

交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處

「新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉(OT)案」

第 1 次甄審會簽到表

壹、時間：113 年 10 月 8 日(星期二)上午 9 時 30 分

貳、地點：本處 1 樓會議室(實體與視訊併行)

參、主持人(召集人)：吳副處長建志

紀錄：洪丞慧

肆、出席委員：

洪丞慧

姓名	簽名
吳建志召集人兼委員	吳建志
陳福隆副召集人兼委員	陳福隆
黃時中委員	黃時中
林貴貞委員	林貴貞
脫宗華委員	視訊出席
劉逢良委員	劉逢良
陳奕廷委員	陳奕廷

伍、工作小組：

姓名	簽名
蔡鑫垚專員	蔡鑫垚
張嵐欣科員	張嵐欣
洪丞慧技士	洪丞慧

陸、列席單位：

單位	簽名
律生活法律事務所	視訊出席
捷峰管理顧問 股份有限公司	視訊出席
東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處	
工務科	李承義
管理科	曾慶春
龍洞管理站	陳世明

**交通部觀光署東北角及宜蘭海岸國家風景區管理處**  
**「新北市貢寮區龍洞南口海洋公園及遊艇港營運移轉(OT)案」**  
**第 1 次甄審會會議紀錄**

- 壹、 時間：113 年 10 月 8 日(星期二)上午 9 時 30 分
- 貳、 地點：本處 1 樓會議室(實體與視訊併行)
- 參、 主持人(召集人)：吳副處長建志 紀錄：洪丞慧
- 肆、 甄審會委員組成：外聘專家學者 4 名、本處機關人員 3 名，共 7 名組成。
- 伍、 出席委員：吳召集人兼委員建志、陳副召集人兼委員福隆、黃委員時中、林委員貴貞、脫委員宗華、劉委員逢良、陳委員奕廷。
- 陸、 工作小組組成：本處機關人員 3 名組成，出席 3 名。
- 柒、 列席人員：律生活法律事務所黃儉忠律師、捷峰管理顧問股份有限公司邱志平協理，本處工務科、管理科及龍洞管理站。
- 捌、 業務單位報告：(略)
- 玖、 工作小組報告：(略)
- 壹拾、 委員意見(以發言順序排列)：

一、 黃委員時中

(一) 申請須知文件內容審查意見

1. 查本案申請須知第 1.1.20 條「總營業收入」段倒數第 2 行文句缺漏文字，再請修正。
2. 有關本案設定之申請人財務資格條件，建議增訂申請人淨值不得低於實收資本額、資本總額或財產總額。
3. 因應本案訂有民間機構裝修期與營運期，簽約日與點交日非同日，建議將申請須知第 2.1.4 條「契約期間」區分為「契約期間」與「許可期間」，契約期間自簽約日開始，許可期間自點交完成之日起算 12 年。
4. 本案申請須知第 2.3.5 條自第 2 點至第 5 點之項次重複標註，再請修正。
5. 針對本案申請須知第 2.3.9 條「科教活動推廣投資費用」提撥額度要求定義，與目前本案權利金標單設定內容有出入，投資額度計算方式再請規範清楚。另本項費用是否包含在民間機構每年須繳付之土地租金與權利金，而所採計的權利金屬固定權利金或變動權利金需說明，此外該項費用由機關還是民間機構執行，需議定清楚。
6. 若後續本案申請人提交之文件發生權利金報價單與實際投資金額不

一致時，應如何處理？若發生權利金報價單與投資計畫之權利金支付計畫所述不同時，建議還是以權利金標單為準。

7. 關於本案申請須知第 2.5 節「優先定約」之程序與方式說明，建議依財政部訂定「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」辦理。
8. 有關本案申請須知第 2.7.2 條表 2-1「變動權利金收取條件級距表」及附件 2-10 權利金報價單設定，建議調整由民間機構就本案訂定之各級距權利金百分比，承諾一致提高之百分比數進行填列。另就目前附件 2-10 權利金報價單規劃固定權利金收取額度與變動權利金承諾比例申請人填寫，變動因子較多可能導致後續委員評分標準不一。因固定權利金訂立是以財務試算為基礎，應為必要，建議留變動權利金承諾百分比一項由民間機構填寫即可。
9. 經查本案申請須知第 3.3.4 條所訂申請文件(含投資計畫書)應提交份數計 1 式 10 份，與第 4.1.2 條「裝訂及交付」訂之投資計畫書應提送份數 15 份不同，再請調整統一。
10. 關於本案申請須知第 4.2.2 條「民間機構籌組計畫及組織架構」，建議就申請人與協力廠商簡介內容列舉項目增列「財務狀況」一項。
11. 有關本案申請須知第 4.2.5 條「財務計畫及風險管理」之第 1 點「財務計畫」第(4)項「財務效益指標」，建議增列「計畫內部報酬率」、「計畫淨現值」及「自償能力分析」項。
12. 針對本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 1「民間機構籌組計畫及組織架構」審查重點第 1 點申請人及協力廠商(如有)簡介列舉項目，建議增列「財務狀況」一項。
13. 另就本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」，建議將項次 5「風險管理及保險計畫」審查重點併入項次 4「財務計畫」，原項次 5 配分則併入項次 3「營運管理計畫、返還及移轉計畫」配分，項次 3「營運管理計畫、返還及移轉計畫」配分分數調整為 30 分，項次 4「財務計畫」配分維持為 25 分。
14. 關於本案申請須知第 5.4.17 條就合格申請人經出席委員過半數以上評審須達評審標準，建議調整為 75 分。
15. 經查本案申請須知第 5.5.1 條表 5-3「本案甄審作業預定時間表」就議約及簽約階段訂定預計於接獲評定通知日後 30 日內完成議約，與本項工作內容說明所述最優申請人接獲通知函次日起 15 日內完成議約不同，再請確認調整。

## (二) 契約草案內容審查意見

1. 查本案契約書草案第 1.2.2 條第 10 點尚無針對投資計畫書應提出期限進行規範，再請規範於契約條款。
2. 本案契約書草案第 1.2.2 條於第 15 點說明「融資機構」定義，但查其

後章節內容並未就融資機構之介入權進行規範。若維持在此章節有此項解釋名詞，建議於之後章節補充相關規範內容。

3. 有關本案契約書草案第 9.13.1 條規範乙方應每年依甲方要求之格式，於每年 12 月 15 日前製作營運資產及設備清冊送交甲方，其中相關財產取得期限應予明訂。
4. 經查本案契約書草案第 12.1 節「財務監督」之第 12.1.1 條規範乙方應提送資產清冊期限（4 月 30 日前），與第 9.13 節「財產及物品之管理」之第 9.13.1 條規範乙方應製作營運資產及設備清冊提送期限（每年 12 月 15 日前），及第 14.1 節「許可期間屆滿時之移轉及返還」之第 14.1.4 條「移轉及返還程序」第 1 點規範，乙方應提報前 1 年度最新營運資產目錄（每年 1 月 31 日前），三者規定提交期限皆不同，再請確認與統一調整。
5. 查本案契約書草案第 12.1.2 條「財務檢查權」與第 12.4 節「財務檢查」規範內容重複，建議兩者合併。
6. 經查本案契約書草案第 14.1.4 條「移轉及返還程序」第 3 點述及參考之「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」已停止適用，建議相關程序參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」之規定辦理。
7. 有關本案契約書草案第 16.4 節「保險受益人及其使用」之第 16.4.1 條規範公共意外責任險之受益人，應為受害人而非甲方，再請確認修正。
8. 因本案資產多為甲方所有，針對本案契約書草案第 16.6 節「保險單之備查」規範乙方應提交甲方備查之保險單，建議修改為乙方應依限提交「保險單正本及繳費收據副本」等項目。
9. 查本案契約書草案第 21.1 節「爭議處理」之第 21.1.3 條規範協調會之組成、協調程序及協調效力內容，包含協調(主辦機關執行)與調解(財政部促參司執行)兩種不同爭議處理程序機制，建議區分清楚。

## 二、劉委員逢良

### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 針對本案申請須知附件 2-10 權利金報價單，同意黃委員建議，固定權利金額度固定，民間機構僅就本案訂定之各級距權利金百分比，承諾一致提高之百分比數進行填列。
2. 經查一般促進民間參與公共建設案件不會請民間機構填列「權利金標單」，若發生權利金報價單與投資計畫之權利金支付計畫所述不同時，大部分案件會以投資計畫書為準。建議本案不用再設計權利金標單，直接以申請人投資計畫書之權利金支付計畫進行評比。
3. 查本案申請須知第 5.4.16 條「評定方式」第 3 點規範，若序位「1」

- 個數再相同者，則以評分總和最高者優先。就本案甄審發生序位「1」個數再相同者，建議用配分最高之評分項目得分合計值較高者優先。
4. 續針對本案申請須知第 5.4.16 條「評定方式」第 3 點規範，如序位「1」個數相同且評分總和再相同，由申請人代表進行抽籤決定最優申請人，建議改由甄審會主席抽籤決定。
  5. 針對本案申請須知第 5.4.18 條規範甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人之情事包含未符合本案公共利益時。因針對此情況並無明確定義，建議將「未符合本案公共利益」要件刪除以避免爭議。
  6. 經查本案申請須知第 5.4.19 條規範「綜合評審當日不宣布評審結果」文字應為贅述，再請刪除。
  7. 另查本案申請須知第 5.4.20 條內容應與第 5.4 節「綜合審查」無關，相關規範應於其他有關章節敘明，建議本條文予以刪除。
  8. 針對本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 1「民間機構籌組計畫及組織架構」之甄審項目名稱，建議呼應本項審查重點，改為「申請人組織、經驗及經營團隊籌組計畫」。關於本項審查重點建議調整項次：原第 2 點調整為第 4 點，原第 4 點調整為第 2 點，原第 5 點審查重點併入第 3 點增列「或特殊優異成就」。
  9. 就本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 3「營運管理計畫、返還及移轉計畫」審查重點第 1 點第(1)項整體營運構想所包含之「市場分析」項目，建議加入項次 4「財務計畫」內容。
  10. 有關本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」項次 3「營運管理計畫、返還及移轉計畫」之審查重點第 1 點第(8)項「營運內容及出租或委託經營計畫」應是指協力廠商相關規劃事項，故建議將本項甄審項目名稱改為「協力經營計畫」，並將原說明之「承租廠商或委託廠商」文字改為「協力經營廠商」，而第 1 點第(8)項說明內容建議修改為「至少包含協力經營業種內容、協力經營廠商權利義務、協力經營廠商之監督管理計畫」。另因本案財產歸還與移轉較為單純，且相關執行計畫提送規範已訂於本案申請須知及契約，故建議將本項次甄審項目審查重點第 2 點「返還及移轉計畫」予以刪除，以避免後續履約期提送計畫與申請時提交之營運計畫相關內容不同時產生爭議情事。
  11. 針對本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 4「財務計畫」之審查重點第 2 點有關科教活動推廣計畫內容，建議移至項次 6「公益活動推廣、創意及回饋計畫」之審查重點第 1 點，並就項次 4「財務計畫」之審查重點第 2 點權利金支付計畫內容加註包含權利金合理性說明。
  12. 關於本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項

次 5「風險管理及保險計畫」調整建議同黃委員意見。

- 13.就本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 6「公益活動推廣、創意及回饋計畫」審查重點第 3 點，建議將原「其他回饋計畫」改為「經營創意與其他」。

### 三、林委員貴貞

#### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 就本案申請人資格建議應要求具備取得旅館登記證之能力。
2. 關於本案申請須知第 1.1.16 條「最少期初投資」，建議就規範最少投資金額不得低於 1253.5 萬元之投資項目區分「必要投資項目」及「選擇投資項目」，以利後續檢核。
3. 關於本案申請須知使用「返還」一詞，建議皆改為「歸還」。
4. 目前本案申請須知第 1.1.16 條「最少期初投資」所訂投資項目包含旅館，而第 2.3.6 條「委託營運設備及裝修基本要求」第 1 點規範民間機構於點交之日起 90 日內完成期初投資後開始正式營運，再請確認在此期限內民間機構是否具備足夠時間依發展觀光條例第 66 條及旅館業管理規則第 4 條規定，取得旅館業登記證，得營業旅館。另應依規取得旅館登記證使得營運旅館一節，應於申請須知敘明。
5. 有關本案申請須知第 1.1.17 條及第 3.2.1 條第 2 點「合作聯盟」定義，建議規範以合作聯盟申請者後續於簽約時應成立專案公司。另考量合作聯盟組成若有 2 家（含）以上之財團法人或及社團法人組成，後續可能面臨簽約主體本身（即民間機構）無法完整執行本案契約所有權利義務而無法簽約，故建議合作聯盟組成只限依公司法設立之單一公司，以避免合作聯盟申請人無法簽約之情事發生。而第 1.1.18 條協力廠商組成則不限公司，可以為財團法人及社團法人。
6. 協力廠商是輔助申請人具備案件所需之特殊專業，應於資格審查時一併審核，但本案為針對這部分進行審查。依據本案申請須知第 1.1.18 條針對協力廠商定義，協力廠商為實際協助民間機構執行本案之廠商、教育單位、學術單位或個人，若協力廠商屬教育單位、個人、學術單位，是否有競業條款之問題？這部分再請確認本案協力廠商是否能同時兼任其他促參案件協力廠商。另若為個人，成為協力廠商意義不大，建議將「個人」改為「專業經理人」。
7. 關於本案申請須知第 2.3.6 條第 3 點所述之期初投資資產，再請確認並規範本項資產移轉的時間點是契約屆滿時抑或期初投資完成之後辦理。
8. 就本案申請須知附件 2-10 權利金報價單設定，建議就目前固定權利金與變動權利金承諾比例設定評分標準。

9. 有關本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2 「甄審項目及甄審標準表」之項次，建議改為國字數字，以避免與審查重點阿拉伯數字項次混淆。另針對項次 1 甄審項目審查重點第 5 點「其他獲獎紀錄或特殊優異成就」，建議要求以提具官方資料為主。
10. 查本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2 「甄審項目及甄審標準表」之項次 2 「設施設備整修購置計畫」審查重點第 4 點要求民間機構提出預估施工期程表。依據本案申請須知及契約草案明定，民間機構執行期初投資期為 90 日，若有些工項為機關允許展延期限完成，或有些期初投資金額事機關允許民間機構限期補足，導致該民間機構提具預估施工期程超出前述規定期限，是否須酌予扣分？另針對同項次審查重點第 3 點裝修施工作業規劃包含「工程經費」項目，建議預為討論該項目評分標準。
11. 有關本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2 「甄審項目及甄審標準表」之項次 3 「營運管理計畫、返還及移轉計畫」審查重點第 1 點第(3)項，建議就要求計畫內容需包含之「營運項目」，規範符合本案需求之營運項目範圍，並預為討論不符合規範之後續審查處理。另建議將同項次審查重點第 1 點第(9)項所列「節能減碳計畫」項目移至項次 2 「設施設備整修購置計畫」審查重點第 3 點「裝修施工作業規劃」說明。
12. 針對本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2 「甄審項目及甄審標準表」之項次 5 「風險管理及保險計畫」之保險計畫，建議標註裝修期與營運期保險計畫應包含財產保險及相關公共意外責任險。

## (二) 契約草案內容審查意見

1. 為避免後續履約管理期間乙方無法達成投資計畫書記載金額之情事發生，建議將本案契約書草案第 8.1 節第 8.1.2 條最少期初投資項目再分為「必要投資項目」及「選擇投資項目」，本案基本應投資項目列為「必要投資項目」並設定基本應投資金額，其他細項非必要項目列為「選擇投資項目」，以確保乙方期初投資項目符合本案需求，有利後續履約管理稽核作業。
2. 本案契約書草案第 8.1.3 條規範乙方應於營運資產點交完成之日起 90 日內完成期初投資，再請確認並將民間機構依發展觀光條例第 66 條及旅館業管理規則第 4 條規定取得旅館業登記證所需時間納入考量。
3. 就本案契約書草案第 9.13.2 條有關甲方實施點交予乙方之財產、物品及其他「必須返還」之營運資產盤點規範，根據行政院規定，甲方應每年至少執行 2 次，再請配合修正相關規範內容文字。
4. 關於本案契約書草案使用「返還」一詞，建議皆改為「歸還」。
5. 有關本案契約書草案第 12.3.3 條「轉投資」，評估本案投資金額不高，申請人的財務規模不大，且機關難就申請人轉投資進行查核，故建議

本條刪除。

6. 本案契約若將乙方期初投資之財產清冊視為移轉標的，依據第 14.1.2 條「返還標的」第 2 點規範乙方於契約期間屆滿後 60 日內製作應歸還資產及設備清冊且將該等營運資產無條件點交返還予甲方，乙方之人員並應同時完成撤離，該期限以 OT 案而言有點晚，再請評估是否需調整縮短。另有關本案財產清冊的製作、提送及清冊資產需歸還甲方等作業期程，建議統一處理調整。
7. 查本案規範乙方期初投資完成後產生之資產後續皆移轉給甲方。針對該乙方期初投資資產點交予甲方之時間點為契約屆滿時抑或期初投資完成後甲方辦理檢核作業時辦理，應於本案契約條文規範清楚。此項涉及甲方依本案契約書草案第 9.13.2 條執行資產盤點作業是否需將乙方期初投資資產納入。

#### 四、 脫委員宗華

##### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 有關地價稅與房屋稅由機關繳納一節，應於本案申請須知第 2.3 節「委託營運管理基本原則」敘明。
2. 關於本案申請須知附件 2-10 權利金報價單，變動權利金收取條件級距表之設定應參考過去本基地營運財務報表訂定。
3. 同意黃委員建議本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 1「民間機構籌組計畫及組織架構」審查重點第 1 點申請人及協力廠商（如有）簡介列舉項目增列「財務狀況」一項。
4. 因應本案營運天候環境條件，本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」之項次 5「風險管理及保險計畫」甚為重要。
5. 有關目前本案申請須知第 5.4.15 條表 5-2「甄審項目及甄審標準表」內容項次，建議以最小幅度調整為原則。

##### (二) 契約草案內容審查意見

1. 再請團隊依現行促進民間參與公共建設法相關規定與行政指導，整體檢視與修正本案契約草案條文內容與作業期程。
2. 本案已於 112 年辦理公聽會及招商說明會，亦有潛在廠商出席。目前招商文件規範內已與當時公聽會與招商說明會規劃內容不同，這點需與有意申請投資本案之民間機構溝通清楚。

#### 五、 陳副召集人兼委員福隆

##### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 針對本案申請須知第 1.1.18 條「協力廠商」定義，建議參酌公共工程委員會函示文字，不只限於申請階段所提出之協力廠商。

## (二) 契約草案內容審查意見

1. 查本案契約草案規範乙方需提交計畫書定義包含第 1.2 節「投資計畫書」、「投資執行計畫書」與「營運執行計畫書」，以及第 9.2 節「營運要求」規範之「年度營運管理計畫」。為讓乙方瞭解履約期間應提交計畫書與提報時間點，建議一併於本案契約書草案第 1.2 節「名詞定義與解釋」敘明。
2. 另有關本案契約草案針對乙方需提交甲方審查核備計畫書用詞，查有經甲方「同意」及「核定」等 2 種用詞，建議統一使用「核定」。
3. 關於本案契約書草案第 9.2.6 條規範乙方應規劃並提供適當空間予新北市貢寮區及鄰近地區在地農民展售土特產品及農產品，考量本基地鄰近地區還是以漁民為多，故建議將在地漁民納入本條明定提供空間展售農特產之對象。
4. 有關本案契約草案附件 1 圖 1-1，針對委託營運範圍及維護範圍標註，再請確認白色虛線標註意義，並依實際契約規範範圍修改。

## 六、 陳委員奕廷

### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 關於科教活動推廣投資費用，非包含在民間機構繳付之土地租金及權利金內，為民間機構額外應投資費用，相關文字請再說明清楚。針對本案申請須知第 2.3.9 條規範民間機構應每年應投資額度，建議改由民間機構填寫承諾每年投資之一定金額，不再以比例填寫，再請團隊評估可達到科教活動推廣效益之額度。

### (二) 契約草案內容審查意見

1. 針對本案契約草案第 11 章有關土地租金及固定權利金繳費期限，依實務經驗執行經驗，建議除第 1 年度之其餘年度繳費期限統一改於每年 7 月 31 日前繳費。變動權利金繳費期限建議調整於每年度終了後翌年 7 月 31 日前繳費。另針對土地租金及固定權利金第 1 年繳費額度計算，補充「未滿 1 年者依實際使用之日曆天數比例（以 1 日曆天為 1 年之 365 之 1）計算」。
2. 就本案契約草案規範乙方需提交之各項計畫書，再請顧問團隊協助將各項計畫書定義、應繳交時間與對應條文，製成清單對照表作文招商文件附件，以利後續甲乙雙方執行履約相關應辦事宜。

## 七、 吳召集人兼委員建志

### (一) 申請須知文件內容審查意見

1. 有關是否設計權利金標單，及若發生權利金報價單與投資計畫之權利金支付計畫所述不同時，後續請參考交通部觀光署所屬執行之促進民間參與公共建設案件作法。
2. 本案甄審項目、甄審標準及評定方式以能篩選最適民間機構為目的。

### (二) 契約草案內容審查意見

1. 針對本案契約草案是否需將融資及轉投資相關內容刪除，再請業務單位確認。
2. 就本案契約草案附件 1 圖 1-1 有關本案基地範圍，因以土地地號範圍劃設，故建議將圖中白色虛線標註移除。

### 壹拾壹、 結論：

請本處業務單位依各委員審查意見修改招商文件後，提供給甄委會委員以書面確認簽署同意後，辦理後續公告招商事宜。

### 壹拾貳、 散會：同日上午 11 時 20 分。