

交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處

「屏東縣大鵬灣風景特定區(遊一區及遊艇港區)國際觀光遊憩設施興建營運移轉案」

釋疑內容回應表

交通部觀光署大鵬灣國家風景區管理處

114年1月24日

一、A公司

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
一	單一申請人、合作聯盟發起人對民間機構持股比例不一致。	申請須知規定，申請人簽訂投資契約時，全體成員均須為發起人，對民間機構之持股比例須為100%；另投資契約則規定，契約期間發起人對民間機構之持股比例須應51%以上。此一規定差異僅在簽約前後，影響申請人專案公司合作夥伴組成的彈性，且徒增民間機構作業困擾。	<p><u>申請須知</u></p> <p><u>4.1.2</u></p> <p>申請人限制：</p> <p>1. 單一申請人不得重複申請，並不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。合作聯盟申請人之任一成員，不得為其他單一申請人，亦不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。</p> <p>2. 申請人於成為最優申請人後為本計畫新設立專案公司簽訂投資契約時，最優申請人不論為單一申請人或合作聯盟申請人全體成員均應自為民間機構之發起人，且應自行認足第一次發行股份總數之100%。</p> <p>3. 單一申請人或合作聯盟申請人之成員，如有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該申請人實收資本額20%。</p> <p>4. 申請人之專業領域營運能力資格，如係依本申請須知第4.1.5條由協力廠商出具，該協力廠商不得為其他單一申請人或其他合作聯盟申請人之成員，亦不得同時為其他申請人之協力廠商。</p> <p>5. 本計畫不開放依大陸地區人民來臺投資許可辦法之申請人參與。</p> <p><u>8.2.3</u></p> <p>最優申請人或遞補之次優申請人，應於執行機關議約完成書面通知日起60日內，依下列規定新設專案公司為民間機構，並於民間機構新設完成後30日內與執行機關完成投資契約之簽約手續：</p> <p>1. 本計畫最優申請人或遞補之次優申請人應依我國公司法完成公司設立登記，且將公司設立登記文件、章程、股東名冊、股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料等相關文件，於執行機關議約完成書面通知日起60日內報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構。如民間機構不及於書面通知日起60日內完成設立，</p>	<p>本案係於公開徵求民間投資參與，申請人係以其團隊組成及投資計畫書提案等經評審為最優申請人並成立民間機構簽訂投資契約，投資計畫書修正後為投資執行計畫書作為投資契約附件之一，故最優申請人應於契約期間對民間機構維持一定持股比例，以確保本案興建營運之履行，故本案投資契約第13.2.3條約定發起人（即最優申請人）對民間機構持有股份總和比例應為51%以上、於本案全區開始營運滿5年後，得經甲方同意，維持持有股份總和比例降至30%等。</p> <p>另參酌促參司113年BOT申請須知範本對最優申請人簽約前設立民間機構之說明：「主辦機關考量最優申請人擔任民間機構發起人之持股比例時，得允許申請人於取得最優申請人資格後，徵求其他股東入股之必要性及合理性，以決定之，如無特殊因素考量，最優申請人擔任民間機構發起人之持股比例至少應為50%。」，顧及最優申請人籌組民間機構之團隊組成彈性，爰修正本案申請須知第4.1.2、8.2.3條。另原投資契約草案第13.2.3條持股比例之維持係指發起人即為最優申請人之情形，故本次配合修正投資契約草案第13.2.3條及第13.2.4條。</p>	<p><u>申請須知</u></p> <p><u>4.1.2</u></p> <p>申請人限制：</p> <p>1. 單一申請人不得重複申請，並不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。合作聯盟申請人之任一成員，不得為其他單一申請人，亦不得為其他合作聯盟申請人之任一成員。</p> <p>2. 申請人於成為最優申請人後為本計畫新設立專案公司簽訂投資契約時，最優申請人不論為單一申請人或合作聯盟申請人全體成員均應自為民間機構之發起人，且應認足第一次發行股份總數之51%以上。</p> <p>3. 單一申請人或合作聯盟申請人之成員，如有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該申請人實收資本額20%。</p> <p>4. 申請人之專業領域營運能力資格，如係依本申請須知第4.1.5條由協力廠商出具，該協力廠商不得為其他單一申請人或其他合作聯盟申請人之成員，亦不得同時為其他申請人之協力廠商。</p> <p>5. 本計畫不開放依大陸地區人民來臺投資許可辦法之申請人參與。</p> <p><u>8.2.3</u></p> <p>最優申請人或遞補之次優申請人，應於執行機關議約完成書面通知日起60日內，依下列規定新設專案公司為民間機構，並於民間機構新設完成後30日內與執行機關完成投資契約之簽約手續：</p> <p>1. 本計畫最優申請人或遞補之次優申請人應依我國公司法完成公司設立登記，且將公司設立登記文件、章程、股東名冊、股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料等相關文件，於執行機關議約完成書面通知日起60日內報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構。如民間機構不及於書面通知日起60日內完成</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			<p>得經執行機關同意後展延 30 日。</p> <p>2. 民間機構實收資本額不得低於新臺幣 5 億元整，其設立地點為屏東縣。</p> <p>3. 以單一法人申請者，新設專案公司成立時，應以該申請人為民間機構發起人且持股應為 100%。</p> <p>4. 以合作聯盟申請者，新設專案公司成立時，應以該合作聯盟全體成員為民間機構發起人，該合作聯盟授權代表與其他成員持股合計 100%</p> <p><u>投資契約</u> 13.2.3 乙方係本案評審作業之最優申請人依申請須知為發起人設立，乙方之發起人於本契約期間對乙方持有股份應維持以下比例：</p> <p>1. 發起人為單一公司者，發起人對乙方之持有股份比例應為 51% 以上。但於本案全區開始營運滿 5 年後，乙方得經甲方同意，將發起人對乙方之持有股份比例降至 30%。</p> <p>2. 發起人為合作聯盟者，發起人全部成員對乙方持有股份總和比例應為 51% 以上。但於本案全區開始營運滿 5 年後，乙方得經甲方同意，發起人全部成員對乙方持有股份總和比例降至 30%。</p>		<p>設立，得經執行機關同意後展延 30 日。</p> <p>2. 民間機構實收資本額不得低於新臺幣 5 億元整，其設立地點為屏東縣。</p> <p>3. 以單一法人申請者，新設專案公司成立時，應以該申請人為民間機構發起人 且應認足第一次發行股份總數之 51% 以上。</p> <p>4. 以合作聯盟申請者，新設專案公司成立時，應以該合作聯盟全體成員為民間機構發起人， 且合計應認足第一次發行股份總數之 51% 以上。</p> <p><u>投資契約</u> 13.2.3 乙方係本案評審作業之最優申請人依申請須知為發起人設立，乙方之 最優申請人 於本契約期間對乙方持有股份應維持以下比例：</p> <p>1. 最優申請人 為單一公司者， 最優申請人 對乙方之持有股份比例應為 51% 以上。但於本案全區開始營運滿 5 年後，乙方得經甲方同意，將 最優申請人 對乙方之持有股份比例降至 30%。</p> <p>2. 最優申請人 為合作聯盟者， 最優申請人 全部成員對乙方持有股份總和比例應為 51% 以上。但於本案全區開始營運滿 5 年後，乙方得經甲方同意， 最優申請人 全部成員對乙方持有股份總和比例降至 30%。</p> <p><u>投資契約</u> 13.2.4 除本契約另有約定者外，乙方之 最優申請人、董事及監察人持有之股份非經甲方事前書面同意，不得讓與或設質。</p>
二	代理人委任書之規定出具人員不一致。	申請須知規定，代理人委任書由合作聯盟各成員須個別簽立；另附件 3-8 備註說明規定申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表公司出具。前後規定內容不一致，請確認。	<p><u>申請須知</u> 4.2.3 第 4.2.1 條所稱代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，代理本計畫申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。合作聯盟各成員須個別簽立，指定委任代表人全權代表處理申請作業等相關事宜。</p> <p><u>附件 3-8</u> <u>備註：</u> 1. 申請人如為合作聯盟，應由合作聯盟授權代表公司出具。 2. 請將本申請人委任書隨申請文件，於申請時一併提出；或於代理人行使代理權時提出。 3. 本授權書之文字內容不得變更修正，否則不具代理人資格。 4. 本委任書之申請人（單一公司申請人或合作聯盟授權代</p>	合作聯盟申請人之各成員因須簽立申請須知附件 3-7 之合作聯盟授權書指定授權代表公司，故附件 3-8 之代理人委任書於合作聯盟申請人，由授權代表公司出具即可，修正申請須知 4.2.3。	<p><u>申請須知</u> 4.2.3 第 4.2.1 條所稱代理人委任書係指申請人應指定一自然人為代理人，代理本計畫申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。合作聯盟 應由授權代表公司 指定委任代表人全權代表處理申請作業等相關事宜。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
			表公司) 名稱章與代表人或負責人章應與「申請人印模單」所登載之印鑑章相同。申請人如依法無大小章者，得以代表人或負責人簽名代替大小章。		
三	請補充公告提供遊一區之既有建物設施樓層平面配置圖CAD檔(包括遊客服務中心、原東方度假酒店、宴會廳、賽車場看台、辦公室…等)，以利備標作業進行。	依據申請須知 5.2.2 投資計畫書內容說明，興建規劃設計內容包括全區配置圖、各類設施空間量體及樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖、模擬圖、各建築面積表…等。請協助提供現有設施相關 CAD 圖檔，俾利提出改善裝修計畫。	申請須知 5.2.2 投資計畫書內容說明 2. 第二章：土地使用及興建計畫，其內容至少應含： (4) 興建規劃構想與設計說明 B. 興建規劃設計(包含全區配置圖、各類設施空間量體及樓層平面配置圖、立面圖、剖面圖、模擬圖、各區建築面積表、各區樓地板面積表及公共藝術建置計畫)。	考量本案相關資料繁多，申請人如需相關資料，可於公告截止日前之平日早上九點至下午五點，至執行機關查閱或索取現有資料(請事先電話聯繫)。惟執行機關所提供之相關資料僅供參考，申請人自行瞭解本案現況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項，爾後不得以任何理由提出抗辯。	無
四	要求乙方承諾放棄以已知或未知、可預料或不可預料之任何事情或其它任何事故、風險或錯誤為理由，向甲方提出賠償、補償、主張或請求，嚴重損及乙方權利，違反契約平等互惠原則。	依據 5.5.15 條文規定乙方承諾不得以本案性質... 暨其它可能影響履行本契約、實施本案及相關成本費用等一切任何已知或未知、可預料或不可預料之任何事情或其它任何事故、風險或錯誤為理由向甲方提出賠償、補償、主張或請求，或拒絕履行本契約。因此，幾乎未來所有未知、不可預測風險均要求乙方概括承受(含可歸責於甲方事由)，如此不平等、不合理規定，等同要求乙方於權利受損或發生不可預測風險時，放棄一切主張與訴求。 此條文亦未見於 113 公告之「主辦機關辦理新建、營運及移轉(BOT)案投資契約範本」，建議刪除此極具爭議不合理條文，回歸依第 22、23、24 章規定處理，較為周延。	投資契約 5.5.15 乙方承諾已自行了解本案用地之實況，或以探勘後得知之狀況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，並承諾不得以本案之性質、興建、營運標的及毗鄰環境(如水質、共同管溝等)，暨其他可能影響履行本契約、實施本案及相關成本費用等一切任何已知或未知、或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤為理由，向甲方提出賠償、補償、主張或請求，或拒絕履行本契約。	本案用地於點交乙方後由乙方自行負責一切興建營運事宜，本條為一般性聲明事項，如有其他構成不可抗力或除外情事者，依投資契約第 23 章辦理。	無
五	土地點交倘不可歸責於雙方經重劃或重測面積不足登記面積者，不得	建議回歸 23.2 除外情事不可歸責於雙方之事由得以協議增減價金，以符合雙方權益公平關係。	投資契約 7.1.1 本案營運資產由甲方負責提供者，並由甲方依營運資產現況點交予乙方。點交後，若有經重劃或重測面積不足登記面積者，乙方不得請求點交不足之面積或請求減少	同意經重劃或重測面積不足登記面積者，可以減少租金，但不得主張調整或減免權利金。	投資契約 7.1.1 本案 用地及 營運資產由甲方負責提供者，並由甲方依營運資產現況點交予乙方。 本案用地由甲方負責提供。用地點交後，若土地經重劃或重測致實際面積與登記面積不符

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	請求減少價金之繳納顯有不公平。		價金		者，雙方應依點交實際面積增加或減少土地租金，但權利金不受影響，雙方均不得主張調整或減免權利金。
六	請確認條文規定是否有重複贅字？	建議調整：為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、 消防安全設備檢修及申報 等檢查及申報。	<u>投資契約</u> <u>9.3.5</u> 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。	文字重複，修正誤繕。	<u>投資契約</u> <u>9.3.5</u> 為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗、 消防安全設備檢修及申報 等檢查及申報。
七	請確認條文內之依據條文(第5.5.16條)是否誤繕？	依據 9.6.3 條文規定，乙方經取得甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託(或出租)第三人，並將與該第三人簽定之契約依第 5.5.16 條提送予甲方備查…(略)。 核對第 5.5.16 條文內容，與 9.3.6 條文毫不相干，經核對應為 5.5.8 始為正確，請予以釐清更正。	<u>投資契約</u> <u>9.6.3</u> 乙方經取得甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託(或出租)第三人，並將與該第三人簽訂之契約依第 5.5.16 條提送予甲方備查，委託(或出租)之契約應包含下列約定： 1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。 2. 乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之約定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。 3. 乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。 4. 第三人就營運項目擬採會員制招募會員、發行禮券等預收資金模式或其他相似銷售行為者，準用本契約第 9.15 條辦理。	文字誤繕，予以更正。	<u>投資契約</u> <u>9.6.3</u> 乙方經取得甲方書面同意後，將本案營運資產之一部委託(或出租)第三人，並將與該第三人簽訂之契約依第 5.5.8 條提送予甲方備查，委託(或出租)之契約應包含下列約定： 1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。 2. 乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之約定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。 3. 乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託(或承租)人改善缺失或經甲方同意更換受託(或承租)人。 4. 第三人就營運項目擬採會員制招募會員、發行禮券等預收資金模式或其他相似銷售行為者，準用本契約第 9.15 條辦理。
八	營業收入認定合理性	「營業收入」為變動權利金計算基礎，未來園區營運除乙方自營項目外；部分設施將以出租或委託第三人方式營運，或以活動舉辦方式(市集、配合政府政策滯銷農特產推廣)，合作方式包括營業抽成、收取租金或場地清潔費。 惟依契約規定，營運期(即全區營運)包括乙方會計師查核財報；及委託、出租第三人對終端消費者開立發票，均計入營業收入，計算以方變動權利	<u>投資契約</u> <u>12.2.2</u> 營業收入定義 本條之營業收入用於營運變動權利金之計算： 1. 興建期(分期分區營運)之營業收入 (1) 如依第 2.1 條採分期分區興建、營運者，於興建期屆滿前，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額(包括但不限於乙方自行經營本案、乙方出租或委託第三人經營本案之營業收入)，惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。 (2) 乙方自行經營之部分應開立發票，本案之水上遊憩活動、園區門票及住宿設施等乙方應自行經營。其餘設施或營業項目如出租或委託第三人經營，乙方向該第三人收取之租金或經營對價亦應開立發票。	遊一區範圍包含遊憩設施種類多元，故本案以民間機構經營為主，惟亦於投資契約草案中明定民間機構得經取得執行機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託(或出租)第三人，以利民間機構與其他不同專長之營運廠商合作。 因此本案參酌遊一區之設施多元性、歷次招商說明會廠商建議及主辦機關權益等事項研擬權利金計收及檢討方案，以達成本案為國際級觀光遊憩設施之目標，酌修投資契約草案第 12.2.2 條及第 12.5.2 條。	<u>投資契約</u> <u>12.2.2</u> 營業收入定義 本條之營業收入用於營運變動權利金之計算： 1. 興建期屆滿日起 3 年內之營業收入 (1) 如依第 2.1 條採分期分區興建、營運者， 自分區第一期營運開始日起至興建期屆滿日起 3 年之當年度 12 月 31 日止 ，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額(包括但不限於乙方自行經營本案、乙方出租或委託第三人經營本案之營業收入)，惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。 (2) 乙方自行經營之部分應開立發票，本案之水上遊憩活動、園區門票及住宿設施等乙方應自行經營。其餘設施或營業項目如出租或委託第三人經營，乙方向該第三人收取之租金或經營對價亦應開立發票。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		<p>金，將嚴重影響未來乙方經營彈性及招商。因園區現有設施雖於興建期已可開始營運，惟賽車場仍屬寡眾市場、加以周邊遊憩市場仍未發展，即便進入全區營運期，初期市場成熟度仍低，加上地方特色廠商一般較為保守。以南仁湖公司 20 多年來觀光遊憩及商場營運實務經驗，為能順利招商，無論連鎖品牌或特色廠商，收取定額租金普遍較能被接受；至於市集或配合政府政策舉辦活動多數只能收優惠租金或場地清潔費。</p> <p>如以全部園區收入計算「營業收入」收取權利金，無疑高估乙方實際收入，影響乙方權益至鉅。為配合甲方收取權利金計算方式，乙方必須以保底抽成方式招商，以大鵬灣觀光遊憩市場狀況，招商工作恐將窒礙難行。建議，營運區(全區營運)仍應保留至少 3 年緩衝期，先以乙方會計師查核財報計算「營業收入」(包括自營收入、租金、委託經營抽成及其他活動舉辦、體驗或場地費用)；乙方並應要求合作廠商提供相關簽證及列帳資料，報甲方備查，作為園區實際營收統計依據。以利後續甲乙雙方據以依契約第 22 章規定，重新檢討調整營業收入認定及變動權利金收取機制，以兼顧園區活化經營及公共建設公共利益。</p>	<p>2. 營運期(即全區營運)之營業收入</p> <p>(1) 興建期屆滿進入營運期後，除依第 12.5 條辦理外，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額(包括但不限於停車場收入、遊艇收入、會員收入、活動收入、商品販售收入、市集收入或其他因營運本案而生之收入)，惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。</p> <p>(2) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，且非以乙方名義對終端消費者開立發票，除本項或其他經甲方書面同意之情形外，乙方應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對終端消費者開立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。但非以乙方名義對終端消費者開立發票，且承租人或受託者無法單獨開立終端消費者於本案消費之發票時，該第三人應確保於本案承租或受託經營之設施可獨立列帳計費，並提供相關報表(如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證)，計入前項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對終端消費者開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。</p> <p>(3) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，係由該第三人以舉辦市集或活動並向攤商收費方式辦理時，乙方應確保由該第三人自行對市集或活動攤商開立發票，該第三人對市集或活動攤商開立發票之收入扣除營業稅額後，計入第 1 項之營業收入。如第三人無法開立發票予市集或活動攤商時，該第三人應提供獨立列帳計費之相關收入報表(如損益表、收入統計表等)(如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證)，以計入第 1 項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對市集或活動攤商開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。</p>		<p>2. 興建期屆滿 3 年後之營業收入</p> <p>(1) 興建期屆滿 3 年之次一年度起(例如 127 年 6 月 30 日滿 3 年，次一年度為 128 年，以此類推)，除依第 12.5 條辦理外，營業收入指會計年度內依一般公認會計原則認定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之財務報告書所示之營業收入總額(包括但不限於停車場收入、遊艇收入、會員收入、活動收入、商品販售收入、市集收入或其他因營運本案而生之收入)，惟不包括如轉投資、第三人捐獻、政府補助、利息收入及處分資產之收入等非營運而生之收入。</p> <p>(2) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，且非以乙方名義對終端消費者開立發票，除本項或其他經甲方書面同意之情形外，乙方應確保由該承租或受託之第三人自行對本案之終端消費者開立發票，該第三人對終端消費者開立發票之收入扣除營業稅額後，計入前款之營業收入。但非以乙方名義對終端消費者開立發票，且承租人或受託者無法單獨開立終端消費者於本案消費之發票時，該第三人應確保於本案承租或受託經營之設施可獨立列帳計費，並提供相關報表(如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證)，計入前項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對終端消費者開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。</p> <p>(3) 如乙方依本案投資契約規定以本案營運資產之一部出租或委託第三人經營，係由該第三人以舉辦市集或活動並向攤商收費方式辦理時，乙方應確保由該第三人自行對市集或活動攤商開立發票，該第三人對市集或活動攤商開立發票之收入扣除營業稅額後，計入第 1 項之營業收入。如第三人無法開立發票予市集或活動攤商時，該第三人應提供獨立列帳計費之相關收入報表(如損益表、收入統計表等)(如有必要，甲方得要求該報表須經會計師簽證)，以計入第 1 項之營業收入。但乙方對該第三人營運本案所收取之租金或委託經營對價與第三人對市集或活動攤商開立發票或獨立列帳計費之收入相比，以較高者計入營業收入，避免重複計入營業收入。</p> <p><u>投資契約</u></p> <p><u>12.5.2</u></p> <p>本案興建期屆滿 3 年後，如權利金之計收有檢討之必要，乙方得依第 22.1 條約定，檢具興建、營運期間之支出及營收等相關文件(如興建期間工程經費支出、乙方投資金額、營運執行計畫書、年度營運計畫、出租或委託第三人之廠商進駐意願書等)向甲方請求協商檢討調整權利金計收方式。</p>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
九	三級品管	依財政部所公告「促進民間參與公共建設案件全生命週期手冊」，三級品管係適用於有償 BTO、RTO 或涉及政府預算投入之案件。請確認本案是否適用？	<u>投資契約</u> <u>15.5</u> 乙方興建工作應符合促參案件三級品管規定，由乙方之施工廠商自行建立之品質管制系統進行「一級品管」，由乙方聘請專業機構建立施工品質查證系統進行「二級品管」，最後由甲方及相關主管機關採行工程施工品質查核，進行「三級品管」。乙方應於取得相關文化資產、建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。	依財政部所公告「促進民間參與公共建設案件全生命週期手冊」，三級品管主要是適用於有償 BTO、RTO 或涉及政府預算投入之案件，考量本案為 BOT 案，爰配合上開財政部手冊內容，刪除本條三級品管部分之規定。	<u>投資契約</u> <u>15.5 品質管理</u> <u>乙方應於取得相關文化資產、建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。</u>
十	移轉價金之計價與給付	左列條文約定，甲方如有應給付乙方之款項而無法一次給付而分期時，甲方依中央銀行公布之五大銀行平均 <u>存款利率</u> 加計利息；同樣是遲延給付之情形，乙方卻是 <u>負擔放款利率+0.5%之利息</u> 。此一不合理雙重標準，明顯違反契約平等原則。	<u>投資契約</u> <u>17.5.3</u> 甲方於完成返還及移轉程序後，如有應付乙方之款項，甲方應一次或分期（依中央銀行公布之五大銀行平均存款利率加計利息）以現金或國庫支票或本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予乙方或乙方指定之融資機構	甲方給付價金係依投資契約分期給付，因此並非屬遲延情況，故依中央銀行公布之五大銀行平均存款利率加計利息，維持原條文。	無。
十一	一般違約之處理	1. 在逾期繳權利金、租金或房屋稅之情形下，投資契約訂有多重罰則，過苛且重複。 (1) 負擔相當於年息 6%之放款利息。 (2) 繳納懲罰性違約金 1-2%。 (3) 依 21.4 條重大違約處理(繼續懲罰性罰款)。 2. 其它一般違約按日計罰 2-20 萬元之懲罰性違約金。 3. 違約金計算以每一次違約情事獨立計算，按日計罰 2-20 萬元之懲罰性違約金未設有罰款上限，明顯不合理。	<u>投資契約</u> <u>21.3.3</u> 乙方有本契約第 21.3.1 條所定之一般違約情事，經甲方限期通知改善，未能於甲方指定期限內改善完成或改善無效者，甲方得依本契約第 21.4 條處理。	權利金為民間機構興建營運本案應給付主辦機關之對價；土地租金係依促參法第 15 條主辦機關應收取；房屋稅於投資契約簽訂後應由民間機構負擔，如有遲延將損及主辦機關權益，故於投資契約明定遲延利息之收取；另構成違約情事應處以違約金，以敦促民間機構如期給付，維持原條文。	無。
十二	其他違約處理方式 政策變更而終 止	1. 乙方違約對甲方應負擔的損害賠償內容包含「甲方所失利益」(21.5.6)；但同樣情形在甲方違約(或甲方因素)而終止合約時，	<u>投資契約</u> <u>21.5.6</u> 乙方違反本契約致甲方受有其他損害及費用支出者，乙方應予以賠償或補償(包括但不限於甲方所受損害、所失利益、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用等)。	民法第 216 條第 2 項規定：「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」。針對損害賠償之範圍是否包含所失利益，投資契約已明定如左，維持原條文。	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		<p>為何對乙方之賠償就不含「所失利益」(22.8.5)?相同的情作不對等的約定，雙重標準違背民事契約應公平合理的精神？徒除增未來履約爭議。</p> <p>2. 在乙方違約導致甲方受損害之情形下，乙方負擔的是賠償義務，不會有補償義務發生。又，甲方為機關單位，甲方「所失利益」的概念模糊而不確定，建議刪除避免爭議。</p>	<p><u>投資契約</u> <u>22.8.5</u> 乙方因甲方依第 22.3.2 條第 2 款約定終止契約所造成之損害，甲方應補償其損失。但所失利益或其他間接或衍生性損害，均不予賠償。</p>		
十三	契約變更	<p>22.2.1 建議保留第 2 款及第 5 款，其餘均重複臚列或已包含於其他款項：</p> <p>1. 發生本契約第 23 章之不可抗力或除外情事、或有情事變更，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。（建議刪除：應回歸第 23 章之規定處理，本款重複臚列）。</p> <p>2. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益。（保留本條款）</p> <p>3. 乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致。（建議刪除：本款可涵蓋在第 2 款之約定中，避免掛一漏萬）</p> <p>4. 本契約內容經調整後不影響公共利益及公平合理。（建議刪除：本款可涵蓋在第 5 款之約定中，本款重複臚列）</p>	<p><u>投資契約</u> <u>22.2.1</u> 除本契約中已載明之變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：</p> <p>1. 發生本契約第 23 章之不可抗力或除外情事、或有情事變更，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行。</p> <p>2. 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益。</p> <p>3. 乙方之興建、營運成本大幅下降或賦稅負擔大幅下降時，非因乙方為履行本契約之行為所致。</p> <p>4. 本契約內容經調整後不影響公共利益及公平合理。</p> <p>5. 其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。</p>	<p>本條係參酌促參司投資契約範本建議條文之內容，明定可辦理契約變更之情形，第 23 章不可抗力及除外情事之認定及補救措施等，本條為得契約變更之情形，兩者尚無衝突，維持原條文。</p>	無。

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		其他為履行契約之需並經雙方合意，且不影響公共利益及公平合理。			
十四	契約終止	<p>1. 投資契約 22.3 條約定之終止事由有 5 種情形：</p> <p>(1) 合意終止 (22.3.1)</p> <p>(2) 甲方因乙方重大違約而終止</p> <p>(3) 甲方因政策變更而終止</p> <p>(4) 甲方違反承諾事項而經乙方終止</p> <p>(5) 因不可抗力或除外情事而終止</p> <p>2. 上開 5 種終止事由中，因乙方重大違約而終止時，並未約定「已繳納之開發權利金不予退還」，反而是「甲方因政策變更而終止」、「甲方因違反承諾事項而經乙方終止」及「因不可抗力或除外情事而終止」時，均約定「已繳納之開發權利金不予退還」，故形成矛盾及疑義之情形如下：</p> <p>(1) 因乙方重大違約而終止時，「已繳納之開發權利金」如何處理？</p> <p>(2) 因政策變更、可歸責甲方因素而終止契約，均屬不可歸責乙方事由，確規定沒收乙方「開發權利金而不予退還」？至為不合理。</p>	<p><u>投資契約</u> <u>22.3</u> 22.3.1 甲乙雙方於契約期間內，得合意終止本契約。 22.3.2 契約期間內有下列事由，得由當事人一方終止本契約： 1. 乙方有本契約第 21.4 條所定重大違約情事，甲方得終止本契約。 2. 因政策變更，乙方依本契約繼續履行不符公共利益者，甲方得終止本契約。 3. 甲方有違反本契約第 5.4 條承諾事項致乙方受有損害，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 1 年者，乙方得終止本契約。乙方為上開通知改善時，其應記載事項應比照本契約第 21.4.2 條約定辦理。 4. 因不可抗力或除外情事發生，甲乙雙方均得依契約第 23.8 條終止本契約。</p> <p><u>投資契約</u> <u>22.8.3</u> 乙方已繳納之開發權利金，均不予退還。</p> <p><u>投資契約</u> <u>22.9</u> 因可歸責甲方之事由而終止之效力 本契約因第 22.3.2 條第 3 款事由終止時，準用本契約第 22.8 條約定。</p> <p><u>投資契約</u> <u>22.10.4</u> 甲方就乙方已繳納之開發權利金，均不予退還。</p>	<p>於可歸責乙方終止契約時，投資契約草案並無可退還開發權利金之約定，且應沒收履約保證金；本案開發權利金收取目的，係規劃作為大鵬灣整體公共設施空間環境整理或改善使用，故收取開發權利金作為持續推動風景特定區內相關計畫使用，以符合本案開發權利金收取精神，故本案投資契約草案為免疑義，於可歸責甲方終止、政策變更、不可抗力及除外情事終止契約時，均於第 22.8.3、22.9、22.10.4 均明定開發權利金不予退還，舉輕以明重，故於可歸責乙方時並無退還開發權利金之約定，惟為杜疑義，爰於可歸責乙方終止契約時，增訂 22.7.4，以資明確。</p>	<p><u>投資契約</u> <u>22.7.4</u> <u>乙方已繳納之開發權利金，均不予退還。</u></p>
十五	後契約義務	依據第 22.11.2「…甲方依本契約應給付之款項，	<u>投資契約</u> <u>22.11.2</u>	文字誤植，予以刪除。	<u>投資契約</u> <u>22.11.2</u>

項次	釋疑內容	建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		<p>包括但不限於移轉價金、開發權利金、履約保證金之返還等…」之約定，何種情形下是甲方依本契約應給付開發權利金給乙方之時機？</p>	<p>乙方不得以尚未收到甲方依本契約應給付之款項，包括但不限於移轉價金、開發權利金、履約保證金之返還等，而拒絕依本契約約定辦理資產返還及移轉、塗銷設定地上權登記、清除無需返還及移轉標的及返還土地等，否則乙方仍應負損害賠償責任。</p>		<p>22.11.2 乙方不得以尚未收到甲方依本契約應給付之款項，包括但不限於移轉價金、履約保證金之返還等，而拒絕依本契約約定辦理資產返還及移轉、塗銷設定地上權登記、清除無需返還及移轉標的及返還土地等，否則乙方仍應負損害賠償責任。</p>
十六	<p>賽車場噪音會影響整體度假環境氛圍及品質，是否能於未來提出更新計畫？</p>	<p>賽車場噪音將會對於未來度假環境之寧適性，造成一定程度衝擊。未來是否能依園區發展需求，針對賽車場及相關附屬建物設施，配合整體遊憩市場檢討，提出更新調整計畫，引進不同遊憩設施，增加園區多樣化遊憩體驗？ 建請提供賽車場及相關附屬建物設施之目前的資產價值、剩餘折舊年期及期滿殘值，以利進行評估。</p>	-	<p>賽車場觀眾席及設施於 101 年完成興建，並於 110 年進行資產鑑價。申請人如需相關資料，可於公告截止日前之平日早上九點至下午五點，至執行機關查閱或索取現有資料（請事先電話聯繫）。惟執行機關所提供之相關資料僅供參考，申請人自行瞭解本案現況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項，爾後不得以任何理由提出抗辯。 有關資產清冊，執行機關將於點交時一併確認及提供。</p>	無。