

# 嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案 前置作業計畫

## 先期計畫書（公告版）

本公開內容僅供申請人參考之用，主辦機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 113 年 4 月

# 目 錄

---

<b>第一章 公共建設目的及民間參與方式</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 公共建設目的.....	1-1
第二節 公共建設類別及民間參與方式.....	1-3
<b>第二章 民間參與期間及範圍</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 民間參與期間.....	2-1
第二節 民間參與範圍.....	2-2
第三節 分期分區興建營運規劃.....	2-13
<b>第三章 興建</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 工程調查及規劃（含基礎設施及廢汙水）.....	3-1
第二節 功能性要求或特殊規範.....	3-8
第三節 工程品質要求.....	2-14
第四節 其他特殊考量.....	3-17
第五節 時程規劃.....	3-24
第六節 工程經費估算.....	3-25
第七節 正式營運前進行測試或試營運.....	3-25
<b>第四章 營運</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 營運計畫（含營運項目及內容）.....	4-1
第二節 營運期之時程規劃.....	4-4
第三節 營運特殊考量.....	4-7
第四節 營運期間自主管理.....	4-9
第五節 費率標準及調整機制.....	4-11
<b>第五章 土地取得</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 土地權屬.....	5-1
第二節 土地取得方式及難易度分析.....	5-3
第三節 土地取得時程、成本及點交.....	5-3
第四節 用地變更作業及程序.....	5-3
第五節 地上物拆遷及補償.....	5-3
第六節 其他配套措施.....	5-4
<b>第六章 環境影響評估與開發許可</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程.....	6-1
第二節 環境影響項目與對策.....	6-11
第三節 開發許可辦理方式與時程.....	6-19
第四節 水土保持規劃、辦理方式與時程.....	6-19

<b>第七章 風險配置</b> .....	<b>7-1</b>
第一節 計畫各階段風險項目評估結果及分擔方式.....	7-1
第二節 風險因應策略.....	7-9
<b>第八章 政府承諾與配合事項</b> .....	<b>8-1</b>
第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施....	8-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程 .....	8-2
<b>第九章 附屬事業</b> .....	<b>9-1</b>
<b>第十章 履約管理</b> .....	<b>10-1</b>
第一節 履約管理機制.....	10-2
第二節 營運績效評定.....	10-11
第三節 協調會籌組.....	10-17
<b>第十一章 移轉</b> .....	<b>11-1</b>
第一節 政府取得公共建設所有權規劃 .....	11-1
第二節 投資契約簽訂後之點交規劃 .....	11-2
第三節 營運期屆滿之移轉規劃.....	11-3
第四節 營運期屆滿前之移轉規劃 .....	11-7
第五節 資產清冊建立及管理.....	11-10
第六節 資產總檢查計畫.....	11-10
<b>第十二章 後續作業事項及期程規劃</b> .....	<b>12-1</b>
第一節 後續作業事項.....	12-1
第二節 期程規劃.....	12-11
<b>第十三章 其他事項</b> .....	<b>13-1</b>
第一節 公聽會及相關事項.....	13-1
第二節 先期計畫書之審查與公開 .....	13-3

# 第一章 公共建設目的及民間參與方式

## 第一節 公共建設目的

### 一、計畫背景

本案嘉義縣彰化農場嘉義分場於民國 41 年成立，原名「嘉義農場」為輔導榮民從事農業生產，早期為安置榮民從事農業生產而設立，自民國 62 年曾文水庫興建完成後，因山光水色風景秀麗，生態資源豐富，逐漸改變經營型態，自民國 76 年起發展觀光遊憩事業。

民國 93 年國軍退除役官兵輔導委員會（以下簡稱主辦機關）依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）等規定，以 ROT 方式委託「劍湖山世界股份有限公司」經營，發展觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光事業與食農體驗活動，因適逢八八風災重創園區對於營運產生重大影響，民國 98 年正式提出解約要求，並關閉農場營運。爾後主辦機關續於民國 100 年至民國 111 年間依促參法規定接續辦理 3 次招商，雖有民間廠商參與投資，惟因民間廠商能力問題，始終未能正式對外開園營運，爰截至目前彰化農場嘉義分場仍休園中。

依據執行機關政策需求，本案採 BOT+ROT 方式，依促參法第 42 條規定辦理，期以公私協力方式提升公共建設服務品質，新闢多元休憩設施及整修活化再利用既有資產，提供觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光服務，達到活絡地方經濟，滿足國人觀光休憩及發展需求，兼顧周邊區域之整體共榮共享。

## **二、計畫目的**

### **(一) 加速公共建設與服務提供**

本案藉由引入民間機構資金與專業經營能力，提供觀光、住宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光事業，可降低政府財政負擔，達到活絡地方經濟，滿足國人觀光休憩及發展需求，兼顧周邊區域之整體共榮共享。透過民間機構效率與專業能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

### **(二) 提升公共建設服務之品質**

本案依政策後續採 BOT+ROT 方式，透過新闢多元休憩服務設施及整修活化再利用既有資產，發展符合政策需求之觀光、住宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等多元休閒觀光事業，應可有效提升公共建設服務品質，再現往日風華，並達永續經營目標。

### **(三) 提振內需與帶動經濟成長**

本案藉由民間機構活化再利用彰化農場嘉義分場既有資產及新闢多元休憩服務設施，未來透過區域旅遊資源串聯與整合行銷，可促進大埔在地就業及相關產業發展外，同時藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

## 第二節 公共建設類別及民間參與方式

### 一、公共建設類別

#### (一) 促進民間參與公共建設法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公眾利益之建設，共包括 15 種類別，詳如表 1-2-1 所示。

表 1-2-1 促進民間參與公共建設法之公共建設類別表

公共建設類別	
1.交通建設及共同管道	9.運動設施
2.環境污染防治設施	10.公園綠地設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	11.工業、商業及科技設施
4.衛生福利及醫療設施	12.新市鎮開發
5.社會及勞工福利設施	13.農業及資源循環再利用設施
6.文教及影視音設施	14.政府廳舍設施
7.觀光遊憩設施	15.數位建設
8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施	

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

#### (二) 本案適用「觀光遊憩設施」公共建設類別

依據促參法施行細則（民國 112 年 12 月 28 日修正）第 13 條規定，促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」，指「在國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其設施。」。

本案基地位於西拉雅國家風景區範圍內，並且供觀光、旅宿、餐飲等設施使用，符合前述促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」。

### 二、民間參與方式

依促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、

無償 B(R)TO、有償 B(R)TO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 1-2-2 所示。

本案依據執行機關政策需求，按促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理：「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」（即 BOT 方式）及促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定辦理「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」（即 ROT 方式）。

另依促參法施行細則第 34 條規定「增建、改建、修建，指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為」。

表 1-2-2 民間參與公共建設方式一覽表

民間參與方式	法規內容
BOT 新建-營運-移轉	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
無償 B(R)TO 興建 <sup>註</sup> -移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
有償 B(R)TO 興建 <sup>註</sup> -移轉-營運	民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT 增/改/修建-營運-移轉	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT 營運-移轉	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO 新建-擁有-營運	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關 核定之方式	其他經主管機關核定之方式。

註：依據促參法第 8 條第 2 項規定，本法所定興建，包含新建、增建、改建、修建。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

## **第二章 民間參與期間及範圍**

### **第一節 民間參與期間**

#### **一、契約期間**

本案契約期間為自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。

##### **（一）興建期：**

本契約興建期自完成簽約日起 3 年 6 個月為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，得展延興建期，且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

##### **（二）營運期：**

本契約營運期自興建期截止日之次日（開始營運日）起至契約屆滿日止。

#### **二、契約期間屆滿之優先定約**

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。本案後續將於投資契約訂定優先定約機制。



## 第二節 民間參與範圍

本案基地包含嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24、1455-562 地號等 40 筆土地，面積總計約 392,549 平方公尺。

依據可行性評估報告審查會議主辦機關指示，本案基地不易開發或尚未開發之山坡地應以代管方式辦理，應劃分為「公共建設所需用地範圍」及「代為管理維護範圍」，個別規範民間機構權利義務，期降低民間機構成本負擔，以增加投資誘因。

基此，本案主要以適宜興整建營運開發（3 級坡以下）之區域列為「公共建設所需用地範圍」，計收土地租金，土地面積約 166,375 平方公尺（包含觀光農場區約 146,171 平方公尺及旅館區約 20,204 平方公尺）。

其餘空間不易開發或尚未開發之區域（多屬 4 級坡以上）則列為「代為管理維護範圍」，不計收土地租金，土地面積總計約 226,174 平方公尺（觀光農場區約 225,866 平方公尺及綠地約 308 平方公尺），由民間機構應無償負責此範圍之日常管理維護，包括日常清潔、安全管理（包含新設監視系統、禁止及警示告示牌、安全圍籬等）、步道整修及維管、六角亭與碧雲亭公廁維管，另民間機構若於「代為管理維護範圍」有營運需求規劃，經執行機關同意後，其使用範圍權利義務比照「公共建設所需用地範圍」辦理，並計收其土地租金以及營收納入營業總收入計算變動權利金。

上述範圍詳如圖 2-2-1 至圖 2-2-5、表 2-2-1 及 2-2-2 所示並說明如下：

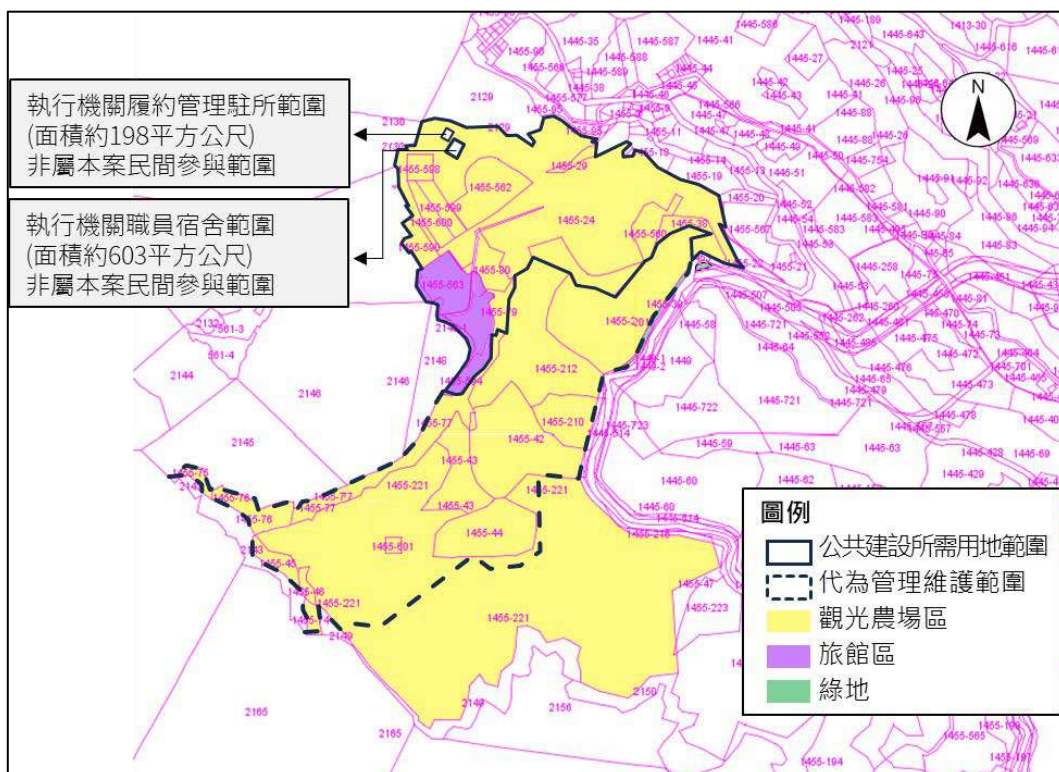


圖 2-2-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍示意圖

表 2-2-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍基本資料一覽表

項目	內容		
行政區	嘉義縣大埔鄉		
地段	大埔段		
地號	1455-24、1455-29 地號等 40 筆土地		
使用分區	觀光農場區	旅館區	綠地
公共建設所需 用地範圍	146,171 平方公尺	20,204 平方公尺	—
代為管理維護 範圍	225,866 平方公尺	—	308 平方公尺
使用分區面積	372,037 平方公尺	20,204 平方公尺	308 平方公尺
總面積	392,549 平方公尺		
建蔽率	不得大於 10%	不得大於 30%	—
容積率	不得大於 10%	不得大於 150%	—
法定建築面積	37,203.7 平方公尺	6,061.2 平方公尺	—
法定容積 樓地板面積	37,203.7 平方公尺	30,306 平方公尺	—
既有合法建物 建築面積	1,973.76 平方公尺	1,354.63 平方公尺	—
既有合法建物 容積樓地板面積	2,660.54 平方公尺	2,340.59 平方公尺	—
土地使用分區 管制規定	得設置行政辦公室、非機械式觀光遊樂、農產品產業、環境教育、出租休閒小木屋及別墅、自用農舍、農場、果園、露營、停車、綠能設施等，或符合國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場管理經營辦理之設施。	以建築旅館及其附屬使用之建築為主。	為道路附屬之護坡，應植栽綠美化，不可建築使用。
所有權人	中華民國		
管理者	國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場		

表 2-2-2 公共建設所需用地及代為管理維護範圍面積一覽表

範圍	編號	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	使用 分區	所有 權人	管理者
公共 建設 所需 用地 範圍	1	大埔段	1455-24(部分) <sup>註2</sup>	93,233	觀光 農場區	中華 民國	國軍退除 役官兵輔 導委員會 彰化農場
	2	大埔段	1455-29	1,845			
	3	大埔段	1455-34	411			
	4	大埔段	1455-38	5,014			
	5	大埔段	1455-79	2,724			
	6	大埔段	1455-80	4,648			
	7	大埔段	1455-212(部分)	7,770			
	8	大埔段	1455-560	4,992			
	9	大埔段	1455-562	11,604			
	10	大埔段	1455-590	3,679			
	11	大埔段	1455-591	286			
	12	大埔段	1455-598	2,497			
	13	大埔段	1455-599	3,501			
	14	大埔段	1455-600	3,849			
	15	大埔段	1445-56	118			
	16	大埔段	1455-563	8,333			
	17	大埔段	1455-589	102			
	18	大埔段	1455-592	732			
	19	大埔段	1455-593	5,496			
	20	大埔段	1455-594	2,784			
	21	大埔段	1455-595	127			
	22	大埔段	2110-1	618			
	23	大埔段	2147-1	536			
	24	大埔段	2148-1	1,476			
<b>小計(A)</b>				<b>166,375</b>	<b>-</b>		
代為 管理 維護 範圍	1	大埔段	1455-42	27,726	觀光 農場區	中華 民國	國軍退除 役官兵輔 導委員會 彰化農場
	2	大埔段	1455-43	11,371			
	3	大埔段	1455-44	16,696			
	4	大埔段	1455-45	3,349			
	5	大埔段	1455-46	1,203			
	6	大埔段	1455-74	1,700			
	7	大埔段	1455-75	1,650			
	8	大埔段	1455-76	6,410			
	9	大埔段	1455-77	14,659			
	10	大埔段	1455-78	380			
	11	大埔段	1455-210	9,497			
	12	大埔段	1455-212(部分)	34,566			
	13	大埔段	1455-221(部分)	59,100			
	14	大埔段	1455-201	36,659			
	15	大埔段	1455-601	900			
	16	大埔段	1445-497	267			
	17	大埔段	1455-39(部分)	41			
<b>小計(B)</b>				<b>226,174</b>	<b>-</b>		
<b>總計(A+B)</b>				<b>392,549</b>	<b>-</b>		

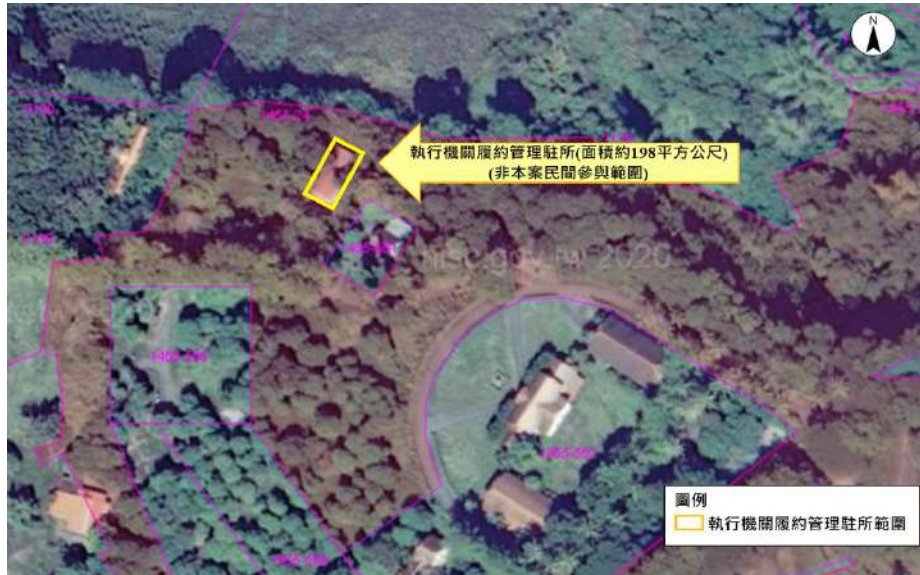
註：1.表內面積以實際點交為準。

2.大埔段 1455-24 地號已扣除非屬本案民間參與範圍「執行機關履約管理駐所面積 198 平方公尺、比鄰袋地通行面積 130 平方公尺(私有地 1455-18 地號至農場大門口,長度約 130 公尺×寬度 1 公尺=面積約 130 平方公尺)及委託經營面積 904 平方公尺,詳如圖 2-2-2、3-2-3 所示」。

3.大埔段 1455-561 地號現供執行機關宿舍使用,非屬本案民間參與範圍,詳如圖 2-2-4 所示。

4.大埔段 2147 地號為財政部國產署經管,非屬本案民間參與範圍(未來民間機構如有使用需求,得向財政部國有財產署申請使用),詳如圖 2-2-5 所示。





註：1.範圍以實際點交為準。

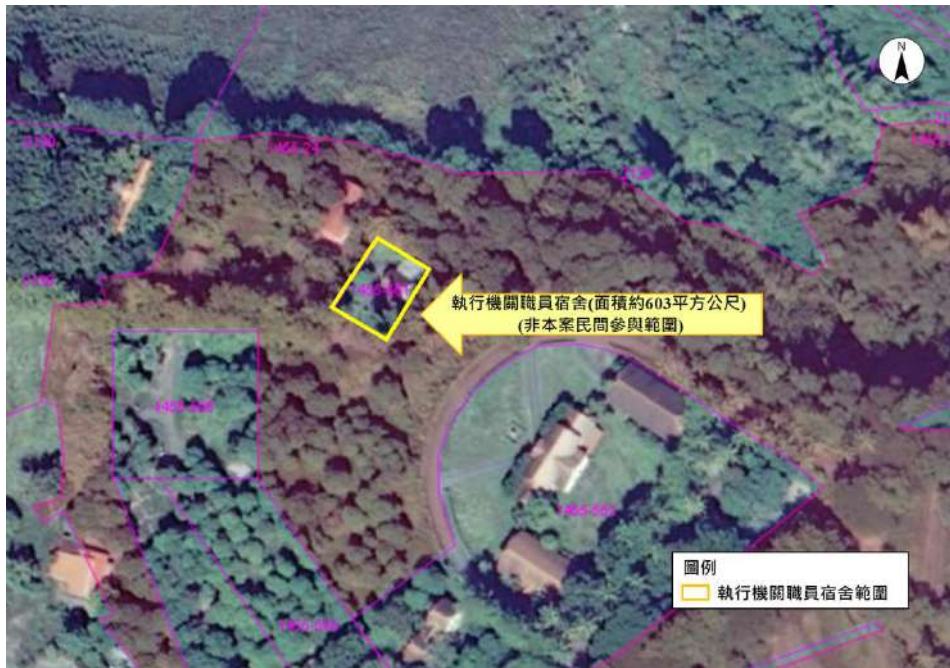
2.執行機關刻正辦理履約辦公廳舍遷移作業（由原行政大樓 2 樓遷至圖 2-2-2 所示區域），因新履約辦公廳舍尚須進行修繕工程（預計最遲於民國 114 年底完工），民間機構應於執行機關履約辦公廳舍完成遷移前，無償提供臨時辦公空間（包含辦公室、檔案室及庫房等，面積不得小於 150m<sup>2</sup>）供執行機關使用，前述臨時辦公空間地點及設備應經執行機關同意。

圖 2-2-2 執行機關履約管理駐所範圍示意圖(非屬本案民間參與範圍)



註：範圍以實際點交為準。

圖 2-2-3 比鄰袋地通行及委託經營範圍示意圖(非屬本案民間參與範圍)



註：範圍以實際點交為準。

圖 2-2-4 執行機關宿舍使用範圍示意圖(非屬本案民間參與範圍)



註：範圍以實際點交為準。

圖 2-2-5 財政部國產署經管範圍示意圖(非屬本案民間參與範圍)



## 一、公共建設所需用地範圍

指嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24(部分)、1455-29 地號等 24 筆土地，土地面積總計約 166,375 平方公尺（以實際點交為準），詳如圖 2-2-1 及表 2-2-1 所示。土地所有權人為中華民國，管理者為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，用地取得無虞。

現有建物計有 16 棟合法建築(詳參表 2-2-3 序號 1~16(1 樓)所示)，其中座落觀光農場區之建物計有 9 棟，包括「總統行館、大禮堂、行政大樓、旅客服務中心、女生宿舍、滑草場管理室、保全室、露營區管理室、男生宿舍」，總建築面積約 1,973.76 平方公尺，總容積樓地板面積約 2,660.54 平方公尺；座落旅館區之建物計有 7 棟，包括「相思林別館、歐風別館、溫馨桂花館 3 棟、溫馨桂花館全家福 A 棟、溫馨桂花館全家福 B 棟」，總建築面積約 1,354.63 平方公尺，總容積樓地板面積約 2,340.59 平方公尺，詳如表 2-2-3 及圖 2-2-6 所示。其餘待取得使用執照之建物(詳參表 2-2-3 序號 16(2 樓)~31 所示)，由民間機構負責拆除，惟民間機構得視其營運需求留存使用，經執行機關同意後，由民間機構辦理相關補照作業及負擔所需費用與風險。有關建物興整建詳細需求規範詳如第三章所述。

表 2-2-3 本案公共建設所需用地範圍現有建物一覽表

序號	建物名稱	照片	樓層	構造	大埔段地號	使用分區	建築面積(平方公尺)	樓地板面積(平方公尺)	設施現況
1	總統行館		1層	磚造	1455-560	觀光農場區	553.99	553.99	外牆斑駁老舊，木窗部分毀損、內部天花板部分掉落，寢具床具部分老舊毀損，紅木家具大多完善具價值，燈具線路老舊，大門部分腐朽，尚可正常作用，廚房門窗損壞、內部熱水器損壞、浴廁堵塞。 77年建物登記 (用途：招待所)
2	大禮堂		1層	磚造	1455-562	觀光農場區	389.75	389.75	可容納約 300-350 人 外牆完整，部分窗戶破損，屋頂部分破損漏水，大門損壞，禮堂廁所馬桶堵塞，部分天花板破損掉落，有漏水狀況，電線老舊，牆面斑駁。 77年建物登記 (用途：中山堂)
3	行政大樓		2層	磚造	1455-562	觀光農場區	290.64	563.47	1層：KTV、庫房，門窗部分破損 2層：簡報室、接待室、辦公室，現為嘉義分場辦公室，會議室地毯門窗損壞，屋頂夾層損壞。 77年建物登記 (用途：辦公室)
4	旅客服務中心		2層	磚造	1455-562	觀光農場區	249.54	415.91	1層：旅客服務 2層：辦公室 外觀牆面斑駁、部分屋頂破損，屋頂夾層坍塌，內部有部分漏水，2樓天花板部分坍塌。 79年使用執照 (用途：農舍)

序號	建物名稱	照片	樓層	構造	大埔段地號	使用分區	建築面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)	設施現況
5	相思林別館		2層	磚造	1455-563 1455-593 2147-1 2148-1	旅館區	472.97	945.94	計有客房 22 間、交誼廳 2 間、備品庫房 1 間、熱泵鍋爐 1 間，內部多未整修，1 樓部分客房地面返潮，客房浴廁部分設備未裝設，皆無安裝冷氣設施。 96 年變更使用執照(用途：旅館)
6	歐風別館		2層	磚造	1455-563 2110-1	旅館區	512.99	1,025.98	計有客房 39 間、交誼廳 2 間、備品庫房 2 間、熱泵鍋爐 1 間、高架儲水塔 1 座，尚需整修，皆無安裝冷氣設施。 96 年變更使用執照(用途：旅館)
7	女生宿舍		3層	磚造	1455-562	觀光農場區	156.21	386.08	宿舍房間：16 間 浴廁：1-3 層各 2 間，內部廁所堵塞，房間隔層潮濕腐爛，牆壁有壁癌，部分掉落，3 樓天花板潮濕塌陷、漏水。 77 年建物登記(用途：宿舍)
8	滑草場管理室		1層	加強磚造	1455-212	觀光農場區	110.62	110.62	含浴廁、門窗損壞、部分屋瓦缺損，內部漏水、天花板坍塌。 80 年使用執照(用途：管理室)
9	保全室		2層	加強磚造	1455-24	觀光農場區	55.75	73.46	含浴廁；入口牌樓屋頂鏽蝕嚴重。 1 層：後門及浴廁損壞； 2 層：內部空間可供執勤人員休息 門窗損壞；電線電路裸露；浴廁損壞；屋瓦部分缺損，部分漏水；鐵捲門作用正常，目前設有遠端監視器及中興保全系統。 79 年使用執照(用途：值日室、辦公室)
10   12	溫馨桂花館 3 棟		1層		1455-563	旅館區	126	126	為兩間併聯之雙人房；屋頂破損漏水，天花板坍塌，入口處架高層版坍塌腐爛，內部設施老舊未更新，地板塌陷。 75 年使用執照(用途：別墅)
13	溫馨桂花館全家福 A		1層	木造地板磚造牆	1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之 6 人房；屋外走道坍塌腐爛，內部設施老舊未更新，部分屋頂漏水。 77 年建物登記(用途：宿舍)
14	溫馨桂花館全家福 B		1層	木造地板磚造牆	1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之 6 人房；屋外走道坍塌腐爛，內部設施老舊未更新，部分屋頂漏水。 77 年建物登記(用途：宿舍)
15	露營區管理室		1層	加強磚造	1455-24	觀光農場區	167.26	167.26	含浴廁、熱泵:1 處 入口鐵捲門作用正常，內部木門損壞、窗戶部分破損，屋頂部分損壞，漏水，廁所管線不通，馬桶小便斗損壞堵塞。 83 年使用執照(用途：管理室)



序號	建物名稱	照片	樓層	構造	大埔段地號	使用分區	建築面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)	設施現況
16	男生宿舍		2層	磚造鐵皮屋頂	1455-563	旅館區	103.31	103.31	第1層:辦公室、浴廁及小會議室 第2層:宿舍10間及公共浴廁; 為單人寢室及浴廁,天花板潮濕塌陷,屋頂為鍍鋅浪板架高。 第1層: 77年建物登記 (用途:餐廳) 第2層: 無使用執照
17	松鼠票亭		1層	木造	1455-24	觀光農場區	—	—	左右各1間;結構變形、接點鏽蝕,嚴重崩塌,牆面脫離,上方松鼠雕塑結構損壞嚴重。 無使用執照
18	蜜月木屋(A)		1層	木造	1455-593	觀光農場區	—	—	由南側數來第1棟; 內部地板坍塌,屋頂蛀蝕,入口處木地板下陷。 無使用執照
19	蜜月木屋(B)		1層	木造	1455-593	觀光農場區	—	—	由南側數來第2棟; 內部地板坍塌,屋頂蛀蝕,入口處木地板下陷。 無使用執照
20	蜜月木屋(C)		1層	木造	1455-593	觀光農場區	—	—	由南側數來第3棟; 內部地板坍塌,屋頂蛀蝕,入口處木地板下陷。 無使用執照
21	蜜月木屋(D)		1層	木造	1455-593	觀光農場區	—	—	由南側數來第4棟; 內部地板坍塌,屋頂蛀蝕,入口處木地板下陷。 無使用執照
22	蜜月木屋(E)		1層	木造	1455-593	觀光農場區	—	—	由南側數來第5棟; 入口處木地板些許下陷。 無使用執照
23	小木屋備品室		1層	木造	1455-79	觀光農場區	—	—	作為倉庫使用,閒置中。 內部潮濕發霉、木材骨架腐蝕嚴重,地板坍塌,外牆漆面脫落,窗戶邊框變形無法開啟,屋頂部分破損。 無使用執照
24	農情便利屋		1層	鋼構水泥鐵皮圍牆	1455-600	觀光農場區	—	—	本棟建築結構頭重腳輕,沉重鋼筋混凝土屋頂僅由兩排、五支單柱支撐,梁柱接頭已呈現嚴重結構剪力裂縫。屋瓦破損、內部結構大多損壞、屋頂鐵皮接縫處漏水、後方倉庫區域天花板坍塌。 無使用執照
25	美食天地		1層	鐵皮露天鋼架	1455-590	觀光農場區	—	—	屬鋼骨構架無外牆,僅棚架鐵板鏽蝕、販賣區地板坍塌。 無使用執照

序號	建物名稱	照片	樓層	構造	大埔段地號	使用分區	建築面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)	設施現況	
26	員工廚房		1層	鐵皮搭建	1455-593	觀光農場區	—	—	為員工宿舍後方加搭之輕鋼架鐵皮屋，早期作為員工廚房使用。鐵皮外牆下方鏽蝕破洞、屋頂鍍鋅浪板部分破損。	無使用執照
27	胡桃加工廠		1層	鐵皮屋頂	1455-593	觀光農場區	—	—	為早期胡桃加工廠，結構為早期鐵製桁架加 4 吋磚造外牆；屋頂鍍鋅浪板部分破損。	無使用執照
28	主管宿舍 (組合屋) 4 棟		1層	塑木組合	1455-563	觀光農場區	—	—	非正式建築結構，無基礎。現況架高地板坍塌，門窗部分損壞，入口處走道坍塌損壞嚴重。	無使用執照
29	彩繪小木屋 15 棟		1層	木造	1455-79	觀光農場區	—	—	閒置多年內部無整修，僅陽台及階梯修繕過，部分內部蛀蝕腐爛，部分有漏水情形。	無使用執照
30	星蘋果餐廳		1層	鋼構水泥	1455-590	觀光農場區	—	—	現場僅用鐵皮暫作外牆；屋外玻璃帷幕損壞、天棚損壞。	無使用執照
31	螢火蟲館		1層	鐵皮搭建	1455-599	觀光農場區	—	—	現場僅用鐵皮暫作外牆；外觀窳陋有部分破損情形。	無使用執照

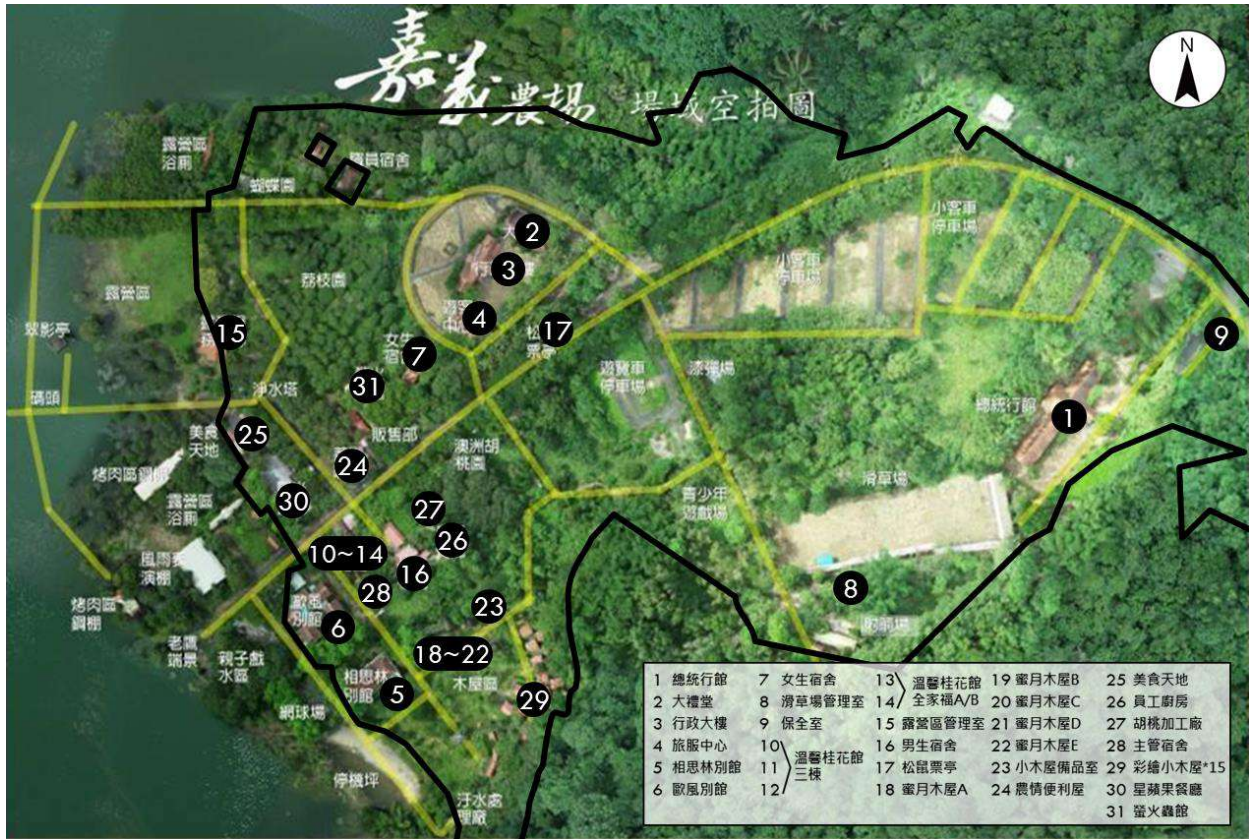


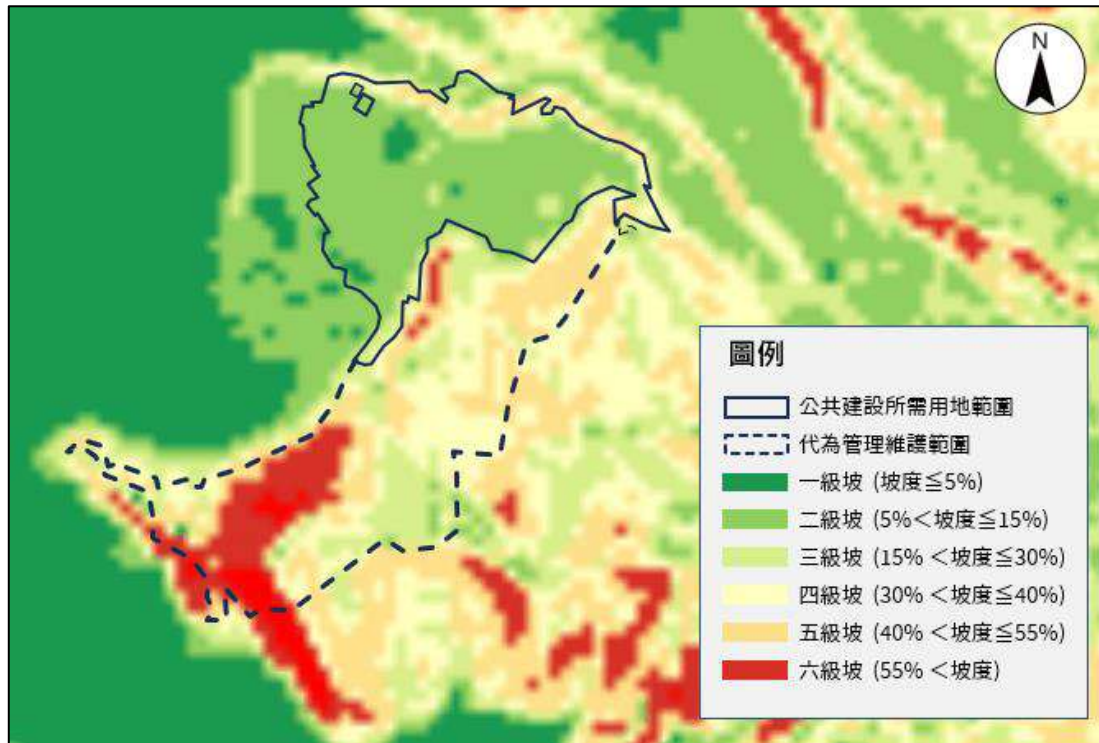
圖 2-2-6 本案建物分布位置示意圖

## 二、代為管理維護範圍

指嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-42、1455-43 地號等 17 筆土地，土地面積總計約 226,174 平方公尺（以實際點交為準），詳如圖 2-2-1 及表 2-2-1 所示。土地所有權人為中華民國，管理者為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，用地取得無虞。代為管理維護範圍現況多為密林植栽（多屬 4 級坡以上地形）、設施包含登山步道、環湖步道、碧雲亭（含公廁）、六角亭等，依據山坡地土地可利用限度分類標準及建築技術規則第 262 條規定略以，坡度陡峭者（原則為坵塊圖上其平均坡度超過 30%四級坡以上）不得開發建築，詳如圖 2-2-7、表 2-2-4 所示。

未來由民間機構應無償負責此範圍之日常管理維護，包括日常清潔、安全管理（包含新設監視系統、禁止及警示告示牌、安全圍籬等）、步道整修及維管、六角亭與碧雲亭公廁維管，另民間機構若於「代為管理維護範圍」有營運需求規劃，經執行機關同意後，其使用範圍權利義務比照「公共建設所需用地範圍」辦理，並計收其土地租金以及營收納入營業總收入計算變動權利金。





資料來源：1.國土測繪圖資資料庫；2.本案整理。

圖 2-2-7 本案基地坡度示意圖

表 2-2-4 山坡地土地可利用限度之分類分級說明表

級坡	坡度級距	說明
一級坡	5%以下	可開發地區
二級坡	超過 5%至 15%以下	可開發地區
三級坡	超過 15%至 30%以下	可開發地區
四級坡	超過 30%至 40%以下	作為法定空地或開放空間使用
五級坡	超過 40%至 55%以下	作為法定空地或開放空間使用
六級坡	超過 55%	不可開發之保安林地

資料來源：1.山坡地土地可利用限度分類標準；2.建築技術規則；3.本案綜整。

### 第三節 分期分區興建營運規劃

本案考量整體開發營運可提供遊客更多元完善的體驗服務，避免部分空間開放/部分空間施工所產生之相互干擾、影響遊客安全性，爰整體開發興建營運規劃似較佳。惟基於民間機構開發需求彈性，若民間機構於興建期擬採分階段完工之需求，則可就分階段已經完工之工程，如有先行使用並營運之必要，應依法及投資契約相關約定，取得相關單位核准及提送執行機關同意後，始得開始營運。

## 第三章 興建

### 第一節 工程調查及規劃（含基礎設施及廢汙水）

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括基本設計、細部設計、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工計畫等。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 3-1-1 所示。

#### 一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作、基礎管線設施調查及現場地形測量工作等；執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

#### 二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫及品質規劃及管控提供予執行機關確認是否符合政策需求後，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。其餘如施工計畫、水污染防治措施計畫、建築執照審查及五大管線審查，則由民間機構逕為提送予相關主管機關（如嘉義縣經濟發展處、嘉義縣政府環境保護局等）審查，執行機關則為備查。

表 3-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

類別	項目		分工		辦理方式
			執行機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		協助	辦理 執行	1.民間機構辦理或由 其委託專業廠商辦理。 2.執行機關協助提供 相關資料供民間機構 參考。
	興建行政程序調查				
	土地資料調查	基地鑑界			
		其他			
	基地環境調查	地質鑽探調查			
		地下管線調查			
		其他(如水電管 線設施調查)			
	公用設備資源 調查計畫	公用設備 現況資料			
其他					
交通現況調查					
土石資源場調查規劃					
工程規劃	建築設計規劃		同意	民間機構自辦或 委託專業廠商辦 理。	
	結構及機電系統設計				
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	開工前籌辦計畫				
	品質規劃及管控				
	施工計畫		備查		
	水污染防治措施計畫 <sup>註</sup>				
	建築執照審查				
五大管線審查					

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

註：本案政策需求涉及污水處理設施新設作業，民間機構應依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」相關規定辦理，向嘉義縣政府環境保護局申請水污染防治措施計畫，核准後建造污水處理設施，並申請排放許可證，經功能測試核可後，核發排放許可證。

另依據本案政策需求工程規劃尚包含基礎設施（用電/用水）、廢污水設施評估，說明如下：

### （一）基礎設施（用電/用水）工程規劃

基礎設施工程規劃主要係指園區內電纜、用水管線地下化作業（係執行機關考量曾發生松鼠咬斷電纜、獼猴誤觸電纜、颱風時吹倒樹木壓毀水電管線等造成園區停電、停水情事發生），相關規劃說明如下。依據執行機關政策決議，基礎設施（用電/用水）地下化工程規劃將列入後續招商甄審項目，由民間機構依營運需求自行評估規劃提出。

另本案基地水源供給主要包含原水（曾文水庫）、溪水（巨竹林溪水）及自來水（園區 2 公里外跳跳農場牌樓處，自設自來水管線），惟原水使用民間機構尚需向水利署南區水資源分署提出申請，並應針對相關水源供水系統做調查檢視，必要時得實施相關優化作業。

#### 1.辦理程序

##### （1）電纜管線地下化工程

經台電公司嘉義區營業處設計組表示，本案園區內電纜非屬自行私接，機關應向台電公司提出申請，作業程序如下：

- A.執行機關發文向台電公司提出管線地下化需求
- B.台電公司安排現勘評估(就法規面、技術面、成本面及環境面)，確認是否可行（倘可行則續行）
- C.台電公司規劃設計及預估所需費用，通知申請單位繳費
- D.台電公司發包施工

##### （2）自來水管線地下化工程

可委託合格水管承裝廠商進行施工或向自來水公司提出自來水管線埋管申請。

前述基礎設施工程所需期程約需 12 個月。

#### 2.施作範圍與費用評估(實際仍以開發單位評估規劃為準)

##### （1）電纜管線地下化工程

初步評估園區全面下地長度約 2,000 公尺，經評估所需

費用約 6,000 萬元(經台電公司嘉義區營業處設計組表示管線地下化工程平均每公尺約 3 萬元)。

## (2) 自來水管線地下化工程

初步評估園區全面下地長度約 2,200 公尺，經評估所需費用約 1,430 萬元(依實務估算約每公尺約 6,500 元)。

## (二) 廢污水處理設施工程規劃

因應園區內既有污水處理廠已建置多年且許久未運作，針對園區污水處理設施改善工程規劃說明如下。依據執行機關政策決議，後續將納入本案政策需求，要求民間機構應新設污水處理設施。

### 1. 辦理程序

應依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」相關規定辦理，向嘉義縣政府環境保護局申請水污染防治措施計畫，核准後建造污水處理設施，並申請排放許可證，經功能測試核可後，核發排放許可證，詳如圖 3-1-1 所示。所需時程約需 1 年 6 個月(含污水處理廠建置)。

### 2. 排放標準

本案基地位於自來水水質水量保護區，處理後排放水應符合環境部「放流水標準」第 2 條附表規定，包含水溫、氫離子濃度指數、硝酸鹽氮、生化需氧量、化學需氧量、懸浮固體、大腸桿菌群等 26 項指標，並依據排放流量及排放至自來水水質水量保護區相對應之指標數值。

### 3. 預估使用量

依據本案初步規劃內容，預估園區最大污水量約 179~189CMD (噸/日)，衍生來源包含每日遊客(推估約 300~400 人)、員工(推估約 60 人)、溫馨桂花館、相思林館、歐風別館旅館住宿(推估約 280 人)、露營住宿(推估約 280 人)、餐廳用餐(推估約 200 人)等使用。

### 4. 新設污水處理設施

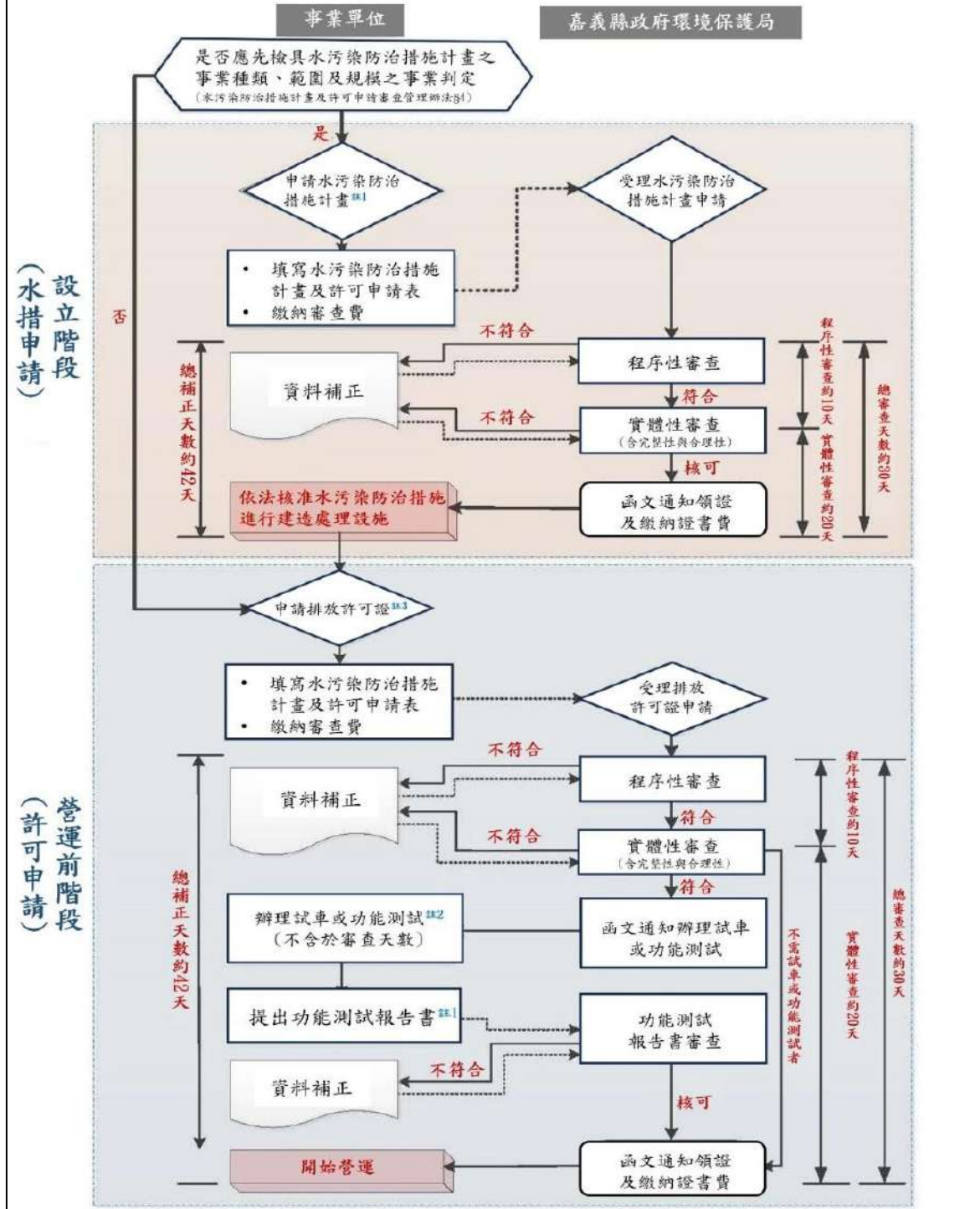
初步規劃拆除舊有污水處理廠並新設污水處理廠(運用接觸曝氣法+薄膜生物反應器 MBR 技術)，並可導入中水回收系統，



以達到廢水回收再利用（用於園區植栽澆灌、廁所馬桶沖水使用）零污水排放之目標，經評估約需 1,500 萬元「包含土木工程(含既有污水廠拆除)約 700 萬、污水處理設備安裝購置約 800 萬」，設施要求包括但不限於以下內容：

- (1) 應建立完善污水下水道系統，確實將公共建設所需用地內各項營運設施接管匯集至污水處理設施，且處理槽應具有足夠之有效容量。
- (2) 應確保處理後之放流水水質項目及限值符合環境部放流水標準規定。

# 水污染防治措施計畫許可申請文件審查流程



- 註：1.水措計畫依據「水污染防治法」第 17 條規定，應經環工技師簽證；  
 提出功能測試報告書依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」第 15 條，應經環工技師簽證。  
 2.辦理試車或功能測試依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」第 17 條規定，簽證技師應共同參與。  
 3.若排放許可證申請變更，涉及「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」第 27 條規定，應經環工技師簽證。  
 4.圖中所列審查天數僅供參考，仍應依當時送件核發機關實際審查時間為準。

圖 3-1-1 水污染防治措施計畫許可文件審查流程示意圖

### **三、辦理方式**

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

#### **(一) 民間機構負責事項**

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 2.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

#### **(二) 執行機關協助事項**

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案公共建設所需用地範圍或代為管理維護範圍進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案公共建設所需用地範圍或代為管理維護範圍之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、瓦斯、通訊及電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

## 第二節 功能性要求或特殊規範

本案新建工程皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等，如《都市計畫法》、《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》、《建築物無障礙設施設計規範》、《廢棄物清理法》等；以及嘉義縣建設類、工務類等相關法令，如《嘉義縣建築管理自治條例》、《嘉義縣營建工程剩餘土石方管理自治條例》等；其他依據不同開發項目應遵行之相關法規，如《水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法》、《放流水標準》、《山坡地建築管理辦法》、《水土保持法》、《水土保持計畫審核監督辦法》、《山坡地保育利用條例》、《自來水法》等。

民間機構並應符合契約文件等約定，承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本案後續功能性要求或特殊規範，重點說明如下：

### 一、設計需求之特殊規範

依據執行機關政策需求，本案招商基本開發需求主要包含「BOT需求」、「ROT需求」及「其他開發需求」，其設計需求之特殊規範說明如下。

表 3-2-1 本案基本開發需求內容一覽表

項次	基本規範
<b>BOT 需求</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1.設施：新建景觀餐廳，應結合大埔在地農特食材及提供乾淨衛生之餐食服務。</li><li>2.量體：總容積樓地板面積原則不得少於 330 平方公尺。但經執行機關同意者，不在此限。</li><li>3.位置：原則於星蘋果餐廳現址拆除重建。但經執行機關同意者，不在此限。</li><li>4.其他：除新建景觀餐廳外，民間機構得視營運需求提出其他建物新建計畫，並於投資計畫書明確載明，經執行機關同意後為之。</li><li>5.新建原則：<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 應依建築法等相關法令規定辦理，並以通用設計原則打造無障礙使用環境。</li><li>(2) 建築物造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌，展現</li></ol></li></ol>

項次	基本規範
	<p>本案特色意象。</p> <p>(3) 考量最適營建規模、資源最佳化規劃，避免過度設計減少不必要之土地利用（如土方挖填平衡）及材料消耗，建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料。</p> <p>(4) 建築工法應妥善考量耐久性、易維護、減少營運耗能設計（如營運所需設施節能、建築通風等）及依環境設計（如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等）。</p> <p>(5) 導入節能節水設計(如空調、照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。</p>
<p><b>ROT 需求</b></p>	<p>1. 設施： 應針對本案既有合法建築物進行整建活化再利用，包括總統行館、大禮堂、行政大樓、遊客服務中心、相思林別館、歐風別館、女生宿舍、男生宿舍(第 1 層)、滑草場管理室、露營區管理室、保全室、溫馨桂花館 A、B、C 三棟、溫馨桂花館全家福 A、B 棟，除總統行館僅可整建活化再利用不得拆除外，其餘建物民間機構亦得視營運需求，提出更符合本案開發目的之合法建物處置計畫，並於投資計畫書明確載明，於符合相關法令規定並經執行機關同意後為之。</p> <p>2. 整建原則： (1) 應依建築法等相關法令規定辦理，若涉及外觀整修，其造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌，展現本案特色意象。 (2) 整建工法妥善考量耐久性、易維護、減少營運耗能設計；建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料。 (3) 導入節能節水設計(如空調、照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。</p>
<p><b>其它 需求</b></p>	<p>1. 新設污水處理設施 現有污水處理廠年久未用已不堪使用，民間機構應負責拆除既有污水處理廠並新設污水處理設施，應依據「水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法」等相關規定辦理，並取得排放許可證。包括但不限於以下要求： (1) 應建立完善污水下水道系統，確實將公共建設所需用地內各項營運設施接管匯集至污水處理設施，且處理槽應具有足夠之有效容量。 (2) 應確保處理後之放流水水質項目及限值符合環境部「放流水標準」規定。</p> <p>2. 待取得使用執照之建物處理(詳參表 3-2-3 序號 16~31) 民間機構負責依規定辦理報廢後拆除，惟民間機構亦得視營運需求評</p>

項次	基本規範
	估留存使用，提出待取得使用執照建物處置計畫，經執行機關同意後，由民間機構辦理補照等相關作業以使建物得合法使用，並負擔全部費用與風險。

## 二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，執行機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經執行機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

### (一) 興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工作組織架構。
- 2.新建計畫（包括建築基本設計圖說、施工計畫等）。
- 3.整建計畫（包括既有建物處置計畫等）。
- 4.採購計畫（包括投資金額項目）。
- 5.興建時程管理（包括預定開工日期等）。
- 6.風險管理。
- 7.品質管理。
- 8.安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 9.設計管理。
- 10.綜合環境管理。
- 11.促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

### (二) 發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供執行機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立

專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，確保規劃內容符合公共建設目的。

1. 民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
2. 民間機構應依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（初步建議一般違約每日每件 15,000 元；重大違約每日每件 30,000 元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止，違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）。
3. 施工期間之交通維持由民間機構負責。民間機構應自行檢視開發規模是否已達到「建築物交通影響評估準則」辦理交通影響評估提送之門檻，並提具施工期間交通維持計畫予嘉義縣政府審查。
4. 本案興建期自完成簽約日起 3 年 6 個月為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

### **(三) 相關執照與許可**

民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將副本提送執行機關備查，變更時亦同。

#### **(四) 其他規範事項**

- 1.民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因此等事項致執行機關受損，民間機構應負賠償責任。
- 2.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- 3.民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。

### **三、公共藝術設置要求**

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案辦理公共藝術其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。

### **四、水土保持計畫要求**

本案基地坐落於嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24 地號等 40 筆土地。經查農業部農村發展及水土保持署之山坡地環境資料查詢系統，皆位屬山坡地範圍內，後續本案開發利用應依水土保持法第 12 條規定於開發前擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核。



## 五、建築物耐震評估檢查要求

依據「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」第 7 條規定，民國 88 年 12 月 31 日以前領得建造執照，供建築物使用類組 A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1 組使用之樓地板面積累計達 1,000 平方公尺以上之建築物應辦理耐震能力評估檢查。

經檢視本案既有 16 棟合法建築物，僅「歐風別館」建築物使用類組屬 B-4 且樓地板面積為 1,052.38 平方公尺(>1,000 平方公尺)，符合法令規定應辦理耐震能力評估檢查之建物，爰後續民間機構若執行歐風別館整修工程前，應依法辦理耐震能力評估檢查，確認建築物是否有耐震安全疑慮，倘屬確有疑慮或尚有疑慮之情形，則應續辦建築物耐震能力詳細評估檢查作業，確認是否須辦理結構補強工程，相關作業流程詳如圖 3-2-1 所示。

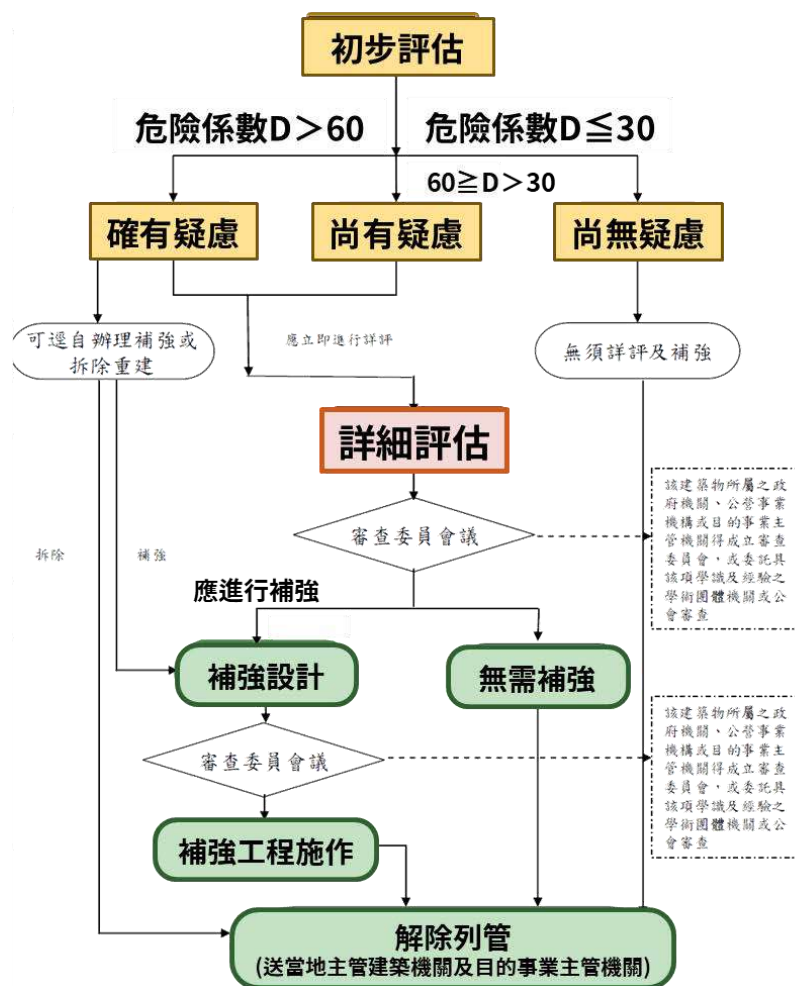


圖 3-2-1 耐震能力評估檢查作業流程示意圖

### **第三節 工程品質要求**

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

#### **一、施工管理重點**

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利執行機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

##### **(一) 應符合相關法規**

民間機構興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規（包含但不限於都市計畫法、建築法、職業安全衛生法、職業安全衛生管理辦法、技師法及公共工程專業技師簽證規則等）規定。

##### **(二) 不良廠商更換**

民間機構應將設計監造建築師、施工單位之營造廠之資格證明文件提送執行機關，其如屬政府採購之不良廠商，執行機關得要求民間機構予以更換。

#### **二、工程監督方式與程序**

為利執行機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

##### **(一) 施工計畫書**

民間機構辦理申報開工前，應依據「嘉義縣建築管理自治條例」與「嘉義縣建築物施工中管制要點」等規定，向嘉義縣經濟發展處提送施工計畫書，包括但不限於工程基本資料、施工方法及作業時間及施工安全衛生措施等，並應提送執行機關備查。

##### **(二) 安全監控計畫**

民間機構應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責

執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

### **(三) 緊急通報計畫**

民間機構應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

### **(四) 工作進度定期提報**

執行機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

## **三、完工查核**

民間機構應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

### **(一) 完工資料之交付**

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，於契約期間屆滿時一併移轉予執行機關。

1. 竣工圖及電腦圖檔。
2. 本案興建工作相關之各項執照及許可。
3. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
4. 維護（修）計畫。
5. 其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供資料與文件。

## **(二) 查核程序**

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經執行機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

## **四、建議時程**

本案興建期自完成簽約日起 3 年 6 個月為原則。若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

## 第四節 其他特殊考量

本案開發時應考量周邊環境，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築、智慧建築及太陽能光電等進行說明，未來以招商文件實際規範為準。

### 一、綠建築標章

依據內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有建築物新建工程總造價達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得「合格級綠建築標章」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物之總工程經費達 5,000 萬元以上，則應取得合格級以上綠建築標章。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容。本案亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 3-4-1 所示。

### 二、智慧建築標章

依據內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得合格級以上智慧建築標章。

本案 BOT 基本開發需求為新建餐廳，雖非屬上揭「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載適用之建築使用類組，應無須取得智慧建築標章。惟本案不排除民間機構有新設其他建物之需求(例如旅館等)，以新建旅館為例，其屬「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類—B4 旅館」。即民間機構未來若投資新建旅館之總工程建造經費若達新臺幣 2 億元以上，則應取得「合格級」以上智慧建築標章。

以下就內政部建築研究所「2016 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容(詳如表 3-4-2 所示)，供後續執行機關與民間機構參採。

表 3-4-1 綠建築設計規劃說明表

綠建築指標	規劃內容
生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。</li> <li>· 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。</li> <li>· 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。</li> </ul>
基地綠化	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。</li> <li>· 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。</li> <li>· 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。</li> <li>· 建築物屋頂平台設置花圃綠化。</li> </ul>
日常節能	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。</li> <li>· 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。</li> <li>· 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。</li> <li>· 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。</li> <li>· 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。</li> <li>· 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。</li> <li>· 設置太陽能光電板。</li> </ul>
CO2 減量	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築結構規則對稱，合理配置。</li> <li>· 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。</li> </ul>
廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防置措施。</li> </ul>
室內環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。</li> <li>· 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。</li> </ul>
水資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。</li> <li>· 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。</li> </ul>
基地保水	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 透水鋪面設計：周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。</li> <li>· 雨水回收設施：於建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。</li> </ul>

資料來源：內政部建築研究所。

表 3-4-2 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築指標	規劃內容
<p>綜合佈線 (4 個項目)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 佈線規劃與設計               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 線規劃應納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。</li> <li>(2) 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。</li> </ol> </li> <li>2. 佈線應用與服務               <p>佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。</p> </li> <li>3. 佈線性能與整合               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。</li> <li>(2) 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。</li> <li>(3) 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。</li> </ol> </li> <li>4. 佈線管理與維運               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。</li> <li>(2) 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。</li> </ol> </li> </ol>
<p>資訊通信 (5 個項目)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廣域網路之接取               <p>設置寬頻電路接取廣域網路。</p> </li> <li>2. 數位式(含 IP)電話交換               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。</li> <li>(2) 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。</li> </ol> </li> <li>3. 區域網路               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 設置網路管理系統。</li> <li>(2) 設置適當的資訊安全保障設備。</li> </ol> </li> <li>4. 公共廣播               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。</li> <li>(2) 可以依區域別控制不同區域之播放與否。</li> </ol> </li> <li>5. 公共天線               <p>依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。</p> </li> </ol>
<p>系統整合 (3 個項目)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 系統整合基本要求               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。</li> <li>(2) 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表（具備監控點數與軟體功能）。</li> <li>(3) 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。</li> </ol> </li> </ol>

智慧建築指標	規劃內容
	<p>(4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。</p> <p>2. 系統整合程度</p> <p>◆ 中央監控系統</p> <p>(1) 中央監控系統預採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。</p> <p>(2) 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均預納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。</p> <p>◆ 整合子系統</p> <p>(1) 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。</p> <p>(2) 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。</p> <p>◆ 系統間之互動關連</p> <p>(1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。</p> <p>(2) 公共共用電表耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。</p> <p>(3) 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。</p> <p>(4) 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室) 訊號連線之整合性功能。</p> <p>◆ 整合安全機制</p> <p>(1) 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。</p> <p>(2) 各系統需具備電源備援之設備機制。</p> <p>(3) 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關 資料，包括：測請報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。</p> <p>(4) 提出整體整合系統之資安防護機制。</p>
<p>設施管理 (4 個項目)</p>	<p>以下係呈現新建建物時提出候選證書申請之內容，詳細內容及功能於申請正式標章時會再作實質審查。</p> <p>1. 資產管理</p> <p>(1) 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施…等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>2. 效能管理</p>



智慧建築指標	規劃內容
	<p>與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>3. 組織管理</p> <p>(1) 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或証照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。</p> <p>(3) 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>4. 維運管理</p> <p>(1) 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p>
<p>安全防災 (8 個項目)</p>	<p>1. 防火系統</p> <p>(1) 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。</p> <p>(2) 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。</p> <p>(3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。</p> <p>(4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。</p> <p>(5) 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。</p> <p>(6) 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。</p> <p>(7) 建築物各區域或樓層設置火警位置的聲光顯示裝置。</p> <p>(8) 防火系統故障之自動回報及記錄系統：系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。</p> <p>(9) 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控</p>

智慧建築指標	規劃內容
	<p>軟體顯示監測消防 設備狀態等。</p> <p>(10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。</p> <p>(11)系統能監控排煙設備。</p> <p>(12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。</p> <p>(13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。</p> <p>2. 防水系統 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。</p> <p>3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備）</p> <p>4. 監視系統（設置人車自動監視設備）</p> <p>5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備）</p> <p>6. 停車管理（設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能）</p> <p>7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施）</p> <p>8. 緊急求救系統</p> <p>(1) 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物昇降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。</p> <p>(2) 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動（重要出入口、停車場區、屋頂區等）。</p>
<p>節能管理 (4 個項目)</p>	<p>1.能源監視 設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。</p> <p>2. 能源管理系統</p> <p>(1) 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統（固裝或手持式）監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積耗電數(kWh)等。</p> <p>(2) 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。</p> <p>(3) 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析。</p> <p>3. 設備效率 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗（壁）型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。</p> <p>4. 需量控制</p> <p>(1) 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。</p> <p>(2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。</p>
<p>健康舒適 (1 個項目)</p>	<p>室內高度</p> <p>1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。</p>

智慧建築指標	規劃內容
	2. 非住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。
智慧創新 (鼓勵項目)	1. 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。 2. 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。 3. 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。

資料來源：1.內政部建築研究所，2016 年智慧建築評估手冊（此版本為最新版本）；2.本案整理。

### 三、太陽能光電設施及碳權(減量額度分配)

#### (一) 太陽能光電設施設置

依據機關政策需求，本案僅限於設置屋頂型太陽能光電設施，並以自用發電為主，民間機構應自行向台電公司確認本案基地饋線容量及其效益，倘若本案允許售電，售電回饋金百分比依據經濟部能源局契約範本不得低於百分之 3（倘若前述範本比例有所調整亦隨同調整），是項收入不再重覆納入本案變動權利金計算，相關權利義務後續將配合納入本案招商文件規劃。

#### (二) 碳權(減量額度申請)

依據機關政策需求，有關民間機構申請減量額度得依「溫室氣體自願減量專案管理辦法」第 6 條第 1 項等規定辦理「企業或各級政府聯合共同提出及執行自願減量專案，應由共同合作之事業或各級政府擇一代表，依本辦法提出申請，並得依其約定分配取得減量額度」。有關申請取得減量額度之雙方(政府/民間)分配額度係可藉由雙方簽訂契約自行約定及申請專案計畫書中載明約定分配比例，依目前實務案例台中市企業植樹申請減量額度約定分配比例為 2(市府):8(企業)，以及國產署供企業造林約定分配比例為 1(國產署):9(企業)，惟後續實際分配比例尚須經雙方協議之，相關權利義務後續將配合納入本案招商文件規劃。

## 第五節 時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 3-5-1 所示。

表 3-5-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交	點交資產	完成簽約日起 30 日內	執行機關將本案公共建設所需用地、代為管理維護範圍及既有建物，依現況點交予民間機構。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及甲方意見進行修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、整建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度） 3.異常狀況及因應對策等
完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起	興建期間民間機構應投保並維持下列

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
		30 日內	及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

## 第六節 工程經費估算

本案採促參 BOT+ROT 方式辦理，本案工程費用估算主要依據行政院公共工程委員會之「公共建設工程經費編列估算手冊」，並參酌行政院主計總處「民國 112 年共同性費用編列基準表」等擬定，並已考量近期因營建原物料上漲及缺工因素下，所導致增加之營建成本。經初步估算，本案工程經費約 3.12 億元，惟未來實際開發投資金額應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

## 第七節 正式營運前進行測試或試營運

依據執行機關政策需求，本案無正式營運前須進行測試或試營運之需求。

## 第四章 營運

### 第一節 營運計畫（含營運項目及內容）

本節營運計畫辦理方式主要內容包括「營運目標」、「營運項目及內容」、「費率標準與調整機制」、「禁止營運權轉讓」、「營運應負擔事項」及「營運執行計畫」等項目，說明如下：

#### 一、營運目標

本案委託民間參與公共建設，期以公私協力方式提升公共建設服務品質，新闢多元休憩設施及整修活化再利用既有資產，提供觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光服務，達到活絡地方經濟，滿足國人觀光休憩及發展需求，兼顧周邊區域之整體共榮共享。

#### 二、營運項目及內容

依據執行機關政策需求，本案營運項目主要包括生態教育、休憩服務、人文推廣及農事體驗機能等，說明如下：

##### （一）生態教育

本案嘉義分場緊鄰曾文水庫，擁有豐富山林資源與水資源等優良條件，包含珍貴的五大生態—蝴蝶、蛙類、植物、鳥類、魚類，其中的黑鳶、澳洲胡桃、馬達加斯加巨竹、五色鳥、百年黃玉蘭、巴氏小雨蛙…等，係國內相當稀有珍貴的物種。

導入教育研習與生態體驗之服務規劃，俾使遊客體驗嘉義分場之美。例如教育研習可藉由規劃多元主題課程、生態研習等，使遊客認識嘉義分場生態資源，並透過有趣互動教學以促進親子育樂之效，增加遊客參訪趣味性；生態體驗則可藉由規劃實地導覽解說服務或季節性體驗活動為遊客介紹或互動體驗嘉義分場之美。

##### （二）休憩服務

導入多元住宿、運動休閒之服務規劃，健全本案多元服務機能。例如多元住宿除活化既有住宿設施外（包含歐風/相思林別館等），提供民眾舒適、溫馨且便利的宿泊場域，另可善用本案依山傍水地

理環境條件，引入非定著式設施多樣化露營體驗，以滿足不同休憩需求之各類客群；運動休閒則可透過優化整理既有滑草場、漆彈場、射箭場以滿足多元運動休閒需求。

### **(三) 人文推廣**

導入展示導覽及文化體驗之服務規劃，俾使遊客發掘地方魅力，與在地歷史文化產生共鳴。例如展示導覽可藉由展示資訊看板、多媒體影音播放等方式導覽解說總統行館特色歷史文化精神；文化體驗可透過展覽或活動形式行銷宣傳大埔地方特色與在地產業（如規劃竹製品、夏威夷豆殼等手作課程）。

### **(四) 農事體驗**

導入農產行銷及食農體驗之服務規劃，俾使遊客從事相關農事體驗教育休憩等，達到寓教於樂之觀光遊憩目的。例如農產行銷可利用園區豐富多樣農特產(澳洲胡桃、咖啡豆、麻竹筍、橄欖及荔枝等)，融入「千歲花果園」概念以作行銷宣傳；食農體驗可引入大地廚房等農創活動，結合果園（菜園）體驗，讓民眾體驗栽植、取果、採菜、加工及簡易堆肥等歷程，達到寓教於樂之效。

## **三、禁止營運權轉移**

民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關同意外，不得轉讓、出租依契約所取得之權利，或就依契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

## **四、營運應負擔事項**

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外（後續將於投資契約草案約定由執行機關負責繳付本案公共建設所需用地之地價稅），本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

## **五、營運執行計畫**

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他

執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限定於表 4-1-1 所列：

表 4-1-1 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

項目	說明
1.開始營運日	應提出預定開始營運日、營運時間等。
2.營運管理組織架構	包含人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓計畫等。
3.整體營運構想	包含營運理念、營運方針、營運服務內容、行銷宣傳計畫等。
4.營運管理計畫	包含營業時間、收費標準與其調整時機及方式等。
5.安全監控計畫	包含營運場域安全監控計畫與機制等。
6.緊急通報計畫	包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。
7.創新及公益事項辦理計畫	承諾對本案創新及公益事項之執行計畫。
8.資產及設備維護計畫	包含建築物管理維護計畫(含機電設備修繕維護)、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。
9.風險管理與保險計畫	針對營運中可能發生風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫(含保險規劃)，確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。

## 六、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫(包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等)，經執行機關同意後設置。



## 第二節 營運期之時程規劃

### 一、開始營運日與屆滿日

本案契約期間自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 4-2-1 所示。

表 4-2-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成簽約日起 3 年 6 個月內	若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。
營運績效評定	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風、洪水及營業中斷等險）。 2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。 4.產品責任保險。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度 最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前 (自完成簽約日起 3 年 6 個月內免收)	1.民間機構自完成簽約日起 3 年 6 個月內免收固定權利金，自完成簽約日起第 3 年 6 個月後至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填金額，惟不得低於本案訂定金額，詳參第八章）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。 2.民間機構應自完成簽約日起第 3 年 6 個月後 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起第 3 年 6 個月後至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。
變動權利金	確認金額	收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內	以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

## 二、優先定約機制

### (一) 優先定約資格

執行機關自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。有關營運績效評定辦理方式與程序、營運績效評定項目詳第十二章說明。

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

### (二) 申請程序應備文件及優先定約期間

本案民間機構於契約期間之年度績效考評為「良好」之次數累計達 25 次（含）以上，且提出優先定約之前 5 次績效考評為「良好」之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。民間機構經評定為營運績效良好，契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評估報告等，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。

### 第三節 營運特殊考量

#### 一、節能減碳與環境保護

建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 4-3-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 4-3-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
效益指標	工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
人文指標	1.景觀美化維護 2.民眾意見反映與回應
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

## 二、民間機構創新及公益事項

- (一) 民間機構應配合主辦機關職能業務，落實安置照顧第一類退除役官兵（以下簡稱榮民）及其眷屬與輔導領有權益卡輔導期限內之第二類退除役官兵，優先聘用上開人員與當地居民等，雇用率占員工總額於興建期不低於 10%、營運期不低於 30%，可透過各地榮民服務處公告徵才事宜。前述當地居民係指設籍於嘉義縣、嘉義市及臺南市之居民。
- (二) 民間機構得提供大埔鄉民或退除役官兵使用優惠（例如設籍於大埔鄉鄉民或持有榮民證之退除役官兵出示身分證明可享門票優惠價格等）。
- (三) 民間機構規劃餐廳食菜使用等，優先採購嘉義縣大埔鄉或曾文水庫當地農特產品。
- (五) 民間機構得提出 ESG（環境保護 Environmental、社會責任 Social 及公司治理 Governance）或 CSR（Corporate Social Responsibility）等規劃。

## **第四節 營運期間自主管理**

執行機關未來應依促進民間參與公共建設法及其他相關法令規定，以及本案契約文件約定等，監督管理民間機構營運事宜。以下就「管理組織及制度」、「營運缺失處理機制」、「緊急應變措施」及「常態性檢討機制及自我評量」等項目進行說明。

### **一、管理組織及制度**

民間機構未來管理組織，應有現場經理人及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工通識性教育訓練、定期在職員工技術性教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，相關納入應載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評定時載明於營運績效評定報告書中，提供予執行機關審閱。

### **二、營運缺失處理機制**

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

### **三、緊急應變措施**

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 4-4-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之營運執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 4-4-1 緊急應變措施處理流程初劃表

類型	預防及緊急應變措施
天然 災害	<p><b>(一) 預防措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。</li> <li>2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。</li> <li>3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。</li> <li>4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。</li> <li>5.注意交通部中央氣象署之天候預報並事前作防災準備。</li> </ol>
	<p><b>(二) 應變措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。</li> <li>2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。</li> <li>3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。</li> <li>4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。</li> <li>5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。</li> </ol>
	<p><b>(三) 善後措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。</li> <li>2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。</li> <li>3.清點損失，彙整災後需求調查。</li> <li>4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。</li> </ol>
公共 安全 事件	<p><b>(一) 預防措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。</li> <li>2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。</li> <li>3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。</li> <li>4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。</li> </ol>
	<p><b>(二) 應變措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。</li> <li>2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。</li> <li>3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。</li> <li>4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。</li> </ol>
	<p><b>(三) 善後措施</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。</li> <li>2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。</li> <li>3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。</li> </ol>



## 四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

### (一) P 計畫階段 (Plan)

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

### (二) D 設計與執行階段 (Do)

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

### (三) C 檢查階段 (Check)

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

### (四) A 處理階段 (Act)

依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

## 第五節 費率標準及調整機制

本案非屬公用事業者，應依契約文件約定之原則，協商費率之擬定與調整機制。後續民間機構應依營運執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

## 第五章 土地取得

### 第一節 土地權屬

本案基地包含嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24、1455-562 地號等 40 筆土地，面積總計約 392,549 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理者為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，土地取得無虞，詳如圖 5-1-1 及表 5-1-1 所示。

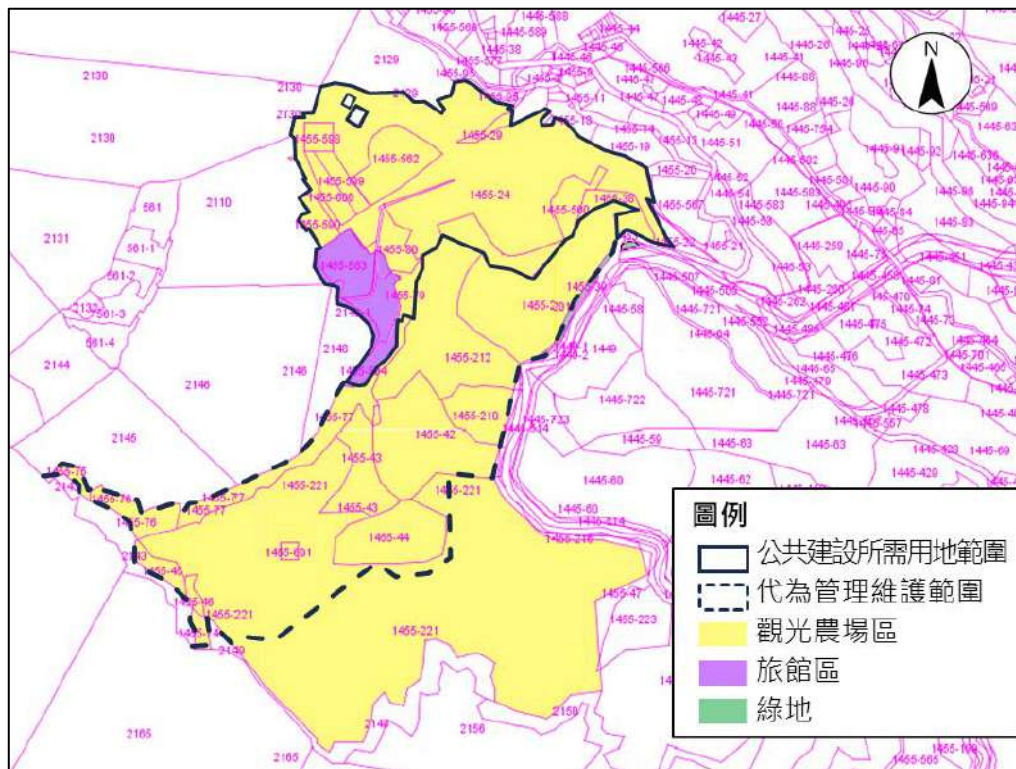


圖 5-1-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍地籍示意圖

表 5-1-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍面積一覽表

範圍	編號	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	使用 分區	所有 權人	管理者
公共 建設 所需 用地 範圍	1	大埔段	1455-24(部分) <sup>註2</sup>	93,233	觀光 農場區	中華 民國	國軍退除 役官兵輔 導委員會 彰化農場
	2	大埔段	1455-29	1,845			
	3	大埔段	1455-34	411			
	4	大埔段	1455-38	5,014			
	5	大埔段	1455-79	2,724			
	6	大埔段	1455-80	4,648			
	7	大埔段	1455-212(部分)	7,770			
	8	大埔段	1455-560	4,992			
	9	大埔段	1455-562	11,604			
	10	大埔段	1455-590	3,679			
	11	大埔段	1455-591	286			
	12	大埔段	1455-598	2,497			
	13	大埔段	1455-599	3,501			
	14	大埔段	1455-600	3,849			
	15	大埔段	1445-56	118			
	16	大埔段	1455-563	8,333			
	17	大埔段	1455-589	102			
	18	大埔段	1455-592	732			
	19	大埔段	1455-593	5,496			
	20	大埔段	1455-594	2,784			
	21	大埔段	1455-595	127			
	22	大埔段	2110-1	618			
	23	大埔段	2147-1	536			
	24	大埔段	2148-1	1,476			
<b>小計(A)</b>				<b>166,375</b>	<b>-</b>		
代為 管理 維護 範圍	1	大埔段	1455-42	27,726	觀光 農場區	中華 民國	國軍退除 役官兵輔 導委員會 彰化農場
	2	大埔段	1455-43	11,371			
	3	大埔段	1455-44	16,696			
	4	大埔段	1455-45	3,349			
	5	大埔段	1455-46	1,203			
	6	大埔段	1455-74	1,700			
	7	大埔段	1455-75	1,650			
	8	大埔段	1455-76	6,410			
	9	大埔段	1455-77	14,659			
	10	大埔段	1455-78	380			
	11	大埔段	1455-210	9,497			
	12	大埔段	1455-212(部分)	34,566			
	13	大埔段	1455-221(部分)	59,100			
	14	大埔段	1455-201	36,659			
	15	大埔段	1455-601	900			
	16	大埔段	1445-497	267			
	17	大埔段	1455-39(部分)	41			
<b>小計(B)</b>				<b>226,174</b>	<b>-</b>		
<b>總計(A+B)</b>				<b>392,549</b>	<b>-</b>		

註：表內面積以實際點交為準。

## **第二節 土地取得方式及難易度分析**

本案所需用土地均屬國有土地，其所有權人為中華民國，管理者為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，土地取得無虞，無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序。

## **第三節 土地取得時程、成本及點交**

本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，應無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

基於本案無須辦理用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。後續執行機關提供予民間機構使用，並依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠法」第 2 條規定，向民間機構收取土地租金。

## **第四節 用地變更作業及程序**

本案基地範圍屬「曾文水庫特定區計畫」之觀光農場區、旅館區及綠地，依據「變更曾文水庫特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段配合水庫治理計畫及穩定供水暨都市計畫圖重製）（土地使用分區管制要點）細部計畫」之土地使用分區管制要點，本案可供觀光、旅宿、餐飲、休閒、農業及資源循環再利用設施等休閒觀光服務使用，土地使用適法性無虞，應無需辦理用地變更。

## **第五節 地上物拆遷及補償**

本案基地內地上物，所有權人為中華民國，管理者為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，後續取得無問題。本案基地既存地上物概況、建物使用執照核准年度等內容詳如第三章說明。

此外，本案現存部分地上物為「待取得使用執照之建物」，後續將於招商文件中約定民間機構負責依規定辦理報廢後拆除，惟民間機構亦得視營運需求評估留存使用，提出待取得使用執照建物處置計畫，經執行機關同意後，由民間機構辦理補照等相關作業以使建物得合法使用，並負擔全部費用與風險。

## 第六節 其他配套措施

### ■ 土地交付規劃

土地交付時程與方式說明如下：

#### (一) 土地交付時程

執行機關應自本案完成簽約日起 30 日內，以現況點交本案公共建設所需用地、代為管理維護範圍及既有建物予民間機構。

#### (二) 土地交付方式

- 1.執行機關應於點交日 5 日前，以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。完成點交後，本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- 2.執行機關交付之本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍以雙方確認之界址為準。對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- 3.民間機構應自完成點交日起 15 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。

## 第六章 環境影響評估與開發許可

### 第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程

#### 一、是否須辦理環境影響評估

本案基地位屬山坡地、國家風景區範圍內、自來水水質水量保護區，後續本案主要涉及旅館、露營區及農業設施等之興建開發利用，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條、第 20 條及第 42 條第 1 項第 5 款等規定，檢視是否應實施環境影響評估，詳如表 6-1-1 所示。惟未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式函文予以認定應否實施環境影響評估。

##### (一) 旅館開發

就旅館開發部分，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條第 1 項第 5 款規定：「位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。」，本案位屬自來水水質水量保護區，目前既有旅館整修應無涉及擴建，初視應無需辦理環境影響評估。惟未來民間機構若有興建旅館或既有旅館申請擴建面積達 1,000 平方公尺以上，則應須辦理環境影響評估。

##### (二) 露營區開發

就露營區開發部分，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 42 條第 1 項第 5 款規定：「位於山坡地之露營區，申請開發或累積開發面積一公頃以上」，本案位屬山坡地範圍，民間機構若露營區開發面積大於 1 公頃，則應辦理環境影響評估，若無則免。

### (三) 其他開發行為

#### 1. 餐廳開發

本案另有規劃新建餐廳，經檢視「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，新建餐廳為非屬應實施環境影響評估細目及範圍認定標準之開發行為。

#### 2. 農業設施開發

另考量本案若有規劃農業教育體驗等相關設施(如農業溫室等)，經洽詢環境部環境保護司表示如經農業部認定屬農產品加工場所（不含屬農產運銷加工設施之農產品加工室）。依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條第 1 項第 6 款規定：「位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積十公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上。」本案位屬山坡地及自來水水質水量保護區，未來民間機構若有規劃經農業部認定屬農產品加工場所且開發面積達 5 公頃以上，則應須辦理環境影響評估。

表 6-1-1 適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表

條文內容		本案檢討
第 15 條 第 1 項	農、林、漁、牧地之開發利用，其興建或擴建提供住宿、溫泉服務或餐飲設施之休閒農場或農產品加工場所（不含屬農產運銷加工設施之農產品加工室），有下列情形之一者，應實施環境影響評估：	
	1 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	未屬此區
	2 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	未屬此區
	3 於重要濕地。	未屬此區
	4 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。	未屬此區



條文內容		本案檢討	
5	位於海拔高度一千五百公尺以上。	未屬此區	
6	位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積十公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	本案位處山坡地、自來水水質水量保護區，未來民間機構若有規劃經農業部認定屬農產品加工場所且開發面積達 5 公頃以上，則應須辦理環境影響評估。	
7	申請開發或累積開發面積三十公頃以上。	未屬此區	
條文內容		本案檢討	
<b>第 20 條</b>	旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	未屬此區
	2	位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未屬此區
	3	位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	未屬此區
	4	位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。	未屬此區
	5	位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	本案位處自來水水質水量保護區，未來民間機構若有興建旅館或既有旅館申請擴建面積達 1,000 平方公尺以上，則應須辦理環境影響評估。

條文內容		本案檢討	
6	位於海拔高度一千五百公尺以上。	未屬此區	
7	位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	本案位處山坡地、國家風景區，惟同時亦屬自來水水質水量保護區(依本條第 4 項規定檢討)，未來民間機構若有興建旅館或既有旅館申請擴建面積達 1,000 平方公尺以上，則應須辦理環境影響評估。	
8	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	未屬此區	
9	位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	本案位處都市土地，惟同時亦屬自來水水質水量保護區(依本條第 4 項規定檢討)，未來民間機構若有興建旅館或既有旅館申請擴建面積達 1,000 平方公尺以上，則應須辦理環境影響評估。	
10	位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區	
11	位於既設高爾夫球場。	未屬此區	
條文內容		本案檢討	
第 42 條	其他開發型行為，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	地下街工程，申請開發或累積開發長度一公里以上，或申請開發建築樓地板面積（以應申請建造執照、雜項執照及使用執照之建築樓地板面積為計算基準）十五萬平方公尺以上。	未屬此區
	2	港區申請設置水泥儲庫之儲存容量一萬八千立方公尺以上。	未屬此區
	3	人工島嶼之興建或擴建工程。	未屬此區
	4	於海域築堤排水填土造成陸地。但在既有港區防波堤範圍內者，不在此限。	未屬此區
	5	位於山坡地之露營區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	本案位處山坡地範圍，民間機構若露營區開發面積大於 1 公頃，則應辦理環境影響評估，若無則免。
	6	太空發展法之國家發射場域設置，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區

資料來源：1.開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準；2.本案整理。

## 二、環境影響評估辦理方式與時程

### (一) 環境影響評估法相關規定

綜合上述分析，本案後續若需辦理環境影響評估作業，應依據「環境影響評估法」第 6 條及第 7 條，製作開發基地之環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，進行第一階段之環境影響評估及審查作業，若經審查認定需進入第二階段環境影響評估，除需依據第 8 條規定辦理相關作業外，並應依第 11 條規定提出環境影響評估報告書初稿，進行後續審查作業，相關條文詳如表 6-1-2 所示。

表 6-1-2 本案環境影響評估法適用相關內容

法規名稱	法條	說明
環境影響評估法	第 4 條	<p>本法專用名詞定義如下：</p> <p>一、開發行為：指依第五條規定之行為。其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後之使用。</p> <p>二、環境影響評估：指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。</p>
	第 5 條	<p>下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、工廠之設立及工業區之開發。</p> <p>二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。</p> <p>三、土石採取及探礦、採礦。</p> <p>四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。</p> <p>五、農、林、漁、牧地之開發利用。</p> <p>六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。</p> <p>七、文教、醫療建設之開發。</p> <p>八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。</p> <p>九、環境保護工程之興建。</p> <p>十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建</p> <p>十一、其他經中央主管機關公告者。</p> <p>前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。</p>
	第 6 條	<p>開發行為依第五條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說</p>

法規名稱	法條	說明
		<p>明書。前項環境影響說明書應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。</li> <li>二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。</li> <li>三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。</li> <li>四、開發行為之名稱及開發場所。</li> <li>五、開發行為之目的及其內容。</li> <li>六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。</li> <li>七、預測開發行為可能引起之環境影響。</li> <li>八、環境保護對策、替代方案。</li> <li>九、執行環境保護工作所需經費。</li> <li>十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。</li> </ol>
	第 7 條	<p>開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。</p> <p>主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。</p> <p>前項審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。</p>
	第 8 條	<p>前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、將環境影響說明書分送有關機關。</li> <li>二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於三十日。</li> <li>三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。</li> </ol> <p>開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。</p>
	第 11 條	<p>開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。前項評估書初稿應記載下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。</li> <li>二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。</li> <li>三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。</li> <li>四、開發行為之名稱及開發場所。</li> <li>五、開發行為之目的及其內容。</li> <li>六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。</li> <li>七、環境影響預測、分析及評定。</li> <li>八、減輕或避免不利環境影響之對策。</li> </ol>

法規名稱	法條	說明
		九、替代方案。 十、綜合環境管理計畫。 十一、對有關機關意見之處理情形。 十二、對當地居民意見之處理情形。 十三、結論及建議。 十四、執行環境保護工作所需經費。 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十六、參考文獻。
環境影響評估法施行細則	第 19 條	環評法第 8 條所稱對環境有重大影響之虞，指下列情形之一者： 一、依本法第五條規定應實施環境影響評估且屬附表二所列開發行為，並經委員會審查認定。 二、開發行為不屬附表二所列項目或未達附表二所列規模，但經委員會審查環境影響說明書，認定下列對環境有重大影響之虞者： (一) 與周圍之相關計畫，有顯著不利之衝突且不相容。 (二) 對環境資源或環境特性，有顯著不利之影響。 (三) 對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有顯著不利之影響。 (四) 有使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力。 (五) 對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響。 (六) 對國民健康或安全，有顯著不利之影響。 (七) 對其他國家之環境，有顯著不利之影響。 (八) 其他經主管機關認定。 開發單位於委員會作成第一階段環境影響評估審查結論前，得以書面提出自願進行第二階段環境影響評估，由目的事業主管機關轉送主管機關審查。

## (二) 審查主管機關

環境影響評估之中央主管機關為環境部，在直轄市為直轄市政府、在縣（市）則為縣（市）政府，環境影響評估採一級一審制，即由核定或審議開發行為之目的事業主管機關所對應之同級環境影響評估主管機關負責審查。依據環境影響評估法施行細則第 12 條之附表一「環境影響評估審查及監督主管機關分工表」規定略以，旅館、露營區、農業設施等開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，爰此，本案之環評主管機關為嘉義縣政府環境保護局。

### (三) 審查作業時程

環境影響說明書製作一般作業時程約半年（主要為環境現況調查，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月），而審查所需作業時程依環境影響評估法第 7 條第 2 項規定，主管機關應於收到環境影響說明書後 50 日內，作成審查結論公告，情形特殊者，其審查期限之延長以 50 日為限；另依環境影響評估法第 13 條第 2 項規定，主管機關應於收到評估書初稿後 60 日內，作成審查結論，情形特殊者，其審查期限之延長，以 60 日為限。

承前述分析，有關本案環境影響評估作業之主要工作事項包含環境影響說明書製作（包含空氣品質監測、水文、景觀、動植物生態調查等，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）以及主管機關審查及後續相關作業（如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等），若審議過程順利，總作業時程約需 9 個月至 1 年 6 個月，詳如表 6-1-3 所示。

另若涉及第二階段環境影響評估報告書作業，約需 2 年以上。惟實際以審查主管機關行政作業時間為準。

表 6-1-3 環境影響評估主要工作事項及時程一覽表

項目	報告書製作時間	預估審查時程
環境影響說明書 (第一階段)	約需 6 個月 (主要為環境現況調查， 且動植物生態調查至少 2 次，每次間隔約 3 個月)	約 3 個月 (如需補件或再審 所需時間約至少 1 年)： 1.程序審查：1 個月 2.初審：1 個月 3.大會審查：1 個月
環境影響 評估報告書 (第二階段)	約需 10 個月 (含進行環境因子調查及 評估)	共 14 個月 (如需補件或再審 所需時間約至少 2 年)： 1.局內審查及內容修正：約 2 個月 2.目的事業主管機關審查、現 勘、公聽會：約 3 個月 3.環境部專案審查、委員審 查、定稿及驗收：約 9 個月

註：1.以上為一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。

2.本案應辦理第一階段之環境影響說明書作業，若環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，方繼續進行第二階段環境影響評估。

#### (四) 審查作業流程

環境影響評估相關作業流程說明如下並詳如圖 6-1-1 所示。

步驟 1.開發單位製作環境影響說明書：未來開發依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定及環境影響評估法第 5 條第 1 項第 6 款規定，經主管機關認定應實施環境影響評估之開發行為，應於規劃時將開發行為相關資訊公開於環境影響評估主管機關指定之網站，供相關機關、團體或民眾表達意見，並就準備進行評估之範圍進行意見交流。並公開邀請當地居民或有關團體舉行會議，並依「開發行為環境影響評估作業準則」規定作成環境影響說明書。

步驟 2.開發單位向目的事業主管機關提出：於向目的事業主管機關申請許可時，提出環境影響說明書，由目的事業主管機關轉送同級之環評主管機關審查。

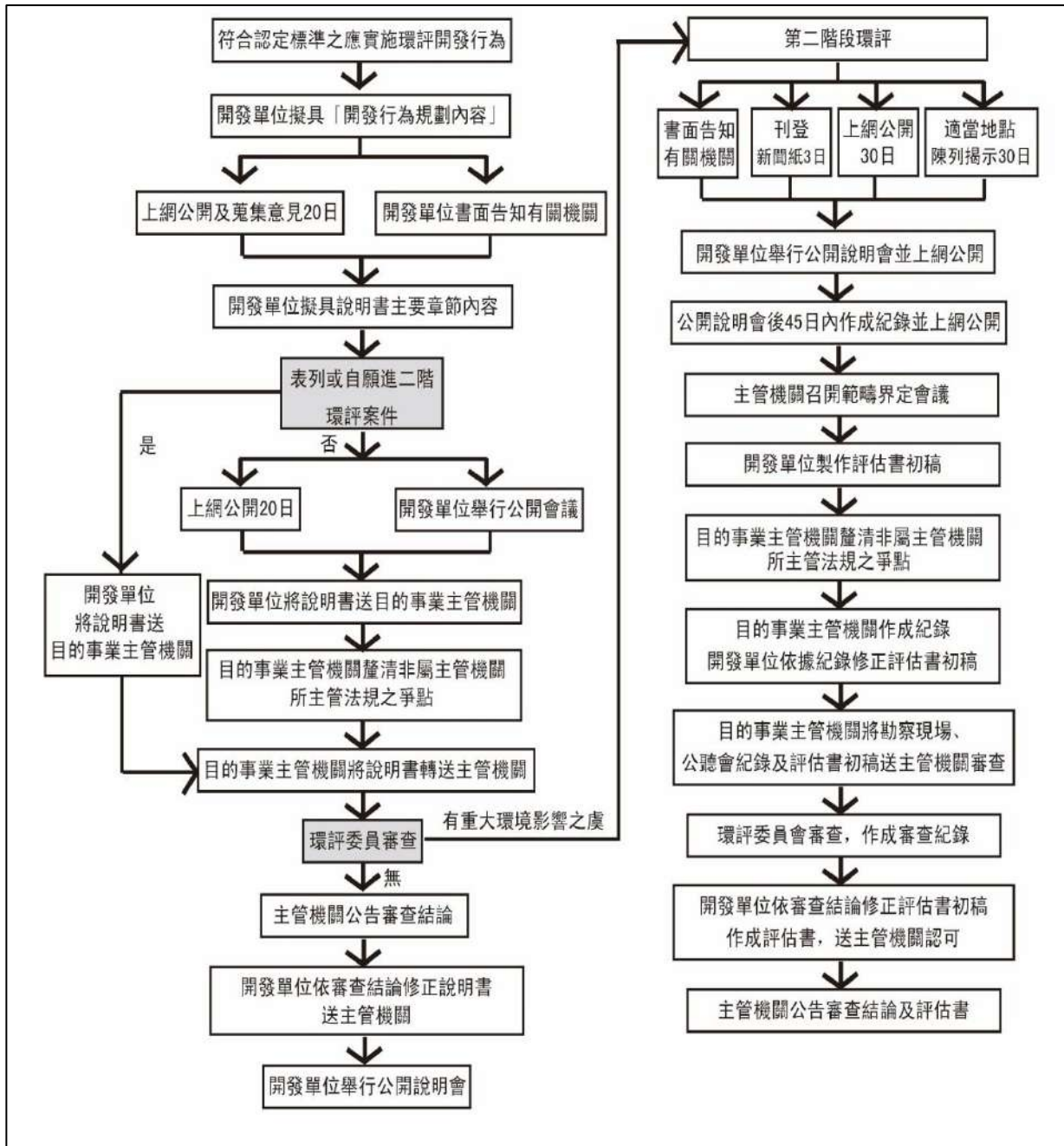
步驟 3.開發單位取得目的事業主管機關之許可(舉行公開說明會)：環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，應依「開發行為環境影響評估作業準則」第 39 條規定，於動工前 30 日內，以書面告知目的事業主管機關及審查機關欲動開工日期，開發單位應於取得目的事業主管機關之許可後，動工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。

依環境影響評估法第 8 條規定，環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應繼續進行第二階段環境影響評估(步驟 4~6)。

步驟 4.開發單位依環評法第 8 條規定辦理相關作業，並提環評報告書：應進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理環境影響說明書之陳列或揭示公開說明會等程序，受理機關或居民提出意見。於公開說明會後，由環評主管機關召開範圍界定會議，確認可行之替代方案及應進行環境影響評估之項目。開發單位應參酌相關機關、學者專家、團體及當地居民意見，編製環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關。

步驟 5.目的事業主管機關辦理現勘及公聽會，併報告書送環評主管機關審查：目的事業主管機關應辦理現場勘察及公聽會，並作成紀錄併環境影響評估報告書初稿送環評主管機關審查。

步驟 6.開發單位依審查結論修正提送報告書，由環評主管機關辦理公告：環評主管機關作成審查結論後開發單位應據以修正並作成環境影響評估報告書送環評主管機關認可，並由環評主管機關將評估報告書摘要及審查結論公告並刊登公報。



資料來源：環境部。

圖 6-1-1 環境影響評估審查作業流程圖



## 第二節 環境影響項目與對策

### 一、環境影響預擬之對策

以下就本案用地興建整建及營運期間對環境可能造成之影響項目、程度及因應對策進行說明，詳如表 6-2-1 所示。

表 6-2-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建 整建	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		影響：整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放廢氣。 對策：施工區域勤灑水抑揚塵；施工車輛進出清洗；施工機具或運輸車輛定期保養。	周邊區域	□
			√	影響：車輛進出及餐飲廚房油煙所產生之廢氣排放。 對策：車道妥適規劃；設置油煙收集及處理設備。	周邊區域	△
	水質	√		影響：施工人員生活污水、施工車輛與機具清洗廢水可能污染鄰近水體。 對策：施工及洗車廢水應先經沉澱處理，機具車輛保養廢液應請代處理業者妥為處置。	周邊區域	□
			√	影響：本業與附屬設施所使用之事業廢水及生活汙水。 對策：汙水排放應經汙水處理（化糞池）以符合放流水標準。	周邊區域	□
	噪音振動	√		影響：新建工程所產生之振動與噪音；以及工程車輛運輸所引起之振動。 對策：避免夜間施工；物料運輸避免集中同一日。	周邊區域	□
			√	影響：民眾車輛進出所生之振動。 對策：採用無震動防滑車道。	本案基地	△
	廢棄物	√		影響：新建工程所生之廢棄物及廢建材。 對策：委託合格代清運處理業者。	本案基地	□
			√	影響：營運過程所產生之事業廢棄物。	本案	□

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建 整建	營運		範圍	程度
				對策：委託合格代清運處理業者。	基地	
自然生態環境	地形地貌	√		影響：開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。 對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。	本案基地	□
	地質土壤	√	√	影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。 對策：放置場所應鋪上隔水墊；並定期清運避免長期存放。	本案基地	□
	地震斷層	√	√	影響：本基地鄰近車籠埔斷層(第一類活動斷層)。 對策：開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。	本案基地	□
	水文	√		影響：降雨所造成之地面積水。 對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。	周邊區域	□
			√	影響：降雨所造成之地面積水。 對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。	周邊區域	□
景觀遊憩環境	視覺景觀	√		影響：施工期間工地材料與機具擺放，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。 對策：工地材料與機具等應擺放整齊，長期置放應覆上帆布。	周邊區域	□
			√	影響：新建物將改變原有天際線。 對策：新建完成後，可增加本案自明性。	周邊區域	○
	觀光遊憩		√	本案為提供民眾購物消費，應可作為周邊觀光遊憩設施參訪人潮消費場所。	周邊區域	○
社會經濟環境	土地使用		√	影響：開發活化後改善零售市場購物環境，應可提昇土地經濟效益。 對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質，加強土地使用效益。	本案基地	○
	產業		√	影響：增加就業並可結合多元服務機能。	周邊	○

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建 整建	營運		範圍	程度
環境	經濟			對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質。	區域	
	交通 衝擊	√		影響：施工車輛進出，提高鄰近交通危險性。 對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	本案 基地	□
			√	影響：本案開發後，可能增加當地車潮，停車空間恐不敷使用。 對策：停車需求內部化為原則，輔以設置引導設施指引至鄰近停車設施，妥善規劃車輛動線，否則車輛違停將影響附近交通。	周邊 區域	△
市場 環境	零售 市場		√	本案未來產品定位可與既有產業劃分市場區隔、尋求合作機會、結合商業、公共等多目標使用，弱化同業間競爭關係，營造互利共榮商圈。	周邊 區域	○

註：影響程度符號說明：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響 △幾無影響  
□輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

## 二、環境敏感地區調查與分析

環境部第二級環境敏感地區分為「災害敏感區」、「生態敏感區」、「文化景觀敏感區」及「資源利用敏感區」四類，詳如表 6-2-2 所示。經查內政部國土管理署「環境敏感地區單一窗口查詢平台」等顯示，本案環境敏感地區位屬山坡地、水庫集水區、自來水水質水量保護區，相關開發規範說明如下並詳如表 6-2-4 所示。

表 6-2-2 環境敏感地區分析表

分類	查詢項目	本案分析
災害敏感 地區	1.是否為屬地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流?)	否
	2.是否位屬洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區?	否
	3.是否位屬嚴重地層下陷地區?	否
	4.是否位屬海堤區域?	否
	5.是否位屬淹水潛勢區域?	否
	6.是否位屬山坡地?	是

分類	查詢項目	本案分析
	7.是否位屬土石流潛勢溪流?	否
生態敏感地區	8.是否位屬二級海岸保護區?	否
	9.是否位屬海域區?	否
	10.是否位屬國家級重要濕地核心保護區、生態復育區以外分區或地方級重要濕地核心保護區、生態復育區?	否
文化景觀敏感地區	11.是否屬歷史建築?	否
	12.是否屬聚落保存區?	否
	13.是否屬文化景觀區?	否
	14.是否屬紀念建築?	否
	15.是否屬史蹟?	否
	16.是否位屬地質敏感區?	否
	17.是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區?	否
資源利用敏感地區	18.是否位屬水庫集水區?	是
	19.是否位屬自來水水質水量保護區?	是
	20.是否位屬優良農地以外之農業用地?	否
	21.是否位屬礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區?	否
	22.是否位屬地質敏感區(地下水補注)?	否
	23.是否位屬人工魚礁區及保護礁區?	否
其他	24.是否位屬氣象法之禁止或限制建築地區?	否
	25.是否位屬電信法之禁止或限制建築地區?	否
	26.是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍?	否
	27.是否位屬航空噪音防制區?	否
	28.是否位屬核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區?	否
	29.是否位屬公路兩側禁建限建地區?	否
	30.是否位屬大眾捷運系統兩側禁建限建地區?	否
	31.是否位屬鐵路兩側限建地區?	否
	32.是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區?	否
	33.是否位屬要塞堡壘地帶?	否

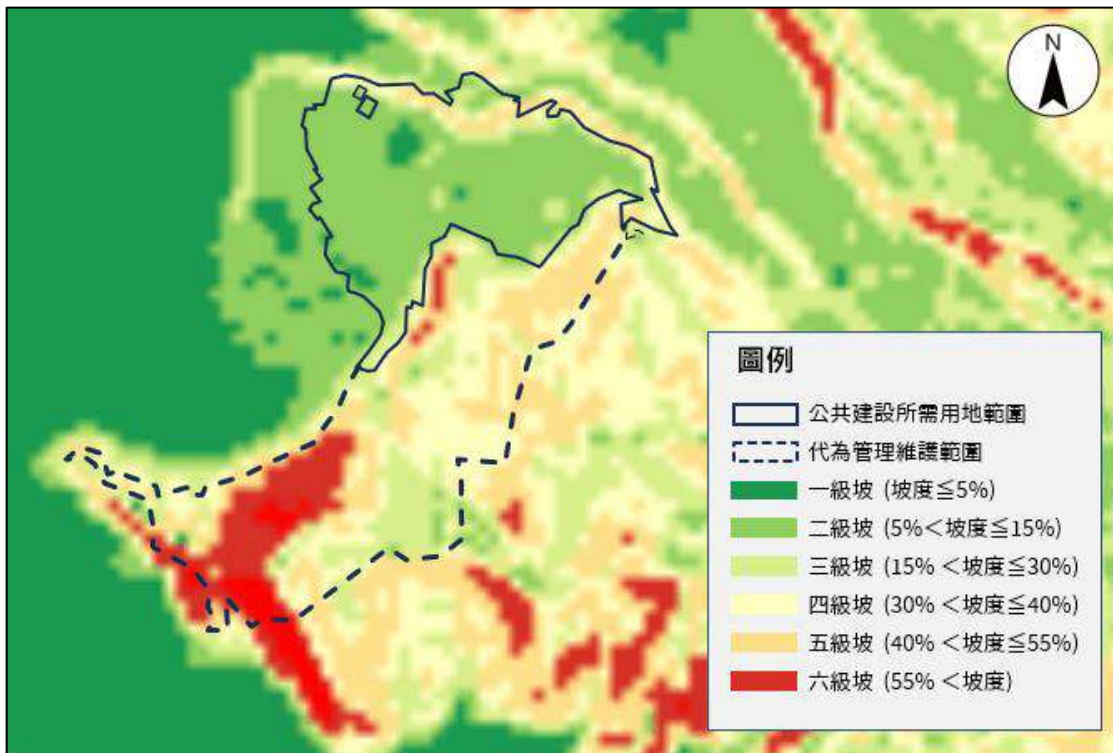
資料來源：1.內政部國土管理署；2.本案整理。

## (一) 山坡地範圍

本案基地位於山坡地範圍，依據國土測繪圖資資料庫，本案基地範圍西北側之地形坡度多屬一級坡，部分為二級坡及三級坡，整體坡度 30% 以下。而東南側則多為四級坡以上，詳如圖 6-2-1 所示。

依據山坡地土地可利用限度分類標準及建築技術規則第 262 條規定略以，坡度陡峭者（原則為坵塊圖上其平均坡度超過 30% 四級坡以上）不得開發建築，詳如表 6-2-3 所示。

基此，本案基地西北側範圍非屬四級坡以上地形，後續民間機構開發利用應無虞。惟須依水土保持法及山坡地保育利用條例等規定辦理，若有營建行為，則應依照環境影響評估法及山坡地建築管理辦理規定辦理。



資料來源：1.國土測繪圖資資料庫；2.本案整理。

圖 6-2-1 本案基地坡度示意圖

表 6-2-3 山坡地土地可利用限度之分類分級說明表

級坡	坡度級距	說明
一級坡	5%以下	可開發地區
二級坡	超過 5%至 15%以下	可開發地區
三級坡	超過 15%至 30%以下	可開發地區
四級坡	超過 30%至 40%以下	作為法定空地或開放空間使用
五級坡	超過 40%至 55%以下	作為法定空地或開放空間使用
六級坡	超過 55%	不可開發之保安林地

資料來源：1.山坡地土地可利用限度分類標準；2.建築技術規則；3.本案綜整。

## (二) 水庫集水區

本案位屬於水庫集水區，應依據「水庫集水區保育綱要」及「山坡地保育利用條例」第 32 條、第 32-1 條等規定略以，於水庫集水區內開發建築用地者，應先徵得治理機關—經濟部水利署南區水資源分署之同意，並報經各該目的事業主管機關核准。

## (三) 自來水水質水量保護區

本案位屬於自來水水源水質保護區，依據「自來水法」第 11 條規定略以，除為地方公共建設所必要且經主管機關核准者，禁止或限制貽害水質與水量之行為，包含濫伐林木或濫墾土地等。

經查「自來水法第十一條自來水水質水量保護區禁止或限制事項補充規定」，本案開發利用應無禁止事項之開發行為，後續依法辦理水土保持，並於開發前先徵得其治理機關—經濟部水利署南區水資源分署之同意，並報經該目的事業主管機關核准，應無貽害水質水量疑慮。

表 6-2-4 本案基地所屬環境敏感地區相關開發規範一覽表

敏感地區	相關法規	說明	與本案關聯
山坡地	水土保持法 § 12	<p>■ 須辦理水土保持計畫之開發行為</p> <p>水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業。</li> <li>二、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。</li> <li>三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。</li> <li>四、開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。</li> </ol>	<p>民間機構於基地內從事相關開發利用，應檢視開發行為（種類與規模）有無涉及水保（或屬簡易水保）作業，因應對策詳如本章第四節所示。</p>
	水土保持計畫審核監督辦法 § 3	<p>■ 得以簡易水保代替水土保持計畫之開發規模</p> <p>於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿四公尺，且長度未滿五百公尺者。</li> <li>二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿二公頃者。</li> <li>三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿四公尺，且路基總面積未滿二千平方公尺。</li> <li>四、改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿二千平方公尺。</li> <li>五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿五百平方公尺者。</li> <li>六、農作產銷設施之農業生產設施、林業設施之林業經營設施或畜牧設施之養畜設施、養禽設施、孵化場（室）設施、青貯設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿一公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。</li> <li>七、堆積土石。</li> <li>八、採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。</li> <li>九、設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第十九條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿一千平方公尺。</li> </ol>	

敏感地區	相關法規	說明	與本案關聯
水庫集水區	山坡地保育利用條例 § 32-1	<p>■ 從事以下開發行為應先徵得水庫管理機關同意於水庫集水區內修建道路、伐木、採礦、採礦、採取或堆積土石、開發建築用地、開發或經營遊憩與墳墓用地、處理廢棄物及為其他開發或利用行為者，應先徵得其治理機關（構）之同意，並報經各該目的事業主管機關核准。</p> <p>前項治理機關（構），指水庫管理機關或經中央、直轄市主管機關指定之機關（構）。</p> <p>第一項治理機關（構）得隨時派員查勘，遇有危害水庫安全之虞時，得報請目的事業主管機關通知山坡地經營人、使用人或所有人停工；於完成加強保護措施、經檢查合格後，方得繼續施工。</p>	民間機構於基地內從事相關開發行為，應先徵得其治理機關之同意(經濟部水利署南區水資源分署)，並報經各該目的事業主管機關核准
自來水水質水量保護區	自來水法 § 11	<p>■ 不得從事之開發行為</p> <p>自來水事業對其水源之保護，除依水利法之規定向水利主管機關申請辦理外，得視事實需要，申請主管機關會商有關機關，劃定公布水質水量保護區，依本法或相關法律規定，禁止或限制左列貽害水質與水量之行為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、濫伐林木或濫墾土地。</li> <li>二、變更河道足以影響水之自淨能力。</li> <li>三、土石採取或採礦、採礦致污染水源。</li> <li>四、排放超過規定標準之工礦廢水或家庭污水，或其總量超過目的事業主管機關所訂之標準。</li> <li>五、污染性工廠。</li> <li>六、設置垃圾掩埋場或焚化爐、傾倒、施放或棄置垃圾、灰渣、土石、污泥、糞尿、廢油、廢化學品、動物屍骸或其他足以污染水源水質物品。</li> <li>七、在環境保護主管機關指定公告之重要取水口以上集水區養豬；其他以營利為目的，飼養家禽、家畜。</li> <li>八、以營利為目的之飼養家畜、家禽。</li> <li>九、高爾夫球場之興建或擴建。</li> <li>十、核能或其他能源之開發、放射性廢棄物儲存或處理場所之興建。</li> <li>十一、其他足以貽害水質、水量，經中央主管機關會商目的事業主管機關公告之行為。</li> </ol> <p>前項各款之行為，為居民生活或地方公共建設所必要，且經主管機關核准者，不在此限。</p>	本案開發利用應無左列禁止事項之開發行為。另有關於廢水排放處理應符合環境部放流水標準規定。

資料來源：本案整理。



### 第三節 開發許可辦理方式與時程

本案基地位屬「變更曾文水庫特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段配合水庫治理計畫及穩定供水暨都市計畫圖重製）（土地使用分區管制要點）細部計畫」，包含觀光農場區、旅館區及綠地之都市土地，無涉及國土計畫法規定應辦理申請開發許可之情形。

### 第四節 水土保持規劃、辦理方式與時程

#### 一、依水土保持法規定應辦理水土保持計畫

依據水土保持法第 12 條規定略以，水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，如屬依法應進行環境影響評估者，並應檢附環境影響評估審查結果一併送核：1.從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路或整坡作業；2.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施；3.修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等；4.開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地。前項水土保持計畫未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。

#### （一）水土保持計畫

本案基地坐落於嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24 地號等 40 筆土地。經查農業部農村發展及水土保持署之山坡地環境資料查詢系統，位屬山坡地範圍內，應依上述水土保持法第 12 條規定於開發前擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。

另依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，若開發建築用地之建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿 2,000 立方公尺，得以簡易水土保持申報送審（詳後所述）；反之建築面積及其他開挖整地面積合計超過 500 平方公尺者，則需以水土保持計畫提送。

後續若需辦理水土保持計畫，應提送水土保持計畫予農業部農村發展及水土保持署審查，並依水土保持法第 6 條規定，應由依法登記執業之水土保持技師、土木工程技師、水利工程技師、大地工程技師

等相關專業技師或聘有上列專業技師之技術顧問機構規劃、設計及監造。惟本案是否辦理水土保持計畫仍應視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準。

## (二) 簡易水土保持申報書

依據水土保持計畫審核監督辦法第 3 條規定略以，於山坡地或森林區內從事水土保持法第 12 條第 1 項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿 2,000 立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下表 6-4-1 所示。

表 6-4-1 簡易水保申報適用種類及規模一覽表

法規名稱	法條	說明
水土保持計畫審核監督辦法	第 3 條	<p>於山坡地或森林區內從事本法第十二條第一項各款行為，且挖方及填方加計總和或堆積土石方分別未滿二千立方公尺，其水土保持計畫得以簡易水土保持申報書代替之種類及規模如下：</p> <p>一、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路：路基寬度未滿 4 公尺，且長度未滿 500 公尺者。</p> <p>二、從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之整坡作業：未滿 2 公頃者。</p> <p>三、修建鐵路、公路、農路以外之其他道路：路基寬度未滿 4 公尺，且路基總面積未滿 2,000 平方公尺。</p> <p>四、改善或維護既有道路：拓寬路基或改變路線之路基總面積未滿 2,000 平方公尺。</p> <p>五、開發建築用地：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 500 平方公尺者。</p> <p>六、農作產銷設施之農業生產設施、林業設施之林業經營設施或畜牧設施之養畜設施、養禽設施、孵化場（室）設施、青貯設施：建築面積及其他開挖整地面積合計未滿 1 公頃；免申請建築執照者，前開建築面積以其興建設施面積核計。</p> <p>七、堆積土石。</p> <p>八、採取土石：土石方未滿 30 立方公尺者。</p> <p>九、設置公園、墳墓、運動場地、原住民在原住民族地區依原住民族基本法第 19 條規定採取礦物或其他開挖整地：開挖整地面積未滿 1,000 平方公尺。</p>

## 二、辦理流程

### (一) 審查主管機關

水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查之主管機關，在中央為農業部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。依水土保持計畫審核監督辦法第 5 條規定，水土保持計畫及簡易水土保持申報書審查核定之分工，在直轄市或縣（市）行政區域內者，由該直轄市、縣（市）主管機關審查核定。...中央機關自行興辦者，由中央主管機關審查核定。爰此，本案屬國軍退除役官兵輔導委員會依促參法委託民間機構開發，屬中央機關自行興辦之範疇，其水土保持計畫及簡易水土保持申報書之審查主管機關為農業部農村發展及水土保持署。

### (二) 申請應備文件

依水土保持計畫審核監督辦法第 6 條規定略以，水土保持義務人應依規定格式，擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書 6 份及主管機關要求抄件份數，並檢附下列文件，由目的事業主管機關受理後，送請主管機關審核：

- 1.目的事業開發或利用之申請文件。
- 2.環境影響說明書或環境影響評估報告書及審查結論各 1 份；無需者免附。
- 3.水土保持規劃書審定本 1 份；無需者免附。

水土保持計畫如屬依法應進行環境影響評估者，得暫免檢附前項第 2 款之文件，由主管機關先行審查，俟水土保持義務人檢附該文件後，再行核定水土保持計畫，其審查期限不受第 14 條規定限制。

### (三) 審查作業流程及時程

本案後續辦理水土保持計畫審核作業，依據水土保持計畫審核監督辦法之相關規定辦理，詳如圖 6-4-1 所示。依實務經驗辦理水土保持計畫審查作業約 1 年，惟實際以審查主管機關行政作業時間為準。

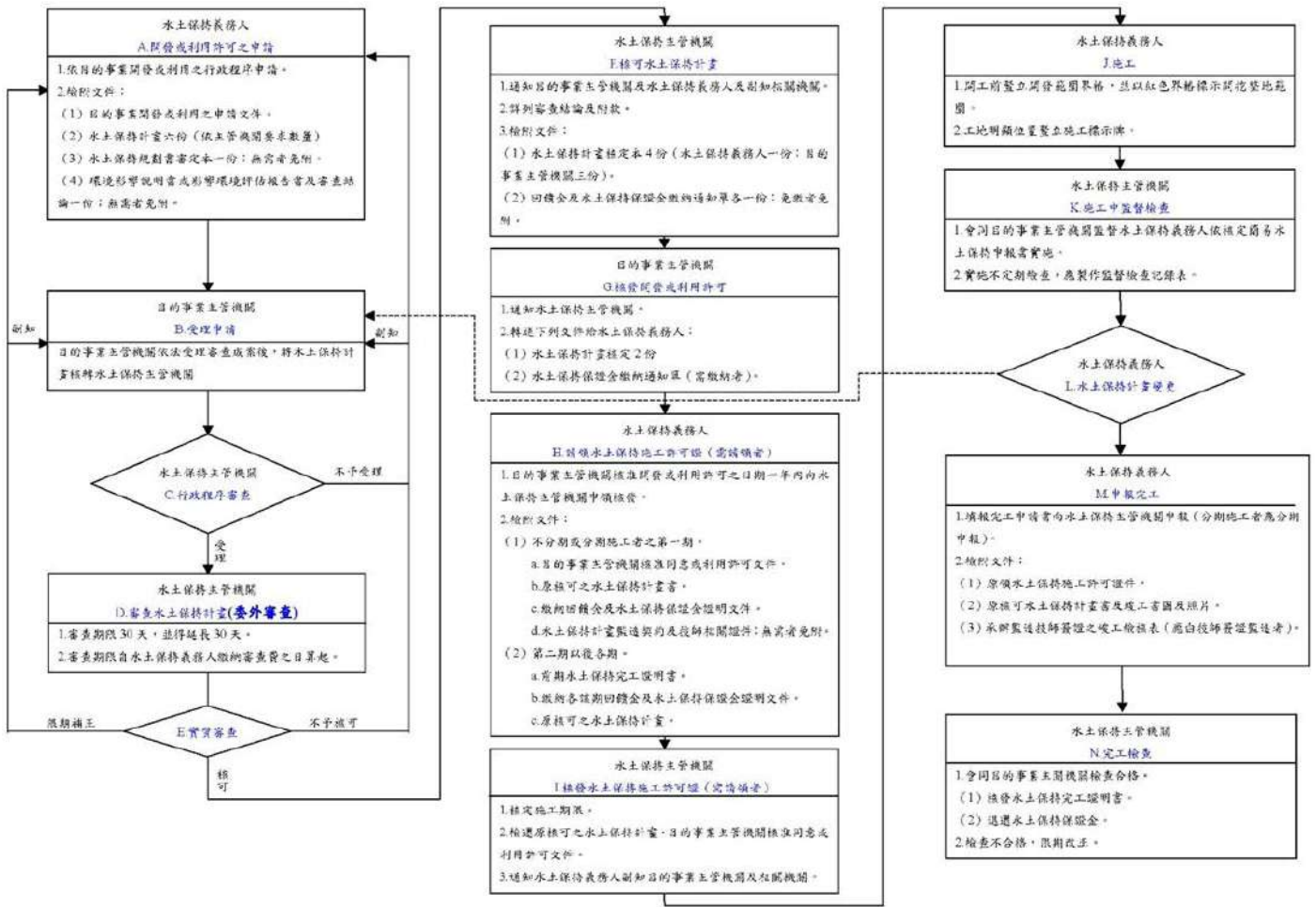


圖 6-4-1 水土保持計畫審核及實施作業流程圖

#### (四) 山坡地開發回饋金

依據山坡地開發利用回饋金繳交辦法第 3 條第規定，「下列山坡地開發利用行為，應依本辦法繳交山坡地開發利用回饋金：1.探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。2.興修鐵路、公路、市區道路或供運輸用之水路。...12.設置路外停車場或駕訓場。13.除前十二款規定外，從事須申請建造執照之山坡地建築行為。14.其他經中央主管機關認定之山坡地開發利用行為。」，後續民間機構申請開發應依山坡地開發利用回饋金繳交辦法第 5 條附表規定計算山坡地回饋金並負責繳納，實際繳納金額應以民間機構實際開發內容為準。

## **第七章 風險配置**

### **第一節 計畫各階段風險項目評估結果及分擔方式**

#### **一、興建期風險**

##### **(一) 設計及請照風險**

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合都市計畫土地使用管制等相關規定外，本案須取得綠建築標章等，其設計及請照時程更應審慎掌握。

##### **(二) 技術施工風險**

###### **1. 建築工程**

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制(環評、水保、污水排放等)，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建之工地安全風險。

###### **2. 環保工程**

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

###### **3. 排水工程**

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

## **4. 完工風險**

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲之風險。

### **(三) 營造商風險**

#### **1. 工程契約內容不完備**

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

#### **2. 履約保證不足**

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

#### **3. 營造商糾紛**

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

### **(四) 營建管理風險**

#### **1. 工地管理**

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

#### **2. 工程進度控制**

開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

### **3. 營造商施工不確實**

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

### **4. 營建材料供應控制**

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是營建工程之風險控制重點之一。

## **(五) 興建成本超支風險**

### **1. 成本控制不當**

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

### **2. 工程延宕成本**

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

### **3. 規劃設計不當**

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

## **(六) 財務風險**

### **1. 融資與募股計畫**

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

### **2. 匯率波動**

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

### **3. 利率及物價**

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

## **二、營運期風險**

### **(一) 市場風險**

整體經濟景氣及產業環境趨緊，營建工料及營運成本上漲，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT+ROT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

### **(二) 管理能力風險**

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

### **(三) 營運中斷風險**

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

### **(四) 營運成本超支風險**

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

### **(五) 財務風險**

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。



### **三、移轉期風險**

#### **(一) 移轉契約風險**

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

#### **(二) 移轉品質風險**

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

#### **(三) 軟體設施移轉風險**

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

### **四、不可抗力風險**

#### **(一) 天然災害風險**

##### **1. 異常天候造成之災害**

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

##### **2. 防災應變能力不足**

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

## **(二) 政治風險**

### **1. 計畫中斷風險**

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

### **2. 政策變動風險**

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，因此政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

## **(三) 政府承諾及配合協助事項風險**

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

## **(四) 群眾抗爭及其他風險**

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調與溝通，廣納地方意見，避免發生抗爭事件。

## **(五) 重大傳染病風險**

自民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 迄今，疫情已趨於流感化，為避免未來又生新興重大傳染病之風險，本案後續擬將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍，以利執行機關可迅速依約提供救助。

## 五、風險分擔原則

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依執行機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT+ROT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低，以下即就各風險類型及承擔者綜整詳如表 7-1-1 所示。

表 7-1-1 風險分擔分析表

主要風險項目	風險分擔		
	執行機關	民間機構	融資者
<b>1.興建期風險</b>			
設計及請照風險	○	●	—
技術施工風險	—	●	—
營造商風險	—	●	—
營建管理風險	—	●	—
興建成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
<b>2.營運期風險</b>			
市場風險	—	●	—
管理能力風險	—	●	—
營運中斷風險	○	●	○
營運成本超支風險	—	●	—
財務風險	—	●	○
<b>3.移轉期風險</b>			
移轉契約風險	●	○	—
移轉品質風險	●	○	—
軟體設施移轉風險	●	○	—
<b>4.不可抗力風險</b>			
天然災害風險	○	●	○
政治風險	●	○	—
政府承諾及協助事項風險	●	○	—
群眾抗爭及其他風險	○	●	○
重大傳染病風險	○	●	○

註：風險承擔者 ●主要風險承擔者；○次要風險承擔者。

## 第二節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

### 一、審慎計畫控管

#### (一) 審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

#### (二) 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，降低違約風險。

### 二、營運收支風險因應

根據本案財務敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：

- (一) 政府面：合理招商條件誘因（興建期不計收固定權利金、累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。
- (二) 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。

### 三、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 7-2-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 7-2-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對象	保險項目	保險內容
<b>興建期</b>		
財物及受傷害 第三人	營造綜合保險 (營造工程財物損失險：主險)	1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下： (1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。 (2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。 (3) 颱風、旋風、颶風。 (4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。 (5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。
	營造綜合保險 (營造工程第三人意外責任險：附加險)	被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營造綜合保險 (延遲完工險：附加險)	遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。
	營造綜合保險 (第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險)	被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，保險公司依照本附加保險之約定對被保險人負賠償責任。

因應對象	保險項目	保險內容
	工程專業責任險 (建築師工程師專業責任保險)	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
<b>營運期</b>		
財物及受傷害 第三人	火險（包括地震、颱風、洪水、營業中斷等險）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。</li> <li>2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。</li> <li>3.因發生承保之危險事故致本附加條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，依本附加條款之約定，保險公司負賠償之責。</li> </ol>
	公共意外責任保險	<p>被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。</li> <li>2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。</li> </ol>
	產品責任保險	被保險人因被保險產品之缺陷在保險期間內發生意外事故，致第三人遭受身體傷害或財物損失，依法應由被保險人負損害賠償責任且在保險期間內受賠償請求時，保險公司在保險金額範圍內對被保險人負賠償之責。
營運相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

## **第八章 政府承諾與配合事項**

### **第一節 政府承諾事項、完成程度、時程及未能完成之配套措施**

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

#### **一、營運標的物之交付**

##### **(一) 承諾事項之內容**

執行機關與民間機構於簽訂契約時，應同時簽訂設定地上權契約(就本案公共建設所需用地範圍)。執行機關應依契約約定之時程，將本案之土地現況點交予民間機構使用。

##### **(二) 完成程度與時程**

執行機關應自本案完成簽約日起 30 日內，將本案公共建設所需用地、代為管理維護範圍及既有建物，依現況點交予民間機構。

#### **二、提供單一窗口**

##### **(一) 承諾事項之內容**

為便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

##### **(二) 完成程度與時程**

執行機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。



## **第二節 政府配合事項、完成程度及時程**

政府配合事項指執行機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但執行機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

### **一、行政配合協調之協助**

#### **(一) 配合事項之內容**

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

#### **(二) 完成程度與時程**

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

### **二、公用設備申設之協助**

#### **(一) 配合事項之內容**

協助民間機構用水、用電、瓦斯、通訊及電信等公用設備之申請及公共設施管線之遷移，以因應民間機構之營運需要。

#### **(二) 完成程度與時程**

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

### **三、其他配合協助事項**

如有其他需執行機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審會及執行機關同意後，納入投資契約中據以執行。

## **第九章 附屬事業**

本案不開放民間機構開發經營附屬事業。依據執行機關政策需求，基於本案屬觀光遊憩設施，營運項目較多元，且經民間財務效益評估初步具自償能力，應尚無以附屬事業提高公共建設整體計畫財務等之必要性。

## 第十二章 履約管理

### 第一節 履約管理機制

#### 一、履約管理組織與方式

參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，執行機關得視需要成立履約管理專責小組，或委託專業顧問協助辦理履約管理。以下就履約管理單位之設置進行說明：

##### (一) 履約管理組織：履約管理專責小組

執行機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。辦理之案件如涉及工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。

綜合上述，建議履約管理專責小組人員中應至少 1 人具工程專業，至少 1 人應具法律專業，至少 1 人應具財務專業等，詳如圖 10-1-1 所示。另在履約管理過程中，執行機關與民間機構應有一固定的窗口，以為溝通的橋樑，並於契約文件中約定之。

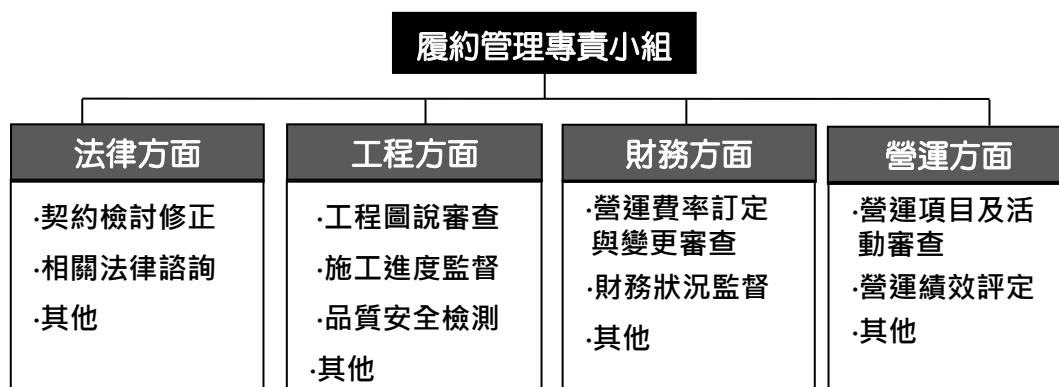


圖 10-1-1 履約管理組織架構圖

##### (二) 履約管理方式：得委託專業顧問機構協助

促參案履約管理之工作項目龐雜，且多涉及建築工程、契約法律、財務會計等專業事項，考量政府人力負擔，除得就上開專業事項邀請專家學者協助外，執行機關得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。

受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為該促參案件民間機構之負責人或合夥人。前項協助履約管理之專家、學者，亦同。

## 二、各階段履約管理項目與時點

為確保民間機構在執行本案之規劃設計與興建工作時，相關設備品質與內容符合投資契約之要求，履約管理應針對民間機構按照契約規劃所提供之相關文件進行審閱、審查的工作，以確定民間機構在執行本案時皆按照投資契約與相關法令規範執行。

未來執行機關可透過民間機構提送之書件，掌握民間機構執行進度與品質，各階段履約管理項目與時點說明詳如表 10-1-1 及表 10-1-2 所示。

### (一) 興建期

表 10-1-1 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交	點交資產	完成簽約日起 30 日內	執行機關將本案公共建設所需用地、代為管理維護範圍及既有建物，依現況點交予民間機構。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、整建計畫、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度） 3.異常狀況及因應對策等
完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 2.工程專業責任險。 3.雇主意外責任險。

## (二) 營運期

表 10-1-2 本案營運期之營運控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成簽約日起 3 年 6 個月內	若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。
營運績效評定	辦理	每年至少 1 次	1.執行機關應成立營運績效評估會。 2.民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1.火險（包括地震、颱風及洪水等險）。

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
			2.公共意外責任險。 3.雇主意外責任險。

### 三、財務檢查機制

#### (一) 民間機構定期提送財務報表資料項目及審查方式

藉由財務監督，除可以充分掌握民間機構之營運能力及財務狀況外，亦可評估本案之營運目標是否達成。建議後續於本案投資契約約定：民間機構應自每年 6 月 30 日前，將主要股東持有比率、董監事名冊，及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送予執行機關備查。有關財務控制及查核項目與時點，詳如表 10-1-3 所示。

表 10-1-3 本案營運期之財務控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關 處理方式	時間	注意事項
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度 最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前 (自完成簽約日 起 3 年 6 個月內 免收)	1.民間機構自完成簽約日起 3 年 6 個月內免收固定權利金，自完成簽約日起第 3 年 6 個月後至契約期間屆滿止，每年繳納固定權利金予執行機關（依其所提權利金報價單內所填金額，惟不得低於本案訂定金額，詳參第八章）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。 2.民間機構應自完成簽約日起第 3 年 6 個月

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			後 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起第 3 年 6 個月後至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部固定權利金。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。
變動權利金	確認金額	收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內	以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內或執行機關指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料。
財務檢查	書面或實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

## （二）實地查核辦理方式

另為瞭解營運及財產狀況，執行機關得不定期派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況。執行機關進行檢查時，得通知民間機構限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。執行機關對於相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

## 四、履約管理會議

建議契約期間可藉由定期與不定期會議建置執行機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

（一）定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管

理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。

- (二) 不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

## **五、施工與經營不善之處理及關係人介入**

依據促參法第 11 條第 6 款規定略以，執行機關與民間機構簽訂投資契約應依個案特性，記載施工或經營不善之處置及關係人介入。次依促參法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構。

- (一) 要求定期改善。
- (二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。
- (三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

## **六、接管營運機制**

依據促參法第 53 條第 2 項規定略以，公共建設之興建期與營運期，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關必要時得強制接管營運。

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 7 款所稱「觀光遊憩設施」，未來本案如民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，應依「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」進行接管處分。民間機構對執行機關所為之處置，應予無條件配合，因配合所生之必要費用，應由民間機構負擔。

### **(一) 政府接管類型**

「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」係由促參法第 53 條第 2 項授權，而依促參法第 53 條第 2 項規定內容「依



前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時」以觀，此包括「中止及停止營運一部、全部」以及「終止投資契約」兩種，此兩種類型因投資契約是否繼續發生效力而不同，分述如下：

## 1.中止或停止營運後之接管

係指執行機關或中央目的事業主管機關依促參法第 52 條、第 53 條僅中止或停止民間機構營運權之一部或全部後，執行機關認為有接管必要所為之暫時接管。原投資契約並未被終止，營運資產亦未轉移予執行機關，民間機構之經營權與財產處分權僅處於暫時停止狀態，執行機關將接管營運之權限移由接管人代為行使。

## 2.終止投資契約後之接管

係指執行機關與民間機構已終止投資契約，但資產尚未移轉前，因維持營運不中斷之需要而進行強制接管營運。

### (二) 暫時接管規範與程序

倘經執行機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，相關暫時接管規範及程序，詳如表 10-1-4 所示。

表 10-1-4 融資機構或保證人介入暫時接管規劃綜整表

項目	內容說明
1. 書面通知融資機構或保證人	<p>民間機構經執行機關要求限期改善逾期未改善或改善無效時，執行機關應以書面載明下列事項通知之民間機構之融資機構或保證人：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。</li> <li>2. 民間機構之融資機構或保證人得報請執行機關同意由民間機構之融資機構或保證人自行或擇定其他機構暫時接管繼續辦理興建營運本案（以下簡稱「介入」）之期限。</li> <li>3. 介入時，應為改善之期限。</li> <li>4. 應繼續改善之項目及標準。</li> <li>5. 屆期未完成改善之處理。</li> </ol>
2. 申請暫時接管	1. 民間機構之融資機構或保證人於接獲執行機關書面通知之

項目	內容說明
	<p>30 日內，自行或擇定符合法令規定之其他機構作為其輔助人，以書面向執行機關申請介入。融資機構或保證人逾期未向執行機關申請時，執行機關得終止本契約。</p> <p>2.執行機關應於接獲民間機構之融資機構或保證人申請起 30 日內，以書面通知民間機構融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知民間機構。</p>
3.暫時接管期間之權利義務	<p>1.融資機構或保證人於介入期間，得與執行機關協商其暫代民間機構執行本契約之權利義務範圍，並得排除民間機構已發生之違約責任。</p> <p>2.融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：</p> <p>(1) 將民間機構經營之全部或部分業務及資產概括讓與其本人或任何第三人。</p> <p>(2) 處分營運資產。</p> <p>(3) 重大減損營運資產總額。</p> <p>(4) 將民間機構與他人合併。</p> <p>3.融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請執行機關同意：</p> <p>(1) 拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。</p> <p>(2) 委託第三人經營民間機構之全部或部分業務，及讓與民間機構之全部或部分負債。</p> <p>(3) 任免民間機構重要人事。</p>
4.暫時接管之終止	<p>1.融資機構或保證人介入後經執行機關認定已改善缺失確已改善者，除民間機構與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經執行機關同意者外，執行機關應以書面通知終止介入，並載明終止介入之日期。融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得以書面向執行機關申請終止介入。</p> <p>2.融資機構或保證人介入後，仍未於執行機關所定之期限內改善缺失時，融資機構或保證人得以書面通知執行機關終止介入；執行機關亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。</p>
5.暫時接管期間之投資契約效力	<p>1.民間機構之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。</p> <p>2.民間機構之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為民間機構，不生契約主體變更之效力。</p> <p>3.融資機構或保證人與民間機構之權利義務關係，在無損於執行機關權益之情形及執行機關同意下，由其雙方另訂之。</p>

### (三) 強制接管規範與程序

因中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約，並由執行機關強制接管。有關於政府強制接管之委任、權利及義務、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，詳如表 10-1-5 所示。

表 10-1-5 本案強制接管規劃綜整表

項目	內容說明
1.接管人之委任	執行機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關（構）、或委託其他機關（構）、團體為接管人。（§ 2）
2.接管之權利與義務	(1) 除前項自任為接管人外，執行機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。（§ 2） (2) 接管營運之起始日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使。但不得逾必要之範圍。（§ 4） (3) 接管營運之起始日起，在維持營運不中斷之必要範圍內，接管人得強制使用民間機構之資產，民間機構不得拒絕。（§ 14） (4) 民間機構於受執行機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務；其他受僱人員，應受接管人之指揮。（§ 18）
3.原員工權利之保障	接管營運之起始日起，為維持營運不中斷，民間機構原雇用人員得由接管人繼續雇用，民間機構應為必要之協助。（§ 15）
4.營運費用之支應來源	(1) 接管人執行接管營運所需下列費用，在營運收入內支應：（§ 6） ① 接管人指派或聘用之人員薪資報酬。 ② 接管營運所增置或更換必要設備之費用。 ③ 其他接管營運所採取必要行為之費用。 (2) 營運收入不足以支付接管營運所需之費用時，接管人應報請執行機關為必要之處置。（§ 10）
5.接管權利之保障	(1) 民間機構就有關標的設施召開董事會、股東會及其他涉及營運資產之會議，均應於 7 日前以書面將開會事由、內容及其他有關資料通知接管人參加。（§ 7） (2) 民間機構之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。（§ 8） (3) 民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他執行機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管營運查核之用。逾期未能完成者，得由接管人自行清點製作，但所需費用由民間機構負擔，並報請執行機關備查。（§ 19）

項目	內容說明
6.接管營運之終止	有下列情形之一者，執行機關應終止強制接管營運：(§ 11) (1) 強制接管營運事由已消滅者。 (2) 有事實足認無法達成接管之目的者。 (3) 經執行機關認定無接管營運之必要者。

註：本表內容係依據「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」規定綜整。

## **第二節 營運績效評定**

執行機關後續應依促參法第 51 條之 1 及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規定，於投資契約中訂定營運績效評定辦法，並成立營運績效評估會，並應自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。以下就「營運績效評估會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

### **一、營運績效評估會之組成**

有關本案營運績效評估會(以下簡稱評估會)之組成，後續將按財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」內容執行，說明如下：

#### **(一) 成立時機**

執行機關辦理營運績效評定，宜於辦理前 1 個月成立評估會。

#### **(二) 任務**

1. 本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評定項目、基準及其配分權重之建議。

#### **(三) 組成與遴選**

評估會置委員 5 人至 9 人，由執行機關就具有與促參案件相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於三分之一。評估會委員為無給職。

前項外聘專家、學者，執行機關得參考主管機關所建立「民間參與公共建設委員參考名單資料」，列出遴選名單單，或自行提出資料庫以外之遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 5 條第 1 項規定。

#### **(四) 運作執行**

1. 評估會召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。
2. 評估會會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
3. 評估會委員應親自出席評估會會議。
4. 召開評估會會議，宜有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。評估會會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數三分之一。

#### **(五) 工作小組**

1. 執行機關於評估會成立時，宜一併成立工作小組，協助評估會辦理績效評定作業。工作小組成員由執行機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。
2. 評估會開會時，工作小組成員宜至少 1 人全程出席。

#### **(六) 其他注意事項**

1. 執行機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。營運績效說明書，宜至少包含下列內容：(一)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。(二)各營運績效評估項目及基準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。(三)前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
2. 營運績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。前項營運績效評定結果，應依「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」規定，登載相關資訊於本法主管機關資訊網路。
4. 民間機構對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向執行

機關申請釋疑。執行機關於收受民間機構書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復民間機構，必要時得召開評估會會議協助處理。執行機關逾前項期間未回復，或民間機構對執行機關回復仍有疑義時，依契約所定爭議處理相關約定辦理。

5. 委員及參與營運績效評定作業之人員對於個別委員評分表及民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

## **二、營運績效評定作業辦法**

### **(一) 營運績效受評期間**

執行機關自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次，民間機構應於每年依執行機關通知之期限內提送前一年度營運績效說明書（含財務報告）送達執行機關。

### **(二) 營運績效評定項目及標準**

本案參考財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」初擬評定項目、指標與配分詳如表 10-2-1 所示，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續得於招商文件中規範，由民間機構委任經執行機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 10-2-1 營運績效評定項目建議一覽表

評估面向	評估項目	評估基準	配分
執行機關 需求	1.營運資產維護管理情形	建築物及附屬設施維修保養情形	15
		營運資產清冊及文件管理	
		營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估	
	2.營運計畫執行情形	營運投資情形	15
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度(含人員訓練等)	
		營運目標預估額達成情形(含投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)	
		下一期營運計畫編製情形	
	3.營運場域管理	營運管理制度執行情形	15
		環境清潔衛生維護情形	
		污染管制措施執行情形	
		緊急通報計畫執行情形	
		安全監控計畫執行情形	
	4.財務管理情形	財務能力(含現有資本結構等)	15
		財務管理事項執行情形(含財務報告等)	
		契約明定財務條款符合情形	
		下一期財務計畫編製情形	
	5.政策配合度	對於執行機關業務配合度(含相關資料提送期程等)	10
		對於執行機關履約督導事項配合度(含前一年度受評之委員建議事項或缺失改善辦理情形)	
	使用者 需求	6.服務滿意度	服務滿意度調查結果
7.客訴處理機制		客訴專線設置情形	5
	客訴案件數與處理情形		
社會大眾 需求	8.創新及公益事項履行	聘用榮民眷及在地居民員工執行情形	10
		其他創新及公益事項	
營運整體 評價	9.優良事蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為	10
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		社會企業責任履行(CSR)	
		永續經營行為(ESG)	
		其他特殊貢獻事蹟	
		民間機構缺失及其改善情形	
民間機構違約及其改善情形			
小計			100

註：本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。



### **(三) 營運績效評定標準之調整及其時機**

針對營運績效評定標準之調整及其時機，於營運期間之次年起，執行機關得參考前次評估會就前次評定項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

### **(四) 營運績效良好之評定方式**

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

### **(五) 營運績效評定程序**

民間機構於執行機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。

- 1.執行機關應召開評估會，辦理績效評定作業。
- 2.評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評定項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。
- 3.執行機關得通知民間機構，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。
- 4.執行機關得要求民間機構於評估會會議召開時提出簡報，並答覆各評估會委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。評估會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。

5.執行機關或相關主管機關例行監督及督導之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評定之依據。

### 三、優先定約之辦理程序

依據促參法第 51 條之 1 第 3 款規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。」基此，建議後續可於招商文件約定優先定約之條件，以提升本案投資誘因。依據財政部函頒「促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引」，建議約定內容如下：

民間機構申請優先定約，執行機關於接獲申請後應與民間機構召開優先定約確認會議，並就下列事項進行確認：(一)民間機構是否符合投資契約所定優先資格；(二)公共建設有無繼續委託原民間機構之必要；(三)資產總檢查之結果；(四)優先定約申請日前至少前 3 年之民間機構財務狀況等。

依據上開會議結果確認可續行辦理優先定約後，執行機關應提出優先定約之基本需求書，限期民間機構據以撰擬並提出繼續投資計畫書。經執行機關審定繼續投資計畫書及確認繼續營運條件後，執行機關應提出繼續投資契約草案，與民間機構議定繼續投資契約。

議約期限為執行機關提出繼續投資契約草案起 60 日內為原則，簽約期限為完成議約日起 30 日為原則，必要時得予以展延。倘雙方完成議約，執行機關得限期民間機構依審查意見及議約會議紀錄修正繼續投資計畫書，核定後作為繼續投資契約之附件。倘民間機構不同意基本需求書之內容，或雙方於期限內仍未達成合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，執行機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

另外，雙方合意議定之新約，為本契約屆滿後之新約，民間機構仍應依投資契約規定移轉營運資產予執行機關。

### **第三節 協調會籌組**

依民國 111 年 12 月 21 日修正之促參法第 48 條之 1 第 1 項及第 2 項規定，投資契約應明定組成協調會（修法前名稱為：協調委員會），以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，執行機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。

基上，未來本案若有履約爭議，甲乙雙方得以協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，有關協調會之運作執行，參酌財政部於民國 112 年 2 月 20 日台財促字第 11225504720 號函修正「促進民間參與公共建設履約爭議協調會作業指引」整理如下，供執行機關辦理協調會籌組事宜參考。

#### **一、組成時機**

除執行機關及民間機構另有約定外，應於完成簽約日起 3 個月內成立之。

#### **二、協調會任務**

協調會委員任務如下：

- (一) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定。
- (三) 甲乙雙方同意交付協調事項。

#### **三、協調會委員選任**

協調會置 5 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職。

## 四、協調會委員任期

協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

## 五、召開會議

協調會由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

## 六、利益迴避

協調會應公正客觀處理爭議事件。委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任何一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：（一）委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。（二）委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

## 七、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：（一）雙方當事人。（二）協調標的。（三）事實及參考資料。（四）建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議

解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

## **八、協調資料之補充**

協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

## **九、變更或追加協調標的**

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：(一) 基於同一事實所發生者。(二) 擴張或減縮協調標的者。(三) 不妨礙協調程序進行及終結者。

## **十、併案或不予協調**

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

## **十一、到場陳述意見**

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

如因不可抗力事由（例如嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情等）無法以實體會議型式，得以視訊方式為之。

## **十二、專業資料之提供**

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

## **十三、解決方案之決議**

協調會應有委員總額三分之二以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方

案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 30 日內，以書面表示同意與否。

#### **十四、協調成立**

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

#### **十五、應保密事宜**

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員（如雙方所委任專業顧問）對於協調期間所有資料應盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

#### **十六、協調會行政工作及費用負擔**

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

#### **十七、協調不成立之救濟程序**

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調會未能於 3 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

## 第十三章 移轉

### 第一節 政府取得公共建設所有權規劃

本案之公共建設所需用地範圍，後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場同意，不得將地上權轉讓、出租、分割或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場或國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場所指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於執行機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合執行機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案公共建設所需用地範圍返還執行機關。以使執行機關取得公共建設所有權。

## 第二節 投資契約簽訂後之點交規劃

### 一、點交期程

執行機關應自本案完成簽約日起 30 日內，將本案公共建設所需用地、代為管理維護範圍及既有建物，依現況點交予民間機構。

### 二、點交標的

執行機關交付之標的為嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24(部分)、1455-29 地號等 40 筆土地，土地面積總計約 392,549 平方公尺（未來以實際點交為準）；及既有建物。

### 三、點交方式

- (一) 執行機關應於點交日 5 日前，以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。完成點交後，本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- (二) 執行機關交付之本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍以雙方確認之界址為準。對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。
- (三) 民間機構應自完成點交日起 15 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。
- (四) 用地現況如有瑕疵，雙方應於點交清冊中註明，但不得影響點交程序。



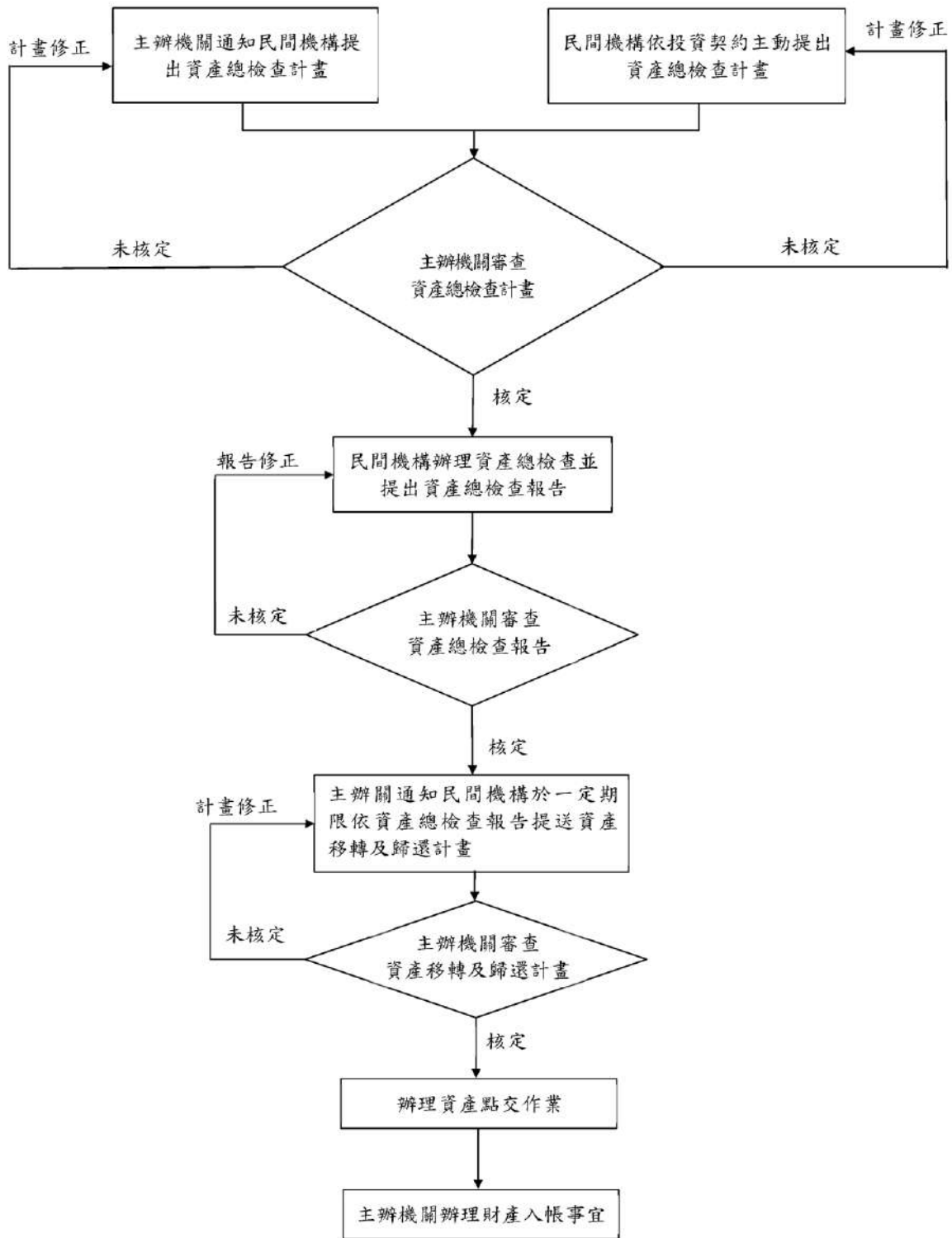
### **第三節 營運期屆滿之移轉規劃**

#### **一、移轉營運資產標的**

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由執行機關承擔。
- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予執行機關。

#### **二、移轉營運資產程序**

有關營運期屆滿之移轉程序詳如圖 11-3-1 所示，並說明如下：



資料來源：財政部 111.10.28 函頒「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」。

圖 11-3-1 營運期屆滿之移轉程序示意圖

### **(一) 移轉前之營運資產總檢查**

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，提送資產總檢查計畫經執行機關同意後，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

### **(二) 營運資產移轉計畫**

民間機構應依資產總檢查報告核定結果，於契約期間屆滿前 2 年與執行機關協議營運資產移轉計畫，並於屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交執行機關同意。

### **(三) 其他事項**

- 1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。
- 2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。
- 3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經執行機關同意之移轉標的，不在此限。

## **三、移轉營運資產條件及計價**

### **(一) 移轉範圍**

民間機構於契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，且不得以任何理由拒絕移轉。

### **(二) 費用負擔**

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

#### 四、移轉前後之權利義務

- (一) 於契約期間屆滿後，執行機關完成本案標的物點收前，除執行機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除執行機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經執行機關同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿後 30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。
- (七) 民間機構對其依投資契約約定移轉予執行機關之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對執行機關或其指定之第三人提供人員訓練，所生之費用全部由民間機構負擔。

## **第四節 營運期屆滿前之移轉規劃**

### **一、移轉標的**

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

### **二、移轉程序**

- (一) 民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予執行機關。
- (二) 除雙方另有約定外，執行機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

### **三、移轉價金之給付**

執行機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

### **四、移轉時及移轉後之權利義務**

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉執行機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

### **五、契約終止之效力**

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約，契約終止效力與權利義務建議如下，惟後續實際以執行機關政策需求為準：

## **(一) 雙方合意終止之效力**

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

## **(二) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力**

1. 執行機關得不返還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。

2. 終止效果：

(1) 於興建期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 執行機關不補償民間機構興建中工程所發生之任何費用。民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 限期民間機構於終止通知送達後一定期間內移除一切民間機構資產，民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間機構負擔。且除民間機構已於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

(2) 於營運期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 如民間機構資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，執行機關得令民間機構移除其資產，民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間機構負擔。且除民間機構於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

## **(三) 因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力**

1. 執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。

- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
- 3.經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。執行機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，執行機關得自上開資產收買價金扣抵之。
- 4.因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由執行機關負擔相關費用。
- 5.雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

#### **(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力**

- 1.執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
- 3.由雙方協議就下列方式擇一辦理：
  - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案公共建設所需用地範圍及代為管理維護範圍原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
  - (2) 由執行機關或執行機關指定第三人繼續興建或營運本案。執行機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除執行機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。

- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由雙方共同負擔相關費用。
- 5.除執行機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

## **第五節 資產清冊建立及管理**

### **一、定期編制資產清冊**

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交執行機關備查外，應於每年會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

### **二、定期盤點資產**

執行機關得就民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

## **第六節 資產總檢查計畫**

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。



## 第十二章 後續作業事項及期程規劃

### 第一節 後續作業事項

本案後續作業事項分為「招商準備作業階段」、「公告招商階段」、「甄審及評定階段」、「議約及簽約階段」等四大階段，說明如下。

#### 一、招商準備作業階段

##### (一) 協助成立甄審會及工作小組

執行機關應依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定成立甄審會，並一併成立工作小組。有關後續成立甄審會及工作小組應注意事項，說明如下：

##### 1. 甄審會委員專長

本案公共建設屬觀光遊憩設施，依據一般促參實務及相關案例，建議遴聘外聘委員或專家之專業背景，應具備遊憩設施開發營運、建築工程、法律實務及財務會計領域至少 1 人。

##### 2. 甄審會委員人數

甄審會置委員 7 人至 17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之促參委員名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

##### 3. 甄審會工作小組組成

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 13 條規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共

建設專業人員資格為宜。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

#### 4.甄審會成立時點

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第2條第2項規定，甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

### (二) 研擬及審核招商文件

依據促參法施行細則第61條第1項規定，主辦機關依本法第42條第1項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。

次依該施行細則第62條規定，招商文件應包括項目詳如表12-1-1所示。另依據契約規定，於先期計畫書通過之日起30日內完成研擬，以利執行機關審核。

表 12-1-1 本案招商文件應包括項目一覽表

項次	項目	法令依據
一	公告事項 (1)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。 (2)申請人之資格條件。 (3)申請案件之甄審項目及甄審標準。 (4)公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、申請釋疑方式與期限及申請保證金之收取與返還。 (5)規劃附屬事業者，容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。 (6)主辦機關依本法第五條第二項、第三項規定授權或委託事項。 (7)其他。	促參法施行細則 第 62 條
二	申請須知 (1)投資計畫書主要內容及格式。 (2)申請案件之評定方式及評審時程。 (3)政府承諾及配合事項。 (4)議約及簽約期限。	

三	投資契約草案（含興建、營運基本需求書）	
四	附錄（含先期計畫書）	

### （三）辦理招商座談（說明）會

為充分瞭解潛在投資者對於本案招商條件與規劃之意見，執行機關多會於正式公告前辦理招商座談會，聽取潛在投資者聲音並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正本案招商文件之參考。

## 二、公告招商階段

### （一）協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件於主管機關財政部民間參與公共建設資訊網站 (<https://ppp.mof.gov.tw/>) 公告上網，徵求民間投資，申請人於公告期間依招商文件規定備妥相關申請文件（含投資計畫書）提出申請。

### （二）招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後於規定釋疑期間，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能瞭解。

## 三、甄審及評定階段

執行機關後續依據促參法第 44 條第 1 項規定組成甄審會...並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條規定，分資格審查及綜合評審二階段進行，說明如下：

### （一）第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查以選出合格申請人，若有合格申請人則通知進行第二階段綜合評審。本案投資者之申請資格主要包括基本資格、財務資格及技術資格，

經參考本案前次招商文件內容及相關案例如「宜蘭讚榮民文化暨觀光遊憩興建營運移轉案」、「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」等，初步建議規劃如下，實際規範內容後續將視執行機關政策需求調整，並於招商文件中載明。

## 1.基本資格要求

本案得以單一法人或合作聯盟方式申請，資格條件如下：

- (1) 單一法人：以單一法人方式申請者，應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。
- (2) 合作聯盟：允許至多 5 家之公司（法人）以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。合作聯盟代表及各成員應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。

## 2.財務資格要求

- (1) 單一法人申請者，應符合以下財務資格之全部：
  - A.公司實收資本額：不得低於新臺幣 8,000 萬元。
  - B.依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
  - C.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。
- (2) 合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：
  - A.公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 8,000 萬元。
  - B.依法繳納營業稅及營利事業所得稅。
  - C.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

## 3.技術資格要求

申請人應具備有經營休閒、觀光遊憩設施至少 1 年之相關營運能力並提出營運能力之證明文件；如申請人未具有營運能力、

實績與相關經驗證明者，須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作，並出具協力廠商承諾書及相關經驗證明文件（例如經營休閒、觀光遊憩設施至少 1 年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件）。

## (二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達 1 家（含）以上，即進行綜合評審，合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定簡報時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書，進行審查。

### 1. 評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，建議詳如表 12-1-3 所示（未來實際以甄審會審定內容為準）。

表 12-1-3 綜合評審項目及配分表

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
一、	民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人之簡介及實績（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況及過往實績等）。 2.申請人（含單一申請人或合作聯盟各成員）及協力廠商（如有）相關實績及經驗（含經營休閒、觀光遊憩設施實績說明、民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄等）。 3.興建營運團隊籌組計畫（含規劃設計、興建、營運各階段組織管理架構、業務分工、成員介紹等）。 4.其他。	15
二、	土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃（含園區整體發展構想、景觀規劃、園區動線規劃、開放空間使用規劃等）。 2.新建規劃： (1) 新建建物規劃「景觀餐廳及其他建物規劃(如無則免)，含建物外觀與構造設計、基本設計圖說、開發量體等」。 (2) 施工作業規劃（含環評、水保等相關法規檢討、施工方法、工程管理、施工安全管理及環境保	30

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		<p>護計畫、公共藝術規劃等)。</p> <p>3.整建規劃：</p> <p>(1) 既有合法建物處置計畫(整修活化再利用規劃構想或提出更符合本案開發目的之規劃等)。</p> <p>(2) 既有待取得使用執照建物處置計畫(拆除或補照規劃說明等)。</p> <p>(3) 施工作業規劃(含環評、水保等相關法規檢討、施工方法、工程管理、施工安全管理及環境保護計畫等)。</p> <p>4.新設污水處理設施規劃(含設施設備與接管規劃、預估污水處理量等)。</p> <p>5.園區道路鋪面及人行步道設施優化規劃。</p> <p>6.整體投資金額與施工期程規劃。</p> <p>7.其他(如基礎設施水電管線地下化規劃等)。</p>	
三、	營運計畫	<p>1.整體營運構想(含營運定位、營運策略、營運機能、營運項目與內容、市場分析、大埔在地特色連結規劃等)。</p> <p>2.營運管理規劃(含服務對象、營業時間、收費標準、營運活動及行銷宣傳規劃等)。</p> <p>3.周邊觀光資源整合規劃(含大埔觀光遊憩資源串聯發展等)。</p> <p>4.雇用員工及培訓規劃。</p> <p>5.ESG(環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance)規劃。</p> <p>6.安全監控與緊急通報規劃。</p> <p>7.資產及設備管理維護規劃。</p> <p>8.環境清潔與管理維護規劃。</p> <p>9.風險管理及保險規劃。</p> <p>10.移轉及返還規劃。</p> <p>11.其它。</p>	20
四、	財務計畫	<p>1.基本假設參數說明。</p> <p>2.投資及分年投入經費預估。</p> <p>3.資產增置與重置規劃。</p> <p>4.營運收支預估。</p> <p>5.資金籌措規劃(若有融資需提出金融機構融資意願書)。</p> <p>6.預估財務報表(含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等)。</p> <p>7.財務效益分析(含重要財務參數與評估指數,如「自</p>	20

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		償能力分析」、「計畫淨現值」、「計畫內部報酬率」、「計畫回收年期」、「股權淨現值」、「股權內部報酬率」等)。 8.敏感性分析。 9.權利金支付計畫。 10.其它。	
五、	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項(含優先聘用榮民眷及當地居民之員工比例、榮民眷與大埔在地鄉民優惠措施、執行機關公務使用設施或場地優惠措施等) 2.具創意及公共服務品質提升之措施(如申請環境教育認證場域認證構想、曾文水庫生態環境推動構想及行銷合作計畫等。)	10
六、	簡報與答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	5
	合計	—	100

## 2.評定方式

甄審會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 合格申請人依規定時間列席甄審會就其投資計畫書進行簡報(簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之)，合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其申請人之相關人員，參與人員不得超過 5 人。
- (2) 簡報時間以 20 分鐘為限(簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報)，答詢時間以不超過 15 分鐘為限(答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報)，甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行。
- (3) 合格申請人簡報時，簡報內容超出投資計畫書所述之範圍，

超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求合格申請人承諾投資計畫書以外事項；惟合格申請人若經綜合評審為最優申請人或次優申請人時，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項（經錄音或書面記載者），均應載入投資執行計畫書及投資契約。

- (4) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (5) 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
- (6) 甄審會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分應為整數（得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。甄審會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
- (7) 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（名次第「2」者為次優申請人），如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同者，則以評分總和最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
- (8) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，或放棄簡報及答詢者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。
- (9) 若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
- (10) 綜合評審結果由執行機關簽報首長或其授權人員核定後公開於主管機關資訊網路並以書面通知各合格申請人。綜合評審當日不宣布評審結果。
- (11) 公告徵求後無申請人、資格審查後無合格申請人、無法完成議約或簽約者，由執行機關公開於主管機關資訊網路。



## 四、議約及簽約階段

### (一) 協助辦理議約作業

#### 1. 議約原則

依據促參法施行細則第 66 條第 2 項規定，議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
- (2) 招商文件文字或語意不清。
- (3) 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
- (4) 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
- (5) 經雙方合意且有助於案件履行。

#### 2. 議約時程

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 1 款規定，除有特殊情形者外，議約期限為自執行機關通知最優申請人開始議約之日起至完成議約止之期間，不得超過申請期間之 2 倍，且以 6 個月為限。

#### 3. 不予議約情形

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

- (1) 未依招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

### (二) 簽約前應完成之事項

1. 最優申請人應新設立專案公司，並應依我國公司法完成公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於

簽約前報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之實收資本額應為新臺幣 8,000 萬元以上，且最優申請人應為專案公司之發起人。

- 2.民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。
- 3.民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
- 4.其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

### **(三) 協助辦理簽約作業**

於議約完成後，最優申請人應自接獲執行機關通知之規定期限與執行機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，執行機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，執行機關得沒入其申請保證金。

#### **1. 簽約時程**

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定，除有特殊情形者外，簽約期限自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。但簽約前依本法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

#### **2. 不予簽約情形**

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

## 第二節 期程規劃

表 12-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段		預計完成時間	辦理事項
招商公告階段 (60 日)		公告日起第 30 日內	申請人提出書面請求釋疑。
		公告日起第 45 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
		公告日起第 60 日 (截止日)	申請文件截止收件。
甄審及評定 階段 (30 日)		截止日後第 3 日內	執行機關進行資格審查。
		機關通知後第 10 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 14 日內	執行機關選出合格申請人。
		截止日後第 30 日內 (評定日)	執行機關召開甄審會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。
		機關通知日	公告綜合評審結果。
議約及簽約 階段 (60 日)		議約 機關通知日後 30 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
		簽約 完成議約日後 30 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂。 註：依促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定略以，簽約前依促參法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

## 第十三章 其他事項

### 第一節 公聽會及相關事項

本案已依據促參法第 6 條之 1 等規定，業於民國 112 年 9 月 26 日於該公共建設所在地（嘉義縣大埔鄉）邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，業於可行性評估報告說明，詳如表 13-1-1 所示。

表 13-1-1 本案公聽會提出之建議或反對意見及處理情形表

與會人員意見	回覆處理情形
<b>嘉義縣 大埔鄉公所 陳秘書正益</b>	<p>本案歷經4次招商，雖都有廠商惟皆經營後或尚未正式營運即告終，未來最重要的還是要能找到真正有能力的優質廠商，否則寧缺勿濫，未來招商規範請納入以下建議，包含「提高履約保證金額度」、「廠商需具有一定財力資格（如公司資本額達億元以上）及技術資格（如具有經營觀光、休閒事業實績等）」、「訂定優先定約機制」、「訂定期初投資金額及投資年限(如幾年內需投入完成)」、「要求廠商要成立特許公司(財務獨立)」、「連帶保證機制」等。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.遵照辦理。</li><li>2.針對招商條件相關建議後續招商規劃將納入參考。</li><li>3.對於未來委外招商，將用嚴謹的機制來選出優質廠商，落實簽約前把關與簽約後監督機制，簽約前將透過資格條件門檻限定(例如相關經營實績、資本額或財務能力等)、要求民間成立專案公司確保財務獨立，以及透過產官學專家的甄審評選把關民間提出投資計畫書，擇優選出優質廠商；簽約後利用契約規範及聘請履約管理顧問來監督管理廠商，並透過定期(每年營運績效評估)與不定期(現場查核等)履約督導檢視民間履約成效，期許早日帶動大埔繁榮發展，提供在地就業機會、結合在地特色產業與觀光景點，與在地有所連結共榮發展，共創多贏，詳如可行性評估報告P.11-3所示。</li></ol>
<b>經濟部水利署 南區水資源分署 黃副工程司 法瑄</b>	<p>相當樂見本案開發活化，因基地鄰近曾文水庫，未來營運需注意對水質影響(污水排放妥善處理)及安全問題(臨水區域位</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.感謝指導。</li><li>2.本案未來招商規範將依據機關政策需求，要求民間機構應規劃污水處理設施，妥善處理營</li></ol>

	<b>與會人員意見</b>	<b>回覆處理情形</b>
	於水庫蓄水範圍)，水庫蓄水範圍如有相關開發利用，需事先與本分署溝通協調，另對於嘉義農場碼頭的復舊相當贊同。	運所產生之污廢水達到符合環境部放流水標準規定，並依法取得排放許可證，以確保污廢水若排放至曾文水庫不致產生水質污染，詳如可行性評估報告第七章。 3.本案基地範圍已確定不含臨水區域(水庫蓄水範圍)，倘民間機構有相關使用需求，應先報經貴分署同意後方得為之，詳如可行性評估報告P.2-2所示。
<b>交通部觀光署 西拉雅國家風景區管理處 張科員雅萍</b>	大埔鄉觀光資源相當豐富，未來本案活化後可與周邊景點作旅遊串聯，提升整體開發綜效。	1.遵照辦理。 2.本案已納入與大埔在地旅遊景點串聯與配套行銷之策略，後續招商亦可納入甄審項目之一，期與大埔共榮發展，詳如可行性評估報告P.3-33所示。
<b>專家學者 鄭教授博文</b>	1.未來民間廠商經營本案建議可規劃3天以上的旅遊行程，基地內可規劃體驗豐富的自然生態、放鬆休憩的健行步道行程，基地外可結合曾文水庫水域遊憩體驗、周邊阿里山風景區與西拉雅國家風景區作遊程串聯，增加整體開發綜效，本案未來活化相當具有開發潛力。 2.期盼未來要引進優質廠商，才能永續經營，為地方帶動觀光發展與繁榮。	感謝指導。  遵照辦理，未來招商相關把關機制詳如大埔鄉公所陳秘書意見回覆所述。

## **第二節 先期計畫書之審查與公開**

### **一、本案先期計畫書應邀請相關領域人士審查與公開**

依據促參法施行細則第 30 條第 4 項規定，主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。本案將依法配合辦理。

### **二、本案先期計畫書應納入招商文件之附錄**

依據促參法施行細則第 62 條第 1 項規定，前條招商文件，應包括下列項目：一、公告事項；二、申請須知；三、投資契約草案（含興建、營運基本需求書）；四、附錄（含先期計畫書）。本案將依法配合辦理。