嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案

申請須知

中華民國 114 年 5 月

目　　錄

第 1 章 公告事項之摘要 1
第 2 章 名詞定義及一般說明 4
2.1 名詞定義 4
2.2 一般說明 5
第 3 章 計畫說明 7
3.1 本案基本資料說明 7
3.2 興建或營運之特別要求 14
3.3 費用負擔 17
第 4 章 申請作業規定 20
4.1 申請人資格及應提出之資格證明文件 20
4.2 申請程序 23
4.3 申請保證金 24
4.4 釋疑及回覆 25
4.5 異議、申訴及檢舉 25
4.6 申請人聯絡方式 26
第 5 章 投資計畫書主要內容及格式 27
5.1 投資計畫書之主要內容 27
5.2 投資計畫書格式及撰寫應注意事項 29
第 6 章 申請案件評定方式及評審時程 30
6.1 甄審組織 30
6.2 甄審作業程序 30
6.3 資格審查 30
6.4 綜合評審 ..... .33
6.5 甄審作業時程 37
第 7 章 政府承諾及協助事項 38
7.1 執行機關承諾事項 38
7.2 執行機關協助事項 38
第 8 章 議約及簽約期限 39
8.1 議約 39
8.2 簽約前應完成之事項 40
8.3 履約保證 40
8.4 簽約 41

附件 1：本案基本資料 43
附件 2：申請文件檢核表 50
附件 3：申請書 51
附件 4：合作聯盟協議書 56
附件 5：合作聯盟授權書 59
附件 6：申請切結書 61
附件 7：代理人委任書 63
附件 8：申請人及負責人印章印模單 64
附件 9：權利金支付計畫表 65
附件 10：協力廠商合作意願書 66
附件 11：債信能力聲明書 67
附件 12：申請文件外封 68
附件 13：申請人疑義請求釋疑表 69
附件 14：公職人員及關係人身分關係聲明書 70

第1章　公告事項之摘要

1.1　案號：1111206-001。

1.2　公告次數：第 3 次。

1.3　法令依據：促進民間參與公共建設法。

1.4　是否為重大公共建設：是。(本案投資總額不含土地達新臺幣三億元以上，則屬重大公共建設)

1.5　是否適用條約或協定：是。

1.6　適用條約或協定名稱：臺紐協定。

1.7　是否公告於英文網站：是。

1.8　案件名稱：嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案。

1.9　主辦機關：國軍退除役官兵輔導委員會。

1.10　主辦機關地址：臺北市信義區忠孝東路五段 222 號。

1.11　被授權或受委託機關：被授權。

1.12　被授權機關名稱：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場。

1.13　被授權機關地址：新竹縣新豐鄉青埔村 80 號。

1.14　被授權機關依據：國軍退除役官兵輔導委員會 111 年 11 月 15 日輔事字第 1110084945 號函。

1.15　被授權機關事項：(一)辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃(二)訂定公告招商相關文件內容(三)辦理公告及甄審(四)辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

1.16　公共建設類別：觀光遊憩設施。

1.17　民間參與方式：依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款「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 模式）及第 4 款「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 模式)。

1.18　辦理公聽會日期：民國 112 年 9 月 26 日。

1.19　可行性評估日期：民國 113 年 1 月 22 日。

1.20　公共建設計畫之性質、基本規範及範圍：

1. 公共建設計畫之性質：屬促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 13 條之觀光遊憩設施。
2. 基本規範：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，藉由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，兼顧周邊區域整體共榮共享之目標。
3. 公共建設所需用地範圍、建物及設施(包含財產及物品)範圍：指嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24(部分)、1455-562 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）與既有建物及其設施設備，詳如圖 1、表 1、表 2 及附件 1 所示。
4. 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),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」,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，此部分之權利義務即依本案投資契約「公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍」相關規定辦理，及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。詳如圖 1、表 1、表 2 及附件 1 所示。

1.21　計畫許可年限：50 年，請參閱本申請須知第 3.1.7 條。

1.22　民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限：無，本案不允許開發經營附屬事業。

1.23　申請人之資格條件：請參閱本申請須知第 4.1 條。

1.24　甄審項目及甄審標準：請參閱本申請須知第 6.4.15 條。

1.25　公告開始時間：民國 114 年 5 月 2 日。

1.26　公告截止時間：民國 114 年 6 月 30 日 16 時 00 分止。

1.27　申請文件領取方式及地點：本案可於網路上下載本公告附件電子檔，詳見財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站，網址為 http://ppp.mof.gov.tw/。

1.28　申請文件售價及付款方式：免費。

1.29　收受申請文件方式及地點：應於民國 114 年 6 月 30 日 16 時 00 分前以郵遞送達或專人送達至國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場（908124 屏東縣長治鄉信義路 145 號），請參閱本申請須知第 4.2.3 條。

1.30　申請保證金：新臺幣 500 萬元。

1.31　是否已於委員成立時公開名單：是。

1.32　公告內容涉及重大權益事宜是否得變更：否。

第2章　名詞定義及一般說明

2.1　名詞定義

本申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

2.1.1　促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。

2.1.2　本案：指「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」。

2.1.3　投資契約：指執行機關與民間機構就本案興建營運等事項所簽訂之契約。

2.1.4　促參主管機關：指財政部。

2.1.5　主辦機關：指國軍退除役官兵輔導委員會。

2.1.6　執行機關：指國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場。

2.1.7　甄審會：指執行機關為審核本案申請案件，依促參法及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法（以下簡稱評審辦法）所成立本案之甄審會。

2.1.8　工作小組：指執行機關為協助甄審會辦理與甄審有關之作業，依評審辦法第 13 條規定所成立之組織。

2.1.9　申請人：指依本申請須知規定向執行機關申請參與本案之廠商，並依不同之甄審作業階段，分別稱之為合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.1.10　合格申請人：指依本申請須知規定通過資格審查之申請人。

2.1.11　最優申請人：指依本申請須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為最優申請人。或經執行機關決定由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者。

2.1.12　次優申請人：指依本申請須知規定通過資格審查、綜合評審，經甄審會評定為次優申請人。

2.1.13　民間機構：指依公司法設立之公司或其他經執行機關核定之私法人，並與執行機關簽訂本案之投資契約者。

2.1.14　投資計畫書：指申請人依申請須知規定提出投資本案所研擬之計畫內容。

2.1.15　投資執行計畫書：指民間機構自完成議約日起 30 日內，依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見修正後，所提出之計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構與執行機關間投資契約之附件及執行之依據。民間機構如有新增或變更投資執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後為之。

2.1.16　合作聯盟：指由 2 家以上，5 家以下之廠商，為申請參與本案所組成之合作團體。

2.1.17　協力廠商：指非申請人，但於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並提出協力廠商合作意願書，表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助民間機構執行本案之廠商。

2.1.18　廠商：指公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供興建營運服務之法人、機構或團體。

2.1.19　興建：依促參法第 8 條第 2 項規定所指內容，包含新建、增建、改建、修建。

2.1.20　增建、改建、修建：依促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條規定所指內容，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。

2.1.21　整建：指增建、改建、修建行為之合稱。

2.1.22　智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

2.1.23　營業總收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，民間機構辦理本案經會計師查核簽證之營業總收入，但不包括處分資產之利得及利息收入。民間機構若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人經營之營運收入，亦須納入民間機構之營業總收入。

2.1.24　年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.2　一般說明

2.2.1　本申請須知為申請人提送投資計畫書及辦理其他後續事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.2.2　申請人應詳閱本申請須知，其提送申請文件即表示已同意遵守本申請須知所規定之事項，申請人不得逾越本申請須知規定或提出任何附帶條件或但書（融資意願書除外），違反者，以本申請須知為準，超過、逾越本申請須知規定部分視為無效。

2.2.3　申請人對本申請須知之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於本申請須知規定期限內依規定方式提出。執行機關所為之書面澄清視為本申請須知之一部分，執行機關得視澄清內容之必要性，重新公告或酌予延長申請期限。

2.2.4　本申請須知所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。

2.2.5　本申請須知所提及之法令亦包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容。若該等法令有重大修正時，執行機關應酌予延長申請期限。

2.2.6　申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本申請須知另有規定者外，執行機關不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。

2.2.7　本申請須知所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。

2.2.8　申請人對本申請須知內執行機關因招商作業所提供之文件、參考資料及附件內容，應自行確實調查、分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，執行機關對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

2.2.9　不同申請人提出於執行機關之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，執行機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。

2.2.10　本申請須知未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。

第3章　計畫說明

3.1　本案基本資料說明

3.1.1　本案公共建設設置依據為促參法第 3 條第 1 項第 7 款、第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款、第 42 條第 1 項等規定辦理。

3.1.2　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，藉由新闢多元休憩設施及整建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，兼顧周邊區域整體共榮共享之目標。

3.1.3　本案公共建設類別：為促參法第 3 條第 1 項第 7 款及促參法施行細則第 13 條之觀光遊憩設施。

3.1.4　本案公共建設項目：依據促參法施行細則第 13 條「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」。

3.1.5　本案民間參與方式：依據促參法第 8 條第 1 項第 1 款「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 模式）及第 4 款「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 模式）。

3.1.6　本案依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，投資總額不含土地達新臺幣三億元以上，則屬重大公共建設。

3.1.7　本案契約期間

1.自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。民間機構原則應自完成簽約日起 5 年內完成興建並開始營運，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。除契約另有規定外，興建期提前或延誤，營運期應配合增減，但契約期間不得延長。

2.民間機構於契約期間，經評定為「營運績效良好」，得於契約期間屆滿前 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。詳參投資契約第 17 章約定。

3.1.8　公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍：指嘉義縣大埔鄉大埔段 1455-24（部分）、1455-562 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），與既有建物及其設施設備，詳如圖 1、表 1、表 2 及附件 1 所示。

3.1.9　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）。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」，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，此部分之權利義務即依本案投資契約「公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍」相關規定辦理，及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。詳如圖 1、表 1、表 2 及附件 1 所示。

3.1.10　本案嘉義縣大埔段 1455-24、1455-562、1455-590、1455-598、1455-599 及 1455-600 地號等 6 筆部分土地，土地面積約 31,645 平方公尺，執行機關目前已委由民間業者經營荔枝園使用（預計民國 117 年 6 月契約期間屆滿），俟本案完成簽約後，執行機關將與荔枝園委營業者依約提前終止契約，並於契約終止後再另行交付土地，以保障民間機構權益。

3.1.11　本案非屬公用事業。

3.1.12　本案不允許開發經營附屬事業。

3.1.13　最優申請人完成議約後，應籌設專案公司或以原單一法人為民間機構與執行機關簽訂投資契約，負責本案興建營運，詳本申請須知第 8.2 條規定。

3.1.14　本案民間機構若以新設立專案公司，非經執行機關事前同意，不得經營本案以外之業務或進行轉投資。

3.1.15　本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍以簽訂設定地上權及租賃契約方式提供民間機構使用。

3.1.16　本案未限制民間機構外國人持股比例。

3.1.17　本案不開放依大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人參與，亦不開放陸資投資事業之轉投資公司。

3.1.18　本案屬民間機構所有之營運資產，除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

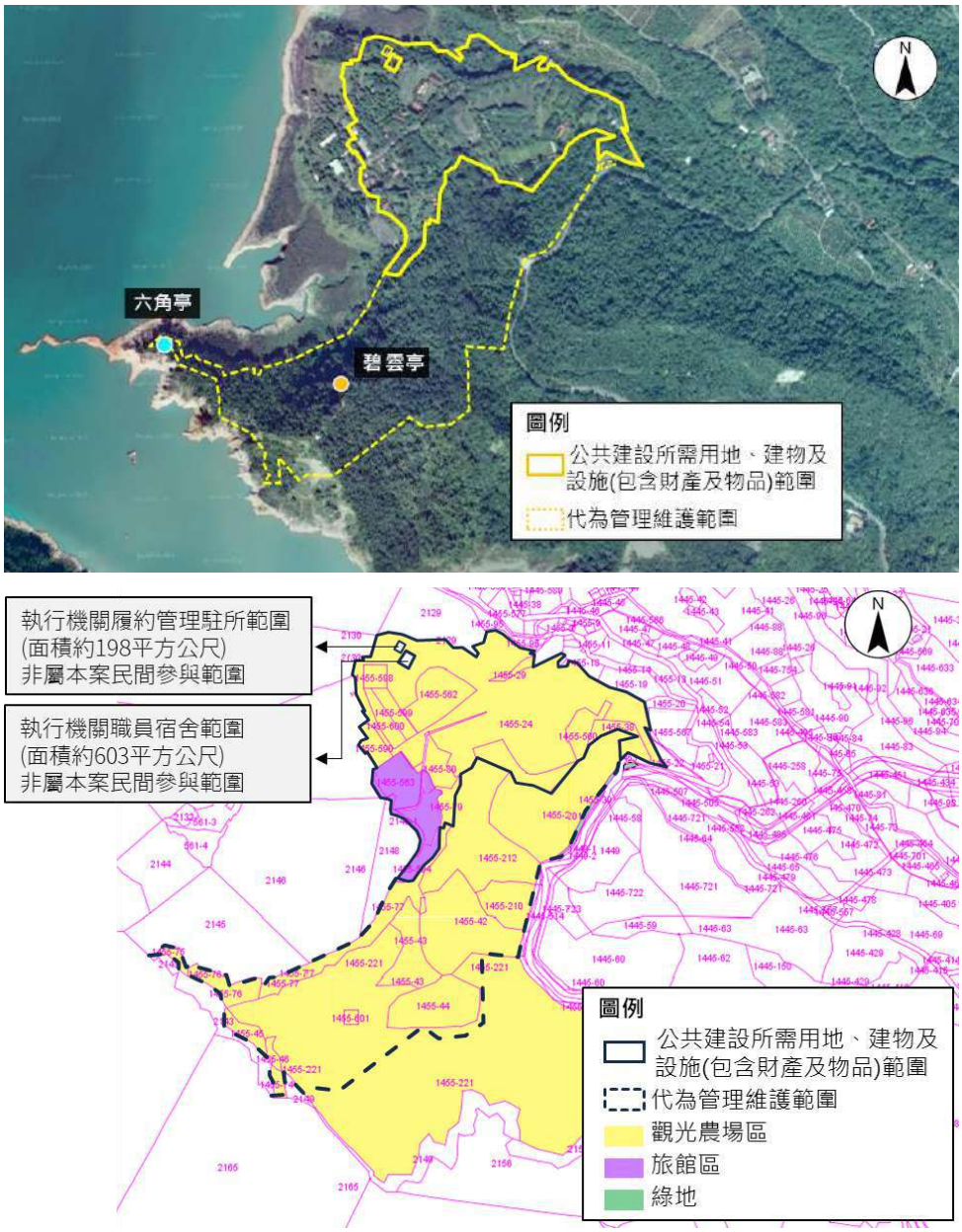


圖 1　本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍示意圖

表 1 本案基本資料一覽表

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、建物及設施(包含財產及物品)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	—
已取得使用執照或建物登記之建築物建築面積	1,973.76 平方公尺	1,354.63 平方公尺	—
已取得使用執照或建物登記之建築物樓地板面積	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		

註：1.表內面積以實際點交為準。

2.土地使用分區管制規定應以都市計畫及其相關法令最新內容辦理。

表 2 本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍地籍資料一覽表

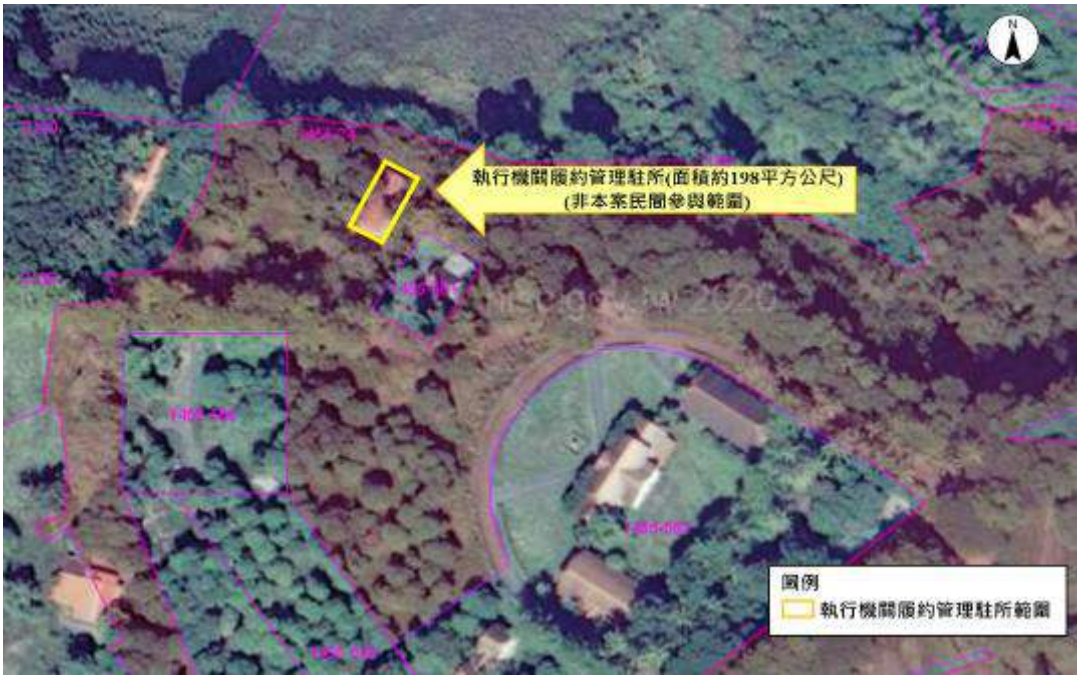
範圍	編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	使用分區	所有權人	管理者
公共建設用地需求、建物及設施(包含財產及物品)範圍	1	大埔段	1455-24(部分)[註2]	93,233	觀光農場區	中華民國	國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場
	2	大埔段	1455-29	1,845			
	3	大埔段	1455-34	411			
	4	大埔段	1455-38	5,014			
	5	大埔段	1455-79	2,724			
	6	大埔段	1455-80	4,648			
	7	大埔段	1455-212(部分)	7,770			
	8	大埔段	1455-560	4,992			
	9	大埔段	1455-562	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	旅館區		
	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			
	小計(A)			**166,375**	-		
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	綠地		
	17	大埔段	1455-39(部分)	41			
	小計(B)			**226,174**	-		
總計(A+B)				**392,549**	-		

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、圖 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 4 所示。

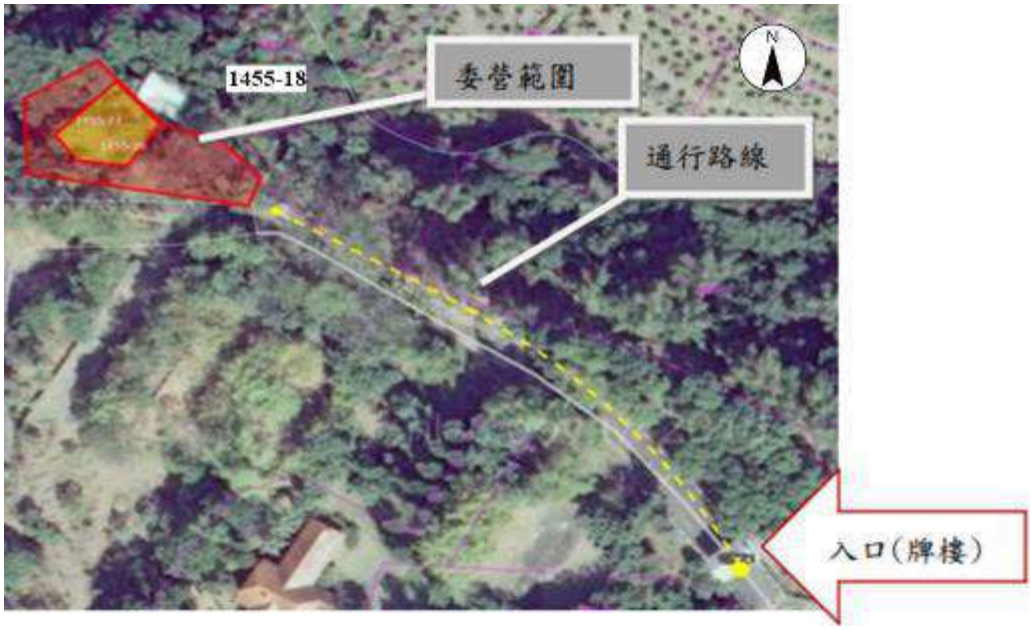
4.大埔段 2147 地號為財政部國產署經管，非屬本案民間參與範圍（未來民間機構如有使用需求，得向財政部國有財產署申請使用），詳如圖 5 所示。



註：1.範圍以實際點交為準。

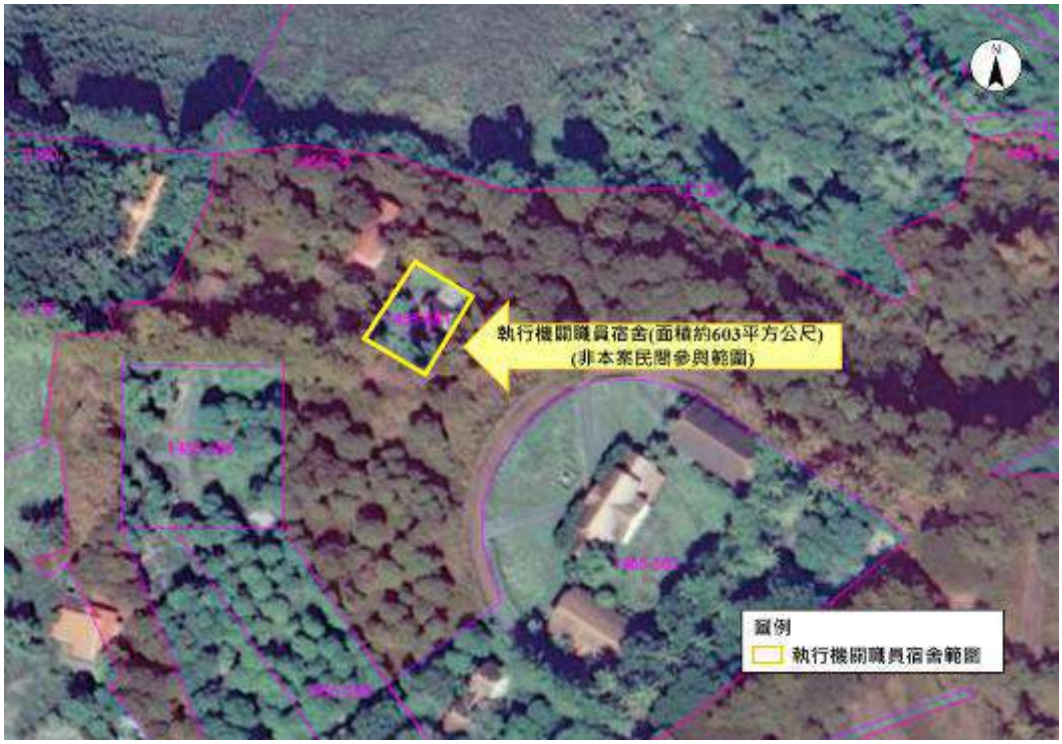
2.執行機關日後履約辦公廳舍將遷移至上圖所示區域，該廳舍修繕工程預計最遲於民國 114 年底前完工，民間機構應於執行機關完成廳舍遷移前，提供經執行機關同意之臨時辦公空間及設備（包含辦公室、檔案室及庫房等，面積不得小於 150m^2）予執行機關無償使用，前述所指臨時辦公空間及設備原則以執行機關辦公廳舍遷移前使用之行政大樓辦公空間為主。

圖 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 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 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 5 財政部國產署經管範圍示意圖(非屬本案民間參與範圍)

3.2 興建或營運之特別要求

3.2.1　本案基本興建需求（詳如表 3 所示）

表 3 本案基本興建需求內容一覽表

項次	基本規範
新建需求	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。 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。 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。 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。 5. 新建原則： （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。 （2）建築物造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌，展現本案特色意象。 （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。 （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）。 （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)。
整建需求	1. 設施： （1）應針對本案既有已取得使用執照或建物登記之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已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，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。

項次	基本規範
	(2)總統行館規劃需求：應結合在地商品與特產，得導入旅宿休憩、餐飲服務及商品販售等多元面向，進行整體規劃與創新經營，藉此提升場域價值並促進地方發展。 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)。

3.2.2　完善污水處理設施

現有污水處理設施已年久老舊，民間機構應檢視既有污水處理設施相關處理設備是否可滿足營運所需，必要時應新設污水處理設施，並應依據「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、建物及設施(包含財產及物品)範圍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。

3.2.3　待取得使用執照之建物處理（詳如附件 1 所示）

1.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。

2.報廢程序係指民間機構提出經執行機關及主辦機關同意後，再轉陳審計部審核通過後始算完成。報廢後財產變賣所得款項應依相關規定全數解國庫。

3.2.4　樹木植栽處理

應以原地保留為原則，民間機構如因工程開發而有移植樹木之需求，應製作樹木移植計畫書並經執行機關同意後始得辦理，並負

擔所有相關費用。本案重要樹木清冊詳如附件 1 所示。

3.2.5　其他興建需求

1.綠建築標章：民間機構為本案新建之建築物，其工程總造價若達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章，並自開始營運日起 6 個月內取得。

2.公共藝術：民間機構應依據「文化藝術獎助及促進條例」相關規定設置公共藝術。

3.針對既有已取得使用執照或建物登記之建築物，如有涉及拆除報廢事宜，其報廢規範適用第 3.2.3 條第 2 項規定。

3.2.6　民間機構倘有規劃太陽能光電設施之需求，得向執行機關提出太陽能光電設施建置計畫，經執行機關同意後依相關法令規定辦理，基本設置要求如下：

1.設置類型：僅限於屋頂型太陽能光電設施。

2.發電用途：以自用發電使用為限，不允許售電。

3.設置規模：應自行向台電公司確認本案基地饋線容量及評估設置效益。

4.廢棄太陽能板處置：除執行機關另有需求外，民間機構應負責移除。

3.2.7　為配合我國淨零排放政策之落實，民間機構得依「溫室氣體自願減量專案管理辦法」等相關規定擬具申請文件，經執行機關同意後向中央主管機關申請自願減量專案以取得減量額度，相關衍生之費用及風險概由民間機構負擔。前開申請文件應明確載明取得減量額度之雙方分配比例，其分配比例亦須事先經雙方協議之。

3.2.8　民間機構於興建期（完成簽約日起 5 年內），投資金額（含營業稅）及項目應依投資執行計畫書及興建執行計畫書辦理，其投資金額項目僅限於經執行機關同意本案之興建工程、拆除工程、相關營運設備添置及其他經執行機關同意之項目。列為投資金額項目者，民間機構應於投資執行計畫書及興建執行計畫書中明確列示，並於完成投資建置後，自工程完工後 30 日內，提供經會計師簽證之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證）予執行機關備查。

3.2.9　本案位屬山坡地、水質水量保護區及水庫集水區等環境敏感地區，

民間機構進行建築規劃設計及興建工程等應符合「水土保持法」、「山坡地保育利用條例」、「環境影響評估法」、「山坡地建築管理辦法」等相關法令規定，並應依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定負責繳納山坡地開發利用回饋金。

3.2.10　民間機構整建建物應依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」等規定辦理建築物耐震能力評估，如有需要進行建物結構安全補強，由民間機構負擔全部費用與責任。

3.2.11　民間機構興建建物應考量建築物無障礙設計規範，設置無障礙設施；並改善公共服務設施（如廁所、哺（集）乳室等），納入「通用設計」設計概念，提供友善之公共服務空間。

3.2.12　本案所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。

3.2.13　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。

3.2.14　其餘興建營運要求及規範請參閱本案投資契約。

3.3　費用負擔

3.3.1　土地租金

1.民間機構依「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辦法」之規定繳納本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍土地租金，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳付土地租金當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。計算方式如下：

（1）興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

（2）營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。

2.若依前述規定計收之租金，不足執行機關支付依法應繳納之地價稅者，民間機構應改按所應繳納之稅費繳納土地租金，並應於執行機關通知後 30 日內補足之。

3.繳付時間及方式

（1）繳付時間：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。

（2）繳付方式：民間機構應於繳納期限前匯款至執行機關指定帳戶（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

3.3.2　權利金

1.固定權利金

（1）每年新臺幣○萬元整（按申請人所提出之權利金支付計畫表（詳附件 9），申請人承諾每年繳付固定權利金如低於本案訂定最低金額，視為不合格申請人）。

【固定權利金支付計畫表】

期間	本案訂定之 最低金額	民間機構承諾金額 ※不得低於左列金額
完成簽約日起 3 年 6 個月內	免收固定權利金	
第 3 年 6 個月起至第 5 年	1.若尚未營運則免收固定權利金。 2.若已開始營運則開始計收，每年 100 萬元	
第 6 年起至第 10 年	每年 100 萬元	
第 11 年起至第 20 年	每年 112 萬元	
第 21 年起至第 30 年	每年 136 萬元	
第 31 年起至第 40 年	每年 166 萬元	
第 41 年起至第 50 年	每年 202 萬元	

（2）民間機構自完成簽約日起 5 年後 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起 5 年後至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金，其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳

納。但民間機構自完成簽約日起 3 年 6 個月至 5 年期間若有提前開始營運，應自開始營運日後 30 日內，繳交第一年度（自開始營運日至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金，其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

（3）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。

2.變動權利金

（1）每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構所提出之權利金支付計畫表（詳附件 9）以累進級距方式計算權利金繳納予執行機關。（申請人承諾每年繳付權利金如低於本案訂定之權利金百分比，視為不合格申請人）。

【變動權利金支付計畫表】

年度營業總收入（新臺幣）		本案訂定之變動權利金百分比	民間機構承諾百分比 ※不得低於左列比例（應填至小數點第一位）
1 億元以下（含）	開始營運日起 10 年內	1.0%	
	第 11 年起至契約屆滿日	1.5%	
超過 1 億（不含）且 2 億元以下（含）之部分		2.0%	
超過 2 億元（不含）之部分		3.0%	

（2）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。

（3）契約屆滿或終止時，民間機構仍應依變動權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之變動權利金，併同上揭財務報表主動送執行機關審核，執行機關於審核完成後，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。

4.權利金繳付方式

民間機構應於繳納期限前匯款至執行機關指定帳戶（金融機構

名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021)，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

3.3.3　上開規範之土地租金及權利金為未稅金額，需外加營業稅計收。

3.3.4　其他費用

1.執行機關負責繳付本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍之地價稅。

2.除本案投資契約另有約定外，本案所有稅捐（包括但不限於：房屋稅、權利金營業稅、土地租金營業稅等）、建築物公共安全之定期檢查、簽證、申報及相關改善費用、消防安全設備之定期檢查、代檢申報及相關改善費用、規費及因興建、營運所衍生之費用（包括但不限於：規費、維修、清潔、置換、行銷、人事、水電、通信及因違反法令應繳納之罰鍰等費用)，均由民間機構負擔。

第4章　申請作業規定

4.1　申請人資格及應提出之資格證明文件

4.1.1　申請人基本資格

申請人得以單一法人，或允許至多 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。

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。

申請人以單一法人申請者，得以原單一法人或籌設專案公司與執行機關簽訂投資契約，詳本申請須知第 8.2.1 條及 8.2.2 條規定。

2.合作聯盟：以合作聯盟方式申請者，應授權其中一成員為合作聯盟代表，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。合作聯盟代表所為一切行為，對各成員均有約束力，合作聯盟各成員均應對執行機關負連帶責任。

申請人以合作聯盟方式組成者，應另按協議書內容設立專案公司履行之：

（1）申請人如以合作聯盟方式參與本案，須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利與義務、及預計出資之比例。

（2）各成員之變更與終止，須經執行機關同意。

（3）合作聯盟協議書內容之變更，須經執行機關同意。

（4）合作聯盟協議書之有效期間須持續至本案投資契約簽訂為止。

（5）合作聯盟之成員（包括其分公司、子公司、各部門以及依公司法關係企業章所稱之關係企業）均不得為本案之其他申請人或為其他申請人之協力廠商。本案要求申請人應提供之資格文件，合作聯盟之每一成員均應提出。

4.1.2　申請人須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與促參案件者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明。

4.1.3　基本資格之證明文件如下：

屬依我國公司法成立之公司或外國公司者，其證明文件為我國政府核發之公司登記證明文件（得以本案招商公告期間內所列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，並加蓋申請人及負責人印章）。

4.1.4　申請人財務資格應符合以下之全部要求：

1.以單一法人方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

（1）公司實收資本額：不得低於新臺幣 3,000 萬元。

（2）最近一年淨值不得為負值。

（3）依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

（4）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.以合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

（1）公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 3,000 萬元。

（2）最近一年淨值不得為負值。

（3）依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

（4）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。

4.1.5　財務資格之證明文件如下：

申請人（合作聯盟申請人則為各成員）應提出符合財務能力資格之相關文件如下：

1.實收資本額不得低於本申請須知第 4.1.4 條規定之證明文件。

2.最近 1 年經會計師簽證之財務報表。

3.依法定期納稅證明文件，為最近一期之營業稅納稅證明（得為繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之）及營利事業所得稅納稅證明（新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以無欠稅證明代之)；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。

4.最近 3 年內（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄。

4.1.6　申請人技術資格

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，並出具協力廠商合作意願書（附件 10）及相關經驗證明文件。

4.1.7　技術資格之證明文件如下：

1.申請人應提供經營休閒、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之一。

2.以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。

3.申請人若未具有前述之技術資格證明文件者，得提出協力廠商實績證明替代，該協力廠商應出具協力廠商合作意願書（附件 10)，承諾申請人經評定為最優申請人，願於申請人依本申請須知規定成立民間機構時，成為實際協助民間機構執行本案之廠商。

4.1.8　申請人所提出之資格證明文件如為影本，應加蓋申請人及負責人

印章並註記「與正本相符」，執行機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為不合格。

4.1.9　資格證明文件之認證

1.出具證明者為中華民國政府所屬機關時，其所出具之證明文件無須認證。

2.出具證明者為中華民國之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或民間公證人公證或認證。但臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構查詢之紀錄、會計師簽證財務報表以及技術資格證明文件不在此限。

3.出具證明者為外國之政府機構時，其所出具之證明文件須經中華民國駐外機構驗證。

4.出具證明者為外國私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證或認證及中華民國駐外機構驗證。

5.出具證明者為中國大陸之政府機構、私人機構或個人時，其證明文件須經中國大陸地區公證機關公證或認證及財團法人海峽交流基金會驗證。

6.所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

4.2　申請程序

4.2.1　申請人應提送之申請文件包含：

1.申請文件檢核表正本 1 份。(附件 2)
2.申請書正本 1 份。(附件 3)
3.合作聯盟協議書正本 1 份。(附件 4，無則免附)
4.合作聯盟授權書正本 1 份。(附件 5，無則免附)
5.申請切結書正本 1 份。(附件 6)
6.代理人委任書正本 1 份。(附件 7，無則免附)
7.申請人及負責人印章印模單正本 1 份。(附件 8)
8.權利金支付計畫表正本 1 份。(附件 9)
9.協力廠商合作意願書正本 1 份。(附件 10，無則免附)
10.基本資格證明文件影本 1 份。
11.財務資格證明文件影本 1 份。
12.技術資格證明文件影本 1 份。

13.金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見正本 1 份。(有者為佳，無則免附)

14.債信能力聲明書正本 1 份。(附件 11)

15.公職人員及關係人身分關係聲明書正本 1 份。(附件 14)

16.申請保證金繳交證明文件正本 1 份。

17.投資計畫書乙式 15 份。

18.檔案隨身碟 1 份「含本申請須知第 6.3.2 條資格審查項目各文件掃描檔、投資計畫書 PDF 電子檔、財務分析 Excel 檔案(須附函數公式連結)」。

4.2.2　申請文件領取方式

本案可於網路上下載本公告附件電子檔，詳見財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站/投資資訊/所有促參公告案件查詢(網址為 https://ppp.mof.gov.tw/WWW/inv_ann.aspx)。

4.2.3　申請之收件期限及地點

申請人應備齊相關申請文件裝入「申請文件外封(附件 12)」，並將封面填寫齊全妥予密封，於民國 114 年 6 月 30 日 16 時 00 分前以郵遞送達或專人送達至國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場(908124 屏東縣長治鄉信義路 145 號)，申請人應自行估算寄(送)達時間，寄(送)達時間以國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場之收受時間為準，逾期寄(送)達者，不予受理。倘申請文件收件截止日當日因屏東縣政府宣布停止辦公(放假)者，順延至恢復辦公第一日之同一時間。

4.2.4　執行機關不補貼申請人申請文件製作費用。

4.3　申請保證金

4.3.1　本案之申請保證金金額為新臺幣 500 萬元。

4.3.2　申請保證金應以現金匯款、本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所開立之本票或金融機構簽發之即期本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、金融機構開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具金融機構之書面連帶保證等任一方式為之。

4.3.3　以現金匯款者，應匯入至執行機關指定金融機構(金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021)。臨櫃匯款者，其申請保證金繳交證明文件應檢附收執聯正本；網路匯款者，其申請保證金繳交證明文件則

以列印網路匯款明細替之。

4.3.4　以票據繳納者，應為即期票據，並以「彰化農場-屏東分場 402 專戶」為受款人(合作金庫屏東分行/戶名：彰化農場-屏東分場 402 專戶/帳號:0360713050021)。

4.3.5　以不可撤銷擔保信用狀或保證金保證書方式提供者，其有效期限應維持自本案收件期限截止日起 12 個月內有效，如執行機關要求延長時，申請人應於原申請保證金有效期間屆滿日前 15 日，更新不可撤銷擔保信用狀或保證金保證書，以延長有效期間，否則執行機關得逕行押提為現金，並續作申請保證金。

4.3.6　申請人及其協力廠商有下列情形之一者，其所繳納之申請保證金，不予返還，其已返還者，並予追繳：

1.以虛偽不實之文件參與申請者。

2.經執行機關認定有影響本案申請及審核程序公平性之違反法令行為者。

4.3.7　申請保證金返還

申請人繳納之申請保證金，除有本申請須知第 4.3.6 條申請保證金不予返還情形外，執行機關將依下列申請保證金返還時點，無息返還。

1.資格審查不合格者，應於資格審查結果通知次日起 20 日內。

2.資格審查合格者，除為綜合評審階段選出之最優申請人及次優申請人外，應於綜合評審結果通知次日起 20 日內。

3.最優申請人與執行機關簽訂投資契約者，應於完成簽約次日起 20 日內，且不宜將該申請保證金逕予轉為履約保證金。

4.次優申請人應於執行機關與最優申請人完成簽約，並接獲執行機關通知次日起 20 日內。

5.最優申請人或遞補簽約之次優申請人無法完成議約或簽約者，為公開於主管機關資訊網路次日起 20 日內。

4.4　釋疑及回覆

4.4.1　對本申請須知內容有疑義者，應於民國 114 年 5 月 31 日 17 時 00 分前，以書面向執行機關請求釋疑（附件 13，申請人疑義請求釋疑表），申請人應自行估算寄（送）達時間，寄（送）達時間以國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場嘉義分場之收受時間為準。

4.4.2　執行機關之回覆應以書面為之。若涉及變更或補充本申請須知內容者，執行機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

4.4.3　本案公告文件之內容經增修者，應以最後增修且公告之補充文件內容為準。補充文件並視為本案公告文件之一部分。

4.4.4　申請人申請本案即表示認同本案公告及招商文件內容符合公共利益及公平合理之原則。

4.5　異議、申訴及檢舉

4.5.1　依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之機關名稱：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場，地址為 30447 新竹縣新豐鄉青埔村 80 號；電話為（03）568-8246。

4.5.2　依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱為：財政部促參申訴審議會，其地址為 116252 臺北市文山區羅斯福路 6 段 142 巷 1 號，其電話為：(02）2322-8000。

4.5.3　申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之弊端或不法情事，得提出確切之證據，以書面具名簽章向下列單位舉發：

1.法務部調查局

檢舉電話：(02）2917-7777。

免付費電話：0800-007-007。

檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

2.法務部廉政署

檢舉電話：0800-286-586。

檢舉信箱：臺北郵政 14-153 號信箱。

4.6　申請人聯絡方式

4.6.1　申請人應以書面告知聯絡單位其通訊地址、聯絡人及電話相關資料，如有變更，應以書面通知聯絡單位。倘若未通知，而致文件或信函無法送達時，申請人仍應受該等文件及信函之拘束。

4.6.2　招商文件公告後至完成簽約日止，申請人之通訊，除本申請須知另有規範外，應以書面按下列地址送達聯絡單位，如有變更，執

行機關將通知申請人。

1.聯絡單位：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場嘉義分場

2.聯 絡 人：陳淑瑩

3.聯絡電話：(05) 252-1545

4.通訊地址：607 嘉義縣大埔鄉西興村 4 鄰 3 號

第5章　投資計畫書主要內容及格式

5.1　投資計畫書之主要內容

申請人撰寫投資計畫書時，其投資計畫書正文內容應依以下順序製作，並應包括但不限於下表所列各項內容：

章節	項目	內容
一	民間機構籌組計畫及組織架構	1. 申請人簡介（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況等）。 2. 申請人及協力廠商（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。
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(含代為管理維護範圍)、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護計畫、公共藝術規劃等）。 3. 整建規劃： （1）既有已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫（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）。 （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）。 （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）。 4. 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）。 5. 園區道路鋪面及人行步道設施優化規劃。

章節	項目	內容
		6.整體投資金額與施工期程規劃。 7.其他（如基礎設施水電管線地下化規劃等）。
三	營運計畫	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）。 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）。 3.周邊資源整合規劃(含串聯大埔觀光遊憩及其他資源等發展）。 4.雇用員工及培訓規劃。 5.ESG（環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance）、CSR(企業社會責任)及其他規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.資產及設備管理維護規劃。 8.環境清潔與管理維護規劃。 9.風險管理及保險規劃。 10.移轉及返還規劃。 11.其它。
四	財務計畫	1.基本財務規劃參數說明。 2.投資及分年投入經費預估。 3.資產增置與重置規劃。 4.營運收支預估。 5.資金籌措規劃(若有融資提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見為佳）。 6.預估財務報表（含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等）。 7.財務效益分析（含重要財務參數與評估指數，如「自償能力分析」、「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（含營運支出、收入等變動分析）。 9.權利金支付計畫[註]。 10.其它。
五	創新及公益事項	1.增進榮民、地方及協助公益事項(含優先聘用榮民眷及當地居民員工比例、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、認養遺孤或認捐榮民眷基金會、其他照顧榮民眷公益或回饋措施規劃等）。 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）。

註：權利金支付計畫應依本申請須知附件 9 權利金支付計畫表填入權利金金額。

5.2 投資計畫書格式及撰寫應注意事項

5.2.1 投資計畫書以 A4 紙張（圖表必要時得用 A3，但裝訂時需內摺成 A4）由左而右以正體中文橫書直式編排，並以雙面印刷為原則，裝訂方式為橫幅左邊裝訂，封面應註明「申請人名稱（全銜）」、「本案案名」及「投資計畫書」字樣。

5.2.2 申請人應製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容。

5.2.3 申請人如有建議事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

5.2.4 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人（若為合作聯盟者，則為其授權代表公司）之負責人印章。

5.2.5 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。本文（不含封面、封底、目錄及摘要）合計以不超過 100 頁為原則，附件部分頁數不予限制。

5.2.6 申請文件中如有特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或其他語文。

5.2.7 申請人所提送之投資計畫書不論甄審結果如何，均不返還。

第6章　申請案件評定方式及評審時程

6.1　甄審組織

6.1.1　甄審會

執行機關依促參法第 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」（以下簡稱評審辦法）第 2 條規定成立甄審會，進行甄審作業。

6.1.2　工作小組

依評審辦法第 13 條規定，執行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。

6.2　甄審作業程序

本案之甄審作業分資格審查及綜合評審兩階段進行，於資格審查後，就合格申請人所提出之投資計畫書進行綜合評審，由甄審會評審選出最優申請人，必要時得增選次優申請人，進行議約及簽約。

6.3　資格審查

6.3.1　資格審查時間訂為民國 114 年 7 月 1 日 13 時 30 分，地點為國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場會議室（地址：屏東縣長治鄉信義路 145 號），申請人得自行選擇是否到場，每一申請人參加人數以 2 人為限。當日如申請人係委由代理人到場者，應出具代理人委任書（附件 7）及代理人之身分證明文件。

6.3.2　資格審查項目

依本申請須知對申請人資格及申請文件內容之規定，審查項目及內容列表說明如下：

審查項目	審查內容
1.申請文件檢核表正本 1 份（附件 2）	申請人是否提送檢核表正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
2.申請書正本 1 份（附件 3）	申請人是否提送申請書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
3.合作聯盟協議書正本 1	申請人是否提送合作聯盟協議書正本 1 份，是否依

審查項目	審查內容
份（附件 4，非合作聯盟方式申請者免附）	據申請須知之格式與要求填具清楚完整，立協議書人名稱與簽章是否均具備且相符。
4.合作聯盟授權書正本 1 份（附件 5，非合作聯盟方式申請者免附）	申請人是否提送合作聯盟授權書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，立授權書人及被授權人名稱與簽章是否均具備且相符。
5.申請切結書正本 1 份(附件 6)	申請人是否提送申請書切結書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
6.代理人委任書正本 1 份（附件 7，無者免附）	申請人是否提送代理人委任書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
7.申請人及負責人印章印模單正本 1 份（附件 8）	申請人是否提送申請人及負責人印章印模單正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人、負責人名稱與簽章是否均具備且相符。
8.權利金支付計畫表正本 1 份(附件 9)(不得補正、補件）	（1）申請人是否提送權利金支付計畫表正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。 （2)權利金支付計畫表所填承諾金額是否低於本案訂定之最低金額或百分比。
9.協力廠商合作意願書正本 1 份（附件 10，無者免附）	申請人是否提送協力廠商合作意願書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，立意願書人名稱與簽章是否均具備且相符。
10.基本資格證明文件影本 1 份	基本資格之證明文件如下： 屬依我國公司法成立之公司，其證明文件為主管機關之公司登記證明文件（得以本案招商公告期間內所列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，並加蓋申請人及負責人印章)。
11.財務資格證明文件影本 1 份	財務資格證明文件如下： （1）最近 1 年經會計師簽證之財務報表。 （2）依法定期納稅證明文件（其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。 （3）最近 3 年內（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺

審查項目	審查內容
	灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄查詢之紀錄。
12.技術資格證明文件影本 1 份	技術資格之證明文件如下： （1）申請人應提供經營休閒、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之一。 （2）以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。 （3）申請人若未具有前述之技術資格證明文件者，得提出協力廠商實績證明替代，該協力廠商應出具協力廠商合作意願書（附件 10），承諾申請人經評定為最優申請人，願於申請人依本申請須知規定成立民間機構時，成為實際協助民間機構執行本案之廠商。
13.金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見正本 1 份。(有者為佳，無則免附)	申請人是否提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見。如以自有資金方式辦理者免附。
14.債信能力聲明書正本 1 份（附件 11）	申請人是否提送債信能力聲明書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整（請自行檢視是否涉及需填寫附件 14-1、14-2），申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
15.公職人員及關係人身分關係聲明書正本 1 份。（附件 14）	申請人是否提送公職人員及關係人身分關係聲明書正本 1 份，是否依據申請須知之格式與要求填具清楚完整，申請人名稱與簽章是否均具備且相符。
16.申請保證金繳交證明文件正本 1 份(不得補正、補件)	申請人是否提出申請保證金繳交證明文件正本 1 份。
17.投資計畫書 15 份(不得補正、補件)	申請人是否依申請須知規定提送 15 份。
18.檔案隨身碟 1 份	申請人是否依申請須知規定提送 1 份，且應包含本申請須知第 6.3.2 條資格審查項目各文件掃描檔、投資計畫書 PDF 電子檔、財務分析 Excel 檔案（須附函數公式連結）。

6.3.3　申請人所提送之資格文件，除「權利金支付計畫表」、「申請保證金繳交證明文件」及「投資計畫書」不得補正及補件外（即為資格審查不及格，不得參加第二階段綜合評審），其餘文件如有缺漏或不符申請須知規定之程序或有疑義時，但其資格事實確實存在，執行機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人如逾期不補正補件、或補正補件不全、或逾期不澄清、或資格疑

義仍未釐清者，應不予受理（即喪失申請資格，不得參加第二階段綜合評審）。

6.3.4　僅有 1 家申請人提出申請，或僅 1 家申請人符合規定之資格條件，執行機關得就其所提投資計畫書進行綜合評審。

6.3.5　審查結果由執行機關通知全體申請人。

6.4　綜合評審

6.4.1　綜合評審之時間地點由執行機關以書面通知合格申請人。

6.4.2　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及相關文件，進行評審。

6.4.3　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，即視同放棄參與綜合評審，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。

6.4.4　簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之。

6.4.5　合格申請人所派參與綜合評審之人員不得超過 5 人，且需為其投資計畫書中所列之相關人員（以上人員應準備身分證明文件以供必要時查驗），並應自行準備相關簡報器材。簡報時間以 20 分鐘為限（合格申請人家數若達 4 家以上（含），則為 15 分鐘），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 15 分鐘為限（合格申請人家數若達 4 家以上（含），則為 10 分鐘），答詢時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢（採統問統答方式，不含委員詢問時間），必要時得由甄審會調整之。

6.4.6　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。

6.4.7　合格申請人簡報時得於現場發送簡報紙本、展示模型、撥放電腦

動畫等相關資料必須與投資計畫書內容相符。

6.4.8　合格申請人簡報時，請自備翻譯人員現場口譯，並以翻譯人員口譯內容為準，惟簡報時間不予增加；簡報內容如有外文者，亦請加註中文翻譯。

6.4.9　各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。

6.4.10　甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。

6.4.11　本案不採行分段評審。

6.4.12　本案不採行分組評審。

6.4.13　本案不採行協商程序。

6.4.14　本案得增選次優申請人。

6.4.15　綜合評審甄審項目及標準如下：

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. 申請人簡介（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況等）。 2. 申請人及協力廠商(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。	10
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(含代為管理維護範圍)、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護計畫、公共藝術規劃等）。 3. 整建規劃： （1）既有已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫（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）。 （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）。 （3）施工作業規劃(含環評、水保等相關法規檢討、施工方	20

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		法、工程管理、施工安全管理及環境保護計畫等）。 4.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）。 5.園區道路鋪面及人行步道設施優化規劃。 6.整體投資金額與施工期程規劃。 7.其他（如基礎設施水電管線地下化規劃等）。	
三	營運計畫	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）。 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）。 3.周邊資源整合規劃(含串聯大埔觀光遊憩及其他資源等發展）。 4.雇用員工及培訓規劃。 5.ESG（環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance）、CSR(企業社會責任)及其他規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.資產及設備管理維護規劃。 8.環境清潔與管理維護規劃。 9.風險管理及保險規劃。 10.移轉及返還規劃。 11.其它。	25
四	財務計畫	1.基本財務規劃參數說明。 2.投資及分年投入經費預估。 3.資產增置與重置規劃。 4.營運收支預估。 5.資金籌措規劃(若有融資提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見為佳）。 6.預估財務報表（含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等）。 7.財務效益分析（含重要財務參數與評估指數，如「自償能力分析」、「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（含營運支出、收入等變動分析）。 9.權利金支付計畫。 10.其它。	25
五	創新及公益事項	1.增進榮民、地方及協助公益事項（含優先聘用榮民眷及當地居民員工比例、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、認養遺孤或認捐榮民眷基金會、其他照顧榮民眷公益或回饋措施規劃等）。	10

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		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）。	
六	簡報與答詢	1. 簡報內容的完整性。 2. 問題答覆的明確性。	10
合計		—	100

6.4.16　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.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。

2.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。

3.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。

6.4.17　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 70 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

6.4.18　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。

6.4.19　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。

6.4.20　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。

6.5 甄審作業時程

6.5.1　本案甄審作業預定時間表如下：

作業階段		預計完成時間	辦理事項
招商公告階段		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。
甄審階段	資格審查	截止日後第 3 日內	執行機關進行資格審查。
		機關通知後第 7 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
		截止日後第 14 日內	執行機關完成資格審查（選出合格申請人），並通知各申請人。
	綜合評審	截止日後第 30 日內（評定日）	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。
議約及簽約階段		接獲評定通知日後 30 日內（完成議約日）	執行機關與最優申請人完成議約[註2]。
		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 條規定之籌辦及補正時間，不予計算。

註：1.本表作業時程係以公告日（114 年 5 月 2 日）起算，執行機關視實際行政作業情形得調整之。

2.最優申請人應自接獲評定通知日起 30 日內完成投資契約之議約作業。最優申請人若未依規定期限辦理者，得向執行機關申請延長 1 次，延長期限由執行機關指定期間。

6.5.2　本甄審作業預定時間表僅供申請人參考，如因行政作業或其他因素影響，致有展延或縮短，以執行機關公告為主。

第7章　政府承諾及協助事項

7.1　執行機關承諾事項

7.1.1　資產交付

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、建物及設施(包含財產及物品)範圍、代為管理維護範圍、既有建物及其設施設備，依現況點交予民間機構。

7.1.2　提供單一窗口

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民間機構進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應通知民間機構。

7.2　執行機關協助事項

7.2.1　協助行政配合協調

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掌控證照或許可之取得程序。

7.2.2　協助公用設備申請

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及公共設施管線之遷移，執行機關得於必要範圍內進行協調。

7.2.3　其他協助事項

1.因法規規定致民間機構履行困難時，經民間機構書面請求，由執行機關召集相關權責單位協助。

2.民間機構於投資計畫書所提，且經執行機關同意後納入。

7.2.4　執行機關不保證協助事項之完成，亦不擔保必然之成就，民間機構不得因執行機關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、延長或縮短契約期間。

第8章　議約及簽約期限

8.1　議約

8.1.1　議約原則

執行機關應依下列原則，辦理議約：

1.依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理。

2.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。

8.1.2　議約時程

1.執行機關應於評定最優申請人後，通知最優申請人，最優申請人應自接獲評定通知日起 30 日內完成投資契約之議約作業。最優申請人若未依規定期限辦理者，得向執行機關申請延長 1 次，延長期限由執行機關指定期間。最優申請人如未於期限內補正或完成議約者，執行機關得通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補議約。

2.如無次優申請人者，執行機關得重新依促參法第 42 條規定公告接受申請。

8.1.3　執行機關於選出最優申請人後，發現最優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。

8.2　簽約前應完成之事項

8.2.1　最優申請人若以原單一法人名義簽訂本案契約時，實收資本額應為新臺幣 3,000 萬元以上，且應自接獲執行機關評審結果通知日起 21 日內，提出獨立部門設置或分支機構之組織內容及獨立設帳等相關規劃方案，經執行機關同意後辦理。

8.2.2　最優申請人若以新設立專案公司，以負責本案興建及營運，不允許陸資、轉投資以及經營本案以外之業務，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 3,000 萬元以上，且最優申請人應為專案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額，應符合下列規定：

1.自完成簽約日起至開始營運日第 1 年止，民間機構發起人之持股不得低於 30%。

2.自開始營運日後第 2 年起，民間機構發起人之持股不得低於 20%。

8.2.3　最優申請人應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。

8.2.4　最優申請人應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。

8.2.5　最優申請人應依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見修正提出投資執行計畫書草案，並經執行機關同意為投資執行計畫書後，作為民間機構興建營運本案之依據。

8.2.6　其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

8.3　履約保證

8.3.1　履約保證之金額：新臺幣 1,500 萬元。

8.3.2　履約保證之方式：

1.匯款方式繳納：民間機構應於執行機關通知繳納期限前匯款至執行機關指定金融機構（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

2.國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：民間機構應於執行機關通知繳納期限前親送或掛號寄達執行機關。票據應

以「彰化農場-屏東分場 402 專戶」為受款人。

3.設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）方式繳納：民間機構應自行衡酌設定質權之辦理時間並在繳納截止日前持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書，由民間機構用印完畢後再向執行機關申請在該申請書上加蓋印信，俟執行機關蓋妥後，攜帶該已蓋妥印信之定期存款質權設定申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，俟設定完妥，民間機構將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳納至執行機關。但因可歸責於執行機關之事由致延誤繳納期限者不在此限。

4.銀行書面連帶保證書繳納：民間機構應在執行機關通知繳納期限前，向銀行申請辦理履約連帶保證金保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署，加蓋銀行印信後，繳交至執行機關。民間機構應於銀行書面連帶保證書有效期限屆滿前 30 日內申請更換，未辦理更換者執行機關得向保證銀行請求給付該履約保證金。

8.3.3　履約保證之繳納期限

履約保證金應於民間機構與執行機關簽訂投資契約前繳納，如民間機構未能於預定簽訂投資契約日前完成履約保證金之繳納，執行機關將不予簽約。

8.3.4　關於履約保證之其他事項，參見投資契約第 15 章之約定。

8.4　簽約

8.4.1　簽約期限：本案完成議約，執行機關得以書面限期通知最優申請人完成契約簽訂及用印，並送執行機關辦理用印訂約事宜。

8.4.2　最優申請人如未於規定時間完成簽約手續者，執行機關得訂定期限，通知補正之。最優申請人如未於期限內補正者，執行機關得決定由合格之次優申請人遞補為最優申請人，如無次優申請人者，執行機關得依促參法第 42 條規定重新公告接受申請，但因執行機關之事由所致逾越期限者，不在此限。

8.4.3　民間機構應概括承受最優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.4　如屬由次優申請人遞補進行議約及簽約作業者，該民間機構應承受次優申請人在本案甄審、議約等作業階段所同意之各項約定及與執行機關達成之各項協議。

8.4.5　執行機關於選出最優申請人後，發現最優申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

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。

4.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

8.4.6　若最優申請人有本申請須知第 8.1.2、8.1.3、8.4.2 及 8.4.5 條之事由發生，則評選出最優申請人之原評定應予撤銷或廢止。

附件1：本案基本資料

（參照本申請須知第2.2.8條，僅供參考後續以實際點交為準）

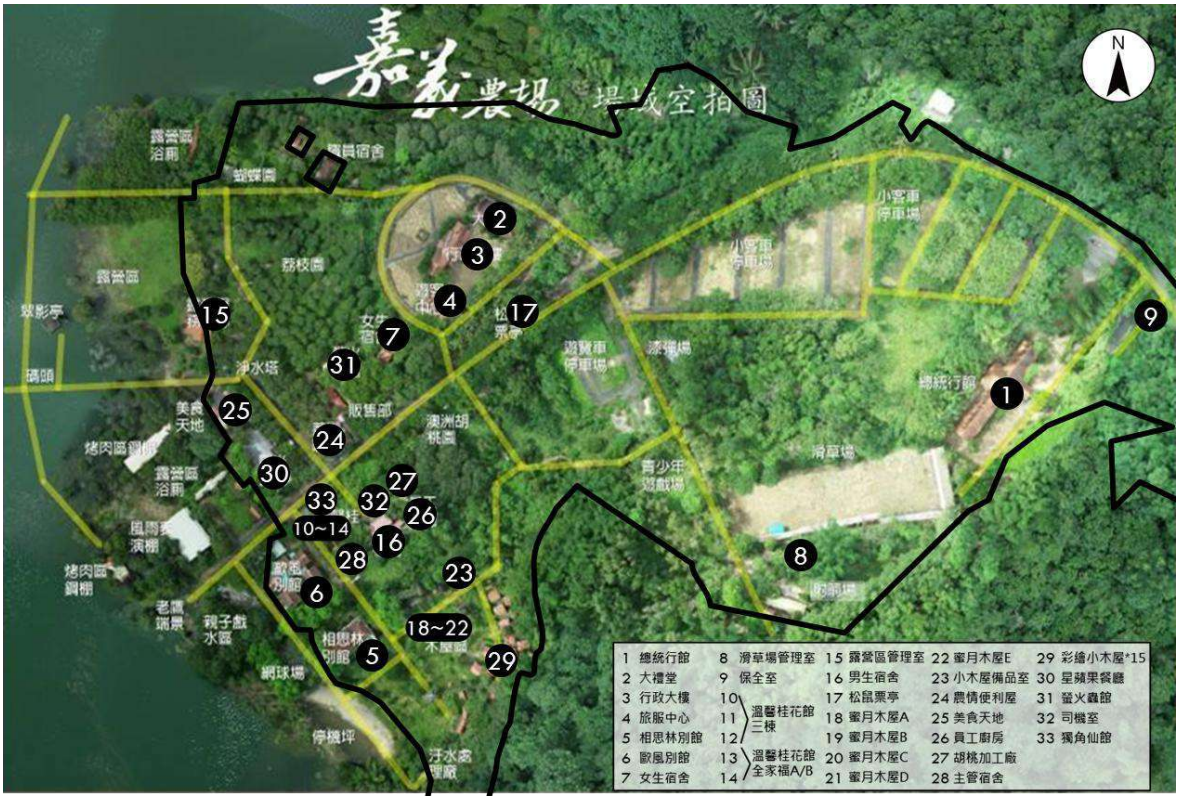
一、本案現有建物現況

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，屋頂夾層坍陷，內部有部分漏水，2樓天花板部分坍陷。	79年使用執照（用途：農舍）
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、天花板坍陷。	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	木造地板磚造牆	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，入口處架高層版坍陷腐爛，內部設施老舊未更新，地板塌陷。	75年使用執照（用途：別墅）

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	
13	溫馨桂花館全家福A		1層		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之6人房；屋外走道坍陷腐爛，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		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之6人房；屋外走道坍陷腐爛，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）
16	男生宿舍		2層	磚造鐵皮屋頂	1455-563	旅館區	103.31	103.31	1層:辦公室、浴廁及小會議室 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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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

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	
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，地板坍陷，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	農情利便屋		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陷。	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、販賣區地板坍陷。	無使用執照
26	員工廚房		1層	鐵皮搭建	1455-591	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	1455-591	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	旅館區	—	—	非正式建築結構，無基礎。 現況架高地板坍陷，門窗部分損壞，入口處走道坍陷損壞嚴重。	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
32	司機室		1層	磚造	1455-563	旅館區	—	—	民國 66 年暨存建物(未辦建物保存登記)，作為備品倉庫使用； 外觀牆面及木門窗有破損情形。	無使用執照
33	獨角仙館		1層	鐵皮搭建	1455-563	旅館區	—	—	民國 93 年建，作為備品倉庫使用； 地板塌陷且損壞嚴重。	無使用執照

註：1.建物建築面積及樓地板面積來源係使用執照之登載面積，以實際點交為準。
2.本申請須知 3.2.3 所指「待取得使用執照之建物」係指表中序號 16（2 層）至 33 之建物。



本案建物分布位置示意圖

二、本案現有設施設備

項次	名稱	數量	位置/坐落大埔段地號	主要材質	現況	備註
1	入口地標	1 處	1445-56、1445-497	鋼架	不銹鋼鐵絲、大型「嘉義農場」字型、照明燈 2 具、動物圖型 3 座	-
2	大門入口牌樓	1 處	1455-24	鋼架棚	重新油漆、照明燈	-
3	滑草、射箭場(含纜車、起跑台、射箭場各一座)	1 處	1455-24	草皮、水泥	待整修	-
4	力爭上游	1 處	1455-599	藝石、塑鋼	老舊待整修	-
5	公廁	3 處	1455-24、1455-560 1455-590	鋼筋、水泥	待整修	美食天地後方、行館右前方、露營中心後方
6	碧雲亭(含登山步道、公廁一間、關公石雕一座)	1 座	1445-212 1445-42、1445-44、1445-221 1445-601	水泥	部份損壞	-
7	正氣亭	1 座	1455-593	鋼筋、水泥	堪用	-
8	浩然亭	1 座	1455-593	鋼筋、水泥	堪用	-
9	思源亭	1 座	1455-212	鋼筋、水泥	堪用	-
10	思源亭儲水槽	1 座	1455-212	鋼筋、水泥	堪用	-
11	污水處理設施(87/1/1)	1 座	1455-594	鋼筋、水泥	需重行檢修及申請運作與放流標準	-
12	交流電動機直流發電機	1 組	1455-594	鐵	需檢修	污水處理設施
13	鐵皮發電機室	1 座	1455-560	鋼棚	待整修	-
14	升旗台	1 座	1455-562	鐵桿	正常	行政大樓前
15	蔣公銅像	1 座	1455-562	銅像	正常	-
16	三角水池	1 座	1455-599	水泥	待檢修	-
17	餐廳旁水池	1 座	1455-590	水泥	待檢修	-
18	簡易停車場	1 座	1455-24	草地	正常	-
19	大客車停車場	1 座	1455-24	水泥、土石地	正常	-
20	小客車停車場	1 座	1455-24	柏油路	正常	-
21	新建停車場(98/11/1)	1 座	1455-24	草地	正常	-
22	露營區浴廁	2 座	1455-24、1455-590	鐵貨櫃	待檢修	含電熱水鍋爐 4 具
23	停車場廁所	1 座	1455-24	鐵貨櫃	待檢修	-
24	員工餐廳	1 座	1455-563	鐵貨櫃	待檢修	男生宿舍旁
25	發電機組	4 組	1455-24 1455-590 1455-594	鐵	待檢修	宿舍區、行館後側、污水處理設施、餐廳區
26	飲水系統	全場	1455-24	鐵	待檢修	-
27	濾水槽	1 處	1455-24	鋼鐵	待檢修	水塔區

28	熱泵	2 組	1455-24 1455-590	鋼鐵	待檢修	旅館區 露營區浴廁
29	深水泵	1 組	1455-590	鋼鐵	待檢修	庫房
30	緊急發電機	1 組	1455-24	鋼鐵	待檢修	湖水進水塔
31	電腦網路系統	全場	1455-562	設備、物品	待檢修	-
32	快速濾水機	1 組	1455-24	電子、鐵製品	正常	-
33	停車收費系統(自動收票機)	1 組	1455-24	鋼鐵	正常	-
34	玻璃會議桌	1 套	1455-563	玻璃、鐵	正常	男生宿舍 1 樓
35	不鏽鋼伸縮門	1 套	1455-24	電動門	正常	大門口
36	冷凍冰櫃	1 組	1455-563	鋼鐵	待檢修	員工餐廳
37	紅木單人沙發-方型椅背	24	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
38	紅木單人沙發-圓型椅背	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
39	紅木四人沙發	3	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
40	紅木標準茶几-底部原木平板造型	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
41	紅木茶几-底部原木摟空造型	5	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
42	紅木正方型茶几底原木摟空造型	6	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
43	紅木長方型 4 尺茶几	3	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
44	紅木單層櫃	4	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
45	紅木雙層櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
46	紅木三層櫃	4	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
47	紅木化妝桌、椅	5	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
48	紅木高架置物桌	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
49	紅木總統書桌、椅	各 1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
50	單人床古式臥榻、小椅	各 1	1455-560	文物傢俱	正常	總統行館
51	雙人樺木床(含床板座)	3	1455-560	文物傢俱	正常	總統行館
52	蔣公玉照(含紅木架)	1	1455-560	重要文物	正常	總統行館
52	紅木 L 型置物架	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
53	紅木 6 尺鞋櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
54	紅木餐桌	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
55	紅木餐椅(含轉盤)	12	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
56	紅木四門置物櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
57	紅木單人床(含床板座)	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館

三、本案重要樹木現況

項次	樹木名稱	單位	數量	位置	備註
1	黃玉蘭	棵	4	露營區、場區	部份樹齡約 40 年以上
2	龍柏	棵	20	場區	部份樹齡約 40 年以上
3	雨豆樹	棵	19	中央主幹道	樹齡約 40 年以上
4	南洋杉	棵	88	場區	部份樹齡約 15 年以上
5	茄苳樹	棵	14	行館、主幹道、其他	部份樹齡約 40 年以上
6	相思豆樹	棵	15	碧雲亭、相思林館旁	-
7	楓香	棵	101	場區	部份樹齡約 15 年以上
8	樟樹	棵	174	主幹道、往六角亭小徑兩側、樟樹林區	部份樹齡約 30 年以上
9	桂花	棵	52	場區	部份樹齡約 15 年以上
10	橄欖	棵	26	主、次幹道	部份樹齡約 40 年以上
11	澳洲胡桃	棵	46	胡桃園區	部份樹齡約 40 年以上
12	荔枝[註 2]	棵	361	場區	部份樹齡約 15 年以上
13	椰子	棵	81	場區	-
14	楊桃	棵	15	楊桃園	-
15	大王椰子	棵	22	場區	-
16	瓊崖海棠	棵	13	行政大樓前	-
17	七里香	棵	9	場區	-
18	雞蛋花	棵	3	場區	-
19	波蘿蜜	棵	3	場區	-
20	人形果	棵	1	場區	-

註：1.本案因緊鄰曾文水庫，部份樹種因受天然災害等因素，未來依存活樹種現況點交。
2.目前執行機關已委由民間業者經營荔枝園使用，詳細內容請參閱申請須知第 3.1.10 條。

四、本案建物登記謄本與使用執照

請以下列網址連結下載參考：

https://drive.google.com/drive/folders/1I2FSqSfpMmmCgfMc1lV4JTf7crHtWN8W?usp=sharing

五、本案相關設施圖資

請以下列網址連結下載參考：

https://reurl.cc/QE1lGO

附件2：申請文件檢核表

嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案

申請人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(申請人及負責人印章)

審查文件項目	審查標準				申請人自主檢核		執行機關審查結果		
	說明	份數	正、影本	不得補正/補件	是	免附	合格	不合格	需補正/件
1.申請文件檢核表	1.依據附件 2 之形式及要求填具清楚完整。 2.應將其餘各項文件依序排列於申請文件檢核表之後。	1	正本	-					
2.申請書	1.依據附件 3 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
3.合作聯盟協議書 (非合作聯盟方式申請者免附)	1.依據附件 4 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核各成員名稱與簽章是否均具備且相符。 3.協議書應經認證。	1	正本	-					
4.合作聯盟授權書 (非合作聯盟方式申請者免附)	1.依據附件 5 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核各成員名稱與簽章是否均具備且相符。 3.授權書應經認證。	1	正本	-					
5.申請切結書	1.依據附件 6 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
6.代理人委任書 (無者免附)	1.依據附件 7 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
7.申請人及負責人印章印模單	1.依據附件 8 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人、負責人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
8.權利金支付計畫表	1.依據附件 9 之形式及要求填具清楚完整。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。 3.權利金支付計畫表所填承諾金額及百分比是否低於本案訂定之最低金額或百分比。	1	正本	不得補正/補件					
9.協力廠商合作意願書 (無協力廠商者免附)	1. 依據附件 10 之形式及要求填具清楚完整。 2. 檢核立意願書人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
10.基本資格證明文件	屬依我國公司法成立之公司，其證明文件為主管機關之公司登記證明文件(得以本案招商公告期間內所列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之，並加蓋申請人及負責人印章)。	1	影本	-					
11.財務能力證明文件	1.實收資本額不得低於本申請須知第 4.1.4 條規定之證明文件。 2.最近 1 年經會計師簽證之財務報表。 3.依法定期納稅證明文件，為最近一期之營業稅納稅證明（得為繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之）及營利事業所得稅納稅證明（新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以無欠稅證明代之）；如為依法免納營業稅及營利事業所得稅者，應出具免繳稅證明或無欠稅證明。 4.最近 3 年內（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件，為本案公告日以後向臺灣票據交換所或臺灣票據交換所連線之金融機構所查詢之紀錄。	1	影本	-					
12.技術資格證明文件	1.申請人應提供經營休閒、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之一。 2.以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述技術資格證明文件者即可。 3.申請人若未具有前述之技術資格證明文件者，得提出協力廠商實績證明替代，該協力廠商應出具協力廠商合作意願書(附件 10)，承諾申請人經評定為最優申請人，願於申請人依本申請須知規定成立民間機構時，成為實際協助民間機構執行本案之廠商。	1	影本	-					
13.金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見(有者為佳，無者免附)	確認是否有融資計畫，並檢附金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見。	1	正本	-					
14.債信能力聲明書	1. 依據附件 11 之形式及要求填具清楚完整。 2. 檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
15.公職人員及關係人身分關係聲明書	1.依據附件 14 之形式及要求填具清楚完整（請自行檢視是否涉及需填寫附件 14-1、14-2）。 2.檢核申請人名稱與簽章是否均具備且相符。	1	正本	-					
16.申請保證金相關證明文件	1.申請保證金金額應為新臺幣 500 萬元整。 2.申請人須提出申請保證金繳交證明文件乙份。	1	正本	不得補正/補件					
17.投資計畫書	確認是否有符合申請須知規定提送15份。	15	正本	不得補正/補件					
18.檔案隨身碟	確認是否依申請須知規定提送1份，且應包含本申請須知第6.3.2條資格審查項目各文件掃描檔、投資計畫書 PDF 電子檔、財務分析 Excel 檔案（須附函數公式連結）。	1	正本	-					

註：本表所稱資格文件係指本申請須知第 4 章之文件；以影本交付者，應加蓋申請人及負責人印章並註記「與正本相符」。

審查結果	申請人資格			
	本表所稱申請文件係指本申請須知第4章之文件。 □資格及應附文件均符合規定。 □資格及應附文件於澄清後始符合規定。 □資格不符，不予評選。 不符理由：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿			
執行機關	審查人員			
	監辦人員		主持人	
審查日期：　　年　　月　　日				

附件3：申請書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

單一法人申請書（以單一法人方式申請者）

受文者：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

主　旨：為參與貴場辦理「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」(以下簡稱「本案」)，檢送本申請書及相關申請文件，請查照。

說　明：

一、依據本案招商文件（包括但不限於申請須知、投資契約、公告或變更公告內容、及其他補充文件）等相關規定辦理。

二、本申請人已詳讀招商文件之內容，茲承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，並同意履行招商文件所記載申請人應盡義務。

三、本申請人有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審會及執行機關所提之要求。

四、為評審本申請人之資格，甄審會、工作小組、執行機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。

五、本申請人所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

六、本申請人所出具之證明文件如非中文時，本申請人所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

七、本申請人所提投資計畫書各項投資計畫構想，於簽訂投資契約後授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

八、本申請人聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，執行機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序，本申請人負擔一切責任，包括但不限於執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成執行機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本案推動，本申請人負完全責任，並賠償執行機關所受損害。

九、除申請須知另有規定外，本申請人同意對本投資申請書不以任何理

由撤回(銷)、解除、補正、補件或為其他變更行為。

申請人

公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

中華民國　　年　　月　　日

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

合作聯盟申請書（以合作聯盟方式申請者）

受文者：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

主　旨：為參與貴場辦理「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」(以下簡稱「本案」)，檢送本申請書及相關申請文件，請查照。

說 明：

一、依據本案招商文件（包括但不限於申請須知、投資契約、公告或變更公告內容、及其他補充文件）等相關規定辦理。

二、本申請人（含合作聯盟各成員）已詳讀招商文件之內容，茲承諾遵守招商文件內所規定之全部事項，並同意履行招商文件所記載申請人應盡義務。

三、本申請人（含合作聯盟各成員）有意願參與投資辦理本案之工作範圍，並同意達到甄審會及執行機關所提之要求。

四、為評審本申請人(含合作聯盟各成員)之資格，甄審會、工作小組、執行機關或其代理人有權以任何方式查證本申請人所提之申請文件、投資計畫書等一切相關資料。

五、本申請人（含合作聯盟各成員）所提送書表文件之記載事項均屬真實，如有虛偽不實，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

六、本申請人（含合作聯盟各成員）所出具之證明文件如非中文時，本申請人所提出之中文翻譯文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽不實，申請人不得為合格申請人，且其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。

七、本申請人(含合作聯盟各成員)所提投資計畫書各項投資計畫構想，於簽訂投資契約後授權執行機關有權在任何地點、時間，以任何方式利用、轉授權他人利用。本申請人不得撤銷此項授權且執行機關不須因此支付任何費用。

八、本申請人（含合作聯盟各成員）聲明並保證，所提出申請文件內容及前項授權，未侵害第三人之智慧財產權或其他專有權利，執行機關若因本申請人提出之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序，本申請人負擔一切責任，包括但不限於執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果，或與該第三人達成和解所須支付之賠償費用。若有違反上述聲明造成執行機關損害，或因此類爭訟事件而延滯本案推動，本申請人負完全責任，並賠償執行機關所受損害。

九、除申請須知另有規定外，本申請人（含合作聯盟各成員）同意對本投資申請書不以任何理由撤回(銷)、解除、補正、補件或為其他變更行為。

合作聯盟代表公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

中華民國　　年　　月　　日

附件4：合作聯盟協議書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

合作聯盟協議書

立協議書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（合作聯盟申請人各成員之公司名稱）共同組成＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（以下簡稱「本合作聯盟」），為共同合作參與「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱「本案」）之甄選，茲指定＿＿＿＿＿＿＿＿為合作聯盟代表，並願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人後籌組民間機構，辦理後續籌辦、興建、營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之工作分工：（請依實際協議內容填載）

二、各立協議書人之義務：（請依實際協議內容填載，但須包括各立協議書人應認足之民間機構股份數）

三、各立協議書人之權利：（請依實際協議內容填載）

四、本協議書內容之變更

立協議書人茲同意，本協議書之內容如有變更（包括但不限於本合作聯盟成員之變更、或本合作聯盟成員有破產或其他重要情事，致無法繼續共同參與本案者），且須經執行機關同意。

五、本協議書之有效期間

本協議書自簽訂日起生效，並持續至下列任一情事發生時，為本協議書之終止日：

1.執行機關通知本合作聯盟非最優申請人，亦非次優申請人之日。

2.執行機關通知本合作聯盟為次優申請人後，俟執行機關與民間機構完成簽訂投資契約之日。

3.執行機關通知本合作聯盟為最優申請人後，本合作聯盟完成籌組民間機構與執行機關完成簽訂投資契約之日。

六、立協議書人茲同意，於本協議書有效期間內，就本協議書所載內容與其他本合作聯盟之成員互負連帶履行之責任。

立協議書人（合作聯盟申請人各成員）
公司名稱：　　（印章）
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　（印章）

公司名稱：　　（印章）
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　（印章）

公司名稱：　　（印章）
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　（印章）

合作聯盟成員公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

備註：

1.本協議書應由合作聯盟各成員共同簽訂。

2.本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。

3.本協議書所列項目為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定核實議定。

4.合作聯盟如有其他協議，請核實填載。

5.本協議書應經認證，簽立本合作聯盟協議書如為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中華民國　　年　　月　　日

附件5：合作聯盟授權書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
合作聯盟授權書

一、(合作聯盟申請人各成員之名稱)_____，為依法籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」(以下簡稱「本案」)，特指定_____(授權代表公司名稱)為本案之全權代表，其就本案有代表_____(合作聯盟申請人名稱)(以下簡稱「本合作聯盟」)處理本案各階段申請、甄審、議約及與本案有關之一切事宜。

二、本合作聯盟授權書之授權事項，非經事先書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關及執行機關。

三、本合作聯盟授權書自簽訂日生效。

授權人(合作聯盟各成員)
公司名稱：　　(印章)
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　(印章)

被授權人
公司名稱：　　(印章)
公司統一編號：
公司地址：
公司電話：
公司傳真：
公司負責人：　　(印章)

備註：

1.合作聯盟之各成員應各自填寫合作聯盟授權書，並指定同一授權代表公司。

2.簽立本合作聯盟授權書如為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書。

中華民國　　年　　月　　日

附件6：申請切結書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

申請切結書

立切結書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（即單一公司申請人或合作聯盟申請人成員名稱）申請參與國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場（以下簡稱「執行機關」)「嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案」招商作業之評審，除願遵守各項規定，並依規定完成各項手續外，並承諾下列事項：

一、 立書人所提送書表文件之記載事項均屬事實，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由立書人自行負責。

二、立書人所提送之證明文件如非中文時，立書人所提出之中譯本文件，均與該證明文件正本相符且屬實無誤，如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由立書人自行負責。

三、立書人所提送之投資計畫書各項內容及構想之智慧財產權於簽訂投資契約後，無償授權執行機關，執行機關有權因本案業務需要使用或轉授權他人使用該等資料內容及構想之權利。

四、立書人茲聲明並保證所提出申請文件之內容及前項授權，無侵犯第三人智慧財產權或其他專有權利之情事。執行機關若因立書人提供之資料而涉及任何侵害第三人權利之訴訟、仲裁或其他爭議解決程序時，立書人應自費於該等程序中協助執行機關答辯，並負擔執行機關因訴訟、仲裁或其他爭議處理結果所生一切費用及所負賠償責任，或負擔因執行機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。若執行機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，立書人應負完全責任，並賠償執行機關因此所致之損害。

五、立書人就本案之履行，不使用任何對於我國資訊安全與國家安全有所影響之硬體、軟體、人員及服務。

以上切結事項，願依規定確遵辦理，如未辦理，願負完全責任，特立此切結書為憑。

此致

國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

立切結書人（單一法人申請人或合作聯盟申請人各成員）

公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

備註：若為合作聯盟者，其成員應各自填具切結書，本表如不敷使用，請自行影印。

中華民國　　年　　月　　日

附件7：代理人委任書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

代理人委任書

一、 _____（申請人名稱）以下簡稱「本公司」，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱「本案」）之甄審，謹此授權為本案之全權代理人，有權為本公司向國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場（以下簡稱「執行機關」）提出申請文件參與本案甄審及處理本案甄審、議約、簽約及其他相關之一切事宜。

二、上開申請文件包括但不限於執行機關公告之申請須知規定之申請文件、投資計畫書及其他相關文件，代理人有權於甄審會為審查評估本案時，代理本公司出（列）席審查會議為說明。

三、該代理人就本案之相關事宜，享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司收受簽發相關各項通知文件、簽署及增刪修訂申請文件、收受送達文件、代理收受執行機關發還之申請保證金，及辦理任何與本案申請有關之手續或任何其他必要有關事項。

四、本委任書之委任事項，非經事先以書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗執行機關。

五、代理人欲終止代理權者，非經事先以書面通知執行機關者，不生終止效力。

六、本委任書自簽訂日起生效。

委任人（申請人）

公司名稱：　　（印章）（若為合作聯盟則為合作聯盟代表）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

被委任人

姓名：　　（印章）

身分證字號：　　（負責人為外國人則填載護照號碼）

地址：

電話：

傳真：

中華民國　　年　　月　　日

附件8：申請人及負責人印章印模單

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

申請人及負責人印章印模單

申請人

公司名稱：

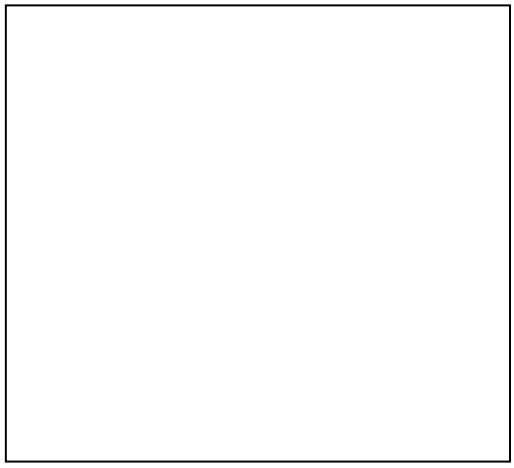
公司統一編號：

公司地址：

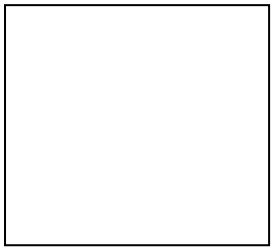
公司電話：

公司傳真：

公司負責人：



申請人印章



負責人印章

備註：

1.單一法人申請人應提出申請人及其負責人印章印模單，合作聯盟申請人則提出合作聯盟授權代表法人及其負責人印章印模單。

2.單一法人申請人或合作聯盟授權代表公司為外國公司者，得由經該公司之負責人以簽名代替印章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外單位驗證之授權書。

中華民國　　年　　月　　日

附件9：權利金支付計畫表

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
權利金支付計畫表

申請人：_____

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="3">權利金報價金額</th></tr>
<tr><td rowspan="8">固定
權利金</td><td colspan="3">申請人承諾自本案完成簽約日起至契約期間屆滿或終止時，
按下列金額繳付固定權利金（由申請人自行填寫）予執行機關。
註：申請人承諾每年繳付固定權利金如低於本案訂定金額，視為不合格申請人。</td></tr>
<tr><td>期間</td><td>本案訂定之
最低金額</td><td>申請人承諾金額
※不得低於左列金額</td></tr>
<tr><td>完成簽約日起 3 年 6 個月內</td><td colspan="2">免收固定權利金</td></tr>
<tr><td>第 3 年 6 個月起至第 5 年</td><td>1.若尚未營運則免收固定權利金。
2.若已開始營運則開始計收，每年 100 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td>第 6 年起至第 10 年</td><td>每年 100 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td>第 11 年起至第 20 年</td><td>每年 112 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td>第 21 年起至第 30 年</td><td>每年 136 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td>第 31 年起至第 40 年</td><td>每年 166 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td>第 41 年起至第 50 年</td><td>每年 202 萬元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">變動
權利金</td><td colspan="3">申請人承諾自本案開始營運日起至契約期間屆滿或終止時，
按下列年度營業總收入之比例繳付變動權利金（由申請人自行填寫）予執行機關。
註：申請人承諾每年繳付變動權利金如低於本案訂定之權利金百分比，視為不合格申請人。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度營業總收入
（新臺幣）</td><td>本案訂定之
權利金百分比</td><td>申請人承諾百分比
※不得低於左列百分比
(填寫至小數點第一位)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1 億元以下（含）</td><td>開始營運日起 10 年內</td><td>1.0%</td><td></td></tr>
<tr><td>第 11 年起至契約屆滿日</td><td>1.5%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">超過 1 億（不含）
且 2 億元以下（含）之部分</td><td>2.0%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">超過 2 億元（不含）之部分</td><td>3.0%</td><td></td></tr>
<tr><td>申請人
用印</td><td colspan="3">(申請人印章)　(負責人印章)</td></tr>
</table>

備註：1.本表空白、未核章、加註其他條件、變更修改格式文字內容，或承諾金額或百分比低於本案訂定標準者，視為不合格申請人。
2.若申請人投資計畫書所載權利金支付計畫與本表不一致時，以最高數額者為準。
3.合作聯盟申請人則用印合作聯盟授權代表公司及其負責人印章。
4.本標單權利金為未稅金額，需外加營業稅計收。

中華民國　　年　　月　　日

附件10：協力廠商合作意願書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
協力廠商合作意願書

立意願書人＿＿＿＿＿＿＿＿承諾於＿＿＿＿＿＿＿＿（公司）獲選為「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱「本案」）最優申請人後，接受＿＿＿＿＿＿＿＿（公司）之委託，作為本案＿＿＿＿＿＿＿＿（工作項目）之主要協力廠商，特立此書。

此致＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司

立意願書人

名稱：　　（印章）

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

負責人：　　（印章）

中華民國　　年　　月　　日

附件11：債信能力聲明書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
債信能力聲明書

_____（單一法人申請人或合作聯盟各成員之名稱）（以下簡稱申請人），係依法籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____。

為申請參與「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱「本案」），謹此聲明下列事項：

一、申請人自簽署本聲明書迄至執行機關公告本案已完成簽約作業日（以下簡稱「完成簽約日」）止，並自簽署本聲明書之日回溯最近 3 年內無退票紀錄〔如成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度〕。

二、申請人自簽署本聲明書迄至完成簽約日止，並自簽署本聲明書之日回溯最近3年無逾期、催收、聲請重整或破產宣告等重大喪失債信之情事〔如成立未滿3年者，則為成立後所有年度〕。

茲就上列聲明事項，申請人同意執行機關或其委任人得於法令許可範圍內及完成簽約日前，逕向中華民國各縣市票據交換所或向以下所載或其他往來金融機構查詢申請人之交易信用資訊。

往來金融機構

名稱：　　銀行　　分行

地址：

電話：

傳真：

此致

國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

立聲明書人

公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

中華民國　　年　　月　　日

備註：若為合作聯盟者，其成員應各自填寫聲明書，本表如不敷使用，請自行影印。

附件12：申請文件外封

申請文件外封

編號 （由執行機關編列）
收件時間
114 年__月__日__時__分

908124
屏東縣長治鄉信義路 145 號
國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場
屏東分場 收

案件名稱：**嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案**

截止收件時間：民國 114 年 6 月 30 日 16 時 00 分止

申請人（若為合作聯盟申請人則填寫合作聯盟授權代表法人）

申請人名稱：

聯絡人名稱：

聯絡人電話：

聯絡人行動電話：

聯絡人地址：

注意事項：申請人應備齊相關申請文件裝入申請文件外封套，並將本申請文件外封填寫齊全妥予密封，於截止收件時間前以郵遞或專人送達至國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場屏東分場，申請人應自行估算寄（送）達時間，逾期寄（送）達者，不予受理。

附件13：申請人疑義請求釋疑表

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
申請人疑義請求釋疑表

受文者：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

請求釋疑者：_____

請求釋疑者聯絡電話：_____

請求釋疑者通訊地址：

_____

事由：檢附招商文件疑義請求釋疑問題如附表，連本頁合計共__頁。

釋疑注意事項：

1.申請人務必填寫請求釋疑者連絡方式，執行機關釋疑將以書面方式答覆。若涉及變更或補充本招商文件內容者，執行機關應另行公告，並視需要延長截止收件期限。

2.本釋疑表依本申請須知之規定，應於民國 114 年 5 月 31 日 17 時 00 分前，以書面方式寄達始為有效，超過期限執行機關得不接受。

3.填寫字跡或繕打應端正清晰，否則若造成誤判時，執行機關不負責；或模糊不清，使執行機關無法辨明原意時，則不予受理。

4.申請人於書面郵寄後，請再電詢執行機關確認書面文件如期到達（聯絡人：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場嘉義分場陳淑瑩小姐；聯絡電話：(05)252-1525）

項次	章節 （請加註頁碼）	公告內容 （原條文）	請求釋疑問題

註：

1.本表若不敷使用，請自行繕打或影印。

2.「項次」應註明係為申請須知部分或投資契約草案部分。

中華民國　　年　　月　　日

附件14：公職人員及關係人身分關係聲明書

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案

公職人員及關係人身分關係聲明書

立聲明書人，為參與「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱「本案」）之申請，茲聲明就本案

□屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人。（請續填附件 14-1 公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表 A.事前揭露）

□非屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人。

如有不為揭露或為不實揭露而違反公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項之情形時，願由裁處機關依同法第 18 條第 3 項處罰。

立聲明書人

公司名稱：　　（印章）

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

公司傳真：

公司負責人：　　（印章）

中華民國　　年　　月　　日

附件 14-1

公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項
公職人員及關係人身分關係揭露表
【A. 事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

（公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係）

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表 1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：　　（無案號者免填）
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：	
□公職人員（勾選此項者，無需填寫表 2） 姓名：＿＿＿＿服務機關團體：＿＿＿＿職稱：＿＿＿＿	
□公職人員之關係人（勾選此項者，請繼續填寫表 2）	

表 2：

公職人員： 姓名：　　服務機關團體：　　職稱：			
關係人（屬自然人者）：姓名＿＿＿＿＿＿　關係人（屬營利事業、非營利之法人或非法人團體）： 名稱＿＿＿＿＿＿統一編號＿＿＿＿＿＿代表人或管理人姓名＿＿＿＿＿＿			
	關係人與公職人員間係第 3 條第 1 項各款之關係		
□第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
□第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：	
□第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：	
□第 4 款（請填寫 abc 欄位）	a. 請勾選關係人係屬下列何者： □營利事業 □非營利法人 □非法人團體	b. 請勾選係以下何者擔任職務： □公職人員本人 □公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：＿＿＿＿ □公職人員二親等以內親屬。親屬稱謂：＿＿＿＿（填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌） 姓名：	c. 請勾選擔任職務名稱： □負責人 □董事 □獨立董事 □監察人 □經理人 □相類似職務：＿＿＿
□第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：＿＿＿＿職稱：＿＿＿＿	
□第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：＿＿＿＿職稱：＿＿＿＿	

填表人簽名或蓋章：

（填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章）

備註：
填表日期：　年　　月　　日
此致機關：

※填表說明：

1.請先填寫表 1，選擇補助或交易對象係公職人員或關係人。
2.補助或交易對象係公職人員者，無須填表 2；補助或交易對象為公職人員之關係人者，則須填寫表 2。
3.表 2 請填寫公職人員及關係人之基本資料，並選擇填寫關係人與公職人員間屬第 3 條第 1 項各款之關係。
4.有其他記載事項請填於備註。
5.請填寫參與交易或補助案件名稱，填表人即公職人員或關係人請於簽名欄位簽名或蓋章，並填寫填表日期。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法
第 2 條
本法所稱公職人員，其範圍如下：
一、總統、副總統。
二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。
三、政務人員。
四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。
五、各級民意機關之民意代表。
六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。
七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。
八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。
九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。
十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。
十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。
十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。
依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條
本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：
一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。
二、公職人員之二親等以內親屬。
三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。
四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。
五、經公職人員進用之機要人員。
六、各級民意代表之助理。
前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條

公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：
一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
六、一定金額以下之補助及交易。
公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。
前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。
第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條
違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：
一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

附件 14-2

公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項
公職人員及關係人身分關係揭露表
【B. 事後公開】：本表由機關團體填寫

（於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分係主動公開；前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢）

機關團體應主動公開事項：

一、請將本交易或補助案之公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係身分關係揭露表範本【A.事前揭露】一併公開

二、交易行為表

本案屬公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項之交易行為			
交易機關			
交易名稱		**案號**	（無案號者免填）
交易時間			
交易對象			
交易金額（新台幣）			
交易屬第14條第1項但書第1款或第2款	□第1款：依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。 法令依據：　　（請填寫法令名稱及條次）		
	□第2款：依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。 法令依據：　　（請填寫法令名稱及條次）		

三、補助行為表

本案屬公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項之補助行為			
補助機關			
補助名稱		**案號**	（無案號者免填）
補助時間			
補助對象			
補助金額（新台幣）			
補助屬第 14 條第 1 項但書第 3 款	□第 3 款：對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理助。 法令依據：　　（請填寫法令名稱及條次）		
	□第 3 款：對公職人員之關係人禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。		

	補助法令依據：　　（請填寫法令名稱及條次） 核定之補助法令主管機關：＿＿＿＿＿＿＿＿ 補助法令主管機關之核定文號：＿＿＿＿＿＿＿＿ 補助法令主管機關核定同意之理由：＿＿＿＿＿＿＿＿

備註：

主動公開之機關團體：

主動公開之日期：　　年　　月　　日

※填表說明：

1.請機關團體一併將公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表範本【A.事前揭露】公開。

2.本案屬公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 1 項之交易行為者，請填寫二、交易行為表；屬補助行為者，請填寫三、補助行為表。

3.二、交易行為表請填寫交易機關、名稱、時間、對象、金額，並勾選填寫屬第 14 條第 1 項但書第 1 款或第 2 款之情形。

4.三、補助行為表請填寫補助機關、名稱、時間、對象、金額，並勾選屬第 14 條第 1 項但書第 3 款前段或後段之情形。

※相關法條：

公職人員利益衝突迴避法

第 2 條

本法所稱公職人員，其範圍如下：

一、總統、副總統。

二、各級政府機關（構）、公營事業總、分支機構之首長、副首長、幕僚長、副幕僚長與該等職務之人。

三、政務人員。

四、各級公立學校、軍警院校、矯正學校校長、副校長；其設有附屬機構者，該機構之首長、副首長。

五、各級民意機關之民意代表。

六、代表政府或公股出任其出資、捐助之私法人之董事、監察人與該等職務之人。

七、公法人之董事、監察人、首長、執行長與該等職務之人。

八、政府捐助之財團法人之董事長、執行長、秘書長與該等職務之人。

九、法官、檢察官、戰時軍法官、行政執行官、司法事務官及檢察事務官。

十、各級軍事機關（構）及部隊上校編階以上之主官、副主官。

十一、其他各級政府機關（構）、公營事業機構、各級公立學校、軍警院校、矯正學校及附屬機構辦理工務、建築管理、城鄉計畫、政風、會計、審計、採購業務之主管人員。

十二、其他職務性質特殊，經行政院會同主管府、院核定適用本法之人員。

依法代理執行前項公職人員職務之人員，於執行該職務期間亦屬本法之公職人員。

第 3 條

本法所定公職人員之關係人，其範圍如下：

一、公職人員之配偶或共同生活之家屬。

二、公職人員之二親等以內親屬。

三、公職人員或其配偶信託財產之受託人。但依法辦理強制信託時，不在此限。

四、公職人員、第一款與第二款所列人員擔任負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之營利事業、非營利之法人及非法人團體。但屬政府或公股指派、遴聘代表或由政府聘任者，不包括之。

五、經公職人員進用之機要人員。
六、各級民意代表之助理。
前項第六款所稱之助理指各級民意代表之公費助理、其加入助理工會之助理及其他受其指揮監督之助理。

第 14 條
公職人員或其關係人，不得與公職人員服務或受其監督之機關團體為補助、買賣、租賃、承攬或其他具有對價之交易行為。但有下列情形之一者，不在此限：
一、依政府採購法以公告程序或同法第一百零五條辦理之採購。
二、依法令規定經由公平競爭方式，以公告程序辦理之採購、標售、標租或招標設定用益物權。
三、基於法定身分依法令規定申請之補助；或對公職人員之關係人依法令規定以公開公平方式辦理之補助，或禁止其補助反不利於公共利益且經補助法令主管機關核定同意之補助。
四、交易標的為公職人員服務或受其監督之機關團體所提供，並以公定價格交易。
五、公營事業機構執行國家建設、公共政策或為公益用途申請承租、承購、委託經營、改良利用國有非公用不動產。
六、一定金額以下之補助及交易。
公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為前項但書第一款至第三款補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係；於補助或交易行為成立後，該機關團體應連同其身分關係主動公開之。但屬前項但書第三款基於法定身分依法令規定申請之補助者，不在此限。
前項公開應利用電信網路或其他方式供公眾線上查詢。
第一項但書第六款之一定金額，由行政院會同監察院定之。

第 18 條
違反第十四條第一項規定者，依下列規定處罰：
一、交易或補助金額未達新臺幣十萬元者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
二、交易或補助金額新臺幣十萬元以上未達一百萬元者，處新臺幣六萬元以上五十萬元以下罰鍰。
三、交易或補助金額新臺幣一百萬元以上未達一千萬元者，處新臺幣六十萬元以上五百萬元以下罰鍰。
四、交易或補助金額新臺幣一千萬元以上者，處新臺幣六百萬元以上該交易金額以下罰鍰。
前項交易金額依契約所明定或可得確定之價格定之。但結算後之金額高於該價格者，依結算金額。
違反第十四條第二項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案

投資契約（草案）

執行機關：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場

民間機構：○○○

中華民國　　年　月　日

目　　錄

第 1 章　前言及總則 1
1.1　契約範圍、契約文件及其效力 1
1.2　名詞定義與契約解釋 2
第 2 章　契約期間 5
2.1　契約期間 5
2.2　興建期 5
2.3　營運期 5
第 3 章　乙方興建、營運權限及工作範圍 6
3.1　乙方興建及營運權限 6
3.2　乙方工作範圍 6
3.3　工作範圍變更 6
第 4 章　雙方聲明與承諾事項 7
4.1　雙方共同聲明 7
4.2　甲方聲明事項 7
4.3　乙方聲明事項 7
4.4　甲方承諾事項 8
4.5　乙方承諾事項 8
4.6　未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償 10
第 5 章　甲方協助事項 11
5.1　甲方協助事項 11
5.2　甲方不擔保協助事項必然成就 11
第 6 章　資產提供及點交 12
6.1　資產提供 12
6.2　資產調查 12
6.3　應交付用地範圍 12
6.4　資產點交方式 13
6.5　甲方無法點交用地之處理 13
6.6　資產使用 14
第 7 章　興建 15
7.1　基本原則 15
7.2　公共建設興建需求 15
7.3　開工日期 17

7.4 完工期限 18
7.5 興建執行計畫 18
7.6 執照與許可 19
7.7 施工 19
7.8 管線遷移 19
7.9 完工資料之交付 20
7.10 分階段興建及營運 20
7.11 不良廠商之更換 20
7.12 一定種類、比率或人數技術士之設置 20
7.13 預告登記 21
第 8 章 營運 22
8.1 開始營運 22
8.2 營運期間乙方應遵守事項及營運基本需求 22
8.3 乙方營運責任 24
8.4 乙方與第三人間權利義務 25
8.5 資產維護管理 25
8.6 編列資產清冊 25
8.7 政府許可及使用者申訴處理 25
8.8 甲方之查核 26
8.9 營運之分包廠商 26
8.10 協力廠商 27
8.11 睦鄰責任 27
8.12 促參識別標誌 27
第 9 章 費率及費率變更 28
9.1 費率標準及變更 28
9.2 設施使用優惠 28
第 10 章 土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納 29
10.1 土地租金 29
10.2 權利金 30
10.3 土地租金及權利金營業稅負擔 32
10.4 其他費用 32
第 11 章 財務事項 33
11.1 持股比例要求及股權轉讓限制 33
11.2 財務報表提送 33

11.3 財務檢查權 33
11.4 公司組織變動通知 34
11.5 融資契約簽訂時限 34
第 12 章 稽核及工程控管 35
12.1 安全監控與通報計畫 35
12.2 品質管理 35
12.3 工作進度定期提報 35
12.4 協力廠商之更換 36
12.5 專業機構 36
12.6 資產堪用度之維持 37
第 13 章 契約屆滿時之移轉 38
13.1 移轉標的 38
13.2 移轉程序 38
13.3 移轉條件及計價 39
13.4 移轉時及移轉後之權利義務 39
第 14 章 契約屆滿前之移轉 41
14.1 移轉發生原因 41
14.2 移轉標的 41
14.3 移轉程序 41
14.4 移轉價金之給付 41
14.5 移轉時及移轉後之權利義務 41
第 15 章 履約保證 43
15.1 履約保證金 43
15.2 履約保證之方式 43
15.3 履約保證之修改 44
15.4 履約保證金之扣抵 44
15.5 履約保證之解除 44
第 16 章 保險 45
16.1 保險計畫 45
16.2 保險範圍及種類 45
16.3 保險金額 45
16.4 受益人 46
16.5 保險給付 46
16.6 保險單之副知及修改 46

16.7 保險契約之移轉 46
16.8 保險事故之通知 46
16.9 乙方未依約定投保之責任 47
16.10 保險效力之延長 47
第 17 章 營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約 48
17.1 營運績效評定會組成及運作方式 48
17.2 優先定約 48
17.3 營運績效不良 49
第 18 章 缺失及違約責任 50
18.1 乙方之缺失 50
18.2 缺失之處理 50
18.3 乙方之違約 50
18.4 違約之處理 51
18.5 融資機構或保證人之介入 53
18.6 強制接管營運 55
第 19 章 契約定期檢討、變更及終止 56
19.1 契約之變更 56
19.2 契約終止之事由 56
19.3 契約終止之通知 57
19.4 契約終止之效力 57
19.5 契約終止後之有效條款 59
19.6 其他 59
第 20 章 不可抗力與除外情事 60
20.1 不可抗力 60
20.2 除外情事 60
20.3 通知及認定程序 61
20.4 認定後之效果 61
20.5 損害之減輕 62
20.6 恢復措施 62
20.7 終止契約 62
20.8 未受影響部分仍依約履行 62
第 21 章 爭議處理 63
21.1 協商 63
21.2 協調及調解 63

21.3 仲裁.....64
21.4 管轄法院.....64
21.5 契約繼續履行.....64
第 22 章 其他條款.....65
22.1 契約之修訂或補充.....65
22.2 智慧財產權及保密義務.....65
22.3 通知與文件之送達.....66
22.4 準據法.....66
22.5 契約條款之可分性.....66
22.6 契約公證.....66
22.7 保有權利.....67
22.8 契約權利義務之繼受.....67
22.9 契約份數.....67

附件

1.本案基本資料.....69
2.本案興建基本需求內容.....75
3.設定地上權契約（草案）.....78
4.租賃契約（草案）.....83
5.營運績效評定辦法（草案）.....87
6.協調會組織章程（草案）.....93

立契約書人：

國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場　（以下簡稱「甲方」）

○○○○○　（以下簡稱「乙方」）

第1章　前言及總則

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，藉由新闢多元休憩設施及整建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，兼顧周邊區域整體共榮發展之目標。雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，由乙方投資興建「嘉義縣彰化農場嘉義分場」建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。

本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第 21 章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：

1.1　契約範圍、契約文件及其效力

1.1.1　契約範圍

本案之興建、營運及移轉。

1.1.2　契約文件

1.本契約。

2.本契約之附件，包括：

（1）甲方就招商文件補充規定釋疑之書面說明。

（2）招商文件補充規定。

（3）甲方就招商文件釋疑之書面說明。

（4）申請須知。

（5）投資執行計畫書。

（6）其他視個案特性應納入契約文件者。

1.1.3　前條所稱之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電磁數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

1.1.4　契約文件效力約定

1.本契約所有文件均為本契約之一部分，與本契約條款均有同等效力，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序依本契約第 1.1.2 條各款之先後順序定之。

2.本契約各條款之效力悉以其內容約定為準，各條款之標題不影響其內容。

3.本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

4.本契約所含各種文件內容如有不一致，除另有約定外，依下列原則處理：

（1）契約條款優於招商文件內之其他文件所附記之條款，但附記之條款有特別聲明者，依其聲明。

（2）招商文件之內容優於投資執行計畫書之內容。但投資執行計畫書之內容經甲方審定優於招商文件之內容者，依投資執行計畫書內容。招商文件如允許乙方於投資執行計畫書內特別聲明，並經甲方於甄審時接受者，以投資執行計畫書之內容為準。

（3）文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

（4）大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2　名詞定義與契約解釋

1.2.1　本契約所用名詞，其定義如下：

1.促參法：指民國 89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布之促進民間參與公共建設法暨其後之修正條文。

2.本契約：指「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案投資契約」。

3.本案：指「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」。

4.公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)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（實際面積以土地登記簿為準），與既有建物及其設施設備，詳附件 1。

5.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（實際面

積以土地登記簿為準），詳附件 1。

6.投資執行計畫書：指乙方自完成議約日起 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，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方與甲方間投資契約之附件及執行之依據。乙方如有新增或變更投資執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後為之。

7.興建執行計畫書：指乙方自投資執行計畫書核定日起 60 日內，依據本契約及投資執行計畫書，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方興建執行之依據。乙方如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後，得為之。

8.營運執行計畫書：指乙方自開始營運日 60 日前，依據本契約及投資執行計畫書，所提出之計畫書並經甲方同意後，作為乙方營運執行之依據。乙方如有新增或變更營運執行計畫書內容之需求，應經甲方同意後，得為之。

9.興建：依促參法第 8 條第 2 項規定所指內容，包含新建、增建、改建、修建。

10.增建、改建、修建：依促進民間參與公共建設法施行細則第 34 條規定所指內容，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。

11.整建：指增建、改建、修建行為之合稱。

12.融資機構：指對於本案之興建、營運及開發提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本案之國內外金融機構。

13.履約保證金：指乙方於簽訂投資契約前繳交，用以擔保契約履行之保證金。

14.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

15.營業總收入：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，乙方辦理本案經會計師查核簽證之營業總收入，但不包括處分資產之利得及利息收入。乙方若以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分、該第三人經營之營運收入，亦須納入乙方之營業總收入。

16.年度：指曆年制之每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

17.主辦機關：指國軍退除役官兵輔導委員會。

18.協調會：指為處理契約履行及其爭議事項，提升協調效率，解決履約爭議而成立之組織。

1.2.2　本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.2.3　本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

1.2.4　本契約所未約定之事項，依「促參法」及相關法規之規定處理。

1.2.5　本契約中同時有中英文版本者（例如工程技術規範），倘中英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以正體中文為準。

1.2.6　本契約文件所載日期，除另有約定者外，均以日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日均計入。

1.2.7　契約文件所載之幣值，除契約另有約定外，皆為新臺幣。

第2章　契約期間

2.1　契約期間

本契約期間自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）。乙方於契約期間，若經評定為「營運績效良好」，得於契約期間屆滿前 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，向甲方申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，詳本契約第 17 章約定。

2.2　興建期

本契約興建期自完成簽約日起 5 年為原則。若乙方無法於約定期限內完成，乙方應以書面報經甲方同意後，得展延興建期。且除本契約另有約定外，契約期間不得延長。

2.3　營運期

2.3.1　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。

2.3.2　除本契約另有約定外，乙方就本案之興建如有提前或展延，營運期應配合於本契約第 2.1 條所定本契約期間內增減。

第3章　乙方興建、營運權限及工作範圍

3.1　乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，就甲方同意之本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍，興建及營運本案。

3.2　乙方工作範圍

1.與本案興建營運有關者均為乙方工作範圍，包括但不限於本案之設計、興建、營運及維修等一切工作。

2.乙方應無償負責代為管理維護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」，乙方若於「代為管理維護範圍」有營運需求規劃，經甲方同意後，此部分之權利義務即依本契約「公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍」相關約定辦理，及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。

3.3　工作範圍變更

本契約簽訂後，甲方如因政策變更或公共利益之考量，必須變更乙方工作範圍時，乙方應配合辦理，但雙方應就變更後之權利義務進行協議，如協議不成，則依本契約第 21 章爭議處理之約定處理。

第4章　雙方聲明與承諾事項

4.1　雙方共同聲明

4.1.1　為使本案興建及營運順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2　基於兼顧甲乙雙方權益立場，甲乙雙方儘可能以協商、協調、履約爭議調整方式解決爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2　甲方聲明事項

4.2.1　甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2　本契約之簽署及履行，並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3　甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.2.4　對於乙方之行為，不因甲方對於乙方所為之同意、核准、核備或其他類此行為而免除相關之法令義務。

4.3　乙方聲明事項

4.3.1　乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方法人章程或其他任何內部章則與法令規定。

4.3.2　本契約之簽署及履行，並未構成乙方與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3　乙方對本契約之簽署，毋須或已取得有同意權或許可權第三人之同意或許可。

4.3.4　本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

4.3.5　乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。

4.3.6　本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事、司法案件繫屬於法院或接受檢察署、調查機關調查，或有重整、破產等影響本案興建、營運或財務狀況之不利情事。

4.3.7　乙方於參與本案時，已完全明瞭本案現況及過去環境變遷，對本案營運是否產生影響，乙方絕不以此為由向甲方提出任何要求。

4.3.8　乙方為本案所為之陳述及提供之口頭或書面資料皆為完整，且無遺漏、隱匿或虛偽不實，亦無侵害他人智慧財產權或任何偽造、變造之情事。

4.4. 甲方承諾事項

4.4.1　資產交付

甲方應自完成簽約日起 30 日內，將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍、代為管理維護範圍、既有建物及其設施設備（以下統稱資產）列冊，依使用現況點交予乙方，詳如附件 1。

4.4.2　提供單一窗口

為便利乙方與甲方行文往來、交涉所有與本案有關之業務，甲方將指定一單位協助乙方進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時應通知乙方。

4.5　乙方承諾事項

4.5.1　除有促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經甲方同意外，不得轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

4.5.2　乙方承諾於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，於契約屆滿或終止時提供甲方必要之協助與使用，以達成本案後續營運需求。

4.5.3　乙方承諾依本契約興建及營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

4.5.4　乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如甲方因上述事項遭追索、求償或涉訟，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害。

4.5.5　乙方承諾就將完成本案而與第三人簽訂之土木建築工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本案有關之委託經營或設備採購契約之副本（不包括契約價金，惟甲方要求提供時，乙方不得拒絕），提送甲方備查。其他乙方與第三人所訂定之契約，甲方認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變更，乙方應主動將其副本交予甲方。乙方承諾於前項契約中約定以下條款：

1.除甲方事前或事後另有書面同意者外，本契約一部或全部終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。

2.就工程承攬契約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。

4.5.6　乙方承諾於執行本案時，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，如致甲方受損，應由乙方負擔相關費用。

4.5.7　乙方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、景觀維護、環境清潔維護（含廢棄物清理）等概由乙方負責，並負擔本案污水處理設施及垃圾處理等相關維護費用。如因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。

4.5.8　乙方承諾與融資機構或保證人簽訂之融資契約或保證契約中，除載明第 18.5 條融資機構或保證人之介入外，並應載明下列事項：

1.經甲方通知後，於第 18.5.3 條所訂期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，以書面向甲方申請介入。

2.融資機構或保證人於介入期間應推派代表人，辦理一切事宜。

3.於興建期介入時，乙方應將建物起造人名義登記為融資機構、保證人或其輔助人。

4.融資機構或保證人於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止介入。

4.5.9　乙方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。但因不可歸責於乙方事由，致未達承諾聘用人

數，不構成本契約之違約情事。

4.5.10　甲方日後履約辦公廳舍將遷移至本案申請須知圖 2 所示區域，該廳舍修繕工程預計最遲於民國 114 年底前完工，乙方應於甲方完成廳舍遷移前，提供經甲方同意之臨時辦公空間及設備（包含辦公室、檔案室及庫房等，面積不得小於 150m^2）予甲方無償使用，前述所指臨時辦公空間及設備原則以甲方辦公廳舍遷移前使用之行政大樓辦公空間為主。

4.5.11　乙方應無償負責代為管理維護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」，乙方若於「代為管理維護範圍」有營運需求規劃，經甲方同意後，此部分之權利義務即依本契約「公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍」相關約定辦理，及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。

4.5.12　乙方承諾就本契約之履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，且不從事任何違反國家安全法及相關法令之行為。

4.6　未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償

因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。

第5章　甲方協助事項

5.1　甲方協助事項

5.1.1　協助行政配合協調

乙方因執行本案而須向相關政府機關申請相關租稅優惠、證照、許可或審議時，甲方得在法令許可及權責範圍內，協助乙方與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟乙方應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。

5.1.2　協助公用設備申請

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及公共設施管線之遷移，甲方得於必要範圍內提供相關資料及協助乙方協調相關單位辦理。

5.1.3　其他協助事項

1.因法規規定致乙方履行困難時，經乙方書面請求，由甲方召集相關權責單位協助。

2.乙方於投資計畫書所提，且經甲方同意後納入。

5.2　甲方不擔保協助事項必然成就

甲方不保證協助事項之完成，亦不擔保必然之成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張甲方違約而要求補償、賠償、延長或縮短契約期間。

第6章　資產提供及點交

6.1　資產提供

6.1.1　本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍、代為管理維護範圍、既有建物及其設施設備由甲方負責提供。

6.1.2　雙方於簽訂本契約時，並應同時簽訂「本案設定地上權契約」(詳附件 3）及「租賃契約」(詳附件 4)，上開契約視為本契約之一部分，本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍之地上權相關事項依設定地上權契約之約定辦理。但甲方交付本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍時業已存在第三人權利，包含但不限於第三人之袋地通行權，乙方已知或可得而知者，不在此限。

6.2　資產調查

6.2.1　乙方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。

6.2.2　乙方得自完成簽約日起至用地點交日前，經甲方同意後進入本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)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。除本契約另有約定外，乙方不得以公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)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甲方提供資料不合，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，向甲方提出索賠。

6.3　應交付用地範圍

6.3.1　甲方交付之本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍為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（實際面積以土地登記簿為準)；與既有建物及其設施設備，詳附件 1。

6.3.2　甲方交付之本案代為管理維護範圍為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（實際面積以土地登記簿為準)，詳附件 1。

6.3.3　甲方交付本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)

範圍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乙方負擔。

6.3.4　甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。

6.3.5　乙方如有使用甲方交付本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍以外土地必要，應自行取得並負擔費用。

6.4　資產點交方式

6.4.1　甲方應自完成簽約日起 30 日內，將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍、代為管理維護範圍、既有建物及其設施設備，依現況點交予乙方，或由甲方出具點交清冊等資料辦理實際清點作業，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。

6.4.2　甲方應於用地點交日 5 日前，以書面通知乙方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，甲方必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成點交。完成點交後，本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍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，乙方不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。

6.4.3　乙方應自完成點交日起 15 日內，會同甲方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乙方負擔。但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。

6.4.4　乙方應自甲方通知點收之日起 7 日內完成點收。如因可歸責於乙方之事由致點收遲延達 30 日時，甲方得終止本契約。

6.5　甲方無法點交用地之處理

甲方無法依約點交提供本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍予乙方時，應依甲方違約約定辦理。但甲方無法點交之用地，非於乙方施工要徑，乙方應先就已取得用地進行施工，且不得因部分用地不能交付而拒絕其他用地之點交。

6.6　資產使用

乙方應依本契約約定、都市計畫法及相關法令規定，使用本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍。若前揭約定、都市計畫法及相關法令有不一致時，雙方應就乙方因此所受影響協議處理。如無法於提出協議日起 3 個月內達成協議時，依本契約第 21 章爭議處理之約定處理。

第7章　興建

7.1　基本原則

7.1.1　乙方應負責本案興建，包含調查、規劃、設計、相關許可、施工、監造及品質管理等，不論由乙方自行辦理，或委託專業廠商辦理，均由乙方負全部責任及費用。

7.1.2　乙方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、技師法及公共工程專業技師簽證規則等）之規定。

7.1.3　本案如因各相關目的事業主管機關之審查而要求調整者，乙方應配合修正，且不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案之義務。

7.2　公共建設興建需求

7.2.1　本案基本興建需求：詳附件 2。

7.2.2　完善污水處理設施

現有污水處理設施已年久老舊，乙方應檢視現有污水處理設施相關處理設備是否可滿足營運所需，必要時應新設污水處理設施，並應依據「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、建物及設施(包含財產及物品)範圍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。

7.2.3　待取得使用執照之建物處理（詳附件 1）

1.乙方負責依規定辦理報廢後拆除，惟乙方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，經甲方同意後，由乙方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。

2.報廢程序係指乙方提出經甲方及主辦機關同意後，再轉陳審計部審核通過後始算完成。報廢後財產變賣所得款項應依相關規

定全數解國庫。

7.2.4　樹木植栽處理

應以原地保留為原則，乙方如因工程開發而有移植樹木之需求，應製作樹木移植計畫書並經甲方同意後始得辦理，並負擔所有相關費用。

7.2.5　其他興建需求

1.綠建築標章：乙方為本案新建之建築物，其工程總造價若達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章，並自開始營運日起 6 個月內取得。

2.公共藝術：乙方應依據「文化藝術獎助及促進條例」相關規定設置公共藝術，並負擔全部相關費用。

3.針對既有已取得使用執照或建物登記之建築物，如有涉及拆除報廢事宜，其報廢規範適用第 7.2.3 條第 2 項約定。

7.2.6　乙方倘有規劃太陽能光電設施之需求，得向甲方提出太陽能光電設施建置計畫，經甲方同意後依相關法令規定辦理，基本設置要求如下：

1.設置類型：僅限於屋頂型太陽能光電設施。

2.發電用途：以自用發電使用為限，不允許售電。

3.設置規模：應自行向台電公司確認本案基地饋線容量及評估設置效益。

4.廢棄太陽能板處置：除甲方另有需求外，乙方應負責移除。

7.2.7　為配合我國淨零排放政策之落實，乙方得依「溫室氣體自願減量專案管理辦法」等相關規定擬具申請文件，經甲方同意後向中央主管機關申請自願減量專案以取得減量額度，相關衍生之費用及風險概由乙方負擔。前開申請文件應明確載明取得減量額度之甲乙雙方分配比例，其分配比例須事先經雙方協議之。

7.2.8　乙方倘有其他相關開發需求，由甲方審視其對於本案公共建設之影響，並確保促參案件之公益性，相關權利義務雙方另行協商後經甲方同意後為之。

7.2.9　本案位屬山坡地、水質水量保護區及水庫集水區等環境敏感地區，乙方進行建築規劃設計及興建工程等應符合「水土保持法」、「山

坡地保育利用條例」、「環境影響評估法」、「山坡地建築管理辦法」等相關法令規定，並應依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定負責繳納山坡地開發利用回饋金。

7.2.10　乙方整建建物應依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」等規定辦理建築物耐震能力評估，如有需要進行建物結構安全補強，由乙方負擔全部費用與責任。

7.2.11　乙方興建建物應考量建築物無障礙設計規範，設置無障礙設施；並改善公共服務設施（如廁所、哺（集）乳室等），納入「通用設計」設計概念，提供友善之公共服務空間。

7.2.12　乙方停車場規劃應依「停車場法」、「身心障礙者權益保障法」與「兒童及少年福利與權益保障法」及「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」等相關法令規定保留專用停車格位，包含身心障礙者專用停車位、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位及電動汽車充電專用停車位。

7.2.13　乙方如有規劃露營場，應依「嘉義縣露營場管理注意事項」、「露營場管理要點」等相關法令規定，檢附相關文件向嘉義縣政府申請登記。

7.2.14　本案所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。

7.2.15　乙方於興建期（完成簽約日起 5 年內），投資金額（含營業稅）及項目應依投資執行計畫書及興建執行計畫書辦理，其投資金額項目僅限於經甲方同意本案之興建工程、拆除工程、相關營運設備添置及其他經甲方同意之項目。列為投資金額項目者，乙方應於投資執行計畫書及興建執行計畫書中明確列示，並於完成投資建置後，自工程完工後 30 日內，提供經會計師簽證之投資明細表（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證）予甲方備查。

7.3　開工日期

7.3.1　乙方應於興建執行計畫書中，提供預定開工日期，並依甲方同意之開工日期開始進行本案之興建。乙方如有變更之必要者，應報

請甲方同意。

7.3.2　乙方實際開工日期，原則至遲不得晚於完成簽約日起 2 年後，若乙方無法於期限內開工，乙方應以書面報經甲方同意後，得展延開工日期。

7.3.3　本案開工日期依法令須經目的事業主管機關核定者，依目的事業主管機關同意之日開工。

7.4　完工期限

乙方原則應於完成簽約日起 5 年完成本案興建工程，若乙方無法於約定期限內完成，乙方應報經甲方同意後，得展延。興建期提前或展延，營運期應配合增減，但契約期間不得延長。

7.5　興建執行計畫

7.5.1　乙方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，送經甲方同意後，作為乙方興建執行之依據。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）。

7.5.2　乙方應依興建執行計畫書所載之工作項目及興建時程，進行本案之設計興建與相關工作。甲方為控管興建進度，必要時得檢查乙方工作內容，包括但不限於要求乙方限期提出施工記錄、工作進度及相關資料以供甲方備查。

7.6　執照與許可

7.6.1　乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將副本提送甲方備查，變更時亦同。

7.6.2　因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期。

7.6.3　乙方針對本案建物如有變更原使用執照之行為，應報經甲方同意後，由乙方依法自行負擔變更使用執照與取得許可之費用，並將其副本提送甲方。

7.6.4　本案如涉及技師執行業務範疇，承辦技師所製作之圖樣及書表，均應依技師法第 16 條規定，由技師本人簽署並加蓋技師執業圖記。

7.7　施工

7.7.1　乙方應依據興建執行計畫書進行施工。

7.7.2　施工期間之交通維持由乙方負責。乙方必要時應提出交通維持計畫予目的事業主管機關，並依該主管機關同意之交通維持計畫確實辦理。

7.7.3　施工前準備工作

乙方應於開工日前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、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甲方備查。施工計畫書之製作應參酌行政院公共工程委員會建築工程施工計畫書製作綱要手冊，內容至少應包括但不限於以下項目：

1.工程基本資料。

2.施工品質管理計畫。

3.施工安全衛生計畫。

7.8　管線遷移

7.8.1　既有管線之處理

1.甲方所提供之管線資料僅供參考，乙方應自負查證之責。乙方於規劃設計階段須依其需要辦理補充調查。

2.乙方就有關管線之永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法

令辦理，甲方得提供必要之協助。

7.8.2　管線遷移所需經費，由乙方負擔

7.8.3　乙方所擬之管線遷移計畫若有需與各管線機構協調相關管線之遷移，甲方得提供必要之行政協助。

7.8.4　乙方辦理管線遷移時，應依共同管道法暨相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

7.9　完工資料之交付

7.9.1　乙方應於完工時 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予甲方備查，包括但不限於下列資料：

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之資料與文件。

7.9.2　以上資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交甲方。

7.9.3　乙方應將第 7.9.1 條所定資料之智慧財產權，於契約期間屆滿或終止時一併移轉予甲方。

7.10　分階段興建及營運

本案興建工程採分階段完工，乙方就已完工之工程，如有先行使用及營運之必要，應依相關法令及本契約約定，取得相關單位核准並經甲方書面同意後，始得開始營運。

7.11　不良廠商之更換

乙方應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方，其如屬政府採購之不良廠商，甲方得要求乙方予以更換。

7.12　一定種類、比率或人數技術士之設置

乙方應依營造業法第 33 條第 2 項授權訂定營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表所定標準設置技術士。

7.13 預告登記

7.13.1 非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意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、分割或設定負擔或其他處分行為」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」。

7.13.2 乙方於本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時，將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄，並配合甲方辦理預告登記。

7.13.3 前條預告登記應載明乙方應於本契約期間屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方。

第8章　營運

8.1　開始營運

8.1.1　乙方應自開始營運日 60 日前提出營運執行計畫書及其他甲方要求文件，經甲方同意後，始得開始營運。如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，經甲方同意後，始得開始營運。

8.1.2　營運執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

1.開始營運日。

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。

6.緊急通報計畫。

7.資通安全維護計畫「包含資通安全事件通報及應變機制（如資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等）、資通安全事件演練規劃(如資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等）」。

8.景觀維護計畫。

9.環境清潔維護計畫（包含廢棄物清理）。

10.創新及公益事項辦理計畫。

11.資產及設備維護計畫。

12.風險管理與保險計畫。

8.1.3　乙方應自開始營運日（至遲為完成簽約日起 5 年內）開始營運。乙方如無法如期營運，應以書面方式敘明理由，向甲方申請展延，惟契約期間不同時展延，並維持原契約期間。

8.2　營運期間乙方應遵守事項及營運基本需求

8.2.1　乙方應依營運執行計畫書內容據以營運，並隨時維持資產可靠度、

可維修度、安全度及堪用狀態。

8.2.2　乙方對於本案內之各項營業收入，應以開立乙方發票之方式為之，並計入本契約變動權利金計算。

8.2.3　本案契約期間，除事先以公文或電子郵件報請甲方同意之休息日者，其餘日期均應依乙方所提營運執行計畫書營運之。除本契約另有約定外，未經甲方同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。但為維護安全有緊急關閉、維修之必要者不在此限，惟應即時通知甲方。

8.2.4　乙方如有維修或其他必要，得經甲方同意後，暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所約定之義務。

8.2.5　乙方如發現機械、設施及設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由乙方負賠償責任。

8.2.6　為營運本案，乙方應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、建築物昇降設備安全檢查、消防安全設備檢修及申報、高低壓電氣設備定期檢測等。

8.2.7　為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，乙方應依相關法規聘僱專業人員營運本案。

8.2.8　乙方不得以不合理之收費機制排除一般民眾使用公共設施及觀賞自然風景之權利。

8.2.9　乙方依政府規定辦理營運許可登記時，原則以「嘉義農場」為名稱（乙方可發揮創意提出場域名稱，惟需經甲方同意），並依規定取得相關營運許可登記。

8.2.10　乙方如須使用甲方之商標或名稱時，應先徵得甲方書面同意後始得使用，乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、發票、收據或其他經甲方同意之場地、物品或文宣品。乙方為營運設施有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如甲方因乙方使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，甲方得向乙方求償。

8.2.11　乙方如欲於本案土地、建築物外部、工作物外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，應自行依相關法令規定完成相關申

辦手續。

8.2.12　預售票券之發行

1.乙方於營運期間如欲發行預售票或類似性質之有償票券，應研擬符合商品（服務）禮券定型化契約應記載及不得記載事項，及消費者保護法令相關規範之預售票券計畫，內容應至少包含預估發行之數量、各類預售票券金額之上限、金融機構之履約保證及退費機制（包括但不限於退費期間、移轉服務等），報經甲方同意後始得為之。

2.乙方應於發行前，提送已經金融機構提供足額履約保證之書面證明文件予甲方備查後始得銷售。

3.乙方應於契約期間屆滿前 6 個月，或契約終止前，主動公告本契約到期日，以及已售出尚未使用之各項票券辦理退票退費之方式。

4.契約屆滿或終止時，乙方應提供相關銷售文件供甲方查核，如有已售出尚未使用之各項票券，消費者尚未辦理退票退費者，甲方得逕行扣抵履約保證金之一部或全部，以扣抵乙方應辦理退票退費之金額。如甲方履約保證金不足以扣抵前述金額，甲方得限期要求乙方補足之。

8.2.13　乙方經營本案至少應提供包括但不限於生態教育、休憩服務、人文推廣及農事體驗之服務機能。

8.2.14　本營運期間內，乙方應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運管理計畫報甲方備查。

8.2.15　乙方應依相關法令規定及甲方最新公布之國軍退除役官兵輔導委員會所屬遊憩區收費優待規定辦理各項門票優惠，並應將各項收費標準公告於園區內明顯處所。

8.2.16　若主辦機關有業務上填報數據資料之需求，乙方應配合主辦機關要求時限內提供，以利主辦機關業務執行。

8.3　乙方營運責任

乙方應依相關法令辦理本案營運，並盡善良管理義務之責，如有任何故意或過失行為致第三人向甲方或其人員索賠或因而涉訟，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。

8.4　乙方與第三人間權利義務

乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受有損害，乙方應對甲方負賠償責任。

8.5　資產維護管理

8.5.1　乙方應隨時維持本案之資產為良好營運狀況，並對本案之資產作必要裝修、置換及修繕，以確保本契約終止後仍可維持正常營運狀態。

8.5.2　乙方應負責本案資產保養、管理及維護公共安全責任。

8.5.3　乙方辦理本案設備修繕、更換或擴充新設施或設備完工後，並須將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送甲方。

8.6　編列資產清冊

8.6.1　乙方每年應編列本案資產清冊，本契約第 13、14 章之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況，會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新資產清冊送交甲方備查，甲方每年應盤點資產一次。

8.6.2　資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

8.6.3　資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格（型號）、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書。

8.7　政府許可及使用者申訴處理

8.7.1　乙方應自行負擔費用取得與營運工作相關之各項執照及許可，並將各項執照及許可文件副本提送甲方備查，變更時亦同。

8.7.2　乙方應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。若民眾有不良意見反映，經甲方通知限期改善，屆期未完成改善或改善無效者，甲方得列

為缺失處理。

8.8 甲方之查核

8.8.1 甲方及其他公務機關基於職權行使或為監督乙方確實履行本契約必要，得進入本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍內為必要之行為。

8.8.2 甲方得隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。乙方如有違反，甲方得視同乙方缺失，要求限期改善。

8.8.3 乙方應依據本契約對本案設計、施工、營運等負責任，並保證其品質。

8.8.4 甲方認定乙方資產違反可靠度、可維修度及安全度標準時，得要求乙方改善。

8.8.5 履約管理機構之監督與職務

1. 為確保乙方之規劃、設計、興建及營運能達到本契約之功能、品質、成效及安全，甲方得委由履約管理機構執行本案興建期及營運期之查核、管理工作，並定期或不定期提出報告及結果證明文件，以協助甲方督導管理本案進度及乙方。
2. 甲方或其委託之履約管理機構，有權對乙方及其承包商進行之工程，依本契約約定及營運管理所需為必要之監督及稽核，乙方應配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方及其上級機關之查核或其委託之履約管理機構關於監督及稽核等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
3. 甲方委託履約管理機構對乙方及其承包方辦理監督及稽核者，就履約管理機構之監督及稽核意見，乙方應依甲方指示限期改正。

8.9 營運之分包廠商

8.9.1 乙方對於擬分包之項目及分包廠商，須事先經甲方審查同意後，始得分包委託他人營運，惟均不得違反事業目的相關法令或管理規定，乙方因此與分包廠商間之法律關係概與甲方無涉。

8.9.2　乙方分包契約內容至少應包含下列規定，並應於簽約後 7 日內，將契約副本送交甲方備查：

1.分包契約之存續期間不得超過本契約之契約期間。

2.分包廠商應遵守本契約及相關法令之規定。

3.本契約一部或全部終止時，於終止之範圍內，分包契約亦同時終止。但甲方得以書面通知分包廠商，由甲方或其指定之第三人承受乙方於分包契約之權利義務。

4.甲方對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。

8.10　協力廠商

8.10.1　乙方未具有興建營運能力與實績而須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作者，其合作或協力之營運方式應與「投資執行計畫書」所載相符。

8.10.2　協力廠商應按「投資執行計畫書」所載，參與本案興建營運管理之相關工作或業務。

8.10.3　乙方違反本契約第 8.10 條約定之情形，依本契約第 18.3.1 條規定辦理。

8.11　睦鄰責任

乙方於契約期間應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧。乙方應負睦鄰之責，遇有民眾抗爭或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。

8.12　促參識別標誌

乙方應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。

第9章　費率及費率變更

9.1　費率標準及變更

9.1.1　乙方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，報請甲方同意後始得實施，非經甲方同意，乙方不得任意調整，修改時亦同。

9.1.2　乙方應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運管理計畫報甲方同意，其內容須包含收費費率標準，收費費率標準無修改者，應註明前次經甲方同意之實施內容。

9.2　設施使用優惠

9.2.1　乙方營運時應依志願服務法、身心障礙者權益保障法及其他相關法令（含子法）之規定提供優惠。

9.2.2　乙方應配合甲方公務住宿需求，其住宿價格以每日每人不高於當年公務人員國內差旅住宿費為標準。

9.2.3　其他乙方於投資執行計畫書所提出並經甲方同意之優惠措施。

9.2.4　乙方應提供第一類退除役官兵(榮民)及第二類退除役官兵優惠，並保證推出其他對象或節日優惠方案時，榮民及第二類退除役官兵可享同時期最優惠價格。

第10章　土地租金、權利金與其他費用之計算與繳納

10.1　土地租金

10.1.1　乙方依「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辦法」之規定繳納本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍土地租金，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳付土地租金當時之法令規定辦理，申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。計算方式如下：

1.興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

2.營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。

10.1.2　依本契約第 10.1.1 條約定計收之租金，不足甲方支付土地依法應繳納之地價稅者，應改按所應繳納之稅費向乙方計收租金，並應自甲方通知日起 30 日內補足之。

10.1.3　繳付時間及方式

1.繳付時間

乙方應自完成點交日起 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。

2.繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至甲方指定帳戶（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

10.1.4　土地租金遲延給付

如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於繳納期限前尚未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之五之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方得逕以違約處理。

10.1.5　土地租金之補足或返還

於契約期間屆滿、終止時，乙方應會同甲方結算本契約自完成簽約日起至契約屆滿或終止日止，乙方應繳納之土地年租金金額，

若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

10.1.6　本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

10.2　權利金

10.2.1　權利金金額及繳付時間

1.固定權利金

（1）每年按乙方所提出之權利金支付計畫（詳下表）之金額繳納予甲方。

【固定權利金支付計畫表】

期間	本案訂定之 最低金額	乙方承諾金額 ※不得低於左列金額
完成簽約日起 3 年 6 個月內	免收固定權利金	
第 3 年 6 個月起至第 5 年	1.若尚未營運則免收固定權利金。 2.若已開始營運則開始計收，每年 100 萬元	
第 6 年起至第 10 年	每年 100 萬元	
第 11 年起至第 20 年	每年 112 萬元	
第 21 年起至第 30 年	每年 136 萬元	
第 31 年起至第 40 年	每年 166 萬元	
第 41 年起至第 50 年	每年 202 萬元	

（2）乙方自完成簽約日起 5 年後 30 日內，繳交第一年度（自完成簽約日起 5 年後至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金，其餘年度，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納。但乙方自完成簽約日起 3 年 6 個月至 5 年期間若有提前開始營運，應自開始營運日後 30 日內，繳交第一年度（自開始營運日至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金，其餘年度，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納。

（3）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。

3.變動權利金

（1）每年依乙方營運本案所產生之營業總收入，按乙方所提出之權利金支付計畫（詳下表）以累進級距方式計算權利金繳納予甲方。

【變動權利金支付計畫表】

年度營業總收入（新臺幣）		本案訂定之變動權利金百分比	乙方承諾百分比 ※不得低於左列比例（應填至小數點第一位）
1 億元以下（含）	開始營運日起 10 年內	1.0%	
	第 11 年起至契約屆滿日	1.5%	
超過 1 億（不含）且 2 億元以下（含）之部分		2.0%	
超過 2 億元（不含）之部分		3.0%	

（2）以 1 年為 1 期計收 1 次，由乙方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，按乙方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甲方，甲方於收到乙方前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 30 日內或甲方指定日期內繳納。

（3）契約屆滿或終止時，乙方仍應依權利金繳交之相關約定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之權利金，併同上揭財務報表主動送甲方審核，甲方於審核完成後，寄發繳款通知單，乙方應於收到繳款通知單 30 日內或甲方指定日期內繳納。

10.2.2　權利金繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至甲方指定帳戶（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

10.2.3　權利金遲延給付

乙方未依本契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應加收年利率百分之五之懲罰性違約金；倘乙方逾期 30 日仍未繳付，甲方

得逕以違約處理。

10.2.4　權利金之補足或返還

本契約於期間屆滿或終止時，乙方應會同甲方結算自完成簽約日起至契約終止日止，乙方應繳納之權利金金額，若有短少，乙方應於甲方所定期限內補足之；若有餘額，由甲方扣抵乙方因本契約所生應給付予甲方之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或甲方為乙方代墊之費用後，無息退還乙方。

10.3　土地租金及權利金營業稅負擔

上開規範之土地租金及權利金為未稅金額，需外加營業稅計收。

10.4　其他費用

10.4.1　甲方負責繳付本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍之地價稅。

10.4.2　除本契約另有約定外，本案所有稅捐（包括但不限於：房屋稅、權利金營業稅、土地租金營業稅等）、建築物公共安全之定期檢查、簽證、申報及相關改善費用、消防安全設備之定期檢查、代檢申報及相關改善費用、規費及因興建、營運所衍生之費用（包括但不限於：規費、維修、清潔、置換、行銷、人事、水電、通信及因違反法令應繳納之罰鍰等費用），均由乙方負擔。

10.4.3　本案所需水、電、電信、通訊等費用，由乙方洽請相關事業單位辦理，費用由乙方負擔。

10.4.4　如符合促進民間參與公共建設法所稱之重大公共建設，地價稅、房屋稅及契稅負擔則依嘉義縣促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例之相關規定辦理。

第11章　財務事項

11.1　持股比例要求及股權轉讓限制

11.1.1　乙方若為原單一法人者，實收資本額應維持新臺幣 3,000 萬元以上，並應自完成簽約日起 30 日內，就本案營運事務完成獨立部門設置或依法為分支機構之登記，以獨立設帳方式營運本案。其設置或登記之相關資料，應送甲方備查。

11.1.2　乙方若為專案公司者，實收資本額應維持新臺幣 3,000 萬元以上，且發起人應為本案甄審評決之最優申請人，發起人於契約期間內所持有對於乙方有表決權之股份總數或出資額，應符合下列約定：

1.自完成簽約日起至開始營運日第 1 年止，乙方發起人之持股不得低於 30%。

2.自開始營運日後第 2 年起，乙方發起人之持股不得低於 20%。

11.1.3　乙方若為專案公司者，除投資契約另有約定外，非經甲方事前同意，不得進行轉投資、辦理合併或分割。

11.2　財務報表提送

11.2.1　乙方應於每年 6 月 30 日前將前一年度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，提送甲方備查。

11.2.2　乙方應自完成簽約日起至開始營運日期間，於每季終了 10 日前將上季投資設備清冊報表等資料（含投資項目及金額）送交甲方備查。

11.2.3　乙方應保存其營運本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件，且一切會計事項應依一般公認會計原則、商業會計法、國際會計準則等相關規定辦理。

11.3　財務檢查權

甲方得定期或不定期派員或委託第三人，以書面或實地等方式檢查乙方之財務狀況。甲方未執行檢查，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供甲方查核，並詢問乙方相關人員，乙方應全力配合。如乙方未配合上開約定，甲方得依本契約第 18.1 條約定辦理。

11.4　公司組織變動通知

乙方法人登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 14 日內，檢附相關證明文件通知甲方。

11.5　融資契約簽訂時限

11.5.1　乙方如須辦理融資，應於完成融資契約簽訂日起 14 日內提送副本乙份予甲方備查，其後如有修訂時亦同。

11.5.2　乙方應於融資契約中約定下列事項：

1.融資機構或其委任之管理銀行應將乙方之繳款情形以書面通知甲方。

2.融資機構應於乙方違反融資契約時，立即將乙方之違約情形以書面通知甲方。

11.5.3　甲方對於乙方有任何違約改正之通知時，得以書面副知融資機構。

11.5.4　甲方不補貼乙方貸款利息。

第12章　稽核及工程控管

12.1　安全監控與通報計畫

12.1.1　安全監控計畫

乙方應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於投資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 7 日內提送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

12.1.2　緊急通報計畫

乙方應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報甲方之系統與方式，於投資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 7 日內提送甲方同意。乙方應按甲方同意之計畫辦理，甲方得隨時抽查之。

12.1.3　如發生緊急事故或意外，有影響本案人員生命財產安全之虞時，乙方應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失，並應即時向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理。

12.1.4　乙方如有與保全公司簽約之必要，應與保全公司完成簽約後 7 日內，將契約副本以書面函送甲方備查。

12.2　品質管理

乙方應依本契約第 7.5 條提送之興建執行計畫書，於其內部組織內成立品管部門，確保其設計、施工及營運服務品質。

12.3　工作進度定期提報

本案興建期間，乙方應於每月 10 日前向甲方提送工作月報，供甲方查核，乙方不得拒絕，其內容包括但不限於下列內容：

1.工作資料（包括施工紀錄與文件等）。

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或待協助事項等。

12.4 協力廠商之更換

12.4.1 除有協力廠商公司消滅、清算、破產、重整等類似情形，或其他經甲方同意之原因，於乙方提出更換協力廠商後且經甲方事前書面同意外，乙方於契約期間內不得更換之。

12.4.2 契約期間，如乙方之協力廠商有施工品質重大違失、發生重大工安事故或其他足認無法勝任協力廠商工作之情事者，甲方得要求乙方更換。乙方提出之更換協力廠商，應具備與原協力廠商相同經驗能力、實績與規模，經甲方事前書面同意後更換之。

12.4.3 協力廠商有第 12.4.1 條約定乙方必須更換協力廠商之例外情形時，其更換條件需依照第 12.4.2 條辦理。

12.4.4 乙方如於簽訂本契約後新增其他廠商協助履行本案，該廠商之更換無須另徵得甲方同意。

12.5 專業機構

12.5.1 為確保乙方設計、興建達到本案約定功能、品質及安全要求，乙方得自費委託經甲方同意之專業機構執行本案興建工作查核與監督，及系統驗證及認證工作。該專業機構應本其專業履約。

12.5.2 甲方或專業機構，有權對於乙方及其承包商進行之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作（含完工後之查核），乙方與其設計單位、品管部門及承包商應配合協助，提供相關計算資料及文件，並適時執行必要測試。甲方或專業機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。

12.5.3 經甲方或專業機構查驗確認乙方之設計有明顯疏失或不符本契約約定要求時，甲方得要求乙方修改至符合設計規範之需求，乙方非有正當理由不得拒絕。於施工、製造、安裝、測試階段，甲方如發現乙方工程品質不符本契約約定，乙方應依甲方指示限期改正。

12.5.4 甲方或專業機構查驗本契約工程品質時，乙方應免費協助查驗。甲方或專業機構所有之監督、稽查及檢查等工作，應合理為之。

12.6　資產堪用度之維持

甲方得自行或委託他人，定期檢驗資產堪用度，並依檢驗結果，要求乙方改善，並由乙方負擔檢驗費用及改善費用。

第13章　契約屆滿時之移轉

13.1　移轉標的

13.1.1　乙方應移轉符合下列情形之現存所有全部資產：

1.記載於資產清冊且應移轉之資產。

2.記載於營運執行計畫書或投資執行計畫書之備品，但備品以移轉時剩餘項目及數量為基準，乙方無須補足原營運執行計畫書或投資執行計畫書所載數量。

3.其他依本契約約定應移轉之資產。

13.1.2　資產之移轉應包含但不限於關於本契約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。

13.1.3　本契約第 13.1.1 條之移轉標的尚須包含乙方原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為乙方或為第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用外，乙方應於契約期間屆滿時移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。

13.1.4　契約期間屆滿時，乙方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甲方。

13.2　移轉程序

13.2.1　移轉前之資產總檢查

1.乙方應於本契約期間屆滿前 1 年 6 個月起，提送資產總檢查計畫經甲方同意後，乙方應依同意之計畫辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由乙方負擔。

2.乙方應委託公正獨立第三人擔任檢查機構辦理資產總檢查。

13.2.2　資產移轉計畫

乙方應於本契約期間屆滿前 1 年，依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄並提出營運資產移轉計畫（包含但不限於資產總

檢查結果、移轉期限、移轉方式）送交甲方，雙方應自甲方收受計畫時起 6 個月內就資產移轉計畫內容達成協議。

13.2.3　乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

13.2.4　雙方依本契約第 17 章辦理優先定約並簽訂繼續投資契約者，乙方仍應依第 13.2.1 條辦理資產總檢查並提出資產總檢查報告。

13.2.5　除本契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務。

13.2.6　雙方應於本契約期間屆滿時或雙方約定之日期完成移轉。但乙方為籌措興建或營運所提供融資擔保且經甲方同意之標的，不在此限。

13.3　移轉條件及計價

13.3.1　乙方於本契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予甲方或甲方指定之第三人，且不得以任何理由拒絕移轉。

13.3.2　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、酬金及稅捐費用等，由乙方負擔。

13.4　移轉時及移轉後之權利義務

13.4.1　於本契約期間屆滿後，雙方完成本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍點收前，乙方不得繼續營運本案，惟對本案資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。

13.4.2　本契約第 13.1 條之移轉標的如係乙方以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除甲方書面同意者外，乙方應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予甲方或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產移轉。

13.4.3　本契約第 13.1 條之移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，乙方應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經甲方書面同意保留者不在此限。

13.4.4　乙方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。乙方並應將其對本契約第 13.1 條移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔

保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

13.4.5　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，乙方應事先取得該債務人之同意。

13.4.6　未依期限遷離財物之處理

除本契約另有約定外，乙方應於本契約期間屆滿或終止後 30 日內，將所有權屬乙方之財物遷離，如逾期未遷離者，同意視為廢棄物，任由甲方處理，其所生費用全部由乙方負擔，並賠償甲方因此所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分得另行向乙方請求支付。

13.4.7　乙方對移轉予甲方標的之使用、操作及繼續營運，應依其性質，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對甲方或其指定之第三人提供人員訓練。

13.4.8　甲方所有而交付乙方管理、使用之資產返還程序，準用本章約定。

第14章　契約屆滿前之移轉

14.1　移轉發生原因

如本契約期間屆滿前而終止者，除本契約或法令另有規定者外，乙方應將本案之移轉標的移轉予甲方或甲方指定之第三人。

14.2　移轉標的

移轉標的如本契約第 14.1 條，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

14.3　移轉程序

14.3.1　乙方須於本契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送甲方。

14.3.2　除雙方另有約定外，甲方應自收到乙方之資產清冊日起 30 日內，與乙方就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

14.3.3　乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。

14.3.4　除本契約另有約定者外，雙方在完成資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

14.4　移轉價金之給付

甲方於完成移轉程序後，依本契約第 19 章終止效果之約定如有應給付乙方之款項，應於雙方協議之期限內給付予乙方。

14.5　移轉時及移轉後之權利義務

14.5.1　除雙方另有約定外，乙方應除去資產上一切負擔，依資產現狀移轉予甲方，並讓與對移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予甲方或甲方指定第三人。

14.5.2　除前項約定之外，有關雙方於移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 13.4.2 條至第 13.4.8 條辦理。

14.5.3　因不可抗力事件及除外情事而終止時，相關權利義務由雙方協議之。

14.5.4　本契約提前終止時，乙方應移轉或授權與本案相關之智慧財產權予

甲方，包括但不限於關於本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。如智慧財產權非乙方所有，乙方應依第 22.2.1 條辦理。

第15章　履約保證

15.1　履約保證金

15.1.1　履約保證期間

乙方履約保證之有效期間，應持續至乙方完成本契約資產返還後6個月止。

15.1.2　履約保證金金額

乙方應於與甲方完成本契約簽訂前，提供新臺幣1,500萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間一切契約責任履行之保證。

15.2　履約保證之方式

履約保證應由乙方提供匯款、國內各金融行庫為發票人之即期支票、設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）、銀行書面連帶保證書之方式為履約保證：

1.匯款方式繳納：乙方應於甲方通知繳納期限前匯款至甲方指定金融機構（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場402專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

2.國內之各金融行庫為發票人之即期支票方式繳納：乙方應於甲方通知繳納期限前親送或掛號寄達甲方。票據應以「彰化農場-屏東分場402專戶」為受款人。

3.設定質權之定期存款單（期滿應自動轉期）方式繳納：乙方應自行衡酌設定質權之辦理時間並在繳納截止日前持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書，由乙方用印完畢後再向甲方申請在該申請書上加蓋印信，俟甲方蓋妥後，攜帶該已蓋妥印信之定期存款質權設定申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，俟設定完妥，乙方將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書繳納至甲方。但因可歸責於甲方之事由致延誤繳納期限者不在此限。

4.銀行書面連帶保證書繳納：乙方應在甲方通知繳納期限前，向銀行申請辦理履約連帶保證金保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署，加蓋銀行印信後，繳交至甲方。乙方應於銀

行書面連帶保證書有效期限屆滿前 30 日內申請更換，未辦理更換者甲方得向保證銀行請求給付該履約保證金。

15.3　履約保證之修改

如本契約任何部分經修改、變更或展延期限，致履約保證有不足或失效之虞時，甲方得請乙方限期補足或修改原履約保證，乙方不得拒絕。

15.4　履約保證金之扣抵

乙方違反本契約約定，或因可歸責於乙方之事由，造成甲方之損害，或發生乙方應依本契約給付甲方懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵；扣抵後，乙方應立即補足該履約保證金。

15.5　履約保證之解除

15.5.1　乙方自開始營運日起 1 年後，如未有任何違約情事，得向甲方申請調降履約保證金為新臺幣 500 萬元整。甲方應自乙方提出申請日起 30 日內無息返還乙方減少之保證金額新臺幣 1,000 萬元，或俟乙方更換新履約保證交付甲方後，原履約保證始行解除。

15.5.2　乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將剩餘履約保證金(即新臺幣 500 萬元)無息返還乙方。

15.5.3　因不可歸責於乙方之事由而提前終止本契約之一部或全部者，於乙方資產移轉完成後解除其該部或全部之履約保證責任。

第16章　保險

16.1　保險計畫

本案興建及營運期間內，乙方應對本案之興建、營運及資產（包含本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍），向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。除責任保險外，甲方於有共同利益情形時應為共同被保險人。

16.2　保險範圍及種類

16.2.1　本契約期間，乙方應就本案之興建、營運及資產（包含本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍），在興建及營運期間內，就可能遭受或引發之事故所生責任投保必要之保險，並維持保單效力。該保險內容，須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任。

16.2.2　興建期間乙方應投保並維持下列保險，包括但不限於：

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.商業火災綜合保險（包括地震、颱風、洪水險）。

4.雇主意外責任險。

16.2.3　營運期間乙方應投保並維持下列保險，包括但不限於：

1.商業火災綜合保險（包括地震、颱風、洪水及營業中斷險）。

2.公共意外責任險。

3.雇主意外責任險。

4.產品責任保險。

16.3　保險金額

16.3.1　乙方應依嘉義縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例及法令明文規定或依營業需求足額投保相關必要保險。

16.3.2　除經甲方同意者外，建物應由乙方按建造金額投保商業火災綜合保險。

16.3.3　營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包進度定之。

16.3.4　保險費用全部由乙方負擔。

16.4　受益人

本案所有資產於本契約期間內之保險，均由乙方向保險公司投保，以乙方為受益人。如乙方於興建期間辦理融資，得經甲方事前書面同意，將興建期營運資產之保險，以融資機構為受益人。

16.5　保險給付

保險事故發生後，除本契約經任一方依本契約相關約定終止者外，財產保險屬於甲方資產部分之給付應撥入甲方暫收款帳戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，由甲方視乙方修復或重置本案資產狀況撥予乙方，如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除本契約另有約定外，應由乙方負擔差額。

16.6　保險單之副知及更改

16.6.1　乙方依本契約約定投保之各類保險，其保險單、批單及繳費收據之副本，應自完成簽訂起 14 日內副知甲方。

16.6.2　除依法令規定或經甲方同意者外，乙方不得更改保單致變更後內容較原保單為不利。且乙方於更改保單前，須以書面通知甲方擬變更內容，並於更改後 14 日內將更改後保單副知甲方備查。

16.7　保險契約之移轉

16.7.1　乙方移轉資產時，經甲方及保險公司同意後，得將保險契約之權利讓與甲方或其指定之第三人。移轉後之保險費由甲方或其指定之第三人負擔；乙方已付而未到期之保費，由甲方或其指定之第三人退還乙方。

16.7.2　保險公司如不同意變更保險契約，乙方得於資產移轉後終止保險契約，但其已付而未到期之保費，不得向甲方請求。

16.8　保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之規定通知保險公司，並書面通知甲方有關保險事故發生之相關事實、損失情況及處理情形等，甲方得派人參與事故之會勘。

16.9　乙方未依約定投保之責任

16.9.1　本契約期間發生任何保險事故，致乙方之興建、營運受阻而有損失，應由乙方投保之保險給付填補，倘有不足，由乙方完全承擔，甲方不負任何責任。

16.9.2　乙方或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約之約定投保或維持適當之保險，除依本契約第 18 章約定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。

16.10　保險效力之延長

本契約興建及營運期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

第17章　營運績效評定機制及營運期間屆滿之優先定約

17.1　營運績效評定會組成及運作方式

17.1.1　甲方應成立營運績效評估會辦理營運績效評定，營運績效評定辦理頻率如下：

自開始營運後有完整營運年度期間內，甲方每年度應至少辦理 1 次營運績效評定。無完整營運年度者，甲方得免辦理營運績效評定，或併同於次一年辦理營運績效評定。

17.1.2　營運績效評定作業之運作辦法詳附件 5 營運績效評定作業辦法。

17.1.3　營運績效評估項目及基準如下：

1.首次之營運績效評估項目、基準、配分權重及評定方式及各項目評定準則及其分配詳附件 5。

2.甲方得參考前次營運績效評估會就前次評估項目、基準及其配分權重建議或本契約約定營運重要事項，與乙方進行檢討，若有修改必要，應於完成修改後以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

17.2　優先定約

17.2.1　營運績效評分

乙方營運績效評定分數（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。

17.2.2　優先定約

1.乙方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最近 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」。

2.乙方經評定為「營運績效良好」，得於契約期間屆滿前 18 個月至 15 個月之期間內，向甲方申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，乙方未於上開期限前，向甲方申請優先定約，則視為放棄優先定約，甲方得重新辦理招商作業；甲方亦得通知乙方於上述期限內提出優先定約申請。

3.甲方辦理乙方申請優先定約之作業如下：

（1）接獲乙方書面優先定約申請後，甲方應於 30 日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以書面通知乙方。

（2）有優先定約之必要者，甲方應於確認會議召開後 6 個月內提供乙方基本需求書並限期乙方提出繼續投資計畫書。

（3）乙方應於收受甲方書面通知之翌日起 60 日內，依基本需求書內容提出繼續投資計畫書，供甲方審定及確認繼續營運條件。

（4）甲方得召開審查會，審定乙方繼續投資計畫書及確認繼續營運條件。

（5）甲方應依審查結果與本契約架構與乙方議定繼續投資契約。

（6）議約不成，或是自甲方提出繼續投資契約草案 60 日內無法完成議約者，或未能於議約完成後 60 日內完成簽約者，乙方喪失優先定約之權利，甲方得重新辦理招商相關作業。但甲方與乙方已完成議約，僅因行政作業不及於本契約屆滿前完成簽約者，不在此限。

（7）前項但書情形，雙方得辦理契約變更，延長契約期限至完成繼續投資契約簽訂日。

（8）議約完成後，乙方應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫，經甲方核定後作為繼續投資契約之附件。

17.2.3　雙方合意議定之繼續投資契約，為本契約屆滿後之新約，乙方仍應依第 13 章約定移轉資產予甲方。

17.3　營運績效不良

經評定作業後總成績未達 70 分者屬不及格，甲方得依本契約第 18.2 條約定要求乙方限期改善。

第18章　缺失及違約責任

18.1　乙方之缺失

除本契約第 18.3 條所稱違約外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為如有不符合本契約約定者，均屬缺失。

18.2　缺失之處理

18.2.1　乙方如有缺失時，甲方得限期要求乙方改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

1.缺失之具體事實。

2.改善缺失之期限。

3.改善後應達到之標準。

4.屆期未完成改善之處理。

18.2.2　乙方應於甲方書面所定期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，經甲方確認已達改善後應達到之標準，始解除乙方之缺失責任。如屆期未完成改善或改善無效，甲方得依本契約第 18.3.1 條約定以一般違約處理。

18.3　乙方之違約

18.3.1　因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成一般違約：

1.乙方有缺失，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。

2.乙方未遵期開始營運、違反投資執行計畫書、興建執行計畫書及營運執行計畫書內容、就土地租金及權利金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。

3.乙方未維持本案資產之良好狀況，或未經甲方事前同意，對本案資產作變更者。

4.乙方未經甲方事前同意，擅將本案資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。

5.乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

6.乙方或其董事、監察人、經理人有喪失債信或違法情事，情節影響營運者。

7.乙方資金未依財務計畫約定時程到位者。

8.乙方有其他嚴重影響本案興建或營運且情節重大者。

18.3.2　因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

1.乙方有一般違約，經通知限期改善後屆期未完成改善或改善無效者。

2.除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，乙方未依甲方同意之投資執行計畫書、興建執行計畫辦理興建工程或工程進度落後達 20%者。

3.乙方未經甲方同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

4.乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。

5.乙方未經甲方事前同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。

6.乙方經目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

7.乙方未經甲方書面同意由陸資任乙方股東。

8.乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。

9.乙方違反本契約財務監督之約定，且對本案之財務有嚴重影響。

10.乙方興建工程品質有重大瑕疵或違反法規，致本契約之目的無法達成，或有嚴重危及公共安全或公共衛生之虞。

11.乙方營運有違反法規或本契約約定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞。

12.乙方遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分。

13.乙方有其他經甲方認定之違約或違法事由，嚴重影響本契約之履約。

18.4　違約之處理

乙方有本契約第 18.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

18.4.1　違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

1.限期改善之程序

甲方通知乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

（1）違約之具體事實。

（2）改善之期限。

（3）改善後應達到之標準。

（4）屆期未完成改善之處理。

2.乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

3.乙方屆期未完成改善、或改善未達改善後應達到之標準或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方、融資機構或其委任之管理銀行、保證人及政府有關機關：

（1）中止乙方興建營運之一部或全部。

（2）依本契約第 18.5 條約定，由融資機構或保證人於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管本案公共建設繼續辦理興建或營運。

（3）依本契約第 19 章約定辦理終止契約。

4.甲方中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

（1）中止一部或全部興建或營運之事由。

（2）中止興建或營運之日期。

（3）中止興建工程範圍或營運之業務範圍。

（4）中止興建或營運後，應繼續改善之項目、改善後應達到之標準及改善期限。

（5）屆期未完成改善之處理。

5.甲方依本契約第 18.4.1 條第 4 項通知乙方，中止乙方興建營運之一部或全部者，相關違約情事經乙方改善並經甲方認定已改善者且乙方確有繼續興建或營運之能力者，甲方應以書面限期令乙方繼續興建或營運。

18.4.2　懲罰性違約金

1.甲方於乙方發生本契約第 18.3.1 條所定之一般違約情事時，除依第 18.4.1 條之約定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 15,000 元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰，

單一事件按日累計之懲罰性違約金以新臺幣 500 萬元為上限。如乙方未按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

2.甲方於乙方發生本契約第 18.3.2 條所定之重大違約情事時，除依第 18.4.1 條之約定處理外，甲方得處以乙方每件每日新臺幣 30,000 元之懲罰性違約金，有持續之情形者，得按日連續懲罰，單一事件按日累計之懲罰性違約金以新臺幣 500 萬元為上限。如乙方未按時繳納懲罰性違約金，甲方有權自乙方繳交之履約保證金中扣抵之。

3.乙方應依甲方通知所載期限繳納懲罰性違約金。如乙方未依期限繳納者，該未繳納懲罰性違約金應自逾期之日起至繳納之日止，按日加計未納懲罰性違約金總額百分之一作為遲延利息，惟不得超過未納懲罰性違約金總額百分之二十，甲方得自履約保證金中扣抵。

18.4.3　終止契約

1.終止契約之處理方式依本契約第 19 章約定辦理。

2.乙方有重大違約事由時，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

18.4.4　如甲方違反其承諾事項時，經乙方限期要求改善而未改善且持續超過 3 個月時，乙方得終止契約，然須於終止契約 30 日前以書面通知甲方。

18.4.5　違約不影響契約之履行

1.乙方縱發生違約情事，於甲方終止本契約前，乙方仍應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

2.乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長契約期限或免除契約責任。

18.5　融資機構或保證人之介入

18.5.1　乙方發生施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大違約情事時，甲方應以書面通知乙方限期改善，並副知乙方之融資機構或保證人。

18.5.2　乙方經甲方依第 18.5.1 條要求限期改善逾期未改善或改善無效時，

甲方應以書面載明下列事項通知之乙方之融資機構或保證人：

1.乙方屆期不改善或改善無效之具體事項。

2.乙方之融資機構或保證人得報請甲方同意由乙方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。

3.介入時，應為改善期限。

4.應繼續改善項目及標準。

5.屆期未完成改善之處理。

18.5.3　乙方之融資機構或保證人於接獲甲方書面通知 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，以書面向甲方申請介入。融資機構或保證人逾期未向甲方申請時，甲方得終止本契約。

18.5.4　甲方應於接獲乙方之融資機構或保證人依第 18.5.3 條申請起 30 日內，以書面通知乙方融資機構或保證人，是否同意介入之申請，並副知乙方。

18.5.5　融資機構或保證人於介入期間，得與甲方協商其暫代乙方執行本契約之權利義務範圍，並得排除乙方已發生之違約責任。

18.5.6　融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為：

1.將乙方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。

2.處分資產。

3.重大減損資產總額。

4.將乙方與他人合併。

18.5.7　融資機構或保證人於介入期間所為下列行為，應事先報請甲方同意：

1.拋棄、讓與乙方重大權利或承諾重大義務。

2.委託第三人經營乙方之全部或部分業務，及讓與乙方之全部或部分負債。

3.任免乙方重要人事。

18.5.8　融資機構或保證人介入後經甲方認定確已改善缺失者，除乙方與融資機構、保證人或其輔助人另有約定並經甲方同意者外，甲方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，得以書面向甲方申請終止介入。

18.5.9　融資機構或保證人介入後，仍未於甲方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甲方終止介入；甲方亦得以書面通知融資機構或保證人終止介入。任一方依本條終止介入後，甲方得終止本契約。

18.5.10 終止介入時，經甲方評估乙方仍不具備繼續履行本契約、或繼續興建、營運本案之能力，甲方得終止本契約。

18.5.11 乙方之融資機構或保證人介入期間，本契約期間之計算不中斷。

18.5.12 乙方之融資機構或保證人介入後，本契約之相對人仍為乙方，不生契約主體變更之效力。融資機構或保證人與乙方之權利義務關係，在無損於甲方權益之情形及甲方同意下，由其雙方另訂之。

18.6　強制接管營運

本案於本契約期間如有興建不當、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經政府機關令停止本案興建或營運之一部或全部時，甲方得依促參法第 53 條第 2 項及《民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法》規定辦理強制接管營運。乙方對其甲方所為之處置，應予無條件配合，因配合所產生之必要費用應由乙方負擔。

第19章　契約定期檢討、變更及終止

19.1　契約之變更

19.1.1　契約變更之事項

除本契約中已載明變更事項外，如有下列情形之一者，雙方得以維護公共利益及公平合理為原則，協議辦理契約變更：

1.發生本契約第 20 章之不可抗力、除外情事或有情事變更之情形，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。

2.基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。

3.乙方之興建、營運成本大幅下降（或上漲）或賦稅負擔大幅下降（或上漲）時，非因乙方為履行本契約之行為所致時。

4.本契約附件所載內容經調整後不影響公共利益及公平合理時。

5.其他為履行契約之需並經雙方合意者，且不影響公共利益及公平合理時。

19.1.2　定期檢討

自完成簽約日起 5 年或距前次契約變更已逾 5 年，雙方得依第 19.1.1 條所定之契約變更事由，檢討本契約是否有變更之必要。

19.1.3　契約變更程序

任一方於收受對方提送契約變更相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達次日起 30 日內完成，視為契約變更不成立，應依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

19.1.4　其他

1.契約變更應以維護公共利益及公平合理為原則。

2.除經甲方同意者外，乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。

3.契約變更，非經甲方及乙方之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

19.2　契約終止之事由

19.2.1　雙方合意終止

契約期間內，雙方得合意終止本契約。

19.2.2　可歸責於乙方事由而終止契約

即甲方依本契約第 18.4.1 或 18.4.3 條終止本契約。

19.2.3　非可歸責於乙方事由而終止契約

因非可歸責於乙方之下列原因之一，致契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者，雙方得終止本契約。

1.因可歸責於甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 18.4.4 條之約定終止本契約時。

2.因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者。

3.因不可抗力或除外情事發生而終止契約。

19.3　契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

1.契約終止事由。

2.終止契約(包括本契約設定地上權契約/租賃契約)表示及終止日期。

3.通知終止一方擬採取之適當措施。

19.4　契約終止之效力

19.4.1　除本契約另有約定外，本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

19.4.2　除本契約另有約定外，本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除甲方同意無須終止或塗銷地上權外，乙方依本契約取得之地上權一律終止，乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。

19.4.3　雙方合意終止之效力

甲乙雙方合意終止本契約，雙方除應依第 19.4.1 及 19.4.2 條辦理外，並應另行議定有關資產之移轉及其他權利義務關係。

19.4.4　因可歸責於乙方之事由終止契約之效力

1.甲方得不返還乙方留存之履約保證金之一部或全部以扣抵乙方應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約甲方有權向乙方請求支付之費用。

2.甲方得限期要求乙方移除一切乙方資產，雙方並應依本契約第

14 章約定辦理資產移轉。

19.4.5　因可歸責於甲方或因政策變更致乙方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.甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方留存之履約保證金。

2.甲方依本契約第 10.1.5 條與第 10.2.4 條約定退還乙方已繳納之土地租金及權利金。

3.經甲方同意之鑑價機構就乙方投資本案之資產（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。甲方或其指定之第三人依鑑價結果收買乙方於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償乙方應給付之違約金、損害賠償及其他費用，甲方得自上開資產收買價金扣抵之。

4.因可歸責於甲方或因政策變更致乙方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，應由甲方負擔相關費用。

5.雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.4.6　因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

1.甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還乙方留存之履約保證金之全部。

2.甲方依本契約第 10.1.5 條與第 10.2.4 條約定退還乙方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）乙方領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由乙方負擔，並恢復本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍及代為管理維護範圍原狀。乙方逾期未移除時，甲方得代為移除，且為移除所生費用全部由乙方負擔。

（2）由甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本案。甲方領取保險給付（如有），並依乙方已支出工程費用或經甲方同意之鑑價機構就乙方投資本案之資產（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，扣除甲方就不

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）之餘額予乙方。

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.除第 3 項甲方不予收買並要求乙方移除一切資產之情形外，雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之移轉。

19.5　契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具有效力：

1.本契約第 13 章與第 14 章有關資產移轉之約定。

2.本契約有關第 15 章履約保證之約定。

3.本契約有關第 21 章爭議處理之約定。

4.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

19.6　其他

19.6.1　「已支出工程費用」係指乙方為興建本案所支出之一切成本及費用，但以乙方於其投資執行計畫書估算之興建費用為上限。

第20章　不可抗力與除外情事

20.1　不可抗力

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

1.戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。

2.因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。

3.天災，包括但不限於地震、水災、閃電或任何自然力作用。

4.發生依傳染病防治法第 3 條所稱傳染病，且足以影響契約之履行時。

5.不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。

6.於施工過程中，發現依法應保護之文化資產，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。

7.用地具有環境污染情事，致影響興建者。

8.其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬不可抗力者。

20.2　除外情事

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

1.除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

2.整體經濟狀況大幅變動，致對乙方興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性者。

3.因不可歸責於乙方之因素，致乙方無法於完成簽約日後 2 年內完成環評、水保等必要證照執照申請，經敘明理由主動告知甲方者。

4.因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與興建工作相關之

各項執照及許可達 90 日以上者。

5.其他性質上非屬不可抗力或上開之除外情事，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，經協調會或主管機關組成之履約爭議調解會或雙方認定屬除外情事者。

20.3　通知及認定程序

20.3.1　任一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 7 日內，檢附相關資料、文件及說明，以書面通知他方。

20.3.2　任一方於收到他方之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。若雙方無法於 1 個月內達成協議時，任一方得依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

20.4　認定後之效果

於不可抗力或除外情事經雙方或協調會或主管機關組成之履約爭議調解會認定後，雙方應即依下列約定辦理一項或數項之補救措施。如雙方無法於 1 個月內達成協議時，應依本契約第 21 章爭議處理約定辦理。

20.4.1　不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

20.4.2　損害之補救

1.乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方、乙方之專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。

2.於本契約期間內，如發生前述不可抗力或除外情事，乙方得檢具經甲方同意之獨立、公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免租金或其他稅費等。

3.乙方於契約期間內因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。

4.甲方得同意停止興建、營運期間之計算，並得視情節適度延長興建、營運期間。

5.於契約期間內，如發生前述之不可抗力或除外情事，甲方得書面同意調整權利金繳納之期限及金額。

6.調整經甲方同意營運之收費費率。

7.其他經雙方同意之措施。

20.5　損害之減輕

於不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.6　恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本案之正常運作。

20.7　終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之約定處理 90 日後，乙方仍無法繼續興建、營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協議。如於事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

20.8　未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1.其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

2.其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第21章　爭議處理

21.1　協商

21.1.1　雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

21.1.2　雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 60 日內，仍無法達成共識時，任一方得提送協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解。

21.2　協調及調解

21.2.1　雙方應自完成簽約日起 3 個月內，依本案協調會組織章程（附件 6）成立協調會。

21.2.2　雙方就關於本契約所載事項、協調或調解契約履行之任何爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約約定之程序提交協調會，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

21.2.3　協調會對於本契約之各項爭議所為之決議，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，雙方當事人均未於送達後 30 日內向協調會以書面提出異議者，即視為協調成立，雙方應完全遵守，不得異議。

21.2.4　雙方之協調爭議事項，除雙方另有約定外，經提交協調會協調後 6 個月內仍無法做成協調決議，或一方請求召集協調會後 3 個月內仍未能召開協調會，或依投資契約約定不予協調，或任一方對於協調決議以書面提出異議，均屬協調不成立。任一方得逕行提起民事訴訟，或依本契約第 21.3 條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

21.2.5　履約爭議之調解經甲乙雙方合意而成立；雙方不能合意者，調解不成立。調解過程中，調解委員得依職權以履約爭議調解會名義提出書面調解建議。任一方當事人不同意調解建議者，應於調解建議送達之次日起 20 日內，以書面向履約爭議調解會及他方當事人表示不同意。期限內未以書面表示意見者，視為同意該建議。調解不成立者，任一方得逕行提起民事訴訟，或依本契約第 21.3 條另以書面合意方式提付仲裁，或另行合意其他方式處理。

21.2.6　就履約爭議協調及調解之進行，本契約如有未盡事宜，悉依促參法相關規定辦理。

21.3　仲裁

21.3.1　因本契約之爭議，如無法透過本契約第 21.2 條協調或調解方式解決，經雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

21.3.2　由雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，乙方同意由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

21.3.3　採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。

21.3.4　除甲乙雙方於仲裁時另有協議外，甲乙雙方均得同意公開仲裁判斷書，及公開仲裁判斷書於仲裁機構網站。

21.4　管轄法院

因本契約之爭議提起訴訟時，雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

21.5　契約繼續履行

21.5.1　除本契約已全部確定終止或契約期間屆滿外，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟等爭議處理程序，於爭議處理期間，雙方均應繼續履行本契約。但經甲方依本契約行使終止權、本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

21.5.2　乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長契約期限或免除契約責任。

第22章　其他條款

22.1　契約之修訂或補充

本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力。

22.2　智慧財產權及保密義務

22.2.1　智慧財產權

1.甲方認為必要有權查閱或使用乙方為本計畫投資、興建及營運取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標誌、技術或資料等 （以下簡稱智財權物件），乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。本契約終止時，乙方支付智慧財產權權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方使用該智財權物件。

2.乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受一切損害，包括但不限於甲方敗訴須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

22.2.2　保密條款

雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或做任何與本案無關目的之使用。但下列情形不在此限：

1.根據法令或法院裁判應為揭露者。

2.非因任一方違反保密義務而業已對外公開者。

3.為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

4.甲方提出於其他政府機關者。

22.2.3　員工及他人之保密義務

乙方應使其董事、監察人、受僱人、職員、供應商及受委託之第

三人遵守前述保密義務並應與其簽訂保密契約。

22.3　通知與文件之送達

22.3.1　通知送達

除本契約另有約定者外，應送達本契約當事人或融資機構委任之管理銀行之通知、文件或資料（如有），均應以中文書面信函為之，並於送達對方時生效。

除經事前通知地址變更者外，雙方之地址以下列者為準。

甲方地址：407610 新竹縣新豐鄉青埔村 80 號

乙方地址：○○○

22.3.2　地址變更

當事人之任一方變更地址時，應於變更前依前項約定以書面通知對方，否則他方如按原址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

22.3.3　雙方同意各授權指派一人為專案代表人，代表各方發出或收受各項通知或其他文件。

22.4　準據法

本契約之變更、效力、履行、解釋及與本契約有關之一切事宜均以中華民國法令為準據法。

22.5　契約條款之可分性

本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之約定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

22.6　契約公證

本契約應經臺灣高雄地方法院或其所屬民間公證人依法辦理公證，所需費用由乙方負擔之，如乙方不按期給付權利金、租金或違約金，乙方同意逕受強制執行。

22.7　保有權利

任一方放棄本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

22.8　契約權利義務之繼受

22.8.1　本契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。

22.8.2　本契約對於立約雙方當事人及其繼受人均有相同拘束力。

22.9　契約份數

本契約正本乙式 2 份，由甲方、乙方雙方各執 1 份。副本 10 份，甲方執 8 份、乙方執 2 份。

立契約書人

甲　　方：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場　　（印鑑）

代 表 人：○○○

住　　址：新竹縣新豐鄉青埔村 80 號

乙　　方：○○○　　（印鑑）

代 表 人：○○○　　（印鑑）

統一編號：○○○

地　　址：○○○

中 華 民 國　○　年　○　月　○　日

附件 1　本案基本資料（以實際點交為準）

一、本案公共建設所需範圍及代為管理維護範圍地籍資料

範圍	編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)[註1]	114 年公告地價[註3]	使用分區	所有權人	管理者
公共建設用地(包含建物及附屬設施)及財產範圍	1	大埔段	1455-24(部分)	93,233	75	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	75			
	3	大埔段	1455-34	411	75			
	4	大埔段	1455-38	5,014	75			
	5	大埔段	1455-79	2,724	75			
	6	大埔段	1455-80	4,648	75			
	7	大埔段	1455-212(部分)	7,770	75			
	8	大埔段	1455-560	4,992	90			
	9	大埔段	1455-562	11,604	90			
	10	大埔段	1455-590	3,679	90			
	11	大埔段	1455-591	286	90			
	12	大埔段	1455-598	2,497	75			
	13	大埔段	1455-599	3,501	75			
	14	大埔段	1455-600	3,849	75			
	15	大埔段	1445-56	118	75			
	16	大埔段	1455-563	8,333	90	旅館區		
	17	大埔段	1455-589	102	75			
	18	大埔段	1455-592	732	90			
	19	大埔段	1455-593	5,496	90			
	20	大埔段	1455-594	2,784	90			
	21	大埔段	1455-595	127	90			
	22	大埔段	2110-1	618	75			
	23	大埔段	2147-1	536	90			
	24	大埔段	2148-1	1,476	90			
	小計(A)			**166,375**	-	-		
代為管理維護範圍	1	大埔段	1455-42	27,726	75	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	75			
	3	大埔段	1455-44	16,696	75			
	4	大埔段	1455-45	3,349	75			
	5	大埔段	1455-46	1,203	75			
	6	大埔段	1455-74	1,700	75			
	7	大埔段	1455-75	1,650	75			
	8	大埔段	1455-76	6,410	75			
	9	大埔段	1455-77	14,659	75			
	10	大埔段	1455-78	380	90			
	11	大埔段	1455-210	9,497	75			
	12	大埔段	1455-212(部分)	34,566	75			
	13	大埔段	1455-221(部分)	59,100	75			
	14	大埔段	1455-201	36,659	75			
	15	大埔段	1455-601	900	75			
	16	大埔段	1445-497	267	75	綠地		
	17	大埔段	1455-39(部分)	41	90			
	小計(B)			**226,174**	-	-		
總計(A+B)				**392,549**	-	-		

註：1.表內面積以實際點交為準。
2.土地租金計收方式請詳參本投資契約第 10.1 條約定。
3.公有土地依平均地權條例施行細則第 21 條規定，係以各該宗土地之公告地價為申報地價。
4.興建期土地租金計算方式=土地租金計收範圍×當期申報地價×計收比例(課徵地價稅稅率之乘積)。
營運期土地租金計算方式=「土地租金計收範圍×當期申報地價×計收比例(課徵地價稅稅率之乘積)」+「土地租金計收範圍×簽約當期申報地價×2%」
5.公有土地課徵地價稅稅率依土地稅法規定為千分之十(1%)，實際仍應依當時土地稅法規定計收。
6.表內公告地價僅供參考，實際地價應以內政部地政司查詢系統為準。

二、本案建物資料

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，屋頂夾層坍陷，內部有部分漏水，2樓天花板部分坍陷。	79年 使用執照 （用途：農舍）
5	思相林別館		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、天花板坍陷。	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	木造地板磚造牆	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，入口處架高層版坍陷腐爛，內部設施老舊未更新，地板塌陷。	75年 使用執照 （用途：別墅）

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	
13	溫馨桂花館全家福A		1層		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之6人房；屋外走道坍陷腐爛，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		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之6人房；屋外走道坍陷腐爛，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）
16	男生宿舍		2層	磚造鐵皮屋頂	1455-563	旅館區	103.31	103.31	1層:辦公室、浴廁及小會議室 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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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

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	
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，地板坍陷，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	農情利便屋		1層	鋼構水泥皮鐵圍牆	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陷。	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、販賣區地板坍陷。	無使用執照
26	員工廚房		1層	鐵皮搭建	1455-591	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	1455-591	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	旅館區	—	—	非正式建築結構，無基礎。 現況架高地板坍陷，門窗部分損壞，入口處走道坍陷損壞嚴重。	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
32	司機室		1層	磚造	1455-563	旅館區	—	—	民國 66 年暨存建物(未辦建物保存登記)，作為備品倉庫使用； 外觀牆面及木門窗有破損情形。	無使用執照
33	獨角仙館		1層	鐵皮搭建	1455-563	旅館區	—	—	民國 93 年建，作為備品倉庫使用； 地板塌陷且損壞嚴重。	無使用執照

註：1.表內建築面積及樓地板面積來源係使用執照之登載面積，以實際點交為準。
2.本投資契約第 7.2.3 條所指「待取得使用執照之建物」係指表中序號 16（2 層）至 33 之建物。

三、本案現有設施設備

項次	名稱	數量	位置/坐落大埔段地號	主要材質	現況	備註
1	入口地標	1 處	1445-56、1445-497	鋼架	不銹鋼鐵絲、大型「嘉義農場」字型、照明燈 2 具、動物圖型 3 座	-
2	大門入口牌樓	1 處	1455-24	鋼架棚	重新油漆、照明燈	-
3	滑草、射箭場(含纜車、起跑台、射箭場各一座)	1 處	1455-24	草皮、水泥	待整修	-
4	力爭上游	1 處	1455-599	藝石、塑鋼	老舊待整修	-
5	公廁	3 處	1455-24、1455-560 1455-590	鋼筋、水泥	待整修	美食天地後方、行館右前方、露營中心後方
6	碧雲亭(含登山步道、公廁一間、關公石雕一座)	1 座	1445-212 1445-42、1445-44、1445-221 1445-601	水泥	部份損壞	-
7	正氣亭	1 座	1455-593	鋼筋、水泥	堪用	-
8	浩然亭	1 座	1455-593	鋼筋、水泥	堪用	-
9	思源亭	1 座	1455-212	鋼筋、水泥	堪用	-
10	思源亭儲水槽	1 座	1455-212	鋼筋、水泥	堪用	-
11	污水處理設施(87/1/1)	1 座	1455-594	鋼筋、水泥	需重行檢修及申請運作與放流標準	-
12	交流電動機直流發電機	1 組	1455-594	鐵	需檢修	污水處理設施
13	鐵皮發電機室	1 座	1455-560	鋼棚	待整修	-
14	升旗台	1 座	1455-562	鐵桿	正常	行政大樓前
15	蔣公銅像	1 座	1455-562	銅像	正常	-
16	三角水池	1 座	1455-599	水泥	待檢修	-
17	餐廳旁水池	1 座	1455-590	水泥	待檢修	-
18	簡易停車場	1 座	1455-24	草地	正常	-
19	大客車停車場	1 座	1455-24	水泥、土石地	正常	-
20	小客車停車場	1 座	1455-24	柏油路	正常	-
21	新建停車場(98/11/1)	1 座	1455-24	草地	正常	-
22	露營區浴廁	2 座	1455-24、1455-590	鐵貨櫃	待檢修	含電熱水鍋爐 4 具
23	停車場廁所	1 座	1455-24	鐵貨櫃	待檢修	-
24	員工餐廳	1 座	1455-563	鐵貨櫃	待檢修	男生宿舍旁
25	發電機組	4 組	1455-24 1455-590 1455-594	鐵	待檢修	宿舍區、行館後側、污水處理設施、餐廳區
26	飲水系統	全場	1455-24	鐵	待檢修	-
27	濾水槽	1 處	1455-24	鋼鐵	待檢修	水塔區

28	熱泵	2 組	1455-24 1455-590	鋼鐵	待檢修	旅館區 露營區浴廁
29	深水泵	1 組	1455-590	鋼鐵	待檢修	庫房
30	緊急發電機	1 組	1455-24	鋼鐵	待檢修	湖水進水塔
31	電腦網路系統	全場	1455-562	設備、物品	待檢修	-
32	快速濾水機	1 組	1455-24	電子、鐵製品	正常	-
33	停車收費系統(自動收票機)	1 組	1455-24	鋼鐵	正常	-
34	玻璃會議桌	1 套	1455-563	玻璃、鐵	正常	男生宿舍 1 樓
35	不鏽鋼伸縮門	1 套	1455-24	電動門	正常	大門口
36	冷凍冰櫃	1 組	1455-563	鋼鐵	待檢修	員工餐廳
37	紅木單人沙發-方型椅背	24	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
38	紅木單人沙發-圓型椅背	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
39	紅木四人沙發	3	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
40	紅木標準茶几-底部原木平板造型	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
41	紅木茶几-底部原木摟空造型	5	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
42	紅木正方型茶几底原木摟空造型	6	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
43	紅木長方型 4 尺茶几	3	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
44	紅木單層櫃	4	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
45	紅木雙層櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
46	紅木三層櫃	4	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
47	紅木化妝桌、椅	5	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
48	紅木高架置物桌	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
49	紅木總統書桌、椅	各 1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
50	單人床古式臥榻、小椅	各 1	1455-560	文物傢俱	正常	總統行館
51	雙人樺木床(含床板座)	3	1455-560	文物傢俱	正常	總統行館
52	蔣公玉照(含紅木架)	1	1455-560	重要文物	正常	總統行館
52	紅木 L 型置物架	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
53	紅木 6 尺鞋櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
54	紅木餐桌	1	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
55	紅木餐椅(含轉盤)	12	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
56	紅木四門置物櫃	2	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館
57	紅木單人床(含床板座)	8	1455-560	紅木傢俱	正常	總統行館

附件 2　本案興建基本需求內容

一、本案土地資訊及土地使用分區使用等資訊

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、建物及設施(包含財產及物品)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	—
既有已取得使用執照或建物登記之建築物建築面積	1,973.76 平方公尺	1,354.63 平方公尺	—
既有已取得使用執照或建物登記之建築物樓地板面積	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。

註：1.表內面積以實際點交為準。
　　2.土地使用分區管制規定應以都市計畫及其相關法令最新內容辦理。

二、興建開發基本需求

項次	基本規範
新建需求	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。 2. 量體：總容積樓地板面積原則不得少於 330 平方公尺。但經甲方同意者，不在此限。 3. 位置：原則於星蘋果餐廳現址拆除重建。但經甲方同意者，不在此限。 4. 其他:除新建景觀餐廳外，乙方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，經甲方同意後為之。 5. 新建原則： (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。 (2) 建築物造型、建材及色彩設計應融入周圍環境景觀樣貌，展現本案特色意象。 (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。 (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）。 (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)。
整建需求	1. 設施： (1) 應針對本案既有 16 棟已取得使用執照或建物登記之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，其餘建物乙方亦得視營運需求，提出更符合本案開發目的之已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，並於投資計畫書明確載明，於符合相關法令規定並經甲方同意後為之。 (2) 總統行館規劃需求：應結合在地商品與特產，得導入旅宿休憩、餐飲服務及商品販售等多元面向，進行整體規劃與創新經營，藉此提升場域價值並促進地方發展。

項次	基本規範
	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)。

附件 3　設定地上權契約（草案）

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
設定地上權契約

立約人國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方）為開發經營「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱本案），雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂本案投資契約（以下簡稱投資契約）在案。茲依投資契約第 6.1.2 條約定，就本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍之設定地上權事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方依本契約第六章約定，將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍內之土地設定地上權予乙方，其範圍座落於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），土地清冊詳如下表所示。

編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	所有權人	管理者
1	大埔段	1455-24(部分)	93,233	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		

編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	所有權人	管理者
22	大埔段	2110-1	618		
23	大埔段	2147-1	536		
24	大埔段	2148-1	1,476		
總面積			166,375	-	-

第二條 地上權設定登記及存續期間

一、甲方應自完成簽約日起 30 日內，以現況點交本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍予乙方，以供乙方興建營運本案相關設施。

二、乙方應自完成點交日起 15 日內，會同甲方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乙方負擔。但有特殊情形，經甲方同意後，得適度延長之。

三、本契約之存續期間為民國〇〇年〇〇月〇〇日起至民國〇〇年〇〇月〇〇日止。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 地上權租金

一、租金計收標準

乙方依「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辦法」之規定繳納土地租金，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳付土地租金當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。

（一）興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

（二）營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。

二、繳付時間

乙方應自完成點交日起 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。

三、繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至指定帳戶（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

四、土地租金遲延給付

如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之五之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。

五、本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

第四條 地上權處分之限制及建物之預告登記

一、非經甲方事前書面同意，乙方不得就地上權為轉讓、出租、分租或分割，亦不得設定抵押權或其他負擔。雙方同意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、分割或設定負擔或其他處分行為」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」。

二、乙方於本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍內興建建物時，就可辦理登記之建物，應於建物興建完成辦理建物所有權第一次登記時，將前開註記事項轉載於建物所有權部其他登記事項欄，並配合甲方辦理預告登記，並於辦竣登記後 15 日內檢附建物登記謄本送甲方備查。

三、前項預告登記應載明乙方應於本契約期間屆滿或終止時，應將建物所有權移轉登記予甲方。

第五條 稅費負擔

辦理地上權設定登記、預告登記、變更登記或塗銷登記、及建物

預告登記之所有相關費用(包括但不限於規費、罰鍰、代書費等)，均由乙方負擔。

第六條 地上權塗銷及標的之返還

本契約期間屆滿或終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍返還甲方。

第七條 建築物時價補償請求權之放棄

乙方同意放棄民法第 840 條第 1 項規定之建築物時價補償請求權。

第八條 違約

乙方違反本契約約定者，依「投資契約」第 10.1.4 條及第 18 章約定辦理。

第九條 其他

雙方同意本契約應作為地上權設定契約書公定契紙之附件，並據以辦理設定登記。

第十條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未約定者，適用「投資契約」有關約定。

第十一條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，由甲方、乙方雙方各執 1 份。副本 10 份，甲方執 8 份、乙方執 2 份。

立契約書人

甲　　方：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場　　（印鑑）

代 表 人：○○○

住　　址：新竹縣新豐鄉青埔村 80 號

乙　　方：○○○　　（印鑑）

代 表 人：○○○　　（印鑑）

統一編號：○○○

地　　址：○○○

中 華 民 國　○　年　○　月　○　日

附件 4　租賃契約（草案）

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
租賃契約

立約人國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場（以下簡稱甲方）與○○○（以下簡稱乙方)為開發經營「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」（以下簡稱本案)，雙方業於民國○○年○○月○○日簽訂本案投資契約（以下簡稱投資契約）在案。茲依投資契約第 6.1.2 條約定，就本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍之租賃事宜訂立本契約，並約定下列條款，以資共同遵守。

第一條 契約標的

甲方依本契約第六章約定，將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍內之土地出租予乙方，其範圍座落於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)，土地清冊詳如下表所示。

編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	所有權人	管理者
1	大埔段	1455-24(部分)	93,233	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		

編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	所有權人	管理者
22	大埔段	2110-1	618		
23	大埔段	2147-1	536		
24	大埔段	2148-1	1,476		
總面積			166,375	-	-

第二條 土地點交及契約期間

一、甲方應自完成簽約日起 30 日內，以現況點交本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍予乙方，以供乙方興建營運本案相關設施。

二、本契約之存續期間為民國〇〇年〇〇月〇〇日起至民國〇〇年〇〇月〇〇日止。惟於「投資契約」提前終止時，本契約亦一併終止。

第三條 租金

一、租金計收標準

乙方依「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辦法」之規定繳納土地租金，未來若該等法令規定有異動（含增刪及修訂），應依繳付土地租金當時之法令規定辦理。申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。

（一）興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

（二）營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。

二、繳付時間

乙方應自完成點交日起 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。

三、繳付方式

乙方應於繳納期限前匯款至指定帳戶（金融機構名稱：合作金庫屏東分行；帳戶名稱：彰化農場-屏東分場 402 專戶；

帳號：0360713050021），並將匯款憑證影本提送予甲方備查。

四、土地租金遲延給付

如乙方就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於到期日未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之五之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。

五、本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍若有經重劃或重測致面積增減者，應自土地登記謄本之變更登記日起重計土地租金，當年度增減金額併入次年度繳納或抵扣。

第四條 處分之限制

非經甲方事前書面同意，乙方不得轉讓租賃權、或就本標的為轉租或分租。

第五條 稅費負擔

辦理租賃之所有相關費用（包括但不限於規費、罰鍰、代書費等），均由乙方負擔。

第六條 租賃標的之返還

本契約期間屆滿或終止時，乙方應於甲方指定期限內，除去第三人占用，並將本案公共建設所需用地、建物及設施(包含財產及物品)範圍返還甲方。

第七條 違約

乙方違反本契約約定者，依「投資契約」第 10.1.4 條及第 18 章約定辦理。

第八條 契約效力

本契約為「投資契約」之附件，本契約未約定者，適用「投資契約」有關約定。

第九條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，由甲方、乙方雙方各執 1 份。副本 10 份，甲方執 8 份、乙方執 2 份。

立契約書人

甲　　方：國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場　　（印鑑）

代 表 人：○○○

住　　址：新竹縣新豐鄉青埔村 80 號

乙　　方：○○○　　（印鑑）

代 表 人：○○○　　（印鑑）

統一編號：○○○

地　　址：○○○

中 華 民 國　○　年　○　月　○　日

附件 5　營運績效評定辦法（草案）

第一條 為執行本契約第 17 章之營運績效評定機制及促參法第 51 條之 1 規定，特訂定本辦法。

第二條 於本契約開始營運日起有完整營運年度期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定作業。

第三條 甲方應於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立營運績效評估會（以下簡稱評估會）。

第四條 評估會任務如下：

一、本於公平、公正原則，評定乙方營運績效。

二、協助解釋與營運績效評定結果有關事項。

三、提出乙方營運改善及建議事項。

四、提出下次營運績效評定項目、基準及其配分權重之建議。

第五條 評估會置委員 5 人至 9 人，由甲方就具有與促參案件公共建設、營運管理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，由甲方參考主管機關所建立「民間參與公共建設委員參考名單」列出遴選名單，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。甲方得視個案特性及實際需要，檢討調整委員組成。

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」(以下簡稱評審辦法）第五條規定。

第六條 甲方應於評估會成立時，一併成立工作小組，協助評估會辦理營運績效評定作業。

工作小組成員由甲方首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。

評估會開會時，工作小組成員至少一人全程出席。

第七條 評估會置召集人一人，綜理營運績效評定事宜；副召集人一人，襄助召集人處理績效評定事宜；均由甲方首長或其授權人員指定

委員擔任。

會議之舉行，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

評估會委員應親自出席會議，不得指派他人代理；並須有委員總額二分之一以上之出席始得開會，其決議以出席委員過半數之同意行之。

前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數三分之一。

評估會如有對外行文需要，應以甲方名義行之。

第八條 營運績效評定項目及基準

評定面向	評定項目	評定指標	配分
甲方需求	1.資產維護管理情形	建築物及附屬設施維修保養情形	15
		資產清冊及文件管理	
		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	對於甲方業務配合度(含相關資料提送期程等)	10

評定面向	評定項目	評定指標	配分
		乙方對於甲方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	5
	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	聘用在地員工執行情形	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	
		乙方缺失及其改善情形	
		乙方違約及其改善情形	
總計			**100**

註：本表評估項目、指標與配分得由甲方視實際需求調整之。

第九條 營運績效評估項目及基準之調整：

營運期間之次年起，甲方得依本契約約定營運重要事項或評估會決議，調整營運績效評估項目及基準，並經簽報機關首長或其授權人員核定後，於召開下次評估會議 6 個月前，以書面通知乙方，並載明其適用之受評期間。

第十條 乙方營運績效評定分數(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」。

第十一條 乙方於契約期間，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最近 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」。

第十二條 營運績效評定作業依下列程序辦理：

一、乙方提送營運績效說明書

乙方應於每年依甲方通知之期限內提送受評期間之營運

績效說明書（含財務報告），由甲方檢核，如認乙方所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知乙方限期補件或補正，屆期未補件或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行營運績效評定。乙方營運績效說明書應按雙方議定之營運績效評定項目逐一編列說明之。營運績效說明書說明內容包括但不限於：

（一）促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

（二）各營運績效各評定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。

二、工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評定項目及基準，就乙方所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為營運績效評定參考：

（一）促參案件基本資料。

（二）辦理目的及公共建設服務目標。

（三）乙方就營運績效評估項目及基準之自評成果摘要。

（四）乙方就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

（五）其他。

三、評定作業之進行

評估會會議召開時，由工作小組報告其初評意見，並由乙方就營運績效說明書進行簡報及說明後，再由委員按營運績效評估項目及基準進行評定。

甲方得以書面通知乙方，於評估會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為營運績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，甲方得另為妥適處理。

五、評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

（一）案件名稱。

（二）會議次別。

（三）會議時間。

（四）會議地點。

（五）主席姓名。

（六）出席及請假委員姓名。

（七）列席人員姓名。

（八）記錄人員姓名。

（九）工作小組報告事項。

（十）評定結果及評分彙整總表。

（十一）改善及建議事項。

（十二）營運績效評估項目、基準、配分權重及其適用之受評期間。

（十三）其他應行記載事項。

六、營運績效評定結果之處理

（一）營運績效評定結果經簽報甲方首長或其授權人員核定後，以書面通知乙方，並公開於甲方資訊網路，期間不少於 10 日。

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，登載相關資訊於促參法主管機關資訊網路。

（二）乙方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，以書面向甲方申請釋疑。

甲方於收受乙方書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復乙方，必要時得召開評估會會議協助處理。甲方逾前項期間未回復，或乙方對甲方回復仍有疑義時，依本契約所定爭議處理相關約定辦理。

（三）營運績效評定結果依前款辦理有更改時，甲方應依規定重新通知乙方及公開。

第十三條　營運績效評定結果涉及乙方履約情形改善者，甲方應依投資契約約定辦理履約管理。歷次評定結果相關文件，甲方宜造冊保存。

第十四條　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

乙方提送資料，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。

第十五條　本辦法如有未盡事宜，得參酌「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」辦理。

附件 6　協調會組織章程（草案）

第一條 本章程依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 48 條之 1 及「嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案」投資契約（以下簡稱本契約）第 21.2.1 條約定，由國軍退除役官兵輔導委員會彰化農場（以下簡稱甲方）及○○○（以下簡稱乙方）合意訂定之。

第二條 協調會（以下簡稱本會）成立時點，除甲方及乙方另有約定外，應於完成簽約日起 3 個月內成立之。

第三條 本會之任務如下：

一、本契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。

二、不可抗力或除外情事認定。

三、雙方同意交付協調事項。

第四條 本會設置 5 名委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。

前項委員選任以財政部促進民間參與公共建設資訊網「委員資料庫」名單為限，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。

本會委員為無給職。

第五條 本會之委員每屆任期 3 年，改選得連任。

委員任期屆滿，依前條改選。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，依該委員原選定方式，選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

第六條 協調會議由主任委員召集，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。

第七條 本會應公正客觀處理爭議事件。

本會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。前所稱使用人，包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問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本會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方依第四條推薦及選任委員時，適用之。當事人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，向本委員會提出，本委員會應於 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。

第八條　申請協調應以書面向本會為之，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。

第九條　本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。

第十條　任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及本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。

第十一條 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提出解決者，本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。

第十二條 本會召開協調會議時，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。

第十三條 本會得視需要，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。

第十四條 本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。

本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。

第十五條 前條第 3 項決議，除任一方於所定期限內以書面向本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。

第十六條 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，將本會組成及協調會議紀錄予以公開。

第十七條 本會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由本會徵詢雙方同意後，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，適用第七條及第十六條規定。

第十八條 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、本會未能於 3 個月內召開協調會議。

二、依投資契約約定不予協調。

三、本會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。

四、任一方依第十五條對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十九條 本章程之變更及修改應經雙方同意。

第二十條 本章程有未盡之事宜得參酌促進民間參與公共建設全生命週期作業手冊第三篇如何履約管理(14.3 節)辦理。

第二十一條 本章程自本契約完成簽約日起生效。

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

第一章　公共建設目的及民間參與方式 1-1
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
第二章　民間參與期間及範圍 2-1
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
第三章　興建 3-1
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
第四章　營運 4-1
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
第五章　土地取得 5-1
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
第六章　環境影響評估與開發許可 6-1
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

第七章　風險配置 7-1
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
第八章　政府承諾與配合事項 8-1
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
第九章　附屬事業 9-1
第十章　履約管理 10-1
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
第十一章　移轉 11-1
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
第十二章　後續作業事項及期程規劃 12-1
第一節　後續作業事項 12-1
第二節　期程規劃 12-11
第十三章　其他事項 13-1
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、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，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、旅宿、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[註]-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[註]-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：

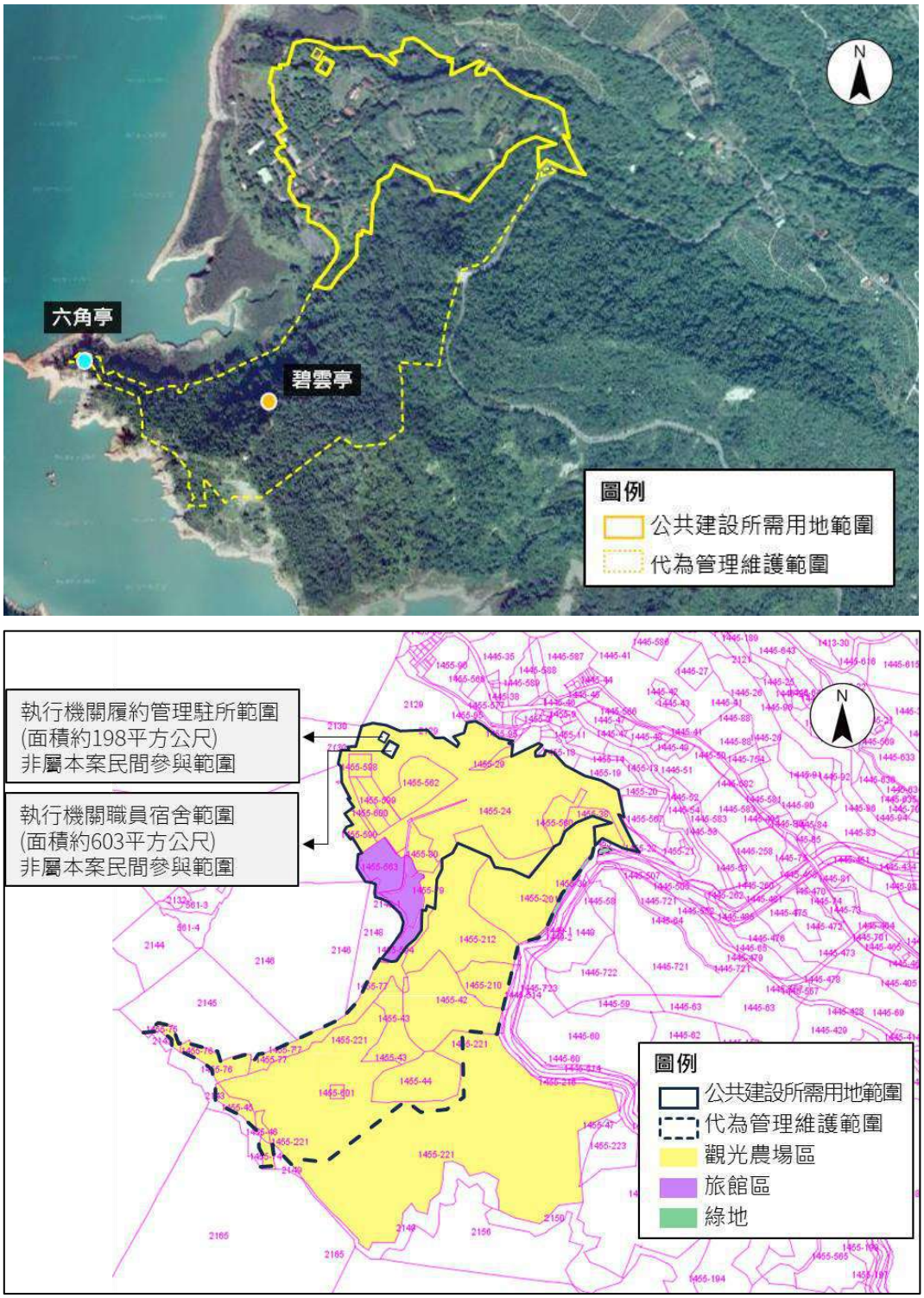


圖 2-2-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍示意圖

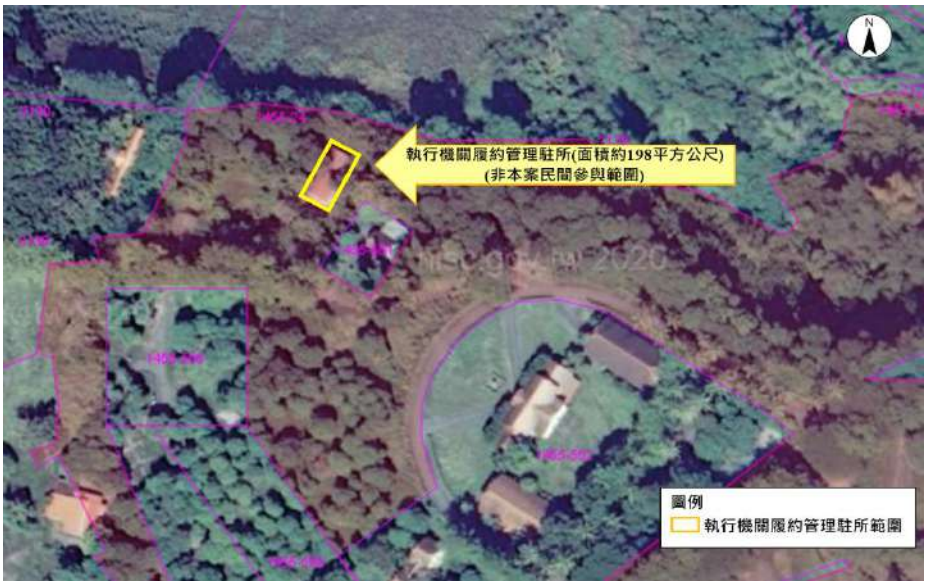
表 2-2-1 公共建設所需用地及代為管理維護範圍基本資料一覽表

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)[註 2]	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	旅館區		
	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			
	小計(A)			**166,375**	**-**		
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	綠地		
	17	大埔段	1455-39(部分)	41			
	小計(B)			**226,174**	**-**		
總計(A+B)				**392,549**	**-**		

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。



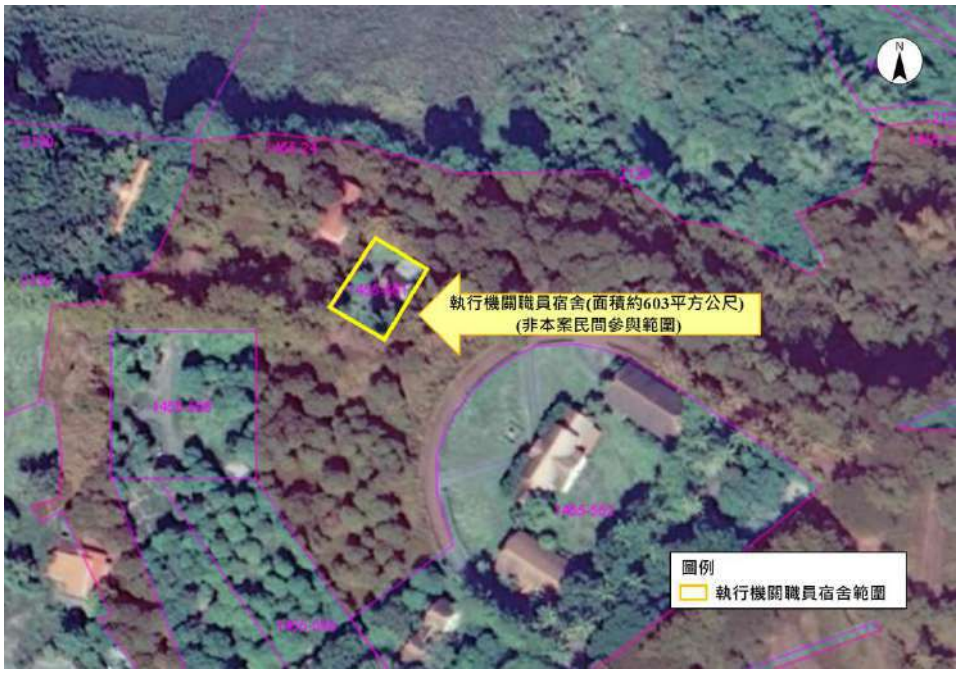
註：1.範圍以實際點交為準。

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^2）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，屋頂夾層坍陷，內部有部分漏水，2 樓天花板部分坍陷。	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、天花板坍陷。	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 I 12	溫馨桂花館 3 棟		1層	木造地板磚造牆	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，入口處架高層版坍陷腐爛，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		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之 6 人房；屋外走道坍陷腐爛，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		1455-563	旅館區	69.68	69.68	為兩間併聯之 6 人房；屋外走道坍陷腐爛，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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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； 內部地板坍陷，屋頂蛀蝕，入口處木板下陷。	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，地板坍陷，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陷。	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、販賣區地板坍陷。	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。 現況架高地板坍陷，門窗部分損壞，入口處走道坍陷損壞嚴重。	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

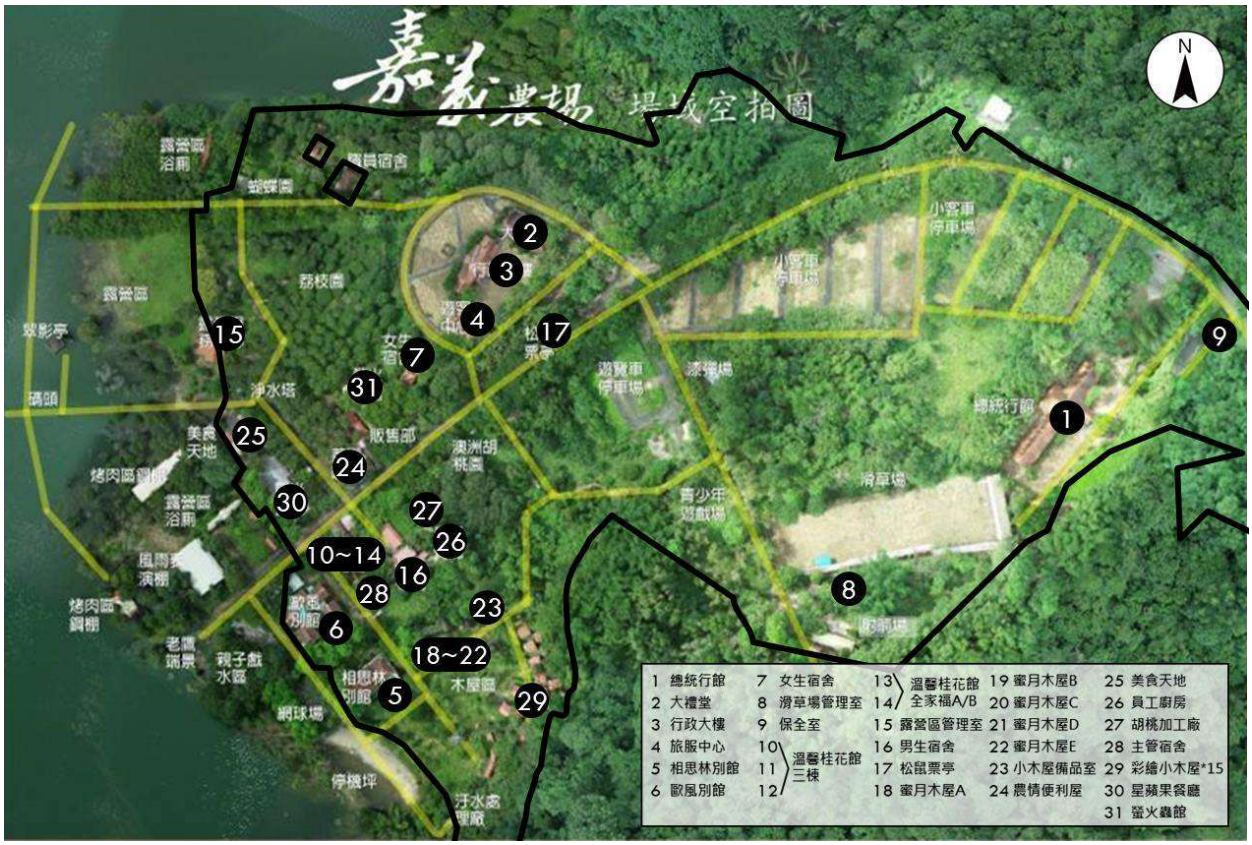
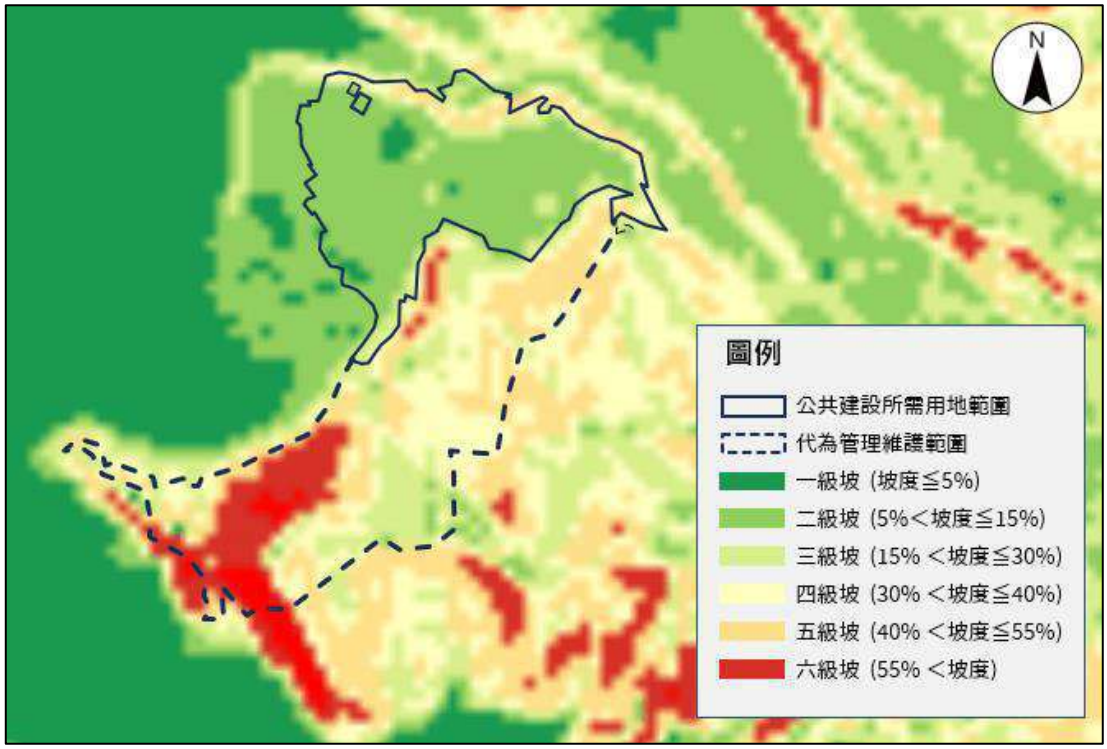


圖 2-2-6 本案建物分布位置示意圖

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

<table>
<tr><th rowspan="2">類別</th><th colspan="2" rowspan="2">項目</th><th colspan="2">分工</th><th rowspan="2">辦理方式</th></tr>
<tr><th>執行機關</th><th>民間機構</th></tr>
<tr><td rowspan="12">工程調查</td><td colspan="2">計畫及法規資料調查</td><td rowspan="12">協助</td><td rowspan="20">辦理執行</td><td rowspan="12">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">興建行政程序調查</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地資料調查</td><td>基地鑑界</td></tr>
<tr><td>其他</td></tr>
<tr><td rowspan="3">基地環境調查</td><td>地質鑽探調查</td></tr>
<tr><td>地下管線調查</td></tr>
<tr><td>其他(如水電管線設施調查)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公用設備資源調查計畫</td><td>公用設備現況資料</td></tr>
<tr><td>其他</td></tr>
<tr><td colspan="2">交通現況調查</td></tr>
<tr><td colspan="2">土石資源場調查規劃</td></tr>
<tr><td rowspan="8">工程規劃</td><td colspan="2">建築設計規劃</td><td rowspan="6">同意</td><td rowspan="8">民間機構自辦或委託專業廠商辦理。</td></tr>
<tr><td colspan="2">結構及機電系統設計</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程進度規劃</td></tr>
<tr><td colspan="2">工程費用概算</td></tr>
<tr><td colspan="2">開工前籌辦計畫</td></tr>
<tr><td colspan="2">品質規劃及管控</td></tr>
<tr><td colspan="2">施工計畫</td><td rowspan="4">備查</td></tr>
<tr><td colspan="2">水污染防治措施計畫[註]</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築執照審查</td></tr>
<tr><td colspan="2">五大管線審查</td></tr>
</table>

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。

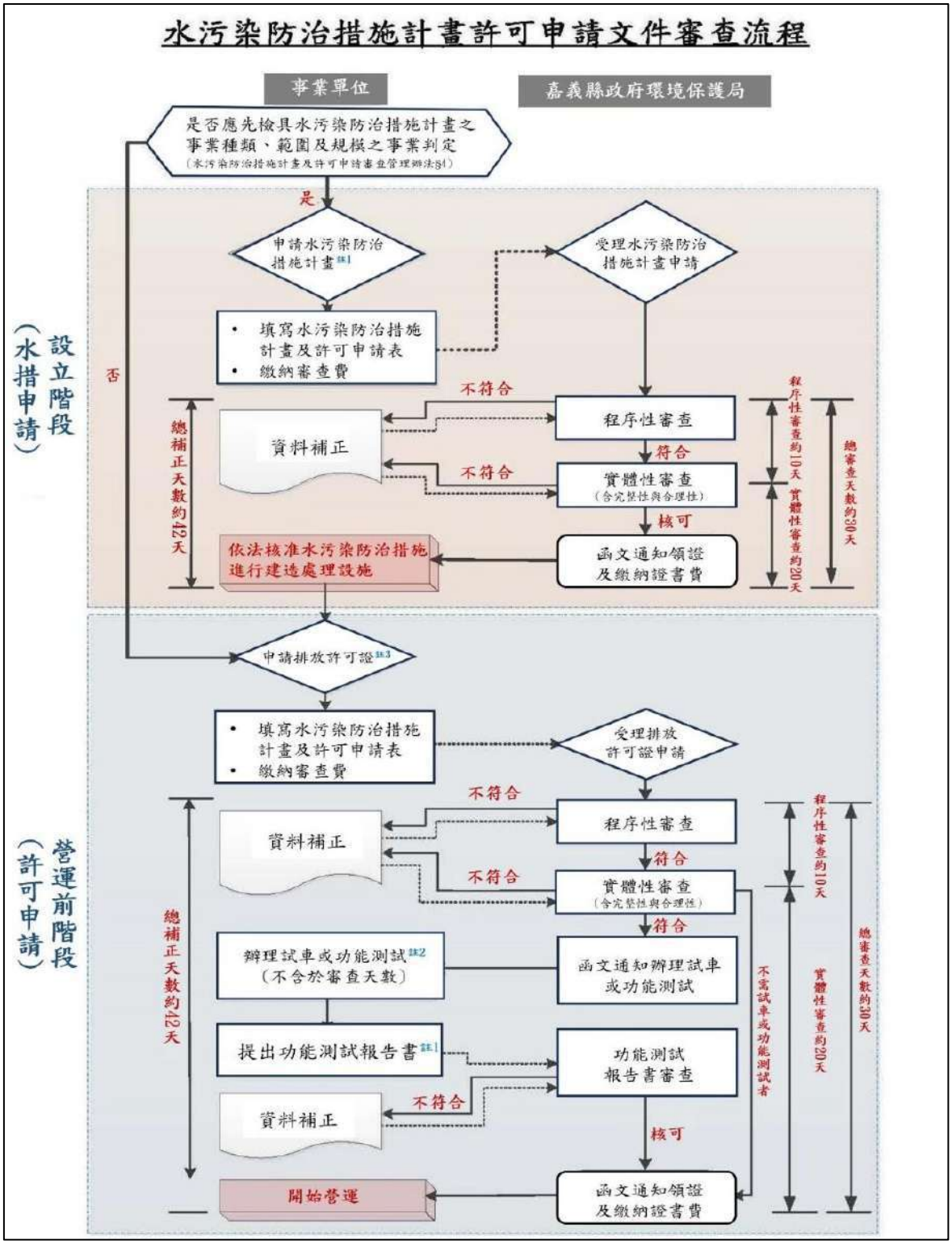
4.新設污水處理設施

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「包含土建工程(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。



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
BOT需求	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。 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。 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。 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。 5.新建原則： (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。 (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

項次	基本規範
	本案特色意象。 (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。 (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）。 (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)。
ROT需求	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。 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)。
其它需求	1.新設污水處理設施 現有污水處理廠已年久老舊，乙方應檢視現有污水處理廠相關處理設備是否可滿足營運所需，必要時應新設污水處理設施，並應依據「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。 2.待取得使用執照之建物處理(詳參表2-2-3 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

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價百分之一。

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價百分之一。

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。

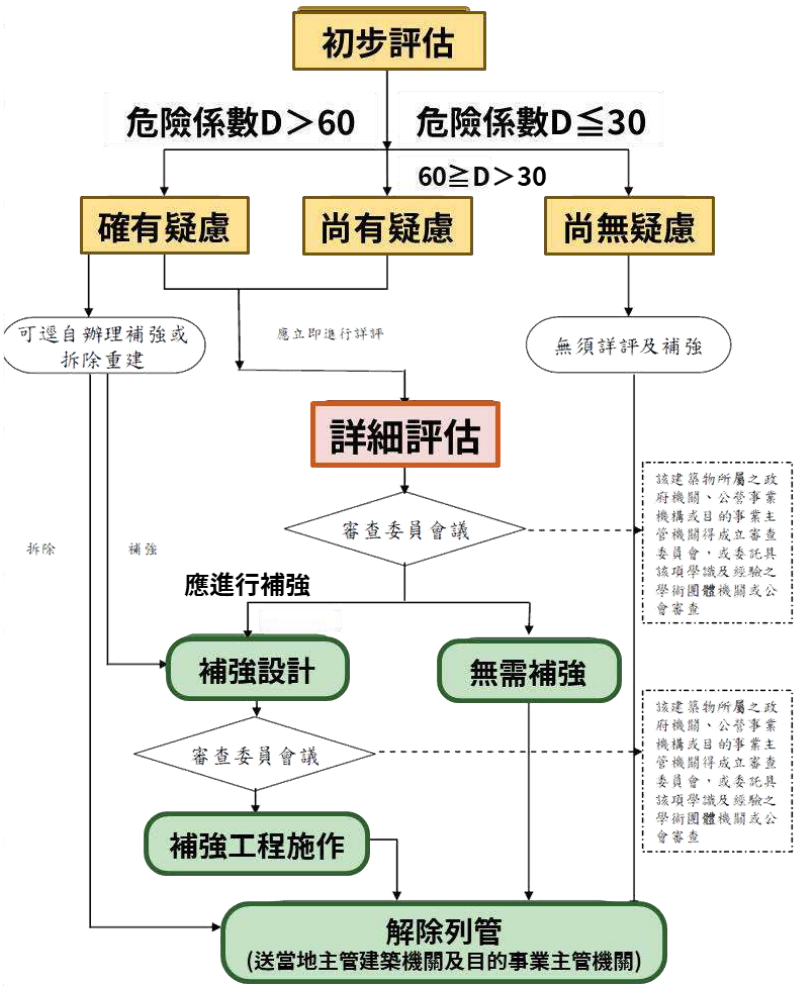


圖 3-2-1 耐震能力評估檢查作業流程示意圖

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	·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。 ·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。 ·禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。
基地綠化	·綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。 ·基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。 ·基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。 ·建築物屋頂平台設置花圃綠化。
日常節能	·建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。 ·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。 ·採用省電型燈具，如使用 LED 燈。 ·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。 ·輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。 ·採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。 ·設置太陽能光電板。
CO2 減量	·建築結構規則對稱，合理配置。 ·外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。
廢棄物減量	·施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防置措施。
室內環境	·加強室內外隔牆及樓板隔音性能。 ·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。
水資源	·筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。 ·採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。
基地保水	·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。 ·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。

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
綜合佈線 (4 個項目)	1. 佈線規劃與設計 (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。 (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。 2. 佈線應用與服務 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。 3. 佈線性能與整合 (1) 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。 (2) 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。 (3) 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。 4. 佈線管理與維運 (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。 (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。
資訊通信 (5 個項目)	1. 廣域網路之接取 設置寬頻電路接取廣域網路。 2. 數位式(含 IP)電話交換 (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。 (2) 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。 3. 區域網路 (1) 設置網路管理系統。 (2) 設置適當的資訊安全保障設備。 4. 公共廣播 (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。 (2) 可以依區域別控制不同區域 之播放與否。 5. 公共天線 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。
系統整合 (3 個項目)	1. 系統整合基本要求 (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。 (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）。 (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。

智慧建築指標	規劃內容
	(4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。 2. 系統整合程度 ♦ 中央監控系統 (1) 中央監控系統頇採 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。 (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頇納入中央監控系統，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。 ♦ 整合子系統 (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。 (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。 ♦ 系統間之互動關連 (1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。 (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。 (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。 (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。 ♦ 整合安全機制 (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。 (2) 各系統需具備電源備援之設備機制。 (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：測詴報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。 (4) 提出整體整合系統之資安防護機制。
設施管理 **(4 個項目)**	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。 1. 資產管理 (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。 (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。 2. 效能管理

智慧建築指標	規劃內容
	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。 3. 組織管理 (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。 (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。 (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。 4. 維運管理 (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。 (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。
安全防災 (8 個項目)	1. 防火系統 (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。 (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。 (3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。 (4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。 (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。 (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。 (7) 建築物各區域或樓層設置識 火警位置的聲光顯示裝置。 (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。 (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

智慧建築指標	規劃內容
	軟體顯示監測消防 設備狀態等。 (10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。 (11)系統能監控排煙設備。 (12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。 (13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。 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。 3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備） 4. 監視系統（設置人車自動監視設備） 5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備） 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） 7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施） 8. 緊急求救系統 (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。 (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）。
節能管理 **(4 個項目)**	1.能源監視 設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。 2. 能源管理系統 (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、功因及累積瓩數(kWh)等。 (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。 (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。 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」。 4. 需量控制 (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。 (2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。
健康舒適 **(1 個項目)**	室內高度 1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。

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	（一）預防措施 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。 2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。 3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。 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。 5.注意交通部中央氣象署之天候預報並事前作防災準備。
	（二）應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。 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。 5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。
	（三）善後措施 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。 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。 3.清點損失，彙整災後需求調查。 4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。
公共安全事件	（一）預防措施 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。 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。 3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。 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。
	（二）應變措施 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 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。 4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。
	（三）善後措施 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。 2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。 3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。

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。

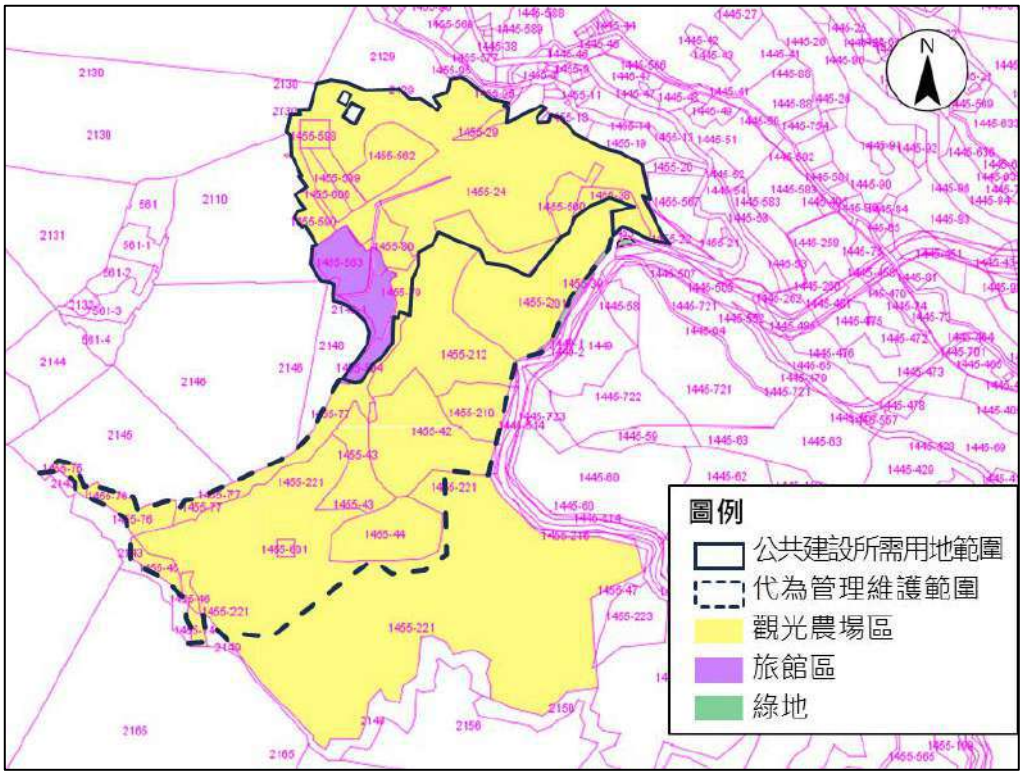


圖 5-1-1　公共建設所需用地及代為管理維護範圍地籍示意圖

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)[註2]	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	旅館區		
	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			
	小計(A)			**166,375**	**-**		
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	綠地		
	17	大埔段	1455-39(部分)	41			
	小計(B)			**226,174**	**-**		
總計(A+B)				**392,549**	**-**		

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**
第20條	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	本法專用名詞定義如下： 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。 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。
	第 5 條	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： 一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及探礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 六、遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 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 十一、其他經中央主管機關公告者。 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。
	第 6 條	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

法規名稱	法條	說明
		明書。前項環境影響說明書應記載下列事項： 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。 七、預測開發行為可能引起之環境影響。 八、環境保護對策、替代方案。 九、執行環境保護工作所需經費。 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
	第 7 條	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。 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。 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。
	第 8 條	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： 一、將環境影響說明書分送有關機關。 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。 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。 開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。
	第 11 條	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： 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 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。 七、環境影響預測、分析及評定。 八、減輕或避免不利環境影響之對策。

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疇進行意見交流。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。

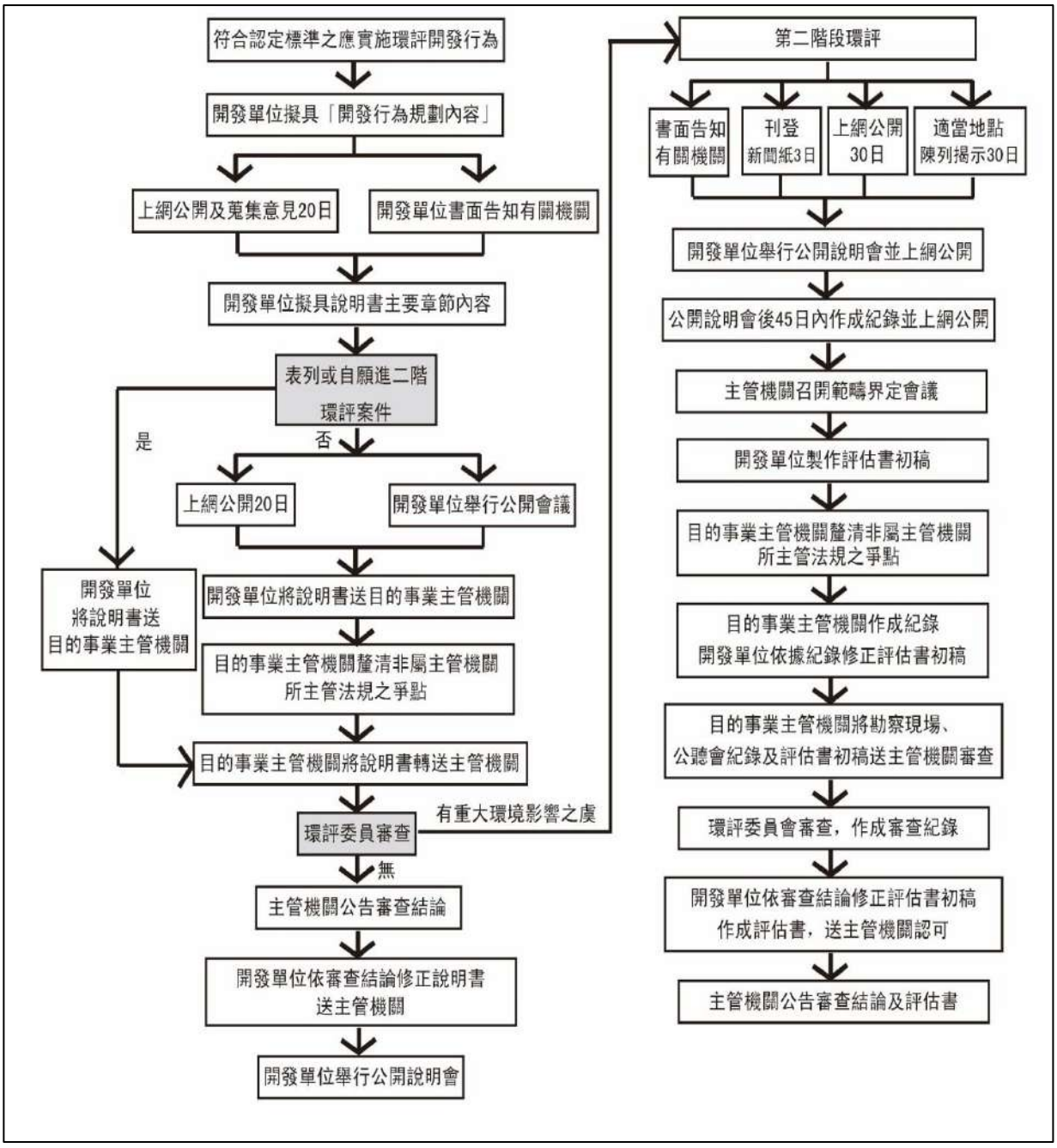
步驟 3.開發單位取得目的事業主管機關之許可(舉行公開說明會)：環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，應依「開發行為環境影響評估作業準則」第 39 條規定，於動工前 30 日內，以書面告知目的事業主管機關及審查機關欲動開工日期，開發單位應於取得目的事業主管機關之許可後，動工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。

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疇界定會議，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	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
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	v		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	□
			v	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		v	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

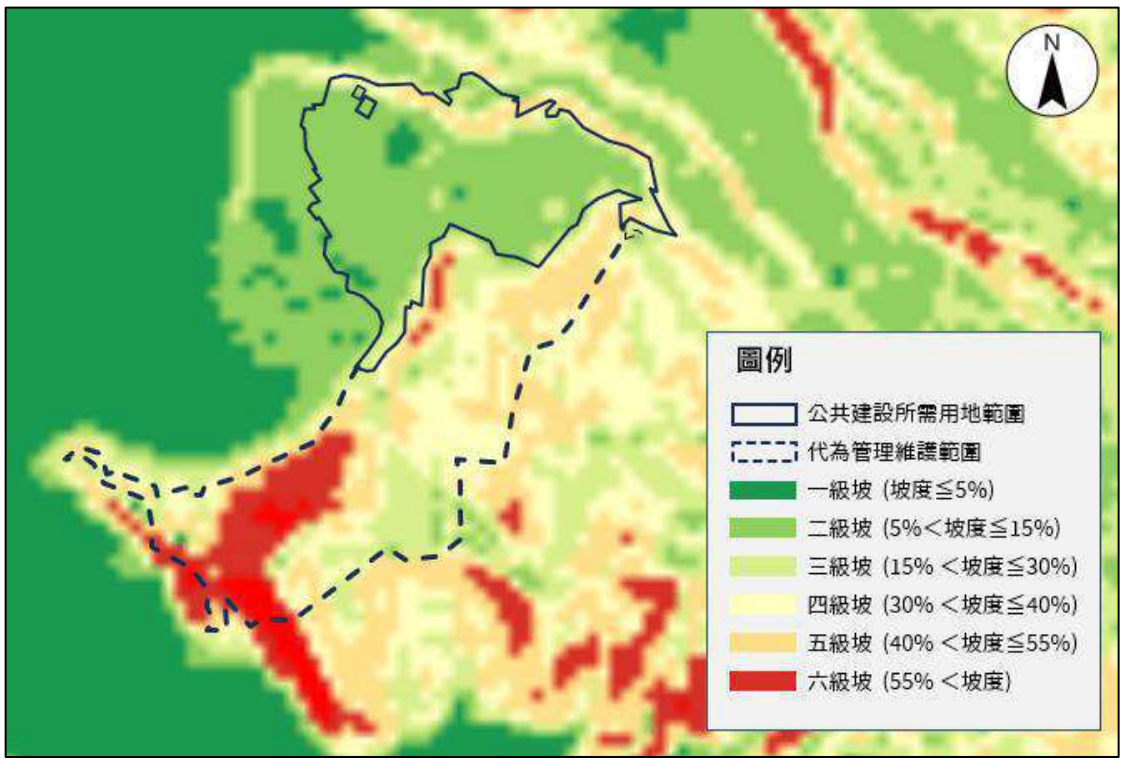
資料來源：1.內政部國土管理署；2.本案整理。

（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	■ 須辦理水土保持計畫之開發行為 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： 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。 二、探礦、採礦、鑿井、採取土石或設置有關附屬設施。 三、修建鐵路、公路、其他道路或溝渠等。 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。	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。
	水土保持計畫審核監督辦法§3	■ 得以簡易水保代替水土保持計畫之開發規模 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： 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。 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。 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。 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。 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。 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。 七、堆積土石。 八、採取土石：土石方未滿三十立方公尺者。 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。	

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	■ 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、探礦、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。 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）。 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。	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	■ 不得從事之開發行為 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： 一、濫伐林木或濫墾土地。 二、變更河道足以影響水之自淨能力。 三、土石採取或探礦、採礦致污染水源。 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。 五、污染性工廠。 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。 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。 八、以營利為目的之飼養家畜、家禽。 九、高爾夫球場之興建或擴建。 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。 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。 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。	本案開發利用應無左列禁止事項之開發行為。另有關汙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	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： 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。 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。 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。 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。 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。 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。 七、堆積土石。 八、採取土石：土石方未滿 30 立方公尺者。 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。

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。

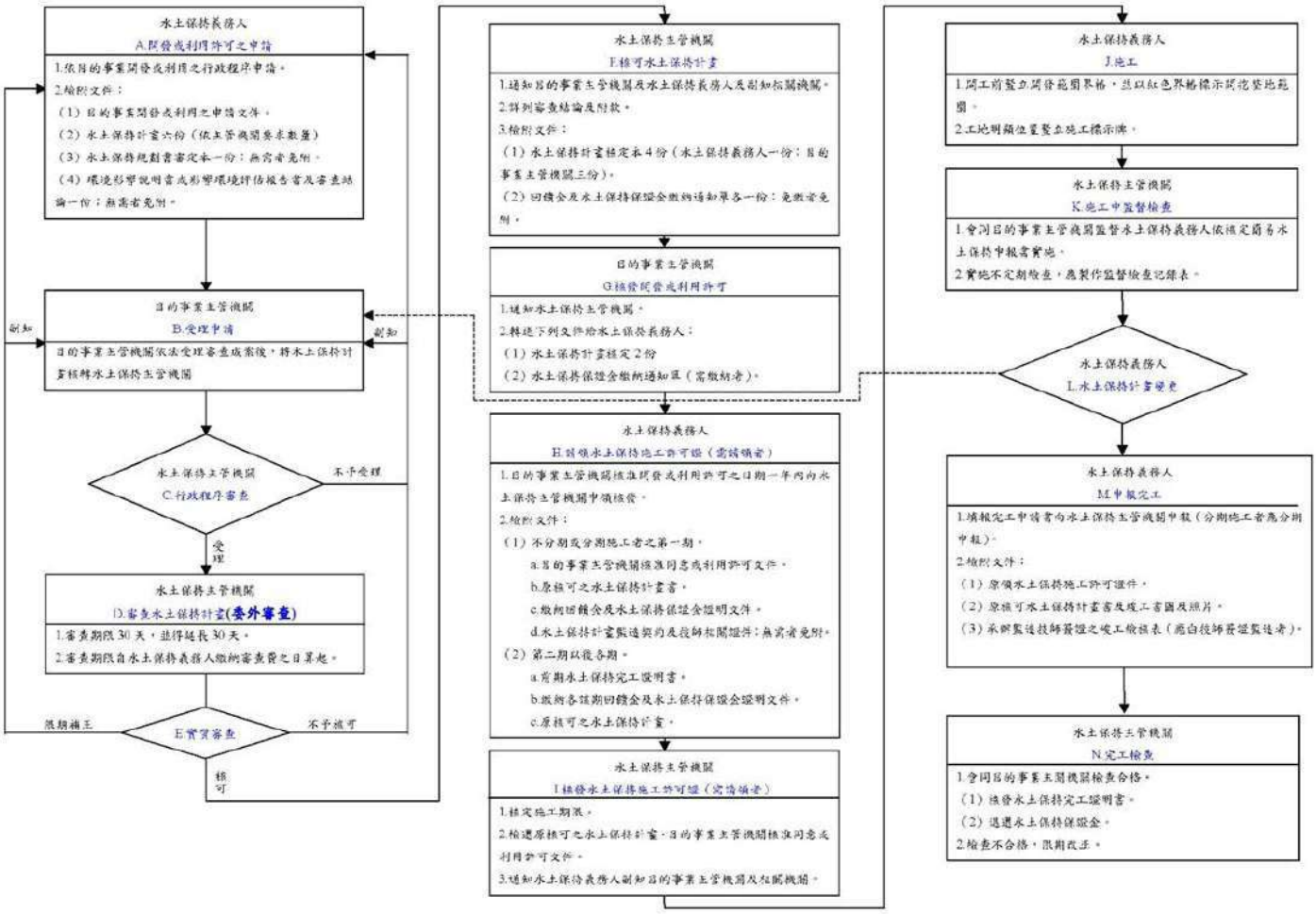


圖 6-4-1 水土保持計畫審核及實施作業流程圖

（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.採礦、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
1.興建期風險			
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	—	●	○
2.營運期風險			
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	—	●	○
3.移轉期風險			
移轉契約風險	●	○	—
移轉品質風險	●	○	—
軟體設施移轉風險	●	○	—
4.不可抗力風險			
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
興建期		
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。
營運期		
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）	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。 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。 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。
	公共意外責任保險	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： 1.被保險人或其受雇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。 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。
	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。

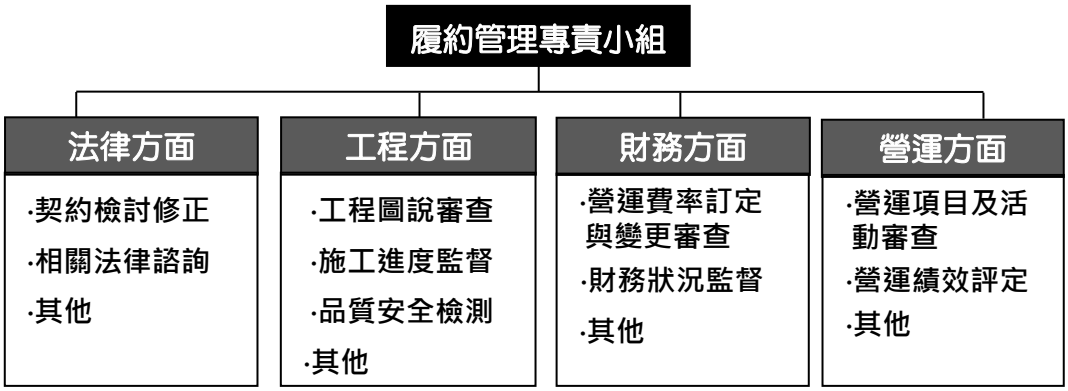


圖 10-1-1 履約管理組織架構圖

（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	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： 1.民間機構屆期不改善或改善無效之具體事項。 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。 3.介入時，應為改善之期限。 4.應繼續改善之項目及標準。 5.屆期未完成改善之處理。
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
	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。 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。
3.暫時接管期間之權利義務	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。 2.融資機構或保證人於介入期間，不得為下列行為： （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。 （2）處分營運資產。 （3）重大減損營運資產總額。 （4）將民間機構與他人合併。 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： （1）拋棄、讓與民間機構重大權利或承諾重大義務。 （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。 （3）任免民間機構重要人事。
4.暫時接管之終止	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。 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。
5.暫時接管期間之投資契約效力	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。 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。 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。

（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	⑴ 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） ⑵ 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） ⑶ 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） ⑷ 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	⑴ 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。 ⑵ 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	⑴ 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） ⑵ 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） ⑶ 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） ⑴ 強制接管營運事由已消滅者。 ⑵ 有事實足認無法達成接管之目的者。 ⑶ 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. 評估會置召集人 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	5
	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。

第十一章　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。

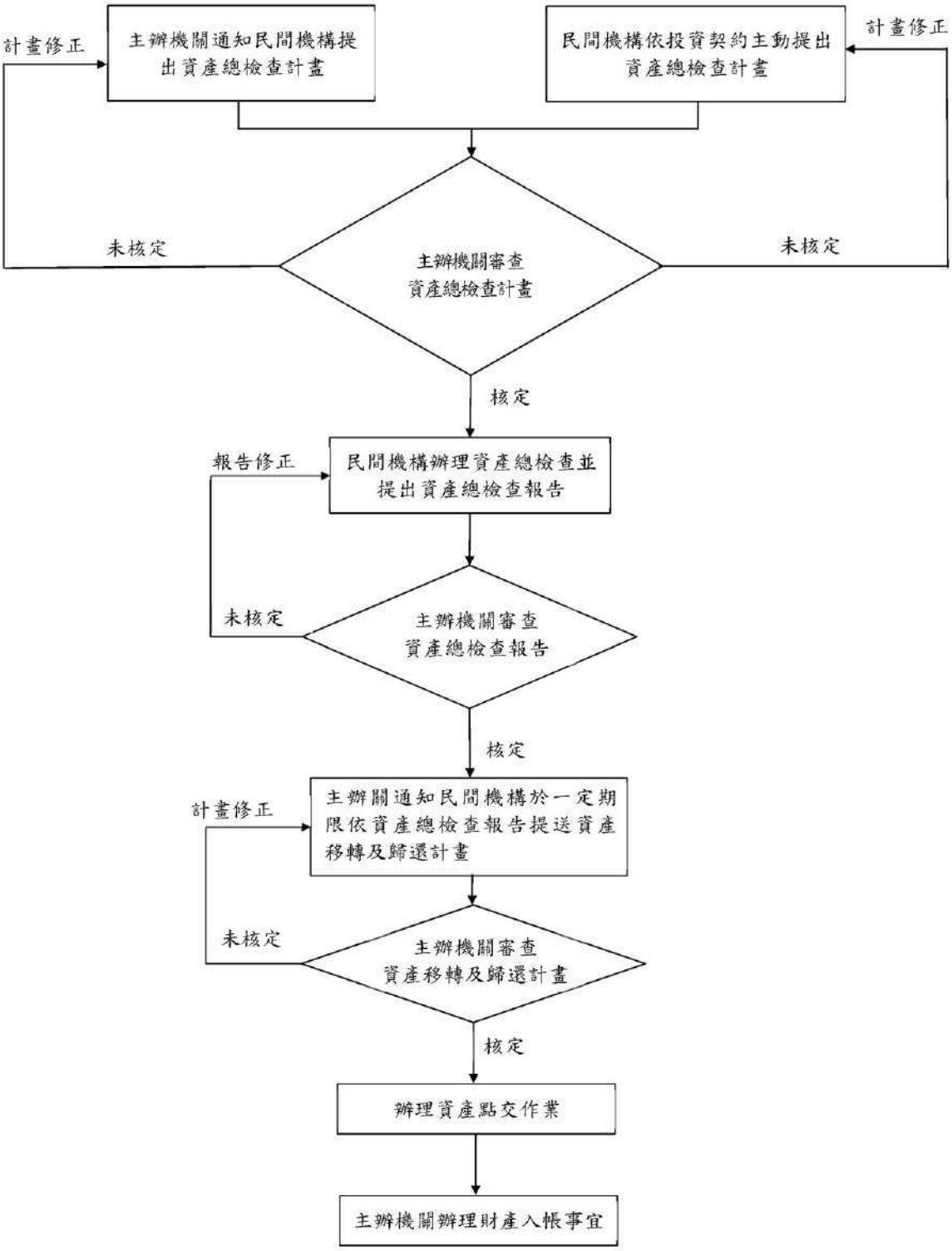
(二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

(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
		護計畫、公共藝術規劃等）。 3.整建規劃： （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）。 （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）。 （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）。 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）。 5.園區道路鋪面及人行步道設施優化規劃。 6.整體投資金額與施工期程規劃。 7.其他（如基礎設施水電管線地下化規劃等）。	
三、	營運計畫	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）。 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）。 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）。 4.雇用員工及培訓規劃。 5.ESG（環境保護Environment、社會責任Social、公司治理Governance）規劃。 6.安全監控與緊急通報規劃。 7.資產及設備管理維護規劃。 8.環境清潔與管理維護規劃。 9.風險管理及保險規劃。 10.移轉及返還規劃。 11.其它。	20
四、	財務計畫	1.基本假設參數說明。 2.投資及分年投入經費預估。 3.資產增置與重置規劃。 4.營運收支預估。 5.資金籌措規劃（若有融資需提出金融機構融資意願書）。 6.預估財務報表（含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等）。 7.財務效益分析（含重要財務參數與評估指數，如「自	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）	資格審查	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。
	綜合評審	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
嘉義縣 大埔鄉公所 陳秘書正益	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。	1.遵照辦理。 2.針對招商條件相關建議後續招商規劃將納入參考。 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。
經濟部水利署 南區水資源分署 黃副工程司浤瑄	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	1.感謝指導。 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

與會人員意見		回覆處理情形
	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。
交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處張科員雅萍	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。
專家學者鄭教授博文	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。	感謝指導。
	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。	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。

嘉義縣彰化農場嘉義分場 BOT+ROT 案
補充評估報告

基於本案第二次公告招商未果，後再經基地條件、經濟環境、市場分析等面向綜合考量，並與主辦機關討論決議後，第三次招商條件調整內容如下供參。

決議修訂面向	原條文(第二次公告)	修正條文(本次公告)	理由說明
一、**履約保證金**（調整返還機制）	投資契約 15.5.1 乙方自開始營運日起 1 年後，如未有任何違約情事，甲方得調降履約保證金為新臺幣 **750 萬**元整。甲方應自**調降日**起 30 日內無息返還乙方減少之保證金額，或俟乙方更換新履約保證交付甲方後，原履約保證始行解除。 15.5.2 乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。	投資契約 15.5.1 乙方自開始營運日起 1 年後，如未有任何違約情事，**得向**甲方**申請調降**履約保證金為新臺幣 **500** 萬元整。甲方應自**乙方提出申請日**起 30 日內無息返還乙方減少之保證金額**新臺幣 1,000 萬元**，或俟乙方更換新履約保證交付甲方後，原履約保證始行解除。 15.5.2 乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將**剩餘**履約保證金**(即新臺幣 500 萬元)**無息返還乙方。	・考量近期營建物料人力成本上漲及大環境物價通膨、關稅政策等影響，調整履約保證金返還機制，以減輕民間機構整體投資資金運用壓力。 ・相關條文配合修訂（投資契約 15.5.1、15.5.2 條)等。
二、**申請人實收資本額**（降低門檻）	申請須知 4.1.4 申請人財務資格應符合以下之全部要求： 1.以單一法人方式申請者，應符合以下財務資格之全部： （1）公司實收資本額：不得低於新臺幣 **8,000** 萬元。 （2）……	申請須知 4.1.4 申請人財務資格應符合以下之全部要求： 1.以單一法人方式申請者，應符合以下財務資格之全部： （1）公司實收資本額：不得低於新臺幣 **3,000** 萬元。 （2）……	・調整申請人實收資本額門檻，以利有意願之中小企業能參與本案投資或新成立專案公司減少其資金彈性運用壓力。 ・相關條文配合修訂（申請須知

決議修訂面向	原條文(第二次公告)	修正條文(本次公告)	理由說明
	2.以合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部： （1）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。 （2）…… 8.2.1 最優申請人若以原單一法人名義簽訂本案契約時，實收資本額應為新臺幣8,000萬元以上，且…。 8.2.2 最優申請人若以新設立專案公司，以負責本案興建及營運，不允許陸資、轉投資以及經營本案以外之業務，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… 投資契約 11.1.1 乙方若為原單一法人者，實收資本額應維持新臺幣8,000萬元以上，並應自完成簽約日起30日內，就本案營運事務完成獨立部門設置或依法為分支機構之登記，以獨立設帳方式營運本案。其設置或登記之相關資料，應送甲方備查。 11.1.2 乙方若為專案公司者，實收資本額應維持新臺幣8,000萬元以上，且…	2.以合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部： （1）公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣3,000萬元。 （2）…… 8.2.1 最優申請人若以原單一法人名義簽訂本案契約時，實收資本額應為新臺幣3,000萬元以上，且…。 8.2.2 最優申請人若以新設立專案公司，以負責本案興建及營運，不允許陸資、轉投資以及經營本案以外之業務，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3,000萬元以上，且… 投資契約 11.1.1 乙方若為原單一法人者，實收資本額應維持新臺幣3,000萬元以上，並應自完成簽約日起30日內，就本案營運事務完成獨立部門設置或依法為分支機構之登記，以獨立設帳方式營運本案。其設置或登記之相關資料，應送甲方備查。 11.1.2 乙方若為專案公司者，實收資本額應維持新臺幣3,000萬元以上，且…	4.1.4、8.2.1、8.2.2、投資契約11.1.1、11.1.2條)等。

決議修訂面向	原條文(第二次公告)	修正條文(本次公告)	理由說明
三、專案公司發起人(最優申請人)持股比例(調整比例)	申請須知 8.2.2 最優申請人若以新設立專案公司，…且最優申請人應為專案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額，應符合下列規定： 1.自完成簽約日起至開始營運日第 5 年止，民間機構發起人之持股不得低於 51%。 2.自開始營運日後第 6 至 10 年，民間機構發起人之持股不得低於 30%。 **3.自開始營運日後第 11 年起，民間機構發起人之持股不得低於 20%。** 投資契約 11.1.2 乙方若為專案公司者，…且發起人應為本案甄審評決之最優申請人，發起人於契約期間內所持有對於乙方有表決權之股份總數或出資額，應符合下列約定： 1.自完成簽約日起至開始營運日第 5 年止，乙方發起人之持股不得低於 51%。 2.自開始營運日後第 6 至 10 年，乙方發起人之持股不得低於 30%。 **3.自開始營運日後第 11 年起，乙方發起人之持股不得低於 20%。**	申請須知 8.2.2 最優申請人若以新設立專案公司，…且最優申請人應為專案公司之發起人，於契約期間內所持有對於民間機構有表決權之股份總數或出資額，應符合下列規定： 1.自完成簽約日起至開始營運日**第 1 年**止，民間機構發起人之持股不得低於 **30%**。 2.自開始營運日後**第 2 年起**，民間機構發起人之持股不得低於 **20%**。 投資契約 11.1.2 乙方若為專案公司者，…且發起人應為本案甄審評決之最優申請人，發起人於契約期間內所持有對於乙方有表決權之股份總數或出資額，應符合下列約定： 1.自完成簽約日起至開始營運日第 1 年止，民間機構發起人之持股不得低於 **30%**。 2.自開始營運日後**第 2 年起**，民間機構發起人之持股不得低於 **20%**。	‧調整發起人持股比例，以增加民間機構多元企業合作之彈性，確保長期穩定營運發展。 ‧相關條文配合修訂(申請須知8.2.2、投資契約11.1.2條)等。

<table>
<tr><th>決議修訂面向</th><th>原條文(第二次公告)</th><th>修正條文(本次公告)</th><th>理由說明</th></tr>
<tr><td>四、公告天數訂為 60 日</td><td>申請須知
6.5.1 本案甄審作業預定時間表如下：<table><tr><th>作業階段</th><th>預計完成時間</th><th>辦理事項</th></tr><tr><td rowspan="3">招商公告階段</td><td>公告日起<u>第 43 日</u>內</td><td>申請人提出書面請求釋疑。</td></tr><tr><td>公告日起<u>第 60 日</u>內</td><td>執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。</td></tr><tr><td>公告日起<u>第 90 日</u>(截止日)</td><td>申請文件截止收件。</td></tr></table></td><td>申請須知
6.5.1 本案甄審作業預定時間表如下：<table><tr><th>作業階段</th><th>預計完成時間</th><th>辦理事項</th></tr><tr><td rowspan="3">招商公告階段</td><td>公告日起<u>第 30 日</u>內</td><td>申請人提出書面請求釋疑。</td></tr><tr><td>公告日起<u>第 45 日</u>內</td><td>執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。</td></tr><tr><td>公告日起<u>第 60 日</u>(截止日)</td><td>申請文件截止收件。</td></tr></table></td><td>・相關條文配合修訂(申請須知 6.5.1 條)等。</td></tr>
<tr><td>五、新增總統行館整建規劃需求</td><td>申請須知
3.2.1<table><tr><th>項次</th><th>基本規範</th></tr><tr><td>新建需求</td><td>……</td></tr><tr><td>整建需求</td><td>1. 設施：
應針對本案既有已取得使用執照或建物登記之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已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，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。</td></tr></table></td><td>申請須知
3.2.1<table><tr><th>項次</th><th>基本規範</th></tr><tr><td>新建需求</td><td>……</td></tr><tr><td>整建需求</td><td>1.設施：
(1)應針對本案既有已取得使用執照或建物登記之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已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，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</td></tr></table></td><td>・考量場域內總統行館具備其歷史意義與特殊定位，為強化在地文化特色與提升整體活化效益，應結合在地商品與特產，導入於旅宿經營、餐飲服務及商品販售等多元面向，進行整體規劃與創新經營，藉此提升場域價值並促進地方發展。
・相關條文配合修訂(申請須知 3.2.1、投資契約附件 2)等。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>決議修訂面向</th><th>原條文(第二次公告)</th><th>修正條文(本次公告)</th><th>理由說明</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>2.整建原則：
(1)……</td></tr>
</table>
投資契約
附件2　本案興建基本需求內容
一、本案土地資訊及土地使用分區使用等資訊
……
二、興建開發基本需求
<table>
<tr><th>項次</th><th>基本規範</th></tr>
<tr><td>新建需求</td><td>……</td></tr>
<tr><td>整建需求</td><td>2.　設施：
應針對本案既有已取得使用執照或建物登記之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，其餘建物乙方亦得視營運需求，提出更符合本案開發目的之已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，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。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>之。
(2)總統行館規劃需求：應結合在地商品與特產，得導入旅宿休憩、餐飲服務及商品販售等多元面向，進行整體規劃與創新經營，藉此提升場域價值並促進地方發展。
2.整建原則：
(1)……</td></tr>
</table>
投資契約
附件2　本案興建基本需求內容
一、本案土地資訊及土地使用分區使用等資訊
……
二、興建開發基本需求
<table>
<tr><th>項次</th><th>基本規範</th></tr>
<tr><td>新建需求</td><td>……</td></tr>
<tr><td>整建需求</td><td>1.設施：
(1)應針對本案既有已取得使用執照或建物登記之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，其餘建物乙方亦得視營運需求，提出更符合本案開發目的之已取得使用執照或建物登記之建物處置計畫，並於投資計畫書明確載明，於符合相關法</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

決議修訂面向	原條文(第二次公告)		修正條文(本次公告)		理由說明
		2.整建原則： (1)……		令規定並經執行機關同意後為之。 **(2)總統行館規劃需求：應結合在地商品與特產，得導入旅宿休憩、餐飲服務及商品販售等多元面向，進行整體規劃與創新經營，藉此提升場域價值並促進地方發展。** 2.整建原則： (1)……	