


國立臺灣大學生物資源暨農學院  
實驗林管理處



溪頭自然教育園區住宿、餐飲及會議設施委  
託民間經營計畫

先期規劃報告

中華民國108年10月

# 目錄

第一章 公共建設目的及民間參與方式 .....	1
1.1 公共建設目的.....	1
1.2 民間參與的效益.....	1
1.3 民間參與方式.....	2
第二章 民間參與期間及範圍 .....	3
2.1 許可年限.....	3
2.2 許可範圍.....	3
第三章 裝修計畫.....	7
3.1 工程調查與規劃.....	7
3.2 辦理方式與分工.....	7
3.3 工程管理與監督.....	9
3.4 工程經費預估與最低投資分析.....	11
第四章 營運計畫.....	13
4.1 辦理方式與分工.....	13
4.2 營運內容規範.....	13
4.3 營運項目及內容.....	13
4.4 允許經營內容範圍.....	14
4.5 辦理方式.....	14
4.6 費率標準與調整機制.....	15
4.7 回饋計畫.....	15
4.8 營運績效評估與標準.....	16
4.9 營運監督及管理.....	17
第五章 環境影響評估 .....	18
5.1 對環境造成影響分析.....	18
5.2 環境影響因應對策.....	19
5.3 節能減碳分析.....	20

第六章	財務計畫.....	22
6.1	可行性評估財務規劃成果.....	22
6.2	土地租金規劃.....	22
6.3	權利金規劃.....	23
6.4	自償能力.....	25
6.5	民間資金籌措規劃.....	25
6.6	政府財源規劃.....	26
第七章	風險配置.....	27
7.1	風險因素及可能影響.....	27
7.2	風險因應或減輕策略.....	31
7.3	超額利潤之回饋機制.....	32
第八章	政府承諾與配合事項.....	34
8.1	政府承諾事項、完成程度及時程.....	34
8.2	政府配合事項、完成程度及時程.....	34
第九章	履約管理.....	36
9.1	履約管理機制.....	36
9.2	營運績效評估.....	39
9.3	協調委員會籌組.....	43
第十章	資產之返還及移轉.....	46
10.1	投資契約簽訂後之點交規劃.....	46
10.2	移轉計畫.....	46
第十一章	後續作業事項及期程.....	50
11.1	後續作業事項.....	50
11.2	後續招商作業時程.....	52
第十二章	其他事項.....	53
12.1	公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	53
12.2	先期計畫書之審查與公開.....	53

- 附件一 工程、設備預估費用總表及詳細表
- 附件二 義務服務範圍位置圖

# 第一章 公共建設目的及民間參與方式

## 1.1 公共建設目的

依森林遊樂區設置管理辦法之規定，森林遊樂區係指在森林區域內，為景觀保護、森林生態保育與提供遊客從事生態旅遊、休閒、育樂活動、環境教育及自然體驗等，經中央主管機關核定而設置之育樂區。執行機關國立臺灣大學生物資源暨農學院實驗林管理處(下稱臺大林管處)為提升森林遊樂區之服務品質，乃於經中央主管機關核准後於區內設置住宿設施與餐廳設施，以提供遊客相關服務。爰此，本計畫之目的，仍應以環境教育為主，並配合稀有之環境資源提供生態旅遊機會，以及提升園區內的住宿、餐飲及會議設施之遊憩品質。

## 1.2 民間參與的效益

### 一、增加政府財政收入

根據 108 年度中央及地方政府預算籌編原則，政府各項消費支出應力求節約，本緊縮及節能原則確實檢討，新興重大支出，須同時籌有確切之財源後始可辦理，重要公共工程建設及重大施政計畫，應先行製作選擇方案及替代方案之成本效益分析報告，並開發自償性財源，凡經評估適宜由民間辦理之業務，應優先由民間興辦或促進民間參與。故本計畫採民間參與方式辦理，預計將有權利金的收益，可增加政府財政收入，並減少執行機關每年維護預算。

### 二、專業人才與技術的引進

因應現代觀光產業環境與消費的快速變化，所涉及之經營管理與行銷等範疇將更為專業，因此可以藉由民間參與之方式，引進專業人才的技術與經營能力。

### 三、增加就業機會

本計畫民間機構工作人員之聘用將可優先聘用當地居民；另因民間機構之員工非公務人員，可增加民眾就業機會。

#### 四、其他

民間機構為期許與周邊民眾維持良好關係，將適當提供敦親睦鄰措施，如在地居民工作機會、食材採購、鄰里活動回饋等。

### 1.3 民間參與方式

本計畫按促參法第 3 條第 1 項第 6 款規定，應屬「文教設施」之公共建設類別；又本計畫規劃並無建築法第 9 條所定之增建、改建及修建行為，故應依促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定：「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。」，以 OT(operation and transfer)方式辦理。

## 第二章 民間參與期間及範圍

### 2.1 許可年限

一般促參案有關許可期間之計算，以投資契約簽訂後一定期間或由機關或投資契約指定一日期起算。本計畫依據財務試算，建議營運許可年限以 12 年為宜。如民間機構於營運期間於符合得申請優先定約之情形，則可申請優先定約，與主辦(執行)機關以新的議約條件達成協議。本計畫優先定約期間以 10 年為限。

### 2.2 許可範圍

本計畫基地位屬溪頭自然教育園區內，委託民間機關營運之範圍(土地與建物部份)，如下表所示。

表 2.2-1 土地部份委託範圍與面積

標的	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
大學樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0112-0000 地號	14,942.41	中華民國	國立臺灣大學
	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0113-000 地號	8,430.73		
漢光樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0124-0000 地號	2,974.52	中華民國	國立臺灣大學
	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0127-0000 地號	326.83	中華民國	國立臺灣大學
鳳凰樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0112-0000 地號	14,942.41	中華民國	國立臺灣大學
	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0114-000 地號	2,069.49		
紅樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0160-000 地號	26,669.91	中華民國	國立臺灣大學
餐廳樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0107-000 地號	48,987.25	中華民國	國立臺灣大學

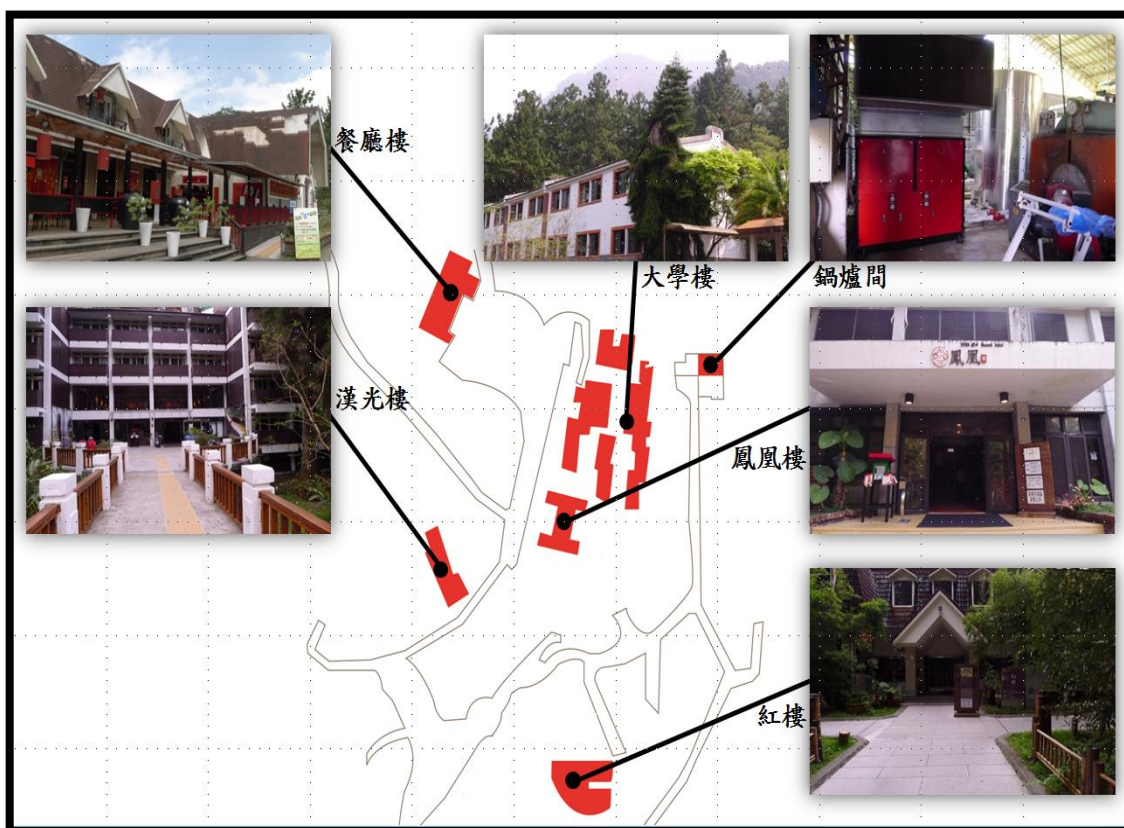
標的	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
鍋爐間	南投縣鹿谷鄉溪頭段 0111-000 地號	108,427.72	中華民國	國立臺灣大學

表 2.2-1 建物部份委託範圍與面積

建物名稱	所在地號	數量及規格	總樓地板面積 (平方公尺)
大學樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 112、113 號	5 棟(地下 1 層、 地上 3 層)	5873.99
漢光樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 124、127 號	1 棟(地下 1 層、 地上 4 層)	3417.15
鳳凰樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 112、114 號	1 棟(2 層樓)	1138.40
紅樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 160 號	1 棟(2 層樓)	3442.74
餐廳樓	南投縣鹿谷鄉溪頭段 117 號	1 棟(3 層樓)	3146.76
鍋爐間	南投縣鹿谷鄉溪頭段 107 地號	1 棟(1 層樓)	65.00



表 2.2-3 本計畫設施(建物)相對位置圖



### 一、大學樓

大學樓為鋼筋混凝土造，地上 3 層、地下 1 層之五棟建物，依據建物所有權狀及使用執照記載，主要用途地下層為儲藏室、客房管理部、客房，總樓地板面積為 5873.99 平方公尺，使用執照未登載使用類組。

### 二、漢光樓

漢光樓為鋼筋混凝土造，地上 4 層、地下 1 層之一棟建物，依據建物所有權狀及使用執照記載，主要用途為大眾化旅館，總樓地板面積為 3417.15 平方公尺，使用執照未登載使用類組。

### 三、鳳凰樓

鳳凰樓為鋼筋混凝土造、加強磚造 2 層之一棟建物，依據建物所有權狀及使用執照記載，主要用途為旅館，總樓地板面積為 1138.4 平方公尺，使用執照未登載使用類組。

#### 四、紅樓

紅樓為鋼筋混凝土造地上 2 層、地下 1 層之一棟建物，依據建物所有權狀及使用執照記載，主要用途地下層為康樂室、設備室、會議室、旅舍、水箱梯間，總樓地板面積為 3442.74 平方公尺，使用執照未登載使用類組。

#### 五、餐廳樓

餐廳樓為鋼筋混凝土造 3 層之一棟建物，依據建物所有權狀及使用執照記載，主要用途為中央廚房、餐廳、辦公室、閱覽室、康樂室，總樓地板面積為 3146.76 平方公尺，使用執照未登載使用類組。

#### 六、鍋爐間

執行機關於南投縣鹿谷鄉溪頭段 107 地號土地建有二棟建築物，其中設有停放園區內電動導覽車的場所，以及本案委託建物的鍋爐間，鍋爐間設有熱泵系統，面積約 65 平方公尺。

## 第三章 裝修計畫

### 3.1 工程調查與規劃

為利後續進行相關規劃作業，民間機構應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

本計畫應辦理之各項調查與規劃皆以民間機構辦理為主，執行機關臺大林管處則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其各項調查與規劃項目辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

### 3.2 辦理方式與分工

#### 一、民間機構負責事項

工程設計與施工應由民間機構依法自主自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，民間機構應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《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》及《廢棄物清理法》等及其他應遵行之相關法規，依法辦理取得室內裝修合格證。

又因本計畫係採促參法 OT 方式辦理，未來如因民間機構實際營運需求致須變更營運建築物使用執照核准內容時，須取得執行機關之同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

#### 二、主辦機關(執行機關)督導及協助事項

執行機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計階段之相關查核工作。若民間機構因執行本計畫須向相關政府機關(構)辦理

審查或許可申請時，執行機關於權責範圍內得協助民間機構進行協調或提供必要之證明文件。

表 3.2-1 修繕工程規劃責任分工表

項目	臺大林管處	民間機構
招商階段	1、可行性評估作業 2、先期規劃作業 3、招商文件與相關資料	依招商資料，提出投資計畫書(內含修繕計畫)，得標後提出修繕執行計畫書
修繕規劃階段	民間機構所提修繕執行計畫書核定作業	修繕執行計畫書經核定後據以進行修繕
實際申請許可階段	協助民間機構請領室內裝修施工許可執照	1、依修繕執行計畫書辦理修繕設計作業 2、提出設計圖及經費預算 3、委託建築師或室內裝修業者請領室內裝修許可執照
施工與完工階段	1、監督民間機構施工進度與品質 2、協助民間機構請領室內裝修竣工合格證	1、統籌辦理修繕工程發包、施工與監造 2、領取室內裝修竣工合格證

### 三、建築物結構補強工程

(一)執行機關於 108 年間辦理本計畫建築物之耐震能力詳細評估，評估結果漢光樓結構強度不足，需進行結構補強工程。

(二)執行機關(甲方)擬將漢光樓結構補強工程之設計及施工均委由民間機構(乙方)辦理，目前規劃辦理方式如下：

- 1、乙方得選擇依甲方提供之建築物耐震能力詳細評估報告建議之補強方案或另行選定其他補強方案辦理補強設計。但於補強設計前，應將補強方案報經甲方核定。

- 2、乙方應依核定之補強方案辦理補強設計，並將補強設計成果（包括但不限於設計圖說、結構計算書等）報經甲方審查，審查通過後始得辦理補強工程。
- 3、補強設計成果審查通過後，乙方應於 30 日內提送施工計畫書（應包含開工日、施工順序及預定進度表等）及施工圖說，報經甲方核定，並依核定日期開工；於開工後應按核定施工計畫書施作，並應於每月 15 日前提送上一月份之施工管理月報予甲方備查。
- 4、乙方應自費委託經甲方同意之獨立機構為甲方執行補強工程之查核與監督。該獨立機構應本其專業履約，並由甲方監督獨立機構工作之進行。
- 5、獨立機構須定期或依甲方指示向甲方報告，並對甲方負責。
- 6、乙方應配合甲方及獨立機構辦理不定期辦理工程查核事宜。
- 7、乙方於補強工程完工後，應報請甲方、獨立機構會同辦理驗收，除經甲方同意部分先行使用外，須經驗收合格後始得啟用。

### 3.3 工程管理與監督

因建築物結構補強工程涉及結構安全，故在設計及施工審核及監督管理上，應有較為嚴格之要求，故依據上述分工監管方式辦理。其他裝修工程，基於本計畫非 ROT 案件，宜由民間機構依其需求辦理，再透過營運績效評估機制控管，避免過度介入，擬循下列方式辦理：

#### 一、施工計畫：

民間機構應於契約約定期限，備具施工計畫書提送執行機關備查，有關施工計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，

含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；施工進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之品質計畫規劃辦理。

## 二、施工管理：

(一)民間機構應於施工計畫書中敘明，主要及分包工程及技術服務之採購項目、作業流程、預定時程，並提交執行機關審查後施行。

(二)民間機構不得以不具備履行裝修契約所規定之工程作業能力、未依法登記或設立之廠商為承包商或分包商。

(三)民間機構對於承包商及其分包商履約之部分，仍應負完全責任。採購契約經執行機關備查者，亦同。

(四)施工品質計畫書：為確保施工品質，執行機關得要求民間機構於開工日期前二周內，擬定整體及分項作業之施工品質計畫書，經執行機關審查後施行。

## 三、施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，執行機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，以避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

## 四、完工查核：

民間機構應於工程完工後將完工資料交付執行機關查核，並俟執行機關查核後，以正式書面函知民間機構，方可正式營運。

## 五、處分機制：

民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將依促進民間參與公共建設法第 52 條及第 53 條規定以書面通知民間機構有關經營不善之處置或行使緊急

處分權即或投資契約規定辦理。

### 3.4 工程經費預估與最低投資分析

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，民間機構需針對營運所需之建築物結構補強、室內裝修及設備更新進行施工及購置作業。

民間機構至少投資新臺幣 1.65 億元，主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於以下項目(詳細項目及預估費用參附件一)：

一、漢光樓建築物結構補強工程。

二、申請取得大學樓旅館業登記證所需之一切改善工程(包括但不限於室內裝修、消防改善、無障礙設施改善)。

三、建築物結構工程：

優先辦理處理房舍漏、滲水、外觀屋瓦整修、非結構性裂縫修補、伸縮縫漏水、房舍外牆漏水防水處理、客房浴室漏水、屋頂防水處理、機電及給排水修繕工程。

四、公共空間修繕：

(一)大廳、門廳及櫃檯空間：天花板、牆面、隔屏、接待櫃台、櫥櫃工程及廣播音響監視設備、電器設備更新及標示更新。

(二)大學樓一樓小餐坊整修工程。

(三)公共空間男女廁所更新及無障礙廁所改善：天花板、地坪牆面磁磚、衛浴設備及無障礙改善工程。

(四)走廊及附屬空間整修更新。

五、住宿空間修繕：

天花板、牆面防潮整修及粉刷、其他介面整修及套房浴室設備更新工程，固定櫥櫃、活動家具及電器設備更新。

六、會議室修繕：

天花板、牆面、地坪、櫥櫃整修工程及視聽設備更新及活動設備採購。

#### 七、餐廳樓：

(一)二樓宴會廳：天花板、牆面整修、供餐檯改善，視聽音響設備改善。

(二)一樓、二樓特色餐廳，可提供當日及未定餐旅客需求，配合特色餐廳整修工程。

(三)一樓中式包廂天花板、牆面、地坪、櫥櫃整修工程。

(四)一樓美食街天花板、牆面、地坪、櫃台整修工程。

#### 八、販賣部：

建議公共空間型態整合及增加活動屬性，包含旅遊資訊區、文創商品區、輕食飲料區、動靜態藝文展演區、日用品販售區等，全面更新改裝。

#### 九、無障礙設施改善：

改善設施(備)以符合法規規定。

#### 十、全區管線整修、老舊設備拆除更新：

全區電氣設備整修、空調設備、室內日光燈組更新、全區給水管線更新、排水及汙水系統修繕局部更新。

#### 十一、消防工程：

須依建築及消防法令檢討之整修工程。

#### 十二、鍋爐間整修工程



## 第四章 營運計畫

### 4.1 辦理方式與分工

- 一、利用環境資源，推廣環境教育與提供生態旅遊，以提升國人的環境意識與認知。
- 二、提升園區內的住宿、餐飲及會議設施之遊憩品質。

### 4.2 營運內容規範

未來委託民間機構營運範圍允許住宿、餐飲及會議設施等空間使用，營運項目需符合各建物原來的使用用途，若未來使用執照加註使用類組，其使用應符合所登載的使用類組。

### 4.3 營運項目及內容

#### 一、委託營運項目

本計畫委託規劃的營運項目，詳如下表說明。

標的	經營項目	內容說明
大學樓	旅館	提供住宿服務。
漢光樓	旅館	提供住宿服務。
鳳凰樓	旅館	提供住宿服務。
紅樓	旅館 會議室	提供住宿及會議服務。
餐廳樓	餐廳 販賣部	提供遊客餐飲及商品販賣服務。
鍋爐間	無	提供大學樓熱水使用。

#### 二、義務服務範圍

除上述委託經營範圍外，就各棟建物周邊植栽及景觀，未來亦交由民間機構義務負責清潔維護，其範圍如附件二紅線區域內所示。但民間機構並無管理及使用權限，若發生第三人侵害或損壞植栽或景觀之情形，需即時報請臺大林管處負責處理。

#### 4.4 允許經營內容範圍

- 一、提供大學樓、漢光樓、鳳凰樓、紅樓、餐廳樓等主體建物的相關設施設備之維護管理、活動舉辦、行銷宣傳等事宜。
- 二、辦理建築群之規劃及經營。
- 三、配合執行機關舉辦各種推廣環境教育的活動及宣傳作業等事宜。
- 四、營運期間除依營運計畫辦理外，仍需配合政府機關或民間團體各項活動之需求，提供相關設施及空間，以利使用。
- 五、其他經營內容由民間機構提出申請，經執行機關同意後辦理。

#### 4.5 辦理方式

- 一、本計畫以促參案方式辦理，由執行機關擬定營運原則、規範後，公告徵求投資人，投資人依規範提出投資計畫進行申請，經甄審過程評定選出最優申請人。目前規劃申請人之資格如下：  
最近1年之實收資本額或基金應在新臺幣8,000萬元以上；最近1年之淨值不得低於新臺幣4,000萬元。此外，於營運能力需具備實際經營交通部觀光局評定為國際或一般觀光旅館或實際經營中華民國境內總房間數達100間以上合法旅館，相關資格細節將於招商文件中詳細訂定。
- 二、復因執行機關原委託經營團隊大太平洋立德餐飲旅館事業股份有限公司(下稱立德公司)係因發生轉投資失利等情事，以致無法繼續營運本計畫設施，故由執行機關終止契約後擬再行招商。為避免再發生類似情事，擬要求最優申請人應成立專案公司與執行機關簽約，以隔離風險。民間機構簽訂投資契約時，實收資本額不得低於4,000萬，並應於簽訂契約後3年內，增資至不得低於8,000萬，以逐年支應本計畫期初修繕所需投入之資金。
- 三、另有關投資計畫書的內容需包括：
  - (一)經營團隊組織規劃

民間機構應體認本計畫委外標的特殊形象及區域性地位，應組成完整的經營團隊，包括商業面、環境面等相關團隊，載明於投資計畫書中，列明該團隊將如何經營，供評審評分參據，並於經營中確實依據當時組成之團隊執行。

#### (二)營運管理計畫

根據本計畫的發展定位，訂定營運目標及策略，並針對本計畫委外空間及其他遊客可及之公共空間等設施研擬營運管理構想。

#### (三)人員組織架構與訓練計畫

根據營運與業務拓展之需要，規劃組織架構及人員配置，並按營運計畫書之時程研擬招募及訓練計畫，以及人員考評培訓等構想。

#### (四)遊客安全管理計畫

考量未來可能接受提供服務之遊客人數增加，以及山區的特殊性，如何確保該區域的安全，為重要課題，故民間機構應於投標時提出遊客安全管理計畫、危機處理機制，以及保險計畫等。

### 4.6 費率標準與調整機制

本計畫為非公用事業，無相關費率管制之規定。依本計畫性質及類似案例，無需訂定費率管制之規定，但民間機構之各項收費費率仍須報請執行機關同意。

### 4.7 回饋計畫

一、依據執行機關業務需求，擬要求民間機構給予下列回饋，包括每年須免費提供客房 50 間(含早餐，紅樓 2 人房 20 間，大學樓或漢光樓 2 人房 30 間)及會議室(201~203)每間每年各 30 天，演講廳(101)每年 5 天(會議室及演講廳於使用期間，民間機構均須提供技術人員協助各項設施設備操作)，供執行機關統一運用，作為學

生實習、試驗研究、辦理自然教育研習及研討會等活動住宿之用，因天災及不可抗力而取消者不列入計算；另每年超出部分，在客房 100 間(2~4 人房)及會議室(201~203)及演講廳(101)50 天範圍內，以訂價四折計收。客房需求須於一個月前向民間機構預定，演講廳、會議室及教室須於二個月前通知民間機構。民間機構須無條件優先提供執行機關使用。

二、此外，民間機構可於投資計畫書內規劃相關之回饋計畫如優先聘雇當地居民、採購當地食材或產品，公共空間如步道等的維護回饋計畫等；又本計畫周邊居民距離委託營運設施較遠，民間機構之回饋措施或將不限於居民部分。另民間機構亦得研擬提供予執行機關或政府機關團體之相關優惠措施。

#### **4.8 營運績效評估與標準**

為維持本計畫的營運品質，民間機構應擬訂評鑑指標進行營運績效評鑑，以作為民間機構營運成效之基準，可從服務滿意度調查、活動規劃、安全管理、清潔與設備維護等方而訂定營運指標與績效標準，作為評鑑與期滿續約之參考，而實施期間可採定期(月、季)或年度終末時辦理營運績效評估。

##### **一、服務滿意度調查**

為瞭解民間機構的服務品質，請民間機構委由第三方機構，每年進行服務滿意度調查，並將服務滿意度調查結果列為營運評估評分項目之一。

##### **二、顧客回應處理**

民間機構應針對顧客之回應處理制定一定之作業流程，主要係針對顧客之意見、建議及申訴進行即時性的回覆與說明，民間機構並應於投資計畫書中提列相關處理方式，作為後續營運績效評核之參考依據。

##### **三、活動規劃**

民間機構亦可針對特殊節日自行規劃相關活動，以促進民眾住宿或消費意願，並獲得民眾的認可與滿意，進一步提升執行機關之形象。另一方面，民間機構須需視執行機關的需求，辦理相關活動之場地佈置、宣傳推廣等事宜。

#### 四、安全管理

安全管理主要包括相關設施及其他遊客可及之公共空間的日常管理、安全維護與其他緊急事故處理措施等。

#### 五、清潔與設備維護

民間機構必須定期執行營運設施維修、設備保養與清潔維護，以確保有良好的營運與環境品質。清潔部分，民間機構應負責委託範圍內所有設施及公共空間之清潔，包括廣場、通道、廁所等空間。另需負責義務服務範圍內之清潔維護。

#### 六、公共服務之維持

為有效提供往來遊客有良好之服務品質及水準，民間機構於營運階段應秉持公共服務不間斷之理念及水準，滿足並提供遊客必要之服務，故營運期間除經執行機關同意或遇不可抗力之特殊情事外，不得任意停止營業，以維持提供不中斷的服務。

### 4.9 營運監督及管理

民間機構營運應配合執行機關相關管理及推動業務工作，執行機關可就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定契約之參考。

項目	內容	方式
營運監督管理	營運與財務檢查	透過定期與不定期檢核
	營運績效評估	由營運績效評估委員會進行評估
	興辦目的之達成	由執行機關針對活動辦理、遊客意見等加以查核
民間機構所提計畫及資料審核、備查	投資執行計畫書	依據甄審委員會及執行機關意見之要求修訂
	營運計畫(含年度營運計畫)	透過審查會議加以進行
	相關契約與財產清冊等	留存備查，必要時得以查核

## 第五章 環境影響評估

### 5.1 對環境造成影響分析

#### 一、修繕階段

本計畫住宿、餐飲及會議設施之施工主要為建築物結構補強工程與室內裝修，對於水質、噪音、廢棄物、水文等層面之影響係屬短期，可透過因應對策減低影響情形。

#### 二、營運階段

本計畫為既有營運設施，於不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔，而係對地方經濟產生正面影響。

茲就本計畫營運基地施工及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，列示如表 5.1-1 所示。

表 5.1-1 本計畫環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響期間		可能影響說明	影響評估	
		修繕	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	V		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	鄰近地區	○
			V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運，可能因遊客增加而增加車輛廢氣排放。	鄰近地區	○
	水質	V		施工機具及車輛清洗廢水可能污染鄰近水體。	排水溝渠	○
			V	住宿、餐飲及販賣部商業設施之經營產生之生活污水。	排水溝渠	○
自然生態環境	地形地貌	V		本計畫施工主要為建築設備裝修，對地形地貌應不產生影響。	基地範圍	○
	地質土壤	V	V	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響。	基地範圍	○
社會	產業		V	本計畫為既有營運設施，委託民間	鄰近地區	+

環境類別	評估因子	影響期間		可能影響說明	影響評估	
		修繕	營運		範圍	程度
經濟環境	經濟			營運可增加就業機會。		
	交通環境	V		施工期間供車輛進出，提高鄰近地區交通危險性。	鄰近地區	-
			V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運遊客數可能增加，增加道路交通負擔。	鄰近地區	-
景觀遊憩環境	視覺景觀	V		本計畫為既有營運設施，委託民間營運，建築物室內裝修應不產生影響。	基地範圍	○
			V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運並未變更既有建築物構造形式，應不產生影響。	基地範圍	○
	觀光遊憩	V		本計畫設施整修期間，可能影響遊客入園住宿觀光的意願。	鄰近地區	-
			V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運整體營運策略更具彈性，利於與周邊觀光遊憩設施進行合作。	鄰近地區	+++

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：

○無影響 - 輕微負面影響 -- 中度負面影響 --- 顯著負面影響 + 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

## 5.2 環境影響因應對策

因本計畫係委託營運，並未涉及開發行為，原則上無需辦理環境影響評估。針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕影響之因應對策，列示如表 5.2-1 所示。

表 5.2-1 本計畫之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	V		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水	○

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
				以減低塵土飛揚造成影響	
			V	旺季建議配合地方政府規劃交通管制，減低因遊客量增加所增加車輛數	○
	水質	V		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體	○
			V	將營業所生污水納入污水系統處理	○
自然生態環境	地形地貌	V		本計畫施工主要為建築設備裝修，對地形地貌應不產生影響	○
	地質土壤		V	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	○
社會經濟環境	產業經濟		V	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	+
	交通環境	V		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	○
			V	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施、停車時間限制等，減低停車亂象與以提升道路交通安全	-
景觀遊憩環境	視覺景觀	V		本計畫為既有營運設施，委託民間營運，建築物室內施作應不產生影響	○
			V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運並未變更既有建築物構造形式，應不產生影響	○
	觀光遊憩	V		應妥善規劃施工車輛停放位置，與分區施工，避免影響周邊地區交通	-
			V	結合基地周邊休閒遊憩設施資源，提升遊憩品質	+++

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：○ 無影響 - 輕微負面影響 -- 中度負面影響 --- 顯著負面影響 + 輕微正面影響 ++ 中度正面影響 +++ 顯著正面影響

### 5.3 節能減碳分析

未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(97年10月17日核定本)相關政策要求辦理。



- 一、規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。
- 二、引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具(如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等)等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 45% 以上。

## 第六章 財務計畫

### 6.1 可行性評估財務規劃成果

依據本計畫財務可行性評估報告財務章節所述，本計畫於維持委託營運範圍及基本假設條件下，評估負擔土地租金及權利金後，契約期間為 109 年 1 月至 120 年 12 月底止(12 年)之稅後損益為 97,536 仟元(平均年淨利 8,128 仟元)，契約期間稅後純益率約為 4.90%，自償率為 102.88%，符合民間預期效益且自償率>100%，具備以促參模式辦理之財務可行性，且廠商將可獲得一定之利潤及土地租金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

### 6.2 土地租金規劃

民間機構於提前經營或委託經營管理期間內依「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」規定，每年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百分之二繳交本計畫營運範圍用地之土地租金、地價稅及土地租金相關之營業稅。民間機構應於委託經營設施點交日後 30 日內繳交當年度土地租金，首期按該年剩餘日數之比例計算土地租金。第二年度起，應於每年 1 月 15 日(如逢例假日順延)前繳納該年度土地租金。契約存續期間不足一年者，依實際使用日數佔該年之比例計算繳納土地租金，土地租金預估請詳表 6.2-1。

本計畫土地租金計算原則，係視各營運項目之欲委託管理營運範圍之面積估算，溪頭自然教育園區營運範圍為大學樓、漢光樓、鳳凰樓、紅樓、餐廳樓及鍋爐間等住宿、餐飲及會議相關設施，面積預估約 6,724.90 平方公尺，依 108 年公告地價及假設 109 年起每 2 年地價上漲 6% 設算契約期間之土地租金總額約 6,801,288 元；前述土地租金計算未含營業稅，該營業稅由民間機構負擔。

表 6.2-1 契約首年土地租金預估表

建物名稱	所在地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	108 年 公告地價 (元/m <sup>2</sup> ) (註 1)	委託營運面 積(m <sup>2</sup> ) (註 2)	委託營運面積 總公告地價(元)	土地租金 (地價稅率 1%+申報地 價 2%)(元)
大學樓	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 113 地號	8,430.73	2,800	2,358.21	6,602,988	198,090
漢光樓	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 124 地號	2,974.52	3,800	823.45	3,129,110	93,873
鳳凰樓	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 114 地號	2,069.49	2,800	569.2	1,593,760	47,813
紅樓	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 160 地號	26,669.91	2,742	1,686.44	4,624,218	138,727
餐廳樓	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 107 地號	4,8987.25	780	1,222.60	953,628	28,609
鍋爐間	南投縣鹿谷鄉 溪頭段 111 地號	180,427.72	51	65.00	3,315	99
		<b>269,559.62</b>		<b>6,724.90</b>	<b>16,907,019</b>	<b>507,211</b>

註 1：108 年 1 月公告地價為於中華民國內政部地政司網路查詢資料。

註 2：委託營運之實際登記面積(m<sup>2</sup>)如與上表所載之面積不一致者，以實際登記面積為準。

### 6.3 權利金規劃

#### 一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

本計畫於評估期間計算土地租金後、計算權利金前之稅後淨利率為 19.28%、自償率為 120.78%，顯示本計畫在計收土地租金、未收權利金之情形具有自償率。

因此基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下估算權利金，建議分為固定權利金及變動權利金，如表 6.3-1 說明(權利金計算未含營業稅，營業稅應外加由民間機構負擔)：

表 6.3-1 本計畫案固定權利金金額及變動權利金費率

單位：新臺幣元

權利金	金額/級距
固定權利金	20,000,000 元/年
變動權利金	營業收入淨額 80,000,000 元以下，以 8% 計算
	營業收入淨額 80,000,001~120,000,000 元，以 6% 計算
	營業收入淨額 120,000,001 元以上，以 4% 計算

## 二、權利金繳付方式及時間

### (一)定額權利金

民間機構應於每年 1 月 15 日前一次開立當年度定額權利金分期各月應繳交定額權利金數額之金融機構簽發本票或支票，每月之本票或支票面額須符合當月定額權利金(含 5% 營業稅)金額，兌現日皆為各期當月 15 日。執行機關以機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書(407 申報書)記帳聯及扣抵聯供民間機構作為繳交權利金憑證。若首期或末期之存續期間不足一個月者，依實際使用日數佔該月日數之比例計算繳交定額權利金並外加 5% 營業稅之總額。

### (二)經營權利金

民間機構應以年營業收入計算當年度應繳之金額，並於次年 1 月 31 日前繳交經營權利金。執行機關以機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書(407 申報書)記帳聯及扣抵聯供民間機構作為繳交權利金憑證。

另須於次年 6 月 30 日前依會計師查核簽證之年度財務報表所列之營業收入核算差額，溢還缺補。(如繳納期限遇假日則順延至次工作日)，但委託營運期間最後 1 年度之財務報表應於委託營運期間屆滿或終止後 3 個月內檢附送甲方查核。

當有委外經營之情事時，計算經營權利金之營業收入，應加計委外經營廠商於租賃範圍產生之營業收入作為計算基準。

### 三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納土地租金、定額權利金及經營權利金者，每逾一日，按應繳金額千分之一作為懲罰性違約金，給付執行機關。倘民間機構逾期兩個月仍未給付，執行機關得不經催告，逕依契約之約定終止投資契約，其積欠之土地租金、定額權利金、經營權利金或懲罰性違約金，執行機關並得依契約違約約定進行處置及辦理履約保證金之扣抵。

### 四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

考量本計畫委託營運管理期間僅 12 年期較短，建議以投資契約之不可抗力、除外情事及協調委員會機制處理權利金調整事宜。

## 6.4 自償能力

本計畫案財務效益評估結果，自償能力為 102.88%，係具備完全自償能力。

## 6.5 民間資金籌措規劃

### 一、資金需求用途

本計畫依可行性評估分析結果，預估期初投資裝修金額為 165,032 仟元(不含履約保證金 25,000 仟元)，為求資金較為寬鬆運用，民間機構可分三年施作裝修工程，於投資契約第一年預估所須投入金額約 67,196 仟元、三年累計投入 165,032 仟元。

### 二、資金籌措規劃

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款委託民間機構營運，其所須投資金額約 165,032 仟元，依可行性評估分析結果，民間機構至少應以 60% 自有資金及 40% 之銀行貸款來挹注裝修及期初營運資金需求，而就自有資金金額及比率，擬建議民間機構於裝修期間實收資本額不得低於 40,000 仟元；並於三年內增資至實收資本額不得低於 80,000 仟元，且履約期間內自有資金比率不得低於 60%。

## 6.6 政府財源規劃

本計畫未來委託民間機構經營期間，初步評估執行機關僅須負擔履約管理作業成本。

## 第七章 風險配置

因本計畫將營運移轉標的交由民間機構進行經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，執行機關亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於投資契約中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本計畫特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在營運期及返還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下：

### 7.1 風險因素及可能影響

#### 一、營運期間風險

##### (一)政府承擔風險

營運期風險多由民間機構承擔，政府應隨時了解民間機構之營運績效與維護狀況，定期檢視其財務報表，並宜另要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任，並於營運移轉中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

##### (二)民間機構承擔風險

本計畫委由民間機構開始營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本與費用。民間機構於營運期間可能面臨之風險，說明如下：

#### 1、市場風險：

本計畫之設施提供遊客有關住宿、餐飲及會議服務，營業收入主要為住宿、餐飲、會議設施服務及商品販賣等。倘若營業額或相關設施使用率未如預期目標，將面臨營運策略改變與定價之市場考驗。

#### 2、價格風險：

當競爭條件改變是否能維持規劃之住宿、餐飲及會議設施收費水準，為營運期間須注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，作為後續定價之參考。

### 3、營運管理風險：

除追求營收的成長，對於營運成本之管控亦屬營運期重要之一環，否則即使民間機構營運達到預期水準。若營運成本無法控制得宜，民間機構恐難穩定營運。

### 4、營運中斷風險：

倘若發生經營不善或民間機構本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，且影響提供民眾服務使用之延續性。

### 5、營運中斷風險為民間機構在營運期所承擔最大風險之一，市場風險、價格風險與營運管理風險民間機構為主要風險承擔者。

## 二、返還移轉期風險

### (一)政府承擔風險

許可年期屆滿後，民間機構須將委託營運管理標的物及營運資產返還給政府；倘若營運移轉契約內容規範不盡完備時，必然發生後續返還相關糾紛。因履約保證金依規定原則須在許可年期屆滿後退還至該民間機構，假使於辦理資產返還移轉完成後，有無法順利承接營運之情形發生，則返還後之營運風險將主要由政府承擔。

### 1、返還品質風險：

許可年期屆滿後，民間機構應將委託營運管理標的物及營運資產返還至政府，返還方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於營運移轉契約中訂定，使後續返還作業



得以順利展開，返還之營運管理標的物及營運資產符合契約要求。

## 2、承接經營能力風險：

移轉返還後，後續承接經營單位是否有足夠營運管理能力，亦是風險控管重點。

### (二)民間機構承擔風險

本計畫若採無償返還，民間機構在返還移轉期須面臨風險相對較小，此際需考慮履約保證金之退還期間，及後續是否爭取優先定約之利弊。

## 三、不可抗力風險

參與計畫之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外在風險，如天然災害、人為之因素及因國內外政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

### (一)天然災害風險

異常天候造成之災害，如颱風、水災、地震等天然災害，將影響民間機構之營運，民間機構應有全面之防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財務與營運風險。

### (二)政策風險

民間參與是由民間機構取得許可權後進行相關營運管理，政府介入深淺不一，常受政府相關政策影響，民間參與亦因此而受到影響。

### (三)政府承諾辦理事項風險

政府承諾事項皆須按一定時程進行，以免影響民間機構整體營業計畫。政府配合協助事項若能儘量予以協助，可使民間機構營運更為順利或降低相關風險。

#### 四、風險分攤原則

風險管理在於以最小成本使風險減至最低，以達到最大風險保障為目標，故須為風險合理分擔，以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本；另，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔。

本計畫主要風險如下表所示，並分別依營運期、返還移轉期及不可抗力等階段分類，再就各項風險之性質，依據執行機關、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本計畫作適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

表 7.1-1 風險分攤表

類型	風險項目	風險影響	風險承擔者		保險公司
			執行機關	民間機構	
營運期 風險	市場風險	影響財務穩定性		○	
	價格風險	影響財務穩定性		○	
	營運管理風險	影響營運績效 影響財務穩定性		○	
	營運中斷風險	營運期間財物損失 或人員損傷	*	○	□
返還移轉 期風險	返還品質風險		○	*	
	承接經營能力 風險		○	*	
不可抗力 風險	天然災害風險	突發事件或人員損傷 營運資產財物損失		○	□
	政策風險		○		
	政府承諾辦理 事項風險		○		

註：風險承擔者：○主要風險承擔、\*次要風險承擔、□部分轉嫁

## 7.2 風險因應或減輕策略

### 一、營運期間風險

#### (一)市場風險

民間機構應檢討營運情形與市場動態，在符合契約相關規定範圍內，因應市場與民眾需求，適時調整營運組合。

#### (二)價格風險

住宿、餐飲、會議等相關服務收費水準變動將影響營運與財務效益，因應市場需求，可透過營運組合之調整以減少價格變動所帶來的衝擊，並應關注價格變動對財務效益評估之影響程度。

#### (三)營運管理風險

可藉由研擬妥善保險計畫並投保以降低或分散營運管理風險，例如財產綜合保險(至少應含火災保險、地震保險以及財產滅失保險)、公共意外責任險(包含人員、財物)、產品意外責任險、僱主意外責任險以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等。

另於投資契約中亦得明定如因本計畫各項設施之施工、設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，除其原因可歸責於執行機關外，民間機構應負一切賠償之責任，自行與賠償請求權人達成協議。如因不可歸責於執行機關之事由，賠償請求權人依法向執行機關請求損害賠償者，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之損害及一切費用之約定，以釐清最終負擔賠償責任之主體，避免履約爭議。

#### (四)營運中斷風險

民間機構承擔大部分營運中斷風險。然營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，執行機關

亦將承擔相關風險。執行機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形，而民間機構亦可提供履約保證金以擔保履約責任，並於投資契約中規範違約處理程序，以降低政府分攤風險。

## 二、返還移轉期風險

### (一)返還移轉品質風險

於營運移轉契約中應訂定返還及移轉標的、返還及移轉程序、返還移轉時及返還移轉後之權利義務，否則於民間機構之返還移轉程序上可能產生糾紛，或使後續承接者無法順利營運。執行機關可於履約管理期間屆滿前，先行了解營運移轉範圍資產情形，作為返還移轉時之準備依據。

### (二)承接經營風險

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內協議優先定約，則執行機關應依營運移轉契約規定，準備執行返還移轉程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

## 三、不可抗力及除外情事之風險

因本計畫用地處於山區，遇有天災情形之風險相對為高，故可透過購買保險方式以降低民間機構風險。另如有政治或政策變更因素所導致之營運風險，皆同屬不可歸責於雙方之情事，雙方應先於營運前詳盡瞭解本計畫之背景及所涉相關法令以降低除外情事發生之風險，如於營運期間遇有不可抗力或除外情事，雙方應優先透過誠信協商、協調機制解決爭議，再者始為透過仲裁或訴訟程序解決之。

### 7.3 超額利潤之回饋機制

民間機構實際營運後，因經濟環境改變，或民間機構的創意經營，亦

或是民間機構營運管理績效之提昇等因素致本計畫或有超額利潤產生之情形，本計畫建議變動權利金採用級距方式，依年度營業收入訂定有不同級距之權利金費率，此一設計已排除季節性波動因素對營業收入之影響，對於其他回饋部分則由民間機構依其創意，及以睦鄰、社區或地區融合等角度等自行規劃並提出，並於招商文件中明定列為綜合評審之項目。

## 第八章 政府承諾與配合事項

### 8.1 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本計畫政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期程如下：

表 8.1-1 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊	交付委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本，並依使用現況分批辦理點交	簽約後(分段點交)
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交予民間機構代為管理之財產及物品所製作成之財產清冊	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行修繕	向主管機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，施工期間可採分期分區施工方式。	簽約後，進行施工前

### 8.2 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助及配合辦理事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求。本計畫政府配合事項如下：

#### 一、行政協調

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，執行機關在法令許可及權責範圍內，將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。

## 二、使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如認為執行機關交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經執行機關書面同意後，自行依規定完成申辦手續。

## 三、重大天然災害復舊貸款

民間機構在營運期間因天然災變而受重大損害時，執行機關依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

## 四、協助辦理優惠貸款

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，執行機關在法令許可及權責範圍內，將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。

## 五、保固維修之協助

本計畫之建築物、工作物、營運資產或相關設備等，於本計畫營運期間，如執行機關與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，執行機關將依民間機構之要求協調該等廠商提供保固維修。如無，則應依投資契約相關規定辦理。

## 第九章 履約管理

### 9.1 履約管理機制

#### 一、履約管理組織與方式

##### (一)管理組織架構

執行機關辦理履約管理可採指定單位或設置專責小組進行履約管理等事項，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，得視履約管理作業需求，遴派其他單位具營運管理、工程、法務及財務等相關專業背景人員，進行履約管理相關作業。

##### (二)履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，執行機關得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。

#### 二、主要履約管理內容

##### (一)裝修期

1、若民間機構需進行內部裝修工程必要設施時，需依相關法規規定提送申請文件。

(1)民間機構辦理建築物之各項建築行為(如建造、使用、拆除等)，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向主管機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，不得擅自施作。

(2)民間機構開始營運後，如認為執行機關所交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全



之虞者，民間機構得提送改善計畫予執行機關，經執行機關書面同意後，依投資契約及相關法令辦理。民間機構於施作完成後應提交修正後之竣工圖送執行機關備查並修改電腦圖檔。若涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，民間機構應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由民間機構負擔。

- 2、執行機關依投資契約所定稽核及工程控管規定，建立內部完整之工程品質控管及查核機制與流程。
- 3、執行機關應限期民間機構提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

## (二)營運期

- 1、依投資契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。
- 2、民間機構應提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
- 3、為瞭解民間機構營運及財務狀況，執行機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

## (三)財務檢查機制

- 1、民間機構於委託經營管理期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年5月31日內提送前一年度經會計師事務所查核簽證之本計畫及民間機構之財務報表予執行機關查核。
- 2、執行機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，民間機構應提出相關文件備供查核。

## (四)履約管理會議

為促進本計畫經營管理效益，執行機關得定期召開履約管理會議，以瞭解本計畫經營管理事項，並協助解決執行困難。

### 三、施工與經營不善之處理及關係人介入

- (一)根據促參法第 52 條及其施行細則等相關規定，民間機構如有經營不善或其他重大情事發生，執行機關要求期限改善無效或於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，執行機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並介入接管。
- (二)民間機構於履約期間若有缺失時，執行機關應先以書面方式通知其定期改善。通知內容應包含下列項目：缺失之具體事實、缺失改善期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善處置方式。
- (三)而經執行機關通知定期改善卻逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，執行機關得令民間機構停止營運之一部或全部；停止期間執行機關得自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運，執行機關亦可中止契約。
- (四)而依據促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，其關係人介入的重點在確保銀行債權，透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；執行機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權暫可獲保確保，將三方損失降至最低。

### 四、規劃接管營運機制

如本計畫依據促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部或終止投資契約時，執行機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

## 9.2 營運績效評估

為督促民間機構依照經營管理執行計畫書用心經營，提昇服務品質，展現服務績效、滿足遊客需求並評估民間機構是否具有申請優先定議約資格，執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評估作業，民間機構應配合辦理。

### 一、營運績效評估委員會之組成

每年辦理營運績效評估，由執行機關成立督導委員會委員組成之，另得增聘外部專家、學者擔任評估委員。

### 二、營運績效評定作業辦法

(一)營運績效受評期間：每年辦理 1 次評估。

(二)營運績效評估項目及標準

研擬營運績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估。

(三)營運績效評估標準之調整及其時機

1、自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，與民間機構檢討各項評估項目之評估指標及配分權重。

2、評估指標及配分權重經檢討結果有調整必要者，執行機關報經機關首長或其授權人員核定後，應以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

(四)營運績效評估程序

1、民間機構應於每年度屆滿後 3 個月內將前 1 年度營運績效報告書提送予執行機關，其內容應至少包含：

(1)促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

(2)營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料

及文件。

(3)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。

(4)前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

2、工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效報告書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

(1)促參案件基本資料。

(2)辦理目的及公共建設服務目標。

(3)營運績效評估項目及標準。

(4)民間機構自評成果摘要及工作小組意見。

(5)民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

(6)其他。

3、評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效報告書進行評定。

執行機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，執行機關得另為妥適處理。

4、評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

(1)除去個別委員評定結果，重計評定結果。

(2)辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

5、製作評估委員會會議紀錄。

6、評定結果以書面通知民間機構。

(五)評估結果

營運績效評分為 80 分以上達 6 次以上，且最後 2 次之評分，每次均達 80 分以上者，得評定為「營運績效良好」。民間機構如經執行機關評定為營運績效良好，得向甲方申請優先定約。如營運績效評分未達 70 分者，民間機構應依投資契約進行缺失改善，若連續 2 年未達 70 分或營運期間評分未達 70 分累積達三次者，列為一般違約事由處理。

表 9.2-1 營運績效評估項目及指標考核表

項次	項目	評估指標	配分	分數	備註
執行機關需求	營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	14		
		營運資產管理			
	營運計劃管理	契約明定營運設施投資情形	10		
		營運計畫執行情形			
		營運管理制度執行情形			
		營運管理制度執行情形			
	營運場域衛生管理	營運場域清潔衛生維護情形	3		
	營運場域安全管理	營運場域安全維護情形	9		
		緊急災害及意外事件防範處理情形			
		營運場域安全計畫執行情形			
	財務管理能力	財務管理事項執行情形	6		
		契約明定財務條款符合情形			
		財務能力			
政策配合度	乙方對於甲方業務配合度	4			
	乙方對於履約督導事項配合度				
	乙方對於非契約明定之特殊需求配合度				

項次	項目	評估指標	配分	分數	備註
	下次受評期間營運及財務計畫編制	下次受評期間營運計畫編制情形	4		
		下次受評期間財務計畫編制情形			
使用者需求	服務滿意度	服務滿意度調查結果	30		
	客訴處理機制	客訴專線設置情形	5		
客訴案件處理情形					
社會大眾需求	契約明訂社會責任履行	契約明定回饋事項(含敦親睦鄰事項)執行情形	15		
		契約明定弱勢族群關懷執行情形			
		契約明定生態保育執行情形			
		契約明定優惠費率執行情形			
		環保措施執行情形			
營運整體評價	優良性事蹟表現(加分上限5分)	創新性營運管理作為	5		
		非契約明定重要投資或活動的投入			
		獲公部門機關獎勵及獎項			
		其他特殊貢獻事蹟			
	改善/違規/違約事件(扣分上限5分)	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件	5		
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件			
		乙方或其承租者違反營運契約事件			
得分合計			100		

### 三、優先定約

經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，將本計畫繼續委託營運管理。優先定約之建議如下：

(一)民間機構經評估為營運績效良好者，得於契約期間屆滿前 12

個月前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向民間機構申請優先定約。

(二)優先定約以 1 次為限，且期間不得超過 10 年為限。

(三)民間機構若於契約期間屆滿前 12 個月前，未申請優先定約者，視為放棄優先定約之機會。執行機關因辦理公開招商程序不及與新受託人簽訂契約，民間機構同意依本契約約定之內容繼續受託營運管理，但延長契約期間以 10 個月為限。

(四)民間機構申請優先定約，經執行機關審核本案未來仍有交由民間營運之必要，且民間機構符合優先定約之條件者，甲方應研訂繼續營運之條件（包括但不限於投資額度及權利金調整），通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於民間機構提出申請後 3 個月內雙方仍未簽訂新約者，民間機構即喪失優先定約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，乙方不得異議。

### 9.3 爭議協調委員會籌組

執行機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。

#### 一、協調委員會組織時機

應於投資契約簽訂後 3 個月內，依協調委員會組織章程成立協調委員會。

#### 二、協調委員會任務

(一)投資契約爭議事項及未盡事宜及協調。

(二)不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之。

(三)執行機關與民間機構雙方同意交付協調之事項。

#### 三、協調委員選任

協調委員會設置 7 名委員，由雙方各自推薦 2 名委員，再共同推選 3 名委員，共 7 人組成委員會。成立後選任主任委員 1 名，並由雙方共推之 3 人中選任。

#### 四、協調作業程序

- (一)提案申請人提送協調應以書面向協調委員會為之，書面內容應載明爭議當事人、爭議標的、事實及參考資料及建議解決方案。
- (二)協調委員會之協調會議應於申請人請求協調之翌日起 30 日內召開，若未召開視為協調不成立。
- (三)協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。
- (四)協調委員會委員應親自出席會議，不得代理。
- (五)協調委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得作成決議。
- (六)協調委員會開會時，執行機關與民間機構雙方均列席參加，並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費及交通費，其費用由執行機關與民間機構雙方各自負擔。
- (七)協調委員會視協調之需要，得要求執行機關與民間機構方雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。協調委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方視個案性質協調負擔方式。
- (八)協調委員會進行之協調程序不公開；協調程序由協調委員會之主任委員指揮。
- (九)協調紀錄：協調成立時，協調委員會應作成協調紀錄，載明出席之協調委員及雙方代表；協調事由；協調成立之內容、



場所及協調成立之年、月、日，由協調委員及雙方代表簽名於其上。

(十)協調成立：

協調委員會對於各項爭議所為之協調成立決議，除執行機關與民間機構雙方任一方於收到決議翌日起 30 日內以書面向他方提出不服或異議外，視為協調成立，執行機關與民間機構雙方應完全遵守。

(十一)應保密事宜：

執行機關與民間機構雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律、契約另有規定或經當事人同意外，不得揭露予第三人。

(十二)協調不成立之救濟程序：執行機關與民間機構雙方爭議事項，經協調不成立，雙方得提起訴訟或或另以書面合意以仲裁方式解決。

## 第十章 資產之返還及移轉

### 10.1 投資契約簽訂後之點交規劃

- 一、投資契約簽訂後，執行機關應將委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批辦理點交，民間機構不得拒絕。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。
- 二、雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，執行機關應依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品，製作成財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)並於民間機構營運開始日前交付民間機構。
- 三、執行機關點交予民間機構之財產及物品，將區分為「須返還」及「報廢後不須返還」二類，其中「須返還」部分，指於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，民間機構應返還予執行機關之財產及物品；而「報廢後不須返還」部分，如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除前，已辦理報廢者，該財產及物品由執行機關依規定處理。但如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，尚未經辦理報廢者，民間機構仍須將該財產及物品返還。

### 10.2 移轉計畫

#### 一、移轉及返還營運資產標的

依促參法第 54 條規定，民間機構於營運期限滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關(執行機關)。民間機構於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，須移轉及返還營運資產說明如下：

### (一)返還營運資產

應依營運屆滿、終止或解除當時最新之財產及物品清冊，將具有執行機關所有權之財產及物品，包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等，無條件返還予執行機關。

### (二)民間機構增建或添購資產之移轉

民間機構應將其增建或添置之為維持本計畫正常營運之必要營運資產設備，經執行機關認定後無償移轉該設備所有權予執行機關，非屬維持本計畫正常營運之必要設備，執行機關得要求民間機構將其撤離、移除並將本計畫空間及設施回復原狀。

## 二、移轉及返還程序

依促參法施行細則第 80 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

### (一)財產目錄

依行政院頒布之事務管理各手冊規定製作財產目錄，隨時將其財產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、數量、取得時間、取得成本、殘值、他項權利設定情形、使用現況及維修、報告等狀況。

### (二)移轉及返還程序

1、民間機構應於許可年限屆滿前 6 個月提出財產目錄予執行機關，執行機關應派員實際清點及辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。執行機關辦理資產總檢查時如有必要，得委任相關專業人員協助，其檢查方式、程序、標準等事項應於契約屆滿前 1 年由執行機關研訂之，並

得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合辦理。在契約屆滿、終止或解除生效日至完成返還或點交前，民間機構仍應負擔服務區之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有相關費用。

- 2、除契約另有約定外，雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行契約所應盡之義務。

### (三)移轉及返還條件

民間機構應無條件移轉及返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予執行機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。執行機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

### (四)權利義務

- 1、民間機構依契約約定返還予執行機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予執行機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- 2、所有資產除執行機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- 3、民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於執行機關所訂期限內購置新品補足，或協商由民間機構支付費用，由執行機關代為補足；如有違反，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之全部損害。

- 4、民間機構於許可年限屆滿未獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資產應由民間機構依當時有關勞工相關法令規定辦理之。
- 5、民間機構未依契約規定返還及移轉或辦理點交者，依據投資契約缺失及違約約定辦理。

## 第十一章 後續作業事項及期程

### 11.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，說明如下。

#### 一、籌組甄審委員會

為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)，而依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。另甄審會成立時，須一併成立 3 人以上工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

#### 二、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬及審核。

#### 三、招商說明會及公告

執行機關辦理公告前準備作業即可先行辦理招商說明會，並參酌潛在投資投資人建議事項，訂定公告及招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。而執行機關辦理公告徵求民間參與，依促參法施行細則第 55 條規定，應將公告摘要於主管機關資訊網站，並刊登於政府採購公報。

#### 四、甄審及評決

申請人依申請須知之規定申請送件，評審作業則採 2 階段審查，第 1 階段先就申請資格進行審查，選出合格申請人後始進入第 2 階段之綜合評審，並就資格審查所選出之合格請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

#### 五、議約及簽約

與最優申請人進行議約，並限期最優申請人成立專案公司，由專案公司作為民間機構，依據最優申請人與執行機關之議約結果，簽訂投資契約，並依時程完成點交，正式委由民間機構營運。

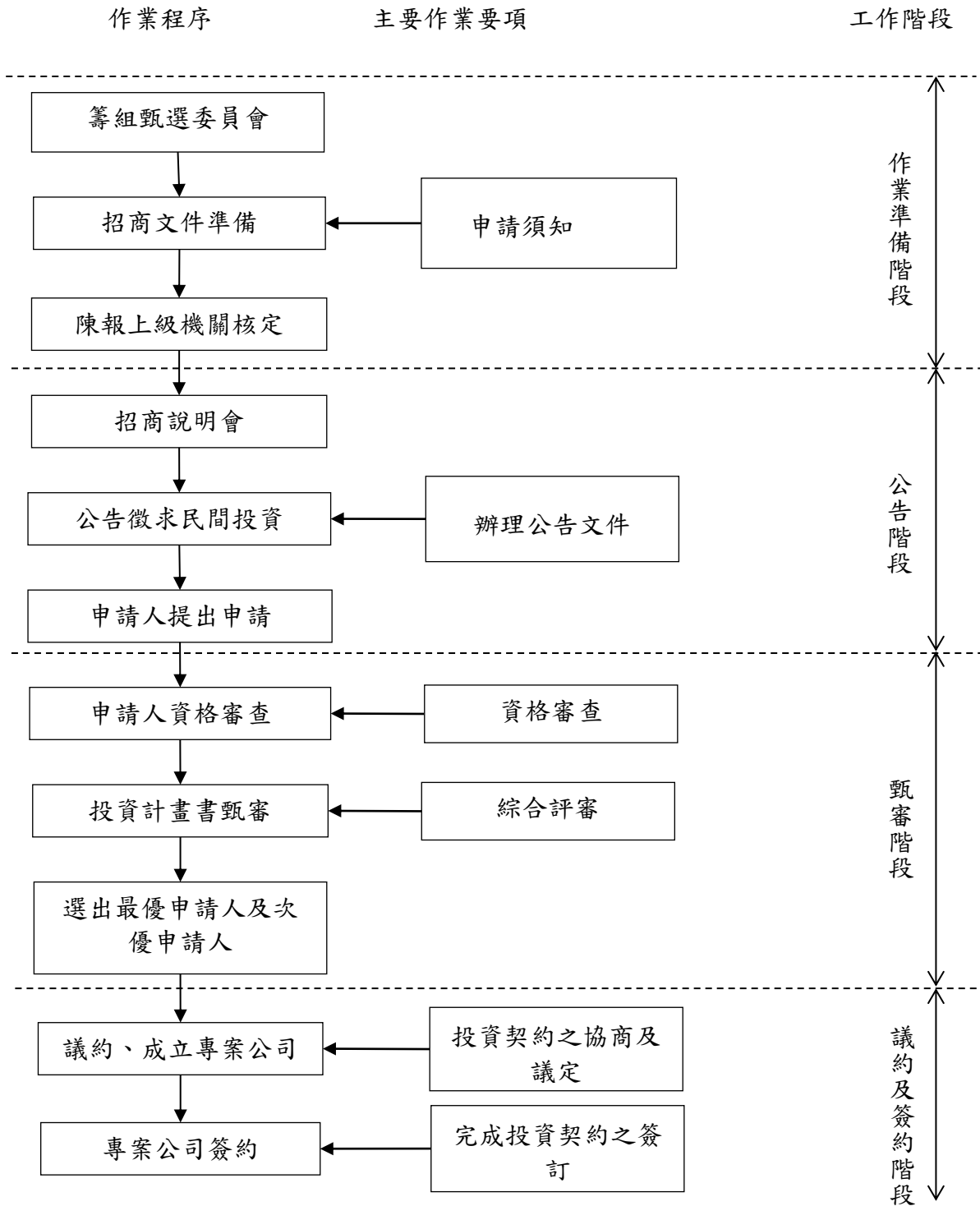


圖 11.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

## 11.2 後續招商作業時程

本計畫可行性評估報告及先期規劃書，經主辦機關核定並授權執行後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 109 年 1 月公告招商，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 109 年 3 月間評選出最優申請人，於 109 年 4 月底完成簽訂投資契約。

表 11.2-1 預估作業時程表

期程	108 年			109 年			
	10	11	12	1	2	3	4
可行性評估及先期規劃報告書(定稿)	■						
研擬招商文件暨投資契約草案		■					
籌組甄審委員會			■				
舉辦招商說明會			■				
招商文件暨契約草案審查			■				
招商公告及釋疑				■			
評定最優申請人						■	
議約及簽訂委託經營管理契約							■



## 第十二章 其他事項

### 12.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本計畫已於108年7月31日於台大林管處溪頭營林紅樓二樓203室舉辦公聽會。與會民眾及專家學者之意見與本計畫規劃方向相符，已予以採納。後續招商文件之投資契約草案將參照公聽會意見，配合修正相關招商條件及回饋機制。

### 12.2 先期計畫書之審查與公開

主辦機關(執行機關)應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於機關資訊網路，期間不少於10日。