

促進民間參與公共建設 ROT 或 OT 案件
全生命週期參考文件
—停車場（含轉運站）類別

財政部

106 年 3 月

目錄

壹、前言	1
貳、適用範圍	1
參、本類別特性.....	1
肆、議題及建議原則.....	2
伍、可行性評估報告撰擬及注意事項.....	5
陸、先期計畫書報告撰擬及注意事項.....	24
柒、本類別議題相關招商文件及投資契約草案參考條文.	37

壹、前言

本參考文件係針對依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)辦理案件，透過個案訪談及分析，歸納其公共建設類別特性、議題及建議原則，以此為基礎，研提可行性評估報告及先期計畫書撰擬內容及注意事項，並提出類別議題相關之招商文件及投資契約草案參考條文，供主辦機關參考。

貳、適用範圍

適用於主辦機關依促參法第 42 條規定規劃民間參與交通建設-停車場(含轉運站)類別(促參法第 3 條第 1 項第 1 款)，並採 ROT 或 OT(促參法第 8 條第 1 項第 4 款或第 5 款)民間參與方式辦理案件。

本參考文件係供主辦機關辦理前述案件相關作業參考，主辦機關應依促參法及本類別目的事業法令規定，視促參案件特性並配合實際需要，擬具個案各項文件。

參、本類別特性

面向	特性
財務面	<ol style="list-style-type: none">1. 營運與獲利模式已相當成熟且穩定。2. 設備成本投入金額較高(例如高耗損性路面鋪面設置與整修、智慧型尋車系統導入)，財務評估營運年度設定將影響回收年期。3. 多採彈性費率、販售預售票或類似之有償票券等以提高使用率。4. 地價稅及房屋稅多有轉嫁民間機構負擔情形。5. 為避免增加民間機構營運負擔，多採用級距式權利金收取方式，兼顧主辦機關分潤與減輕民間機構負擔。
技術面	市場成熟且經營高度競爭，促使民間快速創新，新科技與技術導入程度高，針對不同區位需求與服務內容，推出客製化創新服務，提高消費性與停車服務滿意度。
營運面	<ol style="list-style-type: none">1. 民間機構大多聯營多場域，市場知名度較高。

面向	特性
	2. 基地位置為影響停車場營運績效最重要因素。 3. 部分先行增(改、修)建後辦理 OT 案例，採取於工程發包時即辦理 OT 招商方式，以納入民間機構意見。
其他	1. OT 及 ROT 案件營運資產所有權為主辦機關，履約期間民間機構投資之設備，是否屬營運資產必須返還，有必要清楚劃分。 2. 除提供民眾便利停車空間與提高使用率外，常透過申請須知、甄審及營運績效評估等方式，訂定特殊政策目的要求(如臺北車站【東西區】地下停車場解決遊民問題、寶橋立體停車場節能減碳特色、海安路地下停車場商場活化、嘉義市轉運中心整合多元運具)。 3. 營運模式單純且穩定，民間機構為提升競爭力，積極導入最新科技、創新營運模式及強化人文藝術等特色，使各停車場促參案件展現多元特色風貌，得到在地社區居民普遍認同(如臺北車站【東西區】地下停車場公共藝術、寶橋立體停車場環保設計、海安路地下停車場鄰近商家小額消費折抵)。

肆、議題及建議原則

面向	議題	建議原則
財務面	1. 地價稅及房屋稅 2. 優先定約 3. 權利金調整及超額利潤分享 4. 預售票券/消費者保障	1. 地價稅及房屋稅按土地稅法第 3 條及房屋稅條例第 4 條第 1 項規定，納稅義務人為所有權人，除個案上有特別重大需求考量外，仍宜由所有權管理機關負擔為原則。 2. 投資契約約定以營運績效評估結果為依據之優先定約條件，可增加民間機構投資或更新設施設備誘因，亦可鼓勵民間機構長期經營品牌動力。優先定約年期訂定，除考慮法令規定及回收合理年期外，亦宜考量設施設備折舊合理年限。 3. 基地位置為影響營運績效最重要

面向	議題	建議原則
		<p>因素，故對停車場區位良好案件，建議於前置作業詳細估算可能利潤，以試算權利金基準，並於招商階段廣邀民間參與，藉由公平招商尋求權利金之合理性。</p> <p>4. 主辦機關欲分享超過民間機構原本預期之營收，宜以超過投資計畫書預估收入之一定比例為基準，超過部分再依適當比例採級距方式計收。</p> <p>5. 配合預售票銷售，投資契約應基於消費者保護法令進行規範，針對個案特性增加之要求也宜列明，避免發生履約爭議。</p>
技術面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提升招商甄審品質 2. 老舊設備汰換或更新 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議將主辦機關要求之公益性活動、技術能力(包括停車管理創新等專業知識及維護管理能力)納入甄審項目。 2. 為確保促參案件政策目標、公共建設目的及公益性，甄審項目及評定方式，宜具體納入要求內容(量化)及評分權重，並於投資契約載明營運要求、考核督導及營運績效評估明確項目，以提升履約管理效果。 3. 透過新設備、技術或管理方式，改善大量車體排放廢氣之客訴，已為重要環保趨勢。但設備成本投入金額較高，宜注意財務規範相關事項。 4. 將民間機構增(修、改)建應達到之功能規範標準，列為契約附件，並明訂其所有權歸屬，作為民間機構應達到最低要求，以確保公共建設品質。

面向	議題	建議原則
營運面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 帳務查核/獨立設帳 2. 增(改、修)建內容與營運需求之配合 3. 政策目的及科技創新 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間機構為以經濟規模減低成本，產生經營綜效，常以多場域連鎖經營型態，為免帳務混淆，得於投資契約要求獨立設帳，以避免各案件間不當交叉補貼行為，或造成主辦機關承擔不必要之風險。為利帳務及個案財務狀況管理及查核，若以原公司為民間機構時，宜設獨立帳戶，並為各計畫案申請獨立之統一編號與稅籍編號。 2. 主辦機關先行增(改、修)建後辦理OT案例，可考慮於工程發包時即辦理招商，以納入民間機構意見。 3. 得於申請須知明確訂定，將創新科技導入設施設備內容，或於評審項目及甄審標準中明列需求，並於投資契約設置鼓勵機制，提升民間機構創新誘因。
其他面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資產移轉 2. 主辦機關交付標的現狀相關圖說及文件與現狀不符，且非民間機構於簽約前所得知悉 	<ol style="list-style-type: none"> 1. OT及ROT類型營運資產之所有權為主辦機關所有，履約期間民間機構投資之設備，是否屬營運資產而須返還，宜清楚劃分，以避免爭議。 2. 宜於投資契約規範主辦機關交付標的相關圖說及文件與現狀不符之處理機制。

伍、可行性評估報告撰擬及注意事項

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
<p>一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標</p>	<p>1. 政策概述</p> <p>(1) 上位計畫</p> <p>(2) 施政計畫</p>	<p>■上位計畫： 如國家重大、中長程計畫、縣市綜合發展計畫。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 宜考慮與該公共建設項目或所在區位相關之單位計畫內容(如交通、城鄉發展或都市計畫等)及該項目或區位之發展願景、定位或策略。 ● 各上位與施政計畫實施期程，對本促參計畫之影響。
	<p>■施政計畫： 地方建設需要或首長施政目標。</p>		
	<p>2. 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標</p>	<p>依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的之一：</p> <p>■加速公共建設與服務之提供。 例如：以合理費率提供民眾便利停車空間與改善鄰近交通。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如停車費率(含單次、月票等)及調整機制。 ● 如停車位數量，包含汽機車、身心障礙專用車位、其他特定停車位(如婦女、孕婦優先車位等)。 ● 如有增(改、修)建或修繕，建議於服務不中斷前提下，評估採分期施工、調整開放及封閉部分停放區域，減低停車服務衝擊。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■提升公共建設服務品質。 例如：提高場域之安全性、便利性與友善性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 停車場如另有計程車排班區域，建議注意服務區域劃分、服務時段區隔及維護之管理權責區分。 ● 建議明確訂定年度停車率達成目標。 <p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 安全性：建議訂定消防相關設備、逃生空間、照明、監視器、緊急呼救設施、維生設備等數量、設施設備維護管理內容(項目與期程)、人車動線劃分、投保險種及額度等。 ● 便利性：建議導入智慧尋車系統(如查詢系統、在席偵測、車位導引指示及車牌辨識等)及合理規劃車輛及行人進出口與迴轉動線。 ● 友善性：建議設置電子收費票證系統(如e-tag、悠遊卡等)、加強服務區域之友善性(廁所清潔、樓梯間動線、無障礙設施、緊急充電加水站、自行車租借、電動車充電、其他節能減碳措施等)、增列

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>夜間婦女停車位設置及改善場域氛圍(綠化、主題展覽、公共藝術等)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議訂定年度安全損傷事件及其他客訴(如環境清潔)數量上限、回應處理改善成果、辦理顧客滿意度(建議由專業第三方進行)等。
		<p>■ 提振內需與帶動經濟成長。 例如：促進在地就業及交通科技設備相關產業的發展。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議訂定創造在地就業數量，如在地員工所占比率下限。 ● 建議訂定相關交通科技設備購置、設施改善及研發新項目數量等，帶動相關產業之發展。
二、民間參與效益		效益分析	建議具體分析效益，如停車場使用率、交通改善情形、帶動就業數量等。
三、市場可行性	<p>1. 市場供需現況調查分析</p> <p>(1) 設施供給、需求現況調查</p> <p>(2) 民眾付費意願調查</p>	<p>■ 設施供給調查：影響與競爭範圍及其相似設施。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議檢視是否涵蓋公、民營各類型停車場設施。 ● 建議參考官方數據、問卷、類似案例對照分析。
		<p>■ 需求現況調查：現況供需分析。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 如現況需求超過供給，建議考量現況數量，並合理推估未來市場趨勢變化造成

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■ 民眾付費意願調查：使用者付費意願、付費能力及收費合理性調查。</p>	<p>之影響。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議考量鄰近區域交通動線、商業及住宅分佈情形，進行供需及競爭分析。 ● 建議檢視調查取樣方式與樣本數合理性。 ● 建議調查內容著重於時段需求及其他面向期待(如無障礙設施、多元付費方式【如電子票證】等)，作為後續規劃參考。
	<p>2. 市場供需預測分析</p> <p>(1) 設施需求量推估</p> <p>(2) 設施規模預測</p>	<p>■ 設施需求量推估：設施需求分析。</p> <p>■ 設施規模預測：影響與競爭範圍及其相似設施供給現況外，額外所需設施規模。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 需求預測及設施規模須合理，並避免過度樂觀。 ● 建議考量未來市場發展趨勢、需求急迫性與可能變數(如交通工程、產業變遷)，加以調整。 ● 建議注意推估年期合理性。 ● 設施規模建議考量車種數量合理分配。
	<p>3. 市場競爭力分析</p> <p>(1) 競爭對手及範圍界定</p> <p>(2) 競爭影響分析</p>	<p>■ 競爭對手及範圍界定：包含各類型公營或民間自營停車空間(如路邊</p>	<p>建議針對現有及新建中停車場費率及使用率進行市場調查。</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	(3) 未來發展趨勢	<p>及路外停車場等)。</p> <p>■ 競爭影響分析：針對當地或其他區域類似設施進行 SWOT 分析及差異性分析，提出在地化因應策略。</p> <p>■ 未來發展趨勢：綜合考量在地商業環境、人口變遷與交通建設等發展方向。</p>	<p>建議透過內部及外部環境，以該停車場條件進行客觀分析，並以該停車場具備之優缺點，連結 SWOT 分析影響因子，提出因應策略。</p>
	<p>4. 投資意願調查，如：</p> <p>(1) 直接訪談</p> <p>(2) 問卷調查</p> <p>(3) 意願調查座談會</p>	<p>■ 直接訪談：相關產業廠商訪談意見紀錄。</p> <p>■ 問卷調查：調查方式、對象、數量及結果。</p> <p>■ 意願調查座談會：辦理相關產業廠商座談會紀錄。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議注意訪談對象代表性(如企業規模、特定領域專業或相關經營實績等)。 ● 訪談紀錄製作須詳實、問卷內容設計及回收比例須達可供參考數。 ● 蒐集資料建議保密。 ● 客觀分析潛在投資者初步意見(如投資誘因、營業項目或特定議題等)。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■分析潛在投資者初步意見(如投資誘因、營業項目或特定議題等)。</p>	
	<p>5. 市場定位及策略 (1) 市場定位及最適規模 (2) 以現況訂定市場策略 (3) 釐清本業、附屬設施及附屬事業</p>	<p>■市場定位及最適規模：依據供需分析、競爭環境及投資意願分析，訂定合理市場定位及最適規模。</p> <p>■以實際現況訂定市場策略：考量定位客群消費特性，規劃最適市場策略(如時段彈性費率、月票優惠、廣告、鄰近商家消費折抵等)。</p> <p>■釐清本業、附屬設施與附屬事</p>	<p>建議依據不同市場定位提出不同計畫方案，訂定各方案之最適規模。</p> <p>● 附屬設施指附屬於公共建設之必要營運設施。附屬事業，</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		業。	<p>指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 附屬事業開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。 ● 附屬事業應載明其辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。 ● 附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。 ● 建議洽停車場相關主管機關瞭解與協商營運項目與內容妥適性。
四、技術可行性	1. 基礎資料調查分析	針對該停車場之整體環境（如交通現況、建物耐用現況、設施設備現況等），以列表、照片、	<ul style="list-style-type: none"> ● 考慮停車場計畫範圍增(改、修)建或其他修繕，是否影響毗鄰設施之使用。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		或圖示說明。	
	2. 初步工程規劃	<p>■改善停車場環境所需便利性、安全性及友善性，合理規劃工程範圍、項目與數量等。</p> <p>■依上述不同市場定位計畫方案，設計不同工程規劃方案。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●建議合理評估財務面(如預算編列情形)，考量是否分期進行。 ●建議考量特殊工法、材料設備購置、處理技術專利等(多數停車場或轉運站實際營運時，道路鋪面損耗遠高於可行性評估保守預估，因此材質選擇、施工方式及維護保養，宜審慎評估，以符合實際需求)。 ●營運中停車場須進行增(改、修)建，為減少衝擊，建議考量營運不中斷之規劃(例如分期分區施工方式)，注意施工時安全隔離設計及車輛動線規劃。
	3. 工程費估算	<p>■工程經費詳細表：工程經費得含直接工</p>	建議檢視是否依市場鄰近區域實際發包價格訂定單價或依行政院公共工程委員會(下稱工程

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		程費及間接工程費，間接工程費含規劃設計費、工程保險費、材料試驗費、空污費及其他依法令應負擔之費用。	會)公布之工程單價資料為基礎。
		■後續維護之工程費。	建議考量車輛移動高磨損特性，審慎估算後續維護工程費用(如道路鋪面)。
	4. 施工時程規劃	編製工程甘特圖。	建議合理考量工程所需相關審查及行政作業時程。
	5. 方案比較	依上述不同市場定位計畫方案，進行工程可行性分析及比較。	
	五、財務可行性	1. 財務評估目的及原則	包括投資效益評估、權利金計算基礎及資金籌措可行性。
	2. 評估內容	包括各項營運	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地租金應就民間

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>成本及費用、收入、重增置成本之估算，建立基本假設參數、現金流量模型，評估財務效益及融資可行性。</p>	<p>參與全部範圍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計收。計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收（不得免收）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 權利金應於收取足額土地租金後始計收，建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。 ● 如有附屬事業，其收入應計入整體財務中，公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。
	<p>3. 營運成本及費用估算</p>	<p>■ 列表說明費用估算依據及流程。</p> <p>■ 調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。</p>	<p>建議檢視高使用率設施（如鋪面、指示導引系統），並審慎估算重置、汰換及修檢成本費用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議明訂各項稅捐（注意營業稅應納及免徵相關函釋及規定-財政部 103 年 9 月 22 日台財促字第 10300664920 號函及 104 年 7 月 23 日台財促字第

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>10425511621 號函)，並確認稅捐繳交主體。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 13 款規定，依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地，其地價稅全免，建議於民間機構取得停車場登記證後，主辦機關可動申請地價稅減免。 ● 房屋稅及地價稅依法應由所有權人為納稅義務人，為保留彈性，主辦機關仍得視個案狀況例外處理。 ● 如屬重大公共建設，建議考慮相關租稅優惠。 ● 如有附屬事業收入，確認未享有租稅優惠。
	4. 營運收入估算	<ul style="list-style-type: none"> ■ 列表說明收入估算依據及流程。 ■ 調查分析相關產業市場價格或類似案例收入結 	<p>如有設計回數票或月票優惠折扣方式，建議估算平均票價，納入營運收入計算。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 合理推估各項收入。 ● 合理訂定各項參數成長率。 ● 估算結果檢視與市場供需預測分析結

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		構。	果一致性。
	5. 依技術可行性設計之不同工程規劃方案，建立其財務模型（含本業及附屬事業） (1) 基本假設與參數設定 (2) 編製現金流量表 (3) 財務分析	■ 基本假設與參數設定：包含評估年期、物價上漲率、折現率等，參酌官方公布數據、資訊及個案特性。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議參考工程會編列之「公共建設工程經費估算編列手冊」。 ● 融資比例考量實務貸款可能性。
		■ 編製現金流量表：包含興建成本、營運收入、營運成本及費用等，依據前述假設與參數進行估算。	<ul style="list-style-type: none"> ● 增(改、修)建成本建議採用技術可行性分析之工程費估算數據。 ● 特許期間超過設備使用年限者，建議估算重置成本，並注意其合理性。 ● 注意公共建設本業及附屬事業投資比例合理性。
		■ 財務分析：方法至少包括自償能力、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等。	<ul style="list-style-type: none"> ● 財務評估指標合理性(自償能力、內部投資報酬及其相互間關係值之合理性)。 ● 注意回收年期及許可年限間合理性。 ● 自償能力指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>年現金流出現值總額之比例。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。 ● 現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依促參法第15條第1項優惠後之土地租金或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。
		<p>■ 未具完全自償能力者，政府採用補貼之民間參與效益。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼。 ● 主辦機關給予民間機構營運績效補貼，應以民間機構辦理公共建設興建及

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>營運達成投資契約約定成果為依據。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如編列預算支應，建議考量編列合理額度及期程(如政府財政能力、民意機關之監督等)。
	6. 各方案財務效益評估	比較各方案相關財務指標，應依財務效益評估結果選出最佳方案。	相關財務指標參數合理性。可考慮增加營業利益率估算，作為參考。
	7. 融資可行性評估	融資計畫分析：方法至少包括利息保障倍數 TIE 及 DSCR。	融資評估參數合理性。
	8. 敏感性分析	分析關鍵風險因子變動，影響財務評估結果之程度。	敏感性分析結果是否與風險控管及處理機制相對應。
六、法律可行性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 促參法系檢討 2. 其他相關法系檢討 3. 公共建設所在地之地方自治法規 	<p>■ 促參法系檢討：檢視民間參與方式、公共建設類別、重大公共建設範圍、主辦機關或執行機關、租稅減免或優惠之適法性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 各法令應引述最新法律條文，並參考相關內容(如解釋函等)。 ● 是否須適用我國締結條約或協定。 ● 檢視其他投資限制，如外資採負面表列、陸資採正面表列之限制等。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■目的事業法類(如停車場相關法令等)。</p> <p>■經濟稅法類。</p> <p>■土地法類。</p> <p>■其他相關法系檢討(如營建類等)。</p> <p>■公共建設所在地之地方自治法規(如臺北市公有路外停車場委託經營自治條例)。</p>	
七、土地取得	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地權屬 2. 土地取得與時程(如有) 3. 用地變更(如有) 4. 地上物拆遷及補償(如有) 5. 水土保持及相關開發(如有)審查機關有關開發規模、審查程序等 	如計畫無需進行用地取得，僅敘明計畫用地權屬。	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否明確劃定用地範圍。 ● 是否分析土地取得可行性及程序(包含辦理方式、作業單位及時程)。 ● 如用地範圍包含私有土地者，注意分析處理方式是否為協議價購或價購不成得依法徵收。 ● 是否須變更都市計畫或調整區域計畫。 ● 是否分析變更期程

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>可行性。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 是否分析建築改良物或農作改良物處理程序。 ● 是否規劃補償及救濟方式。 ● 是否規劃拆遷補償費經費來源及負責單位。
八、環境影響	計畫對環境影響之分析	<ul style="list-style-type: none"> ■ 確認是否須進行環境影響評估(下稱環評)。 ■ 環境影響分析及因應對策(如用水排放、噪音影響、交通影響、節能減碳等)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否符合最新頒布之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應辦理環評情形。 ● 環境背景現況描述是否完整。 ● 是否評估公共建設可能造成之環境影響、公共建設與環境因子間關係、是否需要辦理交通衝擊評估、是否預擬環境影響對策等。 ● 如須辦理環評，是否釐清辦理單位(主辦機關或民間機構)及評估辦理時點(如招商前或簽約後)。
九、民間參與可行性綜合評估	綜整前述三至八之評估結果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 前述各項評估結果摘要。 ■ 綜合評估結果。 	
十、計畫	依據綜合評估	■ 綜合評估	如無民間參與可行性，

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
替選方案	結果決定是否規劃替選方案	<p>結果可行者，免提替選方案。</p> <p>■ 綜合評估結果條件可行，針對關鍵影響因素提出解決方案。</p> <p>■ 綜合評估結果不可行者，考量是否有其他民間參建與公共建設類別之適用或其他替選方案。</p>	改為政府自辦時，須明列政府投入人力、成本及預估期程，並分析預算編列可行性。
十一、公聽會意見及說明	辦理公聽會之內容及意見	<p>■ 公聽會之通知。</p> <p>■ 公聽會意見回應說明。</p> <p>■ 公聽會辦理方式(如時間、地點及議程)及說明資料。</p> <p>■ 公聽會紀錄。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公聽會應於公共建設所在地舉辦，辦理目的為廣泛蒐集意見。 ● 可行性評估報告應參酌公聽會各界意見，必要時予以修正，並就未獲採納建議或反對意見，載明具體理由納入報告。 ● 公聽會舉行前，應通知公共建設所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，並將辦理

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通知對象為公共建設所在地居民者，主辦機關得請當地區、鄉(鎮、市)公所轉知。 ● 公聽會應作成紀錄，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。 ● 建議公聽會辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> 1. 籌辦 <ol style="list-style-type: none"> (1) 擬定邀約建議名冊(含專家學者、民間團體及地方居民)，依促參法第 6 條之 1 及其施行細則第 27 條規定簽辦公聽會籌備作業。 (2) 洽商公所協助場地租借事宜，於簽奉核准後依名冊所列清單函發開會通知單(含議程)，並以電話邀請相關人員。 2. 公開資訊 <p>於主辦機關資訊網路公開公聽會議程(辦理時間、地點、</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>事由及依據等資訊)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 通知相關人員 建議包含與該案件領域相關之學者專家、鄰近地區里辦公室、社區營造協會等。 4. 舉行公聽會並作成紀錄。 5. 公開紀錄 紀錄公開於主辦機關網站(如招商網頁),並建議張貼於當地區、鄉(鎮、市)公所及里辦公室。
十二、其他事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議後續辦理方式及期程 2. 促參法規定之其他事項 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期程安排之合理性。 ■ 可行性評估報告之審查與公開。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 可行性評估報告應邀請相關領域人士審查,並於辦理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10日。 ● 公聽會提出之建議或反對意見如不採納,應於可行性評估報告具體說明其理由。

陸、先期計畫書撰擬及注意事項

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
一、公共建設目的及民間參與方式	檢視可行性評估報告擇定計畫方案，是否達到下列目的之一	<ul style="list-style-type: none"> ■ 加速公共建設與服務之提供。 ■ 提升公共建設服務品質。 ■ 提振內需與帶動經濟成長。 	欲達成目的建議與可行性評估報告相符。
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 依促參法第8條規定。 	
二、民間參與期間	1. 本業及附屬事業許可年限		是否與可行性評估報告擇定計畫方案之財務可行性評估結果勾稽。
	2. 本業及附屬事業投資興建營運範圍之界定		依可行性評估報告擇定計畫方案，敘明本業、附屬設施及附屬事業項目、內容與範圍。
三、環境影響評估與開發許可	<ol style="list-style-type: none"> 1. 是否須辦理環境影響評估與開發許可 2. 辦理項目、方式與時程 		如須辦理，辦理項目是否符合可行性評估報告所訂項目及內容、環評主辦機關是否明確及是否規劃辦理期程。
四、土地取得	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地權屬 2. 土地取得方式及難易度分析 3. 土地取得時程及成本 4. 用地變更作 	如計畫無須進行用地取得，僅敘明計畫用地權屬。	<ul style="list-style-type: none"> ● 釐清地權及地用問題。 ● 釐清公有土地取得採撥用或合作開發方式。如為撥用，注意依各級政府機關互相撥用公有不動

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	業及程序 5. 地上物拆遷及補償 6. 水土保持規劃及辦理方式 7. 其他配套措施		產之有償與無償劃分原則規定，並檢視採有償或無償方式辦理。 ● 如為私有土地，檢視價購或徵收可行性。 ● 合理預估用地取得時程。 ● 有償撥用或購地財源是否可行。 ● 土地權屬與地籍套繪是否正確。 ● 土地使用調整是否可行。 ● 地上物拆遷及補償費用估算、期程與財源規劃是否合理。 ● 若涉漁業權取得或保安林解編等，是否與法令主管機關先行協商。 ● 是否符合水土保持法相關規定。 ● 是否涉及現住戶臨時安置或占用地排除等事項。
五、增(改、修)建規劃	1. 工程調查及規劃	■ 主辦機關與民間機構分工。 ■ 工程規劃時程。	
	2. 功能性要求或特殊規範	■ 設計需求之特殊規範。 ■ 設計成果是	● 考量高磨損及須穩定性之設施特性、相關技術、材質、保固

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		否須經主辦機關審查或備查。 ■ 公共藝術設置要求。	等影響性(如鋪面、指示導引等)。 ● 設計成果是否須經主辦機關審查(或備查)：主辦機關把關重點為功能及規模。 ● 機電、照明、消防、防災相關法令之要求。 ● 是否符合文化藝術獎助條例第 9 條及其施行細則第 8 條第 2 項有關設置公共藝術規定。如須設置，建議明訂金額要求，並考量對財務之影響。
	3. 工程品質	■ 公共工程施工品質管理作業要點規定。	
		■ 其他工程、職業安全、環境衛生等相關法令規定。	
	4. 其他特殊考量		若考量節能減碳，建議敘明環保建材及工法等需求，並注意對財務之影響。
	5. 工程成本估算	可行性評估報告擇定計畫方案之工程費用。	可行性評估結果是否有檢討修正之必要。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	6. 營運成本估算	可行性評估報告擇定計畫方案之營運成本。	可行性評估結果是否有檢討修正之必要。
六、營運規劃	1. 營運計畫辦理方式	<p>■ 營運內容規劃。</p> <p>■ 各項設施費率訂定、調整及周知機制。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否符合可行性評估報告之市場可行性評估結果。 ● 建議考慮普通車輛與公務車輛使用之時段與動線，避免產生衝突。 ● 建議考慮設置鼓勵機制，提高民間機構導入新科技、新技術或新服務等提升服務創新之誘因，增加服務品質。 ● 其他營運規劃建議（如在地居民就業比例、兩性平等及促進婦女參與公共建設等措施）。 ● 如民間機構採聯營方式經營，因涉履約時獨立分帳之查核，建議考慮是否須經主辦機關同意才可實施。 ● 各項設施費率訂定（包含回數票、月票、合作商家消費折抵、使用優惠）、調整及周知機制。如有預售票券，建議規劃

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			消費者保護相關措施(如信託、履約保證等)，並注意禮券定型化契約之相關規定。
	2. 營運期之時程規劃	<ul style="list-style-type: none"> ■明訂預定營運開始日與屆滿日。 ■規劃優先定約機制。 	投資契約約定以營運績效評估結果為依據之優先定約條件，可增加民間機構投資或更新設施設備誘因，亦可鼓勵民間機構長期經營品牌動力。優先定約年期訂定，宜考量法令規定、回收合理年期及設施與設備折舊合理年限等。
	3. 營運特殊考量		建議考量永續、延壽、管理效率、節能減碳、資源再利用等措施，並注意對於財務之影響。
	4. 營運期間自主管理	<ul style="list-style-type: none"> ■管理組織及制度。 ■營運缺失處理機制。 ■緊急應變措施。 ■常態性檢討機制及自我評量表單。 	
七、移轉規劃	1. 營運期限屆滿之移轉計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■詳列移轉營運資產或營運權、程序、 	如為有償移轉，建議預先規劃鑑價程序、標準及費用負擔事項。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		時程、條件(有償或無償)及移轉前後之權利義務等。	
	2. 資產清單建立及管理	■ 明訂建立營運資產資料庫並定期更新方式。	
	3. 資產總檢查計畫	■ 規劃營運期屆滿前一定期限內資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。	
八、履約管理規劃	1. 履約管理機制	■ 履約管理組織與方式。	
		■ 工程品質控管機制及流程。	
		■ 財務查核機制及流程。	建議規劃獨立設帳方式，以利管理及查核。
		■ 重點稽核項目、程序及基準。	
		■ 履約管理會議(定期、不定期)。	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■民間機構提送工作進度報告、財務報告及相關文件方式與期程。</p>	<p>主辦機關應依公共建設特性及民間參與方式，於投資契約明定，民間機構應於一定期間內提出或交付工程品質管理計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、營運績效及品質查核紀錄、辦理營運績效評定作業所需文件、工作資料及其他相關文件，以供查核。</p>
		<p>■施工或經營不善之處置及關係人介入。</p>	
		<p>■規劃接管營運機制。</p>	
	<p>2. 營運績效評定</p>	<p>■規劃營運績效評估方法、項目、程序及標準。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定。 ● 營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定。營運績效評定，應納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。 ● 營運績效評定，應成立評估委員會辦理。 ● 主辦機關應將營運
<p>■規劃營運績效評估委員會之組成及遴選方式。</p>			
<p>■規劃營運績效良好之認定方式。</p>			
<p>■明訂營運績效評估作</p>			

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>業辦法。</p> <p>■ 規劃優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。</p>	<p>績效評定結果，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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
九、財務規劃	<p>1. 財務規劃成果</p> <p>2. 計畫自償能</p>	<p>■ 可行性評估報告擇定計畫方案之財務可行性評估結果摘錄。</p> <p>■ 自償能力分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 檢視土地租金計收範圍及營業稅應納與免徵相關函釋及規定。 ● 權利金應於收取足額土地租金後始計收，並於投資契約明定計收及調整機制，建議參考「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」。 ● 如屬於重大公共建設享有租稅優惠。 ● 公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳，附屬事業收入未享有租稅優惠。 ● 摘錄可行性評估報

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	力	析。	告擇定計畫方案之財務可行性-營運成本及費用估算-財務模型自償能力分析結果,並注意是否有檢討修正之必要。
		■未具完全自償能力者。	<ul style="list-style-type: none"> ● 摘錄可行性評估報告擇定計畫方案之財務可行性-營運成本及費用估算-財務模型有關未具自償能力者,政府採用補貼之民間參與效益分析結果,據以規劃補貼之方式、上限及調整機制,並載明於公告招商文件及投資契約。 ● 主辦機關給予民間機構之營運績效補貼,應以民間機構辦理公共建設興建及營運達成投資契約約定成果為依據。 ● 主辦機關補貼民間機構所需貸款利息,以該貸款用途係支應民間機構興建、營運公共建設所需中長期資金為限。但不包括土地購置成本所需貸款金額。民間機構於支付金融機構貸款利息

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>後，應檢具利息支付證明及貸款資金用途說明文件，始得向主辦機關申請核付補貼利息。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民間機構就主辦機關補貼利息之貸款未依促參法施行細則第 45 條規定使用者，主辦機關應就違反規定之貸款部分終止核付補貼利息，並要求民間機構償還自違反貸款用途規定之日起已核付之補貼利息及支付違約金。已補貼利息之償還方法及違約金金額，應於投資契約明定之。 ● 民間機構於營運期間屆滿前，經主辦機關終止投資契約者，其依促參法取得之補貼權利，應自通知日起予以終止。 ● 主辦機關給予民間機構補貼，涉中央政府預算者，中央目的事業主管機關應依預算法第 9 條、第 34 條及準用同法第 39 條規定，辦理預算編列及表達。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	3. 融資可行性		估算融資評估參數。
	4. 政府財源規劃	■政府應辦事項之財源籌措及時程。	分析內容明確性及機關作業可行性。
	5. 其他	■其他涉及財務規劃必須記載之事項。	
十、風險配置	1. 計畫各階段風險項目評估結果	■風險項目因子符合計畫特性。	
		■列表呈現政府、投資者與融資者三方公平合理之風險分擔。	
	2. 風險減輕或移轉對策	■各風險項目減輕策略。	
十一、政府承諾與配合事項	1. 政府承諾事項、完成程度及時程	■依個案特性完整且明確列出。	<ul style="list-style-type: none"> ● 考量政府行政程序。 ● 考量預算編列情形及期程。 ● 如涉及其他相關單位權管業務，詢問並確認其意見。
	2. 政府配合事項、完成程度及時程	■依個案特性完整且明確列出。	
十二、容許民間投資附屬事業範圍	1. 附屬事業目的 2. 附屬事業內容	<p>■附屬事業目的：載明附屬事業目的</p> <p>■附屬事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 依可行性評估報告市場可行性-市場定位及策略有關附屬事業分析結果敘明附屬事業目的。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>內容：規劃附屬事業使用容許項目及檢視是否涉及土地使用調整。</p> <p>■ 附屬事業許可年期：附屬事業所需用地之使用期限。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 附屬事業開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。 ● 如涉土地使用調整者，分析調整可行性及期程。 ● 附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。 ● 興辦時點須配合本業整體規劃。 ● 建議參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。
十三、後續作業事項及期程	事項及期程	<p>■ 後續作業事項包括撰擬招商文件草案、辦理招商說明會、公告招商文件、資格審查、綜合評審、議簽約等。</p>	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
十四、其他事項 (定稿時應記載事項)	促參法規定之其他事項	<ul style="list-style-type: none"> ■先期計畫書之審查與公開。 ■公聽會反對意見之處理。 	<ul style="list-style-type: none"> ●主辦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，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。 ●公聽會提出之建議或反對意見是否再行檢視並妥適處理因應對策。

柒、本類別議題相關招商文件及投資契約草案參考條文

以財政部 104 年促進民間參與公共建設 ROT 案件招商文件及投資契約草案參考文件為基礎，針對本類別議題提出相關參考條文及說明之修正建議。

一、招商文件參考條文

面向	議題	原條文	建議條文	說明
營運面	增(改、修)建內容與營運需求之配合	3.1.13 本計畫公共建設之擴建、整建基本規範詳如本招商文件之必要技術規範。	3.1.13 本計畫公共建設之 <u>增(改、修)建</u> 基本規範詳如本招商文件之必要技術規範。	1. 法規依據：促參法施行細則第 53 條第 2 項規定，公告內容應載明公共建設之基本規範。 2. 說明： (1) <u>公共建設使用者</u> 為社會大眾，民間參與案件雖由民間機構經營，主辦機關仍應對該公共建設之 <u>增(改、修)建</u> 營運或設施維護擬具一定要求或規範，以確保社會大眾權益。 (2) 主辦機關可參酌先期計畫書有關 <u>增(改、修)建</u> 規劃及營運規劃內容，列為

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				本計畫民間機構應增(改、修)建及營運公共建設之最低標準。
財務面	權利金調整及超額利潤分享	<p>3.3.2 權利金</p> <p>本計畫是否收取營運權利金</p> <p><input type="checkbox"/>是，其數額或計算公式為○ ○。</p> <p>收取方式為○○。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p>	<p>3.3.2 權利金</p> <p>本計畫是否收取營運權利金</p> <p><input type="checkbox"/>是，其數額或計算公式為○ ○。</p> <p>收取方式為○○。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p>	<p>...</p> <p>3. 依據先期計畫書有關權利金收取項目、方式及計算公式填入。</p> <p>4. 基地位置為影響營運績效最重要因素，故對停車場區位良好案件，建議於前置作業詳細估算可能利潤，以試算權利金基準，並於招商階段廣邀民間參與，藉由公平招商尋求權利金之合理性。</p> <p>5. 停車場經營模式單純而穩定，主辦機關如欲分享經營期間超過民間機構原本預期營收，建議以超過民間機構投標計畫書中預估收入一定比例為基準，超過部分再依適當比例採級</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
	地價稅及房屋稅	<p>3.3.3 其他費用</p> <p>本計畫將由民間機構負擔稅捐、規費及費用為：○○。</p>	<p>3.3.3 其他費用</p> <p>本計畫將由民間機構負擔稅捐、規費及費用為：○○。</p>	<p>距方式計收。</p> <p>…</p> <p>4. 於其他個案中有要求民間機構負擔主辦機關應負擔之地價稅、房屋稅、權利金之營業稅、辦理地政登記之規費、辦理公證之公證費等。<u>鑒於土地租金已含有轉嫁地價稅之性質，及近年來房屋稅調漲幅度甚高，建議仍由主辦機關負擔為宜。</u></p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
技術面	提升招商甄審品質	6.2.10 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：○○。	6.2.10 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：○○。	1. 建議將主辦機關要求之公益性活動、技術能力(包括停車管理創新等專業知識及維護管理能力)納入甄審項目。 2. 為確保促參案件政策目標、公共建設目的及公益性達成，建議於甄審項目及評定方式中，具體納入要求內容(量化)及評分權重(獨立分項、總分同序位時應優先考量之項目)。
營運面	政策目的及科技創新			3. 停車場市場成熟，停車設備或經營模式創新為主要競爭點，主辦機關得考慮將政策目的及科技創新等規劃(例如停車設備、服務方式之創新或多元文化的導入)納入甄審項目。
	帳務查核/獨立設帳	無	9.2.5 最優申請人應提出已設立獨立統一	1. 本條新增。 2. 民間機構為以經濟規模減低成本，產生經營綜

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			編號及稅籍編號之證明文件。	<p>效，常以多場域連鎖經營型態，為免帳務混淆，得於投資契約約定要求獨立設帳，以避免各案件間不當交叉補貼行為，或造成主辦機關承擔不必要之風險。</p> <p>3. 為利帳務及個案財務狀況管理及查核，若以原公司為民間機構時，建議設獨立帳戶，並為各計畫案申請獨立之統一編號與稅籍編號。</p>

二、投資契約草案參考條文

面向	議題	原條文	建議條文	說明
財務面	預售票券 / 消費者保障	<p>5.5.10 乙方之承諾</p> <p><input type="checkbox"/> 乙方同意就本案提供下列之承諾事項：</p> <p>1. 乙方於契約期間內，因營運本案所需聘用之</p>	<p>5.5.10 乙方之承諾</p> <p><input type="checkbox"/> 乙方同意就本案提供下列之承諾事項：</p> <p>1. 乙方於契約期間內，因營運本案所需聘用之</p>	<p>...</p> <p>10. 新增第 5.5.10 條第 2 點及第 5.5.11 條。</p> <p>停車場銷售預售票、回數票或類似性質之有償票券時，應符合消費者保護法令相關規範，例如路外停車場回數票</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>勞工，每年至少應保留當年需用勞工百分之○ ○，以同一條件優先聘僱當地居民。前述所稱當地居民，指設籍於○○內之居民。</p> <p>2.○○</p>	<p>勞工，每年至少應保留當年需用勞工百分之○ ○，以同一條件優先聘僱當地居民。前述所稱當地居民，指設籍於○○內之居民。</p> <p>2. <u>乙方承諾於契約期間因營運所發行之預售票、回數票或類似性質之有償票券，均符合消費者保護法令之相關規範。</u></p> <p>3.○○。</p> <p>5.5.11 預售票券 乙方於營運期間發行預售票、回數</p>	<p>禮券定型化契約應記載及不得記載事項。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>票或類似性質之有償票券時，應依路外停車場回數票禮券定型化契約應記載及不得記載事項之規定，負履約保證責任，並應事前前提送已履行履約保證責任之書面證明文件予甲方備查後，始得銷售。</p>	
技術面	老舊設備汰換或更新	<p>9.1 基本原則 乙方應負責本計畫之擴整建。就本計畫之擴整建，應符合附件○○所示之功能規範標準。</p>	<p>9.1 基本原則 乙方應負責本計畫之<u>增(修、改)</u>建。就本計畫之<u>增(修、改)</u>建，應符合附件○○所示之功能規範標準。</p>	<p>1. <u>除乙方自負增(修、改)建責任外</u>，甲方應將乙方增(修、改)建應達到之功能規範標準，列為契約附件，<u>並明訂其所有權歸屬</u>，作為乙方應達到之最低要求，以確保公共建設品質。</p> <p>2. 建議主辦機關將民間機構於甄審過程中提出之創新規劃納入契約</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				附件，據以執行。
財務面	權利金調整機制及超額利潤分享	<p>13.2.2 營運權利金</p> <p>契約如涉及營運權利金之收取，應載明營運權利金的計算方式，並得參考以下方式擇一辦理：</p> <p>1. 固定金額 乙方應於營運期間每年○○月○○日前，繳交營運權利金共計○○元。</p> <p>2. 變動金額 營運期間乙方應於每年○○月○○日前，繳交營運權利金。各分年營運權利金之繳交金額詳表○○所</p>	<p>13.2.2 營運權利金</p> <p>契約如涉及營運權利金之收取，應載明營運權利金的計算方式，並得參考以下方式擇一辦理：</p> <p>1. 固定金額 乙方應於營運期間每年○○月○○日前，繳交營運權利金共計○○元。</p> <p>2. 變動金額 營運期間乙方應於每年○○月○○日前，繳交營運權利金。各分年營運權利金之繳交金額詳表○○所</p>	<p>...</p> <p>5. 依據先期計畫書有關權利金收取項目、方式及計算公式填入。<u>基地位置為影響停車場營運績效最重要因素，故對停車場區位良好案件，建議於前置作業詳細估算可能利潤，以試算權利金基準，並於招商階段廣邀民間參與，藉由公平招商尋求權利金之合理性。</u></p> <p>...</p> <p>7. 停車場經營模式單純而穩定，甲方如欲分享經營期間超過乙方原本預期營收，宜以超過乙方投資計畫書預估收入一定比例為基準，超過部分再依適當比例採級距方式計收。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>載。</p> <p>3. 營運收入固定比例營運期間乙方應於每年(會計年度終了)後○○日內,繳交營運權利金,其繳交金額以該年(營運收入)之○○%計算。</p> <p>4. 營運收入變動比例營運期間乙方應於每年(會計年度終了)後○○日內,繳交營運權利金,其繳交金額以該年(營運收入)之一定比例計算。各分年營運權</p>	<p>載。</p> <p>3. 營運收入固定比例營運期間乙方應於每年(會計年度終了)後○○日內,繳交營運權利金,其繳交金額以該年(營運收入)之○○%計算。</p> <p>4. 營運收入變動比例營運期間乙方應於每年(會計年度終了)後○○日內,繳交營運權利金,其繳交金額以該年(營運收入)之一定比例計算。各分年營運權利金之繳交比例詳表○○所</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>利金之繳交比例詳表○○所載。</p>	<p>載。</p>	
其他面	資產移轉	<p>16.1 移轉標的</p> <p>16.1.1 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。</p> <p>16.1.2 營運資產之移轉應包含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。</p> <p>16.1.3 本契約第 16.1.1</p>	<p>16.1 移轉標的</p> <p>16.1.1 乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。</p> <p>16.1.2 營運資產之移轉應包含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。</p> <p>16.1.3 本契約第 16.1.1</p>	<p>…</p> <p>3. ROT 類型營運資產所有權為主辦機關所有，履約期間民間機構所投資設備，是否屬營運資產而需返還，應清楚劃分，並納入資產清單，以避免爭議。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>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，除經甲方書面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</p>	<p>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，除經甲方書面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</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>人使用時， 乙方原向授 權人所負擔 之義務，應 由甲方承 擔。</p> <p>16.1.4 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。</p>	<p>人使用時， 乙方原向授 權人所負擔 之義務，應 由甲方承 擔。</p> <p>16.1.4 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。</p>	
財務面	優先定約	<p>20.2. 營運期間屆 滿之優先定 約及其他獎 勵措施</p> <p>20.2.1 營運 績效良好 乙方於營運 期間之評分 為○○分 (含)以上達 ○○年以 上，且營運 期間屆滿前 ○年(例如 五年)至○</p>	<p>20.2 營運期間屆 滿之優先定 約及其他獎 勵措施</p> <p>20.2.1 營運 績效良好 乙方於營運 期間之評分 為○○分 (含)以上達 ○○年以 上，且營運 期間屆滿前 ○年(例如 五年)至○</p>	<p>...</p> <p>10. 優先定約年期 訂定，除考慮法 令規定、財務回 收合理年期外， 亦應考量相關設 施設備折舊合理 年限，使民間機 構規劃更為彈 性，有效重置及 維護相關設施設 備。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>年(例如三年)之評分,每年均達○○分(含)以上者,得評定為「營運績效良好」。</p> <p><input type="checkbox"/>20.2.2 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵措施</p> <p>如乙方經甲方連續○年達○○分(含)以上者為「營運績效特優」時,甲方得:</p> <p><input type="checkbox"/>就次年度權利金減免○%。</p> <p><input type="checkbox"/>其他:○○。</p> <p>20.2.3 優先定約</p> <p>1. 乙方經評估為營運績效良好,得於委託營運期間屆滿</p>	<p>年(例如三年)之評分,每年均達○○分(含)以上者,得評定為「營運績效良好」。</p> <p><input type="checkbox"/>20.2.2 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵措施</p> <p>如乙方經甲方連續○年達○○分(含)以上者為「營運績效特優」時,甲方得:</p> <p><input type="checkbox"/>就次年度權利金減免○%。</p> <p><input type="checkbox"/>其他:○○。</p> <p>20.2.3 優先定約</p> <p>1. 乙方經評估為營運績效良好,得於委託營運期間屆滿</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>○ 年 前 (例如三年), 檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等, 向甲方申請繼續定約一次, 其期間以○○年為限, 乙方未於上開期限前, 向甲方申請繼續定約, 視為放棄優先定約之機會。</p> <p>2. 乙方申請繼續定約, 經甲方同意符合優先定約之條件者, 如設施未來仍有交由民間營運之必要, 甲</p>	<p>○ 年 前 (例如三年), 檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等, 向甲方申請繼續定約一次, 其期間以○○年為限, 乙方未於上開期限前, 向甲方申請繼續定約, 視為放棄優先定約之機會。</p> <p>2. 乙方申請繼續定約, 經甲方同意符合優先定約之條件者, 如設施未來仍有交由民間營運之必要, 甲</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於○○日內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。</p>	<p>方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於○○日內雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。</p>	
其他面	<p>主辦機關交付標的現狀之相關圖說及文件，民間機構執行增(改、修)過程發現與現狀不符，且非</p>	<p>23.2 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</p>	<p>23.2 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</p>	<p>… 4. 甲方負有交付標的現狀之相關圖說及文件等之義務，倘乙方於執行增(改、修)建過程中，發現未載於甲方交付之圖說及文件等設施，非乙方於簽約前所得知悉，</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
	民間機構於簽約前所得知悉之因應措施。	<p>變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之擴建、整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。</p> <p>2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之擴建、整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</p>	<p>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<u>增(改、修)</u>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。</p> <p>2. 整體經濟狀況大幅變動致對乙方之<u>增(改、修)</u>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</p>	<p>並已影響乙方就本契約之履行者，得列為除外情事之一，並為投資契約第22.1.1條第1款之契約變更事項。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>致案件不具自償性時。</p> <p>3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與擴建、整建工作相關之各項執照及許可達○○日以上者。</p> <p>4. 其他性質上不屬不可抗力者。</p>	<p>變動致案件不具自償性時。</p> <p>3. 因不可歸責於乙方之因素，致乙方遲誤取得與<u>增（改、修）</u>建工作相關之各項執照及許可達○○日以上者。</p> <p>4. 其他性質上不屬不可抗力者（<u>例如乙方於執行增（改、修）建過程中，發現未載於甲方交付之圖說及文件等之設施，且非乙方於簽約前所得知悉，並已影響乙方就本契約之履</u></p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<u>行者</u>)。	