

促進民間參與公共建設 OT 案件  
全生命週期參考文件  
— 歷史建物類別

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.....	6
陸、先期計畫書報告撰擬及注意事項.....	26
柒、本類別議題相關招商文件及投資契約草案參考條文.	39

## 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文教設施-「依法指定之古蹟及其設施」及「依法登錄之歷史建築及其設施」類別(促參法第 3 條第 1 項第 6 款及同法施行細則第 11 條第 4 款、第 5 款)，並採 OT(促參法第 8 條第 1 項第 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	1. 建物興建年代久遠，機關辦理增(改、修)建申請建造執照或使用執照時受到現行法令限制甚鉅，且後續營運的常態維護不確定性高，衍生責任分攤、特定建材與工法及成本費用等變數。 2. 具備品牌價值之名稱、形象或空間，須注意智慧財產權管理及分潤機制。 3. 地價稅及房屋稅多有轉嫁民間機構負擔情形。
技術面	維護須採特殊工法及由專業人員為之。
營運面	1. 公益性要求相對高，為維繫建物與空間歷史脈絡、恢復及維護歷史物件價值，影響整體營運彈性，導致營運與獲利模式不甚明確及穩定，營運風險較高。 2. 位於非都會偏遠地區案件，交通不便，影響營運條件；

面向	特性
	<p>位處都會精華地區案件，民間機構獲利易遭圖利質疑。</p> <p>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。</p> <p>4. 若辦理試營運，試營運期間是否給予民間機構適當改善時間影響營運品質甚鉅。</p>
其他	<p>1. OT 案件營運資產所有權為主辦機關所有，履約期間民間機構投資之設備，是否屬營運資產必須返還，有必要清楚劃分。</p> <p>2. 主辦機關編列預算給予補助，較能透過補助款監督機制，確保政策目標及公益性之達成。</p> <p>3. 門票如為民間機構重要營收來源，須兼顧民眾使用免費開放空間權益、收費管理合理機制及折抵消費合理項目內容。</p> <p>4. 計畫管理維護範圍大，土地租金負擔重。</p>

#### 肆、議題及建議原則

面向	議題	建議原則
財務面	<p>1. 地價稅及房屋稅</p> <p>2. 優先定約</p> <p>3. 權利金/補助款</p> <p>4. 土地租金</p> <p>5. 門票費率及適用範圍</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 宜於永續經營及歷史共同記憶建立與傳承前提下，合理設定權利金或補助款額度，以落實政策目標。</p> <p>(1)權利金：應以支付足額土地租金</p>

面向	議題	建議原則
		<p>後始計收，並得考量於投資契約約定，民間機構營運績效達到契約約定要求時，酌減權利金。</p> <p>(2)補助款：確認補助法源依據後，得考量於投資契約約定，民間機構符合關鍵績效指標(KPI)時，給予補助，並得與營運績效評定機制合併運用。</p> <p>4. 土地租金</p> <p>(1)應以計畫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(下稱租金優惠辦法)規定計算土地租金，若財務無法自償，再予酌減(但不得免收)。</p> <p>(2)建議於投資契約約定，營運範圍裝修期間，如因不可歸責於民間機構事由(如因應計畫審查)致無法營運者，該期間土地租金得依租金優惠辦法第 4 條規定酌予減免或准予緩繳。</p> <p>5. 如收取門票，就門票費率、收費空間範圍與使用者權益，宜清楚規範。有關門票費率可否折抵消費、折抵範圍及方式，宜綜合考量民間機構經營成本及行銷策略、民眾感受與主辦機關權利金收入等因素，合理規劃。</p>
技術面	<p>1. 提升招商甄審品質</p> <p>2. 空間與硬體維護責任分擔</p>	<p>1. 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。</p>

面向	議題	建議原則
		<p>2. 營運空間及硬體設備如有特殊考量，宜於招商文件及投資契約載明，並明確劃分維護責任、強化主辦機關查核標準與頻率或納入營運績效評估項目，促使民間機構落實維護責任。</p>
營運面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 帳務查核/獨立設帳</li> <li>2. 主辦機關增(改、修)建內容與民間機構營運需求配合</li> <li>3. 公益性活動辦理責任</li> <li>4. 專業知識完備性</li> <li>5. 試營運期間及管理</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 主辦機關先行增(改、修)建後辦理 OT 案件，宜於增(改、修)建工程規劃設計時即考量未來營運需求(營運面積、型態、水電負載、動線等)，並於工程發包時即辦理 OT 招商，以納入民間機構意見。</li> <li>3. 得於招商文件明確訂定，將公益活動納入營運計畫內容，或於評審項目及甄審標準中明列需求，並於投資契約明定公益活動要求，亦得搭配營運績效評定機制，促使民間機構落實辦理。</li> <li>4. 文化資產修復、維護與經營具專業性與特定規格標準，公告招商時，宜載明技術標準與營運要求，並於投資契約明定營運所需專業人力與技術，以利民間機構掌握成本。</li> <li>5. 於前置作業就是否提供試營運期</li> </ol>

面向	議題	建議原則
		及該期間合理性進行規劃，並將試營運目的、內容與要求載明於招商文件及投資契約。
其他面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資產移轉</li> <li>2. 品牌授權管理與利潤分享</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. OT 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。</li> <li>2. 具備品牌價值之歷史建物名稱、形象或空間，宜於前置作業階段或公告招商前先行註冊，並於投資契約明定品牌授權範圍及利潤分享機制，以利品牌價值管理。</li> </ol>

## 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
一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1. 政策概述 (1) 上位計畫 (2) 施政計畫	<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"> <li>● 考量與該公共建設項目或所在區位相關之單位計畫內容(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。</li> <li>● 各上位與施政計畫實施期程，對本促參計畫之影響。</li> </ul>
		<p>■施政計畫： 地方建設需要或首長施政目標。</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>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：引進藝文活動及活化空間，提升服務效益。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如保存宣揚特定標的(特定歷史與文化主題、藝術項目【如建築】、人文或地景等)。</li> <li>● 如訂定特定藝術文化宣揚方式要求(展演、教育、體驗活動場次，學術研究計畫數量等)。</li> <li>● 如確保場域開放公共性，包含免費公共空間及特定空間收費合理性。</li> <li>● 如訂定年度參觀、參加課程或活動人次</li> </ul>

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、教育性與友善性。</p>	<p>目標。</p> <p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 安全性：如消防相關設備、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。</li> <li>● 教育性：如符合歷史建物主題之教育設施或活動要求(導覽方式與設施數量、活動型態或場次、人力、投資金額等)。</li> <li>● 友善性：如消費者服務內容及方式要求(餐飲、展售空間之區位、面積、服務人力或品項等)或服務區域友善性(停車空間、環境清潔、導覽動線、無障礙設施、性別友善環境等)、場域氛圍改善(綠化、公共藝術等)。</li> <li>● 如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</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>進行)等。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 古蹟、歷史建築等修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，依古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法第 4 條規定，所有人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准。</li> </ul>
		<p>■ 提振內需與帶動經濟成長。 例如：促進在地就業及文創相關產業的發展。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如創造在地就業數量、在地員工所占比率下限等。</li> <li>● 如文創人才培育(產學合作)及文創產業育成(微型工作室進駐)等。</li> </ul>
<p>二、民間參與效益</p>		<p>效益分析。</p>	<p>建議具體分析效益，如藝術文化發揚、教育推廣效果、帶動就業數量等。</p>
<p>三、市場可行性</p>	<p>1. 市場供需現況調查分析 (1) 設施供給、需求現況調查</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"> <li>● 界定服務圈範圍(地區性、全國性或國際性)。</li> <li>● 參考官方數據、問卷、類似案例對照分析。</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	(2) 民眾付費意願調查	<p>■需求現況調查：現況供需分析。</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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之影響。</li> <li>● 就該歷史建物服務圈範圍，進行供需及競爭分析。</li> <li>● 檢視調查取樣方式與樣本數合理性。</li> <li>● 經濟景氣不佳時，更易影響民眾付費意願，調查內容宜詳實並增加樣本數，作為估算財務營收(如門票收入)基礎。</li> <li>● 調查內容建議包含費率接受度及其他面向期待(方便性【停車空間、交通接駁、自行車等】、友善性【無障礙設施、導覽方式、多國語言等】或特定功能需求【餐飲、產品銷售或體驗活動等】)，作為後續規劃參考。</li> </ul>
	<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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 需求預測及設施規模須合理，並避免過度樂觀。</li> <li>● 兼顧政策目標及公益性所需空間(展覽及公共區域等)與提高消費服務品質所</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		設施供給現況外，額外所需設施規模。	<p>需商業服務空間(如餐飲)需求。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 考量未來市場發展趨勢、需求急迫性與可能變數(市場潮流、政策方向等)，加以調整。</li> <li>● 推估年期合理性。</li> <li>● 歷史建物相關限制(容留人數及設施修繕維護相關法令規定等)。</li> </ul>
	<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>(3) 未來發展趨勢</p>	<p>■ 競爭對手及範圍界定。</p> <p>■ 競爭影響分析。</p> <p>■ 未來發展趨勢。</p>	<p>針對服務圈現有或新建類似性質文化設施(包含歷史建築、古蹟及其他可能競爭對象【博物館、文化館、藝術館等】)費率及使用率進行市場調查。</p> <p>針對當地或服務圈類似設施之內部及外部環境，以該歷史建物條件進行 SWOT 及差異性分析，並以該該歷史建物具備之優缺點，連結 SWOT 分析影響因子，提出因應策略。</p> <p>綜合考量國際與在地環境潮流與限制、政策推動方向、法令規章變動、社會氛圍等。</p>
	<p>4. 投資意願調查，如：</p> <p>(1) 直接訪</p>	<p>■ 直接訪談：相關產業廠商訪談。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 注意訪談對象代表性(企業規模、特定領域專業或相關經</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	談 (2) 問卷調查 (3) 意願調查座談會	■問卷調查：調查方式、對象、數量及結果。 ■意願調查座談會：相關產業廠商座談會。 ■分析潛在投資者初步意見。	營實績等)。 ●直接訪談及意願調查座談會意見宜詳實作成紀錄。 ●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(投資誘因、營業項目或特定議題等)。
	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	■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。 ■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(如門票銷售配套、旅遊策略聯盟等)。	依據分析結果設定不同市場定位，提出其計畫方案，訂定各方案之最適規模。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■釐清本業、附屬設施與附屬事業。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 附屬設施指附屬於公共建設之必要營運設施。附屬事業，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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 建議洽歷史建物相關主管機關瞭解與協商營運項目與內容妥適性。</li> </ul>
四、技術可行性	1. 基礎資料調查分析	<p>■針對該歷史建物之整體環境(如建物耐用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 考慮交由民間機構營運範圍之裝修或其他修繕，是否影響毗鄰設施之使用。</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		情形、設施設備現況等)，以列表、照片、或圖示說明。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 部分歷史建物受限區位，周邊缺乏足夠停車空間，建議考量增設停車空間可能性。</li> </ul>
	2. 初步工程規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 針對歷史建物交由民間營運範圍，合理規劃工程範圍、項目與數量等。</li> <li>■ 依上述不同市場定位計畫方案，設計不同工程規劃方案。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主辦機關先行增(改、修)建後辦理OT案件，建議於增(改、修)建規劃設計時即考量未來營運需求(營運面積、型態、水電負載、動線等)，據以規劃民間營運之裝修工程範圍、項目與數量。</li> <li>● 合理評估財務面(如預算編列情形)，考量是否分期進行。</li> <li>● 審慎評估文化資產保存法(下稱文資法)有關特殊工法、材料、設備及處理方法專利等要求，以符實際需求。</li> </ul> <p>就不同計畫方案之民間營運範圍，提出裝修工程規劃方案。</p>
	3. 工程費估算	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工程經費詳細表：工程經費得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 是否依鄰近區域同性質設施實際發包價格訂定單價或依</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>含直接工程費及間接工程費，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。</p> <p>■後續維護之工程費。</p>	<p>行政院公共工程委員會(下稱工程會)公布之工程單價資料為基礎。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 依文資法規定，評估民間營運範圍裝修及維護工程相關成本(材料、人力、工法專利等)，並考量特殊材料生產所需成本。</li> </ul>
	4. 施工時程規劃	編製工程甘特圖。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 合理考量文資法規定之相關審查(如因應計畫)及行政作業時程。</li> <li>● 考量歷史建物特殊材料生產或工法施作所需時間。</li> </ul>
	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於追求永續經營及歷史共同記憶建立與傳承前提下，設算自償能力及報酬率，合理規劃權利金或補助款額度，以落實政策目標。</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	2. 評估內容	包括各項營運成本及費用、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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地租金及權利金應分別估算。</li> <li>● 土地租金               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應就計畫全部範圍依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)。</li> <li>2. 倘因不可歸責於民間機構事由(如因應計畫審查)致不能營運者，該期間土地租金得考量依租金優惠辦法第 4 條規定酌予減免。</li> </ol> </li> <li>● 權利金宜於永續經營及歷史共同記憶建立與傳承前提下，合理設定，並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」(下稱權利金設定及調整參考原則)。</li> <li>● 如有附屬事業，其收入應計入整體財務</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>中，公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化資產具高度公益性，管理維護成本較高，多面臨自償能力不足問題，建議評估補貼機制及預算編列可行性： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依促參法第 29 條規定給予營運績效補貼者，應依促參法施行細則第 44 條規定進行自償能力及民間參與效益評估，據以擬訂補貼方式、上限及調整機制。</li> <li>2. 依其他法令規定給予補貼者，應先確定法源依據，評估補貼額度及方式。</li> </ol> </li> </ul>
	3. 營運成本及費用估算	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 列表說明費用估算依據及流程。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依文化資產管理維護相關規定(如古蹟管理維護辦法)，審慎估算。</li> <li>● 如依政策目的及公益性要求規劃相關活動，一併估算其營運成本及費用(人事、行銷、業務費等)。</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■ 調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 10425511621 號函)，並確認稅捐繳交主體。</li> <li>● 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。</li> <li>● 如屬重大公共建設，檢視促參法相關租稅優惠適用。</li> <li>● 如有附屬事業收入，確認未享有租稅優惠。</li> </ul>
	4. 營運收入估算	<p>■ 列表說明收入估算依據及流程。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 如有設計門票優惠折扣方式，估算平均票價，納入營運收入計算。</li> <li>● 如有其他收入(場租、停車費收入等)或補助款，納入營運收入計算。</li> <li>● 如規劃品牌授權或利潤分享機制，合理估算並納入營運收</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			入計算。 ● 如有附屬事業，其收入應納入計算。
		■ 調查分析相關產業市場價格或類似案例收入結構。	● 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。 ■ 編製現金流量表：包含裝修成本、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。	● 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。 ● 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，估算重置成本，並注意其合理性。 ● 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	● 財務評估指標合理性(自償能力、內部投資報酬及其相互關係值合理性)。 ● 回收年期及許可年

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>部報酬率法、回收年期法等。</p>	<p>限間合理性。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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年現金流出現值總額之比例。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
		<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"> <li>● 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</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>按營運績效給予補貼。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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營運達成投資契約約定成果為依據。</li> <li>● 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)。</li> </ul>
	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	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	<b>■</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各法令應引述最新法律條文，並參考相關內容(如解釋函等)。</li> <li>● 是否須適用我國締結條約或協定。</li> <li>● 檢視其他投資限</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>圍、主辦機關或執行機關、租稅減免或優惠之適法性。</p> <p>■目的事業法類(如文資法等)。</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(如臺南市建築管理自治條例)。</p>	<p>制,如外資採負面表列、陸資採正面表列之限制等。</p>
七、土地取得	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地權屬</li> <li>2. 土地取得與時程(如有)</li> <li>3. 用地變更(如有)</li> <li>4. 地上物拆遷及補償(如有)</li> <li>5. 水土保持及相關審查(如有)有關</li> </ol>	<p>如計畫毋須進行土地取得,僅敘明計畫土地權屬。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 是否明確劃定計畫範圍。</li> <li>● 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)。</li> <li>● 是否須變更都市計畫或調整區域計畫。</li> <li>● 是否分析用地變更期程可行性。</li> <li>● 是否規劃拆遷補償</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	審查機關及程序等		<p>費經費來源及負責單位。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如涉相關文化資產審查，是否分析審查程序及所需時程。</li> </ul>
八、環境影響	計畫對環境影響之分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 確認是否須進行環境影響評估(下稱環評)。</li> <li>■ 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)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境背景現況描述是否完整。</li> <li>● 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。</li> </ul>
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"> <li>■ 前述各項評估結果摘要。</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 綜合評估結果。</li> </ul>	
十、計畫替選方案	依據綜合評估結果決定是否規劃替選方案	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 綜合評估結果可行者，免提替選方案。</li> <li>■ 綜合評估結果條件可行，針對關鍵影響因素提出解決方案。</li> <li>■ 綜合評估</li> </ul>	如無民間參與可行性，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。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>結果不可行者，考量是否有其他民間參與公共建設類別之適用或其他替選方案。</p>	
<p>十一、公聽會意見及說明</p>	<p>辦理公聽會之內容及意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公聽會之通知。</li> <li>■ 公聽會意見回應說明。</li> <li>■ 公聽會辦理方式(如時間、地點及議程)及說明資料。</li> <li>■ 公聽會紀錄。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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，並將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。</li> <li>● 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。</li> <li>● 公聽會應作成紀錄，公開於主辦機關</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>資訊網路，期間不少於 10 日。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建議公聽會辦理程序： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 籌辦 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>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、事由及依據等資訊）。</p> </li> <li>3. 通知相關人員 <p>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。</p> </li> <li>4. 舉行公聽會並作成紀錄。</li> </ol> </li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>5. 公開紀錄</p> <p>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。</p>
十二、其他事項	<p>1. 建議後續辦理方式及期程</p> <p>2. 促參法規定之其他事項</p>	<p>■ 期程安排之合理性。</p> <p>■ 可行性評估報告之審查與公開。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

## 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"> <li>■ 加速公共建設與服務之提供。</li> <li>■ 提升公共建設服務品質。</li> <li>■ 提振內需與帶動經濟成長。</li> </ul>	欲達成目的建議與可行性評估報告相符。
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 依促參法第8條規定。</li> </ul>	
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"> <li>1. 是否須辦理環境影響評估與開發許可</li> <li>2. 辦理項目、方式與時程</li> </ol>		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"> <li>1. 土地權屬</li> <li>2. 土地取得方式及難易度分析</li> <li>3. 土地取得時程及成本</li> <li>4. 用地變更作</li> </ol>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 釐清地權及地用問題。</li> <li>● 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</li> </ul>

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，檢視採有償或無償方式辦理。 ● 合理預估土地取得時程。 ● 有償撥用財源是否可行。 ● 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。 ● 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、營運範圍工程規劃	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。	● 依可行性評估報告擇定計畫方案之技術可行性評估-初步工程規劃，明確劃分空間與硬體維護責任，涉建物專業修繕工程【結構安全、屋頂或牆面防水、地坪修繕等】及不可抗力因素【颱風、地震及水災等】所造成損壞宜由主辦機關負責，餘由民間機構負責管理維護。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 如涉古蹟管理維護，依古蹟修復及再利用辦法等相關規定，注意民間營運範圍裝修規劃設計及因應計畫之提送、核定(含行政作業時間)與實際裝修合理時程。</li> </ul>
	2. 功能性要求或特殊規範	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 設計需求之特殊規範。</li> <li>■ 設計成果是否須經主辦機關審查或備查。</li> <li>■ 公共藝術設置要求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依可行性評估報告擇定計畫方案技術可行性評估-初步工程規劃，明訂相關需求(如營運面積、型態、水電負載、動線等)，並注意文化資產相關法令規定之特殊設計規範。</li> <li>● 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。</li> <li>● 機電、照明、消防、防災相關法令之要求。</li> </ul>
	3. 工程品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公共工程施工品質管理作業要點規定。</li> <li>■ 其他工程、職業安全、環境衛生等相關法令規定。</li> </ul>	<p>是否符合文化資產相關法令規定。</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	4. 其他特殊考量	維護歷史風貌或文化藝術之特殊要求。	若考量節能減碳，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。
	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。
	7. 正式營運前之測試或試營運(依法令規定或主辦機關要求)	試營運要求及相關標準。	考量實施時點及期間合理性(包含使用者意見蒐集時間及提供民間機構合理改善時間等)。
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"> <li>● 是否符合可行性評估報告之市場可行性評估結果。</li> <li>● 如規劃公益性活動，具體規範其辦理目的及方式。</li> <li>● 如有品牌授權，規劃註冊對象、品牌授權範圍、開發管理方式及利潤分享機制等。</li> <li>● 各項設施費率訂定(包含票券、合作商家消費折抵、使用優惠)、調整及周知機制。</li> <li>● 如收取門票，規劃費</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>率、適用空間範圍與使用者權益維護等規範。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 其他營運規劃建議（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）。</li> </ul>
	2. 營運期之時程規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 明訂預定營運開始日與屆滿日。</li> <li>■ 規劃優先定約機制。</li> </ul>	<p>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。</p>
	3. 營運特殊考量		<p>考量永續、延壽、管理效率、節能減碳、資源再利用等措施，並注意對於財務影響。</p>
	4. 營運期間自主管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 管理組織及制度。</li> <li>■ 營運缺失處理機制。</li> <li>■ 緊急應變措施。</li> <li>■ 常態性檢討機制及自我評量表單。</li> </ul>	
七、移轉	1. 營運期限屆	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 詳列移轉</li> </ul>	<p>如為有償移轉，規劃鑑</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
規劃	滿之移轉計畫	營運資產或營運權、程序、時程、條件(有償或無償)及移轉前後之權利義務等。	價程序、標準及費用負擔事項。
	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。	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■履約管理會議(定期、不定期)。</p>	
		<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>■經營不善之處置及關係人介入。</p>	
		<p>■接管營運機制。</p>	
	<p>2. 營運績效評定</p>	<p>■營運績效評估方法、項目、程序及標準。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 營運績效評定，應成</li> </ul>
		<p>■營運績效評估委員會之組成及遴選方式。</p>	
		<p>■營運績效良好之認定方式。</p>	
		<p>■營運績效評估作業辦</p>	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>法。</p> <p>■優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。</p>	<p>立評估委員會辦理。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●主辦機關應將營運績效評定結果，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。</li> <li>●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1次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。</li> </ul>
九、財務規劃	1. 財務規劃成果	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●得參考權利金設定及調整參考原則規劃權利金計收及調整機制。如採民間機構營運績效達契約約定要求時酌減權利金方式，宜於投資契約明定。權利金應於收取足額土地租金後始計收。</li> <li>●如有補助款，規劃其撥付關鍵績效指標(KPI)及撥付機制，</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>並得與營運績效評定機制合併運用。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如有文物勸募、財務勸募或接受捐贈等，規劃處理原則（如執行主體由主辦機關或民間機構辦理）。</li> <li>● 如屬於重大公共建設享有租稅優惠。</li> <li>● 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。</li> </ul>
	2. 計畫自償能力	<p>■ 自償能力分析。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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-財務模型自償能力分析結果，並注意是否有檢討修正之必要。</li> </ul>
		<p>■ 未具完全自償能力者。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 主辦機關給予民間</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>契約明定之。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
	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。	考量遭受天然災害致建物或展示文物損害時，未能繼續營運之風險。
		■列表呈現政府、投資者與融資者三方公平合理之風險分擔。	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	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"> <li>● 考量政府行政程序。</li> <li>● 考量預算編列情形及期程。</li> <li>● 如涉及其他相關單位權管業務，詢問並確認其意見。</li> <li>● 如主辦機關未能於促參案件公告招商前完成該歷史建物增(改、修)建，建議於政府承諾或配合事項載明相關配套措施。</li> </ul>
	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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 如涉土地使用調整者，分析調整可行性及期程。</li> <li>● 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</li> </ul>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 興辦時點須配合本業整體規劃。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
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>	
十四、其他事項（定稿時應記載事項）	促參法規定之其他事項	<p>■ 先期計畫書之審查與公開。</p> <p>■ 公聽會反對意見之處理。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

## 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 103 年度促進民間參與公共建設 OT 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	試營運期間及管理	3.1.6 本計畫之營運期間自○ ○開始起算，為期○ ○年，民間機構至遲應於○○開始營運。	3.1.6 本計畫之營運期間自○ ○開始起算，為期○ ○年，民間機構至遲應於○○開始營運。 <u>本計畫是否辦理試營運</u> <input type="checkbox"/> 是。 <u>試營運期間共○○日/週。</u> <u>試營運期間之營運時段為○</u> <u>○。</u> <u>試營運期間為本計畫營運期間之一部分。</u> <input type="checkbox"/> 否。但民間機構得於營運期	1. 法規依據 促參法施行細則第 <u>53</u> 條第2項規定，公告內容應載明公共建設之 <u>許可年限</u> 。 2. 說明 (1) 針對開始營運期間約定，如投資契約有針對民間機構進行空間整理、裝修或試營運另有約定時，亦應特別載明。 (2) 主辦機關可參酌先期計畫書有關 <u>試營運規劃內容</u> ，明定是否 <u>允許試營運、准駁方式</u> 、 <u>試營運期</u> 及酌予適當改善時間。

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<u>間開始日 前，提出 試營運計 畫，並經 主辦機關 同意後為 之。</u>	
技術面	1. 空間與硬體設備設計規劃 2. 主辦機關增(改、修)建內容與民間機構營運需求之配合-營運面	無	3. 1. 13 <input type="checkbox"/> 公告招商時已完成增(改、修)建： 本計畫為○○○，水電負載量分別為： 水：○。 電：○。 可營運坪數：共○坪、空間範圍(得以附圖或附件表示)。 營運動線要求：○ ○。 <input type="checkbox"/> 公告招商時尚未完成增(改、修)建：	1. 本條新增。 2. 主辦機關先行增(改、修)建後辦理 OT 案例，可於規劃設計時即考量未來營運需求，並於招商文件完整揭露有關營運面積、空間範圍、水電負載量、營運動線要求等，以利民間申請人瞭解。 3. 如於增(改、修)建工程發包時辦理 OT 招商，建議招商文件明定民間機構得就增(改、修)建計畫提出意見及主辦機關採納與否之考量因素。 4. 原條號條文順序移列。

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>本計畫為○○○，擬配置之水電負載量分別為：</p> <p>水：○。</p> <p>電：○。</p> <p>可營運坪數：共○坪、空間範圍(得以附圖或附件表示)。</p> <p>營運動線要求：○。</p> <p>簽訂投資契約後，民間機構得於簽約後○日內，就主辦機關之增(改、修)建計畫提出意見。倘該意見經主辦機關確認可行且不影響增(改、修)</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			建預算及工程進度，主辦機關得予採納；倘該意見雖經確認可行但影響增（改、修）建預算及工程進度，除雙方另行作成書面協議，主辦機關得不予採納。	
財務面	門票費率及適用範圍	無	3.2.4 門票費率有無限制 <input type="checkbox"/> 有 限制方式：○○ （包括但不限於門票是否得折抵園區內消費） <input type="checkbox"/> 無	1. 本條新增。 2. 門票費率及得否折抵消費，建議於招商文件明定，或要求民間機構於投資計畫書提出因應方案。 3. 原條號條文順序移列。
技術面	空間與硬體維護責任分攤	無	3.2.5 主辦機關是否負責本計畫部分空間	1. 本條新增。 2. 涉及古蹟維護修繕部分，具高度專業性及不可回

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>與硬體維護？</p> <p><input type="checkbox"/>是</p> <p>主辦機關負責維護及負擔費用範圍：</p> <p>1. ○○</p> <p>2. ○○</p> <p>...</p> <p>除主辦機關負責範圍外，其餘部分均由民間機構維護並負擔費用。</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>	<p>復性，建議由主辦機關自行辦理為宜。</p>
營運面	公益性活動辦理責任	無	<p>3.2.6 民間機構於營運期間應辦理下列事項：</p> <p>1...</p> <p>2...</p>	<p>1. 本條新增。</p> <p>2. 公益性活動宜與本計畫政策目的具關聯性(如傳統技藝職人培訓、相關文創團體展演空間及時段提供等)。</p>
財務面	土地租金	<p>3.3.1</p> <p>本計畫土地如依促參法規定之方式提供民間使用，其租金收取是否依</p>	<p>3.3.1</p> <p>本計畫土地如依促參法規定之方式提供民間使用，其租金收取是否依</p>	<p>...</p> <p>3. <u>促參案件土地依促參法第 15 條規定之方式提供民間使用者，其土地租金得依租金優惠辦法予以</u></p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>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辦理。</p> <p><input type="checkbox"/>是，是否再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提供土地租金酌減。</p> <p><input type="checkbox"/>是，酌減為○○。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p> <p>本計畫土地非依促參法規定之方式所取得，租金收取之數額或計算方式為；租金收取之方式為○○。</p>	<p>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辦理。</p> <p><input type="checkbox"/>是，是否再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提供土地租金酌減。</p> <p><input type="checkbox"/>是，酌減為○○。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p> <p><input type="checkbox"/>否。</p> <p>本計畫土地非依促參法規定之方式所取得，租金收取之數額或計算方式為；租金收取之方式為○○。</p>	<p><u>優惠，但不得免收，且應計收足額土地租金始計收權利金。</u></p> <p>4. 倘因相關審查(如因應計畫)無法營運，該期間土地租金得依租金優惠辦法第4條規定酌予減收或准予緩繳。</p>
	權利金/補助款	3.3.2 權利金	3.3.2 權利金	<p>...</p> <p>4. 依促參法辦理之</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		本計畫是否收取營運權利金 <input type="checkbox"/> 是，其數額或計算公式為○○。收取方式為○○。 <input type="checkbox"/> 否。	本計畫是否收取營運權利金 <input type="checkbox"/> 是，其數額或計算公式為○○。收取方式為○○。 <input type="checkbox"/> 否。	案件非以收取權利金為目的，建議於追求永續經營及歷史共同記憶建立與傳承前提下，考量其所受營運限制情形，合理設定，並得考量依其營運績效評定結果訂定權利金酌減方式，以提高民間機構參與意願。
		無	3.3.3 主辦機關有無依相關法令得撥付之補助款？ <input type="checkbox"/> 有 法令：○ 金額：○ 補助款撥付條件及民間機構應達成條件及檢附文件：○ <input type="checkbox"/> 無	1. 本條新增。 2. 補助款撥付建議與民間機構達成關鍵績效指標(KPI)情形勾稽。 3. 原條號條文順序移列。
	地價稅及房屋稅	3.3.3 其他費用 本計畫將由民間機構負擔稅捐、規	3.3.4 其他費用 本計畫將由民間機構負擔稅捐、規	… 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

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		費及費用為：○○。	費及費用為：○○。	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>
營運面	提升招商甄審品質	<p>4.1.8 申請人技術資格要求及證明文件如下：</p> <p>1. 申請人之技術資格為：○○。</p> <p>2. 應提送證明文件為：</p> <p><input type="checkbox"/> 營利事業登記項目為營利事業登記證影本。</p> <p><input type="checkbox"/> 實績證明。</p>	<p>4.1.8 申請人技術資格要求及證明文件如下：</p> <p>1. 申請人之技術資格為：○○。</p> <p>2. 應提送證明文件為：</p> <p><input type="checkbox"/> 營利事業登記項目為營利事業登記證影本。</p> <p><input type="checkbox"/> 實績證明。</p>	<p>1. <u>歷史建物案件，民間機構須負責維護或依營運需求就部分設施進行修繕，其技術能力包含一定之文化資產專業知識及設施維護修繕或營運能力，應以具有相關實績者始得判斷，以合作聯盟方式申請者，至少應有一成員具備技術能力基本資格，如申請人無法具有該技術資格者，得以協力廠商之技術資格代替之。</u></p> <p>...</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<input type="checkbox"/> 其他： ○○。 3. 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述之技術資格者即可。	<input type="checkbox"/> 其他： <u>如古蹟修復工程工地負責人證照</u> 等。 3. 如以合作聯盟方式申請者，其成員之一具有前述之技術資格者即可。	
技術面	1. 提升招商甄審品質 2. 公益性活動辦理責任	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、技術資格(文化資產專業知識及維護修繕實績等)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

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				考量)。
營運面	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編號及稅籍編號之證明文件。	1. 本條新增。 2. 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。

## 二、投資契約草案參考條文

面向	議題	原條文	建議條文	說明
營運面	主辦機關增(改、修)建內容與民間機構營運需求之配合	無	6.1.4 設施交付期限委託營運標的物未能於甲方承諾之日交付時，若指定交付之日於民國○○年○○月○○日至民國○○年○○月○○日期間交付，乙方應予配合辦理交付作業，且除得請求當年權利金依承諾交付日至實際交	... 4. 新增 6.1.4 條促參案件公告招商時，倘甲方尚未完成增(改、修)建工程，得明定處理機制。 5. 原條號條文順序移列。

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>付日之比例減免外，不得向甲方為任何請求，或主張免除或減輕乙方於本案下之義務。若指定交付之日超過民國○○年○○月○○日，乙方除依前述辦理外，並得終止本契約。</p>	
技術面	空間與硬體設備維護責任分攤	<p>6.2.3 乙方應負擔事項 1. 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（不含甲方收取權利金應繳納之營業稅、房屋</p>	<p>6.2.3 乙方應負擔事項 1. 乙方應自負盈虧負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（不含甲方收取權利金應繳納之營業稅、房屋</p>	<p>… 15. 建議就維護修繕部分具高度專業性及不可回復性者，所涉建物專業修繕工程(結構安全、屋頂或牆面防水、地坪等)及不可抗力因素(颱風、地震、水災等)造成損壞由甲方負責，餘由乙方負責管理維護，以有效控管風險。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>稅及地價稅)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。</p> <p>2. 委託營運標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後概由乙方負擔。</p> <p>3. 乙方至少應投資新臺幣○○元，投資項目為○</p>	<p>稅及地價稅)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。</p> <p>2. 委託營運標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，於甲方交付乙方並經乙方點交完成後概由乙方負擔。</p> <p>3. <u>除下列範圍由甲方負責維護及負擔費用外，其</u></p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>○。</p> <p>4. 其他（視個案需求加以增訂，如現有員工之處處理等）：○</p> <p>○。</p>	<p><u>餘部分均由乙方負責維護及負擔費用：</u></p> <p><u>1.○○</u></p> <p><u>2.○○</u></p> <p><u>4. 乙方至少應投資新臺幣○○元，投資項目為○○。</u></p> <p><u>5. 其他（視個案需求加以增訂，如現有員工之處處理等）：○</u></p> <p>○。</p>	
營運面	專業知識之完備	<p>6.2.5</p> <p>...</p> <p>2. 乙方於開始對外營運前，應提出建築物修繕維護、機電設備修繕維護及各項管線設施維護計畫書，並</p>	<p>6.2.5</p> <p>...</p> <p>2. 乙方於營運開始日前，應提出建築物修繕維護、機電設備修繕維護及各項管線設施維護計畫書，並</p>	<p>...</p> <p><u>6. 乙方於營運期須負責維護修繕，或因營運需求就部分設施進行修繕，得明訂乙方於營運開始日前，應備具甲方要求及相關法令規定須報請核准之文件，經甲方及相關機關審查核准後，始得開始營</u></p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		於送交甲方同意後實施。	於送交甲方同意後實施。	運。 <u>甲方審查時並應確認由具備文化資產專業知識及維護修繕實績者辦理。</u> 乙方應於營運開始日開始營運。
營運面	公益性活動之辦理責任	無	6.2.15 乙方於營運期間應辦理下列事項： 1. ○○ 2. ○○	... 16. 新增第 6.2.15 條 公益性活動宜與本計畫政策目的具關聯性(傳統技藝職人培訓、給予相關文創團體展演空間及時段等)，並具體敘明辦理目的及內容。
財務面	門票費率及適用範圍	無	7.2.5 門票抵付消費之方式 <input type="checkbox"/> 消費者以現金或等同於現金購買之門票全額抵付園區內消費。 <input type="checkbox"/> 消費者以現金或等同於現金購買之門票抵付園區內消	4. 新增第 7.2.5 條 門票折抵園區內消費機制，建議依招商文件內容載明。

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			費。但限於門票金額○○%以內，或限於下列特定項目： 1.○○ 2.○○ <input type="checkbox"/> 門票不得抵付園區內消費。	
財務面	土地租金	8.1 乙方應自甲方交付本計畫用地之日起，以每個月一期計繳土地租金○○元予甲方，每期之土地租金應於該期第○○個月○○日前繳納。	8.1 乙方應自甲方交付本計畫用地之日起，以每個月一期計繳土地租金○○元予甲方，每期之土地租金應於該期第○○個月○○日前繳納。	... 2. 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」第2條第1項第2款規定，營運期間，公有土地租金按國有出租基地租金計收標準6折計收。 3. 土地租金應就計畫全部範圍計收，且於收取足額土地租金始計收權利金。因不可歸責於乙方事由(如營運範圍裝修因應計畫審查)致無法營運者，該期間土地租金得依租金優惠辦法第4

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				<p>條規定予以減免或准予緩繳。</p> <p>4. 原條號條文順序移列。</p>
財務面	權利金 / 補助款	無	<p>8.3 甲方補助款之撥付乙方得於每年○○月○○日檢具下列文件，送請甲方確認乙方已完成本契約第○○條（例如6.2.15）應辦理事項，由甲方撥付補助款○○元：</p> <p>1.○○</p> <p>2.○○</p>	<p>8. 新增第8.3條補助款建議與乙方應辦理公益性活動及其事項要求相互勾稽，並得約定於達成關鍵績效指標(KPI)時撥付。</p> <p>9. 原條號條文順序移列。</p>
營運面	試營運期間及管理	無	<p>第十章 試營運</p> <p>10.1 乙方得於簽訂投資契約後，正式開始營運前，經甲方書面確認已符合試營運條件（附件○）時，就營運標的之一部或全部，</p>	<p>1. 本章新增。</p> <p>2. 如允許試營運，得約定准駁方式、試營運期間及酌予適當改善時間。</p> <p>3. 原章節順序移列。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>對外先行試營運。試營運期間為○ ○日/週。 <input type="checkbox"/>試營運時段為：○ ○。 <input type="checkbox"/>試營運期間截止後，乙方得停止營運○○日進行調整或設施修繕。</p> <p>10.2 試營運期間視為營運期之一部分。</p> <p>10.3 試營運期間，乙方如有不符合本契約規定時，仍應按本契約第14章「缺失及違約責任」辦理。</p>	
其他面	品牌授權管理與利潤分享	無	<p>第十一章 智慧財產權</p> <p>11.1 權利歸屬</p> <p>乙方於開始營運後，為</p>	<p>1. 本章新增。</p> <p>2. 對於具備品牌價值之歷史建物名稱、形象或空間，為使乙方發揮創意行銷品牌附加</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>營運所衍生且與本計畫建物、設施及景觀有關之識別標誌(包括但不限於商標權及著作權)、產品(下稱衍生產品),其智慧財產權由甲方所有,並同意乙方得於本契約有效期間內使用。但產品所有權為乙方所有,乙方應自行確保衍生產品合法性。</p> <p>11.2 權利註冊</p> <p>本契約任一方認為乙方依第 11.1 條衍生之識別標誌有註冊商標權之需時,乙方應以甲方為商標權人辦理之,並於</p>	<p>價值(商品、服務或活動之創新開發等),得約定其衍生產品品牌授權範圍及利潤分享機制,以利管理。</p> <p>3. 原章節順序移列。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>本契約有效期間，自行負擔申請及維護費用。</p> <p>11.3 產品收入處理</p> <p>乙方自行或委託他人販售第 11.1 條之衍生產品時，應納入乙方之營收。</p>	
其他面	資產移轉	<p>第十章 契約屆滿時之移轉</p> <p>10.1.1 移轉前之營運資產總檢查</p> <p>乙方應於契約期間屆滿前○○年起，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，且將檢查報告提交甲方，並自行負擔費用。</p> <p>10.1.2 除本</p>	<p><u>第十二章</u></p> <p>契約屆滿時之移轉</p> <p><u>12.1.1</u> 移轉前之營運資產總檢查</p> <p>乙方應於契約期間屆滿前○○年起，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，且將檢查報告提交甲方，並自行負擔費用。</p> <p><u>12.1.2</u> 除本</p>	<p>...</p> <p>6. 因 OT 類型營運資產所有權為主辦機關所有，履約期間乙方投資之設備，是否屬營運資產而須返還，應清楚劃分，並納入資產清單。</p> <p>7. 原章節順序移列。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>契約另為約定外，於委託營運期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於○○日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（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），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。</p> <p>10.1.3 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之</p>	<p>契約另為約定外，於委託營運期間屆滿或終止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於○○日內將甲方具有所有權、「必須返還」部分及未達最低使用年限之「非必須返還」部分之所有財產及物品（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），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。</p> <p><u>12.1.3</u> 乙方必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>參考。</p> <p>10.1.4 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、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。</p> <p>10.1.5 乙方應於契約屆滿前○○個月或契約終止後○○日內，提送營運資產交接計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協</p>	<p>參考。</p> <p><u>12.1.4</u> 契約屆滿或終止生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔委託營運標的物之各項稅捐、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。</p> <p><u>12.1.5</u> 乙方應於契約屆滿前○○個月或契約終止後○○日內，提送營運資產交接計畫予甲方審查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		助。	助。	
財務面	優先定約	<p>13.2. 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵措施</p> <p>13.2.1 營運績效良好</p> <p>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5年)至○年(例如3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>13.2.2 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</p>	<p>15.2 營運期間屆滿之優先定約及其他獎勵措施</p> <p>15.2.1 營運績效良好</p> <p>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5年)至○年(例如3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>15.2.2 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</p>	<p>...</p> <p>5. 優先定約之申請期限，若個案契約年期較長，建議為：「乙方經評估為營運績效良好，得於委託營運期間屆滿『3』年前，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1次...」；若個案契約年期較短者，則應合理考慮雙方處理期間。<u>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。</u></p> <p>6. 原章節順序移列。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>免○%。  <input type="checkbox"/>其他：<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/></p> <p>13.2.3 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○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>免○%。  <input type="checkbox"/>其他：<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/></p> <p>15.2.3 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○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>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<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>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>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
營運面	公益性活動之辦理責任	無	營運績效評估辦法(草案)	建議將甲方要求之公益性活動辦理情形、乙方文化資產專業知識、本計畫歷史建物維護修繕情形等，納入營運績效評估項目。