

本府各機關依促進民間參與公共建設法辦理 BOT 案 相關議題及未來改進做法

議題一、經營過度商業化，附屬事業相對公共建設主體事業比例過高

未來改進做法：

1. 促進民間參與公共建設法並無明訂公共建設主體事業與附屬事業間之比例。附屬事業開發經營，應符合提高公共建設整體財務計畫可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地等目的。
2. 主辦機關就下列事項審慎評估附屬事業規模之合理性：
 - (1) 符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果、風險評估分析及配置。
 - (2) 整體財務試算，宜考量契約期間現金流量特性、民間合理投資報酬率及公共建設對外收費費率合理性等。
 - (3) 經評估附屬事業開發經營規模不具合理性，宜研議採其他開發方式辦理之可行性。
3. 民間機構經營附屬事業之收入應計入公共建設整體財務收入；其收支應與公共建設收支分別列帳。
4. 本府已制定促參 BOT 標準作業程序，明訂附屬事業之規劃應審視其對於公共建設本業之影響，同時確保促參案件之公益性；主辦機關與民間機構簽訂投資契約後亦同，以供本府各機關辦理促參 BOT 案之參考依循。

議題二、開發案僅收取土地租金無收取權利金、議約過程遭質疑、建築量體大幅變更

未來改進做法：

1. 依 105 年 1 月 27 日財政部台財促字第 10525501020 號函頒「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」第 2 點規定，促參法辦理之個案，其核心價值為提升公共服

務水準，主辦機關基於推動促參案政策目標，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，並不以收取權利金為促參案推動目的。促參案倘經評估後無收取權利金空間，可採納民間機構提供之公益措施，以符合政策目的需求，並維公共利益及兼顧社會觀感。

2. 本府已制定促參 BOT 標準作業程序，以供本府各機關辦理促參 BOT 案之參考依循，並明訂執行機關辦理可行性評估及先期規劃應審慎務實，重視財務效益評估之合理性，財務分析應經國家考試及格之技師簽證（如會計師、估價師或鑑價師等）檢視。可行性評估報告及先期規劃報告，應邀請相關領域人士參與審查，並於政府公告徵求民間參與前適時將前開報告公開於主辦（或執行）機關網站，以利各界表示意見。
3. BOT 契約設計固定權利金、營運權利金及超額利潤分享機制。
4. 執行機關應依下列原則，辦理議約：
 - (1) 依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理。
 - (2) 議約內容除符合促參法施行細則第 29 條第 2 款或第 3 款之公告後投資契約訂立前發生情事變更、原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則外，不得違反公告內容及招商文件。

議題三、授權代表成員持股移轉及主要協力廠商變更

投標階段之合作聯盟成員（含授權代表成員及一般成員）以發起人身分籌組特許公司並與政府簽約後於興建期間，授權代表成員將持股大部分移轉，並申請變更主要協力廠商，就此情事 BOT 契約之約定不夠明確。

未來改進做法：

本府 107 年 3 月 20 日府財金字第 10730178600 號函檢送「本府各機關依促進民間參與公共建設法辦理 BOT 案涉及股權轉讓、協力廠商變更及興建期之申請須知及契約條文」予本府各

機關，請各機關就辦理中及尚未公告招商之 BOT 案件依個案之特性與需求參考運用（詳附件 1）。

議題四、民間機構在營運期間有超額利潤卻無須回饋予政府，或政府僅收取定額權利金，無收取營運權利金

未來改進做法：

本府已制定促參 BOT 標準作業程序，以供本府各機關辦理促參 BOT 案之參考依循，並視個案財務狀況及特性訂定民間機構超額利潤回饋機制及營運權利金。

契約條款建議文字：

1. 營運收入係指會計年度內，經合格會計師查核簽證財務報表之本案全部收入，包含乙方因經營本契約第○條所列乙方之工作範圍之收入。
2. 乙方應於○年○月○日前，繳交定額權利金共計○元。
3. (營運權利金變動金額) 營運期間乙方應於每年○月○日前，交營運權利金。各分年營運權利金之繳交金額詳表○。
 (營運收入固定比例) 營運期間乙方應於每年○月○日前，繳交上年度營運權利金，其繳交金額以上年營運收入百分之○計。
 (營運收入變動比例) 營運期間乙方應於每年○月○日前，繳交上年度營運權利金，其繳交金額以上年度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○所載。
 其他營運權利金計收及繳交方式（請詳敘）
4. 乙方當年度營運日數不足一年時，權利金依實際營運日數與年度總日數比例計算之。
5. 如乙方當年度實際營運收入高於權利金報價單所載當年度預估營運收入○%部分，將加收○%之超額營運權利金。乙方當年度營運日數不足一年時，依實際營運日數與年度總日數比例計算之。

議題五、BOT 案之附屬事業變更

民間機構因營運需求及經營環境變遷，申請變更附屬事業。惟變更附屬事業營業種類後，預估營運收入改變，涉及本府應收權利金調整事宜。

未來改進做法：

因附屬事業變更涉及本府應收權利金金額調整，其權利金調整原則如下：

1. 請民間機構提送附屬事業變更前後財務計畫之差異試算資料。
2. 不得低於原契約約定權利金金額。
3. 如附屬事業營業面積增加或轉為更高獲利附屬事業，致民間機構獲利增加，應予調增權利金並辦理增補契約。

議題六、簽約後才發現有樹木保護及文化資產保存等議題，相關審議程序冗長，致民間機構未能於契約所訂期限內取得建造執照或使用執照，並產生履約爭議

未來改進做法：

1. 執行機關應於評估開發形成階段派員勘查有無受保護樹木及文化資產，有疑義時請文化局協助。
2. 民間機構為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫、文化資產保存，致影響建築執照核發之時程者，可將民間機構得申請展延取得使用執照期間納入契約。惟契約不建議納入民間機構可因此而申請減免或緩繳土地租金。

契約條款建議文字：

1. 財政局已訂定地上權招商之樹木保護前置作業流程處理及契約參考文字並於 106 年 6 月 23 日函送各機關，BOT 案件亦可參考運用(詳附件 2)。
2. 乙方進行本標的工程或開發行為進行中，如有發現具古蹟、歷史建物、紀念建築及聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址

時，應即依文化資產保存法等相關規定，停止工程或開發行為之進行，並報甲方處理。就其影響期間，甲方同意乙方得申請延長取得使用執照期間，不受本契約第○條之限制，但不得延長契約期間。如於本標的發現化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之結構物、物品或其他有價埋藏物，應即通知甲方，乙方不得占為己有。

議題七、民間機構申請調增公共建設費率，惟因契約未明確訂定費率標準、調整時機及方式，致雙方對於費率可調整項目產生歧見

未來改進做法：

執行機關應於契約中明訂公共建設費率標準、調整時機及方式。

契約條款建議文字：

- 乙方應依營運執行計畫，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請甲方同意後實施，修改時亦同。
 乙方就營運管理之收費項目，擬定之收費標準，除經甲方書面同意外，不得高於甲方所核定之收費標準（詳見本契約附件○），並應報經甲方書面同意後公告實施，且應依甲方核定之收費標準向使用者收費。但乙方基於行銷需求降低經甲方核定之收費標準時，不在此限。
- 契約期間，乙方如擬調整收費標準者，應研擬新增、調整收費標準、調整理由及評估書面報告，個別或彙整於該年度營運計畫中，報經甲方書面同意後始得辦理。

議題八、民間機構申請依臺北市獎勵民間投資自治條例減免土地租金並獲應繳租金減半計收之優惠，經審計機關核有重複優惠民間機構租金情事

未來改進做法：

重申促參案如係依「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」計收租金者，依該辦法第 3 條規定：「已依其他法令規定優惠計收租金者，不得依本辦法規定優惠租金。」，爰民間機構不得再依「臺北市獎勵民間投資自治條例」申請減收土地租金。

議題九、未於契約約定民間機構繳付予本府之土地租金及權利金應外加營業稅，致產生履約爭議

未來改進做法：

1. 依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅字第 780450746 號函釋示，政府機關如將...收入列為單位預算，且該預算之收入全數解繳公庫者，准予免徵營業稅；收入...僅以盈餘繳庫者，則應依法課徵營業稅。爰依前開函釋，有關 BOT 契約所訂民間機構應繳付予政府之權利金或土地租金收入，除該收入依法免徵營業稅或繳入公務預算者外，收入繳入附屬單位（基金）預算者，仍應繳納營業稅。
2. 促參案件之土地租金與權利金應繳營業稅者，其實際負擔主體，應於公告招商文件及契約載明。

契約條款建議文字：

- 本契約簽訂時，甲方之權利金收入及土地租金收入免繳營業稅；但嗣後甲方之權利金收入及土地租金收入如依法應繳納營業稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之權利金及土地租金應外加該營業稅後一併繳付。
- 本契約簽訂時，甲方之權利金收入及土地租金收入依法應繳納營業稅，乙方所繳之權利金及土地租金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後甲方之權利金收入及土地租金收入如依法免繳營業稅者，自甲方免繳納營業稅起，乙方應繳之權利金及土地租金免外加該營業稅。

檔 號：
保存年限：

附件1

臺北市府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：陳怡璇
電話：02-27208889/1999轉3297
傳真：02-27205968
電子信箱：laura0107@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府各機關(臺北市府
府財政局除外)

發文日期：中華民國107年3月20日

發文字號：府財金字第10730178600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「本府各機關依促進民間參與公共建設法辦理BOT案涉及股權轉讓、協力廠商變更及興建期之申請須知及契約條文」1份

主旨：檢送「本府各機關依促進民間參與公共建設法辦理BOT案涉及股權轉讓、協力廠商變更及興建期之申請須知及契約條文」1份，各機關辦理中及尚未公告招商之BOT案件請依個案之特性與需求參考運用，請查照。

正本：臺北市府各機關(臺北市府財政局除外)

副本：

本府各機關依促進民間參與公共建設法辦理BOT案涉及股權轉讓、協力廠商變更及興建期之申請須知及契約條文

前言

有關本府各機關依據促進民間參與公共建設法辦理 BOT 案招商作業，就涉及股權轉讓、協力廠商變更及興建期之相關申請須知及契約條文，訂定建議文字供本府各機關參考。除法令明文規定之事項外，各機關得依個案之特性與需求，自行或委託專業顧問增修或調整。

本次修訂建議條文適用之BOT案件為申請須知規定最優申請人應設立專案公司與主辦機關（或執行機關）簽訂契約者，且該專案公司為股份有限公司。

股權轉讓、協力廠商變更及興建期相關之申請須知及契約條文建議文字如下：

一、興建期間

（一）申請須知

興建期間應自本案契約簽訂之日起算○○年。

（二）契約

興建期間自本契約簽訂之日起算○○年。

(註：經查本府「市政府轉運站獎勵民間投資興建營運案」、「臺北車站特定專用區交九用地開發案」、「松山菸廠文化園區 BOT 計畫案」及「民間參與臺北資訊園區暨停車場興建及營運案」BOT 案自契約簽約日起至實際開始營運日止，平均約需 4.7 年，最短者為 3.9 年，最長者為 6 年，機關應依個案性質、建築量體大小及複雜程度訂定合理之興建期間。)

二、興建要求

(一) 申請須知：

本案不得開發經營住宅。

(二) 契約：

本案不得開發經營住宅。

(註：地上權住宅產品常因產權、地租及稅賦負擔等問題產生消費爭議，且契約終止後不易騰空返還土地予政府，爰倘都市計畫之相關規定允許基地開發作住宅使用，機關應於申請須知及契約中敘明本段建議文字。但公共建設主體事業如為社會住宅者，不在此限。)

三、主要協力廠商之更換

(一) 申請須知

1. 申請人技術能力要求及證明文件如下：

(1)申請人之技術能力為：○○。

(2)應提送證明文件為：

實績證明。

完工證明。

其他：○○。

(3)如以合作聯盟方式申請者，其成員之一部或總合具有前述(1)之全部技術能力者即可。

2. 申請人若未具有前述之技術能力者，得邀請協力廠商從事本案相關之興建、營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人之技術能力要求。替代申請人出具技術能力證明文件之協力廠商應提出「協力廠商承諾書」，承諾：一旦申請人經評定為最優申請人，願接受申請人委託，從事本案之興建、營運相關工作。
3. 申請須知第○○條所規定申請人技術能力如由協力廠商擔任，該協力廠商即為主要協力廠商，申請人於申請後至本案營運開始滿○○年之日止，不得更換主要協力廠商。

(二) 契約

1. 本案申請須知第○○條所規定之技術能力如由協力廠

商擔任，該協力廠商即為主要協力廠商，乙方於契約簽訂之日起至本案營運開始滿○○年之日止，不得更換主要協力廠商。

2. 本案營運開始滿○○年之日起，乙方擬更換之主要協力廠商，所具資格條件應不低於本案申請須知第○○條(1)及(2)所訂技術能力及提供相關證明文件。
3. 乙方更換主要協力廠商，應經甲方事前書面審核同意，始得為之。

(註 1：為利區分主要協力廠商及一般協力廠商，機關可於申請須知附件之協力廠商合作意願書或承諾書中設計「主要協力廠商」及「一般協力廠商」欄位供申請人勾選。)

(註 2：主要協力廠商之更換時點由機關視個案特性合理訂之，建議得更換時點為本案營運開始日起 3 年以後。)

四、 持股比例及股權轉讓限制

(一) 申請須知

1. 民間機構之發起人應為單一法人申請人或合作聯盟申請人各成員，發起人並應自行認足民間機構第一次發行股份總數之全部。
2. 民間機構之發起人持有股份轉讓應符合契約第○○條

約定。

(二) 契約

1. 乙方之發起人應自行認足乙方第一次發行股份總數之全部。
2. 乙方之發起人持有之股份於本案營運開始日前非經甲方同意，不得讓與或設質。但乙方為取得興建及營運本案有關之授信，設質予融資機構者，不在此限。
3. 乙方之發起人於本案興建期間內持有乙方之股份總數不得低於 50%。
4. 自本案營運開始日起○○年內，乙方之發起人持有乙方之股份總數不得低於○○%。
5. 自本案營運開始日起○○年後，乙方之發起人持有乙方之股份總數不得低於○○%。

(註 1：興建期間建議乙方之發起人持有乙方之股份總數應維持 50% 以上。)

(註 2：機關得視個案特性調整限制營運開始日起乙方之發起人持有股份比例之年期及最低比例。)

五、不可抗力與除外情事

契約：

(一) 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、海嘯、閃電或任何自然力作用；
4. 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；
5. 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者；
6. 用地具有環境污染情事，以致影響興建者；
7. 經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

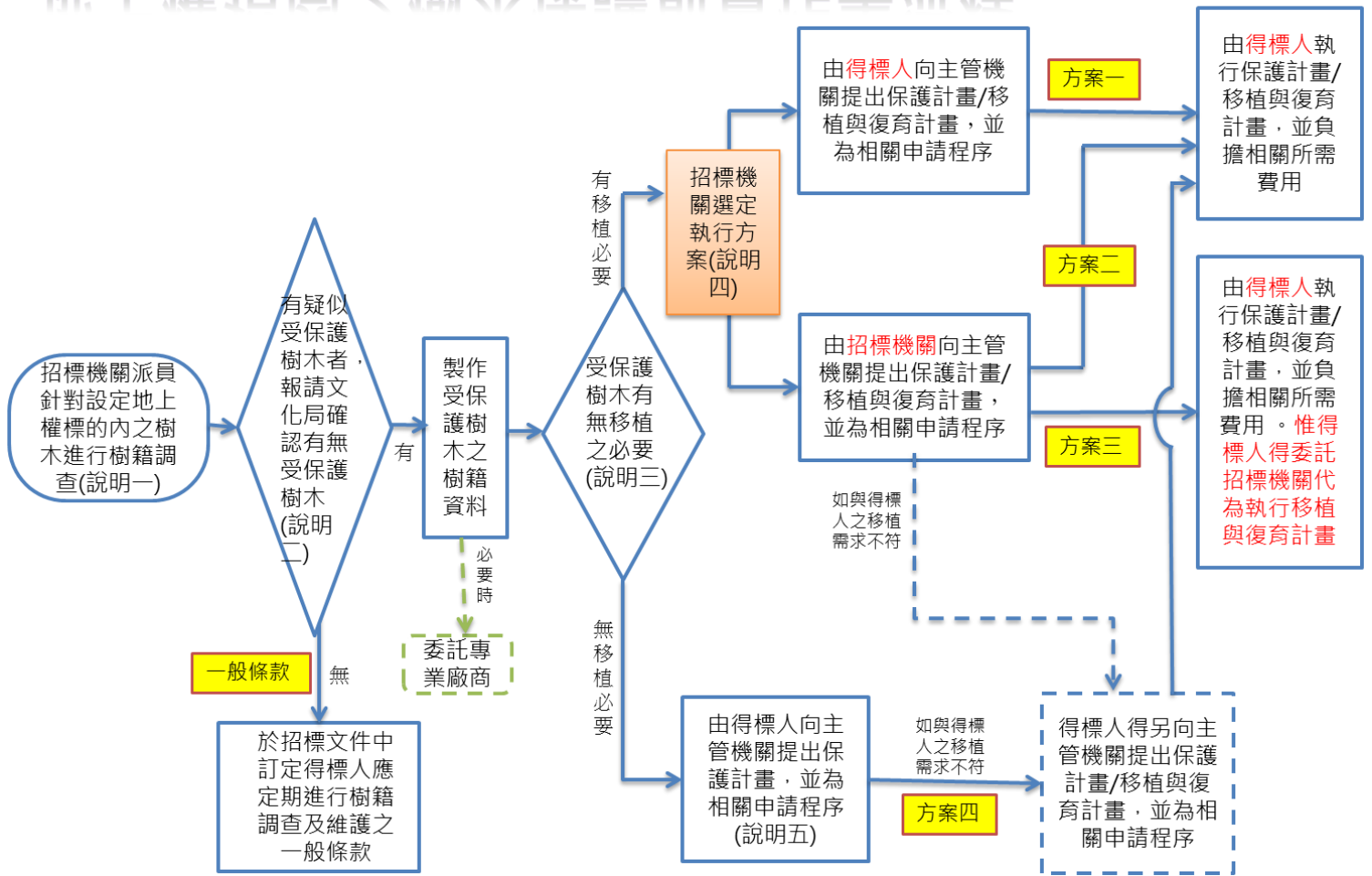
(二) 除外情事

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. 法令變更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或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
3. 經本案協調委員會認定屬除外情事者。

地上權招商之樹木保護前置作業流程



地上權招商之樹木保護前置作業流程說明如下：

說明一：招標機關派員針對設定地上權標的內之樹木進行樹籍調查

- 一、 招標機關於設定地上權案之評估開發形成階段應派員至設定地上權標的內勘查有無受保護樹木，有疑義時得請文化局協助。
- 二、 勘查結果若疑似有受保護樹木者，招標機關應自行或委託公園處或專業廠商進行樹籍調查。

說明二：有疑似受保護樹木者，報請文化局確認有無受保護樹木

- 一、 招標機關完成設定地上權標的內之樹籍調查後，應將樹籍調查結果，內容包括全區喬木平面圖、樹籍清冊(含樹胸徑、樹胸圍、樹

高，表單可在文化局網站下載)及樹木遠近照，函請文化局確認設定地上權標的內有無受保護樹木，並納入投標須知之附件。

二、文化局認定後之處理：

1. 經文化局確認設定地上權標的內有受保護樹木者，招標機關應製作受保護樹木之樹籍資料(必要時得委託專業廠商製作)，並應將受保護樹木之樹籍資料列入招標文件之附件。招標機關並得考量適度延長得標人取得使用執照之期間。
2. 經文化局確認設定地上權標的內無受保護樹木者，招標機關仍應於招標文件中明訂得標人需負擔維護管理樹木之責任(樹木未來可能變為受保護樹木，招標文件文字可參考附件之一般條款)。

說明三：評估受保護樹木有無移植之必要

依「臺北市樹木保護自治條例」之規定，受保護樹木以原地保留為原則。惟招標機關得依個案初步評估設定地上權標的內之受保護樹木有無移植之必要。

說明四：受保護樹木有移植必要者，招標機關應選定執行方案

設定地上權標的內有受保護樹木且有移植必要時，招標機關視個案執行之困難度及政策等因素，擇定合適之方案：

- 一、方案一：由得標人針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用(招標文件文字可參考附件方案一)。招標機關必要時得協助得標人尋找受保護樹木之定植地。

- 二、方案二：由招標機關針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用（招標文件文字可參考附件方案二）。
- 三、方案三：由招標機關針對樹籍調查結果向主管機關提出受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行或委託招標機關代為執行，相關費用均由得標人負擔（招標文件文字可參考附件方案三）。
- 四、上述方案二或方案三之情形，若得標人之需求與招標機關所提計畫不符時，得標人得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用。招標機關必要時得協助得標人尋找受保護樹木之定植地。

說明五：受保護樹木無移植必要（方案四）

於設定地上權標的內有受保護樹木，但經招標機關評估無移植必要者，得標人得視其需求向主管機關提送受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫之申請。前開計畫於經主管機關審核通過後，由得標人負責執行並負擔相關費用（招標文件文字可參考附件方案四）。

一般條款：

- 乙方應自行派員測量本基地內之喬木樹籍資料。如本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木認定標準者，乙方應依該條例規定辦理。其餘樹木如涉樹木移植事項，乙方應依「臺北市樹木移植作業規範」辦理。

(註：甲方為招標機關，乙方為得標人，以下同)

方案一：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，乙方應依該條例規定辦理，並依樹籍調查結果向主管機關提送受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以3年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

方案二：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，由甲方辦理受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之相關申請程序。為因應主管機關審查或甲方製作或修訂前開計畫而有使用本案開發計畫與建築配置圖說等相關資料之必要時，乙方應配合提供，不得拒絕。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。
- 如乙方之移植需求與甲方所提受保護樹木之保護計畫及移植與復育計

畫不符時，乙方得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。

- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以3年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

方案三：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，由甲方辦理受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之相關申請程序。為因應主管機關審查或甲方製作或修訂前開計畫而有使用本案開發計畫與建築配置圖說等相關資料之必要時，乙方應配合提供，不得拒絕。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。惟乙方得委託甲方代為執行，相關費用由乙方負擔，且乙方應無條件同意甲方進場執行。
- 如乙方之移植需求與甲方所提受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫不符時，乙方得另行向主管機關提送受保護樹木之保護計畫及移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行或甲方代為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以3年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。

方案四：

- 本基地內樹木有達「臺北市樹木保護自治條例」規定之受保護樹木，但經甲方評估無移植必要者，乙方應向主管機關提送受保護樹木之保護計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。
- 如乙方評估有移植必要者，乙方得視其需求向主管機關提送受保護樹木之移植與復育計畫之申請。前開計畫經主管機關審核通過後，由乙方負責執行並負擔相關費用。甲方必要時得協助乙方尋找受保護樹木之定植地。
- 乙方為執行受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫，致影響建築執照核發之時程者，乙方得申請展延取得使用執照期間，最長以3年為限，其展延期間不受本契約第○條約定之限制。