

促進民間參與公共建設 ROT 或 OT 案件
全生命週期參考文件
— 運動中心類別

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文教設施-學校運動設施(促參法第 3 條第 1 項第 6 款及同法施行細則第 11 條第 2 款)及運動設施-運動中心類別(促參法第 3 條第 1 項第 9 款及同法施行細則第 15 條第 1 款或第 3 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	1. 使用費率調整彈性有限，民間機構營收能力受限。 2. 多採票券與預售等方式，以提高消費意願。 3. 地價稅及房屋稅多有轉嫁民間機構負擔情形。
技術面	1. 主辦機關缺乏運動及營運專業，影響履約管理之落實。 2. 消費者使用設備頻繁，且多有由第三方授課情形，設施設備損耗性高，易產生運動傷害，衍生客訴等情形，維運管理成本風險高。
營運面	1. 民間機構大多聯營多場域。 2. 學校運動設施委外營運易產生對教育使用目的衝突(如上課時段、動線等)；另少子化趨勢及廣設國民運動中心政策，影響學校運動設施營運市場與投資意願。

面向	特性
	3. 在地社區連結性強，少有跨區消費情形。 4. 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。 5. 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。
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. 國民運動中心設置目的為提供地區性便利休閒運動環境，設施種類較多元且具一定規模。學校運動設施設置目的為提供學生運動教學使用，設施種類及規模有限，影響收益性。 3. 為迎合市場潮流及吸引更多運動人口，建置主題特色運動項目已為國民運動中心創新定位及建立品牌重要工作(如土城國民運動中心之冰宮活動及北投運動中心之武術活動)。

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. 授課活動收入之管理規劃 4. 重要營運成本之提醒 5. 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. 於前置作業即界定容許第三方人授課內容，並於投資契約約定消費

面向	議題	建議原則
		<p>者受傷或客訴之責任歸屬及風險承擔機制。</p> <p>4. 營運成本受相關能源費率(如水、電及天然氣等)漲跌因素影響較大，財務規劃宜予考量。</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. 專業知識之完備 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 前置作業階段廣邀專家學者參與計畫審查及甄審，並於履約期間聘請專家學者或第三認證機構協助辦理履約查核及營運績效評定作業。
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. 營運設施與學校師生出入動線 4. 師生使用時段設計 5. 試營運期間及管理 	<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. 學校運動設施於規劃階段即應考

面向	議題	建議原則
		<p>量校園安全，清楚劃分消費者與師生出入動線，避免履約期間不安全情事或爭議發生，並兼顧消費者使用便利性。</p> <p>4. 學校運動設施預為規劃師生使用時段需求，並考量該時段對民間機構獲利影響，納入整體財務規劃，透過減收權利金或補貼方式，減輕民間機構財務負擔。</p> <p>5. 於前置作業就是否提供試營運期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。</p>
其他面	<p>1. 資產移轉</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

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"> ● 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(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>	
	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：以多樣化運動主題經營，提升運動風氣、促進國民健康、增加民眾休閒及培養運動專業人才。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如運動服務項目及設備數量。 ● 如年度設施使用率。 ● 如辦理民眾休閒活動場次。 ● 如年度運動專業人才培育成果指標(產學合作、專門領域培訓或競賽等)。
		<p>■提升公共建</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>設服務品質。</p> <p>例如：提高場域之安全性、教育性與友善性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 安全性：建議訂定設施安全標準(游泳池水質要求或救生員數量等)；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)；投保險種及額度等。 ● 教育性：建議規劃特定運動項目辦理教育活動之方式、場次、人力或投資額度要求等。 ● 友善性：建議訂定合理費率(考量公眾使用可及性)；消費者服務內容及方式(餐飲、運動用品銷售品項及其規模面積、服務人力等)；服務區域緊急運動傷害救治、洗浴設施、停車空間、環境清潔、無障礙設施等。 ● 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。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■提振內需與帶動經濟成長。</p> <p>例如：促進在地就業及運動相關產業發展。</p>	<p>內容及欲達成之目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如創造在地就業人數、在地員工所占比率下限。 ● 如相關運動設備(穿戴裝置、銀髮保健、健康促進等)購置、設施改善及研發新項目數量等。
二、民間參與效益		效益分析	建議具體分析效益，如運動風氣發揚、體育教育推廣、民眾健康促進等。
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"> ● 建議參考官方數據、問卷、類似案例對照分析。 ● 運動中心與在地社區連結性強，建議參考教育部體育署發布之國民運動中心規劃參考準則，以核心服務圈(步行 15 分鐘半徑距離、範圍約 300 公頃)範圍進行調查。
		<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之影響。 ● 就國民運動中心核心服務圈範圍，進行供需與競爭分析。
		<p>■民眾付費意</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議檢視調查取樣

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>願調查：使用者付費意願、付費能力及收費合理性調查。</p>	<p>方式與樣本數合理性。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議調查內容著重於時段需求及其他面向期待(停車空間、大眾運輸、器材多樣性或特定功能需求【餐飲、產品銷售或主題運動課程活動】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(流行運動主題、政策方向等)，加以調整。 ● 建議注意推估年期合理性。 ● 設施規模建議考量設施及器材種類合理分配。
	<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>(3) 未來發展趨勢</p>	<p>■ 競爭對手及範圍界定：包含國民運動中心、學校運動設施、民間經營之休閒中心、運動場館等。</p>	<p>建議針對同地區現有及新建中學校運動設施或國民運動中心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
		<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>建議透過內部及外部環境，以該學校運動設施或國民運動中心條件進行客觀分析，並以其具備之優缺點，連結SWOT分析影響因子，提出因應策略。</p>
		<p>■未來發展趨勢：綜合考量國際與在地環境的潮流與限制、政策推動方向、法令規章的變動、社會氛圍等發展方向。</p>	
	<p>4. 投資意願調查，如： (1) 直接訪談 (2) 問卷調查 (3) 意願調查座談會</p>	<p>■直接訪談：相關產業廠商訪談意見。</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</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)。 ● 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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		廠商座談會。	者初步意見(投資誘因、營業項目或特定議題等)。
		■分析潛在投資者初步意見。	
	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。	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。
		■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(如預售票銷售、訓練課程及活動種類與項目等)。	
		■釐清本業、附屬設施與附屬事業。	● 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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>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。 ● 建議洽學校運動設施或國民運動中心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	針對該學校運動設施或國民運動中心之整體環境(如建物耐用現況、設施設備現況等)，以列表、照片、或圖示說明。	<ul style="list-style-type: none"> ● 考慮學校運動設施或國民運動中心計畫範圍增(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
	2. 初步工程規劃	<p>■改善學校運動設施或國民運動中心環境所需安全性、教育性及友善性，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(運動設施、設備所需特殊環境【通風、溫度等】)，審慎評估，以符合實際需求。
	3. 工程費估算	<p>■工程經費詳細表：工程經費得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</p>	<p>建議檢視是否依鄰近區域同性質設施實際發包價格訂定單價或依行政院公共工程委員會(下稱工程會)公布之工程單價資料為基礎。</p> <p>建議考量運動設施高損</p>

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		之工程費。	耗特性，審慎估算後續維護費用(空調、熱泵等)。
	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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 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機構參與，藉由公平招商尋求權利金合理性。 ● 土地租金及權利金應分別估算。
	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"> ● 土地租金應就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)。 ● 權利金應於收取足額土地租金後始計

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>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）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
	3. 營運成本及費用估算	<ul style="list-style-type: none"> ■ 列表說明費用估算依據及流程。 ■ 調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議檢視高使用率運動器材設施，並審慎估算重置、汰換及修檢成本費用。 ● 主題性運動項目宜務實考量營運成本，以免產生預期外風險。 ● 學校運動設施(如游泳池)因規模較小，宜考量相關能源費率(水、電、油及天然氣等)調漲幅度過大時，對財務造成之影響。 ● 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"> ● 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，檢視促參法有關租稅優惠適用。 ● 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構。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如有設計預售票優惠折扣方式，建議估算平均票價，納入營運收入計算。 ● 如有場地提供第三人辦理訓練課程或活動收入，建議納入營運收入計算。 ● 如有附屬事業，其收入應納入計算。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本假設與參數設定：包含評 	<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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	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	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。 ■ 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。	冊」。 ● 融資比例考量實務貸款可能性。 ● 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年現金流出現值總額之比例。 ● 現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<p>■ 未具完全自償能力者，政府採用補貼之民間參與效益。</p>	<p>備處分收入及其他相關收入之總和。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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營運達成投資契約約定成果為依據。 ● 如編列預算支應，建議考量編列合理額度及期程(如政府財

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			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> <p>■ 目的事業法類(如國民體育法及運動產業發展條</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>例等相關法令)。</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(如新竹市體育場所使用管理自治條例)。</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 	如計畫毋須進行土地取得，僅敘明計畫土地權屬。	<ul style="list-style-type: none"> ● 是否明確劃定計畫範圍。 ● 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)。 ● 如計畫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。 ● 是否分析變更期程可行性。 ● 是否分析建築改良物或農作改良物處

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>理程序。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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	■ 前述各項評估結果摘要。	
		■ 綜合評估結果。	
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	■ 綜合評估結果可行者，免提替選方案。	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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<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與公共建設類別之適用或其他替選方案。</p>	<p>算編列可行性。</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>	<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，並將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<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、事由及依據等資訊)。</p> 3. 通知相關人員

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<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> <p>4. 舉行公聽會並作成紀錄。</p> <p>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。</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"> ● 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	<p>■加速公共建設與服務之提供。</p> <p>■提升公共建設服務品質。</p> <p>■提振內需與帶動經濟成長。</p>	欲達成目的建議與可行性評估報告相符。
	民間參與方式	■依促參法第8條規定。	是否依可行性評估報告擇定計畫方案確定之民間參與方式。
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	<p>1. 是否須辦理環境影響評估與開發許可</p> <p>2. 辦理項目、方式與時程</p>		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	<p>1. 土地權屬</p> <p>2. 土地取得方式及難易度分析</p> <p>3. 土地取得時程及成本</p> <p>4. 用地變更作</p>	如計畫毋須進行土地取得，僅敘明計畫土地權屬。	<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，檢視採有償或無償方式辦理。 <ul style="list-style-type: none"> ● 如為私有土地，檢視價購或徵收可行性。 ● 合理預估土地取得時程。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 考量運動設施相關技術、材質、保固等影響性(空調、熱

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。	泵、機房等)。 ● 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。
	6. 營運成本估	可行性評估報	可行性評估結果是否有

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	算	告擇定計畫方案之營運成本。	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"> ● 是否符合可行性評估報告之市場可行性評估結果。 ● 如為學校運動設施,建議妥善規劃營運設施與校內師生使用時段及動線。 ● 建議規劃其他消費者服務設施(餐飲、運動商品銷售或停車場等)經營之相關規定。 ● 建議估算各類設施所需專業人員聘用數量或成本(如游泳池救生員)。 ● 運動項目涉及須專業證照要求者,建議檢視取得該證照人數(運動防護員證照人數較少),視需要合理訂定。 ● 如設置特殊運動項目或設備規格者,建議檢視是否有造成

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>獨家壟斷疑慮。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各項設施宜考量各族群(身心障礙者【含視障及肢障等】或老人)使用可及性,並規劃得採逐步調整,擴及各族群。 ● 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)。 ● 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。 ● 如有預售票券,建議規劃消費者保護相關措施(信託、履約保證等),並注意禮券定型化契約相關規定。
	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。 	<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		建議考量永續、延壽、

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
	量		管理效率、節能減碳、資源再利用等措施，並注意對財務之影響。
	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、時程、條件(有償或無償)及移轉前後之權利義務等。 	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。
	2. 資產清單建立及管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 規劃營運期屆滿前一定期限內資產總檢查之檢查機構、檢 	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		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。	得參考「臺北市各區運動中心委託經營管理督導委員會作業要點」。
		■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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 針對高損耗設施，建議納入設施修復時限要求。 ● 如規劃查核設備妥善率，建議先確認對使用者滿意度影響最大之設施項目，納入計算範圍。
		■履約管理會議(定期、不定期)。	
		■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。	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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			件、工作資料及其他相關文件，以供查核。
		<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>	
	2. 營運績效評定	<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。 ● 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
		<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>	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			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。
九、財務規劃	1. 財務規劃成果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 	<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。
	2. 計畫自償能力	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自償能力分析。 	<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-財務模型自償能力分析結果，並注意是否有檢討修正之必要。
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

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

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

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 附屬事業目的：載明附屬事業目的 	<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。 ● 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
	2. 附屬事業內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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。 ■ 附屬事業許可年期：附屬事業所需用地之使用期限。 	

內容架構	必要章節	基本撰擬內容	注意事項
			<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、議約、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"> ● 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	試營運期間及管理	<p>3.1.6 本計畫之契約期間自○ ○開始起算，為期○ ○年。其中擴建、整建期間為○○年；民間機構至遲應於○○開始營運。</p>	<p>3.1.6 本計畫之契約期間自○ ○開始起算，為期○ ○年。其中增(改、修)建期間為○ ○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>試營運期間為本計畫增(改、修)建期間之</u></p>	<p>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>。</p> <p>2. 說明 (1)針對<u>增(改、修)</u>建期間與開始營運期間分別約定，如投資契約對民間機構請領執照、開工、取得使用執照等期間另有約定時，亦應特別載明。 (2)主辦機關可<u>參酌先期計畫書有關試營運規劃內容</u>，明定試營運期間為本計畫增(改、修)建期間之</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p><u>一部分。</u></p> <p><input type="checkbox"/> <u>否。但民間機構得於營運期間開始日前，提出試營運計畫，並經主辦機關同意後為之。</u></p>	<p><u>一部分，並酌予適當改善時間。</u></p>
	<p>增(改、修)建內容與營運需求之配合</p>	<p>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。</p>	<p>3.1.13 本計畫公共建設之<u>增(改、修)</u>建基本規範詳如本招商文件之必要技術規範。</p>	<p>1. 法規依據：促參法施行細則第<u>53</u>條第<u>2</u>項規定，公告內容應載明公共建設之基本規範。</p> <p>2. 說明：</p> <p>(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<u>機構</u>經營，主辦機關仍應對該公共建設之<u>增(改、修)</u>建營運或設施維護<u>擬具</u>一定要求或規範，以確保社會大眾權益。</p> <p>(2) 主辦機關可參酌先期計</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				畫書有關增(改、修)建規劃及營運規劃內容，列為本計畫民間機構應增(改、修)建及營運公共建設之最低標準。
	營運設施與學校師生出入動線	無	3.2.4 本計畫運動設施是否位於學校內 <input type="checkbox"/> 是，申請人應就校外消費者與師生出入動線提出規劃。 <input type="checkbox"/> 否。	1. 本條新增。 2. 學校之運動設施，建議劃分校外消費者與師生出入動線，避免履約期間衍生校園安全情事或爭議。 3. 原條號條文順序移列。
	師生使用時段設計	無	3.2.5 本計畫運動設施開放時段為： <input type="checkbox"/> 位於學校內： 需配合師生使用時段為：○ ○。 配合方式為： <input type="checkbox"/> 全區師	1. 本條新增。 2. 學校運動設施建議明定師生使用時段及配合方式，如規劃透過減收權利金或補貼方式減輕民間機構財務負擔，應特別敘明，並於投資契約載明。 3. 原條號條文順序移列。

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			生專用 <input type="checkbox"/> 師生專用範圍為：○ ○。(如游泳池得以水道區分) <input type="checkbox"/> 非位於學校內：開放時段為○○。	
財務面	地價稅及房屋稅	3.3.3 本計畫將由民間機構負擔稅捐、規費及費用為：○○。	3.3.3 本計畫將由民間機構負擔稅捐、規費及費用為：○○。	... 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>
技術面	提升招商甄審品質	4.1.8 申請人技術資格要求及證明文件如下：	4.1.8 申請人技術資格要求及證明文件如下：	1. <u>民間機構須負責運動設施維護修繕，其技術能力包含增(改、修)建、運動設施維</u>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>1. 申請人之技術資格為：<input type="radio"/>。 2. 應提送證明文件為： <input type="checkbox"/>實績證明。 <input type="checkbox"/>完工證明。 <input type="checkbox"/>其他： <input type="radio"/>。 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.之全部技術資格者即可。</p>	<p>1. 申請人之技術資格為：<input type="radio"/>。 2. 應提送證明文件為： <input type="checkbox"/>實績證明。 <input type="checkbox"/>完工證明。 <input type="checkbox"/>其他： <input type="radio"/>。 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.之全部技術資格者即可。</p>	<p><u>護修繕或營運能力</u>，應以具有相關實績者始得判斷，以企業聯盟方式申請者，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。 ...</p>
		<p>6.2.10 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：<input type="radio"/>。</p>	<p>6.2.10 綜合評審甄審項目、標準及配分如下：<input type="radio"/>。</p>	<p>1. <u>建議將主辦機關要求之技術資格(如運動中心創新經營及維護管理能力)納入甄審項目。</u> 2. <u>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</u></p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
				<u>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)。</u>
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，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。

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	5.5.10 乙方之承諾 <input type="checkbox"/> 乙方同意就本案提供下列之承諾事項： 1. 乙方於契約期間內，因營運本案所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工	5.5.10 乙方之承諾 <input type="checkbox"/> 乙方同意就本案提供下列之承諾事項： 1. 乙方於契約期間內，因營運本案所需聘用之勞工，每年至少應保留當年需用勞工	... 10. 新增第 5.5.10 條第 2 項、第 5.5.11 條。 運動中心銷售預售票或類似性質之有償票券時，應符合消費者保護法令之規範，例如依體育場館業發行商品(服務)禮券定型化契約應記載及不得記載事項規定，「履約保證、

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>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>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. 乙方承諾於契約期間因營運所發行之預售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。</p> <p>3. ○○。</p> <p>5.5.11 預售票券 乙方於營運期間發行預售票或類似性質之有償票券時，應依體育場館業發行商品(服務)禮券</p>	<p>信託」為必要記載事項，「使用期限」為不得記載事項。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p>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>	
營運面	試營運期間及管理	無	<p>10.1.1 試營運</p> <p>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，對外先行試營運。試營運期間為○○日/週。</p>	<p>1. 本條新增。</p> <p>2. 主辦機關可參酌先期計畫書有關試營運規劃內容，明定試營運期間為本計畫增（改、修）建期間之一部分，並酌予適當改善時間。</p> <p>3. 原條號條文順序移列。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<p><input type="checkbox"/> 試營運 時段為： ○○。</p> <p><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>2. 試營運期 間視為增 (改、修) 建期間之 一部分。</p> <p>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21 章「缺失 及違約責 任」辦 理。</p>	
財務面	授課活動 收入之管 理規劃	10.10 委託 他人經營或 出租 10.10.1 乙 方得經甲方 書面同意 後，將本計	10.10 委託 他人經營或 出租 10.10.1 乙 方得經甲方 書面同意 後，將本計	... 9. 乙方除自行經營 外，是否亦得委 由他人營運，應 依個案決定。契 約亦得約定甲方 就乙方委託之經

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>畫營運資產之一部委託(或出租)第三人。惟其委託(或出租)不得違反下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。 2. 乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之規定。 3. 乙方之受託(或承租)人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以 	<p>畫營運資產之一部委託(或出租)第三人。<u>該第三人之行為，應視為乙方之行為，乙方就該第三人之行為對甲方負完全之責任。</u>惟其委託(或出租)不得違反下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿(或終止)時建設移轉予甲方。 2. 乙方與其受託(或承租)人間之契約內容及權利義務不得抵觸本契約之規定。 3. 乙方之受 	<p>營者有同意權。<u>乙方如將運動中心部分空間出租予第三人進行授課活動，應經甲方事前書面同意，且乙方應就該第三人行為對甲方負完全責任。</u></p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>本契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失或經甲方同意更換受託（或承租）人。</p>	<p>託（或承租）人未履行其與乙方所定契約規範責任時，乙方應以本契約當事人地位，督促受託（或承租）人改善缺失或經甲方同意更換受託（或承租）人。</p>	
其他面	資產移轉	<p>16.1 移轉標的 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。 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</p>	<p>16.1 移轉標的 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。 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</p>	<p>... 3. ROT 類型營運資產所有權為主辦機關所有，履約期間乙方所投資設備，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>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 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</p>	<p>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 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</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。</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>用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予甲方或其指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應由甲方承擔。</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	20.2 營運期間屆滿之優先定	20.2 營運期間屆滿之優先定	... 10. 優先定約年期訂定，除考慮法

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>約及其他獎勵措施</p> <p>20.2.1 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(例如五年)至○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>20.2.2 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"/>就次年度權利金減免○%。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：○</p>	<p>約及其他獎勵措施</p> <p>20.2.1 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(例如五年)至○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>20.2.2 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"/>就次年度權利金減免○%。</p> <p><input type="checkbox"/>其他：○</p>	<p>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，使乙方規劃更為彈性，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>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○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</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○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</p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>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>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>	
財務面	重要營運成本之提醒	22.1.2 定期檢討自契約簽訂	22.1.2 定期檢討自契約簽訂	... 5. ROT 多為長期契約，但投資契約

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>日起○年或距前次契約變更已逾○年，雙方得檢討本契約是否有變更之必要。檢討標準包括但不限於，因不可歸責於乙方之原因，有下列情事發生，對乙方之履約造成重大影響時：</p> <p><input type="checkbox"/> 行政院主計總處公布之物價指數年增率連續○年上漲○○%或下降○○%；</p> <p><input type="checkbox"/> 行政院主計總處公布之國家經濟成長率連續○季超過○%或下跌○○%；</p> <p><input type="checkbox"/> 乙方○年</p>	<p>日起○年或距前次契約變更已逾○年，雙方得檢討本契約是否有變更之必要。檢討標準包括但不限於，因不可歸責於乙方之原因，有下列情事發生，對乙方之履約造成重大影響時：</p> <p><input type="checkbox"/> 行政院主計總處公布之物價指數年增率連續○年上漲○○漲或下降○○降；</p> <p><input type="checkbox"/> 行政院主計總處公布之國家經濟成長率連續○季超過○過或下跌○○；</p> <p><input type="checkbox"/> 乙方○年</p>	<p>通常未約定財務計畫定期檢討機制，是以常發生履約階段因<u>乙方實際達成情況</u>不如預期，<u>衍生</u>相關爭議。隨著經濟變動或有情事變更，宜定期檢討，是否給予計畫有條件之一定程度變更。而其他事項得包括土地使用管制規定變更、<u>相關能源費率(如水、電及天然氣)</u>大幅調漲等。</p>

面向	議題	原條文	建議條文	說明
		<p>內累計之興建營運成本與原財務計畫預估之累計成本漲幅逾○○%時；</p> <p><input type="checkbox"/>其他：○ ○（例如其他個別領域之物價指數變化、或醫療檢驗、智慧型運輸系統等產品技術輪動迅速之產業常有新技術、新材料或新工法者）。</p>	<p>內累計之興建營運成本與原財務計畫預估之累計成本漲幅逾○○%時；</p> <p><input type="checkbox"/>其他：○ ○（例如<u>能源費率</u>（如水、電、油及<u>天然氣等費率</u>）以<u>簽約之日為基準日</u>，<u>累計上漲幅度或下跌幅度超過○</u>○%時）。</p>	
其他面	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，且非民	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	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	... 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

面向	議題	原條文	建議條文	說明
	<p>間機構於 簽約前所 得知悉之 因應措施。</p>	<p>政府政策 變更、法 規變更、 政府機關 之行政命 令、處 分、作為 或不作 為，致對 乙方之擴 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</p>	<p>政府政策 變更、法 規變更、 政府機關 之行政命 令、處 分、作為 或不作 為，致對 乙方之增 <u>(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 乙方之增 <u>(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</p>	<p>約前所得知悉， 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>大幅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>狀況大幅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)建</u>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</u></p>	

面向	議題	原條文	建議條文	說明
			<u>契約之履</u> 行者)。	