

第六章、風險管理及保險計畫

- 6-1、風險管理規劃重點
- 6-2、主要風險因素及影響
- 6-3、風險預防、減輕、移轉策略
- 6-4、主要保險項目及投保時程
- 6-5、保險計畫的程序
- 6-6、自留及除外不保項目的損失承擔方法

6-1、風險管理規劃重點

鑑於經營環境處於動態變遷，興建及營運過程充滿諸多變數，即便事前規劃盡求完備，仍無可避免面臨眾多不確定性因素所衍生風險，考驗民間投資者計畫執行能力。有些風險能事先預知並描述可能產生後果而尋求解決之道，然部分風險則非人為所能控制，自然無法預期對計畫所造成影響。如何經由事前有系統之分析確認風險因素與影響進而提出整合性因應計畫及保險措施，透過合理架構適當分散予計畫參與者；易言之，由最有能力承受者分擔，即便當風險實際發生時，亦因預為適當安排而能規避或降低損失，不致危及計畫整體之可行性，同時各參與者也能獲得與其承擔風險相當之合理報酬，融資機構亦有意願提供融資。從而，民間業者風險分析與管理之要務，即首重經由事前有系統之分析程序，確認風險因素與影響程度進而擬訂解決方案，希冀提出一整合性因應計畫，降低可能發生風險之機率，使計畫能順利完成。

有關風險管理之目標及原則包括：

6-1-1、風險管理目標

一為損失前之目標(Pre-loss Objective)，另一為損失後之目標(Post-loss Objective)：

一、損失前之目標

- 1、節省經營成本：以科學合理之手段，尋求最佳之技術，獲得最大安全保障。
- 2、減少憂慮心理：透過對風險之認識、衡量和控制，自可減低憂慮心理，使管理人員放手經營各項業務。
- 3、達成社會責任：本計畫發生損失，整個社會亦蒙受其害，風險管理可預防此現象發生，進而達成社會責任。

二、損失後之目標

- 1、維持本計畫繼續生存：良好風險管理，有助渡過難關得以繼續生存下去。
- 2、使本計畫得以繼續營業：透過良好風險管理，除於損失發生後繼續生存外，尚有能力恢復營業。

6-2、主要風險因素及影響

茲就本計畫執行可能面臨風險範疇及類型闡述如下。

- 3、使本計畫之收入穩定：損失發生後資金之損失，可透過風險管理之運作使損失之資金回流，而維持收入穩定。
- 4、達成社會責任：透過良好風險管理，損失發生後有一滿意之復原，具安定整個社會之效，是為本計畫應負之社會責任。

6-1-2、風險管理原則

整合運用有限資源，使風險所導致對本計畫之不利衝擊及損失降至最低，達到公司價值極大化(Value Maximization)目的。

綜此，風險管理之步驟即首為確認計畫可能面臨之主要風險因素，其次予以衡量各該風險之影響效果，進而研擬因應對策，俾使各項風險得以妥適掌控，降低損失發生機率，以期計畫順利執行，公共建設預期效益得以發揮，使政府、民間機構及大眾共享三贏之互利互榮局面。

因 素	影 韻
政治風險	本項風險包括：計畫中止、興建營運移轉契約不當中止、體制變更(如政府主管單位變更)、法令變更及政策改變等風險、法令政治因素致計畫中止或延宕或政府應辦理或協助事項未能達成，而有不利本計畫興建或營運之虞。
不可抗力風險	所謂不可抗力風險係指因天然或人為不可抗力之災害(如：颱風、地震、水災、戰爭、內亂、暴動等)而產生之風險，此種風險通常無法抗拒，甚難預知及衡量。
自有資金籌措風險	按高度財務槓桿素為大型投資計畫特性，而金融機構提供融資前提，頗重視申貸戶主要股東陣容及財務強度，因其攸關計畫自有資金募集可行性；而未來興建營運期間，股東出資額、到位時程及面臨突發狀況或意外事件衝擊致重大損失，公司主要股東對損害承擔能力與支持程度，均對計畫具關鍵影響。
融資風險	推估本計畫融資金額達35億元，所需貸款是否悉數籌措亦牽動計畫成敗；而計畫須能提供融資機構適當保障，以提高其提供融資意願，並爭取較佳融資條件，減輕公司財務負擔。
利率風險	本計畫融資比重近五成，故融資利率之波動亦將影響民間興建營運公司之財務負擔。況以目前受次貸風暴影響，金融市場動盪仍未回穩，目前利率行情處於近期較高檔水準，就本計畫授信期間長達12年而言，未來利率如再攀升勢將影響民間投資報酬。
通貨膨脹風險	當物價上漲造成興建成本或營運及維修成本增加，而營業收入卻無法同步向上調整時，通貨膨脹風險於焉產生。由於通貨膨脹往往與利率走勢呈同向變動，當通貨膨脹率走高時，興建營運公司應付之融資利息亦隨之增加，進而加重公司財務負擔。
計畫移轉風險	本計畫於興建營運期滿時，須將資產移轉予主辦機關，鑑於本文化園區之永續經營不宜間斷，故移轉順利與否亦攸關計畫成敗。因而移轉方式、項目、條件與計價等細節是否規範完備，另移轉後品質與功能是否合乎規格標準，乃為須監控之風險因素。

6-2-2、興建期間風險

因 素	影 響
變更設計	興期間亦可能依據實際施工需要，或因提升原先規劃設計，而有變更計畫設計之需，因而衍生成本超支或延遲完工之風險。
成本超支	計畫興建過程中，或因許可執照取得延誤、土地交付時程延遲、工程設計不當、工程進度控制不宜、協力廠商無法履約等原因，導致成本增加甚而影響計畫進度。
延遲完工	如事前工程規劃與實際執行落差、協力廠商延遲完工、介面整合問題、驗收程序繁複或遲延等均將造成延遲完工。
完工風險	舉凡工程品質未符合功能規範或建置標準，或承包廠商未遵守規格、品質要求等因素，均可能使工程介面整合不順，甚而影響計畫完工期日。
許可及執照取得風險	本計畫工程施作項目不僅包含各項土木工程，興建期須取得各項執照許可，另營運時尚須取得主辦單位及目的事業主管機關許可，相關執照及許可審核涉及眾多機關權責。倘有任一依法令所需取得證照或許可之延遲或無法取得，均將影響計畫執行進度甚或中斷計畫。

6-2-3、營運期間風險

因 素	影 韵
主管機關營運 核定遲延	本計畫開始營運前應報請相關機關審查核定始得營運。如營運許可核定程序因政府行政程序繁複而致遲延，則計畫將可能因而造成延遲營運、增加財務成本，直接影響興建營運公司之營運回收與對融資機構之償還能力等。
市場風險	民間參與投資興建公建設，主要著眼於未來營運所帶來之收益報酬。若對於市場胃納之預估與實際落差過大，則未來營運收入除可能無法收回先期投資，甚不足以支應營運及維修成本，致使計畫無法繼續進行。
營運技術風險	鑑於台北文化園區發展對台北市文化建設具指標意義，未來民間投資者如何在新建建築營運，使園區優美景緻與古蹟歷史空間能呈現最佳運用效益，彰顯此一難得文化寶地之特色，實考驗民間投資人之計畫營運規劃執行能力。
營運費用超支	若本計畫預估營運費用與實際支出差距過大，亦可能造成計畫執行困難，影響興建營運公司投資報酬與償債能力。
服務設施故障	未來營運期間因服務設施之故障，造成營運中斷無法提供服務，影響主辦機關及公共建設使用人之一般大眾之使用權益。
營運中斷	興建營運公司可能因天災或不可抗力導致部分或全部營運設施無法運做或營運中斷，使計畫無法繼續營運。
維護及重增置風險	為維持計畫正常營運，必須定期維修保養並重置部分設施；倘未來維護不當，或保養及維修工作未能落實，或未適時足夠之重增置，對設備運作效能將會造成不利影響，且甚需花費更超乎之成本方能回復運作正常，凡此均將影響營運之品質。

6-3、風險預防、減輕、移轉策略

6-3-1、一般風險

一、政治風險

鑑於政治風險實非民間投資者所能掌控，因而宜請政府協助分擔。興建營運移轉契約中，已將因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策變更，致興建營運公司對計畫之興建、營運，或財務狀況發生不利影響者列為除外情事條款，並就因該等風險所遭受損失訂定補救或補償措施。同時，並期市府為台北發揚特有文化、再造松菸文化園區之計，能一貫本計畫持續推展，謀求提供市民文化及休閒生活空間。

二、政府應辦及協助事項未如期完成

為確保本計畫能順利辦理，有關主辦機關協助辦理事項於興建營運移轉契約第4章已有述明，且同意若該等協助事項不能成就致影響興建營運公司履約者，雙方應依第19章「聯繫、協調及爭訟解決」之約定處理，主辦機關得不課予興建營運公司違約責任，而並未明訂就該等協助未如期完成時應有相當補救方法或補償措施(如：採延長工期與興建營運期間等方式)。故仍促請主辦機關如期完成應辦理工作，俾利民眾得以及早享受公共設施之效益。

三、不可抗力風險

鑑於不可抗力風險通常無法抗拒，甚難預知及衡量，不宜全由興建營運公司承擔，須予有效轉移分散。避險方式分為可投保與不可投保兩部份：前者可藉由購買保險方式轉嫁。至若後者將由公司視實

際需要，衡量事件發生可能性及損失程度，以提列準備金方式因應不時之需。此外，亦可於各項土建、設備等相關工程發包契約內，明訂不可抗力條款與解決方式，規劃該風險之分擔機制（包括全部或一部由負擔補償或延展工期、免除遲延責任、長期性之不可抗力事件所致合約無法履行之效果等），以降低不可抗力事件之影響層面。興建營運移轉契約第16章已敘明不可抗力事件發生之認定及處理方式，並於第16.3.2條約定補救措施，另興建營運公司亦將依相關法令約定，申請重大天然災害復舊貸款及相關之融資協助、減少土地租金或減免相關稅賦等，尚賴主辦機關府給予適度協助及配合提供相關補償、補救措施，以利計畫之持續不輟。

四、自有資金籌措風險

本計畫興建所需自有資金38.45億元規劃將主要由富邦建設出資，並於適當時機邀請優良合作夥伴入股。以富邦建設及所屬集團之財務強度觀之，計畫自有資金之籌措無虞；而富邦建設及所屬集團亦將於未來興建營運期間全力支持興建營運公司，以維繫計畫運作之持續。

五、融資風險

為促成計畫所需資金順利籌集，未來計畫期間除將請求主辦機關給予申請中長期融資必要協助，同時

依促參法五十一條同意興建營運公司之資產、股權及其他權利於經主管機關同意後可轉讓、設質予融資機構，另興建營運移轉契約第13.3條已明訂融資機構介入權之機制，將可使其債權獲致保障，強化銀行融資意願。

六、利率風險

本團隊除在財務規劃時，就過去利率變動情形以較保守穩健之利率水準預估外，在未來可採取之避險措施，尚包括尋求採固定利率或設定利率上限之融資，或簽訂利率交換合約鎖定利息成本。而公司除將提撥額外準備金以因應外，亦將請主辦機關協助洽商金融機構提供長期優惠利率貸款，並在可行範圍內依相關法規(如：「台北市獎勵民間投資自治條例」)提供利息補貼，俾減輕營運負擔。

七、通貨膨脹風險

為降低通貨膨脹所致衝擊，除務實估算各項興建成本外，在興建期間可以固定價格統包合約(Fixed Price Turnkey Contract)之方式將該等風險移轉予承包商。而在營運期間則可藉由調整租金，將本項風險部分轉嫁予承租者分攤；另興建營運公司亦可備妥充足營運週轉資金，增加公司財務調度彈性，俾減緩通貨膨脹所致成本增加之不利影響。

八、計畫移轉風險

本計畫依申請須知規定於特許公司期限屆滿時資產採無償移轉，而為避免移轉時對資產使用狀況及品質認定意見歧異造成爭執，已於興建營運移轉契約內明訂資產移轉標的，並約定於資產移轉前一定期間委託專業機構辦理資產總檢查，以查核資產可供使用情形。按本團隊專業能力堅強，基於為延續發展營運模式，本團隊將依興建營運移轉契約約定努力爭取營運績效良好以獲優先議約權，繼續提供服務，如此將可減少移轉時介面風險。而本團隊亦將規劃完善資產移轉計畫，協助主辦機關接管，以保持營運一貫性。

6-3-2、興建期風險

一、變更設計

本團隊除一方面將在規劃階段對工程設計與介面整合為縝密擘劃，同時參考保險市場之承保額度，投保專業責任保險之外；另一方面興建及營運契約亦約定保留經主管機關同意後，本公司可變更設計之權利，以確保施工設計之審慎。同時，亦將與土建、系統設備等相關發包契約內明訂變更設計之權利與義務歸屬，以及適切規範衍生費用分擔與工期進度之協調。

二、成本超支風險

為使成本控制在合理範圍內，興建成本須經精密估算且經業界實地驗證，以期降低成本超支之可能性。就未來興建營運公司之主要股東—富邦建設在營建業具豐富之興建經驗，對成本及工期管控之專擅，相信將可大為降低本項風險。而公司亦將尋求簽定固定價格工程合約，同時要求協力廠商承擔超支之損失；此外，將採提列工程預備金，或尋求銀行提供備用貸款額度，以因應興建成本超支之資金需求。

三、延遲完工風險

公司除擬訂完備管理計畫，責成承包商依約定期程提報進度備查，嚴格監督工程品質及執行進度外，並慎選經驗豐富履約能力強之廠商，簽訂固定期間工程合約約定工程執行進度之遵守以及規範未能如期履約之相關責任與賠償義務歸屬，以促包商限期完成，俾轉嫁或分擔工期延長與費用增加風險。另公司亦尋求在保險可承保範圍內投保延遲完工險，或提列準備金彌補延遲損失。而倘遲延事由屬主辦機關應協助部分，則將依興建營運契約第4章約定辦理，並在其他法令許可範圍內爰引相關補救措施或申請補償。

四、完工風險

為確保整體工程順利完成，興建營運公司除可委請專業工程管理顧問提出工程整合計畫並執行監督工作，降低介面整合問題，並可將與相關工程施工單位約定介面整合之權利義務及賠償機制，並要求承包商出具如期完工保證以轉移風險。而憑藉富邦建設在營建業已累績施作類似工程之相當實績，在工程發包、品質監督、時程掌握及成本控制深具經驗，故施工及營建管理暨工程技術克服皆無慮，深信將可大幅降低本項風險。

五、許可及執照取得風險

公司於規劃階段即將各項必需取得之證照及時程列入工程期程規劃，並於興建階段確實執行各項計畫，恪遵建築、環保、安全規章、公共設施檢查核可等項法令規定，以按時程取得許可證照。同時亦將於發包契約拘束承包商，如因可歸責各該廠商事由所致延遲或無法取得許可或證照，因由其負擔相關責任及賠償。此外，倘有許可執照之取得須倚重行政機關執行公權力時，亦請主辦機關於申請過程中給予必要及適時之協助。

此外，本公司亦將與協力廠商約定驗收未通過之責任與賠償義務歸屬，以轉嫁或分擔因主管機關未核定相關執照或許可所衍生工期延長與費用增加之風險。

6-3-3、營運期風險

一、主管機關營運核定遲延

為使計畫能如期營運，興建營運移轉契約除於第2章明訂定興建期間及營運期間，並於第4章同意未來興建營運公司因執行計畫而須向相關單位申請證照或許可時，主辦機關將於法令許可範圍及權責範圍內，協助興建營運公司與相關機構進行協調；倘有涉及須向中央主管機關或其他機關報核者，主辦機關就該事項提供必要之協助。鑑於各該核可程序之並未明訂合理時間，而非可歸責於興建營運公司所致之核定遲延或未能通過仍將致興建營運公司遭受損失者，仍期主辦機關未來於核定營運時能給予適當協助及配合，以降低本項風險。

二、市場風險

本計畫營運收入全部為租金收入，深受未來租賃市場波動影響，而承租者亦為市場營運風險分擔承擔者。本團隊就營收預估已為審慎務實之考量，與本計畫基地所在區位及一般與鄰近市場行情此相較，顯示本團隊之預估應尚屬保守合理。此外，在未來承租者方面，即為各該營運空間之實際營運團隊，對於所營業務具備實際辦理經驗，之紮實根基，對於國內市場需求及國際脈動之掌握具有相當的信心與把握，相信各項營運規劃與未來實際執行結果不致有太大落差。而就興建營運公司而言，亦可藉由長期租賃合約保障未來收入之穩定性，以降低本計畫之市場風險。

三、營運技術風險

未來計畫之實際執行可引進優良有經驗之營運團隊，透過專業經營團隊經營，以降低經營風險。本團隊擬洽特定承租之營運團隊，未來營運團隊在文化事業之表現及營運績效乃有目共睹，專業能力無庸置疑，憑藉累積豐碩之營運經驗，與培育之專業知識人才整合經營能力為後盾，將可有效控制營運技術風險。

四、營運成本超支風險

按營運成本之掌握取決於經營效率與成本控制能力，本計畫營運面積將全部出租，故對於各項營運成本皆能充分控制與掌握，未來發生成本超支之可能性甚低。此外，興建營運公司將建立良好之成本控管機制，並維持一定之現金存量，同時規劃安排支援性融資，以因應營運調度需求，可將營運成本超支風險降至最低。

惟就本計畫所處地段日後勢將隨區域開發繁榮而使區段地價飆升，未來該基地之公告地價漲幅實難以確定，公司之地租成本壓力不小。本團隊在財務規劃雖已採保守預估，惟為控制本項不確定性因素，本計畫除將申請適用土地租金等相關優惠，並期盼倘未來計畫期間所需用地申報地價與原財務預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主管機關同意依「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」第二條酌減應繳之租金，俾降低公司營運風險。

五、維護及重增置風險

為避免設備折耗速度超乎預期，增加額外添置設備風險，興建營運公司可藉由透過次合約方式，將維修風險移轉給負責維修之專業公司，並將與設備廠商簽訂長期維護合約，以降低本項風險。

六、服務設施故障

就本團隊目前營運空間規畫內容而言，除不可抗力之外，發生服務設施故障之機率甚低。惟未來興建營運公司仍將注意營運設施之日常運作狀況與效能並定期維護保養，借重具備物業管理經驗之營運團隊，同時強化從業人員訓練，將能提供完善無虞之服務。

七、營運中斷風險

主辦機關除了在甄選階段須審慎評選投標團隊之履約能力與財務強度外，並宜謹慎評估其投資計畫，同時於興建營運移轉契約明訂營運中斷或其他重大情事發生時之處置辦法。此外，未來營運期間亦應嚴格且定期監督興建營運公司之經營績效，另宜要求興建營運公司提供一定程度履約保證以擔保履約責任，以督促興建營運公司確實履行契約責任與義

務，確保本計畫之永續經營。另外，在可能的範圍內，興建營運公司亦將依興建營運移轉契約第14章約定投保營運中斷險，並保持相當之現金準備以因應不時之需，以降低營運中斷風險。而本團隊具有健全之資金結構、營運規劃與償債計畫，相信必能維持本計畫之運作順暢。

6-4、主要保險項目及投保時程

6-4-1、興建期間

主要保險需求		涵蓋範圍	附註
財產	營造工程綜合保險	包括整地、基礎工程、建築工程及工地上之財物等損失	BOT合約規定應投保項目
	安裝工程綜合險	機器、機電設施安裝、試車至驗收移轉正式運作	
	營建機具綜合保險	營建工程用之大型機具	
	定作人鄰近財物	基地內之市府暨有建築及財物	申請人依實際需求投保項目
	工程預期利潤損失險	因興建期間發生事故致預定營運日延遲而致財務損失	
責任	貨物運輸保險	工程所需原物料、設備、零件由出貨商出貨倉庫至最終施工處為止	
	建築師工程師專業責任保險	建築師、工程師或其事務所因執行工程設計、監造等專業服務之過失、錯誤或疏失	BOT合約規定應投保項目
	鄰屋龜裂倒塌責任保險	因工程所致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌	申請人依實際需求投保項目
人身	第三人意外責任險	與特許公司無關之人員，屬營造 / 安裝工程綜合保險之第三人意外責任險涵蓋範圍	BOT合約規定應投保項目
	僱主意外責任險	員工、承包商及施工人員	BOT合約規定應投保項目
	團體意外傷害保險		申請人依實際需求投保項目
	勞工保險		

6-4-2、營運期間

主要保險需求		涵蓋範圍	附註
財產	商業火災保險	建築物及營業裝修、營業生財、機器設備、貨物等	BOT合約規定應投保項目
	商業火災保險附加險	包括因地震、煙燻、水漬險、竊盜險、地層下陷、颱風及洪水、航空器墜落、罷工、暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為等所致之損失	BOT合約規定應投保項目
	電子設備保險	電子設備、電腦外在資料儲存體	
	藝術品綜合保險	館藏品、參展品及運送品等	
	機械保險	包括因設計不當、材料瑕疵、錯誤或操作人員疏失所造成機械故障、無法順利運作	
利潤損失	商業動產流動保險	商業動產於運輸途中、修理保養、操作使用、委託他人加工處理、委託他人銷售、巡迴展示銷售期間及出租於他人使用期間在營業處所外、發生意外事故導致毀損或滅失	申請人依實際需求投保項目
	現金保險	包括現金運送、庫存現金、櫃檯現金	
	員工誠實保證保險	因員工不誠實行為所致之直接損失	
責任	營業中斷保險	因保險標的物毀損或滅失直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用	BOT合約規定應投保項目
	公共意外責任險	於營業處所之遊客等第三人	BOT合約規定應投保項目
	產品責任保險	販售貨物瑕疵	
人身	僱主意外責任險	員工	
	團體意外傷害保險		申請人依實際需求投保項目
	勞工保險		

6-5、保險計畫的程序

6-5-1、保險規劃原則及內容

一、配合風險處置策略，訂定保險計劃

本計畫考量成本負擔與保險市場實務運作，配合風險管理執行效率，擬定最適合本工程興建與營運之風險處置策略；針對適合保險轉嫁之風險，訂定保險計劃，明訂投保險種、保險金額、承保範圍及執行者等，期能以最低之風險成本，最有效率及效果之執行方式，獲得最大保障效益。

風險依性質區分，大致可分為：

財物直接損毀 如火災、風災、地震等所造成之工程、機具及其他財物損毀。

財物間接損毀 如工程受災延遲、機具損壞，租借代用品租金、趕工額外支出等。

與第三者賠償責任所致損失 一般第三人對業主或營造商提出人員傷亡、疾病、財物損毀之賠償請求。

員工賠償責任所致損失 勞工、受僱人執行業務傷亡所致之賠償責任。

將分別以工程保險、責任保險、財產綜合保險等各種不同險種投保。

二、委託專業保險經紀人規劃辦理

興建期及營運期之保險金額均相當龐大，須依風險辨識與評估，配合保險市場機制及興建營運合約要求，設計保險方案，並應慎選保險人與再保人，獲得長期安全穩定之保障。本計劃擬交由辦理BOT計劃有經驗之保險經紀人擔任保險諮詢顧問，負責保險規劃，並協助設計保單條款及條件，以使本計畫能滿足業主要求並獲得興建及營運期間合理之風險保障。

此外，尚須力求保險契約之清晰周延，避免保險界面銜接產生之遺漏或重複，承保範圍則減少但書例外規定。本計畫擬委託經驗豐富之保險經紀人公司提供保險服務及管理、理賠服務以及風險管理服務，藉由其專業之相關經驗，及與國內外保險公司間之協商及議價能力，可維護本計畫之保險權益，使本計畫營運能更順利進行。

6-5-2、主要保險項目

三、配合政府及融資機構保險要求

BOT計畫之融資償還，主要仰賴營收挹注，融資銀行所關切者，乃完成興建順利營運，財產毀損及營業中斷之損失等，均能獲得保障。因此融資銀行考慮重點在於工程技術之成熟性、商業上之可行性、保險人之安全與穩定性、對意外事故之保障、工期延誤及營業中斷後果之補救等等。

保險目的在保障計畫之興建營運，融資人之風險考慮實際與本公司幾屬一致。本計畫之保險計畫，爰須配合上述融資人關切重點，符合興建營運合約要求，進行規劃設計，除技術上無法或亟難投保者外，將配合其他風險管理工具使用，於成本效益考慮下，將風險納入承保範圍，並擴大加強理賠條件，獲取周延保障為原則，兼收降低融資風險之效，協助獲取融資。

本公司就保險市場現況規劃保險計畫，提出初步保險規劃的原則與策略的輪廓，將分別於規畫、設計、興建及營運階段依投資契約規定投保相關保險內容，使計畫各項風險降至最低，有關保險計畫詳細內容如下所述。

一、設計規劃階段

對於設計規劃階段，由本公司或要求負責規劃設計的工程顧問公司投保「建築師工程師專業顧問責任保險」。對直接因執行規劃、設計之業務疏漏、錯誤或過失，或違反業務上之義務，致第三人有損失，負擔依法應負之賠償責任。可降低因工程設計規劃階段所造成的損失。

二、興建階段

(一) 華南綜合保險-工程財物損失險

承保工程在施工處所於保險期間內，因突發而不可預料之外事件所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，負賠償之責任，所由意外事故如天災指係指颱風、暴風、洪水、漲水、地震地陷等天然災變，或是火災竊盜等，保險標的物主要以營造工程、臨時工程及現有既存工作物及工址上之財物，並應包含臨時工程之工程費及工程材料費，或因工程規劃、設計或規範之錯誤或遺漏所致之毀損或滅失，賠償方式有新品重置或修復等。另外對於定作人鄰近財物的部分，則以附加條款的方式批註。

(二) 營造綜合保險-工程預期利潤損失險(延遲完工險)

於計畫興建期間，因發生第一部份「工程財物損失險」承保事故，致營運期間延遲所致財務損失。

(三) 營造綜合保險-第三人責任險

本計畫在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，保險人應負賠償責任，而受被保險人賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

另由於本計畫面積廣大，恐有影響鄰近建築物之風險，因此，於營造綜合保險中，亦加保鄰屋龜裂及倒塌責任險，係指被保險人營建承保工程因震動、土壤擾動、土壤支撐不足、地層移動或擋土失敗，損害土地、道路、建築物或其他財物所致之賠償責任，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，被保險人可請求賠償，保險公司必須承擔賠償之責任。

(四) 營造綜合保險-僱意外責任險

本計畫之受僱人於本保單有效期間內在施工處所因執行本保險契約承保工程之職務發生意外事故遭受體傷或死亡，被保險人可請求賠償，保險公司必須承擔賠償之責任。

(五) 營建機具綜合保險

本計畫於營建期間所使用昂貴之重要營建機具，於保險期間內，因突發而不可預料之外事件所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，被保險人可請求賠償必須承擔之責任及賠償。承保危險之主要可如下各類：(1)火災、爆炸、閃電、電擊。(2)碰撞、傾覆、出軌。(3)航空器墜落。(4)颱風、旋風、颶風、暴風。(5)洪水、雨水、淹水。(6)地震、火山爆發、海嘯。(7)地陷、山崩、土崩、岩崩、雪崩。(8)竊盜、第三人之非善意行為。(9)操作指揮時之疏忽、技術不熟練。

(六) 貨物運輸保險

貨物運輸保險乃承保各類型之貨物、商品或行李等在運輸途中面臨與運輸有關之一切事變及災害所致之毀損滅失及費用，由保險人負賠償責任之保險。貨物運輸方式可分為(1)海運-船舶。(2)空運-飛機。(3)郵包，經由郵局或快遞運送。(4)內陸運輸，經由火車或卡車。(5)海陸空運輸，包括船舶、火車、卡車及飛機。各種不同之運輸方式，均有其相對之貨物保險條款，承保各種運輸過程中所可能遭遇到之危險，承保範圍為對保險標的物因意外事故所致之毀損或滅失負賠償責任。

(七) 工程專業責任險

工程專業責任保險乃承保專業顧問直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務義務致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而於保單有效期間內或延長報案期間，向保險公司請求者，由保險公司負責賠償；包括為抗辯訴訟和解所生費用。

(八) 其他保險

在本計劃營運後，依法律或法令之要求，必須安排如全民健康保險、勞工保險、強制汽車責任保險等，依法遵循並維持相關保險。

三、營運階段

(一) 財產綜合保險-商業火災綜合保險

商業火災綜合保險係承保建築物、營業裝修、營業生財、機器設備、貨物等有形財產。其承保範圍包括但不限於因火災、閃電雷擊、颱風、地震、洪水等因素所致之損失，及因前述危險事故之發生，為救護保險標的物所生之施救費用，依保險契約之規定負賠償責任。其財產保險承保範圍若為概括式保單則可將電子設備保險以及機械保險包括在內。

並可按風險評估後選擇附加「營運中斷險」，係指因發生承保之危險事故致本附加條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，保險人負損失及賠償責任。

(二) 現金保險

現金保險係承保對於被保險人所有或負責管理之現金因遭受竊盜、搶奪、強盜、火災、爆炸而導致庫存現金、櫃檯現金以及運送中的現金損失(運送現金損失上包括因運送人員、運送工具發生意外事故所致之損失

(三) 商業流動保險

商業流動保險係承保標的物在保單所載區域內，且在被保險人之營業處所於正常運輸途中、正常運輸途中之暫時停放，以不超過七天為限(可延長)、修理保養期間、操作使用期間、委託他人加工處理期間、委託他人銷售期間、巡迴展示銷售期間、出租於他人使用期間、因外來突發事件所致保險標的物之毀損或滅失，保險公司負賠償責任。

(四) 員工誠實保證保險

員工誠實保證保險主要保障被保險人於約定之”追溯日”後至保險期間內，因被保證員工單獨或共謀之不誠實行為，導致被保險人所有財產損失或被保險人因受託保管財產之損失而依法應負擔之賠償責任，經被保險人於保險期間內發現並依保險契約之約定向保險公司提出賠償請求，保險公司就超過自負額部分之損失，於約定之保險金額限額內，對被保險人負理賠之責。

(五) 藝術品綜合保險

藝術品綜合保險主要保證被保險人所有或保管，於典藏或展覽陳列期間及/或為展覽陳列之需要而在運送途中因意外事故所致之毀損滅失，除不保事項外，負賠償責任

(六) 公共意外險

公共意外險主要保障與營運無關之第三人（如路人、訪客…等），在營業處所因硬體設施裝置不當，或因被保險人之受僱人因業務之行為發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物損害，依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

(七) 產品責任保險

因被保險產品之卻現在保險期間內或”追溯日”之後發生意外事故，致第三人遭受身體傷害或財物損失，依法應由被保險人負損害賠償責任且受賠償請求時，保險公司負賠償責任

(八) 僱主意外責任險

本計畫正式營運後，對其聘僱員工執行營運業務時所生的風險投保僱主意外責任險。本險主要承保被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，被保險人依法應負賠償責任而受賠償時，可請求保險公司賠償。

(九) 其他保險

在本計劃營運後，依法律或法令之要求，必須安排如全民健康保險、勞工保險、強制汽車責任保險等，依法遵循並維持相關保險。

6-6、自留及除外不保項目的損失承擔方法

6-6-1、保單除外事項

保險基本條款中針對非意外事故或被保險人應盡之義務常訂有除外不保事項，除外不保項目可分為一般除外不保及視各險種不同而定之特別除外不保事項。一般除外不保事項如戰爭、恐怖主義、核子輻射污染、電腦年序錯亂等原因所致之損失，或因正常使用自然耗損、或消耗性物件之更替皆不予賠償。特別除外不保事項有些可以另行約定方式買回，其目的在對於特定風險需由被保險人事先宣告方式加保，但仍有許多因歷年損失不佳或被保險人之商業風險(Trade Risk)等保險人不願承保項目，被保險人需自行承擔。

6-6-2、損失承擔方式

針對無法以保險轉嫁部分，特許公司之承擔方式可分為：

一、自負額部分

若天災風險高，一般市場對於該等風險之自負額偏高，若損失發生時，需有一定金額賠款準備金來支付，依合約風險之歸屬，興建階段自負額應由承包商承擔，因此需選擇財務良好之營造公司，並要求提供履約保證，以免因應損失過大造成無法履約之風險。另一方面可從損害防阻著手，如何能讓損失之機率降至最低，目前大部份之產險公司均設有風險管理或損害防阻部門可善加利用，以降低損失之頻率及幅度。

二、特定除外事項

投保時應詳讀保單基本除外事項及特定除外事項，對於除外情事應盡可能滿足其擔保條件(Warranty)，並針對可加保部分與保險公司協商買回。無法買回者則以風險控管或其他風險處置方式來避免或減輕。

第七章、移轉及返還

7-1、前言

7-2、資產移轉及返還之具體規劃（含人員移轉）

7-1、前言

「促進民間參與公共建設法」(以下稱「促參法」)、「促進民間參與公共建設法施行細則」(以下稱「促參法施行細則」)，及相關法令對於民間機構參與公共建設之投資興建營運及其日後之移轉事宜設有原則性之規定，民間機構擬依上述規定研提本移轉計畫，冀能對日後議訂本計畫之興建營運移轉契約有所助益，並為參考之依據。

本計畫係依據促參法第8條第1項第1款「由民間機構投資興建並營運；營運期間屆滿後移轉該建設之所有權予政府。」之規定辦理。而依據促參法第54條第1項「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。」之規定，於本計畫之興建營運期限屆滿時，民間機構依據「興建營運移轉契約」及本投資計畫書之移轉計畫內容及程序辦理相關營運資產之產權移轉。移轉之營運資產均保持可使用營運之狀態，並塗銷或排除其上之全部負擔，並使主辦機關或其指定之第三人取得直接占有。

惟依促參法第53條之規定，中止或停止興建營運之一部或全部時，因不涉及所有權之變動，非法律上「移轉」之概念，然因實質上涉及資產管理權之變動，廣義而言，仍不失為另一形式之移轉。苟有應予以強制接管營運之情事發生時，應如何順利完成移轉，尚待主辦機關與民間機構依公平合理之原則，斟酌融資機構權益之保障，議定並載明於「興建營運移轉契約」中，以為接管與移轉雙方權利義務之規範。以下茲就興建營運期間屆滿時、興建營運期間屆滿前之移轉分述之。

7-2、資產移轉及返還之具體規劃（含人員移轉）

7-2-1、興建營運期間屆滿時之移轉

一、移轉前之準備工作

(一) 簽訂資產移轉契約之時程規劃

民間機構將於「興建營運移轉契約」屆滿日前第18個月提出「資產移轉計畫書」予主辦機關，並於提出「資產移轉計畫書」後6個月內與主辦機關完成「資產移轉契約」之簽訂。若因故未能於提出「資產移轉計畫書」後6個月內簽訂「資產移轉契約」，民間機構同意由主辦機關先行決定營運資產移轉標的之範圍。但民間機構如對主辦機關之決定有異議，將依「興建營運移轉契約」之相關爭議處理機制尋求救濟。

(二) 議訂原則

議訂移轉之營運資產標的，係指依照興建營運移轉契約登載於資產目錄中為進行本契約興建、營運、維護、操作及行銷服務等必要資產，包括民間機構於本基地範圍內取得所有權之現存建物、設施以及含智慧財產權之權利在內，並參酌契約第12.2.2條中關於營運資產之定義處理之。雙方並得於「資產移轉契約」中訂明應辦理移轉之營運資產標的清單，並協議各項營運資產標的之移轉或授權方式。

就未列入標的清單但位於本基地範圍內之營運資產，主辦機關得與民間機構於「資產移轉契約」中約定由民間機構負責拆除或移置。

(三) 擇定移轉標的

應辦理移轉之資產標的係指，登載於資產目錄中依照「興建營運移轉契約」興建完成、維持營運、進行必要維護及操作，暨行銷服務等必要資產，以及為達成上述目的所必須之文件、物品、相關智慧財產權之權利文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明及技術資料等資料。

因營運期間屆滿而須辦理移轉之標的範圍，由雙方依照「資產移轉契約」標的清單定之。如雙方對於「資產移轉契約」之標的清單無法順利達成合意時，應按照「興建營運移轉契約」之相關爭議處理機制尋求解決之道。

二、移轉程序

(一) 資產檢查

民間機構自開始營運之日起，將就資產逐項詳細登載製作成資產目錄，並註明取得該資產或權益之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況等，於每年1月31日前將上年度底最新資產目錄送交主辦機關備查，主辦機關亦得隨時派員加以檢查。

民間機構於「資產移轉契約」簽訂後一年內將自費委託經主辦機關認可之公正專業機構，就應移轉之營運資產進行資產總檢查，勘驗可供使用之情形後，作成資產移轉勘驗報告送請主辦機關審查。

主辦機關得選定專業機構檢查民間機構應移轉之營運資產現況，並根據專業機構所提出維修計畫之內容或檢查結果，指示民間機構進行維修。民間機構將於合理期間內完成維修事項。但聘任專業機構所生之一切費用應由主辦機關自行負擔。

(二) 移轉方式

各項營運資產之移轉方式，包含不動產、動產、權利等，均依「資產移轉契約」之約定辦理。民間機構於營運期間屆滿後3個月內，依照與主辦機關於「資產移轉契約」中之協議，辦理移轉營運資產標的予主辦機關或其指定之第三人。

專屬本計畫之興建營運及開發經營用途之電腦程式、軟體資料或其他智慧財產權等，於營運期間屆滿時，除經原授權之三人拒絕、主辦機關同意不須移轉或授權主辦機關或其指定之第三人使用外，由民間機構依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他相關法令及投資契約約定，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用者，應會同主辦機關辦理移轉或授權登記手續。完成移轉或授權登記手續後，原由民間機構、民間機構之受託人及其履行輔助人負擔之權利義務皆轉由主辦機關或其指定之第三人承受之。

(三) 移轉條件

民間機構於營運期間屆滿而未取得繼續營運的權利時，將營運資產無償移轉予主辦機關。

(四) 移轉程序之完成

民間機構將就主辦機關審查合格之資產、已依照指示修繕完畢之資產，依法律及資產移轉契約完成移轉程序。在完成移轉程序前，雙方均將繼續履行依「興建營運移轉契約」所應盡之義務。

三、移轉時及移轉後之權利義務

- (一) 除雙方另有約定外，民間機構保證移轉予主辦機關之資產不存在任何權利上之瑕疵，且擔保該資產標的仍可為正常使用，並在維修狀況上符合製造商及政府所規定之安全標準。民間機構亦會同時將其對製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定之第三人。
- (二) 民間機構移轉營運資產予主辦機關或其指定之第三人前，將塗銷或排除該資產上之全部負擔及占有，並使主辦機關或其指定之第三人取得直接占有。
- (三) 如民間機構對於依約應移轉所有權之營運資產標的不具所有權，而是以融資租賃、動產擔保交易、租借或其他方法占有使用者，除經主辦機關同意者外，民間機構將於營運期間屆滿前取得所有權後移轉予主辦機關或其指定之第三人，或者依資產移轉契約之約定方式辦理。
- (四) 營運標的財產如屬機電維修、景觀維護等服務類別，且以委任、承攬、僱傭、智慧財產權授權契約或其他方式取得者，民間機構將依相關法令及與第

三人契約之約定，完成必要之通知且取得同意後，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並依相關法令會同辦理移轉或授權登記手續。完成移轉或授權後，原由民間機構負擔之權利義務皆轉由主辦機關或其指定之第三人承受之。

- (五) 民間機構將負責處理任何因其作為或不作為所引起之未決紛爭或訴訟。若因可歸責民間機構之事由，使主辦機關因繼受民間機構之資產而遭到第三人對其請求損害賠償時，由民間機構負擔主辦機關因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他相關支出。
- (六) 如主辦機關因為資產移轉而產生任何損害，民間機構將負責填補其實際損害。
- (七) 民間機構於營運期間屆滿而未獲繼續營運之權利時，有關人員之退休、資遣及相關勞資問題，由民間機構依照當時有關法令規定辦理。但如主辦機關或其指定之第三人欲留用民間機構之員工時，應由主辦機關、該第三人與各個員工自行磋商。
- (八) 民間機構於營運期間屆滿而未獲繼續營運之權利時，就未列於「資產移轉契約」標的清單，但位於本基地範圍內之營運資產，將以自費負責清除。如逾期未清除，民間機構同意負擔由主辦機關代為清除之費用。

7-2-2、興建營運期間屆滿前之移轉

一、擇定移轉標的

於興建營運期間屆滿前，可供移轉之營運資產包含以下三類：

(一) 营運資產：民間機構依照興建營運移轉契約第8.1.1條取得主辦機關核定並開始營運之資產。

(二) 興建中工程：民間機構於執行計畫書中載明之投資項目，但尚未依興建營運移轉契約第8.1.1條取得主辦機關核定開始營運之資產。

(三) 其他為本計畫案所購置之資產：除上述營運資產及興建中工程外，其他為進行本計畫案之興建、營運、維護、操作、行銷服務所應備且必備之資產。

二、移轉程序

(一) 應移轉資產之確定

民間機構於興建營運移轉契約發生期前終止事由之日起30日內，備齊自開始營運之日起，逐年作成詳細註明取得該資產或權益之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況等之歷次資產目錄提送主辦機關，並由主辦機關於收到上述資料之日起15日內發文通知召開會議，俾雙方就移轉程序、移轉期限、移轉標的清單進行協議。如協議不成，則民間機構將依「興建營運移轉契約」所定之相關爭議處理機制尋求救濟。

(二) 資產檢查

於資產進行移轉程序前，由民間機構建議公正之專業鑑價機構名單，經主辦機關同意後委任該專業鑑價機構進行資產檢查，並於檢查完成後出具資產鑑定報告。（融資機構於融資期間所聘鑑價機構之資產鑑價報告得作為主辦機關委任之鑑價機構進行鑑價時之重要參考）

(三) 移轉方式

除雙方另有協議外，民間機構將於「興建營運移轉契約」終止後3個月內移轉資產予主辦機關或其指定之第三人，並將未列入移轉標的清單但位於本基地範圍內之資產，依照主辦機關之指示予以拆除或移置。

至於專屬本計畫案營運用途之電腦程式、軟體資料或其他智慧財產權等，除經原授權之第三人拒絕、經主辦機關同意不須移轉或授權主辦機關或其指定之第三人使用外，由民間機構依專利法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他相關法令以及民間機構與第三人訂立之契約約定，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並會同主辦機關辦理移轉或授權登記手續。完成移轉或授權登記手續後，原由民間機構、民間機構之受託人及其履行輔助人負擔之權利義務皆轉由主辦機關或其指定之第三人承受之。

(四) 資產移轉價金

1、移轉價金之計算

如因可歸責於民間機構之事由而終止「興建營運移轉契約」，主辦機關應將資產價值扣除民間機構應付而未付之租金、權利金、懲罰性違約金、辦理鑑價費用、辦理資產移轉所生費用後所生餘額，返還予民間機構。

如因可歸責於主辦機關之事由而終止「興建營運移轉契約」，主辦機關應將資產價值扣除民間機構於終止事由發生日前應付而未付之租金、權利金後所生餘額，返還予民間機構。而主辦機關必須賠償民間機構所受損害之部分，由雙方另行協商補救方案。其辦理鑑定及移轉資產所生費用，應由主辦機關負擔。

如因不可抗力或除外情事而終止「興建營運移轉契約」，主辦機關應將資產價值扣除民間機構於終止事由發生日前應付而未付之租金、權利金後所生餘額，返還予民間機構。其辦理鑑定及移轉資產所生費用，由雙方各半負擔。

2、移轉價金之給付方式

主辦機關應於「興建營運移轉契約」終止日起3

個月內，將移轉價金以現金或即期支票之方式一次給付。民間機構亦可請求主辦機關將移轉價金以上述方式一次給付予融資機構。如主辦機關無法於接獲讓與通知後3個月內給付移轉價金，主辦機關可就移轉價金之給付方式及利息與民間機構或融資機構進行協議。但民間機構未收到移轉價金前仍將繼續履行資產移轉所負之義務。

(五) 移轉程序之完成

民間機構就上述包含動產、不動產及權利等資產，將依法律或雙方協議完成移轉程序。在完成移轉程序前，雙方均將繼續履行依「興建營運移轉契約」所定之義務與責任。除有可歸責於一方之事由以外，為完成移轉標的所發生之程序費用，由主辦機關與民間機構依法各自負擔。

三、移轉時及移轉後之權利義務

(一) 除雙方另有約定外，民間機構保證移轉予主辦機關之資產不存在任何權利上之瑕疵，且擔保該資產標的仍可為正常使用，並在維修狀況上符合製造商及政府所規定之安全標準。民間機構同時將其對製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與主辦機關或其指定之第三人。

- (二) 民間機構移轉營運資產予主辦機關或其指定之第三人前，將塗銷或排除該資產上之全部負擔及占有，並使主辦機關或其指定之第三人取得直接占有。
- (三) 如民間機構對於依約應移轉所有權之資產標的不具所有權，而是以融資租賃、動產擔保交易、租借或其他方法占有使用者，民間機構將與主辦機關進行協議，並於取得所有權後移轉予主辦機關或其指定之第三人。
- (四) 營運標的財產如屬機電維修、景觀維護等服務類別，且以委任、承攬、僱傭、智慧財產權授權契約或其他方式取得者，民間機構將依相關法令及與第三人契約之約定，完成必要之通知且取得同意後，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並依相關法令會同辦理移轉或授權登記手續。完成移轉或授權後，原由民間機構負擔之權利義務皆轉由主辦機關或其指定之第三人承受之。
- (五) 民間機構將負責處理任何因其作為或不作為所引起之未決紛爭或訴訟。若因可歸責民間機構之事由，使主辦機關因繼受民間機構之資產而遭到第三人對其請求損害賠償時，由民間機構負擔主辦機關因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他相關支出。
- (六) 如主辦機關因為資產移轉而產生任何損害，民間機構將負責填補其實際損害。
- (七) 有關人員之退休、資遣及相關勞資問題，由民間機構依照當時有關法令規定辦理。但如主辦機關或其指定之第三人欲留用民間機構之員工時，應由主辦機關、該第三人與各個員工自行磋商。
- (八) 民間機構就未列入「資產移轉契約」標的清單，但位於本基地範圍內之營運資產，將以自費負責清除。如逾期未清除，同意由主辦機關代為清除。但因可歸責於主辦機關之事由而終止「興建營運移轉契約」，則由主辦機關負擔清除費用。

第八章、需政府協助暨政府已承諾事項

- 8-1、本基地境界線鑑界並公告
- 8-2、北側道路之興闢完成及通車使用
- 8-3、本基地三處工地之工程界面整合
- 8-4、巨蛋完工期程
- 8-5、文化園區鄰近地區都市意象之塑造部分
- 8-6、基地建築規劃施工部分
- 8-7、財務請求協助事項
- 8-8、設置單一窗口以便及時溝通協調
- 8-9、加速地上權設定負擔之核定程序
- 8-10、取得低利融資及承諾利息補貼
- 8-11、會同辦理都市審議並協助向審議委員說明

民間參與公共建設案係公私部門建立合作夥伴關係，共同推動公共建設，發揮公共建設之特定功能，共謀民眾福祉。

惟下列既存事項，可能產生開發及營運之風險與成本，其排除需藉助政府公權力之行使，故請政府予以協助，俾利本計畫順利完成。

8-1、本基地境界線鑑界並公告

本基地（B區）具體之境界線應於簽約前辦理鑑界並公告，以便進行設計。

一、待決問題

本專案基地（B區）與A區、巨蛋體育園區目前同屬一宗基地，並未分割，地界不明，本案之園區規劃，須依鑑界之境界線為憑，然而本案北側境界線因市府擬興闢北側道路，東側是否拓寬553巷未定案，迄今未依所謂規劃定案之結果實施鑑界，而使基地範圍不確定，投資人無法有效進行設計及放樣作業。

二、須政府承諾事項

本基地具體之境界線應於簽約前辦理鑑界並公告，以便進行設計。

三、政府已承諾事項

市府於契約簽訂翌日起30日內，完成本基地境界線之指定、地籍分割、交付本基地及其上建物。本基地用地原則採一次交付。

8-2、北側道路之興闢完成及通車使用

北側道路於本案開工前興闢完成及通車使用，為本案開發之必要條件。

一、待決問題

本專案園區（B區），位居體育文化園區東北側（如圖示），基地北側面臨台鐵台北機廠，未臨接任何平面道路，基地東側為假植區，無法與忠孝東路四段553巷（6米寬巷道）連結，西側則為古蹟歷史建築區。基地現況於開發階段實難以安排施工動線。本專案為大型開發案，基地北側計畫新闢之聯外道路為唯一之施工動線，故基地北側聯外道路為本案開發之必要條件。

按北側計劃道路之開發時程原訂於96年完工，惟迄今尚未動工，而依台北市政府於本案公告之資訊所示，聯外道路開闢時程將配合於「本案營運開始日前」始完成，仍無法解決上述興建期施工動線問題。

二、須政府承諾事項

北側道路應於興建期開始前完成及通車使用。

三、政府已承諾事項

北側道路及北延道路開闢時程將配合於本案營運開始日前完成。且就北側道路與光復南路交會處應有進有出之交通改善方案，市府同意參考富邦(最優申請人)所提交交通改善方案，檢討改善交通，並於興建期間協調提供施工便道，作為施工動線使用。

8-3、本基地三處工地之工程界面整合

本基地三處工地之工程界面整合，應於開工前完成。

一、待決問題

同屬本宗基地且相臨之體育園區，依台北巨蛋BOT案合約規定，巨蛋案簽約後，得標商一年內需取得建照執照，三年內取得使用執照，即民國99年完工，100年開始營運。惟近日據報載該案因變更計畫，尚未開工，因此上述期程巨蛋勢必無法完工。

本專案園區（B區）依申請須知規定應於簽約後一年內（即99年）開工，原應於巨蛋完工期限後始開工，惟如巨蛋案延宕，即面臨施工介面整合及因配合巨蛋施工而影響本案工期之問題。

此外，上述巨蛋開發案之空間配置、動線規劃及開發時程等重要事項與本案文化園區息息相關且互為影響，本案文化園區案如在「台北文化體育園區」整體作業準則及

基礎資訊未整合及公告前逕自進行後續規劃，顯然不切實際，並易造成日後整合困難及資源浪費等問題。

二、須政府協助事項

本專案開工前，由台北市政府召集並完成古蹟歷史建築區（A區）、巨蛋區及本專案區（B區）之工程介面整合，並就本專案工程因配合巨蛋施工而影響工期之間題預先規劃其解決機制。

三、政府已承諾事項

1、本府於本案申請都審前提供文化園區A區、體育園區建物相關資料及土地使用權同意書等必要文件。

2、本案既有建物拆除執照之申請、拆除工程，北側基地內通路範圍內建物之拆除權責(基地內由開發者辦理，北側基地內通路現有建物由市府辦理拆除)將再行研商。

8-4、巨蛋完工工期

巨蛋應於本專案營運期開始前完工，以免阻斷營運動線。

一、待決問題

本專案園區（B區）開始營運後，利用大眾運輸系統之訪客主要係由光復南路及忠孝東路進入本區，惟如屆時台北巨蛋BOT案尚未完工，上述該二條人行動線將為一個巨蛋大工地所阻，本區難以營運，何況本區之靜謐氛圍將受施工噪音、震動及灰塵破壞無遺，將有極為不利之影響。

二、須政府協助事項

台北市政府應督促大巨蛋BOT案之完工期限，至遲應於本專案營運開始前完工。

三、政府已承諾事項

市府同意承諾由光復南路至文化園區之人行專用道，自本案營運開始日後保持常態性暢通。

8-5、文化園區鄰近地區都市意象之塑造部分

8-5-1、營運期文化園區與體育園區相關交通及停車功能之整合

文化園區與體育園區客層、開放時間、規劃理念及場域氛圍均有不同，兩園區之互動態樣影響整體計畫之執行，主辦機關承諾協助整合相關介面，統合塑造兩園區之整體意象。

一、待決問題及須政府協助事項：

1、主辦機關同意協調台北市政府交通局與教育局體育處，就兩園區共用停車空間作整體之規劃。並妥善安排周邊市民大道、忠孝東路4段等之停車秩序，以維護文化園區鄰近地區之都市意象。

2、請主辦機關協調巨蛋體育園區提供北側2公尺臨時路廊，設置機車平面停車場之進出口，以提供車輛進出使用。

3、交通接駁連通主辦機關得因應民間機構之要求，協調公車業者增設公車站，以銜接文化園區至鄰

近捷運車站。

二、政府已承諾事項

為利本文化園區整體意象之塑造，就園區整體景觀由富邦公司一併委請國際建築師伊東豐雄辦理規劃設計，雙方有合作意願。相關合作細節將再行協議。

8-5-2、景觀整體規劃

待決問題及須政府協助事項：

1、主辦機關對於文化園區北側道路、鄰近忠孝東路4段、光復南路及忠孝東路4段553巷之人行步道、公共設施進行整體規劃與定期維護，以營造文化園區之氣氛。

2、文化園區周邊行道樹整理及新植。

3、本計畫基地內現有植物保護給予明確指示，並於施工前提供充分資訊。

4、考量植物生長條件，於基地施工期間，主辦機關同意本計畫景觀工程與假植區植栽協調處理，以減少對區內植栽影響。

8-6、基地建築規劃施工部分

一、待決問題及須政府協助事項：

- 1、因考量基地施工合理性及可及性，主辦機關提供1-5號倉庫右側空地及製菸工廠北側道路之部分空間，供本計畫營建施工期間之工程作業。
- 2、基地及週邊之自來水管線、污排水管線、電力管線、瓦斯管線及電信管線等，主辦機關應負責與各管線主管單位協調介面及權責範圍，並促成各管線主管單位配合申請人進行相關系統銜接作業。
- 3、民間機構因執行本計畫而須向相關機構申請證照或許可時，主辦機關成立本計畫專案小組及單一窗口，於法令許可及權責範圍內，協助申請人整合台北市政府各單位，以縮短行政作業時程。

二、政府已承諾事項

- 1、施工期間(預計拆除工程開始約98/08/30~使照領得前)，市府可提供5號倉庫東側空地，沿基地西側設置6公尺寬施工作業空間(自本案開發基地1.2公頃北側地界到南側地界)，及28公尺長、全寬約16.5公尺寬為原則之拖板車迴轉空地，並依相關規定辦理。
- 2、北側道路開闢時將同步辦理地下公用管線埋設，本計畫案須接入該公共管線及後續相關設施、設備等，費用應由需用單位(開發廠商)負擔。

3、施工便道有其正當性，北側施工便道之路幅寬度議題，宜透過施工技術可彈性運用或細緻規劃克服；市府已取得巨蛋開發商原則同意於特定區北側預留4公尺(不開挖部分)提供為興建期施工便道使用，由需用單位(開發廠商)負責開闢。施工便道範圍內之既有衛工處設施物，如對便道確有影響便道通行，文化局將積極協調遷移事宜。

8-7、財務請求協助事項

基於本計畫文創設施營運及市場特性與一般公共建設並不相同，為使本計畫具備足夠財務效益，並確保長期永續經營，尚賴主辦機關給予充分且必要之理解與實際協助，俾利計畫持續推展，達成永續經營之目標，具體項目如下：

- 1、本計畫以主辦機關認定主體設施為基礎，就其所得部分援引促參法第三十六條規定之稅捐優惠規定。
- 2、依據「台北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定，給予興建營運公司可享營運期前五年房屋稅減納百分之五十之優惠。

- 3、依據「促進民間機構參與公共建減土地租金及地上權租金優惠辦法」、「台北市促進民間機構參與重大公共建減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」、「台北市獎勵民間投資自治條例」規定，給予興建期間免繳土地租金，另營運期間則依當年公告地價之5%計算，並以60%計收營運期應繳納土地租金之優惠，同時自取得使用執照之日起二至五年減半計收。
- 4、依據經建會「中長期資金運用策劃及推動要點」認定之政府推動重大建設及民間投資計畫等資格規定，如其融資條件較優惠，請市政府協助本團隊向經建會申請辦理。
- 5、依據「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3項，「公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金」。請主辦機關，就調漲超逾百分之五十部份准予全額免收租金。
- 6、依據「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第4條第1項規定，民間機構參與臺北市重大公共建設，在興建或營運期間，經主辦機關核定供直接使用之土地，自稅捐稽徵機關核准之日起，地價稅免徵五年。

8-8、設置單一窗口以便及時溝通協調

一、待決問題

本案於興建、營運階段，均有許多事務須與主辦機關進行即時連繫及溝通協調之必要，依興建營運移轉契約第4.4.1條第1點規定，主辦機關固已承諾將建立聯繫窗口提供協助，但如該連繫窗口非單一則不免讓申請人無所適從，不知就某一事項當與何窗口進行聯繫；此外若該連繫窗口未被賦予任何權責，而僅扮演訊息傳遞功能，於緊急事務之處理上亦不免耽擱延誤。

二、須政府承諾事項

請主辦機關設立單一且具權責之窗口，俾利即時解決有關興建、營運之事務。

三、政府已承諾事項

本案於興建、營運階段，均有許多事務須與主辦機關進行即時連繫及溝通協調之必要，依興建營運移轉契約第4.4.1條第1點規定，主辦機關已承諾將建立聯繫窗口提供協助，該連繫窗口應為單一；此外該連繫窗口應被賦予權責，於扮演訊息傳遞功能外，並能作為民間廠商與政府溝通處理具體事務之橋樑。

8-9、加速地上權設定負擔之核定程序

加速地上權設定負擔之核定程序，俾利申請人於執行計畫書預定之最早開工日1個月前完成簽訂融資貸款契約

一、待決問題

依「興建營運移轉契約」附件2「地上權移轉契約（草案）」第7條規定，主辦機關固同意申請人得為募集興建或營運資金而就本案之地上權設定負擔予融資機關。惟本案依規定須自簽約翌日起算12月內取得建造執照、48月內取得主體設施之使用執照、52月內開始營運，其時程安排非常緊湊，而融資貸款契約依規定須於執行計畫書預定之最早開工日1個月前簽訂，時間上確實相當急迫。

二、須政府協助事項

請主辦機關於申請人提出地上權設定負擔之申請及償債計畫（或設立償債基金辦法）後1個月內完成核定手續，並提供設定負擔之相關文件，俾利申請人得及時向融資金融機構辦理融資貸款手續。

8-10、取得低利融資及承諾利息補貼

一、待決問題

本案於興建及營運階段均需大量資金挹注，為滿足龐大資金之需求，除需依前述方式取得融資貸款外，如能同時適用相關之獎勵投資方案，以減輕資金壓力，將更可使申請人專心致力於本案之興建與營運。依照「臺北市獎勵民間投資自治條例」第6條規定「投資人得申請市政府協助取得低利融資或協調金融機構融資。市政府得於年利率百分之二點五限度內，酌予補貼利息二年。前項補貼累計總金額以新臺幣五千萬元為限。」惟主辦機關將以如何方式協助申請人取得低利融資、是否提供利息補貼，於申請須知或興建營運移轉契約中均未有明確規範。

二、須政府協助事項

請主辦機關協助申請人與金融機構完成協調以取得低利融資貸款，並依「台北市獎勵民間投資自治條例」於年利率百分之二點五限度內，補貼利息二年。

8-11、會同辦理都市審議並協助向審議委員說明

一、待決問題

依照「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第2條第1款、第3條第1項第1款規定，本案須辦理都市設計及土地使用開發許可之審議與研究。

二、須政府事項

為促使都市設計及土地使用開發許可之審議得以儘速順利通過，故凡有關辦理審議之相關事項及出席臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，均有請主辦機關會同出席並協助向審議委員說明之必要。