

交通部台灣區國道高速公路局
「國道3號清水、西湖服務區營運移轉案」
招商公開資訊

前言

- 一、 本局清水、西湖服務區經營契約分別於103年8月、12月到期。
- 二、 本次說明會所提供之各項資料均以正式公告為準。
- 三、 各投資人如有任何意見提供，請於所提供之廠商意見表上書寫陳述，以作為本招商案之參考依據，並於102年10月9日(星期四)下午16時前以傳真方式傳予承辦單位，也請在意見表上填寫聯絡人、聯絡電話及電子信箱，方便本局聯絡及傳送相關訊息。

壹、申請須知草案摘要

一、緣起

為配合政府組織再造政策，建立小而能的政府，本案依據促參法及其子法辦理公開徵求民間投資廠商參與經營管理，將本案服務區屬於公共服務性質及不涉及公權力之業務、建築設備等委託民間機構經營管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，提升經營績效及服務品質，以達成服務高速公路用路人及永續經營目標。

二、委託經營項目及限制

- (一) 餐飲、零售櫃位及便利超商。
- (二) 全國知名或具在地特色之土特色產品、伴手禮展銷專區。
- (三) 知名連鎖加盟或協力經營事項。
- (四) 其他經本局核准之經營項目。
- (五) 前項經營項目，乙方自行營運之比率，至少應符合下列規範之一：
 1. 自營營業額之比例不得低於年度總營業額 20%，自營營業額係指民間機構引進加盟連鎖及其他協力經營櫃位以外，由民間機構或其關係企業廠商自行投入經營之營業額或民間機構以自身名義加盟其他連鎖企業之營業額，營業額比例之計算均於本局會計年度終了時，由本局授權代表人依POS系統報表之總營業額核算並查核之。
 2. 自營櫃位之比例不得低於本服務區所有櫃位數之 1/8 (採四捨五入計算)，自營櫃位項目並應於投資計畫書中預為規劃，非經報准不得擅自變更，依前項規定其自營營業額至少應達 15%。
 3. 所謂民間機構之關係企業廠商係指採權益法評價為民間機構之投資

公司、被投資公司及依公司法規定與民間機構間有控制從屬關係之公司。

二、 委託管理項目

- (一) 戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運。
- (二) 景觀植栽綠美化維護。
- (三) 公廁清潔維護、設施補強及設施損壞修繕、更換（正常使用損耗之零星修繕）。
- (四) 交通疏導及保全。
- (五) 基地範圍內建築物及其附屬設施維護管理、修繕（正常使用損耗之零星修繕）。
- (六) 消防設施維護管理、修繕。
- (七) 景觀及其附屬設施維護管理、修繕。
- (八) 公共藝術維護管理、修繕（正常使用損耗之零星修繕）。
- (九) 國道資訊補給站。

三、 委託辦理項目

- (一) 服務台。
- (二) 服務區公共區域之藝術品展示。
- (三) 全區建築物公共安全檢查簽證及申報（含本局之辦公廳舍、庫房）。
- (四) 全區消防安全設備檢修申報（含本局之辦公廳舍、庫房）。
- (五) 辦理建築物室內裝修送審及申請。
- (六) 辦理建築物各項建築執照申請。
- (七) 升降機設備定期檢修維護及取得使用合格證。
- (八) 無障礙設施依建築物無障礙設施設計規範辦理，並規劃免費電動輪椅充電服務。
- (九) 辦理用電場所專任電氣技術人員登記申請（含營業用電、非營業用電）。
- (十) 前開委託辦理項目，辦理完成均須函知(含附件)本局授權代表人，如涉及申請許可，需由本局名義代為申請事項，於履約期間有違反建築法或相關法律規定之責任，應由民間機構負相關法律責任。

四、 委託經營管理範圍不包括：本案服務區加油（氣）站、廣告物及電子收費系統之經營管理等業務，並嚴格禁止下列之經營項目及行為：

- (一) 販售酒、檳榔、造成煙霧及異味之燒烤食品（設有排煙淨化設施，不致引起不悅者，不在此限）。
- (二) 販售經主管機關認定違反法令之報紙、雜誌、書籍、光碟片、電子產品。

- (三) 販售違禁品或經政府法令或甲方禁止販賣之物品或食品。
- (四) 有關色情、暴力、迷信、違背善良風俗等行為或內容。
- (五) 有關各政黨等活動與行為。
- (六) 利用服務區進行不當營利、破壞本局形象之行為。
- (七) 對於禁止販賣之物品及食品種類，本局有權變更，惟變更後應以書面通知民間機構。

五、 委託經營管理期間：除提前或展延委託經營管理期間外，委託經營管理期間為 6 年，服務區契約起訖（暫定）為：

- (一) 清水服務區：103 年 9 月 1 日起至 109 年 8 月 31 日止。
- (二) 西湖服務區：103 年 12 月 7 日起至 109 年 12 月 31 日止。

六、 經營管理形象與定位

- (一) 整體對外形象應兼顧商譽及本局局譽。
- (二) 為落實本局以「服務導向」的服務區經營管理政策，申請人投資計畫書允宜本著提供「平價餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念，落實平價策略，再以創新服務塑造各具特色的高速公路服務區。

七、 投資金額及投資項目

- (一) 為確保服務區服務品質，申請人應審慎估算經營負擔之成本後，將各年投資金額、投資項目及完成投資期程於營運財務計畫中列出，自營運開始日起一年內，投資金額不得少於總投資金額(未稅)之二分之一，且投資計畫書所列投資項目及總投資金額須在 5 年內執行完畢。
- (二) 參與本案有融資需求者，於提出金融機構融資意願書時，應一併提出金融機構對投資計畫書之評估意見，其評估意見得載明融資續作主要條件。
- (三) 投資項目以現有建築物室內之餐飲、零售櫃位及便利超商與其他公共服務空間(如駕駛人休息室或休憩區)之裝修及相關營運設備添置為原則。
- (四) 為落實一服務區一特色經營理念，申請人應設定主題，提出投資規劃(包括但不限於範圍、面積、設施規格、種類、數量、投資金額、完成投資期程、施工及經營期間維護管理規劃等)，使成為休憩、教育、觀光重要景點。

八、 土地租金：

- (一) 民間機構應於委託經營管理期間內，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，每年按國有出租基地租金計收標準六折計收本案基地之土地租金(以公告地價乘算 3%後加計營業稅

計收)，不足一年者依比例計算之。

(二) 實際應繳土地租金金額，仍以實際點交土地面積依當年度公告地價計收：

1. 清水土地年租金預估金額約 10.6 萬元，課稅面積約 7,863 M²。
2. 西湖土地年租金預估金額約 2.7 萬元，課稅面積約 6,600 M²

九、 權利金

(一) 定額權利金（新台幣/暫估）：清水案 250 萬元，西湖案 50 萬元。

(二) 經營權利金：

1. 除委託經營管理契約另有約定外，民間機構應自營運開始日起，依下述經營權利金計算表格，計算每月應繳交之經營權利金（營業稅另計，以下同）。
2. 按照每月總營業收入（未稅，以下同），經營權利金繳交百分比範圍內（暫估），每月按實際總營業收入及經營管理執行計畫書所提報經營權利金繳交百分比計算應繳之經營權利金。
3. 任意變更經營權利金繳交百分比範圍、分級（1 至 6 共 6 級）、每月總營業收入、級距設定金額者，其甄審項目「財務計畫及權利金合理性」將被列為企劃內容與招商文件規範不符之事項，甄審委員會評分時並應就本項酌予扣減其得分。計算級距如下表：

經營權利金核算			
分級	清水	西湖	應繳權利金繳交百分比
1	4,100 萬元以下	1,400 萬元	X%
2	4,100~4,600 萬元	1,400~1,700 萬元	(X+1)%
3	4,600~5,100 萬元	1,700~2,000 萬元	(X+2)%
4	5,100~5,600 萬元	2,000 萬~2,300 萬元	(X+3)%
5	5,600~6,100 萬元	2,300~2,600 萬元	(X+4)%
6	6,100 萬以上	2,600 萬元以上	(X+5)%

備註：(1)清水案 X=5~8，西湖案 X=4~6

(2)X 可取至小數位數 1 位。

(3)未達起算最低營業收入，以實際營業收入核計。

4. 以清水案試算舉例如下：

分級	每月總營業收入 (單位：新台幣元)	經營權 利金 繳 交 百 分 比	實際每月總營業收入		
			40,000,000	48,000,000	63,000,000
1	41,000,000 元 (含) 以下部分	5%	2,000,000	2,050,000	2,050,000
2	41,000,001~46,000,000 元部分	6%		300,000	300,000
3	46,000,001~51,000,000 元部分	7%		140,000	350,000
4	51,000,001~56,000,000 元部分	8%			400,000
5	56,000,001~61,000,000 元部分	9%			450,000
6	61,000,001 元 (含) 以上部分	10%			200,000
定額權利金			2,500,000	2,500,000	2,500,000
實際應繳權利金合計 (含加計之營業稅)			4,500,000 *(1+營業稅率)	4,990,000 *(1+營業稅率)	6,250,000 *(1+營業稅率)

十、 政府承諾事項

- (一) 交付相關圖說及辦理設施操作說明。
- (二) 交付財產清冊。
- (三) 按交付時現狀點交營運資產 (含土地、建築物及相關設施)。
- (四) 廠商取得許可後，同意其進駐現場進行裝修工作。
- (五) 提供現況水電設施。

十一、 政府配合事項

於法律許可範圍內，本局將盡力協助或協調相關政府機關協助辦理下列事項，但不保證必然成就。

- (一) 重大天然災害復舊貸款。
- (二) 行政配合協調之協助。
- (三) 協助辦理優惠貸款。
- (四) 使用空間調整之同意。
- (五) 保固維修之協助。

十二、申請人參考資料（正式公告時提供）

（一）圖說參考資料光碟及基本資料參考表。

（二）對於「高速公路電子收費服務空間」之設置位置如有配合賣場全面規劃需要，認為有調整之必要時，得經甲乙雙方及高速公路電子收費建置營運公司協商後變更之，該櫃位所衍生之相關費用（包括水電、清潔維護、裝修等費用但不包括定期租賃費用）由電子收費建置營運公司依契約 4.6.6 相關規定負(分)擔之。

（三）參考資料：

1. 服務區營業收入（單位：新台幣元）。

清水服務區					
	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
1 月	47,193,649	88,260,439	49,493,394	46,681,817	87,070,380
2 月	79,657,426	49,455,111	81,525,356	80,822,001	57,295,827
3 月	51,073,176	46,673,740	43,906,651	41,782,915	47,088,770
4 月	50,496,232	45,074,007	48,391,323	54,243,442	47,644,199
5 月	44,596,863	56,599,047	42,914,652	43,992,822	43,887,873
6 月	41,739,841	41,907,534	43,115,601	47,996,193	44,629,559
7 月	54,159,439	62,946,969	62,427,470	68,016,948	67,485,878
8 月	57,150,908	55,690,054	63,386,838	58,101,649	61,272,078
9 月	21,566,603	39,669,318	39,943,227	49,052,573	49,470,588
10 月	32,095,204	44,011,671	43,821,296	52,451,639	46,395,432
11 月	41,396,923	42,497,501	41,761,116	43,075,933	42,621,616
12 月	42,962,542	41,176,387	44,279,190	43,170,053	51,390,281
合計	564,088,806	613,961,778	604,966,114	629,387,985	646,252,481
平均	47,007,401	51,163,482	50,413,843	52,448,999	53,854,373

西湖服務區					
	97 年	98 年	99 年	100 年	101 年
1 月	13,444,422	27,244,877	14,625,813	13,989,117	29,670,700
2 月	26,891,960	10,636,703	26,036,755	26,139,040	19,165,181
3 月	15,082,541	9,816,921	13,178,381	13,163,900	16,726,051
4 月	15,760,801	10,756,207	14,935,746	17,061,096	17,012,512
5 月	13,341,235	15,590,537	12,797,090	13,556,080	15,038,895
6 月	12,254,805	11,188,295	12,374,680	14,447,625	15,404,285
7 月	14,322,389	16,619,368	17,193,591	19,667,351	21,006,123
8 月	14,657,924	15,938,238	17,057,359	16,610,765	18,947,342
9 月	10,051,915	11,799,103	11,964,142	15,914,893	16,831,802
10 月	12,184,060	13,237,624	13,472,750	16,963,738	16,669,143
11 月	11,589,684	12,749,738	12,854,856	14,603,217	15,595,963
12 月	10,289,080	12,693,617	13,420,571	14,552,730	18,808,913
合計	169,870,816	168,271,228	179,911,734	196,669,552	220,876,910
平均	13,066,986	14,022,602	14,992,645	16,389,129	18,406,409

2. 委託管理費用(暫估)：清水案：約 145 萬元，西湖案約 127 萬元。

3. 電費：清水案約 99 萬元，西湖案約 66.5 萬元。

(四) 收費站交通量 (請至 http://www.freeway.gov.tw/traffic_density.aspx 查詢)。

(五) 遠通電收股份有限公司 99~101 年度來客人次參考資料。

服務區	99 年	100 年	101 年
清水	161,761	196,281	254,666
西湖南北	95,961	117,527	198,591

(六) 其他相關參考資料 (如建造執照核發等)。

十三、申請人資格條件

(一) 依我國公司法登記設立之公司。

(二) 公司設立登記證明之業務範圍須有註記經營中(西)餐廳、飯店、綜合零售、便利商店、超級市場、食品生產等其中任何一項業務，且實收資本額須在新台幣 5,000 萬元(含)以上者。

(三) 申請人自本案截止投標日之前半年內，由票據交換機構或受理查詢之金融機構所開立之非拒絕往來戶及最近 3 年內無退票紀錄。

(四) 申請人為大陸地區之營利事業者，應於本案申請前按我國法令在臺登記

成立公司，並具備合格證件，無不良記錄者。

十四、投資計畫書

(一) 主文一律用 A4 直式，由左至右以中文打字橫書為原則，並加封面、底及目錄，裝訂成冊，封面應註明申請人名稱（全銜）及本案案名，各頁均應標示頁碼，頁數以不超過 80 頁為原則（附件頁數不計）。如有任何筆誤修正需清楚訂正並由授權代表人簽章。申請人應提出「投資計畫書」之內容以下列甄審項目為限，超出之內容不納入評審：

1. 營運組織與經驗實績。
2. 投資整修改善計畫及營運配置。
3. 營運管理與協力廠商控管。
4. 行銷及價格策略。
5. 財務計畫及權利金之合理性。

(二) 甄審項目-「營運組織與經驗實績」之內容，應包括 1. 申請人組織。2. 經營團隊。3. 信譽與經驗。4. 申請人最近 3 年內經會計師簽證之財務報表（設立未滿 3 年者依實際年限提供）及相關實績之證明文件。

(三) 甄審項目-「投資整修改善計畫及營運配置」之內容，應包括 1. 整體空間規劃（應具體說明申請人自營櫃位內容及自營比例）。2. 投資主題規劃。3. 節能減碳規劃。4. 汙染防治規劃。5. POS 系統設置規劃。6. 服務區公共區域之藝術品展示。

(四) 甄審項目-「營運管理與協力廠商控管」之內容，應包括 1. 經營理念與管理。2. 商品及食品衛生安全暨品質管理。3. 服務品質管理及監控計畫。4. 協力廠商管理。5. 現有設施維護管理。

(五) 甄審項目-「行銷及價格策略」之內容，應包括：

1. 行銷策略規劃。
2. 平價餐飲之規劃：比照鄰近地區大專院校週邊商圈規劃平價之餐飲櫃位。
3. 加盟連鎖櫃位之規劃：規劃導入加盟連鎖櫃位（連鎖加盟專櫃應先取得協力承諾書以附件附於計畫書備查）。
4. 全國知名或具在地特色產品展銷專區之規劃：結合服務區鄰近地方單位或產業，規劃成立全國知名或具在地特色之土特產、伴手禮展銷專區。

(六) 甄審項目「財務計畫及繳交權利金之合理性」：

1. 各年投資金額、投資項目及投資期程之規劃。（不含協力廠商投資金

額或裝修之金額)

2. 投資財務計畫之合理性及報酬率：

(1) 含分年營運收支預估、分年現金流量分析及投資報酬率分析等。

(2) 投資本案財務效益(NPV、IRR、回收年期)。

3. 權利金繳交百分比合理性分析。

4. 財務風險評估與管理。

申請人提出投資計畫書所列投資金額不包括營運資金、營運周轉金、設備維護費、圖說設計費及審查作業費用。

申請人所列之營業收入應為本案營運活動所產生之收入，包括但不限於自營營業收入、專櫃(協力廠商)營業收入，並均以未含營業稅金額計算之。

(七) 前述各項投資計畫擬辦事項之履約期限。

十五、保證金(暫定)：

(一) 申請保證金：清水案：1,600萬元；西湖380萬元。

(二) 履約保證金為申請人提報之投資計畫書預估經營期間(6年)繳交之定額權利金與經營權利金合計之10%。(履約保證之期限，應自簽約之日起持續至本契約屆滿或終止且乙方完成資產返還及移轉後六個月為止)。

十六、評審作業分下列二階段：

(一) 資格審查階段。

(二) 綜合評審階段

1. 本案無需進行協商。

2. 申請人所有規劃應於投資計畫書詳盡呈現。

3. 簡報應與招商文件規定之評審項目有關，且不得更改原投資計畫書內容及提出臨時承諾事項。有上述情形者，該變更或補充資料或臨時承諾事項應不納入評審。

4. 申請人列席綜合評審會人數以10人為限，由公司負責人或本案專案經理人簡報。

5. 合格申請人之投資計畫書若經出席甄審委員二分之一以上其評定之得分皆未達70分，該合格申請人不予錄選。

十七、通知及公告、議約及簽約

(一) 通知、公告

1. 資格審查結果由本局書面通知各申請人，最遲不得逾甄審會選出最優申

請人時或評決無最優申請人時，對審查不合格者，將敘明其原因。

2. 評審結果經機關首長核定，並於核定後二週內公開於主管機關資訊網路，並以書面通知各合格申請人。

(二) 議約

1. 議約目的

2. 釐清本案委託經營管理契約文件之最終文字，以確認政府、民間機構、必要時亦包括融資機構間之權責。

3. 議約原則

(1) 所修改的內容不得違反公告內容。

(2) 除下列情形外，公告之「委託經營管理契約」草案及其相關附件不予修改：

a. 文字明確化。

b. 契約條款間衝突。

c. 在不損及本局權益下，有益契約之執行。

d. 其內容之變更，符合公共利益，且不影響公平競爭者。

e. 最優申請人議約時應提供投資計畫書應辦事項電子檔，並逐項明列履約期限，作為經營期間履約之依據。

4. 簽約

經評定為最優申請人，應自接獲本局議約完成通知之次日起14日內備具下列文件及辦理簽約相關事宜：

(1) 繳付履約保證金。

(2) 提送經本局核定後之經營管理執行計畫書 40 份，作為委託經營管理契約之附件及執行之依據。

(3) 若未能於期限內完成簽約時，本局得訂定期限，通知補正之。該最優申請人如無法補正者，由次優申請人遞補，並承擔有關最優申請人之相關規定，無次優申請人或次優申請人未能簽約時，由本局重新公告接受申請。

貳、委託經營管理契約草案摘要（甲方代表本局，乙方代表民間機構）

一、提前經營管理期間

簽訂本契約後，甲方因緊急情況或公益上理由，為避免服務區經營管理業務中斷，認為乙方有提前經營管理之必要時，得於營運開始日前，經與乙方協商後，以書面通知乙方提前經營管理。甲方指定乙方提前經營管理期間，雙方權利義務，均依本契約之約定，但不計入原有之6年委託經營管理期間。

二、展延經營管理期間

本契約期滿前，若甲方未能完成本經營管理業務之招商手續或法令允許招商以外之其他手續，或雖經完成上開手續但取得經營管理權之第三人未能於本契約期滿後隨即完全接手經營管理或因緊急情況或公益上理由，為避免服務區經營管理業務中斷，甲方認為乙方有展延經營管理之必要時，甲方得於契約期滿前2個月以書面通知乙方於甲方指定之期間內展延經營管理，最長以1年為原則。甲方指定乙方展延經營管理期間，雙方權利義務，均依本契約之約定。

三、財務監督：乙方應於每年年度結束後5個月提送乙方及以服務區獨立設帳，並經會計師事務所查核簽證之財務報表予甲方授權代表人查核。

四、乙方應於營運開始日前30日內，將公司章程、組織章程、本契約案專業經理人名冊以及乙方為經營管理本案服務區設立之分公司章程或營業所之登記資料提送予甲方授權代表人備查。若於本契約有效期間內有變更者，應於變更登記完成後30日內以書面向甲方授權代表人報備。

五、專業經理人：應依經營管理執行計畫書所規劃之資格條件僱用，非經甲方同意不得任意變更。

六、POS系統建置

除有不可歸責乙方之事由外，甲方授權代表人將2.2委託經營管理標的物點交乙方後，乙方應在營運開始日前依經營管理執行計畫書完成經營處所之銷貨記錄系統（Point of Sales 以下簡稱POS系統）等必備設施，並於營運開始日起，隨即對外保持營業狀態，確保服務區營運服務不中斷；乙方至第10日仍未開始營業時，經甲方書面通知限期改善逾期仍未改善者，視為重大違約，甲方得逕行終止本契約。

七、營業時間：便利超商應每日全天候24小時提供營運，但因遇特殊或不可抗力情事經徵得甲方授權代表人書面同意後得變更之，各協力經營之櫃位或現製

食品得由乙方自行決定營業時間。

八、乙方得自行考量民眾需求，引進協力廠商或自行製做販售各類餐飲、速食、熱熟食等高品，並符合下列規定：

- (一) 一般食品衛生規範、食品衛生管理法等相關規定。
- (二) 熱熟食必須符合GHP(食品衛生良好規範)規定。
- (三) 銷售食品之外製餐盒須經「危害分析及重點控制(Hazard Analysis Critical Control Point, 簡稱HACCP)」認證合格，或經當地衛生機關檢查合格或符合衛生、安全、品質之標準，且持有證明文件之合法廠商所產製。

九、銷售商品訂價規範：

- (一) 銷售物品應依相關消費保護法規於適當位置標示價格，零售超商之商品價格不得高於服務區鄰近地區24小時營業之便利商店或超商價格，並須於零售超商提供平價便當或各類輕食。
- (二) 餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品，其價格不得高於鄰近地區大專院校週邊商圈店面售價。
- (三) 乙方引進協力經營之知名連鎖加盟商品質量、售價須與其直營門市店同等。
- (四) 乙方引進協力經營或自行販售之土特產品、農產品及伴手禮品，其品質、售價須與鄰近城市直營門市店或當地農會產銷合作社同等。
- (五) 餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品，商品資訊應於商品上架後一個月內將其主要規格、相片、售價提送甲方授權代表人，統一放置機關服務區對外網頁資訊項下，供民眾參閱，異動時亦同。

乙方營運期間，甲方授權代表人對於前揭營運限制及商品訂價規範應定期稽查，如發現乙方有違反約定事項，得依第十一章缺失及違約責任之約定責令限期改善，若改善未完成，得連續處罰。

十、為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，乙方於本案服務區規劃全國知名或具在地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，應針對該專區產品之銷售狀態訂定上下架管理計畫，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。前開上下架管理計畫，應於開始營運後3個月內提報甲方授權代表人核備，行銷活動則以專案方式提報甲方授權代表人核備

十一、乙方不得於本案服務區設置電子遊戲機。乙方於本案服務區設置之遊戲機應須取得經濟部評鑑為「非屬電子遊戲機」相關證明，相關遊戲規則及使用

價格等服務條件限制均不得高於鄰近地區商場之同類型遊戲機。且其設置地點須經甲方授權代表人書面核准。

十二、協力廠商之相關規範：

- (一)乙方對於本案服務區之經營除自營項目外，其向熱熟食協力廠商收取之權利金或租金不得高於其總營業收入之20%，向熱熟食除外之其他協力廠商收取權利金或租金不得高於其總營業收入之28%。抽成之權利金或租金包括但不限於POS系統租賃費、清潔費、環保處理費、廣告行銷費等，但得不包括協力廠商個別使用之水費、電費、裝修費及商品檢驗費。
- (二)本案服務區內之餐飲、速食店、零售櫃位、自動販賣機等，乙方如有委由其他專業廠商協力經營必要，應確實遵照委託經營項目及限制辦理，其與協力廠商合作計畫之契約內容，至少應包括營運期間、營業項目、專櫃裝修費用分攤、權利金抽成比例或租金(包括但不限於POS系統租賃費、清潔費、環保處理費、廣告行銷費等，但得不包括協力廠商個別使用之水費、電費、裝修費及商品檢驗費)，並自協力廠商進駐營業日起1個月內，乙方應將其與協力廠商簽訂之正式契約影本報甲方授權代表人備查。
- (三)乙方與乙方之協力廠商簽訂之合作契約不得與本契約任一條款牴觸，如有牴觸，該等契約內容不得對抗本契約之約定。所簽訂之契約並應經法院或民間公證人公證(但專案企劃性特質之短期契約得免辦理)。
- (四)乙方於經營管理執行計畫書中規劃之協力廠商，因故不能進駐時，應以同質或同等且商譽相當之協力廠商，於報經甲方授權代表人核定後替代之，或由其自行經營。替代之連鎖或加盟櫃位不得超過原投資計畫書規劃引進櫃位數之1/3(不含)以上，逾此比率限制規定者，視為乙方違約情形，甲方得依本契約第十一章相關規定辦理。
- (五)乙方應於營運開始日起6個月內完成引進經營管理執行計畫書規劃之協力廠商進駐。

十三、POS系統管理

- (一)乙方銷售貨品應開立統一發票。乙方應向甲方授權代表人提送「作廢發票

及旅客未取走發票」之處理辦法。

- (二) 乙方應在本案各服務區賣場及餐廳等所有售貨櫃台收銀機裝置POS系統及數位監視系統，服務區內每一筆銷售金額都應進入收銀機，且所有貨品之進貨、存貨及銷售情形均應登錄於POS系統。數位監視系統當年度之影音儲存資料至少應保存該年度財務報表於次年報經甲方授權代表人同意備查後，始得銷毀。如影音儲存資料內容涉及交易糾紛或民刑事案件者，於案件未結前，應繼續保存，不得銷毀。
- (三) 乙方應於每日上午9時前將前一日收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態表送交甲方授權代表人稽核。
- (四) 乙方應於每月5日前將上月之每日收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態表彙整成月報表送交甲方授權代表人。
- (五) 乙方必須於甲方授權代表人指定之辦公室設置一部與主機同步之POS終端機（由乙方負責保管及維修）供甲方授權代表人稽核之用。且乙方設置之POS系統與數位監視器系統，其顯示器須合併為一，其軟體運作必須具備即時功能，即每筆進、銷、存貨，於乙方及甲方授權代表人辦公室連線之終端機均可即時同步顯示。且顯示器須具備顯示所有收銀台及全螢幕顯示單一收銀台作業及定格放大之功能。
- (六) 乙方於服務區經營處所設置之POS系統（包括軟體及硬體）須有原廠證明文件，且相關證明文件應送甲方授權代表人備查，於系統變更時亦同。乙方如利用POS系統作偽、短報營業收入或漏開發票等舞弊行為，甲方得依違約規定辦理，其情節重大者，甲方得終止本契約，不另催告。
- (七) 甲方授權代表人依「交通部臺灣區國道高速公路局服務區POS系統稽核作業程序」，查核乙方之POS系統，乙方應無條件配合辦理，甲方授權代表人稽核人員得不定期抽查每一（或任一）時點之銷售金額及存貨數量。

十四、委託管理項目及要求：

- (一) 乙方應負責管理、維護修繕甲方授權代表人委託經營管理範圍內所交付之土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產(以點交時之點交清單為準)，並應負擔受託經營管理項目及委託辦理項目所衍生之各項稅捐(不包括地價稅、房屋稅)、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕、保管、保險、瓦斯、電話、保全、網路及其他所有費用，及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。至於水、電費負擔原則，電費除公廁、庭園燈、停車場照明、路燈、污水處理場、甲方及其他駐區政府單位辦公廳舍等由甲方負擔外，其餘由乙方負擔，水費則全部由乙方負擔。

- (二) 乙方對於本案服務區休憩大廳之空氣品質及加工製造、調配、包裝場所之設備、用水及用油品質衛生、衛廁設置、四週環境、廢棄物之處理、員工宿舍、餐廳及休息室之設置、販賣貯存食品設備及從業人員之管理與病媒防止等應注意事項，必須依「室內空氣品質管理法」、「食品衛生管理法」、「商品標示法」、「飲用水管理條例」、「水污染防治法」、「傳染病防治法」、「廢棄物清理法」等相關規定及政府法令及甲方規定辦理，乙方每期依法辦理之各項檢驗資料應檢送2份供甲方授權代表人備查。
- (三) 乙方須裝設油脂截流器，並定期委由專業廠商清洗，以維持排水系統清潔及暢通。
- (四) 乙方於本服務區提供之服務事項如下：
1. 於本案服務區內之適當地點設置哺集乳室。
 2. 洽請金融機構於本案服務區內之適當地點設置ATM機器。
 3. 甲方於服務大廳設置視聽服務設備，乙方應無條件配合提供場地。乙方自行設置之視聽服務，應以公益為原則，不得涉及廣告營業行為，且須經甲方授權代表人審核同意後方可設置，其播放時間須預留20%供政府機關作政令宣導。
 4. 如有設置兒童遊樂設施，乙方應依「各行業附設兒童遊樂設施安全管理規範」辦理。
 5. 乙方應於本案服務區大廳適當地點設置飲水機或開飲機，免費全日充分供應旅客冷、熱飲水服務，其水質及設置標準應符合「飲用水管理條例」相關規定。
- (五) 空間之保留及促參識別標誌之設置
1. 乙方之設施與裝潢物不得妨礙既設交控設備運作與維護，且需預留適當維修空間，如需遷移交控設備，須經甲方授權代表人會勘同意後辦理，所需費用由乙方負責。
 2. 乙方應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」於本案服務區入口設置「促參識別標誌」，並於營運前擬具設置計畫，提送甲方授權代表人同意後設置之。
- (六) 本案服務區內除服務大廳、停車場外，在不影響景觀及人、車動線與安全下，乙方得依季節性及當地人文地理特性等規劃休憩或展覽、活動。
- (七) 乙方須配合於本案服務區室內提供約8~12平方公尺之面積，由高速公路電子收費建置營運公司增設高速公路電子收費(簡稱ETC)服務空間(含加值機)，該ETC服務空間設置所需之裝修費用，及每櫃位每月分擔水電、清潔

維護等計6,000元之費用由電子收費建置營運公司負擔(房地租金由本局與電子收費建置營運公司另訂契約),乙方對於該空間如為配合賣場全面規劃而有調整之必要時,得經甲乙雙方及高速公路電子收費建置營運公司協商後變更之。

(八) 禁制或限制事項：

1. 乙方未獲甲方授權代表人同意前不得以任何名目舉辦展示會,以及邀約非工作人員舉行集會,亦不得有任何影響服務區景觀、停車或行車人行動線之行為。
2. 乙方未獲甲方授權代表人同意前不得在營業場所外放置、張貼、懸掛或設立任何與營業項目無關之宣傳標語、旗幟、廣告物及文宣品。
3. 乙方之行銷或辦理之活動應與甲方委託經營範圍有關,並經甲方授權代表人書面同意後始得辦理。
4. 乙方得自行擬定行銷策略,但為促銷而辦理之策略聯盟或類似之活動,其活動之方式、制度、期間、對收入之影響評估及相關事項,應先檢具計畫書取得甲方授權代表人之書面同意後,始得為之。
5. 甲方及其授權代表人於本案服務區內執行政令宣導、接受考核或辦理重要會議等活動,乙方應予配合,並視甲方實際業務需要指派乙方服務台未值班之人力支援相關行政工作。
6. 乙方販售公益彩券應依「中華民國彩券販賣人員職業工會全國聯合會於高速公路服務區販售公益彩券管理要點」辦理。
7. 乙方於委託經營管理期間如需對本案服務區進行佈置或裝修,不得停止該經營處所全部之營業,至少應維持服務台之正常運作及提供餐盒、飲料等餐飲營業,以服務旅客,如其逕為停止全部營業,即視為重大違約,甲方得不經催告,逕依本契約第十二章之約定終止本契約,但其於停業前經報請甲方同意者,不在此限。
8. 除本契約明文規定得收取之費用者外,乙方不得向民眾收取其他任何服務費用。

(九) 安全監控及通報

1. 為確保服務區營運及用路人之人身及財、物安全,乙方於簽訂本契約後一個月內,應結合甲方管理單位資源,就服務區各項維安事件(如火警、爆炸、食物中毒、及其他天災或公安意外等)向甲方授權代表人提出緊急應變計畫備核,以利緊急事故發生時,依照計畫標準作業程序採取應變措施,並定期實施演練,計劃如有修正,亦應於修正後15日內提送甲方授權代表人備

查。

2. 如發生緊急事故或意外，影響服務區內外人員生命財產安全時，乙方得逕行採取搶救、復原、重建或甲方對第三人之賠償等適當措施，以防止生命財產之損失，乙方並應於事故發生時立即向甲方授權代表人報告，如甲方授權代表人有所指示時，乙方應立即遵照辦理。
3. 乙方如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後15日內，將契約副本送交甲方授權代表人備查。

(十) 除因不可歸責於乙方之事由外，服務區內各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體及財產受損害者，乙方應負一切賠償之責任，並與賠償請求權人達成協議。如經賠償請求權人依法向甲方請求國家賠償，甲方得向乙方請求所有損害及一切費用。

十五、 消防安全

為預防火災，維護公共安全，確保旅客及駐區人員生命財產，乙方應遴用「防火管理人」，責其製定消防安全計畫，報請消防機關核備，並依該計畫執行有關防火管理上必要之業務。

十六、 建築物室內裝修送審及申請

- (一) 乙方應於簽約後60日內依經營管理執行計畫書之規劃提出室內裝修細部設計圖15份供甲方授權代表人審查，圖說室內裝修部分須有開業建築師或室內裝修業簽證。
- (二) 乙方應依審查結果申請室內裝修施工許可，並於取得室內裝修施工許可證明後方得施工。施工期間為不中斷提供服務，以分期分區施工為原則。室內裝修完工後應取得室內裝修合格證明。

十七、 辦理建築物各項建築許可送審及申請

- (一) 乙方辦理建築物之各項建築行為(如建造、使用、拆除等)，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向本局申請並依法取得執照或許可文件後，方可施工或使用，不得擅自建造、使用或拆除。(相關申請書表請依據本局最新版本或內政部營建署制式書表)。
- (二) 乙方開始營運後，如認為甲方授權代表人所交付之建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，乙方得提送改善計畫予甲方授權代表人，經甲方授權代表人書面同意後，依本契約約定及相關法令規定辦理。乙方於施作完成後應提交修正後之竣工

圖3份送甲方授權代表人備查並修改電腦圖檔。若涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，乙方應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由乙方負擔。

十八、營業場所內外之設備及附屬物，乙方未取得甲方授權代表人同意前不得擅自改裝、變動或破壞，使用電氣設備不得超越用電契約容量，如需申請擴增用電契約容量須經甲方授權代表人同意。

十九、乙方應於本案服務區建築物及相關設施設置無障礙設施。有關無障礙設施之設置應依據建築物無障礙設施設計相關規範辦理，並規劃免費電動輪椅充電服務專區。

二十、服務台之設置及相關規定：

(一) 為提昇高速公路服務區服務品質，乙方應配合政策設置相關設備，並僱用服務員負責辦理服務台各項服務及申訴受理工作。

(三) 服務台應具備之基本設備包括服務項目告示板、AED及氧氣瓶等急救設備、傳真機、電話機、播音設備、免費上網等，乙方如認有加強服務需要者得自行增設。

(四) 服務台開放時間：每日自上午7時至下午10時止，每班至少1人。

二十一、為配合政府文化推廣藝術銀行政策，乙方應於本案服務區公共區域適當處所規劃「服務區公共區域之藝術品展示區」展示政府藝術銀行之藝術品，並定期更換展示內容。

二十二、權利金及土地租金：

(一) 權利金金額及繳交原則：

1. 定額權利金：自營運開始日起，每月繳交定額權利金(包含地價稅、房屋稅及房屋租金)(營業稅另計)。如營業日數不滿整月時，依當月實際營業日數按比例計算之

2. 經營權利金：乙方應自營運開始日起，將POS系統每月實際總營業收入，依經營管理執行計畫書所提報各級距經營權利金繳交百分比計算每月經營權利金數額(營業稅另計)。如乙方申報營業收入總額與POS系統登錄之月營業收入不符時，以較高之金額作為權利金計算依據。

(二) 土地租金：於委託經營管理期間始日後30日後繳交當年度土地租金。第二年度起，應於每年1月20日前繳交年度土地租金。其間未滿一年者，按天數占當年日數之比例計收土地租金(營業稅另計)。

二十三、保險

- (一) 除法律規定之強制保險外，甲方授權代表人列冊點交乙方代為管理之所有資產或所有權歸屬甲方之增補替換之相關資產，乙方另應分別於委託經營管理期，及提前或展延委託經營管理期間，由乙方投保火險及火險附加險（至少包括水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險附加險等險），並以甲方為被保險人即受益人或賠款受領人。
- (二) 公共意外責任險（附加食物中毒險）：每人保險金額不得低於新台幣200萬元，每一事故體傷之保險金額不低於新台幣1,000萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於新台幣200萬元，保險期間累積責任為新台幣2,400萬元。
- (三) 產品責任險：每人保險金額不得低於新台幣200萬元，每一事故體傷之保險金額不低於新台幣1,000萬元，每一事故財物損害之保險金額不得低於新台幣200萬元，保險期間累積責任為新台幣2,400百萬元。
- (四) 乙方及其協力廠商均應為其員工加保職業災害保險。

二十四、營運績效評估及優先議約：

- (一) 為督促乙方依照經營管理執行計畫書用心經營，提昇服務品質，展現服務績效及滿足旅客需求並作為乙方是否具有申請優先議約資格之依據，由甲方辦理營運績效評估。
- (二) 乙方營運績效評估成績達甲方規定者，得於契約屆滿前第15個月起，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，向甲方申請議約。
- (三) 優先議約以一次為限，且該優先議約之委託經營管理期間不得超過3年。

二十五、協調委員會之組成：

- (一) 本契約所載事項或契約履行之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- (二) 不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- (三) 甲乙雙方同意交付協調之事項。

二十六、違約責任：

(一) 一般違約責任：

1. 乙方如有任何違反本契約之義務、應辦理之事項或相關法令(包括但不限於建築物法、消防法、身心障礙者權益保護法等)，甲方除得要求限期改善外，因此致甲方受有損害者，應對甲方負損害賠償責任；並依本契約之約定給付甲方懲罰性違約金。

2. 乙方執行本契約之委託管理項目，未達「交通部臺灣區國道高速公路局清水服務區委託管理項目標準規範」所訂標準，其違約責任，依該委託管理項目標準規範之罰則辦理。

(二) 重大違約責任

1. 除本契約另有約定外，乙方有違約之情形，經甲方以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方要求，情節重大者。
2. 乙方有其他依本契約規定視為重大違約之情形者。

(三) 乙方之退場機制/甲方之緊急處分權

1. 因可歸責於乙方而有下列情事時，甲方得通知乙方限期改善，如改善未達標準，甲方並得視情節輕重令乙方停止營運，並得由甲方逕行接管。
 - (1) 經甲方依第八章規定營運績效評估，乙方成績連續 2 年未達甲等。
 - (2) 非經雙方協議，乙方以書面向甲方表達已無繼續履行本契約經營服務區之意思。
2. 因前項規定，甲方得停止乙方全部或一部之營運，並沒收全部之履約保證金及預繳之土地租金。
3. 如有可歸責於乙方之事由影響公益且情況緊急致乙方不適宜繼續營運之情事，甲方得令乙方停止全部或一部之營運，並由甲方逕行接管。甲方得沒收全部之履約保證金及預繳之土地租金，並請求乙方賠償因停止營運所生之損害。
4. 甲方接管後，得採取一切必要之手段維持服務區繼續營運，乙方應協助配合至甲方完成招商為止。有關服務區之收入除扣除甲方接管費用成本等，若有剩餘，甲方應於本契約終止時，返還予乙方，若不足時，甲方得向乙方請求不足之金額或逕行自履約保證金扣除。→於甲方接管期間乙方仍應繳交權利金及土地租金。
5. 乙方不得因甲方終止契約或行使緊急處分權、停止其一部或全部之營運為由，向甲方或其所委託人員請求損害賠償(包括所受損害及所失利益)。

二十七、 契約終止

(一) 雙方合意終止契約之效力：

1. 雙方合意終止本契約時，應就有關資產之返還、移轉及其他權利義務關

係一併達成合意，該合意終止始生效力。

2. 除雙方另有合意外，乙方應補足至合意終止本契約日止，依經營管理執行計畫書應投資金額之差額。
3. 除雙方另有合意外，乙方應繳交合意終止契約日起至甲方完成重新招商日止，甲方依本契約規定得處以之違約金(營業稅另計，包括但不限於未依期限返還資產之違約金等)。
4. 乙方於繳交完各項違約金及投資金額差額後，雙方簽訂合意終止契約協議書，本契約之終止始生效力；在合意終止生效前，乙方仍應繼續繳交權利金並履行本契約。

(二) 可歸責於乙方而終止契約之效力

1. 甲方應沒收乙方之履約保證金之全部，乙方並應另行繳交每月定額權利金12倍之金額予甲方，作為終止契約之懲罰性違約金。
2. 乙方應補足至終止契約日止，依經營管理執行計畫書應投資金額之差額。
3. 乙方並應賠償甲方因終止契約所受之一切損害(包括但不限於自終止契約日起至甲方完成重新招商日止，甲方原得依本契約收取之定額及經營權利金)(營業稅另計)。

(三) 非可歸責於乙方(包括政府基於政策、法令變更)經甲方終止本契約之效力：

1. 甲方返還乙方尚留存之履約保證金及按比例計算之土地租金。
2. 雙方應依第十三章之約定辦理資產之返還。
3. 因政府政策變更終止本契約造成乙方之損害，甲方應補償其損失，但賠償總額不得超過履約保證金之總額。

二十八、 資產之返還

(一) 除本契約另為約定外，於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於15日內將甲方具有所有權、「須返還」部分及未達最低使用年限之「報廢後不須返還」部分的所有之財產及物品(包括但不限於土地、建築物、工作物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等)，無條件返還予甲方。

(二) 乙方添購資產之移轉

1. 於委託經營管理期間屆滿或本契約終止或解除前15日內，乙方應將其添置之營運資產設備無償移轉所有權予甲方。
2. 如甲方認定乙方添置之營運資產設備非屬維持服務區正常營運之必要

者，得由乙方將其撤離、移除並將服務區空間及設施回復原狀，乙方不得向甲方請求補償任何費用。乙方不履行本條規定時，甲方得代為履行之，其所生之費用由乙方負擔。

3. 乙方添置之自營運產設備是否屬維持務區正常營運之必要，應由甲方授權代表人考量服務區運作之必要性後加以認定。
- (三) 乙方應於委託經營管理期間屆滿、終止或解除後30日內，將除依13.1.1條規定應移轉予甲方之資產設備外之其他物品遷離，若未依期遷離，甲方得將之視為廢棄物處理，因此所生費用由乙方負擔，並應賠償甲方所受一切損害，此項賠償，甲方有權自乙方所繳交之履約保證金中扣抵之。
- (四) 乙方應於本契約屆滿前6個月，提出移轉計畫予甲方授權代表人審查並辦理資產總檢查。甲方於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，乙方應予配合協助。本契約屆滿、終止或解除生效日至完成返還或點交前，乙方仍應負擔服務區之各項稅捐、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。

參、委託管理項目規範摘要

一、戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運：

- (一) 人力配合事項：春節及3日以上連續假期配合甲方實施交通疏導計畫，並於連續假期前1週提報相關交通疏導計畫。
- (二) 垃圾撿拾、分類處理及清運。
- (三) 戶外舖面及附屬設施之清洗。
- (四) 水溝、陰井等排水設施之溝內雜物。
- (五) 服務區內飲用之自來水池、水塔等蓄水池清洗。

二、景觀植栽綠美化維護：

- (一) 所提供人力須至少1人具有園藝相關科系畢業或有2年工作經驗以上人員擔任負責植栽種植及維護管理工作。
- (二) 天然災害後每日須加派人力，加速喬灌木扶正、斷殘枝處理及服務區園藝景觀復原工作至甲方授權代表人認可為止；若災情輕微應依甲方授權代表人指定期限內完成復原工作。
- (三) 工作項目：綠地、喬木、灌木、草花、盆景、草坪及地被等植栽之澆水、施肥、客土、修剪、種植及補植、中耕除草、割草、病蟲害防治、支架及花架整理、盆景之移位、排列、清洗及換盆及各類植物景觀解說牌、標示牌之清洗等。

三、 公廁清潔維護、設施補強及設施損壞修繕、更換(正常使用損耗之零星修繕)：早、中班工作時間內每棟公廁均須有專人負責維護，晚班全區至少需2名人員負責維護，3日(含)以上連續假期(含假期前1日中班起)，每棟公廁三班均須有專人維護公廁清潔。

四、 交通疏導及保全

- (一) 乙方為執行本案服務區內門禁管制、停車場交通管理、驅離非法侵入者、違法攤販、交通秩序疏導及女廁巡查、反針孔攝影偵測及安全維護等事項需要，應規劃交通及保全人力進駐，其人力配置、人力素質、服勤時段得視實際需要妥予規劃；前項保全事項若有執行不力而影響乙方經營權益之情形，由乙方自負其責，不得向甲方主張索求賠償之權利。
- (二) 甲方實施之春節及3日以上連續假期交通疏導計畫，乙方應增派人力以配合執行。
- (三) 乙方進行建築物裝修時，若影響人、車行動線，應提送相關交通疏導計畫，經甲方同意後辦理。

五、 基地範圍內建築物及其附屬設施維護管理、修繕(正常使用損耗之零星修繕)：

- (一) 高低壓用電設備維護管理。
- (二) 柴油緊急發電機組維護管理。
- (三) 昇降機設備維護管理
- (四) 空調冷氣系統設備維護管理。
- (五) 自來水及蓄水池維護管理。

六、 消防設備維護管理。

七、 公共藝術維護管理。

交通部台灣區國道高速公路局

「國道3號清水、西湖服務區營運移轉案」公開資訊

廠商意見表

公司名稱			
公司地址			
聯絡人姓名		行動電話	
聯絡電話		傳真電話	
E-Mail			
意見說明			

廠商意見表請於102年10月9日下午16時前交承辦單位。FAX(02)2297-2487