

國道 5 號石碇服務區招商案可行性評估暨先期規劃報告書



委託單位 ：交通部臺灣區國道高速公路局

受委託單位 ：恆業法律事務所

日期 ：中華民國 105 年 8 月

第一章	計畫緣起與目標.....	5
第一節	公共建設目的.....	5
第二節	計畫概述及目前使用情形.....	5
第一項	計畫位置及範圍.....	5
第二項	現有設施使用狀況.....	7
第三節	委由民間經營預期效益.....	8
第四節	委由民間經營是否影響原使用目的.....	8
第二章	可行性評估.....	9
第一節	市場可行性.....	9
第一項	設施區位條件.....	9
第二項	市場供需分析.....	10
第三項	是否有潛在參與者.....	12
第二節	技術可行性.....	14
第一項	基礎資料調查分析.....	14
第二項	現有設施空間分析.....	15
第三項	現有設施空間利用之分析及建議.....	17
第三節	財務可行性.....	20
第一項	財務評估方法.....	20
第二項	基本假設參數.....	20
第三項	營運收支計算.....	21
第四項	土地租金、稅金以及房屋租金、稅金.....	25
第五項	財務效益分析.....	28
第六項	負擔權利金前敏感性分析.....	29
第七項	服務區二樓加入營運之財務可行性.....	29
第四節	法律可行性.....	31
第一項	促參法類.....	32
第二項	其他相關法令.....	36
第三項	小結.....	37
第五節	民間參與可行性綜合評估.....	37
第六節	公聽會.....	41
第三章	先期規劃.....	42
第一節	許可年限及範圍.....	42
第一項	許可範圍.....	42
第二項	委託經營管理範圍.....	42
第三項	許可年限.....	43
第二節	整建、設計規劃.....	44
第一項	裝修工程規劃.....	44

第二項	工程施工管理.....	44
第三項	施工期間管理責任歸屬.....	45
第三節	營運規劃.....	46
第一項	營運計畫辦理方式.....	46
第二項	營運監督與管理.....	51
第三項	辦理時程.....	59
第四節	財務規劃.....	59
第一項	廠商負擔權利金能力評估.....	59
第二項	權利金收取機制.....	60
第三項	損益分析、投資效益分析與敏感性分析.....	64
第四項	小結.....	68
第五節	風險規劃.....	68
第一項	各階段風險辨認.....	68
第二項	風險分擔原則.....	69
第三項	因應風險對策.....	70
第四項	超額利潤之回饋機制.....	72
第六節	政府承諾與配合事項.....	73
第一項	政府承諾事項.....	73
第二項	政府配合事項.....	74
第七節	履約管理規劃.....	75
第一項	履約進度及品質管理機制.....	75
第二項	控制及查核項目與時間點.....	76
第三項	營運績效評估.....	77
第四項	施工或經營不善之處置及關係人介入接管規劃.....	79
第八節	移轉規劃.....	81
第一項	移轉/返還標的.....	81
第二項	移轉及返還程序.....	82

圖 1- 1:計畫位置圖	6
圖 1- 2:石碇服務區全區平面圖	6
圖 1- 3:建築物外觀示意圖	7
圖 2- 1:石碇服務區與鄰近景點相對位置圖.....	9
圖 2- 2:基地配置圖.....	15
圖 2- 3:地磅站位置示意圖.....	16
圖 2- 4:網路空拍圖，拍攝者：邱柏鈞（2016.6.）.....	42
表 1- 1:建築物各樓層使用情形.....	7
表 2- 1:104 年國人國內旅遊重要指標統計表	10
表 2- 2:104 年石碇路段日交通量參考值	11
表 2- 3:石碇服務區近五年來客數、營業額、客單價整理表.....	12
表 2- 4:各服務區最近一次招商情形整理.....	12
表 2- 5:石碇服務區市場可行性 SWOT 分析表.....	14
表 2- 6:現有設施空間利用分析建議表.....	17
表 2- 7:重要假設彙總表.....	20
表 2- 8:本案未來年度預估營業收入.....	22
表 2- 9:委託管理費用表.....	23
表 2- 10:水電瓦斯費用表.....	24
表 2- 11:各年度投資金額及折舊金額.....	25
表 2- 12:地價稅計算表.....	26
表 2- 13:公告現值及申報地價表.....	26
表 2- 14:土地租金計算表.....	27
表 2- 15:房屋租金計算表.....	27
表 2- 16: 負擔權利金前分年投資報酬率分析.....	28
表 2- 17: 負擔權利金前現金流量分析.....	28
表 2- 18:投資金額變動敏感性分析.....	29
表 2- 19:營業收入變動敏感性分析.....	29
表 2- 20:新增 2F 作為營運空間房屋租金計算表.....	31
表 2- 21:本案可能涉及適用法令彙整表.....	37
表 2- 22:可行性綜合評估表.....	38
表 3- 1:施工期間管理責任歸屬表.....	45
表 3- 2:本案管理負擔成本分配.....	49
表 3- 3:營運管理組織編制.....	52

表 3- 4:負擔權利金前損益彙總表.....	60
表 3- 5:經營權利金計算表.....	62
表 3- 6:月營業額區間表.....	63
表 3- 7:X 值變動比較表.....	63
表 3- 8:經營權利金計算表.....	64
表 3- 9:定額權利金每月 15 萬，X 值為 4- 之預估損益彙總表.....	65
表 3- 10:投資效益彙總表.....	65
表 3- 11:權利金 4%、投資金額變動影響分析.....	66
表 3- 12:權利金 3%、投資金額變動影響分析.....	66
表 3- 13:權利金 2%、投資金額變動影響分析.....	66
表 3- 14:權利金 4%、營業收入變動影響分析.....	67
表 3- 15:權利金 3%、營業收入變動影響分析.....	67
表 3- 16:權利金 2%、營業收入變動影響分析.....	67
表 3- 17:各階段風險辨認表.....	68
表 3- 18:風險分擔表.....	69
表 3- 19:風險因應對策表.....	70
表 3- 20:相關資產設施交付期程表.....	73
表 3- 21:績效評估表.....	77
表 3- 23:移轉及返還程序作業.....	84

第一章 計畫緣起與目標

國道 5 號石碇服務區招商案(下稱「本計畫」)辦理依據為「促進民間參與公共建設法」(下稱「促參法」)，依促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設」作為民間投資之建設項目，而本計畫係採促參法第 8 條第 1 項第 5 款，以民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式委外經營管理 (下稱「OT 方式」) 辦理。

第一節 公共建設目的

國道 5 號石碇服務區設置之目的，主要在於考量駕駛人及車輛經過長途行車後之需求，提供用路人餐飲商品、休憩設施及車輛檢修等服務，紓解駕駛人跟車輛經過長時間行車後的疲憊及補給提供，以提高高速公路行車安全。故國道服務區內設有之收費設施包括餐廳、零售店等；而服務區內之免費設施包括資訊站、公共廁所、停車場、自動提款機(ATM)、哺(集)乳室、景觀休憩區等。

由於國道為封閉之收費道路系統，服務區在封閉系統內又為國道第一線直接提供服務之場所，為落實以「服務為導向」的服務策略，近年來已透過調降廠商權利金之方式，調降廠商營運成本，引導服務區商品價格貼近臨近城市，促使經營廠商提供物美價廉、多元的商品，確實落實服務區「公共服務」之本質。此外，近年來高公局亦鼓勵服務區兼顧在地化特色、結合生態環保等理念經營服務區，提供各項創新而優質之服務設施給用路人自由使用，除作為用路人行旅中途短暫的休息的地方，亦希望使服務區朝觀光旅遊景點之發展方向邁進。

第二節 計畫概述及目前使用情形

第一項 計畫位置及範圍

石碇服務區位於國道 5 號 4K 附近(如圖 1)，基地座落於新北市石碇區豐林里文山路一段 6 號 (建號：00030-000、坐落楓子林段楓子林小段 25 地號等 8 筆土地)，基地面積 12,475 平方公尺，建物面積 3,055.14 平方公尺；以及地磅站，門牌號：新北市石碇區豐林里文山路 1 段 1

號（建號：00033-000、坐落楓子林段楓子林小段 169 地號土地），基地面積 203 平方公尺，建物面積 29.26 平方公尺，全區占地 12,678 平方公尺，建物面積共計 3,084.40 平方公尺。土地屬於中華民國所有，管理機關為交通部臺灣區國道高速公路局，使用分區及使用地類別為「山坡地保育區交通用地」。相較於其他服務區均位於高速公路旁，石碇服務區為國道全線 14 個服務區中唯一位於一般道路的服務區。



圖 1-1:計畫位置圖

石碇服務區全區平面圖

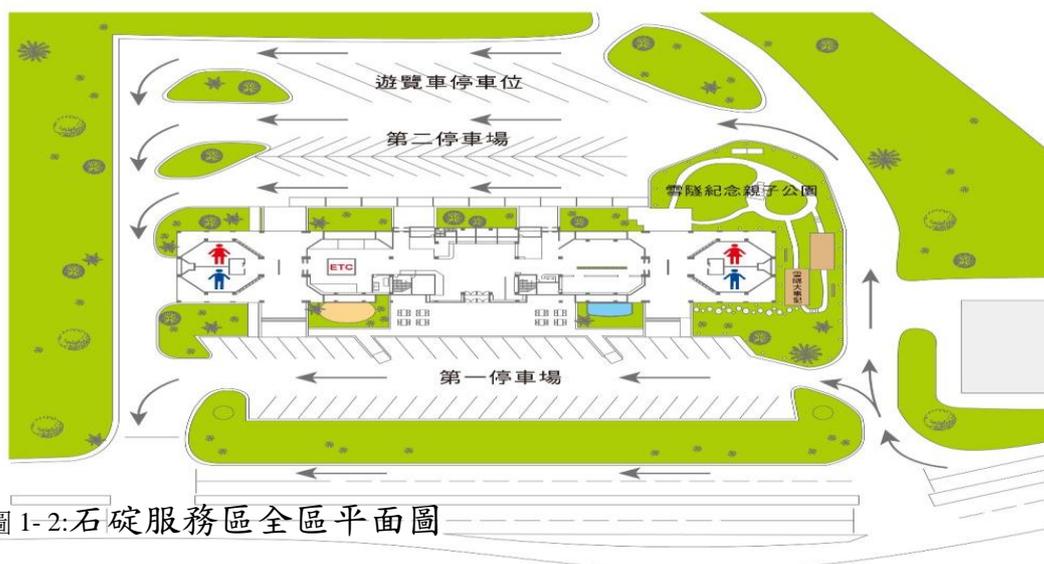


圖 1-2:石碇服務區全區平面圖

第二項 現有設施使用狀況

石碇服務區建築物部份共有三層，以 RC 構造為主，在節約能源及採光上可得最佳效果。服務中心為仿鄉村式現代建築，四周廊道環伺，充分表現鄉土氣息；再加上基地位於群山環繞的景美溪畔，環境優雅綠意盎然。



圖 1-3:建築物外觀示意圖

主建物體三層樓，地下一層面積為 1512.49 平方公尺，目前作為高公局及廠商辦公室、員工宿舍、及放置發電機與水塔。地上一層面積為 1252.26 平方公尺，包括休息大廳、餐廳、育嬰室。地上二層面積為 290.39 平方公尺，作為接待室以及會議室。

表 1-1:建築物各樓層使用情形

樓層別	面積 (平方公尺)	用途
地下一層	1512.49	辦公室 員工宿舍 放置發電機與水塔
地上一層	1252.26	休息大廳 餐廳 育嬰室 公共廁所
地上二層	290.39	接待室 會議室

第三節 委由民間經營預期效益

考量高速公路服務區興辦之目的，相較於政府自行投入人力資源，倘委由民間投資並經營管理，預期能達到以下效果：

- 一、 引進民間各方面專業人才之創意與經驗，真正落實高速公路服務區「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的四大理念；
- 二、 透過私部門經營與管理效率，達到服務品質提昇之效果，提高用路人之服務滿意度；
- 三、 透過民間資源之投入，得以減少政府相關人力與物力支出，一方面解決政府倘自行經營恐人力不足之情形，另一方面亦減輕政府財政負擔及預算編列困難等問題；

此外，委外經營政府尚可向廠商收取權利金增加國庫收入，各方參與者均能從中獲得有形、無形之利益，最終達成政府、民間廠商與用路民眾三贏之目標。

第四節 委由民間經營是否影響原使用目的

服務區提供用路人餐飲商品、休憩設施等服務，以維持高速公路行車安全，雖經營主體委由民間經營，但並不會改變服務區「提供服務」之本旨，亦不改對用路民眾一視同仁提供服務之初衷，並不會影響原使用目的。然而藉由民間機構之創意及高度經營管理能力，如服務區能提供更多加值服務，讓服務區不再只是服務區，而轉型成為另類觀光景點成為旅途中必遊之處。

第二章 可行性評估

參酌「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 13 點可行性評估應包括之內容，考量本案係以 OT 方式辦理，不涉及廠商投資興建階段，且土地均由主辦機關提供，尚不涉及土地取得等問題，故土地取得及環境影響分析均予以省略，茲就其他應評估之項目分述如下：

第一節 市場可行性

第一項 設施區位條件

石碇服務區位於國道 5 號 4K 附近，為國道唯一位於一般道路的服務區。服務區之基地位置鄰近市區，距離新北市深坑區僅約 3.6 公里，距離台北市文山區僅約 10 公里，甚至距離台北市信義區也僅約 13 公里。國道 5 號往宜蘭方向，約 10 公里可到達坪林，約 32 公里抵達宜蘭頭城鎮，約 36 公里抵達宜蘭市區，約 46 公里抵達宜蘭羅東鎮。



圖 2-1:石碇服務區與鄰近景點相對位置圖

鄰近市區之便利性對石碇服務區之經營發展而言可為優勢亦可為劣勢，優勢在於鄰近大都會，潛在客源較多，且排除了服務區一般均位置較偏遠之因素，如透過合適規劃及轉型，甚至有機會成為周遭腹地居民日常用餐、休憩之去處，且除汽車外，如可納入更具創意性的思考元素，使不開車之民眾亦可搭乘其他交通運輸工具或騎乘腳踏車抵達。劣勢在於無法像其他國道服務區於國道各區段上提供類似必要及獨占之服務，此係因國道 5 號總距離短、服務區位置鄰近市區，往返民眾經常基於時效選擇直達方式，致使用路人因長途行車後休憩之需求大為降低，又因及動線設計等內在問題，使石碇服務區來客人次在過去數年來僅維持穩定而未能有大幅度的突破。

第二項 市場供需分析

近年來我國民眾國內旅遊之比例逐年提高，依交通部觀光局 104 年度統計資料，國人國內旅遊比例達到 93.2%，國人年度國內旅遊次數達 1 億 7,852 萬旅次，平均每人國內旅遊次數為 8.50 次，國內旅遊極為盛行。又根據統計，104 年國內旅遊主要到訪據點前十名中，礁溪及羅東夜市分別為第 3 名及第 7 名，而國人旅遊時主要利用的交通工具仍以「自用汽車」為主，比例達 64.8%。

表 2-1:104 年國人國內旅遊重要指標統計表

項 目	104 年
國人國內旅遊比率	93.2%
平均每人旅遊次數	8.50 次
國人國內旅遊總旅次	178,524,000 旅次
平均停留天數	1.44 天
假日旅遊比率	68.7%
旅遊整體滿意度	97.4%
每人每日旅遊平均費用	新臺幣 1,401 元 (美金 44.12 元)
每人每次旅遊平均費用	新臺幣 2,017 元 (美金 63.52 元)
國人國內旅遊總費用	新臺幣 3,601 億元 (美金 113.41 億元)

資料來源：交通部觀光局

國道 5 號(即途經雪山隧道)為目前北部民眾及部分西半部民眾開車前往宜蘭、甚至花東最快速且便捷之道路，國道 5 號南向每日車流量在石碇-坪林段達到高峰，平日每天約有 25,000 車次，周六、周日每天更可達 38,000 車次，北向亦同，石碇-坪林段為車流量僅次於南港系統-石碇的路段。出口匝道部份，南向路段石碇出口每日車流量約為 3,600 車次，北向路段石碇出口每日車流量約為 4,200 車次。因石碇服務區位處國道 5 號石碇交流道下，如何將行經此路段之大量車流及從石碇出口下交流道之車輛成功引進服務區，進而使用服務區提供之各項服務，應為石碇服務區擬提升營運績效之重要課題。

表 2-2:104 年石碇路段日交通量參考值

國 5 路段	南向	北向	南匝道-石碇		北匝道-石碇	
	石碇-坪林	石碇-坪林	出口	進口	出口	進口
週六	38,262	32,959	3,024	6,346	4,103	4,450
週日	30,979	38,405	3,917	4,268	5,121	5,203
週 2-4	25,204	25,756	3,928	4,777	3,565	4,264

資料來源：交通部高速公路局，研究團隊整理

國人利用國道 5 號(即途經雪山隧道)來往宜蘭之習慣已形成，此亦反映於石碇服務區近五年來客數及營業額數據，目前服務區每月平均來客人次約為 57,237 人次，約當每日來客 2,000 人次，且有逐年增長的趨勢，市場客源相當穩定。就市場競爭面而言，因服務區仍以提供服務為本旨，除供用路人如廁、休憩外，石碇服務區委託廠商經營管理之設施包括：餐飲、零售專櫃、便利超商、公共廁所、景觀休憩區等。雖此等設施於車程半小時內鄰近之深坑、木柵、坪林均有提供，然而並無如類似石碇服務區採集合式餐飲型態之附加休閒遊憩功能之場所，加之服務區位處雪山隧道門戶，且為國道 5 號唯一之服務區，仍有其市場地位之特殊性，未來配合花東陸路交通之提升，如放寬思考面向，將石碇視為連接東部及西部幹線之樞紐，則石碇服務區仍有機會進一步釋放其營運潛能。

表 2-3:石碇服務區近五年來客數、營業額、客單價整理表

年度	來客數 (人次)	與去年同期 相較 (%)	營業額	與去年同 期相較 (%)	客單價 (元)
100	615,385		54,317,545		88
101	670,701	8.99%	58,492,233	7.69%	87
102	683,473	1.90%	61,338,970	4.87%	90
103	717,423	4.97%	65,122,677	6.17%	91
104	747,258	4.16%	68,049,742	4.49%	91
平均	686,848		61,464,233		89

第三項 是否有潛在參與者

石碇服務區最近一次招商為民國 99 年，當時共計有 4 家廠商參與投標，而由大西洋飲料股份有限公司為最優申請人。參酌後續其他服務區招商情形，亦均吸引至少兩家以上之廠商參與投標，由於服務區主體建物本身均已由高公局建置完成，且因服務區位置之特殊性，其需求大於供給，本身已具一定之基礎客源，故服務區之委外經營管理，若能提供廠商足夠之利潤空間確實極具投資吸引力。經初步探詢目前國道服務區經營廠商，已至少有 1 家廠商有意願參與本次石碇服務區 OT 招商案，初步判斷本案具備潛在參與者。

表 2-4:各服務區最近一次招商情形整理

年 度	服務區 名稱	申請人 家數	申請人
99	石碇	4	大西洋飲料股份有限公司、超秦企業股份有限公司、高宸國際有限公司、來來國際企業股份有限公司
	關西	7	新東陽股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司

			司、大西洋飲料股份有限公司、超秦企業股份有限公司、大成長城企業股份有限公司
	中壢、湖口	6	海景世界企業股份有限公司、大西洋飲料股份有限公司、博勝餐飲事業有限公司、全家便利商店股份有限公司、高宸國際有限公司、來來國際企業股份有限公司
	仁德	4	統一超商股份有限公司、高宸國際有限公司、來來國際企業股份有限公司、統茂和平大飯店股份有限公司
	泰安	4	南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、高宸國際有限公司
101	古坑	3	海景世界企業股份有限公司、統一超商股份有限公司、杏一醫療用品股份有限公司
	東山、關廟	2	南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司
	新營	2	全家便利商店股份有限公司、大西洋飲料股份有限公司
	西螺	3	南仁湖育樂股份有限公司、新東陽股份有限公司、全家便利商店股份有限公司
102	南投	2	全家便利商店股份有限公司、新東陽股份有限公司
103	清水	8	新東陽股份有限公司、海景世界企業股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、微風廣場實業股份有限公司、緻圓股份有限公司、誠盟股份有限公司、大西洋飲料股份有限公司
	西湖	6	新東陽股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、義美食品股份有限公司、緻圓股份有限公司

資料來源：財政部促參司網站，研究團隊自行整理

第四項 小結

綜上所述，茲將石碇服務區以 OT 方式重新招商之市場可行性，以 SWOT 分析整理如下：

表 2- 5:石碇服務區市場可行性 SWOT 分析表

<p>強項-Strength</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為國道 5 號全線唯一之服務區，具有市場地位特殊性 2. 石碇服務區自 95 年開始營運，民眾早已習慣該服務區之存在，來客人次穩定 3. 國道 5 號車流量穩定，假日及春節、暑假期間尤其達到高峰，潛在市場龐大 4. 與其他服務區相較，石碇服務區較鄰近人口密集之住宅區，具有發展成為民眾一般日常休閒用餐休憩之去處 5. 石碇服務區位於一般道路，除自用客車外，亦可搭乘大眾運輸工具、騎乘腳踏車抵達 	<p>弱項-Weakness</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 進入服務區車輛必須先下交流道，動線設計或多或少影響車輛進入服務區之意願 2. 石碇服務區相較於其他服務區面積較為狹小，廠商發揮空間相對較小 3. 服務區位置距離台北市區近，且國道 5 號總路程短，用路人因長途行車休憩的需求降低
<p>機會- Opportunity</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 石碇服務區結合休憩、餐飲功能，腹地廣大，為複合式休閒場所，一般市區百貨較難發展出相同功能 2. 服務區位置四面群山環繞，創造出獨特環境景觀 3. 服務區本身即具促進經濟發展及有助於增加當地居民就業機會之條件 4. 鄰近北部著名觀光景點，且位處各景點的中心，可成為鄰近觀光區特色商品的集散點 	<p>威脅- Threat</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因服務區距離台北市區近，而台北市餐飲選擇種類繁多，可能產生排擠效應 2. 服務區鄰近景點經常為政府行銷台灣之重點，觀光客及遊客多會直接以景點作為目的地

第二節 技術可行性

第一項 基礎資料調查分析

本案土地屬於中華民國所有，管理機關為交通部臺灣區國道高速公路局，使用分區及使用地類別為「山坡地保育區交通用地」，石碇服務區基地座落在新北市石碇區文山路一段 6 號，基地總面積 12,475 平

方公尺，建物面積 3,055.14 平方公尺，石碇服務區於 88 年 9 月完工、93 年取得執照、95 年 1 月開始營運。

第二項 現有設施空間分析

石碇服務區現有設施計有地上二層及地下一層建築物 1 棟、地磅站、廣場、停車空間及公廁及綠美化設施等，詳基地配置圖。

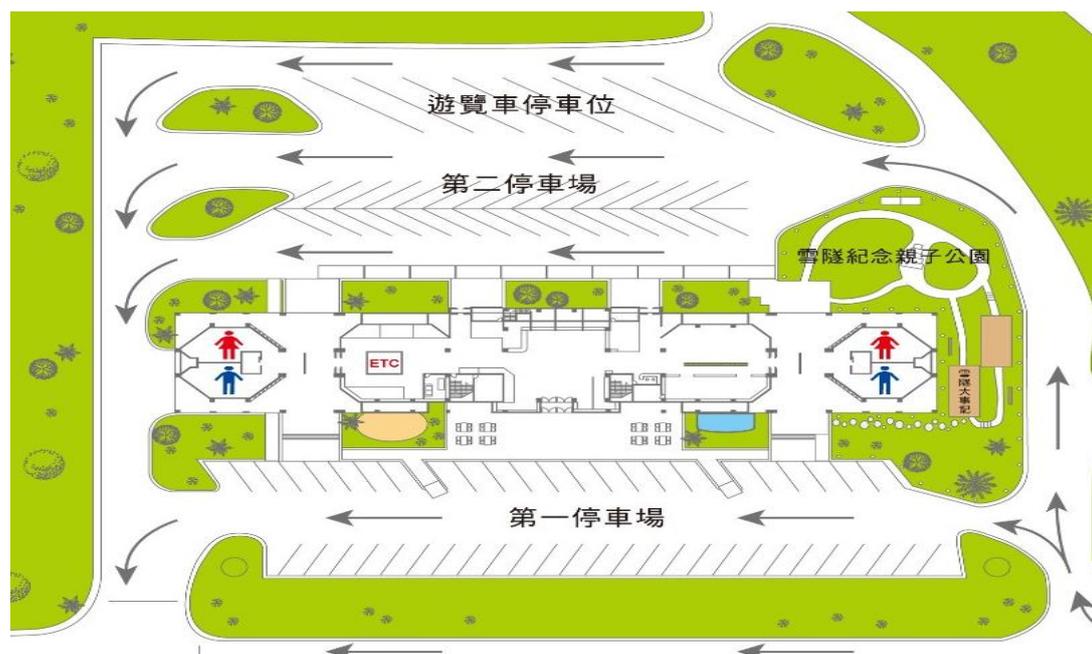


圖 2-2:基地配置圖

一、 建築物

- (一) 地下室：總面積 1512.49 平方公尺，其中包含廠商員工宿舍 106.23 平方公尺、辦公室 62.775 平方公尺。
- (二) 一樓：總面積 1252.26 平方公尺(含公廁 450 平方公尺)，做為營業及休憩之用。
- (三) 二樓：總面積 290.39 平方公尺，包含有一間會議室(225 平方公尺)及接待室(39.22 平方公尺)。

第三項 現有設施空間利用之分析及建議

表 2- 6:現有設施空間利用分析建議表

範圍	面積	現出租範圍	空間利用之分析及建議
地下室	總面積 1512.49 平方公尺(包含廠商員工宿舍 106.23 平方公尺、辦公室 62.775 平方公尺)。	約 1343.485 平方公尺(含水塔、發電機機房等)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持原樣。 2. 管理人員辦公室可遷出，但攸關消防管線、監視器、國道資訊補給站等管線須交由廠商管理。
一樓	總面積 1252.26 平方公尺(含公廁 450 平方公尺)	餐廳及休息大廳 1252.26 平方公尺。	維持原樣，營業及休憩使用。
二樓	總面積 290.39 平方公尺(含會議室 225 平方公尺、接待室 39.22 平方公尺)	無	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量石碇服務區建物本身面積不大，加上腹地不大，確實影響車流及旅客人數，間接造成該地區經營較為不易，且該服務區確實曾發生廠商因此不易覓得知名品牌進駐之困境，於此之下可考慮開放二樓之面積增加廠商經營規劃之空間，以填補該服務區先天之劣勢。 2. 然查，目前服務區二樓建物執照用途乃登記為會議室及辦公室，如要變更為營

			<p>業或其他用途使用，首先，依據環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 條、第 37 條規定，需申請環境影響差異評估報告或內容變更對照表之修正審查所需時程以現行行政實務觀之大約需要 3 個月以上，然實際所需時間尚需視個案變更幅度、申請文件齊全之程度等因素有所差異。通過環評差異之審核後，應續就建物執照、使用執照申請變更，若相關申請文件齊全，行政機關作業時間約需要 1 個月；此外，依現地狀況觀之，一二樓原即非設計供營業使用，故通道規劃較為狹窄，廠商變更改用途除須符合法令要求外，在硬體上亦應相應予以變更，始符合安全要求，此部分將增加廠商之投資金額，管理上亦會增加相關成本及費用，增加財務負擔。</p> <p>3. 考量二樓部分若變更改用途存有環評差異、建築消防法規之合法性的風險，將使招商之委託營運範圍及內容均陷於不確定性，恐影響廠商投標意願，或僅能吸引投機性高之廠商參與投標，反危害本服務區穩健經營及民眾權益；另，進行變更時勢必增加廠商之作業費用(包括裝修之工程費用及日後之管理費用)，而促參案之委託範圍為廠商預估投資金額、營運成本及費用之主要考量點之一，並涉及促參案之財務穩定性，故於委託時以範圍明確性為原則，倘委</p>
--	--	--	--

			<p>託營運範圍之標的難以特定，且未來現金流量亦具高度不確定性，對參與投標之廠商而言難謂有利。而該地區實際上因先天區為限制，招商本屬不易，若再行開放廠商承租更大的營業空間，是否有助於提升廠商之經營績效或反而導致增加其招商的負擔及營業成本，尚無法確認。</p> <p>4. 綜前，基於穩健性原則及明確性之考量，建議仍將此部分維持原設施之功能，亦即不納入營業範圍使用。</p>
地磅站	總面積 29.26 平方公尺	29.26 平方公尺	<p>建物執照用途已改為零售店鋪，可委由得標廠商發揮創意、活化運用。惟於用途規劃時，需考量地磅站之位置位於高乘載管制地點。</p>
戶外空間	總面積 19259 平方公尺	依照委託經營管理契約第 2.4.3 條約定，該部分為委託廠商管理項目之範圍。	<p>1. 為提高廠商經營石碇服務區之財務誘因，或可考慮由高公局將部分委託管理項目收回，以減輕廠商負擔。</p> <p>2. 然查，現行服務區都是將建物及戶外空間交由廠商經營管理，因此遊客於服務區發生事故爭議，權責劃分清楚，然本服務區若切割建物由廠商經營管理、戶外空間由高公局管理，屆時相關爭議之責任將不易釐清。</p> <p>3. 基於責任歸屬之考量，建議仍不宜切割管理項目，亦即仍應將包含戶外空間之全區交由廠商管理並負擔費用為宜。</p>

第三節 財務可行性

第一項 財務評估方法

本案將以廠商營運期間之現金流量為基礎，配合淨現值法(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年限法(Payback Period)等財務指標作為參考依據。

第二項 基本假設參數

表 2-7:重要假設彙總表

基本假設與參數	項目	說明
1.評估年期	營運評估年期	6年。 現行石碇服務區經營管理契約期間自100年6月16日起至106年8月31日止。故本案營運期間為民國106年9月1日至112年8月31日止。
	現值基期	民國105年底或106年初
2.通貨膨脹率		2%。 參酌過去十年行政院主計處公布之「消費者物價指數」平均值，以每年2.0%計算。
3.營利事業所得稅		17%。 依所得稅法規定，營利事業所得稅稅率為17%。
4.資金規劃	自有資金比率	100%。 依服務區過去投標廠商經驗，多以自有資金支應投資所需，故自有資金比率定為100%。
	股東要求報酬率	預估為6% 有鑑於目前銀行存款利率年息僅約1%，且本案投資風險低，擬參考泰安等四服務區，設定股東要求報酬率為6%
	融資比率	0%。 依服務區過去投標廠商經驗，多以自有資金支應投資所需，故融資金額為0。
5.折現率		6% 以加權平均資金成本 WACC(Weighted Average Cost of Capital) 作為折現率，折現率為6%。

6.折舊方法		直線法
7.房地年租金		申報地價之 3%。 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法」之評估架構，營運期間依國有建築基地之租金，按土地申報地價年息百年之五，打六折計收。
8.申報地價上漲率		12.44%。 以民國 99-105 年間，平均申報地價成長率計算。

第三項 營運收支計算

一、 未來年度營運收入

石碇服務區為國道 5 號唯一之服務區，且為唯一平面道路可抵達之服務區，與目前國道其餘 13 個服務區從地理位置上較不具可比較性，故本案並不適合以其他 13 個服務區之營運數字作為推估基礎，而仍將以石碇服務區過去營收表現，輔以其他服務區於重新招商換約時營收上之變化作為預估基礎。

經計算石碇服務區 100-104 年營業額之年複合成長率(CAGR, Compound Annual Growth Rate)為 5.8%，105 年之全年營收以 105 年 1 至 4 月石碇服務區平均營收推估，106 年因新經營廠商營運僅四個月，尚未能突顯其營運狀況之改變，該年度營業額則謹依照過去年度之年複合成長率 5.8%計算，推估本案第一年之預估營業收入為 71,490 千元。

營運第二年 (即本案重新招商後，由廠商完整營運之第一年)，預估將有較大幅度之營收成長。參酌其他服務區過去重新招商之經驗，以清水、泰安、南投、關廟四個服務區為例，最近一次重新招商後由得標廠商完整營運之第一個年度，營業額較前一年度成長比率分別為 14.80%、19.53%、36.49%、以及 26.04%。由上述數據可看出，清水服務區因營運已達穩定

期，換約後亦僅呈現穩定成長，而其他服務區則尚在成長期有較大突破空間，換約後完整營運之第二年度營業額成長均超過20%。本案因受到經營面積之限制，是否能成功轉型未定，擬以保守方式預估第2年成長率為15%，第3、4、5、6年則參採其他服務區預估之營業額成長率，訂為第3年3%、第4-5年2%、第6年1%。參酌石碇服務區於96、97年度之營業額亦曾達新台幣8,000萬元之水準，判斷以上對服務區未來年度營業收入之預估尚屬合理。

表 2-8: 本案未來年度預估營業收入

(新台幣千元)	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業收入	71,490	82,072	84,534	84,534	86,225	88,829

二、 未來年度營業成本及費用

(一) 營業成本

本案未來經營管理契約將參酌其他服務區新簽訂之契約，規定「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%」。以契約內容相同之南投、清水、及西湖服務區為例，其104年度之專櫃設櫃成本平均約為77%，自營櫃位平均成本約為52%，而服務區專櫃及自營櫃位創造營業額之比例約為2比1，預估本案平均成本率為69% ($77\% \times 2/3 + 52\% \times 1/3$)。

(二) 營業費用

1. 人事費用

為維持石碇服務區之營運，需配置賣場工作管理人員，包括服務台服務人員、現場管理人員、賣場工作人員等，此部人事成本均

應納入未來得標廠商之經營成本，依目前服務區營運狀況，暫估營運第一年基層人員 5 人，中階主管 1 人，以後年度每年增加基層人員 1 名。基層人員以平均年薪 32 萬 5 千元估算，中階主管以平均年薪 45 萬 5 千元估算。人事費用部分尚不包括公廁清潔、環境清潔、植栽美化、交通維持等人力，此部分均屬外包性質之項目，一併列於下述「委託管理費用」中。

2. 委託管理費用

依石碇服務區目前營運狀況，每月之委託管理費用預估金額如下，往後年度之委託管理費用，係以目前年度金額加計物價調整預估之：

表 2-9:委託管理費用表

		單位：新台幣元
項次	項目	預估金額
1	環境清潔費	240,542
2	公廁清潔費	
3	景觀植栽綠美化費	28,500
4	交通維持及保全人員	135,000
5	垃圾清運費	52,500
6	供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費	13,000
7	高低壓用電設備、發電機保養維護費	10,000
合計		479,542

3. 水電、瓦斯費

目前服務區賣場部分之水費(高公局及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁須由高公局負擔)，每月約為 3 萬 7 千元，電費約為 26 萬元，瓦斯費約為 3 萬 8 千元，其他委託管理區域之水電費係由高公局支付，往後年度之水電瓦斯費，在整體營運面積不變下，原則仍以上述金額加計物價調整預估之：

表 2-10:水電瓦斯費用表

單位：新台幣元		
項次	項目	預估金額
1	水費	37,220
2	電費	263,441
3	瓦斯費	38,513
合計		339,174

4. 其他費用

其他營運費用尚包括設備營繕、保險費、廣告行銷費、檢驗費等，此部分費用依照目前廠商營運狀況預估。設備維護修理支出以投資總金額的 1%估計，不考量物價調整因素。保險費依目前廠商每年度保費進行估算，每月為新台幣 3,000 元，往後年度之保險費，係以上述金額加計物價調整預估。廣告行銷費每月 32,000 元，往後年度另加計物價調整。檢驗費包括品保檢驗費、消防安檢費，每月金額約為新台幣 25,600 元，往後年度另加計物價調整。

(三)投資額及折舊攤提

依目前經營管理契約第 2.6.1 條規定，自營運開始日起 1 年內，投資金額不得少於總投資金額 (含稅)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 年內執行完成。

各服務區之投資金額可能受其原有設備條件、服務區營運面積大小等影響，且基於石碇服務區地理位置之特殊性，尚難有單一服務區適合作為預估基礎，加以目前僅屬於可行性評估階段，尚難預測未來潛在投資人可能提出之投資金額，故擬以高速公路全線 14 個服務區委託廠商營運面積及最近一次契約期間廠商總投資金額之一定比例估算之。經核算，本次重新招商預計廠商投資金額為新台幣 2,185 萬。

就各年度廠商投資金額，除依照契約規定於營運開始日起 1 年內，不得少於總投資金額 (含稅)之二分之一外，依石碇服務區目前經營廠商大西洋飲料股份有限公司之投資執行計畫書，針對其投資金額，係規劃第一年投入 70%、第二年投入 15%、第四年至第六年分別投入 5%，此分配比例也與其他服務區實際執行投資之情形相類似，即以第一年投入 70%-85%為主，故擬設定廠商投資金額第一年投入 80%，第二至第五年平均投入 20%。經計算，投資金額加計物價調整後，約占評估期間總營業收入之 4.52%。

表 2-11:各年度投資金額及折舊金額

單位：新臺幣仟元

	總投資金額	第 1 年投入	第 2 年投入	第三年投入	第四年投入	第五年投入
投資金額	21,852	17,482	1,093	1,093	1,093	1,093
投資金額 (考量通貨膨脹後)	22,517	17,832	1,137	1,159	1,183	1,206
折舊方法:直線法		6	5	4	3	2
折舊金額 (考量通貨膨脹後)		2,972	3,199	3,489	3,883	4,487

第四項 土地租金、稅金以及房屋租金、稅金

土地租金部分，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 1 項第 2 款規定，公有土地租金按國有出租基地租金計收標準六折計收，即以申報地價 3%計算之。本案建物座落於新北市石碇區楓子林段楓子林小段 25、28、29-1、30-2、152、154-2、156、157、169 等 9 筆，建物總面積計 3,084.40 平方公尺。目前本案基地之 100~105 年土地申報地價如下表所示：

表 2- 12:地價稅計算表

使用地號	面積(m ²)	使用土地 面積(m ²)	減免面積	地價(元/ m ²)	地價總額 (應繳稅部分)	應繳地價稅 (元)
	A	B	C=A-B	D	E=B*D	F=E*0.01
楓子林段楓子林小段 25	3,380.00		3,380.00	560	0.00	0
楓子林段楓子林小段 28	1,794.00	202	1,592.00	560	113,120.00	1131.2
楓子林段楓子林小段 29-1	1,229.00	163	1,066.00	560	91,280.00	912.8
楓子林段楓子林小段 30-2	1,434.00	228.00	1,206.00	560	127,680.00	1276.8
楓子林段楓子林小段 152	2037	236	1,801.00	560	132,160.00	1321.6
楓子林段楓子林小段 154-2	1384		1,384.00	560	0.00	0
楓子林段楓子林小段 156	567		567.00	560	0.00	0
楓子林段楓子林小段 157	650.00	113.00	537.00	560	63,280.00	632.8
楓子林段楓子林小段 169	203.00	0.00	203.00	260	0.00	0
合計		942.00			527,520.00	5,275.20

表 2- 13:公告現值及申報地價表

石碇區		
楓子林段楓子林小段 25、28、29-1、30-2、152、154-2、156、157 地號		
年期	公告現值	申報地價
105 年 1 月	2800	560
104 年 1 月	2800	500
103 年 1 月	2700	500
102 年 1 月	2500	500
101 年 1 月	2300	440
100 年 1 月	2200	440

石碇區		
楓子林段楓子林小段 169 地號		
年期	公告現值	申報地價
105 年 1 月	1300	260
104 年 1 月	1300	220
103 年 1 月	1200	220
102 年 1 月	1100	220
101 年 1 月	960	170
100 年 1 月	950	170

按現行法令規定公告地價每 3 年調整一次，經參考 102 年至 105 年土地申報地價調漲幅度，設定未來營運年度申報地價調漲幅度為 12%，試算未來經營廠商應繳納之土地租金金額如下：

表 2-14:土地租金計算表

單位：新臺幣仟元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
納稅地價總額	528	528	590	590	590	661
土地租金	15.84	15.84	17.7	17.7	17.7	19.83

房屋租金部分，依據國有公用不動產收益原則之規定，房屋年租金率不得低於 10%，試算高公局應繳納之房屋稅及民間機構應繳納之房屋租金如下表：

表 2-15:房屋租金計算表

單位：新臺幣元

建物代碼	樓別	總面積(m ²)		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
		營業用	非住家 非營業用						
-1-A0-B-2-1	-1F	403.2	1109.3	574,157	567,706	561,254	554,803	548,352	541,901
1-A0-B-2-1	1F	939.1	313.3	1,671,598	1,652,816	1,652,816	1,615,252	1,596,471	1,577,688
2-B0-B-2-5	2F	0	290.4	0	0	0	0	0	0
房屋課稅現值(年)		3,055.3		2,245,755	2,220,522	2,214,070	2,170,055	2,144,823	2,119,589
廠商應繳房屋租金	租金率	10%		224,575	222,052	221,407	217,006	214,482	211,959
房屋稅-營業用	稅率	3%		67,373	66,616	66,422	65,102	64,345	63,588
房屋稅-非住家非營業用	稅率	免稅		0	0	0	0	0	0
高公局應繳房屋稅-合計				67,373	66,616	66,422	65,102	64,345	63,588

第五項 財務效益分析

依據前述假設條件下，本案於負擔權利金前，廠商於契約期間內平均稅前淨利約為 8.81%，本計畫之淨現值為 26,163 千元，計畫內部報酬率為 42%，大於股權報酬率，計算結果顯示於負擔權利金前廠商將可獲得一定之利潤，且具備一定程度之權利金負擔能力，應具有投資價值，可吸引民間機構參與。

表 2- 16: 負擔權利金前分年投資報酬率分析

(新台幣千元)

項目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業收入	71,490	82,072	84,534	84,534	86,225	88,829
營業毛利	22,162	25,442	26,206	26,206	26,730	27,537
營業毛利率	31.00%	31.00%	31.00%	31.00%	31.00%	31.00%
稅前淨利	6,115	8,559	8,407	7,369	6,623	6,757
稅前淨利率	8.55%	10.43%	9.95%	8.72%	7.68%	7.61%
稅後淨利	5,075	7,104	6,978	6,116	5,497	5,608
稅後淨利率	7.10%	8.66%	8.25%	7.23%	6.38%	6.31%

表 2- 17: 負擔權利金前現金流量分析

(新台幣千元)

項目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業收入	71,490	82,072	84,534	84,534	86,225	88,829
營業成本	-49,328	-56,630	-58,329	-58,329	-59,495	-61,292
營業毛利	22,162	25,442	26,206	26,206	26,730	27,537
營業費用	-16,047	-16,883	-17,798	-18,837	-20,107	-20,780
所得稅	-1,040	-1,455	-1,429	-1,253	-1,126	-1,149
投資額	-17,832	-1,137	-1,159	-1,183	-1,206	0
折舊費用加回	2,972	3,199	3,489	3,883	4,487	4,487
現金流量	-9,784	9,167	9,308	8,817	8,777	10,095

第六項 負擔權利金前敏感性分析

為確認廠商於負擔權利金前其他因素改變對投資效益之影響，進行關鍵變數之敏感性分析，分析內容包括營業收入以及投資金額兩項。

表 2- 18:投資金額變動敏感性分析

投資金額變動率	0%	120%	150%	200%	235%
計畫淨現值	26,163	22,242	16,360	6,557	-305
計畫內部報酬率	42%	32%	22%	11%	6%

表 2- 19:營業收入變動敏感性分析

營業收入變動率	-25%	-20%	-10%	0%
計畫淨現值	81	5,297	15,730	26,163
計畫內部報酬率	6%	14%	29%	42%

經執行敏感性分析，確認在營業收入與預估相符時，當投資金額超過目前預估值之 235%，計畫內部報酬率始小於股東預期報酬率。此外，當營業收入較目前預估減少 25%時，計畫淨現值始趨近於 0，且內部報酬率仍約當於股東預期報酬率。

敏感性分析結果顯示，廠商於負擔權利金前，若營業收入能與預估值相符或接近，則廠商縱使大幅增加投資金額 1 倍至 200%，仍能具有相當利潤，且具負擔權利金之能力；而在投資金額與預估水準相當時，縱使廠商營業收入較預估減少 20%，仍可維持計畫淨現值為正，且仍具一定負擔權利金之能力，從而，如權利金之比率合理，即便內外條件有若干變動，廠商在本案仍有相當獲利空間。

第七項 服務區二樓加入營運之財務可行性

如前第二節所述，目前服務區二樓空間作為接待室及會議室，考量石碇服務區建物本身面積不大，加上腹地不大，確實影響車流及旅客人

數，間接造成該地區經營較為不易，且該服務區確實曾發生廠商因此不易覓得知名品牌進駐之困境，故從增加進駐廠商之角度，考慮開放二樓增加廠商經營規劃之空間，以填補該服務區先天之劣勢，確為可思考評估之方向。

如前所述，倘二樓開放作為營業使用，需申請環境影響差異評估報告或內容變更對照表之修正；此外，依現地狀況觀之，一二樓原即非設計供營業使用，故通道規劃較為狹窄，廠商變更用途除須符合法令要求外，在硬體上亦應相應予以變更，始符合安全要求，就此部分將增加廠商之成本費用。

惟在法律仍屬可行之前提下，茲先就二樓開放經營對上述營運收入、營運成本、及部分營業費用之影響重新進行財務試算，作為是否增加二樓作為營運空間之參考，以下分述之：

一、 營業收入：

依照其他服務區廠商經營二樓之經驗，二樓受限於其位置，其營收效益平均而言不如一樓，惟若廠商能將較不具收益之櫃位(如 ETC 櫃位)移至二樓，將一樓留給較能創造營收之櫃位，則將可創造較佳效益。故本案若新增二樓作為營運範圍，預計營運第一年可達 7 成效益、第二年 8 成、第三年 9 成，第四年以後可發揮完全之每坪效益，以此估算之。

二、 營業成本

二樓之營業成本估算與一樓相同，廠商引進熱熟食協力廠商之設櫃成本為 75%，針對熱熟食以外之協力廠商以及自營之櫃位，參照目前經營廠商之預估，仍以平均成本率 69% 估算。

三、 營業費用

增加二樓為廠商營運範圍至少影響廠商之人事費、水電瓦斯費，另因二樓目前並非規劃為營業用，變更為營業用途廠商必須新增投資進行裝潢(包括樓梯)，故亦影響修繕費用。

人事費部分以新增一名基層人員預估，瓦斯費以增加之坪數等比例增加，修繕費用則配合投資金額為原僅有一樓之投資金額 1.2 倍重新計算。

此外，如增加二樓營運，因使用面積增加，房屋租金及稅金亦會相應增加，以二樓部分面積為 290.4 平方公尺重新核算高公局應繳納之房屋稅與廠商應繳納之房屋租金如下：

表 2- 20:新增 2F 作為營運空間房屋租金計算表

建物代碼	樓別	總面積(M2)		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
		營業用	非住家 非營業用						
-1-A0-B-2-1	-1F	403.20	1109.3	574,157	567,706	561,254	554,803	548,352	541,901
1-A0-B-2-1	1F	939.10	313.3	1,671,598	1,652,816	1,652,816	1,615,252	1,596,471	1,577,688
2-B0-B-2-5	2F	290.4	0	516,912	511,104	505,296	499,488	493,680	487,872
房屋課稅現值(年)		3,055.30		2,762,667	2,731,626	2,719,366	2,669,543	2,638,503	2,607,461
廠商應繳房屋租金	租金率	10%		276,267	273,163	271,937	266,954	263,850	260,746
房屋稅-營業用	稅率	3.00%		82,880	81,949	81,581	80,086	79,155	78,224
房屋稅-非住家非營業用	稅率	免稅		0	0	0	0	0	0
高公局應繳房屋稅-合計				82,880	81,949	81,581	80,086	79,155	78,224

依據前述假設條件下，增加二樓營運於負擔權利金前，廠商於契約期間內平均稅前淨利約為 10.29%，本計畫之淨現值為 39,229 千元，計畫內部報酬率為 43%，大於股權報酬率，計算結果顯示於負擔權利金前廠商將可獲得一定之利潤，且具備一定程度之權利金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

第四節 法律可行性

本計畫規劃採 OT 方式辦理，意即委託民間機構營運政府已興建完成之公共建設；俟營運期間屆滿後，再將營運權歸還政府(參促參法第

8 條第 1 項第 5 款)，後續招商作業之進行係依照促參法及相關法令辦理，另因本案服務區原即已具備建物，尚不涉及土地開發與營建上之法令問題。因此，其所涉法令主要即為促參法及其相關子法等規定。

第一項 促參法類

第一目 本案適用促參法之依據

行政院公共工程委員會在 89 年 12 月 13 日研商之「政府業務委託民間辦理與促進民間參與公共建設法等相關法規之適用」會議中揭示，政府委託民間辦理之法規適用原則如下：

- 1、凡屬促參法第 3 條第 1 項所稱公共建設，並依促參法第 8 條第 1 項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法。
- 2、機關公有財產委託廠商營運管理，並支付廠商費用者，依採購法第 2 條及第 7 條第 3 項之規定屬勞務採購，應依採購法之規定辦理。
- 3、機關依據國有財產法或其他公產管理規定，將公有財產出租，承租人取得標的物之使用收益權，並支付租金給機關，且其中無採購法及促參法之適用。

公共建設及公有財產委由民間經營管理雖有上述三種方式，惟其中，公有財產出租並無採購法及促參法之適用，政府採購法乃機關付費予民間廠商，而促參法則係民間機構支付權利金給主辦機關，並自負營運之盈虧，為節省政府公帑，引進民間資源及效率，公共建設若符合促參法相關規定，應優先適用促參法辦理委外經營管理。

國道服務區自 94 年以來均依據促參法以 OT 方式辦理委外經營管理。而依據 104 年 12 月 30 日修訂之促參法現行法第 3 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 2 條規定，國道服務區因屬促參法所稱之

交通建設，得依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定以 OT 方式辦理委外經營管理。

第二目 本案之主辦機關

按促參法第 5 條第 2 項、第 3 項及第 4 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」、「主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。」、「前項情形，應將委託事項及所依據之前項規定公告之，並刊登於政府公報、新聞紙、或公開上網」。

次按行政程序法第 15 條第 1 項、第 2 項及第 3 項規定：「行政機關得依法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之。」、「行政機關因業務上之需要，得依法規將其權限之一部分，委託不相隸屬之行政機關執行之。」、「前二項情形，應將委任或委託事項及法規依據公告之，並刊登政府公報或新聞紙。」

經查，本案營運之國道高速公路石碇服務區，其中央目的事業主管機關應為交通部。是以依促參法第 5 條第 2 項規定，應由交通部擔任本案之主辦機關。惟交通部得依促參法第 5 條第 2 項、行政程序法第 15 條第 1 項及促參法第 5 條第 3 項及行政程序法第 15 條第 2 項規定，委任交通部臺灣區國道高速公路局(以下簡稱高公局)執行之。

第三目 本案民間機構參與公共建設之方式

按「民間機構參與公共建設之方式如下：一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。二、民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。三、民間機構投資

新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。六、配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。七、其他經主管機關核定之方式。」為促參法第 8 條第 1 項所明定之 7 種民間機構參與公共建設之方式。

經查，本案範圍包括既有石碇服務區建築設施、休息大廳、餐廳及周遭綠地廣場及停車場等。因此，本案應係屬依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，採由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 OT 方式)辦理。

第四目 民間參與本案之法定作業程序

依促參法及其相關子法之規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設，應辦理之程序如下：

一、 可行性評估：

為降低履約爭議的發生並提升促參案件品質，104 年 12 月 30 日修訂之促參法於第 6 條之 1 增訂「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。」，是修法後可行性評估為促參案件之必要程序。而可行性評估應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，就公共建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等方面，審慎評估民間投資之可行性(促參法施行細則第 39 條第 1 項及第 2 項規定參照)。

二、 先期規劃：

應撰擬先期計畫書，並應依公共建設特性及民間參與方

式，就擬由民間參與公共建設營運之規劃及財務，進行分析；必要時，應審慎研擬主辦機關對該建設之承諾與配合事項及容許民間投資附屬事業之範圍，並研擬主辦機關應配合辦理之項目、完成程度及時程(促參法施行細則第 39 條第 1 項及第 3 項規定參照)。

三、公聽會

依 104 年 12 月 30 日新修正促參法第 6 條之 1 規定「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。」，是依現行法規定，辦理促參案件時，應於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，並於可行性評估報告中具體說明對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見不採納之理由。

四、擬定民間參與建設之「申請須知」及「契約草案」：

擬定民間參與建設之「申請須知」及「契約草案」。並包括辦理招商說明會以徵詢民間投資人之意見，納入「申請須知」及「契約草案」中。且於公告後，如民間投資人對「申請須知」或「契約草案」之內容或程序有疑義，或提出修改之建議時，應提出澄清或說明，並視需要為補充公告(促參法施行細則第 40 條規定參照)。

五、成立甄審委員會及辦理申請案件之甄審工作：

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 3 條第 2 項之規定，甄審委員會應於公告徵求民間參與前成立，並

於甄審作業完成且無待處理事項後解散(促參法第 44 條及「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 34 條規定參照)。

六、 議約及簽約：

甄審委員會評定出最優申請人後，雙方展開議約談判，獲致共識後，完成投資契約之簽約手續(促參法施行細則第 41 條之 1 及第 41 條之 2 規定參照)。

第五目 本案附屬事業之項目

按促參法第 27 條第 1 項及第 2 項規定：「主辦機關為有效利用公共建設所需用地，得協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制後，開發、興建供該公共建設之附屬事業使用。」、「前項附屬事業使用所容許之項目，由主辦機關會同內政部及有關機關定之。但經營前項事業，依法令需經其他有關機關核准者，並應申請核准之。」。

由上可知，為有效利用公共建設所需用地，主辦機關得依促參法第 27 條第 1 項規定協調內政部、直轄市或縣(市)政府調整土地使用分區管制，供該公共建設之附屬事業使用，而民間機構得經營附屬事業之項目，係由主辦機關會同內政部及有關機關定之。

經查，本案基地面積約 12,678 平方公尺，目前雖尚未就本案營運之石碇服務區定有附屬事業使用容許項目，惟依促參法第 27 條第 2 項規定之意旨，民間機構似非不得經營經主辦機關同意之附屬事業項目。惟所經營之附屬事業規模仍應受限於石碇服務區之規模為是。

第二項

其他相關法令

表 2- 21:本案可能涉及適用法令彙整表

類別	法令名稱
通用法令	● 民法、行政程序法
民間參與法令	● 促參法及其施行細則、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則、促參案件權利金設定及調整原則
消費者保護相關法令	● 消費者保護法、消費者保護施行細則、臺中市消費者保護自治條例
文創廣告相關法令	● 交通部所屬機關機構所轄公有公共運輸系統之場站或相關設施優先提供文化創意產品或服務廣告空間比例及使用費率標準
建築相關法令	● 建築法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、土地法、其他相關子法
環保相關法規	● 水污染防治法、水污染防治措施及檢測申報管理辦法、廢棄物清理法、室內空氣品質管理法、食品衛生管理法、飲用水管理條例
經濟稅賦法令	● 公司法、商業登記法、銀行法、所得稅法及各類稅法

第三項

小結

綜上分析可知，本案依促參法第 8 條第 1 項第 5 款辦理委託經營尚與法無違，於法律面係屬可行，且於促參法規範下，本案之主辦機關應為交通部，並得委任 貴局執行之。後續執行本案時，將應依促參法及相關法規辦理招商作業、甄審與評選作業、議約及簽約作業，同時於研擬相關規範時，亦應留意本案可能涉及之其他法規規定。

第五節 民間參與可行性綜合評估

依前述各項可行性評估之內容，判斷本案計畫應屬可行，其中財務可行性因涉及投資金額及營運計畫等目前尚難具體估算之項目，不確定因素較高，茲匯整可行性綜合評估表如下：

表 2- 22: 可行性綜合評估表

項目	可行性評估	分析內容
公共目的及方式	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案公共目的係考量駕駛人及車輛經過長途行車後之需求，提供用路人餐飲商品、休憩設施及車輛油料補給、檢修等服務，以維持高速公路行車安全。委託民間廠商經營不影響原興辦目的。</p> <p>本案依據促參法第 3 條第 1 項第 1 款「交通建設」作為民間投資之建設項目辦理，而計畫將採用促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定 OT 之方式辦理。</p>
市場可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>1. 市場區位 石碇服務區位於國道 5 號 4K 附近，與國道其餘 13 個服務區不同點在於石碇服務區鄰近市區，且為國道全線唯一位於平面道路之服務區，除開車以外，大眾運輸工具、自行車均可抵達。</p> <p>2. 國人旅遊風氣盛行 受惠於雪山隧道之開通，每日經過國道 5 號之車流量相當穩定，周末尤其達到高峰，其中國道 5 號之雪山隧道更為北部及西半部民眾前往宜蘭最便捷的道路，且在國內旅遊仍以開車為主要交通工具之情況下，石碇作為國道 5 號全線唯一之服務區扮演提供服務不可或缺之角色。</p>

		<p>3. 具有潛在參與者</p> <p>本案前一次招商吸引 2 家以上廠商參與投標，其餘國道高速公路服務區亦均能吸引民間廠商參與投資，具有潛在參與者。</p>
技術可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>1. 石碇服務區現有設施計有地上二層及地下一層建築物 1 棟、地磅站及戶外空間包括廣場、停車空間及公廁及綠美化設施。</p> <p>2. 地下室及一樓建議維持原始使用狀況；二樓部分考量變更用途存有建築消防法規之合法性的風險，且進行變更時勢必增加廠商之作業時間及費用，又是否有助於廠商之經營或反而增加其招商的負擔及營業成本，亦無法確認，故基於穩健性原則及明確性之考量，建議不納入營業範圍使用。</p> <p>3. 戶外空間部分，考量若切割建物由廠商經營管理、戶外空間由高公局管理，屆時事故發生之責任將不易釐清，故建議仍併同委由廠商維護管理。</p>
財務可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>1. 本計畫採民間參與公共建設之方式辦理財務評估為可行</p> <p>本計畫委託經營管理期限為 6 年(如廠商符合優先訂約之資格則最長經營管理期限為 9 年)，就廠商角度而言，負擔權利金前，廠商之內部報酬率達</p>

		<p>42%，廠商能由本案中獲得一定之利潤，且具備一定程度負擔權利金之能力。</p> <p>就主辦機關之角度言之，除向廠商收取土地租金(含地價稅)外，房屋稅金及房屋租金亦包括於定額權利金中收取，預估主辦機關每年權利金收入可達新台幣 400 萬元。</p> <p>2. 投資金額大小影響營運收支評估及本案財務可行性</p> <p>本案之基本假設與參數設定係參酌石碇服務區過去營運狀況及國道其他服務區定之。其中營業收入之預估，係以過去年度之年化報酬率輔以其他服務區重新招商後營業額成長率推估；預估之項目中較具不確定性者為投資金額，因石碇服務區近三年來營運狀況始終無法有大幅度之提升，提供服務及餐飲的內容均需適度轉型或改變商業模式，故視未來廠商之規劃，投資金額可能與原預估有較大幅度之變動，此點可能影響計畫淨現值及內部報酬率。</p> <p>3. 執行敏感性分析</p> <p>經執行二項關鍵變數：營業收入及投資金額之敏感性分析。分析結果顯示，廠商於負擔權</p>
--	--	---

		<p>利金前，若營業收入能與預估值相符或接近，則廠商縱使大幅增加投資金額至 200%，仍能有相當利潤，且具負擔權利金之能力；而在投資金額與預估值水準相當時，縱使廠商營業收入較預估減少 20%，仍可維持計畫淨現值為正，且仍具一定負擔權利金之能力。</p>
法律可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案符合促參法相關規定，後續招商作業之進行係依照促參法及相關法令辦理。另因本案服務區原即已具備建物，尚不涉及土地開發與營建上之法令問題。</p>
民間參與可行性 綜合評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 條件式可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>綜合上述分析，本案屬可行之計畫，透過公私部門之合作，引進民間力量，大幅提升服務區之創意及動能，進而提昇使用率及對用路人之服務品質，並減少政府人力、物力之支出。</p>

第六節 公聽會

為完成可行性評估報告並廣為蒐集意見，高公局於 105 年 6 月 16 日假石碇服務區 2F 會議室舉辦營運移轉案公聽會。公聽會會議記錄詳如附件一。與會民眾及專家學者之意見與本案規劃方向相符，均予以採納。

先期規劃之內容，因本案為 OT 案件，不涉及興建、用地取得及環境影響評估，故予以省略，茲就其他規劃項目分述如下：

第三章 先期規劃

第一節 許可年限及範圍

第一項 許可範圍

本案基地座落於新北市石碇區豐林里文山路一段 6 號，鄰文山路一段及國道 5 號(蔣渭水高速公路)，行經高速公路須從石碇交流道下方方能抵達。全區占地 12,678 平方公尺，服務大廳建物面積 1252.26 平方公尺，地磅站建物面積 29.26 平方公尺。



圖 2-4:網路空拍圖，拍攝者：邱柏鈞 (2016.6.)

第二項 委託經營管理範圍

委託廠商經營管理之範圍除建築物主體一樓外，尚包括地磅站房，其中建築物一樓部分作為賣場及餐飲用途。委託經營之項目為：餐飲、

零售專櫃及便利超商、知名連鎖中式餐飲或西式速食餐飲。此外，公共廁所及育嬰室亦位於一樓。

地磅站房面積為 29.26 平方公尺，建物執照用途已改為零售店鋪，可委由得標廠商發揮創意、活化運用。惟於用途規劃時，需考量地磅站之位置位於高乘載管制地點。

第三項 許可年限

本案委託經營管理期限為 6 年，如於委託經營管理期間前 4 年度經主辦機關評鑑結果良好者，取得優先議約權，辦理方式如下：

一、 促進民間參與公共建設法第 51-1 條

主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。

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。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

二、 促進民間參與公共建設法施行細則第 61 條

主辦機關與民間機構優先定約前，應就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。

三、 本案委託經營管理期間為 6 年，若廠商前 4 年度之營運績效評估連續 4 年均達優等以上，取得優先議約權。

四、 廠商應於委託經營管理期限屆滿前 15 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫書向高公局申請優先議約。如廠商未於期限內提出申請，視為放棄優先議約權。

五、 優先議約以一次為限，且優先議約之委託經營管理期間不得超過 3 年。

六、廠商申請優先議約後，高公局應辦理資產總檢查，並就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件。如廠商提出申請後 6 個月內雙方未能簽訂新約，則廠商喪失優先議約權，不得異議。

第二節 整建、設計規劃

本案係採 OT 方式辦理，工程上並無須再新增主體建物，故主要施工僅為一般室內裝修工程，關於裝修期間之工程管理說明如下：

第一項 裝修工程規劃

本案實際之投資金額將依廠商擬訂之投資執行計畫書辦理，惟自營運開始日起 1 年內，投資金額不得少於總投資金額之二分之一，且投資執行計畫書所列投資項目須在 5 年內執行完成。主要投資項目應包括建築物之室內裝修工程、機電消防設備工程、排汙工程、公廁、植栽等整修美化工程、交通安全工程等。

本案裝修工程之辦理時程為簽約後 60 日內提出依經營管理執行計畫書之建築物室內裝修平面圖，提出經建築師簽證之建築物內裝修細部設計圖供高公局審查。廠商應依審查結果於施工前取得建築物室內裝修之施工許可證明，始得動工。

因服務區主要興辦目的為服務用路人，故不得有服務中斷之情形，廠商裝修工程需以分期分區施工為原則，於完工後須取得室內裝修竣工合格證明。

第二項 工程施工管理

一、 工程設計規範

本案工程部份僅為一般裝修工程，有關本計畫工程設計規範及施工作業應依建築相關法令規定及民間機構之投資計畫書辦理規劃設計、施工及行政程序等作業。

二、 施工管理

本案廠商負責執行室內裝修工程之管理責任，高公局得要求民間機構於開工前 14 日提出施工管理計畫，由高公局核定後執行，以落實對民間機構執行裝修工程作業之監督。

第三項 施工期間管理責任歸屬

室內裝修工程主要由民間機構負責規劃、設計與施工，主辦機關則需善盡監督之責，以維公共利益，相關管理責任歸屬如下：

表 3-1: 施工期間管理責任歸屬表

項目	民間機構	主辦機關
辦理工程之規劃、設計與施工及負擔相關法律責任	◎	
因整修工程致與第三人發生糾紛或生賠償責任	◎	
工地清潔、安全及保險	◎	
工程品質、進度稽查等控管		◎
施工進度嚴重落後、工程品質重大違失等處置		◎

由上表可知，裝修工程施工之品保、品管之執行主要辦理單位均為民間機構，主辦機關不應過度介入，惟仍應確認廠商是否有確實依計畫執行，適時督導。

第三節 營運規劃

第一項 營運計畫辦理方式

一、 整體營運發展

(一) 營運原則

國道服務區設置之主要目的乃在於提供用路人長途行車必要的休憩之處，並作為車輛補充燃油及檢修之場所，以維國道行車安全，本案希冀透過民間參與以提升服務區之服務品質與績效，進而達成服務區永續服務與經營之目的。本計畫營運原則如下：

1. 遵守目標原則：民間機構之經營形象不得違反主辦機關之委辦宗旨，本案委外營運主業為餐飲、零售店，並包括廁所、資訊服務中心及其他公共服務空間等服務之提供。民間機構應致力建構優質便民的服務環境、合理售價，並肩負服務區環境管理維護之責。
2. 管理查核原則：未來之營運作業，由民間機構依其投資計畫書所提之營運計畫負責經營許可之業務，營運計畫必須經辦主辦機關審查核可後方得執行。營運期間每年應就營業績效、旅客達成率、服務滿意度與設施維護品質等進行檢討與改善方案提報。
3. 回饋互惠原則：民間機構應配合主辦機關對於石碇地區藝文活動或產業發展之相關業務推動工作；民間機構除土地租金外，應詳實紀錄營收並依約核算權利金，主辦機關則在政策面與投資環境支持並輔導廠商。

(二) 經營策略：結合在地化特色產業提供多樣服務，讓服務區成為新的觀光亮點。

石碇及鄰近地區擁有許多頗具特色的農產品，例如坪林以產茶著名、深坑以臭豆腐出名，若能結合地方特色產品，則可達到與其他服務區

差異化之市場區隔，讓消費者在服務區能享有一站購足之便利性，藉此吸引用路人停留遊憩之誘因。

此外，與其讓各類業者（例如手工麵、麥芽糖、包種茶）於服務區各設立一家櫃位，可進一步思考因地制宜，參考微風台北車站、誠品松菸，聚集多家高品質的同類業者之成功模式，創造群聚效應，透過引近相同或相類似產品之櫃位，不但有助於提升消費者在消費比較時之便利性，且有助於良性競爭，進而帶動人潮，讓消費者或觀光客於尋找同類商品時首選石碇。

服務區委託民間廠商經營管理，盼能引進民間各方面專業人才之創意與經驗，落實「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」之四大理念，透過主辦機關、民間廠商互相配合交流，增加服務區來客人數，以穩定服務區之營收、提高地方產業的能見度。

近年來國道全線服務區均藉由民間機構之創意及高度經營管理能力逐漸轉型，服務區較過去能提供更多加值服務，除傳統的用餐、休憩、旅遊資訊服務外，幾已成為另類觀光景點，成為旅途中必遊之處。石碇服務區四周綠意環繞，坐落位置具有一般道路可達及鄰近市區之特殊性，未來招商需由廠商妥善規劃，發展出此服務區與其他高速公路旁服務區不同之特色，創造差異化，方能成功轉型。

二、 營運方式

民間機構應依主辦機關審核同意之營運執行計畫書自行負責經營管理業務，營運所需資產及設備由民間機構自行購置，經營所需之工作人員由民間機構自行僱用，相關資產、設備、工作人員均由其自行購置與聘用，並自負盈虧。主辦機關將依契約所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督並提供必要之協助。

三、 營運項目及空間規劃建議

本計畫使用項目主要包括餐飲服務、便利商店、公共廁所、資訊站、景觀休憩區、停車場等，民間機構於許可期間內取得本計畫之營業權，營運項目與內容除考量本計畫之發展定位及基地條件所適合之項

目，另必須符合相關土地使用管制、建築以及商業法令等規定，民間機構未來營運項目應依主辦機關同意後始得為之。

民間機構因營運需求欲服務區使用執照各空間使用原核准使用機能或區內各項設施功能時，應經主辦機關同意後始得依法辦理。

四、 費率調整機制

民間機構得依據其所提供之服務品質，酌收相對之服務費用。

(一)民間機構得依據其投資計畫書，針對主體計畫擬訂營運費率調整時機及方式等機制。

(二)民間機構對外收費項目及標準，應依主辦機關核定之投資執行計畫書所訂標準訂定，但民間機構得於許可期間每年提出費率調整方案，並經主辦機關同意後，依市場情況、消費者物價指數調整收費項目及標準。

五、 民間機構應負擔事項

(一)民間機構人員之僱用，悉依政府相關法令規定辦理。

(二)民間機構營運應自負盈虧，並負擔營運所衍生之各項稅捐總額、規費、維修、行銷、人事、其他所有營運費用及因違反有關法令應繳納之罰鍰等費用。

(三)民間機構對於委外範圍內之土地、建築物、各項設備及設施等標的物及營運資產，應盡善良管理人之維護管理義務，其所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、更新、保管、保險、水電、電話、保全及其他所有費用，於主辦機關交付民間機構並經民間機構點交完成後，概由民間機構負擔。

(四)為確保本案服務品質，民間機構應於營運開始前，依投資執行計畫書內，相關營運設備購置計畫之內容，完成相關營運設備之購置。

(五)每年繳付土地租金及權利金。

六、公部門與民間機構權責劃分

本計畫為透過民間投入使建物更有效的利用，由民間機構負擔設施改善及維護成本，研擬經營管理方案時，宜考量商業、客層屬性與財務收支平衡。後續營運成本如水電費、電信網路、環境維護、設施更新等負擔權責劃分如下：

表 3-2:本案管理負擔成本分配

營運管理權責/負擔	主辦機關	民間機構
整修工程、設施完善		◎
電費、水費、瓦斯、電信、網路、保險、保全		◎
環境維護管理		◎
重大天然災害復舊	◎	
政策推廣行銷	◎	
違反法令應繳納之罰鍰		◎

七、民間機構營運管理工作範圍

未來民間機構除自行營運外，經主辦機關同意後，部分設施得委託第三人維護管理，惟其經營主體仍須符合相關法令規範，民間機構仍應依規定負完全之管理維護責任。民間機構為維持本計畫之正常運作，應進行各項經營管理工作，主要內容說明如下：

(一)人力組織架構與招募訓練計畫

依未來經營業務之需要，規劃人力配置及組織架構，並依營運時程研擬招募及訓練計畫。

(二)軟硬體維護管理計畫

民間機構應負責各建築物之內外設備、設施及環境的維護與管理，包含各項設施及設備之維護與維修、重置費用之編列、維護系統之建立等項目。

(三)維持景觀義務

民間機構應維持戶外景觀之綠化植栽維護工作，並應維持全區之清潔管理工作。

(四)安全管理

安全管理包含設置保全、警衛站及監控系統，安全與安寧的維護，停車場之管理、夜間巡邏、燈火管制、防火措施、防竊措施、防震防颱措施、緊急狀況疏散計畫等。

(五)業務推廣計畫

針對石碇區遊樂餐飲設施及特色產品之規劃與廣告行銷，可結合公部門資源與鄰近景點之串連效益，吸引多元客層並提升營業績效。

八、特許期間屆滿後資產之無償移轉

(一)特許期間屆滿資產移轉規定

民間機構於興建營運期滿後，依促參法第 54 條及施行細則第 61、62 條之規定，除經主辦機關依投資契約中明定之營運績效評估辦法，「經主辦機關所成立之經營績效評估委員會評估『營運績效良好』達到一定次數以上者，得向主辦機關以書面申請繼續定約」由民間機構繼續營運之外，民間機構應於營運期限屆滿後，將現存所有之營運資產或經營權，依投資契約無償移轉、歸還予主辦機關。

(二)移轉標的

1. 興建及整建工程所建造及購置之財產、設施或設備。

2. 營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物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、規格說明、技術資料等。
3. 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。有關土地返還、資產移轉之項目、時間、條件及相關準備工作將於後續興建營運契約中規定。

第二項 營運監督與管理

一、 營運監督與績效評估

主辦機關得依促參法第 54 條及施行細則第 61、62 條規定，於契約中訂定營運績效評估辦法，及成立營運績效評估委員會，於營運期間，每年至少一次進行營運績效之評估。

主辦機關並需成立單一窗口，負責與民間機構之協調及督導本計畫所簽訂特許契約之履約執行。民間機構應依據本計畫所簽訂之特許契約，接受主辦機關之監督。為評鑑營運績效，維持一定的營運品質，本計畫需訂定評鑑準則及營運指標，以為評估民間機構之營運成效基準。

本計畫主辦機關可以至少但不限於從下列各方面，於招商文件擬定時一併將營運指標與績效訂定，以作為後續與得標廠商於特許期間評鑑與續約之參考評鑑。在實施上可採定期年度績效評鑑。

- (一) 基地內設施資本化更新與一般性維修保養績效、設施更新頻率、維護率。
- (二) 消費人次與設施利用率。
- (三) 商業推廣暨通路鋪設作業能力。
- (四) 附屬事業執行績效。
- (五) 財務目標達成率。
- (六) 環境保護、安全維護等之執行能力與績效。

(七)總體特許契約執行能力與績效。

主辦機關成立之績效評估委員會，參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」建議置委員七人至十七人，由主辦機關就具有與促參案件公共建設、營運管理相關專業知識或經驗人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。外聘專家、學者，由主辦機關參考主管機關所建立「民間參與公共建設專家學者建議名單」，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。惟簽報及核定，均不受建議名單限制。

又外聘專家、學者之認定，準用「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」。

二、經營與管理機制建立

(一)專案組織成立

本計畫以交通部為主辦機關，經主辦機關授權執行機關臺灣區國道高速公路局(北區工程處)辦理本計畫之訂定公告招商文件之內容、公告及甄審、議約、簽約及履約管理等相關事項，亦為本計畫未來簽訂投資契約之甲方。建議成立跨局室之專案組織，協助本計畫招商簽約、執照申請與履約管理之行政作業效能。

(二)執行工作分組

民間機構之組織編制建議成立相關營運管理、遊客服務、企劃宣傳等工作小組，依不同專業區劃經營管理，並釐清其業務歸屬。

表 3-3:營運管理組織編制

分組	內容
營運管理	包含商品、餐飲之展售販賣，以及全區設施設備管理、環境清潔維護等。
旅遊服務	包含資訊站導覽功能、互動查詢、手機充電、緊急救護,並可增設藝品特產或紀念品展示販售等。應訓練專職人員提供旅遊諮詢服務。
企劃宣傳	鄰近觀光資源及定期進行相關活動或農特產展銷企劃。

(三)經營管理單位

1. 主辦機關及相關建管部門：建議對石碇服務區經營策略方向與內部裝修工程進行管理審核。
2. 民間機構：對委託範圍各區域進行營運管理。

三、營運績效之監督管理

主辦機關除隨時可查核民間機構是否依契約與相關法令規定進行營運外，一年至少辦理一次營運績效評估，且得成立「專案評估委員會」辦理之。

民間機構於主辦機關進行查核時，應積極配合相關作業並提出相關資料，不得有推諉或不合作之情形。惟主辦機關之查核不得影響民間機構之正常營運，並應於進行年度績效評估之 15 日前以書面通知民間機構，要求提送相關資料。

民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運執行計畫，內容應包含年度預定之經營項目、經營內容、活動計畫、預期收益等項目；並於每年 5 月 30 日前提送前一年度之營運狀況、營運資產清冊，相關設施管理維護措施、經聯合會計師事務所查核簽證之財務報告書等資料，提送主辦機關備查。

(一)營運執行計畫

主辦機關應就民間機構於每年 11 月 30 日前所提報之次年度活動計畫進行審查；各期工程完工後之第一年營運執行計畫書應於開始營運日前 30 日提送主辦機關核定。

(二)營運資產

主辦機關應要求民間機構依政府頒行之財務標準分類，逐項登載需轉移之營運資產目錄，並註明資產名稱、種類、取得時間及他項權利等，提供主辦機關備查。

1. 設施管理維護

民間機構應每年訂定維修計畫，確實執行並保存維修紀錄資料，主辦機關得隨時查閱。主辦機關應規範民間機構每年提送前年度之設施管理維護工作紀錄，並由主辦機關進行查核。

2. 財務查核

主辦機關得委託專業機構或會計師，於必要時協助辦理民間機構之財務查核工作。

四、 維護、服務、管理計畫

- (一) 民間機構依法應負起管理維護成效之責，主要任務在於管理維護計畫及推動策略之擬定。除成立專業諮詢團協助提供專業見解外，應建立管理維護專責單位及災害防護團，以執行所有管理維護之計畫工作。
- (二) 災害防護團負責重大災害之緊急應變事項，由負責人擔任召集人，管理維護單位主任擔任副召集人。
- (三) 管理維護單位負責保養維修、營運管理、防盜防災及記錄檔案等管理維護事項之執行及支援災害防護團必要工作。設置主任一人由負責人指派。若採委任、委辦或委託者，則由立約人擔任，下設維護、服務、管理及財務四組。

五、 營運缺失之處理

民間機構於經營期間如發生經營不善或重大違約事件時，主辦機關除可依契約進行處置外，並可依促參法第 52 條要求限期改善；屆時民間機構未能有效改善時，得中止其營運之全部或部分，或由融資機構、保證人或其指定之其他機構接管，相當期間內仍未能改善時即終止其經營契約。

依據促參法第 53 條規定，公共建設之營運有危害重大公共利益或緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止

興建或營運之部分、全部或終止投資契約；主辦機關在前項情形發生時得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運，並得於必要時強制接管。

六、退場機制

(一) 民間機構違約

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

1. 構成一般違約

- (1) 民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付、非經同意擅自停業、相關費用逾期未繳達 30 日，或違反相關法令者。
- (2) 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
- (3) 民間機構未經事前書面同意，擅將本計畫營運資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為。
- (4) 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (5) 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (6) 資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (7) 其他嚴重影響本計畫整建營運且情節重大者。

2. 構成重大違約

- (1) 除不可抗力、除外情事等不可歸責於民間機構之事由，致延緩工程之因素外，未依同意之投資執行計畫書、整建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
- (2) 民間機構未經書面同意擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。

- (3) 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- (4) 民間機構未經事前書面同意，擅將本契約之權利義務為轉讓、設定負擔或其他處分行為。
- (5) 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經甲方事前書面同意，股東會為解散、合併之或分割決議者。

(二) 違約之處理

要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項：

1. 違約之具體事實
2. 改善違約之期限
3. 改善後應達到之標準
4. 屆期未完成改善之處理

民間機構屆期未改善或改善無效時，得為下列處理，並以書面通知民間機構：

1. 按日處民間機構 2 萬元之懲罰性違約金，至民間機構完成改善。
2. 中止契約或民間機構興建、營運或經營之一部或全部。

(三) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

1. 得押提民間機構留存之保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他基於契約主辦機關有權向民間機構請求支付之費用。
2. 雙方應依契約規定辦理資產之移轉。

(四) 不可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

1. 因政府政策或法令變更，由主辦機關終止部分或全部契約。
2. 因不可抗力或本契約所規範之除外情事，依契約進行協商或協調，自協商(調)日(以較後之程序為準)起 6 個月後，仍無法就該事件及狀態之性質認定達成協議時，主辦機關得終止本契約。

3. 不可抗力及除外情事業經認定，但補救措施於認定後 3 個月內無法取得協議，主辦機關得終止本契約，但雙方另有協議者，不在此限。

七、 契約期限屆滿前之資產返還及移轉

投資契約提前終止時除契約或法令另有規定者外，民間機構應將移轉標的移轉於交通部臺灣區國道高速公路局或其指定之第三人。

(一) 移轉標的

1. 移轉標的

本案為 OT 案並無興建項目，而營運期移轉標的為民間機構所有且為繼續營運本計畫之必要營運資產。

2. 返還及移轉標的應包含關於返還及移轉標的之使用或操作有關之軟體或各項文件、物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。
3. 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為契約之整建或營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經主辦機關同意不須移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用，並應會同主辦機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予主辦機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由主辦機關承擔。
4. 於委託經營管理期間屆滿或本契約終止或解除前 15 日內，乙方應將其增建或添置之營運資產設備無償移轉所有權予甲方。
5. 如甲方認定乙方增建或添置之營運資產設備非屬維持服務區正常營運之必要者，得要求乙方將其撤離、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。

6. 乙方增建或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。

(二) 返還及移轉程序

1. 民間機構應於契約提前終止時起 30 日內，將截至終止時之營運資產清冊提送予主辦機關。
2. 雙方應自主辦機關收到前項清冊時起 30 日內就資產返還、移轉程序及期限達成協議；如協議不成，依契約爭議處理規定辦理。
3. 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等資料等，以作為返還、移轉之參考。
4. 除契約另有約定外，雙方在完成營運資產返還、移轉程序前，均應繼續履行其依契約所應盡之義務。

八、 期滿後優先定約機制規劃

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時與該民間機構優先定約，委託其繼續營運。優先定約權建議如下：

- (一) 民間廠商於本契約委託經營管理期間前 4 年度，如經主辦機關依本章規定評鑑，其成績連續 4 年達優等以上者，民間廠商得於本契約委託管理期間屆滿前第 15 個月起，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，向主辦機關申請優先議約。
- (二) 優先議約以一次為限，且該優先議約之委託管理經營期間不得超過 3 年。
- (三) 如民間廠商未於本契約委託管理期間屆滿 15 個月前依(一)規定提出優先議約之申請者，視同放棄優先議約權。

(四)民間廠商依(一)規定向主辦機關申請優先議約後，主辦機關應應辦理資產總檢查，並就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續經營之條件，通知民間廠商訂定新約，主辦機關為研訂繼續經營條件，得另行組成審議委員會。如民間廠商提出申請後3個月內雙方仍未簽訂新約者，民間廠商即喪失優先議約權，主辦機關得公開辦理招標或自行處理，民間廠商不得異議。

第三項 辦理時程

民間機構應於評定公告後 25 日內、簽訂投資契約前交付「投資執行計畫書」，並經主辦機關同意，以作為民間機構投資營運本計畫之依據。主辦機關得成立專案小組責成各相關單位辦理營運督導及管理工工作。此外，民間機構於正式營運前，應備具相關法令規定須報請核准之文件，經相關機關審查核准後，始得開始營運。

民間機構除第一年營運計畫應於正式營運前 1 個月提出予主辦機關審核外，營運第二年起應於前一年 11 月 30 日前提送次年度之營運計畫，內容應包含年度預定之經營項目、經營內容、活動計畫、預期收益等項目，呈主辦機關備查。

第四節 財務規劃

第一項 廠商負擔權利金能力評估

如同財務可行性評估章節所述，本案於維持原委託營運範圍及基本假設條件下，負擔權利金前，廠商於契約期間內平均稅前淨利約為 8.81%，本計畫之淨現值為 26,163 千元，計畫內部報酬率為 42%，大於股權報酬率，計算結果顯示於負擔權利金前廠商將可獲得一定之利潤，且具備一定程度之權利金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

表 3-4:負擔權利金前損益彙總表

單位：千元	目前委託營運範圍	新增二樓為營運範圍
營業收入	497,686	641,735
營業成本	-343,403	-450,323
營業毛利	154,283	191,412
營業費用	-87,936	-98,355
營業利益(損失)(EBITDA)	66,347	93,057
折舊費用	-22,517	-27,020
稅前淨利	43,830	66,037
所得稅	-7,451	-11,226
稅後淨利	36,379	54,811
NPV	26,163	39,229
IRR	42%	43%

第二項 權利金收取機制

一、 定額權利金

工程會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函第四點所述：「促進參法第 15 條及『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，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。」，故 貴局就各國道服務區之委託經營案，均得收取租金。

又就土地租金之實際計算，「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「出租辦法」)第 2 條第 1 項定有明文：「公有土地之租金依下列規定計算之：一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」又按現行行政院制定之「國有出租基地租金率

調整方案」第二項第(四)款之規定係以土地申報地價年息 5%*60%計收租金，因此促參案件之土地租金係以申報地價 3%計收為原則。

此外，上開函文明文揭示：「.....二、依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)立法意旨，促參 OT(營運-移轉)案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金(得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。」是以，服務區除土地租金另行單獨收取外，權利金中尚可包含房屋租金在內，又有關土地及房屋相關稅金，為免後續行政作業繁複，亦應納入權利金之範圍一併收取。

本案之定額權利金，除包括上述廠商應負擔之房屋租金、土地及房屋稅稅金外，尚應包括其他本案之管理成本。參酌本案過去權利金金額及其他服務區定額權利金之訂定模式，約為房屋租金及房屋稅稅金之 3-5 倍。經核算，本案廠商每年應繳納之房屋租金約為 23 萬元，房屋稅 7 萬元，合計約為 30 萬元，每月新台幣 25,000 元整，定額權利金建議收取區間為新台幣 7 萬 5 千元至 12 萬 5 千元。

目前石碇服務區每月定額權利金為新台幣 15 萬元，略高於建議收取區間，擬併同經營權利金收取方式重新調整。

二、 經營權利金

基於促參案件「風險分擔、利潤共享」之原則，貴局自 99 年起服務區重新招商時，即已重新檢視權利金收取機制，將權利金收取之比例調降，並增設其他營運監督條款，以有效引導國道服務區商品價格下降，提升民眾對國道服務區商品價格之滿意度。本次到期之石碇服務區管理契約，即係採上述調整後之權利金收取方式，分為每月定額權利金與每月經營權利金，其中經營權利金係以每月營業收入之一定比

率計收，且該比率係隨營業收入之級距遞增，以達利潤共享之目標，目前石碇服務區經營權利金計算如下表：

表 3-5:經營權利金計算表

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新台幣元) (Ai)	經營權利金繳交 百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	4,000,000 元 (含) 以下部分	X%	A1*B1
2	4,000,001~5,000,000 元部分	(X+1)%	A2*B2
3	5,000,001~6,000,000 元部分	(X+2)%	A3*B3
4	6,000,001~7,000,000 元部分	(X+3)%	A4*B4
5	7,000,001~8,000,000 元部分	(X+4)%	A5*B5
6	8,000,001 元 (含) 以上部分	(X+5)%	A6*B6
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)			($\sum A_i * B_i$)

X 值由廠商自行提報，並納入評選階段之評分項目。

(一)月營業額起算金額設定

過去六年石碇服務區月營業額之分布整理如下表，由下表可看出，廠商月營業額約介於於新台幣 4,000,000 元至 6,000,000 元間，72 個月份中，共有 51 個月份營業額落在此區間，佔 70%。以現行經營廠商提報之權利金繳交比率 X 值為 3% 為例，營業額一旦超過 4,000,000，則超過 4,000,000 部份即會被收取 4% 之權利金，並不符合利潤共享之原則，以此類推，現行機制似未能提供廠商足夠誘因衝高營業額。考量廠商過去六年每月營業額平均約為 5,168,839 元，初步建議提高月營業額起算之門檻至新台幣 5,000,000 元，亦即在起算門檻以下之月份，廠商均僅需繳納最低百分比之權利金，此一作法再輔以合理之權利金收取區間 (即 X 值)，將可提高本案對廠商之投資吸引力。

表 3-6:月營業額區間表

分級	每月總營業收入 (單位：新台幣元)	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	合計
1	3,000,000 以下							
1	3,000,000-4,000,000	1	4		1			6
2	4,000,000-5,000,000	6	5	9	7	5		32
3	5,000,000-6,000,000	2	1	2	1	4	9	19
4	6,000,000-7,000,000	1	2	1	3	1	2	10
5	7,000,000-8,000,000	1				2	1	4
6	8,000,000-9,000,000	1						1
6	9,000,000-10,000,000							

(二)X 值百分比設定

經營權利金 X 值之百分比設定將影響廠商稅前利潤，為使廠商於負擔權利金後仍保有一定之利潤，茲就 X 值上限進行測試。

測試結果顯示，依目前委託經營管理範圍及定額權利金維持 15 萬之水準下，X 值測試至 5 時，計畫淨現值趨近於零，且內部報酬率約當於股權報酬率，而 X 值設定於 4 時，廠商仍可保有一定之利潤，稅前淨利率大於 2%，而高公局於本案契約期間內可收取之權利金達 3,336 萬元。為適度提供廠商財務誘因，吸引一流廠商參與投資促使石碇服務區轉型，故初步建議本案權利金百分比(X)區間應介於 2%~4%之間為宜。

表 3-7:X 值變動比較表

經營權利金百分比(X 值)	2%	3%	4%	5%	6%
內部報酬率	22%	17%	12%	6%	0%
計畫淨現值	10,379	6,992	3,604	200	-3,406
稅前淨利率	4.12%	3.11%	2.10%	1.10%	0.09%
權利金	23,341	28,352	33,363	38,374	43,385

表 3-8:經營權利金計算表

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新台幣元) (Ai)	經營權利金繳交 百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	5,000,000 元 (含) 以下部分	X%	A1*B1
2	5,000,001~6,000,000 元部分	(X+1)%	A2*B2
3	6,000,001~7,000,000 元部分	(X+2)%	A3*B3
4	7,000,001~8,000,000 元部分	(X+3)%	A4*B4
5	8,000,001~9,000,000 元部分	(X+4)%	A5*B5
6	9,000,001 元 (含) 以上部分	(X+5)%	A6*B6
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)			($\sum A_i * B_i$)

註： X(可取至小數位數 1 位)代表最低權利金繳交百分比， $2 \leq X \leq 4$

第三項 損益分析、投資效益分析與敏感性分析

前開權利金架構下之分年預計損益表、預計現金流量表請參閱附件二。

一、 損益分析

依前述假設下，廠商於契約期間內總營收約為 4.98 億元，扣除營業成本後，營業毛利約為 1.54 億元，營業費用為 0.88 億元，倘廠商將經營權利金 X 值設定於上限值 4，則繳付權利金為 0.33 億，此時稅前淨利率為 2.10%，損益彙總表列示如下：

表 3-9:定額權利金每月 15 萬，X 值為 4- 之預估損益彙總表

(單位：千元)

項目	金額	佔營收百分比
營業收入	497,686	100.00%
營業成本	-343,403	69.00%
營業毛利	154,283	31.00%
營業費用	-87,936	17.67%
權利金 (4%)	-33,363	6.70%
營業利益(損失)(EBITDA)	32,984	6.63%
折舊費用	-22,517	4.52%
稅前淨利	10,467	2.10%
所得稅	-1,779	0.36%
稅後淨利	8,688	1.75%
NPV	3,604	
IRR	12%	

二、 投資效益分析

評估投資效益主要以現金流量為基礎，判斷本案是否具投資價值。因本案假設廠商均以自有資金支應本案投資金額，故折現率及股權報酬率均為 6%。經分析，本案之經營權利金百分比若設定為 2%-4%，則計畫內部報酬率均高於股權報酬率，顯示全部資金均能於計畫期間內回收，且計畫淨現值亦為正值。

表 3-10:投資效益彙總表

經營權利金百分比(X 值)	2%	3%	4%
內部報酬率	22%	17%	12%
計畫淨現值 (千元)	10,379	6,992	3,604
權利金繳納金額 (千元)	23,341	28,352	33,363

三、敏感性分析

經分析，主要影響本案是否具備財務可行性之兩項變數為「投資金額」以及「營業收入」，在投資金額部分，因石碇服務區過去數年來表現尚未完全釋放營運潛能，未來仍有必要透過調整轉型找出更適合之商業模式，廠商或需要投入較大的資金進行內部裝修，而營業收入則可能受到國道5號車流量、來客人次及客單價之影響，並可能受大環境如國內經濟及觀光等因素，過度樂觀或過度保守的預估均可能使實際情況與預估產生差異。

為確認本案兩項重要變數對於計畫內部報酬率及計畫淨現值之影響，執行敏感性分析如下：

(一)投資金額改變

表 3- 11:權利金 4%、投資金額變動影響分析

投資金額變動率	-10%	-5%	0%	10%	20.00%
計畫淨現值	5,564,947	4,584,636	3,604,326	1,643,704	(316,917)
計畫內部報酬率	16%	14%	12%	8%	6%

表 3- 12:權利金 3%、投資金額變動影響分析

投資金額變動率	-10%	-5%	0%	10%	20.00%
計畫淨現值	8,952,217	7,971,907	6,991,596	5,030,975	3,070,354
計畫內部報酬率	21%	19%	17%	13%	10%

表 3- 13:權利金 2%、投資金額變動影響分析

投資金額變動率	-10%	-5%	0%	10%	20.00%
計畫淨現值	12,339,488	11,359,177	10,378,867	8,418,246	6,457,624
計畫內部報酬率	26%	24%	22%	18%	14%

由上表可知，權利金設定為 4%時，對投資金額變動率之敏感性較高，當投資金額較原預估金成長 20%時，計畫淨現值為負，且內部報酬率僅約當於股權報酬率。

(二)營業收入改變

表 3- 14:權利金 4%、營業收入變動影響分析

營業收入變動率	-10.00%	-5.00%	0%	5%	10%
計畫淨現值	(4,716,205)	(527,182)	3,604,326	7,684,261	11,703,238
計畫內部報酬率	-2%	5%	12%	18%	23%

表 3- 15:權利金 3%、營業收入變動影響分析

營業收入變動率	-10.00%	-5.00%	0%	5%	10%
計畫淨現值	(1,667,662)	2,690,725	6,991,596	11,240,895	15,429,235
計畫內部報酬率	3%	10%	17%	23%	28%

表 3- 16:權利金 2%、營業收入變動影響分析

營業收入變動率	-10.00%	-5.00%	0%	5%	10%
計畫淨現值	1,380,882	5,908,632	10,378,867	14,797,529	19,155,233
計畫內部報酬率	8%	15%	22%	28%	33%

營業收入變動百分比對本計畫之影響較大，由上述計算可知，當營業收入較目前預估減少 5%時，而廠商將權利金繳交百分比設定為 4%，則計畫淨現值呈現負值，且內部報酬率小於股權報酬率 6%；若廠商將權利金繳交百分比設定為 2%，則敏感性較低，於營業收入較目前預估減少 10%時，計畫淨現值仍為正，且內部報酬率大於股權報酬率。

第四項 小結

經以上分析，本案廠商於負擔權利金前具財務可行性，而權利金負擔數額之多寡將影響廠商投資意願。目前高公局權利金之收取方式分為定額權利金及經營權利金，定額權利金建議收取區間為新台幣 7 萬 5 千元至 12 萬 7 千元，目前收取金額為新台幣 15 萬元略高於建議收取區間。經營權利金部份月營業額起算金額，考量現行機制似未能提供廠商足夠誘因衝高營業額，建議由新台幣 400 萬調整至新台幣 500 萬；X 值建議區間為 $2 \leq X \leq 4$ 。惟當 X 值設定為 4 時，廠商內部報酬率雖為 12%，然經執行敏感性分析，倘廠商投資金額變動率增加達 20% 或營業收入較目前預估值減少 5%，均會造成計畫淨現值為負且內部報酬率小於或僅約當於股權報酬率，故建議可適度調降固定權利金之金額。倘固定權利金收取金額落於建議收取區間、且 X 值為 4 時 (固定權利金以每月 10 萬元為例)，此時廠商之內部報酬率為 15%，更具投資效益，也可弭平投資金額及營業收入變動產生之影響，惟高公局之權利金收入每年將減少 60 萬元。

第五節 風險規劃

第一項 各階段風險辨認

本案涉及整建裝潢期、營運期、以及移轉期，茲就各階段可能發生之風險說明如下表：

表 3-17:各階段風險辨認表

階段	風險類別	內容
整建裝潢期	期程管理風險	廠商因各種因素未能於期限內完成整建裝潢，將影響用路人使用服務區，甚至有造成服務中斷之風險。
	財務風險	本案因非屬大規模投資案，且非屬長期計畫，目前規畫廠商全數以自有資金支應契約中之投資金額，如有需融資之情形基本假設參數須進行修改。

營運期	政策風險	營運期間內可能受到政府交通政策影響車流量、增加稅負等風險。
	市場風險	營運期間可能有廠商販售商品之類型不符市場需求，未能吸引人潮之風險，此時即可能發生計畫無法產生足夠現金流入之情形。本案亦可能受到營業淡旺季、觀光產業、甚至政府休假政策等法令變更之影響。
	營運風險	經營廠商需具備足夠之創意及規劃能力、執行力，引導石碇服務區轉型。 經營廠商或有可能無法依其投資執行計畫書引進原規劃之協力廠商進駐。
	金融風險	利率、通貨膨脹率如超過原本預期，或受國內外經濟變動影響，將影響本案原基本假設參數之設定。
移轉期	設施設備老舊風險	營運期間廠商應妥善維護高公局交付之設施設備，營運期限屆滿後移轉後方得以繼續使用及營運。
不可抗力風險		指重大天然災害或人為災害，地震、水災、颱風、戰爭、暴動、傳染病等 不可預知或不可抗力之天災、人禍。

第二項 風險分擔原則

前述各階段產生之風險分擔原則如下表所示：

表 3-18: 風險分擔表

階段	主要風險項目	風險分擔者		
		主辦機關	民間機構	保險公司
各階段	不可抗力			
	重大天災	◎	◎	●
	人為災害	◎	◎	●
整建裝潢期	期程管理風險			
	證照申請延遲	◎	●	
	工程品質不良		●	
	財務風險			

	預算超支		●	
	須進行融資		●	
營運期	政策風險			
	交通政策改變	●	◎	
	稅負增加	●	●	
	市場風險			
	營運風險	◎	●	
	金融風險			
	利率		●	
	通貨膨脹率		●	
移轉期	設施設備老舊風險	●		

●：主要分擔者、◎：次要分擔者

第三項 因應風險對策

為因應各階段產生之風險，初步擬定因應或減輕風險之對策如下：

表 3-19: 風險因應對策表

	風險類別	內容	對策
整 建 裝 潢 期	期程管理 風險	廠商因各種因素未能於期限內完成整建裝潢，將影響用路人使用服務區，甚至有造成服務中斷之風險。	嚴格控管廠商進駐開始進行裝修之時程，並協助於期限內取得裝潢許可執照。
	財務風險	本案目前規畫廠商全數以自有資金支應契約中之投資金額，如有需融資之情形基本假設參數須進行修改。	廠商應審慎評估其財務規劃，並以最保守之情況進行試算，確保在各種條件最差之情形下仍有履約能力。
營 運 期	政策風險	營運期間內可能受到政府交通政策影響車流量、增加稅負等風險。	因本案位於國道 5 號，如政府政策影響國 5 知交通量甚至影響用路人進入服務區之路線，主辦機關應協助排

			除此風險。
	市場風險	營運期間可能有廠商販售商品之類型不符市場需求，未能吸引人潮之風險，此時即可能發生計畫無法產生足夠現金流入之情形。本案亦可能受到營業淡旺季之影響。	廠商應於投標前確實瞭解市場需求，擬訂符合石碇服務區之市場策略，營運期間並配合各節日不定時推出活動吸引人潮。
	營運風險	經營廠商應具備足夠之創意及規劃能力，引導石碇服務區轉型。 經營廠商或有可能無法依其投資執行計畫書引進原規劃之協力廠商進駐。	如廠商營運發生重大困難或有重大違約情事，主辦機關應視情況接管服務區之營運或及時終止契約重新遴選合適之廠商。 廠商於營運期間如有違反契約之情形(如未依約引進協力廠商亦未能覓得同質同等廠商替代)，則主辦機關應依促參法第 52 條規定確實為相關處置。
	金融風險	利率、通貨膨脹率超過原本預期，影響本案原基本假設參數之設定。	廠商於投資階段即應審慎評估利率、匯率、通貨膨脹等對本案營運期間可能產生之影響，避免作出過度樂觀之財務預估。
移轉期	設施設備老舊風險	營運期間廠商應妥善維護高公局交付之設施設備，營運期限屆滿後移轉	契約應將移轉設施區分為「必須返還」、「不須返還」二類，並載明

		後方得以繼續使用及營運。	委託經營期間民間機構應盡之維修保管責任。
不可抗力風險		指重大天然災害或人為災害，地震、水災、颱風、戰爭、暴動、傳染病等不可預知或不可抗力之天災、人禍。	廠商因天然災害而受重大損害時，主辦機關得依相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或爭取中央補助經費、其他紓困方案。如因不可抗力之因素毀損建築或其他結構體等，由主辦機關協助復原。

第四項 超額利潤之回饋機制

倘廠商於本方案中因經濟環境情勢改變等因素，而有獲取超額利潤之情形，基於促參案件風險分擔、利潤共享之原則，就此等非屬廠商自身營運努力而獲得之額外利潤，論理廠商應將該等超額利潤回饋主辦機關。惟因高公局辦理本案之目標為服務用路人，並期望透過本案結合在地文化、提升就業機會、促進經濟發展，公益性質濃厚，故建議高公局可積極鼓勵廠商於獲取超額利潤時，能秉持回饋社會之理念，以及落實弱勢關懷。

考量超額利潤之回饋機制應本於廠商自身意願，建議不於招商文件及投資契約中明訂一定金額或比例之超額利潤回饋機制，惟為鼓勵廠商將社會回饋、弱勢關懷納為規劃本案之一部份，或可考慮讓廠商依自行規劃之投資計畫，自行提出具創意性之回饋方案，並於評選階段作為加分條件鼓勵廠商，以提升本案公益性。

第六節 政府承諾與配合事項

促參案件係透過民間部門之參與，達到風險分擔利潤共享之目標，為提高本案民間參與之可行性，政府提出下述承諾及配合事項。政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，政府協助及配合辦理事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求。

第一項 政府承諾事項

本案政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期程如下：

表 3-20: 相關資產設施交付期程表

項目	內容	辦理時程
1. 交付圖說、設施操作手冊	交付圖說及辦理設施操作說明	簽約後、廠商營運開始日前完成
2. 交付財產清冊		簽約後、廠商營運開始日前完成
3. 點交營運資產	依使用現況分批辦理點交	簽約後
4. 同意廠商進駐現場進行裝修	高公局核發裝修許可函	簽約後
5. 提供現況水電設施		簽約後、廠商營運開始日前完成

第二項 政府配合事項

本案政府配合事項如下：

1. 重大天然災害復舊貸款

民間機構在營運期間因天然災變而受重大損害時，得由交通部會商財政部協調金融機構或特種基金，依促參法第35條規定提供重大天然災害復舊貸款。

2. 行政配合協調之協助

民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，本局在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

3. 協助辦理優惠貸款

民間機構如符合行政院經濟建設委員會之「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，本局在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

4. 使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經本局書面同意後為之。

5. 保固維修之協助

民間機構請求協助時，本局應通知建築物、工作物、營運資產或相關設施之保固廠商提供保固維修。

第七節 履約管理規劃

第一項 履約進度及品質管理機制

一、 規劃設計階段

主辦機關督導民間機構提出之規劃設計內容，須符合本案之公共建設興建目的與公共利益。

二、 整建施工階段

(一) 若民間機構需進行內部裝修工程必要設施時，需依相關法規規定提送申請文件。

1. 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)。
2. 乙方開始營運後，如認為甲方授權代表人所交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，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。

(二) 主辦機關依投資契約所定稽核及工程控管規定，建立內部完整之工程品質控管及財務查核機制與流程。

(三) 主辦機關應限期民間機構提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

(四) 為確保施工階段工程進度與品質，主辦機關得派員或邀請專家學者進行查核。

三、營運階段

(一) 依契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。

(二) 民間機構應提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

(三) 為瞭解民間機構營運及財務狀況，主辦機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

第二項 控制及查核項目與時間點

一、營運要求事項之達成

將針對招商文件中要求民間機構達成本案公共建設目的之營運原則、建設使用要求及原則是否達成，未來將於投資契約中規範查核之時間點及查核之項目。

二、營運及財務檢查

將針對民間機構提出或交付營運計畫、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，進行查核，透過定期及不定期方式進行查核檢查，未來將於投資契約中規範每年至少進行一次定期查核。

三、營運資產之管理

民間機構應自簽約之日起製作營運資產清冊，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明該資產名稱、種類、取得時間、取得成本、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。於契約存續期限內，應於每年4月30日前將上年底最新營運資產清冊送交主辦機關備查。

第三項 營運績效評估

一、 營運績效評估項目

研擬績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估，考量本案為分期營運，其內容包括下表之項目。

惟經營運績效評估委員會認為有調整評估項目之需，得於前一年績效評估委員討論後，修正隔年的評估項目，並通知民間機構辦理。

各項目評估準則分配由評估委員賦予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計。

表 3-21:績效評估表

項次	項目	配分	標準	分數	備註
一	履約情形	20%	1.是否有違法情事 2.是否有違約情事(含土地租金及權利金繳納情形) 3.履約管理缺失改善情況		
二	年度營運計畫執行情形	20%	1.年度營運收支狀況 2.財務能力表現		
三	使用者滿意度	15%	1.滿意度調查結果(例如:顧客滿意度、員工服務態度等) 2.申訴案件及處理情形		
四	財產與設施維護情形	15%	1.是否按照營運計畫、業務計畫以及相關規定與標準維護設施 2.各項維護報表填寫情形(例如:公共安全檢查紀錄、開發經營資產保養維護紀錄、公共空間之清潔情形等) 3.環保及安全衛生計畫執行情形(例如:安全維護計畫、環境清潔設施維護計畫、廢棄物清運及處理計畫等) 4.緊急狀況疏散計畫執行情形		
五	活動推展及睦鄰活動	10%	1.活動推廣情形 2.鄰里互動及回饋(例如:友善氛圍的營		

			造		
六	年度營運計劃	5%	1.營運管理計畫編製 2.設施配置計畫編製 3.行銷計畫編製 4.設施重製汰換及經費預估編製		
七	政策配合度	15%	1.主辦機關辦理推廣活動 2.主辦機關督導改善缺失		
			總分		

二、 營運績效評估方法

每年辦理營運績效評估，由機關之督導委員會委員組成之，必要時可增聘局外專家、學者擔任評估委員。

三、 營運績效評等

- (一) 評估委員對評分表各項目予以評分。
- (二) 出席評估委員就該服務區評分加總之平均分數為該經營廠商之評估成績。
- (三) 委員評估成績乘以 60%，滿意度調查成績乘以 20%，神秘客調查成績乘以 20%，3 次成績之加總為該服務區經營廠商之年度營運績效評估成績。
- (四) 年度評估結果，其總成績達 86 分(含)以上者列為特優、86 分以下-81 分(含)以上者列為優等、81 分以下-76 分(含)以上者列為甲等、76 分以下者不列等第；民間機構經評估結果符合經營管理契約中規定者，將賦予優先續約之機會。

四、 優先定約

- (一)民間廠商於本契約委託經營管理期間前 4 年度,如經主辦機關依本章規定評鑑,其成績連續 4 年達優等以上者, 民間廠商得於本契約委託管理期間屆滿前第 15 個月起, 檢附歷年評估報告及未來投資計畫書, 向主辦機關申請優先議約。
- (二)優先議約以一次為限, 且該優先議約之委託管理經營期間不得超過 3 年。
- (三)如民間廠商未於本契約委託管理期間屆滿 15 個月前依(一)規定提出優先議約之申請者, 視同放棄優先議約權。
- (四)民間廠商依(一)規定向主辦機關申請優先議約後, 主辦機關應先辦理資產總檢查, 並就委託繼續營運進行規劃及財務評估, 研訂繼續經營之條件, 通知民間廠商訂定新約, 主辦機關為研訂繼續經營條件, 得另行組成審議委員會。如民間廠商提出申請後 6 個月內雙方仍未簽訂新約者, 民間廠商即喪失優先議約權, 主辦機關得公開辦理招標或自行處理, 民間廠商不得異議。

第四項 施工或經營不善之處置及關係人介入接管規劃

根據促參法第 52 條及其施行細則、「機關辦理促進民間參與公共建設案件注意事項」之相關規定, 民間機構如有經營不善或其他重大情事發生, 主辦機關要求期限改善無效或於情況緊急, 遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時, 主辦機關得令民間機構停止營運之一部或全部, 並介入接管。

民間機構於履約期間若有缺失時, 主辦機關應先以書面方式通知其定期改善。通知內容應包含下列項目: 缺失之具體事

實、缺失改善期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善處置方式。

而經主辦機關通知定期改善卻逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，主辦機關得令民間機構停止營運之一部或全部；停止期間主辦機關得自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理營運；主辦機關亦可中止契約。

一、關係人介入

促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，而關係人介入的重點在確保銀行債權，本項意在補充「獎勵民間參與交通建設條例」所忽略的銀行角色。透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；主辦機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權占可獲得確保，將三方損失降至最低。

二、接管規劃

無論促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而中止、停止其興建或營運之一部或全部或中止投資契約時，主辦機關除得採取適當措施繼續維持該公共建設之營運之外，必要時並得依促參法第 53 條第 2 項規定強制接管其營運。

依據 95 年交通部公布之「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」，如因促參法第 52 條或第 53 條而中止契約之情事，得依法辦理接管事宜。

第八節 移轉規劃

第一項 移轉/返還標的

一、特許期間屆滿資產移轉規定

民間機構於興建營運期滿後，依促參法第 54 條及施行細則第 61、62 條之規定，除經主辦機關依投資契約中明定之營運績效評估辦法，經主辦機關所成立之經營績效評估委員會評估營運績效良好達到一定次數以上者，得向主辦機關以書面申請繼續定約之外，民間機構應於營運期限屆滿後，將現存所有之營運資產或經營權，依投資契約無償移轉或返還予主辦機關。

二、標的屬性

依標的屬性為既有或興建、整建後之新增項目，區分為「返還」或「移轉」。定義如下--

(一) 返還標的：除經甲方依規定程序報廢者外，所有甲方點交予乙方之營運資產，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。

(二) 移轉標的：

1. 乙方為整、擴建營運本案之現存營運資產，及為維持繼續營運之必要設施。
2. 乙方新建本案之必要資產及新建中之工程設施。如乙方尚未完工之工程經甲方認定不列入移轉標的者，甲方得書面通知乙方限期進行自費拆除該未完工之工程，若乙方逾期未完成拆除，甲方得代為執行，且其一切費用由乙方負擔。

三、項目範疇

- (一) 資產範圍：民間機構因執行而取得之現存營運資產。
- (二) 營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物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、規格說明、技術資料等。
- (三) 移轉/返還標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉/返還上開資產前，除去該等資產之一切負擔。
- (四) 有關土地返還、資產移轉之項目、時間、條件及相關準備工作將於後續營運契約中規定。
- (五) 非屬本案興建及整建暨營運之必要資產，但可輔助或加強營運效能者，甲方得以雙方議定之價格購買之。

第二項 移轉及返還程序

依促參法施行細則第 60 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

一、財產目錄

依行政院頒佈之「事務管理規則」製作財產目錄，隨時將其財產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、數量、取得時間、取得成本、殘值、他項權利設定情形、使用現況及維修、保固等狀況。

二、移轉及返還程序

民間機構應於許可年限屆滿前 6 個月提出財產目錄，主辦機關應派員實際清點、辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。主辦機關辦理資產總檢查得委任相關專業人員協助，其檢查方式、程序、標準等事項應於契約屆滿前 1 年由主辦機關研訂之，並通知廠商配合辦理。辦理資產總檢查之有關費用應由主辦機關負擔。除契約另有約定外，雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行契約所應盡之義務。

三、移轉及返還條件

民間機構應無條件移轉/返還標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

四、權利義務

- (一) 依乙方移轉予甲方之營運資產應無滅失或減少其通常效用或具有其所保證之品質，如有毀損，乙方應於移轉前修復完畢，並將營運資產對分包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方。
- (二) 民間機構於營運資產移轉予主辦機關或其指定之第三人前，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。但經主辦機關同意保留者，不在此限。
- (三) 民間機構於許可年限屆滿前應繳納完所有稅捐及費用。
- (四) 民間機構應以移轉或授權之方式，將本案建設操作技術及維修相關之必要技術，提供予主辦機關；涉及營運所需之電腦系統軟體、應用軟體等，民間機構應同時移轉予主辦機關為必要之使用。

- (五) 民間機構於許可年限屆滿未獲繼續經營之許可時，其有關人員之退休、資遣應由乙方負責依當時有關法令規定辦理之。
- (六) 民間機構未依本章約定返還、點交或撤離人員者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣2萬元整，至其依約履行完畢之日止，主辦機關如受有其他損害並得請求賠償。
- (七) 民間機構如逾期未依本章約定返還、點交、或撤離人員者，主辦機關得逕行收回土地、建築物、工作物及各項設備，不得異議；主辦機關收回前，如民間機構繼續營業者，應賠償其每日肆拾萬元(營業稅另計)懲罰性違約金予主辦機關。

表 3-22:移轉及返還程序作業

階段	計畫內容		時程	注意事項
	審查同意	備查		
營運交接	◎		屆滿前	1.若原民間機構不續約經營,應準備營運交接計畫 2.主辦機關應備妥營運交接之準備作業 3.屆滿後由主辦機關繼續營運 4.若新任民間機構能盡快銜接上,可減少主辦機關相關作業並維持正常營運
信託注意事項	◎		屆滿前	1.信託資產歸屬權利人 2.民間機構與信託機構連帶負責信託資產(建物等應返還主辦機關)之移轉 3.如有損失,負連帶賠償責任
權利義務解除	◎		屆滿後	1.地上權設定登記塗銷 2.資產之出租、出借、設定等到期或解除資產之出租、出借、設定或其他任何負擔,使資產所有權可以順利移轉返還主辦機關 3.履約保證金之退還,若有待解決事項者,得暫扣待解決後始發還
資產移轉與返還	◎		屆滿或終止前	1.訂定移轉與返還計畫 2.資產檢查:得請專家顧問進行資產檢查、功能測試或鑑價 3.移轉與返還:乙方應於本契約屆滿前一個月內,完成前述移轉資產目錄之不動產及動產之返還及移轉

附件一

國道高速公路局
國道 5 號石碇服務區營運移轉案公聽會
會議紀錄

時間	105 年 6 月 16 下午 3 點
地點	石碇服務區 2 樓會議室
主持人	鄭崇賓主任秘書
主辦單位	國道高速公路局
工作團隊	恆業法律事務所
出席者	詳簽到簿
記錄	蘇芳儀律師

壹、主席致詞：

國道 5 號石碇服務區營運移轉公聽會正式開始，本公聽會為依據民國 104 年 12 月 30 日新修訂之促進民間參與公共建設法第 6-1 條，主管機關辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會等。今天邀請之專家學者為張世佳教授、宮文祥教授，並歡迎地方代表，以及各地相關或關心本案的企業代表參與，請大家踴躍發表意見，作為石碇服務區未來招商參考。

貳、本案簡報：詳簡報資料

參、與會人員意見：

一、豐林里黃里長：對於石碇服務區業績為 14 個服務區中最後一名感到遺憾，目前服務區內未販售當地特產，無吸引用路人進入服務區之誘因，建議留櫃位販售當地產品，如農會的包種茶。

- 二、深坑農會林先生：建議綜合規劃石碇、坪林、深坑特產販售。
- 三、誠益管理顧問公司葉先生：詢問簡報中營業狀況金額為何金額，以及造訪人數統計數據如何獲得？
- 四、柏悅公司洪先生：詢問投標廠商資格及投標資訊。

肆、主辦單位回應：

- 一、國道高速公路每個服務區都是 OT 案，每年的營運績效評估僅作為是否與廠商優先續約之參考，並無排名，應為媒體報導方式有所誤導。
- 二、5 月底關廟服務區廠商成立屏東物產館，結合多個農會行銷屏東特產；招商規劃中可設定在地產品販售比例，但最終仍須回歸市場競爭機制，讓廠商主動找農會規劃行銷，而非採保留櫃位販售在地產品方式。
- 三、簡報中營業狀況金額為未稅營業額，其餘統計資訊皆公開於高公局網站，可自行查詢下載。
- 四、委外招商並非採購，而是廠商提供投資計畫書，今天召開公聽會的目的僅為可行性評估前置作業，招商說明會時將詳細說明廠商條件，並會盡可能鬆綁資格，讓各領域廠商皆有機會投標。
- 五、廠商於投資計畫書中規劃之櫃位為廠商之承諾，若日後得標，高公局將要求廠商依約履行。

伍、專家學者意見：

- 一、張世佳教授：建議服務區應結合地方經濟，加強廠商之地區關懷（弱勢族群照顧）、社區回饋，並將其列為招商時的徵選指標。
- 二、宮文祥教授：建議行政機關積極橫向聯合，例如與新北市政府合作；並在人力許可範圍內蒐集里民意見。

陸、主辦單位回應：

感謝專家學者提供的意見，將再考量實際執行面，與其他行政機關合作、蒐集里民意見，並盡可能融入在地特色。

柒、工作團隊意見：

與其各類業者（例如手工麵、麥芽糖、包種茶）各設立一家櫃位，不如因地制宜，仿效微風台北車站、誠品松菸，聚集多家高品質的同類業者，讓消費者或觀光客於尋找同類商品時首選石碇。

捌、結論暨散會（下午 4 點）

感謝學者專家、地方居民及相關業者的參與，各位的寶貴意見都是石碇服務區未來招商的重要參考，提升對於用路人的服務品質，謝謝各位與會者出席。

附件二：分年損益表 (預估)

(新台幣千元)	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
營業收入	71,490	82,072	84,534	84,534	86,225	88,829
營業成本	49,328	56,630	58,329	58,329	59,495	61,292
營業毛利	22,162	25,442	26,206	26,206	26,730	27,537
營業費用						
人事費用	2,122	2,502	2,897	3,307	3,732	4,172
委託管理費用						
環境清潔費、公廁清潔費	2,944	3,003	3,063	3,124	3,187	3,251
景觀植栽綠美化費	349	356	363	370	378	385
交通維持及保全人員	1,652	1,685	1,719	1,754	1,789	1,824
垃圾清運費	643	655	669	682	696	709
供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費	159	162	166	169	172	176
高低壓用電設備、發電機保養維護費	122	125	127	130	132	135
水電瓦斯費						
水費	456	465	474	483	493	503
電費	3,225	3,289	3,355	3,422	3,490	3,560
瓦斯費	471	481	490	500	510	520
保險費	37	37	38	39	40	41
廣告行銷費	392	400	408	416	424	432
檢驗費(品保、消防安檢)	313	320	326	333	339	346
修繕費	175	186	197	208	219	219
土地租金	16	18	18	18	20	20
	13,075	13,684	14,309	14,954	15,620	16,294
權利金(2%)	3,388	3,811	3,922	4,003	4,087	4,130
營業利益(損失)(EBITDA)	5,699	7,948	7,974	7,249	7,023	7,114
折舊費用	2,972	3,199	3,489	3,883	4,487	4,487
稅前淨利	2,727	4,748	4,485	3,366	2,536	2,627
所得稅	464	807	762	572	431	447
稅後淨利	2,263	3,941	3,723	2,794	2,105	2,180

分年現金流量表 (預估)- 權利金繳交百分比 X 值為 2

(新台幣千元)	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
稅後淨利	2,263	3,941	3,723	2,794	2,105	2,180
投資額 (期初投入)	-17,832	-1,137	-1,159	-1,183	-1,206	0
折舊費用加回	2,972	3,199	3,489	3,883	4,487	4,487
現金流	-12,597	6,004	6,052	5,494	5,385	6,667
NPV	10,378,867					
IRR	22%					



交通部國道高速公路局
FREEWAY BUREAU, MOTC

