

交通部高速公路局

「國道 1 號中壢、湖口服務區增改修建營運移轉(OT+ROT)案」、 「國道 1 號仁德服務區增改修建營運移轉案」招商公開資訊

前言

- 一、 本局中壢/湖口、仁德服務區經營契約於 108 年 5 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，並於 107 年 8 月 15 日(星期三)中午 12 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) 在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷專區之經營。
- (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) 上述經營項目，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。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。
 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，依本項規定其自營營業額至少應達 15%。

- (六) 為求服務區達到區隔化之目的，乙方規劃在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷之經營，其櫃位或營業收入之比例原則不低於本服務區所有櫃位數或營業收入 50% 為宜，區隔化之規劃內容執行情形另於營運績效評估之。

三、 附屬經營項目：服務區廣告物之經營。

四、 委託管理項目

- (一) 戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運（含楊梅休息站）。
- (二) 景觀植栽綠美化維護。
- (三) 公廁清潔維護及設施正常使用損耗之零星修繕、更換（含楊梅休息站）。
- (四) 交通疏導及保全。
- (五) 民間機構使用之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) 景觀水池維護管理、修繕（使用損耗之零星修繕）。
- (七) 公共藝術清潔維護管理。
- (八) 國道資訊補給站。
- (九) 服務台。
- (十) 湖口駕駛人休息室(中壢、湖口案)。

五、 委託辦理項目

- (一) 全區建築物公共安全檢查簽證及申報（含本局之辦公廳舍、宿舍(備勤室)庫房、湖口駕駛人休息室）。
- (二) 全區消防安全設備檢修申報（含本局之辦公廳舍、宿舍(備勤室)庫房、湖口駕駛人休息室）。
- (三) 辦理建築物室內裝修送審及申請。
- (四) 辦理建築物各項建築執照申請。
- (五) 昇降機設備定期檢修維護及取得使用合格證。
- (六) 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。
- (七) 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）。
- (八) 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。

(九) 全區建築物之公共安全檢查簽證及申報由民間機構代為辦理，惟因法令變更新增建築物耐震能力評估之檢查作業初步評估部分由民間機構辦理，其後續之詳細評估等，於本局辦理完成後，併由民間統籌代為辦理申報。

六、 委託經營管理範圍不包括：本案服務區加油（氣）站、停車場電動車充電樁（中壢湖口案：中壢轉運站、機動派出所崗亭）與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、檳榔等商品。
- (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本局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。

七、 委託增改修建及經營管理期間：除提前或展延委託經營管理期間外，委託經營管理期間起訖（暫定）為：自 108 年 6 月 1 日起至 117 年 5 月 31 日止。

八、 委託權限：本局委託民間機構經營管理，民間機構享有增建、改建、修建、經營之權利，並應善盡管理、維護及修繕之義務。

九、 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「庶民餐飲」、「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。
- (三) 投資計畫書宜因應未來趨勢，將高齡化、性別平等觀點納入，民間機構應發揮創意營造性別友善環境。

十、 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，自營運開始日起中壢湖口案：3 年內/仁德案：2 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 8 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) 投資項目除建物增(擴)建工程外，宜以現有建築物室內之餐飲、零售櫃位及便利超商與其他提供用路人使用公共服務空間(包括但不限於駕駛人休息空間及哺集乳室等)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)，使成為提供用路人休憩、生態教育景點。

十一、現有設施空間利用：

- (一) 中壢服務區：服務大廳一層 2,142.3 平方公尺，員工宿舍二層 151.35 平方公尺，高公局現有辦公室、會議室、接待室 254.3 平方公尺。
- (二) 湖口服務區南站：服務大廳一層 962.1 平方公尺，二層 478.7 平方公尺，清潔工具室 53.32 平方公尺。廠商員工宿舍一層 155.16 平方公尺、二層 155.16 平方公尺。
- (三) 湖口服務區北站：服務大廳一層 972.2 平方公尺，二層 518.5 平方公尺，清潔工具室 50.0 平方公尺。廠商員工宿舍一層 165.93 平方公尺、二層 165.93 平方公尺。
- (四) 仁德服務區南站：服務大廳一層 1,270.86 平方公尺，二層 298 平方公尺。
- (五) 仁德服務區北站：服務大廳一層 1,270.86 平方公尺，二層 298 平方公尺。

十二、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繳交本案基地之土地租金(以申報地價*5%*60%+地價稅後加計營業稅計收)，不足一年者依比例計算之。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。
- (二) 以 107 年申報地價為例，中壢服務區營業面積 1,539.71 平方公尺，湖口服務區營業面積 3,341.37 平方公尺，合計營業面積 4,881.08 平方公尺，土地年租金預估金額約 20.4 萬元；仁德案現況營業面積約 2,541.72 平方公尺計算，土地年租金預估金額約 3.8 萬元。(實際應繳土地租金

金額，仍以實際點交土地面積依當年度申報地價計收。

十三、權利金及申請保證金

(一) 定額權利金：中壢、湖口案 20 萬元；仁德案 20 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：

4. 中壢、湖口案：

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新臺幣元) (Ai)	經營權利金繳交 百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai×Bi)
1	26,000,000 元(含)以下部分	X%	A1×B1
2	26,000,001~29,000,000 元部分	(X+1)%	A2×B2
3	29,000,001~32,000,000 元部分	(X+2)%	A3×B3
4	32,000,001~35,000,000 元部分	(X+3)%	A4×B4
5	35,000,001~38,000,000 元部分	(X+4)%	A5×B5
6	38,000,001 元(含)以上部分	(X+5)%	A6×B6
應繳經營權利金合計(營業稅另計)			($\sum Ai \times Bi$)

備註：1.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。
 2.X(可取至小數位數 1 位)代表最低權利金繳交百分比， $4 \leq X \leq 7$ 。
 3.A1 代表在分級 1 之每月總營業收入，A2 代表在分級 2 之每月總營業收入，以此類推。
 4.B1 代表在分級 1 之經營權利金繳交百分比，B2 代表在分級 2 之經營權利金繳交百分比，以此類推。
 5.實際應繳經營權利金金額為： $(\sum Ai \times Bi) \times (1 + \text{營業稅率})$

分級	每月總營業收入 (單位：新臺幣元)	經營權利金繳 交百分	實際每月總營業收入		
			25,000,000	35,000,000	40,000,000

		比			
1	26,000,000 元(含)以下部分	4%	1,000,000	1,040,000	1,040,000
2	26,000,001~29,000,000 元部分	5%		150,000	150,000
3	29,000,001~32,000,000 元部分	6%		180,000	180,000
4	32,000,001~35,000,000 元部分	7%		210,000	210,000
5	35,000,001~38,000,000 元部分	8%			240,000
6	38,000,001 元(含)以上部分	9%			180,000
定額權利金			200,000	200,000	200,000
實際應繳權利金合計 (含加計之營業稅)			1,200,000 ×(1+營業稅率)	1,780,000 ×(1+營業稅率)	2,200,000 ×(1+營業稅率)

5. 仁德案：

分級 (i)	每月總營業收入 (單位：新臺幣元) (A_i)	經營權利金繳交 百分比 (B_i)	應繳經營權利金 ($A_i \times B_i$)
1	14,000,000 元(含)以下部分	X%	$A_1 \times B_1$
2	14,000,001~15,500,000 元部分	(X+1)%	$A_2 \times B_2$
3	15,500,001~17,000,000 元部分	(X+2)%	$A_3 \times B_3$
4	17,000,001~18,500,000 元部分	(X+3)%	$A_4 \times B_4$
5	18,500,001~20,000,000 元部分	(X+4)%	$A_5 \times B_5$
6	20,000,001 元(含)以上部分	(X+5)%	$A_6 \times B_6$
應繳經營權利金合計(營業稅另計)			$(\sum A_i \times B_i)$
備註：1.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。 2.X(可取至小數位數 1 位)代表最低權利金繳交百分比， $4 \leq X \leq 7$ 。 3. A_1 代表在分級 1 之每月總營業收入， A_2 代表在分級 2 之每月總營業收入，以此類推。 4. B_1 代表在分級 1 之經營權利金繳交百分比， B_2 代表在分級 2 之經營權利金繳交百分比，以此類推。 5.實際應繳經營權利金金額為： $(\sum A_i \times B_i) \times (1 + \text{營業稅率})$			

分級	每月總營業收入 (單位：新臺幣元)	經營權利金繳交百分比	實際每月總營業收入		
			13,000,000	18,000,000	19,000,000

		比			
1	14,000,000 元(含)以下部分	4%	520,000	560,000	560,000
2	14,000,001~15,500,000 元部分	5%		75,000	75,000
3	15,500,001~17,000,000 元部分	6%		90,000	90,000
4	17,000,001~18,500,000 元部分	7%		70,000	105,000
5	18,500,001~20,000,000 元部分	8%			40,000
6	20,000,001 元(含)以上部分	9%			
定額權利金			200,000	200,000	200,000
實際應繳權利金合計 (含加計之營業稅)			720,000 ×(1+營業稅率)	995,000 ×(1+營業稅率)	1,070,000 ×(1+營業稅率)

備註：(1)X 可取至小數位數 1 位。

(2)未達起算最低營業收入，以實際營業收入核計。

十四、權利金調整機制

(一) 委託經營管理契約期間若有下列情事時，雙方均得提請另一方協商權利金調整機制。

1. 當經營標的服務區所在高速公路路段日平均交通量與招商階段參考之交通量，連續 3 個月達到 15% 以上之差異時。
2. 當經營標的服務區日平均使用(進入服務區)車輛數，連續 3 個月達到 15% 以上之差異時。

(二) 前項權利金之調整，得由甲乙雙方就差異之比率協商合意，或委託第三方進行調解協議之。

十五、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。

十六、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。

十七、中壢、湖口案服務區臨近路段重要工程參考資料及委託管理營運規定：

- (一) 本局預計利用楊梅收費站之土地，規劃為楊梅休息站，以供該路段人、車簡易行旅服務設施使用，目前正辦理規劃設計階段。
- (二) 楊梅休息站工程預計於 109 年 12 月完工啟用，該休息站工程計畫中已規劃設置營運服務空間(面積概估約 30 坪)，啟用後將併同本案逕交由得標經營廠商作為營運空間使用，營運所應支付之房屋租金及權利金等，已含括於本案固定權利金中不另計收，惟營運廠商須負擔該休息站之公共設施維護管理(包括公廁、停車場清潔及垃圾之處理)之責。

十八、申請人參考資料(正式公告時提供)

- (一) 中壢服務區(約 254.3M²)及湖口服務區南下、北上二樓(各約 478.7M²、518.5M²)現況之高公局辦公室、會議室、接待室，供民間機構規劃使用，請根據規劃使用目的，確實依相關法令辦理之。
- (二) 湖口服務區新建南下及北上公廁，預計分別於 110 年 6 月、109 年 12 月完成，原有公廁將供民間機構規劃使用(南下約 650.29M²，北上約 755.18M²)，請根據規劃使用目的，確實依相關法令辦理之。但若未於預計期程內如期完成時，民間機構應配合本局調整設施點交期程，不得據此對本局有任何要(請)求。
- (三) 湖口服務區原有公廁點交情形：屋內隔間拆除僅保留樑柱、原四周通氣窗拆除並予密閉、牆面粉刷、地面整平及保留入口、水電、污水管線等。
- (四) 圖說參考資料及基本資料參考表。
- (五) 國道資訊補給站之規劃設置應維持目前位置，但為服務區各站室內空間整體規劃使用，視服務區室內使用空間彈性調整，亦可與服務台結合規劃於賣場明顯處，國道資訊補給站預留設置約為 15M²，經本局授權代表人會勘及審核同意後調整位置。該櫃位所衍生使用執照變更或室內裝修等申請事宜，及裝修、管線等相關費用由民間機構辦理及負擔。
- (六) 服務區室內設置之「高速公路電子收費服務空間」應維持目前位置，但為室內空間整體規劃使用，得與 ETC 營運廠商協商獲得同意後調整位置，該櫃位所衍生之相關費用(包括水電、清潔維護等費用但不包括定

期租賃費用)，由 ETC 營運廠商依契約相關規定負(分)擔之。

(七) 參考資料：

1. 服務區營業收入參考網址：

	104 年營業額/月	105 年營業額/月	106 年營業額/月
中壢	7,611,131	7,763,774	7,425,381
湖口	21,551,715	23,367,536	23,917,724
仁德	15,212,436	16,507,499	16,750,165

本局網址：

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2923&p=2330>

2. 委託管理費用(暫估)：

項次	服務區/每月平均 項目	中壢		湖口		仁德		金額
		人力 配置	金額	人力 配置	金額	人力 配置	金額	
1	戶外環境清潔費	3	116,640	5	262,440	4	161,000	前述金額已包含輪 休假日加派人力費 用
2	公廁清潔費	5	174,960	12	437,400	6	207,000	前述金額已包含輪 休及假日加派人力 費用
3	景觀植栽綠美化 費用	2	140,000	3	140,000	2	69,000	前述金額已包含輪 休及假日加派人力 費用
4	交通維持及保全 人員費用	2	240,000	6	240,000	3	161,000	前述金額已包含輪 休及假日加派人力 費用
5	垃圾清運費		120,750		261,000		190,000	
6	供給水池清洗及 飲用水水質檢驗 維護費		3,000		6,000		8,000	
7	高低壓用電設 備、發電機保養維 護		2,100		6,200		12,000	
8	升降梯保養維護 費		0		6,000		5,000	
9	空調冷氣機維護 保養費用		8,000		12,000		7,000	
10	化糞池抽水肥費 用		8,400		18,000		12,000	
11	服務台管理費用		34,500		69,000		69,000	

項次	服務區/每月平均	中壢		湖口		仁德		金額
		人力配置	金額	人力配置	金額	人力配置	金額	
12	駕駛人休息室(清潔維護管理、24小時管理人員)			3	96,000			前述金額已包含輪休及假日加派人力費用
13	地下水系統設備維護及耗材更新(漂白水及氣曝塔設備濾材)		0		10,000			
14	水舞池平均每月維持水質使用之氯錠及除藻劑		7,500					
合計			855,850		1,564,040			
總計			2,419,890				901,000	

備註：

1. 本表參考資料之預估費用，尚未包括基地範圍內建築物附屬設備故障缺失修復之零配件更換與例行保養所須耗材、公廁供應之衛生紙與洗手乳等費用。
2. 環境、公廁、景觀及保全等含輪休及假日加派人力等費用。
3. 人力配置係本局養護工程分局依現況概估，申請人就本局委託管理之項目及參照契約附件二所定之功能標準規範，應於投資計畫書內視管理實際需求詳為規劃委託管理項目之執行計畫(包括人力、耗材、機具、工作時段之配置及經費預估等)。
4. 參考契約附件二：交通部高速公路局中壢/湖口、仁德服務區委託管理項目標準規範。
5. 現有民間機構每月支付中壢服務區賣場電費約 12 萬元、水費 1 萬元，湖口服務區賣場電費約 32-35 萬元、水費 3-4 萬元，仁德服務區約 32.6 萬元、水費 4.4 萬元，申請人如為配合節能，仍須以公共安全及行旅舒適度為考量。

3. ETC 營運廠商 104~106 年度來客人次參考資料：

	104 年	105 年	106 年
中壢	124,430 人	114,532 人	107,266 人
湖口	114,922 人	133,868 人	107,512 人
仁德	185,238 人	189,633 人	190,714 人

4. 交通量參考資料：

(1) 本局交通量網址：

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2919>

(2) 服務區進出車輛分析參考網址：

<https://www.freeway.gov.tw/Publish.aspx?cnid=2293&p=9678>

5. 其他：相關參考資料（如建造執照核發等）。

十九、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) 申請人為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，無不良紀錄者。

二十、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，頁數以不超過中壢、湖口案：120 頁/仁德案：90 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. 投資增改修建、整修改善計畫及營運配置。
 3. 營運管理與協力廠商控管。
 4. 營運行銷、價格策略及在地特色商品規劃。
 5. 財務計畫及權利金之合理性。
 6. 經營創意與回饋。
- (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-「投資增改修建、整修改善計畫及營運配置」之內容，應包括 1. 整體空間規劃(建物增改修建工程規劃構想、服務區室內整體空間及動線規劃與櫃位配置，並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。
- (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，並營造服務區為友善環境。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-「營運行銷、價格策略及在地特色商品規劃」之內容，應包括：

1. 營運行銷策略規劃。
2. 平價餐飲之規劃：比照鄰近地區大專院校周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. 在地特色產品展銷專區之規劃：規劃在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷之經營，力求與其他服務區經營內容區隔化之目的。

(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、營運週轉金、設備維護費、圖說設計費及審查作業費用。

申請人 listed 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。

(七) 甄審項目「經營創意與回饋」應包括：

1. 經營創意：創新提昇服務品質之策略或發想。
2. 回饋：有關弱勢關懷、社會公益的規劃或消費者回饋作為。

(八) 前述各項投資計畫擬辦事項之履約期限。

二十一、 保證金(暫定)：

(一) 申請保證金：中壢、湖口案 700 萬元；仁德案 400 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(9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)。

二十二、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，由公司負責人或專業主持人或副主持人簡報。
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，該合格申請人不列入序位排列。

二十三、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

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。

2. 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。

3. 議約期限：

經評定為最優申請人，應自接獲本局評審結果通知之次日起30日內與本局完成議約相關事宜，除有特殊情形外，至遲不得逾60日。若未能於期

限內完成議約時，本局得訂定期限，通知補正之。該最優申請人如無法補正者，得決定由次優申請人遞補，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議約時，由本局重新公告接受申請。

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 35 份，作為委託經營管理契約之附件及執行之依據。
- (3) 如為食品業者應依「食品安全衛生管理法」檢附食品業者登錄資料。(衛福部 104.12.3 部授食 1041304364)
- (4) 裝修切結書。
- (5) 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：

1. 乙方於委託增、改、修建及經營管理期間內應依法令及一般公認會計原則(GAAP)(即企業會計準則(EAS)，亦可選用國際財務報導準則(IFRSs))，編製財務報表。
2. 乙方經營管理本案服務區之收入及成本，應以分支機構之方式獨立設帳，以區分本案服務區之經營管理績效。
3. 乙方應於每年年度結束後5個月內提送依前2款規定編製經會計師事務所查核簽證之財務報表之本案服務區及乙方公司，其中包含資產負債表、綜合損益表、現金流量表及財務報表附註，提送甲方授權代表人查核，並作為財務查核之基礎。財務報表附註並應揭露本案服務區之營業成本及營業費用。本契約於五月底前屆滿日時，前一年度乙方及本服務區經會計師事務所查核簽證之財務報表至遲應於契約屆滿日提送予甲方授權代表人。
4. 乙方就本服務區財務報表查核所聘會計師，3年內不得受有懲戒處分。乙方如有前述情事者，甲方有權要求乙方更換其會計師，乙方應無條件配合辦理。

四、乙方應於營運開始日前30日內，將公司組織章程、本契約案專業經理人名冊提送予甲方授權代表人備查，如乙方為經營管理本案服務區而設立之分公司或營業所之登記資料。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、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。

七、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、熱熟食等商品，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(食品良好衛生規範準則)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。
- (四) 乙方營業及使用場所應依食品衛生規範隨時檢查及保持整潔衛生，並於每日進行自主查核，確保食品衛生並應派駐專責食品安全衛生管理人員至少1名，負責區內食品安全衛生相關事宜。

八、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周邊商圈店面售價。
- (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。

九、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況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、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。

十一、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(食品業者並應檢附食品業者登錄資料)。

(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(但專案企劃性質或臨時性質之未滿6個月契約得免辦理)。

(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，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)本契約經營屆滿4年後，如為提升營運或多元服務需要，而有更換原經營管理計畫書規劃之連鎖或加盟之協力廠商者，得經甲方授權代表人核定後更換替代之，不受前項不得更換1/3之限制。

(六)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。但所進駐櫃位屬增改修建工程範圍者，則於取得該增改修建之使用執照日起3個月內完成引進。

(七)中壢、湖案：原公廁規劃之協力廠商，應於取得變更使用執照及竣工合格證明起3個月內完成引進。

(八)為促進服務區經營管理效益，甲方授權代表人得定期召開廠商管理座談會議，乙方應通知其協力廠商配合出席會議，共同就服務區經營管理事項，謀求改善或精進之具體作為。

十二、POS系統建置與管理

(一)除有不可歸責乙方之事由外，甲方授權代表人將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。

(二)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。

(三)乙方應在本案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均應進入收銀機及登錄於POS系統。數位監視系統當年度之影音儲存資料至少應保存4個月。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。

(四)乙方應於每日上午10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。

- (五) 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。
- (六) 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，即每筆銷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。
- (七) 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。
- (八) 甲方授權代表人依「交通部高速公路局服務區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)時點之銷售金額及數量。

十三、廣告物之經營管理

- (一) 乙方得提出區站廣告物設置及管理計畫，經甲方或甲方授權代表人審查同意後，招攬及經營廣告物設置業務。
- (二) 前項廣告物設置及管理計畫應至少包含廣告物之設置區域、限制、收費標準、影響評估及支付甲方權利金方案等相關事項。
- (三) 乙方並應符合內政部『招牌廣告及樹立廣告管理辦法』等相關法令規範。

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、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。
- (二) 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；水費除甲方及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁需由甲方負擔外，其餘則全部由乙方負擔。
- (三) 乙方對於本案服務區服務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」、「食品安全衛生管理法」、「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。

(四) 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。

(五) 乙方於本服務區提供之服務事項如下：

1. 本案服務區各站室內之適當地點設置哺集乳室、駕駛人休息空間等。
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。
4. 如有設置兒童遊樂設施，乙方應依「**兒童遊戲場設施安全管理規範**」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。
6. 乙方應於委託經營管理期間設置漂書站，並維護管理漂書站之服務，及維持書籍正常供應。
7. 乙方應於營業範圍內提供免費無線上網及手機充電站(含110V插座、USB及連接線)服務。
8. 乙方應加裝「空氣品質自動監控設施」，定時監測及記錄室內空間CO2濃度，其設置標準及操作應符合政府法令規定。
9. 乙方應於賣場各櫃位提供行動支付服務。
10. 乙方於委託經營管理期間聘用員工時，宜優先聘用原住民。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 乙方須配合於服務區各站室內提供約8~12平方公尺之**空間**，由高速公路電子收費建置營運公司設置高速公路電子收費(簡稱ETC)服務空間(含加值機)，該ETC服務空間每月分擔水電、清潔維護等計6,000元之費用由**ETC營運廠商**負擔(房地租金由甲方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，**得與ETC營運廠商協商獲得同意後調整位置，所需費用由乙方負擔。**

(九) 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。
7. 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。

(十) 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，乙方於營運開始前，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**核備**，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，計畫**畫**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。

(十一) 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送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(含電子檔)送甲方授權代表人備查。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) 無償辦理回收高速公路回數票

(二) 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、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：

1. 於委託經營管理期間開始日後30日內繳交當年度土地租金(含地價稅)。第二年度起，應於每年2月底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)。

2. 如因申報地價或國有基地租金計收標準調整所產生之租金差額，乙方應與次年租金一併結算繳納或扣抵。

二十二、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間，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）：乙方應依**所在縣市「公共意外責任險自治條例」**規定投保公共意外責任險(附加食物中毒險)，最低投保金額不得低於相關之規定。
- (三) 產品責任險：乙方應依「食品業者投保產品責任保險」規定投保產品責任保險，最低投保金額不得低於「食品業者投保產品責任保險」第二條之規定。
- (四) 雇主意外責任險。
- (五) 除依第7.1.1條投保外，乙方應就工程部分，**於施工期間投保營造綜合保險(包含工程綜合損失險、第三人意外責任險)、工程專業責任險及雇主意外責任險**，其保險效力應維持至相關工程完工時，並以甲方為被保險人及受益人或賠款受領人。
- (六) 乙方及其協力廠商均應為其員工投保職業災害保險。
- (七) 保險效力之延長：委託增改修建及經營管理期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並負擔所生之費用，且應使相關協力廠商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

二十三、營運績效評估及優先定約：

- (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定約資格之依據，由甲方辦理營運績效評估。
- (二) **評估時間：由甲方每年辦理1次評估。**
- (三) 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個月前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，**向甲方申請優先定約。**
- (四) 優先定約以一次為限，且該優先議約之委託經營管理期間不得超過**3年**。

二十四、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。

二十五、 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「交通部高速公路局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. 乙方有違約之情形，經甲方授權代表人以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符甲方授權代表人要求，情節重大者。
2. 依規定按日計算收取懲罰性違約金達 60 日上限，乙方仍未完成改善，情節重大者；或乙方遭甲方處以一次性懲罰性違約金，且因同一事由再犯，情節重大者。

(三) 乙方發生違約情事時，經甲方或甲方授權代表人以書面通知限期改善，乙方不改善，或經改善仍不符甲方或甲方授權代表人要求者，除本契約另有約定外，甲方或甲方授權代表人得視情節輕重對乙方處以懲罰性違約金，每件每日新臺幣 2 萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至完成改善為止，並以 60 日為上限。惟乙方有重大違約時，懲罰性違約金以履約保證金金額為上限。

(四) 乙方違約情事如屬經稽查或遭檢舉發現情節嚴重而應立即改善者，甲方或甲方授權代表人得不待書面通知限期改善完成，逕對乙方處一次性之懲罰性違約金，其金額不以 2 萬元為限，但以 120 萬元為上限。惟乙方有重大違約時，懲罰性違約金以履約保證金金額為上限。

(五) 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)。

二十六、 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，作為終止本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本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【以每月營業收入〇〇萬元及投資計畫書提報之經營權利金繳交百分比計算之】)。
- (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. 甲方應依規定, 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。

二十七、 資產之返還

- (一) 除本契約另為約定外, 於委託增改修建及經營管理期間屆滿、終止或解除時, 乙方應依當時最新之財產及物品清冊, 於15日內將具有所有權、「須返還」部分, 無條件返還予甲方。
- (二) 乙方增建或添購資產之移轉
1. 最遲於委託增改修建及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。
 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. 乙方增建或添置之營運設備是否屬維持服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) 乙方應於委託增改修建及經營管理期間屆滿、終止或解除後30日內, 將除依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個月或申請優先定約後2個月內, 提出移轉計畫予甲方授權代表人審查 **並辦理資產總檢查。甲方授權代表人並得視需要委託第三方辦理資產總檢查**, 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：3日以上連續假期乙方應配合甲方實施交通疏導計畫，並增派人力維護環境清潔；於連續假期前2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。
- (六) 戶外垃圾桶損壞，由乙方負責修繕、更新。

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、公廁清潔維護及損壞修繕、更換(正常使用損耗之零星修繕)：

- (一) 中壢服務區：公廁數共2棟。湖口服務區：公廁數北站1棟、南站2棟，共3棟。
- (二) 仁德：公廁數南下、北上各1棟，共2棟。
- (三) 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)，三班每棟公廁均須有專人維護公廁清潔。
- (四) 公廁清洗：乙方清潔人員於每天早上7:30以前(假日或連續假期應視實際車流狀況調整提早完成)應將所有便器、衛浴設備、洗手盆台、垃圾桶、玻璃鏡、門窗、牆壁、水龍頭及地面等均應清洗乾淨，並應經常擦拭保持清潔明亮且不得留有水漬。

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，任一時段各站至少須派1名保全人員執勤，維護區站安全，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
 - (1) 昇降機之每月定期巡檢，由乙方辦理，甲方服務區管理人員會同檢查。
 - (2) 每月、每季維護保養管理工作(含電梯內外玻璃清潔)與申請使用許可證，由乙方委託合法專業電梯廠商辦理，並注意下列事項辦理：
 - a. 核對專業廠商所派人員為合格人員檢查及合格證件無逾期。
 - b. 確認電梯廠商按月實施維護保養並作成紀錄表(應簽章及填註其證照號碼)保留存檔。
 - c. 確認專業廠商維護保養資料上傳資料至網路系統。
 - d. 確認專業廠商投保金額符合法定最低保險金額。
 - e. 法規定投保意外責任保險之最低保險金額如下：(以下金額係為參考，實際仍應依現行法令規定為主)
 - (a) 每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。
 - (b) 每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。
 - (c) 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。
 - (d) 保險期間總保險金額：新臺幣六千四百萬元。
- (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) 設備維修之零配件更換與例行保養所須耗材，均由民間機構辦理。屬於設

備零件總成(如馬達等)之更換或設備使用已達年限之大檢修及汰換，由本局授權代表人自行編列預算辦理。

六、 消防設備維護管理、修繕。

七、 公共藝術清潔維護管理。

肆、議程

時間	議程內容
09：50~10：00	報到
10：00~10：10	主持人致詞
10：10~10：40	招商內容摘要簡報
10：40~12：00	進行討論及交換意見
12：00	散會

交通部高速公路局

「國道1號中壢、湖口服務區增改修建營運移轉案」、

「國道1號仁德服務區增改修建營運移轉案」招商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107年8月15日中午12時前交承辦單位。FAX(02)2297-2487