

交通部高速公路局

國道 5 號蘇澳服務區招商委託專業服務案

可行性評估暨先期計畫

(定稿版)

委託單位：交通部高速公路局

受託單位：寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 107 年 11 月

國道 5 號蘇澳服務區招商委託專業服務案

可行性評估報告

目錄

第一章 前言	1-1
1.1 計畫緣起及目標	1-1
1.2 工作項目及內容	1-1
1.3 預計工作期程	1-2
1.4 可行性評估及先期規劃工作項目及內容	1-3
1.5 可行性評估及先期規劃工作流程	1-5
第二章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標評估	2-1
2.1 公共建設目的	2-1
2.2 計畫背景說明	2-1
2.3 環境背景分析	2-8
2.4 基地週邊現況分析	2-9
2.5 上位計畫及相關計畫	2-12
2.6 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	2-18
2.7 民間參與效益	2-18
第三章 市場可行性	3-1
3.1 設施區位條件	3-1
3.2 市場供需預測分析	3-2
3.3 市場競爭力分析	3-7
3.4 類似案件招商成果	3-18
3.5 潛在投資人調查與分析	3-20
3.6 小結	3-21
第四章 技術可行性	4-1
4.1 基礎資料分析	4-1
4.2 初步工程規劃	4-1
4.3 工程經費估算	4-1

4.4	施工期程規劃	4-4
4.5	小結	4-5
第五章	法律可行性分析.....	5-1
5.1	法律適用基本原則	5-1
5.2	本計畫適用促參法相關法令之分析	5-1
5.3	本計畫適用之其他重要法令	5-7
5.4	重要法律議題探討	5-12
5.5	其他辦理方式	5-16
5.6	小結	5-17
第六章	土地取得可行性.....	6-1
6.1	土地權屬現況	6-1
6.2	土地取得方式	6-2
6.3	土地取得成本與時程	6-3
6.4	小結	6-3
第七章	環境影響.....	7-1
7.1	環境影響分析	7-1
7.2	環境影響因應對策	7-5
7.3	節能減碳分析	7-6
7.4	小結	7-7
第八章	財務可行性分析.....	8-1
8.1	財務可行性	8-1
8.2	財務評估架構說明	8-1
8.3	基本財務假設	8-2
8.4	期初投資及營運收支假設	8-3
8.5	稅捐及租金	8-10
8.6	權利金評估	8-14
8.7	預計財務報表	8-21

8.8 財務效益評估	8-21
8.9 敏感性分析	8-23
8.10 小結	8-24
第九章 綜合評估.....	9-1
9.1 市場可行性綜合評估	9-1
9.2 技術可行性綜合評估	9-1
9.3 法律可行性綜合評估	9-1
9.4 土地取得可行性	9-1
9.5 環境影響評估	9-2
9.6 財務可行性綜合評估	9-2
9.7 計畫替選方案評估	9-2
9.8 後續辦理方式評析	9-2
9.9 小結	9-2
第十章 公聽會提出之建議或反對意見	10-1
10.1 公聽會之通知與辦理	10-1
10.2 公聽會紀錄	10-1
第十一章 其他事項.....	11-1
11.1 先期規劃重點	11-1
 附件一 土地謄本	
附件二 建築物相關資料	
附件三 投資意願調查	
附件四 財務報表	
附件五 公聽會相關資料	
附件六 建造(雜項)執照(含變更設計)核發參考資料	
附件七 可行性評估報告及先期計畫歷次審查意見及回復說明	

圖目錄

圖 1.5-1 可行性評估暨先期規劃作業流程圖	1-6
圖 2.2-1 蘇澳服務區地理位置及周邊現況示意圖	2-2
圖 2.2-2 蘇澳服務區空間區位示意圖	2-2
圖 2.2-3 蘇澳(新馬地區)都市計畫示意圖	2-3
圖 2.2-4 蘇澳服務區外觀意象示意圖	2-5
圖 2.2-5 蘇澳服務區分期開發示意圖	2-5
圖 2.2-6 蘇澳服務區第一期工程施工範圍及現況圖	2-6
圖 2.2-7 蘇澳服務區第二期工程施工範圍	2-6
圖 2.2-8 蘇澳服務區第三期工程施工範圍	2-7
圖 2.4-1 蘇澳服務區週邊交通道路分析示意圖	2-10
圖 2.4-2 蘇澳鎮觀光導覽圖	2-11
圖 2.4-3 蘇澳周邊自然、人文及區域發展位置示意圖	2-11
圖 2.5-1 變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用示意圖	2-13
圖 2.5-2 蘇花公路山區路段改善計畫道路路線示意圖	2-15
圖 3.1-1 鄰近服務區相對位置圖	3-2
圖 3.3-1 鄰近景點及觀光工廠區位圖	3-13
圖 3.3-2 鄰近服務機能相似之便利商店位置示意圖	3-14
圖 3.3-3 半徑 3 公里之加油站位置圖	3-15
圖 4.3-1 蘇澳服務區服務中心 3 樓平面圖	4-3
圖 6.1-1 蘇澳服務區地籍示意圖	6-2
圖 8.2-1 財務分析流程與分析架構	8-2
圖 11.1-1 招商作業流程圖	11-5

表目錄

表 2.2-1 都市計畫公共設施多目標使用-高架道路立體多目標	2-4
表 2.2-2 蘇澳服務區服務大廳主體建物各樓層使用用途	2-7
表 2.2-3 蘇澳服務區加油站服務處建物各樓層使用用途	2-8
表 2.4-1 基地周邊主要聯外道路	2-9
表 2.5-1 優先改善路段之執行情形	2-15
表 2.5-2 上位計畫與相關計畫對本案影響分析	2-17
表 3.2-1 105 年度國人國內旅遊重要指標統計表	3-3
表 3.2-2 國內旅遊目的	3-4
表 3.2-3 105 年民眾前往旅遊地區之比例	3-4
表 3.2-4 選擇旅遊地點時的考慮因素(重要度).....	3-5
表 3.2-5 106 年國道 5 號羅東-蘇澳段日交通量參考值	3-5
表 3.2-6 宜蘭縣與花蓮縣近 10 年遊客人次變化表	3-6
表 3.3-1 石碇服務區停車數量	3-7
表 3.3-2 石碇服務區近 5 年來客數、營業額及客單價彙總表	3-8
表 3.3-3 武荖坑風景區 101 年至 105 年遊客人數	3-9
表 3.3-4 武荖坑風景區收費費率	3-9
表 3.3-5 安永心食館入館票價	3-10
表 3.3-6 鄰近服務機能相似之便利商店彙整表	3-13
表 3.3-7 半徑 3 公里之加油站彙整表	3-14
表 3.3-8 宜蘭縣近 5 年加油站數及油品銷售量統計表	3-16
表 3.3-9 最近 5 年油品零售價格統計表	3-17
表 3.4-1 各服務區招商情形	3-19
表 3.4-2 各服務區榮獲金擘獎殊榮情形	3-19
表 4.3-1 蘇澳服務區服務大廳營業面積表	4-2
表 4.3-2 服務中心暨公共服務空間分年工程經費估算表	4-3

表 4.3-3 加油站工程經費估算表	4-4
表 6.1-1 本計畫座落土地及權屬彙總表	6-1
表 7.1-1 本案環境影響綜合分析表	7-3
表 7.2-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表	7-5
表 8.3-1 基本假設	8-2
表 8.4-1 蘇澳服務區預估分年投資表	8-4
表 8.4-2 各年度投入金額及折舊年限	8-5
表 8.4-3 關廟歷年營業資訊統計	8-5
表 8.4-4 服務中心分年預估營業收入	8-6
表 8.4-5 東山、仁德及西螺加油站 106 油品銷售量統計	8-7
表 8.4-6 加油站分年營業收入表	8-7
表 8.4-7 分年人事費用表	8-9
表 8.4-8 服務區委託管理費用參考	8-9
表 8.5-1 蘇澳服務區基地面積及地價	8-11
表 8.5-2 蘇澳服務區預估地價稅表	8-12
表 8.5-3 預估土地租金表	8-12
表 8.5-4 預估房屋稅及房屋租金表	8-13
表 8.6-1 預估契約期間負擔權利金前損益彙總表	8-14
表 8.6-2 負擔權利金前效益彙總表	8-15
表 8.6-3 石碇服務區實際營業收入分月權重表	8-17
表 8.6-4 服務中心預估營業收入分月分布情形	8-17
表 8.6-5 服務中心經營權利金 X 值變動比較表	8-18
表 8.6-6 服務中心經營權利金架構	8-18
表 8.6-7 106 年 12 月 25 日國內汽柴油零售及批發價比較表	8-19
表 8.6-8 加油站經營權利金計算方式比較表	8-20
表 8.6-9 蘇澳服務區分年權利金預估表	8-21
表 8.8-1 蘇澳服務區財務效益	8-22

表 8.9-1 投資金額敏感性分析	8-23
表 8.9-2 營業收入敏感性分析	8-24
表 8.9-3 營業成本敏感性分析	8-24
表 11.1-1 本案先期計畫書主要工作項目內容一覽表	11-1

第一章 前言

1.1 計畫緣起及目標

交通部高速公路局(以下稱「高公局」)自民國(以下同)94 年起陸續依據促進民間參與公共建設法(以下稱「促參法」)第 8 條第 1 項第 5 款規定，將國道服務區委託民間機構營運，經營期限 6 年，並獲致良好成效。

國道 5 號為北部地區前往東部地區主要道路之一，自石碇交流道至蘇澳交流道總長約 50 公里，其中隧道群總長約 20 公里，南側為蘇花改總長約 39 公里，其中隧道群總長為 24 公里，其間並無設置服務區¹。為提升國道 5 號之服務品質、旅運服務需求，高公局於國道 5 號蘇澳交流道處設置蘇澳服務區，預計於 108 年底完工，並將依促參法徵求民間參與營運蘇澳服務區。為期合理評估民間參與之可行性與研擬合理招商條件，乃委託本團隊協助高公局辦理蘇澳服務區可行性評估、先期規劃、擬定招商文件及協助招商相關作業事項。

1.2 工作項目及內容

因蘇澳服務區擬依促參法第 8 條第 1 項第 5 款辦理招商，將依據促參法第 6 條之 1 及促參法施行細則第 26 條、第 52 條規定辦理可行性評估、先期規劃作業，並依促參法施行細則第 53 條至第 59 條辦理公告招商、甄審、議約、簽約等作業。爰此，主要工作內容包括下列項目：

一、可行性評估及先期規劃階段

- (一)辦理可行性評估及撰寫報告書。
- (二)辦理先期規劃及撰擬先期計畫書。
- (三)辦理公聽會(至少 1 場；含會場準備及會議紀錄)。

二、招商準備作業即公告招商階段

¹ 資料來源：106 年 5 月 15 日北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書第四次環境影差異分析報告(蘇澳服務區)專案小處第二次初審會簡報

(一) 招商文件擬訂與檢討(含申請須知、契約草案、甄審作業須知)。

(二) 辦理招商說明會(至少 1 場；含會場準備及會議紀錄)。

(三) 招商文件之澄清、釋疑及修訂、補充。

三、甄審及評定階段：協助審查投資計畫書

(一) 協助審查申請人資格條件。

(二) 申請人提送之財務計畫可行性分析。

(三) 申請人財務報表分析。

四、議約及簽約階段

(一) 協助契約條文之修正事宜。

(二) 協助契約之商議、議約會議紀錄及訂定事宜。

五、協助機關處理申請人提出之異議及申訴事件。

六、協助機關處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項。

七、提供機關與本案有關之諮詢意見。

八、指派適當人員出席機關召開或機關通知出席或列席之會議(必要時進行簡報)。

1.3 預計工作期程

一、招商委託專業服務契約之履約期限及工作計畫書原訂作業時程

期程	時間		106 年					107 年											
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
本委託案決標	■																		
可行性評估及先期規劃報告書		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
協助辦理公聽會							■												
可行性評估及先期規劃報告書(定稿)								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
招商文件修訂與檢討報告書									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
招商文件修訂與檢討報告書(定稿)													■	■	■	■	■	■	■
協助機關處理招商文件之澄清、釋疑及修訂補充																	■	■	■

時間 期程	106 年					107 年													
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
投資計畫書審查意見報告書																			
協助機關處理申請人提出之異議及申訴事件																			
協助機關處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項																			
提供與本案有關財務及法律諮詢意見																			

二、目前執行情形

時間 期程	107 年												108 年						
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7		
可行性評估及先期規劃報告書(定稿)																			
廠商座談會																			
研擬招商文件暨投資契約草案																			
籌組甄審委員會																			
舉辦招商說明會																			
招商文件暨契約草案審查																			
招商公告及釋疑																			
申請人資格審查																			
投資計畫書審查與選出最優及次優申請人																			
議約及簽訂委託經營管理契約																			

■ 原規劃期程 ■ 目前修正期程

1.4 可行性評估及先期規劃工作項目及內容

一、可行性評估主要目的係評估是否具民間參與營運之可行性，詳細內容如下：

(一) 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。

檢視公共建設目的，並評估推動本計畫案是否符合公共建設政策及是否符合促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。

(二) 民間參與效益

檢視推動本計畫是否可增進公共建設服務性及公益性、帶動內需以促進社會經濟發展、減輕政府財政負擔或增加財政收入之民間參與效益。

(三) 市場可行性

為詳細評估分析市場現況與需求，將檢視本計畫之上位計畫與相關計畫，並進行相關訪談與調查，並彙整所蒐集資料、訪談及調查結果，進行市場分析。

(四) 技術可行性

依公共建設欲達成目標、市場等相關分析所界定內容進行技術可行性評估，主要評估內容應包括基礎資料調查分析、初步裝修(修繕)規劃、工程經費估算、施工時程規劃及方案比較等。

(五) 法律可行性

檢視本計畫所涉及之相關法令，包括促參法及相關子法、森林法及關係法令等，以判斷本計畫民間參與之法律可行性。

(六) 土地取得可行性

檢視本計畫預計委託營運範圍用地所有權情形與土地使用情形，倘有非高公局管有土地，將檢視其用地取得之可能性與取得方式。

(七) 環境影響

檢視可能對環境之衝擊進行初步評估，主要項目包括環境影響分析、環境影響因應對策及節能減碳分析。

(八) 財務可行性

於公共建設目的、市場可行性、技術可行性評估及土地取得等各面向評估基礎上，以民間投資角度，模擬民間投資財務計畫，衡量民間投資效益及評估資金籌措可行性，研判民間投資可行性。

(九) 綜合評估

依據市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響及財務可行性之評估結果，綜合分析民間參與之可行性，以提供最適方案之建議。

(十) 公聽會意見及說明

主要係就公聽會所獲取之建議或反對意見後續處理方式加以說明。

二、先期計畫書係依可行性評估結果及基於政府角度撰擬，且為後續撰擬招商文件之基礎，依促參法施行細則第 52 條第 1 項規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。但未涉及政府預算補貼者，不在此限。同條第 2 項規定先期計畫書包含內容如下：

(一) 民間參與期間。

(二) 環境影響評估與開發許可。

(三) 土地取得。

(四) 興建。

(五) 營運。

(六) 移轉。

(七) 履約管理。

(八) 財務計畫。

(九) 風險配置。

(十) 政府承諾與配合事項。

(十一) 容許民間投資附屬事業範圍。

1.5 可行性評估及先期規劃工作流程

本可行性評估及先期規劃之作業流程如圖 1.5-1 所示，倘經評估具民間參與可行性，後續將辦理先期規劃作業，惟若不具備民間參與可行性，經核定後將進行結案作業。

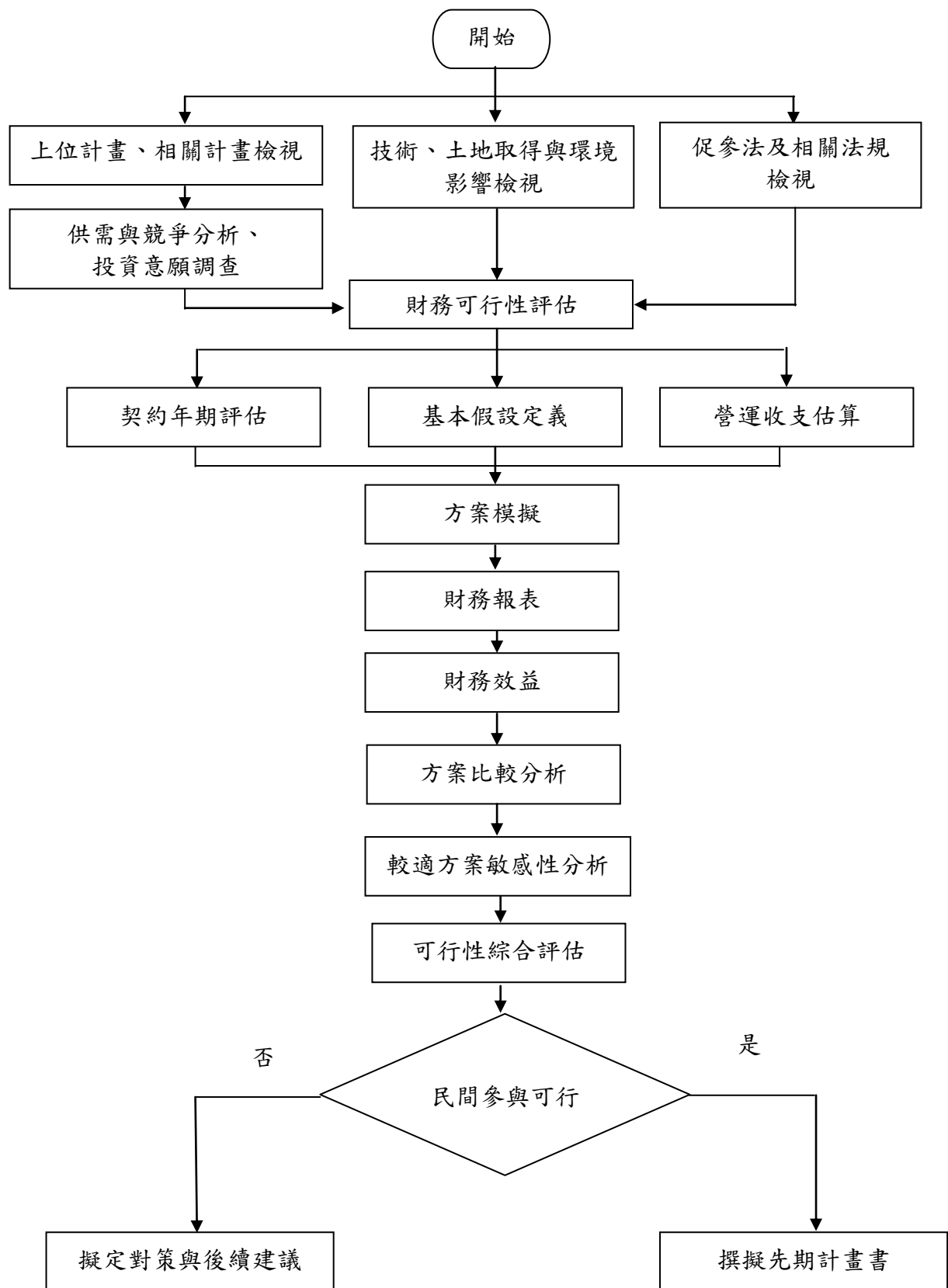


圖 1.5-1 可行性評估暨先期規劃作業流程圖

第二章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標評估

2.1 公共建設目的

國道服務區之設置目的係為提供國道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。因此，國道服務區之設施內容包括餐廳、零售店、廁所、加油站、資訊服務中心及其他公共服務空間等。本計畫基地位於國道 5 號終點、蘇花改起點，近年東部旅遊盛行及未來蘇花公路改善完成，為提供用路人長途旅行停留休憩服務，避免用路人疲勞駕駛，提升安全性，並提供當地居民休憩運動運動場地。

為提升國道服務區之服務品質、引進民間資金與效率，高公局自 94 年起依促參法第 8 條第 1 項第 5 款(OT)規定，將國道服務區委託民間機構營運。

2.2 計畫背景說明

一、計畫背景

國道 5 號蘇澳服務區位於宜蘭縣蘇澳鎮，為國道 5 號與蘇花段中繼點，北側由國道 5 號石碇交流道至蘇澳交流道總長約 50 公里，其中隧道群總長約 20 公里，南側為蘇花改總長約 39 公里，其中隧道群總長為 24 公里，期間並無設置服務區²。

依據國道新建工程局網頁資訊，里程位置為國道蘇花公路里程 0k+450(北宜高頭蘇段 23k+500)，即國道 5 號 54 公里處，需經由蘇澳交流道進入服務區。其面積約 10 公頃，於 86 年通過環評、106 年環差審查通過，依據 106 年 5 月第 4 次環境影響差異分析報告簡報資料，分三期開發，其中旅客服務中心主體大樓及相關設施、部分停車場(含綠地植栽)屬第二期開發範圍，面積約 22,650 平方公尺。停車場部分將於第一期與第二期開發完成，第一期提供聯結車車位約 18 格、大客車車位計 14 格(復

² 資料來源：106 年 5 月 15 日北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書第四次環境影響差異分析報告(蘇澳服務區)專案小處第二次初審會簡報

康巴士計 1 格)、大型貨車位計 10 格、小型車車位約 69 格；第二期大客(貨)車車位約 6 格、小型車車位約 238 格(含無障礙車位計 7 格、婦幼車位 7 格)；總計停車位可提供聯結車 18 格、大客車 20 格(復康巴士 1 格)、大型貨車 10 格、小型車位約 307 格(含無障礙車位 7 格、婦幼車位 7 格)。部分大型(貨)車車位於假日可視需要彈性作為小型車停車位使用。整體興建工程預計於 109 年 2 月完竣。



圖 2.2-1 蘇澳服務區地理位置及周邊現況示意圖

資料來源：北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告

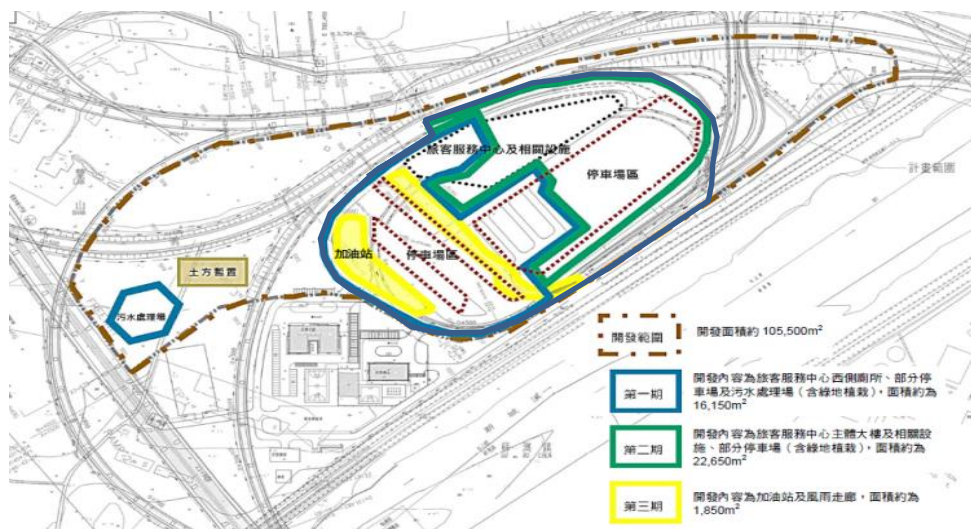


圖 2.2-2 蘇澳服務區空間區位示意圖

資料來源：北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告

二、基地現況

(一) 土地權屬及容許使用項目

本計畫基地座落於宜蘭縣蘇澳鎮湖口段570-2地號等24筆土地，使用面積約53,000平方公尺(5.3公頃)³，屬於蘇澳(新馬地區)都市計畫區內，土地使用分區及使用地類別為「高速公路用地(公共設施用地)」(詳圖2.2-2)；本計畫基地土地權屬全為公有土地，屬於中華民國所有，管理機關為交通部高速公路局⁴。土地謄本資料請參閱附件一。

土地容許使用項目依據「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、工業區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)案(88.09)」說明書之六 其他(一)所載內容：「本計畫高速公路高架部分，在不妨礙高速公路功能下得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」視實際需要做多目標使用，...。」之規定，得做多目標使用。其高架道路之立體多目標標準條件詳見表2.2-1，本計畫規劃做為提供用路人休憩、用餐之服務區及停車場使用，符合規定。



圖 2.2-3 蘇澳(新馬地區)都市計畫示意圖

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署 全國土地使用分區資料查詢系統

³ 交通部台灣區國道高速公路局蘇澳服務區整體建築物與相關附屬設施規劃設計及後續擴充(監造)基本設計報告書(核定版)P.2-30。

⁴ 土地謄本之管理單位為交通部臺灣區高速公路局，依交通部臺灣區國道高速公路局中華民國107年2月9日業字第1071960307號函指示，係因組織整併故將更名為「交通部高速公路局」。

表 2.2-1 都市計畫公共設施多目標使用-高架道路立體多目標

用地類別	使用項目	准許條件
高架道路	下層作下列使用： 一、公園。 二、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 三、洗車業。 四、倉庫。 五、商場。 六、公共使用。 七、加油(氣)站。 八、抽水站。 九、天然氣整壓站及遮斷設施。 十、公車站務設施及調度站。 十一、配電場所、變電所及其必要機電設施。 十二、資源回收站。 十三、自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十四、休閒運動設施。	1.各種鐵、公路、捷運系統架高路段下層。 2.不得妨礙交通，並應有完善之通風、消防、景觀、衛生及安全設備。 3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下行整壓站。 4.應先徵得該高架道路管理機關同意，並符合該高架道路管理相關規定。 5.商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所。 6.作資源回收站；天然氣整壓站使用時，應妥予規畫，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

資料來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表一(106.09.20)

(二)建築設計構想

蘇澳服務區是聯繫北部地區與花東地區的重要交通樞紐，位在交通急速的環境，但具有良好的自然環境，處於連綿的山巒與無際的海洋之間，因此將基地定位為一個能反映周邊天然環境且使人們願意停留在此地休憩，放慢步伐欣賞這一切的「漫空間」。

主體建築物外牆以呼應宜蘭當地建物特色之灰色系洗石子為主，材料分割線配合開窗型式採折線設計，搭配屋頂制高端景樹，整體建築物似船航行；也與周遭山勢地貌融為一體，展現蘇澳當地自然意境。

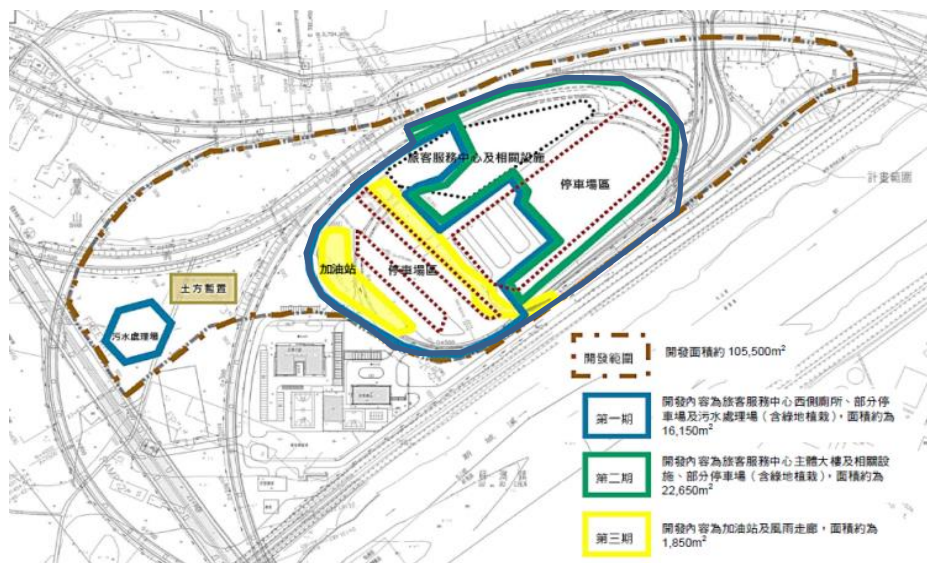


圖 2.2-4 蘇澳服務區外觀意象示意圖

(三)現有設施概況

蘇澳服務區為新建服務區域，刻正進行施工作業，區域內除停車場外，並設有旅客服務中心、加油站、廁所、污水處理場及風雨走廊等建築數幢，共分為三期開發，預計 108 年底全區竣工：

1. 第一期：旅客服務中心西側廁所、大型車輛停車場、部分小型車停車場及污水處理場(含綠地植栽)，面積約 13,654 平方公尺；於本期同時施作全區整地、排水和交通相關等工程。配合蘇花改蘇澳至東澳段於 107 年 2 月 5 日開放通車，其第 1 期工程完工開放公廁及停車場等公共相關設施，並提供簡易賣場購物服務，供用路人使用。



資料來源：北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告

圖 2.2-5 蘇澳服務區分期開發示意圖

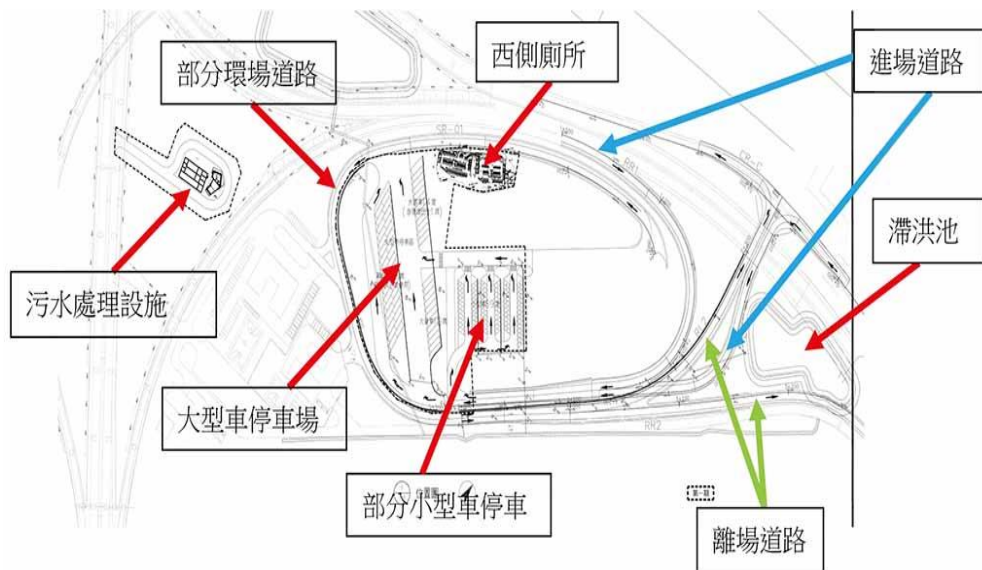


圖 2.2-6 蘇澳服務區第一期工程施工範圍及現況圖

2. 第二期：旅客服務中心主體大樓及相關設施、東側廁所、小型車輛部分停車場(含綠地植栽)，面積約為 13,821 平方公尺，預計 109 年 2 月竣工。

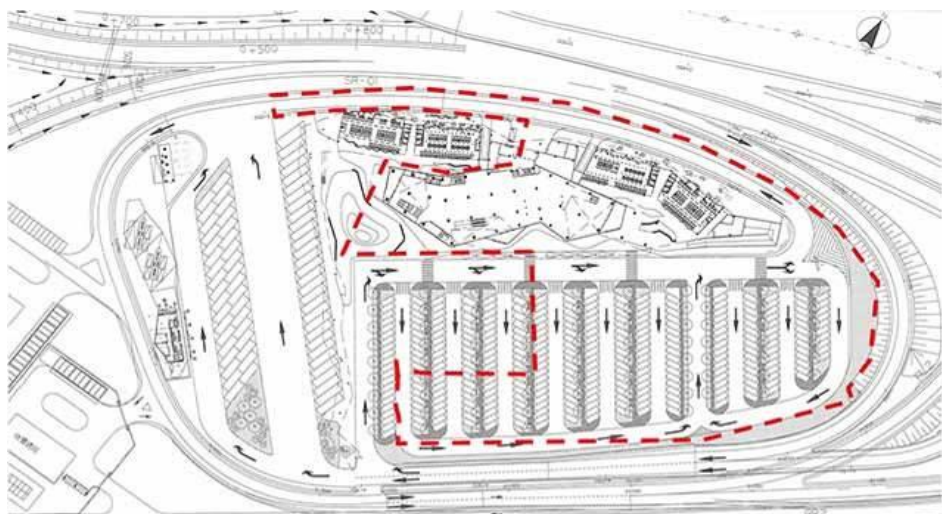


圖 2.2-7 蘇澳服務區第二期工程施工範圍

其中旅客服務中心為一棟 RC 構造之地下一層及地上三層之建築物，地下一層面積為 2,189.58m²，作為停車空間、蓄水池及儲藏室使用；地上一層面積為 5,035.62m²，包含商場、公共廁所及休息室使用；地上二層面積為 1,461.04 m²，作為餐廳使用；地上三層面積為 804.81m²，作為辦公室及休息室使用。旅客服務中心建造執照申請書及平面圖資料請參閱附件二。

表 2.2-2 蘇澳服務區服務大廳主體建物各樓層使用用途

樓層別	面積(m ²)	使用用途
地下一層	2,189.58	停車空間、蓄水池、儲藏室
地上一層	5,035.62	B2：一般零售場所(≥500m ²)(約 2,750m ²) G3：公共廁所 休息室
地上二層	1,461.04	B3：餐廳(≥300m ²)
地上三層	804.81	G2：辦公室(廳) 休息室
屋突	549.46	蓄水池、電梯間、機械室

資料來源：交通部高速公路局

3. 第三期：加油站及風雨走廊等非通車必要之服務設施，其加油站面積約為 2,000 m²，將與第二期工程同時完工。

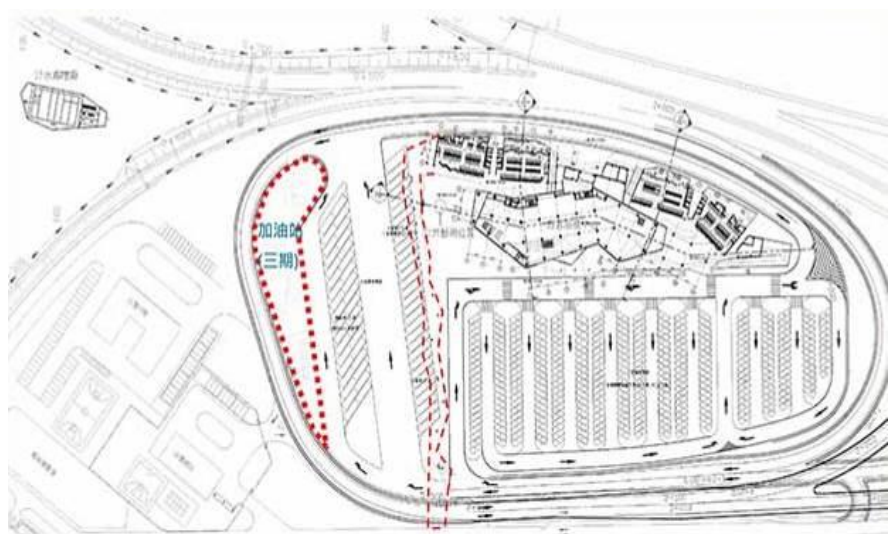


圖 2.2-8 蘇澳服務區第三期工程施工範圍

其加油站位於基地西側，占地約 2,000m²，將設置 3 座加油島，每 1 座加油島設置 2 組加油機。加油站服務處為一棟 2 層樓 RC 構造之建築物，地上一層面積為 235.48m²，作為停車空間、服務中心及儲藏室使用；地上二層面積為 235.48m²，作為辦公室使用。加油站平面圖資料請參閱附件二。

表 2.2-3 蘇澳服務區加油站服務處建物各樓層使用用途

樓層別	面積(m ²)	使用用途
地上一層	235.48	停車空間、服務中心、儲藏室
地上二層	235.48	辦公室
屋突	239.34	

資料來源：交通部高速公路局

2.3 環境背景分析

一、地理位置

蘇澳服務區位於宜蘭縣蘇澳鎮新城里，鄰近宜蘭縣冬山鄉，位置為國道蘇花公路里程 0k+450(北宜高頭蘇段 23k+500)，即國道 5 號 54 公里處，需經由蘇澳交流道進入服務區，為國 5 的終點及蘇花改的起點位置。蘇澳服務區連接國道 5 號北上可通往羅東、台北市，南下經蘇花交流道後，連接馬賽路、海山西路、台 2 線等道路可前往蘇澳及花蓮。

二、人文環境

(一) 人口結構

依據宜蘭縣蘇澳鎮戶政事務所統計資料，106 年 12 月底蘇澳鎮戶數計 14,181 戶、人口數為 40,056 人，其中新城里戶數 513 戶、人口數為 1,482 人；鄰近之宜蘭縣冬山鄉 106 年 12 月底總計 19,329 戶、人口數 53,289 人，五結鄉總計 14,980 戶、人口數 39,673 人。

(二) 產業活動



宜蘭縣蘇澳鎮具有得天獨厚的觀光資源及地理環境，境內旅遊景點包括蘇澳冷泉、南方澳漁港、武荖坑風景遊樂區、白米木屐村、南澳朝陽國家步道、北方澳海軍中正基地、無尾港水鳥保護區等。基地座落於蘇澳鎮北方，新城溪南岸、南以七星嶺丘陵與蘇澳市區為界之新城地區，與馬賽地區簡稱「新馬」，為工業及農業中心；新城里之農業以水稻及黑豆為主，為提升農業產值，近年積極研製醬油、豆漿等黑豆商品為主。

2.4 基地週邊現況分析

一、基地週邊交通

本計畫為國道 5 號蘇澳服務區，國道 5 號北上往羅東、宜蘭，南下經蘇澳交流道後，連接馬賽路、海山西路、台 2 線、台 9 線可前往蘇澳、花蓮。故，北部南下的旅客，在經過宜蘭、羅東後，前往蘇澳、花蓮可在此服務區休息及用餐，而南部前往北部的旅客，可經由蘇澳進入國道 5 號前，即可在此服務區休息，接著繼續北行前往宜蘭、羅東、雪隧及台北等地旅行。由於宜蘭近幾年成為台灣知名觀光勝地，此服務區將可為行經北部及東部的旅客帶來便利及休憩場域。

表 2.4-1 基地周邊主要聯外道路

主要道路	說明	
馬賽路	馬賽路西起台 9 線中山路二段成 T 字路口，東至台 2 線蘇濱路二段呈 T 字路。	 國道 5 後-海山西路-馬賽路
海山西路	海山西路係為平面道路與國道 5 號行駛間的主要道路之一，可銜接台 9 線道與台 2 戊線道路段。	 海山西路-台 2 戊線-台 2 線

主要道路	說明	
台 2 線	台 2 線北起新北市淡水區淡金公路，至迄點宜蘭縣蘇澳鎮蘇東中路，銜接往花蓮之台 9 線道路。	 台 2 線
台 9 線	台 9 線又稱東部幹線，北起台北市中正區中山南路忠孝東路口，南迄屏東縣枋山鄉楓港，由北到南縱貫東部縣市，蘇花公路即是台 9 線的部分路段。	 馬賽路-台 9 線

資料來源：國道 5 號蘇澳服務區基本設計報告書核定版(106.5)，本計畫彙整



圖 2.4-1 蘇澳服務區週邊交通道路分析示意圖

二、基地周邊觀光遊憩景點

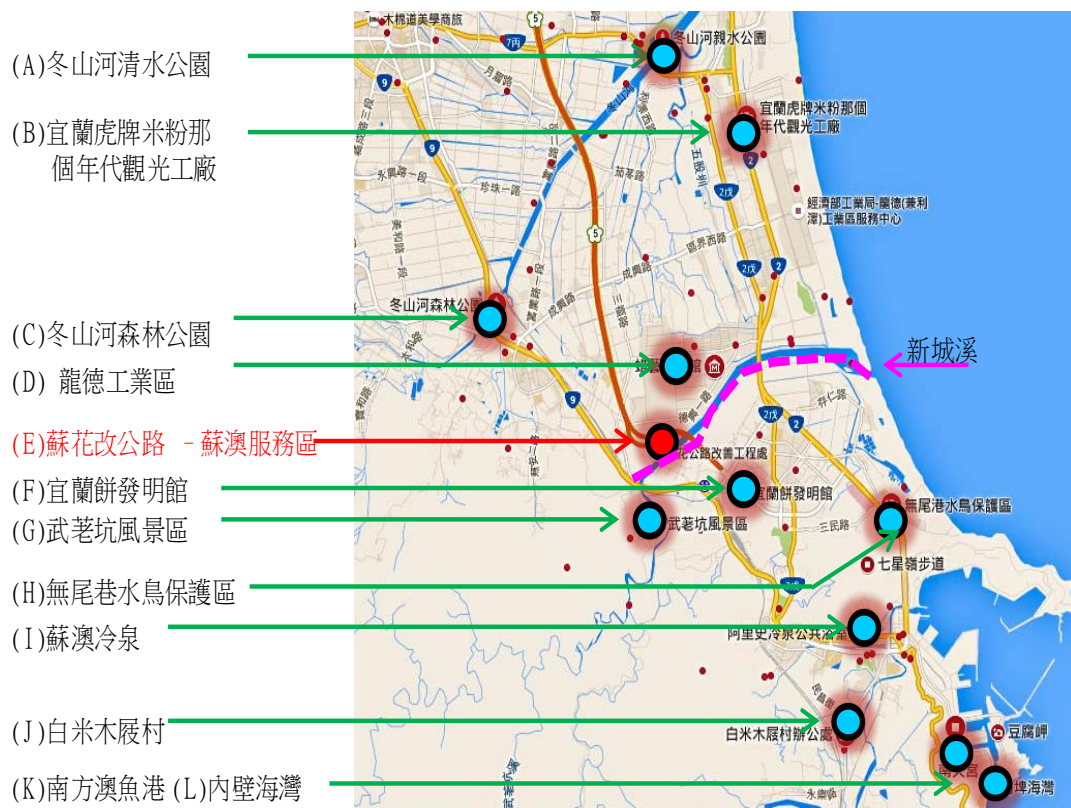
如環境背景所述，宜蘭縣蘇澳鎮地區地理環境特殊且具備豐富觀光資源，整體產業活動係以觀光休閒為主，包含著名的蘇澳冷泉公園、阿里史冷泉公共浴室、白米木屐館、南方澳豆腐岬、南天宮及鄰近基地的武荖坑風景區等；因腹地廣大且工業區居多，區域內設有諸多觀光工廠，鄰近基地周邊有宜蘭餅發明館、蜡藝彩繪館、安永心食館等。

蘇澳鎮觀光景點導覽示意圖如下。



資料來源：蘇澳觀光旅遊網 <http://welcome2suao.com.tw/zh-tw/Service/Publication?id=16>

圖 2.4-2 蘇澳鎮觀光導覽圖



資料來源：國道 5 號蘇澳服務區基本設計報告書核定版(106.5)P.3-8

圖 2.4-3 蘇澳周邊自然、人文及區域發展位置示意圖

2.5 上位計畫及相關計畫

一、全國區域計畫

102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫主要規範內容為土地利用之基本原則，於國土計畫法通過前係屬空間計畫體系中之最上位法定計畫，待國土計畫法通過且直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，區域計畫法及全國區域計畫均停止適用⁵按國土計畫法業已於 105 年 5 月 1 日施行，全國國土計畫預計 107 年 5 月 1 日前公告實施、直轄市、縣(市)國土計畫預計 109 年 5 月 1 日前公告實施⁶。

因國土計畫法將空間計畫體系調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內政部整合過去臺灣北、中、南、東部區域計畫為「全國區域計畫」，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入該計畫內，以為後續執行管制依據外，並考量當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求；此外，內政部並推動「直轄市、縣(市)區域計畫」，以作為直轄市、縣(市)國土計畫之重要規劃基礎。

全國區域計畫中針對東部地區以發展「綠色與智慧化運輸」為主要面向，提升東部與離島地區對外運輸之機動性、安全性與可靠性。

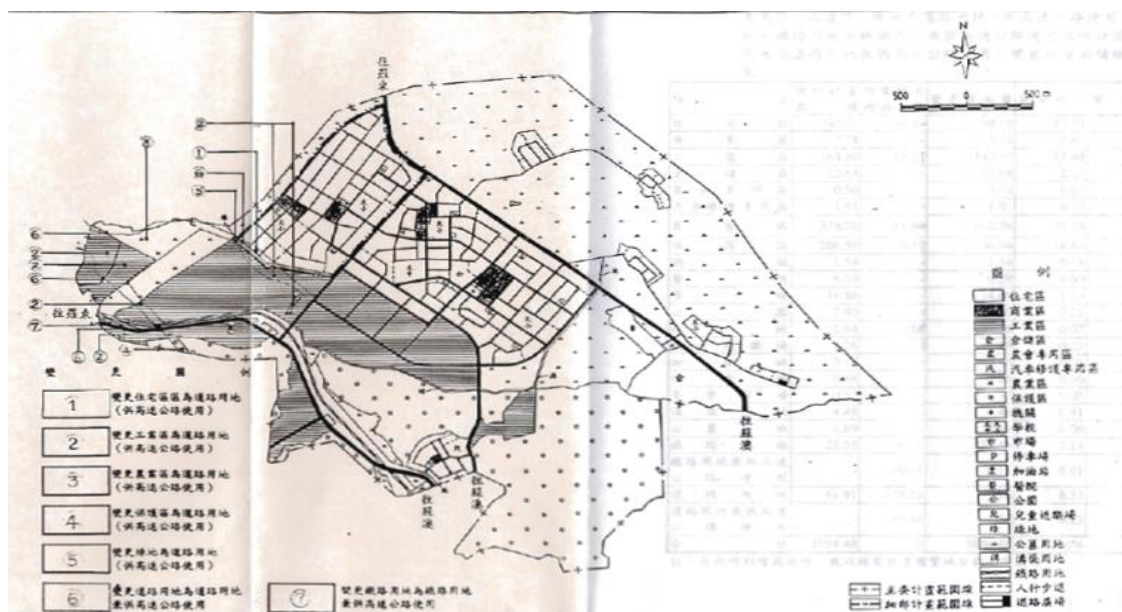
二、變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用案(88.9)

政府為提升國民生活品質，促進產業東移政策，加速東部區域之健全發展，交通部 78 年 8 月 7 日第 556 次部務會議裁示「北宜高速公路改為高速公路興建並規劃延伸至蘇澳」、行政院 79 年 2 月 23 日將本計畫列為「環島高速公路網發展計畫」之一環

⁵ 全國區域計畫第 2 頁

⁶ 內政部營建署網頁

及 86 年 4 月 21 日核定為國家六年建設計畫之一。為配合此項計畫之用地取得以供高速公路建設使用，採用迅行變更都市計畫方式，將本都市計畫區西側之部分住宅區、工業區、農業區、保護區、綠地、鐵路用地及道路用地等變更為道路用地(供高速公路使用)。土地以區段徵收(徵購)及公地撥用等方式取得。



註：蘇澳服務區位於計畫圖左上角

圖 2.5-1 變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用示意圖

三、宜蘭縣綜合發展計畫(第一次修訂)(91.7)

蘇澳鎮因地形地勢的自然天成，全鎮地理可區分為新馬地區、蘇澳市街及港灣區、東澳及南澳地區等區塊。本計畫基地屬於新馬地區，係為蘇澳轄境惟一面積廣大地勢平緩的平原，此區北有新城溪，南倚隘丁嶺、七星嶺而與蘇澳市區相隔。依據宜蘭縣綜合發展計畫(第一次修訂)第三冊鄉鎮市發展分析與對策之第三章蘇澳鎮發展綱要計畫，對於全鎮的發展目標以下列三點為主，加強整體交通建設及觀光休閒：

- 整合全鎮觀光資源，加強相關配套建設，形成一個包括陸上與海上旅遊的整體性觀光遊憩網絡，並以國家級觀光地區為發展目標。
- 以蘇澳市街區之冷泉資源為發展主題，發展相關軟硬體建設，帶動全鎮觀光產業發展。
- 配合未來城鄉計畫之實施，針對新城、蘇澳(含南方澳及東澳)、南澳等分區，進行土地使用、生活設施、地景特色、交通動線之整體規劃。

四、台 9 線蘇花公路山區路段改善計畫修正計畫(105.6)

蘇花公路北起蘇澳附近台 2 線與台 9 線(里程 104K+726)路口，往南經東澳、南澳、觀音、谷風、漢本、和平、和中、和仁、清水至崇德(立霧溪畔，里程約 182K)，全長約 77 公里。計畫推動係以安全可靠服務為基礎目標，以路段災損阻斷及交通肇事頻率高路段為改善對象，改善工程採雙向雙車道配置為原則，並整體考量安全防災暨設施維護管制所需之空間需求，針對現有蘇花公路各路段之特性，共分為「蘇澳~東澳段」、「東澳~南澳段」、「南澳~和平段」、「和平~和中段」及「和中~大清水段」等 5 段進行檢討改善。其中「蘇澳~東澳段」因線形彎繞坡陡，為全線行車肇事率最高路段，服務水準及安全性不佳，有迫切改善需求；「南澳~和平段」因經常有落石坍方阻斷頻繁，對於行車安全及通行服務造成重大影響，要提供區域路廊穩定運輸維生需求之運輸道路；「和平~大清水段」因路基狹窄且時有邊坡侵蝕落石坍方風險，常造成局部阻斷頻繁，故此三路段被列為優先改善路段，預計於 106 年 12 月底完工。寄望透過山區路段改善計畫，能回應東部民意「安全回家的路」訴求，並兼顧環境保護理念及達到社會正義之發展目標。

惟「蘇澳~東澳段」受到梅姬颱風之天災影響將永樂路堤改為高架橋、「南澳~和平段」因於谷風隧道南口發掘到漢本遺址暫緩動工及「和中~大清水段」因受到蘇拉颱風造成和中部落北側土石流災害影響路線重新檢討，及仁水隧道增設安全疏散通道等

因素，影響路線長度及預定完工時程，全線由原本預定 106 年 12 月底完工變更為 108 年 12 月底完工(詳表 2.5-1)。

本計畫區位屬於「蘇澳~東澳段」範圍，為蘇花改之起點，此路段已於 106 年 12 月底完工、107 年 2 月通車。

表 2.5-1 優先改善路段之執行情形

段別	標別	原建設計畫 完工日期	修正建設計畫 完工日期	路線長度
蘇澳~東澳段	土木工程	105.01	105.12	9.7 公里
	機電工程及 測試作業	106.01	106.12	
南澳~和平段	土木工程	105.12	107.01	20 公里
	機電工程及 測試作業	106.12	107.12	
和中~大清水段	土木工程	105.12	108.06	9.0 公里
	機電工程及 測試作業	106.12	108.12	



圖 2.5-2 蘇花公路山區路段改善計畫道路路線示意圖

五、北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告(蘇澳服務區)(106.7)

蘇澳服務區原係配合蘇花高速公路一併興建，故在蘇花高速公路未興建前已辦理用地徵收；後續因政策變更改由蘇花改作為高速公路興建替代計畫，但本服務區原即為國道 5 號及蘇花高速公路之中繼用途，故並未因替代計畫而喪失其作用。同時，因服務區之南、北兩側皆為長隧道群，長時間處於密閉式結構恐產生不安及壓迫感，藉由中繼站可紓解行車壓力。

惟北宜高速公路頭城蘇澳段歷次環評書件對蘇澳服務區僅有區位之描述，對於蘇澳服務區面積、配置或設施等皆未有具體規劃及相關敘述，透過本次第四次環境影響差異分析報告中，詳列開發目的、預期效益及開發場域規劃。

(一) 開發目的及預期效益

1. 滿足用路人及旅客生理或心理需求提升行車安全

- (1) 北側由國道 5 號石碇至蘇澳總長約 50 公里，其中隧道群總長約 20.1 公里，皆無服務區。
- (2) 南側為蘇花改新建改善道路長 38.6 公里，其中隧道群總長約 23.6 公里，亦無設置服務區。
- (3) 透過蘇澳服務區之中繼點，供用路人休息，以紓解行車壓力及提升行車安全。

2. 未來蘇澳地區新地標帶動地區發展

- (1) 以代表在地特色之建築外觀，成為蘇澳地區新地標。
- (2) 藉由結合觀光事業及民眾遊憩需求，成為在地住民未來之新興休憩景點，帶動地方發展。

(二) 開發規劃

共分為 3 期開發規劃，包含設置加油站、污水處理廠、公共廁所及一棟地下 1 層地上 3 層之服務中心，合計建築總樓地板面積約 18,000 平方公尺。並規劃設置小型車停車位約 310 個，大型車停車位約 48 個，以人本交通為考量，建立友善環境，於小型車停車位間及大客車停車位前設置人行道。

六、上位計畫及相關計畫對本案之影響

茲彙整前述上位計畫與相關計畫對本案之影響如表 2.5-2。

表 2.5-2 上位計畫與相關計畫對本案影響分析

計畫名稱	主要內容	對本案影響
全國區域計畫	針對東部地區以發展「綠色與智慧化運輸」為主要面向，提升東部與離島地區對外運輸之機動性、安全性與可靠性。	應與地方政府觀光發展策略配合，與周邊遊憩設施進行策略聯盟。
變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用案(88.9)	配合行政院 79 年之「環島高速公路網發展計畫」及 86 年之國家六年建設計畫中興建蘇花高速公路之政策，採用迅行變更都市計畫，以區段徵收(徵購)及公地撥用等方式取得土地。	本案範圍依此變更都市計畫案件，採用區段徵收模式取得土地。
宜蘭縣綜合發展計畫(第一次修訂)(91.7)	蘇澳鎮發展綱要計畫以發展國家級觀光為主要目標，建設相關軟硬體帶動全鎮發展；並針對新城、蘇澳(含南方澳及東澳)、南澳等分區，進行土地使用、生活設施、地景特色、交通動線之整體規劃。	蘇澳鎮將以發展觀光為主要目標，其交通動線及安全性則為重點。本案除為中繼點外，將可作為蘇澳鎮觀光服務節點及在地特色產品推廣處。
台 9 線蘇花公路山區路段改善計畫修正計畫(105.6)	蘇花公路北起蘇澳附近台 2 線與台 9 線(里程 104K+726)路口，其中「蘇澳~東澳段」因線形彎繞坡陡，為全線行車肇事率最高路段，服務水準及安全性不佳，有迫切改善需求，列為優先改善路段。	因應蘇花改公路興建，本案以中繼點角色，提供用路人休憩、用餐及行車諮詢等服務，提升行車交通安全。
北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告(蘇澳服務區)(106.7)	於第四次環境影響差異分析報告中，首度敘明蘇澳服務區開發目的、預期效益及開發場域規劃，除滿足用路人及旅客生理或心理需求提升行車安全外，亦希冀成為蘇澳新地標，帶動地區發展。	因應蘇花改公路興建，本案以中繼點角色，提供用路人休憩、用餐及行車諮詢等服務，提升行車交通安全；並帶動蘇澳地區發展。

2.6 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

蘇澳服務區設置主要功能為國道 5 號與蘇花改的中繼站，主要推動目的在於提供旅客在旅途中，藉由蘇澳服務區良好的餐飲及休憩服務品質，舒緩因長隧道群開車所產生之行車壓力確保交通安全；同時可藉由服務區瞭解即時交通狀況及諮詢鄰近旅遊資訊，且希冀透過民間參與創造就業機會。

2.7 民間參與效益

高速公路服務區興辦之目的，係提供提供用路人餐飲商品、休憩設施、行程諮詢等服務，以維持高速公路行車安全；故委託民間機構經營管理，相較於政府機關自行營運所需投入之人力資源，預期能達到以下效果：

一、增進公共建設服務性與公益性

經由民間參與營運管理，引進民間各方面專業人才之創意與經驗，提供多元化的服務功能及經營管理效率，達到服務品質提升之效果及提高用路人使用之服務滿意度，落實高速公路服務區「友善國道、幸福平台」的經營理念和目標。

二、減輕政府財政支出負擔

透過民間資源之投入，得以減少政府相關人力與物力支出，可解決政府自行經營之人力及專業度不足之情形，亦可減輕政府財政負擔及預算編列困難等課題。

三、增加國庫收入

委由民間機構經營管理，可向廠商收取土地租金及權利金，同時因營運產生之營業稅、營利事業所得稅等，增加國庫收入。

第三章 市場可行性

3.1 設施區位條件

蘇澳服務區位於國道蘇花公路里程 0k+450(北宜高頭蘇段 23k+500)，即國道 5 號 54 公里處，需由蘇澳交流道進入服務區。蘇澳服務區與石碇服務區相距 51 公里，可經由連接台 9 線到達蘇澳港及蘇花改公路。經由國道 5 號或台 9 線北上往宜蘭方向，約 10 公里抵達宜蘭羅東鎮，約 15 公里抵達宜蘭市區，約 28 公里抵達宜蘭礁溪鄉；往南走台 9 線約 41 公里抵達東澳，約 99 公里抵達花蓮。蘇花改往南至花蓮路線中無任何服務區設置，因應東部旅遊盛行，蘇花改通車後將引入更多遊客通往花東地區，蘇澳服務區則位屬石碇至花蓮間之樞紐地位，提供旅客休憩用餐之處。

然，蘇澳服務區鄰近蘇澳市區、武荖坑風景區及南方澳漁港，附近亦有許多觀光工廠，故劣勢在於用路人在長途行車後，鄰近可休憩及觀光景點較具多元選擇，進入服務區之需求恐較為降低；但服務區具有特殊地景的建築規劃、集合式餐飲及在地產品販賣服務，亦有休憩設施及行車觀光諮詢等服務，因此，除可提供用路人相關服務外，亦可吸引民眾以觀光名義前來，並有機會成為周遭腹地居民日常用餐、休憩處之發展潛力。

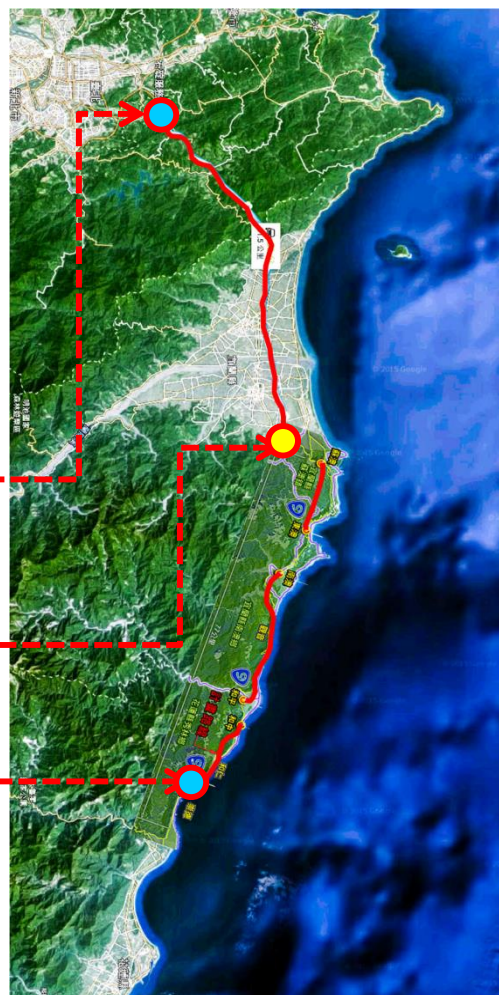


國道 5 號石碇服務區



蘇花改南端-大清水和仁段

蘇澳服務區



資料來源：國道 5 號蘇澳服務區基本設計報告書核定版(106.5)P.3-4，本計畫修訂

圖 3.1-1 鄰近服務區相對位置圖

3.2 市場供需預測分析

一、國人國內旅遊狀況

依據交通部觀光局所做 105 年國人旅遊狀況調查，105 年度國人旅遊比例達 93.2%，平均每人國內旅遊次數為 9.04 次，調查對象為年滿 12 歲以上之國民，總旅次約達 1 億 9,038 萬，國人國內旅遊每人每日之平均費用為 1,449 元，每人每次旅遊平均費用 2,086 元，經檢視國人國內旅遊總旅次逐年成長，平均費用亦逐年成長。又依據統計，105 年國人國內旅遊地區因受限地理環境影響，東部僅 4.7% 並以七星潭到訪比率最高，另主要到訪據點前 10 名中，礁溪及羅東夜市分別為第 4 名及第 9

名，較前一年度的第 3 名及第 7 名略有下滑。而國人旅遊時主要利用的交通工具仍以「自用汽車」為主，比例為 64.4%、其次為遊覽車比例為 10.9%。

表 3.2-1 105 年度國人國內旅遊重要指標統計表

項目	105 年	104 年
國人國內旅遊比率	93.2%	93.2%
平均每人旅遊次數	9.04 次	8.50 次
國人國內旅遊總旅次	190,376,000 旅次	178,524,000 旅次
平均停留天數	1.44 天	1.44 天
假日旅遊比率	68.8%	68.7%
旅遊整體滿意度	97.3%	97.4%
每人每日旅遊平均費用	新臺幣 1,449 元 (美金 44.87 元)	新臺幣 1,401 元 (美金 44.12 元)
每人每次旅遊平均費用	新臺幣 2,086 元 (美金 44.87 元)	新臺幣 2,017 元 (美金 63.52 元)
國人國內旅遊總費用	新臺幣 3,971 億元 (美金 122.97 億元)	新臺幣 3,601 億元 (美金 113.41 億元)

資料來源：交通部觀光局

國內旅遊之目的與民眾前往旅遊地區之比例分別如表 3.2-2 與表 3.2-3 所示。依表 3.2-4 選擇旅遊地點的考慮因素以重要性而言交通便利達 40% 以上，旅遊時最喜歡的遊憩活動調查結果顯示自然賞景活動達 42.7%，其中觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光及溪流瀑布等約 22.3%，森林步道健行、登山、露營、溯溪等約 13.8%，觀賞日出、雪景等自然景觀約 1.8%。

蘇澳地區具有得天獨厚的冷泉資源，南方澳漁港、南澳、武荖坑等自然景觀環境，及花東地區富有的自然美景、地景及生態，長期為國內外旅客之熱門景點，惟受限於交通因素較其他地區觀光比率較低，在蘇花改通車後，應可提升觀光人潮。

表 3.2-2 國內旅遊目的

旅遊目的		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
合計		100%	100%	100%	100%	100%
觀光休憩度假	小計	81.2%	81.7%	81.4%	80.7%	79.5%
	純觀光旅遊	67.4%	67.6%	66.5%	65.9%	65.9%
	健身運動度假	5.4%	5.1%	5.4%	5.0%	5.4%
	生態旅遊	3.3%	3.5%	3.6%	3.6%	2.6%
	會議或學習型度假	0.7%	0.8%	0.7%	0.9%	1.0%
	宗教性旅行	4.4%	4.7%	5.2%	5.3%	4.6%
商(公)務兼旅行		1.1%	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%
探訪親友		17.7%	17.4%	17.6%	18.2%	17.7%
其他		0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%

資料來源：交通部觀光局 2016/2014/2012 年國人旅遊狀況調查

表 3.2-3 105 年民眾前往旅遊地區之比例

旅遊地 ¹ 居住地 ²	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區
北部地區	64.3%	22.3%	12.3%	4.1%	0.5%
中部地區	19.0%	55.9%	24.6%	3.2%	0.7%
南部地區	9.8%	22.9%	65.8%	4.8%	0.8%
東部地區	30.5%	11.1%	20.7%	43.0%	0.9%
離島地區	23.2%	13.3%	17.3%	0.9%	50.6%
全臺	37.9%	30.7%	29.4%	4.7%	1.0%

註 1：民眾前往的旅遊地區可複選

註 2：在居住地區區內旅遊比例(65%)=各居住地區在區內旅遊的樣本旅次和÷總樣本旅次

資料來源：交通部觀光局 2016 年國人旅遊狀況調查

表 3.2-4 選擇旅遊地點時的考慮因素(重要度)

單位：%、重要度序位

考慮因素	105 年		104 年		103 年		102 年		101 年	
交通便利	42.9	(1)	45.1	(1)	39.8	(1)	43.8	(1)	37.3	(1)
品嚐美食	14.3	(2)	12.9	(2)	13.1	(3)	13.5	(2)	12.8	(3)
沒去過、好奇	13.2	(2)	13.0	(2)	12.1	(3)	12.6	(2)	13.8	(3)
有主題活動	10.3	(4)	9.1	(4)	15.4	(2)	12.3	(2)	16.5	(2)
配合同行兒童的喜好	6.2	(5)	7.2	(5)	6.7	(5)	6.6	(5)	6.5	(5)
配合長輩的喜好	3.1	(6)	3.4	(6)	2.9	(6)	2.8	(6)	2.6	(6)
參觀展覽	3.3	(6)	2.9	(6)	3.4	(6)	2.9	(6)	3.4	(6)
新景點新設施	2.8	(6)	2.8	(6)	2.6	(6)	2.1	(6)	3.2	(6)
民俗節慶活動	1.4	(9)	0.9	(9)	1.2	(9)	1.5	(9)	1.2	(9)
保健醫療	0.3	(10)	0.5	(9)	0.7	(10)	0.2	(10)	0.2	(10)
其他	2.1		2.3		2.0		1.7		2.4	

註：1.按選擇考慮因素重要度的排序給予權重，並計算重要度百分比。

2.()內數字表示排名，名次相同者表示在 5%顯著水準下，無顯著差異。

3.其他包含有優惠券、每年固定行程等。

資料來源：交通部觀光局 2016/2014/2012 年國人旅遊狀況調查

北部及西半部民眾以自駕或遊覽車團體前往宜蘭、花東旅行時，多以國道 5 號為主要通行道路。國道 5 號宜蘭路段北向施行高承載管制措施，管制路段為國 5 蘇澳至頭城，各交流道之北上入口匝道，於周日 15 時至 20 時管制。而依據交通部高速公路局統計資料顯示，106 年度國道 5 號羅東-蘇澳段南向之每日車流量平日每天約有 10,000 車次，週六及週日平均約有 11,000 車次，北向日車流量略低。在出口匝道部分，南向路段蘇澳出口每日車流量約為 10,000 車次，北向路段蘇澳進口每日車流量約為 8,600 車次。

表 3.2-5 106 年國道 5 號羅東-蘇澳段日交通量參考值

單位:車次

國道 5 號	羅東-蘇澳		南匝道-蘇澳		北匝道-蘇澳	
	南向	北向	出口	進口	出口	進口
週六	12,748	9,133	12,748	-	-	9,135

國道 5 號	羅東-蘇澳		南匝道-蘇澳		北匝道-蘇澳	
	南向	北向	出口	進口	出口	進口
週日	9,987	8,502	8,716	-	-	8,231
週 2-4	8,376	8,381	8,700	-	-	8,617

資料來源：交通部高速公路局，本團隊彙整

依據宜蘭縣政府 105 年第 07 期縣政統計通報資料及交通部觀光國統計資料顯示，自 95 年 6 月雪山隧道開通後，其宜蘭縣跟花蓮縣的旅客皆有所成長，但 104 年及 105 年則有逐年下滑情形，主要受限於交通不便及天災影響。然，在蘇花改通車後應可再次帶動通往東部地區之觀光旅遊，提升觀光旅遊人次，而本服務區位於宜蘭往返東部地區之必經道路為重要節點，在長途行車途中，給予用路人休憩空間，具有設置必要性。

表 3.2-6 宜蘭縣與花蓮縣近 10 年遊客人次變化表

單位：人次

年度	宜蘭縣	年成長率	花蓮縣	年成長率
95	5,615,835	-	8,992,300	-
96	7,153,424	27.38%	7,441,985	-17.24%
97	6,443,042	-9.93%	9,519,507	27.92%
98	6,664,215	3.43%	11,551,647	21.35%
99	6,854,166	2.85%	7,733,382	-33.05%
100	6,687,475	-2.43%	8,389,169	8.48%
101	6,366,474	-4.80%	10,989,246	30.99%
102	6,735,965	5.80%	12,124,464	10.33%
103	7,366,441	9.36%	15,376,969	26.83%
104	6,993,401	-5.06%	13,033,894	-15.24%
105	6,922,314	-1.02%	9,556,827	-26.68%
10 年成長率		25.58%		33.68%
平均成長率		2.56%		3.37%

二、設施需求量推估

本服務區主要經過路段為國道 5 號羅東-蘇澳段，此路段(羅東-蘇澳段)係為目前國道 5 號各路段中最少之車流量，未來如何成功吸引車輛進入服務區，進而使用服務區提供之各項服務，將

是未來重要課題。初步以 106 年度南北向合計每日平均通行交通量約 18,600 車輛數，及考量蘇花改至東澳段已於 107 年 5 月 7 日開放大客車通行後，未來遊覽車可增加來客人次，預估營運初期羅東-蘇澳段通行交通量可增加至日平均量 20,000 車輛數，推估營運第 1 年來客人數約 730,000 來客數。

3.3 市場競爭力分析

一、鄰近服務區

鄰近服務區為距離本計畫服務區約 51 公里之石碇服務區，需經由石碇交流道接文山路往深坑方向行駛進入，目前由全家便利商店經營管理。石碇服務區建物為一棟 B1/2F 之仿鄉村式現代建築，主要服務設施設置於 1F，包含休息大廳、餐廳、育嬰室及公共廁所等，約 1,252.26 平方公尺；並提供 118 個停車空間及機踏車之停車場。



表 3.3-1 石碇服務區停車數量

項目	類型	車席數
停車數	小型車	105
	大型車	10
	專用車位	3
	機踏車	35

石碇服務區為國道 5 號第一個服務區，是目前國道唯一位於交流道外平面道路的開放式服務區，可提供國道用路人使用外，亦可提供省縣道及周邊人車一處休憩空間；其主要行經路段為石碇-坪林段，依交通部高速公路局 105 年日車流量統計資料，此路段主線平日每天南向約有 26,000 車次、北向約有 25,000 車次，假日南北向每天各約有 37,000 車次。依據交通部高速公路局統計資料，石碇服務區 105 年來客數約 736 千人，約當每日來客數約 2,016 人；106 年來客數約 758 千人，約當每日來客數約 2,076 人。近五年期營業額約近 67,000,000 元，平均每月營業額 6,000,000 元，客單價平均為 91 元/人，使用者客源穩定平緩，因距離市區及周邊景點近，較無大幅成長趨勢空間。

表 3.3-2 石碇服務區近 5 年來客數、營業額及客單價彙總表

年度	來客數 (人次)	與去年同期 相較	營業額(元)	與去年同期 相較	客單價(元)
102	683,473		61,338,970		
103	717,423	4.97%	65,122,677	6.17%	91
104	747,258	4.16	68,049,742	4.49%	91
105	736,181	-1.5%	68,590,645	0.78%	93
106	758,036	2.97%	70,155,794	2.28%	93

資料來源：交通部高速公路局，本團隊彙整

二、鄰近主要休閒遊憩景點及觀光工廠

鄰近本基地重要之休閒遊憩景點為武荖坑風景區，觀光工廠則有蜡藝蠟筆城堡、宜蘭餅發明館、安永心食館、奇麗灣珍奶文化館、一米特創意美食館等，就各別主要遊憩景點特色如下所述：

(一) 武荖坑風景區

位於宜蘭縣蘇澳鎮武荖坑路 75 號，其武荖坑溪屬於新城溪水域，河道在此地進入平原，展現出山水交融之風光，昔稱「武荖林泉」，屬「新蘭陽八景」的名勝，距離本案基地約 3.6 公里，車行時間 8 分鐘。武荖坑兩岸坡地氣候適於茶作，武荖茶清香甜美，盛名遠播。區內林木蒼鬱，溪間可見苦花、溪哥、毛蟹等於潺潺溪水中悠然自得。風景區

範圍達 400 公頃，其中規畫露營地計 70 公頃，分成兩大露營區，可容納 1000 人的露營活動，相關設施十分完善，加上獨特的自然景觀，使園區內成為可以供露營野炊、戲水溯溪、登山賞景、戶外教學、品茗等多元化休閒遊憩場所之秀；園區內設有遊客中心、販賣部、停車場等設施。

自 2001 年起，每年的 3 月到 5 月之間，舉辦綠色博覽會，以寓教於樂的方式傳遞綠色概念、自然生態、能源、生物科技與環保精神。然因天候、宣傳、園區內涵及雪隧塞車等因素，使得近 2 年來遊客大幅衰退⁷。

表 3.3-3 武荖坑風景區 101 年至 105 年遊客人數

年度	101	102	103	104	105
人數	446,472	485,819	509,354	330,859	262,629

資料來源：交通部觀光局行政資訊網，本計畫彙整

表 3.3-4 武荖坑風景區收費費率

票種	票價(元)
	(蘭雨節、綠色博覽會等活動門票另行公告收費)
全票	80
優待票	60(團體 30 人以上、軍警、公教、學生、兒童 110 公分以上)
敬老票	40(65 歲以上持有證件者)
免費入園	宜蘭縣民及身心障礙者，憑證明入園
停車費	大客車 100
	小客車 50
	機車 20
露營費用	露營營位 500 元/頂
	烤肉爐 300 元/3 小時/2 爐
	烤肉亭 1,200 元/亭

資料來源：武荖坑風景區網站，本計畫整理

⁷ 資料來源：宜蘭縣政府縣政統計通報 105 年第 07 期，宜蘭縣觀光區遊客人次概況 P.8。

(二) 安永心食館

位於宜蘭縣蘇澳鎮中山路二段 415 號，為崇越科技集團因應食安問題，耗資上億打造世界級觀光工廠，距離本案基地約 3.2 公里，車行時間 6 分鐘。以環保概念建築設計規劃太陽能再生能源、雨水回收、節能照明，為『鑽石級』綠建築。

於 106 年 7 月正式開幕營運，以海洋為主題設立了多樣互動的體驗與手作 DIY 課程，從產地到餐桌全程體驗，展示「產銷一條龍」食品安全體系。並經食品安全中心嚴格檢驗把關，獨家採用日本最新保鮮技術 Cells Alive System，結合料理達人精湛手藝，讓在地食材呈現出最完美的體驗，館內設有探索廚房，可於此處品嚐新鮮的在地美味，是一間結合科技、美食、玩樂新型態觀光工廠。館內附設免費停車場，共計大客車 10 輛、小客車 160 輛。票價資訊詳表 3.3-5 所示。

表 3.3-5 安永心食館入館票價

票種	票價(元)
普通票	300 元 一般民眾
優待票	250 元 (1.20 人以上團體、2.在學學生、3.特約企業、4.宜蘭縣民)
敬老票	150 元 本國 65 歲(含)以上長者憑身分證明
免費	0 元 (1.6 歲(含)以下兒童、2.80 歲(含)以上長者、3.身心障礙者及其陪同者一人、4.當日壽星、5.每週一宜蘭縣民免費入館)

*門票可全額館內消費，限當日有效

資料來源：安永心食館網站，本計畫整理

(三) 蜡藝臘筆城堡

蜡藝臘筆城堡係由蜡藝實業成立之觀光工廠，位於宜蘭縣蘇澳鎮海山西路 500 號，自國道 5 號蘇澳交流道下來後直行 100 公尺即可抵達，舊館為蜡藝彩繪館，距離本案基地

約 4.2 公里，車行時間 7 分鐘。蜡藝實業成立於 1990 年，為讓更多人認識台灣製作的好蠟筆，在 2008 年成立蜡藝彩繪館開放參觀，持續的創新與改進在 2010 年通過經濟部工業優良觀光工廠，成為文具業首家優良觀光工廠。

館內有導覽秀、玩色工坊、蜡筆/彩色筆 DIY 區/人體彩繪 DIY 區/星光大道及彩繪紀念品等區域，遊客在 DIY 區享受彩色筆、造型蜡筆、環保多重色蜡筆等體驗樂趣，館內無餐飲設施。入館費用為 250 元/人(3 歲以上)，可進行 4 項體驗及抵消費 100 元。

(四) 宜蘭餅發明館

位於宜蘭縣蘇澳鎮海山西路 369 號(下蘇澳交流道直行 300 公尺右手邊)，距離本案基地約 4.4 公里，車行時間 8 分鐘。占地約 4,000 坪，為台灣東部最大的製餅觀光工廠，以濃厚的中國風為設計主題，可以感受傳統婚嫁習俗的喜慶氛圍，全館自由參觀免門票費用。館內一樓展示各式各樣的餅印，並以靜動態媒體呈現宜蘭的故事館，如古今製餅器具展示、傳統糕餅婚嫁禮俗介紹、呷餅配茶品嚐各式美味糕餅等；二樓有透明化生產線供參觀，並設置 DIY 教室讓民眾體驗親自做餅的樂趣，許多國中(小)校外體驗教學及社區旅遊熱門據點。

園區高度綠美化，並有 Q 版牛車、火車公仔、十六音銅鑼及超大餅模等戶外裝置，提供旅客拍照留念，此外更邀請藝術家胡復金先生以蘭陽平原的特殊地景及風光為主題，創作了全長達 30 公尺的馬賽克壁畫，戶外備有大型停車場。

(五) 一米特創藝美食館

位於宜蘭縣蘇澳鎮祥和路 199 號，為全台首座以米為主題館且具有冷泉的米觀光工廠，距離本案基地約 4.7 公里，車行時間 9 分鐘。

由浩漢食品創辦人為推廣家鄉蘇澳在地食材及發揚傳統米食糕點文化，且有感台灣人越來越注重食品安全問題和休閒旅遊的品質所創建之米觀光工廠，占地 5,000 坪。館內除了提供各項米製品、果凍等糕點美食，設有品茗試吃區；戶外則因挖掘到冷泉設施，故於自然景觀區特別規劃了泡腳池，把珍貴的冷泉資源分享給所有來到一米特的遊客。周末假日舞台區安排豐富的表演節目，吸引親子共遊。館內無餐飲空間。門前擁有大片停車場，免收停車費與入門票。

(六) 奇麗灣珍奶文化館

位於新城山海口，蘇澳鎮頂強路 23 號，距離本案基地約 4.7 公里，車行時間 10 分鐘。於 105 年 2 月正式開幕，為全球首座綠建築珍珠奶茶工廠，外觀建築屋頂為葉片狀，呼應其生產的茶葉形狀及綠建築風格；周邊擁有自然美麗的沙灘，自然生態豐沛、周邊多濕地、候鳥棲息種類眾多，並有自然湧泉，是個優美多元的綠色生態，戶外規劃生態園區，以在地原生植物及多樣性呼應生態共生。

館內設有故事館、創業走廊、珍奶新茶舖、伴手禮物門市、以在地小農種植的當令食材為主的綠色蔬食景觀餐廳、珍奶體驗 DIY 教室等，並提供多樣活動場地供機關及學校團體租用；因其建物為綠建築且擁有寬敞的戶外自然園地，亦吸引民眾前來觀賞及生態導覽，富有寓教於樂功能。除 DIY 體驗、場地租用須付費外，其餘為免費參觀。

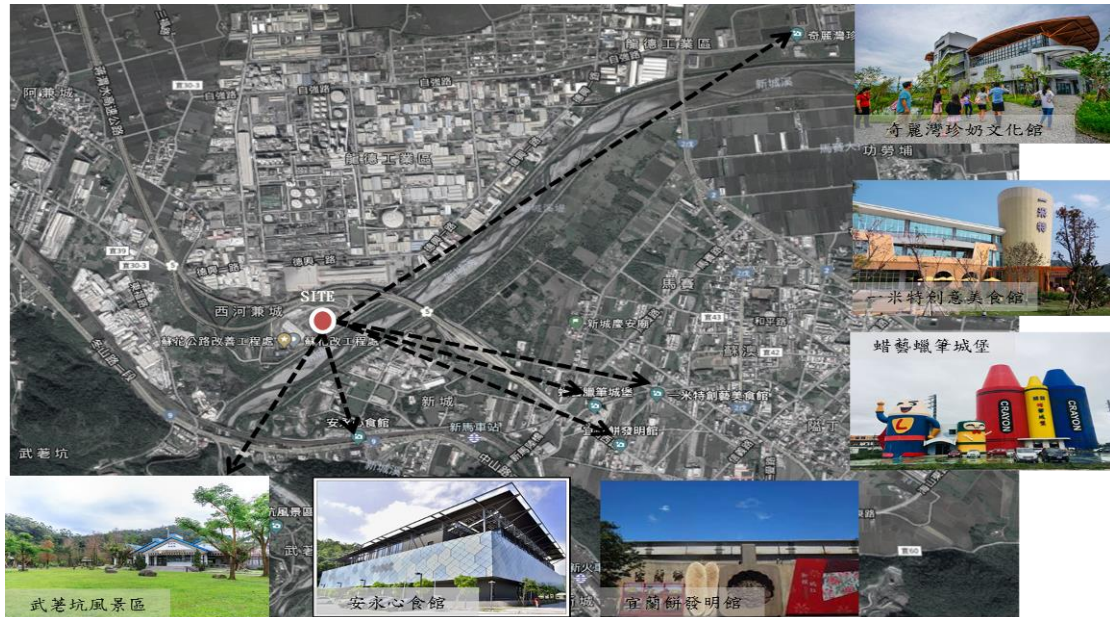


圖 3.3-1 鄰近景點及觀光工廠區位圖

三、鄰近便利商店

本計畫基地位屬國道五號連結蘇花改公路之起點，在通往連結蘇花改公路之台 9 線及台 2 線等省道附近，為提供用路人補給及當地居民採買之便利性，多數便利商店或超市除原有之量販機能外，設有停車場及公共廁所。經現場勘查，約有 4 間便利商店或超市與本服務區機能較為相近，但缺乏服務區所擁有的國道資訊諮詢、休憩區域、ETC 申辦服務及舒適餐飲環境之服務。

表 3.3-6 鄰近服務機能相似之便利商店彙整表

便利商店	地址	服務項目
A 7-11 (新馬門市)	宜蘭縣蘇澳鎮海山西路 489 號 1 樓 (近蜡藝蠟筆城堡)	停車位(約可容納約 15 車位)、餐飲、洗手間之服務機能
B 萊爾富便利商店 (隘城店)	宜蘭縣蘇澳鎮海山西路 270 號 1 樓 (近蜡藝蠟筆城堡)	停車位(約可容納約 6 車位)、餐飲、洗手間之服務機能
C 全家便利商店	宜蘭縣蘇澳鎮中山路二段 31 號	停車位(約可容納約 10 車位)、餐飲、洗手間之服務機能
D 喜互惠蘇澳門市	宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路 311 號	停車位(約可容納約 50 車位)、餐飲、零售、洗手間之服務機能

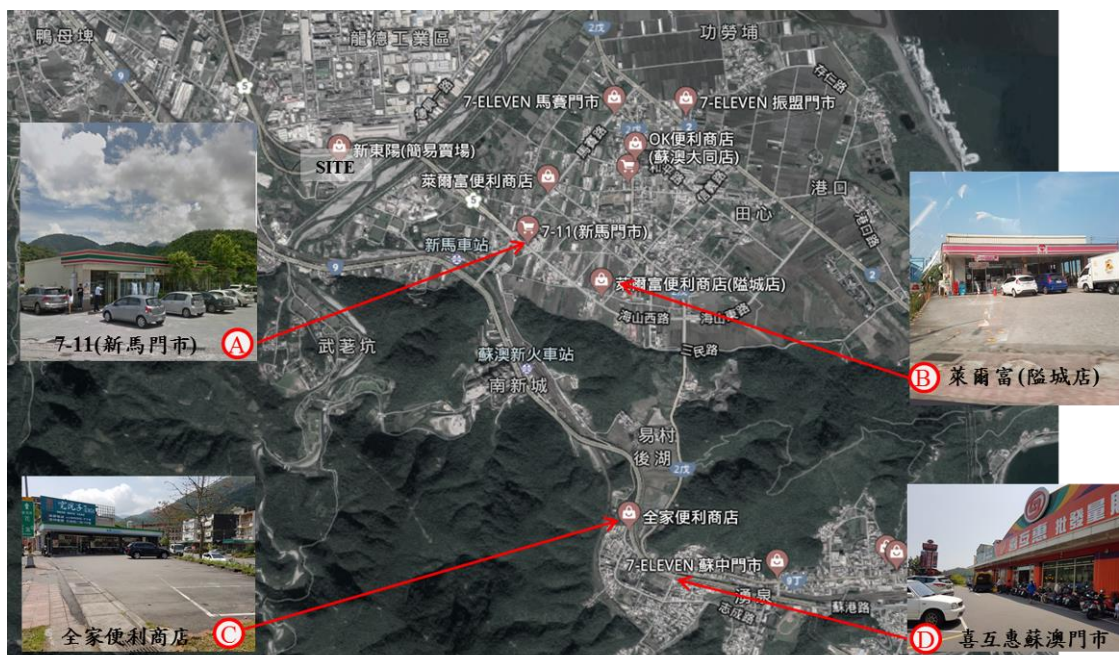


圖 3.3-2 鄰近服務機能相似之便利商店位置示意圖

四、加油站

(一) 鄰近加油站

本計畫基地鄰近龍德工業區，位處於重要道路台 9 線及台 2 線等省道附近，其往來東部地區之車輛或工業區車輛需求量大，加油站營業據點較為密集。經查距離本基地半徑 3 公里範圍內，共計有 9 間加油站，皆位於市區道路上多數為 24 小時營運，具高度競爭力。

表 3.3-7 半徑 3 公里之加油站彙整表

編號	加油站	地址	營業時間	性質		服務項目					
				直營	加盟	無鉛汽油			超級柴油	自助加油	洗車服務
						98	95	92			
A	中油新城站	冬山鄉冬山路一段 420 號	00:00-24:00		●		●	●	●		
B	中油南聖湖站	蘇澳鎮中山路二段 399 號	00:00-24:00		●		●	●	●		

編號	加油站	地址	營業時間	性質		服務項目					
				直營	加盟	無鉛汽油			超級柴油	自助加油	洗車服務
						98	95	92			
C	中油蘇澳交流道站	蘇澳鎮海山西路 501 號	00:00-24:00		●	●	●	●	●		
D	中油大佳站	蘇澳鎮海山西路 300 號	06:00-22:00		●		●	●	●		
E	中油馬賽站	蘇澳鎮中山路一段 196 號	07:00-22:00	●		●	●	●	●	●	●
F	中油新馬站	蘇澳鎮濱海路二段 566 號	00:00-24:00		●	●	●	●	●		
G	中油山隆龍德加油站	蘇澳鎮自強路 1 之 1 號	00:00-24:00		●	●	●	●	●	●	
H	台亞蘇澳加油站	蘇澳鎮蘇濱路 3 段 52 號	00:00-24:00	●		●	●	●	●	●	
I	台塑冬瓜山加油站	冬山鄉冬山路一段 1071 號	00:00-24:00		●	●	●	●	●		



圖 3.3-3 半徑 3 公里之加油站位置圖

本服務區加油站優勢在於蘇花改通車後，用路人可經國道 5 號蘇澳交流道下抵達服務區短暫休憩及加油後，直接南下花蓮、台東地區或北上宜蘭、台北地區，無需再進入市區加油，較具便利性。

(二) 宜蘭縣汽車加油站汽、柴油銷售量統計

依據經濟部能源局歷年來統計資訊，宜蘭地區最近 5 年度加油站數較無增減變動，然平均每站油品銷售量係有逐年增加，平均年成長率為 2.04%，其中汽油銷售量約占 63%，柴油銷售量約占 27%。

表 3.3-8 宜蘭縣近 5 年加油站數及油品銷售量統計表

年度	加油站數	公乘／ 日・站	年成 長率	汽油 (公升)	年成 長率	柴油 (公升)	年成 長率
101	59	14.51		3,310,139		2,001,884	
102	59	15.00	3.38%	3,404,906	2.86%	2,074,600	3.63%
103	59	15.39	2.61%	3,498,198	2.74%	2,135,747	2.95%
104	59	15.71	2.09%	3,587,084	2.54%	2,143,460	0.36%
105	59	16.17	2.92%	3,758,522	4.78%	2,163,920	0.95%
106	58	16.04	-0.80%	3,723,275	-0.94%	2,133,179	-1.42%
平均數	59	15.47		3,547,021		2,108,798	
5 年成長率 (101~105)			2.04%		2.40%		1.29%

註：資料來源，經濟部能源局；本計畫整理。

而依中油公司及台塑石化公司歷年公布油品零售價格資訊，最近年 95 無鉛汽油銷售價格，油價最低年度 105 年約 23.70/升，106 年度 95 無鉛汽油已提高至 25.90 元，但與 101 年度平均 34 元相較，未來年度油價仍有持續上漲空間。而柴油部分，最低價格年度 105 年約 19.40/升，106 年度亦已提高 12.37%，若與 101 年 31.40 元，未來年度油價仍有持續上漲空間。

表 3.3-9 最近 5 年油品零售價格統計表

單位：元

年度	98 無鉛	95 無鉛		92 無鉛	超(高)級	
台塑石化	汽油	汽油	成長率	汽油	柴油	成長率
101	36.00	34.00		32.60	31.40	
102	37.10	34.90	2.65%	33.30	32.30	2.87%
103	35.90	33.70	-3.44%	32.10	30.90	-4.33%
104	27.50	25.10	-25.52%	23.60	21.40	-30.74%
105	26.00	23.70	-5.58%	22.20	19.40	-9.35%
106	28.00	25.90	9.28%	24.40	21.80	12.37%
台灣中油	汽油	汽油	成長率	汽油	柴油	成長率
101	35.80	34.00		32.70	31.40	
102	36.90	34.90	2.65%	33.40	32.30	2.87%
103	35.70	33.70	-3.44%	32.20	30.90	-4.33%
104	27.30	25.30	-24.93%	23.80	21.70	-29.77%
105	25.90	23.90	-5.53%	22.40	19.80	-8.76%
106	28.00	26.00	8.79%	24.50	22.10	11.62%

註：資料來源，中油及台塑石化公司網站資料；本計畫整理。

五、競爭影響分析

如前述本計畫基地位於國道 5 號高速公路終點及連接蘇花改道路之起點，提供用路人休憩、餐飲、如廁、行車資訊等多功能服務機能；而鄰近休憩據點如武荖坑風景區之景點，其餘皆為觀光工廠，部分可免費參觀，部分則以門票抵消費來吸引客群。有關本基地之競爭影響分析以 SWOT 方式分析如下：

優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
1. 位於國道 5 號終點，蘇花改高速公路起點之中繼點區位，具有地理特殊性。 2. 花東地區旅遊盛行，蘇花改通車後假日、春節、國定假日、暑假等特殊節日車流量高峰，潛在市場龐大。	1. 至蘇澳遊玩之遊客可能直接進入市區，影響車輛進入服務區之意願。 2. 由宜蘭啟程至花東旅客可能直接進入蘇花改道路，除非塞車情形，其用路人因長途行車休憩的需求降低。

優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
3. 附近無休閒用餐及特色農產品集散地，可吸引用路人及民眾前往消費休憩。 4. 國道 5 號直接連結服務區，民眾可於此處短暫休憩並同時加油，無需行至路外道路加油站。	3. 蘇澳市區及聯外道路加油站據點多，影響服務區內加油站需求。
機會(Opportunity)	威脅(Threat)
1. 蘇澳服務區結合休憩、餐飲、零售功能，且可免費享用多數設施，為複合式休閒場所，鄰近觀光工廠較無相同功能。 2. 特殊建築規劃設計，成為蘇澳地區新地標，可吸引民眾前來參觀。 3. 服務區本身即具有促進經濟發展及增加當地居民就業機會之條件。 4. 國道 5 號及花東地區於假日容易塞車，具有疏散車流及短暫休憩功能。	1. 服務區鄰近羅東、宜蘭及蘇澳市區，其餐飲選擇種類多，可能產生排擠效益。 2. 鄰近景點多，觀光客及遊客多會直接以景點作為目的地。 3. 國道 5 號交流道之台 2 線及台 9 線至蘇花改道路上有便利商店及中油加油站，相較之下區位優於蘇澳服務區，影響服務區使用人潮。 4. 武荖坑風景區觀光旅遊年人次減少，恐降低服務區使用需求。

蘇澳服務區之區位特殊，為北部地區連接花東地區之道路中繼點，且經整體規劃以融合在地特色之建築量體為地標，並提供行車諮詢、休憩、餐飲及在地特色產品販售等複合型休閒場所，具有群聚效應；且在東部旅遊盛行下，其服務區之休憩及疏散車流等功能即為重要。因此，具有推動之市場可行性。

3.4 類似案件招商成果

國道服務區內設置餐飲、停車場、休憩空間及服務設施之目的係為提升國道服務品質，提供用路人安全、便利之休憩服務，提高行車安全性。近年來，透過民間機構營運及主辦機關監督，改善餐飲內容及價格，同時，將當地特色融入規劃服務區內，達到推廣在地特色農產品，逐漸形塑成觀光休憩據點。

茲就各服務區最近一次招商情形彙總說明如下。

表 3.4-1 各服務區招商情形

服務區	民間機構	經營期間	備註
關西服務區	新東陽	106.06.01~108.05.31	招商中
泰安服務區	南仁湖	106.03.01~108.02.28	招商中
中壢服務區	海景世界	106.06.01~108.05.31	招商中
湖口服務區	海景世界	106.06.01~108.05.31	招商中
仁德服務區	統一超商	106.06.01~108.05.31	招商中
古坑服務區	海景世界	102.07.02~108.08.31	107.8 月完成續約作業，續約 3 年至 110.8.31
東山服務區	南仁湖	102.04.16~108.04.30	107.4 月完成續約作業，續約 3 年至 110.4.30
關廟服務區	南仁湖	103.11.23~108.04.30	107.4 月完成續約作業，續約 3 年至 110.4.30
新營服務區	全家	102.02.31~108.02.28	107.3 月完成續約作業，續約 3 年至 110.2.28
西螺服務區	南仁湖	102.03.01~108.02.28	107.3 月完成優先續約作業，將續約 3 年，契約期間至 111.02.28
南投服務區	新東陽	103.04.16~109.04.30	-
清水服務區	新東陽	103.09.01~109.08.31	-
西湖服務區	新東陽	103.12.07~110.02.28	-
石碇服務區	全家	106.09.01~112.08.31	-

資料來源：各案件招商文件或投資契約，本計畫彙整

上表彙整之各國道服務區目前皆正常履約中，並多次榮獲促參案件金擘獎民間經營團隊獎之肯定。

表 3.4-2 各服務區榮獲金擘獎殊榮情形

屆期	服務區	民間機構	獎項
第 2 屆	國道 3 號 東山服務區	統一超商	民間經營團隊獎，特優
第 3 屆	國道 3 號 南投服務區	新東陽	民間經營團隊獎，特優
	國道 3 號 清水服務區	南仁湖育樂	民間經營團隊獎，優等
第 5 屆	國道 1 號 中壢服務區	新東陽	民間經營團隊獎，特優
第 6 屆	國道 3 號 關西服務區	南仁湖育樂	民間經營團隊獎，優等
第 7 屆	國道 3 號 古坑服務區	海景世界	民間經營團隊獎，優等
第 9 屆	國道 1 號 西螺服務區	新東陽	民間經營團隊獎，優等

屆期	服務區	民間機構	獎項
第 10 屆	國道 3 號 關西服務區	新東陽	民間經營團隊獎，特優
	國道 1 號 泰安服務區	南仁湖育樂	民間經營團隊獎，佳等
第 11 屆	國道 3 號 清水服務區	新東陽	民間經營團隊獎，特優
	國道 1 號 中壢及湖口服務區	海景世界	民間經營團隊獎，佳等
第 12 屆	國道 1 號 西螺服務區	南仁湖育樂	民間經營團隊獎，優等
	國道 1 號 新營服務區	全家	民間經營團隊獎，佳等
第 13 屆	國道 3 號 古坑服務區	海景世界	民間經營團隊獎，優等
第 14 屆	國道 3 號 東山及關廟服務區	南仁湖育樂	民間經營團隊獎，特優
	國道 3 號 南投服務區	新東陽	民間經營團隊獎，優等
第 15 屆	國道 1 號 仁德服務區	統一超商	民間經營團隊獎，佳等

資料來源：財政部推動促參司網站，本計畫彙整

3.5 潛在投資人調查與分析

一、服務區潛在投資人調查

依本計畫特性，篩選可能之潛在投資人，對象以於國道服務區經營、便利商店經營、免稅商店經營之業者為主，進行投資意願調查，於 107 年 1 月 19 日起透過電子郵件形式將本計畫現況環境及未來預計委外營運之範圍等相關資訊，提供潛在投資人參考評估，以調查投資意願，並於 107 年 2 月起陸續以電話訪談方式詢問，調查對象及回覆情形請參閱附件三。

受訪對象之中具有投資意願之潛在廠商目前預估期初投入費用約 5,000 萬元，並願意優先提供 10%~15% 之租金優惠折扣給在地商家，另不建議將加油站一併納入委外招商範圍；而受訪對象之中不具投資意願之廠商，主要是因本服務區區位因素，考量其客源及成本。

另，部分受訪對象仍正評估但尚未書面正式回覆，但於訪談時有評估廠商提到如於蘇花改全線通車後，其蘇澳服務區之使用量將大幅提高，但目前在第一期通車後仍未有顯著效果，將視後續相關規定確認後再行評估。其他民間廠商仍持續追蹤。

二、加油站投資人

本案為第一個欲結合加油站及服務區進行單一招商案，具高度創新性，為瞭解加油站業者是否有參與標案或擔任協力團隊之意願，本團隊於 107 年 4 月以拜訪方式，向加油站業者進行實質訪談。彙整訪談內容重點摘要說明如下：

- (一) 國道 5 號與蘇花改公路間之銜接道路系統較不通暢，且在回程道路進入服務區時非為順行，且周邊已有眾多加油站，故使用率可能偏低。
- (二) 如參與投標時，因無經營服務區相關經驗且大部分加油站業者無餐飲服務團隊，如擔任主要申請人時資格及經驗較為不足，但如擔任協力或分包時，具有參與意願。
- (三) 為避免競爭不公平性，在資格條件應規範如僅能「擔任單一團隊之協力廠商」或是「主標廠商不得擔任其他團隊之協力廠商」等文字，確保公平性及競爭力。

3.6 小結

蘇澳服務區定位為國道 5 號與蘇花改的中繼點，且融合地方特色之地標建築，並提供餐飲、購物、在地特色農產品、休閒廣場及休憩設備等複合式服務空間，有別於鄰近觀光工場或大型餐飲設施，且在東部旅遊盛行但大眾運輸工具訂票不易情形，多數旅客以自駕或遊覽車方式旅遊時，已具備一定之基礎客源；鄰近地區加油站眾多，但皆位於市區，未來用路人可直接於服務區內進行加油、打氣等功能，無須進入市區具有相當優勢，且目前已有潛在投資廠商，初步判定本計畫具備市場可行性。

第四章 技術可行性

4.1 基礎資料分析

本計畫之規劃目標係擬引進專業民間機構參與營運之方式，藉助其高效能之經營管理效率及創意，提升服務品質。欲委託營運設施基地資料及周遭現況詳如第二章所述。

4.2 初步工程規劃

本計畫初步以促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構僅針對營運所需之室內裝修、設備購置及戶外景觀造景等進行施工作業。

一、空間配置規劃

本計畫係採促參法 OT 方式辦理，有關本案欲委託之各項營運設施皆延續原規劃設計內容及未來使用執照登載使用項目為主，未予以變動，詳本報告書第二章。

二、建管相關規定

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

三、管理維護權責

本計畫採用之促參方式屬 OT 性質，未來交通部高速公路局交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由交通部高速公路局負責外，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

4.3 工程經費估算

民間機構僅需針對本計畫欲委託營運管理之標的，依營運所需或交通部高速公路局需求，進行室內裝修作業、營運設備添置及營運備品購置。

依據現地勘查並訪談現行經營相關業者，初步規劃各營運標的應投資項目分述如下：

一、服務區

服務區委託經營範圍包括旅客服務大廳及公共服務空間，服務大廳 1 樓可供民間機構營業用面積約有 2,750 方公尺，2 樓營業用面積約 1,461.04 平方公尺，民間機構應投入之成本包含室內裝修、空調及消防工程、POS 收銀機系統、監視系統、生財設備、視覺指標系統、防治污染工程及休憩服務設施及景觀工程等項目。

其工程項目及經費係參考國道服務區中與本案建物面積、特性及地理區位較為相近之古坑服務區、南投服務區、西湖服務區及石碇服務區等民間機構投資項目、本案為新建物及服務區位等因素，預計民間機構投資金額約新台幣 22,700 仟元。參酌古坑服務區委託經營管理契約第 2.6.1 條：「...，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，且須在 5 年內執行完成。」之規定，及民間機構實際投入資金比例，預估本服務區之分年工程經費詳表 4.3-2。

表 4.3-1 蘇澳服務區服務大廳營業面積表

樓層	用途	樓地板面積(m ²)	
		營業用	非營業用
B1	地下停車場及設備空間	-	2,189.58
1F	服務中心	2,750.00	-
	東側廁所	-	2,385.50
2F	餐廳	1,461.04	-
3F	政府機關及民間機構之辦公室、休息室	-	804.81(其中約 155 m ² 為民間機構之辦公室、檔案室及金庫等空間)
屋突	-	-	549.46
小計		4,211.04	5,929.35

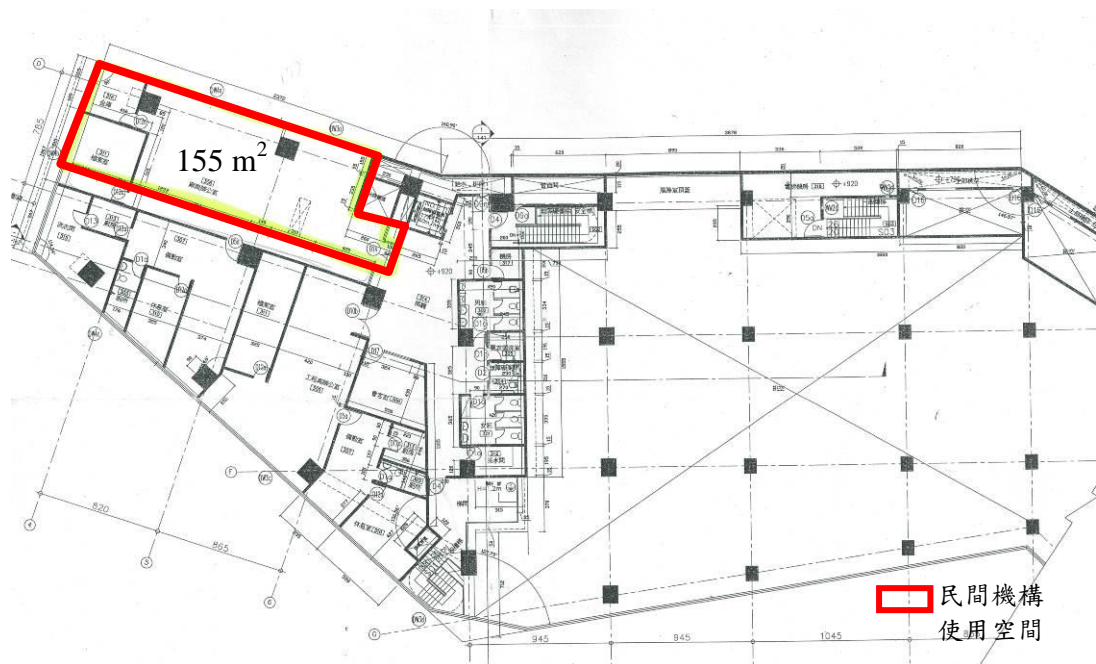


圖 4.3-1 蘇澳服務區服務中心 3 樓平面圖

表 4.3-2 服務中心暨公共服務空間分年工程經費估算表

單位：新臺幣仟元

投資項目		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	小計
裝修工程		6,000	-	3,000	-	1,000	12,000
空調工程(增作分(配)管等)		2,000	-	1,500	-	-	3,000
休憩服務設施		600	-	400	-	300	1,300
POS 收銀機		600	-	400	-	-	1,000
監視系統	服務大廳	500	-	300	-	-	800
生財設備	冷藏、冷凍、倉庫、廚房及超商	2,000	-	1,000	-	-	3,000
視覺指標系統工程	室內外識別、指標導引設施等	600	-	300	-	-	900
污染防治	油煙熱源處理等	400	-	400	-	100	800
其他款項		800	-	500	-	-	1,400
各年投資	小計	13,500	-	7,800	-	1,400	22,700

二、加油站

加油站位於蘇澳服務區西側，委託營運管理範圍包括一棟地上 2 層樓服務處(約 710.30 平方公尺)、設置 3 座加油泵島共 6 台加油機之加油區、4 個各 50 公秉之儲油槽及車道等，含加油泵

島之建物總樓地面積預估約 1,227.56 平方公尺。應投入之成本包含室內裝修、收發油設備、CIS 系統建置、消防器具、土壤檢測、環境綠化及洗車機設備等項目。參考仁德服務區、古坑服務區及南投服務區之加油站營運業者投資項目及費用，預估蘇澳服務區加油站廠商投資金額為新台幣 8,300 仟元(未稅)，並於營運第 1 年執行完成；投資項目及經費詳表 4.3-3。

表 4.3-3 加油站工程經費估算表

單位：新臺幣仟元

項目	名稱	單位	數量	單價	總價
一	收發油設備部份				3,540
1	POS 系統	式	1	300	300
2	液面計(高機度型探測器)	式	4	60	240
3	加油機(含配管及安裝)	式	6	500	3,000
二	辦公室內裝工程及營運設備	式	1	3,800	3,800
三	其他款項	式	1	960	960
總計					8,300

三、預估民間機構於期初投資包含服務中心暨公共服務空間及加油站之費用，總計約新台幣 31,000 仟元(未稅)，惟未來實際工程費用應視委託範圍及未來民間機構提出之確切投資規劃，並經交通部高速公路局審查同意為準。

4.4 施工期程規劃

施工期程將配合未來招商範圍及契約期程規劃而定。依據蘇澳服務區預估可於 108 下半年度取得使用執照，可於 108 年底交付民間機構進行室內裝修工程，本計畫預計投資契約簽訂日預計於 108 下半年度，並自服務中心正式營運之日起算 6 年委託經營管理期間。

本服務區主要施工項目為室內裝修及營運設備添置等，考量規劃設計、施工、審查作業及完工驗收等，原初步預估施工期程約需 3~4 個月期間，惟配合主體工程施工進度初步評估本案服務區服務大廳施工期程將自可 108 年底開始施作，服務中心預計於 109 年 2 月底

開始營運。然考量施工期程對民間機構將較緊迫，建議後續於招商文件投資契約可約定，若因審查或其他非可歸責雙方因素影響施工期程，建議可採部分先行點交或併行施工方式或契約展延條款方式處理。此外，加油站區域經考量文件申請及審核程序，預估施工期程為 109 年 2 月至 109 年 5 月期間。

4.5 小結

民間機構主要施工項目為室內裝修及營運設施添置，惟本案係為第 1 個將服務中心及加油站合併招商之案例，需特別注意因加油站係為特許經營事業，其後續施工期程恐受到相關審查及許可執照核發申請作業等因素影響，建議可於委託經營契約中允許分期營運之規定，可使服務中心先行營運，達到服務用路人目的，亦增加投資誘因。

第五章 法律可行性分析

5.1 法律適用基本原則

本計畫規劃目標係擬引進專業民間機構參與營運之方式，藉助其高效能之經營及管理能力，以達成蘇澳服務區暨加油站設施引進民間參與經營、兼顧地方特色提升整體服務區品質，達到用路人行車安全、餐飲、休憩及當地民眾運動之場所等目標。是以，於法律可行性分析部分，應就本計畫可能發生之法律關係，及其法律關係適用法令，作一整體性觀察，並就重要法令之細部規定進行適法性分析及評估。

依促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」。促參法之性質為民間參與興建營運公共建設之特別法，而本計畫主辦機關得選用促參法、政府採購法等法令委託民間營運。本計畫係由交通部高速公路局編列預算新建之服務區，惟目前現有國道 14 座服務區自 94 年起皆以促參法 OT 模式引進民間資源經營，故本計畫案規劃擬以促參法辦理，提升整體服務品質及帶動地方活絡效益。

此外，本計畫預計委託營運範圍除服務中心外，將納入「加油站」，是以應受加油站設置管理法規暨相關法令之規定辦理。以下謹就本計畫得否適用促參法及相關法令，如何適用，以及適用時可能遭遇之問題等事項，進行可行性評估。

5.2 本計畫適用促參法相關法令之分析

一、本計畫公共建設之類別

- (一) 按促參法第 3 條第 1 項第 8 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...一、交通建設及共同管道。...」。本計畫為蘇澳服務區屬交通建設一部，準此，「交通建設」乃屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。

次按，促參法施行細則第 2 條則就促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱「交通建設」加以定義，其規定略以：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋樑及隧道。」。

(二) 蘇澳服務區為「北宜高速公路頭城蘇澳段建設計畫」之評估範圍，並待蘇花高速公路興建時一併施作；惟因蘇花高速公路已不興建，此路網銜接與交通功能由蘇花改取代，並預計 108 年底完工通車之情形下，為提供用路人行車諮詢、休憩及餐飲之處所，仍有興建設置必要。故符合促參法施行細則第 2 條所規定之交通建設及共同管道，因此本計畫將得適用促參法，並可依促參法第 8 條第 1 項第 5 款方式辦理招商。

二、本計畫之主辦機關

(一) 按促參法第 5 條第 2 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。」；第 3 項規定：「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。」；第 4 項規定：「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。」。

(二) 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。」

(三)綜上所述，本計畫營運標的為國道 5 號高速公路蘇澳服務區，其中央目的事業主管機關應為交通部。又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 3 項及行政程序法第 15 條第 2 項規定，委由高公局擔任執行機關。

三、本計畫民間機構參與公共建設之方式

(一)按促參法第 8 條第 1 項明定 7 種民間機構參與公共建設之方式，其規定略以：「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、由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。」。

(二)經查，本計畫之招商範圍包括蘇澳服務區之服務中心、公廁、停車場、加油站及周遭綠地等設施，刻正由政府投資新建，將於新建完成後交由民間機構營運。基此，初步判斷本計畫應得依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，採由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(即 OT 方式)辦理。

四、本計畫附屬事業之項目

(一)附屬事業開發經營之目的

1. 依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之

用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。」。
又所稱附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，促參法施行細則第 34 條第 1 項後段定有明文。

2. 次依促參法施行細則第 34 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。」。
3. 準此，主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地，民間機構經營附屬事業之目的乃為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地。

(二) 附屬事業規劃之原則

1. 依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(106 年 12 月 22 日台財促字第 10625528970 號函修正)第 17 點「附屬事業規劃」之規定「主辦機關規劃附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。前項規劃作業，可參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」。
2. 次依機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則(下稱「同參考原則」)(105 年 12 月 19 日財政部台財促字第 10525521140 號函)第 4 點規定，主辦機關規劃附屬事業之開發經營，應就財務自償必要性、公共服務品質完整性及土地整體利用效益性審慎評估其對整體公共建設之影響，並確保公益性。
3. 復依同參考原則第 7 點規定，主辦機關規劃附屬事業之開發經營，宜就符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果暨風險評估分析及配置審慎評估其規模之合理性。又依同參考原則第 8 點規

定，附屬事業所需用地使用期限，不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。

4. 故主辦機關規劃促參案件之附屬事業，除應慮及對於整體公共建設之影響外，並應確保其公益性，且附屬事業之興建及營運，其期間不得逾越民間參與公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。

(三) 附屬事業之使用容許項目

1. 依機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則第 5 點第 1 項規定：「主辦機關規劃附屬事業使用容許項目，除依本法第 13 條第 3 項規定會同內政部及有關機關定之外，得依下列規定擇定適合之附屬事業使用容許項目：(一)公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目。(二)本法第 3 條第 1 項各款公共建設中央目的事業主管機關依本法第 13 條第 3 項規定所訂之使用容許項目。」。
2. 查本計畫係屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 2 條所規定之「交通建設及共同管道」，民間機構得經營附屬事業之使用容許項目，除由主辦機關會同內政部及有關機關定之外，主辦機關亦得依公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目，或中央目的事業主管機關依促參法第 13 條第 3 項規定所訂之使用容許項目擇定適合之附屬事業使用容許項目。
3. 初步檢視本計畫於相關法令並未限制附屬事業之營運，惟配合本計畫標的現況與空間配置，未來如欲規劃附屬事業，得由民間機構提出，並經主辦機關核定後辦理。

五、民間參與本計畫之法定作業程序

本計畫得適用促參法相關規定辦理委託民間廠商營運事項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，應進行之程序如下：

(一) 可行性評估

1. 可行性評估應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資之可行性(促參法施行細則第 26 條第 1 項規定參照)。其內容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 13 點第 1 項所定之項目，尤應考量公共服務水準之提升及公共利益之維護，並重視財務效益評估之合理性。
2. 又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，主辦機關不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由(促參法第 6 條之 1 參照)。

(二) 先期規劃

除未涉及政府預算補貼者外，應依可行性評估結果辦理先期規劃撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍(促參法施行細則第 52 條第 1 項及第 2 項規定參照)。其內容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 14 點第 1 項所定之項目，尤應重視環境影響及檢視財務之合理性與可行性。

(三) 擬定民間參與建設之「申請須知」及「契約草案」

主辦機關得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊供民間投資人索閱或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項訂定招商文件。於公告後，如民間投資人對招商文件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 53 條第 1 項、第 54 條規定參照)。

(四) 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 2 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指引第 31 條規定參照)。

(五) 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 57 條、第 58 條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 41 條、第 43 規定參照)。

六、小結

本計畫係屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 2 條所規定之「交通建設及共同管道」，而得適用促參法及其相關子法，由交通部擔任本計畫之主辦機關，交通部高速公路局擔任執行機關，並採促參法第 8 條第 1 項第 5 款之 OT 方式公開徵求民間機構參與本計畫，故本計畫經檢討後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。

5.3 本計畫適用之其他重要法令

一、本案可能涉及之主要相關法令

本計畫適用之其他重要法令		
1	通用法令	(1) 民法 (2) 行政程序法
2	民間參與法令	(1) 促參法及其施行細則 (2) 民間參與公共建設甄審會組織及評審辦法 (3) 民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則

本計畫適用之其他重要法令		
		(4) 促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則 (5) 機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引
3	消費者保護相關法令	(1) 消費者保護法及施行細則 (2) 宜蘭縣消費者保護自治條例
4	建管相關法令	(1) 建築法 (2) 建築物室內裝修管理辦法 (3) 消防法及其細則 (4) 土地法 (5) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
5	停車場及運輸業相關法令	(1) 停車場法 (2) 公路法 (3) 汽車運輸業管理規則
6	環評相關法令	(1) 環境影響評估法 (2) 環境影響評估法施行細則 (3) 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準 (4) 水土保持法 (5) 水土保持法施行細則
7	政府財產法令	(1) 國有財產法 (2) 國有財產法施行細則
8	環保相關法令	(1) 水污染防治法 (2) 水污染防治措施及檢測申報管理辦法 (3) 廢棄物清理法 (4) 室內空氣品質管理法 (5) 食品安全衛生管理法 (6) 飲用水管理條例 (7) 空氣污染防制法
9	加油站相關法令	(1) 石油管理法 (2) 加油站設置管理規則 (3) 自用加儲油加儲氣設施設置管理規則 (4) 民營公用事業監督條例

本計畫適用之其他重要法令		
		(5) 煤氣事業管理規則 (6) 加油站油氣回收設施管理辦法 (7) 公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法 (8) 地下儲槽系統防止污染地下水體設施及監測設備設置管理辦法

(一) 環評相關法令

1. 依環境影響評估法第 16 條規定，「已通過之環境影響說明書或評估書，非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。前項之核准，其應重新辦理環境影響評估之認定，於本法施行細則定之。」。
2. 次依環境影響評估法施行細則第 37 條規定「開發單位依本法第十六條第一項申請變更環境影響說明書、評估書內容或審查結論，無須依第三十八條重新進行環境影響評估者，應提出環境影響差異分析報告，由目的事業主管機關核准後，轉送主管機關核准。但符合下列情形之一者，得檢附變更內容對照表，由目的事業主管機關核准後，轉送主管機關核准：一、開發基地內環境保護設施調整位置或功能。但不涉及改變承受水體或處理等級效率。二、既有設備提昇產能或改變製程而污染總量未增加。三、環境監測計畫變更。四、因開發行為規模降低、環境敏感區位劃定變更、環境影響評估或其他相關法令之修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估而須變更原審查結論。五、其他經主管機關認定對環境影響輕微。」。
3. 復依環境影響評估法第 17 條規定，「開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。」。

4. 查本計畫即蘇澳服務區屬「北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書」評估範圍，該環境影響說明書已於 86 年通過，惟因原北宜高速公路頭城蘇澳段之計畫於 101 年廢止，經交通部於 105 年 12 月 14 日以交總字第 1055017196 號函轉送「北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書環境影響差異分析報告(蘇澳服務區)」予行政院環境保護署，歷經二次初審並由開發單位修正後，經行政院環境保護署於 106 年審查通過北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書第四次環境影響差異分析報告(蘇澳服務區)。是以，本計畫依法應依前開通過之環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。

(二) 國有財產法

1. 本計畫之土地均為中華民國所有，為國有財產法第 4 條之公用財產，由交通部高速公路局管理，依同法第 28 條前段規定：「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。」。
2. 然依促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」。
3. 綜上所述，有關國有財產移轉予 OT 民間廠商作為營運資產時，應於移交之財產及物品清冊中記載，未來並依 OT 投資契約條款之規定購置、添購、報廢及返還營運資產。

(三) 加油站相關法令

1. 依石油管理法第 17 條規定，「經營汽油、柴油或供車輛使用之液化石油氣之零售業務者，應設置加油站、加氣站或漁船加油站。但石油煉製業，輸入業或汽、柴油批發業供自用加儲油(氣)設施業者或非供車輛使用汽油或

柴油之零售，不在此限。經營加油站、加氣站或漁船加油站業務者，應向直轄市、縣(市)主管機關申請核准設站；設站完成並經直轄市、縣(市)主管機關審查合格，報請中央主管機關核發加油站、加氣站或漁船加油站經營許可執照後，始得營業。前項加油站、加氣站、漁船加油站之用地及設置條件、設備、申請程序、經營許可執照核發、換發及其他經營管理事項之規則，由中央主管機關定之。前項加油站、加氣站、漁船加油站經營許可執照之核發、換發及其他經營管理事項，中央主管機關得授權直轄市、(市)主管機關辦理。經營加油站業者，應加入當地加油站商業同業公會。」

2. 次依加油站設置管理規則(106年9月13日修正)第20條規定，「高速公路之興建或管理機關，得於高速公路服務區、休息站或高速公路路權範圍內設置加油站，其用地及申請程序除本規則另有規定外不受第二章及第四章之限制。」。
3. 復依加油站設置管理規則第23條規定，「於高速公路服務區或休息站內設置之加油站，遇有緊急或特殊情況，致加油業務有中斷之虞時，高速公路管理機關得在原經營許可範圍內，報請中央主管機關同意由高速公路管理機關或其臨時委託之加油站業者繼續經營，其期限不得超過三個月。但經中央主管機關核准延長者，不在此限。」
4. 再依公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法第2條規定，「公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存或處理場所之位置、構造、設備之設置標準及儲存、處理、搬運之安全管理，依本辦法之規定。但因場所用途、構造特殊，或引用與本辦法同等以上效能之技術、工法、構造或設備，適用本辦法確有困難，於檢具具體證明經中央主管機關認可者，不在此限。」

5. 另依水污染防治法第 33 條第 1 項規定「事業貯存經中央主管機關公告指定之物質時，應設置防止污染地下水體之設施及監測設備，並經直轄市、縣（市）主管機關備查後，始得申辦有關使用事宜。」及第 2 項「前項監測設備應依主管機關規定之格式、內容、頻率、方式，監測、記錄及申報。」，故環保署訂定「地下儲槽系統防止污染地下水體設施及監測設備設置管理辦法」，要求定期監測及申報監測資料。
6. 本計畫若預計將由民間機構經營管理加油站業務，則加油站經營之相關許可及後續處理與儲存等，亦須注意前開相關規定。

5.4 重要法律議題探討

一、民間機構是否須成立特許公司？其股權或經營權是否可移轉？

- (一) 依促參法第 4 條第 1 項規定「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者」。促參法對於得申請參與公共建設案件之申請人資格，僅要求與主辦機關簽訂投資契約之民間機構應為依我國公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人(例如：財團法人、社團法人)，並未有特定限制，得依個案由主辦機關基於公平合理合宜立場考量之。
- (二) 現行實務所辦理之促參案件有部分要求最優申請人須成立專案公司與主辦機關簽訂投資契約，以專責興建營運公共建設，其主要原因包括風險隔離考量、最優申請人以聯盟方式取得資格等因素。
- (三) 然以本案而言，民間機構主要係負責營運，主要營運資產所有權係屬主辦機關，故建議毋庸規定最優申請人必須就本案設立專案公司，惟若最優申請人成立分公司或營業所，則須按期提供民間機構之公司整體財務報表及負責本案之分公司或營業所之財務報表，以明確瞭解民間機構執行本案之成果。

二、申請人及協力廠商資格條件設定

(一) 為避免各申請人間不為競爭，致主辦機關無法獲得較優之規劃案，如廠商預定以申請人身分投標，則應禁止其於同一標案中再為其他申請人之協力廠商，蓋因申請人如同時為其他申請人之協力廠商，恐發生圍標等違反公平競爭之情形，亦可能影響評審委員評分之公正性、客觀性，故促參實務多禁止申請人同時為其他申請人之協力廠商。

(二) 至於協力廠商是否得為複數申請人之協力廠商，法令並無明文限制，故主辦機關得視個案性質自行裁量，因本案為招商範圍包含加油站及服務區兩大區塊，技術能力較為複雜，故得允許申請人可與特定廠商合作，以特定廠商擔任協力廠商之方式參與申請，又因協力廠商事實上僅為申請人之包商，且為避免單一申請人壟斷擁有特殊經營技術能力之協力廠商，進而影響申請人間之公平競爭，故初步建議待本案擬定招商文件時，主辦機關得視本案性質並參酌前揭考量，再為裁量是否允許同一廠商得同時擔任複數申請人之協力廠商。

(三) 另依促參法第4條第1項及第2項規定：「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額百分之二十。」縱使國營事業台灣中油不得以申請人身分參與本案，但仍可與其他申請人合作，以協力廠商身分參與本案。

三、主辦機關與民間機構之權利義務關係

主辦機關與民間機構之權利義務關係是由雙方簽訂之「投資契約」所約定，於本計畫中，主辦機關享有收取權利金之權利，負有交付本計畫建物予民間機構使用之義務；民間機構則享有營運本計畫之權利，並負有依投資契約營運本計畫繳交權利金之義務，茲將較為根本重大之事項初步臚列如下：

(一) 政府應辦或協助事項及營運資產

1. 提供本計畫建物及設施

本計畫範圍內有蘇澳服務區之服務中心餐飲、休憩及一般零售服務、停車場、公廁及加油站等相關設施等，主辦機關應將上述相關設施提供予民間機構使用之義務。

2. 行政協調

營運過程中，民間機構可能有使用水電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之必要，為使本計畫按預既定時程順利推動，主辦機關得協助民間機構向相關單位說明及申請辦理。

3. 管理介面

民間機構應就本計畫投資契約之委託營運管理及清潔維護範圍，於契約期間負責相關資產設備之維護管理工作，及民眾之安全性、環境整潔及品質維護；其餘蘇澳服務區未委託營運及清潔維護範圍，由主辦機關負責管理維護。

4. 安全防護

主管機關應就蘇澳服務區內非委託民間機構營運管理及清潔維護範圍之區域及公共使用空間範圍，負責管理維護及安全防護計畫，包含區內植栽樹木維護、防坡牆工程、道路養護、路燈照明管理、防災避難系統及安全通報系統等，確保勘用及定期檢測，以維護區內環境及民眾安全；民間機構則應就委託營運管理及清潔維護範圍提供安全防護計畫，並定期進行員工緊急應變措施之教育訓練，另針對各區域之安全通報系統、消防設備、食品衛生及加油氣體等，加強檢測作業。

(二) 民間機構應辦事項

1. 民間機構應依投資契約之約定內容辦理本計畫之營運及管理，配合協助交通安全及政令宣導，並按時繳交權利金。

2. 依加油站設置管理規則第 3 條規定「經營加油站之營業主體如下：一、依公司法設立或商業登記法登記之事業。二、經核准以公共造產方式經營加油站之縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所。三、其他經中央主管機關核准者。」，是以民間機構應為公司法設立或商業登記法登記之事業，經查現行參與交通部高速公路局委託經營之其他案件廠商及承租廠商均符合，如其欲參與本案投標亦得以經營加油站。
3. 蘇澳服務區 107 年初起設有一簡易臨時賣場，現由交通部高速公路局出租予新東陽股份有限公司作為簡易餐飲、便利商店使用中，查蘇澳服務區簡易賣場租賃契約第 2 條約定，租賃契約之租期至交通部高速公路局完成服務大廳委外經營契約止，且實際到期日以交通部高速公路局正式公文通知為準，蓋因該簡易賣場服務以不中斷為原則，是以民間機構應將該簡易賣場一併納入營運規劃，並與交通部高速公路局協議接手該簡易賣場營運之時點，由交通部高速公路局以正式公函通知承租廠商。

(三) 接管機制

依促參法第 52 條規定，民間機構於營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關得要求定期改善，屆期不改善或改善無效者，得中止其營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。因中止營運或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關得終止投資契約，本計畫亦得比照辦理。

(四) 退場機制

主辦機關發現民間機構有重大違法事件發生、或投資契約有損害重大公共利益者、或雙方協議終止契約，應啟動退

場機制。退場機制之設計應顧及公平性，亦即在不違反公共利益或嚴重影響民間機構權益之前提下，平等賦予投資契約雙方當事人均有向對方請求履行契約義務、補救措施、損害賠償、解除或終止契約之機會及權利，避免偏袒特定一方當事人。

(五) 續約機制

主辦機關應依雙方約定之營運績效評鑑標準，對民間機構辦理定期及不定期之營運績效評定，並得於營運期間屆滿時，與經其評定為營運績效良好之民間機構優先定約，委託其繼續營運。

(六) 爭議處理機制

爭議處理機制為處理雙方履約期間所發生之爭議必備之機制，基於維持雙方之和諧且避免斷然進行法律爭訟程序對本計畫之營運可能造成之重大損害，一般均約定發生履約爭議時，雙方應先秉持誠信原則進行協商，協商不成再以提付仲裁或逕行起訴之方式解決。

5.5 其他辦理方式

本計畫如經評估未完全具備民間參與之可行性，而仍擬採委外經營方式，則得考慮依國有財產法暨相關規定辦理，茲簡述如下：

- 一、依國有財產法第 28 條規定「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。」。
- 二、次依國有公用不動產收益原則第 3 點國有公用不動產得以參照國有非共用基(房)地標租作業程序或政府採購法規定之招標及決標程序辦理公開標租，是以本計畫得採取依國有財產法公開標租方式，將本計畫蘇澳服務區暨加油站一併標租予廠商經營。
- 三、另亦得依國有不動產收益原則第 5 點規定，將本計畫蘇澳服務區提供餐飲休憩功能，服務管理、環境地域主體性塑造及清潔維護，其整體設施之經營涉等專業服務提供，列入標租契約中

之義務或以其他特約定之，即得以此約束廠商未來服務品質維持。

四、準此，本計畫如仍擬委外經營，亦得依國有財產法及相關規定辦理本計畫標租，並將本計畫服務管理、環境地域主體性塑造及清潔維護，其整體設施之經營列入契約中以確保本計畫執行效益

5.6 小結

綜據前揭相關分析，本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且亦無違目的事業法令及其他相關法令規定。然在委託營運之範圍選定，需確認各建築物使用項目是否與核發之使用執照上登載之允許使用項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營。

第六章 土地取得可行性

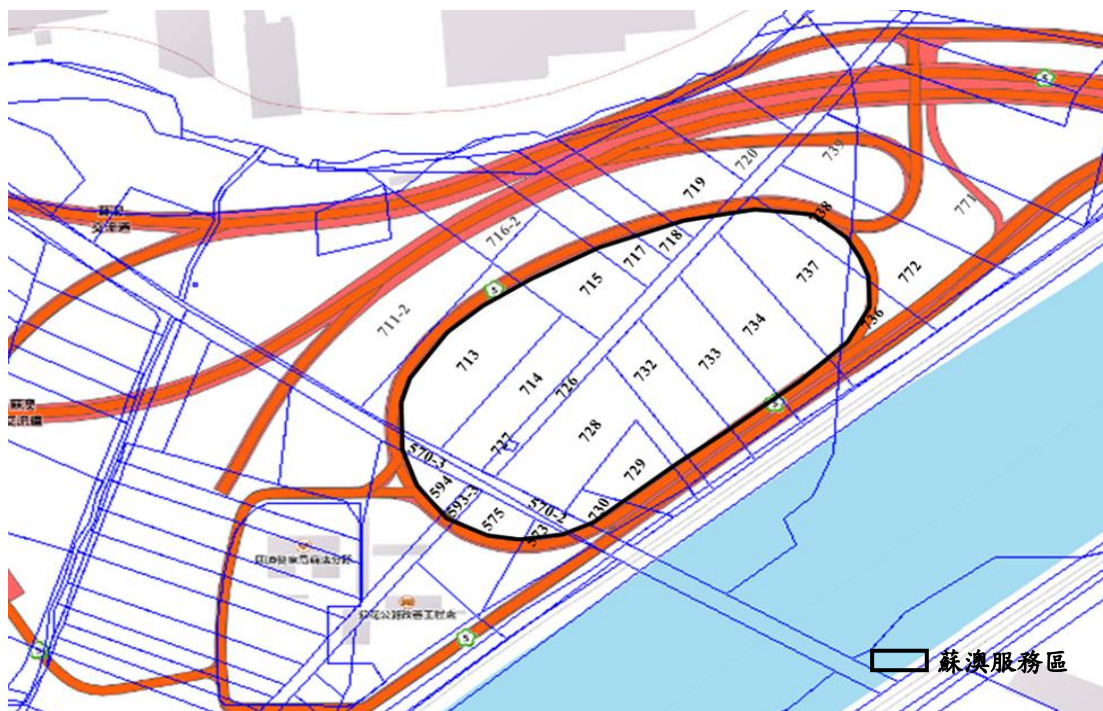
6.1 土地權屬現況

一、土地基本資料

如第二章 2.2 之計畫背景所述，土地所有權人為中華民國，管理機關皆為交通部高速公路局。依據地籍謄本登載土地總面積約 56,878.59 平方公尺，實際本計畫案土地面積約 53,000 平方公尺。茲彙整土地基本資料如表 6.1-1 及圖 6.1-1。

表 6.1-1 本計畫座落土地及權屬彙總表

標的	地段	地號	所有權人	管理者	面積(m ²)	使用分區
蘇澳 服務區	宜蘭縣蘇澳 鎮湖口段	570-2	中 華 民 國	交通部高速 公路局	1,246.48	高速公路用地 (公共設施用地)
		570-3			1,772.01	
		573			1,132.91	
		575			2,481.07	
		593-3			986.91	
		594			2,759.09	
		713			5,529.01	
		714			2,683.03	
		715			3,193.04	
		717			1,998.60	
		718			1,652.98	
		719			3,308.47	
		726			2,499.50	
		727			37.80	
		728			4,032.01	
		729			1,592.91	
		730			658.03	
		732			2,675.01	
		733			3,390.15	
		734			3,710.86	
		736			1,497.09	
		737			3,366.39	
		738			1,672.13	
		772			3,003.11	
合計					56,878.59	



資料來源：羅東地政事務所，本團隊繪製

圖 6.1-1 蘇澳服務區地籍示意圖

二、地上物情形

蘇澳服務區地上物可分為東側之服務中心及西側之加油站服務處，刻正由交通部高速公路局進行新建工程，預計 108 年 12 月底全區竣工。各幢地上物之面積及用途詳見表 2.2-2 及表 2.2-3。

6.2 土地取得方式

蘇澳服務區原即屬國道 5 號興建計畫內，配合蘇花高速公路興建時一併興建，於「變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(部分住宅區、農業區、保護區、綠地為道路用地(供高速公路使用)、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用及部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用案(88.9))」之計畫載明將以徵購及公有地撥用等方式取得土地。經查土地謄本，業以於 90 年完成用地取得作業，土地管理機關皆為交通部高速公路局。

因此，無須再辦理土地取得。

6.3 土地取得成本與時程

無須辦理土地取得，故無土地取得成本與時程。

6.4 小結

如前述，本案擬委託標的之用地皆為交通部高速公路局管有，且無用地變更之必要，故無用地取得疑慮。

第七章 環境影響

7.1 環境影響分析

一、環境背景現況

本計畫環境背景現況摘要如下：

項目		環境現況
地理區位		蘇澳服務區：宜蘭縣蘇澳鎮湖口段 570-2 地號等 24 筆土地，用地面積約 53,000 平方公尺。
物化生 活環境	空氣品質	<p>本計畫區鄰近有 1 處環保署空氣品質測站-冬山測站，依據 105 年空氣品質監測報告之冬山測站測量結果：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 懸浮微粒(PM₁₀)：平均濃度為 32.3μg/m³，低於環保署空氣品質標準規定年平均值 65μg/m³ 2. 細懸浮微粒(PM_{2.5})：平均 9.2μg/m³，低於環保署空氣品質標準規定年平均值 15μg/m³ 3. 二氧化硫(SO₂)：平均濃度為 2.33ppb，低於環保署空氣品質標準規定年平均值 30ppb 4. 二氧化氮(NO₂)：平均濃度為 9.40ppb，低於環保署空氣品質標準規定年平均值 50ppb
	水質	<p>計畫區主要水源為新城溪，河流長度 18.13 公里，流域面積 50.46 平方公里，分布於宜蘭縣蘇澳鎮北部、冬山鄉、南澳鄉、大同鄉與該鎮接壤地區；主流上游為武荖坑溪，發源於標高 1,477 公尺之蘭崁山北側，先向北後轉東北流至武荖坑風景區附近，與支流東武荖坑溪匯合後，始稱新城溪。</p> <p>依環保署 105 年環境水質年報，新城溪為未(稍)受污染與輕度污染間，平均值為未(稍)受污染。</p>
自然生 態環境	氣象	<p>依據中央氣象局蘇澳觀測站 106 年統計資料，月均溫最低為 11.9 度(106 年 2 月)、最高 35.4 度(106 年 8 月)，通常 2 月溫度最低，8 月或 9 月溫度較高；年降雨日數為 199 天，年平均降雨量 4,662 公釐，主要降雨月份集中在 11 月至 12 月。</p>

項目		環境現況
	地形地貌	基地地勢大至平坦，起伏不大，高程約介於 11 至 14 公尺間，地表坡度約介於 1~5 度。
	地質土壤	基地上覆蓋地質為新城溪所沖積之第四紀沖積層及基地南方約 700 公尺處露之蘇澳層。服務區內地質多由卵礫石及砂礫石所組成，並皆非位於地質敏感區，且屬於低液化潛勢區域。故本計畫開發對地形地質應無影響。
	生態	參酌北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告資料，哺乳類多樣性指數 $H'=1.14\sim1.21$ ，均勻度指數 $E=0.59\sim0.67$ ，其多樣性指數偏低，並不豐富，但有優勢種如東亞家蝠；在鳥類多樣性指數 $H'=2.44\sim3.10$ ，均勻度指數 $E=0.75\sim0.79$ ，其多樣性指數偏高，當地鳥類生態豐富；在兩棲類、爬蟲類等多樣性指數皆為偏低，並無優勢種出現；而蝴蝶多樣性指數 $H'=1.56\sim1.76$ ，均勻度指數 $E=0.56\sim0.76$ ，多樣性指數屬中等稍偏高，尚稱豐富並有白粉蝶等優勢種出現。
社會經濟環境	人口分布	計畫基地之蘇澳鎮 107 年 1 月人口數為 40,002 人，其中新城里為 1,481 人。
	產業經濟	蘇澳具豐富觀光資源，主要產業活動與觀光休閒、農業及漁業有關。
	交通環境	本計畫基地位於國道 5 號蘇澳交流道下，其鄰近車輛以通往花東地區或工業區為主。
文化環境	文化資產	依文化部文化資產局資料，蘇澳鎮內共有 3 筆文化資產，分別為距離本計畫約 1.6 公里之蘇澳鎮舊垃圾焚化廠、距離約 5 公里之蘇澳砲台山及金刀比羅社遺跡、及距離約 5 公里之蘇澳鎮金字山清兵古墓群。本計畫開發不影響及損及文化資產。
	遺址	依中央研究院台灣考古遺址查詢系統，本計畫附近區域共有奇武荖、猴猴、武荖坑、蘇澳新城等相關遺址存在，皆距離計畫區約 1 公里外，本計畫開發不影響及損及文化資產。

二、對環境造成影響分析

(一) 裝修階段

本計畫服務中心之施工主要為室內裝修及營運設備進駐，加油站部分除為辦公室室內裝修外尚包含加油機建置，然對水質、噪音、廢棄物、水文等層面之影響係屬短期，可透過因應對策減低影響情形。

(二) 營運階段

本計畫為既有營運設施，於不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔，而係對產業經濟產生正面影響。

茲就本計畫營運基地施工及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，列示如表 7.1-1 所示。

表 7.1-1 本案環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	V		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	基地範圍	□
			V	本計畫為服務區，委託民間經營範圍包含服務中心及加油站，可能因用路人車輛廢氣排放及加油站之油氣影響。	基地範圍	□
	水質	V		施工機具及車輛清洗廢水可能污染鄰近水體。	排水溝渠	△
			V	餐飲、販賣部及加油站商業設施之經營產生之污廢水。	排水溝渠	△
自然生態環境	地形地貌	V		本計畫施工主要為室內裝修及營運設備建置，對地形地貌應不產生影響。	基地範圍	△
	地質土壤	V	V	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響。	基地範圍	△

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
	生態	V		委託民間營運僅針對建築物室內裝修及營運設備建置，不產生影響。	基地範圍 鄰近地區	△
			V	委託民間營運無新建設施，對於生態自然環境不產生影響。	基地範圍 鄰近地區	△
社會 經濟 環境	產業 經濟		V	本計畫為既有營運設施，委託民間營運可增加就業機會。	鄰近地區	●
	交通 環境	V		施工期間供車輛進出，提高鄰近地區交通危險性。	鄰近地區	□
			V	本計畫為新建營運設施，營運後車流量增加，增加道路交通負擔。	鄰近地區	□
文化 環境	文化 資產	V		本計畫為新建設施，委託民間營運僅針對建築物室內裝修及營運設備建置，且距離 1.5 公里以上，不產生影響。	鄰近地區	△
			V	本計畫為新建設施，委託民間營運僅針對建築物室內裝修及營運設備建置，且距離 1.5 公里以上，不產生影響。	鄰近地區	△
	遺址	V		本計畫為新建設施，委託民間營運僅針對建築物室內裝修、營運設備建置及景觀施作，且距離 1 公里以上，不產生影響。	鄰近地區	△
			V	本計畫為新建設施，委託民間營運僅針對建築物室內裝修、營運設備建置及景觀施作，且距離 1 公里以上，不產生影響。	鄰近地區	△

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：●顯著性之正面影響○輕微性之正面影響△幾乎無影響

■顯著性之負面影響□輕微性之負面影響

三、交通影響評估

本計畫服務區停車場皆屬停車場法第 2 條所稱路外停車場，非建築物附設停車空間，且各該停車場皆為戶外平面停車場，無依停車場法第 20 條、建築物交通影響評估準則辦理交通影響之必要。

7.2 環境影響因應對策

一、確認是否要辦理環境影響評估

因本計畫係委託營運，並未涉及開發行為，原則上將不需辦理環境影響評估，且本計畫相關建物於興建初期已由交通部台灣區國道高速公路局辦理「北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書之第四次環境影響差異分析報告」，並依行政院環境保護署 106 年 7 月 5 日環署綜字第 1060051020 號函經由環保署環境影響評估審查委員會第 313 次會議審核修正通過，故無須研提環境影響差異分析報告。

二、營運期間可能造成環境影響項目之減輕對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕影響之因應對策，列示如表 7.2-1 所示。

表 7.2-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
物化生活環境	空氣品質	V		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	△
			V	旺季配合地方政府規劃高乘載管制，並規範民間機構添購空氣清淨設備及防油污、油氣設施。	△
	水質	V		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體	△
			V	將營業所生污水納入污水系統處理	△

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
自然生態環境	地形地貌	V		本計畫施工主要為建築設備裝修、停車場鋪面，對地形地貌應不產生影響	△
	地質土壤		V	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	△
	生態	V	V	本計畫施工與營運並未有新建建物，對生態環境應不產生影響	△
社會經濟環境	產業經濟		V	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	●
	交通環境	V		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	△
			V	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施、停車時間限制等，減低停車亂象與以提升道路交通安全	△
文化環境	文化資產	V	V	本計畫委託民間營運時為既有營運設施，其建築物室內裝修、營運設備、戶外景觀裝修及營運階段，並未有大型機具及擴大營運情形，應不產生影響	△
	遺址	V	V	本計畫委託民間營運時為既有營運設施，其建築物室內裝修、營運設備、戶外景觀裝修及營運階段，並未有大型機具及擴大營運情形，應不產生影響	△

資料來源：本團隊編製。

註：影響程度符號：●顯著性之正面影響○輕微性之正面影響△幾乎無影響

■顯著性之負面影響□輕微性之負面影響

7.3 節能減碳分析

本計畫未來裝修及營運時，透過節約能源與能源效率提升等策略，達到節能減碳功效：

一、室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。

二、採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減少施工過程之空氣污染。

三、室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。

四、空調設備與營運設備電器，應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。

五、餐飲區使用可重複使用之餐具，並預設置餐具之洗滌設備。

7.4 小結

本計畫係由政府新建之建物委託民間機構營運，並已完成環境影響差異分析報告，原則上民間營運將無須辦理環境影響評估作業。然因擬委託標的中包含加油站，應依加油站設備相關法規進行設置及審議，降低對環境污染及影響。

第八章 財務可行性分析

8.1 財務可行性

依據市場、技術、法律等相關分析所界定之營運內容，估算本計畫之營運收支，就財務面之分析結果評估營運之財務可行性，因本計畫經投資人意願調查結果顯示有潛在投資廠商，故投資效益分析將從民間投資觀點角度，計算本計畫可能產生之財務效益及可行性分析。

8.2 財務評估架構說明

一、評估方式

為使政府對公共建設計畫之投資期程上得到最佳適用性，本計畫研擬以下二種營運模式以評估可行性。

方案一：服務區

就服務區委託經營管理進行評估

方案二：服務區＋加油站

就服務中心及加油站區委託經營管理進行評估

二、財務分析流程

財務可行性對計畫之執行具關鍵影響，所建構之財務評估模型除依據本計畫特定之各項參數外，尚應考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，平時就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響。茲圖示本財務分析流程與分析架構如圖 8.2-1。

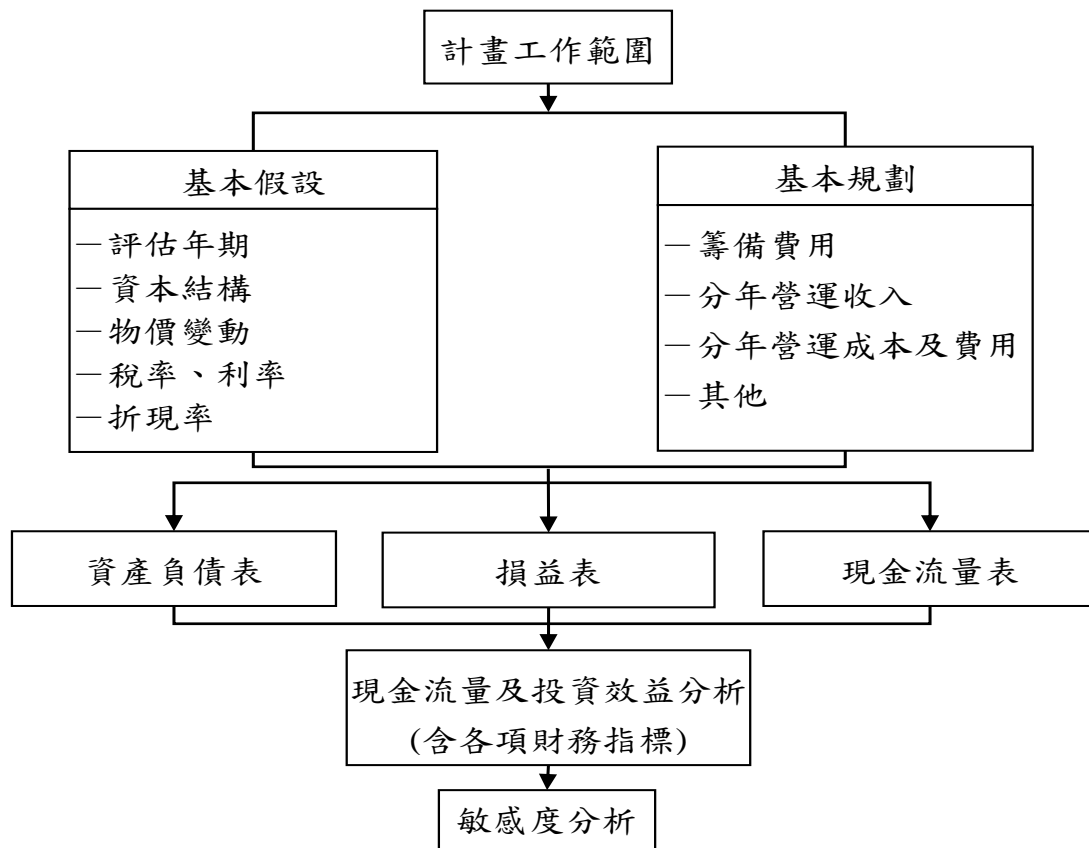


圖 8.2-1 財務分析流程與分析架構

8.3 基本財務假設

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估結果與規劃方向，本計畫分析時所設定之基本假設與參數力求穩健及合理性，參考國道各服務區過去歷年營運情形及國五羅東至蘇澳段交通流量資訊，以求滿足本計畫目標。茲說明並彙整本計畫重大基本假設條件如表 8.3-1。

表 8.3-1 基本假設

項目	說明
評估基期	民國 107 年
評估期間	現行蘇澳服務區預計於 108 下半年度興建完成服務中心及加油站，108 年底可交付民間機構進場施工，預估本計畫服務區於 109 年 2 月開始營運，委託經營管理期間預計自民國 109 年 2 月至 115 年 1 月止共計 6 年，而加油站區則假設於 109 年 2 月交付民間進場施

項目	說明
	工，並自 109 年 6 月開始營運，營運期間自民國 109 年 6 月至 115 年 1 月止約有 5 年 8 個月。
物價上漲率	參考最近 97 年至 106 年行政院主計總處消費者物價指數年增率平均 1.07% 及未來預估推估評估期間物價通膨情形，物價上漲率以 2% 估算。
資本結構	自有資金比率 100%。
融資條件與融資利率	假設全數以自有資金支應投資所需，融資金額為 0 元
自有資金預期報酬率	6%
折現率	WACC=6%
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
地價稅	地價稅稅率 1%
房屋稅	房屋稅率為 3%
公告地價上漲率	參考民國 99 年 107 年間公告地價成長率以每 2 年成長 3% 估算。
土地租金費率	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」規定，以國有出租基地租金計數標準六折計收，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6% 以上限。
折舊方法	直線法
折舊年期	以各項營運設備耐用年數與本計畫剩餘營運期限孰短為主。
存貨週轉天數	以自營櫃位之 75 天營業成本計算期末存貨金額(即按自營櫃位營業成本×75 天/365 天試算)。
應付帳款及應付費用週轉天數	以委外之 30 天營業成本計算期末應付帳款金額。以人事費、委託管理費及電費之 30 天營業費用計算期末應付費用餘額。

8.4 期初投資及營運收支假設

一、 期初投資

本案將採 OT 模式辦理，委託經營管理期間 6 年，服務區投資金額經參考國道各服務區投資契約要求，民間機構自營運開始日起一年內其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，而加油站投資金額則須自營運開始日起一年內投資購置完成。

(一) 服務區

本案服務區服務大廳建物面積為 10,040.51 平方公尺，其中 1 樓及 2 樓合計可供營業用樓地板面積約有 4,211.04 平方公尺。本案服務區投資金額受其所在地點、營運面積大小及交通量等影響，且基於蘇澳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，參考其他服務區委託廠商投資金額並規劃採分期分區經營模式，推估投資總額約 22,700 仟元(未稅)，首年預計投入 13,500 仟元，營運期間持續擴充營運櫃位，第 2 年至第 5 年間預計投入 9,200 仟元。

(二) 加油站及其服務處

就加油站設置所須收發油設備及服務處營運空間概估加油站投資成本約須 8,300 仟元(未稅)，營運第 1 年即須投入全部投資金額。

表 8.4-1 蘇澳服務區預估分年投資表

單位：新臺幣仟元

項目	總投資金額	第 1 年投入	第 2 至 5 年投入
方案一：服務區			
服務大廳暨公共服務空間	22,700	13,500	9,200
方案二：服務區＋加油站			
服務大廳暨公共服務空間	22,700	13,500	9,200
加油站及其服務處	8,300	8,300	0
投資金額小計	31,000	21,800	9,200

(三) 折舊年期

各項投資金額之折舊期間為設施建置當年至契約屆滿年度，故最長期間為 6 年，預估分年投資金額與適用之折舊計算年數如表 8.4-2。

表 8.4-2 各年度投入金額及折舊年限

單位：新臺幣仟元

計畫年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
服務區	13,500	-	7,800	-	1,400
加油站及其服務處	8,300	-	-	-	-
合計	21,800	-	7,800	-	1,400
折舊年限	6	5	4	3	2

註：加油站投資項目金額之折舊年期為 5 年 8 個月。

二、營運收入

本服務區之所有銷售物品未來均應以特許公司名義開立發票，服務區營運收入將每月提報予高公局發票金額為基準來計算營運收入，而本服務區營運收入來源包括服務中心營業收入、加油站售油及加油站服務處之收入，分別說明如下：

(一) 服務區營業收入

國道服務區之營業收入與該服務區所在區位、交通量及服務區來客數相關，因本服務區為新建服務區且位於國道 5 號高速公路起點第一個服務區，目前無實際營運資訊可供推估，茲參考其他服務區關廟服務區來客數、客單價及通行過服務區交通量來試算車輛來客人次消費比及推估本服務區預估來客數。

表 8.4-3 關廟歷年營業資訊統計

年度	關廟				
	交通量 A (日平均)	來客人次 B (年/人次)	消費比率 $B/(A*365 \text{ 天})$	營業額 (年/仟元)	銷售客單價 (元)
102	33,284	714,525	5.88%	71,871	101
103	34,871	720,988	5.66%	71,496	99
104	38,718	867,916	6.14%	90,110	104
105	42,957	954,042	6.08%	102,398	107
106	47,275	948,440	5.50%	102,554	108

而依國道 5 號羅東-蘇澳路段目前 106 年度南北向合計每日平均通行交通量約 18,600 車輛數，假設營運開始年度通過羅東-蘇澳段可增加至日平均量 20,000 車輛數，全年通行交通量約 7,300,000 車輛數，而依 102 年至 106 年間通過關廟服務交通區之車輛人次消費比率平均數約 5.85%，推估營運第 1 年來客人次約 427,050 人次，並以關廟服務區 106 年度平均客單價 108 元/人次，推估本案營運第 1 年客單價約 111 元/人次，另參考國道其他服務區過去成長狀況、特許期間陸續擴增營業項目及面積，預計營運期間營業收入第二年出現大幅成長。

表 8.4-4 服務中心分年預估營業收入

單位：新臺幣仟元

計畫年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
營業收入	47,403	61,624	77,030	87,044	92,266	95,034
成長率	---	30%	25%	13%	6%	3%

(二) 加油站收入

參考經濟部能源局公布各縣市汽車加油站汽油銷售統計資料，101 年至 106 年期間宜蘭縣地區平均約有 59 處加油站，平均每站每日油品銷售量約 15.47 公秉，其中汽油銷售量約占 63%、柴油銷售量約占 37%，101 年至 106 年汽油銷售量平均年增率約 2.40%，柴油銷售量平均年增率約 1.29%。此外經參考東山、仁德及西螺加油站 106 年度油品銷售量與通過該路段交通量油品銷售比率(71%~83%)之平均值約 76%及預估營運初期羅東-蘇澳段可增加至日平均量 20,000 車輛數，來推估本服務區營運開始年每日通過該路段交通量車輛數之預估每日油品銷售量約 15.20 公秉。

表 8.4-5 東山、仁德及西螺加油站 106 油品銷售量統計

項目	東山	仁德 (南下)	仁德 (北上)	西螺
交通量 (日平均)(A)	38,059	65,426	65,193	48,199
汽油(每日)	23,610	20,320	24,610	18,600
柴油(每日)	5,843	25,810	29,800	15,700
小計(B)	29,454	46,130	54,410	34,300
油品銷售比例 (B)÷(A)	77%	71%	83%	71%

經參考前述統計資訊推估本計畫第 1 年全年度預估每日油品銷售量汽油銷售量約 3,495,240 公升、柴油銷售量約 2,052,760 公升，另以中油及台塑 101 年至 106 年間 95 無鉛汽油及柴油平均油品批發價，汽油每公升 24.71 元(未稅)，柴油每公升 20.90 元(未稅)，及考量第 1 年實際營運期間約八個月，推估第 1 年汽油銷售營業收入約 57,578 仟元、柴油銷售營業收入約 28,602 仟元。

表 8.4-6 加油站分年營業收入表

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
油品銷售量(公升)	3,698,667	5,658,572	5,771,504	5,886,849	6,004,661	6,124,995
汽油營業收入	57,578	88,440	90,563	92,736	94,962	97,241
柴油營業收入	28,602	43,461	44,025	44,598	45,177	45,765
油品營業收入小計	86,180	131,901	134,588	137,334	140,139	143,006

(三) 加油站服務處收入

經參考中油公司、全國加油站 105 年度營業收入及其他服區之加油站(如，仁德等)結構顯示，其他收入(商品零售、勞務..等)約占發油量營業收入之 0.4%至 1.2%，故以油品銷售營業收入之 0.8%估算加油站服務處營業收入。

三、營業成本及費用

(一) 營業成本

1. 服務中心暨公共服務空間營業成本

營業成本包括民間機構自營與專櫃成本。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「民間機構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%」。參考國道各服務區自營與委外比例，自營占比約為 30%~60%之間，初步建議蘇澳服務區之自營及委外比例為 40%：60%。就營業成本率部分，由於專櫃廠商的成本中尚包含需付給民間機構之租金，故成本占收入比例稍高於自營成本，故專櫃成本暫以專櫃營業收入之 75% 估算；自營營運成本部分則參考其他服務區資訊以自營營業收入 65% 估算(包含後場直接生產人員)。

2. 油品購油成本

經參照中油及台塑石化公司 101 年至 106 年間平均油品批發價格約占油品零售價格比例 87%~96%，以營業收入 89.6% 估算加油站油品購油成本。

3. 加油站服務處營業成本，同專櫃成本以營業收入 75% 估算。

(二) 營業費用

1. 人事費用

為維持服務區之營運，需配置賣場工作人員，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，依目前服務區營運需求，預估營運第一年基層人員 9 人，主管人員 2 人，第 3 年後隨經營及服務需求陸續增加基層服務人員。基層人員以平均年薪 32 萬 5 千元估算，主管人員以平均年薪 4 萬 5 千元估算；而加油站及其服務處人力需求初步預估中

階主管 1 人、基層人員約 3 人及工讀生約 3 名。相關人事費用如下表所示，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，一併列於委託管理費用中。

表 8.4-7 分年人事費用表

單位：人

營業費用- 人事費用	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
服務中心	11	11	11	14	14	14
加油站及其服務處 (含工讀生)	7	7	7	7	7	7

2. 委託管理費用

依本計畫營運需求規劃，參考其他服務區規劃、本案服務區地理位置及交通車流量狀況，假設本計畫民間機構可彈性調整服務方式及頻率(例如，於平日非尖峰時段僅開發一側公廁供用路人使用)，推估每月預計費用約 34.1 萬元，往後年度委託管理費用之人力費用，係以營運第 1 年預估金額加計物價調整預估之。

表 8.4-8 服務區委託管理費用參考

項次	項目	單位	金額(仟元/月)
1	戶外環境清潔及景觀植栽綠美化	4 人	106
2	公廁清潔費	3 人	80
3	交通疏導及保全費用	2 人	80
4	垃圾清運費	每月	40
5	供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費	每月	5
6	高低壓用電設備、發電機巡檢維護保養及空調冷氣保養費用	每月	20
7	升降梯巡檢維護保養費用	每月	10
合計			341

3. 設備維護費用

設備維護費用約為投資金額之 0.5%，本服務區預計每年設備維護費用約 10 萬餘元。

4. 水電瓦斯費

水電瓦斯費初期以經營服務大廳 1 樓營業用面積預預估每月 20 萬元，並配合營運面積擴增及物價指數漲幅調整，後續營運年度將增至每月 33 萬元。

5. 其他費用

其他營運費用尚包括保險費、履約保證函手續費等，此部分費用依參考 106 年度其他服務區廠商營運狀況預估。保險費依預計投資項目及營業額進行估算，每年為新台幣 6 萬元，往後年度之保險費，係以上述金額加計物價調整預估。履約保證函手續費係以履約保證金之 1% 進行估算，服務區保證費每年約為 3 萬元。

6. 加油站營業費用

參考中油公司及全國加油站等 105 年度營業資訊，營業費用約占營業收入 1% 至 3%，依本計畫營運規模及特性建議以 1.5% 估算經營加油站之營業費用。

8.5 稅捐及租金

包含地價稅、土地租金、房屋稅及房屋租金，其中房屋稅部分，考量納稅義務人為所有權人，為避免繳納作業繁複之困擾，房屋稅建議含於定額權利金中計收。地價稅部分則參考石碇服務區委託經營契約內容，由民間機構負擔。房屋租金及土地租金部分，參考行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號解釋函「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。」，建議房屋租金一併納入權利金中計收，另依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%。本計畫係參考前開解釋函將房屋租金納入權利金中考量。由於本計畫權利金係包括定額及經營權利金，故定額權利金係以內含房屋租金金額進行評估。惟就土地租金部分，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，土地租金應單獨計收。

一、地價稅

蘇澳服務區經營面積包括宜蘭縣蘇澳鎮湖口段 570-2 等 24 筆地號之土地，面積合計為 56,878.59 平方公尺，目前本案基地之歷年土地公告地價如表 8.5-1 所示。考量蘇澳服務區民間機構之服務中心營運範圍所包含之土地面積並非全區，依服務區服務大廳建物大樓 1 樓營運使用面積約 2,750 平方公尺設算土地租金及地價稅。復依 106 年 5 月 10 日修正後平均地權條例第 14 條規定，每 2 年重新規定地價 1 次，參考過去公告地價調整幅度，本計畫預計地價每 2 年調漲 3%。

表 8.5-1 蘇澳服務區基地面積及地價

標的	地段	地號	99 年 公告地價	102 年 公告地價	105 年 公告地價	107 年 公告地價	面積(m ²)
蘇澳 服務區	宜蘭縣蘇澳鎮 湖口段	570-2	130	180	370	370	1,246.48
		570-3	340	340	370	370	1,772.01
		573	340	340	370	370	1,132.91
		575	340	340	370	370	2,481.07
		593-3	-	-	-	370	986.91
		594	340	340	370	370	2,759.09
		713	130	180	540	370	5,529.01
		714	130	180	540	370	2,683.03
		715	130	180	540	370	3,193.04
		717	130	180	540	370	1,998.60
		718	130	180	540	370	1,652.98
		719	130	180	540	370	3,308.47
		726	130	180	540	370	2,499.50
		727	130	180	540	370	37.80
		728	130	180	540	370	4,032.01
		729	130	180	540	370	1,592.91
		730	130	180	540	370	658.03
		732	130	180	540	370	2,675.01
		733	130	180	540	370	3,390.15
		734	130	180	540	370	3,710.86
		736	130	180	540	370	1,497.09
		737	130	180	540	370	3,366.39
		738	130	180	540	370	1,672.13
		772	130	180	540	370	3,003.11
合計							56,878.59

加油站區委託經營用地面積為 2,000 平方公尺，亦依上述方式進行地價稅之估算。蘇澳服務區之預計地價稅如下表：

表 8.5-2 蘇澳服務區預估地價稅表

單位：新臺幣元

年度		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
服務大廳	地價稅	10,480	10,480	10,795	10,795	11,118	11,118
加油站及服務處	地價稅	7,622	7,622	7,851	7,851	8,086	8,086

註 1：上表服務大廳以 1 樓營業用面積約 2,750 平方公尺計算。

註 2：上表加油站區以委託經營用面積約 2,000 平方公尺計算。

二、土地租金

依 106 年 5 月 2 日台內地字第 1061303259 號函修正公布實施之「促進民間參與公共設施公有土地出租及地上權租金優惠辦法」第二條第一項第二款規定：「營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。」。此外，國有出租基地租金計收標準係依據行政院 82 年 4 月 23 日臺 82 財字第 11153 號函頒之「國有出租基地租金率調整方案」規定計收土地租金；土地租金調幅則依內政部地政司 106 年 5 月 10 日修正發布實施平均地權條例第 14 條：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」之規定。本計畫服務區及加油站土地租金計算原則，係依前開地價稅推估之營運範圍之面積估算，預計未來六年的民間機構應繳納之土地租金如下表所示：

表 8.5-3 預估土地租金表

單位：新臺幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
服務區土地租金	31,441	31,441	32,384	32,384	33,355	33,355
加油站及服務處土地租金	22,866	22,866	23,552	23,552	24,259	24,259

三、房屋稅及房屋租金

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%，復參考行政院公共工程委員會101年9月3日工程促字第10100332090號解釋函，建議房屋租金一併納入權利金中計收。經檢視蘇澳服務區相關房屋稅籍資料分年之房屋課稅現值、房屋稅及房屋租金之估算如表8.5-4所示：

表 8.5-4 預估房屋稅及房屋租金表

單位：新臺幣元

年度		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
服務區 (營業用面積)	房屋稅	947,112	936,031	924,950	913,868	902,787	891,706
	房屋租金	3,157,040	3,120,103	3,083,165	3,046,228	3,009,291	2,972,353
加油站區	房屋稅	288,123	284,752	278,127	268,479	256,133	241,496
	房屋租金	341,917	337,917	330,056	318,606	303,955	286,584
合計		4,734,192	4,678,802	4,616,298	4,547,181	4,472,165	4,392,139

註：加油站區之房屋稅係以加油站區含加油島等建物樓板面積 1.236.5m² 及 4 個儲油槽計算，而房屋租金係以加油站服務處面積約 470.96 m² 計算。

8.6 權利金評估

一、依據前述各項財務假設條件，蘇澳服務區全案於計算權利金負擔前之契約期間方案一服務區之委託期間稅前淨利約 0.38 億元、稅前淨利率約 8.2%，方案二(服務區＋加油站)委託期間稅前淨利約 0.76 億元、稅前淨利率約 6.1%。

契約期間負擔權利金前之損益彙總如表 8.6-1 所示，另依據預估現金流量推估之報酬率如表 8.6-2，因本案無融資計畫，故計畫投資效益即為股權投資效益。計算結果顯示於負擔權利金前民間機構將可獲得足額之利潤，並顯示民間機構將具備一定程度之權利金負擔能力，據此推估將可吸引民間機構參與蘇澳服務區之營運。

表 8.6-1 預估契約期間負擔權利金前損益彙總表

單位：新臺幣元

項目	方案一(服務區)	方案二(服務區＋加油站)		
	服務中心	服務中心	加油站及服務處	合計
營業收入	460,401,296	460,401,296	779,333,373	1,239,734,667
營業成本	326,884,921	326,884,921	697,603,211	1,024,488,130
營業毛利	133,516,375	133,516,375	81,730,162	215,246,537
營業費用				
人事費用	27,295,086	27,295,086	23,159,635	50,454,721
委託管理費用	26,213,644	26,213,644	-	26,213,644
水電瓦斯費用	19,036,756	19,036,756	-	19,036,756
折舊費用	22,700,000	22,700,000	8,300,000	31,000,000
其他	637,633	637,633	11,878,472	12,516,105
營業費用小計	95,883,119	95,883,119	43,338,107	139,221,226
稅前淨利	37,633,256	37,633,256	38,392,055	76,025,311

表 8.6-2 負擔權利金前效益彙總表

單位：新臺幣元

項目	方案一(服務中心)	方案二(服務中心+加油站)		
	服務中心	服務中心	加油站及服務處	合計
不含權利金及折舊營業費用占營收%	15.90%	15.90%	4.50%	8.73%
稅前淨利	8.2%	8.2%	4.9%	6.1%
自償能力	104%	104%	104%	104%

二、權利金機制及金額建議

由於本案權利金分為經營權利金及定額權利金二部分，經營權利金係照服務中心區每月營業額，按一定比例及級距進行計收，定額權利金係採固定金額按月給付。權利金估算係各別以服務中心及加油站於繳交權利金後，民間機構仍能有合理利潤空間及完全自償為前提，進行蘇澳服務區權利金架構之規劃。

依促參法第 11 條規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：一、公共建設之規劃、興建、營運及移轉。二、土地租金、權利金及費用之負擔。…」，復依財政部 105 年 1 月 27 日發布之促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則第 3 第 1 項「權利金收取，宜考量促參案契約期間現金流量特性、民間合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等，依整體財務試算設定。」參考行政院公共工程委員會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號解釋函，建議房屋租金一併納入權利金中計收。並參酌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%，並將依前開解釋函將房屋租金額度納入權利金中考量。

建議本服務區定額權利金之設定以包含房屋稅及房屋租金方式來設定計收權利金額度。

(一) 服務中心權利金

1. 定額權利金

考量定額權利金之收取係為支應機關辦理本案所產生之相關成本及房屋稅等費用，本計畫規劃定額權利金以評估須足以支付房屋稅及房屋租金，而經計算服務區服務大廳營業用面積合計一年所須支付房屋稅 95 萬元及房屋租金 316 萬元，建議每年定額權利金費率設定為 420 萬元(每月 35 萬)，則民間機構繳交委託經營期間定額權利金總額占服務中心營業收入總額之 5.47%。

2. 經營權利金

檢視國道其他服務區之月營收統計資料，可知服務區營業收入有明顯淡、旺季之分，因經營權利金係按月計算，分月營業收入之分布情形將影響權利金級距與費率之適用，因此須將預計營業收入分配至各月，以利權利金級距與費率之檢視、估算。經營權利金之設計結構中，分月營業額之起算金額、級距與權利金百分比(X)等三個變數將為關鍵。由於三個變數對於權利金之影響程度不一，依影響程度而言，依序為月營業額之起算金額、權利金百分比(X)及級距，故進行分析時將先由影響程度最大者開始，並固定其他二個變數之條件，以獲得精確之結果。

估算流程將先行檢視同屬國道五號之石碇服務區 101 年至 106 年各月份實際營業收入分布情形，並據以推算預估營業收入之分布情形，於初步擇定第一級營業收入上限與各級間距後，於完全自償前提下，估算經營權利金費率。

經檢視石碇服務區 101 年至 106 年之分月營業收入進行統計，可知各月份平均營業收入介於 469 萬元至 677 萬元(最高收入月與最低收入約差距 44%)，每年 1、2 月及 7、8 月營業收入有較明顯之高點，101 至 106 期間每年營業收入之每月分配權重如下表。

表 8.6-3 石碇服務區實際營業收入分月權重表

單位：新臺幣元

101 至 106 年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
該月平均	5,348,935	6,157,644	4,687,128	4,980,796	5,009,162	5,103,830
該月小計	32,093,610	36,945,865	28,122,770	29,884,776	30,054,969	30,622,982
該月占該期間比例	8%	10%	7%	8%	8%	8%
月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
各月平均	6,767,764	6,403,075	4,728,953	5,292,058	5,315,885	5,496,446
各月小計	40,606,581	38,418,451	28,373,720	31,752,350	31,895,311	32,978,676
該月占該期間比例	10%	10%	7%	8%	8%	9%

註：上表該期間係指 101 年至 106 年度間。

依前述石碇服務區 101 至 106 年間各月份占該期間實際營業收入之分月權重，推估蘇澳服務區服務中心未來委託經營 6 年期間分月營業收入分布情形如下表。

表 8.6-4 服務中心預估營業收入分月分布情形

單位：新臺幣元

月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
第 1 年	3,883,429	4,470,567	3,402,944	3,616,153	3,636,747	3,705,478
第 2 年	5,048,457	5,811,737	4,423,828	4,700,998	4,727,771	4,817,121
第 3 年	6,310,571	7,264,671	5,529,785	5,876,248	5,909,713	6,021,402
第 4 年	7,130,946	8,209,078	6,248,657	6,640,160	6,677,976	6,804,184
第 5 年	7,558,803	8,701,623	6,623,576	7,038,570	7,078,654	7,212,435
第 6 年	7,785,567	8,962,672	6,822,283	7,249,727	7,291,014	7,428,808
月份	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
第 1 年	4,913,525	4,648,754	3,433,310	3,842,135	3,859,434	3,990,524
第 2 年	6,387,583	6,043,381	4,463,303	4,994,776	5,017,264	5,187,682
第 3 年	7,984,478	7,554,226	5,579,129	6,243,469	6,271,580	6,484,602
第 4 年	9,022,460	8,536,275	6,304,416	7,055,121	7,086,885	7,327,600
第 5 年	9,563,808	9,048,452	6,682,681	7,478,428	7,512,098	7,767,256
第 6 年	9,850,722	9,319,905	6,883,161	7,702,781	7,737,461	8,000,274

考量本案定額權利金占營業收入占比係已較其他服務區為高，爰建議經營權利金第一級上限起算金額 750 萬元作為月營業額起算金額且級距為 150 萬元。初步依前述權利金計收基礎試算經營權利金最低費率與自償能力結果，權利金百分比測試至 2% 時，雖自償能力為 100%，為淨現值為負值，較不具可行性，因本計畫定額權利金已相較其他服務區為高，為期增加民間機構投資意願，建議服務中心經營權利金百分比設定為 0.10%。

表 8.6-5 服務中心經營權利金 X 值變動比較表

經營權利金百分比(X)值	0.1%	0.05%	1.0%	2.00%
方案一(服務區)				
稅前淨利	3%	3%	2%	1%
淨現值(元)	4,368,975	4,521,330	1,976,397	-1,447,599
內部報酬率	14%	15%	10%	3.3%
自償能力	101%	101%	100%	100%
方案二(服務區+加油站)				
稅前淨利	2%	2%	1%	1%
淨現值(元)	19,865,118	20,005,244	17,340,686	14,535,999
內部報酬率	46%	47%	40%	34%
自償能力	101%	101%	101%	100%

綜上分析，初步建議蘇澳服務區服務中心經營權利金之條件設定如表 8.6-6 所示。

表 8.6-6 服務中心經營權利金架構

分級	每月營業額	權利金繳交百分比
1	7,500,000 元(含)以下部分	0.10%
2	7,500,001~9,000,000 元部分	0.15%
3	9,000,001~10,500,000 元部分	0.30%
4	10,500,000 元(含)以上部分	0.50%

(二) 加油站權利金

1. 定額權利金

加油站權利金亦包含定額及經營權利金，定額權利金之收取係為支應主辦機關辦理本案所產生之相關成本及房屋稅，初步評估加油站於契約期間 6 年之預估房屋稅及房屋租金，推擬每月定額權利金費率設定尚須足以支付房屋稅及房屋租金等約 6.5 萬元，則契約期間加油站定額權利金總額 442 萬元占加油站營業收入總額達 0.57%。

2. 經營權利金

(1) 油品銷售權利金

因台灣為石油進口國，國內油品市場長期均由中油與台塑石化(下稱台塑)兩大供應商寡占，加油站通路商於上游寡占市場下，議價空間甚小，中油公司及台塑公司出售予加油站之油品是按差價計算，而非按固定毛利率計算。

表 8.6-7 106 年 12 月 25 日國內汽柴油零售及批發價比較表

單位：新台幣元

油品供應商	98 無鉛汽油	95 無鉛汽油	92 無鉛汽油	超(高)級柴油
零售牌價(含稅)				
台灣中油	29.900	27.900	26.400	24.200
台塑石化	29.900	27.800	26.400	23.900
批發牌價(含稅)				
台灣中油	26.651	24.851	23.351	22.574
台塑石化	26.851	24.751	23.351	22.274
銷貨毛利(含稅；加油站營運費率)				
台灣中油	3.249	3.049	3.049	1.626
台塑石化	3.049	3.049	3.049	1.626
銷貨毛利率				
台灣中油	10.87%	10.93%	11.55%	6.72%
台塑石化	10.20%	10.97%	11.55%	6.80%

本計畫加油站為新建加油站，且地處國道 5 號高速公路起點，目前羅東-蘇澳路段南北向交通量約 18,600 車輛數(每年)，目前預估加油站經營之未含權利金之稅前淨利約 3.9%，經營權利金費率建議可依經營期間銷售量，以及中油公司公告油品汽柴油零售及批發價未稅價差之加權平均數約 10%（ $10.93\% \times 63\% + 6.72\% \times 37\%$ ，取 10%）之 20%(參考 104 年度立法院議案院總第 887 號檢送中油公司「加油站營業費用調整建議方案」專案報告附件加油站費用中之折舊費用占總費用 12.37%及利息支出比例 8.68%合計，取 20%)並衡酌本計畫特性，初步規劃畫以每年油品銷售營業收入金額之 3%計算加油站權利金，經推估營運期間預計權利金如表 8.6-8 所示。

表 8.6-8 加油站經營權利金計算方式比較表

單位：新台幣仟元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
油品銷售營業額	86,180	131,901	134,588	137,334	140,139	143,006
經營權利金 (油品銷售營業額 3%)	2,585	3,957	4,038	4,120	4,204	4,290

綜上，依本計畫預估營業收入及設算之定額權利金與經營權利金，預計營運期間權利金總額如下

(2)服務處經營權利金

因加油站服務處經營營業收入金額不大，約占服務區整體營業收入 0.5%，建議該區權利金採併入服務中心營業收入，按總營業額之比例計算之。

表 8.6-9 蘇澳服務區分年權利金預估表

單位：新臺幣仟元

項目		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合計	各別營業收入	占各別營業收入%
服務區	定額權利金	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	25,200	460,401	5.47%
	經營權利金	47	62	77	89	96	100	471		0.10%
加油站及服務處	定額權利金	520	780	780	780	780	780	4,420	773,148	0.57%
	經營權利金	2,585	3,957	4,038	4,120	4,204	4,290	23,194		3.00%
	服務處	1	1	1	1	1	1	6	6,185	0.10%
小計		7,353	9,000	9,096	9,190	9,281	9,371	53,299	1,239,735	4.30%

8.7 預計財務報表

預計資產負債表、損益表及現金流量表請參閱附件四。

8.8 財務效益評估

在評估財務效益時，現金流量將為最主要之評估基準。透過分析現金流量，以判斷計畫是否值得投資並做為投資與否之決策參考。以下就各項主要財務評估指標進行說明與推算結果。

主要財務指標說明

一、淨現值(Net Present Value, NPV)

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。一般而言，計畫之淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當計畫之淨現值為負值時，則為不可行計畫。

二、內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。一般而言，當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

三、還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，累計現金流量出現正值時之年度，即為還本期限。一般而言，當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。

四、自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析

指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大於1，表示此計畫具有完全之自償能力。

自償能力之定義如下：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

其中，現金流入指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總合；現金流出指公共建設計畫所有工程經費、土地租金、所得稅費用、及資產設備重置及更新費用等，但不包含折舊與利息之營運成本與費用。

五、效益彙總

蘇澳服務區服務中心、加油站及全案之財務效益彙總如下表：

表 8.8-1 蘇澳服務區財務效益

	方案一 (服務區)	方案二 (服務區+加油站)		
	服務區	服務區	加油站	全區合計
稅前淨利率	2.6%	2.6%	1.4%	1.8%
淨現值(元)	4,829,598	4,829,598	15,973,273	19,865,118
內部報酬率	15%	15%	782%	46%
回收年期(年)	4.89	4.89	1.12	3.25
自償能力	101%	101%	101%	101%

由上表可知，加油站期初須投資設備金額較少使得現金回收年期較短且內部報酬率較高，惟其購油營業成本較高且為固定比例支出，於繳交權利金及其他營業相關費用後之稅前淨利益不高。

8.9 敏感性分析

為有效掌握本案各假設數之潛在變數與影響，將進行必要之敏感性分析，以瞭解對本案影響最大之變數，及各該變數變動對投資效益之衝擊，擬以投資金額、營業收入及營業費用為變動參數，並以稅前淨利率、計畫淨現值、計畫內部報酬率及自償率作為評估分析指標，茲分析說明如下：

一、投資金額敏感性分析

由於各服務區經營業者對於服務區之經營模式各有其市場經營策略之考量，或為市場占有率、或為自有品牌廣告行銷等，因此其投資金額之策略亦與其他 OT 案有所不同，然為分析需要，民間機構若因本身其他因素致大幅增加投資經費，則不在本分析之考量範圍內。經分析顯示當投資金額較預估增加 30% 時，則仍具自償能力。

表 8.9-1 投資金額敏感性分析

單位：%/新臺幣元

投資金額變動率	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
稅前淨利率	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1.1%
計畫淨現值	26,193,623	24,125,760	22,049,541	19,865,118	17,680,696	15,496,274	13,311,837
計畫內部報酬率	97%	73%	58%	46%	38%	31%	25%
自償能力	101%	101%	101%	101%	101%	100%	100%

二、營業收入敏感性分析

測試結果顯示當營業收入較目前預估減少 10% 時，本計畫淨現值、內部報酬率及稅前淨利率皆呈現負值，且自償能力低於 100%，不具完全自償能力。

表 8.9-2 營業收入敏感性分析

單位：%/新臺幣元

營業收入變動率	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
稅前淨利率	-6%	-4%	-1%	1.8%	5%	8%	11%
計畫淨現值	(39,330,497)	(23,537,582)	(2,461,024)	19,865,118	46,836,638	81,708,557	126,486,091
計畫內部報酬率	負值	負值	負值	46%	85.44%	126.28%	171.18%
自償能力	94%	96%	99%	101%	103%	105%	108%

三、營業成本敏感性分析

測試結果顯示當營業成本較目前預估增加 10%時，服務中心、加油站及全案計畫稅前淨利率皆呈現負值，且亦自償能力低於 100%，不具完全自償能力。

表 8.9-3 營業成本敏感性分析

單位：%/新臺幣元

營業成本變動率	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
稅前淨利率	28%	20%	11%	1.8%	-7%	-16%	-25%
計畫淨現值	193,490,608	135,853,213	78,215,822	19,865,118	(64,458,186)	(152,494,818)	(240,531,432)
計畫內部報酬率	28%	20%	11%	46%	負值	負值	負值
自償能力	121%	113%	107%	101%	93%	86%	80%

8.10 小結

本計畫若以方案一(服務區)方式委託營運之財務效益試算，計畫淨現值為 4,829,598 元，計畫內部報酬率為 15%，若以方案二(服務區+加油站方式)委託營運，計畫淨現值 19,865,118 元，計畫內部報酬率為 46%，自償能力為 101%，方案一及方案二係具促參模式辦理之財務可行性，惟方案二投資效益較方案一為佳，建議以方案二方案委外經營。

另初步評估結果，採方案二之服務區以設定每年定額權利金設定為 420 萬元(每月 35 萬元)及經營權利金架構為第一級上限起算金額為 750 萬元、級距為 150 萬元、經營權利金費率百分比為 0.1%時，以及加油站定額權利金設定每月 6.5 萬元，經營權利金費率設定以油品銷售營業收入金額之 3%計收時，整體財務效益指標分析顯示具備投資價值及完全自償。

第九章 綜合評估

9.1 市場可行性綜合評估

蘇澳服務區定位為國道 5 號與蘇花改的中繼點，且融合地方特色之地標建築，並提供餐飲、購物、在地特色農產品、休閒廣場及休憩設備等複合式服務空間，有別於鄰近觀光工場或大型餐飲設施，且在東部旅遊盛行但大眾運輸工具訂票不易情形，多數旅客以自駕或遊覽車方式旅遊時，已具備一定之基礎客源；鄰近地區加油站眾多，但皆位於市區，未來用路人可直接於服務區內進行加油、打氣等功能，無須進入市區具有相當優勢，且投資意願調查結果顯示潛在投資人具參與意願，據此推論本計畫具備民間參與之市場可行性。

9.2 技術可行性綜合評估

本計畫營運標的為政府新建之建物，民間機構營運設施無新建或增建之標的，主要施工項目為室內裝修及營運設施添置，惟本案係為第 1 個將服務中心及加油站合併招商之案例，需特別注意因加油站係為特許經營事業，其後續施工期程恐受到相關審查及許可執照核發申請作業等因素影響，建議可於委託經營契約中允許分期營運之規定，可使服務中心先行營運，達到服務用路人目的，亦增加投資誘因。

9.3 法律可行性綜合評估

綜據前揭相關分析，本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且亦無違目的事業法令及其他相關法令規定。然在委託營運之範圍選定，需確認各建築物使用項目是否與核發之使用執照上登載之允許使用項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營。

9.4 土地取得可行性

本案擬委託標的之用地皆為交通部高速公路局管有，且無用地變更之必要，故無用地取得疑慮。

9.5 環境影響評估

本計畫係由政府新建之建物委託民間機構營運，並已完成環境影響差異分析報告，原則上民間營運將無須辦理環境影響評估作業。然因擬委託標的中包含加油站，應依加油站設備相關法規進行設置及審議，降低對環境污染及影響。

9.6 財務可行性綜合評估

本計畫服務區及加油站合併財務效益評估，計畫淨現值 19,865,118 元，計畫內部報酬率為 46%，自償能力為 101%，具備以促參模式辦理之財務可行性。

9.7 計畫替選方案評估

本計畫經促參可行性綜合評估結果係具可行性，且國道其他服務區目前採促參法辦理成效良好，建議本案可依促參法相關規劃續行先期計畫及招商作業。然考量國道服務區其他加油站經營多以標租方式辦理，主辦機關就本服務區加油站得考慮依國有財產法暨相關規定，來辦理委託經營。

9.8 後續辦理方式評析

後續作業事項將依本案預定工作項目內容進行，主要內容重點如下

- 一、撰擬先期計畫書。

- 二、持續與潛在投資者接觸，針對參與本案投資之意願、主要考量及關心之議題進行了解，俾利納入未來之招商條件規劃。

9.9 小結

經評估委託民間營運並未影響本計畫之公共建設目的，且可達成提供公共建設服務品質之目的，復綜據前揭市場可行性、技術可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響評估及財務可行性分析結果，本計畫具備依促參法民間參與之可行性。後續則依據政策決議之招商模式及標的範圍，進行後續先期及招商作業。

第十章 公聽會提出之建議或反對意見

10.1 公聽會之通知與辦理

依據促參法第 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...。」，故，辦理公聽會之主要目的在週知當地居民該公共建設推動對其可能產生影響與蒐集相關資訊作為後續推動參考，應於可行性評估定稿前辦理公聽會。

邀請本計畫基地位於蘇澳鎮新城里，但鄰近冬山鄉東城村，故邀集之居民範圍函括蘇澳鎮新城里及冬山鄉東城村；民間團體則邀請深耕新城地區發展之新城社區發展協會及蘇澳鎮農會代表與會；本案涉及經營管理及促參法令，故專家學者則邀請具有促參及財經專長之中銀財務顧問有限公司黃時中總經理與會。與會人員簽到表詳附件五。

10.2 公聽會紀錄

公聽會會議紀錄詳如附件五。與會民眾與專家學者之意見與本案規劃方向相符，後續將其意見納入招商文件規劃。

第十一章 其他事項

本案經綜合評估結果應具民間參與可行性，如擬依促參法推動，則後續辦理事項主要包括先期規劃，茲概述先期規劃重點如后：

11.1 先期規劃重點

依促參法施行細則第52條規定，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃，並應撰擬先期計畫書。其撰擬先期計畫書目的在於確認計畫可行後，除彙總可行性成果外並進行公開招商前置相關作業，最主要重點在於因先期計畫書中各項規劃係基於政府角度，明確表達由民間參與之各項內容及政府承諾、配合事項，做為招商文件之重要參考。

一、先期計畫書

參考財政部推動促參司「促參計畫先期計畫書成果檢核表-OT類別」內容，提出本案先期計畫書主要工作項目，詳表11.1-1所示。

表 11.1-1 本案先期計畫書主要工作項目內容一覽表

章次	基本撰擬內容
一.可行性評估報告內容檢討及調整建議	彙整可行性評估報告成果，針對內容提出討論與建議
二.公共建設目的	依可行性評估成果報告之定案計畫，說明是否達到公共建設興辦目的
三.民間參與期間	1.公共建設及附屬事業契約年限
	2.公共建設及附屬事業營運範圍
四.裝修規劃	1.裝修工程規劃
	2.功能性要求或特殊規範
	3.工程品質
	4.節能減碳規劃
	5.工程經費估算

章次	基本撰擬內容
五.營運規劃	1.營運計畫
	2.營運期之時程規劃
	3.營運特殊考量
	4.營運期間自主管理
六.土地取得規劃	1.土地基本資料
	2.地上物現況
	3.土地取得方式
七.環境影響評估與開發許可	1.環境影響評估項目及開發許可
	2.營運期間所產生環境影響項目及對策
八.財務規劃	1.可行性評估財務規劃成果
	2.土地租金規劃
	3.權利金規劃
	4.自償能力
	5.民間資金籌措規劃
	6.政府財源規劃
九.風險規劃	1.計畫各階段風險項目評估結果
	2.風險因應策略
十.政府承諾及配合事項	1.政府承諾事項、完成程度及時程
	2.政府配合事項、完成程度及時程
十一.附屬事業	附屬事業目的
十二.履約管理規劃	1.履約管理機制
	2.營運績效評定
	3.協調委員會籌組
十三.移轉規劃	1.投資契約簽訂後之點交規劃
	2.移轉計畫
十四.後續作業事項及期程	事項及期程
十五.其他事項	1.先期計畫書之審查與公開
	2.公聽會建議及反對意見之處理說明

二、招商作業重點

本計畫後續應依促參法第42條至45條及促參法施行細則第52條至60條之規定辦理招商甄審、議約及簽約等作業，主要可區分為招商及招商公告階段、甄審及評決階段、議約及簽約階段等三個階段，各階段主要工作內容分述如下：

(一) 招商準備及招商公告作業階段

本階段主要工作係協助主辦機關規劃研擬招商文件，其中投資本案廠商之申請資格條件、財務條件以及促參OT投資契約(委託營運契約)草案之內容尤其重要。本團隊協助主辦機關研擬促參OT契約時，會將其他投資契約案例中有爭議、文字不清楚或未盡事項加以檢討及補充修正，使主辦機關更易於監督及查核，且避免因文字之不清楚致生事端，影響投資契約之履行。

另，針對研擬評選重點、評選辦法及標準方面以及工作小組之任務及工作內容，將以營運移轉計畫書檢核表、營運移轉計畫書內容之檢視方式，致使甄審委員及主辦機關能有效率的瞭解各申請人規劃內容之妥適性及合理性，而作準確之評估及判斷。

作業程序及主要工作要項：

1. 研擬招商文件及公告內容

(1) 研擬招商文件(包括申請須知及委託營運契約等)。

(2) 研擬評選辦法(申請人資格、評選程序及時程、甄選標準)。

2. 協助成立甄審委員會及工作小組。

3. 協助辦理相關單位及潛在投資者座談會，以及招商說明會至少各一場。

4. 公告期間招商文件之澄清與釋疑。

(二) 甄審及評決作業階段

本階段主要工作內容係協助主辦機關審查申請人資格條件及營運移轉計畫書內容，將依各申請人營運移轉計畫書內容，分析規劃內容與申請須知之正確及合理性、建議於甄審會議澄清之事項，及依該營運移轉計畫書於履約過程可能面臨之風險事項，以供主辦機關及甄審委員了解及判斷。

作業程序及主要工作要項：

1. 協助審查申請人資格條件。
2. 協助審查營運移轉計畫書。
3. 甄審會議評選最優申請案(決議次優申請案能否遞承)。

(三) 議約及簽約作業階段

本階段主要工作內容係協助主辦機關與最優申請人針對投資契約條約之修正、商議與訂定。

以促參OT投資契約而言，最重要之規範內容為主辦機關如何監督民間機構之營運，使民間機構之營運品質如質且有能力如期繳交權利金；將協助檢視契約條文內容之一致性有無衝突之規定，及議約內容、甄審委員之要求等是否均已納入契約規範，而後再協助主辦機關辦理簽約及後續作業。

作業程序及主要工作要項：

1. 協助辦理議約作業。
2. 協助契約條文之修正、契約之商議及訂約。
3. 協助辦理簽約及後續作業。

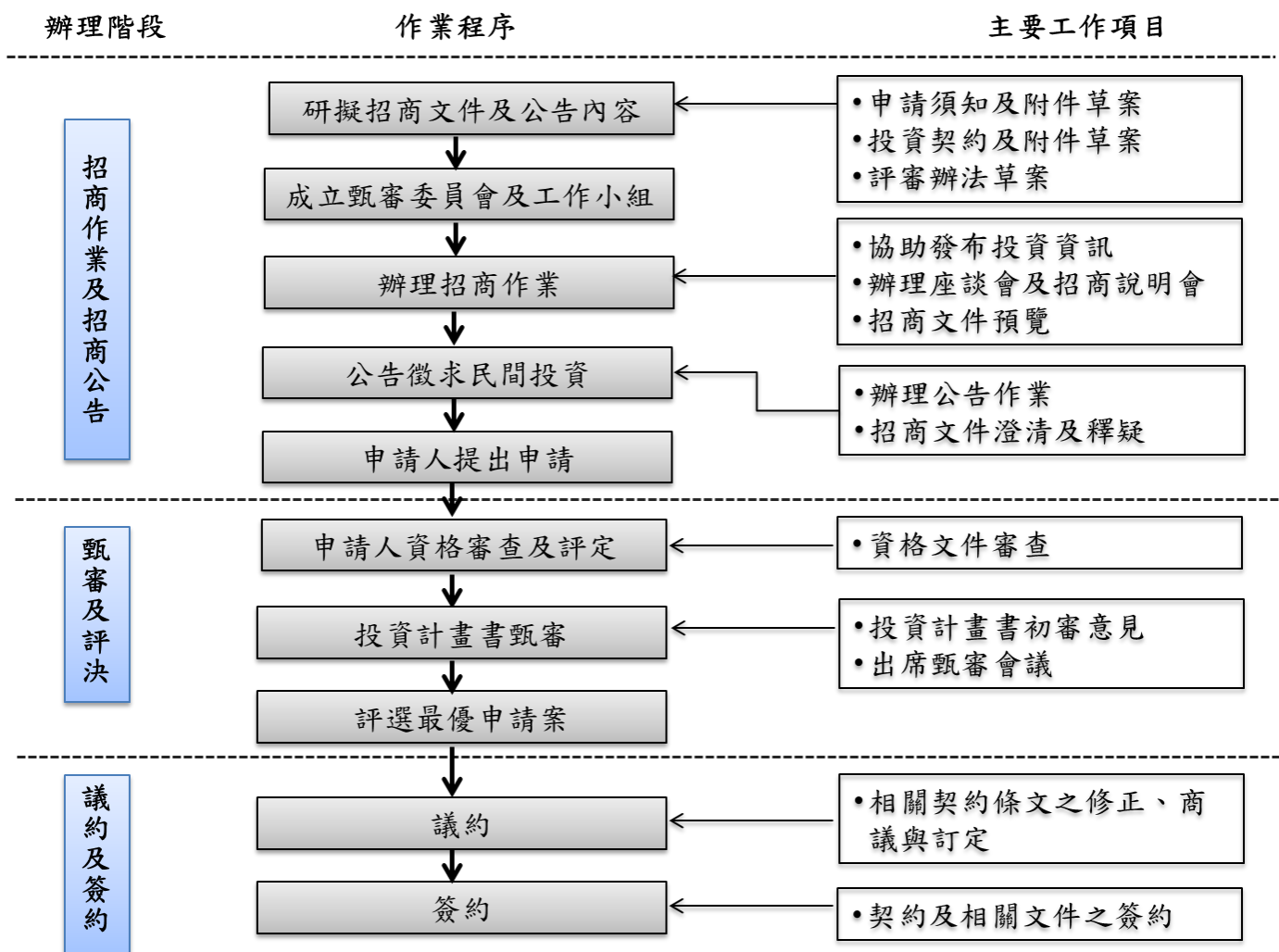


圖 11.1-1 招商作業流程圖

交通部高速公路局

國道 5 號蘇澳服務區招商委託專業服務案

可行性評估暨先期計畫

(定稿版)

委託單位：交通部高速公路局

受託單位：寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 107 年 11 月

國道 5 號蘇澳服務區招商委託專業服務案

先期計畫書

目錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
1.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-1
1.2 民間參與效益	1-1
1.3 市場可行性評估	1-1
1.4 技術可行性評估	1-1
1.5 法律可行性評估	1-2
1.6 土地取得可行性評估	1-2
1.7 環境影響評估	1-2
1.8 財務可行性評估	1-2
1.9 民間參與可行性綜合評估	1-2
1.10 公聽會提出之建議或反對意見	1-2
第二章 公共建設目的及民間參與方式	2-1
2.1 公共建設目的	2-1
2.2 公共建設類別及民間參與方式	2-1
第三章 民間參與期間及範圍	3-1
3.1 公共建設及附屬事業契約年限	3-1
3.2 公共建設及附屬事業營運範圍	3-1
第四章 裝修規劃	4-1
4.1 裝修工程規劃	4-1
4.2 功能性要求或特殊規範	4-2
4.3 工程品質	4-3
4.4 節能減碳規劃	4-4
4.5 工程經費估算	4-4
第五章 營運規劃	5-1
5.1 營運計畫	5-1

5.2 營運期之時程規劃	5-7
5.3 營運特殊考量	5-8
5.4 營運期間自主管理	5-9
第六章 土地取得規劃.....	6-1
6.1 土地基本資料	6-1
6.2 地上物現況	6-1
6.3 土地取得方式	6-2
第七章 環境影響評估與開發許可.....	7-1
7.1 環境影響評估項目及開發許可	7-1
7.2 營運期間所產生之環境影響項目及對策	7-1
第八章 財務計畫.....	8-1
8.1 可行性評估財務規劃成果	8-1
8.2 土地租金規劃	8-1
8.3 權利金規劃	8-2
8.4 自償能力	8-4
8.5 民間資金籌措規劃	8-4
8.6 政府財源規劃	8-4
第九章 風險配置規劃.....	9-1
9.1 計畫各階段風險項目評估結果	9-1
9.2 風險因應策略	9-2
9.3 超額利潤之回饋機制	9-3
第十章 政府承諾與配合事項.....	10-1
10.1 政府承諾事項、完成程度及時程	10-1
10.2 政府配合事項、完成程度及時程	10-1
第十一章 附屬事業.....	11-1
第十二章 履約管理.....	12-1
12.1 履約管理機制	12-1

12.2 營運績效評定	12-4
12.3 協調委員會籌組	12-7
第十三章 移轉.....	13-1
13.1 投資契約簽訂後之點交規劃	13-1
13.2 移轉計畫	13-1
第十四章 後續作業事項及期程.....	14-1
14.1 後續作業事項	14-1
14.2 後續作業時程	14-3
第十五章 其他事項.....	15-1
15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明	15-1
15.2 先期計畫書之審查與公開	15-1

圖目錄

圖 3.2-1 蘇澳服務區範圍示意圖	3-2
圖 6.2-1 設施配置	6-1
圖 14.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖	14-2

表目錄

表 3.2-1 蘇澳服務區服務大廳主體建物各樓層使用用途	3-2
表 3.2-2 蘇澳服務區加油站服務處建物各樓層使用用途	3-3
表 4.3-1 施工期間管理責任歸屬表	4-4
表 4.5-1 蘇澳服務區服務大廳營業面積及西側廁所面積表	4-5
表 4.5-2 服務區分年工程經費估算表	4-5
表 4.5-3 加油站工程經費估算表	4-6
表 8.2-1 分年土地租金及地價稅預估表	8-1
表 8.3-1 經營權利金	8-2
表 9.1-1 各階段產生風險彙整表	9-1
表 9.1-2 各階段各項風險分擔原則	9-2
表 9.2-1 風險因應或減輕策略分析表	9-2
表 10.1-1 相關資產設施交付期程表	10-1
表 12.2-1 高速公路服務區督導委員會期中末經營廠商評估考核表	12-5
表 14.2-1 預估作業時程表	14-3

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

本章茲就可行性評估報告之各面向評估結果，綜合說明如下：

1.1 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

蘇澳服務區設置主要功能為國道 5 號與蘇花改的中繼站，其推動目的係為提供旅客在行旅過程，藉由蘇澳服務區提供餐飲、休憩及行程諮詢等服務，以維持高速公路行車安全。

1.2 民間參與效益

經由民間參與營運管理並引進民間各方面專業人才之創意與經驗，提供多元化的服務功能及經營管理效率，達到服務品質提升效果及提高用路人使用之服務滿意度，並透過民間資源之投入，得以減少政府相關人力與物力支出，同時可增加土地租金、權利金、營業稅、營利事業所得稅等，以增加國庫收入。

1.3 市場可行性評估

蘇澳服務區為國道 5 號與蘇花改中繼點，且融合地方特色之地標建築，並提供餐飲、購物、在地特色農產品、休閒廣場及休憩設備等複合式服務空間，有別於鄰近觀光工場或大型餐飲設施，且在東部旅遊盛行但大眾運輸工具訂票不易情形，多數旅客以自駕或遊覽車方式旅遊時，已具備一定之基礎客源；鄰近地區加油站眾多，但皆位於市區，未來用路人可直接於服務區內進行加油、打氣等功能，無須進入市區具有相當優勢，且目前已有潛在投資廠商，本計畫係具備市場可行性。

1.4 技術可行性評估

民間機構主要施工項目為室內裝修及營運設施購置，工程施作屬發展成熟之技術，故具有技術可行性，惟本計畫係為第 1 個將服務中心及加油站合併招商之案例，需特別注意因加油站係為特許經營事業，其後續施工期程恐受到相關審查及許可執照核發申請作業等因素影響，建議可於委託經營契約中允許分期營運之規定，可使服務中心先行營運，達到服務用路人目的，亦增加投資誘因。

1.5 法律可行性評估

本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且亦無違目的事業法令及其他相關法令規定。然在委託營運之範圍選定，需確認各建築物使用項目是否與核發之使用執照上登載之允許使用項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，以出租方式委由民間廠商經營。

1.6 土地取得可行性評估

本計畫擬委託標的之用地皆為交通部高速公路局管有，且無用地變更之必要，故無用地取得疑慮。

1.7 環境影響評估

本計畫係由政府新建之建物委託民間機構營運，並已完成環境影響差異分析報告，原則上民間營運將無須辦理環境影響評估作業。然因擬委託標的中包含加油站，應依加油站設備相關法規進行設置及審議，降低對環境污染及影響。

1.8 財務可行性評估

本計畫服務區及加油站合併財務效益評估，計畫淨現值為 19,865,118 元，計畫內部報酬率為 46%，自償能力為 101%，具備以促參模式辦理之財務可行性。

1.9 民間參與可行性綜合評估

綜合以上就公共建設欲達成目標、民間參與效益、市場、法律、工程技術、財務、土地及環境等因素於可行條件下之評估結果，本計畫已具備民間參與營運之可行性。

1.10 公聽會提出之建議或反對意見

本計畫於 107 年 2 月 2 日假蘇花公路改善工程處會議室舉辦國道 5 號蘇澳服務區招商案公聽會公聽會。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。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

國道服務區之設置目的係為提供國道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。本計畫擬透過民間參與方式，引進民間資金與效率，以提升國道服務區之服務品質，並促進在地就業及地方產業的發展。

2.2 公共建設類別及民間參與方式

國道服務區屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 2 條規定之交通建設，本計畫擬依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定，由民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆屆滿後，營運權歸還政府之方式(即 OT 方式)辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

3.1 公共建設及附屬事業契約年限

本案委託經營契約年限為 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、促參法第 51 條之 1，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，且該優先議約之委託管理經營期間不得超過 3 年。
- 二、促參法施行細則第 66 條，主辦機關與民間機構優先定約前，應依促參法第 80 條規定辦理資產總檢查，並就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、本計畫委託經營契約年限為 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。

3.2 公共建設及附屬事業營運範圍

一、許可範圍

本案基地座落於宜蘭縣蘇澳鎮湖口段 570-2 地號等 24 筆土地範圍，里程位置為國道蘇花公路里程 0k+450(北宜高頭蘇段 23k+500)，即國道 5 號 54 公里處，需經由蘇澳交流道進入服務區，為國道 5 號與蘇花段中繼點。本計畫全區占地面積約 53,000 平方公尺，第一期：旅客服務中心西側廁所、大型車輛停車場、部分小型車停車場及污水處理場(含綠地植栽)等區域面積約 13,654 平方公尺、第二期：旅客服務中心主體大樓及相關設施、東側廁所、小型車輛部分停車場(含綠地植栽)等區域面積約為 13,821 平方公尺、加油站面積約 2,000 平方公尺。為新建建築物，預計於 108 年底全區完工。

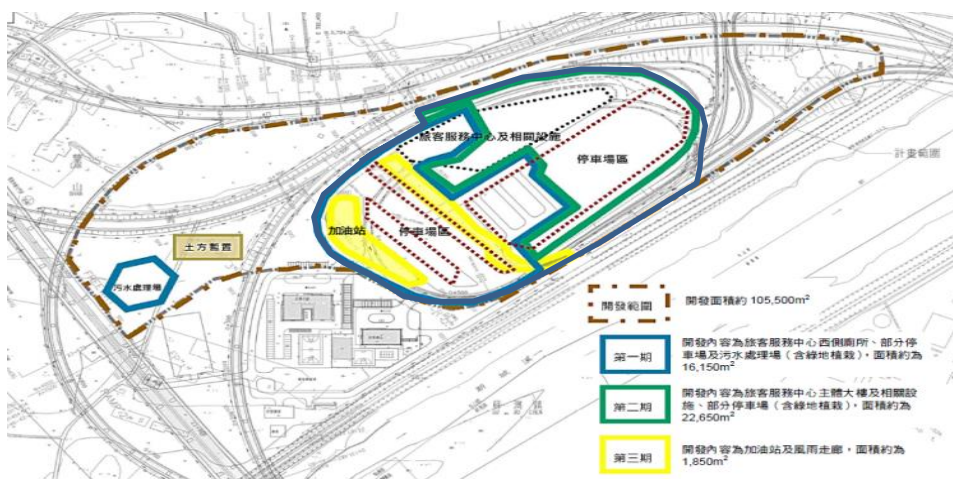


圖 3.2-1 蘇澳服務區範圍示意圖

二、委託經營管理範圍

後續擬委託民間機構經營管理範圍包含營運管理及清潔維護範圍。營運管理範圍包括旅客服務大廳及加油站區等建築物，服務大廳營運項目包含餐飲、零售專櫃及便利超商、知名連鎖中式餐飲及西式速食餐飲等；加油站區域包括 3 座加油島、洗車機及加油站服務處，營運項目為加油服務及商品零售等。清潔維護範圍包括公共區域環境清潔維護、廢棄物處理清運、景觀植栽綠美化維護、公廁清潔維護、設施補強及設施損壞修繕、更換(使用損耗之零星修繕)、交通疏導及保全、公共藝術維護管理、國道資訊補給站及服務台等。

表 3.2-1 蘇澳服務區服務大廳主體建物各樓層使用用途

樓層別	面積(m ²)	使用用途
地下一層	2,189.58	停車空間、蓄水池、儲藏室
地上一層	5,035.62	B2：一般零售場所(≥500m ²)(約 2,750m ²) G3：公共廁所 休息室
地上二層	1,461.04	B3：餐廳(≥300m ²)
地上三層	804.81	G2：辦公室(廳) 休息室
屋突	549.46	蓄水池、電梯間、機械室

資料來源：交通部高速公路局

表 3.2-2 蘇澳服務區加油站服務處建物各樓層使用用途

樓層別	面積(m ²)	使用用途
地上一層	235.48	停車空間、服務中心、儲藏室
地上二層	235.48	辦公室
屋突	239.34	

資料來源：交通部高速公路局

第四章 裝修規劃

4.1 裝修工程規劃

一、分工原則

本計畫係採促參法第八條第一項第五款之 OT 方式辦理，主要施工為一般室內裝修工程，其工程主要由民間機構負責規劃、設計與施工，主辦機關則須善盡監督之責，以維公共利益。

(一) 民間機構負責事項為營運設施之室內裝修設計及使用用途規劃，並應於簽約後 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建築師或室內裝修業簽證。

(二) 民間機構依應審查結果申請室內裝修施工許可及加油站營運相關許可，並於取得室內裝修施工許可證明及加油站設置許可證明後方得施工。倘如涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，應依相關規定辦理申請，並應於施工前取得相關主管機關審核合格之文件。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。

(三) 民間機構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，應依法向交通部高速公路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，相關申請書表請參考本報告書附件六-建造(雜項)執照(含變更設計)核發參考資料。

(四) 主辦機關於裝修期間得指定相關人員不定期抽查民間機構執行情形，瞭解使用土地、建築物、工作物及基地上附屬設施之狀況，民間應提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料、竣工書圖及其他相關文件，以供查核。

(五)民間機構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，應依法向高公局申請並取得執照或許可文件後，方得施工或使用，不得擅自建造、使用或拆除。(相關申請書表請依主辦機關最新版本或內政部營建署制式書表)。

二、辦理方式

本計畫實際之投資金額將依民間機構擬訂之投資執行計畫書辦理，惟自契約簽訂日起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。

三、工程規劃時程

民間機構得於本計畫簽約後立即辦理相關申請作業，並待交付營運移轉範圍之時程，完成營運範圍點交之日後即可進場施工，積極掌握相關裝修期程。最遲應於簽約後90日內完工並取得室內裝修竣工合格證明。

4.2 功能性要求或特殊規範

一、基本需求

(一)民間機構各年投資金額、投資項目及完成投資期程應於民間機構之投資計畫書中列出並應依經該計畫書投資項目執行，主要投資項目應包括建築物之室內裝修工程、營運設備及加油站營運相關設備等。

(二)民間機構於委託經營管理期間如需對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。

(三)民間機構進行建築物裝修時，若影響人、車行動線，應提送相關交通疏導計畫，經主辦機關同意後辦理。

二、技術需求特殊規範

(一)服務中心暨公共服務空間

1. 為一般裝修工程，該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。
2. 服務中心區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，民間機構如認有加強服務需要者得自行增設；另須預留約 8~12 平方公尺之面積，供高速公路電子收費建置營運公司設計高速公路電子收費(簡稱 ETC)服務空間(含加值機)使用，並由電子收費建置營運公司每月負擔該空間之水電及清潔維護費用。
3. 國道資訊補給：民間機構應於服務中心室內預留約 15 平方公尺設置國道資訊補給站，並得與服務台結合，其設置地點、空間範圍，須經主辦機關會勘及審核同意後方可設置，民間機構之設施與裝潢物不得妨礙其使用。

(二)加油站

1. 應設置監測系統，以確保收、發油安全管制及加油站區人員安全。
2. 儲油槽區至少須設置儲存四種油品(目前規劃為#92、#95、#98 及柴油)儲油槽。
3. 加油島四周應設置導油設備及油水分離池。
4. 應設置獨立排水(截油)系統及油水分離設備，以防止油污排放造成污染。
5. 應至少提供一套車輛加水充氣設備，提供加油車輛及其他用路人免費加水及輪胎充氣之服務。

4.3 工程品質

一、工程品質管理作業

民間機構負責執行室內裝修工程之管理責任，主辦機關得要求民間機構於開工前 14 日提出施工管理計畫，由主辦機關後執行，以落實對民間機構執行裝修工程作業之監督。

二、施工期間管理責任歸屬

本案室內裝修工程由民間機構負責規劃、設計與施工，主辦機關則須善盡監督之責，以維公共利益及公共建設目的。相關管理責任權屬如表 4.3-1 所示：

表 4.3-1 施工期間管理責任歸屬表

項目	民間機構	主辦機關
辦理裝修工程之規劃、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產生排長責任	◎	
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		◎

4.4 節能減碳規劃

室內裝修規劃設計納入環保節能概念，建材、工法等儘量考量環保材質，提供更健康、優質空間環境，達到節能減碳和環境永續發展目的。

4.5 工程經費估算

民間機構須針對本計畫欲委託營運管理之標的，依營運所需或主辦機關之需進行室內裝修作業、營運設備添置及營運備品購置。

依據現地勘查並訪談現行經營相關業者，初步規劃各營運標的應投資項目分述如下：

一、服務區

旅客服務中心之建物計地下 1 層及地上 3 層，可區分為營業用及非營業用，1 樓供民間機構營業使用營業面積約 2,750 平方公尺。應投入之成本包含室內裝修、空調、POS 收銀機系統、監視系統、生財設備、視覺指標系統、防治污染及休憩服務設施等項目。

其工程項目及經費係參考國道服務區中與本案建物面積、特性及地理區位較為相近之古坑服務區、南投服務區、西湖服務區及石碇服務區等民間機構投資金額資料，擬估算本服務區應投入之金額，預計廠商投資金額為新台幣22,700千元(未稅)。參酌古坑服務區委託經營管理契約第2.6.1條：「...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，且須在5年內執行完成。」之規定，及民間機構實際投入資金比例，預估本服務區之分年工程經費詳表4.5-1。

表 4.5-1 蘇澳服務區服務大廳營業面積及西側廁所面積表

項目		用途	樓地板面積(m ²)	
			營業用	非營業用
		西側廁所	-	1,470.51
服務中心	B1	地下停車場及設備空間	-	2,189.58
	1F	服務中心	2,750.00	-
		東側廁所	-	2,385.50
	2F	餐廳	1,461.04	-
	3F	辦公室、休息室	-	804.81
	屋突	-	-	549.46
	小計		4,211.04	5,929.35
		總計	11,610.90	

表 4.5-2 服務區分年工程經費估算表

單位：新臺幣仟元

投資項目		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	小計
裝修工程		6,000	-	3,000	-	1,000	10,000
空調工程增作分(配)管		2,000	-	1,500	-	-	3,500
休憩服務設施		600	-	400	-	300	1,300
POS 收銀機		600	-	400	-	-	1,000
監視系統	服務大廳	500		300	-	-	800
生財設備	冷藏、冷凍、倉庫、廚房及超商	2,000	-	1,000	-	-	3,000
視覺指標系統工程	室內外識別、指標導引設施等	600	-	300	-	-	900
污染防治	油煙熱源處理等	400	-	400	-	-	800
其他款項		800	-	500	-	100	1,400
各年投資	小計	13,500		7,800	-	2,400	22,700

二、加油站

加油站位於蘇澳服務區西側，委託營運管理範圍包括一棟地上 2 層樓服務處(加油站服務處總樓地板面積約 710.30 平方公尺)、設置 3 座加油泵島共 6 台加油機之加油區、4 個各 50 公秉之儲油槽及車道等。應投入之成本包含室內裝修、收發油設備、CIS 系統建置、消防器具、土壤檢測及環境綠化等項目。參考仁德服務區加油站營運業者投資項目及費用，預估蘇澳服務區加油站廠商投資金額為新台幣 8,300 仟元(未稅)，並於營運第 1 年執行完成；投資項目及經費詳表 4.5-3。

表 4.5-3 加油站工程經費估算表

單位：新臺幣仟元

項目	名稱	單位	數量	單價	總價
一	收發油設備部份				3,540
1	電腦管線及自動量油管線 系統工程(POS 系統)	式	1	300	300
2	液面計(高機度型探測器)	式	4	60	240
3	加油機(含配管及安裝)	式	6	500	3,000
二	辦公室內裝工程及營運設備	式	1	3,800	3,800
三	其他款項部份	式	1	960	960
總計					8,300

三、預估民間機構於期初投資包含服務中心暨公共服務空間及加油站區之費用，總計約新台幣 33,800 仟元(未稅)，惟未來實際工程費用應視委託範圍及未來民間機構提出之確切投資規劃，並經主辦機關審查同意為準。

第五章 營運規劃

5.1 營運計畫

一、營運內容規劃

(一) 營運目標

國道服務區設置主要目的係為提供用路人長途行車必要休憩之處，並作為車輛補充燃油及檢修之場所，以維護國道行車安全，本案擬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。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。

(二) 營運項目

本計畫委外營運管理範圍為服務中心之餐飲、零售店空間及加油站設施，並包括公廁、資訊服務中心、停車場、景觀休憩區及其他公共服務空間等義務維護範圍之服務提供。其營運項目與內容應考量本計畫之發展定位及基地條件所適合之項目，必須符合相關土地使用管制、建築、商業及加油站設置營運等相關法令規定，並融合地區特色於空間規劃及營運項目；營運項目應依主辦機關同意後始得為之。

(三) 作業規範

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皆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；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。

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：

1. 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。

2. 設施維護管理計畫

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維護管理期程安排、維修或汰換費用編列與維護系統建立等項目。

3. 安全管理計畫

安全管理包含設置保全及監控系統，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。

4. 業務推廣計畫

針對蘇澳地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。

5. 食品衛生安全措施及品質管理計畫

食品衛生品質管理包括採購制度建立、進銷存管理、熱熟食品質管制、製成品來源之控管、及天然與人為災變及食物中毒等風險管理計畫等。

6. 服務品質管理計畫

服務品質管理包括含公共關係管理、主動監控、旅客申訴處理及服務人員訓練計畫等。

7. 協力廠商管理計畫

服務區內經營項目如有委由其他專業廠商協力經營必要，民間機構應督導確實遵照投資契約協力廠商之相關

規範，另應對協力廠商經營品質進行定期或不定期稽核，以符合投資契約約定及維護用路人權益。

(四) 人力組織

民間機構依服務區營運需求規劃人力配置及組織架構，並依營運時程及依據不同工作屬性招募現場管理人員、賣場與加油站工作人員、清潔維護人員、服務台服務人員、交通疏導及保全人員，所須人力配合事項包括但不限下列事項：

1. 民間機構於委託經營管理期間，應依經營管理執行計畫書所規劃之資格條件僱用專業經理人，非經主辦機關書面同意，不得任意更換之。
2. 民間機構營業及使用場所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。
3. 為維持本案服務區不中斷服務，民間機構須僱用具備甲種電匠或工業配線乙級技術士之電氣人員專責管理。
4. 景觀植栽綠美化維護工作，須至少 1 人具有園藝相關科系畢業或有 2 年以上園藝工作經驗人員，負責植栽種植及維護管理工作。
5. 公廁清潔維護工作，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 1 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。
6. 交通疏導及保全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。

(五) 營運相關限制事項

1. 民間機構應依其經營管理執行計畫書負責執行服務區委託經營管理業務且經營管理行為不得違反強制或禁止之規定，亦不得悖於公共秩序或善良風俗。

2. 民間機構因經營管理服務區所取得之營運資產、設備，不論為主辦機關或民間機構所有，非經主辦機關書面同意或投資契約另有約定者外，不得轉讓、出租或設定負擔。
3. 營業場所內外之設備及附屬物，民間機構未取得主辦機關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主辦機關同意。
4. 民間機構之公司名稱、部門名稱、人員職稱應與甲方部門名稱有所區隔，避免使民眾混淆。民間機構及其協力廠商員工應穿著制服並配戴名牌。
5. 民間機構之商標或名稱只可使用於或出現於餐飲、零售櫃位、便利超商、員工制服、餐飲用具、發票、收據或其他經甲方授權代表人書面同意之場地、物品或文宣品。
6. 民間機構自行營運之比率至少應符合自營營業收入之比例不得低於年度總營業收入一定比例或自營櫃位之比例不得低於本計畫服務區所有櫃位數之一定比例，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。
7. 民間機構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之一定比例。
8. 委託管理項目民間機構須依服務區委託管理項目標準規範辦理並應遵守服務區管理要點及相關履約管理計畫等規定。
9. 民間機構未獲主辦機關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。

10. 民間機構未獲主辦機關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。
11. 民間機構之行銷或辦理之活動應與主辦機關委託經營範圍有關，並經主辦機關書面同意後始得辦理。
12. 民間機構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主辦機關之書面同意後，始得為之。

(六) 民間機構應負擔事項

1. 民間機構人員之僱用，悉依政府相關法令規定辦理。
2. 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。
3. 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。
4. 為確保本案服務品質，民間機構應依投資執行計畫書規劃完成相關營運設備之購置。
5. 每年繳付土地租金、地價稅及權利金。

(七) 安全監控及通報計畫

1. 為確保服務區營運及用路人之人身及財、物安全，民間機構於營運開始日前，應結合主辦機構管理單位資源，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)向主辦機構提出緊急應變計畫，以

利緊急事故發生時，依照該計畫標準作業程序採取應變措施，並定期實施演練。

2. 發生緊急事故或意外時如火災、交通意外事故、電力中斷及強劫、加油站漏油污染等情事，影響服務區內外人員生命財產安全或營運時，民間機構應具有即時性緊急應變設備及措施，逕行採取搶救、復原、重建或對第三人之賠償等適當措施，以防止生命財產之損失及避免任何意外事故導致停止營運。民間機構並應於事故發生時立即向主辦機構報告，如主辦機構有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。

二、費率標準及調整機制

- (一) 民間機構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) 民間機構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) 民間機構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資訊應於上架後一個月內將其主要規格、相片、售價提送主辦機關，統一放置機關對外網頁服務區資訊項下，供民眾參閱，異動時應於一週內提送。
- (六) 加油站之售價多以兩大供油商的牌價為參考售價，惟不得高於經濟部能源局油價資訊管理與分析系統網站所公告之各種油品價格，並應隨之調整。

(七)除投資契約明文規定得收取之費用者外，民間機構不得向民眾收取其他任何服務費用。

5.2 營運期之時程規劃

一、營運開始日、營業日與屆滿日

(一)營運開始日：民間機構應依投資契約以及經核定之經營管理計畫書所訂之營運開始日就各設施或區域開始一部或全部營運，最遲需於契約簽訂之翌日起 180 個工作天全部營運。並於營運開始日起，隨即對外保持營業狀態，確保本案服務區營運服務不中斷。

(二)營運屆滿日：自營運開始日起算 6 年之日止。

(三)營業時間規劃

1. 服務中心：便利商店應每日全天候 24 小時提供營運，但因遇特殊或不可抗力情事，經徵得主辦機關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。

2. 加油站：蘇澳服務區加油站營運時間至少應達 13 小時，或視情形配合服務區營運時間進行營運，用以服務高速公路用路人。

3. 各區域營運時間應於每年營運計畫書敘明，並經由主辦機關核定。

(四)提前經營期間：投資契約簽訂後，主辦機關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，認為民間機構有提前經營管理之必要時，得於營運開始日前，經與民間機構協商後，以書面通知提前經營管理。

(五)展延經營管理期間：本契約期滿前，若主辦機關未能完成本服務區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，主辦機關得指示展延經營管理期間，最長以 1 年為原則。

二、契約期間屆滿後之優先定約機制

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，委託將本計畫繼續營運管理。優先定約權建議如下：

- (一) 民間機構於本契約委託營運管理期間前 4 年度，經主辦機關依據委託營運契約規定進行營運績效評定，其評定成績連續 4 年達優等以上者，民間機構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營運管理期間不得超過 3 年。
- (三) 如民間機構未於本契約委託營運管理期間屆滿 15 個月前依(一)規定提出優先議約之申請者，則視同放棄優先議約權。
- (四) 民間機構依(一)規定向主辦機關申請優先議約後，主辦機關應進行資產總檢查作業，並就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運管理之條件，通知民間機構訂定新約。主辦機關為研訂繼續營運條件，得另外組成審議委員會，如民間機構提出申請後 6 個月內雙方仍未達成協議簽訂新約者，其民間機構即喪失優先議約權，主辦機關得重新公開辦理招標或自行處理，民間機構不得異議。

5.3 營運特殊考量

一、節能減碳與環境保護

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

- (一) 餐飲區使用可重複使用之餐具，並設置餐具之洗滌設備。
- (二) 提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。

(三) 空調溫度避免過低，尤其夏日時更應控制室內溫度，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。

(四) 其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本等。

二、地方回饋與睦鄰計畫

(一) 民間機構應依其經營管理執行計畫書所提回饋計畫內容據以執行。

(二) 民間機構應避免妨礙鄰近居住安全、交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧，其有違反致甲方或第三人受有損害者，應由乙方負責賠償。

(三) 民間機構於委託經營管理期間應負睦鄰之責建立溝通協商機制，遇有民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，並自負一切法律責任。必要時，得請求主辦機關協助，主辦機關於職權範圍內，應盡力協助之。

5.4 營運期間自主管理

一、管理組織及制度

民間機構應就委託管理範圍建議成立相關營運管理、遊客服務、企劃宣傳等管理工作小組，依不同專業區劃經營管理，並建立人員管理與員工教育訓練計畫。

二、營運缺失處理機制

(一) 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。

(二) 依促參法第 53 條規定，公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損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。

三、緊急應變措施

民間機構須針對服務區各種可能發生的危機事件，如颱風、地震、停水停電、火災...等，建立緊急應變作業流程及研擬相關對應處理措施，並落實於日常管理作業中。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構須就服務區經營管理、經營行銷與服務策略、品質保證與申訴處理及人員訓練等項目建立檢討及評量機制，以維護服務區之營運秩序。

第六章 土地取得規劃

6.1 土地基本資料

本計畫委外管理範圍包含蘇澳鎮湖口段 570-2、573、570-3、575、593-3、594、713、714、715、717、718、719、726、727、728、729、730、732、733、734、736、737、738 及 772 地號等 24 筆土地，依據地籍謄本登載土地總面積約 56,878.59 平方公尺，實際使用土地面積約 53,000 平方公尺。土地使用分區高速公路用地(公共設施用地)。其土地權屬為中華民國所有，管理者為交通部高速公路局。

6.2 地上物現況

蘇澳服務區未來將設置旅客服務中心、加油站、廁所、污水處理場及風雨走廊等建築數幢，共分為三期開發：

- 一、第一期：旅客服務中心西側廁所、大型車輛停車場、部分小型車停車場及污水處理場(含綠地植栽)，面積約 13,564m²；並同時施作全區整地、排水和交通相關等工程，全期工程預計 107 年 3 月竣工。
- 二、第二期：旅客服務中心主體大樓及相關設施、東側廁所、小型車輛部分停車場(含綠地植栽)，面積約為 13,821 m²，預計 109 年 2 月竣工。
- 三、第三期：加油站及風雨走廊等非通車必要之服務設施，其加油站面積約為 2,000 m²，配合第二期工程同時竣工。

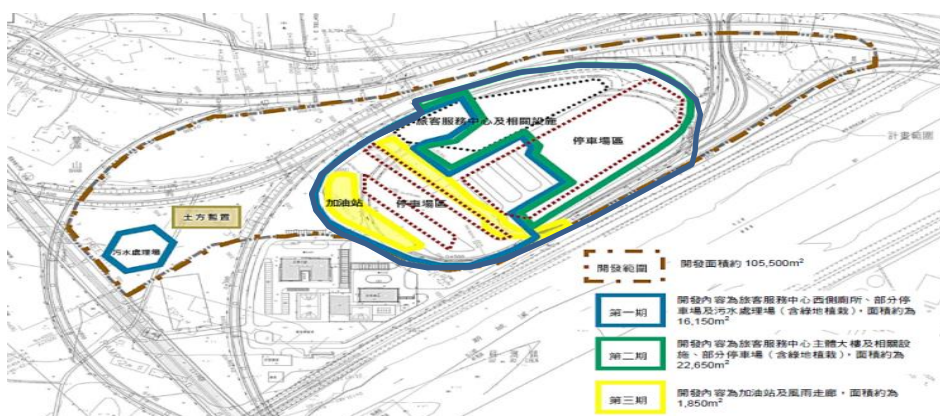


圖 6.2-1 設施配置

6.3 土地取得方式

本計畫土地之管理機關皆為交通部高速公路局，無須再辦理土地取得。

第七章 環境影響評估與開發許可

7.1 環境影響評估項目及開發許可

因本計畫係委託營運並未涉及開發行為，原則上將不需辦理環境影響評估作業。

7.2 營運期間所產生之環境影響項目及對策

未來服務區在營運期間可能產生較重大環境影響項目及相關減輕影響之因應對策說明如下：

一、空氣品質：

(一) 在裝修期間就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響，另須定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響。

(二) 建置室內排煙設備並執行定期清理及檢核作業，以維持服務區室內空氣品質。

二、熱源管理：減少使用高熱及採購低耗能設備，以減少空調冷源耗損，並降低對環境衝擊。

三、污水排放：廚房區設置相關截油設備，以避免含油油脂污水直接排入水溝，並規劃排放至污水處理場。

四、垃圾處理：定期定率進行垃圾撿拾、分類處理及清運，以保持服務區環境整潔，並須將垃圾清運至合法垃圾掩埋或焚化場處理。

五、廚餘處理：規劃廚餘回收、分類、放置及再使用方式，以兼顧環境衛生及環境保護。

第八章 財務計畫

8.1 可行性評估財務規劃成果

如同財務可行性評估章節所述，本案於維持委託營運範圍及基本假設條件下，評估負擔權利金後，計畫淨現值為 19,865,118 元，計畫內部報酬率為 46%，自償能力為 101%，具備以促參模式辦理之財務可行性，且廠商將可獲得一定之利潤及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。

8.2 土地租金規劃

民間機構於提前經營或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計畫營運範圍用地之土地租金、地價稅及土地租金相關之營業稅。民間機構應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。第二年度起，應於每年 1 月 20 日(如逢例假日順延)前繳交年度土地租金。

服務區以服務大廳營運用面積預估約 2,750m² 及加油站區 2,000m²，依 107 年公告地價每平方公尺 370 元及假設每 2 年地價上漲 3% 設算契約期間之土地租金總額約 335,713 元及地價稅 111,904 元，分年金額表列如下：

表 8.2-1 分年土地租金及地價稅預估表

單位：新臺幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合計
土地租金	54,307	54,307	55,936	55,936	57,614	57,614	335,713
地價稅	18,102	18,102	18,645	18,645	19,205	19,205	111,904

註：上述金額不含營業稅。

8.3 權利金規劃

一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

本計畫收取權利金包括定額權利金及經營權利金，分別述明如下：

(一) 定額權利金：自營運開始日起，定額權利金以每月新臺幣 41.5 萬元(服務區為 35 萬元及加油站為 6.5 萬元；營業稅另計)。

(二) 經營權利金：

1. 服務區及加油站服務處

自營運開始日起，以每月服務區及加油站服務處實際總營業額，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)。目前本計畫服務區及加油站服務處之經營權利金級距計算建議如下：

表 8.3-1 經營權利金

單位：新臺幣元

分級	每月營業額(A_i)	權利金繳交百分比(B_i)	應繳經營權利金($A_i \times B_i$)
1	7,500,000 元(含)以下部分	X	$A_1 \times B_1$
2	7,500,001~9,000,000 元部分	(X+0.05%)	$A_2 \times B_2$
3	9,000,000~10,500,000 元部分	(X+0.20%)	$A_3 \times B_3$
4	10,500,000 元(含)以上部分	(X+0.40%)	$A_4 \times B_4$
	應繳經營權利金合計(營業稅另計)		$(\sum A_i \times B_i)$

註：X 值由廠商自行提報但不得少於 0.10%，並納入評選階段之評分項目。

2. 加油站

自加油站營運開始日起，每月以油品銷售營業收入金額之 3% 計算油品銷售權利金。

(三) 權利金差額機制

參酌國有公用不動產收益原則之規定，倘服務區或或加油站區營運期間各年度實際各別收取定額及經營權利金之年度總金額少於各該年度委託經營範圍實際課徵房屋稅及依國有公用不動產收益原則核算房屋租金之合計數時，則應於次年度六月三十日前繳納前一年度之權利金差額。

(四) 經營權利金扣減機制

本服務區主要經過路段為國道 5 號羅東-蘇澳段，此路段(羅東-蘇澳段)係為目前國道 5 號各路段中最少之車流量，最近 6 年度(101 年至 106 年)該路段全年度車流量變動幅度約 $\pm 5\%$ 內，本案委外經營期間倘當年度通過該路段年度總車流量較前一年度減少 10%時，建議得以實際營業額 $\times 0.03\%$ (即最低經營權利金費率 $0.1\% \times 30\%$)計算當年度可扣減之經營權利金金額。

若營運年度每年油品銷售量少於 2,555,000 公升(每日 10,000 公升 $\times 70\%$)時，則以民間機構該年度實際繳納油品權利金之 30%計算當年度可扣減之經營權利金金額。

二、權利金繳付方式及時間

民間機構應將每月之「定額權利金」及「經營權利金」，於次月 5 日前(如逢例假日順延)繳交予主辦機關。主辦機關以機關團體銷售貨物或勞務申報銷售額與營業稅繳款書(407 申報書)記帳聯及扣抵聯供民間機構作為繳交權利金憑證。

三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」兩倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予主辦機關作為違約金，予主辦機關並得依契約之約定進行違約處理及依辦理履約保證金之扣抵。倘民間機構逾期 1 個月仍未給付，主辦並得不經催告，逕依契約之約定終止契約。

四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

考量本計畫委託營運管理期間僅 6 年期較短，建議以投資契約之不可抗力、除外情事及協調委員會機制處理權利金調整事宜。

8.4 自償能力

本計畫服務區及加油站區合併財務效益評估結果，自償能力為 101%，係具備完全自償能力。

8.5 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

本計畫依可行性評估分析結果，民間機構於契約期間須投入金額約 3,100 萬元，而第一年預估所須投入金額約 2,180 萬元。

二、資金籌措規劃

本計畫所須投資金額約 3,100 萬元，因金額不高，故民間機構得全數以自有資金及營運期間收入來挹注營運資金需求，而就自有資金金額及比率，建議可參照石碇服務區契約條款，民間機構於委託經營期間實收資本總額不得低新台幣 5,000 萬元，且履約期間內，自有資金比率不得低於 30%。

8.6 政府財源規劃

本計畫服務區未來委託民間機構經營期間，主辦機關須負擔經費項目說明如下：

一、用電費用：服務區委託管理設施，如公廁、庭園燈、停車場照明、路燈、污水處理場、主辦機關及其他駐區政府單位辦公廳舍等用電費用係由主辦機關負擔外，其餘由民間機構負擔。

二、用水費用：主辦機關及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁需由主辦機關負擔外，其餘由民間機構負擔。

第九章 風險配置規劃

9.1 計畫各階段風險項目評估結果

一、風險因素及可能影響

本計畫委由民間機構營運管理，應採取經營策略以符合投資計畫之執行，茲就涉及之裝修期、營運期及移轉期間各階段能發生之風險彙整表列如表 9.1-1 所示：

表 9.1-1 各階段產生風險彙整表

類型	風險項目	內容
裝修期間	期程管理風險	民間機構因各種因素未能於期限內完成室內裝修工程，將影響用路人使用服務區，甚至有造成服務中斷之風險。
	裝修費用超支風險	原物料價格波動或成本管控不當，使得裝修費用超支或造成工程施作期程延宕，增加營運及財務風險。
營運風險	營運收入降低風險	管理能力或服務品質不佳，影響用路人滿意度及消費意願，或受到經濟影響旅遊人數導致車輛量降低，致營運收入降低。
	市場競爭風險	服務區週邊同性質商品競爭激烈，影響營運效益。
	營運成本費用增加風險	因物價上漲、通貨膨脹或維護管理不善，致營運費用支出增加。
其他風險	財產損失或人員損傷	可能遭到無法控制或預期的外在風險，包括天然及人為災害，可能面臨災害或緊急事件造成成本增加或人員損傷的問題，影響營運收益。
移轉期	設施設備老舊風險	營運期間民間機構應妥善維護主辦機關交付之設施設備，營運期限屆滿後移轉後方得以繼續使用及營運。

二、風險分擔原則

前述各項風險分擔原則如表 9.1-2 所示：

表 9.1-2 各階段各項風險分擔原則

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		主辦機關	民間機構	
裝修期間	期程管理風險	*	◎	
	裝修費用超支風險	*	◎	
營運期間	營運收入降低風險	*	◎	
	市場競爭風險		◎	
	營運成本費用增加風險	*	◎	
移轉期間	設施設備老舊	◎		
各階段	不可抗力風險	*	◎	□

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、*次要風險承擔、□部分轉嫁

9.2 風險因應策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件營運。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見表 9.2-1。

表 9.2-1 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
裝修期間	期程管理風險	嚴格控管廠商進駐開始進行裝修之時程，並擇選具豐富經驗之經理人或合作廠商統籌施工事宜。
	裝修費用超支風險	利用固定價格工程發包契約來規避成本超支風險。
營運風險	營運收入降低風險	1. 多元化服務及舒適休憩環境區域提供。 2. 加強人員服務品質提升及行銷。 3. 定期舉辦教育訓練課程。
	市場競爭風險	服務區主體規劃與創意行銷區隔市場，運用差異化策略提升市場競爭力。

類型	風險項目	風險因應對策
	營運成本費用增加風險	1.委外經營櫃位部分，與協力廠商簽訂定期合約以控制營業成本率。 2.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少故障修繕營運費用。 3.採取多項節能措施，例如LED照明、節水器等，以降低營業費用。
移轉期間	設施設備老舊	投資契約應將移轉設施區分為「必須返還」、「不須返還」二類，並載明委託經營期間民間機構應盡之維修保管責任。
其他風險	不可抗力風險	1.購買適當保險以轉嫁相關風險。 2.建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 3.於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。

9.3 超額利潤之回饋機制

經民間創意、營運能力或經濟環境改變，致民間機構於契約期間獲取經營本計畫超額利潤之情形，基於促參案件風險分擔、利潤共享之原則，就此等額外利潤，應將部分回饋主辦機關。惟因高公局辦理本案目標為服務用路人，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民間機構於獲取超額利潤時，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應本於民間機構自身意願及實際經營成果來提出回饋方案，故對於回饋部分則建議於本案招商文件中明定為綜合評審之項目，由民間機構依自行規劃之投資計畫，自行提出具創意性之回饋方案，以提升本案公益性。

第十章 政府承諾與配合事項

10.1 政府承諾事項、完成程度及時程

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，本計畫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 10.1-1 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊	交付委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本，並依使用現況分批辦理點交	簽約後
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品所製作成之財產清冊	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行裝修	向高公局申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，施工期間為不中斷提供服務，以分期分區施工為原則	簽約後

10.2 政府配合事項、完成程度及時程

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，本計畫政府配合事項如下：

一、行政協調

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，主辦機關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。

二、使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如認為主辦機關交付基地上之土地、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，應於報經主辦機關書面同意後為之。

三、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，主辦機關依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

四、協助辦理優惠貸款

民間機構如符合「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，主辦機關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。

五、保固維修之協助

本計畫服務區之建築物、工作物、營運資產或相關設備等，於本計畫營運期間，如主辦機關與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，主辦機關將依民間機構之要求協調該等廠商提供保固維修。

第十一章 附屬事業

依促參法施行細則第 34 條第 1 項，促參法第 13 條所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。

而辦理附屬事業目的，依促參法施行細則第 34 條第 2 項，前項附屬事業開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。本計畫案用地土地面積約 53,000 平方公尺主係規劃公共建設及其附屬設施之經營，未規劃附屬事業之開發經營，惟後續營運期間後，民間機構得於本計畫公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目及「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」所定項目範圍內，於經主辦機關同意後規劃辦理附屬事業。

然經初步檢視，目前於本計畫標的現況與空間配置，並未有多餘空間可從事附屬事業，建議本計畫不予規劃附屬事業。

第十二章 履約管理

12.1 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

(一) 管理組織架構

主辦機關辦理履約管理可採指定單位或設置專責小組進行履約管理等事項，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，得視履約管理作業需求，遴派其他單位具營運管理、工程、法務及財務等相關專業背景人員，進行履約管理相關作業。

(二) 履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，並應遵守服務區管理要點及履約管理計畫等規定，主辦機關得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。

二、主要履約管理內容

(一) 裝修期

1. 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) 民間機構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，應依法向主辦機關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。

(2) 民間機構開始營運後，如認為主辦機關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，民間機構得提送改善計畫予主辦機關，

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。民間機構於施作完成後應提交修正後之竣工圖送主辦機關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，民間機構應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由民間機構負擔。

2. 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查核機制與流程。
3. 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。

三、營運期

- (一) 投資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。

四、財務檢查機制

- (一) 民間機構於委託經營管理期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年年度結束後 5 個月內提送經會計師事務所查核簽證之本計畫服務區及民間機構之財務報表予主辦機關查核。
- (二) 主辦機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，乙方應提出相關文件備供查核。

五、履約管理會議

為促進服務區經營管理效益，主辦機關得定期召開履約管理會議，以瞭解服務區經營管理事項，並協助解決執行困難。

六、施工與經營不善之處理及關係人介入

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。

而依據促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，其關係人介入的重點在確保銀行債權，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；融資機構其債權暫可獲保確保，將三方損失降至最低。

七、規劃接管營運機制

如本計畫依據促參法第 52 條第 1 項或第 53 條第 1 項規定而終止、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。

(一) 因可歸責於民間機構而有下列情事時，主辦機關得通知民間限期改善，如改善未達標準，主辦機關並得視情節輕重令民間機構停止營運，並得由甲方逕行接管。

1. 民間機構營運績效評估成績連續 2 年未達甲等。

2. 非經雙方協議，民間機構以書面向主辦機關表達已無繼續履行本契約經營服務區之意思。

(二) 如有可歸責於民間機構之事由影響公益且情況緊急致民間機構不適宜繼續營運之情事，主辦機關得令民間機構中止或停止全部或一部之營運，並由主辦機關逕行接管。

(三) 主辦機關接管後，得採取一切必要之手段維持服務區繼續營運，民間機構應協助配合至主辦機關完成招商為止。

12.2 營運績效評定

為督促民間機構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、滿足旅客需求並評估民間機構是否具有申請優先定議約資格，主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效之評定作業，民間機構應配合辦理。

一、營運績效評估委員會之組成

每年辦理營運績效評估，由主辦機關成立督導委員會委員組成之，另得增聘外部專家、學者擔任評估委員。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間：每年辦理 1 次評估。

(二) 營運績效評估項目及標準

研擬營運績效評估項目、權重、標準、分數等內容，以進行績效評估。

1. 評估類別及項目

(1) 內部評估：包括廠商自我評估、工作小組初評、評估小組評估；內部評估之評估項目及標準：經營行銷與服務策略佔 25%，財務計畫與權利金佔 25%，經營管理佔 15%，委託代管服務事項之設置與維護佔 10%，品質保證與客訴處理佔 15%，人員訓練佔 10%；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和以 100 分計。

表 12.2-1 高速公路服務區督導委員會期中末經營廠商評估考核表

項次	項目	配分	分數	備註
經營行銷與服務策略	商品訂價與回饋優惠	25		
	服務措施			
	商品行銷規劃			
	風格規劃及創新性			
	上次績效評估建議事項配合度			
財務計畫與權利金	財務計畫	25		
	權利金			
	上次績效評估建議事項配合度			
經營管理	營運狀況	15		
	POS 系統與會計控管			
	組織運作與契約社會責任			
	作業稽核			
	上次績效評估建議事項配合度			
委託代管服務事項之設置與維護	委託管理	10		
	安全管理			
	服務台			
	上次績效評估建議事項配合度			
品質保證與申訴處理	熱熱食品管理	15		
	食材溯源管理			
	商品標示與管理			
	食品衛生安全			
	油品安全管理			
	油品環境衛生管理			
	上次績效評估建議事項配合度			
人員訓練	人員管理	10		
	教育訓練			
	團隊精神			
	上次績效評估建議事項配合度			
得分合計		100		

評估委員依評分表各項目予以評分，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。

- (2) 外部滿意度調查：由主辦機關公開委由民意調查廠商或機構根據使用民眾對本案服務區服務品質之問卷調查結果實施評估每年辦理 1 次。
- (3) 神秘客評估：由主辦機關委由第三公正廠商或機構執行，主要針對商品品質、商品售價、用餐環境、服務設施及服務人員態度等 5 大項目進行秘密調查評估，每年辦理 1 次。
- (4) 績效評估成績計算：內部評估小組所評成績佔評估總成績之 70%、外部滿意度調查成績佔評估總成績之 20%及神秘客調查成績佔評估總成績之 10%，3 次成績之加總為該服務區經營民間機構之年度營運績效評估成績。

2. 評估結果

年度評估結果，其總成績達 86 分(含)以上者列為特優、81 分(含)以上未滿 86 分者列為優等、76 分(含)以上未滿 81 分者列為甲等、未滿 76 分者不列等第。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。

三、優先定約

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，委託將本計畫繼續營運管理。優先定約權建議如下：

- (一) 民間機構於本契約委託營運管理期間前 4 年度，經主辦機關依據委託營運契約規定進行營運績效評定，其評定成績連續 4 年達優等以上者，民間機構得於本契約委託管理期

間屆滿第 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營運管理期間不得超過 3 年。

(三) 如民間機構未於本契約委託營運管理期間屆滿 15 個月前依(一)規定提出優先議約之申請者，則視同放棄優先議約權。

(四) 民間機構依(一)規定向主辦機關申請優先議約後，主辦機關應進行資產總檢查作業，並就委託繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運管理之條件，通知民間機構訂定新約。主辦機關為研訂繼續營運條件，得另外組成審議委員會，如民間機構提出申請後 6 個月內雙方仍未達成協議簽訂新約者，其民間機構即喪失優先議約權，主辦機關得重新公開辦理招標或自行處理，民間機構不得異議。

12.3 協調委員會籌組

主辦機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。

一、協調委員會組織時機

協調委員會應於提案請求協調之日起 30 日內成立，並得由雙方合意延展之，惟延展期限不得超過 30 日，若雙方不同意延展或延展期限屆滿協調委員會仍未成立者，視為協調不成立。

二、協調委員會任務

(一) 投資契約爭議事項及未盡事宜及協調。

(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。

(三) 甲乙雙方同意交付協調之事項。

三、協調委員選任

協調委員會設置 5 至 7 名委員，由雙方各自推薦 5 至 7 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 2 人至 4 人擔任委員，主任委員 並由委員互選 1 人為主任委員。

四、協調作業程序

(一)提案申請人提送協調應以書面向協調委員會為之，書面內容應載明爭議當事人、爭議標的、事實及參考資料及建議解決方案。

(二)協調委員會之協調會議應於組成協調委員會之翌日起○○日內召開，雙方得同意延展之，惟延展期限不得超過○○日，若雙方不同意延展，視為協調不成立。甲乙雙方均應推派有權解決爭議之人參加協調委員會，任一方如於協調委員會通知之協調期日不到場者，視為協調不成立。但協調委員會認為有成立協調之望者，得另定協調期日。

(三)協調委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。

(四)協調委員會委員應親自出席會議，不得代理

(五)協調委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得作成決議。

(六)協調委員會開會時，甲乙雙方均列席參加，並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得酌支審查費、出席費及交通費，其費用由甲乙雙方各自負擔。

(七)協調委員會視協調之需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。協調委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由提出一方先行負擔。

(八)協調委員會進行之協調程序不公開；協調程序由協調委員會之主任委員指揮。

- (九) 協調紀錄：協調成立時，協調委員會應作成協調紀錄，載明出席之協調委員及雙方代表；協調事由；協調成立之內容、場所及協調成立之年、月、日，由協調委員及雙方代表簽名於其上。
- (十) 協調成立：委員會對於各項爭議所為之協調成立決議，除甲乙雙方任一方於收到決議後 00 日內以書面向他方提出不服或異議外，視為協調成立，甲乙雙方應完全遵守。
- (十一) 應保密事宜：甲乙雙方及所委任為辦理協調事項之相關人員及顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)暨協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務，不得揭露予第三人。
- (十二) 協調不成立之救濟程序：甲乙雙方爭議事項，經協調不成立，雙方同意提起訴訟解決。

第十三章 移轉

13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

投資契約簽訂後，主辦機關應將委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批辦理點交，民間機構不得拒絕。民間機構於主辦機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。

雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，主辦機關應依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品，製作成財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)並於民間機構營運開始日前交付民間機構。

主辦機關點交予民間機構之財產及物品，將區分為「須返還」及「報廢後不須返還」二類，其中「須返還」部分，指於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，民間機構應返還予主辦機關之財產及物品；而「報廢後不須返還」部分，如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除前，已辦理報廢者，該財產及物品由主辦機關依院頒事務管理彙編有關國有公用財產及物品管理手冊之規定處理。但如於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，尚未經辦理報廢者，民間機構仍須將該財產及物品返還予主辦機關。

13.2 移轉計畫

一、移轉及返還營運資產標的

依促參法第 54 條民間機構於營運期限滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。民間機構於委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，須移轉及返還營運資產說明如下：

(一) 返還營運資產：

應依營運屆滿、終止或解除當時最新之財產及物品清冊，

將具有主辦機關所有權之財產及物品，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，無條件返還予主辦機關。

(二) 民間機構增建或添購資產之移轉

民間機構應將其增建或添置之為維持服務區正常營運之必要營運資產設備，經主辦機關認定後無償移轉該設備所有權予主辦機關，非屬維持服務區正常營運之必要設備，主辦機關得要求民間機構將其撤離、移除並將服務區空間及設施回復原狀。

二、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

依行政院頒布之「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、報告等狀況。

(二) 移轉及返還程序

民間機構應於許可年限屆滿前 6 個月提出財產目錄予主辦機關，主辦機關應派員時計清點及辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。主辦機關辦理資產總檢查時如有必要，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，並得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合辦理。在契約屆滿、終止或解除生效日至完成返還或點交前，民間機構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。

民間機構應無條件移轉及返還資產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。

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/返還資產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) 民間機構依契約約定返還予主辦機關之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予主辦機關時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。

(二) 所有資產除主辦機關於點交予民間機構時，依財產及物品清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構返還之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關或主辦機關指定之第三人。

(三) 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於主辦機關所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由主辦機關代為補足；如有違反，民間機構應負責賠償主辦機關因此所受之全部損害。

(四) 民間機構未依契約規定返還或點交者，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失並得請求賠償。

(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、資產應由民間機構依當時有關勞工相關法令規定辦理之。

(六)民間機構如逾期未依契約約定返還、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，如民間機構繼續營運者，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。

第十四章 後續作業事項及期程

14.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，說明如下。

一、籌組甄審委員會

為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)，而依「民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4、5、7條規定，甄審會置委員7至17人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於1/2。另甄審會成立時，須一併成立3人以上工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

二、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬及審核。

三、招商說明會及公告

主辦機關辦理公告前準備作業即可先行辦理招商說明會，並參酌潛在投資投資人建議事項，訂定公告及招商文件，以確保未來正式公告文件符合投資者之需求及誘因。而主辦機關辦理公告徵求民間參與，依促參法施行細則第55條，應將公告摘要於主管機關資訊網站，並刊登於政府採購公報。

四、甄審及評決

申請人依申請須知之規定申請送件，評審作業則採2階段審查，第1階段先就申請資格進行審查，選出合格申請人後始進入第2階段之綜合評審，並就資格審查所選出之合格請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

五、議約及簽約

與最優申請人進行議約，議約完成後即簽訂投資契約，並依時程完成點交，正式委由民間機構管理、營運。

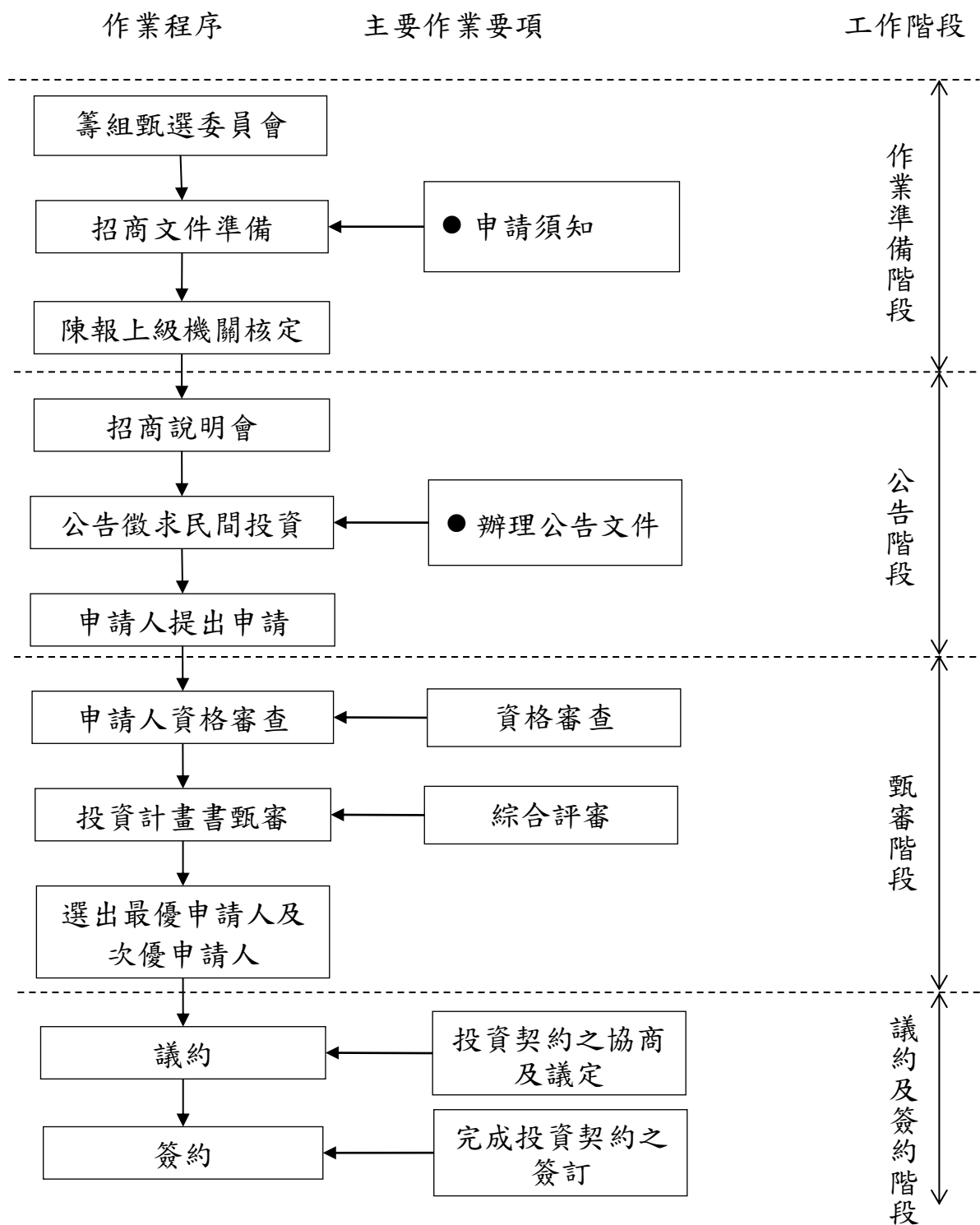


圖 14.1-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

14.2 後續作業時程

本計畫可行性評估報告及先期規劃書，經主辦機關核定授權後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 108 年 2 月公告招商，初步規劃公告期間 30 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 108 年 5 月中旬評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 108 年 6 月底完成簽訂投資契約。

表 14.2-1 預估作業時程表

時間 期程	107 年											108 年							
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7		
可行性評估及先期規劃報告書 (定稿)																			
廠商座談會																			
研擬招商文件暨投資契約草案																			
籌組甄審委員會																			
舉辦招商說明會																			
招商文件暨契約草案審查																			
招商公告及釋疑																			
申請人資格審查																			
投資計畫書審查與選出最優及 次優申請人																			
議約及簽訂委託經營管理契約																			

第十五章 其他事項

15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本計畫於 107 年 2 月 2 日假蘇花公路改善工程處會議室舉辦國道 5 號蘇澳服務區招商案公聽會。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。而後續招商文件之投資契約草案將要求廠商規劃在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷專區之經營，並以聘用當地居民為優先考量。

15.2 先期計畫書之審查與公開

主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0570-0002地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月19日 登記原因：逕為分割
面 積：****1,246.48平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0570-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：有償撥用
登記日期：民國090年10月25日
原因發生日期：民國090年10月11日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年10月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0570-0003地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年01月19日 登記原因：逕為分割
面 積：****1,772.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0570-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：有償撥用
登記日期：民國090年10月25日
原因發生日期：民國090年10月11日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年10月 *****2,600.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0573-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月02日 登記原因：註記
面 積：****1,132.91平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：為新城段武荖坑小段21之67地號
權狀註記事項：湖口段240至246建號建築基地地號：湖口段572-
2、573、574、575、576至576-2、577、577-1
、578、578-1、579、579-1、580、581、582、
586-3、586-6、593-1至593-4、594、595、5
95-1、598至598-2、599至599-2、600至600-
2、601至601-3、602至602-2、603、603-1、6
04、604-1、605、605-1、606至606-2、607、
607-1、608地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 *****2,600.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0575-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月02日 登記原因：註記
面 積：****2,481.07平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：湖口段 00243-000
其他登記事項：重測前：為新城段武荖坑小段21之66地號
權狀註記事項：湖口段240至246建號建築基地地號：湖口段572-
2、573、574、575、576至576-2、577、577-1
、578、578-1、579、579-1、580、581、582、
586-3、586-6、593-1至593-4、594、595、5
95-1、598至598-2、599至599-2、600至600-
2、601至601-3、602至602-2、603、603-1、6
04、604-1、605、605-1、606至606-2、607、
607-1、608地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****2,600.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0593-0003地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月02日 登記原因：分割
面 積：*****986.91平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：湖口段 00241-000

其他登記事項：分割自：0593-0001地號
權狀註記事項：湖口段240至246建號建築基地地號：湖口段572-
2、573、574、575、576至576-2、577、577-1
、578、578-1、579、579-1、580、581、582、
586-3、586-6、593-1至593-4、594、595、5
95-1、598至598-2、599至599-2、600至600-
2、601至601-3、602至602-2、603、603-1、6
04、604-1、605、605-1、606至606-2、607、
607-1、608地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****2,600.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0594-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年02月02日 登記原因：註記
面 積：****2,759.09平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：湖口段 00243-000
其他登記事項：重測前：為新城段武荖坑小段21之116地號
權狀註記事項：湖口段240至246建號建築基地地號：湖口段572-
2、573、574、575、576至576-2、577、577-1
、578、578-1、579、579-1、580、581、582、
586-3、586-6、593-1至593-4、594、595、5
95-1、598至598-2、599至599-2、600至600-
2、601至601-3、602至602-2、603、603-1、6
04、604-1、605、605-1、606至606-2、607、
607-1、608地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****2,600.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



69



35

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0713-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****5,529.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之117地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

宜蘭縣羅東地政事務所

07

宜蘭縣羅東地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0714-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****2,683.03平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之104地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 *****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0715-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,193.04平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之103地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0719-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年09月20日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,308.47平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之100〔地號〕
因分割增加地號：719之1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國090年09月20日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年05月10日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****2分之1*****
090年07月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****2分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以本傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

81



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0726-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****2,499.50平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之31地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0006 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0727-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：*****37.80平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之148地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0728-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****4,032.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之32地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 *****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



C9



81

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0729-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****1,592.91平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之77地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



C9



81

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0730-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：*****658.03平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之76地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0732-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****2,675.01平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之78地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



D4

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0736-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****1,497.09平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之98地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0737-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,366.39平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之81地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0738-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****1,672.13平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之82地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0772-0000地號



列印時間：民國107年02月12日17時52分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：4HJ8K9BS，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第016935號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,003.11平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之97地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0717-0000地號



列印時間：民國107年01月05日14時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：SEHBK3TQ2XD2，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第002644號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****1,998.60平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之102〔地號〕
因分割增加地號：717之1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅苑70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0718-0000地號



列印時間：民國107年01月05日14時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：SEHBK3TQ2XD2，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第002644號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****1,652.98平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之101地號
因分割增加地號：718之1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：徵收
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅70號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0733-0000地號



列印時間：民國107年01月05日14時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：WHJEHSM58T，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第002645號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,390.15平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之79地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 ****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

蘇澳鎮湖口段 0734-0000地號



列印時間：民國107年01月05日14時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由環宇法律事務所自行列印
謄本種類碼：WHJEHSM58T，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
羅東地政事務所 主 任 徐志郎
羅東電謄字第002645號
資料管轄機關：宜蘭縣羅東地政事務所 謄本核發機關：宜蘭縣羅東地政事務所

***** 土地標示部 *****

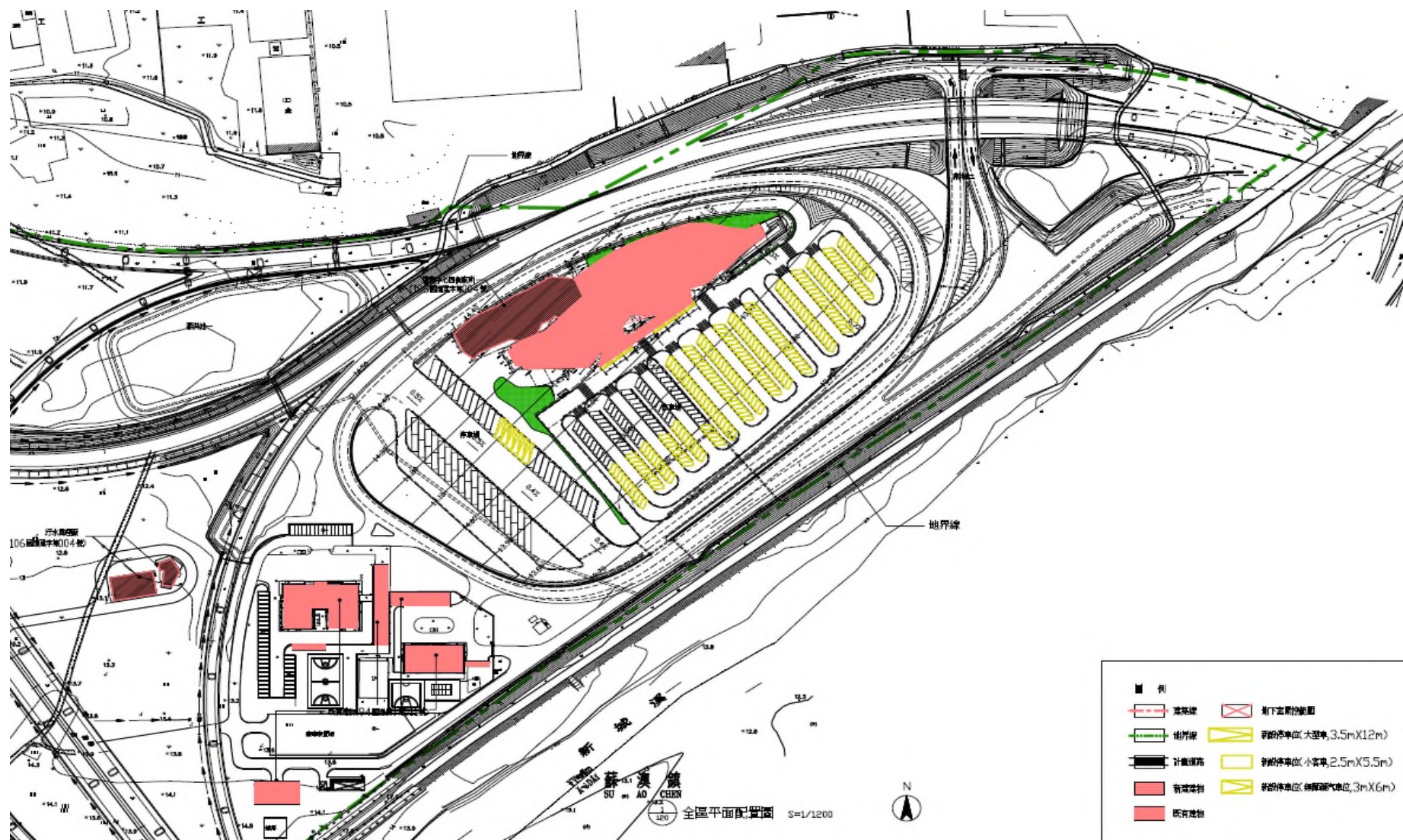
登記日期：民國090年08月23日 登記原因：塗銷註記
面 積：****3,710.86平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國107年01月公告土地現值：****3,100元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新城段武荖坑小段21之80地號

***** 土地所有權部 *****

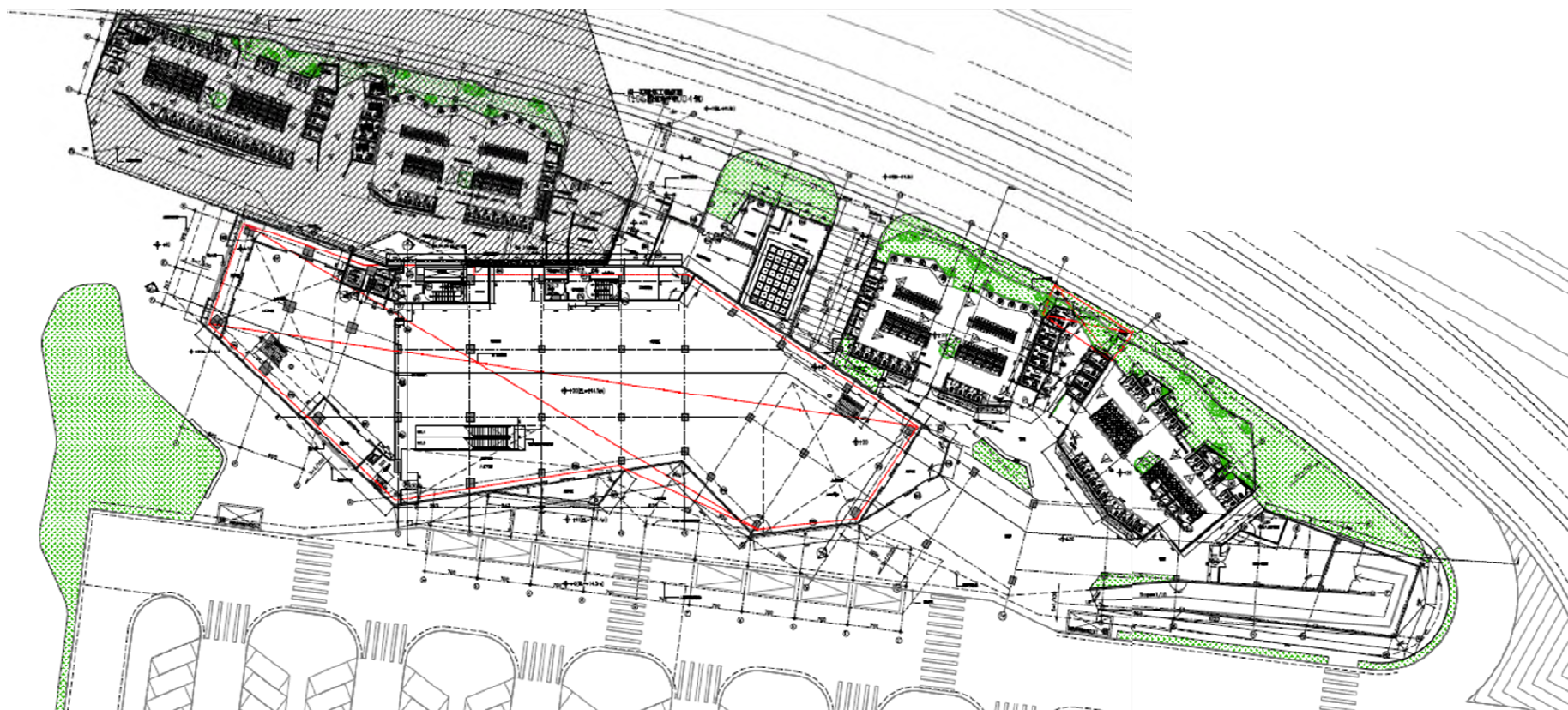
（0001）登記次序：0002 登記原因：徵收
登記日期：民國090年08月23日
原因發生日期：民國090年07月31日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：交通部臺灣區國道高速公路局
統一編號：35999916
住 址：新北市泰山區黎明里半山雅7-0號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：107年01月*****370.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年05月 *****1,400.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

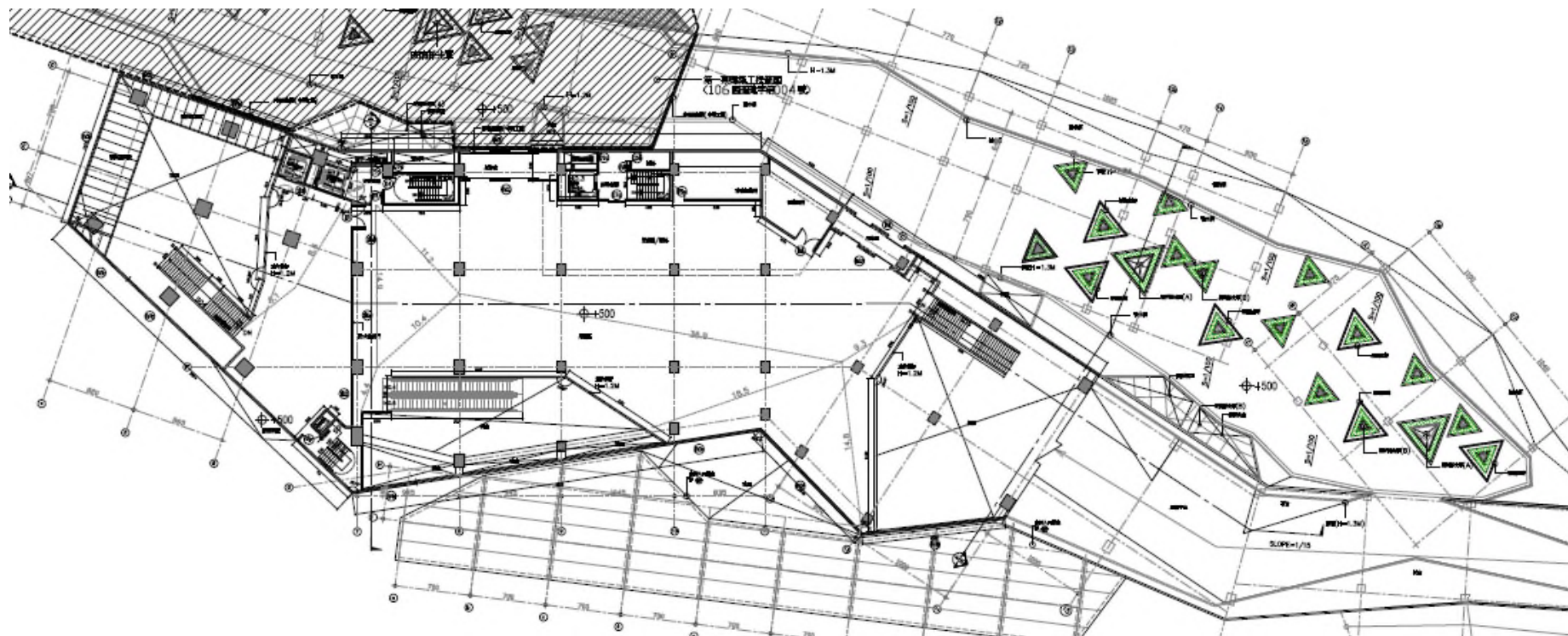
附件二 蘇澳服務區-旅客服務中心及加油站平面圖



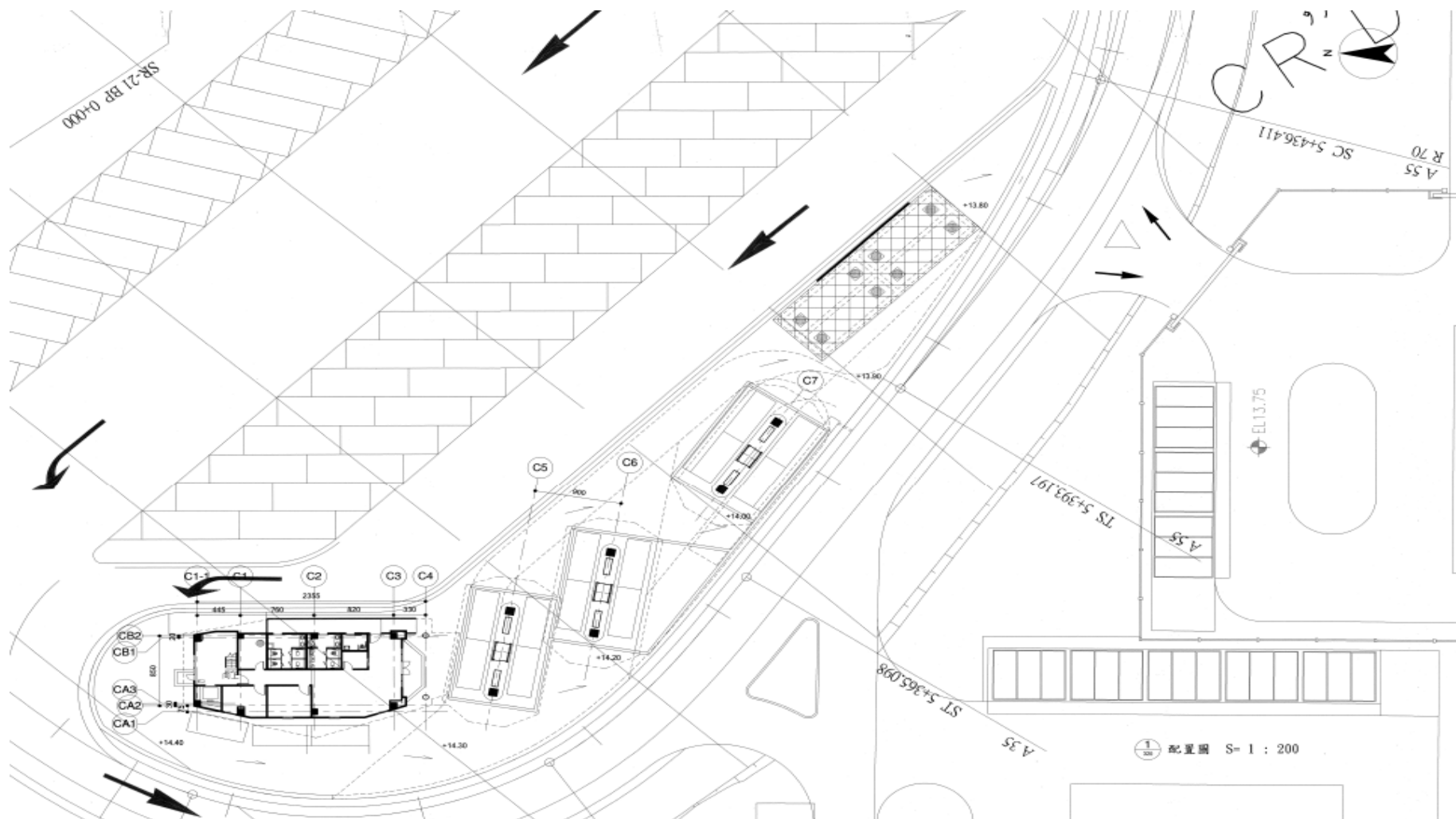
全區平面配置圖



服務中心地上一層平面配置圖



服務中心地上二層平面配置圖



加油站平面配置圖

建造執照申請書

☒公眾使用 ☐一般使用

依據建築法第26條規定，主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建照之許可，本申請案建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，依法負其責任。

下開工程遵章檢同建築計劃工程圖樣、施工說明書及其他有關證件申請核准給照

此致 交通部臺灣區國道高速公路局

起造人 交通部台灣區國道高速公路局北區工程處 處長：康志福 等1筆印

【1. 起造人】

【姓名】交通部台灣區國道高速公路局北區工程處 處長：康志福 等1筆 詳起造人名冊

【出生年月日】

【電話】(02) 2793-6555【傳真】

【身分證統一編號】04123601

【住址】

【通訊處】臺北市內湖區成功路2段193巷

【2. 設計人】

【姓名】翁祖模

【開業證書字號】工師業字第B000976號

【事務所名稱】翁祖模建築師事務所

【傳真或Email】(02)27840235

【事務所地址】臺北市大安區信義路四段296號15樓 簽章

【電話】(02)27001292

【3. 建築地址】

【所屬行政區】宜蘭縣蘇澳鎮

【郵遞區號】270

【地號】宜蘭縣蘇澳鎮湖口段570-2地號 等196筆 詳地號表

【地址】

【4. 基地概要】

【建築線指定】免

【法定建蔽率】

【法定容積率】0%

【基地面積合計】204660m²

【騎樓地面積】0m²

【其他面積】0m²

【保留地面積】0m²

【退縮地面積】0m²

【法定空地面積】0m²

【土地使用分區或編定用地】高速公路用地(公共設施用地)

【5. 建築概要】

【建築物用途】供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率

【設計建築物高度】13.4m

【簷高】13.25m

高之場所。

【建築面積】5035.62m²

【總樓地板面積】10040.51m²

【設計建蔽率】4.24%

【設計容積率】7.59%

【建造類別】新建

【工程造價概算】58,234,958元

【構造種類】鋼筋混凝土構造

【法定防空避難室面積】0m²

【層棟戶數】1幢 1棟 地上3層 地下1層 3戶

【總設計停車輛數】277輛

【法定輛數】0輛

【鼓勵輛數】0輛

【自行增設輛數】277輛

【6. 雜項工作物概要】**【7. 適用法令概要】**

☐建築物防火及防火避難設施適用 年 月 日發佈建築技術規則版本

☐建築物防火避難 年 月 日內授營建管字第

號建築物防火避難

性能設計計畫認可通知書辦理

☒建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

【8. 備註】

建造執照申請書

☒公眾使用 ☐一般使用

【第一次掛號日期】	
【第一次通知改正】	【核准日期】
【發照字號】	【日期】
【領照日期】	【竣工期限】
【領收人】	【簽收人】

註：1. 粗框部分申請人免填。2. 基地面積應填使用面積。

裝

訂

線

建築物概要表

■公眾使用 □一般使用

本概要表 共1頁/本頁第1頁		樓層概要 共 6 項	
【防空避難室面積】地上 0m ²		地下 0m ²	其中兼停車空間 0m ²
【 1. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 D0010：地下001層	
【使用類組】 停車空間 蓄水池 儲藏室			
【申請面積】 2189.58m ²		【樓層高度】 3.6m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	
【 2. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 U0010：地上001層	
【使用類組】 B2:一般零售場所(≥500m ²) G3:公共廁所 休息室			
【申請面積】 5035.62m ²		【樓層高度】 4.8m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	
【 3. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 U0020：地上002層	
【使用類組】 B3:餐廳(≥300m ²)			
【申請面積】 1461.04m ²		【樓層高度】 4.2m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	
【 4. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 U0030：地上003層	
【使用類組】 G2:辦公室(廳) 休息室			
【申請面積】 804.81m ²		【樓層高度】 4.2m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	
【 5. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 V0010：突出物001層	
【使用類組】 蓄水池 電梯間			
【申請面積】 499.15m ²		【樓層高度】 4.8m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	
【 6. 各樓層概要】			
【棟別】 A		【層別】 V0020：突出物002層	
【使用類組】 機械室			
【申請面積】 50.31m ²		【樓層高度】 2.25m	
【陽台面積】 0m ²		【露台面積】 0m ²	



表 2 國道 5 號羅東-蘇澳 105 年平均日車流量

方向	週六	週日	週一至週四
蘇澳-羅東(北向)	9,408	8,685	8,743
羅東-蘇澳(南向)	11,447	9,689	9,063
推估服務區車輛	8,342	7,350	7,122
推估之單日人數(人)	16,684	14,699	14,245

七、權利金機制

預計將區分為定額權利金與經營權利金兩項，按月計收。其中經營權利金將為級距式計收方式，以各級距間營運收入之一定比率計算，權利金之營業稅另計。

八、投資意願

(一) 於下列所規劃之委託營運範圍，貴公司是否有參與本案營運之意願：☒ 是 ☐ 否 ☐ 評估中

(二) 倘貴公司有參與意願，依所規劃之委託營運範圍，貴公司預計裝修與設備購置之投資規模約_____萬元

(三) 倘貴公司有參與意願，依目前規劃之委託營運範圍，貴公司初步評估進駐所需人力約_____人

(四) 倘貴公司有參與意願，投資本案之合理報酬率_____%

(五) 倘貴公司有參與意願，依契約規定提供一定比例之租金優惠，優先提供予「在地商家」進駐使用，其願意提供之比例及租金優惠折扣建議_____

(六) 倘貴公司有參與意願，貴公司對權利金機制之建議方案_____



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

(七) 倘 貴公司無參與之意願，敬請 惠予告知原因(可複選)

☐ 營運範圍限制

☐ 規劃營運內容、型態不符公司營運方針

☐ 客源考量

☐ 成本考量

☐ 其他 _____

(八) 倘 將蘇澳服務區加油站併入本案辦理，貴公司是否有參與意願：

☐ 是

☐ 否，原因 _____

九、營運內容建議

十、建議事項

十一、受訪單位

公司名稱：義美吉盛股份有限公司

聯絡人：蔡宜明

聯絡電話：02-23563588

To: 02-77124660

楊宛夏副理

From 誠盟



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
 4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
 Tel: 886-2-8978-1212 Fax: 886-2-7712-4660

何秀芬

表 2 國道 5 號羅東-蘇澳 105 年平均日車流量

方向	週六	週日	週一至週四
蘇澳-羅東(北向)	9,408	8,685	8,743
羅東-蘇澳(南向)	11,447	9,689	9,063
推估服務區車輛	8,342	7,350	7,122
推估之單日人數(人)	16,684	14,699	14,245

七、權利金機制

預計將區分為定額權利金與經營權利金兩項，按月計收。其中經營權利金將為級距式計收方式，以各級距間營運收入之一定比率計算，權利金之營業稅另計。

八、投資意願

- (一) 於下列所規劃之委託營運範圍，貴公司是否有參與本案營運之意願：☐ 是 ☒ 否 ☐ 評估中
- (二) 倘貴公司有參與意願，依所規劃之委託營運範圍，貴公司預計裝修與設備購置之投資規模約_____萬元
- (三) 倘貴公司有參與意願，依目前規劃之委託營運範圍，貴公司初步評估進駐所需人力約_____人
- (四) 倘貴公司有參與意願，投資本案之合理報酬率_____%
- (五) 倘貴公司有參與意願，依契約規定提供一定比例之租金優惠，優先提供予「在地商家」進駐使用，其願意提供之比例及租金優惠折扣建議_____
- (六) 倘貴公司有參與意願，貴公司對權利金機制之建議方案_____



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路2段92號4樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-8978-1212 Fax: 886-2-7712-4660

(七) 倘 貴公司無參與之意願，敬請 惠予告知原因(可複選)

☐ 營運範圍限制

☐ 規劃營運內容、型態不符公司營運方針

☒ 客源考量

☒ 成本考量

☐ 其他 _____

(八) 倘 將蘇澳服務區加油站併入本案辦理，貴公司是否有參與意願：

☐ 是

☒ 否，原因 _____

九、營運內容建議

十、建議事項

十一、受訪單位

公司名稱：誠盟(明)公司

聯絡人：何秀芳

聯絡電話：02-77079633



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

**交通部臺灣區國道高速公路局
國道 5 號蘇澳服務區委託管理營運
OT 案
現況分析資料**

親愛的受訪者：

本公司承交通部臺灣區國道高速公路局委託辦理國道5號蘇澳服務區之服務中心暨停車場及公廁等公共服務空間提供民間經營之顧問服務，為期進一步了解潛在投資人之想法與參與意願，特將本案現況及擬辦理方式之相關資料先行提供鈞座參考評估，敬請 撥冗填製後表，並於107年1月24日前以傳真(02-7712-4660)或電子郵件(divh@fan-consultants.com.tw)方式回覆予本公司。

另本公司亦將透過電話進行訪談，以期後續規劃方案符合投資人之需求。關於本投資意願調查若有任何疑義，請隨時與本公司楊宛真副理(02-8978-1212#268)聯繫，俾便作更進一步之討論。感謝您的協助。

順頌

商祺

寰宇國際財務顧問有限公司 敬上



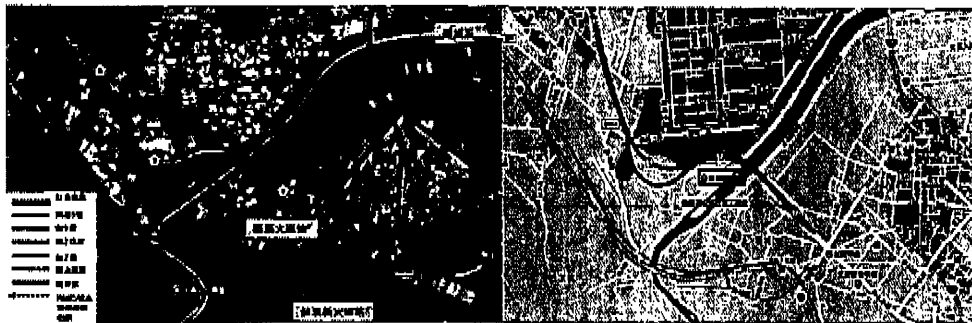
寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-8978-1212 Fax: 886-2-7712-4660

一、基地位置

本計畫基地為國道 5 號蘇澳服務區，座落於宜蘭縣蘇澳鎮湖口段 570-2 等 24 筆地號土地，位於國道 5 號終點、蘇花改起點，係為國道 5 號與蘇花段中繼點。里程位置為國道蘇花公路里程 0k+450(北宜高頭蘇段 23k+500)，即國道 5 號 54 公里處，需經由蘇澳交流道進入服務區。

本基地為國有土地，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「高速公路用地(公共設施用地)」。



二、區內開發規劃

蘇澳服務區設置旅客服務中心、加油站、廁所、污水處理場及風雨走廊等建築數幢，共分為三期開發：

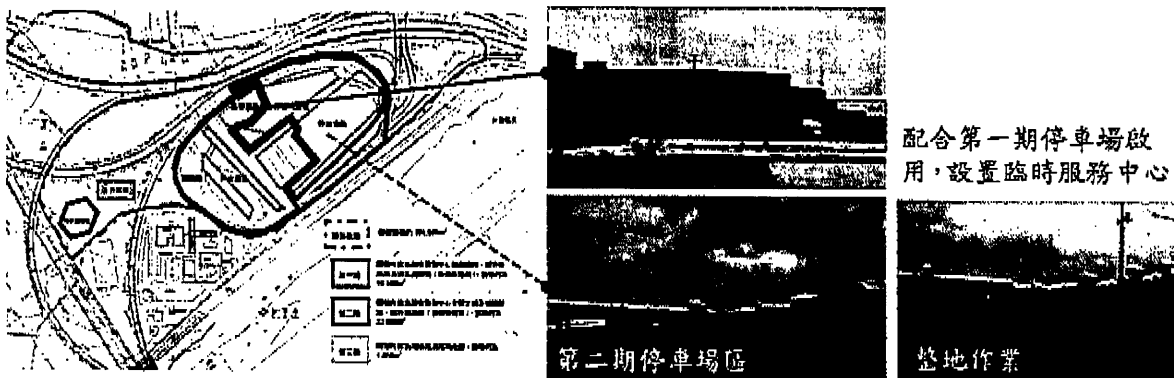
- ◆ 第一期：旅客服務中心西側廁所、大型車輛停車場、部分小型車停車場及污水處理場(含綠地植栽)，面積約 16,150m²；本期同時施作全區整地、排水和交通相關等工程，預計於 107 年 3 月全部完工。同時配合蘇花改通車及春節假期，就停車場及廁所部分於 107 年 1 月底提供服務，並設置簡易服務中心，滿足用路人休憩餐飲需求。



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

- ◆ 第二期：旅客服務中心主體大樓及相關設施、東側廁所、小型車輛部分停車場(含綠地植栽)，面積約為 22,650 m²，預計 108 年 12 月竣工。
- ◆ 第三期：加油站及風雨走廊等非通車必要之服務設施，面積約為 1,850 m²，將配合第二期工程一併完工。



三、委外營運目標

蘇澳服務區北側由國道 5 號石碇至蘇澳總長約 50 公里，其中隧道群總長約 20.1 公里；南側為蘇花改新建改善道路長 38.6 公里，其中隧道群總長約 23.6 公里，亦無設置服務區，恐因隧道壓迫感造成行車危險。故，國道高速公路局希冀透過蘇澳服務區之中繼點功能，供用路人休息及餐飲服務，紓解行車壓力及提升行車安全。並藉由民間機構之專業經營管理，提升服務區服務品質與提供當地民眾就業機會，並與土特產品相結合，行銷推廣在地特色，乃擬將區內服務中心、停車場及公廁，依促參法第 8 條第 1 項第 5 款委託民間機構營運。



寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F, 92, Sec. 2, Tun Hui S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-8978-1212 Fax: 886-2-7712-4660

四、預定作業期程

預計 107 年第三季辦理公告招商作業，107 年 12 月底完成簽約，109 年第一季營運。

五、預計委外營運標的

- (一)營運範圍：屬第二期工程之旅客服務中心主體大樓及相關設施。
- (二)清潔維護範圍：第一及二期公廁、停車場及綠地植栽。
- (三)停車場於第一期與第二期開發完成，第一期提供大客車停車位約 48 格、小型車車位約 69 格；第二期大型(貨)車車位約 6 格、小型車車位約 241 格。

表 1 旅客服務中心建物樓層面積及使用用途

樓層別	建物樓地板面積(m ²)	使用用途
地下二層	2,189.58	停車場、蓄水池、儲藏室
地上一層	5,035.62	B2 一般零售場所(2,650.12 m ²) B3 公共廁所、休息室
地上二層	1,461.04	B3 餐廳
地上三層	804.81	G2 辦公室、休息室
屋突	549.46	蓄水池、電機房、機械室

六、交通量及使用人數估算

蘇澳服務區為新建設施，依據國道高速公路局網站 105 年日交通量資料，羅東-蘇澳主線南北向之交通量如表 2 所示。參酌「北宜高速公路頭城蘇澳段環境影響說明書-第四次環境影響差異分析報告：P4-24」估算本服務區使用人數，單日總使用人數為北向及南向車次加總 40%，每車次以 2 人計算推估，平均每日約 15,210 人。


寰宇國際財務顧問有限公司 FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

表 2 國道 5 號羅東-蘇澳 105 年平均日車流量

方向	週六	週日	週二~週四
蘇澳-羅東(北向)	9,408	8,685	8,743
羅東-蘇澳(南向)	11,447	9,689	9,063
推估服務區車輛	8,342	7,350	7,122
推估之單日人數(人)	16,684	14,699	14,245

七、權利金機制

預計將區分為定額權利金與經營權利金兩項，按月計收。其中經營權利金將為級距式計收方式，以各級距間營運收入之一定比率計算，權利金之營業稅另計。

八、投資意願

(一) 於下列所規劃之委託營運範圍，貴公司是否有參與本案營運之意願：☒ 是 ☐ 否 ☐ 評估中

(二) 倘 貴公司有參與意願，依所規劃之委託營運範圍，貴公司預計裝修與設備購置之投資規模約 514 萬元

(三) 倘 貴公司有參與意願，依目前規劃之委託營運範圍，貴公司初步評估進駐所需人力約 150 人

(四) 倘 貴公司有參與意願，投資本案之合理報酬率 5 %

(五) 倘 貴公司有參與意願，依契約規定提供一定比例之租金優惠，優先提供予「在地商家」進駐使用，其願意提供之比例及租金優惠折扣建議 10% - 15%

(六) 倘 貴公司有參與意願，貴公司對權利金機制之建議方案

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	14,000,000元(含)以下部分	X%	A1*B1
2	14,000,001~16,500,000元部分	(X+1)%	A2*B2
3	16,500,000~19,000,000元部分	(X+2)%	A3*B3
4	19,000,001~21,500,000元部分	(X+3)%	A4*B4
5	21,500,000~24,000,000元部分	(X+4)%	A5*B5
6	24,000,000元(含)以上部分	(X+5)%	A6*B6
應繳經營權利金合計(營業稅另計)			(ΣAi*Bi)

20180117/M/H0268-03A-007/F41

**寰宇國際財務顧問有限公司** FAN INTERNATIONAL CONSULTANTS INC.

106 台北市敦化南路 2 段 92 號 4 樓
4F., 92, Sec. 2, Tun Hua S. Rd., 106 Taipei, Taiwan, R.O.C.
Tel:886-2-8978-1212 Fax:886-2-7712-4660

(七) 倘 貴公司無參與之意願，敬請 惠予告知原因(可複選)

☐營運範圍限制

☐規劃營運內容、型態不符公司營運方針

☐客源考量

☐成本考量

☐其他 _____

(八) 倘 將蘇澳服務區加油站併入本案辦理，貴公司是否有參與意願：

☐是

☒否，原因 不建議

九、營運內容建議**十、建議事項****十一、受訪單位**

公司名稱：南仁湖育樂股份有限公司

聯絡人：陳春安

聯絡電話：0958002781

附件四

附件四-1 預計資產負債表(方案一：服務區)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
流動資產						
現金	20,525,027	23,172,510	22,256,104	29,756,629	36,392,564	44,901,608
存貨	2,532,489	3,292,236	4,115,295	4,650,283	4,929,299	5,077,179
流動資產小計	23,057,516	26,464,746	26,371,399	34,406,912	41,321,863	49,978,787
固定資產						
取得成本	13,500,000	13,500,000	21,300,000	21,300,000	22,700,000	22,700,000
累計折舊	(2,250,000)	(4,500,000)	(8,700,000)	(12,900,000)	(17,800,000)	(22,700,000)
小計	11,250,000	9,000,000	12,600,000	8,400,000	4,900,000	-
總資產	34,307,516	35,464,746	38,971,399	42,806,912	46,221,863	49,978,787
流動負債						
應付帳款	1,753,262	2,279,240	2,849,050	3,219,427	3,412,592	3,514,970
應付費用	856,808	872,465	888,435	1,094,434	1,114,841	1,135,659
應付所得稅	-	-	46,783	661,184	772,513	2,361,728
負債小計	2,610,070	3,151,705	3,784,268	4,975,045	5,299,946	7,012,357
權益						
股本	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000	35,000,000
累積盈(虧)	(3,302,554)	(2,686,959)	187,131	2,831,867	5,921,917	7,966,430
權益小計	31,697,446	32,313,041	35,187,131	37,831,867	40,921,917	42,966,430
負債及權益合計	34,307,516	35,464,746	38,971,399	42,806,912	46,221,863	49,978,787

附件四-2：預計損益表(方案一：服務區)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業收入						
服務區	47,403,000	61,623,900	77,029,876	87,043,760	92,266,384	95,034,376
小計	47,403,000	61,623,900	77,029,876	87,043,760	92,266,384	95,034,376
營業成本						
服務區	33,656,130	43,752,970	54,691,212	61,801,069	65,509,132	67,474,408
小計	33,656,130	43,752,970	54,691,212	61,801,069	65,509,132	67,474,408
營業毛利	13,746,870	17,870,930	22,338,664	25,242,691	26,757,252	27,559,968
營業費用						
人事費用	3,825,000	3,901,500	3,979,530	5,093,804	5,195,668	5,299,584
委託管理費用	4,086,000	4,149,720	4,214,714	4,281,009	4,348,629	4,417,601
設備維護費用	113,500	115,770	118,085	120,447	122,856	125,313
水電瓦斯費	2,400,000	2,448,000	2,496,960	3,820,349	3,896,756	3,974,691
折舊	2,250,000	2,250,000	4,200,000	4,200,000	4,900,000	4,900,000
其他	85,600	86,800	88,024	89,272	90,546	91,845
地價稅	10,480	10,480	10,795	10,795	11,118	11,118
土地租金	31,441	31,441	32,384	32,384	33,355	33,355
定額權利金- 服務中心	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
經營權利金- 服務中心	47,403	61,624	77,299	88,711	95,761	100,220
營業費用小計	17,049,424	17,255,335	19,417,791	21,936,771	22,894,689	23,153,727
稅前淨利	(3,302,554)	615,595	2,920,873	3,305,920	3,862,563	4,406,241
所得稅	-	-	46,783	661,184	772,513	2,361,728
稅後淨利	(3,302,554)	615,595	2,874,090	2,644,736	3,090,050	2,044,513

附件四-3：預計現金流量表(方案一：服務區)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業活動現金流量						
淨利	(3,302,554)	615,595	2,874,090	2,644,736	3,090,050	2,044,513
折舊	2,250,000	2,250,000	4,200,000	4,200,000	4,900,000	4,900,000
存貨(增)減	(2,532,489)	(759,747)	(823,059)	(534,988)	(279,017)	(147,879)
應付帳款增(減)	1,753,262	525,978	569,810	370,377	193,165	102,378
應付費用增(減)	856,808	15,657	15,970	205,999	20,408	20,817
應付所得稅增(減)	-	-	46,783	614,401	111,329	1,589,215
小計	(974,973)	2,647,483	6,883,594	7,500,525	8,035,935	8,509,044
投資活動						
各式裝修及設備	(13,500,000)	-	-	-	-	-
裝修或設備重置	0	-	(7,800,000)	-	(1,400,000)	-
小計	(13,500,000)	-	(7,800,000)	-	(1,400,000)	-
理財活動						
股本	35,000,000					
小計	35,000,000					
本期淨現金流量	20,525,027	2,647,483	(916,406)	7,500,525	6,635,935	8,509,044
期初現金餘額	0	20,525,027	23,172,510	22,256,104	29,756,629	36,392,564
期末現金餘額	20,525,027	23,172,510	22,256,104	29,756,629	36,392,564	44,901,608
全案財務效益						
營業活動現金流入)(出)	(974,973)	2,647,483	6,883,594	7,500,525	8,035,935	8,509,044
投資支出	(13,500,000)	0	(7,800,000)	0	(1,400,000)	0
小計	(14,474,973)	2,647,483	(916,406)	7,500,525	6,635,935	8,509,044
回收年期-分年	1	1	1	1	0.89	0
回收年期-合計	4.89					
折現因子	0.943396226	0.889996440	0.839619283	0.792093663	0.747258173	0.704960540
分年折現值	(13,655,635)	2,356,250	(769,432)	5,941,118	4,958,757	5,998,540
淨現值	4,829,599					
IRR	15%					
自償能力分析						
評估年年期內現金流入	47,403,000	61,623,900	77,029,876	87,043,760	92,266,384	95,034,376
評估年年期內現金流出 (不含折舊)	48,455,554	58,758,305	69,955,786	80,199,024	84,276,334	88,089,863
投資支出	13,500,000	0	7,800,000	0	1,400,000	0
現金流入現值	44,719,811	54,845,052	64,675,769	68,946,811	68,946,810	66,995,485
現金流出現值	58,448,636	52,294,682	65,285,258	63,525,138	64,022,341	62,099,878
自償能力	101%					

附件四-4 預計資產負債表(方案二：服務區及加油站合併)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
流動資產						
現金	35,147,594	44,608,073	47,413,405	57,946,941	68,094,730	78,272,679
存貨	2,638,738	3,454,853	4,281,225	4,819,599	5,102,075	5,253,488
流動資產小計	37,786,332	48,062,926	51,694,630	62,766,540	73,196,805	83,526,167
固定資產						
取得成本	21,800,000	21,800,000	29,600,000	29,600,000	31,000,000	31,000,000
累計折舊	(3,226,472)	(6,941,180)	(12,605,888)	(18,270,596)	(24,635,304)	(31,000,000)
小計	18,573,528	14,858,820	16,994,112	11,329,404	6,364,696	-
總資產	56,359,860	62,921,746	68,688,742	74,095,944	79,561,501	83,526,167
流動負債						
應付帳款	8,146,555	12,063,124	12,831,061	13,403,843	13,803,789	14,117,420
應付費用	1,518,933	1,602,509	1,633,141	1,854,101	1,889,776	1,926,171
應付所得稅	-	-	844,908	1,091,674	3,160,904	1,355,109
負債小計	9,665,488	13,665,633	15,309,110	16,349,618	18,854,469	17,398,700
權益						
股本	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
累積盈(虧)	(3,305,628)	(743,887)	3,379,632	7,746,326	10,707,032	16,127,467
權益小計	46,694,372	49,256,113	53,379,632	57,746,326	60,707,032	66,127,467
負債及權益合計	56,359,860	62,921,746	68,688,742	74,095,944	79,561,501	83,526,167

附件四-5：預計損益表(方案二：服務區及加油站合併)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業收入						
服務區	47,403,000	61,623,900	77,029,875	87,043,759	92,266,384	95,034,376
油品銷售	86,180,043	131,900,624	134,588,179	137,334,021	140,139,466	143,005,855
加油站服務處	689,440	1,055,205	1,076,705	1,098,672	1,121,116	1,144,047
小計	134,272,483	194,579,729	212,694,759	225,476,452	233,526,966	239,184,278
營業成本						
服務中心	33,656,130	43,752,969	54,691,211	61,801,069	65,509,133	67,474,407
油品購油成本	77,267,985	118,245,845	120,640,270	123,086,398	125,585,390	128,138,434
加油站服務處	517,080	791,404	807,529	824,004	840,837	858,035
小計	111,441,195	162,790,218	176,139,010	185,711,471	191,935,360	196,470,876
營業毛利	22,831,288	31,789,511	36,555,749	39,764,981	41,591,606	42,713,402
營業費用						
人事費用	7,496,400	7,646,328	7,799,255	8,989,925	9,169,708	9,353,105
委託管理費用	4,086,000	4,149,720	4,214,714	4,281,009	4,348,629	4,417,601
設備維護費用	113,500	115,770	118,085	120,447	122,856	125,313
水電瓦斯費	2,400,000	2,448,000	2,496,960	3,820,349	3,896,756	3,974,691
折舊	3,226,472	3,714,708	5,664,708	5,664,708	6,364,708	6,364,696
加油站營業費用	1,303,042	1,994,337	2,034,973	2,076,490	2,118,909	2,162,249
其他	85,600	86,800	88,024	89,272	90,546	91,845
地價稅	18,102	18,102	18,646	18,646	19,204	19,204
土地租金	54,307	54,307	55,936	55,936	57,614	57,614
定額權利金-服務中心	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
定額權利金-加油站及服務處	520,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000
經營權利金-服務中心	47,403	61,624	77,299	88,711	95,761	100,220
經營權利金-加油站及服務處	2,586,090	3,958,074	4,038,722	4,121,120	4,205,305	4,291,320
營業費用小計	26,136,916	29,227,770	31,587,322	34,306,613	35,469,996	35,937,858
稅前淨利	(3,305,628)	2,561,741	4,968,427	5,458,368	6,121,610	6,775,544
所得稅	-	-	844,908	1,091,674	3,160,904	1,355,109
稅後淨利	(3,305,628)	2,561,741	4,123,519	4,366,694	2,960,706	5,420,435

附件四-5：預計現金流量表(方案二：服務區及加油站合併)

單位：新台幣元

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
營業活動現金流量						
淨利	(3,305,628)	2,561,741	4,123,519	4,366,694	2,960,706	5,420,435
折舊	3,226,472	3,714,708	5,664,708	5,664,708	6,364,708	6,364,696
存貨(增)減	(2,638,738)	(816,115)	(826,372)	(538,374)	(282,476)	(151,413)
應付帳款增(減)	8,146,555	3,916,569	767,937	572,782	399,946	313,631
應付費用增(減)	1,518,933	83,576	30,632	220,960	35,675	36,395
應付所得稅增(減)	-	-	844,908	246,766	2,069,230	(1,805,795)
小計	6,947,594	9,460,479	10,605,332	10,533,536	11,547,789	10,177,949
投資活動						
各式裝修及設備	(21,800,000)	-	-	-	-	-
裝修或設備重置	-	-	(7,800,000)	-	(1,400,000)	-
小計	(21,800,000)	-	(7,800,000)	-	(1,400,000)	-
理財活動						
股本	50,000,000					
小計	50,000,000	-	-	-	-	-
本期淨現金流量	35,147,594	9,460,479	2,805,332	10,533,536	10,147,789	10,177,949
期初現金餘額	-	35,147,594	44,608,073	47,413,405	57,946,941	68,094,730
期末現金餘額	35,147,594	44,608,073	47,413,405	57,946,941	68,094,730	78,272,679
全案財務效益						
營業活動現金流入	6,947,594	9,460,479	10,605,332	10,533,536	11,547,789	10,177,949
投資支出	(21,800,000)	-	(7,800,000)	-	(1,400,000)	-
小計	(14,852,406)	9,460,479	2,805,332	10,533,536	10,147,789	10,177,949
回收年期-分年	1	1	1	0.25		
回收年期-合計	3.25					
折現因子	0.943396226	0.889996440	0.839619283	0.792093663	0.747258173	0.704960540
分年折現值	(14,011,704)	8,419,793	2,355,411	8,343,547	7,583,019	7,175,052
淨現值	19,865,118					
IRR	46%					
自償能力分析						
評估年期內現金流入	134,272,483	194,579,729	212,694,759	225,476,452	233,526,966	239,184,278
評估年期內現金流出 (不含折舊)	134,351,639	188,303,280	202,906,532	215,445,050	224,201,552	227,399,147
投資支出	21,800,000	-	7,800,000	-	1,400,000	-
現金流入現值	126,672,154	173,175,266	178,582,621	178,598,469	174,504,934	168,615,478
現金流出現值	147,312,867	167,589,249	176,913,268	170,652,659	168,582,603	160,307,425
自償能力	101%					

一、會議紀錄

交通部台灣區國道高速公路局 國道 5 號蘇澳服務區招商案公聽會 會議紀錄

會議時間：107 年 2 月 2 日(五)上午 10 點

會議地點：蘇花公路改善工程處會議室

會議主席：鄭崇賓主任秘書

會議紀錄：楊宛真

主辦機關：交通部台灣區國道高速公路局

協辦單位：寰宇國際財務顧問有限公司

出席者：詳簽到單

壹、主席致詞：略

貳、本案簡報：略

參、與會人員意見摘要：

一、新城社區發展協會：在進出蘇澳交流道的服務區是否另提供給一般不是進入高速公路用路人(例如，往返台九線或蘇花改公路的用路人)可進入蘇澳服務區使用之交通動線。

二、李明哲(鎮長候選人)：

(一)可否讓當地居民設置攤位，販售當地農特產品。招商時提供租金優惠。

(二)就業機會：提供當地居民一定比例之工作機會。

(三)周邊工業區空污影響較大，希望服務區二期開發時納入景觀及美學設計規劃可成為當地明顯亮點。

三、新城里陳里長：

(一)於交流道出口可以設置立體指標，導引民眾進入蘇澳地區。

(二)提供 1-2 個優惠攤位，給當地居民販售及推廣當地農特產品、海產。

四、東城村張村長：

因蘇澳服務區施工，故高速公路下方之道路原有封閉處全部呈現開放狀態，使得很多工廠傾倒廢土垃圾等，影響居民生活及環境衛生。

肆、主辦機關回應：

一、蘇澳服務區交通動線主要是由蘇澳聯絡道進出，而蘇澳聯絡道可供一般在地汽車及大車進入使用，在交通動線上汽車跟機車都已考慮，但考量機車與大車共走有行車安全疑慮，目前路線規劃前面保留汽車、大車通行，後方是機車通道，後續在行車路線指標會多加宣導。

二、後續招商文件中會要求廠商規劃在地農特產品販售專區，目前營運中各服務區皆設有在地農特產品推廣櫃位，成效良好；服務區之就業人口多已在地化，未來於招商文件中將要求廠商應以聘用當地居民為優先考量。

三、蘇澳服務區第二、三期工程已完成設計，服務中心大廳座向北面開向南面，避免受到周邊工業區空染影響；建築物外觀設計以希望成為蘇澳地標為主，吸引更多用路人進入參觀消費，停車場也規劃最大化，將成為當地優質之觀光休憩地區。

四、立體指標部分目前將找尋合適之用地後研議規劃。

五、由於服務區招商係整體委託單一廠商統一經營管理，故無法保留固定攤位區位予特定廠商販售商品。但招商公告時會要求投標廠商在投資計畫書說明在地特色之土特產、伴手禮之展銷及專區設置規劃情形。

六、因應第一期工程完工，將重新調整通行道路，避免影響居民。另將加強要求監造及施工單位針對周圍環境管理要求，避免再產生傾倒廢土等問題。

伍、專家學者意見：

黃時中：招商機制得納入由當地廠商設置一定比例攤位，並規範民間機構僱用當地居民之適當比例。該等事項亦可納入營運績效評估項目。

陸、主辦單位回應：

感謝專家學者提供的意見，將一併納入考量。

柒、主席結論：

今天公聽會非常謝謝地方居民、學者專家與民間團體所提供寶貴意見，請主辦單位詳細紀錄、妥善處理，做為施工、管理、招商及營運之重要參考。

捌、散會：上午 11 點 30 分。

二、公聽會照片



三、公聽會簽到單

交通部臺灣區國道高速公路局

國道5號蘇澳服務區招商案

公聽會

簽到單

一、公聽會日期：107年2月2日（星期五）10時0分

二、公聽會地點：蘇花公路改善工程處會議室

三、出席人員簽到：

單位	簽名處	單位	簽名處
高公局	鄭崇賓	寰宇財顧	陳季敏
高公局	劉建良	寰宇財顧	江鳳儒
高公局	吳志泳	寰宇財顧	楊龍貞
高公局	林佳煜	寰宇財顧	曾靜芝
高公局	蔡瑞峰		
高公局	潘麗玲		
高公局	郭瑞村		
高公局		專家學者	黃川中

交通部臺灣區國道高速公路局

國道 5 號蘇澳服務區招商案

公聽會

簽到單

一、公聽會日期：107 年 2 月 2 日（星期五）10 時 0 分

二、公聽會地點：蘇花公路改善工程處會議室

三、出席人員簽到：

單位	簽名處	單位	簽名處
金銀便利商店	黃士哲		
東城村	謝天卷		
新城里	陳樹郎		
臨丁里	李明晃		
新城里	張麗蓉		

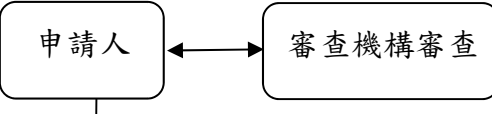
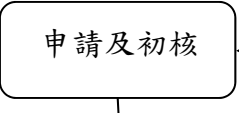
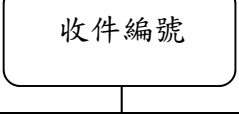
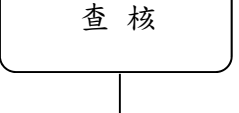
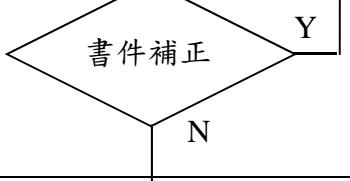
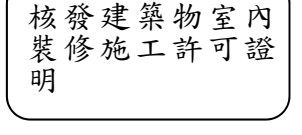
1.6.6 建造(雜項)執照(含變更設計)核發參考資料

說 明		建築物之新建、增建、改建及修建等依建築法第二十五條規定申請建造執照	
檢 附 書 件	名稱	份數	內 容 說 明
	1.建造執照及雜項執照規定項目審查表。	1	
	2.建造執照申請書。	5	本局轄區 <u>養護工程分局分局長</u> 為起造人。
	3.建築師簽證負責項目表(檢附建築師開業證書及當年之會員證)。	5	
	4.建築師委託書。	5	
	5.建築物概要表。	5	
	6.結構與設備專業技師簽證報告。	5	
	7.建物登記謄本。	5	
	8.土地使用權同意書。	5	
	9.地籍圖謄本。	5	
	10.建築物地籍套繪圖。	5	
	11.地質鑽探報告書。	5	
	12.結構計算書。	5	
	13.建築物設計圖說。	5	
	14.其他相關書件(山坡地水土保持計畫書、環境影響評估報告書...)。	5	
作 業 流 程	流 程	說 明	
	申請及初審	申請及初審：向所在地之 <u>養護工程分局</u> 申請。	
	收件編號	<u>養護工程分局</u> 初審後，轉送本局辦理核發執照。	
	審 查	審查單位為本局建築管理執照審核小組及相關組室審查，僅對申請書件應具備文件及內容查核，申請書圖文件由建築師及專業技師簽證負責。	
	書件補正	審查如有缺失，依建築法第三十六條規定，將不合格規定之處通知申請人並改正完竣後復審。	
	核發執照	核發建造執照給起造人，始可施工。	

1.6.7 使用(雜項)執照(含變更設計)核發參考資料

說明		建築物之新建、增建、改建及修建等依建築法第二十五條規定申請使用執照	
檢 附 書 件	名稱	份數	內容說明
	1.使用執照及雜項執照規定項目審查表。	1	
	2.使用執照申請書。	5	以本局轄區 <u>養護工程分局</u> 分局長為起造人。
	3.原核發建造執照正本。	1	監造人辦理各項勘驗結果填列於「勘驗紀錄表」並由工程承辦單位及監造建築師核章。
	4.開工、竣工報告書、施工日誌。	5	
	5.勘驗報告書。	5	
	6.竣工圖。	5	由承造人及監造人用印。
	7.竣工照片。	5	由承造人及監造人用印。
	8.門牌證明書。	5	由戶政事務所核發。
	9.消防設備竣工查驗合格函及圖說。	1	由當地消防主管機關核發。
	10.機電設備圖說。	1	由電業單位甄審。
	11.電信設備圖說。	1	檢附審驗機構審驗合格文件。
	12.污水處理設備圖說。	5	現場構築：檢附當地主管機關審查及查驗合格文件。 預鑄式：檢附行政院環保署認可登記文件。
作 業 流 程	流程		說明
	申請及初審		申請及初審：向所在地之 <u>養護工程分局</u> 申請。
	收件編號		<u>養護工程分局</u> 初審後，轉送本局辦理核發執照。
	查核		會同監造人、承造人、監造單位及本局建築管理執照審核小組，依竣工資料辦理現場查核。
	書件補正		
	核發執照		核發使用執照給起造人，始可使用。

1.6.8 建築物室內裝修施工許可證明核發參考資料

說 明		建築物之室內裝修依建築法第七十七條之二條規定申請審查許可	
檢 附 書 件	名稱	份數	內容說明
	1.審查機構審核合格函及圖說副本。	5	室內裝修圖說申請書件由審查機構(直轄市建築師公會、縣(市)建築師公會辦事處或專業技術團體)審核。
	2.建築物使用權同意書。	5	由建築物所有權人用印。
	3.依經營合約規定事項之切結書。	5	由申請人出具。
作 業 流 程	流程		說明
	 <pre> graph TD A[申請人] <--> B[審查機構審查] B --> C[申請及初核] </pre>		申請人向所在地審查機構(直轄市建築師公會、縣(市)建築師公會辦事處或專業技術團體)申請室內裝修圖說審核。
			申請及初核：經審查機構審核合格後，向所在地 <u>養護工程分局</u> 申請。
			<u>養護工程分局</u> 初核後，轉送本局辦理核發施工許可。
			由本局建築管理執照審核小組及相關組室會辦查核。
			
			申請人領得「建築物室內裝修施工許可證明」，始可施工，並於規定期限內竣工。

附件七

一、107 年 3 月 26 日可行性報告及先期計畫書審查會議紀錄回覆表

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
一、黃時中委員			
1	<p>P4-1 4.3 節工程經費估算</p> <p>本案工程經費係參考古坑、南投、西湖及石碇等服務區民間機構之投資金額資料，惟該等服務區係既有經營中之服務區，與本案係全新未曾營運之服務區，其金額是否會有差異？</p>	<p>本案規劃民間機構須投入工程經費係以室內裝修、生財設備(如，廚房冷凍設備、POS 收銀機)及廚房截油設施等項目為服務區營運必要支出項目，係與可營運面積大小較為攸關，而與既有經營中服務區相較則較無差異。</p>	4-1
2	<p>P4-3 表 4.3-2 服務中心暨公共服務空間年工程經費估算表</p> <p>預估第 5 年將投入 4,550 千元之裝修費，惟參考高速公路其他各服務區之經營期限多為 6 年，於第 5 年投入高額裝修費是否合理？</p>	<p>因服務區投資契約係設有續約機制及民間機構常規劃以定期改裝櫃位裝潢以吸引用路人消費，故第 5 年仍係編列投資經費支出，本次已略為下修第 5 年投入金額。</p>	4-3
3	<p>P4-5 4.5 小結</p> <p>本案規劃第 1 個將服務中心及加油站合併招商，惟參考潛在投資人調查，多不贊同經營加油站。本案是否持續與潛在投資人溝通？</p>	<p>持續拜訪潛在投資人及加油站業者，補充相關訪談意見詳第三章第 3.5 節說明。</p>	3-20
4	<p>第八章財務計畫</p> <p>本案是否要求專櫃廠商之營收亦須以民間機構之名義開列發票？建議請補充規範。</p>	<p>已於第八章第 8.4 節營運收入補充「本案服務區之所有銷售物品均應以乙方名義開立發票..」等文字說明</p>	8-5
5	<p>P8-5(三)加油站服務處收入</p> <p>本項收入係參考中油公司及全國加油之收入結構估算，惟本案係處於服務區，是否宜參考其他服務區之加油站收入結構？</p>	<p>已於第八章(三)加油站服務處收入補充其他服務區(如仁德等)之收入結構，並就區位考量故修正以油品銷售營業收入 0.5% 估算。</p>	8-7
6	<p>P8-6 (一)營業成本</p> <p>專櫃廠商成本含租金以營收之 75% 估算，自營部分則以營收 65% 估算，故是否假設專櫃廠商之租金及權利金約為營收之 10%？此與租金及</p>	<p>專櫃廠商經營項目成本含租金以營收之 75% 估算係以全部專櫃經營收入之平均數概估，非假設專櫃廠商之租金及權利金</p>	8-8

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
	權利金最高比例不得高於營收 20%-28%之限制及其他服務區之案例是否合理？	為營收10%。另專櫃廠商經營項目假設熱熟食：非熱熟食＝50%：50%，則熱熟食：非熱熟食成本率假設為80%（即100%-租金及權利金比例20%）：72%，經加權平均專櫃營業成本率為76%（50%*80%+50%*72%），與目前規劃75%，差異不大。	
7	P8-16 8.6 權利金評估：表 8.6-1 及表 8.6-2 表 8.6-1 顯示契約期間服務中心稅後淨利金額合計為 76,790,451 元，加油站為 30,285,991 元，惟表 8.6-2 顯示服務中心之淨現值為 59,581,519 元，加油站為 34,071,907 元，是否合理？	由於淨現值之計算係以現金流角度來看該期間折現值之表現，而稅前淨利尚包括折舊、應收帳款及應付帳款等非現金項目影響，致兩者間不一定稅後淨利總額會大於淨現值，加油站因期初投入成本較低，致加回折舊及應付帳款帳期後之當期淨現金收益金額大於稅前淨利，致折現值較高，由於表 8.6-1 及 2 係表達未計算權利金之營運收支情形，為避免混淆，已修正表 8.6-2 以檢視稅前淨利及自償能力內容。	8-14
8	P8-16 8.6 權利金評估 敘述當起算金額設定為 850 萬，且級距為 100 萬元時，落於級距 6 之月份數達 11 個月，惟表 8.6-5(P8-15)顯示 100 萬元級距 6 之月份數為 17 個月。	已修正誤植文字表達。	8-18
9	P8-19 表 8.8-1 財務效益 顯示服務中心之內部報酬率為 48%、加油站為 179%，全區為 70%，惟自償能力才 105%，似不合理。同時服務中心及加油站之自償能力皆為 105%，而全區反而為 104%，似不合理。	已重新檢討並修正財務效益之計算。	8-23
10	附件四 財務報表 預計資產負債表列示之現金金額與預計現金流量表之期末現金餘額不一致，同時應付費用及應付所得稅金額亦不同。	已更正財務報表誤植之處。	附件四

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
二、業務組			
1	表 3.4-1 各服務區招商情形/新營、西螺服務區：107.3 完成優先續約作業，將續約 3 年，契約期間至 111.02.28。	已修正文字。	3-19
2	表 4.3-1 蘇澳服務區服務中心營業面積表/3F/辦公室、休息室/非營業用，區分為政府機關或民間機構使用面積。	已補充民間機構使用面積約 150m ² 及區位圖說，詳表 4.3-1 及圖 4.3-1。	4-2
3	施工期程規劃，請配合政府機關期程修正	配合主辦機關希冀服務區能於竣工後即可營運之需求，預計於取得使用執照後即交付民間機構進行裝修工程，故於第 4.4 節修正內容為服務中心配合政府機關現行規劃期程修正為 108 年 10 月至 108 年 12 月，然 3 個月施工期程較為緊迫，建議後續於契約部分可採部分先行點交或併行施工方式或展延條款方式處理；加油站區域考量文件申請及審核程序，施工期程為 108 年 10 月至 109 年 3 月。	4-5
4	第 5-14 頁，(二)並配合交通部及高公局之規劃協助交通安全及政令宣導推廣道路安全教育及 ETC 申辦服務，並按時繳交權利金。	感謝指教，已修正文字。	5-15
5	第 5.6 節小結，法令依據，是否應為國產法以出租方式委由民間廠商經營，較為妥適。	感謝指教，已修正文字。	5-17
6	表 8.4-8 交通疏導及保全費用/人力：垃圾清運費/45 千元部分，應以 24 小時保全人力估算，垃圾清運費有低估之虞。	感謝指教，已參考委託管理面積(公廁及停車席)相近之關廟服務區 105 年度費用，調高委託管理費用。	8-9
7	第 11 至 13 頁 二、(一)、3.協助辦理相關單位及潛在投資者座談會，以及招商說明會至少各一場，座談會、招商說明會是否至少各辦一場。	本團隊將依契約規定，至少各辦理一場座談會及招商說明會。	-
8	第 2-3 頁高架道路之立體多目標標準許條件詳見表 2.2-2，表 2.2-2 修正為表 2.2-1。	感謝指教，已修正文字。	2-3

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
9	第 2-5 頁，配合蘇花改蘇澳至東澳段於 107 年 1 月 5 日開放通車，1 月 5 日開放通車修正為 2 月 5 日。	感謝指教，已修正文字。	2-5
10	表 4.3-3 加油站工程經費估算表。應投入之成本包括室內裝修.....及洗車機設備等項目，監視主機及油槽設備均已於新建工程內設計規劃及施工，請刪除。 本服務區因腹地面積較小及參考過去洗車設備使用率甚低等原因，爰不適合建置洗車設備，請刪除洗車機設備成本	感謝指教，已刪除相關成本。	4-4
11	第 5-16 頁，二、經查...國公局得自行辦理，國公局更正為高公局。	已修正文字。	5-16
12	第 6-2 頁，二、地上物情形 蘇澳服務區.....刻正由交通部臺灣區高速公路局，交通部臺灣區高速公路局修正為交通部高速公路局。	已修正文字。	6-2
13	第 2-4 頁，蘇澳休息站均請修正為：蘇澳服務區。	已修正文字。	2-4
14	第 3-5 頁及第 5-7 頁，國公局均請修正為高公局。	已修正文字。	3-5、5-7
15	第 3-13 頁，加油站彙整表，建請詳列各站究係直營或加盟站及是否有自助加油，俾利了解該區域之狀況。	已補充相關資訊，詳表 3.3-7。	3-14 至 3-15
16	第 3-19 頁，受訪對象...，另不建議將加油站一併納入委外招商範圍。請問這是一般建議？有無因應對策。	主要係因服務區業者或加油站業者之公司登記事項並無允許項目或實際經驗，故要單一廠商經營對於大多數業者較具困難性。將於後續招標文件中針對廠商資格、分包條件及自營比例等規範訂定。	-
17	表 4.3-2，裝修工程由 1~5 年，是否得宜？建請應依本案委託經營期限重新調整。建請依計畫書內 4-5 預估施工期程 4 個月，再為估算。	感謝指教，表 4.3-2 之裝修工程費用由第 1~5 年，主要除第 1 年的期初投資費用外，尚包含每 2 年 1 次的部分區域重新裝修費用。	4-3

	可行性報告及先期計畫報告書意見	回復及修正內容說明	頁碼
18	<p>第 4-5 頁，施工期程規劃，預估施工期程 4 個月，蘇澳服務區裝修，是否有包括加油站部分，尤其是加油站之相關環保及營運許可等行政程序，建請確實釐清並為詳細估算。</p>	<p>1.施工期程規劃，服務中心部分配合蘇澳服務區第二、三期工程進度，修正為 3 個月。</p> <p>2.另加油站部分，依據加油站設置管理規則第 21 條規定：「經營高速公路者，應檢附高速公路興建或管理機關出具之證明文件及第 17 條第 1 項所列之文件，送直轄市、縣(市)主管機關審查，直轄市、縣(市)主管機關應會同各該供油廠商依加油站加儲油設施查驗表檢查加油站，經審查合格報請中央主管機關核發加油站經營許可執照。」，其第 17 條第 1 項文件為：1.建築物之使用執照影本、2.消防主管機關核發之合格證明文件、3.環境保護主管機關合法之合格證明文件。</p> <p>3.經詢問宜蘭縣政府環境保護局，因加油站受到土污法第 9 條及地下儲槽系統防止污染地下水體設施及監測設備設置管理辦法管理之規範，應辦理土壤監測及設施設備之監測，並依規定提送設置計畫書及完工報告書送環保局審查取得許可合格文件後，才得向宜蘭縣政府工商旅遊處申請經營許可執照或核准設</p>	4-5

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
		<p>置文件。本服務區加油站係由主辦機關興建完工後交付民間業者經營，原則應由主辦機關完成相關監測作業及取得合格證明文件。</p> <p>4.揭上，初步詢問宜蘭縣政府工商旅遊處審查加油站經營許可執照之時程，在資料齊備之原則時程約 1 個月；在經由審查合格報請中央主管機關核發加油站經營許可執照。</p> <p>5.綜整，在加油站體及相關設備(除營運設備)皆由主辦機關完成建置之原則下，民間機構僅需投入簡易裝修及營運設備，但仍須受到相關審查程序，故建議施工時程從 108 年 10 月~109 年 3 月旨，共計 6 個月工期。</p>	
19	第 5-5 頁，目前服務區位有多餘空間可從事附屬事業，建議不予規劃附屬事業，理由很奇怪。附屬事業之設置與否似乎與空間無關，建請補充正確說明。	已修正內容。	5-5
20	本節為法律可行性，建請補充說明現行參與本局委託經營廠商及承租廠商是否符合資格及其因應方式，俾為周全。	已修正內容，補充加油站業者應具備之資格條件，請參 5-14 頁	5-11
21	第 7-1 頁，月均溫最低為 119 度，溫度是否誤植，請修正。	已修正文字。	7-1
22	第 7-6 頁，設置防塵網，...以撿撿，請修正文字。	已修正文字。	7-6
23	第 8-3 頁，8.4(一)「服務中心暨公共服務空間...尚難有單一服務區適合作為預估基礎」確實沒有一個完全相輔之服務區可逕為估算，爰建請	1.服務中心營業額已參考相似面積之關廟、仁德及石碇等通過服務區路段	8-4

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼																					
	服務區部分是否可以先以面積相若估算，再輔以石碇為參考。加油站部分是否依本局最近標租金額，參考鄰近加油站之營業額，估算之。	交通量及各來客數來推估本案服務中心營業額。 2.加油站營業額，已增列參考仁德、西螺等加油站油品銷售量及通過服務區路段交通量比例來推估本案加油站營業額。																						
24	第 8-16 頁表 8.6-6 服務區權利金架構，1%起算，似太低，建請補充說明。	考量本案為新建服務區且位處國道 5 號起點，車流量較低，營運初期來客數及營業額較低，故服務中心權利金仍建議以 1%起算。	8-19																					
25	第 8-17 頁，0.3%起算，似太低，建請補充說明建議參採本局現行標租，以定額方式估算之。	油品漲跌對加油站業者經營毛利較無影響，建議以油品零售及批發差傾之一定比率來計算售油權利金。	8-21																					
26	表 8.6-10 分年權利金預估表，依估計服務區權利金為 6.9 萬~14 萬/月，太低。依估計加油站權利金為 3.5 萬，如何估算，本局標租金額以東山為例 198 萬/月，差距太大。是否有估算依據？	考量本案為新建加油站，目前車流量較其他高速公路加油站為低，且為增加吸引促參案潛在投資人之投資意願，爰本案權利金規劃將未納入東山案標租權金額進行參考，請諒察。	8-21																					
27	5.2.(三)2.加油站：蘇澳服務區加油站營運時間至少應達 13 小時，本局加油站營運時間為 24 小時，建議應一致。	考量本案為新建服務區且位處國道 5 號起點，車流量較低，爰加油站營運時間以至少應達 13 小時為原則。	先期 5-7																					
28	財務報表附件四-1 及附件四-2 年度損益表稅後淨利為資產負債表累計盈虧之來源，惟查損益表及資產負債表該項財務資訊完全不一致，財務報表編列明顯錯誤。	已修正表格誤植數據。	附件四																					
29	財務報表附件四-1 及附件四-2 兩報表之應付費用科目年度增減數計算結果不同，財務報表編列明顯錯誤。 <table><tr><td>增減數</td><td>第 1 年</td><td>第 2 年</td><td>第 3 年</td><td>第 4 年</td><td>第 5 年</td><td>第 6 年</td></tr><tr><td>附件四-1</td><td>1,536,427</td><td>520,159</td><td>53,992</td><td>55,014</td><td>56,053</td><td>57,112</td></tr><tr><td>附件四-3</td><td>1,498,197</td><td>499,878</td><td>52,802</td><td>53,796</td><td>54,811</td><td>55,841</td></tr></table>	增減數	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	附件四-1	1,536,427	520,159	53,992	55,014	56,053	57,112	附件四-3	1,498,197	499,878	52,802	53,796	54,811	55,841	已修正表格誤植數據	附件四
增減數	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年																		
附件四-1	1,536,427	520,159	53,992	55,014	56,053	57,112																		
附件四-3	1,498,197	499,878	52,802	53,796	54,811	55,841																		

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
30	因財務報表基礎資料編列不正確，將影響後續權利金設定之合理性，及後續財務指標 (EBIT、NPV、IRR、PB years、自償率..等等) 之正確性，請重新編列財務報表資訊，並請補送修正後之完整財務模組電子檔(含各財務報表參數設定、公式連結及各項財務指標及敏感度分析之計算..等)。	已修正財務報表誤植數據，由於目前可行性及先期財務計畫規劃尚未定案，目前已於現金流量表補充財務指標計算參數供參，後續於規劃內容確認後，將提供相關電子檔案供參，請諒察。	附件四
31	請補充說明流動資產-現金、存貨科目及流動負債-應付帳款、應付費用科目等表列金額列計原則(進銷存相關假設條件為何?)	已於表 8.3-1 基本假設中說明，	8-2
三、主計室			
1	應修正錯誤： 蘇澳休息站→蘇澳服務區 國公局→高公局 國道高速公路局→高速公路局 交通部臺灣區高速公路局→交通部高速公路局 缺標示單位別： 表 3.2-5(P.3-5) 3.2-6(P3-6)	已修正文字。	-
2	字體大小請統一	已修正文字。	-
3	3.5 潛在投資人調查與分析 107 年 24 月起...，請確認 107 年 2 月或 4 月。	已修正文字。	3-20
4	3.5 潛在投資人調查與分析，請補充後續受訪對象回覆及結論。	已補充，詳第三章。	3-20 至 3-21
5	第五章法律可行性 查本局目前加油站租賃不適用採購法，係依國有公用不動產收益原則規定辦理公開標租。本案蘇澳服務區+加油站一併辦理促參，是否排除台灣中油公司參與資格?服務區與加油站經營兩不同領域行業如何一併辦理促參?目前加油站經營廠商投資意願等請補充說明資料。	因服務區與加油站經營得整體規劃，且加油站並非不適用促參法之項目，是得一併辦理促參。 台灣中油公司資本為國庫出資，為國營事業，與促參法第 4 條第 1 項及第 2 項不符，非屬民間機構，是台灣中油公司應無參與本案資格。	-
6	二、地上物情形 ...詳見表 2.2-3 及 2.2-4，應為...詳見表 2.2-2 及 2.2-3。	已修正文字。	2-3

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
7	(三)加油站服務處收入 第四行，...營業收入收入。	已修正文字。	8-7
8	表 8.6-6 服務中心經營權利金架構，缺 10,500,001~11,500,000 元部分營業額級距。	已修正文字。	8-19
9	2.經營權利金 而經參考其他服務區加油站權利金費率，...，請問參考那個服務區加油站？	已修正文字。	8-19
10	表 8.8-1 蘇澳服務區財務效益，查本局服務區加計權利金後回收年期約 4-5 且權利金占營收比約 8.296%(102 年~106 年)；本案服務區回收年期 2.97，權利金占營收比約 4.89%已明顯偏低。	考量本案為新建服務區，目前車流量較其他高速公路服務區為低，且為提高吸引促參案潛在投資人之投資意願，爰建議所設定權利金計收條件係較目前其他服務區為優惠。	8-23
11	第九章綜合評估，缺 1.計畫替選方案評估 2.後續辦理方式評析(建議後續辦理方式及期程)。	已補充。	9-2
四、北區養護工程分局			
1	第 2-17 頁第 2.6 節第 4 行 服務區瞭解即時交通「況狀」，修正文字為「狀況」。	已修正文字。	2-18
2	第 3-1 頁第 7 行 因應「東路」旅遊盛行，修正文字為「東部」。	已修正文字。	3-1
3	第 3-3 頁第 2 行 考慮因素「以重要性言」，修正文字為「以重要性而言」。	已修正文字。	3-3
4	第 3-7 頁第 6 行 依據國道高速公路局統計資料，修正文字為依據高速公路局統計資料。	已修正文字。	3-8
5	第 3-8 頁表 3.3-2106 年資料，請加入 12 月數據。	已修正文字。	3-8
6	第 4-3 頁第 2 行 6 個台加油機，修正文字為 6 台加油機	已修正文字。	4-4
7	第 8-9 頁第 2 行 「設定地上權租金優惠辦法區」，修正文字為「設定地上權租金優惠辦法，服務區..」	已修正文字。	8-11
8	第 8-14 頁 建議加入石碇服務區 106 年 12 月營業收入列入評估。	已修正文字。	8-17

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
貳、先期計畫			
一、黃時中委員			
1	P3-1, 3.1 公共建設及附屬事業契約年限，僅敘述營運績效良好之民間機構可獲優先定約權，惟延長期間多久似未規範。	感謝指教，已修正文字：「優先定約以一次為限，且該優先議約之委託管理經營期間不得超過3年。」	3-1
2	P4-1, 4.1 裝修工程規劃：二、辦理方式，規範實際投資金額自營運開始日起1年內不得少於總投資金額之二分之一。本案是否於簽約後即開始營運？	感謝指教。本案考量裝修工程可能提前施作，契約之營運年限初步規劃將自蘇澳服務區營運開始日起算6年，而投資金額則修正以自契約簽之日起1年內不得少於總投資金額之二分之一。	4-2
3	P5-8 二、契約期間屆滿後之優先約機制，(一)規範民間機構得於契約屆滿第15個月起，申請優先議約。惟(三)規範民間機構未於契約屆滿15個月前提出優先議約之申請者，視同放棄，兩者時程似有矛盾。	感謝指教。已修正文字：「(三)如民間機構未依(一)規定提出優先議約之申請者，則視同放棄優先議約權。」。	5-8
4	P8-3 表 8.3-2 經營權利金-加油站，第6級距之每月營業額應為16,000,001以上，而非17,000,001。	本次已修正加油站經營權利金計收機制，爰刪除級距規劃。	8-3
5	P8-3 三、遲延給付利息計算方式，民間機構未依約期限繳納權利金者，按臺灣銀行基本放款利率兩倍計算遲延利息。惟臺灣銀行已無公告基本放款利率，請修改。	已修正報告文字，以中央銀行公布「五大銀行平均基本放款利率」兩倍計算遲延利息。	8-3
6	P8-48.5 民間資金籌措規劃，一、資金需求用途：民間機構於契約期間須投入5,662萬元，而契約第一年約須投入至少4,580萬元，此是否強制性規定？同時似與4.1裝修工程規劃：二、辦理方式之規範不一致。 二、資金籌措規劃：規範民間機構實收資本額不得低於5,000萬元，同時自有資金比率不得低於30%，以本案預計投入金額5,662萬元，本規範是否合理？	1. 已修正報告文字。 2. 由於本案初步評估契約第1年初始投資建置設備須由民間機構以自有資金挹注購置，而營運期第2年起可隨著計畫案營運收入挹注所增添購置營運設備後，民間機構較無以自有資金投入，爰規範民間機構實收資本額5,000萬元(以高於目前規劃第1年投資金額)。	8-4

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
二、業務組			
1	4-2，最遲應於簽約後 180 日內完工並取得室內裝修竣工合格證明，請依預定交接日規劃期程。	感謝指教，已修正文字：「最遲應於簽約後 90 日內完工...。」。	4-2
2	5-5 (六)5.每年繳付土地租金及權利金，修正為(六)5.每年繳付土地租金(含地價稅)及權利金。	考量地價稅調幅與參法土地租金優惠辦法調整機制之調幅上限有不一致，爰建議分別計收土地租金及地價稅。	5-5
3	5-7 加油站：營運時間至少應達 13 小時，營運時間建議參考其他服務區加油站。	感謝指教，因本服務區區位及鄰近加油站眾多，考量民間業者營運成本及效益，建議無須強制營運 24 小時，僅規定每日至少營運時間，給予彈性。	-
4	5-8 二、(四)如民間機構提出申請 3 個月內雙方仍未達成協議簽訂新約者，其民間機構即喪失優先議約權，參考石碇服務區契約修改為 6 個月。	感謝指教，已修正文字。	5-8
5	8-1 土地租金規劃，簽約後營運前，是否需繳交土地租金。	本案為 OT 案件，依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條第二款規定計收營運期間之租金，故本案將從簽約後即開始繳付土地租金。	-
6	12-6(2)外部滿意度調查建議修正如下： (2)外部滿意度調查：每年至少辦理 1 次→2 次以上者，成績採平均計算 (3)神秘客評估：每年至少辦理 1 次→2 次以上者，成績採平均計算 (4)績效評估成績計算：內部評估佔評估總成績之 70%、滿意度調查成績佔評估總成績之 20%、神秘客評估佔總成績之 10%。	感謝指教，已修正文字。	12-6
三、主計室			
1	表 8.3-1 經營權利金 - 服務中心，缺 10,500,001~11,500,000 元部分營業額級距。	感謝指教，已修正文字。	8-2

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
2	第九章風險配置規劃 請補充「若有超額利潤之回饋機制」。	感謝指教，已於第九章補充第 9.3 節超額利潤之回饋機制之說明。	9-2
可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
參、會議討論			
一、業務組			
1	簡報 P.44：服務中心應預留坪數供 ETC 使用。	感謝指教，已補充文字：「服務中心區...；另須預留約 8~12 平方公尺之面積，供高速公路電子收費建置營運公司設計高速公路電子收費(簡稱 ETC)服務空間(含加值機)使用，並由電子收費建置營運公司每月負擔該空間之水電及清潔維護費用。」。	4-2
2	簡報 P.22：有關加油站期初投資成本部分，因監視主機及油槽配管部分已於第三期工程由本局施作，敬請刪除。	感謝指教，已刪除，詳可行性評估報告第四章。	4-4
3	簡報 P.22：本案加油站腹地較小，目前並無規劃洗車機系統，敬請成本刪除。	感謝指教，已刪除，詳可行性評估報告第四章。	4-4
4	簡報 P.39：有關能否設置附屬事業與空間不足無相關連，敬請修正。	感謝指教，已修正文字，詳可行性評估報告第五章。	5-5
二、北區養護工程分局			
1	市場調查部分僅針對鄰近觀光工廠調查略有不足。在蘇花改通車後，國道 5 交流道下連接蘇花改路段區間，附近之便利商店亦提供熱食、免費停車場、公廁等服務，將為本案競爭對手，但在報告中並無相關資料，敬請補充。	感謝指教，已補充。詳可行性評估報告第三章。	3-13 至 3-14
2	報告中之來客數量預估參考許多服務區作比較分析，建議可以與本案較相類似案件如關廟服務區為主要參考資訊。	感謝指教，已參考較相似服務區來客數量來推估營業額。	—
3	本案為新建服務區域，另各服務區之營業成本將依坪效及服務內容有所差異，報告之水電成本僅參考石碇服務區作為依據，但兩案量體具差異性，請顧問團隊重新評估。	感謝指教，雖各櫃位服務內容差異致坪效不同，惟自營櫃位外，各服務區平均委外營業成本率約 75%~82%間，整體而言營業	—

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
		成本與營業收入係具有一定比率關連性，另水電成本因本案為新建物以及參考關廟及仁德服務區 105 年度電費支出，略為提高預計水電費支出。	
4	現有臨時賣場之營業額平均單日僅 5,000 元，與目前顧問團隊預估之車流量及營業額頗具差異性，有偏樂觀情形。請顧問團隊參考實際營運車潮、現有賣場經營數據等資料，重新評估來客數及營業額；並增加本服務區相關背景資料說明，以增加用路人或遊客來訪誘因。	因目前臨時賣場營業面積較小，且今年為首年啟用本服務區第一期服務設施，用路人較不熟悉及使用服務區服務，致營業額偏低，已檢討增加本服務區相關背景資料並重新就 106 年交通量，重新評估來客數及營業額。	—
5	可行性評估之財務計畫敏感性部分，針對各因子僅有正負 10% 之敏感性分析，但就本案特性對於營運存有較大風險，請顧問團隊增加到正負 30% 間之敏感性分析，提供參考。	感謝指教，已補充之。	—
三、綜合組			
1	先期計畫 P.4-1 及 P.4.2：有關相關圖說執照之審查權利應為「宜蘭縣政府」並非本局，係由宜蘭縣政府審查通過後再行到本局申請核發開工許可，請修正。	感謝指教，已修正文字。詳先期計畫報告第四章。	4-1
2	先期計畫 P.4-4：請將西側廁所 1,470.51m ² (非營業用)面積納入服務範圍。	西側廁所區未並非位於服務中心主體建物內，故修正先期計畫書表 4.5-1，將其納入說明。	4-5
四、主席			
1	簡報 P.14：上位及相關計畫部分，請補充詳述蘇花改各期基本資料及預計通車時程之計畫。	感謝指教，已補充相關資料，詳可行性評估第二章。	2-14 至 2-15
2	簡報 P.23：本案希冀竣工後民間機構即可開始營運，故應提前進場進行室內裝修工程，目前工程進度預計 108 年 12 月竣工，因此將於 108 年 10 月交付民間機構進行室內裝修工程。相關時程請配合修正並與技術組確認。	感謝指教，已補充相關資料，詳可行性評估第四章。	4-5

可行性報告及先期計畫報告書意見		回復及修正內容說明	頁碼
3	來客數引用本局國道 5 號基本設計報告書之可行性評估於目標年 130 年之數據，此數據過於樂觀且年期久遠，較為失真。請顧問團隊與北區養護工程分局討論分析，提供較適宜之數據。	已檢討增加本服務區相關背景資料並重新就 106 年交通量，重新評估來客數及營業額。	—
4	市場調查部分，請顧問團隊再針對潛在投資人意願調查進行後續訪談及追蹤，包含服務區廠商及加油站業者意見，納入評估分析報告。	感謝指教，已補充相關資料，詳可行性評估第三章。	3-20 至 3-21
5	加油站權利金部分規劃以營業額及採用級距之方式抽取，較不具合理性。請顧問團隊評估改用發油量來做為權利金抽取之基礎，再採用級距或單一比率之方式的財務分析供參。	加油站權加利金，經考量中油及台亞自 106 年起油品零售價及批發價差（即加油站業者營業毛利）為定額價差，爰提供以油品量銷售之定額權利金費率及按營業額之一定比率等 2 種計收方式於本報告中供參。	-
四、會議結論			
1	因本案為新建服務區，並無相關歷史參考資料且地理位置特殊，民間機構營運較其他服務區具不可預期之風險性，故未來在權利金計收之設計上是否應具備彈性調整因應機制，請配合財務計畫可行性審慎研擬。	感謝指教，考量本服務區地理區位及該區段路線交通量，爰於先期計畫增列權利金扣減機制，建議未來營業額未如民間機構營運計畫預期營業額之 70%，則以實際營業額*0.3%計算可扣減權利金金額，後續另將於招商文件中研提相關條款。	8-3

二、107 年 5 月 22 日可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
(一)黃時中委員			
1	<p>P.4-5 4.4 施工期程規劃</p> <p>鑒於本案投資契約簽訂後僅有 3 個月裝修期，時程頗緊。建議可提前簽約，並預留設計、申請及審核時程，於 108 年 10 月交付設施後，民間機構即可進場施工。</p>	敬謝指教，本計畫係規劃民間機構於簽約後，將交付設施予民間機構進場施工，並自服務中心正式開始營運日起算 6 年營運期，已檢討修正相關文字說明。	4-5
2	<p>P.8-2 8.3 基本財務假設</p> <p>依 4.4 施工期程規劃，本案預計 108 年 10 月簽約，施工期間 3 個月，故評估期間似應從 108 年 10 月開始。</p>	依本次會議結論，以可行性財務評估年期之表達，建議改以營運第 1 年至第 6 年方式表達，已檢討修正基本財務假設項目之評估期間說明。	8-2
3	<p>P.8-3</p> <p>8.4 期初投資及營運收支假設</p> <p>服務中心暨公共服務空間之預估投資總金額應為 36,800 仟元。</p>	已重新檢討含物價調整後工程經費。	8-3
4	<p>P.8-9</p> <p>表 8.4-8 服務區委託管理費用參考</p> <p>交通疏導及保全人員才 1 人且金額高達 135 仟元/月，是否合理？</p>	交通疏導及保全人員合計 3 人，已修正誤植文字。	8-10
5	<p>P.8-10 及 P.8-14</p> <p>8.5 稅捐及租金及 8.6 權利金評估</p> <p>於 8.6(一)服務中心權利金 1.定額權利金：第 3 行，建議定額權利金以須支付房屋稅為主，房屋租金則併入經營權利金考量，似與工程會之建議不同。</p>	依工程會該函號內容「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。」係說明房屋租金可併入權利金考量，由於本案權利金係包含定額及經營權利金，而本案為新建物且宜蘭地區房屋稅基較高，致房屋租金較其他服務區高，爰建議以合計定額及經營權利金總額可含括房屋租金為規劃基礎。	8-11

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
6	P.8-14 8.6 權利金評估 建議改為：每年定額權利金設定為 144 萬元(每月 12 萬元)	已修正誤植文字。	8-14
7	P.8-24 8.10 小結 8.6 權利金評估(P8-14)定額權利金係以每月 12 萬元為設定值。	已修正誤植文字。	8-25
(二)主計室			
1	P.3-21 (三)「未」避免競爭不公平性，「未」→「為」。	已修正誤植文字。	3-21
2	P.4-3 表 4.3-1 及(先期規劃 4-5 表 4.5-2 亦同) 蘇澳服務區房屋建築，經洽規劃組設計科表示如下： 1.空調：包含主機、主管部份由本局施作完成，廠商僅視需要增作分(配)管部份。 2.消防：由本局施作完成。 3.污染防治工程：由本局施作完成廚房截油設施，廠商僅操作。	已檢討及修正投資項目說明及金額。	4-3
3	P.5-16 5.6 小結 「惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法 法 之規定，標租予民間廠商經營。」贅字請刪除。	已修正贅字。	5-16
4	P.6-2 二、地上物情形...詳見表 2.2-3 及 2.2-4，應為...詳見表 2.2-2 及 2.2-3(參前次審查意見，未更正)。	已修正誤植文字。	6-2
5	P.8-4，表 8.4-2 各年度投入金額及折舊年限 1.表 8.4-2 各年度合計(含物調)55,770 仟元大於表 8.4-1 總投資金額(含物調)47,470 仟元？ 2.表 8.4-1 總投資金額 47,470 仟元與附件四-1「預計資產負債表」固定成本(投資金額)、附件四-2「預計損益表」折舊合計數 55,770 仟元不符。	已重新檢討含物調工程經費修正。	8-4
6	P.8-5 「各」單價，修正為「客」單價	已修正誤植文字。	8-6

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
7	P.8-5 第二段第五行 推估營運第 1 年來客人數約 766,500「來客數」， 推估營運第 1 年來客人數約 766,500「人次」，請 修正單位。	已重新檢討來客人次及修正 誤植文字。	8-5
8	P.8-7 表 8.4-6 加油站分年營業收入表 汽油營業收入第 2 年成長 1.54%，與第 3 至第 6 年年增率 2.4% 不一，因收入估算的成長率應相 同(如柴油營業收入年增率均為 1.3%)，本表汽 油營業收入疑有誤，請更正或予以說明。	已修正柴油第 2 年營業收入。	8-7
9	P.8-13 表 8.6-1 預估契約期間負擔權利金前損益彙總 表 營業費用 157,472,050 元較初稿 130,703,426 元 增加 26,768,624 元(20.48%)，請表列說明之。	1. 修正一版營運費用增加 0.27 億元，主係人事費用減少 0.01 億元、委託管理費用(增 加保全及公廁清潔人力)0.19 億元、電費增加 0.03 億元及 服務中心折舊費用增加 0.06 億元。 2. 修正二版服務中心營業費 用為 1.51 億元與修正一版 1.57 億元相較主係減少設 備投資折舊費用 0.07 億元 及增加委託管理費用(空調 維護費)0.01 億元。	8-14
10	P.8-17 權利金百分比測試至 6% 時，全案自償能力為 99.94%...設定為 1% 時... 1. 本段僅提及 $x=6$ 及 $X=1$ 時自償能力，建議製 表補充 x 值介於 1-6 之間的權利金百分比測試 較為完整。 2. 請補充 x 值變動時之財務指標，如淨現值、 內部報酬率等(非 P8-22 表 8.8-1「財務效益簡 表」固定 x 值之財務效益指標)。	已補充經營權利金 X 值變動 比較表供參。	8-19
11	P.8-14 及 P.8-18 參本案報告書(P.8-10 8.5 稅捐及租金)工程會 101.09.03 工程促字第 10100332090 號解釋函， 建議房屋租金一併納入固定權利金計收。以及 參考本局其他服務區案例，設定定額權利金(含	因考量房屋租金係以房屋評 定現值為基礎進行計算，而 本案為新建物且宜蘭地區房 屋稅基較高，致房屋租金較 其他服務區高，爰建議以合	8-15

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
	房屋稅及房屋租金)之金額約為房屋租金及房屋稅合計數之 3~5 倍。爰建議服務區定額權利金應一致算法。	計定額及經營權利金總額可含括房屋租金為規劃基礎。	
12	P.8-18 2.(1)第二段「而經參考仁德及西螺服務區案加油站營業額計數權利金費率為 0.6%」仁德及西螺服務區加油站係參照獎勵民間參與公共建設條例，由經營廠商投資興建，因有大額投資致權利金較低，故不宜參考其權利金費率。	已刪除該段文字用語。	8-20
13	P.8-19 第四行「...經營權利金費率建議可依經營期限銷售量，以及中油公司公告該月份油品汽柴油零售及批發價 95 汽油及柴油未稅價差之 20% 計算每公升油品銷售之權利金」建議補充為何採用 20%之依據。	已補充相關文字。	8-21
14	P.8-22 五、效益彙總「...「會」總如下表」「彙」總如下表	已修正誤植文字。	8-22
15	P.8-24 8.10 小結第三行「...服務中心已設定每月定額權利金 10 萬元...」	已修正誤植文字。	8-23
16	P.9-1 9.3 法律可行性綜合評估 「...。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依政府採購法之規定，以勞務採購方式委由民間廠商經營。」與 5-16 小結「惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則主辦機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營。」不同。應修正一致。	已修正誤植文字表達。	9-1
17	台灣中油實體經營加油站市佔率約 25%，為市場大宗，本促參案若將服務區與加油站一併辦理即排除中油參與，是否合宜？另請納入第五章「法律可行性」說明或 3.5「潛在投資人調查與分析」章節，以資完備。	台灣中油為國庫出資之國營事業，依促參法第 4 條第 1 項及第 2 項規定，國營事業不能作為促參案件之申請人，但台灣中油仍可以協力廠商身分參與本案，已補充相關論述及說明。	-

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
(三)業務組、北分局			
1	P.4-5 「民間機構.....，為本案係為」，「為」修正「惟」	已修正誤植文字。	4-5
2	P.1-2 1.3 圖表，時間與現實不符，請修正期程。	已補充目前執行期程表。	1-3
3	P.2-1 2.1 第一段居民休憩運動腳踏車運動場地。建議修正「...居民休憩運動場地」	已修正文字。	2-1
4	2.2 第二段「..面積約 10 公頃」，修正為「其面積約 10 公頃」。	已修正文字。	2-2
5	3-6 第一段「花蓮縣遊客數量則由逐年下滑情形」修正為「花蓮縣遊客數量則有逐年下滑情形。」	已修正文字。	3-6
6	5-9 加油站相關法令，請確認是否要加入土壤及地下水污染整治法。	已補充土地及地下水污染整治法相關法令。	5-9
7	8-7 (三)加油站服務處收入，無 106 年資料可參考。	因中油公司截至 107 年 6 月 5 日尚未公布 106 年度年報資訊，本項暫以 105 年資訊預估。	8-8
8	8-10 第 6 項加油站營業費用，無 106 年資料可參考。	因中油公司截至 107 年 6 月 5 日尚未公布 106 年度年報資訊，本項暫以 105 年資訊預估。	8-10
9	P.9-1 9.2 技術可行性綜合評估 「...為本案係為第 1 個將服務中心及加油站合併招商之案例。」文句不通順，請再修潤。	已修正文字	9-1
貳、先期計畫			
(一)黃時中委員			
1	P5-8 5.2 營運期之時程規劃：二、契約期間屆滿後之優先定約機制 建議(一)修改為：民間機構得於本契約委託管理期間屆滿前第 15 個月起，向主辦機關申請優先議約。 (三)此處僅規範提出申請日期，卻未規範申請截止日期。	已修正文字。	5-8

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
2	表 8.2-1 分年土地租金及地價稅預估表 土地租金及地價稅合計金額分別為 35,923 元及 11,974 元，合計金額恐有誤。	已修正誤植文字。	8-1
3	8.3 權利金規劃：(一)定額權利金(P8-2) 定額權利金(包含房屋稅及房屋租金)每月 17 萬元，定額權利金是否包含房屋租金?此與可行性評估 8.6 節之內容不一致。	房屋租金係以定額及經營權利金合計數來衡量，已更正文字說明。	8-2
4	P8-3 8.3 權利金規劃：(三)經營權利金扣減機制 1.此處所稱營運計畫書定義為何?與(P8-2)之經營管理執行計畫書有何差異? 2.實際營業額低於預估之 70%時，該年度權利金已按實際營業額計算，此處再給予實際營業額之 0.3%扣減，亦即其權利金為 0.7%，其理由為何?	依本次會議討論，修正權利金扣減機制。	8-3
5	P8-3 8.3 權利金規劃：三、遲延給付利息計算方式 1.中央銀行公布者為「五大銀行平均基準利率」，而非基本放款利率，請修正。 2.此處之延遲利息視為違約金，惟依契約進行違約處理時，是否不再收取違約金?	1. 已修正為五大銀行平均基準利率。 2. 有關遲延給付利息之違約處理機制，後續將於招商契約草案，以除外條款方式，不再收取違約金。	8-3
6	P8-3 8.3 權利金規劃：四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序 1.此處之營運收入係指何年之營運收入?抑或為 3 年累計數? 2.營運收入增加或減少達原財務計畫預估數之 80%才檢討，與營運成本達 20%即檢討，兩者似不對等。	考量本計畫委託營運管理期間僅 6 年，期間較短，爰修正報告內容，建議以透過現行契約之不可抗力與除外情事專章及協調委員會機制處理權利金調整事宜。	8-3
7	P12-7 三、優先定約 此規範與 5.2 營運期之時程規劃：二、契約期間屆滿後之優先定約機制(P5-8)(四)、民間機構提出申請後 6 個月內雙方仍未達成協議簽訂新約者，民間機構即喪失優先議約權之規範不一致。	已修正為一致之表達。	12-7
(二)主計室			
1	P.8-1	已更正誤植數值。	8-1

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
	<p>表 8.2-1 分年土地租金及地價稅預估表</p> <p>土地租金合計 35,923</p> <p>地價稅合計 11,974。</p> <p>土地租金合計應為 222,066、地價稅合計應為 74,020。</p> <p>上段文字說明亦應一併修正。</p>		
2	<p>P.8-3</p> <p>8.3 權利金規劃</p> <p>設定權利金考量因素之一為稽察難易度，今修正版報告書以銷售油品量計算經營權利金，惟銷售油品量(發油量)為經營廠商自主提供，若採用此計收方式將導致勾稽困難，是否換算至定額權利金便利權利金收取及查核？</p>	敬謝指教，考量稽察銷售油量數量正確之勾稽困難度，已修正加油站權利金以按營業收入之一定百分比計收。	8-3
3	<p>P.8-3</p> <p>「不可歸責於乙方之原因」如何區分營業額減少是廠商經營不善或環境影響？易因界定困難產生爭議。</p> <p>另現行契約已有「不可抗力與除外情事」專章，建議可視為「其他性質上非屬不可抗力，而經雙方認定係除外情事者」。但不宜以營業額為衡量基礎。</p>	考量本計畫委託營運管理期間僅 6 年，期間較短，爰修正本段文字，並建議透過現行契約之不可抗力與除外情事專章及協調委員會機制處理權利金調整事宜。	8-3
4	<p>本局權利金規劃、財務效益評估請分服務區、服務區+加油站兩不同方案，以利後續本局參考。</p>	已補充。	可行性 8-23
參、會議討論			
一、業務組			
1	<p>簡報 P.18：請於可行性評估報告補充說明，有關潛在投資人建議資格條件應限制僅擔任單一團隊之協力廠商或主標廠商不得擔任其他團隊之協力廠商等限制是否妥當。</p>	已補充於報告中說明。	5-13
2	<p>簡報 P.31：委託管理費用請增列空調維護管理費用。</p>	已增列費用。	可行性 8-10-
3	<p>簡報 P.51：經營權利金扣減機制請納入車流量因素考量。</p>	已補充及修正權利金扣減機制。	先期 8-3
(二) 北區養護工程分局			
1	<p>簡報 P.27：建議參考蘇花改至東澳段已於 107 年 5 月 7 日開放大客車通行，未來遊覽車可增加來客數及國道 5 號行車流量成長幅度有限等因素來評估蘇澳服務區來客人次。</p>	已補充相關資訊於報告。	可行性 3-5-

可行性報告及先期計畫報告書(修正一版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
(三) 黃時中委員			
1	可行性財務評估年期之表達，建議改以營運第 1 年至第 6 年方式表達。	已修正年期表達。	可行性 -8-2
2	權利金扣減機制，因經營權利金係隨營業結果來增減，故建議扣減機制可考量以扣減固定權利金方式辦理較為合理。	因考量房屋租金係以房屋評定現值為基礎進行計算，而本案為新建物且宜蘭地區房屋稅基較高，房屋租金較其他服務區高，故建議定額權利金金額以包含房屋稅為主，權利金扣減機制仍規劃以扣減經營權利金，以減少民間機構營業費用支出負擔。	先期 8-3
(四)主計室			
1	權利金扣減機制如設計以扣定額權利金時，須考量是否有權利金收取金額不足以支付相關房屋稅及租金的問題。	因定額權利金金額規劃以包含房屋稅為主，建議權利金扣減機制以扣減經營權利金。	-
(五)主席			
1	因蘇澳服務區地理位置特殊，民間機構營運較具風險性，故在權利金計收方式須建立相關調整機制，以利後續計畫依實際經營情形可有彈性調整。	已於先期計畫補充權利金扣減機制。	-
2	權利金計收方式採服務區、加油站分別計收，可考量服務區之定額權利金以含加油站定額權利金方式計算，經營權利金則按各別營業額乘算各別應繳納營業額比例。	已於先期計畫分列服務中心及加油站各別權利金計收方式。	先期 8-2 至 8-3
(六)會議結論			
1	可行性評估之財務效益以服務區、服務區合併加油站等二方案進行評估，俟參考目前簡易賣場實際情形再予決定招商模式。	已補充二方案財務效益內容。	可行性 8-23
2	請交管組提供國道 5 號高乘載管制點資訊列入可行性報告中說明，以供潛在投資人評估其對服務區經營之影響。	已於市場可行性補充目前國道 5 號北向高乘載管制時間及地點資訊	可行性 3-5

三、可行性報告及先期計畫報告書(修正二版)

可行性報告及先期計畫報告書(修正二版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
(一)主計畫			
1	<p>一、可行性評估報告 P8-17 表 8.6-4「服務中心預估營業收入分月分布情形」，第一年 12 個月高達九個月落於經營權利金第一級級距(750 萬元以下 1%)，即這九個月預估定額加經營權利金總收入不會高於 195,000 元，與平均每月必需支付蘇澳服務區的房屋稅加房屋租金(333,576 元)差距過大。</p> <p>二、另參 P8-21 表 8.6-11「蘇澳服務區分年權利金預估表」服務中心權利金六年合計 19,070 仟元，每月平均約 26 萬元，亦無法支應每月房屋稅與房屋租金(33 萬元)。</p> <p>三、有關服務中心之定額及經營權利金設計之起算金額請再調整。</p>	因本服務為新建物且所在地段房屋稅基較其他服務區為高，經考量本計畫所預估營運面積及房屋稅係為預估數且實際開始委託經營年度之房屋稅基可能會再異動，爰增加權利金差額機制，倘營運當年度實際繳納房屋稅及房屋租金合計數高於當年度定額及變動權利金合計數時，則民間機構須再補繳權利金差額。	8-17
2	P4-2 投資金額 36,800 仟元與表 4.3-2 不符	已更正金額誤植，預計廠商投資金額為 39,800 仟元及更正表 8.4-1 之第 2-5 年投入金額。	4-3
3	P4-4 費用總計 45,100 仟元與表 8.4-1 不符	已更正 P4-4 金額誤植 45,100 仟元為 48,100 仟元，而 P-48 服務中心預計廠商投資金額更正為 39,800 仟元。	4-4
4	P8-4 表 8.4-1 服務中心總投資金額 36,800 仟元與表 4.3-2 不符	已更正金額誤植，表 8.4-1 服務中心總投資金額。	8-5
5	P8-14 表 8.6-1 之營業費用 151,016,812 元仍請表列說明項目、金額	已補充	8-14
6	<p>P8-21</p> <p>一、表 8.6-11「蘇澳服務區分年權利金預估表」服務中心經營權利金合計數，應為 10,430 仟元。</p> <p>二、8.6-11「蘇澳服務區分年權利金預估表」小計六年合計數，應為 37,573 仟元</p>	已依重新檢討後權利金，修正權利金合計數。	8-21

可行性報告及先期計畫報告書(修正二版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
先期規劃			
1	<p>P8-3(三)經營權利金扣減機制</p> <p>以油品銷售量減少為衡量標準，等於排除經營廠商本身應負經營不善之責，將責任全歸本局，請再研議。</p>	<p>油品銷售量減少原因並非全然為可歸責於經營廠商經營不善，本計畫加油站為新站，目前無歷史營運資料可供經營廠商評估營運風險，又周邊加油站眾多且加油站獲利有限，採用經營權利金扣減機制，係可提高潛在經營廠商參與投資意願，亦可減少不可控制因素(例如汽車通行量驟減)使得油品銷售量及營業額下降，進而影響營運品質，爰建議保留油品經營權利金扣減機制。</p>	8-21

四、可行性報告及先期計畫報告書(修正三版)

可行性報告及先期計畫報告書(修正三版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
(一)主計室			
1	<p>依「可行性評估」(修正三版)表 8.6-10 計算本案收取權利金占營業收入約 3.7%僅足支付房屋稅+房屋租金。與同為國五之石碇服務區 4.2%比較明顯偏低。查本案雖為新約且無實績參考，惟「先期規劃」8.3 權利金規劃一(三)經營權利金扣減機制，已針對車流量不如預期時可扣減經營權利金金額在案；爰權利金規劃至少應比照石碇服務區水準不宜太保守。</p> <p>本局「107 年國道加油站續約委託專業服務案—租金方案評估規劃」第四章 年租金分析與擬訂合理年租金，表 4.1-4 國道部分加油站歷年平均租金率(每月租金/毛利)103 年-106 年平均租金率 50%。而本案係以油品營業額 2%計算加油站權利金，統計 6 年權利金共 16,032 千元租金率為 19.76%明顯偏低。營業額 2%計收權利金亦低於 BOT 案西螺北上加油站營業額 4.4%。另本案「先期規劃」8.3 權利金規劃一(三)經營權利金扣減機制，已新增加加油站經營未如預期之扣減機制，爰權利金規劃應有再向上調整空間。</p>	<p>1.已檢討提高固定權利金及經營權利金比例，經調整後本計畫收取服務中心權利金(固定及經營)總額約占預估營業收入之 4.26%。</p> <p>2.考量本案加油站與服務區合併以促參方式經營時，因整體委託經營範圍與責任義務係較其他加油站複雜且營運風險相對較高，爰本次經檢討後係調整以營業額 3%來計收權利金。</p>	8-21
2	<p>P.8-14</p> <p>表 8.6-1 預估契約期間負擔權利金前損益彙總表</p>	<p>方案一稅前淨利 40,257,496 應為 50,321,870 元，右邊方案二稅前淨利亦有誤。</p>	8-14
3	<p>P.8-25</p> <p>8.10 小結</p> <p>本計畫若以方案一(服務中心)方式委託營運之財務效益試算，計畫淨現值為 11,430,742 元，惟對照報告書 P.8-23 表 8.8-1 淨現值應為 11,413,970 元。</p>	<p>已更正。</p>	8-25
4	<p>附件四 財務報表</p> <p>因報告書有方案一、二，應兩種皆提供始完整。</p>	<p>已補充。</p>	附件四
先期規劃			
1	<p>P.8-3</p> <p>一、(四)經營權利金扣減機制</p>	<p>已更正。</p>	8-3

可行性報告及先期計畫報告書(修正三版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
	配合修正三版 x 值調整為 1.5%起算,應更正為: 建議得以實際營業額× 0.45% (即最低經營權利金費率 1.5% ×30%)計算當年度可扣減之經營權利金金額。惟調整後是否偏高宜通盤考量。		
2	P.8-3 二、權利金繳付方式及時間 應為 407 申報書	已更正。	8-3

五、可行性報告及先期計畫報告書(修正四版)

可行性報告及先期計畫報告書(修正四版)意見		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
(一)業務組			
1	P.8-6 表 8.4-4 預估服務區營業收入之車流量及服務交通區之車輛人次消費比率、及客單價 115 元似有過度樂觀，請再檢討之。	已重新依其他服務區規模較為相似之服務區(關廟服務區)重新檢討服務區之預估營業收入。	8-6
2	P.8-15 考量蘇澳服務區地理位置及車流量，倘服務區營業收入倘無法支應相關營運費用支出，請再檢討減少服務中心委託營運範圍、權利金費用、委託維護管理費用等，以評估具財務可行性方案。	本服務區地理區位及該區段路線之交通量較低，使得本服務區營運收入係較國道其他服務區為低，初步評估若委託經營範圍包含服務大廳 1 樓及 2 樓營運用面積時，須收足房屋稅及房屋租金總額約 0.24 億元，致特許期間營業稅前虧損約 0.14 億元，無法營運收支自償且不具財務可行性，已配合上述檢討內容並修正定額及經營權利金。	8-15
3	P.8-12 表 8.5-1 預估地價稅及表 8.5-3 房屋租金，計算金額似有誤植，請再檢討更正。	已檢討並更正之。	P.8-12
(二)主計室			
1	財務計畫可行性評估財務規劃成果-第二行，評估負擔權利金後，「計畫淨現值為」24887624 元建議要補漏字。	已更正。	p.8-24

六、可行性報告及先期計畫報告書(修正五版)

可行性報告及先期計畫報告書意見(修正五版)		回復及修正內容說明	頁碼
壹、可行性評估			
(一)主計室			
1	P.8-6 106 年度客單價 108 元，應再按物價上漲率 2% 預估 109 年平均客單價(115 元)。	考量目前市場消費趨勢（要求物美價廉且貨比三家、年金改革效應下緊縮支出、觀光不振..）、服務區鄰近市區、且本服務區正式營運前 3 個月為吸引人潮消費可能須較多促銷或價格優惠策略，基此，爰建議本案營運第 1 年客單價參考關廟服務區 106 年度平均金額 108 元再物調上漲情形預估第 1 年客單價為 111 元。	8-21
2	P.8-10 上版(修正四版)建議以 <u>1%</u> 估算經營加油站之營業費用，請補充本版改 <u>1.5%</u> 之理由。	配合加油站及服務處人力及用人成本減編，故增加營運費用預估額，以供民間機構可將部分勞務或行政工作委外彈性運用。	8-10
3	P.8-13 表 8.5-4 預估房屋稅及房屋租金表 請補充說明為何加油站區房屋租金與先前(初稿至修正四版)版本相比減少約 65%？(面積皆為 1236.5 平方公尺)	本次洽詢本區加油站設計顧問公司表示，加油站區目前建造申請之總樓板面積 1236.5 平方公尺係包含三座加油島屋頂板，故在本次修正房屋租金僅估算加油站服務處約 470.96 平方公尺之房屋租金。 而房屋稅部分經電詢稅捐機構表示，須俟本區設施建置完成，依現場現勘結果再決定房屋稅課徵面積，故在房屋稅部分本案係包含三座加油島樓板面積概估。另就目前規劃之加油站收取權利金 3%係足支付該區域房屋稅及房屋租金。	8-13

可行性報告及先期計畫報告書意見(修正五版)		回復及修正內容說明	頁碼
4	<p>P.8-18</p> <p>參第 8-17 頁表 8.6-4「服務中心預估營業收入分月分布情形」，未來經營 6 年期間(72 個月)僅有 1 個月超過 750 萬元，此起算金額是否過高？</p>	<p>本服務區若採「定額權利金每月 23 萬元收足房屋稅及房屋租金」規劃，在目前預估營業收入 4 仟 6 百萬元~7 仟 5 百萬元前提下，民間機構經營服務區之稅前淨利僅占營業收入 0.75%，已無獲利空間，且所需承擔經營風險極高，實無法承擔其他服務區採分級距收取增額權利金支出。</p> <p>惟若民間機構實經營情形結果高於目前預測營業收入過多時，超額獲利越多，則實須同其他服務區，按超額營業收入來增收權利金，基此，第一級上限建議為每月 750 萬元。</p>	
5	附件四-5 預計損益表 第六年 經營權利金-服務中心 382,476 元有誤植	已修正附件四預計損益表第 6 年經營權利金金額。	附件四
6	附件四-4 預計資產表(方案二) 第 1-6 年累計折舊	已於可行性評估表 8.4-2 備註加油站攤銷年限。	可行性 8-5
先期規劃			
1	修正五版已規劃定額權利金需足以支付房屋稅及房屋租金，爰建議刪除權利金差額機制。	因本服務區位於都市計畫區域內，且計算房屋稅及房屋租金之房屋標準單價及路段調整率係受當地不動產交易情形而有調整，為避免未來營運期有房屋單價調整過高超出目前定額權利金之情形發生，爰建議維持權利金差額機制規劃。	8-3
2	配合本版修正，此處應為實際營業額*0.15%(即最低經營權利金費率 0.5%*30%)	敬謝指教，已修正。	8-3