

交通部高速公路局

西螺、新營、東山/關廟、古坑服務區

招商委託專業服務案

**東山及關廟服務區  
招商案可行性評估及  
先期計畫報告書  
(修訂 2 版)**

台灣世曦工程顧問股份有限公司

中華民國 109 年 6 月



## 目錄

## 【可行性評估報告】

第 1 章	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
1.1.	計畫緣起與目標 .....	1-1
1.2.	基地現況說明.....	1-1
1.2.1.	計畫範圍.....	1-1
1.2.2.	營運空間現況 .....	1-2
1.3.	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 ....	1-4
第 2 章	民間參與效益.....	2-1
第 3 章	土地取得可行性 .....	3-1
3.1.	土地權屬現況.....	3-1
3.2.	土地取得方式及交付時程 .....	3-5
第 4 章	法律可行性 .....	4-1
4.1.	促參法規檢討.....	4-1
4.1.1.	本案適用促參法之依據 .....	4-1
4.1.2.	民間機構參與之方式 .....	4-2
4.1.3.	本案國道服務區是否為促參法規規定之重大公共建設 ..	4-3
4.2.	其他相關法規檢討 .....	4-4
4.3.	公共建設所在地地方自治法規檢討 .....	4-5
4.4.	其他相關議題.....	4-6
第 5 章	市場可行性 .....	5-1
5.1.	市場供需現況調查分析 .....	5-1
5.2.	市場供需預測分析 .....	5-7
5.3.	市場競爭力分析 .....	5-12
5.4.	投資意願調查.....	5-13
5.5.	市場定位及策略 .....	5-15

第 6 章	技術可行性.....	6-1
6.1.	基礎資料分析 .....	6-1
6.2.	初步工程規劃 .....	6-2
6.2.1.	東山服務區設施使用現況 .....	6-3
6.2.2.	關廟服務區設施使用現況 .....	6-5
6.2.3.	關廟服務區建議增建方案 .....	6-8
6.3.	相關法令分析 .....	6-14
6.4.	工程經費估算 .....	6-17
6.4.1.	東山服務區 .....	6-17
6.4.2.	關廟服務區 .....	6-17
6.5.	施工時程規劃 .....	6-19
第 7 章	環境影響 .....	7-1
7.1.	環境影響分析及因應對策 .....	7-1
7.2.	節能減碳分析 .....	7-4
7.3.	是否需進行環境影響評估 .....	7-5
第 8 章	財務可行性.....	8-1
8.1.	東山及關廟服務區經營現況分析 .....	8-1
8.1.1.	收入面.....	8-1
8.1.2.	服務人次與人均消費金額分析 .....	8-3
8.1.3.	支出面.....	8-5
8.1.4.	盈餘(虧損)面 .....	8-5
8.1.5.	小結 .....	8-6
8.2.	基本假設參數 .....	8-6
8.3.	基本規劃資料 .....	8-14
8.3.1.	投資金額預估.....	8-14
8.3.2.	營運收入預估.....	8-14
8.3.3.	營運成本及費用預估.....	8-16

8.4.	權利金評估 .....	8-18
8.5.	財務分析方法.....	8-19
8.6.	預計財務報表.....	8-20
8.7.	自償能力及財務效益評估 .....	8-21
8.8.	融資可行性評估 .....	8-21
8.9.	敏感度分析 .....	8-21
第 9 章	民間參與可行性綜合評估 .....	9-1
第 10 章	公聽會提出之建議或反對意見 .....	10-1
10.1.	辦理公聽會之內容 .....	10-1
10.2.	辦理公聽會之意見 .....	10-2
第 11 章	其他事項 .....	11-1
11.1.	建議後續辦理方式 .....	11-1
11.2.	促參法規定之其他事項 .....	11-1
<b>【先期計畫報告書】</b>		
第 12 章	公共建設目的及民間參與方式 .....	12-1
12.1.	公共建設目的.....	12-1
12.2.	公共建設類別及民間參與方式 .....	12-1
第 13 章	民間參與期間及範圍.....	13-1
13.1.	公共建設契約期間 .....	13-1
13.2.	公共建設增改修建營運範圍.....	13-2
第 14 章	增建、改建及修建 .....	14-1
14.1.	工程調查及規劃 .....	14-1
14.1.1.	工程調查內容及分工 .....	14-1
14.1.2.	工程調查辦理方式 .....	14-3
14.1.3.	工程調查建議時程 .....	14-5
14.2.	功能性要求或特殊規範 .....	14-5
14.2.1.	期初投資金額及項目需求 .....	14-5

14.2.2. 期初投資項目功能需求 .....	14-6
14.3. 工程細部設計規範.....	14-6
14.3.1. 基本設計功能規範 .....	14-6
14.3.2. 分工辦理方式.....	14-8
14.3.3. 設計建議時程.....	14-9
14.4. 工程發包施工 .....	14-9
14.4.1. 作業內容與分工辦理方式 .....	14-9
14.4.2. 建議時程 .....	14-10
14.5. 工程施工管理 .....	14-11
14.5.1. 施工計畫 .....	14-11
14.5.2. 督導查核標準與處分機制 .....	14-12
14.6. 其他特殊考量-節能減碳規劃 .....	14-12
第 15 章 營運.....	15-1
15.1. 營運計畫 .....	15-1
15.1.1. 營運內容規範.....	15-1
15.1.2. 費率訂定與調整機制.....	15-5
15.1.3. 營運分工及權利義務關係 .....	15-5
15.2. 營運期之時程規劃.....	15-7
15.2.1. 營運開始日與屆滿日 .....	15-7
15.2.2. 期滿後優先定約機制規劃 .....	15-7
15.3. 營運特殊考量-節能減碳與環境保護 .....	15-8
15.4. 營運期間監督與自主管理.....	15-9
15.4.1. 營運監督方式.....	15-9
15.4.2. 營運管理機制.....	15-12
15.5. 辦理時程 .....	15-14
第 16 章 財務計畫 .....	16-1
16.1. 可行性評估財務規劃成果.....	16-1

16.2. 土地租金規劃.....	16-1
16.3. 權利金規劃 .....	16-1
16.3.1. 定額權利金(含房屋稅及房屋租金).....	16-2
16.3.2. 經營權利金 .....	16-4
16.4. 自償能力及政府財源規劃 .....	16-14
16.5. 民間資金籌措規劃 .....	16-14
16.6. 其他 .....	16-14
第 17 章 風險配置 .....	17-1
17.1. 計畫各階段風險項目評估結果 .....	17-1
17.1.1. 增改修建期風險.....	17-1
17.1.2. 營運期風險.....	17-2
17.1.3. 返還移轉期風險.....	17-3
17.1.4. 不可抗力風險 .....	17-4
17.2. 風險分擔原則.....	17-4
17.3. 風險因應策略.....	17-6
17.3.1. 增改修建期 .....	17-6
17.3.2. 營運期 .....	17-6
17.3.3. 返還移轉期 .....	17-8
17.3.4. 不可抗力風險 .....	17-8
17.4. 若有超額利潤之回饋機制 .....	17-9
第 18 章 政府承諾與配合事項.....	18-1
18.1. 政府承諾事項、完成程度及時程 .....	18-1
18.2. 政府配合事項、完成程度及時程 .....	18-1
第 19 章 履約管理 .....	19-1
19.1. 履約管理機制.....	19-1
19.1.1. 基本監督管理原則 .....	19-1
19.1.2. 履約管理重點 .....	19-2

19.2. 履約管理組織架構.....	19-3
19.2.1. 組織架構 .....	19-3
19.2.2. 營運監督方式.....	19-4
19.2.3. 執掌項目 .....	19-4
19.2.4. 執行計畫 .....	19-5
19.3. 控制及查核項目與時點 .....	19-5
19.3.1. 履約管理會議.....	19-5
19.3.2. 查核項目與時點 .....	19-6
19.4. 不可抗力、除外情事事項與情事變更處理機制 .....	19-13
19.4.1. 處理原則 .....	19-13
19.4.2. 處理機制建議.....	19-14
19.4.3. 契約修訂方式及時機說明 .....	19-16
19.5. 施工或經營不善之處置及關係人介入.....	19-21
19.5.1. 未能履行契約之處置.....	19-21
19.5.2. 施工或經營不善之處理方式.....	19-21
19.5.3. 施工或經營不善之緊急處分 .....	19-22
19.5.4. 缺失及違約處理 .....	19-22
19.6. 強制接管規劃 .....	19-28
19.6.1. 透過委託經營管理契約之規定啟動退場機制 .....	19-28
19.6.2. 透過強制接管處分之方式啟動退場機制.....	19-31
19.7. 營運績效評定 .....	19-33
19.8. 協調委員會籌組方式 .....	19-37
19.8.1. 組織運作方式.....	19-37
19.8.2. 委員會任務 .....	19-38
19.8.3. 委員會之設置.....	19-38
19.8.4. 協調程序 .....	19-39
19.8.5. 其他事項 .....	19-39



第 20 章 點交、歸還及移轉 .....	20-1
20.1. 投資契約簽訂後之點交規劃 .....	20-1
20.2. 維護設施要求 .....	20-1
20.3. 維護時程 .....	20-2
20.4. 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫 .....	20-2
20.4.1. 資產返還規範 .....	20-2
20.4.2. 返還移轉時及返還移轉後之權利義務 .....	20-3
20.5. 資產清冊建立及管理 .....	20-4
20.6. 資產總檢查計畫 .....	20-6
第 21 章 後續作業事項及期程 .....	21-1
21.1. 籌組甄審委員會及工作小組 .....	21-1
21.2. 後續辦理方式建議 .....	21-1
21.2.1. 工作內容 .....	21-1
21.2.2. 整體作業流程 .....	21-2
21.3. 後續作業程序 .....	21-3
第 22 章 其他事項 .....	22-1
22.1. 促參法規定之其他事項 .....	22-1

## 附件

- 附件一 山坡地查詢畫面
- 附件二 委託管理費用參考資料
- 附件三 預估財務報表
- 附件四 公聽會會議紀錄
- 附件五 **109 年 5 月 28 日審查驗收會議紀錄意見對照表**

## 表目錄

表 1-1 服務區基本資料及經營特色表 .....	1-3
表 3-1 東山服務區土地清冊 .....	3-1
表 3-2 關廟服務區土地清冊 .....	3-2
表 3-4 東山及關廟服務區建物清冊 .....	3-3
表 3-5 使用地容許使用項目及許可使用細目表 .....	3-4
表 4-1 促參法民間參與以 ROT 或 OT 方式辦理一覽表 .....	4-2
表 4-2 民間參與投資增改修建營運國道服務區相關法規條文內容 .....	4-4
表 4-3 與東山及關廟服務區委託經營相關臺南市自治法規 .....	4-6
表 5-1 近 5 年國道計次收費通行輛次 .....	5-7
表 5-2 東山服務區路段 105 年至 107 年日交通量參考值 .....	5-8
表 5-3 關廟服務區路段 105 年至 107 年日交通量參考值 .....	5-9
表 5-5 近 5 年餐飲業、綜合商品零售業營業額 .....	5-10
表 5-6 近 5 年各服務區來客數及客單價 .....	5-11
表 5-7 服務區潛在投資廠商 .....	5-14
表 5-8 東山及關廟服務區主題特色及空間意象 .....	5-16
表 6-1 建議投資內容表 .....	6-2
表 6-2 東山服務區現有設施空間利用建議表 .....	6-4
表 6-3 關廟服務區北上站現有設施空間利用建議表 .....	6-9
表 6-4 關廟服務區南下站現有設施空間利用建議表 .....	6-11
表 6-5 關廟跨越橋變更評估方案 .....	6-12
表 6-6 關廟服務區土地使用相關檢討 .....	6-15
表 6-7 關廟服務區增建經費估算表 .....	6-18
表 7-1 工程環境影響減輕措施建議表 .....	7-2
表 8-1 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度專櫃銷貨收入分析表 .....	8-2
表 8-2 東山及關廟服務區民國 104 年至 107 年度收入統計表 .....	8-2
表 8-3 104 年至 107 年度東山及關廟服務區人次及人均消費金額統計表 .....	8-4
表 8-4 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度總支出分析表 .....	8-5
表 8-5 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度稅後淨利(損)表 .....	8-6
表 8-6 東山服務區出租面積計算表 .....	8-9
表 8-7 關廟服務區出租面積計算表 .....	8-9
表 8-9 促參土地租金優惠辦法第 2 條修正條文對照表 .....	8-10
表 8-10 分年土地租金表 .....	8-13
表 8-11 東山服務區銷貨收入推估表 .....	8-15
表 8-11 關廟服務區銷貨收入推估表 .....	8-16
表 8-12 東山及關廟服務區員工人數估計表 .....	8-17
表 8-13 財務效益評估表 .....	8-21
表 8-14 敏感度分析彙整表 .....	8-22
表 9-1 財務效益評估表 .....	9-3
表 10-1 公聽會相關作業與辦理過程說明 .....	10-1
表 14-1 工程調查與規劃辦理方式及權責分工表 .....	14-4
表 14-2 細部設計辦理方式及權責分工表 .....	14-8
表 15-1 管理負擔成本分配表 .....	15-6

表 16-1	本案房屋稅及房屋租金計算表 .....	16-3
表 16-2	本案目前經營權利金機制.....	16-5
表 16-3	東山服務區未來特許期間之級距 250~450 萬元月份統計表 .....	16-7
表 16-3	關廟服務區未來特許期間之級距 100~300 萬元月份統計表 .....	16-8
表 16-5	建議本案東山服務區經營權利金機制 .....	16-9
表 16-6	建議本案關廟服務區經營權利金機制 .....	16-9
表 16-5	財務效益評估表(已收取權利金).....	16-12
表 16-8	規劃方案權利金彙整表(X=3.4) .....	16-13
表 16-9	近 5 年權利金收取金額彙整表 .....	16-13
表 17-1	主要風險分攤表 .....	17-5
表 17-2	保險計畫表.....	17-7
表 18-1	政府承諾事項表 .....	18-1
表 19-1	查核項目與時點表.....	19-6
表 21-1	公告招商階段工作內容彙整表 .....	21-1
表 21-2	預定整體作業時程表 .....	21-4

## 圖目錄

圖 1-1 東山服務區 .....	1-2
圖 1-2 關廟服務區 .....	1-2
圖 5-1 東山服務區櫃位平面圖 .....	5-2
圖 5-2 關廟服務區南站平面圖 .....	5-3
圖 5-3 關廟服務區北站平面圖 .....	5-3
圖 5-4 服務區近 5 年營業額及權利金 .....	5-4
圖 5-5 107 年各區營業額占比 .....	5-4
圖 5-6 東山及關廟服務區近 5 年營收分析 .....	5-5
圖 5-7 服務區近 5 年來客數及客單價圖 .....	5-11
圖 6-1 東山服務區基地範圍示意圖 .....	6-1
圖 6-2 關廟服務區基地範圍示意圖 .....	6-1
圖 6-4 東山服務區平面圖 .....	6-3
圖 6-5 東山服務區現況一二樓平面圖 .....	6-3
圖 6-6 東山服務區員工宿舍二樓平面圖 .....	6-4
圖 6-7 關廟服務區平面圖 .....	6-5
圖 6-8 關廟服務區北上站現況一二樓平面圖 .....	6-6
圖 6-9 關廟服務區南下站現況一二樓平面圖 .....	6-7
圖 6-10 關廟服務區北上站建議增建方案二樓平面圖 .....	6-8
圖 6-11 關廟服務區南下站建議增建方案二樓平面圖 .....	6-10
圖 6-12 關廟服務區跨越橋變更評估方案一 .....	6-13
圖 6-13 關廟服務區跨越橋變更評估方案二 .....	6-14
圖 6-14 關廟服務區跨越橋變更評估方案三 .....	6-14
圖 8-1 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總收入 .....	8-3
圖 8-2 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總收入變動率 .....	8-3
圖 8-3 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度之服務人次 .....	8-4
圖 8-4 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總支出 .....	8-5
圖 8-5 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度稅後淨利(損) .....	8-6
圖 10-1 公聽會會議過程照片 .....	10-2
圖 16-1 東山及關廟服務區近 3 年之月營收折線圖 .....	16-6
圖 19-1 發生情事變更原則協商、決議或判決流程示意圖 .....	19-20
圖 21-1 整體作業流程圖 .....	21-3

# 第1章 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. 計畫緣起與目標

交通部高速公路局(以下簡稱「貴局」或「高公局」)服務區自民國(以下同)94 年起依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)陸續以營運移轉(Operate-Transfer, OT)或增改修建營運移轉(Rehabilitate-Operate-Transfer, ROT)方式辦理委外經營管理，經營期限為 6 年或 9 年，為旅客提供旅途中餐飲及休憩服務。

目前高公局於國道 1 號設有中壢、湖口、泰安、西螺、新營與仁德等 6 個服務區，於國道 3 號設有關西、西湖、清水、南投、古坑、東山與關廟等 7 個服務區，於國道 5 號則設有石碇與蘇澳服務區，共計 15 個服務區。

其中西螺、新營、東山、關廟與古坑服務區將於 111 年營運期滿，鑑於用路人對於國道服務區之需求甚高，爰辦理「西螺、新營、東山/關廟、古坑服務區招商委託專業服務案」(下稱本案、本計畫)，以協助評估西螺、新營、東山、關廟與古坑服務區未來可能增改修建之需求(採 ROT 或 OT 方式辦理)及作法，暨探討促參規劃方案之可行性以提高民間參與意願，並提升各服務區服務量能，以期於委託經營管理合約屆滿前順利招商完成。

本報告書將針對東山及關廟服務區作說明。

## 1.2. 基地現況說明

### 1.2.1. 計畫範圍

#### 一. 東山服務區

東山服務區建物門牌為臺南市東山區科里里枋子林 74-

6 號，位於國道 3 號高速公路 319 公里處，為進入南台灣之前哨站。東山服務區於 90 年啟用，土地總面積約 19.3 公頃，建築面積約 8,416.74 平方公尺，服務大廳建築面積約 5,643.42 平方公尺。土地屬於中華民國所有，管理機關為高公局，使用分區及使用地類別為山坡地保育區交通用地。



圖 1-1 東山服務區

## 二. 關廟服務區

關廟服務區分為南北兩站，建物門牌為臺南市龍崎區楠坑里楠坑 12 號之 1，位於國道 3 號高速公路 363 公里處，是國道 3 號高速公路最南端之服務區。關廟服務區於 90 年啟用，總土地面積約 22.2 公頃(不包括主線)，建築面積約 12,388.68 平方公尺，南下、北上服務大廳建築面積各約 5,310.76 平方公尺。土地屬於中華民國所有，管理機關為高公局，使用分區及使用地類別為山坡地保育區交通用地。



圖 1-2 關廟服務區

### 1.2.2. 營運空間現況

東山及關廟服務區目前由南仁湖育樂股份有限公司經營，經營特色如表 1-1 所示。

表 1-1 服務區基本資料及經營特色表

名稱	地址	廠商	經營期限	主題特色
東山 (國3)	臺南市東 山區枋子 林74之6 號	南仁湖育 樂股份有 限公司	原約： <b>東山</b> 102.04.16 ~ 108.04.30	以「水漾東山」為設計概念，將 「水」意象貫穿全場，減化線條方式 設計，利用弧形廊道設置大型水族箱 營造海底隧道場景，引進臺南當地地 景及人文元素，設置府城文化館與主 題餐廳
關廟 (國3)	臺南市龍 崎區楠坑 12之1號		<b>關廟</b> 103.11.23~ 108.04.30 優先定約： 108.05.01 ~ 111.04.30	整體風格以「鳳揚、童趣、嬉關廟」 作為呈現，以充滿歡樂、童趣氛圍為 訴求，在設計上主要以顏色、造型， 表達活潑與童趣；南北站分別以「酪 農」及「鳳梨」產業為主題，並轉化 成空間設計元素

資料來源：高公局網站，本團隊彙整。

東山服務區建築物部分共有二層，以 RC 構造為主，地上一層面積為 3,722.52 平方公尺，地上二層面積為 620.87 平方公尺，作為服務大廳、餐廳及廠商辦公室使用。另有宿舍地上二層，地上二層由民間機構使用，面積為 378.96 平方公尺。

關廟服務區(北站)建築物部分共有二層，以 RC 構造為主，地上一層面積為 4,055.0075 平方公尺，地上二層面積為 1,048.53 平方公尺，目前作為餐廳及服務大廳、廠商辦公室及後場空間使用。

關廟服務區(南站)建築物部分共有二層，以 RC 構造為主，地上一層面積為 4,055.0075 平方公尺，地上二層面積為 1,048.53 平方公尺，目前作為餐廳及服務大廳、廠商辦公室及後場空間使用。

### 1.3. 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

近年來，藉由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已成為國際趨勢；而國內為減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以提振景氣，行政院已將民間參與公共建設列為重要施政方向。

配合政府組織再造政策，建立小而能的政府，本案依據促參法及其子法，以「營運移轉(OT)及增改修建營運移轉(ROT)」模式經營東山及關廟服務區，將本案服務區屬於公共服務性質及不涉及公權力之業務、建築設備等委託民間機構經營管理，由其自負盈虧，期能引入民間企業之精神，不但可活化國有資產，擷節公務預算之支出，亦可提升經營績效及服務品質，挹注國道公路建設管理基金。

高公局之服務區經營管理政策係以「服務導向」，包括「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」四大理念，另要求民間機構落實平價策略，再以創新服務塑造各具特色之國道服務區；藉由本案之民間參與以及政府之履約監督，將可確保國道服務區之服務性及公益性，以達成服務高速公路用路人及永續經營目標，達本案之委託營運目的。



## 第2章 民間參與效益

### 一. 服務品質提升

以促參法辦理國道服務區之委託營運，引進民間機構各方面專業人才之創意與經驗，透過私部門經營服務區之管理效率，提高國道用路人之服務滿意度，達到服務品質提升之效果，俾真正落實高速公路服務區「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念。

藉由民間機構之創意及高度經營管理能力，能讓服務區提供更多加值服務，使服務區不再只是服務區，進而能轉型成為特色觀光景點或成為目的型遊客旅途中必訪之處。

### 二. 健全國道服務區服務設施

東山及關廟服務區於 90 年建成，歷經約 18 年之使用，且經歷數次增建，目前主體建物尚堪使用。為解決假日提供之服務空間皆有不足之問題，故關廟服務區服務空間有擴充之需求，本案之增改修建將可健全關廟服務區整體可服務量體，以提升關廟服務區之餐飲及休憩空間服務水準。

### 三. 帶動地方經濟繁榮及提供就業機會

未來民間機構於本案服務區進行相關投資及經營，將可帶動餐飲、零售及相關產業之經濟發展，提供一定之就業機會，同時亦可引進高效率服務區經營機制。

### 四. 擲節基金預算，挹注國道公路建設管理基金

透過民間資金挹注服務區之開發及經營，將擲節高公局每年對於東山及關廟服務區之預算編列，此部分之預算將可轉換為其他需要使用；每年自民間機構經營所收取之定額權利金與經營權利金，亦為國道公路建設管理基金之收入來源之一，高公局更可作為推展國道其他服務、整合資源使用。

綜觀而論，本案倘若採行民間參與之方式辦理，將可為

整體社會發展帶來正面而顯著的功效，非但不減損國道服務區之服務性與公益性，亦能夠使各種功能與效用相得益彰、發揚光大。

## 第3章 土地取得可行性

### 3.1. 土地權屬現況

#### 一. 土地清冊

依據促參法第 13 條定義，所謂「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。

#### (一)東山服務區

建物門牌為臺南市東山區科里里枋子林 74-6 號，包括大客段枋子林小段 58-144 地號等 7 筆土地，土地總面積約 193,361 平方公尺，屬於公告劃定之山坡地範圍(詳附件一之查詢畫面)。就土地權屬而言，土地所有權人為中華民國，土地管理機關為高公局；就土地使用分區及使用地而言，屬非都市土地山坡地保育區，土地使用編定為交通用地（法定容積率 120%、建蔽率 40%）。公告現值為 500 元/m<sup>2</sup>，公告地價為 130 元/m<sup>2</sup>（詳表 3-2）。

表 3-1 東山服務區土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	109年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	109年公告地價(元/m <sup>2</sup> )	出租面積	使用用途	備註
1	東山區	大客段枋子林小段	58-144	34,243	500	130	378.96	註 1	註 2
2	東山區	大客段枋子林小段	76	44,416	500	130	821.43	註 1	註 2
3	東山區	大客段枋子林小段	76-1	6,026	500	130			
4	東山區	大客段枋子林小段	78	53,058	500	130			
5	東山區	大客段枋子林小段	95	60,940	500	130	2923.4	註 1	註 2

編號	行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	109年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	109年公告地價(元/m <sup>2</sup> )	出租面積	使用用途	備註
6	東山區	大客段枋子林小段	95-2	704	500	130			
7	東山區	大客段枋子林小段	1131-12	393	500	130			

註 1：為服務大廳座落地號。

註 2：屬服務大廳座落面積部分，出租予民間機構營業使用，應課徵地價稅；該部分由民間機構維護管理。

資料來源：高公局提供，本計畫整理。

## (二)關廟服務區

建物門牌為臺南市龍崎區楠坑里楠坑 12 號之 1，包括中坑子段 876 地號等 2 筆土地，土地總面積約 221,939 平方公尺(不包括主線)，屬於公告劃定之山坡地範圍(詳附件一之查詢畫面)。就土地權屬而言，土地所有權人為中華民國，土地管理機關為高公局；就土地使用分區及使用地而言，屬非都市土地山坡地保育區，土地使用編定為交通用地(法定容積率 120%、建蔽率 40%)。公告現值為 560~1,200 元/m<sup>2</sup>，公告地價為 140~270 元/m<sup>2</sup>(詳表 3-2)。

表 3-2 關廟服務區土地清冊

編號	行政區	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	109年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	109年公告地價(元/m <sup>2</sup> )	出租面積	使用用途	備註
1	龍崎區	中坑子段	876	129,982	560	140	5781	註 1	註 2
2	關廟區	深坑子段	780-24	91,957	1,200	270	2245	註 1	註 2

註 1：為服務大廳座落地號。

註 2：屬服務大廳座落面積部分，出租予民間機構營業使用，應課徵地價稅；該部分由民間機構維護管理。

資料來源：高公局提供，本計畫整理。

## 二. 建物清冊

東山及關廟服務區現有建物皆為領有使用執照及完成建物登記之合法建物，用途主要為餐廳及休息大廳，所有權人皆為中華民國，管理機關為高公局，詳表 3-3。

表 3-3 東山及關廟服務區建物清冊

服務區	建號	建築完成日/ 使用執照字號	用途	總樓地 板 面積(m <sup>2</sup> )	樓層	構造	所有權人/ 管理機關
東山	東山區大客 段枋子林小 段197建號	90年11月15 日/90國道使 字第016號	服務中心	5,643.4 2	2	鋼筋 混凝 土造	中華民國/ 交通部高 速公路局
東山	東山區大客 段枋子林小 段197-5建號	90年11月15 日/90國道使 字第016號	員工宿舍	773.77	2	鋼筋 混凝 土造	中華民國/ 交通部高 速公路局
關廟	龍崎區中坑 子段79-1建 號	89年10月30 日/89國道使 字第021號	廊道	704.54	1	鋼筋 混凝 土造	中華民國/ 交通部高 速公路局
關廟	龍崎區中坑 子段79-2建 號	89年10月30 日/89國道使 字第021號	廁所、機 房、休息 站、廊道	5,310.7 6	2	鋼筋 混凝 土造	中華民國/ 交通部高 速公路局
關廟	龍崎區中坑 子段79-3建 號	89年10月30 日/89國道使 字第021號	廁所、機 房、休息 站、廊道	5,310.7 6	2	鋼筋 混凝 土造	中華民國/ 交通部高 速公路局

註：本表僅列示預定將來由民間機構委託經營及管理之部分。

資料來源：高公局提供，本計畫整理。

### 三. 非都市土地容許使用項目規定

東山及關廟服務區之土地使用編定為非都市土地山坡地保育區交通用地。依據「區域計畫法施行細則」第 13 條：「交通用地供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。另依「非都市土地使用管制規則」第 6 條及附表一之規定，使用地容許使用項目及許可

## 使用細目詳表 3-4。

表 3-4 使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目
交通用地	按現況或交通計畫使用	按現況或交通計畫使用	-
	交通設施 (特定農業區除外)	氣象局及其設備、氣象觀測站、地震測報站、海象觀測站、水文觀測站、雷達站、電信線路中心及機房、衛星站、地平發射站、民用航空站、助行設施、道路之養護、監理安全等設施、汽車修理業、汽車運輸業場站、設施、駕駛訓練班、道路鐵路港灣及其設施、停車場、貨櫃集散站、道路收費站、道路服務及管理設施、飛行場、其他交通設施	-
交通用地	公用事業設施 (限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺)	電信、微波收費站(含基地臺)、電線桿	電信監測站、電視、廣播訊號收發站、纜線附掛桿、衛星地面站、輸配電鐵塔、配電臺及開關站、抽水站、自來水加壓站、配水池、檢查哨、航空助航設施、天文臺、輸送電信、電力設施、輸送油管、水管設施、有線電視管線設施、其他管線設施

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目	
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目
	再生能源相關設施	-	再生能源發電設施、再生能源熱能設施、再生能源衍生燃料及其相關設施、再生能源輸送管線設施、其他再生能源相關設施
	戶外遊憩設施	超輕型載具起降場	-
	農村再生設施	-	-

資料來源：本計畫整理。

### 3.2. 土地取得方式及交付時程

未來本案東山及關廟服務區委託營運範圍，以前述用地範圍內之建築物及戶外空間為管理標的物，維持與目前相同，故用地取得方式並無變革。





## 第4章 法律可行性

### 4.1. 促參法規檢討

#### 4.1.1. 本案適用促參法之依據

##### 一. 本案屬促參法所定「交通建設」

為評估本計畫得否由民間參與政府規劃之公共建設，首應探討本計畫是否屬於促參法第 3 條所稱之公共建設。依據促參法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。」又依促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱「促參法施行細則」）第 2 條規定，國道服務區屬促參法所稱之交通建設，得依據促參法第 8 條第 1 項第 4 款或第 5 款規定以 ROT 或 OT 方式辦理委外經營，以提供國道用路人舒適之休憩空間。

##### 二. 主辦機關為交通部，執行機關得為高公局

依促參法第 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。」又行政程序法第 15 條第 1 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。」暨參照行政院公共工程委員會 89 年 12 月 7 日（89）工程技字第 89036546 號函：「關於民間機構得否與被授權之下級機關（構）簽訂投資契約乙節，基於各機關上下級間自有其權責分工之授權關係及目前各公有土地之管理機關多為實際執行業務之所屬機關（構），以縮短行政程序之觀點及統一事權與土地管理權責之考量，應得由被授權之下級機關（構）與民間機構簽訂投資契約。」依之，本案未來擬採促參法規

定辦理時，中央目的事業主管機關交通部得依上揭法規及函釋，委任高公局執行，並由高公局與民間機構簽約。

#### 4.1.2. 民間機構參與之方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO(無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等 7 類。由於本案為促參法第 3 條第 1 項第 1 款之交通建設，得依據促參法及其相關子法之規定，由民間參與興建營運。按促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定：「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。」此為 ROT 模式，又同條項第 5 款規定：「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸政府」此即為 OT 模式。

茲就 OT 與 ROT 兩種民間參與方式之比較分析，詳表 4-1。

表 4-1 促參法民間參與以 ROT 或 OT 方式辦理一覽表

項目	ROT (增、改及修建方式)	OT (營運)
法令依據	促參法第8條第1項第4款	促參法第8條第1項第5款
執行方式	由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以增建、改建及修建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府	由政府投資興建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府
本案特色	部分既有設施由民間機構負責增建、改建及修建取得使照變更後營運	需由政府編列預算增建、改建及修建並取得使照變更後，民間機構於備妥相關營運設備後即可營運
使用土地及建物之對價	土地租金或權利金	

項目	ROT (增、改及修建方式)	OT (營運)
房屋稅、地價稅	以所有權人為負擔對象	
營業稅	有 (民間機構須申請營業登記)。	
備註	民間機構於營運期無公共建設資產設定抵押融資，如向銀行申請融資時，將因無擔保品而影響銀行承貸意願；除非民間機構資力雄厚，有其他不動產提供擔保，才有承貸可能。	

資料來源：本計畫整理。

其中所謂「增建、改建及修建」，依據建築法第 9 條對於建造行為之規定，「增建」係於原建築物增加其面積或高度者，但以過廊與原建築物連接者，應視為新建；「改建」係將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者；「修建」係建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

經查，因本案之東山服務區係依現有公共設施(即服務區)既存之建物與相關設施辦理，涉及者僅為服務區設備購置與設施更新及空間改善調整裝修之問題，尚不涉及上開建築法規所稱之建築物增建、改建及修建，故本案擬以促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定之 OT 模式辦理；惟關廟服務區部分，可能涉及既存建物之增建、改建及修建，故將以 ROT 模式辦理。

#### 4.1.3. 本案國道服務區是否為促參法規定之重大公共建設

- 一. 依促參法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。」故本案是否該當促參法之重大公共建設，應依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」認定之。
- 二. 依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，

交通建設之重大公共建設係指投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統及智慧型運輸系統。因本案之投資總額未達新臺幣十億元，故本案應非屬促參法所規定之重大公共建設。

## 4.2. 其他相關法規檢討

本案主要涉及之相關法規條文以表格彙整如表 4-2。

表 4-2 民間參與投資增改修建營運國道服務區相關法規條文內容

類別	法規名稱
通用法令	民法
	行政程序法
民間參與法令	促參法及其施行細則
	民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
	民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則
	促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則
	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
消費者保護 相關法令	民法
	消費者保護法及其施行細則
建築相關法令	建築法
	建築技術規則
	建築物室內裝修管理辦法
	土地法
	區域計畫法及其施行細則
	非都市土地使用管制規則
	實施區域計畫地區建築管理辦法

類別	法規名稱
	臺南市建築管理自治條例
消防法令	消防法及其施行細則
	各類場所消防安全設備設置標準
環保相關法令	水污染防治法
	水污染防治措施及檢測申報管理辦法
	廢棄物清理法
	室內空氣品質管理法
	食品安全衛生管理法
	飲用水管理條例
經濟稅賦及投資法令	公司法
	商業登記法
	華僑回國投資條例
	外國人投資條例

資料來源：本計畫整理。

### 4.3. 公共建設所在地地方自治法規檢討

本案公共建設所在地為臺南市，惟本案之主辦機關暨執行機關均為中央機關，土地及建物均為國有財產，經檢討後謹就本案可能涉及之主要地方自治法規以表格彙整如表 4-3。

表 4-3 與東山及關廟服務區委託經營相關臺南市自治法規

類別	法規名稱
消費者保護 相關法令	臺南市供公共使用營利場所投保公共意外責任保險自治條例
	臺南市消費者保護自治條例
環保衛生 相關法令	臺南市環境清潔自治條例
	臺南市食品安全衛生管理自治條例
	臺南市公共飲食場所衛生管理辦法
稅賦法令	臺南市房屋稅徵收自治條例
	臺南市縣房屋稅徵收細則

資料來源：本計畫整理。

#### 4.4. 其他相關議題

##### 一. 申請者是否另須組成新的特許公司

本案依照促參法相關規定及目前國道服務區採促參法委外辦理之實務運作經驗，最優申請人尚無須另組新的特許公司，得以獲選為最優申請人之廠商為主體經營本案。

##### 二. 民間機構是否可以本服務區為營業場所，設立公司或申請營利事業登記並開立發票？

(一)查商業登記法第 5 條：「下列各款小規模商業，得免依本法申請登記：一、攤販。二、家庭農、林、漁、牧業者。三、家庭手工業者。四、民宿經營者。五、每月銷售額未達營業稅起徵點者。」及第 21 條第 1 項：「商業之登記，如依其他法律之規定，須辦理他種登記者，應實施統一發證，其辦法由行政院定之。」分別定有明文。由此可知，如符合商業登記法令範圍內者，仍須依法辦理登記。

(二)次查加值型及非加值型營業稅法（以下簡稱營業稅法）第 1 條規

定：「在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。」同法第 3 條第 2 項規定：

「提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務。」以及同法第 32 條第 1 項規定：「營業人銷售貨物或勞務，應依本法營業人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付買受人。但營業性質特殊之營業人及小規模營業人，得掣發普通收據，免用統一發票。」定有明文。準此，將來民間機構於國道服務區內從事營業活動時，依法仍應先向主管稽徵機關申辦營利事業登記，始得開始營業，並開立統一發票。

### 三. 外資及陸資是否可參與本案申請

#### (一) 外資得否參與本案申請？

按外國人投資條例第 7 條：「下列事業禁止投資人投資：一、對國家安全、公共秩序、善良風俗或國民健康有不利影響之事業。二、法律禁止投資之事業。投資人申請投資於法律或基於法律授權訂定之命令而限制投資之事業，應取得目的事業主管機關之許可或同意。第一項禁止及第二項限制投資之業別，由行政院定之，並定期檢討。」及「僑外投資負面表列一禁止及限制僑外人投資業別項目」，並無禁止或限制僑外資投資經營中(西)餐廳、飯店、綜合零售、便利商店、超級市場、食品生產，故外資如符合本案所定之等資格條件，應得參與本案。

#### (二) 陸資是否可參與本案申請？

按臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 73 條：「大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區從事投資行為。」及大陸地區人民來臺投資許可辦法第 8 條：「投資人得投資之業別項目、限額及投資比率，由主管機關會商各中央目的事業

主管機關及相關機關擬訂，報行政院核定。投資人所為投資之申請，有下列情事之一者，得限制或禁止之。其投資之經營有下列情事之一者，得撤銷或廢止其投資：一、經濟上具有獨占、寡占或壟斷性地位。二、政治、社會、文化上具有敏感性或影響國家安全。三、對國內經濟發展或金融穩定有不利影響。」目的事業主管機關經濟部亦發布大陸地區人民來臺投資業別項目，正面表列陸資得來臺投資之業別項目，其中尚包含食品製造業、批發零售業、餐飲業等，陸資如符合其他資格條件，應得參與本案。

#### 四. 地價稅與房屋稅

按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「地價稅之納稅義務人如左：一、土地所有權人。…前項第一款土地所有權屬於公有或公司共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。」又房屋稅條例第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」依此，土地及房屋之所有權人（或管理機關）依法負有繳納地價稅及房屋稅之義務。而在以 ROT 方式徵求民間參與公共建設之實務案例中，雖然土地及房屋之所有權仍屬於主辦機關所有，但主辦（執行）機關仍得將此地價稅及房屋稅等稅捐負擔於委託經營管理契約中約定由民間機構負擔，並在招商文件中載明。

#### 五. 民間機構繳交之權利金應否負擔營業稅

而本案如未來規劃主辦機關得向民間機構收取一定比例權利金時，主辦機關應否負擔營業稅之問題，依財政部 95 年 11 月 15 日臺財稅字第 09504122940 號函釋謂：「依加值型及非加值型營業稅法第 1 條、第 2 條、第 6 條規定，政府機關銷售貨物或勞務之銷售額，應繳納營業稅；惟為確保庫收，簡化稽徵，並符法制，有關政府機關銷售貨物或勞務之銷售收入，如係編列單位預算，該收入全數解繳公庫者，可



免徵營業稅，如係編列附屬單位預算或基金預算，該收入並未全數解繳公庫，應依法課徵營業稅。」故本案如依財務規劃有向民間機構收取權利金之約定者，主辦機關仍應依後續權利金收入情形決定是否依法繳交營業稅。又如主辦機關依規劃為應繳納營業稅之情形而擬由民間機構另外負擔者，可於投資契約中明訂之。

#### 六. 有關本案得否約定房地租金與權利金以及約定數額限制之說明

- (一) 依促參法第 15 條第 1 項、第 2 項規定：「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(第 1 項)。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之(第 2 項)。」內政部依據上開規定亦訂定「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」(以下簡稱「租金優惠辦法」)。惟工程會 98 年 10 月 14 日工程促字第 09800430841 號函釋明示：「…二、依內政部及財政部按前開授權訂定之『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』，僅予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定。三、依促參法辦理之案件，其公有土地之出租或設定地上權應依前述規定收取租金，惟得以優惠，至優惠程度，可依計畫財務自償能力決定之。」故依上開規定及工程會函釋意旨，如公共建設所需用地係由主辦機關以出租、設定地上權、信託等方式提供民間機構使用者，主辦機關應於委託經營管理契約中約定租金或土地租金，此一租金或土地租金數額雖得考量本案計畫財務自償能力以及參照租金優惠辦法規定給予民間機構優惠，但不得逕為免收土地租金之約定，至於計收

土地租金或地租之數額，原則上應以本計畫財務自償能力之考量重點。

(二)又本案如依據促參法由民間機構以 ROT 方式參與辦理者，則主辦機關得否約定向民間機構計收房屋租金或使用費乙節，工程會 98 年 8 月 31 日工程促字第 09800386780 號函釋略謂：「……二、『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』係依促進民間參與公共建設法第 15 條第 2 項規定授權內政部會同財政部訂定；案經函請前開機關表示意見，均表示規定僅及於公有土地租金，未包含房屋租金。」；工程會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函釋進一步說明：「二、依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）立法意旨，促參 OT（營運-移轉）案件仍具『供公眾使用』、『促進公共利益』之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金（使用費）之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以『權利金（得內含房屋租金）』一個名目計收，以維彈性。四、另，按促參法第 15 條及『促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法』規定，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及土地租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金。」因此，有關房屋租金或使用費之計收雖不得適用促參法第 15 條及租金優惠辦法相關規定，然依促參法 OT 方式辦理之案件（解釋上亦包括 ROT 案件），主辦機關仍得衡量個案財務特

性，以權利金之名目計收房屋租金或使用費，惟權利金及土地租金應分別估算，且權利金（包括房屋租金或使用費）之設定應以支付足額土地租金後始得計收（參照工程會 96 年 11 月 14 日工程技字第 09600447420 號函釋意旨）。

- (三)另依「租金優惠辦法」第 2 條之規定，其中第 3 項規定為：「依第一項或前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。」故於 OT 案件符合該項規定之要件時，其依同條第 1 項第 2 款或第 2 項所應收取之租金得減收之。又如本案以 ROT 方式辦理者，除土地租金得依「租金優惠辦法」第 2 條第 1 項第 1 款及第 2 款分別按「興建期間」（即增建、改建及修建期間）以及「營運期間」分別給予優惠外，另依同條第 3 項規定得於自償能力不足時再酌予減收，至於減收租金之數額亦無規定下限之限制，但如本案已決定減收租金者，解釋上即表示有未能收足土地租金之情形，依前開工程會 96 年 11 月 14 日工程技字第 09600447420 號函釋意旨，應無再行收取權利金之空間，併此說明。

#### 七. 本案是否適用國家賠償法第 3 條第 1 項之規定

- (一)國家賠償法第 3 條第 1 項規定：「公有公共設施因設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，國家應負賠償責任。」國家賠償法第 3 條採危險責任，即設置者或管理者不以有故意或過失為必要。關於國道服務區委託民間機構增改修建經營管理，是否適用國家賠償法第 3 條，應予釐清。
- (二)查法務部於 93 年 6 月 24 日就「促參法第 8 條第 1 項與國家賠償法第 3 項第 1 項之適用疑義」，邀請學者專家開會協商。雖經熱烈討論，惟仍未獲一致見解。法務部於 93 年 8 月 16 日法律字第 0930700390 號函說明二：「按國家賠償法第三條第一項所稱

「公有公共設施」，綜參目前實務與理論之見解，似可解為：由國家、地方自治團體或其他公法人管理，以供公共或公務目的使用之有體物或其他物之設備。至於依促進民間參與公共建設法第八條第一項規定興辦、營運之各類型公共設施，及貴會漁業署將建設完成之漁港公共設施撥交當地漁會無償使用，係政府與民間合作之新興方式，因而引發此類交由民間管理之公共設施有無國家賠償法第三條第一項適用之疑義。…，故目前尚難一概而論，允宜視個案具體事實及相關法規，並斟酌國家賠償法第 3 條第 1 項之立法意旨，審認判斷之。」

- (三)基於上述函釋意旨，由於法務部對於促參法第 8 條第 1 項第 4 款或第 5 款中之公共建設是否屬於國家賠償法第 3 條第 1 項所稱「公有公共設施」尚無定論。是故，為合理分配主辦機關以及民間機構間之承擔風險，建議可於委託經營管理契約中明確約定「有關國道服務區各項設施之設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損者，除因主辦機關交付之建物設施設置有欠缺者外，民間機構應負一切賠償責任。如賠償請求權人依法向主辦機關(執行機關)請求損害賠償，民間機構應負責賠償主辦機關(執行機關)因此所受之損害及一切費用」，以釐清最終負擔賠償責任之主體，避免產生困擾。或亦可於委託經營管理契約中要求民間機構就民眾使用國道服務區各項設施所生之可能損害，應另行洽保險公司投保一定額度之責任保險，以分散上開風險。

#### 八. 有關民間機構設置識別標誌之義務

查工程會於 99 年 2 月 26 日頒訂有「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」(下稱「設置要點」)，其目的係要便利民眾識別促進民間參與公共建設案件，並提供使用者意見反映管道。而依據該設置要點第 3 點規定：「機關應於

投資契約載明促參識別標誌之設置及其費用負擔(第 1 項)。前項投資契約並應載明民間機構於營運前應備具促參識別標誌設置計畫，提請機關同意後設置(第 2 項)。」設置要點第 6 點並規定：「促參識別標誌應設置於公共建設營運設施入口或收費處，且以避免妨礙交通、景觀、佔用道路、危害安全為原則，並應考量公共建設特性、週遭環境及地方民情」。依此，本案應有該「設置要點」之適用，故未來自應於委託經營管理契約等招商文件中載明上開規定，俾利民間機構依約執行其設置識別標誌之義務。

#### 九. 本案新舊委外經營者銜接時，如何確保營運服務不中斷

因本案服務區主要興辦目的為服務國道用路人，故不得有服務中斷之情形，廠商增建、改建及修建或裝修工程需以分期分區施工為原則，嚴格控管廠商進駐開始進行裝修之時程，並由主辦機關或被授權執行機關本於權責協助取得裝修許可執照，且於完工後須取得室內裝修竣工合格證明。



## 第5章 市場可行性

### 5.1. 市場供需現況調查分析

#### 一. 服務區經營情形

##### (一)經營內容

國道服務區主要功能在於考量駕駛人及車輛經過長途行車後之需求，提供用路人餐飲、商品、休憩設施及車輛油料補給等服務，以維持國道行車安全，近年來更不斷提升服務內容，朝休憩景點邁進，並以一區一特色為主軸，秉持「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」等理念，提供優質服務，免費服務設施包含駕駛人休息室、服務台、哺(集)乳室、國道資訊補給站、漂書站、AED(自動體外心臟電擊去顫器)、氧氣瓶、ATM、公廁、停車場、景觀休憩區、無線上網、電瓶充電、穆斯林祈禱室等，消費性服務設施包含便利超商、連鎖中式餐飲、西式速食、輕食點心、特產販售、零售專櫃、假日道農市集等。

目前國道 1 號由北至南分別設置中壢、湖口、泰安、西螺、新營、仁德，國道 3 號設置關西、西湖、清水、南投、古坑、東山、關廟，國道 5 號設置石碇與蘇澳，合計共 15 個服務區。各服務區有其不同客源與經營特色，分別以 OT 或 ROT 方式委託廠商經營，為減少廠商經營變數及提高投資意願，高公局已將東山、關廟 2 處服務區併案招商，委由同一廠商經營，經營現況分述如下：

#### 1. 東山服務區

東山服務區位於國道 3 號 319k+900 處，目前由南仁湖育樂股份有限公司經營，「南瀛采風-水漾東山」為主題，將美食及西拉雅國家風景區境內水庫、生態、人文資源特色，打造戶外主題公園、環境解說廊道及休息大廳，包括公共藝

術「鄉間騎士、青春風情畫及在地點子」、西拉雅主題公園、原生植物園區、噴泉廣場、寵物公園、向日葵、蜀葵花海景觀、裝置藝術「行大運」、大型水族箱「水漾魚隧道」、天井花園及兒童遊戲區等，提供知性且賞心悅目的視覺饗宴。

東山服務區餐飲專櫃以在地特色及平價超值為訴求，引進臺南傳統地方小吃「周氏蝦捲」、特色風味簡餐「豐味棧」、異國料理「賀崗手作和食」、「小義氏」、「這隻雞」、健康速食「摩斯漢堡」及「時懿花雕雞」等。輕食、點心及飲料專櫃，引進國際達客魷魚、星巴克、8588。伴手禮特產專櫃，以販售台南地區特產為訴求，引進手信坊、得意中華、東港漁鄉、黑橋牌、南瀛特產、南台灣物產館等。

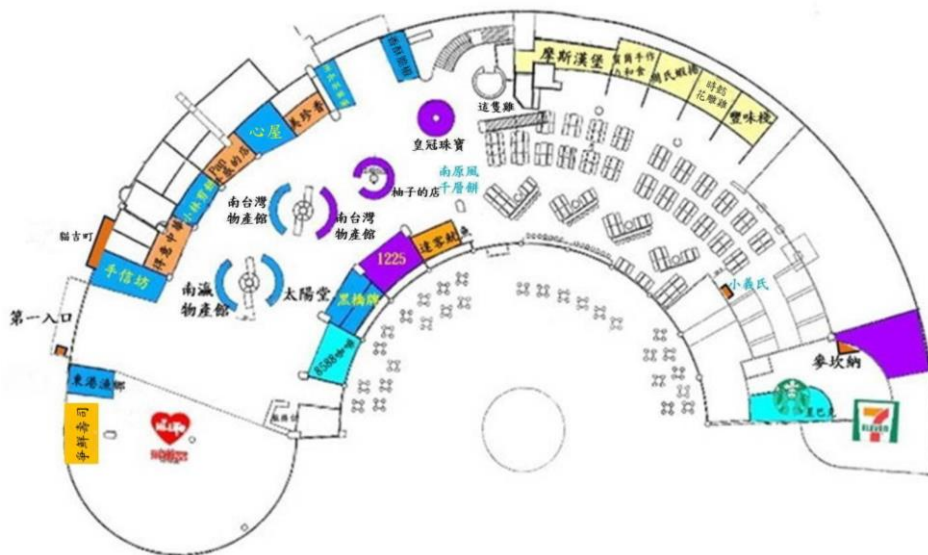


圖 5-1 東山服務區櫃位平面圖

(資料來源：高公局網站)

## 2. 關廟服務區

關廟服務區位於國道 3 號 363k+785 處，分為南下及北上兩站區，目前由南仁湖育樂股份有限公司經營，整體風格以「鳳揚、童趣、嬉關廟」作為呈現，為雙邊式服務區，北上服務區與南下服務區以人行天橋連接，設置人行天橋、景觀廣場、鳳梨主題公園、草泥馬公園，形塑充滿童趣歡樂氣



氛的服務區，引領用路人停留駐足，紓解車旅疲勞。南北站設置有萊爾富超商、8588 連鎖咖啡、五二燒烤客棧、京井屋、珍味堂、亨利老爹（僅南站）、達克魷魚(僅北站)、關廟柑仔店、南台灣物產館、雙東物產館等，提供用路人更多樣的餐飲購物選擇。



圖 5-2 關廟服務區南站平面圖

(資料來源：高公局網站)



圖 5-3 關廟服務區北站平面圖

(資料來源：高公局網站)

## (二) 營收情形

由於服務的多元化及民眾滿意度提升，國道服務區近年來營業額於 105 年達高峰後，近 2 年呈現衰退趨勢，107 年各服務區總營業收入合計為 40.67 億元，較 106 年總營業收入合計數 41.53 億元衰退 2%，較 105 年總營業收入合計數 41.67 億元衰退 2%（詳圖 5-4）。分析 107 年各服務區收入，以清水服務區 7.1 億元占比最高，其次為西螺及關西服務區，東山及關廟服務區排名分別為第 4 名及第 13 名，占比分別為 9% 及 2%（詳圖 5-5）。



圖 5-4 服務區近 5 年營業額及權利金

(資料來源：107 年高速公路年報)

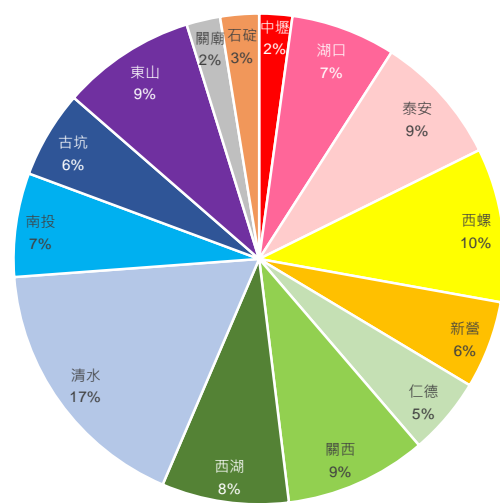


圖 5-5 107 年各區營業額占比

(資料來源：高公局提供，本團隊彙整)

進一步分析本案東山及關廟服務區近 5 年之營收資料（詳圖 5-6），107 年東山服務區營業額為 359,282,480 元，平均每月營業額為 29,940,207 元、平均每日營業額為 984,336 元。107 年關廟服務區營業額為 90,292,991 元，平均每月營業額為 7,524,416 元、平均每日營業額為 247,378 元。

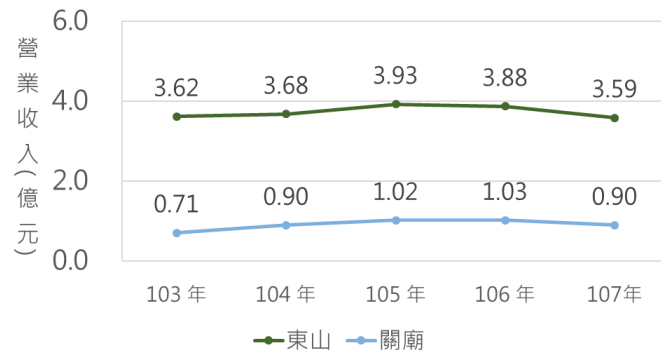


圖 5-6 東山及關廟服務區近 5 年營收分析

(資料來源：高公局提供，本團隊彙整)

### (三) 商品定價

高公局近年來招商策略為推廣美味且價格平實之「庶民餐飲」，並引進「同城同價」之在地美食，在服務區就能吃到當地排隊美食，是業者最佳賣點，即便是平日也能見到旅客絡繹不絕。連鎖店售價多與全省分店統一售價，倘鄰近商圈無相似商品，則參考一般市場合理價格作定價，從各服務區營業額表現明顯優於過去，顯見民眾接受程度高。為推廣服務區美食，高公局於 105 年首度舉辦「國道好食光」網路票選活動，續於 107 年結合「台灣美食展」打造「國道好食光 II」主題館，展出多項服務區人氣美食，如西湖服務區「青蔥燒餅」、清水服務區「小林煎餅釣鐘燒」、新營服務區「周氏蝦捲」、石碇服務區「晶圓包心粉圓」、仁德服務區手工現作「徐家蛋捲」等多項美食，除此之外還邀請中日本エクス(EXIS)株式會社參加台灣美食展，帶給民眾視覺、味覺、嗅覺豐富的盛宴。

### 二. 民眾滿意度

近年來高公局不斷推動並提升國道服務區各項友善服務與設施，在友善服務方面如推動「庶民餐飲」提供友善親民的商品價格、公廁洗手檯提供冬季溫水洗手、寒流時熱薑茶供應、道農市集推廣等；友善設施方面包括駕駛人休息室，

免費提供駕駛人短暫休憩及盥洗、孕婦、育有 6 歲以下兒童者之停車位、全區無障礙環境、手機充電、漂書站、穆斯林祈禱室等，受到民眾高度肯定，進而提升服務區使用滿意度，同時帶動服務區整體營業額的成長。

分析服務區整體服務品質，依「107 年度下半年服務區民眾滿意度問卷調查」結果報告書之調查結果，受訪者重視程度高，但滿意度分數表現則相對落後項目為「停車場秩序管理」。建議改善方式為在車流尖峰時段增派交通指揮人員進行車輛引導，對違規臨停或占用無障礙車位車主柔性勸導，適時設立交通錐引導車流方向等。

另如同往年調查結果，「熱熱食品質」、「熱熱食多樣性」、「熱熱食價格」仍為 107 年滿意度分數相對落後項目，建議改善方式為，持續推出在地特色平價美食(如關西客家梅干扣肉便當)，打造自有品牌，以求降低消費者對於價格不合理的感受，提高民眾用餐滿意度。

### 三. 民眾使用需求及特性

依據「107 年度下半年服務區民眾滿意度問卷調查」結果報告書，受訪民眾至東山服務區之行車目的比率最高前三名是「休息」(33.5%)，其次為「用餐」(26.8%)、「如廁」(26.3%); 受訪民眾至關廟服務區之行車目的比率最高前三名是「如廁」(31.8%)，其次為「休息」(30.9%)、「用餐」(23.2%)。

高公局亦依據 ETC 大數據分析服務區車輛特性，找出車輛進入服務區尖峰時刻與進入車種比例，做為停車位調撥、服務項目調整及服務人力配置依據。以古坑服務區為例，依「古坑服務區進入車輛比例與停留時間分析報告」(107 年 2 月)，假日停留車輛尖峰時段為週六 9~13 時、週日 15~17 時，連續假日尖峰時段大致在午後(12~16 時之間)，連續假日期

間服務區進入或停留車輛數較平日、假日多，尤其是尖峰時段停留車輛數可達平日、假日之 2 倍以上，建議服務區於假日及連續假期尖峰時段配合調整各項服務所需之人力資源，增加可外帶餐點供應，以提高用路人服務滿意度。

## 5.2. 市場供需預測分析

### 一. 國道通行車輛數

近年因國內旅遊風氣日盛，國道通行車輛逐年增加，於 106 年達 59 億輛次，較上年增加 2.21%，107 年呈現微幅成長，其中 107 年小型車占比最高，達 52 億輛次(占 87.65%)，平均每日 1,423 萬輛次，進而使各服務區來客數均增加。

表 5-1 近 5 年國道計次收費通行輛次

單位：輛次

年度	小型車	大型車	聯結車	合計	日平均
103 年	4,490,687,907	393,023,850	300,634,301	5,184,346,058	14,203,688
104 年	4,791,782,074	399,729,620	298,463,681	5,489,975,375	15,041,028
105 年	5,076,725,779	409,192,203	305,108,010	5,791,025,992	15,822,475
106 年	5,193,465,536	415,253,316	310,303,344	5,919,022,196	16,216,499
107 年	5,194,819,354	420,355,504	311,508,106	5,926,682,964	16,237,488

資料來源：交通部統計查詢網。

### (一) 東山服務區

東山服務區位於國道 3 號約 319K 處，最近之交流道為柳營交流道(位於國道 3 號約 322K 處)，故彙整近 3 年自柳營交流道進出口之交通量，另東山服務區位於白河及柳營交流道之間，故彙整近 3 年「白河-柳營」之路段之交通量，作為可能進入東山服務區車次之參考，詳如表 5-3 所示。

表 5-2 東山服務區路段 105 年至 107 年日交通量參考值

單位：車次

107 年	南向		北向		南匝道-柳營		北匝道-柳營	
	白河-東山服務區	東山服務區-柳營	東山服務區-白河	柳營-東山服務區	出口	進口	出口	進口
周六	24,877	25,393	24,172	24,951	1,414	2,839	2,937	1,560
周日	28,781	29,660	29,191	30,085	1,570	2,938	3,025	1,889
周二至周四	13,429	13,850	13,033	13,516	967	2,575	2,659	1,072
106 年	南向		北向		南匝道-柳營		北匝道-柳營	
	白河-柳營		柳營-白河		出口	進口	出口	進口
周六	29,039		26,128		1,334	2,866	2,608	994
周日	32,274		33,245		1,553	3,425	2,608	994
周二至周四	14,177		15,114		840	2,508	2,608	994
105 年	南向		北向		南匝道-白河		北匝道-白河	
	白河-東山服務區	東山服務區-烏山頭	東山服務區-白河	烏山頭-東山服務區	出口	進口	出口	進口
周六	25,309	25,849	23,555	24,441	2,975	3,410	3,067	3,347
周日	29,351	30,227	31,601	32,576	3,359	4,889	4,266	4,815
周二至周四	13,036	13,357	12,769	13,288	1,744	2,202	1,792	2,233

資料來源：高公局提供，本團隊整理

## (二)關廟服務區

關廟服務區位於國道 3 號約 363K 處，最近之交流道為關廟交流道(位於國道 3 號約 357K 處)，故彙整近 3 年自關廟交流道進出口之交通量，另關廟服務區位於關廟及田寮交流道之間，故彙整近 3 年「關廟-田寮」之路段之交通量，作為可能進入關廟服務區車次之參考，詳如表 5-3 所示。

表 5-3 關廟服務區路段 105 年至 107 年日交通量參考值

單位：車次

107 年	南向		北向		南匝道-關廟		北匝道-關廟	
	關廟-關廟服務區	關廟服務區-田寮	關廟服務區-關廟	田寮-關廟服務區	出口	進口	出口	進口
周六	25,475	25,419	21,654	21,623	7,099	5,286	6,412	9,264
周日	25,371	25,415	25,552	25,370	7,744	5,427	8,555	10,217
周二至周四	16,503	16,396	15,583	15,525	6,311	3,559	4,883	7,476
106 年	南向		北向		南匝道-關廟		北匝道-關廟	
	關廟-田寮		田寮-關廟		出口	進口	出口	進口
周六	34,504		27,968		8,138	8,353	5,800	7,939
周日	34,612		36,344		8,292	8,774	8,555	8,941
周二至周四	19,170		20,511		7,032	5,107	4,791	6,794
105 年	南向		北向		南匝道-關廟		北匝道-關廟	
	關廟-田寮		田寮-關廟		出口	進口	出口	進口
周六	30,522		26,731		6,639	7,203	7,573	6,136
周日	30,782		35,675		6,514	7,649	5,548	7,182
周二至周四	17,473		18,091		6,543	4,239	4,160	5,313

資料來源：高公局提供，本團隊整理

分析 107 年周日於「白河-柳營」、「關廟-田寮」交流道路段之交通量，單日可達約 2.5 萬車次以上，如何將行經此路段之車流，於進入服務區後進一步轉化為服務區之「消費人次」應為將來營運廠商提升營收之重要課題。

## 二. 零售及餐飲需求

依據前述調查結果，民眾除滿足休息、如廁、加油等行旅服務外，亦有相當高的比例有用餐及購物等消費行為之需

求。依據交通部觀光局 107 年度國人旅遊狀況調查報告，12 歲以上國人國內旅遊每人每次平均費用為新臺幣 2,203 元，較 106 年的 2,192 元成長 0.5%，各項費用支出由高至低依序是餐飲(占 26.6%)、交通(占 25.4%)、購物(占 20.2%)、住宿(占 17.9%)、娛樂(占 6.0%)及其他費用(占 3.9%)，顯示國人對餐飲及購物之重視。

另依據經濟部統計處資料(表 5-4)，綜合商品零售業、餐飲業之營業額近 5 年均有增長，綜合商品零售業由 103 年 10,774 億元成長至 107 年 12,226 億元，年平均成長率為 3.22%；餐飲業由 103 年 6,066 億元上升至 107 年 7,775 億元，平均年增 6.42%，顯示零售及餐飲消費需求及消費金額皆有成長潛力。

表 5-4 近 5 年餐飲業、綜合商品零售業營業額

年度	餐飲業		綜合商品零售業	
	營業額(億元)	成長率	營業額(億元)	成長率
103 年	6,066	-	10,774	-
104 年	6,538	7.78%	11,168	3.66%
105 年	7,109	8.73%	11,647	4.29%
106 年	7,374	3.73%	11,782	1.16%
107 年	7,775	5.44%	12,226	3.77%

資料來源：經濟部統計處

### 三. 民眾消費意願

依據高公局 107 年年報，由於近年來服務區商品售價已趨合理化，民眾對價格滿意度已顯著提升，103 年至 105 年來客數逐年成長，104 年來客數已突破 3 千萬人。惟近年受大環境影響，服務區營業額及來客數有下滑趨勢，然客單價仍逐年上升至 107 年之 129 元(詳圖 5-7)。

進一步分析各服務區之差異性，就來客數而言，因受到



區位、服務面積、設施、餐點等因素之影響而有所不同，108 年度以清水服務區居冠，其次為西螺服務區及泰安服務區，東山及關廟服務區排名分別為第 5 名及第 13 名，總來客數達 3,189 萬人；平均客單價亦受到各服務區販售商品之多樣性及商品特色而有所不同，仍以清水服務區居冠，其次為南投及東山服務區，東山服務區平均客單價為 141 元，關廟服務區平均客單價低於總平均值（詳表 5-5）。

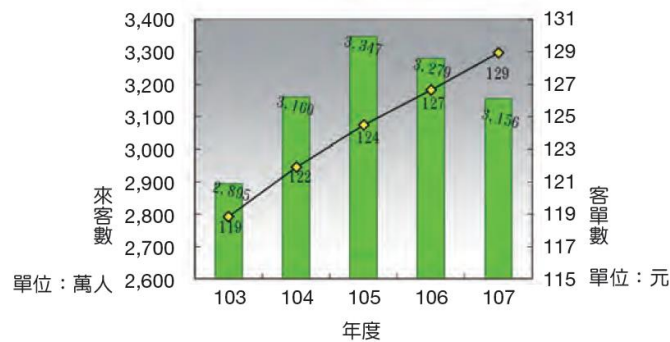


圖 5-7 服務區近 5 年來客數及客單價圖

（資料來源：107 年高速公路年報）

表 5-5 近 5 年各服務區來客數及客單價

服務區	104 年度		105 年度		106 年度		107 年度		108 年度	
	來客數 (萬人)	客單價 元/人	來客數 (萬人)	客單價 元/人	來客數 (萬人)	客單價 元/人	來客數 (萬人)	客單價 元/人	來客數 (萬人)	客單價 元/人
中壢	87.48	104	86.23	108	80.39	111	80.46	110	79.87	111
湖口	249.47	104	263.59	106	260.73	110	255.12	110	253.78	110
泰安	317.05	111	319.31	113	305.96	115	299.89	117	301.49	118
西螺	335.01	116	356.59	117	349.48	120	345.86	119	360.21	121
新營	226.31	92	231.42	96	234.00	99	226.65	104	234.57	105

服務區	104 年度		105 年度		106 年度		107 年度		108 年度	
	來客數 (萬人)	客單 價元/ 人	來客數 (萬人)	客單 價元/ 人	來客數 (萬人)	客單 價元/ 人	來客數 (萬人)	客單 價元/ 人	來客數 (萬人)	客單 價元/ 人
仁德	181.19	101	192.56	103	193.59	104	195.58	106	180.42	103
關西	296.15	126	305.60	129	299.24	130	288.47	132	285.17	131
西湖	231.60	122	264.27	128	261.83	131	248.83	137	247.56	138
清水	452.74	154	483.70	156	458.89	161	429.77	165	434.46	168
南投	181.49	144	204.43	146	200.54	147	186.41	149	183.03	151
古坑	171.15	135	178.23	137	176.15	139	168.75	139	173.63	138
東山	268.91	137	291.38	135	287.22	135	252.09	143	266.34	141
關廟	86.79	104	95.93	107	94.84	108	81.64	111	82.06	112
石碇	74.73	91	73.62	93	75.80	93	96.85	107	106.28	107
合計	3,160.06	122	3,346.86	124	3,278.67	127	3,156.36	129	3,188.87	130

資料來源：高公局提供，本團隊整理。

### 5.3. 市場競爭力分析

國道服務區為用路人長時間駕駛之中繼站，除提供餐飲及商品販售外，主要可提供駕駛人休息、加油、國道資訊、廁所、停車場、戶外休憩等服務，且對於高速公路用路人有極佳的便利性，故基本客源穩定，相較於周邊一般大型商場或其他通路，有一定的市場區隔，競爭影響不大。值得注意的是，各服務區間可能受到路線分流或消費者偏好而相互競

爭，可藉由每年滿意度問卷調查瞭解消費者之心聲，透過設備更新、服務品質提升、強化特色等營運行銷策略吸引民眾到訪，以維持競爭優勢。

#### 5.4. 投資意願調查

為掌握潛在投資廠商之型態及其想法，後續將透過廠商座談會、親自個別拜訪及電話探詢等管道瞭解潛在投資者意願。

具有經營實績之廠商為本案主要之潛在投資者，包括海景世界企業股份有限公司（中壢、湖口、古坑）、南仁湖育樂股份有限公司（泰安、西螺、東山、關廟）、全家便利超商股份有限公司（蘇澳、新營、石碇）、統一超商股份有限公司（泰安、仁德）、新東陽股份有限公司（關西、西湖、清水、南投）、義美食品股份有限公司（西湖），另過去曾參與投標者，亦為本案可能之潛在投資廠商，進一步分析過去曾參與投標之申請廠商類型，大致可分為食品製造業者（大西洋飲料股份有限公司、新東陽股份有限公司、義美食品股份有限公司等）、具商場經營實績業者（微風廣場實業股份有限公司、京站實業股份有限公司、杏一醫療用品股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司、博勝餐飲事業有限公司、新東陽股份有限公司等）、超商業者（統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司）及其他會議中心經營業者（緻圓股份有限公司等）。

因服務區設置區位特殊性及客源穩定性，極具投資吸引力，歷次招商皆競爭激烈，申請家數往往與營業額有正相關，營業額最高之清水服務區申請家數甚至多達 8 家，關西服務區亦有 4 家（詳表 5-6），初步判斷本案具備潛在投資廠商。

表 5-6 服務區潛在投資廠商

服務區	招商年度	申請人
蘇澳	108	全家便利商店股份有限公司*
關西	107	統一超商股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司、京站實業股份有限公司、新東陽股份有限公司*
	99	新東陽股份有限公司*、南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、大西洋飲料股份有限公司、超秦企業股份有限公司、大成長城企業股份有限公司
中壢湖口	107	南仁湖育樂股份有限公司*、全家便利商店股份有限公司
	99	海景世界企業股份有限公司*、大西洋飲料股份有限公司、博勝餐飲事業有限公司、全家便利商店股份有限公司、高宸國際有限公司、來來國際企業股份有限公司
仁德	107	統一超商股份有限公司*
	99	統一超商股份有限公司*、高宸國際有限公司、來來國際企業股份有限公司、統茂和平大飯店股份有限公司
泰安	107	南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司*、全家便利商店股份有限公司
	99	南仁湖育樂股份有限公司*、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、高宸國際有限公司
石碇	106	全家便利商店股份有限公司*、瀚傑有限公司
	99	高宸國際有限公司、大西洋飲料股份有限公司*、超秦企業股份有限公司、來來國際企業股份有限公司
西湖	103	新東陽股份有限公司*、南仁湖育樂股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、義美食品股份有限公司、緻圓股份有限公司
清水	102	新東陽股份有限公司*、海景世界企業股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、微風廣場

服務區	招商年度	申請人
		實業股份有限公司、緻圓股份有限公司、誠盟股份有限公司、大西洋飲料股份有限公司
南投	102	新東陽股份有限公司*、全家便利商店股份有限公司
古坑	101	海景世界企業股份有限公司*、統一超商股份有限公司、杏一醫療用品股份有限公司
東山 關廟	101	南仁湖育樂股份有限公司*、統一超商股份有限公司
新營	101	全家便利商店股份有限公司*、大西洋飲料股份有限公司
西螺	101	南仁湖育樂股份有限公司*、新東陽股份有限公司、全家便利商店股份有限公司

註：\*為最優申請人。

資料來源：財政部促參司網站，本團隊整理。

## 5.5. 市場定位及策略

高公局倡導以「服務為導向」的管理理念，本著「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念，結合「當地風土文化」、「生態環保教育」、「觀光休憩功能」、「交通資訊服務」之創新服務，使服務區的功能提升為兼具休憩、教育、觀光之重要景點，以塑造「一區一特色」的服務區，東山及關廟服務區經營特色如表 5-7。



歸納服務區基本功能及營運內容，主要包含行車服務（提供加油、休息、補給等服務）、餐飲服務（提供小吃、便當、速食等餐點）、消費購物（提供伴手禮、農特產品等商品販售）、人文樂活（提供公共藝術、表演、活動等休閒活動），透過服務區主題特色、行銷活動與美食，可使民眾感受到幸

福感及滿足感，不再只是旅程的中途休息點，而是成為旅程的一部分。

服務區現有營運情形、民眾消費意願、使用需求與滿意度等，可作為空間使用調整及營運行銷策略訂定之參酌。依據民眾滿意度問卷調查結果，受訪民眾於服務區內用餐的需求比重高，在考量旅客停留時間短暫、期望品質與價格兼顧、增加餐飲的多樣性、創造更多之營收等前提下，可採取「快食尚」策略，增加外帶、輕食、立食區域，甚至戶外野餐空間，可使空間使用效率提升，增加人流及翻桌率，駕駛人在用餐同時也可以活動筋骨，舒緩久坐之疲勞。



表 5-7 東山及關廟服務區主題特色及空間意象

服務區	主題特色	空間意象
東山 (國3)	以「水漾東山」為設計概念，將「水」意象貫穿全場，減化線條方式設計，利用弧形廊道設置大型水族箱營造海底隧道場景，引進臺南當地地景及人文元素，設置府城文化館與主題餐廳	東山服務區設置西拉雅主題公園、原生植物園區、噴泉廣場、寵物公園，公園遍植各色各樣五彩花朵，景色優美，為休憩好地方。 設置公共藝術「鄉間騎士」、「行大運」，紮實的鄉間本色，以圓為本，週而復始、運行不息。 為增加區站主題吸引力，以南台灣熱帶風情為主軸，針對水漾魚隧道進行換展，展現繽紛的熱帶魚生態，也成了服務區裡的新亮點。
關廟 (國3)	整體風格以「鳳揚、童趣、嬉關廟」作為呈現，以充滿歡樂、童趣氛圍為訴求，在設計上主要以顏色、造型，表達活潑與童趣；南北站分	關廟服務區設置人行天橋、景觀廣場、鳳梨主題公園、草泥馬公園，創造本服務區特殊風格，形塑充滿童趣歡樂氣氛的服務區，引領用路人停留駐足，紓解車旅疲勞。

服務區	主題特色	空間意象
	別以「酪農」及「鳳梨」產業為主題，並轉化成空間設計元素	建築為融合地方特色，配置磚紅色系及廟宇式屋頂，外牆採大面積玻璃帷幕，融合了現代與傳統建築之視覺美感。

資料來源：高公局網站，本團隊彙整。





## 第6章 技術可行性

### 6.1. 基礎資料分析

#### 一. 東山服務區

東山服務區建物門牌為臺南市東山區科里里枋子林 74-6 號，土地總面積約 193,361 平方公尺，建築面積約 8416.74 平方公尺，服務大廳建築面積約 5,643.42 平方公尺。

土地屬於中華民國所有，管理機關為高公局，使用分區及使用地類別為「山坡地保育區交通用地」。



圖 6-1 東山服務區基地範圍示意圖

#### 二. 關廟服務區

關廟服務區分為北上南下兩站，建物門牌為臺南市龍崎區楠坑里楠坑 12 號之 1，土地總面積約 221,939 平方公尺（不包括主線），建築面積約 12,388.68 平方公尺，南下、北上服務大廳建築面積各約 5,310.76 平方公尺。

土地屬於中華民國所有，管理機關為高公局，使用分區及使用地類別為「山坡地保育區交通用地」。



圖 6-2 關廟服務區基地範圍示意圖

## 6.2. 初步工程規劃

經了解東山及關廟服務區高公局委託廠商營運部分並未涉及執行公權力部分，分析其建築物已使用約為 18 年，因建築物使用年限尚未屆滿，且服務區之廁所、升降機、空調設備、高低壓用電設備、緊急發電機組及蓄水池等使用年限屆滿之更新，以及建築物外觀、廁所及戶外地坪整修等係由高公局編列預算辦理，若以服務區通案之整修項目為服務大廳內部裝潢陳設之更新、環境景觀維護綠美化等項目而言，則建議以 OT 模式辦理。但考量關廟服務區每逢假日及連續假日，提供之服務空間有不足的情況，或可綜合考量尚有容積率可增建之情況下，規劃增建服務空間以滿足國道用路人之需求，如此則建議關廟服務區以 ROT 模式辦理。

本計畫投資範圍為服務區服務大廳內部裝潢陳設及環境景觀維護等項目，投資內容以設置餐飲設備、休憩空間、當地觀光有關之農特產品賣場、陳列空間、人文樂活及行車服務相關設施，除關廟服務區之增改修建範圍外，餘均屬普遍性之裝修營繕工程及服務大廳之裝潢工程，建議投資之內容詳表 6-1。

表 6-1 建議投資內容表

工程項目	內容
建物增建工程	於既有服務大廳旁空地辦理小規模之增建
室內整修工程	天花板裝修、內部牆面裝修及地坪裝修等
景觀維護裝修工程	景觀植栽維護工程、戶外地坪整修工程等
水電管路整修工程	水電管路汰舊換新、開關箱、面板更新及燈具汰換新等

資料來源：本團隊彙整。

### 6.2.1. 東山服務區設施使用現況

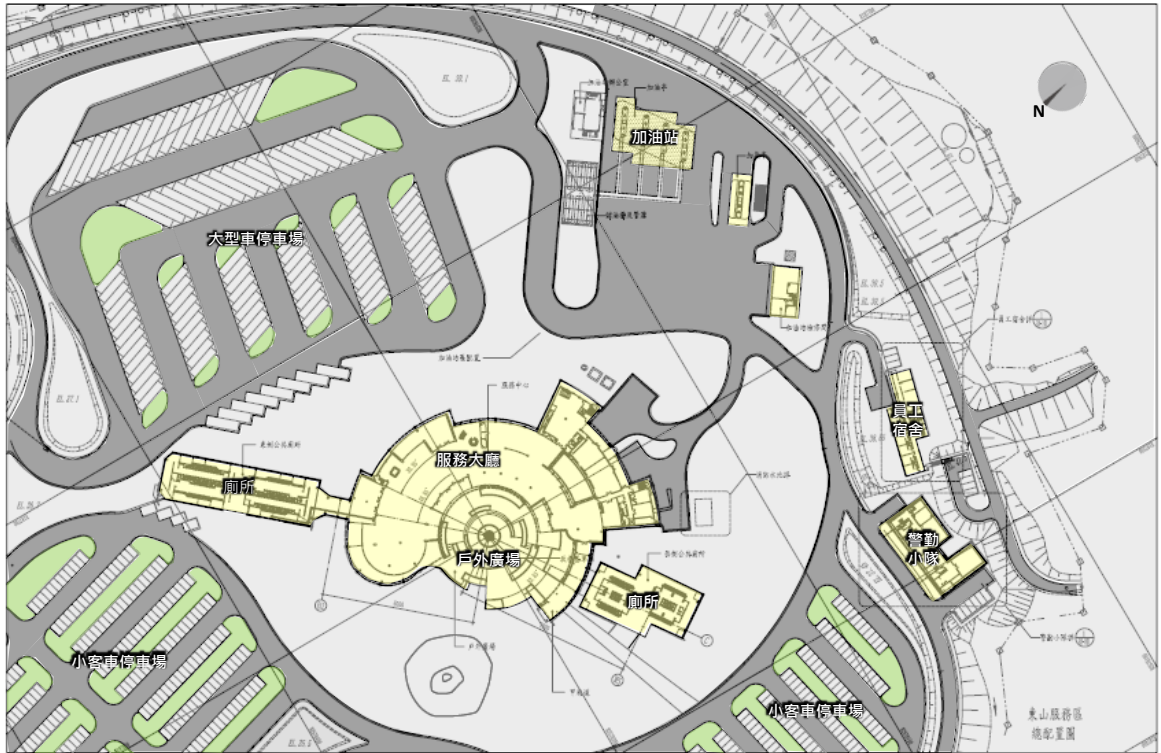


圖 6-3 東山服務區平面圖

東山服務區現況服務設施包含服務大廳、公共廁所、加油站、戶外廣場、員工宿舍及污水處理設施等。

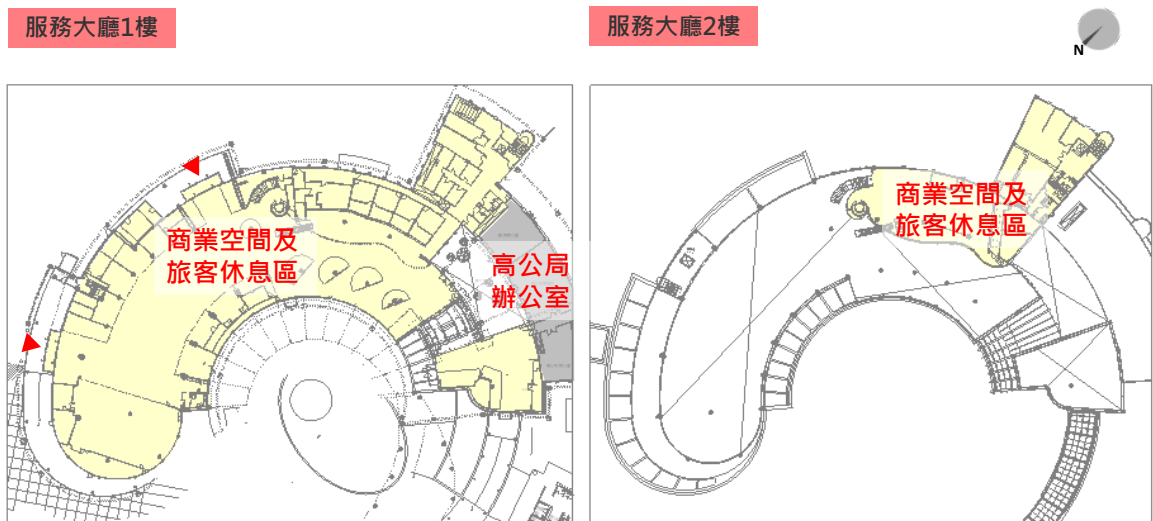


圖 6-4 東山服務區現況一二樓平面圖

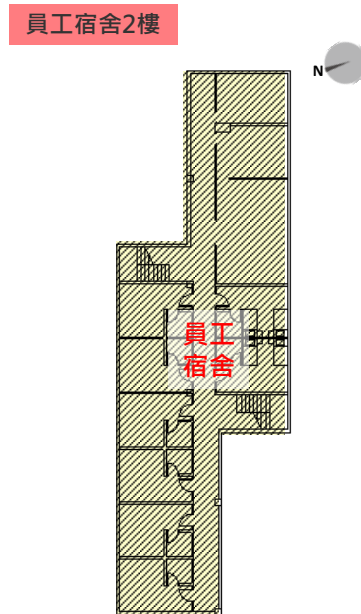


圖 6-5 東山服務區員工宿舍二樓平面圖

服務大廳一樓現況主要規劃為商業空間及旅客休息區、後場空間及辦公室，二樓規劃為商業空間及旅客休息區。

表 6-2 東山服務區現有設施空間利用建議表

	面積	委託經營範圍	委託管理範圍	說明
服務大廳 1 樓	總面積3,744.83平方公尺，包括餐廳及服務大廳、廠商辦公室 3,722.52平方公尺 ，戶外販賣機22.31平方公尺	總面積3,744.83平方公尺，包括餐廳及服務大廳、廠商辦公室 3,722.52平方公尺 ，戶外販賣機22.31平方公尺	-	高公局辦公室 441.57平方公尺
服務大廳 2 樓	總面積620.87平方公尺	總面積620.87平方公尺	-	-
員工宿舍 1 樓	總面積378.96平方公尺	5間房間		目前為高公局使用管理範圍，將來

	面積	委託經營範圍	委託管理範圍	說明
				5間房間 給民間機構使用， 高公局保留6間房間
員工宿舍 2樓	總面積378.96平方公尺	總面積378.96平方公尺		全部房間 給將來經營廠商使用

資料來源：本團隊彙整。

### 6.2.2. 關廟服務區設施使用現況

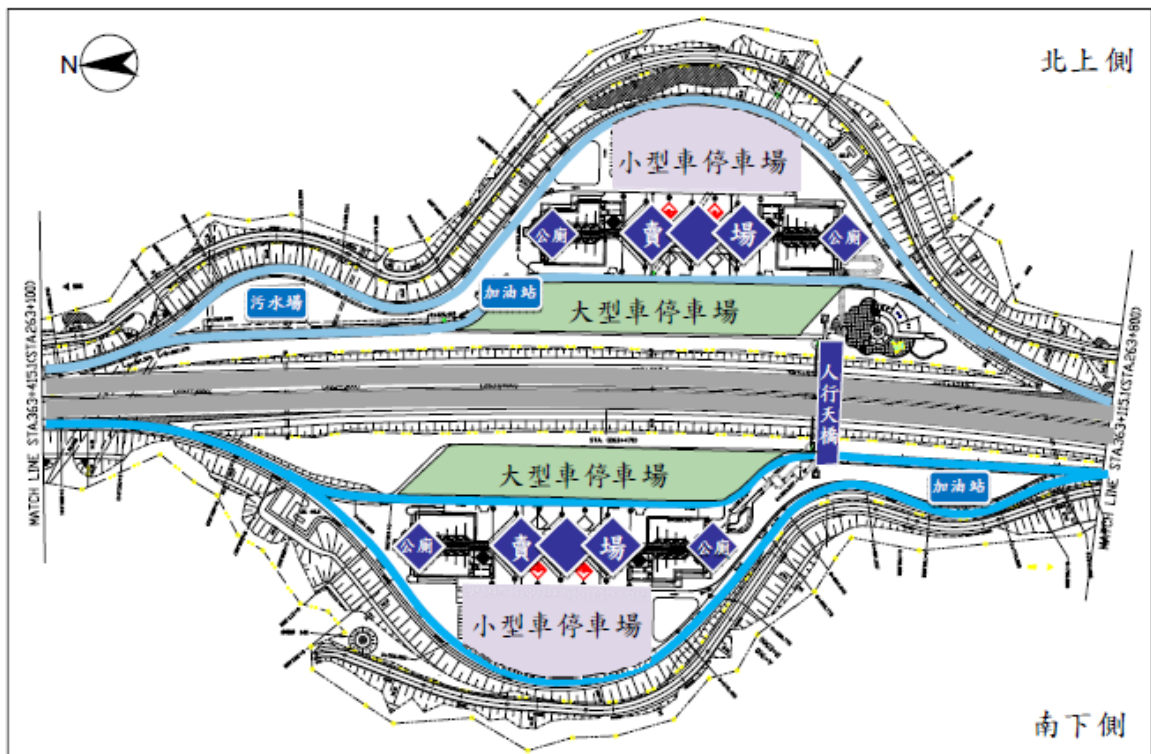


圖 6-6 關廟服務區平面圖

## 一. 關廟服務區北站

關廟服務區北站現況服務設施包含服務大廳、公共廁所、加油站及污水處理設施等。

北站服務大廳一樓現況主要規劃為商業空間、旅客休息區、廠商辦公室及高公局辦公室，二樓則為商業空間、旅客休息區。一樓高公局部分辦公室未來預計改為友善廁所，交由廠商維護管理。

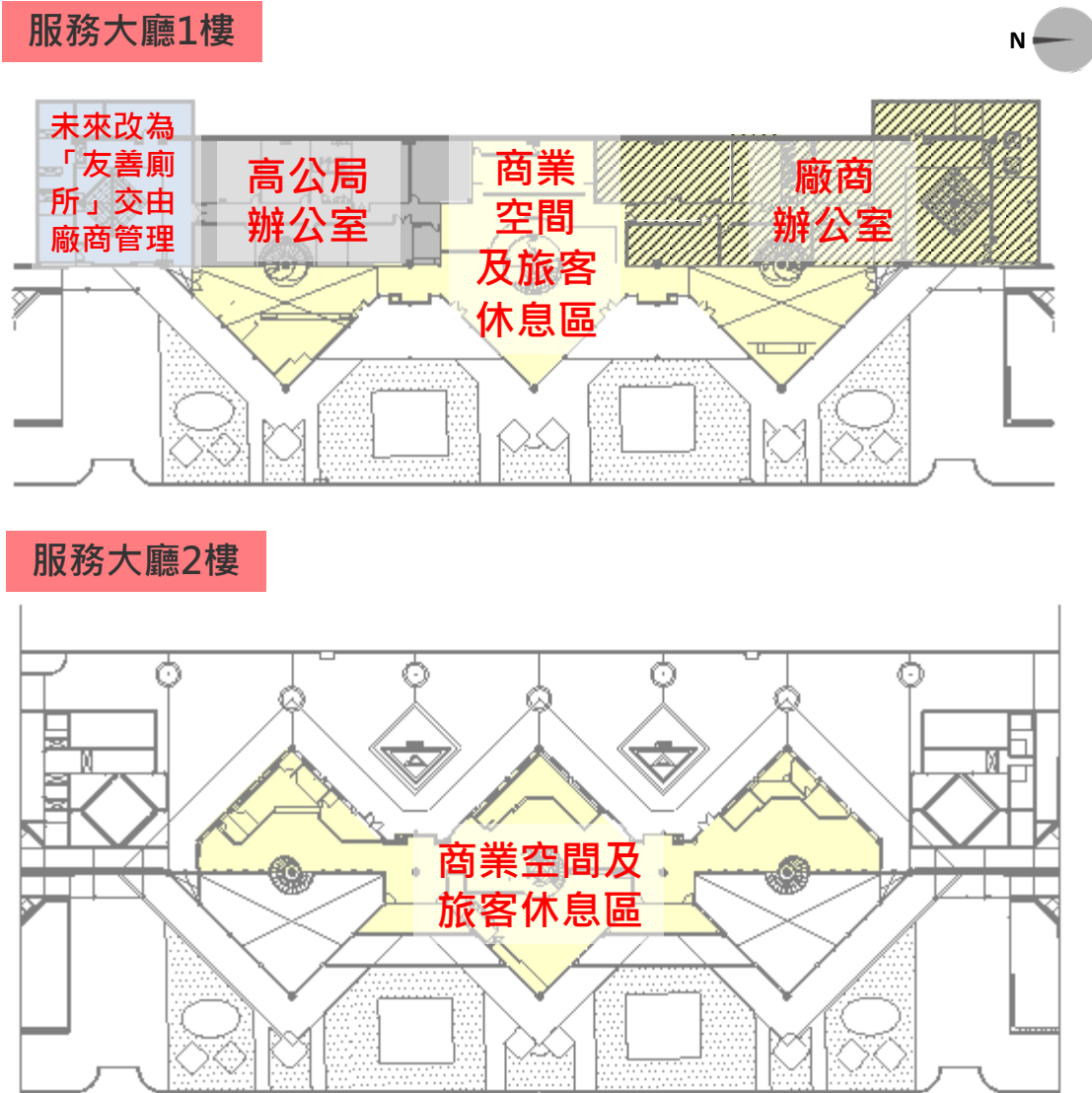


圖 6-7 關廟服務區北上站現況一二樓平面圖

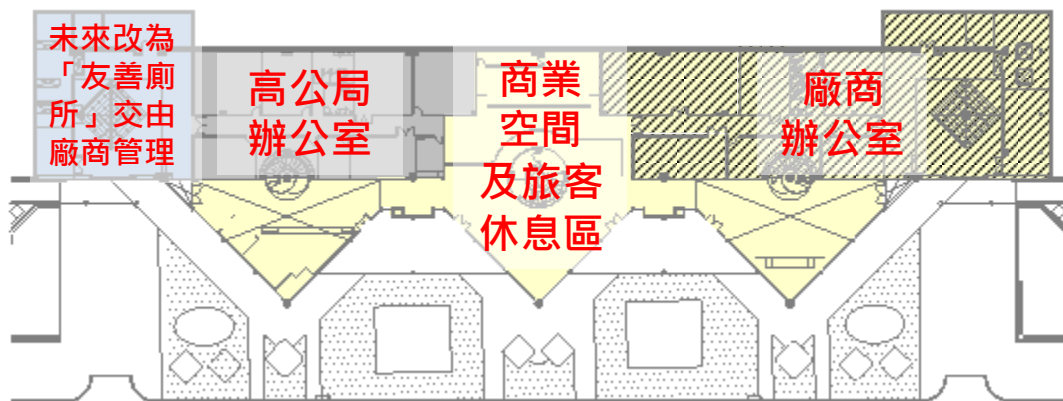
## 二. 關廟服務區南站

關廟服務區南站現況服務設施包含服務大廳、公共廁所、

加油站等。

南站服務大廳一樓現況主要規劃為商業空間、旅客休息區、廠商辦公室及高公局辦公室，二樓則為商業空間、旅客休息區。一樓穆斯林祈禱室已設置完成，一樓高公局部分辦公室未來預計改為友善廁所，交由廠商維護管理。一樓高公局目前辦公室使用空間，除保留機房、旋轉梯小空間及其隔壁儲藏室外，其他高公局目前辦公室使用空間，未來交由廠商維護管理。

### 服務大廳1樓



### 服務大廳2樓

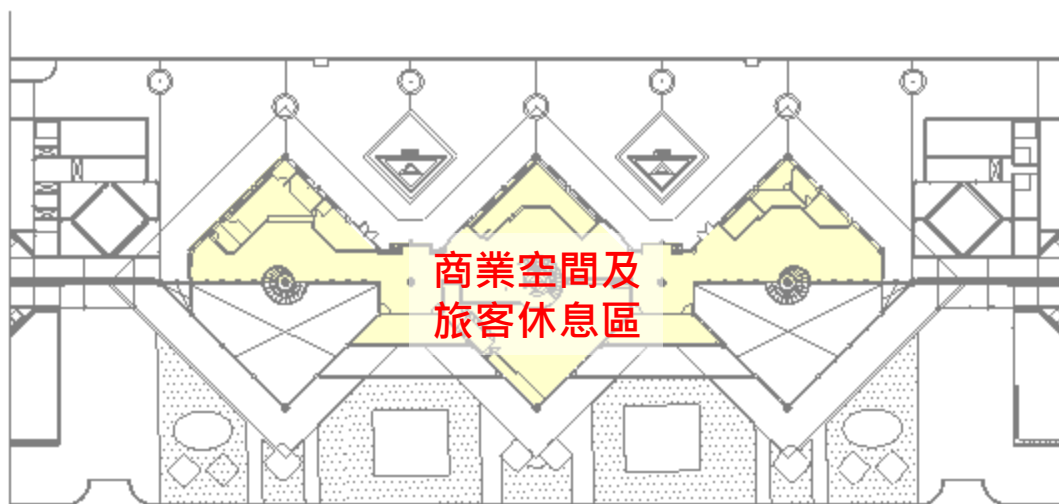


圖 6-8 關廟服務區南下站現況一二樓平面圖

### 三. 關廟服務區天橋

關廟服務區跨越橋現況為供人員通行之天橋，原申請為雜項工作物，僅供人員通行，不得作建築物商業用途，若欲變更為商業用途依法需申辦變更使用及室內裝修許可，依「國道 3 號關廟服務區跨越橋變更為餐廳使用可行性研究評估(108)報告書(修正版)(以下簡稱「關廟跨越橋變更評估報告」)」，初步評估尚屬可行。

基於關廟服務區整體營運服務需求及可行性考量，跨越天橋建築於招商時暫不納為廠商可營運之空間，後續於本案招商文件撰擬時，保留未來廠商得於營運期視實際服務需求，再向高公局提出申請使用之彈性條款。

#### 6.2.3. 關廟服務區建議增建方案

##### 一. 關廟服務區北站

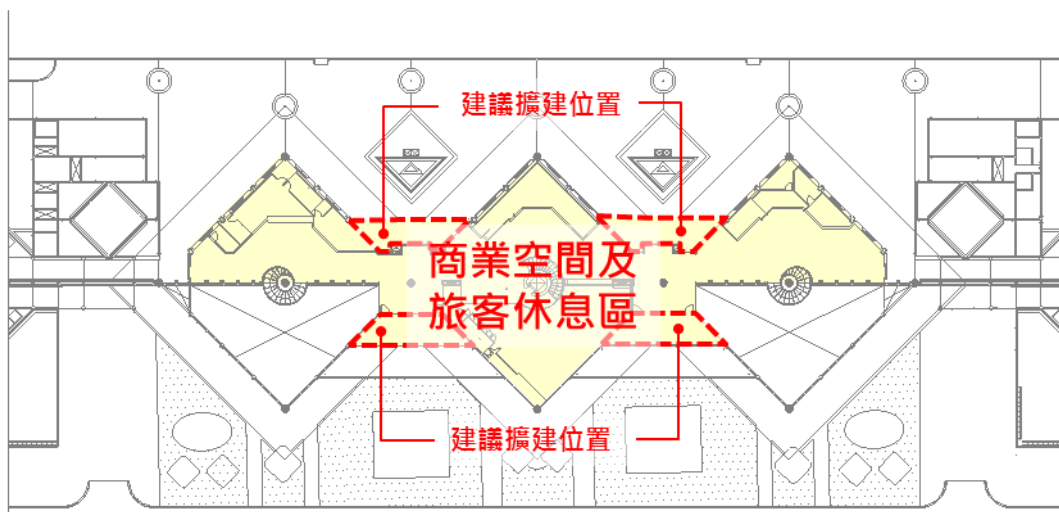


圖 6-9 關廟服務區北上站建議增建方案二樓平面圖

經本團隊進行實際經營概況評估，關廟服務區北上站服務大廳規模較小，一樓局部挑高，致二樓樓地板面積僅剩一半，且空調冷房效果不佳，賣店與座位區大部分設置於二樓，如遇人流尖峰時刻，熱熟食區及座位區均不敷使用。另外，經本團隊實地現勘調查後發現，服務大廳由於原建物量體造



型特別，故保留進出動線與後場空間之規劃後，剩餘空間較為零碎。經配合非都市土地管制規則檢討本案基地使用強度，本案尚有增建之可能性，故建議可小規模增建。

經研究關廟服務區北上站整體配置及綜整服務區各方面課題，本團隊建議增建服務大廳建物 2 樓菱形連接處(單站共 4 處梯形)，使 2 樓可服務之面積增加(圖 6-9 紅色虛線處)，將空間做較有效率之運用，建議增建之空間合計約為 146 平方公尺(約 44 坪)。

另有關服務大廳一樓挑空之 2 處空間亦可考量增設樓板，使 2 樓可服務之面積增加，將空間做較有效率之運用，增設樓板擴建空間合計約 344 平方公尺(約 104 坪)。基於關廟服務區整體營運服務需求及可行性考量，建議由未來廠商自行評估實際服務需求，考量是否增設樓板。

以上建議增建位置及面積係作為財務模擬試算使用，後續實際增建位置及面積，以投標廠商實際規劃之內容為主。

**表 6-3 關廟服務區北上站現有設施空間利用建議表**

	面積	委託經營範圍	委託管理範圍	說明
服務大廳 1 樓	總面積2,377.45平方公尺，服務大廳938.81平方公尺，高公局辦公室494平方公尺，廠商辦公室944.64平方公尺	總面積1,883.45平方公尺，服務大廳938.81平方公尺，廠商辦公室944.64平方公尺	-	高公局辦公室494平方公尺
服務大廳 2 樓	總面積1,048.53平方公尺	總面積1,048.53平方公尺	-	-
友善廁所	總面積367平方公尺	-	總面積367平方公尺	一樓高公局部分辦公室未來預計改為友善廁所，

	面積	委託經營範圍	委託管理範圍	說明
				交由廠商維護管理

資料來源：本團隊彙整。

## 二. 關廟服務區南站

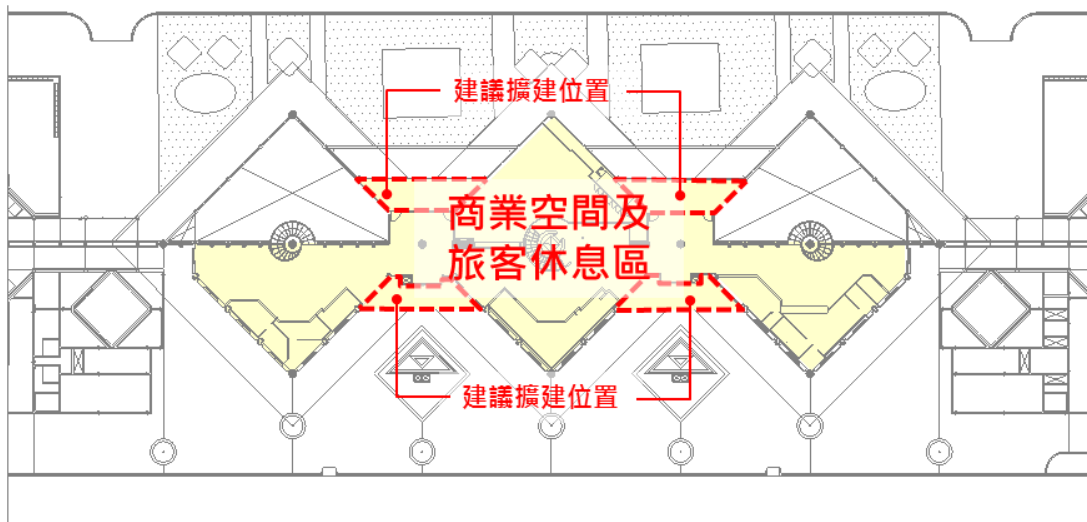


圖 6-10 關廟服務區南下站建議增建方案二樓平面圖

經本團隊進行實際經營概況評估，關廟服務區南下站服務大廳規模較小，一樓局部挑高，致二樓樓地板面積僅剩一半，且空調冷房效果不佳，賣店與座位區大部分設置於二樓，如遇人流尖峰時刻，熱熟食區及座位區均不敷使用。另外，經本團隊實地現勘調查後發現，服務大廳由於原建物量體造型特別，故保留進出動線與後場空間之規劃後，剩餘空間較為零碎。經配合非都市土地管制規則檢討本案基地使用強度，本案尚有增建之可能性，故建議可小規模增建，重新規劃整體站區配置並與周邊環境串連，提升站區整體服務品質以提供用路人較舒適之休憩空間。

經研究關廟服務區南下站整體配置及綜整服務區各方面課題，本團隊建議增建服務大廳建物 2 樓菱形連接處(單站共 4 處梯形)，使 2 樓可服務之面積增加(圖 6-10 紅色虛

線處)，將空間做較有效率之運用，建議增建之空間合計約為 146 平方公尺(約 44 坪)。

另有關服務大廳一樓挑空之 2 處空間亦可考量增設樓板，使 2 樓可服務之面積增加，將空間做較有效率之運用，增設樓板擴建空間合計約 344 平方公尺(約 104 坪)。基於關廟服務區整體營運服務需求及可行性考量，建議由未來廠商自行評估實際服務需求，考量是否增設樓板。

以上建議增建位置及面積係作為財務模擬試算使用，後續實際增建位置及面積以投標廠商實際規劃之內容為主。

**表 6-4 關廟服務區南下站現有設施空間利用建議表**

	面積	委託經營範圍	委託管理範圍	說明
服務大廳 1 樓	總面積2,377.45平方公尺，服務大廳938.81平方公尺，高公局辦公室429平方公尺，廠商辦公室944.64平方公尺，穆斯林祈禱室65平方公尺	總面積1,883.45平方公尺，服務大廳938.81平方公尺，廠商辦公室944.64平方公尺，	穆斯林祈禱室65平方公尺	1.一樓高公局部分辦公室已改為穆斯林祈禱室，交由廠商維護管理 2.高公局辦公室429平方公尺，高公局保留機房、旋轉梯小空間及其隔壁儲藏室，其他目前辦公室使用空間，將來給民間機構使用
服務大廳 2 樓	總面積1,048.53平方公尺	總面積1,048.53平方公尺	-	-
友善廁所	總面積367平方公尺	-	總面積367平方公尺	一樓高公局部分辦公室未來預計改為友善廁所，交由廠商維護管理

資料來源：本團隊彙整。

### 三. 關廟服務區天橋

基於關廟服務區整體營運服務需求及可行性考量，跨越天橋建築於招商時暫不納為廠商可營運之空間，後續於本案招商文件撰擬時，保留未來廠商得於營運期視實際服務需求，再向高公局提出申請使用之彈性條款。據此，摘錄「關廟跨越橋變更評估報告」建議 3 個評估方案如表 6-5 及圖 6-11 至圖 6-13 供參考。

**表 6-5 關廟跨越橋變更評估方案**

	方案一	方案二	方案三	說明
工程內容	完全拆除原側引橋，新作較寬、較舒適空間及設施引導旅客。北上服務區：以昇降設備、平台及植栽隧道連接服務區及跨越橋；南下服務區：以電動手扶梯、坡道、平台及遮雨隧道連接服務區及跨越橋。	完全拆除原側引橋，新作較寬、較舒適空間及設施引導旅客。北上服務區：以昇降設備、平台及植栽隧道連接服務區及跨越橋；南下服務區：以坡道、平台及遮雨隧道連接服務區及跨越橋。	盡量保留原側引橋，以無障礙通路指引旅客至跨越橋側下方後以昇降設備運送旅客至跨越橋。北上服務區：以昇降設備連接服務區及跨越橋；南下服務區：以昇降設備連接服務區及跨越橋。	
工程經費	最高，85,640,000元	次之，71,080,000元	最低，45,710,000元	
工程規模影響	側引橋及跨越橋約1年無法使用	側引橋及跨越橋約1年無法使用	側引橋及跨越橋約半年無法使用	
環評辦理方式	提供對照說明以利向主管機關確認是否免辦理變更環評	提供對照說明以利向主管機關確認是否免辦理變更環評	提供本次施作內容辦理備查	
未來效益	最佳	次佳	最低	

資料來源：「國道3號關廟服務區跨越橋變更為餐廳使用可行性研究評估(108)報告

書(修正版)」，本團隊彙整。

該評估報告建議採方案一建築規劃，該方案對於關廟服務區營收效益增加最大，方案內容略述如下：

- (一)以 B1 餐廳用途申請，屬供公眾使用建築物。
- (二)樓層數：約 2 層樓，服務區附屬空間(跨越橋餐廳、雜項：側引橋、升降設備、太陽能設備等)。
- (三)使用用途：位於關廟服務區用地，以 B1 餐廳用途提出申請。
- (四)建築構造：RC 及鋼骨造。
- (五)計畫期程：最長估 4 年 9 個月(規劃設計至施工完成，先期規劃方案約 1 年 4 個月，請照、設計、發包、施工約 3 年 5 個月)。

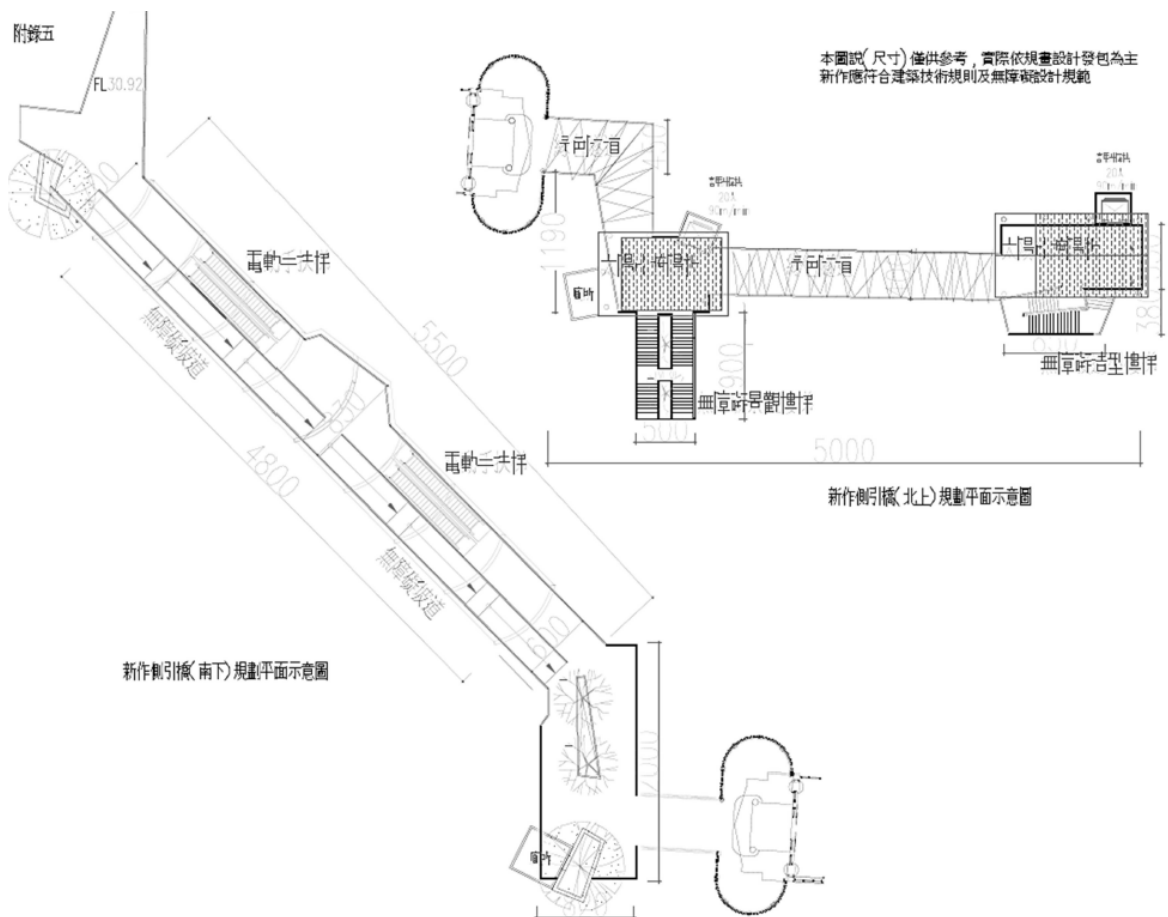


圖 6-11 關廟服務區跨越橋變更評估方案一

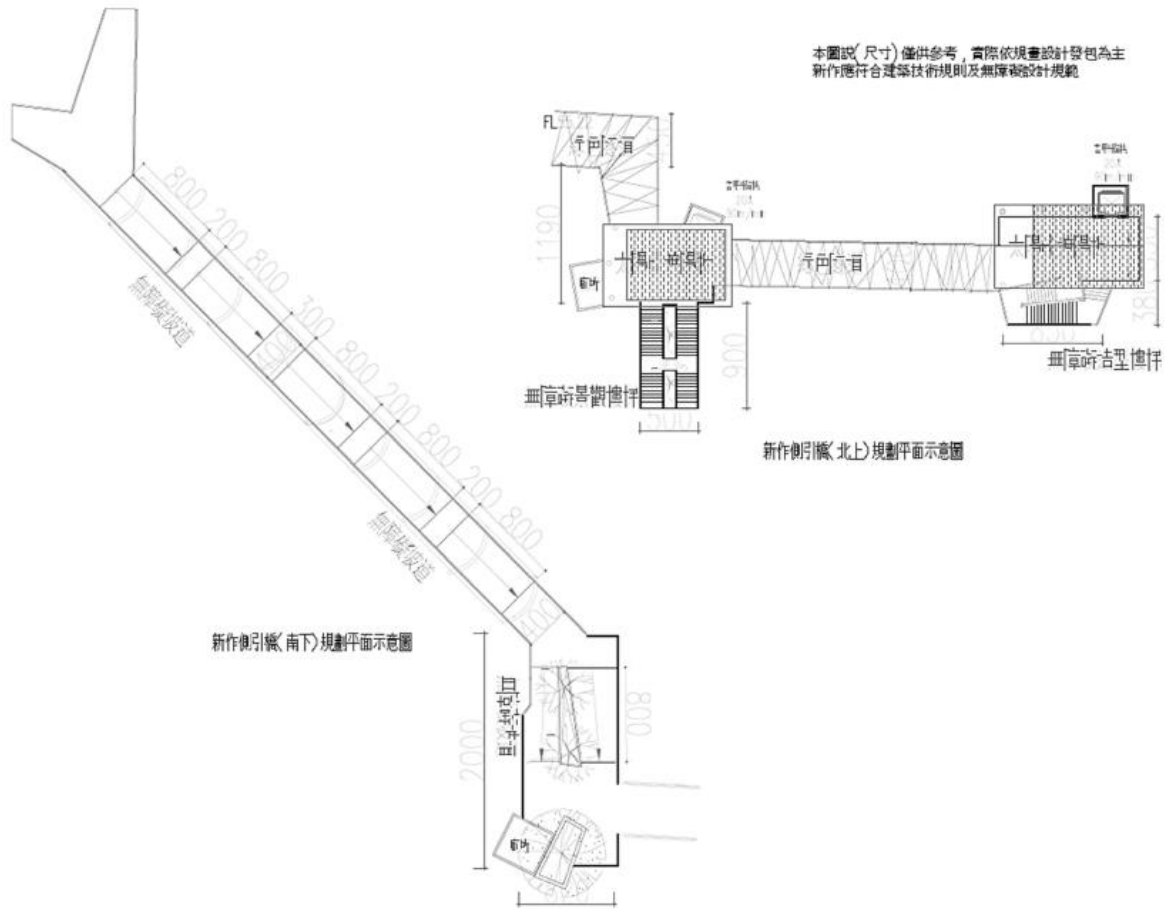


圖 6-12 關廟服務區跨越橋變更評估方案二

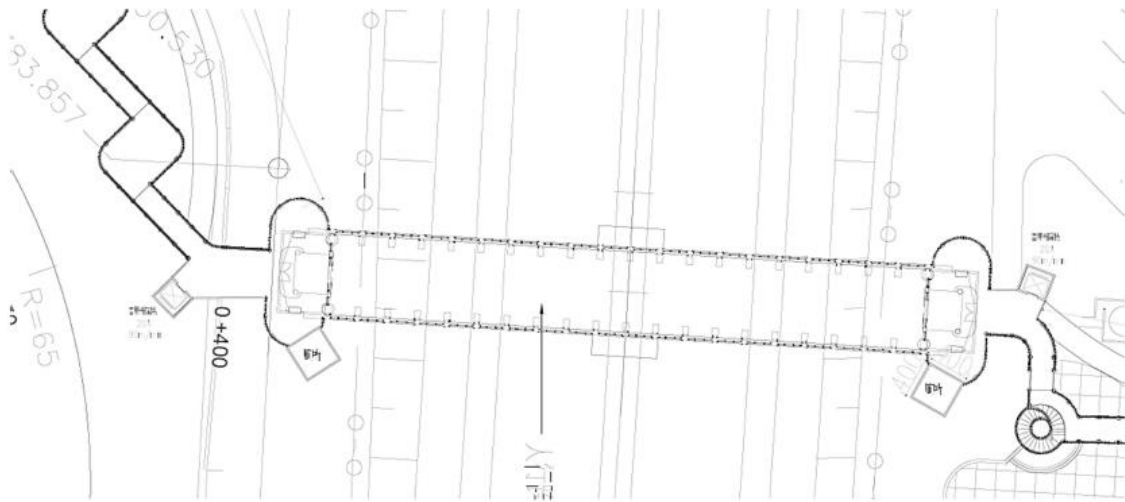


圖 6-13 關廟服務區跨越橋變更評估方案三

### 6.3. 相關法令分析

#### 一. 高公局建築管理標準作業程序

未來關廟服務區若進行增建，必須依高公局工程標準作業程序-建築管理標準作業程序，並符合「建築法」、「建築物使用類組及變更使用辦法」及「建築技術規則」等規定辦理。須由民間機構委由建築師依據相關法令辦理各項檢討及使用執照變更，由建築師將定案之建築設計圖及原有使用執照，提送高公局申請執照變更審查及取得變更使用執照等程序。

## 二. 都市計畫法

按「都市計畫法」第三十四條都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載訂之建蔽率、容積率考量增建量體。

依據非都市土地管制規則第二章第九條之規定，交通用地之建蔽率為 40%，容積率為 120%，關廟服務區屬非都市土地，相關檢討如表 6-6。

**表 6-6 關廟服務區土地使用相關檢討**

可建最大建築面積	可建最大樓地板面積	既有建築面積	說明
88,775.6平方公尺	266,326.8平方公尺	10,227.12平方公尺	$88,775.6 > 10,227.12$ ，仍可增建

資料來源：本計畫整理。

## 三. 建築物室內裝修管理辦法

未來進行營業空間相關裝修，必須依規定進行相關申報作業，裝修之主要規定條列說明如下：

### (一) 法令適用性

供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依建築物室內裝修管理辦法（以下簡稱室內裝修辦法）之規定辦理。國道服務區屬供公眾使用建築物之範疇，故應遵循室內裝修辦法之規定辦理。

### (二) 室內裝修範圍

室內裝修，指固著於建築物構造體之天花板裝修、內部牆面裝修、高度超過地板面以上 1.2 公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修、或分間牆變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。

### (三)室內裝修之行政流程

#### 1. 申請審核圖說

依室內裝修辦法第 22 條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。本案係由高公局核發「建築物室內裝修施工許可證明」，始得施工。

#### 2. 施工前申請消防圖說審查

依室內裝修辦法第 28 條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

#### 3. 竣工前申請消防查驗

依室內裝修辦法第 32 條，室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

#### 4. 申請竣工查驗

依室內裝修辦法第 32 條，室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。本案係由高公局核發「建築物室內裝修竣工合格證明」。



#### 四. 施工安全

- (一) 凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。
- (二) 在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。
- (三) 於簽訂委託增改修建經營管理契約時，民間機構應依勞動部 103 年 12 月 30 日勞動部勞職授字第 10302024022 號令修正發布「加強公共工程職業安全衛生管理作業要點」相關規定辦理。

#### 6.4. 工程經費估算

各服務區之未來廠商投資金額與後續其規劃之方向、整體意象及服務品質均有相關，且各服務區之地理區位均有不同，尚難以過往投資金額作為本次推估期初投資金額之基礎，且各廠商之工程議價能力均不同，故以本案服務區目前規劃委託廠商營運之面積，並考量近年工程物價，以估算可能之期初投資金額。

##### 6.4.1. 東山服務區

有關東山服務區裝修工程經費，考量規劃委託廠商經營之面積合計約為 4,365.7 平方公尺(約 1,320.62 坪，不含員工宿舍)，考量消防、空調設備檢討維護及裝修消防請照送審、既有裝潢拆除之費用，以每坪裝修工程費用單價約 5 萬元計算，約需 6,600 萬元之裝修工程經費。

##### 6.4.2. 關廟服務區

有關關廟服務區增建工程經費，因目前規劃增建之面積南北站合計約為 292 平方公尺(約 88 坪)，若材質採鋼構(含牆面)估算約需 500 萬元之增建工程經費(詳表 6-7)，考量既

有建築築物請照成本(含使用執照變更、建物外殼耗能檢討、室內綠建材檢討)、消防(含消防檢討及施工費用)、水電管線調整、設備檢討增設之費用，以每坪工程費用單價約 5.45 萬元計算，約需 480 萬元之裝修工程經費。

**表 6-7 關廟服務區增建經費估算表**

	項目	單價(萬元)	面積(坪)	工程經費(萬元)
1	設計階段作業費	-	-	12
2	建築物工程技術服務建造費用	-	-	37
3	直接工程費	4	88.33	353
4	間接工程費	-	-	44
5	工程預備費	-	-	18
6	營業稅	-	-	20
7	營造工程保險費	-	-	2
	合計			486

資料來源：本計畫整理。

另考量現行規劃關廟服務區委託廠商經營之面積南北站合計約為 3,974.68 平方公尺(約 1,202.34 坪)，考量既有建築築物請照成本(含使用執照變更、建物外殼耗能檢討、室內綠建材檢討)、消防(含消防檢討及施工費用)、水電管線調整、設備檢討增設、既有裝潢拆除之費用，以每坪工程費用單價約 5.95 萬元計算，約需 7,100 萬元之裝修工程經費。

合計上述關廟服務區服務大廳之增建工程及裝修工程經費約需 8,100 萬元。

合計上述東山及關廟服務區之增建工程及裝修工程經費約需 1.47 億元。

## 6.5. 施工時程規劃

為維護國道用路人使用權益及確保國道服務區之營運服務不中斷，東山服務區之 OT 裝修工程將自 111 年 5 月開始，預計 6 個月內完成。關廟服務區之 ROT 增建工程及裝修工程將自 111 年 5 月開始，6 至 8 個月內完成。



## 第7章 環境影響

依據財政部推動促參司「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表(OT、ROT)」說明，本章環境影響分析目的，主要係先就本案未來可能之開發行為所造成之環境影響進行初步分析並預擬對策，作為後續政府、民間機構風險評估的參考，並非環境影響評估相關法令所規定之環境影響評估，且本案國道服務區為已興建完成之既有建築物應已無環評作業之適用，僅關廟服務區有小規模增建而需進一步評估是否有環評作業之適用。因此，以下本章內容將從本案之環境影響分析及因應對策、施工環境衝擊影響等面向進行分析及說明。

### 7.1. 環境影響分析及因應對策

#### 一. 土地利用之影響

未來本案國道服務區委外後，仍維持目前之經營型態，以室內裝修等方式進行整修，除有小規模增建外，建築物之規模亦與目前相差不遠，故土地主要利用形態不致有太大之變動，針對部分空間亦可作照明、裝修及綠美化之改善，將提升整體環境品質，提升本基地土地利用價值。

#### 二. 自然環境之影響及對策

由於本案國道服務區以整修及小規模增建原有建築或設施為主，整修後之建築規模及經營型態仍維持與目前相同，故對周邊自然環境不致有更大之影響。

#### 三. 交通運輸之影響及對策

##### (一) 道路系統

對外聯絡道路於本案委託民間經營後與目前相同均以國道為主，且未來民間機構僅於原有建物及設施進行裝修及小規模增建，服務對象亦以國道用路人為主，故新增或衍生

交通量之影響不大，對於道路服務水準不會有影響。

## (二)停車供需

委託民間經營後仍維持現有本案國道服務區之停車空間，增設停車位之可能性不高(關廟服務區北站之停車空間外擴評估中)；為避免日後發生停車問題，建議至少維持目前之汽車停車格數量。

## 四. 施工環境影響減輕措施

未來施工應考量施工條件、施工區域，期能降低施工期間產生氣味、塵埃、噪音、拆卸廢料等，對周邊環境衝擊，一般施工減低環境衝擊防範措施。

- (一)規定工程承包商將高噪音工作安排在非限制時間和人流最少的時間進行。
- (二)規定工程承包商使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少難聞氣味的滋擾。
- (三)規定工程承包商安裝適當的隔音和隔塵板，如有需要，須直接在使用設備上安裝消聲器／集塵器。
- (四)就工程分包契約規定不合作或環保表現紀錄欠佳的承包商相關扣款等規定。

**表 7-1 工程環境影響減輕措施建議表**

影響	建議在工程進行期間採取的措施
空氣品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開挖裸土及車輛經常行駛之路線定時灑水：避免工地附近路面泥沙堆積，尤其是雨後放晴，更須灑水沖洗附著之泥沙。並設置洗車台，駛出工地之車輛，需清洗車輛表面及輪胎，以免將工地之塵土帶出工地外。</li> <li>• 砂石、物料之堆置及運輸過程均需加以覆蓋：運輸車輛車斗需予覆蓋，車行路面需予鋪設適當材質，以防塵土飛揚，並嚴格限制車輛不得超速超載。</li> <li>• 沿施工範圍築高度2.4公尺高之施工圍籬，可減少直接受風的機會，亦可防止塵土飛揚及保障使用人之安全。</li> </ul>

影響	建議在工程進行期間採取的措施
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 選用良好之施工機具及運輸卡車，定期維護保養，以維持機件正常運轉，減少廢氣排放量及降低排放濃度。</li> <li>● 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。</li> <li>● 使用特設的獨立通風管道和排氣點抽走和排放裝修氣味，防止氣味污染中央空調系統。</li> <li>● 裝修氣味的排放點應設於易於消散的地點，並遠離民眾的地方。</li> <li>● 使用風扇及抽風機等機械通風設施抽走氣味。</li> <li>● 使用吸味和過濾物料/設備吸走刺激性和揮發性氣味。</li> <li>● 使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少氣味造成的滋擾。</li> </ul>
塵埃	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用緊貼的圍板圍封裝修範圍。</li> <li>● 水泥、砂粒、泥頭或其他易生塵埃的物料必須妥為覆蓋或保持濕潤。</li> <li>● 進行破碎、打磨、磨牆或鋸木的工序前須噴水。</li> <li>● 在打磨、磨牆和鋸木的機器上安裝吸塵機。</li> <li>● 保持良好的工地管理作業模式和經常清洗周圍環境。</li> <li>● 使用有蓋的貯存器運送易生塵埃的物料。</li> </ul>
噪音	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 將高噪音工作安排在非限制時間和人流最少的時間進行。</li> <li>● 張貼通告，預先通知受影響的周邊民眾進行高噪音工作的時間表。</li> <li>● 使用低噪音機器，例如利用油壓夾碎機進行拆卸工程。</li> <li>● 操作高噪音機器時使用隔音屏障或吸音設備。</li> <li>● 在高噪音機器上安裝消聲器。</li> <li>● 在工作台和高噪音機器下面放置膠蓆/墊。</li> </ul>
地下水質	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 工區設置足夠的抽水機、發電機，預防豪雨、颱風等天然因素，所帶來之大量雨水釀成災害，基地鄰近排水溝並定期清除淤泥，確保水溝暢通。工地四周應視實際需要設置截水溝與進水坑，以收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外</li> </ul>
拆卸廢料	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 為裝修期間處所產生的裝修廢物保存記錄。</li> <li>● 要求工人即時移走裝修工程產生的廢物，以免堆積。必要時，可劃定暫存區放置等待移走的廢物。</li> <li>● 鼓勵工人使用有蓋的輪式垃圾桶/手推斗運送和存放裝修廢物。桶身上亦</li> </ul>

影響	建議在工程進行期間採取的措施
	<p>可附上標籤，用以識別產生裝修廢物的承包商。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在發給負責裝修工程的各承包商的作業要求說明中，清楚說明如何棄置廢物。</li> <li>• 先行把不可再造物料中的惰性物料（例如泥土、混凝土和磚塊）和非惰性物料（例如一般垃圾）加以分開，然後安排適當處置。</li> <li>• 指定不同的範圍/回收箱收集不同種類的可再造物料，例如紙張、木材、金屬和塑膠。</li> <li>• 與回收商安排時間，定期回收可再造物料。</li> </ul>
溶劑及油漆	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 剩餘的油漆和溶劑應盡量再用。</li> <li>• 已乾結的油漆（非化學廢物）可作一般廢物處置。</li> </ul>

資料來源：本團隊彙整。

## 7.2. 節能減碳分析

未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97年10月17日核定本）相關政策要求辦理。

- 一. 規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。
- 二. 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定(108 年 8 月修訂，於 110 年 1 月 1 日施行)，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積 60%以上。建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、



消防車輛救災活動空間及無須鋪設地面材料部分，其地面材料之綠建材使用率應達 20% 以上。

- 三. 建議增設太陽光電發電系統工程，視服務區氣候考量太陽能光電設置之效益，包括維修、維護之方便性未來更新太陽能板之彈性，以達節能之效果。
- 四. 設置雨水貯留供水系統：雨水貯留供水系統，係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，可用景觀植物灌溉、廁所沖洗等。
- 五. 選用節能燈具：採用節能燈具，如採用 T5、LED、省電燈泡等；採用易於清潔維護之高效率燈具，可減少清潔維護負擔亦可節省能源。
- 六. 空調採分區設計：建議將服務大廳之空調平面層拆分為幾個空調區域，在每個區域內設置 2 套不同系統之室內機供應空調，依照各時段負載需求，僅開啟部分空調主機，可達節能效果。

### 7.3. 是否需進行環境影響評估

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 5 條：道路之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 一. 高速公路或快速道（公）路之興建。
- 二. 道（公）路興建或延伸工程、高速公路或快速道（公）路之延伸工程或連絡道路、交流道之興建，符合下列規定之一者：
  - (一) 位於國家公園。
  - (二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (三) 位於重要濕地。

- (四)位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
  - (五)位於水庫集水區。
  - (六)位於海拔高度一千五百公尺以上。
  - (七)位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，長度二·五公里以上；其同時位於自來水水質水量保護區，長度一·五公里以上。
  - (八)位於特定農業區之農業用地，長度二·五公里以上，或其附屬隧道、地下化工程長度合計一公里以上。
  - (九)位於山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區、都市土地或非都市土地，其附屬隧道或地下化工程長度合計一公里以上。
  - (十)位於都市土地或非都市土地，其附屬高架路橋、橋梁或立體交叉工程長度合計五公里以上。
  - (十一) 位於非都市土地，長度十公里以上。
- 三. 道（公）路、高速公路或快速道（公）路之拓寬，符合下列規定之一者：
- (一)位於國家公園，長度二·五公里以上。
  - (二)位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，長度一公里以上。
  - (三)位於重要濕地，長度一公里以上。
  - (四)位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，長度一公里以上。
  - (五)位於水庫集水區，長度一公里以上。
  - (六)位於海拔高度一千五百公尺以上。
  - (七)位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，拓寬寬度增加一車道之寬度以上且長度五公里以上。

(八)位於特定農業區之農業用地，拓寬寬度增加一車道之寬度以上且長度五公里以上。

(九)位於非都市土地，拓寬寬度增加一車道之寬度以上且長度十公里以上。

四. 既有高架路橋、橋梁或立體交叉工程之重建或拓寬，並銜接既有道路，符合下列規定之一者：

(一)位於國家公園，長度二·五公里以上。

(二)位於野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或水庫集水區，長度五百公尺以上。

(三)位於海拔高度一千五百公尺以上。

(四)長度五公里以上。

前項第二款或第三款所定長度，應將高架路橋、橋梁、立體交叉工程、隧道、地下化工程、匝道或引道之長度，合併計算。

第一項第四款所定高架路橋、橋梁或立體交叉工程，其匝道或引道以高架方式興建者，應將匝道或引道之長度，納入高架路橋、橋梁或立體交叉工程之長度合併計算。

本案係國道服務區之小規模增建及裝修，非屬上開法令規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。



## 第8章 財務可行性

### 8.1. 東山及關廟服務區經營現況分析

東山及關廟服務區目前委託南仁湖育樂股份有限公司(以下簡稱「南仁湖公司」)經營，東山服務區委託經營期間自民國(以下同)102年4月16日起至108年4月30日止，關廟服務區委託經營期間自民國(以下同)103年11月23日起至108年4月30日止，續約委託經營期間自108年5月1日起至111年4月30日止。以下就南仁湖公司提供之近4年(104年至107年)東山及關廟營業所綜合損益表予以分析經營現況。

#### 8.1.1. 收入面

##### 一. 專櫃銷貨收入總額及專櫃銷貨(抽成)收入

依據南仁湖育樂股份有限公司東山及關廟營業所(以下簡稱東山及關廟服務區)104年至107年度之綜合損益表，其收入來自於東山及關廟服務區各專櫃之銷貨收入，營業空間區分為自營櫃位以及協力廠商專櫃兩種，依據國際會計準則公報第18號「收入」之規定，東山及關廟服務區之交易型態並未暴於與銷售商品或提供勞務有關之重大風險與報酬，符合「代理人」之定義，故將「專櫃銷貨收入總額及專櫃銷貨成本」互抵以「淨額」認列，認列為「專櫃銷貨(抽成)收入」。

分析「專櫃銷貨收入總額」與「專櫃銷貨(抽成)收入」之關係，其中「專櫃銷貨(抽成)收入」約占「專櫃銷貨收入總額」之23% (詳表 8-1)。

彙整104年至107年東山及關廟服務區之專櫃銷貨收入總額(詳表 8-1)，可知近4年來專櫃銷貨收入總額均超過3.1億元，尤其是105年度更超過3.4億元，於105年達

高峰後，106 年至 107 年呈現衰退。

**表 8-1 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度專櫃銷貨收入分析表**

單位：元

項目/年度	104 年	105 年	106 年	107 年
專櫃銷貨收入總額	329,525,836	342,488,637	329,469,859	319,624,141
專櫃銷貨(抽成)收入	76,520,800	77,395,555	74,714,939	72,144,759
抽成比例	23%	23%	23%	23%

資料來源：東山及關廟服務區財務報表，本計畫整理。

## 二. 總收入

依據東山及關廟服務區 104 年至 107 年度之綜合損益表，其營業收入主要有專櫃銷貨(抽成)收入、佣金收入、自營銷貨收入、餐飲服務收入以及其他收入等項目，其中占總收入比例最高者為「專櫃銷貨(抽成)收入」，近 4 年來平均約占總收入之 54%。

彙整東山及關廟服務區 104 年至 107 年之總收入(詳表 8-2 及圖 8-1)，可知近 4 年來總收入均超過 1.3 億元，尤其是 105 年度超過 1.46 億元，總收入於 105 年達高峰後，106 年及 107 年呈現衰退趨勢。

**表 8-2 東山及關廟服務區民國 104 年至 107 年度收入統計表**

單位：元

項目/年度	104 年	105 年	106 年	107 年
專櫃銷貨(抽成)收入	76,520,800	77,395,555	74,714,939	72,144,759
佣金收入	36,586,511	40,369,437	40,247,861	32,282,560
自營銷貨收入	7,376,786	16,773,705	19,645,207	18,613,233
餐旅服務收入	8,265,094	9,102,278	9,234,256	7,513,319
其他收入	1,671,940	1,036,296	752,269	42,675
營業外收入	1,746,743	1,657,902	1,636,779	1,851,406
總收入	132,167,874	146,335,173	146,231,311	132,447,952

資料來源：東山及關廟服務區財務報表，本計畫整理。

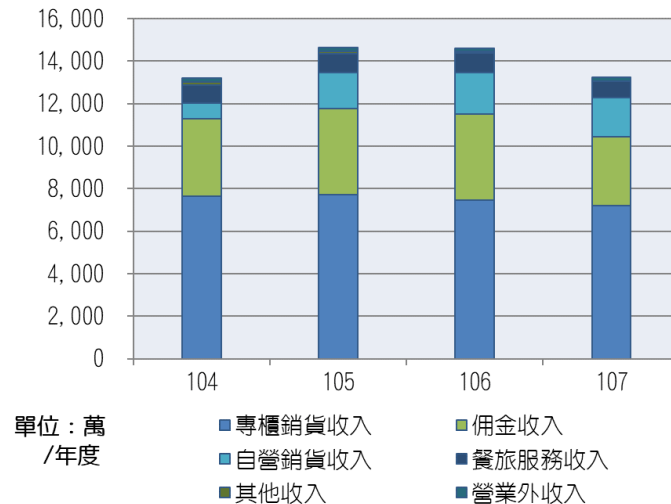


圖 8-1 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總收入

分析東山及關廟服務區總收入於 104 年至 107 年度之各年度變動率(詳圖 8-2)，僅 104 年至 105 年度為正成長，自 105 年至 107 年度均呈現負成長，經計算 104 年至 107 年度之各年平均變動率為 0.41%。

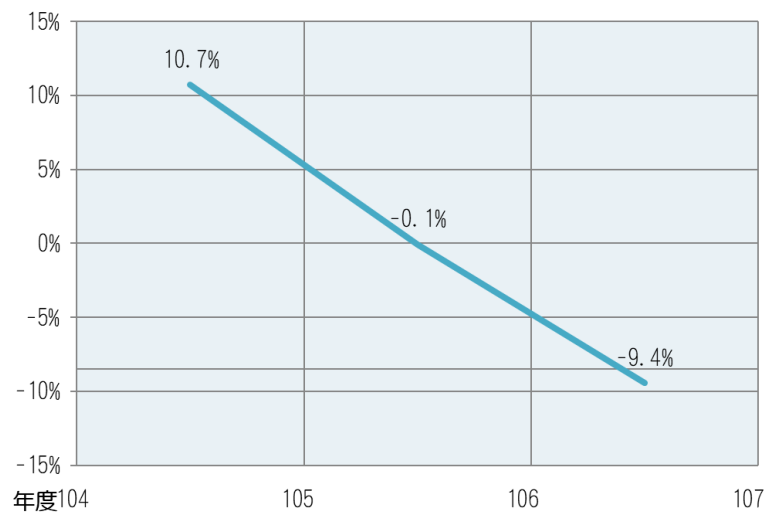


圖 8-2 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總收入變動率

### 8.1.2. 服務人次與人均消費金額分析

受限於各國道服務區之停車位係為便於民眾暫停作短暫休憩、中途餐飲而設，並未針對使用者收取停車費，故難以統計實際各服務區之服務人次，故以各年度服務區統計之各專櫃開立之總發票張數定義為服務人次。經彙整東山及關

廟服務區之 104 年至 107 年度之服務人次(詳圖 8-3 及表 8-3)，平均之服務人次分別約 275 萬人及 90 萬人(合計 365 萬人)，服務人次於 105 年達高峰後，106 年及 107 年呈現衰退趨勢，其與總收入近年之變動趨勢相近。

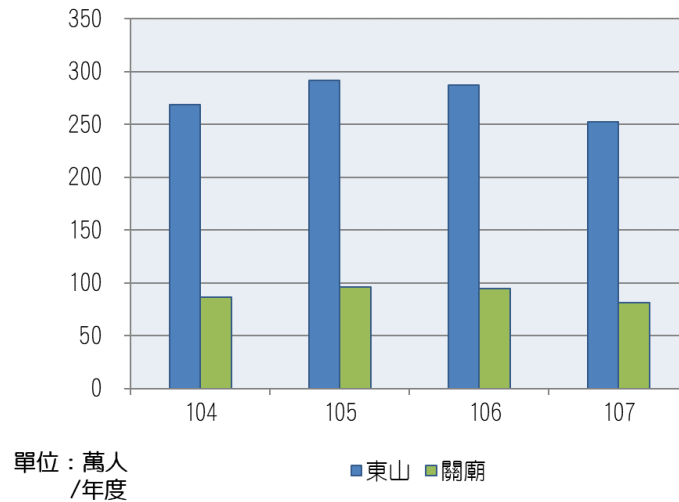


圖 8-3 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度之服務人次

以「專櫃銷貨收入總額」計算人均消費金額，則 104 年至 107 年度之人均消費金額約為 86.23 元至 95.78 元，近 4 年以 107 年為最高。

以「專櫃銷貨(抽成)收入」計算人均消費金額，則 104 年至 107 年度之人均消費金額約為 19.56 元至 21.62 元，近 4 年來亦以 107 年為最高。

表 8-3 104 年至 107 年度東山及關廟服務區人次及人均消費金額統計表

單位：人；元

項目/年度	104 年	105 年	106 年	107 年
東山服務人次(人)	2,689,107	2,913,765	2,872,211	2,520,856
關廟服務人次(人)	867,916	959,296	948,440	816,383
合計服務人次(人)	3,557,023	3,873,061	3,820,651	3,337,239
專櫃銷貨收入總額 人均消費金額(元)	92.64	88.43	86.23	95.78



項目/年度	104 年	105 年	106 年	107 年
專櫃銷貨(抽成)收入 人均消費金額(元)	21.51	19.98	19.56	21.62

資料來源：高公局，本計畫整理。

### 8.1.3. 支出面

彙整東山及關廟服務區 104 年至 107 年度之各年度總支出(詳圖 8-4 及表 8-4)，可知總支出於 106 年達高峰後，107 年略為降低，平均支出約在 1.37 億元左右。

表 8-4 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度總支出分析表

單位：元

項目/年度	104 年	105 年	106 年	107 年
總支出	123,105,064	139,293,607	145,297,807	138,814,401
總支出占收入比	93%	95%	99%	105%

資料來源：東山及關廟服務區財務報表，本計畫整理。

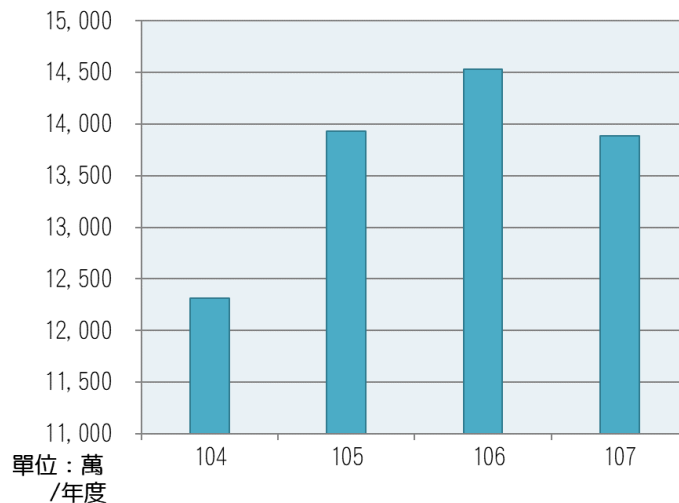


圖 8-4 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度總支出

### 8.1.4. 盈餘(虧損)面

東山及關廟服務區 104 年至 107 年之營運除 107 年外均為盈餘(詳圖 8-5 及表 8-5)，近 4 年之平均稅後盈餘約為 267 萬元，各年度的稅後盈餘為下滑之趨勢，建議東山及關廟服務區加強控管服務區之總支出，使總支出成長率小於

總收入之成長率，雖服務人次下降，仍能使盈餘維持穩定。

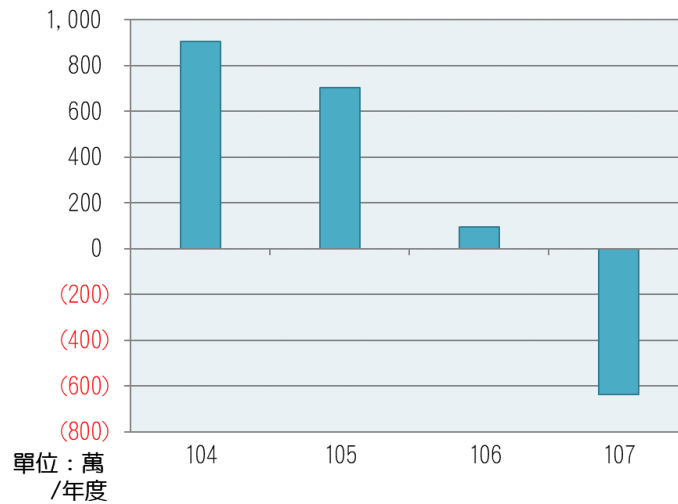


圖 8-5 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度稅後淨利(損)

表 8-5 東山及關廟服務區 104 年至 107 年度各年度稅後淨利(損)表

年度	104 年	105 年	106 年	107 年
稅後淨利(元)	9,062,810	7,041,566	933,504	-6,366,449
稅後淨利占收入比	7%	5%	1%	-5%

資料來源：東山及關廟服務區財務報表，本計畫整理。

#### 8.1.5. 小結

由前述之分析可知，東山及關廟服務區 104 年至 107 年度之營運成果，除 107 年為營運虧損外，其他年度尚為良好，但服務人次受大環境影響有衰退趨勢，致收入有衰退情形，使東山及關廟服務區之盈餘逐年減少致產生虧損。故建議東山及關廟服務區應注意可能影響服務人次之因素，暨加強總支出之控管，以掌握服務區之營運成果。

### 8.2. 基本假設參數

本案已委託民間機構經營，目前之委託經營契約將於 111 年 4 月屆滿，屆時將會重新招商，故本案之財務計畫係

完全以新計畫推估，惟受限於現有規模，仍會參酌目前民間機構之營運狀況，並納入本案目前之規劃內容，及考量未來社會經濟情勢對未來營運之影響。

為研析本案是否具有財務可行性，本團隊將透過東山及關廟服務區財務模型之建置，試算財務效益分析指標，以研析合理之權利金收取機制。

以下就東山及關廟服務區財務模型建置，所需之各項基本假設參數說明如下：

#### 一. 評估基期

本案之各項收入、成本與費用估算以 109 年為評估基期。

#### 二. 評估期間

本案之契約期間預計自 111 年 5 月至 120 年 4 月，共 9 年。

#### 三. 幣值基準

本案各年期各項成本及收益之估算，係以當年之幣值（current value）為基準，並考量物價上漲因素。

#### 四. 物價上漲率

參酌行政院主計總處歷史統計資料顯示，99 至 108 年之消費者物價指數年增率平均值約為 0.99%，另由行政院於 106 年 2 月第 3534 次會議討論通過之「國家發展計畫－106 至 109 年四年計畫暨 106 年計畫」，設定我國重要總體經濟目標，106 至 109 年平均平均消費者物價上漲率維持在 2.0% 以下。經過上述綜合考量，本案估計每年物價上漲率為 2%。

#### 五. 資本結構

本案因屬 ROT 之委託經營案，預估期初投資金額不高，假設廠商可完全支應期初投資，因此預估本案之資本結構採自有資金比率 100% 方式進行。

## 六. 股東預期報酬率

股東預期報酬率即民間廠商參與本案之要求報酬率，本案為經營國道服務區，有關各國道服務區案例之股東要求報酬率約 5%~10%，且經營風險較低，綜合考量國道服務區經營與風險特性等因素，本案股東預期報酬率保守以 6% 作為設定，並作為後續財務效益指標之評估準則。

## 七. 折現率

本案現金流量係按加權平均資金成本（**Weighted Average Cost of Capital ; WACC**）予以折現，以計算計畫財務效益。加權平均資金成本是將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本，其反應此計畫取得資金的平均成本，可視為此投資計畫的機會成本，即加權平均資金成本可視為投資計畫的必要報酬率，且評估投資案是否可行，會考量稅賦的影響，故以稅後加權平均資金成本作為計畫折現率。

【稅後加權平均資金成本 = 自有資金比率 × 股權資金成本 + 負債比率 × 融資利率 × (1 - 稅率)】

經估算，本案之折現率為 6%。

## 八. 各項稅賦

### (一) 營利事業所得稅

依據 107 年 2 月 7 日修正後所得稅法第 5 條第 5 項規定，自 107 年度起，營利事業所得稅稅率為 20%；107 年度及 108 年度全年課稅所得額超過 12 萬元未逾 50 萬元者，分別適用 18% 及 19% 稅率。

### (二) 地租

東山及關廟服務區基地考量 ROT 部分基地之出租面積約為 12,730m<sup>2</sup>，係提供民間機構營運，故民間機構需繳納土

地租金。

表 8-6 東山服務區出租面積計算表

地號	面積 (平方公尺)	使用土地面積 (平方公尺)	109 年申報地價 (元/平方公尺)	109 年申報地價 總額(元)
大客段枋子林 小段 0095-0	60,940	2,923	130	380,042
大客段枋子林 小段 0076-0	44,416	821	130	106,786
大客段枋子林 小段 0058- 0144	34,243	379	130	49,265
ETC		(17)	130	(2,193)
合計	139,599	4,107		533,900

資料來源：高公局提供，本計畫整理。

表 8-7 關廟服務區出租面積計算表

地號	面積 (平方公尺)	使用土地面積 (平方公尺)	折減 比率	109 年申報 地價(元/平 方公尺)	109 年申報 地價總額 (元)
龍崎區中坑子 段 0876	129,982	5,781		140	809,340
關廟深坑子段 0780-0024	91,957	2,245		270	606,150
ETC		(16)		140	(2,184)
ETC		(16)		140	(2,184)
ROT 增建面 積(北上站)		146(註)		140	20,440
ROT 增建面 積(南下站)		146(註)		140	20,440
合計	221,939	8,287			1,452,002

資料來源：高公局提供，本計畫整理。

註：後續應以民間機構實際增建使用面積計算土地租金。

#### 1. 增改修建期間土地租金可依興建期間計算方式計收

依 108 年 3 月 26 日台財促字第 10825507750 號函說明，促參法第 9 條規定，該法第 8 條第 1 項各款之新建、增

建、改建、修建(以下簡稱興建)或營運工作，得就該公共建設之全部或一部為之。爰促參法第 8 條第 1 項第 4 款所定民間機構投資增建、改建及修建行為，依促參法第 9 條規定屬興建。

按 104 年 12 月 30 日修正促參法第 8 條及第 9 條立法說明，所定增建、改建及修建係依建築法第 9 條規定修正。促參 ROT 案公共建設，屬建築法第 4 條所稱建築物，其增建、改建及修建須符合建築法第 9 條規定，該增建、改建及修建期間土地租金，得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(下稱促參土地租金優惠辦法)規定，按興建期間之土地租金計算方式計收。

## 2.108 年 12 月 2 日修正促參土地租金優惠辦法第 2 條

108 年 12 月 2 日修法前促參土地租金優惠辦法第 2 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定，公有土地之租金，興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金；營運期間按國有出租基地租金計收標準 6 折計收，但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6%為上限。有主辦機關反映民間業者希望不以申報地價為計算基礎，或採定額計算方式辦理，以減輕租金不確定風險。

為利主辦機關實務執行，並確保土地年租金計收足以支應當期地價稅稅額，主管機關於 108 年 12 月 2 日頒布修正促參土地租金優惠辦法第 2 條，第 1 項興建期間租金，修正為按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間租金修正為按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。第 2 項配合刪除，現行條文第 3 項移列第 2 項，並增訂第 3 項，規定租金相關事項應於投資契約載明。

**表 8-8 促參土地租金優惠辦法第 2 條修正條文對照表**

修正條文	修正前條文	說明
<p>第二條</p> <p>公有土地之年租金依下列規定計算：</p> <p>一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。</p> <p>二、營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價2%計收。</p> <p>三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。</p> <p>前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。</p>	<p>第二條 公有土地之租金依下列規定計算之：</p> <p>一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。</p> <p>二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準6折計收。<u>但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以6%為上限。</u></p> <p>三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。<u>依前項第2款、第3款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。</u></p> <p>依第1項或前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。</p>	<p>第1項第2款營運期間租金，參考「國有非公用土地設定地上權作業要點」第5點規定，修正為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分，按當期申報地價及課徵地價稅稅率乘積，加計簽約當期申報地價2%計收，即營運期土地年租金=土地使用面積×當期申報地價×課徵地價稅稅率+土地使用面積×簽約當期申報地價×2%。</p>

資料來源：行政院公報，本研究自行彙整。

### 3.109 年 5 月 7 日修正促參土地租金優惠辦法第 4 條、第 5 條

109 年 5 月 7 日修正促參土地租金優惠辦法第 4 條、第 5 條規定，促參案如因傳染病或其他重大災害等不可抗力致影響興建、營運，均非原計畫評估階段或簽訂投資契約當時

所能預見，基於主辦機關與民間機構為夥伴關係，且維持公共服務不中斷，及維護公共利益與公平正義，促參土地租金優惠辦法第 4 條增列主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳租金之事由。又配合嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例之施行期間，第 5 條增列第 2 項規定。

**表 8-9 促參土地租金優惠辦法第 4 條、第 5 條修正條文對照表**

修正條文	修正前條文	說明
<p>第四條 出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由致不能依原定土地使用計畫使用，<u>或因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由致影響興建、營運者</u>，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。</p>	<p>第四條 出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由，致不能依原定土地使用計畫使用者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。</p>	<p>促參案如因傳染病或其他重大災害等不可抗力致影響興建、營運，均非原計畫評估階段或簽訂投資契約當時所能預見，基於主辦機關與民間機構為夥伴關係，且維持公共服務不中斷，及維護公共利益與公平正義，參照國有非公用不動產出租管理辦法第二十八條第一項減免逕予出租不動產租金，及旅行業管理規則第六十四條第二項暫時發還原繳保證金規定，增列主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳租金之事由，並酌修文字。</p>
<p>第五條 本辦法自發布日施行。 <u>本辦法中華民國一百零九年五月七日修正條文，自一百零九年一月十五日施行。</u></p>	<p>第五條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>配合嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例之施行期間，爰增列第二項規定。</p>

資料來源：行政院公報，本研究自行彙整。

#### 4. 土地租金計算方式



故地租之繳納係依修正後促參土地租金優惠辦法第 2 條及土地稅法第 16 條及第 20 條規定辦理，意即增改修建期地租計算方式，採當期申報地價 × 地價稅率 1% 計收，營運期地租計算方式-國有土地出租費率 5% 之 6 折(即為 3%)，此 3% 拆分為 1%(依當期申報地價計算)及 2%(依簽約當期申報地價計算)。

本案土地租金計算方式參酌高公局近期服務區委託經營案例加上 1%(依當期申報地價計算)後再加計營業稅繳交。計算公式為：

$$\text{增改修建期} = \text{土地使用面積} \times \text{當期申報地價} \times (1\% + 1\%) \times (1 + 5\%)$$

$$\text{營運期} = \text{土地使用面積} \times \text{當期申報地價} \times (1\% + 1\%) \times (1 + 5\%)$$

$$+ \text{土地使用面積} \times \text{簽約當期申報地價} \times 2\% \times (1 + 5\%)$$

依以上計算公式及 109 年 1 月土地公告地價資料計算之，估計未來地價上漲率訂為每 2 年調漲 5%，並假設第 1 次調增公告地價於 111 年，作為後續財務試算基礎。後續實際基地出租面積以民間機構所提 ROT 增建方案為準。

表 8-10 分年土地租金表

年度	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年
土地租金 (千元，含稅)	36	87	90	90	92
年度	116 年	117 年	118 年	119 年	120 年
土地租金 (千元，含稅)	92	94	94	97	32

資料來源：本計畫整理。

### (三) 地價稅

依土地稅法（104 年 7 月 1 日修正）第 3 條規定，地價稅之納稅義務人為土地所有權人，因本案未來擬向民間機構收取地租，已將地價稅隱含至地租內，故不另向民間機構收取地價稅。

#### (四) 房屋稅

依房屋稅條例（103 年 6 月 4 日修正）第四條規定，房屋稅向房屋所有人徵收之，故本案不向民間機構收取房屋稅，係以定額權利金之徵收以涵蓋高公局應繳交之房屋稅。

#### (五) 營業稅

本案適用營業稅率為 5%，惟營業稅具進銷項互抵及留抵稅額之稅賦特性，故本案暫不計算營業稅。

### 8.3. 基本規劃資料

本案之基本規劃資料項目，包含投資金額、營運收入及營運支出；營運收入為銷貨收入及其他收入；營運支出為銷貨成本、薪資支出、水電瓦斯費、清潔費用、修繕費、折舊費用及其他費用等。

#### 8.3.1. 投資金額預估

本案之東山及關廟服務區則由民間機構進行增建及整修，整修及增建工程皆以不影響國道服務區之營運服務為原則。服務大廳規劃投資金額為第一年 100%，投資金額細項說明請詳第 6 章。投資金額加計物價調整因素後約為 1.53 億元（當年幣值）。

#### 8.3.2. 營運收入預估

##### 一. 銷貨收入

因服務區之銷貨收入與該服務區所在區位、用路人消費力及用路人來客數相關，考量東山及關廟服務區皆已進入營運穩定期，且因尚難統計實際之來客數，故銷貨收入之估算係參考東山及關廟服務區 108 年度開立發票次數(相當於服務人次)，與該服務區 108 年度平均每開立一張發票之金額(相當於平均消費金額)，並配合未來開立發票次數成長率計算之。

東山及關廟服務區每開立一張發票金額係以 140.90 元及 111.50 元為基準計算，平均每年開立發票次數則依據東山及關廟服務區每月提報予高公局資料，以 108 年開立發票次數約 266 萬次及 82 萬次為基準估計。分析東山服務區 105 年至 108 年之逐年開立發票次數成長率約為 -1.43%、-12.23% 及 5.66%，自衰退轉為正向成長。分析關廟服務區 105 年至 108 年之逐年開立發票次數成長率約為 -1.13%、-13.92% 及 0.52%，自衰退轉為微幅正向成長。因用路人至國道服務區之消費習慣已建立，且東山及關廟服務區重新招商後，除服務區營運空間增加外，未來營運廠商進駐後將重新裝修服務大廳，且規劃嶄新賣店及休憩空間，故營運初期消費者因新鮮感帶動開立發票次數成長率較高，但受限於國道之車流量限制，成長率仍較為保守，故 108 年至 110 年廠商續約經營期間及新廠商裝修期間開立發票次數成長率本顧問估計為 0.1%，自 112 年整修完畢後開立發票次數成長率為 5%，爾後營運進入穩定期，故成長率逐年趨緩，故推估營運期間每年開立發票次數成長率為 5%~0.5%。

表 8-11 東山服務區銷貨收入推估表

年度	全年開立發票次數	開立發票次數成長率 (%)	平均每開立一張發票金額(元)	年銷貨收入(千元)	
109	2,666,083	0.0%	140.90	375,657	
110	2,668,749	0.1%	140.90	376,032	
111	1,788,062	0.1%	140.90	251,942	註 1
112	2,816,198	0.5%	140.90	396,808	
113	2,957,008	5.0%	140.90	416,649	
114	3,016,148	5.0%	140.90	424,982	
115	3,046,309	2.0%	140.90	429,231	
116	3,076,772	1.0%	140.90	433,524	
117	3,107,540	1.0%	140.90	437,859	

年度	全年開立發票次數	開立發票次數成長率(%)	平均每開立一張發票金額(元)	年銷貨收入(千元)	
118	3,123,078	1.0%	140.90	440,048	
119	3,138,693	0.5%	140.90	442,248	註 2
120	1,046,231	0.5%	140.90	147,416	

註 1：民國 111 年實際營運 8 個月。

註 2：民國 120 年實際營運 4 個月。

表 8-12 關廟服務區銷貨收入推估表

年度	全年開立發票次數	開立發票次數成長率(%)	平均每開立一張發票金額(元)	年銷貨收入(千元)	
109	115,739,099	0.0%	111.50	115,739	
110	115,854,779	0.1%	111.50	115,855	
111	77,622,685	0.1%	111.50	77,623	註 1
112	118,762,717	0.5%	111.50	118,763	
113	121,137,904	2.0%	111.50	121,138	
114	123,560,715	2.0%	111.50	123,561	
115	124,796,286	2.0%	111.50	124,796	
116	126,044,256	1.0%	111.50	126,044	
117	127,304,766	1.0%	111.50	127,305	
118	127,941,221	1.0%	111.50	127,941	
119	128,580,916	0.5%	111.50	128,581	註 2
120	42,860,305	0.5%	111.50	42,860	

註 1：民國 111 年實際營運 8 個月。

註 2：民國 120 年實際營運 4 個月。

## 二. 其他收入

參酌東山及關廟以及其他國道服務區(西螺、新營、古坑)近 3 年財務報表，分析各國道服務區目前實際經營情況，近 3 年其他收入平均佔銷貨收入淨額約為 0.14%~2.16%，平均值約為 0.82%，故以當年銷貨收入的 1%估列之。

### 8.3.3. 營運成本及費用預估

## 一. 銷貨成本

主要為專櫃成本及其他營業成本，分析各國道服務區目前實際經營情況，銷貨成本平均佔銷貨收入淨額為 67%~78%，平均值約為 74%，故以當年銷貨收入的 74% 估列之。

## 二. 薪資支出

薪資支出之估算係考量東山及關廟服務區之面積及服務範圍，估算員工人數約需 63 人(詳表 8-13)，考量於本案經營期間，員工人數應配合業務量成長而有增加。以平均每位員工年薪以 44 萬元為基準計算。每年薪資支出成長率以 2% 計算之。薪資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，此部分均為委外之費用，包括於清潔費用及其他費用中。

**表 8-13 東山及關廟服務區員工人數估計表**

類別	人數(人)
現場管理人員	6
服務台服務人員	6
賣場工作人員	51
合計	63

資料來源：本計畫整理。

## 三. 水電瓦斯費

參酌東山及關廟服務區 107 年度現況水電瓦斯費用每年約 1,397 萬元，依照物價上漲率推估 111 年水電費約 1,482 萬元，未來評估期間每年將配合物價上漲率計算之。

## 四. 清潔費用

包含賣場、廁所之清潔費以及景觀之維護費，清潔費用之估算係參酌東山及關廟服務區 104 至 107 年度現況清潔費用平均每年約 2,623 萬元，另考量機關於委託管理項目標

準規範中新增工作範圍及用路人使用率增加所衍生之費用，依照物價上漲率推估 111 年清潔費用約 3,314 萬元，未來評估期間每年將配合物價上漲率計算之。

#### 五. 修繕費

參酌東山及關廟服務區 104 至 107 年度現況修繕費平均每年約 1,095 萬元，另考量機關於委託管理項目標準規範中新增工作範圍及用路人使用率增加所衍生之費用(含免治馬桶、感應式水龍頭維管費用)，依照物價上漲率推估 111 年修繕費約 1,238 萬元，未來評估期間每年將配合物價上漲率計算之。

#### 六. 折舊費用

參酌行政院主計處頒行財物分類標準之財產分類明細表、行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量各項設施營運維修實務，本案固定資產皆以耐用年限與委託經營期間孰短者為各項設施之折舊年限，並以直線法提列折舊。

#### 七. 其他費用

包含保險費、郵電費、印刷費、燃料費、交際費等其他費用，依據東山及關廟以及其他國道服務區(西螺、新營、古坑)近 3 年財務報表，近 3 年其他費用平均佔銷貨收入淨額約為 0.02%~0.06%，平均值約為 0.03%，故以當年銷貨收入的 0.03%估列之，另考量機關於委託管理項目標準規範中新增工作範圍及用路人使用率增加所衍生之費用，推估 111 年其他費用約 255 萬元。

另有關東山及關廟服務區之委託管理費用參考資料請詳附件二。

### 8.4. 權利金評估

初步試算評估期間未含權利金之收支金額，視本案財務

狀況，衡酌是否收取權利金。倘經評估有收取權利金空間，再評估可計收權利金金額。

## 8.5. 財務分析方法

依上述基本假設及規劃資料，進行各項財務指標之評估。評估投資效益一般常採用現金流量分析法（Discount Cash Flow, DCF），故本案財務分析之評估方法亦採用此法；效益指標分析則以淨現值法（NPV）、內部報酬率（IRR）及回收年期法此三種分析指標評估各方案之投資效益。另計算自償率之指標作為參考。

### 一. 淨現值（Net Present Value, NPV）

淨效益現值乃是將計畫各年之現金淨流量，以適當之折現率折現後加總之數值，是計算投資計畫回收超過投資及預期報酬之金額。如淨效益現值大於 0，即表示此計畫對民間機構而言具有投資價值，淨現值愈大表示該計畫越具投資吸引力。

$B_t$ ：第  $t$  年之收益

$C_t$ ：第  $t$  年之成本

$i$ ：股東要求報酬率

$T$ ：許可期間

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

### 二. 內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR）

內部報酬率係指未來效益產生之現值等於成本投入時之折現率，亦即使計畫之淨效益現值等於 0 時之折現率，其為評估整體效益報酬率的指標，相當於一可行計畫效益的最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與股東要求報酬率，可以了解整體投資計畫之效益。當內部報酬率大於股東要求報酬率時，即表示對整體計畫而言，對民間機構具投資價值，比率愈高，此計畫越具投資效益。

$R_t$  : 第  $t$  年之收益

$C_t$  : 第  $t$  年之成本

$i$  : 折現率

$T$  : 許可期間

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

### 三. 回收年期法 (Pay Back Year, PBY)

本項指標係用以衡量投資成本回收期間之長短，以評估資金之週轉效率，係計算累計現金流入使股權淨現值等於 0 所需的年數，亦可視為計畫之損益兩平年數。回收年期愈短者，可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳。採當年幣值之現金流量計算投資回收期間者，稱為名目回收年期。採折現後之現金流量計算投資回收期間者，稱為折現回收年期。

$PV(CF_t)$  : 第  $t$  年的淨現金流量現值

$T$  : 折現後回收年限

$$\sum_{t=0}^T PV(CF_t) = 0$$

### 四. 自償率

依據促參法施行細則第 43 條(105 年 10 月修正)規定「自償能力指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。第一項所稱現金流入，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和。第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條優惠後之土地租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新支出之總額。」

$$\text{自償率} = \frac{\text{公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

## 8.6. 預計財務報表

預估財務報表詳附件三。



## 8.7. 自償能力及財務效益評估

本案由民間參與營運之財務分析，係依據前述設定之各項參數及基本假設，在尚未考量收取權利金前提下，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，分析結果詳表 8-14 所示。

表 8-14 財務效益評估表

項目	指標值	說明
淨現值	137,642 仟元	淨現值大於 0
內部報酬率	30.24%	大於折現率 6%
回收年期	民國 114 年(營運後第 4 年)	於特許期間內
折現回收年期	民國 115 年(營運後第 5 年)	於特許期間內
自償率	104.16%	大於 100%

由上述財務效益評估結果顯示，本計畫淨現值均為正值，內部報酬率大於折現率 6%，表示民間參與營運均具財務可行性，且主辦機關皆具有一定之權利金收取空間。

## 8.8. 融資可行性評估

本案預估期初投資金額不高，參酌服務區實際案例，廠商多以自有資金支應期初投資；且因本案採 ROT 方式辦理，故本案後續如有融資之需求，需民間機構自行提供其他擔保品方有可行性。

## 8.9. 敏感度分析

由於本案為預估性質，為瞭解影響財務計畫之重要因子及本財務計畫對因素變動所產生風險之承受能力，將針對整體財務效益進行敏感度分析，以作為未來本案執行時風險控管與營運策略調整之參考依據。為了解分析之變動項目包含營運收入及營運費用等因子之變動情況，進行敏感度分析詳如后述。

各變動因子對淨現值變化之結果彙整詳表 8-15 所示。

表 8-15 敏感度分析彙整表

風險來源	變動比率						
	300%	200%	100%	0%	-10%	-20%	-30%
期初投資變動率	300%	200%	100%	0%	-10%	-20%	-30%
淨現值(百萬元)	(232)	(97)	22	138	149	161	172
變動百分比	-269%	-170%	-84%	0%	8%	17%	25%
營業收入變動率	9.0%	6.0%	3.0%	0.0%	-3.0%	-6.0%	-9.0%
淨現值(百萬元)	386	303	220	138	55	(29)	(131)
變動百分比	180%	120%	60%	0%	-60%	-121%	-195%
營運費用變動率	9.0%	6.0%	3.0%	0.0%	-3.0%	-6.0%	-9.0%
淨現值(百萬元)	(102)	(13)	62	138	213	288	363
變動百分比	-174%	-109%	-55%	0%	55%	109%	164%

資料來源：本計畫整理。

### 一. 期初投資敏感度分析

在其他參數不變下，當期初投資增加 200%時，淨現值轉為負數，淨現值變動率達-170%，顯示期初投資對於本案較其他因素不敏感。

### 二. 營運收入敏感度分析

在其他參數不變下，當營運收入降幅達 4%時，即營運收入降為原本之 96%時，則淨現值趨近於 0，即該案為維持損益兩平，分年營業額至少需達現行預估之 96%；在其他參數不變下，當營運收入降幅達 6%時，淨現值轉為負數，淨現值變動率達-121%，較營運費用之變動率高，可知本案之營運收入之敏感度高於營運費用敏感度。因此營運收入之增減對於計畫之敏感性較高。

### 三. 營運費用敏感度分析

在其他參數不變下，當營運費用增幅為 6%，淨現值轉為負數，淨現值變動率為-109%，較營運收入之變動率略低，

顯示營運費用對於本案之敏感度僅次於營運收入。



## 第9章 民間參與可行性綜合評估

### 一. 土地取得可行性

#### (一) 東山及關廟服務區

就土地權屬而言，土地所有權人為中華民國，土地管理機關為高公局；就土地使用分區及使用地而言，屬非都市土地山坡地保育區，土地使用編定為交通用地。

#### (二) 土地取得方式

委託營運範圍以用地範圍內之建築物及戶外空間為管理標的物，維持與目前相同，故用地取得方式並無變革。

### 二. 法律可行性

本案屬促參法所定「交通建設」，主辦機關為交通部，執行機關得為高公局，民間參與模式為促參法之營運移轉（OT）模式，以及增、改及修建營運移轉（ROT）模式。

### 三. 市場可行性

國道服務區為用路人長時間駕駛之中繼站，除提供餐飲及商品販售外，主要可提供駕駛人休息、加油、國道資訊、廁所、停車場、戶外休憩等服務，且對於高速公路用路人有極佳的便利性，故基本客源穩定，相較於周邊一般大型商場或其他通路，有一定的市場區隔，競爭影響不大。

高公局倡導以「服務為導向」的管理理念，本著「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念，結合「當地風土文化」、「生態環保教育」、「觀光休憩功能」、「交通資訊服務」之創新服務，使服務區的功能提升為兼具休憩、教育、觀光之重要景點，以塑造「一區一特色」的服務區。

### 四. 技術可行性

分析東山及關廟服務區建築物使用年限，約為 18 年，因建築物耐用年限尚未屆滿，若以服務區通案之整修項目為

建築物外觀、廁所及地坪整修等而言，則建議以 OT 模式辦理。但考量關廟服務區每逢假日及連續假日，提供之服務空間有不足的情況，或可綜合考量尚有容積率可增建之情況下，於現行服務區之空地部分規劃增建服務空間以滿足國道用路人之需求，如此則建議以 ROT 模式辦理。

本計畫投資內容為服務區服務大廳內部裝潢陳設之更新、環境景觀維護綠美化等項目，投資範圍以設置餐飲設備、休憩空間、當地觀光有關之農特產品賣場、陳列空間、人文樂活及行車服務相關設施，除關廟服務區之增改修建範圍外，餘均屬普遍性之裝修營繕工程及服務大廳之裝潢工程。

估算可能之期初投資金額，東山服務區考量現行規劃委託廠商經營之面積約需 5,300 萬元之裝修工程經費；關廟服務區增建工程經費約需 500 萬元之增建工程經費，另約需 480 萬之裝修工程經費。考量關廟服務區現行規劃委託廠商經營之面積約需 7,100 萬元之裝修工程經費。合計關廟服務區增建工程及裝修工程經費約需 8,100 萬元。

合計上述東山及關廟服務區之增建工程及裝修工程經費約需 1.47 億元。

## 五. 環境影響

本案係國道服務區之小規模增建及裝修，非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準規定範圍內應辦理環境影響評估者，故無須進行環境影響評估。

## 六. 財務可行性

由財務效益評估結果顯示，本計畫淨現值均為正值，內部報酬率大於折現率 6%，表示民間參與營運均具財務可行性，且主辦機關皆具有一定之權利金收取空間。

表 9-1 財務效益評估表

項目	指標值	說明
淨現值	137,642 仟元	淨現值大於 0
內部報酬率	30.24%	大於折現率 6%
回收年期	民國 114 年(營運後第 4 年)	於特許期間內
折現回收年期	民國 115 年(營運後第 5 年)	於特許期間內
自償率	104.16%	大於 100%

#### 七. 綜合評估結果說明

經綜合評估，初步顯示已具民間參與之可行性，未來招商時，民間機構將提出更具創意之構想，透過有效率之經營，本案可行性將更為提高。





## 第10章 公聽會提出之建議或反對意見

### 10.1. 辦理公聽會之內容

依促參法第 6 條之 1、促參法施行細則修正草案第 26 條與第 27 條規定，本計畫業已於可行性評估階段完成公聽會之辦理相關作業與辦理過程說明及照片如表 10-1 與圖 10-1 所示。

**表 10-1 公聽會相關作業與辦理過程說明**

日期	作業與辦理過程
108.11.06	以世曦民參字第1080033381號函提送本案5處服務區辦理公聽會計畫書暨各服務區公聽會簡報
108.11.15	電郵提送本案5處服務區辦理公聽會準備工作會議簡報資料
108.11.20	於高公局召開本案5處公聽會準備工作會議
108.11.26	公聽會舉行公告（業字第1081962273號）
108.12.16	下午2:00辦理關廟公聽會
108.12.17	上午10:00辦理東山公聽會
108.12.19	電郵提送公聽會會議紀錄初稿
108.12.24	公聽會會議紀錄上網公告

資料來源：本團隊彙整。



圖 10-1 公聽會會議過程照片

資料來源：本團隊彙整。

## 10.2. 辦理公聽會之意見

經於 108 年 12 月 16 日假關廟服務區北上站 1 樓會議室辦理關廟服務區公聽會，於 108 年 12 月 17 日假東山服務區會議室辦理東山服務區公聽會，會議紀錄（含與會人員意見、專家學者意見及主辦單位回應情形）請參閱附件四。與會人員及專家學者之意見經考量後納入本案規劃方向。

## 第11章 其他事項

### 11.1. 建議後續辦理方式

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. 先期計畫書內容撰擬。
- 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。

### 11.2. 促參法規定之其他事項

依促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理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。提醒主辦機關應依法令辦理可行性評估報告之審查與公開。



## 第12章 公共建設目的及民間參與方式

### 12.1. 公共建設目的

高公局之服務區經營管理政策係以「服務導向」，包括「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」四大理念，另要求民間機構落實平價策略，再以創新服務塑造各具特色之國道服務區；藉由本案之民間參與以及政府之履約監督，將可確保國道服務區之服務性及公益性，以達成服務高速公路用路人及永續經營目標，達本案之委託營運目的。

### 12.2. 公共建設類別及民間參與方式

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：一、交通建設及共同管道。」又依促參法施行細則第 2 條規定，國道服務區屬促參法所稱之交通建設。

本案為依促參法第 42 條及第 8 條第 1 項第 4 款及第 5 款規定，由主辦機關規劃以「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」(ROT)方式，及「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」(OT)方式，公告徵求民間參與案件，以提供國道用路人舒適之休憩空間。



## 第13章 民間參與期間及範圍

### 13.1. 公共建設契約期間

本案之許可年限，除參酌目前高公局最新(107年9月)委託經營之案例-中壢及湖口服務區之招商條件(採 OT+ROT 方式辦理為 9 年)訂定外，尚須考量本案之財務計畫訂定，為給予廠商合理之投資回收年限，因收取定額權利金及經營權利金( $X_1$  值等於 0、 $X_2$  值等於 0.3)之折現回收年期為營運期第 6 年，為使廠商於期初投資回收後尚有其他經營管理期間，爰將本案委託經營管理期間訂定為 9 年，包含增改修建及營運期間。

除此之外，高公局為達到服務區「營運服務不中斷」，另訂有「提前經營管理期間」及「展延經營管理期間」外，並未包含於委託經營管理期間內，詳后所述：

#### 一. 提前經營管理期間

高公局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，認為國道服務區有提前進行增改修建或經營管理之必要時，得於營運開始日前，經與民間機構協商後，以書面通知民間機構提前進行增改修建或經營管理。高公局指定民間機構提前增改修建及經營管理期間，不計入原有之委託經營管理期間。

#### 二. 展延經營管理期間

於委託增改修建經營管理契約期滿前，若高公局未能完成經營管理業務之招商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，高公局得指示民間機構展延經營管理期間。高公局得於契約期滿前 2 個月以書面通知民間機構於高公局指定之期

間內展延經營管理，最長以 1 年為原則。

## 13.2. 公共建設增改修建營運範圍

東山服務區建物門牌為臺南市東山區科里里枋子林 74-6 號，位於國道 3 號高速公路 319 公里處，土地總面積約 19.3 公頃，建築面積約 8,416.74 平方公尺，服務大廳建築面積約 5,643.42 平方公尺。

關廟服務區分為南北兩站，建物門牌為臺南市龍崎區楠坑里楠坑 12 號之 1，位於國道 3 號高速公路 363 公里處。總土地面積約 22.2 公頃(不包括主線)，建築面積約 12,388.68 平方公尺，南下、北上服務大廳建築面積各約 5,310.76 平方公尺。

### 一. 委託增改修建經營範圍

本案之增改修建項目為建物增建工程：於關廟服務區既有服務大廳旁空地辦理之增建。

東山服務區民間機構委託經營範圍包括餐廳及服務大廳、廠商辦公室等。

關廟服務區民間機構委託經營範圍包括：關廟服務區南站及北站，包括餐廳及服務大廳、廠商辦公室、後場空間等。

依財政部 108 年 8 月 20 日台財促字第 10825522280 號函釋，有關土地租金計收部分說明如下：「

- (一)主辦機關依促參法第 15 條第 1 項規定將公有土地提供民間機構使用，租金得予優惠。依促參法第 15 條第 2 項規定授權訂定之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」(下稱租金優惠辦法)規定，應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍計收土地租金。租金優惠辦法第 2 條第 3 項規定，依第 1 項或前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。



(二)促參案應就促參整體計畫全部範圍依規定計收土地租金，不得僅就具收益性空間建築投影面積計收。至依租金優惠辦法第 2 條第 1 項、第 2 項規定計收之租金，於經財務評估確有造成自償能力不足時，始得規劃減收(不得免收)機制，並應載明於招商文件及投資契約。」

爰本案之「所需用地」為民間機構經營之服務大廳、委託管理使用之辦公室、宿舍等範圍。

## 二. 委託管理範圍

本案服務區民間機構得自行規劃運用之空間，不包括高公局派駐現場管理人員使用之辦公室、宿舍(備勤室)、會議室、接待室、庫房等區域。



## 第14章 增建、改建及修建

鑒於促參法於 104 年 12 月 30 日完成修正，其中促參法第 8 條第 1 項第 4 款針對 ROT 之定義原為：「由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整修後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」。嗣後修正為：「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。」承前所述，本案關廟服務區為建築物之增建、改建及修建，是以未來擬以 ROT 方式辦理，另本案東山服務區尚不涉及建築物之增建、改建及修建，是以未來擬以 OT 方式辦理，欲將用語有所區分，故本案有關關廟服務區之「整建」之用語將為「增改修建」，有關東山服務區之「整建」之用語將為「整修」，合先敘明。

### 14.1. 工程調查及規劃

#### 14.1.1. 工程調查內容及分工

為使東山及關廟服務區能提供民眾使用國道時便利之休憩場所，及達成良好營運之目標，設施整修前須有妥善慎密之調查及規劃。以下說明辦理本案增改修建及整修工程至少應辦理之調查工作及規劃內容。

##### 一. 計畫及法令資料調查

東山及關廟服務區之工程內容涉及建築物增建、建築物室內設計裝修、施工及行政，故法令調查至少包括下列系統：

- (一)建築法令：建築法、建築法施行細則、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、建築物公共安全檢查簽證及申報辦法等。
- (二)消防法令：消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準等。

(三)其他相關法令：如勞工安全衛生法令、身心障礙者權益保障法、廢棄物清理法、高公局國道工程建築管理之相關規定。

上述法令係屬增改修建及整修工程規劃設計至少應遵守之法令，實際應遵行之相關法令應由民間機構自行檢討並依相關規定辦理。

## 二. 增改修建及整修工程行政程序調查

自規劃設計至竣工日止，至少應辦理下列行政程序調查：

- (一)依建築法第 9 條規定之建造行為須申請建築執照。
- (二)建築物空間用途或原核准使用執照內容不同之變更，應依建築物使用及變更使用辦法申請變更使用執照。
- (三)須申請室內裝修圖審。
- (四)須申報消防圖審、消防竣工查驗。
- (五)申請室內裝修竣工查驗、消防圖審竣工審查。
- (六)高公局工程標準作業程序-建築管理標準作業程序，須依據相關法令辦理各項檢討及使用執照變更，由建築師將定案之建築設計圖及原有使用執照，提送高公局申請執照變更審查及取得變更使用執照程序。

上述行政係屬整修工程規劃設計應辦理行政事宜，民間機構應於投標前審慎評估確實可行，並依規劃結果負責申領有關許可，高公局將協助因執行本案而須向相關機構申請證照或許可部分，高公局在法令許可及權責範圍內，協助申請用印與相關單位進行協調；但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得，高公局不必然保證協調之成就。

## 三. 土地及建築物資料調查

該類調查資料包括土地所有權狀、地籍圖謄本、建築物使用執照、使照圖及竣工圖說等資料。

上述建築物資料調查係屬本案增改修建及整修工程規劃設計應辦理事宜，應由民間機構負責檢討，高公局協助提供土地和建築物資料予民間機構，民間機構仍應自行查對及確保資料正確。

上述建築物調查係屬整修工程規劃設計應辦理調查事宜，應由民間機構負責辦理。

#### 14.1.2. 工程調查辦理方式

本案整修須辦理之各項調查，至少包括計畫及法令資料調查、增改修建及整修行政程序調查、土地及建築物資料調查、基地內建築物現況調查、基地環境調查、交通現況調查等。

##### 一. 民間機構負責事項

本案工程設計所需之事前調查，將由民間機構負責辦理，並負擔相關費用。營運的空間調整，應辦理變更使用目的，有關增建營業面積，廠商應評估是否應增加消防設備，並依相關法令規定辦理。

##### 二. 政府協助事項

(一)民間機構辦理委託經營管理範圍進行現勘作業，高公局應協助確認委託經營管理範圍，並說明設施內容現況，除在公告期間依高公局公告之現勘時間外，後續民間機構得視規劃設計需要，於簽約後至交付委託經營管理範圍期間，民間機構至遲必須於調查日 7 日前向高公局申請，以利相關配合作業，再次辦理現勘。

(二)高公局協助提供相關委託經營管理範圍圖面及必要文件，倘高公局提供文件不足或欠缺，民間機構應於需求發生或發現之日，旋即備妥具體項目及內容向高公局提出協助說明。惟民間機構應自行查對及確保資料正確。

表 14-1 工程調查與規劃辦理方式及權責分工表

項次	辦理項目		分工		辦理方式
			民間機構	高公局	
1	計畫及法令資料調查		辦理	-	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
2	整修工程行政程序調查		辦理	-	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
3	建築物資料調查	交付委託經營管理範圍空間調查	辦理	協助確認	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
		其他資料調查	辦理	協助提供資料	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
4	建築物現況調查	委託經營管理範圍空調、消防、結構、水電及瓦斯調查	辦理	協助提供諮詢	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
5	動線現況調查		辦理	協助確認	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
6	規劃設計		辦理	覆核	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
7	施工進度表		辦理	備查	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理
8	品質規劃及工程管控		辦理	備查	由民間機構負責，自行辦理或由其委託專業廠

項次	辦理項目	分工		辦理方式
		民間機構	高公局	
				商辦理，並作為施工期間之工程品質計畫書之依據
9	變更設計	辦理	覆核	由民間機構負責，民間機構自行辦理或委託專業廠商辦理

資料來源：本團隊彙整。

### 14.1.3. 工程調查建議時程

因工程調查作業為所有規劃、設計及施工作業之基礎作業，故建議民間機構於本案公告後，有意願申請參與者即可依高公局公告時間申請著手進行相關調查作業，並於簽約後即刻動員辦理。

## 14.2. 功能性要求或特殊規範

### 14.2.1. 期初投資金額及項目需求

參酌目前高公局最新(107年9月)委託經營之案例-仁德服務區之招商條件，為確保國道服務區之服務品質，本案之實際投資金額(包括各年投資金額、投資項目及完成投資之期程等)將依民間機構於招商階段遞送之投資計畫書-財務計畫辦理，有關公告招商所公佈之投資金額，係為預估值，非最低限制。惟自民間機構營運開始日起2年內，投資金額不得少於總投資金額(不含營業稅)之二分之一，且投資執行計畫書所列投資項目委託年期屆滿1年前執行完成。主要投資項目應包括建築物之增建、既有建物室內整修美化工程。

為落實一服務區一特色經營理念，民間機構應設定主題，提出投資規劃(包括但不限於範圍、面積、設施規格、種類、數量、投資金額、完成投資期程、施工及經營期間維護管理

規劃等)，使國道服務區成為休閒、遊憩、生態教育景點。

東山及關廟服務區之「期初投資項目需求」為營運資產清冊所列「必須返還資產」之範圍。因「期初投資項目需求」屬民間機構參與本案所必須投入之必要事項，故除另有特別約定外，於投資後應依最少期初投資金額所購置之設備（包括「期初投資項目需求」所購置之設備）登記於營運資產清冊，且於委託營運期間屆滿或本契約終止時，民間機構應返還予高公局。

民間機構應於營運每屆滿 1 年後 2 個月內，製作投資明細表(包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證)，送交高公局授權代表人核算投資金額，其中工程經費明細表、原始單據或發票影本等資料，於提交高公局前應經會計師簽證確認。民間機構投資項目、金額與經營管理執行計畫書不符時，應予補足；高公局授權代表人亦得通知限期改善。

#### 14.2.2. 期初投資項目功能需求

本案之關廟服務區期初投資需求為於現有建物旁空地增建建築，新增使用面積作為餐飲或零售櫃位使用。

期初投資項目功能需求為服務區室內整體空間及動線規劃與櫃位配置，整體服務區餐飲、零售櫃位、超商、在地特色產品展銷區等主要櫃位及提升公共服務設施之配置。

### 14.3. 工程細部設計規範

依基地現況、發展條件限制及可行性評估建議，經工程調查蒐集相關法令規定及計畫後，依法令規定、經營管理執行計畫書辦理規劃設計、相關行政程序及施工。東山及關廟服務區建築物增改修建及整修之工程細部設計規範說明如下。

#### 14.3.1. 基本設計功能規範



## 一. 辦理基本要求

- (一)民間機構整修工程設計應遵守中華民國所有法令、計畫、規範、標準及營運移轉契約所有文件等規定，並對設計成果負法律及營運移轉契約之所有設計責任。
- (二)為發揮民間參與之精神及彈性，以達成高公局及民間機構最大之營運利益，本設計功能規範所提列之各項規範僅為基本原則之規定，民間機構得於投資計畫書內提報較本規範為佳之各項規劃設計方案。

## 二. 室內建材色彩及材質規劃建議

- (一)符合建築物防火材料審材認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列三類：
  - (1) 第一類：耐燃材料及防火漆類。
  - (2) 第二類：防火門（窗）及防火牆類。
  - (3) 第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。
- (二)根據營業空間所需整體形象做色彩規劃，以舒適、明亮、自然為基本原則。避免過多裝飾，造成使用者不適。並應考量東山及關廟服務區特色形象。
- (三)裝修材質應考量日後清潔、維護等問題，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇。
- (四)裝修材料應儘量採用具綠建材標章認證之產品。

## 三. 服務區要求

- (一)公共開放空間配置及管制事項。
- (二)人行空間動線配置。
- (三)景觀計畫及植栽綠美化。
- (四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩、風

格及安全等管制事項。

(五)環境保護設施配置及管制事項。

(六)其他相關區內必要性服務設施管制事項。

#### 四. 投資項目之執行與變更

民間機構應依「經營管理執行計畫書」投資項目執行，如確有窒礙難行者，應事前提出同質同等之替代方案，並經高公局授權代表人同意後始得替代之。

#### 14.3.2. 分工辦理方式

##### 一. 民間機構負責事項

(一)民間機構負責為服務設施整體規劃、整修、室內裝修設計及使用用途規劃，由民間機構委託開業建築師或室內裝修公司辦理，並考量室內裝修許可審查時間，儘速辦理。

(二)民間機構應於室內裝修施工前，擬妥相關申請審核圖說，包含變更使用、室內裝修，並於裝修施工前向各區分局申請，並取得當地政府審查機構(直轄市建築師工會、縣(市)建築師公會辦事處或專業技術團體)審核圖說合格之文件，倘如涉及消防安全設計變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件，向各區分局提出室內裝修許可申請。

##### 二. 高公局協助事項

高公局協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印。

**表 14-2 細部設計辦理方式及權責分工表**

項次	調查項目	分工		辦理方式
		民間機構	高公局	
1	整體規劃、室內裝修細部設計	辦理	覆核	由民間機構委託開業建築師或室內裝修業辦理，由各區分局針對

項次	調查項目	分工		辦理方式
		民間機構	高公局	
				設計圖辦理審查
2	室內裝修、消防安全設備等圖說審查及竣工查驗申領	辦理	(註)	由民間機構委託開業建築師或室內裝修業辦理，高公局協助提供相關申請所需文件及申請書圖所需之用印，廠商需取得室內裝修竣工合格證明

註：相關圖說由民間機構送請高公局依「經營管理執行計畫書」(含投資計畫書及議約結果)審查後，由民間機構續送建築(高公局)、消防主管機關申辦核可。

資料來源：本團隊彙整。

### 14.3.3. 設計建議時程

除委託增改修建經營管理契約另有規定外，民間機構得於本案簽約後，辦理相關申請作業。本案設計之辦理時程為簽約後 60 日內提出依經營管理執行計畫書之建築物室內裝修平面圖，提出經建築師簽證之建築物室內裝修細部設計圖供高公局審查。並待完成增改修營運移轉範圍點交之日後申請許可即可進場施工，積極掌握相關整修期程。

## 14.4. 工程發包施工

### 14.4.1. 作業內容與分工辦理方式

#### 一. 民間機構負責事項

- (一)民間機構應依據建築法、建築物室內裝修管理法規、消防法、職業安全衛生管理及環保相關法令規定進行裝修施工。
- (二)本案投資整修及營運所需相關設施，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業，包括但不限於土木、建築、景觀、結構、水電、消防、空調、衛工、天然瓦斯設備等。
- (三)民間機構應自行負擔施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及

安全性負完全責任。與本案有關之所有工程承攬業者，包括但不限定於一切次承攬人，均應簽訂書面承攬契約，其中如有主要工程承攬業者變更時，應向高公局報備。

(四)民間機構需依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施、為參與增改修建及整修之員工與工人及施工期間之工程，依法辦理各項相關保險等。

(五)民間機構如因不可歸責於自身之事由，造成無法依營運移轉契約規定限期完工及完成建築物室內裝修竣工查驗及驗收等，民間機構應於整修期間以書面敘明理由申請展延，並經高公局同意後展延。申請展延及同意展延期間均列入許可期間。

## 二. 政府辦理事項

(一)於委託增改修建經營管理契約明定，限期民間機構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，以供查核必要事項。高公局得視需要自行或委請專案管理顧問監督前述工程施工進度及品質管理事項。

(二)民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，高公局將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條或營運移轉契約之規定辦理。

(三)高公局對於民間機構所為之任何同意、核准、備查、監督、提議或提供之參考資料，並不免除民間機構所應負擔之各項責任。

### 14.4.2. 建議時程

民間機構應於增改修建營運移轉範圍完成點交後維持營運服務不中斷，整修以分期分區施工為原則，並於整修工程完工後依高公局工程標準作業程序-建築管理標準作業程序及建築物室內裝修施工許可及竣工合格申請流程，檢附建築物室內裝修竣工合格證明申請書件，提送高公局申請室內

裝修合格證明。

又為儘速完成本案之整修工程，民間機構應於簽約後即可辦理整修建工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後認為於本案增改修建營運移轉範圍點交之日前有必要預先作業者，建議民間機構得進行室內裝修及消防等相關執照申請及審查事項。高公局可與現行委外經營廠商進行協調，使現行委外經營廠商提供必要之協助，以利本案增改修建營運移轉範圍點交之日後即刻進場施工。

#### 14.5. 工程施工管理

增改修建及整修期間，因民間機構自負執行工程之管理責任，高公局得視情況要求民間機構於簽約後一定期間內，提出工程品質計畫，以落實高公局對民間機構整修工作之監督。

未來整修工程之工程進度、工地安全衛生等防護及作業，皆由民間機構依相關法令規定辦理，高公局係就民間機構工程進度、工程發包施工作業及工地安全衛生之執行，依作業指引第 46 點、第 47 點及第 48 點進行督導查核，主要內涵如下：

##### 14.5.1. 施工計畫

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，方可施工或使用，不得擅自建造、使用或拆除。

本廠商應依建築物室內裝修細部設計圖審查結果於施工前取得建築物室內裝修之施工許可證明，始得動工。

因服務區主要興辦目的為服務用路人，故不得有服務中斷之情形，廠商裝修工程需以分期分區施工為原則，於完工

後須取得室內裝修竣工合格證明。

#### 14.5.2. 督導查核標準與處分機制

高公局於施工期間依據作業指引第 48 點第（一）項，指派相關人員或邀請專家學者組成履約管理小組進行督導查核。並於營運移轉契約明定，限期民間機構提出或交付工程進度、帳簿、表冊、傳票、財務報表、工作資料及其他相關文件，以供查核。建議高公局得視需要自行或委請履約管理顧問督導查核前述工程施工進度、施工品質及管理事項。

民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，高公局將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條，或營運移轉契約之規定辦理。

#### 14.6. 其他特殊考量-節能減碳規劃

未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97 年 10 月 17 日核定本）相關政策要求辦理。

- 一. 規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。
- 二. 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具（如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等）等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中整修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定(108 年 8 月修訂，於 110 年 1 月 1 日施行)為建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積 60%以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。

建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間及無須鋪設地面材料部分，其地面材料之綠建材使用率應達 20%以上。

- 三. 建議增設太陽光電發電系統工程，視服務區氣候考量太陽能光電設置之效益，包括維修、維護之方便性未來更新太陽能板之彈性，以達節能之效果。
- 四. 設置雨水貯留供水系統：雨水貯留供水系統，係將雨水以天然地形或人工方法予以截取貯存，可用景觀植物灌溉、廁所沖洗等，可考量兼具環境教育宣導功能。





## 第15章 營運

本案之營運規劃主要參酌目前高公局最新(107年9月)委託經營之案例-仁德服務區之招商條件訂定，詳后所述。

### 15.1. 營運計畫

#### 15.1.1. 營運內容規範

##### 一. 委託經營項目及限制

- (一)餐飲、零售櫃位及便利超商之經營。
- (二)在地特色之商品、土特產品、伴手禮展銷專區之經營。
- (三)知名連鎖加盟或協力經營事項。
- (四)上述經營項目，民間機構自行營運之比率，至少應符合下列規範之一：

- 1.自營營業收入之比例不得低於年度總營業收入 20%，自營營業收入係指民間機構引進加盟連鎖及其他協力經營櫃位以外，由民間機構或其關係企業廠商自行投入經營之營業收入或民間機構以自身名義加盟其他連鎖企業之營業收入。
- 2.自營櫃位之比例不得低於本案服務區所有櫃位數之 1/8(採四捨五入計算)，自營櫃位項目並應於投資計畫書中預為規劃，非經報准不得擅自變更，依前項規定其自營營業收入至少應達 15%。

(五)附屬經營項目：服務區廣告物之經營。

##### 二. 委託管理項目

- (一)戶外環境清潔維護、廢棄物處理清運。
- (二)景觀植栽綠美化維護。
- (三)公廁清潔維護、設施補強及設施損壞修繕、更換(使用損耗之零星

修繕)。

(四)交通疏導及保全。

(五)民間機構使用之建築物及其附屬設施維護管理、修繕(使用損耗之零星修繕)。

(六)景觀水池維護管理、修繕(使用損耗之零星修繕)。

(七)公共藝術維護管理。

(八)國道資訊補給站。

(九)服務台。

### 三. 委託辦理項目

(一)全區建築物公共安全檢查簽證及申報(含高公局之辦公廳舍、庫房)。

(二)全區消防安全設備檢修申報(含高公局之辦公廳舍、庫房)。

(三)辦理建築物室內裝修送審及申請。

(四)辦理建築物各項建築執照申請。

(五)辦理建築物開工至竣工期間各項施工勘驗申請。

(六)升降機設備定期檢修維護及取得使用合格證。

(七)無障礙設施依建築物無障礙設施設計規範辦理並規劃免費電動輪椅充電服務。

(八)辦理用電場所專任電氣技術人員登記申請(含營業用電、非營業用電)。

(九)前開委託辦理項目，辦理完成均須函知(含附件)高公局授權代表人，如涉及申請許可，需由高公局名義代為申請事項，於履約期間有違反建築法或相關法律規定之責任，應由民間機構負相關法律責任。

(十)全區建築物之公共安全檢查簽證及申報由民間機構代為辦理，惟

因法令變更新增建築物耐震能力評估之檢查作業初步評估部分由民間機構辦理，其後續之詳細評估等，於高公局辦理完成後，併由民間機構統籌代為辦理申報。

四. 委託營業內容不包括本案服務區電子收費系統之經營管理等業務。並嚴格禁止下列之經營項目及行為：

- (一) 販售酒、檳榔等商品。
- (二) 販售經主管機關認定違反法令之報紙、雜誌、書籍、光碟片、電子產品。
- (三) 販賣違禁品或經政府法令或高公局禁止販賣之物品或食品。
- (四) 有關色情、暴力、迷信、違背善良風俗等行為或內容。
- (五) 有關各政黨等活動與行為。
- (六) 利用服務區進行不當營利、破壞高公局形象之行為。

五. 委託經營管理權限

- (一) 高公局提供本案服務區基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產(以點交時之圖說及財產清冊為準)委託民間機構經營管理，其所有權仍屬於中華民國所有，民間機構享有經營之權利，並應善盡管理、維護及修繕之義務。
- (二) 民間機構應負擔受託經營管理項目及委託辦理項目衍生之各項費用。

六. 委託經營管理基本原則

(一) 經營管理形象與經營管理定位

- 1. 整體對外形象應兼顧商譽及高公局局譽。
- 2. 為落實高公局以「服務導向」的服務區經營管理政策，民間機構應本著提供「庶民餐飲」、「人文關懷」、「鄉土融合」、「社會回饋」的理念，落實平價策略，再以創新

服務塑造各具特色的高速公路服務區。

## (二)投資項目

3. 投資項目宜以現有建築物室內之餐飲、零售櫃位及便利超商與其他公共服務空間之裝修及相關營運設備添置為原則。
4. 為落實一服務區一特色經營理念，民間機構應設定主題，提出投資規劃(包括但不限於範圍、面積、設施規格、種類、數量、投資金額、完成投資期程、施工及經營期間維護管理規劃等)，使成為休閒、遊憩、生態教育景點。

## (三)營業時間

服務區之便利超商門市應每日全天候 24 小時提供營運，但因遇特殊或不可抗力情事經徵得高公局書面同意後得變更之，各協力經營之櫃位或現製食品得由民間機構自行決定營業時間。

- 七. 民間機構得提出區站廣告物設置及管理計畫，經高公局或高公局授權代表人審查同意後，招攬及經營廣告物設置業務。廣告物設置及管理計畫應至少包含廣告物之設置區域、限制、收費標準、影響評估及支付高公局權利金方案等相關事項。民間機構並應符合內政部「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」等相關法令規範。
- 八. 民間機構得於本案服務區規劃公益彩券銷售區，設置位置、回饋方案等計畫內容應以專案方式經高公局授權代表人核准後辦理，並應符合「公益彩券管理辦法」。
- 九. 因應空氣污染，建議民間機構於服務區內加裝空氣監測器、空氣清淨機。
- 十. 民間機構應配合政策辦理下列事項，如：電子支付之導入與

社會企業平台之提供等。

### 15.1.2. 費率訂定與調整機制

東山及關廟服務區銷售商品訂價規範如下：

- 一. 銷售物品應依相關消費保護法規於適當位置標示價格，零售超商之商品價格不得高於服務區鄰近地區 24 小時營業之便利商店或超商價格，並須於零售超商提供平價便當或各類輕食。
- 二. 餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品，其價格不得高於鄰近地區大專院校週邊商圈店面售價。
- 三. 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。

### 15.1.3. 營運分工及權利義務關係

本案係將東山及關廟服務區交由民間營運移轉及增改修建營運移轉，不同於傳統政府採購模式，政府與民間機構雙方必須具備「合夥關係」(Partnership)的精神，在政府公權力與行政支持下，由民間充分發揮其資源整合與經營效能，方能達到本案委外之目的。

#### 一. 分工模式

就本案而言，考量上述範圍之經營執行主體轉換為民間機構，基於計畫之本質仍屬於公共建設，所以計畫要能順利執行，仍須執行機關的全力支持。因此，執行機關的角色和以往應有明顯的不同，必須彌補民間機構在「權」方面的不足，來排除本案因民間機構營運而產生之障礙，使民間順利

執行營運計畫，但也要在契約與相關法令許可範圍內提供必要之協助，充分賦予民間在「能」方面的施展空間，擺脫傳統採購制度下過多的管制與束縛，使政府與民間形成有效率的工作團隊，全力發揮工作效能。

## 二. 高公局營運組織

高公局宜成立專責小組，協助民間辦理相關事宜、進行履約管理等事項，專責小組成員得包含營運管理、交通管理、財務、工程（增改修建期階段）、法律等專業，進行履約管理相關作業。

本案辦理委託經營後，執行機關（高公局）主要工作為營運協助及營運管理監督，依據促參案件推動之必要，建議自簽訂契約日起，執行機關將依促參法及其他相關法規、相關管理辦法，成立專責單位辦理本計畫之監督管理。

## 三. 管理負擔成本分配

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

**表 15-1 管理負擔成本分配表**

	主辦機關	民間機構	其他
期初投資金額		✓	
建物、機電設備及各項管線修繕維護(使用損耗之零星修繕)		✓	
高公局移交之設施，視公務資產設施使用年限及使用情形，整修預算之編列(如地坪整平等項目)	✓		
管理、維護修繕(使用損耗之零星修繕)高公局於委託經營管理範圍內所交付土地上之土地、建築物及其附		✓	

	主辦機關	民間機構	其他
屬設施、工作物及營運資產			
負擔受託經營管理項目及委託辦理項目所衍生之各項稅捐(不包括房屋稅)、人事、規費、維護、清潔、保養、修繕(使用損耗之零星修繕)、保管、保險、瓦斯、電話、保全、網路及其他所有費用		✓	
負擔受託經營管理項目及委託辦理項目因違反法令應繳納之罰鍰等費用		✓	
公廁、庭園燈、停車場照明、路燈、污水處理場、高公局及其他駐區政府單位辦公廳舍之電費	✓		
除公廁、庭園燈、停車場照明、路燈、污水處理場、高公局及其他駐區政府單位辦公廳舍以外之電費		✓	
高公局及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁之水費	✓		
除高公局及其他駐區政府單位辦公廳舍、公廁以外之水費		✓	
ETC服務空間之水電、清潔維護費			✓(註)

註：由電子收費建置營運公司(目前為遠通電收公司)負擔。

資料來源：仁德服務區委託增改修建經營管理契約，本團隊彙整。

## 15.2. 營運期之時程規劃

### 15.2.1. 營運開始日與屆滿日

除依委託增改修建經營管理契約約定通知提前或展延委託增改修建及經營管理期間外，本案規畫委託增改修建及經營管理期間自 111 年 3 月 1 日起至 120 年 2 月 28 日止。

### 15.2.2. 期滿後優先定約機制規劃

有關許可期限屆滿時，民間機構得申請優先定約。民間機構之營運績效需經高公局評定良好者，方符合申請優先訂約之條件。

優先定約之期間除參酌仁德服務區之招商條件(為 3 年)

訂定外，尚須考量本案之廠商合理之投資回收年限，爰將優先訂約之期間訂定以 3 年為準，並以 1 次為限。高公局屆時得研訂繼續營運之條件，以書面通知民間機構有關優先定約內容及條件。

如民間機構對高公局之條件表示拒絕同意，或至委託營運管理期間屆滿前一定期間雙方仍無法達成優先定約內容及條件之合意者，民間機構喪失優先定約權。

### 15.3. 營運特殊考量-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，並須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，如 T5 燈管或 LED 省電燈泡等。
- 五. 導入電子票證及憑證系統，如電子發票、行動支付，達到無紙化之目的。
- 六. 導入智慧電表或水表，透過系統記錄用電量與用水量，以分析實際用電用水情形並掌握用電用水狀況，藉此調整相關營運管理策略改變用電用水行為，達到降低營運水電費用及節能減碳之目的。
- 七. 民間機構清掃公廁需用之器具及消耗性材料，應優先採用「環境保護標章」產品，否則應為合法工廠產品或合法進口商品。小便斗除臭劑及馬桶清潔劑(為配合污水處理廠系統，



不得使用強酸強鹼等耗材)、消毒水、疏通劑(均不得妨礙污水場功能)等清潔用品。

## 15.4. 營運期間監督與自主管理

### 15.4.1. 營運監督方式

有關營運監督方式，高公局將指定授權代表人督導民間機構營運事宜，並於委託增改修建經營管理契約明定下列事項：

#### 一. 高公局之監督

民間機構之營運及維護管理應符合契約文件中所有對於委託經營管理之要求與限制。高公局授權代表人得指定人員不定期抽查民間機構營運執行情形，瞭解民間機構自營及整體營運狀態、使用土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產之狀況，民間機構應提供必要報表供查核，不得拒絕。

#### 二. 經營管理執行計畫書

高公局應就民間機構依據投資計畫書及議約結果修正後，提送之「經營管理執行計畫書」進行核定。

#### 三. 建築物室內裝修送審

民間機構應於簽約後一定期限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供高公局授權代表人審查，圖說室內裝修部分須有開業建築師或室內裝修業簽證。

#### 四. 建築物各項建築許可送審

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，方可施工或使用，不得擅自建造、使用或拆除。

民間機構開始營運後，如認為高公局授權代表人所交付

基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，民間機構得提送改善計畫予高公局授權代表人，經高公局授權代表人書面同意後，依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(含電子檔)送高公局授權代表人備查。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。

#### 五. 安全監控

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，應結合民間機構管理單位資源，就服務區各項維安事件(如火警、爆炸、食物中毒、法定傳染病及其他天災或公安意外等)向高公局授權代表人提出緊急應變計畫備查，以利緊急事故發生時，依照計畫標準作業程序採取應變措施，並定期實施演練，計畫如有修正，亦應於修正後一定期限內提送高公局授權代表人備查。

#### 六. 熱熟食商品資訊公開

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、售價提送高公局授權代表人，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。

#### 七. 土特產、伴手禮專區上下架管理計畫

為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，民間機構於本案服務區規劃在地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。

#### 八. 收銀機總營業收入報表、POS 系統帳目表、POS 系統運作

## 狀態表

民間機構應於每日上午 10 時前將前一日收銀機總營業收入報表、POS 系統帳目表、POS 系統運作狀態表送交或電傳高公局授權代表人稽核。

民間機構應於每月 5 日前將上月之每日收銀機總營業收入報表、POS 系統帳目表、POS 系統運作狀態表彙整成月報表送交或電傳高公局授權代表人。

## 九. 交通疏導計畫

民間機構應於連續假期前 1 週提報相關交通疏導計畫。

## 十. 營運資產

主辦機關與民間機構雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，高公局授權代表人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。

自完成點交之日起，民間機構應依國有財產法等相關規定及高公局授權代表人要求之格式，將點交後尚未報廢之財產及物品，製作財產及物品清冊，於本契約有效期間內，每年盤點後提供財產清冊供高公局授權代表人備查。

委託經營管理期間內，高公局授權代表人得就點交民間機構代為管理之財產及物品實施每年至少辦理 1 次盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

## 十一. 財務檢查

高公局及其授權代表人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，民間機構應提出相關文件備供查核。

高公局授權代表人為執行檢查，得通知民間機構限期提供帳簿、表冊、傳票、財務報表及其他相關文件供查核，並詢問民間機構相關人員，民間機構應全力配合。

高公局授權代表人得視業務需要委託專業顧問或會計師對民間機構之經營管理及財務狀況進行查核，並得對民間機構提出改善建議。

#### 15.4.2. 營運管理機制

##### 一. 權利處分之限制

民間機構依本案契約所取得之權利或其他權益，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經高公局書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

民間機構因經營管理本案服務區所取得之營運資產、設備，不論為高公局或民間機構所有，非經高公局書面同意或本契約另有約定者外，不得轉讓、出租或設定負擔。

##### 二. 改善計畫

民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令或其他重大情事發生，高公局將以書面通知民間機構定期改善及依促參法第 52 條、第 53 條或營運移轉契約之約定辦理。參酌目前高公局最新(107 年 9 月)委託經營之案例-仁德服務區之招商條件，民間機構若有違約情事，高公局可依照下列方式處理：「1.要求限期改善。2.要求民間機構賠償損害。3.處以懲罰性違約金。」

經高公局通知民間機構限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，高公局得為下列處理：1.中止民間機構全部或一部之營運。2.終止契約。民間機構經高公局通知中止全部或一部之營運後，經高公局認定

違約確已改善完成，並以書面通知民間機構限期恢復營運者，民間機構即應於高公局指定之期限內恢復營運。民間機構於改善期限屆滿前，已完成改善違約之情形者，得以書面向高公局申請恢復營運。

### 三. 適當措施

依據促參法第 53 條，公共建設之整修、營運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，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，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依前條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，高公局得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

參酌仁德服務區之招商條件，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，高公局得令民間機構中止或停止全部或一部之營運，並由高公局逕行接管。高公局得沒收按櫃位比例之履約保證金及預繳之土地租金，並請求民間機構賠償因停止營運所生之損害。

高公局接管後，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高公局完成招商為止。有關服務區之收入除扣除高公局接管費用成本等，若有剩餘，高公局應於契約終止時，返還予民間機構，若不足時，高公局得向民間機構請求不足之金額或逕行自履約保證金扣除。於高公局接管期間民間機構仍應繳交權利金及土地租金。

### 四. 營運品質管理事項

依委託經營管理契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。為確保營運品質，主辦機關得派員或邀

請專家學者進行查核。

## 15.5. 辦理時程

有關本案營運計畫辦理時程，說明如下：

- 一. 民間機構應於接獲議約完成通知之次日起 14 日內依據投資計畫書及議約結果修正後，提送「經營管理執行計畫書」送請高公局核定。
- 二. 餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品資訊應於上架後 1 個月內將其主要規格、相片、售價提送高公局授權代表人，異動時應於一週內提送。
- 三. 為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，民間機構應於本案服務區規劃在地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。行銷活動則以專案方式提報高公局授權代表人核備。
- 四. 除高公局另有要求外，民間機構應於每年 1 月，檢附前一年度委託管理項目分項費用明細清冊，向高公局授權代表人報備委託管理項目費用。
- 五. 民間機構應於每日上午 10 時前/每月 5 日前，將前一日/上月之每日收銀機總營業收入報表、POS 系統帳目表、POS 系統運作狀態表送交或電傳高公局授權代表人稽核。

## 第16章 財務計畫

### 16.1. 可行性評估財務規劃成果

本計畫相關基本假設參數（如許可年期、折現率等）請參閱 8.2 節，相關基本規劃資料（如投資金額、營運收入、營運成本及費用等）請參閱 8.3 節。

### 16.2. 土地租金規劃

請參閱 8.2 節及表 8-10 之土地租金規劃。

### 16.3. 權利金規劃

民間參與公共建設是希望達成政府與民間雙贏的目的，故權利金收取應考量民間廠商之獲利能力及營運績效，民間機構支付權利金以取得經營之權利，而機制的設計亦須兼顧計畫財務可行性與營運風險之分攤，更希望藉由民間機構之創意與執行效率為政府機關帶來更大效益。

一般而言，權利金可分為「開發權利金」及「經營權利金」，「開發權利金」係於簽約時或簽約後一定期間內繳交，作為民間機構取得經營權利之代價；「經營權利金」則於營運期間，約定民間廠商每年於一定時間依照一定比例或一定金額繳交，使主辦機關得以分享民間機構營運之獲利成長。因本案非屬 BOT 案件，故建議不收取「開發權利金」，僅收取「經營權利金」，作為主辦機關對於民間機構營運獲利之利潤分享。

進一步分析「經營權利金」，可分為「定額權利金」及「變動權利金」。就字面視之，「定額權利金」即為於一定時間內向民間機構收取固定額度之權利金；「變動權利金」則以特定基準(如營業收入)之一定比率收取權利金。「定額權利金」其優點為主辦機關保障可收取到一定金額之權利金，無須承擔

民間機構之營運風險；若收取「變動權利金」，在風險分擔與利潤共享的原則下，並可將民間機構獲利超過原定目標的超額利潤，透過「變動權利金」之收取，回饋予主辦機關。

基本上，自政府可收取的權利金總額來判斷，不收取定額權利金而全部由變動權利金計收，隨著民間機構之營業收入增長，可為政府帶來較大的效益。然而，僅收取變動權利金造成政府恐需完全承擔民間廠商於營運期間的營運風險，若廠商營運未如預期，僅收取變動權利金情況下，對於政府可收取權利金金額之直接衝擊將最大。另一方面，若政府考量完全不承擔未來營運的風險，而採計收定額權利金方式分享民間機構超額利潤，將直接增加民間廠商的負擔，進而影響民間機構投資意願，恐大幅降低民間機構的投資誘因。故就營運的機會成本分析，仍應思考收取適當金額的定額權利金，以避免經營能力不佳或者未審慎通盤評估的民間廠商進場營運，減損機關可收取之變動權利金。

綜上所述，建議收取「定額權利金」及「變動權利金」之折衷方案，既使政府可隨著民間收入之營業收入增長透過變動權利金之計收分享超額利潤，亦可透過定額權利金之收取避免廠商進場營運後倘經營成果未若預期，政府可收取之權利金仍可得到一部分保障。

爰就高公局目前最新(108年4月)委託經營之案例-蘇澳服務區訂定之權利金收取機制，參酌本案服務區於101年委託民間機構經營時訂定之權利金機制，分別訂定「定額權利金」及「經營(變動)權利金」之收取機制，說明如后。

#### 16.3.1. 定額權利金(含房屋稅及房屋租金)

依據財政部推動促參司 101 年 9 月 3 月工程促字第 10100332090 號函規定，略以「...基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦



機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以『權利金（得內含房屋租金）』一個名目計收，以維彈性。…」

為支付本案之房屋稅，規劃向民間機構收取「定額權利金」除包括上述之房屋租金外，亦包括本案委託經營管理之建物應負擔之房屋稅。

經核算本案於未來委託經營期間民間機構所需負擔之房屋稅及房屋租金詳表 16-1。

**表 16-1 本案房屋稅及房屋租金計算表**

東山服務區					
年度	111	112	113	114	115
房屋課稅現值	30,970,000	30,588,000	30,206,000	29,823,800	29,441,800
房屋租金(10%)	3,097,000	3,058,800	3,020,600	2,982,380	2,944,180
房屋稅	909,426	898,312	887,199	876,081	864,966
小計	4,006,426	3,957,112	3,907,799	3,858,461	3,809,146
年度	116	117	118	119	120
房屋課稅現值	29,060,000	28,677,900	28,295,700	27,913,900	27,531,800
房屋租金(10%)	2,906,000	2,867,790	2,829,570	2,791,390	2,753,180
房屋稅	853,856	842,741	831,623	820,512	809,397
小計	3,759,856	3,710,531	3,661,193	3,611,902	3,562,577
關廟服務區					
年度	111	112	113	114	115
房屋課稅現值	6,858,800	6,773,000	6,687,400	6,601,600	6,516,000
房屋租金(10%)	685,880	677,300	668,740	660,160	651,600

房屋稅	205,764	203,190	200,622	198,048	195,480
小計	891,644	880,490	869,362	858,208	847,080
年度	116	117	118	119	120
房屋課稅 現值	6,430,200	6,344,400	6,258,800	6,173,000	6,087,200
房屋租金 (10%)	643,020	634,440	625,880	617,300	608,720
房屋稅	192,906	190,332	187,764	185,190	182,616
小計	835,926	824,772	813,644	802,490	791,336
本案合計					
年度	111	112	113	114	115
房屋租金及 房屋稅	4,898,070	4,837,602	4,777,161	4,716,669	4,656,226
年度	116	117	118	119	120
房屋租金及 房屋稅	4,595,782	4,535,303	4,474,837	4,414,392	4,353,913

資料來源：東山及關廟服務區 108 年房屋稅稅單，本計畫預估、整理。

經計算本案於未來營運期間需負擔之房屋稅及房屋租金每年約為 463 萬元(435~490 萬元)，參酌高公局過去國道服務區之案例，設定定額權利金(含房屋稅及房屋租金)之金額約為房屋租金及房屋稅合計數之 3~5 倍。爰建議本案設定之定額權利金金額為 1,389 萬~2,315 萬元之間，換算每月約需負擔 115.8 萬元~192.9 萬元，考量本案東山服務區之在所有之國道服務區中營業額排名較高，故建議維持目前東山及關廟服務區之定額權利金為每月收取 68 萬元，經換算約為房屋租金及房屋稅合計數之 1.8 倍。

### 16.3.2. 經營權利金

依據本計畫方案三財務試算結果，在尚未納入權利金收取機制，以及計畫完全由民間資金投資之假設前提下，淨現值達 137,642 仟元，契約期間平均稅後淨利率約為 4.85%，

顯示民間機構具有一定的獲利，故擬於營運期間，除收取定額權利金外，並向民間機構收取「經營權利金」。

目前東山及關廟服務區係依照每月廠商開立發票金額之固定百分比收取「經營權利金」。每月廠商開立發票金額所對應之固定百分比係依照設定之經營權利金級距表，詳表 16-2 所示。

**表 16-2 本案目前經營權利金機制**

分級	每月營業額	經營權利金繳交百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	28,000,000 元(含)以下部分	X%	A1*B1
2	28,000,001 ~31,500,000 元部分	(X+1)%	A2*B2
3	31,500,001 ~35,000,000 元部分	(X+2)%	A3*B3
4	35,000,001 ~38,500,000 元部分	(X+3)%	A4*B4
5	38,500,001 ~42,000,000 元部分	(X+4)%	A5*B5
6	42,000,001 元(含)以上部分	(X+5)%	A6*B6
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)		$(\sum A_i * B_i)$	
X 值由民間機構於申請時自行填列者，本案目前經營之民間機構填列數 X 值為 5			

資料來源：東山及關廟服務區申請須知(101年)，本計畫整理。

故建議仍以表 16-2 之架構-級距式權利金做為本案之經營權利金收取機制，其優點是可透過收取經營權利金分享民間機構之超額利潤，另經營權利金級距分為 6 個級距，可降低民間機構營運風險，並間接保障政府權利金之收取。

另外，將每月營業額分成多個級距，在每月較低營業額以下收取較低之經營權利金，除了可降低民間機構在營運支出之負擔外，政府也可藉此引導民間機構降低協力廠商之租金及佣金以規劃整體庶民餐飲及加盟連鎖櫃位之發展。於每月較高營業額之情況下收取較高之經營權利金，達到政府與民間機構共享超額利潤之機制。

進一步分析東山及關廟服務區近 3 年(106~108 年)之月

營收，於 36 個月份中，有 10 個月之月營收於第 6 個級距(即月營收高於 42,000,001 元(含)以上)，7 個月之月營收於第 5 個級距(即月營收介於 38,500,001~42,000,000 元之間)，因現行民間機構所填列之 X 值為 5%，故近 3 年內有近 5 成之月份被收取到 9~10%之經營權利金。

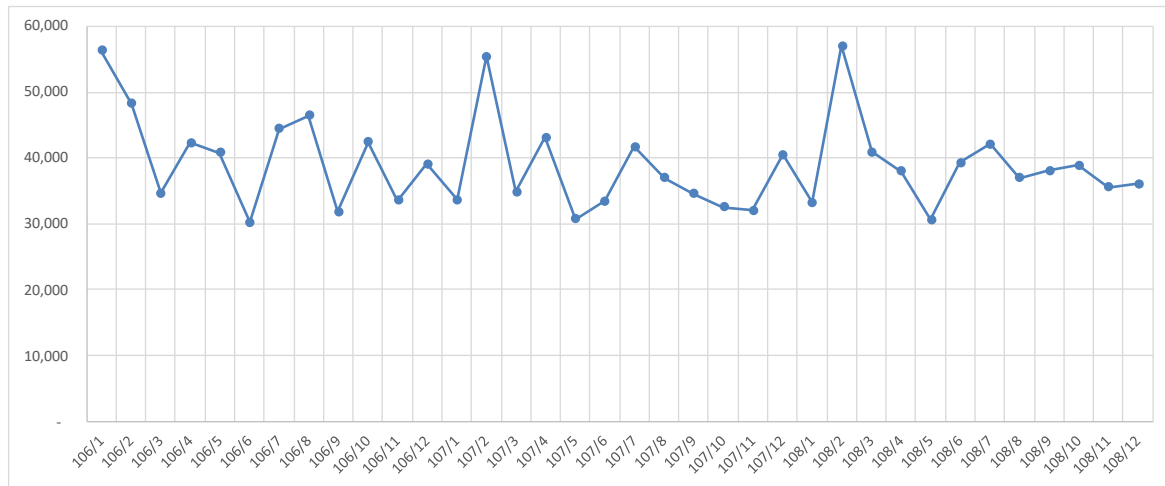


圖 16-1 東山及關廟服務區近 3 年之月營收折線圖

過去經營權利金收取 X 值採取遞增方式，為增加一個級距 X 值增加 1%，在每月較低營業額時收取較低經營權利金，可降低民間機構營運支出負擔，政府可藉此引導民間機構降低協力廠商租金及佣金以促進加盟連鎖櫃位之發展，達到庶民餐飲目標；於每月較高營業額時收取較高經營權利金，達政府與民間機構共享超額利潤之目的。

為提升民間機構提升營業收入之誘因，建議經營權利金收取 X 值在級距 2 至 4 依現行模式採遞增 1%，在級距考量 4 至 6 採遞減 1%方式規劃(即為+1、+2、+3、+2、+1)，在每月營業額於級距 3、級距 4 或級距 5 時收取較高經營權利金百分比，在每月營業額於級距 2 或級距 6 時收取較低經營權利金百分比，民間機構將較有提升營業收入之誘因，如此，主辦機關仍可達到與民間機構之獲利共享。

進一步為探討經營權利金級距之設計，應對於權利金之

起算門檻金額及級距金額作探討。

考量東山服務區與關廟服務區之營業額有差距，為使經營權利金之收取回歸各服務區之實際表現，建議東山服務區與關廟服務區之經營權利金機制分開規劃。

為得知權利金級距起算門檻金額及級距金額對於未來收取經營權利金之影響，故以過去 3 年(106~108 年)之平均各月營業額占全年之比例，推估未來期間之各月營收，配合不同經營權利金起算門檻及級距金額，統計未來特許期間之各級距月份統計表。

經計算東山服務區未來評估期間之平均月營業額約為 3,571 萬元，故先以 3,500 萬元作為東山服務區經營權利金級距表級距 3 之起算門檻，經了解目前東山服務區之級距為 350 萬元，故在 250~450 萬元之範圍內作權利金級距模擬。月份分布統計詳如表 16-3 所示。

**表 16-3 東山服務區未來特許期間之級距 250~450 萬元月份統計表**

起算門檻(元)	30,000,000	28,000,000	26,000,000
級距 3 起算門檻(元)	35,000,000	35,000,000	35,000,000
	級距 250 萬元	級距 350 萬元	級距 450 萬元
級距 1 之月份數	6	6	0
級距 2 之月份數	21	21	11
級距 3 之月份數	25	25	41
級距 4 之月份數	28	28	36
級距 5 之月份數	19	19	11
級距 6 之月份數	9	9	9

資料來源：本計畫整理。

因設計經營權利金收取之方式希望營收能集中於級距 3 之收取級距上，故由上表可知，在權利金級距起算門檻金額為 2,600 萬元及級距金額為 450 萬元之情況下，級距 3 之相

對應月營業收入分布數為最多(41 個)，故最具符合經營權利金收取機制之設計目標。

經計算關廟服務區未來評估期間之平均月營業額約為 1,022 萬元，故先以 1,000 萬元作為關廟服務區經營權利金級距表級距 3 之起算門檻，故在 100~300 萬元之範圍內作權利金級距模擬。月份分布統計詳如表 16-4 所示。

**表 16-4 關廟服務區未來特許期間之級距 100~300 萬元月份統計表**

起算門檻(元)	8,000,000	6,000,000	4,000,000
級距 3 起算門檻(元)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
	級距 100 萬元	級距 200 萬元	級距 300 萬元
級距 1 之月份數	4	4	0
級距 2 之月份數	32	32	4
級距 3 之月份數	22	22	54
級距 4 之月份數	21	21	34
級距 5 之月份數	13	13	7
級距 6 之月份數	16	16	9

資料來源：本計畫整理。

因設計經營權利金收取之方式希望營收能集中於級距 3 之收取級距上，故由上表可知，在權利金級距起算門檻金額為 400 萬元及級距金額為 300 萬元之情況下，級距 3 之相對應月營業收入分布數為最多(54 個)，故最具符合經營權利金收取機制之設計目標。

綜上所述，建議調整經營權利金之級距表詳表 16-5 建議本案關廟服務區經營權利金機制

分級	每月營業額	經營權利金繳交百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	4,000,000 元(含)以下部分	X <sub>1</sub> %	A <sub>1</sub> *B <sub>1</sub>
2	4,000,001 ~7,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +1)%	A <sub>2</sub> *B <sub>2</sub>

分級	每月營業額	經營權利金繳交百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
3	7,000,001 ~10,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +2)%	A3*B3
4	10,000,001 ~13,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +3)%	A4*B4
5	13,000,001 ~16,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +2)%	A5*B5
6	16,000,001 元(含)以上部分	(X <sub>1</sub> +1)%	A6*B6
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)		$(\sum A_i * B_i)$	
X <sub>1</sub> 值代表最低權利金繳交百分比，取自小數第 1 位， $0 \leq X_1 \leq 0.1$			

資料來源：本計畫整理。

表 16-6 及表 16-5 所示。

表 16-5 建議本案關廟服務區經營權利金機制

分級	每月營業額	經營權利金繳交百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	4,000,000 元(含)以下部分	X <sub>1</sub> %	A <sub>1</sub> *B <sub>1</sub>
2	4,000,001 ~7,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +1)%	A <sub>2</sub> *B <sub>2</sub>
3	7,000,001 ~10,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +2)%	A <sub>3</sub> *B <sub>3</sub>
4	10,000,001 ~13,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +3)%	A <sub>4</sub> *B <sub>4</sub>
5	13,000,001 ~16,000,000 元部分	(X <sub>1</sub> +2)%	A <sub>5</sub> *B <sub>5</sub>
6	16,000,001 元(含)以上部分	(X <sub>1</sub> +1)%	A <sub>6</sub> *B <sub>6</sub>
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)		(ΣAi*Bi)	
X <sub>1</sub> 值代表最低權利金繳交百分比，取自小數第 1 位，0 ≤ X <sub>1</sub> ≤ 0.1			

資料來源：本計畫整理。

表 16-6 建議本案東山服務區經營權利金機制

分級	每月營業額	經營權利金繳交百分比 (Bi)	應繳經營權利金 (Ai*Bi)
1	26,000,000 元(含)以下部分	X <sub>2</sub> %	A <sub>1</sub> *B <sub>1</sub>
2	26,000,001 ~30,500,000 元部分	(X <sub>2</sub> +1)%	A <sub>2</sub> *B <sub>2</sub>
3	30,500,001 ~35,000,000 元部分	(X <sub>2</sub> +2)%	A <sub>3</sub> *B <sub>3</sub>
4	35,000,001 ~39,500,000 元部分	(X <sub>2</sub> +3)%	A <sub>4</sub> *B <sub>4</sub>
5	39,500,001 ~44,000,000 元部分	(X <sub>2</sub> +2)%	A <sub>5</sub> *B <sub>5</sub>
6	44,000,001 元(含)以上部分	(X <sub>2</sub> +1)%	A <sub>6</sub> *B <sub>6</sub>
應繳經營權利金合計 (營業稅另計)		(ΣAi*Bi)	
X <sub>2</sub> 值代表最低權利金繳交百分比，取自小數第 1 位，0.3 ≤ X <sub>2</sub> ≤ 3.7			

資料來源：本計畫整理。

為了解建議設定之經營權利金之 X 值區間，進行平均淨利率及 X 值設定分析詳如后述。

#### 一. 納入平均淨利率分析

因國道服務區經營期間現金流量之特性，納入平均淨利率分析，作為設計權利金機制之輔助參考：

(一) 本案為國道服務區之委託經營，經營特性與其他促參案件較為不



同：

1. 國道車流量穩定，國道服務區之服務量亦相對穩定且可預期；
2. 國道服務區為既有設施，民間機構之期初投資內容以公共區域裝修為主，且公共區域裝修費用部分將來可由進駐廠商分攤，因此民間機構實際負擔之期初投資金額不高；
3. 國道服務區需維持營運服務不中斷，因此廠商於整修期間仍有營業收入，且整修完畢之次年服務區全部進入營運期時，現金流量即為正值，與其他整修期無營業收入之促參案(如運動中心 OT 案許可年限多為 5~7 年，整修期多為 6 個月且全面封館，IRR 多為 6%~7%之間)相比，國道服務區促參案 IRR 較高。

(二)為因應上述分析之國道服務區現金流量特性，於計收權利金後分析民間機構未來經營時之每年「淨利率」以評估是否符合現行國道服務區經營情形。經洽詢現行經營業者，其表示一般民間機構經營國道服務區淨利率之期望數值約介於 3%~5%之間。故納入淨利率作為設定 X 值之判斷標準之一。

## 二. X 值設定

考量關廟服務區因負擔 ROT 工程經費，致單獨計算關廟服務區之財務效益結果，顯示民間機構單獨經營關廟服務區為不可行，因本招商案包括東山服務區及關廟服務區之經營，意即將未來東山服務區之經營利潤挹注部分於關廟服務區可能產生之虧損，減少主辦機關招商變數，增加關廟服務區招商誘因，亦可維持關廟服務區服務用路人之公益性，綜上，建議關廟服務區收取之經營權利金極小化，維持民間機構投資經營本案誘因。建議設定關廟服務區之  $X_1$  值為 0~0.1 之間，一方面考量目前關廟服務區之經營實況(106 年及 107

年經營皆為虧損)，另一方面使主辦機關仍能在未來關廟服務區若營業額提升情況下，仍能與民間機構獲利共享。

有關東山服務區  $X_2$  值之設定，依據目前之財務模型及設定定額權利金每月 68 萬元，且在關廟服務區  $X_1$  值=0.1 情況下，東山服務區經營權利金之  $X_2$  值最高可達 3.7，本案之淨現值趨近於 0，顯示超額利潤均分享予主辦機關，折現回收年期為營運期之第 9 年；另在關廟服務區  $X_1$  值=0 情況下，東山服務區  $X_2$  值等於 0.3 之情況下，平均淨利率為 3.02%，顯示廠商仍可保有一定之利潤，淨利率符合民間機構一般期望之平均淨利率 3%~5%，故建議本案將來東山服務區公告招商之  $X_2$  值可設定於 0.3~3.7 之間，未來  $X_1$  值及  $X_2$  值則由廠商於申請時自行考量經營狀況作填列。已收取權利金之財務效益評估結果詳表 16-7 所示。

表 16-7 財務效益評估表(已收取權利金)

項目	指標值 ( $X_1=0, X_2=0.3$ )	指標值 ( $X_1=0.1, X_2=0.3$ )	說明
淨現值	74,731 仟元	74,116 仟元	淨現值大於 0
內部報酬率	19.50%	19.40%	大於折現率 6%
回收年期	民國 115 年 (營運後第 5 年)	民國 115 年 (營運後第 5 年)	於特許期間內
折現回收年期	民國 116 年 (營運後第 6 年)	民國 116 年 (營運後第 6 年)	於特許期間內
自償率	102.21%	102.20%	大於 100%
淨利率	3.02%	3.00%	民間機構期望 3%~5%
項目	指標值 ( $X_1=0, X_2=3.7$ )	指標值 ( $X_1=0.1, X_2=3.7$ )	說明
淨現值	1,789 仟元	1,170 仟元	淨現值大於 0
內部報酬率	6.35%	6.23%	大於折現率 6%
回收年期	民國 118 年 (營運後第 8 年)	民國 118 年 (營運後第 8 年)	於特許期間內
折現回收年期	民國 119 年 (營運後第 9 年)	民國 119 年 (營運後第 9 年)	於特許期間內
自償率	100.05%	100.03%	大於 100%
淨利率	0.91%	0.89%	民間機構期望 3%~5%

資料來源：本計畫整理。

### 三. 規劃經營權利金收取機制與現行經營權利金收取機制比較

經了解 108 年度收取之權利金金額約為 3,400 萬元，近 5 年權利金收取平均數約為 3,400 萬元，為了解目前規劃之權利金收取方案於  $X_1$  值等於 0、 $X_2$  值等於 0.3 之情況下，與近 5 年收取之經營權利金金額平均數是否有落差，另將 108 年度營業額套入新規劃之經營權利金收取級距表試算得出可收取之權利金金額，與之相比較，詳表 16-8 及表 16-9。

表 16-8 規劃方案權利金彙整表( $X_1=0$ ， $X_2=0.3$ )

年度	111	112	113	114
定額權利金	5,440,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000
經營權利金	2,069,310	3,596,414	4,072,288	4,348,433
小計	7,509,310	11,756,414	12,232,288	12,508,433
年度	115	116	117	118
定額權利金	8,160,000	8,160,000	8,160,000	8,160,000
經營權利金	4,518,398	4,693,234	4,844,428	4,934,782
小計	12,678,398	12,853,234	13,004,428	13,094,782
年度	119	120	合計	平均值
定額權利金	8,160,000	2,720,000	73,440,000	8,160,000
經營權利金	5,025,648	1,627,562	39,730,499	4,414,500
小計	13,185,648	4,347,562	113,170,499	12,574,500
			108 年度營業額以新規劃之權利金級距表試算可收取之權利金(元)	
定額權利金			8,160,000	
經營權利金			4,139,259	
小計			12,299,259	

資料來源：本計畫整理。

表 16-9 近 5 年權利金收取金額彙整表

年度	104	105	106
權利金合計(元)	31,860,532	34,631,677	34,812,240
年度	107	108	平均數
權利金合計(元)	34,127,195	34,319,759	33,950,281

資料來源：本計畫整理。

經上表分析可得知，於  $X_1$  值等於 0、 $X_2$  值等於 0.3 之情況下，評估期間之未來每年可收取金額平均值約為 1,300 萬元。另將 108 年度營業額套入目前規劃之經營權利金收取級距表試算得出可收取之權利金金額，與評估期間之未來每年可收取金額相近。故在目前規劃之特許年限下，為給予廠商

足夠投資誘因，及保有部分獲利空間，以因應未來經營風險，建議  $X_1$  值等於 0、 $X_2$  值等於 0.3 開始起算。

#### 16.4. 自償能力及政府財源規劃

由於本計畫之自償率大於 100%，屬於完全自償，故不需由政府編列預算補貼。

#### 16.5. 民間資金籌措規劃

依據前述財務可行性分析之假設，本計畫由民間機構投資之金額含籌備期間開辦費、投資成本及預備金等，資金需求總計約達 1.53 億元（當年幣值）。

#### 16.6. 其他

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，交通建設第一點：「投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統及智慧型運輸系統」。

依據本案預估之廠商投資金額未達新臺幣十億元，未符合促參法之重大公共建設範圍，故尚難享有租稅優惠。



## 第17章 風險配置

因本案將增改修建營運移轉範圍交由民間機構進行增改修建經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，政府部門亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於委託增改修建經營管理契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本案特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在增改修建期、營運期及返還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下。

### 17.1. 計畫各階段風險項目評估結果

#### 17.1.1. 增改修建期風險

##### 一. 政府承擔風險

由民間機構以自有資金支應整修成本，政府毋須負擔整修成本。民間機構如於增改修建期間若有重大進度落後等延宕工程之情事，將影響服務之延續性，故對政府仍有部分風險。政府應於簽約後如期交付委外經營營運資產，使民間機構整修工程得以順利展開。民間機構因本案須向政府機關辦理審查程序、證照或許可申請時，高公局於法令許可及權責範圍內，應協助民間機構與高公局權責單位進行協調或提供必要證明文件。

##### 二. 民間機構承擔風險

##### (一)完工風險

民間機構須於計畫範圍內進行相關整修工程，完工後以全新面貌吸引民眾至服務區。此外，整修成本亦影響民間機構財務評估效益，故應妥善控管整修成本，以免影響後續營運作業。

## (二)財務風險

本案之增改修建及整修工程技術風險不高，東山服務區整修期預計約 6 個月，關廟服務區增改修建期預計需約 6 個月至 8 個月，故整修成本應較不難控管。而成本支出應可由民間機構以自有資金因應，故增改修建期之財務風險不大，若有亦應可由民間機構承擔。

### 17.1.2. 營運期風險

#### 一. 政府承擔風險

營運期風險多由民間機構承擔，政府應隨時了解民間機構之營運績效與維護狀況，定期檢視其財務報表，並宜另要求民間機構提供一定金額之履約保證金以擔保履約之責任，並於委託增改修建經營管理契約內容中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

#### 二. 民間機構承擔風險

本案委由民間機構開始營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本與費用。民間機構於營運期間可能面臨之風險，說明如下：

##### (一)市場風險

本案之設施提供國道用路人如廁、用餐、休憩之環境，營業收入主要為餐飲收入及相關伴手禮收入等。屆時倘若來客數或營業額未如預期目標，將面臨營運策略改變與定價之市場考驗。

##### (二)價格風險

當競爭條件改變是否能維持規劃之餐飲、伴手禮訂價水準，為營運期間須注意之重點。民間機構可分析價格變動對營收影響，做為後續定價之參考。

##### (三)營運管理風險



除了追求最大營收外，對於營運成本之管控亦屬營運期重要之一環，否則即使民間機構營運達到預期水準。若營運成本無法控制得宜，民間機構恐難穩定營運。

#### (四)營運中斷風險

倘若發生經營不善或民間機構本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，且影響國道服務區提供民眾服務之延續性。

營運中斷風險為民間機構在營運期所承擔最大風險之一，市場風險、價格風險與營運管理風險皆由民間機構為主要風險承擔者。

### 17.1.3. 返還移轉期風險

#### 一. 政府承擔風險

許可年期屆滿後，民間機構須將營運管理標的物及營運資產返還給政府，而營運期履約保證金依規定須在許可年期屆滿後退還民間機構。假使屆時仍無法順利承接營運，或者民間機構放棄履約保證金，則返還後之營運風險將悉數由政府承擔。故返還移轉期風險主要由政府承擔。

#### (一)政府承接經營能力風險

返還後續承接經營單位是否有足夠營運管理能力，亦是本風險控管重點。

#### 二. 民間機構承擔風險

許可年期屆滿後，民間機構須將營運管理標的物及營運資產返還給政府，倘若委託增改修建經營管理契約返還內容規範不盡完備時，必然發生後續返還相關糾紛。另外，本案若採無償返還，民間機構在返還移轉期須面臨風險有限，僅需考慮營運期履約保證金之退還，及後續是否爭取優先定約之利弊。

## (一)返還品質風險

許可年期屆滿後，民間機構應將營運管理標的物及營運資產返還至政府，返還方式、項目、條件、資產檢查之規定，應於委託增改修建經營管理契約中訂定，使後續返還作業得以順利展開，返還之營運管理標的物及營運資產符合契約要求。

### 17.1.4. 不可抗力風險

參與計畫之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外在風險，如天然災害、人為之因素及因國內外政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

#### 一. 天然災害風險

異常天候造成之災害，如颱風、水災、地震等天然災害，將影響民間機構之營運，民間機構應有防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財務與營運風險。

#### 二. 政策風險

民間參與是由民間機構取得許可權後進行相關營運管理，政府介入深淺不一，常受政府相關政策影響，民間參與亦因此而受到影響。

#### 三. 政府承諾辦理事項風險

政府承諾事項皆須按一定時程進行，以免影響民間機構整體營業計畫。政府配合協助事項若能儘量予以協助，可使民間機構營運更為順利或降低相關風險。

## 17.2. 風險分擔原則

風險管理在於以最小耗費使風險減至最低，以達到最大風險保障為目標，因此必須做風險合理分擔，以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本；另，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風

險來劃分風險分擔者。

本案主要風險茲條列如下表，並分別依增改修建期、營運期、返還移轉期及不可抗力等四階段分類，再就各項風險之性質，依據政府、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在本案參與者間做適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

表 17-1 主要風險分攤表

主要風險項目	風險分攤	
	政府	民間機構
1.增改修建期風險		
(1)完工風險	▲	●
(2)財務風險		●
2.營運期風險		
(1)市場風險		●
(2)價格風險		●
(3)營運管理風險		●
(4)營運中斷風險	▲	●
3.返還移轉期風險		
(1)返還品質風險	▲	●
(2)承接經營能力風險	●	▲
4.不可抗力風險		
(1)天然災害風險		●
(2)政策風險	●	

主要風險項目	風險分攤	
	政府	民間機構
(3)政府承諾辦理事項風險	●	

註：●表示為主要風險承擔者；▲表示為次要風險承擔者。

資料來源：本團隊彙整。

## 17.3. 風險因應策略

### 17.3.1. 增改修建期

民間機構之完工風險可藉由民間機構之整修承包商合約加以規範，減少延遲完工風險。對於取得使用執照延遲，係多屬非可歸責於民間機構之因素，高公局應予以行政上協助與協調溝通，以減輕完工延後之影響。此外可藉由研擬妥善保險計畫並投保以降低或分散整修期可能面臨之風險，例如營造工程綜合保險（含第三人意外責任險）、僱主意外責任險、工程師專業責任險等，並將加強履約管理，如遇延宕情事，將依約處理並尋求替代因應方案。另外，考量本案係於既有建築物中進行增改修建及部分空間調整，以及更新相關設施設備，可投保財產綜合保險（至少應含火險、水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險），以降低或分散整修期間因施工過程或不可預期事件導致之財產受損。

### 17.3.2. 營運期

#### 一. 市場風險

民間機構應檢討營運情形與市場動態，在符合契約相關規定範圍內，因應市場與民眾需求，適時調整營運組合。

#### 二. 價格風險

餐飲相關收費水準變動將影響營運與財務效益，因應市場需求，可透過營運組合之調整以減少價格變動所帶來的衝擊，並應關注價格變動對財務效益評估之影響程度。

### 三. 營運管理風險

可藉由研擬妥善保險計畫並投保以降低或分散營運管理風險，例如財產綜合保險（至少應含火險、水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險）、公共意外責任險（包含人員、財物；並應附加食物中毒險）、產品責任險、僱主意外責任險以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。

另於委託增改修建經營管理契約中亦得明訂：「有關本案空間各項設施之施工、設置或管理有欠缺，致人民生命、身體或財產受損害者，除其原因可歸責於高公局者外，民間機構應負一切賠償之責任，並自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於高公局事由致賠償請求權人依法向高公局請求損害賠償者，民間機構應負責賠償高公局因此所受之損害及一切費用。」，以釐清最終負擔賠償責任之主體，避免產生困擾。

### 四. 營運中斷風險

民間機構承擔大部分營運中斷風險。然營運期間，若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，高公局亦將承擔相關風險。高公局宜執行履約管理，監督民間機構營運情形，而民間機構亦可提供履約保證金以擔保履約責任，並於委託增改修建經營管理契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。

**表 17-2 保險計畫表**

保險種類	風險項目發生期間	增改修建期間	營運期間
1.營造工程綜合保險（含第三人意外責任險）		✓	
2.工程師專業責任險等		✓	
3.僱主意外責任險(註)		✓	✓

保險種類	風險項目發生期間	增改修建期間	營運期間
4.財產綜合保險（至少應含火險、水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險）		✓	✓
5.公共意外責任險（包含人員、財物；應附加食物中毒險）		✓	✓
6.產品責任險		✓	✓
7.依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險		✓	✓

註：受僱人因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由雇主(被保險人)負責賠償而受賠償請求時，由保險公司對雇主(被保險人)負賠償之責。

資料來源：本團隊彙整。

### 17.3.3. 返還移轉期

#### 一. 返還移轉品質風險

於委託增改修建經營管理契約中應訂定返還及移轉標的、返還及移轉程序、返還移轉時及返還移轉後之權利義務，否則於民間機構之返還移轉程序上可能產生糾紛，或使後續承接者無法順利營運。高公局可於履約管理期間屆滿前，先行了解營運移轉範圍資產情形，做為返還移轉時之準備依據。

#### 二. 承接經營風險

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則高公局應依委託增改修建經營管理契約規定，準備執行返還移轉程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

### 17.3.4. 不可抗力風險

有些天然災害可透過購買保險方式以降低民間機構風險，而不可抗力因素非民間機構可獨立排除者，應排除民間

機構可能因該風險項目導致損失之責任。提供一個免除政治與政策變更風險為政府之責任與義務，故政策變更與高公局承諾辦理事項無法達成，所產生風險應由高公局負擔。

#### 17.4. 若有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，致民間機構營運國道服務區有超額利潤，原則優先以權利金機制如經營權利金，其以營業收入作為計收基礎等，一般應可消彌一部分民間機構之超額利潤，惟本案委託經營之目標為服務國道用路人，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，公益性較高，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，由民間機構於投資計畫書中依其創意，即以睦鄰、社區或地區融合等角度自行提出。

經參酌仁德服務區委託經營案之甄審項目及甄審標準中，於「經營創意與回饋」項目包含「有關弱勢關懷、社會公益的規劃或消費者回饋作為」，即為前述說明內容之具體表現，故本案後續甄審項目及甄審標準亦可朝此方向訂定。





## 第18章 政府承諾與配合事項

為促進民間參與公共建設，並鼓勵民間投資增改修建營運本案，政府將承諾與配合辦理相關事項，以提高本案委由民間執行之可行性。「政府承諾事項」係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，「政府配合事項」係指政府應或得配合或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者。

### 18.1. 政府承諾事項、完成程度及時程

包括委託經營範圍之資產及設施交付，各事項之內容及預定辦理時程如表 18-1 所示。

表 18-1 政府承諾事項表

項目	辦理時程
1.交付相關圖說及辦理設施操作說明。	正式簽約完成後，於營運開始日前完成。
2.交付財產清冊。	於營運開始日前完成。
3.按交付時現狀點交營運資產(含土地、建築物及相關設施)。	正式簽約完成後，即可陸續單點交付。
4.同意民間機構進駐現場進行裝修工作。	正式簽約完成並獲高公局核發裝修許可函後洽高公局授權代表人辦理。
5.提供現況水、電設施。	於營運開始日前完成。

資料來源：仁德服務區委託經營管理契約，本團隊彙整。

### 18.2. 政府配合事項、完成程度及時程

於法令許可範圍內，高公局將盡力協助或協調相關政府機關或高公局權責單位協助辦理下列事項，但不保證必然成就：

#### 一. 重大天然災害復舊貸款

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

## 二. 行政配合協調之協助

民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照或許可時，高公局在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關或高公局權責單位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。

## 三. 協助辦理優惠貸款

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

## 四. 使用空間調整之同意

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

## 五. 保固維修之協助

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

## 六. 提供土地或建築物使用權同意書

民間機構因執行本案而須申請建造(雜項)執照之核發或申請建築物室內裝修施工許可證明時，高公局協助提供土地使用權同意書作為檢附之書件。

## 第19章 履約管理

依促參司於 106 年 12 月發布之機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(以下簡稱「作業指引」)第 47 點至第 50 點，主辦機關之履約管理原則為「依據投資契約內容，訂定履約管理項目、查核方式、執行時程及檢核事項等，落實履約管理」。以下就前述要求原則項目，說明如后。

### 19.1. 履約管理機制

#### 19.1.1. 基本監督管理原則

本案為依促參法之 OT+ROT 方式辦理，參考行政院公共工程委員會 BOT 專案進度與品質管理參考手冊（98 年 7 月版），將以「基本監督管理」為基礎，基本監督管理的主要意涵為：主辦機關或其受委託者僅對工作標的物或民間機構，執行一般性的審查工作。簡言之，基本監督管理是建立在無特殊條件限制的基礎上，並以掌握專案整體狀況為前提所進行的最少審查。

為使「基本監督管理」之意涵更為清晰明確，依「基本監督管理」之作業原則主辦機關應有以下的認知：

- 一. 應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理；監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入專案的各項作業或管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- 二. 主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否切實執行、管理系統運作是否順暢以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。

- 三. 除攸關政府重大權益者或營運移轉契約中明訂由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「核定」以免風險的不當移轉。
- 四. 為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。
- 五. 監督管理工作可與融資機構等密切配合，並共同分享品質進度資訊與進行同步配合措施，形成連動機制，更有利於監督管理之執行。

#### 19.1.2. 履約管理重點

參酌作業指引第 49 點履約管理重點並依據本案特性調整修正，高公局辦理促參案件履約管理重點如下：

##### 一. 興建期

- (一)如期完成契約所定政府承諾事項。
- (二)掌握民間機構資金籌措情形、依約應送文件與應辦事項。
- (三)落實辦理財務檢查、稽核及工程控管。
- (四) 依其他法令規定或個案需要，要求民間機構於正式營運前進行測試或試營運。

##### 二. 營運期

- (一)掌握民間機構營運情形、依約應送文件與應辦事項。
- (二)落實辦理財務檢查、稽核及營運品質管理。
- (三)成立營運績效評估委員會，依約辦理營運績效之評定，其評定結果應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。
- (四)營運期限屆滿應移轉公共建設予政府者，於期滿前一定期限辦理

資產總檢查。

- (五)民間機構應依增改修建營運移轉契約之契約期間就國道服務區開始營運，並維持營運不中斷。
- (六)掌握民間機構如期提送經會計師查核簽證之財務報表及自行結算之財務報表。
- (七)掌握民間機構如期提出或交付上月之每日收銀機總營業收入報表，包含 POS 系統帳目表、POS 系統運作狀態表等。
- (八)確認民間機構投保足額財產綜合保險（至少應含火險、水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險）、公共意外責任險（包含人員、財物；並應附加食物中毒險）、產品責任險、僱主意外責任險、以及依中華民國法規為其員工投保勞工保險、職業災害保險及全民健康保險。
- (九)相關配合事項之達成，如配合參與消防訓練、配合參與建築物公共安全檢查、配合參與消防安全設備檢修、配合參與衛生管理檢查等事項。

## 19.2. 履約管理組織架構

依作業指引第 48 點，主辦機關辦理履約管理，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，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，主辦機關得視履約管理作業需求，遴派其他單位具工程、法律及財務等相關專業背景人員參與。

於本案因交通部授權高公局辦理履約管理作業，則由局長或其授權人員指派適當人員組成專責小組。

### 19.2.1. 組織架構

高公局應成立專責小組，協助民間辦理相關事宜、進行

履約管理等事項，專責小組成員得包含營運管理、勞工安全、財務、工程（增改修及整修階段）等專業，進行履約管理相關作業。

### 19.2.2. 營運監督方式

民間機構營運應符合契約文件中所有對於委託經營之要求，高公局得指定人員隨時了解民間機構使用設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。另外，高公局可以下列方式之一辦理履約管理：

#### 一. 自行管理

由高公局首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組。必要時得邀請專家學者協助。

#### 二. 委託管理

高公局得視本案特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立專責小組辦理履約管理。

### 19.2.3. 執掌項目

履約管理專責小組負責本案履約期間一切與契約執行有關事務，為一常設性組織，建議由局長指派一召集人統籌本案履約管理事務，另指派一專責人員，執行本案履約管理相關事務及單一聯絡窗口，主要職掌說明如下：

- 一. 考量本案履約管理重點與模式、與民間機構溝通履約管理重點與模式、擬定履約管理計畫、履約管理表單。
- 二. 依契約執行本案履約工作，負責履約期間與民間機構之有關履約事務之溝通及履約管理表單檢查。
- 三. 瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。
- 四. 就民間機構依契約規定所提之相關文件進行審查或備查。
- 五. 有關履約定期與不定期會議之執行。

- 六. 財務監督之執行。
- 七. 年度營運績效之辦理執行、協助營運績效評鑑委員會之行政及幕僚工作。
- 八. 協調委員會之行政及幕僚工作。
- 九. 辦理本案依促參法、本案契約及相關法律規定有關本案履約之所有事務。

#### 19.2.4. 執行計畫

##### 一. 定期會議

依據作業指引第 50 點，主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。

為掌握民間機構執行進度，並就期間民間機構提送備查文件，進行瞭解，建議至少每年定期召開 1 次定期會議，另就履約期間重要查核點，民間機構提送之文件涉及需高公局審查同意事項，另召開該審查議題之審查會議。

##### 二. 不定期會議

就履約期間之財產檢查權、須與民間機構協調溝通事項、或認為有必要就特定履約事項進行瞭解之事項。

##### 三. 履約管理表單勾稽查檢

於履約期間擬定履約管理計畫及相關表單文件，由履約專責單位按月檢核勾稽查檢。

### 19.3. 控制及查核項目與時點

#### 19.3.1. 履約管理會議

依作業指引第 50 點，主辦機關於履約期間，適時邀集民間機構召開履約管理會議，以瞭解實際進度，並協助解決執行困難。

### 19.3.2. 查核項目與時點

依促參司標準契約以及仁德服務區招商文件相關規定，本案主要控管及查核項目，可分為簽約、增改修建及整修、營運、財務、保全及安全、資產管理、返還及移轉等事項，相關控管及查核項目及時點彙整如表 19-1 所示。

**表 19-1 查核項目與時點表**

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
簽約前	最遲於簽約時	繳納履約保證金	民間機構最遲應於簽訂本契約時提供一定金額之履約保證金	審查 同意
簽約後	營運開始日前	提供公司組織章程、契約專業經理人名冊以及民間機構為經營管理本案服務區設立之分公司章程或營業所之登記資料	契約有效期間內如有變更者，亦應於變更後15日內以書面向高公局授權代表人報備。專業經理人，非經高公局授權代表人書面同意，不得任意更換之	備查
"	契約簽訂後一定期間內	用地點交或用地取得	依投資契約規定之時間交付計畫用地予民間機構使用，民間機構應自高公局通知點交收後配合辦理點交，高公局出具用地之土地使用權同意書予民間機構	-
"	契約簽訂後60日內	建築物室內裝修及戶外細部設計圖	民間機構應依審查結果於施工前取得建築物室內裝修之施工許可證明。完工後，建築物應取得「室內裝修竣工合格證明」	審查 同意 (註)
"	營運開始日前	安全監控及通報	民間機構於營運開始前，應結合高公局管理單位資源，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)向高公局授權代表人提出	備查



履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
			緊急應變計畫備查	
"	保全公司簽約後15日內	安全監控及通報	民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後15日內，將契約影本送交高公局授權代表人備查	備查
"	契約簽訂後6個月內	融資協議書	有融資需求，且經甄審委員會決議者	備查
"	協力廠商進駐營業日起1個月	與協力廠商之經公證契約影本	民間機構應將與協力廠商簽訂之經公證契約影本報高公局授權代表人備查	備查
"	營運開始日前	保險單及批單副(影)本	應包括法律規定強制保險、火險及火險附加險(至少包括水漬、地震、颱風、地層下陷、滑動或山崩保險附加險等險)、公共意外責任險(附加食物中毒險)、產品責任險	備查
營運期	於會計年度終了時	自營比率	自營營業額之比例不得低於年度總營業額20%；或自營櫃位之比例不得低於本服務區所有櫃位數之1/8營業額至少應達15%。由高公局授權代表人依POS系統報表之總營業額核算之	審查同意
"	每年年度結束後5個月內	財務報表	民間機構應提送本案服務區及民間機構整體依法令及一般公認會計原則或「國際財務報導準則」編製之財務報表。提送之報表包含資產負債表、損益表、現金流量表、及財務報表附註	備查
"	發生日起30日以內	變更通知	民間機構負責人變更時、組織變更時、資本結構發生重大變更時、公司地址變更時、公司登記事項及章程變更時	備查

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
"	營業開始日前	銷貨記錄系統	民間機構應在營運開始日前依經營管理執行計畫書完成經營處所之銷貨記錄系統(簡稱POS系統)等必備設施，並於營運開始日起對外正式開始營業。	審查 同意
"	每日上午10時前	收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態表	民間機構應於每日上午10時前將前一日收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態表送交高公局授權代表	備查
"	每月5日前	收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態月報表	民間機構應於每月5日前將上月之每日收銀機總營業收入報表、POS系統帳目表、POS系統運作狀態表彙整成月報表送高公局授權代表人	備查
"	營運後	辦理新建建築物送審及申請	為新建(增建、改建及修建)建築物除應由依法登記開業之建築師設計簽證外，非經申請高公局之審查許可，並發給執照，不得擅自建造、使用或拆除	審查 同意 (註)
"	交付之建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產後	改善計畫	民間機構開始營運後，如認為高公局授權代表人所交付之建物、工作物、基地上之附屬設施及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，民間機構得提送改善計畫予高公局授權代表人，經高公局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	審查 同意
"	調整使用空間施作	調整使用空間竣工圖	於施作完成後應提交修正後之竣工圖三份送高公局授權代表人備查。其涉及消	備查

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
	完成後		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	
"	每年1月	委託管理項目分項費用明細清冊	每年1月，檢附前一年委託管理項目分項費用明細清冊，向高公局授權代表人報備委託管理項目費用	備查
"	依實際情形	熱熟食商品資訊公開	餐飲類型之速食、定食等櫃位熱熟食商品資訊應於商品上架後一個月內將其主要規格、相片、售價提送高公局授權代表人，統一放置機關對外網頁資訊項下，供民眾參閱，異動時應於一週內提送	備查
"	依實際情形	展示會或集會申請	民間機構未獲高公局授權代表人同意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	審查同意
"	依實際情形	與營業項目無關之宣傳標語、旗幟、廣告物及文宣品申請	民間機構未獲高公局授權代表人同意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	審查同意
"	依實際情形	行銷活動申請	民間機構之行銷或辦理之活動應與高公局委託經營範圍有關，並經高公局授權代表人書面同意後始得辦理	審查同意
"	依實際情形	策略聯盟或類似之活動計畫書	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高公局授權代表人之書面同意後，始得為之	審查同意
"	依實際情形	專案行銷活動	為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，民間機構應於本案服務區規劃在	審查同意

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
			地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。行銷活動則以專案方式提報高公局授權代表人核備。	
"	每季	定期辦理生鮮農特產品之行銷活動	結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動，以專案方式提報高公局授權代表人核備	審查同意
"	依實際情形	擴增用電契約容量	營業場所內外之設備及附屬物，民間機構未取得高公局授權代表人同意前不得擅自改裝、變動或破壞，使用電氣設備不得超越用電契約容量，如需申請擴增用電契約容量須經高公局授權代表人同意	審查同意
"	營運前	甲種電匠或工業配線乙級技術士之電氣人員名單及證照	為維持服務區不中斷服務，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駐區專責管理，並應將該員名單及證照報高公局授權代表人備查	備查
"	營運前	服務台設置地點	高公局於服務區預留設置國道資訊補給站並與服務台結合，其設置地點、空間範圍，須經高公局授權代表人會勘及審核同意後方可設置，民間機構並需留設通道，且民間機構之設施與裝潢物不得妨礙其通行	審查同意
"	營運前	交控設備遷移	民間機構之設施與裝潢物不得妨礙既設交控設備運作與維護，且需預留適當維修空間，如需遷移交控設備，須經高公局授權代表人會勘同意後辦理，所需費用由民間機構負責	審查同意

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
"	營運前	申訴之受理	民間機構應指定專責人員負責立即處理旅客於服務區之申訴。該人員之指派應告知高公局授權代表人，如有更換，應立即通知高公局授權代表人	審查 同意
"	每月5日前	申訴情形	民間機構應於每月5日前彙整上月申訴情形提交高公局授權代表人	備查
"	每年盤點後	財產及物品清冊	完成點交之日起，民間機構應依國有財產法等相關規定及高公局授權代表人要求之格式，將點交後尚未報廢之財產及物品，製作財產及物品清冊，於本契約有效期間內，每年盤點後提供財產清冊供高公局授權代表人備查	備查
"	添購日起15日內	更新財產及物品清冊	民間機構於高公局授權代表人要求之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之替代品，應於15日內更新財產及物品清冊送交高公局授權代表人	備查
"	營運開始日起6個月內	協力廠商進駐期程	民間機構經營管理執行計畫書之協力廠商，除因有不可抗力情事發生，應於營運開始日起6個月內引進該協力廠商進駐，且協力廠商更換時禁止空櫃	審查 同意
"	次月5日前	定額權利金	自營運開始日起，定額權利金(包含土地稅、房屋稅及房屋租金)以每月一定金額計算之(營業稅另計，以下同)；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)繳交予高公局	審查 同意
"	次月5日前	經營權利金	自營運開始日起，民間機構應以申報營業稅之營業收入總額依經營管理執行計畫書所提報經營權利金繳交百分比計算	審查 同意

履約階段	民間機構辦理期程	項目	民間機構應辦事項	處理方式
			每月經營權利金數額(營業稅另計)；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)繳交予高公局	
"	每年2月底前	土地租金	民間機構應於提前經營或本契約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，增改修建期間每年按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積加地價稅繳交本案基地之土地租金；營運期間每年按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價2%加地價稅繳交本案基地之土地租金；民間機構應於每年2月底前(如逢例假日順延)繳交當年度土地租金	審查 同意
"	每一單數月25日前	「營業人銷售額與稅額申報書」及「營業稅繳款書」	民間機構應於單數月25日前將前兩個月向稅捐單位報繳之「營業人銷售額與稅額申報書」及「營業稅繳款書」等影本送交高公局授權代表人稽核	審查 同意
"	契約屆滿15個月前	優先定約	符合契約所訂條件者，民間機構得於本契約委託管理期間屆滿15個月前，檢附歷年評估報告及未來投資計畫書，向高公局申請優先定約	審查 同意
移轉期	契約屆滿前6個月	移轉計畫及資產總檢查	民間機構應於契約屆滿前6個月，提出移轉計畫予高公局授權代表人審查並辦理資產總檢查	審查 同意
"	返還5日前	返還營運資產通知	民間機構於返還營運資產予高公局時，應至少於返還前5個工作日通知高公局授權代表人辦理點交	備查

註：高公局係同時擔任路權範圍內主管建築機關及本案主辦機關之角色。

資料來源：仁德服務區委託經營管理契約，促參司標準契約參考文件，本團隊彙整。

## 19.4. 不可抗力、除外情事事項與情事變更處理機制

依據行政院公共工程委員會委託建業法律事務所研析之「促參案件招商文件及投資契約委託專業服務案研究報告」之設定議題研析對於不可抗力、除外情事、事項與情事變更原則，有關主張之原則為何，主張之程序為何，雙方如有爭議應如何處理，主要係依據促參法第 12 條及民法第 227-2 條，說明如下。

### 19.4.1. 處理原則

- 一. 何謂不可抗力、除外情事事變責任，分為通常事變及不可抗力。
  - (一) 不可抗力之定義：人力所不能抗拒，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免，例如颱風、地震、戰爭。
  - (二) 通常事變之定義：債務人縱盡其應盡之注意義務仍不免發生之事故。
  - (三) 除外情事之定義：以雙方特別約定之方式，於該約定事件發生時，效果比照不可抗力事件之發生者，例如：除不可抗力外，因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構之增改修建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響委託經營管理契約之履行者或經協調委員會認定者。
- 二. 不可抗力（除外情事）所致之損害責任

關於因不可抗力事故所致之損害，當事人原則上不負賠償義務。對此損害風險之分擔除透過保險制度來解決並將保費納入財務評估外，就當事人間之風險分配，可針對不同之不可抗力事由，由最可控制風險者負擔該風險，或透過民法情事變更原則之適用（例如減少租金之繳納、延長許可期間

等)來調節所發生之風險。

### 三. 不可抗力事故之風險分擔

目前我國多數促參案件對於不可抗力或除外情事事件之發生，在委託經營管理契約中僅約定認定程序及認定後之補救措施，一旦被認定後，民間機構即可取得補救之補償，從法理上似乎僅由主辦機關承擔，此規定既在排除民間機構之投資風險，免除民間機構因不確定因素而影響履約意願，仍應為妥善之規定。

### 四. 情事變更原則之適用

促參法第 12 條明訂，促參案件應適用民事法律之規定，因此，不論投資契約中有無約定增減給付，甲乙雙方均得引用民法第 227 條之 2 第 1 項規定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。本條之主張，實務上雖有其困難度，但因本條為強行規定，契約之當事人應不得以合意方式排除本條之適用。

#### 19.4.2. 處理機制建議

##### 一. 不可抗力及除外情事之風險分擔

對於不可抗力及除外情事發生時之風險分擔，應於契約中明訂以保險方式補救，在保險範圍之外，不可抗力事件及除外情事，一旦經雙方合意或由協調委員會做成決議並經雙方同意時，民間機構即應依契約約定補償措施，取得相關之補償。又，因不可抗力及除外情事而發生損害時，因該等損害並非雙方得以控制或減輕，建議應以補償之概念，於投資契約於不可抗力及除外情事章節中，事先規範以下可能之情事變更、不可抗力及除外情事。

##### 二. 情事變更原則之適用



### (一) 契約之任何一方均有權依法主張不可抗力、除外情事及情事變更

投資契約中不論有無約定增減給付，雙方均得引用民法第 227 條之 2 第 1 項規定。而民法第 227 條之 2 第 1 項為強行規定，契約之當事人應不得以合意方式排除本條之適用。與情事變更有關之契約條款包括：契約之修訂與變更、履約條件等。

### (二) 適用情事變更原則之要件

須有事後情事變更之發生，即該情事變更須發生在契約成立之後，其效果完成以前；該情事變更須為當事人當時未可預料；該情事變更之發生，係因不可歸責於當事人之事由所致以及因該情事變更，依一般觀念認為如仍依當時之原有效果，即有顯失公平之情形。

### 三. 不可抗力及除外情事建議處理程序及措施

主張不可抗力及除外情事發生之一方，應於一定期間通知對方，並主張因不可抗力及除外情事發生所欲主張之權利，例如租金之免繳、緩繳、展延工期或延長特許期等，被通知方如同意該主張，並對於處置措施並無意見，則雙方可逕依契約約定辦理，並視實際變更狀況修訂契約之內容。

如契約雙方對於一方是否構成不可抗力或除外情事有所爭議，或雖認同為不可抗力或除外情事，但對於處置措施並無法達成共識時，則應為爭議事項，雙方應進行協商程序，協商不成時則由協調委員會進行協調，再不成時，主張為不可抗力或除外情事之一方應以契約約定之司法救濟途徑（訴訟程序或仲裁條款）提出主張。

### 四. 明定政策變更、法令變更、其他機關所為之行政行為均屬除外情事

主辦機關辦理促參案件，本於政策之推動，如因主辦機

關政策變更、法令變更或其他機關所為之行政行為，而導致原案件無法繼續推動，則應慎重考量結束契約關係，為使主辦機關有權利終止契約，且對於民間機構之損害予以適當之補償，建議應於契約中明確約定政策變更、法令變更、其他機關所為之行政行為等，均屬除外情事之一，雙方得在除外情事發生後一定期間，協商補救措施，協商不成時，雙方均得終止契約，主辦機關並應補償民間機構所受之損害。

促參案件契約履行期間若遭遇不可抗力、除外情事或法令變更等非屬雙方可控制或預料之事項，有修訂投資契約之需要者，應載明投資契約之修訂方式及修訂時機。

#### 19.4.3. 契約修訂方式及時機說明

本案之履約期間為 9 年，於委託經營管理契約簽訂後於契約履行期間仍有可能發生諸多於簽約當時所未預料之狀況，須於契約中訂有彈性條款，提供雙方因應契約履行期間各種事項之處理。

再者，由於本案未來增建、改建及修建或裝修、營運主要之依據為經營管理執行計畫書（指最優申請人依據其投資計畫書、甄審委員會及高公局意見修正後，所提出經高公局核定之計畫書，作為民間機構與高公局間委託經營管理契約附件及執行依據），且為契約文件之一部分，將來於擬定招商文件時應考量此部分規範，以下參酌工程會委託建業法律事務所之「促參案件招商文件及投資契約」委託專業服務案研究報告-設定議題研析中。

##### 一. 相關法令規定

民法第 227-2 條、促參法第 11 條第 8 款及作業指引第 58 點。

##### 二. 契約修訂適用分析

##### (一) 契約應明訂情事變更原則之適用

促參案件於履約期間若遭遇不可抗力、除外情事或法令變更等非屬雙方可控制或預料之事項，以致履約不能或強制履約將造成顯失公平者，除契約另有約定從其約定外，就契約未約定之部分，依據民法規定，就履約（給付）不能者，將生債務人免負給付義務或不負遲延責任之效果（民法第 225 及 230 條參照）；就履約困難而強制履約將造成顯失公平者，將生情事變更增減給付或變更契約之效果（民法第 227-2 條參照）。

情事變更原則乃私法上之原則，當事人於訴訟外或訴訟上為主張，均無不可，非必以訴為之。因此，契約一方遇有不可抗力、除外情事或法令變更等履約障礙事由而請求變更或調整契約之效果，於法即屬有據。換言之，現行民法就不可歸責於契約雙方之事由而生之履約障礙，已有相關規範，縱使契約未為規範，亦應依法律規定做調整或變更，不宜存在契約漏洞。

契約雙方如因不可歸責於雙方之事由而有調整或變更契約效果之必要者，為符合公共利益及公平合理原則，投資契約應訂明契約變更之原則、條件以及相關程序等，俾使投資契約能順利執行，達成公益之效果。

復參見促參法第 11 條第 8 款規定投資契約中應依個案特性包含契約變更之相關事項，所謂契約變更即指得變更之事由、變更之程序與變更後之效果。同時作業指引第 59 點規定得變更契約之事由及程序進行作業，應可參考納入本案後續擬定契約思考方向。

## (二)得調整經營管理執行計畫書之增建、改建及修建或裝修、營運規定之允許變更條件及時點

由於經營管理執行計畫書為民間機構與高公局間委託經營管理契約附件及執行依據，就整修、營運相關規定如裝

修、營運及返還移轉等執行細節進行規範，於履約期間無法執行時，亦應於契約載明具體情事變更規定，包含允許變更條件及時點等，以避免形成履約之問題，以下就民間機構履約時各階段可能遭遇不可抗力或除外情事形成情事變更，允許變更條件及時點：

### 1. 允許變更條件及時點

- (1) 因法令變更，或政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大改變，致對民間機構整修裝修或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響。
- (2) 其他性質上不屬不可抗力，而經雙方或合意組成之協調委員會認定係除外情事者。
- (3) 整體經濟狀況大幅變動致對民間機構整修執行或財務狀況發生不利影響，且足以影響委託經營管理契約之履行者。

### 2. 增建、改建及修建或裝修施工期間允許變更條件及時點

- (1) 於施工期間因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成施工期間延宕。
- (2) 於施工期間因發生重大傳染病，採取人員隔離形成無法施工情形。
- (3) 於申請評估完成投資計畫書後因建築法、建築物室內裝修法規、消防法及環保法規等法令變更形成室內裝修申請、施工等時程延宕。
- (4) 於施工期間，物價大幅變動，與投資執行計畫書之財務計畫，有明顯差異，對民間機構履約有重大影響。
- (5) 因室內裝修、消防圖說申請、審查、查驗等作業，因相關主管機關之作為或不作為影響裝修時程。

### 3. 營運期間

- (1) 於營運期間因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成營運重大影響者。
- (2) 於營運期間因發生重大傳染病，採取人員隔離形成營運重大影響。
- (3) 於營運期間因法令變更形成營運情況改變，導致財務狀況有大幅變動。
- (4) 於營運期間，物價大幅變動，與投資執行計畫書之財務計畫，有明顯差異，對民間機構履約有重大影響。

#### 4. 移轉及返還移轉期間

- (1) 於移轉及返還移轉期間因委外範圍遭受風災淹水、地震等自然災害，形成移轉及返還移轉期間延宕。
- (2) 於營運期間因發生重大傳染病，採取人員隔離形成無法辦理返還及移轉營運重大影響。

(三) 契約明訂經由第三人而取得具有拘束雙方之決議，為契約文件之一部，不須再進行修約

於契約修訂過程中，或有經由第三人而取得具有拘束力決議、判斷或判決後雙方當事人合意修訂投資契約者，例如係經由協調委員會之決議、仲裁機關之仲裁判斷或法院之確定判決而達成之投資契約修訂之實質效果等情形，此時投資契約修訂之內容將可能會被視為於該決議、判斷或判決後之新合意，而取代原來決議、判斷或判決之效力。為免發生類似情事發生而另一方拒不履行之窘境，建議可將該決議、判斷或判決納為投資契約文件之一部分，避免因另行修約所生效力上之爭議，發生情事變更原則協商、決議或判決流程示意如圖 19-1 所示。

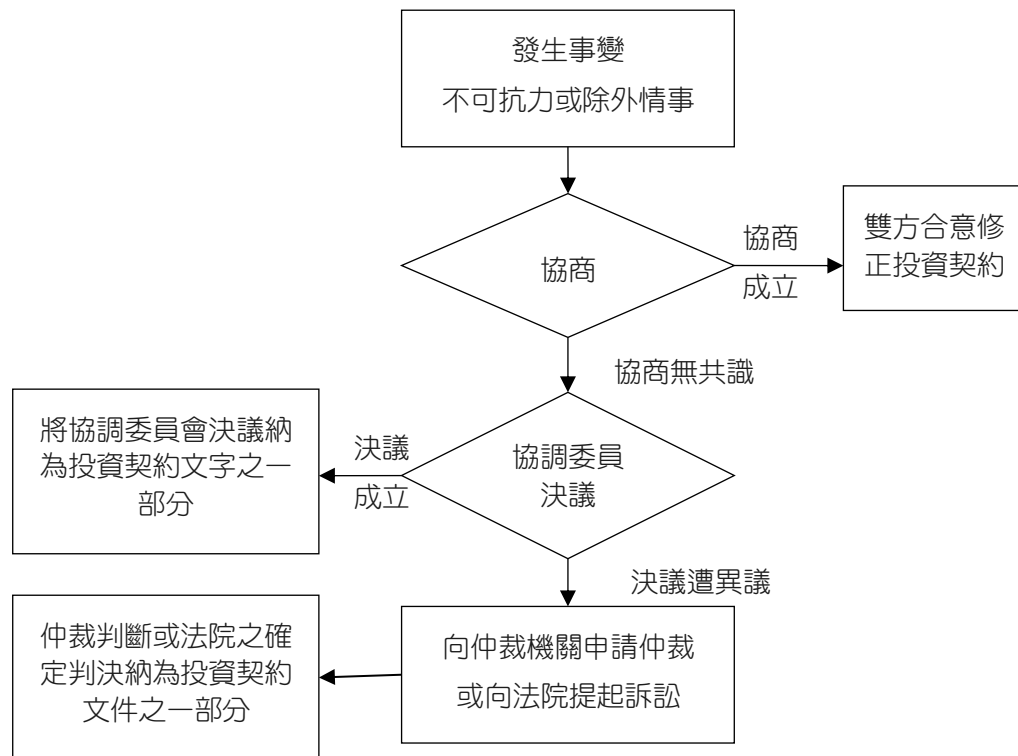


圖 19-1 發生情事變更原則協商、決議或判決流程示意圖

### 三. 後續作業建議

#### (一) 契約變更（修訂契約）之約定

##### 1. 修約之前提

主辦機關與民間機構簽訂之委託經營管理契約，如有下列情形之一，雙方得協議辦理修約：

- (1) 委託經營管理契約載明之修約事項。
- (2) 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。
- (3) 發生不可抗力、除外情事或情事變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。
- (4) 其他為履行契約之必要者或經雙方合意者。

##### 2. 修約程序

任一方於收受對方提送修約相關文件後，應即與對方進行協議，除雙方另有約定者外，如未能於相關文件送達之次日起 30 日內完成，視為修約不成立，應依委託經營管理契約爭議約定辦理。

### 3. 其他

(1) 修約，應以維護公共利益及公平合理為原則。

(2) 主辦機關未同意變更契約前，民間機構不得自行變更契約。

民間機構不得因契約變更之通知而遲延其履約期限。但經主辦機關同意者不在此限。

(3) 主辦機關因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，民間機構不得拒絕變更。契約變更，非經主辦機關及民間機構之合意作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

## 19.5. 施工或經營不善之處置及關係人介入

### 19.5.1. 未能履行契約之處置

在高公局發現民間機構有未能履行委託經營管理契約之義務（例如民間機構無法維持營運不中斷）者，高公局均得定期要求民間機構改善。民間機構如未於高公局指定期間內完成改善者，高公局得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金（金額得再予斟酌並於委託經營管理契約訂明），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，高公局得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止委託經營管理契約，並請求損害賠償，此等機制均將於委託經營管理契約中詳細規定處理程序。

### 19.5.2. 施工或經營不善之處理方式

依促參法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，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，高公局依委託經營管理契約得應為下列處

理，並以書面通知民間機構：(一)要求定期改善。(二)屆期不改善或改善無效者，中止其興建、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。(三)因前款中止興建或營運，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，終止投資契約。高公局依前述規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經高公局同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

#### 19.5.3. 施工或經營不善之緊急處分

依促參法第 53 條，公共建設之興建、營運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，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，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

依前述中止、停止民間機構營運一部、全部或終止委託經營管理契約時，高公局得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得依「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」之規定予以強制接管營運。

#### 19.5.4. 缺失及違約處理

為因應民間機構未依約如期營運、或經營不善時，得要求其於期限內改善，如屆期未完成改善，高公局得以每日處以違約金，或代為改善（費用由民間機構支付）。另民間機構如有違約之情事，將於委託經營管理契約中明訂，缺失及違約之責任，以利有效防止民間機構經營不善時，高公局可採取適當措施因應，未來擬定委託經營管理契約之要求內容如



下說明：

#### 一. 缺失

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本案之整修或營運，始足作為違約終止事由。故參酌國內多數委託經營管理契約規定，除契約中所稱民間機構之違約之事項外，均列為民間機構之缺失，以避免契約關係動輒即走向終止。

##### (一) 缺失之處理

參照「促參法施行細則」第 68 條規定，於民間機構有缺失時，高公局應具體列明民間機構之缺失具體事實及改善缺失之期限、改善後應達到之標準，及屆期未改善之處理，並載明民間機構屆時仍未改善之後果。

實務上之具體作法是民間機構如有缺失時，高公局得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項，通知民間機構：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

##### (二) 代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，參考民國 97 年行政院公共工程委員會「促參案件招商文件及投資契約」委託專業服務案研究報告內容，建議高公局定期命民間機構改善；但如缺失情形足以嚴重影響本案之裝修及營運時，高公局得逕以違約處理。

於高公局要求改善期間，如民間機構逾期仍未完成改善，高公局得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。

高公局代為改善費用，由民間機構負擔。

## 二. 違約

民間機構違約事由應於委託經營管理契約中明訂且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

### (一)一般違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成一般違約：

1. 民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、就權利金或土地租金逾期 30 日仍未繳付或違反相關法令者。
2. 民間機構未維持本計畫營運資產之良好狀況，或未經高公局授權代表人事前之書面同意，對本計畫營運資產作重大變更者。
3. 民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
4. 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
5. 其他違反投資執行計畫書(包括回饋計畫)、本契約之義務、應辦理之事項或相關法令(包括但不限於建築物法、消防法、身心障礙者權益保護法等)之情事。

### (二)重大違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成重大違約：

1. 民間機構有違約之情形，經高公局授權代表人以書面通知限期改善而不改善，或經改善仍不符高公局授權代表人要求，情節重大者。

2. 高公局依約規定按日計算收取懲罰性違約金達 60 日上限，民間機構仍未完成改善，情節重大者；或民間機構遭高公局依約處以一次性懲罰性違約金，且因同一事由再犯，情節重大者。
3. 民間機構未依契約規定於期限內補足履約保證金者。
4. 民間機構未經高公局或高公局授權代表人書面同意擅自中止一部或全部之營運，或有經營不善之情事者。
5. 民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
6. 民間機構未經高公局事前書面同意，擅將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。
7. 目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散者或未經高公局事前書面同意，股東會為解散之決議者。
8. 其他嚴重影響本計畫營運品質且情節重大者。

### (三) 違約之處理

參照促參法第 52 條規定，如民間機構違約情節非屬重大且可改善者，宜先賦予改正救濟之機會。亦即：

#### 1. 定期要求民間機構改善

高公局要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

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

民間機構於收到高公局授權代表人通知改善後，應按改善前、後等各時期提出改善說明及圖像，於改善期限屆滿前

呈報高公局授權代表人備查。民間機構於期限內未依改善標準完成改善者，高公局授權代表人得再限期改善或代為執行改善，因此所生之費用由民間機構負擔。

## 2. 損害賠償

民間機構賠償義務之範圍，應包含高公局因此所受之權利損害、經濟損失及任何因請求賠償或避免損害所支出之合理費用(包括但不限於律師費、顧問費等)。

## 3. 懲罰性違約金

- (1) 民間機構發生本契約所定之違約情事時，經高公局或高公局授權代表人以書面通知限期改善，民間機構不改善，或經改善仍不符高公局或高公局授權代表人要求者，除本契約另有約定外，高公局或高公局授權代表人得視情節輕重對民間機構處以懲罰性違約金，每件每日新臺幣 2 萬元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至完成改善為止，並以 60 日為上限。惟民間機構有重大違約時，懲罰性違約金以履約保證金金額為上限。
- (2) 民間機構違約情事如屬經稽查或遭檢舉發現情節嚴重而應立即改善者，高公局或高公局授權代表人得不待書面通知限期改善完成，逕對民間機構處一次性之懲罰性違約金，其金額不以 2 萬元為限，但以 120 萬元為上限。惟民間機構有重大違約時，懲罰性違約金以履約保證金金額為上限。
- (3) 民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，高公局有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵，並依約規定要求民間機構補足履約保證金差額。
- (4) 民間機構被處懲罰性違約金，仍於罰款期間，應繼續於高公局授權代表人所定期限內改善違約，如屆期未完成改善，高

公局授權代表人得代為執行改善，並以書面通知民間機構。  
高公局授權代表人代為執行改善時，所生費用由民間機構負擔，高公局得自民間機構繳交之履約保證金中抵扣，並依約規定要求以民間機構補足履約保證金差額。

- (5) 民間機構執行本契約之委託管理項目，未達服務區委託管理項目標準規範所訂標準，其違約責任，依該委託管理項目標準規範之罰則辦理。
4. 經高公局或高公局授權代表人通知民間機構限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，高公局或高公局授權代表人應得為下列處理：
  - (1) 中止民間機構全部或一部之營運。
  - (2) 終止本契約。但民間機構有重大違約時，高公局得逕依約規定終止本契約。
5. 民間機構有違約之情形，經高公局授權代表人通知限期改善而不改善或雖改善而未達高公局授權代表人要求之標準，致嚴重影響營運者，高公局或高公局授權代表人得通知民間機構中止全部或一部之營運。高公局中止民間機構營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：
  - (1) 中止一部或全部營運之事由。
  - (2) 中止營運之日期。
  - (3) 中止營運之業務範圍。
  - (4) 中止營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。
  - (5) 屆期未完成改善之處理。
6. 「中止營運之業務範圍」，由高公局或高公局授權代表人

依客觀事實，在改善違約必要之範圍內決定之。

7. 民間機構經高公局或高公局授權代表人通知中止全部或一部之營運後，經高公局或高公局授權代表人認定違約確已改善完成，並以書面通知民間機構限期恢復營運者，民間機構即應於高公局或高公局授權代表人指定之期限內恢復營運。民間機構於改善期限屆滿前，已完成改善違約之情形者，得以書面向高公局或高公局授權代表人申請恢復營運。

## 19.6. 強制接管規劃

委託經營管理契約簽訂後，如民間機構之運作未能達到本案委外規劃、投資及營運之預期目的者，在符合相關要件之前提下，仍能透過退場機制之設計使民間機構退出本案運作。

退場機制主要有兩大範疇，一是透過委託經營管理契約的規定啟動退場機制；另一則是透過強制接管處分的方式以啟動之。

### 19.6.1. 透過委託經營管理契約之規定啟動退場機制

#### 一. 期前終止之程序

促參案件之委託經營管理契約，通常依民間機構履約不良情節之輕重程度，而區分有「缺失」和「違約」兩種類型，通常會明示違約限於可歸責於民間機構者，且其事由可能包括有：施工進度嚴重落後；擅自停工；工程品質重大違失；經營不善；未於期限內繳納租金；民間機構破產、重整或清算；民間機構放棄本計畫；缺失逾期未改善，經主辦機關以違約處理或其他嚴重影響計畫之執行且情節重大者，已如前述。如果高公局發現民間機構有未能履行本案委託經營管理契約義務（例如民間機構無法維持營運不中斷）之情事，且

達「違約」之狀態時，高公局即得選擇終止委託經營管理契約，此即是透過委託經營管理契約約定行使之退場機制。

於研訂招商文件時，通常即將委託經營管理契約期前終止之處理程序預納入契約條款，其內容包括有：1.終止之事由（通常可區分為可歸責於主辦機關、可歸責於民間機構、不可抗力或除外情事、因雙方合意終止）；2.終止之書面通知；3.終止之效力（為執行本案所訂之其他契約或協議除有特別約定外亦一併終止）；4.資產移轉之權利義務關係等。

研擬委託經營管理契約期前終止之處理程序時，亦應注意將促參法第 52 條「民間機構於興建或營運期間，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，主辦機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：(一)要求定期改善。(二)屆期不改善或改善無效者，中止其興建、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。(三)因前款中止興建或營運，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，終止投資契約。」及促參法施行細則第 74 條，「主辦機關依本法第 52 條第 1 項第三款規定終止投資契約時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：一、未改善缺失之具體事實。二、終止投資契約之表示及終止之日期。三、終止地上權及租賃契約之表示。四、主辦機關依本法第 53 條第 2 項規定擬採取之適當措施或強制接管營運有關事項。」規定之精神納入。

又當促參案發生興建營運困難時，融資機構為確保債權即可能就抵押物（指民間機構自行購置之營運資產，提供作為融資擔保，但於本案中，民間機構不享有地上權及建物所

有權，不得持以辦理融資) 為求償而影響契約規範之資產移轉機制，考量促參案件運用民間力量之精神，建議高公局可考量是否透過委託經營管理契約約定之方式，使融資機構之介入權成為委託經營管理契約期前終止之前置程序，僅於融資機構放棄介入或介入無效時，方依促參法第 52 條及委託經營管理契約相關規定終止契約。

## 二. 期前終止之資產移轉

委託經營管理契約之期前終止，將開啟高公局與民間機構間一連串處理程序，包括增建、改建及修建中資產價值鑑定、後續招商作業、原計畫智慧財產權之對價、資產返還等亟待解決之課題。

契約許可年限屆滿前終止者，按其終止事由不同對於資產返還及移轉之條件應有不同。又其發生時點若於增建、改建及修建或裝修期，可能發生工程現狀並不符合政府計畫所需之情形，故建議應於委託經營管理契約中賦予高公局有選擇請求民間機構回復原狀或取得民間機構於施工階段已附加之工作或設施的權利。即如高公局經評估後認為該工程已附加之工作或設施對於完成公共建設非必要或不堪用者，可選擇終止委託經營管理契約，並要求民間機構回復原狀；如該工程已附加之工作或設施經評估為完成公共建設所必要且堪用者，高公局得依不同終止事由以無償或有償方式取得。於有償方式取得時，並應事先考量建設資產整修成本、施工進度與使用價值等因素於契約中明訂期前終止之資產移轉計價方式，以使民間機構及融資機構得以事先為可能之風險評估。

因此，本案雙方除應將收買程序及計價標準具體約定於委託經營管理契約外，本團隊建議可考慮依「發生期間」(增建、改建及修建或裝修期間抑或營運期間) 以及「當事人對



於契約終止是否有可歸責事由」(可歸責於民間機構、可歸責於高公局或主辦機關或因不可抗力、除外情事、其他不可歸責於雙方之事由或雙方合意而終止契約)，而將計畫失敗風險不同方式之分配，以符促參法第 12 條第 2 項所揭示：「投資契約之訂定，應以維護公共利益及公平合理為原則；其履行，應依誠實及信用之方法。」此部分詳如本計畫書以下「資產返還及移轉規範」章節中所述。

### 19.6.2. 透過強制接管處分之方式啟動退場機制

#### 一. 增建、改建及修建或裝修階段

以強制接管處分之方式促使民間機構退場者，將涉及民間機構權益之損害。考量法律保留及授權明確性之行政法原理原則，由於現行促參法第 53 條第 2 項及「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」均使用「強制接管營運」之用語，而行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790 號函又揭示促參法第 53 條第 2 項前段規定接管營運辦法之適用範圍以營運工作為限之旨，故增建、改建及修建或裝修階段尚無法依現行法下促參法第 53 條第 2 項或民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法規定進行強制接管本案。

惟為了避免委託經營管理契約雙方當事人因為契約爭議而影響公共建設之運作及公共利益，增建、改建及修建或裝修工程未完成時恐因乏人管理影響公共安全，又或者中止或停止增建、改建及修建或裝修可能造成原計畫進度時程之延宕，而延後施工之成本又可能因物價指數而提高，故在增建、改建及修建或裝修期間之民間參與案，若確實發生有重大情事時，除可依促參法第 52 條及第 53 條第 1 項規定採取前述限期改善、中止、終止、介入或停止等措施外，行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790

號函說明三亦表示：「…興建期所涉事項，應依促參法第 11 條及第 12 條依個案特性於投資契約中明訂主辦機關與民間機構雙方權利義務，如有促參法第 52 條第 2 項暫時接管者，應依相關法令規定辦理（如行政程序法）」。因此，本團隊將建議依據前揭工程會函釋意旨，於日後之委託經營管理契約中明訂之。

## 二. 營運期階段

交通部依據促進民間參與公共建設法第 53 條第 2 項規定於民國 95 年 5 月 19 日依交通部交路字第 09500850201 號令發布「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營運辦法」，計 20 條，主要內容說明如下：

- (一)明定法源依據、強制接管營運時之接管人，以及主辦機關與接管人行使權利與義務之約定方式。(第 1 條及第 2 條)
- (二)強制接管營運公告事項及展延程序。(第 3 條)
- (三)強制接管時經營權及管理權之行使，及民間機構、民間機構董事、監察人、經理人與其他受僱人員對於接管人應配合之事項。(第 4 條、第 7 條至第 8 條)
- (四)強制接管營運所生費用之負擔。(第 6 條)
- (五)民間機構就被接管營運事項召開董事會會議及其他重要會議之程序。(第 8 條)
- (六)民間機構因履行原委託經營管理契約或標的設施受強制接管前所發生之債務規定。(第 12 條)
- (七)接管人報請主辦機關採取適當措施或依本法第五十二條規定終止委託經營管理契約之情形。(第 13 條)
- (八)民間機構的配合義務。(第 18 條)

又由於「民間參與交通建設及觀光遊憩重大設施接管營

運辦法」僅為原則性規範，其主要在供主辦機關將來擬訂計畫與執行依據，建議主辦機關仍應衡酌組織人力及相關經驗，依本個案特性擬訂強制接管計畫，併同個案接管範圍、系統複雜度、營運契約考量、資產接管時程、民間機構人員情形、有無其他備案等因素加以考量，平時即熟悉民間機構之促參案件運作，以免強制接管事由發生時之應變不及。

### 19.7. 營運績效評定

依促參法第 51 條之 1 之規定，高公局應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。營運績效評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法，應於投資契約明定之。

財政部促參司於 106 年 3 月發布「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，其中針對營運績效評估委員會之成立時機、外聘專家學者之認定依據、營運績效良好之評定方式、評定結果通知期限、評定結果之釋疑及評定結果之公開期間等，均與原「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評估作業指引」有所修正調整，前揭作業指引並非對機關具有拘束力之行政規則，機關得視個案特性及實際需求，彈性調整前揭指引規定，斟酌納入投資契約辦理營運績效評定。

經查，目前國道服務區營運績效評估作業係依據「交通部高速公路局服務區民間機構營運績效評估作業須知」辦理之，故建議得視機關政策與需要，配合前揭作業指引，於必要時檢討並修正或新增部分規定，明定於投資契約中。

爰參酌目前高公局最新(107 年 9 月)委託經營之案例-仁

德服務區之委託增改修建經營管理契約有關於營運績效評估及優先定約之規定辦理。

- 一. 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約資格之依據，高公局應依法及高公局委託經營管理契約辦理營運績效評估。
- 二. 評估對象：高公局各服務區民間機構。
- 三. 評估委員：
  - (一)由高公局成立營運績效評估委員會組成之。
  - (二)評估委員會任務如下：
    1. 依委託經營管理契約約定之營運績效評估作業須知，本於公平、公正原則，評估民間機構營運績效。
    2. 協助解釋與營運績效評估結果有關事項。
    3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
  - (三)評估小組置評估委員 5 至 17 人，由局長就相關業務主管及具有專門知識人員派兼或聘兼之；其中局外聘兼之專家、學者不宜少於委員人數二分之一。委員 3 年一聘，期滿得續聘之。委員在任期內如因職務調動或其他原因不能繼續執行職務時，得依前述規定遴聘至原委員任期屆滿為止。
  - (四)評估委員會置召集人 1 人，由局長就委員中遴選之，另置副召集人 1 人，由委員互選之；正、副召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
  - (五)召開會議，外聘委員均須親自出席，高公局內聘委員，得指定主管代理行使職權，會議應有委員總額二分之一以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

- (六) 評估委員就民間機構提供之營運績效報告暨工作小組初評意見，於調閱相關文件或實地查察後，進行營運績效評估作業。
- (七) 評估委員及各工作人員均為無給職，但外聘委員得依規定支給出席費及差旅費，所需經費由高公局於預算內勻支。
- (八) 評估委員辦理服務區民間機構評估之評估項目、評分標準及作業方式由工作小組提報評估小組會議訂之。

#### 四. 工作小組：

- (一) 為配合評估委員作業，由高公局業務組及各區養護工程分局相關人員組成工作小組，協助委員辦理民間機構廠商營運績效評估作業，必要時得聘請外部專業顧問協助。
- (二) 評估委員會會議，工作小組成員宜至少 1 人全程出席。

#### 五. 評估項目及標準：

- (一) 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 15%，品質保證與客訴處理佔 10%，人員訓練佔 10%。
- (二) 評估委員就民間機構營運績效評分項目、評分標準如有調整時，應以書面通知民間機構，並載明其適用受評期間。

#### 六. 評估方式：

##### (一) 評估時間：

每年辦理 1 次評估。

##### (二) 評估類別：

###### 1. 內部評估：

(1) 廠商自我評估：由服務區民間機構辦理自我評估，並提出自評報告。

(2) 工作小組初評：由各區養護工程分局對轄區服務區進行業務

督導與管理及依審查意見表所訂項目，就該服務區民間機構之執行情形提出審查意見及初評報告，所提出報告列為評估委員評分之參考。

(3) 績效評估會議：①民間機構營運績效簡報。②委員詢問、調閱、  
勘查。③委員建議及評分。④評估結果彙整。

2. 外部評估：由高公局公開委由中立民意調查廠商或機構，  
根據用路人對各服務區服務品質之問卷調查結果實施評估。

3. 神秘客評估：由高公局公開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。

七. 績效評估計算：

(一) 評估委員會所評成績佔評估總成績之 70%。

(二) 外部評估成績佔評估總成績之 20%。

(三) 神秘客評估成績佔評估總成績之 10%。

八. 年度營運績效評定方式：

(一) 年度營運績效成績計算：

1. 評估委員對評分表各項目予以評分。

2. 委員評估成績乘以 70%，滿意度調查成績乘以 20%，神秘客調查成績乘以 10%，3 項成績之加總為該服務區民間機構之營運績效評估成績。

(二) 年度評估結果，其總成績達 86 分（含）以上者列為特優、81 分（含）以上未達 86 分者列為優等、76 分（含）以上未達 81 分者列為甲等、未達 76 分者不列等第；民間機構經營期間經評估結果符合投資契約規定，高公局將賦予優先定約之機會。

(三)成績公布：評估成績由工作小組彙整並經評估委員確認後，由業務單位依行政程序陳報局長核定後以書面通知各民間機構。

九. 年度總營運績效經評估結果達優等以上之服務區，民間機構得向高公局申請推薦該服務區參加相關主管機關辦理之各項競賽活動。

## 19.8. 協調委員會籌組方式

高公局與民間機構之間發生履約或相關爭議事項時，除了透過雙方自行磋商、溝通協調外，若仍無法解決時，如能透過契約所約定的協調委員會機制，藉由公正客觀第三者，有效解決雙方爭議，並賦予協調委員會決定有一定約束力，以避免動輒將履約爭議事項另訴請仲裁或訴訟程序，導致廢時耗工。為此，新修正促參法第 48 條之 1 明定：「投資契約應明訂組成協調委員會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。」

### 19.8.1. 組織運作方式

財政部促參司於民國 105 年 1 月 13 日以台財促字第 10525500270 號函發布「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會作業指引」(以下簡稱協調委員會作業指引)，各促參案件之主辦機關(或執行機關)得依個案特性及實際需求，就指引內容擇訂於投資契約中，以生效力。依協調委員會作業指引之規定，促參案件投資契約內容有關協調委員會的組織可分為「常設型」及「任務型」。

#### 一. 常設型

協調委員會必須在契約簽訂後一定期間內成立，優點為在簽約後一定期間內成立，協調委員會有一定任期，其優點在於委員會在簽約後一定時間內即成立，較任務型節省成立籌辦時間，且委員固定，也較為熟悉案件始末。但缺點為常

設型委員未必是特定爭議類型專家，而發生爭議時可能無法掌握爭議情形，定紛止爭。

## 二. 任務型

協調委員會則是依一方當事人之書面請求、載明需協調事項後，方組成協調委員會，協調委員於完成該項協調任務或是決議後即行解任，優點是可以配合任務因應個案需求設置，例如爭議的特性屬於建築、法律、營運或財務等調整委員的組成比例，但缺點是請求事項包不包括未請求但相關聯爭議事項，還是在不同時間提出就應屬不同委員會處理，如果先後作成的協調結論相互衝突時又該如何處理？而以上所列缺點是可以透過契約明文約定或契約授權主辦機關與民間機構另定協調辦法等加以規定，以免再生爭議。

依協調委員會作業指引之第 3 條規定之說明：「二、個案規模不大、契約期間較短或契約之法律關係較不複雜者，甲乙雙方得於投資契約另行約定，視系爭案件需要成立協調委員會且無待處理事項後解散。」並參酌高公局仁德服務區委託經營管理契約有關協調委員會規定，故本案建議採任務型協調委員會之組織運作。以下將摘要協調委員會規定之重要內容。

### 19.8.2. 委員會任務

- 一. 委託經營管理契約（包含相關文件）、爭議事項、未盡事宜及修約協調。
- 二. 不可抗力或除外情事情事及其起始日之認定及補救措施有爭議之處理。
- 三. 雙方同意交付協調之事項。

### 19.8.3. 委員會之設置

- 一. 協調委員會由高公局與民間機構雙方視需要成立，設置 5~7



名委員。

- 二. 委員之選任，由高公局與民間機構各自推薦 5~7 名後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 2~4 人擔任委員，主任委員並由委員互選 1 人為主任委員。
- 三. 協調委員會任期自委員會成立開始至該協調事務終了為止。

#### 19.8.4. 協調程序

- 一. 委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。
- 二. 委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員過半數之同意始得作成決議。
- 三. 協調委員均應親自出席會議。
- 四. 委員會開會時，應通知高公局與民間機構雙方到場陳述意見。
- 五. 委員會如認為有必要，得邀請有關機關、團體、學者或專家出席協議會議。其審查費、出席費、交通費由甲乙雙方各自負擔。
- 六. 委員會於必要時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、勘驗或其他指定事宜，所需之經費由提出之一方先行負擔。
- 七. 委員會之行政及幕僚作業工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 八. 委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應作成協調紀錄。

#### 19.8.5. 其他事項

- 一. 本委員會之秘書單位由提出書面請求協調之一方辦理。
- 二. 委員會之協調委員均為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由提出一方負擔。



## 第20章 點交、歸還及移轉

### 20.1. 投資契約簽訂後之點交規劃

簽訂本契約後，高公局授權代表人應將委託增改修建及經營管理之標的物、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。民間機構於高公局授權代表人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，點交後民間機構應盡善良管理人之責任維護管理。

### 20.2. 維護設施要求

高公局得就點交予民間機構之財產及物品，實施下列措施以為管理：

- 一. 高公局得就點交予民間機構之財產、物品及其他「必須返還」之營運資產實施每年至少一次之盤點。
- 二. 已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知高公局確認是否辦理報廢。經高公局書面同意報廢後，由高公局依相關法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。報廢後之財產及物品由高公局授權代表人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。
- 三. 民間機構如因興建、營運、管理、維護營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，除其原因可歸責於高公局者外，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。如因前述不可歸責於高公局之事由致他人向高公局請求損害賠償者，民間機構應負責賠償高公局因此所受之損害及一切費用（包括但不限於高公局所受之損害、行政罰鍰、訴訟費用及律師費用）。

四. 除委託經營管理契約另有約定外，委託營運期間內，民間機構不得要求高公局辦理增購財產、物品、設備或增減營運空間。

### 20.3. 維護時程

本案中之營運資產，無論所有權歸屬高公局或民間機構者，民間機構自點收或取得時起至完成營運資產之移轉返還日止，均應負責定期之維護與保養，相關維護與保養所衍生之費用均應由民間機構負擔。民間機構並應隨時保持營運資產之正常運作，如有毀損或短少者，民間機構應負責修復或負賠償責任。

### 20.4. 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫

促參法第 54 條，民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依委託經營管理契約無償移轉、歸還予主辦機關。故除有委託經營管理契約優先定約之情形外，民間機構應依約移轉、歸還營運資產於高公局或高公局指定之第三人。

另依據促參法施行細則第 80 條規定，民間機構依促參法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期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，應於委託經營管理契約明定之。

未來將於本案委託經營管理契約中規範下列事項：

#### 20.4.1. 資產返還規範

資產返還規範內容如下：

- 一. 民間機構應於委託經營管理契約屆滿前 6 個月內，提送資產返還及移轉計畫予高公局審查。高公局於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

- 二. 高公局與民間機構雙方應於委託經營管理契約期間屆滿前或終止前 15 日內完成營運資產之返還或移轉。
- 三. 如高公局認定民間機構增建或添置之營運資產設備非屬維持服務區正常營運之必要者，得要求民間機構將其撤離、移除並將服務區空間及設施回復原狀，民間機構不得向高公局請求補償任何費用。民間機構不履行本條規定時，高公局得代為履行之，其所生之費用由民間機構負擔。
- 四. 民間機構增建或添置之營運設備是否屬維持服務區正常營運之必要，應由高公局授權代表人考量服務區運作之必要性後加以認定。增建建物於增建完成後辦理財產增加。
- 五. 民間機構應於委託經營管理期間屆滿、終止或解除後 30 日內，將除應移轉予高公局之資產設備外之其他物品遷離，若未依期遷離，高公局得將之視為廢棄物處理，因此所生費用由民間機構負擔，並應賠償高公局所受一切損害，此項賠償，高公局有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。
- 六. 營運資產完成返還或移轉前所生之各項稅捐、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，均由民間機構負擔。
- 七. 民間機構於返還營運資產予高公局時，應至少於返還前 5 個工作日通知高公局授權代表人授辦理點交。由雙方人員會同就財產及物品清冊逐項清點；營運資產如有滅失或減少其通常效用之情形，並應由雙方人員逐一確認紀錄。待雙方人員於辦畢點交程序並簽名於紀錄上後，始得認為民間機構已依約返還營運資產予高公局。

#### 20.4.2. 返還移轉時及返還移轉後之權利義務

除雙方另有約定外，原則上民間機構應確保資產於返還

及移轉時並無任何負擔；且返還及移轉標的均可正常使用。

- 一. 民間機構依約定返還予高公局之資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於返還予高公局時具有通常效用之品質且無權利瑕疵。
- 二. 所有資產除高公局授權代表人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，並應將該權利讓與高公局或高公局指定之第三人。
- 三. 民間機構應交付之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於高公局授權代表人所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由高公局代為補足；如有違反補足義務，民間機構應負責賠償高公局因此所受之全部損害。

## 20.5. 資產清冊建立及管理

營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依法高公局未取得所有權之部分外，其餘營運資產應記載於營運資產清冊中，並將營運資產區分為「必須返還」、「非必須返還」二類。

### 一. 「必須返還」之營運資產

「必須返還」之營運資產指於委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，民間機構應移轉返還予高公局之財產及物品。

- (一)營運資產清冊所列之必須返還資產，除另有特別約定外，至少應包括主辦機關交付之資產設備、依民法規定添附於服務區建築之裝潢或設備、民間機構為完成本案初期投資項目所應增設之資產設備以及民間機構於申請時所提投資計畫書中所載自行投資項

目並同意列為必須返還資產者。

- (二)如因非可歸責於高公局之事由，導致本項財物毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得高公局同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。
- (三)本項財物達使用年限時，應依高公局之規定報廢。民間機構應於高公局要求之期限內，添購功能相當或價值不低於該報廢品之同等品替代。
- (四)民間機構於重置或購置本項財物替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予高公局，並通知高公局登記於營運資產清冊。民間機構並應將高公局財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
- (五)委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，民間機構應將本項財物依現狀返還高公局，民間機構並應確保本項財物於返還及移轉予高公局時無權利瑕疵及無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與高公局或高公局所指定之第三人。

## 二. 「非必須返還」之營運資產

「非必須返還」之營運資產指於委託營運期間屆滿或委託經營管理契約終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須返還予高公局之財產及物品。

- (一)本項財物達使用年限時，應依高公局之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
- (二)除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而營運期間屆滿或

委託經營管理契約終止時，民間機構仍應將本項財物依現狀返還高公局，民間機構並應確保本項財物於返還及移轉予高公局時無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與高公局或高公局所指定之第三人。

(三)如因非可歸責於高公局之事由，導致本項財物於達使用年限前毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由委託經營管理契約之保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。

(四)除委託經營管理契約另有約定外，民間機構於重置或購置替代品時，應於 15 日內無償移轉其所有權予高公局，並通知高公局登記於營運資產清冊。民間機構並應將高公局財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該財物僅具有使用管理權。

## 20.6. 資產總檢查計畫

依促參法施行細則 80 條規定，「民間機構依本法第 54 條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期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。」

民間機構應於契約屆滿前 6 個月或申請優先定約後 2 個月內，提出移轉計畫予高公局授權代表人審查並辦理資產總檢查。高公局授權代表人並得視需要委託第三方辦理資產總檢查，民間機構應予配合協助。



## 第21章 後續作業事項及期程

### 21.1. 籌組甄審委員會及工作小組

後續本案推動建議依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(108年4月修正)規定，於公告徵求民間參與前成立籌組甄審委員會(第4條)，並成立工作小組(第13條)，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

依該辦法第6條規定，甄審會成立後，委員名單應即公開於主管機關資訊網路；其有變更或補充者，亦同。但主辦機關衡酌個案特性及實際需要，認有不予公開之必要者，不在此限。

### 21.2. 後續辦理方式建議

本案採促參法第42條民間參與政府規劃，並依促參法第8條第1項第4款及第5款：「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」(ROT)之方式，以及「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」(OT)之方式辦理；目前本案已於可行性評估及先期規劃階段，俟完成後，將儘速辦理後續招商作業及議簽約等作業，針對後續階段之工作內容及作業流程說明如后。

#### 21.2.1. 工作內容

公告招商階段之服務內容彙整如表 21-1 所示。

**表 21-1 公告招商階段工作內容彙整表**

項目	內容
招商文件草案	包含「申請須知」及「委託增改修建經營管理契約草案」兩部分，並涵蓋營運規範，以明確規範包括委託民間辦理之業務範圍、功能及效益、辦理時程及申請人之資格限制等項目。 委託增改修建經營管理契約草案架構應以「增改修建及整修」、「營

項目	內容
	運」、「移轉」及「返還」之權利義務事項為主軸，並輔以一般契約所必須之條款所構成。本顧問團隊將協助擬定委託增改修建經營管理契約草案，使增改修建及裝修營運管理之內容趨於完備。
協助舉辦招商說明會	透過招商說明會之辦理於適當時機發布投資資訊，並藉此徵詢民間投資機構對於本案規劃及後續增改修建營運等要求之意見與看法，並將關鍵之民間投資機構意見於招商文件草案之適切考量，以加速招商文件相關規範與民間投資機構之基本共識。
招商文件疑義之書面答覆及修正補充或制定相關文件	民間機構如對招商文件之內容或程序有不明瞭或疑義之處，甚至提出修改之建議時，本顧問團隊將協助針對投資廠商所提出疑義部分予以說明、澄清，並檢討窒礙難行之處，最後整合相關意見，以作為修改或補充招商文件之參考，維持競標之公平性與資訊透明化之要求。
甄審作業須知	初步規劃整個評審作業含資格審查及綜合評審兩階段，本顧問團隊將依據108年4月修正發布施行之「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之相關規定及與高公局討論後所獲之結論，協助擬定評審辦法草案供甄審委員會參考核定，其內容至少包括甄審項目、甄審標準及評定方式。
提供辦理評審作業諮詢	本案未來評審作業須依促參法及其子法等相關規定辦理評審作業，本顧問服務將於評審作業中提供諮詢建議，工作內容包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1.協助工作小組依甄審項目或甄審會指定事項，就申請案擬具財務計畫及申請人財務報表之初審意見</li> <li>2.協助提供甄審委員會就投資執行計畫書內容要求合格申請人提出說明及澄清所須之諮詢</li> </ol>

資料來源：本團隊彙整。

### 21.2.2. 整體作業流程

將本案工作流程內容歸納為五階段，包括可行性評估暨先期規劃、招商準備、公告招商、甄審及評決、議約及簽約等階段，整體作業流程及內容如圖 21-1 所示。

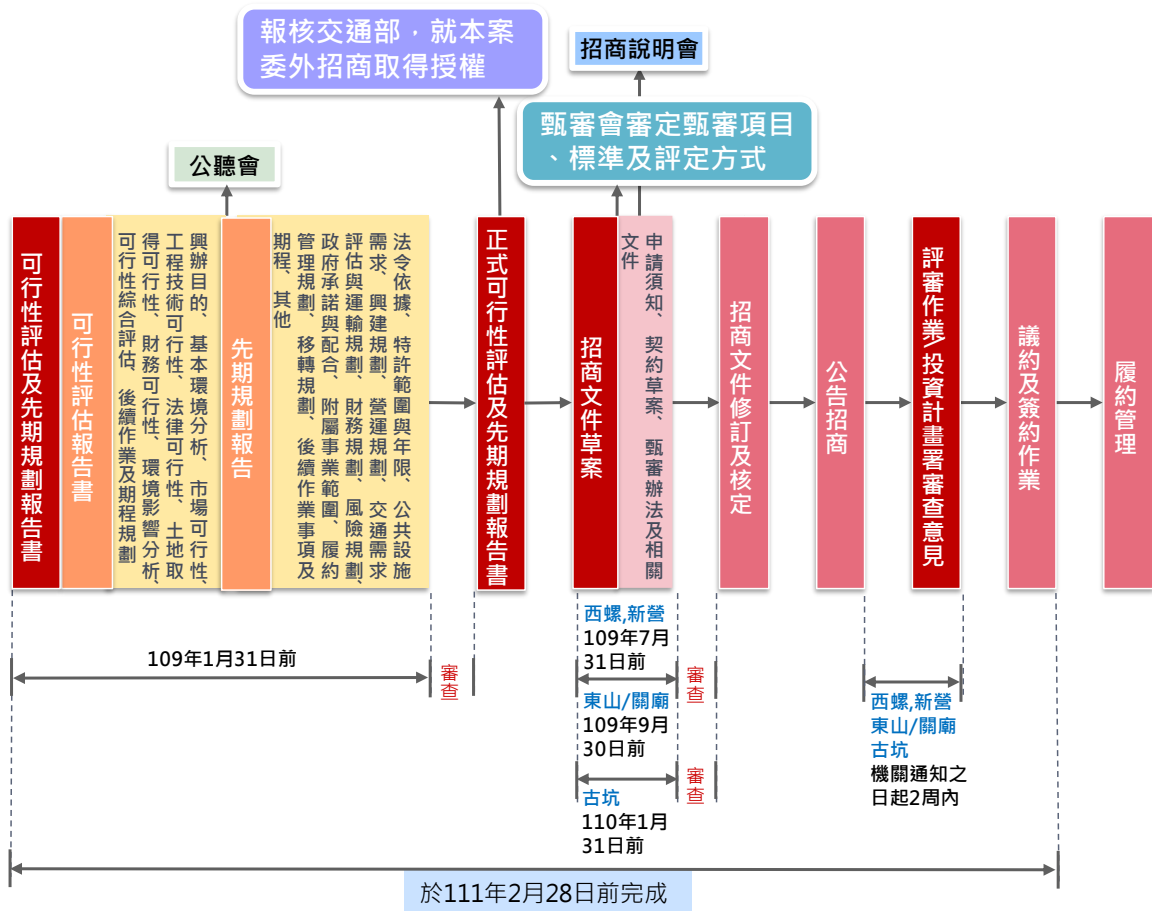


圖 21-1 整體作業流程圖

資料來源：本團隊彙整。

### 21.3. 後續作業程序

依據前述作業流程，後續整體作業預定時程如表 21-2 所示。



## 第22章 其他事項

### 22.1. 促參法規定之其他事項

建議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。



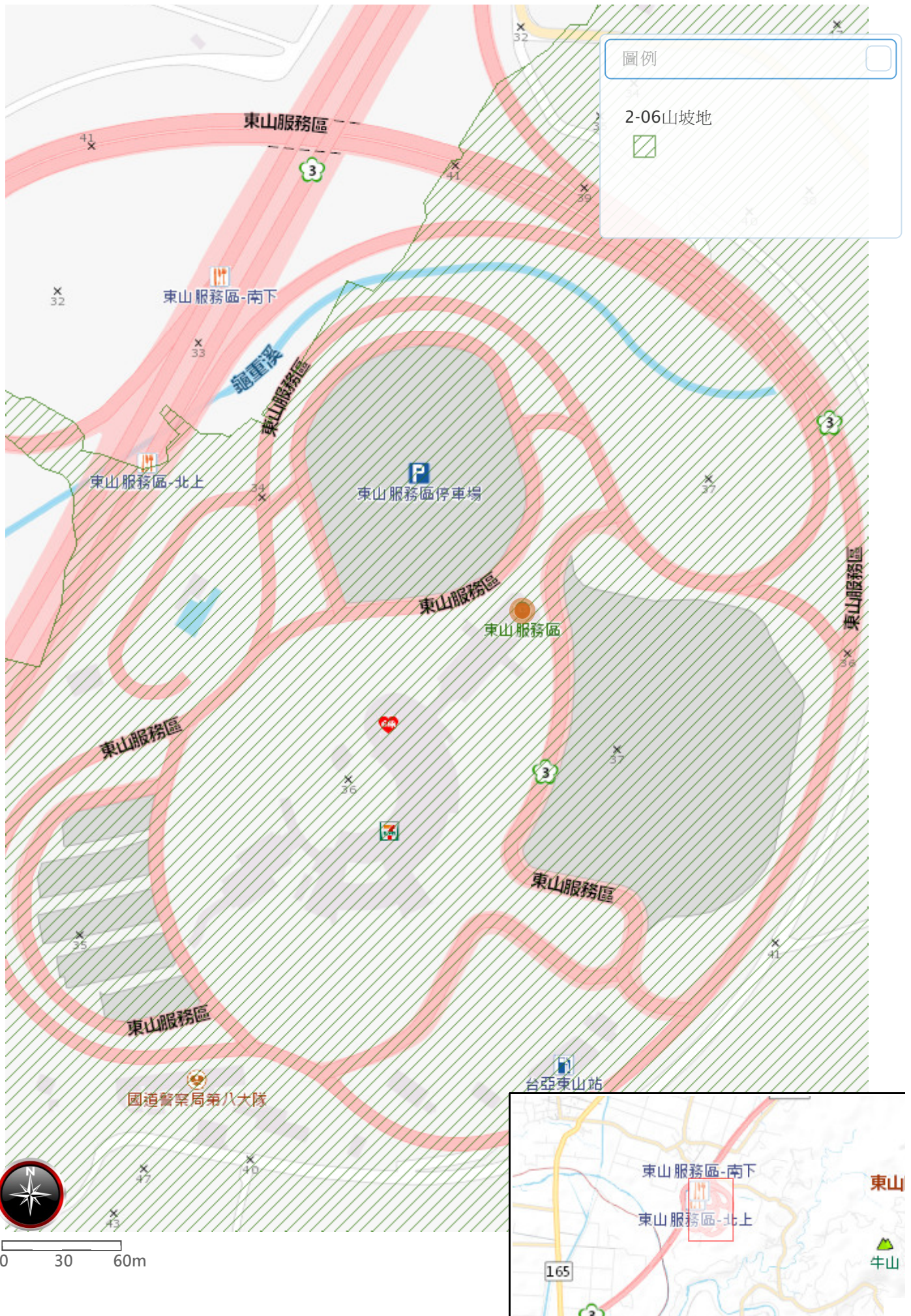
附件一 山坡地查詢畫面

---





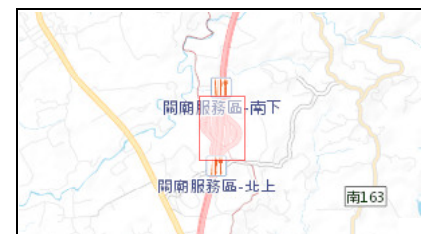
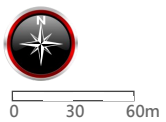
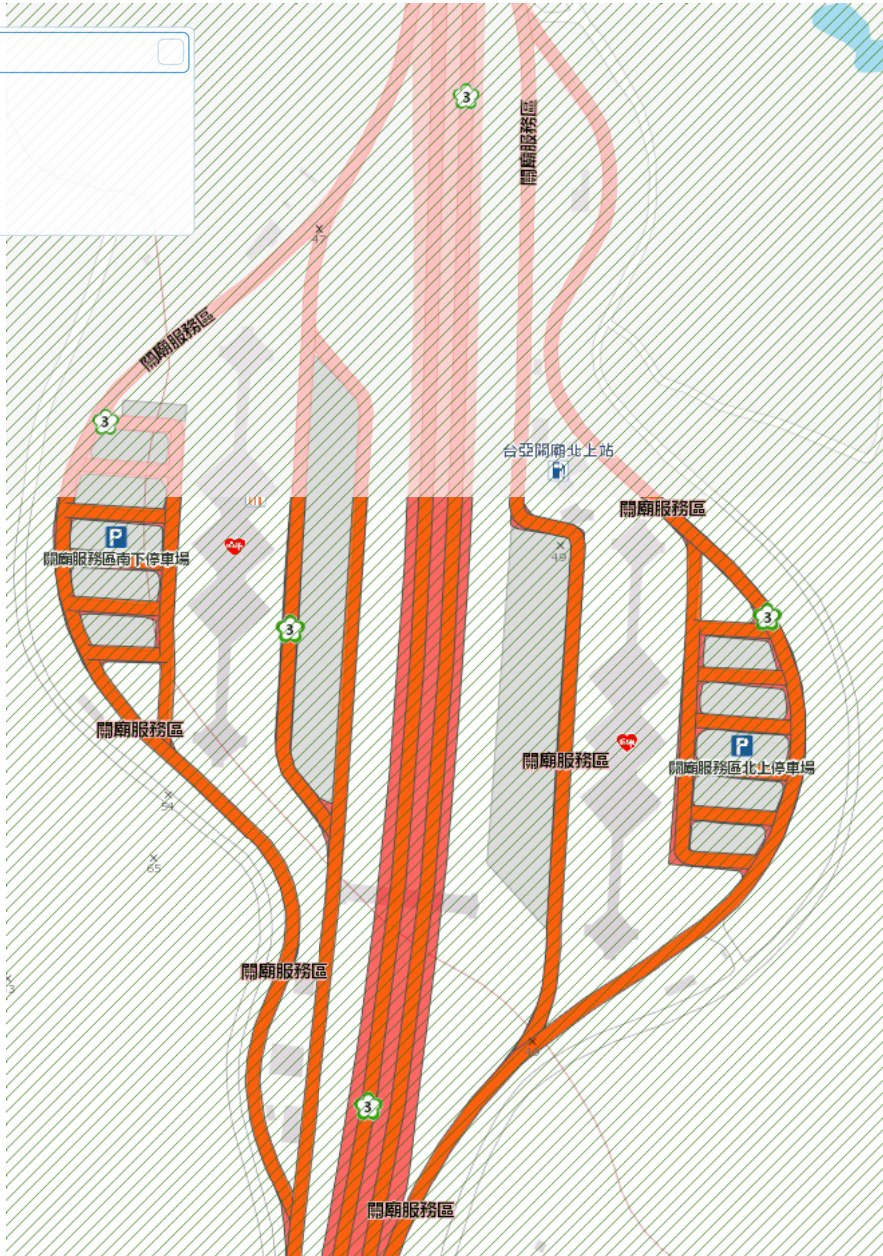
# 東山服務區山坡地查詢



# 關廟服務區山坡地查詢

圖例

2-06山坡地



## 附件二 委託管理費用參考資料

---



## 東山服務區管理費用

項次	項 目	人力配置 (平均每日)	金額 (單位：新台幣元)	備 註
1	平均每月環境清潔費	8	322,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用。
2	平均每月公廁清潔費	12	483,000	1. 公廁 4 棟，早、中、晚班。 2. 前述金額已包含輪休及假日加派人力費用。
3	平均每月景觀植栽綠美化費用	10	400,000	前述金額已包含輪休及假日加派人力費用。
4	平均每月交通維持及保全人員費用	3	138,000	1. 早、中、晚班。 2. 前述金額已包含輪休及假日加派人力費用。
5	平均每月喬木及大型灌木修剪、整理		30,000	每半年全面整理 1 次。
6	平均每月垃圾清運費		320,000	每週至少清運 2 次。
7	平均每月供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費		9,600	飲用水水質檢驗費每月 1 次。 水池水塔每半年清洗 1 次。
8	平均每月賣場及公廁周邊污水管路清理		10,600	污水管路清理每年至少 1 次。
9	平均每月高低壓用電設備、發電機巡檢維護保養費用(含發電機大保養)		5,600	高低壓用電設備、發電機巡檢維護保養費用每半年 1 次。
10	平均每月電梯升降機巡檢維護保養費用		11,000	電梯升降機巡檢維護保養每月 1 次。
11	平均每月空調冷氣機維護保養費用		18,000	空調冷氣機維護保養每月 1 次。
	合 計	33	1,747,800	

## 關廟服務區管理費用

項次	項 目	人力配置 (平均每日)	金額 (單位：新台幣元)	備 註
1	平均每月環境清潔費	8	322,000	大、小型車停車場、廣場，輪休及假日加派人力共 6 人，人力費用 322,000 元。
2	平均每月公廁清潔費	12	483,000	公廁 4 棟，早、中、晚班，輪休及假日加派人力共 9 人，人力費用 483,000 元。
3	平均每月景觀植栽綠美化費用	6	230,000	輪休及假日加派人力共 4 人，人力費用 230,000 元。
4	平均每月交通維持及保全人員費用	6	207,000	早、中、晚班，輪休及假日加派人力共 3 人，人力費用 207,000 元。
5	平均每月喬木及大型灌木修剪、整理		25,000	每半年全面整理 1 次。
6	平均每月垃圾清運費		90,000	每週至少清運 3 次。
7	平均每月供給水池清洗及飲用水水質檢驗維護費		4,000	飲用水水質檢驗費每月 1,500 元。 水池水塔每半年清洗 1 次費用 15,000 元。
8	平均每月賣場及公廁周邊排水管路清理、化糞池抽水肥		12,000	排水管路清理每年至少 1 次，化糞池抽水肥每 4 個月 1 次。
9	平均每月高低壓用電設備、發電機巡檢維護保養費用(含發電機大保養)		13,325	高低壓用電設備、發電機巡檢維護保養費用每半年 1 次費用 19,950 元 發電機每月保養及年度大保養 120,000 元
10	平均每月電梯升降機巡檢維護保養費用		6,000	每月電梯升降機巡檢維護保養 2 台費用 6,000 元。
11	平均每月空調冷氣機維護保養費用		15,000	每月空調冷氣機維護保養費用 15,000 元
12	平均每月地下水井清洗費用		15,000	地下水井每 2 年清洗 1 次，1 口井清洗費用 90,000 元，南北站各 2 口井。
合 計		32	1,422,325	

## 附件三 預估財務報表

---





預估綜合損益表

(單位:千元)

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
<b>營業收入</b>										
東山服務區銷貨收入	251,942	396,808	416,649	424,982	429,231	433,524	437,859	440,048	442,248	147,416
東山服務區其他收入	1,680	3,968	4,166	4,250	4,292	4,335	4,379	4,400	4,422	491
關廟服務區銷貨收入	77,159	115,855	116,434	118,763	121,138	123,561	124,796	126,044	127,305	42,647
關廟服務區其他收入	514	1,159	1,164	1,188	1,211	1,236	1,248	1,260	1,273	142
<b>營業收入合計</b>	<b>331,295</b>	<b>517,790</b>	<b>538,413</b>	<b>549,182</b>	<b>555,873</b>	<b>562,655</b>	<b>568,282</b>	<b>571,753</b>	<b>575,249</b>	<b>190,697</b>
<b>營業成本及管理費用</b>										
銷貨成本	(243,878)	(381,522)	(397,962)	(405,921)	(409,980)	(414,080)	(418,221)	(420,312)	(422,414)	(140,805)
薪資支出	(15,876)	(24,290)	(24,776)	(25,271)	(25,777)	(26,292)	(26,818)	(27,354)	(27,901)	(9,486)
水電瓦斯費	(9,880)	(15,117)	(15,419)	(15,728)	(16,042)	(16,363)	(16,691)	(17,024)	(17,365)	(5,904)
清潔費	(22,095)	(33,805)	(34,481)	(35,171)	(35,874)	(36,592)	(37,323)	(38,070)	(38,831)	(13,203)
土地租金	(36)	(87)	(90)	(90)	(92)	(92)	(94)	(94)	(97)	(32)
折舊費用	(2,884)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(18,023)	(6,128)
修繕費	(8,251)	(12,625)	(12,877)	(13,135)	(13,397)	(13,665)	(13,939)	(14,217)	(14,502)	(4,931)
其他費用	(1,701)	(2,607)	(2,662)	(2,715)	(2,768)	(2,823)	(2,878)	(2,933)	(2,990)	(1,016)
定額權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
經營權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>營業成本及管理費用合計</b>	<b>(304,601)</b>	<b>(488,076)</b>	<b>(506,290)</b>	<b>(516,054)</b>	<b>(521,954)</b>	<b>(527,930)</b>	<b>(533,987)</b>	<b>(538,029)</b>	<b>(542,123)</b>	<b>(181,504)</b>
<b>稅前淨(損)利</b>	<b>26,694</b>	<b>29,714</b>	<b>32,123</b>	<b>33,128</b>	<b>33,919</b>	<b>34,725</b>	<b>34,295</b>	<b>33,725</b>	<b>33,126</b>	<b>9,193</b>
所得稅費用	(5,339)	(5,943)	(6,425)	(6,626)	(6,784)	(6,945)	(6,859)	(6,745)	(6,625)	(1,839)
<b>本期餘絀</b>	<b>21,355</b>	<b>23,771</b>	<b>25,699</b>	<b>26,502</b>	<b>27,135</b>	<b>27,780</b>	<b>27,436</b>	<b>26,980</b>	<b>26,501</b>	<b>7,354</b>

預估資產負債表

(單位:千元)

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
資產										
流動資產										
現金	39,558	81,352	125,074	169,599	214,757	260,561	306,020	351,023	395,546	409,028
固定資產										
固定資產	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196	153,196
減：累計折舊	(2,884)	(20,907)	(38,930)	(56,953)	(74,976)	(92,999)	(111,022)	(129,045)	(147,068)	(153,196)
在建工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產合計	150,312	132,289	114,266	96,243	78,220	60,197	42,174	24,151	6,128	0
<b>資產總額</b>	<b>189,870</b>	<b>213,641</b>	<b>239,340</b>	<b>265,842</b>	<b>292,977</b>	<b>320,758</b>	<b>348,194</b>	<b>375,173</b>	<b>401,674</b>	<b>409,028</b>
長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>負債總額</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
權益										
營運資金	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515	168,515
保留盈餘	21,355	45,126	70,825	97,327	124,462	152,242	179,678	206,658	233,159	240,513
<b>淨值合計</b>	<b>189,870</b>	<b>213,641</b>	<b>239,340</b>	<b>265,842</b>	<b>292,977</b>	<b>320,758</b>	<b>348,194</b>	<b>375,173</b>	<b>401,674</b>	<b>409,028</b>
<b>負債及權益合計</b>	<b>189,870</b>	<b>213,641</b>	<b>239,340</b>	<b>265,842</b>	<b>292,977</b>	<b>320,758</b>	<b>348,194</b>	<b>375,173</b>	<b>401,674</b>	<b>409,028</b>

預估現金流量表

(單位:仟元)

年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
營運活動之現金流量										
本期稅前淨利	26,694	29,714	32,123	33,128	33,919	34,725	34,295	33,725	33,126	9,193
調整項目：										
折舊費用	2,884	18,023	18,023	18,023	18,023	18,023	18,023	18,023	18,023	6,128
營業活動資產及負債淨變動數										
應收帳款(增加)減少	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
存貨(增加)減少	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付帳款增加(減少)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運產生之現金流入	29,577	47,737	50,146	51,151	51,942	52,748	52,318	51,748	51,149	15,320
支付之利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付之所得稅	(5,339)	(5,943)	(6,425)	(6,626)	(6,784)	(6,945)	(6,859)	(6,745)	(6,625)	(1,839)
<b>營運活動之淨現金流(出)入</b>	<b>24,239</b>	<b>41,794</b>	<b>43,722</b>	<b>44,525</b>	<b>45,158</b>	<b>45,803</b>	<b>45,459</b>	<b>45,003</b>	<b>44,524</b>	<b>13,482</b>
投資活動之現金流量										
購置不動產、廠房及設備	(153,196)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
不動產、廠房及設備重增置	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>投資活動之淨現金流(出)入</b>	<b>(153,196)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
籌資活動之現金流量										
營運資金增加數	168,515	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款舉借數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款償還數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>籌資活動之淨現金流入(出)</b>	<b>168,515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>本期現金及約當現金增加</b>	<b>39,558</b>	<b>41,794</b>	<b>43,722</b>	<b>44,525</b>	<b>45,158</b>	<b>45,803</b>	<b>45,459</b>	<b>45,003</b>	<b>44,524</b>	<b>13,482</b>
<b>期初現金及約當現金</b>	<b>-</b>	<b>39,558</b>	<b>81,352</b>	<b>125,074</b>	<b>169,599</b>	<b>214,757</b>	<b>260,561</b>	<b>306,020</b>	<b>351,023</b>	<b>395,546</b>
<b>期末現金及約當現金</b>	<b>39,558</b>	<b>81,352</b>	<b>125,074</b>	<b>169,599</b>	<b>214,757</b>	<b>260,561</b>	<b>306,020</b>	<b>351,023</b>	<b>395,546</b>	<b>409,028</b>



## 附件四 公聽會會議紀錄

---



交通部高速公路局  
國道3號東山及關廟服務區招商案  
關廟服務區公聽會會議紀錄

時間：108年12月16日(星期一)下午2時0分

地點：關廟服務區北上1樓會議室

主席：廖肇昌主任秘書

出席人員：詳簽到單

壹、主席致詞：略。

貳、簡報：略。

參、與會人員意見表述：

- (一)臺南市龍崎區農會董永章秘書：無意見。
- (二)臺南市關廟區農會王靖惠小姐：無意見。
- (三)臺南市關廟區公所涂秀惠主任秘書：無意見。
- (四)南仁湖育樂公司鄭榮意總經理：

關廟服務區因建物設計型式致廠商負擔營運成本較高，經營不易，希望可因應營運實際狀況，減少南下經營面積，增加北上經營面積，若可增加北上1樓或2樓營業面積，較能帶動旅客消費意願。

- (五)南仁湖育樂公司向慶隆特助：

關廟服務區與東山服務區為同一招商案，故適用同樣之經營權利金計收標準，考量2個服務區之營業額有差距，故經營權利金是否可考量分開計算，以降低關廟服務區之進駐櫃位廠商權利金負擔。

- (六)全家便利商店公司林俊松襄理：

關廟服務區連接南北站之天橋將來是否可作為賣場使用？

(七) 統一超商公司張廷輔經理：

將來關廟服務區若由本公司經營定會力求公共服務及商業利益間之平衡。

(八) 基業法律事務所葉張基律師：

1. 於服務區重新招商時，一併檢討增加或減少將來委託廠商營業之空間為一較佳之策略。
2. 若將來天橋規劃為委託廠商經營範圍，建議參酌上空地上權方式(依高度比例折減)計算土地租金。

(一) 主辦單位回應：

1. 目前南分局評估關廟服務區之天橋若欲作為賣場使用，為符合消防及無障礙設施等相關法令規定，建議新增消防設施設備及升降梯等，已有評估初步報告，後續將提供招商顧問納入評估。
2. 關廟服務區之權利金計收標準是否與東山服務區分開計收，後續將進行研擬。

肆、主席總結：

在本局權責範圍內之建議後續將再進一步研議。

伍、散會：下午3時10分。



交通部高速公路局  
國道3號東山及關廟服務區招商案  
東山服務區公聽會會議紀錄

時間：108年12月17日(星期二)上午10時

地點：東山服務區會議室

主席：廖肇昌主任秘書

出席人員：詳簽到單

壹、主席致詞：略。

貳、簡報：略。

參、與會人員意見表述：

(一)臺南市東山區柯里里王元正里長：

1. 本人上任里長1年多來，成功反對鄰近養雞場興建，使東山服務區臭味及蒼蠅減少。
2. 本人常到湖口服務區吃經濟實惠的懷舊便當，建議東山服務區可開發在地特色餐飲。
3. 建議東山服務區啟動睦鄰機制，實質面如國防部每年實質補助本里事務經費，非實質面建議成立科里里農特產行銷平台，或提供文化藝術表演場地，由本里媒合各項音樂表演資源，期能以街頭藝人方式募得本里老人共餐或急難救助經費，降低本里此項預算編列。
4. 建議東山服務區協助整理周遭環境，如服務區周邊道路割草。
5. 本里之涵洞數應為全台最多者，本人曾在涵洞辦音樂會，效果不錯，建議將附近涵洞開發及特色化，如舉

辦涵洞音樂會或市集。

6. 東山服務區便道出入口處立有「非公務車請勿進入」之指示牌，於法令允許情況下希望能取消，方便民眾出入。

(一)臺南市東山區農會蘇芳賢主任：

1. 本農會曾在東山服務區辦理咖啡產業文化季，配合現場表演，宣傳效果佳，建議多辦理在地農產品展銷。
2. 考量農民至服務區銷售有成本考量，建議考量補貼農民運費，增加農民誘因。

(一)南仁湖育樂公司鄭榮意總經理：

1. 本公司平時已不遺餘力推廣在地特色農產品，周末舉辦之道農市集營業額屢創新高，另關於提供街頭藝人表演空間目前係予弱勢團體優先。
2. 現行本公司在周末假期配合當令農產品舉辦道農市集，若有生產過剩農產品也會協助推廣。
3. 本公司要求服務區販售之農民須提供農產品無毒檢驗報告，並希望提供產銷履歷，輔以本公司食安檢驗室不定期抽檢，使消費者能安心購買農產品，惟現行受限於服務區販售之所有商品皆須依照投資契約規定開立發票並負擔經營權利金，故本公司抽成比例可能對農民感覺負擔較重。
4. 近期配合中分局召開未來邁進5G時代之會議，服務區現況網路較不穩定，線路也較雜亂，希望高公局能配合加強基礎建設之改善。

(一)南仁湖育樂公司向慶隆特助：

1. 建議經營權利金計收排除農產品，增加農民銷售誘因。
2. 東山服務區現況營業面積仍有不足，將來是否考量採 ROT 方式辦理。

(一) 國立屏東科技大學財務金融研究所洪仁杰教授兼財金國際學士學程主任：

1. 本人使用國道時常會到東山服務區停留休憩，對於近年來服務品質精進深有同感，分析高公局將東山及關廟服務區併案招商為一較佳策略，雖關廟服務區營業面積較東山服務區大，但營業收入卻是東山服務區較高，若將關廟服務區採 ROT 方式辦理，期由廠商規劃嶄新特色，將可提升關廟服務區營收。
2. 本人亦擔任台灣消費者保護協會之委員，深知農產品若採低廉價格販售非為一個好的策略，依照相關稅法，農產品販售免營業稅，若農產品銷售量足夠建議考量由農會單獨設立專櫃。
3. 建議服務區餐飲考量特殊族群如素食之需求。
4. 經了解服務區如按摩服務都需依契約規定開立發票，計收權利金，是否可排除若由特殊族群進駐之部分，建議思考經營權利金計收之差異化。

(一) 統一超商公司鄭明亮經理：

本公司亦曾經營過東山服務區，當時力求服務區之在地特色及里民回饋，亦設有農會獨立專櫃。建議農產品排除於經營權利金計算基礎中。

(二) 全家便利商店公司林俊松襄理：

以本公司經營新營服務區之經驗，若農民欲在服務區販售農產品，因廠商要求較多(如產銷履歷、3章1Q等)，故農民衡量成本後不一定會來服務區銷售。

(三)新東陽公司謝聰輝協理：

今日參與會議獲得很多寶貴建議，謝謝大家。

(四)主辦單位回應：

1. 東山服務區之便道與其他服務區相比較為特殊，非市府正式申請之聯絡道，故若欲成為正式聯絡道須市府申請及配合各項事宜。
2. 本局於投資契約均約定經營廠商須規劃服務區在地特色，另關於街頭藝人表演空間之提供，建議會後與現行經營廠商再行研議。
3. 現行投資契約除街頭藝人表演外，服務區之銷售行為均須開立統一發票，為增加農民銷售誘因，會再考量經營權利金計收是否排除農產品之銷售額以及特殊族群權利金之差異化。
4. 規劃未來東山服務區辦公室空間交由廠商經營管理，本招商案亦將考量納入新化休息站，至於東山服務區辦理方式後續會再進一步研擬。

肆、主席總結：

在本局權責範圍內之建議後續將再進一步研議。

伍、散會：中午12時10分。



## 交通部高速公路局國道3號關廟服務區招商案公聽會 簽到單

時間：108年12月16日（星期一）下午2時0分

地點：關廟服務區北上站1樓會議室

出席機關或單位	職稱	姓名
龍崎區農會	秘書	董永章
〃		楊雲章
南廟區公所	主秘	涂秀惠
關廟區農會		王靖恩

**交通部高速公路局國道3號關廟服務區招商案公聽會  
簽到單**

時間：108年12月16日（星期一）下午2時0分

地點：關廟服務區北上站1樓會議室

出席機關或單位	職稱	姓名
專家學者	律師	葉張蓉
台灣世曦	副理	蕭孟玫
台灣世曦	財經分析師	吳巧麗
台灣世曦	工程師	蕭宇鈞
"	"	鄭家尹
"	工程師	劉麗文
	律師	劉蕙瑜
南仁湖	副總	李俊斌
"	特助	向慶隆
"	主任	曾裕翔
"	副主任	陳青蓁
全家	襄理	林俊皓
統一	經理	張廷輝





**交通部高速公路局國道3號東山服務區招商案公聽會  
簽到單**

時間：108年12月17日（星期二）上午10時0分

地點：東山服務區會議室

出席機關或單位	職稱	姓名
7-11	經理	鄭明亮
7-11	"	張廷輔
全家	襄理	謝俊松
東山区農會	主任	蘇芳賢
科里里鄉	里長	王元正
南仁湖	顧問	趙惠慈
南仁湖	總經理	許采意
"	副總	李俊城
南仁湖	特助	向慶隆
新東陽	協理	謝聰輝
"	課長	邱峰區
地方紙		賴志榮



附件五 109 年 5 月 28 日審查驗收會議紀錄意見對照表

---



交通部高速公路局

委託顧問機構辦理案件審查表

計畫/工程名稱：「西螺、新營、東山/關廟、古坑服務區招商委託專業服務」案-可行性評估及先期計劃報告書修訂版

承辦顧問機構：台灣世曦工程顧問股份有限公司

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
東山、關廟	1-1	(1) 臺南市東山區科里里枋子林74-6號 (2) 龍崎區楠坑里楠坑12 號之1	(1) 東山服務區土地座落查無地號，建築面積似有疑義，請查明。 (2) 關廟服務區座落土地標示、面積有誤，服務區分南北站，請分述基地座落，建築面積似有疑義，請查明。 (3) 建築面積似有疑義，與1.2.2 所述面積不符，請查明。 (4) 文字間有空白，請修正。(路產)	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 第1.2.2. 節所述面積為委託民間機構經營之面積。 4. 已修正。	
	5-13	因服務區設置區位特殊性及客源穩定性…營業額最高之清水服務區申請家數甚至多達8家，關西服務區亦有4家(詳表5-5)，初步判斷本案具備潛在投資廠商。	請顧問公司於內文補充說明東山/關廟服務區的潛在投資廠商數量。	曾出席東山服務區公聽會之廠商包括統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司、新東陽股份有限公司；曾出席東山服務區公聽會之廠商包括統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
				公司、南仁湖育樂股份有限公司，以上皆為本案之潛在投資廠商。	
	6-2	，分析其建築物使用年限，約為18年，因建築物耐用年限尚未屆滿…蓄水池等耐用年限屆滿之更新	已使用 <del>年限</del> 約為18年，，因建築物 <del>使用</del> 年限尚未屆滿蓄水池等 <del>使用</del> 年限屆滿之更新(南分)	已修正。	
東山、關廟	6-6	圖6-7關廟服務區北上站現況一二樓平面圖	圖6-7之「服務大廳1樓」平面圖「商業空間及旅客休息區」之使用範圍，請釐清。(南分)	已修正。	
	6-7	圖6-8關廟服務區南下站現況一二樓平面圖	圖6-8之「服務大廳1樓」平面圖「商業空間及旅客休息區」之使用範圍，請釐清。(南分)	已修正。	
	6-18	合計東山及關廟服務區之增建及裝修工程經費約1.47億	東山6600萬+關廟室裝486萬+關廟增建7100萬=1.41億	東山現行空間裝修經費6,600萬+關廟增建空間結構經費500萬+關廟增建空間裝修經費486萬+關廟現行空間裝修經費7,100萬=約1.47億	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
古坑	1-1	1.2.1古坑服務區基地座落於雲林縣古坑鄉炭腳村五鄰新興100號	(1) 服務區座落土地標示、面積有誤。 (2) 建築面積似有疑義，與1.2.2	1. 已修正。 2. 第1.2.2.節所述面積為委託民間機構	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
			所述面積不符,請查明。(路產)	經營之面積。	
	5-11	因服務區設置區位特殊性及客源穩定性...營業額最高之清水服務區申請家數甚至多達8家,關西服務區亦有4家(詳表5-5),初步判斷本案具備潛在投資廠商。	請顧問公司於內文補充說明古坑服務區的潛在投資廠商數量。(工務)	曾出席古坑服務區公聽會之廠商包括統一超商股份有限公司、全家便利商店股份有限公司、南仁湖育樂股份有限公司,以上皆為本案之潛在投資廠商。	
	5-14	表5-6 古坑服務區主題特色及空間意象	古坑服務區目前以營造歐式莊園空間為主題,日後有機會可再挖掘古坑在地更有故事性的主題,營造專屬古坑服務區特有之意象。(工務)	甄審項目中已包括「投資主題規劃」。	
古坑	5-14	表5-6 古坑服務區主題特色及空間意象 第3段「紅鞘竹芋」	「紅鞘竹芋」是否為「紅鞘水竹芋」,請確認(南分)	已修正。	
	6-10	考量規劃古坑服務區委託廠商經營之面積合計約為3,521.7平方公尺(約1,065.32坪,不含員工宿舍、服務大廳地下層)	不含部份應修正為--不含員工宿舍、服務大廳、地下層、二F辦公室及會議室(南分)	已修正。	
	6-10	外推工程費用約1400萬+裝修工程費用6300萬=9100萬	應該是7700萬(南分)	現行空間裝修經費6,300萬+增建空間結構經費1,400萬+增建空間裝修經費1,400萬	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
				=約9,100萬	
	14-1	第14章 增建、改建及修建	於建築物增建過程中，需考量工程施作範圍是否會影響既有喬灌木。(工務)	受影響之既有喬木將於招商文件中要求民間機構原址移植。	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
通案	5-13	表5-5服務區潛在投資廠商，中壢湖口107年，得標者是全家便利商店股份.	請更正:得標者是南仁湖育樂股份有限公司。(中分)	已修正。	
	8-10	表8-7促參土地租優惠辦法第2條修正條文對照表	1.表8-7促參土地租優惠辦法第2、4條修正條文對照表 2.新增第4條出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由致不能依原定土地使用計畫使用，或因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由致影響興建、營運者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。(業務)	已新增表8-7說明促參土地租金優惠辦法第4條、第5條修正條文對照表。	
	15-10	15.4之七 為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，乙方於本案服務區規劃在地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，應針對該專區產品之銷售狀態訂定上下	15.4之七 為配合推廣在地特色土特產、伴手禮之展銷，乙方於本案服務區規劃在地特色之土特產、伴手禮之展銷專區，應針對該專區產品之銷售狀態訂定上下架管理計	已修正。	



文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
		架管理計畫，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。前開上下架管理計畫，應於開始營運3個月內提報高公局授權代表人核備，行銷活動則以專案方式提報甲方授權代表人核備。	<del>畫</del> ，並結合服務區鄰近地方單位或產業定期辦理生鮮農特產品之行銷活動。 <del>前開上下架管理計畫，應於開始營運3個月內提報高公局授權代表人核備</del> ，行銷活動則以專案方式提報甲方授權代表人核備。(業務)		
		第16章財務計畫 表16-4建議本案經營權利金機制	1. 依顧問公司規劃方案推算本局未來可收取權利金與過去相比將少收5.61億元，其金額扣減廠商投資4.39億元後仍減少1.22億元權利金收入(詳主計室附表)，為維持服務區收入穩定，俾免影響國道基金收入，請再考量。 2. 為因應不可抗力風險(如新冠肺炎疫情)導致營運受影響，又須維持服務區適當營運，建議設算維持損益兩平之營業額，以建立彈性補貼機制，即時風險分攤。(主計)	1. 目前附表所列示「顧問公司規劃方案」之權利金金額，係依經營權利金建議 X 值區間之最低值(如西螺案建議 X 值為2~5，則以 X=2推估)所計算得知之未來期間可收取之經營權利金平均值。目前經營權利金收取仍有調整空間，惟仍須考量期初投資、經營成本逐年提高等因素。 2. 已於第 8.9 節之「敏感度分析-營運收入敏感度分析」說明營運收入降為多少則計畫不	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
				可行，此即為該案為維持損益兩平之營業額。目前於招商文件契約草案第5.4.1條已納有權利金調整機制之啟動原則，於交通量或總營業收入差異數符合一定百分比時，雙方均可提請協議調整權利金。後續擬於招商文件撰擬階段就此權利金調整機制再做檢討。	
	16-8	表16-5財務評估表	1. 補列「平均淨利率」欄位 2. 請說明未以「內部報酬率」為參考值，而以平均淨利率原因(業務)	已新增。	
	19-12	表19-1每年2月底前土地租金-民間機構應辦事項	請參考8-11依修正後促參土地租金優惠辦法修正(業務)	已修正。	
	19-35	19.7、六之(一)評估時間之2依會年度計算，簽約日期在上半年度者始列入當年度評估對象。	刪除(業務)	已刪除。	
	20-3	四、民間機構增建或添置之營運設備是否……，	增建建物於增建完成後辦理財產增加。(業務)	已新增。	

文件名稱	頁次/圖號	顧問機構提送內容	審查意見	顧問機構處理情形	複核
			不同案件，每坪工程費用單價不同，請說明。(業務)	採 ROT 方式辦理之服務區，西螺案之增建經費，結構部分採鋼構預估每坪單價約 6.2 萬(含牆面、屋頂、基礎、地坪)，關廟及古坑案之增建經費，結構部分採鋼構預估每坪單價約 4 萬(含牆面)。	
			取得綠建築部分，不一定要要求廠商一定要取得認證等級，但可以請廠商提投資計畫書時，評估可以取得何種等級，作為廠商承諾事項。(張世佳院長)	考量後續納入招商文件。	

		收取權利金				廠商投資	差額
	服務區	顧問公司規劃方案 (年平均)	過去五年年平均	1年少收	9+3年少收 ①	投資金額 ②	減少權利金與投資之差額①+②
ROT	西螺服務區	19,695,015	34,371,588	(14,676,573)	(176,118,876)	73,000,000	(103,118,876)
OT	新營服務區	4,525,962	10,443,118	(5,917,156)	(71,005,872)	128,000,000	56,994,128

OT	東山服務區	12,942,532	33,950,281	(21,007,749)	(252,092,988)	147,000,000	(105,092,988)
ROT	關廟服務區						
ROT	古坑服務區	8,987,436	14,144,800	(5,157,364)	(61,888,368)	91,000,000	29,111,632
	合計	46,150,945	92,909,787	(46,758,842)	<b>(561,106,104)</b>	<b>439,000,000</b>	<b>(122,106,104)</b>
資料來源：西螺、新營、東山/關廟、古坑服務區招商案可行性評估及先期計畫報告書(修訂版)第6章及第16章							