

彰化縣農產冷鏈物流中心 OT 案 前置作業計畫委託專業服務案

先期規劃報告書（摘要版）

本公開內容僅供申請人參考之用，主辦機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 113 年 5 月

目錄

圖目錄	v
表目錄	v
第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1
第一節 可行性評估報告成果彙整	1
第二節 可行性評估擇定方案	12
第二章 公共建設目的及民間參與方式	13
第一節 公共建設目的及促進公共利益項目	13
第二節 公共建設類別及民間參與方式	16
第三章 民間參與期間及範圍	18
第一節 公共建設契約期間	18
第二節 公共建設營運範圍	20
第四章 營運	23
第一節 工程調查規劃	23
第二節 營運計畫	29
第三節 營運期之時程規劃	39
第四節 營運特殊考量	43
第五節 營運期間自主管理	45
第五章 土地取得	46
第一節 土地權屬及用地範圍劃定	46
第二節 土地取得方式、時程及成本	48
第三節 用地變更作業及程序	48
第四節 地上物拆遷及補償	48
第五節 其他配套措施	48
第六章 環境影響評估與開發許可	49
第一節 環境影響評估項目及開發許可	49
第二節 環境影響評估辦理方式與時程	52

第七章 財務計畫	53
第一節 可行性評估報告財務規劃成果.....	53
第二節 土地租金規劃.....	58
第三節 權利金規劃.....	60
第四節 民間資金籌措.....	62
第五節 自償能力及政府財源規劃.....	62
第八章 風險配置	63
第一節 計畫各階段風險項目評估.....	63
第二節 風險分擔與因應策略.....	70
第九章 政府承諾與配合事項	78
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....	78
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	80
第十章 附屬事業	82
第一節 附屬事業目的.....	82
第二節 附屬事業項目及內容.....	83
第十一章 履約管理	84
第一節 履約管理機制.....	84
第二節 營運績效評定.....	92
第三節 協調會籌組.....	102
第四節 施工或經營經營不善之處理及關係人介入.....	106
第五節 接管營運規劃.....	107
第十二章 移轉	112
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃.....	112
第二節 營運期限屆滿之移轉計畫.....	113
第三節 營運期限屆滿前之移轉計畫.....	117
第四節 資產清冊建立及管理.....	118
第五節 資產總檢查計畫.....	118

第十三章 後續作業事項及期程.....	121
第十四章 其他事項.....	123
第一節 公聽會提出建議及反對意見處理說明.....	123
第二節 促參法規定之其他事項.....	124

圖目錄

圖 3-1 營運範圍現況及建物規劃設計圖	21
圖 4-1 工期、發包策略規劃、後續經營管理及維護	25
圖 5-1 本案基地位置圖	46
圖 5-2 本案委外範圍圖	47
圖 12-1 資產總檢查及移轉、歸還作業流程	119

表目錄

表 1-1 彰化縣農產冷鏈物流中心市場定位	4
表 1-2 技術可行性評估方案及期初投資經費總表	5
表 1-3 法律可行性評估摘要總表	6
表 1-4 土地取得可行性評估摘要總表	7
表 1-5 財務可行性評估摘要總表	8
表 1-6 民間參與可行性綜合評估總表	9
表 1-7 公聽會提出之建議或反對意見	10
表 1-8 可行性評估擇定方案摘要總表	12
表 4-1 涉及裝修施工時程規劃	25
表 4-2 委託營運標的資料表	30
表 5-1 土地權屬資訊表	47
表 6-1 基地環境開發影響因應對策	50
表 7-1 基本假設參數及基本規劃摘要表	53
表 7-2 本案權利金規劃	56
表 7-3 敏感度分析	57
表 7-4 變動權利金級距標準表	61
表 8-1 各階段風險承擔者	70
表 8-2 風險因應策略表	76

表 11- 1 建議檢核項目彙整.....	87
表 11- 2 各階段履約管理項目統整表.....	88
表 11- 3 營運績效評估項目及指標.....	95
表 13- 1 政府規劃促參案件基本辦理參考期程	121
表 13- 2 後續作業分工要點	122

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 可行性評估報告成果彙整

為確定可行性評估擇定計畫方案各面向評估結果，是否有檢討修正之必要，下述即針對促進公共利益具體項目、民間參與效益、市場可行性等章節施以彙整與分析：

壹. 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

蔬果不耐儲運、容易受損、易腐敗等特性，使貯運過程損耗急遽攀升，該狀況不僅造成產銷各階段直接損失，也導致整體運輸效率降低及購買者或終端消費者對產品信任度下降。為此本案參酌農業部所推動之新農業政策，聚焦行銷和農產品安全，並透過控制溫度的供應鏈系統，使國內農產品在銷售通路(批發零售、直銷以及加工)或生產地移動時，均能確保產品之新鮮、安全及品質。

本案彰化縣冷鏈物流中心興建目的以「建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式」為主軸，期盼達到提升產業競爭力、創造產銷價值鏈、穩定到貨品質之效益，進而推升增值衍生服務。而整體建築規劃將配合中央政策，由政府單位負責投資硬體設施設備，如倉庫設施和冷鏈運輸車等，以有效地整合相關產業資源，為農民找通路、協助人才培訓、產品研發，集中最大效益。

承上開，本案促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標大致有五，分別說明如下：

- 一、加速公共建設與服務提供。
- 二、提升公共服務品質。
- 三、提振內需與帶動經濟成長。
- 四、食農教育價值。
- 五、農業產銷調解效益。

貳. 民間參與效益

彰化縣農產冷鏈物流中心擬透過民間資源之協作，以達更高效益。簡言之，一般以促參方式委託民間經營，大抵可達以下幾點效益：

一、增進公共建設服務性及公益性

本案興建完成後具有一定程度之農產品冷鏈物流及品質確保意義，將有助於宣揚農產品冷鏈物流、截切加工之認知；而藉由民間機構接手營運，除可進一步維持建築及景觀之使用品質，其對於建築及景觀之保養維護因已有一定之標準程序及經驗，將可最大限度維持設施之可用性，以確保未來物流中心之維護。

除上述之外，因本案提供冷藏倉儲空間，故未來得透過冷鏈系統標準化設立，延長蔬果保鮮期間，進而降低耗損率。考量一般蔬果儲藏期平均約1至2星期，本案如透過冷鏈設備及省能、環保之保鮮設備及資材，建立貯運之最適空間及塑膠籃清潔、回收系統，應能有效提升農產品質、降低損耗，以有效延長農產儲架壽命15~30%。

二、減輕政府財政支出負擔

由於政府機關行政部門業務繁多，若在既定業務外，尚要規劃公共建設之營運負起管理責任，恐較難有成效，且亦可能使政府人員無法兼顧其他行政事務；整體而言，不利於國家之發展。再者，若由政府機關自行營運，則有財政預算之考量，需編列預算以因應基地之營運成本，對於政府機關財政亦是一大負擔。

因此透過民間機構進駐，將可借重民間機構營運經驗，協助營運管理本案基地，改善政府財政及人事負擔，而就服務功能而言，民間經營較比政府機關自營品質更好，故宜妥善分配機關與民間之角色分工，進行各自更適合之業務，以達社會國家整體效益之最大化；此即為經濟學上「機會成本」概念之展現。

三、增加政府財政收入

本案藉由民間參與營運較具彈性，除可提升營運績效之外，亦可減少政府機關財政支出以及增加財務收益，如彰化縣政府即可向民間機構收取土地租金及權利金作為財政收入之來源。透過收取適當的土地租金、權利金，除可替政府機關增加財政收入，民間機構亦可依循過往營運經驗，開發其他營運新通路，依此作為營運收入來源之一，並將部分營運收入作為公益活動經費，協助推廣當地農業產銷。

如聚焦本案前期成本，彰化縣政府至少應負擔建置費用配合款約新臺幣3,880萬元、土地有償撥用價金約3,844萬元。而經財務試算及土地租金、權利金規劃，在許可年期20年間至少得回收上開成本，有效增加政府財政收入，並減輕上開財政支出負擔。

四、強化公益回饋

近年社會公益與弱勢照顧意識逐漸抬頭，考量本案「彰化縣農產冷鏈物流中心」未來將成為地方之重要地標，且於當地具有指標性象徵，故為強化本案之公益性，未來民間機構可考量提撥盈餘辦理農業產銷活動，或提供租金優惠予有活動需求之環保社團、公益團體或教育組織進行場地租借，以辦理環境教育活動、定期辦理導覽解說或農村市集活動等，以達回饋鄉里之目標。

民間機構執行社會公益政策及地方回饋，除可提升民間機構之品牌形象外，對於政府機關及產業形象亦有正面效益，加之互助互惠社會網絡形成，區域路網得賦予地方產業動能。除上述之外，政府機關亦可針對民間機構所提出之公益回饋承諾，考量以交流合作模式，作為與未來招商之亮點或投資誘因，以增加成功委託民間機構營運之可能性。

參. 市場可行性評估摘要

依據「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系計畫」、「112年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」政策需求，本案本業使用業態聚焦為農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施(民國112年5月4日農糧署原則同意納入第二階段補助、112年5月26日農糧署同意執行計畫)。

而根據市場需求調查可知，本案首要銷售通路營養午餐之對象，彰化縣公立高中、國中小學生數共計4,272班、99,065人；社區關懷據點之對象則共計276處，8,234使用人次(實際人數應依當年度情形調整之)，加之一般通路之民生需求，本案初步評估具備可行性。

營運模式部分則建議以「多元運銷通路」、「農產食品供應鏈」及「環境教育」為發展軸線，並搭配彰化縣政府所提之農業政策，且整合環境教育專業人力、課程方案，佐以環境教育廊道/參觀廊道、解說牌、簡報會議室等環境教育設施，以賦予本案獨一無二的農產知性價值。市場定位綜整如下表，惟考量現有營運項目充足、且財務評估自償，故暫無附屬事業開發需求。

表 1-1 彰化縣農產冷鏈物流中心市場定位

項目	概念內容
綜合定位	以「建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式」為主軸，期盼達到提升產業競爭力、創造產銷價值鏈、穩定到貨品質之效益，進而推升增值衍生服務
事業定位	1、多元運銷通路—資通訊技術(ICT)導入 2、農產食品供應鏈—提升物流品質及推廣物流標準化、研發冷鏈設備及保鮮資材升級設備、貨源聚焦、滾動式倉貯計畫 3、環境教育—冷鏈教育及價值推廣、彰化縣環境教育新亮點

資料來源：本團隊彙整。

承上，本案經潛在投資者問卷調查後，確認本案具備招商可行性。惟須注意的是，本案本質應配合農業政策，促參委外後雖有民間能量進駐優勢，然經營上會有公益性與商業性之競合考量，未來應著重於農業與產銷本質，避免偏離公共建設原有定位或價值。

肆. 技術可行性評估摘要

補助規劃已於民國112年5月26日農糧署同意執行，在基礎原則不更動之前提下，細部規劃配置得配合「彰化縣農產冷鏈物流中心委託設計案」滾動式調整，而當前建築面積占地約2,958.7平方公尺(895坪)、總樓地板面積4,678.4平方公尺(1,415.22坪)。

工程經費估算部分，參照農業部農糧署(以下簡稱農糧署)民國112年9月1日農糧企字第1121061578號函，其總經費計新臺幣3.233億元，農糧署分年補助2.845億元。112年度總經費新臺幣6,907.068千元，農糧署補助6,078.22千元，配合款828.848千元，其餘經費由113及114年度支應。

上開已獲補助設備設施包含地磅、庫板、滑昇門及碼頭設備、冷鏈藏儲保溫斷熱設備工程等，故未來民間機構僅需再投入期初投資約新臺幣3,500萬元以購置廠區所需之堆高機、直銷物流車/貨車或營運相關系統等必要之生財器具。

表 1-2 技術可行性評估方案及期初投資經費總表

項目	內容
土地使用分區	特定農業區農牧用地(應依申請農業用地作農業設施容許使用管理辦法第3條及其附表一辦理之)
空間配置	<ul style="list-style-type: none">● 地上一樓：<u>分級預冷區</u>(進貨平台、預冷區)、<u>出貨區</u>(出貨區、出貨暫存區)、<u>存貨區</u>(倉儲區、庫存區)、<u>行政作業區</u>(辦公行政區、觀光展銷區、廁所、機房)。● 地上二樓：<u>加工作業區</u>(垃圾暫存區、貨物暫存區、加工產線、包裝區、更衣室、備品室、消毒室等)、<u>行政作業區</u>(會議室、戰情室、廁所、導覽走道等)。● 其他空間：滯洪池、停車場及其他園區景觀。
期初投資	新臺幣 3,500 萬元
方案比較	應依「112年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」結果辦理

資料來源：本團隊彙整。

承上述，如僅就上開工程部分推估施工期程，初步概估約需6個月，然於時程訂定上，須兼顧施工時程合理性及投資廠商規劃彈性，故僅就本案營運設備應完成投資之時程予以規範，預定投資廠商應於雙方完成點交之日起6個月內完成期初投入。

伍. 法律可行性評估摘要

參酌本案「彰化縣農產冷鏈物流中心」之本質及政策定位，本案應屬促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第3條第1項第13款所稱「農業及資源循環再利用設施」，及促參法施行細則第23條「經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施」。而適用之民間參與方式，在不涉及建築法第9條增建、改建及修建及裝修下，應採OT模式辦理。摘要詳表1-3。

表1- 3法律可行性評估摘要總表

促參法規檢討		
項目	評估結果	
公共建設類別	促參法第3條第1項第13款	農業及資源循環再利用設施
	促參法施行細則第23條	經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施
	促參法第13條第1、3項	不開放附屬事業
民間參與方式	促參法第8條第1項第5款	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)
重大公共建設範圍	促參法之重大公共建設範圍	本案非屬重大公共建設
主辦機關	彰化縣政府	
民間機構	須符合促參法第4條之規定	
其他有關法令檢討		
項目	評估結果	
土地取得	土地法第4條(促參法第15條)	所有權人為彰化縣，管理單位為彰化縣政府，無取得問題
土管規定	申請農業用地作農業設施容許使用管理辦法第3條、附表一	屬農作產銷設施之「農產運銷加工設施類別」，其許可使用細目包含「集貨運銷處理室」及「農糧產品加工室」
環境影響	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第15條	毋須辦理環境影響評估
交通影響	建築物交通影響評估準則第2條	毋須辦理交通影響評估
工廠設立	工廠管理輔導法	土地使用與其法令需求不符，民間機構有需求應辦理變更後再行申請工廠登記證
其他法令	大陸地區人民來臺投資業別項目..	非大陸地區人民來臺可投資業別、非臺紐經濟合作協定範圍，但屬華僑可投資項目

資料來源：本團隊彙整。

陸. 土地取得可行性評估摘要

彰化縣農產冷鏈物流中心預計興建於彰化縣溪州鄉忠孝段383地號土地，面積計24,025平方公尺；土地所有權人原為中華民國，而彰化縣政府已於民國112年9月23日有償撥用成功(行政院112年9月23日院授財產公字第11200316620號函)，並分7年7期繳交價款。

本案係屬非都市土地特定農業區農牧用地，故應依據「農業用地作農業設施容許使用管理辦法」第3條及其附表一、農作產銷設施分類別規定檢討。經確認，本案彰化縣農產冷鏈物流中心應屬農作產銷設施之「農產運銷加工設施類別」，其許可使用細目包含「集貨運銷處理室」及「農糧產品加工室」。其他評估內容如下：

表1-4 土地取得可行性評估摘要總表

項目	評估結果
基地位置 (委外範圍)	彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號(特定農業區農牧用地)
所有權/管理機關	彰化縣/彰化縣政府
用地取得及難易	彰化縣政府已於民國 112 年 9 月 23 日有償撥用成功， 本案無土地取得方式、時程、成本之問題
地上物拆遷補償	無(既有建物促參委外)
用地變更及程序	原則毋須用地變更，但應採容許使用並檢具經營計畫申請 ● 「農業用地作農業設施容許使用管理辦法」第 14 條第 2 款配合政府政策發展農業，經檢具經營計畫，申請中央主管機關專案核准者，設置基準或條件可不受附表一規定之限制

資料來源：本團隊彙整。

柒. 環境影響可行性評估摘要

本案係依據「申請農業用地作農業設施容許使用管理辦法」第3條及其附表一、農作產銷設施分類別規定，認定為農作產銷設施之農產運銷加工設施(集貨運銷處理室、農糧產品加工)，得按農產品初級加工場管理辦法申請農產品初級加工場登記證，毋需申請工廠設立登記證，故基於此前提，其非屬第15條農、林、漁、牧地之開發利用所列7款範圍，毋需辦理環境影響評估。除上述之外，本案亦未逾「建築物交通影響評估審查規定」之標準，亦無須辦理交通影響評估作業。

捌. 財務可行性評估摘要

基於基本參數假設條件、預計營運收入、預計營運支出及土地租金後，本案具備財務自償能力，即自償能力大於100%、淨現值大於0、內部報酬率大於折現率、回收年期及折現後回收年期皆小於許可年期，故可推論本案具備財務可行性、得不再另行開放附屬事業。惟考量政府效益，許可年期原則以20年為準。財務可行性評估摘要如下，而按先期規劃報告書審查會議決議調整部份請參閱財務計畫一章節：

表1- 5財務可行性評估摘要總表

項目	評估結果					
基本假設參數	許可年期及起始年	15、20年/114年		資本結構	100%/0%	
	財務基期	113年		融資利率	3.25%	
	物價年增率	1.5%		股東要求報酬率	10%	
	營業稅	5%		折現率	10%	
	營利事業所得稅	20%		設備折舊及攤銷	直線法攤提	
	土地租金	依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第2條辦理				
收入	蔬果截切加工收入、冷鏈物流運送及冷藏倉儲空間出租收益					
支出	本營運過程中可能支出涉及人事費、水電費、收購成本、維護費、其他營運費、藥水費、包裝耗材費、汽車燃料及運送費、土地租金等					
權利金	固定金額	新臺幣 150 萬元/年				
	依級距採不同比例進行收取	新臺幣 100,000,000 元(含)部分收取 0.75%，100,000,001~150,000,000 元(含)部分收取 1.00%，150,000,001~200,000,000 元(含)部分收取 1.25%，200,000,001 元(含)以上部分則收取 1.50%。				
財務效益分析	項目	許可年期 15 年		許可年期 20 年		審核標準
		建物投影	基地面積	建物投影	基地面積	
	淨現值	25,593,336	24,129,977	32,144,295	30,516,174	NPV>0
	內部報酬率	17.85%	17.39%	18.56%	18.12%	IRR>0
	自償能力	101.57%	101.48%	101.71%	101.62%	SLR>100%
	回收年期	7	7	7	7	PB<許可年期
折現後回收年期	9	9	9	9	DPB<許可年期	
財務效益分析(權利金後)	項目	許可年期 15 年		許可年期 20 年		審核標準
		建物投影	基地面積	建物投影	基地面積	
	淨現值	2,218,647	755,288	5,526,687	3,898,566	NPV>0
	內部報酬率	10.70%	10.24%	11.54%	11.09%	IRR>0
	自償能力	100.13%	100.05%	100.29%	100.20%	SLR>100%
	回收年期	9	9	9	9	PB<許可年期
折現後回收年期	15	15	15	15	DPB<許可年期	

資料來源：本團隊彙整。

玖. 民間參與可行性綜合評估

綜合本案市場、技術、法律、財務等分析結果可知本案委託民間參與投資營運具備可行性，且目前已有廠商表達對此具投資意願，因此招商委外亦可行。綜合評估彙整如表1-6。

表 1-6 民間參與可行性綜合評估總表

可行性評估	結論建議	
公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	本案彰化縣冷鏈物流中心興建目的以「建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式」為主軸，期盼達到提升產業競爭力、創造產銷價值鏈、穩定到貨品質之效益，進而推升加值衍生服務。	政策可行
民間參與效益	<ul style="list-style-type: none"> ● 增進公共建設服務性及公益性。 ● 減輕政府財政支出負擔。 ● 增加政府財政收入(土地租金、權利金)。 	效益可行
市場可行性	<ul style="list-style-type: none"> ● 彰化縣農業產值全臺排名第三。 ● 本案未來主軸包含蔬果截切，而就現今符合生鮮截切蔬果認證廠商進行確認，截至民國 113 年 1 月合計有 20 家，分別提供生鮮截切水果、生鮮截切生菜沙拉、冷凍蔬菜等產品。而採用其他模式(小型規模)之廠家則包含千象蔬果農產行等數家。 	市場可行
技術可行性	<ul style="list-style-type: none"> ● 主建築為兩層樓鋼骨結構物，建築面積約 2,958.7 平方公尺，建置經費在不含設備情況下約新臺幣 2 億元(實際樓地板面積應以點交為準)。 ● 因應政策需求及補助規定，計畫期程規劃於民國 114 年 6 月完工並正式營運。 	技術可行
法律可行性	<ul style="list-style-type: none"> ● 符合促參法第 3 條第 1 項第 13 款「農業及資源循環再利用設施」。促參法施行細則第 23 條所稱之經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施。 	法律可行
土地取得	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號土地。 ● 依據行政院 112 年 9 月 23 日院授財產公字第 11200316620 號函所提，彰化縣政府已向財政部國有財產署辦理有償撥用成功，分 7 年 7 期繳交價款。 ● 本案符合「農業用地作農業設施容許使用管理辦法」，配合政府政策發展農業，經檢具經營計畫，申請中央主管機關專案核准者，則設置基準或條件可不受附表一規定之限制。 	土地可行
環境影響	<ul style="list-style-type: none"> ● 非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條農、林、漁、牧地之開發利用所列 7 款範圍，故無需辦理環境影響評估。 ● 本案主要建築現為兩層樓鋼骨結構物，建築總樓地板面積 4,678.4 平方公尺，加之停車位低於標準，故毋須製作交通影響評估報告送彰化縣政府審議。 	環境可行

可行性評估	結論建議	
財務可行性	<ul style="list-style-type: none"> ● 在許可年期 15 至 20 年之情形下，廠商投資約新臺幣 3,500 萬元進行軟硬體購置，並在收足土地租金及訂定相關合理權利金等機制下，財務仍具有自償性。 ● 固定權利金規劃每年新臺幣 150 萬元，營運權利金以稅後營運收入依級距收取。 	財務可行

資料來源：本團隊彙整。

壹拾. 公聽會提出之建議或反對意見

本案已於民國113年1月3日下午2時完成公聽會之辦理，其建議與反對意見彙整如下：

表1-7公聽會提出之建議或反對意見

序號	意見	回覆	章節
1	<p>(1) 本案未來能提供彰化縣農民或農民團體什麼樣的直接效益？目前所提到的規劃關聯性較不明確，應再詳細說明。</p> <p>(2) 本案設立後對農友的幫助為何？能讓農友提升多少收益？本案未來招商應避免過度商業化，進而影響彰化縣農民之權益。</p>	<p>A. 本案彰化縣冷鏈物流中心興建目的係以「建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式」為主軸，期盼達到提升產業競爭力、創造產銷價值鏈、穩定到貨品質之效益，進而推升加值衍生服務。故整體建築規劃將配合中央政策，由政府單位負責投資硬體設施設備，如倉庫設施和冷鏈運輸車等，以有效地整合相關產業資源，為農民找通路、協助人才培訓、產品研發，集中最大效益。</p> <p>B. 本案條件初步訂定已包含(1)期貨源應以彰化縣為優先；(2)須配合政策優先聘僱在地居民、辦理環教/冷鏈等培訓、滾動式倉儲。後續將配合政策之施行，具體擬訂營運規範</p>	市場可行性
2	<p>在有利於地區農友發展，且強化彰化縣產銷效率之前提下，希望未來進駐之廠商應有包裝廠之資格。</p>	<p>本案以預冷、加工及冷藏等為規劃原則；而未來除將配合農民、農民團體之需求納入產銷貨源限制外，亦將於招商階段明確訂定營運規範，以提供有關團體必要協助，強化彰化縣之農業發展。</p>	--
3	<p>(1) 物流中心未來建置之預冷設備建議同步提供予小農使用或租借，以提高地區農產儲運</p>	<p>A. 依據冷鏈物流中心不斷鏈之宗旨，本案原將於促參招商條件中明訂採收預冷服務及預冷設備提</p>	市場可行性

序號	意見	回覆	章節
	效率。 (2) 冷藏價格(租預冷設備)是否會給予菜市場優惠?	供等條件，以提供有關團體必要協助，強化彰化縣之農業發展。 B. 本案滾動式倉儲係協助彰化縣政府或有關單位辦理產銷調節工作，故將由政府單位擔任協調角色。 C. 另本案未來招商文件亦將配合地方需求擬訂營運規範，以確保未來營運廠商之運營符合地方需求。	市場可行性
4	(1) 期待未來冷藏/冷凍或相關營運規劃以本國農產品為優先。滾動式倉儲之必要性，或耕鋤補助等政策執行建請考量農友需求調整。 (2) 何謂小農？萬一量大的送貨進冷藏，小農該如何？ (3) 菜價失衡時，物流出面收購調節，價格上是否有比公辦收購好？		
5	公聽會所提供紙本資訊過少，基於政策資訊宣導、公開之需求，會後應再提供更為明確之資料。	會後公聽會紀錄及簡報資料將由主辦機關依法公告於機關網路。	--
6	(1) 政府政策規劃涉及面向廣泛，應由中央及地方共同努力、合作。 (2) 本案以學校校內蔬食供應、且兼顧鄰近農民為原則，而農業處該如何協助農民耕作並保障其權利，是未來需要共同努力的。期待本案政策及冷鏈系統之提供，可提升在地農民、農民團體在運輸、產銷上之必要協助。	本案將積極配合政府政策擬定，滾動式調整規劃方向，以符合地方需求。	--
7	延續其他民眾意見，關於耕鋤補助一事其雖施行多年，但仍有認定標準不一之情形，建請政府單位未來應提供較為明確之耕鋤標準，以避免影響地區農業發展，或致蔬菜供應短缺。	有關意見已轉達於主辦機關，以作為未來政策之參考。	--
8	(1) 大概什麼時間招商？ (2) 公辦招商？	參考彰化縣政府研提之「112年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」，及農業部補助情形，本案預計今年度下半年由主辦機關辦理招商等相關事宜。	--

資料來源：本團隊彙整。

第二節 可行性評估擇定方案

經上述各方面之可行性評估，並參考潛在廠商意見及有關OT案件之案例，本案若欲具備投資誘因，期初投資建議為新臺幣3,500萬元，許可年期設定為至少20年；優先定約期間則建議依照促參法第51-1條第2項之規定，以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限(20年)。

表1- 8可行性評估擇定方案摘要總表

項目	評估結果	
公共建設類別/民間參與模式	農業及資源循環再利用設施/ OT 模式，非重大公共建設	
主辦機關	彰化縣政府	
市場定位	預冷、加工、倉儲之冷鏈物流體系	
期初投資	新臺幣 3,500 萬元	
許可年期	20 年	
優先定約	20 年	
土地租金	營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當其申報地價百分之二計收	
權利金	固定權利金	150 萬元
	變動權利金	
	範圍	比例
	0~100,000,000(含)部分	0.75%
	100,000,001 ~ 150,000,000(含)部分	1.00%
	150,000,001 ~ 200,000,000(含)部分	1.25%
	200,000,001(含)以上部分	1.50%
其他政策要求	<ol style="list-style-type: none"> 應就委託營運管理標的物，辦理以農業產銷、農業加工、冷鏈物流，或環境教育為目的之使用、行銷或活動(使用貨源以彰化縣農產品為優先)。 應符合主辦機關政策及業務宗旨，並應配合主辦機關辦理有關本案發展之相關管理及業務推動，包括但不限於滾動式倉儲、彰化縣營養午餐(團膳)蔬果提供。 應明訂採收預冷服務及預冷設備提供等需求，以提供有關團體必要協助 營運期間應策劃並維持動靜態活動或環境教育課程。 配合「112 年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」及現行永續發展政策，增設太陽能板(原則由彰化縣政府另行與有關單位辦理簽約手續，毋須民間機構執行)。 鼓勵優先聘僱彰化縣在地居民，或建立農業生產者與物流業者合作平臺，協助提升冷藏車配送頻率及運送效能。 	

資料來源：本團隊彙整。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

彰化縣農產冷鏈物流中心為提升其財政效能及增加營運創意，未來將朝向結合民間投資參與合力完成之模式，以在有限的政府政策資源下節省財政支出，並進一步帶動創新視野及符合農業產銷價值之永續經營。而為確保維護公共利益及公眾使用權益，本章節茲針對公共建設目的及民間參與方式進行說明。

第一節 公共建設目的及促進公共利益項目

「彰化縣農產冷鏈物流中心」係屬促參法施行細則第23條「經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施」之項目。故應具備一定農業推廣、生產及運銷價值，而其他有關之公共利益目標詳如下述：

壹. 加速公共建設與服務提供

彰化縣為農業重要產區，轄內產業及技術發展蓬勃、互動交流頻繁。故未來若藉由整合彰化縣內冷鏈物流技術、強化在地農民團體合作，並建構完善冷鏈物流中心，將可集中人才及設備，提高處理效能，建立穩定供應鏈。

承前述，本案之委外營運，未來除可串連彰化縣地區之農民或農民團體，亦可透過彰化縣關懷據點午餐及彰化縣國中小營養午餐團膳之提供，讓彰化縣民「吃在地、食當季」，以達縮短食材運送距離、減少冷藏輸送之宗旨。而為配合食農教育一政策之合作推廣，未來如與各大專院校產學合作或辦理導覽解說，亦將有助於創造彰化觀光新亮點，進而帶動整體區域產業發展，提升當地就業機會，活絡經濟。

另因本案提供冷藏倉儲空間，故未來得透過冷鏈系統標準化設立，延長蔬果保鮮期間，進而降低耗損率。考量一般蔬果儲藏期平均約1至2星期，本案如透過冷鏈設備及省能、環保之保鮮設備及資材，建

立貯運之最適空間及塑膠籃清潔、回收系統，應能有效提升農產品質、降低損耗，以有效延長農產儲架壽命15~30%。

貳. 提升公共服務品質

為不讓農民團體各自單打獨鬥，彰化縣創立「彰化優鮮」一品牌，並制定「彰化縣政府彰化優鮮商標使用規範」，全力輔導從事農漁牧團體及自然人共同打造彰化特有印象。而本案所建置之農產冷鏈物流中心除能在此基礎上，提供更穩定的品質保障及服務量能外，亦能透過未來民間機構之創新及營運彈性，強化彰化縣農業產銷網絡，並提升公共服務品質。

參. 提振內需與帶動經濟成長

依據農糧產品冷鏈產業發展趨勢與人才需求研析之調查可發現，超過7成受訪業者對於民國109至111年景氣表示樂觀，而可能推動因素有「食品新鮮度要求提高」、「外食市場提升，截切蔬果具龐大商機」、「食安重視度提升，優質農產品願付價格提高」及「剩食推廣及惜食教育」等四大項(林鈴娜、林孟克、馮詩蘋等人，2020)。

而延續上述之潛在可能與機會，本案以「建構農產品冷鏈物流及品質確保示範體系」及有關政策方案為基礎，得打造從產地、集貨場、分級包裝，再經運輸到市場、賣場等消費端，全程不中斷的冷鏈系統。除能提升設備等硬體層面之品質，亦可培育冷鏈物流及農業產銷之人才，同時也將涉及農產品運銷產業鏈的整體升級，帶動農業產業網絡之發展。

肆. 其他公共建設之社會效益

而除上述之欲達成目標外，本案亦具備「減輕政府財政支出負擔」、「增加政府財政收入」、「食農教育價值」及「農業產銷調解效益」，其重點分述如下：

一、減輕政府財政支出負擔

本案以促進民間參與公共建設方式辦理，故將引入民間資金及其創意概念，其除可減緩政府財政負擔外(管理及修繕成本)，亦可妥善分配政府與民間之角色分工，以達公共服務效率之提升。

二、增加政府財政收入

本案採促參法第8條第1項第5款「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」模式辦理，故期初投資及營運期間，主辦機關可向民間機構收取固定權利金、變動權利金、土地租金及其他有關稅收，以增加政府財政效益。

然如聚焦本案前期成本，彰化縣政府至少應負擔建置費用配合款約新臺幣3,880萬元、土地有償撥用價金約3,844萬元。而經財務試算及土地租金、權利金規劃，在許可年期20年間至少得回收上開成本，有效增加政府財政收入，並減輕上開財政支出負擔。(具體土地租金、權利金數額收取方式、數額，請參閱本報告書財務計畫一章節之敘明)

三、食農教育價值

參照食農教育法第3條有關之定義，食農教育係指運用教育方法，培育國民瞭解國民基本農業生產、農產加工、友善環境、友善生產育養及畜牧、動物福利、食物選擇、餐飲製備知能及實踐、剩食處理，增進飲食、環境與農業連結，促使國民重視自身健康與農漁村、農業及環境之永續發展，並採取行動之教育過程。

承上述之敘明，本案未來得運用規劃之環境教育廊道/參觀廊道、解說牌、簡報會議室等環境教育設施，建置彰化縣特色場域，並整合環境教育專業人力、課程方案，塑造彰化縣環境教育新亮點、發揮食農教育應有價值(有關要求已羅列於民間機構應負擔事項)。

四、農業產銷調解效益

為有效穩定蔬果價格，滾動式倉貯計畫在農業政策中有著一定必要性，其得運用農民團體冷藏庫貯存蔬果，於災害期間適量釋出，供應彰化縣果菜市場，穩定供需。

而本案除預冷、加工外，冷藏亦為一大主要服務項目，故未來營運方向將配合農業部發展政策，提供合適之農業產銷調解方案，促進農產及社會環境之相互依存關係。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

壹. 公共建設類別

本案委外標的性質係屬農產運銷加工設施之集貨及包裝場所、冷藏庫及儲存場所、加工作業區、包裝區，故按促參法第3條之公共建設分類，本案乃屬第1項第13款「農業及資源循環再利用設施」辦理；如對照促參法施行細則第23條定義，應為「經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施」¹。

而為確認民間機構是否適用促參法規定之融資及租稅優惠，亦應載明重大公共建設適用標準²。經查本案非屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所稱重大公共建設範疇，故無法享有「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」等多項優惠。

貳. 民間參與公共建設方式

經可行性審慎評估後，本案將採促參法第8條第1項第5款OT模式辦理，而其係指民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆

¹ 查本案「彰化縣農產冷鏈物流中心」已於民國 112 年 5 月 26 日以農糧銷字第 1121011760 號函獲得中央目的事業主管機關，即行政院農業委員會農糧署之認定。

² 促參法第 3 條第 2 項所稱之重大公共建設，係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。

滿後，營運權歸還政府。故本案應將既有建物「彰化縣農產冷鏈物流中心」委由民間機構營運，待契約屆滿再返還予彰化縣政府。

參. 主管機關及主辦機關

依據促參法第5條第1項規定：「本法所稱主管機關，為財政部」；同條第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」。

前揭主辦機關在縣(市)為縣(市)政府，故本案主辦機關應為彰化縣政府，執行單位為彰化縣政府農業處；前開所提農業處係屬彰化縣政府內單位，不得被授權為執行機關。故後續辦理可行性評估(含公聽會)及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、辦理公告及甄審、議約、簽約及後續履約管理(含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約)等事宜，皆應由彰化縣府核定之。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設契約期間

壹. 營運許可年期

本案營運許可年期自主辦機關與民間機構完成簽約，且經雙方會勘完成各項設施點交程序後(或機關通知日)起算20年³。民間機構至遲應自點交完成日起(或機關通知日)180日曆天內完成期初投資(含行政審查作業時間)與營運設備之添置。

而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。然若有經營不善或其他重大情事發生，則依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第52條辦理後續事宜，以要求民間機構定期改善，屆期不改或改善無效者，令其中止其興建、營運一部或全部。

貳. 優先定約權

依據促參法第51-1條規定，主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。

而其結果需參酌促參法施行細則第75條規定，以書面通知民間機構，並公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。然營運開始日若晚於該年度6月30日者，得經雙方同意後，以次一年度為營運第一年度，並將營運開始日所屬年度之績效併入辦理。

承上，經評定為營運績效良好之民間機構得優先定約(本案建議每年度至少辦理一次)。其優先定約申請方式及其他程序詳如下述：

³ 本案在許可年期 20 年情況下，自償能力大於 100%、淨現值大於 0、內部報酬率大於折現率、回收年期及折現後回收年期皆小於許可年期，顯示本案財務具備一定程度之投資效益。另參酌有關案例及可行性評估結果設定營運許可年期為 20 年，與可行性評估結果相符。有關內容請參閱財務計畫一章節。

一、營運績效良好之界定

- (一)民間機構於營運期間之評分未達70分者屬不及格，主辦機關應以書面要求民間機構限期改善。如評分若介於70~74分為「丙等」、75~79分為「乙等」，80~84分為「甲等」、85分以上則為「優等」。
- (二)營運期間若有15次(含)以上被評定為「甲等」及以上、且無「丙等」或不及格之情形時，民間機構得評定為「營運績效良好」，可申請優先定約。
- (三)如已申請優先定約，但營運期限屆滿前仍有「丙等」或不及格之情況出現，優先定約審查亦將不予以通過。

二、優先定約申請方式

民間機構如經評定為「營運績效良好」者，得於契約期間屆滿前1年(或機關通知日)，檢附自營運期間開始之歷次評定報告及未來營運管理計畫書，向主辦機關申請優先定約，惟期間以20年為限。民間機構未於上開期限內申請優先定約，主辦機關得視為放棄優先定約之權利。

三、繼續委託辦理方式

- (一)民間機構申請優先定約，而主辦機關評估本案有繼續委託民間機構營運之必要時，應由主辦機關研訂委託民間機構經營管理維護之契約條件，通知民間機構議定新約。
- (二)優先定約權為契約屆滿後之新約，主辦機關仍應依促參法施行細則第76條及第91條之要求，辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。
- (三)倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於契約期間屆滿前6個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪

失優先定約之機會，主辦機關得公開辦理招商作業或另為其他之處置，民間機構不得異議。

(四)承上述，民間機構若未取得優先定約機會，且主辦機關因辦理公開招商程序不及，或與新受託人簽訂契約期程延宕，機關得依原契約約定之內容洽民間機構同意繼續受託經營管理「彰化縣農產冷鏈物流中心」，期限由雙方約定，最長以1年為限。

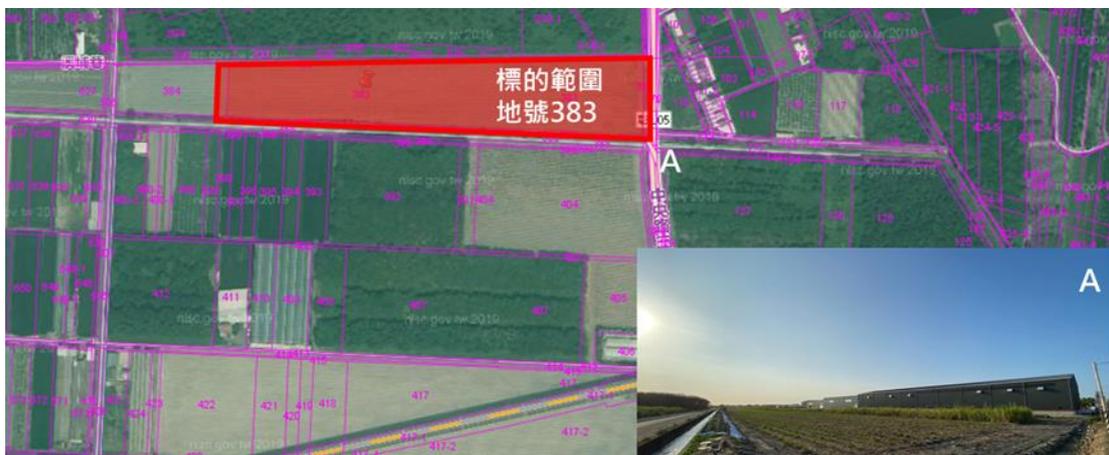
第二節 公共建設營運範圍

壹. 營運範圍

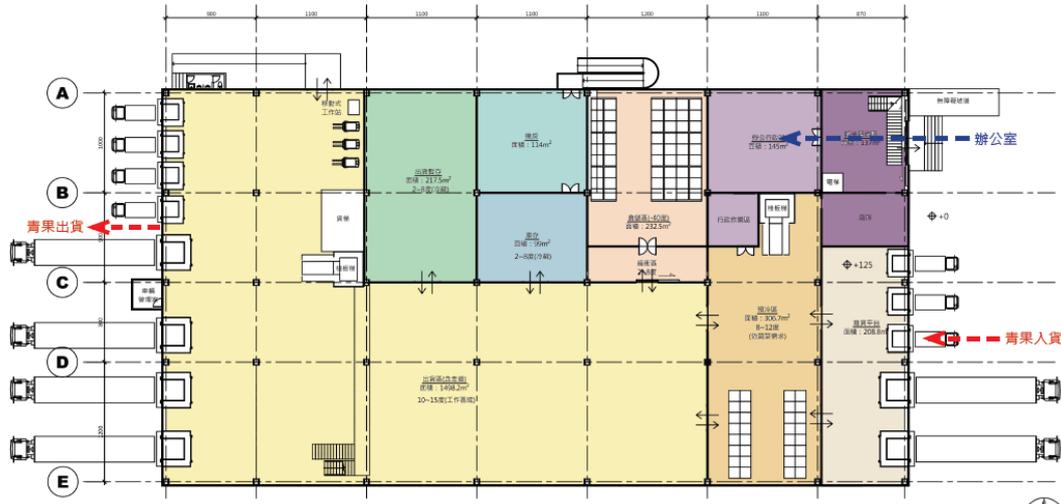
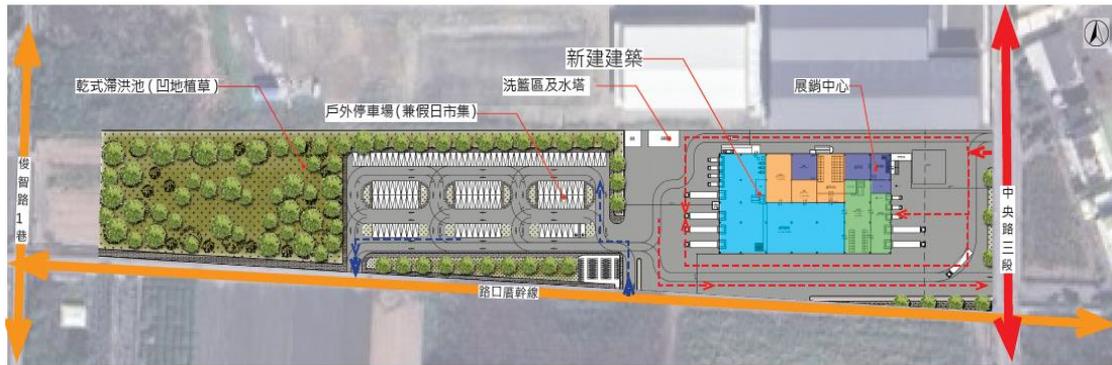
一、主體事業營運範圍

本次委外範圍以彰化縣溪州鄉忠孝段383地號為主，基地面積約為24,025平方公尺。地上物則應為彰化縣農產冷鏈物流中心一建物，總樓地板面積約4,678.4平方公尺(1,415.22坪)⁴，初步規劃詳如下圖所示，惟實際空間規劃仍應以點交結果為準。

綜整上述，本案營運範圍將包含上述主體事業之營運、管理、維護、更新及增置，亦包含停車場及戶外空間之管理、維護。惟營運範圍應符合「土地使用管制」及申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第14條核定之「經營計畫」。



⁴經農業部農糧署民國112年9月1日農糧企字第1121061578號函補助同意，本案刻正辦理委託規劃設計案，故建物實際總樓地板面積仍應以點交結果為準。



空間	使用部分	使用材料
展銷	天花 牆面 地坪	水漆漆 水漆漆 導覽膠漆
餐廳	天花 牆面 / 茶水間	水漆漆 水漆漆 防燙地磚
辦公空間	天花 牆面 轉覽空間	磁磚天花板 水漆漆 防燙地磚

觀光步廊設計策略：

1. 能充分參訪整個流程。
2. 參訪過程安全、愉快。
3. 不影響正常作業。
4. 不互相造成汙染。

2F 平面圖 S=1/300

資料來源：彰化縣政府彰化縣農產冷鏈物流中心委託設計案期初設計報告書(第2版)。

圖3- 1營運範圍現況及建物規劃設計圖

二、主體事業營運權利

主辦機關應提供契約所定需委託營運管理之資產，委託民間機構營運。營運資產之所有權及與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬主辦機關，民間機構僅享有營運管理之權利。民間機構未來於契約期間內享有下列權利：

- (一) 享有使用主辦機關所提供營運範圍內之土地、建物、工作物、基地上之附屬設施及其他營運資產之權利。除未來契約另有約定外，其皆由民間機構於營運管理範圍內進行營運管理。
- (二) 享有於營運範圍進行營運收益之權利。
- (三) 民間機構營運績效經評定為營運績效良好，且主辦機關有再委外經營需求時，民間機構得依契約規定申請優先定約。而營運績效評估作業辦法及相關準則，詳細敘述如本報告書第十一章履約管理。

貳. 附屬事業經營範圍

促參法施行細則第34條所稱之附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。而附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

然經可行性評估分析，本案將不開放開發經營附屬事業，故毋須明訂其使用容許項目、審查及相關管理機制等。

參. 義務維護範圍

本案以彰化縣溪州鄉忠孝段383整筆地號進行委外，原則毋須規劃且不涉及義務維護範圍。

第四章 營運

促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第42條規定，經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。而參與公共建設之申請人則應參酌促參法第43條要求，於公告所定期限屆滿前，備妥資格文件、相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他公告規定資料，向主辦機關提出申請。

承上，為符合上述之規定，本章節即明訂各項營運事業項目及其限制，以利主辦機關及參與公共建設之申請人進行整體規劃。而本案營運管理規劃以OT模式為主軸，其係指促參法第8條第1項第5款所稱「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」。其他有關之規劃內容，則分別就期初投資工程規劃、營運計畫、營運時程規劃及特殊考量等面向施以探悉，分析如下。惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

第一節 工程調查規劃

因公共建設之使用主體為社會大眾，於民間參與案件中該公共建設雖由民間經營，但主辦機關仍應對該公共建設之營運或設施維護具有一定之要求或規範，以確保社會大眾之權益。

壹. 工程調查規劃

一、分工原則

本案採促參法第8條第1項第5款，即OT模式辦理，故「彰化縣農產冷鏈物流中心」將委託民間機構營運。而本案點交程序將於契約簽訂之日起(或雙方合意日)60日曆天內共同完成⁵，以供民間機構營運之用。而除政府承諾事項及既有保固優先適用外，其餘有關之室內裝修(期初投資)、營運規劃皆由民間機構負責。

⁵ OT案投資契約參考條款第5章雙方聲明與承諾事項第5.4.1條。

二、辦理方式

(一)主辦機關負責事項

詳細政府承諾與配合事項詳第九章，而於工程辦理事項上，主辦機關應協助辦理下列事項：

1. 審閱或備查民間機構所提之各項文件，並就其作業進度等施以控管。
2. 協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應其未來營運之需要。

(二)民間機構負責事項

本案原則以營運設備添置為原則，惟如涉及室內裝修須參照建築法第77條之2規定，「供公眾使用建築物」及經內政部指定之非供公眾使用建築物需申請審查許可，應依據建築物室內裝修管理辦法管理之。

為此本案民間機構於室內裝修施工前，應按「建築物室內裝修管理辦法」等法令，擬妥相關申請審核圖說，並取得主管建築機關審核圖說合格之文件(如有)。另建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者執行，並於竣工後辦理室內裝修審核及查驗；審查合格後，由審查人員簽章負責，報請縣府核發許可或合格證明(如有)。

三、工程規劃期程

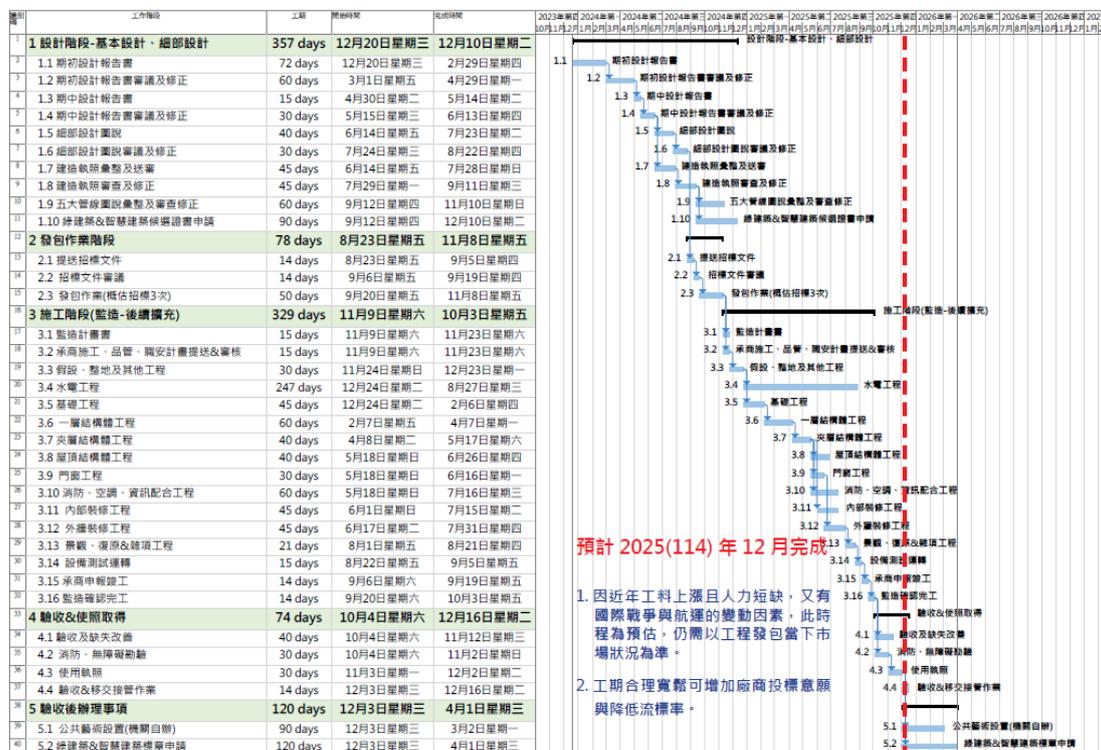
本案原則僅需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，惟主辦機關於必要相關設施與公共建設銜接之辦理時程應保留彈性，以免影響公共建設之期程規劃。而依本案工程規劃評估，營運設備添置及可能之施工期程粗估180日曆天，故民間機構應於雙方完成點交之日(或機關通知日)起180日曆天內，完成投資工程。

表 4- 1 涉及裝修施工時程規劃

階段	項目		預計期程(日曆天)
設計階段 (如有)	1	圖說設計	30
	2	建物裝修與修繕申請及審查	
	小計		30
施工及設備 添置階段	1	建物裝修工程(如有)及營運設備投資	120
	2	竣工查驗	30
	小計		150
總計			180

資料來源：本團隊研擬。

然民間機構若無法於規定期限內完成並開始營運，應經主辦機關同意後，始得展延，惟契約期限不得延長；若民間機構提前完成，經主辦機關同意得提前開始營運。除上述之外，民間機構如有營運及投資工程並行辦理之需求，得於執行計畫書中闡明，報經主辦機關同意後得據以執行。另因營運設備之添置須配合建築工程期程辦理，故以下亦摘要本案工期、發包策略規劃等有關時程。



資料來源：彰化縣政府彰化縣農產冷鏈物流中心委託設計案期初設計報告書(第2版)。

圖4- 1工期、發包策略規劃、後續經營管理及維護

貳. 功能性要求或特殊規範

一、期初投資項目

本案已獲補助設備設施包含地磅、庫板、滑昇門及碼頭設備、冷鏈藏儲保溫斷熱設備工程等，故未來民間機構僅需再投入期初投資約新臺幣 3,500 萬元以購置廠區所需之堆高機、直銷物流車/貨車或營運相關系統等必要之生財器具。

為此，民間機構投資本案之金額不得低於新臺幣 3,500 萬元整⁶。上開金額僅作為招商文件投資金額之門檻訂定參考，投資細項部份民間機構得提送投資執行計畫書或有關文件供主辦機關備查，惟其認定應以會計師簽證之投資總表及付款憑證為主。

二、技術需求規範

本案屬公眾使用建築物，但非屬公用事業。故民間機構未來如須進行營業空間裝修工程，其室內裝修應遵循「建築物室內裝修管理辦法」、「無障礙設施規範」等法令。若需委託專業工作者規劃設計，則應挑選經內政部認可之室內裝修(設計)業或開業建築師辦理。室內裝修範圍依「建築物室內裝修管理辦法」第 3 條室內裝修，係指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：

- (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
- (二) 內部牆面裝修。
- (三) 高度超過地板面以 1.2 公尺固定隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
- (四) 分間牆變更。

除上述之外，其室內裝修材料應符合室內裝修耐燃材料審核認可，而其申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列三

⁶ OT 案招商文件參考條款第 3 章計畫說明第 3.2.3 條。

類：第一類耐燃材料及防火漆類；第二類防火門(窗)及防火牆類；第三類建築物鋼骨結構被覆材及其他類。

參. 工程品質

本案後續設備添置、裝修維護(如有)、品質管控等均依法由民間機構全權負責，故民間機構應按現行法令之規範，如「營造安全衛生設施標準」、「職業安全衛生法」等，確實執行工程之進度、環境保護、施工安全衛生及品質管理，以確保整體工程品質管理之達成。作業準則建議如下：

一、施工管理重點

- (一) 應於投資執行計畫書⁷敘明空間配置及投資計畫，並分述預定設備添置(或裝修)項目、時程及預算等內容。
- (二) 實際施工時，應擬定施工計畫及其進度送主辦機關備查，而相關內容則建議依類型區分為整體施工計畫書、職業安全衛生管理計畫及其他事項等。
- (三) 應考量施工材料搬運動線，鄰近道路對施工車輛行駛之允許程度、交通安全維護、停車配套方案及出入指揮。除此之外，亦應安排各類告示牌及警示標誌之設置。
- (四) 應確實執行道路維護、噪音、振動之管制，且各類型機械音量皆應符合營建工程噪音管制標準。
- (五) 基於基地位置及環境衛生之維護，污廢水排放前應處理至符合環保法規。
- (六) 施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收。

⁷ 投資執行計畫書：指最優申請人於接獲主辦機關通知後，將其所提出之投資計畫書依據議約結果及參酌甄審會之意見修正後，所提出經主辦機關同意之執行計畫。

二、工程監督方式與程序

為確保施工成果符合投資執行計畫書、核定設計及規範標準，民間機構有必要建立完善的品管系統，並對承包商之施工作業予以督導、檢查及驗證，確認各項施工品質。而主辦機關則應定期針對各項規劃、品質管控等事項施以確認。

肆. 其他特殊考量

除期初投資項目內容及有關之技術需求特殊規範外，民間機構亦應考量以永續及延壽之目標進行資產維護管理作業規劃，說明如下：

一、永續及延壽規劃

民間機構進行室內整修時，應避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，故實際作業需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)政策要求辦理，以達環保節能概念。而建築技術規則建築設計施工編第321條亦規定：「建築物應使用綠建材，並符合下列規定：一、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百分之六十以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。...(其他略)」。

為此本案所涉及之規劃設計皆應納入環保節能之概念，如建材、工法等優先考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，進而達到節能減碳、降低能源耗損及公共建設永續、延壽之目標。

二、建議之資產維護管理作業

(一)採用高效能營建材料、綠建材，以提升工程品質，可能項目涵蓋再生材料，或環保健康綠建材、隔熱設施等。

(二)建立維護組織與標準作業流程，定期確認資產維護狀況，以減少閒置公共設施數量，並提升相應使用率。此外，亦可透過廢棄物活化與再利用，降低原物料需求及製造

所需的能源消耗，避免環境污染破壞。

(三)營運期間之修繕，民間機構亦應優先採購取得政府認可之環境保護標章使用許可，而其效能相同或相似之建材、裝修材料或器具，以增加綠色採購頻率。

伍. 工程經費估算

為確認工程經費及後續維護成本費用符合現況，以下摘錄本案可行性評估擇定計畫方案之工程經費。相關說明如下後。

本案工程經費著重於設備購置項目；初步預估期初投資經費為新臺幣3,500萬元，主要用於營運設施設備之採購。上開設置費用預估僅作為招商文件投資金額之門檻訂定參考，投資細項除必要投資項目外，皆依營運廠商所提之執行計畫書及主辦機關核定後之內容為依據。

陸. 正式營運前進行測試或試營運

因應政策需求及補助規定，本案期程須於民國114年6月完工並正式營運，故不納入試營運機制。

第二節 營運計畫

為確保民間機構未來營運符合本案公共建設目的，故於本章節明訂其空間範圍、營運時間、營運項目等項目。惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

壹. 辦理方式與內容

一、營運管理目標

本案以「彰化縣農產冷鏈物流中心」為主要委外標的，其委外範圍面積計 24,025 平方公尺。本次係依促參法第 3 條第 1 項第 13 款農業及資源循環再利用設施，即促參法施行細則第 23 條經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施辦理之。委託營運標的說明如下：

表 4-2 委託營運標的資料表

項目	內容					
委託標的	<ul style="list-style-type: none"> ● 彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號，基地面積合計 24,025 平方公尺 ● 建築面積占地約 2,958.7 平方公尺(895 坪)、總樓地板面積 4,678.4 平方公尺(1,415.22 坪) 					
		樓層	分區	說明	面積(m²)	坪數
		1樓	分級預冷區	進貨平台	208.8	63.16
				預冷區	306.7	92.78
		1樓	出貨區	出貨區	1498.2	453.21
				出貨暫存	217.5	65.79
		1樓	存貨區	倉儲區	232.5	70.33
				庫存	99	29.95
		1樓	行政作業區	辦公行政區	145	43.86
				觀光展銷區、廁所	137	41.44
				機房	114	34.49
		1樓地板面積小計			2958.7	895
		1樓夾層	行政作業區	導覽走道	28	8.47
		1樓夾層樓地板面積小計			28	8
		2樓	加工作業區	垃圾暫置區	107.7	32.58
				貨物暫存區	303.3	91.75
				加工產線、包裝區、更衣室、備品室、清潔藥品室、消毒室	866	261.97
	行政作業區		會議室、戰情室、廁所	211	63.83	
		導覽走道	203.7	61.62		
	2樓地板面積小計			1691.7	512	
	1~2樓地板面積合計			4678.4	1415	
委託法令	依促參法第 3 條第 1 項第 13 款、第 8 條第 1 項第 5 款，及第 42 條第 1 項等條文辦理					
主辦機關	彰化縣政府					

資料來源：本團隊彙整。

二、預計辦理方式及營運基本要求

民間機構應以確保「彰化縣農產冷鏈物流中心」正常營運為主要標的，且須符合雙方合意簽訂之契約，及相關法令所訂之各項範圍與要求，相關原則如下，惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

- (一) 配合彰化縣政府辦理與本案相關之管理及業務推動。
- (二) 建構農業安全體系與農產品現代化冷鏈物流營運模式。
- (三) 環境教育活動及社會公益活動之規劃、辦理。

三、委託營運原則及民間機構應負擔事項

- (一) 民間機構應就委託營運管理標的物，辦理以農業產銷、農業加工、冷鏈物流，或環境教育為目的之使用、行銷或活動。
- (二) 民間機構應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 14 條核定之「經營計畫」營運，嗣後變更亦同。
- (三) 民間機構之營運應符合主辦機關政策及業務宗旨，並應配合主辦機關辦理有關本案發展之相關管理及業務推動，包括但不限於滾動式倉貯計畫、彰化縣營養午餐（團膳）蔬果提供、或冷鏈領域之人才培育。
- (四) 民間機構應提供採收預冷、預冷設備租賃、冷藏空間租賃等服務，以提供農民團體必要協助。
- (五) 民間機構應配合彰化縣政府「112 年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」及現行永續發展政策，保養維護太陽能板。而簽約手續由彰化縣政府另行與有關單位辦理之。
- (六) 民間機構應配合主辦機關需求舉辦特定活動，而主辦機關需於活動日 30 日前以書面通知使用日期及空間、設施，每年以 7 日為上限。正式營運當年度期間不滿一年依比例計算之，超過部分由雙方另行協議。
- (七) 民間機構於營運期間應策劃並維持相關之動靜態活動或環境教育課程(每年至少 4 次)。正式營運當年度期間不滿一年依比例計算之。

- (八)上開活動至遲應於活動前 30 日，將計畫及相關文宣內容主題提送主辦機關同意。而活動辦理完成後亦應製作成果紀錄送主辦機關備查，並作為年度營運績效評定依據。
- (九)民間機構應設立電子信箱或提供書面受理、人員諮詢等方式，處理民眾反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。
- (十)為確保公共建設服務品質，民間機構應於營運期間，依契約要求或執行計畫書內容，購置有關之營運設備設施。
- (十一)若發現設備設施故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (十二)在不影響委託營運管理標的物機能、資產價值及設施安全之原則下，如擬調整、變更使用空間或機電系統，應先擬具執行計畫書及評估報告，經主辦機關同意後方得自費辦理。惟須於施作完成後提交修正後竣工圖 2 份作為備查之用。移轉後，如主辦機關要求拆除復原者，則應提出拆除計畫並予以復原。
- (十三)民間機構對於委託營運管理標的物及營運資產，應盡維護管理義務；而其衍生之各項清潔、維護、保養、保管、保險、水電及其他費用，於交付民間機構並經點交完成後，概由民間機構負擔，如有虧損，亦由民間機構負責。
- (十四)民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌，促參案件營運期滿、中止營運或終止投資契約時，則應拆除。其應標誌內容如下：
1. 告示內容(至少應載明公共建設名稱、主辦機關、契約期間、服務專線及電子信箱等)。

2. 圖樣及規格(圖樣應符合促參法主管機關所定者外，其規格得依個案需求調整)。
3. 設置地點、位置(營運設施入口處或收費處)。
4. 設置數量。
5. 維護更新及拆除。

四、人力組織及管理計畫

民間機構應於「營運管理計畫書」中提出人力組織及管理計畫，以確保後續實際營運符合需求。其應符合原則至少如下：

- (一)於契約期間，應以同一條件優先聘僱設籍於彰化縣內之當地居民、農民或農民團體。
- (二)若有環境教育活動辦理之必要，應依法聘僱具備環境教育人員認證之行銷或活動人員。

五、安全監控及通報計畫

民間機構應就契約執行之內部及外部安全，進行詳細評估，向主辦機關提出安全監控執行計畫(納入營運管理計畫書)，自行負擔費用並負責執行本基地全日之安全措施。其後如有修正時，亦同。除上述之外，亦應同步研擬緊急事故發生時，欲採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方法，並提出通報計畫予機關。

民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽訂日之次日起 30 日內，送交契約影本予主辦機關備查。

六、保險計畫

民間機構應於點交後(或機關通知日)，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並將保險單及繳費收據副本提交主辦機關備查，且應逐年於保險到期日前，將保險單及繳費收據副本送主辦機關收執。另，主辦機關應為共同被保險人。

(一) 保險範圍及種類

委託營運期間民間機構除依法應保之保險外，應投保並維持下列各項保險：

1. 期初投資期間民間機構應至少投保並維持下列保險：
 - (1) 商業火險及財產綜合險。
 - (2) 雇主意外責任險。
2. 正式營運日起民間機構應至少投保並維持下列保險：
 - (1) 商業火險及財產綜合險。
 - (2) 雇主意外責任險。
 - (3) 營運中斷險。
 - (4) 公共意外責任險

本案參酌民國 109 年生效之修正「彰化縣營利場所強制投保公共意外責任險自治條例」訂定相關標準，民間機構應投保足額公共意外責任險：

- A. 每一個人身體傷亡：新臺幣 600 萬元。
 - B. 每一事故身體傷亡：新臺幣 3,000 萬元。
 - C. 每一事故財產損失：新臺幣 300 萬元。
 - D. 保險期間總保險金額：新臺幣 6,600 萬元。
 - E. 總樓地板面積大於 500 平方公尺以上，總保險金額應加倍投保。其他法規規定之最低保險金額高於第一項規定者，從其規定。
- (5) 依我國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等。

(二) 保險金受益人及其使用

保險事故發生後，除契約經任一方依契約相關規定終
止者外，財產保險屬於主辦機關資產部分之給付應撥入機
關專戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之
損害，並由主辦機關視民間機構修復或重置本案資產狀況
撥予。

如保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除契約另
有規定外，應由民間機構負擔差額。

(三) 保險單之保管

保險單或投保證明等文件副(影)本，應於保險契約簽訂
後 30 日曆天內提送主辦機關備查。

(四) 保險事故之通知

於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副
知主辦機關，主辦機關得派人參與事故之會勘。

(五) 保險效力之延長

契約期間如有延長，民間機構應即延長相關保險期限，
並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，主辦
機關得先付費延長保險期間，並向民間機構求償，或以違
約條款辦理。

七、市場定位及行銷推廣計畫

承前文，民間機構應就委託營運管理標的物，辦理以農業產
銷、農業加工、冷鏈物流，或環境教育為目的之使用、行銷或活
動。故本案市場定位及行銷推廣原則建議須符合下列準則：

(一) 市場定位及策略

1. 資通訊技術(ICT)導入發展多元通路

- (1) 本案銷售通路部分，優先配合「食安五環(民國 105 年)」、「全面推動學校午餐及國軍使用國產可溯源食材(民國 107 年)」政策，及彰化縣政府全額補助營養午餐，鎖定彰化縣公立高中、國中小營養午餐(團膳)及關懷據點等公共據點餐食。
- (2) 然除實體通路外，為因應零接觸經濟和宅經濟生活盛行，且考量數位經濟時代使得交易趨向虛擬化，故本案得以網路為媒介發展新型態運銷通路，並開發專業第三方 B2B(企業對企業)運輸倉儲、第三方 B2C(企業對消費者)或 C2C(消費者對消費者)低溫宅配，以符合現今食品直銷及網路購物之需求。

2. 強化農產食品供應鏈服務品質

(1) 提升物流品質及推廣物流標準化

- A. 協助輔導、加入生鮮截切蔬果、產銷履歷農產等有關認證，並針對優良業者或提供相關獎勵，補助或稅制優惠，以形成良性循環，促進農業或加工產業之升級。
- B. 優先聘僱彰化縣在地居民，或建立農業生產者與物流業者的合作平臺，協助提升冷藏車配送頻率及運送效能。並持續推廣標準化棧板作業，以減少低效率的人力搬運；推廣折箱機等省工設備，提高物流效率並改善勞動條件。
- C. 提供預冷或冷藏設備供在地農民或農民團體使用、租借，以減少農產品之耗損。

(2) 研發冷鏈設備及保鮮資材升級設備

氣候變遷衝擊不僅讓高溫暴雨成為現今社會之常態，更使農產品之生產面臨嚴峻挑戰；無法預期的產量、品質與產期，對於農民或農民團體而言更有生計影響之疑慮。

為此本案運用省能、環保之保鮮設備及資材，並建立貯運之最適空間及塑膠籃清潔、回收系統，以達成減量、再利用，建構環境友善之物流體系，且響應聯合國永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)。

(3) 本案使用貨源以彰化縣農產品為優先。

(4) 配合彰化縣政府施行滾動式倉貯計畫。

3. 配套方案強化公私協力及社會回饋

除上述技術規劃外，本案將就公共建設本質及其公益性提出以下配套方案，以朝向規格化、品牌化之經營：

(1) 完善人才培育環境(行政院農業委員會，2019)

A. 辦理產地教育訓練及推廣活動，說明冷鏈技術與設備對於農業作業效益，並輔導小農或果菜批發市場進行應用。

B. 廣設實體、數位課程，並建立教育訓練、實務教學或證照指引制度，鼓勵彰化縣農民或農民團體強化專業知能。

(2) 強化農產品冷鏈教育及價值推廣(林恆生、楊承運、彭士芳，2020)

A. 以產地分級、預冷為基礎，搭配批發市場卸貨、暫存低溫區設備設置，推廣產地分級及導入冷鏈系統。

B. 提升消費者對冷鏈產品的認知，並推動冷鏈蔬果教育。

(3) 塑造彰化縣環境教育新亮點

A. 環境教育設施場所係指整合環境教育專業人力、課程方案及經營管理，用以提供環境教育專業服務之具有豐富生態或人文與自然特色之空間、場域、裝置或設備。

B. 整合環境教育專業人力、課程方案，佐以物流中心環境教育廊道/參觀廊道、解說牌、簡報會議室等環境教育設施，定期策劃並維持相關之動靜態活動或環境教育課程。

(二) 行銷推廣計畫

1. 民間機構應設立或經營專門網站從事行銷活動，以提供觀光政策或產業行銷活動之推廣。
2. 民間機構營業時間建議採全面式開放，以作為社區之休憩空間，或社區互動共融場所。
3. 定期規劃動靜態活動或環境教育課程，以提升本案指標性象徵。連結區域農民團體、大專學校或社會資源，積極發展產學合作、或定期人才培育，以促進地區教育創新發展，活絡地方發展動能。

八、營運相關限制事項

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條之適當措施所需，且經主辦機關書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。

另民間機構因營運本案設施所使用主辦機關所有之營運資產、設備設施，非經主辦機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。而其他有關營運之限制事項分述如下：

- (一) 本案委託營運後，應維持「彰化縣農產冷鏈物流中心」之名稱，民間機構非經主辦機關書面同意不得變更。
- (二) 民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、備品、發票、收據或其他經主辦機關書面同意之場地、物品或文宣品。且民間機構為營運設施有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。
- (三) 民間機構如欲於委託營運範圍內之土地、建築物外部、工作物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經主辦機關書面同意。
- (四) 因營運需求刊登廣告、文宣及於媒體宣傳時，內容應報經主辦機關同意，方可辦理。
- (五) 民間機構若因營運或活動需求，須將主辦機關及其他相關單位列為主、協辦單位時，除應經該單位同意外，並應於相關文宣發布或公告 15 日前，報請同意後始得辦理。

貳. 費率標準及調整機制

民間機構應於投資計畫書或投資執行計畫書中，闡明本案營運項目收費標準，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。

後續非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整，然若另有調整需求，應報經主辦機關核准後，方得據以辦理。惟其公告應由民間機構以書面形式執行之。

第三節 營運期之時程規劃

壹. 許可年期

本案營運許可年期自主辦機關與民間機構完成簽約，且經雙方會勘完成各項設施點交程序後(或機關通知日)起算 20 年。若營運績效良好則得優先續約 20 年。

貳. 正式營運日與屆滿日

一、正式營運日

(一)除經機關書面同意外，民間機構至遲應於民國 114 年 6 月 1 日開始營運(得部分營運)，違者應按違約處理方式規定辦理。

(二)民間機構應於預計營運開始日前 60 日曆天內，提送「營運管理計畫書」予主辦機關，經同意後得據以執行。營運管理計畫書內容至少應包括：

1. 營運空間名稱、經營業種、項目。
2. 營運商業模式規劃。
3. 營運開始日、營業日及營業時間。
4. 行銷計畫、促參識別標誌設置計畫。
5. 營運設備及資產之增置與汰換計畫。
6. 設施設備清潔、維護及維修計畫。
7. 服務品質管理計畫(含營運缺失處理機制、常態性檢討機制、滿意度調查機制、自主管理計畫等)。
8. 管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
9. 人力組織及管理計畫(含組織架構、人力配置、人員招募計畫/養成計畫、在職訓練計畫等)。
10. 安全監控執行計畫。

11. 緊急意外事件通報及應變處理計畫。
12. 建築物/機電設備/各項管線設施維護計畫。
13. 試營運計畫(如有)、地方回饋與睦鄰計畫。

(三)如因不可抗力或除外情勢，致民間機構無法依營運管理計畫書所載時程完成本案之營運者，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但許可年期之進行不受影響；如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，主辦機關得依投資契約規定辦理。

(四)民間機構如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，應檢附目的事業主管機關核准文件，提經主辦機關審查核准後，始得開始營運。

二、營運日及營業時間

民間機構應於營運管理計畫書中提出，並據此辦理。民間機構如有維修或其他暫停營運之必要(如關閉部分或全部營業區域)，可取得主辦機關書面同意後始得為之，但不得據以減輕或免除契約所規定之義務，仍應繳付土地租金及權利金。

此外，營運期間若因不可抗力之緣由致時間調整，民間機構應盡對外告知責任，並於可調整範圍內降低可能之傷害。

三、營運屆滿日

民間機構於許可年期屆滿後，應將所有營運資產移轉予主辦機關。為此，主辦機關則應於投資契約明確載明營運資產移轉之相關規定，如要求事項、辦理方式及時程等。營運資產移轉辦理方式，另請參見第十一章移轉規劃。

參. 優先定約機制

一、營運績效評估及優先定約資格

營運績效評估，即針對特定組織、單位、部門或專案計畫之營運成果進行系列性評估。其欲達成之目的有二，分別為適時監督與考核民間機構營運成效，並提升彰化縣農產冷鏈物流中心之整體服務品質；及改善公共服務品質缺失，鼓勵營運良好之民間機構得以優先定約。

為此主辦機關得依個案特性及實際需要，於投資契約明定營運績效評估項目、程序等評定方式。而其辦理程序如下：

- (一) 主辦機關通知民間機構提出營運績效說明書。
- (二) 工作小組研提初評意見。
- (三) 評估會會議召開。
- (四) 書面通知民間機構評定結果。

承上，本案建議營運期應視實際狀況每年至少辦理 1 次績效評定，而經機關評定為營運績效良好之民間機構方得優先定約。

二、優先定約

本案優先定約建議參酌促參法第 51-1 條之規定，即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。

而本案民間機構如經評定為「營運績效良好」者，得於契約期間屆滿前 1 年(或機關通知日)，檢附自營運期間開始之歷次評定報告及未來營運管理計畫書，向主辦機關申請優先定約，惟期間以 20 年為限。詳細說明詳如第三章第一節公共建設契約期間及第十章第二節營運績效評定。

第四節 營運特殊考量

壹. 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。建議下述條列之：

- 一、優先購買環保產品，增加綠色採購之頻率：環保產品(綠色商品)包含下述3類，分別為具環保標章產品、領有衛生署核發證書產品，及具節能、省水、綠建材標章產品。未來民間機構間建議優先採購取得政府認可之環境保護標章使用許可，而其效能相同或相似之產品。
- 二、照明等相關設備設施，應採用高效能、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、LED照明燈具、省電燈泡等。
- 三、配合「112年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」及現行永續發展政策，增設太陽能板(原則由彰化縣政府另行與有關單位辦理簽約手續，毋須民間機構執行)。

貳. 地方回饋與睦鄰計畫

近年來社會公益與弱勢照顧意識逐漸抬頭，且考量「彰化縣農產冷鏈物流中心」屬地方性地標，故建議藉由環境、社會和企業治理(ESG)等理念規劃公益策略，以達地方產業動能賦予。而按案件及所在地特性，民間機構應於「營運管理計畫書」中明確說明，建議如下：

- 一、完善人才培育環境：辦理產地教育訓練及推廣活動，或廣設實體、數位課程，並建立教育訓練、實務教學或證照指引制度，鼓勵彰化縣農民或農民團體強化專業知能。
- 二、強化農產品冷鏈教育及價值推廣：推廣產地分級及導入冷鏈系統，或推動冷鏈蔬果教育。

三、定期規劃教學、導覽解說、展覽或套裝行程等動靜態活動，以提升本案指標性象徵。前述規劃應符合本案委託營運原則及民間機構應負擔事項。

四、提撥盈餘辦理公益活動，或提供租金優惠予有活動需求之環保社團、公益團體或教育組織進行會議室及場地租借。

承上，民間機構亦應避免妨礙鄰近交通、污染環境或妨礙民眾生活安寧，其有違反致第三人受損害者，其應負賠償責任。

參. 營運缺失之處理

民間機構於營運期間如有缺失、經營不善或其他重大情事發生，應依促參法第52條辦理後續事宜，以要求民間機構定期改善。而於本案營運期間，民間機構之行為如有不符合契約規定者，均屬缺失。主辦機關得以書面通知定期改善，載明事項依促參法施行細則第79條要求羅列：

一、缺失之具體事實。

二、改善缺失之期限。

三、改善後應達到之標準。

四、屆期未完成改善之處理。

然民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，將視情節輕重認定處理方式。經主辦機關認定情節重大者則以違約⁸處理，若仍屆期不改或改善無效者，得令其中止其興建、營運一部或全部。

⁸ 一般違約：一、未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定、權利金或土地租金逾期。二、未維持本案資產之良好狀況。三、未經主辦機關事前書面同意，擅將本案所有權屬乙方之資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的…七、其他嚴重影響本案營運之情形，經甲方通知限期改善而屆期未完成改善或改善無效者。

重大違約：一、擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。二、乙方有破產、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。……

第五節 營運期間自主管理

民間機構應提送自主管理計畫，並納入營運管理計畫書，而其內容至少應涵蓋管理組織及制度、營運缺失處理機制、緊急應變措施、常態性檢討機制等，核備後始得營運。

而民間機構至遲應於預計營運開始日前60日曆天內，提送「營運管理計畫書」予主辦機關，經同意後得據以執行。

第五章 土地取得

促參法第15條規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第25條、國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制。

而為瞭解計畫範圍地權及地用情形是否合法規，且與可行性評估報告勾稽，本章分就土地權屬、土地取得及相關作業施以分析。經確認，本案無土地取得方式、時程、成本之問題，惟須依據「申請農業用地作農業設施容許使用管理辦法」第3條及其附表一、農作產銷設施分類別規定申請容許使用，並依同法第14條規定檢具經營計畫。

第一節 土地權屬及用地範圍劃定

壹. 土地基本資料

彰化縣農產冷鏈物流中心預計興建於彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號土地，面積計 24,025 平方公尺。地理位置若就相關位置施以說明，其行政區位於溪州鄉，南臨濁水溪與雲林縣西螺鎮、莿桐鄉相望，東鄰二水鄉與田中鎮，北鄰北斗鎮、西接埤頭鄉與竹塘鄉。



資料來源：本團隊繪製。

圖 5-1 本案基地位置圖

上開委外範圍全區皆隸屬特定農業區農牧用地，土地所有權人為彰化縣，管理單位部分則為彰化縣政府。詳細資訊分述如下。有關土地權屬資訊表詳如表 5-1，委外範圍參閱圖 5-2。

一、用地位置：彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號。

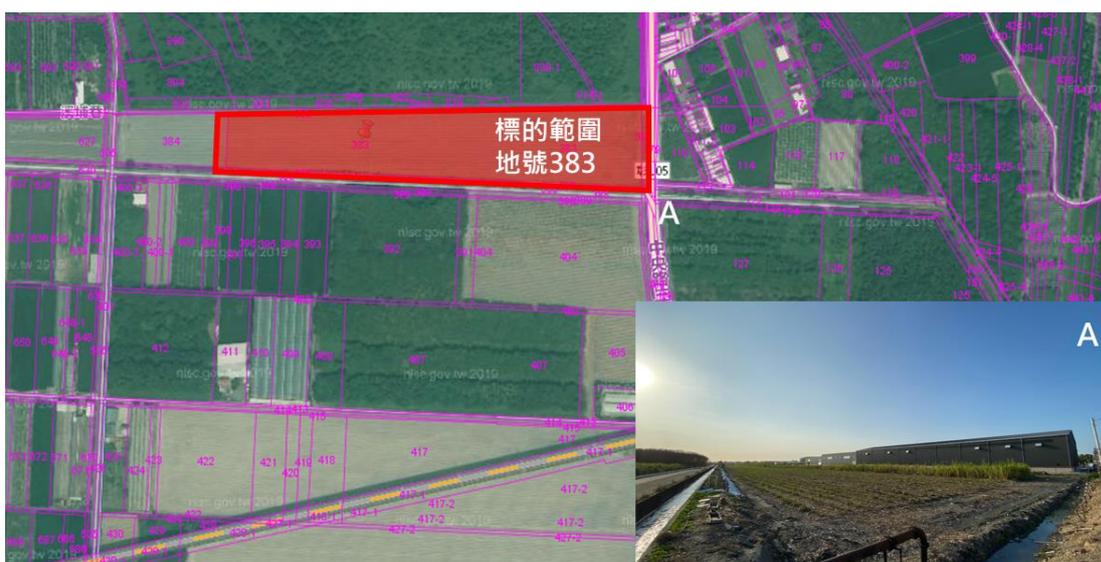
二、土地使用：特定農業區農牧用地。

三、土地所有權人、管理單位：彰化縣、彰化縣政府。

表 5-1 土地權屬資訊表

地區	段名	地號	面積	所有權人
彰化縣溪州鄉	忠孝段	383	24,025 平方公尺	彰化縣
公告土地現值	公告土地地價	使用分區	使用類別	
1,600 元/平方公尺	320 元/平方公尺	特定農業區	農牧用地	

資料來源：地籍圖資網路便民服務系統、土地登記第二類謄本。



資料來源：內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲網站。

圖 5-2 本案委外範圍圖

貳. 建物基本資料

本案基地位置現況係屬農地/空地，經農業部農糧署民國 112 年 9 月 1 日農糧企字第 1121061578 號函補助同意，刻正辦理委託規劃設計案；依補助規範，彰化縣農產冷鏈物流中心原則應於民國 114 年 6 月 30 日前開始營運。

第二節 土地取得方式、時程及成本

本案用地權屬皆為公有土地，土地所有權人為彰化縣所有，管理者為彰化縣政府，故本案基地應無土地取得方式、時程、成本之相關問題。

第三節 用地變更作業及程序

本案係屬非都市土地特定農業區農牧用地，故應依據「農業用地作農業設施容許使用管理辦法」第 3 條及其附表一、農作產銷設施分類別規定檢討。經確認，本案彰化縣農產冷鏈物流中心應屬農作產銷設施之「農產運銷加工設施類別」，其許可使用細目包含「集貨運銷處理室」及「農糧產品加工室」。其中「集貨運銷處理室」樓地板最大興建面積以 990 平方公尺為限，並供集貨及包裝場所及冷藏(凍)庫及儲存場所使用。

「農糧產品加工室」樓地板最大興建面積以 990 平方公尺為限，其中得包含管理區、冷藏(凍)貯存區、加工作業區、包裝區、出貨區、倉儲區、污染防治處理區等附屬設施所需空間。但應本案符合該辦法第 14 條第 1 項第 2 款配合政府政策發展農業條件，故再經檢具經營計畫，申請中央主管機關專案核准後，設置基準或條件得不受附表一規定之限制。呈上開之說明，本案農業用地應採容許使用方式申請，不涉及土地變更，惟規模大於 990 平方公尺應檢具經營計畫申請核准(民間機構如另有工廠設立登記證需求，應在經主辦機關同意後辦理土地變更或採專案申請)。

第四節 地上物拆遷及補償

本案民間參與模式採促參法第 8 條第 1 項第 5 款所稱之「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」辦理，故為既有建物之委外，無地上物拆遷及補償之疑慮。

第五節 其他配套措施

承前述之說明，本案土地所有權人為彰化縣，管理機關為彰化縣政府，無土地取得之問題，故毋須另訂其他配套措施。

第六章 環境影響評估與開發許可

為預防及減輕開發行為對周邊環境造成之負面影響，本章將就環境影響評估辦理與否，和相關影響項目及對策進行檢討，以減少本案委外後對生活環境、自然環境、社會環境等面向可能之影響。

第一節 環境影響評估項目及開發許可

依本案可行性評估之結果，本案原則毋須辦理環境影響評估，且無重新辦理開發許可之必要，故以下就其內容進行摘要說明：

壹. 環境影響評估認定

本案屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第15條之農、林、漁、牧地之開發利用，其有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 「一、位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- 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、位於海拔高度一千五百公尺以上。
- 六、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，申請開發或累積開發面積十公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區，申請開發或累積開發面積五公頃以上。

七、申請開發或累積開發面積三十公頃以上。」

承上開之檢討，本案非屬第 15 條農、林、漁、牧地之開發利用所列 7 款範圍，故原則毋需辦理環境影響評估。

惟未來民間機構如有工廠設立登記證之需求，主辦機關得斟酌本案作業時程及委託規劃設計結果，確認是否有其必要性。如經確認可行，則建議由民間機構依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 3 條之規定辦理環境影響評估。

貳. 期初投資(裝修)期間及營運期間產生之環境影響項目及對策

茲就基地目前環境現況，探究本案於期初投資(裝修)期間與營運期間可能遭遇之影響，而依其類型大致可區分為生活環境、自然生態環境、社會經濟環境、景觀環境等四大類型。

本案開發之環境影響，主要以期初投資(裝修)期間所造成之外部成本為主，雖其應屬短期影響，但施工單位仍應確實執行必要之改善措施，以降低人為影響及環境衝擊。環境影響項目及對策敘明如下表。

表 6-1 基地環境開發影響因應對策

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地附近 3 公里範圍	--	運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合排放標準
	水質	V		基地附近	--	施工及洗車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養費亦請代處理業妥為處理
			V	河川或水域	--	任何污水需經建築污水處理(化糞池)以符合流水標準；若化糞池 RC 構造發生裂縫，有污染地下水之疑慮
	廢棄物質	V		基地附近	-	施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收
			V	基地附近	-	未來基地垃圾應與環保局或當地清潔隊協商，於固定日期進行清運工作
	噪音及振動		V	噪音敏感區	-	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中於同一日；慎選運輸路線避開人口稠密區，並採低噪音施工機械

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
	電波干擾	V		基地附近	○	建築物量體較小，不致產生電波干擾
自然生態環境	氣象	V		基地附近	○	興建前雖屬未開發地區，但促參委外係針對政府完成之建物，故剷除之植被面積亦不多，故對基地附近氣候造成影響小
	地形地貌	V		基地附近	○	
	水文	V		基地附近	—	污水應進行事先處理再排出
			V	基地附近	—	地上物之完成將使雨水逕流量及蒸發量增加而減少水滲入量
	土壤地質	V		基地附近	—	本案雖非坐落於地下水補注地質敏感區，但未來仍建議確實執行水土保持措施及地基維護等相關作業。 另需依據機關重大開發建設計畫提報經濟部地層下陷防治推動委員會作業須知辦理之(產業政策類區域)
	陸域生態	V		基地附近	○	促參委外時基地現地應為已開發區
		V	基地附近	○	促參委外時基地現地應為已開發區，但若經妥善規劃，則可能回復一定動植物種類及數量	
社會經濟環境	土地利用	V		基地附近	—	施工材料、機具進出對沿線地區造成輕微影響
	就業及產業活動		V	基地附近	+	可增加就業機會，並對當地商業、服務業之需求提升有一定助益
	交通運輸	V		基地附近	—	工地附近應設置警示標誌、警示燈與照明設施，以提醒車輛及行人安全 施工運輸車次頻率恐將增加基地附近周邊道路之交通負荷，故應避免尖峰時間及假日進出，以免影響交通品質
				V	基地附近	—
社會結構		V	基地附近	+	對鄰近地區之民間組織有漸進式影響	
景觀環境	文化古蹟	V		基地附近	○	本案非屬且不涉及文化資產

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
			V	基地附近	○	本案非屬且不涉及文化資產
	景觀美質	V		基地附近	—	施工過程應避免過度破壞城市景觀工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些微影響；植栽綠化及環境營造工程應儘早提前辦理
			V	基地附近	+	基地附近內土地經整體規劃，將較具調合及統一性
說明		+++：顯著性正面影響 ++：中度性之正面影響 +：輕度性之正面影響 ○：無影響		—：輕度性之負面影響 --：中度性之負面影響 ---：顯著性之負面影響		

資料來源：本計畫彙整。

參. 開發許可

國土計畫法第 24 條第 1 項規定，於符合第 21 條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第 26 條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準由中央主管機關定之。然本案非屬上述特殊土地使用，且未來應屬既有建物之委外，故原則毋須申請開發許可。

惟其土地使用許可應依據「申請農業用地作農業設施容許使用管理辦法」申請之，有關說明詳如土地取得一章節。

第二節 環境影響評估辦理方式與時程

經本案可行性評估確認，「彰化縣農產冷鏈物流中心」未來應屬既有建築，不符且未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，故免辦理環境影響評估，亦無辦理方式與時程之疑慮。

第七章 財務計畫

財務計畫係就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再作詳細確認。然因政府對計畫之財務支持必須依循相關法制作業或編列預算支應，因此財務規劃明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，以作為政府設定該計畫權益之底線，避免日後爭議。

第一節 可行性評估報告財務規劃成果

本案係依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 8 條第 1 項第 5 款，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式(OT 模式)辦理。而本節之財務規劃成果則按民國 113 年 4 月 2 日先期規劃報告書審查會議決議調整之，說明如下：

壹. 基本假設參數及基本規劃

財務規劃成果在市場供需預估及工程定性定量基礎下，從民間投資者角度，模擬民間投資者之財務分析，作為研判民間投資意願及風險分擔重要依據，對促成民間投資與確保政府、民眾權益有重大影響。故下述針對擇定方案基本假設參數及基本規劃進行說明：

表 7-1 基本假設參數及基本規劃摘要表

項次	參數項目	參數假設	備註
壹	計畫期間		
一	許可年期及起始年	20 年/114 年	
二	財務基期	113 年	
貳	物價年增率	1.5%	
參	基稅假設		
一	營業稅	5%	
二	營利事業所得稅	20%	
三	土地租金	-	依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條辦理
四	房屋稅及地價稅	-	依相關法令辦理
肆	資金規劃		
一	資本結構	100%/0%	自有資金 100%、融資資金 0%
二	融資利率	3.25%	參考目前五大銀行平均基準利

項次	參數項目	參數假設	備註
			率
三	股東要求報酬率	10%	
伍	折現率	10%	以 WACC 加權平均資本成本計算
陸	設備折舊及各項攤銷	-	採直線法攤提
柒	權利金	-	視整體財務狀況進行分析

資料來源：本團隊彙整。

貳. 期初投資

本案未來將以促參 OT 模式營運，故民間機構需再投入期初投資約新臺幣 3,500 萬元以購置廠區所需之堆高機、直銷物流車/貨車或營運相關系統等必要之生財器具。分析階段則將以直線折舊法於許可年內攤提投資設備金額，無殘值(實際金額仍須按未來實際狀況調整)。

參. 重增置成本

考量設備皆有耐久年限限制，應進行設備汰換，故為維持整體計畫正常營運，有定期重增置部分軟硬體設備之必要。

參照財政部賦稅署台財稅字第 10604512060 號令修正發布之固定資產耐用年數表，其提及之設備耐用年數多介於 5 至 15 年。而因本案採 OT 模式、預計許可年期為 20 年，且考量廠商期初投資多以堆高機、物流車等為設備，故初步規劃於營運後每 5 年提列一次重增置費用，提列費用以期初投資 40%，並考量通貨膨脹率計算之。

肆. 營運收入

- 一、蔬果截切加工收入。
- 二、冷藏倉儲空間使用收入。
- 三、冷鏈物流運送收入。

伍. 營運支出推估

- 一、人事費用。
- 二、水電費用。

- 三、設備維護費用。
- 四、收購成本費用。
- 五、汽車燃料及運送費。
- 六、清潔藥水費用。
- 七、其他營運費用。
- 八、土地租金

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條辦理。興建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。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百分之二計收。公式如下：

$$\text{興建期土地租金} = \text{面積} \times \text{當期申報地價} \times 10\%$$

$$\text{營運期土地租金} = \text{面積} \times \text{簽約時申報地價} \times 2\% + \text{面積} \times \text{當期申報地價} \times 10\%$$

透過平均地權條例第 14 條規定，規定地價後，每 2 年重新規定地價一次，本案在此設定每兩年地價上漲率為 1%。本案以促參 OT 模式進行，並無興建期，故土地租金計算方式皆以營運期土地租金公式進行試算。經試算，完整營運首年約為新臺幣 23.3 萬元，實際金額仍依當時公告地價及相關機關認定為主。

陸. 自償能力評估

依據促參法施行細則第 52 條、第 53 條：「本法第 29 條第 1 項及本細則所稱自償能力，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。前項所稱現金流入，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 15 條第 1 項優惠後之土地出租或設定地上權租金、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費用等支出之總額」。

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

本案將於財務效益評估章節說明方案自償能力。

柒. 財務效益評估

本案財務指標皆達審核標準，即淨現值大於 0、內部報酬率大於折現率、自償率大於 100%且回收年期與折現後回收年期皆小於許可年期，故財務具備一定能力之可行性。

捌. 權利金評估

本案之財務評估優先測試在不收取權利金下，自償能力是否大於 100%，若大於 100%則代表財務具備可行性，再考量本案權利金負擔能力，作為設定權利金之標準。

以許可年期或 20 年，收取基地面積土地租金，且民間機構仍具備財務自償能力為前提回推，規劃固定權利金每年約新臺幣 150 萬元，變動權利金則以稅後營運收入依級距進行收取。權利金規劃及綜合方案比較如下：

表 7-2 本案權利金規劃

固定權利金	150 萬元	
變動權利金		
範圍		比例
0~100,000,000(含)部分		0.75%
100,000,001 ~ 150,000,000(含)部分		1.00%
150,000,001 ~ 200,000,000(含)部分		1.25%
200,000,001(含)以上部分		1.50%

資料來源：本團隊彙整。

玖. 融資可行性

融資條件設定依融資來源不同而有所差異，而融資條件進一步影響折現率高低、利息費用等項目。

本案初步預估之期初投資金額為新臺幣 3,500 萬元，暫皆假設以自有資金支應，無融資是否可行問題，但並無規範未來投資廠商融資與否。惟依據民國 113 年 4 月 2 日先期規劃報告書審查會議決議，建議融資金額不得超過期初投資金額的 50%。

壹拾. 附屬事業開發財務可行性

本案財務可行性評估尚屬可行，為確保使用與預期相符，暫不開放附屬事業之開發。

壹拾壹. 敏感度分析

本節為了解各項重要參數變化將對整體計畫影響程度，以下針對期初投資、營運收入/支出及物價上漲率等項目進行敏感度分析：

表 7-3 敏感度分析

期初投資	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	3,653,525	2,027,633	401,742	-1,224,150	-2,851,696
IRR	10.19%	9.52%	8.89%	8.30%	7.75%
SLR	100.20%	100.11%	100.02%	99.93%	99.85%
營運收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	-150,283,742	-71,234,644	401,742	64,952,499	128,661,908
IRR	無法試算	無法試算	8.89%	25.19%	36.63%
SLR	91.71%	96.10%	100.02%	103.46%	106.76%
營運支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	135,525,832	68,383,866	401,742	-75,382,519	-158,600,261
IRR	37.93%	25.90%	8.89%	無法試算	無法試算
SLR	107.91%	103.84%	100.02%	96.08%	92.10%
物價成長率	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	0.5%
NPV	-65,880,299	-30,906,131	401,742	27,164,470	52,460,985
IRR	無法試算	無法試算	8.89%	15.68%	19.63%
SLR	96.56%	98.36%	100.02%	101.49%	102.92%

資料來源：本團隊彙整。

第二節 土地租金規劃

壹. 土地租金計算方式

本案土地租金之計算依據促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第 2 條之規定辦理：

「公有土地之年租金依下列規定計算：

- 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。
- 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百分之二計收。...(其他略)」

承上，申報地價每 2 年調整一次，故促參委外期間之土地租金計收應依當年公告地價收取。而計算範圍須視實際營運管理範圍及面積調整，並以點交時所附之地政事務測量成果圖為準。

貳. 土地租金計收時點及給付時間

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」無明確規範土地租金計收時點及給付時間，故本案依特性訂定之，說明如下。惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

- 一、民間機構應於點交完成日起 30 日內，繳交自點交完成日起計至當年度 12 月 31 日止之第一期土地租金。
- 二、其後年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，如當年度期間未滿 1 年者，依當年度營運期間日數所佔該年總日數之比例計算之。
- 三、契約終止或契約屆滿年度之土地租金，應自當年度 1 月 1 日起至契約終止日或契約屆滿日，按比例計收之。並於契約屆滿之日前 60 日內完成繳納。

參. 土地租金給付方式及繳納辦法

有關土地租金之給付，民間機構得以現金匯入主辦機關指定之帳戶，或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

肆. 調整機制

- 一、若土地租金因申報地價調整致有增減者，增加部分應由民間機構於調整日起 30 日曆天內補繳差額；減少部分則於次年土地租金繳納時一併扣抵。
- 二、若計算土地稅賦之基準有所變動，屆時將依更新之土地稅賦基準計算土地租金。

伍. 房屋稅與地價稅

依房屋稅條例第 4 條第 1 項：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳」。

依土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 款：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」、「前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人」。

承前述法令，本案房屋稅、地價稅均由彰化縣政府進行繳納。

陸. 其他優惠措施

依財政部於 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號所公告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」內容，關於農業設施，其重大公共建設範圍有三：

- 一、投資總額不含土地達新臺幣 6 億元以上，開發使用面積達 2 公頃以上之農產品批發市場。
- 二、符合本法施行細則第 21 條第 5 款規定(休閒農場除外)並具備下列要件之一者：
 - (一)依本法第 8 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 4 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上。
 - (二)位於中央農業主管機關指定之偏遠地區，依本法第 8 條第 1 項第 6 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上。
 - (三)依本法第 8 條第 1 項第 6 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 10 億元以上。
- 三、符合本法施行細則第 21 條第 6 款第 1 目及第 2 目規定並具備下列要件之一者：
 - (一)投資總額不含土地達新臺幣 2 億元以上之漁業附加價值作業設施。
 - (二)投資總額不含土地達新臺幣 3 億元以上之遊客住宿、餐飲服務、文物展覽及相關海洋遊憩、教育設施。

本案係採促參法第 8 條第 1 項第 5 款「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」之經中央目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施。參酌前述之分析，本案不符合上開任一條件，故無法享有融資及相關租稅優惠。

第三節 權利金規劃

權利金之計收應秉持風險分擔、利潤共享原則辦理，故本案依財務試算結果，計收「固定權利金」及「變動權利金」。惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

壹. 權利金規劃

固定權利金以民間機構填寫權利金支付計畫表內之金額為依據(惟不得低於新臺幣 150 萬元整)。變動權利金則自正式營運日起，每年依年度營運收入總額採級距之方式計算，而其級距認定亦按上述同表之承諾繳納。最低限額級距如下表所示：

表 7-4 變動權利金級距標準表

範圍	比例
0~100,000,000(含)部分	0.75%
100,000,001 ~ 150,000,000(含)部分	1.00%
150,000,001 ~ 200,000,000(含)部分	1.25%
200,000,001(含)以上部分	1.50%

資料來源：本團隊彙整。

貳. 權利金繳付時間

一、固定權利金

- (一) 民間機構應於點交完成日起 30 日內，繳交自點交完成日起計至當年度 12 月 31 日止之第一期固定權利金。
- (二) 其後年度，應於每年 1 月 31 日前繳付予主辦機關。當年度委託營運期間未滿 1 年者，應以營運期間日數所佔該年總日數之比例計算之。
- (三) 契約屆滿當年度之固定權利金應於契約屆滿之日前 60 日內完成繳納。

二、變動權利金

- (一) 於本案自正式營運日起，民間機構應按該年度依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算委託營運範圍之業務經營所得，計算營運總收入。
- (二) 以 1 年為 1 期計收 1 次，乙方應於次年 7 月 31 日前按查核簽證之年度財務報表所列之營運總收入，依乙方自行提出之比例完成繳納營運權利金。

(三)最終年之營運權利金，應於契約期間屆滿或終止之日起 60 日內繳納，乙方並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內提供予甲方。

(四)當年度委託營運期間未滿 1 年者，其營運權利金之計算，應以實際營運期間之收入計算之。

參. 權利金繳付方式

民間機構繳付權利金應於期限內以將其匯入主辦機關指定帳戶，或以主辦機關為受款人之即期銀行本行本票或即期銀行本行支票支付。

第四節 民間資金籌措

本案營運資金需求(即期初投資金額)至少新臺幣 3,500 萬元整，故參酌有關案例及個案特性，建議於契約期間內民間機構自有資金之比率不得低於 50%，倘有不足者，民間機構應進行增加財產或透過其他有效且適當之方式，以維持前開自有資金比率。

第五節 自償能力及政府財源規劃

本案採促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 模式辦理，故政府於雙方完成點交之日起即無須再投入相關資金。且因本案民間機構經評估具自償能力，故毋須就非自償部分研擬補貼機制，或增加政府購買公共服務機制。

第八章 風險配置

獎勵民間投資的基本精神在於減輕政府財政負擔、風險合理分擔及提升經營管理之效率，故主辦機關採用促參法辦理民間參與各項公共建設時，勢必需要調整對風險的認知與態度。

本案「彰化縣農產冷鏈物流中心」採 OT 模式辦理，即由政府興建完成後委託民間機構營運，並於營運期滿後歸還，故政府須站在協助民間機構之角度，分攤民間機構解決無法控制或承擔之風險，並秉持共同分擔之原則，於契約中確定具體權利義務和明確風險分擔方式，以強化政府與民間機構之合作夥伴關係。

風險辨識是風險管理的首要步驟，因為只有全盤了解案件內的各種風險，才能夠預測其可能造成之危害，而為確保風險發生時仍可順利執行本案，且達到原先規劃之營運及財務目標。為此本章節將就可能發生之風險進行評估，並視其特質針對性提出因應方針。

第一節 計畫各階段風險項目評估

本案進行財務評估時，由於許多重要參數之係數皆基於假設或估計獲得，故存在許多不確定性，而參數設定也直接影響投資效益，若估計誤差過大或未來環境情況有所改變，將影響整體財務之穩定性。

適當之風險分擔機制可降低履約困難度，然不同階段皆有不同之風險可能發生，為此風險應由主辦機關與民間機構以適當的分配原則共同承擔。雙方各階段應承擔之可能風險分析如下。

壹. 政府承擔風險

政府應承擔之風險，自營運期至返還期均有。然營運期風險多由民間機構承擔，主辦機關之責任主要在於監督民間機構之營運績效，定期檢視其財務報表，及要求民間機構提供履約保證金以擔保履約之責任。惟上述仍應透過契約之明確規範將風險降至最低。

此外，營運期限屆滿後，民間機構需將資產返還主辦機關。若委託營運契約內容規範不詳盡，亦可能發生返還糾紛。而營運期履約保證金依規定需在許可年期屆滿後退還該民間機構，如屆時仍無法順利承接營運，或民間機構放棄履約保證金，則相關資產返還後之營運風險將悉數由政府承擔。茲就政府承擔之風險因素及其可能影響分別敘明如下：

一、招商前置期風險

(一) 政策執行風險

因應政策需求及補助規定，民間機構應於民國 114 年 6 月完工並正式營運(得部分營運)，然本案前期涉及基本設計審議、農地撥用 / 容許使用申請等，如執行期程不如預期，將由主辦機關承擔政策無法如期執行之風險。

(二) 招商風險

本案營運專業性高，加之各廠商使用需求不同，招商對象可能出現一定侷限性；其風險並非民間機構可控因素，故建議由主辦機關承擔此風險。

二、營運期風險

政府於民間機構之營運期內可能承擔之各種風險，於此舉例政策風險、聲譽風險、倒閉風險及違約風險，以下分別論述：

(一) 政策變動風險

包含政策變更、計畫變更、收費標準變更、法令變更及營業稅等稅賦變動之風險。因政策性相關風險並非民間機構可控因素，故建議由主辦機關承擔此風險。

(二) 聲譽風險

民間機構在許可年期，若發生經營不善或其他重大情事以致於影響主辦機關聲譽時，主辦機關須承擔此項風險，並要求民間機構儘速限期改善或澄清事實並加以道歉。

若民間機構無力改善情況，則主辦機關得要求民間機構繳納懲罰性之違約金、終止部份或全部營運及終止契約。

(三) 倒閉風險

為避免民間機構因經營不善而發生倒閉、結束營業，致使本案無法如期營運，主辦機關應在契約中載明有關原則；若中央目的事業主管機關令民間機構停止營運，民間機構不得有任何異議，惟收回後主辦機關可能面臨自行接管之風險。

(四) 未繳納違約金風險

經契約約定載明違約及懲罰性違約金事宜，且民間機構於發生時不定期改善情況者，主辦機關得逕行決定自履約保證金扣抵，並要求民間機構補足差額。

三、返還期風險

本案係採「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」之模式辦理，故營運期限屆滿之時，其產權應依法返還予主辦機關。故有關營運之建物、設施、營運設備，民間機構應依當時最新之營運資產清冊⁹，於期限內就主辦機關具有所有權之財產及物品施以返還。

惟返還期間若發生天災或其他不可抗力之事故，致使返還發生困難，或民間機構放棄履約保證金，則主辦機關應承擔因返還時所產生之損失。

⁹ 促參法施行細則第 91 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。

貳. 民間機構承擔風險

許可年期間民間機構應運用其經營策略以確保營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本，然而影響營運之因素變化甚多，自期初投資期間、營運期間至返還時均有風險，故該小節列舉民間機構於營運期間可能面臨之風險，說明如下：

一、期初投資期間風險

(一) 工程延期風險

本案期初投資期間原則以營運設備添置為原則，然如因民間機構之規劃，而有涉及裝修一事，其自室內設計、室內裝修、施工完成及完工後申請執照等所有階段，若任一環節未符合原先規劃之時程，均可能造成工程延期，進而影響營運時程，以及本案政府政策之補助情形。

(二) 成本控管風險

成本可分為變動成本與固定成本，於期初投資期間固定成本佔比應為大宗。若建設材料多由海外取得則需考量外匯及運送風險，故應採取適當避險措施避免成本過度增加。

二、營運期風險

(一) 勞資糾紛風險

民間機構應確實按勞基法與其他相關法令之規定經營，以避險勞資糾紛，若有糾紛則可透過雙方協議或採取法律途徑方式處理。

而按勞資爭議處理法第 9 條之規定，勞資爭議當事人一方申請調解時，應向勞方當事人勞務提供地之直轄市或縣(市)主管機關提出調解申請書。如主管機關對於勞資爭議認為必要時，得依職權交付調解，並通知雙方當事人。

(二) 價格風險

本案之主要收入來源應在於蔬果截切加工收入、冷藏倉儲空間使用收入及冷鏈物流運送收入等，故未來營養午餐或社區關懷據點餐食收費及冷鏈物流運送率等，若無否達到預期以獲得預估收入將為本案最大風險來源。

(三) 費率調整風險

民間機構未來主要係依賴營運收入以回收其投入之資金並支付營運費用，因此民間機構將考量其營運成本結構及經營策略等因素，以在獲利最大之前提下，因應市場競爭而調整各項費率結構。

本案其一政策需求為營養午餐或社區關懷據點餐食之提供，然其費用涉及政府政策，有影響未來實際營運收入之虞。

(四) 營運管理風險

營運管理風險，係指包含對營運成本之控制，民間機構除追求營收最大外，對於營運成本之控制亦為營運階段重要之一環，否則縱使民間機構營收達到預期水準，若營運成本無法控制得宜，民間機構實際上之營收恐難支付每年需負擔之營運成本。

(五) 通貨膨脹風險

本案前置階段已考量未來可能之通貨膨脹因子，但若物價上漲幅度因不可抗拒之原因超過假設值，加之營養午餐或社區關懷據點餐食收費機制等無法一併調整，恐有收支不平衡，或虧損之疑慮。為此民間機構應配合財務績效做適當調整，避免長期無法負擔固定成本將使本案面臨關閉窘境。

(六) 成本控管風險

營運期間可能造成成本控管風險之原因有二，其一為規劃階段未能切合實際，或缺乏詳細預算規劃，其二則為突發或其他無法預料之情事影響原計畫營運成本(如本案涉及農產加工、運銷等行為，故有關成本將受蔬果產期、產量等影響)。

然無論造成營運上固定及變動成本增加原因為何，未來民間機構皆應考量如何調整營運成本以降低該風險。

(七) 財務風險

民間機構資金籌措能力、資金調度能力以及保留足夠自有現金，將可降低財務風險。主辦機關除在甄審時應審慎評選民間機構及定期監督期營運績效外，得要求民間機構提供一定金額之履約保證金，以擔保履約之責任及降低民間機構財務因財務困難放棄營運之風險，惟其金額大小應考量政府需求迫切性、採民間參與方式帶給政府之效益與監督成本等。

(八) 融資利率風險

利率高低將影響利息成本及計畫折現率之計算，因此民間機構如因實際營運不如預期，需透過融資方式獲取資金，應與信用良好之金融機構進行借貸，以避免利息成本過高，或加速陷入財務困境。

(九) 損害賠償風險

本案委託民間機構營運前，主辦機關即應要求民間機構於營運期間投保雇主意外責任險、商業火險及財產綜合險、營運中斷險、公共意外責任險、勞工保險，和全民健康保險等(部分主辦機關應列為共同被保險人)，以避免或減輕保險標的物之損失。

承上開之要求，民間機構如依約確實投保，營運期間即使遭遇危險事故或遭受損害，待釐清各自責任歸屬後，則得

藉由保險金額之全部或部分為損失之彌補。惟保險金額尚不足彌補可能之損失時，則依據損壞賠償責任歸屬而求償。

三、返還期風險

許可年期屆滿，民間機構須依法將所營運之各項資產返還於主辦機關，主辦機關經確認無誤後亦得將履約保證金如數如期返還予民間機構；上開程序完成後，雙方合約關係即圓滿結束。

本案若無積欠債務需償還，則民間機構在返還期風險並不高，僅需考慮履約保證金之金額得否全數如期歸還，以及營運績效是否優良得以優先定約之不確定風險。

參. 不可抗力風險

參酌 OT 案投資契約參考條款第 21 章不可抗力與除外情事之敘明，不可抗力事由應係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制，或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 一、戰爭(無論是否宣戰)、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- 二、因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- 三、天災，包括但不限於地震、水災、海嘯或任何自然力作用。
- 四、不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，且足以影響契約之履行。
- 五、經中央主管機關認定之第五類傳染病(即重大傳染病)。

因不可抗力及除外情事¹⁰係不可歸責於雙方，故所致損害應由雙

¹⁰ 除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：一、除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響契約之履行。二、整體經濟狀況大幅變動，致對民間機構營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響契約履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性。三、其他性質上不屬不可抗力之除外情事。

方依協商或協調結果各自負擔。倘不可抗力所致之損害過鉅，致繼續營運已無實益，民間機構應將其取得之保險給付優先用於清理並移除其一切資產。若主辦機關選擇自行繼續營運，應就所有權屬民間機構之資產支付價金，取得所有權。

第二節 風險分擔與因應策略

壹. 風險承擔者

本案依前述不同階段可能產生之風險說明其分擔原則，風險承擔者詳如表 8-1 所示。

由表中可得知，民間機構仍為本案之主要風險承擔者，但在某些風險如損壞賠償風險，則可藉由保險或再保之方式將風險轉嫁於保險公司承擔。為此，本案未來應在投資契約中納入合理風險分擔機制，以透過契約架構，將政府及民間機構間風險合理分擔，並降低本案執行風險。而此舉亦可增加民間機構參與投資之意願。

表 8-1 各階段風險承擔者

類型	風險項目	風險影響	風險承擔		轉嫁保險公司	
			主辦機關	民間機構		
招商前置	政策執行風險	影響政策執行進度及補助進度		★		
	招商風險	影響政策執行進度及補助進度		★		
期初投資	工程延期風險	影響後續營運、政府補助進度	☆	★		
	成本控管風險	影響財務穩定性	☆	★		
營運風險	政策變動風險	計畫、政策變更、收費標準變更、法令變更、稅賦變動等風險	★			
	聲譽風險	影響主辦機關聲譽	★	☆		
	倒閉風險	影響後續營運	★	☆		
	勞資糾紛風險	影響營運穩定性		★		
	價格風險	影響財務穩定性		★		
	費率調整風險	影響成本增加或收入減少	☆	★		
	營運管理風險	營運管理風險	影響成本增加		★	
			影響財務虧損或人員損傷	☆	★	●
	通貨膨脹風險	影響成本增加		★		
	成本控管風險	影響成本增加		★		
財務風險	影響營運穩定	☆	★			

類型	風險項目	風險影響	風險承擔		轉嫁保險公司
			主辦機關	民間機構	
	融資利率風險	影響財務穩定		★	
	損壞賠償風險	影響財務損失	☆	★	●
	返還期間風險	影響財產點交；影響保證金收回；影響績效結果與優先定約	☆	★	
	不可抗力風險	天然災害或其他不可抗力災害致財產損失	★	★	○

備註：風險承擔者：★主要承擔者☆次要承擔者。風險轉嫁：●大部分可轉嫁○僅部份可轉嫁。

資料來源：本團隊彙整。

貳. 風險因應及減輕策略

風險管理即透過風險之確認、評估和控制，以最少之營運成本使風險所產生之衝擊降至最低。而由於本案係採 OT 模式委託民間機構參與經營，故為降低民間機構參與公共建設之風險，應合理規範政府與民間機構間之權利義務及風險承擔策略。風險所涉及層面廣泛，故下述之重點將著重於因應或減輕策略，相關說明如下：

一、招商前置期風險

(一) 政策執行風險

本案補助經費涉及「農糧產品區域冷鏈物流中心補助作業規範」一規定，故應提前針對各項行政流程及可能之問題提出因應對策，以如期如質完成。故原則建議採彈性更動、計畫流程多線並行模式處理，加快既有行政流程。

(二) 招商風險

如前文之敘明，本案營運專業性高，加之各廠商使用需求不同，故建議提前確認業界投資需求，並依政策展望與潛在廠商需求，調整未來計畫目標、營運年期、營運範圍。

二、期初投資期間風險

(一) 工程延期風險

依前文之敘述，任一期初投資或裝修環節未符合原先規劃之時程，均可能造成工程延期，故為配合政策營運之需求，本案建議設備設施進駐期間即開放民間機構辦理營運添置或室內裝修計畫。惟民間機構仍應妥善規劃既有時程，避免工期拖沓或延期之情形發生，以影響政策執行進度及補助進度。

(二) 成本控管風險

同營運期之成本控款風險，民間機構應審慎控管各項成本，並針對各項開支項目進行管制，避免不必要之浪費。

三、營運期間

(一) 價格風險

民間機構應就其營運目標審慎評估自身財務及營運能力，落實市場調查，並分析相關競爭者，以了解自身定位及優勢，且適時彈性調整相關收費標準，或配合地區產業習慣規劃不同通路或計畫，以維持本案穩定營運收入之需求。

(二) 成本控款風險

成本控管於營運風險中比重較高，為此營運成本管控若不當，縱使營運績效達標，仍有陷入財務困境之疑慮。建議民間機構應審慎控管各項成本，並針對各項開支項目進行管制，避免不必要之浪費。惟除上述之外，妥善使用公共設備，亦可降低因營運成本過高而導致的風險發生。

(三) 營運中斷風險

因民間機構能力不足以致於經營不善，主辦機關應於招商時確認民間機構之技術能力及財務背景，並得以要求繳交一定金額之履約保證金，以擔保履約之責任及降低民間機構因財務困難而放棄營運之風險。相關配套方案說明如其他章。

(四) 財務風險

民間機構應於營運前進行較為保守之財務試算及規劃，以明確判別本案關鍵影響因子，並確保未來承擔風險之能力。而進行上述所提之財務試算時，亦應一併考量稅賦、通貨膨脹、借款利率、外匯等因子，以全面性檢討可能之風險。

四、返還期間

(一) 設備設施老舊或逾使用年限

於許可年期屆滿之移轉期間，本案設備設施將可能出現老舊且需大量維修之狀況，為此契約應將移轉設備設施區分為「必須歸還」與「不須歸還」兩大類，並明訂民間機構應盡維修保管之責任。

而在移轉期間為確保有償移轉設施係符合機關要求，或無償移轉之設施保有一定勤用程度，可透過驗收及營運績效評估，將設施定期與不定期維護狀況納為評分項目之一，以保障期間屆滿移轉回政府時所有設施皆為勤用狀態。

另為增加移轉後之設施品質，主辦機關應收取合理且適當之履約保證金，待所有移轉點交項目均通過雙方認可後，民間機構方得領回全額履約保證金。然若有任何財產減損、或逾期未將有關資產遷離之情事，主辦機關則得由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

(二) 營運期滿前移轉

營運期屆滿前終止契約，事由如不可歸責於民間機構，則其應將所有營運資產全部移轉予主辦機關，並報請鑑價機構鑑定其總資產價值。在扣除主辦機關保險無法給付之損害賠償、民間機構積欠之費用及辦理資產移轉程序所發生必要之費用，再由主辦機關支付移轉價金予民間機構。上開移轉

價金如無法彌補投資損失，民間機構與融資機構應自行承擔無法回收投資成本之風險。

契約終止事由如可歸責於民間機構，則其應將營運資產全部無償移轉予主辦機關，並自行承擔無法回收成本之風險。

五、不可抗力風險

「不可抗力」係指不可歸責於雙方之事由，非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除者。而依據國際商會《不可抗力及艱難情形條款 2020》不可抗力之定義，其必須同時具備三大要件，分別為無法合理預見、超過合理控制範圍、及對於損害結果無法合理避免或克服。故主辦機關應於公告招商時考量個案特性，訂出適切之不可抗力條款。

就財政部推動促參司民國 107 年公布之「OT 案投資契約參考條款」，不可抗力情事，包括但不限於戰爭、核爆炸或汙染、天災及不可歸責於民間機構之勞資糾紛，詳細說明詳本章第一小節。以下以天災及近期政策焦點—重大傳染病為例：

(一) 天然災害

民間機構因遭受天然災害而受重大損害時，民間機構可透過保險制度將風險轉嫁由保險機構承擔，降低損失。惟保險事故發生後，除經任一方依契約相關規定終止者外，財產保險屬於主辦機關資產部分之給付應撥入其機關專戶，用於彌補或重建本案資產因保險事故發生所致之損害，並由主辦機關視民間機構修復或重置本案資產狀況撥予。若保險金額額度不足支應修繕或重置費用，除契約另有規定外，則應由民間機構負擔差額，或依據損壞賠償責任歸屬調整之。

除上述之外，主辦機關亦得依相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或爭取中央補助經費、其他紓困方案，以因應其可能之風險。

(二) 重大傳染病

第五類傳染病(即重大傳染病)，係指經中央主管機關認定其傳染流行可能對國民健康造成影響，且有依傳染病防治法建立防治對策或準備計畫必要之新興傳染病或症候群。

惟參酌誠瀛法律事務所撰擬之疫情衝擊下因應違約責任一文，其不可抗力事由係指人力所不能抗拒之事由，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免者，且締約雙方無法於事前預見該事由發生。故傳染病於契約簽訂前已蔓延，或已發布緊急措施，則應改納「可合理預見且可控制」之情事，若以不可抗力條款主張減免責任，其減免程度得適度調整。

承上，為使本案順利營運，本案建議契約期間若發生上述不可抗力或除外情事，民間機構得檢具經主辦機關同意之獨立、公正機構所作成之報告及有關資料說明損害數額，並依相關法令請求主辦機關減免租金或其他主管機關減免相關稅費等；若有停止營運期間計算需求，得向主辦機關申請。

六、轉嫁風險

綜合上述所言，本案可能存在風險類型眾多，雖風險多由民間機構或主辦機關承擔，然部分風險亦可經由契約安排轉嫁予第三方，即透過保險制度以降低不可抗力因素導致的風險損失。

就目前一般保險公司提供之險種，主辦機關應要求民間機構於營運期間投保並維持，其包含但不限於雇主意外責任險、商業火險及財產綜合險、營運中斷險、公共意外責任險，以及為員工投保之勞工保險、全民健康保險等，以提升民間機構承擔風險能力及未來營運之穩定性。

七、履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構營運年限內之執行狀況，主辦機關得委託履約管理專業顧問團隊進行上述工作；並透過專業顧問團隊之協助，降低主辦機關執行契約之風險。

其餘風險因應對策詳見下表。

表 8-2 風險因應策略表

類型	風險項目	風險影響	因應對策
招商前置	政策執行風險	影響政策執行進度及補助進度	採彈性更動、流程多線並行模式處理
	招商風險	影響政策執行進度及補助進度	提前確認業界投資需求，並依政策展望與潛在廠商需求，調整招商條件
期初投資	工程延期風險	影響後續營運、政府補助進度	建議設備設施進駐期間即開放民間機構辦理營運添置或室內裝修計畫
	成本控管風險	影響財務穩定性	民間機構須妥善控制成本支出，以維持營運設施與設備之正常運作
營運風險	政策變動風險	計畫、政策變更、收費標準變更、法令變更、稅賦變動等風險	除加強成本控制外，一旦稅賦制度變更而導致民間機構營運發生重大困難時，列入投資契約除外情事，得要求主辦機關予以協助
	市場風險	競爭、需求、營收	不如預期
	價格風險	影響財務穩定性	落實市場調查，以了解自身定位及優勢，並適時彈性調整收費標準，或配合地區產業習慣規劃不同通路或計畫
	費率調整風險	影響成本增加或收入減少	
	金融風險	利率、通貨膨脹	由民間機構採取適當避險措施，不致因金融市場波動影響全案之進行
	通貨膨脹風險	影響成本增加	
	財務風險	影響營運穩定性	
	融資利率風險	影響財務穩定	
	營運風險	勞資糾紛、營運績效、維修重增置等風險	
	聲譽風險	影響機關聲譽	得實施定期考核機制，降低風險；若民間機構無力改善情況，主辦機關得要求民間機構繳納懲罰性之違約金、終止部份或全部營運權及契約
	倒閉風險	影響後續營運	得實施定期考核機制，降低風險
	勞資糾紛風險	影響營運穩定性	依照相關法規營運，並加強勞工照顧，注重勞方福利，以避免勞資糾紛
	營運管理風險	影響成本增加	民間機構須妥善控制成本支出，以維持營運設施與設備之正常運作
	損壞賠償風險	影響財務損失	營運期間投保雇主意外責任險、商業火險及財產綜合險、營運中斷險、公共意外責任險等必要險種，以避免或減輕保險標的物之損失
	成本控管風險	影響成本增加	民間機構須妥善控制成本支出，以維持營運設施與設備之正常運作
營運中斷風險	影響後續營運	營運期間，若有經營不善或其他重大	

類型	風險項目	風險影響	因應對策
			情事發生，造成營運部分或全部中止，政府將承擔相關風險。主辦機關宜執行履約管理，監督民間機構營運情形，而民間機構則可提供履約保證金以擔保履約責任
	返還期間風險	影響財產點交； 影響保證金收回； 影響績效結果與優先定約	營運年限屆滿時，民間機構若被評定為營運績效良好，得有優先定約之權利。然若無法於既定時間內優先定約協議，則主辦機關應依契約規定，準備執行移轉返還程序，並應依時程規劃，進行後續新營運者之招商作業，用以進行服務不中斷與維持應有之服務品質
	不可抗力風險	天然/外力災害 致財產損失	針對投資契約明定之不可抗力或除外情事，應尋求相關保險等適當避險措施(如足額保險等)，或由主辦機關協助爭取政府之補助及救助

資料來源：本團隊彙整。

第九章 政府承諾與配合事項

本案係採「民間機構營運政府投資興建完成之建設」模式辦理，故依上一章有關風險配置之分析，本案應合理分配政府與民間機構之風險分擔，使雙方就其可控管之風險因子負責，並得以夥伴關係共同執行，進而達到公共建設欲達成之目標。

促進民間參與公共建設法施行細則(下稱促參法施行細則)第 62 條第 3 項第 4 款，規定政府承諾及配合事項應明訂於招商文件當中；是以，本章將初擬政府承諾與配合事項，以做為未來擬訂招商文件之依據。惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

一般而言，政府承諾事項係指主辦機關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，故其通常屬主辦機關依現行法令規定、政策有定論、或依其權責可決定之事項。

而在各促參案件執行順利與否之關鍵中，政府承諾事項為其中重要之一環；且於案件執行過程，其亦為雙方可歸責與否之重要判斷依據。是以，在規劃時，有關政府承諾事項不可不慎。參酌財政部推動促參司 OT 案投資契約參考條款第 5 章雙方聲明與承諾事項，本案建議之政府承諾事項分別敘述，而未來如有因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。

壹. 營運資產點交

主辦機關應依照現況將本案營運範圍之土地、建築物、財產及物品列冊點交予民間機構，故本案建議於契約簽訂之日起(或雙方合意日)60 日曆天內共同完成本標的點交程序。而資產清冊除須載明資產項目、數量及使用現況外，如有瑕疵或故障，雙方並應於點交清冊中註明之。以下針對不動產及動產點交方式進行說明：

一、不動產

不動產應由雙方指派代表辦理現場會勘，而主辦機關亦應出具相關土地登記謄本、建物登記謄本、地籍圖及辦理實地土地點交，經民間機構確認無誤後簽收。

二、動產

除上述不動產之外，可移動之物在性質上均為動產，故有關本案之動產部分，應由主辦機關出具營運資產清冊、相關操作手冊及規範副本，並載明財產及物品項目、數量及現況。

惟本案刻正委託八樂建築師事務所辦理規劃設計，有關營運資產尚未確定；如未來配合政策需求於物流中心完工前即辦理公告招商、及議簽約程序，建議主辦機關應本於誠信、互惠及公共建設實用性之原則，適時參考民間機構之動產使用建議，並於點交時一併檢附清冊，以作為未來移轉返還之依據。

承上，本案若自契約簽訂日起 2 年內，仍未能完成委託營運管理標的物點交者，建議應賦予民間機構契約終止權，避免因有關工程或點交程序之遲延造成本案執行困難、又無退場機制之窘境。

貳. 既有保固優先適用

一般而言，OT 案件之民間機構應負責委外範圍內之修繕工作，然因本案委外範圍包含彰化縣農產冷鏈物流中心及一定範圍戶外空間(如停車場)，故建議主辦機關承諾如委外範圍內之營運資產有所損壞時，如有既有之保固項目，承諾將優先適用，以避免保固資源之浪費。

參. 提供單一窗口

本案建議主辦機關承諾設立單一窗口，作為雙方行文往來、交涉所有與本案有關之業務溝通。然若為民間機構因執行本案所需取得之證照或許可，仍應由民間機構自行向主管機關申辦，並承諾在辦理本案實際營運時，均符合相關法令規定。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助事項、或稱政府配合事項，係主辦機關基於「行政一體」之概念進行配合及協助，通常將加速行政作業之辦理時程，相較民間機構自行辦理較為迅速。然因政府協助事項通常非屬主辦機關之權責，故建議不宜全數列為承諾事項，而應列為政府協助事項，並依財政部推動促參司所提供之範本建議，載明主辦機關不擔保各協助事項必然成就，民間機構亦不得因各配合或協助事項未能成就而主張主辦機關違反義務。

參酌財政部推動促參司 OT 案投資契約參考條款第 6 章甲方配合及協助事項內容，及本案公共建設之特性與基礎，以下針對本案政府協助事項分別論述，羅列如下，惟實際執行要求仍應以招商文件公告內容為準：

壹. 行政協調

主辦機關在法令許可及權責範圍內，應協助民間機構與彰化縣政府內有關人員，或農業部等其他機關、單位進行本案執行之各項協調；但得不擔保各協助事項必然成就，應以彰化縣農產運銷、「彰化縣政府農業處施政計畫」及「112 年彰化縣農產冷鏈物流中心建置計畫」等有關政策及需求為優先。

貳. 協助申設各公用設備

主辦機關在法令許可及權責範圍之內，協調各相關目的事業主管機關協助民間機構申設在營運期間所需之各項公用設備，包括但不限於自來水、電力、瓦斯、電信及通訊等。

參. 協助申請相關證照許可

民間機構因執行本案而須向相關機構申請證照或許可時，主辦機關應在法規許可及權責範圍內，協助民間機構與相關機構進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

肆. 協助申請租稅優惠

主辦機關得協助民間機構取得促進民間參與公共建設法暨相關子法規定之租稅優惠、抵減等，並提供民間機構必要之證明文件。

伍. 其他事項之協助

如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經甄審會與主辦機關同意，得列入委託營運管理契約中據以執行。如因法規規定致民間機構履行本案有困難時，經民間機構書面請求，主辦機關本於權責協助處理之。

第十章 附屬事業

按促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 3 條之公共建設分類，本案應屬第 1 項第 13 款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...十三、農業及資源循環再利用設施」。如對照促參法施行細則第 23 條之定義，其性質則應為「本法第 3 條第 1 項第 13 款所稱農業及資源循環再利用設施，指下列各項設施：...十、經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施」。

依前述說明及可行性評估之結果，本案所稱本業係指經目的事業主管機關認定具農業推廣、訓練、展示、加工等之多功能農業推廣、生產及運銷設施，故其使用行為應符合「土地使用管制」及申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 14 條所核定之「經營計畫」¹¹；為此，附屬事業部分考量本案本業財務評估尚具可行性，且為避免附屬事業偏離原有公共建設本質，故暫不予以開放。其他有關說明詳下述：

第一節 附屬事業目的

促參法施行細則第 34 條所稱之附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。而附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

在上述法令之基礎下，考量本案基地具特殊性，開放之本業項目應符合「土地使用管制」及申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 14 條核定之「經營計畫」，且財務可行性無不自償之疑慮，故不開放民間機構另行於本案用地開發經營附屬事業。

¹¹ 申請設置前條所定農作產銷設施符合下列條件者，經檢具經營計畫，申請中央主管機關專案核准者，其設置基準或條件不受附表一規定之限制：

- 一、具農產品產、製、儲、銷實績。
- 二、配合政府政策發展農業。

第二節 附屬事業項目及內容

主辦機關就公共建設本業之監督與管理，與附屬事業應有不同，故有關附屬事業監督與管理，得另訂附屬事業契約。但如規模較小、且無涉及環境影響、水土保持等特殊法令，亦得將附屬事業經營與本業之營運規定於同一契約，毋須另訂附屬事業契約。

本章節參酌可行性評估及先期規劃作業手冊及檢核表研擬之，附屬事業項目及內容說明如下：

壹. 開發經營規模

本案採促參法第 8 條第 1 項第 5 款「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」模式辦理，如開放附屬事業經營，應明定附屬事業容許項目辦理，以利執行。

然經可行性評估及前文分析，本案將不開放開發經營附屬事業，故毋須明訂其使用容許項目、審查及相關管理機制等。

貳. 開發經營期間

促參法施行細則第 42 條第 4 項規定：「附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營」，故民間機構若欲開發附屬事業，其許可年期不得超過主體事業之許可年期；契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業經營權限方得一併展延。

惟本案不開放附屬事業之開發，故不適用上述之條款。

第十一章履約管理

促參案件之履約管理規劃大致分為三個層面，一為履約管理機制之建立、二為營運績效之評定程序及標準設定、三則為協調會之籌組。其中履約管理機制，財政部推動促參司於民國 106 年 12 月 22 日以財政部台財促字第 10625528970 號函所修正之「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(以下簡稱促參作業指引)」，其中第 47 點以下訂有履約管理作業之相關辦理指引，故本章第一節即逐項就本案之條件進行履約管理機制之規劃。

而有關營運績效之評定，即規定於促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 51-1 條第 1 項、施行細則第 75 條，以及促參作業指引第 55 點，本章將於第二節詳細討論之。最後，針對協調會之籌組，則依照促參作業指引第 56 條、與「促進民間參與公共建設履約爭議協調會作業」之規定，於本章第三節詳述規劃內容。

第一節 履約管理機制

機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(下稱促參作業指引)第 47 點第 1 項指出：「主辦機關應依投資契約約定，落實履約管理，並得委託專業顧問協助辦理。」惟上述之必要與否，應考量主辦機關或有無法綜整辦理履約管理之可能。

除上述之外，同指引另就履約管理之組織、重點、會議召開、經營不善之處理、強制接管營運等事項予以規定。以下將就其順序分項規劃。

壹. 履約管理組織與方式

促參作業指引第 48 點各項分別規定：「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。」而依照上述內容，茲就管理組織架構及履約管理方式分別敘述：

一、履約管理組織架構

履約管理小組成員除承辦單位之必要人員外，應邀請專家學者、或其他單位具相關專業背景之人員，成員總數 5 至 9 人不等，得依案件規模及特性進行調整。

惟須注意，協助履約管理之專家、學者不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。最後，建議主辦機關與民間機構各有一固定窗口，作為案件溝通之橋樑，避免溝通落差而致履約爭議之發生。

二、履約管理方式

促參案件之履約管理得由主辦機關自行辦理；然因履約管理之工作項目繁雜，且涉及多種領域之專業，如主辦機關之編制或員額有不足以辦理履約管理工作之虞時，主辦機關或可委託專業顧問法人、機構、或團體協助辦理。

惟依促參作業指引第 47 點第 2 項之規定，受委託之專業顧問法人、機構、或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。

在履約管理方式上，建議依照實務現況進行規劃，條例如下：

(一)履約管理會議

促參作業指引第 50 點規定，主辦機關於履約期間，應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。

一般而言，建議第一次履約管理會議建議應於契約簽訂後 2 個月內為之，進入營運期後至少每 3 個月召開一次，以利掌握案件執行之狀況、並即時處理履約上之問題；而主辦機關亦可適時視案件情形辦理不定期之履約管理會議，以使雙方能夠順暢溝通履約事項，避免因爭執而影響案件執行。

(二) 書面審查及備查

書面往來為履約管理中最直接、也最重要之一環，爰透過書面，除可保存證據外，亦更可據以界定雙方權利主張及義務之履行。是以，契約中應明訂定期、不定期應以書面繳交之項目，分列如下：

1. 定期項目

各類保險契約、履約保證金之繳納及到期更換、投資執行計畫書、營運管理計畫書、期初投資計畫、營運管理月報、年度財務報表、年度財產清冊、年度營運管理計畫，以及土地租金及權利金之繳納等。

2. 不定期項目

不定期項目包含第三人契約、公司登記事項修改、建築物室內裝修竣工圖等。

(三) 會議審查

採會議審查者，主要係針對主辦機關須核定或評核之項目，例如投資執行計畫、營運管理計畫書、期初投資計畫、營運績效評估等皆可採會議方式進行審查。

(四) 實地勘查、檢查

如需至現場調閱文件或檢視場域時，則採實地勘查、檢查之方式為之，適用項目包含財務檢查、營運查核、營運績效評估等。

為提升本案之服務品質，建議主辦機關每月至少 1 次指派履約管理小組成員，或指定專業顧問法人、機構或團體辦理現場查核(即營運情形查核)，而財務查核每年則至少辦理 1 次。其餘實地勘察視實際狀況或契約規定調整之。

(五)履約查核項目與重點

主辦機關得於投資契約載明履約查核項目及重點，並據以辦理。其他建議之查核項目詳如表 11-1 及下述之說明：

1. 營運績效目標達成：政府政策配合情形、契約規定活動辦理情形、年度營運管理計畫執行狀況，或目標預估額達成率。
2. 營運設施功能正常運作：包含建物修繕維護完善性、機電/管線/消防等設備功能之正常運作等。
3. 營運投資查核：如契約明定營運設施投資情形等。
4. 服務品質查核：清潔消毒機制建置情形、服務對象申訴意見反應彙整，或服務滿意度調查結果等。
5. 財務查核：財務結構合理性、自有資金最低比例之維持，及契約明定履約事項執行文件完成性查核。
6. 保險、稅費或費用之繳交查核：契約明訂各類保險計畫投保效期查核，或相關稅費繳交情形等。

表 11- 1 建議檢核項目彙整

履約項目	檢核項目
營運事項	主題活動或相關活動辦理情形
	年度營運管理計畫執行狀況、目標預估額達成率
	機電/管線/消防等設備功能
	清消機制建置、申訴意見處理、服務滿意度
	財產及物品清冊、協調會機制
財務事項	財務檢查、期初投資金額
	財務結構、自有資金比例、實收資本額

履約項目	檢核項目
	土地租金、權利金、稅費等其他費用
保險事項	保險範圍、種類、金額
	保險單之通知、更改、效力延長及移轉
其他事項	定期履約管理會議
	公司組織變動通知、協力廠商/專業經理人更換

備註：檢核項目包括但不限於上述。

資料來源：本團隊彙整。

貳. 主要履約管理內容

本案主要履約管理內容，依各階段應辦理之履約管理項目分項說明，而彙整建議如表 11-2：

表 11-2 各階段履約管理項目統整表

案件階段	履約管理項目
簽約前	1、投資執行計畫書審查 2、履約保證金繳納 3、成立專案公司(如有)
簽約後 點交前	1、公司章程、契約專業經理人名冊及緊急事件聯絡員冊製作備查 2、 <u>期初投資計畫</u> 審查 3、營運資產(土地、建物)及物品移轉點交 4、促參識別標誌設置計畫審查 5、履約管理小組或權責單位設置 6、協調會成立 7、民間機構與協力廠商正式契約副本備查
點交後 營運前 (期初投資 期間)	1、 <u>營運管理計畫書</u> 審查 2、營運許可相關證件查驗 3、建築物室內裝修竣工圖及期初投資成果備查 4、促參識別標誌設置施工完成查驗 5、第一年契約明定投資計畫(含投資項目、時程及經費)審查 6、契約明定試營運計畫審查(如有) 7、試營運計畫執行結果及改善報告查核(如有) 8、安全監控執行計畫備查 9、緊急意外事件通報及應變處理計畫備查 10、契約明定各項 <u>保險計畫</u> 副本備查
營運期	1、 <u>營運管理月報</u> 2、 <u>年度營運管理計畫</u> 審查 3、調整使用空間計畫審查 4、調整使用空間竣工圖備查 5、會計師查核簽證財務報表備查 6、財務檢查 7、最新 <u>財產及物品清冊</u> 備查 8、契約明定年度投資計畫(至少應含投資項目、時程及經費)審查

案件階段	履約管理項目
	9、契約明定履管理資料提報備查 10、契約明定履查核項目、重點及時程執行 11、履約管理會議召開 12、修改後公司章程及變動後董監事名冊提報備查 13、固定權利金繳交 14、經營權利金繳交 15、土地租金繳交憑證備查 16、優先定約權申請審查
移轉期	1、移轉計畫審查 2、營運資產總檢查報告書審查 3、返還資產之通知(民間機構書面通知主辦機關) 4、營運資產及民間機構期初投資財產移轉點交 5、返還履約保證金

資料來源：修改自《「促進民間參與公共建設 OT 案件履約管理機制建構」委託專業服務案成果報告》，財政部編印，中華民國 104 年 12 月。

一、期初投資計畫

民間機構應於機關通知日起 60 日內提送「期初投資計畫」，並確認期初投資之天數及正式營運日；如與投資執行計畫書內容不一時應予以載明，並經機關同意方得辦理。期初投資建議自點交完成日起算，惟建議期初投資期間不得超過 180 日曆天。

如民間機構依其規劃或進度延宕，對於期初投資期間之天數有所調整，超過 180 日曆天時應經過主辦機關之同意，並提出趕工計畫，但許可年期除有不可抗力或除外情事外仍自點交完成日(或雙方合意日)開始起算，不予延長。

二、營運管理計畫書

民間機構至遲應於預計營運開始日前 60 日曆天內，依據投資執行計畫書之內容提送「營運管理計畫書」，如與投資執行計畫書內容不一時應予以載明，並經過主辦機關之同意始可辦理。

上開內容包括但不限於安全監控執行計畫、緊急意外事件通報及應變處理計畫、建築物/機電設備/各項管線設施維護計畫書、試營運計畫(如有)、地方回饋與睦鄰計畫等。

三、保險

民間機構應於完成點交程序之日起(或機關通知日)30 日曆天內，向行政院金融監督管理委員會保險局核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，並將保險單及繳費收據副本提交主辦機關備查，並應逐年於保險到期日前，將保險單及收據副本送主辦機關收執。

四、營運管理月報

民間機構應自正式營運日起於每月 10 日前將上月營運情形彙整為「營運管理月報」提送予主辦機關備查，內容應說明組織概況、當月大事紀及營業概況(包含但不限於營運狀況、行銷活動辦理紀錄、主辦機關政策配合事項、民眾投訴事件及處理情形、重大設施改善等)。

五、財產清冊及盤點

民間機構應以主辦機關點交時之資產清冊為基準，將期初投資項目納入製作財產清冊，並於每年度結束後、次年度 1 月 31 日前依現況更新並提送予主辦機關備查，主辦機關得依每年更新之財產清冊，協同民間機構進行盤點。

如營運首年正式營運日在當年度 10 月 1 日後，則建議與下一年度併同辦理，以避免重複行政作業。

六、年度營運管理計畫

民間機構應依投資執行計畫書、營運管理計畫書及當年度之營運情形，於每年 11 月 30 日前提出次年度之「年度營運管理計畫」予主辦機關備查，內容應至少包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能增資計畫等。

然若營運首年正式營運日在當年度 10 月 1 日後，則建議與下一年度併同辦理，以避免重複行政作業。

七、財務檢查機制

藉由財務檢查機制，主辦機關得檢視民間機構營運能力及財務狀況，並進一步了解是否達成本案締約目的及所設定之目標。為達成上開目的，主辦機關宜於契約中明文要求民間機構辦理下列事項：

(一) 民間機構定期提送財務報表

於本案營運期間，民間機構應按該年度依中華民國公認會計原則採應計基礎下計算委託營運範圍之業務經營所得，計算營業收入。民間機構應就本案獨立設帳，並於每年度結束後一定期限內(即次年度 6 月 30 日前)提送經會計師查核、簽證之財務報表及附註說明，財務報表應依一般公認會計原則或其他經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則辦理，且其內容至少應包含資產負債表、綜合損益表、現金流量表。

承上，本案變動權利金將依民間機構每年提送經會計師簽證之財務報表所列之營運收入為計算基礎，民間機構並應於提送財務報表時，依主辦機關指定之方式一併繳交相應之變動權利金。

(二) 定期及不定期財務檢查

為了解本案營運及財產狀況，主辦機關得以書面或實地查核方式檢查民間機構之財務狀況，得委託專業人員協助辦理，並向其提出改善建議。主辦機關得於必要時執行不定期之財務檢查，民間機構應提出相關文件備供查核。

第二節 營運績效評定

營運績效評估應依據促參法第 51 之 1 條辦理，即「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定」。其欲達成目的分別為適時監督與考核民間機構營運成效，提升服務品質；及作為評斷是否得優先定約依據。

本案建議每年度至少辦理一次營運績效評定。評估辦理方式建議參酌促參法施行細則第 75 條及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引¹²(下稱營運績效評定指引)」，而本案基本規劃如下：

壹. 營運績效評估會之組成及運作

依營運績效評定指引第 3 點規定，主辦機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估會。而評估會之組成及其運作重點詳下述：

一、成立時機

除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月成立評估會，且得一併成立工作小組，協助評估會辦理與績效評定有關作業。

二、評估會任務

評估會任務大致分為 4 大項，依序為：

- (一) 依投資契約約定之營運績效評定作業辦法，本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
- (二) 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三) 提出民間機構營運改善及建議事項。
- (四) 提出下次營運績效評估項目指標及其配分權重建議。

¹²財政部中華民國 106 年 3 月 28 日財政部台財促字第 10625506100 號函。

三、評估會組成與遴選

評估會置評估委員 5 人至 17 人，均為無給職。由主辦機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，並得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。工作小組成員，則由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助。惟評估委員中外聘專家、學者人數不宜少於二分之一。

主辦機關得自行遴選外聘專家、學者，或參考財政部推動促參司公告之「民間參與公共建設專家學者建議名單」，簽報機關首長或其授權人員核定；然該簽報及核定，均不受建議名單限制。有關外聘專家、學者之認定，營運績效評定指引第 6 點有所規定：

- (一)主辦機關自行辦理者，指主辦機關以外人員。
- (二)主辦機關授權所屬機關(構)為執行機關者，指主辦機關及被授權機關(構)以外人員。
- (三)主辦機關委託其他政府機關為執行機關者，指主辦機關及受委託機關以外人員。

以本案而言，專家學者之認定基準，為彰化縣政府及其所屬單位(如參事、技監、顧問、參議及相關局處等)以外之人員。

四、評估會運作

評估會置召集人 1 人，綜理績效評定事宜，由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任。會議由召集人召集之，並為主席；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。

各委員應親自出席評估會會議，宜有委員總額二分之一以上及工作小組成員(至少 1 人)全程出席，始得開會；其決議以出席委員過半數同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數二分之一。

貳. 營運績效評定作業辦法

依照營運績效評定指引第 9 點之規定，營運績效評定作業辦法至少應包含營運績效評估項目及標準、營運績效評估標準之調整及其時機、營運績效良好之評定方式及營運績效評估程序，以下分別說明：

一、營運績效受評期間

營運績效之受評期間，最長為 1 年，並不限定以每年 1 月 1 日為受評期間起始日。然而，為利於與財務資料進行對照檢視，本案建議仍以會計年度規劃為營運績效之受評期間。遇有營運開始日至該會計年度截止日短於半年者，可就第一次與第二次營運績效評定受評期間規劃彈性處理¹³。

投資契約屆滿年度須否辦理營運績效評定，則建議視民間機構是否優先定約而定再行調整：

(一) 已確定優先定約

為期得就民間機構該年度營運成果、履約情形等加以評定，並為優先定約履約期間參考，宜辦理營運績效評定，且若投資契約屆滿年度之營運期間未滿 12 個月，可考量與優先定約契約期間第 1 次營運績效評定合併辦理，惟評定涵蓋期間不得逾 12 個月¹⁴。

(二) 無優先定約

若民間機構未獲優先定約或已為優先定約契約屆滿年，則最後 1 年度毋須辦理營運績效評定，主辦機關透過履約管理作業督促民間機構維持一定之服務品質與遵循投資契約各項約定。

¹³如營運首年自 7 月 1 日開始營運，則建議第一次營運績效評定之受評期間為 7 月 1 日至 12 月 31 日；如營運開始日為 10 月 1 日，可規劃第 1 次受評期間涵蓋當年 10 月至次年 6 月 30 日，第 2 次受評期間則自次年 7 月 1 日至 12 月 31 日。

¹⁴如契約屆滿日為 9 月 30 日，可於優先定約之投資契約營運績效評定相關條款約定第 1 次營運績效評定涵蓋期間為當年度 1 月 1 日至 12 月 31 日。

二、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目依營運績效評定指引附件一「促參案件營運績效評估項目及指標建議表」，區分為主辦機關需求、使用者需求、社會大眾需求及營運整體評價四大類，再依本案特色草擬如下表，未來將納為投資契約之一部，以利契約簽訂後據以實施(實際評估項目及標準應以契約所訂為準)。

表 11-3 營運績效評估項目及指標

評估面向	項目	營運績效評估指標
主辦機關需求 (配分：60分)	一、營運資產維護管理 (14分)	建物及附屬設施維修保養情形(現況、保養紀錄)
		營運資產管理情形(清冊、保存現況)
	二、營運計畫管理 (15分)	契約明定營運設施投資情形(期初投資、分年投資項目)
		年度營運管理計畫執行情形(年營運目標達成)
		營運管理制度執行情形(預冷、加工、倉儲)
		營運目標預估額達成情形(分年營收與實際營收比率)
		連結與推動在地資源，與鄰近區域連結情形(活動辦理等)
		主題活動或相關活動辦理情形(活動投入規模、活動場次數、媒體露出次數、活動參與人次)
	三、營運場域衛生管理 (4分)	營運場域清潔衛生維護情形(清潔紀錄、現場情況)
	四、營運場域安全管理 (9分)	營運場域安全維護情形(巡檢安排、紀錄、現況)
		緊急災害及意外事件防範處理情形(處理機制、案例)
		營運場域安全計畫執行情形(處理機制、現況)
	五、財務管理能力 (10分)	財務管理事項執行情形(獨立設帳、會計處理流程、財務簽證繳交時間)
		契約明定財務條款符合情形(資本額、自有資金比率、土地租金/權利金繳納)
財務能力(資本結構、變現能力、資產經營能力)		
六、政策配合度 (4分)	對於主辦機關業務配合度(如活動宣傳、政策宣導)	
	對於履約督導事項配合度(如資料提送、完整度)	
	對於非契約明定之特殊需求配合度(如公益活動)	
七、下次受評期間營運及財務計畫編製 (4分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
使用者需求 (配分：20分)	八、服務滿意度 (15分)	服務滿意度調查結果(每年度至少 400 份，並就結果進行分析與調整計畫，且應保留問卷文件或檔案)
	九、客訴處理機制 (5分)	客訴機制設置(專線、實體、網頁，是否專人處理) 客訴案件處理情形(每月收件數量及類別分析；解決方式、速度、及改善措施)
社會大眾需求 (配分：)	十、契約明定社會責任履行 (20分)	契約明定社區回饋執行情形(農民團體預冷租賃情形等)
		契約明定環境教育執行情形(動靜態/環境教育活動等)
		契約明定優惠費率執行情形(設施使用優惠等)

評估面向	項目	營運績效評估指標
20分)		其他於投資計畫書中承諾之內容
營運整體 評價 (總分 ±5分)	十一、優良事蹟表現 (加分上限5分)	創新性營運管理作為
		非契約明定重要投資或活動的投入
		獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟
	十二、改善/違規/違約 事件 (扣分上限5分)	是否有不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
		是否有違反目的事業主管機關法令違規事件
是否有違反營運契約事件		

資料來源：修改自促參司 106 年 03 月 28 日頒佈之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」附件一「促參案件營運績效評估項目及指標建議表」。

承上，各委員得依所載之項目及指標評分後，依各委員之分數計算平均分數，並據此作為營運績效良好之判斷基準。

三、營運績效評估標準之調整及其時機

主辦機關若有營運績效評估標準調整之需求，得自營運期間第 2 年起，參考評估會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估項目之評估指標及其配分權重。而評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。評估指標及其配分權重之調整，得逐年辦理。

四、營運績效良好之評定方式

本案許可年期為 20 年，考量到優先定約之申請時點及營運初期之磨合，建議將營運績效良好之指標訂為：營運期間有 15 次(含)以上被評定為「甲等」及以上、且無「丙等」或不及格之情形時，民間機構得評定為「營運績效良好」，可申請優先定約。

惟營運期限屆滿前有「丙等」或不及格之情況出現，優先定約審查將不予以通過

五、營運績效評估程序

營運績效評估程序應於投資契約載明，並明定營運績效評估項目、指標、評定方式等。而辦理程序分述如下：

(一)通知民間機構提出營運績效說明書

營運績效評定指引第 13 點規定，主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。

本案考量到年度財務報表之提送時間為每年度 6 月 30 日前，建議主辦機關於核備財務報表時一併進行上開通知，故民間機構預計提出營運績效說明書之時點約為每年 8 月 15 日前，惟實際時點仍視機關實際核備日起算 1 個月。

營運績效說明書，內容至少包含：

1. 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
2. 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
3. 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
4. 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

主辦機關如認民間機構所提營運績效說明書有缺漏或疑義，經書面通知民間機構限期補件或補正，其逾期未補件或補正時，依原提營運績效說明書進行績效評定。

(二)工作小組研提初評意見

依營運績效評定指引第 14 點，工作小組應依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評定參考：

1. 促參案件基本資料。
2. 辦理目的及公共建設服務目標。
3. 營運績效評估項目及標準。

4. 民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
5. 民間機構就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
6. 其他。

(三) 評估會會議召開

依營運績效評定指引第 15 點之規定，評估會會議召開時，由工作小組先行報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。主辦機關得以書面通知民間機構，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

另外，如委員所提改善及建議事項有逾越投資契約約定之情形，主辦機關得另為妥適處理。

(四) 評定結果明顯差異之處理

依營運績效評定指引第 16 點之規定，如評估會不同委員評定結果有明顯差異時，召集人應提交評估會作成下列決議，並列入會議紀錄：

1. 除去個別委員評定結果，重計評定結果。
2. 辦理複評。

承上述程序，如經複評之結果仍有明顯差異時，則交由評估會決議之。

(五) 評估會會議紀錄之製作

依營運績效評定指引第 17 點之規定，評估會會議應作成會議紀錄，並記載下列事項：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。

3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 記錄人員姓名。
9. 工作小組報告事項。
10. 評定結果及評分彙整總表。
11. 委員所提改善及建議事項。
12. 委員所提營運績效評估指標及其配分權重建議事項。
13. 其他應行記載事項。

(六) 評定結果之通知

依營運績效評定指引第 18 點，績效評定結果經簽報主辦機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構。

(七) 保密條款

委員及參與績效評定作業之人員對於民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

(八) 評定結果之釋疑及爭議處理

主辦機關辦理第 18 點營運績效評定結果書面通知時，宜一併告知民間機構，對於評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。

主辦機關宜於收受民間機構書面申請次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。如逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

(九) 評定結果之公開

評估會評定結果於民間機構書面申請釋疑期限截止或主辦機關書面回復民間機構後，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。如依爭議處理相關約定辦理後，主辦機關對原評定結果有更改時，其公開準用前項辦理。

(十) 績效評定結果之運用

評定結果涉及民間機構履約情形改善者，主辦機關應依投資契約約定辦理履約管理。而歷次評定結果相關文件，主辦機關應造冊保存，以備民間機構將來申請優先定約之所需。

參. 優先定約

依促參法第 51 之 1 條第 3 項之規定：「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」。故本案優先定約亦以一次為限，延長期限不得逾原投資契約期限 20 年。

承上，優先定約並非原投資契約之延續，屬另一新契約。是以，主辦機關應依促參法施行細則第 76 條之規定，就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定新契約。

且主辦機關並應依促參法第 54 條、施行細則第 91 條、與原投資契約約定，要求民間機構於營運期限屆滿前一定期間內，提出營運

資產移轉計畫及辦理資產總檢查，並辦理資產移轉之點交作業¹⁵。以下將就優先定約之申請期限、應備文件、辦理程序分別予以規劃。

一、申請期限

本案許可年期為 20 年，考量優先定約之程序及應辦理事項，建議如民間機構符合營運績效良好之定義(即營運期間若有 15 次(含)以上被評定為「甲等」及以上、且無「丙等」或不及格之情形)時，得於契約期間屆滿前 1 年(或機關通知日)，向主辦機關申請優先定約。

如逾前開期限而未提出申請時，視為放棄優先定約之機會。

二、應備文件

民間機構於提出優先定約之申請時，應一併檢附自營運期間開始之歷次評定報告及未來營運管理計畫書。

三、辦理程序

促參法施行細則第 76 條規定：「優先定約前，主辦機關應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。」是以，主辦機關在優先定約前仍應就繼續營運進行規劃及財務評估，據以研訂繼續營運之新契約，並通知民間機構議定新契約之內容。

如民間機構拒絕同意新契約之條件、或於契約期間屆滿前 6 個月雙方仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約之機會；主辦機關得公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。若雙方順利達成新契約之合意時，主辦機關仍應於優先定約前辦理資產總檢查，並辦理資產移轉之點交作業，以符合促參法第 66 條及財政部 106 年 02 月 16 日台財促字第 10625503260 號函釋之意旨。

¹⁵ 整理自財政部 106 年 02 月 16 日台財促字第 10625503260 號函釋。

第三節 協調會籌組

促參法第 48 之 1 條規定：「投資契約應明定組成協調會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁」，故應將協調會納入投資契約予以規範，以下即以推動促參司於民國 112 年 2 月 20 日台財促字第 11225504720 號函修正之「促進民間參與公共建設履約爭議協調會作業(下稱協調會指引)」，依序規劃說明之。

壹. 組成時機

協調會指引第 3 點規定，協調會成立時點，除主辦機關及民間機構另有約定外，以不逾投資契約簽訂次日起 90 日為原則。而本案建議參採之，並據此設置常設型之協調委員。

貳. 協調會任務

協調會指引第 4 點規定，協調會之委員為無給職，其任務分別說明如下：

- 一、投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- 二、不可抗力或除外情事認定。
- 三、甲乙雙方(以下簡稱雙方)同意交付協調事項。

參. 協調委員之選任及任期

協調會指引第 5 點規定，協調會應設置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。委員之選任，則由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。如雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。

協調會指引第 6 點規定，協調會委員任期 3 年，任期屆滿則進行改選，並得連任。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出

新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，則應選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

肆. 協調程序

協調會指引第 7 點以下訂有協調程序辦理之建議：

一、召開會議

協調會議由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席；委員並應親自出席會議，不得委由他人代理。

二、利益迴避

協調會應公正、客觀處理爭議事件；如委員與雙方及其使用人¹⁶有利害關係¹⁷時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

當事人於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日曆天內作成決定，如因有應迴避事宜致委員人數不足時，應補足之。雙方推薦及選任委員時、受委託辦理行政及幕僚工作之機構，亦適用迴避之規定。

三、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：

(一) 雙方當事人。

(二) 協調標的。

¹⁶使用人，包括但不限於任何一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

¹⁷利害關係指：1、委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。2、委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

(三) 事實及參考資料。

(四) 建議解決方案。

協調會指引第 9 點規定，申請協調之書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。

申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

四、協調資料之補充

協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

五、變更或追加爭議標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人或協調會同意後變更或追加協調標的(協調會指引第 11 點)：

(一) 基於同一事實所發生者。

(二) 擴張或減縮協調標的者。

(三) 不妨礙協調程序進行及終結者。

六、併案或不予協調

協調會指引第 12 點規定，雙方就同一事件¹⁸同時或先後提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑提出解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。

七、到場陳述意見

協調會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視

¹⁸所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

八、專業資料之提供

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

九、解決方案之決議

協調會應有委員總額三分之二以上出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之，並應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，當事人應於收到前項解決方案 20 日內，以書面表示同意與。

十、協調成立

解決方案之決議除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十一、應保密事宜

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員(如雙方委任專業顧問)對於協調期間所有資料應盡保密義務。除法律另有規定外，得經雙方同意將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

十二、協調會行政工作及費用負擔

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。如有必要費用時，由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

十三、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，

或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調會未能於 2 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方依第 16 點對決議以書面表示不同意或提出異議。

第四節 施工或經營經營不善之處理及關係人介入

壹. 施工或經營不善之處置

一、經營不善之定義

促參法施行細則第 78 條規定，促參法第 52 條第 1 項及第 53 條第 1 項所稱經營不善，指民間機構營運期間，於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或投資契約者。

二、處理方式

如發生上開情形，主辦機關依促參法第 52 條第 1 項之規定，應依投資契約為下列處理，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。

貳. 關係人介入

按促參法第 52 條就融資機構行使介入權之時機及要件設有明文規範，促參法第 52 條第 1 項第 2 款即敘明：「...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」。同條第 3 項：「主辦機關依第 1 項第 3 款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運」。

故本案如有融資機構或保證人者，得經過主辦機關之同意，於民間機構屆期不改善或改善無效時，暫時接管民間機構或繼續辦理興建、營運之工作。惟融資機構或保證人暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關依法得終止投資契約。

上開機制雖可將履約不良情事發生時，主辦機關、民間機構及融資機構等三方之損害暫時降至最低，但並非為契約終止前置程序。

第五節 接管營運規劃

接管營運之法源依據為促參法第 53 條第 2 項，其明訂如依同條第 1 項中止、停止營運之一部、全部、或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以接管營運。

而民間機構如未能依促參法第 52 條第 1 項第 1 款、及促參法施行細則第 81 條規定，於規定之期限內改善缺失時，融資機構、保證人得申報主辦機關同意自行或擇定其他機構暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運之期限。暫時接管或繼續辦理時，應為改善之期限，但持續相當期間仍未改善者，得終止投資契約。

然本案之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損重大公共利益或造成緊急危難之虞，並經中央目的事業主管機關令停止營運之一部或全部時，主辦機關得依促參法第 53 條第 2 項及接管營運辦法規定辦理強制接管營運。

本案隸屬促參法第 3 條第 1 項第 13 款農業及資源循環再利用設施，故其強制接管營運辦法得參照「民間參與農業設施公共建設接管營運辦法(下稱農業設施接管辦法)」，以下就其規定分別說明之：

壹. 接管機關

依農業設施接管辦法第 2 條規定，主辦機關為執行強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬行政機關(構)，或委託其他機關(構)、公法人、團體為接管人。除前項自任為接管人外，主辦機關與接管人之權利義務，得由雙方另訂契約約定之。

貳. 接管處分之通知及公告程序

農業設施接管辦法第 3 條言明，主辦機關於民間依促參法規定參與農業設施，有本法第 53 條規定情事，而有強制接管之必要時，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構、融資機構、保證人及政府有關機關並公告之：

- 一、民間機構之名稱及其地址。
- 二、強制接管之標的設施、事由及依據。
- 三、強制接管營運之項目及範圍。
- 四、接管人名稱及地址。
- 五、接管人之權限。
- 六、接管營運之期間及起始日。
- 七、如不服處分，得於收受通知之次日起三十日內依法提起訴願。
- 八、其他主辦機關認為必要之事項。

參. 接管人及民間機構之權利與義務

- 一、標的設施之經營管理及人員聘用

自農業設施接管辦法第 3 條第 1 項所定接管營運日起，標的設施之經營權及管理權，均由接管人代為行使，但不得逾必要之範圍。接管人得僱用民間機構原為該營運所僱用之人員辦理營運。

而民間機構於受主辦機關之接管處分後，對接管人執行職務所為之處置，應予配合。且其董事、監察人、經理人及其他受僱人員，對於接管人所為之有關詢問，有據實答復之義務。

二、營運收支管理

自農業設施接管辦法第 6 條：因中止或停止營運而為強制接管營運時，接管人執行接管營運所生之費用，在營運收入內支應。但有不足時，得由主辦機關予以補助。

主辦機關中止或停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管部分與未受強制接管部分之資產與營運之配合，以及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之；協議不成者，由主辦機關調處之；調處不成者，由主管機關裁決之。但主辦機關自任為接管人時，由主管機關裁決之。

若接管人為繼續維持營運設施而增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備所支出之費用，除經主辦機關核准由民間機構負擔者外，其費用分攤及給付方式，依雙方接管契約或其他契約之約定(農業設施接管辦法第 7 條)。

三、民間機構之處分限制、危險負擔及債務

民間機構於收受強制接管營運通知後接管前，對標的設施之資產，不得處分。其危險負擔不因接管而移轉於接管人。如因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律另有規定外，亦應由民間機構負責處理。

除上開外，民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統等財

物資料，以及人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，並報主辦機關備查。

四、重要會議之參與

(一)接管人應定期向主辦機關陳報受強制接管標的設施及營運之狀況。

(二)接管人發現民間機構有下列情形之一且情節重大者，應即報請主辦機關採取適當措施或依本法第 52 條規定終止投資契約：

- 1、違反法令或章程之情事。
- 2、違反投資契約或其他相關合約。
- 3、對接管人或主辦機關所提之意見或所為之處置未配合辦理。
- 4、其他有損民間機構本身或公共利益之行為。

(三)民間機構就有關標的設施被接管營運事項召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於 7 日前以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。

肆. 強制接管營運之終止

接續前文，依農業設施接管辦法第 11 條規定，主辦機關於有下列情形之一者，得終止強制接管營運：

- 一、強制接管營運事由已消滅。
- 二、有事實足認無法達成接管之目的。
- 三、經主辦機關認定已無接管營運之必要。

依上開規定終止接管營運時，主辦機關於終止強制接管營運時，

應以書面載明下列事項，通知民間機構、融資機構、保證人、接管人及政府有關機關，並公告之：

- 一、終止強制接管之事由。
- 二、終止強制接管營運之項目及範圍。
- 三、終止強制接管之日期。
- 四、其他由主辦機關認為必要之事項。

並就接管營運之財產進行結算，並製作結案報告書移交民間機構及主辦機關，如有賸餘財產，應移交民間機構。

第十二章 移轉

民間機構於契約期滿後，應依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款及第 54 條之規定，除經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，得於許可年期屆滿時優先定約，委任其繼續營運外；其餘皆應於年限屆滿後，將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償移轉予主辦機關。

而營運資產移轉及返還之移轉時間點，可分為營運期限屆滿時移轉及營運期限屆滿前之移轉。茲將相關議題分述如後。

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

本案應檢視納入計畫範圍擬交付民間機構營運使用之營運資產項目，並擬訂應返還與毋須返還之分類原則，以利後續研擬招商文件時編製資產清冊。故下述針對契約簽訂後之點交規劃施以說明：

壹. 點交期程規劃

依前述時程之規劃，本案點交程序應於投資契約簽訂之日起(或雙方合意日)60 日曆天內完成。故主辦機關應將本案委託營運範圍之土地、建築物及設備，於契約簽訂完成後，以營運標的物點交形式進行移轉。

另，主辦機關與民間機構完成點交作業後，應在點交期限內，共同完成運轉功能測試及資產點交移轉前置作業(如建置營運資產清冊，內容應包括土地、建物及其他營運資產)，以確保營運資產完整及實際點交移轉順行。

貳. 點交資產標的

本案委外基地彰化縣農產冷鏈物流中心位在彰化縣溪州鄉忠孝段 383 地號，基地面積合計 24,025 平方公尺。而預計點交資產範圍，即為委託營運範圍之建物及設備(實際範圍仍以點交情形為主)。

參. 點交方式

主辦機關應於點交前書面通知民間機構，由雙方指派代表辦理現場會勘，主辦機關並應出具相關土地及建物謄本、地籍圖、建物及設備清冊、相關設備圖說、使用執照及消防檢查、相關設備保固及保養文件或記錄，並按點交當時建物及設備之現況點交予民間機構，且交付相關設施之操作手冊副本，經民間機構確認內容無誤後簽收。資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於資產清冊註明，但不得影響點交程序。

肆. 無法點交資產之處理

本案若自契約簽訂日起 2 年內，仍未能完成委託營運管理標的物點交者，建議應賦予民間機構契約終止權，或按主辦機關違約規定辦理，避免因有關工程或點交程序之遲延造成本案執行困難、又無退場機制之窘境。

第二節 營運期限屆滿之移轉計畫

為確保主辦機關承接後使用相關設備之合法性，民間機構為營運所使用之電腦程式、軟體資料及系統，應於營運期限屆滿時依專利法、著作權法或其他相關法令之規定移轉或授權予主辦機關使用。而其資產之移轉應包括其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件等。其他說明如下：

壹. 移轉及返還營運資產標的

促參法第 54 條規定，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，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。故民間機構在委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，應全數盤點彰化縣農產冷鏈物流中心營運資產及其附屬設備(含各項軟硬體)，以無償移轉予主辦機關或其指定之第三人。

營運資產中除民間機構因經營本案另行購置，且依法主辦機關未取得所有權之部分外，其餘營運資產應由主辦機關依公有財產相關法

令規定認列其資產分類，區分為「必須返還」及「非必須返還」二類。需移轉及返還營運資產說明如下：

一、「必須返還」之營運資產

「必須返還」之營運資產係指契約期間屆滿或終止時，民間機構應返還主辦機關之財產及物品。而民間機構應履行下列規定：

- (一) 本案營運資產清冊項目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、依民法規定添附於委託營運範圍之裝潢或設備、民間機構為完成本案最少期初投資金額與投資項目所應增設之資產設備以及經民間機構同意將所購置之資產設備列為必須返還資產者，並應於資產清冊中特別標示。
- (二) 重置或購置財物替代品時，應於購入後無償移轉其所有權予主辦機關，並通知主辦機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將主辦機關財物分類編號標示於替代品明顯處，而民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
- (三) 本項財物達使用年限且已不堪使用，應依主辦機關之規定辦理報廢。除依契約所列之設施設備項目編列預算予以更新外，民間機構應於主辦機關要求之期限內添購相同或不低於報廢品原有功能及品質之新品替代。
- (四) 契約期間屆滿或終止時，財物未達使用年限或未經報廢，民間機構應將管理之財物，依現狀返還主辦機關，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換新品。

民間機構於本契約期間內自行購置與本案相關之財物，若本案財產清冊已附合為建築物之重要成分者，其所有權屬於主辦機關，民間機構不得異議，並不得要求主辦機關補償或折價。而因本案委託營運範圍而獲政府補助，民間機構應於取得後立即無償移轉所有權予主辦機關，並列入營運資產清冊送被主辦機關備查。

二、「非必須返還」之營運資產

「非必須返還」之營運資產，指於本契約期間屆滿或終止時，民間機構無須返還予主辦機關之財產及物品。主辦機關如因下列各款事由受有保險理賠時，民間機構得於履行本條應負之義務後，檢具支出證明，於主辦機關受領之保險理賠金額內，請求主辦機關核實給付民間機構購買替代品之費用。民間機構對「非必須返還」之營運資產，應履行下列規定：

- (一) 財物若達使用年限時且已不堪使用，應依主辦機關規定報廢。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
- (二) 若財物尚未達使用年限，而契約期間屆滿或終止時，民間機構應將本項財物依現狀返還主辦機關，民間機構並應確保本項財物於返還及移轉予主辦機關時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。
- (三) 民間機構如使用不當或有其他不可歸責於主辦機關事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用，民間機構應自行購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。

除契約另有約定外，民間機構購置替代品時，無償移轉其所有權予主辦機關，並通知主辦機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將主辦機關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。

貳. 移轉及返還程序

依促參法施行細則第 91 條規定，期限屆滿之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。

一、財產目錄

財產目錄依國有公用財產及物品管理手冊製作財產目錄，隨時將其財產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、數量、取得時間、取得成本、殘值、他項權利設定情形、使用現況及維修、報告等狀況。

二、移轉及返還程序

- (一)民間機構應於許可年期屆滿前提出財產目錄予主辦機關，主辦機關應派員實際清點及辦理資產總檢查，以確認資產移轉之內容。若主辦機關如有必要辦理資產總檢查之際，得委託相關專業人員協助，其檢查方式、程序、標準等事項應於契約由主辦機關研訂之，並得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應配合辦理。
- (二)民間機構應無條件移轉及返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。
- (三)主辦機關與民間機構為完成移轉及返還標的之程序所發生之費用(如憑證、酬金及稅捐相關費用)，皆由民間機構負擔。
- (四)除契約另有約定外，雙方在完成營運資產移轉及返還程序前，均應繼續履行契約所應盡之義務。
- (五)民間機構必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為歸還及移轉之參考。

三、移轉及返還條件

民間機構應無條件移轉／返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。除上述之外，本案在移轉程序完成前，

營運有關稅捐及規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等費用仍由民間機構負擔。

第三節 營運期限屆滿前之移轉計畫

壹. 移轉標的

本案移轉標的係指委託營運範圍內，民間機構因營運本案之必要而取得現存營運資產。

貳. 移轉程序

民間機構須於契約提前終止時起 60 日曆天內將截至終止時之須移轉資產目錄提送主辦機關，雙方應自主辦機關收受目錄時起 2 個月內就移轉程序及期限達成協議。

需鑑價之資產於資產移轉前，應由民間機構委託並經主辦機關同意之獨立、公正之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告，鑑價費用由可歸責之一方支付(如因不可歸責任一方事由終止時，由雙方平均負擔)，但由民間機構先行墊付，於計算有償移轉金額時一併納入考量。民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

參. 有償移轉金額之給付

有償移轉資產價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。

主辦機關應於完成移轉程序後，一次或分期(加計利息)以現金或國庫支票或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行所簽發之銀行本行支票支付予民間機構或民間機構指定融資機構或受益人。

第四節 資產清冊建立及管理

依據 OT 案投資契約參考條款第 15.3 條敘明：「乙方須於本契約終止之日起○○個月內，將截至終止時之資產清冊提送甲方。除另有約定外，甲方應於收到乙方資產清冊日起○○個月內，與乙方就歸還及移轉程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理」。

爰此，本案民間機構需根據主辦機關需求編製資產清冊與期程建表以及提送移轉時程，資產清冊內應有關移轉交辦之內容事項。然而行政院頒「財物標準分類」逐項詳細登載。

故民間機構應自開始營運之日起，製作營運期限屆滿後須移轉之營運資產目錄，並應註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，於前一年度須移轉之最新營運資產目錄送交主辦機關備查。主辦機關得就點交予民間機構代為管理之財產、物品及應返還之資產實施每年至少一次之盤點。定期盤點資產主辦機關就點交予民間機構之各項營運資產(含物品)實施定期盤點之頻率及方式。

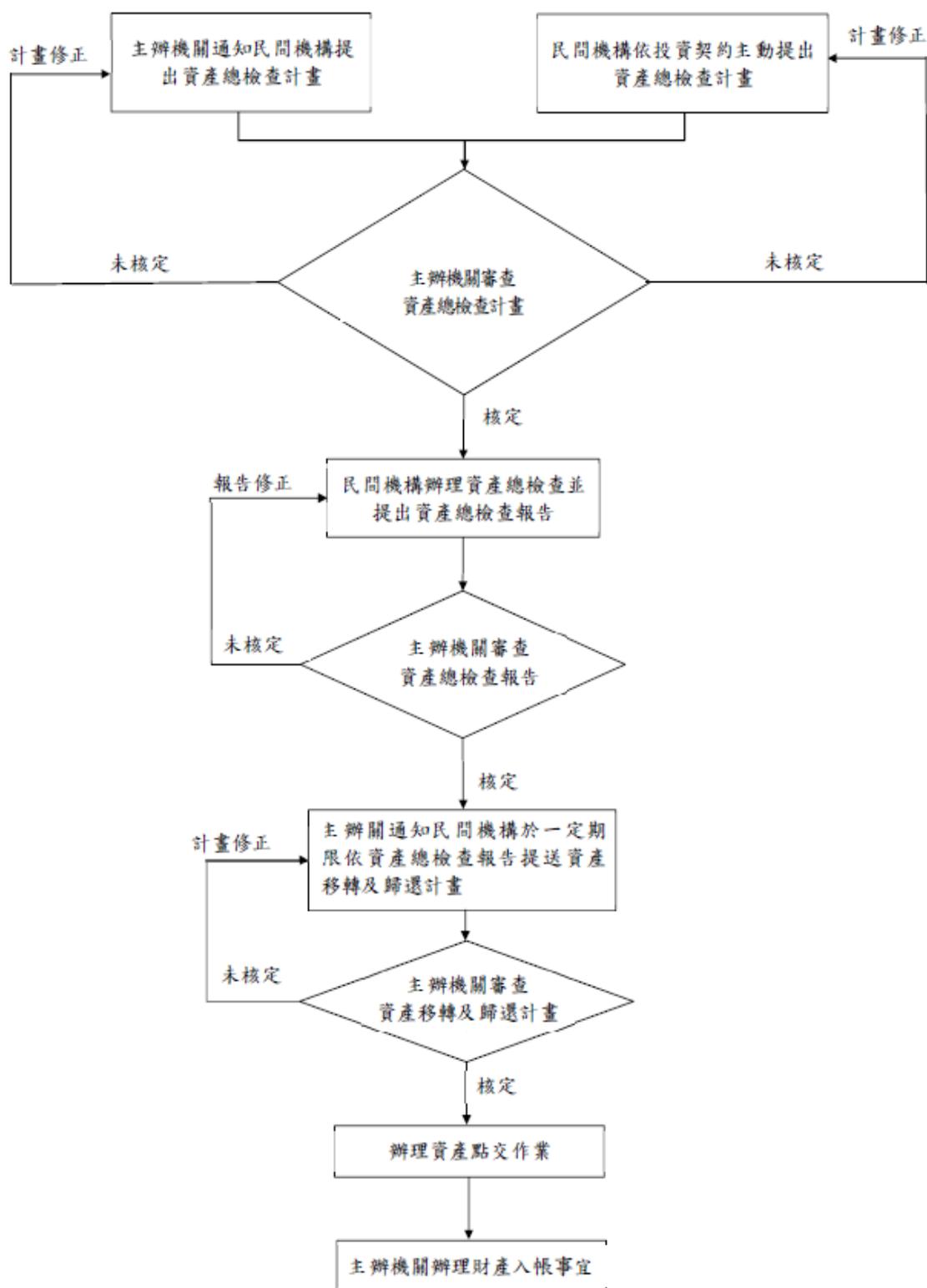
營運資產之報廢已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知主辦機關確認是否辦理報廢。經主辦機關書面同意報廢後，由主辦機關依法令規定程序辦理，未經核定前，民間機構仍應負保管責任。報廢後，該財產及物品之殘值優先變賣或贈與民間機構，民間機構得自行處理。

但如依原點交之財產及物品清冊屬「必須返還」部分，民間機構應於主辦機關要求之期限內購置相同或不低於報廢品原有功能之新品替代，其所有權屬主辦機關。

第五節 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 91 條規定，民間機構需依促參法第 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。而參酌 111 年 10 月 28 日財政部台財促字第 11125533370 號函頒佈之促進民間

參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引，其資產總檢查及移轉、歸還作業流程如下圖。



資料來源：財政部推動促參司。

圖 12- 1 資產總檢查及移轉、歸還作業流程

主辦機關得於投資契約屆滿前 1 年起通知民間機構提出資產總檢查計畫，而其計畫之內容至少包含：(一)檢查範圍。(二)檢查機構¹⁹。(三)費用負擔。(四)檢查方式。(五)檢查程序。(六)檢查標準。(七)其他事項。而前開檢查範圍，則指為執行促參案件興建、營運所需之資產，如主辦機關交付且屬依投資契約必須歸還之資產、民間機構購置，且記載於營運資產清冊之資產、其他依投資契約應移轉之資產等。

如資產總檢查計畫經主辦機關核定，另須依下列程序辦理相關程序：

壹. 資產總檢查報告

主辦機關核定之資產總檢查計畫，應以書面通知民間機構依核定之內容辦理檢查作業，並於檢查作業完成後提送資產總檢查報告。報告至少包含：(一)完成檢查之資產清冊。(二)完成檢查之資產現況。(三)資產現況與清冊登載不符、資產損壞或功能未符投資契約約定之情形及其後續處理方案。

貳. 資產移轉及歸還計畫

主辦機關經審查後核定之資產總檢查報告，應以書面通知民間機構依核定結果提送資產移轉及歸還計畫。計畫至少包含：(一)資產移轉及歸還清冊。(二)資產使用現況、設定負擔情形及其存放位置。(三)移轉程序、方法、期程、執行人員。(四)投資契約約定有償移轉者，其移轉條件、計價、給付期程。(五)資產移轉時相關稅負及費用負擔。(六)執行點交時之注意事項。(七)其他。

主辦機關經審查後核定之資產移轉及歸還計畫，應以書面通知民間機構依核定之計畫辦理點交作業。然如民間機構經主辦機關評定為營運績效良好，亦得於辦理資產總檢查後(得視作業所需時間提前或延後)，由主辦機關就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以利雙方議定契約。

¹⁹ 如屬重大公共建設案件或主辦機關認有必要時，得要求民間機構委託獨立、公正第三人擔任，並於資產總檢查計畫敘明。

第十三章 後續作業事項及期程

後續作業事項應依據可行性評估及先期規劃書之內容，及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、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引等相關規定辦理。程序說明如後。

而本案未來公告招商時，除應評選符合本案公共建設特性，或自營能力較強之廠商為最優申請人外，亦可將民間機構之經營規劃能力納入考量。而為避免未來履約爭議與利於本案營運稽核及督促民間機構，將於招商文件及契約中明訂重大違約、缺失及經營不善等之具體事項，並明訂本案營運規格、必要內容與各項履約要點，以妥善擬定後續招商文件及契約內容。

承上，未來作業除參照本案勞務採購契約之履約期限，亦建議「公告招商」等階段時程應與下述參考期程相符，惟實際情形仍依案件規模及個案工作項目個別檢討，參考期程詳表 13-1，分工要點則參閱表 13-2。本案期初投資金額約新臺幣 3,500 萬元、適用一億元以下之案件規模，公告招商 45 至 75 天，甄審及評決 15 至 30 天，議簽約部份則應按促參法施行細則規定辦理之。

表 13-1 政府規劃促參案件基本辦理參考期程

階段 \ 類型	案件規模			
	小 (1 億元以下)	中 (1-10 億元)	大 (10-100 億元)	特大 (100 億元以上)
啟案作業及預評估	15-30 天	30-45 天	45-90 天	依個案工作項目檢討所需時程
可行性評估	45-60 天	105-120 天	165-180 天	
公聽會	15-30 天	30-45 天	45-90 天	
先期規劃	30-45 天	45-60 天	75-90 天	
招商準備作業	60-75 天	60-75 天	90-105 天	
公告招商	45-75 天	75-105 天	105-150 天	
甄審及評決	15-30 天	30-45 天	45-90 天	
議約及簽約	依「促參法施行細則」第 67 條規定辦理			

資料來源：促參司「主辦機關委託顧問機構辦理民間參與公共建設計畫作業手冊」(94/12)。

表 13-2 後續作業分工要點

階段	工作小組	甄審會	主辦機關	顧問單位
審查招商文件階段		訂定或審定申請案件甄審項目、甄審標準及評定方式。	1、召開招商文件審查會。 2、召開甄審會確認甄審項目、甄審標準及評定方式。招商文件修正後送各單位會簽及送首長簽核。	1、依招商文件審查會委員意見修正並提送修正版。 2、依甄審會決議修正甄審項目、甄審標準及評定方式提送定稿版。
公告上網階段			依法令程序公告可行性評估、先期規劃摘要，並將招商文件上傳至財政部推動促參公司公告上網招商。	1、彙整並協助招商文件、可行性評估、先期規劃摘要等有關資料上傳或公告。 2、依機關需求辦理招商說明會或座談會乙場。
資格審查階段	1、於召開申請人資格審查作業時，依申請須知規定逐一核對申請人資格是否符合。 2、依各申請人之投資計畫書製作評審項目對照表並提供相關意見供甄審會參考。		1、召開資格審查會議，並以錄影或錄音形式存查。 2、審查結果公告，並依招商文件辦理補正補件做業。 3、彙整工作小組及顧問單位意見，與投資計畫書一同以密件方式送予甄審委員。	1、協助審查申請人資格。 2、協助審查投資計畫書並提供相關意見。
綜合評審階段	彙整各甄審會委員評分之分數，遴選最優申請人。	1、辦理申請案件之綜合評審，並依評審項目標準評分。 2、協助機關解釋與甄審項目、甄審標準、甄審過程或評定結果有關事項。	1、召開綜合評審會議，並以錄影或錄音形式存查。 2、最優申請人遴選結果送首長核准，並於指定期限公告之。	協助綜合評審審查行政作業程序，並提供相關意見。
議約作業階段	與最優申請人進行逐條議約。		1、進行議約作業。 2、召開議約前工作會議。 3、召開議約會議。 4、修訂契約完成，送各單位會簽並送首長核備。	1、協助機關完成議約作業。 2、協助議約完成之結論納入，並製作成契約。
簽約作業階段			1、與最優申請人進行簽約作業。 2、完成簽約程序。	協助簽約作業。

資料來源：本團隊彙整。

第十四章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見處理說明

本案依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6 條之 1 第 2 項及促參法施行細則第 29、31 條之相關規定，於民國 113 年 1 月 3 日下午 2 時完成公聽會之辦理。而其相關意見及回覆彙整如第一章，以下僅就意見處理方式說明之：

壹. 納入市場可行性評估並提出營運原則

公聽會意見已於可行性評估階段納入討論，而本階段將配合市場定位及政策執行方向，初步提出下列營運原則，惟後續仍應實際政策執行辦法調整之：

- 一、農產貨源及產地要求：使用貨源以彰化縣農產品為優先。
- 二、冷鏈物流中心不斷鏈宗旨：明訂採收預冷服務及預冷設備提供等需求，以提供有關團體必要協助，強化彰化縣農業發展。
- 三、政府政策執行與協助：
 - (一) 要求民間機構配合彰化縣政府施行滾動式倉貯計畫。
 - (二) 要求民間機構提供預冷或冷藏設備供在地農民或農民團體使用、租借，以減少農產品之耗損。
 - (三) 營運期間應策劃並維持相關動靜態活動或環境教育課程。
 - (四) 鼓勵優先聘僱彰化縣在地居民，或建立農業生產者與物流業者合作平臺，協助提升冷藏車配送頻率及運送效能。

貳. 明定招商文件資格條件

因本案涉及農業部補助政策及地區農業發展，日後營運單位須配合執行相關政策，故本案未來建議將有關資格及條件明定於招商文件，以符合民意及權益關係人之需求。

第二節 促參法規定之其他事項

主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。又按促參法施行細則第 30 條第 4 項規定，本案先期規劃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，且期間不應少於 10 日。