

彰化縣政府
108年促進民間參與公共建設研習

促參法及相關法令介紹

財政部 推動促參司
張聰穎 簡任秘書

108年7月



民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

◆ 民間參與公共建設 效益

1 加速公共建設提供 ... 政府採購法招標

2 提升公共建設服務品質

3 促進土地有效利用

4 增進政府財政效能

5 帶動經濟成長

6 提供民間資金多元投資管道

$$\text{GNP(國民生產毛額)} = C (\text{民間消費支出}) + I (\text{國內投資毛額}) \\ + G (\text{政府消費支出}) + X (\text{出口}) - M (\text{進口})$$

◆ 促進民間參與公共建設 認知

- ✓ 政府與民間是**夥伴關係**—共榮共生
- ✓ **合理利潤**—虧錢生意沒人做
- ✓ **經營主體為民間**—民間帶錢投資

政府採購係
監督為主合作為輔

政府

政策
條件
監督



合作

民間

財力
能力
活力
效率

適法範圍內提供協助，勿任其自生自滅



台灣高鐵?

墾丁夏都酒店
BOT案

台北
大巨蛋?

山也BOT 海也BOT

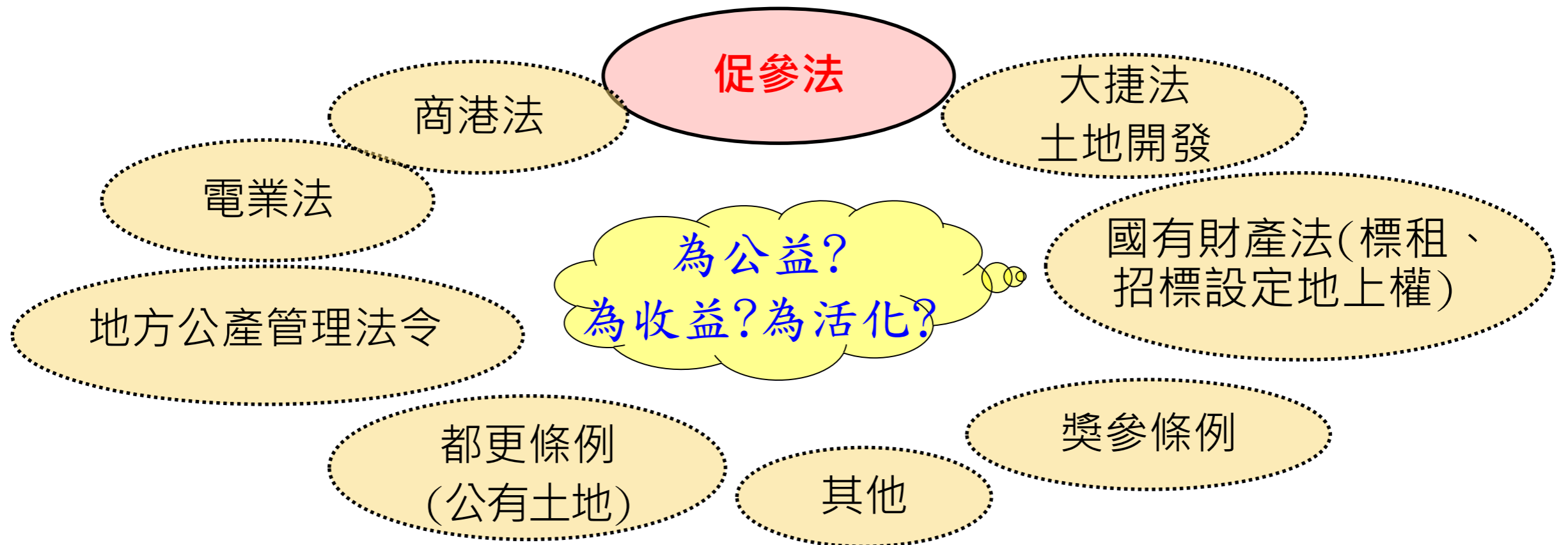
外界所稱BOT = 促參法 ?

新店美河市
開發案?

台北
101案?

財訓所及周邊土地開發案
依權益比例分配辦公室所有權?

◆ 民間參與公共建設 法源多元化



- ✓ 我國民間參與公共建設法源依據多元，各有其立法目的，機關應先**確定公共政策目的**，擇定適當法律辦理。
- ✓ 政府與民間簽訂投資**契約**合作實現國家基礎建設（**公私協力夥伴關係**模式-PPP，Public-Private Partnerships），**已為全球趨勢**。各國作法有相當差異，並無統一標準規範。

促參法BOT案 vs. 招標設定地上權案 差異

	促參BOT案	招標設定地上權案
目的	公共建設目的，為提供公眾使用，促進公共利益，提升公共服務水準。	通常無特定公共建設目的，主要係活化利用公有非公用土地。
核心價值	提升公共服務水準，加速經濟發展，非以收取權利金或增加政府財政收入為目標。	通常以追求最大收益為目標，民間得於符合個案基地所在都市計畫土地分區管制規定下，追求最大利潤。
商標(競原)則	公告招商，不以權利金為甄審唯一考量，由甄審委員會依甄審項目、甄審標準、計畫書所提內容、促進公共利益(含權利金)等綜合評審。	通常採公開競標，以權利金最高為決標條件。
案例	如雙和醫院、安南醫院等BOT案	如臺北101設定地上權案

◆民間參與公共建設之法規 適用原則

- 一. 符合促參法第3條所稱公共建設，並依同法第8條規定之民間參與方式辦理者，適用促參法。
- 二. 各機關經管之**公有財產**委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運，須由機關支付對價或由接受服務之第3人支付對價予廠商者，**除下列各款情形外，適用採購法**：
 1. 依法令辦理出租、放租或放領者。
 2. 適用促參法者。
 3. **依其他法律**開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊**等建設**者。
- 三. 機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第二點之2及之3情形者，其**甄選投資廠商之程序**，依**採購法第99條**之規定，適用採購法。(93.6.13釋)@

法律適用如何取捨？例如社會住宅、停車場、市場委託經營、游泳池。

◆ 促參法與政府採購法 比較

促參法

- 旨在促進民間參與公共建設，相關作業規定相對**彈性**
 - ✓ 對申請人或民間機構無刑罰及停權規定
- 屬投資契約
 - ✓ 民間自行籌資興建、營運，向不特定第三人收費，自負**盈虧風險**
- 除依法給付建設經費、補貼民間機構貸款利息或按營運績效給予補貼外，**通常無涉預算支出**須先經民意機關審議情事。
- 相關用辭為招商、申請、審查、議約、核定，**無監辦、訂定底價作業機制**。

驗收?

政府採購法

- 旨在建構政府採購制度，防弊機制及相關作業規定鉅細靡遺
 - ✓ 對廠商有**刑罰及停權規定**
- 屬採購契約
 - ✓ 廠商依契約完成一定工作，機關於驗收合格後**給付對價**
- 多須支付廠商對價，**涉及公務預算支出**，預算須先經民意機關審議。
- 相關用辭為招標、投標、開標、審標、減(議)價、決標，**有監辦、訂定底價作業機制**。

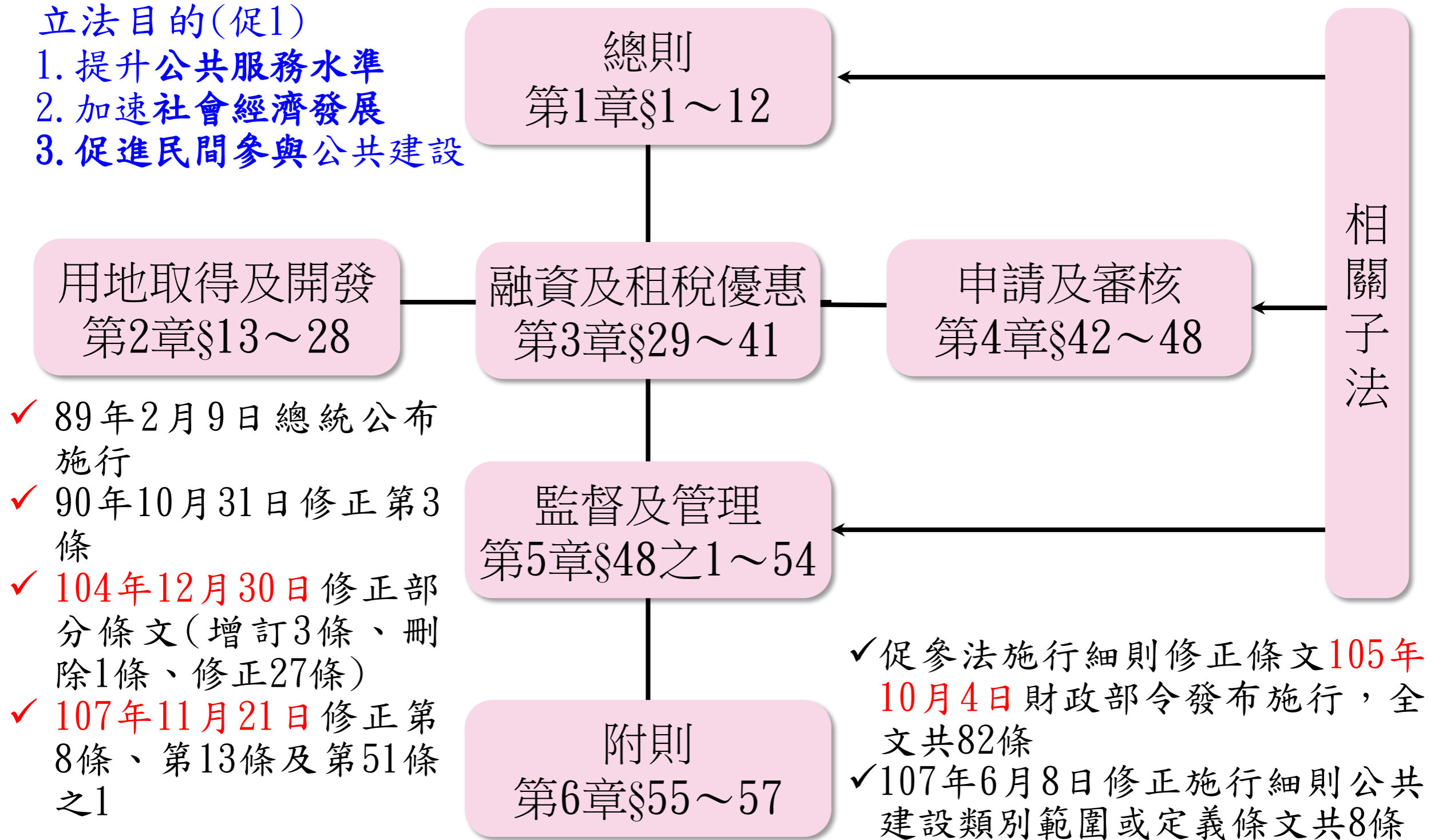


民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

促進民間參與公共建設法 架構(6章、59條)

立法目的(促1)

1. 提升公共服務水準
2. 加速社會經濟發展
3. 促進民間參與公共建設

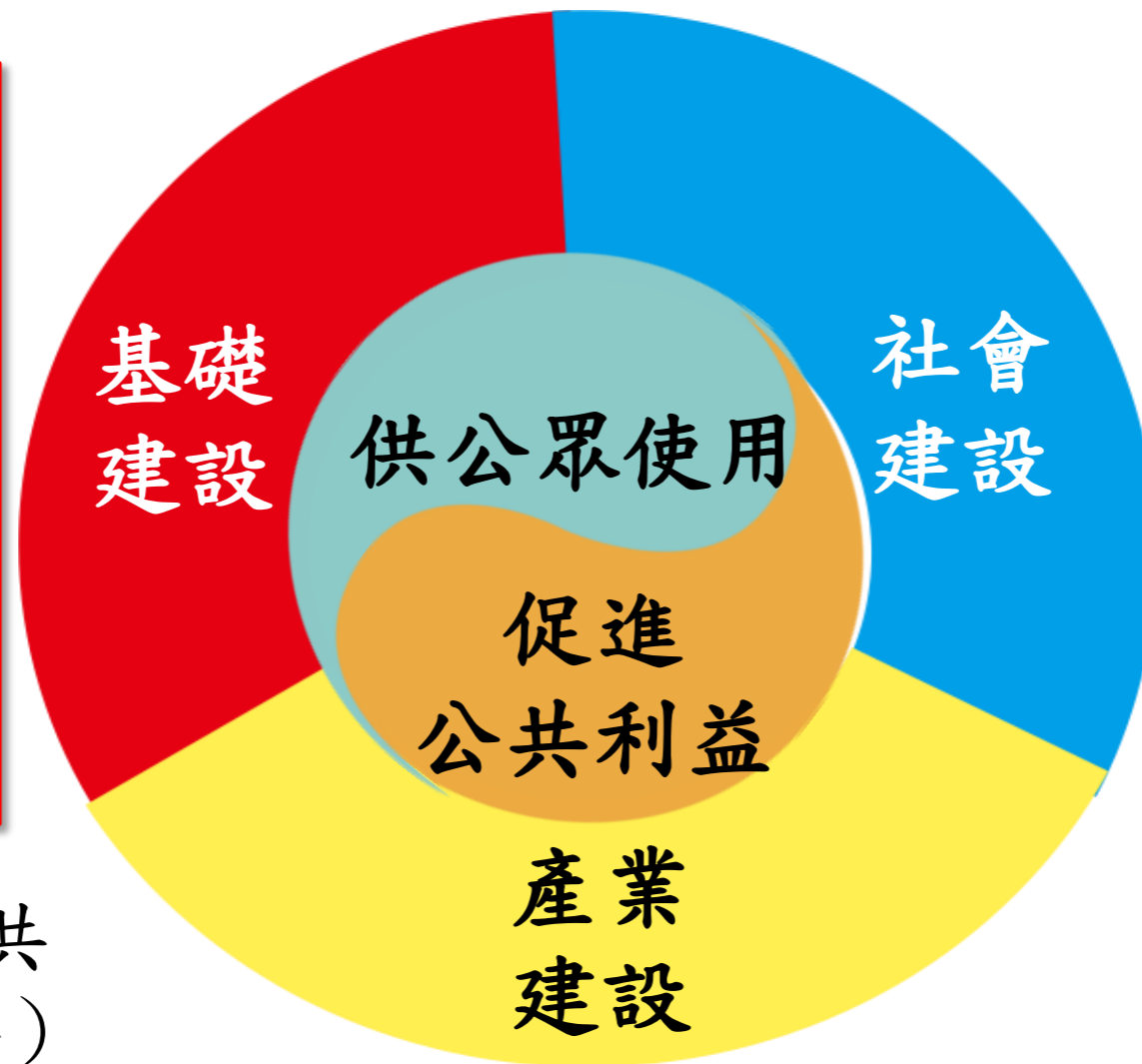


• 政府規劃公告案件，得參考「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」

公共建設 定義及認定(促3)

公共建設指下列供公眾使用且促進公共利益之建設

1. 交通建設
2. 共同管道
3. 環境污染防治設施
4. 污水下水道
5. 自來水設施
6. 水利設施
7. 電業設施
8. 公用氣體燃料設施



9. 衛生醫療設施
10. 社會福利設施
11. 勞工福利設施
12. 文教設施
13. 觀光遊憩設施
14. 運動設施
15. 公園綠地設施
21. 政府廳舍設施

(細2至22)：各項公共建設，個案由(中央)目的事業主管機關、直轄市、縣(市)政府依法認定之。

16. 工業設施
17. 商業設施
18. 科技設施
19. 新市鎮開發
20. 農業設施

(細23)：各項公共建設，其認定有疑義，由主管機關會商中央目的事業主管機關認定之。

公共建設認定之注意(促3)

- ✓ 按公共建設目的，依促參法施行細則規定檢視適用類別：
 - 交通建設之停車場，指符合一定條件(開發土地面積或總樓地板面積、不含土地成本之投資總額)之「路外公共停車場」。但平面式或立體式停車場，主辦機關得視個案需要，於同一公共建設計畫內以各停車場面積總和計算之。(細2)
 - 政府廳舍設施，指提供民眾服務或統籌規劃該服務措施之政府機關辦公處所及其設施、辦理前款業務人員必要之職務宿舍及其設施(細22)。
- ✓ 注意中央法令主管機關，有無限制民間參與範圍：
 - 衛生醫療設施(細8)，注意衛生福利部頒布之醫療機構業務外包作業指引(衛生署99.2.23衛署醫字第0990202981號公告)：醫療機構委外經營、管理或執行部分業務，應以診斷、治療、核心護理以外之非醫療核心業務為原則。
... 停車場、商場

公共建設認定之注意(促3)

- ✓ 注意是否須先經**中央目的事業主管機關**認定：
 - **社會福利設施**，除殯葬(**不含**公墓及骨灰骸存放)設施、依法核准興辦社會住宅及**核准籌設長期照顧服務機構及其設施**外，其他須經中央目的事業主管機關認定(細9)。
 - **商業設施**，大型物流、國際展覽、國際會議中心、**離島地區**大型購物中心，均須符合一定條件且經中央目的事業主管機關認定(細18)。
- ✓ 同(相近)性質設施，亦可能為不同公共建設，依所在區位及公共建設目的檢視適用類別：
 - **游泳池**，公立學校游泳池依使用目的，可能為文教設施(細11)或運動設施(細15)；運動中心游泳池為運動設施。
 - **遊艇碼頭**，依所在區位，可能為觀光遊憩設施(細12)或農業設施—漁港區域內之設施(細21)。
 - **纜車**，依設置目的，可能為交通建設(細2)或觀光遊憩設施。

公共建設認定之注意(促3)

✓ **住宿設施**，依所在區位及設施目的，決定公共建設類別，並注意旅館業登記規定：

- **位於**國家公園、風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或其他經目的事業主管機關**依法劃設**具觀光遊憩(樂)性質之區域內之住宿設施，為觀光遊憩設施(細12)。
- **附設於**勞工育樂機構或文教機構之住宿設施，可能分屬於勞工福利設施(細10)或文教設施(細11)。
- **位於**漁港區域內之住宿設施，為農業設施(細21)。

***發展觀光條例§24修正(104.2.4)後之影響** 例如國軍英雄館、警光會館、招待所

- **刪除原條文§24第3項**(非以營利為目的且供特定對象住宿之場所，由各該目的事業主管機關就其安全、經營等事項訂定辦法管理之)；**增訂§70之2**，10年內需向地方主管機關申請旅館業登記。
- 財政部104.9.9台財促字第10400661990號函：
 - 發展觀光條例§70之2有10年過渡期間適用者，指104年1月22日前已存在並營運之住宿場所，不適用籌備中未開始營運者。
 - **個案主辦或執行機關**，逕洽基地所在地都市計畫主管機關研商調整土地使用管制可行性，以符申辦旅館業登記相關規定。

醫院醫護人員長期住宿宿舍(不含住宿服務)? 提供病患家屬短期住宿?

□ 「市區道路路燈建設」可否依促參法辦理？

- 促參法第3條第1項第1款所稱**交通建設**，指指鐵路、公路、**市區快速道路**、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋樑及隧道(細2)。
- 符合市區道路條例所稱「市區道路」，**尚非即屬上開條款**所稱之交通建設；**應符合**市區道路條例之子法「市區道路及附屬工程設計標準」所稱「**快速道路**」，**方屬**促參法之交通建設。
 - ◎ 新北市區道路路燈，由廠商自籌資金全數汰換為節能燈具暨維護，由機關逐年編列預算依約按節能效益支應服務費用？
 - ◎ 交叉路口地下道機房地面之外部既設結構(光之塔)招商設置LED廣告牆？

重大公共建設 定義及認定(促3)

- ✓ 重大公共建設：指性質重要且在一定規模以上之建設；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。
- ✓ 中央目的事業主管機關擬定重大公共建設範圍，應依主管機關訂定之「重大公共建設範圍訂定及認定原則」辦理。
- ✓ 個案是否屬重大公共建設，由主辦機關依重大公共建設範圍認定之。
- ✓ 目前有明定重大公共建設範圍之公共建設類別：
 - 交通建設、共同管道、環境污染防治設施、污水下水道
 - 自來水設施、水利設施
 - 衛生醫療設施、社會福利設施
 - 勞工福利設施、文教設施
 - 觀光遊憩設施
 - 電業設施、公用氣體燃料設施
 - 運動設施
 - 工業設施、商業設施
 - 農業設施
 - 政府廳舍設施
 - 社會住宅設施

重大公共建設一定規模
之考量因子：

因公共建設特性，不一而同，
例如開發面積、樓地板面積、
投資總額、建築基地面積、
汙水處理量、停車位等

民間參與公共建設之方式(促8)

以營運「Operate」為要件

建構在財務評估上

BOT

- 民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(Build-Operate-Transfer)(1)

BTO

- 民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權；或一次/分期給付建設經費(有償)以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府(Build-Transfer-Operate)(2, 3)
與補貼有別

ROT

- 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(Rehabilitate-Operate-Transfer)(4)

增改修建行為屬興建階段?

OT

- 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(Operate-Transfer)(5)

國民運動中心

併用?

BOO

- 配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運(Build-Own-Operate)(6)

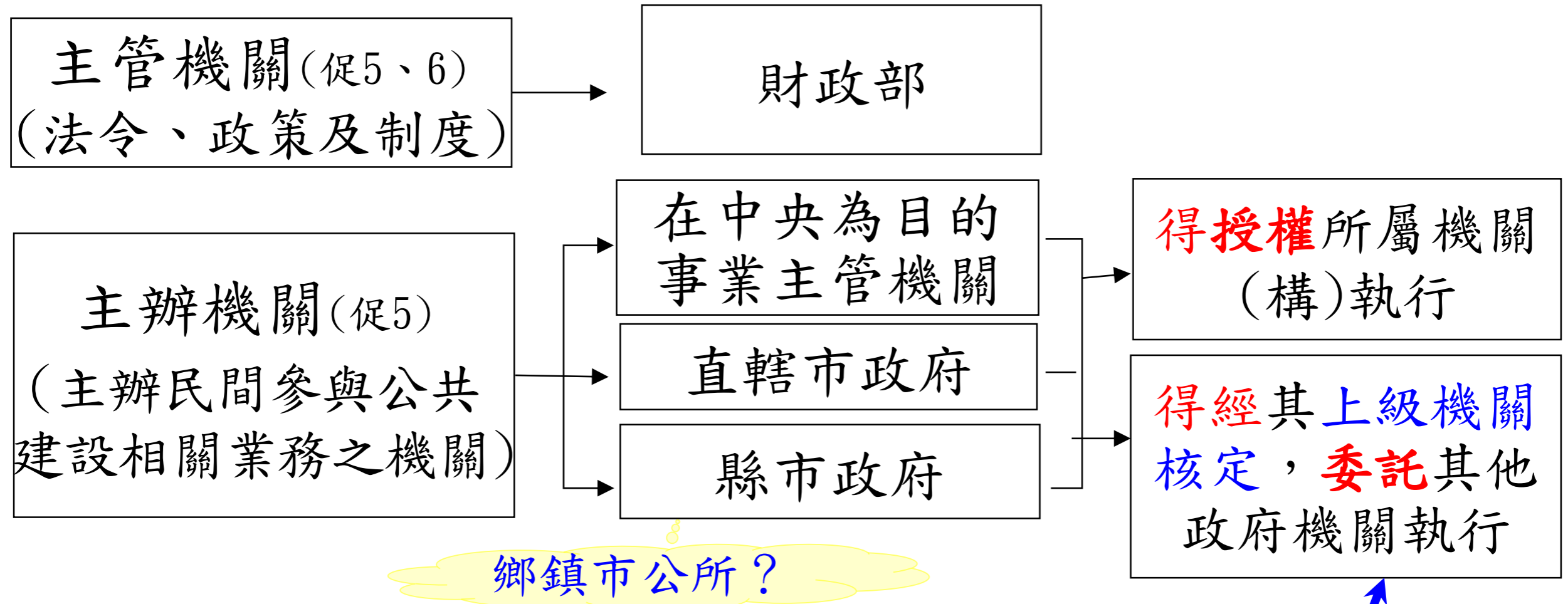
其他經主管機關
核定之方式(7)



民間參與方式(促8、9、10，細28)

- ✓ 興建或營運工作：得就該公共建設之全部或一部為之(促9)。
 - 興建：指促參法第8條第1項各款之新建、增建、改建、修建
- ✓ 有償BTO案件：應於**實施前**將建設及財務計畫，報請**行政院或由各該地方政府自行核定**，並循**預算程序**編列賒借及建設計畫相關預算(促10)。
 - 於招商文件中載明**建設經費計算方式**、**工程品質監督、驗收、產權移轉**等規定，並要求申請人提出建設經費償付計畫(應包含建設總經費、加計之利息、利率、償還年限及期次等項目)(細28)。

主管機關與主辦機關(促5、6，細24、25、81)



- ✓ 上級機關(細25)
- 於中央目的事業主管機關為主辦機關時，為行政院
 - 於直轄市、縣(市)政府為主辦機關時，為(該公共建設之)中央目的事業主管機關。

辦理機關

✓ 主辦機關：

對該公共建設在行政管理、監督上**負有經營管理權責**，並辦理該案規劃招商、議約簽約、執行促參法所定事項及負履約管理責任者。

➤ 促參法所定相關事項：

- 包括促參案件可行性評估、先期規劃、招商、甄審、議約、簽約、履約管理、爭議處理、移轉、歸還等。
- **宜由**促參專業人員**承辦**或經其**審核**或**協辦**(專業人員辦法2)。
- **得聘請**專業廠商**協助**辦理(細81)。

主辦機關授權或委託

✓ 主辦機關授權或委託執行促參業務：

- 應審酌案件性質及被授權/受委託機關**專業能力**。必要時得洽詢主管機關意見。
- 應定期或不定期**查核及檢討**被授權/受委託機關執行情形。(細24)
 - **優先定約?**
- 得**授權**所屬機關(構)執行之事項(促參作業指引#3)
 - 辦理可行性評估及先期規劃。
 - 訂定公告及招商相關文件內容。
 - 辦理公告及甄審。
 - 辦理議約、簽約、履約管理等事宜。
- **委託**其他政府機關執行
 - 應將**委託事項**及所依據之規定(即促5第3項)**公告**之，並刊登於**政府公報**、**新聞紙**、**或公開上網**。(促5第4項)
 - **委託執行事項**，**不包含簽約**事宜。(工程會89.12.7工程技字第89036546號函)

申請人、民間機構(促4、43、46)

- ✓ **申請人**：指依促參法§43或§46向主辦機關提出申請參與公共建設者。
 - 得為個人、籌備處、私法人。 **單一申請人?**
- ✓ **民間機構**：指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
 - 不得為**分公司**(不具獨立人格，不能為權利義務主體)
 - 不得為**控股公司**(如以投資為其業務範圍，無法履行促參契約興建、營運事項) **主辦機關得併列?**
 - 不得為**2家**以上(促參法§8第1項意旨係興建營運為同一民間機構；促參案件規劃屬整體性，依法享有之租稅優惠無法分割，契約權利義務亦須明確)

申請人、民間機構(續)

民間機構：

... 臺灣菸酒公司？

✓ 有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總額20%。

... 中華電信公司？

- 政府、公營事業，不及於政府100%捐助成立之基金會。
- 公營事業，包括公營事業移轉民營條例第3條所定公營事業及國營事業管理法第3條所定國營事業。
- 出資：指以股東身分持有民間機構股權之行為。
- 資本總額：於股份有限公司，指實收資本額。
- 出資或捐助有無超過20%，指政府及公營事業二者併計。

... 公部門之補助

涉及民間機構財產總額變動？

申請人、民間機構(續)

民間機構：

- ✓ 有外國人持股者，其持股比例之限制，主辦機關得視個案需要，報請行政院核定，不受其他法律有關外國人持股比例之限制。但涉國家安全及能源自主之考量者，不在此限。
 - 外國人依「外國人投資條例」，投資項目採負面表列。外國人包括外國法人。外國法人依其所據以成立之法律，定其國籍。
 - 陸資按「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及經濟部公告之「大陸地區人民來臺投資業別項目—製造業、服務業、投資(非承攬)公共建設」，採正面表列，訂有項目、限額及投資比率等限制規定。

陸資定義等規定，得至經濟部投資審議委員會網站查閱

保險業擔任促參案件民間機構模式

1. 行政院102.5.23及7.1研商決議，保險業依促參法參與並擔任民間機構之模式： ← **保險業結合專業第三人執行全部營運**

(1) 主辦機關與民間機構之權利義務，透過契約予以規範，民間機構負契約所定履約之責。

(2) 民間機構於前項契約中之**營運責任**，得**經主辦機關同意**，**透過**民間機構與受託或承租者之**委託或租賃契約**，予以明確規範由該受託或承租者承擔；民間機構與受託或承租者之契約內容及權利義務，須**納入主辦機關與民間機構契約**中。**得參考BOT案招商文件及投資契約參考條款**

2. 各主辦機關經評估同意民間機構將公共建設之營運責任，透過委託或租賃契約規範由該受託或承租者承擔者，應於辦理公告徵求民間參與時，**載明於公告及招商文件中**。

保險業不得兼營本法規定以外之業務。但經主管機關核准辦理其他與保險有關業務者，不在此限。(保險法§ 138)

- ✓ 主辦機關依促參法辦理民間參與公共建設**前**，**應先進行可行性評估**。
- ✓ 可行性評估，應納入計畫**促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標**，並於該公共建設所在地**邀集專家學者、地方居民與民間團體**舉行**公聽會**，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關**如不採納**，應於可行性評估報告中**具體說明不採之理由**。
 - 辦理**政府規劃**之公共建設前，依促6之1進行可行性評估，應以**民間參與角度**，就民間參與效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，**撰擬可行性評估報告**(細26)。
 - 可行性評估報告，應邀請相關領域人士**審查**，並於**公告前公開於主辦機關資訊網路**，期間不少於10日(細26)。

公聽會(細27)

- ✓ **公聽會**，指主辦機關向公共建設所在地居民、相關領域專家、學者與民間團體及有關機關**廣泛蒐集意見之會議**。
得請當地鄉(鎮市區)公所轉知
- ✓ **公聽會舉行前**，主辦機關應**通知在地居民**、相關專家、學者及機關、團體，並將辦理時間、地點、事由及依據**等資訊**，公開於主辦機關資訊網路。
- ✓ **公聽會提出之建議或反對意見如不採納**，應於可行性評估報告具體說明其理由。
 - **公聽會紀錄**，應於**公告前公開**於主辦機關資訊網路，期間不少10日。

政府規劃案件—先期規劃(細52)

- ✓ 主辦機關辦理公告前，應依可行性評估結果辦理先期規劃。但未涉及政府預算補貼者不在此限。如何抉擇？
 - 先期規劃，應撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍。
 - 政府承諾與配合事項，應明定完成程度及時程。
 - 先期計畫書應邀請相關領域人士審查，並於公告前公開於主辦機關資訊網路，期間不少10日。

- 促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表、先期規劃作業手冊及檢核表—BOT、ROT、OT案件

契約訂定原則及履行(促12)

- ✓ 主辦機關與民間機構之權利義務，除本法另有規定外，依投資契約之約定；契約無約定者，適用民法相關之規定。
- ✓ 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。

※促參法未授權主管機關訂定投資契約範本。本部已研訂促參案件招商文件及投資契約參考文件供參酌運用。

投資契約要項(促11)

- ✓ 主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：
1. 公共建設之規劃、興建、營運及移轉。
 2. 土地租金、權利金及費用之負擔。
 3. 費率及費率變更。
 4. 營運期間屆滿之續約。
 5. 風險分擔。
 6. 施工或經營不善之處置及關係人介入。
 7. 稽核及工程控管及營運品質管理。
 8. 爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。
 9. 其他約定事項：得包括雙方聲明及承諾事項；用地與設施取得、交付之範圍及方式；財務事項；依促參法§29辦理之補貼事項；履約保證。

權利金計收

- ✓ 促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則
 - 促參案**核心價值為提升公共服務水準**，並非以收取權利金或增加政府財政收入為目的。
 - 得依政策目的需求，秉持**風險分攤、利潤共享**原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。
 - 權利金，得區分為**開發權利金**及**營運權利金**。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日分期收取。

收入%?
 - 權利金**收取及調整**
 - 先期規劃階段**評估因子**：契約期間現金流量、投資報酬率、公共建設收費費率、土地租金負擔情形、配合主辦機關要求支出興建規劃費用、**公益活動**及相關費用等。
 - 得於契約草案載明**檢討時機**、調整因子或得調整情形及調整方式與程序。

超額利潤?

權利金、房屋使用費、土地租金

※工程會101.9.3工程促字第10100332090號函

1. 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，主辦機關得視財務特性，以「權利金(得內含房屋稅金)」之名目計收。
2. 促參法尚無得免收土地租金之規定，故仍應維持土地租金計收名目。
3. 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始計收權利金。

房屋稅與地價稅

- ✓ 促參法未有稅費繳納主體相關規定，應依相關稅法規定辦理。
- 房屋稅向房屋所有人徵收之；公有土地地價稅以管理機關或管理人為納稅義務人。
- ✓ 個案可於投資契約約定該等稅費之負擔主體，但應依公共服務需求及財務規劃結果合理約定，以符合投資契約維護公共利益及公平合理原則。
- OT案件倘約定由民間機構繳納稅費，應注意財務可行性及其未依規定繳納之處理。

營業稅之繳納

- ✓ 政府機關如將…收入列為單位預算，且該預算之收入全數解繳公庫者，准予免徵營業稅；收入…僅以盈餘繳庫者，則應依法課徵營業稅。（財政部79.4.25台財稅字第780450746號函）

● 機關辦理促進民間參與公共建設案件稅負事宜參考文件

案例

「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第2條第1項第2款租金之計收，是否內含營業稅之疑義？(國立大學)

- 內政部：前述辦法第2條第1項第2款規定，公有土地租金，於營運期間按國有出租基地租金計收標準6折計收…。該租金計收，**未內含營業稅**。
- 賦稅署：依前述辦法計算銷售勞務之租金收入，屬營業稅法第3條及第16條規定之銷售額範圍，營業人應依營業稅法規定訂價內含營業稅，開立統一發票並報繳營業稅。促參案件所收取土地租金，依法應繳納營業稅者，應納入財務規劃及投資契約規範。
- 政府機關及學校如有銷售貨物或勞務，不論該銷售行為是否以營利為目的，除符合免徵營業稅規定外，應依上開規定課徵營業稅。

營運品質管理(細則30)

契約所定營運品質管理，應包含本法第51條之1第3項之營運績效評定作業辦法有關事項。

民間機構提出或交付事項(細則33)

主辦機關應依公共建設特性及民間投資方式，於契約明定民間機構應於一定期間內提出或交付事項：例如帳簿、表冊、財務報告、辦理本法第51條之1營運績效評定作業所需文件。

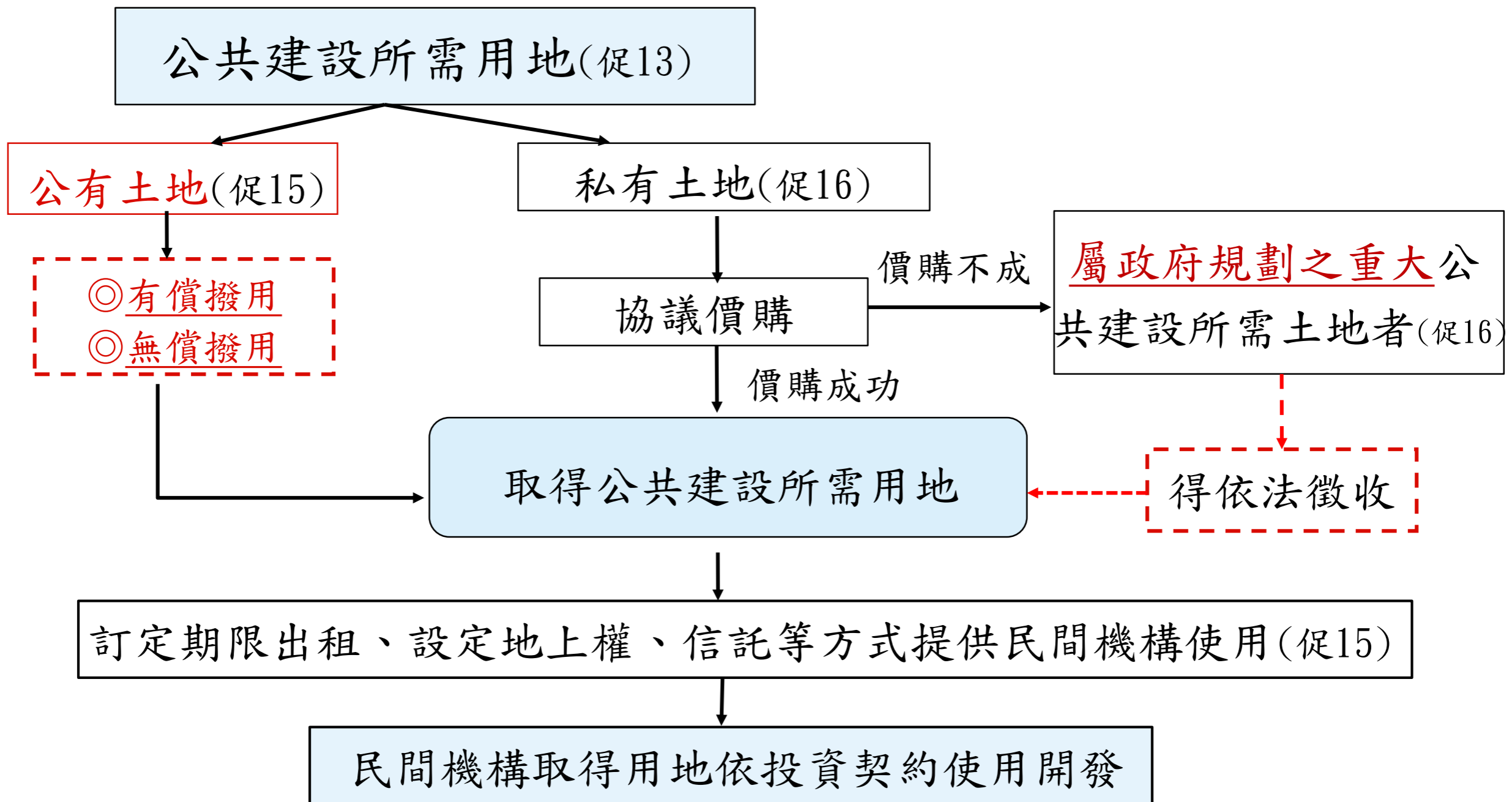
財務事項(細則31)

契約所定財務事項，得包含民間機構自有資金比率最低要求、融資需求及融資契約提送時間。

政策變更不續辦之補償(細則32)


投資契約得訂明因政策變更，民間機構依約繼續履行反不符合公共利益者，主辦機關得終止或解除一部或全部契約，並補償其因此所生之損失。

公共建設所需用地之取得(促13、15、16)



※促參法§15及§16有關土地取得之規定，係公共建設所需用地土地取得多元方式之一，非為限制性之規定，主辦機關若依其他相關法令取得土地，其土地之取得使用收益及處分，仍應符合相關法令之規定(工程會93.1.13工程技字第09300016260號令)。

公共建設所需用地(促13、細34)

- ✓ **公共建設所需用地**，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。
- ✓ **附屬設施**：指附屬於公共建設之必要營運設施。
 - 於合理規模下提供，符合原使用目的及相關建管、消防標準，經目的事業主管機關認定。(參酌營建署93.9.13營署都字第0930056749號函)
- ✓ **附屬事業**：指公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。
 - 應以提高公共建設整體財務計畫可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。
 - **可行性評估報告**，應載明其辦理目標及達成該目標之容許項目與內容。徵求民間自行規劃申請參與之**政策公告**，亦應載明。
 - 民間機構經營附屬事業之收入應計入公共建設整體財務收入；其收支應與公共建設收支分別列帳。**交九轉運站允許開發旅館**
 - 附屬事業所需用地**使用期間**，不得逾民間參與公共建設計畫期間；該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。

機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則

40

(依107.11.21促參法§13修正條文研修中)

● (附屬事業開發經營評估因素)

主辦機關應就**財務自償**必要性、**公共服務品質**完整性、**土地整體利用**效益性因素，**審慎評估**附屬事業之開發經營對**整體公共建設之影響**，並**確保公益性**。

● (附屬事業規模)

三創?松菸文創?

社會觀感

主辦機關宜就下列事項審慎評估附屬事業**規模之合理性**：

- 符合公共建設推動目的、確保公共建設服務品質、整體財務試算分析結果、風險評估分析及配置。
- 整體財務試算，宜考量契約期間現金流量特性、民間合理投資報酬率、公共建設對外收費費率合理性等。
- 經評估附屬事業開發經營**規模不具合理性**，宜研議採其他開發方式辦理之可行性。

公共建設之公有土地租金優惠

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，提供民間機構使用，其出租及設定地上權之租金得予優惠(促15)

促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

土地租金與權利金
係屬二事

優惠

- 依其他法令取得土地，土地租金計收依其他法令之規定，不適用本辦法規定。
- 得優惠不等於得免收
- 應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍計收

與國產署合作改良利用？

OT案裝修期間？

1. 興建期間按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收(優2第1項第1款)
2. 營運期間按國有出租基地租金計收標準(即公告地價5%)6折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以6%為上限(優2第1項第2款)
3. 同一宗土地，一部屬興建期，一部已開始營運者，按實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收(優2第1項第3款)
 - ✓ 按2及3計收之租金，不足支付土地依法繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收(優2第2項)
4. 已依其他法令規定優惠計收租金者，不得依本辦法規定優惠租金(優3)

*本辦法第2條修正草案預計108年7月修正發布，宜預為因應。

公共建設之公有土地租金優惠(續)

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

得酌予減收情形

- 公有文化資產依文化部「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，無涉租金優惠辦法規定

減收不等於免收

1. 規劃階段

- 依第2條第1項或第2項規定計收之租金，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(優2第3項)

2. 履約階段

- 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，得酌予減免或准予緩繳應繳之租金(優4)

用地設定地上權之處理(細78)


例如BOT案

- ✓ 主辦機關將公共建設所需用地設定地上權予民間機構時，應於契約中約定地上權消滅時建物所有權移轉予政府，並於辦理地上權設定登記時，由登記機關於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄註記。
- ✓ 前項公共建設興建完成後，民間機構申辦建物所有權第一次登記時，亦應記明前項約定，由登記機關於建物登記簿之所有權部其他登記事項欄註記。

法規鬆綁及融資租稅優惠

一般公共建設

法規鬆綁 (促8、15)

- ✓ 公共建設**營運期間**，由主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之 **與自償性相關、BOT較長**
 - 公用事業者，不受民營公用事業監督條例§19限制
 - 有租賃契約者，不受民法§449、土地法§25、國有財產法§28及地方政府公產管理法令限制
- ✓ 用地為**公有土地**，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權等方式**提供民間機構使用**
 - 不受土地法§25、國有財產法§28及地方政府公產管理法令限制 

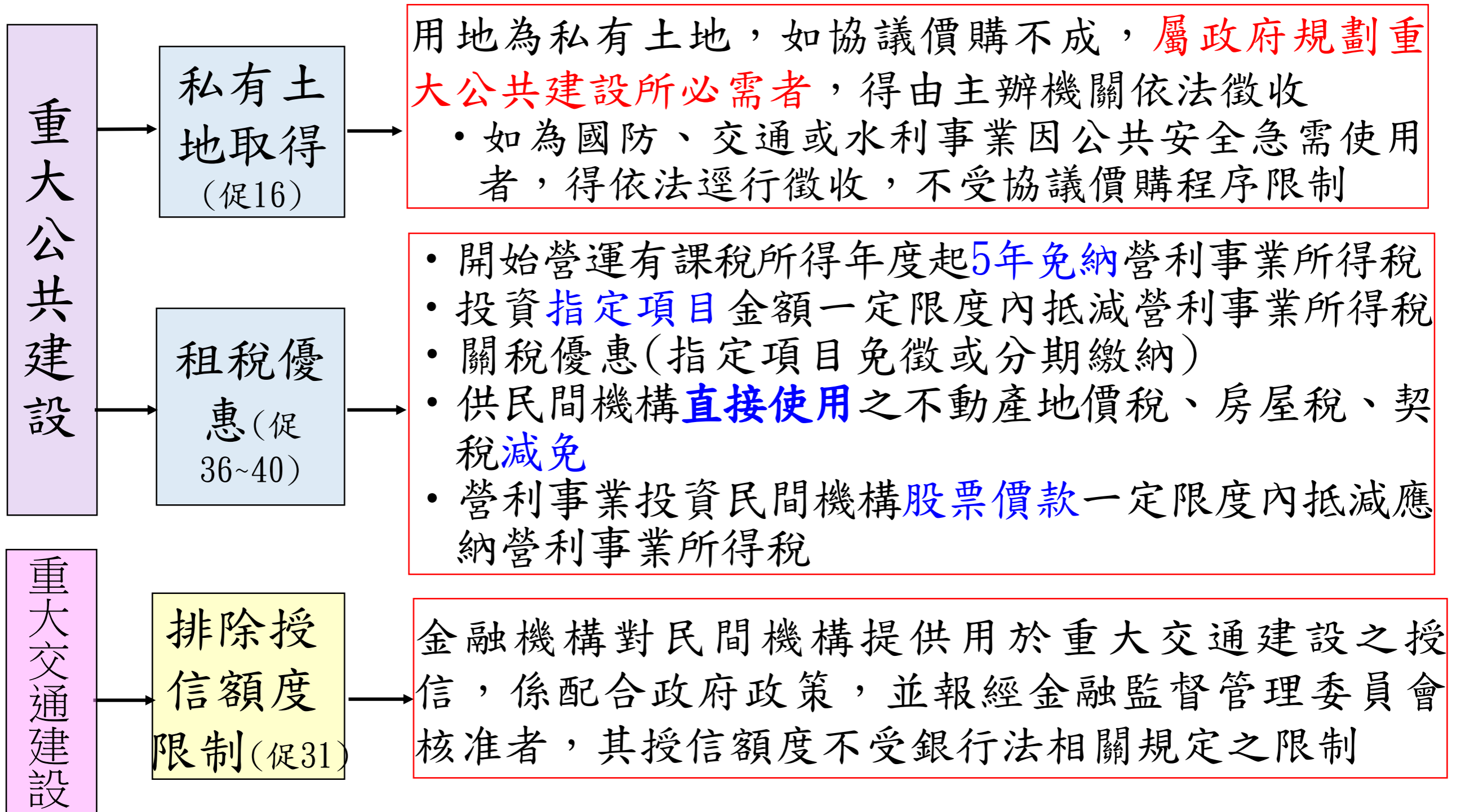
租金優惠 (促15)

主辦機關依促參法§15規定將公有土地提供民間機構使用，其出租及設定地上權之**租金，得予優惠**

補貼及融資協助 (第3章)

- ✓ 主辦機關得**就非自償部分，補貼**民間機構貸款利息或按營運績效給予補貼(促29)
- ✓ 主辦機關得洽請或協調有關機關(構)提供民間機構中長期貸款、天然災害復舊貸款(促30、35)
 - 主辦機關提供**融資保證**或依**其他措施承擔或有負債者**，應經**民意機關審議**通過(促30)。
- ✓ 民間機構得公開發行新股、指定用途之公司債(促33、34)

法規鬆綁及租稅優惠(續)



✓ 附屬事業不適用第3章(促參法§29~§41)融資及租稅優惠規定

非自償部分之補貼(促29，細47、49)

- ✓ 公共建設經甄審委員會評定其投資依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力者，主辦機關得就**非自償部分補貼貸款利息**或~~投資其建設之一部~~**按營運績效**給予補貼，並於投資契約中訂明。
- 涉及中央政府預算者，**實施前**應將建設計畫與相關補貼，**報請行政院核定**。未涉及中央政府預算者，得依權責由主辦機關自行核定(促29)。
 - **補貼應循預算程序**辦理(促29)。
 - 民間機構營運期間屆滿前，經主辦機關**終止投資契約**者，其依促參法取得之**補貼權利**，應自通知日起予以**終止**(細49)。
 - 給予民間機構之**營運績效補貼**，應以民間機構辦理公共建設興建及營運**達成投資契約約定成果**為依據(細47)。

自償能力(細43)

指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。(比例 ≥ 1 → 具完全自償能力，支出總額可由收入回收)

✓ 現金流入：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。

✓ 現金流出：公共建設計畫所法租稅公不營增額、工程建設優待、土地所息用業設之、§15第1項地不含運利息用、或費用、建設舊本及新置含運置及新費費用等支出。

權利金？

補貼之評估及公告(細44)

依促參法§29第1項規定給予貸款利息或營運績效補貼時，應於可行性評估報告及先期計畫書中，進行自償能力及民間參與效益評估，據以擬定補貼之方式、上限及調整機制，並載明於公告。

補貼貸款利息用途不包括土地購置所需貸款金額

補貼相關約定(細31)

依促參法§29辦理之補貼事項，投資契約應載明補貼方式、上限、調整機制及投資契約提前終止時之處。

監督及管理

費率及費率變更；減價優惠(促11、49、50)

民間機構之權利、營運資產、設備之轉讓、出租、設定負擔或為民事執行標的(促51、細64)

民間機構興建或經營不善之處置(促52、細67~74)

主辦機關緊急處分權(促53、細75、76)

主辦機關營運績效評定民間機構移轉公共建設
(促51之1、54，細79、80)

費率及費率變更(促11)

- ✓ 主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載費率及費率變更事項。

公用事業營運費率之核定事宜(促49)

- ✓ 民間機構參與之公共建設屬公用事業者，得參照相關成本支出、營運及附屬事業收入、營運年限、權利金、物價指數水準等因素，於投資申請案財務計畫內擬訂營運費率標準、調整時機及方式。
- ✓ 民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。
 - 公共建設開始營運後，如營運費率標準、調整時機及方式有修正必要者，由主辦機關修正投資契約相關規定並公告之。

減價優惠之限制(促50)

- ✓ 依促參法營運之公共建設，政府非依法律不得要求提供減價優惠。
- ✓ 其依法優惠部分，除投資契約另有約定外，應由各該法律主管機關編列預算補貼之。

*衛生福利部106/03/08衛授家字第1060100742號函

身心障礙者權益保障法第59條第1項規定：身心障礙者進入收費之公營或公設民營風景區、康樂場所或文教設施(下稱優惠場所)，憑身心障礙證明應予免費；其為民營者，應予半價優待。

- ✓ 依96年修正說明，採公辦民營由受託民間業者自負盈虧經營型態(如BOT、BTO、BOO、ROT、OT)，亦屬第59條門票優惠範圍。
- ✓ 依101年修正說明：「鑑於目前實務面將公設民營性質之優惠場所比照民營予以半價收費，爰明訂公設民營者憑身心障礙證明應予免費優遇。」亦即公設民營比照公營門票予以免費優惠。
- ✓ 另查國內公設民營範圍及概念涵蓋多元，促參案適用第59條第1項規定1節，仍應由各該主辦機關依其營運方式、契約規定予以判定，倘具備公設民營性質，自應依第59條規定提供身心障礙者門票優惠。

興建營運權利不得轉讓(促51)

附屬事業營運權？

- ✓ 民間機構依投資契約所取得之**權利**，除為第52條規定之改善計畫或第53條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，**不得**轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。(第1項)
- ✓ 民間機構因興建、營運所取得之**營運資產、設備**，非經**主辦機關同意**，**不得**轉讓、出租或設定負擔。~~但以第8條第1項第6款方式參與公共建設者，不在此限。~~(第2項)
 ... **地上權屬營運資產？**
- ✓ 違反前2項規定者，其轉讓、出租或設定負擔之行為，**無效**。(第3項)
- ✓ 民間機構**非經主辦機關同意**，**不得**辦理合併或分割。(第4項)

營運資產設備定義及得同意轉讓條件(細則64)

- ✓ 本法第51條第2項所稱民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，指民間機構於興建營運期間內，因興建營運公共建設所取得及為繼續經營公共建設所必要之資產及設備。(第1項)
- ✓ 前項營運資產、設備，於不影響公共建設正常運作，並符合下列規定之一，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔：(第2項)
 - (1) 依契約無需移轉予政府。
 - (2) 依契約需移轉予政府者，得依契約規定於移轉期限屆滿前，在不影響期滿移轉下，附條件准予轉讓；其出租或設定負擔之期間，以經營許可期限為限；其設定負擔，應訂有償債計畫或設立償債基金辦法。

營運績效評定 (促51之1)

自營運開始日起算滿1年?

- ✓ 主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理1次營運績效評定。(促51之1第1項)
 - 應成立評估委員會為之(細則65)。
委員利益迴避?
 - 營運績效評定結果，應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(細則65)。
- ✓ 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。~~營運績效評定，應納入民間機構營運績效及品質查核紀錄。~~(促51之1第3項)
 - 得參考本部「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」。

優先定約(促51之1)

- ✓ 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**。(本51之1第2項)
 - 主辦機關與民間機構**優先定約前**，應辦理**資產總檢查**。(細則66)
 - 優先定約，**應就繼續營運進行規劃及財務評估**，**研訂繼續營運條件**，以與該民間機構**議定契約**。
(細則66)
- ✓ **優先定約以1次為限**，且**延長期限不得逾原投資契約期限**。(本51之1第2項)，

須再經授權？

興建、營運不善之處理(促52，細67~74)

- ✓ 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得為下列處理，並以書面通知民間機構，及融資機構、保證人、政府有關機關：
 - 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。注意融資機構、保證人以送主辦機關備查者為限
- ✓ 主辦機關依前項第3款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，與主辦機關簽約，繼續興建或營運。

強制接管營運機制(促53)

- ✓ 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。(第1項)
- ✓ 依促參法第52條第1項中止**及前項**停止其營運一部、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**強制接管營運**。(第2項)
 - 強制接管營運辦法，由**中央目的事業主管機關**定之。

○ 依本條所為相關通知均應包括融資機構、保證人

營運期限屆滿之移轉(促54、細則79、80)

- ✓ 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。(促54)
 - 所稱現存所有之營運資產，指民間機構於營運期間屆滿時，所有為繼續經營公共建設所必要之全部資產。(細則79)
 - 現存所有營運資產，其範圍、期滿移轉有關之移轉條件、價金決定方法、給付方式及給付時間等事項，應於投資契約明定之。(細則79)
 - 民間機構於營運期限滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。(細則80)
 - 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。(細則80)

爭議處理(促11、47、48之1)

申請及審核程序爭議

- ✓ 申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。(促47)

履約爭議(促11、48之1)

- ✓ 投資契約應依個案特性，記載**爭議處理、仲裁**條款。
- ✓ 投資契約應明定組成**協調委員會**，並得明定協調不成時，提付仲裁。
 - 促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引
 - 促進民間參與公共建設案件投資契約參考條款—「爭議處理及仲裁條款」

- ✓ 依促參法核准民間機構興建、營運之公共建設，不適用政府採購法之規定。(促48)



民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

法令認知係根本

他方經驗是養分

專業廠商為股肱

綜整運用享成果

提升公共服務水準
加速社會經濟發展

敬請指教

促參之路

□ 建築法第9條

本法所稱建造，係指左列行為：

- 一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。
- 二、增建：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。
- 三、改建：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。
- 四、修建：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。

辦公室改為房間？

□ 建築法第4條

所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。



□ 民營公用事業監督條例第19條第1項

民營公用事業營業期限，以30年為標準，期滿時，中央或地方政府得備價收歸公營，但須於期滿之二年前通知。

□ 民法第449條

租賃契約之期限，不得逾20年。逾20年者，縮短為20年(第1項)。前項期限，當事人得更新之(第2項)。租用基地建築房屋者，不適用第1項之規定(第3項)。

□ 土地法第25條

直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過10年期間之租賃。

□ 國有財產法第28條

主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。



□ 政黨法(160.12.6.公布施行)

第19條

政黨之經費及收入，其來源如下：

- 一、黨費。
- 二、依法收受之政治獻金。
- 三、政黨補助金。
- 四、政黨為宣揚理念或從事活動宣傳所為之出版品、宣傳品銷售或其權利授與、讓與所得之收入。
- 五、其他依本法規定所得之收入。
- 六、由前5款經費及收入所生之孳息。

第23條

政黨不得經營或投資營利事業，並不得從事第19條第4款規定以外之營利行為。



公共建設用地 vs. 附屬事業用地

