

彰化縣埤頭鄉及田中鎮 綜合式長照機構暨復健中心

促進民間參與公共建設
前置作業委託專業服務案
埤頭鄉基地
先期規劃報告書(修正版)

機關名稱：彰化縣衛生局



彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案

埤頭鄉基地先期規劃報告書(修正版)

一二年四月

SERVICE

促進民間參與公共建設前置作業

Preliminary study & Bidding

財務可行性分析

Financial Feasibility Study Analysis

專案融資規劃

Project Financing

風險分析與管理

Risk Analysis and Management

投資決策與策略分析

Investment decision Strategy Analysis

有關促參與專案管理教育訓練

Project Management Training

合約管理與履約管理

Contract Management

臺中市西屯區市政北二路236號17F-2
TEL: 886-4-2254-7203 / FAX: 886-4-2254-7103
Email: service@taiwanppp.com.tw

「彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心 促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案」

埤頭鄉基地先期規劃報告－審查意見回覆對照表

依據中華民國111年4月19日彰衛長字第1110021338號函辦理。

審查意見	回覆內容	頁碼
• 蔡芳文委員：		
一、建議民間營運機構，在細部設計初期就能確定，並參與細設及施工過程及了解。P. 24	已於裝修章節建議，若招商程序早於建物興建，可開放民間機構參與設計，惟採用與否仍由主辦機關認定。	P. 18
二、建議：附件三00法人附設彰化縣私立埤頭綜合長照機構營運管理手冊，改由參與投標之民間營運機構提出營運計畫書。P. 104之後，附件P. 20。	已依委員意見及審查會議決議刪除附件之內容。	—
三、建議P. 18(末)、P. 19(初)：將初步預估室內設計裝修直接工程、間接工程等，項目內容科目要界定清楚，避免發生權責問題。	已於內文補充直接工程費、間接工程費之細項。而本案設定期初投資金額不得低於3,400萬元，實際投資項目民間機構得於投資計畫書或投資執行計畫中，核備後始得據以執行。	P. 21
四、人力組織(一)基本人力要求P. 25、P. 43，請標示清楚營運時排班是二班制或三班制？P. 44人力配置，應依照綜合長照機構實際需要編排，以及因長輩失能、失智的情況需要而增加之。以落實照顧服務品質及勞基法的規定。	本案人事費用已依使用率、住宿式長照機構設立標準、社區式長照機構設立標準、勞動基準法、以及三班制排班做為評估基準。並於內文補充說明之。	P. 32-34、50
五、P. 53貳、風險承擔者雖然在P. 54表8-1有清楚的規範。未來應在投資契約中納入合理之風險分擔機制。	參酌委員意見後續將於招商文件中明確載明合理之風險分擔機制。	—
六、建議建築師應將各房間及各空間之功能需求及細設規劃好(完整)才進行工程發包，避免將來施工後又變更設計或追加減預算。	依現有工程規劃，未來擬委外之建物應為毛胚屋，尚不包含內部隔間、建材、設備與家具等。另已建議招商程序若早於建物興建，可開放民間機構參與設計。	—
• 賴添福委員：		
一、營運計畫書建議參考新的評鑑指標。	已依委員意見及審查會議決議刪除附件之內容。	—
二、P. 27(4)社會工作人員應為誤植。	已依委員意見刪除文字敘述。	P. 34
三、P. 25基本人力要求、P. 43人員配置表中只有配置比，建議加入隨時機制，如有管路的，照服員配置1：5、護理人	已依委員補充說明相關機制，並調整財務之試算。	P. 32、46-66

審查意見	回覆內容	頁碼
員1：15，但須要隨時保持照服員加護理人員1：15。人力配置會影響後續財務回收，另收費標準須經主管機關核定，建議先取得主管機關同意再精算財務指標。		
四、P. 41公益型、非公益社團法人稅務為20%，假設符合行政院推出教育文化機關團體免稅標準無20%，建議可註明。	已依委員意見補充於財務計畫一章節。	P. 47
五、P. 12請追蹤後續有無租稅優惠。	遵照委員意見後續將持續追蹤。	—
• 洪裕勝委員：		
一、因目前缺工缺料，裝修期程是否可以彈性調整，建議註明。	若有其他不可抗力因素致期程延誤，民間機構得書面向主辦機關申請，核定後據此辦理。內文已增加相關文字論述，及彈性處理機制	P. 21、85
二、土地使用變更是否已處理完畢？請追蹤。	目前已依建築規劃單位之意見，完成都市計畫農業區容許使用「社會福利事業設施」之申請。	—
三、目前只收土地租金	目前僅收取土地租金，暫無規劃權利金。惟參酌委員意見，後續將視主辦機關需求增加營運權利金或超額利潤機制。	P. 52、61-62
四、P. 8表1-2小規機請說明清楚。	小規機即小規模多機能之服務簡寫。內文已修正用詞。	P. 7
五、建築規劃請確認是否符合未來營運需求。	未來擬委外之建物為毛胚屋，故尚不包含內部隔間、建材、設備與家具等。而為確認規劃符合營運需求，已於內文建議招商程序若早於建物興建，得開放民間機構參與設計，惟採用與否仍由主辦機關認定。	P. 18
六、請確認汙水排水設施是否有納入設計，因旁邊皆為農地。	已提出相關建議予建物規劃單位，而本案亦已於內文提出相關環境對策。	—
七、P. 41請以目前的資料撰寫，例如貸款利率建議拉高。	已依委員意見調整參數設定。	P. 46-66
八、未放入損益表、淨流表，請再注意。	已提供本案損益表、現金流量表及資產負債表供參考。	P. 53-58
九、P. 44設備維護費佔收入占比是否估得比較高？預計財務報表重增置費為何是寫此費用？	已重新評估並調整設備維護費用。重增置費用之說明已補充於財務計畫章節。	P. 51
十、不可抗力風險是否有主辦機關承擔	不可抗力事由，係指該事由之發生	P. 70-

審查意見	回覆內容	頁碼
此風險?	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。 因不可抗力及除外情事係不可歸責於雙方，所致損害亦係由雙方各自負擔。	71
十一、P. 98資格審查一般是說明須為公司法人、法人或個人。	本案建議以單一申請人參與申請，而內文亦已就一般資格、財務資格及專業領域資格進行說明。	P. 115
• 曾沼良委員：		
一、P. 14 OT案的優先訂約權，一般以不超過原契約一半為原則，本案優先訂約權建議為10年。	已依據委員意見調整優先訂約年限。	P. 12、40、92
二、P. 15委託營運範圍： (一)建議補充委託土地範圍、大樓的委託範圍，請配合圖表說明。 (二)停車場或基地的維護管理是否列入，請一併規劃說明。	本案委外範圍暫不包含停車場，且不屬於管理維護範圍。 已依委員意見補充建物委託範圍及相關圖表。	P. 13-16
三、P. 17裝修工程規劃： (一)列出各樓層委託空間及面積。 (二)相對各空間之設立規則及設備規範，一併列出(含長照服務及復健服務)。	已依委員意見補充委託空間及面積及相關規範。	P. 20-24
四、P. 22營運規劃請補充： (一)委託樓層和其他樓層(政府使用或其他空間)之配合(如動線、停車規則、電力、供水、瓦斯、空調、維修之配合)。 (二)復健中心營運相關要求未提出，請補充(醫療級或一般)。	已依委員意見增加介面整合之相關說明。而有關復健中心之營運，最低標準應達一班級，其餘則是主辦機關最終需求及民間機構提送之執行計畫書為準。	P. 37
五、P. 45土地租金及權利金評估 (一)土地租金請依現行土地地價估算列出參考，另是要以整個基地或是以佔的比例來收取土地租金。 (二)本案雖無權利金規則，然營業利潤如超出預期，宜有超額利潤規劃。	考量本案屬地下一層至地上七層之建物，委外範圍僅地上三層至地上七層，故土地租金計收面積依委託營運範圍之樓地板面積占總樓地板面積比例進行試算。土地租金之計算方式及營運首年之土地租金試算已補充於財務計畫章節。 考量本案公益性質較高，內文建議以營運權利金之模式控管，後續主辦機關若仍有需求得設置超額利潤機制。	P. 61-64
六、P. 74營運績效良好應為12次以上方	已依委員意見調整優先定約條件，	P. 92、

審查意見	回覆內容	頁碼
有優先權，最後2年亦應營運良好。	修正為營運績效評定平均分數達75分以上，歷年累計達12次以上，且申請優先定約前2年之營運績效評定亦應達75分以上。	96
七、P. 97甄審方式、甄審項目級配分表，建議列出參考。	本案綜合評審甄審項目預計為民間機構籌組計畫及組織架構(20分)、營運計畫(35分)、財務計畫(25分)、創新及公益事項(15分)，以及簡報與答詢(5分)。相關內容已補充於內文。	P. 116
• 邱翠容委員：		
一、人員配置、設置標準請參考法規規定，會影響廠商財務規劃。	已針對人員配置、設置標準再進行調整。	P. 50
二、收費標準請依照實際狀況，如公費安置床為22000元，日照也可收失能程度較輕的長輩，收費會比較低。	已重新調整公費安置床之費用。日照中心收取費用係參考衛生福利部長期照顧管理資訊平台資料及長照服務給付額度進行評估試算。	P. 38、48
三、附件資料請參考實際狀況撰寫。	已依委員意見及審查會議決議刪除附件之內容。	—
四、工作人員應依實際配比，因有以臨時人力代替工作人員。	本案人事費用已依使用率、住宿式長照機構設立標準、社區式長照機構設立標準、勞動基準法、以及三班制排班做為評估基準並調整。	P. 50
五、長照服務對象是以長照1.0來撰寫，且有以外縣市的資料來撰寫，須以實際狀況來寫。	本案內文服務對象以長照2.0之對象為主。而附件已依委員意見及審查會議決議刪除。	—
• 楊韻如委員：		
一、公告招商的期程為何?如招商不順利有何因應策略?	若無其他不可抗力，樂觀預估本(111)年5月即能依據主辦機關意見辦理招商說明會，並於6月繳交招商文件草案。後續若程序順利可於年底前上網公告，惟疫情嚴峻仍得依實際情況調整。 為使招商順利完成，團隊已積極訪談潛在投資者，然為避免潛在投資者因法人許可等資格無法如期申請，將參酌主辦機關意見提前透過新聞稿、說明會等形式對外告知。	—

目錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1
第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1
第二節 民間參與效益	1
第三節 市場可行性	2
第四節 技術可行性	3
第五節 法律可行性	3
第六節 土地取得可行性	4
第七節 環境影響	4
第八節 財務可行性	5
第九節 民間參與可行性綜合評估	5
第十節 公聽會提出之建議或反對意見	7
第二章 公共建設目的及民間參與方式	8
第一節 公共建設目的	8
第二節 公共建設類別及民間參與方式	10
第三章 民間參與期間及範圍	12
第一節 公共建設及附屬事業契約期間	12
第二節 公共建設及附屬事業營運期間	13
第四章 營運.....	18
第一節 裝修工程規劃	18
第二節 營運規劃	25
第三節 營運期之時程規劃	39
第四節 營運特殊考量	40
第五章 土地取得.....	42
第一節 土地基本資料	42
第二節 土地取得方式及難易度分析	43
第三節 用地變更作業及程序	43
第六章 環境影響評估與開發許可	44
第一節 環境影響評估項目及開發許可	44
第七章 財務計畫.....	46
第一節 可行性評估報告財務規劃成果	46
第二節 土地租金規劃	61
第三節 權利金規劃	63
第四節 民間資金籌措規劃	65
第五節 自償能力及政府財源規劃	65

第六節 其他	66
第八章 風險配置.....	67
第一節 計畫各階段風險項目評估結果	67
第二節 風險因應或減輕策略	72
第九章 政府承諾與配合事項	75
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程	75
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	76
第十章 附屬事業.....	79
第一節 附屬事業目的	79
第二節 容許項目、營業業種及規模	79
第十一章 履約管理規劃	80
第一節 履約管理機制	80
第二節 營運績效評定	87
第三節 協調委員會	97
第四節 經營不善之處理及關係人介入	101
第五節 接管營運規劃	103
第十二章 移轉.....	107
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	107
第二節 營運期限屆滿之移轉計畫	108
第三節 資產清冊建立及管理	111
第四節 資產總檢查計畫	111
第十三章 後續作業事項及期程	112
第一節 籌組甄審委員會及工作小組	114
第二節 研擬及審核招商文件	114
第三節 辦理招商說明會	115
第四節 公告招商	115
第五節 甄審及評決	115
第六節 議約及簽約	117
第十四章 其他事項.....	120
第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明	120
第二節 先期計畫書之審查與公開	120

表目錄

表 1-1 法律可行性評估摘要總表.....	3
表 1-2 可行性評估表.....	5
表 1-3 公聽會意見回覆及採納情形.....	7
表 4-1 各樓層委託空間及面積.....	20
表 4-2 室內裝修期程預估(日曆天).....	21
表 4-3 本案初步預估期初投資經費總表.....	21
表 4-4 日間照顧中心設立標準.....	22
表 4-5 住宿式長照機構設立標準.....	22
表 4-6 物理治療所設置標準.....	24
表 4-7 職能治療所設置標準.....	24
表 4-8 語言治療所設置標準.....	24
表 4-9 委託營運標的資料表.....	25
表 4-10 房型規劃原則.....	26
表 4-11 建議營運計畫項目內容表.....	27
表 5-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地權屬.....	42
表 7-1 財務基本參數假設.....	47
表 7-2 首年住宿式長照服務營運收入表.....	48
表 7-3 首年社區式長照服務營運收入表.....	49
表 7-4 住宿式與社區式長照機構設立標準人力配置表.....	50
表 7-5 本案前三年人力配置.....	50
表 7-6 營運支出占比.....	51
表 7-7 預估損益表.....	53
表 7-8 現金流量表.....	55
表 7-9 資產負債表.....	57
表 7-10 財務指標.....	59
表 7-11 敏感度分析.....	60
表 7-12 權利金設定條件表.....	64
表 8-1 各階段風險承擔者.....	71
表 8-2 風險因應策略表.....	73

圖目錄

圖 3-1 三樓平面圖	14
圖 3-2 四樓平面圖	14
圖 3-3 五樓平面圖	15
圖 3-4 六樓平面圖	15
圖 3-5 七樓平面圖	16
圖 4-1 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓樓層規劃示意圖	20
圖 4-2 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓出入口示意圖	37
圖 5-1 本案基地地籍圖	42

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

我國推動長照政策已行之有年，當前我國少子化問題已成為不可忽略之問題，而其現象改變我國人口年齡分布結構，以至於社會呈現高齡化趨勢。然若透過長照政策之制定及執行，將有助於減低家屬照顧之壓力及老年人口攀升所帶來之衝擊。以下為本案欲達成之目標。

壹、提供在地老化服務

當前有關高齡政策，已逐漸減少機構式服務概念，並加入「在地老化」一詞，期望以「在地」服務滿足「在地」人的照顧需求，盡可能延長老年人口留住於社區之時間。為此，本案之建置目的即期望滿足埤頭鄉及鄰近區域之長者就近使用長照資源的需求，以利保留原來生活環境及社區服務。

貳、減緩老化程度，降低失能失智風險

為因應我國高齡人口逐年增加，長照政策已由早期長照 1.0 轉換為長照 2.0，其服務項目隨之增加，也納入了更多服務對象。而延緩老化亦為長照 2.0 目標之一，為此本案將結合相關課程及長照服務，以減少老年人口老化危機之風險，並提升失能失智預防與延緩之成效。

第二節 民間參與效益

本案預計於彰化縣埤頭鄉興建「彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓」，提供在地多元化長照服務，並協調連結社區照顧服務資源，以提升在地民眾取得住宿式長照機構資源之可近性，實現在地老化。

而未來興建完成後，將就綜合式長照機構、復健中心委託民間專業團隊經營，以開發住宿式長照機構、日間照顧、復健中心等綜合性營運項目，提升長照服務品質，並藉此紓解政府人事及財政負擔。

承上，其他有關民間參與效益說明分就「機構活化效益」及「供優質之公益回饋」進行相關闡明：

壹、機構活化效益

本案如由政府自行籌措全部資金興建並營運，將間接或直接增加政府財政負擔，並排擠其他公共建設支出。

本案若透過促參法引進民間參與投資營運公共建設方式辦理，政府單位僅需支付長照衛福大樓之興建成本，其他有關之裝修或設備支出皆由民間機構投資負擔，且後續營運、維護管理等亦委託其執行。

民間營運技術、經驗、經營能力及創意較具彈性，可提升營運管理績效與使用效益，紓解政府財政支出與人力運用之負擔。同時委外經營除可節省政府人事成本外，依規定上亦可收取權利金、土地租金與相關稅收，有利於財政效益之增加。

貳、提供優質之公益回饋

本案若委外經營，可透過加強周邊民眾公益回饋項目，提升設施使用率。此外，對未來民間機構而言，舉辦長照服務活動與課程、建教合作，或配合公共政策辦理相關推廣服務，亦可建立本案機構之良好形象，且同時兼具照顧埤頭鄉周邊地區之民眾長照服務認知與需求。

第三節 市場可行性

可行性階段已從下述五個作業要點進行資料蒐集與分析，其分別為市場供需現況調查分析、供需預測分析、市場競爭力分析、投資意願調查、市場定位及策略等面向。

本案預計設立住宿式長照機構、日間照顧中心及復健中心，故依此確認供需概況。據彰化縣埤頭鄉長照機構概況調查可知，埤頭鄉目前相關長照床位僅 81 床，而 112 年需求人數約 163 人，服務概況需求大於供給(截至民國 110 年 10 月)，而長照 ABC 據點合計 10 處，其餘刻正積極布建中。復健中心部分，埤頭鄉尚無已設置之診所或治療所，若於本案增加相應空間提供物理、職能治療等服務，將能滿足埤頭鄉居民及住宿式機構住民之需求。承上述，經潛在投資者訪談後，已確認民間機構有投資意願，故本案亦具招商誘因。

第四節 技術可行性

可行性階段已針對彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓現況進行基礎資料蒐集，其內容包括：現況基礎資料調查及相關法令分析、初步工程量體之規劃、研擬方案分析並進行期初投資規劃內容與建議，以及經費概算與施工工期之預估。

參考現階段平面空間規劃內容，並就工程經費估算範圍施以推估。本案期初投資範圍預計為該棟建物地上3層樓至地上7層樓，而估算項目包含室內裝修工程經費、住宿式長照機構設備、日照中心設備、其他有關空間設備等，初步預估民間機構應投資金額為34,036,763元。

承上，彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓規劃案目前於細部設計審查階段，建築物完工時程預計為民國112年底。然考量民間機構需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，及室內裝修之充分作業時間，估算室內裝修設計及施工工期約210日曆天，故民間機構應於雙方完成點交後，依規定完成相關整修工程。

第五節 法律可行性

本節針對未來推動本案，所涉及之法令進行確認及總結，以下分就促進民間參與公共建設法，及有關法令進行條列。

表 1-1 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5款	社會及勞工福利設施
	促參法施行細則 第9條第1項第3款	依依法核准籌設之 長期照顧服務機構及其設施
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	促進民間參與公共建設 法之重大公共建設範圍	非屬重大公共建設範圍
主辦機關	彰化縣政府	
其他有關法令檢討		
項目	評估結果	
土地取得	土地所有權人為中華民國，管理單位為彰化縣政府，無取得問題	
環境影響	毋須辦理環境影響評估	
交通影響	毋須辦理交通影響評估	

資料來源：本團隊彙整。

第六節 土地取得可行性

本案坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 等地號(現為農業區農田)，土地總面積約為 3,331.77 平方公尺。而土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，故基地暫無土地取得之問題。

本案隸屬於埤頭都市計畫，其東西向以東昇重劃區、南北浮圳為界(1,500 公尺)，南北則各自以臺 19 線、縣道 145 號及臺糖鐵路為限(1,200 公尺)，全區範圍面積達 133 公頃，而基地使用分區部分主要以農業區(農)為核心，本案面積僅佔該分區之 5.3%。惟考量本案因涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式辦理都計變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。

第七節 環境影響

為預防及減輕開發行為對周邊環境造成之負面影響，本案已於可行性階段針對基地開發時可能產生之衝擊進行綜合研析與說明，以確認其對生活環境、自然環境、社會環境等可能影響程度是否符合法規基準或合理範圍，並以此提出因應對策和環境管理計畫，藉以達成環境保護目的。

經確認，本案開發規模量體雖尚未達辦理環境影響評估之標準，但考慮其土壤液化潛勢，未來建築開發應視地層特性、基礎構造及建築物耐震設計規範進行規劃，以減少未來可能風險。

而在交通衝擊方面，建築物使用類別隸屬第三類福利設施等類似用途，本案提出之方案未達送審門檻之 48,000 平方公尺及停車位 180 格，故毋須進行交通衝擊影響評估，惟仍應針對衍生之交通量妥善規劃配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。

第八節 財務可行性

財務可行性分析，係在市場供需預估及工程定性定量之基礎下，從民間投資者之角度，模擬民間投資者之財務分析，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度(自償性不足時)及風險分擔之重要依據，對促成民間投資與確保政府、民眾權益有重大影響。為此，除了計算民間參與投資的可行性，本案亦將藉由基本參數假設與期初投資金額(包含設備購置等)，及營運期間收入、支出試算透過現金流量(Cash flow)分析，回推最適許可年期與權利金計收方式，以作為後續招商條件設定之依據。

在上述假設條件之下，本案預計許可年期 20 年可以回收，而其財務試算淨現值(NPV)7,406,421 元，內部報酬率(IRR)6.28%，自償能力(SLR)100.88%，回收年期(PB)則為第 10 年，故折現後回收年期約為 14 年，財務尚具備可行性。其結果表示本案具有一定合理利潤，且投資廠商可以接受並有足夠投資誘因。

除上述之外，相關敏感度分析亦顯示，本案若管控相關營運成本與維持本案營運收入，會使本案更加可行。另彰化縣政府近年亦將爭取相關補助經費挹注埤頭區域之發展，屆時亦有利於本案之發展。惟須注意的是，本案期程若因故延後，將可能面臨缺工缺料等營建成本風險，進而影響本案未來之財務可行性；且後續仍應依建築規劃滾動式修正。

第九節 民間參與可行性綜合評估

現階段為可行性評估階段，故本節以財政部推動促參司「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表(OT)」為基準施以檢視，重點說明如下表所示。

表 1-2 可行性評估表

項目	可行性	評估結果
公共建設定位	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	本案綜合式長照機構暨復健中心之興建乃植基於老年人口、家庭照顧者及一般民眾利益之維護；興建後若委外營運管理，可導入民間企業經營理念，更可有效促進本案利益。故本案依促參方式進行，無影響公共利益之虞。
市場可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	依據彰化縣埤頭鄉長照機構概況則可知，埤頭鄉目前相關長照床位僅 81 床，而 112 年需求人數約 163 人，需求大於供給。故未來若提供 150 床住宿式長照床位將能滿足埤頭鄉之長照住宿式服務之需求，而搭配日間照顧、復健中

項目	可行性	評估結果
		心之等綜合性營運項目則亦能提供在地優質多元化服務。
技術 可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓規劃案，目前進度為細部設計審查階段，預計完工時程為民國 112 年底，而本案僅就其 3 至 7 樓進行委外。</p> <p>本案粗估期初投資金額為 34,036,763 元，其涉及內容應包含日間照顧中心、住宿式長照機構及復健中心等，整體裝修期程考量民間機構需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，故估算約 210 日曆天。</p>
法律 可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案公共建設類別為促參法第 3 條第 1 項第 5 款之「社會及勞工福利設施」，欲採同法第 8 條第 1 項第 5 款之「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」OT 委外模式辦理。惟非屬促參法之「重大公共建設」範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠；惟仍可適用之促參法上其他經濟、賦稅規範，及其他法系涉及公共建設經濟、賦稅之規範。</p>
土地 取得可 行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，故應無土地取得之問題。惟未來空間規劃涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議將部分農業區變更為機關用地，以符合相關法令。</p>
環境 影響	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」進行檢視，未達各標準應實施環境影響評估之程度，故無庸進行環評。「交通影響評估」方面，由於本案未達據「彰化縣政府建築物交通影響評估送審門檻」，亦無須進行交通影響評估作業。</p>
財務 可行性	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>在土地租金收足之前提下，本案於許可年期 20 年內可以回收，而其回收年期(PB)為第 10 年，折現後回收年期為第 14 年。本案財務具備一定可行性，惟未來應持續爭取相關補助經費挹注，以提升本案之自償性。</p>
綜合 評估	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	<p>本案從公共建設定位到財務可行性皆具備可行性，故本案若完成興建及委外，將有助於因應埤頭鄉人口老化之困境，亦能滿足彰化縣長照資源布建及服務量能。</p>

資料來源：本團隊彙整。

第十節 公聽會提出之建議或反對意見

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。故本案即針對「彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心促參案」之推動目的與規劃概況進行說明，以瞭解地方需求與意見。本節針對公聽會紀錄內容、建議與反對意見進行說明及回覆，而根據其問題性質大致可分為4項。

表 1-3 公聽會意見回覆及採納情形

編號	民意需求	回覆說明	是否納入規劃
1	長照綜合大樓興建不僅有長照、日照中心以及親子館，結合衛生所醫療服務形成完善的長照需求，增加在地就業機會，也看見彰化縣府對埤頭鄉的重視。	未來本案將提供多元化服務並協調連結社區照顧服務資源，其綜合式長照機構暨復健中心委外民間專業經營團隊經營，提供住宿式長照機構、日間照顧、復健中心之綜合性營運項目，提供在地優質平價之長照服務。	—
2	針對南投縣與彰化縣之比較，南投縣長照服務受制預算經費，長照服務偏向於長者，在長照機構之興建思維模式不夠多元，本來規劃六層樓，一樓為農夫市集，二、三樓為日照中心及小規模多機能，隨著疫情影響南投縣長照機構興建工程招標不利，導致預算不足，從規模六層樓減為四層樓的長照機構。據上論結，彰化長照綜合式大樓不僅結合不老健身房、托嬰中心、育兒親子館以及復健中心，規劃較為完善，具有全面性，值得南投縣政府效法。		
3	本案興建於埤頭鄉，建議主辦機關執行計畫過程應結合埤頭鄉民代表等地方意見，地方重大建設之討論建議知會埤頭鄉代表會，以利蒐集當地意見。	本案後續執行計畫過程將結合埤頭鄉地方意見辦理。	V
4	期待綜合式長照大樓之興建能夠回饋埤頭鄉村民之福利。	本案已針對地方公益回饋部份提出舉辦長照服務活動與課程、建教合作等配套措施進行建議。	V

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

為維護公共利益及確保公眾使用權益，本章節茲針對公共建設目的及民間參與方式進行說明，內容如後。

第一節 公共建設目的

壹、加速公共建設與服務提供

綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)及復健中心委託民間專業團隊經營，除可開發日間照顧、住宿式長照機構、復健中心等綜合性營運項目外，亦可搭配長照服務單位特約制度，鼓勵更多長照服務單位投入，以加速長期照顧服務之提供。而本案提供之 150 床住宿式床位及 30 人日間照顧，亦能滿足埤頭鄉所需之服務量能。

此外，本案若與中央或地方政府合作，將能協助布建社區整體照顧服務體系，持續推動預防及延緩失能照顧、強化失智症照顧量能，廣泛照顧不同長照需求的民眾。

貳、提升公共服務品質

一、整合長照服務並提升品質

長照 2.0 簡化行政程序，全面提升長照服務體系量能，將原有的 10 項長照服務，整合為「照顧及專業服務」、「交通接送服務」、「輔具服務及居家無障礙環境改善服務」及「喘息服務」等 4 類，由照管專員或個案管理員針對個案長照需求量身打造照顧計畫，再由特約服務單位提供長照服務，讓長照服務更專業多元，也更符合需求。

本案若以此為基礎，將能整合埤頭鄉既有長照服務，並藉此提升服務品質，實現在地老化。

二、更細緻反應不同失能程度的照顧需要

本案若將工具性日常活動、特殊照護、情緒及行為型態等服務項目納入未來營運，將有助於更細緻滿足不同失能程度之長者的照顧需要。

參、提振內需與帶動經濟成長

一、強化社區預防照護服務網絡

聚焦向前延伸初級預防照護，以衰弱、亞健康及健康長者為對象，結合在地服務資源，提供健康促進及延緩失能課程(如運動、認知促進、防跌、正確用藥及慢性病管理)營造適合長者安居樂活的環境。

二、推動高齡友善健康照護機構

為協助長照服務機構提供符合長者需求的醫療保健服務，本案將結合轄區醫療資源，強化基層醫療慢性病與衰弱的評估介入能力，在地照顧長輩。

三、照護科技化關懷長者

開發資通訊、物聯網及連結輔具等產業，改善長照服務模式；或建置「長者居家科技互動平臺」皆為未來發展之趨勢。故本案未來可藉由現代科技輔助，讓長者不受時空限制，隨時隨地與人互動，以避免因獨居、寂寞降低身體活動，產生衰弱、肌少症等情形。

四、促進及提升中高齡及高齡者的勞動參與

《中高齡者及高齡者就業促進法》於民國 108 年 12 月公布，專法保障中高齡及高齡者就業權益，使長者享有公平的工作機會，也讓雇主得以定期契約僱用 65 歲以上高齡者。

而本案未來若積極響應該法，除可透過經驗傳承及世代合作，共創社會及經濟發展，亦可促使長者因與社會的連結，維持健康、有意義的老年生活。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

壹、辦理依據

一、公共建設類別

促進民間參與公共建設法(下稱促參法)所稱之公共建設，係指供公眾使用且促進公共利益之建設；而本案就其性質歸屬為促參法第 3 條第 1 項第 5 款「社會及勞工福利設施」。

若按促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款之分類，社會福利設施大致可分為下列各項設施：

- (一) 依法核准設置之殯葬設施。但不包括公墓及骨灰(骸)存放設施。
- (二) 依法核准興辦之社會住宅。
- (三) 依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。
- (四) 經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施。

承上，本案委外範圍包含公共建設本業綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)及其附屬設施復健中心，故屬上述第 3 款**依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施**。

二、民間參與公共建設方式

本案參酌可行性評估階段之結論，採促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 模式辦理，其係指民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

故本案於彰化縣政府興建完成後，將委由民間機構營運 20 年，年期屆滿再由民間機構將營運權移轉予彰化縣政府。民間機構於約定期間內可獲得合理利潤，但應負擔相關營運管理成本，以達到改善公共服務品質、減輕政府財政負擔之目的。

而本案是否屬於重大公共建設範圍，則依據促參法第 3 條第 2 項明定促參法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。

本案民間機構投資金額未達上述規定之金額，故本案非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。

三、主辦機關與執行機關

依促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指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。」。

由此規定可知，本案未來進行促參案招商時，主辦機關為彰化縣政府，而彰化縣政府得授權所屬機關執行。本案已授權彰化縣衛生局為執行機關，以執行本案之相關程序。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 公共建設及附屬事業契約期間

壹、民間機構取得營運該公共建設、附屬設施及開發經營附屬事業權利之契約期間

一、營運許可年期

為符合長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 6 條第 3 項之規定：「前項第 7 款第 2 目契約或使用期間至少 3 年，機構住宿式服務類長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類長照機構至少十年，且於期間屆滿前，不得任意終止。...(其餘略)。」。

故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啟用移交程序後起算 20 年。而營運績效良好得優先定約，以不超過 10 年為限¹。

二、優先定約權

依據民間參與公共建設法第 51-1 條，主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。而經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，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。

民間機構依委託營運管理契約約定，經主辦機關評估為營運績效良好者，得依投資契約約定，向主辦機關申請優先定約，為使主辦機關便於評估民間機構營運期間之效益以及未來規劃，民間機構得於委託營運管理期屆滿前第 12 至 14 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，作為申請優先定約之評估依據。

另依促參法施行細則第 66 條及第 80 條規定，經主辦機關同意符合優先定約之條件，應辦理資產總檢查，針對繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，並與該民間機構重新議定契約。

¹ 參酌先期規劃審查委員意見調整。

而為利於申請程序辦理，民間機構若於許可年期屆滿前第 24 個月起至屆滿前第 18 個月止，未向主辦機關申請繼續定約者，視為放棄優先定約之權利。民間機構申請繼續定約，經主辦機關同意符合優先定約之條件，除應辦理資產總檢查外，其相關費用是否由民間機構負擔可納入投資契約約定。

為使定約程序有效進行，如設施未來仍有交由民間營運之必要，主辦機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，若民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於委託營運期間屆滿前 180 日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。

若主辦機關因辦理公開招商程序不及與新受託人簽訂契約期程延宕，民間機構得依投資契約約定之內容同意繼續受託經營管理本案，至雙方合意日止。

第二節 公共建設及附屬事業營運期間

壹、營運範圍

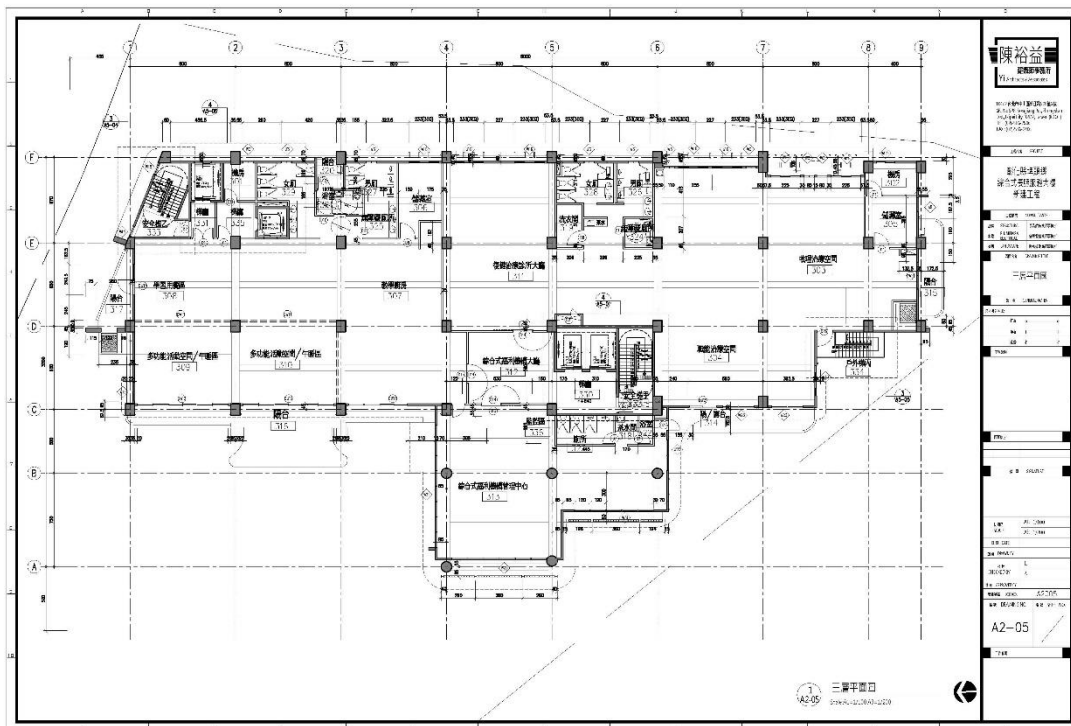
埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓 3 至 7 樓為本案營運範圍(不包含停車場)，民間機構後續應符合主辦機關需求，提供下列服務：

- 一、綜合式長照機構：住宿式長照機構 150 床及日間照顧中心 30 人。
- 二、復健中心：提供含門診、物理/職能/語言治療之服務。

承上，惟須注意的是，其刻正進行之埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓建築規劃案目前進度為細節設計階段，實際營運範圍仍依實際點交為準。現階段營運範圍如圖 3-1 至圖 3-5：

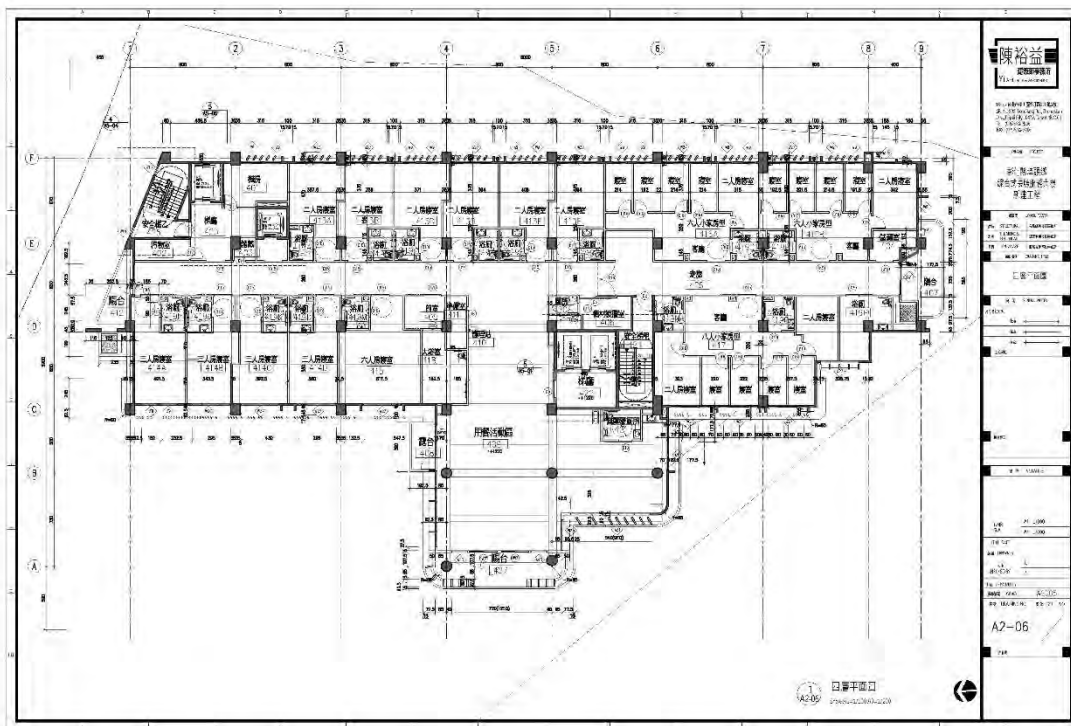
而其相關房型標準民間機構得於投資計畫書或投資執行計畫書中闡明，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。惟相關規劃應符合長期照顧服務機構設立標準及其他經主辦機關載明於投資契約之規範。

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心
促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案



資料來源：彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程細部設計計畫書。

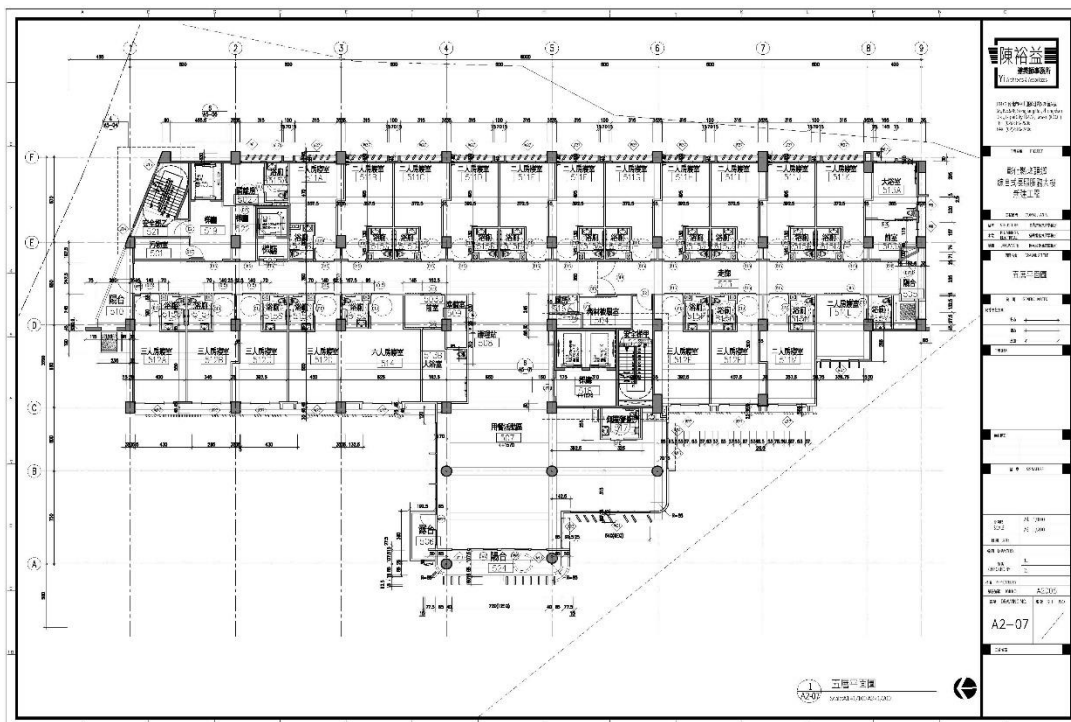
圖 3-1 三樓平面圖



資料來源：彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程細部設計計畫書。

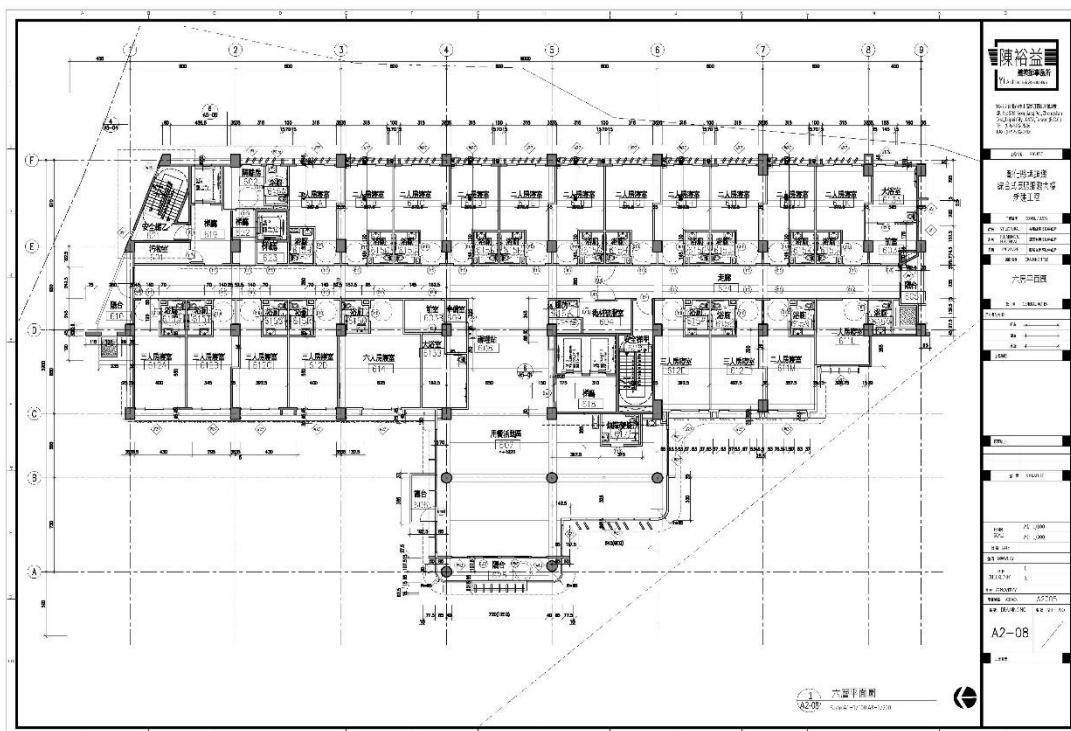
圖 3-2 四樓平面圖

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心
促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案



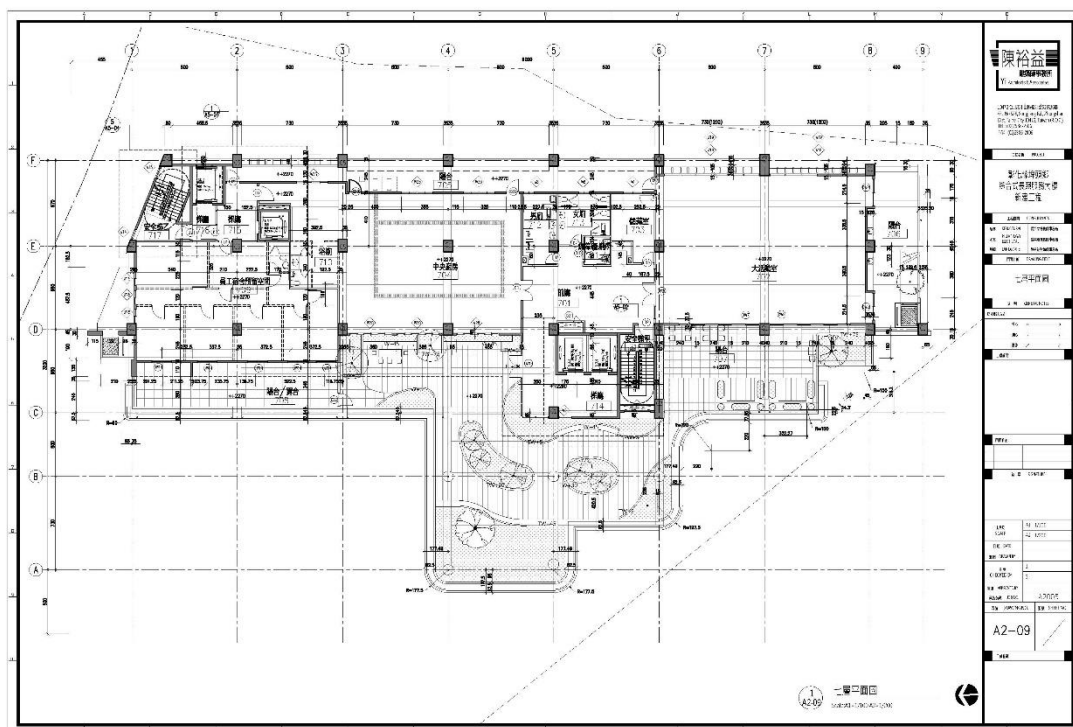
資料來源：彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程細部設計計畫書。

圖 3-3 五樓平面圖



資料來源：彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程細部設計計畫書。

圖 3-4 六樓平面圖



資料來源：彰化縣埤頭鄉綜合式長照服務大樓新建工程細部設計計畫書。

圖 3-5 七樓平面圖

貳、營運原則

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抵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管理範圍內之土地、建築物、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，由民間機構於營運管理範圍內進行營運管理。
- 二、享有營運管理範圍進行營運收益之權利。
- 三、許可期限屆滿前，民間機構營運績效經主辦機關評估為營運績效良好，且主辦機關有再委外經營需求時，民間機構得契約規定申請優先定約。

參、附屬事業開發經營範圍

促參法所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。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。然本案財務尚具備可行性，故無規劃附屬事業之必要性。

民間機構若另有需求，得於投資計畫書或投資執行計畫書中提出，經主辦機關核定後，始得據以辦理。

肆、義務維護範圍

本案於營運過程中民間機構仍負有公共建設使用程度之維護義務，其中亦涉及若干裝修情事，以下針對義務範圍之相關規範臚列，以供民間機構參照，故民間機構負有針對下列規範進行相關設備檢修之義務：

- 一、 臺灣電力公司營業規則
- 二、 新增設用戶配電場所設置規範
- 三、 建築物電信管線設計規範
- 四、 經濟部屋內外線路裝置規則
- 五、 建築技術規則建築設備編
- 六、 各類場所消防安全設備設置標準
- 七、 臺灣省自來水事業處用水設備設計注意事項

除上述之外，考量本案委外範圍為埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓3至7樓，故暫無訂定其他義務維護範圍，惟後續仍應依主辦機關需求調整。

第四章 營運

本案依據促進民間參與公共建設法第 42 條辦理，由彰化縣政府評估民間參與政府規劃之公共建設，並將建設之營運管理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。

本章節營運管理規劃採 OT 營運模式，即促進民間參與公共建設法第 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」。故未來辦理招商時政府單位將提具相關招商條件，並由民間機構提出投資計畫書，詳述營運管理規劃，而經評選為最優廠商後，則雙方合意簽訂投資契約。

第一節 裝修工程規劃

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，故彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓建築本體將由政府投資興建，而其地上 3 層樓至地上 7 層樓則於完工後，委託民間機構營運。

本案將於建築物驗收合格，並取得使用執照後 30 日(或雙方合意日)內通知民間機構進行點交。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、營運規劃皆由民間機構負責。

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各項規劃、設計、施工、品質管控等事項，並審閱有關文件。

然若本案招商程序早於彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓之興建發包，建議開放民間機構參與相關設計之討論，以確保後續委外範圍及相關空間功能符合需求。惟實際情形仍以主辦機關之裁定為主。

(二) 民間機構負責事項

本案房型及空間規劃，民間機構得於投資計畫書或投資執行計畫書中闡明，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。

而建築法第 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，並依據建築物室內裝修管理辦法管理之。故本案民間機構應於室內裝修施工前，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，以取得許可。

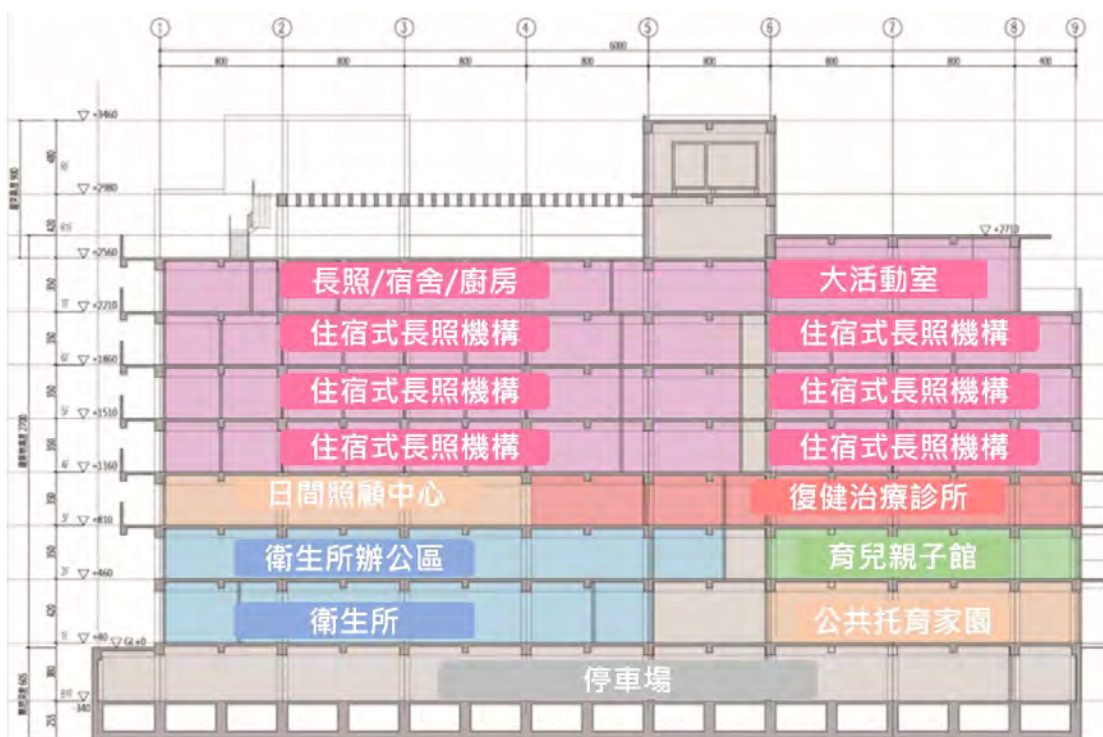
承上，長期照顧服務機構設立標準第 16 條則規定，社區式及住宿式長照機構之設立，應符合下列規定。但提供家庭托顧服務者，依第 17 條規定：

1. 建築物之設計、構造及設備，應符合建築法及其相關法規規定，並顧及長照服務使用者之無障礙環境及特殊需要。
2. 建築物有良好通風及充足光線。
3. 消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法及其相關法規規定。
4. 用地符合土地使用管制相關法規規定。
5. 飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。
6. 維持環境整潔及衛生，並有病媒及孳生源防治之適當措施。
7. 其他法規有規定者，依其規定辦理。

然除上述之規定，本案之相關規劃亦應參酌其設立標準，以滿足長者及使用者之需求。復健中心部分，民間機構得就其性質，參酌其治療所之設置標準(物理/職能/語言治療)。

三、委託營運範圍

本案委託營運範圍以埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓3至7樓為主，
相關示意圖、各樓層面積如下所述：



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-1 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓樓層規劃示意圖

表 4-1 各樓層委託空間及面積

序號	樓層別	樓地板面積(M ²)	主要空間用途
1	3樓	1,423.2	日照中心、復健中心
2	4樓	1,295.6	住宿式長照機構
3	5樓	1,295.6	住宿式長照機構
4	6樓	1,295.6	住宿式長照機構
5	7樓	745.67	宿舍/廚房/活動室
合計		6,055.67	

備註：各樓層委託空間及面積以實際點交為主。

資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

四、工程規劃時程

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。而依彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓室內裝修項目評估，其所需工程約 210 日曆天，故民間機構最晚應於投資契約點交後 210 日曆天內完成裝修工程。惟後續若有其他不可抗力因素致期程延誤，民間機構得書面向主辦機關申請，核定後據此辦理。

表 4-2 室內裝修期程預估(日曆天)

階段	項目		預計期程	備註
設計階段	1	圖說設計	15	
	2	裝修申請及審查	30	
	3	消防圖審		
	小計		45	
施工階段	1	室內空間裝修工程	90	同步施工
	2	水電工程	--	
	3	空調工程	--	
	4	消防圖竣工查驗	30	
	5	室內裝修竣工查驗(含使用執照變更)	30	
	小計		150	
總計			210 天	

資料來源：本團隊研擬。

貳、功能性要求或特殊規範

一、期初投資項目內容、需求及審查(備查)機制

經可行性評估確認，本案室內裝修成本應包含地上 3 至 7 層樓，故初步預估室內設計裝修直接工程費²為 16,091,058 元，間接工程費³為 1,551,604 元，合計 17,642,663 元，而其他設備設置費粗估 16,394,100 元，故本案期初投資金額不得低於 3,400 萬元。各項預估金額詳下表：

表 4-3 本案初步預估期初投資經費總表

項目	數量	單位	單價
室內裝修工程費	1	式	17,642,663
日照中心設備設置費	1	式	1,327,100
住宿式長照機構設備設置費	1	式	14,541,000
地上 7 樓層空間設備設置	1	式	526,000
合計			34,036,763

資料來源：本團隊彙整。

² 包含室內空間裝修工程、工程品質管理費、勞工安全衛生費、廠商管理及利潤、營業稅等。

³ 包含空氣污染防治費、水電外線補助費、設計監造費酬金等。

二、技術需求特殊規範

本案日間照顧中心之空間規劃應按社區式長照機構設立標準表辦理，有關標準如表 4-4；而住宿式長照機構則應按住宿式長照機構設立標準表辦理，簡要說明如表 4-5：

表 4-4 日間照顧中心設立標準

日間照顧中心		
服務規模	其他	每 30 人之使用區域應有固定隔間及獨立空間。
服務設施	總樓地板面積	平均每人應有 6.6 平方公尺以上。
	休憩設備/寢室	每一空間應設休憩設備，且不得設於地下樓層。
	衛浴設備	每一空間應設衛浴設施並符合以下規定： (一)至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上。 (二)屬於多人使用之衛浴設施應有適當之隔間或門簾。 (三)地板有防滑措施，並配置扶手及緊急呼叫系統。 (四)有適合乘坐輪椅者使用之衛浴設備。 (五)有適當照明。
	日常活動場所	(一)平均每人應有 4 平方公尺以上。 (二)每一空間應設多功能活動空間。
	廚房	廚房應維持清潔並配置貯藏、冷藏(凍)、配膳、餐具清潔及食物烹煮(或加熱)設備。
	其他	(一)應設有辦公空間及個案紀錄放置設施，並得視業務需要設會議室、諮詢室或其他與服務相關之必要設施。 (二)單元間應有共同活動空間。 (三)得視業務需要設置醫事服務設施。 (四)得視服務使用者之需要，設適當且獨立空間並提供個別化服務。

資料來源：長期照顧服務機構設立標準。

表 4-5 住宿式長照機構設立標準

住宿式長照機構		
服務設施	總樓地板面積	平均每床應有 16 平方公尺以上。
	寢室	(一)應設寢室並符合下列規定： 1、不得設於地下樓層。 2、平均每人樓地板面積應有 7 平方公尺以上，至多設 6 床。 3、每一寢室設置洗手檯及馬桶；設專區或專責提供植物人、長期臥床(含重癱)者，得僅設置洗手設備。 4、良好通風及充足光線，且有自然採光之窗戶。 5、室內設之床位，每床應附有櫥櫃或床頭櫃，並配置緊急呼叫系統；床邊與鄰床之距離至少 80 公分；床尾與牆壁(床尾)間之距離至少 1 公尺。 6、至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上。 7、2 人以上床位之寢室，應備具隔離視線之屏障物。 8、寢室間之隔間高度與樓板密接。 9、有可供直接進入寢室，不須經過其他寢室之走廊。(其他略)

	<p>工作站</p>	<p>(一)每一樓層應設工作站，並具有下列設備： 1、準備區。 2、工作臺。 3、工作車或治療車。 4、護理紀錄存放櫃。 5、藥品及醫療器材存放櫃及專用冰箱。 6、簡易急救設備：氧氣、鼻管、氧氣面罩、人工氣道、抽吸設備及甦醒袋。 7、汙物(或醫療廢棄物)收集設備。 8、緊急應變應勤裝備。(其他略)</p>
	<p>衛浴設備</p>	<p>(一) 照顧區各樓層應設衛浴設施並符合以下規定： 1、適合臥床或乘坐輪椅者使用之衛浴設備。 2、配置扶手及緊急呼叫系統。 3、至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上。 4、每 10 人應有一套洗澡設備，未滿 10 人以 10 人計；寢室設有衛浴設備者，得予併計；屬於多人使用之衛浴設施，應有適當之隔間或門簾。 5、地板有防滑措施。 6、有適當照明。(其他略)</p>
	<p>日常活動場所</p>	<p>(一)應設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間與設備，平均每人應有 4 平方公尺以上。 (二)提供未滿 45 歲之失能且領有身心障礙證明(手冊)者之自我照顧能力訓練服務，應另設日常生活訓練室或活動室，並得計入 4 平方公尺計算。</p>
	<p>廚房</p>	<p>(一)應有洗滌場所及充足之流動自來水，其水源非自來水源者，應定期檢驗合格，並具洗滌、沖洗及有效殺菌三項功能之餐具洗滌殺菌設施。 (二)應有適當之油煙處理措施(排油煙設施)，避免油煙污染。 (三)應有維持適當空氣壓力及室溫之措施。</p>
	<p>其他</p>	<p>(一)應設有空調設備；另設有中央空氣調節系統者，應具有以火警自動警報設備等方式連動切斷電源開關功能。 (二)應設隔離室，隔離室應有獨立空調及衛浴設備。 (三)應有污物處理室。 (四)得視業務需要設置醫事服務設施。 (五)得視需要設會談(客)室；收住慢性精神障礙者，應有適當之會談空間。 (六)照顧區走廊寬度至少 140 公分，走廊二側有居室者，其寬度應依建築技術規則辦理。 (七)收住心智障礙者或慢性精神障礙者為主者，得視需要設保護空間。 (八)收住具行動能力之失智症者，應符合下列規定： 1、採單元照顧模式，每一單元不得超過 16 人。 2、設有行動迴路空間者，應有均勻且充足光線，及防反光空間設施。 3、每一單元日常生活基本設施除寢室外，並應設客廳、餐廳、簡易廚房、衛浴設備(盥洗間、浴室及廁所等)及其他必要之設施。 (九)主要走道台階處，應有推床或輪椅之專用斜坡道。</p>

資料來源：長期照顧服務機構設立標準。

除上述之外，民間機構得就需求確認復健中心性質，並於投資計畫書或投資執行計畫書中闡明，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。相關治療所之設置標準簡略說明如下：

表 4-6 物理治療所設置標準

物理治療所 (法源：物理治療師法)	
服務設施	一、有明顯區隔之獨立作業場所。 二、總樓地板面積 45 平方公尺以上，其中治療空間 30 平方公尺以上。 三、治療空間具隱密性，不得設置於地下樓層。 四、主要出入口連結無障礙通路；非使用一樓者，設置升降設備或坡道。 五、無障礙廁所盥洗室一間以上。 六、地板為防滑材質。 七、消防安全符合相關法規規定。 八、備有清潔及消毒設備。 ● 僅提供居家物理治療之物理治療所，不受前項第 1 款至第 6 款規定限制。

資料來源：物理治療所設置標準。

表 4-7 職能治療所設置標準

職能治療所(法源：職能治療師法)	
服務設施	一、有明顯區隔之獨立作業場所。 二、總樓地板面積 45 平方公尺以上，其中治療空間 30 平方公尺以上。 三、治療空間具隱密性，並不得設置於地下樓層。 四、主要出入口連結無障礙通路；非使用一樓者，設置升降設備或坡道。 五、無障礙廁所盥洗室一間以上。 六、地板為防滑材質。 七、消防安全符合相關法規規定。 八、備有清潔及消毒設備。 ● 僅提供居家職能治療之職能治療所，不受前項第 1 款至第 6 款規定限制。

資料來源：職能治療所設置標準。

表 4-8 語言治療所設置標準

語言治療所 (法源：語言治療師法)	
服務設施	一、總樓地板面積 20 平方公尺以上。 二、環境背景噪音值低於 45 分貝，並具隱密性。但不得設置於地下樓層。 三、設有等候空間。 四、主要出入口連結無障礙通路；非使用一樓者，設置升降設備或坡道。 五、具無障礙廁所盥洗室一間以上。 六、具防滑材質之地板。 七、具鏡子、教具、錄音器材等評估及治療工具。 八、具保存執行業務紀錄及貯放教具之設施。 九、具清潔及消毒設備。 十、具符合建築及消防安全相關法規之設施。 ● 僅提供居家語言治療者，其設施得不受前項第 1 款至第 6 款規定限制。

資料來源：語言治療所設置標準。

參、工程品質

本案後續工程辦理應符合「營造安全衛生設施標準」、「職業安全衛生法」等工程、職業安全及環境衛生相關法令規定，以確保整體工程品質管理。然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規劃、品質管控等事項施以確認。

肆、正式營運前進行測試或試營運

參酌「衛生福利部長照機構促參案件操作手冊」之建議，長照機構促參案件受限於法令之規定，不宜辦理試營運。故本案暫無試營運之規劃。

第二節 營運規劃

壹、營運內容

一、營運目標

本案擬於「彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓」興建完成後，就綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)、復健中心委託民間專業團隊經營，開發住宿式長照機構、日間照顧、復健中心等綜合性營運項目，提供在地優質長照服務，提升在地民眾取得長照資源之可近性，並實現在地老化。

表 4-9 委託營運標的資料表

項目	內容	
委託標的	<ul style="list-style-type: none"> ● 基地位於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號。 ● <u>預計委外標的為彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓地上 3 樓至 7 樓之空間，營運內容包含綜合式長照機構及復健中心。</u> 	
委託法令	促參法第 3 條第 1 項第 5 款、促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款	社會及勞工福利設施 (依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施)
	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)
主辦機關	彰化縣政府得授權彰化縣衛生局辦理	

資料來源：本團隊彙整。

二、營運項目

本案營運範圍以地上3層樓至地上7層樓為主，總樓地板面積約5,947.67平方公尺。而後續營運應依法規規劃配置並採通用設計，其中三樓需提供復健中心(含門診、物理/職能/語言治療)、日間照顧中心30人之服務，四到六樓則為住宿式長照機構服務，每層各50床，合計150床。七樓部分則建議以宿舍、中央廚房、大活動室等作為規劃軸線。

承上，住宿式長照機構房型之規劃，應依據衛生福利部108年度辦理「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」申請作業須知(第二次公告)規定之房型比例原則，故本案150床中應設置至少75床單雙人房，5-6人房型則最多設置30床，餘則可設置3-4人房型。原則如下表：

表 4- 10 房型規劃原則

房型	1-2人房	3-4人	5-6人房
床位占比	至少50%(A)	100%-(A)-(B)	上限20%(B)

資料來源：「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」申請作業須知(第二次公告)

而其他空間設計，民間機構得於投資計畫書或投資執行計畫書中闡明，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。惟最終成果仍應符合長期照顧服務機構設立標準及其他經主辦機關載明於投資契約之規範。

三、營運作業規範

(一) 營運基本需求規範

申請人申請提送「投資計畫書」時，應依規定敘明營運計畫，並於獲選為最優申請人後，依甄審會及主辦機關意見修正營運計畫內容於投資執行計畫書中，以作為後續執行依據。

而為利於未來投資契約之項目規範，民間機構所提之營運計畫內容應載明之項目與說明如下表所示。

表 4-11 建議營運計畫項目內容表

項目	說明
1.營運目標	整體營運理念、宗旨、整體營運目標、預期營運項目
2.經營組織、經營管理方式及作業流程	含人力設置計畫、人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
3.各期程營運量目標	訂定營運總體目標及各期程營運量目標(至少包含營運後三年內機構業務預估)等。
4.營運策略及執行計畫	至少應含長照機構、日照中心及復健中心規劃等。
5.營運管理制度	應含住民入住評估及轉介流程、工作常規及流程管理措施、應變計畫、服務契約(含委託服務契約、機構住宿式服務類長照服務機構定型化契約等)。
6.收費費率之訂定與調整機制	應含主體事業、附屬設施費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。
7.資產增置與汰換計畫	含設施設備增置項目、設施設備維護計畫、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫。
8.緊急應變計畫	應針對災害(如火災、地震等)及危機處理等內容需加以敘明，說明處置計畫與反應、通報系統構等流程。
9.營運期服務品質管理	應針對環境衛生管理、六大品質監測、疼痛監測、意外緊急事件處理、緊急災害應變措施、防火避難與安全之管理。
10.風險管理計畫	應針對機構及使用者可能發生之風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫。
11.環境影響分析	環境影響分析應包含24小時營運及容留人口造成之事業廢棄物、汙廢水等規定。
12.資產移轉計畫	經營期限屆滿時及屆滿前之移轉及返還計畫，內容至少應表列並說明將移轉予政府之資產項目。
13. 其他	其他有利審查之資料。

備註：計畫內容應包含但不限於上述項目。

資料來源：本團隊彙整。

除上述之外，民間機構亦應於預計營運開始日前 60 日內，提送「營運管理計畫書」予主辦機關備查，其後如有修正時，亦同。

其內容至少應包括：

1. 預定營運開始日。
2. 經營組織與業務項目說明。
3. 經營構想，包含經營理念與營業方針、預計營業項目。

4. 短、中、長程之業務規劃目標。
5. 營運計畫，包括空間運用計畫、開幕籌備計畫、人力配置計畫等(復健中心及長照機構等)。
6. 資產及設施設備管理維護計畫。
7. 風險管理、防疫機制及保險規劃等。
8. 社區資源聯結及運用計畫。
9. 環境安全維護及廢棄物處理計畫。
10. 防災及緊急應變計畫。

(二) 營運基本要求

民間機構應以確保本案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：

1. 配合主辦機關辦理與本案相關之管理及業務推動。
2. 提供社區式長照服務、機構住宿式服務及復健診療之服務。
3. 跨專業整合照護，並訂有轉介或照會之條件、流程機制。
4. 每4年接受評鑑一次，並就查核缺失及建議事項改善。
5. 結合社區資源，主辦或協辦有關之社會福利、健康促進、長照諮詢等服務。

(三) 委託營運原則及民間機構應負擔事項

民間機構應自負盈虧負責管理、維護主辦機關所交付之委託營運標的物，並應負擔營運本案所衍生之相關稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

委託營運期間，民間機構因營業所需繳納之稅捐、申辦書件執照所需規費、審查費、一切專業簽證費用等，由民間機構自行負擔；為執行受託業務之人員人事費用亦由民間機構負擔。

1. 整體營運原則

- (1) 民間機構或執行法人應依相關法規規定自行負責取得經營辦理本案應通過之各項許可及證照。
- (2) 民間機構應自行規劃本案對外營運名稱，並得設計獨立商標，惟應經主辦機關同意，變更時亦同。
- (3) 民間機構若辦理其他經主辦機關核准之附屬業務，應於指定區域內，或經規劃報經同意後營運。
- (4) 本案營運項目應符合使用執照所登載之內容，惟如因民間機構進駐實際需要變更使用執照所登載之內容，應先取得主辦機關同意後，由民間機構自行依相關法令辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。
- (5) 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，處理服務對象及其家屬反映各項建議或疑問，並記錄及建檔。
- (6) 民間機構應自正式營運日起，於每月 10 日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。
- (7) 民間機構除配合主辦機關辦理營運績效評估外，亦應依據「長期照顧服務機構評鑑辦法」及有關法令，每 4 年接受評鑑 1 次；但有下列情形之一者，從其規定：
一、新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿一年後之一年內，應接受評鑑。
二、原評鑑合格行政處分經撤銷或廢止，或前 1 年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起 1 年內，應接受評鑑。
- (8) 應依長期照顧服務機構法人條例第 36 條之規定，提撥前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、人才培訓、長照宣導教育及社會福利；另應提撥百分之二十以上作為營運資金。

- (9) 民間機構因營運主辦機關所有之營運資產，故本案除三樓復健中心(含門診、物理/職能/語言治療)準以出租或公辦醫療診所委外經營外，民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經主辦機關書面同意外，不得將營運權轉讓、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。
- (10) 民間機構應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- (11) 因應躉售物價指數(WPI)變動，或天災、事變、不可抗力之事由，而有費用調整之需求，應先擬具執行計畫書，報經主辦機關核准，始得辦理。
- (12) 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：
- A. 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)。
 - B. 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)。
 - C. 設置地點、位置(營運設施入口處)。
 - D. 設置數量。
 - E. 維護更新及拆除。

2. 資產維護管理原則

- (1) 民間機構因業務需求自行添購之財產及物品，其所有權歸屬民間機構者，民間機構應自負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補償或費用；而其餘依民法或其他法令規定所有權歸屬主辦機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向主辦機關請求任何補償或費用。
- (2) 除契約另有約定外，於契約期間內，民間機構不得要求主辦機關增購財產、物品或設備。主辦機關交付之委託營運標的物發生一部或全部毀損時，民間機構應報請主辦機關同意後，修復或購置相同或不低於原有功能之新品替代，該等費用由相關保險給付或民間機構全部負擔。
- (3) 為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。
- (4) 民間機構應隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度等之狀態，對於營運資產應隨時維持良好之狀態。民間機構如發現營運資產或設備有故障或損壞情事，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立即進行維修，如發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (5) 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充，應於完工後，提送工程紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔予主辦機關備查。
- (6) 民間機構應於營運開始日起至契約期間屆滿為止編列本案之資產清冊，而資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，並應詳實載明各項營運資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、起用時間、保固期限、耐用年限、供應商

名稱、位置、備註(其保證書與使用說明書之索引，以及是否為替代更新等說明)，以及檢附相關之保證書與使用說明書，契約屆滿時之移轉項目另應註明使用現況及維修狀況。

3. 人員聘用原則

- (1) 為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運，民間機構應依相關法規規定聘僱專業人員營運本案。
- (2) 人員資格應符合住宿式及社區式長照機構設立標準，治療所部分則應以治療師為申請人，向所在地主管機關申請核准登記，發給開業執照，始得為之。⁴

四、人力組織

(一) 綜合式長照機構

本案綜合式長照機構設立住宿式長照床位 150 床、日照中心 30 人，故應依法設置業務負責人 1 人，而其他相關專業人員則應分別就住宿式長照機構設立標準、社區式長照機構設立標準進行聘用(建議優先聘僱設籍於彰化縣之在地居民)。

除上述之外，本案營運亦建議採三班制佐以隨時機制辦理⁵，惟實際人力配置應就本案長照機構營運情形調整，以因應失能、失智長者人數或身體狀況變化，並落實照顧服務品質及勞基法之規定。

1. 基本人力要求

參酌長期照顧服務機構設立標準附件二及附件三之規定，本案綜合式長照機構設立住宿式長照床位 150 床、日照中心 30 人，評估所需主要工作人員包括照服員、社工、護理師，配置比說明如下。

⁴ 治療所與其他醫事機構聯合設置於同一場所者，應檢具契約書報主管機關備查。

⁵ 例如收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，照服員配置 1：5、護理人員 1：15，但須隨時保持照服員加護理人員 1：15。

- (1) 照服員：每 8 人應置 1 人；未滿 8 人者，以 8 人計；收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每 5 人應置一人；未滿 5 人者，以 5 人計，其中具長照人員資格之外籍看護工不得逾二分之一。收住具行動能力之失智症者：每 3 人應置 1 人；未滿 3 人者，以 3 人計。
- (2) 社工：每照顧 80 人應置 1 人；未滿 80 人者，以 80 人計。
- (3) 護理師：每 20 床至少應置 1 人；未滿 20 床者，以 20 床計。收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每 15 人應置一人；未滿 15 人者，以 15 人計。

2. 人力晉用資格

- (1) 綜合式服務類長照機構業務負責人，應具備下列資格之一：
 - A. 師級以上醫事人員、社會工作師：具有 2 年以上長期照顧服務相關工作經驗。
 - B. 護理師或護士：
 - (a) 護理師：具 2 年以上臨床護理工作經驗。
 - (b) 護士：具 4 年以上臨床護理相關工作經驗。
 - C. 專科以上學校醫事人員相關科、系、所畢業，或社會工作、公共衛生、醫務管理、長期照顧、老人照顧或教育相關科、系、所、學位學程畢業；具 3 年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。
 - D. 專科以上學校，前款以外科、系、所、學位學程畢業，領有照顧服務員技術士證者：具 4 年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。

- E. 高級中等學校護理、老人照顧相關科、組畢業，或高級中等學校畢業領有照顧服務員技術士證者：具5年以上住宿式長照機構相關工作經驗。

(2) 照顧服務員，應具備下列資格之一：

- A. 領有照顧服務員訓練結業證明書。
B. 領有照顧服務員職類技術士證。
C. 高中(職)以上學校護理、照顧相關科、系、組、所、學位學程畢業。

(3) 社會工作人員，應具備下列資格之一：

- A. 高等考試或相當高等考試之特種考試以上社會行政職系考試及格。
B. 普通考試或相當普通考試之特種考試社會行政職系考試及格，並領有照顧服務員訓練結業證明書者。
C. 具專門職業及技術人員高等考試社會工作師考試應考資格者。

(二) 復健中心(物理/職能/語言治療所)

以治療師為申請人，向所在地主管機關申請核准登記，發給開業執照，始得為之。相關資格如下述：

1. 物理治療所：負責物理治療師須在中央主管機關指定之醫療機構執行業務2年以上，且應領有物理治療師證書。
2. 職能治療所：負責職能治療師，須在中央主管機關指定之醫療機構執行業務2年以上，且應領有職能治療師證書。
3. 語言治療所：負責語言治療師，須在中央主管機關指定之機構執行業務2年以上⁶，且應領有語言治療師證書。

⁶ 執行業務年資採計，以領有治療師證書並依法向直轄市、縣(市)主管機關辦理執業登記者為限。

五、安全監控及通報計畫

民間機構須依照「彰化縣長期照顧個案服務異常事件通報作業規範⁷」及相關目的事業法令訂定安全監控及緊急事故通報計畫，其中應包含送醫事件、照顧意外事件、藥物事件、治安事件、傷害行為事件、公共意外(如火災、天災等)，安全監控及緊急事故通報計畫應明列於營運管理計畫書內，於開始營運前一併提交。

承上，後續若有服務爭議則應參酌「彰化縣衛生局長期照顧服務爭議調處作業要點⁸」等規定，妥速處理長照服務爭議、維護長照服務體系和諧及穩定。

六、保險計畫

民間機構應於點交後 60 日內(或主辦機關通知日起)，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。投資契約應明定民間機構應投保之險種、金額、期間及自負額上限。相關保險規範詳如下述：

(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，而保險內容須包括對任何第三人之生命、身體健康及財產等損害賠償責任：

1. 僱主意外責任險。
2. 財產綜合保險。
3. 商業火災保險、營運中斷險。

⁷ 異常事件指個案在社區或住宿式長照機構接受照顧服務人員提供服務時，因照顧作業導致個案(服務使用者或家屬)發生(可能)導致身心傷害、死亡、財產毀損、其他警訊事件皆屬之。

⁸ 下列長照服務爭議事件，應適用該要點所訂調處程序：(一)因提供長照服務所致生命、身體、健康、財產或其他權利損害之爭議。(二)其他長照服務有關民眾陳情或申訴案件，經主管機關認有調處之必要者。

4. 公共意外責任險

參酌「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」，設有社區式及機構住宿式服務之綜合式服務類長期照顧服務機構，其許可開放規模應合併計算，而本案住宿式長照床位 150 床、日照中心 30 人，故公共意外責任險應以 101 人以上至 200 人者之許可開放規模為準：

- (1) 每一人身體傷亡：新臺幣 200 萬元。
- (2) 每一事故身體傷亡：新臺幣 4,000 萬元。
- (3) 每一事故財產損失：新臺幣 200 萬元。
- (4) 保險期間總保險金額：新臺幣 5,400 萬元。

5. 除此之外，亦應依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險，專業責任險或其他目的事業法令規定之保險等。

(二) 保險事故之通知

民間機構於任何保險事故發生後，應於通知保險公司時，副知主辦機關，主辦機關得派人參與事故之會勘。

(三) 保險效力之延長

營運期間如有延長，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，民間機構應自行承擔相關風險及損害。

(四) 未依規定投保之責任

本契約期間發生任何保險事故，致民間機構之營運受阻而受有損失，應由民間機構投保之保險給付填補，倘有不足，由民間機構完全承擔，主辦機關不負任何責任。

七、委託樓層及其他樓層之介面整合、分工

本案所處建物西側為主要道路，西側主量體退縮約 15 米建築，保留街角空間，並預留休憩通廊與半戶外活動空間。地下停車場入口設置於建築主入口前，並於主入口前設置迴車道，供公托、日照、長照機構來車接送。

而為使衛生所空間及長照服務空間動線區隔開，基地內動線分流。亦將設置單獨出入口。詳如下圖：



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-2 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓出入口示意圖

因本案僅就「彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓」之 3 至 7 樓進行委外，故建議民間機構應設置獨立電表、水表。而有關電力、供水、瓦斯、空調、維修等，民間機構皆應自負盈虧，且其衍生之相關稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用亦由民間機構負擔。

除上述之外，考量本案委外及管理維護範圍不包含停車場，故關於停車場之使用權限，民間機構得於投資計畫書或投資執行計畫書中闡明，而經議約結果及參酌甄審會之意見修正後，始得為之。

貳、費率標準及調整機制

民間機構應參酌相關法令，於投資計畫書或投資執行計畫書敘明收費費率標準與其調整時機及方式，並報請機關核定後公告實施，修改時亦同。

一、營運設施收費方式

主體事業長照設施應依彰化縣衛生局核定之收費標準，復健中心之收費標準應符合衛生福利部暨中央健康保險署規定之全民健康保險醫療服務給付項目及支付標準收費。

二、費率調整機制

非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整，然若因不可抗力之事由或其他之必要情勢，而有調整需求，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及網路形式執行之。

三、設施使用優惠

- (一) 民間機構須至少提供 10 床公費安置床，而其收費標準應依主辦機關需求調整，該階段建議設定為每月 22,000 元。
- (二) 本案若有公共空間對外出租之情形，民間機構應至少給予主辦機關、其他公立機關團體，或設置於埤頭鄉之組織團體，公告定價之 9 折優惠。
- (三) 除上述之外，契約得視個案需要，記載睦鄰措施及設施使用優惠。惟應注意促參法第 50 條之規定，除非由民間機構自行提出減價優惠，並落實於投資契約條文，否則不得於招商公告中要求。

第三節 營運期之時程規劃

壹、營運開始日與屆滿日

民間機構至遲應自完成點交日起 300 日內開始營運，若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。本契約期間自完成點交日起 20 年至契約終止日止。

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。營運資產移轉辦理方式，另請參見移轉規劃一章節。

貳、營運調整機制。

除契約另有規定外，未經主辦機關同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。民間機構如有維修或其他必要，應取得主辦機關同意，暫時關閉部分或全部營業區域之營運者，但不得據以減輕或免除投資契約所規定之義務。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。

參、服務機構評鑑

辦理長期照顧服務機構評鑑之目的為評量長照機構效能、提升長照服務品質，以及提供民眾長照選擇。故本案於營運期間應依據長期照顧服務機構評鑑辦法，每 4 年接受評鑑一次。惟有下列情形之一者，從其規定：一、新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿 1 年後之 1 年內，應接受評鑑。二、原評鑑合格行政處分經撤銷或廢止，或前 1 年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起 1 年內，應接受評鑑。

承上述，評鑑標準應就衛福部各年度公告之長期照顧服務機構評鑑基準及評鑑作業程序調整。另應注意評鑑合格效期通常為 4 年，然若前 1 年度評鑑不合格，於當年始經評鑑合格者，其合格效期為 3 年；連續 2 年評鑑不合格，當年始經評鑑合格者，其合格效期為 2 年；連續 3 年評鑑不合格，當年始經評鑑合格者，其合格效期為 1 年。

除上述之外，本案復健中心亦應依其性質就相關法令辦理評鑑事宜。

肆、優先定約機制

一、優先定約資格。

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。而民間機構經依營運績效評定作業辦法評定為營運績效良好者即具優先定約資格，營運績效評估辦法說明詳第十一章。惟建議將長期照顧服務機構評鑑辦法辦理之評鑑結果納入營運績效評估，以利服務品質之提升。

二、優先定約程序。

按促參法第 66 條之要求，主辦機關與民間機構優先定約前，應辦理資產總檢查，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。

而民間機構經評估為營運績效良好，得於許可年期屆滿前第 24 個月起至屆滿前第 18 個月止，檢附自營運期間開始之歷次評估報告及未來投資計畫書等，向主辦機關申請繼續定約 1 次，未於上開期限前申請繼續定約，視為放棄。

三、優先定約期間。

長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 6 條第 3 項之規定：「前項第 7 款第 2 目契約或使用期間至少 3 年，機構住宿式服務類長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式服務類長照機構至少十年，且於期間屆滿前，不得任意終止。...(其餘略)。」。

且促參法第 51 條之 1 第 2 項規定，優先定約以一次為限，延長期限不得逾原投資契約期限，故本案優先定約以不超過 10 年為限。

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。建議之方法如下：

- 一、優先購買環保產品，增加綠色採購之頻率：環保產品包含下述 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 燈具、省電燈泡等。

貳、地方回饋與睦鄰計畫

依據案件及所在地特性，規劃在地回饋或睦鄰方案需求。而民間機構應於「營運管理計畫書」中明確說明。基礎建議如下：

- 一、民間機構應承諾於契約期間，每年以同一條件優先聘僱設籍於彰化縣之當地居民。但因不可歸責於民間機構之事由，致未達承諾聘用人數，不構成違約情事。
- 二、民間機構得提撥盈餘定期舉辦健康促進、社區交流及志工服務等活動，以達社區互動之效。相關建議活動如下：
 - (一) 健康促進活動：健康講座、體適能運動或韻律復健等。
 - (二) 社區交流活動：社區園遊會/跳蚤市場、趣味活動等。
 - (三) 志工服務辦理：居家到宅陪伴、社區景觀清潔美化等。
- 三、建議參與地區性長期照顧/社會福利等產業聯合協會，以掌握產業趨勢及未來商機，並透過跨域整合強化產業互助合作。

參、營運期間自主管理

民間機構應提送自主管理計畫及安全監控及通報計畫，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。

而民間機構應於預計營運開始日前 60 日內，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

第一節 土地基本資料

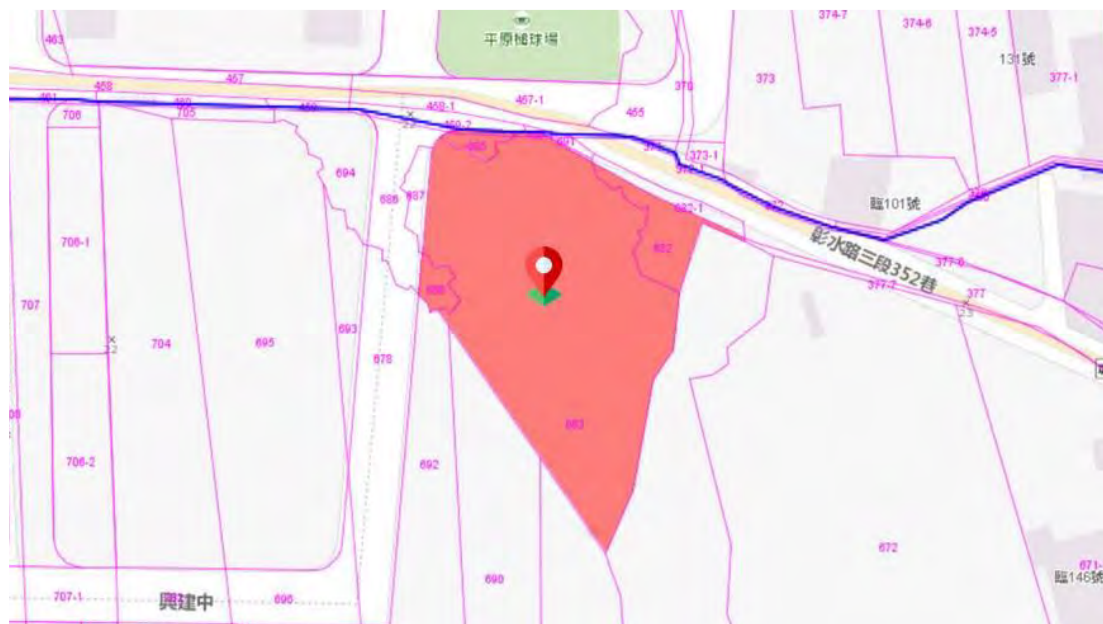
壹、土地權屬

本案基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段682、683、685、688地號，鄰近埤頭鄉公所、埤頭鄉衛生所、埤頭鄉立幼兒園及消防局第四大隊埤頭分隊等重要據點。延續上述，本案公告土地現值及公告地價歷年趨勢如下表所示，而由其可推論該現值及地價變動趨勢呈現上漲態樣，其中公告土地現值已由民國100年1,600元/平方公尺逐年遞增，109年1月現值達2,400元/平方公尺，總價計7,106,088元；公告地價部分，則從民國102年的470元/平方公尺，穩定上漲至480元/平方公尺，比對現有土地面積總價計1,421,218元。

表 5-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地權屬

編號	土地坐落		地號	土地面積(m ²)	所有權人	管理機關
	縣市鄉鎮	段別				
1	彰化縣 埤頭鄉	稻香段	682	242.56	中華民國	彰化縣 政府
2			683	2,960.87		
3			685	57.9		
4			688	70.44		
合計				3,331.77		

資料來源：本團隊彙整。



資料來源：彰化縣政府、地籍圖資網路便民服務系統。

圖 5-1 本案基地地籍圖

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案埤頭鄉基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，當前已取得其使用同意；故本案於土地取得上並無問題。

第三節 用地變更作業及程序

本案隸屬於埤頭都市計畫，其東西向以東昇重劃區、南北浮圳為界(1,500 公尺)，南北則各自以臺 19 線、縣道 145 號及臺糖鐵路為(1,200 公尺)，全區範圍面積達 133 公頃，而基地使用分區部分主要以農業(農)為核心。

目前已依建築規劃單位之意見，參酌「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29 條之 1、「彰化縣都市計畫保護區農業區土地容許使用審查要點」附件四：都市計畫保護區農業區土地容許使用項目及目的事業主管機關(單位)，將都市計畫農業區(建蔽率 40%、容積率依容許使用申請)容許使用申請「社會福利事業設施」。

然本案涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，仍建議參考相關範例⁹辦理都市計畫變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，並採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」模式辦理，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。惟上述仍需視主辦機關及建築規劃單位之空間設計調整。

⁹ 彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓一案。

第六章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估項目及開發許可

壹、環境影響評估作業及說明

本案依據民國 109 年 08 月 18 日修正之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條進行評估認定，其分析內容說明如下：

醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

一、醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者：

- (一) 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，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，申請擴建或累積擴建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) 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
- (六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
- (七) 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (八) 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
- (九) 申請開發或累積開發面積五公頃以上。

二、住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一日至第四目或第六日至第八目規定之一。

比對技術可行性規劃之內容推論，本案未處上述重點區域，開發量體較小且高度小於一百二十公尺，故無須辦理環境影響評估。

貳、裝修期間及營運期間產生之環境影響項目及對策

- 一、用水排放：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，亦將污染地下水。
- 二、噪音影響：裝修期間，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。
- 三、交通影響：營運期應針對衍生之交通量妥善規劃配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。
- 四、廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式應依照廢棄物清理法第 31 條處理，規範如下：
 - (一) 檢具事業廢棄物清理計畫書，送直轄市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之機關審查核准後，始得營運；與事業廢棄物產生、清理有關事項變更時，亦同。
 - (二) 依中央主管機關規定之格式、項目、內容、頻率，以網路傳輸方式，向直轄市、縣(市)主管機關申報其廢棄物之產出、貯存、清除、處理、再利用、輸出、輸入、過境或轉口情形。但中央主管機關另有規定以書面申報者，不在此限。
 - (三) 中央主管機關指定公告之事業廢棄物清運機具，應依中央主管機關所定之規格，裝置即時追蹤系統並維持正常運作。

參、開發許可

本案埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓由政府出資興建，故未來民間機構毋須辦理開發許可或發展許可。

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做詳細確認。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，因此財務規劃應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。

整體財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、股東權益報酬率等參數，皆宜審慎分析選用。可行性分析為評估民間機構於期初投入資金後，透過財務效益分析，在特許營運年期內是否可以回收並符合所要求之投資報酬率。

承上，目前國內多使用現金流量分析及折現率進行估算，因計算各種財務評估指標，如淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)等財務評估之財務可行性分析指標，可以讓決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。相關財務計畫說明如下述：

第一節 可行性評估報告財務規劃成果

本案依據民國 111 年 4 月 11 日先期規劃報告書審查會議之審查意見再評估及修正財務可行性評估成果，如下所示。

壹、基本假設參數

本案係依據促進民間參與公共建設法第 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 案)辦理。

而在計算 OT 案淨現金流量分析時，先將每期營運收入減去營運支出折現後即可計算出每期淨現金流量；而民間仍然會有部分期初資本投入，例如相關營運設備與辦公軟硬體等設備購置。

依據上述數據即可計算出本案之淨現金流量。本案基本假設參數，如下表所示：

表 7-1 財務基本參數假設

基本假設	數值
營運期	20 年
貨幣基準年	113 年
物價上漲率	1.0%
營業稅	0%
營所稅	20%
股東要求報酬率 ^{註1}	6%
自有資金	50%
融資資金	50%
貸款利率 ^{註2}	3.00%
折現率 ^{註3}	4.20%
期初投資	34,036,763 元

註一：一般實務經驗股東要求報酬率為 5%-12%。

註二：以 111 年 3 月發布之五大銀行平均基準利率 2.44% 為基準，並考量未來趨勢及相關手續費，保守估計以 3% 作為本案貸款利率。

註三：依加權平均資本成本 WACC 進行計算。

資料來源：本團隊彙整。

本案為委託民間營運方式，無興建期，初步規劃設定營運期為 20 年。考量未來全球經濟發展及國內景氣循環，物價指數年增率暫以 1.0% 為參考設定；依加值型及非加值型營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定，本案屬社會福利勞務範疇，故假設營業稅為 0%；另營利事業所得稅依所得稅法規定，然若營運廠商資格符合教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準第 2 條之規定，則可免納所得稅。

一般實務經驗股東要求報酬率為 5%-12%，然本案考量公共建設屬社會福利設施，其公益性值較大，故暫定股東要求報酬率為 6%；而資本結構部分，因期初投資金額約 3,400 萬元及資金周轉問題，本案設定自有資金 50%，融資資金 50%，融資利率以 3% 計算。折現率則是以加權平均資本成本 WACC 作為計算，經試算後，本案折現率為 4.20%。

貳、基本規劃資料

1. 期初投資成本

本案可行性評估，粗估民間機構投資金額為 34,036,763 元，且其包含室內裝修工程、住宿式長照機構設備、日照中心設備、地上 7 層樓空間設備等(實際依民間機構需求調整，惟本案設定不得低於 3,400 萬元)。

2. 營運收入

本案綜合式長照服務機構暨復健中心未來將以社會福利設施為主體事業，以提供復健中心、30 人日照中心及 150 床住宿式長照機構之服務，故主要營運收入為綜合式長照機構營運收入及復健中心空間租金收入，相關說明如下：

(一) 綜合式長照機構營運收入

本案參考埤頭鄉住宿式長照機構行情、彰化縣政府長期照顧管理中心長期照顧服務項目補助標準、彰化縣政府低收入戶老人安養護理業務實施要點及相關參考資料等研擬本案收費標準。

且依據主辦機關於民國 111 年 04 月 21 日所提供之「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程細節設計資料，重新評估可行性規劃之結果。綜合式長照機構除提供 12 間單人房、36 間雙人房、16 間三人房及 3 間六人房之住宿式長照服務外，亦提供 30 人日照中心服務。使用率則以第一年 30%、第二年 70%，第三年開始達 95% 為試算。相關收費標準及營運首年收入預估如下：

表 7-2 首年住宿式長照服務營運收入表

項目	房型	服務數量	元/月	月	住宿率	營運收入	
住宿式長照服務		床數					
失能	一般失能者	1 人房	8	32,000	12	30%	1,152,000
		2 人房	30	30,000	12	30%	3,240,000
		3 人房	30	28,000	12	30%	3,024,000
		6 人房	6	26,000	12	30%	624,000
	公費安置床	2 人房	4	22,000	12	30%	528,000
		6 人房	6	22,000	12	30%	528,000
	行動不便者	1 人房	4	35,000	12	30%	910,000
		2 人房	22	32,000	12	30%	3,136,000
		3 人房	18	30,000	12	30%	2,700,000
		6 人房	6	28,000	12	30%	896,000
失智	具行動能力失智者	2 人房	16	36,000	12	30%	2,160,000
小計		150				18,898,000	

註：房型配置未來依實際點交結果為準。資料來源：本團隊整理。

表 7-3 首年社區式長照服務營運收入表

社區式長照服務		給付額度 (元/月)	使用比例 ^{註一}	照顧 人數	月	使用率	營運收入
日間照顧							
長 照 需 要 等 級	第二級	10,020	13.07%	4	12	30%	120,240
	第三級	15,460	14.30%	4	12	30%	185,520
	第四級	18,580	17.86%	5	12	30%	445,920
	第五級	24,100	15.85%	5	12	30%	578,400
	第六級	28,070	11.41%	3	12	30%	336,840
	第七級	32,090	11.78%	4	12	30%	385,080
	第八級	36,180	15.61%	5	12	30%	868,320
小計		-	99.88%	30	-	-	2,920,320

註一：參考衛生福利部長照管理資訊平台資料，百分比總和不足 100%係因不包含第一級長照需求。資料來源：本團隊整理。

(二) 復健中心租金收入

本案復健中心位處建物三樓，規劃面積為 580 平方公尺，約為 175.45 坪，預計由民間營運廠商出租給其他醫療單位開業營運，以提供本案與周邊地區復健醫療相關服務，因此復健中心設備投資與營運支出不列入本案財務評估，僅將本案復健中心租金收入列為營運收入項目。而經調查，彰化縣店面、商辦租金每坪約落在 300 元至 1,100 元，故本案設定復健中心每坪租金 500 元，往後以每年 0.5% 的幅度上漲租金。

3. 營運支出

本案營運支出包含人事費用、水電費、設備維護、消防安檢、交通燃料費、照顧耗材、洗衣費、伙食費等有關長照所需支出及重增置費用，相關說明如下：

(一) 人事費用

依住宿式與社區式長照機構設立標準，本案綜合式長照機構設立住宿式長照床位 150 床、日照中心 30 人，評估所需主要工作人員包括照服員、社工、護理師(三班制)，配置比說明如下。

表 7-4 住宿式與社區式長照機構設立標準人力配置表

項目	照服員	社工	護理師	備註
失能	配置比	配置比	配置比	
一般失能者 (含公費安置床)	1 : 8	1 : 80	1 : 20	護理師及照服員隨時保持一人上班，且不得低於 1:20
行動不便者 (含收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床者)	1 : 5		1 : 15	護理師及照服員隨時保持一人上班，且不得低於 1:15
具行動能力失智者	1 : 3		1 : 20	照服員日間不得低於 1:6，夜間不得低於 1:10
社區式長照服務	配置比	配置比		
混合型日間照顧	1 : 8	1 : 30		每服務 30 人應設置護理師(是)或社工人員一名；未滿 30 人者，以 30 人計。

資料來源：本團隊整理。

本案人事費用依使用率、住宿式長照機構設立標準、社區式長照機構設立標準、勞動基準法、以及三班制排班做為評估基準，其相關人力配置及人事費用預估如下：

表 7-5 本案前三年人力配置

	使用率 30% 人力配置	使用率 70% 人力配置	使用率 95%以上 人力配置	月薪
業務負責人	1	1	1	55,000
職能治療師	1	1	1	42,000
社工	2	3	3	36,000
護理師	9	13	16	38,000
照服員	17	33	44	35,000
行政人員	1	1	2	32,000
機電人員	1	1	2	38,000
司機	1	1	1	32,000
廚師	1	2	2	35,000
保全	3	3	3	30,000
清潔	1	1	2	30,000
雜工	0	1	1	30,000

資料來源：本團隊整理。

參酌住宿式與社區式長照機構設立標準人力配置表，以首年使用率 30% 試算，收案量一般失能者及公費安置床共 27 床，行動不便者為 17 床，具行動能力失智者為 5 床，日間照顧收案量為 10 人，其照服員應設置 12 人，護理師應設置 6 人。考量隨時人力配置，本案將人力再增加 4 成，故於使用率 30% 情形下，照服員設置 17 人，護理師設置 9 人。後續使用率 70% 以及 95% 以上之人力配置以此類推。未來應依照綜合長照機構實際需要編排及因長輩失能、失智情形需要進行人力調整。

而依上表統計，每年以 13.5 個月計算年薪且考慮勞健退費用，後續人力成本以每年提升 1% 計算。

(二) 其他營運支出

其他相關營運支出主要為水電費、設備維護費、消防安檢費、交通燃料費、照顧耗材、洗衣費及伙食食材費等，其支出金額則依照營運收入比例預估，如下表所示：

表 7-6 營運支出占比

項目	收入占比	項目	收入占比
水電費	5.0%	照顧耗材	4.0%
設備維護	1.0%	洗衣費	3.0%
消防安檢	2.0%	伙食食材	12.0%
交通燃料費	2.0%		

資料來源：本團隊整理。

本案除規劃住宿式機構外亦提供社區式長照服務之日間照顧；在耗材部分因相關專業醫療設備價格較為昂貴，因此耗材預估支出占比較高；伙食部分除原有住民外，亦提供日間照顧及員工用餐等支出，因此在營運支出中為最高。

(三) 重增置費用

為維持整體計畫正常營運，必須定期重增置部分軟硬體設備，考量本案年期較長，且多數設備期耐用年限多介於 5~15 年，故於本案營運後每 7 年提列重增置費用，提列費用為期初設備設置費用百分之三十五計算。經試算後，本案需於營運第 8 年及第 15 年進行重增置，每次費用約為 574 萬元。

參、土地租金及權利金評估

一、土地租金

本案坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，基地面積共計 3,331.77 平方公尺。考量本案屬地下 1 層至地上 7 層之建物，委外範圍僅地上 3 層至地上 7 層，故土地租金計收面積依委託營運範圍之樓地板面積占總樓地板面積比例進行試算。

總樓地板面積(含地下 1 層及屋突)共計 10,740.13 平方公尺，委託營運範圍(地上 3 層至地上 7 層)樓地板面積為 6,055.67 平方公尺，委託營運範圍樓地板面積佔總樓地板面積約 56.38%，計算結果如下：

$$\frac{6,055.67m^2}{10,740.13m^2} \div 0.5638$$

土地租金計收方式以「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 條規定，並乘上 56.38%作為土地租金之金額計收。前述各項面積按使用執照及點交面積為準。

營運首年土地租金計算如下：

$$\begin{aligned} & (\text{本案基地面積} \times \text{當期申報地價} \times \text{地價稅稅率}(1\%) + \text{本案基地面積} \times \\ & \text{當期申報地價} \times 2\%) \times \text{委託營運範圍樓地板面積占總樓地板面積之比例} \\ & (56.38\%) = (3,331.77 \times 480 \times 1\% + 3,331.77 \times 480 \times 2\%) \times 56.38\% \div 27,050 \end{aligned}$$

承上，營運首年期土地租金試算預估為 27,050 元。惟實際計收之土地租金以實際營運年度申報地價及相關面積為計算基準。

二、權利金評估

民間參與公共建設應以達成政府、營運廠商與民眾三贏為最終目的，因此，權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為綱領。

故本案權利金設定，在收足土地租金及符合長期照顧服務機構法人條例第 36 條第 1 項與長期照顧服務機構法人條例第 28 條第 1 項之條件下，暫不規劃權利金。然為避免營收超出預期，本案後續得以營運權利金之模式控管，主辦機關若仍有需求得設置超額利潤機制。

肆、預計財務報表

表 7-7 預估損益表

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營運收入										
綜合式長照機構	21,818,320	48,930,480	64,319,480	64,641,077	64,964,283	65,289,104	65,615,550	65,943,627	66,273,346	66,604,712
復健中心租金	1,052,700	1,057,964	1,063,253	1,068,570	1,073,912	1,079,282	1,084,678	1,090,102	1,095,552	1,101,030
小計(未稅)	22,871,020	49,988,444	65,382,733	65,709,647	66,038,195	66,368,386	66,700,228	67,033,729	67,368,898	67,705,742
營運支出										
人事費用	19,324,584	30,369,084	38,455,584	38,840,140	39,228,541	39,620,827	40,017,035	40,417,205	40,821,377	41,229,591
水電費用	1,143,551	2,499,422	3,269,137	3,301,828	3,334,846	3,368,195	3,401,877	3,435,895	3,470,254	3,504,957
設備維護	228,710	499,884	653,827	660,366	666,969	673,639	680,375	687,179	694,051	700,991
消防安檢	457,420	999,769	1,307,655	1,320,731	1,333,939	1,347,278	1,360,751	1,374,358	1,388,102	1,401,983
交通燃料費	457,420	999,769	1,307,655	1,320,731	1,333,939	1,347,278	1,360,751	1,374,358	1,388,102	1,401,983
服務耗材	914,841	1,999,538	2,615,309	2,641,462	2,667,877	2,694,556	2,721,501	2,748,716	2,776,204	2,803,966
洗衣費	686,131	1,499,653	1,961,482	1,981,097	2,000,908	2,020,917	2,041,126	2,061,537	2,082,153	2,102,974
伙食食材	2,744,522	5,998,613	7,845,928	7,924,387	8,003,631	8,083,667	8,164,504	8,246,149	8,328,611	8,411,897
保險費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
法定公益費用	0	0	148,037	363,655	331,956	319,859	306,041	292,178	278,168	263,990
土地租金	27,050	27,050	27,230	27,230	27,414	27,414	27,601	27,601	27,792	27,792
期初投資折舊攤提	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646
營運支出	(28,718,876)	(47,627,429)	(60,326,490)	(61,116,274)	(61,664,666)	(62,238,276)	(62,816,208)	(63,399,824)	(63,989,460)	(64,584,770)
營業利益	(5,847,856)	2,361,014	5,056,243	4,593,373	4,373,529	4,130,110	3,884,020	3,633,905	3,379,438	3,120,972
利息支出	(510,551)	(510,551)	(510,551)	(443,921)	(375,292)	(304,604)	(231,796)	(156,803)	(79,560)	0
稅前盈餘	(6,358,407)	1,850,463	4,545,692	4,149,452	3,998,237	3,825,506	3,652,224	3,477,102	3,299,878	3,120,972
營所稅	0	(370,093)	(909,138)	(829,890)	(799,647)	(765,101)	(730,445)	(695,420)	(659,976)	(624,194)
稅後盈餘	(6,358,407)	1,480,371	3,636,554	3,319,561	3,198,589	3,060,405	2,921,779	2,781,681	2,639,903	2,496,778

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營運收入										
綜合式長照機構	66,937,736	67,272,425	67,608,787	67,946,831	68,286,565	68,627,998	68,971,138	69,315,993	69,662,573	70,010,886
復健中心租金	1,106,535	1,112,068	1,117,628	1,123,216	1,128,832	1,134,477	1,140,149	1,145,850	1,151,579	1,157,337
小計(未稅)	68,044,271	68,384,492	68,726,415	69,070,047	69,415,397	69,762,474	70,111,287	70,461,843	70,814,152	71,168,223
營運支出										
人事費用	41,641,887	42,058,306	42,478,889	42,903,678	43,332,715	43,766,042	44,203,702	44,645,739	45,092,197	45,543,119
水電費用	3,540,007	3,575,407	3,611,161	3,647,272	3,683,745	3,720,582	3,757,788	3,795,366	3,833,320	3,871,653
設備維護	708,001	715,081	722,232	729,454	736,749	744,116	751,558	759,073	766,664	774,331
消防安檢	1,416,003	1,430,163	1,444,464	1,458,909	1,473,498	1,488,233	1,503,115	1,518,146	1,533,328	1,548,661
交通燃料費	1,416,003	1,430,163	1,444,464	1,458,909	1,473,498	1,488,233	1,503,115	1,518,146	1,533,328	1,548,661
服務耗材	2,832,005	2,860,325	2,888,929	2,917,818	2,946,996	2,976,466	3,006,231	3,036,293	3,066,656	3,097,322
洗衣費	2,124,004	2,145,244	2,166,696	2,188,363	2,210,247	2,232,349	2,254,673	2,277,220	2,299,992	2,322,992
伙食食材	8,496,016	8,580,976	8,666,786	8,753,454	8,840,988	8,929,398	9,018,692	9,108,879	9,199,968	9,291,967
保險費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
法定公益費用	249,678	228,643	207,804	186,573	165,023	132,183	110,817	88,139	65,199	41,874
土地租金	27,987	27,987	28,186	28,186	28,389	28,389	28,596	28,596	28,808	28,808
期初投資折舊攤提	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264
營運支出	(65,186,236)	(65,786,940)	(66,394,258)	(67,007,262)	(67,763,111)	(68,377,256)	(69,009,552)	(69,646,862)	(70,290,722)	(70,940,652)
營業利益	2,858,035	2,597,552	2,332,157	2,062,785	1,652,286	1,385,218	1,101,735	814,981	523,430	227,571
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前盈餘	2,858,035	2,597,552	2,332,157	2,062,785	1,652,286	1,385,218	1,101,735	814,981	523,430	227,571
營所稅	(571,607)	(519,510)	(466,431)	(412,557)	(330,457)	(277,044)	(220,347)	(162,996)	(104,686)	(45,514)
稅後盈餘	2,286,428	2,078,042	1,865,726	1,650,228	1,321,829	1,108,175	881,388	651,985	418,744	182,056

表 7- 8 現金流量表

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
營業活動淨現金流量：										
本期稅前淨利	(6,358,407)	1,850,463	4,545,692	4,149,452	3,998,237	3,825,506	3,652,224	3,477,102	3,299,878	3,120,972
期初投資折舊攤提	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646
利息費用	510,551	510,551	510,551	443,921	375,292	304,604	231,796	156,803	79,560	0
支付營所稅	0	0	(370,093)	(909,138)	(829,890)	(799,647)	(765,101)	(730,445)	(695,420)	(659,976)
支付利息	(510,551)	(510,551)	(510,551)	(443,921)	(375,292)	(304,604)	(231,796)	(156,803)	(79,560)	0
營業活動淨現金流量	(4,123,761)	4,085,110	6,410,246	5,474,960	5,402,993	5,260,506	5,121,769	4,981,303	4,839,104	4,695,643
投資活動淨現金流量：										
期初投資與重增置	(34,036,763)	0	0	0	0	0	0	(5,737,935)	0	0
投資活動淨現金流量	(34,036,763)	0	0	0	0	0	0	(5,737,935)	0	0
理財活動淨現金流量：										
股本增加	22,018,382	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款	17,018,381	0	0	0	0	0	0	0	0	0
償還長期借款			(2,221,007)	(2,287,637)	(2,356,266)	(2,426,954)	(2,499,762)	(2,574,755)	(2,651,998)	(2)
發放現金股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動淨現金流量	39,036,763	0	(2,221,007)	(2,287,637)	(2,356,266)	(2,426,954)	(2,499,762)	(2,574,755)	(2,651,998)	(2)
淨現金流(本期現金增加數)	876,239	4,085,110	4,189,239	3,187,323	3,046,727	2,833,552	2,622,007	(3,331,387)	2,187,106	4,695,641
期初現金餘額	0	876,239	4,961,349	9,150,588	12,337,911	15,384,638	18,218,189	20,840,197	17,508,810	19,695,916
期末現金餘額	876,239	4,961,349	9,150,588	12,337,911	15,384,638	18,218,189	20,840,197	17,508,810	19,695,916	24,391,557

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
營業活動淨現金流量：										
本期稅前淨利	2,858,035	2,597,552	2,332,157	2,062,785	1,652,286	1,385,218	1,101,735	814,981	523,430	227,571
期初投資折舊攤提	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,234,646	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264	2,371,264
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付營所稅	(624,194)	(571,607)	(519,510)	(466,431)	(412,557)	(330,457)	(277,044)	(220,347)	(162,996)	(104,686)
支付利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業活動淨現金流量	4,468,487	4,260,591	4,047,293	3,831,000	3,610,993	3,426,025	3,195,955	2,965,898	2,731,698	2,494,148
投資活動淨現金流量：										
期初投資與重增置	0	0	0	0	(5,737,935)	0	0	0	0	0
投資活動淨現金流量	0	0	0	0	(5,737,935)	0	0	0	0	0
理財活動淨現金流量：										
股本增加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
償還長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發放現金股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
淨現金流(本期現金增加數)	4,468,487	4,260,591	4,047,293	3,831,000	(2,126,942)	3,426,025	3,195,955	2,965,898	2,731,698	2,494,148
期初現金餘額	24,391,557	28,860,044	33,120,635	37,167,929	40,998,928	38,871,986	42,298,011	45,493,967	48,459,865	51,191,563
期末現金餘額	28,860,044	33,120,635	37,167,929	40,998,928	38,871,986	42,298,011	45,493,967	48,459,865	51,191,563	53,685,711

表 7-9 資產負債表

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
流動資產										
現金及約當現金	876,239	4,961,349	9,150,588	12,337,911	15,384,638	18,218,189	20,840,197	17,508,810	19,695,916	24,391,557
應收帳票據淨額										
應收帳款淨額										
流動資產合計	876,239	4,961,349	9,150,588	12,337,911	15,384,638	18,218,189	20,840,197	17,508,810	19,695,916	24,391,557
非流動資產										
PP&E/不動產(建築物)、土地及設備淨額	31,802,117	29,567,470	27,332,824	25,098,177	22,863,531	20,628,885	18,394,238	16,159,592	19,662,880	17,428,234
其他非流動資產(預付設備款、預付土地款)	0	0	0	0	0	0	0	4,098,525	0	0
非流動資產合計	31,802,117	29,567,470	27,332,824	25,098,177	22,863,531	20,628,885	18,394,238	21,897,527	19,662,880	17,428,234
資產合計	32,678,356	34,528,819	36,483,412	37,436,088	38,248,169	38,847,074	39,234,435	39,406,337	39,358,797	41,819,791
負債										
非流動負債										
應付所得稅	0	370,093	909,138	829,890	799,647	765,101	730,445	695,420	659,976	624,194
長期借款(抵押借款)	17,018,381	17,018,381	14,797,374	12,509,737	10,153,471	7,726,517	5,226,755	2,652,000	2	0
非流動負債合計	17,018,381	17,388,474	15,706,512	13,339,627	10,953,118	8,491,618	5,957,200	3,347,420	659,978	624,194
股東權益										
股本(普通股)	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382
法定盈餘公積		0	148,037	511,692	843,649	1,163,508	1,469,548	1,761,726	2,039,894	2,303,884
累積盈餘(虧損)	(6,358,407)	(4,878,036)	(1,389,520)	1,566,386	4,433,020	7,173,566	9,789,305	12,278,808	14,640,543	16,873,330
股東權益合計	15,659,975	17,140,346	20,776,899	24,096,461	27,295,050	30,355,455	33,277,235	36,058,916	38,698,819	41,195,597
負債及股東權益合計	32,678,356	34,528,819	36,483,412	37,436,088	38,248,169	38,847,074	39,234,435	39,406,337	39,358,797	41,819,791

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
流動資產										
現金及約當現金	28,860,044	33,120,635	37,167,929	40,998,928	38,871,986	42,298,011	45,493,967	48,459,865	51,191,563	53,685,711
應收帳票據淨額										
應收帳款淨額										
流動資產合計	28,860,044	33,120,635	37,167,929	40,998,928	38,871,986	42,298,011	45,493,967	48,459,865	51,191,563	53,685,711
非流動資產										
PP&E/不動產(建築物)、土地及設備淨額	15,193,588	12,958,941	10,724,295	8,489,648	6,118,385	9,485,056	7,113,792	4,742,528	2,371,264	0
其他非流動資產(預付設備款、預付土地款)	0	0	0	0	5,737,935	0	0	0	0	0
非流動資產合計	15,193,588	12,958,941	10,724,295	8,489,648	11,856,320	9,485,056	7,113,792	4,742,528	2,371,264	0
資產合計	44,053,631	46,079,576	47,892,224	49,488,577	50,728,306	51,783,067	52,607,758	53,202,393	53,562,826	53,685,711
負債										
非流動負債										
應付所得稅	571,607	519,510	466,431	412,557	330,457	277,044	220,347	162,996	104,686	45,514
長期借款(抵押借款)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債合計	571,607	519,510	466,431	412,557	330,457	277,044	220,347	162,996	104,686	45,514
股東權益										
股本(普通股)	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382	22,018,382
法定盈餘公積	2,553,562	2,782,205	2,990,009	3,176,582	3,341,605	3,473,787	3,584,605	3,672,744	3,737,942	3,779,817
累積盈餘(虧損)	18,910,080	20,759,479	22,417,401	23,881,056	25,037,862	26,013,854	26,784,424	27,348,271	27,701,816	27,841,998
股東權益合計	43,482,025	45,560,066	47,425,792	49,076,020	50,397,849	51,506,023	52,387,411	53,039,396	53,458,140	53,640,197
負債及股東權益合計	44,053,631	46,079,576	47,892,224	49,488,577	50,728,306	51,783,067	52,607,758	53,202,393	53,562,826	53,685,711

伍、自償能力分析

自償能力評估計算為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。經試算本計畫自償率(SLR)為101.36%，已大於審核標準100%，亦即於前述參數假設前提下，計畫所投入成本可完全由淨營運收入回收之。

陸、財務效益評估

本案進行現金流量分析，而財務指標評估目的在於了解公共建設若由民間機構出資興建或營運，計畫之財務評估是否可行。於此本團隊採用淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)等財務評估之分析指標。經分析後，本案財務指標皆符合檢視標準，本計畫具有投資效益，指標如下：

表 7-10 財務指標

指標	分析內容	說明
淨現值(NPV)	11,833,045	NPV>0
內部報酬率(IRR)	8.26%	IRR>折現率
自償能力(SLR)	101.36%	SLR>100%
回收年限(PB)	10	PB<許可年期
折現後回收年期(DPB)	12	DPD<許可年期

資料來源：本團隊整理。

柒、融資可行性評估

本案於可行性評估階段以自有資金50%、融資比例50%，融資利率以五大銀行平均基準利率2.44%為基準，並考量未來趨勢及相關手續費，保守估計以3%作為本案融資利率，另外，假設營運前兩年為寬限期，第三年開始本利攤還7年進行評估。

而依相關融資可行性評估DSCR及TIE指標，皆達審核標準。經試算，若不採融資方式，以全自有資金投資，財務指標仍符合檢驗標準。但考量本案期初投資金額較高，建議以融資方式向銀行借貸，確保有較佳現金流。

捌、附屬事業開發可行性

促參法所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，且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。因本案規劃財務上已具備可行性，暫無規劃附屬事業。

玖、敏感度分析

當計畫具備財務可行性時，考量計畫執行過程中存在許多不確定因素，應就重要基本參數假設進行敏感度分析。經試算結果，營運支出增加百分之五將使得本案財務評估為不可行；營運收入下降百分之五亦使財務評估為不可行。而營運支出中，人事成本最為大宗；在營運收入中，住宿式機構為主要收入來源。依評估結果可知，積極穩定財務收入與控管成本將是本案成功的關鍵因素。敏感度分析表如下所示：

表 7- 11 敏感度分析

期初投資	-20%	-10%	0%	10%	20%
NPV	19,080,523	15,456,784	11,833,045	8,209,304	4,585,564
IRR	11.92%	9.93%	8.26%	6.82%	5.57%
SLR	102.21%	101.78%	101.36%	100.94%	100.52%
營運收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	-40,139,262	-12,376,989	11,833,045	35,029,754	58,226,463
IRR	無法試算	無法試算	8.26%	14.88%	20.79%
SLR	95.19%	98.54%	101.36%	103.93%	106.38%
營運支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	73,285,701	42,559,373	11,833,045	-20,996,782	-59,977,355
IRR	24.41%	16.79%	8.26%	無法試算	無法試算
SLR	109.06%	105.07%	101.36%	97.67%	93.63%

資料來源：本團隊彙整。

壹拾、小結

經上述財務試算結果顯示，在許可年期 20 年之前提下，本案淨現值約 11,833,045 元，內部報酬率約 8.26%，自償能力則約 101.36%，整體財務已具可行性。故下述章節將依據該財務可行評估結果，進行本案財務計畫之規劃。

第二節 土地租金規劃

壹、土地租金計算方式

本案委外範圍僅地上建物之地上 3 層至 7 層，故土地租金計收面積應依委託營運範圍之樓地板面積占總樓地板面積比例進行試算。

本案總樓地板面積(含地下 1 層及屋突)共計 10,740.13 平方公尺，委託營運範圍(地上 3 層至地上 7 層)樓地板面積為 6,055.67 平方公尺，委託營運範圍樓地板面積佔總樓地板面積約 56.38%。因此土地租金計收方式以「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 條規定，並乘上 56.38%作為土地租金之金額計收。

然地價每兩年調整一次，因此營運期之土地租金仍須依當時公告地價計算。實際營運管理範圍及前述各項面積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

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」尚無明確規範促參案件土地租金計收時點及給付時間，依本案特性，本團隊於此規劃土地租金計收時點及給付時間，相關敘述如下所示：

- 一、營運首年之土地租金應自完成委託範圍點交日起至當年度 12 月 31 日，依比例計收。
- 二、營運次年起，土地租金自 1 月 1 日起至當年度 12 月 31 日計收之。
- 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。

依比例計算方式如下：若營運期間並非完整年度(非 1 月 1 日起至 12 月 31 日)，該年度之土地租金為整年度土地租金*總營運天數/整年度天數，若有小數點則四捨五入至個位數。

參、土地租金給付時間

- 一、營運首年土地租金自委託範圍點交日起 30 日內繳予主辦機關。
- 二、營運次年起，民間機構應於每年 1 月 31 日前將當年度(1 月 1 日至 12 月 31 日)土地租金預先繳予主辦機關。
- 三、契約終止或契約屆滿年度，民間機關應於契約終止年度或契約屆滿年度之 1 月 31 日前將該年度之土地租金預先繳予主辦機關。若契約終止或契約屆滿日為該年度之 1 月，則民間機關應於契約終止日或契約屆滿之日前 15 日繳交該年度土地租金予主辦機關。

肆、土地租金給付方式

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。

伍、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 日內補繳差額；減少部分，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，屆時另比照新的土地稅賦基準計算土地租金。
- 三、若主辦機關要求民間機構辦理契約外之事項，致使民間機構營業損失，主辦機關同意由民間機構應繳之土地租金中減收因辦理契約外事項所產生之損失，減收金額以當年度土地租金為上限，且民間機構不得再向主管機關要求其餘損害賠償。但雙方另有協議者，不在此限。

第三節 權利金規劃

民間參與公共建設應以達成政府、營運廠商與民眾三贏為最終目的，因此權利金計收方式之設定是由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享原則辦理，且以公平性與合理性為原則。權利金依機制可分為開發權利金、固定權利金與營運權利金。開發權利金於簽約時一次或興建期間分期收取，計收方式分為市價法及目標搜尋法；而營運權利金係政府給予民間機構營運特許權所收取的權利金，收取的模式與未來的營運績效有關，其設定通常與每年總營運收入有關，方式又分為固定百分比、固定金額、遞增百分比、遞增金額等方式，得視個案特性，就財務負擔及風險，擇一計收或以開發權利金配合營運權利金計收。

本案暫不收取權利金。然為避免營收超出預期，本案後續得以營運權利金之模式控管，主辦機關若仍有需求得設置超額利潤機制。而其級距由民間機構視其經營能力與績效自行提擬，亦可作為民間機構營運之回饋，並得做為民間機構評選加分機制。其權利金繳付時間及繳付方式則如下所示：

壹、權利金繳付時間

一、開發權利金

依據「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調參考原則」第四點第二項第一款，營運廠商之開發權利金可於簽約時一次或新建期間分期繳付。然本案為 OT 案，故無開發權利金之收取。

二、定額權利金

若民間機構提擬給付固定權利金，民間機構應於營運開始後，於營運期間內每年 12 月 31 日前繳付「定額權利金」予主辦機關。每年定額權利金以民間機構填寫定額權利金支付計畫表內之金額為依據。營運期未滿一年者，定額權利金依實際營運期間之日按比例計收。

三、營運權利金

若民間機構提擬給付營運權利金，權利金計算基礎與前一年度營運收益有關。民間機構應於每年 5 月 31 日前提交經會計師查核簽證之前一年度財務報告書予主辦機關備查，而經主辦機關計算營運權利金後，民間機構於每年 6 月 30 日前繳付之。

四、契約屆滿或終止權利金支付

契約終止或契約屆滿當年度之權利金應於契約終止日或契約屆滿日起 30 日內完成繳納，民間機構並應具結會計師事務所查核簽證之財務報告供執行機關查核。

貳、權利金繳付方式

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。

參、遞延給付利息計算方式

民間機構應依規定期限繳納每年之權利金；民間機構未依本契約規定期限繳納權利金者，應自繳納期限屆滿之次日起，依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計 0.5%作為遲延利息給付執行機關；逾期 30 日以上者，以一般違約論。

肆、權利金設定條件表

民間機構視其經營能力與績效自行提擬，亦可作為民間機構營運之回饋，並得做為民間機構評選加分機制。建議如下：

表 7-12 權利金設定條件表

權利金	收取方式	備註
定額權利金	每年收取 <u>A</u> 萬元	A 不得低於 0。
營運權利金	以年營運收入採級距方式收取： 1.年營收 8,000 萬(含)以下不收取 2.逾 8,000 萬元至 1 億元(含)之部分，收取 <u>B</u> % 3.逾 1 億元以上之部分，收取 <u>C</u> %	B 不得低於 0； C 不得低於 B。

資料來源：本團隊整理。

第四節 民間資金籌措規劃

本案營運資金需求(即期初投資金額)至少新臺幣 3,400 萬元整，故參酌個案特性，本案於契約期間內，民間機構自有資金投入金額與自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，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。

融資時程及比率視民間機構實際融資金額需求及民間機構自身財務能力而定。若民間機構有融資需求，應依據促進民間參與公共建設法施行細則第 60 條第 1 項規定：「民間參與本法公共建設有融資需求者，主辦機關得視需要，要求民間機構應於投資契約簽訂後一定期間內提出融資契約。」。

為此，本案民間機構若有融資之情勢，民間機構應與融資機構簽訂融資契約後 15 日內將融資契約書副本提送主辦機關備查；後續若有修正，比照辦理，詳細內容仍依執行機關決議為準。

第五節 自償能力及政府財源規劃

本案規劃採促參法第 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。」之模式辦理，故政府於投資興建完成及工程驗收後，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。

然依據房屋稅條例第 4 條第 1 項前段及土地稅法第 3 條第 2 項之規定，房屋稅與地價稅應由主辦機關依當年度課徵之金額納予稅捐機關，故應於每年編列相關預算。

承上，經本案財務試算及推估後，主辦機關於許可年期 20 年內執行本案可獲得之財政效益(土地租金)約 56 萬元。且於 20 年許可年期內主辦機關得節省期初投資費用約 3,400 萬元及相關營運成本費用約 12 億元。故政府財政效益總計約為 12 億 3,456 萬元。

第六節 其他

其他財務規劃須記載事項，舉例如下所示：

壹、稅負優惠

依據促進民間參與公共建設法第 3 項第 2 條：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。」，若本案後續認定後屬重大公共建設範圍，則依據促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則第 2 點，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」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等項優惠。

貳、重大天然災害復舊貸款

依據促進民間參與公共建設法第 35 條之規定，民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

第八章 風險配置

民間參與公共建設，係指由政府將原本應自行進行建造之公共建設義務，交由民間機構代為履行。鼓勵民間參與公共建設之基本精神，在於減輕政府財政負擔，提升公共服務水準，加速社會經濟發展。然而，任何投資計畫皆有其風險，且其所投資之金額龐大，參與主體眾多，包含政府機關、民間投資者、融資機構及承包商等，如何使政府及參與投資之民間機構在適當的風險管理下，合理分擔風險及更有效率的經營管理，訂定雙方都滿意或可以接受的契約，乃是所有民間參與公共建設計畫成功與否的關鍵。

本案採取 OT 方式辦理，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，故相關之風險應由政府與民間機構雙方共同公平分擔為原則，並以追求與民眾三贏的夥伴關係為目標。政府應站在協助民間機構之角度，幫助民間機構解決無法控制或承擔之風險。另外，政府與民間機構應於訂立委託經營契約的內容中，詳細並明確約定風險分擔的方式。

而風險管理首要步驟為風險確認，並評估與發展因應策略，以避免風險發生之可能性或降低風險造成之損害，確保風險發生時仍可順利執行本案，達到原先規劃之營運及財務目標，故本章先行了解本案可能發生之風險評估，並依相關風險做因應方針。

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

壹、各階段可能發生風險

一、興建期風險

因本案採取 OT 方式進行，故興建之風險應由主辦機關承擔。其可能面臨之風險有工期延誤、技術與品質及成本控管風險，以下分別論述：

(一)工程延期風險

自建照申請、招標作業、建物設計、修建工程、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，影響未來民間機構進駐。故主辦機關應善盡監督責任以避免面臨工程未能如期完工之風險。

(二)技術與品質風險

若主辦機關委託之承包商無法依規劃之工程進度進行、施工品質低劣甚至於工程進行時有偷工減料之情形發生，將影響本案進度與品質，以致對於後續經營廠商增加額外修繕費。因興建技術與品質並非民間機構可控因素，故應由主辦機關承擔此一風險。

(三)成本控管風險

成本主要可分為變動成本與固定成本，於興建期中，固定成本佔比為大宗，若建設材料多由海外取得則需考量外匯及運送風險。關於成本控管風險，應採取適當之避險措施以避免成本過度增加導致無法順利完工之情形發生。主辦機關應善盡監督責任以避免面臨成本波動進而影響完工時程之風險。

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、金融風險、市場風險、營運風險、聲譽風險、財務風險及營運中斷風險及違約風險，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，故應由主辦機關承擔此風險。

(二) 金融風險

包含利率變動將導致利息成本負擔相對增加，民間機構營運時，若有部分之資金取得及支付係以外幣方式處理，則相關匯率等變動將可能造成計畫資金成本的變動，另相關設備添置之成本，可能會受到物價波動等相關變動之影響，進而影響成本的變動，故未來民間機構應採取適當避險措施(如保險、期貨等方式)，以降低利率、匯率變動、及通貨膨脹風險之影響。

(三) 市場風險

包含競爭風險、需求風險與營收未如預期等風險，未來民間機構應強化長照設施服務，了解當地民眾需求，並配合政府政策，建立良好服務品質口碑，適時推出新穎規劃，以提升競爭優勢。

(四) 營運風險

包含勞資糾紛、營運績效不佳、維修及重增置等營運期間可能發生之管理、維護之相關風險，其風險應由民間機構負擔。

(五) 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聲譽時，主辦機關須承擔此項風險，並要求民間機構限期改善或澄清事實並道歉。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、終止一部份或全部營運權及契約。

(六) 財務風險

可能之風險涵蓋營運廠商破產、融資協議不履行等，故契約應明訂政府介入及融資機構介入權，並加強財務查核機制，以降低風險之發生。

(七) 營運中斷風險

若有經營不善或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，主辦機關將承擔相關風險，故宜執行履約管理，監督民間機構營運情形。而民間機構應提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。

三、移轉期風險

(一) 移轉品質風險

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勘用程度，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勘用狀態。

(二) 承接經營能力風險

許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則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，防止服務中斷並維持應有之服務品質。

四、不可抗力風險

不可抗力事由，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，致足以影響契約之履行。

因不可抗力及除外情事係不可歸責於雙方，所致損害亦係由雙方各自負擔。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，且因民間機構應自行承擔不可抗力之風險，主辦機關無庸再對民間機構為任何補償。

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。

貳、風險承擔者

不同階段可能產生之風險分擔原則詳見表 8-1；而由其可得知，民間機構為本案之主要風險承擔者，但在部分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。為此建議未來應在投資契約中納入合理之風險分擔機制，以透過投資契約架構，將政府及民間機構間之風險

合理分擔，降低本案執行風險，或將政府民間雙方責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定風險分擔方式，降低無法合理控制風險。

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	
興建風險	工程延期風險	無法依期完工	★		
	技術品質風險		★		
	成本控管風險		★		
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、營業稅等稅賦變動風險	★	☆	
	金融風險	利率、通貨膨脹			
	融資利率風險	影響財務穩定		★	
	通貨膨脹風險	影響成本增加		★	
	成本風險	影響成本增加		★	
	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		★	
	費率調整風險	影響成本增加或收入減少	☆	★	
	營運風險	勞資糾紛、營運績效、進行重增置等風險			
	勞資風險	影響營運穩定性		★	
	營運管理風險	影響成本增加		★	
	營運技術風險	影響財務虧損或人員損傷	☆	★	●
	聲譽風險	影響主辦機關聲譽	★	☆	
	財務風險	影響營運穩定	☆	★	
	營運中斷風險	影響後續營運	★	☆	
其他風險	不可抗力風險	天然/外力災害致損害情勢	★	★	○
	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	☆	★	

資料來源：本團隊彙整。

註：風險承擔者：★主要承擔者☆次要承擔者。

註：風險轉嫁：●大部分可轉嫁○僅部份可轉嫁。

第二節 風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險確認、評估和控制，以最少營運成本使風險所產生之衝擊降至最低。由於本案係以 OT 案方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整體之風險，目標在於合理分擔政府及民間機構間風險。風險所涉及層面相當廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，相關說明如下：

壹、興建期間

興建期首要風險承擔者為主辦機關，其可能面臨無法依期程完工之各種風險。而為降低該風險，主辦機關應委託信用良好之承包商，並於興建期善盡監督責任以避免面臨工程未能如期完工之風險。另考量不可抗力因素，亦應要求承包商投保足額之保險，例如專業責任險營建工程綜合險，其項目及金額保險公司均有規範，一般足額以建物價值(投資價值)或機關要求額度為認定，以防範不可抗力因素，並將風險降至最低。

貳、營運期間

在營運期間為確保民間機構執行狀況符合公共利益，主辦機關可透過評估委員會每年至少進行營運績效評估一次，並據以評估結果檢視民間機構營運執行及改善狀況，並訂定優先定約機制，誘使民間機構投入更多營運心力永續經營。關於降低政府於民間機構營運期之風險，則建議主辦機關與民間機構簽約前，得要求民間機構先繳足履約保證金，以防止民間機構提前終止或不履行契約時，主辦機關暫時承接營運或處理承接人選之相關風險。

而為降低民間機構未來在市場、管理或營運中斷層面之風險，在契約條件上應以合理並具有彈性為原則，避免設定難以執行之招商條件，致使民間機構負擔過大，進而導致違約或營運中斷之情勢。且為避免不可抗力之風險，主辦機關亦應要求民間機構投保足額之保險(如公共意外責任險等)，而一般足額以建物價值(投資價值)或主辦機關要求額度為認定，以將風險降至最低。除上述之外，民間機構亦應就法定傳染病、嚴重特殊傳染性肺炎等可能之情勢研擬因應對策，而主辦機關得就財政部 110 年 3 月 11 日台財促字第 11025506050 號函等函釋或政策，協助辦理土地租金分期、緩繳減收或其他因應措施等，以達風險分擔之效。

然除一般營運風險外，長照服務機構內之風險溝通亦相當重要。詹弘廷(2022)認為高齡者健康照顧機構安全之風險溝通，大致可分為四大階段，分別為信賴建立(與專家合作，發現及理解機構文化和環境)、察覺風險/理解風險(透過意識啟發課程，協助長者對在地災害與災害意識之理解)、思考解決對策(風險管理計畫確認)、納入生活文化(實踐探討，納入組織文化)。為此建議民間機構未來營運時，亦應就機構及社區內之防災意識，及機構和社區之信賴關係建置，施以策略研擬，以提升服務設施使用者遇災韌性。

參、移轉期間

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勘用程度，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勘用狀態。

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，民間機構方能領回全額履約保證金，若有財產減損之情事，則應由民間機構所繳付履約保證金內押提或抵扣。

肆、履約專業團隊協助監督

為確實監督與輔導民間機構許可期內執行狀況，主辦機關可委託履約管理專業顧問團隊進行監督與輔導工作，透過專業顧問團隊之協助，以助契約順利執行，並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
興建 風險	工程延期風險	無法依期程完工	應要求承包商投保足額之保險，將風險轉嫁到保險。
	技術品質風險		主辦機關委請專業公司協助強化細部設計規劃，有效規範協力營造廠商。
	成本控管風險		對於強化工程預算掌控，主辦機關將委請專業公司協助，加強稽核，在承諾一定品質前提下，控制成本，避免超支。
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、營業稅等稅賦變動風險	於投資契約中明定相關條件，若有變動列入除外情事，採取相關補救措施或協商處理。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，要求主辦機關予以協助。
	金融風險	利率、通貨膨脹	

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心
促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案

類型	風險項目	風險影響	因應對策
	融資利率風險	影響財務穩定	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	
	成本風險	影響成本增加	
	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	未來民間機構應強化長照設施服務，了解當地民眾需求，並配合政府政策，建立服務品質口碑，適時推出新穎規劃，提升競爭優勢，進而增加營收。
	費率調整風險	影響成本增加或收入減少	
	營運風險	勞資糾紛、營運績效、維修重增置等風險	
	勞資風險	影響營運穩定性	依照相關法規營運，加強照顧勞工，注重勞方福利，避免引起勞資糾紛，如有糾紛依法律既有勞資糾紛處理模式。
	營運管理風險	影響成本增加	民間機構須妥善控制成本，包含營運費用、設施維護管理費用等編列，並維持營運設施與設備之正常運作。
	營運技術風險	影響財務虧損或人員損傷	相關營運設施必需定期維修、重置及增置部分設施，以確保正常之營運，其設施供應及價格變動之風險應由民間機構負擔。
	聲譽風險	影響主辦機關聲譽	實施定期考核機制，降低風險，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權及契約。
	財務風險	影響營運穩定	民間機構須妥善控制成本，包含營運費用、設施維護管理費用等編列，並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，而民間機構可提供履約保證金以擔保履約責任，並於契約中規範民間機構違約之處理程序，以降低政府分攤之風險。	
其他風險	不可抗力風險	天然/外力災害致損害	投資契約明定列為不可抗力或除外情事處理，尋求相關保險保障等適當避險措施，如足額保險等，以及主辦機關協助爭取政府之補助或救助。
	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	許可期限屆滿時，民間機構若營運績效良好，得有優先定約權利，並依規定提出優先定約申請。若無法於既定時間內優先定約協議，則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，防止服務提供不中斷與維持應有之服務品質。

資料來源：本團隊彙整。

第九章 政府承諾與配合事項

本案係由民間機構營運埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓3至7樓之區域，故依照本報告書上一章有關風險配置之分析，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，並得以夥伴關係執行本案，進而達到本案所欲達成之目的。

促參法施行細則第53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，本章節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，分述如下。

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，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。

本案係由民間機構參與營運，為合理分配民間機構與政府之風險，使得風險分配得以落實，提高民間機構投資意願，本案初擬政府承諾與協助事項如以下各節，以確保本案之順利完成。

在各促參案件執行順利與否關鍵中，政府承諾事項為其中重要的一節；且在案件執行當中，亦為雙方可歸責與否之重要判斷依據，進而成為雙方請求損害賠償之理由。是以，在規劃時，有關政府承諾事項不可不慎。以下即針對本案建議之政府承諾事項分別敘述：

壹、營運資產點交

主辦機關應依照現況將本案營運及維護管理範圍之土地及建築物點交予民間機構，建議於本案建築物驗收合格、並取得使用執照後30日(或雙方合意日)內通知民間機構進行點交，且最遲應於通知後60日內完成。營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方並應於點交清冊中註明之。

以下針對不動產及動產之點交方式進行說明：

一、不動產

不動產部分應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登記謄本、建物登記謄本、地籍圖及辦理實地土地複丈鑑界點交，經民間機構確認無誤後簽收。

二、動產

有關動產之部分，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。然考量本案委外範圍包含新建之建築物，且尚未完成建築設計故建議如自契約簽訂之日起算3年內，主辦機關仍未能完成委託營運管理標的物點交者，應賦予民間機構契約終止權，避免因施工或點交程序之遲延而造成本案執行困難時、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新建之建築物，針對建築物結構、空調、機電等工項應有保固機制，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、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，且在人員有所異動時，將本案之相關業務列為移交事項。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。

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，且依照促參司招商文件範本建議，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。以下即針對本案建議之政府協助事項分別敘述：

壹、協助事項之內容

一、行政協調

建議主辦機關在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與【彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓】其它使用單位進行本案執行之各項協調。

二、協助申設各公用設備

建議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、電信通訊等。

三、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，建議主辦機關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。

四、協助申請租稅優惠

建議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，提供民間機構必要之證明文件。

五、協助資產保固維修

主辦機關點交予民間機構之營運資產，如於保固期間及因可歸責於整建工程承包商(或供應商)施工不良所致之瑕疵，致影響民間機構之營業或對民間機構造成損害，主辦機關得協助民間機構向整建工程承包商(或供應商)求償。

六、協助辦理重大天然災害復舊貸款

民間機構在公共建設營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關得會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

七、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，依甄審委員會與主辦機關同意，得列入投資契約中據以執行。

如因法規規定致民間機構履行本契約有困難時，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

促參法所稱附屬事業，係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。惟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。

然考量本案座落於彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓 3 至 7 樓，且財務可行性評估尚屬可行，故暫無規劃附屬事業之必要性，然若民間機構有需求得依現行法規自行提出。

第一節 附屬事業目的

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。

第二節 容許項目、營業業種及規模

壹、開發經營規模

本案採 OT 促參模式辦理，因此並未有「興建期」，許可期間僅有「營運期」，故民間機構得依現行法規與未來投資契約之規定於投資計畫書中自行提出；未來與主辦機關簽約後，若有變更或調整應依契約相關條文之規定提出變更事業計畫，亦由主辦機關核定。

貳、開發經營期間

依據促參法施行細則第 34 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，故附屬事業許可年期不可超過主體事業之許可年期。

第十一章 履約管理規劃

一般而言，促參案件之履約管理規劃分為三個層面，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、三則為協調委員會之籌組。首先，有關履約管理機制，依據財政部促參司於民國 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，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。

而有關營運績效評定，即規定於促參法第 51-1 條第 1 項、細則第 65 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，針對協調委員會之籌組，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委員會運作指引」之規定，於本章第三節詳述規劃內容。

第一節 履約管理機制

促參作業指引第 47 點規定履約管理作業，其中第 1 項內容為：「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。」說明履約管理之本旨，並考量主辦機關或有無法綜整辦理履約管理之可能，開放得委外辦理。促參作業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，以下將依促參作業指引之順序分項進行規劃。

壹、履約管理組織與方式

促參作業指引 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。」依照上述規定，分別就管理組織架構及履約管理方式進行規劃。

一、履約管理組織架構

營運期間整體履約管理大致分為六大面向，分別營運績效面、營運制度面、營運投資面、社會責任面、權利金及稅賦繳納面及財務稽核面。故履約管理小組成員除承辦單位人員外，建議邀請專家學者、或其他單位具相關專業背景之人員參與，其成員總數為 5 至 9 人不等。

本案因涉及埤頭長照大樓之營運管理，囊括長照服務、技術、工程、法律及財務之專業，故建議組成履約管理小組，並邀請專家、學者、府內具相關專業背景之人員參與，且建議在長照、工程、法律及財務領域至少各有一位代表。

然而，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，建議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。而在履約管理方式上，則依照實務現況進行規劃，分述如下：

(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，並協助民間機構解決執行困難。一般而言，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。

除上述之外，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

書面往來可謂履約管理最直接、亦最重要的一環，爰透過書面，除可保存證據外，更可據以界定雙方之權利、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

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、建築物室內裝修及期初投資計畫、營運管理月報、每年財務報表、每年財產清冊、年度營運計畫、土地租金及權利金之繳納等。

2. 不定期項目

各類保險契約、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、建築物室內裝修及期初投資計畫、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，如財務檢查、營運查核、營運績效評估等。

除上述之外，亦建議主辦機關每月至少一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)；每年至少辦理一次財務查核。

(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。建議之查核項目包含：

1. 營運績效目標達成：服務對象團體或社區活動辦理情形、提供服務對象例行及必要之醫療服務情形等。
2. 營運設施功能正常運作：建物修繕維護完善性、機電/管線/消防/衛浴等設備功能之正常運作。
3. 營運投資查核：如長期照顧服務機構法人條例第 36 條之規定：「長照機構社團法人應提撥前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、人才培訓、長照宣導教育及社會福利；另應提撥百分之二十以上作為營運資金」等要求。
4. 財務查核：財務結構合理性、自有資金最低比例之維持、契約明定履約事項執行文件完成性查核。
5. 稅費繳交查核：契約明訂各類保險計畫投保效期查核等。
6. 服務品質查核：防疫機制建置情形、服務對象或家屬申訴意見反應辦理情形、辦理服務滿意度調查情形等。

表 11-1 建議檢核項目彙整

履約項目	檢核項目
營運事項	財產及物品清冊、協調委員會機制
	機電/管線/消防/衛浴等設備功能
	防疫機制建置、申訴意見處理、服務滿意度
	必要醫療服務或社區活動辦理情形
財務事項	土地租金、權利金、其他費用
	財務報表、自有資金比例、實收資本額
	財務檢查、期初投資金額
保險事項	保險範圍、種類、金額
	保險單之通知、更改
	保險效力之延長、移轉
其他事項	定期履約管理會議
	公司組織變動通知、協力廠商更換
	長照服務機構評鑑結果

備註：檢核項目包括但不現於上述。

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，依本案各階段應辦理之履約管理項目統整如表 11-1，並說明各履約管理工作項目之辦理重點：

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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 建築物室內裝修及期初投資計畫審查 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. 協調委員會成立 7. 民間機構與協力廠商正式契約副本備查
點交後 營運前 (裝修期)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 營運管理計畫書審查 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 7. 試營運計畫執行結果及改善報告查核 8. 安全監控計畫備查 9. 緊急意外事件通報及應變處理計畫備查 10. 契約明定各項保險計畫副本備查
營運期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 營運管理月報 2. 年度營運計畫審查 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. 最新財產及物品清冊備查 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 9. 契約明定履管理資料提報備查

	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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，民國 104 年 12 月。

一、建築物室內裝修及期初投資計畫

目前彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓設計監造已發包，目前為細部設計審查階段，而整體建築物完工時程預計為民國 112 年底。

考量上述期程，本案建議民間機構應於簽約後 60 日內(或主辦機關通知日起)依據投資執行計畫書之內容提送「建築物室內裝修及期初投資計畫」，並確認裝修期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，並經過主辦機關之同意始可辦理。

而依本案可行性之規劃，建議裝修期不超過 210 天，惟後續若有其他不可抗力之因素致期程延誤，民間機構得以書面之形式向主辦機關申請，核定後據此辦理。

二、營運管理計畫書

民間機構應於預計營運開始日前 60 日內(或主辦機關通知日起)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。內容並應包含安全監控計畫、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。

三、保險

民間機構應於點交後 60 日內(或主辦機關通知日起)，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；且後續亦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。

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(包含但不限於服務人次、縣府政策配合事項、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，而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 10 月 1 日後，則建議與下一年度併同辦理，避免重複行政作業。

六、年度營運計畫

民間機構應依照投資執行計畫書、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之增資計畫等。如營運首年正式營運日在 10 月 1 日後，則建議與下一年度併同辦理，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之營運能力及財務狀況，並進一步了解是否達成本案之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

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(通常為次年度 5 月 31 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。

(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。

而就整體履約管理機制進行建議，建議主辦機關每年至少應辦理一次不定期財務檢查。

第二節 營運績效評定

營運績效評估之辦理依據係促參法第 51-1 條，該條第 1 項規定：「主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定」。而營運績效評定欲達成之目的有二，分別為適時監督與考核民間機構營運成效，提升案件整體之服務品質；以及作為評斷民間機構是否得優先定約之依據。

而營運績效評估之辦理方式，規定於促參法施行細則第 65 條及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引(以下簡稱營運績效評定指引)」，故本節將依先期規劃作業檢核表之順序，分別規劃如下。

壹、營運績效評估委員會之組成及運作

依照營運績效評定指引第 3 點之規定，主辦機關辦理營運績效評定，應成立營運績效評估委員會，針對該委員會之組成及運作，分述如下。

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 個月成立評估委員會，且得一併成立工作小組，以協助評估委員會辦理與營運績效評定有關之作業。

二、委員會任務

評估委員會主要任務彙整如下：

- (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。

三、評估委員會組成與遴選

評估委員會置評估委員 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。

應特別注意的是，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、學者之名單，或參考推動促參司資訊網站公告之「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。

就本案而言，專家、學者之認定基準，為彰化縣政府、彰化縣衛生局、彰化縣衛生局長期照顧管理中心以外之人員。

四、評估委員會運作

評估委員會置召集人 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委員會會議，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。

投資契約屆滿年度須否辦理營運績效評定，則建議視該促參案件民間機構是否優先定約而定：

(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。

惟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，惟須注意的是，評定涵蓋期間不得逾 12 個月。

(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。

二、營運績效評估項目及標準

營運績效評估項目參酌「衛生福利部長照機構促參案件操作手冊」營運績效評估參考規劃事項，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，再依本案之特色草擬如下表，未來將納為投資契約之一部，以利契約簽訂後據以實施。

表 11-3 營運績效評估項目及指標

營運績效評估面向	項目	營運績效評估指標
主辦機關需求 (配分：55分)	一、營運資產維護管理 (10分)	建築物及附屬設施維修保養情形(現況、保養紀錄)
		營運資產管理(清冊、保存現況)
	二、營運計畫管理 (14分)	營運設施投資情形(期初投資、分年投資項目)
		營運計畫執行情形(長照諮詢、個案服務情形、適應輔導或支持措施、入出機構之管理)
		營運管理制度執行情形(教育訓練、聘用工作人員設置情形、防疫機制建置)
		營運目標預估額達成情形(投資執行計畫書預計分年營收與實際營收比率)
		前次長期照顧服務機構評鑑結果(若該年無評鑑，應就過去查核缺失及建議事項改善情形進行檢討)
	三、營運場域衛生管理 (5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(緊急災害(EOP)應變計畫及作業程序)
		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 (7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)		

營運績效評估面向	項目	營運績效評估指標
	六、政策配合度 (5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 (5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：30分)	八、服務滿意度 (25分)	服務滿意度調查結果(每年至少一次，並就結果進行分析與調整計畫，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/書面，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：15分)	十、契約明定社會責任履行 (15分)	契約明定社區回饋執行情形(如優先聘僱在地居民、健康促進、社區交流及志工服務)
		契約明定弱勢族群關懷執行情形(如身障友善空間規劃及服務、低收入戶)
		契約明定生態保育執行情形(如廢水處理)
		環保措施執行情形(回收、節能減碳、廚餘清運)
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)	民間機構或其承租者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
		民間機構或其承租者是否有違反目的事業主管機關法令違規事件
民間機構或其承租者是否有違反營運契約事件		

資料來源：修改自衛生福利部長照機構促參案件操作手冊。

各委員得依表 11-3 所載之項目及指標評分後，就各委員之分數計算平均分數，並以平均分數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，參考評估委員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，優先定約以不超過10年為限。故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：

「(一)營運績效評定平均分數達75分以上，歷年累計達12次以上，

(二)且申請優先定約前2年之營運績效評定亦應達75分以上，

(三)除此之外，營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」。」

故民間機構如符合上述營運績效良好之定義，得申請優先定約。

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的5月31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的7月15日前，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. 前次評估委員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委員會，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委員會改善及建議事項之辦理情形。
6. 其他。

(三) 評估委員會會議召開

依營運績效評定指引第 15 點之規定，評估委員會會議召開時，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，於評估委員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，如評估委員會不同委員評定結果有明顯差異時，召集人應提交評估委員會作成下列決議，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。

如經複評之結果仍有明顯差異時，則交由評估委員會決議之。

(五) 評估委員會會議紀錄之製作

依營運績效評定指引第 17 點之規定，評估委員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 日內以書面形式通知民間機構。

(七) 保密條款

委員及參與績效評定作業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，必要時得召開評估委員會會議協助處理。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約定辦理。

(九) 評定結果之公開

評估委員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，主辦機關宜造冊保存，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 51-1 條第 2 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。」是以，本案優先定約亦以一次為限。

值得一提的是，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 66 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。主辦機關並應依促參法第 54 條、施行細則第 80 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。

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「營運績效評定平均分數達 75 分以上，歷年累計達 12 次以上，且申請優先定約前 2 年之營運績效評定亦應達 75 分以上，而營運期間之機構評鑑結果皆須達「合格」。)」時，得於許可年期屆滿前第 24 個月起至屆滿前第 18 個月止，向主辦機關提出優先定約之申請。

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，應一併檢附歷年評定通知公文、歷年營運績效說明書、最新版資產清冊、及未來營運管理計畫書。

三、辦理程序

促參法施行細則第 66 條規定：「優先定約前，主辦機關應依第八十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、或於民間機構提出申請後 6 個月內雙方仍未達成新契約之合意者，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。

最後，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。

第三節 協調委員會

促參法第 48-1 條規定：「投資契約應明定組成協調委員會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。」故應將協調委員會納入投資契約予以規範，以下即以促參司於 109 年 3 月 9 日以財政部台財促字第 10925505340 號函修正之「促進民間參與公共建設履約爭議協調委員會運作指引(以下簡稱協調委員會指引)」，依序規劃說明之。

壹、組成時機

協調委員會指引第 3 點規定，協調委員會成立時點，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。本案雖為 OT 案件，然許可年期長達 20 年，且所涉及之事項，建議依照前開規定採常設型之協調委員會，且成立時點應為投資契約簽訂次日起 90 日內。

貳、協調委員會任務

協調委員會指引第 4 點規定，協調委員會之委員為無給職，其任務分別如下：

- 一、投資契約(含相關文件)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爭議協調。
- 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

協調委員會指引第 5 點規定，協調委員會應設置 3 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家，本案建議協調委員人數至少 7 人以上。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。

協調委員會指引第 6 點規定，協調委員會委員任期 2 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

協調委員會指引第 7 點以下訂有協調程序辦理之建議，以下依序說明之：

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

協調委員會應公正、客觀處理爭議事件；如委員與雙方及其使用人 5 有利害關係 6 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，向協調委員會提出，協調委員會應於 10 日內作成決定，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，亦適用迴避規定。

三、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調委員會為之，並載明下列事項：

- (一)雙方當事人。
- (二)協調標的。
- (三)事實及參考資料。
- (四)建議解決方案。

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

協調委員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，得經協調委員會同意後變更或追加協調標的：

- (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

雙方就同一事件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，協調委員會得決定併案處理或不予協調。

七、到場陳述意見

協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、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

協調委員會得視需要，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

協調委員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。本案建議協調委員人數至少 7 人以上，故協調委員會應至少 5 人以上出席始得開會。協調委員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，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。

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委員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

雙方及協調委員對於協調期間所有資料應盡保密義務，並應使所委任顧問遵守保密義務。除法律另有規定、經雙方同意、或為辦理協調委員會程序之必要事項外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。然，受委託辦理行政及幕僚工作之機構，亦適用之。

十二、協調委員會行政工作及費用負擔

協調委員會行政及幕僚工作，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調委員會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。行政及幕僚工作如有必要費用時，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，得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) 協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調委員會無法於 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 經營不善之處理及關係人介入

壹、經營不善之處理

一、定義

經營不善之定義，按促參法第 52 條之規定，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等四類。促參法施行細則第 67 條訂有除其他重大情事之定義，分述如下：

(一) 施工進度嚴重落後

未於投資契約所定之期限內完成工程，或建設進行中，依客觀事實顯無法於投資契約所訂期限內完成工程者。

(二) 工程品質重大違失

工程違反法令或違反投資契約之工程品質規定，或經主辦機關與民間機構雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形，且情節重大者。

(三) 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¹⁰

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

有關「關係人介入」，規定在促參法第 52 條第 3 項：「民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。」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。

¹⁰ **缺失**：除契約所稱違約外，民間機構之行為如有不符合契約規定者，均屬缺失。主辦機關得要求民間機構定期改善，並以書面載明下列事項：(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。改善若仍不符合，或未於期限內改善，得視情節狀況要求民間機構繳納懲罰性違約金。

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，或未經主辦機關事前書面同意，對本案資產作重大變更者。(三) 擅將本案所有權屬民間機構之資產為轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。(四) 有偽造、變造依契約應提出之相關文件，經查明屬實。(五) 民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運。(六) 資金未依財務計畫約定時程到位。(七) 其他嚴重影響本案營運且情節重大。

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，明訂如依第 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，並得予以強制接管營運。

本案依促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款之規定，屬促參法第 3 條第 1 項第 5 款之社會及勞工福利設施，其強制接管營運辦法應參照「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法(下稱社福設施接管辦法)」，以下就其規定分別說明之：

壹、接管機關

依社福設施接管辦法第 2 條規定，主辦機關為強制接管營運，得自任為接管人，或委任其所屬機關(構)、或委託其他機關(構)、團體為接管人。除自任為接管人外，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

依社福設施接管辦法第 3 條，主辦機關有強制接管之必要時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人及有關機關。惟接管營運之期間，主辦機關認為必要時，得展延之。

- 一、民間機構之名稱及其主營業所地址。
- 二、強制接管之事由。
- 三、強制接管營運之項目及範圍。
- 四、接管人之名稱及其機關、主營業所地址。
- 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，而有關勞工接續權益，應依強制接管當時相關勞工法規辦理。

此外，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。民間機構之董事、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；其他受僱人員，應受接管人之指揮。

二、營運收入管理

社福設施接管辦法第8條規定，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；營運收入內不敷支應時，接管人應報請主辦機關為必要之處置。

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。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。

三、民間機構之處分限制、危險負擔及債務

民間機構受強制接管營運之資產，其危險負擔不因接管而移轉於接管人。而民間機構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，除法律或原投資契約另有規定外，則應由民間機構負責處理。

承上，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、人事資料、財務報表及其他主辦機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，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、業務報告及終止契約

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。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：

- (一)違反法令或章程之情事。
- (二)違反投資契約或其他相關合約。
- (三)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。
- (四)其他有損民間機構本身或公共利益之行為。

五、重要會議之參與

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，均應於七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

社福設施接管辦法第 11 條明定強制接管營運之終止情形、通知與公告、及結算程序，以下分述之：

一、終止強制接管營運之情形

- (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。

二、終止強制接管營運之通知與公告

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。

三、終止強制接管營運之結算程序

終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交民間機構。

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

壹、點交期程規劃

本案將於建築物驗收合格，並取得使用執照後 30 日(或雙方合意日)內通知民間機構進行點交。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、營運規劃皆由民間機構負責。

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

本案委外範圍以埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓 3 至 7 樓為主，且不包含停車場。範圍說明如第三章第二節所述，惟實際範圍及項目仍以實際點交情形為準。

參、點交方式

主辦機關應於點交前書面通知民間機構(以下簡稱雙方)，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，按點交當時建物及設備之現況點交予民間機構，並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。然若對資產狀況認定產生歧見，而不影響後續投資契約履行者，得協議先行點交。

第二節 營運期限屆滿之移轉計畫

壹、移轉及返還營運資產標的

根據促參法第 54 條有關移轉及返還營運資產標的規定，民間機構於營運期限滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存之營運資產或營運權，依投資契約進行有償或無償移轉歸還予主辦機關。

民間機構在委託經營管理期間屆滿、終止或解除時，需就營運資產及其附屬設備(含各項軟硬體)進行盤點，並無償移轉予彰化縣政府或其指定之第三人。而營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依法被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

本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。民間機構對「必須返還」之營運資產，應履行下列規定：

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，至少應包括被主辦交付之資產設備、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。

(一) 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程序。而除依契約所列之設施設備項目編列預算予以更新外，民間機構亦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。

(二) 民間機關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，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。

(三) 本契約期間到期或終止時，針對財物未達使用年限或未經報廢之際，民間機構應將該代主辦機關管理之財物，依現狀返還，但如有減損其效用之瑕疵，民間機構應修復或更換新品。

(四) 如因民間機構有使用不當或有其他不可歸責於主辦機關之事由，導致該財物於使用年限內毀損、滅失或不堪使用時，若財物毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得主辦機關同意後，以不低於原財物原有功能及品質之新品代替。

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。另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，應依主辦機關之規定報廢。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，民間機構應將財物依現狀返還主辦機關，民間機構並應確保其於返還及移轉時無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損效用之瑕疵，民間機構應於返還及移轉前更換新品或修復完畢。

(三) 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有功能之新品替代。

貳、移轉及返還程序

依促參法施行細則第 80 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。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，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構負擔。

(三) 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。

三、移轉及返還條件

民間機構應無條件移轉／返還資產標的所列各項資產之所有權或其他權利予主辦機關或其指定之第三人，且不得以無對價之事由，拒絕資產之移轉。主辦機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，需由民間機構自行負擔。

第三節 資產清冊建立及管理

本案需定期編製資產清冊與期程建表以及提送移轉時程，且資產清冊內應有有關移轉交辦之內容事項，並依據行政院頒「財物標準分類」逐項詳細登載。

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。且主辦機關得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。

而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予或贈與民間機構，民間機構得自行處理。但如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。

第四節 資產總檢查計畫

促參法施行細則第 80 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，必要時得委託獨立、公正且經主辦機關書面同意之專業機構執行，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交主辦機關，並自行負擔費用。主辦機關除應依契約約定辦理外，並應依上開規定辦理資產總檢查。

綜上所述本案移轉之事項，有關建築物之相關財產物品皆需點交並列入資產清冊，且雙方需每年定期編製資產清冊、定期盤點資產之資產總檢查，以利期程屆滿後保障雙方移轉點交減少財產物品減失。

第十三章 後續作業事項及期程

本案將依據可行性評估及先期規劃書之結果辦理後續事宜，並參酌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規定進行相關程序。

承上，本案於未來公告招商時，除評選經營規劃能力較強之廠商，或自營能力較強之廠商為最優申請人外，亦應將民間機構之經營規劃能力及自營項目能力並列考量，且以規劃營運內容之優劣、完整性、可提供固定權利金之高低及其可自營運項目與營運方式等做為評選項目列入甄選評分標準。

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。

本案建議後續辦理作業及期程如表 13-1、13-2 所示。而本案先期規劃經彰化縣衛生局審核通過後，後續將依促參法第 42 條至 45 條，以及促參法施行細則第 53 條至第 60 條之規定，辦理後續之前置及招商作業，詳細作業流程亦於下文進行條列敘述。

表 13-1 後續作業事項及期程

項目	工期	工期
一	招商作業及公告階段(含招商說明會)	105 日
1.1	招商文件	45 日
1.2	公告招商	60 日
二	甄審評定、議約簽及成果報告	120 日
1.1	甄審評定	30 日
1.2	議約	30 日
1.3	簽約	30 日
1.4	成果報告書	30 日
	合計	225 日

備註：本案以日曆天計者，所有日數均應計入履約期限，惟不含機關行政作業、協調及各階段報告審查等作業時間。

表 13-2 後續作業分工要點

	工作小組	甄審委員會	主辦機關	顧問單位
審查招商文件階段		審查招商文件並提供修改建議。	召開招商文件審查會。提送審查後招商文件修訂版供甄審會審查。將招商文件定稿版送各單位會簽及送首長簽核。	依審查委員意見修訂招商文件修訂版。依甄審會意見修訂招商文件定稿版。
公告上網階段			依顧問單位彙整之資料可行性、先期規劃階段報告摘要資料、初步規劃圖說上傳至財政部推動促參司公告上網招商。於申請截止日後召開申請人資格審查作業。	將招商文件定稿版、可行性評估先期規劃摘要版、建築初步設計圖彙整。
資格審查階段	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。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。		於資格審查會議進行時錄音、錄影，並公告資格審查合格名單。整合作業小組與顧問單位提供之意見，並與投資計畫書，一同以密件方式送至甄審委員手中。	協助審查申請人資格。 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。	聽取申請人簡報並進行答詢作業，依評審項目標準評分。	召開綜合評審會議。於評審會議進行時錄音、錄影。將最優申請人遴選結果，送首長核准公告。公告最優申請人。	協助綜合評審審查作業並提供相關意見。
議約作業階段	與最優申請人進行逐條議約。		進行議約作業。召開議約前工作會議。召開議約會議。將顧問單位提供之議約完成版修訂後契約，送各單位會簽並送首長核備。	協助議約作業。 將議約完成之結論修訂契約草案並製作成契約。
簽約作業階段			與最優申請人進行簽約作業。 完成簽約。	協助簽約作業。

資料來源：本團隊彙整。

第一節 籌組甄審委員會及工作小組

依促參法第 44 條及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」規定，主辦機關為審核申請案件，應設甄審委員會，按公共建設之目的，決定甄審標準，並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內擇優評定之。另依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 13 條第 1 項規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關作業。

壹、甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會置委員 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

貳、工作小組

依甄審辦法第 13 條第 2 項規定工作小組成員至少 3 人，由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少 1 人全程出席會議。

第二節 研擬及審核招商文件

依本案先期規劃報告審核通過函之發文日起 45 天內，提送招商文件及招商公告內容。上述應包含申請須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

壹、擬定申請須知草案

內容包含本案之說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容與格式、申請保證金、甄審計畫評選作業流程，投資契約權利義務之重要事項。

貳、擬定委託營運管理契約草案

委託民間機構營運及移轉返移等權責事項為後續規劃主軸，其以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項及政府與最優申請人商業談判之條件納入。先期規劃內容與結果為未來契約草案擬定之原則與方向，故在先期規劃定稿後，依據此進行招商文件與契約草案擬定，以利在招商文件與契約中有更詳盡的規範與實施要點。

第三節 辦理招商說明會

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，並針對潛在投資進駐者之意見修改招商文件，以確保未來正式公告之文件能符合投資者之需求及具投資誘因。

第四節 公告招商

協助主辦機關準備正式公告招商文件，並且備具參考資料供民間申請人於指定地點或公告網站上檢閱(預計公開可行性評估及先期規劃摘要版)。公告招商期間粗估為 30 至 60 天，而申請人於公告日起 15 天內，可對公告文件進行澄清及釋疑。承前述，若涉及變更或補充招商文件者，依據促參法施行細則第 54 條之規定，主辦機關應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

第五節 甄審及評決

申請人應依民國 110 年 7 月 23 日財政部公告之「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 至 18 條規定申請送件，甄審採二階段審查：第一階段就申請資格進行審查，資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。

審查過程主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，除招商文件另有規定外，得通知申請人限期補正或提出說明。申請人未依前二項通知期限辦理者，視為放棄該補件、補正或提出說明。資格審查結果主辦機關應於綜合評審前以書面通知申請人；對審查不合格者，並應敘明其原因。

資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，即綜合審查階段，綜合評審時，主辦機關應請合格申請人就其所遞送之投資計畫書及相關文件，向甄審會進行簡報及現場詢答。甄審會應依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前項合格申請人選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。

壹、資格審查

由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。申請人資格可分為一般資格、財務資格及專業領域資格：

一、一般資格

- (一) 本案應以單一申請人參與申請，並符合下列條件：依法設立之財團法人或社團法人。惟財團法人或社團法人申請及參與本案不得違反其設立之宗旨。
- (二) 申請人若須取得目的事業主管機關或其他機關必要之同意或許可始得參與本案者，申請人應檢附其已取得相關同意或許可之證明，若尚未取得者應出具申請人聲明書。

二、財務資格

- (一) 相關資格之訂定參酌「長期照顧服務機構法人必要之財產」及有關規定設定，說明如下。然若申請人基本資格涉及其他目的事業法令，亦應遵循之。
 1. 由中央主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣 3,000 萬元；由直轄市、縣(市)主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣 1,000 萬元。
 2. 長照機構法人已設立有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構，床數達 100 床者，每增加 1 床，應再增加新臺幣 10 萬元之財產。
- (二) 申請人應提供最近 3 年內(成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度)無退票紀錄或非拒絕往來戶之證明文件；及依法定期納稅之證明文件¹¹。

三、專業領域資格

申請人應具備經營長期照顧服務、社會福利事項或醫事服務經驗並提出相關證明文件。如申請人未具有前述之技術資格能力者，須與具有相關經驗之專業廠商合作，應出具協力廠商合作同意書及相關證明文件。

¹¹ 為最近一期之營業稅納稅證明(得為繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。申請人不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之)及營利事業所得稅納稅證明(新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以無欠稅證明代之)。

貳、綜合審查

由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前條資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。而其綜合評審甄審項目建議區分為：民間機構籌組計畫及組織架構(20分)、營運計畫(35分)、財務計畫(25分)、創新及公益事項(15分)，以及簡報與答詢(5分)。

第六節 議約及簽約

壹、協助辦理議約

依據促參法施行細則第 57 條之規定，主辦機關應根據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約，議約內容原則上不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

有關議約之期限，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之 2 倍且以 6 個月為限。議約期間，本團隊將協助主辦機關進行條文解讀，必要時契約條文之修正，並且協助契約之商議及訂定。

貳、協助辦理簽約

最優申請人應自接獲主辦機關評定通知後，依規定期限與主辦機關完成簽約程序。

參、議約及簽約階段啟動退場機制之情形

經發現最優申請人或次優申請人有下列情形之一者，應不予議約、不予簽約，相關說明如下：

- 一、未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 二、有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 三、未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- 四、未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

肆、議簽約流程

一、主辦機關核定甄審結果

甄審委員會依招商文件規定選出最優申請人，甄審結果由主辦機關核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。

二、主辦機關通知議約

主辦機關書面通知最優申請人議約，並訂期召開議約預備會議。

三、議約預備會議

議約預備會議辦理事項如下：

(一)確認雙方代表及參加人。

(二)確認議約原則、內容及方式

(三)雙方就各自擬議約之條文約定期限送達他方，送達得以書面或電子郵件等彈性方式為之。

(四)由主辦機關製作預備會議紀錄並函送最優申請人。

四、議約會議

議約會議辦理事項如下：

(一)主辦機關就雙方於期限內所提議約條文，得以爭議小之類別優先處理，或以投資契約草案條號順序逐條討論方式進行。

(二)各次議約結果包括「合意」、「未有共識」及「未討論」三部分，主辦機關得當場製作會議紀錄，由雙方代表當場簽名確認。已合意條文以不再變更為原則。

(三)未有共識或未討論條文列為待處理事項，主辦機關或最優申請人應於下次議約會議一定期限前，提送議約修正條文或補充說明意見送達他方，俾利下次議約會議商議。

(四)議約會議討論投資計畫書等待釐清事項並作成紀錄，以作為簽約後製作投資執行計畫書之依據。

- (五) 主辦機關及最優申請人如有與案件相關，但不涉及原公告及招商文件或投資執行計畫書內容之事項，得以臨時動議之方式提出，經雙方合意列為議題後進行討論。

五、議約條文達成合意

雙方就議約條文達成合意：

- (一) 主辦機關於最後一次議約會議後，作成議約會議紀錄(包含歷次議約會議內容及結論)，並函送最優申請人限期回覆有無意見。
- (二) 最優申請人以書面答覆有無意見。無意見時視為雙方取得合意。

六、再次確認契約條文

雙方取得議約條文合意，為求議約後之投資契約草案內容前後一致性及完整性，主辦機關應按議約會議紀錄，製作投資契約簽約稿本交付最優申請人，並召集會議對全部條文進行二讀及三讀，如有已合意之議約修正條文與未修正條文產生扞格，雙方應再予確認修正。

七、通知議約完成及約定簽約日

主辦機關書面通知最優申請人議約完成及約定簽約日。簽約期限依促參法施行細則第 58 條規定辦理，除有特殊情形者及簽約前依促參法第 45 條規定之籌辦及補正時間，不予計算外，簽約期限為自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。

十、簽約

簽約應符合促參法第 4 條之簽約主體，並於簽約前繳足履約保證金。

十一、議(簽)約不成

若議(簽)約無法達成共識，依下述要點辦理：

- (一) 雙方於議約期限內未能就議約條文達成合意，主辦機關應以書面通知最優申請人議約不成。
- (二) 倘有次優申請人者，通知遞補辦理議約程序。倘無次優申請人者，得重新辦理公告徵求民間參與

第十四章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本案已於民國 110 年 9 月 28 日完成公聽會之辦理，其有關意見及回覆綜整如第一章，故本節僅就已納入可行性評估之意見進行整理，說明如下：

壹、納入市場可行性評估

已針對地方公益回饋部份提出舉辦長照服務活動與課程、建教合作等配套措施進行建議，以符合在地居民之期盼。此外，為提升公共效益，未來亦優先聘用設籍於彰化縣或埤頭鄉之在地居民。

貳、納入技術可行性評估

涉及之內容包含：興建工程預算、空間規劃設計等，其皆以已納入技術可行性章節說明，強化多元服務之提供。

第二節 先期計畫書之審查與公開

依據促參法施行細則第 52 條第 4 項：「主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。」故本案先期規劃完成後，應由主辦機關邀請相關領域之專家學者進行審查，並遵循有關法令於主辦機關網路上公開至少 10 日，以利後續相關事宜之辦理。