

臺東縣衛生局

臺東縣住宿式長照機構營運移轉(ROT)案

前置作業委託專業服務案

(大武案)

先期計畫書(核定版)

湛合工程顧問有限公司

中華民國 115 年 7 月 09 日

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案先期計畫書-審查意見回覆(2026.7.6)

編號	審查意見	修正處之頁碼 或圖說編號	廠商回覆/執行情 形說明
1	大武案：P.45 頁(一)主辦執行機關應修正為(一)主辦/執行機關	P.45	感謝委員意見，已修正。
2	大武案：回覆表-5 的編號 19，回覆情形說明寫成 99 床，應是誤植到關山案數字	-	感謝委員意見，本案為 75 床，已修正相關數字。
3	大武案：意見回覆表-8 的編號 34 修正頁碼寫 P63，但應該是 P43，且對應初版 P40 沒有修改的地方，仍然相同	P.43~P.44	感謝委員意見，已增補有關公共服務中斷風險部份，後續亦會在招商文件載明相關條文。
4	大武案：意見回覆表-10 的編號 40 意見回覆/執行情形說明，長照機構之房屋所為主辦機關，其長照機構之房屋稅納稅義務人即為主辦機關，其中房屋所應該修正為房屋稅，另外這部分主辦機關又與後面 P.32 執行機關有所衝突	P.32	感謝委員意見，長照機構之房屋所有權人為執行機關，其長照機構之房屋稅納稅義務人即為執行機關，民間機構無須負擔此部份之房屋稅。
5	大武案：意見回覆表-12 的編號 49 修正頁碼應該是 P.68	P.68	感謝委員意見，已修正。

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案先期計畫書-審查意見回覆(2026.6.2)

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
1	大武案 P.11 三、工程管理與監督 (一) 裝修計畫：第 4-5 行字「工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之品質計畫規劃辦理。」。 ●委員意見： 建議修正為：工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之「公共工程施工品質管理作業要點及相關規定」辦理。	P.14	感謝委員的建議，已依其建議修改。在工程品質方面，依「公共工程施工品質管理作業要點及相關規定」辦理。
2	大武案 P.13 第六節工程規劃時程-第二段內容：未來實際工程費用應視民間機構於投資計畫書所提出之實際投資項目與金額規劃，民間機構於完成裝修工程後，若未達投資執行計畫書所記載金額者，其差額應於裝修工程完成後 30 日內備具理由說明，並提出後續投資項目計畫，報請主辦機關核准後，自營運開始日期 6 個月內辦理完成。 ●委員意見： 依財政部 106 年 4 月 19 日台財促字第 10625508430 號函釋意旨：有關促參案件權利金額度、許可年限調整與「投資契約變更」等疑義，宜由主辦機關本於權責依促進民間參與公共建設法、相關參考原則及「投資契約」約定核處。 促參案件投資契約民間投資計畫書所載「預估投資金額」與實際執行之「實際投資金額」如有差額，並非當然違約，因投資計畫書之投資金額通常屬「預估值」，故須視下列層面綜合判斷： 1.投資契約如何約定？是否有約定最低投資金額？ 2.差額性質與原因？ 3.是否影響公共建設功能、品質與服務水準？ 4.是否涉及重大變更(例如，重大財務調整) 5.是否違反甄審加分承諾事項及甄審公平	P.15&P.16	感謝委員的提點。 1. 本案原為 OT 案設計，並無規定最低投資額。但目前將依委員的意見改為 ROT 案，故本案最低投資金額，依財務計畫，將會規定為 3000 萬元。而投資契約將以辦理，而投資計畫書的投資金額不得低於投資契約所規定的。若高於本案所規定的投資金額，則以投資執行計畫書的投資金額為準。 2. 由於投資計畫書為預估金額，常會因實際案場的不同，會有些差異。加上民間機構過往的執行經驗，在營運初期，會因實際營運需求，而所有調整與增加相關設施等，而產生相關投資金額，若投資金額的認定，若僅限於在興建期，不利於民間機

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
	性？ 承上，不宜逕行規定「民間機構於完成裝修工程後，若未達投資執行計畫書所記載金額者，其差額應於裝修工程完成後 30 日內備具理由說明，並提出後續投資項目計畫，報請主辦機關核准後，自營運開始日期 6 個月內辦理完成。」。 另「報請主辦機關核准後」是否應修正為「報請執行機關核准後」？		構的實際運作，故建議投資金額的認列，建議在正式營運後 6 個月內，予以認列。 3. 如此，不會影響相關公共建設的服務品質，反而因更符合於民間機構的營運需求，反而有助於提升服務品質。 4. 這不會涉及財務計畫調整或重大變更，亦不會甄審相關作業的公平性。
3	大武案 P.21 二、優先訂約機制(二)另依促參法施行細則第 66 條規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第二項規定與該民間機構優先定約前，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。」。 ●委員意見： 本項內容應修正為新修正之促參法施行細則第 76 條第 1 項規定。因促參法施行細則業於 112 年 12 月 28 日修正，原第 66 條規定已條次變更為第 76 條：「主辦機關依本法第五十一條之一第三項規定與該民間機構優先定約前，應依第九十一條規定辦理資產總檢查；並由雙方就優先定約進行規劃、財務評估及研訂繼續履約之條件，完成議約及簽約。依本法第八條第一項第六款辦理之案件，宜審慎評估優先定約之公益性及必要性。」。	P24	感謝委員指正，已進行修正。
4	營運收入規劃 2.照顧耗材服務收入：本項收入以住戶月費收入的 10%預估。 ●委員意見： 以 P.67 預估損益表數字驗算，本項收入以住戶月費收入預估應為	P.34	感謝委員指教，照顧耗材服務收入誤繕，已修正為以月費收入之 30%預估。

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
	30%(3,470/11,576=29.98%)。		
5	(三)營運支出規劃 1.耗材服務成本：本項以耗材收入之 40%預估。 ●委員意見： 以 P.67 預估損益表數字驗算，應修正為：本項以耗材收入之 35%(1,215/3,470=35.01%)預估。	P.34	感謝委員指教，照顧耗材服務收入誤繕，已修正為以耗材收入之 35%預估。
6	大武案 P.69 預估現金流量表，「營運活動現金流量」漏列土地租金 47,000 元(其他營運活動現金支出小計有含土地租金)	P.75	感謝委員指教，已修正 P.75 預估現金流量表
7	大武案 P.38、40、41、42、43、48-內容須再檢視確認	P.42~p.52	謝謝委員，已重新檢視確認與調整。
8	大武案 P.50 表 10-1 營運績效評估項目及基準，建議參照「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」之附件：促參案件營運績效評估項目及基準建議表，予以整併簡化，並再審酌各評估項目權重配分之合宜性。	P56	謝謝委員建議，已依「機關辦理促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」附件，調整營運績效評估項目及基準表。
9	請顧問公司將由簽約之日起至正式營運區間之各重要工作項目與期程規劃，作一流程圖，俾供縣府執行參考。	p.69	感謝委員的建議，已增補。
10	關山案及大武案：如本案規劃以 OT 方式辦理，有關財務評估應依促參司所公告之 OT 財務評估作業規定辦理，其係以淨利率作為評估準則。	-	感謝委員的建議，本案依審查會議決議將採 ROT 模式辦理。
11	大武案：先期計畫書 (1)p1：市場可行性分析，應補充說明大武地區人口老化及長照需求。 (2)有關財務可行性，不宜以公益床比例造成不收取確定金的原因，其主要原因是因為本案規模小，不符營運效益，經財務評估結果，在不收取權利金的原則下，才具有基本投資效益。	p.1&p.39	感謝委員意見。 1. 大武地區人口老化及長照需求。 2. 經檢視本案基地規模、床位數量、服務量能及偏鄉市場條件後，本案投資規模較小，且受限於住宿式長照機構收費標準及營運成本結構，整體營運效益有限。經財務評估結果顯

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
			示，在不收取權利金之前提下，方能維持合理投資報酬及基本財務可行性；倘再額外收取權利金，將降低民間參與意願及投資誘因。 3. 本案已重新調整收取權利金機制，若年營收入超過 4,000 萬元以上，才計收權利金。
12	關山案及大武案：要不要收取權利金，可建議由未來申請人自行提出不宜直接寫死。	p.39	感謝委員指教，有關權利金已重新調整，年度營收若為 4,000 萬元以上的部份，將計收權利金 3%。另，權利金是否要由民間申請人自行提出部份，會與執行機關討論後，在招商文件中加以規劃。
13	未來申請人資格，不宜僅限有長照財團法人之資格，醫療法人如具有長照之相關機構即可（例如慈濟）	P19&P20	謝謝委員提醒，報告書中已將長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定情形納入考量與辦理。
14	未來如果收費標準提高，是否要重新檢討財務並考慮收取權利金，調整的機制要考慮進去。	p.39	感謝委員指教，本案已重新就權利金之計收進行規劃。而調整機制會列在招商文件中。
15	公聽會居民的意見及處理情形之表格應列附件	附件二	感謝委員意見，公聽會居民意見及處理情形，已納入附件二。
16	未來的營運範圍，應敘明是由政府興建，預計完工期程，請相關的建築圖建議清楚些，未來先期計畫書也是公告的文件之一。	P.9-P.12	感謝委員意見，已修正，已將相關建築圖面放大。
17	關山案 p15 及大武案 p14：每年是否皆應提下年度計畫書供主辦機關審查。	P21	感謝委員的建議，在先期計畫書及後續的投資契約草案均載明民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
			年度之營運管理計畫。
18	費率調整的機制，應述明所謂的執行機關是誰？	p.24	感謝委員的提點，依促參法施行細則第 27 條第 2 項規定，主辦機關得授權執行機關即台東縣衛生局辦理後續公告徵求民間參與、審核、議約、簽約及履約管理等事項。故費率調整機制中的執行機關指的是臺東縣衛生局，因為本案為促參案，若要調整相關費率，須先取得執行機關同意。然本案的執行機關又是本案的目的主管機關，而住宿式長照機構，依法亦需取得目的主管機關同意。
19	關山案及大武案：第 5 章營運，五、營運規範的(二)可採階段開床，建議加入需開床數的期程。 關山案及大武案：第 8 章財務計畫，表 8-4 敏感性分析表只要工程費增加或營收減少或支出增加 2.5%，皆無法自償，如何因應？	-	感謝委員的提點。 1. 由於本案床位數僅有 75 床，不建議分階段開床，但考慮偏鄉人力調度，故保留民間機構的營運彈性。 2. 財務計畫經修正後，工程費增加對本案財務影響減輕，仍可財務自償；另，營運收入增加與減少均對本案有重大影響，未來民間機構應力求營運收入來源的穩定，並開拓其他營業項目，包括日間照護、居家照護、送餐等服務；另，則加強營業成本的相關控管。

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
20	關山案及大武案：為何大武案和關山案的住床率隨時程變化程度皆相仿，兩案之情況皆相仿嗎？關山案是否比大武案在經營上樂觀？且大武案較小，較不具經濟規模。	p.34	感謝委員指教，已調整大武案各房型住床率調整為營運第 1 年為 45%、第 2 年為 60%、第 3 年為 80%、第 4 年起為 95%至期間屆滿。
21	關山案及大武案：第 8 章之三、(二)營運收入規劃，兩案收費費率幾乎一樣，僅大武案 4 人房一般床每床月為 33,000 元，關山案 3 人房一般床每床月為 33,000 元，4 人房一般床每床月為 31,000 元，其他費率相同。兩案附近之經濟狀況是否相同？收費以每 5 年增長 2%，漲價是否須報備核可？	p.34	感謝委員指教，本計畫一般床位之收費係按台東縣政府府授衛長字第 1130024288 號函「台東縣住宿式長照機構收費標準表」及參酌台東醫院成功藍景住宿長照機構收費標準所訂定，故月費金額差異不大。 另，另，本案費率若要調整，須先取得執行機關同意，但本案的執行機關又是本案的目的主管機關，而住宿式長照機構，依法亦需取得目的主管機關同意。
22	關山案及大武案：大武案股東權益報酬率 3%，關山案為 4%，兩案狀況不同，大武案情況比較艱辛，風險較高，反而需求報酬率更低，是否合理？	大武 P.33	感謝委員指教，大武案股東權益報酬率調整為 4%。
23	關山案及大武案：第 11 章履約管理，三、財務檢查機制，(三)建議加入甲方得委由第三方進行財務檢查。建議財報須由會計師簽證之財報。	P52	謝謝委員建議，有納入促參法施行細則第 92 條規定：「主辦機關辦理民間參與公共建設，得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業。」甲方得委託專業顧問協助辦理財務檢查。 另會於投資契約草案中規範民間機構應每年提送前

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
			一年底之會計師查核簽證之財務報告書。
24	第 11 章，第二節，三、建議明定何謂營運績效良好之機構，30 年之營運績效評估須達多少次良好或優等之條件。	p.24&p.57	謝謝委員建議，規範營運期間內營運績效良好次數累積達 20 次，且申請優先定約前 2 次績效考評皆為良好者，始具優先定約資格。後續並將於招商文件（申請須知及投資契約草案）明確相關規範程序。
25	關山案及大武案：第 13 章後續作業事項與期中，圖 13-1 作業流程圖，建議在資格審查期間加入若需要補件之程序與期限。	-	謝謝委員建議，後需補件程序與期限等事項，將於後續招商文件(申請須知)明確規範。
26	關山案及大武案：在預估損益表中，開始營運數年後，失智床入住率與公益床入住率估計皆為 100%，一般床入住率為 95%，是否合理？	p.34	感謝委員指教，已調整大武案各房型住床率調整為營運第 1 年為 45%、第 2 年為 60%、第 3 年為 80%、第 4 年起為 95%至期間屆滿。
27	關山案及大武案 p2 辦理模式是 OT 或 ROT？	-	感謝委員的提點，本案於審查會中決議，因本案本質與整修規模更貼近 ROT，因此會議決議本案改為 ROT 模式辦理，已修正先期計畫書之相關內容。
28	大武案 p7 整體建物完工日期是 2028 或 2029 年？	p.7	感謝委員的提點，本案預計於 117 年(2028 年)完工。
29	調查與規劃能力民間執行單位能力是否足夠？是否考慮為此延誤時期？	p.13	感謝委員的提點，本案為促參案，相關調查與規劃本就是民間機構的職責，加上未來民間機構將負責營運，相關調查與規劃應為其營運所需。
30	關山案 p14 及大武案 p13 室內裝修工程 180	p.16	感謝委員的提點，本案建

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
	天是否足夠？		物為政府負責興建，民間機構主要辦理裝修工程，本案已考量偏鄉所需更長的裝修期程，已加倍給予裝修時間至六個月。
31	關山案 p17-18 及大武案 p16-17 申請人資格是否增加長照法人條例第 44 條？	P19、P20	謝謝委員提醒，報告書中已有將長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定情形納入考量與辦理。
32	關山案及大武案 p16 請再確認失智專區服務條件(失智+失能)？	p.19	感謝委員的提點，本案依照「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫申請作業須知」的規定，失智症專區符合以下 2 條件之一： 1. CDR 在 2 分以上且 CMS 在第 4 級以上。 2. CDR 在 2 分以上且 CMS 在第 2 至 3 級，並附合失智症 BPSD 共 2 項以上之症狀。後續會再與執行機關加以討論，是否要在詳細規定失智專區的入住條件。
33	勞、健、退以薪資 15%計是否足夠？建議提供人力配置統計表以利薪資合理估算。	p.35	感謝委員指教，勞、健、退擬以薪資 20%進行預估。另，已補充人力配置預估表。
34	歸還承接風險除資產外，是否考量原有人力及住民(家屬)權益？	p.43	謝謝委員提醒。促參案件委由民間經營，相關人力及住民家屬權益，應由民間機構依相關法令進行確保。以機關風險而言，將於投資契約規範對歸還標的之使用、操作及繼續營

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
			運，應依其性質，於必要時，對執行機關或其指定之第三人提供人員訓練。
35	本案各項規範之執行係由主辦機關或執行機關辦理，宜明確區分。	-	謝謝委員提點，依促參法施行細則第 27 條第 2 項規定，主辦機關得授權執行機關即台東縣衛生局辦理後續公告徵求民間參與、審核、議約、簽約及履約管理等事項。報告書中將可授權執行機關辦理事項予以區分與載明。究竟為主辦機關或為執行機關，若為執行面的相關事項，改為由執行機關辦理。若為法令、政策與興建面等，則為主辦機關負責辦理。
36	建物部分 p7：“基地現況……118 年第 1 季辦理點交作業，本案管運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，預計於 118 年開始正式營運。”，建議說明預計於 118 年何時可開始正式營運。	p.7&p.31	感謝委員的提點，本案預計於 118 年初點交後，室內裝修工程 6 個月，預計 6 個月，裝修後預計於 118 年 7 月開始正式營運。
37	本案規劃由民間機構負責裝修及設備購置，建議將案名改為 ROT。	-	感謝委員的提點，本案於審查會中決議，因本案本質與整修規模更貼近 ROT，因此會議決議本案改為 ROT 模式辦理，已修正先期計畫書之相關內容。
38	營運執行計畫書：(二)民間機構應於預計開始營運日前 90 日前，依據投資契約及投資執行計畫書，分別提送營運執行計畫書。此處所謂“分別提送”意義為何？	p.17	感謝委員的提點，「分別提送」文字易生誤解，已修正為「提送營運執行計畫書」，並明確說明提送內容。
39	(二)服務量：本案可採分階段開床，但估床	p.19	謝謝委員提點。由於本案

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
	率 3 年內必須達 60%以上： (1)分階段開床是否應應規範年限？ (2)佔床須達 60%以上係指總床數之 60%或是已開床位之 60%？		床位數僅有 75 床，不建議分階段開床，但考慮偏鄉人力調度，故保留民間機構的營運彈性。 依據衛部顧字第 1131963766 號衛生福利部函臺東縣政府部 108 及 109 年度「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」之獎助案件佔床率執行規範。 要求受補助單位於 3 年內應達平均佔床率 60%之要求，執行規範說明如下： 條件 1:3 年內係以受補助單位取得長照機構設立許可時起算。獎助之床位數須全數開放 條件 2：佔床率以本部獎助之床位數計算，受補助單位於 3 年期間內，至少須有任 3 個月平均佔床率達 60%。前述 3 個月可擇取 3 年期間內之任何月份，同時，所擇取計算之月份亦不受開放床之限制。
40	關山案 p21 及大武案 p20 (四)相關稅捐及費用負擔：本案所有稅捐(不含地價稅)及規費均由民間機構負擔。房屋稅由誰負擔？	p.32	謝謝委員提點。長照機構之房屋稅為執行機關，其長照機構之房屋稅納稅義務人即為執行機關，民間機構無須負擔此部份之房屋稅。
41	關山案 p22 及大武案 p21 三、優先定約資格：民間機構得於契約屆滿前 24 個月前申請優先定約，主辦機關亦得於上述期限前通知	p.57	謝謝委員提點。促進民間參與公共建設案件優先定約作業指引，第三點，除

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
	民間機構構得申請優先定約。主辦機關是否要主動通知？		投資契約另有約定外，主辦機關宜於投資契約屆滿前 2 年起 通知民間機構提出優先定約之申請。但仍得視個案特性提前或延後辦理。民間機構符合投資契約所定申請優先定約之資格者，亦得於前項 所定時間向主辦機關提出申請。
42	住戶月費收入：10%公益床出租率首年為 60%，逐年增長 5%至 100%為止。 惟以實際床數計算，公益床約僅 8 床，逐年增長 5%為 0.4 床，如何計算？且與預估損益表估算於 118 年即達 100%不同。	p.34	感謝委員指教，已調整大武案各房型住床率調整為營運第 1 年為 45%、第 2 年為 60%、第 3 年為 80%、第 4 年起為 95%至期間屆滿。
43	關山案 p31 及大武案 p30 失智專區床位預估幾床？	-	感謝委員指教，本報告失智專區床係依據本次服務案招標文件之需求說明書，大武案為失智床 1 人房 6 間，共 6 床。
44	關山案 p32 及大武案 p31： 4.水電燃料費用：針對機構式住宿服務之膳食材料費用，假設每床每月 2,218 元估列。本項係水電燃料費，非膳食材料費用。 5.保險費用每服務床位以每月 107 元預估。保險費建議宜按實際投保項目估算，不宜以服務床位估算。	P.35	感謝委員指教，已修正。 大武案預估每年保險費用為 12 萬元。
45	關山案 p33 及大武案 p32 土地租金評估： 本案如改為 ROT，則裝修期間應可按興建期土地租金方式計算。 權利金評估本案雖建議不收取權利金，惟仍建議設置權利金收取機制。	p.36	感謝委員指教，契約第 1 年之裝修期間土地租金已按興建期計算。 本計畫已重新就權利金之計收進行規劃。
46	1.執行機關收益項目：包含執行機關須負擔履約管理作業成本及地價稅似非收益項目。 2.政府部門經負擔：應包含地價稅及房屋稅。	p.41	感謝委員指教，依據促參司先期規劃作業檢核表之說明，政府負擔經費項目

編號	審查意見	修正處之頁碼	意見回覆/執行情形說明
			包括地上物 拆除、履約管理、管線遷移、環評作業等費用及給予民間機構之補貼。 故，政府財源規劃之內容修正為：依據本案財務評估結果，政府無需補貼貸款利息或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。
47	(四)自有資金及持股比例之維持：民間機構應維持公司權益(淨值)比率不得為負值。此與(P29)資本結構規劃自有資金比例不得低於30%之規範不同。	p.40&p.41	感謝委員指教，P.29 資本結構規劃係假設民間機構以專案公司型態參與本計畫，該專案公司之資本結構之自有資金比例不得低於30%；因本計畫採 ROT 模式，民間機構無須成立專案公司，僅需設立獨立稅籍，故規範民間機構應維持公司權益不得為負值。
48	關山案及大武案 p51 營運績效評估程序：規劃民間機構應於每年 5 月 31 日前提送前一年度營運績效說明書(含財務報告)予主辦機關。惟 p18(六)規範民間機構應於每年 6 月 30 日前提送會計師財簽。兩者時程不一致。	p.21&p.56	感謝委員指教，已統一相關提送時程，營運績效說明書及經會計師查核簽證之財務報表均於每年 6 月 30 日前提送。
49	大武案 p63 第二節後續招商作業時程預計本案於 115 年 10-11 月底完成簽訂投資契約。	p.68	感謝委員的提點，本案預計辦理簽約時程為 115 年底。其簽約日期與未來建物點交時程並沒有影響，因為本案許可年期，為建物點交日起算 30 年，而非簽約日起算。
50	大武案表 8-1 重大基本假設(P27)評估基期：本案預計將於 117 年底前完成簽約。	-	感謝委員指教，係為財務評估分析之許可年期假設。其簽約日期不會影響建物點交時程，因為本案

編號	審查意見	修正處之 頁碼	意見回覆/執行情形說明
			許可年期，為建物點交日起算 30 年，而非簽約日起算。因此財務評估年期是以建物點交日起算，而非簽約日。

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 公共建設目的	1
第二節 民間參與效益及政府效益	1
第三節 市場可行性	1
第四節 技術可行性	2
第五節 財務可行性	2
第六節 法律可行性	2
第七節 土地取得可行性	2
第八節 環境影響評估	3
第九節 國家安全及資通安全疑慮之威脅	3
第十節 公聽會提出之建議或反對意見。	3
第十一節 民間參與可行性綜合評估	3
第二章 公共建設目的及民間參與方式	4
第一節 公共建設目的	4
第二節 公共建設類別及民間參與方式	4
第三節 本案是否得採政府有償取得公共服務之方式辦理	4
第三章 民間參與期間及範圍	6
第一節 契約期間	6
第二節 營運範圍	6
第四章 增建、改建及修建	13
第一節 工程調查與規劃	13
第二節 辦理方式與分工	13
第三節 工程施作與管理監督	13
第四節 管理維護權責	15
第五節 裝修項目及最低投資額	15
第六節 工程規劃時程	16

第五章 營運	17
第一節 營運計畫	17
第二節 營運期之時程規劃	24
第三節 營運特殊考量	25
第四節 營運期間自主管理	25
第六章 土地取得.....	27
第一節 土地及建物權屬	27
第二節 土地取得方式及難易度分析	28
第三節 土地取得時程及成本	28
第四節 用地作業及程序	28
第五節 地上物拆遷及補償	28
第六節 土地與建物交付之時程及程序規劃	28
第七章 環境影響評估與開發許可	29
第一節 環境影響評估項目及開發許可.....	29
第二節 辦理方式與時程.....	30
第八章 財務計畫.....	31
第一節 可行性評估財務規劃成果	31
第二節 土地租金規劃	38
第三節 權利金規劃	39
第四節 自償能力	40
第五節 民間資金籌措規劃	40
第六節 政府財源規劃	41
第九章 風險配置.....	42
第一節 計畫各階段風險項目評估結果.....	42
第二節 風險分攤原則	44
第三節 風險因應策略	45
第十章 政府承諾與配合事項.....	49
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....	49
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	49

第十一章 附屬事業	50
第十二章 履約管理	51
第一節 履約管理機制	51
第二節 營運績效評定	55
第三節 協調會籌組	57
第十三章 歸還程序	60
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	60
第二節 資產總檢查計畫	61
第三節 營運期限屆滿時之歸還	61
第四節 營運期限屆滿前之歸還	63
第五節 資產清冊建立及管理	64
第十四章 後續作業事項及期程	65
第一節 後續作業事項	65
第二節 後續招商作業時程	68
第三節 履約管理相關作業流程與重要工作內容	69
第十五章 其他事項	70
第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明	70
第二節 先期計畫書之審查與公開	70
附件一：大武案 預估財務報表	71
附件二：公聽會意見	77
附件三：108 及 109 年度「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」之獎助案件 估床率執行規範	82

圖目錄

圖 3-1 本案基地地籍圖.....	6
圖 3-2 本案基地現況地上物(左：前棟，右：後棟)	7
圖 3-3 大武鄉案住宿長照機構平面圖.....	9
圖 3-4 大武鄉案住宿長照機構 1 樓、2 樓平面圖.....	10
圖 3-5 大武鄉案住宿長照機構 3 樓、4 樓平面圖.....	11
圖 3-6 大武鄉案住宿長照機構住宿單元平面圖.....	12
圖 6-1 本案基地現況地上物(左：前棟，右：後棟)	28
圖 14-1 民間參與公共建設招商公告甄審階段作業流程圖.....	67
圖 14-2 本案後續作業期程.....	68
圖 14-3 簽約後至正式營運前的重要工作項目及預估期程.....	69
圖 14-4 本案裝修期與營運期重要履約管理工作項目	69

表目錄

表 1-1 政府財政效益分析.....	1
表 2-1 民間參與預期效益.....	4
表 3-1 本案基地土地清冊表.....	7
表 3-2 大武鄉住宿式長照機構樓層空間配置.....	8
表 5-1 營運執行計畫書項目及內容.....	18
表 6-1 本案基地土地清冊表.....	27
表 7-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表.....	29
表 8-1 重大基本假設.....	31
表 8-2 裝修工程成本預估表.....	33
表 8-3 各年度人力配置預估表.....	35
表 8-4 財務效益分析表.....	37
表 8-5 敏感性分析表.....	38
表 9-1 各階段各項風險分擔表.....	45
表 9-2 風險因應或減輕策略分析表.....	47
表 11-1 營運績效評估項目及基準.....	56

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 公共建設目的

民間參與公共建設主要係為提升公共建設服務品質，其目的在於是否可增進公共建設服務性及公益性、促進社會與經濟發展、減輕政府財政負擔等民間參與的效益。本案初步欲達成的公共利益與民間參與效益，如下所示：

- 一、 建立優質與在地化的長期照顧服務體系，讓有長照需求的長者可以獲得良好優質服務，且儘可能在熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔。
- 二、 提供民眾多元、可近之服務，提高長照服務網絡的密度，適時提供家庭照顧者支持服務，減輕住宿式機構住民家屬負擔。
- 三、 引進民間專業經營能力與相關資源。
- 四、 減輕政府財政負擔。
- 五、 透過公私部門協力，完善我國高齡健康與友善的環境。

第二節 民間參與效益及政府效益

本案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益，如表 1-1 所示。

表 1-1 政府財政效益分析

效益類別	數量
創造在地工作機會	約為 41 人
提供長照床位	75 床
主辦機關可節省之工程經費	3,161.4 萬元
主辦機關可節省之營運支出 (仟元)	1 億 2,089 萬元
貢獻在地經濟	8.42 億元

第三節 市場可行性

雖然臺灣從高齡社會步入超高齡社會的老化速度全球第一，但相關機構的數量，卻不升反降，本案所在臺東縣亦然。臺東縣地勢狹長，南北長度約為 176 公里，然全縣機構卻僅有 11 家，僅可照顧人數為 798 人，但長照需求人數卻高達 12,000 多人，供給與需求之間，仍有一大段的差距，且多數集中在臺東市區。而在南迴線上，目前連 1 間住宿式長照機構都沒有。

依據臺東縣政府民政處人口統計資料，大武鄉近年總人口數呈現緩步下降趨勢，惟 65 歲以上老年人口占比持續增加，已進入高齡社會，部分村里老年人口比例更高於全縣平均水準。隨著少子女化及青年人口外移情形持續，家庭照顧功能逐漸下降，對長期照顧服務需求日益增加。本案完成後預計可提供 75 床住宿式長照床位，除可滿足大武鄉在地需求外，亦可服務達仁鄉、金峰鄉及太麻里鄉等南迴地區長照需求，補足現有長照

資源缺口，提升偏鄉長照服務可近性與完整性。本案的競爭優勢在於 1.鄰近南迴診所，可就近提供相關醫療服務；2.本案基地環境優美，有發展療癒景觀的潛力；3.可結合當地社區組織，共同建構連續性長照系統。

有關潛在廠商的調查，其調查成果，有興趣廠商有 5 家(樹子勞動社、南迴協會、佳華康健與皇家康健、門諾基金會)，有興趣之潛在廠商表示由於長照 3.0 政策加持，希望未來可朝向建構連續性照護系統邁進，而大武案雖床位數較少，但卻適合想加入住宿式長照機構的非營利組織。亦有潛在廠商表示，偏鄉最大問題，在於專業人力的招募，以及本案由政府負責興建，其空間規劃部份，通常較不利於經營效率的提升，以致造成二次施工。然綜觀上述，本案的設置仍具市場可行性。

第四節 技術可行性

本案建物目前正在辦理規劃設計作業，由主辦機關負責興建；為能加速滿足在地長照服務等需求，依「促進民間參與公共建設辦法」第 8 條第 1 項第 4 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府(ROT)辦理。簡單地說，民間廠商主要負責裝修及營運，因此於工程技術部分並無障礙。本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發，預計 118 年第 1 季辦理點交作業；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，預計於 118 年點交並開始營運(包含營運前準備期)。

第五節 財務可行性

本案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益包括可減輕政府財政支出及增加政府財政收入；本案因需提供 10%之公益床位，且股權要求報酬率僅 3%，因此不建議再收取任何權利金。

經前述財務效益評估，可增加財政收入部分即土地租金 1,528 仟元；另，減輕政府財政支出部分，包括長照設施建置經費約 31,614 仟元，營運成本費用約 12.09 億元，主辦機關總財政效益約 12.42 億元。

第六節 法律可行性

按促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：...四、衛生福利及醫療設施。」揭示「衛生福利及醫療設施」屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。故本案公共建設類別屬「衛生福利及醫療設施」。另，依促參法第 8 條第 1 項第 4 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府(ROT)辦理。經初步檢視，本案適用促參法規定辦理，無法律適用上之疑義或窒礙難行之處。

第七節 土地取得可行性

本案用地範圍為臺東縣大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、

1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地；依土地謄本清查，其中五筆土地所有權人為中華民國，另五筆為臺東縣，管理者皆為臺東縣衛生局，土地使用分區為機關用地，10 筆土地共計 1179.51 平方公尺 (0.1 公頃)，故本案並無土地取得或辦理用地變更之虞。

第八節 環境影響評估

本案開發內容以長照機構為主的裝修工程及其營運，其公共建設項目為衛生福利及醫療設施，本案開發面積與基地位置，不符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條所列條件，故無需辦理環境影響評估。

第九節 國家安全及資通安全疑慮之威脅

本案相關資通訊設施雖未涉及國家安全層級，亦不屬於八大關鍵基礎設施，惟長照機構因蒐集、處理及利用大量住民個人資料與健康照護資訊，仍屬資通安全風險較高之服務場域。近年來醫療及照護產業屢有資安事件發生，包含勒索病毒、未授權存取及個資外洩等情形，對機構營運與服務對象權益影響甚鉅。爰此，本案應積極建立資通安全管理機制與人員資安意識，落實帳號權限控管、設備安全及事故應變作業，並依個人資料保護法及相關主管機關規定，訂定並執行個人資料安全維護計畫，以確保資訊系統穩定運作及個人資料之安全，民間廠商亦應依相關法令擬定相關辦法辦理。

第十節 公聽會提出之建議或反對意見。

本案已於民國 114 年 12 月 17 日於大武鄉公所會議室辦理公聽會，會中並無反對意見，本案亦因應與會民眾及專家學者意見，所提與本案直接相關之建議或意見，均將審酌考量是否納入招商文件規範或為其他處理方式。

第十一節 民間參與可行性綜合評估

綜合前述，雖然在市場、技術、土地、環境影響等面向來看，皆具有可行性，但在財務可行性方面，本案於評估年期為 30 年，在提供 10%公益床位且不收取任何權利金，本案可具備完全自償能力。

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

民間參與公共建設主要係為提升公共建設服務品質，其目的在於是否可增進公共建設服務性及公益性、促進社會與經濟發展、減輕政府財政負擔等民間參與的效益。然本案初步欲達成的公共利益與民間參與效益，如下所示：

一、質化目標

1. 建立優質與在地化的長期照顧服務體系，讓有長照需求的長者可以獲得良好優質服務，且儘可能在熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔。
2. 提供民眾多元、可近之服務，提高長照服務網絡的密度，適時提供家庭照顧者支持服務，減輕住宿式機構住民家屬負擔。
3. 引進民間專業經營能力與相關資源。
4. 減輕政府財政負擔。
5. 透過公私部門協力，完善我國高齡健康與友善的環境。

二、量化目標

本案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益，如表表 2-1 所示。

表 2-1 民間參與預期效益

效益類別	數量
創造在地工作機會	約為 41 人
提供長照病床	75 床
主辦機關可節省之工程經費	3161.4 萬元
主辦機關可節省之營運支出 (仟元)	1 億 2089 萬元
貢獻在地經濟	8.42 億元

第二節 公共建設類別及民間參與方式

本案屬促參法第 3 條第 1 項第 4 款暨其施行細則第 8 條規定之「衛生福利及醫療設施」；另，依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。(即 ROT 模式)。

第三節 本案是否得採政府有償取得公共服務之方式辦理

依政府有償取得公共服務政策評估作業辦法第 9 條規定：「評估標的經政策評估通過後，由本法主管機關公開於本法主管機關資訊網路。評估機關由中央目的事業主管機關或主辦機關擔任者，應將政策評估結果函報本法主管機關，通過政策評估者由本法主

管機關依前項辦理公開事宜。」主管機關即財政部截至 115 年 3 月止，目前政策評估通過可有償取得公共服務之建設類型包含「污水下水道、自來水及水利設施」、「環境污染防治設施」、「交通建設及共同管道」、「社會及勞工福利設施」及「衛生福利及醫療設施」。

本案為「衛生福利及醫療設施」，雖適用促參法第 9 條之 1 規定，但本案之財務計畫，已具財務可行性，故毋須進行非自償部分補貼規劃，故無需依促參法第 9 條之 1 規定辦理政府有償取得公共服務之模式。

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 契約期間

本案委託營運期間，自完成點交日起算 30 年。契約期間屆滿時，民間機構如符合優先定約資格，民間機構得向執行機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且繼續營運期間為 10 年。如民間機構對執行機關優先定約內容至契約期間屆滿前 1 年止，雙方仍無法達成優先定約內容之合意者，民間機構喪失優先定約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

第二節 營運範圍

一、土地部分

本案委託範圍包括大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地，並排除 1275-0002 號之交通部公路總局土地(9 平方公尺)，本案土地共 1,179.51 平方公尺。地籍圖範圍如圖 3-1 所示。



圖 3-1 本案基地地籍圖

表 3-1 本案基地土地清冊表

編號	土地標示		謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
	地段	編號					
1	復興段	1273	80.08	80.08	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
2	復興段	1274	158.81	158.81	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
3	復興段	1274-4	2.88	2.88	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
4	復興段	1274-5	1.39	1.39	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
5	復興段	1275	163.65	163.65	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
6	復興段	1275-1	29.06	29.06	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
7	復興段	1275-3	0.50	0.50	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
8	復興段	1275-4	4.12	4.12	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
9	復興段	1276	698.63	698.63	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
10	復興段	1277	40.39	40.39	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
合計			1,179.51	1,179.51			

二、建物部分

基地現況地上物為大武鄉衛生所舊址，為地上 4 層、地下 0 層之建物，後續將由主辦機關負責拆除與興建一棟四層樓之新建物。本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發，預計 118 年第 1 季辦理點交作業；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，預計於 118 年中開始正式營運。



圖 3-2 本案基地現況地上物(左：前棟，右：後棟)

三、營運範圍

營運主體事業為促進民間參與公共建設法施行細則第八條規定之「衛生福利及醫療設施」，以及其他經主辦機關核定之營運事項。依據大武鄉案住宿式長照機構空間配置圖，本案為地上四層樓之建築物，鋼筋混凝土建築，設立床位共可容納 75 床+1 床隔離床，建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺，樓層空間配置如表 3-2 所示。

表 3-2 大武鄉住宿式長照機構樓層空間配置

空間機能		功能說明	單間面積 (m ²)	數量	加總面積 (m ²)
1 樓	住民活動空間	住民活動空間、交誼空間、 廁所、儲藏室	170	1	170
	多功能教室	多功能教室	40	1	40
	會議室(教室)	會議、教室	40	1	40
	辦公空間	辦公室、會談室、資訊室、 儲藏室	65	1	65
	廚房	廚房、儲藏室	62	1	62
	公共空間	走廊、梯廳、廁所	55.46	1	55.46
	小計				432.46
2 樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	隔離房(1 人)	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	公共空間	公共交誼空間、護理工作 站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計		620		620
3 樓	單人房	單人房住民空間、廁所	21	2	42
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	公共空間	公共交誼空間、護理工作 站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計				620
4 樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	2	42
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	126	3	42
	失智專區(單人 房)	失智住民空間、廁所、公共 客廳、餐廳	39	6	234
	公共空間	公共交誼空間、護理工作 站、大浴室、走廊、梯廳	218	1	218
	小計				620
				總計	2,292.46

註：規劃面積僅供參考，實際面積依未來竣工設計圖為主。

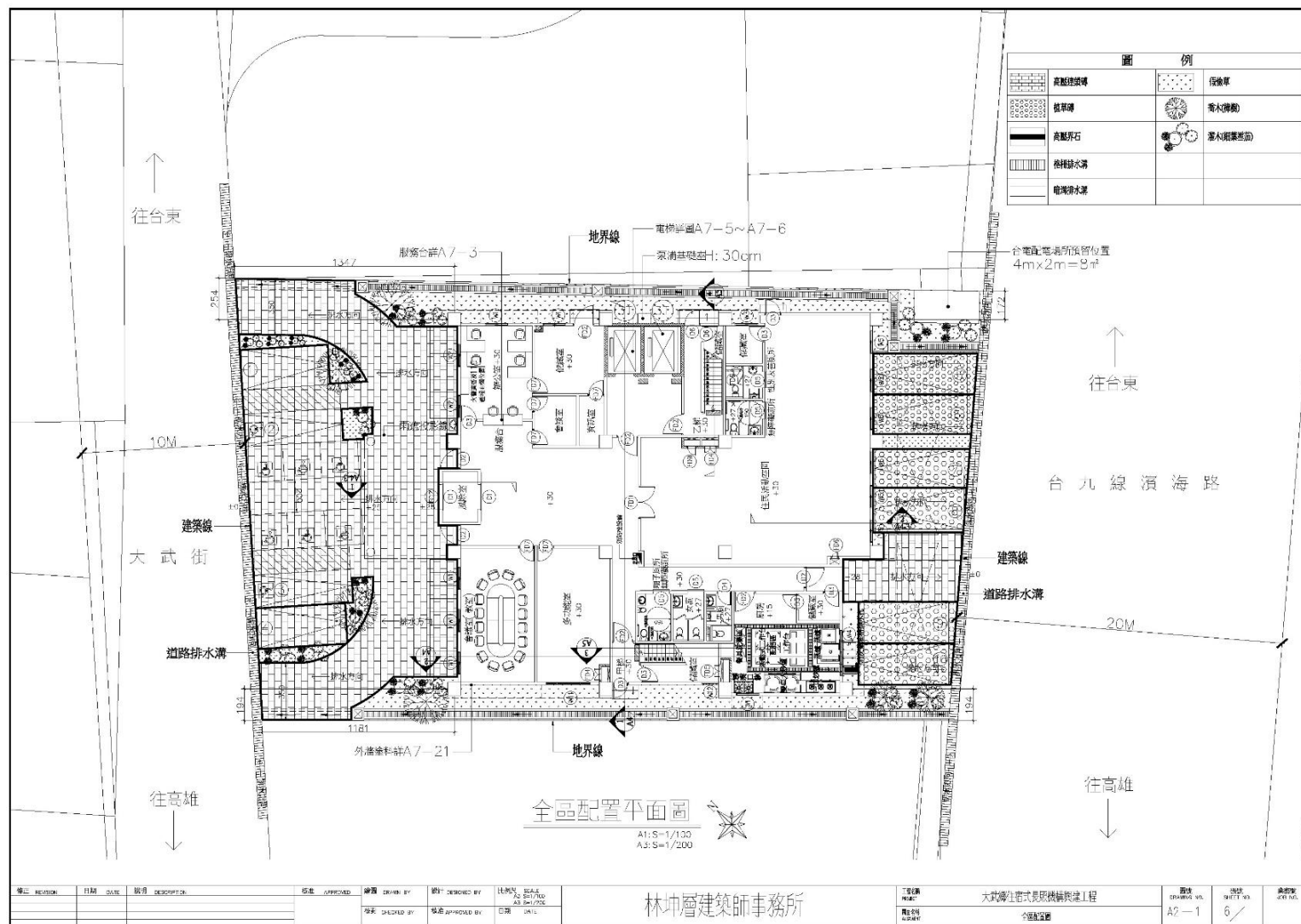


圖 3-3 大武鄉案住宿長照機構平面圖

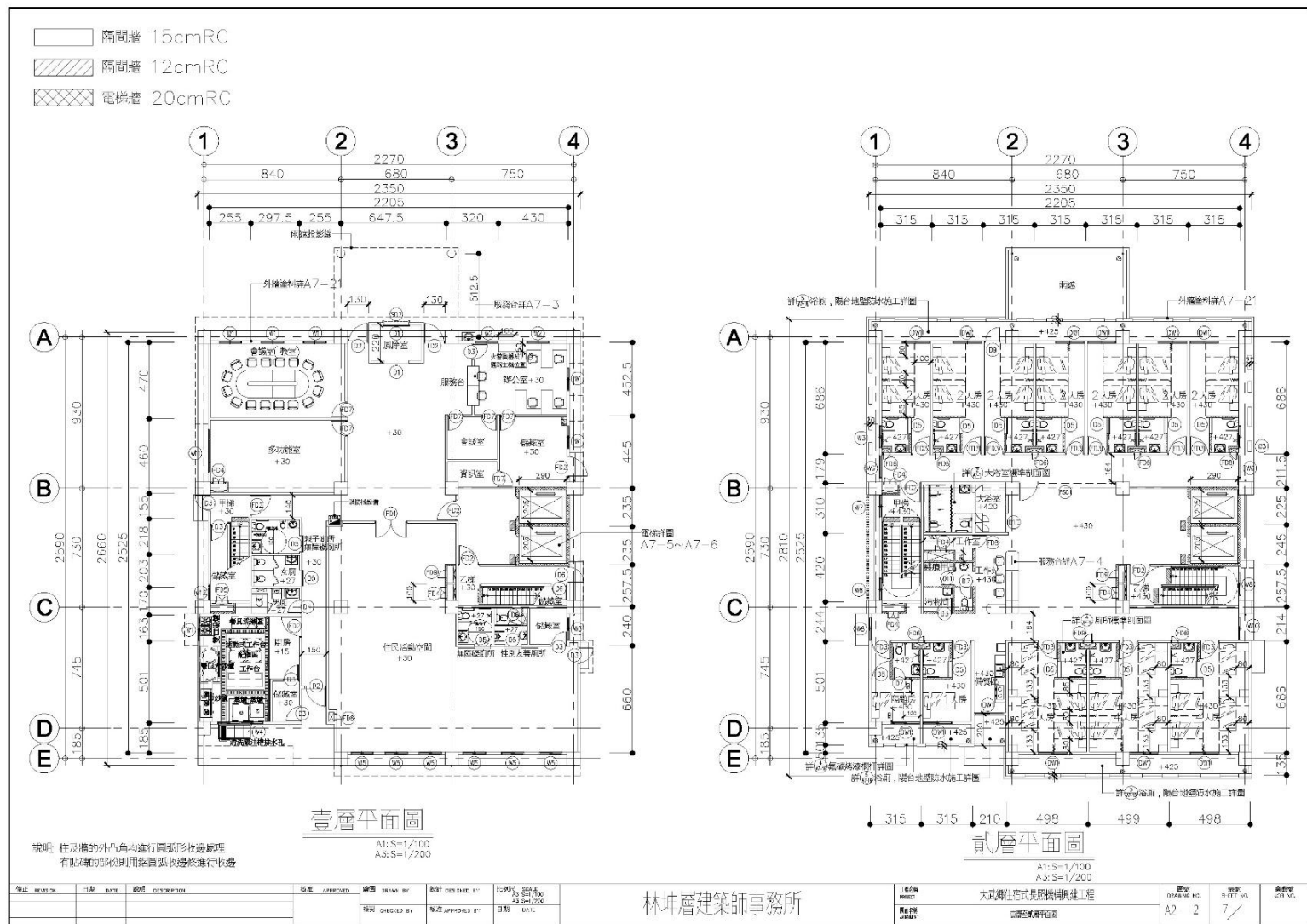


圖 3-4 大武鄉案住宿長照機構 1 樓、2 樓平面圖

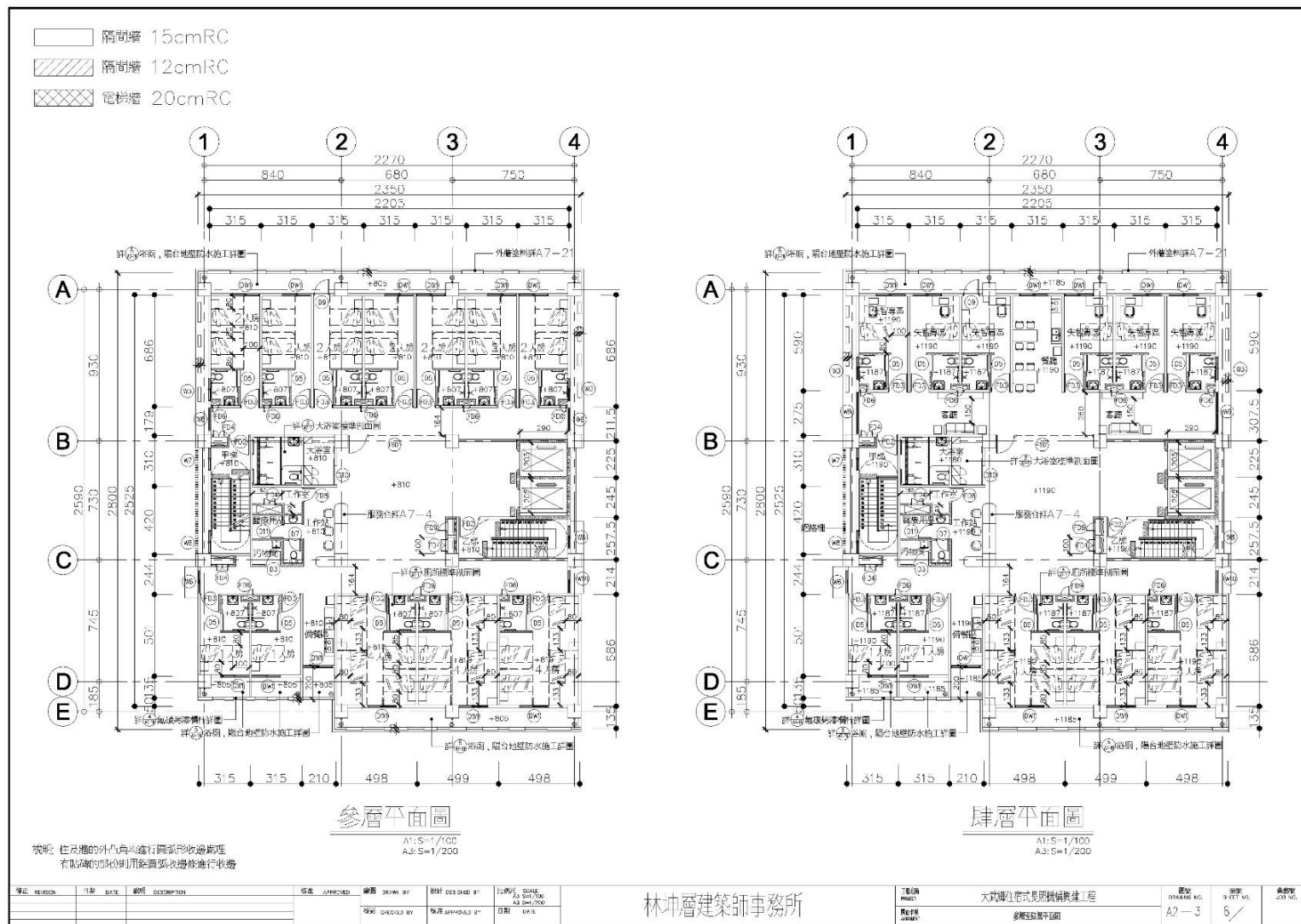


圖 3-5 大武鄉案住宿長照機構 3 樓、4 樓平面圖

第四章 增建、改建及修建

本案初步以促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式委託民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構僅針對營運所需之裝修及設備購置進行施工作業。

第一節 工程調查與規劃

為利後續進行相關規劃作業，民間機構應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

本案應辦理之各項調查與規劃皆以民間機構辦理為主，執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其各項調查與規劃項目之辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

第二節 辦理方式與分工

一、民間機構負責事項

工程設計與施工應由民間機構依法自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，民間機構應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。

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

又因本案係採促參法 ROT 方式辦理，未來各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組，惟如因民間機構實際營運需求，需要變更使用執照核准內容時，須取得執行機關之同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

二、執行機關督導及協助事項

執行機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計階段之相關查核工作。若民間機構因執行本案須向相關政府機關或機構辦理審查或需可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內得協助民間機構進行協調或提供必要之證明文件。

第三節 工程施作與管理監督

一、工程施作原則

由於本案委託範圍，原作為一般住宅使用，未來為提供住宿式長照機構的各項服務需求，未來民間機構需針對營運所需之室內裝修進行施工作業。

(一) 結構體

1. 樑、柱、版等主要結構體及外牆不可擅自變更修改(包含鑽孔)。
2. 管道間及社區公共管線不可擅自變更改位。
3. 若需鑽孔等類似事項，嚴禁切除及切斷其部位之鋼筋。
4. 廠商若因規劃設計之需而有樓板開孔或是增加靜載重等影響結構安全一事，應事先委託結構技師檢核其結構安全並且出具結構安全證明書，需向執行機關取得同意後方可施作。

(二) 建築物外觀

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按原有之規劃永久維護使用，如有變更形式、顏色、使用目的、設置廣告物、佔用或加建等其他類似行為，需向執行機關取得同意後方可施作。

(三) 室內隔間牆

室內隔間牆若需拆除，若為 RC 牆，應事先請委託結構技師確認不影響結構並出具結構安全證明書後，依指定工法施作方可動工。

二、工程施作主要內容

- (一) 本案投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。
- (二) 民間機構應自行負責施工期間之工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- (三) 民間機構須依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施，為參與裝修之員工及工人及施工期程之工程依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將主辦機關列為共同被保險人。
- (四) 民間機構如因不可歸責於自身事由，致無法於投資契約規定限期完工及竣工查驗及驗收，民間機構得於裝修期間以書面詳述具體理由申請展延，本項申請展延及同意申請展延期間均列入許可期限內。

三、工程管理與監督

(一) 裝修計畫

民間機構應於投資契約約定期限，**備具裝修計畫書提送執行機關備查**，有關裝修計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之「公共工程施工品質管理作業要點及相關規定」辦理。

(二) 施工管理：

本案施工期間，民間機構應負責執行基地裝修工程之管理責任，執行機關得要求民間機構於開工日期二周前，提出施工管理計畫並提送執行機關備查。

(三) 施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，執行機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，以避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

(四) 完工查核：

民間機構應於裝修工程完工後將完工資料交付執行機關查核，並俟執行機關查核後，以正式書面函知民間機構，方可正式營運。

(五) 處分機制：

民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將依促進民間參與公共建設法第 52 條及第 53 條規定以書面通知民間機構有關經營不善之處置或行使緊急處分權或依投資契約約定辦理。

四、節能減碳

- (一) 規劃設計應納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。
- (二) 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。

第四節 管理維護權責

本案係以促參法所定 ROT 方式辦理，執行機關交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由執行機關負責外(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

第五節 裝修項目及最低投資額

本案係依促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，民間機構僅針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。民間機構主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於以下項目：

民間機構至少投資新臺幣 3,000 萬元(未稅)以上，包括住宿式長照機構所需的室內裝修、以及與相關營運備品購置，以及營運相關資訊系統、監視與保全系統、電路系統汰換等營運所需相關工程及設施。

未來實際工程費用應視民間機構於投資計畫書所提出之實際投資項目與金額規劃，

並經執行機關審查同意為準。

第六節 工程規劃時程

民間機構應自點交之日起 180 日內完成裝修工程並開始營運。如民間機構未能於上開規定時間完成裝修工程者，應以書面向執行機關敘明理由，經執行機關書面同意後展延。如民間機構未取得執行機關同意展延，或未於所同意展延之期限前完成裝修工程，執行機關得依違約之約定辦理。

民間機構應於委託範圍正式營業後 6 個月內投入不得低於新臺幣 3,000 萬元(未稅)之金額(若投資執行計畫書所載金額較高者，則以其記載金額為準)為本案最低期初投資金額，如民間機構未能於上開規定時間完成期初投資者，應於期限前以書面向執行機關敘明理由，並提出差額部分之後續投資計畫，經執行機關書面同意後展延。如民間機構未取得執行機關同意展延，於展延期限內辦理完成，或未於所同意展延之期限前完成，執行機關得依違約之約定辦理。

為儘速完成本案之裝修工程，民間機構應於簽約後即可辦理裝修工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後認為於本案委託營運管理範圍點交之日前有必要預先作業，建議民間機構得先進行室內裝修及消防等相關執照申請及審查事項。執行機關需提供必要之協助，以利本案於辦理點交作業期間，即可就已點交部分進場施工。

第五章 營運

第一節 營運計畫

一、營運目標

本案擬透過土地活化、結合縣府相關資源，引進企業化精神與機制，推動本案成為臺東縣重要住宿式長照設施，公共建設及服務目標為：

- (一) 提供住宿式長照機構及其服務，加速公共服務之提供。
- (二) 建立優質與在地化的長期照顧服務體系，讓有長照需求的長者可以獲得良好優質服務，且儘可能在熟悉的環境安心享受老年生活。
- (三) 提供民眾多元、可近之服務，提高長照服務網絡的密度，適時提供家庭照顧者支持服務，減輕住宿式機構住民家屬負擔。

二、委託營運項目

- (一) 住宿式長照機構及其相關支援性服務。
- (二) 其他經執行機關同意之經營項目。

三、營運方式

- (一) 民間機構應依執行機關審核同意之營運執行計畫書自行負責經營管理相關業務，營運所需之資產及設備，由民間機構自行購置，營運所需之工作人員，由民間機構自行雇用。
- (二) 民間機構應成立營運管理專責組織，定期接受執行機關之營運績效評估。
- (三) 執行機關應依投資契約中所規範之營運監督及管理規定，進行營運監督及提供必要之協助。

四、營運執行計畫書

- (一) 民間機構應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審會及執行機關意見修正為投資執行計畫書，經執行機關核定後列為投資契約之一部分，作為民間機構營運本案之依據。
- (二) 民間機構應於預計開始營運日前 90 日前，依據投資契約及投資執行計畫書，提送營運執行計畫書，其內容應包括營運管理、人力配置、財務規劃、服務品質管理及風險管理等事項，經執行機關同意後，作為營運執行之依據；其後如有變更計畫內容，應事前報請執行機關審查同意後據以執行。
- (三) 營運執行計畫書內容至少應包括(但不限於) 項目及內容，如表 5-1 所示。

表 5-1 營運執行計畫書項目及內容

項目	說明
1.營運目標	整體營運理念、宗旨、整體營運目標、預期效益
2.經營組織、經營管理方式及作業流程規劃	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(相關人員配置須符合相關規範)。
3.各階段營運量目標	訂定營運總體目標及各期程營運量目標 (至少包含預期長照入住率、預估營業收入等)、提供之服務水準與品質等。
4.營運策略及執行計畫	至少應含開床規劃、緊急災難救護規劃、長照機構或其他支援性服務等規劃。
5.營運管理制度	應含管理措施、應變計畫等。
6.其他設施規劃	其他長照服務如日照中心及復建中心、或餐廳、咖啡廳與停車場等之規劃
7.收費費率之訂定與調整機制	應含住宿式長照機構及其他設施之費率訂定與調整、收費方式或優惠措施等。
8.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。
9.營運期間緊急應變計畫	應針對災害(如火災、颱風、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、通報系統構想進行探究，並建立危機處理流程作業的方法，同時應涵蓋醫院、長照機構災害應變計畫、新興傳染病之防疫作業、緊急災害應變計畫、大量傷患應變計畫。
10.營運期之環境安全維護及廢棄物處理計畫	包含環境保護、安全衛生等環境安全維護計畫，及雨水、污水、廢氣、一般事業廢棄物處理需求、排放量限制等管理計畫。
11.風險管理計畫	應針對住宿式長照機構等設施可能發生的風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫，確認主要風險因素、衡量風險影響效果、因應對策
12.其他	其他有利審查之資料。

五、營運規範

(一) 服務對象

服務對象需符合以下條件：

1. 符合長照需要等級(CMS)第 4 級以上或具有身心障礙證明中度以上者。
2. 失智症專區符合以下 2 條件之一：
 - (1) CDR 在 2 分以上且 CMS 在第 4 級以上。
 - (2) CDR 在 2 分以上且 CMS 在第 2 至 3 級，並附合失智症 BPSD 共 2 項以上之症狀。

以上兩者相加之總床數須預留 10%以上做為公費安置(含保護性)床位，並依長期照顧服務法第 12 條提供必要之服務項目如身體照顧、餐飲及營養服務，以及住宿服務等。

(二) 服務量

本案規劃總床數至少 75 床，可採分階段開床，依照「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫申請作業須知」的規定，營運前三年內的「平均佔床率」須達 60%以上(詳附件三)。

1. 3 年內係以受補助單位取得長照機構設立許可時起算。本部獎助之床位數為開放床位數，受補助單位最遲應於取得長照機構設立許可日 3 年內將獎助之床位數全數開放使用。
2. 佔床率以本部獎助之床位數計算，受補助單位於 3 年期間內，至少須有任 3 個月平均佔床率達 60%。前述 3 個月可擇取 3 年期間內之任何月份，同時，所擇取計算之月份亦不受開放床之限制。

長照機構法人之設立與營運

為維護住宿式機構接受服務者之權益及照護品質，依長期照顧服務法(簡稱長照服務法)第 22 條明文規定提供「住宿式」服務之長照機構，應以長照機構法人設立之。此並涉及與連動未來招商文件申請須知有關申請人資格、議約及簽約對象、是否成立專案公司及開始營運後之主體規範：

3. 有關申請人資格部分：

可於招商文件中規範「申請人應為依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構財團法人或長照機構社團法人或符合該條例第 44 條規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人。」；或放寬資格條件，規範「得以單一法人或允許至多 3 家之法人以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。」

4. 有關議約及簽約對象部分：

- (1) 若申請須知有關申請人資格規範「申請人應為依長期照顧服務機構法人條例設立之長照機構財團法人或長照機構社團法人或符合該條

例第 44 條規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人。」則議約與簽約對象為該經評定為最優申請人（或遞補之次優申請人）之長照機構財團法人或長照機構社團法人或符合該條例第 44 條規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人。

- (2) 如申請須知有關申請人資格規範「得以單一法人或允許至多 3 家之法人以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。」時，如最優申請人（或遞補之次優申請人）之單一法人屬長照機構財團法人、長照機構社團法人或符合上述規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人者，得不另行籌設長照機構財團法人或長照機構社團法人，直接與執行機關進行簽約，如非屬長照機構財團法人、長照機構社團法人或符合上述條例第 44 條規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人者，須於簽訂投資契約前完成民間機構（長照機構財團法人或長照機構社團法人）之設立登記。如最優申請人（或遞補之次優申請人）為合作聯盟時，須於簽訂投資契約前完成民間機構（長照機構財團法人或長照機構社團法人）之設立登記。
- (3) 參以其他長照促參案之辦理方式，亦有以「設立專案公司」完成投資契約簽署之模式並委託第三人營運長照機構（如臺北市秀山長照園區新建營運移轉 BOT 案、衛福部頤苑銀髮長照園區新建營運移轉案）。

(三) 本案未來如擬以「成立專案公司簽署投資契約」並委由符合長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準等相關規定，設立或委託長照機構法人，或依長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定之財團法人、公益社團法人或醫療法人為受託機構負責營運本案長照設施時，可能規範與配套如下：

1. 民間機構委託受託機構應事前提報執行機關書面同意。
2. 受託機構應以善良管理之注意義務營運長照設施，執行機關得隨時派員查核，但以不影響長照設施營運為原則。
3. 受託機構執行本案長照設施之營運，視為民間機構之行為。如有違反法令或投資契約時，執行機關得依投資契約缺失與違約之約定辦理。
4. 民間機構得經執行機關書面同意後，將本案營運資產之一部委託（或出租）第三人。惟其委託不得違反下列規定：
 - (1) 不影響公共建設正常營運及不影響契約期滿（或終止）時營運資產歸還予執行機關。
 - (2) 民間機構與其受託機構間之契約內容及權利義務不得抵觸投資契約之約定。
 - (3) 民間機構之受託人未履行其與民間機構所定契約規範責任時，民間機構應以投資契約當事人地位，督促受託人改善缺失或經執行機關書面同意更換受託人。
5. 民間機構與受託人所簽訂之契約不得違反投資契約之約定。其內容至少

應包含下列規定：

- (1) 委託契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。於契約期前終止時，依執行機關書面通知，委託契約併同終止。
 - (2) 受託者應遵守投資契約及相關法令之規定。如其約定與投資契約有抵觸者，該約定無效。
 - (3) 受託人就本案範圍內之營運事項，不得拒絕執行機關之監督或檢查。
 - (4) 投資契約因故提前終止時，執行機關有權依據委託契約之約定，以原條件要求受託人繼續履約。
6. 民間機構應將其與受託人簽訂之書面契約，提供予執行機關備查。如其內容違反本契約或法令者，執行機關應以書面通知民間機構限期修訂。若民間機構於修訂期限屆至仍未修訂、或修訂之內容仍違反投資契約或法令時，構成民間機構之違約。
 7. 如民間機構之受託人違反簽訂之委託契約或未遵守本契約及相關法令之規定，民間機構應立即以書面通知民間機構之受託人限期改善，並副知執行機關。如民間機構之受託人未於期限內改善，民間機構應採行必要措施處置之。如民間機構怠於通知或採行必要措施，則構成民間機構之缺失。
 8. 民間機構為非長照機構法人如股份有限公司，財團法人或社團法人等，長照設施得委託專業受託機構營運，其營運收入以經營所得之全部收入計算；其他設施除經執行機關同意以租金收入計外，相關廠商所開立之發票或收據，應以民間機構名義為之，且就相關營運事項，不得拒絕執行機關之監督或檢查。
- (四) 民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運管理計畫，內容至少應包含年度預定之營運策略、預算編製基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫。
- (五) 民間機構應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運狀況、收費費率、營運資產清冊、相關設施管理維護措施、主要股東持有股份比例、經合格之會計師事務所查核簽證之財務報告書或專案查核報告等資料，提送執行機關備查。

六、營運相關限制事項

- (一) 除經執行機關書面同意外，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知執行機關。
- (二) 民間機構有使用其商標或名稱之必要時，應於本案合理且適當之範圍內使用之。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損或有受其他之損失，執行主關得向民間機構求償。
- (三) 民間機構如欲於本案用地內之土地、建築物外部、工作物外部及附屬設施等

張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物等時，應依相關法規及廣告物設置相關規定辦理。

- (四) 民間機構應自行履行契約，不得將投資契約之權利轉讓予他人，或由他人承擔本契約之義務。違反轉包限制時，執行機關得終止投資契約，並得要求損害賠償。

七、民間機構應負擔事項

(一) 民間機構營運責任

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。

民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因營運本案所生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關、執行機關無涉。民間機構並應使主辦機關、執行機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關、執行機關受損，民間機構應負賠償責任。

(二) 營運資產維護管理

1. 民間機構應依經執行機關審查核准之營運執行計畫書營運，並隨時維持營運資產可靠度、可維修度、安全度及堪用狀態。
2. 民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
3. 民間機構應負責本案用地範圍景觀綠美化、清潔維護及安全管理。
4. 民間機構應隨時維持本案之營運資產為良好營運狀況，並對本案之營運資產進行必要之裝修、置換及修繕，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態。
5. 民間機構辦理本案設備修繕、更換或擴充設施或設備完工後，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔提送執行機關。
6. 為維護本案機械、機電、消防等各項設施正常營運，民間機構應依相關法令聘僱專業人員營運本案。
7. 民間機構應依相關法令辦理各項檢查，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、消防安全設備檢修及申報等檢查及申報。
8. 民間機構如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如發生意外，概由民間機構負賠償責任。

(三) 編列資產清冊

1. 民間機構於開始營運後編列資產清冊，首次應於開始營運日起 2 個月內送交執行機關，第 2 年起至投資契約期限屆滿時止，每年編列資產清冊，並依行政院頒行之「財物標準分類」逐項詳細登載，及註明取得該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形，投資契約約定之歸還項目另應註明使用現況及維修狀況，並於每年 6 月 30 日前將前一年度最新資產清冊送交執行機關。
2. 資產清冊應詳實載明投資執行計畫書及相關核准執照內所載各項建築物、設施及設備等資產之名稱、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)，及檢附相關之保證書與使用說明書。
3. 執行機關交予民間機構之營運標的物，應區分為「必須歸還」及「非必須歸還」，「必須歸還」類，指民間機構於營運期間屆滿、終止或投資契約解除時，應歸還予執行機關者；「非必須歸還」類，指前述以外之資產。「必須歸還」資產如因可歸責民間機構之事由，導致該項資產毀損滅失或失竊時，民間機構應報請執行機關辦理報廢後，自行購置相同或不低於原有功能之新品替代，並於投資契約約定期限內更新營運資產清冊及通知執行機關張貼執行機關之資產標籤。
4. 已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知執行機關確認是否辦理報廢。經執行機關書面同意報廢後，由執行機關依法令規定程序辦理，未經同意前，民間機構仍應負保管責任。報廢後，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。
5. 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，不得向執行機關請求任何補償或費用；其依民法或其他法令規定所有權歸屬執行機關者，民間機構亦應負管理及維護之責，不得向執行機關請求任何補償或費用。
6. 除投資契約另有約定外，於契約期間內，民間機構不得要求執行機關辦理增購財產、物品或設備。執行機關交付之委託營運標的物發生一部或全部毀損時，民間機構應報請執行機關同意後，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。

(四) 相關稅捐及費用負擔

1. 除投資契約另有約定外，本案所有稅捐 (不含地價稅) 及規費均由民間機構負擔。
2. 執行機關所收取之土地租金、權利金，如依法應繳納營業稅者，民間機構應外加營業稅後一併繳付。

3. 除投資契約另有約定外，本案用地內所須水、電、電信及通訊，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。

八、費率標準及調整機制

民間機構應依營運執行計畫及相關法令，擬訂收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後公告實施，修改時亦同。

第二節 營運期之時程規劃

一、營運開始日

民間機構於營運開始日 90 日前，提送營運執行計畫書及其他執行機關要求文件，如依相關法令須經目的事業主管機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經執行機關審查核准後，始得開始營運。

二、優先定約機制

- (一) 依促參法第 51-1 條規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。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。第一項及第二項營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」
- (二) 另依促參法施行細則第 76 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第五十一條之一第三項規定與該民間機構優先定約前，應依第九十一條規定辦理資產總檢查；並由雙方就優先定約進行規劃、財務評估及研訂繼續履約之條件，完成議約及簽約。」
- (三) 考量民間機構於經營管理得宜時，以優先定約方式給予適當之鼓勵，可促使民間機構以較長遠之眼光進行規劃，並於許可期限屆滿前幾年適當投入相關重增置費用，以確保設施之品質。

三、優先定約資格

民間機構於營運期間經執行機關評定為營運績效良好之次數累積達 20 次者，且申請優先定約前 2 次績效考評皆為良好者，民間機構得於本案契約期間屆滿前 24 個月前，檢附自營運期間開始之歷年營運績效評定報告等文件，以書面向執行機關申請優先定約，執行機關亦得於上述期限前通知民間機構得申請優先定約；若民間機構未於上開期限前以書面向執行機關申請優先定約，視為放棄優先定約，執行機關得重新辦理招商相關作業。本案優先定約以 1 次為限，且其繼續營運期間以 10 年為限。

四、優先定約申請程序及期間

民間機構申請繼續定約，經執行機關確認符合優先定約條件者，如設施未來仍有交由民間營運必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容；倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或民間機構對執行機關優先定約內容至投資契約期間屆滿前 1 年仍未達成契約之合意者，民間機構即喪失優先定約機會。

第三節 營運特殊考量

一、永續發展與淨零碳排

- (一) 室內裝修或新建優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- (二) 進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
- (三) 綠色建築提升建築設計與結構的能源效率，提升新建建築能源效率、改善既有建築能源效率、提升家電設備效率、以及研發推廣建築節能減碳新技術與工法。
- (四) 空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。
- (五) 公共設施、設備皆有服務年限，若能有效執行維護工作，並建立經常性之性能評估作業，定期檢討分析維護作法與成效，將能有效延長各項設施之壽命。
- (六) 其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營業成本及對環境之汙染，如 T5 燈管或 LED 電燈泡。

二、創意回饋與睦鄰計畫

- (一) 投資契約得視個案需要，規範睦鄰措施。惟宜與公共建設所擬達成之目標有正當關聯性，另申請人如提出具回饋性質之承諾事項，得納入投資契約。
- (二) 民間機構可於投資計畫書內載明其規劃相關之回饋計畫，如優先聘雇當地居民、里民優惠措施、社區免費使用空間等回饋計畫、認養長照機構周邊環境設施或花木等。

第四節 營運期間自主管理

本案實際經營管理主體為民間機構，為進行營運期間之自主管理，民間機構提送之自主管理計畫，經執行機關備查後，並應據以執行，該計畫書內容之項目至少應包含：

- 一、管理組織及制度，包含：人力組織架構及人力配置（如：專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置）、員工教育訓練制度等。
- 二、營運缺失處理機制。
- 三、安全監控計畫、防災緊急事故應變計畫及通報計畫、風險管理與保險規劃。
- 四、使用者滿意度及申訴處理機制，包含常態性檢討機制及自我評量。

第六章 土地取得

第一節 土地及建物權屬

一、土地及建物權屬

本案用地範圍為臺東縣大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地；依土地謄本清查，其中五筆土地所有權人為中華民國，另五筆為臺東縣，管理者皆為臺東縣衛生局，土地使用分區為機關用地，10 筆土地共計 1179.51 平方公尺 (0.1 公頃)，故本案並無土地取得或辦理用地變更之虞。

表 6-1 本案基地土地清冊表

編號	土地標示		謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
	地段	編號					
1	復興段	1273	80.08	80.08	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
2	復興段	1274	158.81	158.81	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
3	復興段	1274-4	2.88	2.88	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
4	復興段	1274-5	1.39	1.39	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
5	復興段	1275	163.65	163.65	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
6	復興段	1275-1	29.06	29.06	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
7	復興段	1275-3	0.50	0.50	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
8	復興段	1275-4	4.12	4.12	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
9	復興段	1276	698.63	698.63	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
10	復興段	1277	40.39	40.39	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
合計			1,179.51	1,179.51			

二、建物現況

基地現況地上物為大武鄉衛生所舊址，為地上 4 層、地下 0 層之建物，後續將由臺東縣政府負責拆除後興建一棟四層樓之新建物。後續將由主辦機關負責拆除與興建一棟四層樓之新建物。本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發，預計 118 年第 1 季辦理點交作業；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，預計於 118 年開始正式營運。本案建物初步空間配置請詳見表 3-2 所示。



圖 6-1 本案基地現況地上物(左：前棟，右：後棟)

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案基地的所有權人其中五筆土地所有權人為中華民國，另五筆為臺東縣，管理者皆為臺東縣衛生局，使用地類別為機關用地，建物由臺東縣政府負責興建，故本案土地取得無虞，且本案規劃營運項目均符合本案基地之土地使用管制規定，故無需辦理用地變更之需要。

第三節 土地取得時程及成本

本案基地範圍皆為公有土地，管理者為臺東縣衛生局，故毋庸辦理用地取得或撥用等程序。

第四節 用地作業及程序

本案規劃營運項目均符合本案基地之土地使用管制規定，故無需辦理用地變更之需要。

第五節 地上物拆遷及補償

本案地上物為大武鄉衛生所舊址，後續由臺東縣政府負責地上物拆除作業，並負擔相關費用。

第六節 土地與建物交付之時程及程序規劃

本案委託標的將依現況辦理點交，民間機構應會同執行機關完成委託營運範圍之點交，並以雙方簽認會勘紀錄之日為完成點交日，並就點交範圍開始收取土地租金。

第七章 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

一、本案是否應辦理環境影響評估

本案開發內容以長照機構為主的裝修工程及其營運，其公共建設項目為衛生福利及醫療設施，本案開發面積與基地位置，不符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條所列條件，故無需辦理環境影響評估。

二、裝修及營運期間產生之環境影響項目及對策

針對本案營運可能造成之環境影響及各項環境影響因子，研擬相關減輕影響之因應對策，如表 7-1 所示。

表 7-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
生活環境	空氣品質	√		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	-
			√	尖峰時刻建議進行規劃交通疏導措施，降低因使用人數增加所增加車輛數。	○
	水質	√		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排入附近水體；或廢先應先沈澱處理，或視需要設置截水溝與集水坑。	-
			√	將醫療或長照機構所產生污水納入污水系統處理。餐飲設施所產生之污水，應設置油脂截留槽，使其符合法定標準。	○
	廢棄物質	√		施工期間所產生的一般或事業廢棄物須委託合格的清除業者處理。	○
			√	醫院或長照設施所產生的一般廢棄物或事業廢棄物，應確實進行分類，並依法委託合格單位處理。	○
自然生態環境	地形地貌		√	本案施工主要為裝修工程，雖在施工期間會對地形地貌部份產生影響，但在營運後，因戶外景觀與綠美化，對地貌產生正	+

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
				面影響。	
	地質土壤	√	√	本案施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	○
社會經濟環境	產業經濟		√	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	+
	交通環境	√		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	○
			√	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施等，減低停車亂象與以提升道路交通安全。	○

資料來源：本團隊編製。 註：影響程度符號：○無影響 - 輕微負面影響 - - 中度負面影響 - - - 顯著負面影響 + 輕微正面影響 + + 中度正面影響 + + + 顯著正面影響

第二節 辦理方式與時程

本案營運工作非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定項目，不需依環境影響評估法相關規定實施環境影響評估。。

第八章 財務計畫

第一節 可行性評估財務規劃成果

本案以民間參與投資之角度，並依法律、市場及工程技術分析結果設定各項參數，據以進行民間參與公共建設投資之財務分析。配合整體發展構想，本案採 ROT 方式作為整體投資規劃方案。財務分析延續可行性評估財務規劃成果，以全區以 ROT 及許可年期 30 年為發展構想方案。

一、基本假設參數

由於計畫之財務評估係建立於預測基礎上，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估之結果及規劃方向。本案在財務可行性分析時所設定之主要基本假設與參數務求穩健並能符合實際情況。茲摘要說明本財務計畫重大基本假設參數詳：

表 8-1 重大基本假設

項目	說明
評估基期	本案物價基準年為 115 年；另，本案預計將於 117 年底前完成簽約，各項財務評估均以計畫開始年度(民國 118 年)為基期，每年各項收支並依物價上漲率調整。
評估年期	促參案之評估年期係隨計畫特性、投資規定及考量設施耐用年限而定。 本案之評估年期時，除考量國內實務之習慣外，亦會將設備耐用年限、現有營運資產之維護成本與民間機構之資金回收情形納入考量。另，本案預計增改修建及營運長期照護機構，普遍預期營運成本較高、投資風險較大，故初步設定評估期間以 30 年評估，評估年期自 118 年 1 月至 147 年 12 月，合計為 30 年，其中包括營運前(裝修、設施建置)準備期間及正式營運期間。 營運前準備期間自 118 年 1 月至 118 年 6 月，共 6 個月。 正式營運期間自 118 年 7 月至 147 年 12 月，合計為 29 年 6 個月。
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	營運期間通貨膨脹率則以依據行政院主計總處物價指數統計資料，近 10 年(104 年~113 年)與近 20 年(94 年~113 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.30%與 1.33%，近 30 年(84 年~113 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.28%；另，參酌行政院 109 年 7 月 16 日第 3710 次會議通過之「國家發展計畫(110 至 113 年)」，110 年~113 年之核心消費者物價指數上漲率為 1.0%~1.5%，故建議本案營運期間物價上漲率之假設至少以 1.25%為宜。

項目	說明
長期照護費(月費)上漲率	本案參酌臺東縣目前長照收費行情、調價頻率，以及現行法規，進行價格調整頻率之假設：收費暫以每 5 年調整 2%。(本假設僅供參考，未來民間機構之收費模式仍應適用當時之法規命令)。
土地租金	土地租金之計算係依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法(109 年 5 月 7 日修正，下稱租金優惠辦法)」規定辦理，興建期以當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；營運期預計按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。 倘財務效益評估結果不具可行性時，擬依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函「促參案土地租金及權利金之計收與減免原則」，進行土地租金減收。 另，參考本案基地歷年公告地價調整趨勢，假設未來本案公告地價上漲率為每 2 年調漲 3%；惟未來民間機構實際繳付金額以計收當時之公告地價情形為準。
地價稅	地價稅將由納稅義務人(即執行機關)負擔。
房屋稅	房屋稅將由納稅義務人(即執行機關)負擔。
折舊年期	以本案各項工程、設備之耐用年數與剩餘營運期限孰短者，採直線法計算。各項工程、設備耐用年限係依經濟耐用年限進行評估，惟不低於所得稅法規定，估計如下： 裝修工程為 29.5 年；儀器設備 10 年，每 10 年折舊完畢後，將再投入興建期投資金額之 15%進行重增置；另，照護、住宿設備等之折舊年限為 7 年，每 7 年折舊完畢後，將重新投入 15%進行重增置。
長期借款及利率	貸款期間：15 年，無寬限期。 額度：以期初投資金額之 70%為原則。 利率：參考近年來各大型銀行聯貸案，加計手續費、印花稅等相關費用後，目前的融資利率水準約為 3%-3.5%左右，本案暫以 3.0%作為本案之融資利率。
利息收入	以 0.15%計算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。 另，於住戶租金收入部分，按財政部 107.1.23 台財稅字第 10600712250 號函釋，屬於營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定可免徵營業稅的社會福利勞務範圍。
資本結構	自有資金比例不得低於 30%。
股東要求報酬率	考量本案經營特性、投資成本及特許期間，設定股東內部報酬率

項目	說明
	為 4%。
折現率	計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算分年年化 WACC 折現率，並計算各年年化 WACC 折現率之平均值，為計畫折現率。
全年營業天數	365 天

二、基本規劃資料

本案為因應臺東縣邁向超高齡化社會，發展住宿式長期照顧資源服務勢在必行，於縱谷線及南迴線設置長照機構以滿足當地居民在地老化及連續性長照服務等需求確有其必要性。因此臺東縣政府獲中央補助，預計在大武鄉設置住宿型長照機構，目前已完成細部設計修正工作，並在 2026 年 6 月辦理工程發包作業。

為加速滿足在地長照服務等需求，本案擬依「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 4 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府（ROT）辦理。

三、計畫成本與收益

(一)裝修工程成本估算

因本案為 ROT 案件，投資金額係以現有營運設施進行整理維護或廠商需新增設之長照設備為主，初步評估本案期初投資金額預估為 3,161.4 萬元(未稅)，包含各項營運設備及空間室裝修所需。就現有設施部分建議優先納入以下整理或維護項目，羅列如下：

表 8-2 裝修工程成本預估表

工程項目	物價基準(115)年	準備(118)年(加計物調)
裝修工程		
假設工程	832,163	863,761
醫療氣體工程	3,051,264	3,167,123
室內主體裝修工程	8,321,630	8,637,608
職安設施管理費	97,640	101,347
工程品質管理費	122,051	126,685
包商利潤	854,354	886,794
營造綜合保險費	36,615	38,005
間接工程費	650,090	674,774
裝修工程小計	13,965,807	14,496,099
長照營運設施	16,492,000	17,118,213
準備期經費合計	30,457,807	31,614,312

(二) 營運收入規劃

本案營運收入來源主要分為住戶月費收入及照護耗材服務收入，各項收入費率機制係參考市場行情以及未來發展等因素綜合判斷，已進行後續財務試算；本案營業收入規劃如下：

1. 住戶月費收入

本案合計共提供 35 房、76 床，其中包括 10% 公益床位。初步規劃 1 人房以每床每月 50,000 元計收、2 人房以每床每月 38,000 元計收、4 人房一般床以每床每月 33,000 元計收、四人房公益床以每床每月均價 20,300 元計收；另，「具行動能力之失智症」(以下簡稱失智)住民，由於照顧成本較高，本案假設失智區 1 人房以每床每月 60,000 元計收。前述收費價格於契約期間，以每 5 年增長 2%(本假設僅供參考，民間機構之收費模式仍應適用當時之法規命令)。

大武案之床位之住床率採保守推估，各房型床位自營運首年(118 年)均為 45%，營運第 2 年(119 年)成長為 60%、營運第 3 年(120 年)成長為 80%，營運第 4 年起為 95% 並至評估年期屆滿；預估營運第 1 年、第 2 年之住戶月費收入分別約 800.5 萬元、2,098.2 萬元。

2. 照護耗材服務收入

提供長期住宿者更換照護耗材服務，本項收入以住戶月費收入的 30% 預估；預估營運第一年(118 年)、第二年(119 年)之照護耗材服務收入分別約 240 萬元、629 萬元。

(三) 營運支出規劃

本案假設採全自營，營運支出包括營業成本、人事費用、管銷雜支等，主要說明如下：

1. 耗材服務成本

本項以耗材收入之 35% 預估。

2. 人事費用

專業照護人員包含機構主任、護理師、社工員、照服員等，各年度專業照護雇用數以當年度住宿率計算各年度日、夜班之員工人數，其中，照服員分別按一般床位及失智床位數計算；人事費用係以單月薪資再另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等，以薪資總額 20% 計算，總年薪資以 14 月計估，薪資調整率每年調 1%。

共同支援人員包含相關管理人員、醫師、治療師、營養師、廚師、清潔人員等，預估人力需求約 4 人；平均薪資以每人每月 35,000 元計，另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等以薪資總額 20%計算，總年薪資以 14 月計估，薪資調整率每年調 1%另，各年度人力配置請參見下表說明：

表 8-3 各年度人力配置預估表

職稱	契約年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年~ 第 30 年
主任		1	1	1	1
護理師(日)-每 20 床配置 1 人		2	3	3	4
護理師(夜)-每 20 床配置 1 人		4	6	6	8
社工員-每 80 床配置 1 人		1	1	1	1
照服員(日)--每 8 床配置 1 人		5	6	7	9
照服員(夜)--每 10 床配置 1 人		8	10	12	14
失智床照服員(日)-每 3 床 1 人		1	2	2	2
失智床照服員(夜)-每 6 床 1 人		2	2	2	2
共同支援人員		4	4	4	4
合計		24	31	34	41

預估營運第一年(118 年)、第二年(119 年)之人事費用分別約 790.6 萬元、2,203.2 萬元。

3.三餐點心費用

針對機構式住宿服務之膳食材料費用，假設一般床位部分以每服務床位以每月 4,365 元估列。

4.水電燃料費用

針對機構式住宿服務之水電燃料費用，假設一般床位部分以每服務床位以每月 2,218 元估列。

5.保險費用

預估每年保險費用為 12 萬元，並隨物價調整。

6.清潔管理費

每服務床位以每月 895 元預估。

7.維護費用

每服務床位以每月 179 元預估。

8.其他費用

每服務床位以每月 107 元預估。

9.履約保證金保證書手續費

本案履約保證金手續費以每年 1.0%預估，契約期間履約保證金約 310 萬元，手續費每年約 3.1 萬元。

10.重置成本

本案規劃醫氣設備及照護設備之 85%無須重置部分採營運期間內折舊完畢，另外 15%則分別依耐用年限 10 年、7 年進行折舊完畢後，以各項目期初投入成本之 15%重置，並隨物價調整，營運期間內最後一次重置將依剩餘年限折舊完畢。

四、土地租金及權利金評估

(一)土地租金評估

按「促進民間參與公共建設法」第十五條規定，出租及設定地上權之租金，得予優惠。再按「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」估算契約第一年土地租金為 31,373 元，特許期間土地租金共計約 151.3 萬元。經由上述估算，本案土地租金之繳納係依據租金優惠辦法規定辦理。經評估本案 ROT 模式之財務結果，於繳納足額土地租金後之股權淨現值為正值，因此本案以收取足額土地租金為原則。

(二)權利金評估

本案依「促進參與公共建設案件財務評估指引」，財務評估項目權利金採目標搜尋法回推，在民間機構參與本案可獲得合理報酬與提升潛在廠商投資誘因等前提下規劃收取之，詳權利金規劃乙節。

五、預計財務報表

預計資產負債表、損益表及現金流量表請詳附件一。

六、自償能力評估

本案各方案民間參與之財務效益評估係依據前述各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，據財務分析結果，在提供 10%

公益床位時且不收取任何權利金之自償能力均大於 100%，本案財務可行且具備完全自償能力。

七、財務效益評估

表 8-4 財務效益分析表

項目	財務效益	說明
計畫淨現值(仟元)	1,573	大於 0
計畫內部報酬率	3.84%	大於 WACC 稅後 3.3385%
計畫回收年期(年)	15	許可年期內可回收
股權淨現值(仟元)	882	大於 0
股權內部報酬率	4.66%	大於股東要求報酬率 4.0%
股權回收年期(年)	19	許可年期內可回收
自償能力	100.6%	大於 100%，具自償能力

八、融資可行性評估

本案設定償還期為 15 年，融資年息為 3.0%。整體而言，還款期間分年償債比率平均值為 1.1，顯示計畫整體現金流動性狀況良好，具備穩定之償債能力。

而在利息保障倍數部分，雖然本案前期 TIE 較低，但整個還款期間利息保障倍數平均為 5.84，顯示計畫整體經營風險可控，對銀行而言具備高度安全性。

九、附屬事業財務評估

依據「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第一篇第 3.1.2 節附屬事業規劃，附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並審慎評估是否具備下列條件之一，及其對整體公共建設之影響，確保公益性：

- (一) 提高公共建設整體計畫財務可行性：如公共建設具政策推動必要，但自償能力偏低，須透過附屬事業經營收入挹注公共建設財務。
- (二) 增進公共服務品質：如附屬事業開發經營，可提供更多元公共服務，提高公共建設使用率及服務品質。
- (三) 有效利用公共建設所需用地：公共建設所需用地與辦公建設及附屬設施後尚有餘裕空間，併同開發經營附屬事業可發揮土地使用最大效益。

經檢視前表之財務效益分析結果，本案於不考慮附屬事業前提下，自償能力均大於 100%，對民間機構經營而言皆具可行性，故本案目前並無規劃相關附屬事業。

十、敏感性分析

敏感性分析係針對裝修工程經費、營運收入(不含營運績效補貼)、營運支出(成本與費用)等三項進行變動分析，檢視其財務效益在不同情況下之變動幅度，並比較分析其風險高低，詳表 8-5。

表 8-5 敏感性分析表

工程經費變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
計畫淨現值(仟元)	2,233	1,902	1,587	1,274	940
計畫內部報酬率	4.06%	3.95%	3.84%	3.74%	3.63%
股權淨現值(仟元)	1,454	1,166	892	623	333
股權內部報酬率	5.06%	4.86%	4.66%	4.46%	4.25%
自償能力	100.72%	100.67%	100.63%	100.58%	100.54%
營運收入變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
計畫淨現值(仟元)	- 32,996	-14,893	1,587	16,541	31,344
計畫內部報酬率	--	--	3.84%	7.77%	10.93%
股權淨現值(仟元)	-29,772	-13,744	892	14,172	27,294
股權內部報酬率	--	--	4.66%	13.42%	21.96%
自償能力	96.12%	98.38%	100.63%	103.05%	105.35%
營運支出變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
計畫淨現值(仟元)	33,038	17,378	1,587	-15,931	-35,042
計畫內部報酬率	11.23%	7.95%	3.84%	--	--
股權淨現值(仟元)	28,776	17,992	892	- 15,332	- 34,480
股權內部報酬率	22.89%	13.84%	4.66%	--	--
自償能力	105.64%	103.07%	100.63%	98.30%	96.07%

由上述的敏感性分析可以得知，營運收入、營運支出之變動對本案影響最為重大，未來民間機構應力求營運收入來源的穩定，並加強營業成本的相關控管。

第二節 土地租金規劃

一、營運期土地租金計收

按「促進民間參與公共建設法」第十五條規定，出租及設定地上權之租金，得予優惠。再按「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定計算：整建期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

二、土地租金減收機制

經評估計收土地租金後財務仍完全自償能力，故本案無須減收土地租金。

第三節 權利金規劃

一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

(一) 固定權利金：0 元。

(二) 變動權利金：依年度總收入金額、採分級距計收

1. 級距 1，年度總收入 40,000,000 元(含)以下之部分，以該部分 0.0%計收。

2. 級距 2，年度總收入 40,000,001 元(含)以上之部分，以該部分 3.0%計收。

前述之年度總收入，係指依一般公認會計原則計算本案用地內之經營所得全部收入，包含營運收入與非營運收益，以及本案其他經機關同意提供相關設施及空間與第三人方式經營之收入，但不包括處分固定資產利益、捐贈收入、利息收入及配合政府醫療衛生或衛生福利政策之政府補助收入。民間機構經機關同意，以出租、委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人營運之收入亦應納入年度總收入總額內，且不計入民間機構向該第三人收取之租金或其他類此收入。

二、權利金繳付方式及時間

(一) 固定權利金計收

本案免予計收固定權利金。

(二) 變動權利金計收

民間機構應繳之營運期變動權利金以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之年度總收入核算前一年度應繳納之權利金，並將會計師查核簽證之財務報告書併同金額明細表主動通知機關，機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，寄發繳款通知單，民間機構應於收到繳款通知單 30 日內繳納(如衍生營業稅時，應另行外加，並同時計收)。

營運最末一期權利金，應於營運期間屆滿或終止之日起 60 日內完成繳納，民間機構應一併提送該期間會計師查核簽證之財務報表，供機關備查。。

(三) 遲延給付利息計算方式

若民間機構未依投資契約規定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應按照年利率 5%作為遲延利息，給付機關。如逾期 60 日仍未給付，機關得逕以一般違約處理。

第四節 自償能力

一、自償能力分析

本案各方案民間參與之財務效益評估係依據前述各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，據財務分析結果，在提供 10% 公益床位時且不收取任何權利金之自償能力均大於 100%，本計畫財務可行且具備完全自償能力。

二、非自償部分補貼規劃

針對就非自償補貼規劃，包含非自償部分給予補貼之額度上限、資金來源及編列期程；以及補貼相關機制，包括補貼時機、方式、金額現值；核付金額、方式及期程；調整機制等。由於本計畫各方案皆具財務可行性，故毋須進行非自償部分補貼規劃。

第五節 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

依據前述財務可行性分析之假設，本案各方案由民間機構投資之金額預計含期初投資(包含裝修工程與設備購置)、週轉金等，資金來源去路如表 8-6。

表 8-6 資金來源去路表

資金來源			資金去路		
項目	金額(仟元)	百分比	項目	金額(仟元)	百分比
自有資金	12,000	30.00%	ROT 工程經費	31,614	93.77%
融資	28,000	70.00%	營運週轉金	8,386	6.23%
合計	40,000	100%	合計	40,000	100%

二、營運資金需求及籌措金額、資金籌措規劃

依據前述表，期初投資約 3,161.4 萬元、營運週轉金約 838.6 萬元，彙總本案自有資金與融資規劃假設說明如下。

(一) 自有資金

1. 民間機構自有資金投入金額與自有資金比率、自有資金投入時程

本案於財務評估中考量民間機構未來投資營運本案之營運收支、現金需求、現金流量等，規劃民間機構自有資金投入為 30%，約 1,200 萬元，由民間機構自行募集籌措之資金。本案規劃於招商文件要求契約期間民間機構自有資金不得低於 30%；若有不足者應進行辦理增資或透過其他有效且適當之方式，以維持前開自有資金比例。

2. 資金籌措規劃

就自有資金金額及比率，擬建議民間機構於營運期間實收資本額不得低於 1,200 萬元、營運期間內權益比率不得低於 30%。

(二) 融資規劃

1. 融資金額、融資時程

本案融資金額 28,000 仟元。民間機構應於裝修前完成融資金額動撥，惟實際融資時程及比率，須視民間機構辦理當時之融資金額需求及民間機構自身財務能力而定。

2. 融資來源

民間機構可視自身資金需求，向個別金融機構辦理融資或籌組聯貸，並依據促參法施行細則第 69 條第 1 項之規定，民間參與本法公共建設有融資需求者，執行機關得視需要，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。

第六節 政府財源規劃

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 委託民間參與增建、改建及修建政府現有建設並為營運方式，依據本案財務評估結果，政府無需補貼貸款利息或按營運績效給予補貼，故無政府資金規劃。

第九章 風險配置

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

本案許可期間長達 30 年，於履約之不同執行期程，有著不同影響投資契約執行之風險。依本案特性，將執行機關與民間機構在營運階段及歸還階段臚列可能之風險與可能產生影響，為規劃風險分擔之參考。在民間機構須承擔風險同時，執行機關應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於投資契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。下文將就執行機關與民間機構在營運階段及歸還階段等各階段之主要風險分擔與不可抗力風險說明。

一、點交階段風險

本案建物為新建物，由主辦機關負責興建，故用地及建物須由執行機關點交予民間機構營運，惟如發生建物或用地遲延點交，將影響民間機構進場時程，進而延誤整體營運啟動，並增加投資不確定性與履約風險。

二、裝修階段風險

本案裝修工程所需申請相關許可或執照請領皆由民間機構自行負責，可能因審查時程延宕、審查過程中受到阻礙等因素，增加民間機構投資成本或影響民間機構投資效益。

三、營運階段風險

(一) 市場風險

本案營運收入來源主要分為住戶月費收入、照護耗材服務收入及附屬設施空間出租收入，其中照護耗材服務包括管路耗材服務、特殊耗材服務、氧氣服務等。若入住率未達預期目標，將面臨考驗，並影響營業收入。

(二) 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，故應由執行機關承擔此風險。

(三) 營業成本超支風險

除追求最大營收，對於營業成本之管控，亦屬營運期重要之一環，民間機構應妥善控制成本，並使設施設備能維持正常運作，否則即使民間機構營運達到預期水準，若營業成本無法控制得宜，民間機構恐難穩定營運。

(四) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或民間機構本身財務能力危機，而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失，且影響公共建設服務之延續性。

(五) 財務風險

營運初期之利息負擔較重，若未能達到財務規劃所展現之獲利能力，恐將產生財務風險。

四、歸還階段風險

(一) 歸還契約風險

投資契約須就許可期屆滿或屆滿前之移轉及歸還予以詳細規範，以降低歸還階段風險。原則上，本案於營運期間屆滿、終止或解除投資契約時，應歸還執行機關「必須歸還」之資產，故應於投資契約明訂歸還方式、項目、條件、資產檢查等規定，使後續歸還作業得以順利執行，並使歸還之營運標的物及營運資產符合投資契約要求。

(二) 歸還品質風險

歸還予執行機關之營運資產，除投資契約另有約定外，民間機構原則上應擔保該資產於歸還執行機關時並無權利瑕疵，且有正常良好之使用狀況。

另考量營運資產品質，建議投資契約中就「非必須歸還」之營運資產規範，如屬民間機構依營運需求自行購置新品替代者，替代品所有權屬於民間機構。

(三) 承接經營能力風險

歸還後續承接經營單位是否有足夠經營管理能力，亦是風險控管重點。此外，建築物使用所須之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於歸還契約中明文規範民間機構應將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

(四) 公共服務中斷風險

為避免公共服務中斷，建議於投資契約約定投資契約屆滿或終止，若執行機關因故未能完成後續委託營運業務之招商程序或法令允許招商以外之其他手續，或雖經完成上開程序但取得營運權之第三人未能於投資契約期滿後隨即接續經營管理或基於其他公益上理由，為避免公共建設中斷或閒置影響長照設施之營運，執行機關得指示民間機構配合繼續營運並辦理展延營運期間。執行機關得於投資契約期滿前 90 日或終止前以書面通知民間機構，於執行機關指定之期間內展延營運期間，展延期間最長以一年為原則，民間機構並應按原約條件

繼續營運。藉此確保公共服務品質與住民家屬權益。至於原有人力部分，民間機構並應依勞動基準法相關規定與勞動契約約定辦理。

五、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

異常天候造成之災害（如颱風、水災、地震等），可能造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及裝修成本增加，或對營運資產造成毀損、及對於地區環境損壞，民間機構應有防災應變計畫，若處理不當，可能造成更大之工程、營運與財務風險。

(二) 法定傳染病衍生風險

前如嚴重特殊傳染性肺炎疫情造成全球社會、經濟劇變，中央流行疫情指揮中心或政府當時並視疫情變化，要求各促參案件提供之公共設施服務或相關附屬設施，可能須降載減少服務人數或是暫停提供服務，附屬之商業服務亦有營業收入驟降之風險。

(三) 政策風險

本案是由民間機構取得許可權後進行相關營運管理，而執行機關可能因政策或經濟發展等因素突然宣布停止開發，為最大之政治風險；另執行機關介入深淺，亦常受相關政策影響，促參案將可能隨決策層異動而受到影響。

(四) 政府承諾辦理事項風險

執行機關承諾事項皆須按一定時程進行，以免影響民間機構工程進度或整體營運計畫；另政府配合協助事項若能儘量予以協助，可使民間機構營運更為順利執行或降低相關風險。

第二節 風險分攤原則

風險管理在於以最小成本使風險減至最低，以達到最大風險保障為目標，因此必須進行風險合理分擔，達到「減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失及風險管理成本」及「各方有能力控制自己應分擔風險，並為本案的成功而有效地工作」，是故，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者，分擔較多的風險，據以劃分風險分擔者。

另一方面，執行機關如欲吸引民間投資，即應調整對於風險之認知及處理態度，對於民間機構無法承擔之風險進行合理分擔；而民間機構的投資則會考量自有資金與舉債等資金來源，倘若投資成本較為龐大而導致自有資金不足的情況下，則會向融資機構辦理融資。

因此，本案將依點交階段、營運階段、歸還階段分類、不可抗力風險，就各階段

風險性質，分別依據執行機關、民間機構、融資者三方風險承擔能力，並考量對本案融資可行性影響，以公平合理方式，將風險在參與計畫的三方間做妥適的分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，風險分攤原則如表 9-1 所示。

表 9-1 各階段各項風險分擔表

階段	風險項目	風險承擔者			
		執行機關	民間機關	融資機構	保險公司
點交階段風險	資產及用地遲延點交或無法點交	◎	▲		
營運階段風險	政策變動風險	◎			
	營業成本超支風險		◎		
	營運中斷風險	▲	◎	▲	
	財務風險		◎	▲	
歸還階段風險	歸還契約風險	◎	▲		
	歸還品質風險	◎	▲		
	承接經營能力風險	◎	▲		
不可抗力風險階段	天然災害風險	▲	◎	▲	□
	法定傳染病衍生風險	▲	◎		
	政府承諾辦理事項風險	◎			

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、▲次要風險承擔、□部分轉嫁

第三節 風險因應策略

一、風險規避

(一) 主辦/執行機關

本案為民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府，政府需負擔興建費用，民間則需承擔營運風險，政府除監督民間機構營運與維護狀況外，僅於必要時控管民間機構財務結構。許可期限屆滿後，民間機構應將「必須歸還」資產歸還予執行機關，若歸還計畫中，有關歸還資產項目、範圍及設施使用狀況等契約內容規範不詳盡時，較易產生歸還糾紛。

(二) 民間機構

營運前準備期之規劃設計風險與工程施作風險，應由民間機構承擔，通常民間機構都會將風險移轉給營造商或供應商，但營造商或供應商之違約風險，仍應由民間機構自行承擔或購買保險以彌補損失。營運中斷風險則為民間機構在營運期所承擔最大風險之一。至於許可期限屆滿後，「必須歸還」資產將歸還

予執行機關(屆滿前一定時間內經雙方同意重置或增置者，得約定為有償移轉)，故民間機構在歸還期風險並不高，惟仍須特別注意是否爭取優先定約權及履約保證金之退還。

(三) 融資機構

民間參與公共建設案須經執行機關、民間機構與融資機構評估，申請時須檢附融資意願書或對投資計畫書之評估意見，融資者應承擔民間機構於興建期間違約風險。而營業收入係民間機構償債資金來源，故融資者為確保債權，應依融資契約規範或受執行機關委託，得隨時檢查民間機構營運與財務狀況，民間機構違約風險主要由融資者承擔，如果民間機構經營不善，融資機構得依約保全債權，但不應要求執行機關承擔債務。

二、風險移轉

本案可於投資契約約定民間機構應投保之項目，要求契約期間內，民間機構應就本案裝修、營運及資產，在裝修及營運期間內，向中央目的事業主管機關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，並維持保單效力；該保險內容，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。

另，民間機構視實際裝修營運需求，於投資計畫書中提具符合自身所須之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫，透過保險制度以降低風險所造成損失。

原則上，民間機構針對裝修期間及營運期間可能面臨之風險，可提出相對應之保險內容如營造綜合保險、火險、地震險、天然災害險、第三人意外責任險及雇主意外責任保險等，藉以轉嫁風險，降低損失。

三、風險控制

(一) 執行機關

執行機關依據公權力執行及投資契約約定等方式進行管理。惟履約期間若因不可抗力或不可歸責民間機構事由，致民間機構營運困難時，雙方本於合作夥伴精神，或可採行下列風險減輕或控制對策，以協助民間機構降低風險、減少損失或避免風險擴大：

1. 停止計算或視情節適度延長營運期間。
2. 減免或暫緩繳納權利金及土地租金全部或一部。
3. 協助辦理融資或紓困。
4. 其他經雙方協商之補救措施。

(二) 民間機構

1. 審慎評估

民間機構有可能結合各領域專業組成合作團隊投標，就自身開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就團隊財力與資金籌措能力進行妥善分析，審慎評估開發案整體投資可行性，瞭解本身優勢與風險，訂定風險管理計畫，藉以降低風險發生。

2. 專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計與履約團隊，於各階段掌控市場面、法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程控管，以降低違約風險。

3. 慎選分包或協力廠商，並謹慎訂定契約

本案於營運期可能須由分包廠商協助，因此，分包廠商之良莠對案件執行顯然相當重要。

4. 保險計畫

民間機構應視實際營運需求，於投資計畫書中提具符合自身所須之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，據以研擬保險計畫，透過保險制度降低風險所造成損失。

(三) 融資機構

融資者為確保債權，應依融資契約規範或受執行機關委託，隨時檢查民間機構營運與財務狀況，以控制風險或避免風險損失擴大。

四、風險因應策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件營運。因風險層面很廣泛，民間機構投標時應於投資計畫書中說明提出本案風險之確認及因應策略，詳見表 9-2。

表 9-2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
點交階段風險	資產及用地遲延點交或無法點交	執行機關應積極協調委外營運契約與本案投資契約之資產點交時間。
營運風險	營運收入降低風險	制定行銷策略及客訴管理機制，提高能見度與遊客滿意度。
	營運成本費用增加風	1.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少

類型	風險項目	風險因應對策
	險	故障修繕營運費用。 2.因應物價上漲、通貨膨脹，則以利用科技，採用智慧化設施，設法降低營業費用。
歸還期間	設施設備毀損	相關資產應區分為「必須歸還」、「非必須歸還」二類，並載明契約期間民間機構應盡之維修保管責任。 主要風險承擔者(民間機構)以提出保險計畫，並購買相關設備或營運保險以合理轉嫁風險。
其他風險	不可抗力風險	購買適當保險以轉嫁相關風險。 建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。

第十章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

本案政府承諾事項為建築物交付，執行機關應依投資契約約定，將本案用地與建築物依現狀點交予民間機構使用。本案後續應掌握點交土地、建築物予民間機構之時程，以降低執行機關違約風險。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

就政府配合及協助民間機構完成事項，執行機關不擔保依投資契約約定所為之配合及協助事項必然成就，民間機構亦不得因執行機關前述配合及協助事項未成就，而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。執行機關配合及協助事項如下：

一、提供單一窗口與相關行政協調

民間機構因執行本案而須向相關機關申請審查、證照或許可時，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及相關審查、證照或許可之取得。

二、協助公共設備之申設

執行機關得協助民間機構用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

三、協助申請適用各項優惠稅賦

民間機構之投資計畫如符合促參法及相關法令之租稅優惠，執行機關得於法令許可及權責範圍內協助出具相關文件。

四、協助申請重大天然災害復舊貸款

民間機構於許可期間因天然災變而受重大損害時，執行機關得依促參法規定，協助民間機構申請金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

五、協助申請適用優惠貸款

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」等規定，得依該規定辦理優惠貸款，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助出具相關證明文件。但執行機關不提供融資保證，且不承擔任何形式之或有負債。

第十一章 附屬事業

依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。」又依促參法施行細則第 42 條第 1 項規定：「本法第十三條第一項所稱附屬事業，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」。

另依促參法施行細則第 42 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：一、提高公共建設整體計畫財務可行性。二、增進公共服務品質。三、有效利用公共建設所需用地」。

經檢視前表之財務效益分析結果，本案於不考慮附屬事業前提下，自償能力均大於 100%，對民間機構經營而言皆具可行性。故本案建議暫不規劃相關附屬事業。

若民間機構需要辦理附屬事業，需要注意以下三個重點。

- 一、附屬事業之業種與目項應符合於土地使用項目，並以增進本計畫公共服務品質和有效利用本計畫用地之開發經營事業為限外，民間機構如擬經營本業以外之附屬事業，應事先經目的事業主管機關及執行機關同意後始得辦理。
- 二、附屬事業空間使用所占比例不得逾越主體事業，所需用地使用期限亦不得逾本案許可期間，且許可年期提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。
- 三、民間機構如擬規劃經營附屬事業，應於投資計畫書載明相關經營附屬事業之回饋機制；另，於營運期間民間機構經營公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。

第十二章 履約管理

第一節 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

(一) 管理組織架構

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

(二) 履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，執行機關並得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。執行機關得自行管理，亦得視本案特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體成立專責小組協助辦理履約管理。

二、主要履約管理內容

- (一) 民間機構於正式營運前，應備具相關法令規定取得證照及許可證明或須報請核准之文件，經相關機關審查核准後，民間機構在符合投資契約營運時程要求，敘明開始營運日，報請執行機關同意後始得開始營運。
- (二) 民間機構應依執行機關核准之營運執行計畫書所定期限與方式，執行本案營運管理工作，並由執行機關負責督導營運及管理工作。
- (三) 本案契約所定營運績效評定機制，落實定期評估民間機構營運績效。
- (四) 民間機構應提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
- (五) 為瞭解民間機構營運及財務狀況，執行機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。
- (六) 民間機構應依投資契約約定，提送營運期間相關文件(如：取得證照及許可證明、民間機構因營運本案與第三人簽訂之契約、依投資契約約定所應投保之保險單、資產清冊等)，報請執行機關備查。

三、財務檢查機制

(一)獨立財務報表

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 模式辦理，最優申請人不以籌設專案公司為必要，惟未籌設專案公司者，民間機構應就本案設立獨立之統一編號及(或)稅籍，並設立獨立財務報告，以利查核其帳務及財務狀況。

(二)財務報表之提送

民間機構應保存其經營本案有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法編製財務報表，並應依投資契約約定，每年提送經會計師事務所查核簽證之財務報表，提送執行機關備查。

(三)定期或不定期查核

執行機關得定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構財務狀況，執行機關為執行財務檢查得通知民間機構應提出相關文件備供查核，民間機構應予配合財務檢查，不得拒絕、規避或妨害。

(四)自有資金及持股比例之維持

民間機構於本案營運期間應維持公司權益(淨值)比率不得為負值。

(五)轉投資

因本案所成立的專案公司，其民間機構不得進行轉投資行為，但如符合相關法令規範，且經執行機關事前書面同意後，於不影響本案財務之條件下，得進行轉投資行為。

四、履約管理會議

依促參法施行細則第 92 條規定：「主辦機關辦理民間參與公共建設，得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業。」執行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，以確實掌握民間機構工作執行情況與應處理問題，必要時由執行機關提供協助或協調事項。

五、施工與經營不善之處置及關係人介入

(一)施工或經營不善時，機關之處置

依促參法第 11 條第 6 款規定：「主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載下列事項：...六、施工或經營不善之處置及關係人介入。」另，促參法第 52 條規定：「民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約應為

下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。三、因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。」故民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事時，執行機關可能之處置方式如下：

1. 要求定期改善

依據促參法施行細則第 79 條規定，執行機關要求民間機構定期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構：

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

2. 屆期不改善或改善無效者

- (1) 屆期不改善或改善無效者，執行機關得中止民間機構裝修或營運之一部或全部。
- (2) 如執行機關有依促參法第 52 條第 3 項規定，同意融資機構、保證人或其指定之其他機構接管者，由該融資機構、保證人或其指定之其他機構行使介入權暫時接管該民間機構或繼續辦理興建或營運後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

3. 執行機關中止興建或營運，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。
4. 另，財政部為利主辦機關辦理融資機構或保證人依促參法第 52 條第 1 項第 2 款但書規定申請暫時接管公共建設或依同條第 3 項規定申請簽訂投資契約繼續辦理興建或營運，於 109 年 3 月 6 日以財政部台財促字第 10925505940 號函訂定發布「機關辦理融資機構或保證人申請暫時接管或另行簽訂投資契約參考原則」以供機關遵循辦理。

(二) 施工或經營不善時，機關之緊急處分權

1. 依促參法第 53 條第 1 項規定：「公共建設之興建、營運如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止興建或營運之一部或全部，並通知政府有關機關。」
2. 而參以促參法於第 53 條規定之立法理由：中央目的事業主管機關令民間機構

停止興建或營運之「緊急處分權」，用語上採用「停止」營運一詞，便與機關「中止」營運相區隔，事由要件上同樣於民間機構「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」發生時前提，惟更加上「於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時」之急迫性要件。

3. 是以，民間機構有施工進度嚴重落後等情事之一發生時，執行機關應先要求定期改善，屆期不改善或改善無效者，再採取中止或終止投資契約之處理。惟如執行機關怠於中止興建或營運，或施工進度嚴重落後發生，屬情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成危難之虞時，此時已經不能等待民間機構定期改善者，故促參法第 53 條第 1 項規定賦予中央目的事業主管機關主動依職權令民間機構停止興建或營運之一部或全部，以維公益。

(三)關係人介入

依促參法第 52 條第 3 項規定：「主辦機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理興建或營運。」故本案如有融資機構、保證人者，得於終止投資契約並完成結算後，且須經過執行機關同意，自行或擇定其他機構，與執行機關簽訂投資契約，以為續建或續為營運。

六、接管營運機制

- (一) 依促參法第 53 條第 2 項規定：「依前條第 1 項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。」本案公共建設類別為「衛生福利及醫療設施」，日後若民間機構有經營不善而須由政府強制接管時，即應依適用「民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法」辦理。
- (二) 依促參法第 53 條第 1 項及促參法施行細則第 86 條規定，公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，且以書面載明缺失之具體事實、停止營運之日期及停止營運之業務範圍通知民間機構。
- (三) 民間機構經執行機關依促參法第 52 條第 1 項中止及經中央目的事業主管機關依促參法第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，依促參法第 53 條第 2 項規定，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

第二節 營運績效評定

一、營運績效評估會之組成

本案應於開始營運後辦理營運績效評定，故應成立營運績效評估會。評估會設置委員（以下簡稱委員）5 人至 9 人，由執行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，其中外聘專家、學者人數不宜少於 1/3，執行機關並得視個案性質及實際需要，逐年檢討調整委員組成。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效評估會成立時機、任務及運作

依促參法第 51 條之 1 規定：「主辦機關應於重大公共建設案件開始營運後有完整營運年度期間內，每年度至少辦理一次營運績效評定。非屬前項重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行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。第一項及第二項營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。」

本案辦理營運績效評定，應成立營運績效評估會，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。

(二) 營運績效評估項目、基準及其調整方式

營運績效評估自營運開始日之次 1 年度起，辦理前 1 年度（自 1 月 1 日至 12 月 31 日止）之營運績效評估 1 次。營運績效評估項目建議包含履約情形、年度營運績效、服務品質管理及民眾滿意度等。本案執行機關得自營運期間第 2 年起，參考前一年度營運績效評估會就前次評估項目之指標及其配分權重建議，或於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；評估指標及其配分權重經檢討結果有調整必要者，執行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。

營運績效評估項目及基準（詳表 11-1）建議得就本案營運計畫執行情形、營運資產維護管理情形、財務管理情形、政策配合度、優良事蹟或缺失違約事件及投資契約約定事項，並依其重要性訂定配分權重。

表 11-1 營運績效評估項目及基準

評估項目	評估基準	權重
營運計畫執行情形	營運投資情形。 營運管理制度(例如：人員訓練、場域衛生安全管理)。 營運目標預估額達成情形(例如：投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)	25 分
營運資產維護管理情形	公共建設及附屬設施維修保養情形。 營運資產清冊與文件管理。 營運資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估。	25 分
財務管理情形	財務能力(例如：現有資本結構) 財務管理事項執行情形(例如：獨立設帳、財務報告) 投資契約明定財務條款符合情形。	25 分
政策配合度	對於履約管理事項配合度(例如：相關資料提送期程)。 對於非投資契約明定之特殊需求配合度	10 分
優良事蹟或缺失違約事件	創新性營運管理作為。 獲公部門機關獎勵及獎項。 社會企業責任履行(CSR)。 永續經營行為(ESG)。 其他特殊貢獻事蹟。 民間機構缺失及其改善情形。 民間機構違約及其改善情形。	15 分

(三) 營運績效評估程序

- 除投資契約另有約定外，民間機構應自開始營運日之次一年度起，每年 6 月 30 日前提送前一年度之營運績效說明書(含財務報告)予執行機關。內容至少包含：
 - 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
 - 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
 - 各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。
 - 前次營運績效評估會改善及建議事項之辦理情形。
- 工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會議，作為績效評定參考：
 - 促參案件基本資料。
 - 辦理目的及公共建設服務目標。
 - 營運績效評估項目及標準。
 - 民間機構自評成果摘要及工作小組意見。
 - 民間機構就前次營運績效評估會改善及建議事項辦理情形。
 - 其他。

3. 各委員得參考執行機關或相關主管機關例行監督及督導之紀錄。
4. 民間機構應於營運績效評估會召開前備妥履約管理文件至於會場，於開會時，提出簡報，並指派實務執行或負責人員答覆各委員之詢問。如各委員需查閱民間機構所提送相關資料及文件之原始紀錄，民間機構應充分配合。
5. 各評估會議召開前或併同評估會議，辦理實地訪查或勘查，民間機構應充分配合。
6. 各委員充分瞭解本案營運狀況後，應就各評估項目予以評分，建議分數總和平均 70 分以上者為及格。評分達 90 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 80 分以上未達 90 分者，當次營運績效應評定為「良好」；達 70 分以上未達 80 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」。
7. 營運績效評估會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構後續年度經營管理改進之參考；如民間機構該年度之評分未達 70 分者（及格分數），視為經營不善，執行機關得命民間機構限期改善。

三、優先定約之申請條件、期限、應備文件及辦理程序

民間機構於營運期間經執行機關評定為營運績效良好之次數累積達 20 次者，且申請優先定約前 2 次績效考評皆為良好者，民間機構得於本案契約期間屆滿前 24 個月前，檢附自營運期間開始之歷年營運績效評定報告等文件，以書面向執行機關申請優先定約，執行機關亦得於上述期限前通知民間機構得申請優先定約，委託將本案繼續營運管理。

- (一) 民間機構依「營運績效評定作業辦法」評定為營運績效良好者，得依約申請優先定約；亦即於許可期間屆滿前 24 個月，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，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 10 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。
- (二) 民間機構申請繼續定約，經執行機關確認符合優先定約條件者，如設施未來仍有交由民間營運必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容；倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或至投資契約期間屆滿前 1 年止，雙方仍無法達成優先定約內容之合意者，民間機構即喪失優先定約機會。
- (三) 執行機關與該民間機構優先定約前，應辦理資產總檢查。

第三節 協調會籌組

執行機關與民間機構於契約期間發生履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。故依促參法第 48 條之 1 規定：

「投資契約應明定組成協調會，以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。」，及促參法施行細則第 73 條規定：「依本第四十八條之一於投資契約明定組成協調會者，應載明其組成方式及運作機制。」辦理。

一、協調會組織時機

依促參法施行細則第 73 條第 2 項規定，協調會，應於投資契約簽訂次日起 90 日內組成，必要時得簽報執行機關首長或其授權人員同意後展延，展延期限不得授權所屬或委託其他機關（構）執行之。

二、協調會任務

- (一) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定。
- (三) 執行機關與民間機構同意交付協調事項。

三、協調委員選任

- (一) 協調會置 5 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。
- (二) 前項委員選任，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。
- (三) 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。

四、協調作業程序

- (一) 申請協調應以書面向協調會為之，書面內容應載明雙方當事人、協調標的、事實及參考資料、建議解決方案，且除將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。
- (二) 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。
- (三) 協調會委員應親自出席會議，不得代理。
- (四) 協調會應有委員總額三分之二以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。
- (五) 協調會召開協調會議時，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。
- (六) 協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
- (七) 協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事

人，當事人應於收到前述解決方案 20 內，以書面表示同意與否。除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

- (八) 雙方、協調委員及參與協調程序之專業顧問(雙方委任)，包括但不限於律師、會計師及技師) 對於協調期間所有資料資盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。
- (九) 除本案投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，協調會未能於 2 個月內召開協調會議、依投資契約約定不予協調、協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案或任一方於所定期限內對協調會決議以書面表示不同意或提出異議之情形之一者，得向財政部申請調解、或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理。

第十三章 歸還程序

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

一、點交期程規劃

建議執行機關於投資契約明訂本案用地、建築物及其設施點交予民間機構之具體日期，如未能於該時程將前述營運資產點交予民間機構時，建議處理原則如下：

- (一) 倘若點交時程提前，民間機構應予配合，且不得向執行機關為任何請求，或主張免除或減輕民間機構依投資契約應履行之義務。
- (二) 倘若點交時程延後未超過一年，民間機構不得向執行機關為任何請求，或主張免除或減輕民間機構依投資契約應履行之義務。
- (三) 倘若點交時程延後超過一年時，因不可抗力、除外情事等不可歸責於民間機構之事由，民間機構得終止投資契約。

二、點交資產標的

- (一) 投資契約簽訂後，執行機關應將委託經營管理之營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況評估是否分批辦理點交。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。
- (二) 執行機關應將規劃點交民間機構代為管理之財產及物品製作財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)，並將點交之財產區分為「必須歸還」、「非必須歸還」二類。
- (三) 執行機關應按投資契約所訂點交日期，以前項財產清冊為依據，點交營運資產予民間機構。

三、用地點交方式

- (一) 於辦理用地點交前，執行機關應以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關應出具相關土地登記謄本、地籍圖，按土地現況辦理點交，雙方作成會勘紀錄，經確認無誤後由雙方簽認，始完成土地點交作業。
- (二) 於執行機關辦理用地點交前，民間機構得申請地政單位鑑界，但民間機構不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本案用地之點交，鑑界費用由民間機構負擔。

第二節 資產總檢查計畫

- 一、促參法施行細則第 91 條規定：「民間機構依本法第五十四條規定於營運期限屆滿應移轉資產者，應於期滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之程序、費用負擔及擇定檢查機構方式，應於投資契約明定之。」
- 二、因此，執行機關應於契約期間屆滿前 3 年通知民間機構提出資產總檢查計畫，民間機構應於契約期間屆滿前 2 年提送營運資產歸還計畫。
- 三、民間機構辦理資產總檢查時，執行機關如認有必要得要求民間機構委託獨立、公正之專業機構辦理，確認擬移轉之營運資產是否仍符合營運需求，辦理之費用應由民間機構自行負擔費用。

第三節 營運期限屆滿時之歸還

依促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定，民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府，及第 54 條規定民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關。謹依前述規定說明如下：

一、歸還標的

(一) 民間機構應歸還資產

1. 民間機構應依執行機關點交予民間機構之資產分類，區分為「必須歸還」、「非必須歸還」資產，並建立資產清冊。投資契約期間屆滿，民間機構應將必須歸還營運資產歸還執行機關。
2. 另 ROT 案件應以民間機構無須移轉其購置資產予主辦機關為原則。故除投資契約另有約定外，民間機構因業務需求於營運期間所添購備品資產，無須移轉主辦機關。
3. 因 ROT 案件原則上民間機構無移轉義務，僅有歸還主辦機關點交資產之義務，故民間機構資產處理系統操作技術及維修相關必要技術，基於維持公共建設營運，宜以最低限度要求其無償提供，倘執行機關擬再授權第三人，建議應使該第三人支付適當之授權費用，以尊重民間機構智慧財產權並維公平。

(二) 民間機構須有償移轉資產

投資契約中，亦可考量是否約定如民間機構在投資契約期間內經與執行機關議定者，或於投資契約期間屆滿前五年內所增置重置之營運標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得執行機關同意者，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

二、歸還程序

- (一) 民間機構應於投資契約期間屆滿前提出資產總檢查計畫。經執行機關審查核定後，依核定之計畫辦理資產總檢查並提送資產總檢查報告，完成資產總檢查所需一切費用由民間機構負擔。
- (二) 資產總檢查範圍為執行機關交付且屬必須返還之資產。
- (三) 民間機構應於契約期間屆滿前委託獨立、公正且經執行機關書面同意之專業機構進行資產總檢查，以確定歸還之資產，仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關，並自行負擔費用。
- (四) 執行機關核定資產總檢查報告後，應以書面通知民間機構依核定結果限期提送資產歸還計畫並辦理點交作業。

三、民間機構歸還時與歸還後之權利義務

- (一) 民間機構於資產歸還完成且執行機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，如經執行機關通知，民間機構應繼續營運並維持營運資產之價值與效用及營運場所之安全。於民間機構繼續營運期間，仍應依投資契約約定行使權利負擔義務。
- (二) 民間機構對其依投資契約約定歸還予主辦機關之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按歸還標的性質之不同，依執行機關同意之訓練計畫對執行機關或其指定之第三人提供人員之訓練。
- (三) 民間機構應以授權之方式將資產處理系統操作技術及維修相關之必要技術，無償提供予執行機關或執行機關指定之第三人。執行機關擬再授權第三人，或執行機關指定民間機構授權予第三人時，該第三人應支付民間機構合理之授權費用。
- (四) 歸還予執行機關之營運資產，除雙方另有約定外，民間機構均擔保該資產於歸還予執行機關時並無權利瑕疵，且有正常良好之使用狀況，並將其對資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (五) 民間機構應擔保資產設備於歸還予執行機關後一定期間內，除無減少原效用並可正常使用，其維修方式亦應符合歸還時製造者及政府規定之安全標準，若有不符上開情形，經執行機關通知限期改善，而民間機構未於期限內完成修繕或所在不明，執行機關得自行或委託第三人修繕，該費用由民間機構負擔，相關費用得自履約保證金扣除之；但遇有緊急之情事，執行機關得不通知限期改善而逕行修繕，該費用由民間機構負擔，相關費用得自履約保證金扣除(抵)之。
- (六) 於資產歸還予執行機關或執行機關指定之第三人前，排除該資產所存在之全部負擔及所有合法使用及非法之占用，但經主辦機關同意保留者，不在此限。

第四節 營運期限屆滿前之歸還

一、歸還標的

營運期限提前終止之應歸還標的，與營運期滿終止應歸還之標的相同。

二、期前終止事由

- (一) 雙方合意終止時，應另行議定有關資產歸還與其他權利義務關係。
- (二) 如屬因可歸責於民間機構時終止時，執行機關應要求民間機構於終止通知送達後一定期間內移除一切民間機構資產，雙方並應依投資契約定辦理資產歸還。
- (三) 如屬不可歸責於民間機構而終止時，例如因政策變更，民間機構依投資契約繼續履行不符公共利益，雙方並應依投資契約定辦理資產歸還，執行機關應補償其損失。但所失利益或其他間接或衍生性損害，不予賠償。如因不可抗力或除外情事發生，一方終止本契約，民間機構應移除其一切資產及設備，雙方並應依投資契約約定辦理資產歸還。

三、歸還程序

- (一) 民間機構須於投資契約終止日翌日起一定期間內，將截至終止時之資產清冊(含應歸還營運資產)提送甲方。
- (二) 除另有約定外，執行機關應於收到民間機構資產清冊日起一定期間內，與民間機構就歸還程序及期限達成協議。
- (三) 民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還參考。
- (四) 辦理營運資產點交。

四、歸還後之權利及義務

- (一) 除投資契約另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還予執行機關，並讓與對歸還標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予執行機關或執行機關指定之第三人。
- (二) 投資契約提前終止時，民間機構應授權與本案相關之智慧財產權予執行機關，包括但不限於關於投資契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。如智慧財產權非民間機構所有，乙方應支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於執行機關，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權執行機關使用該智財權物件。

第五節 資產清冊建立及管理

一、主辦機關資產

執行機關就點交予民間機構之財產及物品，實施下列措施以為管理：

(一)定期編製資產清冊及盤點資產

民間機構應每年依公有財產相關法令規定及執行機關要求之格式，更新營運資產清冊送交執行機關備查。執行機關得就屬於執行機關之營運資產，實施每年一次之盤點。

(二)營運資產之報廢

已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知執行機關確認是否辦理報廢。經執行機關書面同意報廢後，由執行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。

二、民間機構須歸還資產

(一)定期編製資產清冊及盤點資產

民間機構應於完成點交後，就本案於營運期間屆滿後應歸還之資產，依執行機關要求之格式編訂資產清冊，並於每年更新營運資產清冊送交執行機關備查。執行機關得視情況針對民間機構須歸還之資產實施盤點。

(二)營運資產之報廢

已達使用年限之財產及物品，民間機構應通知執行機關確認是否辦理報廢。經執行機關書面同意報廢後，由民間機構辦理。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。

第十四章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審會及工作小組、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，相關作業程所示，說明如下：

一、籌組甄審會及工作小組

依促參法第 44 條、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條、第 4 條及第 13 條規定，執行機關為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審會，甄審會置委員 7 至 17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於 2 分之 1。另執行機關於甄審會成立時，應一併成立工作小組，工作小組成員至少 3 人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，協助甄審會辦理與甄審有關之作業，且甄審會開會時，工作小組成員至少一人全程出席會議。

二、研擬及審核招商文件

招商文件內容包括申請須知 (含公告事項、計畫說明、申請作業規定、投資計畫書主要內容及格式、評定方式及評審時程等)、投資契約草案 (土地租賃契約、協調會組織章程、營運績效評估辦法)、附錄 (含先期計畫書等)。而於招商文件提出後，將配合執行機關、甄審會委員意見以及招商說明會潛在申請人就本案所提出之建議以調整其內容。

三、辦理招商說明會及公告

依促參法第 42 條第 1 項規定：「經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。」又依促參法施行細則第 61 條規定，執行機關依上開規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件，以符合執行機關之要求及民間投資人之需求，並增加民間投資人提出申請參與本案之誘因。

又依促參法施行細則第 64 條規定，辦理公告徵求民間參與，應將公告摘要公開於主管機關資訊網路。

四、公開閱覽

依促參法施行細則第 61 條規定：「主辦機關依本法第四十二條第一項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。符合下列情形之一

者，招商文件應於首次公告徵求民間參與前辦理公開閱覽：一、重大公共建設。二、依本法第八條第一項第三款辦理。三、依本法第九條之一有償取得公共服務。四、其他經主辦機關認有必要。前項公開閱覽，主辦機關應將公開閱覽之文件置於指定之適當處所，或以電子化方式公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。」

五、甄審及評決

依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 16 條、第 17 條第 1 項、第 18 條第 1 項及第 25 條規定，申請人依申請須知之規定提出申請文件後，評審作業分資格審查及綜合評審 2 階段，第 1 階段由執行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。第 2 階段綜合評審時，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。而綜合評審結果應簽報執行機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週內公開於主辦機關資訊網路及以書面通知各申請人。

六、議約及簽約

依促參法施行細則第 66 條規定，執行機關與最優申請人進行議約，應依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理，而議約內容，除符合於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平、或原招商文件內容不符公共利益或公平合理原則之情形外，不得違反招商文件。執行機關與最優申請人完成議約後，應於簽約期限內簽訂本案投資契約，並依時程完成點交，由民間機構管理、營運本案。

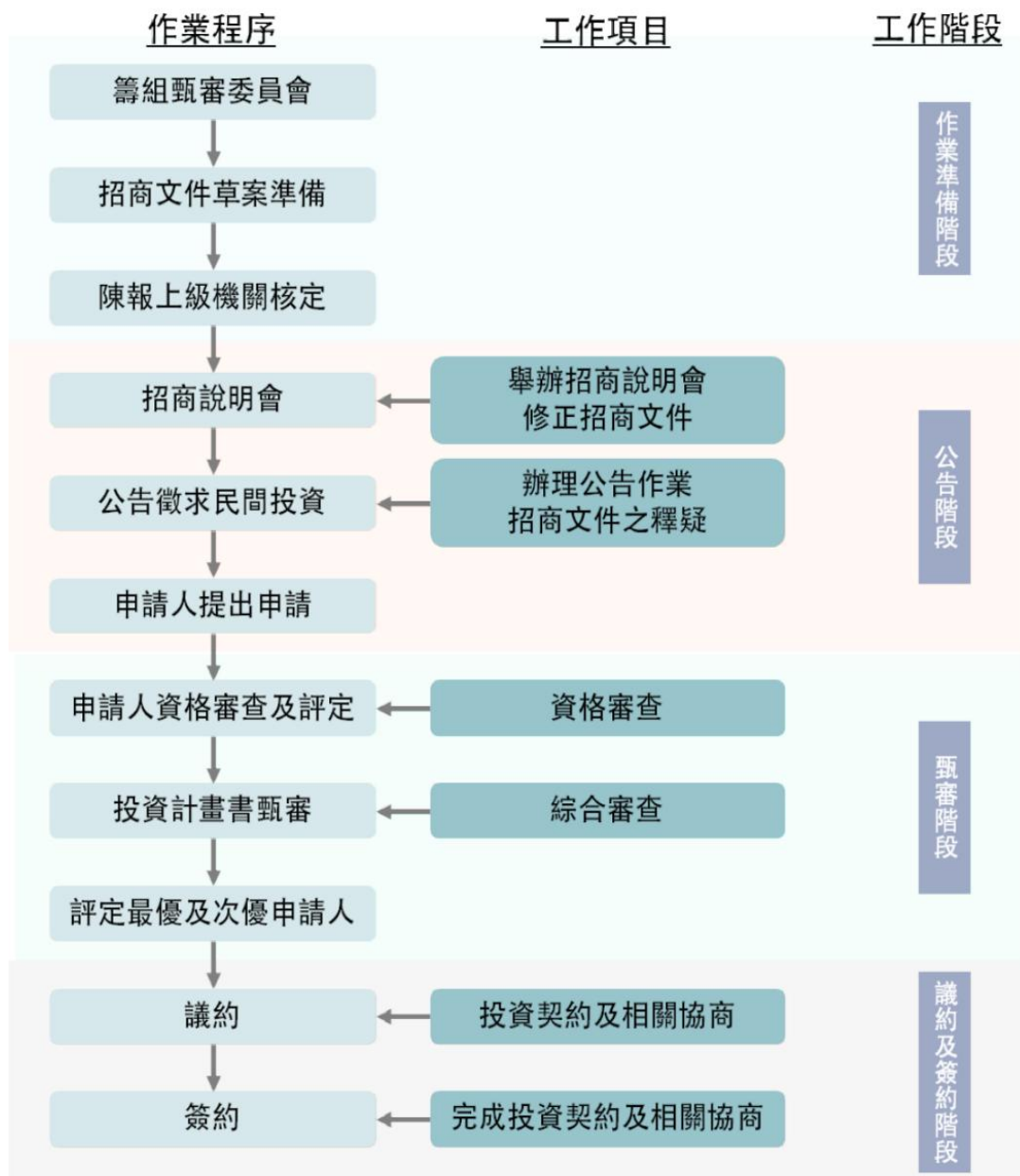


圖 14-1 民間參與公共建設招商公告甄審階段作業流程圖

第二節 後續招商作業時程

本案可行性評估報告及先期計畫書，經執行機關核定後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程如圖 14-2 所示，預計於民國 115 年 7 月底辦理公告招商作業，初步規劃公告期間 60 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 115 年 11 月初評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 115 年 11-12 月底完成簽訂投資契約。

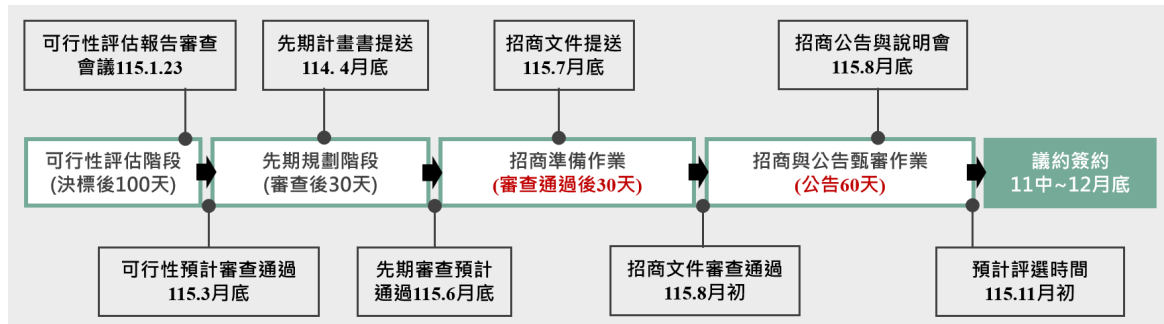


圖 14-2 本案後續作業期程

第三節 履約管理相關作業流程與重要工作內容

本案工作項目並無涵蓋簽約後相關履約管理作業，為使本案得以順利完成相關履約管理作業，列出簽約後至正式營運前的重要工作項目與期程規劃，如圖 14-3 所示，提供執行機關與民間機構參考。有關裝修期與營運期相關履約管理的重要工作項目，如圖 14-4 所示。另，可參考財政部促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊-第三篇如何履約管理，辦理相關履約管理作業。



圖 14-3 簽約後至正式營運前的重要工作項目及預估期程



圖 14-4 本案裝修期與營運期重要履約管理工作項目

第十五章 其他事項

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

依據促參法、促參法施行細則規定，本案應於可行性評估階段辦理公聽會。本案已於 114 年 12 月 17 日於大武鄉公所會議室辦理公聽會，與會民眾及專家學者之意見與本計畫規劃方向相符，已予以採納。

第二節 先期計畫書之審查與公開

依促參法施行細則第 30 條規定，執行機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

附件一：大武案 預估財務報表

預估資產負債表

預估資產表 單位：仟元	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
年度(民國)	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
資產															
流動資產															
現金及約當現金	5,603	1,537	1,253	2,258	5,446	7,864	11,464	12,530	10,330	11,032	11,619	12,723	13,489	13,952	14,061
固定資產	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	34,558	34,558	35,116	35,116	35,116	35,116	35,116
累計折舊及攤提	(1,573)	(4,719)	(7,865)	(11,011)	(14,157)	(17,303)	(20,449)	(22,375)	(23,497)	(24,618)	(25,579)	(26,439)	(27,300)	(28,160)	(29,020)
固定資產淨額	30,041	26,895	23,749	20,603	17,457	14,311	11,165	9,239	11,061	9,940	9,537	8,677	7,817	6,956	6,096
總資產合計	35,644	28,433	25,003	22,861	22,903	22,175	22,629	21,769	21,391	20,972	21,156	21,400	21,306	20,908	20,157
負債及淨值															
負債															
融資借款餘額	26,133	24,266	22,399	20,532	18,665	16,798	14,931	13,064	11,197	9,330	7,463	5,596	3,729	1,862	0
負債合計	26,133	24,266	22,399	20,532	18,665	16,798	14,931	13,064	11,197	9,330	7,463	5,596	3,729	1,862	0
淨值															
股本	12,000	12,000	12,000	12,000	14,500	15,500	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
法定公積	0	0	0	0	0	14	14	115	264	409	614	825	1,002	1,149	1,260
保留盈餘	(2,489)	(7,833)	(9,396)	(9,671)	(10,262)	(10,137)	(10,316)	(9,410)	(8,070)	(6,767)	(4,921)	(3,021)	(1,425)	(103)	897
淨值合計	9,511	4,167	2,604	2,329	4,238	5,377	7,698	8,705	10,194	11,642	13,693	15,804	17,577	19,046	20,157
負債及淨值合計	35,644	28,433	25,003	22,861	22,903	22,175	22,629	21,769	21,391	20,972	21,156	21,400	21,306	20,908	20,157

預估資產表 單位：仟元	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
年度(民國)	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
資產															
流動資產															
現金及約當現金	13,382	15,590	17,716	19,515	21,231	22,624	24,566	22,676	24,201	25,382	27,134	28,539	29,852	30,814	27,837
固定資產	38,327	38,327	38,327	38,327	38,327	38,960	38,960	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	46,284
累計折舊及攤提	(29,919)	(30,818)	(31,716)	(32,615)	(33,513)	(34,412)	(35,325)	(36,279)	(37,234)	(38,189)	(39,143)	(40,098)	(41,053)	(42,007)	(46,284)
固定資產淨額	8,409	7,510	6,611	5,713	4,814	4,548	3,635	6,183	5,228	4,274	3,319	2,365	1,410	455	(0)
總資產合計	21,791	23,100	24,328	25,228	26,045	27,172	28,201	28,859	29,430	29,656	30,453	30,903	31,262	31,269	27,837
負債及淨值															
負債															
融資借款餘額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
淨值															
股本	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
法定公積	1,423	1,554	1,677	1,767	1,849	1,962	2,065	2,131	2,188	2,211	2,291	2,336	2,372	2,373	2,373
保留盈餘	2,368	3,546	4,651	5,461	6,196	7,210	8,136	8,728	9,242	9,445	10,162	10,567	10,890	10,896	7,464
淨值合計	21,791	23,100	24,328	25,228	26,045	27,172	28,201	28,859	29,430	29,656	30,453	30,903	31,262	31,269	27,837
負債及淨值合計	21,791	23,100	24,328	25,228	26,045	27,172	28,201	28,859	29,430	29,656	30,453	30,903	31,262	31,269	27,837

預估損益表

預估損益表 單位：仟元	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
年度(民國)	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
一般房入住率	45%	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
失智床入住率	45%	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
公益床入住率	45%	60%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
營業收入															
住宿月費收入	8,005	20,982	26,806	32,873	32,873	33,530	33,530	33,530	33,530	33,530	34,201	34,201	34,201	34,201	34,201
耗材服務收入	2,400	6,290	8,040	9,860	9,860	10,060	10,060	10,060	10,060	10,060	10,260	10,260	10,260	10,260	10,260
營業收入合計	10,405	27,272	34,846	42,733	42,733	43,590	43,590	43,590	43,590	43,590	44,461	44,461	44,461	44,461	44,461
營業成本費用合計															
營運成本															
耗材成本	840	2,202	2,814	3,451	3,451	3,521	3,521	3,521	3,521	3,521	3,591	3,591	3,591	3,591	3,591
營業費用															
人事成本	7,906	22,032	24,019	28,584	28,870	28,870	29,159	29,159	29,451	29,451	29,745	29,745	30,043	30,043	30,343
權利金	0	0	0	82	82	108	108	108	108	108	134	134	134	134	134
營業費用	1,729	4,435	5,684	7,052	7,139	7,229	7,318	7,411	7,502	7,598	7,691	7,788	7,885	7,984	8,084
土地租金	31	47	47	48	48	48	48	49	49	49	49	50	50	50	50
折舊費用	1,573	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146	1,926	1,122	1,122	961	860	860	860	860
營業成本費用合計	12,079	31,861	35,711	42,362	42,735	42,922	43,301	42,174	41,752	41,849	42,171	42,168	42,563	42,662	43,062
營業利益	(1,674)	(4,589)	(865)	371	(3)	668	290	1,416	1,838	1,742	2,290	2,293	1,898	1,799	1,399
加：營業外收入															
利息收入	0	4	5	2	3	6	10	14	18	17	16	17	18	20	21
減：營業外支出															
履約保證金保證費	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
利息費用	784	728	672	616	560	504	448	392	336	280	224	168	112	56	0
稅前純益(損)	(2,489)	(5,344)	(1,563)	(274)	(591)	139	(179)	1,007	1,489	1,448	2,051	2,111	1,773	1,732	1,389
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262	278
稅後純益(損)	(2,489)	(5,344)	(1,563)	(274)	(591)	139	(179)	1,007	1,489	1,448	2,051	2,111	1,773	1,470	1,111

預估損益表 單位：仟元	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
年度(民國)	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
一般房入住率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
失智床入住率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
公益床入住率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
營業收入															
住宿月費收入	34,885	34,885	34,885	34,885	34,885	35,583	35,583	35,583	35,583	35,583	36,294	36,294	36,294	36,294	36,294
耗材服務收入	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,670	10,670	10,670	10,670	10,670	10,890	10,890	10,890	10,890	10,890
營業收入合計	45,355	45,355	45,355	45,355	45,355	46,253	46,253	46,253	46,253	46,253	47,184	47,184	47,184	47,184	47,184
營業成本費用合計															
營運成本															
耗材成本	3,665	3,665	3,665	3,665	3,665	3,735	3,735	3,735	3,735	3,735	3,812	3,812	3,812	3,812	3,812
營業費用															
人事成本	30,343	30,646	30,646	30,953	30,953	31,262	31,262	31,575	31,575	31,891	31,891	32,210	32,210	32,532	32,532
權利金	161	161	161	161	161	188	188	188	188	188	216	216	216	216	216
營業費用	8,184	8,287	8,390	8,495	8,601	8,709	8,819	8,929	9,039	9,153	9,266	9,383	9,500	9,619	9,740
土地租金	51	51	52	52	52	52	53	53	54	54	54	54	55	55	56
折舊費用	899	899	899	899	899	899	913	955	955	955	955	955	955	955	4,276
營業成本費用合計	43,302	43,708	43,812	44,224	44,330	44,844	44,969	45,433	45,544	45,974	46,193	46,629	46,747	47,188	50,631
營業利益	2,053	1,647	1,543	1,131	1,025	1,409	1,284	819	708	279	991	555	437	(3)	(3,447)
加：營業外收入															
利息收入	21	21	22	25	28	31	33	35	35	35	37	39	42	44	45
減：營業外支出															
履約保證金保證費	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益(損)	2,043	1,637	1,534	1,125	1,022	1,409	1,286	823	712	283	997	563	448	10	(3,433)
所得稅	409	327	307	225	204	282	257	165	142	57	199	113	90	2	0
稅後純益(損)	1,634	1,310	1,227	900	818	1,127	1,029	658	570	226	798	450	358	8	(3,433)

預估現金流量表

預估現金流量表 單位：仟元	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
年度(民國)	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期初現金結存	0	5,603	1,537	1,253	2,258	5,446	7,864	11,464	12,530	10,330	11,032	11,619	12,723	13,489	13,952
營運活動現金流量															
住宿月費收入	8,005	20,982	26,806	32,873	32,873	33,530	33,530	33,530	33,530	33,530	34,201	34,201	34,201	34,201	34,201
耗材服務收入	2,400	6,290	8,040	9,860	9,860	10,060	10,060	10,060	10,060	10,060	10,260	10,260	10,260	10,260	10,260
利息收入	0	4	5	2	3	6	10	14	18	17	16	17	18	20	21
營運現金收入小計	10,405	27,276	34,851	42,735	42,736	43,596	43,600	43,604	43,608	43,607	44,477	44,478	44,479	44,481	44,482
耗材成本	(840)	(2,202)	(2,814)	(3,451)	(3,451)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)
營運成本現金支出小計	(840)	(2,202)	(2,814)	(3,451)	(3,451)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)
利息支出	(784)	(728)	(672)	(616)	(560)	(504)	(448)	(392)	(336)	(280)	(224)	(168)	(112)	(56)	0
履約保證金保證費	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
人事及行政成本	(7,906)	(22,032)	(24,019)	(28,584)	(28,870)	(28,870)	(29,159)	(29,159)	(29,451)	(29,451)	(29,745)	(29,745)	(30,043)	(30,043)	(30,343)
權利金	0	0	0	(82)	(82)	(108)	(108)	(108)	(108)	(108)	(134)	(134)	(134)	(134)	(134)
營業費用	(1,729)	(4,435)	(5,684)	(7,052)	(7,139)	(7,229)	(7,318)	(7,411)	(7,502)	(7,598)	(7,691)	(7,788)	(7,885)	(7,984)	(8,084)
土地租金	(31)	(47)	(47)	(48)	(48)	(48)	(48)	(49)	(49)	(49)	(49)	(50)	(50)	(50)	(50)
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(262)	(278)
其他營運活動現金支出小計	(10,481)	(27,273)	(30,454)	(36,412)	(36,729)	(36,790)	(37,113)	(37,150)	(37,477)	(37,517)	(37,874)	(37,916)	(38,255)	(38,560)	(38,920)
投資活動現金流量															
ROT工程經費	(31,614)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設備重置	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,944)	0	(558)	0	0	0	0
工程現金支出小計	(31,614)	0	0	0	0	0	0	0	(2,944)	0	(558)	0	0	0	0
營運活動淨現金流量	(916)	(2,198)	1,583	2,872	2,555	3,285	2,967	2,934	2,610	2,569	3,012	2,971	2,633	2,330	1,971
投資活動及營運活動淨現金流量	(32,530)	(2,198)	1,583	2,872	2,555	3,285	2,967	2,934	(333)	2,569	2,453	2,971	2,633	2,330	1,971
理財活動之現金流量															
現金增資	12,000	0	0	0	2,500	1,000	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0
借款借入 (償還)	26,133	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,862)
理財活動之現金流量合計	38,133	(1,867)	(1,867)	(1,867)	633	(867)	633	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,862)
年底現金餘額	5,603	1,537	1,253	2,258	5,446	7,864	11,464	12,530	10,330	11,032	11,619	12,723	13,489	13,952	14,061

預估現金流量表 單位：仟元	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
年度(民國)	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
期初現金結存	14,061	13,382	15,590	17,716	19,515	21,231	22,624	24,566	22,676	24,201	25,382	27,134	28,539	29,852	30,814
營運活動現金流量															
住宿月費收入	34,885	34,885	34,885	34,885	34,885	35,583	35,583	35,583	35,583	35,583	36,294	36,294	36,294	36,294	36,294
耗材服務收入	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,670	10,670	10,670	10,670	10,670	10,890	10,890	10,890	10,890	10,890
利息收入	21	21	22	25	28	31	33	35	35	35	37	39	42	44	45
營運現金收入小計	45,376	45,376	45,377	45,380	45,383	46,284	46,286	46,288	46,288	46,288	47,221	47,223	47,226	47,228	47,229
耗材成本	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)
營運成本現金支出小計	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證金保證費	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
人事及行政成本	(30,343)	(30,646)	(30,646)	(30,953)	(30,953)	(31,262)	(31,262)	(31,575)	(31,575)	(31,891)	(31,891)	(32,210)	(32,210)	(32,532)	(32,532)
權利金	(161)	(161)	(161)	(161)	(161)	(188)	(188)	(188)	(188)	(188)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
營業費用	(8,184)	(8,287)	(8,390)	(8,495)	(8,601)	(8,709)	(8,819)	(8,929)	(9,039)	(9,153)	(9,266)	(9,383)	(9,500)	(9,619)	(9,740)
土地租金	(51)	(51)	(52)	(52)	(52)	(52)	(53)	(53)	(54)	(54)	(54)	(54)	(55)	(55)	(56)
所得稅	(409)	(327)	(307)	(225)	(204)	(282)	(257)	(165)	(142)	(57)	(199)	(113)	(90)	(2)	0
其他營運活動現金支出小計	(39,179)	(39,503)	(39,587)	(39,917)	(40,002)	(40,524)	(40,609)	(40,940)	(41,028)	(41,373)	(41,657)	(42,007)	(42,102)	(42,455)	(42,574)
投資活動現金流量															
ROT工程經費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設備重置	(3,211)	0	0	0	0	(632)	0	(3,503)	0	0	0	0	0	0	(3,821)
工程現金支出小計	(3,211)	0	0	0	0	(632)	0	(3,503)	0	0	0	0	0	0	(3,821)
營運活動淨現金流量	2,532	2,208	2,126	1,799	1,716	2,025	1,942	1,613	1,525	1,180	1,752	1,405	1,313	962	844
投資活動及營運活動淨現金流量	(679)	2,208	2,126	1,799	1,716	1,393	1,942	(1,890)	1,525	1,180	1,752	1,405	1,313	962	(2,977)
理財活動之現金流量															
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款借入 (償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年底現金餘額	13,382	15,590	17,716	19,515	21,231	22,624	24,566	22,676	24,201	25,382	27,134	28,539	29,852	30,814	27,837

附件二：公聽會意見

- 一、 時間：114 年 10 月 17 日(二)上午十時至中午十二時
- 二、 地點：大武鄉公所會議室
- 三、 主持人：臺東縣衛生局長照科田玫娟科長
- 四、 出席人員：詳見簽到簿。
- 五、 意見與回應之摘要

公聽會意見		公聽會意見回覆
南迴協會張小雲總幹事		
1	1. 我們在南迴線已服務超過 15 年，包含長照中心與居家服務。區域內長者照顧已建有關懷據點及日照中心，但失能程度較高的長者仍缺乏住宿型照護設施，這是長者照顧最後缺口。 2. 若南迴線建立住宿型機構，長者與家庭不必遠赴市區，減少經濟與生活負擔。長者可以留在熟悉環境，維持生活步調與心理支持。機構若能融入在地原住民文化，將更符合社區需求。 3. 我們期望未來承接單位能與在地協力合作，使南迴線長照服務完善，讓長者及家庭獲得更多支持，實現永續生活。	感謝相關意見與建議。
大武村村長 董炎輝村長		
2	1. 感謝科長與衛生局團隊，以及各位衛生所同仁。大武地區缺乏長照床位，能新建住宿型長照機構是福音，減少居民往外地尋找服務的不便。 2. 建議設施空間規劃能讓長者在樓下活動，享受環境，也希望未來能增加洗腎或其他醫療輔助設施，便利在地長者。 3. 我們相信這將提升大武長者生活品質，讓居民身心健康、生活快樂，對社區未來發展有正面影響。	有關未來機構是否可以增設洗腎或其他醫療輔助設施，得視民間廠商的規劃而定。再者，上述這些設施需要醫療法人機構才得以進行，需視民間廠商是否有此專業能力。
尤忠正議員辦公室 何良德助理		
3	1. 這項中央建設計畫其實已經推動一段時間，如果能夠在更早的階段就先與地方進行說明與溝通，讓居民慢慢了解內容，或許大家在接受度上會更高一些。特別是在場多為年長居民，若資訊能循序說明，理解上也會比較清楚。 2. 計畫中以長期照顧為主要重點，這個方向我們是支持的，只是也期待在規劃上，能同時把醫療與輔助醫療資源一併納入考量，讓整體照顧更完整、也更符合實際需求。	後續會再與長照中心討論再決定，視需要再辦理相關說明會。
大武部落會議 曾子嚴主席		
4	1. 針對目前新建工程的前置規劃，我有幾點需要說明與關注。首先，從你們提供的資料上看到，停車空間部分	1. 有關停車空間乙事，會再與工程單位詢問相關

	仍在考慮與完善。我們不清楚最終規劃會是如何，也希望能夠了解施工完成後，停車與交通的安排將如何落實，避免影響我們社區居民的日常生活。 2. 施工期間可能對周遭居民造成的影響，我們目前也不清楚。例如，大武村附近的住戶在施工期間是否會受到噪音、交通或其他生活干擾，影響程度如何，這些都需要在施工前做充分說明與溝通。我們希望工程單位能先針對大地居民進行說明與評估，以保障居民權益。 3. 據了解，目前法規與相關條款尚未完全制定。希望在相關規範確立之後，能讓社區居民充分了解，並提出改善建議。關於入住資格及補助政策，也希望能明確說明。偏鄉居民經濟能力有限，如果補助不足，可能無法入住；反之，如果營運商吸引外縣市高價住戶，反而占用了本地資源，造成使用不均與社區負擔。 4. 建議本次公聽會結束後，能將意見帶回，並安排後續會議，由相關負責人真正參與與回應，才能確保居民的意見被重視，也讓整個規劃與執行更符合在地需求與安全考量。	辦理情形。另，未來營運停車與交通的安排，亦會列入評分項目之一。 2. 有關工程施工期間對周遭居民可能造成的影響，會洽詢工程相關單位，一般而言，在進行興建工程前，會辦理相關說明會，若沒有，本團隊亦會邀請相關工程單位一同與會，再至大武召開相關說明會。 3. 有關入住資格與補助政策，會依相關法令辦理。目前規劃約有 10% 的公益床，費用大約 19000~23000 之間。 4. 有關收費標準，在台東縣有訂定收費上限，除了單人房的上限為 50,000 元外，其餘為房型上限約為 33,000~38,000 元，不會有所謂的高價住民。 5. 有關後續會議，會與長照中心討論後，再行辦理。
--	--	---

六、意見回覆

(一) 臺東縣衛生局回應

1. 回應計畫核定背景與時程，本案於 110 年由中央核定，但在過程中主要都是在進行基本設計的反覆審查與修正。因本案和一般的多元照顧中心在規模上不太一樣，所以工程會在把關上會更加嚴謹，包含綠建築等設計，及消防安全等相關設施，審查時間相對較長。這段時間我們都依正常程序也同步爭取經費，直到今年 10 月基本設計圖才正式確定。
2. 在基本設計確定之後，服務廠商其實還沒有定案。主要是因為這個案子並非一般小型規模的長照設施，不是像一般基金會就能承接，而是必須符合醫療法人或長照法人的資格，因此多半會由具醫療背景的機構參與。
3. 未來是否會有醫療介入，其實現在已經進入長照 3.0 的階段，中央的政策方向就是醫療與長照要彼此整合。舉例來說，中風的長輩在醫院住院時，會受到健保給付天數的限制，但離院時身體狀況可能還無法回家，由家屬自行照顧。這時候，

住宿式機構就能承接，裡面會有醫療人員，以及受過專業訓練的照服員，協助照顧與復健、賦能。

4. 目前長照政策也鼓勵長輩走出家門、走進社區，參與各種學習活動。大家聚在一起，心情變好，也更有動力學習進而延緩老化。最後補充說明，其實南迴線的議員們都非常關心這個案子，自從我去年上任後，也與議員們保持密切聯繫，持續聽取他們在地方上蒐集到的民眾需求與意見，這些聲音我們都有納入考量與整理。
5. 衛服部核定及建築規劃為 75 床，另規定需提供百分之十的公費安置床，只要符合四級以下，即有入住資格；目前中央對此有補助，針對入住居民，他只要住滿 180 天，每個月可以補助 1 萬，1 年即為 12 萬。明年長照 3.0，中央現已把相關計畫送立法院，原則上 1 年可補助 18 萬來幫他屬分擔照顧費用。

(二) 專家學者-東基醫療財團法人附設迦南護理之家迦南銀髮生福祉中心 江姿儀主任回應

1. 當照顧需求再進一步提升，例如需要比較專業的輔助性醫療時，我們也必須釐清住宿型照顧機構並不是醫療機構，而是提供輔助性的照顧。有些家中親人可能身上有管路，像這一類狀況，其實在家中照顧會比較困難，當然也不是完全不行，只是就需要結合居家照顧、居家護理及居家醫療等資源。
2. 針對新建工程，承辦單位與建商在施工前需遵循法規，包括廢棄物處理、排水管理等，也要考慮施工對居民生活的影響，例如噪音及環境保護，確保社區生活品質。
3. 住宿型長照機構原則上不是醫療機構，因此基本上不會有醫療廢水。對於緊急醫療需求，機構內設有專業護理人員，可隨時處理傷口或管路問題，而不必立即前往衛生所。輔助性醫療主要是指非醫師執行的持續性照護項目，並由照顧人員、社工及行政人員共同提供支持。機構內每週或每兩週均安排醫師巡診，必要時藥物配合衛生所或社區診所執行。
4. 住宿型長照機構的中央補助以每位入住者每月 10,000 元為原則，若已享有日間照顧或居家照顧補助，將予以折抵。補助可延長至 180 天，對入住者相當有幫助。社工人員則需協助居民申請適合的社會資源與補助，確保長輩能充分利用相關服務。
5. 建議承辦單位在徵招廠商及設計入住條件時，應充分考量在地居民的需求，並在公聽會上提出具體訴求。承辦單位應與居民及主辦單位共同協力，以確保營運永續並保障本地居民的權益，避免外縣市高價入住者占用資源，確保設施真正服務在地長輩。

(三) 湛合工程顧問公司回應

1. 現今的長照服務已經不同於過去，不僅依賴人力照護，更結合科技輔助。例如洗澡機等設備，一台就需六十萬元，且需求量不止一台。相比之下，一些小型機構因經費不足，無法提供基本設備。顯見現代長照對專業與科技投入的要求愈來愈

高，也對整體服務品質產生直接影響。

2. 目前長照產業普遍面臨缺工問題，尋找願意投入的專業人力相當困難。因此，我這次一開始來訪，就先拜訪在地社區，了解日照服務現況，也希望未來能進一步建立與地方的合作與連結，共同面對人力與照顧服務的挑戰。
3. 住宿型長照機構的法規相當明確，也有既定標準。針對大家關心的部分，我理解主要是想了解新建過程中設施的規劃，例如廢棄物處理與水資源管理等。這些方面其實已有法規規範，設施在建置時都會遵循相關要求。
4. 從 110 年起，這個案子一直在審查中，主要是因為衛福部對這類建築物的要求非常嚴格，包括能源管理、排水系統、建造過程等，都需要符合標準。而且未來機構完成後，還須取得綠建築標章，以確保整體設施和施工過程皆合規、合法。
5. 由於這不是一般的 BOT 案，我們主辦單位並不直接負責施工，但未來可以再安排一場會議，邀請新建單位的代表，說明規劃與設計內容。目前新建單位僅完成規劃設計，尚未進入施工階段，屆時可以針對細節進一步說明。
6. 感謝大家對本案的關心。這是未來的重要設施，我們也希望獲得居民支持。雖然時間安排可能會受限，但我們會盡力邀請新建單位參與，並與主辦單位協調後續會議，以確保居民的意見能被充分聽取與反映。

七、公聽會照片集錦

	
規劃單位簡報	說明會現場
	
說明會現場	大武村村長董炎輝村長 發言
	
尤忠正議員辦公室何良德助理 發言	大武部落會議曾子嚴主席 發言
	
臺東縣衛生局說明	專家學者-迦南銀髮中心江姿儀主任

附件三：108 及 109 年度「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」之獎助案件佔床率執行規範

檔 號：
保存年限：

衛生福利部 函

地址：115204 臺北市南港區忠孝東路6段488號

聯絡人：張榕

聯絡電話：(02)8590-6273

傳真：(02)85906090

電子郵件：lcabobo@mohw.gov.tw

受文者：臺東縣政府

發文日期：中華民國114年1月3日

發文字號：衛部顧字第1131963766號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關受本部108及109年度「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」之獎助案件佔床率執行規範一案，請查照並配合辦理。

說明：

- 一、依據本部108年5月3日衛部顧字第1081961173號公告申請作業須知第玖點配合事項第四款及第六款、108年10月4日衛部顧字第1081962707號公告申請作業須知第玖點配合事項第五款及第七款、109年10月21日衛部顧字第1090960822號公告申請作業須知第玖點配合事項第五款及第七款「接受本部補助之申請單位於3年內... (略).. 應達平均佔床率60%..」、「本計畫申請說明相關規定如有未詳盡事宜.. (略).. 隨時以公文書補充或修正相關規定，並視同為契約內容。」規定辦理。
- 二、有關本計畫要求受補助單位於3年內應達平均佔床率60%之要求，執行規範說明如下：
 - (一)3年期間之計算方式：



1、3年內係以受補助單位取得長照機構設立許可時起算。

2、舉例：長照機構取得設立許可日為114年2月1日，則3年期間之截止日為117年1月31日。

(二)條件1：獎助之床位數須全數開放

1、本部獎助之床位數為開放床位數，受補助單位最遲應於取得長照機構設立許可日3年內將獎助之床位數全數開放使用。

2、舉例：本部獎助200床，長照機構取得設立許可日為114年2月1日，則該長照機構最遲應於117年1月31日前取得地方主管機關核定開放床達200床。



(三)條件2：佔床率須達60%

1、佔床率以本部獎助之床位數計算，受補助單位於3年期間內，至少須有任3個月平均佔床率達60%。

2、前述3個月可擇取3年期間內之任何月份，同時，所擇取計算之月份亦不受開放床之限制。

3、舉例：本部獎助200床，受補助單位於114年2月1日取得設立許可日起至117年1月31日之3年期間內，不論開放床數是否已達200床，可擇取任3個月之平均佔床率達60%(120床)即可。



(四)綜上舉例說明：本部獎助新建案200床，長照機構取得設立許可日為114年2月1日，則該長照機構最遲應於117年1月31日前取得主管機關核定開放床位數達200床，同時，於3年期間內，擇取任3個月之平均佔床率達60%(120床)以上，即符合規定，修繕案之計算方式亦同。