110年度促參專業人員訓練

招商文件及投資契約
參考條款要項

財政部推動促參司
莊靜
110年10月21日

簡報大綱

壹、前言
貳、招商文件參考條款概述
叁、投資契約參考條款概述
肆、綜合討論

民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

壹、前言

一、招商文件之重要性
二、投資契約之重要性
三、提供參考條款之必要性
四、參考條款之性質及使用說明

一、招商文件之重要性(一)

● 投資契約原則不得違反招商文件內容

- 施行細則第29條

主辦機關與民間機構依本法第11條規定簽訂之投資契約，不得違反原公告及招商文件內容。但有下列情形之一者，不在此限：

一、原公告及招商文件內容載明得經協商後變更。

二、於公告後投資契約訂立前發生情事變更。

三、原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。

一、招商文件之重要性(二)

● 招商文件為議約、簽約重要依據

- 施行細則第57條

  主辦機關應依下列原則，辦理議約：
  一、依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。
  二、議約內容除符合第29條第2款或第3款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

- 施行細則第59條

  主辦機關應依公告及招商文件規定之條件，評審申請人所送之申請文件。
  主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：一、未依公告及招商文件規定之條件提出申請。

一、招商文件之重要性(三)

● 配合招商文件重要性之配套

- 施行細則第54條

  主辦機關於公告徵求民間參與後，變更或補充招商文件者，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。

二、投資契約之重要性

- 確定具體權利義務 + 明確風險分擔

- 促參法第12條第1項
  主辦機關與民間機構之權利義務，除本法另有規定外，依投資契約之約定；契約無約定者，適用民事法相關之規定。

三、建置參考條款之必要性

- 促參案件之複雜性
- 公私部門均對促參認知不足，經驗有限

四、參考條款性質及使用說明

- 不具通案性或規範上效力，僅供參考
- 必須依個案特性及情況調整參用

民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

貳、招商文件參考條款概述

招商文件之法定應記載要項

施行細則第53條第1項：依促參法第42條第1項規定辦理**公告徵求民間參與時**，得視公共建設計畫性質，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**公告**及**招商文件**內容。

依施行細則第53條第3項所定招商文件之法定應記載事項包括：

施行細則第53條第2項所定招商公告內容：
- 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍
- 申請人之資格條件
- 甄審項目及標準
- 有無協商事項
- 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金
- 容許附屬事業範圍及其所需土地使用期限
- 依促參法辦理授權或委託事項

＋

施行細則第53條第3項所定招商文件內容
- 公告事項之詳細規範
- 投資計畫書主要內容及格式
- 案件評定方式及評審時程
- 政府承諾及配合事項
- (如允協商)協商項目及程序
- 議約及簽約期限
- 投資契約草案

＋

施行細則第28條，以有償BTO方式辦理者，招商文件並應載明：
- 建設經費計算方式
- 工程品質監督
- 驗收
- 產權移轉
- 要求申請人提出建設經費償付計畫

招商文件參考條款章節鳥瞰

- 第1章　公告事項之詳細規範
- 第2章　名詞定義及一般說明
  - 第1節　名詞定義
  - 第2節　一般說明
- 第3章　計畫說明
  - 第1節　本計畫基本資料說明
  - 第2節　興建或營運特別要求
  - 第3節　費用負擔
- 第4章　申請作業規定
  - 第1節　申請人資格及應提出之資格證明文件
  - 第2節　申請程序
  - 第3節　申請保證金
  - 第4節　釋疑及回覆
  - 第5節　異議、申訴及檢舉
- 第5章　投資計畫書主要內容及格式
- 第6章　申請案件評定方式及評審時程
  - 第1節　資格審查
  - 第2節　綜合評審
  - 第3節　評審作業時程
- 第7章　政府承諾及配合/協助事項
- 第8章　協商項目及程序
- 第9章　議約及簽約期限
  - 第1節　議約
  - 第2節　簽約前應完成事項
  - 第3節　履約保證
  - 第4節　簽約

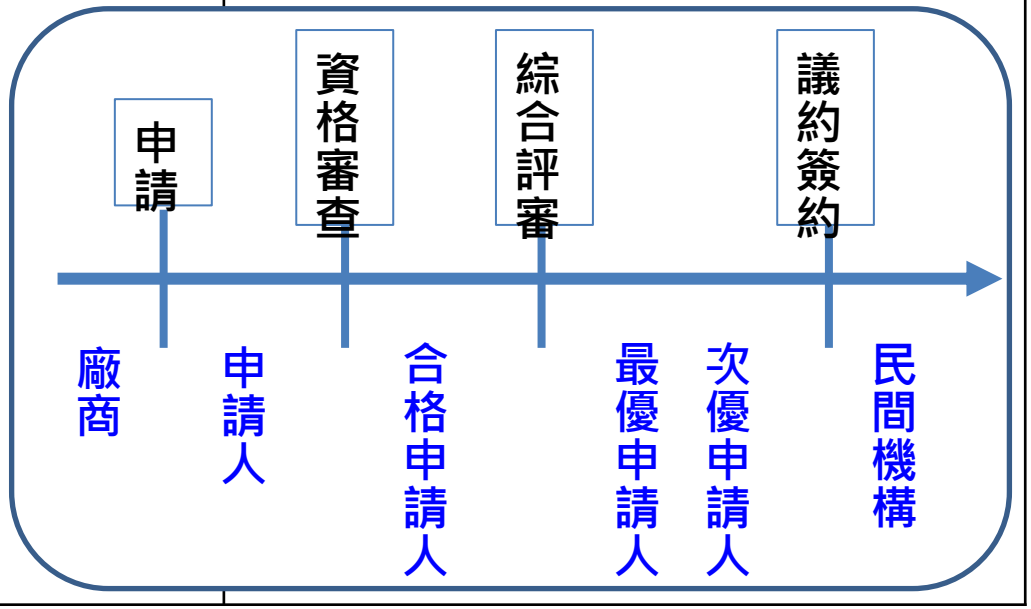
第1章 公告事項之詳細規範

參考條款第1章

1. 公共建設計畫之性質：
2. 基本規範：
3. 契約期間：
4. 公共建設計畫範圍：
5. 申請人資格條件：
6. 是否適用我國締結條約或協定：如臺紐經濟合作協定政府採購專章
7. 申請案件甄審項目及甄審標準：
8. 有無協商事項：
9. 公告日：
10. 申請文件遞送截止日：
11. 申請程序及保證金：
12. 容許民間開發經營附屬事業範圍及所需土地使用期限：
13. 主辦機關依促參法第5條
    第2項、第3項規定授權或委託事項：
14. 其他，例如：
    - □其他公共設施費用計入區段徵收開發總成本額度上限。
    - □利息補貼方式、上限及調整機制。
    - □營運績效補貼方式、上限及調整機制。

第2章 名詞定義及一般說明

第1節　名詞定義	第2節　一般說明
● 促參法 ● 本計畫 ● 主管機關、主辦機關 ● 被授權/被委託機關 ● 甄審會 ● 申請人 ● 合格申請人 ● 入圍申請人 ● 最優申請人 ● 次優申請人 ● 民間機構 ● 投資計畫書 ● 投資執行計畫書 ● 合作聯盟 ● 協力廠商 ● 投資契約 ● 廠商	● 閱讀招商文件應注意基本事項，例如：招商文件所載日期之計算方式、未盡事項之處理等。



第3章 計畫說明

第1節 計畫基本資料說明

第2節 興建或營運特別要求
第3節 費用負擔

- 公共建設設置依據
- 擬達成目標
- 公共建設類別
- 公共建設項目
- 是否為重大公共建設
- 興建營運期間起迄日/是否辦理試營運
- 用地範圍
- 參與公共建設方式
- 是否屬公用事業，其營運費率標準及調整時機
- 是否允許開發經營附屬事業
- 是否須成立專案公司
- 是否允許經營計畫以外業務
- 興建基本規範
- 用地提供民間機構使用方式
- 外國人持有民間機構持股比例
- 是否開放依大陸人民來臺投資許可辦法投資
- 是否同意因興建營運所取得營運資產轉讓、出租或設定負擔

第3章 計畫說明

第1節 計畫基本資料說明

第2節 興建或營運特別要求

第3節 費用負擔

- 是否須辦理都市計畫變更
- 是否須辦理非都市土地分區變更或用地變更編定
- 是否須取得開發許可或使用許可
- 是否須辦理水土保持作業
- 是否須辦理環境影響評估
- 是否須辦理樹木保護計畫
- 是否須依文化資產保存法提報審議
- 是否須依原住民族基本法取得同意
- 是否須辦理都市設計許可審議
- 是否應設置公共藝術
- 是否要求取得綠建築或其他標章
- 是否比照公有建築物加倍設置停車空間
- 興建期間是否應設置技術士
- 是否要求裝置再生能源發電設備
- 其他

第3章 計畫說明

第1節 計畫基本資料說明
第2節 興建或營運特別要求

第3節 費用負擔

- 土地租金
- 權利金(開發權利金/營運權利金)
- 其他費用

  由民間機構負擔之稅捐、規費或費用，例如地價稅、房屋稅或契稅

第4章 申請作業規定

第1節 申請人資格及應提出之資格證明文件

第2節 申請程序
第3節 申請保證金
第4節 釋疑及回覆
第5節 異議、申訴及檢舉

- 是否允許多家廠商以合作聯盟參與
- 基本資格及證明文件
- 財務資格及證明文件
- 技術能力要求、證明文件及協力廠商
- 資格證明文件之認證

第4章 申請作業規定

第1節 申請人資格及應提出之資格證明文件

第2節 申請程序

第3節 申請保證金

第4節 釋疑及回覆

第5節 異議、申訴及檢舉

- 申請應提送之文件
- 提出申請方式

第4章 申請作業規定

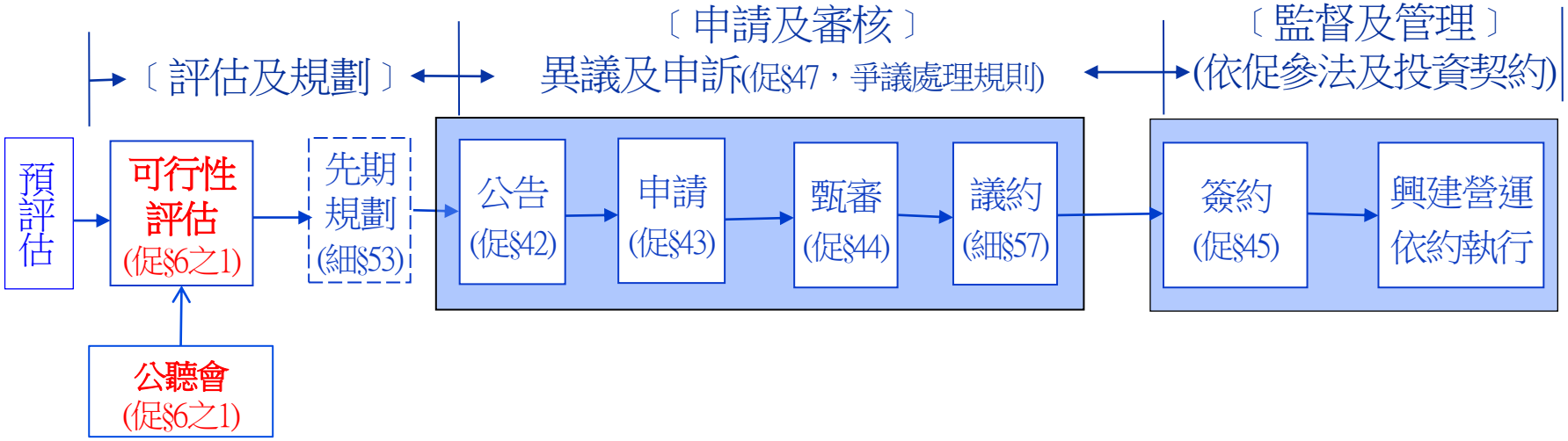
第1節 申請人資格及應提出之資格證明文件
第2節 申請程序
第3節 申請保證金
第4節 釋疑及回覆
第5節 異議、申訴及檢舉

- 申請保證金金額
- 提出方式
- 申請保證金之不予發還、追繳及退還

第4章 申請作業規定

第1節 申請人資格及應提出之資格證明文件
第2節 申請程序
第3節 申請保證金
第4節 釋疑及回覆
第5節 異議、申訴及檢舉

- 申請釋疑及回覆均以書面為之
- 異議、申訴及檢舉事項



第5章 投資計畫書主要內容及格式

- 投資計畫書內容建議至少應包含章節包括：
  - 土地使用計畫
  - 興建計畫
  - 營運計畫
  - 財務計畫
  - 金融機構融資意願書及評估意見
  - 其他：例如申請人簡介、團隊實績、歸還計畫、營運計畫、風險管理計畫、回饋計畫等
- 投資計畫書格式

第6章 申請案件評定方式及評審時程

第1節 資格審查(主辦機關)

- 資格審查時間地點
- 資格審查項目
- 不符招商文件或有疑義之處理

第2節 綜合評審(甄審會)

- →民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法
- 是否採行分段評審
- 是否採行分組評審
- 是否採行協商程序
- 是否增選次優申請人
- 綜合評審甄選項目、標準及配分
- 評定方式

第3節 評審作業時程(表)

第7章 政府承諾及配合/協助事項

	事項性質	未完成效果	舉例
政府承諾事項	屬主辦機關權責者，原則得列為承諾事項	構成投資契約違反	用地交付、貸款利息或營運績效補貼執行方式
政府配合/協助事項	非屬主辦機關權責，或雖屬主辦機關權責惟不宜列為承諾事項者	不構成投資契約違反	協助辦理各項審查程序證照或許可申請、協調相關行政單位等事項

第8章 協商項目及程序

- 得進入協商程序之家數限制
- 協商程序辦理主體
- 得協商項目
- 協商程序
- 協商場所
- 後續處理

第9章 議約及簽約期限

第1節 議約

- 議約原則→施行細則第29條、第57條
- 議約期限
- 不予議約

第2節 簽約前應完成事項

第3節 履約保證金

第4節 簽約

- 簽約期限
- 最優申請人未依限完成簽約之處理
- 民間機構概括承受最優申請人所為約定及協議
- 應不予簽約事由
- 撤銷原評定之事由
- 主辦機關因特殊事由不續辦議、簽約之補償

招商文件參考條款附件表單及參考資料

- 申請書
- 合作聯盟協議書
- 合作聯盟授權書
- 代理人委任書
- 申請人聲明書
- 申請文件檢核表

民間參與・共創三贏
Public Private Partnership

叁、投資契約參考條款概述

投資契約之法定應記載要項

促參法第 8 條	●公共建設營運期間
促參法第 11 條	●公共建設之規劃、興建、營運及移轉
	●土地租金、權利金及費用負擔
	●費率及費率變更
	●營運期間屆滿之續約
	●風險分擔
	●施工或經營不善之處置及關係人介入
	●稽核、工程控管及營運品質管理
	●爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止
	●其他約定事項---施行細則第31條
促參法第 29 條	●主辦機關就非自償部分補貼貸款利息或按營運績效給予補貼
促參法第48條之1	●組成協調委員會
促參法第 49 條	●屬公用事業者，其營運費率標準、調整時機及方式
促參法第51條之1	●營運績效評定之評估項目、標準、程序、績效良好之評定方式等作業辦法
促參法第 52 條	●施工進度嚴重落後等重大情事發生，主辦機關之處理及融資機構暫時接管

投資契約參考條款章節鳥瞰

- 前言
- 第1章　總則
- 第2章　契約期間
- 第3章　乙方興建及營運權限
- 第4章　乙方工作範圍
- 第5章　雙方聲明與承諾事項
- 第6章　甲方配合及協助事項
- 第7章　用地交付範圍及方式
- 第8章　乙方營運績效或貸款利息補貼
- 第9章　興建
- 第10章　營運開始
- 第11章　附屬事業
- 第12章　費率及費率變更
- 第13章　土地租金、權利金與其他費用計算與繳納
- 第14章　財務事項
- 第15章　稽核及工程控管
- 第16章　契約屆滿時之移轉
- 第17章　契約屆滿前之移轉
- 第18章　履約保證
- 第19章　保險
- 第20章　營運績效評定機制及營運期間
- 　　屆滿優先定約
- 第21章　缺失及違約責任
- 第22章　契約定期檢討、變更及終止
- 第23章　不可抗力與除外情事
- 第24章　爭議處理
- 第25章　其他條款

前言

參考條款前言

立契約書人： 主辦機關（以下簡稱「甲方」） 民間機構（以下簡稱「乙方」） 為○○（由主辦機關視個案公共建設目的、欲達成之具體功能效果及公共利益填入），雙方同意依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及相關主管機關規定，由乙方投資新建○○建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設所有權予甲方。 本契約為私法契約，本契約無約定者，適用民事法相關之規定，如雙方涉有爭議，除法令另有規定者外，依本契約第24章約定爭議處理程序處理，雙方並同意以下條款：	一 明定公共建設目的、欲達成之具體功能效果及公共利益、法源依據及計畫標的。 二 主辦機關及民間機構定義，依促參法第4條及第5條規定。 三 明定本契約為私法契約，並約定應適用民事法令，爭議程序應適用本契約約定（如協調、仲裁或訴訟）爭議程序處理。 四 個案公共建設目的、欲達成之具體功能效果及公共利益，應於可行性評估及先期規劃充分考量，並於招商文件及投資契約中具體載明，以利未來執行履約。如核心功能、特定對象範圍設施安全及經營等事項。

第1章 總則

第1節 契約範圍、契約文件及其效力	第2節 名詞定義與契約解釋	第3節 契約權利義務之繼受
● 契約範圍：新建+營運+移轉 ● 本契約文件範圍包括：「投資契約」及「投資契約附件」 ● 「投資契約附件」包括： • 招商文件補充規定釋疑書面說明 • 招商文件補充規定 • 招商文件釋疑書面說明 • 招商文件 • 投資執行計畫書 • 其他視個案特性應納入文書 ● 本契約文件各項文書適用順序及不一致之處理原則	● 本契約 ● 本計畫 ● 本計畫用地 ● 投資執行計畫書 ● 融資機構 ● 智慧財產權 ● 「人」 ● 中英文版本 ● 契約所載日期計算規定	● 契約權利義務之繼受以符合促參法規定者為限，乙方非經甲方事前書面同意，不得辦理合併或分割。 ● 契約對於立約當事人及其繼受人均有相同拘束力。

第2章　契約期間

- 契約期間
- 興建期
- 營運期

第3章 乙方興建及營運權限

參考條款3.1 乙方興建及營運權限

乙方於本契約期間內，享有下列權利：
一、就甲方同意之本計畫用地，興建及營運本計畫。
二、就甲方同意之本計畫用地，另依第11章附屬事業規定，辦理開發經營附屬事業。

第4章 乙方工作範圍

參考條款4.1 乙方工作範圍

乙方工作範圍如下：
一、興建範圍如附件〇〇所示。
二、營運範圍：（依公共建設之內容填入）。
三、興建範圍與營運範圍外，與本計畫興建及營運有關者，包含本計畫之設計、興建、營運及維修等。

第5章 雙方聲明與承諾事項

- 雙方聲明事項
- 甲方聲明事項
- 乙方聲明事項
- 甲方承諾事項
- 乙方承諾事項

參考條款5.6 未履行承諾事項或違反聲明之效果

未履行承諾事項或違反聲明之損害賠償因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。

第6章 甲方配合及協助事項

- 甲方配合及協助事項，例如：
  - 臨時用地取得或使用
  - 管線遷移
  - 交通計畫維持報核
  - 協助協調水、電、瓦斯、電信及通信等公用設備及地區排水防洪工程申請
  - 出具證明文件協助取得相關租稅優惠、證照、許可

參考條款6.7 配合及協助事項未成就之效果

甲方不擔保依本契約約定所為之配合及協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述配合及協助事項未能成就而主張甲方違反義務。

第7章 用地交付範圍及方式

- 用地取得

→參考條款附件：設定地上權契約/
租賃契約草案

- 用地調查
- 應交付用地範圍
- 用地點交及無法點交之處理
- 用地使用

第8章 乙方營運績效或貸款利息補貼

- 營運績效補貼
  →促進民間參與公共建設案件營運績效補貼評估規劃作業指引

- 貸款利息補貼

第9章 興建

- 基本原則
- 開工日期、完工期限
- 興建執行計畫
- 設計
- 執照與許可
- 施工、管線遷移
- 測試、試運轉及營運模擬
- 完工資料交付
- 履勘
- 分階段興建及營運
- 綠建築/智慧建築標章、停車空間加倍設置、不良廠商更換、技術士設置、再生能源發電設備裝、預告登記

- 試營運
  - 招商文件未載明辦理試營運：
    民間機構得於營運期間開始前，提出試營運計畫，經主辦機關同意並議定相關權利義務後，辦理試營運。
  - 招商文件載明辦理試營運

第10章 營運

- 營運開始
- 營運期間乙方應遵守事項
- 乙方營運責任
- 乙方與第三人間權利義務
- 營運資產維護管理
- 編列資產清冊
- 取得相關政府許可
- 使用者申訴處理
- 甲方查核
- 對一般民眾使用自然資源限制之禁止
- 設置促參識別標誌

第11章 附屬事業

- 另訂附屬事業契約

  →除本契約另有規定外，應依雙方另訂之「附屬事業契約」辦理。

- 於本契約訂定附屬事業開發經營條款
  - 附屬事業容許範圍
  - 附屬事業經營期間
  - 附屬事業之監督
  - 附屬事業之委託經營
  - 附屬事業之管理

  →機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則。

第12章 費率及費率變更

- 費率訂定
  - 屬管制費率類型之公共建設
  - 非屬管制費率類型之公共建設

- 設施使用優惠

第13章 土地租金、權利金與其他費用計算與繳納利息補貼

- 土地租金
  - 所需用地係依促參法第15條第1項方式取得，並依租金優惠辦法酌減
  - 所需用地係依促參法第15條第1項方式取得，未依租金優惠辦法酌減
  - 所需用地非依促參法第15第1項方式取得
- 權利金
- 相關稅捐及費用負擔

第14章 財務事項

- 乙方財務報表提送
- 甲方財務檢查權
- 乙方公司組織變動通知
- 融資契約簽訂時限
- 營運資產處分
- 乙方融資時甲方協助事項

第15章 稽核及工程控管

- 安全監控與通報計畫
- 品質管理
- 工作進度定期提報
- 協力廠商更換
- 獨立機構查驗
- 三級品管
- 資產堪用度之維持

第16章 契約屆滿時之移轉

- 移轉標的
- 移轉程序
- 移轉條件及計價
- 雙方移轉時及移轉後權利義務

第17章 契約屆滿前之移轉

- 移轉發生原因
- 移轉標的
- 移轉程序
- 移轉價金之給付
- 雙方移轉時及移轉後權利義務

第18章 履約保證

- 履約保證金之期間
- 履約保證金內容與額度
- 履約保證方式
- 履約保證金之押提

第19章 保險

- 保險計畫
- 保險範圍及種類
- 保險金額
- 受益人
- 保險給付
- 保險費用
- 保險契約之通知及更改
- 保險契約移轉
- 保險事故通知
- 乙方未依規定投保責任
- 保險效力延長

第20章 營運績效評定機制及營運期間屆滿優先定約

- 營運績效評定委員會組成及運作方式
  →促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引
  →參考條款附件：營運績效作業辦法

- 優先定約及其他獎勵措施

第21章 缺失及違約責任

- 乙方缺失及處理
- 乙方違約及處理
- 融資機構或保證人之介入
- 強制接管營運

第22章 契約定期檢討、變更及終止

- 契約定期檢討
- 契約變更
- 契約之終止
  - 契約之終止事由
  - 契約終止之通知
  - 契約終止之效力範圍
  - 雙方合意終止之效力
  - 因可歸責乙方事由終止之效力
  - 甲方因政策變更而終止之效力
  - 因可歸責甲方事由終止之效力
  - 因不可抗力或除外情事發生而終止之效力

第23章 不可抗力與除外情事

- 不可抗力情事
- 除外情事
- 通知及認定程序
- 認定之效果
- 避免損害擴大義務
- 恢復措施
- 未受影響部分之繼續履行
- 因不可抗力或除外情事之終止契約

第24章 爭議處理

- 爭議處理程序
  →參考條款附件：履約爭議協調委員會組織章程草案
- 另以書面合意提付仲裁
- 訴訟管轄法院
- 爭議處理期間相關履約事項處理原則

第25章 其他條款

- 契約修訂或補充
- 智慧財產權之使用
- 保密條款
- 通知與文件送達
- 準據法
- 契約條款可分性
- 保有權利
- 契約份數

投資契約參考條款附件

- 設定地上權契約/租賃契約草案
- 履約爭議協調委員會組織章程草案
- 營運績效評定作業辦法

民間參與・共創三贏

Public Private Partnership