

## 促進民間參與公共建設案件提前終止契約原因分析及建議改善措施

類型	終止契約態樣		建議改善措施
因民間機構因素終止	民間機構違反法令或投資契約	民間機構財務問題	<ol style="list-style-type: none"> <li>前置作業階段： <ol style="list-style-type: none"> <li>嚴謹規劃申請人之基本資格、財務資格，並以成立專案公司為原則。</li> <li>審慎辦理市場及財務可行性評估，引進優良廠商參與申請。</li> </ol> </li> <li>履約管理階段：確實執行興建進度查核、定期及不定期財務檢查，並確認民間機構融資動撥情形。</li> </ol>
		成員異動	<ol style="list-style-type: none"> <li>設計合宜之申請人資格，以確保參與之申請人體質健全。</li> <li>協力廠商更換應符合契約約定，並保留彈性機制。</li> </ol>
		變更開發內容	民間機構欲擴大用地範圍或調整開發內容，倘非屬主辦機關可行性評估、先期規劃及招商公告之整體計畫所需用地，不應同意擴大用地範圍或調整開發內容，以避免有違招商公平性之虞。
因主辦機關因素終止	政策變更(收回部分營運範圍)		為維持個案穩定性，主辦機關應於前置作業階段審慎評估，避免政策變更影響履約。
	主辦機關未履行承諾事項		<ol style="list-style-type: none"> <li>促參案件履約應本於合作、誠信、公平及合理之精神履行契約。</li> <li>招商階段應就政府承諾事項充分揭露預計辦理完成時間，以利申請人進行風險評估。</li> </ol>
	前置作業階段未確實評估		可行性評估及先期規劃應就環境影響評估、營運資產現況等確實評估，並如實揭露個案基本資訊。

類型	終止契約態樣	建議改善措施
不可抗力或除外情事	環境影響評估遭撤銷	1.主辦機關宜於招商前完成環境影響評估程序。 2.藉由公聽會、訪談等流程降低民眾及相關團體反彈可能性。
	天災	1.主辦機關於遇有不可抗力或除外情事時宜加強橫向及縱向聯繫溝通。 2.雙方儘速尋求得有效協助解決紛爭之爭議處理機制。
	原定招商條件無法履行	1.避免將不確定因素納入招商範圍。 2.遇有情事變更時，雙方應積極磋商。
其餘爭議	營運資產修繕	辦理前置作業及點交時均應確認及釐清資產狀況。
	稅務負擔爭議	契約針對稅務負擔之內容與對象應予明定。

**附表 提前終止契約案件原因分析及建議改善措施**

編號: 1	案例名稱: 文教設施BOT+OT案	公共建設類別: 文教設施	民間參與模式: BOT+OT
終止契約時點/契約總年期: 第2.2年/29年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 101年
<p>終止原因:</p> <p>民間機構母公司陷詐貸紛爭，進而連帶影響民間機構財務狀況，執行機關進而終止契約，履約缺失摘述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工期進度持續延宕無法改善。</li> <li>2. 民間機構出具與實際工程進度不符之證明書及發票，使融資機構超撥借款。</li> <li>3. 簽約後更換協力廠商致興建作業停擺。</li> </ol>			
<p>建議改善措施:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 契約應明定工期落後之檢討機制，履約管理機構應克盡其職，協助機關督導計畫進度：財政部 113 年 6 月 5 日函送機關參考運用之 BOT 案投資契約範本第 9.4.2 條「乙方就興建執行計畫之內容及應達成之管理目標或要求，應按月提出工作月報或施工進度表」、「為確保乙方之規劃、設計、興建及營運能達到本契約書之功能、品質、成效及安全，甲方得委由履約管理機構執行本計畫興建期及營運期之查核、管理工作，並定期或不定期提出報告及結果證明文件，以協助甲方督導管理本計畫進度及乙方。」內容，建議納入投資契約。</li> <li>2. 執行機關就融資銀行融資款項之動撥應確實監督是否與工程進度相符：為確認民間機構融資情形，主辦機關應於財務檢查時一併確認融資銀行動撥條件及撥付貸款進度，並檢核最近一年融資動撥及償還是否有異常情形、融資動撥與工程進度付款之關聯性、營運資金需求及工程發包情形是否有異常、銀行專戶(收入、興建等)之運用情形是否符合契約規定等，如動撥條件係以工程進度為依據，建議要求融資銀行需於民間機構出具主辦機關同意之工程進度相關文件後，方撥付貸款，並於興建期間之財務檢查，檢視融資銀行撥付貸款進度是否與計畫工程進度相符。</li> <li>3. 協力廠商之更換應符合契約約定並保留彈性機制：財政部 113 年 6 月 5 日函送機關參考運用之 BOT 案投資契約範本第 15.4.1 條「本計畫於申請時未提供實績證明作為乙方技術能力之協力廠商：更換前，乙方應提出具備與原協力廠商相同經驗能力、實績及規模者，且經甲方事前書面同意後始得更換。甲方應於接獲乙方提出協力廠商名單後○○日內表示同意與否，逾期未表示意見，除契約或法令另有規定外，視為甲方已經同意。」內容，建議納入投資契約。</li> </ol>			

編號: 2	案例名稱: 觀光遊憩設施BOT案	公共建設類別: 觀光遊憩設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第13.6年/50年		終止契約階段: 興建階段	簽約年(民國): 93年
<p>終止原因:</p> <p><b>1. 本案環評遭最高行政法院撤銷，協調會認定本案契約未能繼續執行，其發生非可歸責於雙方，民間機構進而提付仲裁主張終止契約及向主辦機關求償，仲裁判斷認雙方係因不可抗力而終止契約，並做成主辦機關應有償價購買回建物之判斷。摘述如下：</b></p> <p>(1)主辦機關依民間機構之申請，先行分割旅館主體建物建築基地，以該部分基地面積未達1公頃為由認定本案免實施環評，並核發該部分之建照。</p> <p>(2)主辦機關同意民間機構變更投資計畫書擴大開發範圍，民間機構以擴大範圍為由，提送環境影響評估報告。惟第1次環評審查委員前往現地勘查時，旅館建物之主結構已完成，且建物量體過大，違反環評為開發許可前提之要求。</p> <p>(3)訴訟期間，主辦機關雖作成有條件通過環境影響評估審查之結論並公告，遭最高行政法院撤銷定讞。</p> <p><b>2. 主辦機關做成有償價購之決定後，遭監察院糾正。摘述如下：</b></p> <p>(1)政府辦理BOT案，明知民間機構依約負辦理環評及取得開發證照之義務，卻於促參協調機制，將可歸責於民間機構之事由，決議為「不可抗力及除外情事」，使業者得免除其違約責任。</p> <p>(2)仲裁程序中未注意仲裁庭之組成有重大瑕疵，且該建物難以依原訂之投資計畫供旅館營運使用，其高度及房間數又遠逾越契約限制，並以6.29億公帑買回，嚴重排擠發展及建設，確有違失。</p>			
<p>建議改善措施:</p> <p><b>1. 促參案件應不得任意變更投資執行計畫書，並擴大其用地範圍：</b></p> <p>(1)投資執行計畫書為投資契約附件，除情事變更或不符合公平合理等情形外，不得任意變更。</p> <p>(2)機關依促參法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者依其結果辦理先期規劃，其評估及規劃內容皆包含公共建設所需用地，以利公共建設開發內容納入財務評估。如民間機構欲擴大用地範圍，該範圍非屬主辦機關可行性評估、先期規劃及招商公告之整體計畫所需之用地，應不得同意擴大用地範圍。</p> <p><b>2. 促參案件若須辦理環評，主辦機關宜於前置作業階段先行辦理相關作業，再公告徵求民間參與，並應將環評結論明確揭露：</b></p> <p>(1)公共建設計畫之性質、範圍及是否須辦理環評等，不論係政府規劃案件或民間自行規劃屬政府提供土地設施案件，均應於可行性評估報告審慎評估並充分揭露；且不論係主辦機關或民間機構均不應為規避環評審查，將公共建設所需用地改採分區開發方式辦理。</p> <p>(2)如環評相關作業尚未辦理完成，主辦機關宜評估相關作業所需時程，並將辦理時程納入興建期程之規劃、或於投資契約明訂相關作業辦理時程不納入興建期計算。</p> <p><b>3. 機關宜視爭議類型擇定合宜之處理程序，並應審慎辦理：</b></p> <p>案件所涉爭議宜循合宜之處理程序辦理(現況已有調解會及協調會雙軌制)，爭議處理程序亦應審慎辦理，必要時尋求專業法律人員提供協助。</p>			

編號: 3	案例名稱: 觀光遊憩設施BOT案	公共建設類別: 觀光遊憩設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第4.6年/50年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 94年
<p>終止原因:</p> <p>執行機關先期規劃作業及招商文件內容有欠周妥，終成為民間機構要求解約之理由，雙方進而合意終止契約。說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於「東部高爾夫球場總量管制尚未開放」、「高爾夫球場申請籌設之相關法令問題尚待解決」之情況下，將高爾夫球場納入招商內容；簽約後高爾夫球場申設受阻，嚴重影響民間機構開發意願。</li> <li>2. 申請須知載明引用非定案之用水方案作為本案用水計畫，惟實際執行時則無法依該用水方案辦理。</li> <li>3. 招商文件允諾地上權設定及聯外道路土地點交等，但因環保、農地占用等因素而遲未完成點交作業。</li> </ol>			
<p>建議改善措施:</p> <p>先期規劃應在法律可行之前提下詳實評估及規劃，並就政府承諾事項之辦理程度及完成時程明確揭露，避免因法律不可行致政府承諾事項無法完成：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 促參法施行細則第30條第1項及第3項明定，先期計畫書應就開發許可、土地取得、風險配置等事項審慎評估，並明定政府承諾及配合事項；且政府承諾與配合事項，應明定完成程度及時程。</li> <li>2. 依上，主辦機關不得為提升招商誘因而將法令尚不允許開發之設施納入招商規劃；且針對未來履約期間政府承諾與配合事項，應明定完成程度及時程，並將不確定因素公開說明，俾利潛在投資人得以具體評估後確認其參與投資之意願。</li> </ol>			

編號: 4	案例名稱: 觀光遊憩設施BOT案	公共建設類別: 觀光遊憩設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第14.7年/54年		終止契約階段: 營運階段	簽約年(民國): 93年

終止原因:

本案因民間機構主張執行機關未完成契約應盡義務，進而提付仲裁主張終止契約及求償，仲裁判斷認民間機構終止契約有理由，且執行機關應再返還部分履約保證金及開發保證金予民間機構。摘述如下：

1. 執行機關有未完成契約約定之污水截流系統、未嚴格實施蚵架及箱網之拆除、未能排除第三人非法占用後期開發土地及擅自興建地上設施違約等事由，且民間機構已依契約約定提出請執行機關改善，惟未見改善，爰終止契約核屬有據。
2. 依投資契約之約定，因可歸責於執行機關之事由終止時，應返還保證金之全部，惟仲裁判斷認執行機關雖有可歸責之違約事實，然本案執行機關主張其於契約期間完成 6 處人工溼地之污水截流系統，主觀上認此項應辦事項已完成，詎民間機構於 7 年後始發函執行機關請求改善此部分之缺失，將近 7 年時間任由自身損害擴大，仲裁判斷認民間機構亦應就其自身損害負擔 20% 過失責任，故由執行機關返還部分保證金。

建議改善措施:

**1. 促參案件之履約，主辦機關應本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約：**

- (1) 監察院對本案之糾正文指出，政府各單位協力施政不足，後續訴訟曠日廢時，執行機關於執行高度公私夥伴合作特色之BOT案成效不彰等。
- (2) 促參投資契約屬私法契約，主辦(執行)機關執行合約應本於合作、誠信、公平及合理之精神履行契約。

**2. 政府承諾及協助事項應明定完成程度及時程，並由雙方共同確認，以釐清並減輕主辦機關之責任：**

查促參法施行細則第30條第3項明定，政府承諾與配合事項，應明定完成程度及時程。爰此，如招商文件有明定政府承諾及協助事項之必要，應就完成程度及時程一併明確規範；且於履約期間主辦機關如認已完成相關之承諾及協助事項，應會同民間機構共同確認並做成紀錄，避免衍生後續爭議。

編號: 5	案例名稱: 觀光遊憩設施BOT案	公共建設類別: 觀光遊憩設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第16.3年/32年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 94年
<p>終止原因:</p> <p>雙方基於本案開發行為是否須辦理環評、須辦理環評之原因究屬民間機構變更投資計畫書或因情事變更所致，迭有爭議，致遲未進行開發，雙方經協調會合意終止契約，並將後續補償費用提付仲裁，經仲裁判斷認定主辦機關應給付民間機構相關費用。摘述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 雙方依據投資契約之除外情事條款終止契約，補償費用應以「關聯性」及「合理性」為標準進行審查。</li> <li>2. 經審查民間機構主張之補償費用，符合上開標準，故應由主辦機關負擔。</li> </ol>			
<p>建議改善措施:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境影響評估作業宜由主辦機關於公告招商前辦理完成： 促參案如涉及都市計畫變更、非都市土地分區變更或用地變更編定、申請開發許可、環境影響評估、水土保持等相關作業，因與促參案之整體規劃有關，主辦機關宜先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。</li> <li>2. 主辦機關應不得同意民間機構任意調整開發內容，致衍生環評等不確定因子： 民間機構應依所提投資計畫書製作投資執行計畫書，經主辦機關核定後作為投資契約附件，並據以興建營運。主辦機關除情事變更或顯不符公平合理等情形外，不應同意民間機構任意調整開發內容，致衍生環評等不確定因子，影響個案履約穩定性。</li> </ol>			

編號: 6	案例名稱: 觀光遊憩設施BOT案	公共建設類別: 觀光遊憩設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第6.3年/50年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 105年

終止原因:

本案於簽約後因原住民族傳統領域劃設等法令變更致衍生多件行政訴訟，興建作業因而停擺，並於延宕多年後經雙方合意終止：

本案用地於民間機構提送環境影響說明書後始劃設為原住民族傳統領域範圍，嗣因環評審查結論經部落提起訴願及訴訟後遭撤銷確定，然原住民族傳統領域劃設亦經訴願、行政訴訟撤銷確定，歷經5年餘，雖回復原狀後，但環評程序風險仍在，民間機構遂函請主辦機關協商認定本案構成除外情事，經數次協商後以法規變更之除外情事為由合意終止契約。

建議改善措施:

**1. 履約期間遇有法令變更，雙方應循契約變更調整權利義務關係，俾利案件得以順利配合實際情況續行：**

促參案件契約年期甚長，於履約期間遇有法令變更乃屬正常，此亦為契約訂有除外情事及損害補救機制之緣由。若確實於履約期間發生締約後法令變更致生履約障礙，機關宜與民間機構協商變更投資規劃、調整雙方權利義務內容。

**2. 為避免簽約後開發行為產生爭議，應藉由公聽會、訪談等流程降低民眾及相關團體反彈可能性：**

個案應於前置作業階段針對鄰近區域居民、環保團體之意見採積極訪查與回應之態度，並於招商前取得有關單位之意見並形成共識，充分揭露於招商文件，避免投資契約簽訂後增加民間機構履約變數。



編號: 7	案例名稱: 農業設施BOT+OT案	公共建設類別: 農業設施	民間參與模式: BOT+OT
終止契約時點/契約總年期: 第15年/30年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 95年

終止原因:

**執行機關前置作業階段未調查及揭露個案範圍內有山坡地，致招商條件未考慮環評及水保之問題：**

民間機構實際辦理環評、水保等行政程序所耗費時間嚴重影響興建期程，並認為興建作業無法啟動而拒絕繳納土地租金，執行機關據此終止契約，雙方各自提起訴訟，最終經法院進行調解，認定履約過程有諸多非可歸責於雙方之事由，造成履約上之困難，BOT案之當事人基於夥伴關係本應共同分攤風險，於執行機關返還履約保證金後調解成立。

建議改善措施:

**1. 主辦機關於可行性評估及先期規劃階段就環境影響評估與開發許可及土地取得等務必詳實評估，並充分揭露；且應依評估後之結果設計合理可行之招商條件：**

- (1) 前置作業階段妥善了解用地基本資料(例如是否包含山坡地、是否須辦理環評等)並納入招商條件規劃。
- (2) 如確有雙方締約前所未能預見之情事變更，在雙方均有意願繼續履約之前提下，應得辦理契約變更以符實際狀況，並得調整雙方權利義務內容。

**2. 環境影響評估作業宜由主辦機關於公告招商前辦理完成：**

促參案如涉及都市計畫變更、非都市土地分區變更或用地變更編定、申請開發許可、環境影響評估、水土保持等相關作業，因與促參案之整體規劃有關，建議主辦機關宜先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

編號: 8	案例名稱: 農業設施BOT+OT案	公共建設類別: 農業設施	民間參與模式: BOT+OT
終止契約時點/契約總年期: 第3.7年/33年		終止契約階段: 興建及部分營運期	簽約年(民國): 95年

終止原因:

**因風災不可抗力因素致部分營運資產受損嚴重，修繕義務由何方負擔，雙方無法取得共識：**

民間機構主張風災受損嚴重之部分終止契約，獲利性較佳部分繼續履約，然主辦機關認民間機構一部終止不合法，並通知終止契約之全部。雙方就本案是否得就風災嚴重受損之部分一部中止或應就全部委託範圍全部終止之爭議進行訴訟，最終於法院和解。

建議改善措施:

**1. 前置作業階段及公告招商前主辦機關應就個案履約期間較容易遭遇之不可抗力或除外情事等風險因子先行分析，並就風險預防及風險發生後之責任承擔者，及可能之損害補救措施先行規劃：**

主辦機關就促參案件個案之營運資產相較於投資人，較能就履約期間所可能遭遇之不可抗力或除外情事之事由為何、所可能造成之損害、修復方式以及所需費用為完整預估，並預先妥善規劃後供潛在投資人進行評估，故主辦機關應於前置作業階段預先評估及揭露風險，並將較明確之責任分擔及可能提供之補救措施納入契約文件，俾利雙方於不可抗力或除外情事發生之際，得本於契約約定，藉由協商、協調或調解機制，迅速達成共識，避免損害持續擴大。

**2. 促參個案公共服務應完整提供公共服務：**

促參案具有個案公共建設目的，應完整提供公共服務予公眾使用，避免一部終止契約，致公共建設目的無法達成。

編號: 9	案例名稱: 公園綠地設施BOT+ROT案	公共建設類別: 公園綠地設施	民間參與模式: BOT+ROT
終止契約時點/契約總年期: 第3.7年/24年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 101年

終止原因:

**最優申請人製作不實財報致違約終止：**

最優申請人依公告文件成立特許公司與主辦機關簽約，為達特許公司所需之最低實收資本額要求，明知未實際向股東收足公司應收股款，卻製作不實財務報表掩飾、虛偽繳納股款之手法，致因違反公司法第9條而處以有期徒刑4月，案經判決確定；主辦機關認定民間機構已有違反投資契約財務條款約定事項之情形終止契約。

建議改善措施:

**1. 藉由定期或不定期財務檢查落實實收資本額募足之確認：**

簽約後，履約期間應辦理定期及不定期財務檢查專案公司之帳簿表冊，以確認實收資本額是否確實募足。

**2. 專案公司實收資本額之擬定宜通盤考量案件整體投資金額、最優申請人繳交履約保證金及簽約後興建資金投入等資金需求因素後研擬合適之資本額：**

實收資本額雖為專案公司財務能力之擔保，惟最優申請人於簽約前除募足股款成立專案公司外，尚須繳交履約保證金，且簽約後有興建經費之需求等資金壓力，故建議實收資本額之最低要求應綜合考量上開因素後訂定之。

編號: 10	案例名稱: 運動設施OT案	公共建設類別: 運動設施	民間參與模式: OT
終止契約時點/契約總年期: 第4.8年/9年		終止契約階段: 營運階段	簽約年(民國): 96年

終止原因:

契約期間執行機關與民間機構間因營運資產點交狀態及地價稅、房屋稅負擔衍生歧異：民間機構因天花板漏水、空調故障及稅費負擔等爭議，致積欠權利金(含遲延利息)、違約金等款項，經主辦機關發文催告未果後終止契約。

建議改善措施:

**1. 主辦機關應確實評估營運資產維護情形，並詳實公開個案評估內容及相關資料：**

個案應於可行性評估階段，確實評估營運資產維護情形，並於可行性評估報告內就資產損壞或瑕疵情形詳實紀載，並將可行性評估報告、招商文件等資料公開，供申請人納入投資評估。

**2. 稅費負擔涉及財務，應於契約明確載明負擔之一方：**

相關稅費原則由納稅義務人負擔，如要求民間機構負擔房屋稅、地價稅及因繳納權利金衍生之營業稅等，應於投資契約逐一明列，並應於前置作業階段即應詳實納入評估，並將先期計畫書作為招商文件之附錄供潛在投資人參考，以避免衍生爭議。

編號: 11	案例名稱: 運動設施OT案	公共建設類別: 運動設施	民間參與模式: OT
終止契約時點/契約總年期: 第1.7年/3年		終止契約階段: 營運階段	簽約年(民國): 110年

終止原因:

**主辦機關因政策因素提前收回較有獲利空間之部分營運範圍：**

因主辦機關提前收回維護成本低且較有獲利空間之營運範圍，故民間機構依約主張終止契約，經過雙方召開協商會議後終止契約。

建議改善措施:

**1. 主辦機關應避免政策變更，導致契約提前終止情形發生：**

為維持個案穩定性，主辦機關應於前置作業審慎評估，避免政策變更影響契約履行，並造成履約爭議情形，進而導致提前終止契約。

**2. 主辦機關就個案中可分割之部分營運範圍倘可預見將因政策需求而提前收回，應避免納入委託營運範圍合併招商，或研擬配套措施：**

已有預見部分場館提前收回可能性時，即應衡量其就民間機構整體財務效益之影響，並研妥配套措施，且於招商文件載明該配套措施，以利申請人於充足資訊情況下進行評估。

編號: 12	案例名稱: 商業設施BOT案	公共建設類別: 商業設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第4.5年/30年		終止契約階段: 營運階段	簽約年(民國): 102年

終止原因:

**民間機構營運後陸續積欠土地租金、定額及營運權利金等費用，並擅自轉讓特許經營權，最終經主辦機關強制接管及終止契約：**

- 1.民間機構於正式進入營運期 7 個月左右起即屢有違約情事，包括：積欠主辦機關土地租金、定額權利金、營運權利金及相關逾期違約金暨遲延利息；積欠融資銀行債務無法清償，經銀行向法院聲請強制執行，就營運大樓為拍賣；發生經營不善、重大財務困難後，將本案特許經營權擅自轉讓予第三人經營等情事。
- 2.針對上述違約情事，經主辦機關函請民間機構限期改善，屆期仍未改善後，主辦機關認民間機構有違反投資契約及地上權契約等情，於進入營運期後約 1.5 年，終止投資契約及系爭地上權契約，強制接管大樓之營運。

建議改善措施:

**民間機構於進入營運期初期若已不斷出現積欠土地租金、權利金等情事，屬履約管理過程中之重大警訊，應儘早就終止契約及接管營運做好準備，以避免公共利益持續受損；本案終止原因實因民間機構之違約行為，從而可推知民間機構之財務狀況已出現嚴重問題，建議：**

- 1.甄審階段審慎訂定及評估申請人財務資格，以篩選具備充分興建營運能力之民間機構。
- 2.為落實財務查核機制，應不定期進行書面查核及至民間機構營運處所實地查核，以即時掌握了解民間機構之營運狀態、營運人力現況及財務資金動向。
- 3.主辦機關於履約期間應與融資銀行保持密切聯繫管道，例如於民間機構有違約或涉及提前終止契約情事時副知融資機構。

編號: 13	案例名稱: 商業設施BOT案	公共建設類別: 商業設施	民間參與模式: BOT
終止契約時點/契約總年期: 第5.9年/50年		終止契約階段: 規劃設計階段	簽約年(民國): 103年
<p>終止原因:</p> <p><b>民間機構因政策因素預期飯店之興建不具市場性，乃持續觀望，未依規劃期程取得資金及遲未依約申請建造，最終開發期程延宕過久致提前終止契約：</b></p> <p>本案民間自提 BOT 案件，以徵求民間參與市場用地及停車場用地之開發，興建立體停車場並依多目標使用規劃經營附屬事業興建飯店，嗣因政策因素致陸客來台人數不如預期，民間機構認飯店之興建不具市場性，仍持續觀望希冀政策轉機，未依規劃期程取得資金及遲未依約申請建造，開發期程延宕過久，顯示其投資意願已然改變。主辦機關遂發函以可歸責於民間機構之因素終止契約。</p>			
<p>建議改善措施:</p> <p><b>主辦機關規劃促參案件應設定合宜之申請人財務資格，並視其融資需求，要求提出融資意願書：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設定合宜之申請人財務資格條件，此條件通常與未來民間機構所需於個案投入之資金成正比，以此初步篩選符合資格之申請人，降低未來民間機構無法承受興建營運風險之可能性。</li> <li>2. 視申請人之融資需求，要求其於申請時提出融資意願書，避免如同本案於簽約後衍生資金籌措問題。</li> </ol>			