

# 金門縣議會第八屆第 5 次臨時會



## 「金門工商休閒園區之興建、營運、移轉 (BOT)計畫案」

### 專案報告

報告單位：金門縣政府建設處

報告人：處長 張瑞心

中華民國 112 年 10 月 30 日

# 目

# 錄

壹、 105-111年度金門工商休閒園區《金門風獅爺購物中心》 之土地租金、經營權利金收入及費率調漲機制.....	1
貳、 「二期開發」之履約爭議及解決方案 .....	2
參、 「二期開發」取得建造執照、完成土建工程發包作業、取 得使用執照之日期 .....	4
肆、 終止本案契約之日期及資產移轉期程 .....	5
伍、 結論 .....	8

# 金門工商休閒園區之興建、營運、移轉(BOT)計畫案專案報告

## 壹、105-111年度金門工商休閒園區《金門風獅爺購物中心》之土地租金、經營權利金收入及費率調漲機制

### 一、經營權利金計收機制

本案之經營權利金計收，於開始營運後，按投資契約乙方承諾之營收比例計收營運權利金，承諾之營收比例如下表所示。

年期	102-108	109-118	119-128	129-138	139-148
營收比例	1%	2%	3%	4%	5%

### 二、土地租金計收機制

本案之土地租金計收則依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辦理，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，爰土地租金之調漲機制係隨申報地價而有所浮動。

### 三、本案收入總計

本案自 103 年開始營運起收取台灣工商發展股份有限公司(以下簡稱台灣工商公司)經營權利金共計 1,072 萬 7,267 元，以及土地租金共計 124 萬 4,906 元，而 105-111 年度之經營權利金及土地租金分別為 870 萬 5,755 元及 90 萬 113 元，其中 109-111 年度因受新冠肺炎疫情影響，園區營運受到衝擊，而為協助民間

機構營運，本府決議紓困產業，針對本案經營權利金及土地租金予以減免，而 112 年度之土地租金 26 萬 8,785 元，台灣工商公司前已完成繳納。

項目\年度	103	104	105	106	107	108	109	110	111
經營權利金 (元)	322,602	1,698,910	2,131,881	2,198,738	2,235,608	2,139,528	減免		
土地租金 (元)	157,390	187,403	187,403	187,403	256,522	268,785	減免		

## 貳、「二期開發」之履約爭議及解決方案

依據本案投資契約第 1.1.1(5)條規定，第二期開發方案原應於 107 年 2 月 25 日前取得使用執照，並於 107 年 8 月 25 日前開始營運，惟經 108 年 7 月 24 日本案第四次履約爭議協調會(二期開發展延)第三次會議作成決議，展延至 112 年 9 月 2 日，並設有 6 個時間檢核點。

- 第一檢核點-環境影響差異審查：108 年 10 月 31 日
- 第二檢核點-取得建造執照：109 年 10 月 31 日
- 第三檢核點-完成土建工程發包作業：110 年 1 月 31 日
- 第四檢核點-一樓板勘驗：111 年 1 月 31 日
- 第五檢核點-取得使用執照：112 年 9 月 2 日
- 第六檢核點-自取得使用執照翌日起 10 個月內營運

有關本案第二期開發進度，依據前述履約爭議協調會決議，第一個檢核點已如期完成，後於 109 年 10 月 26 日召開第 61 次履

約管理及二期開發檢核點展延協商會議，經該次會議決議，本案二期開發原定之六個檢核點，後續配合細部計畫變更發布實施期程(於111年9月26日完成發布實施)展延原定檢核點期日。

惟於二期開發執行作業期間，因受新冠肺炎疫情影響，台灣工商公司未能於原訂之檢核點期限完成相關作業，本府亦依契約相關規定計罰違約金，台灣工商公司後於112年2月18日112台發字第02007號函提出展延期程之協商申請，惟經協商程序後雙方仍未有共識，台灣工商公司於112年5月5日112A工商字050002號函提出履約爭議協調申請，並經本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議決議，第2至6項檢核點已依該次協調委員會決議順延。

本案二期開發期限經本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議，第2-6各控管點期限調整如後：

- 第二檢核點-取得建造執照：114年9月20日
- 第三檢核點-完成土建工程發包作業：114年12月21日
- 第四檢核點-一樓板勘驗：115年12月21日
- 第五檢核點-取得使用執照：117年7月22日
- 第六檢核點-自取得使用執照翌日起10個月內營運

另有關二期開發期程延宕已構成違約情事，本府除依契約第18.4條通知台灣工商公司限期改善以外，並已依約按日計罰違約金。

現階段進行第 2 檢核點-取得建造執照之檢核點管控，台灣工商公司刻正辦理園區規劃方案檢討作業，並於本案第 68 次履約管理工作會議所提出之計畫執行進度規劃如下表所示：

月份/進度 工作項目	計畫權 重%	預 定 投月	執行期程 (112年9月至113年6月)										
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
1、顧問公司簽約	17%	2	■	■									
2、原計畫方案檢討報告	33%	4		■	■	■	■	■	■				
3、修正計畫報告(二)	17%	2							■	■			
4、專家學者審議意見	8%	1									■	■	
5、地方意見回饋	8%	1									■	■	
6、修正計劃報告(二)	17%	2									■	■	
計畫權重/投入月小計	100%	12	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	
累計工作進度百分比			8%	17%	25%	33%	42%	50%	58%	67%	92%	100%	

### 參、「二期開發」取得建造執照、完成土建工程發包作業、取得使用執照之日期

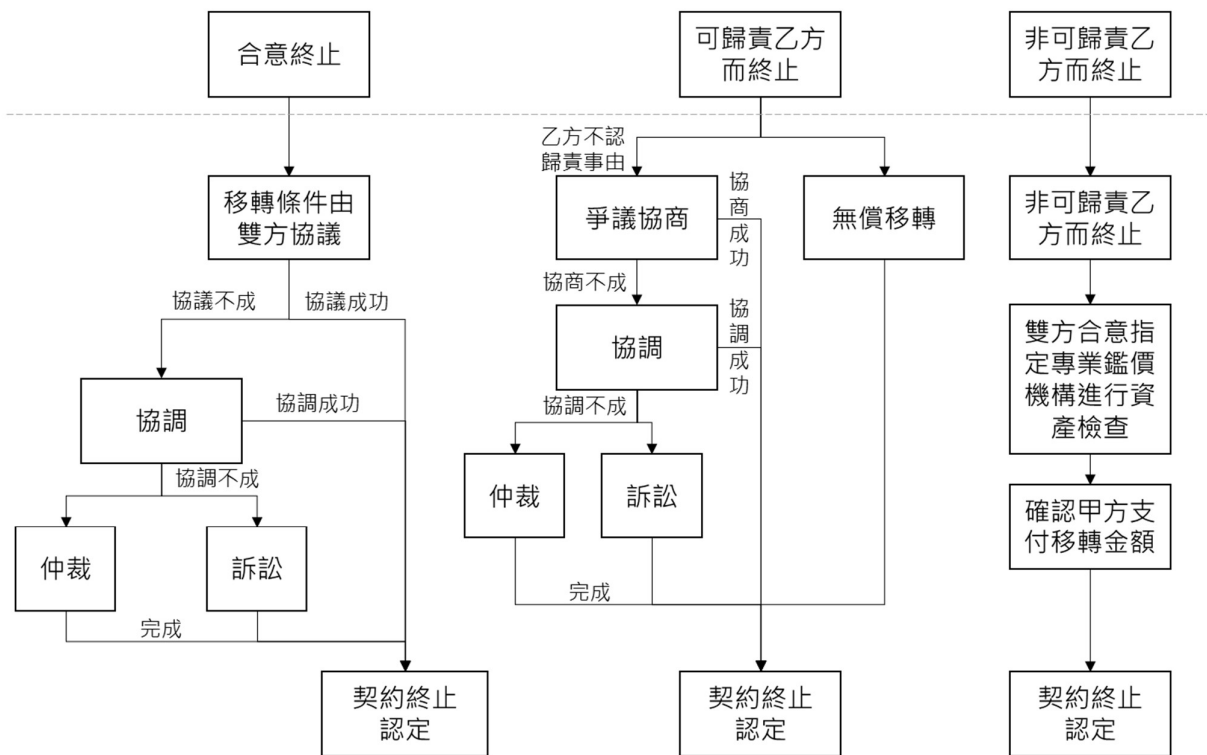
本案二期開發期程經本府 112 年 8 月 11 日召開本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議，第 2-6 各控管點期限調整如後：

- 第二檢核點-取得建造執照：114 年 9 月 20 日
- 第三檢核點-完成土建工程發包作業：114 年 12 月 21 日
- 第四檢核點-一樓板勘驗：115 年 12 月 21 日
- 第五檢核點-取得使用執照：117 年 7 月 22 日
- 第六檢核點-自取得使用執照翌日起 10 個月內營運

#### 肆、終止本案契約之日期及資產移轉期程

依本案投資契約第 19.1 條規定，本契約於下列任一情況下終止：1. 雙方合意終止。2. 因可歸責於乙方之事由終止。3. 因非可歸責乙方之事由而終止契約。

資產移轉之方式中，如屬雙方合意終止，則依雙方協議方式辦理；如屬可歸責於乙方之事由終止，則以無償移轉方式辦理；如屬非可歸責乙方之事由而終止契約，則以鑑價有償移轉方式辦理。



如台灣工商公司有發生重大違約事由而致使投資契約終止，即屬可歸責乙方之事由而終止契約，對於重大違約之處理依投資契約之辦理說明如下：

項目	說明
違約事由	<p>依投資契約第18.3.1.2條重大違約事由： 因可歸責於乙方之事由，致乙方有下列各項情形者，構成重大違約事由：</p> <p>(1) 施工進度嚴重落後：包括施工進度落後達百分之二十以上者；或施工進度落後雖未達百分之二十以上，但依客觀事實可認定興建完成時，施工進度將落後達百分之二十以上者。</p> <p>(2) 工程品質重大違失：包括乙方之工程品違反法令或本契約所定之工程品質規定，或經雙方同意之獨立認證機構認定有損害公共品質之情形且情節重大者，或其他違反法令或本契約之工程品質規定而情節重大者。</p> <p>(3) 經營不善：包括但不限於乙方於有破產、和解(破產法上之和解)、重整、清算、解散、撤銷公司登記、停工、停業、歇業、遭併購而為被併購公司、或類此情事者；或於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約者。</p> <p>(4) 乙方未於興建期內完成本契約第2.5.2.1條所定之相關設施者。</p> <p>(5) 乙方通知甲方，表明其已無意繼續執行本計畫者，或依客觀事實，乙方未繼續執行本計畫者。</p> <p>(6) 乙方經甲方依營運績效評估辦法，連續三年評估為不合格者。</p> <p>(7) 乙方發生其他嚴重影響本計畫執行之情事且情節重大者。</p> <p>(8) 一般違約事由經甲方依本契約第18.4.1 條處理後仍不為改善，且情節重大者。</p>
違約之處理	<p>依投資契約第18.4.2條重大違約之處理：</p> <p>(1) 乙方有重大違約情形，甲方應先通知乙方限期改善。</p> <p>(2) 限期改善之程序：甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：</p> <p>A. 違約之具體事實。</p> <p>B. 改善之期限。</p> <p>C. 改善後應達到之標準。</p> <p>D. 屆期未完成改善之處理。</p>
違約金計罰	<p>依投資契約第18.4.2.3條：</p> <p>甲方得自乙方違約之日起，按日處新台幣20萬元以下之違約金至乙方完成改善為止；同一重大違約事由之違約金以新台幣1,000萬元為上限。</p>
重大違約發生時應副知融資機構	<p>依投資契約第12.1.1.1條：</p> <p>本計畫興建營運期，倘因可歸責於乙方之事由而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者，甲方應以書面通知乙方限期改善缺失，並副知乙方之融資機構。</p>
屆期未完成改善	<p>依投資契約第18.4.4條：</p>



項目	說明
或無法改善時	<p>乙方具有重大違約事由經甲方依本契約規定處理，仍未完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：</p> <p>(1) 中止乙方興建營運之一部或全部。</p> <p>(2) (融資機構之介入權)依本契約第12.1條規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法規規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。</p> <p>(3) 終止契約。</p>
融資機構之介入權程序	<p>依投資契約第12.1條：</p> <p>(1) 乙方倘未能於甲方所定期限內改善缺失或改善無效者，甲方應以書面將該情事通知乙方之融資機構，並得限期由乙方之融資機構擇定適格之專業機構後，向甲方申請接管本計畫。甲方應將前述書面副知乙方。</p> <p>(2) 乙方之融資機構於接獲前項之通知後，得於該通知所訂接管期限內，指定具有興建、營運本計畫資格之專業機構，作為其接管輔助人，並檢附接管輔助人之資格證明文件，以書面載明本契約第12.1.1.5條但書之規定，向甲方申請核准暫時接管。</p> <p>(3) 甲方應於接獲乙方之融資機構依前項所提接管申請後30日內，以書面通知乙方之融資機構是否核准由其接管本計畫及指定改善期限，並副知乙方。</p> <p>(4) 融資機構或其指定之其他機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止暫時接管，或甲方得以書面通知融資機構或其指定之其他機構終止暫時接管，並載明終止暫時接管之日期。</p> <p>(5) 若乙方之融資機構未於甲方依本契約第12.1.1.2條所定期限內申請暫時接管本計畫或未於甲方依本契約第12.1.1.4條所定期限內改善乙方缺失，甲方得終止本契約或依相關法規規定強制接管營運。</p>
終止契約	<p>依投資契約第19.1條第1項第2款，因可歸責於乙方之事由終止： 即乙方積欠租金累計達二年之總額時或其他可歸責於乙方之事由且顯然乙方無法繼續履行本契約時或甲方依本契約第6.2.4條、第10.1.1條規定，終止本契約之一部或全部。</p>
資產移轉	<p>依投資契約第14.3.2條： <b>可歸責於乙方而終止契約時，乙方應無償移轉本計畫之營運資產予甲方，</b>移轉程序及方式準用第13條之規定。惟甲方同意本案於行政院公共工程委員會「促進融資機構參貸促參案件強化措施(草案)」法令或相關法令新增或公佈後，如乙方符合上開相關法令條件，雙方得依契約相關規定辦理。</p>

## 伍、結論

本案前於 98 年依據促進民間參與公共建設法第 42 條公告徵求民間參與金門工商休閒園區興建、營運，並與台灣工商公司簽約營運本案，秉持公平、合理、平等、互惠之原則建立合作模式，而近年來外在環境影響本縣經濟環境發展，尤以新冠肺炎疫情致使小三通停航，對於本案影響甚鉅，期間本府亦積極尋求協助措施，除各項稅賦減免外，亦針對本案之土地租金、經營權利金給予減免措施，自 109 年起全額免收土地租金及經營權利金 3 年，確保本 BOT 案維持營運狀態為首要目標，如本園區各項事務有執行上困境，亦會請台灣工商公司提出並研議雙方共好之執行模式，以協助本園區正常且穩定營運。

有關本案二期之開發作業，台灣工商公司說明受疫情衝擊影響，於 112 年 5 月 5 日提出履約爭議協調申請，並經本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議決議，開發期程已依該次協調委員會決議順延，本府亦將持續督促台灣工商公司依檢核進度辦理相關事宜。

後續台灣工商公司如有重大違約情事發生，本府自將依投資契約規定處置，除要求限期改善外，依約本府得自違約之日起，按日處新台幣 20 萬元以下之違約金至乙方完成改善為止，倘仍有終止契約之情形，亦將依約要求台灣工商公司以無償移轉為原則辦理，以維護本府權益。