

# 臺中市國際足球運動休閒園區增建營運移轉（ROT）案

## 招商文件審查暨甄審會第一次會議

### 會議紀錄

壹、會議時間：114年10月30日(四) 下午2時整

貳、會議地點：臺中市政府陽明大樓2樓會議室

參、主席：本府運動局謝明儒副局長(召集人)

紀錄：辛宜燈

肆、出席委員及相關單位：詳簽到簿。

伍、列席人員：詳簽到簿。

陸、報告事項之案由及決定：

一、本案甄審委員共計8人，其中外聘委員5人、內聘委員3人；本次會議出席委員共計6人(含外聘委員3人、內聘委員3人)，符合「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(簡稱評審辦法)」第8條第2項及第3項「甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；...(略)...。其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。」規定。

二、經徵詢各出席委員，確認已知悉「評審辦法」及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且均無應辭職或予以解聘之情形。

柒、討論事項之案由及決議：

一、有關本案「招商文件」，提請討論。

決議：招商文件請元一國際顧問有限公司依委員意見(如附件一)修正後，於114年11月14日前提送修正後招商文件與修正對照表予本局，授權機關依行政程序核定備查後，辦理公告招商事宜。

二、有關本案「申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式」，提請討論。

決議：請元一國際顧問有限公司依委員於會中討論結果(如附件二)，修正甄審項目、甄審標準及評定方式。

捌、臨時動議之案由及決議：無。

玖、其他應行紀載之事項：無。

壹拾、散會：同日，下午 4 時 0 分

附件一、招商文件甄審會委員審查意見

委員	審查意見
曾委員沼良	<p>一、申請須知</p> <p>1.建議案名修改為「臺中市國際足球運動休閒園區增建(裝修)營運移轉 (ROT) 案」。</p> <p>2.P29，6.3.4.1合格申請人應依通知之日期列席甄審會...，若未列席的處理方式為何？建議增加未依規定列席則該申請人簡報評分為0。</p> <p>3.P31，甄審項目：經營團隊成員與相關經營管理實績經驗中，經營團隊籌組計畫建議增加(若有新設公司應併同提出公司籌組計畫)。</p> <p>4.P40，8.4.1建議增加若與新設公司申請人應於前述時間完成議約。</p> <p>5.P63，變動權利金3,000萬以下改由自行填寫(可為0)。</p> <p>二、投資契約</p> <p>1.P56，14.1.5.2限期改善後建議增加改善計畫。</p> <p>2.新設立公司最優申請人應為發起人且持股不得低於51%，規範為整個契約期間？還是5年後就不受此規範？</p> <p>3.建議增加專案補助條文。</p>
林委員國忠	<p>一、申請須知</p> <p>1.P1，1.3契約期間增加契約屆滿還有提前終止之日止等說明。</p> <p>2.P1，1.11授權或委託事項請根據本案案件調整。</p> <p>3.P2，2.1.5被授權機關請根據1.11授權或委託事項調整。</p> <p>4.P3，建議案名修改為「臺中市國際足球運動休閒園區增建(裝修)營運移轉 (ROT) 案」。</p> <p>5.P3，2.1.21計收營運權利金之營業總收入，建議修改為，計收變動權利金之營業總收入。</p> <p>6.2.1.22許可期間中的增建期間的範圍請說明更清楚。2.1.23、2.1.24增建(裝修)期間須明確敘明120日。</p> <p>7.P6，3.1.6~3.1.9各期間請依據前述名詞定義調整。</p> <p>8.P7，3.1.10.3試營運前的許可以及同意函請敘明更清楚。</p>

委員	審查意見
	<p>9.P7，3.1.10.5試營運期間收費項目中課程教授為營運項目，若在試營運中收費不符合試營運標準。</p> <p>10.P9，3.1.17請增加新設立公司條件及規範。</p> <p>11.P9，3.2中請增加增建投資項目。</p> <p>12.P10，3.2.4收費標準有相關疑慮，則以每年檢討會之用意為何？建議納入營運管理計畫中。</p> <p>13.P10，3.2.5公益時段疑義部分為何？請說明清楚。</p> <p>14.P10，3.2.8請增加期初投資與裝修期間規範，如：120日的裝修期可能有展延，建議要在開始營運日前提供投資明細表及建置成果。可以把契約4.6.7需求書的內容納入。</p> <p>15.P11，3.2.9提及附件7請敘明廠商必要投資項目。</p> <p>16.P11，3.3.13請統一土地租金之繳交時間及計算基礎，以確保一致性。</p> <p>17.P12，3.3.1.6房屋租金已併入營運權利金計算請修改為變動權利金。</p> <p>18.P12，請明確敘明營運權利金之繳付時間，無須與投資契約內容相互連結。</p> <p>19.P12，3.4.2「移轉與歸還」之規定與「契約終止」性質不同，應分別說明，以釐清適用情形。</p> <p>20.P14，4.1.3公司法上之實收資本額並不因公司類型而有所區分，故建議刪除「（於有限公司、無限公司或兩合公司則指資本總額）」之敘述。</p> <p>21.P23，5.2.4營運規劃內容應納入第3.1.2條「公共建設採民間參與方式辦理擬達成之目標」相關說明。</p> <p>22.P24，5.2.5.4建議將重增置計畫之實施時間及規劃內容納入招商文件中。</p> <p>23.P27，6.2.4對於未來申請人所提送之資格文件若有缺漏，請明確敘明逾期未補件者，應補交之文件種類？</p> <p>24.P28，6.3.3考量實務執行上可能造成困難，建議刪除條文。</p> <p>25.P30，6.3.5.2附件7應為附件6。</p> <p>26.P36，7.1.1請明確規定點交時間：以使用執照完成驗收後30日內，還是新建完成驗收期90日內要點交？</p>

委員	審查意見
	<p>27.P37，7.2.7建議增列民間機構與舉辦單位之溝通及協議相關規範，包括處理方式及所需經費等事項。</p> <p>28.P41，8.4.3若最優申請人為新設公司，建議於申請人資格條件中說明。</p> <p>二、投資契約</p> <p>1.P7，2.5建議增加依原契約內容等文字。</p> <p>2.P8，3.1.2無償移轉原則上應將期初投資項目納入規範範圍。</p> <p>3.P8，3.3請修正工作範圍變更與契約變更的條件。</p> <p>4.P8，3.4.1建議以空間的規劃為調整。</p> <p>5.P16，5.4.1點交時間請依申請須知調整。</p> <p>6.P16，5.4.3若保固期限後與保固期限內條件請界定清楚。</p> <p>7.P17，5.4.4甲方因要求廠商付保護責任並補償乙方所支出之費用是指甲方要補償？或者是廠商呢？</p> <p>8.試營運部分請依申請須知調整。</p> <p>9.P41，9.2.5建議把條文編號修改為條文內容。</p> <p>10.延遲給付部分只提及營運權利金，請問是否有包含土地租金？</p> <p>11.P61，15.3.1.10與第一款重覆建議刪除。</p> <p>12.P64，15.4.6重大違約與一般違約的懲罰條件為？</p> <p>13.P67，16.7.2&amp;16.8.2應把固定權利金納入。</p> <p>14.P76，19.10有一些公證人是要求一定要另外簽土地租賃契約書，請再查詢案例。</p>
徐委員欽賢	<p>一、申請須知</p> <p>1.P15，4.1.5申請人須具備實際營運管理運動場館、運動訓練、運動表演、運動比賽，或有足球相關事業等，其中足球相關事業定義較廣泛，建議修改。</p> <p>2.P25，5.2.6辦理體育推廣活動計畫，建議增加足球體育等文字。</p> <p>3.P45，主競賽場建築物各樓層面積中無健身房，但於收費標準有看到健身房，請問設置為何處？</p> <p>二、投資契約</p>

委員	審查意見
	<p>1.P25，7.5.5國民體適能指導員再參考一下，本案健身房沒有強制設置。</p> <p>2.P97，附件5-1.8內部人力資源，運動教練員額、運動教練證照張數是否符合本案？</p> <p>3.P100，增建及營運基本需求書一、足球設施1.足球教學等設備建議納入AI教學設備。</p> <p>4.P100，增建及營運基本需求書三、營運設備費用4.建置場館智慧系統中建置場館智慧系統是否符合本案？</p>
葉委員永吉	<p>一、申請須知</p> <p>1.本案因應促進民間參與公共建設法及其施行細則修正，致辦理方式由OT改為ROT，案名亦修改為「臺中市國際足球運動休閒園區增建營運移轉(ROT)案」，爰請於招商公告前至財政部促參資訊網修正基本資料。</p> <p>2.P2，2.1.7依「促進民間參與公共建設法施行細則」第62條規定，招商文件應包括公告事項、申請須知、投資契約草案及附錄，其中附錄應含先期計畫書。本案招商文件請補列先期計畫書。</p> <p>3.P10，3.2.7「本計畫營運範圍之營業時間規劃為上午8時至下午22時為原則...」，本案時間敘述倘採24小時制，請刪除贅字「上午」及「下午」。(12小時制則須敘明上/下午)，另請併同修正投資契約7.5.9。</p> <p>二、投資契約</p> <p>1.請確認計收變動權利金營業總收入是否包含委託經營之業務收入及出租之租金收入，如有應明確定義。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 申請須知2.1.21、投資契約1.2.1.10 計收營運權利金之營業總收入：指會計年度內，依「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規定，乙方經營本計畫經會計師查核簽證之全部收入（包括營業收入及營業外收入，但營業外收入不包括資產處分利得及利息收入）。</li> <li>● 投資契約7.7.1 乙方應自行營運。但部分場館設施或附屬設施（如簡易餐飲、販售商品、停車場或行銷廣告等），經乙方</li> </ul>

委員	審查意見
	<p>事先以書而申請並經甲方同意後，得委託或出租他人辦理。</p> <p>2.P11-P12，4.5 甲方協助事項</p> <p>建議參酌其他類型運動中心之契約，增加下列約定： 「甲方提供協助，但不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反契約或負損害賠償責任。」</p> <p>3.P23-P24，7.4.5 營運管理計畫書所列舉事項，建議增加「資通安全維護計畫」。</p> <p>4.P21-P36，本章節建議參酌其他類型運動中心之契約或財政部訂定投資契約範本，明定民間機構自行營運對其他第三人所生之權利義務，應自行負責。 【財政部投資契約範本】 乙方與第三人間權利義務 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因增建、改建、修建及營運本計畫所生之所有權利義務等，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方應對甲方負賠償責任。</p> <p>5.P39，9.1.1 本條文係直接引用109年5月7日修訂之租金優惠辦法，屬靜態引用，僅限於該修訂日期之法令版本，不會隨修法更新，爰請確認本條文用語，倘須隨法令更新，建議參酌其他運動中心契約規定，增列「如法規有修正，則依新修正之法規辦理。」</p> <p>6.P40，本案投資契約明定固定權利金按年繳交，惟先期計畫書係採按季繳交，爰請確認固定權利金收取時間。</p> <p>7.P40，9.2.4.2 係在敘述計算方式，建議移至9.2.2 增列修改為「營運第一年與最後一年營業天數不滿一年，投資契約權利金支付計畫表內營業收入級距依據營業月份占全年比例予以調整。」</p> <p>8.P41，9.2.4.3 「最末期之變動權利金，應於委託營運期間屆滿或終止之日起30日內繳納，乙方並應具結會計師查核簽證之財務報表於該期間內供甲方備查。」，本條文財務報表提送時間與第10.1.1條矛盾，請釐清。</p>

委員	審查意見
	<p>9.P47，11.4.2懲罰性違約金按日處罰至其依約履行完畢之日止，無上限是否符合比例原則？請確認。</p> <p>10.P56，14.2.1契約期間乙方營運績效評分良好次數累計達4次以上（含最後2次），建議「良好」修改為「良好或優良」。</p> <p>11.P58-P59，第58至59頁契約條文跳頁，請調整。</p> <p>12.P60，15.2.2同一事件倘經第2、3、4項重複舉發或多重發生時，如何計收懲罰性違約金？</p> <p>13.P61，15.3.1一般違約事項事由，請增列「未依12.4補足履約保證金」。</p> <p>14.P71，18.2.1甲乙雙方應自完成簽約日起3個月內，依本計畫協調會組織章程成立協調會。本案協調會組成期間，建議依促參法施行細則第73條規定，「應於投資契約簽訂次日起90日內組成」</p> <p>15.P76，19.10末段乙方同意逕受強制執」，請補漏字「行」。</p>
廖委員誼鴻	<p>1.P7，3.1.10.2...「應」依被授權機關指示辦理7日之試營運，建議改為「得」依被授權機關指示辦理7日之試營運。</p> <p>2.P7，3.1.10.5試營運期間不得收取費用；如需收取，建議改為不包含附屬設施之費用及預收費用。</p> <p>3.P13，4.1.1申請人資格是否要納入保險業成立專案公司。</p> <p>4.委託第三方產生稅捐會產生第三人營業收入部分，那所產生的地價稅應由民間積構負擔。</p> <p>5.申請須知，附件6綜合評審評分表，投資計畫書總分是否高於75分請增加是與否之勾選欄位。</p>
謝委員明儒	<p>1.P29，6.3.5.2各甄審項目合計得分轉序位法，合計得分不重複。得分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，其餘類推合計得分不重複。建議「其餘類推合計得分不重複」刪除。</p> <p>2.P30，6.3.6第3項無法「辦」定，應為「評」定。</p>
運動設施科	<p>1.建議公共藝術維護事宜，納入招商文件之中。</p>

附件二、甄審項目、甄審標準及評定方式，甄審會討論結果

項目	決議內容
案名	臺中市國際足球運動休閒園區增建(裝修)營運移轉 (ROT) 案。
甄審項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 項次一、經營團隊成員與相關經營管理實績經驗；甄審標準修正為2.經營團隊籌組計畫(若為新設公司應敘明資本額、股東持股比例等籌組計畫)</li> <li>2. 項次三、營運計畫及風險管理；甄審標準1.營運規劃(包含本案申請須知3.1.2目標執行策略與方式)</li> <li>3. 項次五、公益體育推廣、睦鄰計畫及回饋計畫；甄審標準1.修正為辦理足球等體育推廣活動計畫。</li> </ol>
評定方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6.3.4第1項，合格申請人應依通知之日期列席甄審會，就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。若合格申請人未依規定出席甄審會，則簡報分數為0分。</li> <li>2. 6.3.5第1項，甄審會委員應對合格申請人就綜合評審評分表(附件6)之各項甄審項目均予以評分，且同一甄審委員不得給予不同申請人相同之總評分，並依各甄審項目合計得分轉序位法。得分最高者核定序位為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，其餘類推。甄審委員對某一申請人之評分總分未滿60分或超過90分者，應於審查意見欄敘明理由。</li> <li>3. 6.3.6第3項，無法評定最優或次優申請人。</li> </ol>

# 臺中市國際足球運動休閒園區增建營運移轉 (ROT) 案

## 招商文件審查暨甄審會第一次會議 簽到簿



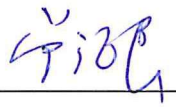
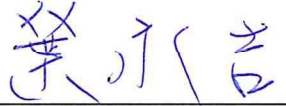
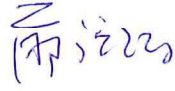
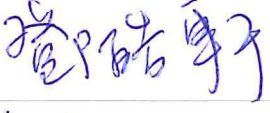
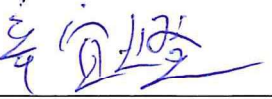
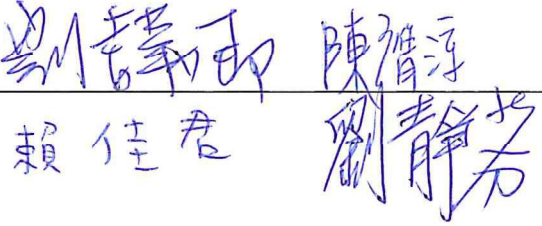
壹、會議時間：114年10月30日(星期四)下午2時

貳、會議地點：臺中市政府運動局陽明市政大樓2樓會議室

參、主持人：謝召集人明儒 

紀錄：辛宜燈

肆、出(列)席人員：

單位及職稱	簽名
朱委員瓊芳	請假
林委員國忠	
徐委員欽賢	
曾委員沼良	
曾委員瑞成	請假
葉委員永吉	
廖委員誼鴻	
本府運動局	
工作小組	
元一國際顧問有限公司	

臺中市國際足球運動休閒園區增建（裝修）營運移轉（ROT）案  
甄審會第 2 次(綜合評審)會議

會議紀錄

- 壹、案件名稱：臺中市國際足球運動休閒園區增建（裝修）營運移轉（ROT）案
- 貳、會議時間：115 年 3 月 20 日（星期五）上午 9 時 30 分
- 參、會議地點：臺中市政府運動局會議室(西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 10 樓)
- 肆、主持人：謝召集人明儒
- 伍、出席及請假委員姓名：如簽到簿
- 陸、列席人員：如簽到簿
- 柒、記錄人員：張証期
- 捌、報告事項之案由及決定：

- 一、本案公告招商於 115 年 2 月 6 日(星期五)17 時截止，共 1 家申請人遞送申請文件，經資格審查後，共 1 家合格申請人(永泰企業股份有限公司)。爰此依「促進民間參與公共建設法」第 44 條辦理本案綜合評審作業。
- 二、本案甄審委員共計 8 人，其中外聘委員 5 人、內派委員 3 人；本次會議出席委員共計 6 人(含外聘委員 4 人、內派委員 2 人)，符合「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(下稱評審辦法)」第 4 條，以及第 8 條第 2 項及第 3 項「甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；...(略)...。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。」規定。
- 三、經徵詢各出席委員，確認已知悉「評審辦法」及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」內容，且均無應辭職或予以

解聘之情形。經出席委員決議答詢時間延長 5 分鐘，共 15 分鐘。

四、執行機關介紹合格申請人並說明本案綜合評審規定：(略)

五、工作小組初審意見報告：(略)

六、請所有合格申請人授權代表進場，工作小組說明簡報及答詢程序：(略)

七、經徵詢合格申請人授權代表，出席委員是否有須迴避或應辭職之情形：

(一)永泰企業股份有限公司回答：無。

玖、合格申請人簡報及答詢：

合格申請人	項目	開始時間	結束時間
1.永泰企業股份有限公司	簡報時間	10:27	10:39
	答詢時間	11:20	11:35

壹拾、綜合評審結果：

本甄審會依本案招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，完成綜合評審作業，評審結果由工作小組彙整。評審結果詳如綜合評審總評表，摘錄如下：

合格申請人	序位總和	序位排序
永泰企業股份有限公司	4	1

經主席詢問各出席委員，甄審會確認不同委員之評審結果無明顯差異情形，且甄審會或個別委員評審結果未與工作小組初審意見有異。

壹拾壹、決議：

- 1.本案採序位法，經出席委員評定，454總評分平均值為75.67分，達合格門檻75分(含)以上，序位值為1。
- 2.經出席委員過半數決議：  
有最優申請人，永泰企業股份有限公司。

壹拾貳、臨時動議之案由及決議：無。

壹拾參、其他應行記載之事項：出席委員評審意見及合格人申請答覆意見彙整如附件。

壹拾肆、散會：同日，上午 11 時 46 分

謝以沛  
林國忠  
曾瑞成  
葉永志  
張厚良  
朱煥榮