

行政院公共工程委員會

促參 OT 案件營運成本及 租稅負擔合理化機制之建置案

案例彙整及研析報告暨建議方案

研究單位：建業法律事務所

計畫主持人：金玉瑩 律師

協同主持人：馬傲秋 律師

中 華 民 國 1 0 1 年 1 2 月 2 4 日

目錄-第一部分

議題一：促參 OT 案件營運成本結構是否合理.....	1
一、促參法相關規定與函釋.....	1
(一) 相關法規	1
(二) 相關函釋	2
二、小結	2
議題二：促參 OT 案件土地 (房屋) 租金計收標準及得否減收.....	4
一、促參法相關規定與函釋.....	4
(一) 相關法規	4
(二) 相關函釋	5
二、國有財產法規定與相關函釋	16
(一) 相關法規	16
(二) 相關函釋	17
三、其他法令規定.....	20
四、小結	21
議題三：促參 OT 案件土地 (房屋) 稅得否減收	22
一、土地稅法相關規定：	22
二、房屋稅法相關規定.....	24
三、促參法規定與相關函釋.....	25
(一) 法規條文	25
(二) 相關函釋	25
四、國有財產法規定與相關函釋	29
(一) 法規條文	29
(二) 相關函釋	29
五、小結	32
議題四：促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討	33
一、促參法相關規定與函釋.....	33
(一) 相關規定	33
(二) 相關函釋	33
二、其他法規定與相關函釋.....	34

目錄-第二部分

第一章 前言	40
第二章 案例彙整	42
第一節 案例蒐集	42
壹、案例蒐集方式	42
貳、本研究所蒐集之案例	42
表 2-1 本研究所蒐集之案例	42
第二節 問卷與訪談問題之設計	44
壹、問題設計說明	44
貳、問卷與訪談問題	44
表 2-2 主辦機關之問卷與訪談問題	45
表 2-3 民間機構之問卷與訪談問題	46
第三節 問卷與訪談結果統計	47
壹、有關 OT 案件租金、權利金之問題	47
貳、有關 OT 案件地價稅、房屋稅之問題	49
參、有關 OT 案件保險問題	52
第三章 研析報告	56
第一節 促參 OT 案件營運成本結構是否合理	56
第二節 促參 OT 案件土地（房屋）租金計收標準及得否減收	68
第三節 促參 OT 案件土地（房屋）稅得否減收及相關規定之探討	77
第四節 促參 OT 案件保險險種及受益責任議題探討	95
第四章 建議方案	118
附件一：101 年 12 月 17 日審查會議紀錄及回覆意見	
附件二：101 年 11 月 28 日座談會會議紀錄及回覆意見	
附件三：問卷格式	
附件四：訪談紀錄表	
附件五：相關函釋資料	

議題一：促參 OT 案件營運成本結構是否合理

一、促參法相關規定與函釋

(一) 相關法規

- 1.促參法第 29 條第 1 項：「公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。」
- 2.促參法施行細則第 32 條第 1 項：「本法第二十九條第一項所稱自償能力，指營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例。」
- 3.機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項第 55 點：「主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，如有下列情形之一，主辦機關應進行檢討，經檢討確有修約之必要者，經雙方協議後辦理修約：(一) 投資契約載明之修約事項。(二) 基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。(三) 發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。(四) 契約訂有定期檢討約定者。」
- 4.機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項第 63 點：「主辦機關應依下列原則決定權利金設定及調整方式：(一) 基於推動個案之政策目標、民間機構使用機關財產情形及財務收支情形衡酌決定是否計收權利金。(二) 權利金額度，依促參案件現金流量特性、民間合理的投資報酬率、公共建設對外收費之費率合理性以及公共建設資產價值及其機會成本試算或設定。(三) 規劃收取權利金之案件，應將權利金為甄審項目，且將財務計畫是否可行及收費價格訂定之合理性內為甄審內容，並依個案特性，於招商文件（含投資契約）載明權利金定期檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方

式與程序。(四)除投資契約另有約定者外，權利金之調整以符合本法施行細則第二十二條第一項之情形為限。」

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	94年8月23日	工程技字第09400295580號	有關貴府函詢「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」(以下簡稱優惠辦法)之相關疑義，復請查照。	爰民間參與公共建設案件投資契約訂定前，如涉機關與民間機構雙方之實質權利義務關係事項變更，主辦機關應視個案實情依前揭原則本權責卓處。
行政院公共工程委員會	98年2月9日	工程促字第09800034020號	有關促參OT案件自償率計算及主辦機關是否得補貼營運成本之執行疑義一案，復如說明，請查照。	促參OT案件為政府新建完成後，交由民間機構營運，即無政府投資公共建設非自償部分，亦無須計算自償率，而促參法未有營運成本補貼規定，補貼相關事宜，應適用其他有關法律之規定。
行政院公共工程委員會	100年1月28日	工程促字第10000005140號	貴府函詢「徵求民間自行規劃參與投資『桃園縣殯葬設施』興建營運計畫申請案」(以下簡稱本案)相關法規疑義乙案，復請查照。	有關財務計畫過於樂觀對於促參案有何影響乙節，係視個案情形而定；本案既屬民間自行備具土地案件，如計畫終止財務風險基本上由民間自行承擔，主辦機關應注意妥善處理相關退場問題，以免衍生履約爭議。

二、小結

有關促參OT案件營運成本結構是否合理乙節，涉及：(1)營運收入悖離原財務預估太多，造成權利金負擔太重；(2)設備更新增置資本支出與資產攤提時間過短；(3)地方政府持續推動不動產實價課稅(即逐年調高房屋

評定現值及土地公告地價)，造成土地租金計收基準偏高；(4)部分主辦機關將地價稅與房屋稅轉嫁由民間機構負擔等相關問題。經查，現行法令對上開問題尚無直接規範，而係針對投資契約之修正與權利金調整機制等所為之規定，且部分問題與本研究案之其他議題有關，故可能有相關函釋（例如其是否得予以租金優惠事宜）係歸類於其他議題中。至於 OT 案件如財務困難，是否得由政府補貼或給予減收租金等優惠乙節，依上開函釋見解，因 OT 案件無自償率計算之適用，故尚難依促參法規定予以補貼或租金優惠；惟依 101 年 11 月 1 日修正之「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」第 2 條第 5 項規定：「本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。」，規劃中之案件如經財務評估後發現有財務不可行情形者，主辦機關得依此規定決定酌予減收土地租金。

另一方面，本議題所涉問題，與個案原可行性評估及民間機構財務預估有關，如屬民間機構原財務預估錯誤導致執行後財務負擔過重，則尚難據以同意修正投資契約、降低權利金計收；至於如民間機構之營業收入或資本支出悖離原財務預估，係因發生締約時雙方均無法預料之重大情事變更所致，則可依循投資契約中相關規定，商討補救措施，併予陳明。

議題二：促參 OT 案件土地（房屋）租金計收標準及得否減收

一、促參法相關規定與函釋

（一）相關法規

- 1.促參法第 15 條：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。民間機構依第八條第一項第六款開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令之限制。」
- 2.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第 2 條：「公有土地之租金依下列規定計算之：一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。依第一項及第二項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值

者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。」

3.促參案件權利金設定及調整原則「壹、設定原則」第2點：「權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。」

4.促參案件權利金設定及調整原則「壹、設定原則」第6點：「促參案件租金應納入促參案件整體財務計畫，作為權利金計收考量因子。」

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	91年7月5日	工程技字第09100283420號	有關貴府函詢依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)辦理之「地下停車場」，其土地租金計收標準能否再酌予調降或授權由主辦機關計收一案，復請查照。	有關權利金如何計收，促參法並無明定，得由主辦機關依個案之財務特性考量。前述租金之收取，為避免地價波動幅度過大，增加民間參與之風險，可將相關權利金調整機制納入財務計畫考量。
行政院公共工程委員會	91年9月26日	工程技字第09100416630號(說明三停止適用)	有關貴府函詢依「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)辦理之停車場，其土地租金如何計收一案，復請查照。	「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」，僅予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定，故主辦機關似無不收取租金之權限，爰本案土地之出租或設定地上權應依前述規定收取租金，惟得予以優惠。
行政院公共工程委員會	93年12月10日	工程技字第09300460720號	有關貴公司函詢「台中國際會議及展覽中心BOT案」之公告地價漲幅已	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」(以下簡稱租金優惠辦

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			逾百分之五十，是否應予減收應繳之租金，復請查照。	法)第二條第三項規定，另依促進民間參與公共建設法第十二條規定，爰本案請依投資契約及租金優惠辦法之規定洽主辦機關(台中市政府)辦理。
行政院公共工程委員會	94年3月29日	工程技字第09400103060號	有關貴局經管座落桃園縣大園鄉貨運段7地號國有土地，依「桃園縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定得免徵地價稅10年，是否得據以減免依「徵求民間機構參與興建暨營運桃園航空貨運園區建設計畫」案該地號營運契約人之土地租金一案，復請查照。	案經函詢內政部、財政部意見略以：「租金優惠辦法第2條規定略以，公有土地之租金，於興建期間，按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金；營運期間，按國有出租基地租金計收標準6折計收。 本案土地如免徵地價稅，因租金之計收標準已降低，自可因而調降租金。 惟本案原已計收之租金，於地價稅免徵後，是否配合減免收取，因尚涉契約之約定，宜由交通部民用航空局視契約內容，本於權責處理」。
行政院公共工程委員會	94年5月18日	工程技字第09400161260號	有關貴署函詢促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)甄審作業及土地租金疑義一案，復請查照。	依內政部及財政部依此授權訂定之「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」， 僅予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定，故主辦機關似無不收取租金之權限，爰本案

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				土地之出租或設定地上權應依前述規定收取租金，惟得予以優惠，至優惠程度，可依計畫財務自償能力決定之。
行政院公共工程委員會	94年11月15日	工程技字第09400412940號	有關 貴府函詢為辦理「日月潭國際觀光旅館促進民間投資計畫」，其土地租金計算疑義一案，復請 查照。	依內政部及財政部依此授權訂定之「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」第2條第1項規定，爰本案土地之出租或設定地上權應依前述規定收取租金。 本案土地之地價稅依「南投縣民間機構參與公共建設減免地價稅及契稅自治條例」第3條第2款規定，按千分之十稅率計徵，爰興建期間因租金之計收標準已降低，自可因而調降租金。
行政院公共工程委員會	94年12月2日	工程技字第09400438700號(說明三停止適用)	有關 貴府為辦理「日月潭國際觀光旅館促進民間投資計畫」，再次函詢其土地租金計算疑義一案，復請 查照。	另民間參與公共建設之案件是否可行，在財務面上應從整體財務計畫之觀點規劃考量；權利金或租金之收取，係整體財務規劃之一環，惟有關土地租金之計算標準，應依本會前揭函釋計算，至執行時基於個案需要及財務風險之合理分擔，可規劃以權利金抵繳租金等方式辦理。(說明三停止適

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	96年8月22日	工程技字第09600342270號	有關函詢「臺中市交七用地轉運中心促進民間建設與營運計畫」之私有土地由投資人取得並於營運後1個月移轉與市府，該部分土地得否不計收土地租金乙案，復如說明，請查照。	用) 公共建設所需私有土地，如係由民間機構籌措資金取得並登記為公有，於公共建設興建營運期間提供該土地予該民間機構使用者，依租金優惠辦法第2條之1規定，其租金得由主辦機關另以優惠方式計收，不適用同辦法第2條規定。依該規定係以優惠方式計收租金而非不計收。至優惠方式，由主辦機關本權責辦理。
行政院公共工程委員會	96年10月24日	工程技字第09600406150號	有關促參案件權利金抵繳房地租金疑義，復如說明，請查照。	權利金之設定是否應以支付足額租金後始計收權利金，依促參案件權利金設定及調整原則，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定。
行政院公共工程委員會	96年11月14日	工程技字第09600447420號	有關促參案件權利金設定之執行疑義，復如說明，請查照。	三、租金優惠辦法第2條第4項規定之減收租金一節，由主辦機關依計畫財務自償能力本權責斟酌處理，惟僅予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定，故主辦機關似無不收取租金之權限。 四、有關主辦機關得否將

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				<p>減收之額度作為權利金乙節，參酌本會96年4月12日工程技字第09600144180號函訂之「促參案件權利金設定及調整原則」第壹點第2項：「權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定」，次依同點第6項：「租金應納入促參案件整體財務計畫，作為權利金計收考量因子」，爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額租金後始計收權利金。</p>
<p>行政院公共工程委員會</p>	<p>97年3月4日</p>	<p>工程技字第09700068240號</p>	<p>有關函詢促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)之土地租金範圍疑義一案，復如說明，請查照。</p>	<p>促進民間參與公共建設案件，依促參法第15條第1、2項規定，得予以出租及設定地上權之租金優惠，優惠辦法亦規定土地租金僅得予以優惠，則依法不得免收。</p>
<p>行政院公共工程委員會</p>	<p>98年8月31日</p>	<p>工程促字第09800386780號</p>	<p>貴事務所函詢「促進民間參與公共建設法第15條之租金優</p>	<p>「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」係</p>

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			惠，是否包含房屋租金」乙案，請查照。	依促進民間參與公共建設法第 15 條第 2 項規定授權內政部會同財政部訂定；案經函請前開機關表示意見，均表示 規定僅及於公有土地租金，未包含房屋租金 。
行政院公共工程委員會	98 年 10 月 14 日	工程促字第 09800430841 號	依促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)辦理案件之公有土地租金計收事宜，促參相關法令已有更改，詳如說明，請轉知所屬機關(構)注意辦理，請查照。	促進民間參與公共建設所需之公有土地，得優惠其出租及設定地上權之租金，惟尚無得予免收租金之規定，其優惠程度可依計畫財務自償能力決定。
內政部	98 年 10 月 22 日	內授中辦地字第 0980051051 號	貴府函詢促進民間參與公共建設興建期間之土地租金計收疑義乙案，請查照。	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第 2 條第 1 項第 1 款所稱「其他費用」，係指除「地價稅」以外之費用，故促進民間參與公共建設興建期間之土地租金應加計地價稅與其他費用負擔。
內政部	99 年 3 月 8 日	內授中辦地字第 0990041830 號	「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」中所規定之地上權租金，所應酌減收繳者，應以「當年之申報地	促進民間參與公共建設案件之公有土地出租及設定地上權租金，於其公共建設興建、營運期間所需用地「當年之申報地價」與「原財務計畫預估之當年地價」漲幅逾百

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			價」與「原財務計畫預估之當年地價」漲幅逾百分之五十時始有適用。	分之五十時，始有上開規定之適用。
行政院公共工程委員會	99年5月20日	工程促字第09900189330號	貴公司函詢「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」(以下簡稱租金優惠辦法)第2條第3項適用疑義乙案，請查照。	公有土地出租及設定地上權之租金得否予以優惠，係由主辦機關依個案特性決定之。倘本案契約並未排除租金優惠辦法之適用者，主辦機關自得於履約階段本權責依租金優惠辦法第2條第3項規定辦理。
行政院公共工程委員會	99年5月27日	工程促字第09900198270號	貴府函詢促參案件履約期間自償能力不足，得否適用「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(以下簡稱促參租金優惠辦法)」第2條第4項規定酌予減收租金乙節，復請查照。	爰促參租金優惠辦法第2條第4項立法意旨，係指主辦機關於規劃及甄審階段，倘無力就計畫非自償部分依促參法第29條規定補貼其所需貸款利息或投資建設之一部，得依其評估之財務計畫，考量酌予減收租金...促參案件履約期間有自償能力不足情事者，無促參租金優惠辦法第2條第4項之適用。
行政院公共工程委員會	99年5月31日	工程促字第09900176300號	有關函詢促進民間參與公共建設案件是否得以收取土地權利金方式取代土地租金計收之疑義，復如說明，請查照。	有關權利金或租金之收取，宜由整體財務計畫之觀點予以統籌考量；公有土地採出租或設定地上權方式提供者，其租金雖得以優惠，惟尚不得免收，至促參案件投資契約

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				權利金則視個案財務可行性決定。
行政院公共工程委員會	99年05月31日	工程促字第09900176301號	本會91年9月26日工程技字第09100416630號函說明三及93年1月15日工程技字第09300020030號函說明二「例如以權利金抵繳租金、作價或延緩繳納租金等，均屬可考量之作法」暨94年12月2日工程技字第09400438700號函說明三「可規劃以權利金抵繳租金」等文句易生誤解，停止適用，請查照並轉知所屬(轄)機關。	
行政院公共工程委員會	100年1月12日	工程促字第09900525820號	有關貴所函詢「臺北市中山運動中心 OT 前置作業計畫委託專業服務案」土地租金、房屋使用費及權利金設定疑義乙案，復請查照。	有關房屋使用費乙節，促參法並無相關規定，依促參法第2條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定」。
行政院公共工程委員會	100年9月22日	工程促字第10000341880號	所詢「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」(下稱租金優惠辦法)第2條第3項疑義乙	依促進民間參與公共建設法施行細則第31條第1項...即附屬事業之開發經營，係於「公共建設所需用地」(指經主辦機關核定之公共建設整體計

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			案，復請查照。	<p>畫所需用地)進行，並無「附屬事業所需用地」。</p> <p>準此，租金優惠辦法係以「公共建設所需用地」為規範範圍。</p> <p>依租金優惠辦法第2條第3項：「公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。」惟是否減收及其減收金額，主辦機關仍應依個案契約約定及原財務計畫受影響程度合理考量，後依前揭規定妥處。</p>
內政部	100年10月26日	內授中辦地字第1000049232號	關於「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」(以下簡稱促參租金優惠辦法)第3條適用疑義乙案，本部意見復如說明二，請查照。	查促參租金優惠辦法第3條明定優惠租金不得重複適用，該規定並未限制促參案件不得適用其他租金優惠。
行政院公共工程委員會	100年12月26日	工程促字第10000486960號	貴府函詢促參OT案件主辦機關對民間機構之土地租金、房屋使用費(租金)或權利金等名目之計收疑義乙案，復請	二、(三)出租土地所收取之租金應足以負擔地價稅及其他費用，以符成本，並非表示營運期間之租金計收隱含地價稅在內。換言之，營運期間公

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			查照。	有土地之租金計收與地價稅減免與否無涉。 (五)...該公有土地上之建築物提供民間使用之對價計收標準暨其收費名目，促參法未有規定，依該法第 2 條規定，適用土地法、國有財產法等其他有關法律規定辦理。
台北市政府	101 年 4 月 26 日	府授財金字第 10130662700 號	有關促參 OT 案主辦機關向民間機構收取土地租金、房屋使用費之收費名目及計收標準之疑義一案，敬請再予示釋，請查照。	至有關房屋使用費一節，查國有財產法所規範之公有土地性質，依財政部國有財產局 100 年 8 月 12 日之函示，係屬非公用土地之出租或委託經營，顯與促參法之公共建設(提供公眾使用或促進公共利益之建設)之性質未盡相同...故促參法既未有明文規定，允宜回歸促參精神視個案財務可行性決定。
內政部	101 年 6 月 1 日	內授中辦地字第 1016033482 號	關於台北市政府就促參 OT(營運-移轉)案件主辦機關向民間機構收取土地租金、房屋使用費之收費名目及計收標準之建議事項乙案，復請查照。	有關促參 OT 案件主辦機關向民間機構收取土地租金、房屋使用費名目及計收標準一節...倘係以房屋使用費名目計收，即與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無涉；倘係以房屋租金名目計收，因租因優惠辦法係依據促進民間參與

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				<p>公共建設第 15 條第 2 項規定訂定，該辦法現行規定僅及於公有土地租金，未包含房屋租金，爰倘經貴會釐清促參法第 15 條所稱公有「土地」包括房屋，本部當會同財政部辦理租金優惠辦法修正事宜。</p>
<p>行政院公共工程委員會</p>	<p>101 年 9 月 3 日</p>	<p>工 程 促 字 第 10100332090 號</p>	<p>有關促進民金參與公共建設案件房屋租金計收方式，請查照並轉知所屬機關(構)。</p>	<p>三、基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則...促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金(得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。</p> <p>四、另，按促參法第 15 條及「促進民間參與公共建設公有土地出租其設定地上權租金優惠辦法」規定...仍應維持土地租金之計收名目。爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及土地租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金。</p>
<p>內政部會銜 財政部</p>	<p>101 年 11 月 1 日</p>	<p>內 授 中 辦 地 字 第 10166518684</p>	<p>「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租</p>	<p>同主旨。</p>

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
		號、台財產接字第 1013001098 號	金優惠辦法」第 2 條條文，業經本部會銜財政部於 101 年 11 月 1 日以前授中辦地字第 1016651866 號、台財產接字第 1013001095 號令修正發布，茲檢送發布令(含附件)1 份，請查照並轉知所屬。	

二、國有財產法規定與相關函釋

(一) 相關法規

1. 國有出租基地租金率調整方案

- 一、國有出租基地，自民國八十二年七月一日起，一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金。
- 二、左列國有出租基地，均依前述租金額百分之六十計收租金：(一) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。(二) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。(三) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。(四) 獎勵民間投資興辦公共設施使用者。(五) 農民租用與農業經營不可分離之土地。

備註：

- 一、土地法第九十七條第一項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

二、房地年租金 = 土地年租金 + 房屋年租金

土地年租金 = 申報地價 × 使用面積 × 5 %

出租面積

房屋年租金 = 房屋課稅現值 × 10 % × - - - - -

課稅面積

2. 國有公用不動產收益原則第 4 點：「出租之租金標準：(一) 公開標租者：1. 標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金率不得低於百分之十。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。2. 得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。(二) 逕予出租者：1. 基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定者，得按租金額百分之六十計收；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。2. 出租予機關員工消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之二，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之五。3. 出租予學校員生消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之一，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之二。」

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
財政部	92 年 12 月 25 日	台財產接字第 0920038331 號	本部辦理九十二年度國有公用財產管理情形實地訪查發現國有不動產提供使用之缺失，敬請參考並轉行所屬調查有無類似情形，督促檢討改進後，將結果函復本部國有財產局，請查照。	經管之國有不動產辦理委託經營，委託民間社團經營者：於委託經營期限屆滿後，倘屬促進民間參與公共建設法第三條所稱公共建設範疇，應請改依該法規定辦理；非屬公共建設部分，倘基於政策考量，仍有繼續委託該民間社團經營之需要，應符合行政院九十年四月十日台九十財字第○一

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				九三一九號函示規定·由經管機關擬具實施計畫·報請主管機關審酌確為公共服務項目·且不涉及公權力行使·並徵得中央目的事業主管機關同意後·核定執行；倘已無公用需要·應請循序變更為非公用財產·移交本部國有財產局接管·依法處理。
財政部國有財產局	93年10月22日	台財產局接字第0930027475號	貴府依促進民間與公共建設法第十五條規定撥用取得之國有土地·屬國有公用土地·於依同條規定辦理出租或設定地上權提供民間機構使用時之作業程序·並無「國有非公用不動產租賃作業程序」、「國有非公用不動產出租管理辦法」及「國有非公用不動產設施地上權實施要點」之適用·請查照。	同主旨。
財政部國有財產局	96年3月28日	台財產局管字第0960008613號	關於「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」第2條所訂公有土地於「營運期間」	三、依同辦法第2條第2項後段及第3項規定·營運期間之租金僅於所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十及經主辦

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			<p>之租金計算基礎疑義乙案，復請查照。</p>	<p>機關評估財務計畫，卻有造成公共建設自償能力不足情事時，得酌予減收之。惟倘政策決定營運期間之租金有扣除經減免之地價稅額之必要者，因「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」之修訂，係由內政部主政，本局當配合該部辦理。</p>
<p>財政部國有財產局</p>	<p>100年8月12日</p>	<p>台財產局改字第1000022494號</p>	<p>所詢本局辦理公有土地上之公有建築物或公有設施出租予民間或委託經營，是否須計收土地租金乙案，復請查照。</p>	<p>二、依土地法第97條規定，租用房屋所收取之租金包括土地及房屋之租金，爰本局經管國有非公用土地上之建築物如同為本局經管，依國有財產法第42條第1項或其他法律規定辦理出租時，係房屋併同辦理出租，按個別標準計收租金。</p> <p>三、另國有非公用建築物、雜項工作物、設備等財產於辦理委託經營時，承前理由，亦併同坐落之國有非公用土地委託經營，所收取之使用對價為權利金，土地及地上物皆須計收。</p> <p>四、上述出租、委託經營之土地租金及土地權利金計收方式，請參閱本</p>

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				局網站法令查詢『國有非公用不動產租賃作業程序』第 55 點及「國有非公用財產委託經營實施要點」第 12 點、第 13 點。
財政部	101 年 5 月 31 日	台財產接字第 1010015256 號	台北市政府就促參 OT (營運-移轉) 案件主辦機關向民間機構所收取之土地租金、房屋使用費之收費名目及計收標準之建議事項，本部意見如說明，請查照。	各機關辦理促參 OT 案件所使用之國有土地及地上建物，於各該機關依法取得管理權後，屬其經營之國有公用財產。...在不違背其事業目的或原定用途下，依國有公用不動產收益原則(以下簡稱收益原則)規定辦理出租。依收益原則第 3 點規定之出租方式，除管理機關配合業務需、公用事業需要或公共工程需要，得逕予出租外，應以公開標租方式辦理。且依收益原則第 4 點規定，係以當其房屋課稅現值乘以百分之十作為房屋年租金下限。

三、其他法令規定

- 1.土地法第 97 條：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣(市)政府得依前項所定標準強制減定之。」
- 2.土地法第 110 條：「地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。」

四、小結

促參 OT 案件之土地租金，依上述法規與函釋見解，僅得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第 2 條規定依予以租金優惠，尚無得予免收租金之規定，且權利金與土地租金亦須分別估算，權利金之設定應以支付足額租金後始計收權利金，從而無法以已收取權利金為由免納土地租金。此外，依 101 年 11 月 1 日修正之「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」第 2 條第 5 項規定：「本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。」，故規劃中之案件如經財務評估後發現有財務不可行情形者，主辦機關得依此規定決定酌予減收土地租金。

於房屋租金部分，由於促參法無相關計收標準與優惠規定，依函釋所示，應回歸國有財產法與土地法等規定。依國有財產局 93 年 10 月 22 日台財產局接字第 0930027475 號函及 101 年 5 月 31 日台財產接字第 1010015256 號函之意旨，依促參法規定撥用取得之國有土地，屬國有公用土地，於依同條規定辦理出租或設定地上權提供民間機構使用時之作業程序，並無國有非公用不動產相關規定之適用。從而，國有財產局上開 100 年 8 月 12 日台財產局改字第 1000022494 號函釋所述內容，既係針對該局所管理之國有非公用不動產而論，與 OT 案中公用土地上之房屋性質不同，即尚難據以認定 OT 案中房屋是否應比照土地租金而為收取、無法併入權利金中一併收取。按 貴會 101 年 9 月 3 日工程促字第 10100332090 號函釋意旨，基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金（使用費）之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，故促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金（得內含房屋租金）」一個名目計收，以維彈性。

議題三：促參 OT 案件土地（房屋）稅得否減收

一、土地稅法相關規定：

- 1.土地稅法第 15 條：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」
- 2.土地稅法第 16 條：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。前項所稱累進起點地價，以各該直轄市及縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。」
- 3.土地稅法第 18 條：「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：一、工業用地、礦業用地。二、私立公園、動物園、體育場所用地。三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。五、其他經行政院核定之土地。在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。第一項各款土地之地價稅，符合第六條減免規定者，依該條減免之。」

- 4.土地稅法第 19 條：「都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。」
- 5.土地稅法第 20 條：「公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。」
- 6.土地稅減免規則第 7 條：「下列公有土地地價稅或田賦全免：一、供公共使用之土地。二、各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地。但不包括供事業使用者在內。三、(刪除)。四、國防用地及軍事機關、部隊、學校使用之土地。五、公立之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用之直接生產用地。但外國僑民學校應為該國政府設立或認可，並依私立高級中等以下外國僑民學校及附設幼稚園設立及管理辦法設立，且以該國與我國有相同互惠待遇或經行政院專案核定免徵者為限；本國私立學校，以依私立學校法立案者為限。六、農、林、漁、牧、工、礦機關直接辦理試驗之用地。七、糧食管理機關倉庫用地。八、鐵路、公路、航空站、飛機場、自來水廠及垃圾、水肥、污水處理廠(池、場)等直接用地及其員工宿舍用地。但不包括其附屬營業單位獨立使用之土地在內。九、引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地。十、政府無償配供貧民居住之房屋用地。十一、名勝古蹟及紀念先賢先烈之館堂祠廟與公墓用地。十二、觀光主管機關為開發建設觀光事業，依法徵收或協議購買之土地，在未出賣與興辦觀光事業者前，確無收益者。十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。前項公有土地係徵收、收購或受撥用而取得者，於其尚未辦妥產權登記前，如經該使用機關提出證明文件，其用途合於免徵標準者，徵收土地自徵收確定之日起、收購土地自訂約之日起、受撥用土地自撥用之日起，準用前項規定。原合於第一項

第五款供公、私立學校使用之公有土地，經變更登記為非公有土地後，仍供原學校使用者，準用第一項規定。公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，於興建及營運期間，其基地之地價稅得由當地主管稽徵機關專案報請直轄市、縣（市）主管機關核准免徵。」

二、房屋稅法相關規定

- 1.房屋稅條例第 1 條：「房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。」
- 2.房屋稅條例第 5 條：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」
- 3.房屋稅條例第 14 條：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。三、監獄、看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠（場）所使用之廠房及辦公房屋。七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，

供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。九、政府配供貧民居住之房屋。一〇、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。」

三、促參法規定與相關函釋

(一) 法規條文

促進民間參與公共建設法第 39 條：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣(市)政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。」

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	94 年 3 月 29 日	工程技字第 09400103060 號	有關 貴局經管座落桃園縣大園鄉貨運段 7 地號國有土地，依「桃園縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定得免徵地價稅 10 年，是否得據以減免依「徵求民間機構參與興建暨營運桃園航空貨運園區建設計畫」案該地號營運契約人之土地租金一案，復請 查照。	案經函詢內政部、財政部意見略以：「租金優惠辦法第 2 條規定略以，公有土地之租金，於興建期間，按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金；營運期間，按國有出租基地租金計收標準 6 折計收。本案土地如免徵地價稅，因租金之計收標準已降低，自可因而調降租金。惟本案原已計收之租金，於地價稅免徵後，是否配合減免收取，因尚涉契約之約定，宜由交通部民用航空局視契約內容，本於權責處理」。
財政部	95 年 1 月 17 日	台財稅字第 09504500720	有關依促進民間參與公共建設法辦理之案	原依土地稅法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地

發文機關	日期	函 號	主 旨	要 旨
		號	<p>件，如符合土地稅減免規則第 7 條及房屋稅條例第 14 條規定，是否仍得依該等規定免徵地價稅及房屋稅乙案，請 查照。</p>	<p>價稅、房屋稅或契稅者，如符合上開促進民間參與公共建設法相關法規規定者，依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。</p> <p>對於不動產本即符合土地稅減免規則第 7 條或房屋稅條例第 14 條規定之免稅要件，如民間機構依促進民間參與公共建設法第 8 條規定之方式介入使用（興建、營運），並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述土地稅減免規則或房屋稅條例免稅規定之適用；惟如因民間機構之介入使用，致受影響而不符合土地稅減免規則或房屋稅條例所規定之免稅要件，即應無上述稅法免稅規定之適用。</p> <p>至於有無前述受影響而不符上述稅法規定之免稅要件，則應依具體個案之情形（參與公共建設之方式、不動產產權歸屬、事業之主體性質、有無委託經營關係、原持有土地或房屋使用情形及所擬適用之免稅條款等）而定。</p>

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	95年5月3日	工程技字第09500152080號	有關 貴校經教育部授權，促進民間參與公共建設法(以下稱促參法)辦理學生宿舍委託民間興建營運管理案，是否適用土地稅減免規則第7條疑義，復請查照。	按 貴校為教育部所屬機關，旨揭案件之興建、營運、移轉如符合土地稅減免規則第7條之規定，自得適用該規則規定報請核准免徵地價稅。
行政院公共工程委員會	96年11月6日	工程技字第09600416590號	有關國立三重高級中學「室內溫水游泳池(含停車場)、體育館委外經營(OT)案」所涉營業稅、地價稅及房屋稅事宜，本會相關函釋摘錄如說明，請查照。	房屋稅及地價稅：本會95年1月24日工程技字第09500027350號函請各機關依財政部95年1月17日台財稅字第09504500720號函針對促參案件是否適用土地稅減免規則第7條及房屋稅條例第14條疑義釋疑內容辦理。
財政部	97年7月1日	台財稅字第09704733430號	地方政府及所屬機關興辦之游泳池等公有設施房屋稅之徵免原則	一、各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，依照各地方機關組織編制、預算制度(收支編列公務預算)及財產管理有關規定設置，是其所使用之土地、房屋核屬公務財產，應適用土地稅減免規則第7條第1項第2款及房屋稅條例第14條第1款規定，予以免徵地價稅及房屋稅...。 二、如係以出租或無償供

發文機關	日期	函 號	主 旨	要 旨
				<p>他人使用之土地、房屋，非屬公務使用財產，仍應依法課徵地價稅及房屋稅。</p> <p>三、符合上開第一點公務使用之土地、房屋採委託經營者，如符合下列要件，可繼續免徵地價稅及房屋稅：(一)委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。(二)委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。(三)委託經營期間仍受委託機關之監督</p>
財政部	101 年 9 月 21 日	台 財 稅 字 第 10104036530 號	有關學校游泳池委外經營，依國民體育法第 7 條第 1 項規定開放民眾使用並收取費用，得否援引本部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號釋免徵地價稅及房屋稅一案，復請查照。	<p>二、...公立學校用地及房屋之地價稅與房屋稅徵免，土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款及房屋稅條例第 14 條第 4 款另有明定，自應依各該規定論處，不宜援引適用上開本部 97 年 7 月 1 日令釋。</p> <p>三、...學校用地及房屋稅免徵地價稅及房屋稅，應以供學校直接使用者為限。本案學校游泳池委外經營，依國民體育法第 7 條第 1 項規定開放民眾使</p>

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				用並收取費用部分，與上開規定不合...其性質與一般收費游泳池無異，如准予免徵地價稅或房屋稅，有違租稅公平原則，允非所宜。 四、....委外經營之學校游泳池供師、生使用，符合前接土地稅減免規則、房屋稅條例及本部函釋意旨免徵地價稅及房屋稅規定部分，得就實際使用情形，按比率免徵。
行政院公共工程委員會	100 年 12 月 26 日	工程促字第 10000486960 號	貴府函詢促參 OT 案件主辦機關對民間機構之土地租金、房屋使用費(租金)或權利金等名目之計收疑義乙案，復請查照。	出租土地所收取之租金應足以負擔地價稅及其他費用，以符成本，並非表示營運期間之租金計收隱含地價稅在內。換言之，營運期間公有土地之租金計收與地價稅減免與否無涉。

四、國有財產法規定與相關函釋

(一) 法規條文

國有財產法第 8 條：「國有土地及國有建築改良物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。」

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
財政部	90 年 6 月 26 日	臺財稅字第 0900453981 號	有關交通部函送九十年四月二十三日召開之「研討都市停	二、按「供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
			<p>車場整建管理提昇計畫草案」會議紀錄，該紀錄六綜合討論，貴府提出「建議減免停車場空地稅」乙案，復請查照。</p>	<p>未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之.....四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。.....」及「左列公有土地地價稅或田賦全免.....十三、依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。」分別為土地稅法第十八條第一項及土地稅減免規則第七條第一項所明定。又依促進民間參與公共建設法第三十九條規定：「參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當之減免，前項減免之期間、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。」是以，供公眾使用之停車場用地，已有減免</p>

發文機關	日期	函 號	主 旨	要 旨
				地價稅之規定或法源依據，如有減免必要，應可依上開規定辦理。
財政部國有財產局	96年3月28日	台財產局管字第0960008613號	關於「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」第2條所訂公有土地於「營運期間」之租金計算基礎疑義乙案，復請查照。	二、查「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」...第2項規定，依第1項第2款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。該第2項規定係基於地價稅及其他費用為出租機關之土地管理成本，故出租土地所收取之租金應足以負擔地價稅及其他費用，以符成本，並非表示營運期間之租金計收隱含地價稅在內。換言之，營運期間公有土地之租金計收與地價稅減免與否無涉。又現行國有基地租金係以土地申報地價（與公告地價相同）為計算基礎，近年來土地公告地價較土地市場價格明顯偏低，是以所收取之租金已遠低

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
				於市場行情。

五、小結

依上開函釋所示，促參案件中，原依土地稅法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，如符合重大公共建設之定義，則依促參第 39 條與各地方政府授權制定之減免規定，應可給予適當之減免。

至於不動產如本即符合土地稅減免規則第 7 條或房屋稅條例第 14 條規定之免稅要件，於辦理促參案件由民間機構使用後，並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述土地稅減免規則或房屋稅條例免稅規定之適用；惟如因民間機構之介入使用，致受影響而不符合土地稅減免規則或房屋稅條例所規定之免稅要件，即應無上述稅法免稅規定之適用。

議題四：促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討

一、促參法相關規定與函釋

(一) 相關規定

「促參 OT 案件招商文件及投資契約參考範本」第 12 章規定。

(二) 相關函釋

發文機關	日期	函號	主旨	要旨
行政院公共工程委員會	101年2月6日	工程促字第10100040390號	有關促進民間參與公共建設法辦理之案件(以下簡稱促參案件),其投資契約訂定保險條款應注意事項,詳如說明,請查照並轉知所屬機關(構)。	<p>一、機關辦理促參案件,其契約所定保險條款,係為確保促參案件於保險事故發生時,期使機關(甲方)權益能獲得保障,惟基於保險種類樣態多元且與時更迭,其理賠事項亦不同,故各主辦機關應依個案特性與實際需要擇定適當之保險種類,並就其性質於投資契約內載明保險內容,以確保權益。如有保險疑義,例如責任險之「被保險人」如何記載及其與「第三人」關聯性、賠償範圍,可洽詢保險法主管機關行政院金融監督管理委員會釐清。</p> <p>二、本會網站公開之「98</p>

				<p>年『促參案件招商文件及投資契約參考範本』專業服務案研究報告 (BOT 及 OT、ROT 及 BOO 招商文件及投資契約參考範本)」第 19 章所定保險條款，其性質係委託研究報告，僅供各主辦機關辦理促參案件之參考，機關仍應依前揭說明酌作修訂。</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、其他法規規定與相關函釋

由於促參案件依其事業類別，各有其目的事業主管法規，如相關法規中定有應投保之保險與金額等規定，例如發展觀光條例第 31 條規定：「觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業及民宿經營者，於經營各該業務時，應依規定投保責任保險。旅行業辦理旅客出國及國內旅遊業務時，應依規定投保履約保證保險。前二項各行業應投保之保險範圍及金額，由中央主管機關會商有關機關定之。」、大眾捷運法第 47 條規定：「大眾捷運系統旅客之運送，應依交通部指定金額投保責任保險，其部分投保金額，得另以提存保證金支付之。前項保險條款、保險費率及保證金提存辦法，由交通部會同財政部定之。」等，則應依各該法規之規定進行投保。

此外，各地方政府亦可能針對營業場所定有強制公共意外責任險等之規範，故個案中亦須依規定辦理強制責任險事宜。茲將各地方政府強制公共意外責任險之規定臚列如下：

1. 台北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法第 6 條：「依本辦法規定應投保公共意外責任保險之消費場所，以該場所或其經營主體為一

投保單位，每一場所之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千五百萬元。其屬第三條第一項類序一之電影院，樓地板面積在五百平方公尺以上之類序二、類序三及客房數超過一百間之類序五等消費場所，為新臺幣三千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。其屬室內（含建物附設一樓地面）營業性停車場者，為新臺幣四百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新臺幣三千四百萬元。其屬室內（含建物附設一樓地面）營業性停車場者，為新臺幣三千八百萬元。其屬第三條第一項類序一之電影院，樓地板面積在五百平方公尺以上之類序二、類序三及客房數超過一百間之類序五等消費場所，為新臺幣六千四百萬元。中央法令規定之最低保險金額高於前項規定者，從其規定。」

- 2.桃園縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任險，其最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。三、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。前項保險費率由業者自行洽商保險業者訂定。」
- 3.彰化縣營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。前項保險費率由業者自行洽保險業者訂定。」
- 4.新竹市供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 3 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一 每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二 每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四 保險期間最高保險金額：新臺幣二千四百萬元。」

- 5.臺南市營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一 傷亡：每人新臺幣二百萬元。二 傷亡：每一事故新臺幣一千萬元。三 財產損失：每一事故新臺幣二百萬元。四 保除險期間保險金額：新臺幣二千四百萬元。」
- 6.新竹縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣貳佰萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣貳仟萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣貳佰萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣參仟陸佰萬元。五、第二條第一項第一款所列之營利場所，申請範圍(樓層)樓地板面積達三百平方公尺以上者，其保險期間總保險金額：新臺幣柒仟貳佰萬元。」
- 7.苗栗縣供公共使用營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣(以下同)二百萬元。二、每一事故身體傷亡：一千萬元。三、每一事故財產損失：二百萬元。四、保險期間總保險金額：二千四百萬元。」
- 8.嘉義縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，以每一營利事業主體為一投保單位，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」
- 9.雲林縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列規定：一、每一個人身體傷亡：新臺幣(以下同)二百萬元。二、每一

事故身體傷亡：一千萬元。三、每一事故財產損失：二百萬元。四、保險期間總保險金額：二千四百萬元。」

- 10.臺南縣營利事業強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」
- 11.澎湖縣供公共使用營利事業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣三百萬元。二、每一意外事故傷亡：新台幣一千五百萬元。三、每一意外事故財產損失：新台幣三百萬元。前項保險期間最高賠償金額為新台幣三千六百萬元。」
- 12.臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣三百萬元。二、每一事故身體傷亡：新台幣二千萬元。三、每一事故財產損失：新台幣三百萬元。四、保險期間最高賠償金額：新台幣二千四百萬元前項保險費率由業者自行洽保險業訂定。」
- 13.金門縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」
- 14.連江縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「依本自治條例投保之公共意外責任保險，以每一營利事業主體為投保單位，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故

財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。」

- 15.臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條：「依本自治條例投保之公共意外責任險，其最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。二、每一事故財物損失：新臺幣三百萬元。三、每一個寄存骨灰（罈）毀損：新臺幣一百萬元。四、每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。五、保險期間總保險金額：新臺幣四千八百萬元。第三條第一款至第四款及第六款之公共營業場所，總樓地板面積超過五百平方公尺者，應加倍投保。」
- 16.南投縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條：「公共營業場所投保公共意外責任險最低保險金額，不得低於公寓大廈投保公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法之規定。」
- 17.屏東縣公共營業場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 4 條：「公共營業場所投保公共意外責任險最低保險金額，不得低於公寓大廈公共意外類任保險投保及火災保險費差額補償辦法之規定。」
- 18.基隆市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 5 條：「依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以該場所或經營主體為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新台幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新台幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新台幣二千四百萬元。」
- 19.桃園縣消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 4 條：「依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以每一場所為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損

失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新臺幣二千四百萬元。」

20.高雄縣消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 5 條：「依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以每一場所為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新臺幣二千四百萬元。」

三、小結

促參法針對案件應投保之保險險種、金額、期間及自付額等事項，並無直接規範，個案可參考「促參案件招商文件及投資契約參考範本」之內容，並依個案特性與實際需要辦理。惟以 OT 案件而言，要求投保保險之目的，應在於降低主辦機關所交付資產發生危險後無法填補之風險，以及確保使用者於發生事故時能獲得足夠之賠償，故火險、地震險、公共意外責任險等，係有要求民間機構投保之必要；至於其他減輕民間機構經營風險之保險，例如營運中斷險、雇主意外責任險等，則可視個案特性與實際需求，決定是否應要求投保。

第一章 前言

促進民間參與公共建設法（下稱「促參法」）自民國（下同）89年2月9日開始施行，已簽約之促參案件中採 OT（營運及移轉）方式辦理者，共 427 件，占總促參簽約案件 47%，預估民間投資金額為 99 億餘元，佔總簽約案件之 1%。

雖 OT 案件占促參案件民間投資總額比例不高，然卻促參案件最大宗之民間參與方式，顯見營運-移轉(OT)案件在促參案件中之重要性。基於促參法立法意旨，係引進民間提供公共建設及服務，故促參 OT 案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質。

惟由於部分案件之主辦機關與民間機構，曾向 貴會表示：

- 一、促參 OT 案件尚無依促參法規定計算自償率之餘地，爰無「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（下稱租金優惠辦法）」第 2 條第 4 項酌予減收之適用。
- 二、促參法未有房屋使用費規定，倘依其他法律規定（如國有財產法、土地法）計收之房屋使用費，並未有酌予減（免）收之規定，易造成財務試算條件誘因不足時，易致招商成效不彰。
- 三、部分地方政府，地價稅減免對象，為納稅義務人，又促參 OT 案件，因土地及建物所有權人仍為主辦機關，致上開促參法及地方自治條例所定給予重大公共建設地價稅優惠措施之美意，在此期間卻無法回饋於民間機構。
- 四、原本公共建設提供民間經營使用前均為免稅，惟一旦委外經營時，依財政部規定，即需復課地價稅及房屋稅，對於推動營運-移轉（OT）案件形同懲罰。

是以，貴會為瞭解 OT 案件之土地租金、房屋租金(使用費)、地價稅、房屋稅等負擔情形，以及有無優惠或減免之可能，以瞭解 OT 案件營運成本結構有無不合理之處，同時亦希望瞭解 OT 案件保險險種與受益人約定等情形，茲將上述事宜歸納為以下四項議題：(一)促參 OT 案件營運成本結構是否合理；(二)促參 OT 案件土地(房屋)租金計收標準及得否減收；(三)促參 OT 案件土地(房屋)稅得否減收及相關規定之探討；(四)促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討。

本研究案之內容，即是針對上述四項議題，蒐集實務案例並彙整統計，再將各項議題之現行制度與辦理情形分析研究後，提出各項議題之初步建議方案。期能藉由本研究案所進行之案例蒐集與分析研究，歸納出適切可行之建議方案，進而對於 OT 案件之運作與品質提升有所助益。

第二章 案例彙整

第一節 案例蒐集

壹、案例蒐集方式

本研究案係針對已簽約之停車場、游泳池、運動中心、文化教育設施、觀光遊憩重大設施、勞工福利設施及社會福利設施等七類公共設施 OT 案，蒐集 30 件履約中之案件，並進行彙整作業。

而本研究案之案例蒐集方式，係以問卷及訪談方式進行，對象則包含各案件之主辦機關及民間機構。首先，本所擬定問卷內容（請見附件 1），並平均自上開七類公共設施中，共挑選 50 個已簽約之 OT 案件，由貴會協助發放問卷至各案件主辦機關與民間機構；待問卷回收比例至一定程度後，再從中擇選 30 個正在履約中之案件，分別就主辦機關與民間機構逐一進行訪談與確認。

貳、本研究所蒐集之案例

下表為本研究案所擇選之 34 件案例，個案之問卷及訪談資料整理表請參見附錄。

表 2-1 本研究所蒐集之案例

公共設施類別	案件名稱
停車場	新北市三重區中山立體停車場營運移轉案
停車場	新北市板橋區特專三臨時平面停車場營運及移轉招商案
停車場	彰化縣八卦山大佛風景區停車場委託民間經營案
停車場	基隆市立體育場仁愛游泳池暨停車場委外經營案
停車場	臺大醫院兒童醫療大樓地下停車場委託經營管理案
游泳池	台南縣綜合體育場游泳池委外經營案
游泳池	國立新竹教育大學體育健康教學大樓游泳池暨健身中心等設施營運移轉案
游泳池	台北市士林區福林國小游泳池營運移轉案
游泳池	新北市立光榮國民中學室內溫水游泳池營運移轉案

公共設施類別	案件名稱
游泳池	國立三重高級中學綜合體育館、室內溫水游泳池委外營運案
游泳池	苗栗縣大同國民小學室內溫水游泳池委外營運案
運動中心	台北市信義運動中心徵求民間參與營運移轉 (OT) 案
運動中心	台北市松山運動中心營運移轉 (OT) 案
運動中心	台北市大安運動中心營運移轉 (OT) 案
運動中心	台北市文山運動中心營運移轉 (OT) 案
文化教育設施	土銀展示廳複合式自然史紀念品商店委託民間參與營運招商作業 (國立台灣博物館)
文化教育設施	台北青少年育樂中心民間參與營運招商作業案
文化教育設施	台北數位藝術中心委託民間參與營運 (OT) 案
文化教育設施	國立台南第一高級中學餐飲及文教用品供應設施委託管理營運案
文化教育設施	台北市紀州庵新館營運移轉 (OT) 案
文化教育設施	台中市霧峰區國立台灣交響樂團學員宿舍營運移轉案
觀光遊憩重大設施	野柳地質公園案
觀光遊憩重大設施	車埕生活圈木業展示館 OT 案
觀光遊憩重大設施	泰安鄉泰安溫泉風景區溫泉管線及取供設施委託民間參與公共建設營運移轉案
觀光遊憩重大設施	宜蘭縣頭城鎮外澳服務區營運移轉案
觀光遊憩重大設施	民間參與台中縣梨山賓館委外經營管理 OT 案
勞工福利設施	桃園縣婦女館委外經營管理案
勞工福利設施	雲林縣勞工育樂中心委託民間經營案
社會福利設施	雲林縣政府早療西螺日間托育中心 OT 案
社會福利設施	嘉義市身心障礙綜合園區-再耕園委託民間營運管理案
社會福利設施	新竹縣身心障礙綜合福利服務中心委託民間經營管理案
社會福利設施	內政部宜蘭教養院以 OT 方式促進民間參與經營招商作業案
社會福利設施	雲林縣婦女福利服務中心附設私立托兒所營運轉移案
社會福利設施	金門縣身心障礙福利機構委託經營案
	共計：34 件

第二節 問卷與訪談問題之設計

壹、問題設計說明

查，本研究主要研究議題為：(一) 促參 OT 案件營運成本結構是否合理；(二) 促參 OT 案件土地(房屋)租金計收標準及得否減收；(三) 促參 OT 案件土地(房屋)稅得否減收及相關規定之探討；(四) 促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討。

其中，議題一之部分，為探討營運成本結構是否合理，涉及土地租金、房屋租金(使用費)與權利金之計收標準與計收方式，以及地價稅、房屋稅是否由民間機構負擔問題，另亦與營運資產之增購及汰換支出有關；議題二之部分，乃針對土地租金與房屋租金之計收標準、名目及有無優惠減免等事項進行探討；議題三之部分，係針對地價稅與房屋稅之減免優惠進行探討；議題四之部分，則係就現行 OT 案件中，投資契約所要求投保之保險險種、金額、期間及自負額上限等事宜加以瞭解。

緣此，本研究於設計問卷與訪談問題時，將問題種類區分為四大項，分別為：(一) 有關 OT 案件租金、權利金之問題；(二) 有關 OT 案件地價稅、房屋稅之問題；(三) 有關 OT 案件資產重增置問題；(四) 有關 OT 案件保險問題。並考量主辦機關與民間機構於投資契約中之角色不同，而特別將問卷區分為主辦機關版以及民間機構版，以使受訪對象易於填寫問卷，進而提高問卷回收比例。

貳、問卷與訪談問題

下表為本研究問卷與訪談之問題。

表 2-2 主辦機關之間卷與訪談問題

項目	問題
有關 OT 案件租金、權利金之問題	1.本計畫是否為促參法所稱之重大公共建設？ 2.承 1，如勾選是，本計畫是否享有各縣市政府所訂之減免地價稅、房屋稅及契稅等優惠，其優惠為何？ 3.本計畫是否有收取土地租金，如何計收？ 4.本計畫是否有收取權利金，如何計收？ 5.本計畫是否有收取房屋租金，如何計收？如無收取，請回答第 6 題。如有收取，則請跳過第 6 題。 6.承上，如未額外收取房屋租金，是否規劃將房屋使用費用併入權利金中一併計算？
有關 OT 案件地價稅、房屋稅之問題	7.本計畫公共建設於辦理 OT 前是否有繳交地價稅？ 8.本計畫公共建設於辦理 OT 後是否有繳交地價稅？如有，由何方負擔？ 9.本計畫公共建設於辦理 OT 前是否有繳交房屋稅？ 10.本計畫公共建設於辦理 OT 後是否有繳交房屋稅？如有，由何方負擔？
有關 OT 案件資產重增置問題	11.本計畫之投資契約有關資產重增置部分之規劃如何？ 12.本計畫之投資契約就重增置後資產之權利歸屬如何規劃？ 13.本計畫之投資契約於契約期限屆滿後或提前終止時，就重增置後資產之權利歸屬如何規劃？ 14.本計畫之投資契約於契約期限屆滿後或提前終止時，就重增置後資產是否為有償移轉？
有關 OT 案件保險問題	15.本計畫之投資契約中要求民間機構所須投保之保險有哪些？其各該被保險人、受益人、保險金額、自付額之規定各為何？ (1) 雇主意外責任保險 (2) 公共意外責任保險 (3) 火災綜合保險 (4) 地震險 (5) 營運中斷險

表 2-3 民間機構之間卷與訪談問題

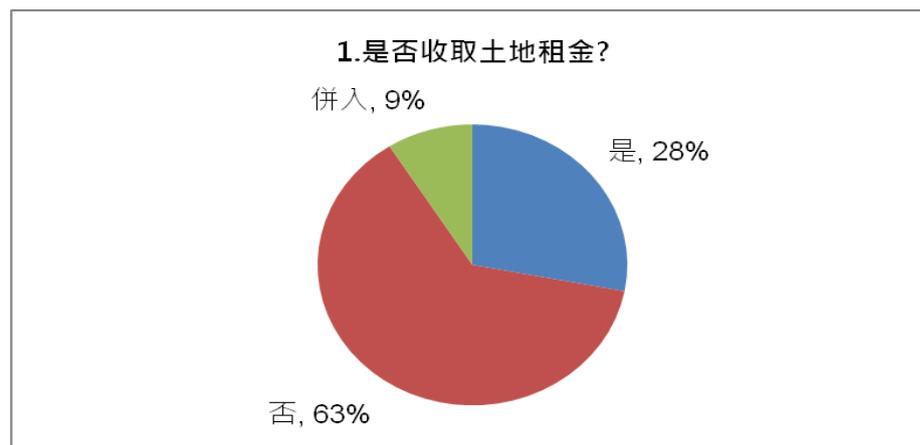
項目	問題
有關 OT 案件租金、權利金之問題	1.本計畫是否為促參法所稱之重大公共建設？ 2.承 1，如勾選是，本計畫是否享有各縣市政府所訂之減免地價稅、房屋稅及契稅等優惠，其優惠為何？ 3.本計畫是否有收取土地租金？如有，100 年度金額為何？佔 100 年度營運成本比例為何？ 4.本計畫是否有收取權利金？如有，100 年度金額為何？佔 100 年度營運成本比例為何？ 5.本計畫是否有收取房屋租金？如有，100 年度金額為何？佔 100 年度營運成本比例為何？
有關 OT 案件地價稅、房屋稅之問題	6.本計畫之地價稅是否由 貴公司負擔？如是，100 年度地價稅金額為何？佔 100 年度營運成本比例為何？ 7. 本計畫之房屋稅是否由 貴公司負擔？如是，100 年度地價稅金額為何？佔 100 年度營運成本比例為何？
有關 OT 案件資產重增置問題	8.本計畫之投資契約有關資產重增置部分之規劃如何？ 9.承 8，如投資契約要求 貴公司進行資產重增置，100 年度之重增置費用為多少，占 100 年度營收成本之比例為何？ 10.本計畫之投資契約於契約期限屆滿後或提前終止時，就重增置後資產之權利歸屬如何規劃？
有關 OT 案件保險問題	11.本計畫之投資契約中要求 貴公司所須投保之保險有哪些？其被保險人、受益人、保險金額、自付額各為多少？ (1) 雇主意外責任保險 (2) 公共意外責任保險 (3) 火災綜合保險 (4) 地震險 (5) 營運中斷險 12.承 11，是否有投資契約所要求投保之保險卻無法於國內保險市場購得之情形？

第三節 問卷與訪談結果統計¹

壹、有關 OT 案件租金、權利金之問題

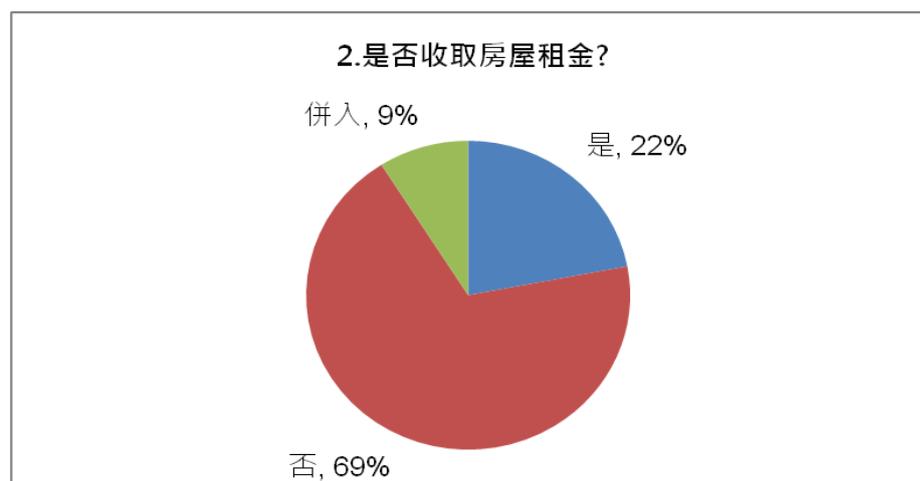
一、是否收取土地租金？

是	否	併入權利金一併收取
28%	63%	9%



二、是否收取房屋租金？

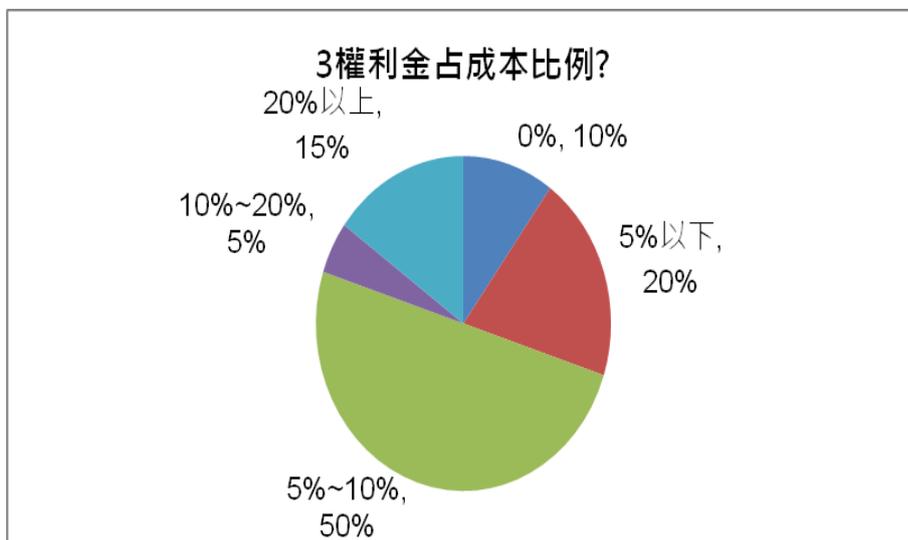
是	否	併入權利金一併收取
22%	69%	9%



¹ 就資產重增置部分，因係採開放式問題詢問受訪者，由受訪者填寫個案投資契約中就資產重增置事宜約定內容及執行情形，故受訪者所回覆之內容即依個案投資契約而定，尚無法以統計結果呈現，合先陳明。

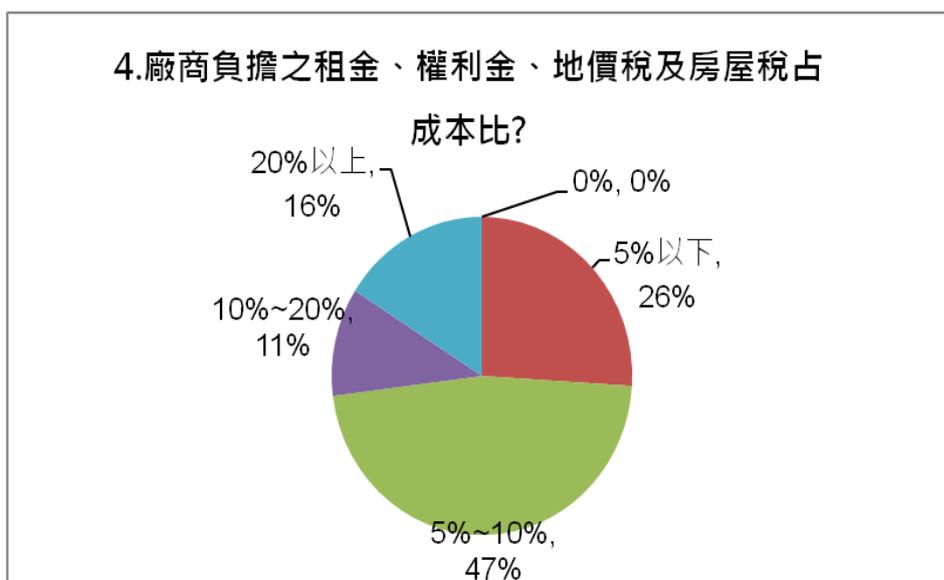
三、權利金占民間機構營運成本比例?

0%	5%以下	5%~10%	10%~20%	20%以上
10%	20%	50%	5%	15%



四、廠商負擔之租金、權利金及地價稅、房屋稅占成本比?

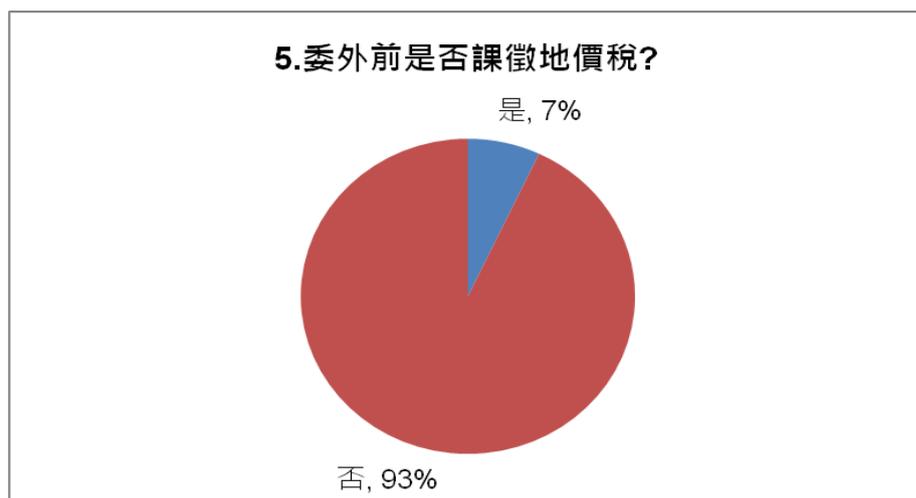
0%	5%以下	5%~10%	10%~20%	20%以上
0%	26%	47%	11%	16%



貳、有關 OT 案件地價稅、房屋稅之問題

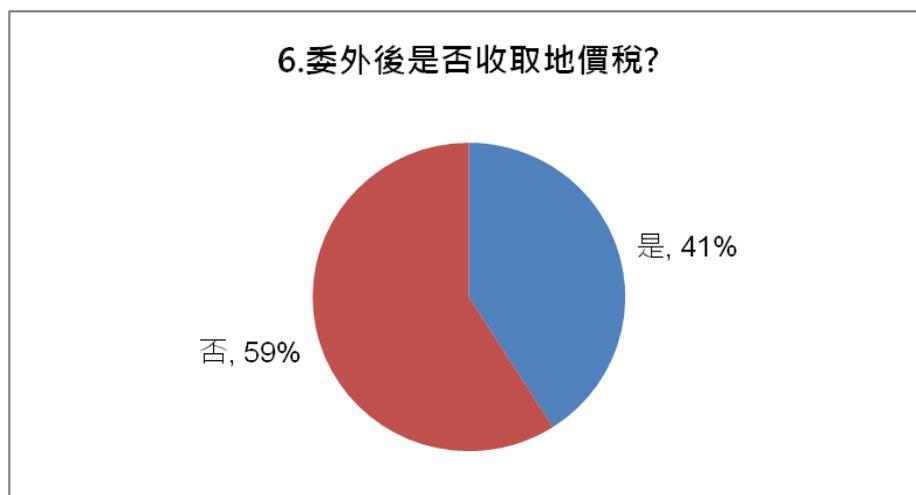
五、委外前是否課徵地價稅？

是	否
7%	93%

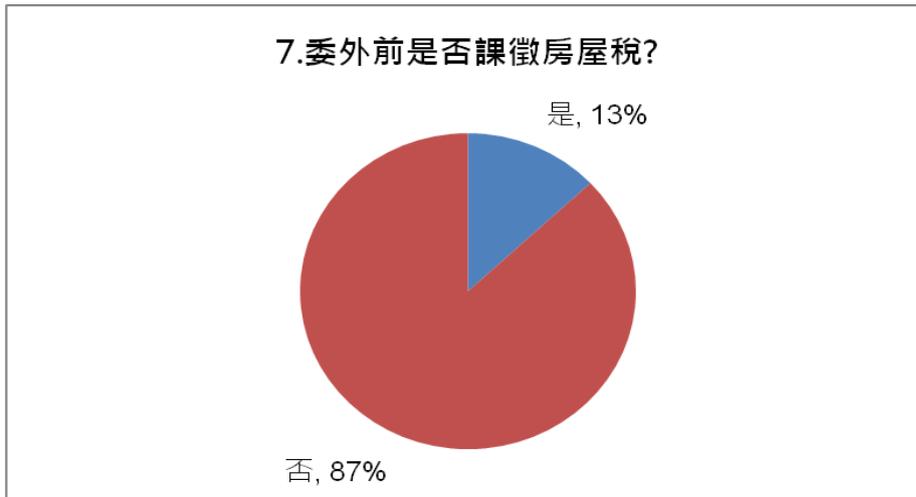


六、委外後是否課徵地價稅？

是	否
41%	59%

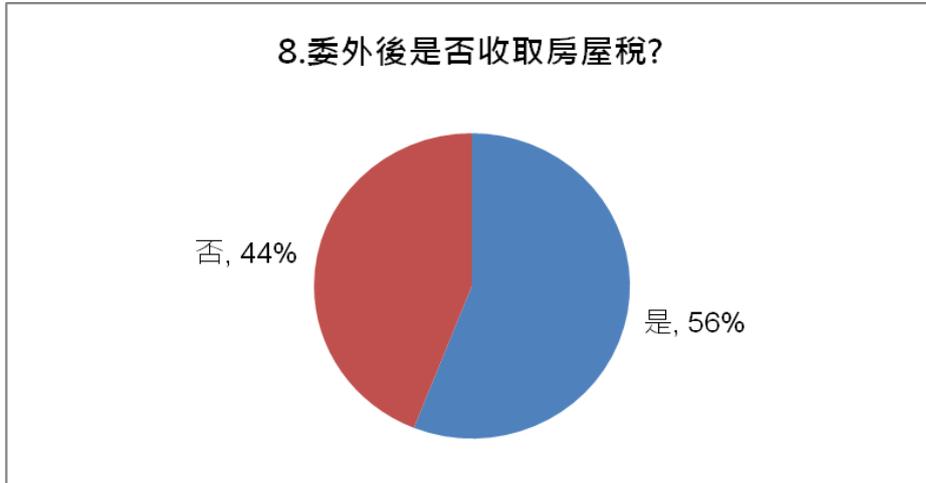


七、委外前是否課徵房屋稅？



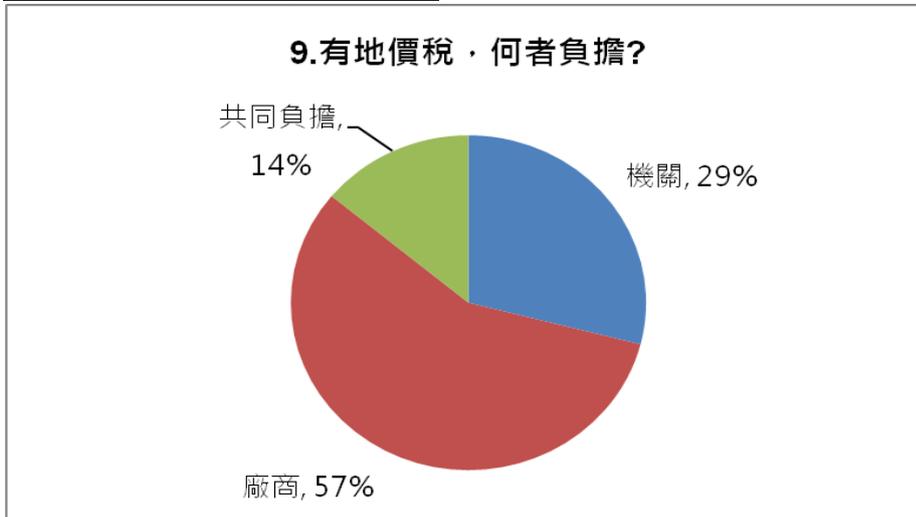
八、委外後是否課徵房屋稅？

是	否
56%	44%



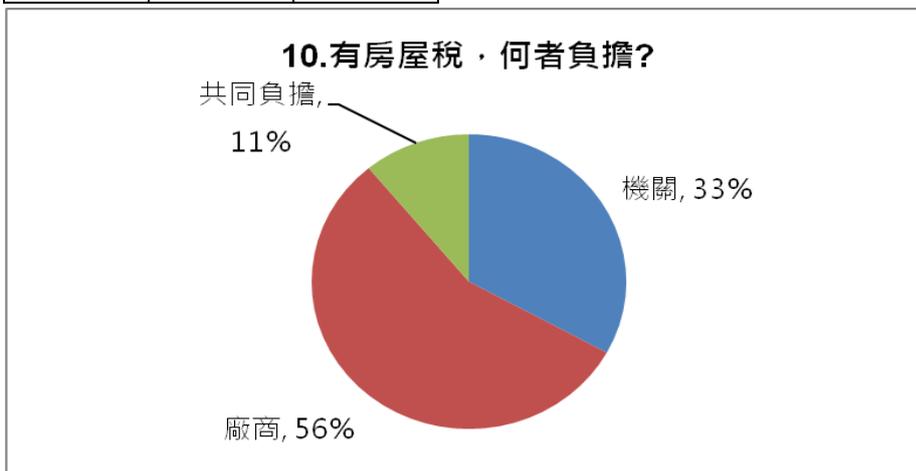
九、如須繳交地價稅時，由何者負擔？

機關	廠商	共同負擔
29%	57%	14%



十、如須繳交房屋稅時，由何者負擔？

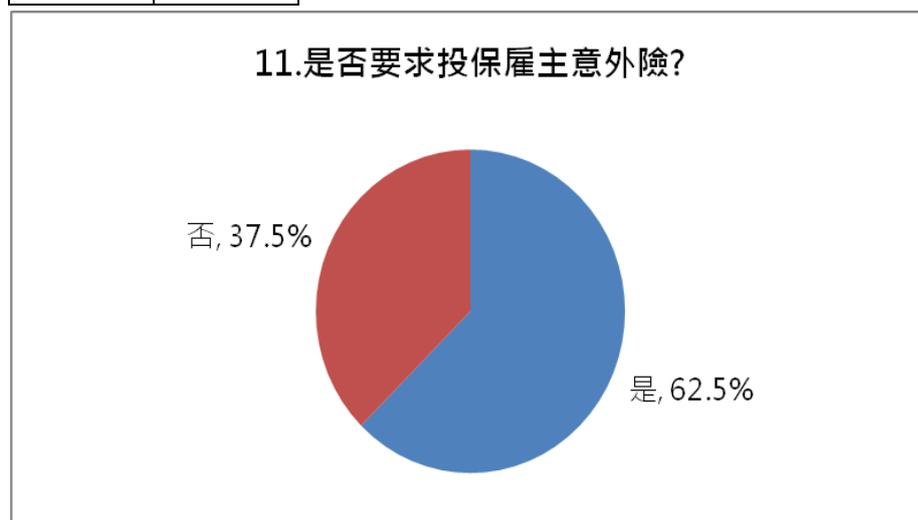
機關	廠商	共同負擔
33%	56%	11%



參、有關 OT 案件保險問題

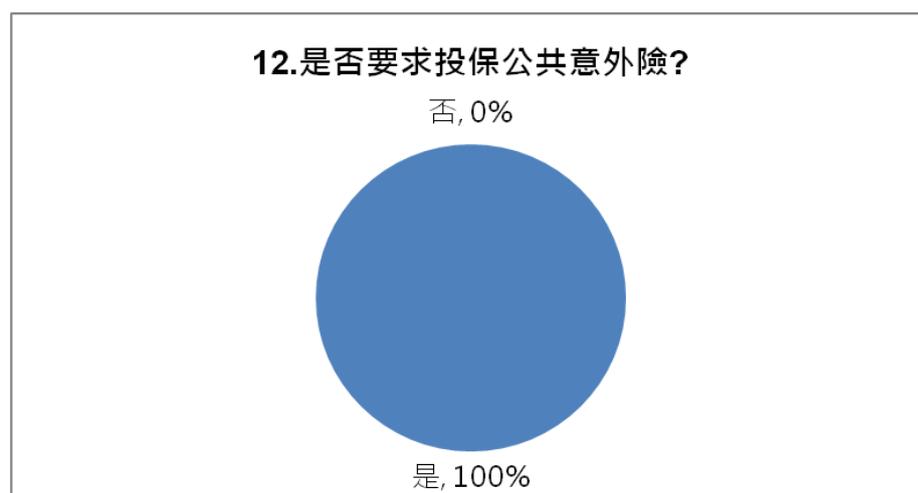
十一、是否要求投保雇主意外險？

是	否
59%	41%



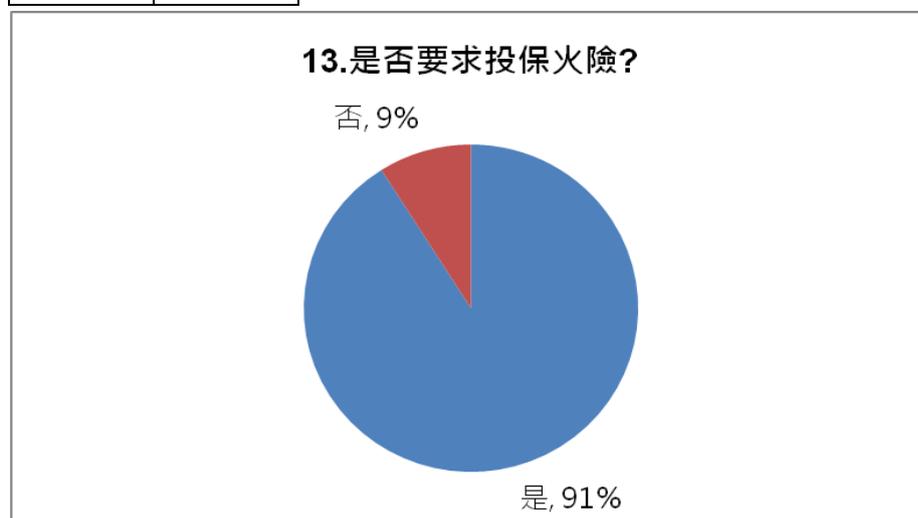
十二、是否要求投保公共意外險？

是	否
100%	0%



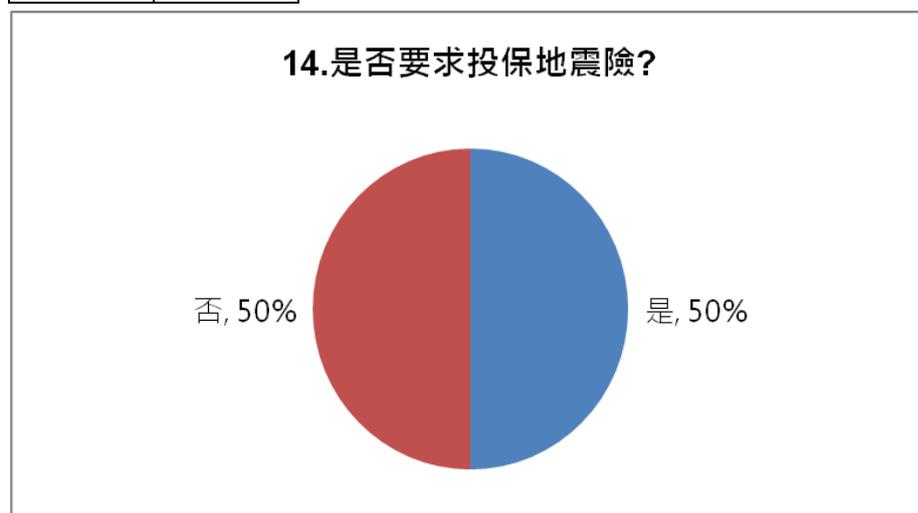
十三、是否要求投保火險？

是	否
91%	9%



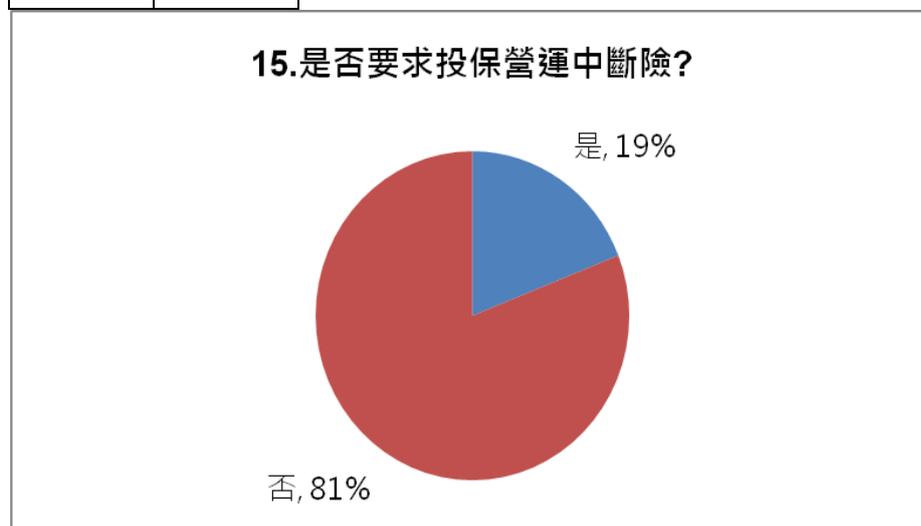
十四、是否要求投保地震險？

是	否
50%	50%



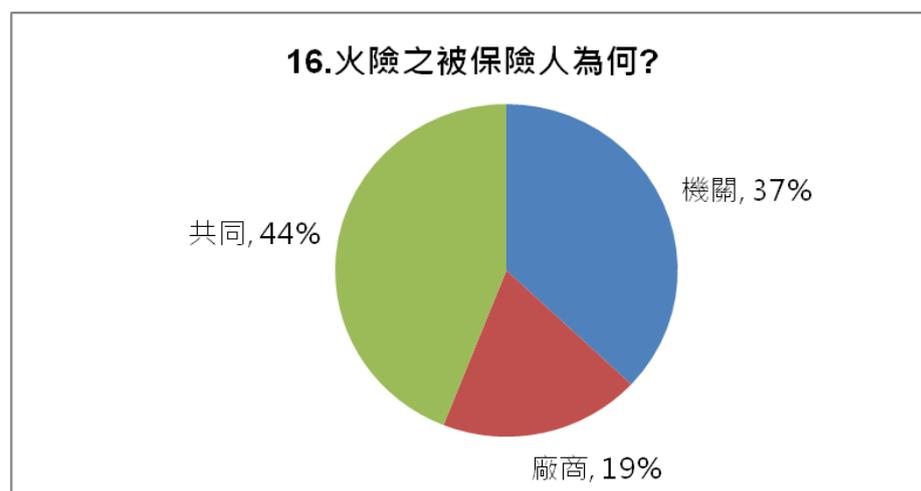
十五、是否要求投保營運中斷險？

是	否
19%	81%



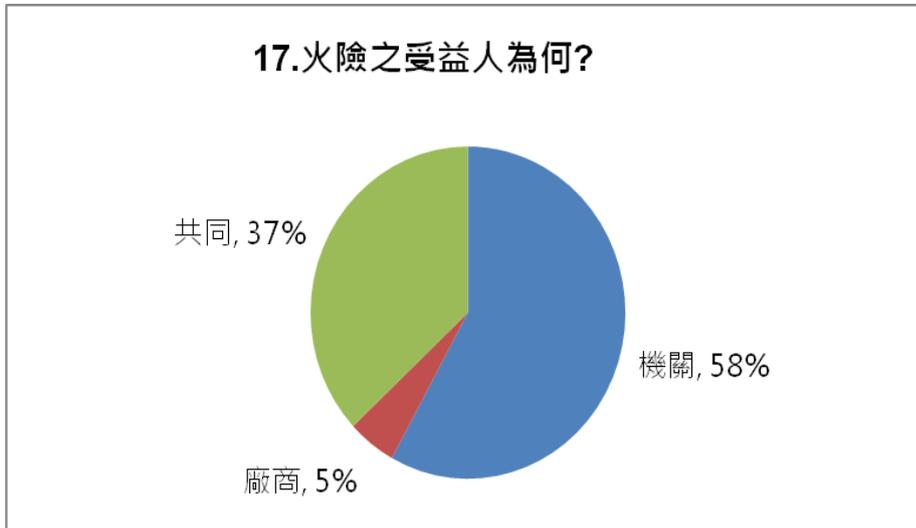
十六、火險之被保險人為何？

機關	廠商	共同
37%	19%	44%



十七、火險之受益人為何？

機關	廠商	共同
58%	5%	37%



第三章 研析報告

第一節 促參 OT 案件營運成本結構是否合理

壹、議題說明

促參 OT 案件於營運一定期間後，依目前實務狀況，有可能產生（1）營運收入悖離原財務預估太多，造成權利金負擔太重；（2）設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期間過短；（3）地方政府持續推動不動產按實價課稅，即透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價，間接造成土地租金計收基準偏高；（4）部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔等四個主要問題，以上問題恐造成促參 OT 案件民間機構重大財務結構改變，造成促參 OT 案件財務評估不可行及營運成本結構不合理。

就前述營運收入悖離原財務預估太多，造成權利金負擔太重，以及設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期間過短等事項，應先檢視民間機構原投資規劃之內容是否確實，抑或有預估過於樂觀之情形；倘若係因履約期間發生不可抗力或除外情事，始造成上述情形，則可依投資契約相關約定辦理。

另就前述地方政府持續推動不動產按實價登錄，將透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價造成土地租金計收基準偏高之問題，部分促參案件已發生民間機構努力開發使得促參用地附近地區日漸繁榮，地方政府因而調高促參用地之公告地價，導致促參用地土地資金上漲之問題，結果產生民間機構愈努力開發或經營，就越需要負擔因地價上漲而高漲之土地租金的弔詭現象。現地方政府為配合日後之實價課稅政策而逐年調高房屋評定現值及土地公告地價，無異使民間機構之負擔更為加重。未來幾年內，各民間機構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第 2 條第 3 項規定，即公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之

申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金之規定，提出減繳租金之訴求與爭議恐將會逐年增加。

未就部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔之問題，主辦機關此種作法實屬不宜，蓋如主辦機關依投資契約之約定要求民間機構支付地價稅及房屋稅時，即不會再編列相關預算繳付，此時如發生民間機構違約拒不繳納時，主辦機關身為納稅義務人有須繳納稅捐之義務卻無相關預算可供支應時，反而有可能因此受相關行政罰而得不償失。

貳、議題研析

一、有關「營運收入悖離財務預估太多，造成民間機構權利金負擔過重」之問題

按促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 29 條第 1 項規定：「公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。」次按，促參法施行細則第 32 條第 1 項規定：「本法第二十九條第一項所稱自償能力，指營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例。」再按，機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項第 55 點規定：「主辦機關與民間機構簽訂之投資契約，如有下列情形之一，主辦機關應進行檢討，經檢討確有修約之必要者，經雙方協議後辦理修約：（一）投資契約載明之修約事項。（二）基於公共利益考量，依原契約繼續履行或處置有礙公共利益者。（三）發生不可抗力或法令變更等情事，致依原契約繼續履行有失公平合理或窒礙難行者。（四）契約訂有定期檢討約定者。」再按，機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項第 63 點：「主辦機關應依下列原則決定權利金設定及調整方式：（一）基於推動個案之政策目標、民間機構使用機關財產情形及財務收支情形衡酌決定是否計收權利金。

(二) 權利金額度，依促參案件現金流量特性、民間合理的投資報酬率、公共建設對外收費之費率合理性以及公共建設資產價值及其機會成本試算或設定。(三) 規劃收取權利金之案件，應將權利金列為甄審項目，且將財務計畫是否可行及收費價格訂定之合理性內為甄審內容，並依個案特性，於招商文件(含投資契約)載明權利金定期檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序。(四) 除投資契約另有約定者外，權利金之調整以符合本法施行細則第二十二條第一項之情形為限。」再按，促參法施行細則第 22 條第 1 項規定：「主辦機關與民間機構依本法第十一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。」未按，行政院公共工程委員會 98 年 2 月 9 日工程促字第 09800034020 號函：「主旨：有關促參 OT 案件自償率計算及主辦機關是否得補貼營運成本之執行疑義一案，復如說明，請查照。說明：... 六、綜上，促參 OT 案並無依促參法規定計算自償率之餘地，其個案之補貼亦請按其他法律規定辦理，並宜將補貼額度等反映於財務計畫，適切納入公告招商文件。」

經查，上開現行法令對本問題並無直接規範，而係針對投資契約之修正與權利金調整機制等所為之規定。故促參 OT 案件如發生營運收入悖離財務預估太多，造成民間機構權利金負擔過重、財務困難等問題，如個案有符合促參法施行細則第 22 條第 1 項所定之要件，或投資契約有訂定權利金調整相關之條款，則主辦機關與民間機構得依促參法施行細則或投資契約進行協商，據以調整權利金解決民間機構負擔過重之問題。

再查，就目前促參案件權利金計收的實務狀況，以營利性質高的夏都酒店 BOT 案為例，依夏都酒店 100 年財務報告所示²，夏都酒店每年應繳納經營權利金以每年預估營收 5 億 2 仟萬元為基準，營收未達此基準，以 14,976,000 元計收權利金，營收超過此基準，則依累進比例計收權利金，並應依公告地價 5%繳納土地租金，依房屋課稅現值 10%繳交建物設備租金，從而夏都酒店 100 年繳納權利金 37,722,000 元，當年營運成本為 246,514,000 元，權利金繳納比例約為當年成本的 15.3%；因夏都酒店已興建完成，目前成本結構與 OT 案件類似，故可作為 OT 案件權利金繳納占營運成本比例之參考標準。

根據問卷調查與訪談所得資料，多數 OT 案件權利金占每年營運成本的比例約在 3%-8%之間，大多以每年收取固定權利金或營收一定比例之權利金為主，在 0 至 10%間約占此次調查案件之 70%，與上述夏都酒店促參案件權利金占每年營運成本比例約 15%相較，權利金占成本之比例約僅有夏都酒店之一半，似尚屬合理。如加計投資契約中要求由民間機構負擔租金、地價稅、房屋稅等支出者，在 0 至 10%間約占此次調查案件之 73%，整體觀之尚未屬不合理之狀況，但就個案可能會有負擔過重之情形。

惟在文教設施之 OT 案件部分，台中市霧峰區國立臺灣交響樂團學院宿舍營運移轉案，據民間機構填寫之問卷，其權利金占 100 年成本高達 26.45%，超出夏都酒店的 15%甚多，經查此案為 100 年 7 月份所簽約之案件，屬定額權利金，且首年營運支出不多，從而權利金所佔營運成本比例較高，而民間機構對此尚無表示有不合理之處。

另在停車場設施之 OT 案件部分，新北市三重區中山立體停車場營運移轉案，據民間機構填寫之問卷，其權利金占 100 年成本高達 65.32%，超出夏都酒店的 15%甚多；另新北市板橋區特專三臨時平面

² 資料來源：自公開資訊觀測站下載。

停車場營運及移轉招商案，據民間機構填寫之問卷，其權利金占 100 年成本高達 58.16%，超出夏都酒店的 15% 甚多。經訪談主辦機關與民間機構，發現停車場設施權利金收取偏高之原因，主要係因其營運收入穩定，而營運支出除期初投資外，其餘為基本人事管銷費用，故有較大空間可收取權利金，而仍能維持全案財務平衡。

至於部分公益性較重、營利性質較低的社會福利設施 OT 案件，則有以公共建設的盈餘為計收權利金基準，權利金占成本比例可降低到 0.15% 或更低，主辦機關以收取較低權利金扶持民間機構經營公益性重的公共建設，降低民間機構財務負擔，堪稱妥當合理。

綜上，就實務狀況而言，依目前問卷調查與訪談結果，尚未發現有權利金負擔過重之情形。如個案確實有不可抗力或除外情事造成其權利金負擔過重問題，於符合促參法施行細則第 22 條第 1 項所定之要件，或依投資契約有訂定權利金調整相關之條款，則主辦機關與民間機構得依促參法施行細則或投資契約進行協商，據以調整權利金，解決民間機構負擔過重之問題。

二、有關「設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期間過短」之問題

經查，現行法令對本問題並無直接規範，僅係針對投資契約之修正與權利金調整機制等問題，有如上開「一」所述之法令規定。惟如符合促參法施行細則第 22 條第 1 項所定之要件，主辦機關與民間機構得協商變更民間機構增購及汰換設備之資本支出及資產攤提期間，以符公平合理之原則。

依問卷調查與訪談所得資料，民間機構資產重置費用占成本比例不一，臺北市青少年育樂中心民間參與營運招商作業案營運第一年資產重置費用占成本比例高達 26.94%，至 100 年則降低到 1.13%，係

因其所謂之第一年資產重置費用實為期初投資支出，於其後則逐年降低至 1% 左右，故重增置成本與攤提時間尚屬合理。

此外，依問卷調查與訪談資料顯示，以觀光遊憩重大設施的車埕生活圈木業展示館 OT 案，其投資契約要求民間機構自委託經營第三年起，每年投資於該館之各項「展示設施與設備更新」總金額不得少於 200 萬元，據民間機構表示，100 年資產重置費用占成本比例為 20%，如按投資契約約定，則民間機構至營運年限屆滿前一年，資產重置費用占成本比例仍可能高達 20%，已達當年度營運成本的五分之一，似屬過高，其占營運成本結構之比例容有不合理之處。

另就停車場設施部分，新北市三重區中山立體停車場營運移轉案，依民間機構所填問卷資料，其 100 年資產重置費用 5,921,530 元，占成本比例高達 165.24%；新北市板橋區特專三臨時平面停車場營運及移轉招商案，依民間機構所填問卷資料，其 100 年資產重置費用 5,175,000 元，占成本比例高達 98.16%。經訪談後發現，其所謂 100 年之資產重置費用，實為投資執行計畫書中所規劃之期初投資支出，而該等案件之投資契約並未特別要求須按期進行資產重增置，故民間機構並未表示資產之重增置有對於其營運成本造成不當負擔。

綜上，依問卷調查及訪談之結果，有部分個案出現資產重增置支出佔營運成本結構比例過高之情形。惟此係經投資契約雙方所評估而共同合意之約定，民間機構如希望調整契約約定，以使營運支出比例較為合理，則雙方須依投資契約相關約定進行協商，以將民間機構之負擔合理化。

但於訪談過程中發現，雖然重置費用並未對於營運成本有較大之影響，反而是對於主辦機關提供資產進行之維修費用對民間機構而言是一項比較沉重之負擔。所謂 OT 案件，係民間機構向主辦機關承租相關公共建設之硬體，由民間機構提供相關公共服務予社會大眾使

用。在公共建設硬體部分之維修部分，依民法第 423 條規定出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。同時民法第 429 條第 1 項亦規定租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。因此於租賃關係中，出租人有「交付」及「保持」合於約定使用、收益狀態之義務，而從出租人的保持義務中，可以衍伸出出租人的「修繕義務」、「容忍義務」、以及「以及排除第三人干涉之義務」，雖然民法第 429 條第 1 項規定此修繕義務可以經由契約約定由承租人負擔費用，而且現行多數 OT 案件中皆援引此項規定交由民間機構負擔修繕義務，然涉及 OT 建物硬體部分之維修費用高昂，而各主辦機關於招商時並未明確告知可能之金額，且於各申請人參與申請階段皆無法對於 OT 建物進行詳細檢查作業之情況，對於此部分之費用皆無法明確之估算，因此如於日後營運時發現 OT 建物之瑕疵，往往會使民間機構支出大量之經費進行維修並產生爭議。

同時民法第 431 條第 1 項亦規定，承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。換言之，如 OT 案件投資契約中約定由民間機構負擔修繕費用時，如 OT 建物經民間機構修繕後其價值有所增加時，於投資契約屆滿時主辦機關收回 OT 建物時，可能尚須依民法第 431 條第 1 項之規定按現存之增價額償還民間機構費用。

三、有關「地方政府持續推動不動產按實價課稅，並透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價之方式實施，間接造成土地租計收基準偏高」之問題

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第 2 條第 1 項第 2 款、第 2 項、第 3 項規定：「公有土地之租金依下

列規定計算之：二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。」、「依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。」、「公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。」

查如地方政府持續推動不動產按實價課稅，並透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價之方式實施，確將間接造成土地租金計收基準偏高，準此，倘若所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50%者，民間機構得依上開優惠辦法規定，請求主辦機關酌予減收土地租金。

依問卷調查所得資料，目前 OT 案件另行依公告地價為基準收取土地租金者占 28%，將土地租金包含於權利金一併收取者占 9%，收取房屋租金者占 22%，將房屋租金包含於權利金中一併收取者占 9%，故未來實務上如地方政府持續推動不動產按實價課稅，並透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價之方式實施，間接造成土地租金以及房屋設施租金計收基準偏高，則部分 OT 案件確實將發生土地及房屋租金高漲、超出民間機構原財務計畫預估之可能，從而有上開優惠辦法所定酌予減收土地租金之適用。

四、有關「部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔」之問題

依問卷調查與訪談所得資料，就必須繳交地價稅之 OT 案件，由機關負擔者占 29%，由民間機構負擔者占 57%，雙方共同負擔者占 14%；就必須繳交房屋稅之 OT 案件，由機關負擔占 33%，由民間機構負擔占 56%，雙方共同負擔占 11%。其中由雙方共同負擔者是將附屬商業設施之地價稅與房屋稅由民間機構負擔，其餘部分則是由機關自行負擔，故實務上，主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁民間機構負擔之情形確實佔相當比例。

依土地稅法第 3 條規定公有土地地價稅之納稅義務人為管理機關，另依土地法第 4 條第 1 項規定，如土地所有權人申請由占有人代繳者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅。因此，就辦理促參 OT 案件之主辦機關若未依土地稅法第 4 條第 1 項規定申請由占有人代繳地價稅者，該公有土地納稅義務人即為主辦機關，如主辦機關或代繳義務人之民間機構未於地價稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，依土地稅法第 53 條第 1 項規定，地價稅之主管稽徵機關即會按每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。因此，如主辦機關係於投資契約中約定由民間機構代繳地價稅者，可能就不會於年度預算中列相關費用，此時於民間機構未依時繳納者，雖主辦機關得依投資契約之約定計罰民間機構違約金，但可能因此遭地價稅之主管稽徵機關加徵滯納金甚至被強制執行而不利於主辦機關。

同理，依房屋稅條例第 4 條第 1 項規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。就辦機關辦理促參 OT 案件所提供公有房屋之房屋稅納稅義務人仍為主辦機關，縱主辦機關已於投資契約中約定由民間機構負責繳納房屋稅者，如民間機構未依時繳納者，雖主辦機關得依投資契約之約定計罰民間機構違約金，但可能因此遭地價稅之主管稽徵機關加徵滯納金甚至被強制執行而不利於主辦機關。

另於促參案件之 BOT 類型案件中，皆是要求民間機構繳交土地租金後由主辦機關負責繳納地價稅，而無要求民間機構另行負擔地價稅之案例。於 OT 案件中，主辦機關既已要求民間機構須繳納土地租金自無再要求民間機構負擔地價稅之理。

再就前述地方政府持續推動不動產按實價登錄後，將逐年調高房屋評定現值及土地公告地價，自此將會使得地價稅與房屋稅隨著逐年調高房屋評定現值及土地公告地價而往上調整，如要求民間機構負擔

地價稅及房屋稅者，亦會使民間機構之財務狀況陷入不確定之因素中而會影響整個 OT 案件之穩定營運。

因此，建議地價稅與房屋稅仍應由主辦機關負擔，但可於先期規劃作業終將主辦機關負擔之地價稅與房屋稅納入 OT 案件之整體財務計畫中予以考量，於計算民間機構之權利金中一併調整之。

查，臺北市政府為解決部分機關辦理促參案件時，將地價稅及房屋稅轉嫁民間機構負擔之狀況，於民國 100 年 4 月 20 日即以府財金字第 10031166900 號函要求臺北市政府各機關學校辦理民間參與公共建設案件時，於 BOT 及 OT 案件中應於契約中明確約定地價稅由臺北市政府負擔；至於 OT 案件之房屋稅因建物所有權屬市府，亦應約定由臺北市政府負擔。此項由主辦機關通令所屬機關於辦理促參案件時，不得將地價稅及房屋稅轉嫁民間機構負擔之作法，亦可供其他主辦機關參考。

末查，臺北市政府主辦之運動中心設施 OT 案件則均採商業空間由民間機構負擔地價稅及房屋稅，其餘空間由主辦機關負擔地價稅及房屋稅之方式，此種按公共建設空間與附屬商業空間區分之方式，似有合理之處，惟根據訪談結果，主辦機關與民間機構針對各自負擔部分之切割與計算，仍有爭議存在。對此，如案件中無一定需共同負擔地價稅與房屋稅之必要，建議仍由納稅義務人即主辦機關全部負擔，惟可於規劃權利金時，將日後可能需繳納之地價稅與房屋稅一併納入整體考量，除可符合法制精神，以及降低未能依法完納稅捐而遭裁罰之可能外，且可減少雙方計算負擔比例之爭議。

參、小結

- 一、有關營運收入悖離原財務預估太多之問題，造成權利金負擔太重，以及設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期

間過短之問題。依據問卷調查所得資料，除少數個案有重增置支出佔營運支出比例過高之情形外，尚未發現有相關爭議出現。倘若實務上確實有 OT 案件發生上開兩個財務問題，此時主辦機關應考量民間機構之投資規劃是否確實，以及是否於營運期間發生重大情事致嚴重影響民間機構收入，否則投資規劃既已有由民間機構提出，自不能因民間機構當初規劃或評估之錯誤，而要求主辦機關逕予修正投資契約。至於如民間機構之營業收入或資本支出悖離原財務預估，係因發生締約時雙方均無法預料之重大情事變更所致，則可依循投資契約中修約、協商或協調委員會等相關規定，商討補救措施，以符促參法令相關規定。

二、就 OT 案件建物維護費用負擔一事，如主辦機關欲依循民法第 429 條第 1 項規定於投資契約中要求民間機構負擔者，應於先期規劃中先行估算可能之費用以確認是否會有租金優惠辦法第 2 條第 5 項減收土地租金之情事，如有則必須考量由主辦機關自行負擔相關費用，否則主辦機關將勢將減收土地租金及無法收取權利金。如屬交由民間機構負擔亦不影響整體財務計畫者，亦須將該金額並告知民間機構，以使民間機構確知其風險進而避免爭議。同時亦須考量，如 OT 案件投資契約中約定由民間機構負擔修繕費用時，如 OT 建物經民間機構修繕後其價值有所增加時，於投資契約屆滿時主辦機關收回 OT 建物時，可能尚須依民法第 431 條第 1 項之規定按現存之增價額償還民間機構費用。

三、就地方政府持續推動不動產按實價登錄，並逐年調高房屋評定現值及土地公告地價之方式實施，間接造成土地租計收基準偏高之問題。依據問卷調查所得資料，約只有不到三分之一之 OT 案件採以公告地價為基準另行計收土地租金之方式，但依 貴會之相關函釋係要求各主辦機關應先收取足額之土地租金後始能收權利金之觀念而言，故未來

確實有可能發生土地租金因公告地價大幅調升而高漲、影響民間機構營運成本結構之情事。有關土地租金因公告地價大幅調升而高漲之問題，建議主辦機關可透過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第 2 條第 3 項主辦機關得酌予減收土地租金之規定解決；惟因目前並無主辦機關酌予減收土地租金之一致標準，可能造成各主辦機關承辦人員擔心標準不一、有圖利之嫌而不敢動用此一法令賦予之合法行政裁量權，建議中央主管機關可匯集各主辦機關意見，訂定合理可行之酌予減收租金標準，使各主辦機關有所依循。

四、就主辦機關將地價稅與房屋稅轉嫁民間機構負擔之問題，依問卷調查所得資料，確實有部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔。建議中央主管機關以函文通知辦理促參 OT 案件之各機關，應於投資契約中明確約定地價稅由主辦機關負擔，至於 OT 案件之房屋稅，因建物所有權屬主辦機關，亦應於投資契約約定由主辦機關負擔，以符法制及公平合理原則。

第二節 促參 OT 案件土地 (房屋) 租金計收標準及得否減收

壹、議題說明

一、土地租金部分

按 貴會 91 年 9 月 26 日工程技字第 09100416630 號函釋意旨，依促參法第 15 條及「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」(下稱「租金優惠辦法」) 規定，促參案件中，主辦機關僅得給予民間機構土地租金優惠，尚無得予免收租金之規定，故主辦機關無不收取租金之權限，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，法亦有明定。惟實務上，部分 OT 案件有將土地租金涵蓋於權利金內收取之情形，從而，土地租金計收名目，是否得改以「權利金 (內含土地租金)」一個名目計收，尚待釐清。

此外，由於 OT 案件具有「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，故仍有部分 OT 案件依租金優惠辦法規定按基地申報地價計收土地租金後，即可能出現財務不可行、缺乏民間投資誘因情形，從而 OT 案件之土地租金是否有減免收取之可能，亦值得研究。

二、房屋租金 (使用費) 部分

有關房屋租金 (使用費) 部分，應如何計收、計收名目、有無優惠適用等，促參法並無相關規定。而房屋租金 (使用費) 亦屬民間機構之營運支出，是以，OT 案件是否應收取房屋租金 (使用費)，抑或得以權利金涵蓋之，以及房屋租金 (使用費) 得否有優惠或減免收取等措施，尚待研究。

貳、議題研析

一、土地租金部分

按促參法第 15 條第 1 項及第 2 項規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」、「前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。」

次按民國 101 年 11 月 1 日前修訂之租金優惠辦法第 2 條規定：「公有土地之租金依下列規定計算之：一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。依第一項及第二項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。」

於 101 年 11 月 1 日內政部會銜財政部於 101 年 11 月 1 日以內授中辦地字第 1016651866 號、台財產接字第 1013001095 號令修正「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」第 2 條條文增訂第 5 項「本法第八條第一項第五款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第一項第二款或第二項規定計收之租金，得酌予減收之。」已使 OT 案件於經主辦機關評估營運評估年期內各年營運收入現金流

入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者得減收土地租金，但仍不得免收土地租金。

另依 貴會 99 年 5 月 27 日之工程促字第 09900198270 號函釋中提及「爰促參租金優惠辦法第 2 條第 4 項立法意旨，係指主辦機關於規劃及甄審階段，倘無力就計畫非自償部分依促參法第 29 條規定補貼其所需貸款利息或投資建設之一部，得依其評估之財務計畫，考量酌予減收租金。」，因此前述新修正之規定僅得於主辦機關規劃階段納為土地租金減收之評估考量依據，對於已簽約之案件無直接適用之餘地。

查， 貴會曾於民國 99 年 5 月 31 日函釋「參酌本會 96 年 4 月 12 日工程技字第 09600144180 號函訂定之「促參案件權利金設定及調整原則」壹、設定原則之 2：「權利金之計收，應基於主辦機關推動該案件之政策目標衡酌，並視個案財務可行性決定」，次依設定原則之 6：「...租金應納入促參案件整體財務計畫，作為權利金計收考量因子」，爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額租金後始計收權利金。另有關本會 91 年 9 月 26 日工程技字第 09100416630 號函說明三及 93 年 1 月 15 日工程技字第 09300020030 號函說明二「例如以權利金抵繳租金、作價或延緩繳納租金等，均屬可考量之作法」暨 94 年 12 月 2 日工程技字第 09400438700 號函說明三「可規劃以權利金抵繳租金」等文句易生誤解，爰以 99 年 5 月 31 日工程促字第 09900176301 號函停止適用。」

由於促參法及租金優惠辦法均已明定促參案應收取土地租金及其計收方式，且依 貴會上開函釋意旨，促參案件於財務評估時，租金與權利金應分別估算，且權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金，是以，個案中仍宜計收土地租金，於土地租金計收後仍有

能力支付權利金者，再予估算及計收權利金。換言之，土地租金不宜涵蓋於權利金中收取，而仍宜維持土地租金計收之名目。

對此，本研究進行問卷調查與訪談之結果，發現 63%之案件未實際收取土地租金，其中有 9%之受訪者表示已將土地租金納入權利金中一併考量，顯示實務執行上，與法規意旨仍有一定程度之落差。建議 貴會得再以函文或會議方式，向各主辦機關說明，以使後續實務運作符合法規要求。

另查，依問卷與訪談之結果，發現部分案件將土地租金涵蓋於權利金中一併考量之原因，係因單獨計收土地租金，會使民間機構收支失衡，造成財務不具可行性。以台北市福林國小游泳池營運移轉案為例，由於其游泳池之土地使用面積甚大，而該案位於台北市區內，其土地申報地價高，故如依租金優惠辦法單獨計收其土地租金，已高出民間機構所能負擔之範圍；復以社區型游泳池之票價收費有一定限制，使用者亦侷限於該社區一帶，使用人數有限，故民間機構營收亦有限，從而依現行法規計收土地租金，會使案件財務不可行。類此情形，於社會福利設施案件中亦有發生。邇後如有類似案例，自可依 101 年 11 月 1 日新修正之「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」第 2 條條文第 5 項減收土地租金，以利促參 OT（營運 - 移轉）案件之推動，並符實務需要。

二、房屋租金（使用費）部分

按促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」

查，促參法就房屋租金（使用費）應否收取及如何收取乙節，並未規定，而 貴會曾於 90 年 5 月 4 日以工程字第 90016242 號函針對勞委會委託民間經營勞工教育學苑，函詢促參法相關適用疑義一事表

示，依促參法第 12 條規定「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，適用民法相關之規定。」，有關本案擬採土地、建物、設備一併計收權利金之方式提供民間機構使用，請依前述規定辦理。嗣後，貴會於 100 年 12 月 26 日工程促字第 10000486960 號函，亦表示公有土地上之建築物提供民間使用之對價計收標準暨其收費名目，促參法未有規定，依該法第 2 條規定，適用土地法、國有財產法等其他有關法律規定辦理。

財政部國有財產局回覆關於出租房屋是否要同時收取房屋租金及土地租金一事，於 100 年 8 月 12 日台財產局改字第 1000024494 號函提及「依土地法第 97 條規定，租用房屋所收取之租金包括土地及房屋之租金，爰本局經管國有非公用土地上之建築物如同為本局經管，於國有財產法第 42 條第 1 項或按其他法律規定辦理出租時，係房地併同辦理出租，按個別標準計收租金。」，惟該函係指非公用土地上之建物之處理，而與 OT 案件所屬公用土地上之房屋出租時是否要分別收取建物及土地租金無涉，因此，尚難據該函認定 OT 案件中之房屋是否應比照土地租金而為收取、無法併入權利金中一併收取。

實則，依財政部國有財產局 93 年 10 月 22 日台財產局接字第 0930027475 號函及 101 年 5 月 31 日台財產接字第 1010015256 號函之意旨，各機關辦理促參 OT 案件所使用之國有土地及地上建物，於各該機關依法取得管理權後，屬國有公用不動產，於依促參法規定辦理出租或設定地上權時之作業程序，並無國有非公用不動產相關規定之適用。從而，應回歸國有公用不動產之相關規定予以檢視之。

而國有公用不動產收益原則第 4 點雖有規定國有不動產出租之租金標準，其中有關房屋部分，以標租方式出租者，其房屋年租金率之底價不得低於房屋課稅現值 10%，但基地及房屋一併標租時，房屋按當期課稅現值乘以 10%計收；採逕予出租者，房屋年租金不得低於當

期房屋課稅現值之 10%。惟該收益原則第 1 點亦已明定，該原則之訂定目的，係為利於管理機關依國有財產法第 28 條但書規定辦理國有公用不動產出租或利用，從而促參法既已排除國有財產法第 28 條之適用，則促參案件亦應不適用該收益原則之規定。換言之，促參 OT 案件是否應於權利金以外另有一名目收取房屋租金（使用費）、以及如何計收乙節，國有財產法亦無相關規定。

至於其他有關機關針對此議題之意見，台北市政府 101 年 4 月 26 日府授財金字第 10130662700 號函表示，有關房屋使用費一節，查國有財產法所規範之公有土地性質，依財政部國有財產局 100 年 8 月 12 日之函示，係屬非公用土地之出租或委託經營，顯與促參法之公共建設（提供公眾使用或促進公共利益之建設）之性質未盡相同...故促參法既未有明文規定，允宜回歸促參精神視個案財務可行性決定。內政部則於 101 年 6 月 1 日以前授中辦地字第 1016033482 號函表示，有關促參 OT 案件主辦機關向民間機構收取土地租金、房屋使用費名目及計收標準一節...倘係以房屋使用費名目計收，即與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無涉；倘係以房屋租金名目計收，因租金優惠辦法係依據促進民間參與公共建設第 15 條第 2 項規定訂定，該辦法現行規定僅及於公有土地租金，未包含房屋租金，倘經釐清促參法第 15 條所稱公有「土地」包括房屋，該部當會同財政部辦理租金優惠辦法修正事宜。

針對此部分，貴會於 101 年 9 月 3 日以工程促字第 10100332090 號函表示，依 101 年 7 月 27 日行政院促進民間參與公共建設推動委員會第 40 次會議結論，依促參法立法意旨，促參 OT(營運-移轉)案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規

定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金 (得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。

依本研究問卷調查及訪談結果，達 69%之 OT 案件均未收取房屋租金 (使用費)，9%之案件則表示係將房屋租金 (使用費) 涵蓋於權利金中一併考量。就此，目前之實務執行狀況並未有違反相關法規之情形

參、小結

就土地租金部分，因現行促參法第 15 條及租金優惠辦法之規定，已明定應收取土地租金及其計收標準，且租金優惠辦法僅予以土地租金計收之優惠，而無得免收之規定，是 OT 案件仍應收取土地租金，並維持土地租金之名目，並於收取足額土地租金後始計收權利金。就實務上 OT 案件未獨立土地租金計收之名目，而將土地租金納入權利金中一併考量之情形，由於與上開法規意旨有所落差，是建議 貴會發函或以會議方式，向各主辦機關說明法令規範。

此外，因個案公共設施性質及所在位置不同，造成部分 OT 案件於依租金優惠辦法計收土地租金後，案件財務會發生不可行之情形，尤其於社會福利設施等營利性質低之案件最為顯著。然囿於 OT 案件不符促參法中有關自償能力計算之定義，從而無法適用租金優惠辦法中酌予減收之規定，有礙於公共建設之推動，而不利於公共利益。就此，內政部已於 101 年 11 月 1 日以前授中辦地字第 1016651866 號函公告修正「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」第 2 條條文，新增第 5 項「本法第八條第一項第五款辦理之案件，依第一項及第二項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，得酌予

減收之。」是以，於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第 2 條增訂第 5 項後，於主辦機關評估整體財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，得酌予減收土地租金。且主辦機關既已減收土地租金，則無再要求民間機構之權利金之可能。然此部分係於主辦機關於招商規劃階段之評估，如日後民間機構營運較主辦機關之前之評估為佳時，如不能有所調整時將會招收外界質疑，亦將會使主辦機關當初減收土地租金之美意有所減損。

故針對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第 2 條第 5 項之操作方式建議如下：

- 1.主辦機關於先期規劃中考量民間機構日後營運收益及其所應負擔之成本後，如合計之現值總額為負值者，主辦機關同意減收土地租金時，應同時試算評估年期內各年營運收入現金流入現值總額達多少時，將會與所有營運成本及費用各年現金流出現值相平衡。而針對民間機構之特定年度營運收入現金流入超出預估部分加收營運權利金。
- 2.主辦機關於招商議約階段應針對民間機構所提出之財務規劃確認其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額是否與主辦機關估算相同皆為負值，如否則應以民間機構之財務規劃作為計收土地租金及權利金之標準；如民間機構估算亦為負值時，則主辦機關可依其原規劃減收土地租金，惟如民間機構日後特定年度之營運收入如有超出其財務預估時，主辦機關可針對該特定年度營運收入現金流入超出預估部分加收營運權利金。
- 3.此部分係針對民間機構營收超出其原預估部分加收營運權利金，應不

致對民間機構之後續營運產生重大不利影響。

再者，就房屋租金（使用費）部分，由於貴會已於 101 年 9 月 3 日以工程促字第 10100332090 號函表示促參 OT(營運-移轉)案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依會議結論，促參 OT 案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金（得內含房屋租金）」一個名目計收，以維彈性。

第三節 促參 OT 案件土地 (房屋) 稅得否減收及相關規定之探討

壹、議題說明

睽諸以往公共建設多由機關編列預算自行管理，因囿於政府財政與經營專業，導致公共服務品質未符需求，甚或部分設施閒置或使用率低之情形，爰近年來各主辦機關均評估採行促參 OT (營運-移轉) 方式，引入民間資金、人力及管理專業，提供公共服務，並紓解政府人力、財政之困境。查促參法自 89 年 2 月實行以來，民間參與方式採 OT (營運-移轉) 方式者，計有 427 件，占總促參簽約案件 47%，預估民間投資額度為 99 億餘元，占總簽約案件 1%。顯見營運-移轉(OT) 案件民間投資金額雖然不高，但卻是促參案件最大宗之民間參與方式。基於促參法立法意旨，係引進民間提供公共建設及服務，故促參 OT 案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質。然近年來迭有主辦機關及民間機構表示：

- 一、部分地方政府，地價稅減免對象，為納稅義務人，又促參 OT 案件，因土地及建物所有權人仍為主辦機關，致上開促參法及地方自治條例所定給予重大公共建設地價稅優惠措施之美意，在此期間卻無法回饋於民間機構。
- 二、原本公共建設提供民間經營使用前均為免稅，惟一旦委外經營時，依財政部規定，即需復課地價稅及房屋稅，對於推動營運-移轉 (OT) 案件形同懲罰。

綜上，有關 OT 案件其地價 (房屋) 稅之計收規定，是否涉及相關法規之增 (修) 訂及行政措施有需要探討。故本研究分析現行法律規定，並蒐集實務案例，以瞭解 OT 案件就地價稅與房屋稅等之計收與減免等事項，其實務執行方面有無宜予改善之問題及改善方案。

就有關地價稅減免之優惠實質反應嘉惠於民間機構乙節，查促參法第 39 條已有規定，宜由各地方政府依前開規定，於授權訂定之租稅優惠辦法中規定。惟查部分地方政府，地價稅減免對象為納稅義務人，又促參 OT 案件，因土地及建物所有權人仍為主辦機關，致上開促參法及地方自治條例給予重大公共建設地價稅優惠措施之美意，在此期間卻無法回饋於民間廠商，似不符合促參法之立法精神。爰如何於營運期間將地價稅減免之優惠實質反應嘉惠於民間廠商，宜評估考量。

再依現行土地稅減免規則第 7 條規定：「公有土地地價稅或田賦全免：一、供公共使用之土地。…」復依房屋稅條例第 14 條：「公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。…四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。」原本公共建設於提供民間經營使用前均為免稅，惟一旦委外經營時，依財政部規定，即需復課地價稅及房屋稅，對於推動營運-移轉 (OT) 案件似形同懲罰。

因租稅法定主義，租稅負擔均有其義務人，機關預算之編列，應反映真實，倘依法須納稅者，即應核實編列預算，惟個案中有主辦機關藉由投資契約之約定，將主辦機關應負擔之義務移轉予民間機構負擔之情形，此時若民間機構不繳納地價稅時，主辦機關恐因未編列預算無法及時因應。此外，不論主辦機關是否將租稅負擔義務透過契約移轉予民間機構負擔，稅捐機關依法均以主辦機關為納稅義務人，因此，若民間機構不繳納稅捐，主辦機關仍將遭稅捐機關裁罰。

貳、議題研析

按租稅法定主義，除課稅之主體、稅基、稅率等構成要件應以法律為之以外，即國家給予人民減免稅捐之優惠時，亦須有法律作為依據，有關 OT 案件土地 (房屋) 稅之減收之相關依據除為國有財產法、

土地稅減免規則及房屋稅條例外，尚有各地方政府依促參法第 39 條所制定之促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例，茲就地價稅與房屋稅分述如下：

一、土地稅部分：

促參 OT 案件所使用之土地應皆為公有土地，涉及公有土地是否須繳納地價稅之相關法規包含國有財產法、土地稅法、土地稅減免規則及促參法等，試分別說明如下：

國有財產法第 8 條規定，國有土地及國有建築改良物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。因此，如供促參 OT 案件所使用之國有土地有收益者（如租金、權利金等收益），即無法免徵土地稅。

就國有財產法與土地稅法及土地稅減免規則之適用關係，依最高行政法院 98 年度判字第 546 號：「土地稅法第 6 條及平均地權條例第 25 條係國有財產法第 8 條的特別規定，蓋國有財產法第 1 條號係規定：『國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。』即優先適用國有財產法之範圍，僅包括國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，並不及於租稅負擔事項，後者應優先適用行政院依據法律之授權，基於發展經濟，促進土地利用，增進社會福利之政策目的，所特別訂定，內容較為細緻之土地稅減免規則；如果兩者之規範文義呈現牴觸現象，應以土地稅減免規則為準，否則土地稅法第 6 條及平均地權條例第 25 條的授權規定，豈不成具文？」，因此就國有土地放租有收益或供國營事業機關使用者，無國有財產法第 8 條免徵土地稅規定之適用，惟如符合土地稅減免規則所訂減免規定，且依法申請減免者，仍得依該減免規則減免地價稅。

土地稅法第 7 條規定，本法所稱公有土地，指國有、直轄市有、縣（市）有及鄉、鎮（市）有之土地。於第 20 條規定，公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。因此，如供促參 OT 案件所使用之公有土地非供公共使用者，即應按基本稅率徵收地價稅。

依財政部國有財產局 93 年 10 月 22 日之台財產局接字第 0930027475 號函意旨，依促進民間與公共建設法第 15 條規定撥用取得之國有土地，屬國有公用土地，於依同條規定辦理出租或設定地上權提供民間機構使用時之作業程序，並無「國有非公用不動產租賃作業程序」、「國有非公用不動產出租管理辦法」及「國有非公用不動產設施地上權實施要點」之適用，以及財政部 101 年 5 月 31 日台財產接字第 1010015256 號函意旨，各機關辦理促參 OT 案件所使用之國有土地及地上建物，於各該機關依法取得管理權後，屬其經營之國有公用財產。而國有公用土地依國有財產法第 4 條規定可分為公務用、公共用及事業用三大類，促參 OT 案件所使用之土地應非為公務用或事業用而屬公共用即國家直接供公共使用之土地。

同時 貴會 101 年 9 月 3 日之工程促字第 10100332090 號函，亦表明促參 OT（營運-移轉）案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。以上之意見皆可認定促參 OT 案件所使用之土地為供公共使用之公有財產，然依最高行政法院 99 年判字第 6 號判決及 94 年判字第 378 號判決之見解，土地稅減免規則第 7 條第 1 項列舉公有土地地價稅免徵之規定，其中第 1 款「供公共使用之土地」，依同規則第 4 條規定，係指供公眾使用，且不限定特定人使用之土地，例如公用道路、

公園用地是，如須支付相當對價始能使用，即非任何人均得使用，自不符上開要件。亦即第 1 款應作限縮解釋，限於不須支付對價即能使用方屬之。

依土地稅減免規則第 7 條規定，下列公有土地地價稅或田賦全免：

- (一) 供公共使用之土地。
- (二) 各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地。但不包括供事業使用者在內。
- (三) (刪除)。
- (四) 國防用地及軍事機關、部隊、學校使用之土地。
- (五) 公立之醫院、診所、學術研究機構、社教機構、救濟設施及公、私立學校直接用地及其員工宿舍用地，以及學校學生實習所用之直接生產用地。但外國僑民學校應為該國政府設立或認可，並依私立高級中等以下外國僑民學校及附設幼稚園設立及管理辦法設立，且以該國與我國有相同互惠待遇或經行政院專案核定免徵者為限；本國私立學校，以依私立學校法立案者為限。
- (六) 農、林、漁、牧、工、礦機關直接辦理試驗之用地。
- (七) 糧食管理機關倉庫用地。
- (八) 鐵路、公路、航空站、飛機場、自來水廠及垃圾、水肥、污水處理廠(池、場)等直接用地及其員工宿舍用地。但不包括其附屬營業單位獨立使用之土地在內。
- (九) 引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地。
- (十) 政府無償配供貧民居住之房屋用地。
- (十一) 名勝古蹟及紀念先賢先烈之館堂祠廟與公墓用地。
- (十二) 觀光主管機關為開發建設觀光事業，依法徵收或協議購

買之土地，在未出賣與興辦觀光事業者前，確無收益者。
(十三) 依停車場法規定設置供公眾使用之停車場用地。

前項公有土地係徵收、收購或受撥用而取得者，於其尚未辦妥產權登記前，如經該使用機關提出證明文件，其用途合於免徵標準者，徵收土地自徵收確定之日起、收購土地自訂約之日起、受撥用土地自撥用之日起，準用前項規定。

原合於第一項第五款供公、私立學校使用之公有土地，經變更登記為非公有土地後，仍供原學校使用者，準用第一項規定。

公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，於興建及營運期間，其基地之地價稅得由當地主管稽徵機關專案報請直轄市、縣(市)主管機關核准免徵。

促參 OT 案件所使用之土地應皆為公有土地，因此若符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 1 款規定「供公共使用之土地」或第 2 款規定「各級政府與所屬機關及地方自治機關用地」之定義，即得依該款規定免徵土地價稅。然所謂「供公共使用之土地」依該規則第 4 條之規定係指供公眾使用，不限定特定人使用之土地。依前述財政部國有財產局 93 年 10 月 22 日之台財產局接字第 0930027475 號函、財政部 101 年 5 月 31 日台財產接字第 1010015256 號函及 貴會 101 年 9 月 3 日之工程促字第 10100332090 號函意旨，雖皆已足供認定促參 OT 案件所使用之土地為供公眾使用，不限定特定人使用之公有土地，但依前述最高行政法院 99 年判字第 6 號判決及 94 年判字第 378 號判決之見解，如促參 OT 案件之使用人仍須支付相當對價後始能使用者，該促參 OT 案件所使用之土地即非得依土地稅減免規則第 7 條第 1

款之規定免徵地價稅。

另查，財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令表示：「各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施地價稅及房屋稅之徵免原則如下：一、各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，依照各地方機關組織編制、預算制度（收支編列公務預算）及財產管理有關規定設置，是其所使用之土地、房屋核屬公務財產，應適用土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定，予以免徵地價稅及房屋稅。如係以特種基金編列預算者，其所使用之土地、房屋應無上述法條之適用。二、如係以出租或無償供他人使用之土地、房屋，非屬公務使用財產，仍應依法課徵地價稅及房屋稅。三、符合上開第一點公務使用之土地、房屋採委託經營者，如符合下列要件，可繼續免徵地價稅及房屋稅：（一）委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。（二）委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。（三）委託經營期間仍受委託機關之監督。」，準此，各地方政府及所屬機關興辦的游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，如是依照該機關法定任務、組織編制、並將收支編列公務預算及財產管理有關規定設置時，日後有委託經營之必要時，於委託機關原辦理的業務範圍內使用之房地，因仍屬於該機關職能範圍內，故仍得繼續免徵地價稅及房屋稅。

此外，上開函令所提及之公共設施種類，經查屬列舉規定，因此，就上開種類以外之公共設施，如主辦機關對於委外經營後得否比照適用繼續免徵地價稅與房屋稅之規定有所疑義，宜個案

函請主管機關解釋。

次按財政部 101 年 7 月 21 日台財稅字第 10104036530 號函：「二、按本部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令，係規範『各地方政府及所屬機關』興辦之公有設施，依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定免徵地價稅、房屋稅之認定原則。至公立學校用地及房屋之地價稅與房屋稅徵免，土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 1 款及房屋稅條例第 14 條第 4 款另有明定，自應依各該規定論處，不宜援引適用上開本部 97 年 7 月 1 日令釋，合先敘明。三、依土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 5 款、第 8 條第 1 項第 1 款及房屋稅條例第 14 條第 4 款、第 15 條第 1 項第 1 款規定，學校用地及房屋免徵地價稅及房屋稅，應以供學校直接使用者為限。本案學校游泳池委外經營，依國民體育法第 7 條第 1 項規定開放民眾使用並收取費用部分，與上開規定不合；又其雖係配合政府推動水域相關休閒運動產業及游泳運動政策，惟性質與一般收費游泳池無異，如准予與免徵地價稅或房屋稅，有違租稅公平原則，允非所宜。四、次依土地稅減免規則第 5 條規定：『同一地號之土地，因其使用之情形或因其地上建物之使用情形，認定僅部分合於本規則減免標準者，得依合於減免標準之使用面積比率計算減免其土地稅。』另依房屋稅條例第 5 條及本部 96 年 12 月 8 日台財稅字第 09604502520 號函規定，房屋稅係依房屋實際之使用情形及面積適用不同稅率或核定徵免。委外經營之學校游泳池供師、生使用，符合前揭土地稅減免規則、房屋稅條例及本部函釋意旨免徵地價稅及房屋稅規定部分，得就實際使用情形，按比率免徵。」亦即，公立學校之游泳池原係供校園師生使用，並未開放供一般民眾使用，則公立學校之游泳池於委外經營並開放一般民眾使用及收取費用後，

將無法適用原本免稅規定，從而應就開放一般民眾實際使用情形，依比率課徵房屋稅。

再按促參法第 39 條規定，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。

查，促參法第 39 條之立法理由為：「一、本條明定參與重大公共建設之民間機構有關地價稅、房屋稅及契稅之減免。……三、為提高民間投資誘因，凡供其直接使用之不動產，宜規定減免其地價稅、契稅、房屋稅等稅，以減輕其財務負擔。」，是立法者業已明示，擬以此一條文作為有關稅務法規之特別規定，以賦予減免稅賦之直接法律依據，此外，其更明示以「提高民間投資誘因」、「減輕其財務負擔」作為突破既有稅賦規定之理由，此核與公有房地委外經營前得減免稅賦之原因截然不同，準此，個別案件如屬促參法所定之重大公共建設而能適用促參法第 39 條之規定，似逕依促參法第 39 條予以減免稅賦即可，無須再顧慮其是否同時符合土地稅減免規則之減免規定。

對此，財政部 95 年 1 月 17 日之台財稅字第 09504500720 號函之見解可以作為總結：「『促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。』及『參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。』分別為促進民間參與公共建設法第 2 條及第 39 條所規定。準此，原依土地稅

法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，如符合上開促進民間參與公共建設法相關法規規定者，依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。」、「對於不動產本即符合土地稅減免規則第 7 條或房屋稅條例第 14 條規定之免稅要件，如民間機構依促進民間參與公共建設法第 8 條規定之方式介入使用（興建、營運），並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述土地稅減免規則或房屋稅條例免稅規定之適用；惟如因民間機構之介入使用，致受影響而不符合土地稅減免規則或房屋稅條例所規定之免稅要件，即應無上述稅法免稅規定之適用」、「至於有無前述受影響而不符上述稅法規定之免稅要件，則應依具體個案之情形（參與公共建設之方式、不動產產權歸屬、事業之主體性質、有無委託經營關係、原持有土地或房屋使用情形及所擬適用之免稅條款等）而定。」，亦即：一、依土地稅法等稅法規定應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，基於特別法優先適用之法理，如符合促參法第 39 條之規定，則依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。二、依土地稅法等稅法規定原無需課徵地價稅、房屋稅或契稅者，則期於 OT 後能否繼續免稅，則應視其是否因民間介入而改變有關法規所定之免稅要件，就此財政部並例示性地舉出「參與公共建設之方式」、「不動產產權歸屬」、「事業之主體性質」、「有無委託經營關係」、「原持有土地或房屋使用情形及所擬適用之免稅條款」等事項作為審查之依據。

因此，依前述之規定及說明，如促參 OT 案件使用之土地原已符合土地稅法第 20 條及土地稅減免規則第 7 條之免稅條件，且於交由民間機構營運時仍為提供公共使用，並未有影響其符合免稅條件者，並無應改予課稅之情形，而應仍有土地稅法及土地稅

減免規則之適用；惟依最高行政法院 99 年判字第 6 號及 94 年判字第 378 號等判決意旨，如 OT 案件有向使用人收取使用對價，則原免稅條件即受影響。至於如原須課徵地價稅者，因依促參法規定交由民間機構營運時，如有符合促參法第 39 條及用地所屬之地方政府所制訂之促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例之規定時，亦得減免其地價稅。

二、房屋稅部分：

促參 OT 案件所使用之房屋應皆為公有房屋，涉及公有房屋是否須繳納房屋稅之相關法規包含國有財產法、房屋稅條例及促參法等，試分別說明如下：

國有財產法第 8 條規定，國有土地及國有建築改良物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。另依土地法第 5 條及房屋稅條例第 2 條之規定，房屋係屬於建築改良物之範圍，故房屋稅應視為建築改良物稅之一種。

房屋稅條例第 14 條規定，公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：

- (一) 各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。
- (二) 軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。
- (三) 監獄、看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。
- (四) 公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。
- (五) 工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。
- (六) 糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營

之自來水廠（場）所使用之廠房及辦公房屋。

（七）郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。

（八）名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。

（九）政府配供貧民居住之房屋。

（十）政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。

供促參 OT 案件所使用之房屋應皆屬公有房屋，然房屋稅條例第 14 條規定採取列舉式之規定方式，且未將 OT 案之情形列入，從而並無依房屋稅條例給予 OT 案減免稅賦之空間。依目前促參法第 3 條所訂之公共建設類別而言，可能僅有文教設施之公立學校、衛生醫療設施之醫院、社會福利設施之救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍有免徵房屋稅之適用。

促參法第 39 條規定，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準及程序，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報財政部備查。

按促參法第 39 條之立法理由為：「一、本條明定參與重大公共建設之民間機構有關地價稅、房屋稅及契稅之減免。……三、為提高民間投資誘因，凡供其直接使用之不動產，宜規定減免其地價稅、契稅、房屋稅等稅，以減輕其財務負擔。」，是立法者業已明示，擬以此一條文賦予減免稅賦之法律依據，此外，其更明示以「提高民間投資誘因」、「減輕其財務負擔」作為突破既有稅賦規定之理由，此核與公有房地委外經營前得減免稅賦之原因截然不同，準此，個別案件如能適用促參法第 39 條之規定，似已無須再顧慮其是否同時符合房屋稅條例之減免規定。

依財政部 95 年 1 月 17 日之台財稅字第 09504500720 號函之認定，原依土地稅法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，如符合上開促進民間參與公共建設法相關法規規定者，依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。對於不動產本即符合房屋稅條例第 14 條規定之免稅要件，如民間機構依促進民間參與公共建設法第 8 條規定之方式介入使用（興建、營運），並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述房屋稅條例免稅規定之適用；惟如因民間機構之介入使用，致受影響而不符合房屋稅條例所規定之免稅要件，即應無上述稅法免稅規定之適用。

另依前開所述之財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號函令解釋，各地方政府及所屬機關興辦的游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，如是依照該機關法定任務、組織編制、並將收支編列公務預算及財產管理有關規定設置時，日後有委託經營之必要時，於委託機關原辦理的業務範圍內使用之房地，因仍屬於該機關職能範圍內，故仍得繼續免徵地價稅及房屋稅。次依財政部 101 年 9 月 21 日台財稅字第 10104036530 號函釋意旨，公立學校之游泳池原係供校園師生使用，並未供一般民眾使用，因此公立學校之游泳池於委外經營並開放一般民眾使用及收取費用後，將無法適用原免稅規定，從而應就開放一般民眾實際使用情形，依比率課徵房屋稅。且就非屬於上開種類範圍內之公有設施，主辦機關如就委外經營得否比照繼續免徵地價稅或房屋稅之規定有所疑義，宜個案函詢主管機關之意見。

三、OT 案件地價稅與房屋稅之相關探討：

依土地稅法第 3 條規定公有土地地價稅之納稅義務人為管理

機關，另依土地法第 4 條第 1 項規定，如土地所有權人申請由占有人代繳者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅。

因此，就辦理促參 OT 案件之主辦機關若未依土地稅法第 4 條第 1 項規定申請由占有人代繳地價稅者，該公有土地納稅義務人即為主辦機關，如主辦機關或代繳義務人之民間機構未於地價稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，依土地稅法第 53 條第 1 項規定，地價稅之主管稽徵機關即會按每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。因此，如主辦機關係於投資契約中約定由民間機構代繳地價稅者，可能就不會於年度預算中列相關費用，此時於民間機構未依時繳納者，雖主辦機關得依投資契約之約定計罰民間機構違約金，但可能因此遭地價稅之主管稽徵機關加徵滯納金甚至被強制執行而不利於主辦機關。因此建議促參 OT 案件之主辦機關於投資契約中不宜約定由民間機構負責繳納地價稅，仍應自行編列預算繳納，但可於前期規劃中將主辦機關日後須繳納之地價稅納入整體財務計畫中考量，於計算權利金中一併調整之。

另依房屋稅條例第 4 條第 1 項規定，房屋稅向房屋所有人徵收之。就辦機關辦理促參 OT 案件所提供公有房屋之房屋稅納稅義務人仍為主辦機關，縱主辦機關已於投資契約中約定由民間機構負責繳納房屋稅者，為避免民間機構未按時繳納時致主辦機關遭房屋稅主管稽徵機構以房屋稅條例第 18 條規定按每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。仍應由主辦機關編列預算繳納之，但可於前期規劃中將主辦機關日後須繳納之地價稅納入整體財務計畫中考量，於計算權利金中一併調整之。

依本研究問卷回覆統計結果顯示，公共設施於辦理 OT 委外前，須繳納地價稅之案件約 10%，須繳納房屋稅之案件約 13%；而辦理 OT 委外後，須繳納地價稅之案件增加為 41%，須繳納房屋稅之案件則增加為 56%，顯示公共設施辦理 OT 委外後，有相當比例之案件原免稅條件受影響。

再者，針對公共設施辦理 OT 委外後須繳納地價稅之案件，其中由主辦機關實際負擔地價稅之繳納義務者，約佔 29%，轉由民間機構實質負擔地價稅者，佔 57%，由雙方共同負擔者，佔 14%。針對公共設施辦理 OT 委外後須繳納房屋稅之案件，由主辦機關實際負擔房屋稅之繳納義務者，約佔 33%，轉由民間機構實質負擔房屋稅者，佔 56%，由雙方共同負擔者，佔 11%。

而上述由雙方共同負擔地價稅與房屋稅之案件，以運動中心為例，係於投資契約中將公共設施中附屬商業設施部分之地價稅與房屋稅約定由民間機構負擔，惟於訪談時發現，如投資契約中未明定附屬商業設施之範圍，則就分擔比例之計算方面較易產生爭議，故為減少分擔比例之爭議情形，本研究建議仍回歸由納稅義務人負擔地價稅與房屋稅，惟主辦機關可於規劃權利金時，將日後須繳納之地價稅與房屋稅納入整體考量。

另就促參 OT 案件因用地及房屋皆屬主辦機關提供之公有財產，如有地價稅或房屋稅減免時，因目前無論依土地稅法、土地稅減免規則、房屋稅條例或各地方政府制訂之促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例，均是減免公有土地及公有房屋所有權人（即主辦機關）所應繳納之地價稅與房屋稅，於促參 OT 案件民間機構之財務規劃完全沒有任何助益。

依 貴會 94 年 3 月 29 日之工程技字第 09400103060 號函提及本案土地如免徵地價稅，因租金之計收標準已降低，自可因

而調降租金。及 貴會 94 年 11 月 15 日之工程技字第 09400412940 號函提及本案土地之地價稅依「南投縣民間機構參與公共建設減免地價稅及契稅自治條例」第 3 條第 2 款規定，按千分之十稅率計徵，爰興建期間因租金之計收標準已降低，自可因而調降租金。

另依 貴會 100 年 12 月 26 日之工程促字第 10000486960 號函說明二（三）表示，出租土地所收取之租金應足以負擔地價稅及其他費用，以符成本，並非表示營運期間之租金計收隱含地價稅在內。換言之，營運期間公有土地之租金計收與地價稅減免與否無涉。

因此，依 貴會前揭函釋可知，促參案件之興建期土地租金計收標準係與地價稅有所連動，因此如減收地價稅時因租金計收標準已降低，自可因而調整土地租金；然營運期之土地租金與地價稅無涉，自不會因地價稅減收而有調整之必要。

參、小結

依財政部 95 年 1 月 17 日之台財稅字第 09504500720 號函之認定，原依土地稅法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，如符合上開促進民間參與公共建設法相關法規規定者，依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。對於不動產本即符合土地稅減免規則第 7 條之免稅要件，如民間機構依促進民間參與公共建設法第 8 條規定之方式介入使用（興建、營運），並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述土地稅減免規則之適用。

但民間機構依促進民間參與公共建設法第 8 條規定之方式介入使用（興建、營運），是否影響其符合原免稅條件者應視個案而定，如土

地減免規則第 7 條第 1 項第 9 款者屬引水、蓄水、洩水等水利設施及各項建造物用地者，無論是否交由民間機構經營均不會變動其屬引水、蓄水、洩水等水利設施之性質；但如該用地原屬土地減免規則第 7 條第 1 項第 1 款公共使用者(依最高行政法院 99 年判字第 6 號判決及 94 年判字第 378 號判決之見解須為無償提供使用)而免徵地價稅時，因主辦機關委託民間機構經營時，民間機構自會向使用人收取相關費用，如此一來即不符合原供公共使用之目的，而可能影響原免稅條件。

另一方面，財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令表示：「各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施地價稅及房屋稅之徵免原則如下：一、各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，依照各地方機關組織編制、預算制度(收支編列公務預算)及財產管理有關規定設置，是其所使用之土地、房屋核屬公務財產，應適用土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定，予以免徵地價稅及房屋稅。如係以特種基金編列預算者，其所使用之土地、房屋應無上述法條之適用。二、如係以出租或無償供他人使用之土地、房屋，非屬公務使用財產，仍應依法課徵地價稅及房屋稅。三、符合上開第一點公務使用之土地、房屋採委託經營者，如符合下列要件，可繼續免徵地價稅及房屋稅：(一)委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。(二)委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。(三)委託經營期間仍受委託機關之監督。」，準此，各地方政府及所屬機關興辦的游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，如是依照該機關法定任務、組織編制、並將收支編列公務預算及財產管理有關規定設置時，日後有委託經營之必要時，於委託機關原辦理

的業務範圍內使用之房地，因仍屬於該機關職能範圍內，故仍得繼續免徵地價稅及房屋稅。而公立學校游泳池之 OT 案件，則應依財政部 101 年 9 月 21 日台財稅字第 10104036530 號函釋意旨，就開放一般民眾實際使用情形，依比率課徵房屋稅。

有鑑於此，參照財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號函令解釋意旨，針對公共設施於 OT 後之是否免徵地價稅與房屋稅乙節，本文建議：

一、主辦機關在進行可行性評估及先期規劃階段，宜依財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09504500720 號函所提出之以下原則，先行確認該案設施於 OT 後是否可能免徵稅捐，如有疑義，並宜就個案函詢土地稅與房屋稅之主管機關：

- (一) 委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。
- (二) 委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。
- (三) 委託經營期間仍受委託機關之監督。

二、如確認於 OT 後需繳納稅捐，則建議主辦機關得參考「臺北市市有房地委託經營管理減免地價稅及房屋稅注意事項」之規定，於投資契約內明確約定下列事項，以利日後辦理地價稅及房屋稅之繳納：

- (一) 委託經營管理之業務項目及附屬業務（指餐飲等附屬便民服務營業空間）使用土地及房屋之範圍、面積或比例。
- (二) 委託機關或受託人對於委託經營管理土地、房屋之地價稅及房屋稅之負擔方式。

第四節 促參 OT 案件保險險種及受益責任議題探討

壹、議題說明

一、查促參 OT 案件投資契約中均約定，契約期間內，乙方應對本計畫之施工整修、營運及資產，向行政院金融監督管理委員會保險局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，甲方應為共同被保險人。惟其保險種類則依公共建設之類型，於個案個別約定。

二、針對民間機構應投保之險種、金額、期間及自負額上限，宜深入了解目前保險市場上所提供保險產品種類，提供各主辦機關參考，以增加保險涵蓋範圍，俾利保險事故發生時能儘量獲得理賠。

為確保民間機構於契約期間內順利營運，以及期滿後能履行移轉及返還資產之義務，故就營運資產之損失風險有保險之必要，而被保險人或受益人之約定，則應視營運資產所有權或保管責任之歸屬決定之。

三、在促參 OT 案件，因為對營運資產具有管理能力者為民間機構，因此如第三人因營運資產維護之欠缺而受有損害時，則由民間機構負有賠償責任，惟如損害之發生係營運資產交付民間機構營運前即已存在之瑕疵，則主辦機關仍可能依法負有賠償責任，是就此責任風險應如何透過保險解決，即須予以釐清。

四、財產損失保險所擔保者為被保險人之財產損失風險，責任保險之特性在於承擔被保險人對第三人應負之賠償責任，因此主辦機關及民間機構在保險中之要保人、被保險人及受益人之角色應如何約定亦須確認。

貳、議題研析

各促參案件中於先期規劃階段皆會針對該計畫之風險加以評估及規劃各階段各種風險之最適承擔者，一般而言如該風險係規劃由民間機構加以承擔者，民間機構通常會藉由保險機制以降低其所須承擔風

險，因為保險之功能即在於將損失風險移轉予保險人，以降低被保險人受到之損害。在一般促參案件中因涉及興建及營運階段，投資契約皆會依照不同階段要求民間機構投保特定之險種以強制要求民間機構以保險方式分擔其風險。因促參 OT 案件中不涉及興建，因此於投資契約中皆會要求民間機構於營運階段為保障主辦機關所交付之資產而須投保財產綜合保險，同時因促參 OT 案件涉及公共建設之營運，亦會要求投保公共意外責任險與雇主責任險，甚至有些個案亦會要求民間機構投保營運中斷險等。以下就現行於促參 OT 投資契約參考範本中要求民間機構須投保之財產綜合保險、公共意外責任保險、僱主意外責任險，及現行市場上可能與促參 OT 案件有關之財產保險進行分析。

查，財產保險主要標的是「財物」和「責任」，一般而言，財產保險的種類，大致可分為以下五大類：火災保險、海上保險、陸空保險、責任保險及經主管機關核准之其他保險。與促參 OT 案件相關之保險多為火災保險與責任保險。

火災保險其保險標的泛指各類的動產及不動產。動產指包括住宅內之傢俱、衣物、書籍、辦公設備、機器設備等，而不動產則指建築物及附屬於此建築物之固定設備而言。火災保險係以承保火災所致的危險事故為主，但亦可附加颱風、地震、洪水、爆炸、竊盜、罷工、暴動、民眾騷擾、惡意行為、自動灑水器滲透、航空器墜落、車輛碰撞等危險事故，以擴張其承保範圍。在損失型態方面，除前述保險事故所致的直接損失外，亦可酌情加保營業中斷、連帶營業中斷、租金及租賃價值、額外費用、租權利益、利潤及佣金等間接的損失。

責任保險則是承保被保險人因過失或疏忽所致對於第三人的損害賠償責任。而其依需求額度不同可分為強制責任、任意責任與超額責任三類。另可加保酗酒責任、僱主責任與乘客責任等。目前保險公司

可提供之責任保險有汽車第三人責任保險，公共意外責任保險、產品責任保險，僱主責任保險，專業責任保險，個人責任保險等不同保險。

在進行各項險種分析前，必須先了解各種與保險相關之專業名詞，始能進一步了解各種保險之實際狀況。於保險關係之主體可分為保險人、要保人、被保險人及受益人，保險關係之客體則為保險標的。

保險人：依保險法第 2 條規定，本法所稱保險人，指經營保險事業之各種組織，在保險契約成立時，有保險費之請求權；在承保危險事故發生時，依其承保之責任，負擔賠償之義務。

要保人：依保險法第 3 條規定，本法所稱要保人，指對保險標的具有保險利益，向保險人申請訂立保險契約，並負有交付保險費義務之人。

被保險人：依保險法第 4 條規定，本法所稱被保險人，指於保險事故發生時，遭受損害，享有賠償請求權之人；要保人亦得為被保險人。

受益人：依保險法第 5 條規定，本法所稱受益人，指被保險人或要保人約定享有賠償請求權之人，要保人或被保險人均得為受益人。

一、財產綜合保險：

經查詢財團法人保險事業發展中心之保險資料庫（網址為 <http://insprod.tii.org.tw/database/insurance/index.asp>），其中之保險商品名稱中並無財產綜合保險，而僅有商業火災綜合保險、居家火災綜合保險等兩大類，而火災保險則分為商業火災保險與商業火災綜合保險。火災保險之標的物則可包含建築物與營業生財器具兩大部分。

商業火災保險與商業火災綜合保險之區別在於，商業火災保險承保之危險事故僅限於火災、爆炸引起之火災、閃電雷擊所致保險

標的物之損失，依本保險契約之規定，負賠償責任。至於地震、海嘯、颱風等危險事故所致保險標的物之損失，須經特別約定載明承保始納為保險範圍（亦即於投保火災保險後再附加地震、颱風、海嘯等附加保險）；而商業火災綜合保險承保之事故則為於保險標的物因突發不可預料之意外事故所致之損失，除保險契約所載不保之危險事故及原因外，保險公司依保險契約之約定，負賠償責任。依該保單之不保事項分別為：

- 1.保險標的物本身設計或規範之錯誤或瑕疵，材料、器材之瑕疵、規格不合，施工或工藝品質不良。
- 2.保險標的物之固有瑕疵、隱藏性缺陷、逐漸惡化、變質、變形或自然耗損。
- 3.水電、瓦斯或燃料系統供應中斷或保險標的物所在地外接之排放系統故障。
- 4.建築物的倒塌或龜裂。
- 5.保險標的物之腐蝕、生鏽、磨損、刮損或因氣溫、濕氣、乾溼度的變化、外觀之變化、光線所致變化或因腐壞、收縮、蒸發、失重、污染、變味、變色、菌害、蟲害。
- 6.偷竊，但以暴力或毀越門窗牆垣或其他安全設施，侵入置存保險標的物之建築物內偷竊，不在此限。
- 7.詐欺、侵占或不誠實行為。
- 8.消失、不明原因的短少、貨物盤點時發現的短少、資料歸檔錯誤或遺失、運送中動產之短少，應供應或送達之物資短少、文書或會計處理之錯誤所致之短少。
- 9.蒸氣設備、鍋爐、預熱氣、汽管、蒸氣或瓦斯透平、蒸汽引擎、內燃機、油壓機或水壓機及其他使用壓力之器具設備（均包括其附屬設備）本身的過熱、爆炸、壓潰、裂開、接頭滲漏、焊

接不良。

- 10.機械性或電氣性的當機或喪失機器設備應有之功能。
- 11.當保險標的物之處所為空屋或不使用時，儲水槽或容器或管線破裂、溢流、滲漏。
- 12.海水或河水的侵蝕。
- 13.地層滑動、隆起或下陷、山崩、地質鬆動、沙及土壤流失。
- 14.建築物的正常下沉或基床下沉。
- 15.置存於露天或於有開口建築物或圍牆、大門內可移動財產，因風、雨、雹、霜、雪、洪水、沙土或灰塵所致之損失。
- 16.冷凍凝固體或不慎流出的溶解物質。
- 17.要保人、被保險人或其家屬之故意行為所致之損失。
- 18.停工、延遲、喪失市場所致之損失或因而引起任何之間接或連帶之損失。
- 19.戰爭、侵略、外敵行為、敵對狀態、或類似之情形（不論宣戰與否）、內戰、謀反、革命、叛亂或因叛亂軍事力或謀反事件所致之群眾騷擾。
- 20.直接或間接因任何恐怖主義者之行為或與其有關之行動，不論其是否有其他原因或事件同時或先後介入所致之任何損失、費用支出或賠償責任。
- 21.任何直接或間接為抑制、防止、鎮壓恐怖主義者之行為或與其有關之行動所致之任何損失、費用或賠償責任。
- 22.由於政府機構行使充公、沒收、扣押或徵收之權力致保險標的喪失永久性或臨時性之占有者。
- 23.由於建築物被他人永久或臨時非法占有所致者。
- 24.因政府命令之焚毀或拆除。
- 25.核子武器之原料。

26.因核子原料或核子廢料所引起之任何損失。

27.各種放射線之幅射及放射能之污染。

28.因原子能引起之任何損失。

依商業火災綜合保險之約定，相關重點如下：

要保人：指以自己或他人所有之不動產或動產向保險公司投保並負有交付保險費義務之人。要保人以自己所有之不動產或動產投保，要保人即為被保險人；以他人所有之不動產或動產投保，該不動產或動產之所有權人為被保險人。所以於促參 OT 案件中，民間機構如以主辦機關所提供之不動產及動產投保時，民間機構為要保人，主辦機關為被保險人；如民間機構以其所有之動產投保時，民間機構為該動產保險之要保人及被保險人。

被保險人：指於保險事故發生時，遭受損害，享有賠償請求權之人；要保人亦得為被保險人。

保險標的物：指本保險契約所承保之不動產或動產，不動產指建築物（指定著於土地，供被保險人經營業務或從事生產之建築物及公共設施之持分。為使建築物適合於業務上之使用而裝置並附著於建築物之中央冷暖氣系統、電梯或電扶梯及水電衛生設備視為建築物之一部分）及營業裝修（指為業務需要，而固定或附著於建築物內外之裝潢修飾），但不包括土地。動產指指營業生財（指經營業務所需之一切器具、用品，包括招牌及辦公設備）、機器設備（指作為生產用途所必需之機器及設備）、貨物（指原料、物料、在製品、半成品、成品及商品）。保險標的物通常僅包含被保險人所擁有之部分，因此如果被保險人為機關，則保險標的物可能無法涵蓋民間機構自行添購之動產，此時民間機構應再針對其擁有所有權之動產額外投保，始能享有保險理賠。

理賠部分：保險標的物因承保危險事故發生所致之損失，保險公司以該保險標的物承保危險事故發生時之實際價值為基礎賠付之。保險標的物之保險金額低於承保危險事故發生時之實際價值者，保險公司僅按保險金額與該實際價值之比例負賠償之責。保險標的物之保險金額高於承保危險事故發生時之實際價值者，本保險契約之保險金額僅於該實際價值之限度內為有效。

保險公司對應負賠償責任之毀損標的物，得決定一部或全部回復原狀或以實物賠償。回復原狀，係指在合理範圍內回復至類似保險標的物未毀損前之狀態而言，並非指與原狀絲毫無異。為回復原狀保險公司所需支付費用，以不超過保險金額為限。保險公司如願為回復原狀，則被保險人應自行負擔費用，供給保險公司所需之圖樣、說明書、尺寸、數量及其他合理而必要之詳細資料。如因建築法規或其他法令或其他事由致保險公司不能修復或回復原狀時，則保險公司之賠償責任，以假定該項保險標的物得以修復或回復原狀時實際所需之費用為限，但不得超過保險金額。

前述理賠部分之「實際價值」指保險標的物在保險事故發生時保險標的物在當時當地之實際現金價值，即以重建或重置所需之金額扣除折舊後之餘額，換言之如果建物之重建價值為新台幣 1 億元，使用年限 40 年，如以使用 20 年後遭受災損全毀時，保險公司所理賠之金額上限為 $1 \text{ 億元} \times 20/40 = 5,000 \text{ 萬元}$ 。此時如要以保險理賠金額進行重建時，將會有經費不足之情形。為了要避免此一情況發生，應於保險契約中將保險金額之「實際價值」修正為「重置成本」，所謂的「重置成本」係指保險標的物以同品質或類似品質之物，依原設計、原規格在當時當地重建或重置所需成本之金額，不扣除折舊。如此一來，保險理賠之金額才能實際涵蓋重建費用之支出。

自負額部分：對於承保危險事故所致之每一次損失，被保險人須

先負擔本保險契約所載明之自負額，本公司僅就理算後應賠償金額超過自負額部分之損失負賠償責任。實務上通常保險公司會要求必須有自負額，以促使被保險人對保險標的善盡管理之責任，自負額越高則保險費越低，反之亦然。

受益人：促參 OT 案件之營運資產雖由民間機構負有保管及維修之責，惟所有權可能為主辦機關或民間機構所有，故為確保民間機構將保險金運用於修繕或恢復營運資產以確保主辦機關之權益，故應分別就營運資產所有權之歸屬約定受益人為主辦機關或民間機構。如將保險之受益人列為主辦機關者，應特別注意主辦機關受領保險金後，仍須將之給付與民間機構，因民間機構依投資契約之約定附營運資產之修復責任，其既已支出相關修費費用符合投資契約之要求後，保險公司所理賠之金額自應彌補民間機構因修復資產所產生之損失。如主辦機關受領保險金後皆須繳納入庫，而無法於民間機構修復後將該筆保險金轉交予民間機構時，則必須考量是否適宜由主辦機關作為該保險之受益人。

二、營業中斷險：

所謂營業中斷險係對於在有效期間內，因發生承保之危險事故致保險契約條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，依保險契約之約定，負賠償責任。目前市面上之營業中斷險分為製造業適用與非製造業適用兩種，但皆設計為商業火災保險（或商業火災綜合保險）之附加條款。

三、公共意外責任保險：

公共意外責任保險所承保者，限於在被保險人之「營業處所」，因被保險人或其受僱人之行為導致發生意外事故，抑或是被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所導致發生之意外事故致第

三人（不含被保險人及其受僱人）受有體傷、死亡或財物損害，依法應負賠償責任。而受賠償請求時，亦即公共意外責任保險所承保者，係被保險人在特定場所即「營業處所」對於第三人之責任，倘意外事故並非發生在該約定之場所，則不屬於保險契約之承保範圍。依照現行產險市場上公共意外責任保險之設計，通常是針對第三人得進入之場所，例如：商場、停車場、游泳池等。

公共意外險其承保範圍為被保險人因在保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責：

- 1.被保險人或受僱人因經營業務之行為在本保單載明之營業處所內發生之意外事故。
- 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。

其不保事項包含：

- 1.被保險人或受僱人或其代理人因售出或供應之商品或貨物所發生之賠償責任。
- 2.被保險人在經營業務時，因工作而發生之震動或支撐設施薄弱或移動，致第三人之建築物土地或其他財物遭受毀損滅失之賠償責任。
- 3.被保險人之家屬或在執行職務之受僱人發生體傷、死亡或其財物受有損害之賠償責任。
- 4.被保險人因所有、使用或管理電梯（包括電扶梯、升降機）所致第三人體傷、死亡或第三人財物毀損滅失之賠償責任。
- 5.被保險人為住宅大樓管理單位時，於住戶或承租戶住、居所室內發生意外事故所致體傷、死亡或財物受有損失。

有關賠償責任部分，依據保險契約之規定，應由保險公司對被保險人負賠償責任時，悉以保險契約之「保險金額」欄所載之保險金額

為限。保險契約所載「每一個人體傷責任之保險金額」，係指在任何一次意外事故內對每一個人傷亡個別所負之最高賠償責任而言。保險契約所載「每一意外事故體傷責任之保險金額」，係指在任何一次意外事故傷亡人數超過一人時，保險公司對所有傷亡人數所負之最高賠償責任而言。但仍受「每一個人體傷責任」保險金額之限制。保險契約所載「每一意外事故財損責任之保險金額」，係指在任何一次意外事故內對所有受損之財物所負之最高賠償責任而言。保險契約所載「保險期間內之最高賠償金額」，係指在保險契約有效期間內賠償請求次數超過一次時，保險公司所負之累積最高賠償責任而言。

目前政府為保障人民之安全，已於特定法規中要求特定事業應強制投保公共意外責任保險，相關規定如下：

天然氣事業法第 44 條即規定，天然氣事業應投保公共意外責任險；其保險金額，依天然氣事業類別及規模，由中央主管機關會商行政院金融監督管理委員會定之。

幼稚教育法第 17 條之 1 第 3 項即規定，各級主管教育行政機關應為所轄之公私立幼稚園場所投保公共意外責任保險。

老人福利法第 39 條規定，老人福利機構應投保公共意外責任保險及具有履行營運之擔保能力，以保障老人權益。前項應投保之保險範圍及金額，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。第一項履行營運之擔保能力，其認定標準由所在地直轄市、縣（市）主管機關定之。

身心障礙者權益保障法第 66 條規定，身心障礙福利機構應投保公共意外責任保險及具有履行營運之擔保能力，以保障身心障礙者權益。前項應投保之保險範圍及金額，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。第一項履行營運之擔保能力，其認定標準，由所在

地直轄市、縣(市)主管機關定之。

零售市場管理條例第 7 條規定，市場自治組織或市場管理委員會，應就市場之營業場所投保公共意外責任險。前項保險之最低保險金額，由中央主管機關會商保險主管機關公告之。

觀光旅館業管理規則第 19 條規定，觀光旅館業應對其經營之觀光旅館業務，投保責任保險。責任保險之保險範圍及最低投保金額如下：
一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。
二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。
三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。
四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。

各地方政府亦針對營業場所定有強制公共意外責任險等之規範，茲將各地方政府強制公共意外責任險之規定臚列如下：

台北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法第 6 條規定，依本辦法規定應投保公共意外責任保險之消費場所，以該場所或其經營主體為一投保單位，每一場所之最低保險金額如下：
一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。
二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千五百萬元。其屬第三條第一項類序一之電影院，樓地板面積在五百平方公尺以上之類序二、類序三及客房數超過一百間之類序五等消費場所，為新臺幣三千萬元。
三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。其屬室內(含建物附設一樓地面)營業性停車場者，為新臺幣四百萬元。
四、保險期間總保險金額：每年新臺幣三千四百萬元。其屬室內(含建物附設一樓地面)營業性停車場者，為新臺幣三千八百萬元。其屬第三條第一項類序一之電影院，樓地板面積在五百平方公尺以上之類序二、類序三及客房數超過一百間之類序五等消費場所，為新臺幣六千四百萬元。中央法令規定之最低保險金額高於前項規定者，從其規定。

桃園縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任險，其最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。三、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。前項保險費率由業者自行洽商保險業者訂定。

彰化縣營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。前項保險費率由業者自行洽保險業者訂定。

新竹市供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 3 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間最高保險金額：新臺幣二千四百萬元。

臺南市營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、傷亡：每人新臺幣二百萬元。二、傷亡：每一事故新臺幣一千萬元。三、財產損失：每一事故新臺幣二百萬元。四、保險期間保險金額：新臺幣二千四百萬元。

新竹縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣貳佰萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣貳仟萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣貳

佰萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣參仟陸佰萬元。五、第二條第一項第一款所列之營利場所，申請範圍（樓層）樓地板面積達三百平方公尺以上者，其保險期間總保險金額：新臺幣柒仟貳佰萬元。

苗栗縣供公共使用營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣（以下同）二百萬元。二、每一事故身體傷亡：一千萬元。三、每一事故財產損失：二百萬元。四、保險期間總保險金額：二千四百萬元。

嘉義縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，以每一營利事業主體為一投保單位，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。

雲林縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額應符合下列規定：一、每一個人身體傷亡：新臺幣（以下同）二百萬元。二、每一事故身體傷亡：一千萬元。三、每一事故財產損失：二百萬元。四、保險期間總保險金額：二千四百萬元。

臺南縣營利事業強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。

澎湖縣供公共使用營利事業場所強制投保公共意外責任險自治條

例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣三百萬元。二、每一意外事故傷亡：新台幣一千五百萬元。三、每一意外事故財產損失：新台幣三百萬元。前項保險期間最高賠償金額為新台幣三千六百萬元。

臺東縣公共營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣三百萬元。二、每一事故身體傷亡：新台幣二千萬元。三、每一事故財產損失：新台幣三百萬元。四、保險期間最高賠償金額：新台幣二千四百萬元前項保險費率由業者自行洽保險業訂定。

金門縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，其最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。

連江縣供公共使用營利場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任保險，以每一營利事業主體為投保單位，其最低保險金額應符合下列各款：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：新臺幣二千四百萬元。

臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 5 條規定，依本自治條例投保之公共意外責任險，其最低投保金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。二、每一事故財物損失：新臺幣三百萬元。三、每一個寄存骨灰(罈) 毀損：新臺幣一百萬元。四、每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。五、保險期間總保險金額：新

臺幣四千八百萬元。第三條第一款至第四款及第六款之公共營業場所，總樓地板面積超過五百平方公尺者，應加倍投保。

南投縣公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例第 4 條規定，公共營業場所投保公共意外責任險最低保險金額，不得低於公寓大廈投保公共意外責任保險投保及火災保險費差額補償辦法之規定。

屏東縣公共營業場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 4 條規定，公共營業場所投保公共意外責任險最低保險金額，不得低於公寓大廈公共意外類任保險投保及火災保險費差額補償辦法之規定。

基隆市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 5 條規定，依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以該場所或經營主體為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新台幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新台幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新台幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新台幣二千四百萬元。

桃園縣消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 4 條規定，依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以每一場所為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：每年新臺幣二千四百萬元。

高雄縣消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法第 5 條規定，依本辦法規定應投保公共意外責任險之消費場所，以每一場所為一投保單位，每一投保單位之最低保險金額如下：一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。二、每一意外事故傷亡：新臺幣一千萬元。三、每一意外事故財產損失：新臺幣二百萬元。四、保險期間總保險金額：

每年新臺幣二千四百萬元。

就公共意外責任險之被保險人而言，多為特定事業之業者或該公共場所之所有權人或使用人，然在促參 OT 案件中因主辦機關業已將營運資產之管理權限移交予民間機構，該營運資產之使用者亦係與民間機構成立契約關係，且實務上亦有認定如該營運資產並非公共目的使用之設施，即無國家賠償法之適用，故實務上第三人尚難以因民間機構對營運資產之管理有欠缺而逕向主辦機關請求賠償。然該營運資產如係由主辦機關設計或興建，且為主辦機關所有，仍無法排除可能因民法第 191 條之規定，而須對第三人負損害賠償責任之風險，故有將主辦機關列為共同被保險人之實益，惟須注意主辦機關如列為共同被保險人，則其亦受有公共意外責任保險不保事項之限制。

四、僱主責任保險：

前述之公共意外責任險係在保障因被保險人或其受僱人於營業場所之行為導致發生意外事故，抑或是被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所導致發生之意外事故致第三人受有體傷、死亡或財物損害，並不包含執行職務之受僱人。而現行保險市場中並無獨立之僱主責任保險，實務上多係以公共意外責任保險附加僱主責任保險之模式投保。

以公共意外責任保險僱主責任附加條款而言，承保範圍為被保險人之受僱人於本附加條款有效期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，保險公司就超過自負額部分之損失，於保險金額範圍內依約定對被保險人負賠償之責。但不包含以下事項：

- 1.受僱人之任何疾病或因疾病所致之死亡。
- 2.受僱人之故意或非法行為所致本身體傷或死亡。

- 3.受僱人因受酒類或藥劑之影響所發生之體傷或死亡。
- 4.被保險人之承包人或轉包人及該承包人或轉包人之受僱人之體傷或死亡。
- 5.被保險人依勞動基準法之賠償責任。

於促參 OT 案件中，僅民間機構與其受僱人發生僱傭關係，主辦機關與該受僱人間並無任何勞務契約關係存在，是如該受僱人如因執行職務而受有何損害時，係由民間機構負有賠償之責，是民間機構對於其受僱人之責任是否認有以保險移轉風險之必要，宜由該民間機構依其自身之財務狀況及風險承擔能力決定之。

五、問卷及訪談資料統計結果

依問卷及訪談資料統計結果，依促參法辦理 OT 案件中有要求投保雇主責任保險者占 59%，有要求投保公共意外責任險者占 100%，有要求投保火災保險者占 91%，有要求投保地震險者占 50%，有要求投保營運中斷險者占 19%。其中，火險與公共意外責任險幾乎為所有案件均會要求投保之險種，少數未要求投保火險之案件，包含平面停車場與室外游泳池之案件，應無需投保火險。

次查，於火險部分，約定由主辦機關為被保險人者，佔 37%，約定由民間機構為被保險人者，佔 19%，約定由雙方共同為被保險人者，佔 44%；約定由主辦機關為受益人者，佔 58%，約定由民間機構為受益人者，佔 5%，約定由雙方共同為受益人者，佔 37%。上述統計結果，顯示實務執行上，就被保險人與受益人之約定，較欠缺一致性，而部分案件之投資契約對於被保險人與受益人並無特別約定，故由民間機構與保險公司自行洽商承保條件。

至於就公共意外責任險及僱主意外責任險部分，因責任保險之保單約定其保險人賠付對象為被保險人，依保險法第 94 條第 2 項規定，

被保險人對於第三人應負損害賠償責任確定時，第三人得在保險金額範圍內，依其應得之比例，直接向保險人請求給付賠償金額，故倘責任險之保單約定由主辦機關或民間機構為受益人者，遇有被保險人對於受益人以外之第三人應負賠償責任時，將妨害第三人依保險法得以行使求償權益，從而實務上責任保險保單上不適用受益人之約定，也因此，雖有部分案件之問卷就責任保險部分亦填載受益人，然如實際檢視各案件之責任保險保單，並無受益人之項目。

參、小結

在促參 OT 案件契約中強制民間機構投保之保險，應當是該保險能有效移轉或免除主辦機關所交付資產發生危險後無法填補之風險，或營運資產之使用者等人於因營運資產有關之事故發生時能獲得賠償，以減輕或免除主辦機關之賠償責任。因此，如僅為降低民間機構於營運上所產生之風險而與主辦機關無涉者，則似由民間機構視其自身之財務狀況或風險承擔能力，自行決定是否投保即可，似無於促參 OT 案件契約中要求強制投保之必要。

於促參 OT 案件中，因主要之營運資產係由主辦機關提供，因此其所有之營運資產如何確保即屬重要之議題，於目前相關個案中皆有要求民間機構應針對主辦機關交付之資產（建物及設備）投保火災保險，亦或要求於火災保險中附加地震、海嘯、颱風等附加險，因保險市場中已有推出商業火災綜合保險避免單獨投保火災保險時尚須附加其他條款而有疏漏之虞，可建議各主辦機關於制訂投資契約草案之保險條款時，可加以運用。

至於民間機構投保火災綜合險之金額乙節，如投資契約就 OT 營運標的物遇有天災之維修責任係約定由民間機構負擔時，為確保民間機構能有足夠資金重建 OT 營運標的物，應要求民間機構針對 OT 營運標的物以重置金額作為商業火災綜合保險之保險金額。另如投資契約

就 OT 營運標的物遇有天災時之維修責任係約定由主辦機關負擔，為確保主辦機關不受額外損失，則應由主辦機關針對 OT 營運標的物以實際金額（帳面價值）作為商業火災綜合保險之保險金額，以使主辦機關之財產不受損失。此時如遇有不可抗力事件發生致 OT 營運標的物毀損時，則由主辦機關負責重建，於重建期間原投資契約即應終止，待重建完成後再重新辦理委外。

倘若 OT 營運標的物為整棟建物之一部時，遇有不可抗力毀損時民間機構無法就該建物之一部予以重建，故應由主辦機關就針對 OT 營運標的物以實際金額（帳面價值）作為商業火災綜合保險之保險金額，以使主辦機關之財產不受損失。此時如遇有不可抗力事件發生致 OT 營運標的物毀損時，則由主辦機關負責重建，於重建期間原投資契約即應終止，待重建完成後再重新辦理委外。

而保險費用之負擔應於先期規劃時予以考量，如交由民間機構負擔時可能造成營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額為負值者，即應考量該部分保險費用不宜納入民間機構之營運成本內。

至於營運中斷保險係對於在保險有效期間內，因發生承保之危險事故致保險契約條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，其目的在於 OT 案件標的物毀損或滅失時補償民間機構因意外事故之發生致無法營運而受有損害，亦即針對實際營運之人因無法營運所受損害而為之補償。由與此與主辦機關或公共利益並無直接關連，因此並無強制民間機構投保營業中斷保險之必要。

促參 OT 案件之特性在於主辦機關將其所有之資產交由民間機構營運，期能藉由民間機構較為靈活之營運模式創造收益，實質上仍負有公共利益之色彩，因此主辦機關應盡量確保使用該促參 OT 案件場

所第三人於發生公共意外能迅速獲得賠償，且現行許多地方政府業已規範公共使用之場所或營利場所應投保公共意外責任保險。因此促參 OT 案件之投資契約中應規範民間機構應投保一定額度之公共意外責任保險，且相關額度（如每一個人身體傷亡、每一意外事故傷亡、每一意外事故財產損失及保險期間總保險金額）都不應低於促參 OT 案件所在地當地政府所訂相關保險理賠額度之下限。

惟就民間機構對其受僱人之責任，應與公共利益較無關係，屬民間機構與該受僱人間之私法關係，故似無特別要求其投保之必要性。

促參 OT 投資契約中強制要求民間機構投保之保險，雖可有效移轉民間機構之經營風險，然而其所付出之保險費亦為民間機構之經營成本，故應給予民間機構較大之選擇空間，倘與主辦機關之利益或公共利益無涉者，似無強制其投保之必要，故現行促參 OT 投資契約範本中所建議之投保險種，應可酌予修正為商業火災綜合保險及公共意外責任保險即為已足。

至於受益責任部分，依保險法第 5 條規定，受益人係指被保險人或要保人約定享有賠償請求權之人，要保人或被保險人均得為受益人。於財產綜合險方面，因促參 OT 案件之財產屬主辦機關，故將主辦機關列為財產保險之被保險人與受益人。於此次調查中，部分案件係約定如發生保險事故時，保險金係由主辦機關領取後於民間機構完成修復後再將保險金額給付予民間機構，亦有部分案件是同意由民間機構自行領取保險金並負責修復。此部分係因多數投資契約中皆要求於發生保險事故後，民間機構須針對建物部分負修復責任，而財產保險之保險金係填補民間機構所因此支出之修復費用。實則，主辦機關之目的在於要求民間機構於保險事故發生後，確實完成修復作業而非領取保險理賠金，故部分案件之主辦機關因考量若領取該筆保險理賠金後必須繳納國庫，日後甚難於完成修復後再將該筆款項支付與民間

機構，從而同意由民間機構得向保險公司領取保險理賠金。反之，部分案件之主辦機關則因顧慮民間機構未能依約完成修復之後續作業，同時並無領取保險理賠金後須直接繳庫之問題，遂約定係由主辦機關向保險公司領取保險理賠金後，再於民間機構完成修復後將該筆保險理賠金支付予民間機構。因此，如將保險之受益人列為主辦機關者，應特別注意主辦機關受領保險金後，仍須將之給付與民間機構，因民間機構依投資契約之約定附營運資產之修復責任，其既已支出相關修費費用符合投資契約之要求後，保險公司所理賠之金額自應彌補民間機構因修復資產所產生之損失。如主辦機關受領保險金後皆須繳納入庫，而無法於民間機構修復後將該筆保險金轉交予民間機構時，則必須考量是否適宜由主辦機關作為該保險之受益人。

針對投資契約中就財產綜合險宜約定由何方為受益人乙節，因考量涉及財產毀損或滅失後之修復責任由何方負擔，以及保險理賠金一旦入庫後再行撥付予民間機構可能有其困難等因素，故建議：(1) 如 OT 案件之投資契約係約定由主辦機關負擔財產毀損滅失後之修復責任者，則財產綜合險之受益人應一併約定為主辦機關；(2) 如投資契約係約定由民間機構負擔財產毀損滅失後之修復責任者，考量由民間機構直接受領保險理賠金後卻未盡修復責任之可能風險，故建議受益人仍可約定為主辦機關，惟投資契約中應一併約定主辦機關就保險理賠金係代收代付性質，主辦機關於受領保險理賠金後，應暫存於代收之帳戶，而非直接入庫，待民間機構完成修復責任後，再自代收款中撥款予民間機構，以使實際負責修復工作之民間機構獲得保險理賠金之支應。

就公共意外責任保險方面，實無需於投資契約中約定由何方為受益人，蓋因公共意外之發生致第三人向主辦機關或民間機構求償時，依保險法第 94 條第 2 項規定，被保險人對於第三人應負損害賠償責任

確定時，第三人得在保險金額範圍內，依其應得之比例，直接向保險公司請求給付賠償金額，從而保險實務上未於責任險保單上列載受益人，以免影響第三人直接請求保險金之權益。因此，OT 案件投資契約中尚無須就公共意外責任險約定由何方為受益人。

至於公共意外責任險之被保險人部分，係指對於第三人發生意外事故需負賠償責任者，而公共設施採 OT 方式委外經營後，民間機構對於第三人於公共設施發生之意外事故有可能需負賠償責任，故約定由民間機構為被保險人，應屬適宜。較有疑義者，則為投資契約是否亦宜一併約定由主辦機關為共同被保險人。實則，公共設施採 OT 方式委外經營後，雖由民間機構負責營運管理，惟如民眾於公共設施發生意外，係因公共設施之設置有欠缺所致，則仍可能構成國家賠償之責任，從而主辦機關仍有可能對於第三人於公共設施發生之意外事故負有賠償責任。就國家賠償是否得以承保公共意外責任險方式分散風險乙節，行政院主計處曾於 94 年 5 月 19 日處實一字第 0940003623 號函表示：倘機關就所轄公共設施投保公共意外責任險，可能導致機關怠忽職守，使民眾權益受損機率增高，另亦可能忽略對就損害原因應負責任之人行使求償權，故國家賠償法已規定政府應編列預算支應國賠，自不宜在編列預算投保公共意外責任險；惟嗣後法務部於 96 年 2 月 13 日以法律字第 0960003420 號函表示，機關投保公共意外責任險之標的如已包含國賠責任，則由保險人負賠償責任，機關即不需編列預算支付國賠，故機關應依相關法律及風險移轉之需要，決定是否投保公共意外責任險。換言之，主辦機關仍得以投保公共意外責任險方式，分散國家賠償之風險，且如有投保者，即無需編列預算支付國賠。緣此，建議 OT 案件之投資契約中，就公共意外責任險部分，除約定由民間機構為被保險人外，亦宜約定由主辦機關為共同被保險人，以適度分散國家賠償風險，使國家賠償責任亦得包含於公共意外

責任險中。

第四章 建議方案

本研究案之緣起，係因部分 OT 案件之主辦機關與民間機構，曾向 貴會表示，由於促參 OT 案件不適用促參法所定之自償率計算方式，故無法適用租金優惠辦法第 2 條第 4 項規定酌予減收土地租金，且促參法中未有房屋租金（使用費）之規定，倘依國有財產法或土地法計收房屋租金（使用費），又無酌予減（免）收之規定，易造成財務試算條件誘因不足時，致招商成效不彰；此外，原本公共建設提供民間經營使用前均為免稅，惟一旦委外經營時，依財政部規定，即需復課地價稅及房屋稅，對於推動營運-移轉（OT）案件形同懲罰，且地價稅減免對象為納稅義務人，而促參 OT 案件，因土地及建物所有權人仍為主辦機關，致促參法及地方自治條例所定給予重大公共建設地價稅優惠措施之美意，在此期間卻無法回饋於民間機構等。

是以，貴會為瞭解 OT 案件之土地租金、房屋租金（使用費）、地價稅、房屋稅等負擔情形，以及有無優惠或減免之可能，以瞭解 OT 案件營運成本結構有無不合理之處，同時亦希望瞭解 OT 案件保險險種與受益人約定等情形，茲將上述事宜歸納為以下四項議題：（一）促參 OT 案件營運成本結構是否合理；（二）促參 OT 案件土地（房屋）租金計收標準及得否減收；（三）促參 OT 案件土地（房屋）稅得否減收及相關規定之探討；（四）促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討。

本研究針對上述四項議題，以問卷與訪談方式，蒐集 34 件已簽約且正在履約中之實務 OT 案例，再將各項議題之現行制度與辦理情形綜合分析研究後，提出各項議題之初步建議方案如下。

一、促參 OT 案件營運成本結構是否合理

查，貴會就本項議題之設定，係基於促參 OT 案件於營運一定期間後，有可能產生：(1) 營運收入悖離原財務預估太多，造成權利金負擔太重；(2) 設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期間過短；(3) 地方政府持續推動不動產按實價課稅，即透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價，間接造成土地租金計收基準偏高；(4) 部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔等四個主要問題。以上問題恐造成促參 OT 案件民間機構重大財務結構改變，造成促參 OT 案件財務評估不可行及營運成本結構不合理。從而，本研究即針對上述 4 項課題，於綜合分析後，提出初步建議方案如下：

- (一) 有關上述 (1) 營運收入悖離原財務預估太多之問題，造成權利金負擔太重，以及 (2) 設備更新增置的資本支出，民間機構增購及汰換設備之資產攤提期間過短之問題，依據問卷調查所得資料，除少數個案有重增置支出佔營運支出比例過高之情形外，尚未發現有相關爭議出現。倘若實務上確實有 OT 案件發生上開兩個財務問題，此時主辦機關應考量民間機構之投資規劃是否確實，以及是否於營運期間發生重大情事致嚴重影響民間機構收入，否則投資規劃既已有由民間機構提出，自不能因民間機構當初規劃或評估之錯誤，而要求主辦機關逕予修正投資契約。至於如民間機構之營業收入或資本支出悖離原財務預估，係因發生締約時雙方均無法預料之重大情事變更所致，則可依循投資契約中修約、協商或協調委員會等相關規定，商討補救措施，以符促參法令相關規定。
- (二) 就 OT 案件建物維護費用負擔一事，如主辦機關欲依循民法第 429 條第 1 項規定於投資契約中要求民間機構負擔者，應於先期規劃中先行估算可能之費用以確認是否會有租金優惠辦法第

2 條第 5 項減收土地租金之情事，如有則必須考量由主辦機關自行負擔相關費用，否則主辦機關將勢將減收土地租金及無法收取權利金。如屬交由民間機構負擔亦不影響整體財務計畫者，亦須將該金額並告知民間機構，以使民間機構確知其風險進而避免爭議。同時亦須考量，如 OT 案件投資契約中約定由民間機構負擔修繕費用時，如 OT 建物經民間機構修繕後其價值有所增加時，於投資契約屆滿時主辦機關收回 OT 建物時，可能尚須依民法第 431 條第 1 項之規定按現存之增價額償還民間機構費用。

(三) 就上述 (3) 地方政府持續推動不動產按實價課稅，並透過逐年調高房屋評定現值及土地公告地價之方式實施，間接造成土地租計收基準偏高之問題，於本研究所蒐集之案例中，約不到三分之一之 OT 案件採以公告地價為基準另行計收土地租金之方式，但依 貴會之相關函釋，OT 案件應先收取足額之土地租金後始能收權利金，未來仍有可能發生土地租金因公告地價大幅調升而高漲、影響民間機構營運成本結構之情事。有關土地租金因公告地價大幅調升而高漲之問題，建議主辦機關可透過租金優惠辦法第 2 條第 3 項主辦機關得酌予減收土地租金之規定解決；惟因目前並無主辦機關酌予減收土地租金之一致標準，可能造成各主辦機關承辦人員擔心標準不一、有圖利之嫌而不敢動用此一法令賦予之合法行政裁量權，建議中央主管機關可匯集各主辦機關意見，訂定合理可行之酌予減收租金標準，使各主辦機關有所依循。

(四) 就上述 (4) 主辦機關將地價稅與房屋稅轉嫁民間機構負擔之問題，依問卷調查所得資料，確實有部分主辦機關將地價稅及房屋稅轉嫁由民間機構負擔。為使納稅義務人與實際負擔者相

符，以免一方面不當造成民間機構負擔，另一方面增加主辦機關未依法納稅而遭裁罰之風險。且比照一般 BOT 案件皆是由民間機構繳納土地租金後由主辦機關負責繳納地價稅，如 OT 案件之民間機構除繳納土地租金外尚須繳納地價稅，無異加重 OT 案件之民間機構負擔。建議中央主管機關以函文通知辦理促參 OT 案件之各機關，應於投資契約中明確約定地價稅由主辦機關負擔，至於 OT 案件之房屋稅，因建物所有權屬主辦機關，亦應於投資契約約定由主辦機關負擔，以符法制精神。

二、促參 OT 案件土地（房屋）租金計收標準及得否減收

（一）土地租金部分

就土地租金部分，因現行促參法第 15 條及租金優惠辦法之規定，已明定應收取土地租金及其計收標準，且租金優惠辦法僅予以土地租金減收之優惠，而無得免收之規定，是 OT 案件仍應收取土地租金，並維持土地租金之名目，並應於收取足額土地租金後始計收權利金。就實務上 OT 案件未獨立土地租金計收之名目，而將土地租金納入權利金中一併考量之情形，由於與上開法規意旨有所落差，是建議貴會發函或以會議方式，向各主辦機關說明法令規範。

惟因個案公共設施性質及所在位置不同，造成部分 OT 案件於依租金優惠辦法計收土地租金後，案件財務會發生不可行之情形，尤其於社會福利設施等營利性質低之案件最為顯著。然囿於 OT 案件不符促參法中有關自償能力計算之定義，從而無法適用租金優惠辦法中酌予減收之規定，有礙於公共建設之推動，而不利於公共利益。就此，查內政部已於 101 年 11 月 1 日以前授中辦地字第 1016651866 號函修正「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」第 2 條條文

新增第 5 項「本法第八條第一項第五款辦理之案件，依第一項及第二項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，得酌予減收之。」是以，於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第 2 條增訂第 5 項後，於主辦機關評估整體財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，得酌予減收土地租金。且主辦機關既已減收土地租金，則無再要求民間機構之權利金之可能。然此部分係於主辦機關於招商規劃階段之評估，如日後民間機構營運較主辦機關之前之評估為佳時，如不能有所調整時將會招收外界質疑，亦將會使主辦機關當初減收土地租金之美意有所減損。

故針對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第 2 條第 5 項之操作方式建議如下：

- 1.主辦機關於先期規劃中考量民間機構日後營運收益及其所應負擔之成本後，如合計之現值總額為負值者，主辦機關同意減收土地租金時，應同時試算評估年期內各年營運收入現金流入現值總額達多少時，將會與所有營運成本及費用各年現金流出現值相平衡。而針對民間機構之特定年度營運收入現金流入超出預估部分加收營運權利金。
- 2.主辦機關於招商議約階段應針對民間機構所提出之財務規劃確認其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額是否與主辦機關估算相同皆為負值，如否則應以民間機構

之財務規劃作為計收土地租金及權利金之標準；如民間機構估算亦為負值時，則主辦機關可依其原規劃減收土地租金，惟如民間機構日後特定年度之營運收入如有超出其財務預估時，主辦機關可針對該特定年度營運收入現金流入超出預估部分加收營運權利金。

- 3.此部分係針對民間機構營收超出其原預估部分加收營運權利金，應不致對民間機構之後續營運產生重大不利影響。

(二) 房屋租金部分

就房屋租金(使用費)部分，由於貴會已於101年9月3日以工程促字第10100332090號函表示促參OT(營運-移轉)案件仍具「供公眾使用」、「促進公共利益」之本質，其所使用之房屋屬公用財產，並以提供公共服務為目的，而非以追求財政收益為主要目標。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依會議結論，促參OT案件，主辦機關得視個案財務特性，以「權利金(得內含房屋租金)」一個名目計收，以維彈性。

三、促參OT案件土地(房屋)稅得否減收及相關規定之探討

依財政部95年1月17日之台財稅字第09504500720號函之認定，原依土地稅法、房屋稅條例或契稅條例所應課徵地價稅、房屋稅或契稅者，如符合上開促進民間參與公共建設法相關法規規定者，依據特別法優於普通法之法理，應可給予適當之減免。對於不動產本即符合土地稅減免規則第7條之免稅要件，如民間機構依促進民間參與公共建設法第8條規定之方式介入使用(興建、營運)，並未影響其符合原免稅條件者，則因此時並無應改予課稅之特別規定，仍應有上述土地稅減免規則之適用。

再者，依財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令表示：「各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施地價稅及房屋稅之徵免原則如下：一、各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，依照各地方機關組織編制、預算制度（收支編列公務預算）及財產管理有關規定設置，是其所使用之土地、房屋核屬公務財產，應適用土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定，予以免徵地價稅及房屋稅。如係以特種基金編列預算者，其所使用之土地、房屋應無上述法條之適用。二、如係以出租或無償供他人使用之土地、房屋，非屬公務使用財產，仍應依法課徵地價稅及房屋稅。三、符合上開第一點公務使用之土地、房屋採委託經營者，如符合下列要件，可繼續免徵地價稅及房屋稅：（一）委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。（二）委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。（三）委託經營期間仍受委託機關之監督。」，準此，各地方政府及所屬機關興辦的游泳池、托兒所、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，如是依照該機關法定任務、組織編制、並將收支編列公務預算及財產管理有關規定設置時，日後有委託經營之必要時，於委託機關原辦理的業務範圍內使用之房地，因仍屬於該機關職能範圍內，故仍得繼續免徵地價稅及房屋稅。

綜上，參照財政部上開函令解釋意旨，針對公共設施於 OT 後之是否免徵地價稅與房屋稅乙節，本研究建議：

- （一）主辦機關在進行可行性評估及先期規劃階段，宜依財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09504500720 號函所提出之以下原則，先行確認該案設施於 OT 後是否可能免徵稅捐，如有疑義，並宜

就個案函詢土地稅與房屋稅之主管機關：

- 1.委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。
- 2.委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。
- 3.委託經營期間仍受委託機關之監督。

(二)如確認於 OT 後需繳納稅捐，則建議主辦機關得參考「臺北市市有房地委託經營管理減免地價稅及房屋稅注意事項」之規定，於投資契約內明確約定下列事項，以利日後辦理地價稅及房屋稅之繳納：

- 1.委託經營管理之業務項目及附屬業務（指餐飲等附屬便民服務營業空間）使用土地及房屋之範圍、面積或比例。
- 2.委託機關或受託人對於委託經營管理土地、房屋之地價稅及房屋稅之負擔方式。

四、促參 OT 案件保險險種及受益責任議題之探討

(一)有關保險險種之建議

在促參 OT 案件契約中強制民間機構投保之保險，應當是該保險能有效移轉或免除主辦機關所交付資產發生危險後無法填補之風險，或營運資產之使用者等人於因營運資產有關之事故發生時能獲得賠償，以減輕或免除主辦機關之賠償責任。因此，如僅為降低民間機構於營運上所產生之風險而與主辦機關無涉者，則似由民間機構視其自身之財務狀況或風險承擔能力，自行決定是否投保即可，似無於促參 OT 案件契約中要求強制投保之必要。

於促參 OT 案件中，因主要之營運資產係由主辦機關提供，因此其所有之營運資產如何確保即屬重要之議題，於目前相關個案中皆有要求民間機構應針對主辦機關交付之資產（建物及設備）投保火災保險，亦或要求於火災保險中附加地震、海嘯、颱風等附加險，因保險市場中已有推出商業火災綜合保險避免單獨投保火災保險時尚須附加其他條款而有疏漏之虞，故建議各主辦機關於制訂投資契約草案之保險條款時，可加以運用。

至於民間機構投保火災綜合險之金額乙節，如投資契約就 OT 營運標的物遇有天災之維修責任係約定由民間機構負擔時，為確保民間機構能有足夠資金重建 OT 營運標的物，應要求民間機構針對 OT 營運標的物以重置金額作為商業火災綜合保險之保險金額。

另如投資契約就 OT 營運標的物遇有天災時之維修責任係約定由主辦機關負擔，為確保主辦機關不受額外損失，則應由民間機構針對 OT 營運標的物以實際金額（帳面價值）作為商業火災綜合保險之保險金額，以使主辦機關之財產不受損失。此時如遇有不可抗力事件發生致 OT 營運標的物毀損時，則由主辦機關負責重建，於重建期間原投資契約即應終止，待重建完成後再重新辦理委外。

倘若 OT 營運標的物為整棟建物之一部時，遇有不可抗力毀損時民間機構無法就該建物之一部予以重建，故應由民間機構就針對 OT 營運標的物以實際金額（帳面價值）作為商業火災綜合保險之保險金額，以使主辦機關之財產不受損失。此時如遇有不可抗力事件發生致 OT 營運標的物毀損時，則由主辦機關負責重建，於重建期間原投資契約即應終止，待重建完成後再重新辦理委外。

而保險費用之負擔應於先期規劃時予以考量，如交由民間機構負擔時可能造成營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額為負值者，即應考量該部分保險費用不宜納入民間機構之營運成本內。

保險標的物通常僅包含被保險人所擁有之部分，因此如果被保險人為機關，則保險標的物可能無法涵蓋民間機構自行添購之動產，此時民間機構應再針對其擁有所有權之動產額外投保，始能享有保險理賠。如民間機構不欲藉由保險機制以分散其自行添購資產之風險時，如遇有不可抗力事件之風險發生時，自應由其自行承擔而不應侈言藉由不可抗力與除外事件之機制再要求主辦機關共同承擔。

至於營運中斷保險係對於在保險有效期間內，因發生承保之危險事故致保險契約條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，其目的在於 OT 案件標的物毀損或滅失時補償雖可保障民間機構因意外事故之發生致無法營運而受有損害時，可藉由該保險機制獲得補償，亦即針對實際營運之人因無法營運所受損害而為之補償。由與惟此並非直接與主辦機關或公共利益並無直接關連有所相關，因此並無強制民間機構投保營業中斷保險之必要，可由民間機構自行依其風險分擔之規劃決定是否投保。

促參 OT 案件之特性在於主辦機關將其所有之資產交由民間機構營運，期能藉由民間機構較為靈活之營運模式創造收益，實質上仍負有公共利益之色彩，因此主辦機關應盡量確保使用該促參 OT 案件場所第三人於發生公共意外能迅速獲得賠償，且現行許多地方政府業以規範公共使用之場所或營利場所

應投保公共意外責任保險。因此促參 OT 案件之投資契約中應規範民間機構應投保一定額度之公共意外責任保險，且相關額度（如每一個人身體傷亡、每一意外事故傷亡、每一意外事故財產損失及保險期間總保險金額）都不應低於促參 OT 案件所在地當地政府所訂相關保險理賠額度之下限。

惟就民間機構對其受僱人之責任，應與公共利益較無關係，屬民間機構與該受僱人間之私法關係，故似無特別要求其投保之必要性。

綜上，促參 OT 投資契約中強制要求民間機構投保之保險，雖可有效移轉民間機構之經營風險，然而其所付出之保險費亦為民間機構之經營成本，故應給予民間機構較大之選擇空間，倘與主辦機關之利益或公共利益無涉者，似無強制其投保之必要，故現行促參 OT 投資契約範本中所建議之投保險種，應可酌予修正為商業火災綜合保險及公共意外責任保險即為足矣。

（二）有關受益人之建議

針對投資契約中就財產綜合險（即商業火災綜合保險）宜約定由何方為受益人乙節，因考量涉及財產毀損或滅失後之修復責任由何方負擔，以及保險理賠金一旦入庫後再行撥付予民間機構可能有其困難等因素，故建議：（1）如 OT 案件之投資契約係約定由主辦機關負擔財產毀損滅失後之修復責任者，則財產綜合險之受益人應一併約定為主辦機關；（2）如投資契約係約定由民間機構負擔財產毀損滅失後之修復責任者，考量由民間機構直接受領保險理賠金後卻未盡修復責任之可能風險，故建議受益人仍可約定為主辦機關，惟投資契約中應一併約定主辦機關就保險理賠金係代收代付性質，主辦機關於受領保險理賠金後，應暫存於代收之帳戶，而非直接入庫，待民間機構

完成修復責任後，再自代收款中撥款予民間機構，以使實際負責修復工作之民間機構獲得保險理賠金之支應。

就公共意外責任保險方面，因保險法第 94 條第 2 項規定，被保險人對於第三人應負損害賠償責任確定時，第三人得在保險金額範圍內，依其應得之比例，直接向保險公司請求給付賠償金額，從而保險實務上未於責任險保單上列載受益人，以免影響第三人直接請求保險金之權益，因此，OT 案件投資契約中應無須就公共意外責任保險約定由何方為受益人。

至於公共意外責任險之被保險人部分，係指對於第三人發生意外事故需負賠償責任者，而公共設施採 OT 方式委外經營後，民間機構對於第三人於公共設施發生之意外事故有可能需負賠償責任，故約定由民間機構為被保險人，應屬適宜。較有疑義者，則為投資契約是否亦宜一併約定由主辦機關為共同被保險人。實則，公共設施採 OT 方式委外經營後，雖由民間機構負責營運管理，惟如民眾於公共設施發生意外，係因公共設施之設置有欠缺所致，則仍可能構成國家賠償之責任，從而主辦機關仍有可能對於第三人於公共設施發生之意外事故負有賠償責任。緣此，建議 OT 案件之投資契約中，就公共意外責任險部分，除約定由民間機構為被保險人外，亦宜約定由主辦機關為共同被保險人，以適度分散國家賠償風險，使國家賠償責任亦得包含於公共意外責任險中。