

雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有路外停車場委託經營管理計畫

壹、委託經營管理目的、標的、項目及範圍

一、委託目的

本案部分土地為財政部國有財產署中區分署與雲林縣政府(以下簡稱本機關)，為提升並活化國有及縣有土地在開發利用前之效益，避免公有土地閒置、被占用及解決地方停車空間不足問題，依「財政部國有財產署所屬分署委託各級政府機關或公營事業機構利用國有非公用土地辦理平面式收費臨時停車場工作計畫」共同辦理設置平面式收費臨時路外停車場，並由本機關負責規劃及招商，以出租方式委託廠商經營管理、簽訂租賃契約及履約管理等事項。

二、委託標的

位於斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有土地，條列如下，面積合計 6,461.56 平方公尺：

縣市	鄉鎮市	地段	地號	所有權	管理機關	使用分區	面積 (m ²)	各停車場面積
雲林縣	斗六市	內環	5	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	37.9	350.26
雲林縣	斗六市	內環	8	中華民國	財政部國有財產署	住宅區	312.36	
雲林縣	斗六市	公正	1135	雲林縣	雲林縣政府	住宅區	327	411
雲林縣	斗六市	公正	1135-1	雲林縣	雲林縣政府	住宅區	84	
雲林縣	斗六市	行啟	365	雲林縣	雲林縣政府	機關用地	約 210 (實際面積 依本案整 地工程完 工後為準)	約 210 (實際面積 依本案整 地工程完 工後為準)
雲林縣	斗六市	雲府	383	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	3,164	3,740
雲林縣	斗六市	雲府	391	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	386	
雲林縣	斗六市	雲府	394	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	72	
雲林縣	斗六市	雲府	409	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	105	
雲林縣	斗六市	雲府	410	中華民國	財政部國有財產署	機關用地	13	

雲林縣	斗南鎮	中天	1219	雲林縣	雲林縣警察局	商業區	380	380
雲林縣	虎尾鎮	明正	885	雲林縣	雲林縣政府	商業區	157	157
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	210	雲林縣	雲林縣政府	商業區	11.46	71.04
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	211	雲林縣	雲林縣政府	商業區	2.5	
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	212	雲林縣	雲林縣政府	商業區	1.88	
雲林縣	虎尾鎮	仁愛	213	雲林縣	雲林縣政府	商業區	55.2	
雲林縣	虎尾鎮	大學	162-4	雲林縣	雲林縣政府	行政專用區	1,142.26	1,142.26
合計：6,461.56 平方公尺								

三、經營管理之項目及範圍

包括委託經營管理範圍及清潔維護管理範圍，面積合計 6,461.56 平方公尺。

1. 委託經營管理範圍：本案停車場為平面式停車空間，目前僅虎尾鎮大學段 162-4 地號土地已劃設 37 格小客車停車位，其餘空地應由得標廠商依停車場相關法規設置停車位。
2. 清潔維護範圍：本案各停車場所有區域，包括車道出入口、停車區等環境安全及清潔維護管理。
3. 後續擴充範圍：
 - (1)虎尾鎮大學段 162-4 地號土地後續擴充範圍整地興建工程目前本機關尚在規畫辦理中，俟完工後，新增汽車停車位面積將納入委託經營管理範圍，機車停車位及車道等停車區併納入清潔維護管理範圍；惟本機關不擔保後續擴充範圍必然成就。
 - (2)其他後續擴充範圍之土地，由本府評估後，得納入委託經營管理或相關管理範圍。
4. 變更經營範圍：如因政策上需要或其他重大事故發生，本案停車場經營範圍須配合本機關修復工程提供使用及變更經營範圍，不得向本機關提出異議。

貳、委託方式

法令依據：

一、停車場法

- 二、雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例
- 三、雲林縣公有路外停車場委託民間經營辦法
- 四、雲林縣停車場作業基金收支保管及運用辦法
- 五、雲林縣停車場經營登記作業須知
- 六、雲林縣停車場經營登記申請須知
- 七、雲林縣縣有公用不動產短期活化運用作業規範
- 八、雲林縣縣有財產委託經營管理辦法
- 九、雲林縣縣有非公用不動產標租作業要點
- 十、身心障礙者權益保障法&身心障礙者專用停車位設置管理辦法
- 十一、兒童及少年福利與權益保障法&孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法
- 十二、電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法
- 十三、利用空地申請設置臨時路外停車場辦法
- 十四、財政部國有財產署所屬分署委託各級政府機關或公營事業機構利用國有非公用土地辦理平面式收費臨時停車場工作計畫
- 十五、國有公用不動產收益原則

參、委託機關可提供之資源

- 一、機關(委託人)於法令許可及權責範圍內，提供受託人履行營運管理之行政協助。
- 二、受託人因執行本案而需向相關政府機關申請證照或許可時，機關將協助廠商與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟受託人應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。
- 三、如因法規規定致受託人履行本契約有困難時，受託人得提送書面請求，由執行機關依業務屬性本權責協助處理。

肆、委託經營管理保證金及租金

- 一、委託標的：雲林縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮公有路外停車場。
- 二、履約保證金：新臺幣 100 萬元整。
- 三、預算年租金：有關本案停車場土地年租金(縣有+國有)計算方式，參依雲林縣縣有財產委託經營管理辦法第 8 條第 2 項規定，比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等相關規定辦理，營運期間按當期申報地價申報地價百分之一，加計簽約當期申報地價百分之二計收。

土地年租金計算(以 115 年為例)								
權屬	鄉鎮市	地段	地號	面積 (m ²)	當期申報地價 (113 年 01 月)	租金率	金額 (元/年)	合計
國有	斗六市	內環	5	37.9	6,000 元/m ²	3 %	6,822	84,009
	斗六市	內環	8	312.36	8,237 元/m ²		77,187	
	斗六市	雲府	383	3,164	2,823 元/m ²		267,959	317,030
	斗六市	雲府	391	386	2,858 元/m ²		33,096	
	斗六市	雲府	394	72	2,712 元/m ²		5,858	
	斗六市	雲府	409	105	2,858 元/m ²		9,003	
	斗六市	雲府	410	13	2,858 元/m ²		1,115	
							小計	401,039
縣有	斗六市	公正	53,918	327	4,443 元/m ²	3 %	43,586	51,880
	斗六市	公正	1135-1	84	4,100 元/m ²		10,332	
	斗六市	行啟	27,090	210	4,300 元/m ²		27,090	25,830
	斗南鎮	中天	91,417	380	8,019 元/m ²		91,417	91,417
	虎尾鎮	明正	38,151	157	8,100 元/m ²		38,151	36,738
	虎尾鎮	仁愛	29,624	11.46	13,900 元/m ²		4,779	28,558
	虎尾鎮	仁愛	211	2.5	13,900 元/m ²		1,043	
	虎尾鎮	仁愛	212	1.88	13,900 元/m ²		784	
	虎尾鎮	仁愛	213	55.2	13,900 元/m ²		23,018	
	虎尾鎮	大學	119,937	1,142.26	3,500 元/m ²		119,937	113,084
							小計	347,507
					預估合計年租金		748,546	
※申報地價調整時，租金隨之變動。 ※如申報地價有誤，以土地建物查詢資料所載為準。								

四、權利金：本案之每年權利金為投標廠商每年應按全年開立統一發票之銷售額，支付甲方百分之____點____之權利金。依投標廠商填寫權利金百分比最高者得標，且權利金百分比不得低於百分之一為有效標。

伍、受託人之權利與義務

一、權利：進駐、營運、管理與維護。

二、義務：

- (1)決標後，得標廠商所繳押標金得抵繳履約保證金，並於得標後 2 個月內完成簽訂契約書。簽約後由甲乙雙方共同派員現地點交場地及相關設備，乙方須於點交後 80 日曆天內完成停車場相關設備、工程及取得停車證，如有提前或延期之必要，應經甲方同意後始得為之。營運期間為乙方取得停車證後 7 日起算 5 年。
- (2)停車場附屬設備：乙方需自行建置自動收費系統、自動繳費機、進出場設備、收費亭、車牌辨識系統、錄影監視系統、電動汽車充電專用停車位及其充電設施、告示牌面、標誌標線停車格號劃設、繳款方式詳細說明、營運時間告示、剩餘車位指示燈或以人工收費等一切與停車場營運有關之設備。
- (3)乙方須負責經營管理收費本案停車場各項設備、場地設施之維護修繕、停車場排水溝疏溝、積水排除、各項耗材費用(含停車收費卡、發票)、環境清潔與垃圾整理等。
- (4)乙方所建置、增添或更換之設備，於終止契約或契約期限屆滿時，建置或租賃設備應自行拆除撤離，將停車場復原，不得要求任何補償，並經甲方同意認可且通過交還作業後始交還甲方。乙方於契約期間應負責維護以維持其正常運作。
- (5)乙方應依本契約及相關法令完成設置所有設備、設施並申辦必要之登記證、證照或執照。
- (6)因乙方所建置之設備、設施或維護管理不當，致有人員或汽(機)車遭受傷害、損害等，概由乙方負責。
- (7)本案停車場之機車停車位為清潔維護管理範圍，乙方需負責日常維護，如環境衛生、標線劃設、AC 養護等。
- (8)本案停車場收費均須開立統一發票。
- (9)如因政策上需要或其他重大事故發生，本案停車場經營範圍須配合本機關修復工程提供使用及變更經營範圍，不得向本機關提出異議。
- (10)乙方所建置、增添或更換之設備，於終止契約或契約期限屆滿時，建置或租賃設備應自行拆除撤離，將停車場復原，不得要求任何補償，並經甲方同意認可且通過交還作業後始交還甲方。乙方於契約期間應負責

維護以維持其正常運作。

- (11)甲方因辦理活動需使用部分停車空間作公共使用時，乙方應優先保留供甲方辦理活動之用，不得無故拒絕。
- (12)停車場依照停車場主管機關(雲林縣交通工務局)核准之計畫經營，乙方不得任意調整汽車格位數，但因動線、法令規定等必須調整汽車格位時，應經甲方同意。
- (13)本案停車場收費費率方式應依「停車場法」、「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」、「交通部路外停車場租用定型化契約範本」訂定收費標準，另因本措施所可能產生之營收減少金額，不得要求於所繳租金中扣除。
- (14)乙方不得將本案停車場營運管理權作財務或債務上之質押，亦不得私自將營運管理權全部或部分轉讓或將停車場轉(借)與他人使用或由他人代為營運。
- (15)契約內容有須保密者，乙方未經甲方同意，不得將契約內容洩漏與履約無關之第三人。
- (16)乙方契約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- (17)除本契約另有規定外，未經甲方書面同意前，不得擅自關閉，違者應按日繳交甲方懲罰性違約金新臺幣1萬元整。乙方如有維修或其他必要，於取得甲方書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付權利金予甲方。但如為維護安全有緊急維修之必要者，乙方得先行關閉部分或全部營業區域之營運，並應立即依本條規定通知甲方。
- (18)契約終止或屆滿時，廠商或其他關係人不得向財政部國有財產署請求遷移費及其他任何補償。
- (19)其他規定事項，詳如契約書。

陸、委託經營管理期限

乙方取得停車證後7日起算5年(自民國____年____月____日起至____年____月____日)；營運期滿後，乙方應將建置或租賃設備自行拆除撤離，將本案停車場復原交還予甲方，且不得向甲方請求任何補償或以任何理由拒不交還。乙方如於營運期間每年評鑑結果皆為績效良好，得於合約期滿前6個月由乙方提出申請，經甲方評鑑核准通過後，得依原條件續約5年。

柒、受託人對外收費項目及基準

一、乙方應提供二十四小時(0時至24時)停車營運服務；收費費率方式依「停車場法」或「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」修訂收費標準，

- 另因本措施所可能產生之營收減少金額，不得要求於所繳租金中扣除。
- 二、本案停車場所費率不得超過「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」收費標準之規定，並應將其費率報請甲方備查。
- 三、乙方為提升停車使用率另訂折扣費率，不在此限，但應將此折扣費率及規定詳盡公告於停車場管理處所或收費處所，並應依「雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例」規定實施管理。

捌、受託人應具備之資格及條件

- 一、廠商登記或設立之證明：經主管機關許可經營停車場業務之公司組織，檢附向公司或商業登記主管機關申請發給之公司登記證明文件、商業登記證明文件，其營業項目應與停車場經營業務相符，並得以列印公開於目的事業主管機關網站之登記資料代之（例如：經濟部商工登記資料）。其最低資本額新臺幣伍佰萬元以上。
- 二、廠商納稅證明：納稅證明其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之；經核定使用統一發票者，應一併檢附申領統一發票購票證相關文件。營業稅或所得稅之納稅證明得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。
- 三、投標廠商應提出之資格證明文件，除文件另有規定者外，以影本為原則。

玖、委託經營管理之督導與獎勵

- 一、督導：委託人應配合機關辦理營運績效評鑑與查核。
- 二、獎勵：營運績效良好者可向機關申請依原條件續約5年。

壹拾、委託經營管理之效益分析

- 一、增加本縣停車場作業基金收入，節省維護預算。
- 二、導入專業管理，維護該區空間場域環境。
- 三、長期而言，停車場委商收費經營管理有助於改善本縣斗六市、斗南鎮及虎尾鎮缺乏路外停車場停車場之間題，提供臨時停車民眾及周邊住戶較佳及便利的停車空間，且有助於改善交通違停及土地占用情形。
- 四、提升並活化國有及縣有土地在開發利用前之效益，避免公有土地閒置。

壹拾壹、委託契約：如附件。

壹拾貳、其他未詳盡事宜：以委託機關通知辦理為原則。