

壹、案由：據顥翰海洋事業開發股份有限公司陳訴：交通部基隆港務局辦理「八尺門合作投資興建海上遊樂休閒中心租賃契約」案，疑似未盡職責、蓄意刁難拖延，損及權益乙案。

貳、調查意見：

前臺灣省政府交通處基隆港務局（88年7月1日改隸交通部）為促進海上遊樂事業發展及增裕該局營收考量，前於88年3月10日招標辦理「基隆港務局標租八尺門合資興建海上遊樂中心」案，由顥翰海洋事業開發公司（下稱顥翰公司）以年營業額46%繳交管理費為最高標得標，前臺灣省政府交通處於88年6月25日核定顥翰公司所檢送營運計畫書，基隆港務局嗣於88年8月13日與顥翰公司簽訂「八尺門合作投資興建海上遊樂休閒中心租賃契約」。依契約規定，基隆港務局提供基隆市中山區和平段○、○地號基地供顥翰公司租用；顥翰公司於承租之土地與其範圍內泊地，由該公司以預付租金方式投資開發興建海上及陸上遊樂設施，以基隆港務局名義興建，產權歸屬基隆港務局所有；土地租金自工程開工之日起計收及起算土地租期；建物及其附屬設施之免租使用期間，自工程完工甲方驗收之次日起算，由乙方免租使用9年11個月，惟不得超過土地租期9年11個月。顥翰公司前於89年6月15日曾施作完成浮動碼頭設

施，然該設施完工一年後，即遭納莉等颱風襲擊而毀損殆盡；且 89 年 8 月 16 日「遊艇管理辦法」發布後，該公司經營遊艇休閒中心之利基盡失。基隆港務局爰於 91 年 6 月 18 日同意顥翰公司修訂營運計畫書內容，期再新增飯店區、綜合生鮮魚貨、遊憩場區等「陸上」遊樂設施。本租賃案基隆港務局嗣於 98 年 7 月 28 日函知顥翰公司，契約租期已於 98 年 7 月 12 日屆滿，並要求該公司返還土地。本案係顥翰公司陳訴略以：「本租賃案契約因都市計畫使用管制而中止，基隆港務局前於 91 年 12 月 3 日曾函知該公司，同意『土地』租期俟八尺門都市計畫變更完成動工之日起算，本案契約仍為『暫緩執行』之『有效狀態』，然基隆港務局卻拒絕該公司續租要求。」茲據調查彙陳意見如后：

一、交通部基隆港務局辦理「八尺門合作投資興建海上遊樂休閒中心租賃」案招標、決標及簽訂契約過程，經查尚無違誤。惟其可行性評估嫌過樂觀，不切實際，且未切實督促顥翰公司興建契約所定必備設施及營運計畫書營業項目，致實質獲益與預估效益相差甚鉅，顯有未洽：

(一)基隆港務局前於 87 年 5 月 8 日基港秘三字第 7489 號函前臺灣省政府交通處檢陳「基隆港八尺門區闢設海上遊樂休閒中心計畫」，計畫內容略以：「壹、緣起：本港八

尺門區大半土地均荒廢閒置未用，為充分有效管理及運用該區土地資源，本局業於基隆港整體規劃中將八尺門特貨碼頭西側及貯木池劃為觀光遊憩區…貳、目的：增進國民身心健康、促進海上遊樂事業發展及增裕營收。…肆、開發條件可行性評估：一、特貨碼頭西側：…泊地後方土地面積約 9,650 平方公尺，足以興建旅舍、餐廳、遊客服務中心及停車場使用。該區具備良好之開闢海上遊樂中心條件。…伍、經營方式：採預收租金合作投資興建方式公開招標出租民間遊樂業經營。陸、營業項目：除海上遊樂船舶包括遊艇、海釣船等為主要之營業項目外，並得經營觀光旅館、國民旅舍、餐廳、水族館、其他遊樂設施、購物中心等項目。」嗣獲前臺灣省政府交通處於 88 年 1 月 22 日交三字第 6077 號函復基隆港務局同意辦理公告招標八尺門區出租合資興建海上休閒中心案，基隆港務局爰於 88 年 3 月 10 日招標辦理「基隆港務局標租八尺門合資興建海上遊樂中心」案，是日開標計有成淵企業公司、利其企業公司、顥翰公司、華國大飯店等四家廠商參與競標，並由顥翰公司以年營業額 46% 繳交管理費為最高標得標。顥翰公司於得標後提報本租賃案「營運計畫」暨「契約」草案送審，

嗣獲前臺灣省政府交通處於 88 年 6 月 25 日核定，基隆港務局與顥翰公司於 88 年 8 月 13 日簽訂「八尺門合作投資興建海上遊樂休閒中心租賃契約」，其辦理招標、決標及簽約過程，經查尚無違誤。

(二)依該契約第 6 條規定：「得標人應於得標後，於 1 年 6 個月內完成興建工程…如受都市計畫規定，致無法如期完工，不受本條文之期限限制。」第 14 條規定：「各項租金費用：(一)土地及碼頭租金：依承租土地面積按公告地價及公訂租金率計繳…(二)建物及土地改良物：依帳面價值及租金率 10%計收年租金…(三)管理費：依營業額 46%收取。」第 19 條規定：「乙方（顥翰公司）營業項目除海上遊樂為必備之營業項目外，並得經營觀光旅館、國民旅舍、餐廳、遊樂設施、水族展示館、購物中心等。」第 20 條規定：「乙方必須具備之各項設施：(一)遊樂船舶…(二)繫泊設施…(三)遊客服務中心。(四)停車場。(五)餐飲服務。(六)消防設施。」顯見，基隆港務局於本租賃案可行性評估階段與簽訂契約時，均樂觀認為承租商未來於履約期間將施作遊樂船舶、繫泊設施、遊客服務中心、停車場、餐飲服務、消防設施等各項必備設施，並經營觀光旅館、國民旅舍、

餐廳、遊樂設施、水族展示館、購物中心等遊樂項目，該局除可收入土地、碼頭、建物、土地改良物等各項租金，及按營業額 46%收取管理費外，另由承租商所興建完成各項海上及陸上建物設施，其產權均歸該局所有。

(三)惟查基隆港務局於本租賃案所提供基隆市中山區和平段○、○地號土地（面積 1 萬 1,786 平方公尺），其中○地號土地原未劃入都市計畫範圍，尚無法施設契約第 20 條所定必備設施，迄 94 年 9 月 5 日基隆市政府始將其編定為港埠用地；○地號土地為港埠用地；○地號土地為道路用地；○地號土地為港埠用地；○地號土地為工業區；○地號土地為港埠用地；○地號土地為道路用地；○地號土地為道路用地；○地號土地為港埠用地。以上土地屬「港埠用地」者，均可興建契約第 20 條所定各項必備設施，然囿於都市計畫土地使用限制，顯翰公司迄仍無法興建觀光旅館、國民旅舍等建築物；足見該局可行性評估不切實際。

(四)針對「本租賃案預估效益與實質獲益比較」部分，據基隆港務局說明，依契約規定本租賃案土地年租金為 153 萬 2,180 元、碼頭年租金為 104 萬 5,463 元，管理費（依營業額 46%收取）每年預估收入 774 萬 6,400 元，預估

每年可獲益 1,032 萬 4,043 元。然實際獲益情形則為，該局係就顥翰公司於 89 年 5 月 1 日進場興建浮動碼頭工程實際使用土地面積（2,810 平方公尺）及特貨碼頭設施範圍計收租金，其中土地租金計收期間為 89 年 5 月 1 日～91 年 6 月 30 日及 91 年 12 月 1 日～98 年 7 月 12 日，總計收取 305 萬 7,594 元，另特貨碼頭計收期間為 89 年 5 月 1 日～91 年 6 月 30 日，計收租金 226 萬 5,100 元，合計租金總收入為 532 萬 2,694 元；另因顥翰公司於本租賃案履約期間（88 年 8 月 13 日～98 年 7 月 12 日）僅施作浮動碼頭 1 項，其餘契約所定必備設施均付之闕如，未有任何營業行為，故無管理費收入。

(五)據上，基隆港務局辦理「八尺門合作投資興建海上遊樂休閒中心租賃」案招標、決標及簽訂契約過程，經查尚無違誤。惟其可行性評估嫌過樂觀，不切實際，且未切實督促顥翰公司興建契約所定必備設施及營運計畫書營業項目，致實質獲益與預估效益二者間相差甚鉅（原預估每年可獲益高達 1,032 萬餘元，然履約期間 9 年 11 個月總實質獲益卻僅 532 萬餘元），顯有未洽。

二、交通部基隆港務局與顥翰公司針對本租賃案土地租期是否已屆滿、租約是否仍存續有效等履約爭議，均屬私權

關係，宜循申請調解或民事訴訟程序解決紛爭：

(一)針對顛翰公司陳訴：「基隆港務局前於 91 年 12 月 3 日曾函知該公司，同意『土地』租期俟八尺門都市計畫變更完成動工之日起算，本案契約仍為暫緩執行之有效狀態」等爭議，據基隆港務局說明略以：「由於該公司確未依租約興建必備設施及經營海上遊樂營業項目，乃履約重大瑕疵，並無續約條件。本局復函同意租期俟八尺門都市計畫變更完成動工日起算，係回應該公司於 91 年 10 月 29 日及 11 月 22 日分別來函陳請本局同意約期保留，並待都市計畫確定後重新起算使用年限 9 年 11 個月之意思表示。本局所指租期係建物免租使用期 9 年 11 個月而非土地租期，故土地租期起迄日並未有所變動，迄於 98 年 7 月 12 日屆滿。」基隆港務局與顛翰公司雙方就上開基隆港務局 91 年 12 月 3 日復函所指租期究為「土地租期」或「建物免租使用期」，雙方仍存嚴重歧見並爭議不斷。

(二)按本租賃契約第 36 條規定：「因本契約所生或與本契約有關之訴訟，雙方同意以臺灣省基隆地方法院為第一審管轄法院。」另針對「本案履約爭議是否適用政府採購法有關履約爭議調解」部分，據行政院公共工程委員會

說明略以：「該案之履約爭議，有無政府採購法調解之適用，如當事人有不同看法，得就個案向該會採購申訴審議委員會申請調解，並由採購申訴審議委員會就個案事實決議是否受理。」爰基隆港務局與顥翰公司就本租賃案土地租期是否已屆滿、租約是否仍存續有效等履約爭議，均屬私權關係，宜循「申請調解」或「民事訴訟」程序解決紛爭。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函請交通部督飭所屬切實檢討見復。
- 二、調查意見，函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會處理

。