

壹、案由：據訴，台灣蘭業股份有限公司與臺南市政府簽訂「臺灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運投資契約」，惟管理費、各項賦稅及租金等雙方權利義務事項諸多不清，雖多次溝通，均未獲解決。事關該科技園區經營遠景，實有深入調查之必要乙案。

## 貳、調查意見：

關於臺灣蘭花生物科技園區之計畫係依據行政院推動「挑戰2008年-國家發展重點計畫」及「愛臺12項建設」農業施政政策—產業創新走廊，在西部地區由中往南發展農業生技產業配合建設「世界級花卉島」及「農業創新黃金走廊」之主張，於92年2月25日業經行政院核定臺南縣「臺灣蘭花生物科技園區」設置計畫，後於96年3月9日、98年8月25日、101年11月14日分別核定「臺灣蘭花生物科技園區」中長程公共建設計畫或修正計畫書，辦理時程由92年至101年，園區位於臺南市後壁區烏樹林段，地處172縣道28公里處北側，土地為台灣糖業股份有限公司所有，由臺南市政府依開發時程分期向台灣糖業股份有限公司承租使用，總開發面積175公頃，其中可供蘭花業者承租生產蘭花之用地為95公頃。臺南市政府（99年12月25日合併前之臺南縣政府及合併後之臺南市政府）分期執行公共工程完成後，由臺南市政府負責辦理招商並與進駐業者簽定土地租賃契約，另有關經費編列情形，中央編列預算20.6億元，由臺南市政府每年向行政院農業委員會研提計畫核定後執行，年度賸餘數則依規定繳回中央，計畫總核定經費19.77億元，總動支數17.35億元，賸餘數2.42億元。

有關蘭花園區之經營管理採公辦民營方式辦理，由臺南市政府執行公共工程後，由該府辦理招商，並與業者簽訂土地租賃契約，而蘭花園區則委託民間機構營運管理，該府自民國94年起共辦理4次公告，均無人投標。97年起將「臺灣蘭花生物科技園區委託營運（OT）案」案名調整為「臺灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運（ROT）案」，於97年11月25日至12月25日辦理第5次公告，後於98年6月12日與民間機構臺灣蘭業股份有限公司（下稱臺灣蘭業公司）簽訂「臺灣蘭花生物科技園

區委託擴建、整建及營運（ROT）案」投資契約，契約期限12年，98年8月20日開始營運，履約範圍包含公共設施之營運管理、地方觀光產業之發展及蘭花之國內外行銷。臺灣蘭業公司依據投資契約書提供蘭花園區行政服務及擔任環境清潔、安全維護、公共設施維護等之管理，營造良好之蘭花生產基地，而進駐業者從事生產蘭花，並負擔管理費用，共同營造蘭花園區之永續經營發展。

本案係據訴臺灣蘭業股份有限公司與臺南市政府簽訂「臺灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運投資契約」，惟管理費、各項賦稅及租金等雙方權利義務事項諸多不清，雖多次溝通，均未獲解決，事關該科技園區經營遠景乙案，案經本院調閱有關卷證，復於102年9月16日約詢臺南市政府陳秘書長美伶及臺南市政府農業局許局長漢卿等有關人員，業經本院調查竣事，臚列調查意見如下：

- 一、有關臺南市臺灣蘭花生物科技園區之營運管理，原臺南縣政府於98年6月12日與民間機構臺灣蘭業公司簽定投資契約書後，涉及該園區管理之「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」及「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理服務規範」竟遲至100年11月14日及102年3月20日方才訂定發布，辦理過程顯有延誤，臺南市政府難辭管理失當之責。

(一)按「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」於100年11月14日訂定發布，第1條規定：「臺南市政府為落實臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理，營造蘭花科技產業群聚，促進園區之公共利益，維護園區之永續經營，特訂定本辦法」。次按「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理服務規範」於102年3月20日訂定發布。詢據市府說明該園區法令研訂情形，該府陳稱，本案臺南市政府於98年6月12日與臺灣蘭業

公司簽定委託營運投資契約，於98年9月7日核定98年度營運計畫書後，要求臺灣蘭業公司訂定「臺灣蘭花生物科技園區管理收費辦法」送該府核定，以落實管理之責任，然該公司遲未訂定。臺南縣市合併後，該府考量蘭花園區管理之需要，於100年11月14日以府法規字第1000867121A號函發布「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」，並於100年11月29日送行政院及臺南市政府議會備查。嗣後於101年12月11日再修正第五條並發布。依上開辦法第6條：「主管機關為管理園區及其公共設施，得訂定相關管理規範。民間機構為執行委託營運園區契約事項時，亦同..。」得因應民間機構管理園區之實際情況，保留彈性再訂定相關管理規範及管理費收費基準，以利管理。另有關園區之「管理服務規範」由臺南市政府農業局擬訂，爰於102年3月20日訂定「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理服務規範」等語。

(二)基此，有關臺南市臺灣蘭花生物科技園區之營運管理，臺南縣政府於98年6月12日與臺灣蘭業公司簽定投資契約書後，涉及該園區管理事項該府先卸責於民間機構自行管理，後於縣市合併後稱考量蘭花園區管理之需要，方研訂「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」及「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理服務規範」，並遲至100年11月14日及102年3月20日訂定發布，顯見對於蘭花園區疏於管理，市府難辭管理失當之責。

二、有關收取園區「管理費」乙節，臺南市政府於100年8月30日核定園區管理費後，竟102年1月31日重新核定99年度之「管理費」，過程反覆延宕，損及民間機構臺灣蘭業公司之權益，顯有疏失。

(一)依據臺灣蘭業公司98年6月12日與臺南市政府簽訂「台灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運(ROT)案投資契約」書之2.3.1...10至12規定，有關園區管理費之計算如下：

- 1、乙方可依提供前述1~9之服務及營運管理，向使用者或進駐業者收取租金、服務費或管理費相關費用。但收取費用之原則、方式及額度應報經甲方核定後，始得實施；惟甲方就委託標的物中訂有收費標準者，乙方應依收費標準規定收費。
- 2、前項管理費，應以使用者付費為計算原則，乙方不得據此營利。乙方得自營運開始日起依下列公式按月向進駐業者收取，並由乙方依管理費實際支出情形，於第二年起逐年檢討管理費費率，且最遲應於每年3月底前完成當年度費率之檢討。但98年向進駐業者收取之管理費以每年每平方公尺新台幣（下同）23元為上限。
- 3、每平方公尺管理費計算原則＝（公共設施土地租金+公共設施管理維護費用）÷（蘭花園區可供進駐業者承租土地面積+7棟溫室土地面積+國際花卉展覽中心（不含停車場）土地面積+2棟大型展覽用溫室+2棟大型展覽用溫室與國際花卉展覽中心相連之廊道土地面積）。
  - (1)「公共設施土地」：指本條第8項第(2)、(4)款所列設施及「蘭花園區可供進駐業者承租土地面積」以外之用地，惟附件1-1所列停車場中之平面(B)部分應予計入。
  - (2)「公共設施管理維護費用」：指公共用水電、保全、廢棄物處理、污水處理、環境監測等維護蘭花園區公共設施之必要費用。
  - (3)「蘭花園區可供進駐業者承租土地面積」：指

收取管理費時，先以第1~2期可供進駐業者承租土地面積計算；第3、4、5期可供進駐業者承租土地面積則依本契約點交予乙方營運時再計入。

- (二)詢據臺南市政府說明有關民間機構臺灣蘭業公司向進駐業者收取園區管理費之審核標準與作業流程之相關規定，市府陳稱，依據委託營運投資契約第2.3.1.10條：「乙方（臺灣蘭業公司）可依提供前述1~9之服務及營運管理，向使用者或進駐業者收取租金、服務費或管理費相關費用。但收取費用之原則、方式及額度應報經甲方（市府）核定後，始得實施。」第2.3.1.1條：「前項管理費，應以使用者付費為計算原則，乙方不得據此營利」。臺灣蘭業公司於99年3月20日未經該府核定即發函向進駐業者收取99年度管理費，該府於99年3月24日函告臺灣蘭業公司違反契約規定，臺灣蘭業公司後於99年3月26日方函送99年度管理費計算資料，惟函送之管理費計算資料只有計算總表，相關估算之憑證、基準均未提供，後經該府農業局於100年8月2日詳列應補充之資料後，於100年8月18日經該府履約管理小組會議研議，於100年8月30日核定99年度管理費。後因進駐業者不願繳交管理費，經進駐業者之要求下於101年1月17日提供計算依據之原始憑證影本。由於臺灣蘭業公司無法說清楚收費之原則、方式及額度計算之依據，經該府及臺灣蘭業公司多次公文往返磋商，才於100年8月18日及8月30日舉開二次履約小組會議，始核定99年度管理費。管理費核定後該府於100年10月24日、11月24日、101年7月13日及102年3月28日，四度邀集進駐業者說明管理費相關法令及費率，但因管理費之額

度與臺灣蘭業公司提供服務之對價雙方未有共識，再經102年1月31日履約管理小組會議，始重新核定99年度管理費。

- (三) 綜上，有關臺灣蘭業公司收取園區「管理費」報府核定乙節，臺南市政府於100年8月30日第一次核定園區管理費後，因進駐業者抗爭要求提供計算依據之原始憑證影本後，於102年1月31日竟重新核定99年度之「管理費」，顯見臺南市政府於100年8月30日核定園區管理費過程欠缺審核標準，失之草率，其作業顯有未盡周延之處。另，98年6月12日臺南市政府與臺灣蘭業公司簽訂投資契約書竟至102年1月31日重新核定99年度之「管理費」，過程反覆延宕，損及民間機構臺灣蘭業公司之權益，顯有疏失。

**三、市府未能信守與臺灣蘭業公司簽訂之投資契約書及102年1月31日達成之決議，反於該府發布之新聞稿中要求臺灣蘭業公司撤銷對未繳交管理費之進駐業者提起之訴訟，立場前後矛盾，殊值徹底檢討改進。**

- (一) 依據臺灣蘭業公司98年6月12日與臺南市政府簽訂之台灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運(ROT)案投資契約書：「2.6.2……(3)委託期間，如進駐業者有逾期未繳管理費或其他費用之情事者，甲方（臺南市政府）應協助乙方（臺灣蘭業公司）追索，必要時並得委由乙方提起相關訴訟程序」。次按臺南市政府於102年1月31日（102.2.18府農銷字第1020120030號函）決議：「農業局於102年2月底發文通知各進駐業者應繳納之管理費金額，並載明各進駐業者應於文到1個月內逕依臺灣蘭業公司提供之繳款單之帳號及繳款方式繳納管理費，進駐業者屆期如未繳納，市府同意臺灣蘭業公司後續提出

之相關訴訟請求」，合先敘明。

- (二)查，有關臺灣蘭業公司收取園區管理費事宜，因進駐業者未依繳款期限繳納管理費，臺灣蘭業公司於102年5月8日向地方法院聲請支付命令請求進駐業者給付管理費，引起進駐業者反彈，臺南市政府後於102年6月15日該府之新聞稿中指陳：「……日前臺灣蘭業公司因今進駐業者未繳交99年度管理費，而向法院申請「支付命令」，引起進駐業者反彈，近期市府將再與臺灣蘭業公司協商，強烈要求該公司應撤銷訴訟。…」等語，顯與市府於102年1月31日已做成之決議：「…進駐業者屆期如未繳納，市府同意臺灣蘭業公司後續提出之相關訴訟請求」未合，且有違投資契約書2.6.2(3)規定如果進駐業者有逾期未繳管理費或其他費用之情事者，臺南市政府應協助臺灣蘭業公司追索之情事。
- (三)另針對市府102年6月15日新聞稿是否有違投資契約書2.6.2(3)規定乙節，該府於本院約詢時陳稱，此為臺南市議會強烈要求的結果，係該府農業局與議會開會後發出的。但與市長討論過，本案仍須回到契約書本身，那份新聞稿請委員體諒同仁係於當時有議會壓力情況下的處理結果。另為解決長期紛爭，該府已於102年6月27日召開履約管理小組會議，臺灣蘭業公司提出雙方合意終止契約之臨時動議，該公司並自行同意先暫時停止對所有進駐業者追討99年度管理費之相關法律程序等語。
- (四)綜上，市府未能信守與臺灣蘭業公司簽訂之投資契約書2.6.2(3)「…如進駐業者有逾期未繳管理費或其他費用之情事者，臺南市政府應協助臺灣蘭業公司追索之情事」之規定，以及102年1月31日與該公司達成之決議：「…進駐業者屆期如未繳納，市府

同意臺灣蘭業公司後續提出之相關訴訟請求」，竟反於該府發布之新聞稿中要求臺灣蘭業公司撤銷對未繳交管理費之進駐業者提起之訴訟，立場前後矛盾，殊值徹底檢討改進。

四、依投資契約書規定臺灣蘭業公司自98年迄今未能如數收取管理費，民間機構臺灣蘭業公司權益受損洵可認定。本案臺灣蘭業公司於管理費爭議期間對臺南市政府要求提供相關資料多所稽延亦屬事實。蘭花產業為我國可待發展之一環，臺南市政府允應積極努力協助臺灣蘭業公司排除困難，善盡對臺灣蘭花生技園區經營管理之責，以促進蘭花產業之發展。

(一)按臺灣蘭花生物科技園區之計畫係依據行政院推動「挑戰2008年-國家發展重點計畫」及「愛臺12項建設」農業施政政策—產業創新走廊，在西部地區由中往南發展農業生技產業，配合建設「世界級花卉島」及「農業創新黃金走廊」之主張，於92年2月25日行政院核定臺南縣「臺灣蘭花生物科技園區」設置計畫，後於101年11月14日核定「臺灣蘭花生物科技園區」中長程公共建設修正計畫書，蘭花園區為臺南市境內推動之農業重大建設，行政院農業委員會核定為地方主導之農業生技園區，並將經營目標訂為建立一個以行銷為導向、高品質、永續經營的蘭花生產園區，透過蘭花園區的設立達成整合農民與企業，提升整體產業水準以面對農業全球化之競爭趨勢。另依據臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法第一條之規定，臺南市政府為落實臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理，營造蘭花科技產業群聚，促進園區之公共利益，維護園區之永續經營，特訂定本辦法。顯見，市府努力促成並落實臺南市臺灣蘭花生物科技園區之永續經營，合先敘明

- 。
- (二) 本案臺灣蘭業公司於管理費爭議期間對臺南市政府要求提供相關資料多所稽延，亦屬事實，如同前述。另，該府除多次公文函請該公司補充資料，召開多次說明會，並依臺灣蘭業公司之要求研擬相關對策方案以協助。例如協助臺灣蘭業公司分二階段收取管理費、重新計算管理費、修約（終止公共設施區域管理維護部分）等，甚且進駐業者於102年4月9日函文市府表示，不願繳納管理費給臺灣蘭業公司，但同意將繳納99年度管理費（公共設施土地攤提部分）繳納予該府，市府亦協助收取，後因臺灣蘭業公司不同意前述作為，市府遂撤銷。該府依據雙方所定之委託營運契約，已善盡協助臺灣蘭業公司收取99年度管理費義務，然而進駐業者與臺灣蘭業公司缺乏互信，該府雖積極協助斡旋，無法實現等語。
- (三) 對此，有關臺南市政府及民間機構與進駐業者，仍須以共同合作，共創三贏，並在政府努力協助下達成臺灣蘭花生物科技園區之下列計畫目標：
- 1、帶動民間投資，吸引大陸台商回流，創造整體經濟效益。
  - 2、帶動產業群落效應，創造產業升級，提升產業國際競爭力。
  - 3、成為世界蘭花產業的領導者。
  - 4、為提供農企業成功的範例與楷模。
  - 5、帶動地方相關產業活絡地方經濟與建設發展。
  - 6、創造工作機會，帶動就業市場發展，增加政府稅收。
- (四) 基此，蘭花產業為我國可待發展之一環，臺南市政府允應積極努力，協助臺灣蘭業公司排除困難，善

盡對臺灣蘭花生物科技園區經營管理之責，以促進  
蘭花產業之發展。

提案委員：尹祚芊、吳豐山