

## 高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統橘線 O10 站土地開發案」

### 【甄選文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：主辦機關依投資人須知第九點(三)、(四)規定，就申請人提出之請求釋疑事項以統一書面回覆，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
1.	須知-3	<p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(二) 捷運橘線 O10 站 5 號出入口應與土地開發建物融合，最優申請人（指經評選後取得本開發案投資權之申請人，次優申請人遞補後亦為最優申請人；最優申請人簽約後為高雄市大眾捷運系統橘線 O10 站土地開發投資契約書之乙方，以下同）應拆除現有出入口站體與開發大樓整體設計，透過設計手法將出入口融入本開發案建物大樓；經拆除站體後之交通用地地面層應以開放性空間設計為原則，提供市民大眾寬敞休憩使用場域。</p>	<p>問題：</p> <p>1. 拆除 O10 站現有出入口所衍生之費用得否納入建物貢獻成本？</p> <p>2. 交通用地拆除 O10 站 5 號出入口後之開放性空間將來是否由高雄市政府維護管理？</p>	<p>1. 依投資人須知第六點(五)規定，投資人拆除 O10 站現有出入口之費用得依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」規定納入建物貢獻成本估算。</p> <p>2. 交通用地為本案開發基地，於權益分配後得由區分所有權人共同持分，未來將由管理委員會或由投資人承諾維護管理。</p> <p>配合修正投資契約第五條第七款：「本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並做成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例計算。<u>其中本開發案交通用地（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分</u></p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>3. 現有出入口，其機電設備有何系統？請提供相關機電竣工圖說。</p> <p>4. 出入口拆除後，是否影響與站體間相關訊息，如監視系統訊號，消防系統訊號等。</p> <p><b>說明：</b></p> <p>1. 同請求釋疑問題所述。</p> <p>2. 依投資契約第 5.7 條規定交通用地 (81-1 地號) 由高雄市政府 100% 持有產權，則交通用地將來應由高雄市政府維護管理為宜。</p>	<p><u>得一</u>」。</p> <p>3. 現有 O10 站 5 號出入口機電設備有電扶梯 2 座及升降機 1 座，竣工圖詳甄選文件所附電子檔；相關設備詳見補充公告投資人須知參考文件 4。</p> <p>4. 經初步評估，橘線 O10 站 5 號出入口拆除後，可能會影響出入口內照明、車站對外排水、需使用電梯旅客，其冰水管路及火警系統需暫時隔離處理，後續消防圖說需進行變更；本次說明僅供參考，仍依實際發生情形為主。投資人拆除完成後，亦須依其規劃辦理出入口興建及融入開發大樓等事宜，並應回復及維持出入口應有功能及與其他捷運設施之正常連結使用。又就未來 5 號出入口拆除與融入開發大樓相關費用 (含結構、機電與裝修…等)，均由投資人自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算。</p>
2.	須知-3	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍	捷運出入口若依須知與開發大樓整體規劃設計及興建於開發大樓內，是否需依「高雄市大眾捷運系統連通管理自治條例」辦理申請，並依規定繳納	本案橘線 O10 站 5 號出入口拆除重建並與捷運系統連通興建，係為本案甄選文件規範申請重要條件之一，本應由投資人開發時一併辦理興

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>(二) 捷運橘線 O10 站 5 號出入口應與土地開發建物融合，最優申請人（指經評選後取得本開發案投資權之申請人，次優申請人遞補後亦為最優申請人；最優申請人簽約後為高雄市大眾捷運系統橘線 O10 站土地開發投資契約書之乙方，以下同）應拆除現有出入口站體與開發大樓整體設計，透過設計手法將出入口融入本開發案建物大樓；經拆除站體後之交通用地地面層應以開放性空間設計為原則，提供市民大眾寬敞休憩使用場域。</p>	<p>連通權利金。</p>	<p>建；與「高雄市大眾捷運系統連通管理自治條例」係由捷運設施毗鄰地區土地或建築物所有權人或使用人，另得申請於捷運設施設置之預留口或其他適當位置與捷運設施相連通之方式不同，故無須繳納連通權利金。</p>
3.	須知-4	<p>投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(四) 考量本基地雙捷運優勢，最優申請人應配合捷運局捷運黃線 Y18 站設計規範需求負責規劃設計及興建緊鄰本基地南側之廣場用地（衛武段 81-2 地號）地下捷運專用連通道系統（下稱捷運專用通道），其捷運專用通道應符合淨寬不得小於 6 米、淨高</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本處所規範之淨寬不得小於 6 米、淨高不得小於 4.5 米是指結構體尺寸或是裝修後留設尺寸?</li> <li>2. 廣場用地除連通道外，地面層設計是否也為投資人興建?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條款所規範捷運專用通道之淨高及淨寬，皆是指結構體尺寸。</li> <li>2. 廣場用地地面層由投資人以開放空間舒適性及連續性整體考量，並配合機關需求規劃公車候車亭及通行空間，一併規劃設計及興建；茲修訂本條款如下： 「投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>不得小於 4.5 米及 3 小時防火時效設施區劃等規定，並須於本開發案建物大樓留設出入口，提升開發後透過地下捷運專用通道轉乘及基地串聯周邊區域之便捷效益；捷運專用通道範圍產權屬本府所有，未來由捷運主管機關營運管理。</p>		<p>範圍</p> <p>(四) 考量本基地雙捷運優勢，最優申請人應配合捷運局捷運黃線 Y18 站設計規範需求負責規劃設計及興建緊鄰本基地南側之廣場用地（衛武段 81-2 地號）地下捷運專用連通道系統（下稱捷運專用通道），其捷運專用通道應符合淨寬不得小於 6 米、淨高不得小於 4.5 米及 3 小時防火時效設施區劃等規定，並須於本開發案建物大樓留設出入口，提升開發後透過地下捷運專用通道轉乘及基地串聯周邊區域之便捷效益；<u>廣場用地地面層由投資人以空間舒適性及連續性，並配合機關留設一座尺寸至少 15 米*3 米的公車候車亭及留設淨寬至少約 1.5 米通行空間，一併整體考量規劃設計及興建（實際規劃仍依交通主管機關需求為準）；廣場用地及捷運專用通道範圍產權屬本府所有，其捷運專用通道範圍未來由捷運主管機關營運管理，公車候車亭及</u></p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>3. 捷運專用通道與土開大樓構造介面是否需各自獨立或可共構(比如連續壁共構)?</p> <p>4. 捷運專用通道與土開大樓間之出入口是否需設置防洪閘門?</p> <p>5. 興設捷運專用通道，其提供機電相關系統為何單位?</p>	<p><u>通行空間未來由交通主管機關營運管理</u>。。</p> <p>3.~4. 捷運專用通道與土開大樓構造介面依投資人規劃設計可各自獨立或共構，其出入口需設置防洪閘門。</p> <p>5. 捷運專用通道機電系統由捷運局提供。</p>
4.	須知-4	<p>投資人須知</p> <p>四、本開發案徵求投資人之工作範圍</p> <p>(五) 鼓勵本開發案以完整街廓整體規劃及開發，最優申請人除應於本基地南側之廣場用地（衛武段 81-2 地號）負責興建前款地下捷運專用通道外，得於完整街廓之整體規劃設計架構下，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法一併提出廣場用地之開發構想(如停車場、商店等相關商業服務設施空間)及營運管理計畫；最優申請人於簽約後應循法定程序逕向各該主管機關申請多目標使用，並</p>	<p>1. 捷運專用通道如依多目標使用辦法規劃商店，且投資人願依高雄市市有財產管理自治條例規定營運管理，則本開發案完工後是否直接點交給投資人?</p> <p>2. 本基地南側之廣場用地（衛武段</p>	<p>1. 投資人得就廣場用地依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，於投資契約書第六條第七款規定應興建之地下捷運專用通道範圍外，另提出商業設施(如停車場、商店等)開發構想，並經由相關主管機關核准、依據本開發案投資契約及高雄市市有財產管理自治條例等規定辦理興建開闢；其開闢後空間產權既屬本府所有，本府得依本市市有財產管理自治條例規定收取費用，提供最優申請人營運管理(惟仍須視投資人具體提出之相關計畫或構想而定)。</p> <p>2. 廣場用地地下捷運連通道系統屬</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>配合本基地建築開發期程併同興闢，惟廣場用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請之新建設施範圍，其開闢後空間產權屬本府所有，未來本府得依高雄市市有財產管理自治條例規定，提供最優申請人營運管理。</p>	<p>81-2 地號) 不在本案開發建築基地內，則將來建築許可由誰依循何程序申請?</p>	<p>捷運設施，應為特種建物之特種建照範圍；如投資人有依循都市計畫公共設施多目標辦法申請新建設施時，因非位於本案開發基地範圍內，應依建築法令規定各宗基地分別申請建造執照並同時送件審查。</p>
5.	須知-4	<p>投資人須知 五、停車空間減設</p> <p>考量本基地位於大眾運輸場站，本開發案法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過，並由本府完成都市計畫變更程序後，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若本開發案法定停車位數量經市府交通主管機關審查通過，並由本府完成都市計畫變更程序，或因應本開發案規劃需求依法進行其他審查，如環評，是否可不受自簽訂本契約之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照之條文規定。</li> <li>2. 減設法定停車位變更都市計畫程序所需時程多久?</li> <li>3. 承上，變更都市計畫程序所需時程如影響投資人開發建議書規劃開發時程如何處理?</li> </ol>	<p>1.~3.本案停車空間減設係為都市計畫細部計畫內容變更，由市府都市計畫委員會審議後發布實施，預定於本案與投資人完成投資契約簽約前完成變更程序，原則不影響投資人於簽訂本契約之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照時程；如因其他不可歸責投資人之審查因素時，則依據投資契約第六條第十二款：「…(略)。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入」之規定辦理。</p>
6.	須知-4	<p>投資人須知 五、停車空間減設</p>	<p>市府完成都市計畫變更程序，變更等級（地方或中央?）及預定期程。</p>	<p>本案停車空間減設係為都市計畫細部計畫內容變更，由市府都市計畫</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>考量本基地位於大眾運輸場站，本開發案法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過，並由本府完成都市計畫變更程序後，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。</p>		<p>委員會審議後發布實施，預定於本案與投資人完成投資契約簽約前完成變更程序。</p>
7.	須知-6	<p>投資人須知 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用 本基地之地上有建物包含衛武段 1455、1456、1457 及 1458 等建號之四棟建物，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依規定辦理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將建物廢料殘值 673 萬元整（實際繳付金額仍依本府交通局核算並簽報市府核定為準）匯入捷運局指定帳戶。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除左列建物外，本基地是否有其他建物或工作物須予拆除？如有，是否由甲方拆除完畢後將基地點交乙方？</li> <li>2. 甲方核算殘值費用之計算方法為何，可否提供相關資料說明？</li> <li>3. 投資契約第四條第三項係約定將殘值金額匯入甲方(高雄市政府)指定帳戶，與左列條文約定不一致，建議更正。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本開發基地現有四棟地上有建物，將一併點交予投資人進行拆除，如完成點交後尚有遺留地上物品者，依投資契約第八條第一項第(二)款規定視為廢棄物，並由投資人一併清除處理並負擔費用。</li> <li>2. 本開發案地上建物殘值初步預估總鋼筋量乘以廢鐵價格估算，實際繳付金額仍依市府核定為準。</li> <li>3. 考量甄選文件一致性，茲修訂本條款如下： 「投資人須知 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用 本基地之地上有建物包含衛武段 1455、1456、1457 及 1458 等建號之四棟建物，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依規定辦</li> </ol>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				<p>理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後 7 日內將建物廢料殘值 673 萬元整（實際繳付金額仍依本府交通局核算並簽報市府核定為準）匯入捷運局本府指定帳戶。」。</p>
8.	須知-6	<p>投資人須知 七、最優申請人應拆除地上物及負擔相關費用 <b><u>本基地之地上有建物包含衛武段 1455、1456、1457及1458等建號之四棟建物</u></b>，由最優申請人依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依規定辦理建物滅失登記，相關費用均由最優申請人自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後7日內將建物廢料殘值673萬元整（實際繳付金額仍依本府交通局核算並簽報市府核定為準）匯入捷運局指定帳戶。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地4筆市有登記建物，經查建築完成日期：民國66年7月12日。敬請貴局釋明本案依據「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」核准放寬建物面積是否屬都市計畫容積獎勵範疇？</li> <li>2. 上述法令放寬建物面積如非屬都市計畫容積獎勵範疇，投資人規劃開發本案，按大眾捷運系統土地開發辦法申請獎勵外，得否同時依據「都市危險及老舊建築物加數重建條例」相關法令規定，評估本案容積量體，擬定本案開發計畫？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」皆無規範建物與都市計畫容積獎勵之條文，本基地地上建物之建物設施非屬都市計畫容積獎勵範疇。</li> <li>2. 依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第六條第六項：「依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。」，且按大眾捷運系統土地開發辦法第29條及依交通部110年11月30日交路字第1105014854號函，捷運聯開獎勵係屬建築容積獎勵項目，復按本案土地開發投資契約書(草案)第三條第三項規定：「乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第29條申請增加</li> </ol>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				<p>建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵項目及額度，但不得申請容積移轉。」，故申請人於本案應適用捷運獎勵容積辦理；復依上開危老條例等規定，亦不得一併申請捷運聯開獎勵、增額容積獎勵、開放空間獎勵等。</p>
9.	須知-6	<p>投資人須知</p> <p>八、權益分配</p> <p>（二）本開發案土地所有人應分配之權益，以 50%分配建築物及土地、50%分配權利價值權利金為原則，其所分配之建築物及土地以分回商業設施為優先；主管機關（捷運獎勵）應分配之權值，則 100%分配權利價值權利金。最優申請人應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條及第十二條等規定辦理權益分配相關事宜。</p>	<p><b>問題：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請人以支付權利金方式取得房地（土地所有人及主管機關分配權利價值，包含倘申請人爭取加分部分），於將來銷售時是否需適用房地合一稅制度？</li> <li>2. 本開發案土地所有人應分配之權益 50%分配權利價值權利金對最優申請人財務壓力甚大，建議本開發案土地所有人應分配之權益 100%分回房地或降低分回權利金比例。</li> </ol> <p><b>說明：</b></p> <p>鑒於商場經營業者多以輕資產方式營</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關投資人未來銷售以約定之權利價值權利金附買回之房地時，依財高國稅審一字第1110105189號函，得比照所得稅法第24條之5第4項規定課稅，詳見補充公告投資人須知參考文件5。</li> <li>2. 本開發案採土地所有人分回權利價值權利金之機制，係依相關法令暨政策目的為規劃，並與潛在投資人訪談後所提出，且於投資契約第12條第2款訂有分期支付之機制，應得減輕投資人財務負擔。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>運，則通常商場經營業者是否得以協力廠商身分出具本開發案商業設施承諾回租商業設施。</p>	
10.	須知-6	<p>投資人須知 八、權益分配 (四) 本開發案土地所有人所分回商業設施部分(含停車位)，得承諾以全部回租辦理(詳附件一之9)。申請人如有回租及統一經營構想時，得於開發建議書一併提出，其內容包括但不限於承諾全部回租商業設施面積、年期、租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫；並於取得最優申請人資格後，將上開構想具體納入土地開發計畫，並經土地所有人及主管機關同意後，按投資契約書相關規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請人回租土地所有人分回商業設施是否可承諾部分回租(比如規劃商場及辦公，但回租商場)?</li> <li>2. 本開發案土地所有人分回商業設施是否得由非申請人之協力廠商出具承諾書申請回租及統一經營?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本開發案申請人承諾回租土地所有人分回商業設施以「全部」回租為原則；如僅以承諾部分回租，則於評選會議無法獲得開發建議書項目之分數(詳須知附件三之6)，其承租範圍須經土地所有權人同意。</li> <li>2. 申請人如有意願承諾回租本開發案土地所有人分回商業設施時，應由申請人提出申請及統一經營；如營運人為第三人時，應於開發建議書申請階段或最遲應於投資契約書第十五條第一款第(一)目約定，於申請使用執照(前)期間內一併提出，並經由主管機關同意後按投資契約書相關規定辦理。</li> </ol>
11.	須知-8	<p>投資人須知 十二、申請人資格 應符合本須知、財資基準所規定之基本資格及能力資格。 (一) 基本資格 1. 依財資基準第三點之規定，申請</p>	<p>多數公開發行公司因受限「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」背書保證規定，恐難以達成負連帶責任之要求，致使無法以共組投資團隊方式申請投標，為促進投資市場多樣性，建議該規定作以下調整： 增加開放企業聯盟之選項，由2家以上</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參酌相關捷運聯開案例(及促參、公辦都更等民間參與投資案件)，及考量申請人財務資金運用及管理彈性，同意申請人或共同申請人於取得最優申請人資格後，可選擇以自己名義或另成立新專案公司與本府簽訂投資契約</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>人得由1法人單獨提出投資申請或至多3法人共同提出投資申請。共同申請人應共同授權1成員為被授權人，各成員並應負連帶責任；但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定共同申請各成員應負共同連帶履行之責任者，得不在此限（附件一之3）。</p>	<p>公司共同組成合作聯盟參與申請作業，並以專案公司簽訂契約，最優申請人為合作聯盟者，則應依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署委託實施契約。</p>	<p>書，作為本案投資人。</p> <p>2. 參酌過往捷運聯開案件之共同協議書，多有相(類)同約定如：「立協議書人對於本開發案內容及應遵守之投資人須知相關規定均完全瞭解，立協議書人共同簽訂投資契約書後負連帶責任」，可見要求共同投資人間互負連帶責任，實屬招商實務之慣例，故最優申請人如新設專案公司，仍應有互為連帶履行投資契約之責任，茲增訂下列條款如下：</p> <p>「【附件一之3】共同申請協議書 二、共同申請及授權 <u>(五)共同申請人如以成立專案公司簽訂投資契約者，各成員同意與專案公司對高雄市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定與專案公司負共同連帶履行之責任者，得不在此限。</u>」。</p>
12.	須知-9	<p>投資人須知 十二、申請人資格 (二) 能力資格 1.開發能力認定原則 (1) <u>公告徵求投資人之日</u>前10年內，申請人曾完成（已計入財</p>	<p><b>建議：</b>將「<u>公告徵求投資人之日</u>前10年內，申請人曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」之規定，並更為「<u>申請截止之日</u>前10年內，申請人曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」，以符</p>	<p>本條約定原係依據財資基準第六條訂定，惟考量本案原公告徵求投資人最近12個月財報(110.3~111.2)與110年度財報僅差異兩個月，且本案投資規模大及具地區地標發展性，希冀更多優質申請人共同參與，藉由配合鳳山中城政策，帶動高雄東</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	須知-11~12	<p>務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於61億元，或累計實績金額不低於183億元。</p> <p>十三、申請書件</p> <p>（二）能力資格證明文件</p> <p>2.開發能力認定原則</p> <p>（1）財資基準規定之本開發案性質相同或相當之建築開發實績，係指同本基地使用容許項目之建築開發實績，須佐附建物使用執照影本，並加蓋申請人印章及註明「本影本與正本相符」字樣；應檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表（附件一之6）及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</p>	<p>合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利推行。</p> <p>說明：</p> <p>本案招標開發能力資格係以申請人之「<u>公告徵求投資人之日</u>前10年內，申請人曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績」為準，惟申請人公司如於公告期間才能符合開發能力規定時，將無法提供符合須知要求之證明文件（建物使用執照影本）。若依申請須知所載，將認定期間限縮為「<u>公告徵求投資人之日</u>前10年內」，無異排除實際上符合資格之優質廠商參與市政建設之權利，故建議變更開發能力認定原則，以符合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利推行。</p>	<p>區藝術門戶發展，復依大眾捷運系統土地開發辦法第16條第2項及財資基準第八條規定，得按個案特性及實際需要，調整開發能力認定條件，茲修訂下列條款：</p> <p>「十二、申請人資格</p> <p>（二）能力資格</p> <p>1.開發能力認定原則</p> <p>（1）公告徵求投資人之日或申請截止之日前10年內，申請人曾完成（已計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於61億元，或累計實績金額不低於183億元。</p> <p>十三、申請書件</p> <p>（二）能力資格證明文件</p> <p>2.開發能力認定原則</p> <p>（1）<u>財資基準規定公告徵求投資人之日或申請截止之日前10年</u>之本開發案性質相同或相當之建築開發實績，係指同本基地使用容許項目之建築開發實績，須佐附建物使用執照影本，並加蓋申請人印章及註明「本影本與正本相符」字樣；應檢附</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>務報告或最近一年度財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。</p>	<p>依申請須知所載，將財務報告及其所附報表採計期間限縮為「上一會計年度（110 年度）或公告徵求投資人之日當月（不計）之前最近 12 個月」，無異排除實際上符合資格之優質廠商參與市政建設之權利，故建議變更財務能力認定原則，以符合公平原則並促進擴大招商之目的，俾求確保本案順利推行。</p>	<p>(二) 能力資格</p> <p>2.財務能力認定原則</p> <p>(1) 一般規定</p> <p>A. 依所提送經我國會計師簽證上一會計年度（110年度）財務報告及其所附報表或公告徵求投資人之日當月（不計）或申請截止之日當月（不計）之前最近12個月之財務報告及其所附報表，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益3倍，速動比率不低於百分之十。</p> <p>十三、申請書件</p> <p>(二) 能力資格證明文件</p> <p>2.財務能力證明文件</p> <p>(1) 檢附經我國會計師簽證之最近一會計年度（110年度）財務報告或最近一年度（公告徵求投資人之日當月（不計）或申請截止之日當月（不計）之前最近12個月）財務報告及其所附報表。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。」。</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
14.	<p>須知-9</p> <p>須知-10</p>	<p>投資人須知</p> <p>十二、申請人資格</p> <p>（一）基本資格</p> <p>2. 由2法人以上共同提出申請時，至少1法人應符合開發能力資格，全體申請人皆應符合財務能力一般規定，各申請人之權益併計應符合財務能力特別規定。</p> <p>（二）能力資格</p> <p>2.財務能力認定資格</p> <p>（2）特別規定</p> <p>A.財務報表所列權益不低於預估工程費百分之三十（54.9億元）。</p> <p>B.權益應先扣除本開發案能力資格文件提送截止日前，申請人或共同申請人取得投資權但尚未取得使用執照之高雄市大眾捷運系統各土地開發案所佔出資比例乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額，必要時得經本府核定後增列扣除其他投資案數額。該出資比例以各開發案之出資比例證明或經公證之</p>	<p>共同法人投標時，各申請人都需要符合財務一般規定，<u>各申請人之權益併計應符合財務能力特別規定。</u></p> <p>共同投資者為ABC三法人時，各自出資比與各自權益比如下，請確認：</p> <p>A社出資 50%</p> <p>B社出資 30%</p> <p>C社出資 20%</p> <p>以上ABC三社之權益合計為54.9億元即可嗎？比如說BC社權益各為10億元，A社為44.9億元時，也符合規定嗎？</p>	<p>本甄選文件之財務能力特別規定之權益得為併計，其併計方式，依附件三之2財務能力特別規定審查說明，各申請人之權益應乘以其出資比例合計後不低於54.9億元。</p> <p>為使與投資人須知附件三之二財務能力特別規定文字一致性且更明確化，茲修訂條文如下：</p> <p>「第十二條第(二)項第2款.(2)</p> <p>B.權益應先扣除本開發案能力資格文件提送截止日前，申請人或共同申請人取得投資權但尚未取得使用執照之高雄市大眾捷運系統各土地開發案<u>(必要時得經本府核定後增列扣除其他投資案)</u>所佔出資比例<u>(以共同申請協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各申請人或共同申請人數比例認定)</u>，乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，乘以其本案出資比例，合計不低於新臺幣 54.9 億元。<u>一必要時得經本府核定後增列扣除其他投資案數額。該出資比例以各開發案之出資比例證明或經公證之出</u></p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案權益按申請人數比例扣除。</p> <p>C.當申請人、共同申請人因取得其他高雄市大眾捷運系統土地開發案之投資權而造成權益不足者，應於捷運局通知期限內補足。逾期不補足者，於本開發案視為財務能力資格不符；縱已取得本開發案投資權者，亦視為不符財務能力資格。</p>		<p><del>資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案權益按申請人數比例扣除。</del></p> <p>。</p>
15.	須知-15	<p>投資人須知</p> <p>十四、申請保證金</p> <p>（五）申請保證金應以申請人名義繳納。</p>	<p>如本案為共同申請，則應由共同申請人各自依其出資比例繳納保證金，還是由授權代表繳納保證金？</p>	<p>申請人獲選為最優申請人時，如以共同申請人與主管機關簽約時，可由各申請人自行協議申請保證金繳納方式，但仍需繳付至足額。</p>
16.	須知-18	<p>投資人須知</p> <p>十九、開發建議書應載內容及相關規定</p> <p>（一）申請人之開發建議書應力求展現本開發案對都市發展之貢獻，內容至少應載明：</p> <p>1.申請人團隊組成及實績：</p> <p>（5）申請人如有保險業者，以另成立新專案公司與本府簽訂投資契約書者，應另於本開發建議書中敘明新專案公司</p>	<p>本案得標廠商已經提供足夠的履約保證金，作為完成本案之擔保，既然保險業參與時可以允許成立專案公司執行，無保險業參與聯盟時，是否也可以允許成立專案公司，以專案公司為簽約對象，這樣無論是在履約保證提供或業務執行上，將會比較單純。</p> <p>聯盟投標廠商成立之專案公司亦可以第二十五條方式規範原始股東持有之股份。</p>	<p>參酌相關捷運聯開案例(及促參、公辦都更等民間參與投資案件)，及考量申請人財務資金運用及管理彈性，同意申請人或共同申請人於取得最優申請人資格後，可選擇以自己名義或另成立新專案公司與本府簽訂投資契約書，作為本案投資人，並配合修訂甄選文件相關條文。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	須知-21	<p>之設立計畫，內容應包括但不限於：</p> <p>A.新設立專案公司之股權結構及股東成員</p> <p>B.新設立專案公司之股款募集計畫</p> <p>二十五、投資契約書</p> <p>（一）最優申請人應以原申請人與本府簽訂投資契約書，作為本開發案投資人；如最優申請人為（含）保險業者，得成立新專案公司與本府簽定投資契約書，作為本開發案投資人。</p>		
17.	須知-20	<p>投資人須知</p> <p>十九、開發建議書應載內容及相關規定</p> <p>（二）其他規定</p> <p>1. 本基地之土地使用分區為第五種商業區用地及交通用地，得合併檢討建蔽率及容積率，惟商業使用樓地板面積不得小於總容積樓地板面積之30%。</p>	<p><b>問題：</b></p> <p>1. 本基地含第五種商業區用地及交通用地，得合併檢討建蔽率及容積率，建照時亦共同併入基地面積申請與檢討？</p> <p>2. 本開發案商業使用樓地板面積是否可再降低？</p> <p><b>說明：</b></p>	<p>1. 本開發案基地範圍包含第五種商業區用地及交通用地，在整體設計規劃、合併開發使用之原則，於建造執照申請時得合併檢討建蔽率及容積率。</p> <p>2. 本開發案為本府鳳山中城計畫之表演藝術產業核心發展政策，應提供藝術產業商業辦公空間及培育場域，同時提供本案及周邊民眾生活所需支援性服務設施(如金</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>本開發案規定商業比例至少 30%，又規定主管機關可分回捷獎權值及地主可分回權值 50%乙權利價值權利金方式領回，則代表乙方勢必分回近萬坪以上商業設施，如乙方爭取加分更可能分回近 3 萬坪商業設施。而本開發案周遭並無辦公室需求且又非常鄰近 4 萬餘坪之 LaLaport 商場，而 LaLaport 商場矮寬規劃設計之營造成本又遠遠低於本開發案營造成本，代表本開發案商場經營成本遠遠高於 LaLaport 商場，則勢必造成乙方分回商場經營之困難，建議應再降低商業設施比例為宜。</p>	<p>融、小型店舖等)，與LaLaport商場之定位及服務客群具有差異性，故本案商業使用樓地板面積仍維持不得小於總容積樓地板面積之30%。</p>
18.	須知附件1-5	<p>須知附件一之 3 共同申請協議書 二、共同申請及授權 （四）取得投資權後，共同申請人之各成員同意就共同申請人與高雄市政府簽訂之投資契約書所生之一切債務，對高雄市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定共同申請各成員應負共同連帶履行之責任者，得不在此限。</p>	<p>此連帶責任，倘若 2 可允許成立專案公司的話，可以用原始投標股東持有專案公司股份方式控制。</p>	<p>參酌過往捷運聯開案件之共同協議書，多有相(類)同約定如：「立協議書人對於本開發案內容及應遵守之投資人須知相關規定均完全瞭解，立協議書人共同簽訂投資契約書後負連帶責任」，可見要求共同投資人間互負連帶責任，實屬招商實務之慣例，故最優申請人如新設專案公司，仍應有互為連帶履行投資契約之責任，茲增訂下列條文： 「【附件一之 3】共同申請協議書 二、共同申請及授權 <u>(五)共同申請人如以成立專案公司簽訂投資契約者，各成員</u></p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明																				
				<p><u>同意與專案公司對高雄市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定與專案公司負共同連帶履行之責任者，得不在此限。」。</u></p>																				
19.	須知附件1-14	投資人須知 附件一-11 規格文件自主檢核表	左列約定稱開發建議書內容項目包含「其他」，惟該「其他」項目具體內容為何?參照投資人須知第十九點，開發建議書之內容並無規定應有該「其他」項目，則左列之「其他」兩字是否應刪除?	<p>為避免造成申請人誤解，同意刪除，茲修訂如下： 投資人須知附件一-11 規格文件自主檢核表</p> <table border="1" data-bbox="1585 788 2011 1318"> <thead> <tr> <th>書件名稱</th> <th>內容說明</th> <th>紙本份數</th> <th>電子檔份數</th> <th>是/否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分配比例承諾書 (不得續作)</td> <td>詳附件一-8</td> <td>1</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>申請人給付權利價值權利金或回租承諾書 (不得續作)</td> <td>詳附件一-9</td> <td>1</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>開發建議書</td> <td>                     1. 申請人團隊組成及實績                      2. 本基地與周邊地區整合發展構想                      3. 基地位置、範圍與土地權屬                      4. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式                      5. 開發項目、內容與用途                      6. 建築計畫                      7. 依建築相關法令應檢附之防災計畫                      8. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等                      9. 與捷運系統相關設施佈置計畫                      10. 開發時程計畫                      11. 捷運土庫大樓噪音及振動防制計畫                      12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想                      13. 財務計畫                      14. 申請人與主管機關、土地所有人分配比例及其他相關權利義務文件                      15. 權益分配試算表                      16. 申請人對於土地所有人權益分配之建築物及土地承諾採權利價值權利金給付或回租計畫                      17. 對都市發展貢獻                 </td> <td>25</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	書件名稱	內容說明	紙本份數	電子檔份數	是/否	分配比例承諾書 (不得續作)	詳附件一-8	1	-		申請人給付權利價值權利金或回租承諾書 (不得續作)	詳附件一-9	1	-		開發建議書	1. 申請人團隊組成及實績 2. 本基地與周邊地區整合發展構想 3. 基地位置、範圍與土地權屬 4. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式 5. 開發項目、內容與用途 6. 建築計畫 7. 依建築相關法令應檢附之防災計畫 8. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等 9. 與捷運系統相關設施佈置計畫 10. 開發時程計畫 11. 捷運土庫大樓噪音及振動防制計畫 12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想 13. 財務計畫 14. 申請人與主管機關、土地所有人分配比例及其他相關權利義務文件 15. 權益分配試算表 16. 申請人對於土地所有人權益分配之建築物及土地承諾採權利價值權利金給付或回租計畫 17. 對都市發展貢獻	25	1	
書件名稱	內容說明	紙本份數	電子檔份數	是/否																				
分配比例承諾書 (不得續作)	詳附件一-8	1	-																					
申請人給付權利價值權利金或回租承諾書 (不得續作)	詳附件一-9	1	-																					
開發建議書	1. 申請人團隊組成及實績 2. 本基地與周邊地區整合發展構想 3. 基地位置、範圍與土地權屬 4. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式 5. 開發項目、內容與用途 6. 建築計畫 7. 依建築相關法令應檢附之防災計畫 8. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等 9. 與捷運系統相關設施佈置計畫 10. 開發時程計畫 11. 捷運土庫大樓噪音及振動防制計畫 12. 經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想 13. 財務計畫 14. 申請人與主管機關、土地所有人分配比例及其他相關權利義務文件 15. 權益分配試算表 16. 申請人對於土地所有人權益分配之建築物及土地承諾採權利價值權利金給付或回租計畫 17. 對都市發展貢獻	25	1																					
20.	須知附件2-11	投資人須知 附件二-9 履約保證金連帶保證保險	O4 站土地開發案之釋疑回覆已將附件二之 9 第三條修正為:「本保險單之承	緣投資契約書第十三條第四款已就保證保險單之有效期訂有具體約																				

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>單條款</p> <p>第三條：保險期間</p> <p>本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。</p>	<p>保期間為自本保險單簽發之日起，至民國 年 月 日止(依投資契約書規定之期限)完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。」，本案是否比照辦理？</p>	<p>定，故配合修訂投資人須知附件二之9履約保證金連帶保證保險單條款第三條：「本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至民國 年 月 日止(依投資契約書規定之期限)完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止」。</p>
21.	須知附件2-13	<p>投資人須知</p> <p>附件二-11 保固保證金連帶保證保險單條款</p> <p>第三條：保險期間</p> <p>本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。</p>	<p>是否比照前項修正為「本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至民國 年 月 日止(依投資契約書規定之期限)投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。」</p>	<p>1. 參照投資契約書第十四條第五款及附件二-11 保固保證金連帶保證保險單條款第三條等約定，為明確及一致化，就投資契約書第十四條第五款修訂如下：「保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期限屆滿日起算日後延長1年...略。」。</p> <p>2. 另亦修正附件二-11 保固保證金連帶保證保險單條款第三條：「本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至民國 年 月 日止(依投資契約書規定之期限)投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止」。</p>
22.	須知附件4-2	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第二條 土地標示</p> <p>本基地坐落之土地標示、面積及各</p>	<p>將來地政機關丈量面積如有誤差，如何處理？</p>	<p>本案基地面積以地政機關丈量後之土地登記簿所載為準，投資人並應依此提出相關計畫及建造執照申</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		土地所有人權利範圍（詳附件一之一及附件一之二），實際面積以地政機關丈量為準。		請。
23.	須知附件4-2	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第三條 開發方式</p> <p>三、乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第29條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵項目及額度，但不得申請容積移轉。</p>	<p>1. 本項所稱「申請前開建築容積額度達上限額度」意旨為何？</p> <p>2. 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法規定之容積是否不在本項規範內？（即乙方未申請捷運獎勵容積或捷運獎勵容積未達上限前，即能申請高雄厝回饋之容積？）</p>	<p>1. 依大眾捷運系統土地開發辦法第29條規定，如投資人(及地主)無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，得依所提供捷運設施面積申請捷運設施獎勵：「捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限」之規定計算可申請之捷運設施獎勵。</p> <p>投資人應依前述規定先申請所有捷運設施獎勵後始得申請其他容積獎勵項目，<b>故捷運設施獎勵值即為本條款所稱上限額度</b>。</p> <p>2. 高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法規定申請之容積非屬都市計畫獎勵容積，係屬建築免計容積，與前述所稱容積獎勵不同，投資人可逕為併同申請。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
24.	須知附件4-2	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第三條 開發方式</p> <p>三、乙方於本基地應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第29條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請其他容積獎勵項目及額度，但不得申請容積移轉。</p>	<p>土地開發案投資契約書（草案）第三條第三項所載大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積…達上限額度後，請貴局釋明前述上限額度究竟為何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依大眾捷運系統土地開發辦法第29條規定，如投資人(及地主)無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，得依所提供捷運設施面積申請捷運設施獎勵：「捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，以不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限」之規定計算可申請之捷運設施獎勵。</li> <li>投資人應依前述規定先申請所有捷運設施獎勵後始得申請其他容積獎勵項目，<b>故捷運設施獎勵值即為本條款所稱上限額度。</b></li> </ol>
25.	須知附件4-3	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>三、本基地之地上市有建物包含衛武段1455、1456、1457及1458等建號之四棟建物，由乙方依法申請拆除執照並進行拆除作業，拆除後應依規定辦理建物滅失登記，相關費用均由乙方</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>除左列建物外，本基地是否有其他建物或工作務須予拆除?如有，是否由甲方拆除完畢後將基地點交乙方?</li> <li>甲方核算殘值費用之計算方法為</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本開發基地現有四棟地上市有建物，將一併點交予投資人進行拆除，如完成點交後尚有遺留地上物品者，依投資契約第八條第一款第(二)目規定視為廢棄物，並由投資人一併清除處理並負擔費用。</li> <li>本開發案地上建物殘值初步預</li> </ol>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後7日內將建物廢料殘值○萬元整(實際繳付金額依高雄市政府交通局核算並簽報市府核定為準)匯入甲方指定帳戶。</p>	<p>何，可否提供相關資料說明？</p> <p>3. 投資人須知第七點係約定將殘值金額匯入捷運局指定帳戶，與左列條文約定不一致，建議更正。</p>	<p>估總鋼筋量乘以廢鐵價格估算，實際繳付金額仍依市府核定為準。</p> <p>3. 考量甄選文件一致性，將配合修訂投資人須知第七點文字。</p>
26.	須知附件4-3	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>六、乙方應依據捷運局捷運黃線 Y18站設計規範需求及高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，負責規劃設計及興建本基地內捷運黃線 Y18站捷運設施(含出入口、通風口及其他相關附屬設施)，並於完工後移交捷運局使用。</p>	<p>投資人須知六、(五)規定「最優申請人應負責拆除既有橘線 O10 站 5 號出入口及新建本基地內黃線 Y18 站捷運設施（含出入口、通風口及其他相關附屬設施），並與開發大樓整體規劃設計及興建工程，相關費用均由最優申請人自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算；相關規劃設計及預定交付時程等按投資契約書第六條相關規定辦理。」，建議投資契約應作相同約定。</p>	<p>為使投資人明確契約權利義務及甄選文件語意一致性，茲修訂本條款文字如下：</p> <p>「第四條 建造成本</p> <p>六、乙方應依據捷運局捷運黃線 Y18站設計規範需求及高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，負責規劃及興建本基地內捷運黃線Y18站捷運設施(含出入口、通風口及其他相關附屬設施)，<u>應與開發大樓整體規劃設計及興建工程</u>，並於完工後移交捷運局使用一；相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算。</p> <p><u>七、乙方應拆除捷運橘線O10站5號出入口站體並透過設計手法融入本開發案建物大樓規劃設計，於完工後移交捷運局使用；相關費用均由乙方自行負</u></p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				<u>擔並得納入建物貢獻成本費用計算。」。</u>
27.	須知附件4-4	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>三、乙方應依權益分配須知辦理鑑估價事宜，並提送相關文件，包括：開發大樓建築相關細部設計圖、建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、施工規範、工程預算書及圖檔（圖說包括但不限於AUTOCAD 檔及BIM 檔二種，工程預算書為EXCEL檔，含工程總表、詳細表、單價分析表）等施工圖說、建材規格及設備系統詳細表、工程預算書及與原核定土地開發計畫之差異說明等文件資料及電腦檔。</p>	<p>AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種是擇一抑或係兩者兼備？</p>	<p>本案施工工程圖檔投資人須提供AUTOCAD 檔及BIM 檔兩種檔案。</p>
28.	須知附件4-4	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>七、本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款規定與民法第 799 條第 4 項規定「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」前段不符，則本款規定是否修訂與民法第 799 條第 4 項前段相符較為妥適。</li> <li>2. 本款後段「其中本開發案交通用地</li> </ol>	<p>1.~2.本案投資人興建範圍尚包含橘線 O10 黃線 Y18 捷運設施出入口及其地下連通道設施，並融入開發大樓設計，其建置區位皆位於商五用地及交通用地上。為給予投資人對於本案興建之彈性，及避免因土地持分衍生權益分配或產權登記之疑義或爭議，故對於交通用地之土地持分不另為限制，然本案仍應於得</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>（含捷運設施面積）之比例計算。其中本開發案交通用地（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分得。</p>	<p>（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分得。」與民法第 799 條第 4 項前段規定不符，建議刪除本款後段規定。</p>	<p>兼顧雙方權益，以及符合本案投資人須知、投資契約及相關法令之前提下，處理及辦理土地持分等相關事宜。茲修訂條文如下：</p> <p>「第五條 權益分配</p> <p>七、本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例計算。<del>其中本開發案交通用地（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分得。</del>」。</p>
29.	須知附件4-4	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>七、本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例計算。其中本開發案交通用地（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分得。</p>	<p>1.區分所有權人就一張建照之建物座落基地之應有部分，原則應按專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，若以此原則定之，本條文所指交通用地應全數由甲方分得，係指甲方應優先分配交通用地，不足分配時，再以商業區分配？抑或僅有商業區土地作為土地應有部分之分配基礎，交通用地無條件分配予甲方。</p> <p>2.續上，若屬前者，土地應有部分的總面積雖符合規定，卻有交通用地及商業區的分配差異，而商業區及交通用</p>	<p>本案投資人興建範圍尚包含橘線 O10 黃線 Y18 捷運設施出入口及其地下連通道設施，並融入開發大樓設計，其建置區位皆位於商五用地及交通用地上。為給予投資人對於本案興建之彈性，及避免因土地持分衍生權益分配或產權登記之疑義或爭議，故對於交通用地之土地持分不另為限制。</p> <p>然本案仍應於得兼顧雙方權益，以及符合本案投資人須知、投資契約及相關法令之前提下，處理及辦理</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>地之公告現值及公告地價不同，恐會造成稅賦負擔的差異（例：地價稅或土地增值稅）。若屬後者，此約定是否符合民法第 799 條規定？聯盟投標廠商成立之專案公司亦可以第二十五條方式規範原始股東持有之股份。</p>	<p>土地持分等相關事宜。茲修訂本條款文字如下：</p> <p>「土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>七、本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書；土地持分則依實際分得各區分所有權建築物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例計算。<del>其中本開發案交通用地（衛武段 81-1 地號）之土地持分應全數由甲方分得。</del>」。</p>
30.	須知附件4-5	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>十、甲方未核定權益分配協議書前，乙方不得辦理預售。</p>	<p>權益分配協議書未核定时，乙方無法預售。本案採信託機制資金都會在信託帳戶內只供投資本案使用，且投資金額甚大且，倘若只是在小地方的紛爭時，是否有機會放鬆。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>本條約定以權益分配協議書核定後始能辦理預售，係避免滋生未核定时所產生其他涉及第三人之爭議情事。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
31.	須知附件4-5	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>十四、採統一經營者，乙方處分所有權時應以整層樓處分為原則，且乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益分配取得資產之至少50%產權(子公司、股東個人持有部分不得計入)。</p>	<p>投資人於營運契約屆滿前，應持有依權益分配取得資產之至少 50%產權，是否係指營運契約標的？</p>	<p>本條款係就投資人權益分配所取得之資產而定，而營運契約標的係屬甲方因權益分配取得之資產，並委託投資人統一經營管理，其間實有不同。</p> <p>考量本開發案投資人依權益分配取得產品多為住宅設施，為避免影響銷售及財務，僅規範如有統一經營情形時，投資人應就取得之商業設施至少持續持有50%產權至營運期屆滿為止，以為整體營運管理。茲修訂本條款如下：</p> <p>「十四、採統一經營者，乙方處分所有權時應以整層樓處分為原則，且乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益分配取得<u>商業設施</u>之至少50%產權(子公司、股東個人持有部分不得計入)。」。</p>
32.	須知附件4-5	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方1份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒</p>	<p>如由乙方負擔者，得否納入建物貢獻成本？</p>	<p>乙方申請變更建造執照時，應依據投資契約書第六條第十二款約定辦理，其變更建造執照費用應由乙方負擔，但得否納入建物貢獻成本，則視個案情形定之。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。		
33.	須知附件4-7	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>十六、本開發案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定由捷運局與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。本建物屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。</p>	<p><b>問題：</b></p> <p>如因配合融資需求將起造人名義信託予信託機構之情況，得否免除本條項之適用？</p> <p><b>說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合融資需求，投資人通常須將起造人名義信託予信託機構，惟實務上恐難要求信託機構與乙方負連帶履約責任。</li> <li>2. 建議如係配合融資需求將起造人名義信託予信託機構之情況，得免除本條項之適用。</li> </ol>	<p>本條約定係屬捷運土地開發案之常見約定，我國各縣市過去已有相當(關)案例依此約定辦理，尚無違法或無法執行之疑慮，履約中如有其他融資疑慮或需求，後續得與主管機關進行溝通協調。</p>
34.	須知附件4-7	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第六條 設計、監造及請領建造執照</p> <p>十七、乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計與文宣資料乃乙方與購屋者間之交易內容，有許多約定屬商業條件，且相關銷售文宣亦有其時效性，建議「審查」兩字更改為「備查」。</li> <li>2. 甲方之審查標準為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方將依投資人後續就「樣品屋、預售屋及成屋」具體提出之相關設計暨文宣資料為審查，原則上尊重投資人之行銷創意，惟不得違反本契約及預售相關法令。</li> <li>2. 另就審查方式及時程，原則上應先由投資人提出具體方案送審，後續據以辦理；惟如有變動可能或需求，投資人應提出可能變動</li> </ol>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>3. 本條是否僅拘束預售屋，成屋部分不受限？</p> <p>4. 為利銷售時廣告之時效性，建議增列執行機關於七日內未完成審查視為同意且無正當理由不得拒絕同意。</p> <p>5. 依執行機關審查同意後，除左列內容有變更外，建議往後銷售無需另經執行機關同意即可逕自發布，以利媒體時效性。</p> <p>6. 關於甲方及執行機關無償使用本案銷售文字圖表之時機點為？建議乙方及執行機關視投資人銷售率達 8-9 成，方得無償使用文字圖表。</p>	<p>範圍與回報方式、流程等，以利甲方得綜整審酌。</p> <p>3.~6.其他建議未便採納，感謝寶貴意見。</p>
35.	須知附件4-9	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第七條 保險 一、</p> <p>(六) 乙方應於投保或加保日起10日內，提送保險單1份予甲方。</p>	<p>是否提送保險單影本予甲方即可？</p>	<p>本條所指提送保險單應為正本。</p>
36.	須知附件4-9	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第七條 保險</p> <p>二、第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本建物完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定</p>	<p><b>問題：</b></p> <p>1. 「申報開工備查日」，建議修改為「申報開工日」。</p> <p>2. 「完成專有部分之交屋」，是否係指甲方分回之專有部分？</p>	<p>1. 申報開工備查及其備查日，請參建築法第54條規定辦理及認定。</p> <p>2. 本條款所稱「完成專有部分之交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後30日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第一款第一目至第三目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知甲方。</p>	<p>3. 本款約定之保險期間至共用部分展開點交予管委會後 30 日止，請問「展開點交」是否係指是否係指開始進行內政部台內營字第 1040807592 號令所附之「共用部分、約定共用部分予其附屬設施設備點交表」所載之點交作業？</p> <p>4. 乙方得否將保險權益轉讓予融資機構？</p> <p>5. 第七條第一款第(一)目至第(三)目之保險項目之保險期間得否從申報開工日投保至使用執照取得為止，取得使用執照後再由乙方投保一般產險至本契約約定之專有部分交屋及展開公設部分點交為止。</p> <p><b>說明：</b></p> <p>1. 投資契約第八條第二款並無約定所謂「申報開工備查日」，建議修改為「申報開工日」。</p> <p>2. 辦理專案融資時，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，請問是否允許？建議同意投資人將保險權益轉讓予融資機構以利專案融資。</p>	<p>分。</p> <p>3. 「展開點交」係指完成「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。參內政部 104.6.15 台內營字第 1040807592 號令修正發布，所附附件六之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」。</p> <p>4~5. 本條約定係屬捷運土地開發案之常見約定，我國各縣市過去已有相當(關)案例依此約定辦理，尚無違法或無法執行之疑慮，其他建議未便採納，感謝寶貴意見。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>3. 坊間之保險公司針對第七條第一款第(一)目至第(三)目之保險項目之保險期間僅願承保至使用執照取得為止，建議第七條第一款第(一)目至第(三)目之保險項目之保險期間應從申報開工日至使用執照取得，取得使用執照後再由乙方投保一般產險，一般產險之保險期間則至本契約約定之專有部分交屋及展開公設部分點交為止，不影響甲方權益。</p>	
37.	須知附件4-9	<p>土地開發投資契約書(草案) 第八條 施工 一、 (二) 甲方交付用地予乙方後，乙方可進場使用，並由乙方依第四條第三款約定拆除地上物。但如有遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理，費用由乙方負擔，乙方不得以此為藉口，拒絕受領。</p>	<p>1. 本案用地會有何「遺留地上物品」須由乙方清除，可否請貴機關說明？ 2. 又由甲方負責拆除所生之土方、混凝土磚、鋼筋等物，是否亦屬地上物品須由乙方負責自費清運？ 3. 清除地上物之費用得否納入建物貢獻成本？</p>	<p>1. 本案基地現存市有建物包含衛武段1455、1456、1457及1458建號等四棟地上物，如非屬前述地上物外之遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理。 2. 拆除所生之土方、混凝土磚、鋼筋等物之清運相關費用，應依投資契約第四條第三款，由乙方自行負擔。 3. 依投資契約第八條第一款第(二)目約定，清運費由乙方負擔。不得納入建物貢獻成本。</p>
38.	須知附件4-9	<p>土地開發投資契約書(草案) 第八條 施工 一、 (三) 土地交付及清除地上物時，如</p>	<p>1. 土地目前是否有民眾抗爭、不法占用、阻撓或其他任何可能影響申請建築執照之情事？</p>	<p>1. 本案基地目前無民眾抗爭、不法占用…等可能影響建築執照申請之情事。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>遇民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後，仍有前開情事發生，則由乙方負責排除，甲方仍得提供必要之協助。</p>	<p>2. 目前預計之土地交付時程為何？</p>	<p>2. 甲方於簽訂投資契約書後，將儘速通知乙方交付用地，按現況交付。</p>
39.	須知附件4-9	<p>土地開發投資契約書(草案) 第八條 施工</p> <p>二、乙方應於領得建造執照日起180日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月10日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。</p>	<p>1. 「專有部分之交屋」，是否係指甲方分回之專有部分完成交屋？</p> <p>2. 「展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交」，是否係指開始進行內政部台內營字第1040807592號令所附之「共用部分、約定共用部分予其附屬設施設備點交表」所載之點交作業？</p> <p>3. 取得使用執照後工程已然完成，實務上施工廠商大部分工程人員先行退場，僅留數位工程人員維護修繕及後續公設點交；且實務上管委會何時願意點交公設處於不確定狀態，建議施工工作進度提報甲方備查，至使用執照取得日止。</p>	<p>1. 本條款所稱「完成專有部分之交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部分。</p> <p>2. 「展開點交」係指完成「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。參內政部104.6.15台內營字第1040807592號令修正發布，所附附件六之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」。</p> <p>3. 本條約定係屬捷運土地開發案之常見約定，我國各縣市過去已有相當(關)案例依此約定辦理，尚無違法或無法執行之疑慮，其他建議未便採納，感謝寶貴意見。</p>
40.	須知附	土地開發投資契約書(草案)	1. 變更本建物設計圖說是否可訂於結	1.~2.如有此情事發生時，甲方會視

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	件4-10	<p>第八條 施工</p> <p>八、甲方因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。倘致衍生設計、建造等費用，係由乙方先行支付，該費用將依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第六點委由建築師公會進行建物貢獻成本鑑價後，提高高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配審議會審認，據以執行開發後各關係人之權益分配。</p>	<p>構體完成至某階段前提出，以免造成結構體需修改。</p> <p>2. 建議於結構體完成至某階段前提出設計變更，室內裝修施作至某階段前提出設計變更。</p>	<p>本案開發進度在合理興建工程範圍階段提出，如致使影響本案開發產生爭議時，雙方得依據本投資契約第二十條爭議處理辦理。</p>
41.	須知附件4-11	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第九條 完工期限</p> <p>三、乙方應於領得使用執照日起6個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經甲方依前條第八款約定變更者，得依核定日數增減之。</p>	<p>1. 此處之專有部分交屋，是否指甲方所分得之專有部分？</p> <p>2. 「展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交」，是否係指開始進行內政部台內營字第 1040807592 號令所附之「共用部分、約定共用部分予其附屬設施設備點交表」所載之點交作業？</p>	<p>1. 本條款所稱「完成專有部分之交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部分。</p> <p>2. 「展開點交」係指完成「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。參內政部 104.6.15 台內營字第 1040807592 號令修正發布，所附附件六之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
42.	須知附件4-12	土地開發投資契約書(草案) 第十一條 稅費及其他費用負擔	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用如何負擔?</li> <li>2. 因合建交換所生之契稅、營業稅等稅費如何負擔?</li> <li>3. 是否由乙方依公寓大廈管理條例提列公共基金?乙方提列之公共基金得否列入建物貢獻成本?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第五點(五)之規定，土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用屬投資人稅管費，由投資人負擔，並得納入建物貢獻成本。</li> <li>2. 合建交換所生之契稅、營業稅亦屬投資人稅管費項下，由投資人負擔，並得納入建物貢獻成本。</li> <li>3. 開發建物之公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政單位要求所成立之各類管理維護公共基金，均屬投資人稅管費項下，由投資人負擔，並得納入建物貢獻成本。</li> </ol>
43.	須知附件4-12	土地開發投資契約書(草案) 第十一條 稅費及其他費用負擔 七、甲方領取權利價值權利金所發生之一切稅費，由乙方先行代為墊付，不計入建物貢獻成本，於乙方支付甲方第5期權利價值權利金時一併找補。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款所指稅費為何?</li> <li>2. 甲方於乙方支付第5期權利價值權利金時如何計算乙方代墊稅費之利息?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方領取權利價值權利金原則上無其他稅費，但仍以稅捐單位認定為準，故如實際執行時經稅捐單位認定須繳付相關稅費，則依本款約定，由乙方先行墊付。</li> <li>2. 代墊費無設算利息。</li> </ol>
44.	須知附件4-12	土地開發投資契約書(草案) 第十二條 權利價值權利金之付款方	請詳細說明。	本案投資契約之甲方即高雄市政府，就其以地主身分所分配之權

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>法及期限</p> <p>一、甲方所得主管機關（捷運獎勵）及土地所有人可分配之權益，部分以本契約第五條第六款及第九款之權利價值權利金進行分配，經甲方與乙方完成權益分配協商後，乙方應依議定內容製作權益分配協議書，作為權利價值權利金之支付基準，並依經甲方核定權益分配協議書內容，支付權利價值權利金予甲方；甲方所得屬主管機關（捷運獎勵）可分配之權益，依本條第五款約定辦理。</p>		<p>益，至少 50%以權利價值權利金分配（投資人可承諾全部均以權利價值權利金支付），並依權益分配協議書具體辦理；另就高雄市政府以主管機關身分可分配之權益（捷運獎勵部分），則依本條第五款約定辦理抵繳。</p>
45.	須知附件4-12	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第十二條 權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>二、乙方應支付甲方屬土地所有人分配權利價值權利金之支付方式及支付期限，如下：(略)</p>	<p>甲方分回權利價值的時間及原形應是房地第一次總登之面積，本項規定甲方於第一次總登前分階段分回權利金，等同甲方提前分回權利價值，且乙方為支付權利金需之支付高額利息費用，則建議乙方因支付權利金所產生利息應能計入建物貢獻價值始為公允。</p>	<p>未便採納，感謝寶貴意見。</p>
46.	須知附件4-13	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第十二條 權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>五、乙方同意甲方所得主管機關（捷運獎勵）分配權值之委託建造費用，繳付方式以權益分</p>	<p>委建費性質上係甲方委託乙方興建建物之工程報酬，依工程慣例工程報酬應係按工程進度比例支付，惟本款規定於本開發案完工辦理第一次總登時找補，屬於乙方代墊工程費用，則委建費應如何設算利息？</p>	<p>其投資人興建本案建物工程費用(含委託)之資金如採建築融資取得，其所衍生之利息費用依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」規定得納入建物貢獻成本計算，故委建費用抵繳時無再加</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>配議定價格進行抵繳，該分配權值之權利價值權利金與委託建造費用，於完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補。</p>		<p>計利息。</p>
47.	須知附件4-14	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十三條 履約保證金 二、履約保證金應以乙方名義繳納。 三、(略) 四、履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長180日。</p>	<p>1. 合作聯盟時，履約保證金如何繳納?以一家?或合作聯盟家數?可以依權益比，收取不同的履約保證?  2. 為什麼銀行保證要比較久?</p>	<p>1. 本案投資人須知規範申請人資格為1法人或至多3法人共同提出申請，先行敘明。 申請人獲選為最優申請人時，如以共同申請人與主管機關簽約時，可由各申請人自行協議履約保證金繳納方式，但仍需繳付至足額；如以新設立專案公司方式與主管機關簽約，履約保證金則由新專案公司繳付足額。 2. 依投資契約第十三條第三款約定，履約保證金採分期及待無契約未完成事項時退還；退還方式則視投資人原繳納為主，考量除現金支付外，採其他履約保證金繳納方式者，其有效期限應依投資契約規定之特定期限(較交屋期限延長)辦理，並視不同保證方式有不同期限。</p>
48.	須知附件4-14	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十三條 履約保證金 二、履約保證金以乙方名義繳納。</p>	<p>如本案為共同申請，則應由共同申請人各自依其出資比例繳納保證金，還是由授權代表繳納保證金?</p>	<p>如為共同申請，並共同為投資契約書之乙方時，履約保證金由乙方名義繳納即可，無規定任一乙方之繳付比例。</p>



項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
49.	須知附件4-14	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十三條 履約保證金</p> <p>三、本建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納後日起10日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。</p>	<p>1. 「不動產登記完畢」，是否係指甲方分回之專有部分登記予甲方完畢?</p> <p>2. 「已完成保固保證金繳納後日起 10 日內」是否應更正為「已完成保固保證金繳納後之日起 10 日內」?</p>	<p>1. 「專有部分交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部分。</p> <p>2. 考量條文語意明確性，茲修訂本條款文字如下： 「第十三條 履約保證金 三、本建物工程完成百分之五十後，經甲方審查同意，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會，無契約未完成事項，且已完成保固保證金繳納日後之次日起 10 日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。」。</p>
50.	須知附件4-14	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十三條 履約保證金</p> <p>四、履約保證金之有效期限(現金除外)，應較本開發大樓專有部分</p>	<p>此處之專有部分交屋，是否指甲方所分得之專有部分?</p>	<p>「完成專有部分之交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部分。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>之交屋期限延長90日。乙方以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之保證保險單繳納者，有效期應較本開發大樓專有部分之交屋期限延長180日。</p>		
51.	須知附件4-15	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十四條 保固及保固保證金及有效期限 (略)</p>	<p>乙方支付甲方權利金所分回房地，已屬乙方房地，而法律上並無自己對自己保固之必要，則是否可免除保固責任及免繳保固保證金？</p>	<p>保固範圍原則以全部建物為準，且除專用部分外，更包含共用部分，是應以全部建物辦理保固相關事宜；又因投資人就本案之具體規劃未定，如有調整或修正必要，自能再為協議。</p>
52.	須知附件4-15	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十四條 保固及保固保證金及有效期限  三、本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。</p>	<p>此處稱「乙方仍需負一切責任」，是否係指乙方仍應依民法規定負責？</p>	<p>本條第2款所指「乙方仍需負一切責任」係指投資契約第十四條之保固相關約定及其責任；復按投資契約第十四條第九款：「本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。」併得主張民法相關權利。</p>
53.	須知附件4-15	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十四條 保固及保固保證金及有效期限  四、乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予</p>	<p>「逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理」，是否應更正為第十六條第二款？</p>	<p>文字誤繕，配合修訂本條款如下： 「四、乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起7日內繳交依本條第七款計算之保固保證金予</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>管委會之日起7日內繳交依本條第七款計算之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五條第二款之約定辦理。保固保證金於繳交日2年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日5年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。</p>		<p>甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十<u>六五</u>條第二款之約定辦理。保固保證金於繳交日2年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日5年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且無契約未完成事項後，無息退還。」</p>
54.	須知附件4-15	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十四條 保固及保固保證金及有效期限 五、保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期起算日後延長1年。乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致無法於保證書、信用狀、保險單之有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延</p>	<p>O4 站土地開發案之釋疑回覆已將左列第十四條第(五)款修正為:「保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期屆滿起算日起後延長 1 年...」，本案是否比照辦理?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參照投資契約書第十四條第五款及附件二-11 保固保證金連帶保證保險單條款第三條等約定，為明確及一致化，就投資契約書第十四條第五款修訂為：「保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期<u>限屆滿日起算日後</u>延長1年...略。」。</li> <li>2. 另亦修訂附件二-11 保固保證金連帶保證保險單條款第三條：「本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，<u>至民國 年 月 日止(依投資</u></li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。</p>		<p><del>契約書規定之期限</del>投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止」。</p>
55.	須知附件4-17	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十五條 管理與監督</p> <p>四、依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用由乙方負擔或依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，乙方應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市計畫說明書未予規定者，則將該部分之產權捐贈甲方，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前由乙方負責維護管理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 維護費用之計算標準為何？</li> <li>2. 維護費用得否納入建物貢獻成本？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本項係依據大眾捷運系統土地開發辦法第 22 條而訂，計算方式則視個案實際發生情形而定。</li> <li>2. 相關維護費用得否納入建物貢獻成本，視個案實際發生情形由相關權益人共同認定。</li> </ol>
56.	須知附件4-18	<p>土地開發投資契約書(草案) 第十六條 管理與監督</p> <p>三、乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者，</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者」之「交屋」是否指甲方所分得之專有部分？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條款所稱「交屋」即指甲方(包含土地所有人及主管機關)分配取得之專有部分之交屋。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以乙方土地開發計畫預估總投資金額20%為上限。</p> <p>六、以方未依期限提送附件五之『營造及營運能力資格審查原則』之資格證明文件者，或未依期限提送營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫者，或未依期限提送營運管理章程者，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額千分之一之懲罰性違約金予甲方，應以乙方土地開發計畫預估總投資金額20%為上限，惟經乙方申請並經捷運局書面同意延長期限者不在此限。</p> <p>八、乙方未依期限簽訂營運契約書者，每逾一日罰繳營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用千分之一之違約金予甲方，並以營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用20%為上限，惟經乙方申請捷運局同意延長期限者不在此限。</p>	<p>2. 本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限?</p>	<p>2. 投資契約第 16 條之懲罰性違約金上限依各款約定辦理，未有全案上限。</p>
57.	須知附	土地開發投資契約書(草案)	乙方就甲方沒收之保證金「數額」有	有關雙方就投資契約履行所生爭

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	件4-19	<p>第十六條 管理與監督</p> <p>十二、如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背、不履行、解除或終止本契約時，除另有約定者外，甲方得視損害發生之情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。</p>	<p>爭議時，應如何處理？</p>	<p>議，得依投資契約第20條約定為爭議處理。</p>
58.	須知附件4-22	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第二十條 爭議處理及仲裁條款</p> <p>三、（四）主任仲裁人之選定</p> <p>1. 二位仲裁人經選定之次日日內，由雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。</p>	<p>「雙方共推」係指由甲乙雙方共推或由甲乙雙方選出之仲裁人共推？</p>	<p>主任仲裁人係由雙方選出之二位仲裁人共推，此參本條前段主詞已明定「二位仲裁人」可知。</p>
59.	須知附件4-24	<p>土地開發投資契約書(草案)</p> <p>第二十三條 逕為強制執行及公證</p> <p>一、乙方應給付之價金、違約金及遲延利息未依期限給付者，乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。</p>	<p>乙方如有未依期限給付價金、違約金等費用時，甲方是否會先依投資契約第十七條第一款第(一)目催告繳納，如乙方未於期限內繳納，甲方聲請強制執行？</p>	<p>投資契約第十七條第一款第(一)目係針對契約之解除或終止所為之約定，與本條無涉；惟如雙方發生爭議，自得依投資契約第二十條第一款第(一)目約定，先為爭議之協商處理，併此敘明。</p>
60.	須知附	<p>土地開發投資契約書(草案)</p>	<p>1. 本件投資契約公證費用昂貴，且乙</p>	<p>1. 未便採納，感謝寶貴意見。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	件4-24	第二十三條 逕為強制執行及公證 二、乙方應於本契約簽約日偕同甲方就前款所定事項辦理公證，公證所需費用由乙方負擔。	方已繳交履約保證金，因此建議是否得免除公證程序？ 2. 承上，如無法刪除本條公證程序，則公證費用是否可依通例由雙方平均負擔，且乙方負擔額可計入建物貢獻成本？	2. 依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第五點(五)規定，公證費屬投資人稅管費項下，由投資人支付，並得納入建物貢獻成本。
61.	須知附件4-24	土地開發投資契約書(草案) 第二十四條 附則 一、乙方簽訂本契約書後，不得轉讓投資權。但因公司合併或其他類似情形致有轉讓必要且經甲方同意者，不在此限。	1. 本條謹規範，公司合併須經甲方同意。倘若，合作聯盟法人中，有一家法人有破產或其他重大財務困難之情事發生時，在目前的合作聯盟法人各自與甲方簽約狀況之下，將會因處理該破產法人延宕到本案進行，倘若可以採用專案公司與甲方簽約方式，合作聯盟法人互為專案公司股東關係，甲方只要對專案公司，就不需要擔心合作聯盟各法人的營運狀況。 2. 倘若，不允許合作聯盟無保險業者時，還是不允許成立專案公司時，當合作聯盟法人中有一家破產時，將如何解讀？	按民法第 272、273 條及本案投資契約第二十四條第五款等規定，主管機關得向共同申請之投資人之一或全體為履行投資契約義務及責任之履行；如有其中一投資人破產，除仍得請求其他投資人繼續履約外，倘因該投資人之一之破產導致無法履約或履約顯有困難者，則得依投資契約第十七條第一款第(八)目約定為解除或終止契約；另如因上開破產事件，而有違約等情事，亦有投資契約第十六條之違約罰則，併此敘明。
62.	須知附件4-25	土地開發投資契約書(草案) 第二十五條 特別約定 二、乙方應於本契約簽訂後一年內，完成本開發案信託契約（不包含土地信託）之簽訂並	實務上融資作業(含信託)會待本案設計規畫及量體確認後啟動。因此建議本條修改為「乙方應於 <u>建造取得</u> 後一年內，完成本開發案信託契約(不包含土地信託)之簽訂並提送副本甲方備查，…」。	<b>維持原條文。</b> <b>說明：</b> 本條約定係屬政府公開招標案件常見約定，我國各縣市過去已有相當(關)案例依此約定辦理，尚無無法



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>提送副本予甲方備查，其後若有修訂亦同。信託契約應約定至少包括以下條件：(略)。</p>		<p>執行之疑慮，履約中如有其他融資疑慮或需求，後續得與主管機關進行溝通協調。</p>
63.	須知附件4-25	<p>土地開發投資契約書(草案) 第二十五條 特別約定 二、 (一) 信託財產包括建物興建成本(含投資人自籌款及融資款)、興建中或完工後建物、預售款項以及乙方追加交付信託之資金。</p>	<p>信託財產是否包含權利價值權利金？</p>	<p>信託財產以本條約定及未來投資人與信託機構簽訂之信託契約予以認定，權利價值權利金得由信託財產予以支付或支出。</p>
64.	須知附件4-25	<p>土地開發投資契約書(草案) 第二十五條 特別約定 二、 (四) 甲方得要求為信託受益人之一。</p>	<p>建議於土地開發投資契約書載明於在那些情況下，甲方得要求為信託受益人之一，以利之後融資及信託規劃。</p>	<p>信託契約為簽訂契約後由乙方與融資機構依據本案特性、開發規劃、資金需求及投資人條件等擬定之商業契約，甲方屆時得視需求條件評估是否要求為信託受益人之一。</p>
65.	須知附件4-25	<p>土地開發投資契約書(草案) 第二十五條 特別約定 二、 (五) 未完成工程處理機制，包含續建執行計畫。</p>	<p>實務上若發生工程進度嚴重落後，經信託機構書面催告乙方且未獲改善等相關情事，信託機構將邀集關係人進行研議續建方案，但無法於開發建議敘明續建執行計畫。因此，請釐清開發建議書僅敘明「若發生工程進度嚴重落後，經信託機構書面催告乙方且未獲改善等相關情事，信託機構將邀集關係人進行研議續建方案」是否不符合招商規定。</p>	<p>本條款係指應於信託契約載明續建計畫，非指應於開發建議書敘明內容。</p>
66.	須知附件4-32	<p>土地開發投資契約書(草案) 附件六 土地使用分區管制規則</p>	<p>本基地使用分區為商五，是否有限定之使用項目？</p>	<p>本基地商五用地允許使用項目，請依據「都市計畫法高雄市施行細</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				則」商業區規定辦理，並應符合本案投資人須知第十九條第(二)項第1款：「商業使用樓地板面積不得小於總容積樓地板面積之30%。」之規定辦理。
67.	須知附件4-44	營運契約書(草案) 第六條：營運保證金之繳交及歸還 四、乙方於契約存續期間變更營運管理人，應檢送繼受人之營運管理資格證明文件及敘明具體變更事由提送甲方審核，經甲方同意後始得辦理變更並應將本建物清理完竣或回復原狀後移交予繼受人。繼受人應於繼受經營前與乙方簽訂委託經營契約，納為本營運契約附件。	<b>問題：</b> 如繼受人同意按現狀點交營運建物，是否無該條約定之適用？  <b>說明：</b> 營運建物可能已經乙方另行增建、改建、新建室內格局及相關設施，如繼受人同意，乙方是否得直接按「現狀點交」予繼受人？	乙方依本條約定變更營運管理人者，應經甲方事先同意，原則上應清理完竣或回復原狀，以免滋生其他爭議；其中如涉及營運建物是否得為現狀點交者，仍應事先獲甲方同意，以評估其正當及必要性，以及有無影響或增加甲方之責任或義務等等。
68.	須知附件4-48	營運契約書(草案) 第十二條：契約之終止 一、 (二) 未依期限將第十一條第四款有關證明文件送請甲方核備，經通知限期補送逾期仍未補送。	此處之「核備」是否應更正為「備查」，否則乙方或丙方變更公司負責人亦要經甲方同意，似不合理。	<b>維持原條文。</b> <b>說明：</b> 營運契約第十一條第四款係約定該契約之乙方、丙方於「變更登記」後10日內通知甲方，如未依期辦理或補辦者，得終止契約，此與乙方、丙方變更負責人須經甲方同意實無相關。
69.	須知附件4-49	營運契約書(草案) 第十三條：違約罰則	本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限？	營運契約第十三條之懲罰性違約金上限依各款約定辦理，未有全案上限。
70.	須知附	不動產租賃契約書(草案)	乙方就甲方要求保留之增設或改裝之	未便採納，感謝寶貴意見。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	件4-57	<p>第六條 租賃標的物返還</p> <p>三、乙方、丙方應於本條第一款甲方指定共同會勘點交本租賃標的物之期日前，將增設或改裝設施自行搬遷或拆離（但經甲方同意保留者，無條件歸甲方所有），並經甲方會勘認可後返還甲方所有之本租賃標的物及設備。</p>	<p>設施應無條件交付甲方，則甲方是否給予乙方該設施之折舊費用？</p>	
71.	須知附件4-63	<p>不動產租賃契約書(草案)</p> <p>第二十一條 違約罰則</p>	<p>本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限？</p>	<p>租賃契約第二十一條之懲罰性違約金上限依各款約定辦理，未有全案上限。</p>
72.	須知附件4-64	<p>不動產租賃契約書(草案)</p> <p>第二十二條 契約終止</p> <p>二、乙方或丙方有以下情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議並不得請求任何賠償或補償，有第三、四、七目情形者，乙方或丙方並應負賠償責任，甲方得自租賃保證金中抵扣作為違約金，租賃保證金不足抵扣者，得向乙方或丙方追償：</p> <p>(二)乙方、丙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。</p> <p>(三)乙方、丙方毀損本租賃標的物</p>	<p>第二十二條第二款第(二)、(三)、(七)、(八)目之事由發生時，是否可先限期通知乙方改善，未於期間內改善再由甲方終止契約，避免系爭租賃契約處於不安定狀態。</p>	<p>有關租賃契約之違約情事，原則上甲方除得依照租賃契約第二十一條違約罰則辦理，並得依第二十二條約定裁量是否終止契約，此自須視違約情事之個案狀況而定，以使雙方得為合理處理可能發生之爭議事件，尚非使契約處於不安定狀態。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>或其他設備而不負責修繕者。</p> <p>(七)乙方、丙方違反本契約第二十二條之約定時。</p> <p>(八)乙方、丙方違反本契約第二十二條、第十二條之約定時。</p>		
73.	須知附件4-65	<p>不動產租賃契約書(草案) 第二十二條 契約終止 二、 (五)其他依民法及土地法規定得終止租約者。</p>	<p>「其他依民法及土地法規定得終止租約者」，是否指「承租人違反民法或土地法規定而出租人得依民法及土地法終止租約」之情形？</p>	<p>本條係指甲方得依民法及土地法規定，就乙方、丙方違反上開法令是由予以終止租賃契約者。</p>
74.	須知附件4-66	<p>不動產租賃契約書(草案) 第二十三條 一般約定 五、本契約應經公證，公證費用由乙方、丙方負擔。公證書上應載明乙方、丙方如不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成本租賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。</p>	<p>建議將租賃期滿或租約終止，甲方應返還租賃保證金之約定亦納入公證。</p>	<p>未便採納，感謝寶貴意見。</p>