

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國115年8月14日

發文字號：高市府捷開字第11532820700號

附件：本案疑義澄清及補充說明、第1次補充公告對照表各1份



主旨：「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案」甄求
投資人第1次補充公告

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共27項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、修正本案投資人須知，詳如補充公告修正對照表。
- 三、本府對本開發案之釋疑或補充說明事項，均於本府捷運工程局網站（<https://mtbu.kcg.gov.tw/>）辦理相關公告，請隨時注意查閱，以利後續投資申請。
- 四、如有任何疑問，歡迎逕洽本府捷運工程局（地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓，承辦人：許嘉玲，電話：07-3368333#5103）。

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發



高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌 C34 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八點(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-1、須知附件4-29～4-30、開發內容及管制規定第1～2頁、參考文件1	投資人須知 三、開發基地 （一）本開發案申請標的…，坐落於高雄市苓雅區福裕段1445地號等14筆土地（詳參考文件1，以下簡稱本基地）。 投資契約書(草案)附件一、本基地土地標示、面積及各人權利範圍明細表 附件一之二、本案用地地籍清冊註2：國有土地由執行機關辦理撥用作業。 投資契約(草案)附件一所列1451地號使用面積為96.60平方公尺，與投資人須知附件七開發內容及管制規定表一則載為96.00平方公尺；1451及1451-1地號之所有權人均為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。	1.投資契約(草案)附件一所列福裕段 1451 地號（部分）使用面積為 96.60 平方公尺，開發內容及管制規定表一則載為 96.00 平方公尺，兩者不一致，請確認正確面積及本基地總面積。 2.福裕段 1451 及 1451-1 地號之國有土地，由執行機關辦理撥用作業，其目前辦理進度及預定完成日期為何？ 3.機關是否於簽訂投資契約或土地點交前完成撥用、地籍分割及管理機關變更登記，並提供核准撥用文件、最終地籍圖、土地清冊及權利範圍？	1.投資契約面積為誤植，茲修訂福裕段1451地號（部分）使用面積為96.00平方公尺。 2.~3.本案細部計畫預計於115年8月底公告發布實施，後續將於都計釘樁及地籍分割確定地號後，循程序辦理都市計畫回饋及剩餘國有地撥用事宜，並於土地點交予投資人前，確認地籍及土地之使用權利。

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
2.	須知-2、 須知-5、 須知附件4-4~ 4-5	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 2.申請人應整體評估區域發展特性及公益需求，於土地開發建物至少規劃一處室內使用面積不低於350 平方公尺（主建物面積不含附屬建物）之公益設施空間，並設置於機關分回建築棟3 樓以下，若設置於2樓以上需有無障礙設施，且具獨立出入口，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間。申請人應於開發建議書中載明規劃之公益設施項目及空間配置，其所提公益設施項目實際依機關核定項目為準，如有需調整項目應配合辦理。 投資人須知 七、土地所以人最低分配比例及權益分配 （二）本開發案中本府基於主管機關身分（捷運獎勵）及原土地所有人身分應分配之權益，其選配以集中連續為原則，並優先選配公益設施。	1.公益設施預定之使用類別為何？係由申請人自行規劃後提請機關核定，或由機關指定？ 2.該空間是否應包含室內裝修、家具及相關設備？ 3.公益設施之產權、土地持分、營運單位為何？管理費、修繕費、稅捐及營運費用由何方負擔？ 4.機關於土地開發計畫核定後如調整公益設施項目，所增加之設計、建造執照及工程費用是否得納入建物貢獻成本，履約期限是否配合展延？	1.本案公益設施項目由申請人視周邊發展及公益設施主管機關需求，於開發建議書中提出公益設施規劃項目及空間配置構想，其所提公益設施項目及使用類別實際依機關核定項目為準，如有需調整應配合辦理。 2.公益設施空間交付介面以取得使用執照介面為原則，室內裝修及相關家具設備由後續接管目的事業主管機關負責。 3.公益設施之產權及土地持分由本府依權值分回，後續營運相關費用由接管目的事業主管機關負責。 4.履約期間如因機關提出需求或屬不可歸責於乙方原因致使需進行公益設施項目調整，其所增加之相關費用得納入建物貢獻成本計算；若前述項目調整致影響案件執行時，投資人得依投資契約書(草案)第六條第十八項、第九條第四項以書面向執行機關提出申請展延情事。

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
3.	須知-2	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 1. 捷運轉乘設施之機車停車空間 （1）為提供民眾轉乘大眾運輸需求，應於本基地範圍內臨凱旋二路及綠地用地（兼道路用地）側之地面層，採集中設置及頂蓋設計規劃捷運轉乘之（至少）70 部機車位之停車空間。 （2）為提升轉乘便利性，本基地內捷運轉乘之機車停車空間劃設位置，其步行至輕軌站最近電子票證刷卡機之距離不超過 50 公尺。	機車停車空間劃設位置，因受限行至輕軌站最近電子票證刷卡機之距離因素，其機車出入口是否得設置於凱旋二路側？	本案捷運設施轉乘機車停車空間出入口依「開發內容及管制規定」不得設置於凱旋二路側，並依細部計畫「以不影響周邊行人動線、主要幹道服務水準」原則辦理。
4.	須知-2、 須知附件4-5	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 1. 捷運轉乘設施之機車停車空間 （1）為提供民眾轉乘大眾運輸需求，應於本基地範圍內臨凱旋二路及綠地用地（兼道路用地）側之地面層，採集中設置及頂蓋設計規劃捷運轉乘之（至少）70 部機車位之	1. 70 部捷運轉乘機車停車空間應單獨集中設置於基地地面層，或得設置於開發大樓地面第一層內？ 2. 機車停車空間劃設位置，其步行至輕軌站最近電子票證刷卡機之距離不超過 50 公尺，此距離計算是整場機車停車空間之步行距離均不得超過 50 公尺？或者只要其中一部機車位之停車空間符合即可？	1. 捷運轉乘機車停車位得單獨集中設置於基地地面層，或得設置於開發大樓地面第一層，由投資人自行規劃並經本府審議核定後辦理。 2.~3. 維持原條文。本案考量輕軌轉乘便捷性，其捷運轉乘機車停車空間劃設位置從機車停車空間之行人出入口起算到輕軌 C34 站最近電子票證刷卡機之步行距離不得超過 50 公尺；惟

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
		停車空間。 (2) 為提升轉乘便利性，本基地內捷運轉乘之機車停車空間劃設位置，其步行至輕軌站最近電子票證刷卡機之距離不超過50公尺。 投資契約書（草案）第六條 設計、監造及請領建造執照 六、捷運轉乘設施之機車停車空間設計規範 (一) 乙方應於本基地範圍內臨凱旋二路及綠地用地（兼道路用地）側之地面層，採集中設置及頂蓋設計規劃捷運轉乘至少70部機車位之停車空間，提供民眾轉乘大眾運輸需求。 (二) 設計規範 1. 本基地內捷運轉乘設施之機車停車空間劃設位置，其步行至輕軌站最近電子票證刷卡機之距離不超過 50 公尺。 2. 轉乘停車設施應設置獨立管制之進出柵欄、車輛偵測及辨識系統、安全監視系統、車位顯示器及停車收費所需相關設備；…(下略)。	3.前述停車空間至輕軌站最近電子票證刷卡機之步行距離不得超過 50 公尺，考量基地建築規劃彈性，建議放寬為 100 至 150 公尺。 4.70 部捷運轉乘機車停車空間是否屬捷運設施？其建物、土地持分及設備產權歸屬為何？ 5.完工後由何單位負責營運、收費、管理及維修？	投資人如自行規劃區位並於開發建議書提出更佳之行人友善及轉乘方案，可經評選委員會及交通影響評估審議委員會審議通過辦理。 4.~5.捷運轉乘機車停車空間屬捷運設施，未來屬捷運設施範圍之建物、土地持分及設備應於完工後登記點交予本府持有；其捷運設施由本府委託捷運營運機構進行後續營理。

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
		4. 轉乘停車設施應符合「高雄市大眾運輸系統捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」針對轉乘停車設施資訊轉遞至營運管理單位之相關規定，設置停車場管理所必要之轉乘票證交易資料、CCTV、車位資訊、通話設備等相關設備及資訊傳遞通訊媒介。		
5.	須知-2	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 2.申請人應整體評估區域發展特性及公益需求，於土地開發建物至少規劃一處室內使用面積不低於350 平方公尺（主建物面積不含附屬建物）之公益設施空間，並設置於機關分回建築棟3 樓以下，若設置於2樓以上需有無障礙設施，且具獨立出入口，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間。申請人應於開發建議書中載明規劃之公益設施項目及空間配置，其所提公益設施項目實際依機關核定項目為準，如有需調整項目應配	機關分回建築棟，未來分配方位及位置是否有要求?公益設施需求，機關及內部機能要求為何?	1.本案土地所有權人可採分回權利價值權利金或房地方式進行權益分配，如採分回房地並無要求區位，但應以集中選配為原則，且分回權值可達獨棟設計時，原則透過建築設計予以區隔，並就分回之停車位，應設置於市府分回建築物之地下室區位。 2.本案公益設施項目由投資人視周邊發展及需求於開發建議書中載明規劃之公益設施項目及空間配置，其所提公益設施項目實際依機關核定項目為準，如有需調整項目應配合辦理。

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
		合辦理。		
6.	須知-2、 須知附件4-4、 須知附件4-37	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 3.本開發案建物大樓地面層以規劃商業服務空間為原則，商業使用之樓地板面積須符合本案核定發布實施之都市計畫相關規範，以滿足周邊地區居民生活所需之零售、餐飲及生活便利等商業服務機能。 投資契約書（草案）第六條 設計、監造及請領建造執照 四、本開發案建物大樓地面層以規劃商業服務空間為原則，<u>商業使用之樓地板面積須符合本案核定發布實施之都市計畫相關規範</u>，以滿足周邊地區居民生活所需之零售、餐飲及生活便利等商業服務機能。 投資契約書（草案） 附件七、土地使用分區管制規定 四、地面第一層除必要之公共設施（如門廳、管理室、車道等）外，做商業使用之樓地	1.請問公益設施若設於一樓，可否計入「必要之公共設施」範圍？ 2.「必要之公共設施」除門廳、管理室及車道外，是否包含安全梯、升降機、通道、機電及管道間、廁所、垃圾及卸貨空間、法定停車空間、70 部捷運轉乘機車停車空間及其管制設備、公益設施獨立出入口等？ 3.請問「第一層總樓地板面積 80%」是否指第一層總樓地板面積扣除必要公共設施後之面積再乘以 80%？ 4.本案採多幢、多棟或分 2 階段開發時，80%比例係以全基地合併檢討，或按各階段、各幢、各棟分別檢討？不同建物間是否得相互調配？	1.公益設施係由本府權益分配權值分回，非屬本案之「必要之公共設施」範圍。 2.本條款所指「必要公共設施」之認定，應符合本案細部計畫土地使用分區管制要點及建築技術規則第 162 條「得不計入容積總樓地板面積（不含陽台）」項目之規範。 3.本條款所規範「80%以上商業使用」之認定，係指第一層總樓地板面積「扣除」前項所指「必要公共設施」後，茲就剩餘面積乘以 80%估算。 4.本案以一張建造執照採多幢、多棟、或兩階段分期開發時，80%以上商業設施空間係指「全基地」合併檢討，不同幢、不同棟、不同期得調配設置比例；如採兩張建造執照時，則兩階段基地分別檢討。

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
		板面積須達第一層總樓地板面積80%以上。		
7.	須知-2	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 3.本開發案建物大樓地面層以規劃商業服務空間為原則，商業使用之樓地板面積須符合本案核定發布實施之都市計畫相關規範，以滿足周邊地區居民生活所需之零售、餐飲及生活便利等商業服務機能。	1.商業使用樓地板面積於裙樓如何分配？ 2.商業使用空間除門廳、管理室、車道得扣除外，其他如走道、信件包裹收發室、儲藏室等大樓必要設施是否得扣除？	本條款所指商業使用空間係指第一層總樓地板面積「扣除」必要公共設施後，茲就剩餘面積乘以 80%估算；其「必要公共設施」應符合本案細部計畫土地使用分區管制要點及建築技術規則第 162 條「得不計入容積總樓地板面積（不含陽台）」規範得以認定；如採裙樓式商業設計亦應扣除前述必要公共設施後認定商業使用樓地板面積。
8.	須知-2、須知附件4-37、參考文件4及5	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （二）本基地內捷運設施或其他相關設施之興建事宜 3.本開發案建物大樓地面層以規劃商業服務空間為原則，商業使用之樓地板面積須符合本案核定發布實施之都市計畫相關規範，以滿足周邊地區居民生活所需之零售、餐飲及生活便利等商業服務機能。 投資契約書（草案） 附件七、土地使用分區管制規定	1.本案主要計畫已發布實施，細部計畫於甄選公告時仍為第二次公開展覽版本，投資申請及建築規劃應以何版本為準？ 2.嗣後核定發布實施之細部計畫內容如與甄選文件不同，機關是否辦理補充公告？如影響申請人規劃，是否配合展延申請期限？	本案細部計畫預計於 115 年 8 月底公告發布實施，將再另行補充公告；機關將再視發布實施計畫內容評估申請期間是否需辦理展延。

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
		四、地面第一層除必要之公共設施（如門廳、管理室、車道等）外，做商業使用之樓地板面積須達第一層總樓地板面積80%以上。 係引用「115.05第二次公開展覽版」。		
9.	須知-3～4、須知-20、須知附件4-5	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （三）為建構本基地至輕軌C34 站（五權國小）之安全人行環境，<u>最優申請人應負責於綠地用地（兼供道路使用）及凱旋二路路口增設行人穿越道</u>，以確保地面層人行動線之連續性及安全性；（下略）。 （四）為減少區域穿越性交通道路及落實本府推動人本交通安全政策，<u>申請人得就基地西側臨凱旋二路至綠地用地（兼供道路使用）區段間，於開發建議書提出「交通寧靜區」規劃構想（如設置交通減速條、速限標示、行人優先空間等）</u>，經取得最優申請人資格後，依據「市區道路及附屬工程設計規範」	1.綠地用地、德安街拓寬等公共設施工程目前辦理進度、預定開工及完工日期為何？ 2.申請人應增設之行人穿越道，其確切位置、工程範圍及設施項目為何？是否包含號誌、標誌標線、無障礙斜坡、照明、分隔島改善、交通維持及既有管線遷移等項目？	1.本案公共設施開闢工程係由本府新工處代為辦理，刻正已進行細部設計作業，於明年上半年進行發包及興建工程，預計117年3月底前完工，實際完工日期仍視工程進度調整。 2.本案規範綠地用地（兼供道路使用）及凱旋二路路口增設行人穿越道，係為強化輕軌車站與開發基地之連結及行人通行安全性，投資人應依據《道路交通標誌標線號誌設置規則》第186條：「設置於道路中段的斑馬紋行人穿越道，距離最近的行人穿越設施不得少於200公尺」之規定規劃，即依前述規則設計標線、無障礙設施等，並經由本府交通主管機關審議核定施行，相關經費得列入建物貢獻成本。

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
		進行設計，並由本府交通主管機關及建築物交通影響評估審議會同意核定後辦理。 投資人須知 六、預估工程費 （三）應負擔公共設施興闢費用 1.依…，將由本府負責興闢因應都市計畫變更回饋之公共設施項目（詳下表 1、圖 1）及先行墊付公共設施興闢費用後，再由最優申請人負擔公共設施興闢費用；本開發案應負擔之公共設施興闢費用為 3,000 萬元（含營業稅），得納入建物貢獻成本費用估算。 投資人須知 附件七、開發內容及管制規定 三、建物設計指導原則（二）1. （7）為減少區域穿越性交通道路及落實本府推動人本交通安全政策，就基地西側臨凱旋二路至綠地用地（兼供道路使用）區段間，得以「交通寧靜區」為規劃構想（如設置交通減速條、速限標示、行人優先空間等），經高雄市政府建築物交通影響評估審議會同意後，依	3.行人穿越道及交通寧靜區之規劃、審議、施工、管線遷移及後續維護費用，是否包含於 3,000 萬元公共設施興闢費用內？如屬申請人另行負擔，是否得全額納入建物貢獻成本？ 4.如因本府公共設施尚未完成、基地外用地無法使用、主管機關審查或管線遷移等非可歸責於申請人之事由，致影響建造執照、開工或第 1 階段完成期限，受影響期間是否不計入履約期限及違約責任？	3.人行穿越道及交通寧靜區係由申請人提出，費用不包含於 3,000 萬元公共設施興闢費用，由申請人另行負擔，並得納入建物貢獻成本。 4.如有此情事發生時，投資人得依投資契約書(草案)第六條第十八項、第九條第四項以書面向執行機關提出申請展延情事；如有產生爭議時，得依投資契約書(草案)第十九條辦理。

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
		據「市區道路及附屬工程設計規範」進行設計及負責道路工程改善。		
10.	須知-3、須知-21、須知附件4-2~4-4、4-8	投資人須知 四、本開發案徵求投資人之工作範圍 （五）開發期程 1.本開發案採整體規劃開發興建為原則，並允許<u>最優申請人分2 階段進行開發</u>；…(下略)。 投資契約書(草案)第五條 權益分配 三、本開發案應以建造執照領得日為鑑價基準日，辦理土地及建物貢獻成本鑑價；<u>如採2 階段開發者（即分2 張建造執照申請開發者），應以各階段建造執照領得日為鑑價基準日。</u>…(下略)。 十三、乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，…，<u>如分2 階段開發者，須經甲方核定各階段權益分配協議書，始得辦理各階段之預售。</u>	1.採2 階段開發時，是否分別辦理土地及建物貢獻成本鑑估價、權益分配協商及簽訂權益分配協議書？ 2.兩階段鑑價基準日不同所產生之房價、造價及土地價值差異如何處理？	1.~2.本案如採2張建造執照2階段開發時，則以各階段建造執照領得日為鑑價基準日，並分別辦理土地及建物貢獻成本鑑估價、權益分配協商及簽訂權益分配協議書；惟地主分配比仍應依投資契約第五條第二項規定辦理。
11.	須知-5、須知附件4-6~4-7、1150630	投資人須知 六、預估工程費 （四）專案管理機構相關費用負擔 捷運局得自行或委由專案管理機構執行本開發案及投資	1.專案管理費第2期之繳付期限究為領得建造執照日起 10 日或 30 日？建請釐清。	1.本案專案管理機構費用第二期款繳付時間應以投資契約書第六條第十六款規定，於 <u>領得建造執照日起 10 日內繳付 2,400 萬元（含稅）</u> 。

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
	招商說明會簡報	契約書之監督事宜，其委託專案管理機構所需費用由最優申請人支付並得納入建物貢獻成本費用計算，<u>以6,000萬元（含營業稅）為上限。…(下略)。</u> 投資契約(草案)第六條 設計、監造及請領建造執照 十六、捷運局得自行或委由專案管理機構執行本開發案及投資契約書之監督事宜，其委託專案管理機構所需費用由最優申請人支付並得納入建物貢獻成本費用計算，<u>以 6,000萬元（含營業稅）為上限。</u> （二）第二期：<u>領得建造執照日起十日內</u>繳付2,400 萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之四十 第二期款招商說明會簡報登載為30日內。	2.採2階段開發時，各期費用均按第1階段里程碑繳付全額，是否已包含第2階段之專案管理費？	2.本案甄選文件規範之專案管理費用係以全案基地估算。
12.	須知附件4-2～4-4	投資契約書(草案)第五條 權益分配 三、本開發案應以建造執照領得日為鑑價基準日，辦理土地及建物貢獻成本鑑價；如採2階段開發者(即分2張建造執照申請開發者)，應以各階段建造執照領得日為鑑價基準日。乙方依	1.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」第二條（十二）：「開發建物各區位權值：指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格。」請問其預期銷售價格係以新成屋、預售屋或何種方式估價？	1.預期銷售價格係以建造執照取得日為鑑價基準日，並依各案經驗以鑑價基準日之前的新成屋價格為估價案例參考，惟最終仍依《高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知》第四條說明，以高雄市不動產估價師公

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
		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，經甲方同意圖說得免附 BIM 檔；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。 十五、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，繳付方式得以權益分配議定價格進行抵繳。	2.請問本條款所指「議定價格」的定義及時點？委託建造費用得以議定價格抵繳的法源依據？ 3.依權益分配須知，投資人須於建照領得6個月內提送文件，主管機關預計作業時間或是否有預計核定權益分配協議書時間點？	會出具之報告書內容為準。 2.本案投資契約(草案)第五條第十五款中「議定價格」所指為權益分配協議書中核定之價格；依《高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知》第十七條規定，委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以本府分得區位之議定價格抵繳，並已敘明於投資契約(草案)第四條第十五款的相關條款中。 3.有關權益分配文件送達機關後，後續流程尚需經過建築師公會、不動產估價師公會等單位審查評估，故主管機關並無標準作業時間，依各案經驗預計作業時間約為1年左右，然實際作業時間依個案情況而異。
13.	須知附件4-3、4-14	投資契約書(草案)第五條 權益分配 六、乙方與甲方間之權益分配，由雙方自行協議。甲方屬土地所有人及主管機關（捷運獎勵）應分配之權益，於扣除公益設施空間（含停車位）權值後，其餘採○%分配建築物及土地、○%分配權利價值權利金	1.本案開發之權利價值權利金均含營業稅，此項營業稅是否由甲方負擔？ 2.依據投資契約書（草案）第五條第六款，權利價值權利金包含營業稅，此營業稅投資人先行代機關墊付？	本案權益分配之權利價值權利金額均含營業稅費用，由執行機關自行繳付。

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
		（本開發案之權利價值權利金均含營業稅，下同），其所分配之建築物及土地以分回公益性空間為優先（簽約時填入）。乙方於簽約後，如新增權利價值權利金給付計畫，或增加權利價值權利金給付比例者，得於權益分配協商前以書面向甲方提出權利價值權利金給付計畫，或提出調整給付比例申請，並經由甲方同意後納入權益分配協議書核定內容辦理。 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。		
14.	須知 4-7	投資契約書（草案）第六條 設計、監造及請領建造執照 十六、捷運局得自行或委由專案管理機構執行本開發案及投資契約書之監督事宜，其委託專案管理機構所需費用由最優申請人支付並得納入建物	投資契約書草稿有關專案管理機構費用，第二期款為領得建造執照日起 10 日內繳付 2,400 萬元（含稅），6/24 招商說明會簡報第 27 頁則為領得建造執照 30 日內，應以何者為依據？	本案專案管理機構費用第二期款繳付時間應以投資契約書第六條第十六款規定，於<u>領得建造執照日起 10 日內</u>繳付 2,400 萬元（含稅）。

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
		貢獻成本費用計算，以 6,000 萬元（含營業稅）為上限。 （二）第二期：領得建造執照日起 <u>十日內</u>繳付2,400 萬元（含稅），即專案管理機構費用之百分之四十		
15.	須知附件4-8	投資契約書（草案）第六條設計、監造及請領建造執照 二十二、本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理使用執照申請前，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。	1.捷運局決定與乙方共列起造人之條件、決定時點及審查流程為何？ 2.乙方領得建造執照後，如因甲方決定共列起造人而須辦理變更設計、變更起造人或重送文件，所生規費、稅捐、融資及信託費用由何方負擔？履約期限是否配合展延？ 3.因信託機構要求由建經公司擔任起造人時，建經公司與乙方負連帶履約責任之實務如何辦理？	1.本案建造執照請領人及起造人原則由投資人擔任，但於辦理使用執照申請前，本府得決定由捷運局與投資人共列起造人，投資人不得拒絕。 2.本條約定已明揭本府得自行決定由捷運工程局局與投資人共列起造人，投資人並已先行知悉上開約定，難認係屬不可歸責事由，況雙方得於履約時就起造人所涉事項，持續溝通處理；如生爭議，自能依投資契約(草案)第十九條約定為爭議處理。 3.有關建經公司與乙方之連帶責任，謹說明如次： (1)按本開發案投資契約(草案)第22條約定，投資人應為信託契約之簽訂，並訂明該信託契約之條件，其中包括信託財產、信託期間、信託專戶之專款專用及補足款項、未完成工程處理機制等等；又建經公司亦可能因上開信

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
				託契約之簽訂，信託機構要求其作為起造人，並須負責工程進度查核、工程品質監督及審查工程款項支出等，俾助銀行分期撥款，然亦須負建築法所定起造人之責任，合先敘明。 (2)是以，本條乃約定投資人(如)另指定之起造人即建經公司，建經公司同應負擔上開起造人及信託契約受託人就本開發案之相關責任，並於繼受權利範圍內與投資人負連帶履約責任。
16.	須知附件4-10	投資契約書（草案）第七條 保險 三、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，<u>至本建物完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後 30 日止</u>，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。	1.實務上交屋後本案即算完結，後續將啟動公司保固服務，故建議保險期間到交屋即可。 2.參考台北 113 年 1 月 15 日府捷聯字第 1123023270 號公告修正之投資契約書範本，考量臺北捷運聯開且完工交屋經驗豐富，建議修正文字以符合實務為：「三、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，<u>至本建物完成建物所有權第一次登記及相對應土地持分移轉登記後 30 日止</u>，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。」	本約定係明定應就保險期間投保至向管委會「展開」點交後30日止，故於實務上應屬可行，仍應依此辦理。

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
17.	須知附件4-14～4-15	投資契約書(草案) 第十一條之一 權利價值權利金之付款方法及期限 三、如採 2 階段開發者，乙方應支付甲方權利價值權利金之支付方法及支付期限，如下： （一）第 1 期：本契約簽訂日起 10 日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。 （二）第 2 期：「第 1 階段開發範圍」領得建造執照日起 10 日內，乙方給付甲方依土地開發計畫所載預估本基地全區之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。 （三）第 3 期：甲方與乙方完成「第 1 階段開發範圍」之權益分配協商日起 10 日內，乙方給付甲方「第 1 階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估「第 2 階段開發範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金 5%。 （四）第 4 期：「第 1 階段開發範圍」建物使用執照核發日起 10 日內，乙方給付甲方「第	1.第 3 期所稱支付「第 1 階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金，是支付 5%，還是支付全部金額？ 2.第 4 期所稱支付「第 1 階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金，是支付 15%，還是支付全部金額？ 3.如果第 3 期及第 4 期分別是支付 5%及 15%，建議直接在條文中補上比例，避免誤解。	本條款關於第3期、第4期權利價值權利金之計價基準，其意旨係指：由「第1階段開發範圍（依協議書實際值）」與「第2階段開發範圍（依開發計畫預估值）」兩者權利金合計總額之5%及15%進行計算（即按全案總金額比例給付），如有找補部分則於第5期辦理。

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 階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金及依土地開發計畫所載預估「第 2 階段開發範圍」之開發分配權值計算權利價值權利金 15%。 （五）第5期：申請「第1階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起90日內，乙方給付甲方「第1階段開發範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金70%；申請「第2階段開發範圍」建物所有權第一次登記日起90日內，乙方給付甲方「第2階段開發區範圍」權益分配協議書所載權利價值權利金70%。		
18.	須知附件4-15	投資契約書（草案）第十一條之一權利價值權利金之付款方法及期限 四、前二款權利價值權利金於權益分配協商完成前，以土地開發計畫所載預估分配權值計算，就其與權益分配協商完成後之權益分配協議書所載權利價值權利金之差額，未採分階段開發者，於乙方支付甲方第 3 期權利價值權利金時一併找補（如第 1、2 期與第 3 期差額部	投資契約第十一條之一之款次「四」重複。	誤植，茲修訂本條款條號順序如下： 「四、前二款權利價值權利金於權益分配協商完成前，以土地開發計畫所載預估分配權值計算，就其與權益分配協商完成後之權益分配協議書所載權利價值權利金之差額，未採分階段開發者，於乙方支付甲方第 3 期權利價值權利金時一併找補（如第 1、2 期與第 3 期差額部

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
		分）；除雙方另有協議外，如權益分配協商晚於第 4 期使用執照核發日之後始完成者，該第 4 期權利價值權利金亦應比照上開方式計算及找補，惟仍應依本條第三款約定之第 4 期時程給付；採分階段開發者，均於各階段之第 5 期權利價值權利金時一併找補。 四、乙方未依約定之期限付款者，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司1 年期定期存款利率加 3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依第十六條約定辦理。		分）；除雙方另有協議外，如權益分配協商晚於第 4 期使用執照核發日之後始完成者，該第 4 期權利價值權利金亦應比照上開方式計算及找補，惟仍應依本條第三款約定之第 4 期時程給付；採分階段開發者，均於各階段之第 5 期權利價值權利金時一併找補。 <u>五四</u>、乙方未依約定之期限付款者，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款利率加 3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依第十六條約定辦理。 <u>六五</u>、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；如分 2 階段開發者，則於各階段完成建物所有權第一次登記日起 90 日內一併抵付找補。」。

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
19.	須知附件4-16～4-17	投資契約書（草案）第十二條 履約保證金 三、履約保證金退還：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之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並將本建物共用部分、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。 四、履約保證金之有效期限（現金除外），應較本建物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，有效期應較本建物專有部分之交屋期限延長 180 日。	1.採分 2 階段開發者，履約保證金是否應依各階段按投資總金額所占比例退還？ 2.履約保證金有效期限一次要開足的保證期限為何？或可依投資人規劃暫	1.考量如分2階段開發時各階段建物量體規模及履約保證金時效合理性，並參酌高雄捷運橘線O10案投資契約條文，應有一致性規範，茲修訂本條款文字如下：「履約保證金退還：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之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並將本建物共用部分、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。<u>如分2 階段開發者，於第1 階段建物領得使用執照後，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；於第2 階段建物領得使用執照後，無息退還履約保證金之四分之一；履約保證金四分之一之餘款，則同依上開約定辦理。</u>」。 2.有關履約保證金之有效期限應符合本約定之期限，即較本建物專有部分之交屋期限延長90 日或180

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
			估，屆期再作更換，因銀行實務上開立之保證票年期至多 5 年。	日(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)，投資人得彈性使用不同之保證金繳納方式，以符合上開約定之有效期限。
20.	須知附件4-17～4-18	投資契約書（草案）第十三條 保固及保固保證金及有效期限 一、保固期起算日： （一）共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。 （二）專有部分則於交屋日，起算保固期。 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十六條之約定辦理。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	現行投資契約條款保固保證金無採分 2 階段開發者之繳付與退還機制，建議可依各階段實際點交管委會之日（保固起算日）計算繳交日期與退還日期。	如採2階段開發時則依各階段之共同部份點交予管委會或專有部份交屋日，各自起算建物保固年限；為使文意明確，茲新增投資契約第十三條第十款文字如下：「 ☐十、如採2階段開發者，本條第一款（一）、（二）將分2階段點交共用部分、約定共有部分與其附屬設施設備予管委會，以及進行專有部份交屋，各自起算建物保固年限；本條第四款保證金繳交期限則以各階段完成第一款第一款規範之點交項目後7日內為限；本條第七款保固保證金繳納金額則依土地開發計畫書各階段預估投資金額之百分之一計算。」。

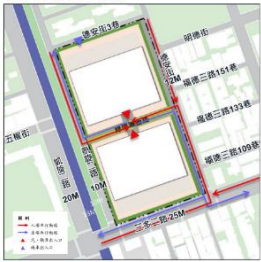
項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		常且無契約未完成事項後，無息退還。 五、保固保證金之有效期限(現金除外)，應自保固期限屆滿日起延長 1 年。乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致無法於保證書、信用狀、保險單之有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。 七、保固保證金依土地開發計畫預估投資總金額之百分之一計算。		
21.	須知附件4-17	投資契約書（草案）第十三條 保固及保固保證金及有效期限 一、保固期起算日： （一）共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。	1.實務上，大樓管理委員會何時成立、何時願意配合點交，常處於不確定狀態，過往不乏管委會因故拒絕點交而引發履約爭議之案例。若將保固起算點與管委會之點交進度掛勾，將使投	本條款約定業已明定共用部分、專有部分之各別保固期起算時點，自應依約辦理；又就管委會之點交完成與否，則仍需視屆時個案狀況而定，如有爭議，並得依投資契約第19條之約定辦理。

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
		（二）專有部分則於交屋日，起算保固期。	資人被迫承擔無法掌控之外部履約風險。 2.考量本案土地均為高雄市政府所有，屬於市府主導之公辦招商案。建物興建完成後，投資人係與高雄市政府（土地所有權人、捷運主管機關）進行權益分配與產權移轉，雙方互為合約之權利義務關係人。 3.基於契約對等與風險控管原則，本案建物之保固責任，應自投資人將建物產權交付予契約相對人（即高雄市政府）之日起算，方屬合理。 4.此一調整方向在高雄市已有成熟先例，建請參考「『高雄捷運 R17 世運站周邊A5街廓』都市更新事業案-委託實施契約」第 14.1 條「<u>本案建物於土地所有權人完成接管日起，由乙方負責本案建物之保固</u>」及該案附件保固契約之保固期間載明「<u>自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固</u>」，以利本案履約作業之推動並減少後續爭議。 5.承上，若機關仍將採點交予管委會之日作為「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備」之保固期起算時點，則建議明訂成立管理委員會事宜之時點，參考「『高雄捷運R17世運站周邊A5街廓』都市更新事業案-委	

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
			託實施契約」第12.7條，建議新增「 <u>土地及建築物完成權益分配登記後，登記予乙方之部分尚未移轉於第三人前，甲方、乙方應召開區分所有權人會議，議定住戶規約、依建物使用性質及產權歸屬，討論及成立管理委員會事宜。</u> 」	
22.	須知附件4-20	投資契約書（草案）第十五條 違約罰則 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，每逾一日應處以乙方土地開發計畫預估總投資金額萬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。	乙方未能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，若屬不可抗力或不可歸責於乙方情事（例如颱風、豪大雨、疫情、機關審查或外部單位審查（如捷運公司）等）仍依投資契約書（草案）第十五條第三款懲罰，實屬不公平，建議不予計罰且甲方應適度給予相關協助。	如因不可抗力或不可歸責之事由致有遲延者，投資人得依投資契約第六條第十八款、第九條第四款等約定以書面向執行機關申請展延；但實際此得就個案狀況及民法相關規定，認定是否應予以展延期限或裁罰等，惟投資人仍應具體舉證說明之。
23.	須知附件4-22	投資契約書（草案）第十六條 契約之解除及終止 三、本契約經甲方解除或終止後，乙方應配合甲方指示辦理解除建築物套繪程序，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利、在建工程所有權或變更	1.若因不可抗力、非可歸責於甲乙雙方或甲方政策變更之情況，經甲方解除／終止或甲乙雙方合意解除或終止者，乙方仍須「無償保留在建工程」或「無條件移轉所分得建物及土地權利、在建工程所有權或變更起造人名義為甲方」或「甲方另覓之投資人並應無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另覓投資人繼續投資興建」等無償、無條件或回復本基地原狀之要求，對乙	本約定係指主管機關依約得為契約之解除或終止者，其可「視情形」要求投資人「無償」保留、移轉在建工程等，自須視個案狀況及依民法相關規定確認及裁量之，以維雙方權益；如有爭議，屆時雙方並得依民法及相關法令為責任之釐清及分配，且依投資契約第十九條之約定處理所生爭議。

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
		起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人並應無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另覓投資人繼續投資興建。但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利或在建工程所有權由甲乙雙方及融資銀行共同協商決定。	方顯然不公平，此約定等同沒入乙方在建資產 100%。 2.建議雙方權利義務應對等才符合誠信及公平合理原則，因本契約經甲方解除或終止，屬於不可抗力、非可歸責於甲乙雙方或甲方政策變更之情況，應就「在建工程資產或乙方所分得建物及土地權利」鑑價（該委託鑑價單位金額由甲乙雙方合意分擔比例），且甲方應於乙方將「在建工程資產或乙方所分得建物及土地權利」移轉予甲方後，由甲方以現金一次或加計利息分期給付價金予乙方。	
24.	須知附件4-27	投資契約書（草案）第二十二條 特別約款 二、為確保實施者之資金及融資能依預訂時程到位，乙方至遲應於本開發案建造執照取得之次日起 30 日內，完成本開發案信託契約（不包含土地信託）之簽訂及成立信託專戶；前述信託契約(草案)內容應事先報經甲方同意後始得與信託機構簽約，並於簽訂信託契約後三十日內，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：	1.最優申請人是否無論以原申請人簽約或成立新公司簽約，均需辦理信託？ 2.實務上銀行信託業務，多以土地為信託標的，本案信託標的不包含土地，係以興建中之資金與建物。請教目前實務之執行方案為何？可擔任受託人之受託機構為何？ 3.請問本案信託費用可否納入建物貢獻成本計算？	1.本案皆須辦理信託。 2.依現有執行案件信託執行方式係採於契約期間進行信託專戶資金控管及專款專用之價金信託，其信託財產至少應包含本案投資契約(草案)第二十二條第二款之範圍；契約受託機構得由具有辦理信託業務之金融機構、專案建築經理公司等擔任受託人。 3.依《高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知》第五條，本案信託費用可納入建物貢獻成本內。

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
		（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（含權利價值權利金）。 （二）信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本開發案興建完工交屋及依本契約第五條、第十一條之一等約定完成權益分配完成為止。 （三）信託專戶中之款項應專款專用於本開發案。若信託專戶中之款項不足支應時，信託機構應立即通知乙方補足並副知甲方，乙方應於三十日內將不足款項存入本開發案信託專戶；逾期仍未補足者，應由信託機構邀集乙方及融資機構協商積極籌措。 （四）未完成工程處理機制，包括續建執行計畫。 三、前款信託契約提送簽約及備查期限，乙方得申請並經甲方書面同意後延長之。		
25.	須知附件 4-37	投資人須知 參考文件七、開發內容及管制規定 一、開發用地範圍	投資人須知所附參考文件「開發內容及管制規定」所列土地面積 12,949 m ² ，是否已扣除三多二路、德安街、凱旋二路	本須知參考文件「開發內容及管制規定」所列土地面積 12,949 m ² 僅為本案開發基地都市計畫之捷運開發

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
		本案基地位於德安街 3 巷、德安街、凱旋二路與三多二路所圍之街廓之捷運開發區土地，苓雅區福裕段 1445 地號等 14 筆土地，基地面積約 12,949 平方公尺(約 3,917.07 坪)，...	及綠地用地（兼供道路使用）側應退縮空間之面積？	區面積，不含綠地用地（兼供道路使用）空間面積；實際地籍面積仍應以都市計畫釘樁發布實施為準。
26.	須知附件七第3頁	投資人須知 附件七、開發內容及管制規定 三、（一）設計條件 2.為避免影響周邊道路交通，本計畫交通出入口原則不得設置於凱旋二路為原則，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限；停車出入口規劃原則詳附件四。 	依據申請須知附件七開發內容及管制規定「交通出入口原則不得設置於凱旋二路為原則」但附件四停車出入口規劃原則之汽、機車出入口設計於綠帶兼道路側。請問本案汽、機車出入口除不得設置於凱旋二路為原則外，有無要求汽、機車出入口設計於綠帶兼道路側？	本案汽、機車出入口應依「開發內容及管制規定」不得設置於凱旋二路及細部計畫「以不影響周邊行人動線、主要幹道服務水準」原則辦理，並符合「高雄市都市設計審議原則」規範汽機車停車場出入口設置位置應距離道路交叉點或截角線、轉彎處起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道至少10公尺以上及雙向出入口寬度至少8公尺等規範進行規劃，惟實際位置仍應經「高雄市政府建築物交通影響評估審議會」或「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意設置為準。
27.	-	-	自住戶交屋至正式點交管理委員會完成前，共用部分及約定共用部分之管理、維護、保養、修繕及相關費用之負擔方式，建議於契約中予以明確規範，並依權責及可歸責事由合理分配，以避免後續履約爭議及權利義務失衡。	針對本案開發建物於交屋至正式點交管理委員會完成前之共用部分及約定共用部分之管理、維護、保養、修繕及相關費用之負擔方式，應由投資人依公寓大廈管理條例與管理委員會協議擬定規約之。

高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌 C34 站土地開發案」

【甄選文件】 第一次補充公告

本案依投資人須知第八點(三)、(四)規定，更正(變更或補充)甄選文件之內容，本案申請書件受理期間維持為 115 年 10 月 30 日下午 5 時截止。

日期：115.8.14

項次	原條文	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
1.	投資契約書(草案)第十一條之一 權利價值權利金之付款方法及期限 <u>四</u>、乙方未依約定之期限付款者，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款利率加 3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依第十六條約定辦理。 <u>五</u>、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；如分 2 階段開發者，則於各階段完成建物所有權第一次登記日起 90 日內一併抵付找補。」。	投資契約書(草案)第十一條之一 權利價值權利金之付款方法及期限 <u>五</u>、乙方未依約定之期限付款者，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款利率加 3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依第十六條約定辦理。 <u>六</u>、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；如分 2 階段開發者，則於各階段完成建物所有權第一次登記日起 90 日內一併抵付找補。」。	誤植，茲修訂本條文。	須知附件 4-15

項次	原條文	第一次補充公告內容	主管機關說明	頁碼
2.	投資契約書（草案）第十二條履約保證金 三、履約保證金退還：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之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並將本建物共用部分、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。	投資契約書（草案）第十二條履約保證金 三、履約保證金退還：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之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並將本建物共用部分、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。<u>如分 2 階段開發者，於第 1 階段建物領得使用執照後，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；於第 2 階段建物領得使用執照後，無息退還履約保證金之四分之一；履約保證金四分之一之餘款，則同依上開約定辦理。</u>」。	本案允許採 2 階段開發，考量投資人分 2 階段開發時各階段建物量體規模及履約保證金時效合理性，茲修訂本條文。	須知附件 4-16
3.	投資契約書（草案）第十三條保固及保固保證金及有效期間 -	投資契約書（草案）第十三條保固及保固保證金及有效期間 ☐十、如採 2 階段開發者，本條第一款（一）、<u>（二）將分 2 階段點交共用部分、約定共有部分與其附屬設施設備予管委會，以及進行專有部份交屋，各自起算建物保固年限；本</u>	本案允許採 2 階段開發，如採 2 階段開發時則依各階段之共同部份點交予管委會或專有部份交屋日，各自起算建物保固年限；為使文意明確，	須知附件 4-18

項次	原條文						第一次補充公告內容						主管機關說明	頁碼
							<u>條第四款保證金繳交期限則以各階段完成第一條第一款規範之點交項目後7日內為限；本條第七款保固保證金繳納金額則依土地開發計畫書各階段預估投資金額之百分之一計算。」。</u>						茲新增投資本條第十款條文。	
4.	投資契約書（草案）附件一 附件一之二、本案用地地籍清冊						投資契約書（草案）附件一 附件一之二、本案用地地籍清冊						誤繕，茲修訂本條文。	須知附件 4-29
	項次	使用分區	地段	地號	使用面積(m ²)	所有權人	土地管理機關	項次	使用分區	地段	地號	使用面積(m ²)	所有權人	土地管理機關
	7	捷運開發區	苓雅區福裕段	1451(部分)	96.60	中華民國	財政部國有財產署	7	捷運開發區	苓雅區福裕段	1451(部分)	96.00	中華民國	財政部國有財產署
5.	-						<u>投資人須知 參考文件</u> <u>6.輕軌捷運C34站基地地形圖CAD檔(2015年)</u>						考量投資人規畫設計所需地形資料參考，故提供 2015 年地形 CAD 檔案供參酌，未來實際現況測量為準。	-