

檔 號：

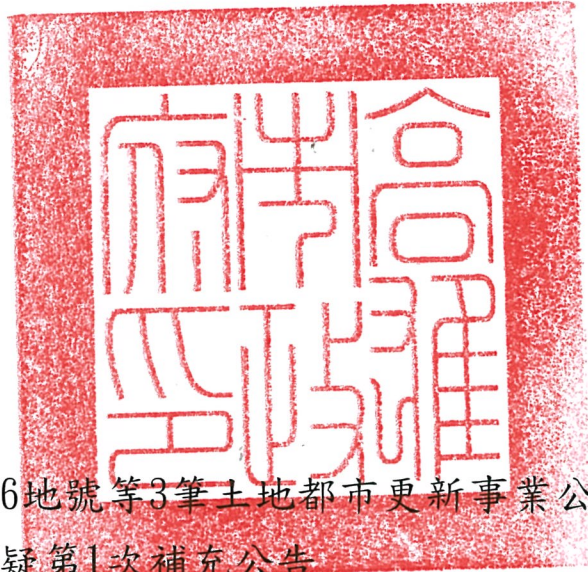
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年5月5日

發文字號：高市府捷開字第11431321500號

附件：



主旨：「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新事業公開評選實施者案」申請人釋疑第1次補充公告

依據：都市更新事業實施者公開評選辦法第5條

公告事項：

- 一、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共54項，詳如疑義澄清及補充說明。
- 二、修正本案投資人須知及投資契約，詳如第一次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，請注意查閱。
- 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：李桂榛，電話：07-3368333#5104)

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新事業公開評選實施者案

【招商文件】疑義澄清及補充說明

壹、 辦理依據：依申請須知第 4.10.2 條規定，就申請人請求釋疑事項以書面統一回覆，並另上網公告。

貳、 主辦機關回覆說明：

日期：114.05.05

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
1.	申-12	第3.1.1.1條 實施者應於委託實施契約書簽訂日之次日起90日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約書及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫（含公益設施規劃配置方案）（草案）及權利變換計畫（草案）予主辦機關、公益設施需用機關。實施者得於前開期限到期前15日，以書面向主辦機關請求同意展延。	為確保權利變換計畫報核時，檢附估價報告書之價格日期符合六個月有效期限之規定。建議於估價師執行評估作業前，應先取得主辦機關同意事業計畫（草案）相關圖說規劃內容後，始由實施者提出權利變換計畫（草案）予主辦機關獲得同意後，於報核主管機關時仍採事權併送。	1. 依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條…評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。故評價基準日的訂定，可於草案階段進行初步評估，以符合法規提送期限。 2. 依委託實施契約3.2.2.1條規定，都市更新事業及權利變換計畫（草案）應一併提送，惟討論時可視研商狀況，將都市更新事業計畫及權利變換計畫分開討論，故報核時仍採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送為準。	--
2.	申-12	第3.1.1.2條 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案）日之次日起90日內，依都市更新條例第32條及第48條暨都市更新權			

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		利變換實施辦法第7條相關規定程序，提送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。			
3.	申-12	第3.1.2.2條 實施者應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起60日內向建築主管機關提出建造執照申請。實施者得於前開期限到期前15日，以書面向主辦機關請求同意展延。	1. 事權計畫核定後至能正式申請建照期間，需準備相關建築圖說提送建築師公會預審，並配合預審意見進行修正，此階段作業時間至少約需2-3個月，本案規定60日內提出建造執照申請恐無法執行。 2. 實施者得於期限到期前 15 日以書面向主辦機關請求同意展延，依市府他案辦理經驗，實施者如要申請展延，須配合專管公司提出證明文件，經專管審查後再由市府視實際情況同意展延天數，因此提前 15 日請求展延，是否足夠？倘因作業不及無證明文件，是否仍可展延？	1. 本案基地權屬單純，街廓規模面積不大，都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起60日內應符合時程。 2. 前開請照申請到期前15日以書面向主辦機關請求同意展延亦屬合理時程，以利行政作業辦理。	--
4.	申-13	第3.1.2.3條 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則（110.3.25公告）」（詳附錄二），實施者應於委託實施契	該條文所列2年期限是否應扣除主辦機關、公益設施需用機關之審查期間？	該條文所列2年期限包含主辦機關、公益設施需用機關之審查期間。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		約簽約日之次日起2年內取得全部建物之建造執照。	倘本案需辦理都市設計、交通影響評估及結構外審等，均將使工期因其他審議致時間延長，且依契約草案3.3.6條可申請延長，但以365日為限，2年期限是否可延長或展延天數視實際情況再議定。		
5.	申-13	第3.1.2.5條 如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤取得建造執照或取得使用執照期限時，實施者應於事件發生後15日內通知主辦機關，並於事件消失後30日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以365日為限；惟同一事件以一次為限（若符合委託實施契約第16條之不可抗力與除外情事者，不在此限）。	若符合委託實施契約第16條之不可抗力與除外情事者，「不在此限」之「不在此限」除只申請展延次數不以1次為限外，是否也包括展期天數不以365日為限？	涉及不可抗力與除外情事者不在此限，依本契約第16條規定辦理。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
6.	申-14	第3.1.2.13條 建築工程建材設備水準：實施者更新後取得之房地與市有土地分回更新後之房地之建材以一致為原則，實施者所提列之建材設備水準不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建材設備表所載內容；都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時應依當時主管機關公告之最新版本辦理，惟仍須經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。申請人提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優申請人後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經主辦機關同意後始得辦理。	1. 實施者與市有土地分回房地之建材須一致，是否包含公益設施－日照中心及環保局分回辦公室？實施者預售房屋未來可能配合客戶需求客變，可能無法完全與市有分回一致。 2. 未來如果市場建材短缺造成需修改建材設備表，修改程序為何？	1. 建材設備一致包括地主、實施者與公益設施等三個部分。若實施者同意地主採用權利金分配的方式，則實施者分配全部之房地，所有建材設計可統一水準或配合客變調整，惟如有涉及都市更新事業及權利變換計畫變更者亦應配合辦理計畫變更。 2. 修改建材備程序應於都市更新事業及權利變換計畫核定前完成。建照核發後如有變更，則應配合辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
7.	申-14	第3.1.2.14條 實施者應編列施工期間環境保護費及工地安全衛生費，其金額至少達都市更新事業計畫共同負擔費用中營建費之1%，並得納入共同負擔費用。	1. 「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」之支付對象為何？何時支付？共負費用可納入哪個項目？是否審議會不同意？ 2. 繳納「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」，現場仍需承諾負責工地安全等事宜，則該費用之目的及使用？	「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」屬於營建費用之間接費用項目，施工階段實施者應自行於工程管理費內編制提撥及執行。	--
8.	申-15	第3.1.3.3條（1） 實施者應支付本案前期規劃及招商作業費用：新臺幣882萬元整（含營業稅）。應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交，並得納入共同負擔費用計算。	1. 如因任何因素未能簽訂實施契約，或實施契約因任何因素而終止，該費用是否返還實施者？ 2. 如因任何因素未能簽訂實施契約，或實施契約因任何因素而終止，實施者繳納之委託專案管理費是否返還實施者？	1. 最優申請人如未能簽訂委託實施契約，除依申請須知第6.3.4條辦理外，簽約前繳納之前期規劃及招商作業費用及委託專案管理費用， 得適用申請須知第4.8.4條作業規定申請發還。 2. 簽約後如有契約之解除或終止時，依本契約第18條規定辦理。	
9.	申-15	第3.1.3.3條（3） 該委託專案管理費用由實施者支付，以3,600萬元為上限（以高雄市政府捷運工程局實際委託專案管理費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市	該3,600萬元是含稅或未稅？	配合修正招商文件。 說明： 該筆委託專案管理費用應含稅，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	申請須知第3.1.3.3條（3） 該委託專案管理費用由實施者支付，以3,600萬元 （含稅） 為上限（以高雄市政府捷運工程局實際委託專案管理費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		政府捷運工程局指定之帳戶，並得納入共同負擔費用項目。			高雄市政府捷運工程局指定之帳戶，並得納入共同負擔費用項目。
10.	申-15	第3.1.3.6條（1） 拆除義務：本案基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由實施者負責拆除；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除，相關衍生費用由實施者負擔。	為考量申請拆除執照、發包及施工等時程，建請主辦機關明訂土地點交日之時間點。	環保局預訂114年底前完成搬遷後點交。	--
11.	申-16	第3.1.3.6條（2） 實施者應於完成土地點交日之次日起90日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作。	1. 何時點交？ 2. 拆除作業前仍有相關工作如找施工廠商、拆除計畫、交通安全維管等，90 日所指包括拆除及運棄等工作，時程不足。	環保局預訂114年底前完成搬遷後點交。	--
12.	申-17	第3.1.5條 本基地範圍內土地所有權人、建物所有權人，如有他項權利	左列所引之都市更新條例第13條，內容與第三人主張權利之處理無關，條文是否誤植？	配合補充公告地區說明會會議紀錄。 說明：	【附錄四】 民國114年1月17日 <u>召開高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新案地</u>

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		人及預告登記請求權人相關權利，將依都市更新條例施行細則第6條及都市更新條例第13條等相關法規辦理。	該都更第13條第2項指主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。參照都市更新條例第13條108年1月30日修正立法理由五所稱主辦機關依第二項舉行說明會時，應就評選資格、條件、對第三人之權利保障程序等事項，妥予說明，並納入招標規範。本案招標規範已完成並進入公告招商期間，倘有第三人請求權利，應不是適用此一法規，請釐清。 都更條例第13條前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。	1. 本案依「都市更新條例」第13條，已於114年1月17日舉辦地區說明會，向地主及權利關係人說明本案都市更新事業公開評選實施者之評選作業規定。 2. 相關說明會的會議記錄配合本次釋疑辦理補充公告於【附錄四】。	<u>區說明會會議紀錄</u>

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
13.	申-17	第3.1.6.1條 本基地應依主辦機關通知時程辦理土地點交作業，並於完成點交日起，由實施者負土地管理維護之責任。	1. 何時點交？ 2. 拆除作業前仍有相關工作如找施工廠商、拆除計畫、交通安全維管等，90日所指包括拆除及運棄等工作，時程不足。	環保局預訂114年底前完成搬遷後點交。	--
14.	申-18	第3.3.1.1條 1. 規劃公益設施2處（地面層樓層高度須達4公尺（含））以上。 (1) 社區型日間照顧中心 A. 主管機關：高雄市政府衛生局。 B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。 C. 需求面積：室內至少900平方公尺。 D. 空間規劃：平均每人應有6.6平方公尺以上。 E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。 F. 設於1樓則可符合（H-2建築使用類組）；另須符合消防乙類。	1. 該條文所表列日間照顧中心與環保局辦公室所需求面積是否包含公設服務空間？ 2. 請說明本案復康巴士乘載人數需求？ 1. 請求釋疑：本案實施者興建之「社區型日間照顧中心」是否屬「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條第一項第四款規定之「社區型長期照顧服務機構，獎勵係數1.5」認定辦理？ 2. 請求釋疑：本案實施者興建之「高雄市政府環境保護局辦公室」是否屬「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條第一項第六款規定「其他經目的事業主管機關	1. 日間照顧中心與環保局辦公室所需求面積為室內使用最少面積需求，未含「建築技術規則」第161條第2項規定不計入之樓地板面積。 2. 復康巴士依一般無障礙汽車停車位設計留設。 配合修正招商文件。 說明： 1. 依照公告本市「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」社區式長期照顧服務機構（日間照顧中心）規定，本招商文件中衛生局之「社區型日間照顧中心」後續依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條第四點規定獎勵係數為一點五。 2. 環保局辦公室則依照同條第	申請須知第3.3.1條 本案實施者應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計；以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，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；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施， 並納入都市更新事業開發建議書中。 1. 規劃公益設施2處（地面層樓層高度須達4公尺（含））以上。 (1) 社區型日間照顧中心 A. 主管機關：高雄市政府衛生局。 B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。 C. 需求面積：室內至少 900 平方公尺。

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		G. 地下停車位：汽車位2個（復康巴士），機車位15個。 ...（略）	認定之社會福利設施或公益設施，獎勵係數1.2」認定辦理？ 3. 請求釋疑：有關公益設施申請容積獎勵額度規定，依招標文件內並無要求額度比率，但依招商說明會簡報內載明應申請公益設施10%規定（P9），公益設施是否應申請10%容積獎勵比率？ 4. 請求釋疑：有關公益設施配回之法定停車位，是否可設置於地面層？	六點其他經目的事業主管機關認定之社會福利設施或公共設施，獎勵係數為一點二。 3. 招商說明會簡報內載明應申請公益設施10%規定（P9），為本案先期規劃的模擬方案，資料內容係以提供投資人參考，申請人投標時仍應依招商文件規定規劃衛生局及環保局之面積需求為準。 4. 關於公益設施停車位之規劃依照申請須知第3.3.1條規定辦理。環保局2個汽車位及30個機車停車位，須設置於地下一樓。衛生局日照中心需要之2個無障礙汽車停車位及15個機車停車位，以地面層為優先，若設置於地下樓層則應規劃安全妥適的移動動線。 5. 根據機關來文需求，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	D. 空間規劃：平均每人應有6.6 平方公尺以上。 E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。 F. 設於 1 樓則可符合（H-2 建築使用類組）；另須符合消防乙類。 G. <u>地下</u> 停車位： <u>無障礙</u> 汽車位2 個（復康巴士），機車位15 個； <u>以地面層為優先，若設置於地下樓層則應規劃安全妥適的移動動線。</u> (2) 高雄市政府環境保護局辦公室 A. 主管機關：高雄市政府環境保護局。 B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。 C. 需求面積：室內至少 500 平方公尺。 D. 空間規劃：456 平方公尺辦公空間及 44 平方公尺（休息區、廁所及盥洗室）。 E. <u>地下</u> 停車位：汽車位2個，機車位30個； <u>需設置於地下一樓。</u>
	契-10	第3.3.2條 本案實施者應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計；以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準 ...（略）			
	附錄三	公告高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目			

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
					委託實施契約第3.3.2條 乙方應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，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；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施，並納入都市更新事業開發建議書中。 1. 規劃公益設施2處（地面層樓層高度須達4公尺（含））以上。 (1) 社區型日間照顧中心 A. 主管機關：高雄市政府衛生局。 B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。 C. 需求面積：室內至少 900 平方公尺。 D. 空間規劃：平均每人應有 6.6 平方公尺以上。 E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
					F. 設於 1 樓則可符合（H-2 建築使用類組）；另須符合消防乙類。 G. <u>地下</u>停車位：<u>無障礙</u>汽車位 2 個（復康巴士），機車位 15 個；<u>以地面層為優先，若設置於地下樓層則應規劃安全妥適的移動動線。</u> (2) 高雄市政府環境保護局辦公室 A. 主管機關：高雄市政府環境保護局。 B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有電梯。 C. 需求面積：室內至少 500 平方公尺。 D. 空間規劃：456 平方公尺辦公空間及 44 平方公尺（休息區、廁所及盥洗室）。 E. <u>地下</u>停車位：汽車位 2 個，機車位 30 個；<u>需設置於地下一樓。</u>
15.	申-19	第3.3.1.3條 依本款規定設置之公益設施應依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請公益設施容積獎勵。	公益設施部分面積是否依中央法令得免計樓地板而積，並不合於都更獎勵50%內。	依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條公益設施建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
16.	申-25	第4.6.1條 於本案申請截止投標日之前十年內，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於8,000平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於15,000平方公尺。	公共工程學校建築工程者，可否納入建築開發實績計算？ 所稱「曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績」，申請人如依申請須知4.7.15提出使用執照，申請人或具開發能力資格之協力廠商是否可為建築開發實績之承造人？	本案申請截止投標日之前十年內，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績。以使用執照載明之使用用途為主，不含一般公共工程學校建築工程。 開發實績依照申請須知第4.7.15條提出證明者，以申請人或具開發能力資格之協力廠商登載為起造人或承造人者，皆可認列開發能力之實績。	--
17.	申-27	第4.7.11.1條 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員均應提出最近一年度（113年）或本案申請截止日當月前最近12個月連續，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表	1. 所稱「本案申請截止日當月前最近12個月連續」，所指期間？因結算到會計師查帳並出報告書，作業時間需大約2個月，故無法於申請截止日前完成作業。 2. 建請參考市府其他公告案件，調整文字如下以符合實務：「或本案公告日當月	配合修正招商文件。 說明： 考量公司結帳及會計師財務報表編製所需時間，調整為<u>申請截止日兩個月前最近12個月連續財務報表</u>之期間，以利於申請人準備，並配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	申請須知第4.5.2條 申請人前一會計年度(113年)或<u>申請截止日兩個月前最近12個月連續（即113年06月至114年05月）</u>財務報表經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表其內容合於下列規定者（申請人應提出個體財務報表，不得以合併財

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限，且申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表替代之）等相關資料。	（不計）前一年度起至申請截止之日當月（不計）期間（即113年2月至114年6月）內連續12個月」。		務報表替代之）： …(略) 申請須知第4.7.11.1條 單一公司申請人、指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各組成員均應提出最近一年度（113年）或 <u>本案申請截止日兩個月前最近12個月連續（即113年06月至114年05月）</u> ，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限，且申請人應提出個體財務報表，不得以合併財務報表替代之）等相關資料。
18.	申-28	第4.7.15條 應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、委任或承攬契約書、信託契約、經營管理契約或其他相關文件影本等證明文件（包括但不限於申請人合併財報中子公司之實績證明文件）。	所稱「曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績」，申請人如依申請須知4.7.15提出使用執照，申請人或具開發能力資格之協力廠商是否可為建築開發實績之承造人？	開發實績依照申請須知第4.7.15條提出證明者，以申請人或具開發能力資格之協力廠商登載為起造人或承造人者，皆可認列開發能力之實績。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
19.	申-41	第6.3.3條 最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約日之3日前繳交履約保證金予主辦機關，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用3%為上限，最優申請人得向主辦機關申請將申請保證金轉為履約保證金之一部分。履約保證金之繳交方式及相關約定應依委託實施契約第13條約定辦理。	1. 本案履約保證金依照申請須知6.3.3說明： (1) 應於委託實施契約簽約日之3日前繳交履約保證金予主辦機關 (2) 其金額以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用3%為上限。 2. 本案履約保證金另於委託契約中第13條說明：乙方應於本契約簽約日之3日前，繳交本契約之履約保證金新臺幣1.35億元整予甲方。 3. 如乙方依約於簽約日之3日前繳納1.35億之履約保證金，後經權利變換計畫審核後，該1.35億之履約保證金超過權利變換計畫中實際核算之營建費用3%，則請求釋疑： (1) 乙方得否無須滿足契約13.2條之條件，要求甲方返回超額之履約保證金？ (2) 如乙方得要求返還超額之履約保證金，返還的時機點為何？	配合修正招商文件。 說明： 為免申請須知第6.3.3條所列計算比例造成誤會，統一修正此條文為「繳交金額為新臺幣1.35億元」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	申請須知第6.3.3條 最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約日之3日前繳交履約保證金予主辦機關，其金額<u>為新臺幣1.35億元</u>，最優申請人得向主辦機關申請將申請保證金轉為履約保證金之一部分。履約保證金之繳交方式及相關約定應依委託實施契約第13條約定辦理。

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
	契-33	第13.1條 乙方應於本契約簽約日之3日前，繳交本契約之履約保證金新臺幣1.35億元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部，或以下列方式繳納之...（略） 第13.2條 履約保證金之退還依下列方式為之...（略）	1. 提請釐清，履約保證金額度二者不一致？ 2. 又委託實施契約簽約的時間點，都市更新事業計畫尚未核定，倘須以「都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用3%」繳納，應如何計算？		
	契附-5	附件五：連帶保證書 ...依本案委託實施契約應向高雄市政府繳納履約保證金新臺幣1億3仟5佰萬元整（下稱保證總額）...（略）			
20.	申-38 申-39	第5.2.4.1條 共同負擔費用預估 第5.2.5.2條 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用。	共負費用及開發經費是否相同？	開發經費預估不限於共同負擔費用，申請人自行評估表示。	--
21.	申-44	第7.1.3.8條 實施者委託之建築師、營造廠及協力廠商之專業經理人或公	「專業經理人」具體所指為何？建議是否針對職稱予以限縮？	如公司配有「專業經理人」，則適用本條，如無則不在此限。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		司變更時，應先徵得本府同意或報准備查，變更所衍生之一切費用由實施者負責。			
22.	契-1	第1.1.2條 契約文件效力規定 1. 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。 2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。 3. 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。 4. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。	如1.1.1各契約文件彼此間內容互有衝突且簽訂時間皆為同時，其適用順序是否就是1.1.1的順序？	本契約第1.1.1條之各項文件均具備相等之效力，無先後順序之區別。	--
23.	契-9	第3.2.3條 1. 乙方應於取得建造執照次日起30日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託	1. 本更新事業資金是否係依信託契約約定辦理撥付。 2. 若實務上在建造執照取得日之前簽訂信託契約，是否仍符合本契約之約定？	1. 依照信託契約付款辦法，依進度查核結果辦理撥付。 2. 於取得建造執照次日起30日內簽訂均符合本條規定。	委託實施契約第3.2.3.2條 1. 乙方應於取得建造執照次日起30日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。 2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。 3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。	建議調整內容如下： 1. 乙方應於取得建造執照次日起30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記、有關本基地之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。 2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人、建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。 3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信	配合修正招商文件。 說明： 1. 委託實施契約第3.2.3.1條及第3.2.3.3條之規定，該條款互為補充且不影響整體契約之執行。 2. 金融機構從事信託業務在信託契約中，為提供信託服務之受託人，無擔任起造人之規定，一般擔任起造人多以建經公司為主；至於建造中及完工後建物，信託機構僅是受託辦理相關必要之登記作業。而信託關係人一般包括建經公司與融資銀行，非屬信託機構角色，特此釐清；故刪除申請須知第3.2.3.2條部分內容，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。 2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人、建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。 3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
			託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。 說明： 1. 部分內容與 3.2.3.1 重複，建議刪除。 2. 金融機構（銀行）是信託契約之受託人，不會是關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。		
24.	契-11	第3.3.6條 如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤取得建造執照或取得使用執照期限時，實施者應於事件發生後15日內通知主辦機關，並於事件消失後30日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，其取得建造執照及取得使用執照期限之展延日數各以365日為限；惟同一事件以一次為限（若符合委託實施契約第16條之不可抗力與除外情事者，不在此限）。	若符合委託實施契約第16條之不可抗力與除外情事者，「不在此限」之「不在此限」除只申請展延次數不以1次為限外，是否也包括展期天數不以365日為限？	涉及不可抗力與除外情事不在此限。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
25.	契-14	第3.4.4.2條 乙方應於完成土地點交日之次日起90日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作。	1. 何時點交？ 2. 拆除作業前仍有相關工作如找施工廠商、拆除計畫、交通安全維管等，90 日所指包括拆除及運棄等工作，時程不足。	環保局預訂114年底前完成搬遷後點交。	--
26.	契-17	第4.4.4條 乙方應編列環境保護費及工地安全衛生費，其金額至少達都市更新事業計畫共同負擔費用中營建費之1%，並得納入共同負擔費用。承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及取得使用執照後至完成點交前之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。	1. 「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」之支付對象為何？何時支付？共負費用可納入哪個項目？是否審議會不同意？ 2. 繳納「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」，現場仍需承諾負責工地安全等事宜，則該費用之目的及使用？	「施工期間環境保護費及工地安全衛生費」屬於營建費用之間接費用項目，未來應自行於工程管理費內編制提撥及執行。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
27.	契-20	第6.3.1.1條 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，最遲應於甲方通知日之次日起30 日內辦理點交，乙方不得拒絕。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。	1. 本案之土地及建物目前無遭他人占用或其他可能影響本案履行之情事？ 2. 本案之土地或建物目前無租賃權、設定地上權、抵押權或設定他項權利？	1. 本案之土地及建物目前無他人占用情事。 2. 本案之土地無租賃權、設定地上權、抵押權或設定他項權利。	--
28.	契-22	第7.1條 乙方更新後取得之房地與市有土地分配更新後之房地之建材以一致為原則，乙方所提列之建材設備水準不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建材設備表所載內容；都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時應依當時主管機關公告之最新版本辦理，惟仍須經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。乙方提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，	1. 實施者與市有土地分回房地之建材須一致，是否包含公益設施—日照中心及環保局分回辦公室？實施者預售房屋未來可能配合客戶需求客變，可能無法完全與市有分回一致。 2. 未來如果市場建材短缺造成需修改建材設備表，修改程序為何？	1. 建材設備一致包括地主、實施者與公益設施等三個部分。若實施者同意地主採用權利金分配的方式，則實施者分配全部之房地，所有建材設計可統一水準或配合客變調整，惟如有涉及都市更新事業及權利變換計畫變更者亦應配合辦理計畫變更。 2. 修改程序應於都市更新事業及權利變換計畫核定前完成。建照核發後如有變更，則應配合辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		經甲方同意後始得辦理。			
29.	契-23	第8.1條 本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，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。信託機構依信託契約，亦得為建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。	起造人甲方得決定與乙方共列起造人之確認程序為何？	1.由甲、乙雙方協議後執行。 2.金融機構從事信託業務在信託契約中，為提供信託服務之受託人，無擔任起造人之規定，一般擔任起造人多以建經公司為主；至於建造中及完工後建物，信託機構僅是受託辦理相關必要之登記作業。 3.信託機構角色依委託實施契約第3.2.3.2條內容辦理，故刪除本條後段文字，避免重複。配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	第8.1條 本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，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。 信託機構依信託契約，亦得為建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
30.	契-23	第8.3.1條 甲方分得之公益設施及房屋，除依本契約第7.3條以外之變更，若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於申報開工日之次日起1年內提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。本變更需求若由甲方提出，其建築設計及都市更新規劃費用由甲方負責，並應依「高雄市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算；但若	1. 若因甲方需求變更設計涉及須辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更作業，建議增加合理工期及費用。 2. 甲方要求變更設計所衍生之相關規劃設計及工程費用，建議依8.3.1之精神應由甲方負擔。 3. 「……除依本契約第7.3條以外之變更」是否應更正為7.4?	配合修正招商文件。 說明： 1. 開工後都市更新事業及權利變換計畫變更並不影響工期之進行，故無需增加工期之必要，至於費用應依委託實施契約第8.3.2條規定，由乙方負責。 2. 根據本契約第7.4條，甲方變更設計導致建材成本費用增加時，應根據完工時一次找補。其他相關項目則依委託實施契約第8.3.1條，根據具	委託實施契約第8.3.1條 甲方分得之公益設施及房屋，除依本契約第7.4條以外之變更，若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於申報開工日之次日起1年內提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。本變更需求若由甲方提出，其建築設計及都市更新規劃費用由甲方負責，並應依「高雄市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算；但若

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
		「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於前述期限到期前30日函知甲方確認，如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工，甲乙雙方應協商調整提出期限。		體情況分別進行處理。 3. 此處「…除依本契約第7.3條以外之變更」更正為「第7.4條」，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於前述期限到期前30日函知甲方確認，如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工，甲乙雙方應協商調整提出期限。
31.	契-23	第8.3.2條 若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理；甲、乙雙方若因前款約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負責。	乙方得否辦理變更設計？考量乙方須隨時因應建管法令、程序、配合銷售客戶變更，以及配合工程等需求，建議在不違背甲方權益及不影響工程進度情形下，乙方得隨時辦理變更設計，並不受一次為限。	1. 建材設備一致包括地主、實施者與公益設施等三個部分。若實施者同意地主採用權利金分配的方式，則實施者分配全部之房地，所有建材設計可統一水準或配合客變調整，惟如有涉及都市更新事業及權利變換計畫變更者亦應配合辦理計畫變更。 2. 修改程序應於都市更新事業及權利變換計畫核定前完成。建照合發後如有變更，則應配合辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
32.	契-25	第9.1條 自基地點交日起至向主管機關申報開工日止，乙方應視實際需求投保本契約第9.2條相關責任險，並維持必要且足額之保險。	此處之「本契約第9.2條相關責任險」是指什麼保險？	實施者依需求投保，如公共意外責任保險及火災保險等，但不限於此。	--
33.	契-26	第9.9條 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正後之最新法令補足保險金額。	如最新保險法令規定不保應如何處理？	如有其他保險替代，依相關或最新法規進行投保。	--
34.	契-27	第10.6條 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應（建造執照核發之日起90日內）於簽訂後30日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款： ...(略)	「（建造執照核發之日起90日內）」之文字是否應刪除？ 如申請人本身為營造廠，則無「乙方與營造廠所簽訂之工程合約書」	配合修正招商文件。 說明： 此處招商文件中「（建造執照核發之日起90日內）」為誤植，配合本次釋疑回覆補充公告修正。 若申請人本身為營造廠，則無需檢附「乙方與營造廠所簽訂之工程合約書」。	委託契約第10.6條 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應 （建造執照核發之日起90日內） 於簽訂後30日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款： ...(略)

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
35.	契-30	第10.17條 為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。	何為三級品管？	採公共工程施工品質管理制度之系統化管制，以促成開發工程建設品質完善，達到規範標準及要求。	--
36.	契-31	第11.1條 乙方應於領得使用執照日之次日起200日內，申請地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及權利金或差額價金之繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第64條規定列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。	涉相關單位審查核可，200日內無法完成全部工作。	本案為單一土地所有權人，作業時間評估符合辦理期程。若有不可抗力與除正情事造成影響，則依規定辦理展延。	--
37.	契-32	第12.1條 乙方應於領得使用執照日之次日起90日內通知甲方辦理驗收，驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。	1. 考量過往實際運作情形是管委會可能尚未能於乙方取得使用執照次日起90日內成立，該條所謂之驗收是否應係指甲方分回之專有部分？ 2. 兩處公益設施負責驗收接管單位為何？	1. 驗收內容指甲方依權利變換計畫分回之房地。 2. 兩處公益設施由衛生局及環保局負責驗收，捷運局協同辦理。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
38.	契-35	第14.1條 本案建物於甲方完成接管日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與甲方簽訂保固契約（詳附件八），其乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件八保固契約之約定。	保固自接管後，不會有信託。	另行針對保固保證金成立之信託專戶，如不成立信託專戶，則可採繳付予甲方之方式辦理。	--
39.	契-36	第15.3.3條 乙方因改組、原發起人持股比變動或代表人變更時，應自變更日起30日內檢具有關文件送甲方備查。	此處之「改組」所指為何？	此處之「改組」所指依「公司法」規定變更組織形態。	--
40.	契-38	第16.6條 契約終止：因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理60日後，乙方仍無法繼續興建工程時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，如經事件發生120日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。	「依本契約之規定處理60日後」究竟應從何時起算該60日？	依照契約16.3.2條接獲他方通知後90日內，甲乙雙方仍未達成協議認定時起算。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
41.	契-41	第17.4.1.11條 乙方未經甲方同意擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。	「本契約之權利義務」是否係指委託實施契約之權利義務？	依照本契約第1.2.2條定義，本契約為甲、乙雙方簽訂之「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新事業案」委託實施契約書。	--
42.	契-44	第18.1.2條 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約即甲方得依本契約第7.1條、第13.4條、第17.4.2條及第21.2.2條約定解除或終止本契約。	「第7.1條」應改為「第7.2條」。	配合修正招商文件。 說明： 第7.1條：建材水準及替代。 第7.2條：未依建材水準至本案無法執行。 故本契約第7.2條符合條文規定之事項，配合本次釋疑回覆補充公告修正條文。	委託契約第18.1.2條 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約即甲方得依本契約 第7.2條 、第13.4條、第17.4.2條及第21.2.2條約定解除或終止本契約。
43.	契-44	第18.3.3.1條 本契約因第18.1.2條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者；甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金，乙方並應賠償甲方因此所致一切損害。	如為可歸責於乙方而解除或終止契約者，甲方已可沒收履約保證金全額，且尚得對乙方請求損害賠償，則甲方之損害應已足以填補，已施作資產價值是否應於損害賠償中折抵？	依照「都市更新條例」第76條之強制規定辦理。接管後其財產由接管小組辦理。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
44.	契-44	第18.3.3.2條 經高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，如對乙方整體財務效益有重大不利影響時，乙方得以書面提出協商申請，雙方應進行協商，若協商不成，甲方得同意終止本契約，並就以新臺幣 1,000 萬元計算之行政成本自乙方繳交之履約保證金予以扣除後，無息返還其餘乙方所繳交之履約保證金（惟若乙方依本契約有其他應負擔而尚未支付之費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償，甲方得於上開履約保證金餘額中再為扣除，不足扣除者，甲方並得追償之），乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償；但如對乙方整體財務效益未有重大不利影響，乙方未能接受時，則甲方有權終止本契約並另行公開評選實施者或終止本案之開發，並沒收乙方繳交之履約保證金，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。	1. 此處之「若協商不成」，是否係指 20.1.2 所稱一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法成爭議解決共識時？ 2. 如果已經對乙方整體財務有重大不利影響且雙方也無法協商，是否改為「得由乙方提出終止本契約，甲方應同意終止本契約」。	1. 依照委託實施契約第 20.1.1 條，應先以協商方式解決爭議。如在 90 日內雙方無法達成爭議解決共識，則依本契約第 20.1.2 條進行協調。 2. 甲方依照委託實施契約第 4.4.2 條規定辦理。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
45.	契-45	第18.3.3.3條 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項(扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如履約保證金有不足抵扣或償還時，乙方仍應依本契約或相關法令負責)，乙方不得要求任何損害賠償。	如果已經無法履行，是否也給予乙方終止契約之機會，畢竟雙方都無履約之期待可能性。	若雙方對契約中的事項有任何爭議，應先以協商方式解決。如果一方提出協商請求後的90日內未能達成協議，則可以進一步採取協調程序。契約的解除或終止則應按照委託實施契約第18條的規定辦理。	--
46.	契-46	第19.2.3條 雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。	提請協調是得直接提請協調還是仍得依 20.1.2 另外超算 90 日期間？	雙方若因本契約事項發生爭議，應首先以協商方式解決。若一方提出協商請求後90日內仍無法達成解決共識時，則可直接提出協調，無需等待90日後。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
47.	契附－8	附件八：保固契約（範本） 3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，以公益設施及甲方依更新後權利價值比例分配建築物之營建費用合計金額×3%計算，乙方應於接管日之次日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。 4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復並負損害賠償責任。	1. 依委託實施契約草案之附件八保固契約，保固保證金之計算：依據權利變換計畫核定後，以公益設施及甲方依更新後權利價值比例分配建築物之營建費用合計金額×3%計算。 2. 請求釋疑：本案如實施者依循招商須知 3.1.4 之指示，甲方分回部分改為權利金，並無實際分配建築物，則本案之保固保證金是否僅採計公益設施之營建費用，而不採計甲方依更新後權利價值比例分配之建築物？	本案土地所有權人擬依最優申請人於「權利金分配暨共同負擔比率承諾書」所載，採100%領回更新後權利金或100%更新後房地之方式為準。如同意土地所有權人採權利金分配，保固保證金以公益設施之營建費用3%計算。	--
			哪個信託專戶？	另行針對保固保證金成立之信託專戶，如不成立信託專戶，則可採繳付予甲方之方式辦理。	
48.	契附－11	附件九協調委員會組織章程 第七條第九項 本委員會應於第1次協調會議日之次日起90日內做成決議。	實施契約第20.2.4條約定協調委員會應自一方請求協調後60日內作成決議，是否與左列約定衝突？	委託實施契約第20.2.4條主要針對「爭議協調未能展開或無成果」時，需透過其他救濟程序來解決。而委託實施契約附件九中提到的「90日內做成決議」，則是協調委員會自第一次開會後所能容許最長決議期限。換言之，	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
				若協調會議順利召開，決議必須在90日內完成；但若未召開會議或協調成效遲滯至第60日仍無解決方案，雙方即已取得依法另行提起訴訟或仲裁的權利，兩項時程互不影響。	
49.	附錄一	【附錄一】劃定高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案（核定公告版）	1. 依「劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案計畫書」載明，基地需退縮作車道使用及退縮作人行空間，且退縮空間得計入法定空地計算。 2. 請求釋疑：該退縮空間地下層是否可開挖作停車使用？	開挖率依照基地面積計算，基地之地下室開挖率不得超過百分之七十或經都市設計審議後得放寬至百分之八十；退縮騎樓地或車道下方是否可開挖地下室，依建管法等相關規定辦理。	--
50.	其他	請提供本案CAD或GIS電子檔圖資	包含地籍、地形、都市計畫等內容。	本案另提供基地航測地形圖（CAD檔）並公告於招商文件下載之網址。	--
51.	其他	確認基地建物是否為歷史建築？或是文化資產？	是否為50年以上公有歷史建築？有無受文化局列管為文化資產？	本案業於民國108年12月10日，經文化局邀請委員現勘評估該建築物不具文化資產價值。	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
			1. 請求釋疑：基地範圍內之地上物是否有屬於文化資產保存法所定義之文化資產？ 2. 請求釋疑：如本案尚未辦理文化資產之鑑定，是否由主辦機關協助行文至文化局釋疑？ 3. 請求釋疑：如經主辦機關向文化局釋疑基地內地上物之文化資產認定，是否能於本案截止招標日 114 年 7 月 2 日前以補充公告或其他類似方式，公告周知該認定結果？		
52.	其他	確認是否有列管珍貴樹木及保留與否？	1. 是否有列管珍貴樹木？ 2. 樹木原地保留、移植或是移除？ 3. 需提送高雄市政府哪個主管機關認定及程序為何？	本案基地內無珍貴列管樹木及高雄市特定紀念樹木保護自治條例所定義之受保護樹木，惟後續實施者仍應於都市更新事業計畫審議階段提出保留或移植方案。	--
			1. 請求釋疑：基地範圍內是否有屬於高雄市特定紀念樹木保護自治條例所定義之受保護樹木？ 2. 請求釋疑：如尚本案未辦理鑑定，是否由主辦機關協助行文至農業局釋疑？		

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
			3. 請求釋疑：如經主辦機關向農業局釋疑基地內受保護樹木之認定，是否能於本案截止招標日 114 年 7 月 2 日前以補充公告或其他類似方式，公告周知該認定結果？		
53.	其他	公益設施獎勵係數為何？	本案規定提供日照中心及環保局辦公室，依規定可申請容積獎勵，其公益設施免計獎勵係數各為何？	1. 依照公告本市「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」社區式長期照顧服務機構（日間照顧中心）規定，本招商文件中衛生局之「社區型日間照顧中心」後續依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第六條第四點規定獎勵係數為一點五。 2. 環保局辦公室則依照同條第 6 點其他經目的事業主管機關認定之社會福利設施或公共設施，獎勵係數為一點二。	--
54.	其他	「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條申請都市更新容積獎勵？	1. 基地現有地上物屋齡皆已逾 50 年，如經結構安全性能評估結果未達最低等級，可另依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條申請都市更新容積獎勵。	1. 本案建物未辦理結構安全性能評估，申請人如擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定申請容積獎勵，請自行委託結構技師評定是否達到最低等級。 2. 申請人獲得實施者資格時，	--

項次	文件頁次	公告內容（原條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明	修正條文
			2. 請求釋疑：基地內地上物是否有辦理過建構安全評估？ 3. 請求釋疑：如未辦理過建構安全評估，是否能由實施者辦理結構安全性能評估，並由主辦機關協助提供辦理相關程序所需之同意書？ 4. 請求釋疑：相關申請鑑定之費用權責為何？如屬實施者辦理權責，相關費用得否納入本案共同負擔費用中？ 5. 請求釋疑：如經評估結構安全性能評估結果未達最低等級，實施者是否可另依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條申請都市更新容積獎勵？	依甲方協助事項配合提出同意文件，至是否符合申請容積獎勵要件，以都市更新爭議審議委員會審議結果為準。 3. 如符合申請條件，依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」得列入共同負擔費用，並經爭議處理審議會審議通過為準。 4. 如經評估結構安全性能評估結果未達最低等級，本案亦非建築主管機關要求，應限期拆除之危害建築，故不能申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第6條之獎勵。	