

檔 號：

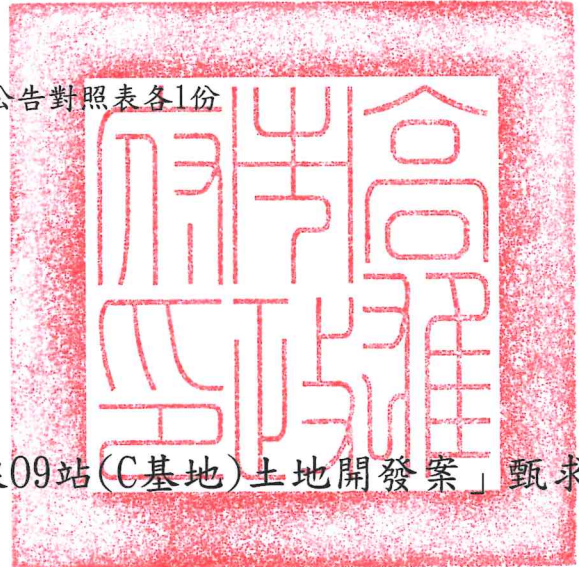
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國114年10月31日

發文字號：高市府捷開字第11433526401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橘線09站(C基地)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42項，詳如疑義澄清及補充說明表。
- 二、修正本案投資人須知及須知附件，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：黃俊軒，電話07-3368333#5101)。

市長 陳其邁

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橘線 O9 站（C 基地）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-1	投資人須知 三、開發基地 本開發案申請投資標的為高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站 2 號出口毗鄰土地之開發建物，以同一街廓間之區內 10 公尺通道分為橘線 O9 站（B 基地）及（C 基地）之土地為開發基地，本案招商範圍為 C 基地。（詳參考資料 1，下稱本基地）。	1. 依據須知-1 頁及參考文件「捷運橘線 O9 站（C 基地）地籍圖及土地清冊」，本案 C 基地之開發基地範圍與相鄰之B 基地尚未完成地籍分割及國有土地撥用作業，請問機關是否於公告截止日前完成分割地籍及國有土地撥用作業?以利投資人得以務實評估明確之開發範圍。 2. 用地點交為市府職責，建議市府於點交用地予投資人前完成分割地籍作業，得避免後續履約爭議。	1. 機關刻正辦理國有土地撥用作業，預計於簽約前完成用地取得及基地分割作業。 2. 提供本開發案基地預為分割之地籍圖CAD檔案供參酌，未來實際分割仍應以地政機關辦理復丈成果為準(詳補充公告附件-參考文件6)。
2.	須知-1	投資人須知 三、開發基地 本開發案申請投資標的為高雄市大眾捷運系統橘線O9站2號出口毗鄰土地之開發建物，以同一街廓間之區內10公尺通道分為橘線O9站（B基地）及（C基地）之土地為開發基	提請釋疑： B、C 基地之界線是否有更精準的圖面可以說明（後附參考文件之地籍圖無基地尺寸線，難以界定 B、C 基地之確切範圍)?	提供本開發案基地預為分割之地籍圖CAD檔案供參酌，未來實際分割仍應以地政機關辦理復丈成果為準(詳補充公告附件-參考文件6)。

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
		地，本開發案招商範圍為C基地。	 <p>註：本圖範圍僅供參考，實際仍以高雄市政府捷運局核定為準 資料來源：高雄市政府捷運局；本開發案繪製</p> <p>圖 2 本基地人行立體連通系統示意圖</p>  <p>註：實際面積以地籍分割後之土地登記簿冊為準。</p> <p>本開發基地範圍地籍示意圖</p>	
3.	須知-2	<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) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>3.綠地用地興闢</p> <p>(1) 最優申請人應負責興闢基地與體育場路間之6公尺綠地（高雄市苓雅區福河段2016地號等7筆土地，面積約645.09平方公尺）公共設施，並得與基地整體規劃設計；其興闢費用得納</p>	<p>提請釋疑：</p> <p>有關興闢基地與體育場路間之6公尺綠地，參照須知附件4-39 圖18計畫退縮規定示意圖，並無規定體育場路之綠地是否需要退縮。如未來進行建築，是否須於綠地之邊界線再行退縮建築？</p>	<p>依本開發案土地使用分區管制規則之都市設計原則，C基地緊鄰綠地用地側並無退縮建築規定，惟投資人得視實際規劃設計調整。</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
		入建物貢獻成本。	 <p>圖 18 計畫退縮規定示意圖</p> <p>資料來源：本計畫繪製</p>	
4.	須知-2	<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) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建事宜</p> <p>4. 最優申請人應於臨10公尺綠兼道側自基地境界線，負責留設及興闢2公尺供車道使用及至少淨寬2公尺以上人行步道。</p>	<p>提請釋疑：</p> <p>有關後附參考文件「圖410公尺綠兼道標準橫斷面示意圖」與「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9站土地開發)案計畫書」第57頁「圖22 C-C'(新設綠兼道)道路剖面示意圖」有異，應以哪張圖說作為規劃依據？</p>	<p>參考文件圖4為目前本府依都市計畫綠兼道公共設施用地，開闢10米單向雙線道路之斷面圖，惟依本案都市計畫之都市設計基準規範，後續投資人應依「圖22 C-C'(新設綠兼道)道路剖面示意圖」，基地開闢時須於綠兼道側設有4米退縮地，其中2米退縮地供車道使用，爰未來由投資人開發時，依前述都市計畫之都市設計基準規範，需將綠兼道規劃設計為12米三線道路。</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
		中正運動場（高雄 Highline）及B基地之人行立體連通系統，並規劃連接至地面層出入口之公共通行動線。	範圍示意圖及CAD圖檔，以供規劃設計參考。  <small>註：本圖範圍僅供參考，實際仍依高雄市政府捷運局核定為準 資料來源：高雄市政府捷運局；本開發案繪製</small> 圖 2 本基地人行立體連通系統示意圖	
6.	須知-3	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附屬設施之興建事宜 5.人行立體連通系統 （2）設計規範 B. 淨高度應達4公尺以上、當層淨寬度應達4公尺以上，橋底淨高度至少達4.6公尺以上，並留設垂直動線。 F. 應考量夜間照明，並得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅。	提請釋疑： 一、有關人行空間結合街道家具或植栽綠化設計，其供人行之淨寬度是否有最小規定？	1. 依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9 站土地開發)案計畫書」柒、土地使用分區管制及都市設計基準，本開發案人行立體連通系統之淨寬應達4公尺以上、若穿越建築內部通行淨寬則應達6公尺；惟仍得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅。經查都市計畫並未規定人行立體聯通系統之人行淨寬度，投資人可考量人行通行之需求寬度設計，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。

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、人行立體連通系統(如上下設施、人行空間、休憩平台等)是否可建築於計畫退縮範圍內(4米、8米退縮範圍)?	2. 依都市計畫法定退縮地意旨，係退縮地範圍內地面層以上應淨空，原則上不得有任何建築構造物(除依建築技術規則免計建築面積之構造物外)。參酌本府相關都設涉及立體連通道案例，尚無於法定退縮地範圍內設置立體連通道案例，僅有必須跨越地界或計畫道路時，相關結構落柱設置於設施帶上，且不得影響退縮地範圍內人行步道通行；但考量連通空橋之公益性及公共性，投資人得提出不影響人行通行空間情形之規劃設計方案，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。
7.	須知-3	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附屬設施之興建事宜 5. 人行立體連通系統 (2) 設計規範 E.量體設計以簡潔輕巧為原則，透	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附屬設施之興建事宜 5. 人行立體連通系統 (2) 設計規範 E.量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70%以上 <u>(穿越建築部分或</u>	維持原條文。 說明： 本開發案人行立體連通系統依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9 站土地開發)案計畫書」 柒、土地使用分區管制及都市設計基準之規範設計，如投資人有其他

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
		空率應達立面 70%以上，且符合無障礙設計。	<u>單側緊貼建築部分不計</u> ），且符合無障礙設計。 建議修正： 若穿越建築部分或單側緊貼建築部分仍須計入檢討透空率，則無法達成70%以上透空率。	規劃構想得於開發建議書提出，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。
8.	須知-3	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附屬設施之興建事宜 5. 人行立體連通系統 （3）人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予高雄市政府，並應一次繳納捐贈範圍內之30年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於250元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定)計算，實際以主管機關核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物	建議修正： 人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予高雄市政府，並應一次繳納捐贈範圍內之 30 年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於250元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定， <u>並以每平方公尺不高於000元/年為上限</u>)計算，實際以主管機關核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物貢獻成本。 說明：應明定維護管理單價之上限原告內容之履約條件「實際以主管機關核算金額為準」有不確定性，且維護管理費用攸關本開發案執行成本、投資報酬率及財務可行性，進而影響投資意願。	維持原條文。 說明： 本府現有執行案件之人行立體連通系統維護管理費用皆以每平方公尺不低於 250 元/年為計費規範，但也考量物價波動、維護範圍項目及確認等，具有雙方協商機制，非僅單一方面核算。

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
		示意圖	<p>3. 人行立體連通系統之天橋座落範圍是否可計入沿街步道式開獎面積？</p> <p>4. B、C 基地中央 10 米通道是否可計入沿街步道式開獎面積？</p>	<p>且不得影響退縮地範圍內人行步道通行；但考量連通空橋之公益性及公共性，投資人得提出不影響人行通行空間情形之規劃設計方案，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。</p> <p>3. 本開發案人行立體連通系統如非屬捷運設施，原則得於扣除落柱之結構體面積後，認屬頂蓋型沿街步道式開放空間，並依規定計入開獎面積。</p> <p>4. B、C 基地中央 10 米通道屬於區內道路，原則得計入沿街步道式開獎面積。</p>
10.	須知-5	<p>投資人須知</p> <p>六、預估工程費</p> <p>(三) 應負擔公共設施興闢費用表 2</p> <p>捷運橘線 O9 站土地開發案興闢公共設施項目：<u>滯洪公園用地及綠地用地、中正少棒場、道路及綠兼道</u></p>	<p>表2 所列由高雄市政府負責興闢因都市計畫變更回饋之各項公共設施項目，包含滯洪公園用地及綠地用地、中正少棒場、道路及綠兼道，請問各項公共設施項目分別預計辦理時程？</p>	<p>本開發案基地周邊公共設施已由本府進行施工，預計從115年起各項公設將陸續完工，其中中正少棒球場預計115年上半完工、道路及綠兼道預計115年下半完工、公園綠地預計116年完工。</p>
11.	須知-10	<p>投資人須知</p> <p>十二、申請人資格</p>	<p>投資人須知</p> <p>十二、申請人資格</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</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>（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書件收件截止日前 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 28.3 億元，或累計實績金額不低於 84.8 億元。</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書件收件截止日前 10 年內，申請人<u>或其協力廠商</u>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28.3 億元，或累計實績金額不低於 84.8 億元。</p> <p>建請修正： 為擴大招商，建議比照都更案件，於開發能力資格認定亦得以<u>協力廠商</u>之實績達成。</p>	<p>1. 按本開發案投資人須知第十二點、第十九點及第二十五點等規定，均係以申請人本身進行審查及評選，以及以申請人或其成立之專案公司為簽約主體，故以申請人之開發實績為能力資格之審查。</p> <p>2. 另就都更案亦非均得以協力廠商之實績認定，況本開發案為捷運土地開發案，自難比附援引。</p>
12.	須知附件2-7	<p>投資人須知</p> <p>附件二之6 履約/保固保證金連帶保證書格式</p> <p>三、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止 <u>（依投資契約書規定之期限止）。</u></p>	<p>1. 投資契約書規定之期限為何期限？</p> <p>2. 因保證書效期須視銀行相關規定方得填入，恐無法一次出具太長期限，但可配合保險屆期前之履保書更換，以保證該履保書於契</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 依本開發案投資契約第七條第二項第(三)款規定，連帶保證書有效期限為本契約期間之末日加計3個月，由投資人自行依預定完成點交日視為本案預定契約期間末日，自行估算。</p> <p>2. 考量實務經驗如銀行所開立之有效有效期未能立即涵蓋上述有效期，投資人應於有效期屆滿前30日辦理完成連帶保證書抽換，以</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
			約期間內均具效力，不影響甲方權益，因此建議括弧文字補充可更換履保書之用詞，較符合實務。	符合契約約定額度之保證金。
13.	須知附件 4-4	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第四條 建造成本</p> <p><input type="checkbox"/>二、捷運出入口設計規範</p> <p>（一）乙方得拆除現有捷運橘線 O9 站 2 號出入口站體與本建物為整體規劃，並透過設計手法將出入口融入本建物大樓；經拆除站體後之交通用地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，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本。</p>	<p>1. 乙方若拆除現有捷運橘線 O9 站 2 號出入口站體與本建物為整體規劃，將捷運設施出入口規劃設置為下沉式廣場，是否得排除於地下室開挖率之計算？</p> <p>2. 捷運設施出入口廣場，產權未來屬高雄市政府所有並進行管理，其面積是否得計入本案基地之法定空地？</p> <p>3. 若拆除現有捷運 O9 站 2 號出入口站體，施工期間是否須提供臨時出入口？</p>	<p>1. 參酌本府捷運設施出入口規劃下沉式廣場之案例，如廣場地下層有做其他空間使用如停車場，則須計算開挖率，如僅地下連通道系統則得以排除開挖率計算，惟仍經「高雄市都市設計審議及土地使用開發許可審議委員會」審議同意。</p> <p>2. 本基地之捷運橘線 O9 站 2 號出入口如經投資人與開發大樓建物整體規劃設計時，其原有出入口位置應規劃開放空間使用，得計入本開發案基地之法定空地，該出入口廣場之產權仍為區分所有權人所持分，並開放公眾使用。</p> <p>3. 如有拆除捷運橘線 O9 站 2 號出入口與開發大樓建物整體規劃設計情事，於施工期間原則應提供臨時出入口；但投資人得整體評估在不影響消防安全、人流使用及捷運營運等情形下提出分析說明，並經捷運局同意後得予免設</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>臨時出入口。</p> <p>4. 文字誤繕，本案全基地土地使用分區皆為捷運開發區，茲修訂條文如下：</p> <p>「（一）乙方得拆除現有捷運橘線 O9 站 2 號出入口站體與本建物為整體規劃，並透過設計手法將出入口融入本建物大樓；經拆除站體後之交通用地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，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本。」。</p>
14.	須知附件4-4	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>三、人行立體連通系統設計規範</p> <p>（二）設計規範</p> <p>5. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面 70%以上，且符合無障礙設計。</p>	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>三、人行立體連通系統設計規範</p> <p>（二）設計規範</p> <p>5. 量體設計以簡潔輕巧為原則，透空率應達立面70%以上（<u>穿越建築部分或單側緊貼建築部分不計</u>），且符合無障礙設計。</p> <p>建請修正：</p> <p>4. 若穿越建築部分或單側緊貼建築部分仍須計入檢討透空率，則無法達成 70%以上透空率。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>本開發案人行立體連通系統依「擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運開發區細部計畫(配合高雄捷運O9 站土地開發)案計畫書」柒、土地使用分區管制及都市設計基準之規範設計，如投資人有其他規劃構想得於開發建議書提出，但最終造型、量體與位置仍依「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過為主。</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
15.	須知附件4-5	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>三、人行立體連通系統設計規範</p> <p>（三）人行立體連通系統屬於基地外之範圍（包含道路上方、綠地及中正運動場），<u>應於取得使用執照後捐贈登記予甲方指定之接管單位</u>，並應一次繳納捐贈範圍內之30年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於250元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定）計算，實際以甲方核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物貢獻成本。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資人應負責規劃設計及興建之人行立體連通系統屬於基地外之範圍（包含道路上方、綠地及中正運動場），未來進行工程是否能夠取得土地所有權人之土地同意書？ 2. 取得使用執照後多久期間辦理捐贈登記予市府指定之接管單位？ 3. 接管單位核算之管理維護費用是否於捐贈登記前即完成核算？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地所屬機關將配合出具土地同意書。 2. 於產權登記時一併辦理捐贈登記於高雄市政府指定接管單位。 3. 有關人行立體連通系統維護管理費用預計於取得使用執照確認樓地板面積及相關權責後，於捐贈登記完成前進行核算。
16.	須知附件4-5	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第四條 建造成本</p> <p>三、人行立體連通系統設計規範</p> <p>（三）人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予甲方</p>	<p>提請釋疑：</p> <p>「人行立體連通系統屬於基地外之範圍（道路上方），應於取得使用執照後捐贈登記予甲方指定之接管單位，並應一次繳納捐贈範圍內之30年維護管理費用，…」，基地內之「立體連通系統」</p>	<p>本開發案人行立體連通系統非屬捷運設施。</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
		指定之接管單位，並應一次繳納捐贈範圍內之30年維護管理費用，各年維護管理費用計算公式：捐贈範圍之樓地板面積乘以維護管理單價（每平方公尺不低於250元/年），由接管單位考量維護管理項目、消費者物價指數等因素後另行協商訂定)計算，實際以甲方核算金額為準，前開管理維護費用不得計入建物貢獻成本。	是否屬本開發案「捷運設施」並依大眾捷運法及相關規定辦理建築管理及權益分配等事宜？	
17.	須知附件4-6	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第五條 權益分配</p> <p>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，○%分配建築物及土地、○%分配權利價值權利金（本開發案之權利價值權利金均含營業稅，下同）。<u>乙方如就權利價值權利金給付計畫於簽約後如有新增或比例增加者</u>，得於權益分配協商前以書面向甲方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。</p>	<p>1. 依投資契約書(草案)第五條第六款載明之「權利價值權利金給付計畫」是否即指開發建議書修正後報高雄市政府核定之土地開發計畫書列載之「權利價值權利金給付計畫」？</p> <p>2. 若依投資契約書(草案)第五條第六款於投資簽約書簽約後如有新增或比例增加與市府協商並同意納入權益分配協議書核定內容辦理，是否不用再辦理土地開發計畫</p>	<p>1. 依本案投資人須知第八點(三)、第十九點(一)4.(3)規範，申請人如就機關及土地所有權人應分回價值擬採權利價值權利金進行分配，應於開發建議書提出「權利價值權利金給付計畫」，並於取得最優申請人時填具投資契約書草案及納入土開計畫書。</p> <p>2. 如經雙方完成投資契約書簽訂至權益分配協商前，針對權利價值權利金給付計畫有新增或比例增加者，經雙方協商完成並納入權益分配協議書，後續</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
			書變更？	依據權益分配協議書內容辦理分配作業，無須再進行土地開發計畫書修訂。
18.	須知附件4-6	<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<u>全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）</u>之比例計算。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 若投資人未拆除既有捷運設施重新規劃，則該捷運設施屬特種建築物執照範圍，請問特種建築物執照登記之本案用地範圍之捷運設施建築物總樓地板面積為多少平方公尺？ 2. 承上，由投資人規劃之區分所有建物可由建物所有權第一次登記確認樓地板面積，惟既有捷運設施非由投資人興建，建議機關說明「屬基地範圍內之捷運設施總樓地板面積」。 3. 另外建議釐清計算土地持分之「全部建築物總樓地板面積」範圍，除包含由投資人規劃興建之區分所有建物及基地範圍之捷運設施外，是否還包含基地範圍內之人行立體連通系統？ 4. 捷運設施之土地持分產權登記衍生費用(如登記規費、代書費等)，是否應為市府自行辦理及支付？或 	<ol style="list-style-type: none"> 1.2. 經初步套繪，本案基地內捷運設施總樓地板面積約558平方公尺，惟實際面積仍應依主管機關核定為準。 3. 本開發案基地內人行立體連通系統為頂蓋型設計，且由投資人興建，屬建築物之一部分，由區分所有權人共同持有，並由未來管理委員會自行維護管理，故應納入本條文所稱「全部建築物總樓地板面積」計算。 4. 捷運設施之土地持分產權登記衍生費用，依據「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權

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
			由投資人代為支付並納入建物貢獻成本？	益分配須知」五、(五)規範，由投資人代為支付並納入建物貢獻成本。
19.	須知附件4-8	土地開發投資契約書（草案）第六條 設計、監造及請領建造執照八、 <u>本建物商業使用樓地板面積（含當層公共設施）</u> ，均不得低於該基地面積×法定建蔽率×百分之五十，原則設置於地上一層，必要時得規劃於地下一層至地上二層。	<p>1. 依投資契約書(草案)規定之商業使用樓地板，是否得於開發建議書規劃由高雄市政府優先分回？</p> <p>2. 請問本處規範之商業使用樓地板面積是否得設置於地上一層、地下一層至地上二層以外之樓層？</p>	<p>1. 申請人得於開發建議書提出權益分配構想，包含產品、區位及分配方式，惟實際分配仍依投資契約書、「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」及經核定之權益分配協議書等約定辦理。</p> <p>2. 依「高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站土地開發案開發內容及管制規定」之建物設計指導原則，開發大樓設計應與中正體育場之運動氛圍相呼應，納入新型態運動設施，且未來開發時低樓層以商業使用為原則，以利街廓整體商業機能與運動氛圍發展。是故，本條文規範之商業設施區位以設置於地上一層為原則，如無法滿足契約規定面積，則須優先設置於地下一層至地上二層；申請人如有設置於其他樓層或其他規劃設計構想得於開發建議書提出</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
				說明，並在符合都市計畫之規定原則下，經評選委員會評選後，納入開發計畫書辦理。
20.	須知附件4-8	土地開發投資契約書（草案） 第六條 設計、監造及請領建造執照 十、本開發案南側目前由甲方開闢 10 公尺綠兼道，道路 <u>開闢</u> 現況為西向東單向道，輔仁路及體育場路為雙黃線並於交綠兼道處設有實體分隔，乙方應依本案都市計畫之都市設計基準規定， <u>於基地內再興闢 2 公尺寬道路供車行使用</u> ，並與原有 10 公尺綠兼道整合規劃設計及調整車道數量；前開 12 米道路，得依據申請階段所提之區域整體交通動線規劃構想，提出交通影響評估，經本府交通主管機關同意及審議核定後辦理。	請問本案基地退縮範圍所興闢2 公尺寬道路供車行使用，該範圍是否能作為地下層開挖範圍？	本條文所規範之退縮2公尺用地屬於基地範圍，得作為地下層開挖範圍，其開挖率並應符合「高雄市都市設計審議原則」之規定進行檢討開挖範圍。
21.	須知附件4-8	土地開發投資契約書（草案） 第六條 設計、監造及請領建造執照 十二、甲方得自行或委由專案管理機構，執行本開發案及本契約之監督事宜，期委託專案管理機構所需費用由乙方支付並得納入建物貢獻成本計算，以4,500萬(含稅)為上	乙方若自行委託甲方認可之專案管理機構，是否得免繳交本項費用？	本條文所稱專案管理機構係由甲方自行監督或委託管理，並非為乙方，故應繳納此項費用。

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
		限。		
22.	須知附件4-10	<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>十八、本案建造執照請領人及起造人<u>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</u>。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>1. 依投資契約書(草案)規定，投資人若經市府同意變更起造人時，其變更所衍生之一切費用及稅捐由投資人負擔。但原建照由投資人擔任起造人，嗣後因市府政策考量而決定與投資人共列起造人時，乙方不得拒絕，此屬不可歸責於投資人之原因，變更所衍生之一切費用及稅捐應由市府負擔方公平合理？</p> <p>2. 投資人依投資契約書(草案)第二十二條規定辦理信託，若為配合信託機構需求，投資人通常須將起造人名義信託予建經公司，惟實務上恐難要求建經公司與乙方負連帶履約責任。另查台北 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及新北 112 年 12 月 29 日新北府捷開字第1122447752 號公告修正之投資契約書範本，雖變更起造人之規定與本案投資契約書(草案)相同要求繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任，但其對應的投資契約書範本</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 本條約定已明揭高雄市政府得自行決定由捷運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，自能依投資契約第十九條約定為爭議處理。應先陳明。</p> <p>2. 本開發案之主管機關為高雄市政府，並於114年7月訂頒「高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發 投資契約書(範本)」，契約範本第22條並明定信託機制，本開發案自得參照該契約範本為本開發案投資人須知及其投資契約之擬定，不受其他縣市所訂定之契約範本所影響。況且，按臺北市府、新北市政府仍有就個別開發案為信託機制之要求，可見信託機制仍有其必要</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>條文中並無要求聯開案應辦理信託之規定，因此實務操作可行。綜上，查雙北聯開案並未要求乙方應辦理信託，因此聯開案應辦理信託為高雄特別約定，<u>如因配合本案投資契約書(草案)第二十二條規定辦理信託，並配合信託機構要求將起造人名義信託予建經公司之情況，建議考量實務操作免除本條項之適用。</u></p>	<p>性，非申請人所認無其必要性，且本開發案屬涉及公有財產及公共利益性質之捷運土地開發案，為避免及管控開發風險，仍有辦理信託之必要。</p> <p>3. 再就信託契約應有內容及形式，應依投資契約第二十二條之約定辦理，如涉及投資契約書第六條第十八款之約定，應併同為之，實務上亦非不可行，然如投資人屆時遇有特殊障礙，自能與高雄市政府另行溝通、協商；如生爭議，自能依投資契約第十九條約定為爭議處理。</p> <p>4. 另因乙方如因信託須以建經公司為其另行指定或中途變更之起造人時，除因其仍應獲高雄市政府同意，本須雙方討論該指定或變更後之起造人對於本開發案之影響及其就投資契約履約事項所應具體辦理或協處等以外；又就該建經業者因係繼受起造人權利範圍，原則上應限於本開發案有關於起造人</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
				應辦理事項，就此與乙方負連帶責任，尚非逕就全部投資契約履約事項負連帶責任，屆時如必要，乙方或得與建經公司及高雄市政府共同討論具體應由建經公司負連帶責任之履約事項，以明責任之區分，俾免爭議。
23.	須知附件4-10	土地開發投資契約書（草案） 第六條 設計、監造及請領建造執照 十九、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。	第六條 設計、監造及請領建造執照 十九、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備查完成審查。 建請修正：建議採「備查」 售屋廣告宣傳瞬息萬變，會有時效問題，若銷售內容皆需先經甲方審查同意，將失去廣告行銷的即時性無法跟上市場的變化，會影響到銷售，有執行上的困難。 如甲方仍有審查需要，送甲方之後多久時間會完成審查？	維持原條文。 說明： 1. 按本開發案係由高雄市政府為主管機關，並得就開發房地為分回，故就投資人所為房屋銷售之相關設計及文宣資料，自涉及高雄市政府，應有必要就相關審查。 2. 另如於履約過程中，就上開審查所涉之申請審查方式、範圍、時程及應備文件等，投資人自能與主管機關協議具體之執行方式，併此敘明。
24.	須知附件 4-11~4-12	土地開發投資契約書（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	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	維持原條文。 說明： 本開發案之主管機關為高雄市政府，並於114年7月訂頒「高雄市政

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，至本建物完成 <u>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</u> 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。	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，至本建物完成 <u>建物所有權第一次登記及相對應土地持分移轉登記</u> 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。」	府甄選高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發投資契約書(範本)」，契約範本第七條並明定保險相關事宜及其投保期間，本開發案自得參照該契約範本為本開發案投資人須知及其投資契約之擬定，不受其他縣市所訂定之契約範本所影響。
25.	須知附件4-12	土地開發投資契約書（草案） 第八條 施工 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， <u>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</u> 。其內容包括（但不限於）工作事項、工作進	1. 實務上交屋後本案即算完結，已無施工工作進度，故不需要再提報施工工作進度予甲方備查。 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，亦僅規定「乙方應自申報開工日起 <u>至得使用執照後6個月止</u> ，於每月10日前將上一月份施工工作進度報告提報執行機關，工程月報(...後略)。 3. 考量臺北捷運聯開且完工交屋經驗豐富，建議將「至專有部分之	維持原條文。 說明： 1. 本開發案完成交屋係指專有部分交屋，但針對共有部分、約定共有部分與其附屬設施並未完成點交，應依據契約規定提報施工工作進度。 2. 本開發案之主管機關為高雄市政府，並於114年7月訂頒「高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發投資契約書(範本)」，契約範本第八條並明定施

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
		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。	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 <u>交予管委會止</u> 修正為「 <u>至領得使用執照後6個月止</u> 」以符合實務。	工工作進度提報期間，本開發案自得參照該契約範本為本開發案投資人須知及其投資契約之擬定，不受其他縣市所訂定之契約範本所影響。
26.	須知附件 4-13	土地開發投資契約書（草案） 第八條 施工 七、乙方應於施工階段使用智慧化監工，包括但不限於架設 CCTV 等工地即時監控系統，並配合甲方需求提供其 CCTV 工地即時監控系統查看帳號權限，使甲方及專案管理機構可透過軟體平台進行遠程監控和管理，俾便甲方及專案管理機構管理本開發案進度。	建請修正：刪除架設 CCTV 以及甲方查看權限根據個人資料保護法，收集監控影像資料要遵守合法性、正當性、必要性，需事先告知拍攝對象取得其同意，且需要妥善保管收集到的影像資料，並且只限於必要範圍內使用，存取權限也要控管，避免被濫用或洩漏，否則有侵害隱私及個資之虞，建請刪除強制架設CCTV以及提供甲方查看權限之招標要求。 另工地現場本有監工人員對施工狀況加以監督，甲方及專案管理機構僅需就施工結果加以監督即足，要求裝設 CCTV 及提供查看權限自屬欠缺目的之必要性，實非妥適。	維持原條文。 說明： 1. 按本開發案投資契約第六條、第八條、第十四條、第十五條、第十六條等約定，高雄市政府(即主管機關)本有就本開發案及其投資契約之監督管理權利(力)，並得擔任起造人，更就本開發案有其責任，故需就本開發案之執行有一定掌握及控管，當就監控系統及其查看權限，有其目的上之正當性及必要性。 2. 另本開發案仍屬高雄市政府擔任主管機關之捷運土地開發案，其開發成果仍涉公共利益及，縱或上開監控資料涉個人資料之蒐處利用，然仍應符合個人資料保護法之正當合法適(使)用範圍。
	須知附件4-14	土地開發投資契約書（草案） 第九條 完工期限	提請釋疑：本開發案總面積高達 10,349.4 m ² ，是否有分期分區開發之	考量整體發展性，本基地採1期開發，無分期分區開發機制。

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、乙方應於建築主管機關備查之申報開工日起○○○○日曆天（含星期六、日、國定假日及其他休息日，下同）內完成本建物工程並領得使用執照。	機制？	
27.	須知附件4-15	土地開發投資契約書（草案） 第十一條 稅費及其他費用負擔(略)	<p>1. 契稅疑易釐清</p> <p>(1) 原地主（高雄市及中華民國）是否應自行負擔契稅？</p> <p>(2) 原地主就分回產權之契稅適用交換契稅？或者買賣契稅？</p> <p>(3) 若屬原地主分回權值未滿一戶，原地主增加承購至一戶部分，契稅適用交換契稅？或者買賣契稅？</p>	<p>1. 茲就契稅議題說明如下：</p> <p>(1) 依財政部80年11月13日台財稅第801261566號函釋及財政部87年10月29日台財稅第871971994號函釋內容，委建人以土地委託承包人代建房屋，其取得房屋所有權，應予免徵契稅，爰高雄市政府支付委託建造費用取得都市計畫獎勵容積樓地板部分依前開函釋內容，免徵契稅。至無償取得捷運獎勵容積樓地板部分，則應繳納贈與契約6%。</p> <p>(2) 原地主分回產權之契稅適用交換契約2%，依高雄市大眾捷運系統開發需用土地協議價購優惠辦法，申請增加承購部分則以買賣契稅6%認定。</p> <p>(3) 交換契稅範圍僅限於原地主經由權益分配計算應分得權益價值，如其權益價值未能分配一戶需以</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>(4)由高雄市政府以主管機關身分取得之獎勵樓板產權是否應自行負擔契稅?如是，請問契稅適用交換契稅?或者買賣契稅?</p> <p>2. 公有土地所有權人分別為高雄市、中華民國，請問公有土地所有權人是否需繳納房地互易營業稅?若需繳納，是否依稅法規定由納稅義務人負擔?</p>	<p>自有資金承購達一戶時，其差額價金應屬買賣契稅部分。</p> <p>(4) 原地主與高雄市政府應繳契稅，依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第五條規定，由投資人墊付並納入投資稅管費用項下。</p> <p>2. 房地互易營業稅，依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」第五條規定，由投資人墊付並納入投資稅管費用項下。</p>
28.	須知附件4-15	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第十一條 稅費及其他費用負擔</p> <p><u>七、七</u> 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。</p>	<p>1.建議編號誤植修正。</p> <p>2.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?</p> <p>3.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?</p> <p>4.每期權利價值權利金支付金額是否為</p>	<p>1.誤植，茲修訂本條文如下： 「<u>七、七</u> 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。」。</p> <p>2.~3.本開發案之權利價值權利金均含營業稅，該營業稅係由甲方負擔，並由投資人先行代為墊付。</p> <p>4.本案權利價值權利金支付金額包含 5%營業稅，惟營業稅作業係於第5</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>權利價值金額加計代墊 5%營業稅後支付給甲方?後續於第 5 期找補?</p> <p>5.高雄市政府業已辦理數案聯開案，並招商簽約成功，建議機關說明目前權利價值權利金所發生之全部稅費項目及規定，以利投資人進行財務整體評估。</p>	<p>期一併辦理，爰於第 5 期權利價值權利金時計算找補。</p> <p>5. 甲方領取權利價值權利金除營業稅外，原則上無其他稅費，但仍依稅捐單位認定為準，故如實際執行時經稅捐單位認定須繳付相關規費，則依本款約定，由投資人先行墊付。</p>
29.	須知附件 4-16	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第十一條之一 權利價值權利金之付款方式及期限 二、</p> <p>（五）第5期：完成建物第一次登記日起 90 日內，乙方給付甲方權益分配協議書所載權益價值權利金 80%。</p>	<p>依市場現況，平均交屋量約每日二戶、每月約六十戶。若以本案開發規模暫估，甲方可分配戶數約五百戶，推算至少需九個月方能完成交屋。惟第 5 期款約定應於第一次登記日起九十日內支付，依此換算每日需交屋約六戶，與市場行情不符，且執行難度甚高。爰此，建議將第 5 期款支付期限延長至九個月，以符合實際交屋情況。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>投資人採權利價值權利金予機關及土地所有權人之權益分配時，其建物第一次登記已登記予投資人，且本案於取得建造執照及完成權益分配時可辦理預售，在考量投資人資金運用及應保障機關及土地所有權人權益原則下，第5期權利價值權利金應於完成建物第一次登記日起 90 日內繳付，投資人應提早規劃交屋程序。</p>
30.	須知附件 4-16	<p>土地開發投資契約書（草案）</p> <p>第十一條之一 權利價值權利金之付款方式及期限</p> <p>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</p>	<p>1. 本案投資契約書(草案)第 16 條為契約之解除及終止，請問第十一條之一第四款所謂「應依第十六條約定辦理」所指為何?</p> <p>2. 考量逾期繳付權利金已有遲延利</p>	<p>如投資人發生投資契約第十一條之一第四款之情事，應依投資契約第十六條第一項第(六)款之約定辦理；另如生爭議，自能依投資契約第十九條約定為爭議處理。</p>

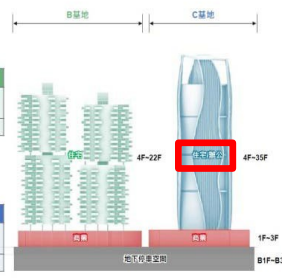
項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款利率加 3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清，且仍應依 第十六條約定 辦理。	息之懲罰，若直接依第十六條終止契約，是否懲罰過重？有失比例原則。	
31.	須知附件4-20	土地開發投資契約書（草案）第十四條 管理與監督 四、依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用由乙方負擔或依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。 <u>道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，乙方應於興建完成後依都市計畫說明書規定辦理，都市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。</u>	1. 本案依據投資契約書(草案)規定，投資人應於基地退縮興闢2公尺寬道路供車行使用，請問該基地退縮之2公尺道路使用範圍是否須辦理土地產權移轉捐贈予高雄市政府？ 2. 另外，依據投資契約書(草案)第六條第九款規定，投資人應興闢基地與體育場路間之6公尺綠地公共設施，其人行步道並採用PC 刷毛鋪面。請問該6公尺綠地公共設施範圍是否須辦理土地產權移轉捐贈予高雄市政府？	1. 基地退縮之2公尺道路使用範圍屬於約定共有部分，其土地產權無須捐贈予高雄市政府，由區分所有權人共同持有，並應開放公共使用。 2. 依契約規定應由投資人負責興闢之綠地用地為公共設施用地，且非位於本案基地範圍，土地產權原即屬高雄市政府所有。
32.	須知附件4-21	土地開發投資契約書（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	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	維持原條文。 說明： 按本開發案投資契約之約定，本有申請展延之相關約定，如投資契約書(草案)第九條第四款…等；投資人並得於履約時，就所遇執行困難適

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
		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。	條第三款懲罰，實屬不公平， <u>建議不予計罰且甲方應適度給予相關協助。</u>	時通報高雄市政府，俾利雙方及時處理或協商；另如生爭議，自能依投資契約第十九條約定為爭議處理。
33.	須知附件4-21	土地開發投資契約書（草案） 第十五條 違約罰則 四、乙方發生工安事件，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以 3 萬元懲罰性違約金；有人員受傷者，處以 5 萬元懲罰性違約金；有人員死亡者，處以 10 萬元懲罰性違約金。乙方發生工安事件 <u>未循程序通報甲方者</u> ，處以加倍懲罰性違約金。	因甲方為高雄市政府，請問何謂「循程序」通報甲方？建議明確以避免履約爭議。	1.投資人如就本開發案發生職業災害或工安等事件，應依勞動相關法令為通報，並通報甲方即高雄市政府(同時為勞動主管機關)。 2.雙方就工安事件之具體通報程序，除按上開程序辦理外，並得嗣正式履約後，再就本開發案再行協定相關通報程序。
34.	須知附件4-23	土地開發投資契約書（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 <u>無償</u> 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 <u>應無條件移轉</u> 所分得建物及土地權利、在建工程所有權或變更起	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	維持原條文。 說明： 1.本條之約定，無論於高雄市政府或臺北市府、新北市政府均有相同或類同之約定，尚無不當，又就契約範本之適用或使用，原則上統一遵循辦理，非由一方僅選擇對其有利者，同應敘明。

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
		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。	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。	2.又如雙方就可否歸責而生有償、無償移轉之爭議，自得依據投資契約第十九條爭議處理相關約定辦理。
35.	須知附件4-26	土地開發投資契約書（草案） 第二十條 逕為強制執行及公證 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。 二、乙方應於本契約簽約日或甲方指定之日期、期限，偕同甲方就前	1. 公證之效果、目的：契約一經公證，在訴訟上效果便具有高度證明，法院原則上即承認契約形式上真正（例如契約上簽名為真、正本影本為真），如果契約內有「應逕受強制執行」約定，經公證後也可以直接向法院聲請強制執行。	維持原條文。 說明： 1. 本開發案之主管機關為高雄市政府，並於114年7月訂頒「高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發投資契約書(範本)」，契約範本第20條並明定公證機制，本開發案自得參照

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
		款所定事項辦理公證，公證所需費用得納入建物貢獻成本估算。	2. 查其他縣市聯開似無要求公證規定之案件，且「高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 站土地開發案」第 3 次補充公告亦予以刪除公證條款， <u>因此建議本案投資 契約書草案第二十條予以刪除。</u>	該契約範本為本開發案投資人須知及其投資契約之擬定，不受其他縣市所訂定之契約範本所影響。 2. 本開發案屬涉及公有財產及公共利益性質之捷運土地開發案，為避免及管控履約風險，仍有辦理公證之必要。
36.	須知附件 4-27	土地開發投資契約書（草案） 第二十二條 特別條款 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）之簽訂並提送副本予甲方備查，其後若有修訂亦同。（...後略）	1. 因市府要求信託機制，該機制衍生相關費用納入建物貢獻成本實屬合理，惟間接將對乙可分回權值有所影響，考量申請人若未成立專案公司，且經過機關財務能力及開發能力資格審查，係具備開發經營本案能力之公司，是否得與市府合意選擇不辦理信託？建議未成立專案公司者，於契約上提供另一選擇途徑，簽約後透過實務討論確認信託衍生費用，再由甲乙雙方合意確認是否辦理信託，將有助於甲方權益之保障。 2. 另查台北 113 年 1 月 15 日府捷聯	維持原條文。 說明： 1. 本開發案之主管機關為高雄市政府，並於 114 年 7 月訂頒「高雄市政府甄選高雄市大眾捷運系統○○線○○站土地開發 投資契約書(範本)」，契約範本第 22 條並明定信託機制，本開發案自得參照該契約範本為本開發案投資人須知及其投資契約之擬定，不受其他縣市所訂定之契約範本所影響。 2. 況且，按臺北市政府、新北市政府仍有就個別開發案為信託機制之要求，可見信託機制仍有其必

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>字第 1123023270 號公告修正之投資契約書範本及新北 112 年12 月 29 日新北府捷開字第 1122447752 號公告修正之投資契約書範本，並未要求聯開案應辦理信託之規定。再查新北近期招商之環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案，要求投資人為簽訂投資契約而成立之新設專案公司，須辦理信託，以確保該專案公司開發所需資金專款專用，以利開發不動產順利完工交屋。以上案例供機關參考。</p>	<p>要性，非申請人所認無其必要性，且本開發案屬涉及公有財產及公共利益性質之捷運土地開發案，為避免及管控開發風險，仍有辦理信託之必要。</p>
37.	須知附件4-38	<p>投資人須知 附件七、土地使用分區管制規定 考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發區基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，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>請問本案汽機車減設數量是否可以不受「高雄市都市設計審議原則」設置一戶一機車位限制？</p>	<p>依據本開發案土地使用分區管制規定，法定停車位得進行減設，但實際設置數量仍應經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」及「高雄市建築物交通影響評估審議原則」經高雄市政府交通主管機關審核為準。</p>
38.	須知附件7-6	<p>投資人須知 附件七 本開發案開發內容及管制規定 二、土地使用分區管制規定 (二)細部計畫</p>	<p>示意圖，其中 C 基地商業層以上樓層作為「住宅/辦公」使用，其使用類組是否限縮於住宅或辦公使用？或住宅及辦公皆須規劃？另除住宅及辦公使用，抑或可做商業區其他之容許使用類組？</p>	<p>本開發案招商說明會模擬圖僅供示意參考，其土地使用分區為捷運開發區，使用項目依據「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區項目辦理，得由投資人在符合法令規</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																
		2. 捷運開發區之使用依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。	<p>開發建物評估單價</p> <div><div><div>■ 預估總樓地板面積約 1.63 萬坪</div><div>■ 總額約 64.3 億元</div><table><tr><th>銷售樓地板面積</th><th>平均單價</th></tr><tr><td>14,490 坪 (不含停車位)</td><td>1F~3F 約 46.1 萬/坪</td></tr><tr><td>224 席地下停車位</td><td>4F 以上 約 40.3 萬/坪</td></tr><tr><td></td><td>約 200 萬/位</td></tr></table></div><div><div>■ 預估總樓地板面積約 3.62 萬坪</div><div>■ 總額約 156.1 億元</div><table><tr><th>銷售樓地板面積</th><th>平均單價</th></tr><tr><td>32,096 坪 (不含停車位)</td><td>1F~3F 約 48.5 萬/坪</td></tr><tr><td>511 席地下停車位</td><td>4F 以上 約 45.1 萬/坪</td></tr><tr><td></td><td>約 200 萬/位</td></tr></table></div></div>  <p>主策劃機關內政部國土測繪院人參考，實際內容以公告文件及開發人建議為準。 19</p>	銷售樓地板面積	平均單價	14,490 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 46.1 萬/坪	224 席地下停車位	4F 以上 約 40.3 萬/坪		約 200 萬/位	銷售樓地板面積	平均單價	32,096 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 48.5 萬/坪	511 席地下停車位	4F 以上 約 45.1 萬/坪		約 200 萬/位	定下自行規劃使用項目。
銷售樓地板面積	平均單價																			
14,490 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 46.1 萬/坪																			
224 席地下停車位	4F 以上 約 40.3 萬/坪																			
	約 200 萬/位																			
銷售樓地板面積	平均單價																			
32,096 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 48.5 萬/坪																			
511 席地下停車位	4F 以上 約 45.1 萬/坪																			
	約 200 萬/位																			
39.	須知附件7-15	<p>投資人須知</p> <p>附件七 本開發案開發內容及管制規定</p> <p>附件五：車行系統與停車場入口規劃原則示意圖</p>  <p>圖 28 車行系統與停車場入口規劃原則示意圖</p> <p>資料來源：112年9月11日高市府都發規字第11233863200號公告「擬定高雄市中心計畫（安全、新興、中港地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運O9站土地開發）案」</p>	<p>提請釋疑：</p> <p>有關本示意圖之進場動線與離場動線與參考文件「3-3 10公尺綠兼道交通路網規劃之圖3 10公尺綠兼道交通路網規劃」中綠兼道西向東單向道路有車行衝突之疑義，應以哪張圖面作為規劃設計之依據參考？</p>  <p>圖 3 10 公尺綠兼道交通路網規劃</p> <p>資料來源：高雄市政府捷運工程局</p>	本府目前係先依都市計畫開闢10公尺綠兼道公共設施用地，惟依據都市計畫之都市設計基準，投資人應於開發時於退縮空間規劃2米做道路使用，爰投資人如有其他規劃設計構想，得於開發建議書提出並經本府相關權責單位審核通過辦理。																

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
40.	-	-	本案主管機關分回之住宅是否有社會住宅之需求？若有，是否有房型及其他需求？	依據高雄市政府目前政策，本基地無規劃社會住宅需求。
41.	-	-	目前捷運車站及出入口是否有預留可拆除式牆板以利本案土開大樓地下連接？	本開發案捷運車站及出入口無預留可拆除式牆板，投資人得再經評估結構安全無虞情形下規劃土開大樓與捷運車站地下連通，但實際仍應經本局核定為準。
42.	投資人須知參考文件	5.捷運橘線O9車站及2號出入口圖說（含 cad 檔）	<p>本案計算捷運獎勵容積，應先知悉屬於基地範圍內「捷運設施投影面積聯集」面積大小，建請機關補充說明。</p> <p>承上，本案若以維持現有之捷運設施，不拆除重新規劃，經本案由參考文件 cad 量測面積與機關招商說明會報告之捷運設施面積差異較大，建議執行機關於「捷運橘線 O9 車站及 2 號出入口圖說（含 cad 檔）」補充框選屬「捷運設施投影面積聯集」範圍，以利本案詳實評估。</p>	經初步套繪，本案基地內捷運設施總樓地板面積約558平方公尺、捷運設施投影面積聯集約466平方公尺，惟實際面積仍應依後續申請捷運獎勵時主管機關核定為準。

高雄市政府甄選「高雄市大眾捷運系統橘線 O9 站（C 基地）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 114 年 12 月 31 日下午 5 時截止。

日期：114.10.31

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）第四條 第四條 建造成本 <input type="checkbox"/> 二、捷運出入口設計規範 (一) 乙方得拆除現有捷運橘線 O9 站 2 號出入口站體與本建物為整體規劃，並透過設計手法將出入口融入本建物大樓；經拆除站體後之 <u>交通</u> 用地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，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本。	投資契約書（草案）第四條 第四條 建造成本 <input type="checkbox"/> 二、捷運出入口設計規範 (一) 乙方得拆除現有捷運橘線 O9 站 2 號出入口站體與本建物為整體規劃，並透過設計手法將出入口融入本建物大樓；經拆除站體後之 交通 用地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，相關費用均由乙方自行負擔並得納入建物貢獻成本。	誤繕，茲修訂本條文。	須知附件 4-4
2.	投資契約書（草案）第十一條 第十一條 稅費及其他費用負擔 七、 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	投資契約書（草案）第十一條 第十一條 稅費及其他費用負擔 七、 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	誤繕，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
	權利金時一併找補。	權利金時一併找補。		
3.	-	<u>投資人須知 參考文件</u> <u>6.捷運橘線O9站（B基地）及捷運橘線O9站（C基地）地籍圖CAD檔</u>	考量本案 B 基地及 C 基地分界之地籍尚未分割，故先行提供預為分割 CAD 檔案供測量評估，未來實際分割仍應以地政機關辦理復丈成果為準。	-
4.	-	<u>投資人須知 參考文件</u> <u>7.中正體育場（部分）平面配置圖及剖面圖</u>	配合本基地人行立體連通系統連接規劃，提供相關圖資參酌，現況以中正體育場現場實際尺寸為準。	