

公開評選「台電公司北部儲運中心南港舊址（AR-1-2）特定商業區（十）土地」 都市更新事業實施者案【公開評選文件】 疑義澄清及補充說明

日期：110.02.26

壹、辦理依據：主辦機關依據申請須知第 5.2 條規定，就申請人提出之請求釋疑事項以書面統一回覆，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
1.	20201208 招商說明 會簡報	招商說明會簡報 P.6 基地現況 	臨忠孝東路側 20M 綠地破口是否可變動？ 說明： (1) 臨忠孝東路側 20M 綠地現況只有一處破口，是否可申請破口調整？寬度有無限制？ (2) 申請臨路側破口調整是否需主管機關同意？經過綠地有無費用問題？	1. 本案基地現況現有一處 8M 寬進出口連接忠孝東路六段，後續如因建築規劃設計所需申請其他破口通行或調整破口時，應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核准，併依「臺北市道路鄰側市有帶狀公共設施用地提供私有土地通行處理原則」之規定向主管機關申請使用市有公共設施用地作為通行之用。 2. 爰上，如經主管機關同意於綠地新增破口時，其相關費用依「臺北市道路鄰側市有帶狀公共設施用地提供私有土地通行處理原則」規定辦理。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
2.	申請須知 1.2.1	<p>申請須知 1.2.1 本基地範圍及面積 本基地範圍為「擬定台北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 AR-1-2 細部計畫案(草案)」(民國 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會修正通過)之特定商業區（十）土地，面積約 15,667.59 平方公尺【現況為臺北市南港區玉成段三小段 563 地號（部分）土地，實際土地地號及面積悉依按「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主教計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】。</p>	<p>分割後如實際登記面積與本條記載面積差距過大，如何處理？</p>	<p>本案基地面積以土地登記簿所載為準，實施者並應依此提出都市更新事業計畫及權利變換計畫。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明																																												
3.	申請須知 1.2.2	申請須知 1.2.2 土地權屬 本案土地所有權人包括主辦機關、臺北市（管理機關為臺北市政府財政局）以及中華民國（管理機關為財政部國有財產署），其中公有土地所有權人（包括臺北市（管理機關為臺北市政府財政局）以及中華民國（管理機關為財政部國有財產署））均依都市更新條例第 46 條暨民國 108 年 11 月 18 日北市財開字第 1083035631 號函（詳附件 21）、民國 108 年 11 月 25 日台財產北改字第 10800331320 號函（詳附件 22）同意參與都市更新。	<p>1. 有關申請須知第 1.2.2 點土地權屬，未載明本案國有及市有土地面積，其涉及公有機關之權利變換之分配，請說明公有土地(包含國有土地及市有土地)個別持有土地面積。</p> <p>2. 另依 109 年 3 月 19 日臺北市政府府授都新字第 1097006354 號函說明二所示，台灣電力股份有限公司持有之 563 地號面積更正，請說明依更正面積與回饋比例重新計算後，台灣電力股份有限公司於 AR-1-2 之商業區面積為何？</p> <p>3. 承上，本案捐贈回饋綠地用地面積是否即依 109 年 3 月 19 日臺北市政府府授都新字第 1097006354 號函說明二及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力維護處）細部計畫案」協議書所示，為中華民國 0.4 平方公尺、臺北市 4.40 平方公尺及台灣電力股份有限公司 1941.61 平方公尺，三者之合計值為 1946.41 平方公尺檢討，而非 1,944.80 平方公尺。</p>	<p>參酌「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力維護處)案內標號 AR-1-2 細部計畫案」第 17 頁表六及 109 年 3 月 19 日府授都新字第 1097006354 號函暨最新土地登記謄本，說明如下，惟實際地號與面積仍應依完成地籍分割後之土地登記簿所載為準：</p> <p>(1) AR-1-2 範圍面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地號</th> <th>土地面積(㎡)</th> <th>土地權屬</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>563</td> <td>17,566.00</td> <td>台灣電力股份有限公司</td> </tr> <tr> <td>560</td> <td>44.00</td> <td>臺北市(管理機關:臺北市政府財政局)</td> </tr> <tr> <td>562</td> <td>4.00</td> <td>中華民國(管理機關:財政部國有財產署)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,614.00</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)本基地土地所有權人個別持有土地面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">土地所有權人</th> <th colspan="3">AR-1-2</th> </tr> <tr> <th colspan="2">特商(十)</th> <th rowspan="2">綠地 土地面積(㎡)</th> </tr> <tr> <th>土地面積(㎡)</th> <th>持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>台灣電力股份有限公司</td> <td>15,624.39</td> <td>99.72%</td> <td>1,941.61</td> </tr> <tr> <td>中華民國(財政部國有財產署管有)</td> <td>2.38</td> <td>0.02%</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>臺北市(臺北市政府財政局管有)</td> <td>40.82</td> <td>0.26%</td> <td>4.40</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>15,667.59</td> <td>100.00%</td> <td>1,946.41</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td>17,614.00</td> </tr> </tbody> </table>	地號	土地面積(㎡)	土地權屬	563	17,566.00	台灣電力股份有限公司	560	44.00	臺北市(管理機關:臺北市政府財政局)	562	4.00	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)	合計	17,614.00	-	土地所有權人	AR-1-2			特商(十)		綠地 土地面積(㎡)	土地面積(㎡)	持分	台灣電力股份有限公司	15,624.39	99.72%	1,941.61	中華民國(財政部國有財產署管有)	2.38	0.02%	0.40	臺北市(臺北市政府財政局管有)	40.82	0.26%	4.40	小計	15,667.59	100.00%	1,946.41	合計			17,614.00
地號	土地面積(㎡)	土地權屬																																														
563	17,566.00	台灣電力股份有限公司																																														
560	44.00	臺北市(管理機關:臺北市政府財政局)																																														
562	4.00	中華民國(管理機關:財政部國有財產署)																																														
合計	17,614.00	-																																														
土地所有權人	AR-1-2																																															
	特商(十)		綠地 土地面積(㎡)																																													
	土地面積(㎡)	持分																																														
台灣電力股份有限公司	15,624.39	99.72%	1,941.61																																													
中華民國(財政部國有財產署管有)	2.38	0.02%	0.40																																													
臺北市(臺北市政府財政局管有)	40.82	0.26%	4.40																																													
小計	15,667.59	100.00%	1,946.41																																													
合計			17,614.00																																													

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
4.	申請須知 1.2.3	申請須知 1.2.3 本基地範圍內地上物包括警衛亭、外圍圍牆等。	本基地範圍內地上物除警衛亭、外圍圍牆外，是否尚有其他地上物或工作物(包括但不限於宮廟)?	本基地現況之地上物包括警衛亭、外圍圍牆及主辦機關出租策展公司使用所設置之臨時工作物；又，本基地現況與策展公司簽訂之租賃契約及地上物將由主辦機關負責撤除後，依據委託實施契約第 7.3.1 條約定辦理土地點交。
5.	申請須知 1.2.4	申請須知 1.2.4 土地使用現況 本基地現況與策展公司簽訂租賃契約，租期至民國 110 年 5 月 31 日止。期滿前承租人得申請辦理租期調整，並以延長 1 年為限，惟主辦機關將依委託實施契約第 7.3.1 條辦理土地點交。	1. 策展公司是否會延長 1 年租約? 2. 與策展公司之租約可否提供投標人閱覽?	1. 本基地現況與策展公司簽訂之租賃契約及地上物將由主辦機關負責撤除後，依據委託實施契約第 7.3.1 條約定辦理土地點交。 2. 主辦機關與策展公司之租約為私人契約，不便提供閱覽。
6.	申請須知 1.2.4	申請須知 1.2.4 土地使用現況 本基地現況與策展公司簽訂租賃契約，租期至民國 110 年 5 月 31 日止。期滿前承租人得申請辦理租期調整，並以延長 1 年為限，惟主辦機關將依委託實施契約第 7.3.1 條辦理土地點交。	1. 現況策展公司租約於點交時，是否由甲方負責除去? 2. 目前基地內的聖興天后宮，據瞭解，應為民國 108 年 9 月動土，民國 109 年 7 月揭匾，迄今僅約半年。想請問主辦機關:策展中心是否已提出或有意願將租約展延一年至民國 111 年 5 月 31 日? 基地上聖興天后宮是否已有遷建計畫?	本基地現況與策展公司簽訂之租賃契約及地上物將由主辦機關負責撤除後，依據委託實施契約第 7.3.1 條約定辦理土地點交。
7.	申請須知 1.2.4	申請須知 1.2.4 本基地現況與策展公司簽訂租賃契約，租期至民國 110 年 5 月 31 日止。期滿前承租人得申請辦理租期調整，並以延長 1 年為限，...	目前基地上有策展公司承租之地上物，因公開評選文件 1.2.4 表示未來承租人得延長 1 年租約。惟倘承租人租期屆滿不願搬離，則策展公司遷離之相關作業與義務責任歸屬為何。	如有所述情事發生，主辦機關將本於土地所有權人身分依法進行排除。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
8.	申請須知 1.2.4、4.1	<p>申請須知 1.2.4 土地使用現況 本基地現況與策展公司簽訂租賃契約，租期至民國 110 年 5 月 31 日止。期滿前承租人得申請辦理租期調整，並以延長 1 年為限，...。 申請須知 4.1 協助實施者辦理本案範圍內土地之現況點交作業。</p>	<p>1. 根據申請須知規定，略以：「本基地現況與策展公司簽訂租賃契約，<u>租期至民國 110 年 5 月 31 日...並以延長 1 年為限</u>，惟主辦機關將<u>依委託實施契約第 7.3.1 條辦理土地點交</u>。」另根據委託實施契約第 7.3.1 條規定，略以：「7.3.1.2 本基地依現況點交。<u>乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交</u>，並應就已取得之用地進行施工...」。</p> <p>2. 然查，本基地內<u>部分土地目前作為宮廟（聖興天后宮）使用</u>，倘若主辦機關未能於本案用地點交前及時回收土地（即：租賃關係未消滅）或排除占用，實施者亦無法逕為拆除該地上物，恐影響後續施工作業推進。</p> <p>3. 再者，根據申請須知規定，<u>本案用地點交僅為主辦機關協助事項</u>，然依國內其他都更或促參等招商案例實務經驗，用地交付及點交實屬主辦機關應辦或承諾事項。</p> <p>4. 建議於委託實施契約中，<u>刪除第 4.1 條並增列甲方承諾事項</u>： 「4.2 甲方之聲明及承諾... <u>4.2.5 甲方承諾依本契約第 7.3.1 條規定交付土地予乙方，並負責解除或排除本基地於點交前之土地租賃關係及一切非法占用情事。</u>」</p>	<p>維持原條文。 說明：依據委託實施契約第 7.3.1.1 條約定，甲方最遲將於建造執照取得後申報開工前辦理土地點交，故主辦機關於點交土地前除須知第 1.2.3 條規定地上物由實施者拆除外，主辦機關將依須知第 1.2.4 條規定辦理，俾依約點交土地予實施者。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
9.	申請須知 1.4.1、1.5.1	<p>申請須知</p> <p>1.4.1 都市設計準則 依「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案(草案)」，於民國 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計會委員會議修正後通過，案內明訂都市設計準則(詳附件 24(2))。</p> <p>1.5.1 本案依民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」規定，以都市更新方式辦理開發。</p>	<p>本案臺電公司北部儲運中心南港舊址（AR-1-2）土地都市更新事業實施者案基地南側鄰接帶狀綠地，該綠地與基地之境界線是否為建築線？基地之面前道路是否為綠地與計畫道路合併計算？另基地之面前道路寬度，是否准以計畫道路寬度加綠地寬度和併計之。</p> <p>以上另涉臺北市容積移轉審查許可自治條例第六點第一項第二款有關「接受基地...需面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路」或「接受基地...需面臨十五公尺以上已開闢之計畫道路」之認定，且「AR-1-2 細部計畫案」尚未公告實施，未有提及綠帶認定。請主辦機關釋疑說明。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關建築線之認定依據建築法及相關規定辦理。 2. 有關面前道路寬度及綠帶等認定，請依主辦機關第一次補充公告項次 7 之臺北市府都市發展局民國 109 年 12 月 30 日北市都綜字第 1093131536 號函辦理。
10.	申請須知 1.4.2	<p>1.4.2 建築開發規定</p> <p>1.4.2.1 土地使用分區及開發強度.....</p> <p>1.4.2.3 捷運限建範圍檢討.....等相關規定事先向主管機關臺北市府（捷運工程局）辦理相關申請及審核作業。</p>	<p>協請註明本基地禁限建範圍之部分，亦請說明禁限建規定對於本基地開發之影響。</p>	<p>本基地位於臺北都會區大眾捷運系統禁限建之捷運站沿線 50M 範圍內，屬於捷運限建範圍，為確保本案施工過程不會影響捷運行駛安全與營運，未來實施者應於建照掛號取得二維條碼後提送「基地捷運評估報告書」予臺北市府捷運工程局審查。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
11.	申請須知 3.1.3	申請須知 3.1.3 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。	本案是否可以有出資人（依都市更新條例第 3 條第 7 款），目前招商文件似並無排除，且依法可循，請問是否符合招商文件要求？	申請人就其對本案出資之資金來源應依據須知第 8.2.1.2.6 條規定說明其資金籌措計畫，如有都市更新條例第 3 條第 7 款所規定，與實施者協議出資之情形，該出資人應依須知第 7.3.3 條規定出具協力廠商合作意願書；未來實施者擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫書並依應都市更新條例第 70 條第 2 項規定辦理。
12.	申請須知 3.1.4	申請須知 3.1.4 除主辦機關另有通知外，實施者應依承諾租金單價回租主辦機關參與權利變換分配之全部商用設施（含停車位），並於委託實施契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房地租賃契約（詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」）。「商業設施房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。回租年期為 10 年，實施者得於租期屆滿前 1 年依商業設施房地租賃契約約定申請續約，續租期間以 10 年為限。	(1) 該項所述之「通知」，是否涉及實施者應回租之範圍？如是，是否應訂定通知期限？ (2) 主辦機關是否同意申請人直接承諾以 20 年期間回租？又同意承諾回租 20 年時，是否得於期滿前再續租 10 年（共計 30 年租期）？ 說明：涉及商業設施之招商營運計畫與範圍，懇請貴司協助釐清。	1. 本條款所規定之「通知」係指實施者之回租範圍；通知期限為商業設施房地租賃契約簽訂前。 2. 有關實施者回租主辦機關分回商業設施租期及續租規定，依原條文規定辦理。
13.	申請須知 3.1.4	申請須知 3.1.4 除主辦機關另有通知外，實施者應依承諾租金單價回租主辦機關參與權利變換分配之全部商用設施（含停車位），並於委託實施契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房	1. 依招商說明會簡報第 18 頁，實施者應於取得使用執照後 30 日內與主辦機關簽訂商業設施房地租賃契約。與本條規定不合，以何者為準？且依本條規定，簽約時間尚未取得使用執照，租賃標的物尚未確定，得否	1. 有關商業設施房地租賃契約簽訂時間應依本案 109 年 12 月 31 日正式公告之公開評選文件之須知第 3.1.4 條規定為準。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>地租賃契約（詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」）。「商業設施地租房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。回租年期為 10 年，實施者得於租期屆滿前 1 年依商業設施房地租賃契約約定申請續約，續約期間以 10 年為限。</p>	<p>以預定契約書方式簽訂?屆滿前一年是指屆滿前 1 年以前或 1 年以內? 2. 後半段「屆滿前 1 年」：是指屆滿前一年以前或一年以內?申請續約有無次數限制?續約 10 年期滿，是否可再申請續約?</p>	<p>2. 有關委託實施契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房地租賃契約係指預計取得使用執照日前 1 年以前完成商業設施房地租賃契約。 3. 續約年期依商業設施房地租賃契約第三條(二)2.於議價續約時訂定，不限次數且合計最長以 10 年為限。</p>
14.	申請須知 3.2.3	<p>申請須知 3.2 規劃設計、監造及興建之義務 3.2.3 本案以不申請容積移轉方式為原則，惟經實施者承諾不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值者，不在此限。</p>	<p>何謂不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值者?</p>	<p>申請人如於都市更新事業開發建議書內提出以容積移轉方式辦理建築規劃並據以計算本案之共同負擔比率，嗣後不得以容積移轉未獲主管機關審查通過或其他理由主張減免其於本案承諾之共同負擔比率及都市更新事業開發建議書內所載主辦機關最少應分回權利價值。</p>
15.	申請須知 3.2.3	<p>申請須知 3.2.3 ...。本案以不申請容積移轉方式為原則，惟經實施者承諾不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值者，不在此限。</p>	<p>請問：「<u>主辦機關最少應分回權利價值</u>」之評判標準為何？若擬申請容積移轉，是否須於投標時提出相關規劃構想？</p>	<p>1. 申請人如於都市更新事業開發建議書內提出以容積移轉方式辦理建築規劃並據以計算本案之共同負擔比率，嗣後不得以容積移轉未獲主管機關審查通過或其他理由主張減免其於本案承諾之共同負擔比率及都市更新事業開發建議書內所載主辦機關最少應分回權利價值。 2. 爰上，申請人應自行評估容積移轉可行性及能否取得風險，如投標時提出有容積移轉之投標方案，惟經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議或臺北市文化局確認而未能通過，則實施者仍應依委託實施契約第 4.4.2 條規定辦理並確保主辦機關最少應分回權利價值不得低於都市更新開發建</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
				議書所提方案。
16.	申請須知 3.2.4	申請須知 3.2 規劃設計、監造及興建之義務 3.2.4 建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項： 3.2.4.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。	建築師依法應只查核材料規格及品質，不做工程材料品質鑑定。 說明：依建築師法第 18 條：「建築師受委託辦理建築物監造時，應遵守左列各款之規定：三、查核建築材料之規格及品質。」	本條款係規定，「實施者應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：…」，故工程材料品質鑑定可由實施者另行委請專業機構辦理。
17.	申請須知 3.2.5	申請須知 3.2 規劃設計、監造及興建之義務 3.2.5 實施者為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地。主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及委託實施契約之監督事宜。	甲方是否已有專案管理顧問？	主辦機關將視實際作業需要再行決定自行或委由專案管理機構辦理。
18.	申請須知 3.2.5	申請須知 3.2 規劃設計、監造及興建之義務 3.2.5 實施者為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地。	何謂監造小組？監造小組是否得由實施者自行決定編組。	本條款規定之監造小組為協助受託建築師辦理監造工作之人，故得由實施者自行決定編組。
19.	申請須知 3.2.7	申請須知 3.2.7 實施者應取得銀級以上之綠建築標章以及銀級以上之智慧建築標章。	實施者應取得銀級以上還是銅級以上之綠建築標章？ 說明：申請須知附件 24 參考文件（2）	依據須知第 3.2.7 條規定，實施者應取得「銀級」以上綠建築標章及「銀級」以上智慧建築標章。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			P.41 要求建築物至少達銅級以上等級為原則，與申請須知 3.2.7 條文內容不同，懇請貴司協助釐清。	
20.	申請須知 3.3.1	申請須知 3.3.1 實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會以及主辦機關意見後，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主管機關請求同意展延。	1. 到期前 15 日是指到期前 15 日以前或是指到期前 15 日以前申請展延？ 2. 有無展延日數及展延次數之限制？	1. 本條款係指到期日前 15 日以前。 2. 展延日數及展延次數將視乙方提出之理由及實際情形而定。
21.	申請須知 3.3.2.1	申請須知 3.3.2.1 本案前期規劃費用新台幣 1,403 萬 6,392 元整，應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限一次繳交。	通知繳款期限有多久？能否確定以便請款作業。	主辦機關將依實際作業需要給予最優申請人合理繳款期限，實際請依主辦機關通知期限為準。
22.	申請須知 3.3.2.1	申請須知 3.3.2.1 本案前期規劃費用新台幣 1,403 萬 6,392 元整，應於委託實施契約前依主辦機關通知期限一次繳交。	本案前期規劃費用所包含工作項目為何？ 說明：依申請須知規定，前期規劃費用應由實施者自行負擔且不得納入共同負擔計算，懇請貴司協助釐清該費用所涵蓋工作項目為何。	本條款所規定之「前期規劃費用」係主辦機關委託內政部營建署辦理「台灣電力股份有限公司中心倉庫都市更新事業計畫、權利變換計畫及招商作業委託案」之勞務費用。
23.	申請須知 3.3.2.1	申請須知 3.3.2 實施者應自行負擔下列費用且不得納入共同負擔計算： 3.3.2.1 本案前期規劃費用新臺幣 1,403 萬 6,392 元整，應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限一	有關基地東側綠地用地之取得費用、工程費用等可否納入共同負擔，說明如下： 說明一、依貴公司公開評選文件申請須知第 3.3 點，實施者應自行負擔費用且不得納入共同負擔計算	1. 本案基地東側綠地用地係由主辦機關及其他公地主依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心及編號 CR-1 台電修護處）主要計畫所回饋之公共設施項目，並未符合臺北市府都市發展局 110 年 1 月 15 日北市都新字第 1106000235 號函公告「都市

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>次繳交。</p> <p>3.3.2.2 實施者應於本案細部計畫用地編號 AR-1-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 AR-1-2 範圍內特定商業區（十）使用執照前完成本基地東側都市計畫綠地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。</p> <p>3.3.2.3 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者負擔。</p>	<p>有三項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前期規劃費 1,403 萬 6,392 元整，應於委託實施契約簽約前依主辦單位通知期限一次繳納。 2. 領得使用執照前完成基地東側都市計畫綠地興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按公園處提供之當年度單位管理維護費所核算 25 年應納金額，一次繳納予臺北市政府公園路燈工程管理處。 3. 除委託契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者負擔。 <p>說明二、臺北市都市更新處 110 年 1 月公告「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」第壹大項之第二項「公共設施費用」，本案涉及公共設施用地捐贈本市土地成本、工程開闢費用、管理維護經營經費，惟本案申請須知除管理維護經營經費外，未述明其他有關公共設施費用是否得依上述提列總表計算。</p> <p>說明三、依「擬定臺北市南港區鐵路地下</p>	<p>更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所列「公共設施費用」項目之定義。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 本基地東側綠地非屬於本案都市更新事業開發範圍，故有關綠地興闢及管理維護費用請依委託實施契約第 3.3.2.2 條規定由實施者自行負擔並不得納入共同負擔計算。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明																																																												
			<p>化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 AR-1-2 細部計畫案」事業及財務計畫，計畫範圍為特定商業區(十)及東側綠地用地，且須以都市更新方式開發，又公共設施取得計畫明訂綠地用地經費應由台灣電力股份有限公司負擔，其是否得依都市更新條例第五十一條、都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，納入共同負擔計算。</p>																																																													
24.	申請須知 3.3.2.2	<p>申請須知3.3.2.2 實施主應於本案細部計畫用地編號 A-1-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 A-1-2 範圍內特定商業區(十)使用時照前完成本基地東側都市計畫綠地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈管理處。</p>	<p>1. 本基地東側都市計畫綠地之 25 年管理維護費用，請說明目前臺北市政府工務局公園路燈工程管理處之當年度單位管理維護費標準為何?並請提供當年度單位管理維護費之計算基準。</p>	<p>1. 依據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供本基地東側都市計畫綠地之管理維護費用項目如下表所示且暫估 25 年管理維護費用約新臺幣 3500 萬元，惟未來仍應依臺北市政府工務局公園路燈工程管理處實際通知繳納金額為準：</p> <table border="1" data-bbox="1518 1050 2130 1453"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>項 目</th> <th>說明</th> <th>單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>委託維護費</td> <td></td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>環境清潔(一)</td> <td>以綠地面積計算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>青苔等剔除</td> <td>以硬鋪面估算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>涼亭、花架等青苔剔除</td> <td>2座*4次</td> <td>次/座</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>排水系統清理</td> <td>以綠地面積之15%計算，每年4次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>草皮修剪(二)</td> <td>以綠地面積之80%計算，每年16次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>灌木修剪(二)</td> <td>以綠地面積之20%計算，每年5次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>灑水車(含司機)，8.0-8.9m³</td> <td>夏季多增加50小時灑水時數</td> <td>時</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>垃圾清運</td> <td>365日*1次</td> <td>車次</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>公廁清掃</td> <td>1人/日*365日</td> <td>人·日</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>自主品管費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>勞工安全衛生管理費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>稅雜費</td> <td>(一+二+三)*11%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>垃圾焚化費</td> <td>不隨標價打折</td> <td>噸</td> </tr> </tbody> </table>	項次	項 目	說明	單位	一	委託維護費		式	1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²	2	青苔等剔除	以硬鋪面估算	m ²	3	涼亭、花架等青苔剔除	2座*4次	次/座	4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²	5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²	6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²	7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m ³	夏季多增加50小時灑水時數	時	8	垃圾清運	365日*1次	車次	9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日	二	自主品管費	一*2%	式	三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式	四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式	五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸
項次	項 目	說明	單位																																																													
一	委託維護費		式																																																													
1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²																																																													
2	青苔等剔除	以硬鋪面估算	m ²																																																													
3	涼亭、花架等青苔剔除	2座*4次	次/座																																																													
4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²																																																													
5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²																																																													
6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²																																																													
7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m ³	夏季多增加50小時灑水時數	時																																																													
8	垃圾清運	365日*1次	車次																																																													
9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日																																																													
二	自主品管費	一*2%	式																																																													
三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式																																																													
四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式																																																													
五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸																																																													

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明																																																												
			2. 附件 20 協議書第三條三. (三) 約定，僅規定台電不得將公共設施興闢相關費用、規費及稅賦列入共同負擔，並未規定 25 年管理維護費用不得列入共同負擔。因此本條為何如此規定?依據為何?	2. 此為本案公開評選文件規範之乙方承諾事項。																																																												
25.	申請須知 3.3.3.2	申請須知 3.3 負擔費用 3.3.3.2 實施者應於本案細部計畫用地編號 AR-1-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 AR-1-2 範圍內特定商業區(十)使用執照前完成本基地東側都市計畫綠地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。	是否可提供臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額初步試算金額及試算公式? 說明：涉及財務計畫現金流量計算，懇請貴司協助釐清。	依據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供本基地東側都市計畫綠地之管理維護費用項目如下表所示且暫估 25 年管理維護費用約新臺幣 3500 萬元，惟未來仍應依臺北市政府工務局公園路燈工程管理處實際通知繳納金額為準： <table border="1" data-bbox="1512 715 2134 1125"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>項 目</th> <th>說明</th> <th>單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>委託維護費</td> <td></td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>環境清潔(一)</td> <td>以綠地面積計算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>青苔等剷除</td> <td>以硬鋪面估算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>涼亭、花架等青苔剷除</td> <td>2座*4次</td> <td>次/座</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>排水系統清理</td> <td>以綠地面積之15%計算，每年4次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>草皮修剪(二)</td> <td>以綠地面積之80%計算，每年16次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>灌木修剪(二)</td> <td>以綠地面積之20%計算，每年5次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>灑水車(含司機)，8.0-8.9m3</td> <td>夏季多增加50小時灑水時數</td> <td>時</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>垃圾清運</td> <td>365日*1次</td> <td>車次</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>公廁清掃</td> <td>1人/日*365日</td> <td>人·日</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>自主品管費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>勞工安全衛生管理費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>稅雜費</td> <td>(一+二+三)*11%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>垃圾焚化費</td> <td>不隨標價打折</td> <td>噸</td> </tr> </tbody> </table>	項次	項 目	說明	單位	一	委託維護費		式	1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²	2	青苔等剷除	以硬鋪面估算	m ²	3	涼亭、花架等青苔剷除	2座*4次	次/座	4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²	5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²	6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²	7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m3	夏季多增加50小時灑水時數	時	8	垃圾清運	365日*1次	車次	9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日	二	自主品管費	一*2%	式	三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式	四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式	五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸
項次	項 目	說明	單位																																																													
一	委託維護費		式																																																													
1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²																																																													
2	青苔等剷除	以硬鋪面估算	m ²																																																													
3	涼亭、花架等青苔剷除	2座*4次	次/座																																																													
4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²																																																													
5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²																																																													
6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²																																																													
7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m3	夏季多增加50小時灑水時數	時																																																													
8	垃圾清運	365日*1次	車次																																																													
9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日																																																													
二	自主品管費	一*2%	式																																																													
三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式																																																													
四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式																																																													
五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸																																																													
26.	申請須知 3.3.2.2	申請須知 3.3.2.2 實施者應於...，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額...。	1. 請提供臺北市政府工務局公園路燈公園路處之維護費用計算公式。 2. 並請提供以今年度計算基準估算之 25 年應納金額。	依據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供本基地東側都市計畫綠地之管理維護費用項目如下表所示且暫估 25 年管理維護費用約新臺幣 3500 萬元，惟未來仍應依臺北市政府工務局公園路燈工程管理處實際通知繳納金額為準：																																																												

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明																																																												
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>項 目</th> <th>說明</th> <th>單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>委託維護費</td> <td></td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>環境清潔(一)</td> <td>以綠地面積計算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>青苔等剷除</td> <td>以硬鋪面估算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>涼亭、花架等青苔剷除</td> <td>2座*4次</td> <td>次/座</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>排水系統清理</td> <td>以綠地面積之15%計算，每年4次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>草皮修剪(二)</td> <td>以綠地面積之80%計算，每年16次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>灌木修剪(二)</td> <td>以綠地面積之20%計算，每年5次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>灑水車(含司機)，8.0-8.9m3</td> <td>夏季多增加50小時灑水時數</td> <td>時</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>垃圾清運</td> <td>365日*1次</td> <td>車次</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>公廁清掃</td> <td>1人/日*365日</td> <td>人·日</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>自主品管費</td> <td>-*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>勞工安全衛生管理費</td> <td>-*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>稅雜費</td> <td>(一+二+三)*11%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>垃圾變化費</td> <td>不隨標價打折</td> <td>噸</td> </tr> </tbody> </table>	項次	項 目	說明	單位	一	委託維護費		式	1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²	2	青苔等剷除	以硬鋪面估算	m ²	3	涼亭、花架等青苔剷除	2座*4次	次/座	4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²	5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²	6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²	7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m3	夏季多增加50小時灑水時數	時	8	垃圾清運	365日*1次	車次	9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日	二	自主品管費	-*2%	式	三	勞工安全衛生管理費	-*2%	式	四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式	五	垃圾變化費	不隨標價打折	噸
項次	項 目	說明	單位																																																													
一	委託維護費		式																																																													
1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²																																																													
2	青苔等剷除	以硬鋪面估算	m ²																																																													
3	涼亭、花架等青苔剷除	2座*4次	次/座																																																													
4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²																																																													
5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²																																																													
6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²																																																													
7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m3	夏季多增加50小時灑水時數	時																																																													
8	垃圾清運	365日*1次	車次																																																													
9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日																																																													
二	自主品管費	-*2%	式																																																													
三	勞工安全衛生管理費	-*2%	式																																																													
四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式																																																													
五	垃圾變化費	不隨標價打折	噸																																																													
27.	申請須知 3.3.2.2	申請須知 3.3.2.2 實施者應於...，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之25年應納金額...。	<p>1. 根據申請須知規定，本基地<u>東側都市計畫綠地之興闢及維護管理所需費用不得納入共同負擔計算</u>。</p> <p>2. 然根據臺北市政府都市發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內容，<u>公共設施工程開闢費用及管理維護經費等皆可列為共同負擔計算</u>。</p> <p>3. 考量本案已設定共同負擔比率上限(36.2%)，共同負擔之費用提列應回歸臺北市相關規定辦理，爰建請刪除</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 本案基地東側綠地用地係由主辦機關及其他公地主依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心及編號 CR-1 台電修護處）主要計畫所回饋之公共設施項目，並未符合臺北市政府都市發展局110年1月15日北市都新字第1106000235號函公告「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所列「公共設施費用」項目之定義。</p> <p>2. 本基地東側綠地非屬於本案都市更新事業開發範圍，故有關綠地興闢及管理維護費用請依委託實施契約第3.3.2.2條規定由實施者自行負擔並不得納入共同負擔計算。</p> <p>3. (1) 依據臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供本基地東側都市計畫綠地之管理維護費用項目如下表所示且暫估25年管理維護費</p>																																																												

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明																																																												
			<p>第 3.3.2.2 條規定；另為估列（評估）本案開發所需成本，請問：<u>綠地管理維護費用（25 年期）之核算基準（方式）為何？有無分期支付機制？</u></p>	<p>用約新臺幣 3500 萬元，惟未來仍應依臺北市政府工務局公園路燈工程管理處實際通知繳納金額為準：</p> <table border="1" data-bbox="1518 363 2130 762"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>項 目</th> <th>說明</th> <th>單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td>委託維護費</td> <td></td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>環境清潔(一)</td> <td>以綠地面積計算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>青苔等刷除</td> <td>以硬鋪面估算</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>涼亭、花架等青苔刷除</td> <td>2座*4次</td> <td>次/座</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>排水系統清理</td> <td>以綠地面積之15%計算，每年4次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>草皮修剪(二)</td> <td>以綠地面積之80%計算，每年16次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>灌木修剪(二)</td> <td>以綠地面積之20%計算，每年5次</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>灑水車(含司機)，8.0-8.9m³</td> <td>夏季多增加50小時灑水時數</td> <td>時</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>垃圾清運</td> <td>365日*1次</td> <td>車次</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>公廁清掃</td> <td>1人/日*365日</td> <td>人·日</td> </tr> <tr> <td>二</td> <td>自主品管費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>三</td> <td>勞工安全衛生管理費</td> <td>一*2%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>稅雜費</td> <td>(一+二+三)*11%</td> <td>式</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>垃圾焚化費</td> <td>不隨標價打折</td> <td>噸</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 25 年維護管理費用繳納方式依本須知第 3.3.2.2 條規定，採一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。</p>	項次	項 目	說明	單位	一	委託維護費		式	1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²	2	青苔等刷除	以硬鋪面估算	m ²	3	涼亭、花架等青苔刷除	2座*4次	次/座	4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²	5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²	6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²	7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m ³	夏季多增加50小時灑水時數	時	8	垃圾清運	365日*1次	車次	9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日	二	自主品管費	一*2%	式	三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式	四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式	五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸
項次	項 目	說明	單位																																																													
一	委託維護費		式																																																													
1	環境清潔(一)	以綠地面積計算	m ²																																																													
2	青苔等刷除	以硬鋪面估算	m ²																																																													
3	涼亭、花架等青苔刷除	2座*4次	次/座																																																													
4	排水系統清理	以綠地面積之15%計算，每年4次	m ²																																																													
5	草皮修剪(二)	以綠地面積之80%計算，每年16次	m ²																																																													
6	灌木修剪(二)	以綠地面積之20%計算，每年5次	m ²																																																													
7	灑水車(含司機)，8.0-8.9m ³	夏季多增加50小時灑水時數	時																																																													
8	垃圾清運	365日*1次	車次																																																													
9	公廁清掃	1人/日*365日	人·日																																																													
二	自主品管費	一*2%	式																																																													
三	勞工安全衛生管理費	一*2%	式																																																													
四	稅雜費	(一+二+三)*11%	式																																																													
五	垃圾焚化費	不隨標價打折	噸																																																													

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
28.	申請須知 3.2.2.3	申請須知 3.3.2.3 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者負擔。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據申請須知規定，除委託實施契約另有約定外，<u>變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者負擔，不可納入共同負擔計算。</u> 2. 然前開變更計畫之事由可能非可歸責於實施者，若要實施者全數負擔，恐不符公平合理原則。 3. 考量本案已設定共同負擔比率上限（36.2%），並基於公平合理原則，建議修正條文為： 「3.3.2.3 除委託實施契約另有約定外，<u>因發生可歸責於實施者之事由致須變更都市更新事業計畫及權利變換計畫時，其所衍生費用由實施者負擔。</u>」 	如有所述情事發生，乙方得依委託實施契約第 17 章及第 21 章請求處理。
29.	申請須知 3.4.1	申請須知 3.4 權益分配方式 3.4.1 主辦機關權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨忠孝東路之辦公室用途產品為優先。	何謂「獨立出入口之地下停車場」？ 說明：因基地僅單面臨路，「獨立出入口之地下停車場」是否應為進入基地後地下室之出入口獨立？	本條款規定之「獨立出入口之地下停車場，」係以具有單獨使用之進出動線且與實施者分得建築物個別管理為原則。
30.	申請須知 3.4.1	申請須知 3.4.1 主辦機關權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨忠孝東路之辦公室用途產品為優先。	依公開評選文件 3.4.1，主辦機關權利係取得實施後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立出口之停車場為原則，並以面臨忠孝東路之辦公室用途產品為優先。有關此權益分配事宜，主辦機關依權利變換計畫參與分配除取得商業設施、辦公室用途產品外，若	主辦機關分回商業設施後，如仍有可分配價值之差額價金，主辦機關將以領取權利金為優先。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			仍有可分配價值之差額價金，懇請確認應再分配其他用途產品，或領取權利金。	
31.	申請須知 3.4.1	申請須知 3.4.1 主辦機關權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨忠孝東路之辦公室用途產品為優先。	未來設計若是一幢兩棟（底座連通），其中底座為商業設施，樓上層一棟為主辦機關分回，另一棟為實施者分配，同時主辦機關分回棟具有獨立出入口之地下停車場，並且面臨忠孝東路，請問此規劃是否符合招商文件要求？另外兩棟底座之商業設施基於申請須知 3.4.1 要求，由主辦機關分回，請問此分配是否符合招商文件要求？	主辦機關分回商業設施係以符合獨立動線且面臨忠孝東路之辦公室用途為原則，故申請人得依整體設計考量提出最適規劃方案，以創造本案最佳開發效益。
32.	申請須知 3.4.2	申請須知 3.4.2 公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府財政局）權利：依都市更新條例相關規定參與更新。	1. 臺北市（管理者：臺北市政府財政局）為本案權利變換關係人之一，持有更新單元範圍內土地面積為 26.18 平方公尺，依據「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」（簡稱「臺北市參與都更處理原則」）第 7 點規定，市有不動產依都市更新條例第 25 條規定以權利變換方式參與都市更新事業者，除應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法參與分配者，得以現金補償外，應按應有之權利價值參與分配權利變換後之土地及建築物。 2. 請問：如無法依「臺北市參與都更處理原則」規定分回最小分配面積單元時， <u>現金補償之計算方式為何？是否係依更新前合併後地價（即特定商業區地價）進行補償？</u>	「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第七點規定之未達最小分配面積單元無法參與之現金補償計算方式，係以都市更新前合併後地價計算，惟實際仍應依選配當時之辦理規定為準。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
33.	申請須知 3.4.3	申請須知 3.4.3 公有土地所有權人中華民國（管理機關財政部國有財產署）：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則等相關規定參與更新。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華民國（管理者：財政部國有財產署）為本案權利變換關係人之一，持有更新單元範圍內土地面積為 2.38 平方公尺，<u>其應分配之土地及建築物應未達最小分配面積單元。</u> 2. 另依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（簡稱「國有土地處理原則」）第 5 點規定，<u>更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者</u>，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依<u>都更條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。</u> 3. 鑒於國產署管有之國有土地未達 500 平方公尺且未達本基地土地總面積四分之一，已達「國有土地處理原則」規定之讓售標準，爰為利估算開發成本，請問：<u>國產署讓售金額之計算方式為何？</u> 	「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點規定之讓售價格係指由財政部國產署或其委託專業不動產估價師勘估之市價，惟實際仍應依選配當時之辦理規定為準。
34.	申請須知 3.6.1	申請須知 3.6 其他 3.6.1 實施者應於取得主管機關核發之都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函後，併同 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會修正後通過之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電	<p>乙方是否僅提出事業計畫，細部計畫草案由主管機關發布實施？</p> <p>說明：乙方是否僅提出事權計畫核定版送主管機關，細部計畫草案由主管機關發布實施？</p>	實施者應提出本案都市更新事業計畫及權利變換計畫予主管機關核定，嗣後將核定函併同本案公告已檢附之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案（草案）」書圖函送臺北市都市更新處，後續由臺北市政府辦理「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		電力修護處)案內編號 AR-1-2 細部計畫案(草案)」書圖提送主管機關發布實施。		處)案內編號 AR-1-2 細部計畫案」之發布實施。詳參本案第一次補充公告項次 6 之 109 年 12 月 9 日北市都新企字第 1097026659 號函。
35.	申請須知 8.1	申請須知 8.1 資格審查文件	依公開評選文件 8.1，資格審查文件共計有 15 項，除 8.1.6 合作聯盟協議書應經公證或認證，其他 14 項是否有應經認證、公證或其他檢核規定。	依須知第 8.1 條規定，應經公證或認證之文件包含第 8.1.6 條合作聯盟協議書及第 8.1.13 條協力廠商合作意願書；如為外國公司投標並委由代理人參與本案開(決)標及相關事宜者，依須知第 8.1.1 條所提送之委任書亦應經公證或認證；另如申請人提出須知第 8.1.16.2 或 8.1.16.3 條之文件，亦請辦理依該條文所述規定辦理公證或認證。
36.	申請須知 8.2.1.1	申請須知 8.2.1.1 頁數及格式規定 申請人應撰寫並提送…。相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小……	該 A3 是否得以單面印製，並以 1 頁計算總頁數，以利閱覽開發建議書之圖說資料。 說明：涉及總頁數統計，懇請貴司協助釐清。	申請人得自行依需求製作，並明確標示文件頁碼以供核對。
37.	申請須知 8.2.1.2.6 (3)	申請須知 8.2.1.2.6 財務計畫 (3) 營運收支預估：包括分年收入、分年支出；本案回租商業設施之預估租金及分年重增置成本等。	1. 根據申請須知規定，申請人於都市更新事業開發建議書之財務計畫乙章中，需載明本案回租商業設施之預估租金及 <u>分年重增置成本</u> 等。 2. 惟依一般市場租賃慣例，投資人(實施者)所承租商業設施之重大機電設備如空調主機、電梯、手扶梯等，其「 <u>重增置成本</u> 」應歸屬於該地上物所有權人負擔之費用。 3. 建議於商業設施房地租賃契約書中，載明相關所有權人應負擔之成本，以利未來雙方遵循： 「 <u>第七條 稅費及重增置負擔</u> ：	申請人應自行評估有無重增置需求；如有，則應估列重增置成本。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>(一)租賃標的物於租賃期間內應繳納之稅費...</p> <p>(二)租賃標的物於租賃期間內若需辦理重增置作業，其費用由甲方負擔。」。</p>	
38.	申請須知 8.2.1.2.6 (6)	申請須知 8.2.1.2.6 財務計畫 (6) 投資效益分析：包括但不限於 NPV、IRR、回收年期。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據申請須知規定，申請人於都市更新事業開發建議書之財務計畫乙章中，需載明本案投資效益分析，包括但不限於 NPV、IRR、回收年期。 2. 惟本案申請人對於其所配回之房地或有不同的產品（商用不動產、住宅）、經營模式（自用、處分、出租）規劃及評估年期設定，各申請人所提之效益內容（包括 NPV、IRR、回收年期等）恐大相逕庭，例如：採住宅處分者，其評估年期較短且效益勢必高於採商用不動產出租者。 3. 建議刪除此項評估內容。 	<p>考量個別申請人評估不同產品組合財務分析所需財務效益指標有所差異，故修改本條款如下：</p> <p>「(6) 投資效益分析：包括但不限於例如，NPV、IRR、回收年期。」</p>
39.	申請須知 8.2.2	申請須知 8.2.2 申請人應提供都市更新事業開發建議書 15 份及全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔）。	<p>財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔須包含內容為何？</p> <p>說明：請貴司協助釐清申請須提供的 excel 檔細部項目為何？</p>	<p>申請人檢送之財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔內容，以足供主辦機關檢核須知第 8.2.1.2.5 及 8.2.1.2.6 條規定估算之合理性。</p>
40.	申請須知 8.3.3.1	申請須知 8.3.3.1 發還規定 (2)最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。但以申請保證金轉為履約保證金之一部分者，不在此限。	多久期間內無息發還？	<p>主辦機關將依實際作業需要並於合理期間內通知申請人領回申請保證金。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
41.	申請須知 10.2	<p>申請須知 10.2 議約期限 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後次日起 30 日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，主辦機關得訂定期限，通知最優申請人並於所訂期限內完成，但因主辦機關之展延議約期間者不在此限。</p>	<p>若屆時仍未完成議約，如何處理？</p>	<p>除須知另有規定外，由主辦機關依實際狀況審酌是否延長或採其他處理方式。</p>
42.	申請須知 10.3.3.2	<p>申請須知 10.3.3.2 除經主辦機關同意展期外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。</p>	<p>1. 「簽訂」是否為贅字？ 2. 若最優申請人已繳交履約保證金，但未於期限內簽定契約，是否發還履約保證金？若不發還而沒收履約保證金，依據為何？</p>	<p>1. 本條款所定之「簽訂」為文字誤植，修訂本條款如下： 「除經主辦機關同意展期外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。」 2. 如有所述情事發生，屆時由主辦機關依實際情形有無可歸責最優申請人事由認定處理之。</p>
43.	申請須知 10.3.4.2	<p>申請須知 10.3.4.2 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機</p>	<p>是否同於第 10.3.3.2 條得沒收次優申請人所繳申請保證金之全部？</p>	<p>如有所述情事發生，主辦機關得沒收申請保證金。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		關得宣布廢標、重新公告。		
44.	申請須知 10.3.5	申請須知 10.3.5 簽約前，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。	該約定之「不補償」是否包含申請保證金及 3.3.2.1 之本案前期規劃費用 1403 萬 6,392 元整？	如發生本條情事，申請保證金將無息發還申請人，另如最優申請人已依規定繳納須知第 3.3.2.1 條規定之本案前期規劃費用，亦將一併無息返還。
45.	申請須知 10.3.6	申請須知 10.3.6 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並完成簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約，且不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。	該約定之「不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。」是否包含申請保證金及 3.3.2.1 之本案前期規劃費用 1403 萬 6,392 元整？	本條款係適用於簽約後，簽約後已無申請保證金，故無補償問題。又，如實施者已依規定繳納須知第 3.3.2.1 條規定之本案前期規劃費用，亦將一併無息返還。
46.	申請須知 10.3.6	申請須知 10.3.6 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約，且不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後	1. 根據申請須知規定，略以：「...簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約， <u>且不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。</u> 」。 2. 然前開「不補償因參與本案公開評選	維持原條文。 說明：本條款未違反契約自由原則。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		所衍生之一切費用。	<p>程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用」等規定，恐有違民法公平原則。</p> <p>3. 建議修正條文為： 「...簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約，並補償專案公司之損失費用，包括：最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用，但不包括所失利益。」。</p>	
47.	申請須知 10.3.6	<p>申請須知 10.3.6 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約，且不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。</p>	<p>是否合理公平？ 如何保護專案公司等人之信賴利益？</p>	<p>如有須知第 10.3.6 條情事發生，主辦機關亦同受有損失，各自承擔並無損公平合理或有礙信賴利益。</p>
48.	申請須知 附件 4	<p>申請須知附件 4 查詢信用資料同意書</p>	<p>根據查詢信用資料同意書內容，略以： 「...或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢立同意書人申請文件內所記載之內容...」。</p>	<p>本條款所稱「關係人」及「有關單位」為得證明或說明申請人交易信用資訊之人或單位。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			請問：同意書中所稱「關係人」及「有關單位」為何？	
49.	申請須知附件 6	申請須知附件 6 合作聯盟協議書 六、本協議書之有限期限： 本協議書自各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其負責人之印鑑章並經公證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽定委託實施契約之日止，本協議書即行終止。	依申請須知第 8.1.6 條經公證或認證，且本協議書備註 1.亦同。 因此建議於公證後補充「或認證」等字。	本條款原文字誤植，修改本條款如下： 「六、本協議書之有限期限： 本協議書自各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其負責人之印鑑章並經公證或認證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽定委託實施契約之日止，本協議書即行終止。」
50.	申請須知附件 7	申請須知附件 7 協力廠商合作意願書 本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋申請人及負責人印鑑	(1) 請問此附件是否得補正（補件）？ (2) 意願書認證是經立書人認證後，再由申請人加蓋印鑑章？或由立書人及申請人共同認證？ (3) 申請人全數協力廠商皆須出具本合作意願書？或由主要不可更換之協力廠商出具即可？ 說明：因應各階段作業事項，投標階段是否由主要團隊成員（如建築師事務所、營造廠）出具合作意願書即可？	1. 須知附件 7 協力廠商合作意願書得補正（補件）。 2. (1)意願書認證係指經法院或民間公證人認證。 (2)本條款文字誤植，修改本條款如下： 「注意事項： 1.本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋申請人 <u>公司</u> 及負責人印鑑章；....。」 3. 有關協力廠商出具協力廠商合作意願書之規定請依據須知第 7.3.1、7.3.3 條規定辦理。
51.	申請須知	申請須知附件 19	本條文所言之「委託書」是否即為須知附	本條款所指之委託書格式，另於通知合格申請人

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	附件 19 2.3.3.3	2.3.3.3 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 8 人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人（單一公司或合作聯盟領銜公司）經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 1 分計。	件-2 之「附件 2：委任書」？	進綜合評選簡報時提供。
52.	申請須知 附件 19 2.3.3.4 、 2.3.4	申請須知附件 19 評選作業須知 2.3.3.4 及 2.3.4 綜合評選項目及評選標準一覽表	<p>1. 根據評選作業須知規定，略以：「...評選委員...進行書面評選並予評分，其中<u>共同負擔比率承諾書及租金標價單則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表</u>」。另查，「共同負擔比率及承諾回租租金」係為單獨評分項目（配分 30%），且訂有統一之審查標準。</p> <p>2. 然查，評選作業須知未規範（說明）<u>工作小組計算「共同負擔比率及承諾回租租金」配分之時點，其係於評選委員完成申請人團隊組織及實績、整體開發構想...等其他評選項目評分之前或之後？</u></p>	<p>1. 本案綜合評選採最有利標的精神，即讓評選會能依公開評選文件所規定之評審標準，就申請人投標標的之技術、品質、功能、商業條款或價格等項目予以綜合評選，以擇定最優申請人。</p> <p>2. 申請人所提之「共同負擔比率承諾書及租金標價單」套封於資格審查階段暫不開封，將於綜合評選會議全數合格申請人簡報結束後，由工作小組逐一開封各合格申請人之「共同負擔比率承諾書及租金標價單」套封，並檢視共同負擔比率及回租租金是否符合所訂底價標準，符合者再由工作小組計算分數後，提供委員確認</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>3. 考量「共同負擔比率及承諾回租租金」評選項目之獨立性，建議：<u>於各委員完成其他評選項目評分後，工作小組再行計算「共同負擔比率及承諾回租租金」配分。</u></p>	<p>後納入評分表。</p>
53.	<p>申請須知附件 19 2.3.4</p>	<p>申請須知附件 19 2.3.4. 綜合評選項目及評選標準 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書及租金標價單則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。</p>	<p>(1) 評選委員是否會得知各申請人共同負擔比率承諾書及租金標價單？ (2) 是否待全數申請人簡報結束後，才開啟共同負擔比率承諾書及租金標價單？ 說明：若各評審委員先得知各申請人共同負擔比率承諾書及租金標價單，將主觀影響簡報評分標準，懇請協助釐清程序。</p>	<p>申請人所提之「共同負擔比率承諾書及租金標價單」套封於資格審查階段暫不開箱，將於綜合評選會議全數合格申請人簡報結束後，由工作小組逐一開箱各合格申請人之「共同負擔比率承諾書及租金標價單」套封，並檢視共同負擔比率及回租租金是否符合所訂底價標準，符合者再由工作小組計算分數後，提供委員確認後納入評分表。</p>
54.	<p>申請須知附件 19 2.3.5.6</p>	<p>申請須知附件 19 評選作業須知 2.3.5.6 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：...</p>	<p>1. 根據評選作業須知規定，略以：<u>「評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一...」。</u> 2. 請問：<u>「明顯差異」之定義為何？</u></p>	<p>依實際發生情事之事由，由評選委員會依公平公正原則認定之。</p>
55.	<p>申請須知附件 24</p>	<p>申請須知附件 24 參考文件(1) 13、20 (四)策略性再開發地區 本計畫案為配合重大發展建設需要辦理都市更新，且係為指標性都市更新案之一，故將本案變更為商業區土地指定為策略性再開發地區，</p>	<p>請釐清本案是否屬都市更新建築容積獎勵辦法第 19 條所定義之策略性再開發地區，並適用其容積獎勵之規定？ 說明：攸關容積獎勵、建築規劃設計及整體都更計畫。</p>	<p>本案基地所在之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫案」係於民國 108 年 9 月 5 日發布實施，故依據都市更新主管機關認定非屬於「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條規定之範疇，因此，無法適用「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條容積獎勵之規定。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>以鼓勵地區更新開發，並依都市更新建築容積獎勵辦法有關規定，獎勵建築容積及簽訂協議書載明應捐贈內容。陸、其他</p> <p>四、依內政部 100 年 7 月 26 日第 760 次委員會議決議(一)(略以)：「……，因本案係指標性都市更新案之一，請將本案商業區土地指定為策略性再開發地區，並依『都市更新建築容積獎勵辦法』有關規定，獎勵建築容積及簽訂協議書應載明捐贈內容」，</p> <p>詳圖十四所示。另本都市計畫案公告實施後，變更回饋內容應依本府與申請單位簽定之協議書規定辦理，如申請單位未完成都市更新事業計畫(包含權利變換計畫)核定，則本府得循都市計畫法定程序將本都市計畫案變更回復為原使用分區。</p>		
56.	申請須知附件 24	<p>申請須知 附件 24 參考文件(1) 20 三、為配合國家重大建設計畫，加速本計畫範圍內土地整併開發，本計畫得於擬定細部計畫時酌予增訂容積獎勵規定。故本計畫範圍內之土地得不受本府 90 年 9 月 28 日府都二字第 9010582400 號公告「修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」內容積獎勵</p>	<p>本案未限制容積移入，倘本案辦理容積移入，為本案權利人創造利益最佳化，但將影響共負比率，本案在有容積移入的情形下，共同負擔比率之審查如何計分？</p> <p>說明：涉及共負比率評分，懇請貴司協助釐清。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案共同負擔比率分數係以申請人所提出之共同負擔比率承諾書，按須知附件 19 評選作業須知第 2.3.4 條及共同負擔比率審查表計算各合格申請人該項之得分。 2. 申請人應自行評估容積移轉可行性及能否取得風險，如投標時提出有容積移轉之投標方案，惟經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議或臺北市文化局確認而未能通過，則實施者仍應依委託實施契約第 3.2.3

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>合計之樓地板面積不得超過原法定容積之 50% 規定，惟總容積樓地板面積（含都市更新獎勵）仍不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積。</p>		<p>條規定辦理，並確保主辦機關最少應分回權利價值不得低於都市更新開發建議書所提方案。</p>
57.	申請須知附件 24	<p>申請須知附件 24 參考文件（1）108 年 9 月 5 日發布實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修復處）主要計劃案」</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據本基地所屬都市計畫「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修復處）主要計畫案」規定，略以「<u>依內政部 100 年 7 月 26 日第 760 次委員會議決議</u>...因本案係指標性都市更新案之一，請將本案<u>商業區土地指定為策略性再開發地區</u>，並依『<u>都市更新建築容積獎勵辦法</u>』有關規定，獎勵建築容積及簽訂協議書應載明捐贈內容...」。 2. 另根據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條規定，略以：「中華民國 104 年 7 月 1 日前依本條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為<u>策略性再開發地區</u>，於 104 年 7 月 1 日起 9 年內...申請獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50% 以上者，其獎勵後之建築容積，<u>得於各該建築基地 2 倍之基準容積...放寬其限制</u>。」 3. 為評估本案可申請之都市更新容積獎勵額度（上限），爰請問：<u>本基地是否符合「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條第 1 項所稱「策略性再</u> 	<p>本案基地所在之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修復處）主要計畫案」係於民國 108 年 9 月 5 日發布實施，故依據都市更新主管機關認定非屬於「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條規定之範疇，因此，無法適用「都市更新建築容積獎勵辦法」第 19 條容積獎勵之規定。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
58.	<p>申請須知 附件24 108年9月5日府都規字第10800925681號函公告發布實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力維護處)主要計畫案」</p>	<p>申請須知 附件24 陸、其他 四、依內政部100年7月26日第760次委員會會議決議(一)決議(略以)：「...，因本案係指標性都市更新案之一，請將本案商業區土地指定為策略性再開發地區，並依「都市更新建築容積獎勵辦法」有關規定，獎勵建築容積及簽定協議書載明捐贈內容」，詳圖十四所示。另本案都市計畫案公告實施後，變更回饋內容應依本府與申請單位簽訂之協議書規定辦理，如申請單位未完成都市更新事業計畫(包含權利變換計畫)核定，則本案得循都市計畫法程序將本案都市計畫案變更回復為原使用分區。</p>	<p>開發地區」? 本案108年9月5日變更主要計畫案載明本案經指定為策略性再開發地區，是否得依都市更新條例第65條第1項規定，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積為上限，並不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。</p>	<p>本案係經都市計畫劃定為策略性再開發地區，非屬都市更新條例第8條、第65條第1項規定之策略性更新地區，故無適用都市更新條例第65條第1項策略性更新地區之容積獎勵上限。</p>
59.	<p>申請須知 附件24 108年9月5日府都規字第10800925681號函公</p>	<p>➤ 99.1.29第2次專案小組建議意見(主計第30頁) (一)土地使用分區變更 2. ...可考量變更為商業區，併同鄰近商業區研提都市更新事業計畫整體規劃，並於該商業區土地(如地下第5、6層以下)設置變</p>	<p>1. 本基地東北側變電所用地，於台北市及內政部都委會歷次開會紀錄均有提出討論(如左摘述)，請問貴公司與當地民意代表及臺北市政府溝通協調結果如何? 2. 目前玉成變電所未來興建計畫及時程，或該用地之變更計畫?是否有</p>	<p>主辦機關目前對於玉成變電所尚未有明確興建期程，如未來有設置需求將參考內政部都市計畫委員會專案小組建議，朝地下化方向進行規劃設計。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	<p>告發布實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力維護處)主要計畫案」</p>	<p>電相關設施，儘量遠離鄰近住宅社區」之建議方案，請台電公司先行與當地民意代表及臺北市政府溝通協調，如取得共識，下次會議再就主要計畫書應規定事項詳予討論。</p> <p>➤ 99.4.25 第4次專案小組建議意見（主計第34頁）</p> <p>（八）建議事項</p> <p>2.....如無法取得共識，為因應南港地區供電需求，擬設置玉成變電所，建議台電公司於現有變電所用地（如地下第5、6層以下）設置變電相關設施。</p> <p>➤ 100.5.23 第5次專案小組建議意見（主計第37頁）</p> <p>（五）建議事項</p> <p>3.台電公司代表建議可考量將台電公司中心倉庫所在之工業區變更為商業區土地（如地下第5、6層）設置變電相關設施乙節，建議請台電公司與當地民意代表及臺北市政府繼續溝通。</p>	<p>可能如主要計畫第30頁所敘，於本基地地下第5、6層以下設置變電等相關設施？</p>	
60.	<p>委託實施契約（草案）2.2.1</p>	<p>委託實施契約（草案）2.2.1 本基地範圍...（民國107年9月20日臺北市第735次都市計畫委員會修正通過）之特定商業區(十)土地，面積約15,667.59平方公尺【實際土地地號及面積悉依本案按「變更臺</p>	<p>分割後如實際登記面積與本條記載面積差距過大，如何處理？</p>	<p>本案基地面積以土地登記簿所載為準，實施者並應依此提出都市更新事業計畫及權利變換計畫。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計劃案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】，土地所有權人包括甲方、臺北市 (管理機關為臺北市政府財政局) 以及中華民國 (管理機關為財政部國有財產署)。</p>		
61.	委託實施契約 (草案) 3.1.1.1	<p>委託實施契約 (草案) 3.1.1.1 乙方應於本契約簽訂之次日起120日內，就都市更新事業開發建議書內容，依本契約及相關法令規定，參考評選會以及甲方意見後，提出都市更新計畫及權利變換計畫 (草案) 予甲方。乙方得於前開期限到期前15日，以書面向甲方請求展延。</p>	<p>1. 是指到期前 15 日以前，或是到期前 15 日以內申請展延? 2. 展延有無日數及次數之限制?</p>	<p>1. 本條款係指到期日前 15 日以內。 2. 展延日數及展延次數將視乙方提出之理由及實際情形而定。</p>
62.	委託實施契約 (草案) 3.1.1.2	<p>委託實施契約 (草案) 3.1.1.2 乙方提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)，其上載之共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，惟本案實際之共同負擔比率即甲方最少應分回權利價值仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。</p>	<p>此句是否正確? 共同負擔比率是否即甲方最少應分回權利價值? 因二者並不相等，且甲方分回權利價值會受估值變動而改變，相關估價作業後續仍依都市更新相關規定辦理，建議於此處不予規定並刪除「即甲方最少應分回權利價值」等字。</p>	<p>有關「甲方最少應分回權利價值」之情事，已於委託實施契約第 3.2.3 條後段規定，為使文義明確化，修改本條款如下： 「乙方提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)，其上載之共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，惟本案實際之共同負擔比率即甲方最少應分回權利價值仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。」</p>
63.	委託實施契約 (草案) 3.1.1.3	<p>委託實施契約 (草案) 3.1.1.3 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫 (草案) 之日次日起 90 日內，完成都市更新條</p>	<p>得否比照第 3.1.1.1 條後段約定，於左列期限到期前 15 日，由乙方以書面向甲方請求展延?</p>	<p>如有展期必要，乙方得以書面敘明理由向甲方請求並應預留甲方審查作業時間，故乙方應自行承擔預留時間不足致甲方不及審核之風險。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>例第 32 條及 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由臺北市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。</p>		
64.	委託實施契約（草案）3.1.2	<p>委託實施契約（草案）3.1.2 乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 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，但不包括土地)，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。</p>	<p>1. 得否比照第 3.1.1.1 條後段約定，於左列期限到期前 15 日，由乙方以書面向甲方請求展延？ 2. 本案並無土地信託機制之原因是否因土地所有權人(甲方、財政部、臺北市政府)於簽約後仍有將土地出租、出賣、設定抵押權等他項權利予第三人之需求？若有此需求則甲方應如何確保不影響本案之履行？</p>	<p>1. 如有展期必要，乙方得以書面向甲方請求並應預留甲方審查及作業時間，故乙方應自行承擔預留時間不足致甲方不及審核之風險。 2. 本案無土地信託機制之原因非係因土地所有權人【甲方、中華民國(管理機關：財政部國有財產署)、臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)】於簽約後仍有將土地出租、出賣、設定抵押權等他項權利予第三人之需求；有關現況出租予策展公司租約，主辦機關將依委託實施契約第 7.3.1.1 條辦理點交土地予實施者。</p>
65.	委託實施契約（草案）3.1.4	<p>委託實施契約（草案）3.1.4 除甲方另有通知外，乙方應依承諾租金單價回租甲方參與權利變換分配之全部商用設施(含停車位)，並於本契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房地租賃契約(詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」)。「商業設施房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。</p>	<p>得否比照第 3.1.1.1 條後段約定，於左列期限到期限 15 日，由乙方以書面向甲方請求展延？</p>	<p>如有展期必要，乙方得以書面向甲方請求並應預留甲方審查及作業時間，故乙方應自行承擔預留時間不足致甲方不及審核之風險。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
66.	委託實施契約（草案）3.1.4	委託實施契約（草案）3.1.4 除甲方另有通知外，乙方應依承諾租金單價回租甲方參與權利變換分配之全部商用設施（含停車位），並於本契約第3.2.1條期限屆滿前1年簽訂商業設施房地租賃契約（詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」）。「商業設施房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 與招商說明書簡報第18頁所訂簽約時間不同，以何者為準？ 2. 所訂簽約時間尚未取得使用執照，如何確定租賃標的物據以簽約？ 3. 屆滿前一年是指屆滿前一年以前或是一年以內？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以本案公告之公開評選文件內容為準。 2. 屆時將以其他得特定租賃標的方式記載。 3. 本條款所定之「屆滿前1年」係指屆滿前1年以前。
67.	委託實施契約（草案）3.2.1	委託實施契約（草案）3.2.1 規劃設計、監造及興建之義務 乙方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日起5年內取得全部建物之使用執照。如遇有非歸責乙方且具正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後15日內通知甲方。並於事件消失後30日檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。	按申請須知1.2.1所載本基地範圍及面積須俟細部計畫核定發布實施後方能確認，以致基地面及公有面積有所變數。公有土地面積（含國有及市有）的異動將涉及公有土地分配權值，並連帶須辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫內容之變更，而致影響本案取得使用執照之時程，得否符合委託實施契約3.2.1所規定得予以展延之事項。	委託實施契約第3.2.1條已訂有非可歸責乙方且具正當理由得以展延全部建物取得使用執照時程之機制，惟屆時如有相關情事發生，主辦機關將依實施者提出申請事由，在符合契約約定前提下予以合理適切之認定。
68.	委託實施契約（草案）3.2.3	委託實施契約（草案）3.2.3 ...。本案以不申請容積移轉方式為原則，惟經乙方承諾不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值，不在此限。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據委託實施契約規定，略以：「...本案以<u>不申請容積移轉方式為原則</u>，惟經實施者承諾<u>不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值者，不在此限</u>。」。 2. 請問：「<u>主辦機關最少應分回權利價</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人如於都市更新事業開發建議書內提出以容積移轉方式辦理建築規劃並據以計算本案之共同負擔比率，嗣後不得以容積移轉未獲主管機關審查通過或其他理由主張減免其於本案承諾之共同負擔比率及都市更新事業開發建議書內所載主辦機關最少應分回權利價

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p><u>值</u>之評判標準為何？若擬申請容積移轉，是否須於投標時提出相關規劃構想？</p>	<p>值。</p> <p>2. 爰上，申請人應自行評估容積移轉可行性及能否取得風險，如投標時提出有容積移轉之投標方案，惟經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議或臺北市文化局確認而未能通過，則實施者仍應依委託實施契約第4.4.2 條規定辦理並確保主辦機關最少應分回權利價值不得低於都市更新開發建議書所提方案。</p>
69.	委託實施契約（草案）3.2.6	委託實施契約（草案）3.2.6 乙方應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施後，取得「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。	<p>1. 「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議時，是否尚有可能要求乙方修改事業計畫或權變計畫？</p> <p>2. 如乙方無法就審議委員會要求修改之事項履行本案時，應如何處理？有無退場機制？</p>	<p>1. 依據臺北市都市更新案件涉及都市設計審議時之作業流程，其「臺北市都市更新及爭議處理審議會」（下稱都市更新審議委員會）及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」（下稱都市設計審議委員會）係採同步分流審議程序進行，並於完成都市設計審議後，始進入都市更新審議委員會大會審議，惟如「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」要求修正或變更之內容，涉及都市更新事業計畫或權利變換計畫內容時，實施者亦應配合辦理。</p> <p>2. 如有無法履約情事發生，將依實際事由按委託實施契約第 17 章及第 21 章規定辦理。</p>
70.	委託實施契約（草案）3.3.2.1	委託實施契約（草案）3.3.2.1 本案前期規劃費用新台幣 1,403 萬 6,392 元整，應於本契約簽定前依甲方通知期限一次繳交。	通知繳款期限有多久？能否確定以便請款作業。例如前三日內。	主辦機關將依實際作業需要給予最優申請人合理繳款期限，實際請依主辦機關通知期限為準。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
71.	委託實施契約（草案）3.3.2.2	委託實施契約（草案）3.3.2.2 乙方應於...，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額...	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據委託實施契約規定，本基地<u>東側都市計畫綠地之興闢及維護管理所需費用不得納入共同負擔計算</u>。 2. 然根據臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內容，<u>公共設施工程開闢費用及管理維護經費等皆可列為共同負擔計算</u>。 3. 考量本案已設定共同負擔比率上限（36.2%），共同負擔之費用提列應回歸臺北市相關規定辦理，爰建請刪除第 3.3.2.2 條規定。 	<p>維持原條文。</p> <p>說明：本基地東側綠地非屬於本案都市更新事業開發範圍，故有關綠地興闢及管理維護費用請依委託實施契約第 3.3.2.2 條規定由實施者自行負擔並不得納入共同負擔計算。</p>
72.	委託實施契約（草案）3.3.2.2	委託實施契約（草案） 3.3.2.2 乙方應於本案細部計畫用地編號 AR-1-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 AR-1-2 範圍內特定商業區（十）使用執照前，完成本基地東側都市計畫綠地用地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。	依申請須知附件 20 協議書第三條三(三)約定，並未規定 25 年管理維護費用不得列入共同負擔。因此本條為何如此規定？依據為何？	此為本案公開評選文件規範之乙方承諾事項。
73.	委託實施契約（草案）3.3.2.3	委託實施契約（草案）3.3.2.3 除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生	1. 根據委託實施契約規定，除委託實施契約另有約定外， <u>變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由</u>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：台電公司對於委託實施契約之履約將基於公平合理原則辦理，如有發生不可歸責任實施者</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		費用由乙方負擔。	<p>實施者負擔，不可納入共同負擔計算。</p> <p>2. 然前開變更計畫之事由可能非可歸責於實施者，若要實施者全數負擔，恐不符公平合理原則。</p> <p>3. 考量本案已設定共同負擔比率上限（36.2%），並基於公平合理原則，建議修正條文為：「3.3.2.3 除委託實施契約另有約定外，因發生可歸責於實施者之事由致須變更都市更新事業計畫及權利變換計畫時，其所衍生費用由實施者負擔。」</p>	之事由，實施者得依委託實施契約第 17 章及第 21 章規定請求處理。
74.	委託實施契約（草案）3.4.1	委託實施契約（草案）3.4.1 乙方之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。	<p>1. 根據委託實施契約規定，略以：「...協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應...提出不低於原協力廠商所應具有能力者...」。</p> <p>2. 請問：「不低於原協力廠商應有能力之判斷標準為何？」</p>	將由甲方依據乙方所提之協力廠商資格、信用、資歷、實績等與履行本案工作有關之標準判斷之。
75.	委託實施契約（草案）3.4.3	委託實施契約（草案）3.4.3 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件(附件○申請人承諾事項)，且承諾回饋事項若有涉及設施管理維護應由乙方自行維護管理。	如乙方無法就審議委員會要求修改之事項履行本案時，應如何處理?有無退場機制?	如有所述情事發生，將依實際事由按委託實施契約第 17 章及第 21 章規定辦理。
76.	-	-	1. 根據申請須知第 10.3.6 條規定， 本案於契約簽訂後，或有因第三人提出異	維持原條文。 說明：本案如有須知第 10.3.6 條情事，甲方不補

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p><u>議、申訴或訴訟經判斷或判決，致須解除本契約之情事。</u></p> <p>2. 建議於委託實施契約中，<u>增列甲方承諾事項：「4.2.4 甲方若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，致須解除本契約時，甲方應補償乙方損失費用，包括：參與本案公開評選程序之準備費用及本契約簽約後所衍生之一切費用，但不包括所失利益。」</u></p>	償乙方費用及損失。
77.	-	-	<p>1. 經現場勘查，本基地東南側鄰地有遭占用之情形。</p> <p>2. 建議於委託實施契約中，<u>將排除佔用增列為甲方承諾事項：</u> <u>「4.2 甲方之聲明及承諾...</u> <u>4.2.5 甲方承諾依本契約第 7.3.1 條規定交付土地予乙方，並負責解除或排除本基地於點交前之土地租賃關係及一切非法占用情事。」。</u></p>	維持原條文。 說明：經查本案基地範圍現況應無遭占用情形，未來於用地交付前如確認有遭占用情形，甲方將本於土地所有權人身份依法排除。
78.	委託實施契約（草案）4.3.4	委託實施契約（草案）4.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。	<p>1. 根據委託實施契約規定，乙方之聲明事項包括：「本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，<u>致其未來履行本契約之能力有減損之虞。</u>」</p> <p>2. 考量本案最優申請人為單一申請人者，得由該最優申請人與主辦機關簽訂委託實施契約，爰請問：「<u>履約能力有減損之虞</u>」之認定標準？</p>	以乙方有無完成本案委託實施契約各項工作之資格及能力認定判斷之。
79.	委託實施	委託實施契約（草案）4.4.5	可否就回租部分，於取得建照後，預先招	有關乙方回租甲方分回商業設施預先招商租賃應

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	契約（草案）4.4.5	乙方得於本基地地上物清除並取得建造執照後，就本基地土地及建物進行預售，惟乙方承諾自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失(包括但不限於爭議處理費，訴訟費用等程序費用與律師費)	商租賃？	於完成商業設施房地租賃契約簽訂後始得辦理。
80.	委託實施契約（草案）4.4.6	委託實施契約（草案）4.4.6 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。	1. 乙方就「不可預料」之情事亦不得請求甲方賠償，對乙方風險過高，建議修正該條文。 2. 建議修正：建議將「或不可預料」之文字刪除。	維持原條文。 說明：不可預料風險因不可歸責甲方，甲方不負賠償責任。
81.	委託實施契約（草案）4.4.6	委託實施契約（草案）4.4.6 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。	不可預料部分，本條約定不得為其他任何主張，是否與第 17 章不可抗力與除外情勢約定不合？	如乙方認該不可預料情事係屬不可抗力，得依契約第 17 章及第 21 章約定請求處理。
82.	委託實施	委託實施契約（草案）4.4.7	1. 契約第 18.1 條之缺失、第 18.4 條之	維持原條文。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	契約（草案）4.4.7	因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。	<p>重大違約、第 19.2 條之契約終止、第 19.3.1 條之損害賠償皆以可歸責乙方為前提，則該條約定之適用是否亦以可歸責乙方為前提？</p> <p>2. 建議修改為：因可歸責乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。</p>	說明：依民法相關規定，不可歸責乙方事由不生損害賠償責任，如有該情事發生乙方自得依民法相關規定自行主張。
83.	委託實施契約（草案）5.1、7.3.1.12	<p>委託實施契約（草案）5.1 甲方應協助乙方辦理本基地之現況點交作業。</p> <p>委託實施契約（草案）7.3.1.12 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。</p>	<p>1. 根據委託實施契約規定，略以：「本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應就已取得之用地進行施工...」。</p> <p>2. 然查，本基地內部分土地目前作為宮廟（聖興天后宮）使用，倘若主辦機關未能於本案用地點交前及時回收土地（即：租賃關係未消滅）或排除占用，實施者亦無法逕為拆除該地上物，恐影響後續施工作業推進行。</p> <p>3. 建議於委託實施契約中，刪除第 5.1 條並增列甲方承諾事項：「4.2 甲方之聲明及承諾... 4.2.5 甲方承諾依本契約第 7.3.1 條規定交付土地予乙方，並負責解除或排除本基地於點交前之土地租賃關係及一切非法占用情事。」</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：乙方應就得點交部分用地進行施工，如因未能點交部分致有礙施工自不在此限。</p>
84.	委託實施	委託實施契約（草案）6.4.1	「本契約無另行約定且非屬提列總表所	其他費用為原則性規範非屬於「臺北市都市更新

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	契約（草案）6.4.1	乙方負擔依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。	規定之其他費用」具體可能尚包含何等費用，可否請貴單位敘明？	事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所定之費用，但為本案開發所需之費用。
85.	委託實施契約（草案）6.4.1	委託實施契約（草案）6.4.1 乙方負擔依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。	1. 根據委託實施契約規定，略以：「乙方負擔...共同負擔費用，並 自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。 」 2. 請問：條文中所稱 其他費用之可能範疇為何？	其他費用為原則性規範非屬於「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所定之費用，但為本案開發所需之費用。
86.	委託實施契約（草案）7.3.1.1	委託實施契約（草案）7.3.1.1 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲將於建造執照取得後申報開工前辦理點交，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. 甲方土地點交前是否有地上權、抵押權等他項權利存在或有出借、預告登記、占用或其他任何可能對本案履行產生障礙或困難之情事存在？如有，甲方應如何處理？是否會於土地點交前將前開情事排除？ 2. 甲方土地上之租賃權（與策展公司之租約）如於點交時尚未消滅，甲方應如何處理該租賃權使其不影響本案之履行？ 3. 如因可歸責甲方之事由點交遲延，是否視為甲方違反本契約？乙方可否向甲方求償？如因此使乙方遲誤相關履約期程，乙方可否請求展延？	1.-2. 甲方於土地點交前將排除所述情事並依委託實施契約第 7.3.1 條點交土地予乙方。 3. 甲方委託實施契約第 7.3.1 條點交土地予乙方故如有所述情事發生，則依委託實施契約第 17 章及第 21 章處理。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
87.	委託實施契約（草案）7.3.1.1	委託實施契約（草案）7.3.1.1 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲將於建造執照取得後申報開工前辦理點交，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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據委託實施契約規定：「乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲將於建造執照取得後申報開工前辦理點交，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。」 2. 惟，<u>就因可歸責於甲方之事由致點交遲延者</u>（例如：甲方未於於建造執照取得後申報開工前辦理點交...等），<u>其效果漏未規定，有違民法公平原則</u>。 3. 建議於<u>委託實施契約中，增列甲方之違約事由：「第 18.7 條 甲方之違約 甲方未能依本契約第 4.2.5 條及第 7.3.1 條規定點交本案用地予乙方，乙方應以書面通知甲方於適當期限內負責補救改善，或以其他經雙方認定之適當方式合理處理，如甲方未能處理，致乙方受有相當損害時，甲乙雙方同意準用第 21.1 條協商補救方案，協商不成者，乙方得終止本契約，並向甲方請求損害賠償。」</u> 	<p>維持原條文。</p> <p>說明：如有可歸責甲方事由致遲延點交，乙方得依民法相關規定主張並依委託實施契約第 21 章辦理。</p>
88.	委託實施契約（草案）7.3.1.1	委託實施契約（草案）7.3.1.1 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲將於建造執照取得後申報開工前辦理點交，乙方不得拒絕。如因可歸責乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如因可歸責甲方事由遲延點交，是否屬於甲方違約？ 2. 現況策展公司租約於點交時，是否由甲方負責拆除清空？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 乙方得提出相關主張。 2. 現況策展公司租約到期後，甲方將負責與該公司點交清空。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
89.	委託實施契約（草案）7.3.2	委託實施契約（草案）7.3.2 除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被佔用情形，乙方應負責排除之。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請主辦機關釋明本案是否有「除甲方另有需求」之具體情形。 2. 該土地目前依申請須知第 1.2.3 條有警衛亭、外圍圍牆地上物外，是否尚有其他建物、地上物、土地改良物、廢棄物？台北市政府、中華民國土地上是否尚有其他地上物？ 3. 策展公司於該土地是否有任何建物、地上物、土地改良物、廢棄物？如有是否亦由乙方負責拆除？ 4. 該土地是否有任何地下管線或設施需由乙方拆除？ 5. 該土地目前是否有第三人無權占用之情形？ 6. 建議事項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 甲方如有需求而乙方無法拆除地上物，對於乙方之規劃設計影響甚巨，請甲方釋明本案是否有「除甲方另有需求」之具體情形。 (2) 建議就上述事項載明於契約中，避免爭議。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條款所定之「除甲方另有需求」將依實際發生情事認定。 2.-4. 本基地現況之地上物包括警衛亭、外圍圍牆及主辦機關出租策展公司使用所設置之臨時工作物，又，本基地現況與策展公司簽訂之租賃契約及地上物將由主辦機關負責撤除後，依據委託實施契約第 7.3.1 條約定辦理土地點交；又，有關地下管線部份請自行依各該主管機關申請圖說資料為準。 5. 經查本案基地範圍現況應無遭占用情形，未來於用地交付前如確認有遭占用情形，甲方將本於土地所有權人身分依法排除。
90.	委託實施契約（草案）7.3.2	委託實施契約（草案）7.3.2 拆除地上物配合義務 除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方是否應擔保有權拆除該建物，地上物或土地改良物，並授權由乙方負責拆除？例如目前地上物盛興天后宮。 2. 若有第三人出面主張地上物權利時，如何處理？是否由甲方負責排除？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地現況與策展公司簽訂之租賃契約及地上物將由主辦機關負責撤除後，依據委託實施契約第 7.3.1 條約定辦理土地點交。 2. 本基地內警衛亭、外圍圍牆等屬乙方拆除部分，甲方將以土地所有權人身分配合出具相關文件，俾利乙方辦理相關申請程序。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。		
91.	委託實施契約（草案）8.2	委託實施契約（草案）8.2 乙方擬變更建築物構造及建材設備等級時，應檢附理由、具體修正建議、修正前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。惟雙方同意如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。	乙方分得之建築物是否可自行變更建材設備及規格等級，不須經甲方同意？	乙方於符合委託實施契約第6.4.1、8.2條約定，得就其分得建築物自行變更建材設備及規格等級。
92.	委託實施契約（草案）8.3	委託實施契約（草案）8.3 甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。	1. 考量變更建材可能涉及施工工期，建議變更建材以一次為限，避免影響本案施工工期致乙方再衍生其他成本支出。 2. 建議應修改為：「甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，且以一次為限，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。」。	維持原條文。 說明：甲方於都市更新後所分回商業設施之相關規劃設計及建材設備，原則上尊重乙方提出並經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，惟因應實際使用故保留甲方就分回商業設施變更建材之彈性，未來甲方亦將於符合契約規定之合理要求下提出變更需求。
93.	委託實施契約（草案）8.3	委託實施契約（草案）8.3 甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。	是否施作變更前，須將增減費用經雙方簽認後，才施作變更，並作為完工找補之依據。若無法簽認，則依原設計施工。	有關施作變更事項係依實務作業程序，於甲乙雙方簽認後始得辦理，並作為完工時找補依據。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
94.	建議新增條文	-	<p>1. 考量本案契約草案未約定甲方分得房屋若須辦理變更之設計處理原則。</p> <p>2. 建議於契約新增：<u>甲方分得之房屋若甲方欲辦理變更設計或須辦理建造執照變更或報備時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，且以一次為限，所衍生之費用由甲方負擔。</u></p>	本案應無新增條文需求；且如有該等需求，屆時得由雙方另行議定之。
95.	委託實施契約（草案）9.1	委託實施契約（草案）9.1 本案建築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。	過往為配合融資需求，融資機構通常會要求投資人將起造人名義信託予建經公司，乙方可否將起造人名義信託予建經公司？請貴單位敘明。	本條款約定本案建築執照請領人及起造人由乙方擔任為原則，乙方應依委託實施契約第 3.1.2 條約定暨信託法及相關法令規定辦理。
96.	委託實施契約（草案）9.1	委託實施契約（草案）9.1 本案建築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。	甲方如共列起造人，是否應信託予信託機構？	本案起造人原則由乙方擔任，甲方是否共列起造人且交付信託，將依未來視實際需要再定。
97.	委託實施契約（草案）第 10 章	委託實施契約（草案）第 10 章 保險	<p>1. 根據委託實施契約規定，本契約履行所需之所有保險皆由乙方負責。然依據實務經驗，<u>「營造工程綜合損失險」及「營造工程第三人意外責任險」等，多係由營造廠承保。</u></p> <p>2. 建請修正相關條文為： 「10.1 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，<u>乙方或其委任營造廠</u>應視實際需求投保本契約第 10.2 條相關責任險。</p>	維持原條文。 說明：乙方之營造廠應為乙方之履行輔助人，由乙方之營造廠投保者解釋上可認為符合本條款約定。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>10.2 <u>乙方或其委任營造廠</u>自主管機關核准開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：</p> <p>10.2.1 營造工程綜合損失險：由<u>乙方或其委任營造廠</u>為要保人，...。</p> <p>10.2.2 營造工程第三人意外責任險：由乙方為<u>或其委任營造廠</u>要保人...」</p>	
98.	委託實施契約（草案）10.2	委託實施契約（草案）10.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：...。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基於融資需求，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，乙方可否將保險權益轉讓予銀行？請貴單位敘明。 2. 依乙方過往與保險公司投保之「產物營造綜合保險基本條款」（詳如附件）契約第三條第一項約定：「本公司之保險責任，於保險期間內，自承保工程開工或工程材料卸置於施工處所後開始，至啟用、接管或驗收，或保險期間屆滿之日終止，並以其先屆至者為準。倘承保工程之一部分經啟用、接管或驗收，本公司對該部分之保險責任即行終止。」，而條文中所謂「啟用」，即係指取得使用執照之時。換言之有關營造工程之保險項目之保險期間係從開工自取得使用執照時，取得使用執照後至建物所有權人接管後 30 日止，並無法投保與營造工程 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條款並未就保險受益人權益移轉予融資機構事項予以約定或限制，乙方如有變更或增加受益人之需要時，可敘明理由提送甲方評估其必要性並經同意後辦理。 2. 維持原條文。 <p>說明：營造工程保險期間得以委託實施契約約定為據，且參照實務其他都更案件亦有規範營造工程險之保險期間係至完成點交後 30 日止，故本案保險期間仍以建物接管後 30 日作為規範，以確保各方權利義務。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>有關之保險，則貴單位是否同意自取得使用執照後至建物所有權人接管後 30 日止之期間，由乙方依第 10.2.5 條轉投保其他保險？</p> <p>3. 建議第 10.2 條以下有關營造工程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至建物所有權人接管後 30 日止，不影響甲方權益。</p>	
99.	委託實施契約（草案）11.14.1	委託實施契約（草案） 11.14.1 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。	甲方及乙方各自分得獨立整幢建物，就乙方分得建物部分，是否仍須乙方交付本條資料予甲方？	所有建物之竣工圖及電腦圖檔包括甲方及乙方分得之建築物。
100.	委託實施契約（草案）11.14.2	委託實施契約（草案） 11.14.2 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。	甲方及乙方各自分得獨立整幢建物，就乙方分得建物部分，是否仍須乙方交付本條資料予甲方？	所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊包括甲方及乙方分得之建築物。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
101.	委託實施契約（草案）11.5	委託實施契約（草案）11.5 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起90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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建造執照核發後尚須待機電五大管線圖說核定才可提供承攬廠商估算檢討，且工程發包作業有必要期程，故建議時間改180日。 2. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，應不含營造廠與其協力廠商合約。 3. 建議應修改為：「乙方與營造廠所簽訂之工程合約書（不含營造廠與其協力廠商之合約），乙方應於建造執照核發之日起90<u>180</u>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。...」 	<p>維持原條文。</p> <p>說明： 依據實務經驗，乙方於核發建造執照前即可進行工程承攬廠商發包作業，並可依申請建造執照之圖說進行估算檢討辦理。</p>
102.	委託實施契約（草案）11.9	委託實施契約（草案）11.9 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如有瑕疵，是否亦適用民法承攬編有關瑕疵擔保責任之規定？ 2. 如有瑕疵，甲方依左列約定得逕要求乙方拆除重作，對乙方權益影響甚鉅。建議如有瑕疵情形，應適用民法承攬編有關瑕疵擔保責任之規定即可，況本案亦已簽訂保固合約，對甲方權益保障已足。 3. 建議「瑕疵」兩字刪除。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條款為民法承攬編之特殊約定。 2. 維持原條文。 <p>說明：甲方將視瑕疵情節是否重大決定有無拆除重作必要，並非一有瑕疵即會要求乙方拆除重作。</p>
103.	委託實施契約（草案）11.11	委託實施契約（草案）11.11 甲方得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。甲方亦得自行或委由專案管理機構執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基於安全考量，甲方視察前是否會先通知乙方並以不影響乙方之施工進度為前提？ 2. 甲方是否會指派具有專業工程背景之第三人視察工程施工？ 3. 本案性質非屬營造承攬，較近似都更合建性質，建築圖說等設計規畫與施 	<ol style="list-style-type: none"> 1.-2. 依據實務經驗及安全考量，甲方視察工程施工狀況前會知乙方並要求陪同說明以了解施工進度，並不影響整體施工作業，並視實際需求委由專業工程人員協同視察。 3. 本案土地所有權人包含甲方及臺北市(管理機關：臺北市府財政局)、中華民國(管理機關：

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		<p>構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。</p>	<p>工進度管理應屬實施者專業決策範疇，不宜約定須經甲方審查通過，是否以建築圖說須經甲方備查即可？</p>	<p>財政部國有財產署)等 2 位公地主，未來係以權利變換方式進行更新後房地分配，故甲方具有委託專業機構參與本案規劃設計、監督興建工程品質及管控期程之權利。</p>
104.	委託實施契約（草案）11.14.1	<p>委託實施契約（草案）11.14.1 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據委託實施契約規定，乙方完工時應將所有建物之竣工圖及電腦圖檔交付予甲方，且須依甲方指定之格式製作。 2. 鑒於各廠商使用之電腦繪圖軟體不盡相同，且涉及軟體版權取得議題，請問：<u>甲方指定之格式為何？</u> 	<p>甲方指定之格式包括檢視型 PDF 檔及 AutoCAD 之 DWG 或 DXF 之 CAD 圖檔。</p>
105.	委託實施契約（草案）12.1	<p>委託實施契約（草案）12.1 乙方應於取得使用執照後 90 日內，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變換或塗銷登記。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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 乙方係於取得使用執照後 90 日內辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取即可，還是乙方於取得使用執照後 90 日除辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取外，尚須辦理完成囑託登記之事宜？請貴單位敘明。 2. 參照過往投標案例，本工作項目多為取得使用執照後 120 日內，考量實務程序所需時程，建議調整。 3. 建議修改為： 乙方應於取得使用執照後 120 日內，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變換或塗銷登記。乙方因辦理前 	<p>維持原條文。 說明：乙方於取得使用執照後 90 日包括辦理送請囑託登記作業，未來如有不及辦理情形，乙方得據明理由報請甲方展延。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			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。	
106.	委託實施契約（草案）12.1	委託實施契約（草案）12.1 乙方應於取得使用執照後90日內，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取……。	1. 依過去經驗，申請辦理釐正圖冊由都更處排會及審核，時程並非乙方可完全控制。 2. 建議條文改成：乙方應於取得使用執照後90日內，完成地籍測量、建築物測量，並申請釐正圖冊，後續依核定之釐正圖冊辦理差額價金繳納或領取，……。	地籍測量、建築物測量等仍需由實施者提出申請，故維持原條文。
107.	委託實施契約（草案）13.1	委託實施契約（草案）13.1 乙方應於取得使用執照後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. 「通知甲方辦理驗收」是否指「甲方分回之區分所有權建物專有部分」？ 2. 驗收之內容與方式得否於委託實施契約內先予明確約定，避免將來雙方對驗收之項目與方式產生爭議。 3. 建議修改為： 乙方應於取得使用執照後120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。	維持原條文。 說明：甲方驗收標的僅限於甲方分回房地產，如有規劃共同使用部分則由管委會辦理驗收，而驗收之內容與方式於接獲乙方通知後依雙方協商為準。
108.	委託實施契約（草案）13.1	委託實施契約（草案）13.1 乙方應於取得使用執照後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. 是否限於甲方分得建物部分辦理驗收？ 2. 甲方接到通知後多久時間來驗收？逾期甲方不來驗收，是否視為驗收完成？ 3. 共同使用部分，是否由日後成立之管委會驗收？	1.-2. 甲方驗收標的僅限於甲方分回房地產，接獲乙方通知後之驗收時間依雙方協商為準。 3. 如有規劃共同使用部分則由管委會辦理驗收。
109.	委託實施	委託實施契約（草案）13.3	1. 房屋既經甲方驗收合格且完成產權	維持原條文。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	契約（草案）13.3	經甲方驗收合格且完成產權移轉登記予甲方後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方辦理接管。	<p>移轉登記，乙方直接依都市更新條例第 63 條規定限期通知甲方接管房屋，對甲方權益應無影響。反之，如乙方尚須待甲方通知，方得進行通知接管作業，對乙方權益影響至鉅（甲方接管前乙方仍須支出保險費）。</p> <p>2. 建議修改為： 經甲方驗收合格且完成產權移轉登記予甲方後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方辦理接管。</p>	說明：都市更新條例第 63 條並未明定接管時間，故甲方將依合理時程通知乙方指定之接管時程。
110.	委託實施契約（草案）13.5	委託實施契約（草案）13.5 乙方未能於上述期限內通知甲方辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。	<p>1. 契約第 18.1 條之缺失、第 18.4 條之重大違約、第 19.2 條之契約終止、第 19.3.1 條之損害賠償皆以可歸責乙方為前提，則該條約定之適用是否亦以可歸責乙方為前提？</p> <p>2. 「未於指定時間內辦理相關作業者」具體意涵為何？</p> <p>3. 建議修改為：因可歸責於乙方未能於上述期限內通知甲方辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <p>1. 本條款約定係屬乙方應履約事項，故如有逾期情事發生，將依委託實施契約第 18 章處理。</p> <p>2. 「未於指定時間內辦理相關作業者」係指提送驗收或複驗合格證明文件及委託實施契約第 13.3、13.4 條等相關事宜。</p>
111.	委託實施契約（草案）13.7	委託實施契約（草案）13.7 就甲方所分回之建物，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方接管之日止。因非可歸責乙方事由致甲方未完成接管者，乙方負擔費用至原	有此情形，乙方是否不負甲方建物保管責任？	甲方完成接管前均由乙方負責保管。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		定接管之日止。		
112.	委託實施契約（草案）14.2.1.1	委託實施契約（草案）14.2.1.1 本案建物甲方完成驗收接管。	「甲方完成驗收接管」是否指「甲方分回之區分所有權建物專有部分」？	甲方驗收標的僅限於甲方分回房地產，如有規劃共同使用部分則由管委會辦理驗收。
113.	委託實施契約（草案）14.3	委託實施契約（草案）14.3 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方如因乙方違約而課罰懲罰性違約金，依第 18.3.1.2 條須限期催告乙方改善，建議甲方如因乙方違約而沒收履約保證金，亦應先由甲方限期催告乙方改善，如乙方期限內仍未改善時，再由甲方沒收履約保證金為妥。 2. 即便有可歸責乙方之事由，但對於甲方沒收之保證金數額，仍建議給予乙方表示異議之權利。 3. 建議修改為：如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，經甲方限期通知乙方改善仍未改善，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。 	維持原條文。 說明：乙方如有違約情事而須課以懲罰性違約金情事，甲方會依委託實施契約第 18 章相關規定處理，本條款係規範甲方有提押或沒收履約保證金之權利。
114.	委託實施契約（草案）15.1	委託實施契約（草案）15.1 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○)，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件○保固契約之約定。	「甲方完成接管日起」是否指「甲方分回之區分所有權建物專有部分」？	甲方驗收標的僅限於甲方分回房地產，如有規劃共同使用部分則由管委會辦理驗收。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
115.	委託實施契約（草案）15.1	委託實施契約（草案）15.1 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○），但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件○保固契約之約定。	依附件保固契約保固標的，為甲方分得建物部分，並非本案全部建物，建議修正本條文字。	維持原條文。 說明：甲方接管部分為甲方分得建物，「本案建物」係指甲方分得部分。
116.	委託實施契約（草案）17.1	委託實施契約（草案）17.1 不可抗力	1. 因應國內近日情勢及工程實務經驗， <u>公共工程委員會及推動促參司已修（增）訂「不可抗力」之定義。</u> 2. 建議參考工程採購契約範本及促進民間參與公共建設契約範本，增列不可抗力之定義： <u>「17.1.5 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之營運期程產生影響者。</u> <u>17.1.6 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。</u> <u>17.1.7 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪、強盜或海盜。</u> <u>17.1.8 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。</u> <u>17.1.9 水、能源或原料中斷或管制供應。</u> <u>17.1.10 其他非甲、乙雙方...」</u>	維持原條文。 說明：本條款為例示而非列舉，且委託實施契約第17.1.5 條已有概括規定，故無新增必要。
117.	委託實施契約（草案）17.3.1	委託實施契約（草案）17.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日	1. 根據委託實施契約規定：任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者， <u>應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知</u>	維持原條文。 說明：委託實施契約第 17.3.1 所述情形對雙方權益影響重大應即早通知他方以資因應並為處理，如有不及提出資料或文件時間者本即得請求展

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	17.5	<p>內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。</p> <p>委託實施契約（草案）17.5 如一方未依第 17.3 條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。</p>	<p><u>他方，且未依規定通知他方者，視為放棄本章約定之權利。</u></p> <p>2. 惟查，本章約定者為對本契約有重大影響之不可抗力和除外事項，<u>此等情事既屬不可歸責於當事人，且具有重大性，若僅因為逾期未通知就發生權利喪失之法律效果，不甚合理。</u></p> <p>3. <u>建議刪除第 17.5 條規定，並修正第 17.3.1 條規定：</u> 「17.3.1 任何一方主張...應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明...。<u>惟依前述約定之相關資料、文件及說明難以於 30 日內提出，雙方得協議延長通知之期限。</u>」</p>	<p>延。</p>
118.	委託實施契約（草案）17.7	<p>委託實施契約（草案）17.7 因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，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。如於事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任何一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。</p>	<p>1. 該條文所稱「依本契約之規定」是否係指第 17.6 條？</p> <p>2. 左列條文約定發生不可抗力或除外情事 120 日後，如雙方仍無法達成協議時，任一方均得終止契約，但依第 17.3.2 條之約定，此時雙方可能正依契約第 21 章之約定處理爭議，如任一方仍按左列約定終止契約，似不合理。建議該段文字刪除，契約效力存續與否由雙方透過第 21 章之爭議處理機制處理。</p> <p>3. <u>建議修改為：因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約(17.6)之規定</u></p>	<p>1. 本條款所規定之「依本契約之規定」係指委託實施契約第 17.6 條規定。</p> <p>2. 維持原條文。</p> <p>說明：本條款係因本案如經認定為不可抗力及除外情事並採取委託實施契約第 17.6 條措施後 60 日內乙方仍無法繼續執行本案，且於 120 日內無法繼續履行本案契約或提出相關執行方案雙方達成協議時，為避免影響本案履約執行及效益，故任一方即可提出終止契約請求之規定。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，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。如於事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。</p>	
119.	<p>委託實施契約（草案） 18.4.1.10</p>	<p>委託實施契約（草案）18.4.1.10 違反本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行契約責任者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據委託實施契約規定，構成重大違約之事由包括：違反本契約約定或顯有偷工減料事實或<u>乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行契約責任者</u>。 2. 請問：<u>乙方員工不聽甲方督導之情節重大致不能履行契約責任的認定標準為何？</u> 	<p>由甲方視具體個案情形認定之。</p>
120.	<p>委託實施契約（草案） 18.3.1.1</p>	<p>委託實施契約（草案）18.3.1.1 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以 30 日為限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲方如因乙方違約而課罰懲罰性違約金，依第 18.3.1.2 條須限期催告乙方改善，建議甲方如因乙方違反左列約定而課罰違約金，亦應先由甲方限期催告乙方繳納，如乙方期限內仍未繳納時，再由甲方依左列約定課罰違約金較妥。 2. 建議修改為：<u>乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者，經甲方限期催告乙方繳納，乙方仍未繳納。自催告期滿屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以 30 日為限。</u> 	<p>維持原條文。 說明：乙方應繳納之相關費用已有明確期限，乙方應遵期辦理無需甲方再為催告。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
121.	委託實施契約（草案） 18.3.1.2 18.4.2.1	委託實施契約（草案）18.3.1.2、18.4.2.1 18.3.1.2 除本契約第 18.3.1.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 18.2.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣 1 仟萬元為限。 18.4.2.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善，其通知程序準用本契約第 18.2.1 條規定；並得準用本契約第 18.3.1.2 條處罰乙方懲罰性違約金，但每單一重大違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣 5000 萬元為限。	1. 甲方對乙方課罰之懲罰性違約金是否有全案之總上限金額？ 2. 建議處罰乙方之懲罰性違約金應約定全案之總上限金額。	本案之懲罰性違約金並無總上限金額。
122.	委託實施契約（草案）19.3.1	委託實施契約（草案）19.3.1 本契約因第 19.2 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，乙方並應賠償甲方及土地所有權人因此所致一切損害。	1. 契約因第 19.2 條解除或終止後，甲方得沒收乙方全部履約保證金，如有其他損害尚得請求乙方賠償，則對甲方而言保障應已足夠，故就在建工程部分，是否得鑑價辦理有償移轉？ 2. 建議應針對在建工程部分進行鑑價，將乙方投入之成本返還乙方。	維持原條文： 說明：本條款係因委託實施契約第 19.2 條可歸責乙方之事由而解除或終止契約，其情事包括第 8.1 條、14.4、18.4.2 條等，故對於解除或終止契約之爭議處理得依委託實施契約第 21 章約定處理。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
123.	委託實施契約（草案）19.3.2	委託實施契約（草案）19.3.2 經主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，乙方是否得以解除或終止契約？ 2. 基於契約地位對等公平性，建議於契約中載明如乙方未能接受主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方得以解除或終止契約。 	經主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，乙方不得解除或終止契約，惟乙方得主張依委託實施契約第 21 章約定處理。
124.	委託實施契約（草案）19.3.3	委託實施契約（草案）19.3.3 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，乙方不得要求任何損害賠償。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 無息退還已繳納之款項除保證金外，是否包含前期規劃費用？ 2. 契約因第 19.2 條解除或終止後，甲方得沒收乙方全部履約保證金，如有其他損害尚得請求乙方賠償，則對甲方而言保障應已足夠，故就在建工程部分，是否得鑑價辦理有償移轉？ 3. 建議應針對在建工程部分進行鑑價，將乙方投入之成本返還乙方。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如有本條款情事發生，乙方已繳納之本案前期規劃費用亦當無息返還最優申請人。 2. 本案因可歸責乙方事由終止或解除契約，不就在建工程辦理有償移轉。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
125.	委託實施契約（草案）19.3.3	委託實施契約（草案）19.3.3 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，乙方不得要求任何損害賠償。	<p>1. 根據<u>委託實施契約</u>規定：「<u>因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時</u>，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並<u>無息退還已繳納之各項款項</u>，乙方不得要求任何損害賠償。」</p> <p>2. 建議修正相關條文為： <u>「19.3 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約</u> <u>19.3.1 因不可抗力或除外情事發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 21.1 條或第 21.2 條規定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止本契約。</u> <u>19.3.2 因可歸責於甲方之事由發生，乙方依本契約第 18.7 條規定解除或終止本契約。」</u> <u>「19.4 契約解除或終止之處理</u> <u>19.4.1 本因第 19.2 條事由經甲方解除或終止後...</u> <u>19.4.2 經主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫...</u> <u>19.4.3 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，雙方同意按下列規定辦理：</u> <u>19.4.3.1 乙方移轉在建工程、已完成建築及相關附屬設施與設備予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或其</u></p>	<p>維持原條文。 說明：因不可歸責乙方事由之終止契約，後續處理得由雙方協議並依委託實施契約第 21、22 章規定由協調委員會處理。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p><u>所指定之第三人。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定一次或分期給付予乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。</u></p> <p><u>19.4.3.2 如甲方評估本基地內之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。」</u></p>	
126.	委託實施契約（草案）19.3.3	委託實施契約（草案）19.3.3 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，乙方不得要求任何損害賠償。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為何不是任一方得終止本契約，如第 17.7 條？ 2. 依本條，甲方如不終止，將如何處理？ 3. 若是因可歸責甲方事由致無法履約，例如未按期點交土地，未履行申請須知附件 20 協議書，則乙方是否可終止契約，請求賠償？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本條款約定終止契約情形為非可歸責乙方之事由，與第 17.7 條屬於不可抗力或除外情事，兩者不同。 2. 如有發生乙方無法履約之情形，甲方自當無不終止合約之理由，且乙方得依委託實施契約第 21 章相關規定請求處理。 3. 如有所述情事發生，乙方得依委託實施契約第 21 章相關規定請求處理。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
127.	委託實施契約（草案）20.2.5	委託實施契約（草案）20.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。	1. 根據委託實施契約規定：「甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。」 2. 考量契約履行及當事人之穩定性，請問： <u>甲方因組織調整或另為授權為何會致契約當事人變更？其可能情事為何？</u>	本條款約定係指甲方可能有公司合併、分割或其他情事。
128.	委託實施契約（草案）20.2.5	委託實施契約（草案）20.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。	因此項變更所產生之費用，是否由甲方負擔？例如變更履約保證金保證書、保險契約、信託契約，起造人名義所生費用。	應視未來實際狀況由雙方協商結果為準。
129.	委託實施契約（草案） 21.1.2、 21.1.2.2、 21.3.6	委託實施契約（草案） 21.1.2 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 180 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：...。 21.1.2.2 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。 委託實施契約（草案）21.3.6 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。	1. 根據委託實施契約第 21.1.2 條及第 21.1.2.2 條規定，雙方解決爭議之方式包括：「 <u>經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁</u> 」，惟第 21.3.6 條卻規定：「 <u>甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷</u> 」，兩者恐有矛盾相悖之處。 2. 建議 <u>刪除第 21.3.6 條規定</u>	維持原條文。 說明：提付仲裁與是否適用衡平原則兩者不同，前者為程序，後者仲裁庭作成仲裁判斷之適用法律。
130.	建議新增條文		1. 任一方如需變更都市更新事業計畫、權利變換計畫，所衍生之費用是否由提出之一方負擔？ 2. 建議於契約載明變更都市更新事業計畫、權利變換計畫，所衍生之費用由提出之一方負擔。	本案應無新增條文需求；且如有該等需求，屆時得由雙方另行議定之。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
131.	委託實施契約（草案） 附件○：保固契約（範本）	委託實施契約（草案）附件○：保固契約（範本） 3.保固保證金： 依據權利變換計畫核定後，甲方更新前權利價值比率X共同負擔營建費用（含公益設施、特殊因素及特殊工法）之3%計算，乙方應於接管日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。	增加文字： 乙方應於甲方接管日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。	維持原條文。 說明：委託實施契約第15.1條已明訂本案建物於甲方完成接管日起由乙方負責保固，保固契約中所稱接管日即指甲方完成接管之日。
132.	委託實施契約（草案） 附件○：保固契約（範本）	委託實施契約（草案）附件○：保固契約（範本） 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。	自然損耗是否也不在保固範圍？	保固範圍包含自然損耗。
133.	委託實施契約（草案） 附件○：保固契約（範本）	委託實施契約（草案）附件○：保固契約（範本） 5.乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日內，補足保固保	緊急搶修是否仍應先通知乙方為之才是。	為因應重大災難或急迫情事，甲方得視情形認定有無通知乙方必要。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		證金或給付甲方墊支之費用。		
134.	委託實施契約（草案） 附件 O：協調委員會組織章程第五條	委託實施契約（草案）附件 O：協調委員會組織章程第五條 本委員會常任委員任期 2 年。任期屆滿時改選之：改選得連任。 常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算 2 年。...	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據協調委員會組織章程規定，略以：「...常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起 30 日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。」 2. 惟查，於本契約履行期間，或可發生甲方推薦委員辭任且甲方無法即時推薦名單之情事，其處理方式漏未規定，有違民法公平原則。 3. 建請修正條文為： 「...如該委員推薦之任一方無法於缺額發生之日起 30 日內提出推薦名單時，他方得逕代為提出。」 	維持原條文。 說明：如有該情事發生，乙方得以來文催請甲方選任辦理。
135.	委託實施契約（草案） 附件 O：協調委員會組織章程	附件-協調委員會組織章程第七條第九項 本委員會應於第 1 次協調會議之次日起 90 日內作成決議。	該 90 日是否應改為 60 日？ 說明：契約第 21.2.4 已約定協調委員會如未能於一方請求協調之日起 60 日內提出解決方案，甲乙雙方得另採其他爭端解決方式，然組織章程卻約定協調委員會應於協調會議之次日起 90 日內作成決議，兩約定似有矛盾。	維持原條文。 說明：協調委員會組織章程第七條第九項訂定協調委員會應針對協調事項作成決議之最遲時日為自第 1 次協調會議之次日起 90 日內完成；而委託實施契約第 21.2.4 條係規定協調委員會於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案（非決議）時，則經甲、乙雙方同意後則可採其他爭議解決方案辦理；兩條文所約定期限之定義不同並無產生矛盾之處。
136.	委託實施契約（草案）	委託實施契約（草案）附件 O：協調委員會組織章程第八條：	依本契約第 21.1.2.1 條規定及本章程第六條規定，似均為向協調委員會提送協調，而非向主任委員個人為之，故本條規	本條款係規定協調書面之提送對象及程序，委託實施契約第 21.1.2.1 條係指處理爭議得採行之方式，兩者不同。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	附件○： 協調委員會組織章程	協調之提送應以書面向主任委員為之。	定向主任委員提送協調之書面，是否正確？	
137.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第三條	商業設施房地租賃契約（草案）第三條 租賃期間 （一）租期： 2. ■租賃期間自甲方依委託實施契約完成接管之次日起算，共10年，乙方如有意繼續租用且無積欠本案租金或其他費用、無違反本契約經甲方期限改善而逾期未改善時，得於租期屆滿前□3個月■1年以書面徵求甲方書面同意後辦理■議價續約□續約，否則甲方得視為無意續約，租賃標的物由甲方收回另行處理，且續租期間以10年為限。	1. 屆滿前一年是指屆滿前一年以前或一年以內申請？ 2. 申請續約有無次數限制？續約10年期滿，可否再申請續約10年？	1. 本條款所定之「屆滿前1年」係指屆滿前1年以前。 2. 續約年期依商業設施房地租賃契約第三條（二）2.於議價續約時訂定，不限次數且合計最長以10年為限。
138.	商業設施 房地租賃 契約（草 案） 第三條第 二項	商業設施房地租賃契約（草案）第三條第二項 （二）前置裝修施工免收租金期： □1.無。 ■2.租賃期間自於開始日起6個月，免收租金。	有關【商業設施房地租賃契約】（草案）中第三條第二項前置裝修施工免收租金期，「租賃期間自於開始日起6個月，免收租金」。另同契約草案第四條第四項租金之調整，表示未來租期屆滿3周年，若臺北市房屋租金指數漲幅累計達3%時，調漲下周年月租金3%。此懇請確認前述二條規定所指租金是否包含停車位租金。	1. 商業設施房地租賃契約第三條（二）所規定之免收租金範圍包含停車位。 2. 商業設施房地租賃契約第四條（四）所規定之租金調整不包含停車位租金，即停車位於租賃期間均以固定金額計算，不予調漲。
139.	商業設施	商業設施房地租賃契約（草案）第	如果已續約，應不在此限。	如已續約即不在此限。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	<p>房地租賃契約（草案）第三條</p>	<p>三條 租賃期間 （三）租期屆滿，租賃關係即行消滅，乙方應於租期屆滿時，返還租賃標的物，如逾期未返還時，乙方應負責損害賠償及違約之責任，並不得為民法第四五一條主張或任何異議。</p>		
<p>140.</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第四條</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第四條 租金 （三）繳納期限： ■2.分期繳納：租金以每月為一期，每期新台幣○○○元整（含5%營業稅），由乙方於■每期起始日前依甲方通知期限內、□每期起始日起30日內、□（其他方式）繳納。</p>	<p>如何定義起始日？ 是每月1日或第三條（一）.2.租期開始首日，或第三條（二）.2 免租期滿之次日？</p>	<p>本條款所定之「每期起始日」係指租賃開始日相當之日。</p>
<p>141.</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第四條</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第四條租金 （四）租金之調整 2.租賃期間開始日起屆滿3週年時，以第1週年月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達（超過）3%時，調漲下週年月租金3%（上述計算以元為單位、無條件進位）。其後則於每週年屆滿時，以前次調整後月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達（超過）3%時，調漲下週年月租金3%。</p>	<p>（1）此調整方式是否適用於車位回租之部分？ （2）「租賃期間開始日起屆滿3週年」是否應適用免租期規定自簽約半年始起算？ 說明：涉及財務計畫現金流量計算，懇請貴司協助釐清。</p>	<p>1. 商業設施房地租賃契約第四條（四）所規定之租金調整不包含停車位租金，即停車位於租賃期間均以固定金額計算，不予調漲。 2. 本條款所規定之「租賃期間開始日起屆滿3週年」係包含免租期在內。</p>
<p>142.</p>	<p>商業設施</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第</p>	<p>究竟是達3%就調漲，或是超過3%才調</p>	<p>本條款所定租金之調整，係以租賃期間開始日起</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	<p>房地租賃契約（草案）第四條</p>	<p>四條 租金 （四）租金之調整： ■2.租賃期間開始日起屆滿 3 週年時，以第 1 週年月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達（超過）3%時，調漲下週年月租金 3%（上述計算以元為單位、無條件進位）。其後則於每週年屆滿時，以前次調整後月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達（超過）3%時，調漲下週年約租金 3%。</p>	<p>漲？</p>	<p>屆滿 3 週年時，以第 1 週年月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達 3%或超過 3%之其一情形發生時，均調漲租金。</p>
<p>143.</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第五條第（二）項</p>	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第五條 押租金： <input type="checkbox"/>（一）免收押租金。 ■（一）押租金計新臺幣 3 億 5,000 萬元整（含 5%營業稅），乙方應在<input type="checkbox"/>簽約日前、<input checked="" type="checkbox"/>簽約日起○日內、<input type="checkbox"/>契約公證日前繳入「<input type="checkbox"/>銀行；戶名：台灣電力股份有限公司；帳號：第<input type="checkbox"/>號」，或以設定質權之金融機構定期存款單繳納，並在備考欄註明繳款人名稱、地址及統一編號。...。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 根據商業設施房地租賃契約，押租金計 3 億 5,000 萬元整(含 5%營業稅)。 2. 倘以甲方預估分回商業建物樓地板面積（2.3 萬坪）與最高回租租金（1,750 元/坪/月）推算，乙方每月支付回租金約達 4,000 餘萬元。 3. 又依「<u>土地法</u>」第 99 條規定，<u>押金不得超過兩個月的租金</u>。 4. 綜上，<u>本案押租金計 3 億 5,000 萬元，恐有過當之虞</u>。 5. 建議修正條文為：「押租金以<u>乙方承租房屋面積與租金標價單所載首年回租平均月租金單價相乘之數額另乘以 2 計收</u>。」 	<p>維持原條文。 說明：本案回租商業設施為非供住宅使用，依法院實務見解無土地法第 99 條之適用。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
144.	商業設施房地租賃契約（草案）第五條第（二）項	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第五條 押租金</p> <p>■（二）押租金計新臺幣 3 億 5,000 萬元整(含 5%營業稅)，乙方應在□簽約日前、■簽約日起 日內、□契約公證日前繳入「銀行；戶名：台灣電力股份有限公司；帳號：第號」，或以設定質權之金融機構定期存款單繳納，並在備考欄註明繳款人名稱、地址及統一編號。</p>	<p>是否可以金融機構出具押租連帶保證書代之，如同委託實施契約繳納履約保證金方式？</p>	<p>押租金繳納方式請依本契約第五條（二）規定存入專戶或以設定質權之金融機構定期存單繳納。</p>
145.	商業設施房地租賃契約（草案）第五條第（二）項	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第五條 押租金</p> <p>■（二）<u>押租金計新臺幣 3 億 5,000 萬元整（含 5%營業稅）</u>，乙方應在□<u>簽約日前</u>、■<u>簽約日起○日內</u>、□契約公證日前繳入「_____銀行；戶名：台灣電力股份有限公司；帳號：第_____號」，或以設定質權之金融機構定期存款單繳納，並在備考欄註明繳款人名稱、地址及統一編號。</p>	<p>一、緣本案商業設施實際租賃期間為自台灣電力股份有限公司依委託實施契約完成接管之次日起算且履約保證金之退還為本案建物甲方完成驗收接管，本公司針對本案商業設施房地租賃契約【草案】第五條有關押租金繳納日期，擬請釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 乙方應於商業設施房地租賃契約簽約日起○日內存入……，因甲方尚未完成驗收接管，即商業設施房地尚無法供使用，乙方即需存入押租金，似與一般慣例不符。 2. 押租金可否由履約保證金轉納？ 3. 押租金是否可於台灣電力股份有限公司完成接管之次日繳納或是否可調整押租金之繳納時間？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為確保甲方權益及乙方履行回租義務，故約定押租金應於簽約後一定期限內繳交。 2.-3. 依據須知第 3.1.4 條規定，於全部建物取得使用執照前一年簽訂商業設施房地租賃契約，又依商業設施房地租賃契約第五條（二）規定，於簽約時繳納押租金，故無法由履約保證金轉納押租金。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p>4. 押租金之繳納是否可比照履約保證金以本國銀行出具之連帶保證書之方式提供？</p> <p>二、押租金金額似乎與一般慣例按 2 個月租金核計不符，擬請甲方提供押租金 3 億 5000 萬之計算式？</p>	<p>4. 押租金繳納方式請依本契約第五條（二）規定存入專戶或以設定質權之金融機構定期存單繳納。</p> <p>二、乙方回租租金為評選時評分重點之一，故為確保乙方得標後確實依商業設施房地租賃契約履行回租義務，故押租金金額係以乙方回租甲方分回商業設施之預估年租金計算。</p>
146.	商業設施房地租賃契約（草案）第五條第（二）項	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第五條 押租金</p> <p>3. 如雙方依本契約第三條約定■續約議價後□辦理續約相關作業，因可歸責於乙方之事由致未能完成續約程序者，或本契約第十一條第（二）項情事發生時，押租金不予返還。</p>	<p>1. 未完成續約程序，只是不續約而已，租期屆滿乙方返還租賃標的物，為何需沒收押租金？</p> <p>2. 乙方如不申請續約，是否應返還押租金？</p>	<p>1. 本條係指雙方完成續約之議價後，因可歸責於乙方未完成續約之換約程序之情形。</p> <p>2. 甲方將依契約第五條(二).1 辦理返還押租金。</p>
147.	-	-	<p>1. 申請人於都市更新事業開發建議書之財務計畫乙章中，需載明本案回租商業設施之預估租金及<u>分年重增置成本</u>等。</p> <p>2. 惟依一般市場租賃慣例，投資人（實施者）所承租商業設施之重大機電設備如空調主機、電梯、手扶梯等，其「<u>重增置成本</u>」應歸屬於該地上物所有權人負擔之費用。</p> <p>3. 建議於商業設施房地租賃契約書中，載明相關所有權人應負擔之成本，以利未來雙方遵循： 「第七條 稅費及<u>重增置</u>負擔：</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：申請人得自行評估有無重增置必要；如有，則應列入評估。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
			<p><u>(一) 租賃標的物於租賃期間內應繳納之稅費...</u></p> <p><u>(二) 租賃標的物於租賃期間內若需辦理重增置作業，其費用由甲方負擔。</u></p>	
148.	商業設施房地租賃契約（草案）第八條	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第八條 租賃標的物之點交</p> <p>甲方得於接管同時或於租賃期間開始日起 10 日內按現況點交租賃標的物予乙方，點交後一切裝潢、修繕及日常保養維護費用，概由乙方自行負擔，乙方並不得請求抵減租金或其他費用（<input type="checkbox"/>結構體損壞、<input type="checkbox"/>水管漏水、<input type="checkbox"/>地磚破損、<input type="checkbox"/>_____等非可歸責於乙方所造成之損壞除外），亦不得主張民法第 431 條第 1 項之權利。</p>	<p>為何晚 10 日？</p> <p>如此等於免租裝潢期少 10 日</p>	<p>本條款之規定係為預留甲方作業時間所需。</p>
149.	商業設施房地租賃契約（草案）第九條	<p>商業設施房地租賃契約（草案）第九條 保管責任：</p> <p>（一）乙方應以善良管理人之注意義務保管租賃標的物，並於租賃期間始終保持合於約定使用、收益之狀態，未達該狀態者，應由乙方負責改善及修繕。乙方並應切實遵守建築、水電、公共安全及其他相關法令規定，除因天災地變等不可抗力之情形外，因可歸責於乙方之事由致甲方或第三人權益遭受損害</p>	<p>因不可抗力事由致租賃標的物毀損，修繕期間是否可不計租期且免繳租金？</p>	<p>因不可抗力事由致租賃標的物毀損或滅失者，乙方得依民法相關規定主張。</p>

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		時，乙方應負損害賠償之責，必要時甲方並得終止契約。		
150.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第九條	商業設施房地租賃契約（草案） 第九條 保管責任 （二）乙方應視租賃標的物之用途及規模，如須申報建築物公共安全檢查、消防安全檢查、電梯年度安全檢查、用電設備檢驗及其他依法應申辦事項者，應依法按時向當地主管機關或消防機關申報，並提供檢查報告書影本予甲方備查。如因乙方未遵守前述相關法規，遭致罰鍰等處分，概由乙方行負擔。	申辦規費或所需費用由何人負擔？	甲方分回商業設施由乙方回租部分，由乙方負擔。
151.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案） 第十一條 終止契約： （一）本契約依下列二款規定提前終止時，甲方應將已預收而未屆期之租金，扣除乙方積欠之費用後，無息返還予乙方。 1.租賃期間甲方因業務需要或開發須收回租賃標的物時，甲方得提前終止契約，惟應於終止 18 個月前以書面通知乙方，始生終止契約之效力。	若因甲方得因業務需求或開發收回租賃標的物，造成乙方與乙方轉租之承租人之間合約終止或損失，是否由甲方負擔？協請說明。	本條款已約定甲方提前書面告知之義務，故乙方應自行於與轉租人之契約內約定相關事項之處理。
152.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案） 第十一條 終止契約： （一）.1.租賃期間甲方因業務需要或開發須收回租賃標的物時，甲方得提前終止契約，惟應於終止 18 個	甲方是否應賠償乙方所受損失？ 尤其乙方已招商承租使用，承租人要求賠償，如何處理？	本條款已約定甲方提前書面告知之義務，故乙方應自行於與轉租人之契約內約定相關事項之處理。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		月前以書面通知乙方，始生終止契約之效力。		
153.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條 終止契約： （二）.2.乙方私自越占租賃標的物以外之房地，經制止仍不予理會者。	如該房地不是甲方所有，與甲方無關，為何作為終止本契約事由？	本條款之規定係指越占標的與甲方有關者。
154.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條 終止契約： （二）.4.乙方以租賃標的物供違反法令之使用者。	有此三種情形之一者，是否甲方應先催告改善，而不是未經通知立即終止契約？	甲方將依公平合理原則，視情節輕重認定是否予以催告改善，尚不致因輕微違約情事而逕行通知終止契約。
155.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條 終止契約： （二）.5.乙方未盡保管責任，致租賃標的物遭人占用，或其他足生損害甲方權益情事者。	有此三種情形之一者，是否甲方應先催告改善，而不是未經通知立即終止契約？	甲方將依公平合理原則，視情節輕重認定是否予以催告改善，尚不致因輕微違約情事而逕行通知終止契約。
156.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約(草案) 第十一條 終止契約： （二）.6.乙方違反本契約規定者。	有此三種情形之一者，是否甲方應先催告改善，而不是未經通知立即終止契約？	甲方將依公平合理原則，視情節輕重認定是否予以催告改善，尚不致因輕微違約情事而逕行通知終止契約。
157.	商業設施 房地租賃 契約（草 案）第十 一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條第（二）項第 6.款 乙方租用租賃標的物有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回租賃標的物，已繳租金不予返還，乙方不得要求任何補償或其他費用；	1. 乙方如有違反本契約規定者，甲方是否可先限期催告改善，如乙方仍未改善時，再終止契約？ 2. 乙方如有違反本契約規定者，建議經甲方催告限期改善仍未改善時，再終止契約較為妥當，避免租賃關係隨時	1.-2.甲方將依公平合理原則，視情節輕重認定是否予以催告改善，尚不致因輕微違約情事而逕行通知終止契約。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
		如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任：...6.乙方違反本契約規定者。	有遭終止之風險，影響雙方履約之安定性。 3. 既已沒收押租金且可向乙方請求賠償，則就乙方已繳交之租金，甲方是否得以乙方未使用之租期，按比例返還租金予乙方？	3. 已繳租金亦係甲方損害賠償之一部分，故不同意返還。
158.	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條第（二）項第 6.款 乙方租用租賃標的物有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回租賃標的物，已繳租金不予返還，乙方不得要求任何補償或其他費用；如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任：...6.乙方違反本契約規定者。	1. 根據商業設施房地租賃契約， 乙方若有違反本契約規定者，甲方得隨時終止契約回收租賃標的物。 2. 然此項規定所認範圍過於廣泛，且乙方違反契約規定， 不論情節輕重，甲方皆得隨時終止契約，恐不符比例原則。 3. 建議： 應就違反本契約何條規定甲方得動用隨時終止契約為律定較妥適。	維持原條文。 說明：甲方將依公平合理原則，視情節輕重認定是否予以催告改善，尚不致因輕微違約情事而逕行通知終止契約。
159.	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條	商業設施房地租賃契約（草案）第十一條、(二)、7 乙方租用租賃標的物有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回租賃標的物，除本契約另有約定外，已繳租金及押租金不予返還，乙方不得要求任何補償或其他費用；如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。7.其他合於民法、土地法或其他法令規定得終止契約者。	1. 「其他依民法及土地法規定得終止租約者」，是否包括土地法第 100 條第 1 款之情形？（即出租人欲收回房屋而提前終止之情形）。 2. 如包含土地法第 100 條第 1 款之情形，則甲方依土地法第 100 條第 1 款終止租約時，是否仍有租賃契約第十一條、(一)、1 之適用？	1. 本條條文包含甲方依土地法第 100 條第 1 款收回房屋之情形。 2. 是。
160.	商業設施房地租賃契約（草案）第十三條	商業設施房地租賃契約(草案) 第十三條 租賃標的物之返還： (一) 契約終止、解除或租期屆滿	如何確認原狀狀態？	本條款所定之「原狀」係指甲方點交租賃標的物予乙方時之狀態。

序號	條號	公告條文內容	釋疑內容及建議	主辦機關回覆說明
	案) 第十三條	時，除經甲方同意保留者外，乙方應於○日（工作日）內無條件將租賃標的物騰空及回復原狀，經甲方會勘認可後返還甲方，並遷出戶籍或其它登記，不得藉詞推諉或主張任何權利；否則甲方得代為處理，費用由乙方負擔。		
161.	其他(本案相關計畫內容)	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地未直接臨接計畫道路，出入需通過綠帶（玉成段三小段 554 地號）之範圍，能否先設定地役權以供未來本基地內之建築物的人車得永久通行？建請後續由土地所有權人協助與台北市路燈管理處協調。 2. 台電分回的建築部分，是否需比照公有建築物，編列預算作為公共藝術經費。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關出入通行綠帶部分之建議事項，主辦機關後續洽臺北市政府相關單位協調後辦理。 2. 主辦機關分回商業設施非屬於公有建築物，故請依相關規定辦理。