

台灣電力股份有限公司 公開評選「台電公司臺北市大安區瑞安段三小段 604 地號土地」都市更新事業實施者案 公開評選文件
釋疑文件

序號	條號	公告內容	釋疑內容及建議	主辦機關回應及說明
1	申請須知 3.3.1 3.2.1	自開工日之翌日起 60 個月完工並取得使用執照	依現今營造缺工缺料環境及前述對等之規劃設計無法讓實施者考量最有利雙方及施工期彈性的適用，建議改採建築管理單位核發建造執照之規定竣工期限為憑。	【維持原條文】 說明： 考量本案興建樓層數及市場實際施工規劃，本案規定於開工日翌日起 60 個月內完工並取得使用執照之時程尚屬合理；另實施者得依委託實施契約第 3.2.1.1 條、第 3.2.1.2 條或第 17 章等相關規定申請停工或展延施工期間。
2	申請須知 3.4.2	實施者應自行負擔本須知第 3.2 條所規定之持分地購地費用，且不得納入共同負擔計算	乙方價購台電持分地，部分屬道路用地，依規定可辦理容積移轉或依「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條規定申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積。 若本案依相關規定申請獎勵值時，是否得依法提列共同負擔費用？請貴單位敘明。	【維持原條文】 說明： 本案主辦機關所持分之道用地瑞安段三小段 611 地號，若符合「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」或其他相關規定，自得申請容積移轉或都市更新獎勵容積；實施者得依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表相關規定，提列共同負擔。
3	申請須知 3.5.2	主辦機關權利： 取得更新後應分配之土地及建築物，並以分回臨和平東路二段、瑞安街交叉口之獨棟建築物，且三樓以上以 2 房住宅產品為原則	1.依左列條文，如本案受限於整合範圍其他所有權人分配需求，申請人更新後僅規劃一棟建築物供全體所有權人與實施者分配，是否符合該條文規定？如不符合，申請人是否喪失投標資格？請貴單位敘明。 2.建議本案建築量體規劃之棟數及型態應保有彈性： 假設本案基地強制興建兩棟住宅(台電棟、私地主實施者棟)，考慮各住宅單元之通風採光，避免暗房的因素，標準層單層面積約為 325 坪，台電分回面積約占本案 1/3，經計算後，台電棟之單層面積約為 108 坪，台電分回住宅棟屬高層建築，仍需配置兩支樓梯、兩支電梯，粗估單層服務核面積約為 27 坪(小公比約為 25%)，再加上經驗值大公占比約 15%，整體公設比近 40%，在住宅產品的設計定位上似有不妥，建議本案建築量體設計，應賦予投標人規劃設計之彈性，維持台電分回住宅進出動線管理及設備維護等獨立性即可。	【維持原條文】 說明： 本案主辦機關係以分回獨棟建物為原則進行開發規劃，若申請人有其他創意或優化構想，可於建議書內具體說明設計規劃考量，提供主辦機關及評選委員參考。
4	申請須知 3.5.3.1 3.5.3.2	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主辦機關分回建築物之住宅總坪數不得低於 3,400 坪（權狀面積含公設不含車位） ■ 主辦機關分回部分權利價值占本案更新後全部土地及建築物權利價值之比率不得低於 35.88%。 	可分回之坪數及占比是否建立在本案僅申請都更獎勵值 50%、並未包含申請 114 年 5 月 9 日發布實施之臺北市防災型都市更新獎勵值、依臺北市容積移轉審查許可自治條例申請容積移轉增加之容積及其它容積獎勵？ 本案業經現場實地訪查開發範圍內之鄰地後，得知鄰地所有權人強烈主張本案應同時申請防災型都市更新獎勵及容積移轉，倘實施者依鄰地所有權人意願在申辦本案時同時申請防災都更、容積移轉或其它容積獎勵，卻因貴公司土地無申請防災都更之條件下而仍主張分回部分權利價值之比率不得低於 35.88%，則必將稀釋鄰地所有權人或實施者應分配之權利價值，進而損及鄰地所有權人分配權利及實施者參與權利。 故建議本案增加改採雙軌制實施；第一軌仍依原公開評選文件所載申請都市更新獎勵 50%辦理時，貴公司仍維持原來條件分回比例 35.88% 以上及分回住宅不低於 3,400 坪。第二軌依都更獎勵、防災獎勵或其它容積獎勵等獎勵辦理本案時，則實際權利變換數據及估價師估價後計算之權利價值，貴公司分回比例高低由評選委員決議之(仍須高於分回 3,400 坪住宅)。	【維持原條文】 說明： 本案主辦機關分回權利價值比率不得低於 35.88%，已明訂於申請須知第 3.5.3.2 條，即不論投標廠商規劃申請防災型都更容積獎勵、容積移轉或其他容積獎勵，主辦機關分回權利價值比率皆不得低於全案更新後土地及建築物權值 35.88%，且須同時滿足申請須知第 3.5.3.1 條有關主辦機關分回建築物住宅坪數不得低於 3,400 坪之規定。

序號	條號	公告內容	釋疑內容及建議	主辦機關回應及說明
5	實施契約 2.2.2	<ul style="list-style-type: none"> 乙方應將本基地範圍劃定為都市更新範圍，再依劃定之都市更新單元整合相關地主，並依本契約第 3.1.3 條規定期間內整合達都市更新事業計畫報核門檻，並提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案予甲方 	<p>依左列條文，乙方是否需先單獨辦理劃定程序？</p> <p>如乙方於契約第 3.1.3 條所定期限內，依臺北市都市更新自治條例第 15 條第 3 項第 2 款規定申請自行劃定更新單元與事業計畫一併辦理者，是否符合該條文規定？請貴單位敘明。</p>	<p>【維持原條文】</p> <p>說明： 本案非位於更新地區內，實施者須自行申請劃定更新單元，並依「都市更新條例」第 23 條、「臺北市都市更新自治條例」及其他相關規定辦理。 另依「臺北市都市更新自治條例」第 15 條第 3 項第 2 款「參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第 37 條規定者(更新單元私有土地及私有合法建物所有權人均超過 4/5，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4/5)」，申請自行劃定更新單元得與都市更新事業計畫一併辦理。</p>
6	實施契約 3.3.3	<ul style="list-style-type: none"> 乙方應以新台幣 48,200,000 元價購持分地，並依甲方書面通知之時點，另行與甲方簽訂土地持份買賣契約書；其價金應自行負擔且不得納入共同負擔計算 	<p>同【申請須知】項次一所提疑義</p> <p>乙方價購台電持分地，部分屬道路用地，依規定可辦理容積移轉或依「都市更新建築容積獎勵辦法」第八條規定申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地之獎勵容積。 若本案依相關規定申請獎勵值時，是否得依法提列共同負擔費用？請貴單位敘明。</p>	<p>【維持原條文】</p> <p>說明：同序號 2 說明。</p>
7	實施契約 6.1	<ul style="list-style-type: none"> 取得更新後應分配之土地及建築物，並以分回臨和平東路二段、瑞安街交叉口之獨棟建築物，且三樓以上以 2 房住宅產品為原則 	<p>同【申請須知】項次二所提疑義</p> <p>如本案受限於整合範圍其他所有權人分配需求，申請人更新後僅規劃一棟建築物供全體所有權人與實施者分配，是否符合該條文規定？請貴單位敘明。</p>	<p>【維持原條文】</p> <p>說明：同序號 3 說明。</p>
8	實施契約 6.2.3	<ul style="list-style-type: none"> 乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物 主辦機關分回部分權利價值占本案更新後全部土地及建築物權利價值之比率不得低於 35.88% (權利價值比率計算公式=(1-共同負擔比率) x 台電公司土地更新前權值比率) 	<p>兩條規章是否已相互抵觸？建議如前述第二條擇條件高者辦理。</p>	<p>【維持原條文】</p> <p>說明： 本案主辦機關可取得更新後之土地及建築物條件，係依投標廠商申請階段承諾之主辦機關權利價值比率及委託實施契約第 6.1.2.1 條、第 6.1.2.2 條辦理，即實施者依委託實施契約第 6.2.3 條取得之土地及建築物係於符合委託實施契約第 6.1.2.1 條、第 6.1.2.2 條規定前提下適用，故契約條文間並無衝突。</p>
9	實施契約 12.1	<p>乙方應於取得使用執照之次日起 3 個月內，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……，</p>	<p>要求 3 個月內完成相關事項於實務上恐窒礙難行，建議需延至 8 個月的行政作業時程。</p>	<p>【維持原條文】</p> <p>說明： 依實務執行經驗，部分程序應得併行處理，故本條規範時間應尚屬合理；另實施者得依委託實施契約第 17 章相關規定申請展延此期間。</p>

序號	條號	公告內容	釋疑內容及建議	主辦機關回應及說明
10	實施契約 12.1	<p>乙方應於取得使用執照之次日起 3 個月內，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更或塗銷登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或塗銷登記時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。</p>	<p>1.依都市更新條例相關規定，取得使用執照後相關處辦理事項如下：</p> <p>(1)通知接管：更新案申領建築物使用執照，並完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施後，才能以書面通知土地所有權人及權利變換關係人於三十日內辦理接管。（都市更新權利變換實施辦法 27 條）</p> <p>(2)測量：實施者申領建築物使用執照時，並辦理更新地區設算檔，申請各級主管機關測設該管登記機關辦理地籍測量及建築改良物測量。（都市更新權利變換實施辦法 28 條）</p> <p>(3)差額價金繳領：由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取，若有逾期未領取者，得依規定辦理提存。（都市更新權利變換實施辦法第 30 條）</p> <p>(4)完成差額價金繳領與更新後稅籍設立並取得土地增值稅記存證明文件後，實施者應依據權利變換結果，列冊送請主管機關囑託登記機關辦理登記（都市更新條例第 64 條、都市更新權利變換實施辦法第 31 條）。</p> <p>2.實務上，差額徵金繳領與稅籍設立可同步作業，所需時間分別預估如下：</p> <p>(1)差額價金繳領：實施者於取得使用執照後方可辦理自來水、電、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施(實務上約 0.5 個月)；完成後方能發文通知接管(法定 30 天)；接管後方能發文通知辦理差額價金繳領(法定 30 天)，若有地主未能於期限內領取，則須辦理提存(實務上約 0.5 個月)。</p> <p>(2)稅籍設立：實施者取得使照後，方可申請主管機關囑託地政機關辦理地籍測量及建築物測量(實務上約 1 個月)；於測量完成，委託地政士申請設立房屋稅籍並申報契稅完稅，及取得土增稅寄存文件(實務上約 2.5 個月)。</p> <p>(3)上述(1)、(2)程序皆完成後，實施者尚須彙整相關文件方能列冊報請各級主管機關囑託登記(實務上約 0.5 個月)。</p> <p>3.綜上，從使照取得到申請辦理囑託登記，合計之法定與實務作業時間約需 3 個月~4 個月，左列依文實務上有適用困難，建議使照取得至列冊申請囑託登記至少應給予 4 個月以上時間</p>	<p>【維持原條文】 說明：同序號 9 說明。</p>
11	實施契約 13.1	<p>乙方應於取得使用執照之次日起 3 個月內通知甲方辦理驗收…，</p>	<p>因實務上權利變換自取得使用執照後至完成產權登記至少需 8 個月的行政作業流程，建議改採完成產權登記後之次日起 3 個月內通知甲方辦理驗收。</p>	<p>【維持原條文】 說明：同序號 9 說明。</p>