

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案」釋疑事項一覽表

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
一、臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案投資人須知				
1.	第十一點	<p>申請人資格</p> <p>(一) 得由一法人單獨提出投資申請或至多三法人共同提出投資申請，均為申請人。共同申請人應共同授權一成員為被授權人附件一三。</p> <p>(二) 以上申請人或共同申請人，其基本及能力資格條件應依財力及開發資金基準辦理。</p>	<p>若為兩家以上法人共同申請，其基本能力及財力等資格共同申請人是否都皆需符合本案之相關資條件？</p>	<p>依「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準」(下稱財資基準)第三點第三項：「甄選案由二人以上共同提出申請時，至少一人應符合開發能力資格，全體申請人皆應符合財務能力一般規定，各申請人之淨值併計應符合財務能力特別規定。」。</p>
2.	第十三點	<p>申請人應繳交申請保證金新台幣60,000,000元。</p>	<p>若為兩家以上法人共同申請，其申請保證金是否可分別繳納，或公捷處只接受以被授權人之名義繳納？</p>	<p>兩家以上法人共同申請時，得由該共同申請之法人分別繳納申請保證金。</p>
3.	第十八點	<p>開發建議書應載內容及相關規定...</p> <p>2. 設計及興建計畫，應說明事項包括但不限於：</p> <p>(1) 建築設計理念及構想，符合地標性</p> <p>(2) 綠建築銀級以上、智慧建築，具永續發展之開發構想</p> <p>(3) 工程預算書及建材規格與設備系統說明</p>	<p>條文中之智慧建築是否有等級規定。</p>	<p>本開發案未規定智慧建築等級，由申請人自行規劃並於開發建議書內敘明。</p>
4.	第三點第七項	<p>本案係配合本府臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫之公共投</p>	<p>1. 本案是否適用「促進民間參與公共建設法」？且依前揭規定享有融資及租</p>	<p>1. 「促進民間參與公共建設法」所稱民間參與公共建設，係指民間機構投資</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>資，屬財政部推動促參司「促進民間參與公共建設案件及考核作業要點」所稱依其他法令辦理具民間投資效益之民間參與公共建設案件，並經該司列管。</p>	<p>稅優惠？</p> <p>2. 本案是否依「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」得聘僱外籍營造工？</p>	<p>新建並為營運，本開發案因民間投資興建之捷運共構大樓內含部分公共建設(捷運設施)，廣義上屬促進民間參與公共建設案件，並由財政部推動促參司所列管，惟大眾捷運土地開發係依「大眾捷運法」第七條及「大眾捷運系統土地開發辦法」第十四條公告徵求投資人合作開發興建，且共構大樓內捷運設施非交由投資人營運，故仍不適用促進民間參與公共建設法，亦無法享有相關之融資及租稅優惠。</p> <p>2. 本開發案尚無從依「外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準」第17條及第17-1條聘僱外籍營造工，說明如下：</p> <p>(1)基地內捷運設施已由市府先行發包施工完竣，故無前揭審查標準第17條之公共工程之適用。</p> <p>(2)依勞動部110年8月30日勞動發事字第11005132291號令之附表一「民間重大經建工程之計畫、工程金額及工期證明」，大眾捷運土地開發案件非屬前揭審查標準第17-1條所列之民間重大經建工程，故</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
				無法依該條聘僱外籍營造工。
5.	第五點第二項第一款、第二款、第三款、第四款、第五款	<p>1. 投資人須知第五點第二項第一款：除經本府同意者外，本府取得該基地開發後之公有不動產屬商場空間者，以交由投資人統一經營為原則。</p> <p>2. 投資人須知第五點第二項第二款：統一經營年期自起始營運日起以九年六個月為原則。</p> <p>3. 投資人須知第五點第二項第三款：申請人應以與開發建物營運項目相同或類似之營運經驗之營運人經營，並自建物頂樓樓板完成後三十日內將營運人資格證明文件提送交通局審查，且該營運人每一營運項目應有三年以上之營運經驗。</p> <p>4. 投資人須知第五點第二項第四款：產權登記前，投資人應併同營運人與本府簽訂大眾捷運系統土地開發營運契約書，並依大眾捷運系統土地開發辦法規定受交通局之監督與管理，營運時有不符大眾捷運系統土地開發辦法規定之情形，經交通局通知限期改善，逾期不改善者，交通局得報經本府核准後終止營運</p>	<p>1. 若私地主分回商場空間，是否須由投資人統一經營。</p> <p>2. 若私地主分回產品須由投資人統一經營，則營運契約書內容是否比照市府公告之營運契約書(草案)及不動產租賃契約書。</p> <p>3. 若市政府或私地主分回非住宅產品(包括但不限於飯店、辦公室)，是否亦須由投資人統一經營？若須統一經營，營運契約書及不動產租賃契約書內容為何？統一經營年限與租金與為何？</p> <p>4. 考量商場營運成本投入金額龐大，建議承租年期改為19年。</p> <p>5. 請問第二項第四款所稱「營運人」具體定義為何？</p> <p>6. 第二項第五款所稱「統一經營年期內之年租金」，是否為商場之年租金？請提供貴府權益分配委員會審議出租不動產總值之標準？建議修正投資人須知第五點第(二)項第五款條文為：本案統一經營年期內之年租金，以本府市有財產審議委員會後核定之金額並經雙方合意為準，但此金額不得低於</p>	<p>1. 商場空間經本府核定採統一經營方式辦理者，統一經營範圍內不論私地主或本府所分回部分，以交由投資人統一經營為原則。</p> <p>2. 私地主分回產品交由投資人統一經營之相關契約，由投資人與地主協議之。惟依營運契約書草案第十七條第三項「乙方、丙方與本建物各所有權人間之營運管理契約或租賃契約之權利義務，由乙方、丙方與所有權人另定之，但不得違反本營運契約有關之約定，並應將本營運契約涉及建物所有權人之相關約定載入乙方、丙方與本建物各所有權人間之契約中。」投資人與地主協議時，應併留意。</p> <p>3. 按投資人須知第五點第二項第1款規定「本府取得該基地開發後之公有不動產屬商場空間者，以交由投資人統一經營為原則。」申請人如有統一經營辦公室、飯店等構想，請於開發建議書中敘明。經本府核定統一經營者，與本府簽訂營運契約書及不動產租賃契約書內容請參照甄選文件公告之範本，其統一經營年限與租金之規</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>契約。</p> <p>5. 投資人須知第五點第二項第五款： 本案統一經營年期內之年租金，以本府市有財產審議委員會後核定之金額為準，但此金額不得低於經權益分配委員會審定之出租不動產總值百分之二(2%)。</p>	<p>經權益分配委員會審定之出租不動產總值百分之二(2%)。</p>	<p>定依投資人須知第五點第二項辦理；至於與私地主配合辦理統一經營之契約與租金條件等，由投資人與私地主另行協議。</p> <p>4. 公告之營運契約書(草案)第四條第二項及不動產租賃契約書(草案)第三條第五項，均已載明符合約定之要件，得申請續租。</p> <p>5. 本款所稱營運人係指投資人應引入與開發建物營運項目相同或類似之營運業者，該營運者每一營運項目應有三年以上之營運經驗。</p> <p>6.</p> <p>(1) 投資人須知第五條第二項第五款所稱「統一經營年期內之年租金」，係指統一經營範圍內不動產之年租金。</p> <p>(2) 「權益分配委員會」審議出租不動產總值，係由執行機關依據本府核定之權益分配協商方案與投資人協議完成之出租不動產總權值，請參閱臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知(下稱權益分配須知)第十一章。</p> <p>(3) 未便採納，本案統一經營年期內之</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
				年租金，仍依投資人須知第五點第二項第五款規定辦理。
6.	第六點第一項	本基地內申請標的開發建物預估工程費(新臺幣，以下同)6,000,000,000元(本預估工程費含本點第二項投資人應歸墊之共構歸墊費用，僅為認定開發能力及計算申請保證金之用，不作為權益分配之基準)。	1. 預估工程費亦為財務能力特別規定之認定基準，建議新增於條文內。 2. 預估工程費為財務能力特別規定之認定基準(附件三-二能力資格審查表)，若申請人所預估之工程費非6,000,000,000元，財務能力特別規定之淨值要求是否會因此而變動？	1. 未便採納，財資基準第五點第一項第二款已明定申請人之財務能力特別規定以投資人須知所載預估工程費為計算基準。 2. 財務能力特別規定之淨值，不因申請人所預估之工程費非6,000,000,000元而有所變動。
7.	第六點第二項	本基地地下七層至地上四層之樓層已由本府先行構築，其中屬捷運設施空間以外之基本設計費、共構部分之細部設計費、施工費、監造費及其他為本開發案之進行而由本府先行墊支之款項(以下簡稱共構歸墊費用)，投資人應依權益分配須知規定進行歸墊，預估金額為1,599,354,912元。	依111年2月23日招商說明會，共構歸墊費用為預估金額，該費用影響投資人建物貢獻成本，請盡速確認並提供明確的共構費金額。	本開發基地共構樓層已竣工，並辦理工程費用結算中，目前已近結算完成，俟完成結算後，將儘速提供正確共構歸墊費用金額予投資人，應不致影響本案權益分配。
8.	第七點第一項	土地所有人最低分配權值及投資人管理費：(一)本開發案中土地所有人之分配總權值不得低於5,900,000,000元(下稱最低分配權值)。	各配有權值之原土地所有人之分配權值有低於103年協議價購土地款者，投資人是否應分別補足各配有權值之原土地所有人至相當於民國103年協議價購之土地款之權值？	投資人毋須分別補足各配有權值之原土地所有人至相當於民國103年協議價購土地款之權值。
9.	第七點第二項	投資人管理費：權益分配須知第七點第五款之投資人管理費，為同點第一、二、三、四、六款各項費用加總後之	本案為捷運共構土地開發案，且近期缺工缺料等不確定因素多，外加可能須於捷運運行中進行工程施作、結構補強等	未便採納，查北部捷運土開案於權益分配或權益轉換機制明載為「投資人稅管費」，本案係採扣除稅費後之「管理

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		7-11% (請填寫附件三-三分配權值及投資人管理費率承諾書, 並填寫整數《如7%》, 若有小數點將無條件捨去《如7.9%則為7%》)。	因素, 而依北部其他捷運土開案之經驗, 管理費用約 12%~15%, 招商須知所訂管理費 7-11%, 此與實際行情有落差, 建議級距應上調, 以符合市場機制。	費」。
10.	第八點第五項	交通局將於申請書件提送截止日前一個月內就前項疑義處理結果以書面答復請求釋疑之申請人並另行於交通局網站公告, 必要時得延長之。若涉及重大事項變更者, 交通局得視需要延長申請書件提送截止日。	於申請書件提送截止期限前 1 個月提供釋疑回覆, 影響申請人評估作業, 建議受理釋疑單後 2~4 周提供釋疑回覆。	本府於收受釋疑申請後將儘速答復及公告之, 若涉及重大變更者, 將視需要延長提送截止日。
11.	第十點第一項第一款	申請人應於公告期滿前: 1. 依本須知第十三點繳交申請保證金, 並提送本須知第十二點所列申請書件 2 份 (含掃描電子檔 1 份)。	附件一-六: 申請書件自主檢查表, 文件紙本份數皆為兩份, 電子掃描檔份數為一份, 共三份, 與前述條文不一致。請確認正確提送申請書件之份數。	須知本文所載申請書件數量為紙本份數, 電子檔係外加。申請書件請依附件一-六規定份數提送。
12.	第十五點第一項	申請書件內容齊全或經交通局通知且依限完成補正者, 交通局即依該書件審查其能力資格, 並以截止收件翌日起 30 日審查完成為原則 (附件三-一、三-二)。	本案是否有最低投標廠商家數限制? 或一家投標即進入資格審查及評選程序?	本案無最低投標廠商家數之限制, 一家投標即進入資格審查及評選程序。
13.	第十八點第一項第二款第(二)目	設計及興建計畫, 應說明事項包括但不限於: (1) 建築設計理念及構想, 符合地標性 (2) 綠建築銀級以上、智慧建築, 具永續發展之開發構想 (3) 工程預算書及建材規格與設備系統	本案是否須取得智慧建築標章? 如需取得, 需取得之等級為何?	有關本開發案之智慧建築設計構想, 由申請人自行規劃並於開發建議書內敘明。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		說明 (4)開發期程規劃、工程管理及品質計畫 (5)施工與營運期間交通維持計畫 (6)與捷運設施介面管理計畫		
14.	第十八點第一項第三款	營運管理計畫 (1)屬統一經營管理者，應說明事項包括但不限於： A. 預計引進營運項目、營運方式及經營管理計畫 B. 營運團隊合作方式、能力及相關經驗 C. 招商經營計畫、行銷推廣計畫 (2)非屬統一經營管理者，應說明事項包括但不限於： A. 物業管理計畫 B. 物業管理團隊 C. 房屋銷售計畫	「屬統一經營管理者」是否須提出物業管理計畫？	申請人得於開發建議書提出物業管理計畫。
15.	第二十一點第三項第一款	由評選委員就申請人開發建議書與土地所有人最低分配權值及管理費率承諾書分別評分，再依其所占評選權重分別計算，合併加總後為申請人之評選總分。	本開發案評選委員就開發建議書評分時，是否會已知悉申請人最低分配權值及管理費率承諾書？	評選階段時，將俟完成開發建議書評分後，始開啟價格封計分，故評選委員就開發建議書評分時，對於申請人最低分配權值及管理費率承諾書所載內容尚未知悉。
16.	第二十二點第三項	交通局於評選會開始前，先召集各申請人抽籤，以決定簡報之進行順序及時間。	請問抽籤時間為何？	評選日前通知所有合格申請人擇期辦理抽籤。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
17.	附件一-十一 價格封	說明：本套封僅限裝入規格封應裝入甄選須知規定之「分配權值及投資人管理費率承諾書」(即本須知附件三-三)。	附件一-十規格封敘明：本套封僅限裝入規格封應裝入甄選須知規定之開發建議書，前後意思不一致。「分配權值及投資人管理費率承諾書」放於價格封後，是否放於規格封內。	原投資人須知附件一-十一價格封說明第二項修正為：本套封僅限裝入甄選須知規定之「分配權值及投資人管理費率承諾書」(即本須知須知附件三-三)。另補充公告之。
18.	附件三-二 能力資格審查表	開發能力 1. 曾完成(已計入財務報表)同性質或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於 2,000,000,000 元，或累計金額不低於 6,000,000,000 元。	依據臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準中第四條第一項第一點所述，公告徵求投資人十年內申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績略……。請問依據上述條文，本案可計入建築開發實績之財務報表為哪些年度？	公告徵求投資人十年內係指：本案「公告日」，往前溯及 10 年內，本案係民國 110 年 12 月 29 日公告，十年期間為民國 100 年 12 月 30 日至 110 年 12 月 29 日。
19.	投資人須知 投資契約書		1. 本案是否適用臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知(下稱權益分配須知)之規定?另權益分配須知是否為 108.05.07 版? 2. 若本案公告內容與權益分配須知有衝突，請說明依循的優先性?	1. 本案適用 108 年 05 月 07 日臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知。 2. 優先適用權益分配須知。
20.	第五點第二 項 第一款	除經本府同意者外，本府取得該基地開發後之公有不動產屬商場空間者以交由投資人統一經營為原則。	1. 投資人若無取得百貨商場所有權，商場經營權利能否與市府協議或是委託他人經營? 2. 投資人是否需協助地主代銷代售?若交由投資人代銷代售，私地主是否可提供切結書無異議交由投資人處理?	1. 百貨商場範圍內屬地主及市府所取得之不動產，併同投資人所取得部分，以交由投資人統一經營為原則，若投資人未取得百貨商場之不動產，則無統一經營之適用。 2. 投資契約書草案尚無投資人需協助地

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
				主代銷代售之約定，地主如有代銷代售需求，由地主與投資人自行協議之。
21.	第五點第二項 第五款	本案統一經營年期內之年租金，以本府市有財產審議委員會審議後核定之金額為準，但此金額不得低於經權益分配委員會審定之出租不動產總值百分之二(2%)。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案所指核定金額是否為權益分配須知第三點規定以申報開工日為鑑價基準日所估之開發建物總權值嗎？若否，如何評定核定金額？</li> <li>2. 權益分配委員會是否會出具估價報告佐證價格合理性？或適用權益分配須知第二章土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估之第六點由執行機關及投資人各自指派估價師進行估價？</li> <li>3. 考量本案現訂定之年租金為出租不動產總值2%，恐不符未來市場租金行情，故是否得請權益分配委員會依當時市場行情進行審定？</li> <li>4. 承上第3點，若權益分配委員會審定年租金高於市場租金行情，是否得進行協議？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款所稱核定金額係指「本府市有財產審議委員會」審議後所核定之金額，該金額由執行機關委託不動產估價師查估後報請「本府市有財產審議委員會」審議後核定。</li> <li>2. 權益分配委員會審定之出租不動產總值，係由投資人及執行機關依權益分配須知辦理鑑估價作業，報請權益分配委員會審議。</li> <li>3. 「權益分配委員會」僅審定出租不動產總值，乘以 2%後為年租金起算之最低標準，實際租金仍由執行機關委託不動產估價師查估承租當期之不動產總值及年租率後，報請「本府市有財產審議委員會」審議後核定，但不得低於前述之最低標準。</li> <li>4. 年租金係由「本府市有財產審議委員會」審議，投資人如認為高於市場租金行情，得以書面敘明理由並附佐證資料向執行機關提出。</li> </ol>
22.	第六點第一項	本基地內申請標的開發建物預估工程費新臺幣，以下同 6,000,000,000 元(本	本案預估工程費扣除共構歸墊費(15.99億)後，剩約 44.01 億之建物工程費。	1. 投資人須知第六點所載預估工程費僅為認定開發能力及計算申請保證金之

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>預估工程費含本點第二項投資人應歸墊之共構歸墊費用，僅為認定開發能力及計算申請保證金之用，不作為權益分配之基準)。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依權益分配須知第三章建物貢獻成本評估之第七條，本案建物工程費為「須知公告之預估工程費60億」、「投資人於開發建議書中所預估之工程費」，或可依「實際發包工程金額」來認定?請提供過往案例供參考(若有)?</li> <li>2. 依權益分配須知第三章建物貢獻成本評估之第八條，執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。若投資人對於該鑑價報告有疑慮，是否得提出異議，該如何提出協商?請提供相關協議規定供參考(若有)?</li> <li>3. 因近年工資及營建成本大幅上漲，於取得建照前建物發包成本或取得使照前實際建物工程費高於核定工程金額時，是否得追加或變更本案建物工程費?</li> <li>4. 本案建物工程費，是否含營建顧問管理費(PCM)、建照規費、工程契約相關印花及台電臨時電等相關費用?</li> </ol>	<p>用，不作為權益分配之基準；權益分配階段之建物貢獻成本評估，依權益分配須知第七點辦理，投資人得提供「實際發包工程金額」佐證資料供執行機關參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 執行機關將以經權益分配委員會審議並報府核定之權益分配協商方案與投資人進行協商，雙方無法達成協議時，可循權益分配須知第三十一、三十二點復議及爭議機制辦理。</li> <li>3. 建物貢獻成本依權益分配須知第三點規定以申報開工日為鑑價基準日，並以鑑價基準日之市場行情進行評估，不因取得使用執照前之營建工資物料波動而調整。</li> <li>4. 認列之項目，詳載於權益分配須知第七點，請自行參閱。</li> <li>5. 建物設計費係按開發基地條件與設計規模，併參考內政部之建築師酬金標準進行評估，並以鑑價基準日之市場行情為評估時點。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			5. 若建物設計費高於內政部頒佈建築師標準評估設計費用時，是否得依實際建物設計費用為準？	
23.	第六點第二項	(二) 本基地地下七層至地上四層之樓層已由本府先行構築，其中屬捷運設施空間以外之基本設計費、共構部分之細部設計費、施工費、監造費及其他為本開發案之進行而由本府先行墊支之款項(以下簡稱共構歸墊費用)，投資人應依權益分配須知規定進行歸墊，預估金額為1,599,354,912元。	本案已建置完成之共構部分，是否有取得承攬廠商之保固？若有，保固期限為多久？本案點交給投資人後，是否會移轉給投資人？	共構工程契約之保固期限已於110年9月11日起算，保固期間分別為景觀2年、結構體5年，該保固契約於共構樓層點移交與投資人後不會隨之移轉予投資人。有關本案共構空間點移交作業，請依「臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交注意事項」辦理。
24.	第十八點第二項第三款	土地所有人之分配權值係以公告徵求日為勘估時點，日後辦理權益分配時，土地所有人分配權值不得低於「分配權值及投資人管理費率承諾書」所載總權值及投資人管理費率以「分配權值及投資人管理費承諾書」所載費率為準。	因近年工資及營建成本大幅上漲，於取得建照前建物發包成本或取得使照前實際建物工程費高於工程預算書金額時，是否得重新調整「分配權值及投資人管理費率承諾書」所載總權值？	建物貢獻成本評估，依權益分配須知第三點規定以申報開工日為鑑價基準日，而「分配權值及投資人管理費率承諾書」所載總權值係投資人申請投資時承諾給予土地所有人之最低保障權值，投資人於申請前即應考量工資及營建成本波動之風險，承諾後即不得再行調整。
25.	第二十四點第二項、第三項	(二) 交通局於報府核定土地開發計畫後以書面通知該最優申請人獲得投資權，並請其依審定條件簽訂投資契約書。 (三) 最優申請人應以自己名義或另成	1. 最優申請人將依交通局審定條件簽訂投資契約，本案最優申請人是否可提出投資契約修正意見，若否，本案是否無議約空間，需依照市府公告版本，簽定投資契約、營運契約及不動	本案無議約機制，申請人如就市府公告之投資契約草案、營運契約書(草案)及不動產租賃契約書(草案)有修正意見，應於釋疑階段提出。另最優申請人如對審定條件有意見時，應於交通局書面通

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>立新專案公司與本府簽訂投資契約書，作為本案投資人者…</p> <p>(1) 最優 申請人應於交通局審定條件書面通知送達日起三十日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權。…(2)最優申請人對審定條件有意見時，應於交通局書面通知送達日起十日內敘明理由提出修正意見。對審定條件之修正意見不為本府接受時，最優申請人仍應接受審定條件並於交通局書面答覆送達日起三十日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權…</p>	<p>產租賃契約？</p> <p>2. 承上第1點，若本案得進行議約，投資人是否即可提出各契約之修正意見？</p>	<p>知送達日起十日內敘明理由提出修正意見。</p>
<b>二、臺中都會區大眾捷運系統市政府站(G9-1)土地開發案投資契約書草案</b>				
26.	第五條第九款	<p>第五條 權益分配</p> <p>九、本建物採統一經營方式管理者，乙方處分所有權時應以整層樓處分為原則，且乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益分配取得資產之至少百分之五十 50%產權子公司、股東個人持有部分不得計入。</p>	<p>有關統一經營出售原則，乙方是否只得出售 50%產權，剩餘部分須至營運契約期滿止才可出售？</p>	<p>營運契約存續期間，乙方處分其依權益分配所取得之資產不得逾 50%。</p>
27.	第十二條	第十二條 履約保證金	履約保證金若為兩家以上法人共同申	兩家以上法人共同申請，其履約保證金

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	第一款	一、乙方應於簽訂本契約前以下列方式繳交履約保證金計新臺幣○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整予甲方得以申請保證金抵充，不足之數以下列方式繳納	請，其繳納名義人為何？	可由共同申請之投資人(乙方)分別繳納。
28.	第九條第一款	第九條 完工期限 一、乙方應於建築主管機關核定之開工日起○○○○日曆天(含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本建物工程並領得使用執照	建物工程完成之定義？	建物工程完成以領得使用執照日為憑。
29.	第十三條第二款	二、本建物保固期計算方式如下 (一)建築物防水、建築物設備及建築物裝修，保固期間為三年。 (二)建築物結構如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等」，保固期間為十五年。	1. 有關結構保固，已興建完成之捷運設施及土開大樓之保固，由誰負責？係為原營造廠還是投資人，或是投資人跟台中市府說明，由台中市府跟原營造廠要求保固？保固是否會有重疊存在？ 2. 既有建物的廠商保固年限是多久？甚麼時候開始(起訖期間)？ 3. 保固期滿後出現問題的話，係由誰負責保固責任？台中市政府自行負責保固嗎？如果依照現有市府提供之結構計算書的內容去設計規劃未來建物，但未來建物結構出現問題且經鑑定後問題是既有建物的瑕疵或不符合計算	1. 已完工之共構樓層(含捷運設施及土開空間)之結構保固，承攬市府共構工程之營造廠商對市府負有保固責任，工程契約中已載明；投資人接續興建之土開空間，則由投資人負保固責任。 2. 共構工程契約之保固期限已於110年9月11日起算，保固期間分別為景觀2年、結構體5年，惟該保固契約於共構樓層點移交與投資人後不會隨之移轉予投資人。 3. 保固期滿即無保固責任之歸屬。結構如有爭議，循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。共構工程已

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			書內的施工時，該由誰負責？	完工，相關竣工圖說、土地開發界面報告書、共構結構計算書及地質鑽探報告等書圖已於投資人須知參考文件提供，請申請人依投資人須知第八點第七項於提出申請前詳細審慎研閱全部甄選文件，並應自行赴開發基地詳實勘查，俾以明瞭對其應承擔之風險及義務，在執行本案時遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由申請人自行負擔。
30.	附件	<p>貳、契約附件</p> <p>一、土地開發計畫（含開發建議書及本案甲方核定之審定條件）。</p> <p>二、臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線 市政府站 (G9-1)土地開發案 投資人須知 及其附件。</p> <p>三、捷 G9-1 用地開發內容及管制規定。</p> <p>四、本基地土地標示、面積。</p> <p>五、臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交注意事項。</p>	現已興建完成之捷運設施及大樓部分，為利於申請人開發規劃與評估，請提供已興建完成建物之施工品管文件、施工紀錄、驗收檢查等資料，並請惠知何時提供。	投資人須知參考文件已提供開發規劃與評估參考資料；另本開發共構工程之測試文件、品保文件、操作維修手冊、各工程標契約規定之其他文件及相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件等件，依「臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交注意事項」辦理；請申請人依投資人須知第八點第七項於提出申請前詳細審慎研閱全部甄選文件，並應自行赴開發基地詳實勘查，俾以明瞭對其應承擔之風險及義務，在執行本案時遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由申請人自行負擔。
31.	第四條第一款第三	甲方應於乙方申報開工日前核算共構歸墊費用，倘屆時共構工程尚未完成竣工	1. 如甲方於申報開工前尚未完成共構工程竣工結算，則第一期百分之三十歸	1. 共構工程已竣工，有關共構歸墊費用繳納時程及差額處理方式請依投資契

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	目、第二款第一目、第二款第三目	<p>結算，甲方應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算共構歸墊費用，作為乙方實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。</p> <p>第四條第二款第一目：乙方應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納共構歸墊費用。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於申報開工日前，給付百分之三十。</li> <li>2. 興建屋頂板完成前，給付百分之二十。</li> <li>3. 取得使用執照前，給付百分之二十。</li> <li>4. 建物完成交屋前，給付百分之三十。</li> </ol> <p>第四條第二項第三目：甲方於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前目約定計息。</p>	<p>墊費用何時給付？是否係於竣工結算完成時「無息」繳納即可？</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 「建物完成交屋前，給付百分之三十」、「建物完成交屋前再行繳納找補」，所謂「完成交屋」是否係指甲方及土地所有人分配取得之專有部分完成交屋？</li> <li>3. 甲方於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，如有較投資契約書所列預估金額增加時之差額部分，建議應由甲方通知乙方於時限內補繳，並因不可歸責於乙方，不應要求乙方就該差額再額外支付利息。另權配協商應以最後結算正確之共構歸墊費用為計算依據。</li> <li>4. 如因不可歸責乙方之因素致工期展延，展延期間是否不予計息？</li> </ol>	<p>約書草案第四條約定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 「完成交屋」即指甲方及土地所有人分配取得之專有部分完成交屋。</li> <li>3. 簽約後再次核算之共構歸墊費用如有差額而需找補之情形，依投資契約書草案第四條第二款第(三)目規定略以：「甲方於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前目約定計息。」因此，基於平等原則，差額不論找或補均需計息。另權益分配階段之共構歸墊費用，將以結算確定之費用為協商依據。</li> <li>4. 展延期間無論找或補均須計息。</li> </ol>
32.	第五條第一款	<p>權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，乙方應於申報開工後三個月內提出包含建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔（圖說為AUTOCAD檔</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依投資契約書需提供 BIM 之圖檔，此非原建築設計費用所含之項目，應依權益分配需知第七條第六項納入建物貢獻成本。</li> <li>2. 因 BIM 等級不一，建議提送 LOD 200 為</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BIM 檔之費用可計入建物貢獻成本，如已提送建管單位則於檢具相關證明後可免提送，費用不得重複認列。</li> <li>2. 原則得提送 LOD200 之 BIM 檔，但如建築主管機關要求更高規格等級時仍須</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔) 等相關建築資料，並提送權益分配建議書(內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價) 與甲方協議各權益人分配權值及各樓層區位之價值，且土地所有人之分配總權值不得低於申請 時分配權值及投資人管理費率承諾書所載總權值，投資人管理費率以分配權值及投資人管理費率承諾書所載為準。</p>	<p>基準。</p>	<p>配合提供，相關費用得納入建築貢獻成本。</p>
33.	第五條第四款	<p>乙方與甲方間之權益分配，由乙方與甲方自行協議。但不得影響公共設施主管機關之權益。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲乙雙方完成權益分配核定後，如原私有土地所有人不接受權配核定結果該如何處理?此將影響後續區位選定之作業，致乙方恐無法辦理預售。建請在考量原私有土地所有權人意見下，並應顧及乙方之權益，如因此影響乙方開發時程時，應負擔損害賠償責任。</li> <li>2. 私地主及市府是否有分回商用不動產之需求，若有需求請明確列出商用不動產類別(包括但不限於商場、店鋪、辦公室或其他)。</li> <li>3. 續上題，若私地主及市府有表明有商用不動產之需求，應於投資人須知及投資契約書內新增未來須優先選配此</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依權益分配須知第三十三點，權益分配之核定內容包含權益人間權益分配比例與結果、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果等。因此，權益分配核定後，各權益人已完成區位選定作業，不致發生乙方無法辦理預售之情形。</li> <li>2. 私地主與市府仍須視投資人實際規劃商用不動產內容進行選配。</li> <li>3. 私地主與市府仍須視投資人實際規劃商用不動產內容進行選配，有關開發後不動產選配請依權益分配須知第七章進行區位選配。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			商用不動產類別之條文。	
34.	第五條第五款	本建物以區分所有權方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄；土地則依實際分得建物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積(含捷運設施面積) 之比例共有。	建議土地依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應依主建物產權登記面積之比例持分。	未便採納，土地仍依原投資契約書草案規定持分，感謝寶貴意見。
35.	第五條第八款	乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，未達成區位選定協議前不得辦理預售。	若未達成區位選定，乙方可否銷售已確定之最低比例之房地，或有其他協商機制?建議可參考雙北預留部分權值，即可預售。	已達成協議之區位得經甲方同意後辦理預售。
36.	第五條第九款	本建物採統一經營方式管理者，乙方處分所有權時應以整層樓處分為原則，且乙方至營運契約屆滿止應持有其依權益分配取得資產之至少百分之五十(50%)產權(子公司、股東個人持有部分不得計入)。	乙方於營運契約屆滿前，應持有依權益分配取得資產之至少 50%產權，係指由甲乙雙方簽訂之營運契約標的嗎?	指由甲乙雙方簽定之營運契約標的。
37.	第六條第二款	乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。	1. 甲方認定應變更建造執照內容時，因此衍生之費用是否由甲方負擔?如由乙方負擔是否得列入建物貢獻成本? 2. 若原私地主因私人因素欲變更建照執照申請之內容，乙方是否得拒絕辦理?若乙方配合辦理，所產生所有相關費用以及影響開發時程應列入建物貢獻成本。	1. 衍生之費用依權益分配須知第七點第六款研議，乙方如有爭議，得依投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。 2. 變更設計之費用負擔，依權益分配須知第三點規定辦理。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
38.	第六條第三款	本建物之設計與興築，須符合建築及都市計畫及其他有關法令。	本開發案相關建築法規適用日為何？	本開發案建築法規適用日得採共構備查日或建造執照申請日。
39.	第六條第七款	乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，包括但不限於下列事項：(一)工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。(二)工程進度之監督控制。(三)保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。(四)本建物設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程承包商之協調配合以及定期舉行工地協調會。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條款約定乙方委託之建築師除負責設計監造外，尚須另行負責保固工作，惟保固工作未必所有建築師都能勝任或有意願接受委託，是否一定只能由建築師負責保固工作，抑或是得委由其他專業廠商辦理？</li> <li>2. 左列之工作內容得否分別委由不同建築師辦理？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未便採納，保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等，仍應由乙方委託之建築師辦理，如有更換建築師之需求依投資契約書第六條第十一款規定辦理。</li> <li>2. 投資人應依投資契約書草案附件六、「營造及營運能力資格審查原則」將建築師資格證明文件提送甲方審核，更換時亦須甲方同意；乙方委由不同建築師辦理投資契約書草案第六條第七款之工作，應自行承擔所衍生之介面風險。</li> </ol>
40.	第六條第八款	乙方應自簽訂本契約之日起六個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照後三十日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件六。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。建造執照變更時，應先經甲方同意後，再依建	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若確屬不可歸責於乙方之原因，其作業時間即應不予計入，不以甲方是否同意為要件。</li> <li>2. 承上乙方必須先向土地所有人說明並經甲方同意後，始得辦理建築執照變更，土地所有權人是否包含原私有土地所有權人，若包含則原私有土地所有權人的說明方式為何？請明確告知。</li> <li>3. 若因此影響建築執照申請，土地所有</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未便採納，仍須經甲方同意。</li> <li>2. 土地所有人包含原私有土地所有人，說明方式為召開地主說明會。</li> <li>3. 如屬不可歸責於乙方之原因致影響建築執照之申請，經甲方同意者，其作業之時間得不予計入，必要時甲方可協助向建管單位說明。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。	人無法於期限內確認，此應屬不可歸責於乙方之事由，此作業時間應不予計入，並視需求協助乙方與臺中市建管單位說明。	
41.	第六條第十二款	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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合融資需求，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投資人負連帶履約責任。</li> <li>2. 建議如係配合融資需求將起造人名義信託予建經公司之情況，得免除本條項之適用。</li> </ol>	未便採納，起造人應與投資人負連帶履約責任。
42.	第六條第十三款	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審查。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計與文宣資料乃乙方與購屋者間之交易內容，有許多約定屬商業條件，且相關銷售文宣亦有其時效性，請問將來甲方之審查標準為何？</li> <li>2. 本條是否僅拘束預售屋，成屋部分不受限？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方審查範圍為設計及文宣資料所使用之語音、文字、圖片或照片等，依個案提出之具體資料進行審查。</li> <li>2. 預售屋及成屋，均受本條拘束。</li> </ol>
43.	第六條第十四款	乙方應於建造執照及使用執照圖說註記「土地開發大樓設置之捷運冷卻水塔等之設施設備空間及其管路空間大樓區分所有人須無償提供，並無條件提供其維修通行權。」等語，且捷運專有管理範圍不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。以上並納入營運管理章程、營運契約書及銷售、讓售契約。	請問捷運設施是否負擔與土開大樓共同使用部分之管理費？例如：法定空地/開放空間管理維護費用，外牆面清洗費用等。	捷運專有管理範圍依投資契約書草案第六條第十四款約定，不分擔大樓公共基金、管理費及修繕費用。有關土地開發與捷運設施管理維護介面等，請參投資契約書草案第九條第二款規定。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
44.	第六條第十五款	乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度	專屬網站係就個案開發內容及作業進度進行報告，若以獨立網域建置架構，建議相關費用應納入建物貢獻成本	專屬網站若以獨立網域建置架構，投資人可依權益分配須知第七點第六款提出納入建物貢獻成本。
45.	第七條第三款	第一項約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工日起，至本建物完成專有部分之交屋並展開點交共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備予管委會之日止，前開期間屆滿前保單到期、保險契約之責任終止、或因保險事故發生致支付之保險金已達第一項第一款至第三款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保經甲方同意之各種財產保險，不得影響甲方權益，並副知甲方。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款約定之保險期間至共用部分展開點交予管委會後30日止，請問如何認定「展開點交」？</li> <li>2. 實務上管委會何時願意點交公設處於不確定狀態，只要管委會不點交，投資人即必須一直投保，顯不合理；且依據保險公司營造綜合保險基本條款：承保工程之全部或一部分經啟用、接管或驗收，對該部分之保險責任即行終止。建議保險期間至取得使照日止辦理。</li> <li>3. 辦理專案融資時，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，請問是否允許？建議同意投資人將保險權益轉讓予融資機構以利專案融資。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之日止」，係指開始「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交表」所載之點交作業，詳參內政部104.6.15台內營字第1040807592號令修正發布，所附附件六之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」。</li> <li>2. 未便採納，保險期間仍維持本款所訂期間。</li> <li>3. 未便同意，投資人不得將保險權益轉讓予融資機構。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
46.	第八條 第一款第二目	<p>甲方交付用地予乙方時，應負責遷離地上之人員及拆除地上物等，使乙方可進場使用。但如有遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理，費用由乙方負擔，乙方不得以此為藉口，拒絕受領。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案用地將來可能會有何「遺留地上物品」須由乙方清除，可否請貴機關說明？</li> <li>2. 又由甲方負責拆除所生之土方、混凝土磚、鋼筋等物，是否亦屬地上物品須由乙方負責自費清運？</li> <li>3. 土地是否有侵界之捷運設施？</li> <li>4. 清除地上物之費用得否依權益分配須知第七條第六項納入建物貢獻成本？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案用地範圍內共構樓層已完工並辦理驗收中，如有遺留地上物品將請施工單位負責清除，惟若施工單位仍遺留有部分地上物品未清除，則視為廢棄物由乙方清除處理。</li> <li>2. 須由乙方清運，相關費用得列入建物貢獻成本。</li> <li>3. 本案用地範圍內共構工程已完工並依現況測繪竣工圖，目前尚無捷運設施侵界之情形。投資人於土開空間點交後如認捷運設施有侵界之疑慮，可邀甲方現勘確認。</li> <li>4. 如發生乙方須負擔清除費及負擔清除原施工廠商遺留地上物之費用之情形，該等費用乙方得提請依權益分配須知第七點第六款其他經執行機關、投資人及土地所有人共同認定所必要或須刪減之費用。</li> </ol>
47.	第八條 第一款第三目	<p>土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後，仍有前目情事發生，則由乙方負責排除，甲方仍得提供必要之協助。</p>	<p>土地目前是否有民眾抗爭、不法占用、阻撓或其他任何可能影響申請建築執照之情事？</p> <p>目前預計之土地交付時程為何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案用地目前無地上物待清除、不法占用等可能影響建築執照申請之情事。</li> <li>2. 本案開發基地共構樓層目前已竣工並辦理驗收作業中。甲乙雙方簽訂投資契約時如尚未驗收完畢，則甲方將於最後一次驗收時會同乙方辦理土地及</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
				共構樓層中土地開發空間之交付；如甲乙雙方簽訂投資契約時已驗收完畢，則甲方將於簽約後儘速通知乙方交付用地及用地範圍內共構樓層中之土地開發空間。
48.	第八條第九款	甲方因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如依本條辦理設計變更，是否仍併依第五條第三款約定辦理？</li> <li>2. 變更設計衍生之費用得否依權益分配須知第七條第六項納入建物貢獻成本？</li> <li>3. 如因甲方變更致乙方不願或無法施作，建議是否明定乙方退場機制？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款所稱「因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說」，係指配合捷運工程之需要而變更建物設計圖說，因捷運工程已完工，應不致發生因捷運工程需要之設計變更。惟若確實發生，且變更設計致影響各權益人間權益分配權值時，則依投資契約書草案第五條第三款約定辦理。</li> <li>2. 甲方要求變更部分倘屬於捷運設施範圍內之變更，相關費用由甲方支付予乙方，不納入建物貢獻成本；倘屬土地開發空間範圍內之變更，變更部分將依個案評估是否得依權益分配須知第七點第六款規定，納入建物貢獻成本。</li> <li>3. 乙方如認為有爭議，可循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。</li> </ol>
49.	第九條第二款	乙方應於申請使用執照前，與甲方、捷運營運單位協調聯合開發與捷運設施管理維護界面，併與捷運有關之特別約定	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方應積極協助乙方協調事宜。</li> <li>2. 非可歸責於乙方之事由，不管免計工期或延長工期，所衍生之費用及相關</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方將積極協助投資人與捷運營運單位協調。</li> <li>2. 未便採納，乙方如認為有爭議，可循</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		事項納於使用執照、營運管理章程、營運契約書、銷售、讓售契約，提送交通局審查通過後始得申請使用執照。	利息是否應支付予乙方。	投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。
50.	第九條第三款	乙方應於領得使用執照起六個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物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。但經甲方依前條第九款約定變更者，得依核定日數增減之。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 此處之專有部分交屋，是否指甲方及土地所有人所分得之專有部分？</li> <li>2. 「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」，是否係指開始進行內政部台內營字第1040807592號令所附之「共用部分、約定共用部分予其附屬設施設備點交表」所載之點交作業？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 指甲方及土地所有人分配取得之專有部分。</li> <li>2. 係指開始進行內政部台內營字第1040807592號令所附之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」所載之點交作業。</li> </ol>
51.	第十條第一款第二目	土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記、房屋稅籍設立及申報登錄土地及建物成交案件實際資訊作業，於取得本建物使用執照後十日內辦理。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條後段「使用執照後10日內辦理。」其所稱辦理，係指甲方用印？</li> <li>2. 建議建物所有權第一次測量，可於申請使用執照後一個月內申請用印。</li> <li>3. 本條所述土地所有權移轉原因證明文件，是否指「登記清冊+權利移轉證明文件」。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條第一款第二目所稱「取得本建物使用執照後十日內辦理」，係指辦理「土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立作業」。</li> <li>2. 未便採納，仍維持於取得本建物使用執照後十日內辦理。</li> <li>3. 本條係規範土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立等辦理作業及期限，至於辦理作業所應齊備之文件，請依相關規定辦理。</li> </ol>
52.	第十條第二款	乙方延誤前款約定之時間或程序致甲方受損害者，應由乙方負損害賠償責任，	本款之損害賠償責任是否限於可歸責於乙方事由所致者？	未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		但其延誤如因甲方於地政士書面通知後十日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。		辦理。
53.	第十二條第三款	甲方得於本建物工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會後十日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。	「本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會」，其日期是否係指出具之「台中市公寓大廈共用部分、約定共用部分予其附屬設施設備點交表」用印完成日期？	依內政部台內營字第 1040807592 號令所附之「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」所載見附件(公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表)。
54.	第十二條第四款	如有可歸責乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，除另有約定者外，甲方得視損害發生之情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。	如因可歸責乙方事由而有左列條文所述之情事，甲方應得沒收履約保證金，但就甲方沒收之履約保證金數額應給予乙方陳述意見之權利，故建議「乙方不得異議」之文字應予刪除。	未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。
55.	第十三條第一款第一目、第二目	保固期起算日：(一)共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。(二)專有部分則於交屋日，起算保固期。	共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，交屋後上述區域項目已有使用事實，建議應自第一戶交屋之日起算保固期	未便採納，保固期之起算仍依原規定辦理。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
56.	第十三條第五款	在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方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或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，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先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起十日內給付甲方墊支之費用。	如附屬設備應定期保養而未保養造成損壞者，應不在此限。	未便採納，感謝寶貴意見。
57.	第十四條第一款第一目	本建物全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應於申請投資案核定後，檢送其所訂營運管理章程報經交通局核轉甲方核定，於建物產權登記前併同營運人與交通局簽訂臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案營運契約書，並繳交營運保證金，依土開辦法規定受交通局之監督與管理。營運時有不符土開辦法規定之情形，經交通局通知限期改善，逾期不改善者，交通局得報經甲方核准後終止營運契約書。	左列條文之「申請投資案核定後」所指為何？	指土地開發計畫經主管機關核定後。
58.	第十四條第二款	本建物交由乙方統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運人之營運	附件六載明投資人應自頂樓樓板完成後三十日內提送營運人資料(含資格證明文	投資契約書草案附件六係明確投資契約書草案第十四條第二項「申請使用執照

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		管理資格證明文件提送甲方審核。	件)，則與左列條文約定應於申請使用執照前提出一致。	前」之期日。
59.	第十四條第四款	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。道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，應於興建完成後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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設施移交時提供維管費用之計算標準為何？</li> <li>2. 維管費用建議依應依權益分配需知第七條第六項納入建物貢獻成本。</li> <li>3. 乙方負責維護管理至確認接管單位為止，若因主管機關遲未確認，乙方維管期限延長，建議應要求維管單位於使照取得前確認。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款係依據大眾捷運系統土地開發辦法第 22 條而訂，維管費用之計算方式則視個案實際發生情形而定。</li> <li>2. 未便採納，公共設施建築如屬投資人承諾事項，其維管費用不應由各權利人共同負擔，不得納入建物貢獻成本。</li> <li>3. 未便採納，甲方將儘速協調並確認維管單位。</li> </ol>
60.	第十五條第一款、第二款、第三款、第五款、第七款	<p>一、乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以該應繳付數額百分之二十為上限。</p> <p>二、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，每逾一日應處以屬乙方應施工部分建造成本千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方應施工部分建造成本百分之二十為上限。</p> <p>三、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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本條處懲罰性違約金是否以可歸責於乙方事由所致者為限？</li> <li>2. 「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」之「交屋」是否指甲方及土地所有權人所分得之專有部分？</li> <li>3. 本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限？建議除各項違約罰則設有上限外，是否明定甲方依本契約計罰之違約金累計加總亦不得大於預估投資總金額20%。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書草案第十九條之爭議處理機制辦理。</li> <li>2. 第十五條第二款所稱之「交屋」係指甲方及土地所有人分配取得之專有部分。</li> <li>3. 未便採納，感謝寶貴意見。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以新臺幣三萬元懲罰性違約金，有人員受傷者，處以新臺幣五萬元懲罰性違約金，有人員死亡者，處以新臺幣十萬元懲罰性違約金。乙方發生工安事件未循程序通報甲方者，加倍懲罰性違約金。</p> <p>五、乙方未依期限提送附件六之「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件者，或未依期限提送營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫者，或未依期限提送營運管理章程者，每逾一日應處以屬乙方應施工部分建造成本千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方應施工部分建造成本百分之二十為上限，惟經乙方申請交通局同意延長期限者不在此限。</p> <p>七、乙方未依期限簽訂營運契約書者，每逾一日罰繳營運樓地板面積占總樓地板面積比例乘以預估投資開發費用千分之一之違約金予甲方，並以營運樓地板面積占總樓</p>		

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>地板面積比例乘以預估投資開發費用百分之二十為上限，惟經乙方申請交通局同意延長期限者不在此限。</p>		
61.	第十五條第六款	<p>乙方欲更換附件六廠商時，應經交通局同意，若未經同意即擅自更換，罰繳新台幣五萬元，罰繳後仍應依程序提送更換後之資格證明文件予交通局審核同意。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第六條第十一項約定更換附件六廠商時，應經甲方同意，但左列條文約定應經交通局同意，是否應一致約定經甲方同意即可？</li> <li>2. 另更換之廠商如符合附件六之能力資格要求，是否甲方或交通局即予同意？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交通局為甲方授權之本案執行機關，經交通局同意即代表甲方同意。</li> <li>2. 更換之廠商能力資格如不低於附件六及原廠商之能力資格者，甲方或交通局即予同意。</li> </ol>
62.	第十六條第一款 第一目、第四目、第五目、第六目	<p>有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：</p> <p>(一) 乙方違反本契約第四條第二款、第六條第七款、第八條第二款、第九條第一款、第十四條第一款、第十五條第一款及第二款之任何一款約定，經甲方催告仍未遵期改善者。</p> <p>(四) 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。</p> <p>(五) 乙方違背契約約定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方依左列條文解除或終止契約是否皆以可歸責乙方為前提？</li> <li>2. 如係可歸責於甲方事由而須終止或解除本契約，或致乙方受有損害時，處理機制為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本款各目係規範甲方得解除或終止本契約之情形，乙方如認發生各款情形之原因不可歸責於乙方，可於甲方催告時提出。</li> <li>2. 乙方如認終止或解除本契約之因素可歸責於甲方，可依投資契約書草案第十九條爭議機制辦理。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>重大，致不能履行契約責任時。</p> <p>(六) 乙方未遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善時。</p>		
63.	第十六條第三款	<p>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，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利由甲乙雙方及融資銀行共同協商決定。</p>	<p>於契約經甲方解除或終止時，就在建工程部分，是否仍應鑑價辦理有償移轉？</p>	<p>在建工程部分，因可能涉及融資債權人或其他權利人，可循投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。</p>
64.	第十六條第四款	<p>因非可歸責於乙方之因素致本基地無法申請建造執照者，甲乙雙方得協議解除本契約，雙方未能合意時，不同意解除契約之一方，應負擔因此所衍生之一切成本費用</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若無法合議解除而由甲方單方解除之情況，就乙方因此所受之損失是否有補償機制？</li> <li>2. 本條項係約定契約因不可歸責於乙方因素而解除，建議應將乙方已繳之履約保證金如數返還予乙方。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方如認為有爭議，可依投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。</li> <li>2. 如確屬非可歸責乙方之情形，乙方已繳之履約保證金將返還予乙方。</li> </ol>
65.	第二十一條	<p>以下為本契約所有文件，均為本契約之一部分，其適用之優先順序如下：</p>	<p>針對本契約本文之補充規定、更正、釋疑書面說明，適用順序為何？</p>	<p>順序以補充規定、更正、釋疑書面說明之內容為準。內容未有適用順序者，以補充、更正或釋疑書面說明後優先。</p>
66.	附件六-營造及營運能力資格審查原	<p>投資人應自頂樓樓板完成後三十日內，提送營運人資料(含資格證明文件及合作書)及營運管理章程(應包含招商計</p>	<p>請問此處所稱人工平臺範圍為何？</p>	<p>本案無設置人工平臺。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	則	畫、建物所有權人之收益分配計畫、外牆燈光計畫、停車場營運管理計畫、人工平臺管理維護計畫)，經執行機關核轉主管機關同意後納入營運契約書辦理。		
67.	投資契約書		除完工期限(P9)有規定為日曆日，其餘契約書約定天數是為工作日或日曆日？	投資契約書草案約定天數均為日曆天。
68.	投資契約書 P1	立契約書人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量本案也將涉及土地所有人之權利義務，請問土地所有權人是否一致同意本案公告內容，並遵循台中市政府與投資人間約定或協議結果？</li> <li>2. 本案主管機關是否針對本案權利義務與土地所有人有簽定任何協議書？若有，請提供參考。</li> <li>3. 承上第1題，若土地所有權人針對本契約有任何意見，是否將影響投資人於本契約之權利？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案土地為市府單獨所有；原土地所有人與市府簽有協議價購契約書，同意本案依大眾捷運法辦理土地開發。</li> <li>2. 原土地所有人與市府所簽之協議價購契約書。因涉個人資料保護，礙難提供。</li> <li>3. 原土地所有權人非本投資契約之當事人。</li> </ol>
69.	第三條	<p>第三條 開發方式</p> <p>一、<input checked="" type="checkbox"/> 乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫(詳附件一) 興建本基地之建築改良物 以下簡稱本建物。</p> <p><input type="checkbox"/> 乙方應負責本開發建物之統一經營事宜。</p>	若本案無統一經營，是否就僅需勾選第一項，且無需簽定營運契約書及不動產租賃契約書？	開發方式依實際情形勾選；開發方式未採統一經營者，毋須簽訂營運契約書及不動產租賃契約書。
70.	第四條	一、乙方應支付之建造成本如下：	台中捷運綠線完工通車已逾 1 年(含本案	1. 本條所稱建造成本即權益分配須知所

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	第一款第三目	(三)甲方應於乙方申報開工日前核算共構歸墊費用，倘屆時共構工程尚未完成竣工結算，甲方應於權益分配協商完成前，依共構工程竣工結算金額再次核算共構歸墊費用，作為乙方實際歸墊及建物貢獻成本認列金額。	G9 站)，本案共構歸墊費約 15.99 億，未來將依實際結算金額為準(110.02.23 招商說明會回覆): 1. 本條所稱的建造成本是否為權益分配須知所稱的建物貢獻成本? 2. 若甲方共構歸墊費於權益分配協商完前才核算完成，考量估價條件一致性，雙方是否得另協議估價基準日，而非以申報開工日作為鑑價基準日? 3. 若乙方對共構歸墊費用結算金額有疑義時，是否得進行協議? 若可，程序為何? 4. 考量建物貢獻成本將依照鑑價基準日(即申報開工日)之市場交易價格進行評估。另共構歸墊費是否也依權益分配須知規定辦理評估? 5. 本案共構工程預計何時完成竣工結算?	稱的建物貢獻成本。 2. 未便採納，仍以申報開工日為鑑價基準日，共構歸墊費用核算後如有差額，依權益分配須知第二十七之一點第三項辦理找補。 3. 如乙方如認有疑義，可循投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。 4. 共構歸墊費用係以甲方核定之結算金額計算。 5. 目前本開發基地共構樓層已竣工，並辦理工程費用結算中，俟完成結算後，將儘速提供正確共構歸墊費用金額予投資人。
71.	第四條第二款第一目、第三目	二、共構歸墊費用繳納及計息方式： (一)乙方應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納共構歸墊費用。 (三)甲方於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，	1. 若甲方無法於乙方開工申報日前核算共構歸墊費，是否仍須計息? 2. 第(一)目所規定的甲方招商簽約為何? 預計何時簽約? 3. 依第三目，甲方得於建物完成交屋前再行繳納找補共構歸墊費，乙方是否也得於建物完成交屋前，依實際建物工程費與甲方核算增減差額進行找	1. 本開發基地共構樓層已竣工，並辦理工程費用結算中，目前已近結算完成，俟完成結算後，將儘速提供正確共構歸墊費用金額予投資人，如無法在開工申報日完成結算，無論找或補均依約定計息。 2. 第三目所載招商簽約後指簽訂本案投資契約書後；簽約時機請參閱投資人

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>並依前目約定計息。</p>	<p>補?另甲方計息期間為?</p>	<p>須知第二十四點。 3. 本案為捷運土地開發案件，建物貢獻成本依權益分配須知規定，以申報開工日為鑑價基準日，並以鑑價基準日之市場行情進行評估，建物完成交屋前如實際建物工程費用核算後有所增減，差額部分不進行找補，釋疑事項未便採納。甲方計息期間自乙方應支付共構歸墊費用日起至支付差額日止。</p>
72.	第五條第一款	<p>一、權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，乙方應於申報開工後三個月內提出包含建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔（圖說為 AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔）等相關建築資料，並提送權益分配建議書內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價與甲方協議各權益人分配權值及各樓層區位之價值，且土地所有人之分配總權值不得低於申請時分配權值及投資人管理費率 承諾書所</p>	<p>1. 本項所謂之土地成本、建造成本，是否即是權益分配須知中規定之土地貢獻成本、建物貢獻成本嗎? 2. 若否，要如何進行權益分配?由甲乙雙方協議之? 3. 請問本案分配權值或各樓層區為價值有爭議時，該如何處理? 是否依權益分配須知第11章權益分配方案審定及協議作業程序辦理嗎?</p>	<p>1. 土地成本及建造成本即權益分配須知之土地貢獻成本及建物貢獻成本。 2. 權益分配依臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知辦理。 3. 權益分配有爭議時依權益分配須知第十一章權益分配方案審定及協議作業程序辦理。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		載總權值，投資人管理費率以分配權值及投資人管理費率承諾書所載為準。		
73.	第五條第三款、第四款	<p>三、申報開工後倘因變更設計致影響各權益人間權益分配權值時，仍應以申報開工日為鑑價基準日重新檢討建物貢獻成本並依臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知(以下簡稱權益分配須知)辦理協商權益分配差異處理方式。</p> <p>四、乙方與甲方間之權益分配，由乙方與甲方自行協議。但不得影響公共設施主管機關之權益。</p>	依權益分配須知第一章第三點，權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，本案之共構歸墊費得於權益分配協商完成前核算，若共構歸墊費核算後影響到分配權值，故是否可適用本契約第五條辦理協商權益分配差異處理？	本開發基地共構樓層已竣工，並辦理工程費用結算中，目前已近結算完成，俟完成結算後，將儘速提供正確共構歸墊費用金額予投資人，應不致影響本案權益分配；另投資契約書草案第五條為變更設計差異處理機制，與共構歸墊費用無涉。
74.	第五條第五款	五、本建物以區分所有權方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄…。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請問本案是否適用權益分配須知規定？若是，該須知第二章第六點第二項規定投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議，請問該會議組成成員為？</li> <li>2. 依捷運開發案 G6站為例，請問本案是以何種估價方法及條件評估土地貢獻成本及建物各樓層區位價值？請提供案例供參考(若有)。</li> <li>3. 若甲乙雙方有分配爭議，且協議不成時，是否可依權益分配須知第十一章</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案適用權益分配須知之規定，會議成員為執行機關指派人員及投資人授權代表。</li> <li>2. 捷運崇德文心站(G6)目前尚未進入權益分配協商階段，有關估價方法與估價條件，將於後續權益分配啟始會議中協商確定。</li> <li>3. 協議程序除依權益分配須知第十一章辦理外，另得依投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			權益分配方案審定及協議作業程序辦理?或有其他協議機制?	
75.	第五條第六款	六、本建物以持股方式或共同持有建築物及土地時，由甲乙雙方依第一款協議結果，按比例共有。	第六款的持股方式是否指的是乙方投資人之間的分配方式?且規定乙方各投資人之間的分配方式不得影響甲乙雙方的協議結果?	本款係出自「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統土地開發實施要點」第十五點「土地開發以持股方式或共同持有建築物及土地時，由本府及投資人依第十三點協議結果，按比例持有之。」指甲方及乙方間之分配方式，至於乙方各投資人間如何分配，甲方不予干涉。
76.	第五條第八款	八、乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，未達成區位選定協議前不得辦理預售。	1. 請問區位分配相關資料為本條第一款所稱之權益分配建議書嗎?若否，為何種資料? 2. 考量本款所稱之甲方通知期限較不明確，若乙方無法於該期限提供相關資料，是否得與甲方另行協議新的期限? 若可，乙方可以如何啟動協議機制?	1. 否。此處係指權益分配須知第十一章「權益分配方案審定及協議作業程序」為執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人依議定內容製作之權益分配協議書。 2. 若乙方無法於期限提出者，應以書面敘明理由通知甲方，經甲方同意後得展延提供區位分配相關資料之期限。
77.	第六條第一款、第二款、第五款、第八款、第十一款	一、乙方應自建築主管機關核發建造執照之日起三十日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件六。 二、乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定	1. 依實務運作，建築師委任應於核發建照前完成，依第一款規定甲方於核發建照後30日才進行建築師資格審核，是否會造成執行上困難?另請問甲方收文後，審核期限為多久?是否可提供案例供參考(若有)。 2. 承上第1點，若甲方審核不通過，乙方是否必須更換建築師?若是，更換造	1. 本條可確保委任之建築師為建造執照上之建築師。乙方委任建築師前應自行審視符合投資契約書草案附件六之規定，即可通過審核。本開發案為市府重要施政並列管在案，甲方於收文後將儘速完成審查。 2. 甲方審核不通過，即表示乙方委任之建築師未符投資契約書草案附件六之

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。</p> <p>五、乙方為捷運設施移設及連通，應符合建築、消防及捷運設施之相關法令規定。</p> <p>八、乙方應自簽訂本契約之日起六個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照後三十日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件六。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。建造執照變更時，應先經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。</p> <p>十一、乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司</p>	<p>成建築設計費用增加，是否可變更協議權益分配比例？</p> <p>3. 甲方於審核開發計劃時，已核定通過開發案規劃設計，並選任投資人為最優申請人，故依第二款所指之甲方認定應變更建造內容之情況為何？是否可舉例。</p> <p>4. 依第二款所稱之工程預算書是否為評估建物貢獻成本之基礎？</p> <p>5. 依第二款約定，領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書，假設若因甲方要求變更執照內容或政府薪資政策變動，造成實際工程預算與投標時預估工程費差距過大時，乙方是否得變更工程預算書、權益分配權值及投資人管理費？或是否得與甲方協議合理條件，以利本案進行？</p> <p>6. 承上第5點，考量近期通膨、缺工、缺料等問題造成營建成本大幅上漲，也影響市府各公共工程發包或追加預算，故是否原物料漲幅太大時，應得依此變更工程預算書及權益分配？或是否得與甲方協議合理條件，以利本案進行？</p>	<p>規定，乙方應配合更換建築師，衍生建築設計費用增加不得納入建物貢獻成本，亦不可變更協議權益分配比例。</p> <p>3. 甲方認定應變更建照執照內容，視具體個案而定。</p> <p>4. 是，工程預算書即為評估建物貢獻成本之基礎。</p> <p>5. 依權益分配須知第三點，「開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。」投資契約書草案第五條第一款，「權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，乙方應於申報開工後三個月內提出…工程預算書…」是以，建物貢獻成本係以申報開工日為時點進行評估，投標時預估工程費非建物貢獻成本之評估基礎，如甲方要求變更執照內容，建物貢獻成本仍以鑑價基準日之市場交易價格進行評估，至於投資人投標時承諾之權益分配地主最低分配權值或投資人管理費，則不因甲方要求變更執照內容或政府薪資政策變動而調整。</p> <p>6. 投資人以鑑價基準日(申報開工日)市場交易價格評估計算之工程預算書，</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。	7. 依第五款，若乙方(也是本案鄰地所有權人)計劃與本基地土開空間進行連通時，是否得於投標時，將本案建築規劃一併將連通空間納入設計中，且不需經本案房地所有權人同意? 8. 同上第7點，若必需經本案全體房地所有權人同意，請說明是否有相關協議規定供遵循。 9. 第八款、第十一款規定變更建築師及廠商時，皆須經甲方同意，請問甲方收文後，審核期限為多久?是否可提供案例供參考(若有)	經甲乙雙方協商確定後即不得變更，權益分配亦同。 7. 申請人如有連通計畫請於開發建議書提出規劃設計構想，惟實際連通工程須合於法令規定，並應取得相關主管機關與房地所有權人之同意或許可。 8. 本案房地所有權人為單一所有權人(臺中市)。 9. 更換之廠商能力資格不低於附件六及原廠商之能力資格者，即予同意。本開發案為市府重要施政並列管在案，甲方於收文後將儘速完成審查。
78.	第七條第一款	一、乙方應於申報開工前完成投保，其投保營造保險之投保範圍及金額如下：…	依實務運作，興建期保險多為營造廠投保營造保險，故可否將本條相關用語都修正為「乙方或乙方委任之營造廠」?	未便採納，仍由乙方依投資契約書草案第七條約定內容於申報開工前完成投保。
79.	第八條第四款	四、乙方應編製施工進度表及施工計畫，於報請甲方同意後開始施工。	第四款規定施工計畫要報請甲方同意，請問甲方收文後，審核期限為多久?是否可提供案例供參考(若有)	本開發案為市府重要施政案件，甲方於收文後將儘速完成審查。
80.	第九條第一款	一、乙方應於建築主管機關核定之開工日起 ○○○○日曆天 (含星期六、日、國定假日及其他休息日)內完成本建物工程並領得使用執照。	請問本案完工並取得使照期限是否得由乙方自行填寫或需與甲方協議?	完工限期係申請人於開發建議書提出，最優申請人續依審定條件、評選會議紀錄或執行機關之指示修正開發建議書，並經本府核定為土地開發計畫書。投資契約書內本條完工期限按前開土地開發計畫書所載期限填寫。
81.	第十條第二	二、乙方延誤前款約定之時間或程序致	若因甲方時程延誤造成乙方受損害時，	如乙方如認有疑義，可循投資契約書草

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	款	甲方受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如因甲方於地政士書面通知後十日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。	乙方是否也可要求甲方負損害賠償責任？	案第十九條爭議處理機制辦理。
82.	第十二條第四款	四、如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，除另有約定者外，甲方得視損害發生之情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。	本款規定甲方得視損害發生之情狀決定懲罰性違約金之金額，乙方是否可與甲方協議金額？	未便採納，投資契約書草案第十五條已明訂懲罰性違約金之數額及上限，尚無違約罰則得協議金額之約定。
83.	第十四條第三款	三、本建物屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有。除由甲方指定之交通局負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，應依甲方核准之土地開發計畫與營運管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。	本條款所稱之其餘部分之建物是否為本條第一款第(一)目所規定事項？若否，請說明？	否。因第十四條第一款第(一)目係規定統一經營；同條第一款第(二)目則係規定非屬統一經營。意即，開發後分回部分未必均屬統一經營管理之範圍。從而，本條款所稱之其餘部分之建物，非僅本條第一款第(一)目所規定之統一經營。
84.	第十四條第	四、依土地開發計畫要求設置之公共設	1. 本條款所稱之公共設施建築物是否為	1. 否，因捷運設施已完工業由捷運公司

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	四款	<p>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。道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，應於興建完成後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。</p>	<p>捷運設施?若是，現已完工營運中，是否已由相關主管機關接管負責管理維護，故乙方不須負責維護管理?</p> <p>2. 接續上述第1點，若否，此出所稱之公共設施建築物為何? 公共設施完工後幾日內得點交給主管機關維護? 若公共設施由甲方或主管機關施工，是否有保固期?</p> <p>3. 同上第2點，若可歸責於甲方或主管機關工程施工不當，造成乙方維護管理期間有重大支出，乙方是否可向施工單位求償?</p>	<p>營運，本條款所稱之公共設施非指捷運設施。</p> <p>2.</p> <p>(1)本條款所稱之公共設施係指投資於開發建議書所承諾、都市計畫或都市設計審議所要求、或本案評審階段委員會所要求及主管機關審定條件要求者而言。</p> <p>(2)本條款之公共設施，如為投資人開發建議書承諾或本案評審階段委員會所要求及主管機關審定條件要求者，於簽約前，甲方將儘速協助乙方召開接管會議，以確認接管單位及接管日期，確認後納入土地開發計畫；本條款之公共設施如為都市計畫或都市設計審議時乙方具體承諾之回饋事項，則審議通過後甲方將協助召開接管會議確認接管單位及接管日期。</p> <p>(3)保固期依公共設施工程契約約定辦理。</p> <p>3. 如乙方如認有疑義，可循投資契約書草案第十九條爭議處理機制辦理。</p>
85.	第十五條第二款	<p>二、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</p>	<p>請說明第二款提及的屬乙方應施工部分是否為第四條所稱之建造成本?</p>	<p>本款施工部分建造成本即投資契約書草案第四條所稱之建造成本。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方應施工部分建造成本千分之一之懲罰性違約金予甲方，並以屬乙方應施工部分建造成本百分之二十為上限。		
86.	第十九條第三款	三、仲裁 (一)經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。	請問本契約第十九條已規定仲裁條款，若簽署本契約是否視為甲乙雙方完成訂立仲裁協議？	甲乙雙方屆時仍需另簽立仲裁協議。
<b>三、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案營運契約書(草案)</b>				
87.	立契約書人	○○○○(以下簡稱丙方，為營運管理人)	請問本條所稱「營運管理人」具體定義為何？	營運管理人即營運人，指開發建物採統一經營者，投資人所引入與開發建物營運項目相同或類似之營運業者，且該營運業者每一營運項目應有三年以上之營運經驗。
88.	第七條第四款	乙方於契約存續期間變更營運管理人，除應依本條第五款辦理變更營運管理人外，並應將營運管理標的物清理完竣或回復原狀後移交予繼受人。於契約存續期間變更營運管理人，係因可歸責於乙方或丙方之事由，甲方得將原繳交營運保證金之百分之三十作為懲罰性違約金，但甲方能證明損害大於前項金額者，就超過前項金額之損害，得另向乙方、丙方請求連帶賠償。	左列條文所稱「…變更營運管理人，係因可歸責乙方或丙方之事由…」，是否係指乙方或丙方未盡監督責任致須變更營運管理人之情形？	第七條第四款之可歸責於乙方或丙方之事由，包括但不限於乙方或丙方未盡監督責任致須變更營運管理人之情形。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
89.	第十二條第四款	未依期限將第十二條第四款有關證明文件送請甲方核備，經通知限期補送逾期仍未補送。	因乙方公司改組、公司名稱、地址、資本額或負責人變更時，應僅需將文件通知甲方備查即可，故建議左列條文之「核備」更正為「備查」。	未便採納，有關證明文件仍應送請甲方核備。
90.	第十四條第二款	<p>乙方、丙方違反本營運契約各項約定，除本營運契約另有約定外，應依下列約定辦理，甲方受有損害者，乙方、丙方並應負損害賠償責任：</p> <p>(一)經第一次通知限期改善不予改善者，甲方得第二次通知乙方、丙方限期改善並扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之一，並得自營運保證金中扣抵。</p> <p>(二)經第二次通知限期改善仍不改善者，甲方得第三次通知乙方、丙方限期改善並再扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之三十，並得自營運保證金中扣抵。</p> <p>(三)經第三次通知限期改善仍不改善者，甲方得終止本營運契約，並再扣罰懲罰性違約金，其數額為繳交營運保證金之百分之三十，並得自營運保證金中扣抵，但甲方能證明損害大於前款金額者，就超過前款金額之損害，得另向乙方、丙方請</p>	租賃契約書及營運契約書皆有約定給付違約金之事由，此可能有重複處罰之情形。例如乙方或丙方於租期屆滿(營運期屆滿)未遵期將租賃標的物返還，或乙方、丙方未妥善保管租賃標的物，甲方得按租賃契約書(第二十一條第五項、第七項)及營運契約書(第十四條第二項)請求給付違約金，等同乙方或丙方之一個違約行為，將被重複課罰違約金，對乙方或丙方負擔可能過重，建議是否約定如乙方或丙方有違約行為，甲方僅得擇一按租賃契約書或營運契約書請求乙方或丙方給付違約金?	未便採納，租賃契約與營運契約兩者性質不同，甲方仍得分別依租賃契約書及營運契約書請求乙方、丙方給付違約金。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		求連帶賠償。		
91.	營運契約書		本契約書約定天數為工作日或日曆日?	營運契約書草案約定天數以日曆天計。
92.	營運契約書 P1	立契約書人	營運管理者及經營管理者有何不同?	營運管理者同經營管理者。
93.	第六條第一款	一、乙方、丙方應繳交營運保證金，營運保證金為本建物總值之 1%，共計新臺幣○元整予甲方。	本案就乙方自有建物為自行營運，並獨自承擔營運風險，請問是否得與甲方協商並酌減營運保證金之支出金額?	未便採納，乙方、丙方仍應依第六條第一款金額繳交營運保證金。
94.	第三條第一款	乙方、丙方應依甲方核定之土地開發計畫書及核定之營運管理章程、規約、契約及相關法令規定執行本建物之統一經營管理事宜，包括下列事項： (一)營運管理事宜。 (二)清潔、安全、秩序及保養維護。 (三)水電及共用部分設施、設備之管理維修。 (四)有關管理公約之執行事宜。	水電及共用部分設施、設備之管理及維護，請列舉說明共用部分設施及設備。	依統一經營建物之需求，並以實際設置項目為準。
95.	第六條第一款	乙方、丙方應繳交營運保證金，營運保證金為本建物總值之 1%，共計新臺幣○元整予甲方。	本款所稱「本建物」之明確定義，建物是否係指甲方分得且在統一經營範圍內建物。	指營運契約書(草案)第二條營運管理標的。
96.	第九條第一款	乙方、丙方就本建物共同部分之裝修工事，應事先向甲方提出書面計畫，經取得甲方之書面同意、並依法令規定經主管機關核准後，始得進行裝修，前開核准文件及圖說影本應於施工前十日送甲方備查，裝修進行期間應注意公共安	乙方、丙方就本建物共同部分進行裝修……. 負責，且各項工事不得損壞、干擾捷運場站建物與營運安全，如致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方連帶負損害賠償責任，顯失公平，乙丙方應就可歸責部分，負賠償責任。	未便採納，各項工事如致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方連帶負損害賠償責任。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		全，甲方得隨時派員至現場勘查。裝修完成，應將主管機關相關核准文件及圖說影本○份須經乙方、丙方用印)，送甲方備查。其費用由乙方、丙方自行負責，且各項工事不得損壞、干擾捷運場站建物與營運安全，如致甲方或第三人受有損害者，均由乙方、丙方連帶負損害賠償責任。		
97.	第十四條第二款	乙方、丙方違反本營運契約各項約定，除本營運契約另有約定外，應依下列約定辦理，甲方受有損害者，乙方、丙方並應負損害賠償責任： (一)經第一次通知限期改善不予改善者，甲方得第二次通知乙方、丙方限期改善並扣罰懲罰性違約金，其數額為原繳交營運保證金百分之一，並得自營運保證金中扣抵。	條文中通知限期改善，限期所指之期間為多長？	甲方將視個別事件情節輕重訂定合理改善期間。
98.	第十四條第一款	甲方發現乙方、丙方有違約情事，應通知乙方、丙方限期改善，惟乙方、丙方不得因甲方未以書面通知而免除其責任。	甲方發現乙方、丙方有違約情事，甲方應以書面通知並載明違約情事及理由。	未便採納，乙方、丙方不得因甲方未以書面通知而免除其責任。
<b>四、臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發大樓不動產租賃契約書(草案)</b>				
99.	第九條第二款	本契約租賃期間，本租賃標的物除因天災或不可抗力之原因造成損壞，而影響乙方、丙方使用，應由甲方按區分所有	左列條文所稱「按區分所有之應有部分負擔」是否意指將來甲方出租給乙方經營之租賃標的物產權尚有與他人分別共	1. 本租賃契約書(草案)係規範統一經營標的內屬甲方所有不動產出租予乙方、丙方統一經營時，甲方及乙方、

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>之應有部分負擔修繕費用外，其餘租賃標的物之修繕、維護費用應由乙方、丙方負擔。</p>	<p>有?如是，則甲方如何確保該他人亦同意將租賃標的物出租乙方經營管理?</p> <p>承上，如租賃標的物係由甲方與他人分別共有，考量乙方每月租金係全額交付甲方，且乙方與其他分別共有人並無契約關係，難以向其他分別共有人請求修繕費用，建議是否由甲方對乙方全額負擔修繕費用，再由甲方自行與分別共有人按持份比例求償?</p> <p>如甲方並無與他人分別共有租賃標的物，建議是否直接將左列條文「按區分所有之應有部分」之文字刪除?</p>	<p>丙方之權利義務關係；至於統一經營標的內屬原土地所有人所有之不動產，依「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」(下稱優惠辦法)第四條第一項及第三項規定，本案經本府核定採統一經營管理之方式者，原土地所有人應配合辦理。</p> <p>2. 未便採納，統一經營標的內屬原土地所有人所有之不動產，請依營運契約書(草案)第十七條第三款，「乙方、丙方與本建物各所有權人間之營運管理契約或租賃契約之權利義務，由乙方、丙方與所有權人另定之，但不得違反本營運契約有關之約定，並應將本營運契約涉及建物所有權人之相關約定載入乙方、丙方與本建物各所有權人間之契約中。」</p> <p>3. 未便採納，統一經營管理範圍，依個別選配情形，會有投資人、原土地所有人及市府分別共有之情形。</p>
100.	第十九條第二款	<p>本租賃標的物因天災、事變或其他不可抗力之事由致毀損，但未達喪失本契約第二條所定之使用目的及用途者，應由乙方、丙方負責修繕。</p>	<p>因不可抗力事由致租賃標的物毀損，乙方或丙方修繕期間是否可不計租期及不計營運期間且免繳租金?</p>	<p>不可抗力事由致租賃標的物毀損，得依不動產租賃契約書草案依第四條第四項辦理。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
101.	第二十一條	違約罰則	本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限?建議除各項違約罰則設有上限外，是否明定甲方依租賃契約計罰之違約金累計加總亦不得大於一定金額?	未便採納，感謝寶貴意見。
102.	第二十二條第一款	乙方、丙方於本契約期間屆滿前擬提前終止契約者，除第十九條第一款外，應於預定終止日前六個月以書面向甲方提出申請，經甲方同意後始得終止契約，所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金，如甲方另受有損害，乙方、丙方並應連帶負損害賠償責任。	該約定既賦予乙方、丙方可提前終止契約（但須賠償一半之租賃保證金），如又賦予甲方可向乙方、丙方要求損害賠償（例如要求賠償剩餘期間之租金損失），則該提前終止之約定可能無適用之餘地，建議賠償之約定應予刪除。	未便採納，本款除應按所繳租賃保證金之二分之一由甲方充作懲罰性違約金外，如甲方另受有損害，乙方、丙方並應連帶負損害賠償責任。
103.	第二十二條第二款	<p>乙方、丙方有以下各項情事之一者，甲方得隨時終止本契約，乙方絕無異議，有第(三)、(四)、(七)目等情形，乙方、丙方並應負賠償責任，甲方得不發還租賃保證金，充作違約金：</p> <p>(二)乙方、丙方使用本租賃標的物違反法令或有違反公序良俗之情形。</p> <p>(三)乙方、丙方毀損本租賃標的物或其他設備而不負責修繕者。</p> <p>(五)其他依民法及土地法規定得終止租約者。</p> <p>(六)乙方、丙方違反本契約第十六條第三款之約定時。</p> <p>(八)乙方、丙方違反本契約第二條、第</p>	<p>考量終止契約對雙方權益影響甚鉅，甲方依左列條文第(二)、(三)、(六)、(八)目終止契約前，是否會先依同條項第(十)款催告乙方改善，乙方未改善方終止契約？</p> <p>左列第(五)目「其他依民法及土地法規定得終止租約者」，僅指「承租人違反民法或土地法規定而出租人得依民法及土地法終止租約」之情形，或亦包括「承租人未違反民法或土地法規定，而出租人得按土地法隨時終止租約(例如土地法第100條第1款)」之情形？</p>	<p>1. 第(六)目為違反本契約第十六條第三款情事，該款有限期乙方改正之機制，其餘第(二)目、第(三)目、第(八)目等屬重大違約事項，甲方得隨時終止契約。</p> <p>2. 第(五)目係指承租人違反民法或土地法規定，出租人得依民法及土地法規定得終止租約者而言，土地法第100條第1款之「出租人收回自住或重新建築時」之情形，非屬第(五)目之情形。(即本開發案甲方不會依本目之約定，以土地法第100條第1款「出租人收回自住或重新建築時」為由隨時終止本契約)。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		十二條之約定時。		
104.	第二十三條 第五款	本契約應經公證，公證費用由乙方、丙方負擔。公證書上應載明乙方、丙方如不給付租金、懲罰性違約金，或於租賃期間屆滿時未於期限內完成租賃標之物之返還時，甲方得逕付強制執行。	建議將租賃期滿或租約終止，甲方應返還租賃保證金之約定納入公證，使雙方皆得公平享有一方未履行租約之義務而得逕聲請強制執行之權利。	未便採納，感謝寶貴意見。
105.	第二十三條 第七款	下列各款文件均為契約文件，於衝突或不一致之情形時，優先順序如下： (一)本契約本文及其修訂或補充。 (二)本契約之附件及其修訂或補充。 (三)甲方就甄選文件補充規定、更正、釋疑之書面說明。	左列條文之「本契約文本及其修訂或補充」，建議是否更正為「本契約本文之修訂或補充」，避免解釋上可能導致「本契約本文」之適用順序還優先於本契約各條款之補充規定、更正、釋疑說明之不合理現象。	本契約第二十三條第七款第(一)目所載即「本契約本文及其修訂或補充」，若契約本文經修訂或補充，以修訂或補充後優先。
106.	第二十五條	租賃標之物如屬私地主所有，不適用本契約第三條第五款、第四條第三款、第四條第四款、第十一條、第十三條第一款、第十三條第四款、第十五條第二款、第十六條、第十七條第四款、第十七條第五款、第二十三條第一款之約定。	左列所稱之不適用條文，是否係指左列不適用條文之內容，由乙方自行與私地主協商？	私地主分回產品交由投資人統一經營之相關契約，由投資人與私地主另行協議。惟依營運契約書草案第十七條第三項「乙方、丙方與本建物各所有權人間之營運管理契約或租賃契約之權利義務，由乙方、丙方與所有權人另定之，但不得違反本營運契約有關之約定，並應將本營運契約涉及建物所有權人之相關約定載入乙方、丙方與本建物各所有權人間之契約中。」投資人與地主協議時，應併留意。
107.	第八條第二 款	第八條 稅捐及保險 第二款 本租賃標之物自點交日起至返還期間，	1. 依過往市場案例，有關建物本身相關保險(如，建物火險)，應由所有權人	1. 未便採納，建物火災險仍由乙方、丙方投保。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>乙方、丙方應投保建物火災險，並依法投保公共意外責任險，投保金額不得低於消費場所最低之投保金額。上開各保險應以甲方為共同被保險人，並應將所投保之契約（影本應載明與正本相符）送交甲方備查。</p>	<p>自行投保，乙、丙方是否就營運部分（如，公共意外責任險、營運中斷險）投保即可？</p> <p>2. 接續第1點，若甲方為共同被保險人，是否也將負擔相關保險費用？</p>	<p>2. 相關費用由乙方、丙方負擔。</p>
<b>五、臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知</b>				
108.	第六點	<p>執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。</p> <p>前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。</p>	<p>1. 若有容積移轉時，如何計算分配？</p> <p>2. 若有宜居陽台時，如何計算分配？</p> <p>3. 應參考個案特性及市場景氣等設定估價條件，使當合理。</p>	<p>1. 容積移轉如有助於提升本開發案之效益，經執行機關、投資人及土地所有人三方同意後，得將相關成本費用納入建物貢獻成本，並依權益分配須知進行計算及分配。</p> <p>2. 經執行機關、投資人及土地所有人三方同意後，得將相關成本費用納入建物貢獻成本，並依權益分配須知進行計算及分配。</p> <p>3. 有關估價條件設定之建議，投資人得於權益分配啟始會議中提出。</p>
109.	第七點第四款	<p>利息費用：</p> <p>1. 前述（一）共構歸墊費用屬一次性投入資金，本金分自有資金及借貸資金，採年息複利計算，依投資人申報開工日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。</p> <p>2. 前述（二）（三）建物設計及建造費</p>	<p>1. 因公部門審查或其他不可抗之原因導致工程延宕，若不可歸責於投資人，其延長之利息費用如何計算？</p> <p>2. 建物設計費用於建築執照取得前投資人已支出相關費用，建議應於建築執照取得日起計息。</p>	<p>1. 不可歸責於投資人至時程延長期間利息費用，請依權益分配須知第七點第四款辦理。</p> <p>2. 未便採納，仍自開工日起計息。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。</p> <p>3. 前二目自有資金計息以一年期之五大銀行平均定存利率為基準，借貸資金計息以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率為基準。</p>		
110.	第七點第五款	<p>投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費用。此條文是否包含銷售本案投資人支付之廣告銷售相關費用？</p>	<p>投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費用。此條文是否包含銷售本案投資人支付之廣告銷售相關費用？</p>	<p>主管機關、地主及投資人取得之不動產分別各自銷售，故投資人支付之廣告銷售相關費用不計入本案建物貢獻成本。</p>
111.	第二十七點第一款、第四款	<p>投資人應於建物完成交屋後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用。</p> <p>(一) 第一期：完成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。</p> <p>(二) 第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。</p> <p>(三) 第三期：取得使用執照時，給付</p>	<p>1. 投資人申請分期支付委建費用時，建議可參考「臺北市政府捷運工程局捷運土地開發案主管機關取得1/2捷運獎勵樓地板，於權益分配協商完成前支付委託建造費用處理原則」，於契約中之開發建議書已有建造成本，按契約約定之工程進度以各基地開發建議書建造成本單價8成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價，以免因權配協</p>	<p>1. 未便採納，主管機關支付委託建造費用仍依本點規定辦理。</p> <p>2. 主管機關支付之委託建造費用係依建物貢獻成本為計算基礎，而建物貢獻成本之利息費用係計算至投資契約書所訂定之完工日期，故如主管機關於建物完成交屋後一次付清委託建造費用，則無利息費用之扣除，但主管機關如於投資契約書所訂定之完工日期前，依投資人申請先行分期支付委託</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>百分之十五。</p> <p>(四) 第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。</p> <p>機關同意依前項投資人申請分期給付委託建造費用時，各期款項需扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用。惟機關無法依投資人所請分期給付前項委建費用時，得於完工交屋後一次付清餘額。</p>	<p>商時程而延誤付款時程，第一期支付期以投資人實際進場開工興建為時點。</p> <p>2. 因利息計算期間非採實質認定，有可能對投資人不盡合理，故應無需再扣除此費用為宜。</p>	<p>建造費用，則應扣除自支付日起至投資契約書所訂定之完工日期間之資金利息費用，方屬公允。</p>
112.	第三點	<p>三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下述原則辦理：…</p>	<p>1. 請問建物貢獻成本之鑑價，是否為不動產估價師出具之鑑價報告？或依照本須知第八點由執行機關委託專業營建管理廠商鑑價？</p> <p>2. 承上第1點，投資人是否得依本案工程實際的發包金額來做為本案建物貢獻成本之依據？</p> <p>3. 本點僅對變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時之原則，但若因其他狀況致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時該如何處理？例如工程造價大幅上漲。本案是否有物價調整機制或遇到不可抗力之調整機制？</p>	<p>1. 依照權益分配須知第八點由執行機關委託專業營建管理廠商鑑價。</p> <p>2. 投資人得提供本案工程實際發包契約來做為本案建物貢獻成本之參考。</p> <p>3. 本點規定開發案之鑑價基準日為申報開工日，並以該日之市場交易價格進行評估，後續之投資風險投資人應預為評估，本案無物價調整或遇到不可抗力之調整機制。</p>
113.	第四點	<p>四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至</p>	<p>請問何謂「至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本」？請舉例說</p>	<p>係指土地辦理開發時所放棄的利益，或用於其他經濟活動時必須支付的代價，</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。	明。	例如土地價金之孳息。
114.	第五點	<p>五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。</p> <p>各樓層區位價值加總後為開發建物之總權值。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本須知第三點及第六點，執行機關與投資人各自評估土地及建物貢獻成本，是否指投資人提交權益分配建議書須依照該估價金額？或得依該估價金額為基礎，自行調整？又此處的預期銷售價格估價，是否是以開工申報日為鑑價基準日去預估興建完成後的銷售價格？</li> <li>2. 本要點提到各樓層區位價值要協議定之，因為開發建物總權值也是權益分配的一部分，請問這個協議的流程是否為本須知第二十九點到第三十三點的審定及協議程序？</li> <li>3. 若非上述流程，請問協議流程為何？又協議不成之爭議處理流程為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投資人提交權益分配建議書須依照該估價金額；預期銷售價格估價即以開工申報日為鑑價基準日評估興建完成後的銷售價格。</li> <li>2. 開發建物總權值協議流程依權益分配須知第二十九點到第三十三點權益分配方案審定及協議作業程序辦理。</li> <li>3. 協議不成處理程序依權益分配須知第三十一點及第三十三點辦理。</li> </ol>
115.	第六點	<p>六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。</p> <p>前項同一估價條件，應於投資人提交權益分配建議書前召開權益</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請問取得三家估價估值後，後續流程是否就是依照本須知第十一章權益分配方案審定及協議作業程序？若非，請問取得估值後之流程為何？</li> <li>2. 若是，請問投資人及工作小組是否需依上述估值，提出權益分配建議書及擬定權益分配協商草案？或可就估值進行調整？若需依照估值，如何由三</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依權益分配須知第十一章權益分配方案審定及協議作業程序辦理。</li> <li>2. 投資人需依自行委託不動產估價師之估價結果，提出權益分配建議書；工作小組則依執行機關委託不動產估價師之估價結果，併參考投資人委託及共同推選不動產估價師之估價結果，擬定權益分配協商草案提報權益分配</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>分配啟始會議中訂定。 啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認：…</p>	<p>家選擇合理之估值？ 3. 若於分配啟始會議中協商不成，該如何處理？</p>	<p>審議委員會審議，執行機關再依權益分配審議委員會審議核定之權益分配協商方案與投資人協議，協議不成時，得依權益分配須知第三十一點規定由執行機關提請權益分配審議委員會復議。 3. 除依權益分配須知規定辦理外，投資人如認為有爭議，得循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。</p>
116.	第三十一點、第三十二點	<p>三十一、執行機關應依據本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議。… 三十二、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任何一方均得以下列方式之一處理：</p>	<p>1. 第三十一點規定復議要由執行機關提出。請問若執行機關不提出或遲延提出時，該如何處理？投資人可否直接引用第三十二點之其他爭議處理方式？</p>	<p>投資人得循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。</p>
117.	第三十五點	<p>三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管</p>	<p>1. 依照本點規定，主管機關分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，投資人以現金支付進行找補，請問若投資人和土地所有權人分回部</p>	<p>1. 依本須知第三十四點規定，主管機關辦理驗屋，交屋作業，含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有人部分。因此，投資人和原土地所有權人分回部分有差異時，得循第三十</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>機關所分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。</p>	<p>分有差異時，是否得依此規定辦理？ 2. 又依本點規定，主管機關找補是否僅為投資人負擔，或土地所有人將一併負擔？</p>	<p>五點規定辦理找補。 2. 主管機關「找」或「補」之對象均為投資人。</p>
118.	第二十七點	<p>投資人應於建物完成交屋後申請一次付清或依下列時程申請支付委託建造費用。</p>	<p>委託興建費用是否可先按契約約定之工程進度已開發建議書承諾之單價八成支付，剩餘款項則俟實際權益分配協商完成議定單價後，再行調整計價？</p>	<p>未便採納，委託建造費用仍依權益分配須知規定第二十七點辦理。</p>
119.	第二十七之一點	<p>二十七之一、投資人應於申報開工日前一次付清或依下列時程分期繳納共構歸墊費用。 (一) 於申報開工日前，給付百分之三十。 (二) 興建屋頂板完成前，給付百分之二十。</p>	<p>捷運設施共構歸墊費若為一次繳付，是否可計算利息費用？</p>	<p>權益分配之建物貢獻成本中，共構歸墊費用之利息費用依權益分配須知第七點第四款第1目規定計算。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		<p>(三) 取得使用執照前，給付百分之二十。</p> <p>(四) 建物完成交屋前，給付百分之三十。</p> <p>投資人申請分期繳納共構歸墊費用時，仍應自申報開工日起，至各期繳納之日止，以五大銀行平均新承作資本支出貸款利率年複利浮動計息，但利息費用不得重複計入建物貢獻成本。</p> <p>機關於招商簽約後再次核算之共構歸墊費用，較投資契約書所列原預估金額增減之差額部分，得於建物完成交屋前再行繳納找補，並依前項規定計</p>		
<b>六、捷 G9-1 土地開發介面報告書</b>				
120.	1.2.4 土地使用管制規定 二、建築物退縮規定	4. 本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。	在不影響土地所有權人，建築物逃生避難進出條件下，配合貴府所需之綠美化設置，並請市府負後續維護管理之責。	綠美化設置於開發大樓興建期間由投資人負責維護管理，開發大樓完工後依管理維護界面協議辦理。
121.	表 2.1.1-1 捷 G9-1 法規檢討表【4】	容積獎勵 △FA1(開放空間)申請面積 5,832.5 m <sup>2</sup> 。	依 105 年 12 月 變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(第四次通盤檢討)規定，捷 G9-1 用地臨台灣大道及文心路，分別指定退縮留設 20M、10M 帶狀式開放空間，得否再以此申請建築技術規則十五章綜合設計獎勵，請確認得否申請。	有關綜合設計獎勵，請參捷 G9-1 土地開發介面報告書附件一-17 五、容積獎勵(二)。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
122.	表 2.1.1-1 捷 G9-1 法規 檢討表【4】	容積獎勵 △FA2(大捷獎勵)申請面積 17,477.36 m <sup>2</sup> 。	請提供△FA2(大捷獎勵)申請容積面積計 算式及計算圖。	捷 G9-1 土地開發介面報告書所載之大眾 捷運獎勵面積為設計階段成果，僅提供 參考，投資人請參考本開發基地竣工圖 說及投資人規劃設計方案依大眾捷運系 統土地開發辦法第二十九條重新檢核計 算之。
123.	2.1.4 土開 內部裝修 1. 裝修原則	(1)共構空間簡易照明應納入共構工程 內施作，土開大樓未完成前，電源 由捷運設施提供，土開大樓完工後 由大樓自行供電。	關於土開大樓未完工前之簡易照明電源 供應，請確認有償、無償及燈具是否歸 還。	簡易照明及電源供應已納共構歸墊費 用，後續依「臺中都會區大眾捷運系統 共構工程屬土地開發空間移交、點交注 意事項」程序點移交予投資人。
124.	表 2.2.1-1 捷 G9-1 土開 設計成果表	地下室各層開挖面積 5,271.1 m <sup>2</sup> 。	依表 2.2.1-1 成果表所示，地下層開挖面 積為 5,271.1 m <sup>2</sup> ，經檢核似採牆心計算方 式；但不符合 105.8.3 發佈「臺中市新市 政中專用區都市設計審議規範」P-6、 八、(二)「地下層開挖面積以外牆外緣 計算」請釐清原規劃計算方式是否有 誤？或上述計算方式已奉台中市府同意 得採牆心計算？	捷 G9-1 土地開發介面報告書所載之開挖 面積係以本開發案共構送請備查日 105 年 3 月 16 日(臺中市新市政中專用區都 市設計審議規範發布實施前)為建造執照 申請日之設計階段成果，僅提供參考， 投資人應依現況及其設計暨其應適用之 法令重新檢核計算之。
125.	2.1.6 轉乘 停車位(P6) 及捷運 G9-1 站都審報告 書(附件二 _P177)	2.1.6 轉乘停車位 因基地鄰市政中心，有多處公共停車 場，且本開發案停車數量眾多，故避免 造成區域交通壅塞、停車空間過度投資 影響聯開效益，依(都市計畫轉乘需求： 汽車 2 部、機車 38 部)，故將汽、機車 轉乘車位併入法定停車(設置於土開大	轉乘車位設置說明如下： 1. 依土開報告書 P6(轉乘停車位：汽車 2 部、機車 38 部)，都審報告書 P 附件二 _112 頁(轉乘停車位：汽車 0 部、機車 0 部)，因設置不一致，請問適用何種 標準？ 2. 關於轉乘停車位併入法車，請問後續	1. 依 99.11.24 臺中市政府函府交捷字第 0990341878 號函「為避免停車空間過 度投資，並考量周邊已有新市政大樓 停車場可分擔停車需求，故將汽、機 車轉乘停車位併入土開法停停車 位。」因汽、機車轉乘數量已併入法 停，故「都審報告書」轉乘汽車 0

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
		樓 B2 層)，不另設置。 本案配置自行車位 94 輛(設置於基地東側空地上)。	管理、維護、營運，單位為何？ 3. 依土開報告書自行車停車位需設置94輛，於地面層東側空地上，因現況已設置 YouBike 停車位，請問留設自行車停車位，是否得將 YouBike 車位併入計算？ 4. 如 YouBike 車位無法併入計算，得否建議協助移設？	位、機車 0 位；「土開報告書」則載明汽、機車轉乘停車位併入法定停車位不另予設置。 2. 轉乘停車位併入法定停車位，不另予設置，故無維管權責需區分之問題。 3. YouBike 車位得併入自行車停車位計算。 4. YouBike 車位得併入自行車停車位計算。
126.	表 2.2.4-1 土開大樓共構部份機電系統空間預留與管線銜接方案表	土開大樓共構部分機電系統空間預留與管線銜接方案表 污水處理設備設於筏基層	本案是否有直接排放至污水下水道？	本基地現況僅就捷運空間之污水排放接管至污水下水道，土開空間未預留，由投資人依法自主自行規劃。
127.	附件六-2	避雷接地網	1. 避雷系統提供一條避雷線材依建築技術規則 / 建築設備編 / 第一章電氣設備 / 第五節避雷設備 / 第25條第3點，應設置二條以上避雷導線，請確認。 2. 圖說於 B5F 有拉線箱(P)，現場查無此箱，請確認。	1. 開發大樓避雷系統業依介面報告書附件六-1 圖說4-1/C100SQ. mm 所示設置 4 條避雷導線。 2. G9-1 拉線箱(P)設置於 B7F，接地及避雷系統升位圖詳介面報告書附件六-1。
128.	附件七	五大管線介面圖	1. 圖說設有給水外管，現場查無預留管路，請確認。 2. 圖說設有污排水外管，現場查無預留	機電竣工圖說已公告於臺中市政府交通局網站 ( <a href="https://www.traffic.taichung.gov.tw/">https://www.traffic.taichung.gov.tw/</a> )

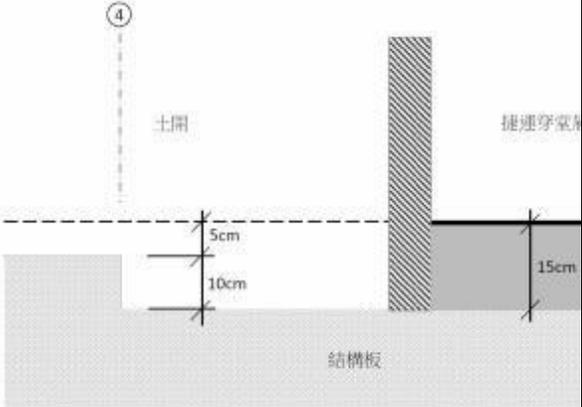
項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			<p>管路，請確認。</p>	<p>/公告資訊/捷運土地開發招商/市政府站(G9-1)招商文件/其他參考文件/G9-1 竣工圖說，請自行前往下載</p> <p>1. 給水外管依竣工圖說位置於地下一層頂板預留，詳土木結構機電竣工圖說CGJ01/G91/SEM0212，現況因防水需求填充封閉，已請施工廠商標示現場位置。</p> <p>2. 汙水外管依竣工圖說位置於地下一層頂板預留，現況因防水需求填充封閉，已請施工廠商標示現場位置。排水外管依竣工圖說位置預留，詳土木結構機電竣工圖說CGJ01/G91/SEM0212。</p>

**七、共構細部設計圖說**

129.	<p>竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1100」 (1F)</p>	<p>(一層平面圖) 「98年1月_變更台中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(配合台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫)書」P8及「105年12月_變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(第四次通盤檢討)書」P1-4，捷運用地(捷G9-1)相鄰公園用地(公1-1)事宜。</p>	<p>1. 捷運用地(捷G9-1)相鄰公園用地(公1-1)之建築物相關事宜。 (1)既有建築物(林皇宮花園)存在公園用地(公1-1)原因為何? (2)既有建築物(林皇宮花園)是否為臨時建築物? (3)如為臨時建築物，後續拆遷計畫及時程為何?</p> <p>2. 竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1100」一層平面圖(LINE-G-F、LINE-1)面臨公</p>	<p>1. 捷運用地(捷G9-1)相鄰惠國段6地號公園用地(公1-1)，為教育部權管之學產土地，該土地原係於81年本府第7期市地重劃分回之可建築土地(第二種新市政中心專用區)，並於97年取得合法使用執照，非臨時建築物，嗣因考量「提升計畫區門面景觀協調性」，於101年4月3日發布實施「變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(第三次通盤檢討)</p>
------	---	--	---	--

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
			<p>園用地(公1-1)設置三樁雙開門。</p> <p>(1)三樁雙開門之設置用意為何?</p> <p>(2)請提供公園用地(公 1-1)開關計畫、高程及地下構造物圖說以利判讀。</p> <p>3. 竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1100」一層平面圖(LINE-E-F、LINE-8)側下方2支圓柱，落柱位置與現況不符，是否依現況為準?</p>	<p>案」而變更為公園用地(公1-1)。</p> <p>2. 三樁雙開門之設置</p> <p>(1) 三樁雙開門圖面上標示為虛線，僅供參考，投資人可自行依法設計規劃。</p> <p>(2) 公園用地(公 1-1)主管機關建設局暫無撥用及開關計畫。</p> <p>3. 竣工圖圖號 CGJ01/G91/AR1100 一層平面圖(LINE-E-F、LINE-8)側下方 2 支圓柱位置係誤植，原竣工圖說已依現況更正，並補充公告之。</p>
130.	<p>竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1150」 (2F) 「CGJ01/G91/AR1200」 (3F)</p>	<p>(二層平面圖) 「變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(第四次通盤檢討)書」P6-35、P6-36 依「指定留設架空(地下)走廊」配合事宜。</p>	<p>竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1150」二層平面圖(LINE-A、LINE-2-3)及(LINE-I-J、LINE-1)虛線標示「都市計畫架空走廊」(人行空橋)位置。</p> <p>1. 上述架空(地下)走廊基地內範圍屬投資人配合事宜為何?</p> <p>2. 空橋的設計、興建、管理、維護須由誰辦理?</p> <p>3. 空橋路線計畫、結構構造物圖說能否提供?如尚無明確計畫，請提供沿線及銜接構造資料，以利判讀。</p> <p>4. 基地外台中市府所屬之架空(地下)走廊興建計畫及時程為何?</p>	<p>1. 依本開發基地所在之土管要點第 9 點第 1 項:「本計畫區預留設置架空(或地下)走廊之空間以二、三層天橋(以道路中心線高程為基準，淨高至少 4.6 公尺)及地下道連接，相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，若坡度大於 1/50 須設置坡道，坡道之坡度不得大於 1/12，應考量行動不便者之通行需求設置相關設施。架空(或地下)走廊得由本府興建，但經臺中市政府都市設計審議委員會同意者不在此限。」因此，本開發基地應依指定區位留設架空(或地下)走廊之空間，架空(或地下)走廊設施得由本府</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
				<p>興建。</p> <p>2. 依前述土管要點規定，架空(或地下)走廊之設計、興建得由本府辦理，或經本市都市設計審議委員會同意後由他人辦理，並由本府負責管理及維護。</p> <p>3. 4. 因目前尚無架空(地下)走廊興建相關工程計畫，故無法提供空橋路線計畫及圖說。</p>
131.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1150」 (2F)	(二層平面圖)	竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1150」二層平面圖(LINE-G、LINE-5-6)間，電梯昇降道及左側平台說明。 1. 此範圍屬捷運設施，因電梯無設置當層進出，請問留設平台用意為何? 2. 如後續平台仍無電梯進出規劃，可否變更為土開設施範圍?	1. 該空間為預留管道間及人孔，供未來捷運藍線 B14 站管線及維修人員使用。 2. 該空間為預留管道間及人孔，供未來捷運藍線 B14 站管線及維修人員使用，故不宜變更為土開設施範圍。

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
132.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1200」 (3F)	(三層平面圖)	依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1200」三層平面圖(LINE-F-I 至 LINE-4-5)間，因建築竣工圖樓板無明顯標示降板，但現況樓板局部降板約 10CM，請問用意為何？ 依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1200」三層平面圖(LINE-G-J 至 LINE-6-7)間，捷運設施範圍，未標示至牆中心線，請問此範圍是否正確？	1. 因捷運穿堂層地坪裝修厚度需 15cm、土開地坪裝修厚度 5cm(預設)，為使未來土開地坪裝修面平整無高低差及結構施築合理性，故該處(LINE-4)結構板需配合裝修完成面高程變化。  2. 此範圍無 RC 外牆，故以外掛帷幕裝修之支撐架為框選範圍。
133.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1200」 (3F) 「CGJ01/G91/AR1250」 (4F)	(三至四層平面圖)	依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1250」四層平面圖(LINE-F、LINE-6)，從三層延伸至四層管道間部分，該管道間是否為捷運設施？	竣工圖圖號 CGJ01/G91/AR1250 四層平面圖(LINE-F、LINE-6)之管道間非捷運設施，係土開區之管道間預留。
134.	竣工圖說圖號	(地下一層平面圖)	依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1900」地	1. 該處屬土開空間，為依「變更臺中市

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	「CGJ01/G91/AR1900」(B1F)		下一層平面圖(LINE-A、LINE-2-3)及(LINE-J-K、LINE-1)分別各設置一處聯通口，相關聯通規範或圖說為何?是否防洪、防火留設規定?另其它樓層如有計畫或新增之聯通口，是否也比照辦理。	都市計畫(新市政中心專用區)細部計畫(第四次通盤檢討)書(105.05)基地內設置架空(地下)走廊規定之預留連通開口。投資人應依該法、建築技術規則及消防法規等相關規定，檢討防洪、防火設計。 2.投資人如有計畫或新增之連通口，請依相關規定申請。
135.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1950」(B2F)	(地下二層平面圖)	1.依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR1950」地下二層平面圖(LINE-F-G、LINE-7-8)間，竣工圖上車道牆面為弧線，但現況已改至LINE-F線施作，建議該區域改為捷運設施使用為宜。 2.請問B2層之停車空間是否能設置與捷運藍線之連通道?	1.該區域捷運地下二層與開發大樓地下二層高程有異，圖上弧形區屬土開車道空間。 2.投資人如有變更捷運設施需求，請於開發建議書敘明，除須依投資契約書第六條第四項提送本府核准外，另須經特種建築物變更審查委員會審查後辦理。投資人如有規劃捷運設施移設及連通，依投資契約書第六條第四項應符合建築、消防及捷運之相關法令規定，包括但不限於捷運及土開空間須以3小時防火時效分間牆區隔。
136.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR2260」 「CGJ01/G91/AR2270」	(筏基層平面圖)	依竣工圖圖號「CGJ01/G91/AR2260」、「CGJ01/G91/AR2270」、「CGJ01/G91/AR2280」、「CGJ01/G91/AR2290」筏基平面圖，筏基坑事項說明：	1.筏基坑體均屬土開空間，各槽體功用僅供參考，投資人可自行依法規劃設計。 2.除集水坑外已全區筏基連通，筏基壁面預留套管供日後封閉或銜接管路使

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	「CGJ01/G91/A R2280」 「CGJ01/G91/A R2290」 (BF)		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依圖面筏基坑體均為污水坑、雨水儲存槽等坑體，請問坑體是否有明確劃定捷運設施及土開設施專用範圍？</li> <li>2. 依圖面上筏基坑污水池，是否設置連通管？</li> </ol>	用。筏基之連通管請參考竣工圖圖號CGJ01/G91/AR8358 地樑預留套管詳圖。
137.	竣工圖說圖號 「CGJ01/G91/AR1900」 (B1F)	(地下一層平面) 竣工圖說	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一層疑似留設電信引進管，尚無法確認，懇請提供機電土開竣工圖。</li> <li>2. 地下一層給排水管未見土開預留之引進管，懇請提供機電土開竣工圖。</li> <li>3. 地下一層消防未見預留之送水口引入管，懇請提供機電土開竣工圖。</li> <li>4. 地下一層介於柱心線 Line-G &amp; Line-H 及 Line-3 &amp; Line-5 有樓板開口未見於竣工圖說圖號「CGJ01/G91/AR1900」(B1F)，說明此樓板開口用意或提供有此開口之圖說。</li> </ol>	機電竣工圖說已公告於臺中市政府交通局 網 站 ( <a href="https://www.traffic.taichung.gov.tw/">https://www.traffic.taichung.gov.tw/</a> )/公告資訊/捷運土地開發招商/市政府站(G9-1)招商文件/其他參考文件/G9-1 竣工圖說，請自行前往下載。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電信引進管依竣工圖說位置於地下一層頂板預留，詳土木結構機電竣工圖說 CGJ01/G91/SEM0212。</li> <li>2. 給水外管依竣工圖說位置於地下一層頂板預留，詳土木結構機電竣工圖說 CGJ01/G91/SEM0212，現況因防水需求填充封閉，已請施工單位於現場標示。</li> <li>3. 地下一層未預留消防送水口引進管，詳土木結構機電竣工圖說。</li> <li>4. 竣工圖說圖號 CGJ01/G91/AR1900 地下一層柱心線 Line-G &amp; Line-H 及 Line-3 &amp; Line-5 位置，現況樓板開口處係預設電扶梯機坑，已更新竣工圖說。</li> </ol>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
八、其他				
138.	-	-	考量捷運設施及土開範圍之設計、外觀上須適當之整合。若因整體設計規劃，變更捷運設施外牆，建議應納入建物貢獻成本。	相關費用依權益分配須知第七點，經執行機關、投資人及土地所有人共同認定屬必要之費用者，得納入建物貢獻成本。
139.	-	-	考量容移對開發後量體及權值有顯著影響，建議若有容積移轉之設計，其成本應納入建物貢獻成本。	容積移轉如有助於提升本開發案之效益，經執行機關、投資人及土地所有人三方同意後，得將相關成本費用納入建物貢獻成本，並依權益分配須知進行計算及分配。
140.	-	-	依 111 年 2 月 23 日招商說明會，本開發案得做為容積移轉接受基地，又臺中市實施都市計畫計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十四條規定：接受基地應自基地淨界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。請說明淨寬三公尺的量測計算範圍。	按「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第 14 點第 1 項規定：「接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬 3 公尺建築。」，該規定所稱之「淨寬」係指基地境界線起計算至建築物外牆或柱之外緣。