

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

全聯	107年4月10日
不動產	第 11517 號
收文	

臺中市政府 函

台北市大安區安和路一段29號8樓

地址：40301臺中市西區民權路101號

承辦人：何坤得

電話：22289111#61635

電子信箱：mi2ya@taichung.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年4月3日

發文字號：府授交捷路字第10700673492號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線G5站及G11站土地開發案」徵求投資人第1號補充公告1份，敬請協助張貼公告及宣傳周知，請查照。

說明：依據大眾捷運系統土地開發辦法第14條辦理。

正本：財政部(促參司)、各縣市政府(不含臺中市)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、中華民國人壽保險商業同業公會、臺中市工商發展投資策進會、臺中市政府秘書處

副本：臺中市捷運工程處

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權局長決行

正 本

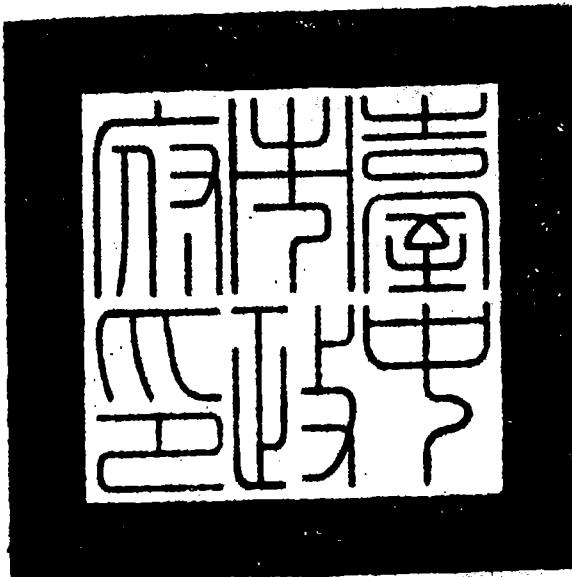
發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國107年4月3日
發文字號：府授交捷路字第10700673491號
附件：釋疑事項一覽表



主旨：「臺中都會區大眾捷運系統
土地開發案」徵求投資人第1號補充公告。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條。

公告事項：

一、修正「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線G5站土地
開發投資契約書(範本)」及「臺中都會區大眾捷運系統烏
日文心北屯線G11站土地開發投資契約書(範本)」第五條
第十一款「屋頂版完成後...，依第十九點規定辦理。」
為「屋頂版完成後...，依第十九條規定辦理。」；第八
條第十三款「乙方應依甲方通知及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作業要點...。」修
正為「乙方應依甲方通知及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...。」

二、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共21項，詳如附件。

三、本次補充公告非屬重大改變，無需延長申請書件截止收件
日。

四、本次補充公告至107年4月30日止。

五、本府對本開發案之釋疑或補充說明事項，均於本府交通局
網站(網址：<http://www.traffic.taichung.gov.tw>)辦理
相關公告，請隨時注意查閱以利後續投資申請。

裝

訂

線



市長林佳龍

本案依分層負責規定授權局長決行

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫G5站、G11站土地開發案」釋疑事項一覽表

一、投資人須知

項 次	規 定 項 次	原規 定 內 容	請求 釋 疑 事 項 說 明	臺 中 市 政 府 說 明
1	第二章 第十三條第 五款、第六 款	(五)申請人資格或開發建議書不符甄選須知規 定，經書面載明不符之理由駁回申請者， 或於評選會議結束後，未取得投資權者， 申請保證金無息退還。 (六)依本須知規定應退還申請保證金時，以保 證金繳納名義人為通知及退款對象，保證 金繳納名義人應於捷工處通知期限內無息 領回申請保證金。	請補充說明申請保證金退還時 點及方式。	申請保證金退還時點及方式已載 明於投資人須知第二章第十三條 (五)、(六)。
2	第四章 第二十五條 第二款及第 四款、附件 一一一、附件 一一五	(二)獲得投資權之申請人應於交通局書面通知 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。交通局得依 序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資 人，申請保證金不予發還；獲得投資權之 申請人未提送修正開發建議書，亦同。 (四)取得投資權之申請人應於簽約日前繳交預 估投資總金額百分之三之履約保證金，除	請補充說明應沒收申請人申請 保證金之情形。 申請人有下列情形之一，其申請 保證金不予退還： 1. 獲得投資權之申請人未於交通 局書面通知送達日起三十日內 按審定條件簽訂投資契約書。 2. 獲得投資權之申請人未提送修 正開發建議書。 3. 取得投資權之申請人以申請保	

	<p>得以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知第十三點之申請保證金繳納方式，於簽約日前繳足。未依期繳交或未繳足者，視同放棄投資權，交通局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金不予發還。</p> <p>附件一一</p> <p>聲明事項：申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，如有偽造、變造，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由臺中市政府沒收所繳一切款項。</p> <p>附件一-五</p> <p>承諾書：茲為申請投資「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線G5站土地開發案」，允諾於取得簽訂投資契約書權利後在我國取得認許及設立分公司，如未能依本投資申請案之甄選須知規定於簽約期限前辦理完成者，則本投資申請人同意放棄簽訂投資契約書之權利，並同意由臺中市政府沒入申請保證金。</p>	<p>保證金抵充履約保證金。</p> <p>4. 取得投資權之申請人未依期繳交或未繳足履約保證金。</p> <p>5. 申請人所繳交之申請書件有偽造、變造之情事。</p> <p>6. 外國法人取得投資權後，未能依甄選須知規定於簽約期限前在我國取得認許及設立分公司。</p> <p>相關規定已載明於投資人須知第四章第二十五條（二）、（四）、附件一一及附件一一五。</p>	<p>申請人通過資格審查後，若未於時間內提送開發建議書是否</p> <p>申請人若未有第2項次所述不予以退還之情形，得申請無息退還申</p>
3	無	略	

		得申請無息退還申請保證金。 請保証金。
4	無 略	產品若規劃為整棟飯店委外經營管理，須知內是否應增加此部分之相關說明。簽約一章除土地開發投資契約外是否應增加有關同意統一營運管理契約。 1.產品如規劃為整棟飯店委外經營管理，應於開發建議書提出統一營運管理契約書草案以及保證租金水準之規畫。 2.統一經營管理涉及開發後公有不動產之出租，機關需依大眾捷運系統土地開發辦法第23條規定辦理。

二、權益分配須知

項 次	規 定 項 次	原規定內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
1	第二章 第四條	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，並加計至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。		本條所稱機會成本即利息。另第三章建物貢獻成本評估第七條第一項第四款中已列有利息費用，不會產生不合理之對價關係。 本條所稱機會成本為地主可能負擔之機會成本，此一情形能否舉例及說明並規範範疇。若土地貢獻成本應加計可能負擔之機會成本，有關建物貢獻成本之鑑價應比照辦理，避免沒有合理的對價關係。

2	第二章 第六條 第一項	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。	有關三家專業估價單為之估價 結果採用標準請補充說明，是否 採三家平均或是其他公平之採 用方式。	三家估價師之估價成果將做為 權益分配委員會審議權益分配 之參考依據，至於採用何種方 案評定價格，將提報市府捷運 土地開發權益分配委員會決定 之。
3	第三章 第八條	八、執行機關應委託專業營建管管理廠商就投 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。	除執行機關，投資人是否亦得委 由第三公正單位根據投資人提 送之相關資料出具建物貢獻成 本鑑價報告書供工作小組作為 權配協商草案之依據。	投資人亦得自行委由第三公正 單位出具建物貢獻成本鑑價報 告書供工作小組作為擬定權益分 配方案之參考。
4	第十一章 第三十條	三十、各開發案應成立工作小組，審閱不動產 估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓 層區位價值估價報告書及專業營建管 理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並 擬定權益分配協商草案，提報臺中市臺 中都會區大眾捷運系統土地開發權益 分配審議委員會審議，審議結果簽報主 管機關核定後即為開發案之權益分配 協商方案。	工作小組除審閱執行機關委託 之事業營建管理廠商出具之建 物貢獻成本鑑價報告書外，是否 亦應將投資人委由第三公正單 位出具之建物貢獻成本鑑價報 告書一併納入審閱，作為擬定權 益分配協商草案之依據之一。	投資人亦得委由第三公正單位 出具建物貢獻成本鑑價報 告書供工作小組作為擬定權 益分配方案之參考。

前項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之組織

	設置要點及決議方式，由執行機關另定之。
--	---------------------

三、投資契約書

項 次	規定項次	原規定內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
1	第四條 第二款	二、本基地之捷運設施現由捷運建設機構先行構築，因配合本開發案所增加之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發師進行，預估由先行墊支之款項為新台幣 263,368,680 元整，實際之歸墊費用，須經臺中市政府交通局（以下簡稱交通局）依工程結算之金額再行核定，而乙方應於申報開工日後 30 內繳清交通局核定之歸墊費用，亦應依交通局通知期限繳清。	實際費用最終結算時點為何？是否在辦理鑑價時可確定金額？	實際之歸墊費用將於鑑價基準日（申報開工日）前確定。
2	第五條 第三款	三、各配有權值之原土地所有人可分配權值如低於 103 年協議價購土地款時，乙方應分別補足至相當於 103 年協議價購土地款之權值。	補足之後，原土地所有人是否有可分配權值？	1. 本款所稱各配有權值之原土地所有人，係指未領取協議價購款並以開發後之公有不動產抵付協議價購款之原土地所有人。 2. 各配有權值之原土地所有人

		<p>依權益分配貢獻比例及地主間分配比例換算所得之權值，如低於其 103 年協議價購土地款時，乙方需以其分配權值補足差額部分之權值，供原土地所有人納入區位選定，補足後配有權值之原土地所有人即無其他額外之可分配權值。</p> <p>3. G5 站及 G11 站原土地所有人皆參與開發，未有配拥有權值之原土地所有人，土地權益人僅有公有土地所有人（即甲方）。惟若甲方之分配權值低於甲方給付之協議價購土地款總額時，則應依本條第四款規定補足。</p>	<p>1. 本款所稱換算後之分配權值，係指依權益分配貢獻比例及地主間分配比例計算後甲方所得之權值。</p> <p>2. 如經換算後甲方之分配權值</p>
3	第五條 第四款	<p>四、甲方給付協議價購土地款所得之土地，經如何換算？計算方式？該需補足部分是否包含在甲方可分配之權值內？</p> <p>四、甲方給付協議價購土地款，如低於甲方給付之協議價購土地款總額時，乙方應補足至相當於給付之協議價購土地款之權值。</p>	

		低於給付之協議價購土地款總額時，差額部分由乙方以其分配權值補足予甲方。 3. G5 站及 G11 站之最低分配權值已大於或等於甲方給付之協議價購土地款總額，故甲方之分配權值將不致低於給付之協議價購土地款總額。
4	第五條 第十一款	十一、屋頂版完成後三十日甲乙雙方仍無法達成權益分配協議時，依 <u>第十九點規定</u> 辦理。
5	第五條 第十三款	十三、乙方應於甲方通知期限前提供區位分配合相關資料，且乙方應協助甲方與原土地所有人協商區位選定，但不得影響甲方及相關主管機關之權益，未達成區位選定協議前不得辦理預售。
6	第六條 第七款	七、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，審查原則詳附件三。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，其作業之時間得不計入。建造執照變更時，應先向土地所有人說明並經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之外，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。	
7	第八條 第一款 第二目	(二)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。	建議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，並應清理現場廢棄物，可讓用地現況具有判斷達到交付條件後，再交乙方進場使用。
8	第八條 第九款	九、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。	本案係配合捷運工程之開發變更本建物設計圖說、施工計畫，基於公益上之考量，如因捷運工程之需要而要求變更本建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方有配合之義務。
9	第八條 第十三款	十三、乙方應依甲方通知及臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移	此法令名稱應為「臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間」，修正為誤植，修改為「臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開

		交點交作業要點配合辦理共構工程屬 土地開發空間之點移交，且不得拒絕。 本基地自乙方接管之日起應自負一切 管理及安全責任，且不得影響捷運設施 或運作，如致工程本身或使甲方及第三 者生命、身體、財產或其他權利遭受損 害（包括甲方應對第三人負責國家賠償責 任或其他責任）時，其民事及刑事責任 完全由乙方負責。	發空間移交、點交注意事項」。 地開發空間移交、點交注意事 項」。
10	第九條 第一款	一、乙方應於建築主管機關核定之開工日後 ○○○○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，並應於領得使用執照後六個 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。但經甲方依前點第九項規定變更 者，得依核定日數增減之。	是否就是申報開工日？ 建築主管機關核定之開工日即 為申報開工日。
11	第十九條 第三款 第八目	三、仲裁 (八)甲方 <input type="checkbox"/> 同意；	一旦履約產生爭議，應同意仲裁 庭經由仲裁人衡平全案之事 實，以公允善意之基準予以判 決。本契約如發生爭議，仲裁庭將 以法律原則為判斷，不適用衡 平原則。

	■ 不同意（由甲方於招商時載明；未勾選者，為不同意）仲裁庭適用衡平原則為判斷。	斷，以追求各案之實質公平正義。建議甲方同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
--	---	------------------------------------

四、其他

項 次	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
1	臺中市捷運土開案是否適用以大眾運輸為導向（T.O.D）的計畫，同意法定停車的數量的折減，以符合 T.O.D 的城市藍圖？	法定停車位數量折減涉及建築及都市計畫相關法規，目前本市並無針對捷運共構開發案明訂減規定，仍需個案審查認定，投資人如有相關停車位折減需求，應擬具相關分析報告，於後續都市設計及建照審議階段一併提出，經審定核准後始得據以辦理。
2	原規劃土開大樓不符使用需求時，是否同意作配置、結構調整？	<p>1. 目前由市府先行施作之共構大樓，其中屬土地開發大樓之空間預為留設，如投資人有調整需求，可於投標前納入開發建議書敘明可行之規劃方案，一併納入評選，惟方案內容不得影響捷運設施空間之規劃使用。</p> <p>2. 土地開發大樓規劃方案倘經投資人納入開發建議書，經評選勝出並簽約後，屬於契約文件之一部分，原則上不得再任意變更設計。如後續確有調整之必要，仍須符合原開發建議書之設計範疇，在確保主管機關及地主權益之前提下，以書面敘明理由及調整前後差異向市府提出，經同意後始得辦理。</p>