

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

全聯 不動產 收文	109年7月09日
第12926號	

臺中市政府 函

106
台北市大安區安和路一段29號8樓

地址：403418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109年7月3日

發文字號：府授交捷路字第1090157615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G6站及G8a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、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市工商發展投資策進會、臺中市政府秘書處

副本：臺中市公共運輸及捷運工程處

市長盧秀燕

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109年7月3日
發文字號：府授交捷路字第10901576151號
附件：釋疑事項一覽表



主旨：「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線G6站及G8a站土地開發案」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、「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捷G6土地開發投資人須知」及「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捷G8a土地開發投資人須知」第二十三點第一款「申請人應派員現場簡報，同一申請人出席人數以10人為限…。」修正為「申請人應派員現場簡報，同一申請人出席人數以5人為限…。」；同點第四款「各申請人…簡報時間50分鐘，答詢時間以30分鐘為原則…。」修正為「各申請人…簡報時間30分鐘，答詢時間以20分鐘為原則…。」。

二、「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G6土地開發投資契約書草案」及「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G8a土地開發投資契約書草案」第七條第三款「第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至…。」修正為「第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工日起，至…。」；第十九條第二款第一目「甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本

裝

訂

線

案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」修正為「甲乙雙方應於甲方收受爭議協調之書面後，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」。

三、「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G6基地開發大樓不動產租賃契約書（草案）」及「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G8a基地開發大樓不動產租賃契約書（草案）」第十二條第二款「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本營運契約約定，並應符合且至少包含下列事項：(一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本營運契約存續期間。(二)…。」修正為「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本租賃契約約定，並應符合且至少包含下列事項：(一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本租賃契約存續期間。(二)…。」。

四、甄選文件內容釋疑，釋疑內容共120項，詳如附件。

五、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。

六、本次補充公告至109年8月26日止。

七、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。

市長盧秀燕

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G6 土地開發案」釋疑事項一覽表

項目次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺中市政府說明
一、投資人須知				
		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」所稱具民間投資效益之民間參與公共建設案件，並經該部列管。	<p>1. 本案是否適用「促進民間參與公共建設法」？且依前揭規定享融資及租稅優惠？</p> <p>2. 本案是否依「專案核定民間機構投資重大經建工程及政府機關或公營事業機構發包興建之重要建設工程聘僱外籍營造工作業規範」得聘僱外籍營造工？</p> <p>1.</p> <p>第四點</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. 勞動部「專案核定民間機構投資重大經建工程及政府機關或公營事業機構發包興建之重要建設工程聘僱外籍營造工作業規範」第二點得聘僱外籍營造工之規定，係指依「促進民間參與公共建設法」興建之政府計畫工程，惟本開發案係依「大</p>	

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明
2. 第六點第 (三)項第 一、五款	投資人須知第六點第(三)項第1款： 開發後建物，除為住宅產品者外，得由投資人統一經營為原則，但配有權值之原土地所有人所分回之產權，需以投資人與配有權值之原土地所有人協商結果為準。 投資人應提出統一經營年期內予配有一經營年租金，申請人提出之統一經營年租金應不低於經權益分配委員會審定之出租不動產租賃契約書簽訂時之法令，如須經本府市有財產審議委員會審議者，開發後建物之統一經營年租金不得低於審議後由本府核定之金額。	臺中市政府說明	<p>眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」公告徵求投資人合作開發興建，非屬依促進民間參與公共建設法興建之政府計畫工程，故無法適用相關聘僱營造工之規定。</p> <p>1. 投資人是否得選擇統一經營商場？ 2. 請提供貴府之財產審議委員會審議標準為何？</p> <p>1. 統一經營範圍應於開發建議書中載明，投資人得選擇僅統一經營商場。</p> <p>2. 依大眾捷運法第七條第八項「主管機關辦理開發之公有土地及因開發所取得之不動產，其處分、設定負擔、租賃或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」如前述規定於簽訂不動產租賃契約書時刪除或修正為須依地方政府產管理法令辦理時，始需將統一經營年租金送本府市有財產審議委員會審議，年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。至於不動產總值與年租率，本府將委託不動產估價師依不動產估價技術規則查估。</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
3.	第七點第 (二)項	本地之捷運設施現由本府先行構築，配合本開發案所增加之基本設計費、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「臺中市都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知」規定進行歸墊，預估金額為 303,657,867 元。	依 109 年 5 月 4 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，請盡速確認並提供共構費用。	共構工程預計於 109 年 9 月報竣，竣工圖及工程費用核算預計於 109 年 10 月底完成，屆時將可確認投資人應支付之共構歸墊費用。
4.	第八點第 (五)項		1. 地面層至第二層產品定位為何？ 2. 若中華郵政股份有限公司地面層至第三層分配不完，剩餘權值之分配是否有特定需求擬如何分配？不限定樓層選配或有其他需求？ 3. 依目前地面層規劃有 2 個獨立空間，係依中華郵政股份有限公司需求規劃或另有考量？ 4. 車位分配有無其他考量？建議依相關法規規定選取。 5. 主管機關分配產品有何考量或有需公益設施之需求？ 6. 請提供臺中市政府對建物產品之需求，以納入建物規劃。 7. 上述各點影響投資人規畫設計內	1. 地面層至第三層除捷運使用空間外，土開空關係基本設計階段配合原土地所有人中華郵政股份有限公司之使用需求，定位為郵局使用空間，後續該公司於權益分配時亦將優先選配，惟實際分配後是否仍作郵局使用，則應由該公司自行評估。 2. 中華郵政股份有限公司剩餘權值之選配樓層涉及權益分配事宜，投資人可於取得投資權後召開地主說明會先行協商，或留待權益分配協商及區位選定程序時再行協商確認。 3. 目前地面層關係基本設計階段時中華郵政股份有限公司之使用需求

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
			容建議先予回復。	而規劃。 車位按權益分配各權利人之分配比率分配。
第九點第 (四)、 (五)項		投資人須知第九條第(四)項：申請人對本須知如有疑義，應於109年05月29日前，以中文書面載明姓名、電話及連絡地址、疑義之內容及理由，並簽名或蓋章，以郵遞或專人送達臺中市公共運輸及捷運工程處請求釋疑，逾期不予受理（以收文戳為憑）。	於申請書件提送截止期限前5日提供釋疑回覆，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回復並補充公告之，若涉及重大變更者，將視需要延長申請截止日期。
6.	第二十五點第 (一)項	取得投資權之申請人依審定條件、評選會議紀錄或執行機關之指示修正開發建議書，並經土地開發主管機關核定為本案興建營運依據之土地開發計畫書後，納入投資契約書附件。	投資人應依審定條件及評選會議紀錄修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據，其土地開發計畫中財務計畫內之參數設定是否與同審定條件，對雙方有拘束力？	依投資人須知第二十一條（三）「最優申請人之開發建議書依評選委員會決議修改後，併同交通局之審定條件，經本府核定後為土地開發計畫。」，其中，審定條件係指執行機關（本府交通局）所發之「審定條件通知函」，非指土地開發計畫中財務計畫內之參數設定。
7.	第十六點第 (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	本案是否有最低投標廠商限制家數？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限制家數之限制，一家投標即進入資格審查及評選程序。

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
		起 30 日審查完成為原則(附件三一、三一二)。		
	二、投資契約書草案	<p>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> <p>1. 於申報開工日前，給付百分之三十。</p> <p>2. 與建屋頂板完成前，給付百分之二十。</p> <p>3. 取得使用執照前，給付百分之二十。</p> <p>4. 建物完成交屋前，給付百分之三十。</p> <p>第四條第二款第(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」，不再計息。</p>	<p>1. 「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。</p> <p>2. 本基地共構樓層即將完工結算，應不致發生找補之情形。另基於平等互惠之原則，差額找補之原因如確屬不可歸責於雙方，依公告之投資契約書草案第四條第一款第三目、第二款第一目規定略以：「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」，不再計息。</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
		納找補，並依前目約定計息。		
	第五條第一款 9.	權益分配應以申報開工日為鑑基準日，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）……。	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。	BIM檔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。
	第五條第 八款 10.	本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄；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。
	第五條第 二款 11.	乙方提送之權益分配建議書、甲乙雙方完成協商之權益分配結果及委建費用單價，為昭公信，在完成權益分配核定後提供原私有土地所有人，並協助配合說明。	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益分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。請在考量原私有土地所有權人意見見下，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。	依權益分配須知第33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。

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
12.	第五條第十三款	乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，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。乙方所有權時應以整層樓層為原則，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 50% 資權（子公司、股東個人持有部分不得計入）。	1. 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？建議可參考雙北部分價值，即可預售。 2. 乙方位於營運契約屆滿前，應持有依權益分配取得資產之至少 50% 資權，係指由甲乙雙方簽定之營運契約標的嗎？	1. 未便採納，感謝寶貴意見。 2. 指由甲乙雙方簽定之營運契約標的。
13.	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，不得不拒絕；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. 依合約追加甲方認定應變更建造執照內容之變更費用之額外負擔應由甲方支付，此變更費用金額如何認定，若雙方無法議定變更費用時之處理機制為何？ 2. 建議明定費用無法議定時之處理機制。 3. 若要求乙方支付，則應納入建物貢獻成本計算。	本款所稱「甲方認定應變更建造執照內容」係指乙方向本款於「申請建造執照」或「申請建造執照變更」前，提送甲方之「建照申請圖說」或「建造執照變更申請圖說」，甲方認定應變更內容時，乙方應無條件配合變更。另領得建造執照後，如甲方認定應變更建造執照內容時，該變更所生額外負擔之費用得納入建物貢獻成本計算。
14.	第六條第六款	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、	1. 保固期間及範圍為何？ 2. 本條項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，惟該等工作未必所有	1. 保固之期間及範圍，詳載於投資契約第十三條。 2. 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

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>(二) 試驗報告之審查。</p> <p>(三) 工程進度之監督控制。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 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。</p>	建築師都能勝任或有意願接受委託，請問是否一定強制只能由建築師負責該等工作，抑或是得委由其他專業廠商辦理？ 建議如若需建築師執行上述內容，其成本應計入投資人之建物貢獻成本。	保固期滿參與會勘等，仍應由乙方委託之建築師辦理。 3. 保固費用已內含於建物建造費用中，其中即應包含乙方委託建築師執行保固工作所需之費用，故不應單獨列項計入建物貢獻成本。
	第六條第七款	15.	乙方向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面文件送審，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。除可歸責於乙方法之因素外，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。	1. 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。 2. 承上乙方必須先向上地所有人說明並經甲方同意後，使得辦理建築執造變更，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。 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。

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
16.	第六條第十款	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。	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>未便採納，起造人應與投資人負連帶履約責任。</p>
	第六條第一款	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完成審查。	<p>1. 本條是否僅拘束預售屋，成屋部分不受限？</p> <p>2. 為利銷售時廣告之時效性，建議增列執行機關關於七日內未完成審查視為同意且無正當理由不得拒絕同意。</p> <p>3. 設計與文宣資料及銷售契約書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？</p>	<p>1. 本條所稱「樣品屋或銷售房屋」涵蓋樣品屋、預售屋及成屋。</p> <p>2. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>3. 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。</p>
	17.			<p>4. 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送甲方完成審查後，除內容有變更外，無需另經執行機關同意即可逕自發布。</p> <p>5. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>6. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>5. 關於甲方及執行機關無償使用本案銷售文字圖表之時機點為？建</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
			議乙方及執行機關視投資人銷售率達8-9成，方得無償使用文字圖表。	6. 建議「審查」兩字更改为「備查」。
18.	第六條第十四款	乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。	專屬網站建置成本應納入建物貢獻成本並明確告知起始時點。	<p>1. 依投資契約書第八條第二款並無約定所謂「申報開工備查日」，建議修改為「申報開工日」。</p> <p>2. 本款約定之保險期間至共用部分之點交予管委會後30日止，請展開點交予管委會後30日止，請問如何認定「展開點交」？</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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</p>
19.	第七條第三款			

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
			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。	1. 本案用地範圍內共構樓層現由甲方發包興建中，完工時地上物將由施工單位負責清除，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。 2. 共構工程將於近期完工，完工後將依現況測繪竣工圖並區分捷運設施空間及土開空間，應不致發生捷運設施侵擾之情形。投資人於土開空間點交後如認捷運設施有侵擾之疑慮，可邀甲方現勘確認。
	第八條第一款第(二)目	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。	1. 本案用地會有何「遺留地上物品」須由乙方清除，可否請貴機關說明？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？ 2. 是否有侵擾之捷運設施？ 3. 衍生相關費用應得依權益分配需知第七條第六項納入建物貢獻成本。	1. 本案用地範圍內共構樓層現由甲方發包興建中，完工時地上物將由施工單位負責清除，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。 2. 共構工程將於近期完工，完工後將依現況測繪竣工圖並區分捷運設施空間及土開空間，應不致發生捷運設施侵擾之情形。投資人於土開空間點交後如認捷運設施有侵擾之疑慮，可邀甲方現勘確認。 3. 相關費用是否屬執行機關、投資人、土地所有人共同認定所必要，仍依個案提出之具體資料為準，另此部分涉及權益分配事宜，待於權益分配協商程序時再為協商確認。
20.				1. 甲方將於簽訂投資契約後將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，按現況交付，用地目前無民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事。 2. 此處所稱「前日情事」是否包括
21.	第八條第一款第(三)目	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，仍有前日情事發生，則由乙方負責排除，甲方仍得提供必要之協助。	1. 目前規劃之土地交付時程為何？本案是否有清除地上物及不法占用或其他可能影響建築執照申請之情事？ 2. 此處所稱「前日情事」是否包括	1. 甲方將於簽訂投資契約後將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，按現況交付，用地目前無民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事。 2. 此處所稱「前日情事」是否包括

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
			土地交付前已佔用但尚未排除者亦轉由乙方負責？還是土地交付前甲方一定會將占用排除，此處係指交地後之新占用？	<p>2. 本站開發基地目前無占用須排除之情形，土地交付前如發生占用之情形，由甲方負責排除；土地交付後所發生占用之情形，則由乙方負責排除，甲方得提供必要之協助。</p>
第八條第二款	22.	乙方應於領得建造執照後一百八十日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月十日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。	1. 本款約定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」？	<p>1. 「展開點交」係指完成「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。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」。</p> <p>2. 未便採納，感謝寶貴意見。</p>
第八條第九款	23.	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。	<p>1. 如依本條辦理設計變更，是否仍併依第五條第六款約定辦理？</p> <p>2. 甲方向要求變更部分所衍生相關費用應得依權益分配須知第七條第六項納入建物貢獻成本。</p> <p>3. 變更部分所增加之費用是否仍屬乙方出資範圍？或由甲方編列預算評估是否得依權益分配須知第七條</p>	12

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
24.	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，提送文通局審查通過後始得申請使用執照。	給予乙方？如變更範圍過大而對權益分配比例造成影響，是否有相關調整權益分配比例之機制，建議明定上述影響乙方權益之處理機制。 4. 若因甲方變更致乙方不願或無法施作，建議是否可明定乙方退場機制。	第六款規定，納入建物貢獻成本。 3. 變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，將依權益分配須知第三點第二項規定辦理。 4. 乙方如認為有爭議，可循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。
25.	第九條第三款	乙方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。但經甲方依前條第九款約定變更者，得依核定日數增減之。	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？ 2. 請問如何認定「展開點交」？ 3. 應符合不動產預售之定型化契約，應改為”於領得使用執照後6個月內通知交屋”而非完成交屋。	1. 「完成交屋」即指甲方及土地所有人分配取得之事有部分。 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」係指開始「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，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

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			
			部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」。
26.	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及房屋稅籍設立作業，於取得本建物使用執照後十日內辦理。	3. 未便採納，感謝寶貴意見。 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」。
27.	第十條第二款	乙方延誤前款約定之時間或程序致甲受損害者，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。	未便採納，感謝寶貴意見。 1. 本款之損害賠償責任是否限於可歸責於乙方事由所致者？
28.	第十三條第一款第一、二目(營業)	一、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。

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
		期。		
	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者之事由所致者，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之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。
29.				
	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。	1. 設施移交時提供維管費用之計算標準為何? 2. 維管費用建議依權益分配需知納入建物貢獻成本。 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。	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。 2. 承諾事項，其維管費用不應由各權利人共同負擔，故不得納入建物貢獻成本。 3. 未便採納，感謝寶貴意見。
30.				
31.	第一、二、	投資契約第十五條第一款：乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他	1. 依本條處懲罰性違約金是否可以歸責於乙方事由所致者為限？	1. 未便採納，感謝寶貴意見。 2. 第十五條第二款所稱之「房屋」係

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
三、五、七、九款		<p>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 20%為上限。</p> <p>投資契約第十五條第二款：乙方未依約定期限申請建造建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方應施工屋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 20%為上限。</p> <p>投資契約第十五條第三款：乙方發生工安事件，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以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>投資契約第十五條第五款：乙方未依期限提送附件三之「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</p>	<p>2. 「乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配或交屋者」之書、領得使用執照或交屋者」是否指甲方及土地所有權人所分得之專有部分？</p> <p>3. 第五款係規範投資人未依限提送營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件、營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫、或未營運管理章程者之懲罰性違約金，未涉及設備損壞之處理機制。</p> <p>4. 乙方更換之廠商，其能力資格不得低於附件三及原廠商之能力資格。</p> <p>5. 第七款所稱「預估投資開發費用」指乙方土地開發計畫所載之預估投資金額。</p> <p>6. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>7. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>8. 未便採納，本款係針對乙方違反本契約第六條第十一款之約定所訂定之罰則。</p> <p>9. 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，應明訂甲方依本契約計罰之違約罰金累計加總亦不得大於預估投資總金額之 20%。</p> <p>10. 實務上設計與文宣資料乃投資人與購屋者間之交易內容，有許多約定屬商業條件，請問甲方審定懲罰性違約金之標準？建議刪除第十一款違反本契約第六條第十一</p>	<p>指甲方及土地所有人分配取得之專有部分。</p> <p>3. 「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件、營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫、或未營運管理章程者之懲罰性違約金，未涉及設備損壞之處理機制。</p> <p>4. 乙方更換之廠商，其能力資格不得低於附件三及原廠商之能力資格。</p> <p>5. 第七款所稱「預估投資開發費用」指乙方土地開發計畫所載之預估投資金額。</p> <p>6. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>7. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>8. 未便採納，本款係針對乙方違反本契約第六條第十一款之約定所訂定之罰則。</p> <p>9. 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，應明訂甲方依本契約計罰之違約罰金累計加總亦不得大於預估投資總金額之 20%。</p> <p>10. 實務上設計與文宣資料乃投資人與購屋者間之交易內容，有許多約定屬商業條件，請問甲方審定懲罰性違約金之標準？建議刪除第十一款違反本契約第六條第十一</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>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 20%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>第十五條第六款：乙方欲更換附件三廠商時，應經交通局同意，若未經同意即擅自更換，罰繳新臺幣五萬元，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> <p>投資契約第十五條第七款：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地板面積比例乘以預估投資開發費用 20%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>投資契約第十五條第九款：</p> <ul style="list-style-type: none"> 九、乙方未經甲方同意即預先辦理建築、地政、稅捐。 	<p>款，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金。</p>	
32.	第十六條第一款	<p>投資契約第十六條第一款：有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理否皆以可歸責乙方為前提？</p>	<p>1. 甲方依本條解除或終止契約，是 否皆以可歸責乙方為前提？</p>	<p>1. 本條各款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</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
		外，甲方得解除或終止本契約： (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，經甲方催告仍未適期改善者。 (四)乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作業無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。 (五)乙方違背契約定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任時。 (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。	2. 如係因可歸責於甲方因素終止或解除本契約，則處理機制為何？	情形之原因不可歸責於乙方，可於甲方催告時提出。 2. 乙方如認終止或解除本契約之因素可歸責於甲方，可依投資契約第十九條爭議機制辦理。
	第十六條第三款 33.		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工程序，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。	在建工程部分，因可能涉及融資債權人或其他權利人，可循投資契約第十九條爭議機制辦理。

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
34.	第十六條第四款	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。	1. 若無法合議解除而由甲方單方面解除之情況，就乙方因此所受之損失是否有補償機制？ 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。	1. 乙方如認為有爭議，可依投資契約第十九條爭議處理機制辦理。 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。
35.	第十九條第二款第一項、投資契約附件五第二條	投資契約第十九條第二款第一項：甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。 投資契約附件五第二條：協調委員會（以下簡稱「本委員會」）應於甲方收受爭議協調之書面後成立，並於完成爭議協調且無待處理事項後解散，其任務如下…。	投資契約第十九條第二款第一項：甲乙雙方應於簽約後六十日內成立協調委員會，但投資契約附件五第二條卻約定協調委員會於甲方收到爭議協調之書面後方成立，兩約定似有衝突，請確定。 投資契約附件五第二條：協調委員會（以下簡稱「本委員會」）應於甲方收受爭議協調之書面後成立，並於完成爭議協調且無待處理事項後解散，其任務如下…。	投資契約書草案第十九條第二款第一項：「甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」修正為「甲乙雙方應於甲方收受爭議協調之書面後，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」
36.	第十二條第二款	三、租賃契約書(草案)	左列畫底線之「 <u>本營運契約約定</u> 」、「 <u>本營運契約存續期間</u> 」，營運契約或改為租賃契約。 或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本營運契約約定，並應符合且至少包含下列事項： (一)租賃或委託經營契約之存續期	租賃契約書(草案) 第十二條第二款 「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本營運契約約定，並應符合且至少包含下列事項： (一)租賃或委託經營契約之存續期

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>間，不得逾本營運契約存續期間。</p> <p>(二)營運契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方、丙方於租賃或委託經營契約之權利義務（但乙方因租賃或委託經營契約所生之既存債務與賠償責任，不在甲方或其指定之第三人承受範圍內），承租人或受託人不得拒絕。若甲方或其指定之第三人依當時情事認為租賃或委託經營契約有失公平合理或顯失對價關係者，有權就該部份與承租人或受託人另行協議。</p>		<p>間，不得逾本營運契約存續期間。</p> <p>(二)...」修正為「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本租賃契約約定，並應符合且至少包含下列事項：(一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本租賃契約存續期間。(二)...」</p>
37.	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，及不計營運期間且免繳租金？</p>	<p>本條係規範危險責任負擔。至於出租期間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，仍須視個案情形與甲方協商。</p>
38.	第二十二條第一款			<p>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。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求釋疑事項說明	臺市政府說明
		損害賠償責任。	<p>1. 甲方依本條終止契約是否皆以可歸責乙方為前提？</p> <p>2. 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>(一)乙方、丙方積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不履行者。</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…</p>	
40.	第二十三條 第五款		<p>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</p>	<p>未便採納，租賃契約第七條已載明甲方退還租賃保證金之辦法。</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
		賃標的物之返還時，甲方得逕付強制執行。		
		四、營運契約書(草案)		
	第七條第四款	<p>41. 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。</p>	<p>如營運管理人管理表現不佳，乙方更換營運管理人是否屬「可歸責於乙方或丙方之事由」？</p>	<p>如營運管理人管理表現不佳，乙方更換營運管理人屬「可歸責於乙方或丙方之事由」。</p>
	第十四條第二款	<p>42. 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、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以改善者，甲方得第二次通知乙、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>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)未如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，對乙方或丙方負責。</p>	<p>因租賃契約之承租範圍，與營運契約之營運範圍未必相同，故仍需視違反之契約義務及承租範圍或營運範圍而定。另若確實有一行為同時違反二契約義務之情形時，則需視契約之規範目的是否相同而定，如契約之規範目的不同，則無重複課罰之情形，如規範目的相同，則擇二契約中處罰較重者扣罰懲罰性違約金。</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>(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。</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、丙方請求連帶賠償。</p>		
43.	第六條	<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>五、權益分配須知</p> <ol style="list-style-type: none"> 若有宜居陽台之設計，免計樓地板面積，亦不納入銷售面積，惟未來估價時應計算相關成本並納入投資人建物貢獻成本。 若有容積移轉時，如何計算分配？因容積移轉增加之銷售面積之價值應不予計算土地貢獻成本。 應參考個案特性及市場景氣等設定估價條件，使當合理。 	<p>1. 建物貢獻成本之評估方式於權益分配須知第七點中已訂有規定，宜居陽台之設計是否得納入建物貢獻成本，須依該點規定辦理。</p> <p>2. 容積移轉增加之樓地板仍須持分地主土地，依權益分配須知第十一點規定，土地所有人與投資人間之分配比率，係以雙方各自貢獻成本計算之，因此，如容積移轉價值由投</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>資人支付，則可依權益分配須知第七點第六款認列其貢獻成本；至於投資人移入容積後造成之地價增值，因非屬地主出資貢獻所造成，故計算土地貢獻成本時應扣除容積移轉價金(含利息)。</p> <p>3. 感謝寶貴意見，投資人可於權益分配啟始會議中提出，屆時將一併考量。</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	
45.	第七條 第 (五)目	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。	<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>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>1. 若可不歸責於投資人而導致無法完成權益分配，其委建費用應如何支付？</p> <p>2. 本條所指建物完成交屋時，應指專有部分完成交屋，建議時點應定義明確。</p> <p>3. 為何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，依據為何？</p>	<p>1. 如採分期支付方式，須至權益分配協商完成後，始得依各期進度請領款項，若權益分配協商完成時已逾第二期或第三期之請款時點，則於權益分配協商完成時一次請領屆期之款項。</p> <p>2. 本條所指建物完成交屋時，即指專有部分完成交屋。</p> <p>3. 依權益分配須知第七點，建物貢獻成本包含有建物設計及建造費用之自有資金及借貸資金利息費用，該利息費用計至投資契約書所訂定之完工日止。爰此，本府支付之委託建造費用即包含有前述之利息費用，惟投資人如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行負擔，故應予以扣除之。</p>
46.					

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
		時，得於完工交屋後一次付清餘額。		
	六、介面報告書			
47.	2.2.1 建築規劃建議 (第 6 頁)	2.2.1 建築設計	依報告書所示捷運空間位於一至三層，土開商業空間、郵局／商場設置於一至二層，郵局／辦公室設置於三至四層。 1. 內容所提郵局是否為必要設置使用用途？ 2. 三至四層所提郵局／辦公室為郵局與其之辦公室，還是單獨辦公室之設置？	1. 土開空間設置之郵局使用空間，係基本設計階段配合原土地所有人中華郵政股份有限公司之使用需求而設計，後續該公司於權益分配時亦將優先選配，惟實際分配面積仍需視該公司分配權值而定，至於分配取得後是否仍作郵局使用，則應由該公司自行評估。 2. 三至四層規劃原則係基本設計階段與中華郵政股份有限公司溝通之成果，為郵局及其辦公室。
48.	第 6 頁	2.2 設計成果說明	請提供原開放空間留設範圍及大眾捷運計算投影範圍圖說。	圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 1，可自行下載。前述圖說係以建築退縮範圍計算開放空間獎勵，並以設計階段之捷運空間計算投影範圍，惟實際之計算結果仍應以竣工圖說之面積為準。
49.	第 7 頁	土開案設計成果表	共構現場地下室及車位數已規劃，後續土開投資人重新規劃後，地下停車位依法若無法滿足法定車位數量，是	1. 介面報告書中共構樓層地下室及車位數，係依基本設計階段之市場定位及法令規定而規劃，僅供投資人

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
		否以土地開發介面書規劃內容設置？亦或得經台中市交通主管機關審查交通影響評估報告後依實際使用需求減量設置？亦或其他替代方案？	2. 土地開發介面書規劃內容設置僅為參考及注意事項之提點，投資人進場後可依其產品定位重新規劃設計。另停車位減設於臺中市交通影響評估報告檢核表中已訂有相關規定。	參考，後續土開投資人進場後，各層空間與地下停車位可重新調整。
50.	第 12 頁	2.3 綠建築規劃建議	"依合約規定應申請綠建築標章與候選綠建築證書"之依據內容為何？	介面報告書中之「依合約規定應申請綠建築標章與候選綠建築證書」係指捷運空間部分，土開空間則屬建議性質，是否申辦綠建築標章由投資人自行決定。
51.	第 23 頁	圖 3.2-1 捷運共構大樓分段施作示意圖	請提供柱銜接介面可承受之反力值。	圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 2，可自行下載。
52.	第 31 頁	11.(14)地下室己預留五大管線預埋管供投資人銜接使用詳附件七	其附件僅標示自來水、污水、電力位置。 1. B1F 未標示電信人孔位置？ 2. 各系統引進管均穿越捷運區是否會延伸至土開區？其施作單位為何？ 3. 污水陰井，雨水消能陰井後面標註	1. 土開介面報告書所示位置為基本設計階段之示意圖，B1F 之電信人孔位置另提供 B1F 施工圖供參，圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 3，可自

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>屬土建工程，該土建工程係指何單位？</p> <p>4. 本圖說標示為臨時水電設施平面圖，其以上說明設施是否為臨時用或是正式使用？</p> <p>5. 請提供電力、電信、自來水、污水等引進管預留套管位置、規格及數量書圖資料。</p>	<p>行下載。</p> <p>2. 現場僅留設引進管預留口，施作單位為共構樓層施工單位，未來由投人接續引管施作並包覆橫跨捷運空間之管道，管道色覆請注意防火時效及相關規定。</p> <p>3. 共構樓層施工單位。</p> <p>4. 僅供臨時使用。</p> <p>5. 圖說已上傳至臺中市政府交通局/公 告資訊/捷運土地開發招商/招商公 告及補充公告/第1號補充公告/釋 疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 4，可自行下載。</p>
53.	捷 G6 土開大樓特殊結構設計審查說明資料	共構結構計 算書	3.2 地震力，用途係數 $I=1.25$	<p>本案捷運採用高架形式，且聯開建築未直接建在捷運線上方，捷運設施與商場等供公眾使用面積未超過 3000 m^2（以實際面積計算，不含梯間等），建議是否參考台北市作法，同意將用途係數 I 值改用 1.0 設計。</p> <p>本案基本設計階段時供公眾使用面積未超過 3000 m^2，可採 $I=1.0$ 設計。計算書採用 $I=1.25$ 為因應未來可能之變動性，而採取較高之建物設計強度。原設計階段與投資人設計階段目標不同，計算書用於說明原設計之容許極限情況，非限制投資人結構設計之條件，原則上投資人可依法規決定用途係數 I 值。</p>
54.	地下層平面	B3F~B5F Line_ABCD-1、BCD-4	地下層設置機械車位之柱間距離不	開發基地停車位設置數量，仍需符合相

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
	圖		1. 圖說 Line-1/B 區域標示上方土開管道封板，其用途為何？施作單位為何？現場有 6" *8 支管路其管邊離地為 205CM，加上封底板後，是否符合法規規定。 2. Line2/c，管道間為土開到一樓是為捷運區垃圾室，管道間上下不連通，請說明配管路徑？ 3. Line2-3/c，左邊管道間標示為捷運區，其右邊管道間屬何單位請說明？	1. 管道封板係為區分捷運空間與土開空間之用，因管線接於台電配電室，該封板為台電要求設置，施作單位為共構樓層施工單位，現場預留給未來土開之管線路徑下方為轉乘機車道，投資人引管施作時應包含橫跨捷運空間之管道。施工廠商已調整現場管路尺寸，未來投資廠商施作管道包覆時，請注意防火時效及封底高度應符合規定。 2. Line2/c 管道間僅提供地下樓層間之連通。 3. Line2-3/c 右邊皆為土開區。
	地下一層平面圖 55.		1. 現場計有 6 處接地箱，是否均屬土開區使用？ 2. 土開區所需系統接地箱有配電室、電力、電信及避雷針系統其 6 處接地箱未標示系統別。 3. 請提供各系統接地平面圖說。	1. 接地箱中有 2 處係供應 G6 轉乘停車場使用、另 4 處為土開區使用。 2. 接地網皆有標示系統別，可由連接至接地箱配線判讀屬何種接地。 3. 圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 5，可自行下載。
	地下五層平面圖 56.			

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
57.	地上一、二層平面圖	Line2-3/C , 1F 至 2F 管道間上下無連通，請再確認？	line2-3/C, 於 1F 以下未樁設為管道間，但其範圍皆屬土開空間，投資人達場後可視其需要調整，2F 以上因與捷運相連，故設牆先行定義為管道，投資人亦可調整(土開範圍)。	line2-3/C, 於 1F 以下未樁設為管道間，但其範圍皆屬土開空間，投資人達場後可視其需要調整，2F 以上因與捷運相連，故設牆先行定義為管道，投資人亦可調整(土開範圍)。
58.	筏基層平面圖	Bf_Line_ABCDE-1~5 範圍	1. 現場筏基層有看到連通管，可否提供筏基層聯通管位置及上方回填位置，供判斷筏基層可用為蓄水池的範圍。 2. 筏基內空間是否全屬土開區使用？ 3. 請提供筏基連通管配置圖說，以利筏基檢討使用。	1. 設計圖說已提供連通管配置，另提供施工圖可供參(圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G6 釋疑事項說明附圖 6，可自行下載。) 2. 筏基內空間全屬土開區使用。 3. 筏基連通管配置施工圖如附件七。
59.	共構細部設計圖說	圖說 CGJ/03/G6/AR1100	立式水錶箱含送水口該區域施作單位為何？	施作單位為共構樓層施工單位，現場已有預留套管，投資人可依用途變更。

「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線捷G8a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、投資人須知				
		<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」所稱具民間投資效益之民間參與公共建設案件，並經該部列管。</p>	<p>1. 本案是否適用「促進民間參與公共建設法」？且依前揭規定享有有關融資及租稅優惠？</p> <p>2. 本案是否依「專案核定民間機構投資重大經建工程及政府機關或公營事業機構發包興建之重要建設工程聘僱外籍營造工作業規範」得聘僱外籍營造工？</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. 勞動部「專案核定民間機構投資重大經建工程及政府機關或公營事業機構發包興建之重要建設工程聘僱外籍營造工作業規範」第二點得聘僱外籍營造工之規定，係指依「促進民間參與公共建設法」興建之政府計畫工程，惟本開發案係依</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
2	第六點第(三)項第1、5款	<p>投資人須知第六點第(三)項第1款：開發後建物，除為住宅產品者外，得由投資人統一經營為原則，但配有權值之原土地所有人所分回之產權，需以投資人與配有關值之原土地所有人協商結果為準。</p> <p>投資人須知第六點第(三)項第5款：申請人應提出統一經營年期內予配有关值之原土地所有人及主管機關之統一經營年租金，申請人提出之統一經營年租金應不低於經權益分配委員會審定之出租不動產租賃契約書簽訂時(2%)，且依不動產租賃契約書簽訂時之法令，如須經本府市有財產審議委員會審議者，開發後建物之統一經營年租金不得低於審議後由本府核定之金額。</p>	<p>1. 投資人是否得選擇僅統一經營商場？</p> <p>2. 請提供貴府之財產審議委員會審議標準。</p>	<p>「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」公告徵求投資人合作開發興建，非屬依促進民間參與公共建設法興建之政府計畫工程，故無法適用相關聘僱外籍營造工之規定。</p> <p>1. 統一經營範圍應於開發建議書中載明，投資人得選擇僅統一經營商場。</p> <p>2. 依大眾捷運法第七條第八項「主管機關辦理開發之公有土地及因開發所取得之不動產，其處分、設定負擔、租賃或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」如前述規定於簽訂不動產租賃契約書時刪除或修正為須依地方政府公產管理法令辦理時，始需將統一經營之年租金送本府市有財產審議委員會審議，年租金底價，為不動產總值與年租率之乘積。至於不動產估價師依不動產估價技術規則查估。</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
3	第七點第(二)項	本基地之捷運設施現由本府先行構築，配合本開發案所增加之基本設計費、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「臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知」規定進行歸墊，預估金額為249,910,719元。	依109年5月4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，請盡速確認並提供共構費金額。	共構工程預計於109年9月報竣，竣工圖及工程費用結算預計於109年10月底完成，屆時將可確認投資人應支付之共構歸墊費用。
4	第八點第(三)、(五)項		開發後建物應規劃至少7戶住宅產品供配有關地主之原地所有權人依其分配價值優先選配。	<p>1. 本案原土地所有人除臺中市政府外，其餘7位權利人之一百零三年協議價購土地款額最小約487萬、最大約1,949萬，權值差異甚大。按該約定是否投資人應依原地主權值規劃住宅產品為一位一戶？請提供原地主住宅規劃需求。</p> <p>2. 車位分配有無其他考量？建議依相關法規規定選取。</p> <p>3. 主管機關分配產品有何考量或有需公益設施之需求？</p> <p>4. 請提供臺中市政府對建物產品之需求，以納入建物規劃。</p> <p>5. 上述各點影響投資人規劃設計內容，建議先予回復。</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
5	第九點第(四)、(五)項	投資人須知第九點第(四)項：申請人對本須知如有疑義，應於109年05月29日前，以中文書面載明姓名、電話及連絡地址、疑義之內容及理由，並簽名或蓋章，以郵遞或專人送達臺中市公共運輸及捷運工程處請求釋疑，逾期不予以受理（以收文戳為憑）。 投資人須知第九點第(五)項： 交通局將於申請書件提送截止期限前5日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。	於申請書件提送截止期限前5日提供釋疑回覆，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回復並補充公告之，若涉及重大變更者，將視需要延長申請截止日期。
6	第二十五點第(一)項	取得投資權之申請人依審定條件、評選會議紀錄或執行機關之指示修正開發建議書，並經土地開發主管機關核定作為本案興建營運依據之土地開發計畫書後，納入投資契約書附件。	修正開發建議書，經土地開發主管機關核定為土地開發計畫，納入投資契約書附件，作為本開發執行之依據，其土地開發計畫中財務計畫內之參數設定是否視同審定條件，對雙方有拘束力？	依投資人須知第二十一條（三）「最優申請人之開發建議書依評選委員會決議修改後，併同交通局之審定條件，經本府核定後為土地開發計畫。」其中，審定條件係指執行機關（本府交通局）所發之「審定條件通知函」，非指土地開發計畫中財務計畫內之參數設定。
7	第十六點第(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限制家數？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。

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
8	二、投資契約書(草案)	<p>第四條第一款第(三)目：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 工程竣工核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"> 1. 於申報開工日前，給付百分之三十。 2. 興建屋頂板完成前，給付百分之二十。 3. 取得使用執照前，給付百分之二十。 4. 建物完成交屋前，給付百分之三十。 <p>第四條第一款第(三)目、第二款第(一)目</p>	<p>1. 「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？</p> <p>2. 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 列原預估金額增加時之差額部分， 建議應由甲方通知乙方於时限內 補繳，並因不可歸責於乙方不應要 求乙方就已繳納之差額額外支付 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以 免影響分配權益。</p> <p>1. 「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。 2. 本基地共構樓層即將完工結算，應 不致發生找補之情形。另基於平等 互惠之原則，差額找補之原因如確 屬不可歸責於雙方，依公告之投資 契約書草案第四條第一款第三目、 第二款第一目規定略以：「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」，不再計 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
9	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）……。	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。	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。
10	第五條第八款	本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄；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。
11	第五條第十二款	乙方提送之權益分配建議書、甲乙雙方完成協商之權益分配結果及委建費用單價，為昭公信，在完成權益分配核定後提供原私有土地所有人，並協助配合說明。	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益分配核結果該如何處理？此將影響後續區位選定之作業，致乙方恐無法辦理預售。建議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。	依權益分配須知第 33 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。
12	第五條第十三款	乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，且乙方應協助甲方與原	1. 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	1. 未便採納，感謝寶貴意見。 2. 指由甲乙雙方簽定之營運契約標

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
13	第六條第二款	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。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 50%產權(子公司、股東個人持有部分不得計入)。	1. 依合約追加甲方認定應變更建造執照內容之變更費用之額外負擔應由甲方支付，此變更費用金額如何認定，若雙方無法議定變更費用時之處理機制為何？ 2. 建議明定費用無法議定時之處理機制。 3. 若要求乙方支付，則應納入建物貢獻成本計算。	本款所稱「甲方認定應變更建造執照內容」係指乙方依本款於「申請建造執照」或「申請建造執照變更」前，提送甲方之「建照申請圖說」或「建造執照變更申請圖說」，甲方認定應變更圖說內容時，乙方應無條件配合變更。另領得建造執照後，如甲方認定應變更建造執照內容時，該變更所生額外負擔之費用得納入建物貢獻成本計算。
14	第六條第六款	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	1. 保固期間及範圍為何？ 2. 本條項約定乙方法委託之建築師除負責設計監造外，尚須另行負責保固工作，惟該等工作未必所有建築師都能勝任或有意願接受委託，請問是否一定強制只能由建築師負責該等工作，抑或是得委由其他事	1. 保固之期間及範圍，詳載於投資契約第十三條。 2. 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，仍應由乙方法委託之建築師辦理。 3. 保固費用已內含於建物建造費用

項次	條號/頁次	公告內容	請求解釋事項說明	臺中市政府說明
		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。	3. 建議如若需建築師執行上述內容，其成本應計入投資人之建物貢獻成本。	中，其中即應包含乙方向委託建築師執行保固工作所需之費用，故不應單獨列項計入建物貢獻成本。
15	第六條第七款	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，其作業之時間得不予以計入。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。	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，不以臺中市政府是否同意為要件。 2. 承上乙方必須先向土地所有人說明並經甲方同意後，使得辦理建築執造變更，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。 3. 若因此影響建築執照申請，土地所有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。	1. 未便採納，感謝寶貴意見。 2. 土地所有權人包含原私有土地所有權人，說明方式為召開地主說明會。 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。
16	第六條第十款	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		未便採納，起造人應與投資人負連帶履約責任。

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
		<p>及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。</p> <p>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。</p>	<p>1. 本條是否僅拘束預售屋，成屋部分不受限？</p> <p>2. 為利銷售時廣告之時效性，建議增列執行機關關於七日內未完成審查視為同意且無正當理由不得拒絕同意。</p> <p>3. 設計與文宣資料及銷售契約書乃乙方向購屋者間之交易內容，有許多約定屬商業條件，且相關銷售文字宣亦有其時效性，請問將來甲方之審查標準為何？</p> <p>4. 依執行機關審查同意後，除左列內容有變更外，建議往後銷售無需另經執行機關同意即可逕自發布，以利媒體時效性。</p> <p>5. 關於甲方及執行機關無償使用本案銷售文字圖表之時機點為？建議臺中市政府及執行機關視乙方銷售率達8-9成，方得無償使用文字圖表。</p>	<p>1. 本條所稱「樣品屋或銷售房屋」涵蓋樣品屋、預售屋及成屋。</p> <p>2. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。</p> <p>5. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>6. 未便採納，感謝寶貴意見。</p>
	第六條第十 一款	17		

項次	條號/頁次	公告內容	請求解釋事項說明	臺中市政府說明
18	第六條第十 四款	乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。	6. 建議「審查」兩字更改为「備查」。 專屬網站應納入建物貢獻成本並明確告知起始時點。	未便採納，感謝寶貴意見。
19	第七條第三 款	第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至本建物完成專有部分之交屋並展開共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會之後三十日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第一款第一目至第三目保險金額時，乙方應自行負責擔保險費辦理展期續保或加保，並副知甲方。	1. 依投資契約書第八條第二款並無約定所謂「申報開工備查日」，建議修改為「申報開工日」。 2. 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」？ 3. 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，乙方即必須一直投保，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。 4. 辦理專業融資時，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，請問是否允許？建議同意乙方將保險權益轉讓予融資機構以利專案融資。	1. 投資契約書草案第七條第三款「第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工備查日起，至…。」修正為「第一款約定由乙方投保之保險期間，應自乙方申報開工日起，至…。」 2. 「展開點交」係指完成「共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。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」。 3. 未便採納，感謝寶貴意見。 4. 未便採納，感謝寶貴意見。
20	第八條第一 款第（二）目	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，	1. 本案用地會有何「遺留地上物品」須由乙方清除，可否請機關說明？又由甲方負責拆除所生之上	1. 本案用地範圍內共構樓層現由甲方發包興建中，完工時地上物將由施工單位負責清除，惟若施工單位

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
		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。	1. 方、混凝土磚、鋼筋等物，是否亦屬地上物品須由乙方負責清潔？ 2. 是否有侵界之捷運設施？ 3. 衍生相關費用應得依權益分配需知第七條第六款納入建物貢獻成本。	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。 2. 共構工程將於近期完工，完工後將依現況測繪竣工圖並區分捷運設施空間及土開空間，應不致發生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。 3. 相關費用是否屬執行機關、投資人、土地所有人共同認定所必要，仍依個案提出之具體資料為準，另此部分涉及權益分配事宜，待於權益分配協商程序時再為協商確認。
21	第八條第一款第(三)目	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，仍有前情事發生，則由乙方負責排除，甲方仍得提供必要之協助。	1. 目前規劃之土地交付時程為何？本案是否有清除地上物及不法占用或其他可能影響建築執照申請之情事？ 2. 此處所稱「前目情事」是否包括土地交付前已佔用但尚未排除者亦轉由乙方負責？還是土地交付前甲方一定會將占用排除，此處係指交地後之新占用？	1. 甲方將於簽訂投資契約後將儘速通知乙方交付用地及用地範圍共構樓層中之土地開發空間，按現況交付，用地目前無民眾抗爭、不法占用或阻撓等情事。 2. 本站開發基地目前無占用須排除之情形，土地交付前如發生占用之情形，由甲方負責排除；土地交付後所發生占用之情形，則由乙方負責排除，甲方得提供必要之協助。
22	第八條第二	乙方應於領得建造執照後一百八十日	1. 本款約定至共用部分展開點交予	1. 「展開點交」係指完成「共用部分、

項次	條號/頁次	公告內容	請求解釋事項說明	臺中市政府說明
	款	內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月十日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。	管委會後 30 日止，請問如何認定「展開點交」？ 2. 取得使用執照後工程已然完成，實務上施工廠商大部分工程人員先行退場，僅留數位工程人員維護修繕及後續公設點交；且實務上管委會何時願意點交公設處於不確定狀態，建議施工工作進度提報甲方備查，至使用執照取得日止。	約定共用部分與其附屬設施設備點交表」之作業。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」。 2. 未便採納，感謝寶貴意見。
	第八條第九款 23	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。	1. 如依本條辦理設計變更，是否仍併依第五條第六款約定辦理？ 2. 甲方要求變更部分所衍生相關費用應用得依權益分配須知第七條第六項納入建物貢獻成本。 3. 變更部分所增加之費用是否仍屬乙方出資範圍？或由甲方編列預算額給予乙方？如變更範圍過大而對權益分配比例造成影響，是否有相關調整權益分配比例之機制，建議明定上述影響乙方權益之處理機制。 4. 若因甲方變更改致乙方不願或無法施作，建議是否可明定乙方退場機制。	1. 捷運工程近期即將完工，應不致發生因捷運工程需要之設計變更。惟若確實發生，且變更設計將影響各權益人間權益分配權值時，則依第五條第六款規定辦理。 2. 變更部分將依個案提出之具體資料評估是否得依權益分配須知第七條第六款規定，納入建物貢獻成本。 3. 變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，將依權益分配須知第三點第二項規定辦理。 4. 乙方如認為有爭議，可循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。

項次	條號／頁次	公告內容	請參釋疑事項說明	臺中市政府說明
24	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。	1. 甲方應積極協助乙方協調事宜。 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利息是否應支付予乙方。	1. 甲方將積極協助投資人與捷運營運單位協調。 2. 未便採納，感謝寶貴意見。
25	第九條第三款	乙方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。但經甲方依前條第九款約定變更者，得依核定日數增減之。	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？ 2. 請問如何認定「展開點交」？ 3. 應符合不動產預售之定型化契約，應改為”於領得使用執照後6個月內通知交屋”而非完成交屋。	1. 「完成交屋」即指甲方及土地所有人分配取得之專有部分。 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」係指開始「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，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」。 3. 未便採納，感謝寶貴意見。
26	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及房屋稅籍設立作業，於取得本建物使用執照後十日內辦理。	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？ 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。 3. 本條所述土地所有權移轉原因證

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
		明文件，是否指「登記清冊+權利移轉證明文件」。	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。	
27	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，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。	本款之損害賠償責任應限於可歸責於乙方所致者。	未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。
28	第十三條第一款（一）、（二）目	一、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，感謝寶貴意見。
29	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	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。

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
		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。	1. 設施移交時提供維管費用之計算標準為何？ 2. 維管費用建議依權益分配需知納入建物貢獻成本。 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用照取得前確認。 管前由乙方負責維護管理。	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。 2. 未便採納，公共設施建築屬投資人承諾事項，其維管費用不應由各權利人共同負擔，故不得納入建物貢獻成本。 3. 未便採納，感謝寶貴意見。
30	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。	1. 依本條處懲罰性違約金是否可以歸責於乙方事由所致者為限？ 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？ 3. 第五款如附屬設備應定期保養而未保養造成損壞者，不在此限。	1. 未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。 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事項。 3. 第五款係規範投資人未依限提送「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件、營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫、或未營運管理章程者之懲罰性違
31	第十五條第一、二、三、五、六、七、九款	第十五條第一款：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 20%為上限。 第十五條第二款：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 20%為	1. 依本條處懲罰性違約金是否可以歸責於乙方事由所致者為限？ 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？ 3. 第五款如附屬設備應定期保養而未保養造成損壞者，不在此限。 4. 第六款甲方「同意」之標準為何？若無正當理由應不得拒絕乙方申請	1. 未便採納，乙方如認為有爭議，可循投資契約書第十九條之爭議處理機制辦理。 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事項。 3. 第五款係規範投資人未依限提送「營造及營運能力資格審查原則」之資格證明文件、營運人(含資格證明文件及合作書)及營運計畫、或未營運管理章程者之懲罰性違

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>第十五條第三款：乙方發生工安事件，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以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>第十五條第五款：乙方未依期限提送附件三之「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法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20%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>第十五條第六款：乙方欲更換附件三廠商時，應經交通局同意，若未經同意即擅自更換，罰繳新臺幣五萬元，罰繳</p>	<p>上換廠商。</p> <p>5. 第七款所稱「預估投資開發費用」所指為何？</p> <p>6. 第九款建議應排除地政與稅捐業務。</p> <p>7. 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，應明訂甲方依本契約計罰之違約罰金累計加總亦不得大於預估投資總金額之20%。本條約定之懲罰性違約金是否有全案上限？</p> <p>8. 實務上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，請問甲方審定懲罰性違約金之標準？建議刪除第十款違反本契約第六條第十一款，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金。</p>	<p>約金，未涉及設備損壞之處理機制。</p> <p>4. 乙方更換之廠商，其能力資格不得低於附件三及原廠商之能力資格。</p> <p>5. 第七款所稱「預估投資開發費用」指乙方土地開發計畫書所載之預估投資金額。</p> <p>6. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>7. 未便採納，感謝寶貴意見。</p> <p>8. 未便採納，本款係針對乙方違反本契約第六條第十一款之約定所訂定之罰則。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求解疑事項說明	臺中市政府說明
		後仍應依依程序提送更換後之資格證明文件予交通局審核同意。	第十五條第七款：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地板面積比例乘以預估投資開發費用20%為上限，惟經乙方申請交通局同意延長期限者不在此限。	第十五條第九款：乙方未經甲方同意即預先向建築、地政、稅捐等各項目主管機關申請作業者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補齊履約保證金額並負損害賠償責任。
32	第十六條第一款	投資契約第十六條第一款：有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理	1. 甲方依本條解除或終止契約，是否皆以可歸責乙方為前提？	1. 本條各款係規範甲方得解除或終止本契約之情形，乙方如認發生各

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>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、作業無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。</p> <p>(五) 乙方違背契約規定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節重大，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>	<p>2. 如係因可歸責於甲方因素終止或解除本契約，則處理機制為何？</p> <p>2. 乙方如認終止或解除本契約之因素可歸責於甲方，可依投資契約第十九條爭議機制辦理。</p>	<p>款情形之原因不可歸責於乙方，可於甲方催告時提出。</p>
33	第十六條第二款		<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餐繪工程部分，是否仍應鑑價辦理有償移轉？</p> <p>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>在建工程部分，因可能涉及融資債權人或其他權利人，可循投資契約第十九條爭議處理機制辦理。</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
34	第十六條第四款	因非可歸責於乙方之因素致本基地無法申請建造執照者，甲乙雙方得協商解除本契約，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。	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？ 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。	1. 乙方如認為有爭議，可依投資契約第十九條爭議處理機制辦理。 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。
35	第十九條第二款第一項、投資契約附件五第二條	投資契約第十九條第二款第一項：甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立，協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。 投資契約附件五第二條：協調委員會（以下簡稱「本委員會」）應於甲方收受爭議協調之書面後成立，並於完成爭議協調且無待處理事項後解散，其任務如下…	投資契約第十九條第二款第一項：約定協調委員會應於簽約後六十日內成立，但投資契約附件五第二條卻約定協調委員會於甲方收到爭議協調之書面後方成立，兩約定似有衝突，請確認。 （一）目「甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立，協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」修正為「甲乙雙方應於甲方收受爭議協調之書面後，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」	投資契約書草案第十九條第二款第一項：「甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立，協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」修正為「甲乙雙方應於甲方收受爭議協調之書面後，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。」
36	第十二條第二款	三、不動產租賃契約書(草案)	乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃運營契約存續期間，營運契約應改為租賃契約，並應符合且至少包含下列事項： (一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本營運契約存續期。	租賃契約書(草案) 第十二條第二款「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃運營契約內容不得違反本營運契約約定，並應符合且至少包含下列事項： (一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本營運契約存續期

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
		(二)營運契約提前終止時，甲方或其指定之第三人有權承受乙方、丙方於租賃或委託經營契約之權利義務（但乙方因租賃或委託經營契約所生之既存債務與賠償責任，不在甲方或其指定之第三人承受範圍內），承租人或受託人不得拒絕。若甲方或其指定之三人依當時情況認為租賃或委託經營契約有失公平合理或顯失對價關係者，有權就該部份與承租人或受託人另行協議。		間。(二)...」修正為「乙方、丙方將本開發案建物或設施出租或委託第三人經營時，簽訂之租賃或委託經營契約內容不得違反本租賃契約約定，並應符合且至少包含下列事項：(一)租賃或委託經營契約之存續期間，不得逾本租賃契約存續期間。(二)...。」
37	租賃契約書第十九條第二款	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。	因不可抗力事由致租賃標的物毀損，乙方可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？	本條係規範危險責任負擔。至於出租期間因不可抗力事由致租賃標的物毀損，乙方可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，仍須視個案情形與甲方協商。
38	租賃契約書第二十二條第一款	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，應於預定期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，懲罰性違約金係懲罰乙方、丙方提前解約，損害賠償則指乙方、丙方提前解約致甲方受有損害，甲方得向乙方、丙方請求填補損害，兩者性質不同。

項次	條號／頁次	公告內容	請參照疑事項說明	臺中市政府說明
39	租賃契約書 第二十二條 第二款	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，乙方並應負賠償責任，甲方得不發還租賃保證金，充作違約金： (一) 乙方、丙方積欠租金達二個月之租額，經定期催告仍不履行者。 (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。 (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。 (五) 其他依民法及土地法規定得終止租約者。 (六) 乙方、丙方違反本契約第十六條第三款之約定時。 (八) 乙方、丙方違反本契約第二條…	1. 甲方依本條終止契約是否皆以可歸責乙方為前提? 2. 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?	1. 可歸責於乙方事由所致者，當屬之。但非可歸責乙方時，基於擔保契約之履行，仍可能終止契約。 2. 若有土地法或民法規定之法定終止事由發生時，甲方即得依法終止之。
40	租賃契約書 第二十三條 第五款		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。	未便採納，租賃契約第七條已載明甲方退還租賃保證金之辦法。
41	營運契約書 第七條第四	四、營運契約書(草案)	如營運管理人管理表現不佳，乙方更換營運管理人是否屬「可歸責於乙方	如營運管理人管理表現不佳，乙方更換營運管理人屬「可歸責於乙方或丙

項次	條號/頁次	公告內容	請求解釋疑事項說明 或丙方之事由？」	臺中市政府說明
	款	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。	或丙方之事由」。	因租賃契約之承租範圍，與營運契約 之營運範圍未必相同，故仍需視違反 之契約義務及承租範圍或營運範圍而 定。另若確實有一行為同時違反二契 約義務之情形時，則需視契約之規範 目的是否相同而定，如契約之規範目 的不同，則無重複課罰之情形，如規範 目的相同，則擇二契約中處罰較重者 扣罰懲罰性違約金。
42	營運契約書 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以改善 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。 (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、丙方有 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。	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。	22

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
		(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、丙方請求連帶賠償。		
43	知第六條	五、權益分配須知	<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單位價值評估。</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建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。</p>	<p>1. 若有宜居陽台之設計，免計樓地板面積，亦不納入銷售面積，惟未來估價時應計算相關成本並納入投資人建物貢獻成本。</p> <p>2. 若有容積移轉時，如何計算分配？因容積移轉增加之銷售面積之價值應不予計算土地貢獻成本。</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. 建物貢獻成本之評估方式於權益分配須知第七點中已訂有規定，宜居陽台之設計是否得納入建物貢獻成本，須依該點規定辦理。</p> <p>2. 容積移轉增加之樓地板仍須持分地主土地，依權益分配須知第十一點規定，土地所有人與投資人間之分配比率，係以雙方各自貢獻成本計算之，因此，如容積移轉價值由投資人支付，則可依權益分配須知第七點第六款認列其貢獻成本；至於投資人移入容積後造成之地價增值，因非屬地主出資貢獻所造成，故計算土地貢獻成本時應扣除容積移轉價值(含利息)。</p>

項次	條號/頁次	公告內容	請求解釋事項說明	臺中市政府說明
			3. 感謝寶貴意見，投資人可於權益分配啟始會議中提出，屆時將一併考量。	
		利息費用：	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？ 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。	1. 利息費用計息期間非採實質認定，權益分配須知第四點及第七點第四款已分別針對地貢獻成本及生物貢獻成本訂有利息費用之計息期間。 2. 未便採納，如前述利息費用計息期間非採實質認定，建物設計費用如以建築執照取得日起計息，則土地取得費用於簽訂投資契約前即已支出，亦應於簽訂投資契約日起算利息。
44 知 第七條第 (四)目		權益分配須知第七條第 (五)目	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期算至投資契約書訂定之完工日期間計息。 2. 前述(二)(三)建物設計及建造費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。 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作資本支出貸款利率為基準。	1. 利息費用計息期間非採實質認定，權益分配須知第四點及第七點第四款已分別針對地貢獻成本及生物貢獻成本訂有利息費用之計息期間。 2. 未便採納，如前述利息費用計息期間非採實質認定，建物設計費用如以建築執照取得日起計息，則土地取得費用於簽訂投資契約前即已支出，亦應於簽訂投資契約日起算利息。
45 知 第七條第 (五)目		權益分配須知第七條第 (五)目	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？
46 知		權益分配須知	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完成權益分配，其委建費用應如何	1. 如採分期支付方式，須至權益分配協商完成後，始得依各期進度請領

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
	第二十七條 第一（一）、 （四）目	費用。 (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。 (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。 (三) 第三期：取得使用執照時，給付百分之十五。 (四) 第四期：建物完成交屋後，經核算找補付清餘款。 機關同意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。	支付？ 2. 本條所指建物完成交屋時，應指專有部分完成交屋，建議時點應定義明確。 3. 為何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，依據為何？	款項，若權益分配協商完成時已逾第二期或第三期之請款時點，則於權益分配協商完成時一次請領屆期之款項。 2. 本條所指建物完成交屋時，即指專有部分完成交屋。 3. 依權益分配須知第七點，建物貢獻成本包含有建物設計及建造費用之自有資金及借貸資金利息費用，該利息費用計至投資契約書所訂定之完工日止。爰此，本府支付之委託建造費用即包含有前述之利息費用，惟投資人如申請分期給付委託建造費用，自支付日起該支付委託建造費用之利息費用已轉由本府另行負擔，故應予以扣除之。
		六、土地開發大樓設計介面報告書		
47	土開介面報 告書第1頁	圖 1.2.1-2 G8a 都市計畫圖	G8a 站後方西屯路二段 126 巷延伸至 櫻花路計畫道路預計開闢時程？	本計畫道路施作刻由道路主管機關爭取編入明年度預算，如順利編入，預計於 110 年底開闢完成。
48	土開介面報 告書第2頁	1.2.2 地籍資料	本基地於文心路三段及櫻花路截角角地 1033-1 地號&是否為道路用地？有無影響未來聯開案建照申請。	西屯區中義段 1033-1 地號截角土地屬發案建照申請。
49	土開介面報	表 2.1.1-1 捷 G8a 法規檢討表	請提供原開放空間留設範圍及大捷獎	圖說已上傳至臺中市政府交通局 / 公

項次	條號/頁次	公告內容	備求釋疑事項說明	臺中市政府說明
	告書第3、6 頁	2.2 設計成果說明 3.開放空間獎勵面積 1090.53 m ² 4.大眾捷運獎勵面積 5426.58 m ²	勵面積檢討圖說供參。	告資訊／捷運土地開發招商／招商公告及補充公告／第1號補充公告／釋疑事項說明/G8a 釋疑事項說明附圖1，可自行下載。前述圖說係以建築退縮範圍計算開放空間獎勵，並以設計階段之捷運空空間計算投影範圍，惟實際之計算結果仍應以竣工圖說之面積為準。
50	土開介面報 告書第7頁	表 2.2.1-1 捷 G8a 土開設計成果表	共構現場地下室及車位數已規劃，後續土開投資人重新規劃後，地下停車位依法若無法滿足法定車位數量，是否以土地開發介面書規劃內容設置？亦或得經台中市交通主管機關審查交通影響評估報告後依實際使用需求減量設置？亦或有其他替代方案？	1. 介面報告書中共構樓層地下室及車位數，係依基本設計階段之市場定位及法令規定而規劃，僅供投資人參考，後續土開投資人進場後，各層空間與地下停車位可重新調整。 2. 土地開發介面書規劃內容設置僅為參考及注意事項之提點，投資人進場後可依其產品定位重新規劃設計。另停車位減設於臺中市交通影響評估報告檢核表中已訂有相關規定。
51	土開介面報 告書第10、 12頁	2.2.4 機電空間	1. "依合約規定應申請綠建築標章與候選綠建築證書"之依據內容何？本案是否須智慧建築標章或綠建築標章？申請等級為何？	1. 介面報告書中之「依合約規定應申請綠建築標章與候選綠建築證書」係指捷運空間部分，土開空間則屬建議性質，是否申辦綠建築標章由

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
		利後續土開投資人可依其對智慧建築標章或綠建築標章的需要接續發展。 2.3 綠建築規劃建議	2. 筏基預留水池供土開使用雨水回收是否足夠?	投資人自行決定。 2. 筏基預留水池足夠供土開雨水回收使用，投資人可依用途變更。
52	土開介面報 告書第 23 頁	圖 3.2.2-1 捷運共構大樓分段施作示意圖	請提供柱銜接介面可承受之反力值。	圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/G8a 釋疑事項說明/G8a 釋疑事項說明附圖 2，可自行下載。
53	土開介面報 告書第 31 頁	第 11 條第 14 項地下室己預留五大管線預埋管供投資人銜接使用詳附件七	其附件僅標示自來水、污排水、電力位置。 1. 電信引進管未標示位置及規格? 2. 污排水排放管僅標示預留管徑，未明確標示消能井位置? 3. 自來水引進管未標示位置及規格? 4. 是否預留消防 1F 送水口位置? 5. 請提供電力、電信、自來水、污水等引進管預留套管位置、規格及數量書圖資料。	提供施工圖供參(圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/G8a 釋疑事項說明附圖 3，可自行下載。)
七、共構結構計算書	54	3.2 地震力，用途係數 $I=1.25$ 共構結構計算書	本案捷運採用高架形式，且聯開建築未直接建在捷運線上方，捷運設施與商場等供公眾使用面積未超過 $3000 m^2$ (以實際面積計算，不含梯間等)，建議是否參考台北市作法，同意將用途係數採用 $I=1.25$ 為因應未來可能之變動性，而採取較高之建物設計強度。	本案基本設計階段時供公眾使用面積未超過 $3000 m^2$ ，可採 $I=1.0$ 設計。計算書採用 $I=1.25$ 為因應未來可能之變動性，而採取較高之建物設計強度。

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
		數 I 值改用 1.0 設計。	同，計算書用於說明原設計之容許極限情況，非限制投資人結構設計之條件，原則上投資人可依法規決定用途係數 I 值。	
八、共構細部設計圖說				
55	共構細部設計圖說	各層平面圖	各平面圖中緊急升降機規劃位置？	土開空間之相關配置僅供參考，投資人可自行規劃設計調整。
56	共構細部設計圖說_一 裁槽	Line_D-4(南側植栽槽)、D-1~3(東側植 栽槽)	一樓原規劃人行道腳踏車位及花台， 可否配合土開調整？	在不影響捷運營運之前提下，可與營運單位臺中捷運股份有限公司協調，獲致同意後即可進行調整。
57	共構細部設計圖說_三 層平面圖	Line_B-3(土開 3~4 號電梯)	原規劃四層的轉換電梯如移動位置及 PTT，可否於三層捷運範圍內施工？	投資人可依其規劃調整配置、修改電梯位置，三層捷運範圍內之施工以不影響捷運之營運為前提，且需獲營運單位臺中捷運股份有限公司同意後始得進行。
58	共構細部設計圖說_四 層平面圖		捷運區設有空調主機場，其空調主機 使用型式為何？	空調主機使用型式為 MMY-AP1624HT7-TW 及 MMY-MAP1004HT7-TW，規格圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G8a 釋疑事項說明附圖 4，可自行下載。
59	共構細部設計	Line_A-2(SFL:113.51)	屋頂層排水平面圖中，捷運設施電梯	如為捷運設施電梯突出物，則屬捷運

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
	計圖說_屋頂層排水平面圖		突出物 OH(H:85cm)，應認定為捷運設施面積？	設施面積。
60	共構細部設計圖說_地下四、層平面圖	B4F~B5F Line BC-3。	地下層設置機械車位柱間之距離不足，致車位酌減，是否免依相關建築法令留設。	開發基地停車位設置數量，仍需符合相關法規之要求。
61	共構細部設計圖說_筏基層平面圖		1. 筏基層平面圖中 C-3line 之消防蓄水池及地下三~四層的消防水箱，是原規畫兩處，還是可互為替代使用。 2. 現場筏基層有看到連通管，請提供筏基層聯通管位置及土方回填位置，供判斷筏基層可用為蓄水池的範圍。	1. 消防蓄水池係依據「各類場所消防設備設置標準」設置，消防水箱與消防蓄水池原規畫兩處，投資人可依需求重新調整規畫。 2. 提供施工圖供參(圖說已上傳至臺中市政府交通局/公告資訊/捷運土地開發招商/招商公告及補充公告/第 1 號補充公告/釋疑事項說明/G8a 釋疑事項說明附圖 5，可自行下載)。