

「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

公開評選文件釋疑及補充說明

日期：108 年 10 月 15 日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
(一) 申請須知				
1	申請須知 P4	<p>申請須知 1.2.3.4 條</p> <p>本基地得以公辦都更方式辦理開發，於民國 110 年 6 月 4 日前核定更新事業計畫者，得適用現行計畫獎勵容積增量之相關規定，獎勵容積增量之上限為 20%(=法定容積 630%×20%)，其提早開發可申請獎勵供住宅使用樓地板面積計算公式如下：……(略)</p>	<p>■ 釋疑內容</p> <p>1.本區含北基地與南基地兩獨立街廓，申請需知第 1.2.3.4 條規定之獎勵容積增量(上限為 20%)是否得將兩基地面積合併計算並將獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積集中於南基地內使用？</p> <p>2.續上，本項獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積是否於符合非供住宅使用之樓地板面積條件下即可申請，得無需將基地之法定容積樓地板面積上限全數開發。</p>	<p>1.申請須知 1.2.3.4 之獎勵容積增量應以同宗建築基地計算，另本案係公辦都更案，依都更條例第 12 條第 2 項，主辦機關得合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。本案為同一都市更新案，故本案地上權段(北基地)之獎勵容積可轉移至權變區段(南基地)，惟為利容積調派之計算，兩宗基地應以同一個事業計畫辦理。</p> <p>2.依變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)計畫書規定於民國</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				<p>110年6月4日前核定更新事業計畫者，即可依變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書規定之獎勵容積增量計算公式申請獎勵供住宅使用，非需將基地之法定容積全數開發。</p>
2	申請須知 P4	<p>申請須知 1.2.3.6 條 為確保開放空間品質，特貿三土地開發應於法定空地留設至少等面積(0.64公頃)之開放空間，並提供予公眾使用，以維持其公共性與公益性。另臨接成功路之建築基地需留設10M沿街開放空間。</p>	<p>■ 釋疑內容 1.有關留設0.64公頃供公眾使用開放空間，是否須集中設置於一宗基地內？ 2.若無上述集中設置之要求，建議修改條文敘明，以明確規範。</p> <p>■ 建議 為確保開放空間品質，特貿三土地開發應於法定空地留設至少等面積(0.64公頃)之開放空間(可分別於北基地、南基地設置)，並提供予公眾使用，以維持其公共性與公益性。另臨接成功路之建築基地需留設10M沿街開放空間。</p>	<p>0.64公頃供公眾使用開放空間，得分別於南、北基地留設。惟須符合申請須知5.2.3.3(4)「南基地開發時，開放空間以留設基地北側為原則，但經相關審議會同意調整者不在此限」規定。</p>
3	申請須知 P14 實施契約 P17	<p>申請須知 3.1.4.7 條 實施者應於完成點交日起，負責本基地之管理維護工作，並自主辦機關書面通知(並副知台電公</p>	<p>■ 釋疑內容 1.是否僅有南基地有工作物或地上物須拆除，北基地是否亦有工作物或地上物</p>	<p>1.北基地現況無工作物或地上物。 2.有關申請展延及相關費用</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		<p>司)後負責南基地範圍內建築物及所有工作物、材料等拆除及處理工作，同時協助主辦機關及台電公司辦理建物滅失登記及整地作業。該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由實施者負擔。</p> <p>實施契約 3.2.5.1 條 除甲方及台電公司另有需求外，本基地上之地上物、其他土地改良物或遺留物品均視同廢棄物，乙方應於土地點交後負責拆除、清除並將廢棄物合法運棄。如有須遷移之地上管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移，所相關與衍生費用由乙方負擔。</p> <p>實施契約 3.2.5.2 條 乙方應於土地完成點交之日起，負責本基地之管理維護工作，並自甲方書面通知後負責南基地範圍上建築物及所有工作物、材料等拆除及處理工作，並協助甲方及台電公司辦理建物滅失登記及</p>	<p>應由實施者負責拆除？</p> <p>2.如因拆除工作物或地上物，因不可歸責實施者事由致實施者逾越契約所約定之相關期限時，實施者是否可適用申請須知第 3.1.4.11 條申請展延？該條之展延期間所生費用是否由主辦機關負擔？</p>	<p>負擔，說明如下：</p> <p>(1)申請須知 3.1.4.11，遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期時，實施者應於事件發生後次日起 14 日內向主辦機關報備，並於事件消失後次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程展期。故「不可歸責實施者事由」若經主辦機關認定屬實，得依申請須知 3.1.4.11 申請展延。</p> <p>(2)本案相關費用負擔約定詳申請須知 3.1.5 及實施契約 2.9。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		<p>整地作業。該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由乙方負擔。</p>		
4	<p>申請須知 P15 實施契約 P16</p>	<p>申請須知 3.1.4.11 條 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後次日起 14 日內向主辦機關報備，並於事件消失後次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程展期，主辦機關得視情節核定期展延日數，並應將展延核定結果副知台電公司。</p> <p>實施契約 3.2.2.7 條 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後次日起 14 日內向甲方報備，並於事件消失後次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定期展延日數，並應將展延核定結果副知台電公司。乙方逾 14 日申請，甲方不予</p>	<p>■ 釋疑內容 延誤「完工」期限之「完工」具體定義為何，似未見申請須知明確約定。建議是否將「完工」兩字刪除，直接約定如有延誤「申請須知或實施契約所訂」期限。</p> <p>■ 建議 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤申請須知或實施契約所訂期限時，實施者應於事件發生後次日起 14 日內向主辦機關報備，並於事件消失後次日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程展期，主辦機關得視情節核定期展延日數，並應將展延核定結果副知台電公司。</p>	<p>1. 本案完工日期應以本案都市更新事業計畫核定版所載取得使用執照日期為準。</p> <p>2. 另查申請須知3.1.4.9及實施契約3.2.2.5，北基地應於本案都市更新事業計畫核定日之次日起5年內興建完成至少82,500平方公尺法定容積樓地板面積(不含依建築技術規則免計入容積之樓地板面積)並取得使用執照。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		受理。		
5	申請須知 P34	申請須知 4.4.5.1 條 申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳...	■ 釋疑內容 有關該條文所列之各種沒收申請保證金事由，皆應以可歸責於申請人為前提。 ■ 建議 申請人有下列情事之一且可歸責於申請人者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳...	申請須知 4.4.5.1 所列 1~13 款皆係屬可歸責申請人之情事，故維持原條文。
6	其他	-	■ 釋疑內容 申請人若最終未得標，申請人所撰寫之相關計畫內容可能涉及財務條件、成本分析等營業秘密或智慧財產權，則該等計畫內容是否會揭露給最終得標者知悉？如為肯定，主辦機關應得申請人之同意或經雙方協議限制使用之內容後，再為最終得標者使用為宜。	本案申請人所提送之申請文件，僅作為本案資格審查、評選使用，於完成評選作業後，申請文件將錄案歸檔，並無揭露予最終得標者知悉之情事。
(二) 附錄一、委託實施契約書草案				其他
1	實施契約 P10	實施契約 2.4.7 條 如乙方未能按時繳付權利金者，甲方除要求乙方限期改善外，每逾 1 日按未繳付金額加計 1 % 之懲罰性違約金計罰乙方，並以加計 60 日之懲罰性違約金為上限。乙方如逾期 60 日仍未全額付清權	■ 釋疑內容 計罰乙方懲罰性違約金應以乙方可歸責為前提。 ■ 建議 如可歸責乙方未能按時繳付權利金者，甲方除要求乙方限期改善外，每逾 1 日按未繳付金額加計 1 % 之懲罰性違約金計罰乙	乙方依實施契約取得本案更新事業實施權利本即有按時繳付權利金之義務，如係不可歸責於乙方原因而遲延繳納，將來可另循實施契約第五章不可抗力情事與除外情事處理，故維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		利金及懲罰性違約金者，甲方得逕依本契約第 6.4 條約定之違約效果處理，毋庸再依本契約第 6.2.1 條、第 6.2.2 條為缺失認定、違約通知或限期改善。	方，並以加計 60 日之懲罰性違約金為上限。	
2	實施契約 P12	實施契約 2.6.5 條 如乙方經甲方或台電公司認定有違反本契約或設定地上權契約之情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。	<p>■ 釋疑內容</p> <p>如因可歸責乙方而終止契約，甲方按契約已可請求違約金及損害賠償，亦可就損害部分從履約保證金抵扣，此應已足保障甲方，不應再將履約保證金全部予以沒收。</p> <p>■ 建議</p> <p>如乙方經甲方或台電公司認定有違反本契約或設定地上權契約之情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。</p>	本案履約保證金為契約履行之擔保，故甲方得視乙方違反實施契約之情節輕重，將履約保證金之一部或全部予以沒收。故維持原條文。
3	實施契約 P12	實施契約 2.7.2 條 乙方應於取得使用執照日之次日起 30 日內辦理完成建物所有權第一次登記.....「設定地上權：A 區域」建物及設施之所有權移轉予甲方及台電公司之比例及登記範圍依本區段土地持分比例為基礎	<p>■ 釋疑內容</p> <p>1.實務上取得使照後 30 天無法完成建物所有權第一次登記，預估需要 45-60 天。</p> <p>2.「設定地上權：A 區域」建物及設施之所有權移轉予甲方及台電公司之比例及登記範圍依本區段土地持分比例為基礎由甲方及台電公司於移轉前完成協商。</p>	<p>1.衡酌本案建物所有權登記之作業時間，修正條文如下：</p> <p>2.7.2 「設定地上權：A 區段」之建物所有權第一次登記。</p> <p>乙方應於取得使用執照日</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		<p>由甲方及台電公司於移轉前完成協商。</p>	<p>可否請主辦機關說明此段文字意義與作業模式？</p> <p>■ 建議</p> <p>乙方應於取得使用執照日之次日起 <u>60</u> 日內辦理完成建物所有權第一次登記.....</p>	<p>之次日起 <u>60</u> 日內辦理完成建物所有權第一次登記，並使本區段內建物與設施之所有權人...移轉前完成協商。」</p> <p>2.有關「設定地上權：A 區」地上權消滅時，建物及設施所有權移轉甲方及台電公司作業模式部分，係指於所有權移轉前，甲方和台電公司將先針對同意免予拆除之建物及設施協商雙方所有權持分比例及登記範圍，再請乙方依甲方與台電公司協商結果辦理所有權移轉登記。</p>
4	<p>實施契約 P14</p>	<p>實施契約 3.1.1 條</p> <p>甲方應辦理本基地土地點交、「設定地上權:A 區段」設定地上權登記予乙方等事宜。甲方應於都市更新事業計畫書核定之日次日起 30 日內會同台電公司將本基地現況點交予乙方。但如台電公司尚未完成南基地之遷廠致無法進行</p>	<p>■ 釋疑內容</p> <p>1.如因台電公司未完成南基地遷廠作業而無法進行現況點交者，乙方就遲延之期間可否按實施契約第 3.1.3 條申請展延(即此時是否屬可歸責甲方之事由)?</p> <p>2.如台電公司或甲方遲延完成點交，乙方應無需負擔遲延期間所生之租金，負擔租金之約定建議刪除。</p>	<p>1.依實施契約 3.1.1，如台電公司未完成南基地遷廠作業致無法進行現況點交，甲方得先辦理北基地之現況點交，並得與乙方協調延後南基地現況點交之日期，但此延長現況點交時間最長不得逾 1 年。若逾 1 年，台</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		<p>現況點交者，甲方得先辦理北基地之現況點交，並得與乙方協調延後南基地現況點交之日期，但此延長現況點交時間最長不得逾1年(自本案都市更新事業計畫書核定之日次日起算)。</p> <p>實施契約 3.1.3 條 因可歸責甲方之事由，於約定期間內未完成應辦事項者，乙方得以書面向甲方申請延長本契約與設定地上權契約之期間，惟乙方於契約延長期間仍應給付土地租金。</p>	<p>3.如台電公司或甲方遲延完成點交，乙方是否尚需負擔北基地因遲延期間所生之權利金？</p> <p>4.如台電公司或甲方遲延完成點交，遲延期間所生費用台電公司或甲方是否賠償乙方？</p>	<p>電公司仍未完成南基地遷廠作業無法進行現況點交，乙方得依實施契約 3.1.3 規定以書面向甲方申請延長實施契約期間。</p> <p>2.依地上權契約(市府)6.2，土地租金之計收期間為自本契約第四條約定完成本基地現況點交之日起算至本契約屆滿之日止，故無因延遲點交所生租金之情事。</p> <p>3.北基地權利金依申請須知 3.3.2 及實施契約 2.4.2 辦理。</p> <p>4.相關費用負擔係依實施契約 2.9 辦理。</p>
5	實施契約 P16	<p>實施契約 3.2.4.4 條 乙方應將本建物之起造人名義登記為受託機構名下且不得要求甲方及台電公司將「權利變換：B 區段」範圍基地交付信託。</p>	<p>■ 釋疑內容</p> <p>1.第 3.2.4.2 條約定受託機構限為金融機構，然實務上銀行均不願意擔任起造人。</p> <p>2.如甲方及台電公司之「權利變換：B 區段」範圍基地不得交付信託，恐無法融資。</p> <p>■ 建議</p> <p>1.第 3.2.4.2 條:受托機構不受限為金融機</p>	<p>考量實務上有受託機構以外之專業第三人(如建築經理公司)擔任起造人之需求，酌修本條如下：</p> <p>原條文</p> <p>3.2.4.4 「信託財產至少應包括...乙</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			<p>構亦或是起造人可不登記為受託機構名下。。</p> <p>2.刪除甲方及台電公司之「權利變換：B區段」範圍基地不得交付信託之規定。</p>	<p>方應將本建物之起造人名義登記為受託機構名下且不得要求甲方及台電公司將「權利變換：B區段」範圍基地交付信託。信託期間，實施者仍負起照人之義務及相關法令責任。」</p> <p>修正後條文</p> <p>3.2.4.4</p> <p>「1.信託財產至少應包括...乙方應將本建物之起造人名義登記為受託機構或其委託之建築經理股份有限公司且不得要求甲方及台電公司將「權利變換：B區段」範圍基地交付信託。信託期間，實施者仍負起照人之義務及相關法令責任。</p> <p>2.受託機構依前項委託建築經理股份有限公司擔任起造人者，受託機構應於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				管，按工程進度專款專用，並由受託機構與建築經理股份有限公司簽訂建築經理服務契約，副本送交甲方備查。」
6	實施契約 P18	<p>實施契約 3.3.4 條 乙方為執行本案建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方同意及副知台電公司後進駐工地。乙方並應於確定合作廠商後，應檢送與業者所簽訂之合約文件副本，以及相關營造廠、合作營運管理之專業經理人資格文件，報甲方備查及副知台電公司。</p> <p>實施契約 3.3.4.2 條 「權利變換:B 區段」除應符合本契約第 3.3.4.1 條規定外，若乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，乙方應依法辦理，並報請甲方同意及副知台電公司，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。甲方</p>	<p>■ 釋疑內容 「報經甲方同意」建議改為「報經甲方備查」。</p> <p>■ 建議 1.第 3.3.4 條:乙方為執行本案建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方備查同意及副知台電公司後進駐工地。乙方並應於確定合作廠商後，應檢送與業者所簽訂之合約文件副本，以及相關營造廠、合作營運管理之專業經理人資格文件，報甲方備查及副知台電公司。</p> <p>2.第 3.3.4.2 條:「權利變換:B 區段」除應符合本契約第 3.3.4.1 條規定外，若乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，乙方應依法辦理，並報請甲方備查同意及副知台電公司，變更所衍生之一切費用由乙方</p>	<p>甲方同時兼具本案主辦機關及土地所有權人角色，為確保本都市更新案之執行，與更新後建物如期如質完成。故維持原條文。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		之同意，不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。	負擔。甲方之同意，不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。	
7	實施契約 P20	營造保險	<p>■ 釋疑內容</p> <p>為融資需求，是否可增加保險受益人權益可移轉給融資機構</p> <p>■ 建議</p> <p>增加第 3.5.7 條:乙方不得對保險金為其他任何移轉、設定、或法律上負擔，但融資契約另有約定受益人權益移轉於融資機構，經甲方同意，不在此限。</p>	原條文並未就保險受益人權益移轉予融資機構事項做約定或限制。後續乙方如有變更或增加受益人需要時，可提送甲方及台電公司評估其必要性，經同意後辦理。故維持原條文。
8	實施契約 P24	<p>實施契約 3.10.2.3(2)條</p> <p>乙方經甲方及台電公司事前書面同意後，得於本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經主管機關核定後並繳足本案全部權利金(含全部基準權利金、第 1 次增額權利金及本契約第 2.4.1.4 條所定之差額)後次日起，經其他第三方單一公司承諾繼受本契約及設定地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，乙方得將本契約及設定地上權契約一切權利義務、地上權</p>	如須繳納全部基準權利金後方得轉讓本案之權利義務予第三人，等同在簽約日起 10 年內皆不得轉讓(北基地權利金於簽約滿 1 年後分 9 年繳納)，則是否可約定乙方轉讓權利義務須經甲方同意即可，刪除須繳納全部權利金之前提。	有關本案契約之全部或一部轉讓無需繳納全部權利金部分，為確保地主權益及本案更新事業推動，礙難同意。另地上權權利金分 9 期繳納，係考量乙方開發及營運初期之財務彈性。故維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司。本條所稱其他第三方單一公司須符合本案申請須知第 4.2 條規定之一般資格、財務資格以及開發能力資格。		
9	實施契約 P26	實施契約 4.3.2 條 本契約第 4.3.1 條規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明「本保單未經甲方及台電公司同意，不得辦理減、退保。」	<p>■ 釋疑內容</p> <p>為融資需求，是否可增加保險受益人權益可移轉給融資機構</p> <p>■ 建議</p> <p>本契約第 4.3.1 條規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明「本保單未經甲方及台電公司同意，不得辦理減、退保。」但融資契約另有約定受益人權益移轉於融資機構，經甲方同意，不在此限。</p>	原條文並未就保險受益人權益移轉予融資機構事項做約定或限制。後續乙方如有變更或增加受益人之需要時，可提送甲方及台電公司評估其必要性，經同意後辦理。故維持原條文。
10	實施契約 P31	實施契約 4.5.2.3 條 2.因可歸責於甲方及台電之事由而終止本契約時，...甲方及台電並應負擔因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記等費用。	<p>■ 釋疑內容</p> <p>無違約金支付?與本條約 1.(2)無一致性</p>	本條係規範因可歸責於甲方及台電之事由而終止本契約時之資產移轉及計價，其餘契約終止之效力規範於契約草案第7.3條
11	實施契約 P31	實施契約 4.5.2.4 條 移轉價金支付時間與支付方式	<p>■ 釋疑內容</p> <p>如無明確訂定支付時間及支付方式，恐對</p>	契約期間屆滿前之資產移轉，為因應當時情形，並兼顧三方

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		甲方及台電公司、乙方同意本契約第 4.5.2.3 條所定移轉價金之支付時間與支付方式，由三方另行協議之。	融資機構之債權無法確保	之權益，及確保後續實際操作之可行性及彈性，故訂定移轉價金之支付時間與支付方式，由三方屆時另行協議。
12	實施契約 P33	實施契約 4.6.2.3 條 除甲乙雙方另有約定外，乙方應於契約終止或解除生效後 60 日內移除一切座落於本基地上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產，相關費用應由乙方負擔...	<p>■ 釋疑內容</p> <p>第 4.6.2.2 條約定可歸責乙方致契約終止或解除時，於移轉前就移轉標的採行必要之維護與保護措施所生之費用，應由乙方負擔，則此處移除資產所生之費用，亦應以契約終止或解除可歸責乙方為前提。</p> <p>■ 建議</p> <p>除甲乙雙方另有約定外，如契約因可歸責乙方而終止或解除，乙方應於契約終止或解除生效後 60 日內移除一切座落於本基地上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產，相關費用應由乙方負擔...</p>	<p>1. 契約終止或解除生效後，除經甲乙雙方約定應移轉之資產外，回復原狀並移除基地上乙方資產，係為乙方應遵守之規定。</p> <p>2. 另依高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點及台灣電力股份有限公司土地提供設定地上權作業要點規定地上物無使用價值者，地上權人應自行拆除地上物。故維持原條文。</p>
13	實施契約 P33	實施契約 4.6.2.4 條 除乙方於契約終止前已發生對甲方及台電公司之損害賠償請求權外，不得再向甲方及台電公司為任何請求。	<p>■ 釋疑內容</p> <p>如契約終止後，乙方對甲方或台電公司有法律上之損害賠償請求權時，按該條約定可能有無法行使之疑慮，建議該約定應予刪除。</p>	對乙方之損害賠償請求權行使，係實施契約約定與民法相關規定辦理，故維持原條文。
14	實施契約 P33	實施契約 4.6.2.5 條 除另有特別規定外，契約經解除	<p>■ 釋疑內容</p> <p>同第 4.6.2.2 條約定，該約定亦應以可歸</p>	基於公平合理原則，實施契約草案 4.6.2.5 修訂為「除另有

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。	責乙方致契約終止或解除為前提。 ■ 建議 除另有特別規定外，契約因可歸責乙方而經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。	特別規定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。如係可歸責乙方者，其所增加之費用由乙方負擔。」
15	實施契約 P34	實施契約 5.2.1 條 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。	■ 釋疑內容 建議新增「不可歸責乙方之民眾抗爭」。 ■ 建議 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變、不可歸責乙方之民眾抗爭，致對乙方開發經營之執行或財務狀況發生重大不利影響者。	有關新增「不可歸責乙方之民眾抗爭」條文部分，依實施契約 5.2.2 除外情事之範圍，尚包括其他性質上非屬不可抗力，而經甲方及台電公司認定者，故維持原條文。
16	實施契約 P35	實施契約 5.4.5 條 契約終止:因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 5.4.3.1 條約定之損害補救方式處理 1 年後...	■ 釋疑內容 是否應更正為「依本契約第 5.4.3 條約定」。	原條文誤植。 修正為 契約終止:因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 5.4.3 條約定之損害補救方式處理 1 年後...
17	實施契約	實施契約 6.2.2.2 條	■ 釋疑內容	依實施契約 6.2.2 懲罰性違約

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	P36、37	實施契約 6.4.1 條 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。如有持續之情形者，前開新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金甲方得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。	約定乙方繳納懲罰性違約金，建議以可歸責乙方為前提。 ■ 建議 如可歸責乙方之缺失，甲方得視情節輕重，要求乙方繳納新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金。如有持續之情形者，前開新臺幣 2 萬元至 10 萬元之懲罰性違約金甲方得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以 180 日為限。	金係因乙方於期限內未依改善標準完成改善，故要求乙方繳納，並得連續罰至改善完成為止，故維持原條文。
18	實施契約 P37	實施契約 6.3.7 條 實施契約 6.3.9 條 乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約，並將結果副知台電公司：...第 6.3.7 條：乙方以書面通知甲方，不願繼續開發本案之一部或全部者...第 6.3.9 條：乙方逾期繳付基準權利金、增額權利金、「權利變換：B 區段」之差額價金或「設定地上權：A 區段」之土地租金。	■ 釋疑內容 建議以可歸責乙方為前提。 ■ 建議 乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約，並將結果副知台電公司：...第 6.3.7 條：乙方以書面通知甲方，不願繼續開發本案之一部或全部，且 <u>不願開發之原因可歸責乙方者</u> ...第 6.3.9 條： <u>因可歸責乙方逾期繳付基準權利金、增額權利金、「權利變換：B 區段」之差額價金或「設定地上權：A 區段」之土地租金。</u>	1.實施契約 6.3 所列各事由皆屬可歸責乙方之違約事由。 2.另依實施契約 6.3.9 繳納相關權利金、差額價金及土地租金係為乙方應遵守規定。 故維持原條文。
19	實施契約 P37	實施契約 6.4.2 條 沒收履約保證金之一部或全部。	■ 釋疑內容 乙方如有違約，按實施契約約定甲方得以催告改善、要求給付懲罰性違約金、停止本案開發或終止本契約，且得向乙方主張	本案履約保證金為契約履行之擔保，故甲方除得視乙方違反實施契約之情節輕重，請求違約金、損害賠償、履約保證

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			損害賠償，是甲方之保障應已足夠，應約定以履約保證金抵扣甲方所生之損失即可，故建議沒收履約保證金之約定應予刪除。 ■ 建議 沒收履約保證金之一部或全部。	金抵扣外，並得將履約保證金之一部或全部予以沒收。故維持原條文。
20	實施契約 P39	實施契約 7.3.3.1 條 因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 4.5.2 條、第 4.6.2 條約定辦理資產移轉外，甲方並得沒收乙方提供履約保證金之全部。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方及台電公司因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償。	■ 釋疑內容 同上。	同上。
21	實施契約 P39	實施契約 7.3.4 條 因不可歸責於乙方事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 4.5.2 條、第 4.6.2 條約定辦理資產移轉外，甲方應無息返還乙方扣除本契約應負擔之費用、違約金後之剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金等。若因此造成乙方之	■ 釋疑內容 既因不可歸責乙方事由而終止契約，何以有「違約金」應予扣除之情形？建議應予刪除。 ■ 建議 因不可歸責於乙方事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 4.5.2 條、第 4.6.2 條約定辦理資產移轉外，甲方應無息返還乙方扣除本契約應負擔之費用、違約	本條內容係指契約終止前，履約期間乙方倘尚有依契約規定應繳付而未繳付違約金及相關費用，則契約終止時，甲方將扣除前述金額後，再退還剩餘之履約保證金。故維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		損害者，乙方不得請求所失利益。	金後之剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之權利金及土地租金等。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。	
22	實施契約 P39	實施契約 7.3.5 條 因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲乙雙方應依本契約第 4.5.2 條、第 4.6.2 條約定辦理資產移轉，甲方已收執之履約保證金或其他款項，如經扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，如仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如有不足償還者，乙方仍應負責。	■ 釋疑內容 既因不可歸責乙方事由而終止契約，何以有「懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金」應予扣除之情形？建議應予刪除。 ■ 建議 因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲乙雙方應依本契約第 4.5.2 條、第 4.6.2 條約定辦理資產移轉，甲方已收執之履約保證金或其他款項，如經扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，如仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如有不足償還者，乙方仍應負責。	本條內容係指契約終止前，履約期間乙方倘尚有依契約規定應繳付而未繳付違約金、損害賠償金及相關費用，則契約終止時，甲方將扣除前述金額後，再退還剩餘之履約保證金。故維持原條文。
23	其他		■ 釋疑內容 如乙方有第 6.3 條之違約情形，甲方除按第 6.4 條處理外，是否尚有可能要求乙方賠償損害？如有，損害賠償建議以一定金額為上限。	1.申請人應依招商文件各契約內容相關規定，負損害賠償之責。 2.損害賠償金額應由甲方視損害程度，予以認定。
24	其他		■ 釋疑內容	相關違約金、中止及契約終止

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			實施契約僅約定乙方違約時之處理方式(違約金、中止、終止契約)，對於甲方違約時，應如何處理，並未敘明，建議一併約定甲方違約之處理方式(違約金、損害賠償、中止、終止契約)。	條件皆於實施契約書草案中明訂，故維持原條文。
(三) 附錄二、設定地上權契約書草案 (台灣電力股份有限公司)				
1	地上權契約(台電) P4	地上權契約(台電) 6.1.1 條 設定地上權標的範圍各年度之地價稅額，並應另加計法定營業稅。	■ 釋疑內容 為務實評估開發條件，可否提供過去 3 年度台灣電力股份有限公司持有本案土地之實際地價稅稅率與金額。	本案後續須辦理都市計畫變更回饋，適用稅率與地價稅額，與過去地價稅計算基礎及適用稅率不同。
2	地上權契約(台電) P7	地上權契約(台電) 9.1.3 條 依實施契約第 3.10.2.3 條第 2 項約定，乙方經甲方及主辦機關事前書面同意後，得於本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經主管機關核定後並繳足本案全部權利金(含全部基準權利金、第 1 次增額權利金及實施契約第 2.4.1.4 條所定之差額)後次日起，經其他第三方單一公司承諾繼受本契約及實施契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，乙方得將本契約及實施契約一切權利義務、	■ 釋疑內容 如須繳納全部基準權利金後方得轉讓本案之權利義務予第三人，等同在簽約日起 10 年內皆不得轉讓(北基地權利金於簽約滿 1 年後分 9 年繳納)，是否可約定乙方轉讓權利義務須經甲方同意即可，刪除須繳納全部權利金之前提。	有關本案契約之全部或一部轉讓無需繳納全部權利金部分，為確保地主權益及本案更新事業推動，礙難同意。另地上權權利金分 9 期繳納，係考量乙方開發及營運初期之財務彈性。 故維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		地上權及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司...		
3	地上權契約(台電) P10	地上權契約(台電) 13.1 地上權存續期間，乙方如有下列情事之一時，構成違約情事...	<p>■ 釋疑內容</p> <p>建議以乙方可歸責為前提。</p> <p>■ 建議</p> <p>地上權存續期間，乙方如有下列情事之一且可歸責乙方時，構成違約情事...</p>	地上權契約(台電)13.1 已明訂各項違約情事，皆係屬可歸責於乙方之情事。故維持原條文。
(四) 附錄三、設定地上權契約書草案 (高雄市政府)				
1	地上權契約(市府) P7	地上權契約(市府)9.3.1 依實施契約第 3.10.2.3 條第 2 項約定，乙方經甲方及主辦機關事前書面同意後，得於本案都市更新事業計畫、權利變換計畫經主管機關核定後並繳足本案全部權利金 (含全部基準權利金、第 1 次增額權利金及實施契約第 2.4.1.4 條所定之差額) 後次日起，經其他第三方單一公司承諾繼受本契約及實施契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，乙方得將本契約及實施契約一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三方之單一公司...	<p>■ 釋疑內容</p> <p>如須繳納全部基準權利金後方得轉讓本案之權利義務予第三人，等同在簽約日起 9 年內皆不得轉讓(北基地權利金分 9 年繳納)，是否可約定乙方轉讓權利義務須經甲方同意即可，刪除須繳納全部權利金之前提。</p>	有關本案契約之全部或一部轉讓無需繳納全部權利金部分，為確保地主權益及本案更新事業推動，礙難同意。另地上權權利金分 9 期繳納，係考量乙方開發及營運初期之財務彈性。 故維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	申請人釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
2	地上權契約(市府) P10	地上權契約(市府)13.1 地上權存續期間，乙方如有下列情事之一時，構成違約情事...	■ 釋疑內容. 建議以乙方可歸責為前提。 ■ 建議 地上權存續期間，乙方如有下列情事之一且可歸責乙方時，構成違約情事...	地上權契約(市府)13.1，已明訂各項違約情事，皆係屬可歸責於乙方之情事。故維持原條文。