

臺北市議會第14屆第3次定期大會專案報告

「北市府就臺北大巨蛋BOT案之因應及檢討作為（含使用範圍、漏水、火災等公安問題改善、營運績效評估委員會之籌組及評估標準、逃生避難措施、收費標準與營收分潤檢討議約）；北投士林科技園區T16、T17、T18地上權招商過程疑義、現階段工程進度及爭議說明；就監察院認定京華城容積違失案之廉政調查及後續應處作為；台智光解約後續進度及備援應變報告」專案報告

臺北市長 蔣萬安
113年5月10日

1. 北市府就臺北大巨蛋BOT案之因應及檢討作為
(含使用範圍、漏水、火災等公安問題改善、營運績效評估委員會之籌組及評估標準、逃生避難措施、收費標準與
營收分潤檢討議約)

1 大巨蛋

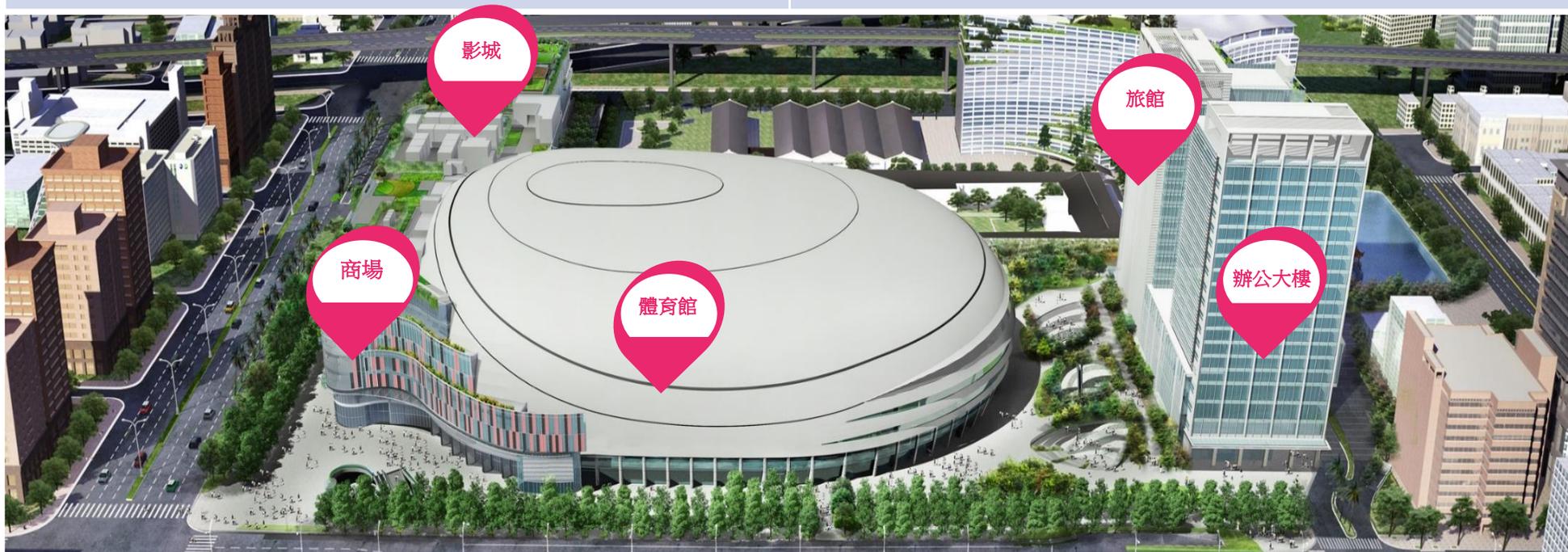
現況說明、使用範圍₁

取得使用執照

- 112/11/02 第一階段 體育館、商場2F、全區1F及地下室
- 113/01/04 第二階段 商場3F以上
- 113/02/22 第三階段 旅館、辦公大樓、文化城2F以上
- 113/03/26 第四階段 影城之機電設備空間

分區啟動營運

- 113/02/02 體育館
- 113/03/02 地下停車場
- 商場、影城、旅館、辦公大樓：
正進行室內裝修工程，分階段啟動營運



1 大巨蛋

現況說明、使用範圍₂



後續活動舉辦計畫：
113/5/24-6/2 中華職棒35年例行賽

非體育活動之臨時使用：

- 應先依使用執照附表之注意事項第 29 點規定，由遠雄取得專業者辦理防火逃生避難安全驗證，再送專業機構審查
- 再依「臺北市大型群聚活動安全管理自治條例」，將申請資料併同上述核定資料向本府提出申請

漏水

- 賽事期間漏水緊急處理
- 要求遠雄通盤檢視管線、妥適修繕
- 兩天派員至現場了解施工狀況
- 「外部屋頂修繕工程」4月已完成63%、預計於5月底完工



落實火災等公安問題及防火避難措施



- 落實消防安全設備維護檢查
- 落實防火管理應辦理事項
- 滾動式修正火災搶救計畫
- 輔導建立災害聯防自主應變機制

收費標準



與遠雄多次磋商大幅降低運動競技類活動的收費標準，並訂定售票抽成上限，包括運動競技類、演藝娛樂類、集會或其他類各項售票入場活動抽成上限10%

營收分潤檢討議約

(一) 計畫營收分潤：
按年度**預估營業收入之0.6%**計收

(二) 超額營收分潤：
實際營收未超過計畫營收120%部分，
計收比例為**1.0%**
超過120%部分，則按**1.6%**計收

臺北文化體育園區迄今尚未全區營運，後續將視全區實際營運情況，於本 BOT 案契約基礎上再行評估調整可能性

營運績效評估委員會之籌組及評估標準



- 契約履行：30%
- 配合度滿意度：35%
- 環境管理維護及設備整修：35%

預定於113年下半年籌組評估委員會，並於接獲財報資料後，併同遠雄巨蛋公司之實際營運情形進行113年度之營運績效評估作業

經評估若連續 2 年評分 70 分以下時，將視為經營不善，而續依契約第 19.3 條之違約相關約定辦理，最重得予終止契約

1 大巨蛋

結語

- 112年11月18日
Home Run臺北大巨蛋預備賽
- 112年12月3~10日
2023年第30屆亞洲棒球錦標賽
- 113年3月2~3日
2024讀賣巨人軍90週年紀念 台灣試合
- 113年3月16~17日
2024中華職棒熱身賽
- 113年3月30~31日
中華職棒味全龍開幕戰
- 113年4月3~7日
中華職棒35年例行賽
- 113年4月13~14日
攻戰大巨蛋—雙北反毒籃球賽



大巨蛋體育館自112年11月2日取得使用執照後，已舉辦多場體育運動賽事，經以循序漸進、逐層開放提供使用方式辦理，待未來逐步啟用附屬設施後，期能提供市民優質之運動及休閒環境

2. 北投士林科技園區T16、T17、 T18 地上權招商過程疑義、現階段 工程進度及爭議說明

2 北投士林 科技園區

現況說明

- 總面積：94.38公頃
- **T16、T17、T18基地**為串聯內湖科技園區及南港軟體工業園區等產業軸帶，以成就本市高科技產業創新走廊之願景，依土地徵收條例及臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法規定，採設定地上權方式引入民間投資開發能量，帶動園區及周邊整體發展及產業群聚鏈結。

基地資料			
項目	T16基地	T17基地	T18基地
座落	軟橋段91地號	軟橋段88地號	軟橋段93地號
面積	約 <u>4.49公頃</u>	約 <u>2.29公頃</u>	約 <u>1.60公頃</u>
	<u>合計約8.38公頃</u>		
權屬	臺北市政府 (地政局土地開發總隊管理)		
使用分區	<u>科技產業專用區</u> (建蔽率 <u>50%</u> ；容積率 <u>300%</u>)		



柯前市府T16、T17、T18基地招商歷程時間軸



T16、T17、T18設定地上權案決標情形彙整

取得使用執照期程展延：
地上權人得以書面通知本府後延長，延長期間總計不得超過2年。

標的名稱	T16	T17	T18
面積(公頃)	4.49	2.29	1.60
領/投標家數	9家領標，4家投標	6家領標，1家投標	9家領標，1家投標
得標廠商	仁寶電腦、康舒科技 (合作聯盟)	新光人壽	新光人壽
權利金底價(元)	45.25億 (33.30萬/坪)	21.90億 (31.67萬/坪)	14.66億 (30.22萬/坪)
得標金額	81.99億 (60.34萬/坪)	28億 (40.49萬/坪)	16.02億 (33.02萬/坪)
溢價率	81.20%	27.85%	9.26%

2 北投士林 科技園區

關注議題

有關柯前市府三次招商條件差異比較

潛在投資人意見綜整

招商土地規模過大市場招租不易

智慧健康醫療設施興建比例偏高

總投資成本過高

周邊尚未開發成熟，開發年期需增加

項目	第1次招商	第2次招商	第3次招商調整	
標的	T16、17、18基地			
招商模式	3筆基地 <u>合併招商</u>	3筆基地 <u>合併招商</u>	分開招標(分為3標)	
			T16三階段開標	T17、18： 二階段開標 (免投資計畫書評選)
權利金繳付方式	<u>一次繳付</u>	<u>權利金分8期繳付</u>	<u>權利金分6期繳付</u>	
產業類別規範	「智慧健康醫療」 相關設施佔30%	調整為「智慧健康關聯產業」 比例降為20%，並具體範疇	<u>回歸都市計畫土管規定</u>	
地上權存續期間	<u>50年</u>	<u>70年</u>	<u>50年+20年</u>	
取得使用執照 時間限制	<u>7年+1年</u>	<u>7年+5年</u>	<u>5年+2年</u>	
產業類別規範	「智慧健康醫療」相關設施， 且該設施於建物總容積樓地 板面積不得低於30%	智慧健康關聯產業，且該產業 於建物總容積樓地板面積不得 低於20%	無 (回歸都市計畫土管規定)	

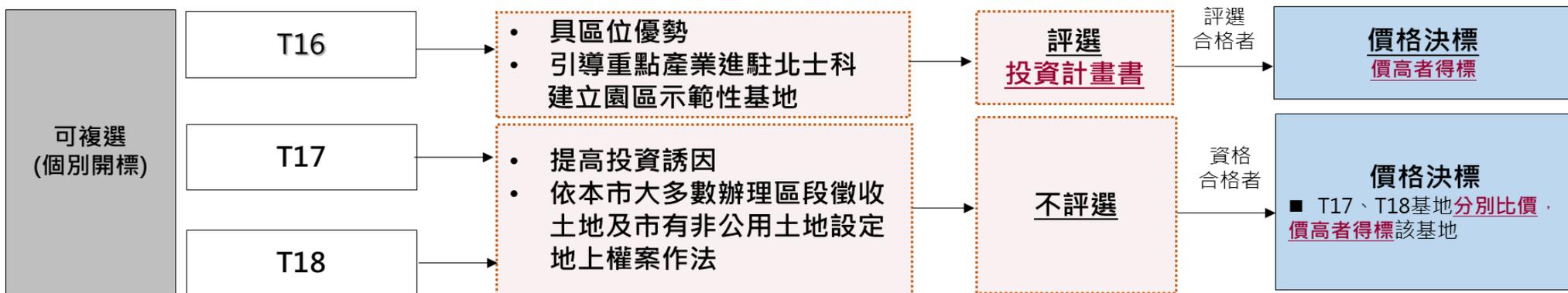
有關權利金底價查估作業程序

- 依臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法規定，柯前市府委託3家不動產估價師事務所依「不動產估價技術規則」及相關規定查估設定地上權之權利金並製作估價報告書後，提送臺北市區段徵收及市地重劃委員會進行審議，經與會委員評議審定底價。

項目	第1次招商	第2次招商	第3次招商調整	
標的	T16、17、18基地	T16、17、18基地	T16、17、18基地	
招商模式	3筆基地 <u>合併招商</u>	3筆基地 <u>合併招商</u>	分開招標(<u>分為3標</u>)	
			<u>T16三階段開標</u>	<u>T17、18：二階段開標</u> (免投資計畫書評選)
底價金額	86億8,888萬元	98億	T16：45億2,458萬2,080元 T17：21億9,007萬5,760元 T18：14億6,627萬7,717元 計： 81億8,093萬5,557元	
第1、2次權利金估價差異	因地上權存續期間放寬、「智慧健康關聯產業」相關設施使用之容積樓地板面積比率調降等因素導致			
第3次與前次權利金估價差異	第1、2次合併招商使用， <u>基地具使用規模</u> ，權利金底價估價結果較高。 <u>營造施工費上升</u> 、北士科廠辦市場相較內科、南軟尚未成熟等因素， <u>預估廠辦租金成長率及空置率</u> 後，所查估之收益價值			

有關T16.T17.T18審招標模式

- 柯前市府參考產業界意見，經促參推動委員會第61次會議及市長室會議等過程，調整為三筆基地個別招標，**T16基地採三階段開標**，由申請人自提產業規劃納入投資計畫書評選，評選合格者以價格決標；**T17、T18基地則採二階段開標**，資格合格者以價格決標。
- 三筆基地同時對外公告招標、同時截標，投資人有相同投標機會，得依個別基地招標條件，評估其用地需求和投資效益，決定是否投標，且不限制只能投標一處基地。



有關契約約定關於設定地上權移轉、取得使用執照說明

項次	議題	本府回應
1	T17.T18地上權及地上建物是否得移轉?	<u>現階段不得移轉</u> 。依契約約定，地上權存續期間不得讓與或以信託方式移轉地上權或地上建物之全部或一部。但取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記，並經市府審查同意後，得將契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予第三人。
2	T17.T18取得使用執照之期程規定?	<u>約定為5+2年</u> 。地上權人應於完成地上權設定登記之日起 <u>5年內</u> 取得全部建物使用執照，地上權人得以書面通知本府後延長，延長期間總計不得超過 <u>2年</u> 。
3	T17.T18如未能依限取得使用執照，如何處理？	本府得以書面通知地上權人限期改善。屆期未改善或改善未完成，本府得按日處罰地上權人懲罰性違約金(按日計算每日10萬元，最高3,000萬元)。倘地上權人屆期仍未改善或改善未完成，本府得終止契約。

本案後續將積極配合政風處調查，並恪遵議會建議，未來辦理設定地上權招商案權利金底價，原則將同時估算土地市價3成數值併提相關委員會審議，採從高評定方式辦理；並接續推進T3、T4、T12基地地上權招商案，積極讓北士科成為下一個臺北市產業發展引擎。

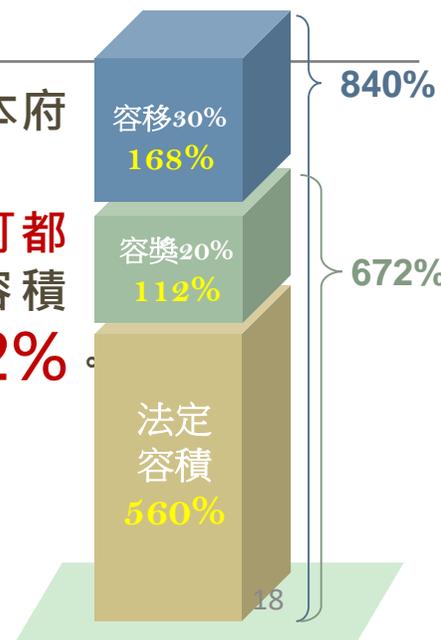
3. 就監察院認定京華城容積違失案 之廉政調查及後續應處作為

3 京華城

現況說明

都市計畫公告時間	法定容積率	說明
80.02.13	392%	京華城申請由工業區變商業區，捐贈基地面積30%作為公園廣場用地，計畫書載記其容積率依整個基地面積計算為 392% (70%X560%)，但允建之樓地板面積得不低於原已申請執照之樓地板面積(120,284.39平方公尺)。
107.01.18	560%	監察院自102年起9次函詢本府都市計畫事宜並提出調查報告、105年提出糾正意見、106年質問並提出審核意見，本府 依監察院糾正及審核意見辦理都市計畫變更 ，刪除保障樓地板面積規定，載明容積率為 560% 。
110.11.01	560%	<ul style="list-style-type: none">申請單位提出前，先經市都委會研議，本府受理後再經專家學者諮詢會議。申請單位依都市計畫法第24條提出修訂都市計畫，訂定容積獎勵20%，法定容積560%+容積獎勵20%後，容積率為672%。申請單位另辦理容積移轉30%，允建容積率合計為$560% * (1+0.2+0.3) =$840%。

都市計畫審議期間，歷經2次專案小組及2次委員會審議，110年9月9日第783次委員會決議修正通過。



- 監察院提出糾正意見，及本府回復意見簡述

項次	監察院糾正意見	本府回復意見
1	未依職權審究該細部計畫案如何符合都計法第24條所定「配合當地分區發展計畫」之要件，草率同意受理該容積獎勵之細部計畫修訂案。	1.本細部計畫案計畫緣起及計畫構想章節已有相關說明。 2.為確保未來依都計法第24條規定自提細部計畫案件，可明確審查符合要件， 將要求申請單位於計畫書有明確對應章節或說明與本府重大政策，興建重大設施或都市計畫通盤檢討發展策略、原則之關聯性。
2	本計畫範圍除循臺北市土地使用分區管制自治條例申請而得核給容積獎勵之外，均應受該條例第25條所定「第三種商業區」 容積率不得超過 560%之限制 。本案容積獎勵欠缺法令依據，且應已逾越(抵觸)上位法規容積率上限規定。	本府依監察院糾正意見，於107年1月18日公告修訂都市計畫案，明訂案址建蔽率不得超過70%，容積率不得超過560%，迄今未變更， 其法定容積率未超過本市土管自治條例「第三種商業區」之規定。
3	審議過程未確實評估本案申請人之貢獻(負擔)程度與所獲容積獎勵兩者間對價性	本府受理都計案修訂申請後， 本府都發局召開專家學者諮詢會議 ，要求申請單位檢視容積獎勵項目排除義務性規範都市計畫 審議期間，專案小組及委員會委員於審議過程嚴謹把關，較相關法規及公展內容提出更多公益性或對價性公益設施，並調降獎勵額度。

監察院就本案提出糾正意見，請本府確實檢討改善

本府已將說明意見及因應監察院糾正意見所訂改善措施函送內政部，內政部也已將資料函送監察院。

廉政調查作業

本府政風處依法啟動調查本案爭議事項

- 案內創設「韌性城市貢獻」、「智慧城市貢獻」及「宜居城市貢獻」等獎勵項目，並係首例由土地權利關係人依都市計畫法第24條等規定申請，援引之法令依據及辦理程序是否符合都市計畫相關法令規定。
- 有關都市計畫之核定，主管機關依法應恪遵法令予以審議，本案核予的容積獎勵，是否逾越法令授予都市計畫委員會及都發局審議權限。

本府政風處目前處理進度

- 因本案待釐清之爭議事項及需研閱資料繁瑣，政風處正全力動員相關人員詳加謹慎研析查證，以昭公信。

為精進制度面，本府已研擬後續改善措施

本府已函頒「臺北市都市計畫案件審議事項處理原則」，有新增容積獎勵項目需求時，由本府基於都市容受力及政策需求作通盤整體考量後，將循修法或訂定通案都市計畫規定由本府提出辦理，爾後如有土地權利關係人依都市計畫法第24條自行擬定或變更細部計畫涉及新增容積獎勵項目之案件，將不予受理。

- 本案辦理過程，本府政風處已針對本案研析查證中，後續倘發現具體涉嫌不法事證，當依相關規定辦理。
- 就監察院提出糾正意見之改善措施及策進作為，本府已作出適當檢討。

4. 台智光解約後續進度 及備援應變報告

1. 「臺北市光纖網路委外建設暨營運案」自100年12月30日簽約起開始建設，自105年5月起全面進入營運期，並於106年1月柯前市長文哲核准北市府各機關傳輸費率。
2. 本府與台灣智慧光網股份有限公司(下稱台智光公司)於100年訂定「臺北市光纖網路委外建設暨營運案」契約書(下稱母約)，依政府採購法第99條完成招標簽訂，本府所屬各機關須優先向台智光公司租用網路服務，由各機關與該公司簽訂「臺北市政府所屬各機關網路通訊服務契約」，以開口契約方式辦理，係屬行政契約，不另辦理招標作業，議價程序皆依母約規定辦理；市政府警察局(下稱警察局)遂於106年1月26日於前柯市府時與台智光公司簽訂「錄影監視系統專用網路通訊服務協議書」(下稱子約)，由該公司提供警察局錄影監視系統傳輸網路服務。

(一) 警察局為議定113年錄影監視系統傳輸網路，依母約進行議價程序

1. 警察局為依母約規定與台智光公司議訂113年傳輸網路費率，於112年10月31日、11月10日、11月17日及12月5日邀請台智光公司研商傳輸網路費議訂事宜，惟4次會議皆未達成共識。
2. 貴會第14屆第2次定期大會警政衛生委員會112年12月22日會議中第2次審議警察局113年度預算案，會中主席裁示：「請警察局會同資訊局及法務局，於113年1月10日前積極與台智光公司協議修訂錄影監視系統契約有關傳輸費率事宜。」，爰於112年12月28日、113年1月3日及1月5日、1月8日、1月9日共5度邀集台智光公司研商113年錄影監視系統專用傳輸網路使用費率，仍未有共識。

(一)警察局為議定113年錄影監視系統傳輸網路，依母約進行議價程序

3. 113年1月31日貴會審議警察局傳輸網路費預算，決議刪除1,900萬，並作成2項但書：「1、警察局113年錄影監視系統傳輸網路費，在不違背契約及各項傳輸品質條件下，依照市府112年10月27日府授資安字第11230119041號函核定之TGSN及113年1月10日府授資安字第1133000743號函核定之專案費率，或其他經市府核定費率實支實付，預算始得動支。2、警察局113年錄影監視系統傳輸網路費，應依據106年簽訂之錄影監視系統專用網路通訊協議書內容，並依錄影監視系統專用網路服務品質需求規範書中內容執行，不得更改服務品質，預算始得動支。」；警察局復於113年2月2日以前開但書內容及議會刪減1,900萬元基礎，邀集台智光公司研商傳輸費率事宜，惟仍無共識。

(一)警察局為議定113年錄影監視系統傳輸網路，依母約進行議價程序

4. 113年2月26日本府再次召開研商會議，與承商議定警察局113及114年維持既有專案，且依貴會審議113年預算刪減1,900萬元之基礎，3M頻寬單價由2,200元調整為2,100元；後續依據母約規定，由台智光公司提報議定費率予本府核定，並於113年3月8日函文公告。

(二)因廠商涉行賄案件，警察局於113年4月8日依據子約規定函文通知終止子約

1. 113年3月14日臺北地方檢察署指揮廉政署執行搜索並約談相關人員，復於113年3月21日由臺灣臺北地方法院以財產來源不明及圖利業者，有勾串滅證之虞裁定羈押禁見，並於3月28日確定。
2. 因台智光公司有第三人涉犯貪汙治罪條例情事，警察局爰依據子約第15條(一)9：「廠商或其人員就子約有給付他人不法佣金、回扣、賄賂或其他不正利益之情形」，於113年4月8日函知台智光公司終止子約。
3. 前開函文明確告知台智光公司依子約第15條(三)規定，於警察局依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止之子約前，該公司不得中斷本案營運，並應依母約第17.3條規定，以善良管理人之注意處理相關事務。如不服終止子約之通知，應於文到15日內依子約第16條爭議處理約定辦理。

(三)台智光公司113年4月19日函文回復主張契約終止無理由，警察局函復主張終止子約效力不因台智光公司片面否認而停止，並持續進行終止子約程序

1. 警察局通知台智光公司終止子約，台智光公司於113年4月19日函文回覆，否認有給付他人不法佣金、回扣、賄賂或其他不正利益之情形，主張警察局認定主張終止子約，顯於法無據，且從未予該公司說明始末之機會，僅憑新聞報導認定有給付他人不法佣金、回扣、賄賂或其他不正利益之情形，於公共利益、公平合理與誠信和諧之理及子約第16條之爭議處理意旨有違，終止子約顯無理由，應不生終止效力，契約仍繼續有效。

(三)台智光公司113年4月19日函文回復主張契約終止無理由，警察局函復主張終止子約效力不因台智光公司片面否認而停止，並持續進行終止子約程序

2. 警察局於113年4月24日函復台智光公司，因該公司營運行為已符合子約第15條(一)9之情事，且已進入司法程序，屬可歸責於該公司之事由；經該局113年4月8日函文踐行書面通知，終止子約之程序即已生效，不因該公司片面否認而停止，並請台智光公司依子約第15條(三)約定，提送硬體設備資料，並派專員說明；如對終止程序不服，應按子約第16條爭議處理相關規定辦理，抑或參酌母約第21條爭議處理規定辦理。

(一)與台智光公司終止合約，備援機制是否完善？

1. 警察局於113年4月8日函知台智光公司終止雙方簽訂之子約，並責請台智光公司依子約第15條第3款約定，機關得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成被終止之子約前，不得中斷本案營運暨依母約第17.3條約定，以善良管理人之注意，處理相關事務。
2. 另有關備援方案，依照貴會113年1月31日審議警察局傳輸網路費預算所作附帶決議：「未來請警察局研議比照資訊局及市府其他單位洽其他網路承商，建立警察局錄影監視器傳輸備援系統，以利於原網路建置承商台智網公司斷線時治安之維護。」；本府最重要原則是錄影監視系統須維持正常運作，爰警察局刻持續洽談其他電信業者，積極評估備援機制之相關規劃方案。

(二) 台智光公司涉行賄案爭議協調小組何時組成?何時啟動?

1. 自112年下半年警察局與台智光公司議定費率時，即由府級與警察局、法務局、資訊局等相關局處組成跨局處爭議處理機制，適時就傳輸費率相關爭議研商應變措施。後經臺北地檢署啟動偵查案件，同步因應案情進行情境檢討，經法院審理本案有第三人涉犯貪汙治罪條例情事，即依子約規定終止警察局與台智光公司間契約。
2. 因台智光公司涉及行賄案件，警察局業於113年4月8日函文該公司依子約第15條(一)9約定終止子約；該公司於113年4月19日函復，否認有行賄之不法情形，主張終止子約於法無據，應不生終止效力，子約仍有效。該局於113年4月24日函文台智光公司，通知其派員於113年5月2日15時提送終止子約相關資料並到場說明；惟該公司並未派員與會，本府後續仍將按終止程序進行。

(二)台智光公司涉行賄案爭議協調小組何時組成?何時啟動?

3. 後續爭議處理將由本府法務局主政，若台智光公司依子約第16條爭議處理相關規定辦理，抑或參酌母約第21條爭議處理規定提出救濟，如需成立爭議調解小組，警察局及資訊局再配合法務局辦理。

(三)目前警察局與台智光對於契約終止與計費意見相左，警察局如何處置？

1. 台智光公司涉及行賄案件，經警察局於113年4月8日行文台智光公司通知終止子約後，該公司於4月19日函復否認行賄，主張終止子約於法無據不生效力，然於警察局113年4月24日函通知該公司，終止子約程序即已生效，不因該公司片面否認而停止；故自113年4月8日起，警察局子約既已終止，應當回歸母約規範，依照市府核定之TGSN費率實支實付。
2. 本案終止日前之子約規範仍具效力，爰秉持契約精神，子約終止前之傳輸網路費仍應依子約規範以既有核定支付(如3M費率新臺幣2,100元/月)

(三)目前警察局與台智光對於契約終止與計費意見相左，警察局如何處置？

3. 警察局業於113年4月24日函文台智光公司，通知派員提送終止子約相關資料並到場說明，惟該公司並未派員與會，本府後續仍將按終止程序進行；後續爭議處理由本府法務局主政，若需成立爭議調解小組，警察局及資訊局配合辦理。

(一)持續進行終止契約程序，並積極洽其他廠商接手以維持錄影監視系統傳輸網路運作，確保市民權益；相關所增加之費用及損失，依契約將向台智光公司求償。

(二)另研議建立其他業者線路備援機制之可行性，當終止契約時可適時接替營運，維持錄影監視系統網路傳輸正常運作，避免出現空窗期



報告結束
感謝聆聽