

「臺北市北投區軟橋段 88、91、93 地號市有土地設定地上權案」

招標文件釋疑內容回應表

臺北市政府

109 年 1 月 10 日

項次	釋疑或建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
1	<p>針對權利金給付條件釋疑及考量修正：</p> <p>一、依契約規定應於簽約前 5 日前，繳付履保金 8.86 億餘元，又於簽約日起 10 日內一次繳清權利金 86.88 億餘元，如此估計投資人可能於同年度，甚至同月份將須現金流出近百億元，將造成投資人財務彈性不足，惟恐只有金融保險業有此能力，如此一來，恐有獨讓金融保險業炒作之嫌，而背負社會之責，為使更多開發者在符合投標須知規定下，結合特殊產業，讓本案能為台北市爭取更大之開發貢獻，請予以考量，建議本案採貴府財政局各個設定地上權案之權利</p>	<p>一、設定地上權契約 5.1.2 權利金繳付時點：</p> <p>乙方應於本契約簽訂之日起 10 日內繳清權利金。</p>	<p>一、有關權利金繳付時點之規定：</p> <p>(一)本基地為本府辦理區段徵收之可建築土地，一般係採土地標售方式將收入繳交本市平均地權基金，用於抵付本府辦理區段徵收或市地重劃相關業務支出及公共工程費用，合先敘明。</p> <p>(二)考量北投士林科技園區區段徵收作業開發成本甚鉅，需儘速償還平均地權基金已支出之相關費</p>	<p>無。</p>

項次	釋疑或建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
	<p>金給付方式分別為有 1、2、3、4 期之繳納，例如：</p> <p>第 1 期：簽約後收取權利金 20%。</p> <p>第 2 期：交付土地信託 20%。</p> <p>第 3 期：建造執造核發後 20%。</p> <p>第 4 期：使用執造核發後 40%。</p> <p>二、如能比照財政局之設定地上權等案，營業稅亦非由投資人負擔。</p>	<p>二、設定地上權契約 5.1.3 甲方營業稅之負擔： 本契約簽訂時，甲方之權利金收入依法應繳納營業稅，乙方所繳之權利金應外加該營業稅後</p>	<p>用及價款；且本案權利金底價係經委託不動產估價師評估，並經臺北市區段徵收及市地重劃委員會審議通過，實已就土地價值進行合理評估。因此，本案權利金將不予採行分期繳納，以一次繳清為原則。</p> <p>(三)另有關所提投資人財務彈性乙節，本府業已考量本案投資量體及規模，允許投標人得組成合作聯盟共同投標。</p> <p>二、有關權利金外加營業稅之規定： 本基地為本府辦理區段徵收之可建築土地，依法土地處理後之收入應悉數繳交本市平均地權基</p>	

項次	釋疑或建議內容	對應公告內容	招標機關回覆	修訂或補充條文
		<p>一併繳付。但嗣後甲方之權利金收入如依法免繳營業稅者，自甲方免繳納營業稅起，乙方應繳之權利金免外加該營業稅。</p>	<p>金；依據加值型及非加值型營業稅法相關規定及財政部復於民國 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函及 79 年 9 月 3 日台財稅第 790096495 號函釋，繳入平均地權基金之收入應依營業稅法規定繳納營業稅。因此，本案所收取之權利金依規定應課徵營業稅。</p>	