

財團法人臺北市都市更新推動中心

「臺北車站特定專用區E1E2街廓公辦都市更新案」公開徵求出資人招商案  
廠商第二次釋疑回覆

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
1	封面及內頁第 1 頁案名不同	案名以申請須知 1.1.2 為準。		
申請須知				
2	申請須知第 1.1.2 條及第 1.1.5 條 第 1.1.1.2 條及第 1.1.5 條二條文中之「本案」及「本招商案」，是否所指皆為「臺北車站特定專用區 E1E2 街廓公辦都市更新案公開徵求出資人招商案」，而有重複規定之疑義。 2. 申請須知中多處出現「本案」及「本招商案」用語，所指是否為相同，建請予以釐清或刪除不必要之文字，避免公開評選文件所定相關條文間疑義。	1. 「本案」所指為權利變換範圍，即高度開發區。 2. 「本招商案」指未來出資人除了要負責高度開發區之審議及興建外，同時要負責回租及認養工作，即包含高度開發區臺鐵局分回之商場部分以及低度開發區全區未來之經營維護。	1	
3	申請須知第 1.1.10 條 第 1.1.10 條申請人之定義尚應包含入圍申請人。	包含入圍申請人。	1	
4	申請須知第 1.1.27 條及 1.3.1.13 條 1. 建築師或營造廠是否一定須列為協力廠商？ 2. 附件 12 協力廠商合作承諾及切結書之文字僅限本國公司簽署，然建築師多為事務所之形式，而非以公司形式存立，該文字應予以修正。 3. 附件 12 協力廠商合作承諾及切結書之文字僅限本國公司簽署，然建築師多為事務所之形式，而非以公司形式存立，該文字應予以修正。	建築師包含其開業之事務所作為主體，建築師事務所等可自行調整附件 12 協力廠商合作承諾及切結書內容為「事務所」。	3 附件 11-7	
5	申請須知第 2.2.4.1 條、附件 7、附件 11 第 5.4.4.3 條及附件 15 1. 依交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）110 年 6 月 2 日函說明，臺鐵局選配原則與分回產品：住宅、商業設施（商場、辦公室），均依共同負擔比例分配。因涉及出資人之產品及財務規劃，請問臺鐵局未來選配產品是否有優先順序？ 2. 臺鐵局參與權利變換方式，請問係由出資人依出資契約草案第 5.4.4.2 條約定，於出資計畫書擇一載明權利變換方式，抑或必須載明分配房地或權利金後，由臺鐵局擇一辦理？ 3. 依 110 年 11 月 10 日鐵道產字第 1103603889 號函說明三(一)所述，371-33、371-34、371-36、371-38 地號 4 筆土地，鐵道局不得要求分享該等土地開發利益，故該 4 筆土地之權值該分配於何人？由何人進行選配？係選配房地或權利金？ 4. 110 年 11 月 10 日鐵道產字第 1103603889 號函說明三(二)所述 371-31 地號土地，鐵道局係選配房地或權利金？	1. 無優先順序。仍請依附件 7-1 頁原則辦理。 2. 臺鐵局依權變分回房地。 3. 依出資人未來規劃，371-33、371-34、371-36、371-38 地號 4 筆土地由臺鐵局依共負比進行選配。 4. 俟完成招商案後，視所提計畫鐵道局再行評估分配房地或領取更新後權利金。	7 附件 7-1~7-4 附件 11-27 附件 15-1	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
6	申請須知第 2.7.2.3 條及附件 11 第 4.3.1.3 條 1.第 2.7.2.3 條有關商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70%乘以 2 倍之規範，法定建築面積是否係指建築基地面積與建蔽率之乘積。 2.此外有關高樓層做住宅及商業辦公空間使用，高樓層是否有明確之定義，除住宅及商業辦公空間外是否可做其他使用（如旅館）。	1.一、二層除必要設施外應全面設置商場、零售及餐飲設施，而一、二層加上其他樓層之商業設施樓地板面積總和須大於法定建築面積 70%。 2.規劃內容無設限，惟規劃產品為評選項目，後續仍依評選委員評選結果為準。	12	
7	申請須知第 2.7.2.3 條及附件 11 第 4.3.1.3 條 「商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍」，係指：一、二層所設置之商場、零售及餐飲設施面積總和？抑或一、二層商場、零售及餐飲設施暨其他商業使用樓地板面積之總和？	一、二層除必要設施外應全面設置商場、零售及餐飲設施，而一、二層加上其他樓層之商業設施樓地板面積總和須大於法定建築面積 70%。	12 附件 11-14	
8	申請須知第 2.7.2.6 條、第 3.9 條及附件 11 第 4.1.1.8 條、4.3.1.2 條及 4.4.3 條 申請須知與出資契約草案之要求不一致，本案是否僅須取得銀級以上之綠建築標章？	詳 <u>第二次補充公告</u> 內容。 本案應取得黃金級以上之綠建築標章。	13 20 附件 11-16 附件 11-17 附件 11-19	
9	申請須知第 2.7.4.3 條 請問本條文所指「報核前」係指「何計畫」報核前？	都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後於申請建照前提送捷運影響評估報告書予捷運局及捷運公司。 依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第 9 條規定，申請人為其限建範圍內建築物申請建造執造、拆除執造或雜項執造時，應檢具建築法規定之文件及相關書件，向當地主管建築機關申請，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後發給之。	15	
10	申請須知第 2.8.1 條 低度開發區文化資產及樹木保存工作 4 億元信託費用由出資人負擔，但如超出信託費用 4 億元如何處理？是否係依 111 年 1 月 24 日招商說明會所提簡報第 13 頁所載，超過 4 億元由 貴中心負擔？	詳 <u>第一次釋疑回覆</u> 依招商須知 2.8.1 條所載關於高度開發區、低度開發區及交廣 12 用地開發方式，本中心應辦理之文化資產及樹木保存工作一事，出資人同意以信託方式提供新臺幣 4 億元（含稅，下同）整作為上述工作經費，並由出資人負擔信託管理費。 上述工作經費超出 4 億元者由本中心自專案管理費中負擔。	16	
11	申請須知第 2.8.3 條 1.本條文規定出資契約簽訂後 30 日點交低度開發區及交廣 12 用地予出資人，針對低度開發區內目前占用戶， 貴中心或臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）將如何處置？如該占用戶尚未排除，屆時出資人應如何處理？ 2. 低度開發區及交廣 12 用地點交後至簽訂租賃契約前，地價稅及房屋稅由何人負擔？	1.詳 <u>第一次釋疑回覆</u> 占用戶部分臺鐵局已進入訴訟程序，低度開發區占用戶部分，待臺鐵局收回房地後再行點交。 2.低度開發區涉及修復再利用計畫，修復再利用計畫由本中心辦理，完竣後交予台鐵，由台鐵與出資人簽訂租賃契約，屆時稅負依契約辦理。	16	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
12	申請須知第 3.2.2 條 若於 60 日內完成申請分配及辦理公聽會，於實務作業上有窒礙難行之虞，建請訂定申請展延之機制。	此處並非指 60 日內完成申請分配及辦理公聽會，而是提醒報核前需完成申請分配及辦理公聽會，待本中心通知同意後之 60 日內報核，通知時間由本中心決定。	17	
13	申請須知第 3.2.3 及附件 11 第 21.2.1 條 若日後法令規定、法令變更對於出資人有利之情事，且此非屬可歸責於出資人之情事，不應全由出資人承擔法令變更之風險，依契約履行的誠信公平原則，出資人應得依法請求補償。	詳 <u>第一次補充公告</u> 內容，並依附件 11 出資契約草案第 24 章 24.1 條協商機制辦理。	18 附件 11-45	
14	申請須知第 3.3.1 條 1. 本案得否依都市更新條例第 8 條之規定，由實施者向主管機關申請劃定為「策略性更新地區」？ 2. 本案是否適用「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第 19 條，「凡建築基地含有大眾捷運系統 <u>地下穿越需註記或取得地上權之土地</u> ，為適當補償土地所有人、占有人或使用人之損失，得依下列規定 <u>增加新建樓地板面積</u> ：...」之規定？	1. 本案可申請容積獎勵已達法規上限，另本案有航高限制，故本案不會向主管機關劃定為「策略性更新地區」。 2. 本案不適用，機捷之興建，土地已經被鐵道局撥用，所以鐵道局即為地主，沒有補償所有人情事。	18	
15	申請須知第 3.3.5 條 本案是否需要設置公共藝術，建議先與公共藝術設置主管機關確認。	依據「臺北市公共藝術推動自治條例」第四條規定，市政府所屬各機關辦理下列工程之一者，應辦理公共藝術：...其他經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並經市政府核定，對本市都市景觀有重大影響之工程，應辦理公共藝術。 公有建築須符合「臺北市公共藝術推動自治條例」相關規定設置公共藝術，其經費不得少於原編列施工費總預算百分之一。 應視本案於後續審議過程中委員是否要求設置或是否規劃全棟公有建築而定，潛在投資人得先行列入考量。	19	
16	申請須知第 3.6.1.2 條 貴中心收取高度開發區管理服務費用，得列入本案共同負擔費用之部分費用，項目及費用是否已有明訂。	詳 <u>第一次釋疑回覆</u> 估價師費用由中心自 3.5 億元管理費用中支付，此部分可列入共同負擔。目前管理費中僅有估價師費用可列入共同負擔內。 另依招商須知 2.8.1 條所載關於高度開發區、低度開發區及交廣 12 用地開發方式，本中心應辦理之文化資產及樹木保存工作一事，出資人同意以信託方式提供新臺幣 4 億元（含稅，下同）整作為上述工作經費，並由出資人負擔信託管理費。 上述工作經費超出 4 億元者由本中心自專案管理費中負擔。	19	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
17	申請須知第 3.6.1.2 條 申請須知 3.6.1.2 規定管理服務費用部分可列入共同負擔費用，是否僅有出資契約草案第 7.5 條規定之估價師費用？出資契約草案第 7.5 條規定的估價師費用係納入共同負擔由實施者支付，或由 貴中心自 3.5 億元管理服務費用中支付？	詳 <u>第一次釋疑</u> 回覆 估價師費用由中心自 3.5 億元管理費用中支付，此部分可列入共同負擔。目前管理費中僅有估價師費用可列入共同負擔內。	19	
18	申請須知第 3.6.1.6 條 更新建物分配後建物已有各自不同之所有權人，並將成立公寓大廈管理委員會，負責大樓之維護管理。出資人無從依公寓大廈管理規約負責維護管理，本條文建請修訂。	應依事業計畫所載內容訂定住戶管理規約，如有實際分管情形應敘明於住戶管理規約中。	20	
19	申請須知第 3.7 條 本基地點交前中心是否會完成高度開發區建物拆除作業，若為中心負責辦理，未拆除完成前乙方是否可待拆除後再行點交。	依據申請須知第 2.8.1.1 條、第 2.8.3 條及第 3.12.1 條規定辦理。	20	
20	申請須知第 3.12.1 條 1. 為求兼顧出資人興建規劃、施工及文資、樹木保存，並考量工程興建， 貴中心於高度開發區辦理，應與出資人溝通。 2. 建議將條文修改為「高度開發區點交後本中心仍得執行第 2.8.1.1 條文化資產及樹木保存工作， <u>於不影響出資人興建之規劃與施工</u> ，出資人同意無條件配合辦理。」	相關出資人權利請參考申請須知 2.8.2 2.8.2 出資人於簽約後可基於後續開發、管理、營運之需求，向本中心提出「受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫」與「臺北車站特定專用區 E1E2 街廓全區各棟文資及開放空間之修復及再利用計畫」之修正建議，但本中心及國有土地管理機關仍就「臺北車站特定專用區 E1E2 街廓全區各棟文資及開放空間之修復及再利用計畫」有最終決定權。	21	
21	申請須知第 7.1.2.1 條 請問本條所稱之「原公司」究何所指？	即領銜公司本身。	23	
22	申請須知第 7.2.2.2 條及第 7.2.5 條 如申請人已依申請須知第 8.1.2.6 條提送「前一會計年度」：即本案公告當日之前一商業會計年度（即 110 年度 1 月 1 日至 12 月 31 日）之財報，是否即符合本條所稱之「最近 1 年」或「最近一期」？	詳 <u>第一次釋疑</u> 回覆。 本案公告日為 111 年 1 月 20 日，最近一期財報及前一會計年度皆指 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。	24	
23	申請須知第 7.2.6 條及第 8.1.2.5 條 請問已繳納營利事業所得稅之證明，應提供公告前最近 1 期或最近 3 年繳納證明？	原則提供 108、109、110 年度共三期已完成繳納營利事業所得稅之證明文件，如有特殊情形者，則依 8.1.2.5(1)辦理。	25 29	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
24	<p>申請須知第 7.3.1.1 條及第 7.3.1.2 條</p> <p>1. 合作聯盟至少一單一成員之實績，得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之單一成員之子公司開發實績採計，是否可以單一公司之母公司及所有子公司之實績合併採計計算 3 萬平方公尺？</p> <p>2. 我國會計師簽證之合併財務報表所載之開發實績並不以承攬契約金額為限，參考附件 20 之開發實績彙整表並不以承攬為限。</p> <p>3. 建議將「累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣 20 億元整」，修改為「累計實際營業收入金額不低於新臺幣 20 億元整」。</p>	<p>1.合作聯盟單一成員之實績可以該單一成員(為母公司)及其轄下所有子公司之實績併與計算 3 萬平方公尺。</p> <p>2.有關於實際工程承攬契約依據 8.1.2.7 條第(2)項規定提供，如係開發實績則依據 8.1.2.7 條第(3)項規定提供。</p>	25	
25	<p>申請須知第 8.1.1.5 條、第 8.1.1.7 條及第 8.1.1.8 條</p> <p>依申請須知第 8.1.1.5 條之切結書應經公證或認證，又依申請須知第 8.1.1.7 條合作聯盟協議書及申請須知第 8.1.1.8 條合作聯盟授權書僅得以公證方式為之。惟查，二條文之目的僅藉由公證人確認該份文件為出資人提出，藉由認證應可達成該目的，建議將第 8.1.1.7 條及第 8.1.1.8 條之「應公證」修正為「應公證或認證」。</p>	<p>「公證」是指當事人在公證人面前為法律行為或是確認私權事實時，由公證人以實際體驗方式，予以公證做成公證書；「認證」則是指公證人對當事人已經做成的一定文書，在公證人面前親自簽名，以此認證該份文件形式的真正。</p> <p>8.1.1.5 是指文書的翻譯內容是否相符，無探求當事人真正意思表示，故得以認證方式辦理。惟 8.1.1.7 與 8.1.1.8 是要確認當事人是否達成合作聯盟意思，故應以公證方式辦理。</p>	27	
26	<p>申請須知第 8.1.1.7 條</p> <p>合作聯盟成員對本案應負連帶履約責任，惟本公司係保險業，依保險法第 143 條規範，保險業不得向外借款、為保證人或以其財產提供為他人債務之擔保，爰此，是否可針對保險業設立除外條件。</p>	<p>財務能力符合資本額規定則不受附件 18 第二條第(一)項之限制。</p>	27	
27	<p>申請須知第 8.1 條及第 8.2 條</p> <p>1.依附件 31 申請文件檢核表之綜合評選階段，其項目係包括 17 共同負擔比例承諾書、18 高度開發區商場租金標價單、19 低度開發區（含交廣 12 用地）租金標價單。</p> <p>2.再依申請須知中，申請應備文件包括資格審查文件及綜合評選文件，惟於綜合評選文件中，並未有關高度開發區商場租金標價單、低度開發區租金標價單之相關規定。</p>	<p>綜合評選文件(詳附件 31：申請文件檢核表)包含高度開發區商場租金標價單、低度開發區（含交廣 12 用地）租金標價單，此兩項文件之規定詳申請須知第 9.4.1.2 條。</p>	30	
28	<p>申請須知第 8.2.2 條</p> <p>本條文規定應提供附件正本電子檔光碟 1 份，光碟檔案係僅提供加蓋申請人公司大小章之附件正本即可？或須包括出資計畫書本文之電子檔？電子檔案格式是否需以 PDF 形式提供？</p>	<p>詳第一次釋疑回覆</p> <p>正、副本皆須蓋申請人公司大小章，於封面載明正本或副本。附件請依招商須知第 8.2.1.3 條規定提送電子檔，電子檔格式為 PDF。</p>	31	
29	<p>申請須知第 8.2.3.3 條</p> <p>本條文所指「差異過大且經評選會決議顯失平衡者」標準為何？</p>	<p>視評選會合議決議內容為準。</p>	31	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
30	申請須知第 8.3.2.1 條 請問採合作聯盟方式投標時，是否得由合作聯盟成員個別匯款？或個別出具金融機構簽發之本票、支票，共同繳納足額申請保證金金額？又，以本國銀行出具之申請保證金連帶保證書方式繳納時，得否由合作聯盟成員個別出具保證書？	保證金之數額可依合作聯盟各成員間之協議進行拆分，再依選擇繳納方式分別繳納。	32	
31	申請須知第 8.4 條、第 8.6.1 條及第 8.6.2 條 1. 基本文件套封、資格證明文件套封如因提送證明文件資料量多，無法合併密封為一袋，得否以相同套封並於封面標註分裝密封信封數量？ 2. 申請文件如因文件資料量大而無法併同裝箱密封為一箱，可否分箱密封？	如文件較多得以分箱密封方式，但應標示清楚。	34 35	
32	申請須知第 9.3.4 條 出席參與簡報會議人員是否均需出具委任書？或由代理人出具委任書即可？	出席簡報及答詢者皆需出具委任書。	39	
33	申請須知第 9.3.10 條及第 10.4.1 條 依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 13 條訂有議約規定，故建議應遵循相關法令規定訂定議約程序。	誤植，本案不可議約。詳第三次補充公告內容。	40 46	本案無議約程序。
34	申請須知第 9.3.14 條及附件 32 第 2.4.1.7 條 按照附件 32 評選作業須知 2.4.1.7：「再相同時，以都市更新事業計畫建議書得分最高者為優先（序位名次排名在前之入圍申請人）」，其中都市更新事業計畫建議書得分是否指綜合評選之規格評選得分？如是，是以規格評選得分最高者，抑或是序位最低者為最優申請人？	第 2.4.1.7 條依第一次補充公告內容為準。若須比較都市更新事業計畫建議書以決定最優申請人時，得分最高者為最優申請人。	40 附件 32-9	
35	申請須知第 9.4.2 條 所引條文申請須知第 9.4.3 條係標單無效之情形，依條文原意，該條文應修改為「若入圍申請人之標單符合申請須知第 9.4.3 條規定」，始符合條文原意。	若入圍申請人之標單有申請須知第 9.4.3 條規定情形者，則喪失決標資格。詳第三次補充公告內容。	41	
36	申請須知第 9.4.4 條 高度開發區商場租金計收比例低於 8.00% 為無效標，略高於市場行情，該項租金條件是否仍有調整空間。	目前無調降規劃，請依本招商文件規定辦理。	43	
37	申請須知第 9.4.4.1 條 「總得分取自小數點以下第二位」，是否是計算至小數點第三位再以四捨五入計算至小數點以下第二位？	四捨五入至小數第二位。	43	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
38	<p>申請須知第 10.1.2 條及附件 18</p> <p>1. 依該條文所示「本案契約」所指為何？如為出資契約之誤繕，經查出資契約草案中針對專案公司股權設定負擔，並未有類似條文約定。</p> <p>2. 限定股權轉讓之客體是否僅為發起設立之股份？增資時股份轉讓是否受限制？</p> <p>3. 合作聯盟各成員間與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司實收資本額可不受維持高於 35 億元之限制，是否亦即得由出資人依據資金需求規劃及設定專案公司實收資本額。</p> <p>4. 專案公司之資本額經歷數次增資達新臺幣 35 億元以上時，該合作聯盟各成員是否可解除與專案公司負連帶賠償及履約責任。</p> <p>5. 附件 18：合作聯盟協議書二、籌組專案公司與責任(二)立協議書人承諾專業公司自公司設立登記時起，專業公司之實性資本額應維持高於新臺幣 10 億元，若專案公司之實性資本額未高於新臺幣 10 億元，仍適用選項（一）之規定，與申請須知 10.1.2 不一致，專案公司資本額究應維持新臺幣 10 億元，抑或是新臺幣 35 億元？</p>	<p>1.本招商案之所有契約文件，依出資契約第 1.2 條所列之契約文件包含申請須知，是就專案公司成立後之資本額及相關股權轉讓規範仍須參照申請須知之規定。</p> <p>2.否，包含後續增資之股份轉讓。</p> <p>3.依<u>第二次補充公告</u>內容為準。</p> <p>4.無各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任之前題為專案公司於設立時起資本額即高於 35 億，並無設立後逐步增資至 35 億之選項，是專案公司之資本額經歷數次增資達新臺幣 35 億元以上時，該合作聯盟各成員仍無從解除與專案公司負連帶賠償及履約責任。</p> <p>5.依<u>第二次補充公告</u>內容，申請須知第 10.1.2 條規定，如於合作聯盟協議書（附件 18）載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司之資本額不受 35 億限制，但仍須高於 20 億。</p>	45 附件 18-1	
39	<p>申請須知第 10.6 條及附件 11-4 頁</p> <p>請問出資契約之甲方簽約主體所指為何人？</p>	<p>本招商案係由本中心公告招商，惟公告期間刻正辦理轉型行政法人，後續將依臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 26 條規定由臺北市住宅及都市更新中心概括承受相關之權利義務。</p>	48 附件 11-4	
附件 5 臺北市政府同意本中心擔任實施者函				
40	<p>附件 5</p> <p>1. 本案是否得以都市更新事業及權利變換計畫併送？</p> <p>2. 本案屬公辦都更案是否可循都更 168 專案流程辦理？</p>	<p>1.可。</p> <p>2.依臺北市公辦都市更新實施辦法第 13 條規定，公辦都更案以都市更新事業計畫及權利變換計畫併案報核者，臺北市政府各權責機關應優先審議。</p>	附件 5-3	
附件 8 承諾回饋契約草案				
41	<p>附件 8</p> <p>1.承諾回饋契約草案第 5 條並未有懲罰性違約金之規範，此處應為第 6 條所之誤植。</p> <p>2.承諾回饋契約草案第 4 條並未有限期改善、懲罰性違約金之規範，此處應為第 5 條所之誤植。</p>	<p>1.誤植，修正第 5 條所載引述條文「第 5 條」為「第 6 條」，詳<u>第三次補充公告</u>內容。</p> <p>2.誤植，修正第 6 條所載引述條文「第 4 條」為「第 5 條」，詳<u>第三次補充公告</u>內容。</p>	附件 8-1	
附件 11 出資契約草案				

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
42	附件 11 第 1.3.1.4 條及附件 34 第 3.3.1 條 低度開發區（含交廣 12 用地）租賃契約之租賃標的物已包括臺北市大同區玉泉段二小段 371-2 等 11 筆土地，何以依附件 34 之條文 3.3.1 再行針對系爭 11 筆土地進行認養？	1.附件 11 第 1.3.1.4 為針對低度開發區及交廣 12 用地名詞定義解釋，附件 34 第 2.3.1 條為描述基地概況，皆非指租賃標的物。 2.附件 34 之 3.3.1 條認養周遭國有土地係指維管工作：其建築物垂直投影之土地面積以外需進行維管(認養)，如有其他營業行為，需經臺灣鐵路管理鐵同意。 3.附件 11 第 1.3.1.10 條及附件 34 第 1.3.4 條針對租賃標的物定義詳第三次補充公告內容。	附件 11-5 附件 34-6 附件 34-9	
43	附件 11 第 3.2.2 條 本案是否須適用「臺北市公共藝術推動自治條例」相關規定設置公共藝術？	依據「臺北市公共藝術推動自治條例」第四條規定，市政府所屬各機關辦理下列工程之一者，應辦理公共藝術：...其他經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，並經市政府核定，對本市都市景觀有重大影響之工程，應辦理公共藝術。 公有建築須符合「臺北市公共藝術推動自治條例」相關規定設置公共藝術，其經費不得少於原編列施工費總預算百分之一。 應視本案於後續審議過程中委員是否要求設置或是否規劃全棟公有建築而定，潛在投資人得先行列入考量。	附件 11-13	
44	附件 11 第 3.2.5 條 1.創意回饋方案是否與評選分數有關？ 2.如有，附件 32 評選作業須知之評選之相關附件表格中對此未有配分。	係指附件 32-14 頁「綜合評選項目及評選標準一覽表」第貳、一、(二)規劃理念及公益性。	附件 11-13	
45	附件 11 第第 4 章：「凡『未』完成本案所需一切工作」，是否係指「凡『為』完成本案所需一切工作」。	誤植，修正文字，詳第三次補充公告內容。	附件 11-13	
46	附件 11 第 4.1.1.3 條 展延時間最長為 60 日係指每次展延最長期限，或者為 2 次展延合計最長期限？	60 日係指每次展延最長期限，並以 2 次為限。	附件 11-14	
47	附件 11 第 4.1.1.6 條 1. 系爭條文「出資計畫書」應為「出資執行計畫書」之誤植。 2. 基於公平合理原則，乙方已完成之相關計畫因應甲方要求而須進行修正時，其所衍生費用建議應由甲方負擔。	1.誤植，修正「出資計畫書」為「出資執行計畫書」，詳第三次補充公告內容。 2.本案範圍內全屬國有土地，其管理機關因政策之規劃設計、構想及配置之需求調整，係為乙方可能承擔之風險。	附件 11-15	



項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
48	附件 11 第 4.1.1.6 條 經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變更計畫內容，日後因甲方為因應本基地未來建物興建完成後國有土地管理機關需求，得自行辦理或由乙方以甲方名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更。且甲方得要求乙方調整出資計畫書中有關國有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求。該條文所指之「都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更」是否係指第 10.1 條之變更設計，「日後」是否係指都市更新事業計畫核定前。	此處所指為都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，與附件 11 出資契約草案第 10.1 條一致。	附件 11-15	
49	附件 11 第 4.1.1.8 條 條文敘明乙方應申請取得綠建築分級評估「銀級」以上，與第 4.3.1.2 條所述應至少取得「黃金級」以上之綠建築標章之規範，應以何者為準。	詳第二次補充公告內容。 本案應取得黃金級以上之綠建築標章。	附件 11-15	
50	附件 11 第 4.2.1.1 條及 4.4.15 條 1.高度開發區應於何時點交，條文中並未有規定。 2.此外，為何出資人負擔費用之期間係開工前至土地點交給土地管理人及所有權人間，而非至點交出資人時？	1.原則為於簽約後 30 日內全區點交(低度開發區占用戶除外)。 2.此處所指為點交予出資人後若經甲方要求進行開工前綠美化及其他開工典禮、活動、維護管理等皆由出資人負擔。	附件 11-16 附件 11-20	
51	附件 11 第 4.3.1.2 條及第 4.4.4 條 如因都市更新容積獎勵已達申請上限，本案是否可不申請都市更新有關無障礙設計之容積獎勵，惟就建築設計仍採用通用設計無障礙原則，以符出資契約之規定？	如已達都市更新容積獎勵申請上限，則無障礙設計符合出資契約規定即可。	附件 11-17	
52	附件 11 第 4.4.4 條 系爭條文之田園綠屋頂認養人應為何人？	依出資人所提規劃方案，屆時再依主管機關審查意見為準	附件 11-19	
53	附件 11 第 4.4.6.2 條、第 4.4.6.3 條、第 4.4.6.4 條、第 4.4.6.5 條及第 4.4.6.6 條 系爭條文中「8 月 30 日前內給付...」，應將「內」刪除。	誤植，修正文字，詳第三次補充公告內容。	附件 11-19	
54	附件 11 第 4.5.4 條 1.出資契約草案中針對「興建期間」之定義未有規範。 2.參考附件 11-15 第 4.1.1.3 條建築執照申報及開工（4）條文所述，「自開工日後 5 年內完工並取得本案全部使用執照」，是否興建期間即指該期間？	興建期間指取得建造執照並申報開工至產權登記完成。	附件 11-22	
55	附件 11 第 4.5.4 條 條文敘明領銜公司持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%，然申請須知中第 8.1.1.7 條敘明之領銜公司持股比例不得低於 51%，綜合以上，領銜公司持股比例是否可等於 51%。	招商文件所載不得低於 51%，可以等於 51%。	附件 11-22	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
56	附件 11 第 4.6.2.1 條 (5) 依出資契約草案第 4.6.1 條結餘款項應匯還乙方，系爭條文應修改為「甲方指定之帳戶或乙方指定之帳戶」。	即指甲乙雙方指定之帳戶，或甲乙雙方指定之人。	附件 11-23	
57	附件 11 第 5.4.1 條及第 5.4.13 條 1. 請問共同負擔比例是否即甲方最少應分回權利價值？又，甲方分回權利價值將受估值變動而改變，相關估價作業後續仍依都市更新相關法令規定辦理，建議刪除出資契約草案第 5.4.1 條中「即甲方最少應分回權利價值」以及附件 21、三「並依該比例保障國有土地管理機關至少應分回更新後房地及車位價值」等文字。 2. 出資契約草案第 5.4.13 條與出資契約草案第 5.4.1 條後段文字重複規定，建議刪除出資契約草案第 5.4.13 條重複規定處。	1. 甲方即為本中心，依乙方承諾及核定之共負計算可分回之價值(即出資人可分回價值)，以確保國有土地保障應分回更新後房地及車位價值。 2. 附件 11 第 5.4.1 條重點為廠商承諾共同負擔比例與權利變換計畫核定數字不同之辦理方式，而第 5.4.13 條重點則是如有上述情形造成廠商損失時，由廠商自行吸收，並無重複規定。	附件 11-24 附件 11-30	
58	附件 11 第 5.4.4 條、第 5.4.5 條及第 5.4.6 條 第 5.4.4 條、第 5.4.5 條、第 5.4.6 條：給付方式預計何時勾選，是否會於簽約前勾選。	本案土地所有權人交通部臺灣鐵路管理局及交通部鐵道局目前規劃係以選項(1)分配房地為優先；衛生福利部臺北醫院目前規劃係以選項(3)以權利金分期方式給付為優先。	附件 11-26	
59	附件 11 第 7.4 條及第 5.4.14 條 出資契約草案第 7.4 條係屬權利變換約定，與出資契約草案第 5.4.14 條規範乙方預售相關權利義務並無相關，請釐清是否誤植條號。	誤植，修正引述「5.4.14」為「5.4.13」，詳第三次補充公告內容。	附件 11-31 附件 11-30	
60	附件 11 第 7.5 條 1. 出資契約草案附件 3 涉及新建房屋及停車位驗收、點交作業，本條文所指之附件 3 為何？ 2. 依都市更新條例第 50 條，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。因本案公開評選文件之附件 3 為土地所有權人願意參與都更之公函，未提及估價者部分，未來中心是否為協助提供土地所有權人之「專業估價者共同指定意願書」，以利執行後續程序。	1. 誤植，修正文字，詳第三次補充公告內容。 2. 有關三家專業估價者委託係由中心辦理。	附件 11-31	3 家專業估價者委託服務由中心辦理，目前已先行依程序選定 3 家估價師。
61	附件 11 第 7.5.6 條 條文文字重複，應修改為「都市更新事業計畫」，始符合條文文意。	誤植，修正文字，詳第三次補充公告內容。	附件 11-32	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
62	<p>附件 11 第 11.2 條</p> <p>1. 依據出資契約草案第 4.1.1.3 條(2)規定，取得建照後 180 日內開工，故建議將建造執照核發之日起提送營造廠資格證明文件期間延長為 3~6 個月。</p> <p>2. 依據實務經驗，水電、電器承裝業者、冷凍空間業者等等發包方式，可能會採營造廠指定分包或出資人自行發包交由營造廠管理等不同模式，建議將建造執照核發之日起提送該等廠商資格證明文件期間延長為 2 年。</p> <p>3. 本案工程經費及興建工程係由出資人全權負責，興建期間與營造廠間管理、監督均為乙方(出資人)責任，建議「...。契約期間如有變更時，應經甲方『同意』...」調整為「備查」。</p>	<p>1.建照核發之日起 30 日內提送營造廠資格證明文件，請依照契約草案第 4.1.1.3 條(2)規定辦理，本期程不予修正。</p> <p>2.如採分別方發包方式，考量實務上新建工程完成至一定工程節點方進行水管、電器承裝及冷凍空調發包，經工作小組討論延長提送該等廠商（除營造廠外）資格證明文件期限，調整後文字因涉及招商文件文字變更將另行補充公告。</p> <p>3. 興建期間雖由出資人全權負責工程經費及興建工程，但考量甲方為實施者且並列本案共同起造人，爰於契約期間有變更情事，仍應於變更事前經甲方同意，非以事後備查方式。</p>	附件 11-33	
63	<p>附件 11 第 14.13 條</p> <p>請問乙方需負擔雲端空間費用之預估費用為多少？</p>	雲端空間預估約 5,000 元/月，但主要費用考量應是來自系統本身，因本中心目前沒有特定系統，也可以接受出資人使用之系統軟體，但須提供帳號使用權限予本中心，並提供必要之系統操作教育訓練。	附件 11-38	
64	<p>附件 11 第 17.1 條及投-附件 7</p> <p>1.出資契約草案附件 3 之新建房屋及停車位驗收、點交作業，並非針對公設之驗收、點收。公設應於何時點交？應如何點交？</p> <p>2.再者，系爭條文所指之信託專戶為何、信託事項、內容為何？</p> <p>3.系爭條文「附件 5」應為「附件 3」之誤植。</p>	<p>1.有關公設部分，乙方應於管委會成立後 90 日內通知管委會辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業...</p> <p>2.甲方或管委會可指定乙方將保固保證金存入指定帳戶或信託專戶。</p> <p>3.誤植，修正文字，詳第三次補充公告內容。</p>	附件 11-41 附件 11-84	
65	<p>附件 11 第 18.1.2 條</p> <p>系爭條文中之「財團法人臺北市都□市更新推動中心」，多一空格，應予刪除。</p>	誤植，刪除空格，詳第三次補充公告內容。	附件 11-42	
66	<p>附件 11 第 18.1.4 條</p> <p>系爭條文「附件 6」應為「附件 4」之誤植。</p>	誤植，修正引述「附件 6」為「附件 4」，詳第三次補充公告內容。	附件 11-42	
67	<p>附件 11 第 18.1.5 條</p> <p>系爭條文「附件 7、8」應為「附件 5、6」之誤植。</p>	誤植，修正引述「附件 7、8」為「附件 5、6」，詳第三次補充公告內容。	附件 11-42	
68	<p>附件 11 第 18.2.1.3 條及第 19.1 條</p> <p>於建物點交並已簽訂保固契約、且針對高、低度開發區商場或租賃範圍亦已完成租賃契約簽訂，即如有未盡事宜應依前述契約約定辦理，建議刪除「且均無其他待解決事項後」等文字。</p>	未有考量刪除，「無其他待解決事項」係為返還保證金必要條件。	附件 11-42 附件 11-43	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
69	附件 11 第 19.1 條 系爭條文「附件 9」應為「附件 7」之誤植。	誤植，修正引述「附件 9」為「附件 7」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-43	
70	附件 11 第 19.1 條及投-附件 7 乙方應與國有土地管理機關及管理委員會簽訂保固契約，而附件 7 保固契約之簽訂對象係針對分回建物之國有土地管理機關，針對乙方與管理委員會之保固契約是否有其他範本？	因更新後管委會也使用該份文件，建議一致，避免法定文件與保固契約之年限內容等不一致。	附件 11-43 附件 11-84	
71	附件 11 第 22.5 條 第 22.5 條：該條所指甲方得書面通知乙方暫停工作之一部或全部，是否係指乙方如有違反本契約約定或承諾，甲方方得通知暫停工作；或是甲方得無條件通知乙方暫停工作。	乙方如有發生違約之情形，甲方才能解除契約。	附件 11-47	
72	附件 11 第 23.2.1 條 據條文所示，應修改前段為「乙方未依第 22.2 條約定支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。」始符合條文原意。	誤植，刪除標點符號，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-47	
73	附件 11 第 23.3.1 條及第 23.3.2 條 第 23.3.1 條、第 23.3.2 條：除外情形是否等於第 21.2 條所指除外情事。	是，詳 <u>第一次補充公告</u> 附件 11 出資契約草案第 21.2 條內容。	附件 11-49	
74	附件 11 第 23.4.1.2 條 1.系爭條文「第 4.4.4 條」應為「第 4.4.6 條」之誤植。 2.系爭條文「第 4.4.13 條」應為「第 4.6.1 條」之誤植。	誤植，修正條文編號「第 4.4.4 條」為「第 4.4.6 條」及「第 4.4.13 條」為「第 4.6.1 條」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-49	
75	附件 11 第 23.4.3.5 條 出資契約草案並無第 23.4.3.1.1 條及第 23.4.3.1.2 條對應條文，建請釐清所指條文為何。	誤植，修正條文編號第「23.4.3.1.1 條」為第「23.4.3.1 (1)條」及第「23.4.3.1.2 條」為第「23.4.3.1 (2)條」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-53	
76	附件 11 第 23.5.3.5 條及第 4.4.13 條 出資契約草案第 4.4.13 條係約定公寓大廈管理事宜，並非文化資產保存及修復費用之處理方式，建請釐清所指條文為何。	誤植，修正條文編號第 23.5.3.5 內容之「4.4.13」為「4.6.1」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-54 附件 11-20	
77	附件 11 第 24.3.2.1 條 系爭條文漏字，應為「甲、乙雙方」。	誤植，修正文字，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-55	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
78	投-附件 3 系爭條文中之「消□防設施設備」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-68	
79	投-附件 3 兩份文件保固期規定不一致，請問保固期應以何者為準？	依投-附件 3：新建房屋及停車位驗收、點交作業，為點交作業之 <u>原則</u> ，而防水保固以投-附件 7：保固契約（範本）5 年為準。	附件 11-69 附件 11-84	
80	投-附件 7 第 3 條：保固保證金係依據權利變換計畫核定後，乙方興建甲方所分配建物之營建費用總額 3%計算。此處所指「營建費用」是否係指臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定之費用。	「營建費用總額」係指依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之營建費用。	附件 11-84	
81	投-附件 3 系爭條文中之「可視個案或實際狀況□分組進行驗屋」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-69	
82	投-附件 3 1. 系爭條文（八）所引附件應為「附件 3 附 1」。 2. 系爭條文（九）所引附件應為「附件 3 附 2」、「附件 3 附 3」、「附件 3 附 4」。	1.誤植，修正引述「附件 5 附 1」為「附件 3 附 1」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。 2.誤植，修正引述「附件 5 附 2」為「附件 3 附 2」、「附件 5 附 3」為「附件 3 附 3」及「附件 5 附 4」為「附件 3 附 4」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-70	
83	投-附件 3 驗收查核是否僅針對有住宅產品辦理？辦公或其他商業設施等驗收標準為何？	辦公或其他商業設施等驗收查核，依對應類別/位置辦理查核，若查核內容屬住宅應有類別或項目則免查核。	附件 11-73	
84	投-附件 3 附 2 系爭條文中之「烤漆脫□落」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-73	
85	投-附件 3 附 2 系爭條文中之「縫隙在 2mm 以□內允收」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-74	
86	投-附件 3 附 2 系爭條文中之「膨拱（RC 牆或□磚牆）」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-74	
87	投-附件 3 附 2 系爭條文中之「檯面、□馬桶底部是否皆有施作矽利康」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-74	
88	投-附件 6 系爭條文中之「帳單或存單□號碼」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 11-83	誤植

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
89	投-附件 7 請問「營建費用總額」是指共同負擔費用提列標準之工程費用或有其他定義？	「營建費用總額」係指依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之營建費用。	附件 11-84	
附件 13 委任書				
90	附件 13 第 3 條 委任書應經公證或認證之情形是否僅限外國廠商委任之情形？	是，依附件 13 所載注意事項 3 辦理。	附件 13-1	
附件 14 申請書				
91	附件 14 第九條第(三)項 未載明高度開發區商場租金標價單套封、低度開發區(含交廣 12 用地)租金標價單套封，應予納入。	新增(四)高度開發區商場租金標價單及各年租金給付額度提估表(高度開發區商場租金標價單套封)及(五)低度開發區(含交廣 12 用地)租金標價單及各年租金給付額度提估表(低度開發區(含交廣 12 用地)租金標價單套封)，詳第三次補充公告內容。	附件 14-2	
附件 15 申請人承諾事項函				
92	附件 15 第三條 請問第三點所應填具內容係指為何？	申請人評估本招商案後，有高於法令標準或優於開發方式等相關情事，認為有利都市更新事業且非屬出資人之義務事項，得逐項填寫附件 15 自行承諾辦理事項，本附件屬規格評選之範疇。	附件 15-1	
附件 18 合作聯盟協議書				
93	附件 18 第二條 立協議書人如未經更換即為專案公司成員，如有違約情事，或有經財團法人臺北市都市更新推動中心同意更換時，依專案公司對實施者履約責任，應回歸本案相關契約約定辦理，故建議刪除本條文立協議書人與專案公司連帶責任之規定。	依協議書約定，當專案公司違反合約時，除可依契約約定追究專案公司責任外，亦可藉由協議書要求協議書人負連帶責任。	附件 18-1	
附件 21 共同負擔比例承諾書				
94	附件 21 備註第 5 點 所引條文出資契約草案第 5.4.11 條係涉及工安事項之規定，系爭條文是否引用錯誤？	誤植，修正條文編號第「5.4.11 條」為第「5.4.13 條」，詳第三次補充公告內容。	附件 21-2	
附件 22 本國銀行出具之申請保證金連帶保證書				

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
95	附件 22 第二條 1.系爭條文中之「依財團法人臺北市都市更新推動中心書面通知所載金額無條件如□數撥付至財團法人臺北市都市更新推動中心帳戶」，多一空格，應予刪除。 2.系爭條文中之「且無需經過任何法律□或行政程序」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 22-1	
附件 26 資格證明文件套封				
96	附件 26 附件 26 資格證明文件套封與其他套封所載案名不一致，建請釐清。	誤植，修正文字，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 26-1	
附件 30 申請文件套封				
97	附件 30 1.本套封應裝入文件未納入「高度開發區租金標價單」、「低度開發區租金標價單」，應予納入。 2.此外，依申請須知第 8.2.2 條應為乙式 15 份，條文誤植為 6 份。	1.應納入。 2.應為乙式 15 份，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 30-1 P.31	
附件 32 評選作業須知				
98	附件 32 第 2.2.1 條 系爭條文「附件 29」應為「附件 31」之誤植。	誤植，修正引述「附件 29」為「附件 31」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 32-4	
99	附件 32 第 2.2.8 條 系爭條文「附件 29」應為「附件 31」之誤植。	誤植，修正引述「附件 29」為「附件 31」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 32-6	
100	附件 32 第 2.4.2 條 所引條文申請須知第 9.4.3 條係標單無效之情形，依條文原意，應該系爭條文修改為「若入圍申請人之標單符合申請須知第 9.4.3 條規定，則喪失決標資格。」，始符合條文原意。	誤植，若入圍申請人之標單有申請須知第 9.4.3 條規定情形者，則喪失決標資格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 32-9	
附件 33 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓高度開發區商場租賃契約				
101	附件 33 第 3.3.1 條 應負責公設之單位為管理委員會，而公設之維護費用應由管理費用中支出，為何由乙方認養公設並應負擔相關費用？	此處指乙方同意認養本契約租賃標的樓層之公寓大廈約定專用部分，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-9	釐清為指乙方同意認養本契約租賃標的樓層之公寓大廈約定專用部分

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
102	附件 33 第 4.2.1 條 系爭條文係以「當期實際營業收入淨額」作為租金計算基礎，惟當期淨額無法於當期 6 月 30 日前確認，營運租金之差額需於次年度始得計算，故無法於當期 6 月 30 日繳付，建議修正為「...乙方應於 <u>次年</u> 6 月 30 日前向甲方給付前期營運租金差額」。	依建議修正為「次年」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-10	
103	附件 33 第 6.2 條 系爭二條文用語「點交」、「點收」所指是否相同？	皆係指甲乙共同辦理土地及地上物交付作業，由甲方交付前揭標的予乙方接收，用詞不同僅係身分角色不同。	附件 33-12	
104	附件 33 第 8.2.2 條 本條文規定修繕期營造綜合保險是否指有發生修繕需要時所應辦理之保險？營運期間應以維持(二)營運期間保險即可。	1.修繕期之定義業已敘明於該契約 2.5.1 條，爰投保規定仍應依第 8.2.2 條各期間規定辦理。 2.標號誤植，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-15	誤植
105	附件 33 第 8.10 條 系爭條文中之「並應使相關廠商□適度延長期保險期限」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-17	
106	附件 33 第 10.2 條及附件 34 第 10.2 條 1.為求整體一致性，系爭條文之「授權代表公司」宜更改為「領銜公司」。 2. 附件 34 第 10.2 條中「合作聯盟各成員對乙方持股比率合計不得低於 50%」、「合作聯盟各成員對乙方之持股比率合計不得低於 60%。」兩者規定矛盾。 3.附件 34 第 10.2 條後段「乙方原發起人且為本案申請階段之合作聯盟各成員對乙方之持股比率合計不得低於 60%。」與附件 33 之 10.2 後段「且合作聯盟各成員對乙方之持股比率合計不得低於 60%。」二者不一致。 4.依出資契約草案第 4.5.4 條，領銜公司於興建期間之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%，各一般成員之持股比例應維持不高於專案公司實收資本額之 49%。惟於高度開發區及低度開發區租賃契約期間，領銜公司僅需維持不低於 10%，合作聯盟各成員之持股比例合計不得低於 60%，為何租賃契約期間領銜公司可降低其持股比例，合作聯盟其他各成員無法降低其持股比例？	1.附件 33：臺北車站特定專用區 E1E2 街廓高度開發區商場租賃契約，第 10.2 條依意見將授權代表公司修正為領銜公司，另申請須知第 8.2.3.1 條、附件 34 第 10.2 條、附件 35：高度開發區商場租金標價單詳第三次補充公告內容及附件 36：低度開發區（含交廣 12 用地）租金標價單併同順修授權代表公司為領銜公司。 2.及 3.附件 33 第 10.2 條及附件 34 第 10.2 條併同修正。參考第三次補充公告內容。 4.興建期間規範為領銜公司持股 51%，其餘一般成員（不包含領銜公司）之持股比例合計 49%，各別一般成員持股比率不得低於 10%，而租賃期間，領銜公司持股不得低於 10%，且聯盟成員（包含領銜公司）合計持股比率不得低於 60%，其中並無限制一般成員之持股比例之下限，是並無提問所稱「租賃契約期間領銜公司可降低其持股比例，合作聯盟其他各成員無法降低其持股比例」之情形。	附件 33-20 附件 34-21	為求整體一致將條文之「授權代表公司」更改為「領銜公司」。 持股比例將附件 33 與附件 34 之規定調整為一致。
107	附件 33 第 12.1 條 系爭條文「營運計畫書」應為「營運執行計畫書」之誤植。	誤植，修正附件 33 第 12.1 條及附件 34 第 12.1 條，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-23	



項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
108	附件 33 第 13.2.16 條 條文中「...或有視為調解不成立者...」，「或有」應為贅詞應予刪除。	誤植，依意見修正條文，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 33-26	
附件 34 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓低度開發區（含交廣 12 用地）租賃契約				
109	附件 34 第 1.2.2 條 系爭條文「出資計畫書」應為「出資執行計畫書」之誤植。	誤植，依建議修正「出資計畫書」為「出資執行計畫書」；附件 33 第 1.2.2(九)條併辦修正，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 34-4	
110	附件 34 第 1.2.2 條 依條文附件 34 第 2.5 條、第 4.2.1 條、第 4.2.2 條、第 8.2.2 條皆使用修繕期之用語，所指意義同整修期，為求契約一致性，應將 1.2.2 (十) 之整修期改為修繕期。	依建議修正為「修繕期」；條文內容之「整修」亦修正為「修繕」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 34-4	
111	附件 34 第 3.1.2 條 系爭條文「出資計畫書」應為「出資執行計畫書」之誤植。	誤植，修正「出資計畫書」為「出資執行計畫書」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 34-8	
112	附件 34 第 4.2.1 條 系爭條文係以「當期實際營業收入淨額」作為租金計算基礎，惟當期淨額無法於當期 6 月 30 日前確認，營運租金之差額需於次年度始得計算，故無法於當期 6 月 30 日繳付，建議修正為「...乙方應於 <u>次年</u> 6 月 30 日前向甲方給付前期營運租金差額」。	依建議修正為「次年」，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 34-11	
113	附件 34 第 4.5 條 本條文規定之公共設施管理費計算方式及預估金額所指為何？	依契約 3.2.1 及 3.3.1 規定由出資人善盡維護管理權責，刪除第 4.5 條，詳 <u>第三次補充公告</u> 內容。	附件 34-11	因低度開發區及交廣 12 用地交由出資人維護管理，爰無繳納公共設施管理費予管委會之情事，故刪除本條。
114	附件 34 第 6.2 條 系爭二條文用語「點交」、「點收」所指是否相同？	皆係指甲乙共同辦理土地及地上物交付作業，由甲方交付前揭標的予乙方接收，用詞不同僅係身分角色不同。	附件 34-13	
115	附件 34 第 6.8.2 條 1. 請問低度開發區內已指定為古蹟及歷史建築之房屋稅及地價稅適用稅率為多少？建請提供目前納稅證明以供了解目前房屋現值作為後續預估參考。  2. 又，低度開發區內的古蹟是否得適用「文化資產保存法」第 99 條暨「臺北市私有歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀房屋稅及地價稅減徵規則」減免稅賦？	1. 古蹟之地價稅依土地稅減免原則第 7 條第 11 款免稅，另依房屋稅條例第 14 條第 8 款免徵房屋稅；歷史建築房屋稅原則應為 3‰，地價稅為 1%，惟未來將作商業使用，爰建議投資廠商以房屋課稅現值乘以非住家營業用稅率 3% 估算。該區各建物之現值約為 4.9 萬至 25.1 萬之間。 2. 臺鐵局管有之歷史建築係屬公有，尚不符文資法第 99 條之申請規定。	附件 34-13	

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
116	附件 34 第 8.2.2 條 依據申請須知第 2.6 條規定，低度開發區文化資產之保存、修復及再利用等修復工程係由□貴中心執行，修繕期保險應於低度商業區(含交廣 12 用地)修繕時由 貴中心辦理相關保險，且本租賃契約係於再利用計畫竣工並取得臺北市政府文化局許可後 30 日簽訂，故此處修繕期所指為何？	修繕期之定義業敘明於該契約 2.5.1 條，爰投保規定仍應依 8.2.2 條各期間規定辦理。	附件 34-17	
117	附件 34 第 8.4.1 條 系爭條文中之「保險費全部□由乙方負擔」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳第三次補充公告內容。	附件 34-18	
118	附件 34 第 8.6 條 1.系爭條文中之「由甲方視乙方□修復或重置本案資產狀況撥予乙方」，多一空格，應予刪除。 2.系爭條文中之「如保險金額額不足支應修繕或重置費□用」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳第三次補充公告內容。	附件 34-18	
119	附件 34 第 8.8 條 系爭條文中之「保險單應載明保險人同意保險契約之權利，於資產移轉□時」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳第三次補充公告內容。	附件 34-18	
120	附件 34 第 8.9 條 系爭條文中之「乙方於任何保險事故發生後，應依保險契約之約定通知保險公司，並書面通知□甲方有關保險事故發生之相關事實」，多一空格，應予刪除。	誤植，刪除空格，詳第三次補充公告內容。	附件 34-18	
121	附件 34 第 11.1.3 條 1.系爭條文之「法定期數」所指為何？ 2.與附件 33 臺北車站特定專用區 E1E2 街廓高度開發區商場租賃契約第 11.1.3 條規定不一致，建議比照附件 33 第 11.1.3 條規定辦理。	依建議修正條文，比照附件 33-21 第 11.1.3 條規定辦理，詳第三次補充公告內容。	附件 34-22	
122	附件 34 第 12.1 條 系爭條文「營運計畫書」應為「營運執行計畫書」之誤植。	依建議修正「營運計畫書」為「營運執行計畫書」，詳第三次補充公告內容。	附件 34-25	
123	附件 33 及附件 34 未來是否得視實際簽約需要另行議約？	否。詳第三次補充公告內容。	附件 33-8 附件 34-8	
其他				

項次	廠商釋疑	工作小組回覆	頁碼	說明
124	建請提供民國 111 年 1 月 24 日招商說明會說明高度開發區已挖掘到遺構處的地下套疊圖，以供潛在投資人評估高度開發區開挖及興建影響範圍。	本案刻正進行第二次擴大試掘以確認地下遺構範圍及其保存價值，未來依文化局審議結果為準，目前暫不提供套疊圖。	--	
125	招商須知提及本計畫區內新建建築物臨捷運北門站及臺北地下街側，得於地下層留置地下連通道設施串連。是否可提供捷運站體及地下街圖檔？	經洽詢臺北市政府捷運工程局技術處說明，如有捷運建設需求應依「臺北市捷運建設技術資料申請使用收費辦法」申請。 <a href="https://service.gov.taipei/Case/ApplyWay/201904040002">https://service.gov.taipei/Case/ApplyWay/201904040002</a>	--	