

「高雄市苓雅區林德官段一小段 1904 地號等 2 筆土地都市更新事業公開評選實施者案」

【公開評選文件】申請釋疑回覆

一、 辦理依據：本案依須知第6.6.1條規定，於民國115年7月24日申請人釋疑截止，主辦機關並按須知第6.6.2條規定，就申請人提出之釋疑事項以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者將另行公告。本案受理申請文件期間仍依須知第6.5.3條及高雄市政府高市府交秘字第11537843501號公告函文規定，至民國115年9月22日下午5時止。

二、 主辦機關回覆說明：

日期：115年8月20日

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
1	須知-8	須知 3.2.3 本案實施者依都市更新條例第 50 條規定委託辦理權利變換查估權利價值之 3 家專業估價者，並應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、土地所有權人等)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高;如無兩者均為最高者，以更新後權利價值最高者為準)，作為本案之領銜估價者。	專業估價者的選任，未見明確的規定，建議比照其他公辦都更案件實務，由實施者指定一家，其他兩家以抽籤產生。	本條維持原條文。 說明：本案須知 3.2.3 條已載明本案實施者應依都市更新條例第 50 條相關規定委託專業估價者，依據都市更新條例第 50 條第二項：「前項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。」條文中已載明專業估價者之明確選任規定，如本案公開評選文件未見相關規範，仍應依都市更新相關法令辦理。
	契約-15	契約 6.3.1 由乙方與 3 家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權利價值，並應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、土地所有權人等)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高;如無兩者均為最高者，以更新後權利價值最高者為準)，作為本案之領銜估價者。		

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
2	須知-8	須知 3.2.4 實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、本案範圍內開工前建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得要求實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為委託實施契約之一部分，惟由實施者辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，實施者不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由實施者負擔。	建議明訂因甲方需求辦理設計變更之期限（如：核定前） 若甲方於核定後工程期間仍可要求變更設計需求，因工程已經正在進行且實施者會進行預售，將可能影響分配或工程進行，以及產生後續消費糾紛。	本條說明及修正如下： 一、說明：本條「若日後因法令規定、法令變更、本案範圍內開工前建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得要求實施者..」係指主辦機關為因應法令變更或建管審查需求，得依據都市更新條例規定要求實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並非指主辦機關如有需求仍可變更已核定之都市事業更新計畫或權利變換計畫。另如有變更設計需求，得依本案契約第 9 條變更設計規定辦理。 二、因契約 3.1.1.6、3.1.1.7 已有「依據都市更新條例」之文字，為免疑義，須知 3.2.4 配合修正如下：「實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、本案範圍內開工前建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得依據都市更新條例規定，要求實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為委託實施契約之一部分，惟由實施者辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，實施者不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由實施者負擔。」 三、如說明，契約 3.1.1.7 已有「依據都市更新條例規定」文字，故維持原條文。
	契約-5	契約 3.1.1.7 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因甲方為因應相關審查意見，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。 甲方並得要求乙方調整都市更新事業執行計畫書之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。 乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。		

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
3	須知-12	須知 3.6 信託之要求:為確保實施者之資金及融資如期繳納相關費用，實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建之評估及方式等事項)。信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查。	建議修正為「於取得建造執照次日起 30 日內」，以符合實際作業需求。 洽詢經辦信託聯貸銀行經驗，信託契約所需確認時間較長，難以於權利變換計畫核定發布後 30 日內簽訂完成。	本條說明及修正如下： 說明：本條精神在於確保本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後之實施者之權利義務與資金規劃穩定，權利變換計畫核定後，整個更新事業的財務總表、共同負擔費用、各方分配權利價值皆已具備法律效力，然考量實務作業所需，修正須知第 3.6 條：「 <u>實施者應於權利變換計畫核定發布實施日取得建造執照</u> 之翌日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，…」，及修正契約第 3.5.1 條：「乙方應於權利變換計畫核定發布實施日取得建造執照次日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，…」。
	契約-9	契約 3.5.1 為確保乙方之資金及融資能依預訂時程到位，乙方應於權利變換計畫核定發布實施日次日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構。信託契約內容應事先取得甲方書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予甲方備查。信託契約至少應包含本契約第 3.5.2 條至 3.5.7 條之事項。		
4	須知-19	須知 6.1.1.9 公開評選文件領標收據執聯:申請時應提供領標收據執聯影本，領標收據執聯買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一領標收據執聯僅限用於一份申請文件。	建議申請文件無須檢附領標收據 申請人既須自行對於公告內容有充分了解且須以正式公告文件為準，惟依高市府交秘字第 11537843501 號函之公告事項，於實際領標時得以無記	本條說明及修正如下： 說明：本條精神在於確保投資人取得主辦機關最新公告資訊，避免後續簽約或履約爭議，故規範申請人於申請時應提供領標收據執聯可確保投標團隊已知悉正確之招商文件內容並承擔該招標案所規範的權利與義務。此外，限定每一領標收據執聯僅限用於一份申請文件能使每一申請人都必須留下獨立的領標紀錄以防範不當之投標行為。因高雄市

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
			名方式領取，申請人於未領標時亦無法得知正式公告文件是否有要求投標時須檢附領標收據，且申請人領標時也不排除實際改以集團內其他公司投標的可能性，故應<u>無要求須檢附領標收據之必要性。</u>	政府 115 年 6 月 16 是高市府交秘字第 11537843501 號函之公告事項明文本案以無記名方式領取，故本條修正如下： 「公開評選文件領標收據執聯：申請時應提供領標收據執聯影本，每一領標收據執聯僅限用於一家申請人申請，不同申請人不得使用同一份領標收據。」
5	須知-24	須知 6.2.2.4 申請人於權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例高於 69.92% 之公告底價比例者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。	須知 6.2.2.4 規定：共負比不得高於 69.92%，又附件 10 註 1 規定：共負比不得高於 66.38%，前後不一致，提請修正。	本條說明及修正如下： 說明：本案共同負擔比例上限為 69.92%，爰修正須知附件 10：「【註：本案共同負擔比例不得高於百分之陸拾陸點參捌(66.38%)<u>陸拾玖點玖貳(69.92%)</u>。申請人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業開發建議書」中「財務計畫所載共同負擔比例與權利金分配暨共同負擔比例承諾書上記載不一致者，應以權利金分配暨共同負擔比例承諾書上所載為準。】」，以與須知 6.2.2.4 一致。
	須知附件 10	附件 10 【註：本案共同負擔比例不得高於百分之陸拾陸點參捌(66.38%)。申請人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業開發建議書」中「財務計畫所載共同負擔比例與權利金分配暨共同負擔比例承諾書上記載不一致者，應以權利金分配暨共同負擔比例承諾書上所載為準。】		
6	契約-3	1.4. 契約期間 本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新事業計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告(含電子檔)送都市更新主管機關同意備查後，<u>經甲方認定無本契約待解決事項為止。</u>	何謂「經甲方認定無待解決事項為止」，有履約之不確定性，提請釋疑。	本條維持原條文。 說明：本條「..，經甲方認定無本契約待解決事項為止。」所謂待解決事項並非機關恣意認定，係指契約內明定之義務尚未履行完畢或因本案衍生且依法或依約應由實施者負責處理之爭議（如鄰損、欠款、訴訟等）等客觀違約或未盡義務之事實。主辦機關日後將依據都市更新相關法令規範、本案契約約

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關釋疑回復說明
	契約-23	17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均 <u>無其他待解決事項</u> 後，履約保證金無息退還乙方：		定及誠實信用原則客觀認定之，以利公辦都市更新順利推動及圓滿達成。
7	契約-8	契約 3.4.5 為利本案順利推動，提升本案工程履約管理專業品質之必要，甲方得自行遴選並委任專案管理機構，提供相關專業服務協助，包括審查都市更新作業及追蹤執行進度、提供工程專業審查及建議與諮詢<u>協助工程查核及督導、信託財務抽檢</u>、完工確認及產權登記等工項，乙方需配合甲方委任之專案管理機構協調及規範本契約時程。	(一)建請刪除專案管理機構之「信託財務抽檢」工項為確保本案進度推進，實施者會依契約 3.5 辦理資金信託，銀行亦同步委由建經公司辦理各項作業查核工作，故專案管理機構無須再重複查核。 (二)專案管理機構之「工程查核及督導」頻率與強度如何，攸關投標意願與未來實施者履約成本，提請確認。 (三)本案是否會委任專案管理機構，契約本文用語為：<u>甲方「得」自行遴選並委任專案管理機構</u>，非屬強制性規定，有不確定性。而是否會委任專案管理機構，攸關投標意願與未來履約成本，提請確認。	本條維持原條文。 說明： (一) 為利本案順利推動，主辦機關透過委任專案管理機構提供相關專業服務協助，並於條文中明確化專案管理機構之具體協助事項供投標人知悉，其中信託財務抽檢之目的係為確保本案都市更新事業計畫之整體財務健全、落實專款專用，以及保障地主與主辦機關之權益，檢視角度以及保障主體與信託機構委託建經公司之查核作業不同。 (二) 專案管理機構查核頻率將配合工程重要節點進行，並以不干擾正常施工為原則，屬一般履約常態作業，實施者僅需負擔行政配合（如提供書圖、派員陪同）義務，不會增加原本契約及都市更新計畫以外之額外工程或衍生之實質財務成本。 (三) 本案契約條文使用「得」自行遴選，係保留主辦機關行政裁量與採購發包作業之彈性。因本案屬重大公辦都更案件，為確保工程品質與進度，甲方原則上將會委託專案管理機構協助履約管理。本案已規劃委託技術服務費用新臺幣 4,000 萬元（含稅）由乙方支付，且該項費用「得納入共同負擔費用項目」，相關投標成本已明確化。