

正本

桃園市不動產開發公文
110年10月11日第0465號

交通部鐵道局 函

330020

桃園市桃園區經國路9號15樓之2

受文者：桃園市不動產開發商業
同業公會

機關地址：22041新北市板橋區縣民大道2段
7號9樓

傳 真：02-8969-1600

聯絡人：楊景翔

聯絡電話：02-8072-3333-5503

電子郵件：chyang@rb.gov.tw

發文日期：中華民國110年9月30日

發文字號：鐵道產字第11036032032號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「高速鐵路桃園車站特定區事業發展用地開發經營
案」申請須知文件內容請求釋疑事項之答覆說明公告1
份，敬請協助張貼於貴機關門首公告欄，並廣為周知，
請查照。

正本：桃園市政府、桃園市中壢區公所、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合
會、桃園市不動產開發商業同業公會

副本：交通部

局長伍勝園

秘書長吳柏毅

第一頁 共一頁
副秘書長柯淑惠

10/12 傳真轉知會員

秘書陳宇莉

李淑芬 10/12

裝

訂

線

正本

交通部鐵道局 公告

發文日期：中華民國110年9月30日
發文字號：鐵道產字第1103603203號
附件：如主旨



印

主旨：公告「高速鐵路桃園車站特定區事業發展用地開發經營案」申請須知文件內容請求釋疑事項之答覆說明。

依據：依據本局110年7月28日鐵道產字第1103602453號公告之旨案申請須知第3.4.5.2條規定辦理。

公告事項：

- 一、有關旨案請求釋疑事項之答覆說明，請至本局網站之「最新消息」中下載（<https://www.rb.gov.tw>）。
- 二、本案不延長受理申請文件期間，申請人仍應於民國110年11月4日（星期四）下午5時前，將所有申請文件寄達「新北市政府郵局43號信箱」（以寄達之郵戳為憑），逾期恕不受理。
- 三、資格審查時間及地點，依申請須知第5.5.1.4條規定，訂於民國110年11月5日（星期五）上午10時整，於本局10樓第1001會議室辦理。
- 四、本案聯絡人：本局產管開發組土地開發科楊小姐，聯絡電話：02-80723333分機5503。

局長 伍勝園

高速鐵路桃園車站特定區事業發展用地開發經營案 疑義徵詢回覆表

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
1	<p>1. 本條文所稱「最大總樓地板面積」為何?</p> <p>2. 與招商說明會簡報所稱「容積樓地板面積」有何差異?</p> <p>3. 經核對土管要點內並未明確載明提供給台灣高鐵公司使用面積，請問 1,511 平方公尺是否為台灣高鐵公司提出所需用之面積?</p>	7	<p>申請須知 2.2.2 開發經營規範 1. 開發強度</p>	<p>依「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案【高速鐵路桃園車站特定區土地使用分區管制要點】(以下簡稱土管要點)，站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積為 342,000 平方公尺，其中提供台灣高鐵公司使用面積為 1,511 平方公尺。</p> <p>表 2 備註：</p> <ol style="list-style-type: none"> 其中 1,511 m²供台灣高鐵公司使用，故扣除相關使用，本案站區供附屬事業使用之最大樓地板面積為 340,489 平方公尺。 高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案所稱最大總樓地板面積為容積樓地板面積，與招商說明會簡報所稱之名稱並無差異。 申請須知所載明之 1,511 平方公尺為台灣高鐵公司已使用之商業樓地板面積。
2	<p>請問車站站體東南側集中留設之站區廣場其形狀及位置是否能彈性調整?</p>	8	<p>申請須知 2.2.5</p>	<p>開發人應依本案土管要點要求於車站站體東南側集中留設站區廣場，其面積不得少於二·〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附件一-1】留設，後續須經過高鐵路車站專用區都市設計審議小組同意。</p>	<p>站區廣場形狀大小及位置原則上應依【附件一-1】留設，倘若形狀及位置調整，需經過高鐵路車站專用區都市設計審議小組同意。</p>

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
3	<p>1. 請提供高鐵站之完整圖說資料以便研究最佳連通位置</p> <p>2. 請問地下連通道是否需支付權利金?</p> <p>3. 承第2題,如是,地下連通道權利金計算標準能否先行提供投資人參詳,作為財務評估計算依據。</p> <p>4. 承第2題,如否(鐵道局不收取權利金),請問是否由高鐵公司收取權利金?</p>	8	申請須知 2.2.6	<p>開發人應設置供公眾使用之人行地下道,連通本基地至西側高鐵站,並由開發人自行提出興建時程規劃及負責後續管理維護,相關參考資料詳見附錄一、二。除經主辦機關同意展期外,開發人應依其自行提出之興建時程完成人行地下道。</p>	<p>1. 請參考目前本局提供之現有資訊及附錄二連通位置進行規劃。</p> <p>2. 本案招商基地之權利金評估,已將地下連通道相關成本及收入納入核算基礎內,本局不另加收權利金。</p> <p>3. 至地下連通道涉及台灣高鐵公司地上權土地範圍部分,在不影響高鐵營運正常運作之原則下,開發人可與台灣高鐵公司進行連通空間之合作開發,並協商相關機制。</p>
4	緊急防災通道是否有明確設置位置?或由申請人自行規劃配置,與青山路及青園路順接即可?	8	申請須知 2.2.10	考量本基地防災避難相關需求,故基地中間應留設緊急防災通道空間,並與青山路及青園路順接,寬度不得小於20公尺,供緊急時救護車輛順利通行,該通道之最小淨高度不得小於4.6公尺。	依照申請須知第2.2.10條規定,原則以基地中間應留設緊急防災通道空間,並與青山路及青園路順接,由申請人自行依照相關規範設計配置。
5	是否有基地先前既有測量鑽探資料可提供?	8	申請須知 2.3.1	申請人得於提出投資計畫書之前,經主辦機關同意後進入本基地進行規劃設計所需之勘查工作。	本局無既有鑽探資料可提供。
6	<p>1. 附件四權利金標單之年度,是否為完整之會計年度(每年1月1日起至12月31日止)?</p> <p>2. 呈第1題,如是,第一年度計算起訖日期為何?</p>	9	申請須知 2.4.2.1 填具權利金標單(如附件四)方式	<p>1. 定額權利金</p> <p>基於帶動地方發展、降低開發人開發營運初期風險、鼓勵開發人儘速完成執行計畫書所載樓地板面積全部建物與設施之興建,並依法取得相關證照後開始營運等考量,本案於開發經營契約簽訂之日起至第4年度12月31日止之權利金底價金額為0。權利金標單(如附件四)之定額權利金由申請人自行填寫,各年度定額權利金應以整年度營運時之金額填具,所填各年度預估定額權利金額不得低於權利金標單(如附件四)所列各年度之當年定額權利金底價。</p>	<p>1. 權利金標單年度為完整會計年度,係指每年1月1日至12月31日。</p> <p>2. 第一年度為自開發經營契約簽訂之日起至當年度12月31日。</p>

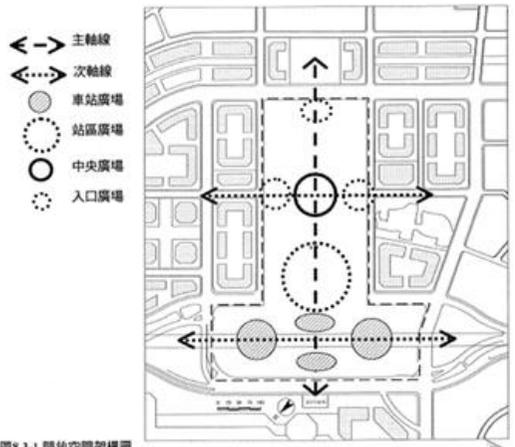
項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
7	N1、N2、N3 是否可以填 0?	10	申請須知表 3 變動權利金級距表	註：N1、N2、N3 由申請人自行填具，且不得為負數。	本案變動權利金可填 0 或正整數。
8	1. 檢附預估分年現金流量表之 Excel 檔案用意為何? 2. 提供之 Excel 檔案是否有 Office 軟體版本要求?	25	申請須知 4.2.7 其他	申請人應同時檢附投資計畫書全部內容之 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片乙份。	1. 檢附分年現金流量表之 Excel 檔案，以利投資計畫財務審查。 2. 請提供 xlsx 格式之 Excel 檔，以利後續審查。
9	條文所載「為配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場設置光電設施或可酌予加分。」請問加分依據及量表分別為何?	28	申請須知表 4 評審項目與配分	1. 開發規劃及興建計畫 C. 規劃理念及創意、土地使用計畫(含分期分區開發計畫)、建築量體及空間配置規劃、動線計畫、綠建築設計、智慧建築設計計畫、防災避難計畫等。 為配合政府綠色能源政策，建築本體或停車場設置光電設施或可酌予加分。	申請人提出有關綠色能源政策具體措施或光電設施，由甄選委員依其專業進行審查及評分。
10	財務計畫之權利金是否能與權利金標單不一致?	24	申請須知 4.2.5.2	財務計畫應依開發經營規劃內容、興建計畫、營運計畫予以評估，其內容應包含：(略)	依開發經營契約(草案)附件 5 之權利金標單(即申請須知附件四)為準，投標時所提投資計畫書之財務計畫定額權利金與權利金標單不一致，對後續履約並無影響。
11	1. 請問營業收入如何認定? 2. 如為申請人子公司進駐使用，營業收入將作為自用或出租計算?	24	申請須知 4.2.5.2	4. 分年營運收支：除須依各類型營運產品分項說明收支假設參數及分年預估金額外，並應包含分年預估地租及權利金費用。若申請人在基地內之一部或全部為無對外販售、出租或無其他收益部分，作為停車空間至少以每月每位 1,500 元之數額預估，其他空間至少以每月每平方公尺 210 元之數額預估，並配合每年消費者物價指數調整之(然不得低於自用收入之設定金額)，作為財務計畫及權利金標單之預估營業收入。	1. 依開發經營契約(草案)6.1 所載，營業收入係指會計年度內乙方依中華民國一般公認會計原則，採計基礎下計算本案所得之稅前全部收入(包括自行經營之營業收入及出租之租金)，但不包括乙方處分資產之利得及利息收入。 2. 子公司與母公司依法係兩獨立之公司，依申請人子公司進駐使用是否使申請人產生符合會計師依會計準

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
					則認列之營業收入。若有，則依營業收入計列；若無，則依基地內之一部或全部為無對外販售、出租或無其他收益部分相關規範核算。
12	可否告知模型之要求及場地合宜性？	30	申請須知 5.5.2.1	綜合評審簡報時間、地點以及綜合評審簡報順序抽籤時間及地點，將由主辦機關於資格審查完成後，另行書面通知合格申請人。	1. 綜合評審並無規定須提出模型，各申請人得視需要自行評估是否提供相關內容。 2. 場地相關條件可於綜合評審前勘查場地進行確認。
13	權利金價格標單開封時間點為何？於所有申請人簡報前一次拆封填入甄選委員評分表？或於各申請人簡報途中再逐一拆封？	32	申請須知 5.5.2.7	於綜合評審會議中，工作小組應將權利金標單開封，並將權利金標單中合格申請人填具之各年權利金以年折現率 2% 計算至第 1 年度，並依上述規範及公式計算為權利金分數。該分數應於甄選會委員評分時，交由各甄選會委員審核後填具於「甄選委員評分表」（如附件五之 1）中。	權利金價格標單將於綜合評審會議中開封。相關開封事宜，係屬甄選委員會權責，將視甄選委員會討論結果而定。
14	經核對申請須知第 2.2.5 條，條文內容為：「開發人應依本案土管要點要求於車站站體東南側集中留設站區廣場，其面積不得少於二．〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附件一-1】留設，後續須經過高鐵車站專用區都市設計審議小組同意。」，內容無提及到樓地板面積之相關規定，敬請確認是否為條文誤植。	34	申請須知 6.2.3 單一公司申請人對開發人持有股份之要求	自開發人成立時，單一公司申請人對開發人之持有股份比例應維持高於開發人已發行股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.5 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。	引用條文誤植，申請須知第 6.2.3 條內容修正為「自開發人成立時，單一公司申請人對開發人之持有股份比例應維持高於開發人已發行股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.4 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。」。
15	經核對申請須知第 2.2.5 條，條文內容為：「開發人應依本案土管要	34	申請須知 6.2.4 企業聯盟申請人對	自開發人成立時，企業聯盟申請人各組成員對開發人之持有股份比例之總和應維持高於開發人已發行	引用條文誤植，申請須知第 6.2.4 條內容修正為「自開發人成立時，企業

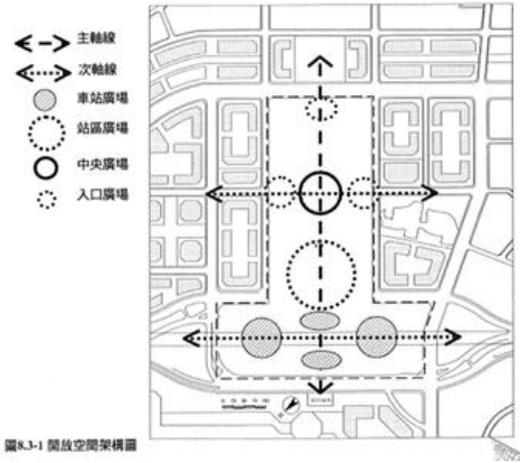
項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
	點要求於車站站體東南側集中留設站區廣場，其面積不得少於二·〇公頃，作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附件一-1】留設，後續須經過高鐵車站專用區都市設計審議小組同意。」，內容無提及到樓地板面積之相關規定，敬請確認是否為條文誤植。		開發人持有股份之要求	股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.5 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。	聯盟申請人各組成員對開發人之持有股份比例之總和應維持高於開發人已發行股份之 50%，迄至取得本申請須知第 2.2.4 條規定樓地板面積全部建物與設施使用執照滿 2 年止。」。
16	如為次優申請人遞補，是否仍需概括承受原最優申請人之各項約定或承諾事項？及與主辦機關達成之各項協議？	34	申請須知 6.2.5	開發人須概括承受最優申請人在本計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與主辦機關達成之各項協議。	按申請須知第 6.1.5 條規定：「……最優申請人未於規定期限內簽訂開發經營契約者，其最優申請人資格應即喪失，並由次優申請人遞補為最優申請人。」次優申請人遞補為最優申請人時，原先之最優申請人已喪失資格，而原本之次優申請人即成為最優申請人，申請須知第 6.2.5 條規定之「最優申請人」於此等情形，係指已遞補成為最優申請人之原次優申請人，因此開發人依申請須知第 6.2.5 條規定須概括承受者，為遞補成為最優申請人之原次優申請人其本身在本計畫甄選等作業階段所同意之各項約定或承諾事項，及與主辦機關達成之各項協議。
17	何謂主要開發經營項目？可否提供明確名詞定義？	9	開發經營契約(草案)5.1.2	5.1.2 主要開發經營項目之變更	參酌申請須知第 4.2.4.2 條規定：「經營管理構想：說明主要開發經營項目、預定進駐之業種及經營模式(如部分

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
			主要開發經營項目之變更		業種出租，委託經營等)，以充分顯示申請人具備經營能力，並作為開發經營規劃內容與財務計畫之依據。」及開發經營契約(草案)第 5.1.2 條之內容，係指申請人於投資計畫書或開發人於執行計畫書中所說明或記載之主要開發經營項目。
18	1. 請說明「有暫時使用本基地之必要」之具體事項為何? 2. 請說明「執行相關之必要作業」之具體事項為何?	6	開發經營契約(草案)3.3.2.3	乙方承諾，甲方於交付本基地後有暫時使用本基地之必要者，在不影響乙方開發經營安全之前提下，甲方及其受僱人、受任人、受託人、承包商得進入本基地執行相關之必要作業。	1. 開發經營契約(草案)第 3.3.2.3 條約定之「有暫時使用本基地之必要」及「執行相關之必要作業」均係概括條款，於履約期間基地交付後視具體情況認定是否符合本條之要件，以判斷是否有本條之適用。 2. 查本條適用之前提，係須符合「交付本基地後」、「有暫時使用……之必要」、「在不影響乙方開發經營安全之前提下」等要件，於符合要件後，本局方得「執行……必要作業」，故本局依據本條之作為，並非毫無限制，而可適度保障開發人之權益。
19	條文中「因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程」，致乙方無法依第 5.1.1 條約定之開發經營期程，…得以書面..申請展延。 1. 是否不限於「環評」、「都審」、「申請建照」等審查才可申請展延，本案尚有其他主管機關審議如：「整體開發計畫審查」、「交	9	開發經營契約(草案)5.1.3	如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程，致乙方無法依第 5.1.1 條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關證照者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。	1. 依照本局其他相關案件，多數以環境影響評估、都市設計審議及申請建照程序相關期程較長，故於條文中特別載明，倘若涉及其他主管機關審議導致無法於規定期間完成，適時知會本局，本局將盡力協助。 2. 就因不可抗力或除外情事所致之情形，得視各該具體情形，依開發經營契約(草案)第 11 章規定辦理。

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
	<p>通影響評估審查」、「防火避難綜合檢討」、「鐵路禁限建審查」、「紅火蟻防治」等審議，故擬請放寬展延限制。</p> <p>2. 上述審議延遲時是否可直接申請展延，無須經第 11 章認定後方可執行？</p>				
20	<p>每年提營運執行報告是否屬執行計畫書內容？若不同於執行計畫書內容是否可經甲方備查後，即可變更執行計畫，並據以後續開發執行？</p>	11	開發經營契約(草案)5.4.1	<p>乙方應依第 5.1.2 條及第 5.2.1 條經甲方同意或備查之執行計畫書，辦理本基地內建物與設施之開發經營。乙方應於開始營運後每年 5 月 31 日前提送前一年度依執行計畫書辦理之營運執行報告予甲方。如有執行內容與執行計畫書不同之處且非屬第 5.1.2 條變更開發經營項目者，乙方應每年以執行計畫書修改對照表方式提送甲方備查。</p>	<p>1. 開發人依開發經營契約(草案)第 5.4.1 條約定提送之營運執行報告，係開發人基於前一年度依執行計畫書辦理之情形所製作之報告，並非執行計畫書本身。</p> <p>2. 依開發經營契約(草案)第 5.4.1 條約定，如有執行內容與執行計畫書不同之處且非屬開發經營契約(草案)第 5.1.2 條變更開發經營項目者，開發人應每年以執行計畫書修改對照表方式提送甲方備查。此等備查係僅就當年之修改對照表為之，與執行計畫書之變更無涉，自不因此等備查而可變更執行計畫書。開發人於後續之開發執行若擬變更執行計畫書，應依變更執行計畫書之相關規定辦理。</p>
21	<p>商場或飯店承租人因經營需求，轉租予零售、餐飲品牌等是否屬禁行轉租規範範疇？</p>	12	開發經營契約(草案)5.5.2	<p>乙方依第 5.5.1 條約定將本基地內建物、設施出租或委託第三人經營時，乙方與其簽訂之租賃或委託經營契約，其內容不得違反本契約約定，並應包含下列事項：</p>	<p>依開發經營契約(草案)第 5.5.2 條第 2 款約定：「承租人或受託人不得再將本基地內建物、設施全部轉租或委託其他第三人經營。」，至於部分轉租則非此條款所限制之內容。</p>

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
				2、承租人或受託人不得再將本基地內建物、設施全部轉租或委託其他第三人經營。	
22	本契約條文是否有漏字?	32	開發經營契約(草案)13.1.3	因不可歸責於乙之事由而終止本契約	文字缺漏，開發經營契約(草案)第13.1.3條內容修正為「因不可歸責於乙方之事由而終止本契約(後略)」。
23	本契約正本壹式參份，由甲乙雙方各執乙份為憑，試問第三份會由哪方留存?	36	開發經營契約(草案)15.7契約份數	本契約正本壹式參份，由甲乙雙方各執乙份為憑；副本壹拾份，由甲乙雙方各執伍份供存。	正本壹份將提供予公證人留存。
24	本契約正本壹式參份，由甲乙雙方各執乙份為憑，試問第三份會由哪方留存?	5	設定地上權契約(草案)18.契約份數	本契約正本壹式參份，由甲乙雙方各執乙份為憑；副本壹拾份，由甲乙雙方各執伍份供存。	正本壹份將提供予公證人留存。
25	參閱本案公告相關附件-附錄一，及參酌本案所屬都市計畫「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案計畫書之都計商業區開放空間留設示意圖，皆有載明本基地須留設開放空間。 1. 試問本開發案是否需依照都市計畫及附錄一規定辦理開放空間之留設? 2. 呈第1題，如是，開放空間留設位置是否可彈性調整? 3. 如可調整，變更調整程序為何?變更審議時間是否可不計入5年開發時程。	I-55	附錄一高速鐵路桃園車站專用區整體計畫及一期開發計畫都市設計審議報告書	<p>圖 8.3-1 開放空間架構圖</p>  <p>圖8.3-1 開放空間架構圖</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地開放空間原則參考本案土地使用分區管制要點附件一、高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則之圖五、商業區開放空間留設示意圖設置，惟為保留規劃彈性，得經都市設計審議通過變更設置。 2. 本案開發期程原則仍依照申請須知第 2.2.4 條規定辦理。

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
26	本開發案之營建剩餘土石方是否適用「公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點」？				依法核准由民間投資興辦或參與投資之工程，得準用「公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點」。
27	站區規定應留設車位 1430 個汽車位，現況留設狀況為何？若現況未留設足夠數量或不敷使用，本案開發基地是否除原有規定車位外，尚需額外負擔站區不足車位之義務？				1. 屬於台灣高鐵公司停車位由該公司自行處理設置。 2. 依照申請須知第 2.2.7 條規定，本案僅需針對基地內部衍生停車需求自行滿足，無需負擔其他停車位義務。
28	依規定期滿地上地下拆除，並回復本基地原狀，考量鄰房安全，是否應該排除拆除舊有的地下基礎之規定。	21	開發經營契約(草案)8.1	本契約因開發經營期限屆滿而消滅時，除雙方另有約定外，就本基地內土地上下之建築物或其他工作物、定著於土地上下之建築物上之其他相關資產(例如電梯、機電、消防設備等)及所有非定著物，不論屬乙方、地上權土地承租人、土地上下之建築物之信託契約受託人或其指定之第三人所有，乙方均應自本案範圍移除並回復本基地之原狀，其費用由乙方負擔。	開發經營期限屆滿時之移除資產事宜，原則上均依開發經營契約(草案)第 8 章之約定辦理。依開發經營契約(草案)第 8.1 條約定之意旨，開發人屆時得視具體情形，與本局討論是否另為其他約定。
29	是否可以配合分期開發計畫，進行基地分割？				本案申請人應遵循都市計畫相關規定，就本基地重新規劃配置並提出整體開發使用計畫，以期建構特定區完善的服務機能，並共創高鐵車站特定區之多元發展，其中站區附屬事業用地、站區廣場及交通設施用地之形狀及位置得依未來高鐵車站專用區都市設計審議小組審議通過後之計畫辦理合併及分割，並依土地分割相關法令規定辦理。

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
30	執行地下通道連通，若受其主管單位抗拒串聯或所提權利金過高，主辦單位是否可以進行排除困難。		申請須知 2.2.6	開發人應設置供公眾使用之人行地下道，連通本基地至西側高鐵站，並由開發人自行提出興建時程規劃及負責後續管理維護，相關參考資料詳見附錄一、二。除經主辦機關同意展期外，開發人應依其自行提出之興建時程完成人行地下道。	本局將本於權責積極協助。
31	參閱本案公告相關附件-附錄一，及參酌本案所屬都市計畫「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案計畫書之都計商業區開放空間留設示意圖，皆有載明本基地須留設開放空間。 1. 試問本開發案是否需依照都市計畫及附錄一規定辦理開放空間之留設? 2. 承第1題，如是，開放空間留設位置是否可彈性調整?	I-55	附錄一-高速鐵路桃園車站專用區整體計畫及一期開發計畫都市設計審議報告書	<p>圖 8.3-1 開放空間架構圖</p>  <p>圖8.3-1 開放空間架構圖</p>	本案基地開放空間原則參考本案土地使用分區管制要點附件一、高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則之圖五、商業區開放空間留設示意圖設置，惟為保留規劃彈性，得經都市設計審議通過變更設置。
32	1. 參酌土管要點及附錄一所提之整體開發計畫之商業開發項目，若與投資者所提之投資(執行)計畫書內容不同，是否需先變更附錄一之計畫書內容，還是重提整體開發計畫送站區小組審議通過? 2. 整體開發計畫之執行位階為何?是否還需要向桃園市政府		附錄一-高速鐵路桃園車站專用區整體計畫及一期開發計畫都市設計審議報告書及「變更高速鐵路桃園車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(土地使用分	為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」(簡稱都市設計審議小組)，依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。	1. 本案未來涉及「高速鐵路桃園車站專用區整體計畫及一期開發計畫」變更者，得併同二期開發計畫提送高鐵車站專用區都市設計審議小組審議。 2. 整體開發計畫屬都市設計審議階段執行事項，本案申請人提出之整體開發計畫係由高鐵車站專用區都市

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
	<p>提都市設計審議，還是整體開發計畫審議通過即可申請發照建築；另本案發照單位是否仍為桃園市政府。</p> <p>3. 呈上，如可/需調整，變更調整程序為何？審議時間是否可不計入5年開發時程。</p>		區管制要點)(第一階段)案第四章第36點		<p>設計審議小組審議，並依建築法相關規定由主管建築機關核發建照。</p> <p>3. 本案開發期程原則仍依照申請須知第2.2.4條規定辦理。</p>
33	<p>地下物理藏是否屬於就是11.1(9)? 若是，則4.1.1不用寫1年後仍無法排除(和11.1(9)約定不同)。若否，建議直接於11.1新增一項表明。</p>	8	開發經營契約(草案)4.1.1、11.1、11.6	<p>甲方僅負按本基地現狀交付乙方之義務。如甲方交付之本基地有物之瑕疵者，除不可抗力、除外情事、權利瑕疵或地下埋藏物外，乙方應自行處理之；乙方不得以此為由向甲方要求任何補償。若本基地存有地下埋藏物致影響乙方就本基地之開發，而有遷移或排除之必要時，甲方應協調相關單位排除；若於甲方於接獲乙方書面通知後1年內仍無法排除時，則視為第11.1條之情形，並依第11章「不可抗力」之約定處理之。</p>	<p>1. 依開發經營契約(草案)第11.6.3條第2款、第11.6.3條第3款及第11.1條第9款之約定為體系解釋，地下埋藏物非第11.1條第9款所稱依法應保護之古蹟或遺址者，即為第11.6.3條第2款之地下埋藏物。</p> <p>2. 開發經營契約(草案)第11章之約定尚足資適用，爰無增列不可抗力事由之需要。</p>
34	<p>目前標的上是否有非法占用或地下埋藏物?若有，是否可於簽約告知，並由甲方排除?若無法排除，則甲方應不得因此向乙方請求賠償或主張乙方違約。</p>	8	開發經營契約(草案)4.1.2、4.4.1	<p>甲乙雙方同意，於簽訂本契約之時，視同甲方已將本基地交付乙方占有、管理維護與使用。</p>	<p>本基地目前並無受非法占用或發現地下埋藏物。</p>
35	<p>因非可歸責於乙方之事由延誤都審、環評、申請建照，可否修正甲方應依照非可歸責於乙方而延誤之期限予以展延?</p>	9	開發經營契約(草案)5.1.3	<p>如因不可抗力或除外情事，或因不可歸責於乙方事由延誤都市設計審議或環境影響評估、申請建築執照之時程，致乙方無法依第5.1.1條約定之開發經營期程，完成建物與設施之興建並取得相關證照者，乙方得以書面詳述具體理由向甲方申請展延，並應依甲方所核定之展延期間為之。</p>	<p>依照本局其他相關案件，多數以環境影響評估、都市設計審議及申請建照程序相關期程較長，故於條文中特別載明，倘若涉及其他主管機關審議導致無法於規定期間完成，適時知會本局，本局將盡力協助。</p>

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
36	權利金繳付未區分定額及變動，因變動權利金之計算基準來自會計師簽證之實際營業收入，故無法於每年1月31日前給付，請修正？	19	開發經營契約(草案)6.2.1.1	除第1年度(指正式簽訂本契約之當年度)乙方應於次年1月31日前，依第6.1.1條、第6.1.2條約定之計算方式繳付甲方外；其後各年度，乙方應於每年之1月31日前(若最後1年度未至1月31日者，則為該最後年度之末日)，按乙方於申請須知附件5權利金標單所填具之該年度權利金金額全數繳付甲方。於本契約期限屆滿日或本契約期前終止日，乙方應即結算該年度及前一年度之權利金金額，並繳交與甲方。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量相關作業程序，修正開發經營契約(草案)第6.2.1.1條內容，分別載明定額權利金及變動權利金之給付時間。 2. 開發經營契約(草案)第6.2.1.1條修正為「除第1年度(指正式簽訂本契約之當年度)及開始營運年度乙方應於次年1月31日前，依第6.1.1條、第6.1.2條、第6.1.3條約定之計算方式繳付甲方外；其後各年度，乙方應於每年之1月31日前(若最後1年度未至1月31日者，則為該最後年度之末日)，按乙方於附件5權利金標單所填具之該年度定額權利金金額全數繳付甲方。前一年度之變動權利金按第6.1條約定實際營業收入計算之金額，應於6月30日前繳付予甲方。於本契約期限屆滿日或本契約期前終止日，乙方應即結算該年度及前一年度之權利金金額，並繳交與甲方。」。
37	已要求乙方移除資產，應無需再要求移除資產負擔，建議刪除。	21	開發經營契約(草案)8.2.1	乙方於移除資產前，應塗銷或排除該資產上存有之出租、出借或擔保物權之所有負擔。但經甲方同意保留者，不在此限。	開發經營期限屆滿時之移除資產事宜，原則上均依開發經營契約(草案)第8章之約定辦理。

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
38	本條應引用 9.2.2.1 及 9.2.1.1 但書無須移轉者，建議修正	23	開發經營契約(草案)9.4.1.1	就第 9.2.1.2 條約定以及第 9.2.1.1 條但書約定甲方認定無需移轉之資產，乙方應於甲方通知之期限內，自行負擔費用拆除完畢。逾期不拆除者，甲方得以乙方之費用代為拆除或由甲方無償受讓前開資產，乙方不得向甲方要求任何費用。	開發經營契約(草案)第 9.2.2.1 條並無但書約定無須移轉之情形，故開發經營契約(草案)第 9.4.1 條第 1 款約定內容並無誤植，爰無需修正。
39	建議加入傳染病作為不可抗力	27	開發經營契約(草案)11.1		開發經營契約(草案)第 11.1 條第 3 款已約定瘟疫為構成不可抗力之可能情事，可依實際情況解釋適用，故無增訂之需要。
40	引用錯誤，應引用 6.1.4 非 6.1.2，建議修正	27	開發經營契約(草案)11.2.1	整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等重大不利影響乙方無法藉由本契約第 5.1.2 條或 6.1.2 條之約定方式改善，足以影響本契約之履行者。	引用條文誤植，開發經營契約(草案)第 11.2.1 條修正為「整體經濟狀況大幅變動致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且該等重大不利影響乙方無法藉由本契約第 5.1.2 條或 6.1.4 條之約定方式改善，足以影響本契約之履行者。」。
41	建議引用 12.5 非 12.3	32	開發經營契約(草案)13.1.2	甲方得依第 5.9.1 條約定及第 12.3 條約定終止本契約。	引用條文誤植，開發經營契約(草案)第 13.1.2 條內容修正為「甲方得依第 5.9.1 條約定及第 12.5 條第 4 款約定終止本契約。」。
42	於最後一句建議加入「乙方並得向甲方請求損害賠償」，以明確乙方的求償權	33	開發經營契約(草案)13.3.3	因不可歸責乙方之事由而終止本契約時，甲乙雙方除應依本契約第 9 章約定辦理資產移轉及移除外，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部，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。	開發經營契約(草案)第 13.3.3 條之約定及相關法令尚足資適用，爰無修正之需要。

項次	釋疑事項	原條文			答覆說明
		頁次	條次	內容	
43	因應地下連通道規劃，考量逃生避難動線，站區留設廣場之計算可否包含地下廣場併計？				<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關地下通道之劃設與各項設施設置與逃生避難動線空間，應依建築技術規則第十一章地下建築物辦理。 2. 本案都市計畫與相關管制要點並未規定站區廣場之設施形式與標準，仍依應本案都市設計審議之要求為準。