

**「臺北市士林區福順段一小段140地號等16筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案
公開評選文件廠商申請釋疑回覆**

編號	問題	工作小組回覆說明內容
1	<p>附件 3 中，本案為高氯離子建築物，已列管應於 112/12/1 前停止使用，如屆期未停止使用，都發局將依法處所有權人 5000-60000 罰鍰，請問：若本案因乙方變更事權計畫，考量計畫核定時程，很可能地上物點交及拆遷安置費發放啟動時間點應該會落在 112/12/1 之後。</p> <p>因為高氯離子列管，公辦都更是否得強制讓所有權人於 112/12/1 前提前遷出嗎？那提前遷出其安置費是否由所有權人自行負擔？如需申請延期，簽證由誰負責、罰款由誰負擔？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依臺北市政府 110 年 12 月 2 日北市都建字第 11062090922 號函認定為臺北市高氯離子混凝土建築物建築物，應於 112 年 12 月 1 日（列管公告日起 2 年）前停止使用。 2. 如因都市更新審議程序而需展延高氯離子混凝土建築物，由實施者（甲方）協助辦理展延，相關簽證費用由出資者負擔，如有應停止使用未無停止使用之情事，所產生罰鍰由未停止使用之住戶自行負擔。 3. 本案拆遷安置費依契約第 4.4.15，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定辦理，若實際拆遷安置費超出前述表定費用，且係因所有權人提前遷出（開工日前）所致，超出部分由所有權人自行負擔。
2	<p>附件 12 契約 4.1.1.2 中，乙方擬具調整後都市更新事業計畫及權利變換計畫草案時，請問若變更事權計畫，需再取得 100%權利人的同意書嗎？或若相關權利人對計畫內容有異議時，是否有機制可弭平乙方與權利人之爭議？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依內政部 108 年 2 月 18 日內授營更字第 1080105627 號函規定，經直轄市、縣(市)主管機關依本條例第 12 條第 1 項第 2 款規定同意自行實施，既非屬經公開評選委託都市更新事業機構辦理，不受都市更新條例第 37 條第 1 項第 1 款規定之限制。乙方依 4.1.1.2 調整都市更新事業計畫及權利變換計畫草案時，無庸經權利人同意；審議核定後尚須變更亦無須取得全體權利人同意。 2. 本案採權利變換之機制，計畫內容則應依都更審議結果為準。若相關權利人對計畫內容有異議時應依都市更新條例第 53 條辦理，本中心得協助乙方與權利人溝通。

編號	問題	工作小組回覆說明內容
3	附件 12 契約 4.4.7 中，本案如有權利關係人依「都市更新條例」規定提出異議...，請問在權利人及乙方之間，有異議處理的標準作業程序嗎？且過程中甲方扮演的角色為何？	依都市更新條例之規定，實施者(甲方)應處理相關權利人所提之異議，故未來將視權利人提出之異議內容，做議題釐清及分工，並由乙方及規劃團隊協助甲方向權利人及主管機關提出相關辦理依據或合理性說明；因處理異議程序之費用或異議結果所生找補費用，皆由乙方負擔。
4	附件 12 契約 4.4.11 中，如本基地發生占用情形，請問是否應加註：1)排除費用僅能侷限於地上物拆除等工程費用，而不能包括但不限於相關權利人的不合理要求，2)若有占用情形，甲方能承諾於一定期限內排除嗎？又，點交後的佔用又將如何處理？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依契約第 4.2.1.2：「本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。」，故乙方不得拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。 2. 依契約第 4.2.2：「...如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之」，本案用地點交後用地管理權即移交予乙方，建議乙方於點交後，應將出入口(門、窗)封住或用圍籬圍起，以避免點交後占用情形。
5	附件 12 契約 4.1.1.5.4 中，起造人由甲方或乙方擔任，請問會由何機制來決定誰擔任？	依據附件 12 契約第 4.1.1.5.2 條，本案原則由雙方為建築執照之共同申請人(即共同起造人)，及依第 4.1.1.5.3 條，於辦理建築執照申請前，中心得決定以乙方為起造人，並符合都市更新條例第 55 條之規定。
6	附件 12 契約 4.1.1.3 中，當乙方提出之出資執行計畫書與審議中之事業計畫內容相符時，既然相符，請問為何仍需擬具「調整後」計畫草案予甲方？又何謂「調整後」？抑或是字義誤植？	乙方應依招商須知第 3.1.2 條、契約第 4.5.1 條規定按評選會決議修改出資執行計畫書，擬具出資執行計畫書予甲方。
7	附件 12 契約 4.4.5 中，乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。請問差額價金、乃因實際分配與應分配之間的面積有異，為何是乙方「應負擔發放」？抑或是「找補」字義之誤植？	本條款文字擬公告修正為「乙方應負責辦理都市更新條例第 52 條規定之找補作業，如需發放差額價金，由乙方負擔，並應依甲方指定期限及方式繳付甲方或甲方指定之人。如有必要，應依都市更新條例第 52 條第 4 項規定辦理提存。」
8	附件 12 契約 6.4 中，甲方不擔保協助事項必然成就，請問當本案有不同意見戶，或占用拒不搬遷等情事發生時，當甲方無法於一定期限內排除時，導致本案進度停滯，甚至無法繼續時；是否應載明乙方可能的退場機制？	非因可歸責於乙方事由致本基地用地無法辦理點交或點交遲延者，例如本案有不同意見戶占用或拒不搬遷（目前本中心並未獲悉有此類情事），本中心將依都市更新條例第 57 條第 2 項規定辦理，先予以協調並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，本中心將請求臺北市政府代為之。

編號	問題	工作小組回覆說明內容
9	<p>乙方須支付甲方管理服務費用 12,000 萬予甲方，其中內含 4,800 萬 PCM 費用（出資者履約規定中載明），附件 12 契約 4.3.3 中乙方應委託建築師組成監造小組，及 4.3.3.4 中甲方得指示乙方派遣人員....；請問監造小組仍由乙方主導委託嗎？抑或是字義誤植？</p>	<p>1. 依附件 12 契約第 4.3.3 規定，乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並指派經驗豐富專業技師組成監造小組，並應提出監造計畫書等報請甲方備查後辦理相關監造事項，本條款載明應由乙方負責辦理之相關監造工作，與甲方委請 PCM 執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，分屬甲乙雙方之不同契約義務。</p> <p>2. 另如有棄土倒於台北港時所需要之特殊情形時，甲方得依第 4.3.3.4 條指示乙方派遣人員(詳附件 1 監造人員資格)長期留駐工地並提出監造日報，監督查證履約情形。</p>
10	<p>附件 12 契約第 9 章中，請問：若相關權利人針對乙方業經監造小組核可之建材設備其廠牌規格有異議時，是否有機制可弭平權利人與乙方雙方爭議？</p>	<p>依契約第九章，乙方應依契約第 3.2.1 條，本案建物之結構及建材設備等級，應依報核之日所適用之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定採鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，建材設備應達第二級以上；採鋼筋混凝土造，建材設備應達第三級以上，且僅得以其它同級品或更高等級產品替代之。如有爭議時，出資者應提出契約第 9 章之但書相關證明文件向住戶說明。</p>
11	<p>本案擬申請之獎勵容積項目中，確認申請綠建築銀級，而事業計畫 P.13-1「拾參、財務計畫」之表 13-1 共同負擔總表中，一、重建費用(A)中，請問是否遺漏須依「台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」編列綠建築維護費\$1,651,197？</p>	<p>本案未提列「台北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」編列綠建築維護費\$1,651,197 元。</p> <p>出資者可依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，提列相關必要費用。</p>
12	<p>營造廠商資格，是否在第一階段為提報評分重點？出資者若以未來尋求發包者，中心是否有相關建議？公司提供 SGS 建物生產履歷。</p>	<p>如有協力廠商，協力廠商之分工項目、參與程度、工作人員學經歷與相關實務經驗依招商文件附件 31-9 將列入評分；如無營造廠商則依評選標準所列其它項目進行評分。</p>

編號	問題	工作小組回覆說明內容
13	<p>本案原始設計 208 戶/116 車，房車比配比過低。選配後出資者分配 99 戶/21 車，其中只有一個平面車位、20 個機械車位。倘重新設計時，風險將會在重新選配。若開挖增加二層、可以增加約 50 個車位，請教是否有機會控制地主不再增加車位選配？</p>	<p>1. 出資者(乙方)得於滿足附件 9 權利變換估價條件之前提下，檢討並設計選屋原則、訂定權利人選配上限等。另未來權利人實際選配價值超過選屋原則所訂定之應分配價值上限部份，依本須知 2.15 規定，超額選配之權利人應與出資者(乙方)另簽訂契約，並按契約內容繳納超選價金等。</p> <p>2. 依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函，權利人如有超額選配者，應經實施者同意；未來如有超額選配情形時，本中心(實施者)將綜合考量出資者(乙方)權益及不影響其他所有權人應分配部分，評估是否同意其超選。</p>
14	<p>本事業計劃案代書攤算面積，與目前尋常開發案件有若干差異；是否中心有檢討過差異點在何處？</p> <p>$6,803.07 / (2,176 * .3025 * 358.69\% * (1 + 91.48\%)) = 1.5048$ 【 ± 1.56】</p>	<p>本案係依目前圖說請代書核算面積之結果，並無預設公設比，未來更新後建物規劃依招商須知第 3.11.1 條應留設合理比例之公共設施。本案目前機電空間、梯廳及地下室為最經濟之規劃，故坪效較低。</p>