

檔 號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 公告

發文日期：中華民國108年10月15日
發文字號：鐵產開字第1080035969號
附件：如公告事項一

裝

主旨：交通部臺灣鐵路管理局（第3次）公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案釋疑回覆暨第1次變更或補充公告。

依據：「都市更新條例」第13條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」第3條。

訂

公告事項：

一、旨案「請求釋疑回覆表」、「主辦機關自提釋疑說明表」及「（第1次變更或補充公告）公開評選文件修正對照表」（如附）。

二、公告地點：

（一）主辦機關公告欄及電子公布欄（<http://post.railway.gov.tw/>）。

（二）內政部營建署更新入口網之「公開評選公告」（<https://twur.cpami.gov.tw/zh/merchant/announcement/0>），及主辦機關專門網頁之「招標公告」（<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender>）。

三、本次公告內容未涉及重大變更，截止收件時仍維持108年11月4日17時止。

線





**附表 1 交通部臺灣鐵路管理局（第 3 次）公開評選
「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案
請求釋疑回覆表**

受理單位：交通部臺灣鐵路管理局資產開發中心開發科

附表 1. 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
1	申請須知	4.6.6-1	行政作業費新臺幣 3,000 萬元整，最優申請人應於簽訂實施契約前完成繳納，不予返還，不納入共同負擔提列表計算。	此筆費用支出不計入實施者成本內，是否符合採購法精神及適法性？	— (申請人未表明)	為利本局回收本案先期投資資金，故收取「行政作業費」，惟「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」並未明訂該費用項目，為避免日後爭議，爰明訂不納入共同負擔提列表計算，故請依本次公開評選文件為準。
2	委託實施	6.1.6	乙方應協助興闢周邊公共設施（依高雄市政府 101 年 7 月 20 日公告之更新地區劃定案，道路範圍包括長明段 1	本案協助開闢計畫道路爭取都市更新容積獎勵時，台鐵所管有之國有土地撥用予高雄市政府係屬有償	— (申請人未表明)	1.依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」二、規定（略以），各級政府機關申辦撥用本局

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
	契約 (簡稱 本契 約)		00-1、102、103-1、105、106、106-2、282-2、283、284、290 地號及大港段六小段 494-14、494-15、494-20 地號計 13 筆土地，面積總計約 4,828.35 m ²)，並將產權登記為市有，依「都市更新建築容積獎勵辦法」爭取都市更新容積獎勵，惟實際開闢範圍若涉及都市計畫變更後增刪之計畫道路，仍依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理。土地標示位置請參照本契約【附件一】本案更新地區資料。	或無償？		經營土地時，應有償撥用，故無疑義。 2.另依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 12 點(一) 1.規定，依上揭劃分原則應辦理有償撥用者，領取現金補償；是以本局經管道路用地應領取現金補償，故請申請人依都市更新條例相關規定，將該補償費用編列於共同負擔項目內計算之。
3	本契約	6.4	6.4.1如本案須進行相關容積移轉作業時，應依「都市計畫容積移轉實施辦	據 108 年 2 月 3 日中時電子報載:「…台鐵高雄站東都更案基地屬第二種特定	依內政部 98.11.6 台內營字第 0980810829 號函規定:「查都市更新條例及都	1.本契約第 6.1.6 條所指應協助興闢周邊公共設施之土地，依「都市計畫容積移轉

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
			<p>法」、「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」及其他相關規定辦理。</p> <p>6.4.2 本案經容積移轉主管機關審定之可移入容積，乙方應依本案申請須知第 3.1.5 條及本契約第 9 條規定，辦理相關興建及分配事宜。</p> <p>6.4.3 乙方若因容積移轉作業致使本案使用執照無法依本契約第 6.2.1 條規定期限內取得，乙方得於該條規定之到期日前 6 個月以書面向甲方申請展延，惟展延期限最長不得超過 1 年，相關作業規定依本契約第 21</p>	<p>商業區，加上台鐵高雄站容積尚未全部使用，未來容積移轉技巧，勢必成為競爭優勝劣敗關鍵，也成為競爭廠商角力重點。」</p> <p>該報導似意指本基地範圍外，台鐵所有之高雄站容積，得以容積移轉之方式移入本基地？亦或是指本基地台鐵管有之道路用地得以容積移轉方式移入至本基地？</p>	<p>市計畫法令僅明文規定容積移轉之接受基地應為可建築土地，並無明文限制其不得為公有，惟接受基地申請移轉容積，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定應由接受基地全部所有權人申請許可。至辦理容積移轉之公共設施保留地如屬位於更新地區範圍外者，依上開辦法第 6 條第 1 項第 3 款及第 13 條規定意旨，在未贈與登記為公有前應為私有；該保留地如屬位於更新地區範圍內者，查上開條例第 45 條（條文誤植，應為第 66 條）雖無限制其須為私有，惟其如係該條例第 30</p>	<p>實施辦法」第 6 條第 1 項第 2 款規定，不得作為容積移轉之送出基地，故無疑義。</p> <p>2. 本案前經 108 年 1 月 28 日「第 2 次招商招商文件草案公開閱覽說明會」討論，本局已表明並無區外容積移入本案基地之具體需求，爰前次公開評選文件即修正相關條文內容，並請依本次公開評選文件為準。惟投資人若另有容積移入之需求，請依上揭容積移轉實施辦法辦理。</p>

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
			條及第 22 條等相關規定辦理。		條（條文誤植，應為第 51 條）規定應予抵充之公有土地，或屬經主管機關核定之都市更新事業計畫載明以撥用或其他方式取得之公有土地，應按其規定辦理，不得作為容積移轉送出基地。」，故都市更新範圍內公有土地似不得作為容積移轉之送出基地。	
4	本契約	11.1.2	若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，甲、乙雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦	若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，甲、乙雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦	既非屬可歸責雙方之因素而須辦理變更，則變更費用是否可由甲方及乙方各自負擔一半？	該變更若為非可歸責於甲乙雙方之因素，則須經本契約第 22 條之通知及認定程序後，再依本契約第 23 條及其附件三規定進行協調，故無疑義。

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
			理，惟變更費用由乙方負擔。	時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負擔。		
5	本契約	15.1	應投保範圍及金額 (下略)	應投保範圍及金額…	乙方後續執行本案而向銀行融資時，銀行通常會要求將本案之營造工程財務綜合損失險或其他相關保險之權益轉讓給銀行，作為融資之擔保，乙方可否將本案之保險權益轉讓給融資機構？	1.本契約第 5.3 條已明訂甲方得視後續融資作業之必要性及正當性，協助乙方辦理融資，另參照「政府為主都市更新招商手冊(草案)」第九章第一節第十一條第三項第三款規定：「乙方不得將本契約之全部或一部轉讓予他人。但...因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行因權利質權而生之債權等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。...」；故本案後續若有融資需求，則參照上揭招商手冊(草案)規定，由乙方就

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
						<p>上述保險權益轉讓相關事宜提出申請，並經甲方書面同意後辦理，以符市場慣例。</p> <p>2.本條文補充說明如茲，不另予修正。</p>
6	本契約	16.6	<p>乙方應於取得使用執照之次日起 90 日內通知甲方辦理驗收，並依據驗收、點交作業原則(詳【附件七】)辦理。甲方驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。</p>	<p>本節驗收約定未規定甲方驗收期限，建議應約定甲方驗收期限，若甲方無故不驗收或藉故推諉，將延誤後續之接管作業。</p>	<p>— (申請人未表明)</p>	<p>此項得依本契約第 23.1 條爭議處理規定辦理，故無疑義。</p>
7	本契約	其他		<p>經現地勘查發現長明街 38 巷之 10 公尺計畫道路上有一宮廟座落，以及宮廟前之棚架設施，請確認是否屬基地範圍內，若未來無法遷點交或拆遷，影響</p>	<p>— (申請人未表明)</p>	<p>1.依本契約第 5.1 條規定：「本案更新基地範圍內，甲方經管國有土地應...全部一次或逐筆依現狀點交予乙方，...。其他非甲方經管之公有土地，甲方最遲於建築</p>

附表 1 請求釋疑回覆表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑	問題說明	主辦機關回覆
				<p>本案道路捐給市府之作業，屆時應如何處置？</p>		<p>主管機關准予備查之開工日前 10 日協助完成土地點交作業」。</p> <p>2.經查，該宮廟建築本體應非屬本案更新地區內（屬高雄市第 71 期市地重劃範圍內），惟實際仍應依地籍鑑界為準；倘未來該宮廟及其附屬設施若影響本案執行，則視情況依「都市更新條例」第 57 條、「市地重劃實施辦法」第 38 條、「市區道路條例」第 11 條等相關規定，請求當地直轄市、縣（市）主管機關協助辦理。</p>

**附表 2 交通部臺灣鐵路管理局（第 3 次）公開評選
「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案
主辦機關自提釋疑說明表**

附表 2. 主辦機關自提釋疑說明表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文	說明
1	申請須知 第 2.2.3-1 條	指為完成本案委託契約範圍之建設而經主辦機關同意之都市更新事業所需之用地，含公共建設及其附屬設施所需之用地（其實際地號與面積悉以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準）。	指為完成本案委託契約範圍之開發而經主辦機關同意之都市更新事業所需之土地，含公共設施所需之用地（其實際地號與面積悉以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準）。	文字誤植，特予修正。
2	本契約 第 2.1.3-1 條			
3	本契約 第 4.2.1-1 條			
4	申請須知 第 5.2.3-2 (2) 條	分回建物之公益設施規劃構想。	分回建物之規劃構想。	1.依本局 108 年 9 月 18 日招商說明會紀錄第二、(二)點辦理。 2.上開說明會紀錄已於 108 年 9 月 27 日於主辦機關官網 (https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-detail?pk=922&isAwaitOfBid=0&activePa)

附表 2 主辦機關自提釋疑說明表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文	說明
				ge=1) 發布資訊，並提供下載。
5	申請須知第 6.4.5 條	合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限，其簡報代表人應備其為申請人團隊之證明文件【附件四】代理人授權書出席。 超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者 ，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以 0 分計，但不影響其申請文件之有效性。	合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限， <u>並</u> 應備其為申請人團隊之證明文件【附件四】代理人授權書出席。未能備妥該授權書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以 0 分計，但不影響其申請文件之有效性。	為簡化參與簡報程序及本局 108 年 9 月 5 日官網 (https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-detail?pk=865&isAwaitOfBid=0&activePage=1) 發布之「公開評選文件修正對照表」第 18 項之修正意見，故補正原條文。
6	申請須知第 6.7.1-3 條	取得最優申請人資格之申請人如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，有申請須知第 4.3.2 條第 2 項第(1)款、第(2)款及第 3 項之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，...。	取得最優申請人資格之申請人如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，有申請須知第 4.3.2 條第 2 項及第 3 項之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，...。	依本局 108 年 9 月 5 日於官網 (https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/adr/rent-tender-detail?pk=865&isAwaitOfBid=0&activePage=1) 發布之「公開評選文件修正對照表」第 22 項之修正意見補正。
7	申請須知【附件四】	<u> </u> (公司名稱) (以下簡稱「本公司」)，係依本國法律籌組設立且現仍	<u>○○○</u> (公司名稱) (以下簡稱「本公司」)，係依本國法律籌組設立且現	原條文文字遺漏，特予修正。

附表 2 主辦機關自提釋疑說明表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文	說明
	代理人授權書 一、	合法存續之公司，設址於○○○○○，為申請參與交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱「主辦機關」）交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案（以下簡稱「本案」），特指定（自然人）為本公司之代理人，其就本案有全權代理處理以下各項事務之權限，且本公司即受該代理人所為收發、簽發或其他授權事項效力之拘束：	仍合法存續之公司，設址於○○○○○，為申請參與交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱「主辦機關」）交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案（以下簡稱「本案」），特指定○○○（自然人）為本公司之代理人，其就本案有全權代理處理以下各項事務之權限，且本公司即受該代理人所為收發、簽發或其他授權事項效力之拘束：	
8	申請須知 【附件四】 代理人授權書 一、(三)	代理參加資格審查、綜合評選。	代理參加綜合評選。	文字誤植，特予修正。
9	申請須知 【附件四】 代理人授權書 注意事項	無。	5.本授權書應密封於【附件十四】資格證明文件套封內，並依申請須知第 6.4.5 條、第 6.5.1-5 條，被授權人（代理人）須親自出席本授權書第一點規定事項及會議，並應再行備妥本授權書，及身分	為澄清代理人授權書相關規定，故補充本附件內容。

附表 2 主辦機關自提釋疑說明表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文	說明
			<u>證明文件正本、代理人印章，供主辦機關現場與資格證明文件中之授權書進行查驗。</u>	
10	本契約第 1.1.3 條	交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案相關之補充規定、更正、釋疑(異議處理)書面說明之文件。	交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。	相關異議處理應依「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」處理，非本公開評選文件規定範疇，故刪除之。
11	本契約第 3.2 條	自雙方簽約之日起至完成更新成果備查且無其他應辦事項之日止。	自雙方簽約之日起至完成 <u>契約第 16 條規定事項</u> 且無其他應辦事項之日止。	為澄清本案履約期限，故修正本條文規定。
12	本契約第 13 條	乙方應依所核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約之規定及相關法令之規定興建本案建築物。	乙方應依所核定發布實施之都市更新事業計畫、 <u>權利變換計畫</u> 、本契約之規定及相關法令之規定興建本案建築物。	原條文文字遺漏，特予修正。
13	本契約第 13.2.5 條	甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。	甲方得隨時派員視察工程施工狀況， <u>並視需求定期或不定期召開履約管理會議瞭解工程進度</u> ，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。	為配合甲方後續履約管理機制，故修正本條文。

**附表3 交通部臺灣鐵路管理局 (第3次) 公開評選
「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案
(第1次變更或補充公告) 公開評選文件修正對照表**

附表3. (第1次變更或補充公告) 公開評選文件修正對照表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文
1	申請須知 第 2.2.3-1 條	指為完成本案委託契約範圍之建設而經主辦機關同意之都市更新事業所需之用地，含公共建設及其附屬設施所需之用地（其實際地號與面積悉以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準）。	指為完成本案委託契約範圍之 <u>開發</u> 而經主辦機關同意之都市更新事業所需之 <u>土地</u> ，含公共 <u>設施</u> 所需之用地（其實際地號與面積悉以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準）。
2	本契約 第 2.1.3-1 條		
3	本契約 第 4.2.1-1 條		
4	申請須知 第 5.2.3-2 (2) 條	分回建物之公益設施規劃構想。	分回建物之規劃構想。
5	申請須知 第 6.4.5 條	合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限，其簡報代表人應備其為申請人團隊之證明文件【附件四】代理人授權書出席。 超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者 ，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以 0 分計，但不影響其申請文件之有效性。	合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限， <u>並</u> 應備其為申請人團隊之證明文件【附件四】代理人授權書出席。未能備妥該授權書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，該項評分以 0 分計，但不影響其申請文件之有效性。

附表 3 (第 1 次變更或補充公告) 公開評選文件修正對照表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文
6	申請須知第 6.7.1-3 條	取得最優申請人資格之申請人如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，有申請須知第 4.3.2 條第 2 項第(1)款、第(2)款及第 3 項之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，...。	取得最優申請人資格之申請人如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司，有申請須知第 4.3.2 條第 2 項及第 3 項之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，...。
7	申請須知【附件四】代理人授權書一、	<p>_____ (公司名稱) (以下簡稱「本公司」)，係依本國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與交通部臺灣鐵路管理局 (以下簡稱「主辦機關」) 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案 (以下簡稱「本案」)，特指定(自<u>然人</u>) 為本公司之代理人，其就本案有全權代理處理以下各項事務之權限，且本公司即受該代理人所為收發、簽發或其他授權事項效力之拘束：</p>	<p>_____ (公司名稱) (以下簡稱「本公司」)，係依本國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參與交通部臺灣鐵路管理局 (以下簡稱「主辦機關」) 交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案 (以下簡稱「本案」)，特指定_____ (自<u>然人</u>) 為本公司之代理人，其就本案有全權代理處理以下各項事務之權限，且本公司即受該代理人所為收發、簽發或其他授權事項效力之拘束：</p>
8	申請須知【附件四】代理人授權書一、(三)	代理參加資格審查、綜合評選。	代理參加綜合評選。
9	申請須知【附件四】代理人	無。	5.本授權書應密封於【附件十四】資格證明文件套封內，並依申請須知第 6.4.5 條、第 6.5.1-5 條，

附表 3 (第 1 次變更或補充公告) 公開評選文件修正對照表

項次	文件標的及條號	原條文	修正後條文
	授權書 注意事項		<u>被授權人(代理人)須親自出席本授權書第一點規定事項及會議，並應再行備妥本授權書，及身分證明文件正本、代理人印章，供主辦機關現場與資格證明文件中之授權書進行查驗。</u>
10	本契約 第 1.1.3 條	交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案相關之補充規定、更正、釋疑(異議處理)書面說明之文件。	交通部臺灣鐵路管理局公開評選「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業」都市更新實施者案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
11	本契約 第 3.2 條	自雙方簽約之日起至完成更新成果備查且無其他應辦事項之日止。	自雙方簽約之日起至完成 <u>契約第 16 條規定事項</u> 且無其他應辦事項之日止。
12	本契約 第 13 條	乙方應依所核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約之規定及相關法令之規定興建本案建築物。	乙方應依所核定發布實施之都市更新事業計畫、 <u>權利變換計畫</u> 、本契約之規定及相關法令之規定興建本案建築物。
13	本契約 第 13.2.5 條	甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。	甲方得隨時派員視察工程施工狀況， <u>並視需求定期或不定期召開履約管理會議瞭解工程進度</u> ，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。