

# 目錄

	<b>臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案</b>	
<b>1</b>	<b>件評選委員會組織及評選作業原則草案</b>	<b>1-1 ~ 1-17</b>
	草案總說明	1-1
	草案逐點說明	1-3
	草案	1-11
	<b>臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審</b>	
<b>2</b>	<b>議委員會設置要點草案</b>	<b>2-1 ~ 2-6</b>
	草案總說明	2-1
	草案逐點說明	2-2
	草案	2-5
	<b>臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須</b>	
<b>3</b>	<b>知草案</b>	<b>3-1 ~ 3-25</b>
	草案總說明	3-1
	草案逐點說明	3-4
	草案	3-17
<b>4</b>	<b>臺中市捷運共構費用分攤原則草案</b>	<b>4-1 ~ 4-4</b>
	草案總說明	4-1
	草案對照表	4-2
	草案	4-4

5	臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發 投資人須知草案	5-1 ~ 5-15
	草案	5-1
6	臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○站○ ○基地土地開發投資契約書(範本) 草案	6-1 ~ 6-19
	草案	6-1
7	臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地 徵求投資人財力及開發資金基準修正草案	7-1 ~ 7-11
	修正草案總說明	7-1
	修正草案條文對照表	7-2
	修正草案	7-8

# 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則草案總說明

臺中市政府(以下簡稱本府)依據大眾捷運法第七條辦理捷運系統土地開發，另依大眾捷運系統土地開發辦法第十四條第二項規定辦理徵求投資人所需之甄選文件。為落實主管機關之政策需求、避免相關爭議，並確保土地開發投資甄選作業更公開透明，爰參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、最有利標評選辦法之精神，訂定臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則(以下簡稱本原則)。

本原則明定臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發案件開發建議書評選委員會(以下簡稱本評選會)之組成時機、任務、倫理、評選及會議方式等，為本府日後辦理捷運土地開發案件開發建議書審查之依據。本草案計二十八點，其重點如下：

- 一、本原則之訂定目的。(草案第一點)
- 二、本原則之主管機關及執行機關。(草案第二點)
- 三、本原則作業階段內容及執行單位。(草案第三點)
- 四、本評選會之任務及成立、解散時機。(草案第四點)
- 五、本評選會之組成及委員遴選方式。(草案第五點)
- 六、遴選委員之禁止情形。(草案第六點)
- 七、本評選會之召集人、副召集人產生及代理規定。(草案第七點)
- 八、本評選會出席、出席人數及表決之限制。(草案第八點)
- 九、委員應迴避情形。(草案第九點)
- 十、委員之道德規範。(草案第十點)
- 十一、本評選會委員應辭職、解聘及出缺時之補足方式。(草案第十一點)
- 十二、本評選會工作小組組成人員及工作小組成員辭職、解職規定。(草案第十二點)
- 十三、本評選會工作小組任務。(草案第十三點)
- 十四、委員及相關人員應保密之規定。(草案第十四點)

- 十五、本原則評選作業係依據投資人須知規定辦理。(草案第十五點)
- 十六、申請人於本評選會會議中簡報答詢之限制。(草案第十六點)
- 十七、本評選會評分方式。(草案第十七點)
- 十八、總評分及總滿分。(草案第十八點)
- 十九、總評分轉序位法。(草案第十九點)
- 二十、評分、序位結果相同時之處理方式。(草案第二十點)
- 二十一、本評選會得不選出最優及次優申請人。(草案第二十一點)
- 二十二、本評選會不同委員意見有明顯差異之處理。(草案第二十二點)
- 二十三、評選結果之記錄方式。(草案第二十三點)
- 二十四、本評選會會議紀錄格式。(草案第二十四點)
- 二十五、申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影評選結果及委員應保密，  
及申請人之開發建議書收回保存。(草案第二十五點)
- 二十六、本評選會工作小組及本委員會審查、議決作業以記名方式秘密  
為之。(草案第二十六點)
- 二十七、本評選會委員對於決議有不同意見者之處理。(草案第二十七點)
- 二十八、本評選會對外行文應以機關名義行之。(草案第二十八點)

# 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請 案件評選委員會組織及評選作業原則草案

名稱	說明
臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則	行政規則名稱
規定	說明
一、臺中市政府(以下簡稱本府)為評選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件，達公正、公平原則，特訂定本原則。	為免相關爭議並確保土地開發投資甄選作業流程化、更公開透明，爰參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、最有利標評選辦法之精神，訂定臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則(以下簡稱本原則)。
二、本原則之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。	明定本原則之主管機關及執行機關。
三、申請投資甄選作業依大眾捷運系統土地開發辦法第十五、十六條規定，分為申請書件審查及開發建議書評選二階段。 申請書件審查階段由執行機關依據甄選文件所載之資格條件及申請作業程序辦理，經審查資格條件不符規定者，不予評選其開發建議書。開發建議書評選階段由主管機關或授權執行機關就各投資案成立評選委員會(以下簡稱本評選會)辦理。	明確規範如資格條件不符，則不評選開發建議書，相關資格條件及書件審查流程則訂於臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知及臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準修正草案中。
四、本評選會之任務為評選申請人提送之開發建議書，最遲應於每一投資案之開發建議書提送截止日前成立，並於該投資案評選事宜完成且無待處理事項後解散。	明定評選會成立解散時機及本評選會之任務。

<p>五、本評選會置委員七人至十三人，由主管機關或授權執行機關就有關機關之人員及具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派（聘）兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。</p> <p>前項人員為無給職，但得依規定支給交通費、出席費或其他審查費。第一項所稱有關機關，指本府及臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、臺中市政府財政局、臺中市政府交通局或其他經主管機關認定之機關。</p> <p>第一項所稱外聘專家及學者，係指主管機關、執行機關及其所屬機關（構）以外人員，由執行機關參考行政院公共工程委員會專家學者建議名單資料庫及民間參與公共建設甄審委員會專家學者建議名單資料庫所建立之建議名單，列出遴選名單，經市長或其授權人員核定；但簽報及核定均不受建議名單之限制。經核定並經擬聘用之專家或學者同意後，由執行機關聘兼之。本評選會委員名單，於本評選會評選程序結束均應予保密。</p>	<p>一、參考民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法（以下簡稱促參評審辦法）第四條評選會成員人數、組成、聘任方式；經考量案件大小、責任歸屬、參考產學界之意見之需要外，比照促參甄審會組成，以外聘委員人數大於內派委員人數組織為宜。</p> <p>二、明確定義專家委員公正遴選，主要尋求外部具相關專業知識專家學者之意見。</p>
<p>六、本評選會委員，不得有下列情形：</p> <p>(一)接受請託或關說。</p> <p>(二)接受舉薦自己為委員者。</p> <p>(三)為特定廠商利益而為遴選。</p> <p>(四)遴選不具有與申請案件相關專門知識者。</p> <p>(五)明知操守不正而仍為遴選。</p> <p>(六)其他經主管機關認定為違法或不當者。</p>	<p>規定評選委員之倫理規範。</p>
<p>七、本評選會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜；召集人及副召集人均由市長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。</p> <p>本評選會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委</p>	<p>委員會召集人及副召集人之產生與職掌。</p>

<p>員互推一人主持該次會議。</p>	
<p>八、本評選會委員應親自出席本評選會會議，未全程出席者不得參與評分。 本評選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一；本評選會決議以出席委員過半數之同意行之。主管機關得指派政風、主計相關人員列席監辦。 本評選會會議表決時，主席得命本本評選會以外之人員退席。但依第十三點第三項規定應全程出席之人員，不在此限。</p>	<p>一、出席委員組成、人數、方式與有效達成決議方式。表決時委員、工作小組成員及主管機關指派之人員得在現場。 二、評選會開會及行使表決權作成決議之門檻、出席人員之規定。</p>
<p>九、本評選會委員有下列情形之一，應即迴避：</p> <p>(一) 就申請案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。</p> <p>(二) 本人或其配偶與申請案件之申請人(含合作人及共同申請人，以下均稱申請人)或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。</p> <p>(三) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。</p> <p>(四) 有其他情形足使受評選之廠商認其有不能公正執行職務之虞，經受評選之廠商以書面敘明理由，向機關提出，經本評選會其他委員作成決定者。</p>	<p>訂定委員迴避情形。</p>
<p>十、本評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：</p> <p>(一) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。</p> <p>(二) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但交通局安排之必要食宿、交通，不在此限。</p>	<p>訂定委員之道德倫理規範。</p>

<p>(三) 洩漏應保守秘密之評選資訊。</p> <p>(四) 利用評選關係營私舞弊。</p> <p>(五) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。</p> <p>(六) 於擔任本評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。</p> <p>(七) 利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。</p> <p>(八) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。</p> <p>(九) 利用評選關係從事或接受請託或關說。</p> <p>(十) 從事其他足以影響本評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。</p>	
<p>十一、本評選會委員有第十點情形，而未主動迴避者，執行機關應命其迴避；有第十一點情形者，應主動辭職，未主動辭職者，執行機關應予以解聘。</p> <p>本評選會委員因前項或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達第五點關於人數之規定時，執行機關應另行遴選委員補足之。</p>	<p>一、訂定本評選會委員應行迴避或不得違反道德規範之辭職與解聘規定。</p> <p>二、委員出缺時之補聘方式。</p>
<p>十二、執行機關應於本評選會成立時，一併成立工作小組。</p> <p>工作小組成員至少三人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。</p> <p>本評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。</p> <p>工作小組成員有第十點或第十一點各款情形之一者，應主動辭職，或由執行機關自工作小組成員除名。</p>	<p>工作小組成立、出席規定與行為規範。</p>
<p>十三、工作小組應依評選需要，協助辦理評選作業。</p> <p>工作小組應依評選項目、有關機關之會審意見或本評選會指定之事</p>	<p>一、土地開發案件涉及本府都市規劃、日後權益分配取回之利益，又因開發建議書應載之內容包含府內各主管機關之權責，是以，開發建議書</p>



<p>項，就開發建議書擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送本評選會供評選委員參考：</p> <p>(一) 申請案件名稱。</p> <p>(二) 工作小組人員姓名、職稱及專長。</p> <p>(三) 申請人於各評選項目所報內容是否符合臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知（以下簡稱投資人須知）規定。</p> <p>(四) 申請人於各評選項目之差異性。</p> <p>工作小組擬具初審意見時，得徵詢臺中市政府都市發展局、臺中市政府財政局、臺中市政府地政局及其他有關機關提供專業會審意見。</p>	<p>仍宜會同有關機關審查並提具初審意見。</p> <p>二、日後執行機關收得開發建議書後，除評選委員外，亦視案件情形將開發建議書分送有關機關提供會審意見，相關意見由工作小組彙整後，提供予評選會作為評選之參考。有關機關不再列為參與評分之當然成員。如因業務需要由機關人員參與，則得由機關首長遴聘本府有關機關之人員擔任評選委員。</p>
<p>十四、本評選會委員、參與評選工作人員及會審機關人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。</p>	<p>對評選過程中所知悉之申請人資料，相關人員均應保守秘密。</p>
<p>十五、開發建議書評選時，由本評選會依投資人須知規定之評選項目、評選標準及評定方式，就申請書件審查符合資格之申請人所遞送之開發建議書及相關文件，選出最優申請人及次優申請人。評選結果應簽報執行機關首長或其授權人員核定。</p>	<p>一、申請書件審查作業非評選會任務，於投資人須知第十條敘述依據開發資金基準辦理。</p> <p>二、評選會依據個案投資人須知所訂定之評分項目、方式等評選開發建議書。</p> <p>三、評選結果得選出最優及次優申請人，如最優申請人因故而未簽約、違反規定時，則可依序洽次優申請人辦理，以免重新公開徵求曠日廢時。</p>
<p>十六、為使評選委員更深入瞭解申請人各評選項目之表現，本評選會議得輔以申請人簡報及現場詢答。前項申請人簡報及現場詢答，應與評選項目有關；簡報及答詢列為評選項目者，所占配分或權重不得逾二十分。</p> <p>除投資人須知另有規定外，第一項簡報不得更改申請人開發建議書內容。申請人另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。</p>	<p>一、申請人於評選會簡報及答詢之規定。為避免簡報及詢答主導評選結果，故其配分不宜過重。</p> <p>二、依投資人須知規定，申請人應另外提送一份單獨密封之分收比例承諾書，所載分收比例不得低於最低分收比例及開發建議書所載比例，該承諾書於評選當場啟封並得列入評選，除該承諾書外，為兼顧公平性，其餘申請人現場之承諾如與開發建議書不同者，則不納入評選。</p>

	<p>三、申請人簡報不影響申請資料有效性，但必須出席。</p>
<p>十七、本評選會評定最優申請人，應依下列方式之一辦理，並載明於投資人須知：</p> <p>(一) 總評分法。</p> <p>(二) 總評分轉序位法。</p>	<p>土地開發投資案件之開發建議書評選，依最有利標評選辦法第十一條得採總評分法或總評分法轉序位法，並於甄選文件中擇定辦理方式，增加作業之彈性。</p>
<p>十八、採總評分法者，投資人須知應載明下列事項：</p> <p>(一) 各評選項目之配分。</p> <p>(二) 總滿分及其合格平均分數。</p> <p>(三) 總評分平均分數不合格者，不得作為最優申請人及次優申請人。</p> <p>(四) 權益分配所占總滿分之比率，不得低於二十分。</p> <p>總評分最高，且經本評選會過半數之決定者為最優申請人。</p> <p>第一項所稱總滿分，指投資人須知所列各評選項目滿分之合計總分數。</p> <p>第一項所稱總評分，指本評選會依投資人須知所列評選項目之配分，評選申請人之開發建議書，核給各評選項目之得分，再將各項得分合計後之分數。</p>	<p>總評分法之評選方式及應於須知載明之事項。</p>
<p>十九、採總評分轉序位法評定者，應依下列方式辦理：</p> <p>評選委員辦理序位評比，應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。</p> <p>分數最高者，給予「一」之序位，次高者，給予「二」之序位，依此類推至序位「五」，得分低於前者之序位數均為「六」。前項評選委員各評選項目之分項評分加總轉換為序位後，應彙整合計各申請人之序位為序位合計值。</p> <p>以序位第一，且經本評選會過半數之決定者為最優申請人。</p>	<p>參考最有利標評選辦法十五條規定，採總評分轉序位評選，最優申請人之決定方式。</p>

<p>二十、總評分或序位合計值相同致無法決定最優及次優申請人時，以分配權值承諾書所載權值高者為優。</p> <p>依前項作業方式仍無法決定申請案件順位時，則由本評選會出席委員以無記名投票方式表決之。</p> <p>依前二項結果均相同時，以抽籤決定之。</p>	<p>評分或排序結果相同之申請人優先順序產生方式。</p>
<p>二十一、經評選總評分平均分數皆未達標準或不符合公共利益時，本評選會得不予選出最優申請人及次優申請人。</p>	<p>土地開發投資案為本府重大建設，均位於重要捷運場站出入口，除影響地主權益及捷運計畫自償率，也是臺中市地標性建築，其開發應具有實益，倘申請人履約能力、開發概念等均未臻理想，評選會得不選出最優申請人，以確保開發案品質。</p>
<p>二十二、本評選會不同委員之評選結果有明顯差異，經本評選會確認者，召集人應提交本評選會作成下列決議：</p> <p>(一) 除去個別委員評選結果，重計評選結果。</p> <p>(二) 辦理複評。</p> <p>(三) 無法評定最優或次優申請人。</p> <p>複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款辦理。</p>	<p>本評選會不同委員之評選結果有明顯差異之處置情形。</p>
<p>二十三、委員辦理評選，應於評分表逐項載明各受評申請人之評分或序位，並簽名或蓋章。</p> <p>工作小組於委員評選後，應彙整製作總表，載明下列事項，由參與評選全體委員簽名或蓋章。其內容有修正者，應經修正人員簽名或蓋章：</p> <p>(一) 案名。</p> <p>(二) 各受評申請人名稱。</p> <p>(三) 本委員會全部委員姓名、職業及出席委員姓名。</p> <p>(四) 各出席委員對於各受評申請人之評分或序位評比結果。</p> <p>(五) 全部出席委員對各受評</p>	<p>評選結果之紀錄與簽認方式。參考採購審議規則第六條之一訂定之。</p>

<p>申請人之總評選結果。 前項第四款，各受評申請人之 評分或序位評比結果，其所標 示之各出席委員姓名，得以代 號代之。</p>	
<p>二十四、本評選會會議應作成會議紀錄， 由出席委員全體簽名。 前項會議紀錄，應記載下列事 項： （一）案件名稱。 （二）會議次別。 （三）會議時間。 （四）會議地點。 （五）主席姓名。 （六）出席及請假委員姓名。 （七）列席人員姓名。 （八）記錄人員姓名。 （九）報告事項之案由及決定。 （十）討論事項之案由及決議。 （十一）臨時動議之案由及決 議。 （十二）其他應行記載之事項。</p>	<p>評選會議紀錄格式與簽認方式。</p>
<p>二十五、本評選會之會議紀錄及委員評選 後彙總製作之總表，除涉及個別 申請人之商業機密者外，申請人 得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 各出席委員之評選內容，除法令 另有規定者外，應保守秘密，不 得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。 申請人之開發建議書應於本評 選會後由執行機關收回保存。</p>	<p>一、評選結果於會後處理方式。 二、參考促參評審辦法第二十六條、採 購評選委員會委員須知第十一條訂 定之。</p>
<p>二十六、工作小組擬具初審意見及本委員 會審查、議決等評選作業，以記 名方式秘密為之為原則。 評選結果應以書面通知各申請 人。</p>	<p>一、評選結果經決議後書面通知各申請 人，對不合格或未獲選之廠商，並 應敘明其原因。 二、評選結果及其理由應以書面通知各 申請人。對不合格或未獲選之廠 商，並應敘明其原因。</p>
<p>二十七、本評選會委員對於會議之決議 有不同意見者，得要求將不同意 見載入會議紀錄或將意見書附 於會議紀錄，本評選會委員及工 作小組不得拒絕。</p>	<p>評選委員決議意見不同之登載。</p>
<p>二十八、本評選會如有對外行文之需要， 應以執行機關名義行之。</p>	<p>規定本評選會對外行文主體。</p>

## 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業草案原則

- 一、臺中市政府(以下簡稱本府)為評選臺中都會區大眾捷運系統土地開發申請案件，達公正、公平原則，特訂定本原則。
- 二、本原則之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。
- 三、申請投資甄選作業依大眾捷運系統土地開發辦法第十五、十六條規定，分為申請書件審查及開發建議書評選二階段。  
申請書件審查階段由執行機關依據甄選文件所載之資格條件及申請作業程序辦理，經審查資格條件不符規定者，不予評選其開發建議書。  
開發建議書評選階段由主管機關或授權執行機關就各投資案成立評選委員會(以下簡稱本評選會)辦理。
- 四、本評選會之任務為評選申請人提送之開發建議書，最遲應於每一投資案之開發建議書提送截止日前成立，並於該投資案評選事宜完成且無待處理事項後解散。
- 五、本評選會置委員七人至十三人，由主管機關或授權執行機關就有關機關之人員及具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。  
前項人員為無給職，但得依規定支給交通費、出席費或其他審查費。  
第一項所稱有關機關，指本府及臺中市政府都市發展局、臺中市政府地政局、臺中市政府財政局、臺中市政府交通局或其他經主管機關認定之機關。  
第一項所稱外聘專家及學者，係指主管機關、執行機關及其所屬機關(構)以外人員，由執行機關參考行政院公共工程委員會專家學者建議名單資料庫及民間參與公共建設甄審委員會專家學者建議名單資料庫所建立之建議名單，列出遴選名單，經市長或其授權人員核定；但簽報及核定均不受建議名單之限制。  
本評選會委員名單，於本評選會評選程序結束均應予保密。

六、遴選本評選會委員，不得有下列情形：

- (一) 接受請託或關說。
- (二) 接受舉薦自己為委員者。
- (三) 為特定廠商利益而為遴選。
- (四) 遴選不具有與申請案件相關專門知識者。
- (五) 明知操守不正而仍為遴選。
- (六) 其他經主管機關認定為違法或不當者者。

七、本評選會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜；召集人及副召集人均由市長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

本評選會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。

八、本評選會委員應親自出席本評選會會議，未全程出席者不得參與評分。

本評選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一；本評選會決議以出席委員過半數之同意行之。

本評選會會議表決時，主席得命本評選會以外之人員退席。但依第十三點第三項規定應全程出席之人員，不在此限。

九、本評選會委員有下列情形之一，應即迴避：

- (一) 就申請案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
- (二) 本人或其配偶與申請案件之申請人(含合作人及共同申請人，以下均稱申請人)或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
- (三) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
- (四) 有其他情形足使受評選之廠商認其有不能公正執行職務之虞，經受評選之廠商以書面敘明理由，向機關提出，經本評選會其他委員作成決定者。

十、本評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

- (一)利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
- (二)接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但交通局安排之必要食宿、交通，不在此限。
- (三)洩漏應保守秘密之評選資訊。
- (四)利用評選關係營私舞弊。
- (五)利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
- (六)於擔任本評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
- (七)利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
- (八)利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
- (九)利用評選關係從事或接受請託或關說。
- (十)從事其他足以影響本評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

十一、本評選會委員有第十點情形，而未主動迴避者，執行機關應命其迴避；有第十一點情形者，應主動辭職，未主動辭職者，執行機關應予以解聘。

本評選會委員因前項或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達第五點關於人數之規定時，執行機關應另行遴選委員補足之。

十二、執行機關應於本評選會成立時，一併成立工作小組。

工作小組成員至少三人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

本評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

工作小組成員有第十點或第十一點各款情形之一者，應主動辭職，或由執行機關自工作小組成員除名。

十三、工作小組應依評選需要，協助辦理評選作業。

工作小組應依評選項目、有關機關之會審意見或本評選會指定之事項，就開發建議書擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送本評選會供評選委員參考：

- (一) 申請案件名稱。
- (二) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
- (三) 申請人於各評選項目所報內容是否符合臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知（以下簡稱投資人須知）規定。
- (四) 申請人於各評選項目之差異性。

工作小組擬具初審意見時，得徵詢臺中市政府都市發展局、臺中市政府財政局、臺中市政府地政局及其他有關機關提供專業會審意見。

十四、本評選會委員、參與評選工作人員及會審機關人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。

評選作業完成後亦同。

十五、開發建議書評選時，由本評選會依投資人須知規定之評選項目、評選標準及評定方式，就申請書件審查符合資格之申請人所遞送之開發建議書及相關文件，選出最優申請人，及次優申請人。評選結果應簽報執行機關首長或其授權人員核定。

十六、為使評選委員更深入瞭解申請人各評選項目之表現，本評選會會議得輔以申請人簡報及現場詢答。

前項申請人簡報及現場詢答，應與評選項目有關；簡報及答詢列為評選項目者，所占配分或權重不得逾二十分。

除投資人須知另有規定外，第一項簡報不得更改申請人開發建議書內容。申請人另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選。

十七、本評選會評定最優申請人，應依下列方式之一辦理，並載明於投資人須知：

- (一) 總評分法。
- (二) 總評分轉序位法。



十八、採總評分法者，投資人須知應載明下列事項：

(一)各評選項目之配分。

(二)總滿分及其合格平均分數。

(三)總評分平均分數不合格者，不得作為最優申請人及次優申請人。

(四)權益分配所占總滿分之比率，不得低於二十分。

總評分最高，且經本評選會過半數之決定者為最優申請人。

第一項所稱總滿分，指投資人須知所列各評選項目滿分之合計總分數。

第一項所稱總評分，指本評選會依投資人須知所列評選項目之配分，評選申請人之開發建議書，核給各評選項目之得分，再將各項得分合計後之分數。

十九、採總評分轉序位法評定者，應依下列方式辦理：

評選委員辦理序位評比，應就各評選項目分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。

分數最高者，給予「一」之序位，次高者，給予「二」之序位，依此類推至序位「五」，得分低於前者之序位數均為「六」。

前項評選委員各評選項目之分項評分加總轉換為序位後，應彙整合計各申請人之序位為序位合計值。

以序位第一，且經本評選會過半數之決定者為最優申請人。

二十、總評分或序位合計值相同致無法決定最優及次優申請人時，以分配權值承諾書所載權值高者為優。

依前項作業方式仍無法決定申請案件順位時，則由本評選會出席委員以無記名投票方式表決之。

依前二項結果均相同時，以抽籤決定之。

二十一、經評選總評分平均分數皆未達入圍標準或不符公共利益時，本評選會得不予選出最優申請人及次優申請人。

二十二、本評選會不同委員之評選結果有明顯差異，經本評選會確認者，召集人應提交本評選會作成下列決議：

(一)除去個別委員評選結果，重計評選結果。

(二) 辦理複評。

(三) 無法評定最優或次優申請人。

複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款辦理。

二十三、委員辦理評選，應於評分表逐項載明各受評申請人之評分或序位，並簽名或蓋章。

工作小組於委員評選後，應彙整製作總表，載明下列事項，由參與評選全體委員簽名或蓋章。其內容有修正者，應經修正人員簽名或蓋章：

(一) 案名。

(二) 各受評申請人名稱。

(三) 本委員會全部委員姓名、職業及出席委員姓名。

(四) 各出席委員對於各受評申請人之評分或序位評比結果。

(五) 全部出席委員對各受評申請人之總評選結果。

前項第四款，各受評申請人之評分或序位評比結果，其所標示之各出席委員姓名，得以代號代之。

二十四、本評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。

前項會議紀錄，應記載下列事項：

(一) 案件名稱。

(二) 會議次別。

(三) 會議時間。

(四) 會議地點。

(五) 主席姓名。

(六) 出席及請假委員姓名。

(七) 列席人員姓名。

(八) 記錄人員姓名。

(九) 報告事項之案由及決定。

(十) 討論事項之案由及決議。

(十一) 臨時動議之案由及決議。

(十二) 其他應行記載之事項。

二十五、本評選會之會議紀錄及委員評選後彙總製作之總表，除涉及個別

申請人之商業機密者外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。  
各出席委員之評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，  
不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

申請人之開發建議書應於本評選會後由執行機關收回保存。

二十六、工作小組擬具初審意見及本委員會審查、議決等評選作業，以記名方式秘密為之為原則。

評選結果應以書面通知各申請人。

二十七、本評選會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，本評選會委員及工作小組不得拒絕。

二十八、本評選會如有對外行文之需要，應以執行機關名義行之。

## 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點草案總說明

臺中市政府(以下簡稱本府)依據大眾捷運法第七條辦理捷運系統場、站之土地開發，開發所需土地於一零三年全數協議取得後，將賡續公開徵求投資人辦理土地開發，按臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知第三十點規定，各開發案應成立工作小組，並擬定權益分配協商草案，提報「臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」(以下簡稱本委員會)審議，審議結果簽報本府核定後即為開發案之權益分配協商方案，爰訂定本要點。

本要點明訂本委員會之組成、任務、倫理、會議方式等，為本府日後辦理捷運土地開發案件權益分配協商之依循。全文計十二點，其重點如下：

- 一、本行政規則之訂定目的。(草案第一點)
- 二、本委員會之組成方式。(草案第二點)
- 三、委員任期及出缺補派方式。(草案第三點)
- 四、本委員會任務。(草案第四點)
- 五、會議召集人之產生及出席規定。(草案第五點)
- 六、會議邀請列席規定。(草案第六點)
- 七、開會規定及決議方式。(草案第七點)
- 八、權益分配工作小組成員及任務。(草案第八點)
- 九、本委員會委員及工作小組人員之保密規定及道德規範。(草案第九點)
- 十、委員應迴避情形。(草案第十點)
- 十一、本委員會兼任人員無給職規定(草案第十一點)
- 十二、本委員會所需經費支應方式。(草案第十二點)

## 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點草案

名稱	說明
臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點	行政規則名稱。
規定	說明
<p>一、臺中市政府為審議臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配作業，特設臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會(以下簡稱本委員會)，並訂定本要點。</p>	<p>本要點訂定目的。</p>
<p>二、本委員會置委員十三人，召集人由市長指派秘書長以上人員兼任，副召集人一人，由市長指派副秘書長兼任；其餘委員由臺中市政府就下列有關人員聘(派)兼之：</p> <p>(一)臺中市政府財政局(以下簡稱財政局)局長。</p> <p>(二)臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)局長。</p> <p>(三)臺中市政府地政局(以下簡稱地政局)局長。</p> <p>(四)臺中市政府法制局局長。</p> <p>(五)臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)局長。</p> <p>(六)臺中市政府主計處處長。</p> <p>(七)具有交通、財務、建築、地政或法律等專門學識經驗之專家學者五人。</p> <p>第一項之專家學者由交通局、財政局、都發局、地政局、臺中市政府法制局各推薦五人，或由專家學者之建議名單上，推薦交通、財務、建築、地政或法律等</p>	<p>一、參考「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」第二點之規定，召集人為秘書長，副召集人為副秘書長。</p> <p>二、考量捷運土地開發屬廣義之促參案件，權益分配所涉專業領域主要為財務、建築、地政及法律，各機關於本案所涉專業如下：</p> <p>(一)財政局：促參案建地方主管機關，市有不動產產權處分及移轉。</p> <p>(二)都發局：建造成本鑑價。</p> <p>(三)地政局：不動產市價查估(含土地市價及開發建物預期銷售價格)、產權移轉登記。</p> <p>(四)法制局：投資契約雙方之權利義務。</p> <p>(五)交通局：捷運土地開發執行機關。</p> <p>(六)主計處：財務評估及開發效益分析。</p>

<p>專業人士各五人，由市長遴選之。</p> <p>前項建議名單，由交通局公開於資訊網路。</p>	<p>三、外聘委員以具有交通、財務、建築、地政(含不動產估價及仲介業)或法律等專門學識經驗之專家學者為主。</p> <p>四、主管機關可參考促參案件之作法，建立專家、學者之建議名單，並公開於資訊網路上。</p>
<p>三、委員任期一年，期滿得續聘(派)兼之。但代表機關出任者，應隨本職進退。</p> <p>前項委員於聘(派)任期間因故出缺時，應予補聘(派)兼，補聘(派)委員之任期至原任期屆滿日為止。</p>	<p>委員任期及出缺補派方式。</p>
<p>四、本委員會任務為下列事項之審議：</p> <p>(一)建物貢獻成本。</p> <p>(二)開發建物各樓層區位預期銷售價格。</p> <p>(三)土地貢獻成本</p> <p>(四)權益分配比率。</p> <p>(五)權益分配比率之復議。</p> <p>(六)開發建物產權之分配。</p> <p>(七)主管機關應支付之委託建造費用。</p>	<p>一、本委員會審議事項。</p> <p>二、臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知第三十一點規定：「交通局應依據本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由交通局提請「臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」復議，是以訂定本點第五款。</p>
<p>五、本委員會會議由召集人召集，並為會議主席，召集人不能出席時，由副召集人代理之；副召集人亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席；機關委員因故未能出席時，得授權該機關簡任層級以上人員代理出席。</p>	<p>一、會議主持人及代理方式。</p> <p>二、開會出、列席規定及議決方式。</p>
<p>六、本委員會開會得邀請其他相關機關(構)、人員或專家學者列席提供意見，必要時得邀請土地所有人或投資人列席說明。</p>	<p>會議得邀請相關機關(構)或專家學者列席提供意見，必要時相關權益人得列席陳述意見。</p>
<p>七、本委員會需有過半數委員出席且其中外聘專家學者人數不低於三</p>	<p>開會規定及決議方式。</p>

<p>人，始得開會，經出席委員過半數之同意始得決議；本委員會委員對各開發案所載調查估價結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。</p>	
<p>八、本委員會依臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知第三十點設工作小組，由財政局、都發局、交通局及地政局指派代表各一人，專家學者三至四人組成。</p> <p>前項小組機關代表成員由薦任（派）課（股）長以上人員兼任，專家學者由所在地不動產估價師公會及工程技術顧問商業同業公會推薦代表，會議由交通局召集之。</p>	<p>一、依臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知第三十點規定，各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位產權預期銷售價格估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案。</p> <p>二、工作小組機關代表層級、專家學者名單及會議召集方式。其中專家學者應以不動產及工程造價估價領域為主。</p>
<p>九、本委員會委員及工作小組人員自接獲開發權益分配審查會議有關資料之時起，對於所知悉之權益分配各相關資料及內容，應予保密，並不得與各權益分配案有利益關係之廠商有程序外接觸或透露因擔任本職務所知悉之相關訊息，並應依據法令，本於專業及良知，公正執行職務，不為及不受任何請託或關說。</p>	<p>一、評選委員會委員及工作小組人員之保密規定及道德規範。</p> <p>二、參考「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第十條規定。</p>
<p>十、本委員會委員有行政程序法第三十二條各款情形之一，或有其他具體事證足認其有不能公正執行職務之虞者，應自行迴避。</p>	<p>本委員會委員之迴避事由。</p>
<p>十一、本委員會兼任人員均為無給職。</p>	<p>委員及兼任人員之薪給、交通費、出席費或其他審查費支給規定。</p>
<p>十二、本委員會所需之經費，由交通局年度相關預算支應。</p>	<p>委員會所需經費支應方式。</p>

## 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點草案

- 一、臺中市政府為審議臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配作業，特設臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會(以下簡稱本委員會)，並訂定本要點。
- 二、本委員會置委員十三人，召集人由市長指派秘書長以上人員兼任，副召集人一人，由市長指派副秘書長兼任；其餘委員由臺中市政府就下列有關人員聘(派)兼之：
  - (一)臺中市政府財政局(以下簡稱財政局)局長。
  - (二)臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)局長。
  - (三)臺中市政府地政局(以下簡稱地政局)局長。
  - (四)臺中市政府法制局局長。
  - (五)臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)局長。
  - (六)臺中市政府主計處處長。
  - (七)具有交通、財務、建築、地政或法律等專門學識經驗之專家學者五人。第一項之專家學者由交通局、財政局、都發局、地政局、臺中市政府法制局各推薦五人，或由專家學者之建議名單上，推薦交通、財務、建築、地政或法律等專業人士各五人，由市長遴選之。  
前項建議名單，由交通局公開於資訊網路。
- 三、委員任期一年，期滿得續聘(派)兼之。但代表機關出任者，應隨本職進退。  
前項委員於聘(派)任期間因故出缺時，應予補聘(派)兼，補聘(派)委員之任期至原任期屆滿日為止。
- 四、本委員會任務為下列事項之審議：
  - (一)建物貢獻成本。
  - (二)開發建物各樓層區位預期銷售價格。
  - (三)土地貢獻成本。



- (四) 權益分配比率。
- (五) 權益分配比率之復議。
- (六) 開發建物產權之分配。
- (七) 主管機關應支付之委託建造費用。
- 五、 本委員會會議由召集人召集，並為會議主席，召集人不能出席時，由副召集人代理之；副召集人亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席；機關委員因故未能出席時，得授權該機關簡任層級以上人員代理出席。
- 六、 本委員會開會得邀請其他相關機關(構)、人員或專家學者列席提供意見，必要時得邀請土地所有人或投資人列席說明。
- 七、 本委員會需有過半數委員出席且其中外聘專家學者人數不低於三人，始得開會，經出席委員過半數之同意始得決議；本委員會委員對各開發案所載調查估價結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。
- 八、 本委員會依臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知第三十點設工作小組，由財政局、都發局、交通局及地政局指派代表各一人，專家學者三至四人組成。  
前項小組機關代表成員由薦任(派)課(股)長以上人員兼任，專家學者由所在地不動產估價師公會及工程技術顧問商業同業公會推薦代表，會議由交通局召集之。
- 九、 本委員會委員及工作小組人員自接獲開發權益分配審查會議有關資料之時起，對於所知悉之權益分配各相關資料及內容，應予保密，並不得與各權益分配案有利益關係之廠商有程序外接觸或透露因擔任本職務所知悉之相關訊息，並應依據法令，本於專業及良知，公正執行職務，不為及不受任何請託或關說。
- 十、 本委員會委員有行政程序法第三十二條各款情形之一，或有其他具體事證足認其有不能公正執行職務之虞者，應自行迴避。
- 十一、 本委員會兼任人員均為無給職。
- 十二、 本委員會所需之經費，由交通局年度相關預算支應。

## 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知草案總說明

臺中市政府（以下簡稱本府）依大眾捷運法第七條規定辦理臺中市臺中都會區大眾捷運系統場、站之土地開發，開發所需土地於變更都市計畫後依同條規定訂定「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」，與原土地所有人協議以價購方式取得並全數達成協議，簽訂「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書」及「臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需用地協議價購協議變更契約書」。

用地取得後本府將依大眾捷運系統土地開發辦法第十四條規定公告徵求投資人，開發完成後則由原土地所有人、投資人及本府等相關權益人共同分配開發後建物產權。

為使參與臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人獲致合理之權益分配，本府依前揭都市計畫、協議價購優惠辦法、協議價購契約書等相關規定，針對作業程序、計算標準、權利義務等事項加以律定，擬訂「臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知」，增訂草案計三十七點，其重點如下：

- 一、本須知之訂定目的。（草案第一點）
- 二、本須知之主管機關及執行機關。（草案第二點）
- 三、本須知鑑價基準日及重新檢討分配比率之時機。（草案第三點）
- 四、定義土地貢獻成本。（草案第四點）
- 五、定義各樓層區位價值及開發建物總價值。（草案第五點）
- 六、本須知土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估方式。（草案第六點）
- 七、本須知建物貢獻成本得認列項目。（草案第七點）
- 八、本須知執行機關建物貢獻成本鑑價方式。（草案第八點）
- 九、本須知主管機關分配比率計算方式。（草案第九點）
- 十、本須知土地所有人及投資人可分配之比率計算方式。（草案第十點）
- 十一、本須知土地所有人與投資人間權益分配比率計算方式。（草案第

- 十一點)
- 十二、本須知主管機關、土地所有人及投資人等權益人分配權值計算方式。(草案第十二點)
- 十三、本須知定義開發案配有權值之原土地所有人及其應抵付權值計算方式、定義開發案未配有權值之原土地所有人。(草案第十三點)
- 十四、本須知未配有權值之原土地所有人優先承購、承租上限、價格及核定方式。(草案第十四點)
- 十五、本須知配有權值之原土地所有人優先承購、承租上限及價格。(草案第十五點)
- 十六、本須知優先承購、承租之申請方式。(草案第十六點)
- 十七、本須知分配權值或優先承購之面積未達一戶者之處理方式。(草案第十七點)
- 十八、本須知優先承租之面積未達一戶者之處理方式。(草案第十八點)
- 十九、本須知增加承購、承租價格及核定方式。(草案第十九點)
- 二十、本須知不足三分之二戶者領取原協議價購土地款之計算方式。(草案第二十點)
- 二十一、本須知樓層區位選定序位。(草案第二十一點)
- 二十二、本須知樓層區位選定原則。(草案第二十二點)
- 二十三、本須知畸零層買賣或樓層區位轉換之計算。(草案第二十三點)
- 二十四、本須知公共設施分配方式。(草案第二十四點)
- 二十五、本須知土地產權持分方式。(草案第二十五點)
- 二十六、本須知主管機關應支付投資人之委託建造費用計算及抵繳方式。(草案第二十六點)
- 二十七、本須知主管機關應支付投資人之委託建造費用支付方式。(草案第二十七點)
- 二十八、本須知稅費、規費及地籍整理費等之墊付及拆帳方式。(草案第二十八點)

二十九、本須知投資人提送相關建築資料、權益分配建議書之期限。

(草案第二十九點)

三十、本須知權益分配工作小組應辦理事項及權益分配協商方案產生方式。(草案第三十點)

三十一、本須知復議時機及查估結果差異達百分之二十以上之處理方式。(草案第三十一點)

三十二、本須知復議後仍無法達成協議之處理方式。(草案第三十點)

三十三、本須知投資人之權益分配協議書之應有內容。(草案第三十三點)

三十四、本須知投資人之驗屋與交屋作業方式。(草案第三十四點)

三十五、本須知產權面積與權益分配協議書所載面積不一致之處理方式。(草案第三十五點)

三十六、本須知統一經營管理之特別規定。(草案第三十六點)

三十七、本須知適用之開發案範圍。(草案第三十七點)

# 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知草案

名稱	說明
臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知草案	行政規則名稱
規定	說明
<b>第一章 總則</b>	
一、臺中市政府（以下簡稱本府）為使參與臺中都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人(包含主管機關、土地所有人及投資人)獲致合理之權益分配，特訂定本須知。	本須知訂定目的
二、本須知之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。	本須知主管機關及執行機關。
三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下述原則辦理： （一）於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以申報開工日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。 （二）於權益分配協議書報主管機關核定後進行變更設計時，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依	鑑價基準日及開工後設計變更之權益處理原則。

<p>前述議定內容修訂權益分配協議書，並提送交通局簽陳主管機關核定。</p> <p>(三) 前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付。</p>	
<p><b>第二章 土地貢獻成本及開發建物各樓層區價值評估</b></p>	
<p>四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。</p>	<p>定義土地貢獻成本。</p>
<p>五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權(含公共設施之產權面積部分)之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。</p> <p>各樓層區位價值加總後為開發建物之總價值。</p>	<p>定義各樓層區位價值及開發建物總價值。</p>
<p>六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。</p> <p>前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。</p> <p>啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認：</p> <p>(一) 辦理程序。</p> <p>(二) 投資人應提送資料項目，包括工程圖說、建材及設備說明書、工程預算書等。</p> <p>(三) 鑑價結果評斷基準。</p> <p>(四) 鑑價報告書內容。</p> <p>(五) 其他事項。</p>	<p>一、雙方委託之不動產師估價之價格日期、估價方法應一致。</p> <p>二、訂定雙方應依同一估價條件進行查估，各自委託一家、共推一家，查估結果送權益分配委員會審議後決定協商方案，至於投資人委託家數則不予介入，僅需依其查估結果擇一方案與本府協議即可。雙方無法達成協議且查估結果差距逾百分之二十者，先依不動產估價師法規定交由地方不動產估價師公會代為協調，拉近差距後再提請權益分配委員會復議，進行實質協商。</p> <p>三、權益分配作業啟動前召開啟始會議，包含權益分配小組、主管機關、地主、投資人及委任估價師或鑑價單位一同確認，依土地開發計畫確認有關估價條件，避免資料資訊不對等而最終聲請仲裁之可能情</p>

	<p>形。</p> <p>四、參照機場捷運就土地開發權益分配作業程序中，關於啟始會議應協商及確認之內容。</p>
<p><b>第三章 建物貢獻成本評估</b></p>	
<p>七、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：</p> <p>(一) 歸墊主管機關已墊支之相關費用：包括主管機關墊付之土地開發基本設計費及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費和變更設計及其施工費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所定實際歸墊金額採計。</p> <p>(二) 建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，併參考內政部頒佈之建築師酬金標準評估設計費用。</p> <p>(三) 建物建造費用：包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。</p> <p>(四) 利息費用：前述(一)主管機關已墊支之相關費用屬一次性投入資金，利息費用依投資契約書約定實際歸墊金額計算，本金分自有資金及借貸資金，採年息複利計算，並依投資人實際繳款日</p>	<p>一、詳列建物貢獻成本得認列項目。</p> <p>二、本府已墊支之專案管理費亦應列入建物貢獻成本。</p> <p>三、投資人於取得投資權後一次歸墊本府已墊支部分之費用，屬一次性投入資金，應完整計息；至於後續投資人興建所投入資金則視施工進度撥付，故採年息二分之一複利計息。</p> <p>四、本金計分自有資金及借貸資金；自有資金以一年期之五大銀行平均存款利率為基準，借貸資金以五大銀行短期放款平均利率為基準。借貸資金比例以價格日期當時之土地融資比例為計算基準。</p>

<p>起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。前述(二)(三)費用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。</p> <p>(五) 投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費用。</p> <p>(六) 其他經執行機關、投資人、土地所有人共同認定所必要或須刪減之費用。</p>	
<p>八、執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提交細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。</p>	<p>一、依投資契約書第五條規定，投資人應於申報開工後三個月內提出相關建築資料。為求得客觀之建物貢獻成本進行協商，執行機關亦應基於相同內容委託專業營建管理廠商進行鑑價。</p> <p>二、經考量投資人非本府所委託，本府實無具審查資格，應為雙方各自依相同內容進行鑑價，再就差異部分進行協商，求得合理之建物貢獻成本，至於本府委託之家數則可視開發規模調整之。</p>
<p><b>第四章 各權益人權益分配比例及分配權值計算</b></p>	
<p>九、主管機關之分配比率為主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。</p> <p>前項主管機關分得容積為變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數。</p> <p>主管機關可分配權值為開發建物總權值乘以主管機關分得容積占開發</p>	<p>一、變更都市計畫書規定，主管機關於支付建造成本後取得變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數；相對應之土地持分為無償取得。</p> <p>二、主管機關分配比例以取得之容積占開發建物總設計容積率之百分比計算。</p>



<p>建物總容積之百分比。</p>	<p>三、主管機關之分配權值為開發建物總權值與主管機關分得容積占開發建物百分比之乘績</p>
<p>十、土地所有人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關分配權值後所餘權值。</p>	<p>變更都市計畫書規定，扣除主管機關取得部分後為土地所有人及投資人可分配權值。</p>
<p>十一、土地所有人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計算：</p> <p>(一) 土地所有人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>(二) 投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。</p> <p>土地所有人及投資人之分配權值為其分配比率乘以開發建物總權值。</p>	<p>土地所有人與投資人間依各自貢獻成本比例分配並計算其分配權值。</p>
<p>十二、依前點分配權值中，土地所有人可分配權值低於投資人於申請時承諾之土地所有人最低分配權值時，應以投資人承諾之最低分配權值，為本案土地所有人之可分配權值。依前項為權益分配時，投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有人分配權值後所餘權值。</p>	<p>一、原則上，本案分配權值係以土地所有人與投資人依土地及建物之貢獻程度按比例分配權值，但若按比例土地所有人可分配之權值，低於投資人於申請時承諾給土地所有人之最低分配權值時，則例外以投資人承諾之最低分配權值作為本案土地所有人可分配之權值。</p> <p>二、依此種方式分配權值，投資人可獲得權值為全案扣除主管機關及土地所有人分配權值後所餘權值。</p>
<p>十三、以主管機關取得開發建物抵付協議價購土地款之原土地所有人得以其抵付權值參與權益分配，為開發案配有權值之原土地所有人。</p> <p>前項抵付權值為土地所有人分配權值乘以公告現值比率與容積比率之平均值。其中：</p>	<p>配有權值之原土地所有人與未配有權值之原土地所有人之定義，並敘明抵付權值計算方式。</p>

<p>(一) 公告現值比率：為各原土地所有人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。</p> <p>(二) 容積比率：為各原土地所有人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。</p> <p>(三) 權益分配計算基準日：指計算原土地所有人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。</p> <p>領取協議價購土地款並申請優先承購、承租開發後公有不動產之原土地所有人，為開發案未配有權值之原土地所有人。</p>	
<p><b>第五章 優先承購、承租</b></p>	
<p>十四、未配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租部分，不得超過主管機關就該協議價購土地依第十三點計算以原土地所有人身分所取得開發後建築物樓地板面積之半數。</p> <p>前項優先承購之價格，建築物及土地皆依主管機關核定權益分配之建物及土地成本計算。但土地價格不得低於主管機關取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息。</p> <p>第一項優先承租之年租金，為該承租之不動產總值與年租率之乘積，由交通局委託不動產估價師辦理查估並提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。</p>	<p>未配有權值之原土地所有權人優先承購、承租之樓地板面積上限，以及其價格或租金計算方式。</p>
<p>十五、配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動</p>	<p>配有權值之原土地所有人優先承購、承租之樓地板面積上限，以及其價格或租</p>

<p>產者，其優先承購、承租上限為主管機關所取得變更都市計畫所增加容積樓地板面積乘以第十三點所述公告現值比率與容積比率之平均值。</p> <p>前項優先承購之價格及優先承租之年租金比照第十四點規定計算。</p>	<p>金計算方式。</p>
<p>十六、優先承購、承租之申請應於主管機關書面徵求意願之通知日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。</p>	<p>原地主提出優先承租、優先承購之期限。</p>
<p><b>第六章 增加承購、承租</b></p>	
<p>十七、分配權值或優先承購之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人合併權值或共同承購補足至一戶，或申請領取原協議價購土地款。</p> <p>分配權值或優先承購之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式合併權值或共同承購之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承購補足至一戶。</p>	<p>優先承購之面積未達一戶時之處理方式。</p>
<p>十八、優先承租之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人共同承租補足至一戶。</p> <p>優先承租之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式共同承租之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承租補足至一戶。</p>	<p>優先承租之面積未達一戶時之處理方式。</p>
<p>十九、增加承購價格依第五點議定之該樓層區位價值計算；增加承租之年租金底價，為該樓層區位價值與年租率之乘積。</p> <p>前項增加承購、承租之不動產價格應提報臺中市市有財產審議委</p>	<p>增加承購、增加承租之價格計算方式。</p>

員會審議後，報請主管機關核定。	
二十、分配權值及優先承購後之面積不足三分之二戶者，或與人合併權值且共同優先承購後之面積仍不足三分之二戶者，僅得領取原協議價購土地款並加計自其原有土地產權移轉本府之日起至權益分配比率協商完成之日止期間之利息。 前項利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。	分配權值及優先承購面積無法湊足一戶者之處理方式。
<b>第七章 樓層區位選定</b>	
二十一、樓層區位選定序位依序為配有權值之原土地所有人、主管機關、投資人。 選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。	樓層區位選定之順序以及選擇樓層及區位相同時之處理方式。
二十二、各權益人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。	權益人選擇區位應以集中、連貫為原則，維持其區位之完整。
二十三、畸零地買賣或樓層區位轉換，以第五點議定之各樓層區位價值及權值為計算依據，但另有約定者，不在此限。	除原土地所有人與投資人間另有約定外，畸零層買賣以議定之樓層區位產權預期銷售價格計算，樓層區位轉換以議定之樓層區位權值作找補。
<b>第八章 公共設施及土地持分之分配</b>	
二十四、公共設施面積，依主建物面積比例分配。	依一般區分所有建物公共設施分配方式辦理。
二十五、各權益人之土地產權依開發建物、停車位及地上地下捷運設施等產權樓地板面積比例共同持分。	地上除土地開發樓地板外，尚有捷運設施樓地板，依產權面積比例共同持分土地。
<b>第九章 主管機關支付委託建造費用計算方式及支付時機</b>	
二十六、主管機關依第九點取得部分應支付投資人之委託建造費用為建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率。	一、依變更都市計畫規定，主管機關取得之樓地板面積需支付投資人建造成本，另得與投資人議定以取回樓地板面積抵繳之。

<p>前項委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以主管機關分得區位之議定價格抵繳。</p>	<p>二、實際取得樓地板面積需於區位選定後方能得知，惟區位選定前應先確定各權益人之分配比率，其中投資人之建物貢獻成本應扣除主管機關應支付部分，在未確定主管機關應支付金額前實無法計算分配比例。另取得價值較高之區位所支付建造成本較低；取得價值較低之區位所支付建造成本則相對較高，此恐失公允。</p> <p>三、考量前述情形並參考臺北市作法後，訂定為依主管機關分配比率計算應支付之建造費用。</p>
<p>二十七、前點主管機關應支付之委託建造費用除另有約定外，依下列方式給付：</p> <p>(一) 第一期：完成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。</p> <p>(二) 第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。</p> <p>(三) 第三期：取得使用執照後，得申請支付委託建造費用百分之十五。</p> <p>(四) 第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。</p> <p>主管機關因議會預算審議或其他原因無法於投資人申請後六十日內支付委託建造費用時，得視實際支付時點之進度一次支付，並加計自申請後六十日起至實際支付日止期間之利息。</p> <p>前項利息以五大銀行一年期之平均存款利率採單利計息。</p>	<p>一、主管機關應支付之建造費用支付方式，因完成權益分配協商後始得確認建物貢獻成本，進而確認主管機關應支付之金額，故第一期款於完成權益分配協商後，投資人可申請支付。</p> <p>二、無法於投資人興建至頂樓樓板前完成權益分配協商時建造費用之支付方式。</p> <p>三、主管機關倘無預算可支付建造費用，可依前點與投資人協商以取得之區位價值抵繳；倘預算無法如期到位，則依本點第四項以實際支付之時點一次支付並加計利息。</p>

### 第十章 稅費及其他費用負擔

二十八、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，並於辦理交屋時一併找補，各項費用拆帳方式如下：

- (一) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (二) 房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (三) 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。
- (四) 契稅、營業稅由建物取得人負擔，但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。
- (五) 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (六) 因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。
- (七) 開發建物之水、電、瓦斯等外接管線費用由各建物取得人負擔。
- (八) 開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交

- 一、稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本之費用，為方便作業，先由投資人代為墊付，並於交屋時依一般區分所有建物辦理產權移轉登記之負擔方式拆分。
- 二、按土地稅法規定，政府持有之土地辦理產權移轉免徵土地增值稅。

<p>屋完成日起由各建物取得人負擔。</p> <p>(九)開發建物之各類公共基金由各起造人依公寓大廈管理條例等規定交付提列。</p>	
<p><b>第十一章 權益分配方案審定及協議作業程序</b></p>	
<p>二十九、投資人應於申報開工後三個月內提送相關建築資料，並製作權益分配建議書，其內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價，與主管機關協議分配權值及各樓層區位之價值。</p>	<p>投資人提送相關建築資料之時日及內容。</p>
<p>三十、各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案，提報臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果簽報主管機關核定後即為開發案之權益分配協商方案。</p> <p>前項臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會之組織設置要點及決議方式，由執行機關另定之。</p>	<p>採二級審議方式辦理，工作小組成員、權益分配審議委員會成員及審議方式另於權益分配委員會設置要點訂之。</p>
<p>三十一、執行機關應依據本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議。</p> <p>前項執行機關及投資人雙方據以協議之查估結果有百分之二十以上之差異時，執行機關或投資人得於提請復議前先行請</p>	<p>一、比照徵收市價評定方式辦理，本府核定之權益分配方案無法與投資人達成協議時，得提請復議。</p> <p>二、不動產估價師法第四十一條規定： 「不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估</p>

<p>求臺中市不動產估價師公會協調雙方委託之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。</p>	<p>定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。」</p>
<p>三十二、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任何一方均得以下列方式之一處理：</p> <p>(一) 提送協調委員會協調。</p> <p>(二) 經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。</p> <p>(三) 提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。</p> <p>(四) 依其他法律申(聲)請調解。</p> <p>(五) 依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。</p>	<p>執行機關及投資人無法達成協議之處理方式。</p>
<p>三十三、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利本府簽陳核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。</p> <p>前項權益分配協議書，至少應包含各權益人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備等相關內容。</p>	<p>各權益人完成權益分配協商後，應由投資人製作權益分配協議書。</p>
<p><b>第十二章 驗屋與交屋作業</b></p>	
<p>三十四、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主</p>	<p>驗屋計畫書與交屋清冊之製作原則及審閱程序，並要求投資人對於機關分回部分之不動產，應與其他同類產品具同等品質。</p>



<p>管機關分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有人部分）專有部分之驗屋作業依據。</p> <p>基於合建開發精神，對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。</p>	
<p>三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。</p>	<p>建物面積丈量與計算因不同法規導致差異時之處理方式。</p>
<p><b>第十三章 附則</b></p>	
<p>三十六、開發建物經主管機關核定採統一經營管理方式時，原土地所有人應依其方式辦理。</p>	<p>原土地所有人應依主管機關之規定經營方式管理。</p>
<p>三十七、本須知僅適用於一零三年(含)以前主管機關已完成用地取得之開發案。</p>	<p>一、考量協議價購優惠辦理係一百年訂定，當時捷運綠線場、站土地徵收補償係採公告現值加成方式辦理，故原土地所有人間權益分配比率採公告現值比率與容積比率之平均值計算。現土地徵收補償既於一零一</p>

	<p>年修正為市價徵收，後續其他捷運場、站土地開發之原土地所有人間權益分配比率則應配合以土地市價比率計算，方顯公允。</p> <p>二、本須知係針對臺中捷運綠線而定，因場、站土地開發所需用地係於一零三年全數取得，故於附則規定本須知適用範圍。</p>
--	--

草案

# 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知草案

## 第一章 總則

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為使參與臺中都會區大眾捷運系統土地開發案（以下簡稱開發案）之相關權益人(包含主管機關、原土地所有人及投資人)獲致合理之權益分配，特訂定本須知。
- 二、本須知之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。
- 三、開發案應以申報開工日為鑑價基準日辦理土地及建物貢獻成本鑑價。

開發案申報開工後倘因變更設計致各權益人間權益分配結果顯有重大影響時，應依下述原則辦理：

- (一) 於權益分配協議書報主管機關核定前進行變更設計時，執行機關應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，仍以申報開工日為鑑價基準日重新辦理各項鑑價作業。
- (二) 於權益分配協議書報主管機關核定後進行變更設計時，開發建物中已完成協議之區位並載於權益分配協議書者，不變更其權益。但因變更設計致開發建物權值變動者，就其增加權值部分，各權益人依權益分配協議書所載之權益分配比例進行分配後，再選擇相對應增加之區位或找補現金。投資人應依前述議定內容修訂權益分配協議書，並提送交通局簽陳主管機關核定。
- (三) 前項變更設計所衍生之重新鑑價委託服務費用，應由提出變更設計者支付。

## 第二章 土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估

- 四、土地貢獻成本為開發用地於鑑價基準日所評估土地價值，並加計至使用執照核發日期間土地所有人可能負擔之機會成本。
- 五、各樓層區位價值係指各樓層區位產權（含公共設施之產權面積部分）之預期銷售價格，由執行機關與投資人各自評估開發建物於興建完成後各樓層區位產權之銷售價格後經協議定之。

各樓層區位價值加總後為開發建物之總權值。

六、執行機關及投資人應基於同一估價條件下各自委託不動產估價師，並由執行機關及投資人共同推選一家不動產估價師，合計三家進行土地貢獻成本及開發建物各樓層區位價值評估。

前項同一估價條件，應於投資人提送權益分配建議書前召開權益分配啟始會議中訂定。

啟始會議中，執行機關及投資人應就下列事宜協商並確認：

- (一) 辦理程序。
- (二) 投資人應提送資料項目，包括工程圖說、建材及設備說明書、工程預算書等。
- (三) 鑑價結果評斷基準。
- (四) 鑑價報告書內容。
- (五) 其他事項。

### 第三章 建物貢獻成本評估

七、建物貢獻成本依鑑價基準日之市場交易價格進行評估，項目如下：

- (一) 歸墊主管機關已墊支之相關費用：包括主管機關墊付之土地開發基本設計費及捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計及其施工費和變更設計及其施工費、地上物處理費、管理費或其他因土地開發產生之相關費用，以投資契約書所定實際歸墊金額採計。
- (二) 建物設計費用：按開發基地條件與設計規模，併參考內政部頒佈之建築師酬金標準評估設計費用。
- (三) 建物建造費用：包括土木、機電空調、自動化、植栽及共構裝修等材料設備之施工、監造、管線申請、證照、雜項等直接費用及包含安衛環保、保險、品質管理、管理與利潤、加值型營業稅等間接費用，及其他屬投資人必須支付營建業者所需相關必要之工程費用。
- (四) 利息費用：前述(一)主管機關已墊支之相關費用屬一次性投入資金，利息費用依投資契約書約定實際歸墊金額計算，本金分自有資金及借貸資金，採年息複利計算，並依投資人

實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工日期間計息。前述  
(二)(三)費用屬分段性投入資金，本金分自有資金與借貸資金，採年息二分之一複利計算，並依投資契約書訂定之施工期計息，分期開發之基地另計。

(五) 投資人管理費：開發案投資人方案規劃、財務評估、風險分擔及分包廠商之管理、發包、雜項支出等，及其他屬投資人所需支付之土地開發管理費用。

(六) 其他經執行機關、投資人及土地所有人共同認定所必要或須刪減之費用。

八、執行機關應委託專業營建管理廠商就投資人提送之細部設計圖、工程預算書及建物貢獻成本編列表內所列之項目、規格、單價及數量等進行建物貢獻成本鑑價並出具鑑價報告書。

#### 第四章 各權益人權益分配比例及分配權值計算

九、主管機關之分配比率為主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。

前項主管機關分得容積為變更都市計畫所增加容積之半數及大眾捷運獎勵容積之半數。

主管機關可分配權值為開發建物總權值乘以主管機關分得容積占開發建物總容積之百分比。

十、土地所有人及投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關分配權值後所餘權值。

十一、土地所有人與投資人間權益分配比率，除雙方另有約定外，按下列方式計算：

(一) 土地所有人分配比率為土地貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

(二) 投資人分配比率為建物貢獻成本除以土地貢獻成本與建物貢獻成本之總和。

土地所有人及投資人之分配權值為其分配比率乘以開發建物總權值。

十二、依前點分配權值中，土地所有人可分配權值低於投資人於申請時

承諾之土地所有人最低分配權值時，應以投資人承諾之最低分配權值，為本案土地所有人之可分配權值。

依前項為權益分配時，投資人可分配之權值為開發建物總權值扣除主管機關及土地所有人分配權值後所餘權值。

- 十三、以主管機關取得開發建物抵付協議價購土地款之原土地所有人得以其抵付權值參與權益分配，為開發案配有權值之原土地所有人。

前項抵付權值為土地所有人分配權值乘以公告現值比率與容積比率之平均值。其中：

- (一) 公告現值比率：為各原土地所有人之土地於權益分配計算基準日時公告現值所占之比。
- (二) 容積比率：為各原土地所有人之土地於權益分配計算基準日時可建容積所占之比。
- (三) 權益分配計算基準日：指計算原土地所有人協議價購土地款應抵付權值之基準日期。

領取協議價購土地款並申請優先承購、承租開發後公有不動產之原土地所有人，為開發案未配有權值之原土地所有人。

### 第五章 優先承購、承租

- 十四、未配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租部分，不得超過主管機關就該協議價購土地依第十三點計算以原土地所有人身分所取得開發後建築物樓地板面積之半數。

前項優先承購之價格，建築物及土地皆依主管機關核定權益分配之建物及土地成本計算。但土地價格不得低於主管機關取得該土地之成本，加計自領取地價款之日起至承購之日止之利息。

第一項優先承租之年租金，為該承租之不動產總值與年租率之乘積，由執行機關委託不動產估價師辦理查估並提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。

- 十五、配有權值之原土地所有人申請優先承購、承租開發後之公有不動產者，其優先承購、承租上限為主管機關所取得變更都市計畫所

增加容積樓地板面積乘以第十三點所述公告現值比率與容積比率之平均值。

優先承購之價格及優先承租之年租金比照第十四點規定計算。

- 十六、優先承購、承租之申請應於主管機關書面徵求意願之通知日起二個月內提出，逾期不為申請者，視為放棄權利。

### 第六章 增加承購、承租

- 十七、分配權值或優先承購之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人合併權值或共同承購補足至一戶，或申請領取原協議價購土地款。

分配權值或優先承購之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式合併權值或共同承購之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承購補足至一戶。

- 十八、優先承租之面積未達一戶者，得與其他原土地所有人共同承租補足至一戶。

優先承租之面積逾三分之二戶但未達一戶且未能依前項方式辦理者，或依前項方式共同承租之面積逾三分之二戶但未達一戶者，得申請增加承租補足至一戶。

- 十九、增加承購價格依第五點議定之該樓層區位價值計算；增加承租之年租金底價，為該樓層區位價值與年租率之乘積。

前項增加承購、承租之不動產價格應提報臺中市市有財產審議委員會審議後，報請主管機關核定。

- 二十、分配權值及優先承購後之面積不足三分之二戶者，或與人合併權值且共同優先承購後之面積仍不足三分之二戶者，僅得領取原協議價購土地款並加計自其原有土地產權移轉予本府之日起至權益分配比率協商完成之日止期間之利息。

前項利息以一年期之五大銀行平均存款利率採複利計算。

### 第七章 樓層區位選定

- 二十一、樓層區位選定序位依序為配有權值之原土地所有人、主管機關、投資人。

選擇樓層、區位相同時，以抽籤方式決定之。

二十二、各權益人應依其分配權值選定樓層區位，並以集中、連貫方式取得水平整層之完整戶數為原則。

二十三、畸零層買賣或樓層區位轉換，以第五點議定之各樓層區位價值及權值為計算依據，但另有約定者，不在此限。

### 第八章 公共設施及土地持分之分配

二十四、公共設施面積，依主建物面積比例分配。

二十五、各權益人之土地產權依開發建物、停車位及地上地下捷運設施等產權樓地板面積比例共同持分。

### 第九章 主管機關支付委託建造費用計算方式及支付時機

二十六、主管機關依第九點取得部分應支付投資人之委託建造費用為建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率。

前項委託建造費用得與投資人協議並經同意後，以主管機關分得區位之議定價格抵繳。

二十七、前點主管機關應支付之委託建造費用除另有約定外，依下列方式給付：

(一) 第一期：完成權益分配協商後，得申請支付委託建造費用百分之三十。

(二) 第二期：興建屋頂板完成後，得申請支付委託建造費用百分之四十。

(三) 第三期：取得使用執照後，得申請支付委託建造費用百分之十五。

(四) 第四期：建物完成交屋後，經結算找補付清餘款。

主管機關因議會預算審議或其他原因無法於投資人申請後六十日內支付委託建造費用時，得視實際支付時點之進度一次支付，並加計自申請後六十日起至實際支付日止期間之利息。

前項利息以五大銀行一年期之平均存款利率採單利計息。

### 第十章 稅費及其他費用負擔

二十八、為完成土地開發所需負擔之稅費、規費及地籍整理費等不計入建物貢獻成本，除另有約定外，由投資人先行代為墊付，並於



辦理交屋時一併找補，各項費用拆帳方式如下：

- (一) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (二) 房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (三) 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。
- (四) 契稅、營業稅由建物取得人負擔，但應扣除相對應樓地板之預估建造費用中已支付部分之營業稅。
- (五) 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (六) 因買賣、贈與或繼承所發生之一切稅費及代書費，由土地及建物權利人各自負擔。
- (七) 開發建物之水、電、瓦斯等外接管線費用由各建物取得人負擔。
- (八) 開發建物之公共水電費、大樓管理費，自交屋完成日起由各建物取得人負擔。
- (九) 開發建物之各類公共基金由各起造人依公寓大廈管理條例等規定交付提列。

### 第十一章 權益分配方案審定及協議作業程序

二十九、投資人應於申報開工後三個月內提送相關建築資料，並製作權益分配建議書，其內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價，與主管機關協議分配權值及各樓層區位之價值。

三十、各開發案應成立工作小組，審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案，提報臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議，審議結果簽報主管機關核定後即為開發案之權益分配協商方案。

前項臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員

會之組織設置要點及決議方式，由執行機關另定之。

三十一、執行機關應依據本府核定之權益分配協商方案與投資人進行協議，雙方無法達成協議時，由執行機關提請臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會復議。

前項執行機關及投資人雙方據以協議之查估結果有百分之二十以上之差異時，執行機關或投資人得於提請復議前先行請求臺中市不動產估價師公會協調雙方委託之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

三十二、經復議後，執行機關及投資人雙方仍無法達成協議時，任一方均得以下列方式之一處理：

- (一) 提送協調委員會協調。
- (二) 經雙方同意並訂立仲裁協議後，依投資契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
- (三) 提起民事訴訟，並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。
- (四) 依其他法律申(聲)請調解。
- (五) 依投資契約或雙方合意之其他方式辦理。

三十三、執行機關與投資人完成權益分配協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，以利本府簽陳核定，俾作為開發案完成後之產權登記與交屋作業之基準。

前項權益分配協議書，至少應包含各權益人間權益分配比例與結果、委託建造費用、各樓層與車位之區位價格、區位分配結果及產品設備等相關內容。

## 第十二章 驗屋與交屋作業

三十四、投資人應於領得使用執照後，以權益分配協議書內容為原則，就現況進行描述製作驗屋計畫書與交屋清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主管機關分回不動產（含參與土地開發而未領取協議價購款之原土地所有人部分）專有部分之驗屋作業依據。

基於合建開發精神，對於主管機關所分回之不動產，與同開發案之類似產品、類似區位相較，應具有同質之設備、建材及其他附屬項目，不受權益分配協議書內容限制，投資人不得違反合建精神差別對待。

三十五、建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。除上述事由外，倘主管機關所分回不動產（不含停車空間）之權狀所登載產權面積，與權益分配協議書所載內容不同時，且「開發建物總產權樓地板面積差額平均數」與「主管機關分回不動產產權面積差額平均數」有差值時，須就該產權面積之差異值進行套算調整，投資人應依權益分配協議書所載之議定區位價值以現金支付主管機關找補金額，而不重新辦理權益評估與協商作業。

### 第十三章 附則

三十六、開發建物經主管機關核定採統一經營管理方式時，原土地所有人應依其方式辦理。

三十七、本須知僅適用於一零三年(含)以前主管機關已完成用地取得之開發案。

## 臺中市捷運共構費用分攤原則草案總說明

臺中市政府（以下簡稱本府）為辦理捷運工程與土地開發共構費用分攤，特訂定臺中市捷運共構費用分攤原則（以下簡稱本原則）。

本原則係參考其他直轄市同類法規及實務經驗，以總樓地板面積比例作為分攤計算基礎，草案全文計六點，其重點如下：

- 一、 制定本原則之目的（草案第一點）
- 二、 共構工程總施工費之合計範圍（草案第二點）
- 三、 共構工程屬土地開發大樓分攤之設計費用及監造費用計算方式（草案第三點）
- 四、 共構工程屬土地開發大樓分攤之建造費用計算方式（草案第四點）
- 五、 投資人應歸墊之共構費用（草案第五點）
- 六、 相關費用百分比部分計至小數點二位，金額部分則以整數計，均採四捨五入方式計算（草案第六點）

## 臺中市捷運共構費用分攤原則草案

名稱	說明
臺中市捷運共構費用分攤原則草案	行政規則名稱
規定	說明
一、臺中市政府交通局（以下簡稱交通局）為辦理捷運工程與土地開發共構費用分攤之需求，特訂定本原則。	說明立法意旨及授權依據。
二、共構工程總施工費之核計範圍，包括土地開發大樓（以下簡稱土開大樓）工程建築線以內之部分以交通局核定並據以施工之設計圖所登載各層樓地板面積為準，分別計算土開大樓樓地板面及捷運設施總樓地板面積。	共構工程施工費合計範圍，以實際工程施作之情形為準，故採用共構工程建造執照所登載之各層面積。
三、共構工程屬土開大樓分攤之設計費用及監造費用計算方式如下： 共構工程設計契約總價（包括設計及施工階段），扣除水電環控及電梯電扶梯等屬捷運設施之設計費，再依第四點核計共構工程屬土開大樓之施工費佔共構工程總施工費之比例，核算共構工程屬土開分攤之設計費用及監造費用。	因應市政府委外監造之情形，將監造費用列入分攤。
四、共構工程屬土開大樓分攤之建造費用計算方式如下： 共構工程總施工費（於共構費用核計當時最新核定之議價後修正契約總價表），扣除單獨施作於捷運及土開大樓部分工項之施工費，依捷運設施及土開大樓面積比例核算土開大樓部分之施工費，再加回單獨施作於土開大樓部分工項之施工費，依前述共構工程土開大樓施工費總和及其所支付之物調、保險及工程管理費（本項依交通局或交通局委託代辦機關工程管理費支用預算可	訂定共構工程屬土地開發大樓分攤之建造費用計算方式。參考其他直轄市同類規定，除可明確劃分歸屬之費用外，其餘部分則以樓地板面積佔全體比值作為費用分攤之依據。

<p>提列額度表之可攤提工程管理費比例計算)之合計費用為共構工程屬土開大樓分攤之建造費用。</p>	
<p>五、共構工程屬土開大樓分攤之設計、建造及監造費用，經交通局核定後為投資人應歸墊之共構分攤費用。除投資人所提出之變更設計外，不再產生其他歸墊費用。 由投資人提出之變更設計，經交通局同意後，計入共構工程屬土開大樓分攤之設計及建造費用。</p>	<p>交通局核定歸墊費用由投資人先行繳清後進場施工，核定之歸墊費用因先於權益分配小組作業，恐致權益分配小組審定後歸墊費用再有變動，惟考量該歸墊費用列屬投資人建築成本貢獻價值仍可依權益分配原則由投資人計算後分回，於價差變動合理範圍內，無需再行要求歸墊。</p>
<p>六、相關費用百分比部分計至小數點二位，金額部分則以整數計，均採四捨五入方式計算。</p>	<p>為實務辦理需要，費用百分比部分計入小數點二位，金額部分則以整數計，均採四捨五入方式計算。</p>

## 臺中市捷運共構費用分攤原則草案

- 一、臺中市政府交通局（以下簡稱交通局）為辦理捷運工程與土地開發共構費用分攤交通之需求，依大眾捷運系統土地開發辦法第三十條，特訂定本原則。
- 二、共構工程總施工費之核計範圍，包括土地開發大樓（以下簡稱土開大樓）工程建築線以內之部分以交通局核定並據以施工之設計圖所登載各層樓地板面積為準，分別計算土開大樓樓地板面及捷運設施總樓地板面積。
- 三、共構工程屬土開大樓分攤之設計費用及監造費用計算方式如下：  
共構工程設計契約總價（包括設計及施工階段），扣除水電環控及電梯電扶梯等屬捷運設施之設計費，再依第四點核計共構工程屬土開大樓之施工費佔共構工程總施工費之比例，核算共構工程屬土開大樓分攤之設計費用及監造費用。
- 四、共構工程屬土開大樓分攤之建造費用計算方式如下：  
共構工程總施工費（於共構費用核計當時最新核定之議價後修正契約總價表），扣除單獨施作於捷運及土開大樓部分工項之施工費，依捷運設施及土開大樓面積比例核算土開大樓部分之施工費，再加回單獨施作於土開大樓部分工項之施工費，依前述共構工程土開大樓施工費總和及其所支付之物調、保險及工程管理費（本項依交通局或交通局委託代辦機關工程管理費支用預算可提列額度表之可攤提工程管理費比例計算）之合計費用為共構工程屬土開大樓分攤之建造費用。
- 五、共構工程屬土開大樓分攤之設計、建造及監造費用，經交通局核定後為投資人應歸墊之共構分攤費用。除投資人所提出之變更設計外，不再產生其他歸墊費用。  
由投資人提出之變更設計，經交通局同意後，計入共構工程屬土開大樓分攤之設計及建造費用。
- 六、相關費用百分比部分計至小數點二位，金額部分則以整數計，均採四捨五入方式計算。

假設範例

基本資料：

土地開發樓地板面積	41,473.50(88.72%)m <sup>2</sup>
捷運設施樓地板面積	5,271.10(11.28%)m <sup>2</sup>
總面積	46,744.60 m <sup>2</sup>
共構工程總施工費	1,748,957,261 m <sup>2</sup>

共構工程契約內容：

工程項目	扣除工項	合計工程費	扣除項目	
			土開部分	捷運部分
一般需求		68,704,125		
建物現況及地下調查		1,532,641		
地盤處理暨建築物與結構物保護		2,641,754		
監測儀器		3,724,616		
工區拆除及道路復舊		5,435,131		
交通維持		2,347,906		
排水工程		568,329		
車站土開共構結構工程		1,297,762,629		
車站土開共構建築裝修		75,321,221		
景觀工程		8,908,909		
配合機電工程需求	√	1,018,075		1,018,075
材料、設備檢(試)驗費		10,279,065		
土開大樓共構部分臨時水電設施	√	2,967,230	2,967,230	
小計 1		1,481,211,631	2,967,230	1,018,075
安全衛生費		25,237,675		
環境保護費		5,010,485		
品質管理費		9,372,610	536,475	184,068
管理、利潤、工程保險費及稅什費		228,124,860		
小計 2		267,745,630	536,475	184,068
總價(總計)		1,748,957,261	3,503,705	1,202,143
扣除項目以外工程費				1,744,251,413



1. 安衛費等所佔比例：  

$$267,745,630 / 1,481,211,631 = 18.08\%$$
2. 扣除項目以外施工費(A)：  

$$1,748,957,261 - 3,503,705 - 1,202,143 = 1,744,251,413 \text{ (A)}$$
3. 空污費：以實際支付數計算 (649,641)。
4. 共構屬土開之施工費用：  

$$= (A + \text{空污費}) * \text{土開比例} + \text{土開扣除項目}$$

$$= (1,744,251,413 + 649,641) * 88.72\% + 3,503,705$$

$$= 1,551,579,920 \text{ (B)}$$
5. 物調 (共構土開施工費用之實際支付數)：  

$$= \text{累計物調費用總和} * (A * \text{土開比例}\%) / \text{工程契約總價}$$

$$= \text{累計物調費用總和} * (1,744,251,413 * 88.72\%) /$$

$$1,748,957,261 = C$$
6. 保險費 (依實際費率計算) = 2,323,612。
7. 工程管理費 (採4%)：B \* 4% = 62,063,197。
8. 共構屬土開之建造費用：B + C + 保險費 + 工程管理費  

$$= 1,551,579,920 + C + 2,323,612 + 62,063,197$$

$$= 1,615,966,729 + C$$
9. 共構屬土開之細部設計費用：  

$$= \text{共構工程細部設計費(不含捷運設施部分)} * B / (\text{工程契約總價} + \text{空污費})$$

$$= 32,850,457 * 1,551,579,920 / (1,748,957,261 + 649,641)$$

$$= 29,132,321$$
10. 共構屬土開之監造費用：  

$$= \text{共構工程監造費用(不含捷運設施部分)} * B / (\text{工程契約總價} + \text{空污費})$$

$$= 28,141,344 * 1,551,579,920 / (1,748,957,261 + 649,641)$$

$$= 24,956,203$$

# 臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發 投資人須知(範本)

## 第一章 總則

### 一、主管機關

臺中市政府(以下簡稱本府)(40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號)。

### 二、執行機關

臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)。

三、依據大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法、臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法(以下簡稱優惠辦法)、臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準(以下簡稱財力及開發資金基準)及其他相關法令規定辦理。

### 四、開發基地名稱

○○線○○站○○基地

### 五、本開發案徵求投資人之工作範圍

(一) 本基地內土地開發建物之投資、興建事宜。

(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施之興建(含規劃、設計、監造、興建)、施工事宜。

申請人應於提出申請前詳細審慎研閱全部甄選文件，並應自行赴開發基地詳實勘查，俾以明瞭本案一切有關事項。所有前置作業及基地勘查所需費用，及在執行本案時遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由申請人自行負擔。

### 六、預估工程費

(一) 本基地內土地開發建物預估工程費為新臺幣(以下同)○○○元正(本預估工程費僅為認定開發能力及計算申請保證金之用，不作為權益分配之基準)

(二) 本基地內捷運設施或其他相關附屬設施預估工程費為○○○元正(捷運設施委託投資人興建時議價之預算金額)。

### 七、土地所有人最低分配權值

土地所有人之分配權值計算公式如下：

$$V_r = V \times (1+i)^n \times (1+R) \times (1-t)$$

$V_r$ ：土地所有人分配權值

$V$ ：查估一百零六年土地市價，為○○○○元

$i$ ：土地成本資本利息綜合率

$R$ ：底價訂定參數

$N$ ：開發年期

$t$ ：主管機關之分配比率

本開發案中土地所有人之分配權值不得低於○○元(下稱最低分配權值)。

#### 八、甄選注意事項

- (一) 本開發案公告期間：自○○○年○○月○○日起至○○○年○○月○○日止。
- (二) 甄選文件將於交通局網站公告並開放下載，不另行提供書面文件。(網址：<http://www.traffic.taichung.gov.tw>，電話：04-22289111 分機○○○○○，聯絡人：○○○)
- (三) 公告期間交通局對甄選文件內容有所更正時，將於交通局網站另行公告。
- (四) 申請人對本須知如有疑義，應於○○○年○○月○○日前，以中文書面載明姓名、電話及連絡地址、疑義之內容及理由，並簽名或蓋章，以郵遞或專人送達交通局請求釋疑，逾期不予受理(以收文戳為憑)。
- (五) 交通局將於申請書件提送截止日期前五日內就前項疑義處理結果以書面答復請求釋疑之申請人並另行於交通局網站公告。

#### 九、甄選文件

交通局提供甄選文件如下(以機關提供之內容及格式為準)：

- (一) 投資人須知。
- (二)  用地開發內容及管制規定。
- (三)  臺中都會區大眾捷運系統土地開發設計手冊。

- (四) 捷運設施委託興建相關規範文件。
- (五) 臺中都會區大眾捷運系統○○○線建設計畫各站捷運設施與土地開發大樓共構之捷運設施需求。
- (六) 地質鑽探報告。(本基地之捷運設施由本府或其指定機構先行構築時)
- (七) 共構細部設計圖說。(本基地之捷運設施由本府或其指定機構先行構築時)
- (八) 共構結構計算書。(本基地之捷運設施由本府或其指定機構先行構築時)
- (九) 土地開發設計界面報告書。
- (十) 臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書(以下簡稱協議書)。
- (十一) 臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書(以下簡稱投資契約書)。
- (十二) 臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內之捷運設施委託興建契約(捷運設施委由投資人興建時，以下簡稱「委託興建契約」)。
- (十三) 財力及開發資金基準。
- (十四) 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知。
- (十五) 臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則。
- (十六) 應歸墊費用表或預估歸墊費用表。
- (十七) 其他相關文件。

#### 十、申請作業規定

- (一) 申請人應於公告期滿翌日起：
  - 1、一個月內依本須知第十三點繳交申請保證金，並提送本須知第十二點所列申請書件二份(含掃描電子檔一份)。
  - 2、四個月內提送開發建議書○份(含電子檔一份)。
- (二) 各項申請書件應於各屆止期限內書面密封，以郵遞或專人於上班

時間內寄(送)達交通局(以收文戳為憑),逾期不予受理。

- (三) 申請人不得要求給付任何費用,申請書件及開發建議書亦不得要求返還。

## 第二章 申請書件及申請保證金

### 十一、申請人資格

- (一) 原單一土地所有人:符合臺中市臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法第十一條規定之原單一土地所有人者,可申請優先投資,倘本身不具備能力資格或資格不全者,應覓得至多三法人合作。

公告徵求投資人:得由一法人或自然人單獨提出投資申請或至多三法人共同提出投資申請。

- (二) 以上申請人、合作人或共同申請人,應共同授權一申請人或合作人為被授權人,其基本及能力資格條件應依財力及開發資金基準辦理。

### 十二、申請書件

申請書件(依附件一格式提送)

- (一) 基本資格證明文件

#### 1、申請人應檢附資料

- (1) 申請書:自然人應載明姓名、出生年月日、地址、身分證號碼,法人應載明名稱、主事務所地址、負責人姓名,並註明申請標的。
- (2) 申請人之身分證明文件影本或登記證明文件影本。
- (3) 申請保證金繳納憑證(影本)。
- (4) 外國法人應檢附經我國駐外單位認證之公司負責人簽章正本乙份(若授權代理人並應檢附授權書乙份),並附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者,應檢附該分公司登記或設立之證明文件,未經認許登記之外國法人,應檢附向主管機關申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前取得認許及設立在臺分公司之承諾書。

## 2、合作人、共同申請人應檢附資料

原單一土地所有人覓得法人合作者應檢附：

- (1) 合作人資料表。
- (2) 申請人與合作人經公證或認證之合作意願書，並於授權書中敘明被授權人及授權事項。

法人共同申請者應檢附：

- (3) 申請人資料表。
- (4) 經公證或認證之共同申請協議書。

申請人或共同申請人授權代理本開發案有關事宜者，應檢附共同投資協議書。

### (二) 能力資格證明文件

應提送財力及開發資金基準所載各項開發及財務能力資格文件。

## 十三、申請保證金

(一) 申請人應繳交預估工程費百分之一之申請保證金，計○○○元(以不高於五千萬元為限)。原單一土地所有人申請優先投資時減繳申請保證金百分之九十。

(二) 申請保證金得擇下列一種以上方式繳納：

- 1、現金。
- 2、銀行本行本票或支票、保付支票。
- 3、無記名政府公債。
- 4、設定質權予交通局之銀行定期存款單。
- 5、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
- 6、銀行之書面連帶保證。
- 7、保險公司之連帶保證保險單。

以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以交通局指定帳戶( )為受款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通局為質權人、被保證人或被保險人。相關保證金繳納表件，其格式、期限、以及繳納、發還與終止方式，除本須知另有規定外，悉準用

押標金保證金暨其他擔保作業辦法辦理。

(三) 申請保證金繳納方法 (相關格式參附件二):

1、現金、銀行本行本票或支票、保付支票、無記名政府公債：

(1) 申請人以現金繳納者，得逕向○○銀行股份有限公司及其所屬各分行(以下簡稱○○銀行)繳入或由各金融機構電匯至交通局帳戶 (開立銀行：○○銀行○○分行，帳號：○○○○○○○○)，取得銀行核發之收據聯(影本)後，將該收據聯附於申請書件內，寄(送)達。

(2) 除現金外，申請人得將銀行本行之本票或支票、保付支票、無記名政府公債直接附於申請書件內，寄(送)達，交通局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向交通局出納單位繳納，取得交通局製發之憑據後，將該憑據(影本)附於申請書件內寄(送)達。

2、設定質權予交通局之銀行定期存款單：

申請人應在截止收件五個工作日持金融監督管理委員會登記核准之銀行定期存款單及所附之空白定期存款質權設定申請書，向交通局申請在該申請書上用印，俟交通局蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之銀行辦理質權設定，設定完妥後，申請人得將存單正本、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書直接附於申請書件內寄(送)達，交通局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向交通局出納單位繳納，取得交通局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

3、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀：

以我國設立登記且於境內營業之銀行開發之不可撤銷擔保信用狀繳納時，申請人應向銀行申請辦理不可撤銷擔保信用狀，並將信用狀、空白匯票及匯票承兌申請書直接附於申請書件內寄(送)達，或逕向交通局出納單位繳納，取得交通局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

以未經我國政府認許並在我國境內登記營業之外國銀行所開發

並由在我國設立登記且於境內營業之銀行(含其分行)保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納時，應以交通局為受益人，申請人應自行負責及確保開狀銀行及保兌銀行間之程序完備，且保兌銀行應將該不可撤銷擔保信用狀在截止收件期限前寄(送)達。

#### 4、銀行之書面連帶保證：

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人得將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，交通局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向交通局出納單位繳納，取得交通局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

#### 5、保險公司之連帶保證保險單：

申請人與保險公司簽訂連帶保證保險單後，得將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，交通局於收件後製發憑據送交申請人。或逕向交通局出納單位繳納，取得交通局製發之憑據後，將該憑據附於申請書件內寄(送)達。

- (四) 申請保證金應以申請人或合作人名義繳納，以合作人名義繳納者，須提供擔保物提供書。
- (五) 申請人資格或開發建議書不符甄選須知規定，經書面載明不符之理由駁回申請者，或於評選會議結束後，未取得投資權者，申請保證金無息退還。
- (六) 依本須知規定應退還申請保證金時，以保證金繳納名義人為通知及退款對象，保證金繳納名義人應於交通局通知期限內無息領回申請保證金。

#### 十四、申請書件製作規則

申請書件應以 A4 尺寸(21 公分×29.7 公分)紙張由左到右橫式直書裝訂成冊並編製頁碼，第一頁註明總頁數。內容應以打字或藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷書寫，塗改處應加蓋負責人印章。

申請書件應由申請人用印之處或以影本提送者，均應加蓋申請人印鑑，並註明「本影本與正本相符」文字。



## 十五、申請作業

- (一) 申請書件內容齊全或經交通局通知且依限完成補正者，交通局即依該書件審查其能力資格，於截止收件翌日起三十日審查完成(附件三之一、三之二)。
- (二) 申請書件經審查符合規定者，由交通局書面通知。不符規定者，交通局得以書面載明資格不符之理由駁回申請，所繳申請保證金無息退還。
- (三) 第一項事宜因申請案件較多、遇複雜申請案時，得延長審查時程，最遲於開發建議書收件截止日前完成。

## 十六、申請書件補正

- (一) 申請人提送之資格文件缺漏，不得補正。但其資格事實確實存在，或所提送之相關文件不符程序或有疑義者，執行機關得通知申請人限期補正。非經通知，申請人不得補正。
- (二) 申請人提送之申請書件缺漏、不合規定且非屬契約必要之點，交通局得依審查結果通知申請人限期補正；申請人非經通知，不得補正，交通局審查時仍以原提送者為準。申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。交通局如認申請人所提送之相關文件仍有疑義，得通知申請人限期提出佐證或說明。
- (三) 前二項情形，如依附件三之四之申請文件查核及執行機關審查表審查項目載明「不得補正」之項目者，不得補正。
- (四) 申請人逾交通局通知之期限，而不補正者，視為放棄投資申請。
- (五) 同一書件補正以一次為限。

## 十七、資格不符

有下列情形之一者即為資格不符：

- (一) 申請保證金未於規定時間內繳納、繳納方法不符或金額不足者。
- (二) 審查結果申請人資格不符合財力及開發資金基準、未依第十二至十四點規定辦理，或經交通局通知補正惟未依期限完成者。
- (三) 擅自修改本須知所附之表件格式內容者。
- (四) 於申請書件附加任何條款，以保留其接受或拒絕獲得投資權或簽

訂「臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書」之義務者。

- (五) 變更申請書件內容致影響審查結果，而未蓋章者。
- (六) 申請人或合作人於最近一年內承攬本府或本府所屬各機關工程曾發生重大職業災害紀錄者。

### 第三章 開發建議書

#### 十八、開發建議書應載內容及相關規定

- (一) 申請人之開發建議書應力求展現本開發案對都市發展之貢獻，包括提供捷運系統旅客及附近居民公共設施之質與量、對場站及基地周邊都市發展整體構想及計畫方案等。內容至少應載明：
  - 1、本基地與周邊地區整合發展構想。
  - 2、基地位置、範圍與土地權屬。
  - 3、土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式。
  - 4、開發項目、內容與用途。
  - 5、建築計畫：建築設計、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書等，例如：
    - (1) 建築圖說：平、立面圖、建蔽率、容積率及獎勵容積檢討。
    - (2) 工程預算書：總價表、詳細表等，並說明數據來源之參考依據。
    - (3) 建材規格與設備系統說明：
      - A. 外牆、門廳及梯廳、地坪、內牆及平頂裝修材規格及品牌。
      - B. 門窗及五金、衛浴設備、廚具、給排水、電力及電氣、電梯、空調、保全及監控系統、消防、網路及通訊系統、停車場等設備規格及品牌。
    - (4) 各樓層建築面積計算表。
  - 6、依建築相關法令應檢附之防災計畫。
  - 7、依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等。
  - 8、與場站系統相關設施銜接計畫。
  - 9、財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估投資總金額、預

估開發建物各樓層區位價值及加總後之開發建物總價值、預估營運收支總金額、資金籌措與償還計畫、分年現金流量、投資效益分析，資金籌措計畫應說明因取得臺中都會區大眾捷運系統其他土地開發案之投資權而造成淨值不足之增資計畫。

- 10、開發時程計畫(包括執行開發計畫各階段之作業內容與時程預估)。
  - 11、營運管理計畫。統一經營管理者，應說明經營管理組織、最低租金保證、租期、招商計畫等。
  - 12、申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分配權值及其他相關權利義務文件。
  - 13、捷運土地開發大樓噪音及振動防制計畫：依據「與大眾捷運系統相鄰露天軌道區(含高架段)之土地開發大樓噪音防制作業注意事項」提出對策計畫，包括但不限於結構制振設計策略、選擇適當之隔音門、隔音窗、隔音建材等。
  - 14、開發用地內之捷運設施(以專章方式載明，並將捷運設施工程與土地開發建物之工程預算書分列)
    - 設計:設計構想及建議書(包含圖說、預算書、時程表及建造成本分析等)。
    - 施工:施工構想、時程表及工程預算書等。
  - 15、其他。
- (二) 其他規定：

- 1、上述如涉及修正交通局提供之土地開發共構捷運設施相關圖說，應於開發建議書內提出修正建議構想及差異說明，惟於取得投資權後，仍應以經本府核定者為準。
- 2、申請人應將分配權值承諾書(詳附件三之三)與開發建議書一併提送。惟分配權值承諾書所載分配權值低於最低分配權值或開發建議書所載分配權值者，不得評選為最優申請人及次優申請人。
- 3、開發建議書內所載土地所有人之分配權值係以公告徵求日為勘估時點，日後辦理權益分配時，地主分配權值不得低於分配權值

承諾書所載權值。

#### 十九、開發建議書製作規則：

- (一) 應以 A4 尺寸 (21 公分×29.7 公分) 紙張由左到右橫式直書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊並編製頁碼，第一頁註明總頁數，不得超過○○○頁，超過部分不列入評分依據，「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」等不計算入頁數。
- (二) 內容應以打字或藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷書寫，塗改處應加蓋負責人印章。

#### 二十、評選作業

- (一) 交通局於收到開發建議書後，即依據「臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資申請案件評選委員會組織及評選作業原則」辦理評選作業。
- (二) 前項作業應於開發建議書收件截止日起三個月內辦理完成。作業期限得視案件複雜性及申請案件數量延長之。
- (三) 最優申請人之開發建議書依評選委員會決議修改後，併同交通局之審定條件，經本府核定後為土地開發計畫。

#### 二十一、開發建議書評選項目及權重

開發建議書評選項目及權重，內容包括下列各項，總滿分為○○分：(詳附件三之五評分表，得依個案增減調整項目、權重)

- (一) 開發建議書之完整性、可行性及對本案瞭解度。○○分
- (二) 建築計劃、圖說、設計理念及構想等。○○分
- (三) 財務計畫(包括資金籌措)合理性。○○分
- (四) 申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分配權值及相關權利義務。○○分(不得低於二十分)
- (五) 與捷運銜接計畫。○○分
- (六) 對都市發展之貢獻程度。○○分
- (七) 簡報及答詢內容。○○分(不逾二十分)
- (八) 申請人經驗、信譽及履約能力之評估；資源及其他支援能力。○○分

(九) 其他有益開發之事項。○○分

## 二十二、現場簡報及答詢

- (一) 申請人應派員現場簡報，同一申請人出席人數以五人為限，未出席簡報及現場答詢者，視為放棄投資申請。
- (二) 交通局於評選會開始前，先召集各申請人抽籤，以決定簡報之進行順序及時間。
- (三) 各簡報場次間隔十分鐘，得由申請人進場進行場地佈置；評選會現場備有投影機、投影布幕各一，其餘簡報器材由申請人自行攜帶準備，亦可視需要以動畫或建築模型輔助說明，惟應自行確定是否符合簡報場地設備之規格，交通局得於會前安排時間供申請人測試。
- (四) 各申請人代表出席人員依排定之順序及時間向評選委員簡報及答覆評選委員詢問。簡報時間○○分鐘，答詢時間以○○分鐘為原則，時間終止前一分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴。各評選委員當場就各申請人之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足之剩餘時間不得併入答詢時間。
- (五) 評選委員於評選中得就申請人之資格條件所提書面資料及簡報有關內容提出詢問，申請人僅得就評選委員詢問事項發言。

## 二十三、評選方式

(交通局得視個案特性及實際需要擇定評分方式及標準。)

### (一) 採總評分法

總評分平均分數未達○○分者，不得列為最優申請人及次優申請人。

### (二) 採總評分轉序位法

總評分平均分數未達○○分者，不得列為最優申請人及次優申請人。

### (三) 總評分或序位合計值相同致無法決定最優及次優申請人時：

- 1、以「分配權值承諾書所載權值高者」為最優申請人。
- 2、依前款作業方式仍無法決定申請案件順位時，則由評選會出席委

員以無記名投票方式進行表決，以決定申請人順位。

3、依前二款結果均相同時，以抽籤決定之。

二十四、申請人所遞送之開發建議書及相關文件，經評選均未達標準或不符公共利益時，評選會得不予選出最優申請人及次優申請人。

#### 第四章 簽約

二十五、土地開發投資契約

- (一) 交通局於報府核定土地開發計畫後以書面通知該最優申請人獲得投資權，並請其依審定條件簽訂投資契約書。
- (二) 獲得投資權之申請人應於交通局書面通知送達日起三十日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權。交通局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金不予發還；獲得投資權之申請人未提送修正開發建議書，亦同。
- (三) 獲得投資權之申請人對審定條件有意見時，應於交通局書面通知送達日起十日內敘明理由提出修正意見。對審定條件之修正意見不為本府接受時，申請人仍應接受審定條件並於交通局書面答覆送達日起三十日內按審定條件簽訂投資契約書，逾期視為放棄投資權，本府不負擔任何責任，交通局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金無息退還。
- (四) 取得投資權之申請人應於簽約日前繳交預估投資總金額百分之三之履約保證金，除得以申請保證金抵充外，不足之數比照本須知第十三點之申請保證金繳納方式，於簽約日前繳足。未依期繳交或未繳足者，視同放棄投資權，交通局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金不予發還。
- (五) 申請人簽訂投資契約書時應於交通局備妥契約正本上簽章，逐頁蓋騎縫章。
- (六) 投資契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得投資權之申請人負擔。契約書正本貳份由雙方各存乙份，副本○份供雙方使用。
- (七) 外國法人申請投資本開發案時未經認許登記者，簽約時應檢附設立在臺分公司之登記證明文件，未檢附者，視同放棄投資權，交

通局得依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人，申請保證金不予發還。

## 二十六、捷運設施委託投資人興建契約

(本點於甄選投資案工作範圍涵蓋捷運設施交由投資人興建時適用之)

(一) 依據「臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內之捷運設施委託投資人興建契約」辦理(以下簡稱委託興建契約)。

(二) 開發用地內之捷運設施，於申請人取得投資權並簽訂投資契約書後，由交通局或其指定機構以捷運設施預估工程費為預算金額辦理議價若議價成立則交由投資人辦理設計、施工事宜，並應於完成議價後簽訂委託興建契約。

(三) 上述議價經二次議價不成時，投資人應於交通局或其指定機構書面通知送達日起三十日內依據本府核定之土地開發計畫所列捷運設施建造成本及基準面積條件簽訂委託興建契約；前開議價不成部分，應先由調解委員會協調處理，如無法獲得共識時，則交付仲裁，並依結果辦理變更契約，雙方不得異議；調解及交付仲裁方式應委託興建契約相關規定辦理。

(四) 投資人應配合捷運計畫通車營運需求，如期完成相關捷運設施及交付使用；另委託興建契約爭議處理期間，不論是否已進行磋商、協調或該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁及訴訟，投資人均應繼續履行委託興建契約，並得依契約各階段付款規定，向本府請求委託興建契約金額之百分之八十，並依協調或仲裁結果完成付款金額找補。

(五) 申請人於簽訂投資契約書後，違反前項規定致投資契約書解除或終止時，本府將另行依序擇次優申請人遞補或重新公告徵求投資人。相關已發生之費用由申請人自行負擔，不得向本府、交通局、或其指定機構求償。

二十七、本投資案雙方當事人相關權利義務事項於投資契約書及相關權益分配文件另行規定之。

二十八、本須知對申請人之相關規定，視為爾後申請人簽訂投資契約書之一

部分，與契約具有同等效力。

### 二十九、智慧財產權

- (一) 取得投資權之申請人參加本案甄選之文件及製作，其智慧財產權屬交通局所有，交通局對其作品有部份或全部修改之權利，該申請人不得拒絕或要求補償。
- (二) 各申請人之智慧財產有侵害第三人合法權益時，由該申請人負責處理，並承擔一切法律責任。

### 三十、保密

申請人在執行機關評選作業開始之前須將申請書件及開發建議書列為密件處理。

### 三十一、條文之不適用

本投資人須知凡經交通局刪除加蓋校對章者，即為不適用於本申請案之條款。

本須知附件：

- 一、申請書件自主檢查表及申請書件格式。(附件一)
- 二、保證金繳納表件格式。(附件二)
- 三、資格證明文件審查表。(附件三之一)
- 四、能力資格審查表。(附件三之二)
- 五、分配權值承諾書(附件三之三)
- 六、申請書件查核及執行機關審查表(附件三之四)
- 七、土地開發評選投資申請人評分表。(附件三之五)



附件一  
申請書件自主檢查表  
及申請書件格式

申請書 (自然人適用)

申請日期 年 月 日

申請標的		臺中都會區大眾捷運系統 線 基地土地開發案										
申請人	姓名											
	出生日期	年	月	日	身分證號碼							
	戶籍地											
	通訊處											
聲明事項		申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，如有偽造、變造，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由臺中市政府沒收所繳一切款項。										
檢附證件		身分證影本、印鑑證明。										

此致  
臺中市政府

申請人： (簽章)

註：本申請書請逕送本府交通局。

申請書 (法人適用)

申請日期 年 月 日

申請標的		臺中都會區大眾捷運系統 線 站 基地土地開發案																	
申請人	法人名稱																		
	營利事業 統一編號													聯絡電話	(日)	(夜)			
	主事務所 地址																		
	代表人	姓名							身分證號 碼										
		出生日期	年	月	日	聯絡電 話	(日)	(夜)											
戶籍地																			
通訊處																			
聲明事項		申請人所繳交之申請書件保證無訛，證明文件影本均與正本相符，如有偽造、變造，應負一切損害賠償及法律責任，並同意由臺中市政府沒收所繳一切款項。																	
檢附證件		身分證影本、印鑑證明。																	

此致  
臺中市政府

申請人： (簽章)  
代表人： (簽章)

註：本申請書請逕送本府交通局。

合作人資料表

合 作 標 的		臺中都會區大眾捷運系統 基地土地開發案										線	站								
合 作 人	法 人 名 稱																				
	營 利 事 業 統 一 編 號												聯 絡 電 話	(日)	(夜)						
	主 事 務 所 地 址																				
	代 表 人	姓 名							身 分 證 號 碼												
		出 生 日 期	年	月	日	聯 絡 電 話	(日)	(夜)													
戶 籍 地																					
通 訊 處																					
檢 附 文 件		一、合作人之登記證明文件影本、代表人身分證影本、設立(變更)登記事項卡、當年度完稅證明或稅捐機關證明影本。 二、合作人與申請人經公證或認證之合作意願書。																			

合作人：

(簽章) 代表人：

(簽章)

申請人：

(簽章) 代表人：

(簽章)

合作意願書

(以下簡稱甲方)  
(以下簡稱乙方)

立意願書人

(以下簡稱丙方)  
(以下簡稱丁方)

為合作臺中都會區大眾捷運系統土地開發，茲議定合作條款如下：

第一條 合作標的臺中都會區大眾捷運系統 \_\_\_\_\_ 線 \_\_\_\_\_ 站  
基地土地開發（以下簡稱本開發案）。

第二條 合作期間自本意願書簽訂日起至本開發案之權利義務全部履行或解除終  
止後為止。

第三條 合作關係

一、依臺中市政府 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 字第  
號公告之「臺中都會區大眾捷運系統 \_\_\_\_\_ 線  
站 \_\_\_\_\_ 捷運系統用地捷 \_\_\_\_\_ 用地開發內容及管制規定」，甲  
方所有坐  
落 \_\_\_\_\_ 市（縣） \_\_\_\_\_ 區（市、鎮、鄉） \_\_\_\_\_ 段  
小段 \_\_\_\_\_ 地號土地共  
筆係屬本開發案用地範圍（土地面積及權利範圍詳土地清冊），經甲  
方表達原單一土地所有人優先投資意願並經臺中市政府交通局審查  
後，獲 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 字 \_\_\_\_\_ 第  
號函通知符合優先投資資格。

二、甲方依「臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須  
知」規定，覓得符合能力資格之乙方、丙方、丁方合作本開發案。

三、乙、丙、丁三方於參與合作前，對於本開發案內容及應遵守之「臺中  
市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知」相關規定  
均完全瞭解，甲方獲得投資權時，乙、丙、丁三方就「臺中都會區大  
眾捷運系統土地開發投資契約書」內容與甲方負連帶責任，並明確簽  
認。

第四條 各合作人之出資比例

甲方：

乙方：

丙方：

丁方：

第五條 其他協議事項

第六條 爭議處理

關於本意願書之任何爭議，甲、乙、丙、丁方均同意準據中華民國法令，  
並以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第七條 契約簽訂

本意願書一式 份經公（認）證後，一份由公（認）證人收存，二份送交臺中市政府交通局，餘由甲、乙、丙、丁肆方各執乙份為憑。

立意願書人

甲方：  
（簽章）  
代表人：  
（簽章）

乙方：  
（簽章）  
代表人：  
（簽章）

丙方：  
（簽章）  
代表人：  
（簽章）

丁方：  
（簽章）  
代表人：  
（簽章）

中華民國 年 月 日



份，經公證或認證後生效，1份由公（認）證人收存，2份送交機關，餘由全體共同申請人各執1份為憑。

共同申請人

甲方：(公司名稱) 簽章  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話 簽章  
身分證字號：

乙方：(公司名稱) 簽章  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話 簽章  
身分證字號：

丙方：(公司名稱) 簽章  
負責人(或其代理人) 簽章  
地址及電話 簽章  
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



授權書

稱謂	姓名 (法人名稱)	身分證號碼 (營利事業統一編號)	戶籍地址(主事務所地址)	聯絡電話
授權人 (申請人)				(日) (夜)
授權人 (申請人)				(日) (夜)
授權人 (申請人)				(日) (夜)
被授權人 (代理人)				(日) (夜)
授權事項	臺中都會區大眾捷運系統 _____ 線 _____ 站 基地土地開發案之下列一切有關事宜：(不同意授權項目應劃刪除線並用印) 一、申請事宜。 二、簽訂「臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書」、「臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內捷運設施委託投資人興建契約」。 三、執行「臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書」、「臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內捷運設施委託投資人興建契約」。 四、其他：(請自行填寫授權事項) 五、			

註：被授權人應為出資比例最高者，授權人及被授權人為法人者，應同時填具代表人姓名及相關資料。

此致臺中市政府

授權人： (簽章)

代表人： (簽章)

授權人： (簽章)

代表人： (簽章)

授權人： (簽章)

代表人： (簽章)

被授權人： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

開發實績彙總表

法人名稱：

會計師簽證：設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年 度	損益認列之方法（全部完工法或完工比例法）	營業收入	備 註
年 度	出租資產及待售房地（增列營業型之資產、存貨）	帳載成本	備 註
合 計			

單位：新台幣／元

- 填表說明：
- 1.上表以經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報數之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
  - 2.如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
  - 3.有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳載成本認列。

**工程數量切結書**

茲切結於臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統 線 站 基地  
土地開發投資人階段提送之工程預算書內所列建材及設備系統等各單項工程數量，與  
未來建造執照圖說核算數量相較，除受都市設計審議、環境影響評估、結構外審或配  
合 貴府要求致新增之工作項目並經 貴府同意外，高估百分之十以上者，則依建造  
執照圖說核算數量調降立切結書人之權益分配比例，低估部分由立切結書人自行吸收  
，恐口無憑，特立此切結書，由申請人共同簽署。

此致  
臺中市政府

立切結書人： (簽章)

代表人： (簽章)

立切結書人： (簽章)

代表人： (簽章)

立切結書人： (簽章)

代表人： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日

「原單一土地所有人優先投資」申請書件自主檢查表

作業階段	書件名稱	內容說明	份數	封裝方式
本局書面同意之規定購買期限屆止翌日起一個月內	申請保證金	申請保證金繳納憑證	1	裝箱
	一般資格證明文件	申請書		裝箱
		申請人之身分證明文件影本或登記證明文件影本		裝箱
		合作人資料表		裝箱
		合作意願書		裝箱
		授權書		裝箱
		外國法人文件之中文譯本		
	開發能力資格證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表		裝箱
		會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明		裝箱
		外國法人文件之中文譯本		裝箱
	財務能力資格證明文件	會計師簽證之財務報告及其所附報表		裝箱
		票據交換機構查覆單		裝箱
		金融聯合徵信中心信用報告		裝箱
		營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯		裝箱

		外國法人文件之中文譯本		裝箱
購買期限屆止翌日起四個月內	開發建議書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地與周邊地區整合發展構想。</li> <li>2. 基地位置、範圍與土地權屬</li> <li>3. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式</li> <li>4. 開發項目、內容與用途</li> <li>5. 建築計畫</li> <li>6. 依建築相關法令應檢附之防災計畫</li> <li>7. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等</li> <li>8. 與場站系統相關設施銜接計畫</li> <li>9. 財務計畫</li> <li>10. 開發時程計畫</li> <li>11. 營運管理計畫</li> <li>12. 申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分配權值及其他相關權利義務文件</li> <li>13. 噪音及振動防制計畫</li> <li>14. <input type="checkbox"/>開發用地內之捷運設施</li> <li>15. 其他</li> </ol>		裝箱 11.項單 獨密封 後裝箱

以上書件內容、份數、封裝方式經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

「公告徵求投資人」申請書件自主檢查表

作業階段	書件名稱	內容說明	份數	封裝方式
公告期滿翌日起一個月內	申請保證金	申請保證金繳納憑證	1	裝箱
	一般資格證明文件	申請書		裝箱
		申請人之身分證明文件影本或登記證明文件影本		裝箱
		共同申請協議書		裝箱
		授權書		裝箱
		外國法人文件之中文譯本		
	開發能力資格證明文件	會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表		裝箱
		會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明		裝箱
		外國法人文件之中文譯本		裝箱
	財務能力資格證明文件	會計師簽證之財務報告及其所附報表		裝箱
		票據交換機構查覆單		裝箱
		金融聯合徵信中心信用報告		裝箱
		營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯		裝箱

		外國法人文件之中文譯本		裝箱
作業階段	書件名稱	內容說明	份數	封裝方式
公告期滿翌日起四個月內	開發建議書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地與周邊地區整合發展構想。</li> <li>2. 基地位置、範圍與土地權屬</li> <li>3. 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式</li> <li>4. 開發項目、內容與用途</li> <li>5. 建築計畫</li> <li>6. 依建築相關法令應檢附之防災計畫</li> <li>7. 依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等</li> <li>8. 與場站系統相關設施銜接計畫</li> <li>9. 財務計畫</li> <li>10. 開發時程計畫</li> <li>11. 營運管理計畫</li> <li>12. 申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分配權值及其他相關權利義務文件</li> <li>13. 噪音及振動防制計畫</li> <li>14. <input type="checkbox"/>開發用地內之捷運設施</li> <li>15. 其他</li> </ol>		裝箱 11. 項與附件三之3單獨密封後裝箱

以上書件內容、份數、封裝方式經申請人自主檢查，如有不實，自負法律責任。

申請人簽章：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件二  
保證金繳納表件格式



定期存款單質權設定申請書格式

- 一、貴行開發後列定期存款存單(以下簡稱存單)業由存款人(出質人)\_\_\_\_\_為債務人(申請人/合作人/投資人)\_\_\_\_\_提供質權人臺中市政府交通局作為質物，以擔保質權人對於臺中都會區大眾捷運系統\_\_\_\_\_線\_\_\_\_\_站基地土地開發案之申請/履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行表示中途解約，以實行質權，並由 貴行逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單， 貴行同意拋棄行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行領取。

此致

銀行

存款人(出質人): (請加蓋原留存單印鑑)  
地址:  
債務人(申請人/合作人/投資人):  
地址:  
質權人: 臺中市政府交通局 (請加蓋印鑑)  
代表人:  
地址: 40341 臺中市西區民權路 101 號

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中華民國 年 月 日

### 定期存款單質權設定覆函格式

- 一、中華民國 年 月 日定期存款單(以下簡稱存單)質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於臺中都會區大眾捷運系統\_\_\_\_\_線站基地土地開發案之申請/履約保證金之質物債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼： 年 月 日 字第 號),嗣後質權人實行質權或質權消滅時,應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行,否則不予受理。
- 四、本行同意拋棄行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息,非經質權人同意,出質人不得向 本行領取。

此致

臺中市政府交通局

銀行 啟

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

實行質權通知書格式

中華民國 年 月 日

受文者： 銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣 元給付與質權人。

說明：

- 一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼： 年 月 日 字第 號)在案。
- 二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依 貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知 貴行中途解約。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：臺中市政府交通局  
(蓋原留申請書印鑑) 代表人：  
地址：40341 臺中市西區民權路 101 號  
電話：(04) 22289111

實行質權存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

質權消滅通知書格式

中華民國 年 月 日

受文者： 銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請 查照。

說明：

- 一、查存款人(即出質人) 前以 貴行存單設定質權與質權人，經 貴行辦妥質權設定登記(貴行登記號碼：年 月 日 字第 號)在案。
- 二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：臺中市政府交通局（蓋原留申請書印鑑）  
代表人：  
地址：40341 臺中市西區民權路 101 號  
電話：(04) 22289111

質權消滅存單明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額(大寫)	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

- 一、立連帶保證書人(保證人)\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行(以下簡稱本行)茲因(以下簡稱申請人/合作人)申請臺中市政府交通局(以下簡稱機關)執行之臺中都會區大眾捷運系統\_\_\_\_\_線\_\_\_\_\_站\_\_\_\_\_基地土地開發案,依臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知(含其變更或補充,以下簡稱甄選須知)規定應向機關繳納申請保證金新臺幣(或外幣)(中文大寫)元整(NT\$/外幣\_\_\_\_\_)(以下簡稱保證總額),該保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依甄選須知規定認定有不發還申請人/合作人申請保證金之情形者,一經機關書面通知本行後,本行當即在前開保證總額內,依機關書面通知所載金額如數撥付,絕不推諉拖延,且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議,並無民法第七百四十五條之權利。保證金有依甄選須知規定遞減者,保證總額比照遞減。
- 三、本保證書如有發生訴訟時,本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起,至甄選須知規定之期限止。
- 五、本保證書正本一式二份,由機關及本行各執一份,副本一份由申請人/合作人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署,加蓋本行印信或經理職章後生效。

保 證 銀 行：  
負責人(或代表人)：  
地 址：  
電 話：

## 履約／保固保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人)\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行(以下簡稱本行)茲因(以下簡稱投資人／合作人)投資臺中市政府交通局(以下簡稱機關)執行之臺中都會區大眾捷運系統線\_\_\_\_\_站\_\_\_\_\_基地土地開發案，依臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書(含其變更或補充，以下簡稱投資契約書)規定應向機關繳納履約／保固保證金新臺幣(或外幣)(中文大寫)\_\_\_\_\_元整(NT\$／外幣)(以下簡稱保證總額)，該履約／保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依投資契約書規定認定有不發還投資人／合作人履約／保固保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第七百四十五條之權利。保證金有依投資契約書規定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知所訂資格之其他廠商，就未完成部分完成履約／保固致無不發還履約／保固保證金之情形者，不在此限。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至投資契約書規定之期限止。
- 五、本保證書正本一式二份，由機關及本行各執一份，副本一份由投資人／合作人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

保 證 銀 行：  
負責人(或代表人)：  
地 址：  
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

## 申請保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

申請人於保險期間內，參加本保險單所載土地開發案之申請，其申請保證金係以本保險單為之者，被保險人依臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知（以下簡稱甄選須知）之規定，有不發還申請保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

- 一、申請人因下列事項未能簽訂臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）時，本公司不負給付責任：
  1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂。
  2. 核子反應、核子輻射或放射性污染。
  3. 可歸責於被保險人之事由。
- 二、本公司對下列損失及費用不負賠償責任：申請人不簽訂投資契約書所致利息、租金或預期利潤之損失，及重新甄選投資人、催告履行或訴訟之有關費用。

第三條：保險期間保險單之保險期間為自本保險單簽發之日起至依規定繳妥履約保證金之日或被保險人書面通知解除保證責任之日止。以兩日中先屆期者為準。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得逕行終止本保險單。

第四條：給付事項被保險人於有依甄選須知規定不發還申請保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依甄選須知規定不發還申請保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知十五日內依本保險單所載保險金額給付。

第五條：協助追償本公司於履行給付責任後，向申請人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第六條：第一審管轄法院倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### 第七條：甄選須知之變更

甄選須知如有變更時，本公司之保證責任以變更後者為準。

### 第八條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註暨甄選須知之規定均為本險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但甄選須知之變更，不在此限。

。

三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

保險單



## 申請保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱申請人/ 合作人)參加後開土地開發案之申請，與要保人訂立申請保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼	字 第		險 別	保單性質
	號			
要 保 人		住 所		
被 保 險 人	臺 中 市 政 府 交 通 局	住 所		
土地開發案之 名稱				
保 險 期 間	依照保險單條款第三條規定辦理			
保 險 金 額	新臺幣(中文大寫)			
保 險 費	新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 履約保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載之臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書），其履約保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還履約保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

投資人因下列事項未能履行投資契約書時，本公司就因此不能履約部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 五、可歸責於被保險人之事由。

### 第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至完成履約驗收且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

前項保證責任之解除得為部分或全部。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

### 第四條：投資契約書

之變更投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。但投資人不履行契約應由本公司負給付責任，而由被保險人依照原投資契約書條件就未完成部分重新甄選投資人時所為之變更不在此限。但重新甄選投資人所為之變更係屬本開發案未依投資契約書履約所致者，仍由本公司負給付責任。

### 第五條：給付之請求

於保險期間內，被保險人有依投資契約書規定不發還履約保證金之情形時，被保險人應立即以書面通知本公司，載明依投資契約書規定不發還履約保證金之情形，並檢具給付請求書向本公司請求給付。

本公司應於收到請求給付通知後十五日內給付。

### 第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必

要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行被保險人之給付責任。

第八條：第一審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：其他事項

- 一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。
- 二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。
- 三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

### 履約保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人/ 合作人 )投資後開土地開發案，與要保人訂立履約保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼				險別	保單性質
要保人				住所	
被保險人		臺中市政府交通局		住所	
臺中都會區大眾捷運系統開發內容	案名				
	基地坐落				
	投資人	名稱			
		住所			
	履約期限				
	投資總金額		新臺幣(中文大寫)		
保險期間		依照保險單條款第三條規定辦理			
保險金額		新臺幣(中文大寫)			
保險費		新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 保固保證金連帶保證保險單條款

### 第一條：承保範圍

投資人於保險期間內，不履行本保險單所載臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書（以下簡稱投資契約書）之保固或養護責任，其保固保證金係以本保險單為之者，被保險人認定受有損失依投資契約書規定，有不發還保固保證金之情形時，本公司依本保險單之約定對被保險人負給付保險金額之責。

### 第二條：不保事項

投資人因下列事項未能依投資契約書履行保固或養護責任時，本公司就因此不能履行保固或養護責任部分不負賠償責任：

- 一、戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、叛亂或強力霸佔。
- 二、依政府命令所為之徵用、充公或破壞。
- 三、罷工、暴動或民眾騷擾。但投資人或其代理人或與本開發案有關廠商及其受僱人所為者，不在此限。
- 四、核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 四、可歸責於被保險人之事由。

### 第三條：保險期間

本保險單之承保期間為自本保險單簽發之日起，至投資契約書所訂期限屆滿且經被保險人書面通知解除保證責任之日止。

於保險期間內，非經被保險人同意本公司不得終止本保險單。

### 第四條：投資契約書之變更

投資契約書如有變更時，本公司之保證責任以變更後之契約為準。

### 第五條：給付之請求

遇有本保險單承保範圍之給付時，被保險人應立即以書面通知本公司，並檢具給付請求書向本公司請求給付。本公司應於收到給付請求書後十五日內給付。

### 第六條：協助追償

本公司於履行給付責任後，向投資人追償時，被保險人對本公司為行使該項權利之必要行為，應予協助，其所需費用由本公司負擔。

### 第七條：放棄先行就投資人財產強制執行之主張

本公司不得以被保險人未就投資人財產強制執行為由，拒絕履行對被保險人之給付責任。

第八條：第一審管轄法院

倘因本保險而涉訟時，本公司同意以本保險單所載被保險人住所所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第九條：其他事項

一、本保險單之批單、批註均為本保險契約之一部分。

二、本保險單之任何變更，需經本公司簽批始生效力。但投資契約書之變更，不在此限。

三、本保險單未規定事項，悉依照保險法及其他有關法令辦理。

## 保固保證金連帶保證保險單

保險人 (以下簡稱本公司)因 (以下簡稱投資人/ 合作人)投資後開土地開發案，與要保人訂立保固保證金連帶保證保險契約，特立本保險單存證。

保險單號碼				險別	保單性質
要保人				住所	
被保險人		臺中市政府 交通局		住所	
臺中都會區大眾捷運系統開發內容地開發述	案名				
	基地坐落				
	投資人	名稱			
		住所			
	保固期限				
	投資總金額		新臺幣(中文大寫)		
保險期間		依照保險單條款第三條規定辦理			
保險金額		新臺幣(中文大寫)			
保險費		新臺幣(中文大寫)			

注意：

- 一、本保險單須蓋有本公司印信，並經總經理及副署人簽章始生效力。
- 二、本保險單之記載如有與原約定不符者，請即通知本公司更改之。

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 擔保物提供書

茲提供後開擔保物供申請人 \_\_\_\_\_ 作為臺中都會區大眾捷運系統  
線 \_\_\_\_\_ 站 \_\_\_\_\_ 基地土地開發案之申請保證金，如經甄選獲得投資權，同  
意抵充履約保證金，如申請人或其合作人、代理人有違反「臺中市政府甄選臺中都  
會區大眾捷運系統土地開發投資人須知」相關規定，或嗣後有違反「臺中都會區大  
眾捷運系統土地開發投資契約書」或其他法令等情事，同意由 貴局處分擔保物以  
抵償申請人或其合作人、代理人因不合規定或違約所生債務或損害賠償。擔保責任  
解除時，擔保物應退還擔保物提供人。

此致  
臺中市政府交通局

擔保物提供人：  
代 表 人：  
住 址：

擔保物明細表如下：

名 稱	種 類	號 碼	數 量	金 額

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



\_\_\_\_\_銀行

地址：\_\_\_\_\_

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀格式

日期：\_\_\_\_\_

茲循右列申請人之請求開發本信用狀，本信用狀規定如有未盡事宜，適用國際商會所訂「信用狀統一慣例與實務」第 <u>    </u> 號年版之規定。	信用狀號碼：	通知銀行編號：日期：
	申請人： 地址：	
通知銀行：	金額：新台幣/外幣	元正
受益人：臺中市政府 地址：	於中華民國境內銀行提示文件之有效期限： 至民國    年    月    日止	
本信用狀係為擔保_____（申請人/投資人/合作人）就信用狀受益人臺中市政府所辦理之_____（開發案）之申請/履約/保固所須繳納之（ <u>    </u> 保證金）。		
上開受益人在不超過上開金額範圍內，依下列條件提示單證洽兌，本行保證立即給付。 一、付款人：_____銀行。 二、付款方式：於接獲申請書後立即支付或見票即付。 三、金額：不逾本信用狀金額。 四、應檢附之單證如下： 1.付款申請書乙份，載明申請人於上述開發案有違反甄選須知/投資契約規定之情形。 2.匯票 上項單證應載明本信用狀之日期、號碼、開發標的。		
特別指示： 1.與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。 2.受益人得請求分批付款。		
備註： 1.上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。 2.本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。		
銀行		

申請/履約/保固保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書

民國 年 月 日

信用狀	日期	通知銀行編號	
	號碼		
信用狀額度		信用狀有效期限	民國 年 月 日
信用狀申請人： 地 址：		信用狀受益人： 地 址：	
付 款	金額： 付款人：_____銀行_____		
	到期日：民國 年 月 日		
1.本信用狀係 (開發案) 之申請/履約/保固保證金。 2.違反甄選須知/投資契約規定或因投資契約所載原因致無法履約之情形：			
備註：			

上開開發案，茲由信用狀受益人簽發付款申請書並附上匯票乙紙，請惠予付款。

此致

銀行

信用狀受益人：

附件三

資格證明文件審查表

審	查	項	目	是	否	說明
申請人(合作人)共同申請人：	1.	是否已檢附身分證明文件且仍具效期。				
	2.	欄框內填寫之內容是否與身分證明文件影本一致。				
	3.	簽章處所蓋印信是否與設立(變更)登記表所載一致。				
	4.	是否已檢附經我國會計師簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表。				
	5.	是否已檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。				
	6.	是否已檢附經我國會計師簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，擇一提送。(成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表)				
	7.	是否已檢附票據交換機構於資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。				
	8.	是否已檢附財團法人金融聯合徵信中心於資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。				
	9.	是否已檢附最近一期營業稅納稅證明。				
	10.	外國法人是否已檢附經我國駐外單位認證之公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書)並檢附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者，是否檢附該分公司登記證明文件，未經認許登記者，是否檢附申請主管機關備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前辦妥認許及分公司登記之承諾書。				(非外國法人免送)
	11.	外國法人所附開發實績之各年度財務報表是否經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。				(非外國法人免送)
	12.	外國法人所附財務能力之財務報告及其所附報表是否經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件，外國法人所在國家確無可提供類似證明文件者，該法人是否出具切結書。				(非外國法人免送)
審查結果：	<input type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 不符合			(一)表格內各欄項目未檢附或檢附不全或內容缺漏者(為「否」者)，交通局即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正，經通知補正仍不齊，或未依通知期限補正者，視為資格不符。 (二)請審查者於審查結果欄勾選「符合」或「不符合」。		

初審：

複核：

單位主管：

能力資格審查表

審 查 項 目		是	否	說 明
申請人〈合作人〉共同申請人：	開發能力	1. 曾完成(已計入財務報表)同性質或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於○元，或累計金額不低於○元。		
	財務能力一般規定	1. 流動資產是否不低於流動負債。		
		2. 總負債金額是否不超過淨值3倍。		
財務能力特別規定		3. 速動比率是否不低於10%。		
項 數 小 計				
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合		1. 資格證明文件提送齊備或經通知補正且依限完成補正者，進行能力資格審查。 2. 本表格內各欄任何一項為否者，審查結果視為資格不符。 3. 請審查者於審查結果欄勾選「符合」或「不符合」。		

初審：

複核：

單位主管：

分配權值承諾書

申請標的	臺中都會區大眾捷運系統 ○ 線 ○ 站 ○ 基地 土地 開發 案		
申請人 / 被授權人			
承諾事項 (與主管機關、土地 所有人間權益分配)	合作條件		
	土地所有 人分配權 值	分配權值 (元)	分配權值佔開發建物總 價值(預估開發建物各 樓層區位價值加總)之 比例(%)
	其 它	(無則免填)	

本人承諾如取得上開土地開發案投資權，於辦理權益分配時，予土地所有人之分配權值，當不低於本表載記。

此致

臺中市政府

申請人/授權代表： (簽章)

合作人/共同申請人： (簽章)

合作人/共同申請人： (簽章)

合作人/共同申請人： (簽章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

申請書件查核及執行機關審查表

審查項目	申請人自行檢核是否已付		執行機關審查結果	
	是	免付	合格	不合格
一、一般資格證明文件				
1. 申請書				
2. 共同/合作申請協議書 (若無則免)				
3. 申請人(含共同/合作申請人)為外國法人應檢附： (1) 經我國駐外單位認證之公司負責人簽章正本(若授權代理人並應檢附授權書)及經我國駐外單位認證，並附公證或認證之中文譯本。 (2) 已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件。未經認許登記者，應檢附申請主管機關備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前辦妥認許及分公司登記之承諾書。				
二、開發能力資格證明文件				
1. 會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附各年度財務報表				
2. 會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明				
3. 申請人(含共同/合作申				

審查項目	申請人自行檢核是否已付		執行機關審查結果	
	是	免付	合格	不合格
<p><b>請人)為外國法人應檢附：</b></p> <p>(所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。)</p>				
<p><b>甲、會計師簽證之財務報告及其所附報表</b></p> <p>(須為我國會計師簽證之上一會計年度(係申請投資書件提送截止日之上一會計年度)財務報告及其所附報表，或申請書件提送截止日前十二個月之財務報告及其所附報表，惟起迄期間僅限於申請書件提送截止日前十八個月範圍內，成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表(應由會計師依會計師查核簽證財務報表規則之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明，且其所附報表應能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等))</p>				
<p><b>乙、會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明</b></p>				



審查項目	申請人自行檢核是否已付		執行機關審查結果	
	是	免付	合格	不合格
<p><b>丙、票據交換機構查覆單</b></p> <p>(須為文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄之查覆單)</p>				
<p><b>丁、金融聯合徵信中心信用報告</b></p> <p>(須為文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。)</p>				
<p><b>戊、營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之申報書收執聯</b></p> <p>(須為最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。)</p>				
<p><b>己、申請人(含共同/合作申請人)為外國法人應檢附：</b></p> <p>(所附財務能力之財務報告及其所附報表應經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核</p>				

審查項目	申請人自行檢核是否已付		執行機關審查結果	
	是	免付	合格	不合格
簽證。其他應附證明文件，外國法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代)				
一、申請保證金繳納憑證 (本項目不得補正)				
二、分配權值承諾書 (本項目不得補正)				
執行機關審查結果				
審查人員簽名：				

## 土地開發評選投資申請人評分表

評選委員代號：(本附表於會前先行填妥評選委員代號，經評選委員抽取後，提醒委員記住代號。)

申請		配分	甲	乙	丙	丁	戊
人	項 目						
一	開發內容之完整性、可行性及對本案瞭解度						
二	<u>建築計劃、圖說、設計理念及構想</u>						
三	財務計畫(包括資金籌措)合理性						
四	<u>申請人與主管機關、土地所有人合作條件、分配權值及相關權利義務。</u>						
五	與捷運銜接計畫						
六	對都市發展之貢獻程度						
七	簡報及答詢						
八	申請人經驗、信譽及履約能力之評估；資源及其他支援能力						
九	其他有益開發之事項(如已整合基地內之土地所有權人並提出相關證明)						
得 分 小 計		100					
排序 (採評分法免填本欄)							
備註： 1. 各項評分如有塗改，評審委員應於塗改處簽名負責。 2. 委員評分之總得分若低於____分(不含本數)或高於____分(不含本數)應提出說明。 3. 平均得分低於____分(不含本數)者或未參與評選會議者，不得列為入圍申請人。							

評選委員簽名

地盤検査

# 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線○○○站 ○○○基地土地開發投資契約書(範本)草案

立契約書人：臺中市政府（以下簡稱甲方）○○○○（以下簡稱乙方）  
為開發臺中都會區大眾捷運系統○○○○線○○○○站○○○○基地，  
甲乙雙方同意履行下列條款：

## 一、訂約本旨

依大眾捷運法第七條及大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱土開辦法)有關規定，本開發案由乙方投資興建，並依本契約辦理相關事宜。

## 二、土地標示及各名詞定義

本開發基地坐落於○○市(縣)○○區(市、鎮、鄉)○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積共計○○○○平方公尺，土地標示、面積及各土地所有人權利範圍詳附件一，實際面積以地政機關丈量為準。

## 三、開發方式

- (一) 乙方應負責出資並依照甲方核定之土地開發計畫(詳附件二)興建本基地之建築改良物(以下簡稱本建物)。
- (二) 本建物之樓層數及總樓地板面積，以建造執照記載為準。

## 四、建造成本

乙方應支付之建造成本如下：

- (一) 本建物屬乙方辦理之設計、監造、施工(含保險、工管)、鑑界等相關費用。
- (二) 本基地之捷運設施由捷運建設機構先行構築時，因配合本開發案所增加之基本設計費及共構部分之細部設計費、施工費及其他為本開發案之進行而由甲方先行墊支或核定之款項計新台幣(以下同)○○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整。前開款項乙方應於甲方通知期限內繳清，至甲方尚未支付或核定之費用，亦應依甲方通知期限繳清。
- (三) 本基地相關公共設施主管機關因預算不及編列，而無法支付取得公共設施樓地板面積之建造成本者，應於付款時加計自領取使用執照日起至支付日止期間依中央銀行短期融通利率計算之利息。

- (四) 其他經甲乙雙方及土地所有人共同認定應計入本建物之建造成本或必要費用。

#### 五、權益分配

- (一) 權益分配應以申報開工日為鑑價基準日，乙方應於申報開工後三個月內提出包含建築圖說、結構圖說、水電環控設備圖說、粉刷表及建材、設備說明書、工程預算書及圖檔（圖說為AUTOCAD 檔及 BIM 檔二種，工程預算書為 EXCEL 檔）等相關建築資料，並提送權益分配建議書（內容應包含土地成本、建造成本、開發後建物預期銷售價格之鑑價）與甲方協議分配比值及各樓層區位之價值，惟經乙方申請並經甲方同意得延長提送期限，分配比值不得低於申請時分配權值承諾書所載比例。
- (二) 申報開工後倘因變更設計致影響權益分配比率時，仍應以申報開工日為鑑價基準日重新檢討建物貢獻成本並依權益分配須知辦理協商權益分配差異處理方式。
- (三) 乙方與甲方間之權益分配，由乙方與甲方自行協議。但不得影響公共設施主管機關之權益。
- (四) 本建物以區分所有方式進行分配時，由甲乙雙方，進行選定本建物之區位及面積，並作成協議書或分配紀錄；土地則依實際分得建物樓地板面積占全部建築物總樓地板面積（含捷運設施面積）之比例共同持有。
- (五) 本建物以持股方式或共同持有建築物及土地時，由甲乙雙方依第一款協議結果，按比例持有之。
- (六) 建物登記時，地政主管機關對建物丈量面積計算方式若與建築主管機關之規定不同致有面積差異時，不互相找補。
- (七) 屋頂版完成後三十日甲乙雙方仍無法達成權益分配協議時，依第十九點規定辦理。
- (八) 乙方提送之權益分配建議書、甲乙雙方完成協商之權益分配比例及委建費用單價，為昭公信，在完成權益分配核定後提供原私有土地所有人，並協助配合說明。
- (九) 乙方應於甲方通知期限前提供區位分配相關資料，且乙方應協

助甲方與原私有土地所有人協商區位選定，但不得影響甲方及相關主管機關之權益，未達成區位選定協議前不得辦理預售。

#### 六、設計、監造及請領建造執照

- (一) 乙方應自簽訂本契約書之日起三十日內將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件三。
- (二) 乙方應經甲方同意後申請建造執照，並提送甲方一份建照申請圖說(含本建物噪音防制計畫)，申請建造執照變更亦同。甲方認定應變更建造執照內容時，乙方應配合辦理，不得拒絕；領得建造執照後，乙方不得因工資或材料價格波動而變更工程預算書。
- (三) 本建物之設計與興築，須符合建築及都市計畫有關法令。
- (四) 本建物細部設計如須變更捷運共構工程或捷運設施，應提送甲方核准後辦理。
- (五) 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任。
- (六) 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，包括但不限於下列事項：
  - 1、工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
  - 2、工程進度之監督控制。
  - 3、保固期間內有關保固作業之督導、會同保固責任之鑑定及保固期滿參與會勘等。
  - 4、本建物設計工作開始後至施工完成前，負責各項工程承包商之協調配合以及定期舉行工地協調會。
- (七) 乙方應自簽訂本契約之日起六個月內依建築法令規定申請建造執照，並至遲於准予給照後三十日內將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件三。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。建造執照變更時，應先向土地所有人說明並經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸

責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。

- (八) 乙方領得建造執照後，應提供副本二份予甲方，並應提供電子檔，領得使用執照後亦同。
- (九) 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- (十) 本建物屬乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍生之一切費用及稅捐由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。
- (十一) 乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計暨文宣資料應先送甲方完成審查。
- (十二) 乙方應於建造執照圖說註記「土地開發大樓設置之捷運冷卻水塔等之設施設備空間及其管路空間大樓區分所有人須無償提供，並無條件提供其維修通行權。」
- (十三) 乙方應依甲方通知期限向土地所有人辦理設計說明會，土地所有人並得邀原私有土地所有人出席，原則每半年至少一次。
- (十四) 乙方應為開發案建置專屬網站，說明開發內容及作業進度。

## 七、保險

- (一) 乙方應於接管本基地前完成投保，其投保營造保險之投保範圍及金額如下：

### 1、營造工程綜合損失險：

本款保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本開發案屬乙方辦理之工程總價（預估投資總金額明細表內之直接工程費），建造執照(含變更執照)工程規模變動時，應予修正並提甲方同意，自負額不得高於該次損失之百分之二十，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

### 2、營造工程第三人意外責任險：

本款保險由乙方以甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠



商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一人體傷或死亡之保險金額不得少於新台幣壹佰伍拾萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新台幣壹仟伍佰萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新台幣壹仟萬元，自負額不得高於該次損失之百分之二十，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

3、鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額不得低於新台幣捌仟萬元，自負額不得高於總損失之百分之五，且不得訂有自負額應負擔之下限金額。

4、其他經雙方同意投保之保險。

5、乙方應於投保或加保後十日內，送交保險單一份予甲方。

(二) 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前項保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

(三) 第一項規定由乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管本基地之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後三十日止，前開期間屆滿前保單到期或因保險事故發生致支付之保險金已達第一項第一款至第三款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理展期續保或加保，並副知甲方。

(四) 乙方未依前三項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

(五) 第一項規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經行政院金融監督管理委員會保險局核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

## 八、施工

(一) 土地點交：

1、甲方通知交付土地供乙方使用時，乙方不得拒絕，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地產籍清冊及其他足

- 以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收完成土地交付。
- 2、甲方交付用地予乙方時，應負責遷離地上之人員及拆除地上物等，使乙方可進場使用。但如有遺留地上物品者，視為廢棄物由乙方清除處理，費用由乙方負擔，乙方不得以此為藉口，拒絕受領。
  - 3、土地交付及清除地上物時，如遇民眾抗爭，不法占用或阻撓等情事，由甲方負責排除。惟土地交付後，仍有前項情事發生，則由乙方負責排除，但甲方仍願盡力協助乙方。
- (二) 乙方應於領得建造執照後一百八十日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送甲方。乙方應於申報開工日起，於每月十日前將上一月份之施工工作進度提報甲方備查，至專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會止。其內容包括(但不限於)工作事項、工作進度、工作人數及時數、材料品質檢驗報告、異常狀況及工安事故因應對策。
- (三) 乙方應於開工日前十日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
- (四) 乙方應編製施工進度表及施工計畫，於報請甲方同意後開始施工。
- (五) 施工計畫內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期、捷運界面(含本建物噪音防制計畫)、及其他有關配合行政作業等計畫說明。
- (六) 乙方使用之材料機具需依建築相關法令規定使用。
- (七) 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。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，仍逾期不改善時，甲方得自行處理，一切費用由乙方負

擔。

- (八) 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改良之，如因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- (九) 甲方因捷運工程之需要得要求變更本建物設計圖說、施工計畫及預定進度，乙方應配合施工，變更工程得增減工程期限，其日數由甲方核定之，其依法應申辦之手續由乙方辦理。
- (十) 乙方應依職業安全衛生法及其他有關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責；乙方發生工安事件並應循程序通報甲方所屬交通局（以下簡稱交通局）或其指定機構。
- (十一) 乙方於本建物施工期間，應遵守捷運系統營運管理之相關規定，於捷運系統出口處不得有產生喧囂、噪音、刺眼之光線、煙，與堆置廢棄物、污物而致影響捷運系統之正常施工、營運之行為。乙方如有違反本項約定而肇致之任何損害及費用，應由乙方負全責。
- (十二) 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- (十三) 乙方應依甲方通知及臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交點交作業要點配合辦理共構工程屬土地開發空間之點移交，且不得拒絕。本基地自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，且不得影響捷運設施或運作，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。
- (十四) 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

#### 九、完工期限

- (一) 乙方應於建築主管機關核定之開工日後○○○○日曆天（含星期六、日、國定假日及其他休息日）內完成本建物工程並領得

使用執照，並應於領得使用執照後六個月內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成本建物專有部分之交屋並展開本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備之點交予管委會。但經甲方依前點第九項規定變更者，得依核定日數增減之。

- (二) 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤開工、完工或專有部分交屋期限時，乙方應於事件發生十四日內，以書面敘明理由向甲方請求展期，甲方得視情節核定其展期日數。

#### 十、產權登記

- (一) 本建物及其基地之產權登記應由乙方負責辦理並交由甲乙雙方共同指定之地政士辦理土地合併登記、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立等。其辦理時機由乙方及土地所有人自行約定，雙方無約定者依下列規定辦理：

- 1、土地合併登記作業，於本建物興建至一樓樓地板完成後辦理。
- 2、土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記及房屋稅籍設立作業，於取得本建物使用執照後十日內辦理。

- (二) 乙方延誤前項規定之時間或程序致甲方受損者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤如因甲方於地政士書面通知後十日內未提出辦理產權登記之證件者，不在此限。

#### 十一、稅費負擔

有關稅費負擔依下列規定辦理：

- (一) 土地增值稅：依土地稅法第五點規定之納稅義務人負擔。
- (二) 地價稅：由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。
- (三) 房屋稅：基地上原有建物由原所有人負擔，開發完成之建物由各建物登記名義人自行負擔。
- (四) 土地合併、移轉登記規費、建物所有權第一次測量及登記規費、地政士報酬、印花稅、公證費等費用由取得各該土地及建物之所有人按取得比例各自負擔。
- (五) 因合建交換所生契稅及營業稅等稅費由建物取得人負擔，但應

扣除建造費用中已支付部分之營業稅。

- (六) 變更起造人之稅費由各變更申請人自行負擔。
- (七) 本建物之公共水電費、大樓管理費，自專有部分完成點交日起由各建物取得人負擔。
- (八) 依公寓大廈管理條例規定應交付提列之公共基金由乙方繳納並計入建造成本。

## 十二、履約保證金

- (一) 乙方應於簽訂本契約前繳交履約保證金計○億○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整予甲方，除以申請保證金抵充外，不足之數應於簽約前以下列一種以上型式繳納：

- 1、現金
- 2、銀行本行本票或支票、保付支票
- 3、無記名政府公債
- 4、設定質權予交通局之銀行定期存款單
- 5、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- 6、銀行之書面連帶保證
- 7、保險公司之連帶保證保險單

履約保證金以銀行本行本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以甲方指定帳戶（ ）為受款人。以設定質權之銀行定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通局為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本契約附件四之規定。

- (二) 履約保證金應以乙方或合作人名義繳納，以合作人名義繳納者，並須提供符合本契約附件四規定格式之履約保證金擔保物提供書。
- (三) 甲方得於本建物工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，本建物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，餘款於不動產登記完畢，並本建物共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會後十日內無息退還，甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名

義人為通知及退款對象。

- (四) 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，除另有規定者外，甲方得視損害發生之情狀不予發還全部或部分之履約保證金作為懲罰性違約金及損害賠償金，乙方不得異議。懲罰性違約金以當期履約保證金總額為上限；損害賠償金則應先扣除保險等其他給付。不足之履約保證金數額，乙方應依甲方所定期限內補足。

### 十三、保固及保固保證金

- (一) 保固期起算日：

- 1、共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備，自點交予管委會之日，起算保固期。
- 2、專有部分則於交屋日，起算保固期。

- (二) 本建物保固期計算方式如下：

- 1、建築物設備及建築物裝修，保固期間為二年。
- 2、建築物主要構造，或為此等工作之重大修繕者，保固期間為五年。

- (三) 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

- (四) 乙方應於共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會之日起七日內繳交依本點第四項計算之保固保證金予甲方，逾期甲方得以乙方所繳未退之履約保證金逕行抵充之，不足之數額應於甲方通知期限內補足，逾期甲方得依本契約第十五點第一項之約定辦理。是項保證金於繳交日二年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一，餘款於繳交日五年後，由乙方提出申請，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還。

- (五) 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之

權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起十日內給付甲方墊支之費用。

- (六) 保固保證金依本基地使用執照所載工程造價百分之三計算。
- (七) 保固保證金繳交方式比照履約保證金繳交方式辦理。
- (八) 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

#### 十四、管理與監督

(一) 乙方應依「大眾捷運系統土地開發辦法」規定辦理下列事項：

1、本建物全部或部分出租或設定地上權或以其他方式交由乙方統一經營時，乙方應於申請投資案核定後，檢送其所訂營運管理章程報經交通局核轉甲方核定，併同營運人與執行機關簽訂臺中都會區大眾捷運系統土地開發營運契約書，依土開辦法規定受交通局之監督與管理。

2、本建物非屬統一經營者，乙方得參照公寓大廈管理規約範本研訂管理規約，並納入與捷運有關之特別約定事項，報經交通局核轉甲方核定後請照、興建。

3、乙方應將下列條文載明於營運管理章程、管理規約、營運契約及讓售契約：

(1) 土地開發大樓設置之捷運相關建築設備及其管路，大樓區分所有權人須無償提供其維修通行權。

(2) 區分所有權人不得以會議決議排除第(一)款營運管理章程、營運契約之規定及第(二)款管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本條文之規範。

4、乙方營運時有下列情形之一者，交通局應通知限期改善，逾期不改善者，經執行機關核轉甲方核准後終止契約：

(1) 地下商場、人行陸橋或地下道等工程附屬設施擅自增、修、改建者。

(2) 依土地開發計畫興建之開發設施未盡管理及養護責任，且不服從執行機關之監督與管理者。

(3) 不依甲方核備之營運管理章程使用開發設施者。

乙方有以上情形之一者，交通局於必要時得報經主管機關核准後逕為封閉或拆除之，所需費用由營運保證金扣抵。

(二) 本建物交由乙方統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核。

(三) 本建物屬捷運系統使用部分之所有權歸甲方所有。除由甲方指定之交通局負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之建物，應依甲方核准之土地開發計畫與營運管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。

(四) 依土地開發計畫要求設置之公共設施建築及維護費用由乙方負擔或視合作條件依協議比例分擔，並由甲方或該公共設施主管機關代為施工或派員協助監督施工。道路、人行陸橋及地下穿越道等公共設施，應於興建完成後將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護，公共設施主管機關接管前由乙方負責維護管理。

(五) 乙方應於申請建造執照及使用執照前與甲方、捷運營運單位協調土地開發與捷運設施管理維護界面，並納於營運管理章程或規約之特別約定事項。

#### 十五、違約罰則

(一) 乙方未依約定期限繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾一日處以該應繳付數額千分之一之懲罰性違約金予甲方，以三十日為限。

(二) 乙方未依約定期限申請建造執照、開工、提送權益分配建議書、領得使用執照或交屋者，每逾一日應處以屬乙方應施工部分建造成本千分之一之懲罰性違約金予甲方，以三十日為限。

(三) 乙方發生工安事件，致受主管機關裁處罰金或罰鍰者，除應繳納該罰金或罰鍰外，無人員傷亡者，處以三萬元懲罰性違約金，



有人員受傷者，處以五萬元懲罰性違約金，有人員死亡者，處以十萬元懲罰性違約金。乙方發生工安事件未循程序通報甲方者，加倍懲罰性違約金。

- (四) 前三項應付款項，乙方應依甲方通知期限繳付，甲方並得以履約保證金先行抵付，再限期乙方補足履約保證金，如履約保證金不足抵付時，甲方得另行要求乙方限期繳納。上述違約金之請求不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利。
- (五) 如因乙方之行為致甲方對第三人有賠償責任時，甲方得於該範圍內向乙方請求損害賠償，包括（但不限於）律師費、訴訟費及損害賠償。
- (六) 乙方未經甲方同意即預先向建築、地政、稅捐等各項主管機關申請作業者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補齊履約保證金額並負損害賠償責任。
- (七) 乙方違反本契約第六點第十一項或未經甲方同意擅自銷售屋地者，甲方得扣罰履約保證金百分之十作為懲罰性違約金，乙方應補足履約保證金額，使之符合第十二點第一項之約定並負損害賠償責任。

#### 十六、契約之解除及終止

- (一) 有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：
  - 1、乙方違反本契約第四點第二項、第六點第七項、第八點第二項、第九點第一項、第十四點第一項、第十五點第一項及第二項之任何一項約定，經甲方催告仍未遵期改善者。
  - 2、建造執照被作廢或註銷時。
  - 3、乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人時。
  - 4、乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能依限完工之虞。
  - 5、乙方違背契約約定或顯有偷工減料事實或不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任時。
  - 6、乙方未遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾

期不改善時。

- 7、乙方對於本契約及本契約第二十二點所載之契約附件所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
- 8、乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難時。
- 9、乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- 10、乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，但經甲方事前書面同意者不在此限。
- 11、乙方違反本契約第二十一點約定，經甲方催告仍未遵期改善。
- 12、如因可歸責乙方情事致甲方終止或解除「臺中都會區大眾捷運系統土地開發基地內之捷運設施委託投資人興建契約」（以下簡稱「委託興建契約」）時。
  - (二) 本契約經甲方解除或終止時，乙方對甲方因此所受之一切損害負損害賠償責任。
  - (三) 本契約經甲方解除或終止後，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，但甲方協助乙方融資時，乙方所分得建物及土地權利由甲乙雙方及融資銀行共同協商決定。
  - (四) 因非可歸責於乙方之因素致本基地無法申請建造執照者，甲乙雙方得協議解除本契約，雙方未能合意時，不同意解除契約之一方，應負擔因此所衍生之一切成本費用。

#### 十七、送達

- (一) 甲乙雙方之意思表示或通知，應以書面為之，並通知以下之人：

甲方：(名稱)

地址：

送達代收人：(姓名)

地址：

乙方：(名稱)

地址：

送達代收人：(姓名)

地址：

- (二) 雙方依前款規定送達，如有變更，應事先通知對方，在變更通知送達前依原地址及送達代收人所為之送達，仍生效力。
- (三) 雙方之送達如因對方之原因致無法送達時，概以掛號付郵時間或送達證書所列時間視為已送達時間。

#### 十八、投資人變動

乙方公司改組、負責人變更或依公司法及商業登記法變更應登記之事項或章程內容時，應於每次變更登記完成後三十日內，提送最新之變更事項登記表或章程影本予甲方備查。

#### 十九、爭議處理及仲裁條款

##### (一) 協商

- 1、甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 2、一方以書面提出協商之請求後三十日內無法達成共識時，任何一方均得以下列方式之一處理：
  - (1) 提送協調委員會協調。
  - (2) 經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。
  - (3) 提起民事訴訟，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。
  - (4) 依其他法律申（聲）請調解。
  - (5) 依契約或雙方合意之其他方式處理。

##### (二) 協調委員會

- 1、甲乙雙方應於本契約簽訂後六十日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。協調委員會之組織章程，如附件五。
- 2、協調委員會對於爭議標的所提出之書面解決方案，除任一方於該方案送達之次日起三十日以書面向協調委員會及他方提出不服或異議外，視為協調成立。協調委員會之會議過程應作成書

面紀錄。

- 3、除雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於二個月未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於六個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方對於解決方案以書面提出不服或異議，雙方得合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序解決之。

### (三) 仲裁

- 1、經甲乙雙方同意並訂立仲裁協議後，依本契約約定及仲裁法規定提付仲裁。

- 2、由甲乙雙方協議擇定仲裁機構。如未能獲致協議，由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

- 3、仲裁人之選定：

(1) 甲乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起十四日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出十位以上(含本數)之名單，交予對方。

(2) 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起十四日內，自該名單內選出一位仲裁人，作為他方選定之仲裁人

(3) 當事人之一方未提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定一位仲裁人。

(4) 當事人之一方未自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請

法院；

指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，為指定之仲裁機構）代為自該名單內選定一位仲裁人。

- 4、主任仲裁人之選定：

(1) 二位仲裁人經選定之次日起三十日內，由

雙方共推；

雙方選定之仲裁人共推（由甲方於招商時勾選）第三  
仲裁人為主任仲裁人。

(2) 未能共推主任仲裁人者，當事人得聲請

法院；

指定之仲裁機構（由甲方於招商時勾選；未勾選者，  
為指定之仲裁機構）為之選定。

5、以

甲方所在地；

其他：\_\_\_\_\_為仲裁地（由甲方於招商時載明；未載  
明者，為甲方所在地）。

6、除甲乙雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方  
均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。

7、仲裁程序應使用

國語及中文正體字；

其他語文：\_\_\_\_\_。（由甲方於招商時載明；未載明  
者，為國語及中文正體字）

8、甲方

同意；

不同意（由甲方於招商時載明；未勾選者，為不同意）仲裁  
庭適用衡平原則為判斷

9、仲裁判斷書應記載事實及理由。

(四) 契約繼續履行除本契約已確定全部終止或契約期間屆滿者外，  
爭議處理期間，甲乙雙方不論是否已進行磋商、協調或該爭議  
是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁、訴訟，均應繼續履行本  
契約。但本契約另有規定或甲乙雙方另有協議者，不在此限。

二十、附則

(一) 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利或  
義務具有同等效力。

(二) 本契約之執行過程中，因可歸責於乙方之原因，遭致各相關主  
管機關之裁罰時，均由乙方負責，與甲方及本開發建物相關權

利人無關。

- (三) 屬共同申請者，共同申請人之各成員同意就共同申請人與甲方簽訂之本契約所生之一切債務，對甲方負連帶責任。
- (四) 甲方如有遲延、放棄、或未能行使本契約所規定之任何權利，應不影響或不損及甲方按本契約或法令規定對乙方行使或享有或保有之任何相同或不同性質之其他一切權利。
- (五) 本契約任何條款或條款之一部分因法院判決為無效、法令變更或政府政策調整致無法實施時，其他部分為有效。
- (六) 本契約書正本壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，副本〇〇份供甲乙雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

## 二十一、特別約款

- (一)  開發用地內與土地開發大樓共構之捷運設施  出入口  通風口及其他相關附屬設施    ，乙方應依據甲方核定之開發建議書圖說、預算書及建造成本等資料，俟甲乙方簽訂本投資契約書後，由交通局或其指定機構與乙方議價，但乙方報價金額不得超過捷運設施預估工程費   元整，並於議價成立後另訂本基地之委託興建契約，乙方並須配合捷運路線計畫通車營運需求，依約如期完成相關捷運設施及交付甲方或其指定機構使用。
- (二)  前項「委託興建契約」經二次議價不成時，乙方應於交通局或其指定機構書面通知送達日起三十日內依據甲方核定之土地開發計畫所列捷運設施建造成本及基準面積條件簽訂委託興建契約；前開議價不成部分，則由調解委員會協調處理，如無法獲得共識時，則交付仲裁，並依結果辦理變更契約，雙方不得異議；調解及交付仲裁方式應依據委託興建契約相關規定辦理。
- (三)  在前項「委託興建契約」議價不成爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商、協調或該爭議是否已提請澄清、解釋、協調及仲裁，乙方均應繼續履行本契約，並得依契約各階段付款規定，向甲方請求委託興建契約金額之百分之八十，並依協調或仲裁結果完成付款金額找補。

## 二十二、契約附件

本契約附件如下，如有內容不一致時，依款次順序優先適用：

- (一) 土地開發計畫（含開發建議書及本案甲方核定之審定條件）。
- (二) 本基地臺中市政府甄選臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資人須知。
- (三) 用地開發內容及管制規定。
- (四) 本基地臺中都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購協議書。
- (五) 本基地土地標示、面積及各人權利範圍明細表。
- (六) 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業要點。
- (七) 營造及營運能力資格審查原則。
- (八) 臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約履約爭議協調委員會組織章程。
- (九) 其他：

立契約書人

甲 方：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：

代 表 人：

地 址：

## 附件六 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交 注意事項

一、臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間部分，為配合土地開發基地投資人進場興建土地開發大樓之需要，制定移交、點交程序，特訂定本注意事項。

二、移交與點交：一、移交：共構工程完工，並已完成正式驗收，得交由投資人接管者。

(一) 點交：共構工程未完工而屬土地開發空間已完工可先部分驗收時或該土地開發空間雖未完工但經會勘確認已達可供投資人進場施作之條件時，在不致影響捷運共構工程施工時程之原則下，臺中市政府（以下簡稱本府）得依投資人之申請或要求投資人以現況辦理先行點交投資人接管者。

三、作業程序：

(一) 共構工程完工者：

1、土地開發基地已核定有投資人者，由本府轉知投資人參與，工程驗收缺失改善完成經複驗後再由臺北市政府捷運工程局所屬工程處（以下簡稱北捷工程處）辦理移交投資人接管。

2、土地開發基地尚未徵得投資人者，北捷工程處於正式驗收時應通知本府會驗，俟徵得投資人後，由本府通知北捷工程處與投資人辦理移交及接管作業。

(二) 共構工程未完工者：依投資人之申請點交或本府要求投資人先行進場，在不致影響共構工程施工時程之原則下，及參酌北捷工程處意見後，得由北捷工程處依會勘紀錄或驗收紀錄，以現況先行點交投資人接管後進場施作，投資人不得拒絕或有異議。

先行點交之基地於共構工程完工驗收後，即由北捷工程處通知本府轉知投資人辦理完成移交程序。

(三) 驗收標準依工程契約書規定辦理，投資人之意見經確認為工程契約內之改善項目者，得列為改善清單由北捷工程處督促承商改善完成，經改善驗收合格，投資人即應配合完成移交、點交及接管作業，如屬契約外之項目，則由投資人負擔經費辦理並完成移、點交作業，如不配合辦理，本府得依投資契約書相關之規定辦理。



- (四) 進行移交、點交時，本府依「臺中都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書」規定要求投資人依限繳付相關款項時，投資人不得拒絕。

#### 四、移交、點交作業方式：

- (一) 移交、點交作業以共構工程契約(如土建、水電等)為單元，分梯次移交、點交。
- (二) 移交、點交作業流程，如附件。

#### 五、移交、點交項目：

- (一) 移交、點交前，北捷工程處應製作移交、點交清冊一式三份(本府一份、北捷工程處一份、投資人一份)。
- (二) 移交、點交清冊內容原則包括下列文件：
- 1、各工程契約標內之設施、設備清冊。
  - 2、契約相關文件，包括：
    - (1) 施工圖或竣工圖。提供施工圖者，應於竣工圖完成後提送竣工圖。
    - (2) 測試文件。
    - (3) 品保文件。
    - (4) 操作維修手冊。
    - (5) 各標契約規定之其他文件。
    - (6) 相關主管機關核發之設備檢驗合格之證明文件。
- (三) 基地一併點交、移交時，其文件包括：
- 1、土地清冊。
  - 2、地籍圖。
- (四) 前(一)–(三)款所述文件以現有文件為原則。除屬土地開發建物申請建造執照、使用執照時所需之法定文件外，北捷工程處得不予提供，投資人不得以此作為拒絕接管或進場施作之理由。

#### 六、管理權責

- (一) 設施、設備均完成移交或點交者，除共構工程之契約另有約定者外，接管範圍之管理維護工作及其所發生之費用，均由投資人負責。
- (二) 屬先行點交者，如共構承商仍需於基地內施作時，投資人不得拒絕，施作部分之管理維護工作及其所發生之費用除共構工程另有約定外，由北捷工程處與投資人協商。
- (三) 尚無投資人可辦理移交、點交之基地由北捷工程處負責管理維護。

(四) 先行點交之設施，若投資人須變更使用者，應事先經本府及北捷工程處同意，以避免造成驗收之困擾。

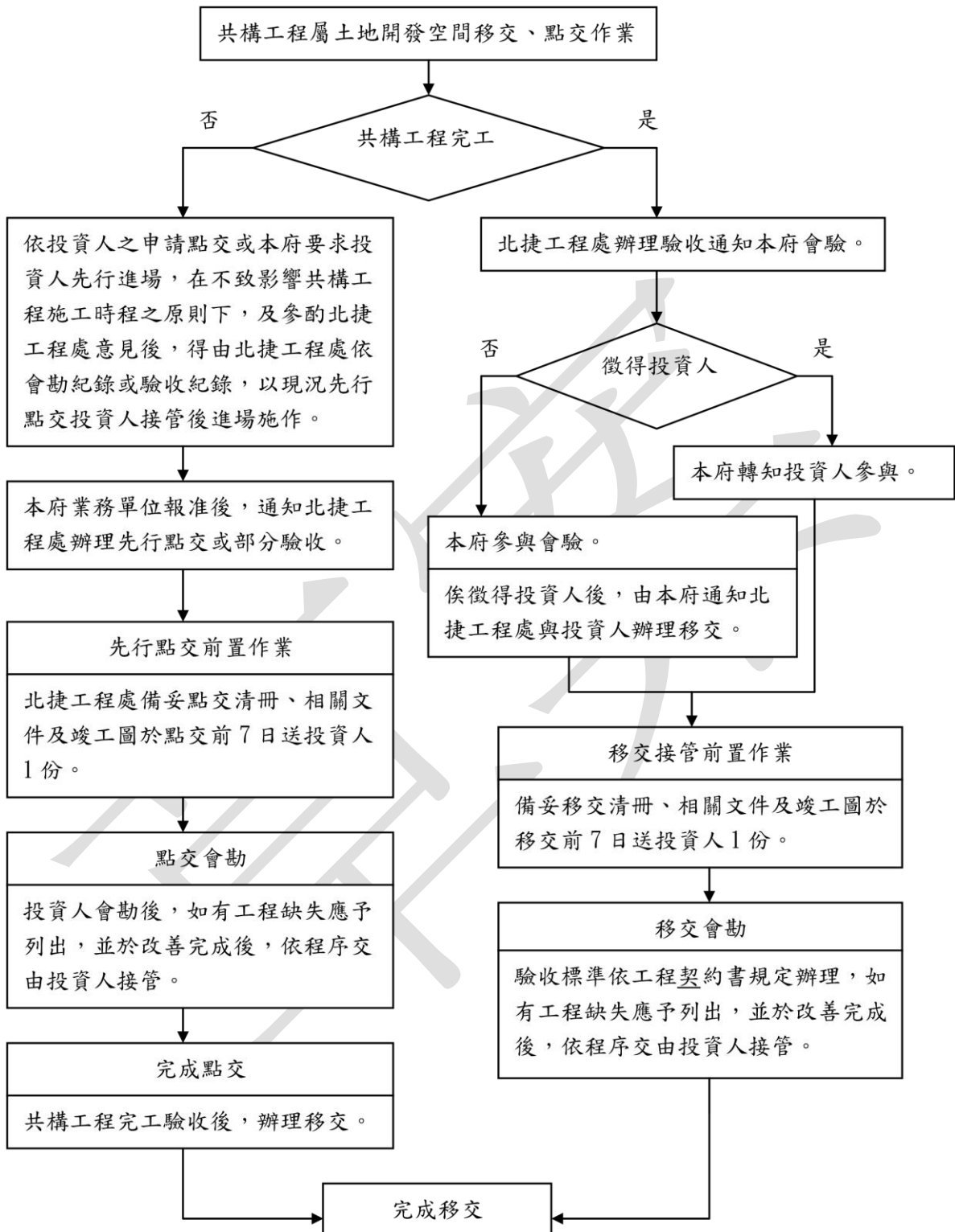
(五) 移交、點交後相關執行作業不得妨礙捷運營運準備及原工程契約之執行。

七、未盡事宜本府得視實際需要隨時修正之。

附件：臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業流程



附件 臺中都會區大眾捷運系統共構工程屬土地開發空間移交、點交作業流程





附件八 臺中都會區大眾捷運系統○○線土地開發投資契約履約爭議

協調委員會組織章程

第一條 本章程依投資契約第十九條第二款第一目之規定，由臺中市政府（以下簡稱「甲方」）及○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、臺中都會區大眾捷運系統○○線土地開發投資契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、臺中都會區大眾捷運系統○○線土地開發基地內之捷運設委託投資人興建契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 三、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 四、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置○名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。

本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦○名後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定○名擔任委員，並由雙方各自推薦之人選中共同選定一名擔任主任委員。

第五條 本委員會應公正、客觀處理爭議事件。

本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱利害關係，指委員與當事人間現有或本委員會組成前3年內曾有僱傭、代理、或任何合作之關係者；使用人係包括但不限於任一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員等。前二項規定，於雙方依本章程第四條及第九條規定推薦及選任委員時，適用之。

當事人依第二項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原

因後五日內，以書面敘明理由，向本委員會提出，本委員會應於十日內作成決定。

第六條 本協調委員會之常任委員每屆任期○年，應定期改選之。委員得連任之。

若委員任期屆至但雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算○年。

第七條 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定常設委員代理之。

第八條 申請人提送協調應以書面向主任委員為之。書面應載明：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起二週內，提出書面回應及其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域○名之專家名單，並由雙方自推薦之名單中共同選定一名擔任任務委員。

甲乙雙方於前開期間內無法共同選定任務委員時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆至。

本組織章程第六條之規定，於任務委員準用之。

任務委員於協調期間之權利義務，準用常任委員之規定。

第十條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十一條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十二條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程第十五條、第十六條及第十七條事項之必要外，不得揭露

- 予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。
- 第十三條 本委員會委員應親自出席會議。
- 第十四條 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。  
本委員會就爭議標的之解決方案作成決議後，應於○日內將書面解決方案送達雙方當事人。
- 第十五條 本委員會開會時，應通知甲乙雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席，且得依規定酌支出席費、交通費或審查費。
- 第十六條 本委員會得視需要，要求當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。
- 第十七條 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理，或由本委員會徵詢甲乙雙方同意後，委託其他機構辦理。  
前項受委託之其他機構，適用本章程第五條及第十二條之規定。
- 第十八條 本委員會之委員均為無給職。
- 第十九條 除第十六條費用外，本委員會依第十五條酌支及因協調所生之必要費用，由甲乙雙方平均負擔。
- 第二十條 本章程之變更及修改應經甲乙雙方同意。

## 臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準修正草案總說明

臺中市政府為辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人作業，依大眾捷運系統土地開發辦法第十五條第二項規定前於民國一百零一年五月四日以府授交捷路字第一〇一〇〇七二二八四號函發布「臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準」（以下簡稱本基準）。為配合實務上認定申請人開發實績、財務能力之需要，修正第二點、第三點、第四點、第五點。本次修正重點如下：

- 一、增列共同申請人定義、資格條件及資格能力採計方式。（修正規定第二點、第三點、第四點）
- 二、增列申請人、共同申請人因同時申請並取得一個以上臺中都會區大眾捷運系統土地開發案之投資權而造成淨值不足者，應於臺中市政府交通局通知期限內補足之規定。（修正規定第五點）



## 臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地 徵求投資人財力及開發資金基準修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>二、本基準用詞，定義如下：</p> <p>(一) 甄選案：指本府依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選申請案。</p> <p>(二) 申請人：指依本辦法第十五條向<u>臺中市政府交通局</u>(以下簡稱<u>交通局</u>)提出申請者。</p> <p>(三) <u>共同申請人</u>：指<u>共同具名投標</u>，<u>並於得標後共同具名簽約</u>，<u>連帶負履行契約責任之法人</u>。</p> <p>(四) 開發案：指本府委任<u>交通局</u>辦理之土地開發案。</p> <p>(五) 預估工程費：指<u>交通局</u>以概念設計開發規模，並經核定之總建造費用。</p>	<p>二、本基準用詞，定義如下：</p> <p>(一) 甄選案：指本府依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選申請案。</p> <p>(二) 申請人：指依本辦法第十五條向本府<u>交通局</u>(以下簡稱<u>交通局</u>)提出申請者。</p> <p>(三) 開發案：指本府委任<u>交通局</u>辦理之土地開發案。</p> <p>(四) 預估工程費：指<u>交通局</u>以概念設計開發規模，<u>依捷運工程與土地開發共構費用分攤原則之市價分析表配合營造工程物價指數調整計算</u>，並經核定之總建造費用。</p>	<p>一、本基準係針對「徵求投資人」情形。</p> <p>二、明定與申請人共同提出之人為共同申請人。</p> <p>三、現行預估工程費已無市價分析表及物價指數調整計算之概念，第五款爰配合酌作文字修正。</p>
<p>三、申請人之基本資格</p> <p>(一) 甄選案得由<u>法人</u>單獨提出申請，或至多另覓得<u>二法人</u>共同提出申請。</p> <p>(二) 甄選案由<u>法人</u>單獨提出申請時，應符合<u>開發能力資格、財務能力一般規定及財務能力特別規定</u>。</p>	<p>三、申請人之基本資格</p> <p>(一) 甄選案得由<u>一法人</u>單獨提出申請或至多<u>三法人</u>共同提出申請。</p> <p>(二) 甄選案由<u>一法人</u>單獨提出申請時，該法人應<u>同時符合本基準所定開發能力資格及財務能力資格</u>。</p>	<p>一、配合前點第三項「<u>共同申請人</u>：指<u>共同具名投標</u>，<u>並於得標後共同具名簽約</u>，<u>連帶負履行契約責任之法人</u>」修正之。</p> <p>二、詳列開發能力資格及財務能力資格條件。</p> <p>三、規定於共同申請時，「全體」法人皆應符合財務能力一般規定。</p>

<p><u>申請人本身不具備能力資格者，應另覓得至多二法人共同提出申請。</u></p> <p>(三) <u>甄選案由二人以上共同提出申請時，至少一人應符合開發能力資格，全體申請人皆應符合財務能力一般規定，各申請人之淨值併計應符合財務能力特別規定。</u></p> <p>(四) <u>開發實績及財務能力資格之採計，以申請人或各共同申請人為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。</u></p> <p>(五) <u>甄選案由二人以上共同提出申請時，應共同授權一申請人為本開發案被授權人。</u></p> <p>(六) <u>外國法人應檢附公司負責人簽章正本一份(如授權代理人並應檢附代理人授權書一份)，及經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者，應檢附該分公司登記或設立之證明文件，未經認許</u></p>	<p>(三) <u>甄選案由三法人共同提出申請時，至少一法人應符合開發能力資格，三法人皆應符合財務能力一般規定，三法人之淨值併計應符合財務能力特別規定。</u></p> <p>(四) <u>開發實績及財務能力資格之採計，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。</u></p> <p>(五) <u>外國法人應檢附公司負責人簽章正本一份(如授權代理人並應檢附代理人授權書一份)，及經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者，應檢附該分公司登記或設立之證明文件，未經認許登記之外國法人，應檢附向主管機關申請之備案文件並提出允諾在我國取得認許或設立分公司之承諾書。</u></p>	<p>四、<u>增列二以上法人共同提出申請時，應共同授權一申請人為本開發案被授權人。</u></p>
---	--	--

<p>登記之外國法人，應檢附向主管機關申請之備案文件並提出允諾在我國取得認許或設立分公司之承諾書。</p>		
<p>四、申請人之開發能力資格</p> <p>(一)開發能力認定原則</p> <p>1、<u>公告徵求投資人之日前十年內</u>，申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。</p> <p>2、房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表(如附表)。</p> <p>(二)證明文件</p> <p>1、檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</p> <p>2、外國法人所附開發實績之各年度</p>	<p>四、申請人之開發能力資格</p> <p>(一)開發能力認定原則</p> <p>1.採計申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。</p> <p>2.房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表(如附表)。</p> <p>(二)證明文件</p> <p>1.檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</p> <p>2.外國法人所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外單位認</p>	<p>申請人曾完成之建築開發實績不宜毫無時限之限制，增訂「公告徵求投資人之日前十年內」之限制。</p>

<p>財務報表應經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。</p>	<p>證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。</p>	
<p>五、申請人之財務能力資格</p> <p>(一) 財務能力認定原則</p> <p>1、一般規定</p> <p>(1) 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於百分之十。</p> <p>(2) 最近一年無<u>國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄</u>。<u>外國法人如無法提出前述證明文件時，應以銀行往來證明文件或切結書為之。</u></p> <p>2、特別規定</p> <p>(1) 財務報表所列淨值不低</p>	<p>五、申請人之財務能力資格</p> <p>(一) 財務能力認定原則</p> <p>1. 一般規定</p> <p>(1) 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於百分之十。</p> <p>(2) 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。</p> <p>2. 特別規定</p> <p>(1) 財務報表所列淨值不低於預估工程費百分之三十。</p> <p>(2) 淨值應先扣除本甄選案能力資格文件提送截止日前，申請</p>	<p>一、增列外國法人申請時，仍應提國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄。</p> <p>二、並參考高鐵特定區開發案，於無法提出上開文件時之替代措施。(參高速鐵路臺中車站地區新高鐵段八十九、九十及九十六地號商業區開發經營案(一零五年一月三十日公告)，申請須知第3.3.2.1條:外國公司如無法提出無退票紀錄證明文件時，應以銀行往來證明文件為之)。</p> <p>三、增列投資人取得不只一案時所造成淨額不足之應變措施。</p>

<p>於預估工程費百分之三十。</p> <p>(2) 淨值應先扣除本甄選案能力資格文件送截止日前，申請人或共同申請人取得資權但尚未取得使用執照之<u>臺中都會區大眾捷運系統土地開發案</u>所佔出資比例乘以各案預估工程費百分之三十之數額，必要時得經本府核定後扣除其他投資案數額。該出資比例以各案之出資證明或出資證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案淨值按申請人數比例扣除。</p> <p>(3) <u>當申請人、共同申請人因取得其他臺中都會區大眾捷運系統土地開發</u></p>	<p>人或共同申請人取得資權但尚未取得使用執照所佔出資比例乘以各案工程費百分之三十之數額，必要時得經本府核定後扣除其他投資案數額。該出資比例以各案之出資證明或出資證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案淨值按申請人數比例扣除。</p>	
--	---	--

<p><u>案之投資權而造成淨值不足者，應於交通局通知期限內補足。逾期不補足者，於本甄選案視為財力能力資格不符；縱已取得本甄選案投資權者，亦視為不符財力能力資格。</u></p>		
---	--	--

## 臺中市政府辦理臺中都會區大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金基準修正草案

一、臺中市政府(以下簡稱本府)為徵求臺中都會區大眾捷運系統開發用地合作開發投資人，依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱本辦法)第十五條第二項規定訂定本基準。

二、本基準用詞，定義如下：

- (一) 甄選案：指本府依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選申請案。
- (二) 申請人：指依本辦法第十五條向臺中市政府交通局(以下簡稱交通局)提出申請者。
- (三) 共同申請人：指共同具名投標，並於得標後共同具名簽約，連帶負履行契約責任之法人。
- (四) 開發案：指本府委任交通局辦理之土地開發案。
- (五) 預估工程費：指交通局以概念設計開發規模並經核定之總建造費用。

三、申請人之基本資格

- (一) 甄選案得由法人單獨提出申請或至多另覓得二法人共同提出申請。
- (二) 甄選案由法人單獨提出申請時，應符合開發能力資格、財務能力一般規定及財務能力特別規定。申請人本身不具備能力資格者，應另覓得至多二法人共同提出申請。
- (三) 甄選案由二人以上共同提出申請時，至少一人應符合開發能力資格，全體申請人皆應符合財務能力一般規定，各申請人之淨值併計應符合財務能力特別規定。
- (四) 開發實績及財務能力資格之採計，以申請人或各共同申請人為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。
- (五) 甄選案由二人以上共同提出申請時，應共同授權一申請人為本開發案被授權人。

(六) 外國法人應檢附公司負責人簽章正本一份(如授權代理人並應檢附代理人授權書一份)，及經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本。已在我國設立分公司者，應檢附該分公司登記或設立之證明文件，未經認許登記之外國法人，應檢附向主管機關申請之備案文件並提出允諾在我國取得認許或設立分公司之承諾書。

#### 四、申請人之開發能力資格

##### (一) 開發能力認定原則

- 1、公告徵求投資人之十年內申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。
- 2、房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表(如附表)。
- 3、證明文件。
- 4、檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- 5、外國法人所附開發實績之各年度財務報表應經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。

#### 五、申請人之財務能力資格

##### (一) 財務能力認定原則

##### 1、一般規定

- (1) 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於百分之十。
- (2) 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄。外國法人如無法提出前述證明文件時，應以銀行往來證明文件或切結書為之。



## 2、特別規定

- (1) 財務報表所列淨值不低於預估工程費百分之三十。
- (2) 淨值應先扣除本甄選案能力資格文件提送截止日前，申請人或共同申請人取得投資權但尚未取得使用執照之臺中都會區大眾捷運系統各土地開發案所佔出資比例乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額，必要時得經本府核定後增列扣除其他投資案數額。該出資比例以各開發案之出資比例證明或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依各開發案淨值按申請人數比例扣除。
- (3) 當申請人、共同申請人因取得其他臺中都會區大眾捷運系統土地開發案之投資權而造成淨值不足者，應於交通局通知期限內補足。逾期不補足者，於本甄選案視為財力能力資格不符；縱已取得本甄選案投資權者，亦視為不符財力能力資格。

### (二) 證明文件：

- 1、我國會計師簽證之上一會計年度（係申請投資書件提送截止日之上一會計年度）財務報告及其所附報表，或申請書件提送截止日前十二個月之財務報告及其所附報表，惟起迄期間僅限於申請書件提送截止日前十八個月範圍內，成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表（應由會計師依會計師查核簽證財務報表規則之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明，且其所附報表應能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等）。
- 2、票據交換機構於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄之查覆單。
- 3、財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。
- 4、最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限

者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。

5、外國法人所附財務能力之財務報告及其所附報表應經我國駐外單位認證，並附經公證或認證之中文譯本，由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理查核簽證。其他應附證明文件，外國法人所在國家確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。

六、依開發案之特性及實際需要等，得依本辦法第十六條第二項規定調整期限及甄選文件，不受第三點至第五點之限制。