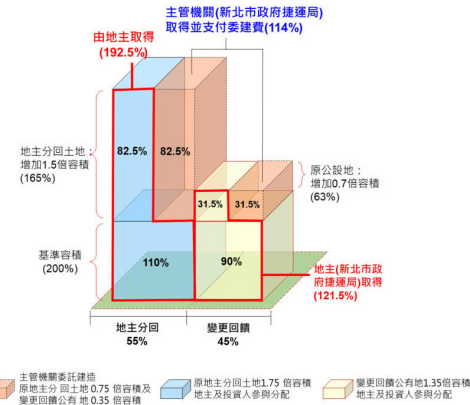


**「新北市大眾捷運系統三鶯線永吉公園站捷運開發案」  
甄選文件釋疑及說明**

日期:112年11月2日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
<b>投資人須知</b>				
1.	投資人須知 -17	十六、特別條款 (一) 權益分配 2. ……捷運開發區一容積率428%，原有土地所有權人回饋予土地開發主管機關土地之分配容積率為121.5%，原土地所有權人應分配容積率為192.5%，屬於權益分配原則所定之主管機關委託建造容積率為114%。	捷運開發區總容積率，扣除權益分配原則所定之主管機關委託建造容積率，是否為投資人與原土地所有權人共同參與權益分配之權值比例？	1. 依109年5月5日發布實施之「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」土地使用分區管制要點規定，本捷運開發區容積率上限為428%，屬主管機關委託建造容積率計算如下： (1) 回饋45%土地，容積率以200%的1.7倍計算。其中增加容積之半數0.35倍，由主管機關支付建造成本取得，並無償取得相對應之土地持分，即取得容積率31.5% $(200\% * 45\% * 0.35 = 31.5\%)$ (2) 其餘55%土地，容積率以200%的2.5倍計算。其中增加容積之半數0.75倍，由主管機關支付建造成本取得，並無償取得相對應之土地持分，即取得容積率82.5% $(200\% * 55\% * 0.75 = 82.5\%)$ 。 (3) 綜上，本案主管機關委託建

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				<p>造容積率為 114%(31.5%+82.5%)。</p> <p>2. 容積率上限 428%扣除主管機關委託建造容積率 114%，剩餘容積率 314%，由土地所有權人(包含參與開發之原私有土地所有權人，與主管機關協議價購、徵收、撥用及回饋取得者)取得，即屬與投資人進行權益分配部分。</p>  <p>圖例  <span style="color: orange;">■</span> 主管機關委託建造  <span style="color: blue;">■</span> 原地主分回土地0.75倍容積及變更回饋公有地0.35倍容積  <span style="color: lightblue;">■</span> 原地主分回土地1.75倍容積  <span style="color: yellow;">■</span> 變更回饋公有地1.35倍容積</p>
2.	投資人須知-19	<p>十六、特別條款 (三) 興建規範 3.本開發用地內既有溝渠改建工程委託興建 (2)前述既有溝渠改建工程之委建費用，投資人應於執行機關編列之預算 150 萬元內辦理，逾 150 萬元之費用</p>	<p>既有溝渠改建費用編列 150 萬元，考量管線施工期間應不影響現有排水功能，且現地各排水高程等仍待確認及規劃，目前編列改建費用尚不足支應新設排水側溝及相關溝渠改建項目工程。</p>	<p>本開發用地內既有溝渠改建工程經費，仍請依投資人須知第十六點、(三)、3.規定，於執行機關所編列預算 150 萬內辦理。投資人得於符合興建規範所訂需求條件下，規劃設計施作，惟後續因實際設計需求，須變更設計內容經執行機關同意後，所生之費用由雙方議定，經確認後執行。</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		應由投資人自行負擔。		
3.	須知附件一-14	附件 1-11 工程營造費用詳細表(備註欄位須註明單價引用資料來源)	建議刪除備註項目。	為利瞭解申請人所提營造費用合理性，本備註欄位仍請申請人填寫，惟申請人得原則性或整體性說明單價引用之來源。
4.	須知附件一-17	附件 1-14 財務能力一般規定及特別規定項目四之條件 【投資人須知第六點(二)2.(2)特別條件：申請人提送最近一會計年度(111 年會計年度)或最近一年度之財務報表所列權益，依財資基準第十一點及第十六點之規定，扣除本開發案申請書件提送截止日前，申請人取得執行機關辦理之其他土地開發案簽訂投資契約書權利，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各開發案預估工程費 30%之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於新臺幣 2.5 億元。】	文字段說明及計算方式，建議另標註代號以計算式說明。	本項規定舉例如下： 【 <u>假設本開發案由申請人甲、乙共同申請，且甲、乙均無取得執行機關其他土地開發案簽訂投資契約書權利</u> 】 倘甲出資比例為 60%、乙出資比例為 40%，則甲、乙合計權益為： (甲權益×60%+乙權益×40%)，應不低於 2.5 億元，始符合本項財務能力規定。  【 <u>另假設本開發案由申請人丙、丁共同申請，其中丙曾取得執行機關其他開發案(A)簽訂投資契約書權利，且尚未取得使用執照，而丙於該開發案出資比例為 60%；丁則無取得執行機關其他土地開發案簽訂投資契約書權利</u> 】 倘丙於本開發案出資比例為 70%、丁出資比例為 30%，則丙、丁合計權益為： [丙權益 -(60%×A 案預估工程費×30%)]×70%+丁權益×30%，應不低於 2.5 億元，始符合本項財務能力規定。
5.	須知附件五	三、建物設計指導原則	有關捷運機房設施，其各層所需空間之	有關捷運設施規定，請申請人參閱本案

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	(永吉公園站捷運開發案開發內容及管制規定)-7	<p>(一) 設計條件</p> <p>2.本基地捷運出入口之設施需求包含：電扶梯4座(含揚程5公尺2座、揚程4.1公尺2座)及無障礙電梯1座、機房設施及銜接車站之連通空橋。為服務捷運轉乘需求，並建議於出入口設置轉乘自行車及機車停車位。</p>	定性定量需求為何？	委託興建契約附錄E、施工規範，所提供之三鶯線捷運系統計畫統包工程業主需求書(四)第五章車站及機廠建築工程中5.2.5.3、5.2.5.4之規定、第8章電梯工程、第9章電扶梯工程及附錄：空間及設施需求等內容。
6.	須知附件五(永吉公園站捷運開發案開發內容及管制規定)-7	<p>三、建物設計指導原則</p> <p>(一) 設計條件</p> <p>3.永吉公園站開發大樓建築概念設計規劃為地上14層、地下3層，另地上1至4樓層部分面積規劃作為捷運三鶯線永吉公園站出入口2地面層、設備層、穿堂層使用。地上1樓至4樓規劃可供商業使用空間，地上1樓至2樓規劃為商場，地上3樓至4樓規劃為辦公空間使用，地上5樓至14樓規劃為住宅單元，地下1樓至3樓規劃為捷運集水坑、開發大樓防空避難室及停車空間、機房等。</p>	地下一層設置捷運集水坑之需求為何？	捷運集水坑作為收集捷運設施空間用水之集水需求，包括消防用水、雨水及生活用水等。
7.	須知附件八	十一、……投資稅管費用，其評估項目	投資稅管費還包含過戶時所產生的代	一、依據111年8月10日修正發布之

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	(新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則)-5	包括……相關費用。 前項費用足令……找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權。	書執行費？過完戶後的銀行手續費、設定規費、火險費、管理基金....等等是否應是所有權人自付？	<p>「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第十一點規定，投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、土地所有權人區位選擇作業費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。</p> <p>二、另依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第九點(三)規定，工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：3.公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。</p> <p>三、綜上，過戶時所產生的代書執行費，屬投資稅管費用，由投資人負擔；過完戶後的銀行手續費、設定規</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				費、火險費屬原土地所有權人因設定抵押權需求所生，由原土地所有權人負擔；公寓大廈管理基金屬投資人為完成開發建物，所必要之工程費用，投資人得納入建物興建成本內計算。
8.	須知附件八(新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則)-8~9	<p>二十八、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：</p> <p>(一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式係以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。</p> <p>(二) 開發建物房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施部分，餘分配方式係以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。</p> <p>三十、開發案內開發建物與捷運設施之產權登記方式，依前二點規定辦理。但契約另有約定者，從其約定。</p>	<p>一、建築基地開發分為開發建物與捷運設施建物，其中捷運設施建物之容積樓地板面積雖不計入開發建物中，自規劃設計至產權登記階段會有樓地板面積產生。</p> <p>捷運設施建物部分於產權登記(總登後)分戶時，登記所有權人是否為新北市政府，管理人為新北市政府捷運局？</p> <p>二、捷運設施建物在產權登記時，是否需攤分土地持分比例？</p>	<p>一、捷運設施建物之產權登記方式，所有權人為新北市，管理者為新北市政府捷運工程局。</p> <p>二、依據「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第二十八點規定，捷運設施建物於產權登記時，需攤分土地持分比例，其計算方式係以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。</p>
9.	須知參考文件(一)	三鶯線永吉公園站(LB11)土地標示及面積表	本開發案土地共 7 筆地號，未來產權登記時，每一分戶產生 7 張土地所有權狀。 未來於權值議定完成後，是否可將地號	依據投資契約書(草案)第十一條有關產權登記之規定，於本開發建物興建至頂樓樓板完成後，由投資人提出並經執行機關同意後，將先辦理土地合併登

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
			合併為 1 筆，簡化後續作業流程？	記。
10.	須知參考文件(二) 基本設計及土開概念設計報告書 P.56 及基本設計圖說 (地面層平面圖 LB11/AR101)	1.3 基地內捷運設施需求 2.轉乘停車位：為服務捷運轉乘的需求，建議於 LB11 新設出入口設置 20 席自行車停車位及 17 席機車停車位，現規劃於基地臨北側出入口退縮空間設置 20 席自行車停車位，並於東側鶯桃路 295 巷路邊設置 17 席停車位。	捷運轉乘機車為依據概念設計報告書說明是計有 17 位，可是在概念設計圖並沒有繪製，請說明。	依本案「捷運三鶯線 LB11 站捷運開發區 1 基本設計及土開概念設計報告」之說明，機車停車位係以東側鶯桃路 295 巷路邊設置 17 席轉乘機車停車位方式，並由執行機關協助投資人規劃設置。
11.	須知參考文件(二) 基本設計圖說 (地面層平面圖 LB11/AR101)	詳平面圖。	一、1F 平面圖之捷運設施消防泵浦室影響聯合開發 1F 效益，應該可以移位到地下室空間，請釐清。 二、同時，圖面形式的類似水箱圖示，請問具體是什麼內容？	一、為避免捷運設施與開發大樓產生使用及消防區劃等介面爭議，故捷運設施消防泵浦室設置於可獨立區劃之範圍為主，如移至地下室空間，請投資人考量獨立之消防區劃與進排氣設施空間，經執行機關同意後施作。 二、圖為捷運設施消防水箱。
12.	須知參考文件(二) 基本設計圖說 (地下一層平面圖 LB11/AR107)	詳平面圖。	B1 層平面圖位於電梯梯廳南側之捷運設施” 捷運集水坑”，在未來使用上，與聯合開發恐怕會涉及公寓大廈管理條例的使用爭議，可否移動位置做整體規劃？	本案捷運集水坑之設計位置，倘投資人擬依實際需求調整，請設置於可供獨立維修使用範圍為主，且需考量與上方捷運空間相連，以利捷運設施用水、雨水之集水需求及進行後續維管事宜，並經執行機關同意後施作。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
13.	須知參考文件(二)基本設計及土開概念設計報告書 P.93	2.概念設計成果：LB11 站土開大樓概念設計階段依循法規檢討，成果敘述如下： (1)建築面積 1978.50 m <sup>2</sup> ，設計建蔽率 80% (2)土開實設總容積率：423%，土開實設容積樓地板面積：8365.18 m <sup>2</sup> (3)捷運設施樓地板面積：1490.5 m <sup>2</sup> (4)停車數量：……略	(2)之土開實設總容積率 423%是否誤植？應為 428%，請說明。	概念設計成果僅供申請人參考。本案捷運開發區容積率為 428%，依投資人須知第十六點、(一)、3 規定，投資人之建築設計於結構條件及相關法令允許下應儘可能達到允建容積上限。
<b>投資契約書</b>				
1.	契約-5	第七條 權益分配 (三)乙方應以建造執照領得日……提送……、樓層區位價格建議表……。 (五)區位選擇前……；未達成區位選定協議且經甲方同意前，乙方不得辦理預售。 (八)乙方代表甲方與原私有土地所有權人進行區位選擇作業應支出之相關費用，乙方應自行評估納入投資稅管費用中，甲方不另付費予乙方	一、(三)樓層區位價格建議表是指未來銷售價格表或是須知附件十-4 第六條所示議定價格建議？ 二、若是指銷售價建議，投資方在未來無論是預售或領取使照後再行銷售，是否有權自行依市場狀況自行調整售價？ 三、(五)未達協議不得辦理預售，(八)投資稅管費由乙方自行承擔：稅管費用範圍是否包含土地增值稅、移轉契稅、印花稅、規費、地政士作業服務費…等？	一、樓層區位價格建議表係指本開發案投資人須知附件十、新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法第六條規定之議定價格建議。 二、承上說明，樓層區位價格建議表非指銷售價格建議，故投資人未來無論是預售或領取使用執照後銷售，均可依市場狀況自行訂定銷售價格。 三、依 111 年 8 月 10 日修正發布之「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第十一點規定，投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				<p>人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、土地所有權人區位選擇作業費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用；前項費用足令土地所有權除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何開發費用而可完整取得開發建物所分配區位之產權，故所提土地增值稅、移轉契稅、印花稅、規費、地政士作業費等，皆屬投資稅管費用項目之範圍。</p>
2.	契約-8	<p>第九條 施工            (三)本開發用地內與土地開發建物共構部分之捷運設施，將委託投資人辦理細部設計及施工，委託興建預算金額為新臺幣121,292,696元，付款方式悉依委託投資人興建契約之規定辦理。</p>	<p>捷運設施包含聯通走道，各層服務動線(電梯/電扶梯)，機水電空調、消防聯通系統及各項無障礙相關需求等，目前暫列預算仍不足支應完整工項，建議增加標列相關預算。</p>	<p>依據本案委託興建契約第二條規定，本案委託興建捷運設施係包括出入口、通風口及其他相關附屬設施，執行機關據此估算並公告預算金額，故仍請投資人於公告預算金額內，依據捷運設施需求及規範(基本設計及土開概念設計報告、委託興建契約約定)辦理，惟後續因實際設計需求，須變更共構設計經執行機關同意時，依投資契約書(草案)第六條、(十一)規定，所生費用由雙方</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
3.	契約-10	<p>第十條 完工期限</p> <p>(二)乙方應於申請使照前,……銷售、讓售契約, 提送甲方審查通過後, 始得申請使用執照。</p> <p>(三)乙方應就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書、交屋總表……, 並備妥驗屋報告(由第三方公正單位依甲方核定之驗屋計畫書辦理驗屋後出具)……。</p>	<p>(二) 1.依第七條(五)所示, 本案是否可以在建照核准後區位選擇作業完成後以預售屋方式進行銷售?</p> <p>(二) 2.銷售、讓售契約提送是指已售出簽訂契約或空白契約?</p> <p>(二) 3.銷售、讓售契約(分為土地及房屋), 建物之賣方是否為投資人, 土地之賣方是否為市政府?</p> <p>(三) 1.乙方提送驗屋計畫書再由甲方核定, 時間是否為使照核准後?</p> <p>(三) 2.第三方公正單位出具驗屋報告型式是以權益分配內容出具, 驗屋報告是以「戶」為單位出具? 或以權益內容整體出具總報告書?</p> <p>(三) 3.驗屋報告出具後, 若乙方依報告內容進行改善完成, 複驗單位為第三公正單位抑或甲方?</p>	<p>議定, 經確認後執行。</p> <p>一、依據投資契約書(草案)第七條、(五)規定, 未達成區位選定協議且經執行機關同意前, 投資人不得辦理預售, 故投資人須於達成區位選定協議並經執行機關同意後, 始得辦理預售。</p> <p>二、投資契約書(草案)第十條、(二)所稱提送銷售、讓售契約, 係投資人於申請使用執照前提供與買方簽訂之契約範本, 以利執行機關確認土地開發與捷運設施管理維護介面, 併與捷運有關之特別約定事項已納於銷售、讓售契約。</p> <p>三、投資人應按權益分配協議書, 依投資契約書(草案)第十一條產權登記之規定, 於取得本開發建物使用執照後 10 日內, 辦理土地所有權移轉及建物所有權第一次登記作業, 故後續之銷售、讓售契約, 已無房地不同所有權人之情形。</p> <p>四、依據投資人須知附件八、新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則第三十一點規定, 投資人應於領得使用執照後, 就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				<p>清冊，並提報至執行機關進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人(含私地主)分回開發建物專有部分之驗屋作業依據，故乙方提送驗屋計畫書予執行機關審閱之時間為領得使用執照後。</p> <p>五、就原土地所有權人、主管機關分回部分之驗屋報告，應由第三方公正單位依執行機關核定之驗屋計畫書辦理，並以「戶」為單位出具驗屋報告。</p> <p>六、驗屋報告出具後，若乙方依報告內容改善完成，應由第三方公正單位依執行機關核定之驗屋計畫書辦理複驗。</p>
<b>通案性</b>				
1.			<p>一、捷運共構部分，監造單位是否為新北市政府捷運局？</p> <p>二、開發建物之監造是否為設計建築師重點監造？</p>	<p>一、依據「新北市大眾捷運系統三鶯線永吉公園站捷運開發區用地—捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約(草案)」附錄C、第四條之說明，與土地開發建物共構部分捷運設施，由乙方負責辦理施工期間之現場監造，故後續將由投資人進行現場監造。</p> <p>二、根據本開發案投資契約書(草案)第六條、(三)規定，由乙方委託之</p>

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				<p>建築師負責本開發建物之設計、監造並提送監造計畫，故後續將由投資人委託之建築師進行監造作業。</p>
2.			<p>本案採開發大樓建築採合建分屋，草約未提及機關後取得房地後處置方式；若日後將出售分得房地，是否考慮於投資人銷售期間共同銷售？</p>	<p>有關執行機關所分回房地，是否與投資人共同銷售，執行機關目前尚無針對所分得之不動產訂有相關銷售計畫，投資人得與執行機關進一步協商。</p>