

臺南市東區商四商業設施促參案-變更或補充公告事項

一、申請須知

項次	申請須知原條文	修正條文
1	<p>3.2.3 土地使用分區管制</p> <p>依據 108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」,本案基地使用分區為「商業區」,建蔽率 60%、容積率 320%。依現行都市計畫,其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理,並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目,且三樓(含)以下樓層,應做商業使用,不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。執行機關刻正辦理都市計畫變更,調整容許使用項目,以增加本案土地使用之彈性,後續案地容許使用項目如有異動,以都市計畫正式發佈為準據</p>	<p>3.2.3 土地使用分區管制</p> <p>依據 108 年 8 月公告發布「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」及 106 年 10 月公告發布「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」,本案基地使用分區為「商業區」,建蔽率 60%、容積率 320%。依現行都市計畫,其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理,並依同法第 16 條商業區之規定限制其使用項目,且三樓(含)以下樓層,應做商業使用,不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。執行機關刻正辦理都市計畫變更,調整容許使用項目,以增加本案土地使用之彈性,後續案地容許使用項目如有異動,以都市計畫正式發佈為準據,倘都市計畫變更未完成,準用投資契約 19.2.3 規定辦理。</p>
2	<p>3.6.3 用地調查</p> <p>1. 民間機構得於簽訂投資契約之次日起、用地交付前,經執行機關同意後進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。</p> <p>2. 民間機構負責進行並負擔因規劃設計所需各項調查工作及相關費用。</p> <p>3. 民間機構不得以本基地之現況,或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合,或其他可能影響履行投資契約、實施本案</p>	<p>3.6.3 用地調查</p> <p>1. 為利申請人瞭解本案用地現況,申請人如有現地查勘需求,得依執行機關公告之本案「地質鑽探及土壤檢測申請須知」規定提出書面申請。</p> <p>2. 民間機構得於簽訂投資契約之次日起、用地交付前,經執行機關同意後進入本案基地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。</p> <p>3. 民間機構負責進行並負擔因規劃設計所需各項調查工作及相關費用。</p>

	以及與成本有關等事項為由，向執行機關提出索賠。	4. 民間機構不得以本基地之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關提出索賠。
3	3.10.1 本案土地租金依主辦機關與台灣糖業股份有限公司簽訂之土地租賃契約書計收。	3.10.1 本案土地租金依主辦機關與台灣糖業股份有限公司簽訂之土地租賃契約書計收。惟每年浮動租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

二、 投資契約

項次	投資契約原條文	修正條文
1	8.9.1 甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本基地內為必要之行為。	8.9.1 甲方及其他公務機關基於職權之行使或為監督乙方確實履行本契約之必要，得進入本基地內為必要之行為， 甲方之查核以不影響乙方營運為原則。
2	8.9.2 甲方得以召開定期會議、定期或不定期以書面或實地等方式隨時查核乙方是否依本契約約定營運，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。	8.9.2 甲方得定期或不定期以書面或實地等方式查核乙方是否依本契約約定營運， 除緊急情事外，甲方應於進行查核7日前通知乙方 ，乙方應於甲方進行查核時，提出所有相關資料及必要之協助，不得拒絕。
3	11.1.1 土地租金依甲方與台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書(附件7)計算。	11.1.1 土地租金依甲方與台灣糖業股份有限公司土地租賃契約書(附件7)計算。 惟每年浮動租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。
4	12.4 財務檢查權 甲方得自行或委託財務專業顧問定期或不定期以書面或實地等方式檢查本案乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件以供查核，並詢問乙方相關人員，乙方不得妨礙、規避或拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕、妨礙或阻撓。	12.4 財務檢查權 甲方得自行或委託財務專業顧問定期或不定期以書面或實地等方式檢查本案乙方之財務狀況。甲方執行檢查時， 應於14日前通知乙方 提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件以供查核，並詢問乙方相關人員，乙方不得妨礙、規避或拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕、妨礙或阻撓。
5	15.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之銀行本票、政府公債、可轉讓銀行定期存單、或由本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)所開具之不可撤銷擔保信用狀或履約保證金保證書，或其他經甲方認可之方式為履約保證。	15.3.1 履約保證應由乙方提供經甲方同意之 匯款、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單 、由本國銀行(或在台灣設有分行之外國銀行)所開具或保兌之不可撤銷擔保信用狀或 書面連帶保

		證，或其他經甲方認可之方式為履約保證。
6	<p>19.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約</p> <p>1. 因不可抗力或除外情事發生而終止契約。</p> <p>2. 因可歸責於甲、甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 18.5 條之約定終止本契約時。</p> <p>3. 因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者，甲方得終止契約。</p>	<p>19.2.3 非可歸責乙方之事由而終止契約</p> <p>1. 因不可抗力或除外情事發生而終止契約。</p> <p>2. 因可歸責於甲方之事由終止契約，即乙方依本契約第 18.5 條之約定終止本契約時。</p> <p>3. 因政策變更，乙方依契約繼續履行反不符公共利益者，甲方得終止契約。</p>
7	<p>19.4.5 因不可抗力或除外情事事件而終止契約之效力</p> <p>1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。</p> <p>2. 由乙丙雙方協議就下列方式擇一辦理：</p> <p>(1) 乙方應負責移除本基地上一切資產及設備後，將本基地返還予甲方。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。</p> <p>(2) 甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本案。甲方領取保險給付(如有)，並依乙方「已支出工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，支付予乙方。</p> <p>(3) 其他雙方同意之方式。</p> <p>3. 因不可抗力或除外情事事件終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由乙丙雙方平均負擔相關費用。</p>	<p>19.4.5 因不可抗力或除外情事事件而終止契約之效力</p> <p>1. 甲方於扣除乙方依本契約應付之懲罰性違約金或其他債務後，應返還乙方留存之履約保證金之全部。</p> <p>2. 由甲乙雙方協議就下列方式擇一辦理：</p> <p>(1) 乙方應負責移除本基地上一切資產及設備後，將本基地返還予甲方。乙方除本契約終止前已發生對甲方之請求權外，不得向甲方主張任何權利。</p> <p>(2) 甲方或甲方指定第三人繼續興建或營運本案。甲方領取保險給付(如有)，並依乙方「已支出工程經費」或鑑價機構以乙方資產於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，支付予乙方。</p> <p>(3) 其他雙方同意之方式。</p> <p>3. 因不可抗力或除外情事事件終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由甲乙雙方平均負擔相關費用。</p>

	4. 除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之(歸還及)移轉。	4. 除甲方不予收買並要求乙方移除資產之情形外，雙方應依本契約第 14 章約定辦理資產之(歸還及)移轉。
--	--	--