

宜蘭縣政府

「清水地區自然養生及觀光遊憩園區 BOT 案」第 1 次釋疑內容回應表

103 年 10 月 24 日

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文
1	申請須知	1.5.2 本案主體事業之開發量體，應自簽訂投資契約後 10 年內完成。 表 1-2 本案主體事業開發量體規範	依申請須知第 1.5.2 條規定，本案主體事業之開發量體，民間機構應自簽訂投資契約後 10 年內完成。再依表 1-2 規定，民間機構於簽訂投資契約後 10 年內應完成之開發內容，在「住宿及相關設施」部分，為觀光旅館 250 房： 1. 上開觀光旅館 250 房之認定標準為何？參酌申請須知表 1-2 關於「觀光旅館 250 房」之設施功能例示說明(P. 17)，是否具備獨立空間及出入口即得視為 1 房？ 2. 鑒於目前許多著名的飯店，其硬體已達國際觀光旅館規模，但卻申請一般旅館登記，如台北文華東	1. 具備獨立空間及出入口為認定房間數量之基本條件，並須符合消防安檢等必要之規劃考量及觀光旅館建築及設備標準規定辦理。 2. 本案主體事業開發量體之住宿及相關設施為旅館住宿設施，而旅館以取得國際觀光旅館為優。是以，本案住宿設施得以一般旅館或觀光旅館為申請主體，爰修訂開發量體「觀光旅館 250 房」為「旅館 250 房」，並增加設施功能例示說明：住宿設施得以一般旅館提出申請，惟其設施等級須符合五星級標準（通過交通部觀光局規	1.5.2 表 1-2 本案主體事業開發量體規範

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>觀光遊憩設施</th> <th>開發量體</th> <th>設施功能例示說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宿及相關設施</td> <td>觀光旅館 250房</td> <td> 1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. 旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。 </td> </tr> <tr> <td>復健舒壓養生設施</td> <td>至少 1,200m²</td> <td>露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>民間機構自行規劃</td> <td>遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃</td> </tr> </tbody> </table>	觀光遊憩設施	開發量體	設施功能例示說明	住宿及相關設施	觀光旅館 250房	1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. 旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。	復健舒壓養生設施	至少 1,200m ²	露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施	附屬設施	民間機構自行規劃	遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃	<p>方酒店(台北市旅館專用標誌461號)與台北大倉久和大飯店(台北市旅館專用標誌395號)，以利地方政府輔導。請問本案是否得以參酌此一辦理方式，以一般旅館登記申請，惟其硬體達觀光旅館標準。</p> <p>3. 上開簽訂投資契約後10年內完成觀光旅館250房之要求，如於本案履約過程中市場條件發生變更，致使本案250房之需求產生變動時，建請依投資契約第二十三·一條之規定，經主辦機關同意，得由雙方協商同意後，將房間規模數做最適之修訂？</p> <p>4. 上開簽訂投資契約後10年內完成觀光旅館250房之要求，如於本案履約過程中發生不可抗力、除外情事等，致使10年期的認定</p>	<p>定之星級旅館評鑑)。</p> <p>3. 依投資契約第二十三·一條：本契約條文如有未盡事宜、意義不明或因不可抗力之發生或因政策、法令、情事變更致本契約之履行依其原有效果顯失公平或窒礙難行者，經甲乙雙方同意後得修正或補充之。因市場條件發生變更較難具體呈現，故除市場條件發生變更外，其餘(發生不可抗力、除外情事等)同意依投資契約第二十三·一條規定，得由雙方協商同意後，將房間規模數做最適之修訂。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>觀光遊憩設施</th> <th>開發量體</th> <th>設施功能例示說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宿及相關設施</td> <td>觀光旅館 250房</td> <td> 1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. <u>住宿設施得</u>以<u>一般旅館提出申請，惟其設施等級須符合五星級標準(通過交通部觀光局規定之星級旅館評鑑)</u>，<u>但</u>旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。 </td> </tr> <tr> <td>復健舒壓養生設施</td> <td>至少 1,200m²</td> <td>露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>民間機構自行規劃</td> <td>遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃</td> </tr> </tbody> </table>	觀光遊憩設施	開發量體	設施功能例示說明	住宿及相關設施	觀光旅館 250房	1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. <u>住宿設施得</u> 以 <u>一般旅館提出申請，惟其設施等級須符合五星級標準(通過交通部觀光局規定之星級旅館評鑑)</u> ， <u>但</u> 旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。	復健舒壓養生設施	至少 1,200m ²	露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施	附屬設施	民間機構自行規劃	遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃
觀光遊憩設施	開發量體	設施功能例示說明																											
住宿及相關設施	觀光旅館 250房	1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. 旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。																											
復健舒壓養生設施	至少 1,200m ²	露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施																											
附屬設施	民間機構自行規劃	遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃																											
觀光遊憩設施	開發量體	設施功能例示說明																											
住宿及相關設施	觀光旅館 250房	1. 旅館住宿設施、餐廳、大中型多功能會議中心，及停車場等相關設施。 2. <u>住宿設施得</u> 以 <u>一般旅館提出申請，惟其設施等級須符合五星級標準(通過交通部觀光局規定之星級旅館評鑑)</u> ， <u>但</u> 旅館以取得國際觀光旅館為優。 3. 住宿設施配置以低密度獨棟式者為優。																											
復健舒壓養生設施	至少 1,200m ²	露天、室內溫泉水池及各種健康、舒壓、復健養生設施																											
附屬設施	民間機構自行規劃	遊樂園、商業設施、簡易交通設施、景觀與導覽設施、運動設施、教育設施、展覽設施等，由民間機構自行規劃																											

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文
			<p>標準產生變動，建請依投資契約第二十三．一條之規定，經主辦機關同意，得由雙方協商同意後，將房間規模數做最適之修訂？</p>		
2	申請須知	<p>1.5.5 租金及權利金，二、開發權利金：本案之開發權利金為新臺幣 6 仟萬元整，其繳交辦法係以本案簽訂<u>投資契約時</u>一次支付為原則。</p>	<p>建議本條規定「二、開發權利金：本案之開發權利金為新臺幣 6 仟萬元整，其繳交辦法係以本案簽訂投資契約時一次支付為原則。」，修正為「二、開發權利金：本案之開發權利金為新臺幣 6 仟萬元整，其繳交辦法係以本案簽訂設定地上權契約時一次支付為原則。」，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 促參實務上，投資契約及設定地上權契約通常為同時簽訂，民間機構並應於簽訂該等契約時繳交開發權利金。此因民間機構已取得土地使用開發之權利，自需繳交開發權利金，以為對價。 	<p>考量本案土地交付係於基地使用分區及用地變更登記完成後，由主辦機關與民間機構簽訂設定地上權契約，並於簽訂設定地上權契約後一個月內，由主辦機關交付土地予民間機構。另開發權利金係為民間機構取得土地使用開發之對價，為符合用地交付與開發之一致性及對價公平性原則，同意修訂。</p>	<p>1.5.5 租金及權利金，二、開發權利金：本案之開發權利金為新臺幣 6 仟萬元整，其繳交辦法係以本案簽訂<u>設定地上權契約時</u>一次支付為原則。</p>

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文
			<p>2. 但本件申請須知規定使用分區變更及用地變更登記係由民間機構辦理，並於辦理完竣後才簽訂設定地上權契約。因此本案簽訂投資契約後至設定地上權契約簽訂前，民間機構並未取得土地使用開發之權利，爰建議修正為民間機構於簽訂設定地上權契約時一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元，以符對價公平性原則。</p>		
3	投資契約（草案）	<p>十二. 二開發權利金：乙方應於本契約簽訂時，一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元整。</p>	<p>建議本條規定「乙方應於本契約簽訂時，一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元整。」，修正為「乙方應於設定地上權契約簽訂時，一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元整。」，理由如下：</p> <p>1. 促參實務上，投資契約及設定地上權契約通常為同時簽訂，民間機構並應於</p>	<p>考量本案土地交付係於基地使用分區及用地變更登記完成後，由主辦機關與民間機構簽訂設定地上權契約，並於簽訂設定地上權契約後一個月內，由主辦機關交付土地予民間機構。另開發權利金係為民間機構取得土地使用開發之對價，為符合用地交付與開發之一致性及對價</p>	<p>十二. 二開發權利金：乙方應於<u>設定地上權契約簽訂時</u>，一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元整。</p>

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文
			<p>簽訂該等契約時繳交開發權利金。此因民間機構已取得土地使用開發之權利，自需繳交開發權利金，以為對價。</p> <p>2. 但本件申請須知規定使用分區變更及用地變更登記係由民間機構辦理，並於辦理完竣後才簽訂設定地上權契約。因此本案簽訂投資契約後至設定地上權契約簽訂前，民間機構並未取得土地使用開發之權利，建議修正為民間機構於簽訂設定地上權契約時一次繳交開發權利金共計新台幣 6 仟萬元，以符對價公平性原則。</p>	<p>公平性原則，同意修訂。</p>	
4	投資契約（草案）	<p>二十一.三契約終止之效力 （二）甲乙雙方合意終止之效力：</p> <p>1. 因不可歸責乙方之事由，致無法於展延期間內完成</p>	<p>投資契約草案第二十一.三、（二）條規定「甲乙雙方合意終止之效力：1. 因不可歸責乙方之事由，致無法於展延期間內完成本案之使用分區及用地變更</p>	<p>考量開發權利金係為民間機構取得土地使用開發之對價，倘未來因不可歸責於民間機構之因素致本案終止契約，其開發權利金應返還民間機構尚屬合</p>	<p>二十一.三契約終止之效力 （二）甲乙雙方合意終止之效力：</p> <p>1. 因不可歸責乙方之事由，致無法於展延期間內完成</p>

項次	文件	原公告內容	民間機構提出釋疑或建議內容	主辦機關回覆	修訂或補充條文
		<p>本案之使用分區及用地變更或完成本案之興建而終止本契約時，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方履約保證金之餘額。</p> <p>2. 除前項事由外，甲乙雙方合意終止契約時，甲乙雙方就權利義務關係，應另行議定之。</p>	<p>或完成本案之興建而終止本契約時，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方履約保證金之餘額」。亦即，本條規定在不可歸責於民間機構之遲延興建期間時，雙方合意終止契約後，民間機構得請求返還履約保證金。但民間機構在此等情形下，因不具可歸責事由，解釋上應得請求返還開發權利金，但契約草案漏未敘明，敬請主辦機關惠予釋疑。</p>	<p>理，爰補充補充條文：因不可歸責乙方之事由，於完成簽訂設定地上權契約後或完成本案之興建而終止本契約時，甲方應以開發權利金金額乘以地上權剩餘期間占地上權存續期間之比例無息返還乙方。乙方業已繳納之營運權利金，甲方不負返還之責。</p>	<p>本案之使用分區及用地變更或完成本案之興建而終止本契約時，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還乙方履約保證金之餘額。</p> <p>2. <u>因不可歸責乙方之事由，於完成簽訂設定地上權契約後而終止本契約時，甲方應以開發權利金金額乘以地上權剩餘期間占地上權存續期間之比例無息返還乙方。乙方業已繳納之營運權利金，甲方不負返還之責。</u></p> <p>3. 除前<u>兩</u>項事由外，甲乙雙方合意終止契約時，甲乙雙方就權利義務關係，應另行議定之。</p>