

農業部農田水利署臺中管理處 公告

發文日期：中華民國 114 年 9 月 2 日
 發文字號：農水臺中字第 1148423975 號

主旨：本處「臺中市北屯區仁平段 397 地號非事業用土地與民間合建開發案公告徵求投資人」申請文件公告釋疑，釋疑內容回應詳如附表。
 依據：本案申請須知第 13 點。
 公告事項：詳如附表。

附表：

項次	原條文	釋疑內容及建議	機關回覆	修訂或補充條文
1	【合建開發契約書 4.5.4】 乙方在任何報章、電視、網路等傳播媒體所刊登之本案房屋銷售廣告，不得列入甲方或有關政府機關之名稱。	乙方預售時，對消費者的預售合約書有建物與土地 2 本預售合約書，其中「土地合約書」會載明「土地所有權人」→「農田水利署」，所以在預售土地合約書會需要「農田水利署」蓋章用印，這樣會有很多困擾與窒礙難行的麻煩事。 請示建議有 2 種方式可以解決： 方式①： 投資人與農田水利署簽定「分屋協議書」後，投資人除了需付之前合約的「履約保證金」之外，再提供「分屋保證金」（依估價公司所估之價值的全部）給「農田水利署」保管後，於 7 日內「農田水利署」再用印辦理產權過戶給投資者，且投資者過戶後，同時須辦理產權信託給銀行，待投資人依「分屋協議書」的內容交屋且產權過戶給「農田水利署」無誤後，15 日內再退還「分屋保證金」給投資者。（執行程序如方式①圖示） 方式②： 農田水利署將其產權信託給本案履行之信託銀行，再由信託銀行指示委託人簽定本案之土地預售合約。（執行程序如方式②圖示） 以上 2 種方式都可以解決→乙方投資者不得列入甲方（農田水利署）的名稱困擾。 方式①圖示 方式②圖示	依契約書第 4.5.2 條約定，乙方得辦理預售範圍限於依分屋協議書所載非甲方應分配之部分。故乙方得預售之範圍已排除甲方未來可分配之部分。因此乙方出售其依分屋協議書所載未來所分配之房地，該契約在不違反強制禁止規定或公序良俗之情形下原則應屬有效，就此，與買方間之土地買賣契約，仍應以乙方為簽訂該契約之當事人，僅乙方得於契約中（非報章、電視、網路等傳播媒體）載明預售屋契約簽訂當時土地所有權人及乙方預售者係依分屋協議書未來得取得之不動產。 後續如無法完成房屋過戶係屬乙方之債務不履行，其屬乙方與買方之債權債務關係，與甲方無關，故無甲方需於預售屋（含建物及土地）買賣契約用印之問題。 此外本案無分屋保證金之設計，且農田水利署所有之土地依法不得辦理信託，故其分屋保證金方式無法執行，故維持原條文。	無。
2	【合建開發契約書 11.1】 乙方應於向建築主管機關核備開工之次日起 3 年內完成本工程施工並取得全部建物之使用執照。	因本案與鄰地合併開發面積合計：達 2658 坪，預計設計 30 樓以上的超高建築大樓，預計工程完成並取得使用執照需要開工日起算 5~6 年完成，請示 3 年到期須再展延一次 3 年。	考量本案開發時程，同意乙方得於前開期限屆滿前 6 個月內，檢具相關證明文件以書面敘明理由向甲方申請展延，經甲方審查認為有展延必要者，甲方得以書面同意展延期限，但展延期限不得超過 3 年。	【合建開發契約書 11.1】 乙方應於向建築主管機關核備開工之次日起 3 年內完成本工程施工並取得全部建物之使用執照。但乙方得於前開期限屆滿前 6 個月內，檢具相關證明文件以書面敘明理由向甲方申請展延，經甲方審查認為有展延必要者，甲方得以書面同意展延期限，但展延期限不得超過 3 年。



項次	原條文	釋疑內容及建議	機關回覆	修訂或補充條文
3	【合建開發契約書 10.6】 乙應編製施工計畫，於報請甲方備查後申報開工，並於每月 10 日前將按月製之上個月施工報告表及品質檢驗報告表送交甲方。為確保乙方設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，甲方得委託獨立機構查核監督本案之興建工作，甲或獨立機構，有權對於本案之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作，或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。 【合建開發契約書 15.11.1】 乙方應於申報開工後於下列各項工程進行前 5 日通知甲方進行勘驗： 1. 甲方所分得之建物之基礎配筋及管線預留、混凝土澆置、室內裝修等階段。 2. 建物頂層之基礎配筋、管線預留及混凝土澆置。 3. 其他經甲乙雙方另行議定之工程要項。	當乙方於本案進行到開工時，其中甲乙雙方已經簽好"分層協議書"了，乙方將盡快開工進行工程的施工，而其工程的進度，市府皆會進行勘驗，所以無須找其他管理機構來工程監督，因為工程最擔心多頭馬車而造成工程延宕及無法預估的損失。 所以建議，乙方僅編制施工報告表及市府的勘驗資料，交由甲方（農田水利署）備查，便可知工程進度。	為確保本案施工狀況及工程進度，是否符合合建開發契約書之約定，甲方將視實際狀況決定是否委託第三方機構協助代為監督本案工程，故維持原條文。	無。
4	【合建開發契約書 4.3.5】 3. 信託契約之存續期間，至少應至乙方依本契約完成興建工作，經甲方驗屋並完成產權登記且交付時止。 【合建開發契約書 5.2】 建物及其基地分配期程 甲乙雙方應於建造執照核發之次日起 150 日內委託三家不動產估價師，並於三家不動產估價師報告書經審定通過之次日起 180 日內，由乙方依第 5.3 條約定各戶房屋與車位之價值結果製作分屋協議書，並提送甲方辦理選配。 【合建開發契約書 6.2.1】 乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起 90 日內向建築主管機關申請建造執照，乙方並應備妥本案規劃設計建築師證明文件及向建築主管機關申請建造執照之申請文件送甲方備查。但因不可歸責於乙方之事由致無法於前開期限內申請建造執照，乙方得於取得甲方書面同意後，按甲方同意之延長期限，延長申請本案建造執照之申請期限。	信託契約之存續期間，須甲方驗屋並完成產權推登記止。 應改於使用執照取得時，解除信託，才可以進行產權過戶給甲方（農田水利署）。 如圖示： PS: 產權在信託中無法辦理產權過戶的程序。	本條文為通案性條文，故維持原條文。	無。
5	【合建開發契約書 5.2】 建物及其基地分配期程 甲乙雙方應於建造執照核發之次日起 150 日內委託三家不動產估價師，並於三家不動產估價師報告書經審定通過之次日起 180 日內，由乙方依第 5.3 條約定各戶房屋與車位之價值結果製作分屋協議書，並提送甲方辦理選配。 【合建開發契約書 6.2.1】 乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起 90 日內向建築主管機關申請建造執照，乙方並應備妥本案規劃設計建築師證明文件及向建築主管機關申請建造執照之申請文件送甲方備查。但因不可歸責於乙方之事由致無法於前開期限內申請建造執照，乙方得於取得甲方書面同意後，按甲方同意之延長期限，延長申請本案建造執照之申請期限。	甲乙雙方應於建造執照核發之次日起 150 日內委託三家不動產估價師，並於三家估價報告書，經審定通過之次日起 180 日內，由甲方選定房屋，雙方簽定"分屋協議書"。	本案估價報告書需經農水署專案審查同意後，方可辦理分屋及發訂分屋協議等事宜，故維持原條文。	無。
6	【合建開發契約書 6.2.1】 乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起 90 日內向建築主管機關申請建造執照，乙方並應備妥本案規劃設計建築師證明文件及向建築主管機關申請建造執照之申請文件送甲方備查。但因不可歸責於乙方之事由致無法於前開期限內申請建造執照，乙方得於取得甲方書面同意後，按甲方同意之延長期限，延長申請本案建造執照之申請期限。	乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起 90 日內申請建造執照→改送甲方備查及用印申請建照。	為確保投資人申請建造執照之建築規劃與本案合建開發契約書及經乙方核定之合建執行計劃書內容相符，故維持原條文。	無。

項次	原條文	釋疑內容及建議	機關回覆	修訂或補充條文
7	【合建開發契約書 8.1】 本案新建工程雙方如須變更設計時，應事先以書面通知對方。乙方如須變更設計時，應先經甲方書面同意並於通知期限內辦理之，且不得影響建築設計、工程進度、結構安全及整體美觀。	本案如須變更設計時，應先經甲方書面同意→改成在不影響甲方“分屋協議書”的內容，提供甲方備查及用印。	分屋協議僅規範分配及找補事宜，故為確保本案變更後之建築設計規劃、工程進度等內容可符合甲方後續營運管理需求，故維持原條文內容。	無。
8	【申請須知附件】 附件 3 需求說明書 壹、背景說明（略）。 貳、建築設計規範 一、說明（略）。 二、基地整體規劃需求（略）。 三、興建規劃設計原則 （一）住宅設計原則 1.（略）。 2.（略）。 3.（略）。 4.（略）。 5.（略）。 6. 汽車停車位應設置於地下層，並以平面坡道式車位規劃為原則，車道出入口淨高須達 2.1 公尺以上進出；機車停車位以設置於地下一層且獨立使用管理為原則，其不足數量得設置於地下二樓。	原條文：機車停車位以設置於地下一層且獨立使用管理為原則，其不足數量得設置於地下二樓。 更改成：機車停車位以設置於 1 樓、1 樓夾層或地下一層且獨立使用管理為原則。	為使投資人建築產品規劃可反映當地市場需求，同時保留建築規劃彈性，在符合建築法令相關規定，以及甲方後續維護管理需求的前提下，調整本條說明如下： 汽車停車位應設置於地下層，並以平面坡道式車位規劃為原則，車道出入口淨高須達 2.1 公尺以上進出；農水署臺中管理處使用之機車停車位應以固定位置且集中使用管理為原則，在符合法令及前述要求為前提，可由投資人自行規劃。	【申請須知附件】 附件 3 需求說明書 壹、背景說明（略）。 貳、建築設計規範 一、說明（略）。 二、基地整體規劃需求（略）。 三、興建規劃設計原則 （一）住宅設計原則 1.（略）。 2.（略）。 3.（略）。 4.（略）。 5.（略）。 6. 汽車停車位應設置於地下層，並以平面坡道式車位規劃為原則，車道出入口淨高須達 2.1 公尺以上進出；農水署臺中管理處使用之機車停車位應以固定位置且集中使用管理為原則，在符合法令及前述要求為前提，可由投資人自行規劃。

處長王曼菁



本處網站 QRcode