

「住宿設施暨賣場新建營運移轉案」第2次議約會議
會議紀錄

壹、會議時間：115年2月23日(星期一)上午10時30分

貳、會議地點：本校行政大樓3樓第一會議室

參、主持人：古主任秘書明哲

紀錄：曾敬泰

肆、出席人員：詳簽到表

伍、討論事項：

案由一：本案投資契約條款第2次議約

說明：依據本校115年1月23日暨校總字第1150000498號函議約預備會議紀錄，由禾固大學城聯盟(以下均簡稱「申請人」)提出12項議約條文，後經本校115年2月9日暨校總字第1151000791號函之115年2月2日第1次議約會議紀錄，計有1條合意維持原條文、計有1條合意修正條文、計有10條未有共識，本日會議針對未有共識之10條契約條文討論。

決議：針對所提之10項(2.2.1、2.2.2、3.3、4.5.1、4.5.13、5.2、7.2.2、7.3.1、12.2.4、16.2.1)議約條文：

(一)合意維持原條文：3.3、4.5.1、5.2、12.2.4、16.2.1，計5條。

(二)合意修正條文：計0條。

(三)未有共識：2.2.1、2.2.2、4.5.13、7.2.2、7.3.1，計5條。

(四)未討論：計0條。

案由二：申請人於第1次議約所提之情勢變更事項

申請人說明：自115年1月1日起，土方成本、整體供應鏈及關稅影響有劇烈變動，重新計算財務IRR降為0.09%、NPV為負值、自償率75%[詳禾固大學城聯盟115年2月6日115(禾)字第1150206-1號函]。

決議：申請人115年2月24日115(禾)字第1150224-1號函提出財務報表，經本校顧問公司115年3月3日台促字第1150030305號函確認已造成財務可行性穩定度不足、資金穩定度與風險承擔能力已顯著弱化；此非可歸責於本校及申請人雙方之情勢變更造成契約條文2.2.1、2.2.2、4.5.13、7.2.2、7.3.1，計5條條文未有共識無法完成議約，依據促進民間參與公共建設案件申請保證金收取及返還作業要點第5點第5款及本案申請須知第3.3.5條第5款規定，因無法完成議約，退還申請保證金100萬元整。

捌、散會：12時30分。

項次	原招商文件契約內容	申請人提出之議約原則	申請人理由	申請人建議修正為	115年2月2日 會議決議
1	2.2.1 本契約興建期自用地交付翌日起算3年內為原則。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input checked="" type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	考量興建期間，多有事涉建築相關執照申請及依土地使用法規規範(含環評審查、補正及核定等)及縣(市)主管機關辦理旅館業設立所需申請事宜，主管機關審認、審議進度、補正要求、利害關係人意見及法規適用等因素影響，具有高度不確定性，致整體期程難以精確預估，並可能增加本計畫執行風險。	2.2.1 本契約興建期自用地交付翌日起算6年內為原則。	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input checked="" type="checkbox"/> 未有共識：申請人表示申請建照涉及土方清運計畫，不確定性高(詳禾固大學城聯盟115年2月6日115(禾)字第1150206-1號函)。 <input type="checkbox"/> 未討論
2	2.2.2 倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方無法於期限內完成興建時，乙方得向甲方申請展延興建期1次，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	考量興建期間，多有事涉建築相關執照申請及依土地使用法規規範(含環評審查、補正及核定等)及縣(市)主管機關辦理旅館業設立所需申請事宜，主管機關審認、審議進度、補正要求、利害關係人意見及法規適用等因素影響，具有高度不確定性，致整體期程難以精確預估，並可能增加本計畫執行風險。	2.2.2 倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方無法於期限內完成興建時，乙方得向甲方申請展延興建期(次數不限)，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input checked="" type="checkbox"/> 未有共識：申請人表示申請建照涉及土方清運計畫，不確定性高(詳禾固大學城聯盟115年2月6日115(禾)字第1150206-1號函)。 <input type="checkbox"/> 未討論
3	3.3 工作範圍變更 本契約簽訂後，甲方因政策變更或公共利益之考量，得	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清	甲方因政策變更或公共利益之考量，得要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，上述實屬單向表述	要求刪除此條文。	<input checked="" type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論

項次	原招商文件契約內容	申請人提出之議約原則	申請人理由	申請人建議修正為	115年2月2日 會議決議
	要求乙方變更工作範圍，乙方應配合辦理，並由雙方協議變更後之權利義務關係，雙方協議不成則按本契約第22章爭議處理約定辦理。	<input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input checked="" type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	對乙方顯無保障，不符公共利益或公平合理之原則。		
4	4.5.1 除有促參法第52條規定之改善計畫或第53條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意外，乙方承諾不轉讓、出租依本契約所取得之權利，或就依本契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	此案營運年期甚長，倘因成本市場、經濟波動等等各變動因素導致營運不利甚至嚴重虧損，乙方須對董事會負責並採取相當之應變措施，故無法承諾此條文所設規定。	要求刪除此條文。	<input checked="" type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論
5	4.5.13 乙方已充分瞭解本計畫之現況、所有可能影響本計畫執行之現有與預期情況及未來風險等事項，乙方不得以本計畫之性質、基地	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平	此條文所表述全案執行之風險完全由乙方承擔不符公共利益或公平合理之原則。	要求刪除此條文。	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input checked="" type="checkbox"/> 未有共識：係因禾固大學城聯盟 115年2月6日 115(禾)字第 1150206-1 號函 <input type="checkbox"/> 未討論

項次	原招商文件契約內容	申請人提出之議約原則	申請人理由	申請人建議修正為	115年2月2日 會議決議
	位置、當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本計畫及有關成本費用等一切已知或可得預料之情事為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。	<input checked="" type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行			
6	5.2 協助事項未成就之效果 甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違約，亦不得請求任何賠償、補償、延長契約期間或減免乙方之責任。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input checked="" type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	若甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，不符公共利益或公平合理之原則。	5.2 協助事項未成就之效果 甲方須擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違約，乙方得請求任何賠償、補償、延長契約期間或減免乙方之責任。	<input checked="" type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論
7	7.2.2 乙方實際開工日期，至遲不得晚於用地交付翌日起算1年內為原則，倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平	本案興建期之期程尚事涉諸多執照申請及土地使用變更事宜，因此主張不設定最遲開工期限及展延次數。	7.2.2 乙方實際開工日期，倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方無法於期限內開工時，乙方得向甲方申請展延開	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input checked="" type="checkbox"/> 未有共識：申請人表示申請建照涉及土方清運計畫，不確定性高(詳禾固大學城聯盟115年2月6日115(禾)字第1150206-1號函)。 <input type="checkbox"/> 未討論

項次	原招商文件契約內容	申請人提出之議約原則	申請人理由	申請人建議修正為	115年2月2日 會議決議
	無法於期限內開工時，乙方得向甲方申請展延開工日期1次，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	<input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行		工日期(次數不限)，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	
8	7.3.1 乙方應自用地交付翌日起算3年內完成本計畫之興建為原則，倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方無法於期限內完成興建時，乙方得向甲方申請展延興建期1次，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	本案興建期之期程尚事涉諸多執照申請及土地使用變更事宜，因此主張不設定期限及展延次數。	7.3.1 乙方應自用地交付翌日起算6年內完成本計畫之興建為原則，倘因不可抗力事由或其他非可歸責於乙方之事由，致乙方無法於期限內完成興建時，乙方得向甲方申請展延興建期(不限次數)，並由甲乙雙方視情節協議展延期限。	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input checked="" type="checkbox"/> 未有共識：申請人表示申請建照涉及土方清運計畫，不確定性高(詳禾固大學城聯盟115年2月6日115(禾)字第1150206-1號函)。 <input type="checkbox"/> 未討論
9	12.2.4 最優申請人或遞補之次優申請人倘為合作聯盟，專案公司設立時之實收資本額不得低於新臺幣1億元。乙方應確保該合作聯盟授權代表於興建期及營運期之持股比例	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則	旅館/觀光類專案於興建及營運階段，常須配合融資機構要求或引進品牌/營運等策略投資人，以提高資金到位與營運績效，若持股門檻過高，將不利後續增資與資金結構安排，反而增加履約困難及延宕風險。	12.2.4 最優申請人或遞補之次優申請人倘為合作聯盟，專案公司設立時之實收資本額不得低於新臺幣1億元。乙方應確保該合作聯盟授權代表於興建期及營運期在專案公司	<input checked="" type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論

項次	原招商文件契約內容	申請人提出之議約原則	申請人理由	申請人建議修正為	115年2月2日 會議決議
	不得低於專案公司實收資本額 40%，所有成員持股總和不得低於專案公司實收資本額 60%。	■經雙方合意且有助於案件履行		之持股比例，均應高於合作聯盟其他任一成員之持股比例。	
10	16.2.1 乙方應於簽訂本契約前繳付新臺幣 5,000 萬元之履約保證金，作為對本計畫興建期間履行一切契約責任等保證。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input type="checkbox"/> 文字或語意不清 <input type="checkbox"/> 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平 <input type="checkbox"/> 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則 <input checked="" type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	履約保證金設定過高，已造成乙方資金周轉壓力，反而提高工程延宕或履約困難之風險。乙方同意提供 1,000 萬元履約保證金，已能就乙方於工程期間履約義務提供具體且可執行之擔保；同時避免過度占用乙方營運資金，使乙方能將資金投入於工料、人力與品質控管，對甲方實際更有利。	16.2.1 乙方應於簽訂本契約前繳付新臺幣 1,000 萬元之履約保證金，作為對本計畫興建期間履行一切契約責任等保證。	<input checked="" type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為： <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論

國立暨南國際大學

「住宿設施暨賣場新建營運移轉案」第2次議約會議

簽到表

壹、時間：115年2月23日(星期一)上午10時30分

貳、地點：本校行政大樓3樓第一會議室

參、出席人員：

職稱	姓名	簽到
國立暨南國際大學		
主任秘書	古明哲	古明哲
總務長	黃育銘	黃育銘
組長	曾敬泰	曾敬泰
台灣促參顧問有限公司		
董事長	王熙崑	
規劃專員	洪碩伶	洪碩伶
規劃專員	許聿葳	許聿葳

國立暨南國際大學

「住宿設施暨賣場新建營運移轉案」第2次議約會議

簽到表

壹、時間：115年2月23日(星期一)上午10時30分

貳、地點：本校行政大樓3樓第一會議室

參、出席人員：

最優申請人	職稱	簽到
禾固大學城聯盟	負責人	張啓章
	特助	林子慶
	顧問	鄭和