

「住宿設施暨賣場新建營運移轉案」第1次議約會議

會議紀錄

壹、會議時間：115年2月2日(星期一)上午9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：本案投資契約條款議約

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。

決議：

- 一、本案契約條文2.2.1、2.2.2、3.3、4.5.1、4.5.13、4.5.25、5.2、7.2.2、7.3.1、7.6.3、12.2.4、16.2.1以外之所有契約條文，雙方均合意維持原內容。
- 二、針對所提之12項(2.2.1、2.2.2、3.3、4.5.1、4.5.13、4.5.25、5.2、7.2.2、7.3.1、7.6.3、12.2.4、16.2.1)議約條文：
 - (一)合意維持原條文：4.5.25，計1條。
 - (二)合意修正條文：7.6.3，計1條。
 - (三)未有共識：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，計10條。
 - (四)未討論：計0條。
- 三、上述12項議約條文詳如後附表格，針對未有共識及未討論部份，於第2次議約會議再行討論；第2次議約會議定於115年2月23日(星期一)上午10時30分於本校行政大樓3樓第一會議室辦理。
- 四、申請人於會中所提之非公告時所得預料之情事變更事項，請申請人於115年2月10日前提出書面說明或建議。

捌、散會。

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 <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 <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 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 <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 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 <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 <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	4.5.25 最低投資金額 乙方應於本計畫興建期內完成投資新臺幣7億元(含)以上(含稅)，其投資項目限於經甲方核定之本計畫興建工程、相關營運設備添置或其他有助於本計畫執行之項目。列為投資金額項目者，乙方應於投資執行計畫書明確列示。完成投資後30日內，由乙方提供付款憑證予甲方備查。	<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	本條已要求投資項目須經甲方核定，且須於投資執行計畫書列示、並於完成投資30日內提供付款憑證備查。既有制度已能達到控管投資方向與真實性之目的，因此最低投資額應回歸合理門檻，不必以7億作為唯一控管手段，將最低投資額設為2億不代表上限為2億，如因甲方核定範圍調整，乙方仍可依核定程序調整投資計畫書並增加投入，確保約可隨專案實際需要運作。	4.5.25 最低投資金額 乙方應於本計畫興建期內完成投資新臺幣2億元(含)以上(含稅)，其投資項目限於經甲方核定之本計畫興建工程、相關營運設備添置或其他有助於本計畫執行之項目。列為投資金額項目者，乙方應於投資執行計畫書明確列示。完成後30日內，由乙方提供付款憑證予甲方備查。	<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	5.2 協助事項未成就之效果	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤	若甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成	5.2 協助事項未成就之效果	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input type="checkbox"/> 合意修正為：

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
	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"/> 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	就，不符公共利益或公平合理之原則。	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"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論
8	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"/> 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工日期(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 <input type="checkbox"/> 未討論
9	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	<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	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	<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 <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
	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。	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		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。	
10	7.6.3 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期，惟契約期間不予展延。	<input type="checkbox"/> 誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 經雙方合意且有助於案件履行	原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。	7.6.3 因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期，且契約期間得予展延。	<input type="checkbox"/> 合意維持原條文 <input checked="" type="checkbox"/> 合意修正為：因不可歸責乙方，致乙方遲誤取得興建工作所需執照及許可，乙方得向甲方申請展延興建期。 <input type="checkbox"/> 未有共識 <input type="checkbox"/> 未討論
11	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 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 <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%。	<input checked="" type="checkbox"/> 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。	
12	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 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 <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 1 次議約會議

簽到表

壹、時間：115 年 2 月 2 日(星期一)上午 9 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		張啟章
	特約	林子俊
	顧問	鄭新

國立暨南國際大學

「住宿設施暨賣場新建營運移轉案」第1次議約會議

簽到表

壹、時間：115年2月2日(星期一)上午9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	王熙崑
規劃專員	洪碩伶	洪碩伶
規劃專員	許聿葳	許聿葳