

○ 調 查 報 告

壹、案由：據訴，交九轉運站 BOT 案竟以二次流標為由，將容積率由 400%放寬至 560%，並允許興建住宅 728 戶，供業者銷售套現達 50 至 60 億元，可謂國內 BOT 案首見；政府交九用地是否遭業者不當利用以圖利財團，漠視人民權益，認有深入瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

臺北車站特定專用區係臺灣地區最重要之交通轉運樞紐，目前已設有鐵路、臺北捷運、高速鐵路、公路等大眾交通運具，未來更有機場捷運、雙子星大樓等重大建設匯聚於此。交九用地位於臺北車站特定專用區之關鍵地位，坐落臺北車站北側，由承德路、市民大道、捷運淡水線多功能廣場、華陰街所圍街廓範圍。土地面積為 21,363 平方公尺，其中 45.23% 屬臺北市所有（臺北市政府管理），54.77% 屬國有（交通部臺灣鐵路管理局管理，以下簡稱臺鐵局）。該用地係開發提供新的長途客運轉運站用地，將臺汽西站、東站、北站遷移至此，而其原用地騰空，進行新的開發建設，以開展臺北車站特定專用區的新風貌，故在行政院都市更新方案中，向被視為臺北車站特定專用區開發之先鋒計畫。然而交九用地因所涉之土地管理機關，跨越中央與地方政府層級，經協調整合後，由行政院於民國（下同）88 年 3 月 4 日核定「臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則」，作為該開發案辦理之上位指導，並設立行政院經濟建設委員會（以下簡稱經建會）臺北車站特定專用區交九用地開發小組（下稱開發小組）。嗣經建會於 88 年 3 月 9 日召開「研商臺北車站特定專用區交九用地開發執行有關事宜」會議，決議依行政院核定之「都市更新方案」及「

臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則」，辦理推動臺北車站特定專用區交九用地開發案工作，並經臺北市政府於88年5月4日同意擔任該開發案之主辦機關。

行政院於89年7月7日核頒「臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則（修正本）」及「行政院經建會臺北車站特定專用區交九用地開發小組設置要點（修正本）」，依上述開發辦理原則，該開發案係以促進民間參與公共建設法（下稱促參法）之精神，採「興建、營運、移轉」（即BOT）方式開發，並依大眾捷運法及「捷運土地聯合開發辦法」規定規劃，由得標投資人自行籌款開發營運；另招標文件(草案)須經開發小組審查通過後，再交由該府主辦招商、訂約及發包等後續開發及營運相關事宜。

臺北市政府辦理臺北車站特定專用區交九用地開發案之招標，曾歷經2次流標，於第3次招標時，由日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）得標，議約完成後，由該府、該府捷運工程局（下稱捷運局）、臺鐵局與萬達通實業股份有限公司（日勝公司依招標文件規定所成立之公司，下稱萬達通公司），於93年12月27日共同簽署開發經營契約。該開發案由萬達通公司規劃興建地下6層、地上18層（5樓以上分7棟）包括長途客運轉運站、購物中心、影城、國際商務旅館、辦公室、住宅及停車場之複合式大樓。地上權設定94年1月26日生效，BOT契約自該日起算50年至144年1月25日止。該大樓於94年12月30日獲發建造執照，於95年4月21日建築工程開工，於98年7月24日取得使用執照。其中轉運站經運轉測試後，於98年8月19日啟用試營運。

本案據臺北市議會李○○議員陳訴，交九轉運站BOT案竟以2次流標為由，將容積率由400%放寬至560%，並允許興建住宅728戶，供業者銷售套現達新臺幣（下同）

50至60億元，可謂國內BOT案首見；政府交九用地是否遭業者不當利用以圖利財團，漠視人民權益，認有深入瞭解必要等情，陳請本院調查。案經函請相關機關說明並提供卷證資料，復於99年4月21日實地履勘現場，並於同年5月13日約請相關機關主管人員到院詢問竣事，茲就全案調查結果提出意見如后：

一、臺北市政府將交九用地容積率提高至560%納入「政府協助事項」之過程，係檢討歷次流標之原因及參酌各界意見，尚非獨厚特定廠商所為，衡情殊難認有違失之處：

- (一)按92年8月13日發布之促參法施行細則第40條規定：「主辦機關依本法第42條第1項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，擬定公告內容。前項公告內容，除依第21條、第25條及第34條規定辦理外，應依各該公共建設之性質，載明下列事項：(1)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍(2)政府承諾及配合事項。……。第一項公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。」復按促參法第49條規定：「民間機構參與之公共建設屬公用事業者，得參照下列因素，於投資申請案財務計畫內擬訂營運費率標準、調整時機及方式：……。前項民間機構擬訂之營運費率標準、調整時機及方式，應於主辦機關與民間機構簽訂投資契約前，經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關納入契約並公告之。前項經核定之營運費率標準、調整時機及方式，於公共建設開始營運後如有修正必要，應經各該公用事業主管機關依法核定後，由主辦機關修正投資契約相

關規定並公告之。」

- (二)查臺北市政府於90年12月18日辦理臺北車站特定專用區交九用地開發案第1次招標流標後，即分析探究流標原因，並研擬調整招商條件，復於91年11月15日辦理第2次招標，仍因未有廠商投標而再次流標，該府乃持續針對流標原因進行多次檢討並研擬第3次招標條件。嗣該府捷運局依據92年5月27日「行政院促進民間參與公共建設推動委員會」第6次會議有關該開發案之結論（請臺北市政府將預計再次公告時間提前至7月初，以92年度完成簽約為努力目標），彙整92年4月21日「交九開發案第2次流標檢討與第3次招標條件調整研討會」，以及同月24日「交九用地開發案第2次流標檢討與第3次招標條件調整座談會」，與會廠商及政府單位提出該開發案應付政府權利金及地租，成本負擔過高；月臺數過多；周邊為老舊社區須結合都市更新計畫；房價遠低於市府轉運站開發案，開發成本相對過高；土地允許使用項目放寬等多項建議，初擬第3次招標條件調整建議資料，並於6月16日提請「交九開發案第4次甄審委員會議」討論同意後，於同月18日簽報該府核准變更原招標文件政府協辦事項略以：該案土地及建築物使用組別之「使用項目」，將由臺北市政府協助辦理都市計畫變更，爭取比照第三種商業區「使用項目」，惟仍需經該市及內政部都市計畫委員會審議通過。是該府於同月23日將第3次招標內容建議案函請行政院同意，並副知經建會等相關單位。案經開發小組92年6月24日第11次會議決議略以：原則同意該府所提第3次招標建議內容，並授權該府核定第3次招標文件後逕行辦理招商，另請該府將定稿之招標文件函送經建會備查等語。該府捷運局遂依上

開決議，於7月3日將該案第3次招標文件簽報該府核定後，於同月10日公告招標，期限至92年9月9日止。而行政院於92年8月19日函復該府同意該案第3次招標內容照開發小組92年6月24日第11次會議結論辦理，並同意備查該案開發辦理原則。

(三)次查第3次公告招標期間，該府捷運局於92年7月23日辦理「臺北車站特定專用區交九用地第3次招商說明會」，出席業者包括：中國商業銀行、臺北銀行、日勝公司、遠東建築經理公司、遠東百貨、新環工程顧問公司、中華工程、太子建設、鼎漢工程顧問公司、榮工公司、都市更新研究發展基金會、正勝工程公司、天開規劃設計顧問公司、潤泰創新國際公司、李祖原建築師事務所、睿鼎開發公司及臺北市建築商業同業公會等17家，會中曾就該開發案使用容積率由400%調整為商三560%，應屬可接受思考等事項進行討論。該府捷運局爰參酌各方之意見與建議，於92年8月15日就該案容積率放寬簽報該府略以：「四、基於確保社會公益之考量，未來轉運站租金費率須報本府核定後實施，因其費率須受政府管制，投資人投入興建成本（轉運站部分）恐無法藉市場自由機制如期回收。故廠商提出交九基地容積率比照商三使用分區放寬為560%之意見，藉以增加商業使用空間，挹注轉運站租金獲利之不足。五、為利交九用地開發案第3次招商之推動，……，其中有關『土地及建築物使用組別之使用項目，將由臺北市政府協助辦理都市計畫變更方式，爭取比照第三種商業區使用項目』乙項，已納為『政府協助事項』，並由捷運局函請發展局協助辦理。有關交九基地容積率建議比照商三使用分區放寬為560%，併請本府都市發展局併案送市都委會審議。

」案經該府於92年8月18日核定基地容積率放寬為560%，併協助辦理都市計畫變更爭取商三使用項目納入「政府協助事項」，請該府都市發展局併案送臺北市都市計畫委員會審議。

- (四)由於該案第3次招標已於92年7月11日辦理公告事宜，該府捷運局遂於8月26日將該案第3次招標第一號補充規定公告簽報該府略以：「五、本案基地容積率前經簽奉鈞長同意放寬為560%之原則，惟尚須辦理都市計畫變更，經臺北市都市計畫委員會審議通過方完成法定程序。擬於招標文件中附加說明鈞府將協助辦理都市計畫變更，爭取放寬容積率等敘述。此項須發補充規定，惟投資人仍可依原規劃容積率465%準備投標文件。」經該府92年8月29日核定，該府捷運局遂於92年9月2日公告該案第一號補充規定，略以：「2、本計畫土地及建築物使用，將由臺北市政府協助辦理都市計畫變更，爭取比照第三種商業區使用容積率放寬為560%，惟需臺北市都市計畫委員會審議通過」。復據該府查復表示，該案容積率是否確能提高，依法尚須經過臺北市都市計畫委員會通盤考慮都市的需求以及各項因素，審議通過後始得變更，並非該府所能擅自決定。此項容積率提高的方案，除考量各界於歷次招標過程中所反應的意見，獲得開發小組的支持並敦促辦理外，最後也獲得臺北市都市計畫委員會學者專家從都市計畫層面通盤考量後予以支持。此項變更對於該案的意義，係在多次流標後，增加對廠商參與興建營運的投資誘因，使該BOT案能順利招得廠商執行該案的規劃、興建與營運，加速了臺北車站特定專用區都市更新計畫之推動，達成東西軸線翻轉之目的，並完成轉運站之興建等語。

(五)綜上，臺北市政府辦理該開發案招標歷經2次流標，經檢討流標原因及考量各界於歷次座談會與說明會中所反映之意見後，為能增加廠商參與該案投資誘因，乃將該案土地及建築物使用，爭取比照第三種商業區使用容積率放寬為560%，納入政府協助事項，核其過程尚非獨厚特定廠商所為，衡情殊難認有違失之處。

二、臺北市政府辦理臺北車站特定專用區交九用地開發案第3次招標第一號補充規定公告更正招標條件時，未能展延等標期限之作為，尚無違反相關法規及公平合理原則，容難認有違失之處：

(一)按90年10月31日修正公布之促參法及91年5月29日修正發布之促參法施行細則，尚無97年1月21日修正發布之促參法施行細則第40條之1規定：「主辦機關於招商公告後，變更或補充招商文件者，應於截止收件前辦理變更或補充公告，並延長截止收件期限。」故臺北市政府於92年間辦理臺北車站特定專用區交九用地開發案第3次招標當時，就招商文件於公告後變更或補充，應否延長截止收件期限，尚乏相關規定。惟依據招標當時該法施行細則第41條第2項就等標期時程之規定：「主辦機關辦理前項公告，其自公告日至申請人遞送申請文件截止日之期間，應視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。」是參照該條文精神，應由主辦機關基於公共利益及公平合理原則，視公共建設之內容與特性及申請人準備申請文件所需時間，合理定之。另依促參法第47條第2項授權所訂之「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」第2條規定，參與公共建設之申請人對促參案件之申請及審核程序，認為違反該法及有關法令，得於一

定期限內，向主辦機關提出異議。

(二)查該開發案第3次招標第一號補充規定公告關於容積率放寬事宜，臺北市政府捷運局於92年8月26日簽報該府略以：「二、本案為達成行政院林副院長指示，公告時間提前至今年7月初，以本年度完成簽約為目標，在經建會原則同意本案第3次招標內容情形下，經簽奉鈞長核准未俟行政院核定第3次招標內，先行辦理公告。本案已於92年7月11日公告，投標截止時間為92年9月9日。……五、本案基地容積率前經簽奉鈞長同意放寬為560%之原則，惟尚須辦理都市計畫變更，經臺北市都市計畫委員會審議通過方完成法定程序。擬於招標文件中附加說明鈞府將協助辦理都市計畫變更，爭取放寬容積率等敘述。此項須發補充規定，惟投資人仍可依原規劃容積率465%準備投標文件。……七、本案第3次招標第1號補充規定內容，因投資人仍可依本案第3次招標文件……準備投標文件，故不須展延本次招標之等標期限。」並經該府於同月29日核定後，該府捷運局於9月2日公告第一號補充規定。

(三)復查原招標文件所列開發經營草約第7條規定：「乙方應遵守臺北都市計畫說明書『擬(修)定臺北車站特定專用區細部計畫案』都市計畫與建築相關法規……之規定設計開發本基地。」而依當時「擬(修)定臺北車站特定專用區細部計畫案」所規定之容積率為400%，加計捷運獎勵容積後為465%。因此，若都市計畫未能完成變更，廠商即負有依據上開原容積率規定設計開發之義務。復據該府查復表示，該案第一號補充規定公告中雖有「爭取容積率提高」之內容，以增加投資誘因，惟各有意投標廠商之準備投標工作仍應充分考量當時原基地容積率

465%，並無因有「爭取比照第三種商業區使用容積率放寬為560%」等文字，即須變更其投標準備始為合理，倘該項變更於都市計畫委員會中無法通過時，廠商依契約，仍有依原基地容積率進行興建營運之義務，該項變更是否通過，依契約為廠商所需承擔之投資風險，有誠意之投資人勢必仍須審慎考量原招標條件之風險因素準備投標文件，前開「爭取比照第三種商業區使用容積率放寬為560%」等規定雖有助提升參與投資之誘因，但應不影響投資人投標文件之提出時間。若擅自延長等標期，恐另生於法無據之爭議，且該府捷運局於補充規定簽報市府核定時，已簽明不延長等標期在案等語。

(四)另該開發案整個招標過程，乃至目前營運階段，迄未發生其他廠商以等標期問題提出反映與異議。又，該開發案第3次招標第一號補充規定係以上網公告方式辦理，買標之廠商計有26家，自92年9月2日公告第1號補充規定起迄92年9月9日截止投標日前，計有7家買標廠商至該府捷運局領取補充規定。

(五)綜上，該開發案第3次招標當時，依促參法及其施行細則尚未就招商文件於公告後變更或補充招標條件，應否延長截止收件期限等情，有所規定可據以遵循。復該開發案第一號補充規定公告中雖有「爭取容積率提高」等內容，以增加廠商投資誘因，惟若都市計畫未能完成變更，廠商仍負有依據上開原容積率規定設計開發之義務，投資人仍可依原規劃容積率465%準備投標文件，爰該府當時未予展延該次招標之等標期限，尚無違反相關法規及公平合理原則，容難認有違失之處。

三、臺北市政府依都市計畫法規定辦理該案土地使用管制計畫變更事宜，其程序尚難認有違誤；另投資人於

該案之開發，依規定允許使用項目興建住宅，亦難謂有未合之處：

- (一)按都市計畫法第27條規定略以：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：……四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。」另按臺北車站特定專用區交九用地開發案關於政府協助事項第6點：「本計畫土地及建築物使用，將由臺北市政府協助辦理都市計畫變更，爭取比照第三種商業區使用容積率放寬為560%，惟需臺北市都市計畫委員會審議通過。」
- (二)查臺北市政府捷運局為辦理該開發案政府協助事項，分別於92年7月28日及8月20日函請該府都市發展局辦理土地及建築物使用組別變更，以及容積率放寬等都市計畫變更事宜，案經92年12月12日臺北市都市計畫委員會第521次委員會決議由吳○○委員、黃○○委員、徐○○委員、黃○○委員、張○○委員等5人組成專案小組，並請吳○○委員擔任小組召集人，對該案放寬容積率之影響及放寬使用組別於都市設計所必要之條件等，詳加審查後再提會討論。嗣後92年12月31日第1次專案小組會議決議，該案允許使用組別原則同意放寬，惟就案內所擬增加160%容積率部分，建議不得與周邊商場之現況使用模式相重疊，以促進該區未來之發展；93年2月25日第2次專案小組會議決議，原則同意該府都市發展局所研提之都市設計管制要點；後續93年9月3日臺北市都市計畫委員會第533次會議討論該地區都市未來

之發展、交通衝擊之影響、未來遠景及住宅之需求等事項，決議修正通過該案土地使用管制計畫。該府爰於93年11月24日公告實施「修訂臺北車站特定專用區內轉運站用地（交九）土地使用管制計畫案」計畫書。

(三)依據前揭都市計畫書肆、修訂計畫內容所載：「考量基地發展潛力並配合基地週邊都市計劃發展強度，以期增加土地使用經濟效益，達成城際客運轉運站之開發目標，故變更本案用地使用強度及允許使用項目如下：(1)容積率：不得超過560%。(2)允許使用項目：本基地除維持轉運站用地供長途旅運、公車轉運等大眾運輸轉運機能外，得依據臺北市土地使用分區管制規則所規定第三種商業區允許使用項目使用，惟住宅使用比例不得超過總容積之3分之1。」

(四)綜上，該開發案之允許使用項目得否比照第三種商業區及其容積率可否提高，係臺北市政府協助事項，其涉及都市計畫法相關程序，事屬臺北市都市計畫委員會之權責，故該府依都市計畫法規定辦理「修訂臺北車站特定專用區內轉運站用地（交九）土地使用管制計畫案」，並經臺北市都市計畫委員會決議修正，其程序尚難認有違誤。另據修訂之計畫書，交九用地允許使用項目，得依第三種商業區允許使用項目使用(惟住宅使用比例不得超過總容積3分之1)，爰投資人就該案之開發，依規定允許使用項目興建住宅，亦難謂有未合之處。

四、臺北市政府同意投資人以「使用權」轉讓作為該案開發經營契約約定之「信託營運方式」，難認有違反相關規定：

(一)按促參法第42條第1項規定：「經主辦機關評估得由

民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。」次按92年8月13日發布之促參法施行細則第40條規定：「主辦機關依本法第42條第1項規定辦理公告徵求民間參與時，……前項公告內容，除依第21條、第25條及第34條規定辦理外，應依各該公共建設之性質，載明下列事項……。第一項公告內容涉及重大權益事宜者，如得變更，應敘明之，並附記其變更程序。」

- (二)據臺北車站特定專用區交九用地開發案招標文件貳、投標須知第五節各階段投標文件說明之十四、經營管理計畫提及：「投標人須依據『促進民間參與公共建設法』、『大眾捷運法』、『臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則』、土地使用分區管制等本計畫開發相關法令，並得參考本招標文件附件三『甄選投資人開發暨營運臺北車站特定專用區交九用地』技術規範書第二篇：臺北車站特定專用區交九用地經營管理準則，提出本計畫之經營管理計畫。投標人不得變更交九用地供大眾運輸轉運機能的使用目的，其餘為可變更事項，惟投標人所提出之變更內容有涉及法令變更者，甄審會有權依『貳、投標須知，第七節評審作業，三、流廢標與不合格標』之規定逕認為不合格標，主辦機關亦有權不予同意或不提供相關之配合條件，於法令變更前，投標人仍應依法令規定辦理。投標人所提出之經營管理計畫變更開發內容者，須依『臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則』第二條等規定，得到相關單位同意並完成法定程序後，始得變更。」
- (三)查臺北車站特定專用區交九用地開發案招標文件中，並未有「信託營運」之規劃，依日勝公司參與

該案投標時所提出之財務計畫，其自行評估該案之自償率後，認為全案可行性偏低，乃於投標時之投資計畫書提出地上權住宅轉讓銷售之協助事項，並列為要求議約之議題，希臺北市政府同意，以增加該案之自償率。案經92年12月11日該案甄審委員會第7次會議同意列入該案議約之討論事項。議約協商當時，該府因考量地上權住宅轉讓銷售後，產權分散可能導致該開發案契約屆滿後移轉之困難，故要求該公司必須提出配套措施或其他方案。該公司遂於議約過程中提出信託營運之規劃，先將住宅及辦公室交付信託後，於營運期間內（45年左右），房屋之所有權均登記在受託之金融機構名下，以此等信託確保在營運期內，該資產不致遭投資人之債權人查封拍賣；另一方面，僅允許住戶取得住辦資產房屋一定期間內的使用權，藉此等信託架構，使該案住宅及辦公室之產權維持單一，其所有權於營運期間內不會移轉，以確保該案住宅及辦公室於契約屆滿後仍能順利移轉政府。嗣經93年11月24日該案甄審委員會第8次會議決議，「住宅與辦公室」採用「信託營運方式」辦理，因不違反招標文件內容，且最優先議約權之投標人—日勝公司同意另提供「營運權利金」的額外回饋（契約第2條第3項），故原則同意該案可採「信託營運方式」辦理。

- (四) 復查議約期間，該府將政府與日勝公司雙方議約初步結論報告開發小組第12至14次會議，並於93年12月23日完成「臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則」之修訂作業。「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」於93年12月27日簽訂後，萬達通公司遂提出以「使用權」轉讓之概念作為落實該案開發經營契約約定之「信託營運方式」。嗣經該

府於95年1月20日及2月7日召集交通部臺鐵局、該府交通局、財政局、法規委員會、文利申法律事務所、捷運局南區工程處、捷運局聯合開發處，進行「『臺北車站特定專用區交九用地開發案』住辦資產辦理信託營運相關合約文件」之審查事宜。

(五)臺北市府復於95年2月21日邀請行政院金融監督管理委員會銀行局、法務部、消費者文教基金會、安侯建業會計師事務所、日盛金控股份有限公司、合作金庫銀行股份有限公司、中國國際商業銀行、海悅廣告股份有限公司、國立臺灣大學、國立中正大學等機關人員、專家及學者與該府法規委員會、捷運工程局聯合開發處等人員，進行「『臺北車站特定專用區交九用地開發案』住辦資產辦理信託營運相關合約文件」之審查事宜。嗣經臺鐵局及臺北市府分別於95年7月26日及9月25日同意萬達通公司所提送之信託機構（萬泰商業銀行股份有限公司），及同意備查相關契約文件，並要求該公司辦理信託財產使用權轉讓時，相關廣告資料及契約文件，應依備查文件規定妥慎處理，務須使受讓人明悉其權益內涵。

(六)綜上，該案投資人參與投標時所提出之財務計畫，其自行評估全案可行性偏低後，即於投資計畫書中提出地上權住宅轉讓銷售之協助事項，並經該案甄審委員會審查認為以「住宅與辦公室」採用「信託營運方式」辦理，未違反招標文件內容。爰該府報告開發小組，且完成「臺北車站特定專用區交九用地開發辦理原則」之修訂作業，並就該案住辦資產辦理信託營運相關合約文件，召開數次會議進行審查後，始同意備查相關契約文件。核該開發案以「使用權」轉讓之概念作為落實開發經營契約約定之

「信託營運方式」，且住辦資產辦理信託營運相關合約文件，亦迭經該府召開會議審查，尚難認臺北市政府有違反相關規定之處。

五、審酌契約約定內容，尚難認有屆期後，政府須直接面對安置或遷移使用權人之義務情事：

(一)查臺北市政府、該府捷運局、臺鐵局（稱甲方）與萬達通公司（稱乙方）所簽訂之「臺北車站特定專區交九用地設定地上權契約書」，約定地上權存續期限為自簽約日（94年1月26日）起50年，即至144年1月25日止；而該案受（信）託機構--萬泰商業銀行股份有限公司與買受資產使用權之客戶簽訂之「臺北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產使用權轉讓契約書及地上權土地租賃契約書」，約定使用權人使用該等建物之期間為自交屋之日起至143年1月25日止，使用權人於143年1月26日前即應將建物返還該案之受託機構。如使用權人有違約不予交還情形時，投資人及受託機構應負責排除。是該府與該公司所定地上權契約期限屆期前，獲取該等建物之使用權人已無占有該等建物之依據，使用權人應將建物返還該開發案受託機構。受託機構於地上權契約屆期時，則應將建物之占有暨其所有權全部移轉政府。在經營期內，該府依據開發經營契約之規定，對於投資人之履約進行各項履約管理。惟基於債之相對性，該府與獲取該等建物使用權人之間，並無直接之權利義務關係。使用權人應依照其與受託機構及投資人與物業管理機構間之契約約定使用該建物，如使用權人有違約情事或有糾紛，亦由使用權銷售契約之契約當事人，依照契約及法律程序處理。

(二)復查該案同時要求投資人提撥準備金，以利切實有

效執行排除違約占用人。依據開發經營契約第9條第9項約定，投資人及受託機構應連帶負責於信託期滿時，將信託資產移轉至開發經營契約之甲方。同時投資人已承諾於該案開發經營契約屆滿前1年，即開始進行信託營運資產之收回作業，亦於該案開發經營契約承諾事項中特別承諾，建物以信託營運方式辦理者，將依「資產移轉處理準備金分年提撥金額表」所定之金額，自98年1月起，於每年1月底前提撥資產移轉處理準備金至信託專戶，以確保該計畫營運資產於契約期滿時之移轉。該資產移轉處理準備金總額為1億元整。

- (三) 依據該府查復表示，住辦資產使用權轉讓契約書已約定，契約因屆期、終止或解除而消滅時，使用權人應按該開發案受託機構之書面指示，將特定住辦資產返還受託機構，如使用權人違約不予交還，則由受託機構與投資人依法排除占有，政府未有安置或遷移使用權人之義務。另住辦資產使用權轉讓契約書中，已詳細規範買受人之權利義務關係，投資人既於簽約前審閱契約，並於銷售過程中透過律師見證程序，由見證律師將重要條文逐條向買受人提示之，提供充分資訊，而買受人亦因而享有以較取得同等品質房屋所有權之市價為低之價格，取得使用權，故買受人對於期限屆滿應將建物無償返還受託機構乙事，當知之甚詳。買受人於使用權期限屆滿而失權之後，若要求政府安置，其訴求應不具正當性；買受人若仍抗拒不予搬遷時，則除投資人透過物業管理之手段，可使買受人無法進入其單位之外，另一方面，透過契約要求，亦已事先準備有採行法律訴訟及強制執行等手段之準備金，以確保政府可順利取回資產等語。

(四)綜上，萬泰商業銀行股份有限公司與買受資產使用權之客戶簽訂之「臺北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產使用權轉讓契約書及地上權土地租賃契約書」，約定使用權人使用該等建物之期間為自交屋之日起至143年1月25日止，即已預留1年之時間辦理移轉作業，加以該案開發契約已規定萬達通公司需分期繳納資產移轉處理基金1億元，且契約因屆期、終止或解除而消滅時，使用權人應按該開發案受託機構之書面指示，將特定住辦資產返還受託機構，如使用權人違約不予交還，則由受託機構與投資人依法排除使用權人之占有，政府並無安置或遷移使用權人之義務，是以尚難認有契約屆期後，政府須直接面對安置或遷移使用權人之義務情事。

參、處理辦法：

一、調查意見函復陳訴人後結案存查。

二、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會處理

。