

抄件

檔 號：

保存年限：

交通部觀光局 函

機關地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓

聯絡人：林永青

聯絡電話：02-2349-1710

傳真電話：02-2711-8241

電子信箱：uc23@tbroc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國102年1月29日

發文字號：觀業字第1023000195號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：檢送貴公司申請籌設國際觀光旅館「森之風知本渡假村」審查會會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本局102年1月15日觀光旅館審查會議決議辦理，並復貴公司101年10月29日申請書。

二、貴公司申請籌設一般觀光旅館「森之風知本渡假村」業經本局於102年1月15日召開觀光旅館審查會議審查，其決議如下：

(一)本籌設申請案，經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，原則同意籌設；惟本案當初係申請整體性之用地變更，目前僅分期開發其中部分土地進行旅館籌設，應承諾未來持續進行其他土地之相關開發計劃。

(二)有關涉及建管、消防、衛生、安全管理及環保等事項，均請依各該主管機關法令規定辦理。

(三)請貴公司依本次會議決議事項，承諾未來持續進行之相關開發計畫，並依委員所提意見修正建築設計圖說及書面資料等，俟貴公司將相關資料送本局後，再據

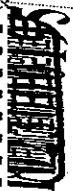
以核發籌設許可函。

三、隨函檢附會議紀錄1份供參。

正本：能高休閒育樂股份有限公司

副本：臺東縣政府、本局國民旅遊組(均含附件)

裝



訂

線

交通部觀光局召開能高休閒育樂股份有限公司申請籌
設國際觀光旅館「森之風知本渡假村」審查會會議紀
錄

壹、會議時間：102年1月15日(星期二)下午2時40分

貳、會議地點：本局6樓會議室

參、主席：劉副局長喜臨 紀錄：林永青

肆、出席單位及人員：(如附會議簽到單)

伍：主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、審查意見及討論摘要：

一、黃委員有良：

(一)一樓房間處之圍牆不宜太深(私設庭園範圍大，宜縮小)。

(二)地下層缺男女更衣間及管衣間。

(三)乘人電梯4部，服務電梯4部，宜精簡(否則增加作業人員及維修費用)。

(四)單元平面部分，建議如下：

1、行動不便廁所門寬，宜改走廊進出。

2、單人房空間比例不當，門廳太大，缺少休憩空間，電視櫃取消，與浴室隔間建議用全玻璃隔間。

3、套房隔間修正櫥、門之位置。

4、套房(B)，衣櫥加大，廁所改入口位置，隔間改大玻璃，取消電視櫃。

5、套房(C)無窗，廁所浴室門位置不良。

6、VIP套房改隔間。

二、陳委員耀東：

(一)全區建築配置，因地制宜，海景客房數最大化，動線計畫佳，不干擾旅客，提昇服務品質。

(二)地面層車行動線，距主要入口頗遠，宜注意壞天氣時進出旅客之不便。

(三)後場服務/員工更衣，員工餐廳等空間不足。

三、李委員元義：

第 6-2 頁第 4 點折舊及攤銷提列為 10 年，但 6-10 頁表格中攤提費用僅提第 1 年至第 5 年，請說明。

四、周委員煌燉：

(一)設施方面：

1、一樓會議室開門即面對室外，缺少緩衝活動空間。

2、四樓酒吧未設置客用廁所。

3、客房樓層未設置員工廁所。

4、二樓廚房及地下中央廚房也未設置員工廁所。

5、雙人房中為何未設置沙發椅？

6、後勤支援辦公室空間只規劃地下樓 1 間及一樓 1 間，空間是否夠後勤辦公人員使用？

7、定位為休閒渡假村，但活動空間好像不多，為客人提供的活動設施和空間是否能再提昇？

(二)營運方面：

1、在 10 年損益預估表中第 2 年營收增加，但總營收及盈餘反而

減少？是否為統計錯誤？

2、餐飲營收中，宴會場所年預期使用達 200 天，營收預估是否較為樂觀？

五、臺東縣政府：

(一) 本案所提國際觀光旅館籌設申請書第 8-3 頁之土地清冊表，其中 663-1、664-5、686、687-3、688-2、690-2 地號填寫之所有權人為王文清，但土地謄本上之所有權人為劉阿珠、黃碧娥、陳慶尚。依所附之土地謄本註記，王文清(委託人)透過信託行為將土地所有權移轉給劉阿珠、黃碧娥、陳慶尚(受託人)，其中 664-5、686、687-3、688-2、690-2 又有法院查封情形(台灣台東地方法院 101 年 5 月 8 日東院裕 101 司執天字第 5037 號函辦理查封登記)，債權人為星展商業銀行股份有限公司，債務人為劉阿珠、黃碧娥、陳慶尚，以上，土地所有權如何認定？是否會影響土地所有權權屬的問題？以免後續糾紛。

(二) 本案計畫說明依交通部觀光局 96 年 1 月 16 日觀旅字第

0965000096 號函同意核發「森之風知本渡假村」變更興辦事業計畫申請第一期分期開發計畫(第 4-1 頁)。依 96 年 1 月 16 日核定函，函說明二和三：依「申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點」第 11 點規定，同意函發文日起 1 年內未向臺東縣政府申請開發或臺東縣政府駁回，此同意函失其效力。但於同意函有效期間屆滿前，得敘明理由申請延展；其展延以 2 次為限，展延期間合計不得超過 1 年。另依交通部觀光局 91 年 5 月 3 日觀民 91 字第 10106 號函示於辦妥使用分區及使用地變更異動登記之日起算 1 年內，續依「觀光旅館業管理規則」等相關規定，另案向本局提出申請籌設觀光旅館；倘有逾期，廢止本案同意之核准。本案是否有逾期情形？承上，土地清冊表上 8 筆地

號原為一般農業區農牧用地，經臺東縣政府 96 年 12 月 17 日府地用字第 0960099398 號函核准變更編定為特定專用區遊憩用地，但限依其事業計畫供渡假村使用。若原興辦事業計畫定稿本同意函因說明二和三而失其效力或廢止，則土地謄本登記事項限依其事業計畫供渡假村使用則有不符。

(三)第六章財務計畫書敘明：申請人公司登記及實收資本額為新台幣 7500 萬元，本案開發成本約 6.03 億元，其中 3 億擬於 102 年度辦理現金增資至 3 億元，另以公司現有土地資產價值 15 億，向銀行提出長期貸款 4 億，如何檢視其公司土地資產？及 102 年度公司增資變更？

(二)請依建管消防衛生相關規定辦理。

六、能高休閒育樂股份有限公司說明：

(一)一樓房間處之圍牆不宜太深及地下層缺少男女更衣間及管衣間部分已予以修改。

(二)建議減少乘人電梯及服務電梯數量部分，將配合實際營運需求予以修正。

(二)旅客停車位至入口大廳已規劃風雨走廊之雨遮，方便旅客進出。

(三)10 年損益預估表誤植部分已修正。

(四)飯店行銷將與 MICE 行銷通路合作，如公關公司、旅行社及會展公司等，目標是成為各大、中、小企業 MICE 活動之首選。

(五)折舊及攤消提列為 10 年，但表格中攤提費用僅提第 1 年至第 5 年部分，該費用應為設計監造費用係以 5 年攤提。

(六)申請之土地 664-5、686、687-3、688-2、690-2 等地號之土地已與債權人又有法院查封情形(星展商業銀行股份有限公司)於 101 年 10 月 30 日舉行債權協商，債權人預定於 102 年 2 月撤除法院查封，以上土地所有權及他項權利設定部分，不影響土

地所有權權屬，後續不會發生糾紛。

(七)本案係於 96 年 12 月 27 日取得太麻里地政事務所完成變更編定，並在 1 年內於 97 年 12 月 23 日檢送相關文件向交通部觀光局申請國際觀光旅館籌設，應符合辦妥使用分區及使用地變更異動登記之日起算 1 年內，依「觀光旅館業管理規則」提出申請籌設觀光旅館之規定。

(八)依台灣大華不動產估價師聯合事務所於 101 年 11 月 15 日勘估估公司土地資產價值為新臺幣 15 億元；另依農業發展條例規定，公司法人不得持有農地，因而於申請區域計畫變更期間以個人持有土地將於農地變更為遊憩用地後，公司方可價購遊憩用地及非農業用地，公司並將逐步增資以利後續之財務需求。

捌、決議事項：

- 一、本籌設申請案，經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，原則同意籌設；惟本案當初係申請整體性之用地變更，目前僅分期開發其中部分土地進行旅館籌設，應承諾未來持續進行其他土地之相關開發計畫。
- 二、有關涉及建管、消防、衛生、安全管理及環保等事項，均請依各該主管機關法令規定辦理。
- 三、請貴公司依本次會議決議事項，承諾未來持續進行之相關開發計畫，並依委員所提意見修正建築設計圖說及書面資料等，俟貴公司將相關資料送本局後，再據以核發籌設許可函。

玖、散會：下午 4 時整。

