

政府為主都市更新招商手冊(草案)使用提醒事項

配合行政院 95 年「加速推動都市更新方案」及馬總統「愛台十二建設」之推動，政府積極選定城市門戶、鐵路與捷運發展軸線、水岸發展軸帶、都市舊城區等財政效益大及公地比例高之地區，作為優先開發之都市更新示範地區，主動辦理先期規劃、可行性評估及招商規劃後，公開招商，引進民間投資開發，以期帶動地區的再發展。

政府主導辦理都市更新案之招商模式，於都市更新條例修正納入都市更新公開評選程序相關條文前，係針對個案需求，以都市更新公開評選、促參甄審或政府採購法之評選等方式辦理選商。本署爰試擬本「政府為主都市更新招商手冊」(草案)，針對不同選商模式提供各階段應注意事項、招標文件及契約範本，提供招商主辦機關辦理之依循，主辦機關應依據招商個案之特性及需求調整，以求順利執行招商作業。

本手冊(草案)將配合未來陸續推動執行之都市更新招商案例及都市更新條例之修正定期檢討修訂，亦歡迎各界隨時提供使用本手冊之問題及心得，作為修正本手冊之重要參考。

第一章 緒論

第一節 前言

政府為提昇城市競爭力，並帶動營建產業景氣，提高經濟成長，有必要加速推動都市更新，擴大政府與民間之合作關係。鑑於政府更新政策朝向主導辦理具有提昇地方經濟、改善都市整體機能等具有重大影響之計畫，並欲積極運用公有土地帶動整體更新發展，整體改善地區環境狀況，擴大更新開發效益。

內政部前於民國(以下同)97年修訂「都市更新作業手冊」(以下稱作業手冊)，對都市更新條例的規定、都市更新案件的整體作業流程與應注意事項，加以闡述說明，提供產官學各界作為執行一般都市更新案件、尤其是民間自行辦理的都市更新案件的參考。

惟針對依都市更新條例第9條辦理的政府為主都市更新案件，因過去並無實際案例，前述手冊亦僅於第四章做簡略之說明，為利加速推動以政府為主之示範地區更新案的招商作業，以結合民間力量與政府資源推動都市更新，故營建署乃特撰擬「政府為主都市更新推動手冊」(以下稱推動手冊)說明案件規劃階段注意事項，並搭配本「政府為主都市更新招商手冊」(以下稱為本手冊或招商手冊)，分別對於辦理招商作業各階段應注意事項加以介紹，以協助主辦機關於招商階段之準備作業，與提供招商文件及契約範本作為各主辦機關後續招商之依循原則，招商個案如無特殊原因，則應參照招商手冊之招標文件內容辦理招商作業。

主辦機關實際作業時，「都市更新作業手冊」、「政府為主都市更新推動手冊」以及本「政府為主都市更新招商手冊」三者須互為參照。關於「前置作業」，請參考「政府為主都市更新推動手冊」，招商以外之其他實施都市更新事業作業流程，則請參考內政部97年「都市更新作業手冊」。相關說明並請參考推動手冊第一章。

第二節 招商相關法規

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

查，都市更新條例第9條第1項規定：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。」政府為主都市更新案件，可以由「主管機關自行實施」、「主管機關經公開評選程序委託實施者實施」，或由「主管機關同意其他機關（構）為實施者」。雖不同的實施者都可以選擇上開權利變換（A1）、權利變換（A2）、設定地上權(B)、附款式標售(C)等方式推動，然而，在「主管機關同意其他機關（構）為實施者」之情形，是行政機關之間彼此同意，在決定實施者的階段不涉及「招商」或與民間廠商間之權利義務關係，只有在後續為了規劃、興建等需求發包時，才有依政府採購法勞務採購或工程採購相關規定招標的問題；而在「主管機關自行實施」時，因民間都市更新案件素有尋求提供資金的投資廠商參與的情形，為加速政府為主的都市更新案件推動，自有參採此等作法的價值，而在現行法下，因實施者仍為政府機關，其選擇此等投資廠商，原則上應依據政府採購法辦理。本手冊所收錄文件，係以都市更新「招商」所需、亦即涉及政府為主都市更新案件中主辦機關與民間廠商間權利義務事項所需的文件為主，並不包括規範政府機關彼此間權利義務或授權事項的相關文件。

針對上述各種不同的推動方式，在現行法規下，其辦理招商時應適用的法規詳參下表 1-1：

表 1-1 都市更新招商相關法令

都更 §9 I	招商法令 推動 模 式	準用促進民間參與 公共建設法(都市更 新條例施行細則§ 5-1) (申請及審核 程序)	適用促進民 間參與公共 建設法	適用政府採 購法(都市更 新條例§III)
政府自行實施 或 公開評選委託實施者	權利變換 A1	公開評選實施者	-	政府自行實施，需評選廠商之案件
	權利變換 A2	公開評選第二階段 都市更新事業計畫 (暨權利變換計畫) 實施者	-	政府自行實施第一階段 都市更新事業計畫暨權 利變換計畫，但需委託 規劃顧問擬訂相關計 畫圖或委託興建之案 件
	設定地上權	公開評選實施者	符合促進民間參與公共 建設法§3 以及§8之公共 建設案件	-
	附款式標售	公開評選實施者	-	
同意其他機關 (構) 實施		-	-	需委託規劃顧問擬訂 相關計畫書圖或委託 興建之案件

第二章 招商準備作業

在完成都市更新前置作業之後，主辦機關即可著手進行招商作業，對外徵求實施者或廠商以進行都市更新之實際作業。雖然，理論上，都市更新前置作業應優先於招商準備作業，以免工作重複、紊亂，但實際運作時，為爭取時效，也常見此二作業同步進行的情形。

依據都市更新條例第 9 條規定，政府主導都市更新事業之實施或公開評選（招商），原則上係由直轄市或縣（市）主管機關辦理（第 9 條第 1 項參看），依第 7 條第 2 項規定由上級主管機關逕為劃定應實施更新之地區，上級主管機關亦得辦理（第 9 條第 2 項參看）。主管機關並可同意其他機關（構）為實施者。此外，都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 1 項規定（97 年 01 月 03 日新增、99 年 05 月 03 日修訂），各級主管機關辦理公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理（辦理評選之主管機關、或受其委任、委託辦理之機關（構），以下統稱「主辦機關」）。對於委任或委託其他機關（構）辦理公開評選程序之範圍，現行都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 2 項更明定委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，以避免執行上的爭議。

都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項規定，關於都市更新條例第 9 條之公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）有關申請及審核程序之規定辦理。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的規定辦理相關作業。

第一節 確立個案適用的程序規定

機關對於政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選實施者，其公開評選程序，都市更新相關規定中，僅有都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 1 項與第 2 項規定，主管機關辦理公開評選程序，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理；同條第 3 項規定，關於都市更新條例第 9 條之公開評選程序，得準用促參法有關申請及審核程序之規定辦理，但對於都市更新案件如何「準用」促參法辦理公開評選，尚無細節的規範。惟某些地方政府，例如：台北市政府，對於都市更新案件如何「準用」促參法辦理，則已頒行《公開甄選臺北市市有市轄土地都市更新事業實施者須知》等相關規定作為辦理依據。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據政府採購法（以下簡稱採購法）辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循目前法律體系中下列較完整的公開選商程序規定之一辦理：（一）促參法暨其子法；（二）採購法暨其子法；（三）公產管理法令：指國有財產法相關規定，或地方政府自治法規。

採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行，至今累積豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。

因前開各規範體系，各有不同的適用範圍與程序限制，主辦機關在招標前即宜綜合考量個案特性、以及更新後公部門分配到的財產日後擬如何處理等課題，決定是否有必要將分配後財產的處理直接併同都市更新實施招標，還是待更新完成之後再另外辦理招標，並適用最適當的程序規定。

一般而言，擬以促參法暨其子法辦理的案件，首應考量案件是

否符合該法第 3 條所規定的「公共建設」及第 8 條之「民間參與方式」，且主辦機關並需符合促參法第 5 條第 2 項規定。適用促參法辦理的案件，並可享受該法提供的各項優惠與獎勵措施；適用公產管理法令者，則應考量是否符合該等規定出租、讓售或設定地上權的要件限制；若無法適用前開兩者規定者，則可考量依據採購法規定辦理。

關於公產管理法令、促參法以及政府採購法彼此間的適用關係，行政院公共工程委員會（以下稱工程會）曾於民國 93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋，其原則可供主辦機關在依個案特性選擇辦理招商的程序時參考，茲摘要如下：

表 2-1 公產管理法令、促參法以及政府採購法的適用關係表

共通原則	
促參法第 2 條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定」，行政院 89 年 4 月 28 日台 89 交字第 12117 號函示：「促參法公布實施後，各主辦機關辦理民間參與公共建設之作業，應依促參法辦理。」。	
機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則	
要件	應適用法規
符合促參法第 3 條第 1 項所稱公共建設，並依同法第 8 條第 1 項規定之民間參與方式辦理者	適用促參法規定辦理。
各機關經營之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），須由機關支付對價或由接受服務之	原則：適用採購法

<p>第三人支付對價予廠商者</p>	
	<p>例外：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依法令辦理出租、放租或放領者。 2. 適用促參法者。 3. 依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者。
<p>各機關經管之公有財產委外經營使用者</p>	<p>各機關經管之公有財產依採購法辦理委外經營使用者，應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。</p>
<p>機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無「應適用促參法」或「應依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者」之情形者</p>	<p>其甄選投資廠商之程序，依採購法第 99 條之規定，適用採購法。</p>

依目前工程會的意見，民間參與公共建設案件若符合促參法第 3 條公共建設範圍及第 8 條之民間參與方式，且主辦機關符合促參法第 5 條規定者，應優先適用促參法。工程會並就建設案件適用「促參」與「採購」作成比較表，如附錄二「民間參與公共建設案件適用『促進民間參與公共建設法』與『政府採購法』之比較」。主辦機關於決定具體個案適用的程序時，可資參考。

辦理都市更新案件，係「準用」促參法的規定；但在具體個案的條件不符促參法第 3 條公共建設範圍及第 8 條之民間參與方式，且主辦機關也不符合促參法第 5 條主辦機關規定的情形時，主辦機關在進行程序選擇時，仍以適用採購法相關規定辦理招商，較為妥適。

第二節 準備招商文件

主辦機關在正式公告招商前，為招商所進行之準備工作，最主要的是準備評選須知以及契約草案等招商文件。

都市更新評選須知、契約以及招商公告內容，應依各該都市更新案件性質，載明必要事項。關於「政府採購」招商文件應載事項，政府機關一般相當熟悉，於此茲不贅述。另，工程會於97年12月30日最新修正的「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」，主辦機關作業時應注意相關事宜。

以公平、公開的程序選出具有能力的申請人/投標廠商作為實施者或廠商，並確保其依得標的承諾履行，是都市更新事業順利實施完成最重要的因素，也是整份招商文件最重要的目的。至於，主辦機關如何在維持適當競爭機制以獲得對政府最有利條件的前提下，有效的選擇申請人/投標廠商，除需在先期規劃階段，即對市場及可能投資的申請人/投標廠商進行商情的掌握與瞭解之外，亦有賴對於下列幾項重要因素的事前充分考量：

一、申請人/投標廠商資格

關於申請人/投標廠商資格，如為公開評選都市更新「實施者」之案件，應注意都市更新條例第14條明定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」但如為政府機關自任實施者時，要求由民間廠商出資的「投資人」，即不受此限制。

「促參法」雖未對於「申請人/投標廠商資格」的訂定方式有特別的限制，惟「採購法」子法之「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」中所列的參考項目，例如：具有相當經驗或實績、具有相當人力、具有相當財力、具有相當設備等，於主辦機關設定申請人/投標廠商資格時，可資參照。另，在都市更新案件中，「共同負擔比例」與「開發權利金」均為影響計畫成敗的重要因素，但一般將此等因素列為決標考量因素，而不在申請人/投標廠商資格部分評審。

對於依「採購法」規定辦理之採購，其投標廠商資格條件，係由招標機關衡酌採購案件之特性及實際需要，依採購法第 36 條、第 37 條及投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準擇定於招標文件。屬特殊或巨額採購，始得另定特定資格。

一般於都市更新公開評選實施者案件，設定申請人資格時最常考量的標準，無非是要求申請人需具備與其所實施更新案件的規模相稱的公司規模（或財務能力）或實績經驗，以確保申請人得標後有執行該案件的經驗或能力。主辦機關應考量到都市更新事業的實施者應為單一的股份有限公司，故依政府採購法辦理招商而允許廠商共同投標時，必須要求在共同投標協議書中約定一家擔任實施者的公司，固不待言，如準用促參法辦理招商而允許企業聯盟投標時，必須搭配要求企業聯盟在簽約前成立一家股份有限公司辦理簽約，或要求應由企業聯盟成員公司中之一家股份有限公司擔任都市更新事業實施者。至於是否要求企業聯盟成立新公司執行都市更新案件，則主要應考量案件規模大小以及隔離計畫風險的需求。

在公司規模（或財務能力）部分，例如：規定申請人/投標廠商單一公司的淨值不低於預估工程經費的 30%；如為企業聯盟投標，其合計淨值不低於預估工程經費的 30%，而領銜公司之淨值不低於預估工程經費的 20%等。除「淨值」外，也常見以「實收資本額」、「財務比率」（負債比、速動比）等指標作為財務資格之門檻者。因對政府主辦機關而言，依案件規模大小以及不同推動模式所涉及的權利義務關係，對申請人/投標廠商資格要求會有不同，對各種推動模式所分別建議的資格，請參照本章第四節內容。

至於實績經驗，除可能要求申請人/投標廠商曾有完成或承作相當量體建設的實績、或具有相當規模的營業額外，如在更新過程需開發建設的建物，是特殊用途的公共建設，例如：醫療設施、展覽館、交通設施等，也可能另要求申請人/投標廠商需具備此等特種建物的規劃、設計或興建經驗。

此外，主辦機關如欲就更新完成後之建物委託得標者經營管理時，亦可考量在招標時即將營運因素納入，在申請人/投標廠商

資格中即要求其需具備營運能力，以利在設計興建建物時，即先設想日後營運的需求，以免建物興建完成後才發現不符營運所需，日後遭遇招商困難或需大幅修改的困境。

雖過去我國實施都市更新的實例，均由本國公司擔任實施者，但因政府主辦的都市更新案件一般規模較大，且可能涉及特種建物，而不單純是民間商辦住宅，故於具體個案中，主辦機關亦需考量依當時的法規與政策，開放允許外國公司參與申請。

準備招商文件，應特別注意申請人/投標廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭，以符合公平、公開的選商原則。

二、評選委員

「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4條第3項及「(政府)採購評選委員會組織準則」第4條第3項規定，原本均要求外聘的學者、專家「應」自主管機關建立之建議名單中遴選後，簽報機關首長或其授權人員核定。惟上開「(政府)採購評選委員會組織準則」第4條第3項之規定，已於99年5月12日修正，改為：「簽報及核定，均不受建議名單之限制。」

「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第4條第3項亦於99年11月5日經修正為：「第一項外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之建議名單，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單之限制。」是故，依現行法令有關評選委員之人選均無須受主管機關建議名單之限制。

由於辦理公開評選都市更新事業實施者時，本有必要納入具有都市更新專長的學者專家，主辦機關於組織都市更新公開評選案件的甄審會時，建議可納入「都市更新網」政府部門網頁上所載的都市更新專長委員(網址：<http://twur.cpami.gov.tw/urquery/Commissioner.aspx>)。惟該網頁必須經過註冊，且為政府機關承辦人員之帳號，登入才能看到名單。

此外，因「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」與

「(政府)採購評選委員會組織準則」所規定的委員會組成人數，雖其上限相同，但下限不同，主辦機關運用時宜予注意。

三、評選項目、評選標準與評定方式

關於評選項目、評選標準與評定方式，無論根據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第3條或「(政府)採購評選委員會組織準則」第3條，均屬委員會之任務與權責。

為利委員會議決，委員通常希望主辦機關在開會前先草擬準備建議方案草稿，並在會中對於個案背景等基礎資料有所說明。

因評選項目、評選標準與評定方式與廠商的投標策略息息相關，故此等資訊經過委員會訂定或審定後，亦應於招商文件中公告。

於準用促參法辦理的案件中，促參法相關規定對於配分權重之高低並無特別規定；如適用採購法辦理，應注意最有利標評選辦法對於價格納入評比者，其所占全部評選項目之權重，不得低於20%，且不得逾50%（最有利標評選辦法第17條）。

四、底價

在政府主導辦理的都市更新案件中，政府可能選擇分回房地或收取權利金。以「分回房地」為目的的案件，政府應事先設定擬取回的房地面積、用途、樓層、座向、規劃配置等基本需求，也可以考慮透過競標決標鼓勵申請人/投標廠商提供加值的條件；至於機關若選擇「收取設定地上權權利金」，都市更新條例中對於「設定地上權權利金」的種類或設定方式並無細節的規定，但工程會頒行的「促參案件權利金設定及調整原則」以及相關作業手冊，可供主辦機關規劃收取設定地上權權利金時的參考，該原則第1條第5項且明訂：權利金之收取應納入甄審之競爭機制。

於辦理都市更新事業實施者公開評選案件時，如採最低（高）

標方式決標者，主辦機關應委託鑑價機構以利估算底價。在都市更新案件中，該底價可能為權利變換權利金、分回比例或共同負擔上限等因子，主辦機關得視個案實際需要擇定。

如採最有利標或準用促參法辦理評選者，應注意「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 18 條第 3 項特別規定：「甄審會辦理綜合評審，應將財務計畫列為必要之甄審項目，並予以適當權重。」故於主辦機關公開評選都市更新事業實施者時，申請人的財務計畫應為必要評審項目。

五、釐訂合理可行的權利義務規定

政府為主的都市更新案件與一般促進民間參與公共建設的案件其性質不盡相同：例如：促參案件若在主辦機關未確定可取得土地所有權或使用權之前即辦理促參公告為錯誤態樣、但在以權利變換方式實施都市更新的案件，政府公告前則不一定要取得全部更新範圍內的土地，如以「權利變換」方式辦理都市更新者，可在實施都市更新的過程中透過「權利變換」機制處理；又，都市更新案件的目的在規範都市更新事業實施完成，至於更新後分配所得的資產，日後是否要委由實施者營運，其考量與促參法或採購法的規定則有所競合；另一方面，都市更新「附款式標售」案件，需確定實施者提出的「都市更新事業計畫」依法核定通過之後，亦即，機關在確定實施者有能力進行更新且其更新計畫得到認同之後，才移轉土地所有權，其出售的條件、程序與計價方式均與促參法第 15 條第 3 項的「讓售」有所不同。故於草擬製作招商文件時，應考慮到案件性質的差異，釐訂公平合理的權利義務關係，以免在執行過程中發生窒礙。

此外，依採購法辦理的程序中，得標人即為原投標人，但在準用促參法辦理的程序中，可以要求申請人另外新設專案公司以實施都市更新案件，以切斷申請人過去既有債務關係與新計畫之間的牽連，避免發生以新計畫所籌集的資金填補過去債務漏洞的現象，藉以確保都市更新專案的健全實施。然而，如案件規模較小，卻要求申請人新設公司，此等要求即不合理亦無必要；另，如招商文件並未要求申請人應新設專案公司時，民間

機構即為原申請人，則除了實施本都市更新計畫以外之業務原屬該申請人經營之自由，主辦機關也不能因為該申請人參與本案件後即加以限制。

總而言之，機關與民間機構的權利義務不明確、規劃時風險分攤不符合公共利益或公平合理，政府或民間單方面承擔過多風險等，都是工程會所列「機關辦理促進民間參與公共建設案件缺失態樣」中的缺失態樣典型。另，在以政府採購程序辦理選商的案件中，採購法主管機關亦訂頒有：「政府採購錯誤行為態樣」、「最有利標錯誤行為態樣」等原則，如機關決定依據採購法辦理，亦宜參考。

招商手冊區分幾個重要的都市更新類型，提供所需之作業文件範本，詳招商手冊第八章、第九章。採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。

第三節 底價訂定及決標機制

政府主導推動都市更新招商案件之評選，除依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 之規定，準用「促進民間參與公共建設法」之申請及審核程序外，另尚可依採購法辦理公開評選。

而在決標機制部分，準用「促進民間參與公共建設法」之案件，可依據行政院公共工程委員會訂定之「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」中之決標方式，而政府為主推動都市更新案件為避免因人為因素影響委員評分結果而產生弊端，原則建議以價格為主要考量因素。另採用採購法之案件，則建議比照「機關異質採購最低標作業須知」中之第 11 點採最高標決標方式進行。

在評決方法部分，建議如準用促參法辦理，則以價格加權法或分段開標方式進行決標，並依各類型實施方式建議甄審項目與

甄審標準，供主辦機關參考；如以採購辦理，建議採異質採購最高標方式進行評決。本節將介紹關於權利變換方式之底價設定、設定地上權方式權利金與附款式標售價格訂定之定義與決標可參採之作法，以便後續招商作業之操作。

一、權利變換（A）

權利變換模式之評決方式，係以都市更新事業投資建議書及共同負擔比例或更新後權利價值為評審項目，適用於公有土地管理機關不同之需求，說明如下：

（一）底價訂定

因底價訂定決標因子不同而有以共同負擔比例最低和分回權利價值最高兩種方式。而不論為何種方式，底價訂定如牽涉土地所有權人之權利價值，則皆需由主辦機關委託鑑價機構，依據不動產估價技術規則估定，並出具鑑價報告書，以為主辦機關訂定底價之依據。

（二）決標方式--以共同負擔比例決標

1. 適用時機

適用於公有土地管理機關計畫分配更新後房地之情況，即管理機關更新後仍有房地使用需求，或分配更新後房地再予利用或處分。

2. 評決方式

（1）準用促參法—價格加權法

如以準用促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以底標除以申請人所提共同負擔比例之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

（2）準用促參法—綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就政府負擔最少（即為共同負擔比例最低），選出最優申請人。

(3) 政府採購法

如以採購法之「異質採購最低標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以共同負擔比例最低為得標廠商。

公有土地管理機關於分回更新後房地時，目標為公有土地管理機關可分回之樓地板面積為最大，故決標時價格標準設定為共同負擔比例最低者得標，即土地及合法建築物所有權人應分配比例最高。

3. 甄選/評選項目與標準

(1) 甄審/評選項目：項目建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調配，並建議訂定合格分數為 A 分，投資建議書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用及興建計畫	○
二	財務計畫	○
三	都市設計或景觀計畫	○
四	拆遷安置計畫	○
五	權利變換及相關分配規劃	○
六	實施進度	○
七	簡報、答詢及承諾事項	○

4. 注意事項

當以共同負擔比例決標時，建議應設定下列事項：

- (1) 為避免申請人投標時之規劃差異過大，主辦機關應於招標時訂定總銷金額之下限或更新後總樓地板面積下限，以確使申請人之規劃皆在一定規模以上。
- (2) 公有土地管理機關更新後分回房地若有使用需求，可自行設定分回樓地板面積下限。
- (3) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金、及其他需求等。
- (4) 若經主管機關核定之都市更新權利變換計畫，共同負擔比例低於實施契約所約定之比例，則應依主管機關核定之比例為準。
- (5) 如以共同負擔比例決標，則建議後續都市更新審議時，財務計畫相關內容可依相關法令規定進行調整。

5. 決標模擬假設

- (1) 假設條件：

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審/評選標準分數為 70 分，共有四家投資廠商(甲、乙、丙、丁)，而共同負擔比例底標設定為 45%，更新後總樓地板面積設定至少 5 萬平方公尺以上，各家廠商事業計畫投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標	更新後總樓地板面積
甲	72	39.0%	52,000 m ²
乙	77	39.5%	52,500 m ²
丙	82	40.0%	52,300 m ²
丁	80	39.3%	52,400 m ²

- (2) 決標模擬 1：準用促參法—價格加權法

甄審/評選標準：原則以共同負擔比例與都市更新事業投資建議書之評分以 B:C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{共同負擔比例底標}}{\text{申請人投標比例}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9:1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲} : (45\%/39\%) \times 9 + (72/70) = 11.41$$

$$\text{乙} : (45\%/39.5\%) \times 9 + (77/70) = 11.35$$

$$\text{丙} : (45\%/40\%) \times 9 + (82/70) = 11.30$$

$$\text{丁} : (45\%/39.3\%) \times 9 + (80/70) = 11.44$$

故，以丁家廠商加權後分數最高為最優申請人。

(3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（乙、丙、丁），再以其共同負擔比例最低作比較，則可選出最優申請人為丁家廠商。

(4) 決標模擬 3：政府採購法

假設四家廠商之資格及規格合於招標文件規定，則比較其價格標部分，以本案模擬則以共同負擔比例最少之甲廠商為得標廠商。

(三) 決標方式--以更新後應分配權利價值決標

1. 適用時機

如公有土地管理機關欲分配部分房地、部分權利金或直接處分回房地之情形，則可選擇以更新後應分配權利價值最高決標，以保障公有土地獲取最大效益。

2. 評決方式

(1) 準用促參法－價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提應分配權利價值除以底標之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

(2) 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就權利金最高（即為更新後應分配權利價值最大），選出最優申請人。

(3) 政府採購法

如以採購法之「異質採購最低標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以更新後應分配權利價值最低為得標廠商。

3. 甄選/評選項目與標準建議如（二）.3 之說明。

4. 注意事項：

當以更新後權利價值決標時，應設定下列事項：

- (1) 為避免申請人投標時之規劃差異過大，主辦機關應於招標時應設共同負擔比例上限或分回之樓地板面積。
- (2) 更新單元內如有私有土地，建議估算並設定私有部分之更新前權利價值比例，以維其權益。
- (3) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金及其他需求等。
- (4) 若經主管機關核定之都市更新權利變換計畫，公有土地管理機關應分配權利價值低於實施契約約定金額，則應以契約金額為準，反之，則應以主管機關核定之應分配權利價值為準。

5. 決標模擬

(1) 假設條件

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審標準分數為 70 分，共有四家投資廠商(甲、乙、丙、丁)，而更新後公有土地權利價值底標設定為 100 億元、共同負擔上限為 45%，價格加權法之價格與計畫書分數之權值為 9：1，各家廠商投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	公地更新後權利價值底標	共同負擔比例
甲	81	105 億	44.0%
乙	84	107 億	44.5%
丙	86	103 億	44.7%
丁	85	106 億	44.8%

(2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

價格加權法原則以權利價值與評選項目分數比為 B：C 之比例進行加權計算，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利價值底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9：1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (105/100) \times 9 + (81/70) \times 1 = 10.61$$

$$\text{乙：} (107/100) \times 9 + (84/70) \times 1 = 10.83$$

$$\text{丙：} (103/100) \times 9 + (86/70) \times 1 = 10.50$$

$$\text{丁：} (106/100) \times 9 + (85/70) \times 1 = 10.75$$

故，以乙家廠商加權後分數最高為最優申請人。

(3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（乙、丙、丁），再以其更新後權利價值最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

(4) 決標模擬 3：政府採購法

假設四家廠商之資格及規格合於招標文件規定，則比較其價格標部分，以本案模擬則以公有土地更新後應分配價值最大者為得標廠商，即以乙家廠商得標。

二、設定地上權 (B)

以設定地上權方式辦理時，原則以都市更新事業投資建議書及開發權利金作為評決項目，評決方式、注意事項及決標模擬說明如下。

(一) 底價訂定與領取時機

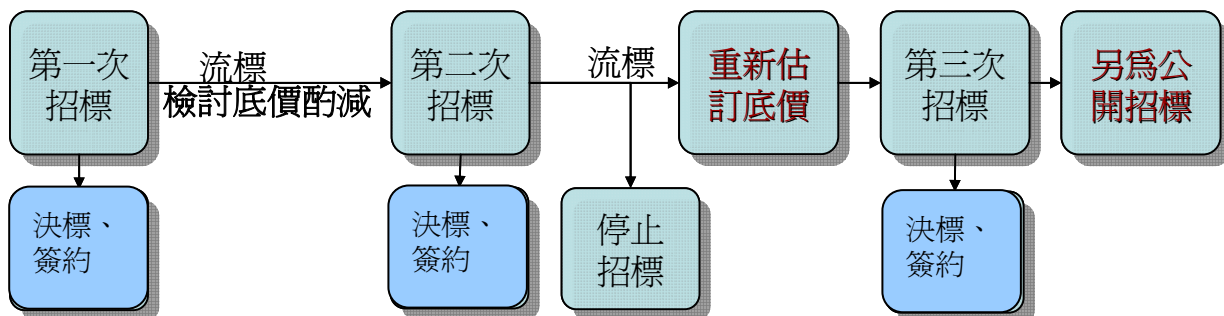
設定地上權依應收取公有土地之租金及權利金，其中權利金可分為開發權利金與營運權利金，分別說明如下：

1. 開發權利金

(1) 底價訂定方式

設定地上權應收取之開發權利金應以實際得標金額計收，主辦機關得設定底價，建議視個案可行性評估時估算之內部報酬率 (IRR) 決定，設定各案稅前 IRR 值不得低於 D%，並以此回推開發權利金為原則。另亦可參採土地開發分析法，透過預期總銷售金額計算土地開發分析價格作為底價訂定之依據。

但於招標一次流標者，得檢討原底價酌減後再行辦理第二次招標，若於第二次招標中仍未決標者，主辦機關得停止本次招標或委託專業估價者重新估訂底價後進行第三次招標，若於第三次招標中仍未決標者，主辦機關得視情況於適當時機另為公開招標。



(2) 折抵方式

有別於國有土地以素地辦理設定地上權之方式，都市更新之實施常涉及地上物拆遷、協助開闢公共設施，或依政府機關之要求代為興建部分設施空間供其使用之情形，其支出成本應由開發權利金中扣除，並得由原應繳納之開發權利金額折抵，因此，開發權利金計收金額得依下列項目折抵：

A. 都市更新事業完成後部分樓地板面積分配政府機關(構)使用者，依下列算式計算可折抵權利金額：

$$\text{應收權利金} \times \frac{\text{政府機關(構)使用樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} + \text{政府機關(構)使用樓地板面積興建成本}$$

另因設置前款設施減少實施者整體使用之效益，應考量該設施設置樓層之效用比酌予折抵，折抵金額計算方式由公有土地管理機關訂定，並送主管機關成立之專案推動小組議定之。

B. 實施者代為處理之地上物拆遷補償費用及興建之公共設施成本，以實際支出金額折抵。

折抵之分期，建議應於取得建造執照後，分期折抵，最長不得超過五年，開發權利金折抵不足之部分，得由營運權利金折抵或由主辦機關考量折抵期數延長和加計計息等其他方式辦理。

(3) 繳交方式

建議以一次繳交為原則，主辦機關得視實際情況訂定分期繳交方式，並經專案推動小組議定後實施。

為提高招商誘因，在風險及利潤需合理分擔前提下，建議開發權利金可視個案分期收取，以減輕投資者初期之資金壓力。

建議開發權利金於完成支付履約保證金後，分兩階段辦理開發權利金付款（註：實際付款期數與百分比視個案調整，以下說明僅供參考）：

A.開發權利金第一階段：實施者簽約時繳納開發權利金 20%金額。

B.開發權利金第二階段：其餘 80%之開發權利金以第一階段開發權利金應行繳交日為基準，按年息 1.5%計息，並在開始申請建造執照後，分 10 年依年金法計算按年繳付。

(4) 分配方式

開發權利金由各公有土地管理機關可依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

2. 營運權利金

營運權利金分配方式同開發權利金，由各公有土地管理機關依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

(1) 收取方式

考量個案開發之情形，如個案營業額高於一定金額時，得計收營業額 3%為原則。收取比例得由主管機關訂定，報專案推動小組議定後實施。收取比例之方式建議以下兩種：

A.依營運年期

於營運初期收取較低比例，減輕投資者初期之資金壓力，隨營運期間之拉長，增加收取比例。如：營運之前期階段，收取營業額 1%，至中期較為穩定階段則收取營業額 2%，後期階段則收取營業額 3%。

B.依營運財務狀況

如該案營運狀況甚佳，可設定營業額大於某數 E 時收取營業額 2%，大於某數 F 時，則累進計算收取營業額 1.5%，超過某數 G 時，則累進計算收取

營業額 1%。以便營運權利金能真實反應營運狀態。

(2) 收取時間

營運權利金之收取時間，應於開始營業後始得收取，並得視個案財務狀況與內部報酬率之不同，選擇適當之收取比例，以免造成投資者之財務負擔。

3. 公有土地租金

(1) 租金計收方式

公有土地之租金，以公告地價之 5% 為原則計算。興建期間依法應繳納之相關稅費，由實施者負擔。營運期間地租以全額計收為原則，惟供政府機關作公共設施使用之土地，不予計收租金；另更新後建物部分供實施者營運，部分供政府機關使用者，土地租金由主辦機關與實施者協議或另行訂定之。

(2) 租金收取分配方式

設定地上權應收取公有土地之租金，應由各公有土地管理機關依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

(二) 決標方式

採設定地上權方式開發之個案，因具有特殊公共性質或都市機能，故建議決標方式以準用促參之價格加權法或綜合評審分段開標方式進行評決。

1. 準用促參法—價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提應開發權利金除以底標之商數，及都市更新事業投資建議書評分與合格分數之商數分別加權後加總，由最高分數者得標。

2. 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就權利金最高，選出最優申請人。

3. 甄審/評選項目

項目及配分建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調整，並建議訂定合格分數為 A 分，投資建議書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用計畫	○
二	興建計畫	○
三	財務計畫	○
四	營運計畫	○
五	簡報、答詢及承諾事項	○

4. 注意事項

設定地上權之案件決標時，建議應設定下列事項：

- (1) 財務計畫之折現率。
- (2) 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計應達成之條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金及其他需求等。
- (3) 開發計畫內容應至少符合各公共設施需用機關之需求。

5. 決標模擬

- (1) 假設條件

假設都市更新事業投資建議書之甄審標準分數為70分，共有三家投資廠商(甲、乙、丙)，而底標設定為39億元，價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為2:1，各家廠商投資建議書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標
甲	78	45億
乙	80	43億
丙	82	41億

(2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

甄審標準原則以開發權利金與評選項目分數以B:C之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

依前述公式計算，甲、乙、丙三家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (45/39) \times 2 + (78/70) \times 1 = 3.42$$

$$\text{乙：} (43/39) \times 2 + (80/70) \times 1 = 3.34$$

$$\text{丙：} (41/39) \times 2 + (82/70) \times 1 = 3.27$$

故，以甲家廠商加權後分數最高為最優申請人。

(3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家以下為入圍申請人(乙、丙)，再以其更新後權利金最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

三、附款式標售（C）

以附款式標售方式辦理時，都市更新事業投資建議書及標售價金作為評審項目，底價訂定、評決方式、注意事項及決標模擬說明如下。

（一）底價訂定與領取時機

附款式標售價金由主辦機關委託鑑價機構，依據不動產估價技術規則估定底價。

以附款式標售方式進行都市更新之案件，因無涉及權利變換計畫，附款式標售價金建議可分三期收取，一為簽約後，二為更新事業計畫核定公告後，三為取得建造執照後，並完成土地移轉。

（二）決標方式

1. 準用促參法－價格加權法

如以促參法辦理，建議參照「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」之價格加權法，評決方式以申請人所提附款式標售價金除以底標金額之商數及都市更新事業投資建議書評分除以合格分之商數進行加權後加總，以最高分數者得標。

2. 準用促參法－綜合評審分段方式

除前述價格加權法外，亦可依照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」第 19 條規定，主辦機關視個案性質，於招商文件中載明綜合評審採分段方式辦理，就綜合評審之合格申請人擇優選出三家以下為入圍申請人，就附款式標售價金最高，選出最優申請人。

3. 政府採購法

如以採購法之「異質採購最高標」辦理，則應依資格、規格及價格之順序分段開標，資格及規格合於招標文件規定，且經評選委員會採評分方式審查，總平均不低於審查

標準所定及格分數之廠商，方得辦理其價格標之開標，故最終以最高價格為得標廠商。

4. 甄審/評選項目

項目及配分建議如下表，可由各機關(構)依個案實際需求進行調整，並建議訂定合格分數為 A 分，計畫書經審查低於 A 分者，則不予進行價格評比。

項次	甄審/評選項目	配分
一	土地使用計畫	○
二	財務計畫	○
三	都市設計或景觀計畫	○
四	拆遷安置計畫	○
五	實施進度	○
六	簡報、答詢及承諾事項	○

5. 甄審標準

甄審標準原則以附款式標售價金與都市更新事業投資建議書評分以 B：C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{標售價金底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

6. 案例模擬

(1) 假設條件

假設都市更新事業計畫投資建議書之甄審標準分數為 70 分，共有三家投資廠商(甲、乙、丙)，而底標設定為 100 億元，價格加權法之價格與計畫

書分數之權值為 9：1，各家廠商計畫書分數與價格標情形如下：

投標廠商	投資建議書分數	價格標
甲	81	105 億
乙	84	107 億
丙	86	103 億

(2) 決標模擬 1：準用促參法－價格加權法

甄審標準原則以附款式標售價金與都市更新事業投資建議書評分以 B：C 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下所列。評定後分數最高者為最優申請人，並得以次高者為次優申請人。

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{標售價金底價}} \times B + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}} \times C$$

※ A、B 與 C 之數值可視實際個案需求由甄審委員會決議

假設價格加權法之價格與投資建議書分數之權值為 9：1，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數可得如下：

$$\text{甲：} (105/100) \times 9 + (81/70) \times 1 = 10.61$$

$$\text{乙：} (107/100) \times 9 + (84/70) \times 1 = 10.83$$

$$\text{丙：} (103/100) \times 9 + (86/70) \times 1 = 10.50$$

故，以乙家廠商加權後分數最高為最優申請人。

(3) 決標模擬 2：準用促參法－綜合評審分段方式

綜合評審階段，擇優選出投資建議書分數最高之三家為入圍申請人（甲、乙、丙），再以其附款式標售價金最高作比較，則可選出最優申請人為乙家廠商。

(4) 決標模擬 3：政府採購法

如主辦單位依採購法之「異質採購最高標」方式進行公開評選，則都市更新事業投資建議書評分項目可參考前述促參之甄審項目，設定合格分數，進行規格標審查作業。以最高價格之廠商為得標廠商。

以前述案例，三家皆為合格廠商，故以出價最高之乙家為得標廠商。

第四節 申請人/投標廠商資格

一、權利變換模式 (A)

(一) 申請人/投標人資格

雖法律上對申請人/投標人資格並無限制，委託民間廠商擔任實施者以權利變換方式辦理的案件，原則上其投標人以限制為單一公司較為單純。

如案件規模較大，也可考慮申請人/投標人可為單一公司或企業聯盟，惟不論單一公司或企業聯盟成員均必須為股份有限公司。未來簽約主體必須為實施者，實施者可為以單一公司投標的投標者、或是由企業聯盟成員共組的新設公司，惟均必須為股份有限公司。

都市更新條例第 14 條規定，都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限，故適用採購法辦理的案件，以單一公司投標。單一公司投標而得標者，由得標廠商簽約並擔任實施者。

(二) 投標人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定投標人的財務資格：

1. 開發能力

建議申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

2. 財務能力：

(1) 一般規定：

A. 企業聯盟成員或單一公司實收資本額不低於預估營建工程經費之 10%。

B. 單一公司淨值不低於預估營建工程經費之 30%。

(2) 財務比率：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 80%。

(3) 其他財務要求：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表或成立時起至本項申請書件提送截止日之財務報告及其所附報表。

B. 最近三年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近三年內無退票紀錄之查覆單。

(B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

C. 最近三年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿三年者，則應提送其成立後之全部所得稅納稅證明，以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。

適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。此外，在權利變換案件中，如導入信託機制，則可適度放寬申請人/投標人的財務資格。另，計畫中途可否變換實施者，亦影響財務資格條件可否放寬。

3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定押標金與各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

- (1) 申請保證金：預估為營建工程經費 1%，但以不超過五千萬元為原則。
- (2) 履約保證金：
 - A. 金額：預估為營建工程經費 3%。
 - B. 退還時機：
 - (A) 興建工程完成一樓樓地板時，退回 25%
 - (B) 完成大樓屋頂板時，退回 25%，
 - (C) 取得建築物全部使用執照，退回 25%
 - (D) 完成所有權登記並全部交屋時，退回 25%
- (3) 保固保證金：如案件有規劃公共設施，則為公共設施工程結算金額 1%。是項保證金於繳交日一年後，最優申請人得提出申請退還，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常時，無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第五年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常時，無息退還之。

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

二、設定地上權模式 (B)

(一) 申請人資格

準用促參法辦理的案件，申請人可為單一公司或企業聯盟，惟不論單一公司或企業聯盟成員均必須為股份有限公司，且企業聯盟未來簽約主體需為新設公司

適用採購法辦理的案件，投標人應為單一公司，且必須為股份有限公司。得標廠商應與主辦機關簽約並擔任實施者。

(二) 申請人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定申請人的財務資格：

1. 開發能力

申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

2. 財務能力：

(1) 一般規定：

A. 企業聯盟成員或單一公司實收資本額不低於預估營建工程經費之 10%。

B. 單一公司淨值不低於預估營建工程經費之 30%。允許企業聯盟投標者，除企業聯盟成員之淨值合計不低於預估營建工程經費之 30%，同時企業聯盟領銜公司淨值不低於預估營建工程經費之 20%。

(2) 財務比率：

- A. 企業聯盟領銜公司或單一公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 75%。
- B. 會計師簽證之最近一年之流動資產不低於流動負債。

(3) 其他財務要求：

- A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表或自公司成立時起至本項申請書件提送截止日前之財務報告及其所附報表。
- B. 最近三年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
 - (A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近三年內無退票紀錄之查覆單。
 - (B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。
- C. 最近三年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿三年者，則應提送其成立後之全部所得稅納稅證明。以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。
- D. 簽約前需設立新公司，方得辦理簽約。

適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。

採設定地上權模式辦理都市更新之案件，一般屬長期經營，投資人財務資格門檻應設計較高，並考量國內金融機構辦理專案融資之融資成數設定淨值門檻。

3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

- (1) 申請保證金：預估為營建工程經費 1%，但以不超過五千萬元為原則。
- (2) 履約保證金：
 - A. 金額：預估為營建工程經費 3%
 - B. 退還時機：
 - (A) 興建工程完成一樓樓地板時，退 25%
 - (B) 完成大樓屋頂板時，退 25%
 - (C) 設定地上權期間達 1/3，退 25%
 - (D) 完成資產移轉與返還時，退 25%

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

三、附款式標售模式 (C)

(一) 申請人資格

委託民間廠商擔任實施者以附款式標售方式辦理的案件，原則上其申請人以限制為單一公司。

準用促參法辦理的案件，申請人為單一公司，且必須為股份有限公司。簽約主體必須為未來的實施者。

適用採購法辦理的案件，投標人為單一公司，其得標者，由得標廠商簽約並擔任實施者。

(二) 申請人相關財務資格

準用促參法辦理的案件，主辦機關可參考下列標準設定申請人的財務資格：

1. 開發能力

申請人不論單一公司或企業聯盟，需曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於該更新事業案預估開發費之三分之一，或累計金額不低於該更新事業案預估開發費。

2. 財務能力：

(1) 一般規定：

A. 單一公司實收資本額或淨值不低於標售底價之10%。

(2) 財務比率：可不設限

(3) 其他財務要求：

A. 企業聯盟領銜公司或單一公司經會計師簽證之近三年全年財務報表或近二年全年及最近半年財務報表。成立未滿一會計年度之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表

或自成立時起至本項申請書件提送截止日之財務報告及其所附報表。

B.最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(A) 票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近一年內無退票紀錄之查覆單。

(B) 財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

C.最近一年「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯；成立未滿一年者，得以主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。以及最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯；如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；其組織依法無須繳納營業稅者，免附營業稅相關證明。

適用採購法辦理的案件，建議主辦機關參考以上標準，並依據採購法第 36 條、第 37 條以及「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」的規定，擇定符合個案需求的投標廠商資格。屬特殊或巨額採購之案件，始得另定特定資格。

仍屬一般買賣行為，惟在契約上要求其履行都市更新事業計畫送核的相關義務。由於附款式標售不涉及後續開發與營運，相關財務條件較設定地上權及權利變換寬鬆。

3. 保證金之相關規定：

準用促參法辦理的案件，促參法並未規定各項保證金的收取標準。主辦機關可參考下列標準，並視個案實際情況設定之：

(1) 申請保證金：以標售底價 5% 為原則。

(2) 履約保證金：

A. 金額：以決標價格 10% 為原則。

B. 退還時機：更新事業計畫公告實施後，交地過戶時轉為價金。

至於適用採購法辦理的案件，主辦機關於訂定押標金等各項保證金時，應依據採購法以及「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定辦理。

第五節 公開閱覽或招商說明會

為瞭解申請人/投標廠商意見，提高招商成功的機率，主辦機關一般會於正式招商之前採取將招商文件草案公開閱覽或辦理招商說明會的作法。

關於都市更新案件的公開閱覽、招商說明會、商情蒐集等作業，法規並無明確規定。「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 19 點規定：「(第 1 項)主辦機關辦理公告徵求民間參與前，得辦理公開說明、或徵詢民眾或民間投資人提供相關意見。(第 2 項)前項公開說明或徵詢意見之資訊及發布投資資訊，應公開於主管機關之資訊網路。」另，「政府採購法第 26 條執行注意事項」第 5 條則規定：「機關訂定招標文件之技術規格，除依「公共工程招標文件公開閱覽制度實施要點」辦理者外，得依政府採購法第 34 條第 1 項規定公開徵求廠商提供參考資料，以供研議後訂定。」實務上，大多參考「公共工程招標文件公開閱覽制度實施要點」的規定辦理。

主辦機關可參酌各界建議事項修訂公開評選須知及契約草案。

第六節 公告招商

主辦機關依先期規劃結果，參酌民眾與民間投資人建議事項，以及甄審委員會/評選委員會所決定之評選項目及評選方式，修訂招商文件並經核定後，正式公告公開評選實施者。

公告內容涉及協商或重大權益事宜變更者，應敘明之，並附記其變更程序。

招商公告，主辦機關應視個案係採用促參法或政府採購法辦理招商作業，而分別公告於主管機關資訊網路，並應公告於都市更新入口網（<http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>）。

下圖係準用促參法辦理公開評選之流程圖，其適用範圍詳第 6、7 頁，表 2-1 公產管理法令、促參法以及採購法的適用關係表。

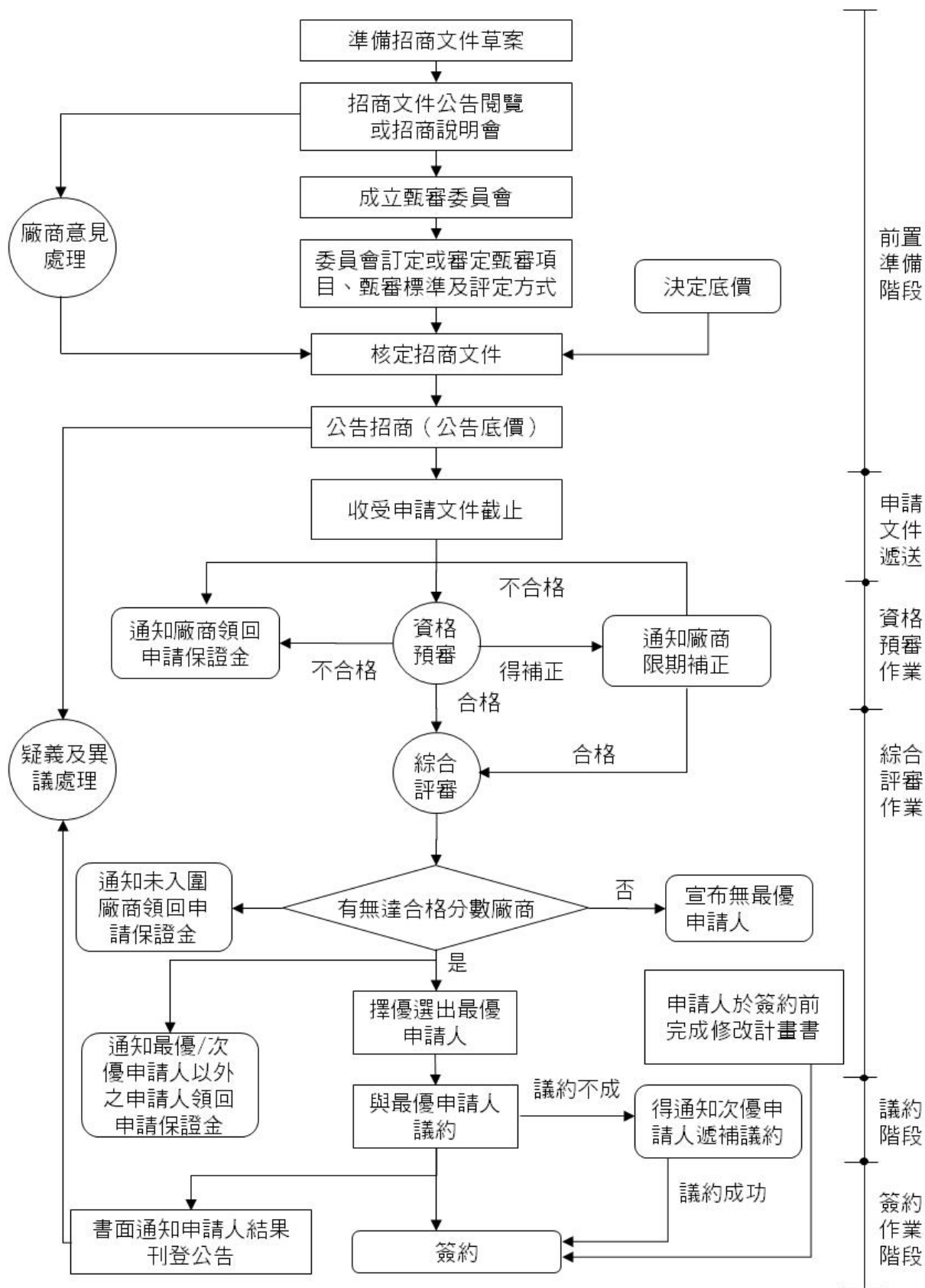


圖 2-1 準用促參法辦理公開評選

下圖係依政府採購法辦理公開評選之流程圖，其適用範圍詳第 6、7 頁，表 2-1 公產管理法令、促參法以及採購法的適用關係表。

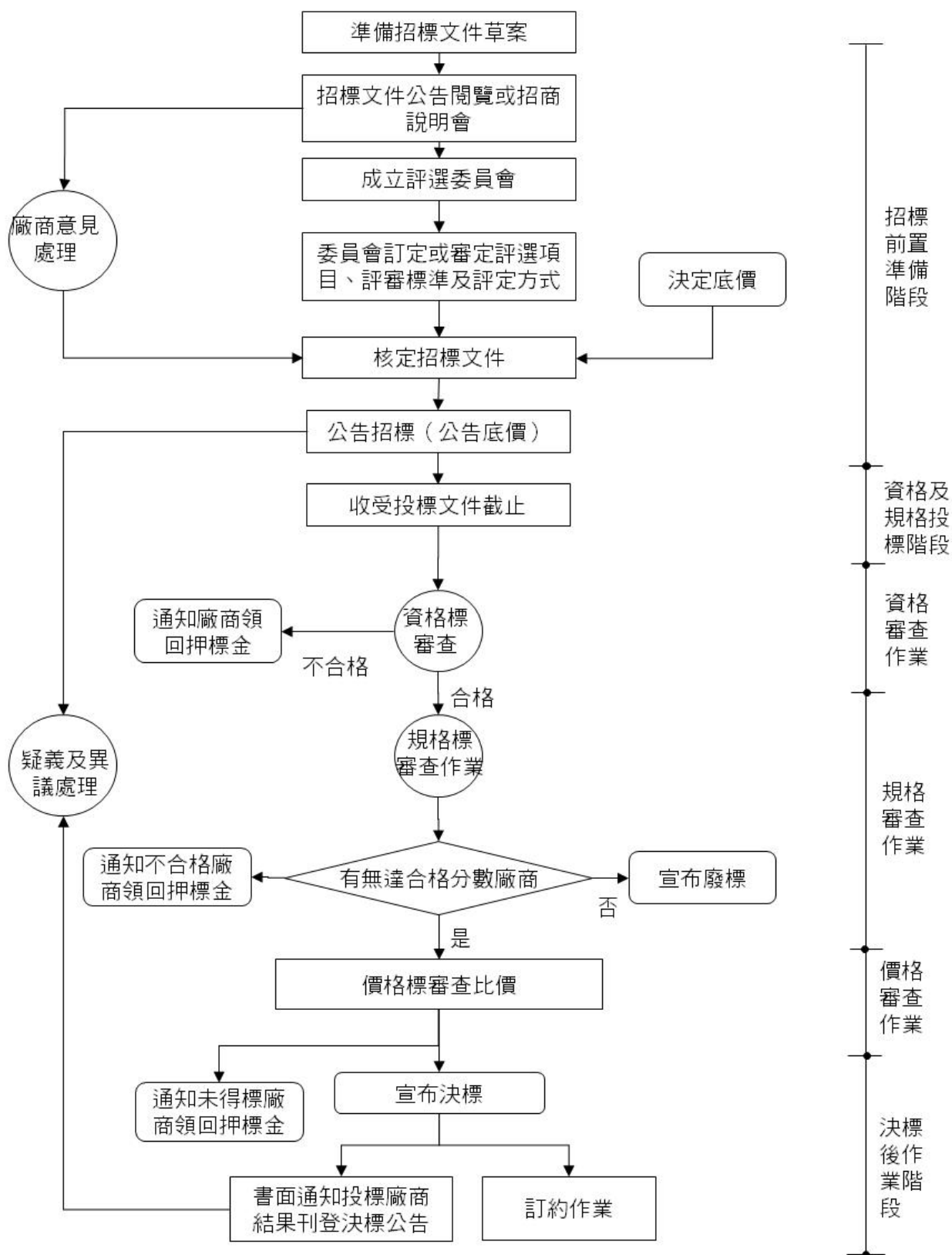


圖 2-2 依政府採購法辦理公開評選

表 2-2 都市更新招商文件準備作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
(一)擬訂招商文件 (公開評選須知)	須知重要內容包含：	
	1. 都市更新計畫之性質、基本規範及範圍	
	2. 申請人之資格條件（不得當限制競爭）與更新事業計畫建議書主要內容及格式	
	3. 政府承諾及配合事項	
	4. 申請程序及申請保證金	
	5. 申請文件缺漏或不符程式之處理程序	
	6. 申請案件之評定方式、評選項目、評選時程及評選標準	
	7. 議約、簽約及履約保證金規定	
	8. 必要技術規範	
	9. 對於公有土地參與更新之案件，機關應於公開評選須知載明：建設經費計算方式、工程品質監督、驗收、所有權登記移轉等規定。	
	10. 機關得於招商文件中訂定採分段或分組方式進行評選或必要時得進行協商措施，以及協商措施之執行方式	
	11. 其他相關事項	
	12. 附件至少應包括申請文件檢核表、申請人及負責人印鑑印模單、申請切結書、代理人委任書、債信能力聲明書、合作意願書等	
(二)擬訂招商文件	1. 契約要項包含：	
(契約草案)	(1) 契約期間與開發方式 (2) 都市更新實施者工作範圍（研擬更新事業計畫與權利變換計畫並送請審議、研擬都市計畫細部計畫、投資興建本更新事業案建物等） (3) 政府工作範圍或協助事項 (4) 雙方聲明與承諾事項 (5) 用地與設施取得、交付之範圍與方式	

	<p>(6) 興建(包括設計、監造、請照、保險、施工、完工、所有權登記相關規範與要求)</p> <p>(7) 實施都市更新事業重要工作里程碑完成時限</p> <p>(8) 營運(包括是否負責營運及營運要求)</p> <p>(9) 權益分配</p> <p>(10) 土地租金、權利金及其他費用之計算繳納、調整方式與稅費負擔</p> <p>(11) 財務事項(自有資金比率及重要查核說明等)</p> <p>(12) 都市更新事業監督與稽核(應包含重點稽核項目、程序及基準,區分工程控管(應包含工程進度及品質控管機制)與營運督導)</p> <p>(13) 績效評估機制</p> <p>(14) 缺失及違約責任(含施工或經營不善之處置及關係人介入)</p> <p>(15) 契約屆滿或提前終止之事由與其處理方式</p> <p>(16) 依法令需經其他有關機關核准事項,延遲達相當期間或於相關期間未能通過之處理方式</p> <p>(17) 履約保證金及其退還相關規定</p> <p>(18) 保固保證金及其退還相關規定</p> <p>(19) 爭議處理條款</p> <p>(20) 其他約定事項(包含政策變更之處理機制、契約文件、當事人雙方通知方式及準據法、契約變更等)</p>	
(三)擬訂招商文件 (評選標準草案)	<p>1. 評選標準應包含評選項目、評選標準及評定方式</p> <p>2. 評定方式應包含如發生同分狀況之評定機制</p> <p>3. 若採分段或分組方式進行評選或採行協商措施時,評選委員會之參與方式</p>	視主辦機關採準用促參法、依採購法規定、或依公產管理法令辦理,其程序規定可能有所不同。
(四)擬訂招商公告	<p>公告事項內容應包括：</p> <p>(1) 主辦機關</p> <p>(2) 都市更新計畫之辦理方式、基本規範、辦理期間及範圍</p> <p>(3) 申請人之資格條件(不得當限制競爭)</p> <p>(4) 應提出之申請文件</p> <p>(5) 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金</p> <p>(6) 提出疑義或異議的時間與方式</p> <p>(7) 申請案件之評選項目與評選標準</p> <p>(8) 有無協商事項</p>	

	<p>(9) 政府承諾及配合事項</p> <p>(10) 其他相關事項（例如：容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限；主辦機關依都市更新條例第9條或都市更新條例施行細則第5條之1規定授權或委託事項等）</p>	
(四)舉辦招商說明會	<p>1. 招商文件草案公告閱覽</p>	
	<p>2. 機關可參酌申請人/投標廠商建議事項修正公開評選須知及契約草案</p>	
	<p>■ 必要時主辦機關長官得拜訪潛在投資者，拜訪資訊及公開資訊應一致</p>	
	<p>■ 注意發佈投資訊息的時機與內容</p>	
(五)正式公告招商	<p>1. 機關應依先期規劃結果，參酌民眾與廠商建議事項，據以正式辦理公告招商。</p> <p>2. 機關應將公告公開於內政部營建署都市更新資訊網站（網址：http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx）。</p>	

第三章 甄審委員會/評選委員會

關於甄審委員會（以下簡稱「甄審會」）/評選委員會（以下簡稱「評選會」或「本委員會」）的組織與運作，視主辦機關所選擇適用的程序規定，分別參照「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「促參甄審辦法」）、適用「採購評選委員會組織準則」（以下簡稱「採購評選會組織準則」）、「採購評選委員會審議規則」（以下簡稱「採購評選會審議規則」）、或依公產管理法令的評選規定辦理。

第一節 甄審委員會/評選委員會組成

主辦機關在辦理評選實施者或廠商之招商文件正式公告前，應就個案先成立甄審會/評選會（促參甄審辦法第 2 條、採購評選會組織準則第 2 條），訂定或審定評選項目、評選標準及評定方式，並作為評選實施者或廠商之機制。惟應注意，在政府採購制度下，機關成立評選會的時機，與機關就採購案所選擇的招標或決標方式有關，亦即，限於採最有利標（亦即，依採購法第 56 條規定之評定最有利標或向機關首長建議最有利標）或準用最有利標（亦即，依採購法第 22 條第 1 項第 9 款或第 10 款規定之評選優勝者）的狀況下，才會成立評選會（採購評選會組織準則第 2 條）。

甄審會/評選會並非獨立的行政機關，甄審會/評選會如有對外行文之需要，應以成立機關名義行之（促參甄審辦法第 28 條；採購評選會組織準則第 9 條）。

第二節 成員

一、委員

促參法與採購法，對於委員人數與其組成的規定有所不同。

促參甄審辦法規定甄審會應設置委員七人至十七人，由主管機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不少於二分之一(促參甄審辦法第4條第1項)。外聘學者專家，依照法規，原應由主管機關的名單資料庫中遴選；但促參甄審辦法亦於99年11月5日修正為「第一項外聘專家、學者，由主辦機關承辦單位參考主管機關所建立之建議名單，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單之限制。」是故，依現行法令有關評選委員之人選均無須受主管機關建議名單之限制。(促參甄審辦法第4條第3項)

採購評選會組織準則規定評選會應設置委員五人至十七人，其中外聘專家、學者人數不少於三分之一(採購評選會組織準則第4條第1項)。外聘學者專家，依照法規，原應由工程會的名單資料庫中遴選；但採購評選會組織準則在99年5月12日修正後，則改為：簽報及核定之委員，均不受建議名單的限制(採購評選會組織準則第4條第3項)。

採購評選會組織準則第4條之1另規定：「機關遴選本委員會委員，不得有下列情形：一、接受請託或關說。二、接受舉薦自己為委員者。三、為特定廠商利益而為遴選。四、遴選不具有與採購案相關專門知識者。五、明知操守不正而仍為遴選。六、其他經主管機關認定者。」

二、召集人與副召集人

促參甄審辦法規定甄審會置召集人一人，綜理甄審事宜；副召集人一人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主管機關首長或其

授權人員指定委員擔任或由委員互選產生之（促參甄審辦法第 7 條第 1 項）。

採購評選會組織準則規定本委員會置召集人一人，綜理評選事宜；副召集人一人，襄助召集人處理評選事宜。召集人、副召集人均為委員，由機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之；召集人由機關內部人員擔任者，應由一級主管以上人員任之。（採購評選會組織準則第 7 條第 1、2 項）

三、工作小組

此外，為協助甄審會/評選會辦理評選，一般會成立工作小組。

促參甄審辦法規定，主辦機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。工作小組成員至少三人，由主管機關首長或其授權人員指定主管機關人員或專業人士擔任。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議（促參甄審辦法第 13 條第 1 項至第 3 項）。實際辦理甄審作業時，工作小組應依據甄審項目或甄審會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送甄審會供甄審參考：

- （一）申請案件名稱。
- （二）工作小組人員姓名、職稱及專長。
- （三）申請人於各甄審項目所報內容是否符合招商文件規定。
- （四）申請人於各甄審項目之差異性。（促參甄審辦法第 14 條第 2 項）

採購評選會組織準則第 8 條關於工作小組的組成則有更詳細的規定：機關應於本委員會成立時，一併成立三人以上之工作小組，協助本委員會辦理與評選有關之作業，其成員由機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且至少應有一人具有採購專業人員資格。本委員會開會時，機關

辦理評選作業之承辦人員應全程出席，並得邀請有關機關人員、學者或專家列席，協助評選。前二項協助評選人員，均為無給職。第一項及第二項協助評選人員之迴避，準用採購評選委員會審議規則第 14 條規定。

另，於採購評選會審議規則第 3 條則規定，機關成立之工作小組應依據評選項目或本委員會指定之項目，就受評廠商資料擬具初審意見，載明下列事項，連同廠商資料送本委員會供評選參考：

- (五) 採購案名稱。
- (六) 工作小組人員姓名、職稱及專長。
- (七) 受評廠商於各評選項目所報內容是否符合招標文件規定。
- (八) 受評廠商於各評選項目之差異性。

第三節 成立與解散

無論促參或採購法制，均規定甄審會/評選會於公告徵求民間參與前/公告招標前成立，於完成甄審/評選（以下視前後文義，或統稱為「評選」）事宜且無待處理事項後解散。（促參甄審辦法第 2 條第 2 項；採購評選會組織準則第 3 條第 1 項）

第四節 任務

促參甄審辦法第 3 條規定甄審會之任務如下：

- (一) 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
- (二) 辦理申請案件之綜合評審。
- (三) 辦理依本法第 29 條第 1 項規定應由甄審會評定之事項。

- （四）協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。（促參甄審辦法第3條）

至於採購法部分，則規定評選會之任務如下：

- （一）訂定或審定招標文件之評選項目、評選標準及評定方式。
- （二）辦理廠商評選。
- （三）協助機關解釋與評選標準、評選過程或評選結果有關之事項。（採購評選會組織準則第3條第1項）

第五節 召集與出席會議

關於召集與出席會議相關事宜，規定在促參甄審辦法第7條與第8條。其要點如下：

- 一、甄審會由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。（促參甄審辦法第7條第2項）
- 二、甄審委員應親自出席會議。（促參甄審辦法第8條第1項）
- 三、甄審會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。甄審案件屬本法第三條第二項所稱之重大公共建設者，出席委員不得少於七人。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。（促參甄審辦法第8條第2項、第3項）
- 四、甄審會會議進行表決時，主席得命甄審會以外之人員退席。但工作小組成員中應有至少一人全程出席會議者，不在此限。（促參甄審辦法第8條第4項）

依據採購法辦理者，關於其召集與出席會議相關事宜，則規定在採購評選會審議規則第 6 條、第 9 條與第 10 條以及採購評選會組織準則第 7 條等。其要點如下：

- 一、本委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人未能出席或因故出缺時，由副召集人代理之。(採購評選會組織準則第 7 條第 3 項)；委員應公正辦理評選。評選及出席會議，應親自為之，不得代理，且應參與評分(比)。(採購評選會審議規則第 6 條)。
- 二、本委員會會議，應有委員總額二分之一以上出席，其決議應經出席委員過半數之同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數應至少二人且不得少於出席人數之三分之一。(採購評選會審議規則第 9 條第 1 項)；本委員會會議進行中，出席委員人數不符合前條第一項規定者，議案不得提付表決。(採購評選會審議規則第 10 條)。
- 三、第一項會議表決時，主席得命本委員會以外之人員退席。但不包括應全程出席之承辦人員。(採購評選會審議規則第 9 條第 3 項)

第六節 其他應注意事項

一、 保密

甄審會委員名單，於開始評審前應予保密。但經甄審會全體委員同意於招商文件中公告委員名單者，不在此限。前項名單，於評定最優申請案件申請人後，應予解密；其經評審未能評定最優申請人或申請案件不續行辦理者，亦同。(促參甄審辦法第 6 條)

採購法規亦有類似規定。採購評選會組織準則第 6 條即規定；本委員會委員名單，於開始評選前應予保密。但經本委員會全

體委員同意於招標文件中公告委員名單者，不在此限。本委員會委員名單，於評選出優勝廠商或最有利標後，應予解密；其經評選而無法評選出優勝廠商或最有利標致廢標者，亦同。

另關於甄審內容，促參甄審辦法第 15 條則規定：甄審會委員及參與評審工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評審作業完成後亦同。各出席委員之綜合評審內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。（促參甄審辦法第 26 條第 4、5 項）。

採購法關於評選內容保密的規定，則為：本委員會委員及參與評選工作之人員對於受評廠商之資料，除供公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選後亦同。（採購評選會審議規則第 13 條第 1 項）。

二、迴避

為免委員偏頗致影響評選公正，相關法規均有迴避規定。

促參法規所規定的迴避事由為（促參甄審辦法第 9 條）：

- （一）就申請案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益者。
- （二）本人或其配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
- （三）有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

採購法規所規定的迴避事由則為（採購評選會審議規則第 14 條）：本委員會委員有下列情形之一者，應即辭職或予以解聘：

- （一）就案件涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益。
- （二）本人或其配偶與受評選之廠商或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係。

- (三) 委員認為本人或機關認其有不能公正執行職務之虞。
- (四) 有其他情形足使受評選之廠商認其有不能公正執行職務之虞，經受評選之廠商以書面敘明理由，向機關提出，經本委員會作成決定。

三、執行職務規範

依促參規定辦理時，甄審會委員應依法令規定公正辦理甄審事宜，且不得有下列行為：(促參甄審辦法第 10 條)

- (一) 利用甄審關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
- (二) 接受與甄審有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
- (三) 洩漏應保守秘密之甄審資訊。
- (四) 利用甄審關係營私舞弊。
- (五) 利用甄審所獲非公開資訊圖私人不正利益。
- (六) 於擔任甄審會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
- (七) 利用甄審關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
- (八) 利用甄審關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
- (九) 利用甄審關係從事或接受請託或關說。
- (十) 從事其他足以影響甄審會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行甄審事務或活動。

另，促參甄審辦法第 12 條規定，甄審會委員自接獲甄審有關資料之時起，不得就該申請案件自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請案件申請人。

採購法相應的規定則較為簡單：委員應公正辦理評選。評選及出席會議，應親自為之，不得代理，且應參與評分（比）（採購評選會審議規則第 6 條第 1 項）。本委員會委員自接獲評選有關資料之時起，不得就該採購案參加投標、作為投標廠商之分包廠商或擔任工作成員。其有違反者，機關應不決標予該廠商（採購評選會審議規則第 14 條之 1 參看）。

四、不同意見之處理

在促參法下，甄審會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審會不得拒絕。（促參甄審辦法第 27 條）。

根據採購法規定，委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，以備查考。委員會不得拒絕（採購評選會審議規則第 12 條參看）。另，本委員會或個別委員評選結果與工作小組初審意見有異時，應由本委員會或該個別委員敘明理由，並列入會議紀錄（採購評選會審議規則第 3 條之 1 第 2 項）。於不同委員之評選結果有明顯差異時，召集人應提交委員會議決或依委員會決議辦理複評。複評結果仍有明顯差異時，則由委員會決議之。委員會得作成下列議決或決議：一、維持原評選結果。二、除去個別委員評選結果，重計評選結果。三、廢棄原評選結果，重行提出評選結果。四、無法評定最有利標。（採購評選會審議規則第 6 條第 2 項及第 3 項規定）

五、評選會議紀錄

無論依據促參法或採購法辦理，均應做成會議紀錄，並由出席委員全體簽名。（促參甄審辦法第 26 條第 1 項、採購評選會審議規則第 9 條第 4 項）

促參甄審辦法要求會議紀錄應記載事項包括：

- (一)案件名稱。
- (二)會議次別。
- (三)會議時間。
- (四)會議地點。
- (五)主席姓名。
- (六)出席及請假委員姓名。
- (七)列席人員姓名。
- (八)記錄人員姓名。
- (九)報告事項之案由及決定。
- (十)討論事項之案由及決議。
- (十一)臨時動議之案由及決議。
- (十二)其他應行記載之事項。(促參甄審辦法第 26 條第 1 項)

至於採購法關於會議紀錄應記載事項，與促參法類似，其要求的內容包括：

- (一)採購案名稱。
- (二)會議次別。
- (三)會議時間。
- (四)會議地點。
- (五)主席姓名。
- (六)出席及請假委員姓名。
- (七)列席人員姓名。
- (八)記錄人員姓名。
- (九)報告事項之案由及決定。
- (十)討論事項之案由及決議。
- (十一)臨時動議之案由及決議。
- (十二)其他應行記載之事項。(採購評選會審議規則第11條第1項)

在採購法下，關於會議紀錄特別規定其確認時間，主辦機關作業時應注意：前項會議紀錄至遲應於下次開會時分送各出席委員，並予確認。如有遺漏或錯誤，得於紀錄宣讀後，提請主席

裁定更正。最後一次會議紀錄應於當次會議結束前作成並予確認。(採購評選會審議規則第 11 條第 2 項)

如個案係採「最有利標」為決標方式，並應注意最有利標評選辦法關於會議紀錄的規定。機關評選最有利標之過程中，各次會議均應作成紀錄，載明下列事項：一、評選委員會之組成、協助評選之人員及其工作事項。二、評選方式。三、投標廠商名稱。四、評選過程紀要。五、各投標廠商評選結果。六、有評定最有利標者，其理由。七、個別委員要求納入紀錄之意見。有協商紀錄者，應附於評選紀錄中。(最有利標評選辦法第 23 條)

至於會議紀錄的公開、閱覽、抄錄等事項，促參甄審辦法規定：甄審會會議紀錄，於綜合評審作業完成後公開之。甄審會之會議紀錄及主辦機關於委員綜合評審後彙總製作之總表，除涉及個別申請人之商業機密者外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。各出席委員之綜合評審內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。(促參甄審辦法第 26 條第 2 項至第 4 項)

如個案係適用採購法，且採「最有利標」為決標方式者，機關評定最有利標後，應於決標公告公布最有利標之標價及總評分或序位評比結果，並應於主管機關之政府採購資訊網站公開：1. 評選會全部委員姓名及職業，以及 2. 評選會評定最有利標會議之出席委員姓名。評選會之會議紀錄及機關於委員評選後彙總製作之總表，除涉及個別廠商之商業機密者外，投標廠商並得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。各出席委員之評分或序位評比表，除法令另有規定外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。機關評定最有利標後，對於合於招標文件規定但未得標之廠商，應通知其最有利標之標價與總評分或序位評比結果及該未得標廠商之總評分或序位評比結果。(最有利標評選辦法第 20 條)

表 3-1 評選委員會作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
(一) 成立評選會	1.評選會任務包括： (1) 訂定或審定申請案件之評選項目、評選標準及評定方式 (2) 辦理申請案件之綜合評審 (3) 協助解釋與各前項有關之事項	應依主辦機關所選擇適用的程序規定，分別依相關法規辦理。
	2.關於評選會應訂定或審定申請案件之評選項目、評選標準及評定方式之任務，於有前例或性質單純之案件，機關得以書面徵得評選會全體委員同意代之，免於公開評選實施者前召開評選會會議為之。	本項例外於依採購法規定辦理之案件不適用。
	3.評選會應於公開評選實施者前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。	
	4.評選會依法定人數組成，其中外聘專家、學者人數應符合規定。	
	5.外聘專家、學者，機關應簽報機關首長或其授權人員核定。	
	6.評選會委員有法定迴避事由時，應依相關規定迴避、辭職或解任。	
	7.評選會委員名單，應依規定保密。	
	8.可依個案特性包含各類別專長領域，考量分段或分組辦理評選	
(二) 成立工作小組	1.主辦機關應依規定成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業	
	2.工作小組的成員應符合法定的資格與遴選程序。	
	3.評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議	於依採購法辦理之案件係由承辦人員全程出席。
	■ 工作小組成員應儘量避免擔任評選委員	

第四章 招商評選

主辦機關及評選委員辦理甄審及評選應本公平、公正原則，評選申請案件。（促參甄審辦法第 10 條、採購評選會審議規則第 6 條）

第一節 公告

招商評選程序，自主辦機關招商公告開始。

第二節 廠商意見之處理

廠商對招商文件內容有疑義或意見者，應於招商文件規定之日期前，以書面向主辦機關請求釋疑。（採購法第 41 條第 1 項、採購法施行細則第 43 條）

主辦機關對於廠商之疑義或意見，經審慎評估亦可接受時，可以補充、變更招商文件。（採購法第 41 條第 2 項）

第三節 接受申請

主辦機關應於公告所定期限屆滿前，接受申請人之申請。

應注意，在申請人提出申請之後，促參法對於「申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件」、「主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明」，於促參甄審辦法第 17 條第 2 項及第 3 項固有明文規定；但在採購法相關規定中，「廠商另外提出變更或補充資料者，該資料應不納入評選」；「投標廠商未出席簡報及現場詢答者，不影響其投標文件之有效性」亦有最有利標評選辦法第 10 條第 3 項及第 4 項明文規定。主辦機關選擇適用不同法規體系辦理相關案件時，應注意適用不同的配套規定。

第四節 保證金之繳交、沒收與發還

為確保廠商確實遵守招商文件或契約的各項要求，以維護公開評選的公平性，並確保評選程序的效益，避免因為廠商態度反覆，造成主辦機關的困擾且影響其他參與競爭廠商的權益，機關在招商文件以及契約中，可以要求廠商提供保證金。

關於各種擔保的種類、額度、繳納、退還、終止等等作業方式，國內已行之有年，目前國內的規定以「政府採購法」子法「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」的規定，最為完善。

一般常見的保證金方式，在採用「採購法」辦理的程序中，有：押標金、履約保證金以及保固保證金；在採用「促參法」辦理的程序中，則稱為：申請保證金（相當於政府採購案件中的「押標金」）、履約保證金以及保固保證金。主辦機關可以視實需，於個案中具體規定。

第五節 評選

評選作業在政府採購程序中，一般分資格標、規格標、價格標，可以合併或分段辦理開標（採購法第 42 條、採購法施行細則第 44 條）；在依促參法辦理的程序中，則分為資格審查及綜合評審二階段（促參甄審辦法第 16 條）。

主辦機關應視具體個案所適用的法規、以及個案決定的開標、決標方式，於招商文件中訂定相關作業規定，並依相關規定辦理評選。

主辦機關如欲就更新完成後之土地及建物委託廠商經營管理時，可以考慮就該委託營運之計價之方式及營運機構之資格條件一併訂定明於招商文件中，並要求負責營運之廠商需作為共同投標人或主要分包商之一，方為合格。

促參法制與採購法制下，關於評選作業的細節規定，多有不同，主辦機關辦理時應予注意。

除於本章第二節已說明的事項外，關於審標疑義的處理（即「澄清」、「補件」等），兩套法制下的規定不盡相同。

促參甄審辦法規定，申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。審查過程，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理（促參甄審辦法第 17 條第 2 項至第 4 項）。在辦理綜合評審時，甄審會對申請人所提送之投資計畫書及相關文件有疑義，得通知申請人限期澄清，逾期不澄清者，不予受理（促參甄審辦法第 18 條第 2 項）。

採購法對於「說明」或「更正」的規定，則較促參法制嚴格：機關應依招標文件規定之條件，審查廠商投標文件，對其內容有疑義時，得通知投標廠商提出說明。（採購法第 51 條第 1 項）；另，機關審查廠商投標文件，發現其內容有不明確、不一致或明顯打字或書寫錯誤之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容。前項文件內明顯打字或書寫錯誤，與標價無關，機關得允許廠商更正。（政府採購施行細則第 60 條）；本委員會或工作小組辦理評選，其於通知廠商說明、減價、協商、更改原報內容或重新報價時，應個別洽廠商為之，並予保密。（採購評選會審議規則第 8 條）

關於具體的評審規定，促參甄審辦法第 16 條至第 19 條分別就「資格審查」及「綜合評審」二階段規定其各階段的審查方式；而採購評選會審議規則第 6 條第 2 項及第 3 項，則針對個別委員之間的評選結果有明顯差異情形的處理方式，特別有所規定。

此外，就評選方式，採購法規特別規範：工作小組擬具初審意見及本委員會審查、議決等評選作業，以記名方式秘密為之為原則。（採購評選會審議規則第 7 條第 1 項）；且對於「評分（比）表」與「彙總表」的製作，特別有所規定（採購評選會審議規則第 6 條之 1）。促參法對此則無規定。

第六節 協商

無論是依採購法或促參法辦理之案件，均可考慮是否進行協商（採購法第 55 條至第 57 條，採購法施行細則第 76 條至第 78 條；促參評審辦法第 20 條至第 22 條）。

所謂「協商措施」並非必須辦理的程序。採行協商措施，必須於招商文件中已載明、且依法令規定的方式辦理才可。

但依採購法辦理的案件，如招標文件已載明採行協商措施的案件，或是採購法第 18 條第 4 項以「限制性招標」方式辦理的採購案件有議價的規定，即可採行協商措施。而根據工程會 88 年 12 月 16 日(88)工程企字第 8821112 號函釋(附錄一參照)，「議價」程序並非僅指標價之議減，尚得包括投標文件中之其他內容。

然應注意：促參評審辦法第 20 條至第 22 條明確規定由甄審會進行協商。但在依採購法辦理協商時，雖依採購評選會審議規則第 8 條：「本委員會或工作小組辦理評選，其於通知廠商說明、減價、協商、更改原報內容或重新報價時，應個別洽廠商為之，並予保密」之規定可看出評選會應該可以與廠商協商外，對於評選會進行協商的權限，別無像促參評審辦法第 20 條至第 22 條的具體規定。

主辦機關就具體個案如擬採行協商措施者，應注意各相關法規的要件規定，或是否必須事先在原招標文件中納入公告。

第七節 公告結果並通知最優申請人

關於評選結果的通知，促參法與採購法的規定也有所不同。

促參法關於「資格審查」結果，主辦機關應通知申請人，最遲不得逾甄審會選出最優申請人時或評決無最優申請人時；對審查不合格者，並應敘明其原因。(促參甄審辦法第 17 條第 5 項)；而就「綜合評審」部分，其結果應經工作小組簽報主辦機關首

長或其授權人員核定，並於核定後二週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知申請人。（促參甄審辦法第 25 條第 1 項）

採購法則是規定：審查結果應通知投標廠商，對不合格之廠商，並應敘明其原因。其通知時間應於審查結果完成後儘速通知，最遲不得逾決標或廢標日十日。於廠商請求者，本項通知得以書面為之。另，公告金額以上採購之決標結果，則更規定應公告刊登於政府採購公報，並以書面通知各投標廠商，無法決標者，亦同。（採購法第 51 條第 2 項、第 61 條、採購評選會審議規則第 7 條第 2 項、政府採購施行細則第 61 條、第 84 條、第 85 條、第 86 條）。

都市更新評選實施者案件經公告無人得標或無最優申請人者，主辦機關應檢討招商條件，視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。

表 4-1 都市更新評選與評決作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
一、資格審查	1. 資格審查時，由主辦機關依招商文件規定資格證明文件、選出合格申請人。	依主辦機關選擇適用的法規，應依相關作業規定辦理
	2. 申請人提送之資格文件缺漏，視其所適用之法規決定是否准予補件、補正或說明。	
	3. 申請人逾期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。	
	4. 資格審查結果，機關應通知申請人：對不合格者，並應敘明其原因。	
二、綜合評審（或規格、價格審查）	1. 主辦機關應於評選會開會前，提醒評選委員及工作小組成員，如有評審辦法所定應行迴避之事由者，應自行迴避，如發現有未迴避者，應令其迴避	依主辦機關選擇適用的法規，應依相關作業規定辦
	2. 審查過程，評選會如認申請人所提送之更新事業計畫建議書及相關文件不符程式或有疑義，得通知申請人限期補正、澄清或提出說明。逾期不澄清者，不予受理	
	3. 評選會評審結果與工作小組初審意見有明顯差異，或不同委員之評審結果有明顯差異者，應依法規與招標文	

	件或評選會自訂的審議規則辦理。	
	4. 評選會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕	
	5. 申請人所遞送之更新事業計畫建議書及相關文件，經綜合評審均未達評選標準或不符合公共利益時，評選會得不予選出合格申請人或不予決標。	
	6. 綜合審查結果，機關應通知申請人；對不合格者，並應敘明其原因。	
三、價格評比	1. 機關應依招商文件所定之時間開價格標、公開比價並評選。	僅採最低標(最高標)方式決標者適用
	2. 開價格標時，應允許申請廠商之負責人或其代理人或授權代表出席，但機關得限制出席人數。	
	3. 以符合招商文件規定且價格最低(高)之合格申請人為最優申請人。	
	4. 二家以上廠商標價相同，且均得為決標對象時，應依所適用的法規或招標文件續行辦理至決標或廢標為止。	
	5. 結果應通知各申請廠商。	
<p>■ 評選會如有對外行文之需要，應以機關名義行之</p> <p>■ 評選結果應經主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後的法定期限內公開於機關資訊網路，並為通知</p>		

第五章 簽約作業

第一節 都市更新事業執行計畫書

獲得簽約權之得標廠商或最優申請人應於主辦機關規定期限內，提送將投標時所提之都市更新事業投資建議書依甄審會/評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書（以下簡稱「都市更新事業執行計畫書」）。

主辦機關於招商文件中宜規定：最優申請人對於評選會議紀錄有修正意見時，應於評選會議紀錄送達日後一定時間內敘明理由提出，否則應於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，廠商已繳的保證金不予發還。

如果申請人對評選會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，申請人也應該接受評選會議紀錄，並於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，已繳的保證金則無息發還。

修正完成之都市更新事業執行計畫書，經主管機關審定後，由主辦機關以書面通知獲得簽約權之申請人，以核定之都市更新事業執行計畫書作為契約附件，簽訂都市更新事業實施契約。

第二節 簽約

公開評選出最優（得標）廠商後，廠商應與政府簽訂契約，依法實施都市更新事業。

依促參法相關規定，主辦機關應依據綜合評審結果與最優申請人或次優申請人辦理後續議約、簽訂投資契約及相關事宜。（促參甄審辦法第 25 條第 2 項）。

依採購法辦理的程序中，得標人即為原投標人，故機關辦理簽約的對象為投標廠商。

但在都市更新準用促參法辦理的程序中，可以要求得標廠商另外新設專案公司以實施都市更新案件，以切斷得標廠商過去既有債務關係與新計畫之間的牽連，避免發生以新計畫所籌集的資金填補過去債務漏洞的現象，藉以確保都市更新專案的健全實施。此時，機關辦理簽約的對象即應為投標廠商（或企業聯盟）另外新設立的專案公司。惟應注意，如果案件規模較小，卻要求廠商新設公司，此等要求即不合理亦無必要。如果招商文件中並未要求申請人應新設專案公司時，機關辦理簽約的對象即應為原申請人；若廠商係以「企業聯盟」方式提出申請，則應以企業聯盟的全體成員公司為共同簽約的對象。

此外，在政府方面，因為實施都市更新事業不同類型的選擇，政府方面擔任實施者、主辦機關、土地使用機關以及主管機關可能為不同的單位。此時，應考慮到個案的需要以及日後權責行使的職權分工情形，決定辦理簽約的機關為何。

主辦機關基於公共利益及公平原則，應視個案性質訂定合理之修訂都市更新事業執行計畫書及簽約期限。

主辦機關應於通知得標廠商或最優申請人評選結果之同時，通知得標廠商或最優申請人於規定期限內繳交履約保證金之後再辦理簽約。

簽約期限建議以評選通知後一個月為原則，並得展延。

第三節 未完成簽約之處理

得標廠商或最優申請人如未於規定時間內與政府機關完成簽約手續者，主辦機關應訂定期限，通知補正之。該得標廠商或最優申請人如未於期限內補正者，主辦機關是否得決定由合格之其他投標廠商或次優申請人依序擇優遞補簽約或重新依公告接受申請，主辦機關應於招商文件中先為規定，以為辦理依據。

表 5-1 都市更新簽約作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
一、簽約	1. 申請人有法定或依招商文件規定不得簽約之情形者，應不簽訂契約。	依主辦機關選擇適用法規之不同，應適用不同規定辦理。
	2. 獲得簽約權之廠商應於主辦機關規定期限內，提送依評選會議紀錄修正完成之更新事業計畫建議書（以下簡稱「都市更新事業執行計畫書」），並於主管機關核定後，於期限內簽約。	
	3. 優先申請人對於評選會議紀錄有修正意見時，應於主辦機關規定的一定期間內敘明理由提出，否則應於主辦機關規定的一定期間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，保證金不予發還；申請人對評選會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，申請人亦應接受評選會議紀錄，並於主辦機關書面通知送達日起一定期間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，保證金則無息發還。	
	4. 有簽約權人應自接獲主辦機關通知之日起，按規定時間繳交履約保證金，並與政府機關完成契約之簽約手續，依法實施都市更新。	
	5. 如有簽約權人未於前項規定時間內與政府機關完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得依招商文件的規定決定由合格之次高價格申請人依序擇優遞補簽約或重新公告接受申請。	
二、簽約期限	評選至簽約期間以一個月為原則，並得展延一個月。	

第六章 履約管理

都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利關係人之權益至鉅，故「都市更新條例」第 54 條至第 57 條，「都市更新條例施行細則」第 26 條至第 38 條對於「監督與管理」有所規定，且依第 56 條第 2 項之授權，已發布「都市更新事業接管辦法」。

此外，內政部營建署於民國 97 年 11 月修訂的「都市更新作業手冊」第十一章，對於都市更新事業的監督管理與接管，也就都市更新條例相關規定詳予介紹說明，包括監督及檢查、對於缺失之限期改善、依法監管、代管、停止營運、限期清理、強制接管等事項，對於法令所規定的要件與執行步驟均已逐一闡述，請自行參閱。

在政府為主辦理都市更新案件中，政府主辦機關關切的重點在於督促廠商依法令規定以及契約的要求完成實施都市更新。為協助減少主辦機關承辦人員執行上所遭遇的窒礙，以下乃針對政府主導辦理都市更新案件履約管理的重要觀念加以介紹。

第一節 不同類型案件的管理重點提示

目前國內都市更新案件實施階段常見的問題包括：地主意見整合、各種行政審查程序、費用超支、取得資金、拆遷等。在政府主導辦理之都市更新案，除了注意前述各種都市更新通案性問題外，依政府為主辦理類型的不同，其履約管理的重點也有所不同。

一、權利變換

在「權利變換」類型中，主辦機關至廠商依都市更新條例第 57 條向主管機關完成都市更新成果報告備查之後，與廠商間的權利義務大致告一段落，實施契約（投資契約）主要的義務也大致履行完畢。

二、設定地上權

至於採「設定地上權」方式辦理者，因多為公共建設，且可能涉及政府分回財產的後續經營管理，故其契約期間，則有可能跨越都市更新事業計畫完成後，於此情形，即需特別考量在都市更新完成後的後續管理。

三、附款式標售

採「附款式標售」的類型，公開評選實施者的主辦機關，主要在確定實施者有能力提出都市更新事業計畫並得到主管機關核定，而在所有權移轉之後，則基本上回歸都市更新條例的管制，僅在取得所有權的廠商未在一定期限內依都市更新事業計畫辦理都市更新時，可能需啟動買回機制。

在採取促參法規定選商的案件，促參法規定應有營運績效評估機制。惟除採設定地上權方式辦理者較可能涉及續約問題外，採其他幾種方式辦理者，原則上政府與民間廠商間的關係到都市更新事業完成時止，其性質上較無續約問題。惟具體規範仍應視個案情況而定。

第二節 不同實施階段的管理重點提示

如以都市更新案件生命週期（Total Life Cycle）的觀點分析主辦機關的管理重點，主辦機關各階段所需考量的管理作為應有所不同。

表 6-1 都市更新案件各階段管理重點分析

階段	管理重點
招商準備	<ul style="list-style-type: none"> ● 妥善規劃合約。契約條款應公平合理，以利建立長期健康的合作關係。 ● 早期建立履約管理團隊，並儘早參與計畫的規劃與合約準備，以為長期的合約管理作準備。
都市更新完成前	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約管理者須取得足夠的資訊以確認民間廠商的時程規劃及進度符合契約規定。 ● 監督民間廠商及早取得地主同意、完成都市更新事業計畫等都市更新必要文件，並依法辦理相關程序。 ● 監督民間廠商規劃、設計、興建的進度，以確保都市更新事業完成日符合契約的要求。 ● 監督民間廠商財務情況，以確保廠商財務健全，足以依契約承擔並實施都市更新事業。
都市更新完成後	<ul style="list-style-type: none"> ● 因都市更新的目的已完成，故除設定地上權案件之外，原則上契約的主辦機關於此階段不予管制，而回歸到一般建築管理、工商管理等行政系統管理。 ● 對於公共建設性質的設定地上權案件，在地上權期間屆滿之前，須依合約規定對廠商進行管理。 ● 廠商需按期提供報表或報告給主辦機關，以利契約管理者取得足夠的資訊以監督其營運狀況。 ● 主辦機關進行營運績效評估。 ● 對於長期合約（超過五年以上者），合約中亦可考量設計定期檢討機制，以確認契約達到預期目標，或是否有必要針對未來幾年的變化進行調整。

階段	管理重點
契約終止或期滿	<ul style="list-style-type: none"> ● 機關應考量是否要延長契約期間？收回自營？或交給其他合約商？ ● 如考慮續約，則續約的標準與營運績效評估機制應相結合。 ● 合約商的變更是否會影響政府提供主要服務給大眾？ ● 如政府考慮收回自營，有哪些必要的資源是政府會需要的？政府要自行準備，或要求廠商移轉？如涉及要求廠商移轉，要儘早與原合約商協調，並確認是有償或無償移轉。若為有償移轉，需預先確認財源。 ● 確認財產、服務均可順利地移轉回給公部門或下一個合約商。 ● 如涉及其他第三人的權益，須儘早協調處理。

資料來源：本手冊整理

根據上述分析，本章擬區分「都市更新事業計畫完成前的履約管理」以及「都市更新事業計畫完成後的履約管理」兩大部分說明主辦機關應考量的履約管理作為。

第三節 都市更新完成前的履約管理

除主管機關依都市更新條例第 55 條及第 56 條規定所為行政上的監督及管理以外，契約主辦機關主要係依據契約規定進行履約管理。

適當之履約監督可使機關於履約過程中，及早發現廠商是否依照合約規定履約，以要求改善並避免或減少將來違約事項擴大所致損害。相關法規條文對於履約管理的規定均僅為原則性的規範，就履約監督之實際執行層面上，顯有不足。因此，合約機制即非常重要。

在都市更新事業計畫完成前，原則上不允許獲選辦理都市更新

案件的民間廠商轉讓實施都市更新案件的權利。

本節試列舉一般可供參考的履約監督機制設計方向與原則。

一、明定履約標準

合約文件內應盡量明白規定對廠商履約義務，包括品管、品質、規格、測試等要求，使廠商有明確客觀之履約標準可供遵循，主辦機關也易於認定廠商是否遵守合約規定。

此外，若合約期間長，合約中應有主辦機關得就履約標準予以增刪修訂的彈性，而廠商亦應遵守修訂後之履約標準，以預留要求廠商之履約水準與時俱進之空間。然而，廠商因履約標準提升可能會導致遵守新履約標準之成本增加，主辦機關應考量於不同財務條件內准許適度反映。

二、建立監督流程

除主辦機關宜定期查核外，廠商身為履約人，對於實施狀況居於最佳掌握之地位。故主辦機關雖有監督之權利與責任，但仍宜適度賦予廠商自我監督責任，亦即，主辦機關的履約管理儘量朝向以「流程監督」為主，而非過份干預廠商的經營內容，如此可使主辦機關順利進行履約監督，收事半功倍之效。

為使主辦機關能夠有效進行監督，宜考量主辦機關人力、案件複雜度以及實際需要等因素，秉持下列原則，針對計畫執行的重要節點，建立具體的報告及監督流程（例如：標準作業流程），以作為主辦機關並可考量在合約內具體約定關鍵事項的廠商配合義務，以利執行：

- （一）要求廠商負責收集並評估相關資料，定期提供報告，以便主辦機關隨時掌握廠商履約情形。
- （二）合約應有機制確認承包商提供資料之正確性。
- （三）主辦機關應盡量以廠商履約「是否符合履約標準」為

判斷準則，如廠商之履約情形良好，或合約並未具體規範廠商的作為義務，即不宜在履約過程過份干預廠商本身的營業或控管作業。

- (四) 主辦機關應自行或委託其他機構（例如：顧問）稽核廠商提供之報告，以利及早發現潛在問題。
- (五) 都市更新實施進度的監督：在都市更新案件中，關於都市更新的執行，多有法律規定的程序控管。但在合約中，亦可針對重要的計畫里程碑，約定完成時間，以作為認定是否構成違約的基礎，並有效督促都市更新事業儘早完成。惟應注意，若時程規定太細密，也可能碰到是否「變更或修改契約」的爭議，或動輒違約，徒增執行時的困擾，故契約中要求的完成時限宜合理規定，並應避免與法定計畫發生衝突。
- (六) 興建過程監督：關於建物的建築品質部分，有建築管理系統加以管制。惟若涉及日後需提供服務的公共建築，則主辦機關有必要採取較高標準在履約過程中予以監督。
- (七) 廠商財務監督：從政府為主辦理之案件的履約管理角度，較需考量的是在都市更新事業完成前的廠商財務風險。。

主辦機關除於合約中可以具體要求廠商建立良好的內部管理制度（例如：對於較重要的個案，要求廠商需具有符合 ISO 品質管理認證的系統）之外，如相較於一般「計畫管理」常見的標準作業程序，主辦機關得視情形自行建立、或委託顧問公司考量都市更新實施契約等計畫合約履約管理的需求，就：計畫書審查、契約變更、工程督導、品質稽查、缺失矯正與預防措施、竣工及驗收、履約爭議處理、民眾陳情案處理等事項建立監督流程。惟因所有制度的建置均涉及成本與時間，主辦機關仍應考量個案情形，以免衍生履約困擾。

三、 廠商財務監督

都市更新案件中，關於財務監督，有兩方面的考量：其一，主要是廠商辦理都市更新權利變換案件時，其「共同負擔」費用

的認定、以及各項更新相關補償金額的發放；其二，都市更新案件(包含所有推動模式)則與一般促參案件等公私合營案件所需考量的監督相類似。就後者，可以參考促參法制下主管機關已頒行的各項規定、作業手冊或行政指導內容；但前者，則是都市更新案件所特有、而需特別監督的問題。

一般關於興建成本的管控，在廠商運用銀行融資從事建設的案件中，銀行為確保融資債權的回收，對於資金的運用，通常會進行相當的查核。且一般會委由工程顧問或建築經理公司，依建築進度審核各項費用支出，以作為撥款的依據。

主辦機關與銀行對於同一案件的關切重點不完全相同：主辦機關著重在確保都市更新案件依據核定計畫及合約要求，如期如質的完成；而銀行所重視的則是債權確保。但是，兩者所查核的標的，亦即更新工程的本身，則無二致。主辦機關在具體個案中，宜充分考量同一計畫中不同當事人間的作業介面問題，如能適當整合相關顧問（例如：銀行所委聘之顧問）或關係人的工作成果，將有助避免就同一份工作疊床架屋，甚至在不同顧問與不同執行者之間產生意見衝突，徒增爭議。

為避免廠商準備報告時無謂之重複或資源之浪費，主辦機關可考量要求一定之報告格式、項目，並以主辦機關所要求者為準。主辦機關於制訂履約標準時，即應思考其擬要求廠商提供之資料項目、內容、以及主辦機關監督作為的深度與強度，以作為履約督導之根據，以一併設計報告之格式。

一般而言，主辦機關可要求廠商定期提供經會計師查核簽證的財務報表。此係因為，要了解一家公司體質的好壞，並非只看該公司每月營收或每股盈餘就足夠，財務報表是重要參考，並以資產負債表、損益表及現金流量表等三大財務報表為觀察重點。

四、現場稽核

主辦機關可透過定期或不定期之現場稽核，以瞭解廠商是否落實其品質制度。現場稽核應協同廠商為之，可使雙方對於履約

結果相互瞭解，以兼顧監督、成本效益與稽查難易度之平衡。

定期檢查稽核之次數與間隔應慎重考量，否則對廠商或主辦機關，均可能造成管理上的過份負擔。

五、對履約人員的要求

對於履約人員之進用，業主原則應尊重承包商之選擇，惟得保留對專案經理人員或主要履約人員之異議權及要求撤換權。無論如何，業主應盡量以客觀履約標準作為判準。若對於人員資格有特殊要求，應於招商時明定為宜，以使承包商得將相關成本納入考量。

六、廠商的配合義務

廠商除對履約情形最為熟悉外，並控制合約生產之相關資源，因此，非有廠商之協助無法達成有效的履約監督，合約內自應將協助義務一併規定。

廠商之協助義務除了前述蒐集、評估資料，並報告主辦機關外，主要則是於主辦機關現場查核時，提供下述協助：

- (一) 允許主辦機關進入廠商履約場所進行稽核；
- (二) 提供適當設備或人員以協助主辦機關進行現場稽核；
- (三) 如主辦機關特別要求進入分包商場所稽核時，應協助業主進行之。

七、定期改善

除有不能補正之違約情形、或合約規定或法定之立即終止事由外，原則上合約應賦予廠商補正缺失之機會；其次，若廠商尚未構成「違約」，但業主認有改進之必要者，亦應有機制可定期要求其改善。此外，也可能有廠商雖違約，但不影響契約目的的達成或服務的提供。因此，合約中宜對不同的情形有合理的

處理規定。

定期改善機制規定應包括：

- (一) 規定命定期改善事由，包括違約情形及其他尚未構成違約但有改進必要之情形；
- (二) 不改善或改善無效之可能結果；
- (三) 廠商提出改善計畫之機會：合約機制可考量賦予廠商提供改善計畫之機會。由主辦機關先以書面通知廠商其違約情形，要求廠商於一定期限內提出改善計畫，內容包括改善方法、預定完成時間等。主辦機關可藉此評估改善計畫之可行性，並可對改善計畫提供意見、據以作為訂定改善期限及應達改善標準之參考。如此，似可及時改善、避免缺點擴大並提高定期改善之成功機率，以盡可能避免接管情形。

八、都市更新完成前的重要履約階段與項目

表 6-2 都市更新完成前的重要履約階段與工作項目

履約階段	工作項目	注意事項
一、規劃設計階段	執行計畫（主計畫時程）	是否符合契約、計畫書及相關法規要求
	選定建築師、施工團隊	是否符合契約、計畫書及相關法規要求
	細部設計成果	是否符合契約、計畫書及相關法規要求，並應包括圖說、規範及計算書
	協調地主取得同意書	應依法規要求
	完成都市更新事業計畫	應依法規要求
	完成權利變換計畫	應依法規要求
	相關計畫送主管機關審查並經核定公告	相關計畫核定通過、證照申請、通報計畫、安全監控計畫、環境保護計畫、安全衛生計畫、棄土計畫、繳交空污費用及監造計畫等

履約階段	工作項目	注意事項
	完成籌資、所需資金到位	<ul style="list-style-type: none"> ● 地上權案件考慮要求以專案公司辦理 ● 都市更新案件考慮信託機制 ● 都市更新權利原則上不允許轉讓
	按期支付金額予政府、地主或關係人	應依契約、法規、計畫書要求辦理
二、施工階段	施工報表	<ul style="list-style-type: none"> ● 內容至少包括工作內容、進度、施工及監工報告 ● 主辦機關實地查核 ● 公共建築應注意符合相關品質規定
	獨立機構報告	內容至少包括查核內容、結果及缺失改善情形
	財務監督	內容至少包括經會計師查核簽證的資產負債表、損益表、現金流量表
三、設備功能測試	試運轉計畫	如有公共建設，需注意是否有法規或主管單位要求的公共服務設施相關設備功能測試。單純住辦即依建築法規或公寓大廈管理條例第 57 條等法規要求辦理，無須另提試運轉計畫。
	試運轉成果報告	單純住辦可不考慮
四、完工驗收	完工報告	可依建築管理機關核發的執照認定
五、權利變更登記		依權利變換計畫或合約辦理
六、交屋		依權利變換計畫或合約辦理
七、更新成果備查		應依法規要求

資料來源：本手冊整理

第四節 都市更新完成後的履約管理

採設定地上權方式之都市更新案件，一般在更新完成後，實施者/廠商於一定期間內仍為公有土地之地上權人，另亦可能涉及政府機關分回之公有財產其後續經營管理的問題。

得標廠商在地上權存續期間內，使用更新單元及設定地上權契約所規定之地上物，必須符合相關規定，且須合乎都市更新實施契約、地上權契約與其他經主管機關核定之都市更新開發項目，不得作其他用途。

至於權利變換或附款式標售案件，除非契約對於都市更新事業完成分回房地後的管理有所約定，否則，實施者與主辦機關間的權利義務關係，原則上在都市更新事業實施完成後即告一段落，並無所謂「都市更新完成後的履約管理」問題。

本節以下所述，係以適用在「設定地上權」類型案件為原則。

一、營運需求

主辦機關可針對經營團隊營運應達到之水準，訂定基本需求並明載於契約中。此外，主辦機關得要求經營團隊自行擬訂經營管理計畫，並依各分項計畫內容及性質，分別約定需經主辦機關核可或備查後，據以執行。

二、委託經營

得標廠商除自行經營外，是否亦得委由他人營運，應依個案決定。受託經營者之資格依建設類型亦有限制。契約亦得約定主辦機關就得標廠商委託之經營者有同意權。

若屬適合委由他人營運者，得標廠商應經主辦機關書面同意後，委託符合計畫資格之他人營運。得標廠商與受委託營運人所簽訂之委託營運契約，不得違反原設定地上權契約之規定，

其內容至少應包含下列規定：

- (一) 委託營運契約之存續期間不得超過本契約之存續期間；
- (二) 委託經營者應遵守本契約及相關法令之規定；
- (三) 本契約期限屆滿前終止時，主辦機關或其指定之第三人有權承受得標廠商於委託營運契約之權利義務，但應以書面通知受託經營者。

三、轉租及轉讓

(一) 轉租限制

辦理公有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫、區域計畫、都市更新事業計畫、權利變換計畫、都市更新實施契約、設定地上權契約及其他法令規定使用土地，並不得將土地或地上權出租或出借供他人建築使用，非供建築使用者，不在此限。

地上權人如將土地或地上權或地上物出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(二) 地上權及地上物轉讓

地上權存續期間，除都市更新實施契約另有規定者外，主辦機關或執行機關（註：如實施契約與設定地上權契約的簽約機關或履約管理機關不同時，原則上稱主辦機關以外的簽約機關或履約管理機關為「執行機關」）不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原都市更新實施契約及地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部者，不在此限。

第五節 契約屆滿或提前終止之處理

一、退場時機與方式

政府主導都市更新案件興建、營運階段，如有下列情形者，應啟動退場機制：

（一）依都市更新條例所為之監管、代管或其他必要之處理

依都市更新條例第 55 條及第 56 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

1. 違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
2. 業務廢弛。
3. 事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

（二）興建階段

前述依法所為的監管、代管或其他必要的處理，包括撤銷更新核准、強制接管等等作法，若涉及廠商已投入大量資金，已耗費長時間進行地主意見整合、或在涉及眾多數私有地所有權人或地上物所有權人的都市更新案件中，要啟動公權力進行監管、代管、接管等作為，同時會牽動到利害關係人間利益分配、權利保障以及政府財源的問題。依各國都市更新案件的執行前例，政府機關在實施此等作為時，一定都會非常慎重；且伴隨此等措施的發動，往往還有後續冗長的確

認補（賠）償金額、訴訟、求償等程序。

除非發生重大違反公益的緊急情況，在依法採行前述政府高權行為之前，一般主辦機關都會先透過合約規定，區分缺失、一般違約、重大違約事由，依違失的輕重，尋求依據雙方約定的契約機制與程序處理。一般在興建期依契約需啟動退場機制（解除或終止契約）的事由，大致有下列情況：

1. 主辦機關於簽約後發現投資人於簽約前已有應不予議約、不予簽約之情形者，主辦機關應解除契約或終止契約，並視可歸責性追償損失。但解除契約或終止契約反不符公共利益者，不在此限。
2. 在都市更新事業計畫核定前，投資人無法順利完成整合，無法順利提出計畫、或在都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，主辦機關或投資人認為與原契約內容差距過大，無法接受者，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
3. 投資人如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約以書面通知投資人定期改善且無效，其情節重大，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
4. 投資契約訂明因政策變更，投資人依契約繼續履行反不符公共利益者，主辦機關得終止或解除部分或全部契約，並補償投資人因此所生之損失。

（三）營運階段

推動手冊與本手冊中所謂「權利變換」或「附款式標售」案件，除非契約對於都市更新事業完成分回房地後的管理有所約定，否則，實施者與主辦機關間的權利義務關係，原則上在都市更新事業實施完成後即告一段落，並無所謂「營運階段」問題，已詳如前述。以下所謂營運階段相關內容，應以適用在「設定地上權」案件類型中為主。

1. 主辦機關於簽約後發現投資人於簽約前已有應不予議約、不予簽約之情形者，主辦機關應解除契約或終止契約，並視可歸責性追償損失。但解除契約或終止契約反不符公共利益者，不在此限。

2. 如有經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約以書面通知投資人定期改善且無效，其情節重大，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
3. 投資契約訂明因政策變更，投資人依契約繼續履行反不符公共利益者，主辦機關得終止或解除部分或全部契約，並補償投資人因此所生之損失。

（四）其他情形退場之處理原則

主辦機關發現投資人有上述都市更新條例規定或上述事由以外之重大違法事件發生、或繼續履行契約有損害重大公共利益者、或雙方協議終止契約，亦應啟動退場機制。

二、契約提前終止

（一）移轉財產之清點

於實施契約/投資契約解除或終止前，實施者/投資人已完成且可使用之與執行本更新事業相關的履約標的，應移轉予主辦機關。實施者/投資人須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含不動產（土地及地上物）、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等動產與相關的無體財產權。雙方應就移轉財產項目做清點。

（二）財產移轉對價之支付

移轉財產之對價，由雙方另議。

（三）完成移轉

如依協議得請求有償移轉者，主辦機關應於完成移轉程序後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予投資人或投資人指定之融資機構或受益人。

（四）關連性契約的效力

原則上，設定地上權契約於都市更新實施契約(或投資契約)提前終止時亦應同時終止；本契約提前終止時，除雙方另有約定外，與本更新單元都市更新相關之租賃契約、信託契約等廠商為實施都市更新事業與第三人所簽署的相關契約，尤其是可能影響到公有財產後續使用收益處分的關連契約，亦均應隨同終止，不可影響到財產的移轉。

三、契約期限屆滿終止

(一) 財產總檢查及財產移轉計畫

主辦機關應於投資契約中載明，投資人應於營運期限屆滿前一定期間內，提出移轉計畫及辦理財產總檢查。

於設定地上權的案件類型，應注意民法第 840 條規定：「(第 1 項) 地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者，從其約定。(第 2 項) 土地所有人拒絕地上權人前項補償之請求或於期間內不為確答者，地上權之期間應酌量延長之。地上權人不願延長者，不得請求前項之補償。(第 1 項) 第 1 項之時價不能協議者，地上權人或土地所有人得聲請法院裁定之。土地所有人不願依裁定之時價補償者，適用前項規定。(第 4 項) 依第 4 項規定延長期間者，其期間由土地所有人與地上權人協議定之；不能協議者，得請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之。(第 5 項) 前項期間屆滿後，除經土地所有人與地上權人協議者外，不適用第 1 項及第 2 項規定。」

(二) 完成移轉

設定地上權契約於都市更新實施契約所訂之期間屆滿或提前終止時亦應同時屆滿或終止；本契約期間屆滿或提前終止時，除雙方另有約定外，與本更新單元都市更新相關之租賃契約、信託契約等均應隨同終止。

契約屆滿或提前終止，投資人應於辦理財產移轉時，會同公

有土地管理機關辦理地上權塗銷登記，並將更新單元內土地、建物及設施返還公有土地管理機關。更新單元內土地、建物及設施返還時如遭第三人非法佔用，投資人應負責解決排除之。

除投資人與公有土地管理機關另有約定外，非屬應移轉之財產，投資人應自費清除之，否則公有土地管理機關得視為廢棄物處理，所需費用並應由投資人負擔。

投資人於地上權期滿或提前終止後，應將地上建物之所有權依契約約定方式無償移轉登記予公有土地管理機關。

第七章 爭議處理

人民（包括廠商）的請願、訴願及訴訟之權，本為受到我國憲法保障的基本權利（憲法第 16 條），視爭議的性質，當事人之一方本可考量採取請願、訴願、訴訟（包括行政或民事訴訟）的方式解決爭議。

但為考慮到爭議的妥善處理、訴訟經濟、專業性等因素，法律另依事務性質，在上述的救濟途徑以外，設置了其他不同的救濟方式。

以下，僅針對請願、訴願、訴訟等一般性規定以外，其他在辦理都市更新招商案件過程中可能碰到的特殊救濟程序，概要介紹如下：

第一節 都市更新相關爭議處理方式

為落實都市更新條例第 16 條及第 32 條有關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，各級都市更新主管機關設有「都市更新及爭議處理審議會」以受理相關爭議。（中央主管機關，如「內政部都市更新及爭議處理審議會設置要點」、地方主管機關，如「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」等規定參看）。

第二節 關於公開評選程序爭議之處理

都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項規定，關於都市更新條例第 9 條之公開評選程序，準用促參法第四章有關申請及審核程序之規定辦理。

促參案件甄審爭議可依促參法第 47 條及「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」（以下簡稱「促參爭議處理規則」）準用採購法處理招標、審標或決標爭議之規定為異議或申訴。

若因法規競合，就同時符合促參公共建設等相關規定與都市更新規定的案件，主辦機關適用促參法辦理招商作業；或因主辦機關視個案特性，適用採購法辦理公開評選者，例如：主辦機關依都市更新條例第 9 條第 1 項自為實施者，而公開甄選廠商出資參與之案件，性質上，其爭議自應視情形，分別依促參法第 47 條及「促參爭議處理規則」、或採購法第 74 條以下的「異議」與採購法第 80 條的「採購申訴」方式處理爭議。

惟工程會於 99 年 5 月 24 日工程訴字第 09900122180 號復內政部營建署函文中，曾提及：「基於都更條例、政府採購法及促參法分屬不同法系，各有其適用特性及法定職掌，為免造成民眾及申請人混淆的困擾，爰仍應由都更（條）例中央主管機關自行訂定公開評選程序及爭議處理程序為宜。」（詳參附錄一）根據內政部 99 年 6 月 14 日台內營字第 0990804438 號復宜蘭縣政府並通知各縣市政府「關於政府為主都市更新案公開評選能否準用民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則疑義」之說明四提及：「有關行政院『加速推動都市更新方案』之政府為主都市更新示範計畫地區經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，評選過程所產生之爭議事項，建議已公告招商者，依公告招商文件內容處理；後續辦理公告招商之案件，在本部尚未立法設專責之救濟制度前，建議參酌採購法爭議處理之精神，於招商文件中規定，申請人對評選過程中認為違反法令，致損害其權利或利益者，得向主辦機關提出異議，若對異議處理結果不服，得依訴願法相關程序申請行政救濟。」（詳參附錄一），並考量到「訴願」原則上係對機關之「行政處分」提起（訴願法第 1 條參看），參酌採購法爭議處理之精神，「（申訴）審議判斷，視同訴願決定」（採購法第 83 條規定），「主辦機關之異議處理結果」應具「行政處分」之性質。

一、促參法爭議處理規定

（一）異議

促參法第 47 條：「（第 1 項）參與公共建設之申請人與主辦機關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。（第 2 項）前項爭議處理規則，由主管機關定之。」

依「促參爭議處理規則」，申請人對於主辦機關辦理申請及審核程序，認為違反促參法及有關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議（促參爭議處理規則第 2 條、第 3 條參看）：

1. 對公告徵求參與文件之異議

對公告徵求參與文件（即「招商文件」）規定提出異議者，為自公告之次日起等標期之三分之二，其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。

2. 對申請及甄審過程、決定或結果異議

對申請及甄審之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得而知悉之次日起三十日。

3. 對甄審結果後，簽訂投資契約前之相關決定異議

對甄審結果後，簽訂投資契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日。

（二）申訴

異議人對於異議之處理結果不服，或主辦機關逾促參爭議處理規則第 5 條所定期限不為處理者，應於收受異議處理結果或處理期限屆滿之次日起三十日內，以書面向工程會所設採購申訴審議委員會（以下簡稱申訴會）提出申訴（促參爭議處理規則第 7 條以下參看）。

提出申訴時，應依促參爭議處理規則所要求的格式（促參爭

議處理規則第 8 條、第 9 條參看)，並應繳納審議費（每一申訴事件為新台幣五萬元）（促參爭議處理規則第 19 條、第 20 條參看）。申訴會亦可能向申訴人收取鑑定費及其他必要費用（促參爭議處理規則第 19 條第 2 項）。

主辦機關認為異議或申訴有理由者，應自行撤銷、廢止或變更原處理結果，或暫停申請及審核程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要或其事由無影響申請及審核程序之進行者，不在此限。主辦機關為前開處理者，應即通知異議人或申訴人及申訴會。（促參爭議處理規則第 31 條參看）

申訴審議判斷視同訴願決定。如不服審議判斷，得於審議判斷書送達之次日起二個月內，向高等行政法院提起行政訴訟。（促參爭議處理規則第 30 條第 1 項參看）

二、採購法爭議處理規定

（一）異議

廠商對於機關辦理採購，認為違反法令或我國所締結之條約、協定，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以（中文）書面向主辦機關提出異議（採購法第 75 條參看）：

1. 對招標文件之異議

對招標文件規定提出異議者，為自公告或邀標之次日起等標期之四分之一，其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。

2. 對釋疑、後續說明、招商文件之變更或補充異議

對招標文件規定之釋疑、後續說明、變更或補充提出異議者，為接獲機關通知或機關公告之次日起十日。

3. 對程序之過程或結果異議

對採購之過程、結果提出異議者，為接獲機關通知或機關公告之次日起十日。其過程或結果未經通知或公告者，為知悉或可得而知悉之次日起十日。但至遲不得逾決標之日起十五日。

（二）申訴

廠商如對公告金額以上採購異議之處理結果不服，或招標機關逾法定之期限不為處理者，申請人得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起十五日內，以書面分別向主管機關、直轄市或縣（市）政府所設之採購申訴審議委員會申訴。地方政府未設採購申訴審議委員會者，得委請中央主管機關處理。（採購法第 76 條第 1 項參看）

此外，因政府採購對廠商有「停權」制度（採購法第 101 條、第 102 條），如廠商係對關於「停權」的採購法第 102 條第 1 項的異議處理結果不服，或招標機關逾法定之期限不為處理者，則無論該事件是否逾公告金額，廠商均得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起十五日內，以書面向該管申訴會申訴。（採購申訴審議規則第 2 條第 2 項）

提出申訴時，應依採購法第 77 條與採購申訴審議規則所要求的格式（採購申訴審議規則第 3 條、第 4 條參看），並應繳納審議費（每一申訴事件為新台幣三萬元）（採購申訴審議收費辦法第 3 條、第 4 條參看）。申訴會亦可能向申訴人收取鑑定費及其他必要費用（採購申訴審議收費辦法第 7 條）。

招標機關認為異議或申訴有理由者，應自行撤銷、廢止或變更原處理結果，或暫停採購程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要或其事由無影響採購之虞者，不在此限。招標機關為前開處理者，應將其結果即時通知該管採購申訴審議委員會。（採購法第 84 條）

申訴審議判斷視同訴願決定。（採購法第 83 條參看）如不服審議判斷，得於審議判斷書送達之次日起二個月內，向高等行政法院提起行政訴訟（採購申訴審議規則第 22 條第 1 項參看）。

第三節 關於履約爭議之處理

如雙方係於簽約後，對於履約相關事項有爭議，一般關於契約的爭議處理方式除訴訟之外，尚包括協調委員會、調解、仲裁等。主辦機關應視個案辦法源、以及個案具體需要決定之。

一、促參法爭議處理規定

(一) 協調委員會

在適用促參法辦理的案件，依現行法，契約雙方「應」於投資契約中明定組成「協調委員會」以處理該契約之履約爭議，當協調委員會協調不成時，再以訴訟等其他方式解決。促參法施行細則第 22 條第 2 項規定：「投資契約，應明定協調委員會之組成時機、方式及運作機制，以協商處理契約履行及其爭議事項。」

關於「協調委員會」究竟是「得」設立、還是「應」設立，促參法原並未強制，而可由契約當事人自行約定。但在 97 年 1 月 21 日修訂促參法施行細則時，已將任意規定改為強制規定，故依現行法，如採促參法辦理的案件，均「應」於投資契約中約定組成「協調委員會」。辦理時應加注意。

當協調委員會協調不成時，再以仲裁、訴訟等方式解決。

(二) 仲裁

仲裁法第 1 條第 1 項規定，有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之。

得以仲裁解決之爭議，以「依法得和解者」為限（仲裁法第 1 條第 2 項參看）；且「約定應付仲裁之協議，非關於一定之法律關係，即由該法律關係所生之爭議而為者，不生效力。」（仲裁法第 2 條）

仲裁協議，應以書面為之。（仲裁法第 1 條第 3 項）

如當事人間之契約訂有仲裁條款者，該條款之效力，應獨立認定；其契約縱不成立、無效或經撤銷、解除、終止，不影響仲裁條款之效力。（仲裁法第 3 條參看）

茲就仲裁主要的執执行程序分述如下。

1. 訂立仲裁協議

依據仲裁法第 1 條第 3 項規定，仲裁協議應以書面為之。一般仲裁協議中，當事人會約定仲裁地、適用的仲裁規定、仲裁機構、仲裁庭的人數、使用的語言等等。可以僅為「仲裁條款」，亦可為完整的「仲裁契約」。各仲裁機構網站上都有提供建議的仲裁條款範例，可以參考。

2. 提付仲裁

根據法務部公告資料，目前國內登記有案的仲裁機構計有：「中華民國仲裁協會」、「臺灣營建仲裁協會」、「中華工程仲裁協會」、「中華民國勞資爭議仲裁協會」等四個機構（請參法務部全球資訊網，網址：<http://www.moj.gov.tw/ct.asp?xItem=28128&ctNode=11896&mp=202>）。其中以「中華民國仲裁協會」（前身為「中華民國商務仲裁協會」）成立最早（民國 44 年成立），受理案件也最多。如為國際商務案件，也常見當事人約定根據國際商會（International Chamber of Commerce，簡稱 ICC）仲裁規則辦理的仲裁案件。各仲裁機構都有自己的仲裁規則，關於提付仲裁、仲裁程序進行的方式、繳費、選定仲裁人等，應依各仲裁協會的規定辦理。

仲裁法第 18 條規定：「（第 1 項）當事人將爭議事件提付仲裁時，應以書面通知相對人。（第 2 項）爭議事件之仲裁程序，除當事人另有約定外，自相對人收受提付仲裁之通知時開始。（第 3 項）前項情形，相對人有多數而分別收受通知者，以收受之日在前者為準。」學說上，對於我國合法的仲裁是否必須為「機構仲裁」？有不同的見解。為避免爭議，機關辦理都市更新案件，若擬採仲裁方式作為爭議處理方式之一，則以先於契約中選定一個仲裁機構、並依該仲裁機構的程序規定循序辦理為宜。

3. 仲裁協會收案

仲裁協會於收受聲請人之仲裁聲請書後，會將聲請人之書狀送交相對人，並通知相對人答辯及選出仲裁人。

4. 相對人選出仲裁人

相對人於收受仲裁協會之通知後，即應於期限內選定仲裁人。如相對人經聲請人催告，於 14 日後仍不選定仲

裁人，聲請人得向仲裁協會或法院聲請代相對人選定。
(仲裁法第 9 條至第 12 條)

5. 組成仲裁庭

以最常見的由三位仲裁人組成仲裁庭的方式為例，雙方仲裁人選定之後，再由雙方仲裁人共同推選主任仲裁人，共同組成仲裁庭。

如當事人對於仲裁人的人數以及其推選方式有所約定者，即應依當事人約定的方式組成仲裁庭。

無法於約定或法定的時間內決定所有仲裁人者，當事人得依法向法院聲請或依約定向仲裁協會聲請選定。(仲裁法第二章參看)

6. 仲裁詢問程序

仲裁程序以由當事人約定為原則。但若當事人對於仲裁程序未約定者，則應適用仲裁法的規定；仲裁法未規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或依其認為適當之程序進行(仲裁法第 19 條)。

除當事人另有約定外，仲裁程序以不公開為原則(仲裁法第 23 條第 2 項)。

當事人、代理人於仲裁詢問程序中均得出席發言。

仲裁庭認仲裁達於可為判斷之程度者，應宣告詢問終結，依當事人聲明之事項，於十日內作成判斷書(仲裁法第 33 條第 1 項)。

7. 仲裁庭作成仲裁判斷

仲裁庭應於六個月內作成仲裁判斷書，必要時得延長三個月(仲裁法第 21 條第 1 項)。

仲裁與一般訴訟最大的不同，在於仲裁庭經當事人明示合意者，得適用衡平原則為判斷(仲裁法第 31 條)；而在訴訟程序中，法院則必須依法為判決。

仲裁庭應予當事人充分陳述機會，並就當事人所提主張為必要之調查(仲裁法第 23 條第 1 項)。

判斷書之原本，應由參與評議之仲裁人簽名；仲裁人拒絕簽名或因故不能簽名者，由簽名之仲裁人附記其事由（仲裁法第 33 條第 3 項）。

仲裁庭應以判斷書正本，送達於當事人（仲裁法第 34 條第 1 項）。

前項判斷書，應另備正本，連同送達證書，送請仲裁地法院備查（仲裁法第 34 條第 2 項）。

關於仲裁判斷的效力，明定：「仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。」

8. 請法院裁定與強制執行

仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。但仲裁判斷，須聲請法院為執行裁定後，方得為強制執行。但合於下列規定之一，並經當事人雙方以書面約定仲裁判斷無須法院裁定即得為強制執行者，得逕為強制執行：

- (1) 以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者；
- (2) 以給付特定之動產為標的者。（仲裁法第 37 條第 1 項及第 2 項）

二、採購法爭議處理規定

採購法第 85 條之 1 至第 85 條之 4 規定，機關與廠商因履約爭議未能達成協議者，得以「向採購申訴審議委員會申請履約爭議調解」，或以「向仲裁機構提付仲裁」等方式之一處理。

（一）履約爭議調解

除採購法第 85 條之 1 至第 85 條之 4 規定以外，依採購法第 85 條之 1 第 4 項以及第 85 條之 2 授權，主管機關訂頒有「採購履約爭議調解規則」與「採購履約爭議調解收費辦法」兩子法。其主要內容可分述如下。

1. 調解管轄

應依事件的性質，由依採購法第 86 條設立的各級採購申訴審議委員會管轄（詳參採購履約爭議調解規則第 2 條）。

2. 調解申請

調解申請，應依法定的程式提出（請參採購履約爭議調解規則第 6 條）。

採購法第 85 條之 1 第 2 項特別規定，採購爭議調解屬廠商申請者，機關不得拒絕。

調解程序的進行，以不公開為原則（請參採購履約爭議調解規則第 12 條）。

調解事件應自收受調解申請書之次日起四個月內完成調解程序。但經雙方同意延長者，得延長之。（採購履約爭議調解規則第 20 條第 1 項參看）

3. 調解建議

調解過程中，調解委員得依職權，以採購申訴審議委員會名義提出書面「調解建議」或「調解方案」。

對於「調解建議」，如機關不同意該建議者，應先報請上級機關核定，並以書面向採購申訴審議委員會及廠商說明理由（採購法第 85 條之 3 第 2 項）。

關於「調解方案」，則需在「當事人不能合意但已甚接近」時，採購申訴審議委員會始得「斟酌一切情形，並徵詢調解委員之意見，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內」以職權提出之。就委員會所提出的「調解方案」，當事人或參加調解之利害關係人若不同意，則需於法定期間內提出異議，方視為調解不成立；其未於期間內提出異議者，則視為已依該方案調解成立。如係機關提出異議者，機關應準用採購法第 85 條之 3 第 2 項規定，先報請上級機關核定，並以書面向採購申訴審議委員會及廠商說明理由，始得為之（採購法第 85 條之 4）。

（二）仲裁

除前述仲裁的一般介紹外，於政府採購爭議案件的仲裁，應特別注意採購法第 85 條之 1 第 2 項後段規定：「工程採購經採購申訴審議委員會提出調解建議或調解方案，因機關不同意致調解不成立者，廠商提付仲裁，機關不得拒絕。」

第八章 投標須知

機關對於都市更新條例第 9 條之政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選廠商擔任實施者或投資人者，其公開評選程序，都市更新條例施行細則第 5-1 條第 3 項規定，關於公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定辦理。然對於「準用」方式，目前尚無細節的規範。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據採購法辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循下列規定之一辦理：（一）地方政府自治法規（都市更新相關或公產管理相關）或國有財產法等公產管理法令；（二）促參法暨其子法；（三）採購法暨其子法。

因目前促參法以及採購法的主管機關行政院公共工程委員會，對於促參法、採購法之適用範圍，有既定的解釋（93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋、附錄一-相關函釋參看，並請參看本手冊第二章第一節的說明），各機關辦理都市更新案件公開甄選廠商時，如具體個案同時符合都市更新條例、促參法或採購法，而有法規競合的情形時，主辦機關自可依個案需求以及相關函釋，選擇最適當的程序辦理

關於招商作業，採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行之後，至今累積了豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。主辦機關可至行政院公共工程委員會的網站（網址：<http://www.pcc.gov.tw>）參閱。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正，並公布相關作業手冊或參考範例，主辦機關亦可至都市更新中央主管機關內政部營建署網站（網址：<http://twur.cpami.gov.tw/>）參閱。

於準備都市更新公開評選實施者案件之招商文件時，應特別考量的事項包括：

- 界定本都市更新案的計畫範圍
- 界定廠商的工作範圍
- 對廠商工作的特別要求事項(尤其是依都市更新條例實施者應辦理事項)
- 評估有能力順利執行本案工作的廠商資格條件(但廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭)
- 訂定底價

以下區分「準用促參法制辦理」、「依政府採購法制辦理」兩大類，分別提供所需之作業文件範本，以利主辦機關作業參考。

採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的法規辦理相關作業。

第一節 準用促參法制辦理

推動手冊第四章依照不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式。

主辦機關若擬公開評選實施者進行開發的案件，原則上均可準用促參法制辦理公開評選。茲區分一、「申請須知範本」；二、「附件範本」兩部分，摘錄參考格式。如有不足，亦可參考行政院公共工程委員會頒行的法規、函釋、格式或作業規定辦理。

準用促參法制辦理

○○○○○ 【主辦機關名稱】

公開評選

○○○○○ 【請填入案名】

都市更新事業實施者案

申請須知（範本草案）

中華民國○○年○○月○○日

目 錄

1. 計畫概要.....	103
2. 定義.....	106
3. 實施者工作範圍.....	107
4. 政府應辦事項與政府協助事項.....	109
5. 招商方式.....	109
6. 公告及提送.....	111
7. 申請人資格.....	112
8. 評選各階段申請文件.....	113
9. 申請保證金.....	123
10. 履約保證金.....	127
11. 評選日期及地點.....	127
12. 評選作業.....	127
13. 補充說明.....	130
14. 聲明事項.....	132

○○○○○ 【主辦機關名稱】

公開評選「○○○○○案」

都市更新事業實施者案

申請須知（範本草案）

1. 計畫概要

1.1. 辦理緣起

【註：可依實際情形載明計畫背景、更新基地座落區位、範圍、地號、面積、使用分區、週邊環境、土地權利現況、都市更新事業開發願景與要求、預定辦理更新方式、法源依據等內容。並可納入示意圖或表格等，以利清楚表達】

附圖 1：單元範圍圖

【註：依實際情形提供】

附圖 2：本單元地籍圖

【註：依實際情形提供】

附表 1：本單元土地清冊

【註：依實際情形提供】

附表 2：本單元土地權屬表

【註：依實際情形提供】

附圖 3：本單元土地使用分區圖

【註：依實際情形提供】

附表 3：本單元土地使用分區面積表

【註：依實際情形提供】

附圖 4：本單元整體開發流程圖

【註：依實際情形提供】

1.2. 主辦機關及土地管理機關

- 1.2.1. ○○○○○ (以下稱「主辦機關」) 辦理○○○○○、
○○○○○、○○○○○、○○○○○、○○○○○、
○○○○○[依個案填入]等有關事宜。

【註：都市更新條例第 2 條對於「都市更新主管機關」、第 9 條對於「實施者」以及促進民間參與公共建設法第 5 條對於「主辦機關」分別有所規定。在具體個案中，此等機關不見得一致，如為辦理招商有委託或授權的必要，應注意在辦理招商之前，先依據都市更新條例、促進民間參與公共建設法、行政程序法等規定，完成政府機關之間的委託、授權等程序。】

1.2.2. ○○○○○【土地管理機關名稱】，為本單元土地管理機關，與實施者簽訂設定地上權契約。

【註：因都市更新條例第9條對於「公開評選實施者」規定由「主管機關」為之，在具體個案中，其與促進民間參與公共建設法第5條的「主辦機關」或「土地管理機關」不一定相同。關於用地權利，除已另有政府機關之間的委託、授權等程序之外，則一般可能由土地管理機關簽署用地相關契約。】

1.3. 發展定位及整體發展構想

【註：依個案填入】

1.4. 土地開發方式

本單元以設定地上權方式實施都市更新事業，由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為○○○○○年，實施者需支付設定地上權權利金及土地租金。

本單元開發完成之建築物登記為實施者所有，且設定地上權存續期間，實施者不得為建築物所有權之移轉，並辦理預告登記。

設定地上權屆滿或終止契約後，實施者應將本單元開發完成之建築物無償移轉登記為主辦機關或其指定之第三人所有。

1.5. 土地開發強度與使用內容

1.5.1. 土地開發強度

【註：依個案填入】

1.5.2. 土地使用內容

【註：依個案填入】

1.6. 設定地上權及租金範圍

1.6.1. 設定地上權範圍

本單元設定地上權範圍面積共計○○○○○平方公尺（土地面積以實際丈量結果為準），土地使用分區為○○○○○，包括○○○○○地號等○○○○○筆土地。

1.6.2. 租金範圍：同設定地上權範圍。

2. 定義

本須知用語定義如下：

- 2.1. 申請人：指依本申請須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或企業聯盟。
- 2.2. 企業聯盟：係指由 2 家以上之公司為申請參與本案所組成之合作團體。其組成包括領銜公司與一般成員，且承諾於獲選為本案最優申請人後，以企業聯盟成員任發起人成立新公司，並以新公司與主辦機關完成都市更新事業委託實施契約與設定地上權契約之簽訂。
- 2.3. 領銜公司：係指由企業聯盟之一般成員指定為領銜公司，作為申請人於各申請階段期間之全權代表。
- 2.4. 最優申請人：指依本申請須知規定，經評選為最優申請案件，取得優先議約權利之申請人。
- 2.5. 次優申請人：指依本申請須知規定，經選為次優申請案件之申請人。
- 2.6. 都市更新事業委託實施契約：指最優申請人與主辦機關簽訂之「○○○○○案都市更新事業委託實施契約書」。
- 2.7. 設定地上權契約：指最優申請人依據本申請須知及都市更新

事業委託實施契約分別與土地管理機關簽訂之「○○○○○
案都市更新事業設定地上權契約書」。

- 2.8. 實施者：指與主辦機關簽訂「都市更新事業委託實施契約」及與土地管理機關簽訂「設定地上權契約」並負責依約實施都市更新之都市更新事業機構。
- 2.9. 都市更新及爭議處理審議會：即主辦機關為辦理都市更新條例第16條及第32條有關審議都市更新事業計畫及處理有關爭議，依據○○○○○【請填入法規依據名稱，例如：「○○市都市更新及爭議處理審議會設置要點」】成立之審議會。
- 2.10. 甄審委員會：指主辦機關為評選申請人，依都市更新條例施行細則第5之1條及促進民間參與公共建設法(以下簡稱「促參法」)第44條第1項及民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(以下簡稱「評審辦法」)所成立之本案甄審委員會。
- 2.11. 都市更新事業投資建議書：係指申請人依本申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.12. 都市更新事業執行計畫書：係指實施者基於都市更新事業企劃書、甄審會之審議結論及主辦機關之修正意見所提出，並經主辦機關同意後做為契約附件之一，據以執行本案都市更新事業委託實施契約之計畫書。

3. 實施者工作範圍

本案實施者之工作範圍如下：

【註：請依個案實際情形調整或記載要求本案實施者執行之工作範圍】

- 3.1. 除本招商文件另有規定外，實施者應負責本單元整體規劃設計監

造、籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記、拆遷地上物、開發興建相關建物，並負責全部建築物及其相關設施於地上權存續期間之營運維護管理。除本招商文件另有規定外，實施者應負責自行籌集與負擔本更新單元範圍內所有開發內容及更新所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費用、開發管理費用、地上物拆遷補償費用、利息及稅捐等一切相關與衍生之全部費用。

- 3.2. 實施者應支付權利金（含開發權利金及營運權利金）予所有權人，其支付金額應以權利金標單所列之得標金額為準，並於完成支付履約保證金後，依委託實施契約規定繳納。

[註：具體個案如採最有利標決標、權利金種類或受領權利金的單位如有不同、或文件編排的方式有所不同，本條即應配合修正。]

- 3.3. 實施者應每年依設定地上權契約規定定期支付地租。
- 3.4. 實施者應於簽訂都市更新事業委託實施契約前繳付行政作業費予主辦機關，行政作業費金額為本更新單元範圍內當期土地公告現值總額百分之 0.5。
- 3.5. 實施者應於與主辦機關簽訂委託實施契約後○○○○○個月內，提出都市更新事業計畫審議申請，並於審議核定發布實施後○○○○○個月內完成設定地上權，於設定地上權完成後○○○○○個月內提出建造執照申請，建造執照核發後○○○○○個月內申請開工備查，自前述備查之開工日起○○○○○年內應取得本單元全部建築物及其相關設施之建築使用執照，必要時實施者得敘明理由向主辦機關提出展延申請，經主辦機關書面核准後興建期間得展延一年。但因下述 4.1. 「政府應辦事項」未完成，以致延誤實施者依本項規定應辦理事項之時程時，其受延誤之時程

應相對展延設定地上權期限。

3.6. 實施者所提都市更新事業計畫，經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意，得經主辦機關同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫變更。

3.7. 實施者因營運需求，依建築管理相關規定變更本案建物及其相關設施之使用執照，應通知土地管理機關並檢附核准資料。

3.8. ○○○○○○*[註：請依個案需求填載其他工作內容]*

4. 政府應辦事項與政府協助事項

[註：依實際情形記載]

4.1. 政府應辦事項：

[註：政府應辦事項未能如期完成，一般可能有違約賠償問題]

4.2. 政府協助事項：

[註：政府協助事項，在投標須知或契約中宜有明確的文字表達「協助」之旨，以免日後產生糾紛]

5. 招商方式

5.1. 法令依據

本案由○○○○○○【地方政府名稱】擔任主辦機關，依都市更新條例第9條及都市更新條例施行細則第5條之1規定，準用「促進民間參與公共建設法」之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

5.2. 招商流程

本案招商評選方式採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審。

[註：下列範例是以「權利金」為最重要評決因子的作法。具體個案的評決方法可能有異，且依「評審辦法」第3條，「訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式」，為甄審會之任務及權責。]

5.2.1. 第一階段資格審查

由主辦機關就申請人所提資格文件、依本開發案發展定位及整體發展構想所提之都市更新事業投資建議書及招商文件所定應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

5.2.2. 第二階段綜合評審

主辦機關應邀請第一階段資格審查合格申請人，依通知期限及方式提出相關資料，參與綜合評審，由甄審委員會（以下簡稱「甄審會」）依評選項目評選總分最高之申請人為最優申請人（即實施者），並由其與主辦機關辦理議約與簽約；評選總分次高者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時之備位。

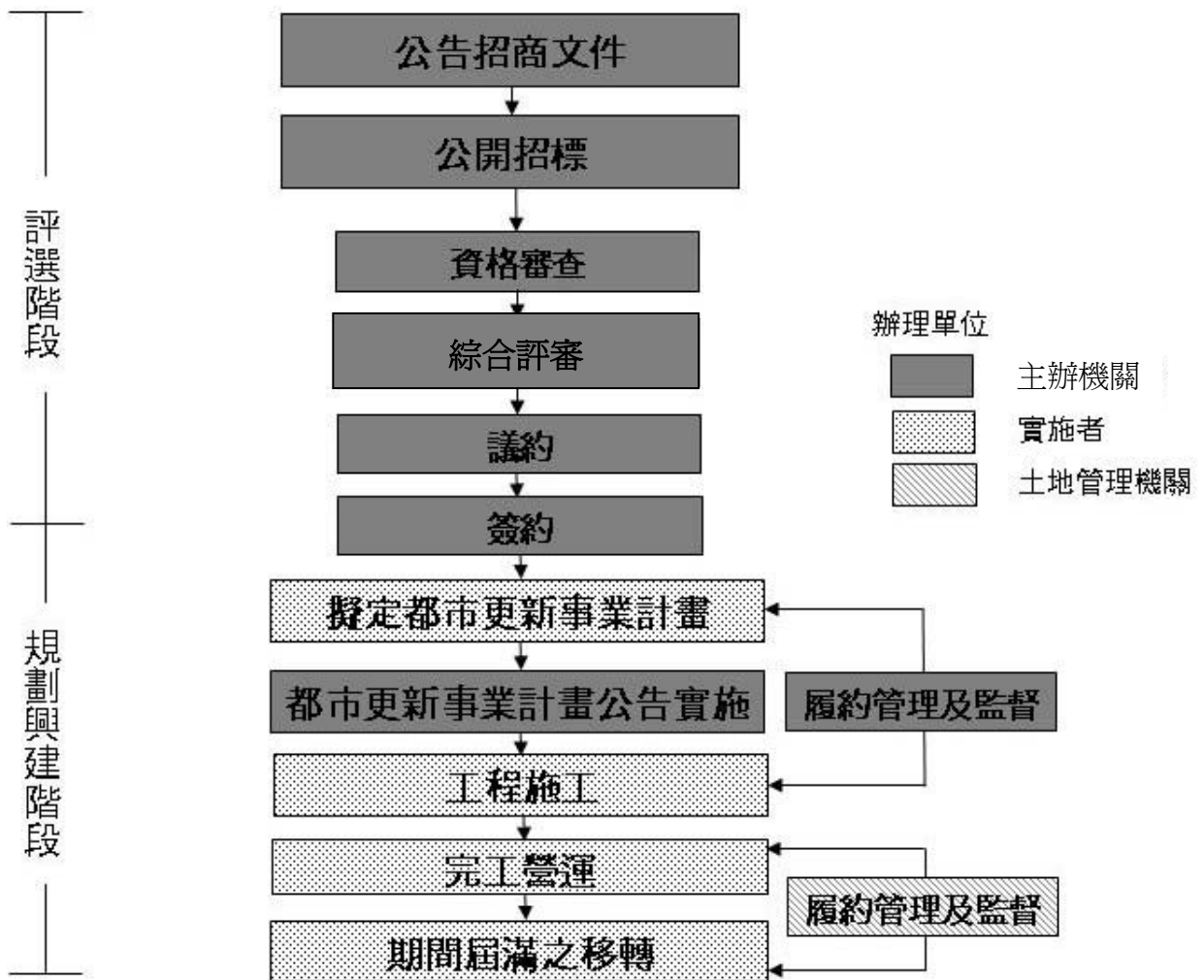
5.2.3. 評決方法

甄審會之評決方法及評選標準採價格加權法，就申請人提出之權利金數額予以加權，再與甄審會之評選分數相加，得出評選總分，並依總分高低決定評選結果。計算式如下：

$$\text{總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數 (75分)}}$$

附圖、整體開發流程圖

【註：依個案填入】



6. 公告及提送

6.1. 招商文件領取

招商文件領取時間自公告日起至截止投標日止（週一至週五，上午 09:00~12:00；下午 13:30~17:00，遇假日則當日停止發售），請逕至主辦機關○○○○○繳交申請須知文件費用新台幣○○○○○元整後，以無記名方式領取。

6.2. 提送時間及地點

申請人之申請文件應於民國○○○○○年○○○○○月

○○○○○日○○○○○午○○○○○時前，送達主辦機關

6.3. 提送方式

本案申請文件應於前述規定期間內，出具公文連同申請文件以郵遞掛號或快捷郵件（以落地郵戳為憑）寄達，或於規定截止前之上班時間（上午 08：30~12:00；下午 13:30~17:00）專人送達主辦機關收發單位簽收，如有延誤應自行負責，逾期概不受理。申請文件逾時提出、或其提出方式不符合本須知規定的提出條件者，視為不合格。

6.4. 申請文件提送形式

申請文件與資格證明文件裝入外標封中密封，連同○○份都市更新事業投資建議書一同裝箱密封，箱外請註明申請人名稱。

7. 申請人資格

7.1. 一般資格：申請人應於得標後依中華民國公司法成立新的股份有限公司，以簽約並執行本案工作。申請人可為單一公司，或由二個以上之公司以共同合作方式組成企業聯盟。申請人如以企業聯盟方式參與本案，其領銜公司以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限，且應提出合作協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及簽約時各成員所占將來成立新公司之持股比例。前開協議書之內容及成員之變更須經主辦機關同意，且協議書之有效期間至少應持續至本案「都市更新事業委託實施契約」與「設定地上權契約」簽訂為止。

7.2. 能力資格

7.2.1. 開發（經營）能力

於申請期限截止日前，曾完成與刻正興建之建築開發實績累計金額不低於新台幣○○○○○億元。申請人需擇一提

出下列開發經營能力證明文件：

7.2.1.1. 投資或開發經驗：提供建物使用執照影本。

7.2.1.2. 經營或承攬經驗：提供委任或承攬契約書影本。

7.2.1.3. 申請人所提出之資格證明文件如為外文者，則須核附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

7.2.2. 財務能力：須提出本申請須知規定之財務能力證明文件，單一公司實收資本額為新台幣○○○○○億元(含)以上；企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣○○○○○億元以上，且其領銜公司之實收資本額應在新台幣○○○○○億元以上。

8. 評選各階段申請文件

8.1. 「資格審查」文件說明

8.1.1. 申請文件

8.1.1.1. 申請書：須填具申請人名稱(公司名稱)、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼，由申請人及負責人簽署之(格式參見附件○○)。申請人為企業聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。申請時應提供正本。

8.1.1.2. 代理人委任書：申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書(格式參見附件○○)。申請時應提供正本。

8.1.1.3. 廠商承諾事項函：由申請人及負責人簽署之

(格式參見附件○○)。申請人為企業聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。申請時應提供正本。

8.1.1.4. **查詢信用資料同意書**：由申請人及負責人簽署之(格式參見附件○○)。申請人為企業聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。申請時應提供正本。

8.1.1.5. **中文翻譯切結書**：由申請人及負責人簽署之(格式參見附件○○)。申請人為企業聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。申請時應提供正本。

8.1.1.6. **申請保證金繳納憑證**：申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得繳交證明文件，於提出申請文件時將繳納證明之正本隨附於申請文件之中。

8.1.2. 資格證明文件

8.1.2.1. **法人資格證明文件**：申請人應檢附足以證明依法設立存續之證明。申請人實收資本額應為新台幣○○○○○億元(含)以上。企業聯盟申請人實收資本額總和須在新台幣○○○○○億元以上，且其領銜公司之實收資本額應在新台幣○○○○○億元以上。申請人為企業聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。申請人如為中華民國公司：

8.1.2.1.1. 請逕至經濟部「全國商工行政服務入口網」(網址：
<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>) 查詢

公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，將判定為不合格標。以及；

8.1.2.1.2. 公司登記主管機關 6 個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本（請加蓋印鑑章）。倘公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另提出公司登記主管機關最近 3 個月內核發之公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件。

8.1.2.1.3. 申請人如為外國廠商，可以參酌附件○○「外國廠商參與採購之資格文件一覽表」，提供相應的證明文件。

8.1.2.2. **信用紀錄：**申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心出具申請人自本案公告日前 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。申請人為企業聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

8.1.2.3. **無退票證明：**申請人應提出票據交換機構出具申請人非拒絕往來戶且最近 3 年內無退票紀錄之查覆單。申請人為企業聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

8.1.2.4. **納稅證明：**申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為企業聯盟者，每一成員

公司均應提出相關證明文件：

8.1.2.4.1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；以及最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。

8.1.2.5. 財務能力證明文件：申請人應提出最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之財務報告及其所附報表；公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表或最近 1 年之財務報告及其所附報表，證明其具備下列財務條件：

- A. 淨值不低於實收資本額。
- B. 流動資產不低於流動負債。
- C. 總負債金額不超過淨值四倍。

本段用語中：

- A. 上一會計年度：係指評選時之上一商業會計年度（自 1 月 1 日至同年 12 月 31 日）。最

近 1 年：係指評選申請書件提送截止日前 12 個月。

B. 所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

C. 財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

8.1.2.6. 開發能力證明文件：於申請期限截止日前 ○○○○○年內，(1)曾完成之同性質或相當之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於○○○○○平方公尺（依建築使用執照所載為準）；或是(2)建築開發實績累計金額不低於新台幣○○○○○億元，申請人可擇上述兩種標準之一提出開發（經營）能力證明文件，並說明之：

8.1.2.6.1. 投資或開發經驗：提出建物使用執照影本證明。

須註明與正本相符，及「本建物總樓地板面積○○○○○m²、投資總額計新台幣○○○○○元，申請人投資比例為○○%」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，並加蓋申請人公司及負責人印鑑章。

8.1.2.6.2. 經營或承攬經驗：提出委任或承攬

契約書影本證明。

須註明與正本相符，及「受委託或承攬建物總樓地板面積○○○○○ m^2 」(上述數字由申請人自行填寫)字樣，並加蓋申請人公司及負責人印鑑章。

8.1.2.6.3. 會計師簽證之開發實績彙總表：提出經會計師簽證之開發實績彙總表(房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列)及其所附各年度財務報表。

並同時檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

8.1.2.6.4. 或提出其他足資證明申請人具有本須知所要求能力的其他證明文件。

8.1.2.7. 公證與我國駐外單位認證文件(視需要配合相關文件提供):有關由外國法人或由外國政府或機構核發或簽署之法人資格證明、財務能力證明、開發能力證明等文書，除本須知另有規定或經甄審會決議，應依相關規定或甄審會決議辦理者外，均需經公證以及我國駐外單位認證，隨附於申請文件。

8.2. 「綜合評審」文件說明：

8.2.1. 都市更新事業投資建議書

合格申請人提送之「都市更新事業投資建議書」，以

不超過一百頁為原則（乙式○○份裝訂成冊，以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖說得以 A3 紙張作，惟裝訂時須內摺）。內容至少應包括：

8.2.1.1. 興建、經營團隊組成構想及執行能力。

8.2.1.1.1. 興建、經營團隊組成構想

8.2.1.1.2. 公司及相關人員經歷說明：申請人於服務項目之經驗、業績、信譽與相關人員能力，及申請人之資源、財力與其他支援能力。

8.2.1.2. 土地使用及興建計畫

8.2.1.2.1. 對全案瞭解及掌握概況：含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標、及預期效益等。

8.2.1.3. 土地使用與興建計畫：

【註：依個案填入】

8.2.1.4. 承諾事項：提供公共（公益）性設施內容。

8.2.1.5. 財務計畫：包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用(含經專業第三人資金專案管理及工程完工履約保證)、分年現金流量、投資效益分析。

8.2.1.6. 營運計畫：

8.2.1.6.1. 本單元範圍內之整體營運管理構想、市場分析及招商計畫、營運管理計畫。

8.2.1.6.2. 移轉返還計畫。

8.2.1.6.3. 其他有關都市更新事業實施事項及
相關單位配合辦理事項。

8.2.2. 權利金報價單

[註 1.：下列範例是以「權利金」進行報價及決標因子的作法。
具體個案也可能收取定額的權利金，而以其他標準選定最優申請
人。應視個案情形調整。

註 2.：依「促參案件權利金設定及調整原則」，權利金一般分為
「開發權利金」及「營運權利金」，其設定由主辦機關秉持風險
分擔、利潤共享之原則，參採下列方式設定：

(一) 開發權利金：

1. 市價法：依該筆土地市價或土地公告現值的固定百分比。
2. 目標搜尋法：設定民間部門所要求的內部報酬率，並以目標搜尋方式反推求得。

(二) 經營權利金：

1. 固定百分比：經營權利金依每年（或月或季）總營業收入或特定指標百分比收取。
2. 固定金額：以固定額度計收。
3. 變動百分比：權利金佔總營業收入或特定指標比例級距調整，得為累進或累退方式。
4. 變動金額：經營權利金額度依特定指數或定期調整。]

權利金之繳付時間詳○○○○○契約第○○條。申請人應自行依其財務計畫研提金額，包括開發權利金及營運權利金，前者以當年度幣值至少為新臺幣○○萬元，後者則不應低於每年營運收入之○○%，並填具權利金報價單（格式參見附件○○）。

如申請人所提出的權利金報價低於前述要求，申請人不得成為最優申請人。

8.3. 議約、簽約

8.3.1. 最優申請人都市更新事業投資建議書之修正

8.3.1.1. 最優申請人對甄審會會議紀錄有修正意見時，應於甄審會會議紀錄發文之次日起○○日內敘明理由提出，否則應於收受甄審會會議紀錄之日起○○日內按甄審會會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，由主辦機關依序擇優遞補或重新公告，主辦機關並得沒收申請保證金之全部。

8.3.1.2. 最優申請人對甄審會會議紀錄之修正意見，不為主辦機關接受時，最優申請人應自主辦機關不接受之書面通知發文之日起 60 日內，依據甄審會會議紀錄提送修正完成之都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關不負擔任何責任，並由主辦機關依序擇優遞補或重新公告，申請保證金無息退還。

8.3.1.3. 修正完成之都市更新事業執行計畫書，經主辦機關核定後以書面通知最優申請人依據核定之都市更新事業執行計畫書簽訂都市更新事業委託實施契約。

8.3.2. 最優申請人應自接獲主辦機關發文通知開始議約之次日起 60 日內與主辦機關及土地管理機關，完成都市更新事業委託實施契約與設定地上權契約之議約，必要時並得展延之。

8.3.3. 最優申請人為企業聯盟者，應於簽訂都市更新事業委

託實施契約之前，以參與本案評選階段審查之申請人成員公司為發起人，依中華民國公司法規定成立新的股份有限公司，並於主辦機關核定本案都市更新事業執行計畫書後，於主辦機關通知之期限內，完成本案相關契約之簽訂事宜。發起人非經主辦機關或甄審會同意不得更換，且新公司應無條件當然概括繼受申請人於本案評選、議約等作業階段所為之各項申請、承諾及與政府達成之各項協議與因參與本案所產生之所有權利與義務。

【在依政府採購法辦理的案件中，簽約人即得標廠商；但在準用促參法辦理的案件中，為免投標廠商原有的財務或其他業務經營的風險，影響到促參案件的執行，並利於進行專案融資，往往要求成立新公司之後再與政府機關簽訂契約。如招商文件並未要求申請人應新設專案公司參與公共建設之興建及營運時，民間機構即為原申請人，並由原申請人與政府機關簽約。因政府主導的都市更新案件且符合促參公共建設項目標準的案件，一般金額較大、且公益性的考量較高，建議此類案件宜要求新設專案公司，以利確保都市更新事業實施者的財務健全。】

8.3.4. 除有下列情事之一者外，主辦機關與最優申請人應本於合作精神，及不違反本申請須知內容辦理議約：

8.3.4.1. 於本申請須知公告後都市更新事業委託實施契約及設定地上權契約訂立前發生情事變更。

8.3.4.2. 本申請須知及本案相關公告招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。

8.3.4.3. 本申請須知或都市更新事業委託實施契約草

案及設定地上權契約草案之文字有不明確、有疑義或矛盾衝突者。

8.3.4.4. 有利於主辦機關之事項或權益者。

8.3.5. 最優申請人與主辦機關完成議約後，應於主辦機關書面通知期限內與主辦機關簽訂都市更新事業委託實施契約，及與土地管理機關簽訂設定地上權契約。最優申請人未於期限內完成都市更新事業委託實施契約及設定地上權契約之簽訂者，主辦機關得訂定期限通知補正，逾期不補正者，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人申請保證金之全部，並依序擇優遞補，次優申請人於接獲遞補成為最優申請人之通知後，應比照前述最優申請人所應辦理事項及時程，完成與主辦機關、土地管理機關之議約與簽約作業。如無次優申請人或次優申請人無法於期限內與主辦機關、土地管理機關完成議約、簽約作業時，主辦機關得重新公告。

8.3.6. 最優申請人應於簽訂都市更新事業委託實施契約前繳交履約保證金新台幣○○○○○萬元整以及行政作業費予主辦機關，行政作業費金額為本更新單元範圍內當期土地公告現值總額 0.5%。履約保證金可由申請保證金轉納。

9. 申請保證金

9.1. 申請保證金之繳交時機及金額

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或同時繳交新台幣○○○○○萬元申請保證金。

9.2. 申請保證金之繳交方式

申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

- 9.2.1. 現金。
- 9.2.2. 金融機構簽發之本票或支票。
- 9.2.3. 金融機構保付支票。
- 9.2.4. 郵政匯票。
- 9.2.5. 無記名政府公債。
- 9.2.6. 設定質權之金融機構定期存款單。
- 9.2.7. 銀行出具之書面連帶保證書。

以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「○○○○○」【主辦機關名稱】為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，依其性質，應分別記載「○○○○○」【主辦機關名稱】為質權人或被保證人，其格式應符合採購法主管機關頒布之保證金或其他擔保之規定。

9.3. 申請保證金之發還

9.3.1. 發還規定

- 9.3.1.1. 除本申請須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲甄審會評選為最／次優申請人之申請人，主辦機關應於甄審會作成前述決定後○○日內退還申請保證金。
- 9.3.1.2. 最優申請人已完成簽約程序，並繳交履約保證金後，無息發還申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

9.3.1.3. 主辦機關與最優申請人完成簽約後，無息發還次優申請人之申請保證金。

9.3.2. 發還方式

9.3.2.1. 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者，亦同：

9.3.2.1.1. 以現金或票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。

9.3.2.1.2. 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。

9.3.2.1.3. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。

9.3.2.1.4. 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

9.3.2.2. 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司印鑑、負責人（代表人）印鑑及代理人被授權證明文件辦理。企業聯盟申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持授權代表之公司印鑑、負責人（代表人）印鑑及代理人被授權證明文件辦理。

9.3.3. 申請保證金之沒收

申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證

金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳：

- 9.3.3.1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。
- 9.3.3.2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
- 9.3.3.3. 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
- 9.3.3.4. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
- 9.3.3.5. 申請人違反本申請須知及補充文件規定，且經甄審會認定情節重大者。
- 9.3.3.6. 申請人經評定為最優申請人放棄資格，或次優申請人不接受遞承者。
- 9.3.3.7. 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
- 9.3.3.8. 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案之最優申請人後，未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。
- 9.3.3.9. 未依規定繳付本案之履約保證金。
- 9.3.3.10. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府之情事發生。
- 9.3.3.11. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

10. 履約保證金

10.1. 履約保證金及行政作業費之繳交時機及金額

最優申請人應於簽訂都市更新事業委託實施契約之前繳交○○○○○元之履約保證金及行政作業費(行政作業費金額為本更新單元範圍內當期土地公告現值總額 0.5%)予主辦機關。

10.2. 履約保證金之繳交方式

繳交方式與繳交申請保證金相同。

10.3. 履約保證金之發還及沒收

詳都市更新事業委託實施契約書第○○條。

11. 評選日期及地點

11.1. 資格審查：由主辦機關於○○○○○日○○午○○時公開開啟資格文件標封，進行資格審查。

11.2. 綜合評審：將於資格審查通過後○○○○○日內辦理，主辦機關將另行通知申請人評選日期及地點，並於簡報當日現場抽籤決定簡報順序(申請人應推派代表抽籤，未推派代表者由主辦機關人員代為抽籤)針對申請人都市更新事業投資建議書書面文件審查及現場詢答，進行評選。主辦機關於預定現場詢答後，當眾開啟資格審查合格申請人的權利金標單。並依價格加權法評定本案之最優申請人。

12. 評選作業

12.1. 第一階段評選：資格審查

12.1.1. 有一家申請人(含)以上於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關於○○○○○日○○○○○午○○○○○時公開開啟標封(含申請文件、權利金

報價單)等進行資格審查。

12.1.1.1. 若申請人填具之開發權利金預估金額欄位，未達○○○○○萬元，或營運權利金低於每年營運收入之○○○○○%，或營運權利金預估金額欄位內自預估營運通過日後任一欄位空白或加註其他條件者，即應認為不合格，不得成為本案最優先申請人。

12.1.1.2. 資格審查時，由工作小組依招商文件及其相關疑義澄清或補充文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，由主辦機關公告資格審查結果，並通知所有申請人。

12.1.1.3. 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理，主辦機關逕依現有文件進行認定。

12.1.1.4. 經主辦機關通知資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。不合格申請人由主辦機關另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

12.2. 第二階段評選：綜合評審

12.2.1. 通過資格審查之合格申請人，應依主辦機關通知之時間列席向甄審會就所申請之都市更新事業投資建議書進行簡報，並接受甄審委員之詢答後離席(合格申

請人如未出席簡報並接受詢答達十分鐘以上者，該項評分不予計分)，簡報時間以 20 分鐘為限，詢答 20 分鐘為原則(不含委員發問時間)。各申請人進行簡報說明時，其他申請人應一律退席。

12.2.2. 合格申請人參加簡報之出席人數以○○○人為限，且應包括合格申請人(單一公司或領銜公司)經理級以上(含)之人員；其簡報代表人應備身份證明文件出席，如為代理人需攜代理人委任書。如超過人數或申請人未出席或未能備妥授權書及證明文件，甄審會得酌予扣分。

12.2.3. 依價格加權法評定本案之最優申請人，其公式計算如下：

$$\text{總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人企劃書評選項目得分}}{\text{合格分數 (75 分)}}$$

12.2.4. 若所有合格申請人經評選均未達合格標準(亦即是否過半數出席委員認為合格申請人達評選標準)，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。如僅有一名申請人時，其綜合評審結果，經出席委員過半數決議同意者，取得最優申請人資格。評選項目及標準請參附件○○。

12.2.5. 甄審會將議決綜合評審結果，並經工作小組簽報○○○○政府○○長【請填主辦機關及其首長職稱】或其授權人員核定，並於核定後二週內公開及以書面通知各合格申請人。

13. 補充說明

13.1. 申請須知、附件之修改及疑義解釋

本申請須知內容以及各項附件、附圖等文件若有任何異議，以主辦機關或甄審會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起 60 日內以書面掛號郵寄（以交郵當日之郵戳為準），或自行送達（以機關收文戳為準）主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

倘多數申請人對申請須知或都市更新事業委託實施契約書草案認為應行修正或補充，經主辦機關評估後認可接受或依異議處理結果認為須辦理時，則以「補充文件」方式或公告辦理，主辦機關並得視需要延長申請期限。

13.2. 其他

13.2.1. 除本申請須知另有規定外，其他事項依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項準用促參法有關申請及審核規定辦理。

13.2.2. 爭議處理規定：

13.2.2.1. 申請人認為本申請須知違反法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以中文書面載明異議之事實、理由、及證據，由異議人簽名或蓋章，提出於主辦機關。

A. 如為對於本申請須知及招商文件提出異議者，為自公告之次日起等標期之三分之二，其尾數不足一日者，以一日計、且不得少於十日，向主辦機關提出異議。

B. 如為對申請及評選之過程、決定或結果提

出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

C. 如為對評選結果後，簽訂都市更新事業委託實施契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日。

13.2.2.2. 異議事件有下列情形之一者，不予受理：(1) 異議逾越法定期間者。(2) 異議不合法定程式不能補正，或可補正而逾期未補正者。(3) 主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。(4) 其他不予受理之情事者。

13.2.2.3. 異議人對於異議之處理結果不服者，得依訴願法相關程序申請行政救濟。

13.2.3. 申請人於辦理申請、評選、議約、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

名稱：法務部調查局
信箱：新店郵政 60000 號信箱
電話：02-29177777
傳真：02-29188888

名稱：○○○○○調查處
地址：○○○○○
電話：○○○○○

信箱：○○○○○郵政○○○○○號信箱

14. 聲明事項

- 14.1. 本文件內如有瑕疵，或申請人對本案之條件、方式、範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解而生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除契約或主張任何書件或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新評選。
- 14.2. 本申請須知未訂定事項，悉依都市更新條例及相關法規辦理。
- 14.3. 本申請須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條項文義之依據。
- 14.4. 本申請須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，申請人應自行注意相關規定等之修正並據以辦理。

準用促參法制辦理

公開評選○○○○○【案件名稱】 申請書（格式）

受文者：○○○○○【主辦機關名稱】

主旨：為參與○○○○○【案件名稱】（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說明：

- 一、依據○○○○○【主辦機關名稱】（以下簡稱主辦機關）○○年○○月○○日字第○○號公告及○○○○○【案件名稱】申請須知暨其附件（以下簡稱「招商文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀招商文件之內容，並同意遵守招商文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。
- 三、本申請人同意主辦機關依據招商文件與主辦機關及甄審委員會所決定的方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據招商文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意推動小組、主辦機關、甄審委員會或管理機關除就法律或招商文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理外，有權不提出任何解釋、公佈評估過程或結果，或負任何責任。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案推動小組、主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員依據法規與招商文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何其他主張或訴求。
- 四、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等

記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人茲確認，已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項，就此點將不向本案推動小組、主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員對所提供之招商文件或本申請人所提標單內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。

- 五、本申請人茲確認所提送投標文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。本案推動小組、主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案推動小組、主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員辯護外，並應負擔本案推動小組、主辦機關、甄審委員會、管理機關或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害。
- 七、除依法令或招商文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。
- 八、本申請人如獲選為最優申請人，同意依招商文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 九、隨本申請書茲檢送下列有關文件：
 - (一) 廠商承諾事項函。
 - (二) 查詢信用資料同意書。
 - (三) 中文翻譯切結書（提供外文申請文件情形，致需配合提供中文翻譯者適用）。
 - (四) 申請保證金繳交證明文件。
 - (五) 資格審查文件封（含法人資格證明文件、財務能力證明文件、開發(經營)能力證明文件）。

- (六) 綜合評審文件封（都市更新事業投資建議書）。
- (七) 權利金報價單。
- (八) 代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）。
- (九) 企業聯盟合作協議書（逕依規定提供，無則免附）。
- (十) 企業聯盟授權書（逕依規定提供，無則免附）。
- (十一) 我國駐外單位認證文件（逕依規定提供，無則免附）。

十、本申請書中所用之「本案」、「推動小組」、「主辦機關」、「甄審委員會」及「管理機關」等簡稱用語，悉與招商文件相同。招商文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

地 址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

負責人姓名：○○○○○ (印鑑)

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

聯絡人姓名：○○○○○

職 稱：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

申請人(以企業聯盟方式申請時)

企業聯盟名稱：○○○○○

領銜公司名稱：○○○○○ (印鑑)

地 址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：○○○○○

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：○○○○○

聯絡人姓名：○○○○○

職 稱：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

成員公司(一)名稱：○○○○○ (印鑑)

地 址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○○

成員公司（二）名稱：○○○○○○（印鑑）

地 址：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

電話號碼：○○○○○○

傳真號碼：○○○○○○

公司負責人：○○○○○○（印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○○

成員公司（三）名稱：○○○○○○（印鑑）

地 址：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

電話號碼：○○○○○○

傳真號碼：○○○○○○

公司負責人：○○○○○○（印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○○

代理人（如為公司法人）

公司名稱：○○○○○

（印鑑）

地 址：○○○○○

統一編號：○○○○○

電話／傳真號碼：○○○○○

負責人姓名：○○○○○

（印鑑）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

聯絡人姓名：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

代理人（如為自然人）

代理人姓名：○○○○○

（印鑑）

公司／職位：○○○○○

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：○○○○○

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：○○○○○

電話號碼：○○○○○

傳真號碼：○○○○○

電子郵件：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

準用促參法制辦理

○○○○○○【案件名稱】 企業聯盟合作協議書（格式）

立協議書人○○○○○○【公司名稱】、○○○○○○【公司名稱】、○○○○○○【企業聯盟申請人全體組成員名稱】共同組成○○○○○○【企業聯盟申請人名稱】（以下簡稱「本企業聯盟」），為共同合作申請參與○○○○○○【主辦機關名稱】（以下簡稱「主辦機關」）○○○○○○【案件名稱】（以下簡稱「本案」）之評選，茲願意於本企業聯盟獲選為本案最優申請人後，籌組設立新公司，辦理後續開發及營運等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之義務：

○○○○○○；

○○○○○○；

○○○○○○。

（請依實際協議內容填載，但須至少包括各立協議書人應認足之新公司股份數。）

二、各立協議書人之權利：

○○○○○○；

○○○○○○；

○○○○○○。

（請依實際協議內容填載）

三、本協議書內容之變更：

立協議書人茲同意本協議書之內容如有變更(包括但不限於本企業聯盟成員之變更、或本企業聯盟成員有破產或其他重要

情事，致無法繼續共同參與本案者)，應經主辦機關同意，否則本企業聯盟即喪失投資申請人之資格。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自簽訂後生效，持續至下列任一情事發生日，本協議書即日終止：

1. 主辦機關通知本企業聯盟，本企業聯盟非本案最優申請人，亦非本案次優申請人日。
2. 或本企業聯盟與主辦機關簽訂都市更新事業委託實施契約日。

立協議書人(企業聯盟申請人各組成員)

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

統一編號：○○○○○

公司地址：○○○○○

公司電話：○○○○○

公司傳真：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)○○○○○

戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)○○○○○

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

統一編號：○○○○○

公司地址：○○○○○

公司電話：○○○○○

公司傳真：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

身分證字號：(負責人為外國人者填外國護照號碼)○○○○○

戶籍地址：(負責人為外國人者為在台居住地址)○○○○○

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

統一編號：○○○○○

公司地址：○○○○○

公司電話：○○○○○

公司傳真：○○○○○

公司負責人：○○○○○

(印鑑)

身分證字號：○○○○○

戶籍地址：○○○○○

備註：

- 一、本協議書應由企業聯盟全體成員共同簽定。
- 二、本協議書表內企業聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 三、本協議書所列項目，為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
- 四、企業聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

準用促參法制辦理

中文翻譯切結書（格式）

申請人○○○○○【公司名稱】承諾所提送書件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概由立切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此 致

○○○○○【主辦機關名稱】

申請人（即立切結書人）：○○○○○

（印鑑）

公司地址：○○○○○

統一編號：○○○○○

負責人：○○○○○

（印鑑）

戶籍地址：○○○○○

身分證字號：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

準用促參法制辦理

代理人委任書（格式）

一、 ○○○○【單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司名稱】
（以下簡稱「本公司」），係依○○○○○國法律籌組設立且
現仍合法存續之公司，設址於○○○○○，為申請參與○○○
○○【主辦機關名稱】（以下簡稱「主辦機關」）○○○○○
【案件名稱】（以下簡稱「本案」）之審核，特指定○○○○
○【受委任人姓名】為本案之全權代理人，其就本案有代理本
公司處理以下各項事務之權限：

1. 代理各階段申請、澄清說明、簡報、議約、簽約及與本案
有關之一切事宜。
2. 代理遞送申請書及相關文件。
3. 代理收受、簽發各項通知文件。
4. 代理收受主辦機關返還之保證金。
5. 其他委任事項。

二、 本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關
者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、 本委任書自簽立之日生效。

此致

○○○○○【主辦機關名稱】

委任人

公司名稱：○○○○○○【單一公司或企業聯盟申請人之領銜公司名稱】
(印鑑)

公司統一編號(或證明文件號碼)：○○○○○○

公司地址：○○○○○○

公司電話：○○○○○○

公司傳真：○○○○○○

公司負責人(代表人)：○○○○○○ (印鑑)

公司負責人(代表人)身分證字號(護照號碼)：○○○○○○

公司負責人(代表人)戶籍地址(負責人為外國人者為在台居住地址)：○○○○○○

受任人

代理人名稱：○○○○○○ (印鑑)

身分證字號：○○○○○○

戶籍地址：○○○○○○

電話：○○○○○○

傳真：○○○○○○

中華民國○○○○○○年○○○○○○月○○○○○○日

備註：

簽立本委任書如為本國公司，應加蓋申請人及負責人(代表人)印鑑章；如為外國公司，應經該國公證機關並經中華民國駐外機構之認證。

準用促參法制辦理

同 意 書 (格式)

立同意書人申請參與○○○○○【主辦機關名稱】○○○○○【案件名稱】(以下簡稱「本案」)之審核，茲同意 貴主辦機關及其授權人員得於審核是否符合招標文件要求之需要時，逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料(例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等)，向中華民國財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本公司之交易信用資訊，或向業主或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此 致

○○○○○【主辦機關名稱】

立同意書人即申請人：○○○○○

(印鑑)

負 責 人：○○○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○○

電 話：○○○○○

地 址：○○○○○

中 華 民 國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

備註：

立同意書人如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位認證。

準用促參法制辦理

※註：本格式僅供參考。依法，甄審項目、甄審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

「綜合評審」評分表（格式）

評選委員編號：

甄審項目	權重	申請人得分				備註
		壹號申請人 ()	貳號申請人 ()	參號申請人 ()	肆號申請人 ()	
(一) 興建、經營團隊組成構想及執行能力	30%					
(二) 土地使用及興建計畫	20%					
(三) 財務計畫	20%					
(四) 營運計畫	20%					
(五) 簡報與答詢	10%					
總分	100%					
評選委員意見 (加總若為 70 分以下與 90 分以上，請委員敘明理由)						

備註：

1. 申請人編號視人數及送件先後（或抽籤）而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數。
3. 得分加總若為 70 分以下與 90 分以上，請委員敘明理由。
4. 一半以上委員評定為 75 分以下，將不獲選為本案之入圍申請人。

評選委員簽名：

中 華 民 國 年 月 日

彌封線

準用促參法制辦理

※註：本格式僅供參考。依法，甄審項目、甄審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

評選項目與評選標準一覽表（格式）

評選項目	配分	評選標準
(一) 興建、經營團隊組成構想及執行能力	30%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建、經營團隊組成構想。 2. 公司及相關人員經歷說明：申請人於服務項目之經驗、業績(完成時間、開發規模、申請人參與金額)、信譽與相關人員能力，及申請人之資源、財力與其他支援能力。
(二) 土地使用及興建計畫	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對全案瞭解及掌握概況：含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標、及預期效益等。 2. 土地使用與興建計畫：建築配置計畫、綠都市設計或景觀計畫(應包括夜間照明計畫)、招商範圍之都市更新容積獎勵計畫(含申請獎勵項目及額度)、營建工法、建材規格、工程概算書、防災計畫、環境影響分析(含初步交通衝擊分析及因應對策)、興建計畫、實施進度(開發興建流程及時程)。 3. 承諾事項：提供公共(公益)性設施內容。
(三) 財務計畫	20%	包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用(含經專業第三人資金專案管理及工程完工履約保證)、分年現金流量、投資效益分析。
(四) 營運計畫	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 招商範圍內之整體營運管理構想、市場分析及招商計畫、營運管理計畫(含組織、業務項目說明)。 2. 移轉返還計畫。 3. 其他有關都市更新事業實施事項及相關單位配合辦理事項。
(五) 簡報與答詢	10%	—
總分		100%

準用促參法制辦理

○○○○○ 【案件名稱】 廠商承諾事項函（格式）

一、 本申請人已審閱○○○○○【案件名稱】申請須知及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選，絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。

二、 申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：

（一） 計畫內容：申請人規劃設計內容必符合都市計畫書及相關法令規定。

（二） 實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，於信託契約應載明需由貸款銀行作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款，如乙方執行本案工程進度如發生落後10%以上之情形時，應依甲方請求，提出書面報告及解決方案備查。營造廠如有因故停工，或工程進度落後20%以上者，主辦機關有權自行／委請第三人代為處理，或依原有條件，將工程施工權責交付貸款人銀行處理；所有因此產生之費用，概由實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）負擔，主辦機關並得請求損害賠償，且實施者（為申請人或申請人依規定所成立的新公司）於本基地所為之工程應辦理保險，上開事項並列入契約條文。

（三） 更新後提供公益設施計畫如下：

○○○○○；

○○○○○。

三、 其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○○；

○○○○○。

申請人(公司名稱):○○○○○

(印鑑)

負責人:○○○○○

(印鑑)

公司地址:○○○○○

統一編號:○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

第八章 投標須知

機關對於都市更新條例第 9 條之政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選廠商擔任實施者或投資人者，其公開評選程序，都市更新條例施行細則第 5-1 條第 3 項規定，關於公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定辦理。然對於「準用」方式，目前尚無細節的規範。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據採購法辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循下列規定之一辦理：（一）地方政府自治法規（都市更新相關或公產管理相關）或國有財產法等公產管理法令；（二）促參法暨其子法；（三）採購法暨其子法。

因目前促參法以及採購法的主管機關行政院公共工程委員會，對於促參法、採購法之適用範圍，有既定的解釋（93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋、附錄一-相關函釋參看，並請參看本手冊第二章第一節的說明），各機關辦理都市更新案件公開甄選廠商時，如具體個案同時符合都市更新條例、促參法或採購法，而有法規競合的情形時，主辦機關自可依個案需求以及相關函釋，選擇最適當的程序辦理

關於招商作業，採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行之後，至今累積了豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。主辦機關可至行政院公共工程委員會的網站（網址：<http://www.pcc.gov.tw>）參閱。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正，並公布相關作業手冊或參考範例，主辦機關亦可至都市更新中央主管機關內政部營建署網站

(網址：<http://twur.cpami.gov.tw/>) 參閱。

於準備都市更新公開評選實施者案件之招商文件時，應特別考量的事項包括：

- 界定本都市更新案的計畫範圍
- 界定廠商的工作範圍
- 對廠商工作的特別要求事項(尤其是依都市更新條例實施者應辦理事項)
- 評估有能力順利執行本案工作的廠商資格條件(但廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭)
- 訂定底價

以下區分「準用促參法制辦理」、「依政府採購法制辦理」兩大類，分別提供所需之作業文件範本，以利主辦機關作業參考。

採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的法規辦理相關作業。

第二節 準用依政府採購法制辦理

主辦機關自任實施者，而擬評選廠商出資參與都市更新者，因非都市更新條例施行細則第 5-1 條適用之範圍，原則上須依政府採購法制辦理。於此情形，一般政府採購案件須考慮的招標、投標、開標、審標、決標等事項，於辦理都市更新投資廠商公開評選時，其考量亦無二致。

就採行政府採購法制辦理的案件，茲區分一、「投標須知範本」；二、「附件範本」兩部分，摘錄參考格式。如有不足，亦可參考行政院公共工程委員會頒行的法規、函釋、格式或作業規定辦理。

政府採購法

○○○○○○【主辦機關名稱】

公開評選廠商參與

○○○○○○【請填入案名】案

投標須知（範本草案）

中華民國○○○○年○○○月○○○日

目 錄

1. 計畫緣起	5
2. 本案廠商工作範圍	6
3. 政府應辦事項與政府協助辦理事項	7
4. 定義	7
5. 法規依據及基本規範	9
6. 領標	10
7. 釋疑	11
8. 投標	12
9. 廠商資格與能力條件	13
10. 現地考察	14
11. 投標須知文件	14
12. 投標文件	15
13. 投標費用	25
14. 開標作業規定	26
15. 審查作業	27
16. 無法決標及其處理	34
17. 簽約	36
18. 保證金	37
19. 廠商規劃注意事項	41
20. 智慧財產權	43
21. 補充說明	43
22. 爭議處理	45
23. 違反採購公正行為與停權	46
24. 政風規定	48

○○○○○ 【主辦機關名稱】

公開評選廠商參與「○○○○○案」

投標須知（範本草案）

1. 計畫緣起

【註：可依實際情形載明計畫背景、更新基地座落區位、範圍、地號、面積、使用分區、週邊環境、土地權利現況、都市更新事業開發願景與要求、預定辦理更新方式、法源依據等內容。並可納入示意圖或表格等，以利清楚表達】

附圖 1：單元範圍圖

【註：依實際情形提供】

附圖 2：本單元地籍圖

【註：依實際情形提供】

附表 1：本單元土地清冊

【註：依實際情形提供】

附表 2：本單元土地權屬表

【註：依實際情形提供】

附圖 3：本單元土地使用分區圖

【註：依實際情形提供】

附表 3：本單元土地使用分區面積表

【註：依實際情形提供】

附圖 4：本單元整體開發流程圖

【註：依實際情形提供】

2. 本案廠商工作範圍

○○○○○（以下稱「主辦機關」）為實施「○○○○○都市更新事業」，根據政府採購法及都市更新條例規定以公開招標方式公開評選廠商參與「○○○○○案」（以下稱「本案」）。

本案廠商之工作範圍如下：

[註：下列工作係以「共同投資人」的部分工作為基礎，供主辦機關參考。仍應依個案實際情形調整或記載要求本案廠商執行之工作範圍]

- 2.1. 配合主辦機關完成本更新案所需之都市更新事業計畫暨權利變換計畫之規劃擬定至完成公告實施。

- 2.2. 配合主辦機關辦理廢除本更新單元內都市計畫道路所需之都市計畫變更等相關行政程序。
- 2.3. 投資、興建完成本更新案依據公告實施之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所應開發興建完成之建築物與全區公共設施（含公園、道路、雨污、自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等）。
- 2.4. 配合主辦機關完成本更新案都市更新事業計畫與權利變換計畫之變更審議或釐正及更新後權利變換結果登記及全區公共設施之點交。
- 2.5. 配合主辦機關完成本更新案之更新成果備查。
- 2.6. 自行籌集與負擔實施本更新案所需一切相關與衍生之費用。

3. 政府應辦事項與政府協助辦理事項

[註：依實際情形記載]

3.1. 政府應辦事項：

[註：政府應辦事項未能如期完成，一般可能有違約賠償問題]

3.2. 政府協助事項：

[註：政府協助事項，在投標須知或契約中宜有明確的文字表達「協助」之旨，以免日後產生糾紛]

4. 定義

本須知用語定義如下：

- 4.1. 「本案」：指本「公開評選廠商參與○○○○○案」。
- 4.2. 「本更新案」：即「○○○○○都市更新開發案」。
- 4.3. 「投標廠商」：指參加本案投標之廠商。
- 4.4. 「合格廠商」：指經過資格標審查合格的廠商。
- 4.5. 「入圍廠商」：經過規格標審查，達到入圍標準、並具備參與價格標競價資格的廠商。
- 4.6. 「得標廠商」：指經過價格標評比優勝而得標之廠商。
- 4.7. 「合約廠商」：指與主辦機關完成簽署本案「投資契約」的得標廠商。
- 4.8. 「都市更新事業投資建議書」：指投標廠商於投標時，依投標須知規定所提出的投標文件之一。亦簡稱「投資建議書」。
- 4.9. 「都市更新事業執行計畫書」：指得標廠商於得標後簽約前，根據審查委員會、決標紀錄、得標廠商承諾事項或主辦機關意見，修正其「都市更新事業投資建議書」，並經主辦機關核定，成為「投資契約」一部分，作為履約依據的文件。亦簡稱「執行計畫書」。
- 4.10. 「授權機關/委託機關」：指○○○○○，該機關於○○年○○月○○日以○○字第○○○○○號函授權/委託主辦機關辦理○○○○○○○○○○等事項。*[註：如有委託辦理甄選之情形，應注意委託事項範圍須符合都市更新條例施行細則第5-1條第2項。]*

[註：可依實際情形增刪相關定義規定。]

5. 法規依據及基本規範

[註：依具體個案規模、所採取的決標方式、下列內容僅係某一個案的作法，提供參考。主辦機關仍應依個案實際情形決定具體辦理方式]

本案評選投標廠商，依政府採購法（以下簡稱「採購法」）及「機關異質採購最低標作業須知」辦理，本投標須知（以下簡稱「本須知」）未載明之事項，悉依採購法及其相關子法辦理。

5.1. 本採購屬：「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」第 8 條第 2 款之巨額採購。

5.2. 本案招標方式為公開招標。

5.3. 本案採一次投標、分段開標（分資格標、規格標、價格標，依序分段開標）。開標審標時，其前一階段不合格者，下一階段不予開標審標。本案截標後如有 3 家以上廠商投標，且符合政府採購法施行細則第 55 條規定時，即得開資格標，後續規格標及價格標之開標不受廠商家數的限制。

5.4. 本案投標廠商應由本國股份有限公司或經我國認許的外國廠商單獨投標。

[註：是否允許共同投標、是否允許外國廠商或大陸廠商投標？均須於招商文件中明定。]

5.5. 本案採價格標決標。以權利金總價投標金額最高者得標。

[註：除以「最低標（最高標）」方式決標外，採購法尚有以「最有利標」等方式決標的選擇。可視個案需求決定。]

5.6. 本案依採購法第 34 條第 3 項但書公告權利金底價。權利金底價

金額為新台幣○○○○○元。

[註：依採購法規定，可以公告底價、亦可不公告底價。其所適用的規定不同。可視個案需求決定。]

5.7. 本案不採行協商措施。

[註：如擬採行協商措施，必須於招商文件中規定。]

6. 領標

6.1. 領標方式：

6.1.1. 專人購領：

自公告招標之日起至截止投標日止（週一至週五，上午 8:00~12:00；下午 13:30~17:00，遇國定假日則當日停止發售），請逕向○○○○○組（地址：○○○○○），以無記名方式當場繳清費用○○○○○元以購領投標須知文件。

6.1.2. 通訊購領：

自公告招標之日起至截止投標日止，請將回郵信封書妥收件人姓名、地址，貼足郵資○○○○○元放入郵購信封內，郵寄至（時間以落地郵戳為憑）○○○○○（地址：○○○○○）。郵購信封右上角請註明：郵購「公開評選廠商參與『○○○○○案』」投標須知文件。

6.1.3. 電子領標：

請至○○○○○網站(網址：○○○○○)自行辦理繳費及下載領標。廠商應依照主管機關電子採購作業辦法之規定辦理，不得任意複製、抄襲、轉載、篡改。

- 6.2. 本案之投標須知文件，務請於領標時詳為檢閱點清，如有遺漏，應即請要求補足。
- 6.3. 通訊購領投標須知文件或電子領標，請自行考量郵遞或下載時程。不論投標或得標與否，投標須知文件之工本費概不退還。如本案因故停標而重行標辦或變更投標須知文件，已購買投標須知文件廠商得持收據，向主辦機關換取新投標須知文件。

7. 釋疑

- 7.1. 廠商於投標前應詳細審慎研閱主辦機關所發之文件，俾明瞭一切有關事項，如有疑義應於○○○○○年○○○○○月○○○○○日前以書面向主辦機關請求釋疑（格式請參附件○○○○○）。所稱書面包括：掛號郵寄、自行送達、傳真或電子郵件寄至主辦機關下列收件處：

主辦機關：○○○○○

通訊地址：○○○○○

聯絡人：○○○○○

電話：○○○○○

傳真：○○○○○

電子郵件：○○○○○

- 7.2. 主辦機關對前項疑義之處理結果，將於○○年○○月○○日統一書面答覆。主辦機關處理結果涉及變更或補充投標須知文件內容者，將另行通知，並可能視需要延長等標期。上述問題及回答，均成為投標須知文件的一部分。主辦機關自行變更或補充投標須知文件內容者，亦同。
- 7.3. 本案雙方相互通知，包括申請、同意、通知、解釋等其他類似行為之意思表示，均須以書面為之。書面之遞交，以面交簽收或以

掛號郵寄為原則，致主辦機關者，應送至上述地址；致廠商之文件，則以廠商投標文件中之「投標申請書」(格式參見附件○○)上所載之資料為準。

8. 投標

- 8.1. 投標廠商應於○○年○○月○○日○○午○○時前，將本案資格標與規格標的投標文件密封後，以郵遞或專人寄(送)達方式送至○○○○○(以收件時間為準)，地址：○○○○○，如有延誤應自行負責。投標文件逾時提出、或其提出之方式不符合本須知規定的提出條件者，視為不合格標。
- 8.2. 投標文件一經寄(送)達主辦機關，投標廠商不得以任何理由申請更改、作廢、撤銷或發還。
- 8.3. 投標廠商應考慮投標文件寄(送)達「投標文件收受地點」所需之時間，如未能於本投標須知規定之截標日期及時間內寄(送)達至主辦機關並經受理者，投標廠商須自行負責。
- 8.4. 投標廠商必須自行慎重考慮投標文件在郵遞過程中，可能造成之毀損；如從臺灣以外地區寄送者，更需考慮到海關檢查之要求。如在寄達「投標文件收受地點」時，已因郵遞寄送過程而破損，以致無法評審時，主辦機關概不負責。
- 8.5. 截止投標日或開標日為辦公日，而該日因故停止辦公者，則以其次一辦公日之同一截止收件或開標時間代之。

9. 廠商資格與能力條件

[註：主辦機關應依個案需求，釐定適當的廠商資格與能力條件，以確保廠商有能力執行本案工作。]

9.1. 基本資格條件：

9.1.1. 投標廠商須為依法設立存續之中華民國股份有限公司或經中華民國認許的外國廠商。

9.1.2. 投標廠商須提交納稅證明。

9.1.3. 投標廠商須自本案截標日前 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄。

9.1.4. 投標廠商須非金融機構拒絕往來戶，且自本案截標日前 3 年內無退票紀錄。

9.2. 特殊資格條件：

下列之全部或部分條件，投標廠商不得以分包廠商就其分包部分所具備的條件代替：

9.2.1. 開發能力：

曾完成同性質或相當之住宅或商業使用建築開發實績，截標日前 5 年內累計建築總樓地板面積不低於○○○○○
○平方公尺（依建築使用執照所載為準）。

9.2.2. 財務能力：

9.2.2.1. 公司規模：

9.2.2.1.1. 實收資本額不低於新台幣○○○○○
元。

9.2.2.1.2. 截標日前1年(以會計年度為準)內淨
值應不低於新台幣○○○○○元。

9.2.2.2. 財務比率：

9.2.2.2.1. 截標日前1年(以會計年度為準)內之
負債比率不超過○○○○○。

9.2.2.2.2. 流動比率：流動負債不得大於流動資
產。

9.2.2.2.3. 速動比率：速動比率不得小於○○○○
○。(速動比率=速動資產/流動負債)

10. 現地考察

廠商於投標前應詳閱本案投標須知文件，了解本更新案基地實況及所有可能影響本更新案執行之現有及預期情況與事項，並自行至履約相關地點現場實地勘查或進行必要檢核，以瞭解本更新案基地暨其週邊環境特性及其他所有狀況，俾便準備本案投標文件及考量本案採購契約條件，爾後不得以任何理由提出抗辯或主張政府應負任何擔保之責。現地考察之費用應由廠商自行負擔。

11. 投標須知文件

本案投標須知文件包括下列：

【註：依實際情形提供】

本案預定作業時間表及招標作業流程圖，請詳參附表○○。

【註：依實際情形提供】

以上為預定時程，主辦機關得依實際需要作必要之調整。

12. 投標文件

【註：此部分可以用簡化的方式、亦可用較詳細的方式敘述。可依各機關採購作業的習慣辦理。此外，以下文字係以「價格標」決標方式的範例。個案如採最有利標方式決標，相關的資格條件、文件要求與決標作業規定，亦可參考「最有利標作業手冊」辦理。】

12.1. 總說明：

12.1.1. 廠商應詳閱全部投標須知文件，並依照相關規定與要求準備投標文件。投標文件應備齊於規定時間內送達指定處所。投標廠商應提供資料向主辦機關證明其合乎本案的要求，並具有執行本案所需之資源及能力。

12.1.2. 廠商應以打字或不易塗改之書寫工具，依規定格式鍵入或正楷填寫相關投標文件。投標須知文件中附有格式之投標文件，除投標須知文件註明投標廠商可自行修改格式內容外，廠商應根據該格式內容提出，廠商不得擅改主辦機關原訂內容或附加任何條件（附有條件者，視為未附有）。否則，主辦機關有權認定該文件不合規定。

- 12.1.3. 廠商所提出之投標文件應與主辦機關所提供之文件內容格式一致，廠商得使用主辦機關提供之書面投標須知文件（包括磁片、光碟片），或使用投標須知文件電子檔，並依本投標須知文件之規定投標。
- 12.1.4. 投標廠商所提出的投標文件應為真實，其文件之形式或內容若有虛假，一經查證或舉發，該廠商應不得作為決標對象，如已決標，亦得撤銷決標並解除、終止契約。
- 12.1.5. 廠商所提出之投標文件應裝妥並書面密封後，於截止收件期限前以郵遞或專人寄（送）達主辦機關，如有延誤應自行負責。投標廠商若未依規定的時間以及方式送達投標文件，主辦機關有權認定該文件不合規定。
- 12.1.6. 同一廠商對本案只能寄送一份投標文件。屬同一廠商之二以上分支機構、或一廠商與其分支機構，均不得對本案分別提出申請。如於開標前發現違反者，所投之標應不予開標；如於開標後發現者，所投之標應不予接受。
- 12.1.7. 經寄（送）達主辦機關之投標文件，除投標須知文件另有規定者外，廠商不得以任何理由請求發還、作廢、撤銷或更改或於公佈評選結果前補正。
- 12.1.8. 廠商須於各階段投標截止日期前，依規定之格式檢具各該階段所應提出的投標文件參加評選。投標廠商檢具之文件為影本者，應加註與正本相符並加蓋廠商及負責人印鑑章。主辦機關或審查委員會有權隨時要求廠商提出文件正本供查驗。
- 12.1.9. 投標文件有效期間應與報價有效期間相同。但得標後則為契約文件之一，其有效期從契約約定。

- 12.1.10.投標廠商之投標文件，應僅限於投標須知文件有規定，且與招標標的有關者。其他文件，應避免附入投標文件內。與能力條件有關之定型化型錄、資料或說明書，投標須知文件未規定應整冊提出時，得僅附投標須知文件有規定且與招標標的有關者。
- 12.1.11.投標廠商提出之定型化型錄、資料或說明書，不得附記投標須知文件未規定之條件。如附有該等文字，視為未附記。
- 12.1.12.投標文件以及一切與本案評選有關的往來文件，除投標須知文件另有規定者外，以中文（正體）為準，否則不予接受。但涉及特殊技術與材料之工程圖說，得以中英對照表示之。
- 12.1.13.投標文件使用中文（正體）及外國語文時，其中文譯本之內容與原文不一致時，除資格文件以原文為準外，餘投標文件均以中文譯本為準。
- 12.1.14.廠商參與本案受相關法令限制時，須先行取得准許參與投標之證明文件，始得投標。
- 12.1.15.廠商於投標須知文件所載申請受理期間內，將投標文件遞送至主辦機關指定地點後，即表示視為已詳閱並瞭解本投標須知文件全部規定，對投標廠商應承擔之風險及義務均已明瞭，並已接受及承諾履行全部投標須知文件之規定。
- 12.1.16.本案如流標、另有其他原因停止開標或開標後因故廢標者，投標廠商得要求發還投標文件；開標後因故廢標，廠商要求發還投標文件者，除都市更新事業投資建議書，經審查後，無論得標與否均得不退還之外，其餘主

辦機關得保留其中一份，其餘發還，或僅保留影本。採分段開標者，尚未開標之部份應予發還。

12.1.17.投標文件內記載金額之文字（俗稱大寫）與號碼（俗稱小寫）不符時，以文字為準。

12.2. 投標文件提送方式：

本案投標文件應包括「資格標封」、「規格標封」與「價格標封」三大部分。廠商應使用本投標須知文件所附價格標單（檢查表第10項）（附件○○）格式繕打，以墨筆、原子筆或鋼筆（不得使用鉛筆）填寫，加蓋廠商及負責人或代表人印鑑章，裝入「價格標封」內，予以密封後於封口處加蓋騎縫章，並在價格標封上書寫廠商名稱後再提出。各標封應分別密封，如數量太多亦可彙總裝箱（數量自行斟酌），依規定寄（送）達指定處所。其各自須備齊之項目、份數、提送方式等要求如下，並請廠商於投標前自行參考附件○○「公開評選廠商參與『○○○○○案』投標文件自我檢查表」（以下簡稱「檢查表」）自行檢核，以免疏漏，影響權益。

12.3. 投標封套：係指投標文件最外層之不透明封套或不透明之容器，其封面應標示廠商名稱、地址及本案案號或名稱，未註明者不予接受。

12.4. 資格標正本文書封、資格標證件封、規格標證件封、都市更新事業投資建議書封、價格標封及投標封套，得使用主辦機關所提供者（附件 15-3），亦得由投標廠商自行下載、製作或購用。但其封面內容應標示明確，以避免開標審標發生錯誤，如無法判別所擬參加之標案者，視為不合格標。

12.5. 投標文件內容：

12.5.1. 資格標封內應包括下列文件：

12.5.1.1. 資格標正本文書封（正本乙份）

以下文件全部均正本，應彙整裝入同一封袋，予以密封。

12.5.1.1.1. 投標申請書（檢查表第 1 項）

12.5.1.1.2. 投標廠商聲明書（檢查表第 2 項）

12.5.1.1.3. 查詢信用資料同意書（檢查表第 3 項）

12.5.1.1.4. 中文翻譯切結書（檢查表第 4 項）

12.5.1.1.5. 押標金繳納憑證（檢查表第 5 項）

廠商應於投寄投標文件前完成押標金繳納，並取得繳交證明文件，於投標時將繳交證明之正本附於投標文件。

12.5.1.2. 資格標證件封（檢查表第 6 項）（正本○○份，副本○○份）：

本項文件正副本不符時，應以正本為準。

正本○○份應彙整裝入同一封袋予以密封，並於封面註明係「正本」。副本○○份則各取乙份彙整裝入同一封袋予以密封。合計共有○○袋密封袋。

投標廠商應檢具下列資格證明文件，以證明其符合本須知第 9.1 條的要求。外國廠商投標者，並應根據附件○○「外國廠商參與採購之資格文件一覽表」，提供相應的證明文件。文件為外文者，須附經公證或認證之中文譯本；其由外國政府、私人機構或個人出具者，應經公證及我國駐外單位的認證。

12.5.1.2.1. 廠商登記或設立證明：投標廠商應提供下列文件以證明其依法設立存續：

- A. 請逕至經濟部「全國商工行政服務入口網」（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>）查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑章，以作為投標資格文件。若為經認許的外國廠商，應提供查詢認許登記資料並加蓋公司印鑑章。若僅提出「營利事業登記證」參與投標者，將判定為不合格標；以及公司登記主管機關 6 個月內所核發之公司設立（變更）登記表或認許登記表之全部影本（請加蓋印鑑章）。倘公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另提出公司登記主管機關最近 3 個月內核發之公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件。

12.5.1.2.2. 納稅證明：投標廠商應提供下列證明文件：

- A. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得

以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之；以及

- B. 最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。

惟上述營業稅或所得稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。

12.5.1.2.3. 財團法人金融聯合徵信中心出具投標廠商自本案公告招標日前 3 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。如為外國廠商，得由該國主管機關出具類似之證明文件；若該國確無主管機關可提供類似證明文件，則由投標廠商出具所列情事之書面切結書，並依 12.5.1.4. 辦理。

12.5.1.2.4. 票據交換機構出具投標廠商非拒絕往來戶且最近 3 年內無退票紀錄之查覆單。如為外國廠商，得由該國主管機關出具類似之證明文件；若該國確無主管機關可提供類似證明文件，則由投標廠商出具所列情事之書面切結書，並依 12.5.1.4. 辦理。

12.5.1.2.5. 「開發能力」應提送使用執照影本、經會計師簽證之開發實績彙總表(房地已銷售部分依損益表營收認列,未銷售部分依資產負債表以成本認列)及其所附各年度財務報表並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明、或其他足資證明廠商具有本須知所要求能力的契約等文件。

12.5.1.2.6. 「財務能力」應提送經會計師查核簽證之上一會計年度或最近一年財務報告及其所附報表;成立未滿一會計年度之公司,則提送自公司成立後之會計師簽證全部財務報告及其所附報表或最近一年之財務報告及其所附報表。本項用語中:

- A. 上一會計年度:係指評選時之上一商業會計年度(自1月1日至同年12月31日)。最近1年:係指評選申請書件提送截止日前12個月。
- B. 所附報表:係指能顯示投標廠商之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。
- C. 財務報告及其所附報表:應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定(投標廠商如為經認許之外國廠商則依該國相關法令規定)辦理查核簽證,表達明確查核

意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

12.5.1.2.7. 投標廠商如為經認許之外國廠商，其提出之資格證明文件所載金額之幣別非新台幣時，由主辦機關依截標日當日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。

12.5.1.3. 代理人委任書（檢查表第 7 項）

廠商授權代理人辦理本案有關事宜者，應檢附委任書。該代理人應有權代廠商簽署本案相關的文件。其內容與格式如附件○○。投標時應提供正本。

12.5.1.4. 公證與我國駐外單位認證文件（視需要配合相關文件提供）

有關由外國公司或由外國政府或機構核發或簽署之法人資格證明、財務能力證明、開發能力證明等文書，除本須知另有規定或經審查會決議，應依相關規定或審查會決議辦理者外，均需經公證以及我國駐外單位認證（含中文譯本），隨附於投標文件。

12.5.2. 規格標封內應包括：

12.5.2.1. 都市更新事業投資建議書封（檢查表第 8 項）（正本○○份，副本○○份，光碟 1 式○○份）：

都市更新事業投資建議書應以 A4 尺寸紙張，以不超過一百頁為原則（包括摘要、內容、圖表，但不包含封面、封底、目錄、各章隔頁紙），部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則，並依

內容及頁碼次序外加封面裝訂之，封面上註明廠商名稱、本案名稱及都市更新事業投資建議書提出日期，由左邊裝訂成冊，提供一式○○份。另應提供都市更新事業投資建議書電子檔光碟片：一式○○份，應以 PDF 格式製作，電子檔之內容應與所提呈之書面資料完全相同，主要規劃設計圖面請以解析度不低於 300 dpi 之 JPG 格式另存。光碟片應一併放入都市更新事業投資建議書封。

都市更新事業投資建議書請根據「○○○○○公開徵求都市更新事業投資建議書編製要求」(附件○○)，並參照「都市更新條例」第 21 條都市更新事業計畫應表明之事項撰寫。

都市更新事業投資建議書若未依本投標須知文件規定格式製作時，審查委員得視其情形，給予評比相對較低之分數。

12.5.3. 價格標封內應單獨放入價格標單，並應密封（檢查表第 10 項）（正本乙份）：

12.5.3.1. 入圍廠商報價低於本案之公告底價（詳本須知第 5.6 條）或違反本條及權利金標單上所註記條件者，不得作為得標廠商。

12.5.3.2. 報價效期須至簽約日止。但主辦機關如因故延期決標簽約，廠商得以書面主張，該報價逾原預定簽約日以後無效，若未以書面主張，則視為同意延長其報價有效期至實際簽約日止。廠商拒絕延長報價效期者，將喪失成為得標廠商的資格。

12.5.3.3. 廠商之標價幣別，應以新台幣為準。如廠商以新台

幣以外之其他幣別報價，由主辦機關以新台幣折算總價，以定標序及計算是否低於底價。所稱折算總價，依辦理比價前一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。

12.5.3.4. 本案價格標之決標因子（權利金）報價，應符合下列規定：

12.5.3.4.1. 本案採總價決標，以廠商權利金報價總價最高者得標。

12.5.3.4.2. 本案權利金價格應以國有土地更新後價值及開發國有土地之合理利潤為估算標準。

12.5.3.4.3. 本案權利金以依下列附表○○分期繳付予主辦機關為原則。投標廠商不得變動下列分期方式，但得提前繳交，廠商並得於○○○○○日前（即第○○期前）繳清本案權利金。投標廠商應將其擬繳交權利金之方式及各期金額，詳列於權利金標單中。權利金金額以得標金額計算：

附表○○：權利金繳付時程表

【註：應依個案情形載明】

13. 投標費用

13.1. 廠商參與本案所有前置作業、檢核或更新基地勘查費用，準備與提出本案投標文件、以及其參與本案評選程序所需之費用，不論本案有無決標，悉由廠商自行負擔。在執行本更新案時，研擬都

市更新事業計畫與權利變換計畫提送都市更新委員會審議、辦理協調事宜、執行相關工作、遭遇困難或估計成本發生錯誤，除契約明文規定由主辦機關負擔者外，亦均由廠商自行負擔。

13.2. 本案主辦機關對於投標廠商不給予任何經費補償。

13.3. 投標廠商如未得標，不得要求本案主辦機關、相關主管機關、土地所有權人或其他利害關係人給付任何費用。如經得標簽約，則合約商於本更新案前期規劃期間所負擔之費用得經與土地所有權人、主辦機關協商後列入本更新案之共同負擔。

14. 開標作業規定

14.1. 本案係採一次投標、分段開標，投標廠商應將投標文件分別密封後一次提出。主辦機關再依規定時間依次開啟投標文件。

14.2. 未通過前一階段審標之廠商，不得參加後續階段之審查或評比；其已投標未開標之部分，原封發還。

14.3. 於決標時發現投標廠商有下列情形之一者，不得決標予該廠商：

14.3.1. 資格規格審查不符者。

14.3.2. 同一廠商投寄 2 份以上投標文件者，或屬於同一公司之二個以上分公司，或一公司與其分公司就本案分別投標者，或投標廠商之負責人相同者。

14.3.3. 廠商已受停業處分尚未屆滿或撤銷者。

14.3.4. 符合採購法第 50 條第 1 項各款情形之一者。

14.3.5. 經依採購法第 102 條第 3 項規定刊登於政府採購公報之廠商，於規定期間內，不得參加投標或作為決標或分包

廠商者。

14.3.6. 其他未依投標須知文件規定或有投標須知文件所規定不得決標情形者。

14.4. 有下列情形之一者，主持人得宣布不予開標決標：

14.4.1. 變更或補充投標須知文件內容者。

14.4.2. 發現有足以影響採購公正之違法或不當行為者。

14.4.3. 依採購法第 82 條、第 84 條規定暫停採購程序者。

14.4.4. 依採購法第 85 條規定由主辦機關另為適法之處置者。

14.4.5. 因應突發事故者。

14.4.6. 採購計畫變更或取消採購者。

14.4.7. 經主辦機關認定之特殊情形者。

14.4.8. 依採購法施行細則第 105 條之 1 規定暫停採購程序者。

15. 審查作業

15.1. 本案經資格審查合格之「合格廠商」，方開啟其規格標文件。主辦機關將依採購法規定成立審查委員會（以下簡稱審查會），審查會由外聘專家、學者及主辦機關相關單位人員組成，由審查會進行規格標（包括能力條件與都市更新事業投資建議書兩部分）審查。資格條件及能力條件均符合投標須知文件規定，且經審查會評分，總平均不低於入圍標準所定及格分數之「入圍廠商」，方辦理其價格標之開標。

15.2. 本節未規定者，依採購法或其他有關法令規定辦理。

15.3. 審查作業

15.3.1. 資格標審查

15.3.1.1. 由主辦機關於截標日之翌日上午 10:00 時，於主辦機關開標室公開開標。主辦機關應公布資格審查合格的廠商名單。

15.3.1.2. 資格標審查標準：

15.3.1.2.1. 廠商之投標文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本案投標須知文件之規定。投標須知文件未特別說明允許廠商變更內容者，除依廠商個別情形填載資訊外，其內容應與投標須知文件所附格式相同。

15.3.1.2.2. 廠商之投標申請書、投標廠商聲明書、查詢信用資料同意書、中文翻譯切結書與押標金繳納憑證，應均為正本，廠商名稱及其印鑑需與登記證明文件及授權書相符，且無擅自更改內容，並符合本案投標須知文件之規定。

15.3.1.2.3. 廠商依本須知規定提供之代理人委任書正本、公證與我國駐外單位認證文件等，係依需要檢附。其內容未經擅改，並符合本案投標須知文件之規定。

15.3.1.2.4. 廠商之法人資格證明文件應符合本案投標須知文件之要求。若為影本，並查驗印鑑是否與登記證明文件印鑑相符。

15.3.1.2.5. 廠商如故意申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關均得取消其資格。

15.3.2. 規格標審查

15.3.2.1. 本案經資格審查合格之「合格廠商」，方開啟其規格標文件。規格標封開啟後，由工作小組先就廠商提送之規格標證件封以及都市更新事業投資建議書封內的文件，是否符合本案投標須知文件之要求進行檢查，並提供初審報告，提供審查會參考。審查會辦理都市更新事業投資建議書之評分，應就各評選項目、廠商資料及工作小組初審意見，逐項討論後為之。審查會或個別委員審查結果與工作小組初審意見有異，或不同審查委員之審查結果有明顯差異者，應提交審查會召集人處理，並列入會議紀錄。審查會審查結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定。

15.3.2.2. 規格標審查標準：

15.3.2.2.1. 廠商之投標文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本案投標須知文件之規定。名稱及其印鑑需與登記證明文件及授權書相符。如故意申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關均得取消其資格。

15.3.2.2.2. 審查委員關於規格標都市更新事業投資建議書之審查項目、審查標準及評定方式，詳附件○○「都市更新事業投資

建議書審查表」。

15.3.2.3. 都市更新事業投資建議書簡報

合格廠商得出席都市更新事業投資建議書簡報並答詢。簡報會議日期及地點由主辦機關另行通知合格廠商：

15.3.2.3.1. 合格廠商應於簡報說明一小時前推派代表到達會場，以抽籤決定簡報順序。未推派代表者，由主辦機關人員代為抽籤。

15.3.2.3.2. 參加簡報之合格廠商於抽籤決定簡報順序後，依序進行簡報及詢答。簡報時間以○○分鐘，答詢時間以○○分鐘為原則，不含委員提問時間，時間終止前○○分鐘按一短鈴預告，終止時按一長鈴。各委員當場就各廠商之簡報及答詢進行評分。簡報時間不足○○分鐘者，剩餘時間不得併入答詢時間。

15.3.2.3.3. 簡報(本項資料無須置於都市更新事業投資建議書封內)請廠商於本案規格標審查會議時，自行攜至簡報現場，於廠商個別簡報前繳交。

15.3.2.3.4. 各合格廠商進行簡報時，其他廠商應一律退出簡報會場至休息區。

15.3.2.3.5. 合格廠商未依通知簡報時間到場簡報者，視同放棄，不得要求補辦。

15.3.2.3.6. 合格廠商未依通知簡報時間進行簡報者，該簡報答詢分數部分以零分計。審查委員得視其情形，就規格標的整體審查評分給予評比相對較低之分數。

15.3.2.3.7. 審查委員審查時，所有合格廠商應一律退席。

15.3.2.3.8. 審查委員於審查中得就合格廠商之能力條件所提書面資料及簡報有關內容提出質詢，其他列席人員僅得就審查委員詢問事項說明。

15.3.2.4. 合格廠商經審查會評分，總平均不低於附件○○「都市更新事業投資建議書審查表」審查標準所定及格分數之廠商，方得成為入圍廠商，並得參與第二階段價格標之評比。

15.3.2.5. 主辦機關對規格標之審查結果應以書面通知所有的合格廠商。審查會之會議紀錄，除涉及個別廠商之機密外，合格廠商申請查閱時，主辦機關將依法提供查閱。

15.3.2.6. 審查會決議修正之內容，得標廠商於簽約前，應將該等內容於簽約前修正納入「都市更新事業執行計畫書」內，作為正式簽署之契約文件一部份，執行該等修正內容所需之一切成本或相關費用，均應由得標廠商自行負擔。得標廠商不得因此要求變更決標金額。

15.3.2.7. 通知規格標審查合格之入圍廠商參與價格標

15.3.2.8. 主辦機關公佈經過規格標審查符合入圍標準之入圍廠商名單，並邀請入圍廠商參與價格標之開標。未入圍廠商由主辦機關另行通知洽辦領回投標文件及無息退還押標金。

15.3.3. 價格評比

主辦機關應依投標須知或入圍通知上所定之時間開價格標、公開比價，並以符合投標須知文件規定且權利金總價最高之入圍廠商為得標廠商。

15.3.3.1. 廠商於提出價格標封後即不得變更或補充，並視同接受所有主辦機關投標須知文件之要求。否則其所投之價格標不得參與價格評比。

15.3.3.2. 參與價格標的入圍投標廠商不論有無到場，主辦機關均準時於主辦機關開標室公開開啟檢查價格標封。

15.3.3.3. 進入標場：每一入圍廠商最多可有兩位代表進入標場。入圍廠商之代表須為負責人或為繳交授權書（格式如附件○○）之代理人。入圍廠商之代表如未攜帶身分證明文件或未繳交授權書或經查驗身分與授權書所載不符者，不得進入標場；經查驗符合者，始准入場參與開標及比價。入圍廠商如未由負責人或授權代理人出席標場、未攜帶身分證件、合法使用之印章（公司及負責人印章（須與投標文件所蓋印章相同）或授權投標專用章（須有授權證明文件）。如為國外廠商時，應攜帶護照與授權書，無須印章）或授權書者，視同放棄比價之權利。

15.3.3.4. 價格標封檢查：價格標單，所填總價低於本案底價

或違反本須知關於報價的規定者，不得作為得標廠商。

15.3.3.5. 採價格標決標時，如入圍廠商之總標價超過底價○○○○%以上，或有其他顯不合理，有降低品質、不能誠信履約之虞或其他特殊情形，主辦機關得即通知該廠商提出說明或提供擔保。

15.3.3.6. 入圍廠商標價相同者，除投標須知文件另有規定外，如有兩家以上最高標廠商標價相同且超過底價致無法決標時，依下列規定辦理：

A. 得由該等最高標且標價相同之入圍廠商重新比價，比價不得逾 3 次；其比價結果高過底價時，除有總標價或部分標價偏高之顯然不合理情形者外，即宣布決標。

B. 如經上述比價，其標價仍相同，則抽籤決定或由主辦機關宣布廢標。

15.3.3.7. 若所有入圍廠商之報價金額皆未達公告底價，則為無得標廠商。

15.3.3.8. 總價低於公告底價之入圍廠商，可依指定之時間及地點向主辦機關領回投標文件及無息退還之押標金。

15.4. 評選結果應經主辦機關首長或其授權人員核定，並於核定後二週內公開於主管機關資訊網路，並以書面通知投標廠商。

15.5. 主辦機關於必要時得通知投標廠商提出各項投標文件正本供查驗。

16. 無法決標及其處理

16.1. 本案經公告無廠商投標或無得標廠商者，主辦機關應檢討招標條件，視需要調整招標內容後，重新公告或另為適當之決定。廠商已繳交之押標金，除投標須知文件另有規定外，應予無息退還。

16.2. 無廠商投標、無得標廠商與不合格投標廠商

16.2.1. 公開評選程序無廠商提出投標文件者，為無廠商投標。

16.2.2. 有下列情形產生致本案評選程序無法繼續進行者，主辦機關得宣佈無得標廠商：

16.2.2.1. 資格審查、規格審查或其他依投標須知規定的方式未有合格廠商。

16.2.2.2. 投標廠商報價，均未到達本案底價。

16.2.2.3. 投標廠商均未得到超過半數審查委員同意通過。

16.2.2.4. 得標廠商或其後遞補者均未能依期限完成簽約事宜。

16.2.2.5. 其他投標須知文件規定之情形。

16.2.3. 未按投標須知文件各項規定辦理，或有下列情形之一者，經審查會決議得視為不合格投標廠商：

16.2.3.1. 不符合投標須知文件所規定之資格條件。

16.2.3.2. 投標文件經審查不合規定。

16.2.3.3. 未提送押標金、所提擔保金額不足或無法被主辦機關接受。

16.2.3.4. 價格標單內容不符合投標須知文件規定、附帶投標

須知文件所未准許之條件或權利金低於底價。

16.2.3.5. 投標文件內容與法令或投標須知文件之規定不合。

16.2.3.6. 投標文件工作內容未涵蓋投標須知文件規定之更新之全部工作範圍。

16.2.3.7. 投標廠商違背投標申請書中有關規定。

16.2.3.8. 投標文件附加條件或但書。

16.2.3.9. 提送貳式（含）以上不同內容之投標文件。

16.2.3.10. 有其他違反投標須知文件之規定或精神，各項投標文件經查證與事實不符，以不正當手段獲選，或獲選後未遵行投標須知文件之規定者。

16.2.4. 不合格投標廠商不得作為本案得標廠商。

16.3. 開標前發現投標廠商有下列採購法第 50 條第 1 項所列情形之一者，其所提出之投標文件應不予開標；開標後發現者，應不決標予該廠商。上述不予開標或不予決標，致採購程序無法進行者，主辦機關得宣布廢標。決標或簽約後發現得標廠商於決標前有下列情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約：

16.3.1. 未依投標須知文件之規定投標。

16.3.2. 投標文件內容不符合投標須知文件之規定。

16.3.3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。

16.3.4. 偽造或變造投標文件。

16.3.5. 不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者。

16.3.6. 其他影響採購公正之違反法令行為。

16.3.7. 凡屬經依採購法第 102 條第 3 項規定刊登政府採購公報之廠商，於採購法第 103 條規定處分期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商。

16.4. 依前項撤銷決標或終止、解除契約時，以及得標廠商得標後放棄得標、拒不簽約或履約、未於期限內完成簽約、未依規定繳納保證金或拒提供擔保或以任何理由放棄承攬義務等情形致撤銷決標或解除契約者，主辦機關得依下列方式之一續行辦理：

16.4.1. 重行辦理招標。

16.4.2. 本案原係採最高標決標原則。得以原決標價依決標前各入圍廠商所投標價之順序，自標價高者起，依序洽其他合於投標須知文件規定之未得標廠商增至該決標價後決標。其無廠商增至該決標價者，得決標予最高標者。該入圍廠商須再於指定期限內依規定回繳押標金後，方得遞補得標簽約，否則視同自動放棄得標簽約權。

17. 簽約

17.1. 獲得簽約權之得標廠商應於主辦機關規定期限內，提送依審查會議紀錄修正完成之都市更新事業執行計畫書。除本案投標須知文件另有規定，或主辦機關的決標通知另有規定外，原則上，得標廠商對於審查會議紀錄有修正意見時，應於審查會議紀錄送達日之次日起○○○○日內敘明理由提出，否則應於決標通知送達之次日起○○○○日內依審查會議紀錄提送修正執行計畫書，逾期即視為放棄簽約權，而由主辦機關依序擇優遞補之。押標金不予發還。

- 17.2. 得標廠商對審查會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，得標廠商應接受審查會議紀錄，並於主辦機關書面決標通知送達之次日起○○○○日內按審查會議紀錄提送執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，押標金無息發還。
- 17.3. 修正完成之執行計畫書，經主辦機關核定後，作為本案投資契約附件。
- 17.4. 得標廠商應於決標通知到達之次日起○○○○日內繳交履約保證金。得標廠商若屆期未依規定完成繳交，應取消其得標資格，押標金不予發還。
- 17.5. 得標廠商應於主辦機關決標通知到達之次日起○○日內簽訂本案投資契約，契約正、副本之製作、裝訂費用及印花稅均由得標廠商負擔，契約正本○○份，由甲方持○○份、乙方存○○份，副本○○份，由甲方持○○份、乙方存○○份。若屆期不及完成簽約，主辦機關得展延簽約期限○○○○。得標廠商自動放棄或無故不依時限簽約者以棄權論。押標金不予發還。

18. 保證金

本案押標金、履約保證金、保固保證金等擔保金之種類、退還、終止方式，投標須知文件未規定者，適用或準用行政院公共工程委員會「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」相關規定。

18.1. 押標金

18.1.1. 投標廠商應繳納押標金新台幣○○○○元。

18.1.2. 凡繳納不足或未符下列規定者，其投標文件以不合格標處理。

18.1.3. 投標廠商以現金方式繳納押標金者，得逕向○○○○○銀行繳納，或由各金融機構電匯至○○○○○銀行（行庫代號：○○○○○）分行。（機關戶名：○○○○○，機關代號：○○○○○，帳號：○○○○○）投標廠商應於寄（送）達投標文件前完成押標金之繳納，並取得繳納憑證，於投標時將繳納憑證正本隨附於投標文件。

18.1.4. 押標金繳納方式：

18.1.4.1. 投標廠商以新台幣繳納押標金得以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀正本（格式如附件○○）、取具銀行開發之書面連帶保證書正本（格式如附件○○），以及無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單等方式為之（質權設定申請書及覆函格式如附件○○）。

18.1.4.2. 上述「金融機構簽發之本票」，指金融機構簽發之一定之金額，於指定到期日由自己或其分支機構無條件支付與受款人或持票人之票據。

18.1.4.3. 上述「金融機構簽發之支票」，指金融機構簽發一定之金額，委託其他銀行於見票時無條件支付與受款人或持票人之票據。

18.1.4.4. 餘各種押標金相關定義請參照採購法子法「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」第 2 條規定辦理。

18.1.4.5. 投標廠商以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書繳納押標金者，除投標須知文件另有規定者外，其押標金有效期限應較投標須知文件規定之報價有效期長 30 日。主辦機關並

得視需要請廠商延長押標金有效期。投標廠商未依主辦機關之要求於指定期限內依規定交付延長效期後的押標金者，視同自動放棄繼續參與投標之權利。

18.1.4.6. 投標廠商應於投標截止期限前完成繳納本案押標金，並取得押標金繳納憑證之正本檢附於投標文件中依投標須知文件之規定遞繳。

18.1.5. 押標金退還：有下列情形之一，如無應沒收情事者，押標金無息發還：

18.1.5.1. 未得標之廠商。

18.1.5.2. 本案流標，或主辦機關宣布廢標或因故不予開標、決標。

18.1.5.3. 廠商投標文件已確定為不合於投標須知文件規定或無得標機會，經廠商要求先予發還。

18.1.5.4. 廠商報價有效期已屆，且拒絕延長者。

18.1.5.5. 廠商逾期繳納押標金或繳納後未參加投標或逾期投標。

18.1.5.6. 已決標之採購，得標廠商已依規定繳納履約保證金。

18.1.6. 本案之得標廠商，押標金應保留至本案完成簽約時。其餘廠商，由主辦機關通知，無息領回押標金。

18.1.7. 於主辦機關通知後，符合上述第 18.1.5.條規定之廠商，應持與投標文件同樣式之廠商印鑑、負責人印鑑（或代理人印鑑，並附具代理人之被授權證明文件）及收據，

親洽主辦機關辦理無息領回押標金。

18.1.8. 押標金可予發還時，除以銀行之連帶保證書或不可撤銷擔保信用狀繳納者，由主辦機關具函發還開發或保兌銀行外，餘均以當場發還廠商為原則。

18.1.9. 押標金不予發還：廠商有下列情形之一者，主辦機關得撤銷其投標、得標廠商或議約資格，所繳交的押標金應無條件沒收不予發還，已發還者予以追繳：

18.1.9.1. 以偽造、變造之文件投標。

18.1.9.2. 借用或冒用他人名義或證件投標。

18.1.9.3. 偽造或變造投標文件。

18.1.9.4. 在報價有效期間內撤回其報價。

18.1.9.5. 開標後應得標者放棄其獲選資格、不接受決標、拒不簽約或因可歸責於廠商之因素未能於規定期限完成簽約者。

18.1.9.6. 得標後未於規定期限內，繳足保證金或提供擔保。

18.1.9.7. 押標金轉換為履約保證金。

18.1.9.8. 獲選後未遵行投標須知文件之規定者。

18.1.9.9. 其他經主辦機關認定有以不正當手段獲選之情形者。

18.2. 履約保證金

18.2.1. 得標廠商應於簽約前繳交履約保證金新臺幣○○○○○元。得標廠商原繳之押標金得於簽約時轉為履約保證金。

18.2.2. 廠商如以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀正本（格式如附件○○）、取具銀行開發之書面連帶保證書正本（格式如附件○○）等方式繳納履約保證金，其有效期間應較契約規定之最後完成更新期限長○○日；如該效期屆滿前無法完成所有權登記並完成交屋結案，廠商應主動辦理展延有效期限。廠商如以設定質權之金融機構定期存款單繳交履約保證金，質權設定申請書及覆函格式如附件○○。

18.3. 保固保證金

本案保固保證金為新臺幣○○○○元。保固保證金之效期應較本案投資契約所規定的保固期限長○○○○日。

19. 廠商規劃注意事項

[註：應由主辦機關依個案實際情形決定具體內容]

19.1. 合約商應負責依投資契約的規定為實施者執行本更新單元之整體規劃、設計、興建以及至都市更新完成前之應辦事項，並自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。

19.2. 合約商應負責依相關規定掌握時程，配合實施者申請都市更新審議、都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估及各項許可與登記，並研擬相關申請文件，與會簡報及協助說明。

19.3. 合約商應依投資契約所規定的時程提出都市更新事業計畫、權利變換計畫、都市設計書圖及都市計畫變更書圖等文件申請審議。

- 19.4. 合約商應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○○○○個月內，提出建造執照申請，建造執照核發後○○○○個月內動工，動工後○○○○年內取得本案全部建物之建築使用執照。
- 19.5. 本更新案共同負擔比例不得高於○○○○%。
- 19.6. 辦理規劃設計時需考量周邊私有土地後續開發之權益，避免造成周邊建物配置不便。
- 19.7. 合約商若需擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地，而致遲誤實施者作業恐未能如期提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議之虞者，得以書面向主辦機關申請展期○○○○個月，並以○○○○次為限。
- 19.8. 合約商應負擔實施者依都市更新條例第 36 條規定發放拆遷補償金及執行拆除作業所需之一切費用並執行相關事宜。
- 19.9. 執行計畫書內容若因都市計畫、都市設計審議、都市更新事業計畫或權利變換計畫審查等要求，致有修改必要者，得依據修約程序辦理修正，但應取得主辦機關同意，且權利金標單上所列決標金額，不得減少。
- 19.10. 其他要求事項；

[註：例如：是否要求廠商興建之建物應取得綠建築標章、候選綠建築證書或其他標章，或有其他需依公有建築物相關規定辦理之情形（內政部營建署 97 年 7 月 23 日營署建管字第 0972912210 號函，認定建築法第 6 條所稱之公有建築物為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物），亦宜於招商或契約文件內載明申請或規劃設計等應辦事項。若有此類要求，相關興建規劃及費用計算亦應在先期規劃中以及財務規劃

中統一加以考量。]

20. 智慧財產權

- 20.1. 投標廠商編撰本案都市更新投資建議書或準備本案投標文件應取得合法權利，絕未侵害任何第三人之智慧財產權，否則應由投標廠商依照有關法令規定負擔費用取得權利，或就侵害第三人合法權益之情形，由投標廠商負責處理並承擔一切法律責任。
- 20.2. 不論得標與否，凡送交投標圖面及文件之投標廠商，均被認為已同意並願意遵守投標須知文件之所有規定及同意無償授權主辦機關將參與投標之作品，作公開展覽、刊印發行並作本更新案實施之參考與使用。惟如投標廠商得標簽約，則合約商得依本須知第 13.3.條規定，協商將本案規劃費用列入本更新案之共同負擔。

21. 補充說明

- 21.1. 本投標須知文件各節之標題係為便利而設，實質上不影響其內容效力，各節內容效力係依各條項文字為準。
- 21.2. 各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
- 21.2.1. 契約條款優於投標須知文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- 21.2.2. 投標須知文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經機關審定優於投標須知文件之內容者，不在此限。投標須知文件如允許廠商於投標文件內特別聲明，並經機關於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
- 21.2.3. 文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

21.2.4. 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

21.2.5. 決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

21.3. 附件說明：投標須知文件之附件、附圖、附表內所含數據、資料與資訊，僅為提供廠商了解本更新案特性，主辦機關或政府並不負任何保證責任。廠商須自行檢核後提送投標文件，爾後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。附件○○『○○○○○契約(草約)』，係供廠商研提投標文件之用。投標須知文件及所有附件為主辦機關進行本案評選以及與廠商議約之基礎，主辦機關將本於契約自由原則與廠商簽訂『投資契約』，但主辦機關基於行政主管機關地位依法所為之行政命令、行政處分或其他公法上之行政行為，得標廠商仍應遵守之。

21.4. 投標須知文件內如有瑕疵或廠商對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，廠商均不得以任何理由撤銷、解除契約或主張任何書件或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新評選。

21.5. 關於本案投標須知文件內容若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據。

21.6. 主辦機關得因應實際需要、經審查會同意或適用本投標須知文件其他規定隨時變更、補充或調整投標須知文件、相關附件及評選作業相關事項內容，無論是因廠商疑義或是主辦機關自行為變更或補充。投標須知文件之解釋、變更或補充，在第一階段投標前，應予公告；在資格標完成審查之後，後續所為之解釋、變更或補充，得不再公告，惟應以書面通知，主辦機關並可視需要延長等標期。主辦機關有關投標須知文件內容之解釋、補充、修訂，視為本投標須知文件之一部份，對所有廠商均具有拘束力。投標須知與各項變更補充規定均視為爾後合約商所簽訂之本案投資契

約之一部分，與契約具有同等效力。得標廠商，未能依規定時間完成簽約手續時，是否得予展期、由次順位廠商遞承，或另行公告重新評選及相關作業之未盡事宜，應由主辦機關決定辦理。

21.7. 本案如政令或計畫變更，依法，主辦機關有權作出暫緩或保留決標之決定。

21.8. 廠商同意無異議接受本案評選結果，推動小組、審查會、主辦機關或相關人員根據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任；且推動小組、審查會與主辦機關均有不解釋任一廠商未能獲選之權利。惟就法律或投標須知文件對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項，應依相關規定辦理。

22. 爭議處理

廠商對主辦機關招標、審標或決標之爭議，得依採購法之規定為異議或申訴。其具體規定如下：

22.1. 廠商依採購法第 75 條規定提出異議，應以中文書面向主辦機關提出。對本案提出異議之受理單位為：

名稱：○○○○○

地址：○○○○○

電話：○○○○○

22.2. 就本案提出異議之期限規定，依現行法規定如下（但應以提出時的法令規定為準。廠商應於提出時自行確認當時最新的規定）：

22.2.1. 對投標須知文件規定提出異議者，為自公告或邀標之次日起等標期之四分之一，其尾數不足 1 日者，以 1 日計。但不得少於 10 日。

22.2.2. 對投標須知文件規定之釋疑、後續說明、變更或補充提出

異議者，為接獲機關通知或機關公告之次日起 10 日。

22.2.3. 對採購之過程、結果提出異議者，為接獲機關通知或機關公告之次日起 10 日。其過程或結果未經通知或公告者，為知悉或可得而知悉之次日起 10 日。但至遲不得逾決標日之次日起 15 日。

22.3. 廠商提出異議的程式及主辦機關處理之規定，依採購法施行細則第 102 條至第 105 條之 1 的規定。

22.4. 廠商如對主辦機關處理異議之結果不服，或主辦機關逾收受異議之次日起 15 日內不為處理，廠商得於收受異議處理結果或期限屆滿之次日起 15 日內，依採購法第 76 條與「採購申訴審議規則」等申訴相關之規定，以中文書面提出申訴。受理廠商申訴之單位為：

名稱：○○○○○

地址：○○○○○

電話：○○○○○

傳真：○○○○○

22.5. 本案採購程序之進行，不因廠商提出異議或爭議而停止。但主辦機關認為有停止進行之必要者，不在此限。

23. 違反採購公正行為與停權

23.1. 主辦機關辦理本案，有 3 家以上廠商提出申請，而開標後有 2 家以上廠商有下列情形之一，致僅餘一家廠商符合投標須知文件之規定者，得準用採購法第 48 條第 1 項第 2 款「發現有足以影響採購公正之違法或不當行為者」或第 50 條第 1 項第 7 款「其他影響採購公正之違反法令行為」處理；其有違反採購法第 87 條規定之嫌疑者，並移送檢調機關處理。

23.1.1. 押標金未附或不符合規定。

23.1.2. 投標文件為空白文件、無關文件或標封內空無一物。

23.1.3. 資格、規格或價格文件未附或不符合規定。

23.1.4. 標價低於公告之預算或公告之底價。

23.1.5. 其他疑似刻意造成不合格標之情形。

23.2. 廠商有下列情形之一，經主辦機關將其事實及理由通知廠商，並附記如未提出異議者，將刊登政府採購公報：

23.2.1. 容許他人借用本人名義或證件參加投標者。

23.2.2. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標、訂約或履約者。

23.2.3. 擅自減省工料情節重大者。

23.2.4. 偽造、變造投標、契約或履約相關文件者。

23.2.5. 受停業處分期間仍參加投標者。

23.2.6. 犯採購法第 87 條至第 92 條之罪，經第一審為有罪判決者。

23.2.7. 得標後無正當理由而不訂約者。

23.2.8. 查驗或驗收不合格，情節重大者。

23.2.9. 驗收後不履行保固責任者。

23.2.10. 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

23.2.11. 違反採購法第 65 條之規定轉包者。

23.2.12. 因可歸責於廠商之事由，致解除或終止契約者。

23.2.13.破產程序中之廠商。

23.2.14.歧視婦女、原住民或弱勢團體人士，情節重大者。

23.2.15.廠商之履約連帶保證廠商經主辦機關通知履行連帶保證責任者，適用前項規定。

23.3. 經依採購法第 102 條第 3 項規定刊登政府採購公報之廠商，於下列期間內，不得參加投標或作為決標對象或分包廠商：

23.3.1. 有第 101 條第 1 款至第 5 款情形或第 6 款判處有期徒刑者，自刊登之次日起 3 年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，註銷之。

23.3.2. 有第 101 條第 7 款至第 14 款情形或第 6 款判處拘役、罰金或緩刑者，自刊登之次日起 1 年。但經判決撤銷原處分或無罪確定者，註銷之。

24. 政風規定

投標廠商於辦理領取投標須知文件、審標、決標、履約或工程監驗等過程中，如發現弊端或不法情事，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。受理檢舉單位名稱、地址及電話傳真如下：

單位名稱：○○○○○

地址：○○○○○

電話：○○○○○

傳真：○○○○○

電子信箱：○○○○○

政府採購法

同 意 書

本廠商參加○○○○○【主辦機關名稱】「公開評選廠商參與○○○○○

【案名】」，茲同意如有依政府採購法第 30 條、第 31 條第 2 項、第 32 條、第 48 條第 1 項、第 50 條第 1 項、第 65 條或第 87 條等規定查明相關情事之需要、或為評估本廠商是否符合投標須知文件要求時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢本廠商申請繳納或退還押標金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向中華民國財團法人金融聯合徵信中心或中華民國各縣市票據交換所查詢本公司之交易信用資訊，或向業主或有關單位查證本投標廠商投標文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此 致

○○○○○【主辦機關名稱】

投標廠商：○○○○○

負 責 人：○○○○○

（請加蓋公司章及負責人章）

統一編號：○○○○○

電 話：○○○○○

地 址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

備註：

- 一、簽立本同意書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。
- 二、請將本同意書隨投標文件於投標時併同提出。

政府採購法

代理人委任書(自然人)(格式)

○○○○○(以下簡稱本公司),係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司,公司設籍於○○○○○【註:如為經我國認許之外國公司,請記載為:係依○○○○○法律籌組設立,而經中華民國認許,且現仍合法存續之公司】。謹此授權設籍於○○○○○之○○○○○為代理人,有權代理本公司就「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」參與評選,提出投標暨得標後所需之相關文件。該代理人就上述有關事宜享有任免複代理人之全權,並有全權代理本公司簽署、增刪、修訂或補充文件資料,並進行任何必要之程序,代理收受送達文件,並辦理其必要之有關事項,本公司謹以此代理人委任書證明該代理人或其複代理人,擁有上述之全部代理權限。

謹於中華民國○○年○○月○○日由本公司簽立本代理人委任書為憑。

立委任書人

公司名稱：○○○○○○

(印鑑)

負責人：○○○○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○○○

公司地址：○○○○○○

備註：

一、簽立本代理人委任書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。

二、請將代理人委任書隨投標文件於投標時併同提出。

三、本代理人委任書內容不得變更修改，否則不予收件。

政府採購法

代理人委任書(法人)

○○○○○(以下簡稱本公司)，係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司【註：如為經我國認許之外國公司，請記載為：係依○○○○○法律籌組設立，而經中華民國認許，且現仍合法存續之公司】，公司設籍於○○○○○。謹此授權依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續，公司設籍於○○○○○之○○○○○為代理人，有權代理本公司就「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」參與評選，提出投標暨得標後所需之相關文件。該代理人就上述有關事宜享有任免複代理人之全權，並有全權代理本公司簽署、增刪、修訂或補充文件資料，並進行任何必要之程序，代理收受送達文件，並辦理其必要之有關事項，本公司謹以此代理人委任書證明該代理人或其複代理人，擁有上述之全部代理權限。

謹於中華民國○○年○○月○○日由本公司簽立本代理人委任書為憑。

立委任書人

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

負責人：○○○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○○

公司地址：○○○○○

備註：

- 一、簽立本代理人委任書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑，如為外國公司，應經公司所在地公證人公證及我國駐外單位之認證。
- 二、請將代理人委任書隨投標文件於投標時併同提出。
- 三、本代理人委任書內容不得變更修改，否則不予收件。

政府採購法

投標廠商聲明書(範本草案)

Tenderer Declaration (Form)

Note: The translation version is intended for reference only. If any inconsistency exists between the Chinese and English versions, the Chinese version shall govern.

本廠商參加○○○○○【機關名稱】招標採購「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」之投標，茲聲明如下：

The Tenderer taking part in the procurement project of ○○○○○Project 【Project Name】， hereby declares the following:

項次 No.	聲明事項 Content	是(打V) YES(V)	否(打V) NO(V)
1	本廠商之營業項目不符合公司法或商業登記法規定，無法於得標後作為簽約廠商，合法履行契約。 The Tenderer is unable to enter into a contract and fulfill contractual obligations due to inconformity regarding its lawfully registered type of business according to the regulations of the ROC Company Act or Business Registration Act.		
2	本廠商有違反政府採購法（以下簡稱採購法）施行細則第 33 條之情形。 The Tenderer had been in violation of the conditions specified in Article 33 of the Government Procurement Act (hereafter referred to as the GPA) Enforcement Rules.		
3	本廠商或負責人與招標機關之首長/採購案之洽辦機關之首長/受委託辦理採購之法人或團體之負責人，有採購法第 15 條第 4 項規定之涉及本人、配偶、三親等以內血親或姻親，或同財共居親屬之利益之情形。 According to Paragraph 4, Article 15 of the GPA, the Tenderer or the responsible person of the tendering entity is involved in the following ways with the procurement supervisor, procurement negotiation supervisor, or the responsible person of the hired procurement agencies or entity: a spousal relationship, relation by blood or marriage within three degrees, or relation to other family members who share the same property with the said Tenderer or responsible person.		
4	本廠商是採購法第 38 條規定之政黨或與政黨具關係企業關係之廠商。 The Tenderer is associated with the political parties or is the affiliated enterprise of political parties as defined in Article 38 of the GPA.		
5	本廠商之負責人或合夥人是採購法第 39 條第 2 項所稱同時為規劃、設計、施工或供應廠商之負責人或合夥人。 The responsible person or partner of the Tenderer is at the same time either the responsible person or partner of the planning or design consultant, construction contractor or supplier according to Paragraph 2, Article 39 of GPA.		
6	本廠商是採購法第 39 條第 3 項所稱與規劃、設計、施工或供應廠商同時為關係企業或同一其他廠商之關係企業。 The Tenderer is an affiliated enterprise of the planning or design consultant or construction contractor or supplier. Note: Any of the above mentioned parties shall not be the same or affiliated with each other according to Paragraph 3, Article 39 of the GPA.		

項次 No.	聲明事項 Content	是(打V) YES(V)	否(打V) NO(V)
7	<p>本採購案如係以選擇性招標或限制性招標辦理，或係以公開招標辦理但投標廠商未達三家之情形，本廠商之得標價款會有採購法第 59 條第 1 項所稱高於本廠商於同樣市場條件之相同工程、財物或勞務之最低價格之情形。</p> <p>For procurement conducted in accordance with selective, limited tender, or open tender procedures with less than three tendering entities participate, the contract price is higher than the lowest price offered for the work, property, or services under the same market conditions according to Paragraph 1, Article 59 of the GPA.</p>		
8	<p>本廠商已有或將有採購法第 59 條第 2 項所稱支付他人佣金、比例金、仲介費、後謝金或其他利益為條件，促成採購契約之簽訂之情形。</p> <p>The Tenderer, in order to induce the procuring entity to sign a contract, has offered a percentage, brokerage, kickback, or other benefit according to Paragraph 2, Article 59 of the GPA.</p>		
9	<p>本廠商、共同投標廠商或分包廠商是採購法第 103 條第一 1 及採購法施行細則第 38 條第 1 項所規定之不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之廠商。【投標廠商應於投標當日遞送投標文件前至工程會網站 web.pcc.gov.tw 查詢自己(包括總公司及各分公司)、共同投標廠商、分包廠商是否為採購法第 103 條第 1 項之拒絕往來廠商】</p> <p>The Tenderer, joint tenderer or its sub consultant is not eligible to tender or be considered in tender selection according to Paragraph 1, Article 103 of the GPA and Paragraph 1, Article 38 of the Enforcement Rules of the GPA. 【Before the tenderer delivers the Proposal Documents on the tender date, the tenderer shall check whether the tenderer itself (include its head office and branch office), the joint tenderer or its sub consultant is a tenderer whose tenders are refused by the government according to Paragraph 1, Article 103 of the GPA】</p>		
10	<p>本廠商就本採購案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條及第 3 條所稱公職人員或其關係人，涉及違反公職人員利益衝突迴避法第 9 條『公職人員或其關係人，不得與公職人員服務之機關或受其監督之機關為買賣、租賃、承攬等交易行為』。【公職人員利益衝突迴避法第 15 條規定處該交易行為金額 1 倍至 3 倍之罰鍰】</p> <p>The tenderer in this project who is a public servant or a related person according to Article 2 and Article 3 of the Act on Recusal of Public Servants Due to Conflicts of Interest will be in violation of Article 9 of the Act on Recusal of Public Servants Due to Conflicts of Interest : 『Public servants or their related persons shall not engage in transactions such as sale, lease or undertake a task with the organization in which the public servant serves or an organization which he or she has authority over.』【A fine that amounts to one to three times of the transaction amounts shall be imposed on such violator according to Article 15 of the Act on Recusal of Public Servants Due to Conflicts of Interest】</p>		

項次 No.	聲明事項 Content	是(打V) YES(V)	否(打V) NO(V)
11	<p>本廠商是依法辦理公司或商業登記且合於中小企業發展條例關於中小企業認定規定之中小企業。(該認定標準第2條摘要如下：一、製造業、營造業、礦業及土石採取業實收資本額在新台幣8,000萬元以下或經常僱用員工數未滿200人者。二、除前款規定外之其他行業前一年營業額在新台幣1億元以下或經常僱用員工數未滿100人者。)</p> <p>(答「否」者，請於下列空格填寫得標後預計分包予中小企業之項目及金額，可自備附件填寫)</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p>項目 _____ 金額 _____</p> <p style="text-align: center;">合計金額 _____</p> <p>The Tenderer is a legally licensed or registered business under the category of “small and medium enterprise” according to the “Standards for Identifying Small and Medium-sized Enterprise”. (Article 2 of the “Standards” is summarized as following:- 1. The enterprise is an enterprise in the manufacturing, construction, mining or quarrying industry with paid-in capital of NT\$80 million or less, or the number of regular employees is less than 200; 2. The enterprise is an enterprise in the industry other than any of those mentioned in the Sub-paragraph immediately above and had its sales revenue of NT\$100 million or less in the previous year, or the number of regular employees is less than 100.)(The following Information is to be filled in by a local Tenderer only: If answered “no”, please fill in the item and the amount planned to be sub contracted to “small and medium enterprises” after the award of a contract. A separate sheet is acceptable.</p> <p>Item _____ NT\$ _____</p> <p>Item _____ NT\$ _____</p> <p>Item _____ NT\$ _____</p> <p>Amount Sum NT\$ _____</p>		
12	<p>本廠商目前在中華民國境內員工總人數逾100人。</p> <p>(答「是」者，請填目前員工總人數計 _____ 人；其中屬於身心障礙人士計 _____ 人，原住民計 _____ 人。)</p> <p>The Tenderer has currently employed a total of over one hundred people in the ROC. (If answered “yes”, please fill in the total number of employees _____; including the total number of handicapped persons _____; and the total number of aborigines _____.</p>		

項次 No.	聲明事項 Content	是(打V) YES(V)	否(打V) NO(V)
<p>附註 Note</p>	<p>1. 第一項至第十項答「是」或未答者，不得參加投標；其投標者，不得作為決標對象；聲明書內容有誤者，不得作為決標對象。</p> <p>2. 第十一項至第十二項未填者，機關得洽廠商澄清。</p> <p>3. 本聲明書填妥後附於投標文件遞送。</p> <p>4. 有關中華民國政府採購法之相關資料，請參閱以下網站</p> <p>http://www.pcc.gov.tw(Chinese)</p> <p>http://www.pcc.gov.tw/eng/indexE.htm(English)</p> <p>1. Tenderers with one or more answers of “yes” or left blank for items 1 through 10 are not qualified to tender. If submitted, such a Tenderer shall not be considered in the tender selection. Any error in this declaration shall disqualify the Tenderer in the tender selection.</p> <p>2. Host Organization shall contact the Tenderer for clarification if items 11 and 12 are left blank.</p> <p>3. This declaration shall be submitted as an attachment along with the Proposal Documents. (second stage)</p> <p>4. For relevant information on the ROC Government Procurement Act, please refer to the following web sites:</p> <p>http://www.pcc.gov.tw(Chinese)</p> <p>http://www.pcc.gov.tw/eng/indexE.htm(English)</p>		
	<p>投標廠商(代表廠商)名稱：</p> <p>Name of the Representative Tenderer:</p>		
	<p>投標廠商(代表廠商)章(或簽名)及負責人章(或簽名)：(未加蓋印章(或簽名)者，視為無效標)</p> <p>Seal (or Signature) of the Representative Tenderer and Person in Charge:</p> <p>(If the Seal (or Signature) is not affixed, the Tenderer shall be disqualified.)</p> <p style="text-align: right;">日期/Date : _____</p>		
	<p>注意：任何由代表廠商具名代表共同投標廠商之行為，均視為共同投標廠商全體之行為。</p> <p>Attention: All actions of the Representative Tenderer on behalf of the Joint Tenderers in name shall be deemed as the unified actions of the Joint Tenderers.</p>		

階段	項目	文件名稱	內容說明	份數	封裝方式
資格標封內裝文件					
資格標	1	投標申請書	請依後附規定之格式另行繕打	正本 1 份	
	2	投標廠商聲明書	請使用招標須知文件所提供的格式	正本 1 份	
	3	查詢信用資料同意書	請依後附規定之格式另行繕打	正本 1 份	合併密封為乙袋
	4	中文翻譯切結書	如投標文件有外語文件者須附， 請依後附規定之格式另行繕打	正本 1 份	封面註明為[資格標正本文書封]
	5	押標金繳納憑證	收取押標金單位之證明文件正本	正本 1 份	
	6	廠商資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本 1 份 副本[20]份	正本合併密封為乙袋，封面加註[正本]
	7	代理人委任書(投標廠商逕依規定提供)	<input type="checkbox"/> 公司法人：請依後附規定之格式另行繕打 <input type="checkbox"/> 自然人：請依後附規定之格式另行繕打	正本 1 份 副本[20]份	副本各取乙份採合併密封共[20]袋。 合計共[21]袋密封袋。
規格標封內裝文件					
規格標	8	都市更新事業投資建議書	(1) 對全案瞭解及掌握概況 (2) 土地使用與建築計畫 (3) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃 (4) 承諾事項及需政府配合事項 (5) 財務計畫 (6) 其他有關本更新案實施事項 (7) 公司及相關人員經歷說明	正本[1]份 副本[20]份 光碟[2]份	正本採合併密封為乙袋。 副本各取乙份採合併密封共[20]袋。 合計共有[21]袋密封袋。 由外國公司、政府或機構核發或簽署者，除須知另有規定外均需經公證及我國駐外單位認證
	9	廠商能力證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本 1 份 副本[20]份	
公證與我國駐外單位認證文件 (依其文件屬性隨附於上述該項申請文件之密封袋中)					
價格標封內裝文件					
	10	價格標單	依後附規定之格式另行繕打	正本 1 份	單獨密封

政府採購法

定期存款單質權設定申請書(格式)

- 一、貴行開發後列定期存款存單(以下簡稱存單)業由存款人(出質人)為債務人○○○○○【投標廠商/得標廠商】提供質權人○○○○○【主辦機關名稱】作為質物，以擔保質權人對於「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」之(押標金/○○○○○保證金)之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請 貴行於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向 貴行提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請 查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：除依 貴行規定不得中途解約提取之存單外，茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向 貴行表示中途解約，以實行質權，並由 貴行逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付， 貴行無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單， 貴行同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向 貴行辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向 貴行領取。

此致

○○○○○銀行

存款人(出質人)：○○○○○

(請加蓋原留存單印鑑)

地址：○○○○○

債務人(投標/得標廠商)：○○○○○

地址：○○○○○

質權人(招標機關)：○○○○○

(請加蓋印鑑)

地址：○○○○○

質物明細表

存單 種類	帳號或 存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額 (大寫)	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中 華 民 國 ○○○○○ 年 ○○○○○ 月 ○○○○○ 日

政府採購法

定期存款單質權設定覆函(格式)

- 一、中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日定期存款單(以下簡稱存單)質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」之(押標金/○○○○○保證金)之質物債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記(登記號碼：○○○○○年○○○○○月○○○○○日○○○○○字第○○○○○號)，嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行，否則不予受理。
- 四、本行同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行領取。

此致

質權人(招標機關)：○○○○○

○○○○○ 銀行

啟

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額 (大寫)	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

特別指示：

- 1.與本信用狀有關之費用，由申請人負擔。
- 2.受益人得請求分批付款。

備註：

- 1.上述文件須於有效期限內向中華民國境內任一銀行辦理提示請求讓購、託收或付款。上述單據與本信用狀規定相符時，本行保證無條件立即付款予匯票之簽發人、背書人或善意持有人。
- 2.本信用狀之開狀銀行如非在中華民國設立登記之銀行，應經由在中華民國設立登記且在境內營業之銀行保兌。

○○○○○ 銀行

政府採購法

履約保證金/保固保證金連帶保證書（格式）

- 一、立連帶保證書人(保證人) ○○○○○銀行○○○○○分行(以下簡稱本行)茲因(得標廠商) ○○○○○ (以下簡稱廠商)得標○○○○○(以下簡稱主辦機關)之「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」(以下簡稱本案)，依投標須知文件(含其變更或補充)規定應向主辦機關繳納履約保證金/保固保證金新臺幣(或外幣)(中文大寫) ○○○○○元整(NT\$/外幣○○○○○) (以下簡稱保證總額)，該履約保證金/保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、主辦機關依投標須知文件/契約規定認定有不發還廠商履約保證金/保固保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依契約規定遞減者，保證總額比照遞減。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至投標須知文件規定之期限止。
- 五、本保證書正本 1 式 2 份，由主辦機關及本行各執 1 份，副本 1 份由廠商存執。

六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：○○○○○

負責人(或代表人)：○○○○○

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中 華 民 國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

第八章 投標須知

機關對於都市更新條例第 9 條之政府主導的都市更新案件，如不自行擔任實施者或同意由其他機關（構）擔任實施者，而擬公開評選廠商擔任實施者或投資人者，其公開評選程序，都市更新條例施行細則第 5-1 條第 3 項規定，關於公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定辦理。然對於「準用」方式，目前尚無細節的規範。

政府辦理具體個案的招商，往往有數套規範體系彼此競合的情形。例如：政府提供用地興建轉運站交通設施大樓複合開發的案件，實務上，以採用國有（市有）財產設定地上權（如：中崙車站）或依促參法設定地上權（如：臺北市市府轉運站）的案例均有之，且概念上而言，依據採購法辦理，亦無不可。主辦機關可視個案特性與需求，考慮遵循下列規定之一辦理：（一）地方政府自治法規（都市更新相關或公產管理相關）或國有財產法等公產管理法令；（二）促參法暨其子法；（三）採購法暨其子法。

因目前促參法以及採購法的主管機關行政院公共工程委員會，對於促參法、採購法之適用範圍，有既定的解釋（93 年 6 月 16 日作成工程技字第 09300234640 號函釋、附錄一-相關函釋參看，並請參看本手冊第二章第一節的說明），各機關辦理都市更新案件公開甄選廠商時，如具體個案同時符合都市更新條例、促參法或採購法，而有法規競合的情形時，主辦機關自可依個案需求以及相關函釋，選擇最適當的程序辦理

關於招商作業，採購法自 88 年開始施行、促參法自 89 年開始施行之後，至今累積了豐富的執行經驗，均已建構了完善的規定以及各種作業手冊等參考資料。主辦機關可至行政院公共工程委員會的網站（網址：<http://www.pcc.gov.tw>）參閱。

為配合強化政府主導案件的功能，現行都市更新條例與都市更新條例施行細則之條文，可能進行配套修正，並公布相關作業手冊或參考範例，主辦機關亦可至都市更新中央主管機關內政部營建署網站（網址：<http://twur.cpami.gov.tw/>）參閱。

於準備都市更新公開評選實施者案件之招商文件時，應特別考量的事項包括：

- 界定本都市更新案的計畫範圍

- 界定廠商的工作範圍
- 對廠商工作的特別要求事項（尤其是依都市更新條例實施者應辦理事項）
- 評估有能力順利執行本案工作的廠商資格條件（但廠商資格條件之訂定，不得當限制競爭）
- 訂定底價

以下區分「準用促參法制辦理」、「依政府採購法制辦理」兩大類，分別提供所需之作業文件範本，以利主辦機關作業參考。

採用範本應有助主辦機關進行招商準備工作。惟實際執行時，仍應依據個案特性及主管機關之需求調整，必要時，主辦機關應延聘技術顧問、法律顧問與財務顧問，提供專業意見，協助辦理。主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循招商時有效的法規辦理相關作業。

政府採購法

○○○○○ 【主辦機關名稱】

公開徵求「都市更新事業投資建議書」編製要求 (範本草案)

壹、總說明

- 一、廠商所提供之建議書，必須依照本建議書徵求說明書之規定及需求，據實撰寫，並保證其真實性。
- 二、廠商建議書除審查外，主辦機關將不對外公開或移作他用。
- 三、製作「建議書」及契約簽訂前所花費之成本由廠商自行負擔。
- 四、建議書內文以 A3 格式，橫式雙欄格式書寫，附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。其餘建議書製作之份數、規格等，悉依招標須知的規定。
- 五、招標須知之規定應優先適用。

貳、建議書章節架構

封面	案名、廠商名稱、日期
第一章	廠商現況與團隊簡介
第二章	對本案的認知與推展理念
第三章	土地使用及興建計畫
第四章	都市設計與景觀計畫
第五章	防災與逃生避難計畫
第六章	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
第七章	承諾事項及需政府配合事項

第八章	拆遷安置計畫
第九章	財務計畫
第十章	管理維護計畫
第十一章	實施進度
第十二章	其他

參、各章應載內容

第一章 廠商現況與團隊簡介

廠商及團隊人員經歷說明：廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊人員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力等。

第二章對本案之認知與推展理念

對全案之瞭解及本案預定工作範圍構想與期許本更新案完成願景、預期效益等。

第三章 土地使用及興建計畫

建築配置計畫、建築計畫、綠建築計畫、智慧建築計畫、興建計畫等

第四章 都市設計或景觀計畫

都市設計構想、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想

第五章 防災與逃生避難計畫

開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫

第六章 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

第七章 承諾事項及需政府配合事項

承諾事項及需政府配合事項

(註：如有「公益設施」者，應載明該設施是實施者自行負擔或列入共同負擔，以免爾後產生爭議。)

第八章 拆遷安置計畫

地上物拆遷計畫、合法建物補償與安置等

第九章 財務計畫

包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用、分年現金流量、投資效益分析等。關於工程概算之數據，應載明簽約後是否再按物價指數調整其費用。

第十章 管理維護計畫

管理維護計畫

第十一章 實施進度

實施進度表。

政府採購法

※註：本格式僅供參考。依法，評選項目、評審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

公開評選廠商參與○○○○○【案名】 「都市更新事業投資建議書」評分表

採購評選委員編號：

評選項目	權重	廠商得分				備註
		壹號廠商 ()	貳號廠商 ()	參號廠商 ()	肆號廠商 ()	
(一) 廠商現況與團隊簡介	5%					
(二) 對本案的認知與推展理念	5%					
(三) 土地使用及興建計畫	20%					
(四) 都市設計與景觀計畫	10%					
(五) 防災與逃生避難計畫	5%					
(六) 權利變換計畫與相關權利協 商分配規劃	10%					
(七) 承諾事項及需政府配合事項	5%					
(八) 拆遷安置計畫	10%					
(九) 財務計畫	10%					
(十) 管理維護計畫	5%					
(十一) 實施進度	5%					
(十二) 簡報與答詢	10%					
總分	100%					
委員意見 (加總若為 70 分以下與 90 分以上 者，請委員敘明理由)						

註：以總分七十五分為入圍標準

備註：

1. 廠商編號視合格廠商數目及抽籤而定。
2. 請委員於各項目分別評定各廠商該項目分數。
3. 某一廠商得分加總若為 70 分以下與 90 分以上者，請委員敘明理由。
4. 一半以上委員評定為 70 分以下之廠商，將不得獲選為本案之入圍廠商。
5. 能力條件不符合招標須知文件規定之廠商，亦不得獲選為本案之入圍廠商。

採購評選委員簽名：

○○年○○月○○日

※註：本格式僅供參考。依法，評選項目、評審標準及評定方式的決定應為委員會權責。

評選項目與評審標準一覽表

評選項目		配分	評審標準
都市更新事業投資建議書	(一) 廠商現況與團隊簡介	5%	廠商及團隊人員經歷說明：廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊人員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力。
	(二) 對本案的認知與推展理念	5%	1. 對全案之瞭解及本案預定工作範圍構想 2. 與期許本更新案完成願景、預期效益等。
	(三) 土地使用及興建計畫	20%	1. 建築配置計畫 2. 建築計畫 3. 綠建築計畫 4. 智慧建築計畫 5. 興建計畫
	(四) 都市設計與景觀計畫	10%	1. 都市設計構想 2. 人車動線設計原則 3. 景觀植栽設計構想
	(五) 防災與逃生避難計畫	5%	1. 開放空間規劃 2. 消防車救災活動空間規劃 3. 逃生避難計畫
	(六) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	10%	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
	(七) 承諾事項及需政府配合事項	5%	1. 承諾事項 2. 需政府配合事項
	(八) 拆遷安置計畫	10%	1. 地上物拆遷計畫 2. 合法建物補償與安置 3. 其他
	(九) 財務計畫	10%	1. 開發經費預估 2. 資金籌措計畫及管理運用 3. 分年現金流量 4. 投資效益分析 5. 其他
	(十) 管理維護計畫	5%	管理維護計畫
	(十一) 實施進度	5%	實施進度表
	(十二) 簡報與答詢	10%	
總分		100%	

廠商疑義請求釋疑表（格式）

受文者：○○○○○

電傳號碼：○○○○○

請求釋疑者：○○○○○

請求釋疑者聯絡電話：○○○○○

請求釋疑者通訊地址：○○○○○

事由：檢附招標須知文件疑義請求釋疑問題詳如附表，連本頁合計共○○○○○頁。

注意事項：

1. 請廠商務必填寫請求釋疑者連絡方式，主辦機關釋疑將以郵寄或公告方式答覆此疑義。
2. 本傳真請依投標須知之規定，於招標須知文件所定時間內以書面方式電傳或寄達始為有效，超過期限主辦機關得不接受。
3. 填寫字跡應端正清晰，否則若造成誤判時，主辦機關不負責；或模糊不清，使主辦機關無法辨明原意時，則不予接受。
4. 廠商於電傳或郵寄後，應再電詢主辦機關確認電傳或信件如期到達。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明

註：1. 本表若不敷使用，請自行增頁。

2. 「文件標的」應註明係投標須知抑、投資契約、融資協助契約或信託契約等；
「章節」應註明項次以及頁碼。

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

公開評選廠商參與○○○○○【案名】 價格標單（格式）

一、本廠商已經審閱「公開評選廠商參與○○○○○【案名】」投標須知，及招標期間主辦機關公佈之有關投標須知文件內容之解釋、補充或修正。同時本廠商承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

補充規定第○○○○○號，發文日期○○年○○月○○日，文號○○○○○。

補充規定第○○○○○號，發文日期○○年○○月○○日，文號○○○○○。

二、本廠商確認同意接受主辦機關前開投標須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件標價。本廠商若得標，將遵照投標須知文件及其補充規定完成本案。

三、今願提出標價

權利金總價新台幣：○○佰○○拾○○億○○仟○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整。

投標廠商

公司名稱：○○○○○ (印鑑)

公司地址：○○○○○

公司負責人：○○○○○ (印鑑)

附註：

- 一、廠商所填權利金總價必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）逐位填寫，如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，否則標單無效。
- 二、廠商所填權利金報價有效期間至簽約日止。本標單決標後訂入契約內。
- 三、請蓋公司印鑑及負責人印鑑。否則標單無效。
- 四、本計畫公告底價為新台幣○○○○○元整。投標人所填權利金總價若低於公告底價，則為不合格標，喪失參與比價資格。
- 五、投標須知所載的權利金分期繳納方式，廠商得提前付款。因此縮減付款期數者，前四期各期金額不得少於「權利金提前繳款分期繳納方式提案單」所載之各期應付金額。如廠商擬提前付款者，請續填次頁「提案單」，與本頁併同裝訂並加蓋騎縫章。投標人關於分期繳納之提案違反本項規定並對政府有不利影響者，亦為不合格標，喪失參與比價資格。下列由主辦機關於開標後勾選填寫。

不低於底價 合格

低於底價 不合格

權利金提前繳款分期繳納方式提案單（格式）

權利金總價新台幣：○○佰○○拾○○億○○仟○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰○○拾○○元整。

（上述金額應與價格標單所載相同，否則，將不予考慮本項分期建議文件。廠商若得標，仍應依價格標單所載總價與投標須知文件之要求履約）

第一期：	規定時間：	投資契約簽訂 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第二期：	規定時間：	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 2 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第三期：	規定時間：	取得建造執照後 15 日內	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 3 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%
第四期：	規定時間：	向建築主管機關申請開工日後 7 日內(即『開工前』)	規定比例：	○○○%
	建議金額：	(前 4 期金額加總不得少於○○○元)	所佔比例：	%

第五期：	規定時間：	實施者依據權利變換結果，列冊送請○○○政府辦理囑託登記申請後7日內（即『所有權登記後7日內』）	規定比例：	○○○ %
	建議金額：	(不得多於0元)	所佔比例：	%

投標廠商

公司名稱：○○○○○

(印鑑)

公司地址：○○○○○

公司負責人：○○○○○

(印鑑)

外國廠商參與採購之資格文件一覽表

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
<p>投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準（以下簡稱本標準）第3條第1項第1款</p>	<p>廠商登記或設立之證明。如公司登記或商業登記證明文件、設立或營業登記證、工廠登記證、行業登記證、執業執照、開業證明、立案證明或其他由政府機關或其授權機構核發該廠商係合法登記或設立之證明文件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依政府採購法（以下簡稱本法）第36條第3項及本標準第12條規定辦理。 2. 外國之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供機關採購標的之法人、機構或團體，如須在我國設立營業據點始得完成履約事項者，例如清潔勞務、營運管理、維修保固等，招標文件可規定須附具經我國政府認許之分公司、分支機構或辦事處等登記證明文件；可跨國提供採購標的者，如貨物進口、以書面或電子網路傳輸採購標的(如軟體設計)或在台有代理人者，不在此限。 3. 對於須經我國目的事業主管機關許可始得設立登記，並申請核發相關登記證始得營業之行業廠商(例如依「工程技術顧問公司管理條例」第8條第1項規定：「經營工程技術顧問公司，應經主管機關許可，始得申請公司設立或變更登記；經公司設立或變更登記，並向主管機關申請核發領得工程技術顧問公司登記證，及加入工程技術顧問全國商業同業公會或地方同業公會後，始得營業。」營造業法第4條規定：「營造業非經許可，領有登記證書，並加入營造業公會，不得營業。」)，招標文件可規定該等資格證明文件於投標時檢附，以免廠商得標後無法履約，或因申請許可及設立登記之作業時程延遲履約期限。
<p>本標準第3條第1項第2款</p>	<p>廠商納稅之證明。如營業稅或所得稅等。</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條規定辦理。</p>

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
本標準第3條第1項第3款	廠商依工業團體法或商業團體法加入工業或商業團體之證明。如會員證。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本標準第3條第6項規定：「…投標廠商為外國廠商者，得免附具」。 2. 依90年8月23日「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域與美國政府採購協議」第1點協議略以，我國確保適用GPA之所有採購，其招標機關不會規定美商加入當地工商業團體以作為其參與招標程序之條件；在審標或決標時不會考量廠商是否加入該等團體。該等採購決標後，中華台北同意對於加入當地工商業團體之規定，及該等團體對於會員之規定，須符合不歧視原則，且除了合理之會員費外，不得構成貿易障礙。 3. 對於依我國法令規定須加入公會始得營業之特定行業，例如工程技術顧問業、營造業，招標文件預為規定外國廠商得標後須依我國法令及契約規定辦理。
本標準第4條第1項第1款	廠商具有製造、供應或承做能力之證明。如曾完成與招標標的類似之製造、供應或承做之文件、招標文件規定之樣品、現有或得標後可取得履約所需設備、技術、財力、人力或場所之說明或品質管制能力文件等。	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。
本標準第4條第1項第2款	廠商具有如期履約能力之證明。如迄投標日止正履行中之所有契約尚未完成部分之總量說明、此等契約有逾期履約情形者之清單、逾期情形及逾期責任之說明、律師所出具之迄投標日止廠商涉及賠償責任之訴訟中案件之清單及說明或廠商如得標則是否確可如期履約及如何能如	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
	期履約之說明等。	
本標準第4條第1項第3款	廠商或其受雇人、從業人員具有專門技能之證明。如政府機關或其授權機構核發之專業、專技或特許證書、執照、考試及格證書、合格證書、檢定證明或其他類似之文件。	屬我國法令規定須有我國一定專門技能人員始得從事之業務(例如技師之簽證業務等),除經由國與國相互認許資格之外國廠商,依相互認許情形辦理外,外國廠商仍應符合我國法令及招標文件之規定。
本標準第4條第1項第4款	廠商具有維修、維護或售後服務能力之證明。如維修人員經專業訓練之證明、設立或具有或承諾於得標後一定期間內建立自有或特約維修站或場所之證明等。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外國廠商應提出之資格證明文件,依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。 2. 對於「維修人員經專業訓練之證明」乙項,應注意不得不得當限制競爭,並以具備履約所必須之能力者為限。
本標準第4條第1項第5款	廠商信用之證明。如票據交換機構於截止投標日之前半年內所出具之非拒絕往來戶或最近一年內無退票紀錄證明、會計師簽證之財務報表或金融機構或徵信機構出具之信用證明等。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外國廠商應提出之資格證明文件,依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。 2. 招標文件得規定外國廠商出具「會計師簽證之財務報表」。

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
本標準第5條第1項第1款	具有相當經驗或實績者。其範圍得包括於截止投標日前五年內，完成與招標標的同性質或相當之工程、財物或勞務契約，其單次契約金額或數量不低於招標標的預算金額或數量之五分之二，或累計金額或數量不低於招標標的預算金額或數量，並得含採購機關(構)出具之驗收證明或啟用後功能正常之使用情形證明。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。 2. 招標文件規定投標廠商需提出之經驗或實績證明文件，其所載金額之幣別如與招標文件規定不同時，以招標文件所載匯率折算之。未載明者，以等標期內由廠商擇定任一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。
本標準第5條第1項第2款	具有相當人力者。其範圍得包括投標廠商現有與承包招標標的有關之專業或一般人力證明。	外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。
本標準第5條第1項第3款	<p>具有相當財力者。其範圍得包括實收資本額不低於招標標的預算金額之十分之一，或經會計師簽證或審計機關審定之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，其內容合於下列規定者：</p> <p>(一) 淨值不低於招標標的預算金額十二分之一。</p> <p>(二) 流動資產不低於流動負債。</p> <p>(三) 總負債金額不超過淨值四倍。但配合民營化政策之公營事業參加投標者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第36條第3項及本標準第12條、第14條規定辦理。 2. 招標文件規定投標廠商需提出之財力證明文件，其所載金額之幣別如與招標文件規定不同時，以招標文件所載匯率折算之。未載明者，以等標期內由廠商擇定任一辦公日臺灣銀行外匯交易收盤即期賣出匯率折算之。

法規依據	資格文件	外國廠商資格文件
<p>本標準第 5 條第 1 項第 4 款</p>	<p>具有相當設備者。其範圍得包括完成與招標標的同性質或相當之工程、財物或勞務所需之自有設備。其尚無自有者，得以租賃、租賃承諾證明或採購中或得標後承諾採購證明代之。</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第 36 條第 3 項及本標準第 12 條、第 14 條規定辦理。</p>
<p>本標準第 5 條第 1 項第 5 款</p>	<p>具有符合國際或國家品質管理之驗證文件者</p>	<p>外國廠商應提出之資格證明文件，依本法第 36 條第 3 項及本標準第 12 條、第 14 條規定辦理。</p>

第九章 契約文件

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

實務上，因權利變換(A1)類型中，也有主辦機關委託民間投資廠商提供資金並實質上執行實施者事務的情形（即所謂「共同投資」類型），而權利變換(A2)個案條件差異極大，有必要逐案規劃並量身定作相關契約，且迄今尚無具體案例，故本手冊先針對各種不同的推動方式，提供建議簽署的契約範本，詳參下表 9-1：

表 9-1 都市更新各推動類型建議簽署的契約一覽表

	都市更新實施契約	其他契約
權利變換(A1)	V	-
權利變換(A2) (共同投資)	V (即「投資契約」)	融資協助契約 融資協助信託契約
設定地上權(B)	V	設定地上權契約
附款式標售(C)	V	土地買賣契約

第一節 權利變換

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案
實施契約
(範本草案)

○○○○○ 【請填入主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)為實施「○○縣(市)○○區○○○○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元」(以下簡稱本單元)之都市更新事業，經公開評選○○○(以下簡稱乙方)為最優申請人實施「○○縣(市)○○區○○○○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新事業案」(以下稱本案)，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

第一條 委託範圍

第一項 本單元所實施之都市更新事業(以下簡稱本事業)座落於○○縣(市)○○區○○○○○段○小段○○地號等○○筆土地，面積共計○○平方公尺；建物含○○建號等○○筆，面積共計○○平方公尺，(實際面積以地政機關測量為準)。本單元範圍圖詳附件○○，地籍圖詳附件○○，土地清冊詳附件○○，建物清冊詳附件○○。

第二項 乙方若需變更本單元範圍，僅得就同小段○○等○○筆地號土地範圍進行擴大，不得縮小，乙方並須依本契約第11條規定辦理。

第三項 甲方所有本單元範圍內土地標的為○○縣(市)○○區○○○○○段○小段○○、○○、○○等地號，登記騰本面積○○平方公尺，權利範圍○○。建物建號為○○、○○等，

門牌為○○、○○，建物登記謄本面積為○○平方公尺，現有實際測量建物使用面積為○○平方公尺。詳附件○○、附件○○。

第四項 本案應依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，以都市更新條例所規範之重建以及權利變換方式實施都市更新事業。

第五項 若主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)審議核定之都市計畫、都市設計、本基地劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方的計畫內容不符時，應依主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)通過的內容為準。

第二條 開發方式

第一項 甲方提供本契約第 1 條第 3 項不動產全部做為本契約之使用，正確面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，但依法應為私設巷道、計畫道路、退縮巷道、綠地、保留地等不能作為法定空地者，甲方仍應提供使用。

第二項 本單元範圍內之公有土地及建築物，依都市更新條例第 27 條規定，一律參加本案所實施之都市更新事業，故乙方應負責處理相關事宜。

第三項 由乙方提供資金按建築及都市更新事業計畫有關法規所核准之容積、面積規劃、設計、興建地下○層、地上○○層以上之用○○○○大樓(確認樓層以核定公告事業計畫為準)。如乙方擬變更○○結構，得於提交計畫並經甲方同意後為之。

第三條 甲方應辦事項

[註：依個案需求修訂或增列甲方應辦事項]

第一項 本案範圍內應自行拆除或遷移之私有土地改良物，依都市更新條例第 36 條規定辦理；甲方及其他公有財產管理機關並應於本案建造執照核准後○○○○日（本契約所載之「日」皆為日曆天）內，分別騰空後交付公有地上物予乙方進行拆除及運棄。

第二項 為辦理本單元土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負擔。

第四條 乙方應辦事項

[註：依個案需求修訂或增列乙方應辦事項]

第一項 規劃設計作業

第一款 乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行本事業之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。

第二款 本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設公共設施用地，乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行規劃及監造。

第三款 本事業之建築規劃設計內容，應依下列規定辦理：

第一目 本案公開評選申請須知

第二目 本案開發辦理原則及其附件

第三目 都市計畫及建築等相關法令規定辦理

第四款 乙方應於本契約簽約前，依本案公開評選委員會意見及實際情況或執行需要，修訂製作「都市更新事業執行計畫書」，納入本契約執行。惟其內容如有增加甲方義務或影響甲方權益者，非經甲方另為書面確認，

不得拘束甲方。

第二項 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

第一款 乙方應申請都市更新審議、都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估及各項許可與登記，並研擬相關申請文件，與會簡報及協助說明，相關內容均需經甲方同意後，乙方始得提出申請。

第二款 乙方應於簽訂本契約後○○日內依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案、都市設計書圖草案、都市計畫變更書圖草案等，送甲方審核。經甲方同意後辦理申請分配及公聽會，申請分配完成後○○日內將上述送件書圖送甲方備查，向主管機關申請審議。

第三款 乙方應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○○○○日內提出建造執照申請，並依建造執照所示之開工時限向建築主管機關核備開工，建築主管機關核備開工日後○○年內取得本案全部建物之建築使用執照。

第四款 乙方應依都市更新執行計畫書進度及掌握時效負責取得本案建物之○○級綠建築標章及智慧建築標章，並研擬相關申請文件。

第五款 乙方應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請甲方及主管機關備查。

第六款 如因甲方未依本契約第 3 條規定完成其應辦事項，致乙方未能依本條規定時程辦理時，乙方得於各

項作業時程屆至後○○日內以書面敘明理由向甲方提出申請展延，甲方得視情節核定其展延日數。

第三項 負擔費用

第一款 乙方應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目：

第一目 工程費用

第二目 權利變換費用

第三目 工程費用、權利變換費用之貸款利息

第四目 稅捐

第五目 管理費用等相關費用

上開費用得依○○政府相關規定提列共同負擔，且應以都市更新審議委員會核定之權利變換計畫所載數額為準。

第二款 乙方應負擔都市更新條例第36條規定發放之拆遷補償金，並執行拆除作業。

第三款 乙方應出資負擔都市更新條例第31條規定發放之差額價金。

第四款 乙方應提出處理無權占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，若為現金補償方式處理，由乙方負擔並執行拆除作業。

第五款 乙方應申請綠建築容積獎勵並負擔保證金。

第六款 乙方應出資並依主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫興建本單元之建物（以下簡稱本

建物)及完成相關規定之事項。

第七款 本案如有相關權利人依都市更新條例第 32 條規定提出異議，經異議處理或行政救濟結果應予找補之部分皆由乙方負擔。

第四項 地上物拆除

第一款 乙方應取得三分之二以上私有地上物所有權人同意搬遷許可，其餘公有地上物就甲方及其他公有財產管理機關各自管理部分配合騰空。

第二款 乙方應負責拆除座落本契約第 1 條第 1 項範圍內之地上物，並將廢棄物合法運棄。

第三款 本案地上物若無法拆除完成，乙方須檢具「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」所列申請書及文件，向○○市、縣(市)政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物，並辦理申請後之辦理程序，並繳交相關所生費用。

第五項 工程施工

第一款 乙方應負責本案工程施工，並依本契約第 13 條規定辦理。

第二款 乙方應負責興建本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設之公共設施。

第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

[註：依個案需求修訂或增列乙方聲明、擔保及承諾事項]

第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過○○%，

且應以更新後建物總所有權面積應達○○平方公尺以上以擬訂都市更新事業計畫。

第二項 因故變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

第三項 乙方承諾就占有本單元土地之日起，乙方應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方、土地或合法建物所有權人求償時，乙方並應負責賠償甲方、土地或合法建物所有權人因此所遭受之損失。

第四項 乙方承諾於本單元地上物清除並取得建照後，始可就本單元土地及建物進行預售，並自負預售本單元土地及建物之法律責任，第三人對甲方無任何請求權。如因乙方之行為致第三人向甲方、土地或合法建物所有權人求償時，乙方並應負責賠償甲方、土地或合法建物所有權人因此所遭受之損失。

第六條 變換

第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例/共同負擔比例與更新後產權面積或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其對甲方而言較優之條件為準履行之。如依法定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分之差額。

第二項 乙方負擔依契約第4條第3項所計算之共同負擔費用，並取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載乙方因提

列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

第三項 本案共同負擔之認定以及提列原則如下：

[註：視個案需求補充共同負擔認定與提列原則]

第四項 乙方依都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款捐贈更新後提供社區使用之公益（或公共）設施時，以經主管機關同意者為限，並應於都市更新事業投資建議書中述明捐贈者之名義。如該項公益（或公共）設施以本更新事業案名義捐贈時，其費用之負擔及土地成本，得列入共同負擔，所得建築容積獎勵由權利變換關係人共同分配，公益（或公共）設施不納入應分配標的及應分配價值。

第五項 乙方不得承諾私有土地所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比例高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分。如有違反，應由乙方自行負責，與甲方無涉。如因乙方未依本項規定處理，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

第六項 乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按都市更新條例第 31 條規定辦理差額價金之繳納或領取，乙方並應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取。乙方辦理完成後，並應於○○日內檢附事證向甲方提出報告。如因乙方依本項規定處理不當，致土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

第七條 甲方權益分配

[註：如甲方預定取得之項目為權利金、而不分回房地，則應另配合修改本條規定，並明訂權利金支付的期程]

第一項 甲方權益分配內容不得少於下列條件：

參與更新後分回房地及車位計算

第一款 甲方更新後分回房地所有權面積（含主、附屬建物面積及共有部分面積，但不含車位面積）以下列方式合計，並按實際分得建築物面積比例持分土地：

第一目 更新後建築物所有權面積○○平方公尺。

第二目 ○○個平面停車位。

第二款 乙方承諾除前述分配房地外，另依都市更新條例第 36 條規定應給付予甲方拆遷補償金，其補償金額以核定之都市更新事業暨權利變換計畫所載數額為準。

第三款 以上費用所生之一切稅負概由甲方依法自主自行負擔。

第四款 本條第 2 項費用，於本案都市更新事業暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施日起○○○○日內，由乙方給付予甲方。

第二項 土地管理機關權益分配內容不得少於下列條件：

[註：土地管理機關依需求填入，並可製作附件，以供遵循]

第八條 建材設備

第一項 乙方交付甲方之建材與設備，應以附件所載之建材設備表內容為準；惟雙方同意該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高

等級產品替代之。

第二項 甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補；乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，不得藉故刁難，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。

第九條 變更設計處理

[註：本條係以甲方為土地所有權人為前題，主要係針對「甲方分回房地」的情況為規定，故配合範本第 6 條以下作規定。架構上，亦可與契約範本第 11 條其餘「變更」內容，合併規定。]

第一項 甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，應於基礎底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以一次為限，辦理變更相關費用由乙方負擔。

第二項 甲方若要求室內隔局變更時，一律於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，逾期提出乙方不予受理，並須於乙方提供之工程變更單上用印為準，如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，且此項變更申請以一次為限，辦理變更時，甲方需派人出具正式公文，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違建管法令規定。

第十條 設計、監造及請領建造執照

第一項 本案建造執照請領人及起造人均為乙方。

第二項 乙方應於簽訂本契約之日起 30 日內將建築師資格證明文件提送甲方備查。乙方並應於確定合作廠商後，將營造廠、合作營運管理之專業經理人或公司，提送甲方備查，惟甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。

第三項 本建物之設計與興建，須符合建築、都市計畫、都

市更新、工安及環保等相關法令之規定。

第四項 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。

第五項 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

第一款 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

第二款 工程進度之監督控制。

第三款 本建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

第六項 乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起○○○○日（日曆天）內，依建築法令規定申請建造執照。

第七項 建造執照內容變更時，依建築、都市計畫及都市更新等相關法令規定辦理。

第八項 乙方領得建造執照後，應將有關資料複製○○○○份予甲方。

第九項 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，由乙方依法辦理，並報請甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。惟甲方之同意，不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。

第十一條 變更

第一項 更新單元範圍之變更

第一款 乙方若因核定計畫或實施都市更新之必要需擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地者，應取得擴大範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，始得以擴大之更新單元範圍申請審議。

第二款 乙方提出擴大更新單元範圍之申請，應依下列規定辦理：

第一目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫送件前，提出擴大更新單元範圍之申請，致未能依第四條規定時程提出相關申請及審議作業，得以書面申請展期○○○○天並以1次為限。

第二目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫審議期間，提出擴大更新單元範圍之申請，乙方應於甲方同意擴大後○○○○日內，完成依第四條規定之文件，並重新向主管機關申請審議。

第三目 乙方若於本案工程施工期間，提出擴大更新單元範圍之申請，乙方須承諾本案仍可依原施工進度於動工後○○年內取得本案全部建物之建築使用執照。

第三款 乙方若擴大更新單元範圍，其衍生之相關費用應由乙方負擔。

第四款 乙方應負責拆除及遷移擴大範圍內之地上物。

第五款 更新單元範圍不得縮小，惟如因核定計畫或其他法令限制因素確有縮小或變更之必要，並經雙方確

認同意縮小或變更更新單元範圍者，得為之，但乙方依本契約原約定應分配予甲方之房地或權利金等承諾事項，均不受影響，而如有必要，甲方得要求依契約變更之程序以確認相關權利義務，乙方不得拒絕。

第二項 計畫書變更

如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方之計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過之內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依決標條件乙方對甲方應為之給付，否則甲方得終止或解除本契約。

第三項 契約變更

第一款 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。

第二款 甲方於必要時得通知乙方變更契約內容。乙方於接獲通知後，應向甲方提出契約內容須變更之建議書。乙方於甲方接受其所提出須變更之建議書前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。甲方於同意乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。

第三款 乙方不得將本契約之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更或合併、或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行因權利質權而生之債權等其他

類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更或合併之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

第四款 乙方公司因改組、變更或合併，不能承擔原契約義務時，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外。其原乙方公司負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方因此所受之損失。

第五款 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章者，不生變更之效力。

第十二條 施工

第一項 乙方應於申請建造執照前 30 日將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，營造廠資格應為甲級以上。甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。

第二項 乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第三項 乙方取得建造執照後，應配合施工之需求，通知甲方於預定開工前○○○○日將本單元土地點交予乙方接管。

第四項 乙方應於領得建造執照後○○○○日內向建築主管機關核備開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方。

第五項 乙方應於開工日前○○○○日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本單元發生緊急及意

外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。

第六項 乙方應編製施工計畫，於報請甲方同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。

第七項 施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。

第八項 乙方使用之材料、機具應符合包括至但不限於建築相關法令之規定。

第九項 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。

第十項 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之，因此所導致之損害概由乙方負責賠償或回復原狀。乙方如拒絕拆除重做或改善者，甲方並得解除或終止契約，所致之相關損害，亦由乙方負責。

第十一項 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。

第十二項 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及一切損害賠償。

第十三項 本單元自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三人之生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

第十四項 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

第十三條 保險

第一項 乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

第一款 營造工程綜合損失險：

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本都市更新事業案之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

第二款 營造工程第三人意外責任險：

本項保險由乙方以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於〇〇元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於〇〇元，每一事故財物損害之保險金額不得少於〇〇元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

第三款 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於〇〇元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

第四款 其他經雙方同意投保之保險。

第二項 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

第三項 第1項規定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核備之開工之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後30日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本條第1項第1款至第3款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

第四項 乙方未依前三項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

第五項 第1項規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

第六項 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十四條 完工期限

第一項 乙方應於簽訂本契約後○○內完成都市更新事業計畫及權利變換計畫之核定。

第二項 乙方原則上應於建築主管機關核定之開工日後○○年內完工並取得使用執照，並應於領得使用執照後○○日內除備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成交屋。

第三項 乙方應於簽立本契約○○年內完成權利變換登記

事宜。

第四項 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後○○日內向甲方報備，並於事件消失後○○日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。

第十五條 權利變換登記

第一項 依都市更新權利變換實施辦法第7條之2辦理者，以乙方名義向主管機關申請囑託移轉登記予乙方。

第二項 經權利變換之土地及建築物，乙方應依都市更新條例第43條規定辦理權利變換登記作業。

第三項 乙方應於取得使用執照後60日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，再備妥依都市更新條例第43條規定辦理囑託登記所需之相關文件副知甲方後，向主管機關申請囑託登記，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方，若本案涉及占有他人土地之舊違章建築戶，以現金補償方式處理者，登記予乙方；若以現地安置方式處理者，則先登記予乙方，再移轉予占有他人土地之舊違章安置戶。

第十六條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○億元，乙方同意原繳押標金／申請保證金由甲方逕轉為履約保證金。本契約未規定之履約保證事項，依政府採購法相關規定辦理。

第二項 甲方應於本案興建工程完成一樓樓地板時，無息退還乙方所繳履約保證金之25%，完成大樓屋頂板時，無息退還履約保證金之25%，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之25%，其餘保證金於完成囑託登記，並交屋予全

部所有人後○○○○日內，無息退還。惟乙方依本契約第4條第3項第2款規定應負擔之補償費有欠款時，履約保證金之餘款於該補償費欠款提存後始得退還。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

第三項 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、損害賠償、罰款等，經沒收履約保證金之後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。甲方沒收履約保證金之後，得向乙方要求補足履約保證金。如乙方拒絕於甲方所定之期限內補足履約保證金、或履約保證金有展期之必要而乙方未依要求展延者，甲方得解除或終止本契約。

第十七條 保固及保固保證金

第一項 本建物自交屋日起，由乙方負責本案興建建物之保固責任。保固期計算方式如下：

第一款 建築物之裝修、機電、屋頂及除本項第2款外之所有其他部分，保固期間為1年。

第二款 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。

第三款 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

第二項 乙方應於完成交屋日起○○○○日內繳交保固保證金○○元予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期

者，甲方得依本契約第 19 條規定處以違約罰則。是項保證金於繳交日一年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第五年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經乙方提出申請，並經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

第三項 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於甲方之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起 10 日內給付甲方墊支之費用。

第四項 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

第十八條 管理與監督

第一項 乙方應於本案都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告送當地都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須副知甲方審閱。

第二項 依都市更新事業計畫要求設置之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護。

第三項 乙方因名稱變更或負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方核備。

第十九條 缺失及違約責任

[註：配合本契約規定，釐定違約事項與責任。]

第一項 除有本條第 2 項違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件之規定者，均屬缺失。甲方得以書面定合理期限要求乙方改善其缺失，如屆期未完成改善，甲方得逕以一般違約事由處理。

第二項 乙方違約事由

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

第一款 乙方未遵期繳付差額價金或權利金，逾期達○○○○日者。

第二款 乙方未能於本契約第 4 條第 2 項所規定或經甲方同意展延之期限內提出都市更新事業計畫、權利變換計畫及完成相關事項。

第三款 乙方未依第 4 條第 3 項規定與相關法令規定負擔或付清相關費用者。

第四款 乙方未依甲方同意之都市更新事業計畫、興建執行計畫辦理興建工程，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

第五款 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達 20% 以上，足認有不能依限完工之虞者。

第六款 乙方未能依契約所訂期限取得使用執照者。

第七款 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

第八款 乙方未經甲方書面同意，將其因本計畫所取得，及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，擅自轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分確定，或就本案土地之使用違反本計畫使用之目的，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

第九款 本建物建造執照被作廢或註銷者。

第十款 擅自將本契約之權利義務轉讓他人並足以影響都市更新事業之執行者。

第十一款 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

第十二款 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

第十三款 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

第十四款 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。

第十五款 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

第十六款 其他乙方未能遵守或履行本契約任何條款者。

第三項 違約之處理

第一款 乙方違約之處理

乙方有違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

第一目 甲方得以書面通知限期改善。

第二目 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理並得連續處罰，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

A. 除本契約另有違約金或扣款之規定者外，甲方得就每一違約事件處乙方○○萬元以上○○萬元以下之懲罰性違約金。

B. 乙方未依約定之期限，繳付有關成本、費用或其他應支付款項者。每逾 1 日賠償應給付款之千分之一之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

C. 乙方如未依約定期限申請建造執照或開工或完工交屋或完成分配者，每逾 1 日應賠償屬乙方應執行部分營建工程經費千分之一之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

第三目 乙方如有違約情事，甲方除得依上開規定計罰外，並得通知中止乙方工作之一部或全部，乙方應以配合，不得異議。

第四目 因本條第 4 目中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止事由已消滅時，甲方應以書面期限令乙方繼續興建或營運。

第五目 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。

第六目 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致生之損害，乙方仍應對甲方及土地所有權人或受損害之第三人負損害賠償責任。甲方就乙方發生違約情事者，並得解除或終止本契約。

第七目 除雙方依契約變更之程序修改本契約之規定以外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕或免除乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

第二款 甲方違約之處理：

如甲方有其他違反本契約承諾事項之情形者，經乙方訂 30 日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

第三款 不可抗力或除外情事：

如發生不可抗力或除外情事等非甲乙雙方所得控制的因素，致嚴重影響本契約之履行者，雙方應協商處理方式。

第二十條 契約之解除或終止

第一項 因政策變更而解除或終止

本契約因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益，或因甲方之需要有必要解除或終止契約之一部或全部者，甲方得報經上級機關核准，以書面通知終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。

第二項 雙方合意解除或終止

於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

第三項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

乙方有前條規定之違約情事，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第四項 契約終止之效力

第一款 本契約之一部或全部終止時，除雙方另有約定外，於終止之範圍內，發生下列效力：

第一目 甲方終止契約之通知，應以書面詳列終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受契約終止影響之事務，惟立即停止有損害甲方之權益者，乙方應盡一切防止行為後始得停止。

第二目 除法令或本契約另有規定外，契約終止後，於終止前已發生之權利及義務不受影響。

第三目 於本契約解除或終止前，乙方已完成且可使用之與執行本更新事業相關之履約標的，應依照甲方之指示辦理移轉事宜。乙方須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。移轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議得請求有償移轉者，甲方應於完成移轉程序後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

第四目 就雙方約定應進行移轉之資產，於本契約終止或解除時至全部完成移交前，就須移轉之標的，乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維護與保護措施。須移轉之資產如為提供公共服務的設施且於契約終止或解除時已開始營運者，乙方須負責維持該設施之營運不中斷。除雙方另有約定外，因乙方違約而解

除或終止契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而終止者，由雙方平均分攤費用。雙方同意於本契約終止後 6 個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移交資產、在建工程所有權及交付占有予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。

第五目 除雙方另有約定外，乙方應於契約終止或解除生效後 60 日內移除一切座落於本基地上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產，相關費用應由乙方負擔。如乙方未完成移除，屆期甲方得逕行代為移除並由履約保證金或其他甲方應給付予乙方之費用中扣除相關費用，如尚不足，得另向乙方請求相關處置費用。乙方對於甲方之處置不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。

第六目 除法令或契約另有規定外，甲方已收取的履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔費用、罰款、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。

第七目 除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

第五項 除另有特別規定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履

行契約。其所增加之費用由乙方負擔。

第二十一條 爭議處理

第一項 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

第二項 以協商方式無法解決者，任一方得將其爭議：

第一款 提起民事訴訟。雙方同意以中華民國臺灣○
○地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理；或

第二款 於雙方另訂書面仲裁契約後，在中華民國○
○縣(市)依中華民國仲裁法進行仲裁。

第三項 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

第一款 不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本事業之進行，倘有違反者，則應就暫停履約所生之損害對甲方負賠償責任

第二款 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第二十二條 附則

第一項 乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人或關係人提出任何主張或請求。倘有任何第三人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，

以供乙方評估，且乙方須自付費用，在甲方所訂期限出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，或經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方得為下列作為：(a)請求乙方為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。(b)請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。(c)如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。對於前開第三人主張侵權所致甲方之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

第二項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第三項 本契約所定之通知，均應以書面為之。

第四項 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例及相關規定辦理。

第二十三條 契約文件

第一項 本契約文件包括下列文件以及其後修訂、增補、變更之文件。本契約各項文件之規定如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

第一款 本實施契約

第二款 本案開發辦理原則及其附件

第三款 都市更新事業執行計畫書

第四款 招標／招商文件及主辦機關於本計畫招標／招商程序中所為之書面解釋

第五款 其他各項附件、附圖等文件

- 第一目 附件○○：更新單元範圍圖
- 第二目 附件○○：地籍圖
- 第三目 附件○○：土地清冊
- 第四目 附件○○：建物清冊
- 第五目 附件○○：更新後建物平面圖
- 第六目 附件○○：建材設備表

[註：應依個案需求增列或調整所需附件，例如：計畫書等]

第二項 本契約之詮釋原則如下：

第一款 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。

第二款 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

第三款 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

第四款 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

第二十四條 契約份數

本契約正本一式○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○份。副本○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人

甲 方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

乙 方：○○○○○

代 表 人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

第九章 契約文件

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

實務上，因權利變換(A1)類型中，也有主辦機關委託民間投資廠商提供資金並實質上執行實施者事務的情形（即所謂「共同投資」類型），而權利變換(A2)個案條件差異極大，有必要逐案規劃並量身定作相關契約，且迄今尚無具體案例，故本手冊先針對各種不同的推動方式，提供建議簽署的契約範本，詳參下表 9-1：

表 9-1 都市更新各推動類型建議簽署的契約一覽表

	都市更新實施契約	其他契約
權利變換(A1)	V	-
權利變換(A2) (共同投資)	V (即「投資契約」)	融資協助契約 融資協助信託契約
設定地上權(B)	V	設定地上權契約
附款式標售(C)	V	土地買賣契約

第二節共同投資

廠商參與投資

○○○○○ 【主辦機關名稱】 ○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案 投資契約（範本草案）

○○○○○（以下簡稱甲方）為實施「○○○○○都市更新計畫案」（以下簡稱「本開發案」）中之「優先更新單元」（以下簡稱「本單元」），即本「○○○○○都市更新開發案」之都市更新事業（以下簡稱本案），並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依政府採購法及其相關法規之規定，經以公開招標方式公開評選○○○○○（以下簡稱乙方）參與投資「○○○○○都市更新開發案」，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

第一條 投資範圍

第一項 本更新單元所實施之都市更新事業（以下簡稱本事業）座落於○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○○○○地號等○○○○○筆土地，面積共計○○○○○平方公尺（實際面積以地政機關丈量為準）。本更新單元範圍圖詳附圖 1，地籍圖詳附圖 2，土地及建物清冊詳附表 1。

第二項 乙方若需變更本單元範圍，僅得擴大至同小段○○○○○及○○○○○等○○○○○筆地號土地範圍，不得縮小，乙方並須依本契約第九條規定辦理更新單元範圍變更。

第三項 本單元中屬甲方所有之土地標的為○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○○○○等地號，登記謄本面積○

○○○○平方公尺(詳附表 1：本優先更新單元土地清冊、附表 2：本優先更新單元土地權屬表)。

第四項 主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、本基地劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方之計畫內容不符時，應依主管機關通過的內容為準。

第二條 開發方式

第一項 甲方將提供本契約第 1 條第 3 項所列本單元中甲方所有之不動產全部供乙方依本契約為甲方實施本案都市更新事業使用，正確面積、地界以地政機關實測及鑑界為準。但依法應為私設巷道、計畫道路、退縮巷道、綠地、保留地等不能作為法定空地者，甲方仍應提供本案使用。

第二項 由乙方提供資金按建築及都市更新事業計畫有關法規所核准之容積、面積規劃、設計、興建地下○○○○層、地上○○○○層以上之○○○○建築物(實際興建之地上及地下樓層數以核定公告之都市更新事業計畫為準)，詳附件 3「○○○○設計原則」規定。「○○○○設計原則」標準係供乙方設計參考，乙方得提供較前開設計原則所列標準更佳的規劃設計，經甲方同意、並經於都市更新事業計畫中說明且經核定後，據以執行。

第三項 本案依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，以都市更新條例所規範之重建以及權利變換方式實施都市更新事業。

第四項 甲方提供必要協助：

除本契約第 3 條或雙方另有書面約定外，為完成本案都市更新事業，甲方同意配合辦理本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審

議、依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請後之程序所必要之配合作業事項或協助。

第三條 甲方應辦事項

第一項 甲方應依都市更新條例第 9 條第 1 項/第 2 項規定擔任本案實施者，並擔任本案起造人。

第二項 都市更新事業計畫及權利變換計畫審議相關作業

第一款 甲方應依都市更新條例第 19 條規定，向○○縣(市)政府申請本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之審議。

第二款 本案若涉及都市計畫細部計畫變更，甲方應發函請○○縣(市)政府協助完成都市計畫細部計畫變更相關事項。

第三款 ○○縣(市)政府未能依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定時程完成都市更新審議程序，甲方則依都市更新條例第 61 條之 1 第 4 項規定辦理。

第三項 信託與融資協助相關作業

第一款 於簽訂本案信託契約後，甲方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，將甲方所管有之公有土地，信託至乙方指定並經甲方同意之受託人。信託與融資協助相關約定事項，由甲方、乙方、融資銀行及受託人另訂之。

第二款 於簽訂本案信託契約後，甲方（實施者）亦應將其依都市更新條例第 31 條規定所受領由其他本單元內之所有權人支付之差額價金，信託至乙方指定並經甲方同意之受託人。

第四項 甲方應於建造執照核准後○○日內且乙方已繳清依本契約第 6 條規定之第三期權利金 (以發生在後者為準)後，將本契約第 1 條第 3 項範圍之土地依現狀點交予乙方。

第五項 甲方於本案建造執照核准後○○日內，依現狀交付本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之公有地上物予乙方依本契約第 4 條第 5 項進行拆除及運棄。

第六項 本案範圍內應自行拆除或遷移之私有土地改良物，或其他本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之地上物若無法拆除完成，經乙方依本契約第 4 條第 2 項第 5 款之要求檢具文件向甲方請求，甲方應依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物。

第七項 為辦理本單元土地鑑界，甲方應提供乙方必要之文件。相關費用由乙方負擔。

第四條 乙方應辦事項

第一項 規劃設計與計畫管理作業

第一款 為如期完成本契約各項重要工作，乙方應依下列期限提出各項文件書圖草案：

第一目 於簽訂本契約○○日內，依本契約第 8 條第 1 項將建築師資格證明文件提送甲方審核。

第二目 於簽訂本契約○○日內，就完成本更新案之應辦事項擬訂執行計畫時程送甲方審核。該計畫時程內應涵括本契約第 4 條、第 7 條、第 8 條、第 11 條所規定之乙方應辦事項。經甲方核定後，乙方並應依該核定計畫時程完成本契約之工作，但因可歸責於甲方之事由而遲延者，不在此限。

第三目 於簽訂本契約後○○日內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案、都市設計書圖草案、都市計畫變更書圖草案以及其他本案送主管機關審議所必要之文件草案，送甲方審核，乙方應依甲方之審核意見修改前述文件草案。

第四目 於本契約簽訂後○○日內，依本契約第 4 條第 2 項第 8 款提出本更新單元內計畫道路廢除並變更為其他適當使用分區【或指定○○用地】的計畫。

第五目 於建造執照申請前○○日前，依本契約第 11 條第 1 項將營造廠資格證明文件提送甲方備查。

第六目 於取得使用執照後○○日內，依本契約第 13 條第 3 項提供依法開業之地政士之資格證明文件送甲方審核。

第七目 於取得使用執照後○○日內，依第 13 條第 2 項提供辦理囑託登記文件送甲方審核。

第八目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第二款 乙方應負責為甲方進行本事業之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設公共設施用地，乙方亦應負責為甲方進行規劃及監造。

第三款 本事業之建築規劃設計內容，應依本契約以及下列規定辦理：

第一目 ○○○○○公開評選廠商參與投資「○○○○都市更新事業」案招標文件（附件 2）；

第二目 ○○○○○設計原則（附件 3）；

第三目 「○○○○○都市更新計畫」(附件4)；

第四目 都市計畫法及建築法等相關法令。

第四款 乙方辦理本條各應辦事項以及本契約工作，均應規劃安排合理的作業時間，依相關規定及計畫進度負責掌握時效執行各項工作。如因可歸責乙方之事由所造成之延誤，應由乙方負責。

第五款 若因本契約第9條第1項之規定而須變更原經甲方核定之都市更新事業執行計畫書所載計畫時程者，乙方應於擴大更新單元範圍經主管機關核准後○○日內，檢附變更後之計畫時程向甲方申請核准。如因甲方之工作範圍變更要求、或有其他情形致需變更本契約所規定或經甲方核定之原都市更新事業執行計畫書所載計畫時程者，乙方應檢附變更後之計畫時程以及相關的說明暨事證，提送甲方申請核准。未經核准變更者，仍應依原訂期限履行。

第六款 除雙方依契約變更之程序修改本契約之規定以外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准、備查、審核等，均不減輕或免除乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

第二項 申請及審議作業

第一款 乙方應負責以甲方之名義申請都市更新審議、都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估及各項許可與登記，並研擬相關申請文件書圖，與會簡報及協助說明，相關內容均需經甲方同意後始得提出申請。乙方應於下列期限內以甲方名義提出申請：

第一目 於本契約簽訂後○○月內，以甲方之名義提出都市更新事業計畫及權利變換計畫審議之申請。

第二目 於本契約簽訂後○○月內，依本項第 8 款以甲方之名義辦理都市計畫與相關變更程序。

第三目 於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○○日內，以甲方之名義提出建造執照申請。

第四目 於建造執照核准後○○日內，以甲方之名義向建築主管機關提出開工備查申請。

第五目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第二款 除法令或本契約另有規定外，甲方應於收受乙方文件書圖草案後○○日內完成書面審核意見並通知乙方。如需修改，乙方應於收受甲方書面審核意見後○○日內，依甲方書面審核意見修改相關文件書圖，再送交甲方審核。經甲方同意相關內容後，乙方應依相關規定辦理申請分配及公聽會或說明會等程序，完成程序後○○日內完成必要修改並將送件書圖送甲方審核，經甲方同意後再以甲方之名義向主管機關申請審議。審議期間乙方應配合研擬及修正相關申請文件書圖、出席各項會議並進行簡報及協助說明，應配合申請審議事項包括但不限於上述事項。

第三款 乙方應於下列期限內，完成相關工作：

第一目 於簽訂本契約後○○月內完成本條第 3 項規定之信託契約簽署。

第二目 於簽訂本契約後○○年內完成本案都市更新事業計畫與權利變換計畫之核定。

第三目 於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前確定本項第 8 款之計畫道路是否可以廢除。

第四目 於建築主管機關核備開工日後○○年內取得本更新單元內全部建物之使用執照。

第五目 於都市更新事業計畫完成後○○個月內，依本項第 6 款以甲方名義向當地直轄市、縣(市)主管機關申請都市更新成果備查。

第六目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第四款 乙方應負責為甲方取得本案建物之○○○○○標章，並研擬相關申請文件及協助說明。

第五款 本單元內地上物若無法拆除完成，乙方須檢具「直轄市、縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」所規定之申請書及相關文件，辦理申請及相關程序，並繳交相關費用。

第六款 乙方應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，以甲方名義送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。竣工書圖及更新成果報告由乙方負責研擬。相關文件於送件前，應先得甲方同意。

第七款 如因甲方未依本契約第 3 條規定完成其應辦事項，致乙方未能依本條規定時程辦理時，乙方如擬申請展延，則應於各項作業時程屆至後○○日以書面敘明理由向甲方提出申請。

第八款 乙方應負責本案更新單元範圍內計畫道路廢

除變更之申請等相關事項。如乙方提出申請後，未獲通過，乙方仍應依原規劃執行，本更新單元內之公共設施興闢亦為乙方應辦事項，而乙方於契約期間內應繳納之權利金金額應配合調整，調整方式詳本契約第 6 條第 3 項規定。必要時，並配合調整附件 6 都市更新事業執行計畫書。如乙方依約完成計畫道路廢除以及變更使用項目依法所需之手續，則乙方需按原訂第 2 期權利金應付金額繳付權利金。

第三項 辦理信託

第一款 乙方應指定本案信託銀行，經甲方同意後，於本條第 2 項第 3 款第 1 日期限內簽訂信託契約與融資協助契約，成立信託專戶，並依經甲方、乙方及融資銀行同意之信託契約規定，按時將相關款項匯入信託銀行專戶。

第二款 受託人，應定期就信託財產之狀況向甲方報告，甲方並得視需要抽檢，乙方或其所指定之受託人不得拒絕。乙方應將受託人之配合義務載明於信託契約，若有違反，甲方有權要求乙方依信託契約變更受託人。

第三款 乙方應將下列資產辦理信託：

第一目 為辦理本更新案向融資銀行取得之融資款

第二目 乙方為執行本契約規定提供的自籌款

第三目 銷售乙方可分得房地部分之預(出)售款。
乙方承諾非於信託機制下由受託人辦理，不得就未完成之建物向第三人預收款項。

第四項 負擔費用

第一款 乙方應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括本條第 4 項各款所規定的各種費用，但不限於下列類別項目：

第一目 工程費用

第二目 權利變換費用

第三目 工程費用及權利變換費用之貸款利息

第四目 計畫道路廢除變更申請相關費用

第五目 稅捐

第六目 管理費用等相關費用：

上開費用得依○○○政府相關規定提列共同負擔，其中工程費用、權利變換費用及貸款利息以核定之權利變換計畫所載數額為準。

第二款 本案之都市更新規劃作業由甲方委託乙方辦理，乙方可另與都市更新規劃機構簽訂都市更新規劃服務契約辦理本案，該服務契約委託費用由乙方負擔，乙方得將該服務契約委託費用提列共同負擔。

第三款 乙方應負擔依本條第 3 項規定辦理信託之相關費用。

第四款 乙方應負擔甲方依都市更新條例第 36 條規定發放之拆遷補償金及拆除費用，並執行拆除作業。

第五款 乙方應負擔甲方依都市更新條例第 31 條規定發放之差額價金。

第六款 乙方應提出處理占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，若為現金補償方式處理，由乙方負擔並執

行拆除作業。

第七款 乙方應申請綠建築容積獎勵並負擔保證金之支出。

第八款 乙方應出資並依主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫興建本單元之建物（以下簡稱本建物）及完成相關規定之事項。

第九款 本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設公共設施用地，則興闢、認養公共設施費用由乙方負擔。

第五項 地上物拆除

第一款 乙方應負責拆除座落本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之所有地上物，並將廢棄物合法運棄。

第二款 如有依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物之必要者，乙方應以書面檢具本條第 2 項第 5 款相關文件提請甲方協助。

第六項 工程施工

第一款 乙方應負責本案工程施工，並依本契約第 11 條規定辦理。

第二款 乙方應負責興建本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設之公共設施用地。

第五條 乙方承諾事項

第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過本契約第 7 條第 4 項所規定的上限，超過之部分應由乙方自行負擔。

第二項 因變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

第三項 乙方承諾就本單元土地（包括甲方點交予乙方之土地）自乙方接管之日起自負一切管理及安全責任，如因可歸責於乙方或其包商之事由致工程本身或使甲方及第三人生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，乙方應負責一切相關的處理、費用、賠償及責任，如因而致第三人向甲方或甲方人員求償或提出告訴時，乙方對甲方或甲方人員因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）及其所遭受一切損失亦應負賠償責任。

第四項 乙方承諾本單元地上物需清除後，始可就本單元土地及建物進行預售，並自負預售本單元土地及建物之法律責任，乙方並應將其與第三人之契約書公告之，第三人對甲方無任何請求權。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方或甲方人員因此所遭受之一切損失及支出之費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）。

第五項 本案如有相關權利人依都市更新條例第 32 條規定提出異議，經異議處理或行政救濟結果應予找補或賠償之部分，皆由乙方負擔。

第六項 乙方承諾其履行本契約應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察工程施工而主張減輕或免除其依本契約應盡之義務或應負之責任。

第六條 權利金

第一項 乙方應支付權利金予甲方，以換取甲方更新後應分配之土地及建築物。

第二項 前項權利金金額以乙方得標金額計算，但若權利變換計畫經主管機關核定後，其計畫所登載之甲方更新後應分配價值，大於得標金額時，則權利金以核定權利變換計畫中甲方更新後應分配價值計算，乙方並應於繳付第二期款時，補繳第一期款不足之差額；若甲方更新後應分配價值小於得標金額時，則權利金以得標金額計算。

第三項 乙方依本契約第4條第2項第8款規定辦理計畫道路廢除申請，而主管機關不予核准後，乙方得於繳付第二期權利金時，一次扣除縣(市)有土地更新後權利金(○○縣(市)政府所持有之計畫道路參與本案之更新後價值)之金額後再繳付。第三期之後的權利金，則仍依權利金標單上所載的各期應納金額繳納。

第四項 乙方應按下列方式繳付權利金予甲方：

第一款 第一期：投資契約簽訂後15日內，繳付權利金10%。

第二款 第二期：都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後15日內，繳付權利金10%。

第三款 第三期：建造執照核准後15日內，繳付權利金10%。

第四款 第四期：向建築主管機關申請開工備查日後7日內，繳付權利金20%。

第五款 第五期：甲方依據權利變換結果，列冊送請○○縣(市)政府辦理囑託登記後○○日內，繳付權利金50%。

第七條 權利變換

第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方以更新後不分配土地及建築物之方式，改領取乙方所繳付之權利金，原屬於甲方更新後應分配之土地及建築物，於乙方繳清權利金之後，則由乙方取得。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例/共同負擔比例或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其對甲方而言較優之條件為準履行之。如依核定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分的差額。

第二項 乙方以下列方式分配更新後之土地及建築物：

第一款 乙方負擔本契約第 4 條第 4 項規定之共同負擔費用，並取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載，實施者因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

第二款 乙方支付本契約第 6 條權利金，以取得甲方所管有之公有土地依據經主管機關核定後之權利變換計畫所登載，更新後可分得之土地及建築物。

第三款 甲方與乙方依本契約第 3 條第 3 項第 1 款簽訂融資協助契約並約定甲方於一定條件下得行使介入權時，關於甲方行使介入權後應移轉乙方之資產，應依融資協助契約相關規定處理。

第三項 乙方應依據主管機關核定之權利變換計畫，代甲方辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人。實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按都市更新條例第 31 條規定辦理差額價金之繳納或領取，乙方並應依主管機關所定期限通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起○○日內繳納或領取。乙方辦理完成後，並應於○○日內檢附事證向甲方提出報告。如因乙方依本條規定處理不

當，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

第四項 本案共同負擔不得超過 ○○%。

第五項 本案共同負擔內容的認定以及提列原則依○○縣(市)政府主管機關發布修正的相關規定(http://_____)辦理。

第六項 乙方依都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款捐贈更新後提供社區使用之公益（或公共）設施時，以經主管機關同意者為限，並應於都市更新事業投資建議書中述明捐贈者之名義。如該項公益（或公共）設施以本更新事業案名義捐贈時，其費用之負擔及土地成本，得列入共同負擔，所得建築容積獎勵由權利變換關係人共同分配，公益(或公共)設施不納入應分配標的及應分配價值。

第七項 乙方不得承諾私有土地所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比例高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分。如有違反，應由乙方自行負責，與甲方無涉。如因乙方未依本條規定處理，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

第八條 設計、監造及請領建造執照

第一項 乙方應依本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定時間將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件 5。

第二項 本案建築物之設計及興建，須符合附件 4「○○○○○○都市更新計畫」、核定都市更新事業計畫、建築法、都市計畫法、都市更新條例、工安及環保等相關法令之規定。

第三項 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。乙方並應於確定合作廠商後，應檢送與業者所簽訂之合約文件副本，以及相關營造廠、合作營運管理之專業經理人資格文件，報甲方備查。合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第四項 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：

第一款 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

第二款 工程進度之監督控制。

第三款 本建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

第五項 乙方應於本契約第4條第2項第1款第3目所規定期限內，依建築法令規定以甲方名義代甲方辦理申請建造執照。

第六項 建造執照內容變更時，依建築法、都市計畫法及都市更新條例等相關法令規定辦理。

第七項 乙方代甲方領得建造執照後，應將正本及將有關資料複製二份予甲方。

第八項 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。惟甲方之同意，不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。

第九條 變更

第一項 更新單元範圍的變更

第一款 乙方若因核定計畫或實施都市更新之必要需擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地，應取得擴大範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，始得以擴大之更新單元範圍申請審議。

第二款 乙方向甲方提出擴大更新單元範圍之申請，應依下列規定辦理：

第一目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫送件前，向甲方提出擴大更新單元範圍之申請，致未能依本契約第4條第2項規定時程提出相關申請及審議作業，得以書面申請展期○○天，並以1次為限。

第二目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫審議期間，向甲方提出擴大更新單元範圍之申請，乙方應於甲方同意擴大後○○日內，完成本契約第4條第1項與第2項所規定之文件，並以甲方之名義重新向主管機關申請審議。

第三目 乙方若於本案工程施工期間，向甲方提出擴大更新單元範圍之申請，乙方須承諾本案仍可依原施工進度於本契約第4條第2項第3款第4目之期限內取得本案全部建物之使用執照。

第三款 乙方若擴大更新單元範圍，其衍生之相關費用應由乙方負擔。

第四款 乙方應負責拆除及遷移擴大範圍內之私有地

上物。

第五款 更新單元範圍不得縮小，惟如因核定計畫或其他法令限制因素確有縮小或變更的必要，並經雙方確同意縮小或變更更新單元範圍者，得為之，但就本契約原約定應分配予甲方之房地或乙方應支付之權利金等承諾事項，仍應不受影響，如有必要甲方得要求依契約變更的程序以確認相關權利義務，乙方不得拒絕。

第二項 計畫書變更

如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方的計畫書內容有差異時，應依主管機關通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依決標條件乙方對甲方應為之給付總額，如有差額，乙方亦應補足，否則甲方得終止或解除本契約。

第三項 契約變更

第一款 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款無效者，若該條款不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。

第二款 甲方於必要時得通知乙方變更契約內容。乙方於接獲通知後，應向甲方提出契約內容須變更之建議書。乙方於甲方經有權人員依本項第 5 款規定同意變更前，不得自行變更契約。除甲方另有請求或另以書面同意者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。甲方於同意乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。

第三款 乙方不得將本契約之全部或一部轉讓他人。但因乙方公司改組、變更或合併、或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行因權利質權而生之債權等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

第四款 乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得解除或終止原契約，除沒收全部履約保證金外，其原乙方公司負責人應與改組、變更、合併或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償重新招標所得權利金之差價、增加的作業費用及一切甲方因此所受之損失。

第五款 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。

第十條 施工

第一項 乙方應依本契約第4條第1項第1款第5目規定時間，將營造廠業者之資格證明文件提送甲方審核，營造廠資格應為甲級以上，審查原則詳附件5。

第二項 乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第三項 乙方應依本契約第4條第2項第1款第4目所規定期限向建築主管機關申請開工備查，並將建築主管機關核備之申報開工文件提送甲方。

第四項 乙方應於開工日前○○日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本單元發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。

第五項 乙方應編製施工計畫，於報請甲方同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。

第六項 施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。

第七項 乙方使用之材料、機具應符合包括但不限於建築法相關法令規定使用。

第八項 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。

第九項 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀，乙方如拒絕拆除重做或改善者，甲方並得解除或終止契約，所致之相關損害，亦由乙方負責。

第十項 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，乙方應負責一切費用。如有違反因而造成任何損失，乙方應負責賠償。

第十一項 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。

第十一條 保險

第一項 除法令規定應辦理的保險之外，乙方另應投保之範圍及金額如下：

第一款 營造工程綜合損失險：

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本都市更新事業案之工程總價。

第二款 營造工程第三人意外責任險：

本項保險由乙方以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。其保險金額為：

第一目 每一個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第二目 每一事故個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第三目 每一事故財物損失新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○萬元。)

第四目 保險期間內最高責任不低於新台幣○○萬元。

第三款 雇主意外責任險：

第一目 每一個人體傷或死亡新台幣○○萬元以

上。(自負額最高新台幣○○元。)

第二目 每一事故個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第三目 保險期間內最高責任不低於新台幣○○萬元。

第四款 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於○○萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之○○%。

第五款 其他經雙方同意投保之保險。

第二項 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

第三項 本條第1項規定由乙方投保之保險期間，至少應自建築主管機關核備開工之日起，至本建物取得所有權狀並移交予建物所有人之後○○日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本契約所規定之保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

第四項 乙方未依本條前三項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

第五項 本條第1項規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

第六項 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十二條 不可抗力及除外情事

第一項 不可抗力

本契約所稱不可抗力，係指下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者：

第一款 山崩、地震、海嘯、火山爆發、洪水或其他重大天然災變所造成之意外災害。

第二款 本單元對外交通遭遇變故，致交通延續中斷者。

第三款 因傳染病、瘟疫或環境污染等人力、醫學、科學等一時尚無法控制所致之不可抗拒事項。

第四款 其他非甲乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

第二項 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力外，因下列事由致影響乙方履行本契約義務者：

第一款 法規或政策變更。

第二款 政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。

第三項 不可抗力與除外情事之通知與處理

遇有不可抗力、除外情事或其他正當理由致延誤計畫時程時，乙方應於事件發生後○○日內向甲方報備，並於事件消失後○○日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求計畫時程展期，

甲方得視情節核定其展期日數。雙方並得綜合當時情況協商處理方案。

第十三條 權利變換登記

第一項 經權利變換之土地及建築物，乙方應協助備妥相關文件予甲方，並為甲方辦理依都市更新條例第 43 條規定需完成的權利變更登記作業。

第二項 乙方應於本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 7 目所定時間內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，再備妥依都市更新條例第 43 條規定辦理囑託登記所需之相關文件送甲方審核，經甲方同意後○○日內，以甲方名義向主管機關申請囑託登記。折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方；若本案涉及占有他人土地之舊違章建築戶，以現金補償方式處理者，登記予出資之乙方；若以現地安置方式處理者，則先登記予甲方，再移轉予占有他人土地之舊違章安置戶。

第三項 乙方應於本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 6 目所定時間內，提供依法開業之地政士之資格證明文件送甲方審核，以辦理有關權利變換登記事宜。

第十四條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○元，乙方同意原繳押標金得由甲方逕轉為履約保證金。本契約未規定之履約保證事項，依政府採購法相關規定辦理。

第二項 甲方應於本案興建工程完成一樓樓地板時，無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓屋頂板時，無息退還履約保證金之 25%，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之 25%，其餘保證金於完成囑託登記，並交屋予所有人後 10 日內，無息退還。惟乙方依本契約第 4 條第 3 項第 4

款規定應負擔之補償費有欠款時，履約保證金之餘款於該補償費欠款提存後始得退還。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

第三項 如因可歸責於乙方之事由而違反本契約之規定者，甲方得逕行沒收履約保證金。乙方依本契約應負擔之給付、損害賠償、罰款等，經沒收履約保證金之後仍有不足者，甲方得由其他乙方得向甲方請求的費用中逕為扣除或另向乙方請求給付。甲方沒收履約保證金之後，得向乙方要求補足履約保證金。如乙方拒絕於甲方所定之期限內補足履約保證金、或履約保證金有展期之必要而乙方未依要求展延者，甲方得逕行沒收全部履約保證金並得終止本契約。

第十五條 保固及保固保證金

第一項 本建物自交屋日起，由乙方負責本案興建建物之保固。保固期計算方式如下：

第一款 建築物之裝修、機電、屋頂及除本項第 2 款外之所有其他部分，保固期間為 1 年。

第二款 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

第三款 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方發包施工不良等可歸責於乙方及(或)其承包商之原因，致發生安全問題，甲方仍得請求乙方依保固之規定負責處理或賠償，該項責任於保固期滿後，乙方仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

第二項 乙方應於完成交屋日起○○日內繳交保固保證金○○元予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵

充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方得依本契約第 17 條規定處以違約罰則。是項保證金於〇〇年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第〇〇年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經乙方提出書面申請，而由甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

第三項 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於甲方之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起〇〇日內給付甲方墊支之費用。

第四項 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

第十六條 管理與監督

第一項 依都市更新事業計畫要求設置之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護。

第二項 乙方應於公司登記的主事務所所在地或其他甲方同意的適當地點，妥善保存與本契約履行以及執行本更新事業案有關之一切契約、法律文件、紀錄、文書、圖說及其他為執行本更新事業案所需之必要資料，包括但不限於下列資料：

第一款 乙方應自本契約生效之日起，就執行本契約所需之一切相關資產及權利，獨立製作資產目錄，隨時逐項詳細登載。甲方得要求目錄應記載的內容及格式，

乙方同意配合辦理。乙方應於每會計年度結束後○○日內將上年度最新資產目錄及年終工作報告送交甲方備查。

第二款 有關乙方之股東會董事會議事錄、執照、股東名冊、公司章程、組織規程等資料。

第三款 乙方應維持妥當之會計系統且保存適當之紀錄及帳冊，乙方所備置之財務報表，應依中華民國法規、一般公認會計原則及前後一致之基礎完整紀錄各項細目。如經甲方指定會計科目及應列資訊者，乙方應遵照辦理。乙方應於每年○○月○○日前，提出經會計師查核簽證之最近一期年度合併與非合併財務報表（含資產負債表、損益表、現金流量表、股東權益變動表及上一會計年度內同期之此等數字）送甲方備查。乙方應另外準備說明資料，分別列示其執行本契約之收入支出、以及其與本契約之履行無關的其他營業收支內容，併財務報告同時提送予甲方。甲方另得要求乙方於提送財務報告時，同時提供「無違約情事聲明書」。

第四款 有關執行本更新事業乙方所簽署的契約、以及各該契約履行情形的紀錄。

第五款 有關乙方依都市更新條例等規定執行各應辦事項的資料或紀錄。

第六款 乙方就本更新單元內建物辦理預售之相關法律文件、紀錄或資料。

第三項 於甲方或甲方之代表提出要求後，乙方應迅速提供有關乙方之財務、工程、業務、管理等情形之資料、證據，並應就詢問事項進行說明。乙方應擔保所提供予甲方之各項文件

及資料之實質內容均為真實、正確、完整。

第四項 甲方得隨時指派代表實施履約督導，並得辦理定期或不定期查核。甲方代表為執行督導及管制工作，有權隨時以任何方式並得偕同其所委託之顧問或適當人員稽核、查驗、閱覽乙方任何部分或全部之業務、工程、品管、帳目及財務等情形，並有權要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。甲方代表執行職務之時機與方法，不得當干預乙方之正常工作執行，惟情況緊急或有正當理由時，不在此限。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

第五項 乙方因名稱變更或負責人變更時，應自變之日起 30 內檢具有關文件送甲方核備。

第十七條 缺失及違約責任

第一項 乙方違約事由因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

第一款 乙方未依本契約第 6 條之規定繳付權利金者，其欠款金額加計利息、罰款已達〇〇〇〇〇〇者。

第二款 乙方未能於規定期限或經甲方同意展延的期限內完成下列應辦事項者：

第一目 未依本契約第 4 條第 1 項規定，提出計畫、書、圖、文件送甲方審核者。

第二目 未依本契約第 4 條第 2 項第 1 款規定，提出各項申請者。

第三目 未依本契約第 4 條第 2 項第 8 款規定，辦

理計畫道路廢除申請者。

第四目 未依本契約第 4 條第 3 項規定，完成信託契約簽署者。

第五目 未依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 2 目規定，完成本案都市更新事業計畫或權利變換計畫核定者。

第六目 未能依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 4 目所定期限，取得本更新單元內全部建物之使用執照者。

第七目 未能依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 5 目所定期限，完成本案都市更新成果報告備查者。

第三款 乙方未依本契約第 4 條第 4 項規定與相關法令規定負擔或付清相關費用。

第四款 乙方未依核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫或甲方同意之執行計畫辦理，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行，或乙方執行本契約更新事業相關應辦事項有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有重大危及公共安全或公共衛生之虞者。

第五款 未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達○○%以上，足認有不能依限完工之虞者。

第六款 乙方興建工程品質有重大瑕疵，致本契約之目的無法達成，或有重大危及公共安全或公共衛生之虞者。

第七款 乙方未經甲方書面同意，將其因本計畫所取得，及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之權

利、義務、資產與設備，擅自轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分確定，或就本案土地之使用違反本計劃使用之目的，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

第八款 本建物建造執照被作廢或註銷者。

第九款 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

第十款 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

第十一款 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。

第十二款 遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

第十三款 乙方有政府採購法第 50 條所列情事者。

第十四款 其他乙方未能遵守或履行本契約任何條款者。

第二項 乙方違約之處理

第一款 乙方違約之處理

第一目 乙方有違約情事時，甲方得以書面通知限期改善。

第二款 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理並得連續處罰，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

第一目 除本契約另有違約金或扣款之規定者外，乙方違約時，甲方得就每一事件處乙方○○元以上○○元以下之懲罰性違約金。

第二目 乙方未依本契約第4條第1項第1款約定期限提出文件書圖草案者，甲方得處乙方○○元之懲罰性違約金。

第三目 乙方未依本契約第4條第2項第1款約定期限提出各項申請者，就每一違反，甲方得處乙方依核定都市更新事業計畫(核定前則依都市更新事業執行計畫書為準)所載建造成本萬分之五之懲罰性違約金。

第四目 乙方未依約定之期限，繳付除本款第5目以外依本契約第4條第4項應支付之各項關於辦理都市更新所需支付之相關成本、費用或其他應支付款項者，每逾1日，甲方得處乙方應給付款之千分之○○之懲罰性違約金，以○○日為限。

第五目 乙方未依法定或約定之期限，繳付本契約第6條各期權利金、或支付依都市更新條例相關規定屬實施者依法應支付予權利人之補償、賠償或應支付款項者，每逾1日，甲方得處乙方應給付款之千分之○○之懲罰性違約金。

第六目 乙方如未依本契約第4條第2項第3款約定期限完成各項工作者，每逾1日，甲方得處乙方依核定都市更新事業計畫(核定前則依都市更新事業執行計畫書為準)所載建造成本千分之○○之懲罰性違約金予甲方。

第三款

第四款 乙方如有違約情事，甲方除得依上開規定計罰外，並得通知中止乙方工作之一部或全部時，乙方應以配合，不得異議。

第五款 因前款中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止事由已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續工作。

第六款 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。

第七款 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致生之損害，乙方仍應對甲方及土地所有權人或受損害之第三人負損害賠償責任。甲方並得解除或終止本契約。

第八款

第九款 乙方依本契約應支付而未支付之各種款項，無論本契約是否已終止或解除，甲方有權於依本契約第18條規定支付款項予乙方之前、或乙方取得其應受分配的房屋或土地之前，自行或指示受託人於結算時先予扣抵，再將所餘金額或權利交付給乙方。如尚有不足，並得要求乙方支付。

第三項 甲方違約之處理：

如甲方未遵照本契約第3條第4項所規定的期限交付本案土地者，經乙方訂○○日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

第十八條 契約之解除或終止

第一項 因政策變更而解除或終止

本契約因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益，或因甲方之需要有必要解除或終止契約之一部或全部者，甲方得報經上級機關核准，以書面通知終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。

第二項 雙方合意解除或終止

於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

第三項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

除本契約另有規定外，乙方有前條規定之違約情事、或其他違約情事經限期改善而未獲改善時，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第四項 契約終止之效力

本契約之一部或全部終止時，除雙方另有約定外，於終止之範圍內，發生下列效力：

第一款 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受契約終止或解除影響之事務，惟立即停止有害甲方之權益者，乙方應盡一切防止行為後始得停止。

第二款 除法令或本契約另有規定外，契約終止後於終止前已發生之權利及義務不受影響。

第三款 於本契約解除或終止前，乙方已完成且經甲方認定堪用之與執行本更新事業相關的履約標的，應依甲方指示辦理移轉事宜。乙方須提供必要之文件、紀錄、

報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。移轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議乙方得請求補償者，甲方應於完成移轉程序、並結算扣除應移轉資產之瑕疵修補費用、因瑕疵致價值減少部分、乙方取得因移轉標的所得之保險理賠金與乙方就該移轉標的於保險事故發生後已支出之瑕疵修補費用間差額，乙方依本契約等於本更新案中應支付的費用、利息、罰款、損害賠償等金額後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

第四款 就雙方約定應進行移轉之資產，於本契約終止或解除時至全部完成移轉前，就須移轉之標的乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維護與保護措施。須移轉之資產如為提供公共服務的設施且於契約終止或解除前已開始營運者，乙方須負責維持該設施之營運不中斷。除雙方另有約定外，因乙方違約而終止或解除契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而終止者，由雙方平均分攤費用。雙方同意於本契約終止或解除後○○個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移轉在建工程的一切權利及交付占有予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。

第五款 除雙方另有約定外，乙方應就移轉資產有瑕疵者進行修復，並應於契約終止生效後○○日內移除一

切座落於本基地之乙方資產，或經甲方請求移除之資產。相關費用應由乙方負擔。如乙方未完成移除，屆期甲方得逕行代為移除並由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣除相關費用，如尚不足，得另向乙方請求相關處置費用。乙方對於甲方之處置，除雙方另有書面約定外，不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。除法令或契約另有規定外，甲方已收取的履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔之費用、利息、罰款、損害賠償等金額後仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。

第六款 除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

第五項 除另有特別規定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、或自行或另行委託投資人繼續履行契約。乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。因可歸責於乙方之事由致解除或終止契約者，其所增加之費用由乙方負擔；甲方已收取的權利金，應以其已經過的執行期間佔原預訂完成都市更新事業成果備查期限的比例所佔金額作為罰款。

第六項 如甲方與乙方依本契約第4條第3項簽訂信託契約時，關於委託第三人繼續施工，依信託契約之相關規定處理。

第七項 如本契約簽訂後，甲方與乙方依本契約第4條第3項簽訂融資協助契約並約定甲方於一定條件下得行使介入權時，關於甲方行使介入權後之雙方資產結算，應依融資協助契約之相關規定處理。

第十九條 爭議處理

第一項 甲方與乙方因契約解釋或履約而生爭議者，應依法令及契約規定考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。

第二項 未能達成協議者，任一方得將其爭議：

第一款 提起民事訴訟。雙方同意以○○○○○地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理；或

第二款 於雙方另訂書面仲裁契約後，在○○○○○依中華民國仲裁法進行仲裁。

第三項 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

第一款 不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本事業之進行。倘有違反致甲方受有損害者，乙方應負賠償責任。

第二款 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第二十條 準據法

本契約之準據法為中華民國法律。

第二十一條 效力

本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第二十二條 附則

第一項 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。

第二項 乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起○○○○日內檢具有關文件送甲方備查。

第三項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第四項 本契約所定之通知，應以書面為之。

第五項 乙方因履行本契約提交甲方的計畫、文件或工作成果，甲方有權自行或交甲方之繼受人、後續執行本更新案之廠商或其他甲方之關係人利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人、後續執行本更新案之廠商或甲之關係人提出任何主張或請求。倘有任何第三人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估。乙方須自付費用在甲方所定期限內出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方得為下列作為：(a)請求乙方為甲方購得於本更新案實施所需之使用權。(b)請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。(c)得終止或解除本契約。對於前開第三人主張侵權所致甲方之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

第六項 除本契約另有規定外，本契約所載之「日」皆為日曆天。

第七項 本契約如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及相關規定辦理。

第二十三條 契約文件

第一項 本契約文件包括下列文件以及其後修訂、增補、變更之文件。本契約各項文件之規定如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

第一款 本投資契約

第二款 附件 1、決標紀錄

第三款 附件 2、招標文件及主辦機關於本計畫招標程序中所為之書面解釋

第四款 附件 3、○○○○○設計原則

第五款 附件 4、「○○○○○都市更新計畫」

第六款 附件 5、建築師及營造廠資格審查原則

第七款 附件 6、都市更新事業執行計畫書(決標後，由乙方於簽約前修訂完成納入契約文件)

第八款 其他各項附件、附圖等文件

附圖 1：本優先更新單元範圍圖

附圖 2：本優先更新單元地籍圖

附表 1：本優先更新單元土地清冊

附表 2：本優先更新單元土地權屬表

【註：應依個案具體情形增列相關文件】

第二項 本契約之詮釋原則如下：

第一款 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。

第二款 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂

之條文。

第三款 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

第三項 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

第二十四條 契約份數

本契約正本一式○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○○份。副本○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○○份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人

甲 方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

乙 方：○○○○○

代 表 人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○ 都市更新事業案
融資協助契約
(範本草案)

立契約書人：

○○○○○

(以下簡稱「甲方」)

○○○○○股份有限公司

(即投資人，以下簡稱「乙方」)

○○○○○

(即全體融資機構，以下簡稱「丙方」)

前言

緣甲方與乙方已於民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂「『○○○○○都市更新事業』案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)。為確保「○○○○○都市更新開發案」(以下簡稱「本案」)能順利取得所需資金如期興建完成都市更新，甲、乙、丙三方同意採行融資協助信託架構協助推動本案，爰簽訂本契約，以資共同遵守。

第一條 總則

本契約所用之名詞與投資契約所使用之名詞相同者，其定義亦同；其餘本契約所用名詞，定義如下：

第一項 融資契約：係指乙方與丙方所簽訂之「○○○○○都市更新開發案融資契約」。

第二項 信託契約：係指甲方、乙方、丙方與受託人所簽訂

之「○○○○○都市更新開發案融資協助信託契約」。

第三項 受託人：指甲方與乙方依信託契約所委託之受託機構。

第四項 在建工程：係指乙方為履行投資契約已完成施工經甲方認定之有用部分。

第五項 移轉對價：係指乙方依投資契約第 18 條第 4 項相關規定移轉在建工程時，得請求補償因本案所支出費用之金額。其額度依下列基準從低計列，但在建工程如有瑕疵時，其瑕疵修補費用、因瑕疵致價值減少部分、乙方取得因移轉標的所得之保險理賠金與乙方就該移轉標的於保險事故發生後已支出之瑕疵修補費用間差額，以及其他乙方依投資契約應負擔之應支付費用或損害賠償，應先一併扣除：

第一款 經都市更新主管機關核定之權利變換計畫中之工程費用金額，按在建工程與權利變換計畫預定完成工程之比例計算之估算值。

第二款 經丙方審核乙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具之上期工程款收款證明或其他證明，經專案管理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之施工費。

第六項 建造成本：指乙方為開發本案，應行支付之設計(監造)、施工，及甲、乙雙方共同認定之必要費用。其額度依下列基準從低計列：

第一款 經都市更新主管機關核定之權利變換計畫中之工程費用金額估算值。

第二款 經丙方審核乙方建造成本後，轉甲方同意之

實作款項，其中施工費係依乙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具上期工程收款證明或其他證明、經專案管理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之款項。

第七項 甲方投入之開發成本：指甲方根據或比照本契約第5條第2項第1款行使介入權後所投入之建造成本、以及為避免造成逾放，於乙方無法依融資契約繳付利息時，甲方所代墊之款項（包括甲方補足乙方應投入之自有資金與代墊乙方融資應繳付之利息）。

第八項 融資機構代表人：指全權代表丙方執行本契約（包括但不限於代為、代受意思表示及其他各項行為）之融資機構，其權限如下：

第一款 丙方全體全權委託○○○○○銀行擔任融資機構代表人，其與甲方達成之協議，效力及於本契約所列之丙方任一融資機構。

第二款 除融資機構代表人外，丙方任一融資機構不得單獨逕向甲方或乙方行使本契約之權利。

第九項 專案管理公司：指為控管本計畫之執行進度及工程查驗，由乙方所指定報請甲方、丙方、及受託人共同同意之建築經理公司或工程技術顧問公司。乙方與該專案管理公司間的契約應載明：(1)注意義務：該專案管理公司須符合勤勉盡責專業的業界高度標準，獨立、客觀、公正執行本開發案之專案管理工作；(2)報告義務：專案管理公司有依甲方、丙方、受託人個別或共同之要求，提供資料或進行報告之義務；(3)撤換權：甲方有權要求乙方撤換專案管理公司。專案管理公司相關費用均應由乙方負擔。

第二條 融資比例

丙方融資予乙方之關於本案之授信成數不得超過本案建造成本之七成，且須於乙方自有資金支出達 50%時(計算本條之自有資金時，不得計入乙方利用向第三人收取之預售屋款項所為之支出)，始得依施工進度按自有資金餘款及融資貸款兩者比例撥付(例如貸款 60%，自有資金需支付 20 %後，始依進度按 6/8、2/8 比例撥付貸款及提供自有資金)。但開發案經甲方核定屬分期分區開發者所需建造成本，得依各該分期分區分別計算。

第三條 與融資契約之關係

乙方有融資契約所訂下列違約情事之一者，得由融資機構代表人檢具相關違約事證以書面通知甲方，甲方接獲通知儘速於一個月內確認融資機構所通知之違約情事後，除甲方決定依本契約第 5 條第 2 項規定行使介入權之情形者外，甲方得終止本契約，並依投資契約第 18 條第 4 項，信託契約第 9 條第 3 項、第 10 條相關規定辦理：

第一項 乙方未於融資契約規定之期間內，依其承諾之興建計畫(按施工進度或一次)投入自有資金至信託專戶，經丙方定期催告仍不履行者。

第二項 乙方未依融資契約之規定按期向丙方償還本金或利息，經丙方定期催告仍不履行者。

第三項 乙方自行依公司法規定聲請保全處分(緊急處分)、重整或破產法上之和解或破產程序；或乙方受他人聲請而經法院裁定准予開始公司法規定保全處分(緊急處分)、重整、破產法上之和解或破產程序，且該等程序自甲方知悉時已逾三個月而未撤回或撤銷時。乙方如發生本項所規定的情事時，應立即通知甲方及丙方。

第四項 乙方為興建本案所需之資產遭法院或行政機關扣

押或沒收，且乙方未於三個月內解除扣押或沒收，致丙方有不能受償之虞時。

第五項 依一定事實足認乙方有足以重大不利影響融資契約項下之償債能力之情事時。

第四條 撥付授信款項前發生契約終止事由之處理

第一項 於丙方依融資契約撥付授信款項前，本契約因下列情形而終止：

第一款 甲方終止本契約。

第二款 投資契約解除或終止，除有甲方比照本契約第 5 條第 2 項第 1 款規定行使介入權之情事外，本契約應同時終止。

第三款 丙方拒絕撥款、融資契約解除或終止、或乙方受破產宣告時，甲方得終止本契約。

第二項 本契約終止後，甲方應同時通知丙方停止撥款，並通知受託人依信託契約第 9 條、第 10 條規定辦理。

第三項 甲方行使介入權後，若因乙方受破產宣告，而甲方依本條第 1 項第 3 款規定終止本契約時，應比照本契約第 5 條第 3 項辦理結算，在結算完成前本契約仍視為未終止。

第五條 撥付授信款項後發生契約終止事由之處理

第一項 乙方破產

第一款 丙方依融資契約撥付授信款項後，如有本契約第 3 條甲方得終止契約之情事、或乙方違約投資契約

情事或投資契約遭解除或終止，且乙方經破產宣告依破產法進行清算程序時，本契約即為終止，並依投資契約第 18 條第 4 項、信託契約第 9 條、第 10 條相關規定處理。

第二款 依本契約因前款而終止時，甲方應即通知丙方停止撥款，並應通知受託人。除有信託契約第 10 條所定之情事外，受託人即應依信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算。

第二項 乙方未破產

丙方依融資契約撥付授信款項後，如有本契約第 3 條甲方得終止契約之情事、投資契約第 17 條、第 18 條所定得終止契約情事之一，或投資契約遭終止或解除之情形，且乙方尚未經破產宣告時，甲方得依下列方式處理：

第一款 甲方行使介入權

第一目 乙方未破產者，甲方得不解除或終止本契約與投資契約，而僅請求相當於違約時在建工程移轉對價一成之懲罰性違約金。於此情形，甲方應通知丙方，丙方應繼續撥款興建，不得解除或終止融資契約，並由甲方配合丙方之授信款項補足乙方應投入之自有資金以利建物完成興建。

第二目 乙方未破產而甲方決定行使介入權者，為免丙方造成逾放，於乙方無法依融資契約繳付利息時，甲方應先行依本契約第 7 條約定沒入乙方之履約保證金並依本契約第 6 條代為墊付利息。甲方所投入之本案開發成本，乙方償還時，應自甲方動撥日起，按甲方資金取得利率加計一倍計算之利息（甲方取得

資金係向銀行融資者，依其取得融資之利率計算；資金取得係甲方之自有資金者，為台灣銀行牌告一年期存款利率或甲方存放國庫代理銀行之牌告一年期存款利率，以兩者中較高者為準；甲方資金來源二者皆有者，則為其加權平均利率。以下簡稱「甲方資金取得利率」)。

第三目 自甲方依本款規定行使介入權時起，於信託契約原以乙方為受益人之部分，即應變更為以甲方為受益人並由甲方行使一切權利。如甲方另覓投資人以取代乙方執行於本開發案之工作時，甲方並得指示受託人於信託目的完成結算時，依乙方與變更後之投資人投資比例進行分配。

第四目 乙方應於受託人依信託契約第 6 條第 4 項辦理所有權移轉前，清償甲方所投入之開發成本。如乙方無法全數清償時，經甲方定期催告乙方償還而屆期仍未清償時，受託人得依甲方指示，不另行通知即逕為拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物，並依序扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本之甲方資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依本條第 2 項第 1 款第 1 目所得主張之違約金 (4)甲方依投資契約第 6 條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權、(6)補足乙方依信託契約第 6 條第 2 項第 1 款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依信託契約第 9 條第 3 項第 4 款處理。

第二款 甲方依本條第 2 項第 1 款行使介入權後，如丙方拒絕撥款或未繼續撥款興建時，甲方得終止本契約，除有信託契約第 10 條所定之情事外，受託人即應依

信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算，並依投資契約第 18 條第 4 項規定處理。

第三項 甲方行使介入權後乙方破產

甲方依本條第 2 項第 1 款規定行使介入權，並由丙方繼續撥款興建後，如乙方發生破產、或投資契約遭解除或終止者，甲方得終止本契約，並依投資契約第 18 條第 4 項規定處理，受託人除有信託契約第 10 條所定之情事外，即應依信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算。

第四項 如甲方損害總額超過各款所定懲罰性違約金及本契約第 7 條所定履約保證金時，就超過部分甲方得另向乙方請求損害賠償。

第五項 於丙方依融資契約撥付授信款項後，因不可抗力或除外情事致投資契約終止者，甲方得終止本契約，並依投資契約第 18 條第 4 項規定處理，受託人除有信託契約第 10 條所定之情事外，即應依信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算。

第六項 甲方依信託契約第 10 條繼續信託契約時，應依本條第 2 項第 1 款第 2 目代為墊付乙方對丙方應繳付之利息。乙方應於信託財產結算時依本條第 2 項第 1 款規定返還該筆代墊款項於甲方。

第六條 逾放墊付利息

前條甲方為免造成乙方逾放所墊付或支付給丙方融資契約之欠息，應以台灣銀行一年期定期儲蓄利率為基準，依下列標準加碼計算支付：

第一項 授信餘額在新台幣（以下同）五億以下者，加碼年息為〇〇〇〇〇 %。

第二項 授信餘額超過五億元至十億元者，除其中五億元以下部分依第前述本條第 1 項加碼外，其超過五億元部分，加碼年息為〇〇〇〇〇〇%。

第三項 授信餘額超過十億元以上者，除其中五億元以下依本條第 1 項與超過五億元至十億元部分依本條第 2 項加碼外，其超過十億元部分加碼年息為〇〇〇〇〇〇 %。

第七條 履約保證金之沒入

第一項 甲方依本契約第 5 條第 2 項第 1 款規定不解除本契約，或依本契約第 5 條第 1 項、第 2 條第 2 項第 2 款、第 5 條第 3 項、第 5 條第 5 項解除或終止契約後結算完成前、或有其他需依信託契約第 10 條情形繼續信託契約之情形時，為免造成逾放，甲方得沒入投資契約之履約保證金全額，用以依本契約第 5 條與第 6 條約定代乙方墊付依融資契約所應繳付之利息。

第二項 乙方於簽訂本契約前，應將前項投資契約之履約保證金繳納方式改以現金、銀行本行支票或支票、保付支票、無記名政府公債或設定質權予甲方之銀行定期存款單提供予甲方。

第三項 甲方代乙方墊付之利息，乙方應依本契約第 5 條第 2 項第 1 款第 2 目及第 4 目或第 5 條第 6 項之規定償還甲方。

第八條 本契約之修正

本契約之修正應經甲、乙、丙三方之書面同意，並應通知受託人。

第九條 有效期間

本契約有效期間自訂約日起至本案完成建物移轉至甲方或乙方或其分別指定之第三人為止；投資契約終止時，除有本契約第 4 條第 1

項第 2 款、第 5 條第 2 項第 1 款、第 5 條第 3 項或第 5 條第 5 項所定之情事外，本契約亦同時終止。

第十條 效力

第一項 本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第二項 本契約終止後，如甲方依本契約第 4 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項第 2 款、第 5 條第 3 項、第 5 條第 5 項、第 5 條第 6 項以及信託契約第 10 條規定繼續信託契約時，於該信託契約之存續期間，本契約第 2 條、第 5 條、第 6 條與第 7 條之規定仍繼續有效。

第十一條 契約份數

第一項 本契約正本○○○○○份，由甲方、乙方及丙方各執○○○○○份為憑。

第二項 本契約副本○○○○○份，全部由甲方所執。

立契約書人：

甲方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

乙方：○○○○○股份有限公司

法定代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丙方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○ 都市更新事業案
融資協助信託契約
(範本草案)

立契約書人：

甲方：○○○○○ (實施者，即委託人)

乙方：○○○○○股份有限公司 (投資人，即委託人)

丙方：○○○○○ (即全體融資機構)

丁方：○○○○○ (信託業，即受託人)

前言

緣甲方與乙方已於民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂「『○○○○○都市更新事業』案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)。為確保「○○○○○都市更新開發案」(以下簡稱「本開發案」)能順利取得所需資金如期興建完成都市更新，甲、乙、丙三方同意採行融資協助信託架構委託丁方協助推動本案，立契約書人全體爰簽訂本契約，以資共同遵守。

如本開發案或依投資契約許可擴大更新範圍內的私有土地及建築物所有人，其依主管機關就本開發案核定的權利變換計畫得受分配或取得現金補償者，若亦同意交付信託，得就其信託財產交付丁方管理。

第一條 名辭定義

本契約之各項用語定義如下：

第一項 甲方：指○○○○○，即「○○○○○都市更新開發案」的都市更新事業實施者【註：於本類型中，原則上為機關】。

第二項 乙方：指○○○○○，即本開發案之投資人。

第三項 丙方：指○○○○○，即本開發案之全體融資機構。

第四項 丁方：指○○○○○，即信託業。

第五項 信託關係人：

第一款 委託人：即甲方與乙方。

第二款 受託人：即丁方。

第三款 受益人：即甲方與乙方。

第六項 權利變換計畫：指經都市更新主管機關核定之「○○○○○都市更新開發案」權利變換計畫。

第七項 投資契約：指甲方與乙方所簽訂之「○○○○○都市更新事業案」投資契約。

第八項 融資協助契約：指甲方、乙方與丙方所簽訂之「○○○○○都市更新開發案」融資協助契約。

第九項 融資契約：指乙方與丙方所簽訂之融資契約。

第十項 專案管理公司：指為控管本計畫之執行進度及工程查驗，由乙方所指定報請甲、丙、丁方共同同意之建築經理公司或工程技術顧問公司。乙方與該專案管理公司間的契約應載明：(1)注意義務：該專案管理公司須符合勤勉盡責專業的業界

高度標準，獨立、客觀、公正執行本開發案之專案管理工作；(2)報告義務：專案管理公司有依甲、丙、丁方個別或共同之要求，提供資料或進行報告之義務；(3)撤換權：甲方有權要求乙方撤換專案管理公司。專案管理公司之費用由乙方負擔。

第十一項 信託專戶：指為進行本開發案所開立之信託專戶，本契約第3條之信託財產，除乙方就未完成之建物向第三人預收款項應依本契約第6條第2項第1款規定存入收款專戶外，均應存入信託專戶，信託專戶內之資產得依本契約規定使用。

第十二項 收款專戶：指為處理乙方就未完成之建物向第三人預收款項所開立之信託專戶，乙方就未完成之建物向第三人預收款項均應依本契約第6條第2項第1款存入本收款專戶。本收款專戶所有款項除依本契約第6條第1項第3款、第6條第2項第5款第1目等相關規定支應本開發案之相關款項或依法返還予付款人外，不得挪作他用。

第十三項 處理準備金專戶：指為提撥確保本更新事業依核定之權利變換計畫與更新事業計畫完成之準備金所設立之專戶。丁方應依本契約第6條第2項第3款維持本專戶餘額下限，本專戶內之資金除依本契約第6條第1項第3款、第6條第2項第5款第2目及第6條第2項第5款第3目支應外，不得挪作他用。

第二條 信託目的

為使本開發案都市更新事業能順利完成，取得建築物使用執照，辦妥本都市更新事業所需之權利移轉變更登記，並付清乙方於投資契約所承諾之權利金，甲方及乙方委託丁方辦理下列事項：

第一項 不動產之登記、管理、交付及處分。

第二項 本開發案實施都市更新事業資金之管理及運用。

第三項 本開發案相關費用款項的支應或清償、融資契約相關款項之支應或清償，以及融資協助契約第 1 條第 7 項甲方因行使介入權所投入之開發成本之清償。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍

第一項 資金：包含乙方自有資金、丙方就本開發案授信資金、乙方就本開發案未完成建物向第三人所預收款項及其買賣價金、甲方或乙方依投資契約第 10 條所獲得之保險理賠金、甲方以外之土地所有人依更新條例第 31 條向甲方(實施者)所給付之差額價金，及甲方依融資協助契約墊付之款項。

第二項 建築物(含工作物)：甲方擔任起造人，其建造中之建物(在建工程)，以及依核定之權利變換計畫屬甲方與乙方原應受分配部分的房屋所有權。

第三項 土地：本開發案範圍內之甲方土地所有權(其標的及權利範圍詳如附件 1 與附件 2)。

第四條 信託存續期間

存續期間除本契約另有約定外，依下列約定辦理：

第一項 自本契約成立起至完成本更新事業之所有權移轉登記至甲方或乙方或其分別所指定之第三人止。

第二項 信託期間得經當事人全體(甲、乙、丙、丁四方)之共同書面同意而延長或提前終止。

第三項 依本契約第 14 條第 2 項之規定提前終止。

第四項 就前三項之情形，丁方於完成結算及辦理完成全部信託財產歸屬前，信託關係視為存續。但甲方或丙方認為必要時，本契約得俟本開發案權利金支付完竣或融資及融資協助契

約第 1 條第 7 項甲方所投入之開發成本全數清償完竣時終止。

第五條 信託財產之移轉及登記

甲、乙方應於本契約簽訂後○○○○○日內，辦理信託財產之轉移，包括乙方應將新台幣○○○○○億元以上之金額移轉至丁方之本開發案信託專戶，以及甲方將本開發案甲方土地之所有權完成移轉登記給丁方作為信託資產。其餘信託財產，則依本案計畫執行程度及本契約規定時程辦理移轉或登記。本契約第 3 條第 1 項之資金，以其存入丁方就本開發案之信託帳戶時，即成為信託財產。（信託資產移轉或登記的具體時程，詳附件 3）

另，為免爭議，本契約全體當事人亦確認：乙方為本案所提供之資金、以及於本開發案投資契約遭提前終止時所可能向甲方請求返還的權利金或獲得補償的債權，均屬信託財產的一部分，且僅為上述本契約第 3 條第 1 項資金（信託財產）的形式轉換，於本契約簽訂時，視同已完成債權讓與之通知。乙方確認，本開發案投資契約遭提前終止時所可能獲得的補償僅能由丁方於本信託目的終止結算完畢後，再依本契約第 7 條規定進行分配，不能另由乙方於本信託之外獨立行使權利。

第六條 信託財產管理及運用方法

第一項 工程進行及費用之支付

第一款 本工程之承造廠商由乙方委託（應經丙方同意），乙方應取得承造廠商出具之「本工程地上工作物之法定抵押權、抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權等之拋棄同意書」（列入承攬契約中）、「本工程完工前不得申請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印交付丁方保管，且若承造廠商無故停工二個月或無法如期完工或發

生工程承攬契約有關乙方得解除或終止契約之條款約定時，甲方得逕為通知乙方變更承造廠商，甲方亦得授權丁方代為執行變更承造廠商之通知。乙方應將上述辦理信託及要求事項告知變更後之承造廠商並達成書面協議。

第二款 於乙方提出經本案專案管理公司按工程進度辦理工程請款估驗審核，並提出審核報告予丙方同意後，丙方將依乙、丙雙方之融資契約約定將建築融資撥入丁方之本開發案信託專戶，並同時副知甲方。

第三款 本開發案所需之建造成本（含設計（監造）、施工及乙方認定之必要費用，為實需金額，不受融資協助契約第一條第六項定義之限制）扣除前款乙方於丙方所申請核撥之融資金額後，不足之款項，乙方應於銀行建築融資核准後，依融資契約授信條件（以現金一次或按施工進度）存入丁方之本開發案信託專戶。在信託期間，若本開發案信託專戶之資金不足支付興建費用者，丁方應於通知乙、丙雙方後逕由本開發案收款專戶優先將不足之款項撥入信託專戶內以便支用。若仍有不足，則乙方應於○○○○○日內將不足之款項存入本開發案信託專戶，逾期仍未補足時，應由丁方邀集乙、丙方共同協商籌措，並同時副知甲方。非經當事人全體（甲、乙、丙、丁四方）之同意，不得動用處理處理準備金專戶內之資金。

第二項 專款專用

第一款 收款專戶

第一目 乙方承諾就未完成之建物向第三人預收款項，均應交付丁方信託。

第二目 信託期間乙方就本更新事業土地上未完成建物向第三人預收或於建物完工後所收取之款項，乙方承諾應指示第三人全數逕行存入丁方之本開發案收款專戶內。第三人以現金支付者，亦應立即存入丁方之本開發案收款專戶內。

第三目 乙方於開始進行預售之後，應按月將銷售契約提供予丁方備查。乙方於行銷、廣告、業務招攬或與其客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知並應明定於契約中：本開發案收款專戶信託之受益人為乙方而非其客戶，乙方並不得使其客戶誤認丁方係為該客戶受託管理信託財產，亦不得使其客戶誤認甲方為出賣人或甲方擔保乙方契約之履行。經乙方關於本開發案之客戶請求時，乙方或丁方應提供前述約定條款影本。

第四目 乙方及丁方均應就預售簽約情形及其實際收付款狀況建置電子紀錄，甲方或丙方均得隨時要求丁方說明信託事務之處理情形。如甲方或丙方要求進一步提供前述相關憑證等資料，乙方及丁方均同意立即配合提供。

第二款 甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項為乙方墊付之款項應逕行存入丁方之本開發案信託專戶內。

第三款 於權利變換計畫核定後三個月內，如本開發案處理準備金專戶內餘額尚不足新台幣〇〇〇〇〇元，丁方應於通知甲、乙雙方後逕由本開發案信託專戶內撥款至該處理準備金專戶補足餘額，以確保本更新事業依核定之權利變換計畫與更新事業計畫完成都市更新。其後，每至該專戶餘額低於新台幣〇〇〇〇〇元時，丁方

應再於通知甲、乙雙方後，逕由本開發案信託專戶內撥付補足更新事業處理處理準備金專戶餘額至新台幣○○○○元。如本開發案信託專戶內餘額不足，則依本契約第6條第1項第3款之程序撥付或籌措。

第四款 甲方或乙方就本開發案投保營造綜合保險所得受領之保險金，乙方應於與保險人簽訂之保險契約內約定：於保險事故發生時，應由保險公司逕行存入丁方之本開發案信託專戶。

第五款 各信託專戶資金相互支應

第一目 上述本開發案信託專戶與本開發案收款專戶內之所有資金，除得支付本開發案之建造成本、繳付投資契約第6條所規定之權利金、辦理實施本更新事業依都市更新相關法規所應為之給付、共同負擔與必要事項、清償本計畫興建相關之金融機構貸款本息以及提撥更新事業處理準備金之外，不得作為其他用途。

第二目 於信託目的完成前，本開發案處理準備金專戶內之資金，其用途限於支付辦理實施本更新事業依都市更新相關法規所應為之給付、處理關於實施本更新事業（包括但不限於關於權利價值之爭議）或預售房屋買賣相關的爭議，或清償本計畫興建相關之金融機構貸款本息，非經當事人全體（甲、乙、丙、丁四方）之共同書面同意，不得另作其他用途。

第三目 本開發案處理準備金專戶內之餘額低於新台幣○○○○元時，除經甲方書面同意，乙方不得指示丁方動用該專戶之資金以清償丙方融資本息。

第三項 權利金撥付

於接獲甲方書面請求時，丁方應依投資契約第 6 條之規定，為甲方及乙方之利益自本開發案信託帳戶撥付權利金予甲方，如有不足，應依本條第 1 項第 3 款規定之程序撥付或籌措。但乙方已依投資契約支付者，不在此限。

第四項 權利變換登記及移轉

第一款 丁方於信託關係存續中，應於本開發案工程完工時，配合乙方督促指定之地政士，依據經主管機關核准之權利變換計畫所載應分配之建物及土地持分，按權利變換相關規定辦理建物與土地所有權移轉變更登記，並逕將私有土地所有人等除甲方或乙方以外之權利人所應受分配之建物或土地所有權登記為各該權利人所有。但屬於甲方與乙方所應受分配部分，仍應先作為信託財產，全部登記為丁方所有。

第二款 丁方於信託目的完成，且丁方已得到甲方書面確認乙方已依投資契約第 6 條規定支付最後一期權利金後，將前款規定應分配予甲方及乙方之建物及土地持分(含抵付共同負擔部分)均登記予乙方【註：於具體個案，如非全數登記給乙方者，應另載明並作必要修改】。丁方並需向甲方確認是否有依融資協助契約第 5 條第 2 項等相關規定行使介入權之情形，若甲方已行使介入權，則丁方於取得甲方書面確認乙方已清償其於融資協助契約下之全部債權之前，不得登記予乙方及（或）其指定之第三人。

第三款 乙方若無法依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 4 目之規定一次償付甲方所投入之本案開發成本時，甲方得依本契約第 8 條第 6 項處理。

第四款 如乙方未能繳足全部權利金或丙方未依約繼

續撥付融資款，則甲方有權單方以書面通知丁方變更本契約受益權，就乙方未付權利金部分依甲方指定方式改領等值房屋與土地持分。甲方因此應受分配的房屋與土地持分，其價格依原核定的權利變換價值計算。丁方應依變更後的受益權辦理登記給甲方。

第五項 信託財產之收益

乙方將本開發案信託財產信託予丁方後，丁方就該信託財產有收取孳息之權。

第六項 信託財產之管理運用

本開發案信託財產之管理運用方法係單獨管理運用。

第七項 信託財產之運用決定權

受託人對信託財產不具運用決定權。

第七條 信託收益及分配

第一項 在信託期間除本契約另有約定外，不做信託收益之分配。

第二項 丁方於完成信託目的後，應開始辦理結算。

第三項 若於丁方必須進行本信託之結算前，乙方並未依投資契約完成全部房屋興建或支付全部權利金，則丁方應結算乙方已實際完成投資之金額，並依其比例結算乙方應受分配部分。丁方應於扣除根據本契約或融資協助契約各項應先抵付或扣除之款項後，如有剩餘，再進行分配或登記予乙方。其餘乙方未完成投資或支付權利金之部分，應變更為以甲方為受益人，丁方同意於發生本項受益人變更時，該建物及相應之土地持分仍應登記給甲方。

第四項 如甲方損害總額超過本計畫投資契約、融資協助契約、本契約各款所定履約保證金或其他得扣抵之金額時，就超過部分甲方得另向乙方請求損害賠償。丁方於結算支付給乙方其依投資契約所可取得之在建工程移轉對價以及其他依投資契約應給付予乙方之款項前，應先扣除各項乙方就本開發案應支付而尚未付清之權利金、乙方應負責款項、墊款、貸款本息、違約金、罰金或損害賠償。如尚有不足，亦得由丁方依甲方書面指示，於信託契約結算應給付乙方之餘款中扣除，轉付給甲方。

第八條 介入權行使

第一項 甲方依融資協助契約第5條第2項第1款等規定行使介入權時，丙方應繼續撥款，不得解除或終止融資契約，並由甲方配合丙方之授信款項與進度墊付乙方依融資契約應履行而未履行之自有資金或利息，以利建物完成興建。

第二項 甲方上述依融資協助契約第5條第2項第1款等墊款規定所支付之款項，應交付丁方成為信託財產。

第三項 自甲方依融資協助契約第5條第2項第1款等規定行使介入權時起，於本信託原以乙方為受益人之部分，即應變更為以甲方為受益人並由甲方行使一切權利，本契約全體當事人均同意該受益人之變更。如甲方另覓投資人以取代乙方執行於本開發案之工作時，甲方並得指示丁方於信託目的完成結算時，依乙方與變更後之投資人之投資比例進行分配。

第四項 乙方於變更其應受分配部分之受益人為甲方之前，已為本開發案提供之資金，仍得按權利變換前所占價值比例獲得分配，惟應於本信託目的完成後一併結算並於結算完成後獲得分配。乙方於信託目的完成前不得主張先行分配或補償。

第五項 乙方依融資協助契約第5條第2項第1款第2目及第5條第2項第1款第4目就應返還予甲方之墊款及利息均得自信託專戶支付之。

第六項 甲方代墊款項之償還

第一款 乙方應於丁方依本契約第6條第4項第2款辦理所有權移轉變更登記前，依融資協助契約第5條第2項第1款第4目規定之方式償付甲方根據或比照融資協助契約第5條第2項第1款等相關規定行使介入權所投入之開發成本。如乙方無法償還時，甲方得指示丁方拍

賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物，於扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依融資協助契約第5條第2項第1款第1目所得主張之違約金(4)甲方依投資契約第6條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權本息、(6)補足乙方依本契約第6條第2項第1款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依本契約第9條第3項第4款處理。如有不足，得由依投資契約甲方須向乙方給付之金額扣抵，如尚不足，則應由乙方補足。

第二款 甲方依前款規定指示丁方拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物時，若因此造成原向乙方買受房地之第三人無法獲得分配，則該等權益受影響之第三人其已支付至收款專戶內之資金，依本契約第9條第3項第2款第2目規定處理。

第九條 信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償

第一項 期限屆滿後

信託目的完成時，丁方應就信託財產支付乙方對甲方之權利金以及清償乙方對丙方之債務後，按本契約第6條第4項約定，將建物所有權及土地移轉至甲方或乙方或其分別指定之第三人。丁方並應就信託財產清償各項乙方應支付而尚未付清之權利金、乙方應負責款項、墊款、貸款本息、違約金、罰金或損害賠償。如有剩餘金錢，應交付予乙方或其指定之第三人。

第二項 受託人變更

若於信託目的未全部完成之前，依本契約第4條第2項規定，經甲、乙、丙、丁四方協議提前終止信託契約者，或受託人依信託

法第 36 條規定辭任或經法院解任者，或因其他法定或約定之事由，致喪失受託人地位者，丁方應於結算後將建造中建物會同承造廠商點交予甲方、乙方、依信託業法第 43 條由信託業主管機關命丁方將信託契約及信託財產移轉於經信託業主管機關指定之其他信託業或法院所指定之新受託人；信託專戶、收款專戶及處理準備金專戶內之資金，扣除應付而未付之信託費用、代墊費用、工程費用與乙方積欠丙方之債務及所有乙方於本開發案應負擔之費用後，若有餘額應交付予新受託人，若有不足應由乙方補足。本款所稱乙方積欠丙方之債務以本開發案所衍生之債務為限，並以丙方之通知為準，乙方無正當理由不得主張丁方依丙方之通知所為之扣除為不當。

第三項 甲方解除或終止融資協助契約

第一款 甲方解除或終止本開發案融資協助契約時，本契約終止。丁方應依本契約、融資協助契約第 5 條、第 6 條、第 7 條及投資契約第 18 條第 4 項等相關規定辦理結算與信託財產之歸屬。

第二款 甲方未行使介入權之終止結算

第一目 甲方解除或終止融資協助契約時，丁方應將下列款項於清償丙方就本開發案之債權，並補足丁方收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依乙方與丙方之融資契約處理，如有不足應由乙方補足：

(1) 甲方所支付之在建工程移轉對價及其他依投資契約甲方應支付予乙方之款項；

(2) 信託專戶內之信託資金。

第二目 收款專戶內之資金，於扣除就未完成建物

向第三人所預收之款項、信託費用、代墊費用、工程費用與乙方應負擔費用後，若有餘額應依乙方與丙方之融資契約處理，若有不足應依前目規定補足或由乙方補足。收款專戶之資金，若依法應返還於預售房屋之付款人者，則應依本契約第 6 條第 2 項第 1 款之收款帳戶名冊返還於各該付款之第三人。

第三目 處理準備金專戶內之資金，於扣除爭議處理費用後之餘額，依乙方與丙方之融資契約處理，如有不足應由乙方補足。於收款專戶內之資金經依前二目規定，仍不足返還於各該付款之第三人時，經取得甲方書面同意，得以處理準備金專戶之資金支應。

第三款 甲方行使介入權之終止結算

第一目 甲方依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款相關規定行使介入權後，發生甲方解除或終止融資協助契約時，甲方得指示丁方拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物，於扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 1 目所得主張懲罰性違約金 (4)甲方依投資契約第 6 條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權、(6)補足乙方依本契約第 6 條第 2 項第 1 款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依本條第 3 項第 4 款處理。如有不足，得由依投資契約甲方須向乙方給付之金額扣抵，如尚不足，則應由乙方補足。

第二目 收款專戶內之資金，依本條第 3 項第 2 款第 2 目規定處理。

第四款 丁方經依上述規定辦理結算後，如有餘額，應移交給乙方。

第十條 信託契約之繼續

第一項 如甲方解除或終止與乙方間之投資契約，但不終止本開發案之信託契約時，本信託下關於乙方得受分配部分之受益人均於甲方解除或終止與乙方間之投資契約之同時變更受益人為甲方，本契約全體當事人均同意該受益人之變更。丙方及丁方均仍應按原與乙方簽署的契約履行，且甲方得另指定第三人繼受乙方在本契約或與丙方、丁方之間其他契約下之權利義務。

第二項 甲方依前項規定繼續信託契約時，應根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 2 目代為墊付乙方對丙方應繳付之利息。於信託財產結算時，於乙方受分配前應先返還該筆代墊款項於甲方。

第三項 如甲方依本條第 1 項規定繼續本信託契約時，關於本信託資產之結算應適用本契約第 9 條第 3 項第 2 款之規定，如甲方已依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款規定行使介入權時，其在建工程移轉價金之計算應以甲方依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 1 目通知丙方之時為計算基準點。

第十一條 受託人責任及信託事務之報告

第一項 丁方應依信託法、民法、信託業法及其他有關法令規定負善良管理人之責任，並負忠實義務且應定期向甲、乙、丙方提供信託資產之變動報告。本項忠實義務，包括對於甲方或乙方之往來、交易資料，除本契約、其他法律或主管機關另有規定外，所應負之保守秘密義務。

第二項 丁方應就預售簽約情形及其實際收付款狀況建置

電子紀錄，甲方得隨時要求丁方說明現況。

第三項 甲方得隨時要求丁方就信託資產說明現況，丁方對甲方或其所指定之人所要求之說明不得拒絕。如甲方要求丁方提供由乙方提交給丁方而與本開發案或投資契約履約相關之資料時，乙方同意丁方得提供該等資料予甲方，並得向甲方進行報告。

第四項 如丁方違反本條規定，經甲方書面限期要求補正而不補正，影響本開發案之進行，乙方於接獲甲方書面通知後應即更換受託人，新受託人亦應得甲方、丙方同意，受託人並應依本契約第9條第2項之規定辦理信託財產之移轉。

第五項 乙方茲確認：丁方依本契約各項規定向甲方所為之給付或依甲方之通知或指示所辦理的事項，不構成本條第1項義務之違反，於信託目的完成之前，乙方不得變更或撤回本契約所規定向甲方為給付之指示或依本契約規定得依或應依甲方指示辦理之規定，且乙方無異議並不得向丁方求償。

第十二條 信託報酬之支付

第一項 丁方擔任本開發案信託財產之受託人，按下列方式收取費用：

第一款 給付標率：由乙方及丁方另行約定之。

第二款 給付方式：由乙方及丁方另行約定之。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方法

第一項 本開發案投資契約第4條第4項相關費用（含辦理都市更新事業計畫審議、權利變換計畫審議、都市計畫、都市設計及其他本更新事業所必要之相關費用、都市更新相關補償或給付、本開發案建物之設計、施工、建築經理服務費及甲方

認定費用)、土地與建築融資利息繳付與還款、申請或變更起造人費用、申請或變更承造人費用、契稅、增值稅、房屋稅、信託登記費用及受託人報酬等必要費用、土地標示合併、大廈管理基金、建物測量及權利變換相關登記所需費用(規費與代書費)、土地、建物所有權移轉登記費用,由乙方負擔,並由信託專戶支付(其詳細內容詳如附件4)。

第二項 前項施工費之支付,專案管理公司按工程實際完成情形初步勘驗後,並依本契約第6條第1項第2款及融資協助契約第1條第5項第2款約定辦理後,由丁方自本開發案信託專戶直接支付予受款人。

第三項 丁方就管理信託財產或處理信託事務所發生之費用及所受損害、其因信託關係所發生之費用或負擔之債務,概由乙方負擔之,丁方得於發生後以書面通知乙方撥付,若乙方未依約定期間償付丁方者,丁方得於雙方結算後,逕以信託收益抵充之,但若信託收益不足抵充或有影響工程進度之虞時,丁方得逕行由信託專戶中支付。

第十四條 信託契約之變更、解除及終止之事由

第一項 當事人全體(甲、乙、丙、丁四方)得共同以書面提前終止本契約。

第二項 融資協助契約或投資契約解除或提前終止時,除有本契約第10條之情況外,甲方得以書面通知全體當事人提前終止本契約。

第三項 甲、乙方未依本契約第5條如期移轉信託財產時,丁方除以書面通知甲、乙、丙三方外,得辭任受託人地位,並應將已移轉完成之信託財產移轉予經甲、乙、丙三方同意之新受託人後終止本信託契約,丁方並應依本契約第9條第3項辦

理信託財產之結算。

第四項 信託期間，除本契約另有約定及本開發案融資協助契約或投資契約解除或終止時，非經甲、乙、丁方與丙方之共同書面協議，任一方及其承受人不得任意中途變更、解除或終止本契約。丙方及丁方均同意，如確有變更本開發案融資機構或受託機構之必要時，於新融資機構開始撥款或新受託人開始管理全部信託財產前，除有法令規定不得履行融資契約或信託契約之強制規定、或就特定義務已有接續履行之人外，丙方及丁方均仍應照原契約繼續執行。如確實有無法繼續執行之不得已情事，並應盡善良管理人之注意就受託事務作最妥善的安排。

第五項 本契約解除或終止時，若信託目的尚未全部完成，丁方應辦理結算並依本契約第9條第2項規定辦理。

第十五條 通知

對於本契約之履行或解除或終止，而須通知其他各方時，應以本契約所載之地址或一方事後以書面通知其他各方變更之地址付郵為之，如無法送達或拒收，概以雙掛號付郵時視為已送達。

第十六條 爭議處理

第一項 如因本契約發生爭議者，應依法令及契約規定考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，以訴訟解決，訴訟時以○○○○○地方法院為第一審管轄法院。

第二項 因本契約發生爭議時，不論該爭議是否提付訴訟或其他爭議處理程序，未經甲、乙、丙三方書面同意，丁方不得停止本契約之繼續履行。

第十七條 準據法

本契約之準據法為中華民國法律。

第十八條 效力

本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第十九條 其他事項

第一項 本開發案有關信託財產之信託移轉登記及塗銷信託登記等作業，均由丁方送交甲方同意之地政士辦理。

第二項 除本契約另有規定外，本契約之受益權不得轉讓。

第二十條 契約份數

第一項 本契約正本一式○○○○○份，分由甲、乙、丙、丁四方各執○○○○○份。

第二項 本契約副本○○○○○份，由○○○○○方收執。

附件 1：地籍圖

附件 2：土地清冊

附件 3：信託資產移轉或登記的具體時程

附件 4：信託專戶支出項目表

立契約書人

甲方（實施者，即委託人）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

地址：○○○○○

乙方（投資人，即委託人）：○○○○○股份有限公司

法定代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丙方（全體融資銀行）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丁方（信託業，即受託人）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號： ○○○○○

地址：○○○○○

附件 1： 地籍圖

附件 2： 土地清冊

附件 3： 信託資產移轉或登記的具體時程

附件 4： 信託專戶支出項目表

支出項目		支付方式	支付方式類型說明
1.	權利金	支付方式(A)	※支付方式(A)
2. 工 程 費 用	(1) 建物拆除費用	支付方式(B)	1.投資人須填列本項費用之支付方式表給信託銀行，且需檢具投資契約影本佐證。
	(2) 營建費用	支付方式(C)	
	(3) 建築設計監造費	支付方式(B)	
	(4) 鑑界費	支付方式(B)	
	(5) 鑽探費	支付方式(B)	2.由投資人檢附憑證洽信託銀行自信託專戶撥付。
	(6) 建築相關規費	支付方式(D)	
	(5) 公寓大廈管理基金	支付方式(D)	
	(6) 空氣污染防治費	支付方式(D)	※支付方式(B)
	(7) 外接水、電、瓦斯管線工程費	支付方式(B)	
	(8) 鄰房鑑定費	支付方式(B)	
(9) 公共設施興闢及認養費	支付方式(C)及(D)		
3. 權 利 變 換 費 用	(1) 都市更新規劃費	支付方式(B)	2.包商檢附相關憑證交投資人審核無誤後，由投資人檢附該等憑證影本洽信託銀行自信託專戶撥付。
	(2) 不動產估價費	支付方式(B)	
	(3) 測量費	支付方式(B)	
	(4) 建築物拆遷補償費	支付方式(D)	※支付方式(C)
	(5) 其他土地改良物拆遷補償費	支付方式(D)	
	(6) 合法建築物拆遷安置費	支付方式(D)	
	(7) 地籍整理費	支付方式(B)及(D)	
4.	工程費用及權利變換費用之貸款利息	支付方式(D)	1.投資人須填列本項費用之支付方式表給信託銀行，且需檢具合約影本佐證。
5.	稅捐	支付方式(D)	2.包商檢附相關憑證交投

支出項目		支付方式	支付方式類型說明
6.	管理等相關費用(人事行政管理、營建工程管理、銷售管理)	支付方式(B)	資人審核無誤後，由投資人檢附該等憑證影本洽信託銀行，由專案管理公司查核工程進度無誤後，再自信託專戶撥付。 ※支付方式(D) 由投資人檢附憑證洽信託銀行自信託專戶撥付。
7.	信託費用	支付方式(B)	
8.	依都市更新條例第 31 條規定發放之現金補償或差額價金	支付方式(D)	
9.	因申請綠建築容積獎勵之保證金	支付方式(D)	
10.	保險費	支付方式(B)	
11.	其他與實施都市更新事業之必要費用	另訂	

第九章 契約文件

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

實務上，因權利變換(A1)類型中，也有主辦機關委託民間投資廠商提供資金並實質上執行實施者事務的情形（即所謂「共同投資」類型），而權利變換(A2)個案條件差異極大，有必要逐案規劃並量身定作相關契約，且迄今尚無具體案例，故本手冊先針對各種不同的推動方式，提供建議簽署的契約範本，詳參下表 9-1：

表 9-1 都市更新各推動類型建議簽署的契約一覽表

	都市更新實施契約	其他契約
權利變換(A1)	V	-
權利變換(A2) (共同投資)	V (即「投資契約」)	融資協助契約 融資協助信託契約
設定地上權(B)	V	設定地上權契約
附款式標售(C)	V	土地買賣契約

第三節 設定地上權

○○○○○ 【主辦機關名稱】 ○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案 委託實施契約 (範本草案)

○○○○○ 【請填入主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)為辦理「○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元」(以下簡稱本單元)之都市更新事業案(以下簡稱本案)，並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依都市更新條例第9條第1項及其施行細則第5條之1準用促進民間參與公共建設法及其相關法規之規定，經公開評選委託○○○ 【請填入廠商名稱】股份有限公司(以下簡稱乙方)為實施者，實施本單元之都市更新事業並營運之，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

第一條 委託範圍

第一項 本單元所實施之都市更新事業坐落於○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積共計○○○○○平方公尺；建物含○○建號等○○筆，面積共計○○○○○平方公尺，(實際面積以地政機關丈量結果為準)。本單元位置圖詳附件○○，地籍圖詳附件○○，土地清冊詳附件○○，建物清冊詳附件○○。

第二項 本案依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，以都市更新條例所規範之重建，

以及以設定地上權方式實施都市更新事業。

第三項 若主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)審議核定之都市計畫、都市設計、都市更新事業計畫等之內容，與本契約附件之計畫書內容不符時，應依主管機關通過的內容為準。

第二條 開發方式

第一項 甲方提供本契約第 1 條第 1 項不動產全部做為本約之使用，正確面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，但依法應為私設巷道、計畫道路、退縮巷道、綠地、保留地等不能作為法定空地者，甲方仍應提供使用。

第二項 本單元範圍內之公有土地及建築物，依都市更新條例第 27 條規定，一律參加本案所實施之都市更新事業，前揭土地及建築物之所有權人皆同意以設定地上權予實施者之方式為實施都市更新。

第三項 由乙方擔任實施者實施都市更新事業，並應提供資金按建築及都市更新事業計畫有關法規之規定，規劃、設計、興建、營運符合以下要件之建物及其相關設施（以下統稱「本建物」）：

【註：依個案情形具體填入】

第三條 甲方應辦理及協助事項

【註：依個案需求修訂或增列甲方應辦事項】

第一項 應辦事項

第一款 甲方應會同本單元設定地上權範圍之土地管理機關，辦理本案設定地上權範圍用地之騰空、交付及設定地上權事宜。本案設定地上權範圍之用地，應於本

案都市更新事業計畫發布實施後○○日內辦理交付。

第二款 為辦理本單元土地鑑界及其他開發相關必要事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負擔。

第三款 因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成應辦事項者，乙方得以書面向甲方申請延長本契約與設定地上權契約之期間，惟乙方於契約延長期間仍應依本契約給付權利金及地上權地租。

第二項 協助事項

第一款 本案若涉及都市計畫細部計畫變更，甲方同意協助辦理都市計畫細部計畫變更相關事項。

第二款 甲方同意協助乙方申領建築執照。

第三款 甲方同意協助乙方用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請。

第四款 其他因本案開發使用之必要，於乙方請求時，甲方同意於權限範圍內給予必要之協助。

第五款 各協助事項，甲方將於法令權限範圍內盡力協助或協調相關機關處理之，但不保證、亦無義務及責任達成乙方預期之目標與效益。乙方不得因甲方之協助未達預期效益，而向甲方要求減少權利金或為其他主張。

第四條 乙方應辦事項

【註：依個案需求修訂或乙方應辦事項】

第一項 規劃設計作業

第一款 乙方應負責本案整體規劃設計，籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記及辦理建築興建。

第二款 乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行本單元之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。

第三款 本案若依都市更新條例施行細則第12條規定留設公共設施用地，乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行規劃及監造。

第四款 本單元之建築規劃設計內容，應依下列規定辦理：

第一目 本案申請須知

第二目 本案開發辦理原則及其附件

第三目 都市計畫及建築等相關法令規定辦理

第二項 都市更新事業計畫申請、審議及執行作業

第一款 乙方應於簽訂本契約後○○個月內，依都市更新條例第19條規定向主管機關提出都市更新事業計畫審議申請。

第二款 乙方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後○○日內，會同甲方及土地管理機關進行本案設定地上權範圍用地之會勘、交地程序，並與甲方及其他土地管理機關共同簽訂本案設定地上權契約。乙方應於設定地上權契約簽訂日起○○日內，完成設定地上權之登記。

第三款 乙方應於設定地上權完成後○○個月內向建

築主管機關提出建造執照申請，於建造執照核發後○○個月內向建築主管機關核備開工，核備開工日後○○年內應取得本案全部建築物之建築使用執照。

第四款 乙方應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請主管機關備查。

第五款 如因甲方未依本契約第 3 條第 1 項規定完成其應辦事項，致乙方未能依本條第 2 項規定時程辦理時，乙方得以書面請求甲方依遲延完成應辦事項之日數相對展延之。

第三項 負擔費用

第一款 除本契約另有規定外，乙方應負責自行籌集與負擔本單元範圍內所有開發內容及更新所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷費用、地上物拆遷補償費用、利息及稅捐等一切相關與衍生之費用與負擔。

第二款 為辦理本單元土地鑑界及其他開發相關必要事項，相關費用由乙方負擔。

第三款 乙方應負擔變更都市更新事業計畫所衍生之費用。

第四款 乙方應出資並依主管機關核定之都市更新事業計畫興建本建物及完成相關規定之事項。

第五款 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均由乙方自行負責。

第四項 工程施工

第一款 乙方應負責本案工程施工，並依本契約第 11 條規定辦理。

第二款 乙方應負責興建本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設之公共設施用地。

第五項 營運

乙方應負責本建物於地上權存續期間之營運管理與全部費用。

第五條 乙方聲明及承諾事項

【註：依個案需求修訂或增列乙方聲明及承諾事項】

第一項 乙方聲明事項

第一款 乙方係依中華民國法律組織設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司實收資本額不得低於新台幣○○元整，且依中華民國法令及乙方公司之章程得從事本單元都市更新事業之興建、營運工作及履行本契約之一切義務。

第二款 乙方聲明業經董事會合法授權簽署本契約，本契約之簽訂無須經任何第三人之同意或許可。

第三款 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人間之任何違約情事。

第四款 乙方聲明本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

第五款 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約之履約或財務狀況之不利情事。

第二項 乙方承諾事項

第一款 乙方承諾，如乙方係專為履行本契約而新設立之公司，本案最優申請人持有新設立公司之股份總數於本契約期間不得低於○○%，並承諾無條件當然概括繼受最優申請人於本案甄審、議約等作業階段所為之各項申請、承諾及與政府達成之各項協議與因參與本案所產生之所有權利與義務；如乙方非專為履行本契約而新設立之公司，則乙方應就本契約之履行另外獨立設置會計帳冊，以供甲方隨時查驗。

第二款 乙方承諾公司登記事項、各項執照或章程、組織規程經變更者，應於每次變更登記完成後○○日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

第三款 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、受託人、承包商等或任何第三人因本案之興建營運所生之權利義務及責任等，由乙方自行負責，與甲方無涉。乙方應使甲方免於因前述事項被追索、求償或涉訟。如因而致甲方受損者（包括但不限於訴訟費用及律師費等），乙方應負擔賠償責任。

第四款 乙方承諾移轉本案資產時，不得以無對價為由，拒絕資產之移轉。

第五款 乙方承諾不因甲方協助辦理事項未達成，而向甲方提出任何補償或求償之主張。

第六款 乙方承諾應依經核定發布實施之都市更新事業計畫及本契約內容辦理本案開發及興建及日後之營運管理維護，並自負本案興建營運之一切風險。

第七款 乙方承諾規劃設計內容必須符合都市計畫、經核定發布實施都市更新事業計畫及相關法令規定。

第八款 乙方承諾就本案之建物，如訂立租賃契約，其契約存續期間不逾越地上權存續期間。

第九款 乙方應於公司登記的主事務所所在地或其他甲方同意的適當地點，妥善保存與本契約履行以及執行本案有關之一切契約、法律文件、紀錄、文書、圖說及其他為執行本案所需之必要資料，包括但不限於下列資料：

第一目 乙方應自本契約生效之日起，就執行本契約所需之一切相關資產及權利，獨立製作資產目錄，隨時逐項詳細登載。甲方得要求目錄應記載的內容及格式，乙方同意配合辦理。乙方應於每會計年度結束後○○日內將上年度最新資產目錄及年終工作報告送交甲方備查。

第二目 有關乙方之股東會及董事會議事錄、執照、股東名冊、公司章程、組織規程等資料。

第三目 乙方應維持妥當之會計系統且保存適當之紀錄及帳冊，乙方所備置之財務報表，應依中華民國法規、一般公認會計原則及前後一致之基礎完整紀錄各項細目。如經甲方指定會計科目及應列資訊者，乙方應遵照辦理。乙方應於每年○○月○○日前將上一會計年度之會計財務報表送甲方先行審閱，並於每年○○月○○日前提出經會計師查核簽證之最近一期年度合併與非合併財務報表（含資產負債表、損益表、現金流量表、股東權益變動表及上一會計年度內同期之此等數字）送甲方備查。乙方應另外準備說明資料，分別列示其執行本契約之收入支出、以及其與本契約之履行無關的其他營業收支內容，併財務報告同時提

送予甲方。甲方另得要求乙方於提送財務報告時，同時提供「無違約情事聲明書」。

第四目 有關執行本案乙方所簽署的契約、以及各該契約履行情形的紀錄。

第五目 有關乙方依都市更新條例等規定執行各應辦事項的資料或紀錄。

第六目 乙方就本單元內建物辦理預售之相關法律文件、紀錄或資料。

第十款 乙方承諾就因故變更都市更新事業計畫所衍生之費用由乙方負擔。

第十一款 乙方承諾就本案設定地上權範圍之用地自交付乙方之日起，由乙方自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之損失。

第十二款 乙方承諾其履行本契約應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察工程施工而主張減輕或免除其依本契約應盡之義務或應負之責任。

第六條 權利金

第一項 開發權利金

乙方應向甲方繳付開發權利金共新台幣（以下同）○○○○○○元【註：依決標價填入】，於本契約簽訂日起○○年內，平均

分○○期繳付每年度之開發權利金。第1期開發權利金應於簽約日一併繳付，第2期開發權利金應於簽約日之次年同日(含當日)前繳付之，第3期至第10期開發權利金繳付日期，以此類推。

第一款 營運權利金

第一目 乙方於本案營運開始日起至地上權存續期間屆滿止，應於每年度向甲方繳付營運權利金。每年度應繳付營運權利金之額度計算方式如下：

每年度之營運權利金＝乙方每一年度營運收入之○○○○%〔註：不含使用權出售收入，按乙方於權利金報價單填具之一定比例，依決標價填入。〕。惟該金額若小於○○○○萬元，則該年度之營運權利金以○○○○萬元計收之。

本案營運開始日為本案都市更新事業成果備查日，或本契約簽約日起○○年，以發生在前者為準。

第二目 第一期營運權利金應於本案營運開始日之次年○○月○○日(含當日)前繳付，其餘各年度之營運權利金繳付計算方式及日期以此類推。最後一期營運權利金於地上權存續期間屆滿日後○○日內繳交。其營運權利金的計算，係以繳付日前一會計年度內(自1月1日起至12月31日止)結算的營運收入為準。最後一期的營運權利金，除前一會計年度之營業收入外，並應結算至地上權存續期間屆滿日之營業收入。

第三目 如乙方於營運開始日前，經甲方認定已有因經營本案之行為而獲有收益者，乙方亦應依本條規定繳付營運權利金。

第四目 如乙方為 2 人以上時，乙方應分別對權利金之給付負連帶責任。[註：本項應視實際情形修改。如公開申請須知要求廠商應成立新公司再簽約者，則應無本條適用之餘地。]

第二項 權利金繳納方式

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金者，應將權利金匯入甲方指示之金融機構帳戶內。

第三項 逾期繳納之效果

乙方未依本條所定期限繳納權利金，或未繳足者，每逾 1 日，應依該次應繳納金額或欠額之全部，依法定利率加計○○碼(○○%)作為遲延利息給付予甲方，遲延利息上限為○○○○○○。

第七條 地上權地租

本案地上權地租之相關事宜，悉依乙方與甲方及其他土地管理機關所簽訂之設定地上權契約約定辦理。

第八條 設計、監造及請領建造執照

第一項 本案建造執照請領人及起造人均為乙方。

第二項 本建物之設計及興建，須符合附件「○○○○○都市更新計畫」、核定都市更新事業計畫、建築法、都市計畫法、都市更新條例、工安及環保等相關法令之規定。

第三項 乙方為執行本建物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。乙方並應於確定合作廠商後，應檢送與業者所簽訂之合約文件副本，以及相關營造廠、合作營運管理之專業經理人資格文件，報甲方備查。合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第四項 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

第一款 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

第二款 工程進度之監督控制。

第三款 本建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

第五項 建造執照內容變更時，依建築法、都市計畫法及都市更新條例等相關法令規定辦理。

第六項 乙方領得建造執照後，應將有關資料複製○○份予甲方。

第九條 變更

第一項 計畫書變更

第一款 如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書內容有差異時，應依主管機關通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依評選條件乙方對甲方及土地管理機關應為之給付，否則甲方得終止或解除本契約。

第二款 乙方所提都市更新事業計畫，經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查及營運需求，於不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意，得經甲方同意後，依據都市更新條例相關規定，辦理都市更新事業計畫變更。

第二項 契約變更

第一款 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。

第二款 甲方於必要時得通知乙方變更契約內容。乙方於接獲通知後，應向甲方提出契約內容須變更之建議書。乙方於甲方接受其所提出須變更之建議書前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。甲方於同意乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。

第三款 乙方不得將本契約之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更或合併、或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行因權利質權而生之債權等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

第四款 乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得解除或終止本契約，除沒收全部履約保證金外，其原乙方公司負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償重購原貨品之差價及一切甲方因此所受之損失。

第五款 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書

面簽名或蓋章，不生變更之效力。

第十條 施工

第一項 乙方應依已核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約之規定及相關法令之規定，規劃、設計興建本建物。上開都市更新事業計畫如須變更，則應按本契約第9條規定辦理。

第二項 乙方應於領得建造執照後依第4條第2項第3款規定向建築主管機關申報開工。

第三項 乙方應編製施工計畫，於報請甲方同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。

第四項 施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。

第五項 乙方使用之材料、機具需依建築法相關法令規定使用。

第六項 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。

第七項 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。

第八項 乙方應自行負擔開發經營本案上所有工程規劃、設計與施工之品質、安全及其他責任。甲方對乙方所為之任何同

意、建議或提供之參考資料，並不免除乙方應負之責任與義務，且乙方不得據以向甲方提出主張或求償。甲方得委託履約管理顧問機構協助辦理履約監督事宜。

第九項 乙方應遵守勞工安全衛生法及其他相關法令之規定，並擬妥本單元發生緊急及意外事故通報處理流程送甲方備查。乙方如有違反，應依甲方指示改善，所生之損害並由乙方負責。

第十項 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及一切損害賠償。

第十一項 本單元自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人之生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

第十二項 乙方與任何第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等合約，皆不得與本契約牴觸。且乙方於簽訂後應立即將該契約副本送交甲方備查。其後內容若有修改或變更時亦同。

第十三項 乙方應於前項與第三人簽訂之任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。

第十四項 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。

第十一條 保險

第一項 乙方於興建期間應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

第一款 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本建物之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之○○%。

第二款 營造工程第三人意外責任險：

本項保險由乙方以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於○○元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於○○元，每一事故財物損害之保險金額不得少於○○元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之○○%。

第三款 責任保險：

鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於○○元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之○○%。

第四款 其他經雙方同意投保之保險。

第二項 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

第三項 本條第 1 項規定由乙方投保之保險期間，應自建築主管機關核備之開工之日起，至完工後 90 日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本條第 1 項第 1 款至第 3 款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

第四項 乙方未依前三項規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

第五項 於本建物之營運期間，由乙方就必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

第一款 火險及財產綜合險

第二款 公共意外責任險

第三款 雇主意外責任險

第四款 除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

第六項 本條規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

第七項 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十二條 履約管理

第一項 甲方得隨時指派代表針對乙方實施履約督導，並得辦理定期及不定期查核。甲方代表為執行督導及管制工作，有權隨時以任何方式並得偕同其所委託之顧問或適當人員稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之業務、工程、品管、帳目及

財務等情形，並有權要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。甲方代表執行職務之時機與方法，不得當干預乙方之正常工作執行，惟情況緊急或有正當理由時，不在此限。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

第二項 於本案營運期間，乙方經甲方或其代表提出要求後應迅速提供有關乙方之財務、工程、業務、管理等情形之資料、證據，包括但不限於帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，並應就甲方或其代表詢問事項進行說明，甲方暨其代表有權隨時以任何方式稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之資料，並得要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。乙方應擔保所提供予甲方之各項文件及資料之實質內容均為真實、正確、完整。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方為延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

第三項 乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方核備。

第十三條 完工期限

第一項 乙方應於簽訂本契約後○○日內完成都市更新事業計畫之核定。

第二項 乙方應於建築主管機關核定之開工日後○○年內完工並完成本案更新成果備查。

第三項 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後○○日內向甲方報備，並於事件消失後○○日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求

工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。

第十四條 所有權登記

第一項 本建物由乙方出資興建，完工後依法定程序將所有權登記為乙方所有。

第二項 乙方於辦理建物所有權第一次登記時，應配合甲方辦理預告登記，載明乙方不得將本建物所有權移轉予第三人，並應於本契約或設定地上權契約屆滿或終止或解除時，依設定地上權契約之約定，配合土地管理機關辦理地上權塗銷登記，將本建物所有權無償移轉登記為甲方或其指定之第三人所有。

第三項 乙方為實施本案所興建之公益設施，其所有權應登記為甲方。

第十五條 營運

第一項 乙方應於本案營運開始日前○○個月內備妥營運管理計畫交付甲方，並應於營運期按營運管理計畫進行本建物之營運，並於確保符合營運管理計畫之良好營運狀況下，作必要之裝修、置換及改善。乙方並應確保於營運期間，本建物均維持符合營運管理計畫之營運狀態。

第二項 乙方就本建物之營運與第三人簽訂之貨物及材料供應合約、顧問服務合約、商店經營合約等，如經甲方要求，應即提供影本予甲方。乙方就本建物如訂立租賃契約或其他以使用建物為目的之契約，其契約存續期間不得逾越地上權存續期間。

第三項 乙方因出租或委託其他廠商經營本建物，就其他廠商所開立之發票營業額應計入乙方之營業額，乙方不得以巧取方式藉開立以其他廠商為抬頭之發票，掩蓋其實際之營運收入。

第四項 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均由乙方自行負責，不得另向甲方請求。

第十六條 地上權消滅後，本建物之處理

第一項 因存續期間屆滿之移轉

地上權因存續期間屆滿消滅時，本建物之處理，除法令另有規定，從其規定辦理外，乙方應將本建物，無條件無償移轉為甲方或其指定之第三人所有。乙方並應配合辦理下列事項：

第一款 乙方應於地上權存續期間屆滿時完成移轉。

第二款 如經甲方要求，乙方應於地上權存續期間屆滿前○○年內，提出具體資產移轉計畫，開始與甲方協商簽訂「資產移轉契約」，並應於乙方提出資產移轉計畫後○○日內完成「資產移轉契約」之訂定。

第三款 乙方依本條規定移轉予甲方或其指定之第三人之「移轉資產」，除另有規定外，乙方應擔保該資產於移轉予甲方或其指定之第三人時並無權利瑕疵，並應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。

第四款 甲方或其指定之第三人有權無償受讓「移轉資產」及存於該資產上之一切相關權益，包括但不限於瑕疵擔保請求權、智慧財產權等。

第五款 除本契約另有規定外，甲乙雙方在履行完成本條之義務前，仍應履行其依本契約應盡之義務。

第二項 地上權存續期間屆滿前之移轉

本契約於地上權存續期間屆滿前提前終止或解除時，本建物之處理，除法令另有規定，從其規定辦理外，如本建物尚未全部取得使用執照，應依本契約第 20 條第 7 項第 1 款第 4 目之規定辦理；

如本建物已全部取得使用執照，除本契約另有規定外，乙方應將興建中已完成之本建物無償移轉為甲方或其指定之第三人所有，並配合辦理下列事項：

第一款 本基地上之現存本建物及其使用所必要之資產均屬「移轉資產」。乙方須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含本建物、與本建物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。如經甲方要求，移轉資產項目得由雙方議定，乙方應依甲方指示提出具體資產移轉計畫，開始與甲方協商簽訂「資產移轉契約」，並應於乙方提出資產移轉計畫後○○日內完成「資產移轉契約」之訂定。

第二款 乙方應於甲方通知之期日辦理資產清查，乙方並應於清查後○○日內作成「資產清冊」後交予甲方。若乙方未於甲方指定之期日偕同辦理資產之清查或未於期限內交付資產清冊，甲方有權代為清查及製作「資產清冊」，其費用由乙方負擔，乙方對於依本條製作之資產清冊不得有任何異議。

第三款 乙方應委託經甲方同意或指定之獨立公正之「鑑價機構」，就前條之「資產清冊」進行鑑價，並作成資產鑑價報告，鑑價費用由乙方負擔。

第四款 資產處理及計價：

第一目 因可歸責於乙方之事由而終止或解除本契約時，本契約相關資產，以下列方式處理及計價：

A. 非屬移轉標的

非屬移轉標的者，乙方應於甲方通知之期限內，將其自行拆除完畢，逾期不拆除者，甲

方得以乙方之費用代為拆除或由甲方或其指定第三人無償受讓前開資產。乙方並不得向甲方要求任何費用。

B. 屬移轉標的

移轉標的應依本條第 2 項第 3 款之鑑定價值，扣除下列費用後始為資產移轉價金：

(1) 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、登記費用等。

(2) 乙方應支付予甲方而尚未付清之租金、權利金等依本契約所應給付之費用。

(3) 資產鑑定價值 30% 之金額，作為違約罰金。

第二目 因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依本條第 2 項第 4 款第 1 目 A. 處理；屬移轉標的者，應以本條第 2 項第 3 款之鑑定價值作為資產移轉價金，並扣除下列應由乙方負擔之費用後，辦理移轉：

A. 委託專業鑑定機構之費用。

B. 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、登記費用等。

第三目 因不可歸責於雙方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依本條第 2 項第 4 款第 1 目 A. 處理；屬移轉標的者，移轉資產之價值及其他金額由雙方另行協議處理，並由雙方平均負擔下列費用：

A. 委託專業鑑定機構之費用。

B. 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、登記費用等。

第四目 移轉價金付款方式：

甲乙雙方同意移轉價金之付款方式，另行協議之。

第五目 移轉時及移轉後之權利義務：

乙方依本條規定移轉予甲方或其指定第三人之「移轉資產」及存於該資產上之一切相關權益，包括但不限於瑕疵擔保請求權、智慧財產權等。乙方並應將其對該資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利一併讓與之。

第六目 乙方於移轉「移轉資產」予甲方或其指定之第三人前，除甲方同意者外，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。

第七目 除本契約另有規定外，雙方在履行完成本條之義務完成移轉前，乙方仍應維護移轉標的之現狀，並進行各項保護措施，以維移轉標的之功能、效用。

第十七條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○○○元，乙方同意原繳申請保證金得由甲方逕轉為履約保證金。本契約未規定之履約保證事項，依政府採購法相關規定辦理。

第二項 甲方應於本案工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，其餘保證金於本契約履約完畢、且無待解決事項後 90 日內，無息退還。甲方退還履約保

證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

第三項 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、損害賠償、罰款等，經沒收履約保證金之後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。甲方沒收履約保證金之後，得向乙方要求補足履約保證金。如乙方拒絕於甲方所定之期限內補足履約保證金、或履約保證金有展期之必要而乙方未依要求展延者，甲方得終止本契約或解除本契約。

第十八條 稅費負擔

第一項 除另有約定者外，地價稅由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人負擔。

第二項 除前項規定外，其餘項目均由乙方負擔。

第十九條 缺失及違約責任

第一項 乙方違約事由

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

第一款 乙方未遵期繳付土地租金或權利金，逾期達本契約及設定地上權契約所訂期限者。

第二款 乙方未能於本契約第 4 條第 2 項所規定或經甲方同意展延的期限內提出完成本案相關事項者。

第三款 乙方未依第 4 條第 3 項規定與相關法令規定負擔或付清相關費用者。

第四款 乙方未依主管機關核定之都市更新事業計畫、施工計畫及本契約興建營運本建物，其情節重大並足以影響本案的執行，或乙方執行本案有違反法規或本

契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

第五款 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達 20% 以上，足認有不能依限完工之虞者。

第六款 乙方未經甲方書面同意，將其因本案所取得，及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，擅自轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分確定，或就本案土地之使用違反本案使用之目的，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行者。

第七款 擅自將本契約之權利義務轉讓他人並足以影響都市更新事業的執行者。

第八款 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。

第九款 其他乙方未能遵守或履行本契約任何條款者。

第二項 違約之處理

第一款 乙方違約之處理

乙方有違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

第一目 甲方得以書面通知限期改善。

第二目 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理並得連續處罰，並視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

A. 甲方得就每違約事件向乙方請求○○萬元以上○○萬元以下之懲罰性違約金。

B. 中止乙方工作之一部或全部。

第三目 因前述規定中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止事由已消滅時，甲方應以書面期限令乙方繼續興建。

第四目 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。

第五目 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致生之損害，乙方仍應對甲方及土地所有權人或受損害之第三人負損害賠償責任。甲方就乙方發生違約之情事時，並得解除或終止本契約。

第二款 甲方違約之處理：

如甲方他違反本契約第 3 條應備事項者，經乙方訂 30 日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

第三款 不可抗力或除外情事：

第一目 本契約所稱不可抗力情事，係指天災、事變等非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者。

第二目 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，有下列二種情形，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者：

A. 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大改變，致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響。

B. 其他性質上不屬不可抗力，而經雙方同意為除外情事者

第三目 如發生不可抗力或除外情事等非甲乙雙方所得控制的因素，致嚴重影響本契約之履行者，雙方應協商處理方式。

第二十條 契約之解除或終止

第一項 因政策變更而解除或終止

本契約因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益，或因甲方之需要有必要解除或終止契約之一部或全部者，甲方得報經上級機關核准，以書面通知終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。

第二項 本契約於乙方與土地管理機關為實施本案所簽訂之設定地上權契約終止時同時終止。

第三項 雙方合意解除或終止

第四項 於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。

第五項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

第六項 乙方有前條規定之違約情事，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第七項 契約終止之效力

第一款 本契約之一部或全部終止時，除雙方另有約定外，於終止之範圍內，發生下列效力：

第一目 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有

受契約終止或解除影響之事務，惟立即停止有妨害甲方或公共利益者，乙方應為任何防護措施後始得停止。

第二目 除法令或本契約另有規定外，於契約終止前已發生之權利及義務不受影響。

第三目 除另有約定外，乙方依本契約取得之地上權契約同時一併終止，乙方應依地上權設定契約之規定，塗銷地上權登記，並返還土地予甲方或土地管理機關。

第四目 於都市更新事業實施完成前解除或終止本契約者，於本契約解除或終止前，乙方已完成且經甲方認定堪用之與執行本更新事業相關的履約標的，應依甲方之指示辦理移轉事宜。乙方須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。移轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議乙方得請求補償者，甲方應於完成移轉程序、並結算扣除應移轉資產之瑕疵修補費用、因瑕疵致價值減少部分、乙方取得因移轉標的所得之保險理賠金與乙方就該移轉標的於保險事故發生後已支出之瑕疵修補費用間差額，乙方依本契約等於本更新案中應支付的費用、利息、罰款、損害賠償等金額後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。就雙方約定應進行移轉的資產，於本契約終止或解除時至全部完成移轉間，就須移轉之標的乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維

護與保護措施。須移轉之資產如為提供公共服務的設施且於契約終止或解除時已開始營運者，乙方須負責維持該設施之營運不中斷。除雙方另有約定外，因乙方違約而終止或解除契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而終止者，由雙方平均分攤費用。雙方同意於本契約終止或解除後 6 個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移轉在建工程的一切權利及交付占有予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。

第五目 除法令或契約另有規定外，甲方已收取的履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔費用、罰款、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。

第六目 除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

第八項 除另有特別規定外，契約經解除或終止後，乙方即無權實施本案都市更新事業，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。

第二十一條 廠商回饋

[依據廠商投標內容填載。]

第二十二條 爭議處理及仲裁條款

第一項 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。

第二項 以協商方式無法解決者，任一方得將其爭議：

第一款 提起民事訴訟。雙方同意以中華民國臺灣○○○○地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理；或

第二款 於雙方另訂書面仲裁契約後，依中華民國仲裁法進行仲裁。

第三項 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

第一款 雙方對本契約發生爭議，不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行，否則應對甲方之損害負擔賠償責任。

第二款 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第三款 乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及營運所需之全部證照。

第二十三條 附則

第一項 乙方因履行本契約提交甲方的計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人或關係人提出任何主張或請求。若有人向甲方主張乙方交付之任何品

項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估。且乙方須自付費用於甲方所訂期限解決上開爭議。若屆期未能解決，經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方得：(a)要求乙方為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。(b)要求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。(c)得終止或解除本契約。乙方應對甲方因前開情事所生之任何相關費用與損害賠償負責。

第二項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第三項 本契約約定之任何通知或文件，均應以書面為之。

第四項 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例及相關規定辦理。

第二十四條 契約文件

第一項 本契約文件包括下列文件以及其後修訂、增補、變更之文件。本契約各項文件之規定如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

第一款 本委託實施契約

第二款 本案開發辦理原則及其附件

第三款 更新事業計畫執行建議書

第四款 公開評選本單元實施者招商文件及主辦機關於本案招商程序中所為之書面解釋

第五款 其他各項附件、附圖等文件

第一目 附件○○：本單元位置圖

第二目 附件○○：地籍圖

第三目 附件○○：土地清冊

【請視個案情形增列相關文件】

第二項 本契約之詮釋原則如下：

第一款 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。

第二款 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

第三款 同一契約文件增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

第四款 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

第二十五條 契約份數

本契約正本一式○○份，甲方○○份、乙方○○份。副本○○份，甲方○○份、乙方○○份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人

甲 方：○○○○○○○
法定代理人：○○○○○○○
地 址：○○○○○○○
電 話：○○○○○○○

乙 方：○○○○○○○
代 表 人：○○○○○○○
地 址：○○○○○○○
電 話：○○○○○○○

中華民國○○○○○○年○○○○○○月○○○○○○日

第九章 契約文件

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

實務上，因權利變換(A1)類型中，也有主辦機關委託民間投資廠商提供資金並實質上執行實施者事務的情形（即所謂「共同投資」類型），而權利變換(A2)個案條件差異極大，有必要逐案規劃並量身定作相關契約，且迄今尚無具體案例，故本手冊先針對各種不同的推動方式，提供建議簽署的契約範本，詳參下表 9-1：

表 9-1 都市更新各推動類型建議簽署的契約一覽表

	都市更新實施契約	其他契約
權利變換(A1)	V	-
權利變換(A2) (共同投資)	V (即「投資契約」)	融資協助契約 融資協助信託契約
設定地上權(B)	V	設定地上權契約
附款式標售(C)	V	土地買賣契約

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案
設定地上權契約
(範本草案)

○○○○○ (土地管理機關，以下簡稱甲方)，為配合○○○○○ (以下簡稱主辦機關) 開發經營「○○○○○案 (更新單元○○○○○) 都市更新事業」(以下簡稱本案)，特與○○○○○股份有限公司 (以下簡稱乙方) 依其與主辦機關於○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂之「○○○○○案 (更新單元○○○○○) 都市更新事業委託實施契約」(以下簡稱實施契約) 之約定，簽訂本設定地上權契約 (以下簡稱本契約)，就本案所需用地設定地上權相關權利義務，規定下列條款，以資共同遵守：

第一條 地上權設定範圍

甲方同意就實施契約第 1 條所示實施範圍內之更新基地 (以下簡稱本基地) 即坐落○○○○○等○○○○○筆土地共計○○○○○平方公尺設定地上權予乙方，實際面積以地政機

關丈量結果為準（詳附件○○○○○：土地清冊）。

第二條 地上權存續期間

第一項 本契約自簽約日起生效。地上權存續期間，自乙方依本契約第3條規定會同甲方完成地上權設定登記之日起算，為期○○○○○年。但實施契約終止或解除者，本契約一併終止，乙方並應依本契約規定辦理地上權塗銷登記。

第二項 如主辦機關因可歸責於己之事由致遲延完成依實施契約第3條規定應辦事項者，乙方得以書面請求甲方，就主辦機關遲延完成之日數，相對展延地上權存續期間，然乙方仍應依本契約之規定給付展延期間之地租予甲方。

第三條 履約保證金、地上權登記及土地之點交

第一項 乙方應於本契約簽約時繳交履約保證金○○○○○元予甲方，如有可歸責於乙方之事由而致本契約解除或終止時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。本契約未規定之履約保證事項，依促進民間參與公共建設法相關規定辦理。甲方應於本契約履約完畢、且無待解決事項後90日內，無息退還履約保證金。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

第二項 地上權設定登記及土地點交

第一款 甲方及乙方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後○○○○○個月內，就本基地完成設定地上權登記全部手續以及土地點交作業，以供乙方興建營運實施契約相關設施與建築物之用。

第二款 甲方及乙方同意於辦理設定地上權登記時，

於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「地上權消滅時，建物所有權移轉予主辦機關或其指定之第三人」。

第三款 乙方為辦理本基地鑑界及相關必要事項，得向甲方要求提供必要之協助與文件，惟相關費用均依本契約第9條之規定，由乙方負擔。

第三項 地上權塗銷登記

地上權存續期間屆滿或本契約或實施契約終止或解除時，乙方應自屆滿或終止日起30日內會同甲方向地政機關完成地上權塗銷登記。

第四條 地上權租金

第一項 乙方應按下列方式繳付租金予甲方：

第一款 興建期租金標準

在取得本案建築物之使用執照前，地上權租金每年度以當年公告地價年息〇〇〇〇〇%計收。

第二款 營運期租金標準

取得本案建築物之使用執照後，地上權租金每年度以當年公告地價年息〇〇〇〇〇%計收。

第三款 計收租金起訖期間

地上權租金自完成地上權登記之日起算。

第一目 第一年之地上權租金自完成地上權登記之日起算至同年12月31日止。

第二目 最後一年之地上權租金自同年 1 月 1 日起算至地上權塗銷登記之日止。

第四款 租金支付方式

第一目 地上權租金採預付方式，乙方應於地上權存續期間向甲方一次繳付當年度之地上權租金。

第二目 第 1 年地上權租金應於本契約簽訂當日一併支付；其後各期應於每年 1 月 31 日前，繳納當年度地上權租金。乙方並應依甲方之指示將地上權租金匯入其所指定之金融機構帳號

第三目 如乙方為 2 人以上時，各地上權人對地租之給付應負連帶責任。[註：本項應視實際情形修改。如最後公開甄選須知要求廠商應成立新公司再與土地管理機關簽約，則應無本條適用之餘地]

第五款 租金調整

第一目 公告地價調整時，其地租應於公告地價調整之日起隨同調整。當年租金已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付調整後應補繳之差額。

第二目 因本契約第 5 條基地標示變更致重新計算地租，如當年租金已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付調整後應補繳之差額。

第二項 逾期繳納之違約罰金：

乙方未按本條規定期限繳納地上權租金或未繳足者，經主辦機關或甲方定○○○○○日以上之期限催告仍不繳納或補足時，乙方應依下列標準計算違約罰金，並給付違約罰金予甲方：

第一款 自催告期間屆滿時起算，逾期繳納未滿○○○○個月者，按欠額加收○○○○○%。

第二款 自催告期間屆滿時起算，逾期繳納滿○○○○個月者，每逾1個月按欠額加收○○○○○%，最高以欠額之2倍為限。

第五條 本基地標示變更之處理

本基地如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示有變更時，甲方及乙方應將變更登記之結果依契約修正變更的程序記載於本契約。其有面積增減者，並自變更登記之日起，重新計算地租。

第六條 建物所有權登記及預告登記

第一項 本案建物及其相關設施由乙方依實施契約第4條規定出資興建，除實施契約或本契約另有規定外，完工後所有權登記為乙方所有。

第二項 乙方應就前開建物及其相關設施，自取得建築使用執照之日起○○○○○內，辦竣建物所有權第一次登記。

第三項 乙方於辦理本條第2項之登記時，應配合甲方辦理預告登記，載明乙方不得將本案開發完成之建物及其相關設施所有權移轉予第三人，並應於地上權存續期間屆滿或本契約終止時，依本契約第3條之規定，配合甲方辦理地上權塗銷登記，將建物及其相關設施所有權無償移轉登記為主辦機關或其指定之第三人所有。

第七條 地上權及建物處分之限制

第一項 乙方依本契約取得地上權後，其使用、收益、設定負擔等權利之行使，非經甲方事前書面同意，不得為任何法律上或事實上之處分(包括但不限於權利之讓與)，且其所為之任

何處分均不得將本契約之權利義務與實施契約分離或妨礙其履行。

第二項 地上權存續期間，除經甲方事前書面同意者外，乙方不得將其所有之建物及其相關設施之所有權轉讓予第三人，包括不得以信託方式讓與第三人，並不得設定負擔或供作他項權利之標的。

第三項 地上權存續期間，乙方經甲方事前書面同意將地上權、建物及其相關設施設定抵押權者，應符合下列要件：

第一目 抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。

第二目 地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。

第三目 僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，3個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

第四目 抵押權契約書規定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。

第五目 乙方應取得抵押權人書面承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。

第八條 本基地使用限制

第一項 乙方或經其同意使用土地之第三人應依區域計畫、都市計畫、建築管理及其他相關法令規定使用本基地及其上之建物。乙方不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察

而主張減輕或免除其依本契約應盡之義務或應負之責任。

第二項 乙方於地上權存續期間內使用本基地，應依實施契約及經審議通過後核定發布實施之都市更新事業計畫所規範之項目及其他經主管機關核定之開發項目為限，不得為其他用途之開發、使用。如有違反者，乙方應負責立即排除，並負損害賠償之責。

第三項 乙方應於甲方依本契約成本基地之點交後，負責管理維護本基地，並應依本案實施契約之規定或本契約當事人間之約定投保必要之保險，如乙方未辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。如因乙方或因其代理人、受雇人、受任人、受託人、承包商等管理維護或行為不當，致甲方或第三人生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任亦完全由乙方負責。乙方應使甲方免於因前述事項被追索、求償或涉訟。如因而致甲方受損者（包括但不限於訴訟費用及律師費、或甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任等），乙方應負責賠償甲方或甲方人員因此所遭受之一切損失。

第四項 乙方若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容經甲方書面同意後，送交相關主管機關審查通過。

第九條 稅費負擔

第一項 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由甲方負擔者外，餘均由乙方負擔。

第二項 有關本契約所衍生及地上權登記、變更登記或塗銷登記所需費用，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，全部由乙方負擔。

第三項 本條第 1 項及第 2 項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方者，經甲方通知乙方之日起 5 日內，乙方均應付清。

第十條 違約與契約終止

第一項 違約事由

乙方逾期繳納依本契約第○○○○○條規定應付予甲方之權利金或地上權租金，或其他可歸責於乙方之事由違反本契約規定者，均構成違約。

第二項 違約處理程序

乙方有違約事由者，於本案興建期均由主辦機關處理，主辦機關得以書面載明違約事由、改善期限與改善標準，通知乙方改善；乙方逾期未改善，或改善未達標準者，主辦機關得依違約效果規定處乙方違約金，並依前開書面載明事項再通知乙方改善，乙方屆期仍未改善，或改善未達標準者，主辦機關得連續處違約金至完成改善為止。

前款之違約處理程序於本案進入營運期後，由甲方取代主辦機關處理之。

第三項 違約效果

第一目 乙方逾期繳納權利金或地上權租金者，依本條相關規定計罰違約金。

第二目 主辦機關或甲方處乙方違約金者，得視情節處新台幣○○○○○萬元至○○○○○萬元。

第三目 主辦機關或甲方連續處乙方違約金者，得視情節加重處罰。

第四項 契約終止事由

第一目 甲方及乙方書面合意終止。

第二目 乙方因同一違約事由經主辦機關或甲方連續處罰達3次以上者。

第三目 依實施契約終止或解除者

第四目 本契約其他規定之終止事由者。

第五項 契約終止程序

除本條第4項第1、3款之事由外，甲方應以書面載明終止事由及契約終止生效日，或其他甲方認為應記載之事項，通知乙方終止本契約。

第六項 契約終止之效力

契約終止之效力依本契約相關規定辦理，乙方並應自本契約終止生效日起30日內，依本契約第3條規定會同甲方辦理地上權塗銷登記

第十一條 地上權消滅後，地上建物之處理

地上權消滅後，悉依實施契約第16、20之相關約定處理地上建物所有權移轉等相關事宜。

第十二條 廠商回饋

[依據廠商投標內容填載。]

第十三條 其他特約條款

第一項 地上權設定登記後，任一方之名稱、地址、電話、法定代理人姓名有變更時，應書面通知他方，並記載於「變更記事」欄。必要時應會同向轄區地政機關辦理變更登記。

第二項 本契約之第1條及第5條所載事項如有變更時，乙

方應於「變更記事」欄內記載，並通知甲方。

第三項 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

第四項 本契約內容有疑義時由甲方解釋之。

第十四條 附則

第一項 本契約之附則均視為本契約之一部分，對於甲方及乙方之權利及義務具有同等效力。

第二項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第三項 本契約規定應給予甲方之任何通知或文件，均應以書面為之。

第四項 不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本案之進行。若發生訴訟時，甲方及乙方合意以中華民國臺灣○○○○○地方法院為第一審管轄法院。

第五項 關於本合約之任何爭議，甲方及乙方同意準據中華民國法規，乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及營運所需之全部證照。

第六項 本契約如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及其他相關規定辦理。

第七項 都市更新事業計畫建議書內容與都市更新審議委員會通過內容不符時，應依都市更新審議委員會通過內容為準。

第八項 其他規定事項：○○○○○

第九項 本契約書正本壹式○○○○○份，由雙方各執○○○○份為憑，副本○○○○○份供甲方及乙方使用，如有繕誤，以正本為準。

立約人

甲 方：○○○○○

代表人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

乙 方：○○○○○

代表人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日