



109年版

政府主導都市更新 公開評選作業原則 及公開評選作業手冊



主辦機關：內政部營建署

協辦廠商：財團法人都市更新研究發展基金會

政府主導都市更新公開評選作業原則

- 一、政府主導都市更新公開評選作業原則係供主辦機關辦理都市更新公開評選作業之參考，主辦機關仍得依照個案特性，在不牴觸都市更新相關法令規定下，得做彈性調整。
- 二、評選委員名單得參考中央主管機關建議名單，主辦機關亦可建立委員名單供機關首長遴選。
- 三、公開評選文件建議要公開閱覽，並由主辦機關法制人員協助檢視。
- 四、為確保政府主導都市更新案件的執行，建議主辦機關可收取履約、保固保證金，申請保證金則視個案情況收取。
- 五、政府主導都市更新案以設定地上權方式辦理者，得只收取開發權利金，視個案收取營運權利金。
- 六、公開評選案件涉及土地價值、權利金價值，建議由主辦機關委託專業估價者查估後評定之。
- 七、申請人以合作聯盟方式申請，成為最優申請人後，建議成立新公司並以其作為主辦機關簽約對象，其領銜公司股份需佔超過50%。
- 八、為確保計畫完整性與公益性，各項評選項目之權重或配分，建議以不超過50%為原則。
- 九、評選會依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，選出最優申請人；其評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，並通知各資格審查合格申請人。
- 十、有關議約內容，不得違反公告及公開評選文件內容，以確保公開評選公平合理之原則。不與最優申請人辦理議約，建議於公開評選文件中載明，議約期限以公開評選文件規定期限為主。

-
- 十一、主辦機關得視個案特性與需求，於申請須知內載明得否由次優申請人遞補簽約，以及次優申請人係依「最優申請人」或「次優申請人」申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格。
- 十二、簽約後之履約爭議，建議雙方以協商方式解決之；如任一方提出協商之請求後仍無法達成共識，得提送協調委員會協調；如協調不成時，得採取提起民事訴訟、或提付仲裁、或依契約雙方合意之其他方式處理。

目錄

第一章 總說明	1-1
第一節 前言	1-1
第二節 公開評選作業相關法規	1-3
第二章 公開評選準備作業	2-1
第一節 公開評選文件準備內容	2-1
第二節 實施者申請人資格條件	2-3
第三節 出資者申請人資格條件	2-12
第四節 最優申請人評定方式	2-14
第五節 辦理說明會	2-32
第六節 公開評選文件檢核作業	2-36
第三章 成立評選會	3-1
第一節 評選會成員	3-2
第二節 評選會任務	3-4
第三節 評選會召集與出席會議	3-4
第四節 其他注意事項	3-5
第四章 公開評選	4-1
第一節 公開評選公告	4-2
第二節 公開評選文件釋疑	4-2
第三節 受理申請	4-2
第四節 辦理公開評選作業	4-3
第五節 公開評選結果並通知合格申請人	4-4
第五章 異議申訴	5-1
第一節 設立都市更新公開評選申訴審議會	5-3
第二節 異議提出與受理	5-6
第三節 申訴提出與受理	5-9
第六章 簽約作業	6-1
第一節 議約	6-1
第二節 簽約	6-2
第三節 爭議處理	6-5
第七章 後續注意事項	7-1
第一節 都市更新事業計畫完成前	7-2
第二節 都市更新事業計畫完成後	7-3
第三節 契約提前解除或終止與契約屆滿之處理	7-4

附錄一、權利變換公開評選文件(範本)

- (一)公開評選實施者申請須知、實施契約
- (二)公開徵求出資者申請須知、出資暨協助實施契約

附錄二、設定地上權公開評選文件(範本)

- (一)公開評選實施者申請須知、實施契約
- (二)公開徵求出資者申請須知、出資暨協助實施契約
- (三)地上權契約

圖目錄

圖 1-1 公開評選作業手冊主要架構圖.....	1-2
圖 3-1 成立評選會流程圖.....	3-1
圖 4-1 公開評選作業流程示意圖.....	4-1
圖 5-1 異議流程示意圖.....	5-1
圖 5-2 申訴流程示意圖.....	5-2
圖 5-3 都更評選申訴會設立流程示意圖.....	5-3
圖 5-4 對於申請文件提出異議流程時序圖.....	5-6
圖 5-5 對於申請及審核之過程、決定或結果提出異議流程時序圖.....	5-7
圖 5-6 申訴流程時序圖.....	5-9
圖 6-1 簽約作業流程圖.....	6-1
圖 6-2 爭議處理示意圖.....	6-5

表目錄

表 1-1 政府主導都市更新公開評選法令綜整表.....	1-3
表 2-1 權利變換方式一評選項目建議表.....	2-15
表 2-2 權利變換方式三評選項目建議表.....	2-16
表 2-3 權利變換共同負擔比例評分標準級距表.....	2-17
表 2-4 權利變換方式一情境模擬表(範例).....	2-18
表 2-5 權利變換方式二評選總表(範例).....	2-19
表 2-6 共同負擔承諾比例評分表(範例).....	2-20
表 2-7 權利變換方式三評選總表(範例).....	2-21
表 2-8 設定地上權方式一評選項目建議表.....	2-25
表 2-9 設定地上權方式三評選項目建議表.....	2-27
表 2-10 設定地上權開發權利金評分標準級距表.....	2-27
表 2-11 設定地上權方式一情境模擬表(範例).....	2-28
表 2-12 設定地上權方式二評選總表(範例).....	2-29
表 2-13 權利金評分表(範例).....	2-30
表 2-14 設定地上權方式三評選總表(範例).....	2-31
表 2-15 地區說明會建議議程.....	2-33
表 2-16 招商說明會建議議程.....	2-34
表 2-17 說明會綜整表.....	2-35
表 2-18 都市更新公開評選文件準備作業檢核表.....	2-36
表 3-1 評選會作業檢核表.....	3-8
表 4-1 都市更新公開評選作業檢核表.....	4-4
表 6-1 都市更新簽約作業檢核表.....	6-4
表 7-1 都市更新案件各階段注意事項彙整表.....	7-1
表 7-2 都市更新完成前之注意事項.....	7-2
表 7-3 都市更新完成後之注意事項.....	7-3

第一章 總說明

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。

營建署前於民國 97 年針對政府主導辦理具有提昇地方經濟、改善都市整體機能等重大影響之計畫，制訂推動階段與公開評選階段之標準化作業流程，並於民國 99 年 12 月研擬完成「政府為主都市更新推動手冊(草案)」(現已改為「政府主導都市更新推動手冊」)及「政府為主都市更新招商手冊(草案)」(現已改為「政府主導都市更新公開評選作業手冊」)，提供各主辦機關參考。現因應都市更新條例(以下簡稱本條例)於 108 年 1 月 30 日修正公布，爰重新檢視本手冊相關內容並配合進行修訂。

為利加速推動政府主導辦理都市更新案之公開評選作業，結合民間力量與政府資源推動都市更新，本手冊分別對於辦理公開評選作業各階段應注意事項加以介紹，以協助主辦機關於公開評選階段之準備作業，與提供公開評選文件及契約範本作為各主辦機關辦理後續公開評選之參考。主辦機關實際作業時，建議都市更新作業手冊、政府主導都市更新推動手冊與本手冊三者可互為參照。

本手冊係供主辦機關辦理都市更新相關作業參考，主辦機關應依都市更新條例及相關法令規定，並視個案特性並配合實際需要，衡酌使用。

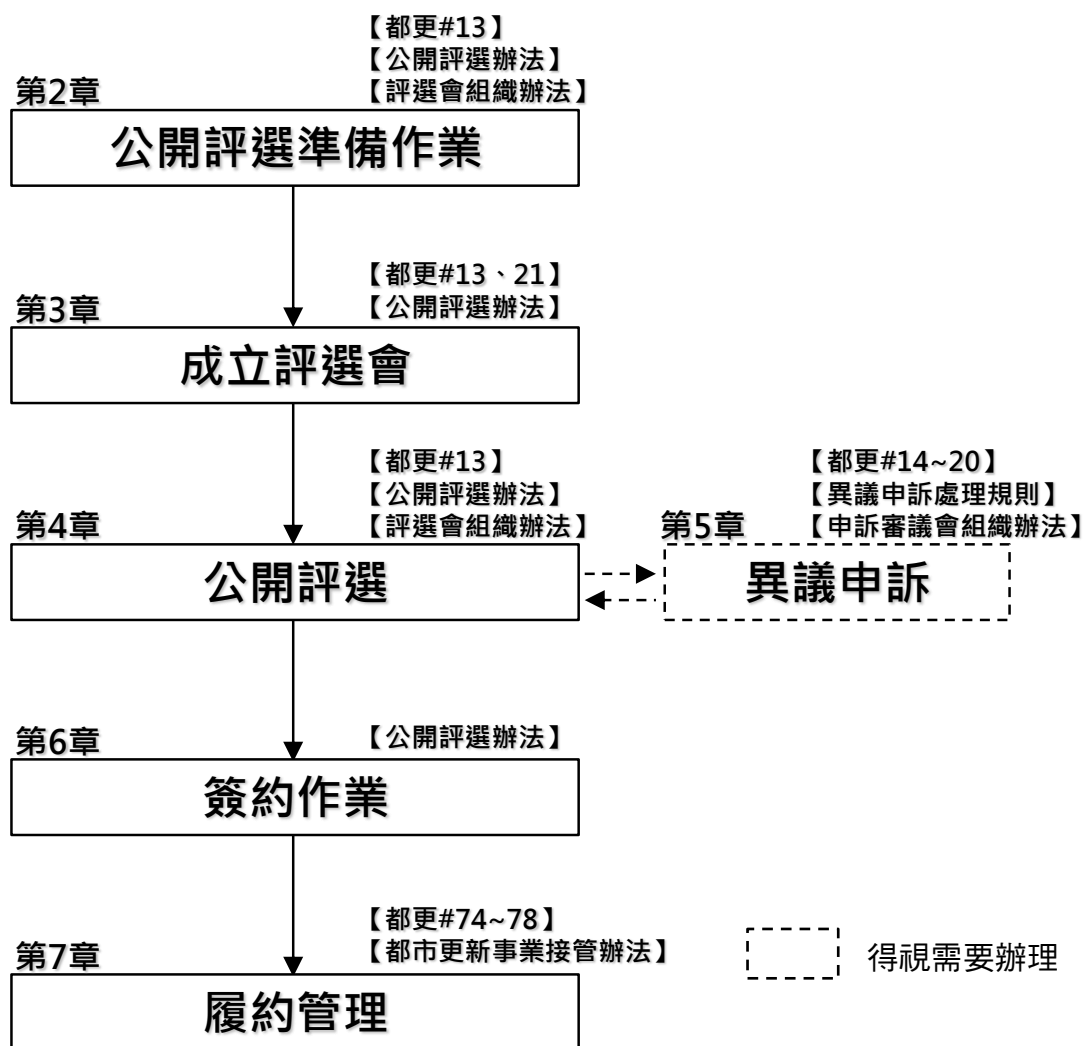


圖 1-1 公開評選作業手冊主要架構圖

第二節 公開評選作業相關法規

都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正公布，現已增列「第三章政府主導都市更新」專章，已明確規定有關辦理公開評選之公告申請與審核程序、評選會組織、提出異議或爭議申訴等內容，由本條例授權中央主管機關定之，故後續政府主導都市更新辦理公開評選事宜，主辦機關應依中央主管機關訂定之「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」、「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」、「都市更新公開評選申訴審議收費辦法」規定辦理，相關適用法規彙整於表 1-1。

表1-1 政府主導都市更新公開評選法令綜整表

	名稱	法令依據	訂定目的
一	都市更新事業實施者公開評選辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	本條例修法前之公開評選程序，係準用促參法之申請及審核程序規定；考量都市更新實施方式態樣多元，爰本條例新訂第13條規定，由中央主管機關訂定公開評選申請及審核原則，並應組成評選會依公平、公正、公開原則審核。 為處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，應由中央或地方主管機關設立都市更新公開評選申訴審議會辦理，給予申請人適當之異議或申訴管道。 申訴人提出申訴，應繳納審議費用。
二	公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法 (108年6月17日發布)	本條例 第13條第1項	
三	都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則 (108年6月17日發布)	本條例 第14條第4項	
四	各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法 (108年6月25日發布)	本條例 第15條第2項	
五	都市更新公開評選申訴審議收費辦法 (108年7月9日發布)	本條例 第18條第4項	

資料來源：本手冊整理

第二章 公開評選準備作業

在完成都市更新前置作業(先期規劃、可行性評估等內容可詳推動手冊)之後，主辦機關即可著手進行公開評選作業，辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，以進行都市更新之實際作業。有關都市更新前置作業理應優先於公開評選準備作業，以免工作重複、紊亂，但實際運作時，為爭取時效，政府主導辦理都市更新前置作業與公開評選準備作業得同步進行¹。

第一節 公開評選文件準備內容

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，進行公開評選程序評決最優申請人，並確保其依公開評選時的承諾履行，是都市更新事業順利實施完成最重要的因素，也是擬具公開評選文件最重要的目的之一。

主辦機關在正式公告前，為公開評選所進行之準備工作，依都市更新事業實施者公開評選辦法第2條第1項規定，主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者時，應辦理公告及訂定公開評選文件內容。

一、訂定公告內容

依都市更新事業實施者公開評選辦法第2條第2項規定，公告應載明下列事項：

- (一) 都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限。
- (二) 申請人資格條件。
- (三) 評選項目、基準及評定方式。



溫馨小提醒：為配合強化政府主導案件的功能，依本條例「第三章政府主導都市更新」所授權訂定之子法與本條例施行細則之條文，可能進行修正，主辦機關宜隨時注意新頒規定，並遵循公開評選時有效的規定辦理相關作業。另公開評選文件為影響公開評選成敗的重要因素，建議主辦機關法制人員應協助檢視。

- (四) 公告日、申請截止日、申請程序及保證金。
- (五) 申購或領取公開評選文件資訊。
- (六) 其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。

二、公開評選文件內容

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 2 條第 4 項規定，有關公開評選文件應載明下列事項：

- (一) 公告事項之詳細規範。
- (二) 都市更新事業計畫建議書之主要內容及格式。
- (三) 對第三人之權利保障程序。
- (四) 請求公開評選文件釋疑及答復期限。
- (五) 評選方式及評選時程。
- (六) 議約或簽約期限。
- (七) 委託實施契約草案。
- (八) 政府機關（構）承諾或協助事項。
- (九) 其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。

三、釐訂合理可行的權利義務規定

政府主導的都市更新案件態樣多元，於草擬製作公開評選文件時，應考慮到案件性質的差異，釐訂公平合理的權利義務關係，儘量避免產生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情形，並建議主辦機關得聘請技術顧問、法律顧問與財務顧問提供專業意見，以利政府主導案件順利進行。

為增加公開評選文件之周延性、合理性、公開化及透明化，建議主辦機關於正式公告辦理公開評選前，得先將申請須知（草案）、實施契約（草案）辦理公開閱覽，以利參酌各界建議事項修訂公開評選文件，減少後續公開評選爭議。

第二節 實施者申請人資格條件

設定申請人資格最主要目的係確認最優申請人能執行並完成都市更新案件的經驗或能力，資格設定通常分為一般資格、財務能力資格與開發能力資格。

在一般資格部分，應注意本條例第 26 條規定，申請人以依公司法設立之股份有限公司為限。主辦機關得視個案需求，於一般資格設定得以單一公司申請或兩家以上公司以共同合作方式組成合作聯盟²參與申請。

在財務能力部分建議申請人單一公司的淨值不低於預估之營建工程費用 30%；如為合作聯盟參與，其合計淨值不低於預估之營建工程費用 30%，而領銜公司之淨值不低於預估之營建工程費用 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，對申請人資格要求會有不同。

在開發能力資格部分，除可能要求申請人曾有完成或承作相當量體建設的實績經驗、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最優申請人經營管理時，亦可考量在擬定公開評選文件時即將營運因素納入，在申請人資格中即要求其需具備營運能力，以利在設計興建建物



溫馨小提醒：合作聯盟係指由兩家以上之公司，為申請參與公開評選所組成之合作團體。協力廠商指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠等。

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，日後遭遇公開評選困難或需大幅修改的困境。

政府主導都市更新案件「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，故建議將此等因素列為綜合評選評分項目。

準備公開評選文件應特別注意申請人資格條件之訂定，不得當限制競爭，以符合公平、公正、公開的原則。以下分就權利變換及設定地上權之推動模式提出申請人資格條件之參考，主辦機關得視個案實際情況設定之：

一、權利變換

（一）申請人一般資格

有關申請人一般資格應注意本條例第26條規定外，主辦機關得視案件需求及規模設定申請人為單一公司或兩家以上公司組成合作聯盟參與申請。

主辦機關得依個案實際情況，允許外國公司參與公開評選。申請人如為外國公司，其申請人資格須注意「土地法」第17條至第20條及「外國人投資條例」等相關規定；申請人如為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則另須符合「大陸地區人民來臺投資許可辦法」規定。

申請人如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時亦應符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如金融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理。

(二) 申請人財務能力資格³

主辦機關可參考下列標準設定申請人財務資格，惟仍應視實際個案訂定：

1. 一般財務能力：

- (1) 單一公司實收資本額不低於預估之營建工程費用 10%；為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達各成員實收資本額總額之二分之一以上。
- (2) 單一公司淨值不低於預估之營建工程費用 30%；為合作聯盟者，除合作聯盟成員之淨值合計不低於預估之營建工程費用之 30%，該領銜公司之淨值不低於預估之營建工程費用 20%。
- (3) 單一公司或合作聯盟領銜公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 80%。
- (4) 單一公司或合作聯盟領銜公司及其成員，最近 1 年之公司自有資金比率不得低於 20%，惟銀行及保險機構除外。

2. 其他財務要求

- (1) 單一公司或合作聯盟領銜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。



溫馨小提醒：本章所提申請人資格條件之相關數值均為建議性質，主辦機關仍應視實際個案訂定。另權利變換案件如導入信託機制(納入土地信託)，建議可適度放寬申請人的財務資格。

(2)無不良票據信用及金融機構授信信用紀錄：

- A.提出票據交換機構或金融機構所出具最近 3 年其等非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本。
- B.提出財團法人金融聯合徵信中心所出具最近 1 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。

(3)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。

(4)投資申請人如屬外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位之認證並檢附中文譯本，另由我國會計師查核簽證者，應依我國商業會計法及一般公認會計原則予以調整，並依我國財務會計準則公報以新臺幣折算之，而財務能力應提送之證明文件得提供該國主管機關出具之類似證明文件，如該國確無主管機關可提供類似證明文件，則由該公司出具無所列情事之書面切結書。

(三)申請人開發能力資格

申請人不論單一公司或合作聯盟，需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。

(四) 保證金：

主辦機關可參考下列標準，視個案實際情況設定：

1. 申請保證金：

(1) 繳交時機與金額：

為確保政府主導都市更新案件順利進行，申請人應於提送申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，金額預估為營建工程費用 1%。

(2) 退還時機：

A. 就資格審查不合格之申請人，或未獲評選會評定為最優申請人之申請人，主辦機關應於前述決定作成後 30 日內無息發還申請保證金。

B. 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，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）。

2. 履約保證金：

(1) 繳交時機與金額：

最優申請人應於實施契約簽約日前 5 日前繳交履約保證金予主辦機關，金額預估為營建工程費用 3%。

(2) 退還時機：

最優申請人於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還：

A. 建物經驗收點交。

B. 最優申請人依實施契約應繳納之款項均已兌現無誤。

C. 最優申請人已依實施契約提出保固保證書並繳納保固保證金。

3.保固保證金：

(1)繳交時機與金額：

最優申請人應於產權登記前繳交保固保證金予主辦機關，金額預估為營建工程費用 3%。

(2)退還時機：

保固保證金於繳交日起算屆滿三年後，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，最優申請人得向主辦機關申請無息退還 50%；餘款於保證金繳交日屆滿五年後，且雙方無其他爭議時，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。

二、設定地上權

(一) 申請人一般資格

設定地上權與權利變換案件相同，得視案件需求及規模設定申請人為單一公司或兩家以上公司組成合作聯盟參與申請。

主辦機關得依個案實際情況，允許外國公司參與公開評選。申請人如為外國公司，其申請人資格須注意「土地法」第 17 條至第 20 條及「外國人投資條例」等相關規定；申請人如為大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則另須符合「大陸地區人民來臺投資許可辦法」規定。

申請人如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時亦應符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如金融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理。

(二) 申請人財務能力資格

採設定地上權模式辦理政府主導都市更新之案件，一般屬長期經營，申請人財務資格之門檻建議設計較

為嚴格，並得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。

主辦機關可參考下列標準設定申請人財務資格(實際應視個案調整，以下數字僅供參考)：

1.一般財務能力：

- (1)單一公司實收資本額不低於預估之營建工程費用 10%；為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額應達各成員實收資本額總額之二分之一以上。
- (2)單一公司淨值不低於預估之營建工程費用 30%；為合作聯盟者，除合作聯盟成員之淨值合計不低於營建工程費用之 30%，該領銜公司之淨值不低於預估之營建工程費用 20%。
- (3)單一公司或合作聯盟領銜公司，會計師簽證之最近一期財務報表負債比率不超過 75%。
- (4)單一公司或合作聯盟領銜公司及其成員，最近 1 年之公司自有資金比率不得低於 20%，惟銀行及保險機構除外。

2.其他財務要求

- (1)單一公司或合作聯盟領銜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。
- (2)最近三年內無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄：
 - A.提出票據交換機構或金融機構所出具最近 3 年其等非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本。
 - B.提出財團法人金融聯合徵信中心所出具最近 1 年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。

- (3)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。
- (4)投資申請人如屬外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位之認證並檢附中文譯本，另由我國會計師查核簽證者，應依我國商業會計法及一般公認會計原則予以調整，並依我國財務會計準則公報以新臺幣折算之，而財務能力應提送之證明文件得提供該國主管機關出具之類似證明文件，如該國確實無主管機關可提供類似證明文件，則由該公司出具無所列情事之書面切結書。

（三）申請人開發營運能力資格

申請人不論單一公司或合作聯盟，需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。

考量設定地上權後續係由最優申請人負責營運與經營，建議主辦機關得於資格條件，增加引入與開發建物營運項目相同或類似之營運實績。

(四) 保證金：

主辦機關可參考下列標準，視個案實際情況設定：

1. 申請保證金：

(1) 繳交時機與金額：

為確保政府主導都市更新案件順利進行，申請人應於提送申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，金額預估為營建工程費用 1%。

(2) 退還時機：

A. 就資格審查不合格之申請人，或未獲評選會評定為最優申請人之申請人，主辦機關應於前述決定作成後 30 日內無息發還申請保證金。

B. 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，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）。

2. 履約保證金：

(1) 繳交時機與金額：

最優申請人應於實施契約簽約日前 5 日前繳交履約保證金予主辦機關，金額預估為營建工程費用 3%。

(2) 退還時機：

最優申請人於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還：

A. 建物經驗收點交。

B. 最優申請人依實施契約應繳納之款項均已兌現無誤。

C. 最優申請人已依實施契約提出保固保證書並繳納保固保證金。

第三節 出資者申請人資格條件

政府主導辦理都市更新案件依本條例第 12 條規定，由各級主管機關自行實施或同意其他機關(構)自行實施，得依本條例第 21 條規定「都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。」公開徵求出資者協助，出資者除提供資金外，應協助實施都市更新事業⁴。

主辦機關設定出資者申請人資格條件應視個案實際情況辦理，以下內容僅供參考：

一、權利變換

（一）出資者申請人一般資格

主辦機關可參閱實施者申請人權利變換之一般資格條件訂定。

（二）出資者申請人財務能力資格

主辦機關可參閱實施者申請人權利變換之財務能力資格有關一般財務能力、其他財務要求等資格條件。

如經主辦機關評估，有金融業、保險業或由金融業轉投資之資產管理公司等潛在對象擔任出資者申請人之考量，建議設定財務能力資格「負債比例」時，得參酌金融業或保險業當年度財務報表之資產負債表，視個案情形放寬調整。

（三）出資者申請人開發能力資格

主辦機關可參閱實施者申請人權利變換之開發能力資格條件訂定。



溫馨小提醒：如僅單純提供資金，其性質屬於都市更新條例第3條第7款所稱與實施者協議出資之人，例如由政府機關依法設置之都市更新基金投資或由更新單元範圍內私地主自行出資時，非屬都市更新條例第21條所規範。

有關出資者申請人之一般資格條件如限定單一公司申請，考量出資者應不同於實施者須具完成實施都市更新事業之能力，建議出資者申請人如取得協力廠商之合作同意書，得列入開發能力資格。

(四) 保證金：

主辦機關可參閱實施者申請人權利變換之保證金相關內容訂定。

二、設定地上權

(一) 出資者申請人一般資格

主辦機關可參閱實施者申請人設定地上權與出資者申請人權利變換之一般資格條件訂定。

(二) 出資者申請人財務能力資格

主辦機關可參閱實施者申請人設定地上權與出資者申請人權利變換之財務能力資格訂定。

(三) 出資者申請人開發能力資格

主辦機關可參閱實施者申請人設定地上權與出資者申請人權利變換之開發能力資格訂定。

(四) 保證金：

主辦機關可參閱實施者申請人設定地上權之保證金相關內容訂定。

第四節 最優申請人評定方式

依推動手冊說明政府主導都市更新案件之推動模式為權利變換、設定地上權及自行興建等三種模式，考量自行興建係由主管機關自行出資興建，無涉及依本條例及其相關子法辦理公開評選作業，故本節主要係說明「權利變換」與「設定地上權」二種推動模式之評選項目、基準及評定方式常見作法，以利主辦機關辦理後續公開評選作業⁵。

一、權利變換

（一）共同負擔比例訂定

共同負擔比例牽涉土地所有權人之分配權利價值，建議主辦機關於辦理更新事業可行性評估階段，委託規劃顧問、專業估價者進行財務分析，作為主辦機關訂定共同負擔比例之依據，其辦理內容詳推動手冊第七章內容。

（二）評選方式與評選項目

依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第8條規定，評選作業分為資格審查及綜合評選，權利變換常見評選方式與評選項目為：

1. 權利變換方式一：

申請人提出之共同負擔承諾比例「不納入」評選項目，另由主辦機關訂定「綜合評選合格分數」與「共同負擔比例」為 $W:X$ 之評分比例，以共同負擔比例為單獨權重方式與綜合評選合格分數加權計算。



溫馨小提醒：依都市更新事業實施者公開評選辦法第8條第2款規定，係由評選會選出最優申請人，故有關合格申請人提送之評選有關文件(例如共同負擔承諾比例、權利金底限之價格)，均應於綜合評選會議中確認。

經綜合評選後，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人，並加總入圍申請人之「申請人綜合評選平均評分與主辦機關所訂合格分數之商數」及「主辦機關訂定共同負擔比例與申請人共同負擔承諾比例之商數」，分數最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。

方式一評選項目建議如表 2-1，申請人共同負擔承諾比例不納入綜合評選之評分項目。評選項目得由主辦機關依個案實際需求進行調整，並訂定合格分數為 A 分，於綜合評選階段之評分未達合格分數者，則不列為入圍申請人。

表 2-1 權利變換方式一評選項目建議表

項次	評選項目	配分%
一	申請人與團隊簡介	○
二	整體開發構想 (包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明)	○
三	權利變換分配規劃 (包括權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、拆遷安置計畫等說明)	○
四	財務計畫 (包括共同負擔費用、開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析等說明)	○
五	承諾事項及需政府配合事項	○
六	(得視機關需求增列)	○
七	簡報與答詢	○
		100%

註：本表應由主辦機關視個案實際情況訂定

2.權利變換方式二：

申請人提出之共同負擔承諾比例「不納入」評選項目，於綜合評選階段，評選委員綜合考量合格申請人能力、技術及整體表現，依評選項目予以評分，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人後，

再評比入圍申請人所提出之共同負擔承諾比例，以共同負擔比例最低者評定為最優申請人、次低者為次優申請人。因方式二共同負擔承諾比例「不納入」評選項目，爰建議評選項目同方式一，詳表 2-1。

3.權利變換方式三：

申請人提出之共同負擔承諾比例「納入」評選項目，於綜合評選階段，評選委員綜合考量合格申請人能力、技術及整體表現，依評選項目予以評分，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人。依據分數高低評定各入圍申請人之序位，加總各入圍申請人之序位合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人。

方式三評選項目建議如表 2-2，將申請人共同負擔承諾比例「納入」評選項目，並訂定合格分數為 A 分，於綜合評選階段之評分未達合格分數者，則不列為入圍申請人。

表2-2 權利變換方式三評選項目建議表

項次	評選項目	配分%
一	申請人與團隊簡介	○
二	整體開發構想 (包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明)	○
三	權利變換分配規劃 (包括權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、拆遷安置計畫等說明)	○
四	財務計畫 (包括共同負擔費用、開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析等說明)	○
五	承諾事項及需政府配合事項	○
六	(得視機關需求增列)	○
七	申請人共同負擔承諾比例 (建議設定級距)	○
八	簡報與答詢	○
		100%

註：本表應由主辦機關視個案實際情況訂定

表2-3 權利變換共同負擔比例評分標準級距表

委員 給予分數	評分級距			說明
不合格	N	<R		「R」如高於「N」，則該申請人不得作為合格申請人。
○○分	N	=R		與最高共負比相同
○○分	N-0.5%	≤R<	N	較最高共同負擔比例低0.5%以內（含0.5%）
○○分	N-1%	≤R<	N-0.5%	較最高共同負擔比例低1.0%以內（含1.0%）
○○分	N-1.5%	≤R<	N-1%	較最高共同負擔比例低1.5%以內（含1.5%）
○○分	N-2%	≤R<	N-1.5%	較最高共同負擔比例低2.0%以內（含2.0%）
○○分	N-2.5%	≤R<	N-2%	較最高共同負擔比例低2.5%以內（含2.5%）
○○分	N-3%	≤R<	N-2.5%	較最高共同負擔比例低3.0%以內（含3.0%）
○○分	N-3.5%	≤R<	N-3%	較最高共同負擔比例低3.5%以內（含3.5%）
○○分	N-4%	≤R<	N-3.5%	較最高共同負擔比例低4.0%以內（含4.0%）
○○分	N-4.5%	≤R<	N-4%	較最高共同負擔比例低4.5%以內（含4.5%）
○○分	N-5%	≤R<	N-4.5%	較最高共同負擔比例低5.0%以內（含5.0%）
⋮		⋮		⋮
○○分 （權重最高分）		R<	N-X%	較最高共同負擔比例低超過X%

註：1. 「N」為個案公開評選文件所公告之共同負擔比例。

2. 「R」為申請人於提供之共同負擔比例承諾書中所載共同負擔比例。

3. 本表內容僅供參考，應視個案需求自行調整。

(三)評定最優申請人情境模擬

1.權利變換方式一：

申請人提出之共同負擔承諾比例「不納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為 70 分，計有四家申請人(甲、乙、丙、丁)，而共同負擔比例上限設定為 45%，各申請人綜合評選分數與共同負擔承諾比例情形如下：

表2-4 權利變換方式一情境模擬表(範例)

申請人	綜合評選平均分數	共同負擔比例
甲	72	39.0%
乙	77	39.5%
丙	82	40.0%
丁	80	39.3%

以申請人綜合評選分數與共同負擔比例為 W：X 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下，評定後分數最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。

$$\text{總分} = \frac{\text{綜合評選平均分數}}{\text{合格分數}} \times W + \frac{\text{共同負擔比例上限}}{\text{申請人承諾比例}} \times X$$

假設主辦機關訂定之評分比例為 4：6，依前述公式計算，甲、乙、丙、丁四家之分數如下，丁申請人加權後分數最高，為最優申請人；丙申請人加權後分數次高，為次優申請人。

$$\text{甲} : (72/70) \times 4 + (45\%/39\%) \times 6 = 11.03$$

$$\text{乙} : (77/70) \times 4 + (45\%/39.5\%) \times 6 = 11.23$$

$$\text{丙} : (82/70) \times 4 + (45\%/40\%) \times 6 = 11.43$$

$$\text{丁} : (80/70) \times 4 + (45\%/39.3\%) \times 6 = 11.44$$

2.權利變換方式二：

申請人提出之共同負擔承諾比例「不納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為 70 分，共同負擔比例上限設定為 45%。

現有三家資格審查之合格申請人(甲、乙、丙)，各合格申請人綜合評選評分情形如表 2-5，經綜合評選後，甲、丙分數高於合格分數 70 分者為入圍申請人，再評比入圍申請人所提出之共同負擔承諾比例最低者為最優申請人，故丙最優申請人、甲為次優申請人。

表2-5 權利變換方式二評選總表(範例)

申請人 評選委員	甲		乙		丙	
	評分	序位	評分	序位	評分	序位
A 委員	80	2	72	3	81	1
B 委員	78	2	68	3	80	1
C 委員	79	1	69	3	78	2
D 委員	82	1	67	3	81	2
E 委員	84	1	70	3	80	2
總評分	403		346		400	
平均總評分	80.6		69.2		80	
成為入圍申請人	是		否		是	
共同負擔承諾比例	40%		35%		39.5%	
評選結果：						
最優申請人： 丙 次優申請人： 甲						

3.權利變換方式三：

申請人提出之共同負擔承諾比例「納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為70分，並採序位加總合計最低者為最優申請人。

現有三家資格審查之合格申請人(甲、乙、丙)，主辦機關設定共同負擔比例上限為45%，而甲、乙、丙提出之共同負擔承諾比例分別為43.3%、42.6%、44.5%，依公開評選文件規定之共同負擔承諾比例評分表(如表2-6)，甲、乙、丙於共同負擔比例之評選項目分別可得14分、16分、12分。

表2-6 共同負擔承諾比例評分表(範例)

委員 給予分數	評分級距			說明
10分	45%	=R		與最高共負比相同
12分	44%	≤R<	45%	較最高共同負擔比例低1.0%以內(含1.0%)
14分	43%	≤R<	44%	較最高共同負擔比例低2.0%以內(含2.0%)
16分	42%	≤R<	43%	較最高共同負擔比例低3.0%以內(含3.0%)
18分	41%	≤R<	42%	較最高共同負擔比例低4.0%以內(含4.0%)
20分		R<	41%	較最高共同負擔比例低超過4%

甲、乙、丙三位合格申請人經綜合評選評分情形如後(包含共同負擔比例之評選項目分數)，其總評分皆高於合格分數，以乙申請人序位加總合計最低，為最優申請人；甲序位加總合計為次低，為次優申請人。

表2-7 權利變換方式三評選總表(範例)

合格申請人 評選委員	甲 (承諾共負比 43.3% 得 14 分)		乙 (承諾共負比 42.6% 得 16 分)		丙 (承諾共負比 44.5% 得 12 分)	
	總評分 (含共負)	序位	總評分 (含共負)	序位	總評分 (含共負)	序位
A 委員	75	3	77	2	79	1
B 委員	77	2	80	1	76	3
C 委員	82	1	78	3	80	2
D 委員	80	2	81	1	77	3
E 委員	81	2	82	2	80	3
總評分	395		398		392	
平均總評分	79		79.6		78.4	
序位加總	10		9		12	
總序位名次	2		1		3	
評選結果： 最優申請人： 乙 次優申請人： 甲						

二、設定地上權

(一) 權利金訂定

設定地上權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（主辦機關得視個案情況自行調整以下內容）：

1. 開發權利金

(1) 訂定方式

主辦機關於訂定開發權利金時，建議於個案辦理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 A%，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開發權利金訂定之依據。

設定地上權實際收取之開發權利金，以最優申請人於公開評選文件規定之地上權開發權利金報價單中所載的權利金價格計收。

如政府主導都市更新案件辦理公開評選未有申請人參與，主辦機關得調整公開評選文件之條件⁶，例如調整開發權利金、延長設定地上權期限，或調整開發產品等，辦理第二次公開評選文件公告。

(2) 折抵方式

公有土地以設定地上權實施都市更新事業，如涉及地上物拆遷、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



溫馨小提醒：設定地上權案件訂定開發權利金底限金額，因辦理公開評選時程因素(如已有相當時間之落差)，或經檢討無人申請原因後調整公開評選文件內容，建議主辦機關委託專業估價者重新查估後評定之。

情形，其支出成本得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，故開發權利金計收金額得依下列項目折抵(主辦機關得視個案情形辦理)：

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：

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

考量各案件之實施者開發權益不盡相同，折抵金額之算式由公有土地管理機關依個案需求訂定。

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，建議於取得建造執照後分期折抵，最長不超過五年，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

主辦機關得視實際情況訂定分期繳交方式，例如：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（實際付款期數與百分比得視個案調整）。另為提高申請人參與公開評選之誘因，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，以減輕申請人初期之資金壓力。

(4)分配方式

開發權利金由各土地管理機關(或所有權人)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⁷

營運權利金視個案情形訂定，其分配方式同開發權利金，由各土地管理機關(或所有權人)依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配。

(1)收取方式與比例

考量個案開發情形不盡相同，建議如個案營業額高於一定金額時，收取比例由主管機關訂定。

(2)收取時間

營運權利金收取時間，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，選擇適當收取比例，以免造成投資者之財務負擔。

(二)土地租金

1.租金計收方式

有關公有土地租金，得依各地方政府適法規定訂定之；如無相關之規定，建議得參採「國有非公用土地設定地上權作業要點」或鄰近縣市有訂定之內容辦理，或依個案情形由主辦機關訂定土地租金。

2.租金收取分配方式

設定地上權收取公有土地租金之分配方式，由各公有土地管理機關(或所有權人)依其更新前土地權利價值比例或公告現值比例分配，或按各土地管理機關(或所有權人)經管土地及其持分面積計收，或由主辦機關邀各土地管理機關(或所有權人)依實際情形議定。



溫馨小提醒：營運權利金由主辦機關視個案情形訂定，如案件係設定為住宅使用時，因無營業情形，故無營運權利金。

(三) 評選方式與評選項目

評選作業分為資格審查及綜合評選，設定地上權常見評選方式為（以下係以收取開發權利金為例，如個案有收取營運權利金，主辦機關得再依個案情形適度調整）：

1. 設定地上權方式一：

申請人提出之開發權利金「不納入」評選項目，另由主辦機關訂定「綜合評選合格分數」與「權利金底限」為 Y：Z 之評分比例，以權利金底限為單獨權重方式與綜合評選合格分數加權計算。經綜合評選後，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人，並加總入圍申請人之「申請人綜合評選平均評分與主辦機關所訂合格分數之商數」及「申請人權利金金額與主辦機關訂定權利金底限之商數」，分數最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。

方式一評選項目建議如下表，申請人提出之開發權利金「不納入」評選項目。評選項目得由主辦機關依個案實際需求進行調整，並訂定合格分數為 A 分，於綜合評選階段之評分未達合格分數者，則不列為入圍申請人。

表 2-8 設定地上權方式一評選項目建議表

項次	評選項目	配分%
一	申請人與團隊簡介	○
二	整體開發構想： (包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明)	○
三	財務計畫 (包括開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析、投資效益分析、財務風險管控對策等)	○
四	承諾事項及需政府配合事項	○
五	營運管理計畫 (包括整體營運管理構想、市場分析、營運業務項目等說明)	○
六	(得視機關需求增列)	○
七	簡報與答詢	○
		100%

註：本表應由主辦機關視個案實際情況訂定

2.設定地上權方式二：

申請人提出之開發權利金「不納入」評選項目，於綜合評選階段，評選委員綜合考量合格申請人能力、技術及整體表現，依評選項目予以評分，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人後，再評比入圍申請人所提出之權利金，以開發權利金最高者評定為最優申請人、次高者為次優申請人。

因方式二開發權利金「不納入」評選項目，爰建議評選項目同方式一，詳表 2-8。

3.設定地上權方式三：

申請人提出之開發權利金「納入」評選項目，於綜合評選階段，評選委員綜合考量合格申請人能力、技術及整體表現，依評選項目予以評分，總評分無不合格之情形者，成為入圍申請人。依據分數高低評定各入圍申請人之序位，加總各入圍申請人之序位合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人。

方式三評選項目建議如表 2-9，申請人開發權利金「納入」評選項目，並訂定合格分數為 A 分，於綜合評選階段之評分未達合格分數者，則不列為入圍申請人。

表 2-9 設定地上權方式三評選項目建議表

項次	評選項目	配分%
一	申請人與團隊簡介	○
二	整體開發構想： (包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明)	○
三	財務計畫 (包括開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析、投資效益分析、財務風險管控對策等)	○
四	承諾事項及需政府配合事項	○
五	營運管理計畫 (包括整體營運管理構想、市場分析、營運業務項目等)	○
六	(得視機關需求增列)	○
七	申請人開發權利金價格 (建議設定級距)	○
八	簡報與答詢	○
		100%

註：本表應由主辦機關視個案實際情況訂定

表 2-10 設定地上權開發權利金評分標準級距表

委員 給予分數	評分級距			說明
不合格		R<	N	「R」如低於「N」，則該申請人不得作為合格申請人。
○○分		R=	N	與公告開發權利金相同
○○分	N	<R≤	N+0.5億	較公告開發權利金高於0.5億以內 (含0.5億)
○○分	N+0.5億	<R≤	N+1億	較公告開發權利金高於1億以內 (含1億)
○○分	N+1億	<R≤	N+1.5億	較公告開發權利金高於1.5億以內 (含1.5億)
○○分	N+1.5億	<R≤	N+2億	較公告開發權利金高於2億以內 (含2億)
○○分	N+2億	<R≤	N+2.5億	較公告開發權利金高於2.5億以內 (含2.5億)
⋮		⋮		⋮
○○分 (權重最高分)	N+X億	<R		較公告開發權利金超過X億 (不含X億)

註：1. 「N」為個案公開評選文件所公告之開發權利金價格。

2. 「R」為申請人於提供之地上權權利金報價單中所載開發權利金價格。

3. 本表內容僅供參考，應視個案需求自行調整。

(四) 評定最優申請人情境模擬

1. 設定地上權方式一：

申請人提出之開發權利金「不納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為70分，共有三家申請人(甲、乙、丙)，而主辦機關訂定權利金底限為39億元，各申請人綜合評選分數與提出之權利金價格情形如下：

表 2-11 設定地上權方式一情境模擬表(範例)

申請人	綜合評選平均分數	權利金價格
甲	78	45億
乙	80	43億
丙	82	41億

以申請人綜合評選分數與權利金底限之比例為 Y：Z 之比例進行加權計算，合計即為總分，計算式如下，評定後分數最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。

$$\text{總分} = \frac{\text{綜合評選平均分數}}{\text{合格分數}} \times Y + \frac{\text{申請人權利金價格}}{\text{權利金底限}} \times Z$$

依前述公式計算，甲、乙、丙三家之分數可得如下，甲申請人加權後分數最高，為最優申請人；乙申請人加權後分數次高，為次優申請人。

$$\text{甲} : (78/70) \times 4 + (45/39) \times 6 = 11.38$$

$$\text{乙} : (80/70) \times 4 + (43/39) \times 6 = 11.18$$

$$\text{丙} : (82/70) \times 4 + (41/39) \times 6 = 10.99$$

3.設定地上權方式二：

申請人提出之開發權利金「不納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為80分、權利金底限設定為30億。

現有三家資格審查之合格申請人(甲、乙、丙)，各合格申請人綜合評選評分情形如後，經綜合評選後，乙、丙分數高於合格分數80分者為入圍申請人，再由評選會評比入圍申請人所提出之權利金價格最高者(應不低於公開評選文件規定之權利金底限金額)為最優申請人，故乙最優申請人、丙為次優申請人。

表2-12 設定地上權方式二評選總表(範例)

申請人 評選委員	甲		乙		丙	
	評分	序位	評分	序位	評分	序位
A 委員	78	2	80	1	80	3
B 委員	75	3	82	2	82	1
C 委員	80	2	78	3	82	1
D 委員	83	1	80	2	80	3
E 委員	77	3	83	2	81	1
總評分	393		403		405	
平均總評分	78.6		80.6		81	
成為入圍申請人	否		是		是	
權利金價格	權利金 34 億		權利金 34 億		權利金 33 億	
評選結果：						
最優申請人： 乙 次優申請人： 丙						

3.設定地上權方式三：

申請人提出之開發權利金「納入」評選項目，假設公開評選文件訂定綜合評選合格分數為70分，採序位加總合計最低者為最優申請人。

現有三家資格審查之合格申請人(甲、乙、丙)，主辦機關設定權利金底限為30億元，而甲、乙、丙提出之權利金分別為32.5億、32億、31.5億，依公開評選文件規定之權利金評分表(如表2-13)，甲、乙、丙於權利金之評選項目分別可得20分、18分、16分。

表2-13 權利金評分表(範例)

委員 給予分數	評分級距			說明
10分		R=	30億	與公告開發權利金相同
12分	30億	<R≤	30.5億	較公告開發權利金高於0.5億以內(含0.5億)
14分	30.5億	<R≤	31億	較公告開發權利金高於1億以內(含1億)
16分	31億	<R≤	31.5億	較公告開發權利金高於1.5億以內(含1.5億)
18分	31.5億	<R≤	32億	較公告開發權利金高於2億以內(含2億)
20分	32億	<R		較公告開發權利金超過2億(不含2億)

甲、乙、丙三位合格申請人經綜合評選評分情形如後(包含權利金之評選項目分數)，其總評分皆高於合格分數，以甲申請人序位加總合計最低，為最優申請人；丙序位加總合計為次低，為次優申請人。

表 2-14 設定地上權方式三評選總表(範例)

申請人 評選委員	甲 (開發權利金 32.5 億 得 20 分)		乙 (開發權利金 32 億 得 18 分)		丙 (開發權利金 31.5 億 得 16 分)	
	總評分 (含權利金)	序位	總評分 (含權利金)	序位	總評分 (含權利金)	序位
A 委員	81	1	78	3	80	2
B 委員	80	3	81	2	82	1
C 委員	80	3	83	1	82	2
D 委員	82	1	80	2	78	3
E 委員	83	1	80	3	82	2
總評分	406		402		404	
平均總評分	81.2		80.4		80.8	
序位加總	9		11		10	
總序位名次	1		3		2	
評選結果：						
最優申請人： 甲 次優申請人： 丙						

第五節 辦理說明會

一、地區說明會

(一) 辦理依據與目的

主辦機關藉由辦理公開資訊透明的地區說明會，使地區民眾全盤瞭解後，除易於推動後續都市更新程序，亦可保障範圍內土地及合法建築物所有權人之權益以及範圍外民眾知的權利，強化落實政府主導辦理都市更新案件之防弊措施。

依本條例第 13 條第 2 項規定，主辦機關於公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。地區說明會之目的主要係在向地區民眾說明未來政府主導辦理程序與公開評選事宜，其相關說明事項、辦理日期、地點及通知對象，應依本條例施行細則第 6 條規定辦理：「(第一項)主辦機關依本條例第十三條第二項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。(第二項)前項說明會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。」除依上開規定辦理外，應就第三人之權利保障程序等事項妥予說明，以作為後續公開評選作業之參考。

更新單元內之權屬均為公有或僅單一所有權人，仍應依本條例第 13 條規定舉行說明會。

(二) 辦理注意事項

1. 前置作業

建議選擇於更新單元附近且可容納多數人之場所，並應依本條例施行細則第 6 條規定，通知更新

單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，通知方式建議以雙掛號方式辦理。

2.說明會當日作業

(1)簽到

說明會當天由主辦單位備齊相關資料提供予與會人員，並準備簽到簿。

(2)議程

說明會程序之進行，應以公開以言詞為之。

建議議程：

表2-15 地區說明會建議議程

時間	議程
10分鐘	報到、領取資料
5分鐘	主辦機關致詞
30分鐘	計畫內容簡報
30分鐘	意見交流
5分鐘	主席結論

3.後置作業：整理會議紀錄於說明會後整理詳實之會議紀錄，宜附上說明會照片，並由主席與紀錄確認無誤後簽名。

二、招商說明會

招商說明會之目的主要為增加公開評選案件曝光率，說明對象由主辦機關廣邀有意願之潛在申請人，以期後續能順利公開評選出最優申請人擔任實施者。有關招商說明會注意事項，說明如下：

（一）法令依據：無，由主辦機關視實際需求辦理。

（二）舉辦時間：由主辦機關擇定。

（三）說明內容：

進行公開評選案件之基地簡介、市場發展潛力、產品定位構想、申請人條件及申請程序、預估期程等內容。

（四）舉辦場地：

應綜合考量預估參與人數、場地軟硬體要求、交通便利性等條件，租借適宜場地。

（五）議程：得視主辦單位需求或其他特殊狀況進行調整。

表2-16 招商說明會建議議程

時間	議程
10分鐘	報到、領取資料
20分鐘	主辦機關致詞
40分鐘	整體計畫說明
40分鐘	意見交流

（六）邀請名單及方式

建議以主辦單位名義，以傳真公文或電子郵件方式，於辦理招商說明會前十天邀請潛在申請人參加招商說明會，並儘速與受邀單位進行出席人數確認，以便進行後續相關準備作業

（七）宣傳方式

於說明會前及舉辦說明會後，將以主辦機關名義主動提供新聞稿，協助媒體傳達公開評選案件訊息。

表2-17 說明會綜整表

工作項目	地區說明會	招商說明會
法令依據	都市更新條例第13條第2項	無
辦理目的	向地區民眾說明未來政府主導辦理程序、公開評選事宜與計畫內容，使地區居民全盤瞭解後，易於後續推動	增加公開評選案件曝光率，提高評選出最優申請人之成功率
辦理時機	公告徵求都市更新事業機構申請前	1. 公開評選文件公開閱覽期間 2. 公開評選公告期間
通知對象	更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人	具有意願之潛在申請人
通知方式	建議以雙掛號方式辦理	以書面或其他(網路報名)方式邀請潛在申請人
辦理場次	至少辦理一場(法定)	視主辦機關實際需求辦理

資料來源：本手冊整理

第六節 公開評選文件檢核作業

主辦機關依先期規劃結果，參酌民眾與潛在申請人建議事項，以及評選會所決定之評選項目及評選方式，修訂公開評選文件並經核定後，正式公告公開評選實施者。

公開評選公告應張貼於主辦機關公告欄，並登載於中央主管機關專門網頁；變更或補充公開評選文件辦理公告時，亦同。

表2-18 都市更新公開評選文件準備作業檢核表

工作項目	檢核注意事項	備註
一、擬訂公開評選公告	公告事項內容應包括： (一)都市更新事業計畫範圍、實施方式及完成期限。 (二)申請人資格條件。 (三)評選項目、基準及評定方式。 (四)公告日、申請截止日、申請程序及保證金。 (五)申購或領取公開評選文件資訊。 (六)其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。	
二、擬訂公開評選文件-申請須知草案	公開評選文件內容應包括： (一)公告事項之詳細規範。 (二)都市更新事業計畫建議書之主要內容及格式。 (三)對第三人之權利保障程序。 (四)請求公開評選文件釋疑及答復期限。 (五)評選方式及評選時程。 (六)議約或簽約期限。 (七)委託實施契約草案。 (八)政府機關（構）承諾或協助事項。 (九)其他經各級主管機關或主辦機關認定事項。	◆ 公開評選文件草案得辦理公開閱覽
三、擬訂公開評選文件-相關契約草案	(一)採權利變換方式，實施契約草案建議內容： 1. 契約文件及其效力 2. 開發方式 3. 工作範圍及約定事項（包含信託） 4. 雙方聲明與承諾事項 5. 甲方協助事項 6. 權利變換 7. 權益分配 8. 建材設備 9. 變更設計 10. 執照與許可 11. 契約變更及轉讓 12. 保險 13. 施工	◆ 公開評選文件草案得辦理公開閱覽 ◆ 左列為建議內容，主辦機關須視個案需求辦理

工作項目	檢核注意事項	備註
三、擬訂公開評選文件-相關契約草案	14. 完工期限	
	15. 產權登記	
	16. 驗收點交	
	17. 履約保證金	
	18. 保固及保固保證金	
	19. 管理與監督	
	20. 不可抗力與除外情事	
	21. 缺失及違約罰則	
	22. 契約之解除或終止	
	23. 爭議處理	
	24. 附則	
	25. 通知與送達	
	26. 契約份數	
	(二)採設定地上權方式，實施契約草案建議內容：	
	1. 契約文件及其效力	
	2. 開發方式	
	3. 工作範圍及約定事項	
	4. 雙方聲明與承諾事項	
	5. 甲方協助事項	
	6. 地上權權利金、地上權土地租金	
	7. 稅費負擔	
	8. 建材設備	
	9. 變更設計	
	10. 執照與許可	
	11. 契約變更及轉讓	
	12. 保險	
	13. 施工	
	14. 完工期限	
	15. 產權登記	
	16. 營運	
	17. 履約保證金	
	18. 契約期前終止時資產之移轉	
	19. 管理與監督	
	20. 不可抗力與除外情事	
	21. 缺失及違約罰則	
	22. 契約之解除或終止	
	23. 爭議處理	
	24. 附則	
	25. 通知與送達	
	26. 契約份數	

工作項目	檢核注意事項	備註
三、擬訂公開評選文件-相關契約草案	(三)採設定地上權方式，設定地上權契約草案建議內容： 1. 契約文件及其效力 2. 地上權設定標的 3. 地上權存續期間 4. 本案用地點交 5. 地上權設定及塗銷登記 6. 地租 7. 本案用地標示變更之處理 8. 建物所有權登記及預告登記 9. 地上權及建物處分之限制 10. 本案用地使用限制 11. 稅費負擔 12. 履約保證金 13. 懲罰性違約金 14. 不可抗力與除外情事 15. 契約之解除或終止 16. 資產之移轉 17. 契約變更與轉讓 18. 其他特約條款 19. 附則	
四、舉辦說明會	(一)主辦機關於公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。 (二)主辦機關得廣邀潛在申請人，辦理招商說明會 (三)主辦機關可參酌潛在申請人之建議事項修正公開評選申請須知草案及契約草案	
五、公開評選正式公告	(一)主辦機關應依先期規劃結果，參酌民眾與申請人建議事項，據以正式辦理公開評選公告。 (二)主辦機關應將公告應張貼於主辦機關公告欄，並登載於中央主管機關專門網頁(http://twur.cpami.gov.tw/zh)。	

資料來源：本手冊整理

第三章 成立評選會

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第2條及第3條規定，主辦機關為評審都市更新事業實施者申請案件，應就個案成立評選會，訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。評選會應於公告徵求實施者參與前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

有關評選會的組織與運作，須依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第4條規定辦理，說明如後。

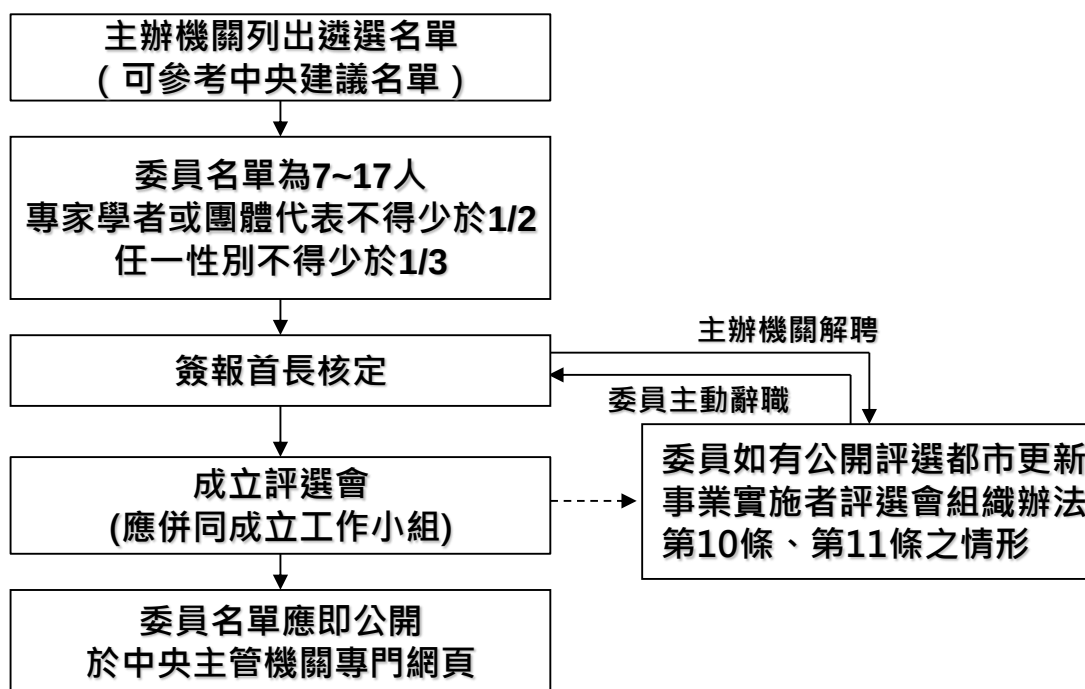


圖3-1 成立評選會流程圖

第一節 評選會成員

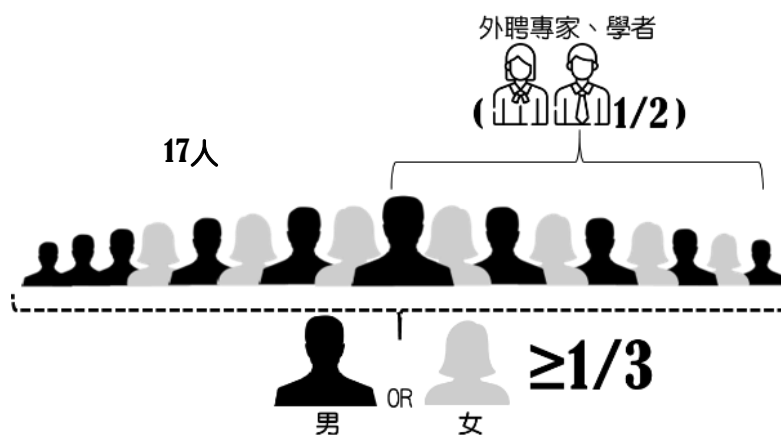
一、召集人與副召集人

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第4條規定，評選會委員其中一人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，一人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任。

二、評選會委員

（一）委員人數

評選會應設置委員七人至十七人，由主辦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，其中專家學者、關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士不得少於二分之一；任一性別委員人數不得少於委員總人數三分之一。



（二）委員建議名單

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第5條規定，專家、學者建議名單由中央主管機關公開於專門網頁，主辦機關得參考中央主管機關建立之建議名單，列出遴選名單，簽報機關首長核定。簽報及核定之委員名單不受建議名單之限制，以保留主辦機關遴選外聘專家、學者之彈性。

（三）評選會成立之委員名單

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 7 條規定，評選會成立後，其委員名單應即公開於中央主管機關設置之專門網頁；委員名單有變更或補充者，亦同。但經主辦機關衡酌個案特性及實際需要，有不予公開之必要者，不在此限⁸。

主辦機關公開委員名單者，公開前應予保密；未公開者，於開始評審前應予保密。

三、工作小組

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 14 條規定，主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。工作小組成員至少三人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

另依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 15 條規定，實際辦理評選作業時，工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

- （一）申請案件名稱。
- （二）工作小組人員姓名、職稱及專長。
- （三）申請人於各評選項目所報內容是否符合公開評選文件規定。
- （四）申請人於各評選項目之差異性。



溫馨小提醒：不在此限係指得免立即公開，但後續仍應公開於中央主管機關設置之專門網頁。

第二節 評選會任務

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 3 條規定，評選會之任務如下：

- 一、訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
- 二、辦理申請案件之綜合評選。
- 三、協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 7 條規定，主辦機關成立之評選會，應就申請人提出之評選資料，依公平、公正、公開原則審核，於評選期限內，擇優評定之。

第三節 評選會召集與出席會議

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 8 條及第 9 條規定，有關於評選會召集與出席會議相關規定說明如下：

- 一、評選會會議由召集人召集，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代理主席。
- 二、評選會委員應親自出席評選會會議。
- 三、評選會會議應有委員總數二分之一以上，且至少五人以上之出席，其中外聘之專家學者委員人數，不得少於出席委員人數之二分之一。其決議以出席委員過半數之同意行之，評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席，但不包括應全程出席之人員。

第四節 其他注意事項

一、申請資料保密

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 17 條規定，評選會委員及參與評選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。

二、委員迴避

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 10 條規定，評選會委員應即辭職或予以解聘之情形如下，以避免委員偏頗致影響評選公正：

- (一) 就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。
- (二) 本人或其配偶、前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) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者
- (四) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。

三、執行職務規範

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 11 條規定，評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，且不得有下列行為：

- (一) 利用評選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) 接受與評選有關之食、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) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
- (四) 利用評選關係營私舞弊。
- (五) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
- (六) 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
- (七) 利用評選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) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
- (九) 利用評選關係從事或接受請託或關說。
- (十) 從事其他足以影響評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

依公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法第 13 條規定，評選會委員自接獲評選有關資料之時起，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人。

四、明顯差異之處理

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 9 條，評選會不同委員之評選結果有明顯差異，經評選會確認後作成下列決議，並列入會議紀錄：

- (一) 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
- (二) 辦理複評。
- (三) 不評定最優及次優申請人。
- (四) 維持原評選結果。

複評結果仍有明顯差異，僅得依前項第一款或第三款辦理。

五、評選會議紀錄

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 10 條及第 11 條規定，評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。

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；

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。

主辦機關於委員綜合評選後彙總製作之總表及評選會各次會議紀錄，除涉及個別申請人之商業機密外，申請人得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

各出席委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，不得提供申請閱覽、抄寫、複印或攝影。。

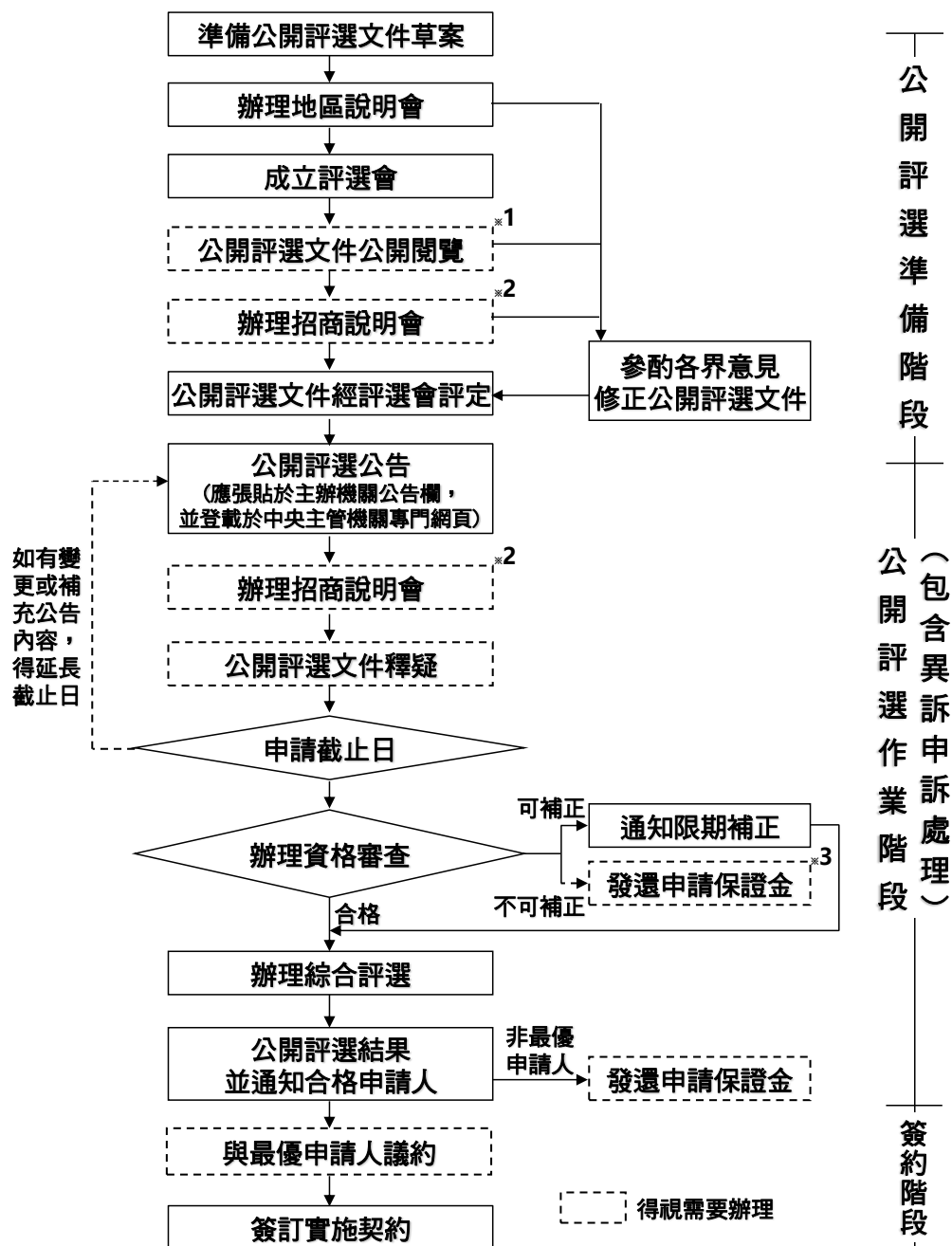
表3-1評選會作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
一、成立評選會	(一)評選會任務包括： 1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。 2. 辦理申請案件之綜合評選。 3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。 (二)評選會應於公告徵求實施者參與前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。 (三)評選會依法定人數組成，其中專家學者、關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士不少於二分之一；任一性別委員人數不得少於委員總人數三分之一。 (四)外聘專家、學者得參考中央主管機關之建議名單，主辦機關應簽報機關首長或其授權人員核定。 (五)評選會委員有法定迴避事由時，應即辭職或予以解聘。 (六)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	◆ 主辦機關得參考中央主管機關建立之建議名單，列出委員遴選名單，簽報及核定之名單，不受建議名單之限制。
二、成立工作小組	(一)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 (二)工作小組成員至少三人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。 (三)評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。	

資料來源：本手冊整理

第四章 公開評選

依都市更新事業實施者公開評選辦法第7條規定，主辦機關成立之評選會，應就申請人提出之評選資料，依公平、公正、公開原則審核，於評選期限內，擇優評定之。



備註：

1. 公開閱覽視個案需求辦理，其辦理時間點亦可在成立評選會之前。
2. 招商說明會得於公開閱覽期間或公開評選文件公告後辦理，其辦理目的不同：
 - (1) 公開閱覽期間：說明公開評選文件(草案)。
 - (2) 於公開評選文件公告後：行銷案件、增加曝光率、吸引潛在申請人參與。
3. 申請保證金得視個案收取，若無收取則無需發還。

第一節 公開評選公告

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 2 條及第 3 條規定，主辦機關辦理公開評選公告，其自公告日至申請截止日之期間，應視都市更新事業之內容、性質及申請人準備申請文件時間，訂定合理期限。公開評選公告應張貼於主辦機關公告欄，並登載於中央主管機關專門網頁；變更或補充公開評選文件辦理公告時，亦同。

有關公開評選公告及公開評選文件之內容，詳本手冊第二章第一節。

第二節 公開評選文件釋疑

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 5 條規定，申請人對公開評選文件內容有疑義者，應於公開評選文件所定請求釋疑期限前，以書面向主辦機關請求釋疑。主辦機關應於答復期限內，以書面答復請求釋疑人，必要時得公告答復內容；如須變更或補充公開評選文件內容，應依都市更新事業實施者公開評選辦法第 3 條及第 4 條規定辦理。

第三節 受理申請

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 6 條規定，申請人申請參與公開評選者，應依公開評選文件內容備妥相關評選資料，於申請截止日前向主辦機關提出。

為確保申請人確實遵守公開評選文件或契約的各項要求，以維護公開評選公平性，並確保評選程序效益，避免因為申請人態度反覆，造成主辦機關困擾且影響其他申請人之權益，主辦機關在公開評選文件及契約中，得要求申請人提供保證金。

第四節 辦理公開評選作業

依都市更新事業實施者公開評選辦法第8條規定，評選作業分為資格審查及綜合評選二階段：

一、資格審查

- (一) 由主辦機關依公開評選文件規定之資格條件進行審查，選出合格申請人。
- (二) 申請人之申請文件有疑義時，除公開評選文件另有規定外，主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。
- (三) 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。

二、綜合評選

- (一) 由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，選出最優申請人；必要時，得增選次優申請人。
- (二) 申請案件均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不選出最優及次優申請人。

表4-1 都市更新公開評選作業檢核表

項目	注意事項
一、資格審查	(一) 資格審查時，由主辦機關依公開評選文件規定資格條件進行審查，選出合格申請人。 (二) 申請人之申請文件有疑義時，除公開評選文件另有規定外，主辦機關應通知申請人限期補正或提出說明；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合格申請人。 (三) 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。
二、綜合評選	(一) 由評選會就資格審查之合格申請人提送都市更新事業計畫建議書及相關評選文件，依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，選出最優申請人；必要時，得增選次優申請人。 (二) 申請案件均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不選出最優及次優申請人。
■ 評選會如有對外行文之需要，應以主辦機關名義行之。 ■ 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。	

資料來源：本手冊整理

第五節 公開評選結果並通知合格申請人

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 12 條規定，評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知合格申請人。

第五章 異議申訴

本章節僅針對申請人對於主辦機關辦理公開評選實施者申請及審核程序，認為違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，以書面向主辦機關提出異議，不服異議處理結果，再向主管機關提出申訴。

機關於辦理異議申訴時，應注意本條例、各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則與都市更新公開評選申訴審議收費辦法等相關規定。有關申請人提出異議、申訴之流程示意圖，如後所示。

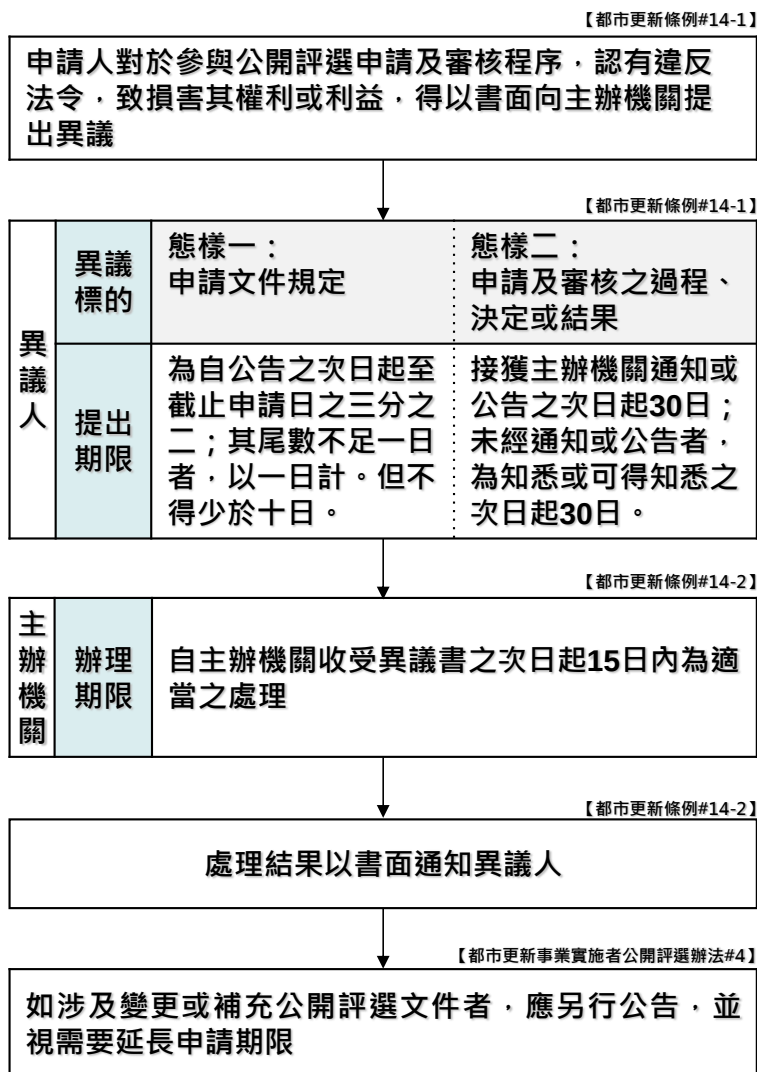


圖5-1 異議流程示意圖

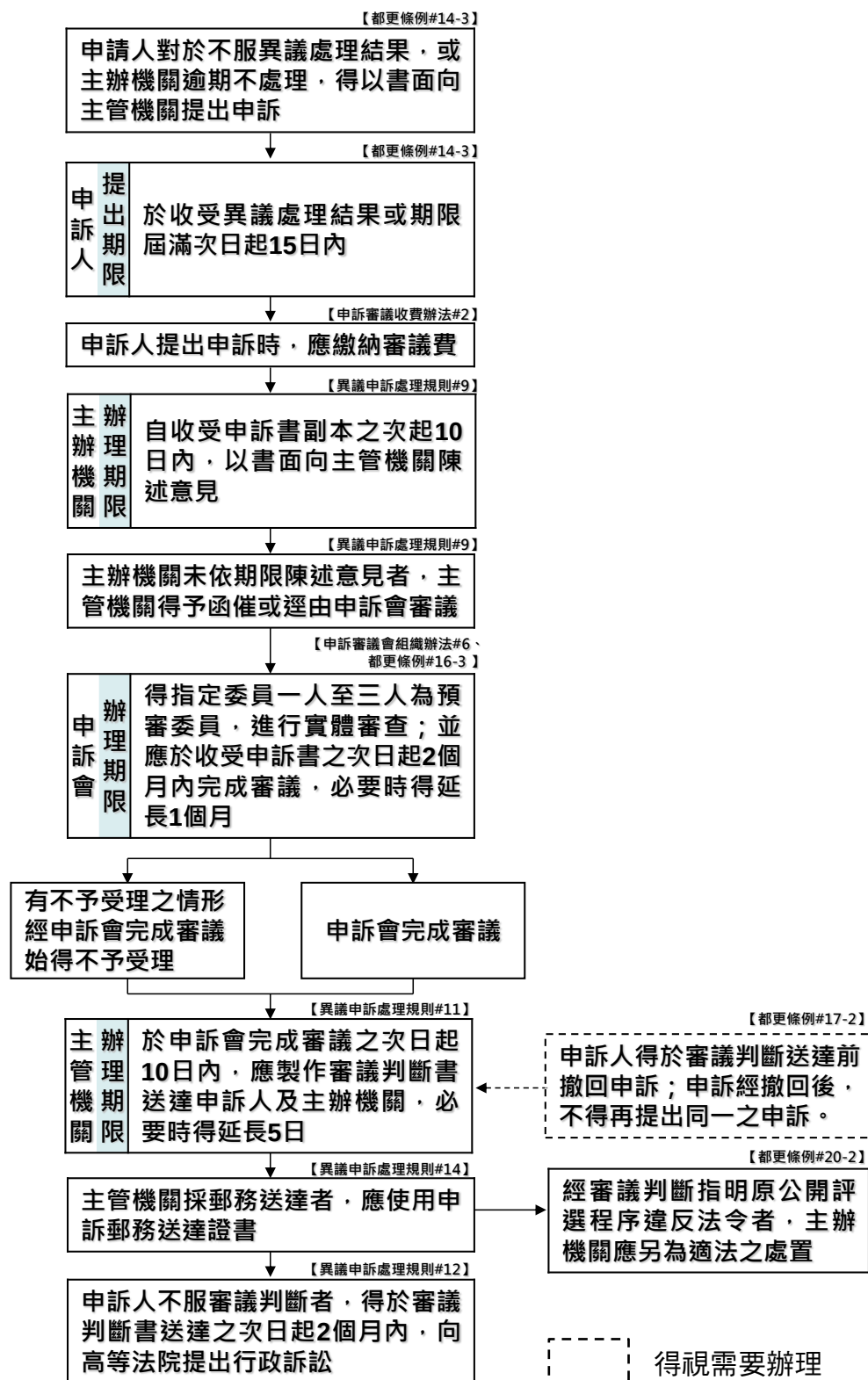


圖5-2 申訴流程示意圖

第一節 設立都市更新公開評選申訴審議會

依本條例第 15 條第 1 項規定，都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。

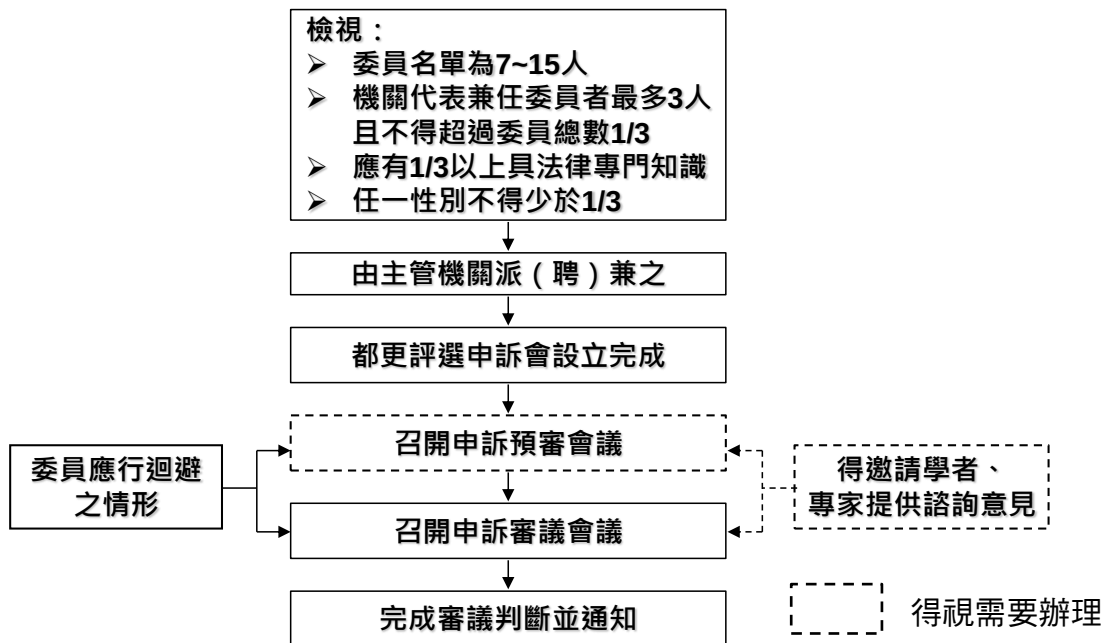


圖5-3 都更評選申訴會設立流程示意圖

一、都更評選申訴會成員

（一）委員與任期

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 2 條規定，都更評選申訴會置委員七人至十五人，其中一人為召集人，由各級主管機關副首長兼任；一人為副召集人，由各級主管機關首長指派高級人員兼任；其餘委員，由各級主管機關就具有法律或都市更新專門知識之人員、本機關或所屬機關高級人員聘（派）兼之。

前項委員，機關代表兼任委員者最多三人，且不得超過委員總數三分之一；委員總數應有三分之一以

上具有法律專門知識；都更評選申訴會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

委員任期二年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日止。

（三）執行秘書

都更評選申訴會置執行秘書一人，由各級主管機關就本機關或所屬機關高級人員派兼之，承召集人之命，處理都更評選申訴會日常事務；所需工作人員由各級主管機關於本機關或所屬機關人員派兼之。

二、都更評選申訴會召集與委員出席會議

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 7 條與第 8 條規定，有關於都更評選申訴會召集與出席會議相關規定說明如下：

- （一）都更評選申訴會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人代理主席；副召集人亦不克出席會議時，由出席委員互推一人代理主席。
- （二）委員應超然、公正行使職權，並親自出席會議。
- （三）都更評選申訴會會議應有全體委員過半數出席始得開會；出席委員過半數之同意始得決議；可否同數時，由主席裁決。
- （四）委員應出席人數之計算方式，應扣除依規定迴避之委員人數，作為委員總數之基準。
- （五）委員對於都更評選申訴會會議決議有不同意見者，得提意見書附於都更評選申訴會會議紀錄。

三、都更評選申訴會委員迴避事宜

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 9 條規定，委員就申訴事件有下列各款情形之一者，應行迴避：

- (一) 該事件當事人為本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係，或同財共居親屬之利益。
- (二) 曾為該公開評選案件、異議或申訴事件之承辦人員、或評選會委員、工作小組成員。
- (三) 本人或其配偶、前配偶與主辦機關、參與都市更新公開評選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。
- (四) 有其他情形足認其有不能公正執行職務之虞。

委員有前項應行迴避事由而未迴避者，當事人得申請其迴避，或由主席令其迴避。

四、邀請學者、專家提供諮詢意見

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 10 條規定，都市更新評選申訴會為審議申訴事件需要，得邀請學者、專家提供諮詢意見。

五、資訊公開

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 12 條規定，都更評選申訴會委員名單、會議議程及會議紀錄等相關資訊，各級主管機關應公開於專門網頁。

第二節 異議提出與受理

一、提出異議

(一) 異議提出時機

依本條例第14條第1項，申請人對於主辦機關辦理公開評選實施者申請及審核程序，認為違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得視異議標的於下列期限以書面向主辦機關提出異議：

- 1.對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。
- 2.對申請及審核之過程、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。

異議誤向主辦機關以外之其他機關提出者，以該機關收受日，視為提出異議之日。

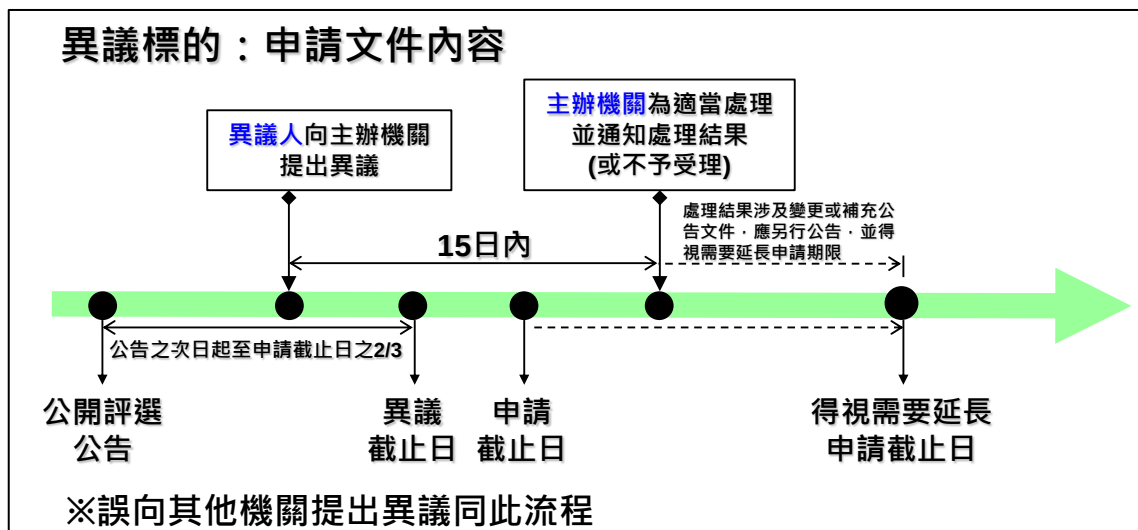


圖 5-4 對於申請文件提出異議流程時序圖

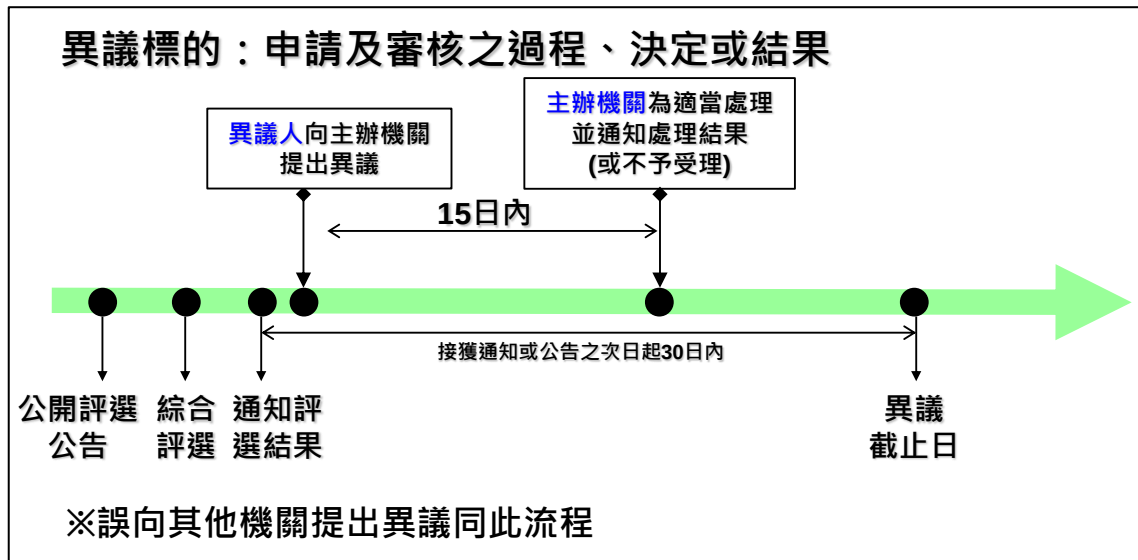


圖 5-5 對於申請及審核之過程、決定或結果提出異議流程時序圖

(二) 異議應載明事項

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 2 條規定，申請人提出異議應具異議書，以中文載明下列事項，由異議人簽名或蓋章，向主辦機關提出：

- 1.異議人之名稱、地址、電話及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 2.有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 3.主辦機關。
- 4.異議之事實、理由及證據。
- 5.異議之年、月、日。

二、主辦機關受理異議

(一) 受理異議之處理期限

依本條例第 14 條第 2 項及都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 4 條規定，主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，自主辦機關收受異議書之次日起算；但經主辦機關依都市

更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 2 條第 4 項規定通知異議人限期補正者，自補正之次日起算，屆期未補正或補正未完全者，自補正期限屆滿之次日起算。

（二）不予受理之情形

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 5 條規定，異議事件有下列情形者，主辦機關得不予受理：

- 1.提出異議逾法定期間。
- 2.異議不合法定程式不能補正，或經通知限期補正，屆期未補正或補正未完全。
- 3.對於已有異議處理結果或已經審議判斷之事件復為同一之異議。
- 4.主辦機關自行依異議人之請求，撤銷、廢止或變更原公告徵求都市更新事業機構申請文件、申請、審核之過程、決定或結果。
- 5.非由參與公開評選實施者之申請人提出異議。
- 6.其他經主辦機關認定應不予受理之情形。

（三）異議處理結果

異議處理結果由主辦機關以書面通知異議人，如處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

第三節 申訴提出與受理

一、提出申訴

(一) 申訴提出時機

依本條例第 14 條第 3 項規定，申請人對於異議處理結果不服⁹，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

申訴誤向主管機關以外之其他機關提出者，以該機關收受日，視為提出申訴之日。

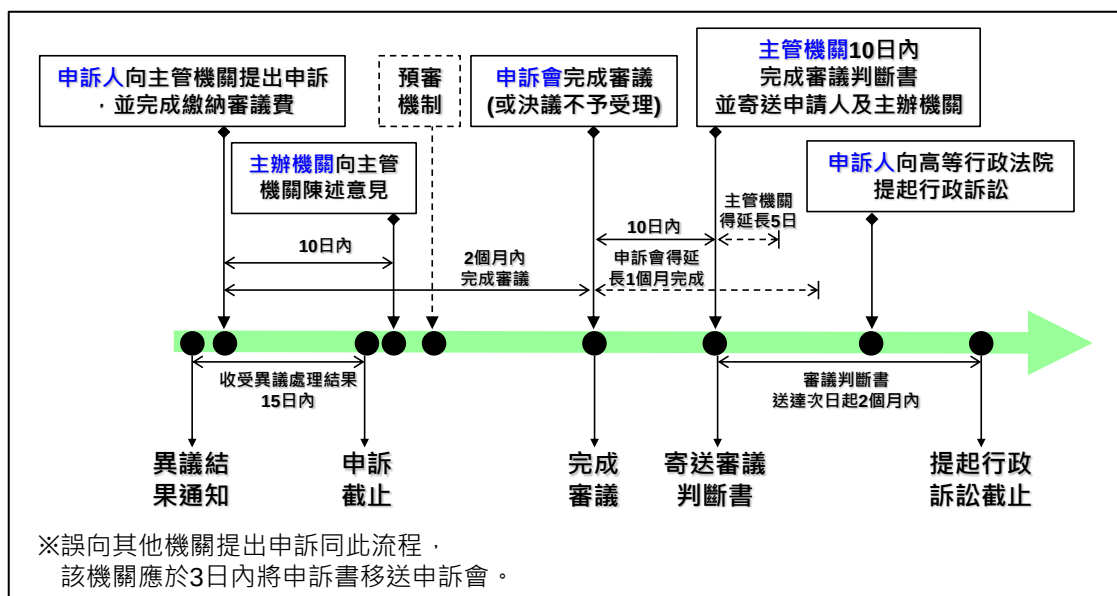


圖5-6 申訴流程時序圖

溫馨小提醒：申訴前應先提出異議，且僅限於提出異議之人。如未經異議程序逕為提出申訴者，主管機關應不予受理。

（二）申訴應載明事項

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 6 條規定，申請人提出申訴應具申訴書，以中文載明下列事項，由申訴人簽名或蓋章，向主管機關提出，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關：

- 1.申訴人之名稱、地址、電話及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 2.有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 3.主辦機關。
- 4.申訴之事實、理由及證據。
- 5.申訴之年、月、日。

（三）繳納申訴費用

依本條例第 18 條第 4 項及都市更新公開評選申訴審議收費辦法第 2 條與第 3 條規定，申訴人提出申訴，應繳納審議費；申訴人未繳納審議費者，應通知限期補繳；屆期未繳納者，不受理其申訴。每一申訴事件審議費為新臺幣十萬元，由申訴人以現金、公庫支票、郵政匯票、金融機構簽發之即期本票、支票或保付支票繳納。

（四）撤回申訴時機

依本條例第 17 條第 2 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 13 條規定，申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，主管機關應即終結審議程序，並通知申訴人及主辦機關。

依都市更新公開評選申訴審議收費辦法第 6 條規定，申訴人撤回申訴者，已繳納之審議費不予退還。

二、主管機關受理申訴

（一）由都市更新公開評選申訴審議會處理

為處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，給予申請人適當之申訴管道，依本條例第 15 條規定，主管機關應設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理，聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之。

有關都更評選申訴會之組成、資格、人數、任期、委員會議、決議方法、行文名義、酬勞、運作及其他事項，請參閱「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」相關內容。

（二）預審機制

依各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法第 6 條規定，申訴事件無不予受理之情形者，都更評選申訴會召集人得指定委員一人至三人為預審委員，進行實體審查。預審委員應以書面作成預審意見，載明處理經過，並檢具相關卷證文件，提都更評選申訴會會議審議。

（三）受理申訴之處理期限

依本條例第 16 條第 2 項及第 3 項規定，收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。

都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。但經主管機關依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 8 條規定通知申訴人限期補正者，自補正之次日起算，屆期未補正或補正未完全者，自補正期限屆滿之次日起算。

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 9 條規定，主辦機關應自收受申訴書副本之次日起十日內，以書面檢具相關文件向主管機關陳述意見。主辦機關未依規定期限陳述意見者，主管機關得予函催或逕由都更評選申訴會審議。

（四）不予受理之情形

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 10 條規定，主管機關對於申訴事件，應先為程序上之審查，其無不予受理之情形者，再為實體上之審查。申訴事件有下列情形之一者，主管機關應不予受理：

- 1.提出申訴逾法定期間。
- 2.未經異議程序逕行提出申訴。
- 3.申訴不合法定程式不能補正，或經通知限期補正，屆期未補正或補正未完全。
- 4.未繳納審議費，經限期命繳納，屆期未繳納。
- 5.對於已經審議判斷或已經撤回之申訴事件復為同一之申訴。
- 6.主辦機關自行依申訴人之請求，撤銷、廢止或變更異議處理結果。
- 7.其他經主管機關認定應不予受理之情形。

申訴事件經都更評選申訴會為不予受理之決議者，其審議判斷書除載明主文外，僅附理由，不記載事實。

（五）申訴處理結果

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第 11 條規定，都更評選申訴會完成審議之次日起十日內，主管機關應製作審議判斷書，載明下列事項，送達申訴人及主辦機關；必要時，得延長五日：

- 1.申訴人之名稱、地址及負責人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 2.有代理人者，其代理人之姓名、住所或居所及身分證明文件字號。
- 3.主辦機關。
- 4.主文、事實及理由。不予受理者，不記載事實。
- 5.年、月、日。

依都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第14條規定，審議判斷書採用郵務送達者，主管機關應使用申訴郵務送達證書。審議判斷書之送達，除前項規定外，依行政程序法關於送達之規定。

（六）其他注意事項

都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第16條規定，公開評選實施者申請及審核程序之進行，不因提出申訴而停止。但程序之合法性顯有疑義，或進程序將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，主管機關得依職權或依申請停止進程序。

依本條例第20條及都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則第12條規定，申訴審議判斷，視同訴願決定。有關審議判斷書應附記不服審議判斷者，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。

第六章 簽約作業

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 13 條規定，經評定為最優申請人，應依公開評選文件規定期限與主辦機關完成委託實施契約之議約及簽約；簽約作業流程如圖所示。

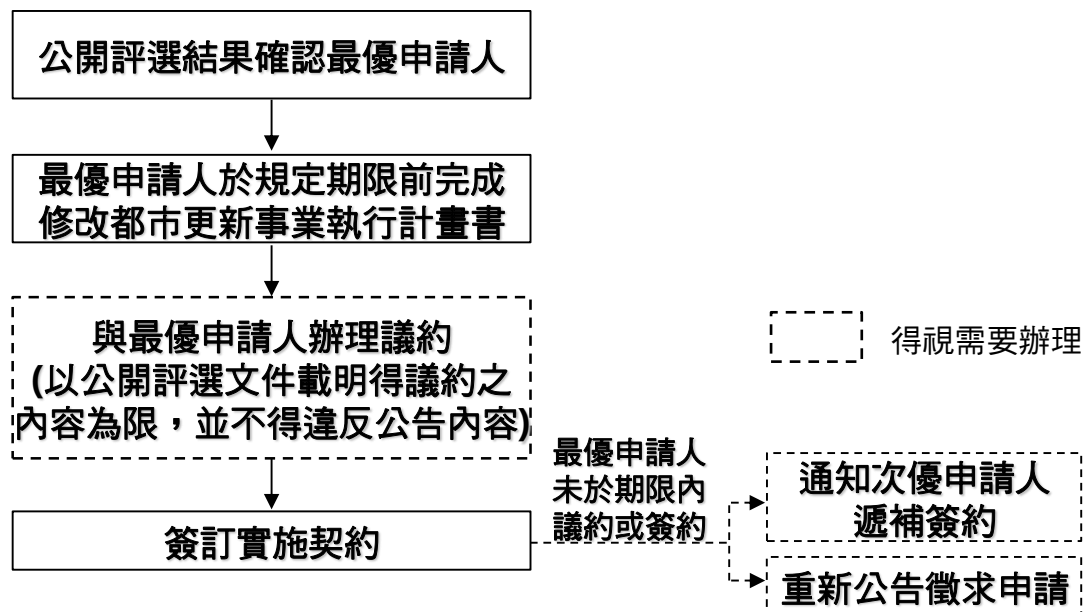


圖6-1 簽約作業流程圖

第一節 議約

主辦機關得視個案需求，與最優申請人辦理議約(如不辦理議約，建議於公開評選文件中載明)。主辦機關於評選會完成綜合評選評定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限係以公開評選文件規定期限為主。有關議約內容，不得違反公告及公開評選文件內容，以確保公開評選公平合理之原則。

第二節 簽約

一、簽約前應完成事項

依都市更新事業實施者公開評選辦法規定評定之最優申請人，應於主辦機關規定(或通知)期限內，依評選會會議紀錄，將參與公開評選時所檢附之都市更新事業計畫建議書，修正並提送都市更新事業執行計畫書予主辦機關。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期限。

最優申請人倘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，且該修正意見應不影響其於評選會所做承諾事項；如最優申請人提出之修正意見不為主辦機關接受時，最優申請人亦應接受評選會議紀錄，並應於主辦機關訂定之期限內，依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，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得通知次優申請人遞補議約及簽約或重新公告徵求申請。

二、簽約期限

簽約期限係以公開評選文件規定期限為主，最優申請人應於公開評選文件所訂期限內修正都市更新事業執行計畫書，經主辦機關同意後，最優申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得通知次優申請人遞補議約及簽約或重新公告徵求申請。。

三、不予簽約事由

依都市更新事業實施者公開評選辦法第 14 條規定，主辦機關評選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

- (一) 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
- (二) 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

依前項規定終止或解除契約對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

四、遞補簽約

主辦機關如因故未與最優申請人辦理簽約，且公開評選文件申請須知載明得通知次優申請人遞補，則由主辦機關通知次優申請人辦理遞補簽約。建議主辦機關得視個案特性與需求，於申請須知內載明得否由次優申請人遞補簽約，以及次優申請人係依「最優申請人」或「次優申請人」申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格。

如無次優申請人、主辦機關決定不由次優申請人遞補、或次優申請人不願繳交申請保證金、或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得重新公告徵求申請。

表 6-1 都市更新簽約作業檢核表

工作項目	注意事項
一、議約 (視個案辦理)	如有議約者，議約內容不得違反公告及公開評選文件內容。
二、簽約	(一) 簽約期限以公開評選文件規定期限完成簽約。 (二) 如最優申請人未於規定期限完成契約議約或簽約，主辦機關得由合格之次優申請人遞補簽約或重新公告徵求申請。 (三) 主辦機關選出最優申請人後，如發現最優申請人未依公告及公開評選文件規定提出申請之情形，或有詐欺、脅迫等影響評選之情形，應不予議約、簽約。 (四) 最優申請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，依法實施都市更新事業。

資料來源：本手冊整理

第三節 爭議處理

如雙方於簽約後對於實施契約有關之事項發生爭議時，建議本於誠信原則，雙方先以協商方式解決之；如任一方提出協商之請求後仍無法達成共識，得提送協調委員會協調；如協調不成時，得採取提起民事訴訟、或提付仲裁、或依契約雙方合意之其他方式處理。

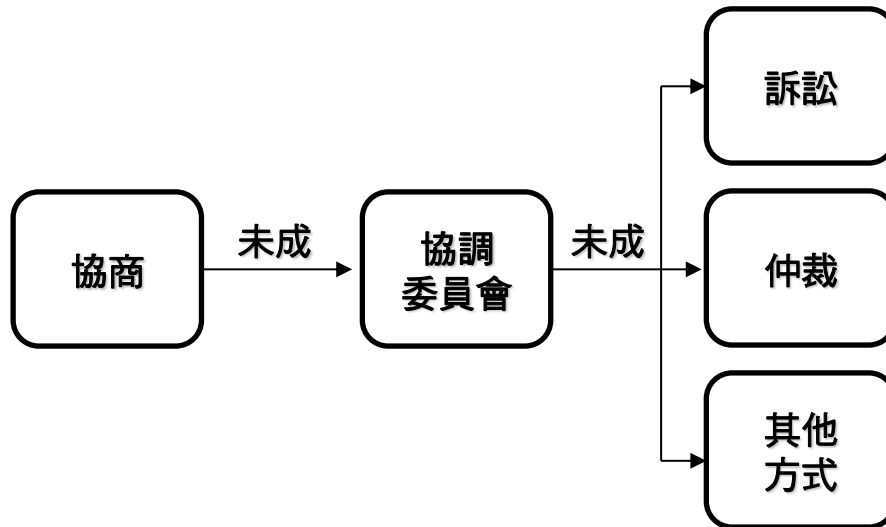


圖6-2 爭議處理示意圖

因本條例及其他相關子法，針對公開評選後之履約爭議並無細節規範，爰建議主辦機關應視個案具體需要，依實施契約訂定內容，決定處理方式。惟不論雙方爭議採何種方式處理，在該等爭議處理期間，未經主辦機關同意，最優申請人仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

一、協調委員會

雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。主辦機關與最優申請人於實施契約中，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，再以仲裁、訴訟或其他方式解決爭議。

二、訟訴

視爭議性質，當事人之一方得考量採取訴訟方式解決爭議，有關訴訟管轄事宜逕依民事訴訟法規定辦理。

三、仲裁

仲裁法第 1 條規定，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，並以依法得和解者為限。茲就仲裁主要的執行程序分述如下：

（一）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。

（二）提付仲裁

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。」主辦機關於辦理都市更新案件，若擬採仲裁方式作為爭議處理方式之一，建議先於實施契約中敘明仲裁機構，並依該仲裁機構的程序規定循序辦理為宜。

（三）收案

仲裁機構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。

（四）相對人選出仲裁人

相對人於收受仲裁機構之通知後，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，聲請人得向仲裁機構或法院聲請代相對人選定。（仲裁法第9條至第12條）

（五）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機構聲請選定。

（六）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）。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）。

（七）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。

仲裁庭應以判斷書正本，送達於當事人（仲裁法第 34 條第 1 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）。

（八）請法院裁定與強制執行

仲裁法第 37 條，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。

第七章 後續注意事項

因「後續注意事項」非屬本條例及相關公開評選子法規範之內容，故本章節內容謹提出相關之注意事項供主辦機關參考。

在政府主導辦理都市更新案件中，主辦機關關注之重點在於督促最優申請人依法令規定以及契約要求完成實施都市更新。為協助減少主辦機關執行上所遭遇的窒礙，主辦機關於都市更新案件各階段所需考量的管理作為應有所不同，彙整相關注意事項如表 7-1 所示。

表7-1 都市更新案件各階段注意事項彙整表

階段	注意事項
一、公開評選準備	實施契約應訂定公平合理的權利義務關係。
二、都市更新完成前	(一) 主辦機關需確認申請人時程規劃及進度，符合契約規定。 (二) 監督申請人及早整合私地主、完成都市更新事業計畫等必要文件，並依法辦理相關程序。 (三) 監督申請人規劃、設計、興建的進度，確保都市更新事業完成日，得以符合契約要求。 (四) 監督申請人財務情況，以確保其財務健全，足以依契約承擔並實施都市更新事業。
三、都市更新完成後	(一) 因申請人已完成都市更新事業計畫，故除設定地上權案件之外，主辦機關管理重點回歸至一般建築管理等行政管理。 (二) 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，須依合約規定對申請人進行管理。 (三) 申請人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。 (四) 主辦機關得進行營運績效評估。
四、契約之解除或終止及契約屆滿之處理	依據簽訂之都市更新實施契約條文內容據以辦理。

資料來源：本手冊整理

第一節 都市更新事業計畫完成前

主管機關除依本條例「第七章監督及管理」專章規定所為行政上的監督及管理外，主辦機關主要係依據實施契約規定進行履約管理。適當之履約監督可於履約過程中，及早發現申請人是否依照規定履約，以要求改善並避免或減少將來違約事項擴大所致損害。建議各縣(市)政府得視個案執行情形，得由主辦機關導入專案營建管理(Professional Construction Management, PCM)輔助機制，負責執行計畫督導及施工品質控管等專案管理服務，以協助主辦機關辦理履約管理事宜。

表7-2 都市更新完成前之注意事項

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、安全監控計畫、環境保護計畫、安全衛生計畫等
	完成籌資、所需資金到位	● 地上權案件考慮要求以專案公司辦理 ● 共同投資案件考慮信託機制 ● 都市更新權利原則不允許轉讓
	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	● 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。
	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

註：本表應由主辦機關視個案實際情況檢視相關內容；本手冊整理

第二節 都市更新事業計畫完成後

採權利變換方式推動都市更新案件，最優申請人依本條例第78條向主管機關完成成果報告備查後，主辦機關與最優申請人之實施契約已履行完畢。

採設定地上權方式之案件，一般在更新完成後，最優申請人於一定期間內仍為公有土地之地上權人，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、地上權契約以及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；下表係以適用在「設定地上權」類型案件為主。

表7-3 都市更新完成後之注意事項

項目	注意事項
一、營運需求	主辦機關可針對申請人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	申請人除自行經營外，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，實施契約亦得約定主辦機關就申請人委託之經營者有同意權。 若屬適合委由他人營運者，申請人應經主辦機關書面同意後，委託符合計畫資格之他人營運。最優申請人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最優申請人於委託營運契約權利義務，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。但經受讓人承諾繼承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。

註：本表應由主辦機關視個案實際情況檢視相關內容；本手冊整理

第三節 契約提前解除或終止與契約屆滿之處理

所謂契約之解除，係指當事人一方，因他方之契約不履行而行使解除權，使契約之效力溯及消滅，回復訂約以前狀態；故契約之解除有溯及既往，使契約自始消滅及回復原狀之效力，主要適用於一時性之契約。而所謂契約之終止，係指繼續性之契約當事人一方，因他方之契約不履行而行使終止權，使繼續之契約關係向將來消滅；故契約之終止無溯及既往，僅使契約自終止後消滅，尚無回復原狀之效力，主要適用於繼續性、長期性之契約關係。

有關主辦機關與最優申請人簽訂之實施契約後，如有辦理契約之解除或終止之需要，或因契約期限屆滿，需依據實施契約訂定之要件據以辦理，相關內容可詳附錄實施契約範本。

一、契約提前解除或終止

依本條例第 77 條規定，經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依本條例第 75 條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第 76 條為必要之處理。如情節重大，最優申請人不遵從主管機關限期改善或停止營運並限期清理之命令時，主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管，程序依都市更新事業接管辦法辦理。

主辦機關與最優申請人簽訂之實施契約於解除或終止後，最優申請人已完成且可使用之與執行更新事業相關之履約標的，應移轉予主辦機關或主辦機關指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、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、保證書等項目。

二、契約期限屆滿

（一）權利變換

權利變換之實施契約期限，通常係自主辦機關、最優申請人雙方簽訂契約之日起至都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關同意備查，復經主辦機關認定無待解決事項為止，即為實施契約期限屆滿。

（二）設定地上權

主辦機關採設定地上權辦理都市更新案件，會與最優申請人簽訂實施契約及設定地上權契約，設定地上權實施契約期限，與權利變換相同，自雙方簽訂契約之日起至都市更新計畫執行完成並完成成果備查；設定地上權契約則為自簽訂契約之日起至地上權存續期間屆滿為止。

茲就設定地上權契約期限屆滿前，辦理事項概述如下：

1. 資產總檢查及資產移轉計畫

主辦機關應於實施契約中載明，申請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。

2. 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，申請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。

除申請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，所需費用並應由申請人負擔。

申請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。

※附錄一及附錄二之範本文件，係供各主辦機關辦理都市更新公開評選作業參考，主辦機關得依個案特性及實際需求訂定個案公開評選文件。

附錄一、權利變換公開評選文件(範本草案)

一、公開評選實施者

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【公開評選文件(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【申請須知(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目 錄

1. 計畫概要	4
2. 名詞定義	7
3. 申請人義務與時程限制	11
4. 政府應辦或協助事項	17
5. 申請人資格	17
6. 申請應備文件及保證金	211
7. 評選作業	334
8. 議約及簽約	39

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、周邊環境、土地權屬現況、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】

以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置、更新地區位置及半徑 250 公尺範圍線，並標明範圍內路名、更新地區等，表達更新單元與周邊地區關係

圖例及說明	指北針
 基地範圍  更新地區範圍	

圖 1 基地範圍示意圖

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍載明基地毗鄰道路

圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 2 基地地籍套繪圖

表 1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

表 2 土地權屬表

地號	所有權人	管理機關	持有面積(m ²)	百分比(%)
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
合計			○○○○m ²	○○%

表 3 建物清冊

編號	類型	建號	建物門 牌號碼	面積(m ²)	座落 地號	建物所有權人/ 管理者	持分	持分面積 (m ²)
1	合法 建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
2	合法 建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
總計				○○m ²				○○m ²

表 4 建物權屬表

合法建物所有權人	管理者	面積(m ²)	比例(%)
○○	○○	○○m ²	○○%
○○	○○	○○m ²	○○%
總計		○○○○m ²	○○%

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為主，並於圖面標示更新單元範圍以及範圍內之公有土地、私有土地	
圖例及說明	指北針
 基地範圍  公有土地  私有土地	

圖 3 基地範圍內公有土地分佈圖

依都市更新條例施行細則 24 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，底圖應以都市計畫圖標示更新單元周邊之土地使用分區（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示），並應清楚標示各使用分區類別於圖面	
圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 4 土地使用分區圖

1.2. 主辦機關及土地管理機關

- 1.2.1. ○○○○（以下稱「主辦機關」）辦理本案公開評選、議約或簽約、履約執行、○○○【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 3 條對於「實施者」以及第 13 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，如為辦理公開評選作業有委託或授權的必要，應注意在辦理公開評選之前，先依據都市更新條例第 12 條規定，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。

1.3. 發展定位及整體發展構想

1.3.1. 發展定位

【請依個案填入】

1.3.2. 整體發展構想

【請依個案填入】

1.4. 土地開發方式

本單元採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

1.5. 土地開發內容

1.5.1. 土地開發強度

1.5.2. 土地使用內容

1.5.3. 土地開發限制

1.5.4. 容積獎勵

1.5.5. 都市設計準則

1.5.6. 公共設施或公益性服務設施開闢

【請依個案填入】

2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

2.1. 本案：指主辦機關辦理之「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業」公開評選實施者案。

2.2. 公開評選文件：指主辦機關依都市更新事業實施者公開評

選辦法第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。

- 2.3. 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.4. 合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.5. 入圍申請人：依公開評選文件規定，經評選會評分高於合格分數者為入圍申請人。
- 2.6. 次優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。
- 2.7. 最優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之申請人。
- 2.8. 合作聯盟：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。
- 2.9. 領銜公司：係指由合作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。
- 2.10. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.11. 實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人或遞補之次優申請人簽訂之契約。

- 2.12.實施者：指與主辦機關簽訂實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。
- 2.13.都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.14.都市更新事業執行計畫書：係指實施者基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見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實施契約之計畫書。
- 2.15.履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：
- 2.15.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
- 2.15.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。
- 2.15.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。
- 2.15.4. 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
- 2.15.5. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
- 2.15.6. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。
- 2.15.7. 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如

欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該日數應免計入履約期間。

2.15.8. 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

2.16. ○○○○【依個案需求填載】

3. 申請人義務與時程限制

【請依個案實際情形調整或記載要求本案申請人執行之義務】

3.1. 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

3.1.1. 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後○○日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人修正意見，申請人於收到主辦機關之書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提出修正後之都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

3.1.2. 申請人應依實施契約（含相關附件）、核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。申請人相關義務詳實施契約。

3.2. 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

3.2.1. 申請人應協助主辦機關依都市更新條例之規定向都市更新主管機關申請本案都市更新及參加相關審議（包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等）及辦理（或協助主辦機關辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

3.2.2. 申請人於實施契約簽訂後○○日內就主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新事業計畫及

權利變換計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予主辦機關，於主辦機關同意後○○日內以實施者名義送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經主辦機關同意。申請人於都市更新審議期間應配合主辦機關研擬及修正相關報核文件，並應依主辦機關指示出席各項會議及進行簡報與說明。

3.2.3. 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人（含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。

3.2.4. 申請人所提都市更新事業計畫及權利變換計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、本基地範圍內未來建物興建完成後各該建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得依據都市更新條例規定，自行辦理或請申請人以主辦機關名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為實施契約之一部分，惟由申請人辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，申請人不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由申請人負擔。

3.2.5. 申請人應於本案之都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施之日起○○月內，提出建造執照申請。

3.2.6. 申請人應於開工日起○年內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。必要時，申請人得向主辦機關申請展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

3.2.7. 申請人應於取得更新單元使用執照後○個月內備竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成接管。

3.2.8. 申請人應於取得使用執照後○○日內通知主辦機關、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，申請人應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

3.2.9. 經主辦機關會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，申請人應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定，備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約等移交清冊完成接管

3.2.10. 實施者應於本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關備查。

3.3. 開發執行方式

3.3.1. 申請人依核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。

3.3.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）、智慧建築標章（○級）、○○○【依個案需求填載】等，並據以申請容積獎勵。

3.3.3. 除經主辦機關要求或同意者外，本基地範圍原則不得變更。

3.3.4. ○○○○【依個案需求填載】

3.4. 建物產權登記及驗收點交期程

3.4.1. 申請人應承諾主辦機關、其他土地所有權人及舊違章建築現地安置戶就所受分配建築物得享有不低於本案房屋

買受人相同之權利（包括但不限於建築物所使用之建材設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等），且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。

3.4.2. 建物產權登記及驗收點交依實施契約約定辦理。

3.5. 興建成本、費用負擔

3.5.1. 申請人應負擔本基地範圍內之興建成本與全部稅捐、規費及費用。又費用經核定可列為共同負擔費用者，依核定內容分擔。

3.5.2. 若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例與申請人申請時承諾之共同負擔比例不同時，則應以較低之共同負擔比例計算之。

3.5.3. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）及智慧建築標章（○級）以上，並應採無障礙環境及建築物耐震設計。另依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定應繳交保證金者，由申請人繳交。申請人亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。

3.5.4. 建築工程建材設備水準：申請人提列之建材設備水準不得低於都市更新主管機關頒布之建材設備等級表第○級建材設備水準。申請人提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優申請人後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，

經主辦機關同意後始得辦理。

- 3.5.5. 除公開評選文件及實施契約另有規定外，申請人應負責出資辦理完成本都市更新案相關及衍生之事項，並依都市更新主管機關規定提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，納入共同負擔，但都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核時所載之共同負擔比例，不得高於申請人申請時承諾之共同負擔比例。若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例，較申請人申請時承諾之共同負擔比例為低時，則應以核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所載數額為準。
- 3.5.6. 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，申請人就其負責興建範圍內，應負擔執行本案都市更新事業計畫及權利變換計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其它費用等，並依規定繳納。建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請等費用（含規費）均應由申請人支付。
- 3.5.7. 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，建物完成點交後之維護管理費用由建物所有權人負擔。
- 3.5.8. 申請人依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所載共同負擔費用數額，折價抵付更新後之房地。
- 3.5.9. 申請人應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。

3.5.10. 其他依公開評選文件規定申請人應負擔之費用。

3.5.11. ○○○○【依個案需求填載】

- 3.6. 信託之要求：為確保申請人之資金及融資能依預訂時程到位，申請人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構。信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查。
- 3.7. 拆除義務：本基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由申請人負責拆除；遺留物品視同廢棄物，申請人亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，申請人應負責排除，相關衍生費用由申請人負擔。
- 3.8. 本基地於投資人負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，申請人應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由申請人負擔。
- 3.9. 工程施工：申請人應負責本基地範圍內建物與公共設施之規劃設計與興建，依○○市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之規定。

3.10. 評選會決議事項應納入申請人工作範圍。

3.11. ○○○○【依個案需求填載】

4. 政府應辦或協助事項

4.1. 政府應辦事項：

4.1.1. ○○○【依個案需求填載】

4.2. 政府協助事項：

4.2.1. ○○○【依個案需求填載】

5. 申請人資格

5.1. 一般資格：

5.1.1. 申請人得以單一公司申請，或由二家以上之公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數(含領銜公司)以○家為限。

5.1.2. 申請人如為單一公司，以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。

5.1.3. 申請人如為合作聯盟方式申請，須符合下列所有條件：
領銜公司須以依中華民國公司法設立登記之股份有限公司為限。

合作聯盟成員為中華民國公司，且合作聯盟成員於本案中僅能參與一申請人團隊。

應提出包含以下內容並經合作聯盟成員全體簽署之合作聯盟協議書：

5.1.3.1.1. 合作聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與持股比例，其內容及成員於簽訂實施契約前不得變更。

5.1.3.1.2. 合作聯盟合作協議書有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與主辦機關簽訂本案實施契約止。

5.1.3.1.3. 合作聯盟合作協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

5.1.3.1.4. 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。

合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。

5.1.4. 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。

5.1.5. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」(格式參見附件 1，合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書)，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之代表人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之代表人或受任人簽署。

5.1.6. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。

5.1.7. 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。

5.1.8. 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

5.1.9. ○○○【依個案需求填載】

5.2. 財務能力資格

5.2.1. 單一公司之實收資本額為新臺幣○○元(含)以上；合作聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣○○元(含)以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣○○元(含)以上。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公

司者，應以中華民國登記之營運資金為準。

5.2.2. 前一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：

5.2.2.1. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣○○元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於新臺幣○○元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣○○元整。

5.2.2.2. 流動資產不低於流動負債之○○倍，惟銀行及保險機構除外。

5.2.3. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額。

5.2.4. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。

5.2.5. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年之公司自有資金比率不得低於百分之○○，惟銀行及保險機構除外。

5.2.6. 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年已完成繳納營利事業所得稅及最近○期已完成繳納營業稅。

5.2.7. 申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

5.2.8. ○○○○【依個案需求填載】

5.3. 開發能力資格

5.3.1. 於本案公告日前○年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

曾完成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，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與其他成員之實績累計。

曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣○○元整，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於新臺幣○○元整之規定，始可與其他成員之實績累計。

5.3.2. 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。

5.3.3. 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

5.3.4. 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

5.3.5. 申請人之協力廠商於實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。

5.3.6. ○○○○【依個案需求填載】

6. 申請應備文件及保證金

6.1. 資格審查文件

6.1.1. 申請文件

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，申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 2）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。

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正本（格式同附件 1）。

申請人承諾事項函：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 3）。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 4）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 5），申請時應提供正本，並經公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本。

合作聯盟協議書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」正本（格式參見附件 6），載明各成員之分工、權利及義務，並應載明全體成員對於本案應

負連帶履約責任，協議書應公證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦機關同意。

合作聯盟授權書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」正本（格式參見附件 7）並經公證。指定授權代表法人，作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表。

○○○【依個案需求填載】

6.1.2. 資格證明文件

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。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

6.1.2.1.1. 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不合格申請人。

6.1.2.1.2. 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前 6 個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。惟公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.2.1.3. 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位認證並檢附

中文譯本，及允諾於得標後簽約前應在我國設立分公司之承諾書（格式參見附件 8）。

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在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

無退票證明：申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.1.4. 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

6.1.2.1.5. 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.1.6. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如遇申報期間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，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.1.7. 公告日前最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額

繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。

公開評選文件領標發票影本：申請時應提供領標發票影本，發票買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一發票僅限用於一份申請文件。

○○○【依個案需求填載】

6.1.3. 財務能力證明文件：申請人應提出上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）；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。申請人為合作聯盟者，其每一成員均應提出相關證明文件。

「上一會計年度」：係指本案投標時之上一商業會計年度（自1月1日至同年12月31日）。

「最近一年度」：係指以本案公告投標時為準，往前追溯一曆年。用於上一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。

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。

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（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

○○○【依個案需求填載】

6.1.4. 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的公告日前○年內相當開發實績資格。

投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之建造執照或使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式註明並加蓋公司印鑑大小章。

經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。

會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件9）：提出公告日前○年內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。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建的成員分別依照前開方式出具上開證明。

協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」（格式參見附件 10），承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，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。

○○○【依個案需求填載】

6.2. 綜合評選文件

6.2.1. 都市更新事業計畫建議書

申請人應提送「都市更新事業計畫建議書」，總頁數以○○頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙）。建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；建議書章節目錄應依綜合評選評選項目及評選標準一覽表之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容；封面應註明申請人名稱、本案名稱及建議書提出日期。建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會得視其情形，給予評比相對較低分數。

申請人應提供都市更新事業計畫建議書正本○份、副本○份，並應提供附件正本電子檔光碟○份。

6.2.2. 權利變換共同負擔比例承諾書

由申請人及其代表人簽署之共同負擔比例承諾書（格式參見附件 11），申請時應提供正本。

「共同負擔比例承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」之內容不一致者，應以共同負擔比例承諾書所載為準。

申請人應於簽約前，根據共同負擔比例承諾書所載比例為準，調整都市更新事業計畫建議書中財務計畫及其他相關內容的各項數字，完成「都市更新事業執行計畫書」，納入本案實施契約的附件執行。

因共同負擔比例承諾書與都市更新事業計畫建議書所載，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性，如共同負擔比例承諾書所載與都市更新事業計畫建議書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及（或）次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選。

申請人於共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例若高於○%之公告比例者，不得成為本案合格申請人、最優申請人或次優申請人。

申請人同意實施者所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比例，不得高於共同負擔比例承諾書之比例。

6.2.3. ○○○○【依個案需求填載】

6.3. 申請保證金

6.3.1. 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○○○元整申請保證金。

6.3.2. 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：

6.3.2.1.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.3. 匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：○○○

帳戶名稱：○○○

銀行帳號：○○○

6.3.2.1.4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見附件 12），應記載「○○○」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

6.3.2.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（格式參見附件 13 與附件 14），應以「○○○」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依此種方式提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、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等應附於申請文件。

如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

○○○【依個案需求填載】

6.3.3. 申請保證金之發還

發還規定

6.3.3.1.1. 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最(次)優申請人之申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後○○日內退還申請保證金。

6.3.3.1.2. 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）。

6.3.3.1.3. 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約後，無息發還次優申請人為取得遞補資格所再次繳交之申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

發還方式

6.3.3.1.4. 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。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。

6.3.3.1.5. 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。

6.3.3.1.6. 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

6.3.3.1.7. 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委

任書辦理。

6.3.4. 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：

申請人以偽造、變造之文件申請者。

申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

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。

申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。

申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

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。

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。

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。

未依規定繳付本案之履約保證金。

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。

經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

○○○【依個案需求填載】

6.4. 履約保證金

6.4.1. 履約保證金之繳交時機及金額：最優申請人應於實施契

約簽約日前○日之前繳交新臺幣○○○元之履約保證金予主辦機關。履約保證金可由申請保證金轉納。

6.4.2. 履約保證金之繳交方式：繳交方式與繳交申請保證金相同。

6.4.3. 履約保證金之發還及沒收：詳都市更新事業實施契約書第○○條。

6.5. 申請方式及受理時間

6.5.1. 公告時間：本案公告時間自民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止。

6.5.2. 領取公開評選文件：本案公開評選文件自民國○○年○○月○○日開始販售至民國○○年○○月○○日止（週一至週五，上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，繳納工本費新臺幣○○元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。

6.5.3. 受理時間：申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱（「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」公開評選實施者案），並應於民國○○年○○月○○日○午○時前，以郵遞或專人送達至下列地點：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，逾期不予受理。

6.5.4. 申請文件提送形式：

申請文件（詳本須知第 6.1.1 條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「申請文件」（格式參見附件 15），申請人之資格證明文件（詳本須知第 8.1.2 條）正

(影)本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」(格式參見附件 16)。

上述申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之○份都市更新事業計畫建議書及電子檔光碟○份，以及權利變換共同負擔比例承諾書之套封袋(格式參見附件 17)併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱(格式參見附件 18)。

除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表(格式參見附件 19)，自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準(非中文(正體)者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書)。申請文件使用中文(正體)及英文時，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，其餘申請文件均以中文譯本為準。

6.5.5. 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

6.6. 疑義徵詢、答覆及補充公告

6.6.1. 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據；公開評選文件公告後，

申請人對內容如有任何疑義應於○○年○○月○○日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓），日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理。

6.6.2. 主辦機關將於上開函詢期限截止後，○○年○○月○○日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。

6.6.3. 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

7. 評選作業

【主辦機關應依個案需求訂定評選作業規則，以下內容供主辦機關參閱】

7.1. 評選方式

7.1.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。

7.1.2. 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦機關就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人，並由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本案都市更新事業之實施者。另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完

成簽約時遞補簽約之備位。

- 7.1.3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達○分或超過○分時，該評選委員應述明評分理由。
- 7.1.4. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員評分達○分以上者」，始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及/或次優申請人。
- 7.1.5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以權利變換共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，又相同時，以整體規劃項目分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。

7.2. 資格審查

- 7.2.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次日上午 10 時進行資格審查。
- 7.2.2. 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。
- 7.2.3. 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除依本須知附件 19 申請文件檢核表規定不得補件、不得補正及補件之情形外，主辦機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補件、補正或補件、補正不全、或未提出說明、或資格疑

義仍未釐清者，列為不合格申請人。

7.2.4. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

7.2.5. 主辦機關完成資格審查後，應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

7.3. 綜合評選

7.3.1. 經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書及權利變換共同負擔比例承諾書進行評審，評審出最優申請人及(或)次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比例承諾書，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。

7.3.2. 合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業計畫建議書及權利變換共同負擔比例承諾書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。權利變換共同負擔比例承諾書所載比例若高於本案公告之比例者，評選會應即廢棄其合格申請人之資格。

7.3.3. 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者○(先/後)簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司印章(大章)、代表人印章(小章)，及代表人身分證明

文件正本；合格申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與簡報者，代理人應攜帶經認證之授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。

- 7.3.4. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依出資計畫書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員以○人為原則。
- 7.3.5. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為○分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 7.3.6. 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 7.3.7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以○○分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢。
- 7.3.8. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。
- 7.3.9. 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。
- 7.3.10. 合格申請人簡報內容不得超出出資計畫書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過出資計畫書

所述範圍，不得納入評決。

7.3.11. 本案權利變換共同負擔比例承諾書與都市更新事業計畫建議書所載權利變換共同負擔比例，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性。如權利變換共同負擔比例承諾書所載與出資計畫書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及(或)次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選徵求。

7.3.12. 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比例承諾書，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及(或)次優申請人。有關綜合評選之評選項目詳附件 20(本範本係以共同負擔比例納入評選項目為例)。

7.3.13. 綜合評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符合公共利益時，評選會得不選出最優及(或)次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。

7.3.14. 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

7.4. 異議及申訴

7.4.1. 異議

申請人對於本案申請及審核程序，認為違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第 14 條第 1 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向主辦機關提出異議。

主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

7.4.2. 申訴

申請人對於主辦機關異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，得依都市更新條例第 14 條第 3 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定，以書面向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

8. 議約及簽約

8.1. 簽約主體

8.1.1. 最優申請人若為單一公司者應以原申請公司作為簽訂實施契約之主體。

8.1.2. 最優申請人若為合作聯盟者應依法設立登記專案公司作為簽訂實施契約之主體，與主辦機關完成實施契約之簽訂，並應遵守下列規定：

合作聯盟申請人應依「都市更新事業計畫建議書」內之公司簡介與實績能力及中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之百；其領銜公司對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之五十一；合作聯盟成員各對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之十。專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣○○元。但若合作聯盟於合作聯盟協議書載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司資本額不受前開新臺幣○○元之限制。

領銜公司對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持高於該專案公司實收資本額之百分之五十一；各一般成員分別對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持不低於該專案公司實收資本額之百分之十。

8.2. 議約作業及期限

主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限除有特殊情形者外，

自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過○
○日。議約原則為：

8.2.1. 依據評選公告內容、公開評選文件、出資計畫書、權利變換共同負擔比例承諾書及評審結果辦理議約。

8.2.2. 議約內容除有公告後出資暨協助實施都市更新事業契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

8.3. 簽約前應完成事項

8.3.1. 最優申請人為單一公司者，應組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。

8.3.2. 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約前依法完成新公司之設立登記。

8.3.3. 都市更新事業執行計畫書之提出：

最優申請人應於本須知第 3.1.1 條所訂期限內，以共同負擔比例承諾書所載內容為準，就其「都市更新事業計畫建議書」與「共同負擔比例承諾書」不一致處按比例調整，以及依據評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人，申請人於收到書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提具都市更新事業執行計畫書提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否通知次優申請人遞補。次優申請人於

主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金後取得遞補資格，依本須知第 8.5 條規定辦理，如仍無法完成簽約，主辦機關得沒收次優申請人所繳申請保證金之全部，並得重新公告徵求申請。

8.3.4. 實施契約履約保證金之繳納：

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於實施契約簽約日○○日前繳交新臺幣○○元整之實施契約履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依實施契約之約定內容辦理。

8.4. 簽約

8.4.1. 簽約期限：除有特殊情形者外，自議約完成至簽訂契約期間，以○○日為原則，並得展延○○日。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

8.4.2. 最優申請人（或新設專案公司）應於上開規定期間內完成實施契約之簽訂，必要時得附理由經主辦機關同意後展延簽約期間，最優申請人如未於規定期間內完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，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所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.4.3. 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

申請文件不符公告或公開評選文件規定。

有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不

完全陳述，致影響評選結果。

8.5. 遞補議約及簽約

8.5.1. 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以最優(或次優)申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦機關同意後，由次優申請人與主辦機關完成議約及簽約。

8.5.2. 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補或是次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.5.3. 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案申請程序之準備費用。

附件 1. 申請書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請書

受文者：○○○○○【主辦機關】

主旨：為參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（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）（以下簡稱○○○）○○年○○月○○日公告「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意○○○（主辦機關）依據公開評選文件與○○○（主辦機關）及評選會所決定之方法暨程序，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。本申請人同意○○○（主辦機關）、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於○○○（主辦機關）及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本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。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，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。○○○（主辦機關）及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔○○○（主辦機關）及評選會或其人員因素因訴訟、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（包含但不限於訴訟費用與律師費）。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（包括但不限於訴訟費用與律師費）。
- 七、除依法令或公開評選文件之規定外，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，同意依公開評選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)資格審查文件(分成基本文件套封及資格證明文件套封),其中包含:

1. 委任書(逕依規定提供,無則免附)。
2. 申請人承諾事項函。
3. 查詢信用資料同意書。
4. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書(所提出之申請文件中有外語文件,應配合提供中文翻譯者適用)。
5. 申請保證金繳納證明文件。
6. 合作聯盟協議書(申請人為合作聯盟者,應出具「合作聯盟協議書」)。
7. 合作聯盟授權書(申請人為合作聯盟者,應出具「合作聯盟授權書」)。
8. 公開評選文件領標發票。
9. 法人資格證明文件。
10. 申請人信用紀錄。
11. 申請人無退票證明。
12. 納稅證明。
13. 財務能力資格證明文件。
14. 開發能力證明文件。
15. 協力廠商合作承諾及切結書。

(二)都市更新事業計畫建議書及其相關附件(申請文件套封)。

(三)共同負擔比例承諾書(共同負擔比例承諾書套封)。

十、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」等用語,悉與公開評選文件相同。公開評選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:○○○(公司印章)

地址:○○○○○○○

統一編號:○○○○○○○

電話號碼:○○○

傳真號碼:○○○

代表人姓名:○○○(公司代表人印章)

戶籍地址:○○○○○○○

身分證字號:○○○○○○○○○○○○○○

聯絡人姓名:○○○

職稱:○○○

電話號碼:○○○

傳真號碼:○○○

電子郵件:○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 2. 委任書

○○○○○【主辦機關名稱】
○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

委任書

申請人○○○○○為參加○○○○○（主辦機關）「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，茲委任下列受任人全
權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

委任人（即申請人）○○○

名稱：○○○印章：

代表人姓名：○○○印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定
出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上
開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參
與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表
人印章確認。
3. 外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人
為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 3. 申請人承諾事項函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請人承諾事項函

一、本申請人已審閱○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。

二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：

(一) 本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。

(二) 承諾依共同負擔比例承諾書所載，履行更新後對公有土地管理機關及私有土地所有權人分配房地之義務，並將符合本案公開評選文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。

三、其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○；○○○○。

申請人(公司名稱)：○○○(公司印章)

代表人：○○○(公司代表人印章)

公司地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4. 查詢信用資料同意書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與○○○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之審核，茲同意如有為
評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權
人員得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申請人之交易信用
資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或
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】

立同意書人（即申請人/合作聯盟申請人各成員）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

統一編號：○○○

電話：○○○

地址：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【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失，特立此切結書為憑。

此致

○○○○○○○○○○○○○○○○

申請人（即立切結書人）：○○○（公司印章）

公司地址：○○○

統一編號：○○○

代表人：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6. 合作聯盟協議書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

合作聯盟協議書

立協議書人○○○○(公司名稱)、○○○○(公司名稱)、○○○○(公司名稱)同意共同組成○○○○【合作聯盟申請人名稱】(以下簡稱本合作聯盟)，為共同合作參與○○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱「○○○○」)「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」(以下簡稱本案)之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

○○○○(即領銜公司)；

○○○○；

○○○○。

(請依實際協議內容填載。)

二、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。

☐ (一) 立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合本案契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對主辦機關負給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案負連帶履約責任之承諾仍具效力。

☐ (二) 立協議書人承諾專案公司自公司設立登記時起，專案公司之實收資本額應維持高於新台幣○○億元，若專案公司之實收資本額未高於新台幣○○億元，仍適用選項(一)之規定。

(如未勾選，視為勾選選項(一))

三、通知：

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之代表人為代表人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代表人之印鑑章並經公證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人時，本協議書即行終止，惟本協議書第二點之規定仍應對主辦機關繼續有效。

此致

○○○○○○【主辦機關】

立協議書人(合作聯盟申請人各組成員)：

領銜公司名稱：○○○ (公司印章)
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○
代表人：○○○ (代表人印章)
戶籍地址：○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○○○○○
公司名稱：○○○ (公司印章)
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○
代表人：○○○ (代表人印章)
戶籍地址：○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○
公司名稱：○○○ (公司印章)
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○○○○○
代表人：○○○ (代表人印章)
戶籍地址：○○○○○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○

備註：

1. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 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。
4. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7. 合作聯盟授權書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

合作聯盟授權書

- 一、○○○（合作聯盟申請人各成員名稱）（以下簡稱「授權人」），係依○○○國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，為申請參與○○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱本案）之評選，特指定○○（領銜公司名稱）為本案之全權代表人，就本案處理申請、評選及與本案有關之一切事宜。
- 二、授權人同意領銜公司之指定代理人得代授權人處理本案申請須知所載相關事務。
- 三、本授權書自簽發之日生效。授權人任意撤回或限制代理權，不得對抗主辦機關。

授權人(合作聯盟各成員)

成員名稱：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

地址：○○○○○○○

電話：○○○

傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○○○○○

被授權人

領銜公司：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

公司地址：○○○○○○○

公司電話：○○○

公司傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○

備註：

1. 合作聯盟之所有成員應各自填寫授權書，並指定同一領銜公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8. 設立分公司之承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

承諾書

茲為申請參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，允諾於取得簽訂實施契約書權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之公開評選文件規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂實施契約書之權利，並同意由○○○(主辦機關)沒入申請保證金。

此致

○○○(主辦機關)

申請人甲：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人乙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丁：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人戊：(簽章)

代表人：(簽章)

中華民國 年 月 日

註：

1. 外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。
2. 申請人為外國法人未辦妥設立分公司時適用

附件 9. 開發實績彙總表

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開評選實施者案

開發實績彙總表

申請人：○○○

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳面金額	備註
合計			

單位：新臺幣/元整

填表說明：

1. 上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳面金額認列。

附件 10. 協力廠商合作承諾及切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為○○○○○○○○，設址於○○○。○。（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），身份證號碼○○○○○○○○○○／（非中華民國人民）護照號碼○○○○○○○，戶籍地／居所地○○○○○。）立書人茲為○○○（申請人）申請○○○（主辦機關）辦理之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案）事宜，願於○○○（申請人）成為最優申請人並與○○○（主辦機關）簽訂本案實施契約後，就○○○○（協力事項）協助○○○（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間○○○公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
3. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

姓名：○○○（簽章）

電話：○○○

地址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 11. 共同負擔比例承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

共同負擔比例承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件申請須知，及公告期間○○○○【主辦機關名稱】公布之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受○○○○【主辦機關名稱】前開公開評選文件申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件共同負擔比例承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比例承諾：
共同負擔比例百分之○○點○○，並依該比例保障公有土地管理機關及私有土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：本案共同負擔比例不得高於百分之○○點○○（○○點○○%）。申請人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載共同負擔比例與共同負擔比例承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比例承諾書上所載為準。】

審查單位：☐不高於公告比例☐高於公告比例

申請人

申請人名稱：○○○

(公司印章)

申請人統一編號：○○○○○○○○○○

申請人地址：○○○○○

申請人代表人姓名：○○○

(公司代表人印章)

申請人代表人身分證字號：○○○○○○○○○○

申請人代表人戶籍地址：○○○○○

備註：

1. 申請人所填共同負擔比例必須以中文大寫（零、壹、貳、叁等）或數字（0、1、2、3 等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
2. 本共同負擔比例承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
3. 申請人倘經評審獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本共同負擔比例承諾書將納入實施契約內，申請人並無異議。
4. 申請人請加蓋公司大小章，否則共同負擔比例承諾書無效。
5. 若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例與本共同負擔比例承諾書約定不同時，申請人承諾依實施契約第○○條約定辦理。

附件 12. 本國銀行出具之連帶保證書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人(保證人)○○○銀行○○○分行(下稱本行)茲因申請人○○○參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」(下稱本案)，依本案公開評選文件申請須知規定，應向○○○○○【主辦機關名稱】繳納申請保證金新臺幣○○○萬元整(下稱保證總額)，該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、○○○○○【主辦機關名稱】依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經○○○○○【主辦機關名稱】書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依○○○○○【主辦機關名稱】書面通知所載金額無條件如數撥付至○○○○○【主辦機關名稱】帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣○○○地方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，至民國○○年○○月○○日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由○○○○○【主辦機關名稱】及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 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：○○○(請加蓋印章)

地址：○○○○○○○

電話：○○○

負責人或代表人：○○○(請加蓋印章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 13. 金融機構定期存款單質權設定申請書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人○○○○【主辦機關名稱】作為質物，以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）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（機構）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：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）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（機構）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（機構）領取。

此致

○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○○○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○○○

質權人：○○○○【主辦機關名稱】（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 14. 定期存款單質權設定覆函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）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（機構）領取。

此致

○○○○【主辦機關名稱】

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日					

附件 15. 基本文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○○○○○

申請人代表人：○○○

附件 16. 資格證明文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 17. 共同負擔比例承諾書套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

共同負擔比例承諾書套封

說明：

一、本套封應裝入共同負擔比例承諾書。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 18. 申請文件套封

案名：○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業公開評選實施者案

寄件人：申請人名稱：○○○（公司印章）

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

代表人名稱：○○○（公司代表人印章）

聯絡人及電話：○○○○○

收件人：○○○○○【主辦機關名稱】收

寄達或送達申請文件地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、共同負擔比例承諾書套封及都市更新事業計畫建議書乙式○份。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第○條規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件 19. 申請文件檢核表

【實際內容請依個案需求填載】

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查 (基本文件套封)	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	3	申請人承諾事項函	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正)	正本1份	
	7	合作聯盟協議書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	8	合作聯盟授權書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	9	設立分公司之承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	10	公開評選文件領標發票	(申請人逕依規定提供)	影本1份	
資格審查 (資格證明文件套封)	10	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	11	申請人信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	12	申請人無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	13	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	14	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本1份	
	15	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打	正本或影本1份	
	16	協力廠商合作承諾及	請使用公開評選文件所提供	正本1份	

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
		切結書	之格式另行繕打。(無則免附)		
	※	共同負擔比例承諾書	(申請人逕依規定提供) (不得補正)	正本1份	單獨封裝封面註明「共同負擔比例承諾書」
綜合評選	17	都市更新事業計畫建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)	正本1份 副本5份	裝箱密封

附件 20. 評選作業相關表格

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選評選項目及評選標準一覽表

【實際內容請依個案需求填載】

(本範本係以共同負擔比例納入評選項目為例)

評選項目		審查標準	配分
一	申請人與團隊簡介	包含執行本案之規劃設計及興建不同階段之組織管理架構、工作人員學經歷與相關實務績效，如各項專業分工之人數、職稱、工作階段、工時、期程、工作職掌分配比例…等說明	○
二	整體開發構想	包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫…等說明	○
三	權利變換分配規劃	包括權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、拆遷安置計畫等說明	○
四	財務計畫	包括共同負擔費用、開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析…等說明	○
五	承諾事項及需政府配合事項	○○○○	○
六	(得視機關需求增列)	○○○○	○
七	申請人共同負擔承諾比例	以共同負擔比例承諾書所載比例值計算(設有級距)	○
八	簡報與答詢	-	○
總分			100

註1：共同負擔比例逾○○%者，則該申請人不得作為合格申請人。

註2：都市更新事業計畫建議書總頁數超過○頁之限制者，評選委員評分平均分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數1至5頁者，扣減○分。
- (2)超過頁數6至10頁者，扣減○分。
- (3)超過頁數11至20頁者，扣減○分。
- (4)超過頁數21至40頁者，扣減○分。
- (5)超過頁數41頁及以上者，扣減○分。

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開評選實施者案

共同負擔比例審查級距表

【實際內容請依個案需求填載】

委員 給予分數	評分級距	說明
不合格	$N < R$	「R」如高於「N」，則該申請人不得作為合格申請人。
○○分	$N = R$	與最高共負比相同
○○分	$N - 0.5\% \leq R < N$	較最高共同負擔比例低0.5%以內（含0.5%）
○○分	$N - 1\% \leq R < N - 0.5\%$	較最高共同負擔比例低1.0%以內（含1.0%）
○○分	$N - 1.5\% \leq R < N - 1\%$	較最高共同負擔比例低1.5%以內（含1.5%）
○○分	$N - 2\% \leq R < N - 1.5\%$	較最高共同負擔比例低2.0%以內（含2.0%）
○○分	$N - 2.5\% \leq R < N - 2\%$	較最高共同負擔比例低2.5%以內（含2.5%）
○○分	$N - 3\% \leq R < N - 2.5\%$	較最高共同負擔比例低3.0%以內（含3.0%）
○○分	$N - 3.5\% \leq R < N - 3\%$	較最高共同負擔比例低3.5%以內（含3.5%）
○○分	$N - 4\% \leq R < N - 3.5\%$	較最高共同負擔比例低4.0%以內（含4.0%）
○○分	$N - 4.5\% \leq R < N - 4\%$	較最高共同負擔比例低4.5%以內（含4.5%）
○○分	$N - 5\% \leq R < N - 4.5\%$	較最高共同負擔比例低5.0%以內（含5.0%）
⋮	⋮	⋮
○○分 （應為權重配分之最高分）	$R < N - X\%$	較最高共同負擔比例低超過X%

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開評選實施者案
 資格審查表一：審查意見表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1. 申請書		(不得補正)		
2. 委任書		(無則免附)		如有指定代理者時須附之
3. 申請人承諾事項函		(不得補正)		
4. 查詢信用資料同意書				
5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
6. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正)		
7. 合作聯盟協議書		(無則免附)		
8. 合作聯盟授權書		(無則免附)		
9. 設立分公司之承諾書				
10. 公開評選文件領標發票				
11. 法人資格證明文件				
12. 申請人信用紀錄				
13. 申請人無退票證明				
14. 納稅證明				
15. 財務能力資格證明文件				
16. 開發能力證明文件				
17. 協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
18. 共同負擔比例承諾書		(不得補正)		
19. 都市更新事業計畫建議書及附件		(不得補正)		提送數量應符合本須知規定

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表二：補正事項表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
1. 委任書			符合	不符合	意見
2. 查詢信用資料同意書					
3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
4. 合作聯盟協議書					
5. 合作聯盟授權書					
6. 設立分公司之承諾書					
7. 公開評選文件領標發票					
8. 法人資格證明文件					
9. 申請人信用紀錄					
10. 申請人無退票證明					
11. 納稅證明					
12. 財務能力資格證明文件					
13. 開發能力證明文件					
14. 協力廠商合作承諾及切結書					

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

【實際內容請依個案需求填載】

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5
1. 申請書					
2. 委任書					
3. 申請人承諾事項函					
4. 查詢信用資料同意書					
5. 中文翻譯與原文書件 內容相符之切結書					
6. 申請保證金繳納證明 文件					
7. 合作聯盟協議書					
8. 合作聯盟授權書					
9. 公開評選文件領標發 票					
10. 設立分公司之承諾書					
11. 法人資格證明文件					
12. 申請人信用紀錄					
13. 申請人無退票證明					
14. 納稅證明					
15. 財務能力資格證明文 件					
16. 開發能力證明文件					
17. 協力廠商合作承諾及 切結書					
18. 共同負擔比例承諾書					
19. 都市更新事業計畫建 議書及附件					
是否參與綜合評選階段					

符合：○、△(○：具備該項資料、△：免附該項資料) 不符合：X

主持人簽章：○○○ 顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○ 協辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

【實際內容請依個案需求填載】

評選委員編號：○○○

評選項目		配分	申請人得分			備註
			編號()	編號()	編號()	
一	申請人與團隊簡介	○				
二	整體開發構想	○				
三	權利變換分配規劃	○				
四	財務計畫	○				
五	承諾事項及需政府配合事項	○				
六	(得視機關需求增列)	○				
七	申請人共同負擔承諾比例	○				
八	簡報與答詢	○				
總分		100				
序位數						
評選委員意見						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及抽籤或公開評選文件規定而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
3. 某一申請人得分加總若未達○○分或超過○○分者，請委員敘明理由。
4. 合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員評分達○○分以上者，始進行序位總和排序。

彌封線

評選委員簽名：○○○ ○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分總表

【實際內容請依個案需求填載】

合格申請人編號								
合格申請人 全銜								
評選委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位加總								
總序位名次								

評選結果：

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○

○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【實施契約(範本草案)】

中華民國○○○○年○○月○○日

目錄

○○○【依個案需求填載】

第1條 契約文件及其效力.....	3
第2條 委託範圍與實施方式.....	6
第3條 工作範圍及約定事項.....	7
第4條 雙方聲明與承諾事項.....	15
第5條 甲方協助事項.....	20
第6條 權利變換.....	20
第7條 權益分配.....	22
第8條 建材設備.....	22
第9條 變更設計.....	22
第10條 執照與許可.....	23
第11條 契約變更及轉讓.....	23
第12條 保險.....	24
第13條 施工.....	26
第14條 完工期限.....	30
第15條 產權登記.....	30
第16條 驗收點交.....	30
第17條 履約保證金.....	31
第18條 保固及保固保證金.....	33
第19條 管理與監督.....	33
第20條 不可抗力與除外情事.....	34
第21條 缺失及違約罰則.....	36
第22條 契約之解除或終止.....	38
第23條 爭議處理.....	47
第24條 附則.....	49
第25條 通知與送達.....	50
第26條 契約份數.....	51
附件1 土地清冊	
附件2 地籍圖	
附件3 協調委員會組織章程	

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業實施契約(草案)

○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選作業，由○○○【最(次)優申請人】(以下簡稱乙方)作為本案實施者。雙方同意就「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業案」之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方並同意以下之條款：

第1條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.4 公開評選文件申請須知。
- 1.1.5 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。
- 1.1.7 ○○○【依個案需求填載】

1.2 契約文件效力規定

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依

本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。

1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

1.2.4 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

1.2.5 契約所含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：

1.2.5.1 契約條款優於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。

1.2.5.2 公開評選文件之內容優於(對於甲方而言較優)都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。

1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2.6 ○○○○【依個案需求填載】

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1.3.1.1 本案：指「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」。

1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施

案」實施契約。

- 1.3.1.3 本基地：指○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地，包含○○市○○區○○段○小段○○、○○、○○、○○地號等○筆土地，面積共計○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.4 公有土地：係指在本基地範圍內之中華民國或○○市所有之土地。
- 1.3.1.5 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.1.6 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.1.7 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。
- 1.3.1.8 面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。
- 1.3.1.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 1.3.1.10 ○○○【依個案需求填載】

1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、

法人及其他事業團體。

1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關同意備查，復經甲方認定無待解決事項為止。

1.5 興建期間

1.5.1 本案興建期間為自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第○條約定完工交屋日止。但乙方如符合本契約第○條所定展延事由者，則不在此限。

1.5.2 乙方依本契約約定於興建期間以外應辦理之事項，乙方亦應依法令或本契約所定期限內完成，但乙方依本契約約定提出書面並檢附相關資料申請展延，且經甲方書面同意者，則不在此限。

第2條 委託範圍與實施方式

2.1 本基地坐落於○○市○○區○○段○○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺(實際面積均以地政機關登記為準)。本基地土地清冊詳附件1、地籍圖詳附件2，實際地號與面積悉以辦理用

地交付時之土地證記簿所登記內容為準。

2.2 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

2.3 本基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。

2.4 ○○○【依個案需求填載】

第3條 工作範圍及約定事項

3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則

3.1.1 更新事業之執行

3.1.1.1 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

3.1.1.2 乙方於本契約簽訂後○○日內就甲方同意之都市更新事業計畫執行計畫書內容擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方同意後○○日內送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經甲方同意。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。

3.1.1.3 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。

3.1.1.4 建築執照申報及開工

3.1.1.4.4 除不可抗力外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起○○日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為○○日，並以○次為限。

3.1.1.4.5 乙方於依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期(以下稱「開工日」)前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為之，且審查期間不得少於○○日。乙方應於建造執照核發之日起○○日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

3.1.1.4.6 乙方應自開工日後○○年內完工並取得本案全部使用執照，未能依限完成時，乙方得敘明理由或檢具事證向甲方申請展延，展延時間最長為○○年，並以○○次為限。

3.1.1.5 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送甲方同意後，送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

3.1.1.6 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變

換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少權利金及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.7 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因甲方為因應本基地未來建物興建完成後公有土地管理機關需求，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.8 甲方得依據依照都市計畫主管機關所核發之容積移轉許可證明，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正

或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.9 本案須經○○市都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。

3.1.1.10 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估○級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得綠建築分級評估「○級」以上之綠建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.11 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得智慧建築候選證書及通過智慧建築分級評估合格級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得智慧建築分級評估「○級」以上之智慧建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.12 乙方應依契約內容之規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫執行作業。

3.1.1.13 都市更新事業計畫建議書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.1.14 ○○○【依個案需求填載】

3.1.2 乙方辦理本契約第 3.1.1 條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

3.1.3 用地調查

3.1.3.1 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.1.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2 土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 土地點交之配合義務

3.2.1.1 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

3.2.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。

3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方會同公有土地管理機關及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

3.2.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.2.3 ○○○【依個案需求填載】

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應

具備需求、都市更新事業計畫建議書及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定為之。

3.3.1.2 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。建物應至少取得銀級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章。

3.3.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第 3.3.1 條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.3 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.3.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.3.3.2 工程進度之監督控制。

3.3.3.3 更新後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。

3.3.4 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方、公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕。

3.3.5 ○○○【依個案需求填載】

3.4 負擔費用

3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及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：

3.4.1.1 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。

- 3.4.1.2 工程費用。
- 3.4.1.3 權利變換費用。
- 3.4.1.4 工程費用、權利變換費用之貸款利息。
- 3.4.1.5 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。
- 3.4.1.6 管理費用。
- 3.4.1.7 土地鑑界費用。
- 3.4.1.8 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。
- 3.4.1.9 其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。
- 3.4.2 乙方應經甲方同意以自己名義申請○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限依都市更新條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。
- 3.4.3 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。
- 3.4.5 本案如有相關權利人依「都市更新條例」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。
- 3.4.6 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。
- 3.4.7 除本契約另有約定外，本契約第 3.4.1 條之相關與衍生之費用，其符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之共同負擔比例承諾書所載比例低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比例者，不在此限。

- 3.4.8 本基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.4.9 乙方應負擔本基地全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.4.10 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地住戶成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.4.11 乙方應負擔變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生之費用。
- 3.4.12 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第3.2條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。
- 3.4.13 ○○○【依個案需求填載】

3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方於都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入本契約執行。
- 3.5.2 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。

3.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.5.4 乙方如為合作聯盟申請者，於興建期間，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%；各一般成員之持有股份比例亦應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。

3.5.5 其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。

3.5.6 其他承諾、回饋事項

3.5.6.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。

3.5.6.2 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業計畫建議書。

3.5.6.3 ○○○【依個案需求填載】

3.6 ○○○【依個案需求填載】

第 4 條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.1.3 ○○○【依個案需求填載】

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.2.4 ○○○【依個案需求填載】

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合公開評選申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案實施者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

4.3.4 本契約簽署時，乙方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。

4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況

之不利情事。

4.3.6 ○○○【依個案需求填載】

4.4 乙方之承諾

4.4.1 乙方承諾本案共同負擔比例最高不得超過○%（共同負擔不得計入申請綠建築及智慧建築之獎勵容積費用），並依該比例保障公有土地管理機關最少應分回權利價值【依個案需求填載】。乙方並承諾所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比例，不得高於共同負擔比例承諾書之比例。

4.4.2 除本契約另有約定外，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。

4.4.3 智慧財產權及其他無形之財產

4.4.3.1 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用。

4.4.3.2 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。

4.4.3.3 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人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，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括

甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。

4.4.3.4 若第4.4.3.2及4.4.3.3條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

4.4.3.4.1 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。

4.4.3.4.2 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

4.4.3.5 第4.4.3.4條之情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且其情節重大並足以影響本更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。

4.4.3.6 乙方應對甲方支付因第4.4.3.2條至第4.4.3.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

4.4.4 除本契約另有約定外，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。

4.4.5 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方或公有土地管理機關無涉。乙方並應使甲方、公有土地管理機關或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.6 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。

- 4.4.7 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.8 乙方承諾就公有土地管理機關交付所約定之土地予乙方之日起，自負一切管理及安全責任。如有因工程本身或土地相關事由使甲方、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民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或公有土地管理機關求償時，乙方應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.9 乙方承諾如權利變換計畫經核定之共同負擔比例超過乙方申請時之比例時，依乙方申請時之比例為據；如核定之共同負擔比例小於乙方申請時之比例，依核定之共同負擔比例為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。
- 4.4.10 乙方承諾於本基地地上物清除並取得建造執照後，始可就本基地土地及建物進行預售，並自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.11 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現

有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.12因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.13乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。

4.4.14乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

4.4.15○○○【依個案需求填載】

第5條 甲方協助事項

○○○【依個案需求填載】

第6條 權利變換

6.1 本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前6個月內。

6.2 如都市更新主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方申請時所承諾之共同負擔比例不同時，乙方應依第4.4.9條之約定辦理。

6.3 如都市更新主管機關所核定之都市更新事業計畫及權利變換計

畫與經甲方同意之都市更新事業計畫建議書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，所因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。

6.4 乙方依第 3.4 條所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，公有土地管理機關得以土地及建築物折價抵付。

6.5 乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之 3 家專業估價者，經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：

6.5.1 由乙方與土地所有權人協調共同指定 3 家專業估價者，如協調不成者，由乙方指定 1 家，其餘 2 家由乙方自主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與三家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權利價值。

6.5.2 依前項約定所委託之 3 家專業估價者所生費用（包含領銜估價者之費用），由乙方負擔並由共同負擔費用中支應。

6.5.3 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人。

6.5.4 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應通知土地所有權人應於接管之日起 30 日內繳納或領取差額價金。

6.5.5 如因乙方未依上開約定辦理，致土地所有權人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。

6.5.6 乙方如認為有變更或重新報核都市更新事業計畫及權利變換計畫之必要時，經甲方書面同意後，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由乙方另行委託本案之原估價單位辦理之。

6.5.7 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約第 6.1 條至第 6.4 條之約定，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。

6.5.8 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應通知土地所有權人及權利變換關係人應於點交之日起 30 日內繳納或領取差額價金。

6.6 如因乙方未依第 6.5 條約定辦理，致公有土地管理機關或權利變換關係人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。

6.7 本案如有發生都市更新條例第 53 條之異議及行政救濟時，乙方應進行依法所需之一切抗辯事宜並賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受的一切損失。

第 7 條 權益分配

7.1 選配方式

○○○【依個案需求填載】

第 8 條 建材設備

8.1 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，如有增加費用應由乙方自行負擔。

8.2 ○○○【依個案需求填載】

第 9 條 變更設計

9.1 本案都市更新事業計畫核定前，公有土地管理機關若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。

9.2 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方因應公有土地管理機關若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內

格局之變更)，應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。

9.3 第 9.2 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳與甲方，經甲方通知公有土地管理機關簽認，並於完工交屋時由乙方與公有土地管理機關辦理一次找補。

9.4 若非因甲、乙雙方、公有土地管理機關之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

第 10 條 執照與許可

10.1 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。

10.2 乙方應於建造執照核發之日起 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限○級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第 11 條 契約變更及轉讓

11.1. 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分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另以書面協議修正之。

11.2. 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內

容。但於依第 11.5 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。

- 11.3. 乙方不得將本契約權利義務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、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，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。
- 11.4. 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第 12.3 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前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重新公開評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.5. 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第 12 條 保險

- 12.1. 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保相關責任險。
- 12.2. 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
- 12.2.1. 營造工程綜合損失險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之

20%。

12.2.2. 營造工程第三人意外責任險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導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新臺幣 300 萬元整，每一大災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3. 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

12.2.4. 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.5. 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3. 第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 12.1 條及第 12.2 條保險之不保事項、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。

12.4. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 16 條點交後 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第 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、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。

- 12.5. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。
- 12.6. 乙方應於投保後 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。
- 12.7. 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。
- 12.8. 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正之法令補足保險金額。
- 12.9. 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。
- 12.10. 乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫建議書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第 13 條 施工

- 13.1. 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審閱，營造廠資格應為○級以上。
- 13.2. 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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。

- 13.3. 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。
- 13.4. 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 13.5. 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。
- 13.6. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起○○日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後○○日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：
- 13.6.1. 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
- 13.6.2. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。
- 13.6.3. 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
- 13.6.4. 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。
- 13.7. 乙方應於建造執照核發之日起 30 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，並將本基地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，乙方應依相關法令程序辦理。

- 13.8. 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。
- 13.9. 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。
- 13.10. 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。
- 13.11. 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。
- 13.12. 甲方、○○市政府、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。
- 13.13. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。
- 13.14. 乙方因負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 13.15. 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第 21 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

13.16. 管線遷移

13.16.1. 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理

13.16.2. 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.16.3. 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

13.16.4. 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17. 乙方完工資料之交付

13.17.1. 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2. 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3. 建物、設施或設備之維修計畫。

13.17.4. 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.5. 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.18. 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第 14 條 完工期限

- 14.1. 乙方應於建築主管機關核定之開工日起○年內完工並取得本案全部使用執照。
- 14.2. 乙方未能依第 14.1 條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

第 15 條 產權登記

- 15.1. 乙方應於取得使用執照後○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，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。
- 15.2. 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第 16 條 驗收點交

- 16.1. 乙方應於取得使用執照後○○日內通知甲方、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。
- 16.2. 驗收不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗收者複驗。
- 16.3. 經甲方會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方、公有土地管理機關辦理接管。
- 16.4. 乙方依第 16.3 條辦理時，應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約及建築物管理使用介面之處理

方案（例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等）、綠建築標章相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）完成交屋。

16.5. 乙方未能於上述期限內通知甲方會同公有土地管理機關辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。

16.6. 完工後乙方如未通知甲方或配合甲方辦理驗收時，甲方得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。

16.7. 如公有土地管理機關僅分配權利金未分配房地且將本基地持分移轉予乙方時，無須辦理驗收點交程序，但仍須依據第 16.4 條及第 16.5 條約定辦理。

第 17 條 履約保證金

17.1. 乙方應於本契約簽約日○日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣○○元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：

17.1.1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○（主辦機關名稱）」為受款人。

17.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○（主辦機關名稱）」為受款人。

17.1.3. 匯款存入甲方指定帳戶。

17.1.4. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 2 年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

17.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「○○○（主辦機關名稱）」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

17.2. 履約保證金之退還依下列方式為之：

17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

17.2.1.1. 本案建物經驗收點交。

17.2.1.2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

17.2.1.3. 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.2.2. 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。

17.3. 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

17.4. 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

17.5. 有關公益性空間回饋所應繳納之保證金依據甲乙雙方簽訂之承諾回饋契約約定辦理。

17.6. ○○○【依個案需求填載】

第 18 條 保固及保固保證金

18.1. 本案建物於點交日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與分得房地之公有土地管理機關簽訂保固契約，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。

18.2. 乙方保固責任：【依個案需求填載】

18.3. 乙方逾期未繳交 18.1 條之保固保證金者，由甲方依第 21 條約定辦理。

18.4. 本條約定不影響甲方、分得房地之公有土地管理機關依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

18.5. 第 18.1 條之保固保證金繳納方式得比照第 17.1.1 條至第 17.1.5 條履約保證金繳納方式辦理。

18.6. 保固保證金於繳交日起算屆滿 3 年後，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，最優申請人得向主辦機關申請無息退還 50%；餘款於保證金繳交日屆滿 5 年後，且雙方無其他爭議時，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。

18.7. ○○○【依個案需求填載】

第 19 條 管理與監督

19.1. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

19.2. 甲方及公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構代表【由主辦機關視個案需求訂定】執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方及公有土地管理機關自行遴選委任，並由甲方及公

有土地管理機關與專案管理機構訂定契約，由甲方及公有土地管理機關指揮其工作之進行並負委任契約責任。甲方及公有土地管理機關委託專案管理機構的費用，不得納入共同負擔。

19.3. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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所需之全部證照。

19.4. 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

19.5. ○○○【依個案需求填載】

第 20 條 不可抗力與除外情事

20.1. 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

20.1.1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。

- 20.1.2. 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 20.1.3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
- 20.1.4. 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 20.1.5. 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2. 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 20.2.1. 法規或政策變更。
- 20.2.2. 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 20.2.3. 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。

20.3. 通知及認定程序

- 20.3.1. 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。
- 20.3.2. 任何一方於收到他方依第 20.3.1 條通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定

無法受通知後 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條規定辦理。

20.4. 不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.5. 如一方未依第 20.3. 條約定通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

20.6. 認定後效果

20.6.1. 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

20.6.2. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3. 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

第 21 條 缺失及違約罰則

21.1. 限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定或承諾者（下稱違約事件），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依第 21.2 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2. 除本契約另有約定外，乙方具有違反本契約約定或承諾者但有改善之可能且未達解除或終止契約之程度，經甲方通知乙方限

期改善但屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果，甲方得依下列之約定處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.2.1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以○○日為限。

21.2.2. 除第 21.2.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 21.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣○○元整之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件最高以○○日為限。

21.3. 甲方依第 21.2 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方該懲罰性違約金之請求，並記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額。

21.4. 第 21.2 條情形，除處罰懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，如違約事件可由他人代為者，甲方得自行或委請他人代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

21.5. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期限或免除契約責任或義務：

21.5.1. 暫停一部或全部工作之事由。

21.5.2. 暫停工作之日期。

21.5.3. 暫停工作之業務範圍。

21.5.4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

21.5.5. 屆期未完成改善之處理。

- 21.6. 甲方依第 21.2 條及第 21.4 條通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。
- 21.7. 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、公有土地管理機關或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第 22 條 契約之解除或終止

22.1. 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，除本契約已有約定外，應另行議定之。

22.2. 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

22.2.1. 乙方未依第 21.2 條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

22.2.2. 乙方或其協力廠商為成為本案實施者而對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

22.2.3. 乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

- 22.2.4. 乙方未依約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本契約第 13.1 條之施工計畫 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
- 22.2.5. 乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。
- 22.2.6. 乙方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，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.7. 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.8. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。
- 22.2.9. 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。
- 22.2.10. 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。
- 22.2.11. 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。
- 22.2.12. 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、

撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。

22.2.15. 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16. 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。

22.2.17. 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3. 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.1. 因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 23.1 條或 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.2. 非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.2 條約定辦理。

22.4. 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1. 契約解除或終止之效力

22.4.1.1. 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

- 22.4.1.2. 除乙方於契約解除或終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。
- 22.4.1.3. 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 22.4.1.4. 於本契約解除或終止後，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，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、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。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。
- 22.4.1.5. 依第22.4.1.4條雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移

轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後 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將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，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人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.1.6. 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起 90 日內排除。

22.4.1.7. 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.2. 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建物（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）之所有權無償移轉予甲方或甲方指定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

22.4.2.1. 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。

若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，乙方並應負損害賠償責任。

22.4.2.2. 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。

22.4.2.3. 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

22.4.2.4. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。

22.4.2.5. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起 30 日內，提交資產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲

方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止後 6 個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，乙方應支付甲方新臺幣○○元整之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

22.4.2.6. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。

移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、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，該相關文件、資產項目不另計價。

22.4.2.7. 除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開評選覓得實施者之差價及公開評選成本）等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。

22.4.2.8. 乙方依本契約已繳付或支出之興建成本及費用均不予退還。且乙方不得向甲方主張損害賠償或其他補償。

22.4.3. 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：

22.4.3.1. 乙方應於本契約解除或終止後90日內按下列規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後30日之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息10%向乙方計收使用補償金：

22.4.3.1.1. 在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

22.4.3.1.2. 如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止後6個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，乙方仍應於6個月內先無

條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.3.1.3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.7條約定辦理。

22.4.3.2. 乙方應負責本契約第22.4.2.4條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

22.4.3.3. 乙方應無償提供本契約第22.4.2.6條所約定之相關文件、資產項目予甲方。

22.4.3.4. 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用或損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。

22.4.3.5. 除第22.4.3.1.1條及第22.4.3.1.2條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及○○市政府請求補償或返還。

22.4.4. 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第22.4.3條之約定。

22.5. 契約解除或終止之處理

22.5.1. 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。

22.5.2. 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲

方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。

22.5.3. 契約解除或終止後之有效條款

本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

22.5.3.1. 第 17 條履約保證金之約定。

22.5.3.2. 第 22.4 條解除或終止時之約定。

22.5.3.3. 第 23 條爭議處理之約定。

22.5.3.4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 23 條 爭議處理

23.1. 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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後○日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1. 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2. 提起民事訴訟，並以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3. 依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2. 協調

23.2.1. 雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2. 乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織

章程詳附件 3。

- 23.2.3. 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 23.2.4. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 23.2.5. 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 1 個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 2 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 23.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3. 仲裁

- 23.3.1. 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

23.3.2. 仲裁人之選定：

- 23.3.2.1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。

- 23.3.2.2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。

23.3.2.3. 當事人之一方未依第23.3.2.1條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

23.3.2.4. 當事人之一方未依第23.3.2.2條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

23.3.3. 主任仲裁人之選定：

23.3.3.1. 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。

23.3.3.2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4. 以○○市為仲裁地。

23.3.5. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.7. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

23.4. 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

23.5. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為無理由者，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。

23.6. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為有理由者，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24條 附則

24.1. 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提出任何主張或請求，

契約履行完畢或終止、解除後，亦同。

- 24.2. 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，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、免除或變更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。
- 24.3. 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 24.4. 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。
- 24.5. 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.6. 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。
- 24.7. 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例、民法及相關法令規定辦理。
- 24.8. ○○○○【依個案需求填載】

第 25 條 通知與送達

- 25.1. 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：
- 甲方地址：○○○○
- 乙方地址：○○○○
- 25.2. 當事人之任一方未依第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原

地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

- 25.3. 第 25.2 條按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第 26 條 契約份數

本契約正本乙式○份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本○份，由甲乙雙方各執乙份。

立契約書人

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

附件1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

附件2 地籍圖

以1/500以上比例尺之地籍圖為主		圖例及說明		指北針
		 基地範圍		

附件3 協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依實施契約第23.2.2條之規定，由○○○○（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。
- 第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：
- 一、實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
 - 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
 - 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。
- 前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。
- 第四條 本委員會設置6名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定3名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。
- 第五條 本委員會常任委員任期5年。任期屆滿時改選之：改選得連任。常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算5年。常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起30日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。
- 第六條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域2名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定1名擔任任務委員。任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。
- 第七條
- 一、本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推1人擔任之。
 - 二、委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。
 - 三、本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
 - 四、本委員會如認有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。
 - 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。
 - 六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
 - 七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。
 - 八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上

無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。

九、本委員會應於第1次協調會議之次日起90日內做成決議。

十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

一、爭議當事人

二、爭議標的

三、事實及參考資料

四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

一、基於同一事實所發生者。

二、擴張或減縮爭議標的者。

三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程實施契約簽訂之日起生效。

二、公開徵求出資者

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【公開評選文件(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【申請須知(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目 錄

1. 計畫概要	4
2. 名詞定義	7
3. 申請人義務與時程限制	11
4. 政府應辦或協助事項	17
5. 申請人資格	17
6. 申請應備文件及保證金	21
7. 評選作業	33
8. 議約及簽約	39

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、周邊環境、土地權屬現況、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】

以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置、更新地區位置及半徑 250 公尺範圍線，並標明範圍內路名、更新地區等，表達更新單元與周邊地區關係

圖例及說明	指北針
 基地範圍  更新地區範圍	

圖 1 基地範圍示意圖

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍載明基地毗鄰道路

圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 2 基地地籍套繪圖

表 1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

表 2 土地權屬表

地號	所有權人	管理機關	持有面積(m ²)	百分比(%)
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
合計			○○○○m ²	○○%

表 3 建物清冊

編號	類型	建號	建物門 牌號碼	面積(m ²)	座落 地號	建物所有權人/ 管理者	持分	持分面積 (m ²)
1	合法 建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
2	合法 建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
總計				○○m ²				○○m ²

表 4 建物權屬表

合法建物所有權人	管理者	面積(m ²)	比例(%)
○○	○○	○○m ²	○○%
○○	○○	○○m ²	○○%
總計		○○○○m ²	○○%

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為主，並於圖面標示更新單元範圍以及範圍內之公有土地、私有土地	
圖例及說明	指北針
 基地範圍  公有土地  私有土地	

圖 3 基地範圍內公有土地分佈圖

依都市更新條例施行細則 24 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，底圖應以都市計畫圖標示更新單元周邊之土地使用分區（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示），並應清楚標示各使用分區類別於圖面	
圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 4 土地使用分區圖

1.2. 主辦機關及土地管理機關

- 1.2.1. ○○○○（以下稱「主辦機關」）辦理本案公開評選、議約或簽約、履約執行、○○○【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 3 條對於「實施者」以及第 13 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，如為辦理公開評選作業有委託或授權的必要，應注意在辦理公開評選之前，先依據都市更新條例第 12 條規定，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。

1.3. 發展定位及整體發展構想

1.3.1. 發展定位

【請依個案填入】

1.3.2. 整體發展構想

【請依個案填入】

1.4. 土地開發方式

本單元採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

1.5. 土地開發內容

1.5.1. 土地開發強度

1.5.2. 土地使用內容

1.5.3. 土地開發限制

1.5.4. 容積獎勵

1.5.5. 都市設計準則

1.5.6. 公共設施或公益性服務設施開闢

【請依個案填入】

2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

2.1. 本案：指主辦機關辦理之「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業」公開徵求出資者案。

2.2. 公開評選文件：指主辦機關依都市更新事業實施者公開評

選辦法第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。

- 2.3. 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.4. 合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.5. 入圍申請人：依公開評選文件規定，經評選會評分高於合格分數者為入圍申請人。
- 2.6. 次優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。
- 2.7. 最優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之申請人。
- 2.8. 合作聯盟：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。
- 2.9. 領銜公司：係指由合作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。
- 2.10. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.11. 出資暨協助實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人簽訂之契約。
- 2.12. 出資者：指與主辦機關簽訂出資暨協助實施契約並負責依

約實施都市更新之事業機構。

2.13.都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.14.都市更新事業執行計畫書：係指實施者基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見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出資暨協助實施契約之計畫書。

2.15.履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：

2.15.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。

2.15.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。

2.15.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。

2.15.4. 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.15.5. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.15.6. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。

2.15.7. 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該

日數應免計入履約期間。

2.15.8. 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

2.16. ○○○○【依個案需求填載】

3. 申請人義務與時程限制

【請依個案實際情形調整或記載要求本案申請人執行之義務】

3.1. 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

3.1.1. 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後○○日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人修正意見，申請人於收到主辦機關之書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提出修正後之都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂出資暨協助實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為出資暨協助實施契約之一部分。

3.1.2. 申請人應依出資暨協助實施契約、核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。申請人相關義務詳出資暨協助實施契約。

3.2. 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

3.2.1. 申請人應協助主辦機關依都市更新條例之規定向都市更新主管機關申請本案都市更新及參加相關審議（包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等）及辦理（或協助主辦機關辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

3.2.2. 申請人於出資暨協助實施契約簽訂後○○日內就主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新

事業計畫及權利變換計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予主辦機關，於主辦機關同意後○○日內以實施者名義送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經主辦機關同意。申請人於都市更新審議期間應配合主辦機關研擬及修正相關報核文件，並應依主辦機關指示出席各項會議及進行簡報與說明。

3.2.3. 本案委託 3 家專業估價者，應以其評估值對相關權利人（含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。

3.2.4. 申請人所提都市更新事業計畫及權利變換計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、本基地範圍內未來建物興建完成後各該建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得依據都市更新條例規定，自行辦理或請申請人以主辦機關名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為出資暨協助實施契約之一部分，惟由申請人辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，申請人不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由申請人負擔。

3.2.5. 申請人應於本案之都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施之日起○○月內，提出建造執照申請。

3.2.6. 申請人應於開工日起○年內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。必要時，申請人得向主辦機關申請展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

3.2.7. 申請人應於取得使用執照後○○日內通知主辦機關、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，申請人應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

3.2.8. 經主辦機關會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，申請人應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定，備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約等移交清冊完成接管。

3.2.9. 實施者應於本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關備查。

3.3. 開發執行方式

3.3.1. 申請人依核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。本案建築執照請領人及申請人，由主辦機關及申請人依都市更新條例第55條第2項以雙方名義共同為之，出資人不得拒絕。

3.3.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）、智慧建築標章（○級）、○○○【依個案需求填載】等，並據以申請容積獎勵。

3.3.3. 除經主辦機關要求或同意者外，本基地範圍原則不得變更。

3.3.4. ○○○○【依個案需求填載】

3.4. 建物產權登記及驗收點交期程

3.4.1. 申請人應承諾主辦機關、其他土地所有權人及舊違章建築現地安置戶就所受分配建築物得享有不低於本案房屋買受人相同之權利（包括但不限於建築物所使用之建材

設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等)，且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。

3.4.2. 建物產權登記及驗收點交依出資暨協助實施契約約定辦理。

3.5. 興建成本、費用負擔

3.5.1. 申請人應負擔本基地範圍內之興建成本與全部稅捐、規費及費用。又費用經核定可列為共同負擔費用者，依核定內容分擔。

3.5.2. 若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例與申請人申請時承諾之共同負擔比例不同時，則應以較低之共同負擔比例計算之。

3.5.3. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）及智慧建築標章（○級）以上，並應採無障礙環境及建築物耐震設計。另依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定應繳交保證金者，由申請人繳交。申請人亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。

3.5.4. 建築工程建材設備水準：申請人提列之建材設備水準不得低於都市更新主管機關頒布之建材設備等級表第○級建材設備水準。申請人提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優申請人後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，

經主辦機關同意後始得辦理。

3.5.5. 除公開評選文件及出資暨協助實施契約另有規定外，申請人應負責出資辦理完成本都市更新案相關及衍生之事項，並依都市更新主管機關規定提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，納入共同負擔，但都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核時所載之共同負擔比例，不得高於申請人申請時承諾之共同負擔比例。若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例，較申請人申請時承諾之共同負擔比例為低時，則應以核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所載數額為準。

3.5.6. 除公開評選文件及出資暨協助實施契約另有規定者外，申請人就其負責興建範圍內，應負擔執行本案都市更新事業計畫及權利變換計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其它費用等，並依規定繳納。建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請等費用（含規費）均應由申請人支付。

3.5.7. 除公開評選文件及出資暨協助實施契約另有規定者外，建物完成點交後之維護管理費用由建物所有權人負擔。

3.5.8. 申請人依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫所載共同負擔費用數額，折價抵付更新後之房地。

3.5.9. 申請人應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。

3.5.10. 其他依公開評選文件規定申請人應負擔之費用。

3.5.11. ○○○○【依個案需求填載】

- 3.6. 信託之要求：為確保申請人之資金及融資能依預訂時程到位，申請人應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構。信託契約內容應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查。
- 3.7. 拆除義務：本基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由申請人負責拆除；遺留物品視同廢棄物，申請人亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，申請人應負責排除，相關衍生費用由申請人負擔。
- 3.8. 本基地於投資人負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，申請人應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由申請人負擔。
- 3.9. 工程施工：申請人應負責本基地範圍內建物與公共設施之規劃設計與興建，依○○市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及出資暨協助實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之規定。

3.10. 評選會決議事項應納入申請人工作範圍。

3.11. ○○○○【依個案需求填載】

4. 政府應辦或協助事項

4.1. 政府應辦事項：

4.1.1. ○○○【依個案需求填載】

4.2. 政府協助事項：

4.2.1. ○○○【依個案需求填載】

5. 申請人資格

5.1. 一般資格：

5.1.1. 申請人得以單一公司申請，或由二家以上之公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數(含領銜公司)以○家為限。

5.1.2. 申請人如為單一公司，以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。

5.1.3. 申請人如為合作聯盟方式申請，須符合下列所有條件：
領銜公司須以依中華民國公司法設立登記之股份有限公司為限。

合作聯盟成員為中華民國法人，且合作聯盟成員於本案中僅能參與一申請人團隊。

應提出包含以下內容並經合作聯盟成員全體簽署之合作聯盟協議書：

5.1.3.1.1. 合作聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與持股比例，其內容及成員於簽訂出資暨協助實施契約前不得變更。

5.1.3.1.2. 合作聯盟合作協議書有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與主辦機關簽訂本案出資暨協助實施契約止。

5.1.3.1.3. 合作聯盟合作協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。

5.1.3.1.4. 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。

合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。

5.1.4. 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。

5.1.5. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」(格式參見附件 1，合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書)，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之代表人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之代表人或受任人簽署。

5.1.6. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。

5.1.7. 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。

5.1.8. 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

5.1.9. ○○○【依個案需求填載】

5.2. 財務能力資格

5.2.1. 單一公司之實收資本額為新臺幣○○元(含)以上；合作聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣○○元(含)以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣○○元(含)以上。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。

5.2.2. 前一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核

簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：

- 5.2.3. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣○○元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於新臺幣○○元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣○○元整。
- 5.2.4. 流動資產不低於流動負債之○○倍，惟銀行及保險機構除外。
- 5.2.5. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額。
- 5.2.6. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。
- 5.2.7. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年之公司自有資金比率不得低於百分之○○，惟銀行及保險機構除外。
- 5.2.8. 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年已完成繳納營利事業所得稅及最近○期已完成繳納營業稅。
- 5.2.9. 申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。
- 5.2.10. ○○○○【依個案需求填載】

5.3. 開發能力資格

- 5.3.1. 於本案公告日前○年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

曾完成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，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣壹拾貳億元整，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於新臺幣○○元整之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於新臺幣○○元整之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

- 5.3.2. 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。
- 5.3.3. 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。
- 5.3.4. 協力廠商不論是否依得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。
- 5.3.5. 申請人之協力廠商於出資暨協助實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人應於不影響本

案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。

5.3.6. ○○○【依個案需求填載】

6. 申請應備文件及保證金

6.1. 資格審查文件

6.1.1. 申請文件

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，申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 2）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。

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正本（格式同附件 1）。

申請人承諾事項函：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 3）。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 4）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 5），申請時應提供正本，並經公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提

供正本。

合作聯盟協議書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」正本（格式參見附件 6），載明各成員之分工、權利及義務，並應載明全體成員對於本案應負連帶履約責任，協議書應公證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦機關同意。

合作聯盟授權書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」正本（格式參見附件 7）並經公證。指定授權代表法人，作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表。

○○○【依個案需求填載】

6.1.2. 資格證明文件

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。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

6.1.2.1.1. 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不合格申請人。

6.1.2.1.2. 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前 6 個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。惟公司設立（變更）登記表核發已逾 6 個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關

證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.2.1.3. 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位認證並檢附中文譯本，及允諾於得標後簽約前應在我國設立分公司之承諾書（格式參見附件8）。

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在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

無退票證明：申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.1.4. 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

6.1.2.1.5. 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.1.6. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如遇申報期間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，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.1.7. 公告日前最近3年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。

公開評選文件領標發票影本：申請時應提供領標發票影本，發票買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一發票僅限用於一份申請文件。

○○○【依個案需求填載】

6.1.3. 財務能力證明文件：申請人應提出上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）；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。申請人為合作聯盟者，其每一成員均應提出相關證明文件。

「上一會計年度」：係指本案投標時之上一商業會計年度（自1月1日至同年12月31日）。

「最近一年度」：係指以本案公告投標時為準，往前追溯一

曆年。用於上一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。

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。

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（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

○○○【依個案需求填載】

6.1.4. 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的公告日前○年內相當開發實績資格。

投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之建造執照或使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式註明並加蓋公司印鑑大小章。

經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。

會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件9）：提出公

告日前○年內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。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建的成員分別依照前開方式出具上開證明。

協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」（格式參見附件 10），承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，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。

○○○【依個案需求填載】

6.2. 綜合評選文件

6.2.1. 都市更新事業計畫建議書

申請人應提送「都市更新事業計畫建議書」，總頁數以○○頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙）。建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；建議書章節目錄應依綜合評選評選項目及評選標準一覽表之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容；封面應註明申請人名稱、本案名稱及建議書提出日期。建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會得視其情形，給予評比相對較低分數。

申請人應提供都市更新事業計畫建議書正本○份、副本○份，並應提供附件正本電子檔光碟○份。

6.2.2. 權利變換共同負擔比例承諾書

由申請人及其代表人簽署之共同負擔比例承諾書（格式參見附件 11），申請時應提供正本。

「共同負擔比例承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」之內容不一致者，應以共同負擔比例承諾書所載為準。

申請人應於簽約前，根據共同負擔比例承諾書所載比例為準，調整都市更新事業計畫建議書中財務計畫及其他相關內容的各項數字，完成「都市更新事業執行計畫書」，納入本案出資暨協助實施契約之附件執行。

因共同負擔比例承諾書與都市更新事業計畫建議書所載，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性，如共同負擔比例承諾書所載與都市更新事業計畫建議書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及（或）次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選。

申請人於共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例若高於○%之公告比例者，不得成為本案合格申請人、最優申請人或次優申請人。

申請人同意實施者所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比例，不得高於共同負擔比例承諾書之比例。

6.2.3. ○○○【依個案需求填載】

6.3. 申請保證金

6.3.1. 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○○○元整申請保證金。

6.3.2. 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：

6.3.2.1.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.3. 匯款存入下列帳號：

6.3.2.1.4. 銀行及分行名稱：○○○

6.3.2.1.5. 帳戶名稱：○○○

6.3.2.1.6. 銀行帳號：○○○

6.3.2.1.7. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見附件 12），應記載「○○○」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

6.3.2.1.8. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（格式參見附件 13 與附件 14），應以「○○○」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依本條規定提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依本條規定提供申請保證金。

以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、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等應附於申請文件。

如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

○○○【依個案需求填載】

6.3.3. 申請保證金之發還

發還規定

6.3.3.1.1. 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最(次)優申請人之申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後○○日內退還申請保證金。

6.3.3.1.2. 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）。

6.3.3.1.3. 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約後，無息發還次優申請人為取得遞補資格所再次繳交之申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

發還方式

6.3.3.1.4. 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。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。

6.3.3.1.5. 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。

6.3.3.1.6. 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

6.3.3.1.7. 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理。

6.3.4. 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：

申請人以偽造、變造之文件申請者。

申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

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。

申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。

申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

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。

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。

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。

未依規定繳付本案之履約保證金。

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。

經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

○○○【依個案需求填載】

6.4. 履約保證金

6.4.1. 履約保證金之繳交時機及金額：最優申請人應於出資暨協助實施契約簽約日前○日之前繳交新臺幣○○○元之履約保證金予主辦機關。履約保證金可由申請保證金轉納。

6.4.2. 履約保證金之繳交方式：繳交方式與繳交申請保證金相同。

6.4.3. 履約保證金之發還及沒收：詳都市更新事業出資暨協助實施契約第○○條。

6.5. 申請方式及受理時間

6.5.1. 公告時間：本案公告時間自民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止。

6.5.2. 領取公開評選文件：本案公開評選文件自民國○○年○○月○○日開始販售至民國○○年○○月○○日止（週一至週五，上午9時至12時、下午2時至5時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，繳納工本費新臺幣○○元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。

6.5.3. 受理時間：申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱（「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」公開徵求出資者案），並應於民國○○年○○月○○日○午○時前，以郵遞或專人送達至下列地點：○○市

○○區○○路○○段○○號○○樓，逾期不予受理。

6.5.4. 申請文件提送形式：

申請文件（詳本須知第 6.1.1 條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「申請文件」（格式參見附件 15），申請人之資格證明文件（詳本須知第 8.1.2 條）正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」（格式參見附件 16）。

上述申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之○份都市更新事業計畫建議書及電子檔光碟○份，以及權利變換共同負擔比例承諾書之套封袋（格式參見附件 17）併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱（格式參見附件 18）。

除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（格式參見附件 19），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準（非中文（正體）者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書）。申請文件使用中文（正體）及英文時，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，其餘申請文件均以中文譯本為準。

6.5.5. 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關

審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

6.6. 疑義徵詢、答覆及補充公告

6.6.1. 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據；公開評選文件公告後，申請人對內容如有任何疑義應於○○年○○月○○日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓），日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理。

6.6.2. 主辦機關將於上開函詢期限截止後，○○年○○月○○日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。

6.6.3. 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

7. 評選作業

【主辦機關應依個案需求訂定評選作業規則，以下內容供主辦機關參閱】

7.1. 評選方式

7.1.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。

7.1.2. 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦機關就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格

申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人，並由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本案都市更新事業之實施者。另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

7.1.3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達○分或超過○分時，該評選委員應述明評分理由。

7.1.4. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員評分達○分以上者」，始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及/或次優申請人。

7.1.5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以權利變換共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，又相同時，以整體規劃項目分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。

7.2. 資格審查

7.2.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次日上午 10 時進行資格審查。

7.2.2. 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

7.2.3. 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除依

本須知附件 19 申請文件檢核表規定不得補件、不得補正及補件之情形外，主辦機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補件、補正或補件、補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。

7.2.4. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

7.2.5. 主辦機關完成資格審查後，應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

7.3. 綜合評選

7.3.1. 經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書及權利變換共同負擔比例承諾書進行評審，評審出最優申請人及(或)次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比例承諾書，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。

7.3.2. 合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業計畫建議書及權利變換共同負擔比例承諾書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。權利變換共同負擔比例承諾書所載比例若高於本案公告之比例者，評選會應即廢棄其合格申請人之資格。

- 7.3.3. 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者○(先/後)簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本；合格申請人如由代理人（具代理人身分者限1人）出席參與簡報者，代理人應攜帶經認證之授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- 7.3.4. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依出資計畫書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員以○人為原則。
- 7.3.5. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為○分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 7.3.6. 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 7.3.7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以○○分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
- 7.3.8. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。

- 7.3.9. 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。
- 7.3.10. 合格申請人簡報內容不得超出出資計畫書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過出資計畫書所述範圍，不得納入評決。
- 7.3.11. 本案權利變換共同負擔比例承諾書與都市更新事業計畫建議書所載權利變換共同負擔比例，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性。如權利變換共同負擔比例承諾書所載與出資計畫書差異過大且經評選會決議顯失平衡者，評選會得不以該申請人為最優申請人及(或)次優申請人，必要時，並得從缺，另行公開評選徵求。
- 7.3.12. 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比例承諾書，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及(或)次優申請人。有關綜合評選之評選項目詳附件 20。
- 7.3.13. 綜合評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選會得不選出最優及(或)次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。
- 7.3.14. 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

7.4. 異議及申訴

7.4.1. 異議

申請人對於本案申請及審核程序，認為違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得

依都市更新條例第 14 條第 1 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向主辦機關提出異議。

主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

7.4.2. 申訴

申請人對於主辦機關異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，得依都市更新條例第 14 條第 3 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定，以書面向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

8. 議約及簽約

8.1. 簽約主體

8.1.1. 最優申請人若為單一公司者，應以原申請公司作為簽訂出資暨協助實施契約、設定地上權契約之主體。

8.1.2. 最優申請人若為合作聯盟者，應依法設立登記專案公司作為簽訂出資暨協助實施契約、設定地上權契約之主體，與主辦機關完成出資暨協助實施契約之簽訂，並應遵守下列規定：

合作聯盟申請人應依「都市更新事業計畫建議書」內之公司簡介與實績能力及中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之百；其領銜公司

對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之五十一；合作聯盟成員各對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之十。專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣○○元。但若合作聯盟於合作聯盟協議書載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司資本額不受前開新臺幣○○元之限制。

領銜公司對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持高於該專案公司實收資本額之百分之五十一；各一般成員分別對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持不低於該專案公司實收資本額之百分之十。

8.2. 議約作業及期限

主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限，除有特殊情形者外，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過○○日。議約原則為：

8.2.1. 依據評選公告內容、公開評選文件、出資計畫書、權利變換共同負擔比例承諾書及評審結果辦理議約。

8.2.2. 議約內容除有公告後出資暨協助實施都市更新事業契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

8.3. 簽約前應完成事項

8.3.1. 最優申請人為單一公司者，應組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。

8.3.2. 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約前依法完成新公司

之設立登記。

8.3.3. 都市更新事業執行計畫書之提出：

最優申請人應於本須知第 3.1.1 條所訂期限內，以共同負擔比例承諾書所載內容為準，就其「都市更新事業計畫建議書」與「共同負擔比例承諾書」不一致處按比例調整，以及依據評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人，申請人於收到書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提具都市更新事業執行計畫書提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂出資暨協助實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為出資暨協助實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否通知次優申請人遞補。次優申請人於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金後取得遞補資格，依本須知第 8.5 條規定辦理，如仍無法完成簽約，主辦機關得沒收次優申請人所繳申請保證金之全部，並得重新公告徵求申請。

8.3.4. 出資暨協助實施契約履約保證金之繳納：

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於出資暨協助實施契約簽約日○○日前繳交新臺幣○○元整之履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依出資暨協助實施契約之約定內容辦理。

8.4. 簽約

8.4.1. 簽約期限：除有特殊情形者外，自議約完成至簽訂契約期間，以○○日為原則，並得展延○○日。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

8.4.2. 最優申請人（或新設專案公司）應於上開規定期間內完成出資暨協助實施契約之簽訂，必要時得附理由經主辦機關同意後展延簽約期間，最優申請人如未於規定期間內完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，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所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.4.3. 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

申請文件不符公告或公開評選文件規定。

有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

8.5. 遞補議約及簽約

8.5.1. 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以最優(或次優)申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦機關同意後，由次優申請人與主辦機關完成議約及簽約。

8.5.2. 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補或是次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關

得重新公告接受申請。

- 8.5.3. 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案申請程序之準備費用。

附件 1. 申請書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請書

受文者：○○○○○【主辦機關】

主旨：為參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（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）（以下簡稱○○○）○○年○○月○○日公告「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意○○○（主辦機關）依據公開評選文件與○○○（主辦機關）及評選會所決定之方法暨程序，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。本申請人同意○○○（主辦機關）、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於○○○（主辦機關）及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本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。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，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。○○○（主辦機關）及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔○○○（主辦機關）及評選會或其人員因素因訴訟、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（包含但不限於訴訟費用與律師費）。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（包括但不限於訴訟費用與律師費）。
- 七、除依法令或公開評選文件之規定外，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，同意依公開評選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)資格審查文件(分成基本文件套封及資格證明文件套封)，其中包含：

1. 委任書(逕依規定提供，無則免附)。
2. 申請人承諾事項函。
3. 查詢信用資料同意書。
4. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書(所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用)。
5. 申請保證金繳納證明文件。
6. 合作聯盟協議書(申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」)。
7. 合作聯盟授權書(申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」)。
8. 公開評選文件領標發票。
9. 法人資格證明文件。
10. 申請人信用紀錄。
11. 申請人無退票證明。
12. 納稅證明。
13. 財務能力資格證明文件。
14. 開發能力證明文件。
15. 協力廠商合作承諾及切結書。

(二)都市更新事業計畫建議書及其相關附件(申請文件套封)。

(三)共同負擔比例承諾書(共同負擔比例承諾書套封)。

十、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選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：○○○(公司印章)

地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

代表人姓名：○○○(公司代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○

聯絡人姓名：○○○

職稱：○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

電子郵件：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 2. 委任書

○○○○○【主辦機關名稱】
○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業公開徵求出資者案

委任書

申請人○○○○○為參加○○○○○（主辦機關）「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」，茲委任下列受任人全
權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○

委任人（即申請人）○○○

名稱：○○○印章：

代表人姓名：○○○印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定
出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上
開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參
與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表
人印章確認。
3. 外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人
為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 3. 申請人承諾事項函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請人承諾事項函

- 一、本申請人已審閱○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：
- (一) 本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。
- (二) 承諾依共同負擔比例承諾書所載，履行更新後對公有土地管理機關及私有土地所有權人分配房地之義務，並將符合本案公開評選文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。
- 三、其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○；○○○○。

申請人（公司名稱）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

公司地址：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4. 查詢信用資料同意書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與○○○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之審核，茲同意如有為
評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權
人員得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申請人之交易信用
資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或
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】

立同意書人（即申請人/合作聯盟申請人各成員）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

統一編號：○○○

電話：○○○

地址：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【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失，特立此切結書為憑。

此致

○○○○○○○○○○○○○○○○

申請人（即立切結書人）：○○○（公司印章）

公司地址：○○○

統一編號：○○○

代表人：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6. 合作聯盟協議書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

合作聯盟協議書

立協議書人○○○○(公司名稱)、○○○○(公司名稱)、○○○○(公司名稱)同意共同組成○○○○【合作聯盟申請人名稱】(以下簡稱本合作聯盟)，為共同合作參與○○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱「○○○○」)「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」(以下簡稱本案)之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

○○○○(即領銜公司)；

○○○○；

○○○○。

(請依實際協議內容填載。)

二、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。

☐ (一) 立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合本案契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對主辦機關負給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案負連帶履約責任之承諾仍具效力。

☐ (二) 立協議書人承諾專案公司自公司設立登記時起，專案公司之實收資本額應維持高於新台幣○○億元，若專案公司之實收資本額未高於新台幣○○億元，仍適用選項(一)之規定。

(如未勾選，視為勾選選項(一))

三、通知：

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之代表人為代表人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代表人之印鑑章並經公證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人時，本協議書即行終止，惟本協議書第二點之規定仍應對主辦機關繼續有效。

此致

○○○○○○【主辦機關】

立協議書人(合作聯盟申請人各組成員)：

領銜公司名稱：○○○（公司印章）
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○
代表人：○○○（代表人印章）
戶籍地址：○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○○○○○
公司名稱：○○○（公司印章）
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○
代表人：○○○（代表人印章）
戶籍地址：○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○
公司名稱：○○○（公司印章）
公司地址：○○○○○○○
公司統一編號：○○○○○○○
代表人：○○○（代表人印章）
戶籍地址：○○○○○○○○○○○
身分證字號：○○○○○○○○○○○○○
電話/傳真號碼：○○○

備註：

5. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證。
6. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
7. 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。
8. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7. 合作聯盟授權書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

合作聯盟授權書

- 一、○○○○（合作聯盟申請人各成員名稱）（以下簡稱「授權人」），係依○○○國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，為申請參與○○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（以下簡稱本案）之評選，特指定○○（領銜公司名稱）為本案之全權代表人，就本案處理申請、評選及與本案有關之一切事宜。
- 二、授權人同意領銜公司之指定代理人得代授權人處理本案申請須知所載相關事務。
- 三、本授權書自簽發之日生效。授權人任意撤回或限制代理權，不得對抗主辦機關。

授權人(合作聯盟各成員)

成員名稱：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

地址：○○○○○○○

電話：○○○

傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○○○○○

被授權人

領銜公司：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

公司地址：○○○○○○○

公司電話：○○○

公司傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○

備註：

1. 合作聯盟之所有成員應各自填寫授權書，並指定同一領銜公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8. 設立分公司之承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

承諾書

茲為申請參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」，允諾於取得簽訂出資暨協助實施契約權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之公開評選文件規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂出資暨協助實施契約之權利，並同意由○○○(主辦機關)沒入申請保證金。

此致

○○○(主辦機關)

申請人甲：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人乙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丁：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人戊：(簽章)

代表人：(簽章)

中華民國 年 月 日

註：

1. 外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。
2. 申請人為外國法人未辦妥設立分公司時適用

附件 9. 開發實績彙總表

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開徵求出資者案

開發實績彙總表

申請人：○○○

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳面金額	備註
合計			

單位：新臺幣/元整

填表說明：

1. 上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳面金額認列。

附件 10. 協力廠商合作承諾及切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為○○○○○○○○，設址於○○○。○。（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），身份證號碼○○○○○○○○○○/（非中華民國人民）護照號碼○○○○○○○，戶籍地／居所地○○○○○。）立書人茲為○○○（申請人）申請○○○（主辦機關）辦理之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（下稱本案）事宜，願於○○○（申請人）成為最優申請人並與○○○（主辦機關）簽訂本案出資暨協助實施契約後，就○○○○（協力事項）協助○○○（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間○○○公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
3. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

姓名：○○○（簽章）

電話：○○○

地址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 11. 共同負擔比例承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

共同負擔比例承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」公開評選文件申請須知，及公告期間○○○○【主辦機關名稱】公布之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受○○○○【主辦機關名稱】前開公開評選文件申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件共同負擔比例承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比例承諾：
共同負擔比例百分之○○點○○，並依該比例保障公有土地管理機關及私有土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：本案共同負擔比例不得高於百分之○○點○○（○○點○○%）。申請人所填共同負擔比例若高於上述公告比例，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載共同負擔比例與共同負擔比例承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比例承諾書上所載為準。】

審查單位：☐不高於公告比例☐高於公告比例

申請人

申請人名稱：○○○

（公司印章）

申請人統一編號：○○○○○○○○○○

申請人地址：○○○○○

申請人代表人姓名：○○○

（公司代表人印章）

申請人代表人身分證字號：○○○○○○○○○○

申請人代表人戶籍地址：○○○○○

備註：

1. 申請人所填共同負擔比例必須以中文大寫（零、壹、貳、叁等）或數字（0、1、2、3 等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
2. 本共同負擔比例承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
3. 申請人倘經評審獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本共同負擔比例承諾書將納入出資暨協助實施契約內，申請人並無異議。
4. 申請人請加蓋公司大小章，否則共同負擔比例承諾書無效。
5. 若經○○市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例與本共同負擔比例承諾書約定不同時，申請人承諾依出資暨協助實施契約第○○條約定辦理。

附件 12. 本國銀行出具之連帶保證書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人(保證人)○○○銀行○○○分行(下稱本行)茲因申請人○○○參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」(下稱本案)，依本案公開評選文件申請須知規定，應向○○○○○【主辦機關名稱】繳納申請保證金新臺幣○○○萬元整(下稱保證總額)，該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、○○○○○【主辦機關名稱】依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經○○○○○【主辦機關名稱】書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依○○○○○【主辦機關名稱】書面通知所載金額無條件如數撥付至○○○○○【主辦機關名稱】帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣○○○地方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，至民國○○年○○月○○日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由○○○○○【主辦機關名稱】及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 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：○○○(請加蓋印章)

地址：○○○○○○○

電話：○○○

負責人或代表人：○○○(請加蓋印章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 13. 金融機構定期存款單質權設定申請書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人○○○○【主辦機關名稱】作為質物，以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）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（機構）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：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）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（機構）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（機構）領取。

此致

○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○○○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○○○

質權人：○○○○【主辦機關名稱】（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 14. 定期存款單質權設定覆函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）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（機構）領取。

此致

○○○○【主辦機關名稱】

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	
中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日					

附件 15. 基本文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○○○○○

申請人代表人：○○○

附件 16. 資格證明文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 17. 共同負擔比例承諾書套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

共同負擔比例承諾書套封

說明：

一、本套封應裝入共同負擔比例承諾書。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 18. 申請文件套封

案名：○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案

寄件人：申請人名稱：○○○（公司印章）

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

代表人名稱：○○○（公司代表人印章）

聯絡人及電話：○○○○○

收件人：○○○○○【主辦機關名稱】收

寄達或送達申請文件地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、共同負擔比例承諾書套封及都市更新事業計畫建議書乙式○份。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第○條規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件 19. 申請文件檢核表

【實際內容請依個案需求填載】

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查 (基本文件套封)	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	3	申請人承諾事項函	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正)	正本1份	
	7	合作聯盟協議書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	8	合作聯盟授權書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	9	設立分公司之承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	10	公開評選文件領標發票	(申請人逕依規定提供)	影本1份	
資格審查 (資格證明文件套封)	10	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	11	申請人信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	12	申請人無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	13	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	14	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本1份	
	15	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打	正本或影本1份	
	16	協力廠商合作承諾及	請使用公開評選文件所提供	正本1份	

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
		切結書	之格式另行繕打。(無則免附)		
	※	共同負擔比例承諾書	(申請人逕依規定提供) (不得補正)	正本1份	單獨封裝封面註明「共同負擔比例承諾書」
綜合評選	17	都市更新事業計畫建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)	正本1份 副本5份	裝箱密封

附件 20. 評選作業相關表格

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選評選項目及評選標準一覽表

【實際內容請依個案需求填載】

(本範本係以共同負擔比例納入評選項目為例)

評選項目		審查標準	配分
一	申請人與團隊簡介	包含執行本案之規劃設計及興建不同階段之組織管理架構、工作人員學經歷與相關實務績效，如各項專業分工之人數、職稱、工作階段、工時、期程、工作職掌分配比例…等說明	○
二	整體開發構想	包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫…等說明	○
三	權利變換分配規劃	包括權利變換計畫與相關權利協商分配規劃、拆遷安置計畫等說明	○
四	財務計畫	包括共同負擔費用、開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析…等說明	○
五	承諾事項及需政府配合事項	○○○○	○
六	(得視機關需求增列)	○○○○	○
七	申請人共同負擔承諾比例	以共同負擔比例承諾書所載比例值計算(設有級距)	○
八	簡報與答詢	-	○
總分			100

註1：共同負擔比例逾○○%者，則該申請人不得作為合格申請人。

註2：都市更新事業計畫建議書總頁數超過○頁之限制者，評選委員評分平均分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數1至5頁者，扣減○分。
- (2)超過頁數6至10頁者，扣減○分。
- (3)超過頁數11至20頁者，扣減○分。
- (4)超過頁數21至40頁者，扣減○分。
- (5)超過頁數41頁及以上者，扣減○分。

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開徵求出資者案
 共同負擔比例審查級距表

【實際內容請依個案需求填載】

委員 給予分數	評分級距	說明
不合格	$N < R$	「R」如高於「N」，則該申請人不得作為合格申請人。
○○分	$N = R$	與最高共負比相同
○○分	$N - 0.5\% \leq R < N$	較最高共同負擔比例低0.5%以內（含0.5%）
○○分	$N - 1\% \leq R < N - 0.5\%$	較最高共同負擔比例低1.0%以內（含1.0%）
○○分	$N - 1.5\% \leq R < N - 1\%$	較最高共同負擔比例低1.5%以內（含1.5%）
○○分	$N - 2\% \leq R < N - 1.5\%$	較最高共同負擔比例低2.0%以內（含2.0%）
○○分	$N - 2.5\% \leq R < N - 2\%$	較最高共同負擔比例低2.5%以內（含2.5%）
○○分	$N - 3\% \leq R < N - 2.5\%$	較最高共同負擔比例低3.0%以內（含3.0%）
○○分	$N - 3.5\% \leq R < N - 3\%$	較最高共同負擔比例低3.5%以內（含3.5%）
○○分	$N - 4\% \leq R < N - 3.5\%$	較最高共同負擔比例低4.0%以內（含4.0%）
○○分	$N - 4.5\% \leq R < N - 4\%$	較最高共同負擔比例低4.5%以內（含4.5%）
○○分	$N - 5\% \leq R < N - 4.5\%$	較最高共同負擔比例低5.0%以內（含5.0%）
⋮	⋮	⋮
○○分 （應為權重配分之最高分）	$R < N - X\%$	較最高共同負擔比例低超過X%

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開徵求出資者案
 資格審查表一：審查意見表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1. 申請書		(不得補正)		
2. 委任書		(無則免附)		如有指定代理者時須附之
3. 申請人承諾事項函		(不得補正)		
4. 查詢信用資料同意書				
5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
6. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正)		
7. 合作聯盟協議書		(無則免附)		
8. 合作聯盟授權書		(無則免附)		
9. 設立分公司之承諾書				
10. 公開評選文件領標發票				
11. 法人資格證明文件				
12. 申請人信用紀錄				
13. 申請人無退票證明				
14. 納稅證明				
15. 財務能力資格證明文件				
16. 開發能力證明文件				
17. 協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
18. 共同負擔比例承諾書		(不得補正)		
19. 都市更新事業計畫建議書及附件		(不得補正)		提送數量應符合本須知規定

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

資格審查表二：補正事項表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
1. 委任書			符合	不符合	意見
2. 查詢信用資料同意書					
3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
4. 合作聯盟協議書					
5. 合作聯盟授權書					
6. 設立分公司之承諾書					
7. 公開評選文件領標發票					
8. 法人資格證明文件					
9. 申請人信用紀錄					
10. 申請人無退票證明					
11. 納稅證明					
12. 財務能力資格證明文件					
13. 開發能力證明文件					
14. 協力廠商合作承諾及切結書					

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

【實際內容請依個案需求填載】

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5
1. 申請書					
2. 委任書					
3. 申請人承諾事項函					
4. 查詢信用資料同意書					
5. 中文翻譯與原文書件 內容相符之切結書					
6. 申請保證金繳納證明 文件					
7. 合作聯盟協議書					
8. 合作聯盟授權書					
9. 公開評選文件領標發 票					
10. 設立分公司之承諾書					
11. 法人資格證明文件					
12. 申請人信用紀錄					
13. 申請人無退票證明					
14. 納稅證明					
15. 財務能力資格證明文 件					
16. 開發能力證明文件					
17. 協力廠商合作承諾及 切結書					
18. 共同負擔比例承諾書					
19. 都市更新事業計畫建 議書及附件					
是否參與綜合評選階段					

符合：○、△(○：具備該項資料、△：免附該項資料) 不符合：X

主持人簽章：○○○ 顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○ 協辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選項目評分表

【實際內容請依個案需求填載】

評選委員編號：○○○

評選項目		配分	申請人得分			備註
			編號()	編號()	編號()	
一	申請人與團隊簡介	○				
二	整體開發構想	○				
三	權利變換分配規劃	○				
四	財務計畫	○				
五	承諾事項及需政府配合事項	○				
六	(得視機關需求增列)	○				
七	申請人共同負擔承諾比例	○				
八	簡報與答詢	○				
總分		100				
序位數						
評選委員意見						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及抽籤或公開評選文件規定而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
3. 某一申請人得分加總若未達○○分或超過○○分者，請委員敘明理由。
4. 合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員評分達○○分以上者，始進行序位總和排序。

彌封線

評選委員簽名：○○○ ○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】
 ○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
 都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選項目評分總表

【實際內容請依個案需求填載】

合格申請人編號								
合格申請人 全銜 評選委員								
	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位加總								
總序位名次								

評選結果：

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○

○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【出資暨協助實施契約(範本草案)】

中華民國○○○○年○○月○○日

目錄

○○○【依個案需求填載】

第1條 契約文件及其效力.....	3
第2條 委託範圍與實施方式.....	7
第3條 工作範圍及約定事項.....	7
第4條 雙方聲明與承諾事項.....	16
第5條 甲方協助事項.....	21
第6條 權利變換.....	21
第7條 權益分配.....	23
第8條 建材設備.....	23
第9條 變更設計.....	23
第10條 執照與許可.....	24
第11條 契約變更及轉讓.....	24
第12條 保險.....	25
第13條 施工.....	27
第14條 完工期限.....	30
第15條 產權登記.....	30
第16條 驗收點交.....	31
第17條 履約保證金.....	32
第18條 保固及保固保證金.....	33
第19條 管理與監督.....	34
第20條 不可抗力與除外情事.....	35
第21條 缺失及違約罰則.....	37
第22條 契約之解除或終止.....	38
第23條 爭議處理.....	48
第24條 附則.....	50
第25條 通知與送達.....	51
第26條 契約份數.....	51
附件1 土地清冊	
附件2 地籍圖	
附件3 協調委員會組織章程	

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

出資暨協助實施契約(草案)

○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)經○○市政府同意擔任「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」之實施者，並公開徵求出資者投資本案，本案以權利變換方式辦理。依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，選出○○○【最(次)優申請人】(以下簡稱乙方)作為本案之出資者。雙方同意就「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資案」之執行，由乙方依本契約投資興建。雙方並同意以下之條款：

第1條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.4 公開評選文件申請須知。
- 1.1.5 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。
- 1.1.7 ○○○【依個案需求填載】

1.2 契約文件效力規定

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。
- 1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
- 1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
- 1.2.4 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。
- 1.2.5 契約所含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：
- 1.2.5.1 契約條款優於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。
- 1.2.5.2 公開評選文件之內容優於(對於甲方而言較優)都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。
- 1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- 1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2.6 ○○○【依個案需求填載】

1.3 名詞定義與契約解釋

- 1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.3.1.1 本案：指「○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業出資案」。

- 1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資暨協助實施契約(草案)」。
- 1.3.1.3 本基地：指○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地，包含○○市○○區○○段○小段○○、○○、○○、○○地號等○筆土地，面積共計○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.4 公有土地：係指在本基地範圍內之中華民國或○○市所有之土地。
- 1.3.1.5 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.1.6 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.1.7 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。
- 1.3.1.8 面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。
- 1.3.1.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、

技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3.1.10 ○○○【依個案需求填載】

1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.3.3 本契約中同時有中、外文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.3.6 ○○○【依個案需求填載】

1.4 契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關同意備查，復經甲方認定無待解決事項為止。

1.5 興建期間

1.5.1 本案興建期間為自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第○條約定完工交屋日止。但乙方如符合本契約第○條所定展延事由者，則不在此限。

1.5.2 乙方依本契約約定於興建期間以外應辦理之事項，乙方亦應依法令或本契約所定期限內完成，但乙方依本契約約定提出書面並檢附相關資料申請展延，且經甲方書面同意者，則不在此限。

第 2 條 委託範圍與實施方式

- 2.1 本基地坐落於○○市○○區○○段○○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺(實際面積均以地政機關登記為準)。本基地土地清冊詳附件 1、地籍圖詳附件 2，實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地證記簿所登記內容為準。
- 2.2 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。
- 2.3 本基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。
- 2.4 ○○○【依個案需求填載】

第 3 條 工作範圍及約定事項

- 3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則

3.1.1 更新事業之執行

- 3.1.1.1 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，執行（或協助甲方執行）本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及協助甲方申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理（或協助甲方辦理）其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

- 3.1.1.2 乙方於出資暨協助實施契約簽訂後○○日內就甲方同意之都市更新事業計畫執行計畫書內容擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內

再提送予甲方，於甲方同意後○○日內以甲方名義送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經甲方同意。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。

3.1.1.3 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。

3.1.1.4 建築執照申報及開工

3.1.1.4.1 除不可抗力外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起○○日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為○○日，並以○次為限。

3.1.1.4.2 本案原則由雙方為建築執照之共同申請人，乙方於依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期(以下稱「開工日」)前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為之，且審查期間不得少於○○日。乙方應於建造執照核發之日起○○日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

3.1.1.4.3 依建築法令及其他相關法令規定應以起造人名義辦理者，乙方均應事前檢具申請及相關文件並提供甲方同意後辦理之。但於辦理建造執照申請前，甲方得決定以乙方為起造人，乙方不得拒絕。

- 3.1.1.4.4 不論乙方是否為起造人，乙方應自開工日後
○○年內完工並取得本案全部使用執照，未能
依限完成時，乙方得敘明理由或檢具事證向甲
方申請展延，展延時間最長為○○年，並以
○○次為限。
- 3.1.1.5 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完
成後5個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財
務報告及更新成果報告送甲方同意後，以甲方名義
送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成
果報告須提供電子檔並副知甲方。
- 3.1.1.6 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內
容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變
換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或
建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市
更新事業計畫精神之前提下，甲方得依據都市更新
條例規定自行辦理或由乙方以甲方名義辦理都市更
新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，乙方不得
拒絕或以任何理由請求減少權利金及請求任何補償，
且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或
變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更
程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.7 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內
容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變
換計畫內容，若日後因甲方為因應本基地未來建物
興建完成後公有土地管理機關需求，甲方得依據都
市更新條例規定，自行辦理或由乙方以甲方名義辦
理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，
並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，

內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.8 甲方得依據依照都市計畫主管機關所核發之容積移轉許可證明，自行辦理或由乙方以甲方名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.9 本案須經○○市都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。

3.1.1.10 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以自己或甲方名義申請取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估○級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得綠建築分級評估「○級」以上之綠建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.11 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以自己或甲方名義申請取得智慧建築候選證書及通過智慧建築分級評估合格級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得智慧建築分級評估「○級」以上之智慧建築標章，並移交相關文件予

甲方。

3.1.1.12 乙方應以自己或以甲方名義，依契約內容之約定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫執行作業。

3.1.1.13 都市更新事業計畫建議書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.1.14 ○○○【依個案需求填載】

3.1.2 乙方辦理本契約第 3.1.1 條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

3.1.3 用地調查

3.1.3.1 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.1.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2 土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 土地點交之配合義務

3.2.1.1 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

3.2.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。

3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由

甲方會同公有土地管理機關及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

3.2.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.2.3 ○○○【依個案需求填載】

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業計畫建議書及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定為之。

3.3.1.2 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。建物應至少取得○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章。

3.3.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第 3.3.1 條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.3 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.3.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.3.3.2 工程進度之監督控制。

3.3.3.3 更新後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。

3.3.4 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方、公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕。

3.3.5 ○○○【依個案需求填載】

3.4 負擔費用

3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及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：

3.4.1.1 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。

3.4.1.2 工程費用。

3.4.1.3 權利變換費用。

3.4.1.4 工程費用、權利變換費用之貸款利息。

3.4.1.5 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。

3.4.1.6 管理費用。

3.4.1.7 土地鑑界費用。

3.4.1.8 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。

3.4.1.9 其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。

3.4.2 乙方應經甲方同意以自己名義或以甲方名義申請○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限依都市更新

條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。

- 3.4.3 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。
- 3.4.5 本案如有相關權利人依「都市更新條例」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。
- 3.4.6 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。
- 3.4.7 除本契約另有約定外，本契約第 4.4.1 條之相關與衍生之費用，其符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之共同負擔比例承諾書所載比例低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比例者，不在此限。
- 3.4.8 本基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.4.9 乙方應負擔本基地全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.4.10 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地住戶成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.4.11 乙方應負擔變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生之費用。
- 3.4.12 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第 3.2 條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續

維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

3.4.13○○○【依個案需求填載】

3.5 特別約定

3.5.1 乙方於都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入本契約執行。

3.5.2 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。

3.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.5.4 乙方如為合作聯盟申請者，於興建期間，領銜公司之持股

比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%；各一般成員之持有股份比例亦應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。

3.5.5 其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。

3.5.6 其他承諾、回饋事項

3.5.6.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。

3.5.6.2 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業計畫建議書。

3.5.6.3 ○○○【依個案需求填載】

3.6 ○○○【依個案需求填載】

第 4 條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.1.3 ○○○【依個案需求填載】

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.2.4 ○○○【依個案需求填載】

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合公開評選申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案出資者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

4.3.4 本契約簽署時，乙方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。

4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

4.3.6 ○○○【依個案需求填載】

4.4 乙方之承諾

4.4.1 乙方承諾本案共同負擔比例最高不得超過○%（共同負擔不得計入申請綠建築及智慧建築之獎勵容積費用），並依該比例保障公有土地管理機關最少應分回權利價值【依個案需求填載】。乙方並承諾以乙方名義所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比例，不得高於共同負擔比例承諾書之比例。

4.4.2 除本契約另有約定外，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。

4.4.3 智慧財產權及其他無形之財產

4.4.3.1 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用。

4.4.3.2 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。

4.4.3.3 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人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，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應協助甲方提出有權使用之主張。

4.4.3.4 若第 4.4.3.2 及 4.4.3.3 條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

4.4.3.4.3 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。

4.4.3.4.4 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

- 4.4.3.5 第4.4.3.4條之情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且其情節重大並足以影響本更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。
- 4.4.3.6 乙方應對甲方支付因第4.4.3.2條至第4.4.3.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。
- 4.4.4 除本契約另有約定外，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。
- 4.4.5 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方或公有土地管理機關無涉。乙方並應使甲方、公有土地管理機關或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.6 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。
- 4.4.7 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.8 乙方承諾就公有土地管理機關交付所約定之土地予乙方之日起，自負一切管理及安全責任。如有因工程本身或土地相關事由使甲方、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民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或公有土地管理機關求償時，乙方應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.9 乙方承諾如權利變換計畫經核定之共同負擔比例超過乙方申請時之比例時，依乙方申請時之比例為據；如核定之共同負擔比例小於乙方申請時之比例，依核定之共同負擔比例為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。

4.4.10 乙方承諾於本基地地上物清除並取得建造執照後，始可就本基地土地及建物進行預售，並自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.11 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.12 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.13 乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確

無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。

- 4.4.14 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於出資暨協助實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

4.4.15 ○○○【依個案需求填載】

第5條 甲方協助事項

○○○【依個案需求填載】

第6條 權利變換

- 6.1 本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前6個月內。
- 6.2 如都市更新主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方申請時所承諾之共同負擔比例不同時，乙方應依第4.4.9條之約定辦理。
- 6.3 如都市更新主管機關所核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫與經甲方同意之都市更新事業計畫建議書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，所因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。
- 6.4 乙方依第3.4條所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，公有土地管理機關得以土地及建築物折價抵付。
- 6.5 甲方依都市更新條例第50條委託辦理權利變換查估權利價值之3家專業估價者，應依照下列程序及方式辦理：
- 6.5.1 由甲方與土地所有權人協調共同指定3家專業估價者，如協調不成者，由甲方指定1家，其餘2家由甲方自主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之，並由甲方與三家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權

利價值。

- 6.5.2 依前項約定所委託之 3 家專業估價者所生費用（包含領銜估價者之費用），由乙方負擔並由共同負擔費用中支應。
- 6.5.3 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約之約定，協助甲方辦理分配土地及建築物予土地所有權人。
- 6.5.4 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應協助甲方通知土地所有權人應於接管之日起 30 日內繳納或領取差額價金。
- 6.5.5 如因乙方未依上開約定辦理，致土地所有權人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。
- 6.5.6 乙方如認為有變更或重新報核都市更新事業計畫及權利變換計畫之必要時，經甲方書面同意後，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由乙方另行委託本案之原估價單位辦理之。
- 6.5.7 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約第 6.1 條至第 6.4 條之約定，協助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。
- 6.5.8 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應協助甲方通知土地所有權人及權利變換關係人應於點交之日起 30 日內繳納或領取差額價金。
- 6.6 如因乙方未依第 6.5 條約定辦理，致公有土地管理機關或權利變換關係人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。
- 6.7 本案如有發生都市更新條例第 53 條之異議及行政救濟時，乙方

應協助甲方進行依法所需之一切抗辯事宜並賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受的一切損失。

第 7 條 權益分配

7.1 選配方式

○○○【依個案需求填載】

第 8 條 建材設備

○○○【依個案需求填載】

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，如有增加費用應由乙方自行負擔。

第 9 條 變更設計

- 9.1 本案都市更新事業計畫核定前，公有土地管理機關若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。
- 9.2 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方因應公有土地管理機關若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。
- 9.3 第 9.2 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳與甲方，經甲方通知公有土地管理機關簽認，並於完工交屋時由乙方與公有土地管理機關辦理一次找補。
- 9.4 若非因甲、乙雙方、公有土地管理機關之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

第 10 條 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人原則為雙方共同擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方於必要時得決定以乙方名義為之，乙方不得拒絕。
- 10.2 乙方應於建造執照核發之日起 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限○級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第 11 條 契約變更及轉讓

- 11.1. 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分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另以書面協議修正之。
- 11.2. 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容。但於依第 11.5 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。
- 11.3. 乙方不得將本契約權利義務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、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，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。

- 11.4. 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第 12.3 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前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重新徵求出資者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.5. 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第 12 條 保險

- 12.1. 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保相關責任險。
- 12.2. 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

12.2.1. 營造工程綜合損失險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.2. 營造工程第三人意外責任險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導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新臺幣 300 萬元整，每一火災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一事故財

務損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3. 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

12.2.4. 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.5. 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3. 第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 12.1 條及第 12.2 條保險之不保事項、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。

12.4. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 16 條點交後 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第 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、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。

12.5. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。

12.6. 乙方應於投保後 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。

12.7. 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車

第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

12.8. 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正之法令補足保險金額。

12.9. 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。

12.10. 乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫建議書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第 13 條 施工

13.1. 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審閱，營造廠資格應為○級以上。

13.2. 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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。

13.3. 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。

13.4. 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。

13.5. 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方人修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。

13.6. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之

日起○○日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後○○日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：

- 13.6.1. 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
- 13.6.2. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。
- 13.6.3. 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
- 13.6.4. 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。
- 13.7. 乙方應於建造執照核發之日起 30 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，並將本基地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，乙方應依相關法令程序辦理。
- 13.8. 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。
- 13.9. 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並

負擔相關費用及一切損害賠償責任。

- 13.10. 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。
- 13.11. 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。
- 13.12. 甲方、○○市政府、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。
- 13.13. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。
- 13.14. 乙方因負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 13.15. 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第 21 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 13.16. 管線遷移
- 13.16.1. 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理
- 13.16.2. 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。
- 13.16.3. 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

13.16.4. 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17. 乙方完工資料之交付

13.17.1. 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2. 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3. 建物、設施或設備之維修計畫。

13.17.4. 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.5. 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.18. 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第 14 條 完工期限

14.1. 乙方應於建築主管機關核定之開工日起○年內完工並取得本案全部使用執照。

14.2. 乙方未能依第 14.1 條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

第 15 條 產權登記

15.1. 乙方應於取得使用執照後○日內，以甲方名義辦理地籍測量、

建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，協助甲方依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

- 15.2. 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第 16 條 驗收點交

- 16.1. 乙方應於取得使用執照後○○日內通知甲方、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。
- 16.2. 驗收不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗收者複驗。
- 16.3. 經甲方會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內協助甲方依都市更新條例第 63 條規定通知甲方、公有土地管理機關辦理接管。
- 16.4. 乙方依第 16.3 條協助甲方辦理時，應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約及建築物管理使用介面之處理方案（例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等）、綠建築標章相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）完成交屋。
- 16.5. 乙方未能於上述期限內通知甲方會同公有土地管理機關辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內協助甲方辦理相關作業，以逾期論。
- 16.6. 完工後乙方如未通知甲方或配合甲方辦理驗收時，甲方得會同

公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。

- 16.7. 如公有土地管理機關僅分配權利金未分配房地且將本基地持分移轉予乙方時，無須辦理驗收點交程序，但仍須依據第 16.4 條及第 16.5 條約定辦理。

第 17 條 履約保證金

- 17.1. 乙方應於本契約簽約日○日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣○○元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：

- 17.1.1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以○○○○（主辦機關名稱）為受款人。
- 17.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○○（主辦機關名稱）」為受款人。
- 17.1.3. 匯款存入甲方指定帳戶。
- 17.1.4. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 2 年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
- 17.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「○○○○（主辦機關名稱）」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

- 17.2. 履約保證金之退還依下列方式為之：

- 17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項

後，履約保證金無息退還乙方：

17.2.1.1. 本案建物經驗收點交。

17.2.1.2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

17.2.1.3. 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.2.2. 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。

17.3. 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

17.4. 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

17.5. 有關公益性空間回饋所應繳納之保證金依據甲乙雙方簽訂之承諾回饋契約約定辦理。

17.6. ○○○【依個案需求填載】

第 18 條 保固及保固保證金

18.1. 本案建物於點交日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與分得房地之公有土地管理機關簽訂保固契約，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。

18.2. 乙方保固責任：【依個案需求填載】

18.3. 乙方逾期未繳交 18.1 條之保固保證金者，由甲方依第 21 條約定辦理。

- 18.4. 本條約定不影響甲方、分得房地之公有土地管理機關依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
- 18.5. 第 18.1 條之保固保證金繳納方式得比照第 17.1.1 條至第 17.1.5 條履約保證金繳納方式辦理。
- 18.6. 保固保證金於繳交日起算屆滿 3 年後，經主辦機關會同最優申請人勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，最優申請人得向主辦機關申請無息退還 50%；餘款於保證金繳交日屆滿 5 年後，且雙方無其他爭議時，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。
- 18.7. ○○○【依個案需求填載】

第 19 條 管理與監督

- 19.1. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。
- 19.2. 甲方及公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構代表【由主辦機關視個案需求訂定】執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方及公有土地管理機關自行遴選委任，並由甲方及公有土地管理機關與專案管理機構訂定契約，由甲方及公有土地管理機關指揮其工作之進行並負委任契約責任。甲方及公有土地管理機關委託專案管理機構的費用，不得納入共同負擔。
- 19.3. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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所需之全部證照。
- 19.4. 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦

理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

19.5. ○○○【依個案需求填載】

第 20 條 不可抗力與除外情事

20.1. 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

- 20.1.1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
- 20.1.2. 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 20.1.3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
- 20.1.4. 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 20.1.5. 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2. 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

20.2.1. 法規或政策變更。

20.2.2. 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

20.2.3. 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。

20.3. 通知及認定程序

20.3.1. 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

20.3.2. 任何一方於收到他方依第 20.3.1 條通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法受通知後 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條規定辦理。

20.4. 不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.5. 如一方未依第 20.3. 條約定通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

20.6. 認定後效果

20.6.1. 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，

不負遲延責任及損害賠償責任。

20.6.2. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3. 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

第 21 條 缺失及違約罰則

21.1. 限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定或承諾者（下稱違約事件），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依第 21.2 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2. 除本契約另有約定外，乙方具有違反本契約約定或承諾者但有改善之可能且未達解除或終止契約之程度，經甲方通知乙方限期改善但屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果，甲方得依下列之約定處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.2.1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以○○日為限。

21.2.2. 除第 21.2.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 21.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣○○元整之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改

正之日止。但每單一違約事件最高以○○日為限。

- 21.3. 甲方依第 21.2 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方該懲罰性違約金之請求，並記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額。
- 21.4. 第 21.2 條情形，除處罰懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，如違約事件可由他人代為者，甲方得自行或委請他人代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。
- 21.5. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期限或免除契約責任或義務：
- 21.5.1. 暫停一部或全部工作之事由。
 - 21.5.2. 暫停工作之日期。
 - 21.5.3. 暫停工作之業務範圍。
 - 21.5.4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。
 - 21.5.5. 屆期未完成改善之處理。
- 21.6. 甲方依第 21.2 條及第 21.4 條通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。
- 21.7. 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、公有土地管理機關或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第 22 條 契約之解除或終止

22.1. 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，除本契約已有約定外，應另行

議定之。

22.2. 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

- 22.2.1. 乙方未依第 21.2 條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。
- 22.2.2. 乙方或其協力廠商為成為本案出資者而對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。
- 22.2.3. 乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.4. 乙方未依約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本契約第 13.1 條之施工計畫 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
- 22.2.5. 乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。
- 22.2.6. 乙方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，轉讓、出借、出租、

設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.7. 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.8. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。

22.2.9. 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。

22.2.10. 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。

22.2.11. 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。

22.2.12. 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。

22.2.15. 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16. 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。

22.2.17. 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3. 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.3. 因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 23.1 條或 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.4. 非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.2 條約定辦理。

22.4. 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1. 契約解除或終止之效力

22.4.1.1. 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

22.4.1.2. 除乙方於契約解除或終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。

22.4.1.3. 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上的物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆

除並回復本基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。

22.4.1.4. 於本契約解除或終止後，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，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、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。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。

22.4.1.5. 依第22.4.1.4條雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後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將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，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人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.1.6. 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起90日內排除。

22.4.1.7. 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定

期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.2. 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建物（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）之所有權無償移轉予甲方或甲方指定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

22.4.2.1. 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，乙方並應負損害賠償責任。

22.4.2.2. 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有

不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。

22.4.2.3. 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

22.4.2.4. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。

22.4.2.5. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起 30 日內，提交資產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止後 6 個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，乙方應支付甲方新臺幣 2,000 萬元整之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若

甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

- 22.4.2.6. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、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，該相關文件、資產項目不另計價。
- 22.4.2.7. 除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開評選覓得出資者之差價及公開評選成本）等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。
- 22.4.2.8. 乙方依本契約已繳付或支出之興建成本及費用均不予退還。且乙方不得向甲方主張損害賠償或其他補償。
- 22.4.3. 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：
- 22.4.3.1. 乙方應於本契約解除或終止後90日內按下列規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後30日之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息10%向乙方計收使用補償金：
- 22.4.3.1.1. 在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

22.4.3.1.2. 如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止後6個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，乙方仍應於6個月內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.3.1.3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.7條約定辦理。

22.4.3.2. 乙方應負責本契約第22.4.2.4條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

22.4.3.3. 乙方應無償提供本契約第22.4.2.6條所約定

之相關文件、資產項目予甲方。

22.4.3.4. 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用或損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。

22.4.3.5. 除第 22.4.3.1.1 條及第 22.4.3.1.2 條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及○○市政府請求補償或返還。

22.4.4. 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第 22.4.3 條之約定。

22.5. 契約解除或終止之處理

22.5.1. 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。

22.5.2. 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。

22.5.3. 契約解除或終止後之有效條款

本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

22.5.3.1. 第 17 條履約保證金之約定。

22.5.3.2. 第 22.4 條解除或終止時之約定。

22.5.3.3. 第 23 條爭議處理之約定。

22.5.3.4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切

必要條款。

第 23 條 爭議處理

23.1. 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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後○日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1. 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2. 提起民事訴訟，並以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3. 依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2. 協調

23.2.1. 雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2. 乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳附件。

23.2.3. 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。

23.2.4. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

23.2.5. 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，

協調委員會於1個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於2個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第23.2.3條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3. 仲裁

23.3.1. 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

23.3.2. 仲裁人之選定：

23.3.2.1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起14日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出10位以上（含本數）之名單，交予對方。

23.3.2.2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起14日內，自該名單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。

23.3.2.3. 當事人之一方未依第23.3.2.1條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

23.3.2.4. 當事人之一方未依第23.3.2.2條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

23.3.3. 主任仲裁人之選定：

23.3.3.1. 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。

23.3.3.2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4. 以○○市為仲裁地。

23.3.5. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.7. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

23.4. 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

23.5. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為無理由者，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。

23.6. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為有理由者，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 24 條 附則

24.1. 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提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。

24.2. 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，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、免除或變更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。

24.3. 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

- 24.4. 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。
- 24.5. 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.6. 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。
- 24.7. 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例、民法及相關法令規定辦理。
- 24.8. ○○○○【依個案需求填載】

第 25 條 通知與送達

- 25.1. 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：
- 甲方地址：○○○○○
- 乙方地址：○○○○○
- 25.2. 當事人之任一方未依第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 25.3. 第 25.2 條按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第 26 條 契約份數

本契約正本乙式○份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本○份，由甲乙雙方各執乙份。

立契約書人

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

附件1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

附件2 地籍圖

以1/500以上比例尺之地籍圖為主		圖例及說明		指北針
		基地範圍		

附件3 協調委員會組織章程

第一條 本章程依出資暨協助實施契約第23.2.2條之規定，由○○○○（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、出資暨協助實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置6名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6名後，再由雙方各自於他方

推薦人選中選定3名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。

若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條 本委員會常任委員任期5年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算5年。

常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起30日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域2名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定1名擔任任務委員。

任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條

- 一、本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推1人擔任之。
- 二、委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。
- 三、本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 四、本委員會如認為必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。
- 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。

- 六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- 七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。
- 八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- 九、本委員會應於第1次協調會議之次日起90日內做成決議。
- 十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案出資暨協助實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程出資暨協助實施契約簽訂之日起生效。

附錄二、設定地上權公開評選文件(範本草案)

一、公開評選實施者

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【公開評選文件(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【申請須知(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目 錄

1. 計畫概要.....	4
2. 名詞定義.....	8
3. 申請人義務與時程限制.....	10
4. 政府應辦或協助事項.....	15
5. 申請人資格.....	15
6. 申請應備文件及保證金.....	19
7. 評選作業.....	31
8. 議約及簽約.....	36

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、周邊環境、土地權屬現況、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】

以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置、更新地區位置及半徑 250 公尺範圍線，並標明範圍內路名、更新地區等，表達更新單元與周邊地區關係

圖例及說明	指北針
 基地範圍  更新地區範圍	

圖 1 基地範圍示意圖

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍載明基地毗鄰道路

圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 2 基地地籍套繪圖

表 1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積(m ²)	公告土地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

表 2 土地權屬表

地號	所有權人	管理機關	持有面積(m ²)	百分比(%)
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
合計			○○○○m ²	○○%

表 3 建物清冊

編號	類型	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	座落地號	建物所有權人/管理者	持分	持分面積(m ²)
1	合法建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
2	合法建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
總計				○○m ²				○○m ²

表 4 建物權屬表

合法建物所有權人	管理者	面積(m ²)	比例(%)
○○	○○	○○m ²	○○%
○○	○○	○○m ²	○○%
總計		○○○○m ²	○○%

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為主，並於圖面標示更新單元範圍以及範圍內之公有土地、私有土地

圖例及說明	指北針
 基地範圍  公有土地  私有土地	

圖 3 基地範圍內公有土地分佈圖

依都市更新條例施行細則 23 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，底圖應以都市計畫圖標示更新單元周邊之土地使用分區（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示），並應清楚標示各使用分區類別於圖面

圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 4 土地使用分區圖

1.2. 主辦機關及土地管理機關

1.2.1. ○○○（以下稱「主辦機關」）辦理本案公開評選、議約或簽約、履約執行、○○○【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 3 條對於「實施者」以及第 13 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，如為辦理公開評選作業有委託或授權的必要，應注意在辦理公開評選之前，先依據都市更新條例第 12 條規定，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。

1.3. 發展定位及整體發展構想

1.3.1. 發展定位

【請依個案填入】

1.3.2. 整體發展構想

【請依個案填入】

1.4. 土地開發方式

本單元採重建方式辦理並以設定地上權方式實施都市更新，由實施者規劃設計及興建，主辦機關將本基地土地設定地上權予實施者，地上權存續期間為○年，需支付權利金及地租，實施者取得更新後建物之所有權，並由實施者營運，於地上權消滅後返還房地予主辦機關。

1.5. 土地開發內容

1.5.1. 土地開發強度

1.5.2. 土地使用內容

1.5.3. 土地開發限制

1.5.4. 容積獎勵

1.5.5. 都市設計準則

1.5.6. 公共設施或公益性服務設施開闢

【請依個案填入】

2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

- 2.1. 本案：指主辦機關辦理之「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業」公開評選實施者案。
- 2.2. 公開評選文件：指主辦機關依都市更新事業實施者公開評選辦法第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 2.3. 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.4. 合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.5. 入圍申請人：依公開評選文件規定，經評選會評分高於合格分數者為入圍申請人。
- 2.6. 次優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。
- 2.7. 最優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之申請人。
- 2.8. 合作聯盟：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。
- 2.9. 領銜公司：係指由合作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。
- 2.10. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施

者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。

2.11.實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人或遞補之次優申請人簽訂之契約。

2.12.設定地上權契約：指實施者與公有土地管理機關簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」設定地上權契約。

2.13.實施者：指與主辦機關簽訂實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。

2.14.都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.15.都市更新事業執行計畫書：係指實施者基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見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實施契約之計畫書。

2.16.履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之。

2.16.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。

2.16.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。

2.16.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。

2.16.4. 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.16.5. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.16.6. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。

2.16.7. 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該日數應免計入履約期間。

2.16.8. 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

2.17. ○○○○【依個案需求填載】

3. 申請人義務與時程限制

【請依個案實際情形調整或記載要求本案申請人執行之義務】

3.1. 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

3.1.1. 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後○○日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人修正意見，申請人於收到主辦機關之書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提出修正後之都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫等）提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

3.1.2. 實施者應依實施契約（含相關附件）、核定之都市更新事業計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。實施者相關義務詳實施契約。

3.2. 都市更新事業計畫申請、審議及執行作業

3.2.1. 實施者應協助主辦機關依都市更新條例之規定向都市更新主管機關申請本案都市更新及參加相關審議（包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等）及辦理（或協助主辦機關辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

3.2.2. 實施者於實施契約簽訂後○○日內就主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新事業計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予主辦機關，於主辦機關同意後○○日內以實施者名義送都市更新主管機關報核，實施者於都市更新審議期間應配合本中心研擬及修正相關報核文件，並應依本中心指示出席各項會議及進行簡報與說明。

3.2.3. 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人（含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。

3.2.4. 實施者所提都市更新事業計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、主辦機關需求改變、本基地範圍內未來建物興建完成後各該建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得要求實施者依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為實施契約之一

部分，實施者不得拒絕或以任何理由請求請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。惟由實施者辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意。上開修正或變更程序相關費用由實施者負擔。

3.2.5. 申請人應於本案之都市更新事業計畫核定發布實施之日起○○月內，提出建造執照申請。

3.2.6. 申請人應於開工日起○年內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。必要時，申請人得向主辦機關申請展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

3.2.7. 申請人應於取得使用執照後○○日內通知主辦機關、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，申請人應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

3.2.8. 經主辦機關會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，申請人應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定，備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約等移交清冊完成接管。

3.2.9. 實施者應於本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關備查。

3.3. 開發執行方式

3.3.1. 實施者依核定之都市更新事業計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。

3.3.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）、智慧建築標章（○級）、○○○【依個案需求填載】等，並據以申請容積獎勵。

3.3.3. 除經主辦機關要求或同意者外，本基地範圍原則不得變更。

3.3.4. ○○○○【依個案需求填載】

3.4. 建物產權登記及驗收點交期程

3.4.1. 實施者應於取得使用執照後，辦理地籍測量、建築物測量，並備妥登記所需之相關文件，依法定程序將所有權登記為實施者所有。

3.4.2. 實施者為實施本案所興建之公益設施，其所有權應登記為主辦機關。

3.4.3. 建物產權登記及驗收點交依實施契約約定辦理。

3.5. 興建成本、費用負擔

3.5.1. 實施者應負擔本基地範圍內之興建成本與全部稅捐、規費及費用。

3.5.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）及智慧建築標章（○級）以上，並應採無障礙環境及建築物耐震設計。另依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定應繳交保證金者，由實施者繳交。實施者亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。

3.5.3. 建築工程建材設備水準：實施者提列之建材設備水準不得低於都市更新主管機關頒布之建材設備等級表第○級建材設備水準。實施者提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優實施者後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質

及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經主辦機關同意後始得辦理。

3.5.4. 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，實施者就其負責興建範圍內，應負擔執行本案都市更新事業計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其它費用等，並依規定繳納。建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請等費用（含規費）均應由實施者支付。

3.5.5. 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，建物完成點交後之維護管理費用由建物所有權人負擔。

3.5.6. 實施者應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。

3.5.7. 其他依公開評選文件規定實施者應負擔之費用。

3.5.8. ○○○【依個案需求填載】

3.6. 拆除義務：本基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由實施者負責拆除；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除，相關衍生費用由實施者負擔。

3.7. 本基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。

3.8. 工程施工：實施者應負責本基地範圍內建物與公共設施之

規劃設計與興建，依○○市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫之規定。

3.9. 評選會決議事項應納入實施者工作範圍。

3.10. ○○○○【依個案需求填載】

4. 政府應辦或協助事項

4.1. 政府應辦事項：

4.1.1. ○○○○【依個案需求填載】

4.2. 政府協助事項：

4.2.1. ○○○○【依個案需求填載】

5. 申請人資格

5.1. 一般資格：

5.1.1. 申請人得以單一公司申請，或由二家以上之公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數(含領銜公司)以○家為限。

5.1.2. 申請人如為單一公司，以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。

5.1.3. 申請人如為合作聯盟方式申請，須符合下列所有條件：

5.1.3.1. 領銜公司須以依中華民國公司法設立登記之股份有限公司為限。

5.1.3.2. 合作聯盟成員為中華民國法人，且合作聯盟成員於本方案中僅能參與一申請人團隊。

5.1.3.3. 應提出包含以下內容並經合作聯盟成員全體簽署之合作聯盟協議書：

- 5.1.3.3.1. 合作聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與持股比例，其內容及成員於簽訂實施契約前不得變更。
- 5.1.3.3.2. 合作聯盟合作協議書有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與主辦機關簽訂本案實施契約止。
- 5.1.3.3.3. 合作聯盟合作協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。
- 5.1.3.3.4. 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。
- 5.1.3.4. 合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。
- 5.1.4. 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。
- 5.1.5. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」(格式參見附件 1，合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書)，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之代表人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之代表人或受任人簽署。
- 5.1.6. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。
- 5.1.7. 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。
- 5.1.8. 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

5.1.9. ○○○【依個案需求填載】

5.2. 財務能力資格

5.2.1. 單一公司之實收資本額為新臺幣○○元（含）以上；合作聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣○○元（含）以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣○○元（含）以上。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。

5.2.2. 前一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：

5.2.2.1. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣○○元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於新臺幣○○元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣○○元整。

5.2.2.2. 流動資產不低於流動負債之○○倍，惟銀行及保險機構除外。

5.2.3. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額。

5.2.4. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。

5.2.5. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年之公司自有資金比率不得低於百分之○○，惟銀行及保險機構除外。

5.2.6. 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年已完成繳納營

利事業所得稅及最近○期已完成繳納營業稅。

5.2.7. 申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

5.2.8. ○○○○【依個案需求填載】

5.3. 開發能力資格

5.3.1. 於本案公告日前○年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

5.3.1.1. 曾完成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，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與其他成員之實績累計。

5.3.1.2. 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣○○元整，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於新臺幣○○元整之規定，始可與其他成員之實績累計。

5.3.2. 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。

5.3.3. 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

5.3.4. 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

5.3.5. 申請人之協力廠商於實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。

5.3.6. ○○○【依個案需求填載】

6. 申請應備文件及保證金

6.1. 資格審查文件

6.1.1. 申請文件

6.1.1.1. 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，申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 2）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。

6.1.1.2. 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正本（格式同附件 1）。

6.1.1.3. 申請人承諾事項函：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 3）。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

6.1.1.4. 查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 4）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。

- 6.1.1.5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 5），申請時應提供正本，並經公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。
- 6.1.1.6. 申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本。
- 6.1.1.7. 合作聯盟協議書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」正本（格式參見附件 6），載明各成員之分工、權利及義務，並應載明全體成員對於本案應負連帶履約責任，協議書應公證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦機關同意。
- 6.1.1.8. 合作聯盟授權書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」正本（格式參見附件 7）並經公證。指定授權代表法人，作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表。
- 6.1.1.9. ○○○【依個案需求填載】

6.1.2. 資格證明文件

- 6.1.2.1. 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。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

- 6.1.2.1.1. 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登

記證」參與申請者，視為不合格申請人。

6.1.2.1.2. 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前6個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。惟公司設立（變更）登記表核發已逾6個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.2.1.3. 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位認證並檢附中文譯本，及允諾於得標後簽約前應在我國設立分公司之承諾書（格式參見附件8）。

6.1.2.2. 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在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

6.1.2.3. 無退票證明：申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.3.1. 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

6.1.2.3.2. 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示

申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

6.1.2.4. 納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.4.1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如遇申報期間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，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.4.2. 公告日前最近3年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.5. 公開評選文件領標發票影本：申請時應提供領標發票影本，發票買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一發票僅限用於一份申請文件。

6.1.2.6. ○○○【依個案需求填載】

6.1.3. 財務能力證明文件：申請人應提出上一會計年度或最近

一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）；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。申請人為合作聯盟者，其每一成員均應提出相關證明文件。

- 6.1.3.1. 「上一會計年度」：係指本案投標時之上一商業會計年度（自1月1日至同年12月31日）。
- 6.1.3.2. 「最近一年度」：係指以本案公告投標時為準，往前追溯一曆年。用於上一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。
- 6.1.3.3. 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。
- 6.1.3.4. 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（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。
- 6.1.3.5. ○○○【依個案需求填載】
- 6.1.4. 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的公告日前○年內相當開發實績資格。
 - 6.1.4.1. 經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。

- 6.1.4.2. 會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件 9）：提出公告日前○年內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。合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建的成員分別依照前開方式出具上開證明。
- 6.1.4.3. 協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」（格式參見附件 10），承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，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。
- 6.1.4.4. ○○○【依個案需求填載】

6.2. 綜合評選文件

6.2.1. 都市更新事業計畫建議書

- 6.2.1.1. 申請人應提送「都市更新事業計畫建議書」，總頁數以○○頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙）。建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；建議書章節目錄應依綜合評選評選項目及

評選標準一覽表之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容；封面應註明申請人名稱、本案名稱及建議書提出日期。建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會得視其情形，給予評比相對較低分數。

- 6.2.1.2. 申請人應提供都市更新事業計畫建議書正本○份、副本○份，並應提供附件正本電子檔光碟○份。

6.2.2. 申請人地上權開發權利金報價單

- 6.2.2.1. 由申請人及其代表人簽署之地上權開發權利金報價單（詳附件 11）。申請時應提供正本，並應另以「地上權開發權利金報價單套封」（附件 12）加以密封。

- 6.2.2.2. 地上權開發權利金報價單如與申請人提出其他申請文件所載之內容不一致者，應以地上權開發權利金報價單所載為準。

- 6.2.2.3. 申請人於地上權開發權利金報價單所載權利金若低於○○○之公告數額者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。

6.2.3. ○○○【依個案需求填載】

6.3. 申請保證金

- 6.3.1. 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○○○元整申請保證金。

6.3.2. 申請保證金之繳交方式

- 6.3.2.1. 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

- 6.3.2.1.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以

「○○○○」為受款人。

6.3.2.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○○」為受款人。

6.3.2.1.3. 匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：○○○○

帳戶名稱：○○○○

銀行帳號：○○○○

6.3.2.1.4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見附件 13），應記載「○○○○」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

6.3.2.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（格式參見附件 14 與附件 15），應以「○○○○」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依此種方式提出者，申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

6.3.2.2. 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、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等應附於申請文件。

6.3.2.3. 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

6.3.2.4. ○○○【依個案需求填載】

6.3.3. 申請保證金之發還

6.3.3.1. 發還規定

6.3.3.1.1. 除本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最(次)優申請人之申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後○○日內退還申請保證金。

6.3.3.1.2. 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）。

6.3.3.1.3. 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約後，無息發還次優申請人為取得遞補資格所再次繳交之申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

6.3.3.2. 發還方式

6.3.3.2.1. 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。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。

6.3.3.2.2. 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。

6.3.3.2.3. 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

6.3.3.2.4. 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理。

6.3.4. 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：

- 6.3.4.1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。
- 6.3.4.2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
- 6.3.4.3. 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。
- 6.3.4.4. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
- 6.3.4.5. 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。
- 6.3.4.6. 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。
- 6.3.4.7. 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。
- 6.3.4.8. 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。
- 6.3.4.9. 未依規定繳付本案之履約保證金。
- 6.3.4.10. 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。
- 6.3.4.11. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
- 6.3.4.12. ○○○○【依個案需求填載】

6.4. 履約保證金

- 6.4.1. 履約保證金之繳交時機及金額：最優申請人應於實施契約簽約日前○日之前繳交新臺幣○○○元之履約保證金予主辦機關。履約保證金可由申請保證金轉納。
- 6.4.2. 履約保證金之繳交方式：繳交方式與繳交申請保證金相同。
- 6.4.3. 履約保證金之發還及沒收：詳都市更新事業實施契約書第○○條。

6.5. 申請方式及受理時間

- 6.5.1. 公告時間：本案公告時間自民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止。
- 6.5.2. 領取公開評選文件：本案公開評選文件自民國○○年○○月○○日開始販售至民國○○年○○月○○日止（週一至週五，上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，繳納工本費新臺幣○○元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。
- 6.5.3. 受理時間：申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱（「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」公開評選實施者案），並應於民國○○年○○月○○日○午○時前，以郵遞或專人送達至下列地點：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，逾期不予受理。
- 6.5.4. 申請文件提送形式：
 - 6.5.4.1. 申請文件（詳本須知第 6.1.1 條）正本應合併密封

為一袋並於封面註明「申請文件」(格式參見附件 16)，申請人之資格證明文件(詳本須知第 8.1.2 條)正(影)本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」(格式參見附件 17)。

6.5.4.2. 上述申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之○份都市更新事業計畫建議書及電子檔光碟○份，以及地上權開發權利金報價單之套封袋(格式同附件 12)併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱(格式參見附件 18)。

6.5.4.3. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表(格式參見附件 19)，自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

6.5.4.4. 申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準(非中文(正體)者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書)。申請文件使用中文(正體)及外文時，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，其餘申請文件均以中文譯本為準。

6.5.5. 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

6.5.5.1. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

6.5.5.2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

6.6. 疑義徵詢、答覆及補充公告

- 6.6.1. 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據；公開評選文件公告後，申請人對內容如有任何疑義應於○○年○○月○○日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓），日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理。
- 6.6.2. 主辦機關將於上開函詢期限截止後，○○年○○月○○日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。
- 6.6.3. 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

7. 評選作業

【主辦機關應依個案需求訂定評選作業規則，以下內容供主辦機關參閱】

7.1. 評選方式

- 7.1.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。
- 7.1.2. 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦機關就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出○家（含）以下入圍申請

人，再依入圍申請人所提出之地上權開發權利金報價單，以地上權開發權利金數額最高者評定為最優申請人，並由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本案都市更新事業之實施者。另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。

7.1.3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達○分或超過○分時，該評選委員應述明評分理由。

7.1.4. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員評分達○分以上者」，始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及/或次優申請人。

7.1.5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以權利變換共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，又相同時，以整體規劃項目分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。

7.2. 資格審查

7.2.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次日上午 10 時進行資格審查。

7.2.2. 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

7.2.3. 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除依

本須知附件 19 申請文件檢核表規定不得補件、不得補正及補件之情形外，主辦機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補件、補正或補件、補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。

7.2.4. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

7.2.5. 主辦機關完成資格審查後，應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

7.3. 綜合評選

7.3.1. 經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行評審，評審出最優申請人及(或)次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。

7.3.2. 合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。

7.3.3. 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者○(先/後)簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司

印章(大章)、代表人印章(小章),及代表人身分證明文件正本;合格申請人如由代理人(具代理人身分者限1人)出席參與簡報者,代理人應攜帶經認證之授權書、身分證明文件正本及代理人印章,供主辦機關查驗。

- 7.3.4. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到,逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會,「簡報與答詢」項目之配分以0分計,且不得要求補辦,由評選委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員以○人為原則。
- 7.3.5. 各合格申請人簡報時,其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為○分鐘,必要時得由評選會調整之,惟該調整須事先為之,並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次,簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報,不得要求外加時間。
- 7.3.6. 各合格申請人應以中文進行簡報,若以外語發音者,應自備即席同步翻譯人員,惟簡報時間不予增加。
- 7.3.7. 簡報結束後由評選委員進行詢問,採統問統答方式,答詢時間(不含評選委員提問時間)合計以○○分鐘為限,必要時得由評選會調整之,惟該調整須事先為之,並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次,答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
- 7.3.8. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢,除作為評選會議紀錄外,應作為簽約之依據。
- 7.3.9. 評選委員評分時,各合格申請人應一律退席。
- 7.3.10. 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書

之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業計畫建議書所述範圍，不得納入評決。

7.3.11. 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及(或)次優申請人。有關綜合評選之評選項目詳附件 20(本範本係以開發權利金不納入評選項目為例)。

7.3.12. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定(高於合格分數)，始進行序位總和排序。確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位排序最高之前3名以內(含)者為入圍申請人。如序位總和排序為第3、4名者，以序位「1」最多者為入圍申請人，又相同時，以整體規劃項目分數較高者入圍申請人，再相同時，共同列為入圍申請人。

7.3.13. 由主辦機關開啟入圍申請人所提送地上權開發權利金報價單之密封袋，以其內地上權開發權利金報價單所載價格數額最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。同數額者，以規格評審序位名次較優者為優先。

7.3.14. 綜合評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符合公共利益時，評選會得不選出最優及(或)次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。

7.3.15. 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

7.4. 異議及申訴

7.4.1. 異議

7.4.1.1. 申請人對於本案申請及審核程序，認為違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第 14 條第 1 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向主辦機關提出異議。

7.4.1.2. 主辦機關應自收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

7.4.2. 申訴

申請人對於主辦機關異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，得依都市更新條例第 14 條第 3 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定，以書面向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

8. 議約及簽約

8.1. 簽約主體

8.1.1. 最優申請人若為單一公司者應以原申請公司作為簽訂實施契約之主體。

8.1.2. 最優申請人若為合作聯盟者應依法設立登記專案公司作為簽訂實施契約之主體，與主辦機關完成實施契約之簽訂，並應遵守下列規定：

8.1.2.1. 合作聯盟申請人應依「都市更新事業計畫建議書」內之公司簡介與實績能力及中華民國相關法令規

定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之百；其領銜公司對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之五十一；合作聯盟成員各對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之十。專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣○○元。但若合作聯盟於合作聯盟協議書載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司資本額不受前開新臺幣○○元之限制。

- 8.1.2.2. 領銜公司對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持高於該專案公司實收資本額之百分之五十一；各一般成員分別對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持不低於該專案公司實收資本額之百分之十。

8.2. 議約作業及期限

主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限，除有特殊情形者外，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過○○日。議約原則為：

- 8.2.1. 依據評選公告內容、公開評選文件、出資計畫書、權利變換共同負擔比例承諾書及評審結果辦理議約。
- 8.2.2. 議約內容除有公告後出資暨協助實施都市更新事業契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

8.3. 簽約前應完成事項

8.3.1. 最優申請人為單一公司者，應組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。

8.3.2. 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約前依法完成新公司之設立登記。

8.3.3. 都市更新事業執行計畫書之提出：

最優申請人應於本公開評選文件所訂期限內修正都市更新事業執行計畫書，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否通知次優申請人遞補。

8.3.4. 實施契約履約保證金之繳納：

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於實施契約簽約日○○日前繳交新臺幣○○元整之實施契約履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依實施契約之約定內容辦理。

8.4. 簽約

8.4.1. 簽約期限：除有特殊情形者外，自議約完成至簽訂契約期間，以○○日為原則，並得展延○○日。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

8.4.2. 最優申請人（或新設專案公司）應於上開規定期間內完成實施契約之簽訂，必要時得附理由經主辦機關同意後展延簽約期間，最優申請人如未於規定期間內完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人

如未於期限內補正者，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所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.4.3. 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

8.4.3.1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。

8.4.3.2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

8.5. 遞補議約及簽約

8.5.1. 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以最優(或次優)申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦機關同意後，由次優申請人與主辦機關完成議約及簽約。

8.5.2. 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補或是次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.5.3. 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且

不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與
本案申請程序之準備費用。

附件 1. 申請書

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請書

受文者：○○○○○【主辦機關】

主旨：為參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（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）（以下簡稱○○○）○○年○○月○○日公告「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意○○○（主辦機關）依據公開評選文件與○○○（主辦機關）及評選會所決定之方法暨程序，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。本申請人同意○○○（主辦機關）、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於○○○（主辦機關）及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本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。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，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。○○○（主辦機關）及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔○○○（主辦機關）及評選會或其人員因素因訴訟、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（包含但不限於訴訟費用與律師費）。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（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

- 七、除依法令或公開評選文件之規定外，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，同意依公開評選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）資格審查文件（分成基本文件套封及資格證明文件套封），其中包含：
1. 委任書（逕依規定提供，無則免附）。
 2. 申請人承諾事項函。
 3. 查詢信用資料同意書。
 4. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）。
 5. 申請保證金繳納證明文件。
 6. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」）。
 7. 合作聯盟授權書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」）。
 8. 公開評選文件領標發票。
 9. 法人資格證明文件。
 10. 申請人信用紀錄。
 11. 申請人無退票證明。
 12. 納稅證明。
 13. 財務能力資格證明文件。
 14. 開發能力證明文件。
 15. 協力廠商合作承諾及切結書。
- （二）都市更新事業計畫建議書及其相關附件（申請文件套封）。
- （三）地上權開發權利金報價單（開發權利金套封）。
- 十、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選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：○○○（公司印章）

地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

代表人姓名：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

聯絡人姓名：○○○

職稱：○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

電子郵件：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 2. 委任書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

委任書

申請人○○○○為參加○○○○（主辦機關）「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，茲委任下列受任人全權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

委任人（即申請人）○○○

名稱：○○○印章：

代表人姓名：○○○印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
3. 外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 3. 申請人承諾事項函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請人承諾事項函

- 一、本申請人已審閱○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：
- (一) 本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。
- (二) 承諾依地上權開發權利金報價單所載，負擔都市更新事業實施費用。
- 三、其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○；○○○○。

申請人（公司名稱）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

公司地址：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4. 查詢信用資料同意書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與○○○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得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申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人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】

立同意書人（即申請人/合作聯盟申請人各成員）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

統一編號：○○○

電話：○○○

地址：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【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失，特立此切結書為憑。

此致

○○○○○○○○○○○○○○

申請人（即立切結書人）：○○○（公司印章）

公司地址：○○○

統一編號：○○○

代表人：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6. 合作聯盟協議書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

合作聯盟協議書

立協議書人○○○(公司名稱)、○○○(公司名稱)、○○○(公司名稱)同意共同組成○○○【合作聯盟申請人名稱】(以下簡稱本合作聯盟)，為共同合作參與○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱「○○○」)「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」(以下簡稱本案)之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

○○○(即領銜公司)；

○○○；

○○○。

(請依實際協議內容填載。)

二、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。

☐ (一) 立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合本案契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對主辦機關負給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案負連帶履約責任之承諾仍具效力。

☐ (二) 立協議書人承諾專案公司自公司設立登記時起，專案公司之實收資本額應維持高於新台幣○○億元，若專案公司之實收資本額未高於新台幣○○億元，仍適用選項(一)之規定。

(如未勾選，視為勾選選項(一))

三、通知：

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之代表人為代表人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代

表人之印鑑章並經公證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人時，本協議書即行終止，惟本協議書第二點之規定仍應對主辦機關繼續有效。

此致

○○○○○【主辦機關】

立協議書人(合作聯盟申請人各組成員)：

領銜公司名稱：○○○ (公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○ (代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○○○○○

公司名稱：○○○ (公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○ (代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

公司名稱：○○○ (公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○○○○○

代表人：○○○ (代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

備註：

9. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證。
10. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
11. 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。
12. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7. 合作聯盟授權書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

合作聯盟授權書

- 一、○○○（合作聯盟申請人各成員名稱）（以下簡稱「授權人」），係依○○○國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，為申請參與○○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱本案）之評選，特指定○○（領銜公司名稱）為本案之全權代表人，就本案處理申請、評選及與本案有關之一切事宜。
- 二、授權人同意領銜公司之指定代理人得代授權人處理本案申請須知所載相關事務。
- 三、本授權書自簽發之日生效。授權人任意撤回或限制代理權，不得對抗主辦機關。

授權人(合作聯盟各成員)

成員名稱：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

地址：○○○○○○○

電話：○○○

傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○○○○○

被授權人

領銜公司：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

公司地址：○○○○○○○

公司電話：○○○

公司傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○

備註：

1. 合作聯盟之所有成員應各自填寫授權書，並指定同一領銜公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8. 設立分公司之承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

承諾書

茲為申請參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，允諾於取得簽訂實施契約權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之公開評選文件規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂實施契約之權利，並同意由○○○(主辦機關)沒入申請保證金。

此致

○○○(主辦機關)

申請人甲：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人乙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丁：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人戊：(簽章)

代表人：(簽章)

中華民國 年 月 日

註：

1. 外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。
2. 申請人為外國法人未辦妥設立分公司時適用

附件 9. 開發實績彙總表

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

開發實績彙總表

申請人：○○○

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳面金額	備註
合計			

單位：新臺幣/元整

填表說明：

1. 上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳面金額認列。

附件 10. 協力廠商合作承諾及切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為○○○○○○○○○，設址於○○○。○。（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），身份證號碼○○○○○○○○○○○/（非中華民國人民）護照號碼○○○○○○○，戶籍地／居所地○○○○○。）立書人茲為○○○（申請人）申請○○○（主辦機關）辦理之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案）事宜，願於○○○（申請人）成為最優申請人並與○○○（主辦機關）簽訂本案實施契約後，就○○○○（協力事項）協助○○○（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間○○○公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
3. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

姓名：○○○（簽章）

電話：○○○

地址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 11. 地上權開發權利金報價單

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

地上權開發權利金報價單

開發權利金報價(金額請以大寫書寫)
金額為新台幣 億 仟 佰 萬 仟 佰 拾 元整。

申請人	代表人
公司 印鑑章	代表人 印鑑章

註：地上權開發權利金報價若低於公告數額新台幣○○○元者，評選會應即廢棄其合格申請人資格。

審查：☐高於公告數額☐低於公告數額

工作小組：評選會召集人：

附件 12. 地上權開發權利金報價單套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

地上權開發權利金報價單套封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本須知規定之地上權開發權利金報價單。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 13. 本國銀行出具之連帶保證書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人(保證人)○○○銀行○○○分行(下稱本行)茲因申請人○○○參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」(下稱本案)，依本案公開評選文件申請須知規定，應向○○○○【主辦機關名稱】繳納申請保證金新臺幣○○○萬元整(下稱保證總額)，該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、○○○○【主辦機關名稱】依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經○○○○【主辦機關名稱】書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依○○○○【主辦機關名稱】書面通知所載金額無條件如數撥付至○○○○【主辦機關名稱】帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣○○地方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，至民國○○年○○月○○日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由○○○○【主辦機關名稱】及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 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：○○○(請加蓋印章)

地址：○○○○○○○

電話：○○○

負責人或代表人：○○○(請加蓋印章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 14. 金融機構定期存款單質權設定申請書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人○○○○【主辦機關名稱】作為質物，以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）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（機構）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：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）同意於質權消滅前不對質權標的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（機構）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（機構）領取。

此致

○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○○○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○○○

質權人：○○○○【主辦機關名稱】（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 15. 定期存款單質權設定覆函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的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（機構）領取。

此致

○○○○【主辦機關名稱】

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 16. 基本文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○○○○○

申請人代表人：○○○

附件 17. 資格證明文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 18. 申請文件套封

案名：○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業公開評選實施者案

寄件人：申請人名稱：○○○（公司印章）

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

代表人名稱：○○○（公司代表人印章）

聯絡人及電話：○○○○○

收件人：○○○○○【主辦機關名稱】收

寄達或送達申請文件地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、地上權開發權利金報價單套封及都市更新事業計畫建議書乙式○份。

三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第○條規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件 19. 申請文件檢核表

【實際內容請依個案需求填載】

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查（基本文件套封）	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（不得補正）	正本1份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（無則免附）	正本1份	
	3	申請人承諾事項函	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（不得補正）	正本1份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件（不得補正）	正本1份	
	7	合作聯盟協議書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（無則免附）	正本1份	
	8	合作聯盟授權書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（無則免附）	正本1份	
	9	設立分公司之承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。（無則免附）	正本1份	
	10	公開評選文件領標發票	（申請人逕依規定提供）	影本1份	
資格審查（資格證明文件套封）	10	法人資格證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	11	申請人信用紀錄	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份	
	12	申請人無退票證明	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份	
	13	納稅證明	（申請人逕依規定提供）	正本或影本1份	
	14	財務能力資格證明文件	（申請人逕依規定提供）	正本1份	
	15	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打	正本或影本1份	
	16	協力廠商合作承諾及	請使用公開評選文件所提供	正本1份	

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
		切結書	之格式另行繕打。(無則免附)		
綜合 評選	17	都市更新事業計畫建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)	正本1份 副本○份	裝箱密封
	18	地上權開發權利金報價單	(申請人逕依規定提供) (不得補正)	正本1份	單獨封裝 封面註明 「地上權 開發權利 金報價 單」

附件 20. 評選作業相關表格

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選評選項目及評選標準一覽表

【實際內容請依個案需求填載】

(本範本係以開發權利金不納入評選項目為例)

評選項目		審查標準	配分
一	申請人與團隊簡介		
二	整體開發構想：	包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明	
三	財務計畫	包括開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析、投資效益分析、財務風險管控對策等	
四	承諾事項及需政府配合事項	○○○○	
五	營運管理計畫	包括整體營運管理構想、市場分析、營運業務項目等說明	
六	(得視機關需求增列)	○○○○	
七	簡報與答詢	-	
總分			100

註1：都市更新事業計畫建議書總頁數超過○頁之限制者，評選委員評分平均分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數1至5頁者，扣減○分。
- (2)超過頁數6至10頁者，扣減○分。
- (3)超過頁數11至20頁者，扣減○分。
- (4)超過頁數21至40頁者，扣減○分。
- (5)超過頁數41頁及以上者，扣減○分。

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表一：審查意見表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1. 申請書		(不得補正)		
2. 委任書		(無則免附)		如有指定代理者時須附之
3. 申請人承諾事項函		(不得補正)		
4. 查詢信用資料同意書				
5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
6. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正)		
7. 合作聯盟協議書		(無則免附)		
8. 合作聯盟授權書		(無則免附)		
9. 設立分公司之承諾書				
10. 公開評選文件領標發票				
11. 法人資格證明文件				
12. 申請人信用紀錄				
13. 申請人無退票證明				
14. 納稅證明				
15. 財務能力資格證明文件				
16. 開發能力證明文件				
17. 協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
18. 地上權開發權利金報價單		(不得補正)		
19. 都市更新事業計畫建議書及附件		(不得補正)		提送數量應符合本須知規定

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表二：補正事項表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
1. 委任書			符合	不符合	意見
2. 查詢信用資料同意書					
3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
4. 合作聯盟協議書					
5. 合作聯盟授權書					
6. 設立分公司之承諾書					
7. 公開評選文件領標發票					
8. 法人資格證明文件					
9. 申請人信用紀錄					
10. 申請人無退票證明					
11. 納稅證明					
12. 財務能力資格證明文件					
13. 開發能力證明文件					
14. 協力廠商合作承諾及切結書					

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

【實際內容請依個案需求填載】

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5
1. 申請書					
2. 委任書					
3. 申請人承諾事項函					
4. 查詢信用資料同意書					
5. 中文翻譯與原文書件 內容相符之切結書					
6. 申請保證金繳納證明 文件					
7. 合作聯盟協議書					
8. 合作聯盟授權書					
9. 公開評選文件領標發 票					
10. 設立分公司之承諾書					
11. 法人資格證明文件					
12. 申請人信用紀錄					
13. 申請人無退票證明					
14. 納稅證明					
15. 財務能力資格證明文 件					
16. 開發能力證明文件					
17. 協力廠商合作承諾及 切結書					
18. 地上權開發權利金報 價單					
19. 都市更新事業計畫建 議書及附件					
是否參與綜合評選階段					

符合：○、△(○：具備該項資料、△：免附該項資料) 不符合：X

主持人簽章：○○○ 顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○ 協辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

【實際內容請依個案需求填載】

評選委員編號：○○○

評選項目		配分	申請人得分			備註
			編號()	編號()	編號()	
一	申請人與團隊簡介	○				
二	整體開發構想：	○				
三	財務計畫	○				
四	承諾事項及需政府配合事項	○				
五	營運管理計畫	○				
六	(得視機關需求增列)	○				
七	簡報與答詢	○				
總分		100				
序位數						
評選委員意見						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及抽籤或公開評選文件規定而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
3. 某一申請人得分加總若未達○○分或超過○○分者，請委員敘明理由。
4. 合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員評分達○○分以上者，始進行序位總和排序。

彌封線

評選委員簽名：○○○ ○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分總表

【實際內容請依個案需求填載】

合格申請人編號								
合格申請人 全銜								
評選委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位加總								
總序位名次								

評選結果：

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○

○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開評選實施者案

【實施契約(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目錄

○○○【依個案需求填載】

第1條 契約文件及其效力.....	3
第2條 委託範圍與實施方式.....	7
第3條 工作範圍及約定事項.....	7
第4條 雙方聲明與承諾事項.....	16
第5條 甲方協助事項.....	21
第6條 地上權權利金、地上權土地租金.....	21
第7條 稅費負擔.....	23
第8條 建材設備.....	23
第9條 變更設計.....	23
第10條 執照與許可.....	24
第11條 契約變更及轉讓.....	24
第12條 保險.....	25
第13條 施工.....	27
第14條 完工期限.....	30
第15條 產權登記.....	30
第16條 營運.....	31
第17條 履約保證金.....	31
第18條 契約期前終止時資產之移轉.....	33
第19條 管理與監督.....	36
第20條 不可抗力與除外情事.....	37
第21條 缺失及違約罰則.....	39
第22條 契約之解除或終止.....	41
第23條 爭議處理.....	50
第24條 附則.....	53
第25條 通知與送達.....	53
第26條 契約份數.....	54

附件1 土地清冊

附件2 地籍圖

附件3 協調委員會組織章程

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業實施契約(草案)

○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選作業，由○○○【最(次)優申請人】(以下簡稱乙方)作為本案實施者。雙方同意就「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方並同意以下之條款：

第1條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 設定地上權契約
- 1.1.4 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.5 公開評選文件申請須知。
- 1.1.6 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.7 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。
- 1.1.8 ○○○【依個案需求填載】

1.2 契約文件效力規定

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、

解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。

1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

1.2.4 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

1.2.5 契約所含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：

1.2.5.1 契約條款優於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。

1.2.5.2 公開評選文件之內容優於(對於甲方而言較優)都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。

1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.2.6 ○○○【依個案需求填載】

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1.3.1.1 本案：指「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」。

- 1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「○○市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」實施契約。
- 1.3.1.3 設定地上權契約：指公有土地管理機關與實施者所簽訂之「『○○市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案』設定地上權契約」。
- 1.3.1.4 本基地：指○○市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，包含○○市○○區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號等○筆土地，面積共計○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.5 公有土地：係指在本基地範圍內之中華民國或○○市所有之土地。
- 1.3.1.6 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.1.7 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.1.8 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。
- 1.3.1.9 面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每

平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。

- 1.3.1.10 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3.1.11 ○○○【依個案需求填載】

- 1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。
- 1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至地上權存續期間屆滿為止。如期間屆滿前，本契約或設定地上權契約中任一契約因故提前終止，另一契約亦一併同時終止。

1.5 地上權存續期間

本基地地上權存續期間，自地上權設定登記送件之日起算○○年屆滿之日止。但於存續期間屆滿前，如本契約終止或解除者，則地上權設定一併提前終止或解除，乙方並應規定辦理地上權塗銷登記。地上權期滿前如乙方有續約意願，得向甲方申請延長地上權存續期間一次，申請延長之地上權存續期間不得超過○○年，且甲方保有決定是否續約之權利。

第 2 條 委託範圍與實施方式

- 2.1 本基地坐落於○○市○○區○○段○○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺(實際面積均以地政機關登記為準)。本基地土地清冊詳附件 1、地籍圖詳附件 2，實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地證記簿所登記內容為準。
- 2.2 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，採重建方式辦理，並以設定地上權方式實施都市更新，由乙方擔任實施者規劃設計及興建，甲方將本基地土地設定地上權予乙方，乙方取得更新後建物之所有權，並由乙方營運，於地上權消滅後返還房地予甲方。
- 2.3 本基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。
- 2.4 ○○○○【依個案需求填載】

第 3 條 工作範圍及約定事項

- 3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則
- 3.1.1 更新事業之執行
- 3.1.1.1 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。
- 3.1.1.2 乙方於本契約簽訂後○○日內就甲方同意之都市更新事業計畫執行計畫書內容擬定都市更新事業計畫(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主

管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方同意後○○日內送都市更新主管機關報核，報核前應完成辦理公聽會。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。

3.1.1.3 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。

3.1.1.4 建築執照申報及開工

3.1.1.4.1 除不可抗力外，乙方應自都市更新事業計畫核定之日起○○日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為○○日，並以○次為限。

3.1.1.4.2 乙方於依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期(以下稱「開工日」)前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為之，且審查期間不得少於○○日。乙方應於建造執照核發之日起○○日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

3.1.1.4.3 乙方應自開工日後○○年內完工並取得本案全部使用執照，未能依限完成時，乙方應敘明理由或檢具事證向甲方申請展延，展延時間最長為○○年，並以○○次為限。

3.1.1.5 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、經會計師簽證之財務報告及更新

成果報告送甲方同意後，送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

- 3.1.1.6 乙方所提都市更新事業計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫修正或變更，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少權利金及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.7 乙方所提都市更新事業計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因甲方為因應本基地未來建物興建完成後公有土地管理機關需求，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.8 甲方得依據依照都市計畫主管機關所核發之容積移轉許可證明，由乙方辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理

修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.9 本案須經○○市都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。

3.1.1.10 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估○級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得綠建築分級評估「○級」以上之綠建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.11 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得智慧建築候選證書及通過智慧建築分級評估合格級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得智慧建築分級評估「○級」以上之智慧建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.12 乙方應依契約內容之規定辦理都市更新事業計畫執行作業。

3.1.1.13 都市更新事業計畫建議書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.1.14 ○○○【依個案需求填載】

3.1.2 乙方辦理本契約第 3.1.1 條之約定事項時，若須以甲方名

義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。
除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

3.1.3 用地調查

3.1.3.3 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.1.3.4 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2 土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 土地點交之配合義務

3.2.1.1 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

3.2.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。

3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方會同公有土地管理機關及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

3.2.1.4 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作，未經甲方同意，嚴禁擅自移動、伐除、拆除、遷移本基地範圍內建物、地上物、土地改良物、樹木、其他構造物設施或恐致使其受損之行為。

3.2.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.2.3 ○○○【依個案需求填載】

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業計畫建議書及經核定之都市更新事業計畫規定為之。

3.3.1.2 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。建物應至少取得○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章。

3.3.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第3.3.1條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.3 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.3.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.3.3.2 工程進度之監督控制。

3.3.3.3 更新後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。

3.3.4 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方、公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕。

3.3.5 ○○○【依個案需求填載】

3.4 負擔費用

3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及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：

3.4.1.1 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。

3.4.1.2 工程費用。

3.4.1.3 工程費用之貸款利息。

3.4.1.4 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。

3.4.1.5 管理費用。

3.4.1.6 土地鑑界費用。

3.4.1.7 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。

3.4.1.8 其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。

3.4.2 乙方應經甲方同意以自己名義申請○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限依都市更新條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。

3.4.3 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。

- 3.4.5 本案如有相關權利人依都市更新條例第 53 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。
- 3.4.6 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。
- 3.4.7 本基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.4.8 乙方應負擔本基地全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.4.9 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地住戶成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.4.10 乙方應負擔變更都市更新事業計畫所衍生之費用。
- 3.4.11 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第 3.2 條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

3.4.12 ○○○【依個案需求填載】

3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方於都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入本契約執行。
- 3.5.2 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情

形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。

3.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.5.4 乙方如為合作聯盟申請者，於興建期間，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%；各一般成員之持有股份比例亦應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。

3.5.5 其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。

3.5.6 其他承諾、回饋事項

3.5.6.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。

3.5.6.2 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業計畫建議書。

3.5.6.3 ○○○【依個案需求填載】

3.6 ○○○【依個案需求填載】

第4條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.1.3 ○○○【依個案需求填載】

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.2.4 ○○○【依個案需求填載】

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合公開評選申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案實施者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

- 4.3.4 本契約簽署時，乙方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。
- 4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 4.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

4.3.7 ○○○【依個案需求填載】

4.4 乙方之承諾

- 4.4.1 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 50%，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。
- 4.4.2 乙方於契約期間之實收資本額應維持不得低於新台幣○○元。
- 4.4.3 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。
- 4.4.4 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。
- 4.4.5 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。

- 4.4.6 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。
- 4.4.7 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。
- 4.4.8 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。
- 4.4.9 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.10 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，如有因工程本身或土地相關事由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賠償責任或其他責任）時，其民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（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.11 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。
- 4.4.12 除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫所衍生費用由乙方負擔。
- 4.4.13 智慧財產權及其他無形之財產

- 4.4.13.1. 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用。
- 4.4.13.2. 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。
- 4.4.13.3. 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人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，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。
- 4.4.13.4. 若第 4.4.13.2 及 4.4.13.3 條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：
 - 4.4.13.4.1. 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
 - 4.4.13.4.2. 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
- 4.4.13.5. 第 4.4.13.4 條之情形，如乙方有侵害他人智慧財

產權之情形，且其情節重大並足以影響本更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。

4.4.13.6. 乙方應對甲方支付因第4.4.13.2條至第4.4.13.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

4.4.14 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。

4.4.15 乙方承諾於本基地地上物清除並取得建造執照後，始可就本基地土地及建物進行預售，並自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.16 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.17 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.18 乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。

4.4.19 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之

承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

4.4.20○○○【依個案需求填載】

第5條 甲方協助事項

○○○【依個案需求填載】

第6條 地上權權利金、地上權土地租金

6.1 地上權開發權利金

6.1.1 乙方應向甲方繳付地上權開發權利金共新台幣○○元，按以下方式繳納：

6.1.1.1 第一期於本契約簽訂日繳納地上權開發權利金之○○%，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之開發權利金一部。

6.1.1.2 第二期開發權利金於本案事業計畫核定後，地上權登記日繳納地上權開發權利金之○○%。

6.1.1.3 剩餘○○%地上權開發權利金分○期，每年一期繳交地上權開發權利金之○○%，於地上權登記日次年起每年1月10日前繳交。

6.1.2 本契約簽訂後，若甲方之地上權開發權利金收入如依法應納稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之地上權開發權利金應外加該營業稅後一併繳付。

6.1.3 乙方得以匯款或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票方式繳納之。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。

6.1.4 乙方如延遲繳納權利金者，每逾1日，應按當期末繳清數

額依當時臺灣銀行基本放款利率加計○%，依延遲日數占該年度總日數之比例計付延遲利息，並按日處罰乙方新台幣○元之懲罰性違約金應於欠繳金額繳清之日起○內給付甲方，乙方如逾○日仍未繳清應繳納之權利金，依本契約解除或終止條款辦理。

6.2 地上權租金

6.2.1 本案地上權土地租金之相關事宜，悉依乙方與甲方所簽訂之設定地上權契約約定辦理。

6.2.2 本基地之土地租金自地上權登記日並點交土地完成日起算，每年新台幣○元整，每○年調漲一次，每次調幅為前次租額之○%。

6.2.3 本契約簽訂後，若甲方之土地租金收入如依法應納稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之土地租金應外加該營業稅後一併繳付。

6.2.4 乙方延遲繳付土地租金時應依下列約定向甲方繳納違約金：

6.2.3.1 遲延未滿三十日者，按照當期土地租金全額加收○%。

6.2.3.2 遲延三十日以上、未滿六十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.3.3 3. 遲延六十日以上、未滿九十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.3.4 4. 遲延九十日以上、未滿一百二十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.3.5 5. 遲延一百二十日以上者，每逾三十日，按照當期所欠租額加收○%，最高以所欠租額之一倍為限。

第 7 條 稅費負擔

- 7.1 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。
- 7.2 除前項規定外，其餘項目均由乙方負擔。

第 8 條 建材設備

- 8.1 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，如有增加費用應由乙方自行負擔。
- 8.2 ○○○○【依個案需求填載】

第 9 條 變更設計

- 9.1 本案都市更新事業計畫核定前，公有土地管理機關若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。
- 9.2 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方因應公有土地管理機關若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。
- 9.3 第 9.2 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳與甲方，經甲方通知公有土地管理機關簽認，並於完工交屋時由乙方與公有土地管理機關辦理一次找補。
- 9.4 若非因甲、乙雙方、公有土地管理機關之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

第 10 條 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。
- 10.2 乙方應於建造執照核發之日起 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限○級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第 11 條 契約變更及轉讓

- 11.1 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分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另以書面協議修正之。
- 11.2 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容。但於依第 11.5 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。
- 11.3 乙方不得將本契約權利義務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、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，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。

- 11.4. 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第 12.3 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前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重新公開評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.5. 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第 12 條 保險

- 12.1. 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保相關責任險。

- 12.2. 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

12.2.1. 營造工程綜合損失險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.2. 營造工程第三人意外責任險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導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新臺幣 300 萬元整，每一火災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3. 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

- 12.2.4. 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。
- 12.2.5. 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。
- 12.3. 第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 12.1 條及第 12.2 條保險之不保事項、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。
- 12.4. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 16 條點交後 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第 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、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。
- 12.5. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。
- 12.6. 乙方應於投保後 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。
- 12.7. 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。
- 12.8. 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正之

法令補足保險金額。

- 12.9. 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。
- 12.10. 乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫建議書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第 13 條 施工

- 13.1. 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審閱，營造廠資格應為○級以上。
- 13.2. 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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。
- 13.3. 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。
- 13.4. 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 13.5. 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。
- 13.6. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起○○日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後○○日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：

- 13.6.1. 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
- 13.6.2. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。
- 13.6.3. 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
- 13.6.4. 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。
- 13.7. 乙方應於建造執照核發之日起 30 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，並將本基地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，乙方應依相關法令程序辦理。
- 13.8. 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。
- 13.9. 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。
- 13.10. 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由

乙方負責賠償並負回復原狀責任。

- 13.11. 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。
- 13.12. 甲方、○○市政府、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。
- 13.13. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。
- 13.14. 乙方因負責人變更時，應自變更之日起30日內檢具有關文件送甲方備查。
- 13.15. 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第21條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 13.16. 管線遷移
 - 13.16.1. 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理
 - 13.16.2. 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。
 - 13.16.3. 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。
 - 13.16.4. 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17. 乙方完工資料之交付

13.17.6. 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.7. 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.8. 建物、設施或設備之維修計畫。

13.17.9. 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.10. 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.18. 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第 14 條 完工期限

14.1. 乙方應於建築主管機關核定之開工日起○年內完工並取得全部建物之使用執照。

14.2. 乙方未能依第 14.1 條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

第 15 條 產權登記

15.1. 乙方應於取得使用執照後○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，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

- 15.2. 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第 16 條 營運

- 16.1. 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。
- 16.2. 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。
- 16.3. 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 17 條 履約保證金

- 17.1. 乙方應於本契約簽約日○日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣○○元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：
- 17.1.1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○(主辦機關名稱)」為受款人。
- 17.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○(主辦機關名稱)」為受款人。
- 17.1.3. 匯款存入甲方指定帳戶。
- 17.1.4. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 2 年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要

求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

17.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「○○○（主辦機關名稱）」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

17.2. 履約保證金之退還依下列方式為之：

17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

17.2.1.1. 本案建物經驗收點交。

17.2.1.2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

17.2.1.3. 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.2.2. 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。

17.3. 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

17.4. 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

17.5. 有關公益性空間回饋所應繳納之保證金依據甲乙雙方簽訂之承諾回饋契約約定辦理。

17.6. ○○○【依個案需求填載】

第 18 條 契約期前終止時資產之移轉

18.1. 因存續期間屆滿之移轉

18.1.1. 地上權因存續期間屆滿消滅時，本基地上現存建物之處理，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：

18.1.1.1. 乙方應於地上權存續期間屆滿時完成移轉。

18.1.1.2. 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。

18.1.1.3. 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。

18.1.1.4. 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。

18.1.2. 除本契約另有規定外，甲乙雙方在履行完成第 18.1.1 條之義務前，仍應履行其依本契約應盡之義務。

18.2. 地上權存續期間屆滿前之移轉

18.2.1. 本契約於地上權存續期間屆滿前提前終止或解除時，本

基地上現存建物之處理，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21.7條及第21.8條之規定辦理；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：

- 18.2.1.1. 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。
- 18.2.1.2. 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。
- 18.2.1.3. 乙方應委託經甲方同意或指定之獨立公正之鑑價機構，就18.2.1.2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。

18.2.2. 資產處理及計價：

- 18.2.2.1. 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：

18.2.2.1.1. 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。

18.2.2.1.2. 屬移轉標的：

移轉標的應依第 18.2.1.3. 條之鑑定價值，扣除下列費用後始為資產移轉價金：

18.2.2.1.2.1. 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。

18.2.2.1.2.2. 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。

18.2.2.1.2.3. 資產鑑定價值 30%之金額，作為違約罰金。

18.2.2.2. 因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依第 18.2.2. 條 1. 第 1 項處理；屬移轉標的者，應以第 18.2.1.3 條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：

18.2.2.2.1. 委託專業鑑定機構之費用。

18.2.2.2.2. 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。

18.2.2.2.3. 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，依第 18.2.2.1 條第 1 項處

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：

18.2.2.2.3.1. 委託專業鑑定機構之費用。

18.2.2.2.3.2. 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。

18.2.2.2.4. 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。

18.2.2.2.5. 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。

18.2.2.2.6. 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。

18.2.2.2.7. 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。

18.3. ○○○【依個案需求填載】

第 19 條 管理與監督

19.1. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

- 19.2. 甲方及公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構代表【由主辦機關視個案需求訂定】執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方及公有土地管理機關自行遴選委任，並由甲方及公有土地管理機關與專案管理機構訂定契約，由甲方及公有土地管理機關指揮其工作之進行並負委任契約責任。
- 19.3. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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所需之全部證照。
- 19.4. 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。
- 19.5. ○○○○【依個案需求填載】

第 20 條 不可抗力與除外情事

20.1. 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

- 20.1.1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、

冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。

20.1.2. 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。

20.1.3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

20.1.4. 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。

20.1.5. 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2. 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

20.2.1. 法規或政策變更。

20.2.2. 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

20.2.3. 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。

20.3. 通知及認定程序

20.3.1. 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他

方認定。

20.3.2. 任何一方於收到他方依第 20.3.1 條通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法受通知後 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條規定辦理。

20.4. 不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.5. 如一方未依第 20.3. 條約定通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

20.6. 認定後效果

20.6.1. 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

20.6.2. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3. 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

第 21 條 缺失及違約罰則

21.1. 限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定或承諾者（下稱違約事件），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依第 21.2 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2. 除本契約另有約定外，乙方具有違反本契約約定或承諾者但有改善之可能且未達解除或終止契約之程度，經甲方通知乙方限期改善但屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果，甲方得依下列之約定處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.2.1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以○○日為限。

21.2.2. 除第 21.2.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 21.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣○○元整之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件最高以○○日為限。

21.3. 甲方依第 21.2 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方該懲罰性違約金之請求，並記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額。

21.4. 第 21.2 條情形，除處罰懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，如違約事件可由他人代為者，甲方得自行或委請他人代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

21.5. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期限或免除契約責任或義務：

21.5.1. 暫停一部或全部工作之事由。

21.5.2. 暫停工作之日期。

21.5.3. 暫停工作之業務範圍。

21.5.4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

21.5.5. 屆期未完成改善之處理。

21.6. 甲方依第 21.2 條及第 21.4 條通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。

21.7. 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、公有土地管理機關或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第 22 條 契約之解除或終止

22.1. 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，除本契約已有約定外，應另行議定之。

22.2. 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

22.2.1. 乙方未依第 21.2 條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

22.2.2. 乙方或其協力廠商為成為本案實施者而對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

22.2.3. 乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大並足以影響本案都市更新事業

之執行者。

- 22.2.4. 乙方未依約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本契約第 13.1 條之施工計畫 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
- 22.2.5. 乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。
- 22.2.6. 乙方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，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.7. 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.8. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。
- 22.2.9. 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。
- 22.2.10. 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。
- 22.2.11. 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。

22.2.12. 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。

22.2.15. 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16. 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。

22.2.17. 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3. 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.1. 因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 23.1 條或 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.2. 非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.2 條約定辦理。

22.4. 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1. 契約解除或終止之效力

22.4.1.1. 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之

權利及義務不受影響。

- 22.4.1.2. 除乙方於契約解除或終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。
- 22.4.1.3. 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 22.4.1.4. 於本契約解除或終止後，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，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、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。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。
- 22.4.1.5. 依第22.4.1.4條雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，

解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後 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將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，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人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.1.6. 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起 90 日內排除。

22.4.1.7. 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.2. 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建物（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）之所有權無償移轉予甲方或甲方指定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

22.4.2.1. 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會

同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。
若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，
乙方並應負損害賠償責任。

22.4.2.2. 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。

22.4.2.3. 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

22.4.2.4. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。

22.4.2.5. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起 30 日內，提交資

產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止後 6 個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，乙方應支付甲方新臺幣 2,000 萬元整之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

22.4.2.6. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。

移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、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，該相關文件、資產項目不另計價。

22.4.2.7. 除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開評選覓得實施者之差價及公開評選成本）等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。

22.4.2.8. 乙方依本契約已繳付或支出之興建成本及費用均不予退還。且乙方不得向甲方主張損害賠償

或其他補償。

22.4.3. 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：

22.4.3.1. 乙方應於本契約解除或終止後90日內按下列規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後30日之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息10%向乙方計收使用補償金：

22.4.3.1.1. 在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

22.4.3.1.2. 如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止後6個月內完成移轉。如屆期雙

方仍無法達成協議，乙方仍應於6個月內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.3.1.3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.7條約定辦理。

22.4.3.2. 乙方應負責本契約第22.4.2.4條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

22.4.3.3. 乙方應無償提供本契約第22.4.2.6條所約定之相關文件、資產項目予甲方。

22.4.3.4. 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用或損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。

22.4.3.5. 除第22.4.3.1.1條及第22.4.3.1.2條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及○○市政府請求補償或返還。

22.4.4. 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第22.4.3條之約定。

22.5. 契約解除或終止之處理

22.5.1. 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。

22.5.2. 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所

有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。

22.5.3. 契約解除或終止後之有效條款

本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

22.5.3.1. 第 17 條履約保證金之約定。

22.5.3.2. 第 22.4 條解除或終止時之約定。

22.5.3.3. 第 23 條爭議處理之約定。

22.5.3.4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 23 條 爭議處理

23.1. 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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後○日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1. 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2. 提起民事訴訟，並以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3. 依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2. 協調

23.2.1. 雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2. 乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員

會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳附件。

- 23.2.3. 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 23.2.4. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 23.2.5. 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 1 個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 2 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 23.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3. 仲裁

- 23.3.1. 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- 23.3.2. 仲裁人之選定：
- 23.3.2.1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。
- 23.3.2.2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他

方選定之仲裁人。

23.3.2.3. 當事人之一方未依第23.3.2.1條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

23.3.2.4. 當事人之一方未依第23.3.2.2條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

23.3.3. 主任仲裁人之選定：

23.3.3.1. 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。

23.3.3.2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4. 以○○市為仲裁地。

23.3.5. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.7. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

23.4. 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

23.5. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為無理由者，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。

23.6. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為有理由者，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 24 條 附則

- 24.1. 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提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。
- 24.2. 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，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、免除或變更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。
- 24.3. 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 24.4. 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。
- 24.5. 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.6. 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。
- 24.7. 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例、民法及相關法令規定辦理。
- 24.8. ○○○【依個案需求填載】

第 25 條 通知與送達

- 25.1. 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

甲 方 地 址 ： ○ ○ ○ ○

乙方地址：○○○○

25.2. 當事人之任一方未依第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

25.3. 第 25.2 條按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第 26 條 契約份數

本契約正本乙式○份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本○份，由甲乙雙方各執乙份。

立契約書人

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

附件1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

附件2 地籍圖

以1/500以上比例尺之地籍圖為主		圖例及說明		指北針
		 基地範圍		

附件3 協調委員會組織章程

第一條本章程依實施契約第23.2.2條之規定，由○○○○（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條本委員會設置6名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。

本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6名後，再由雙方各自於他方

推薦人選中選定3名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。

若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條本委員會常任委員任期5年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算5年。

常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起30日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域2名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定1名擔任任務委員。

任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條

- 一、本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推1人擔任之。
- 二、委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。
- 三、本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 四、本委員會如認為必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。

- 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。
- 六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- 七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。
- 八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- 九、本委員會應於第1次協調會議之次日起90日內做成決議。
- 十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者。
- 二、擴張或減縮爭議標的者。
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條本委員會於本案實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條本章程實施契約簽訂之日起生效。

二、公開徵求出資者

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【公開評選文件(範本草案)】

中華民國○○○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【申請須知(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目 錄

1. 計畫概要	4
2. 名詞定義	8
3. 申請人義務與時程限制.....	10
4. 政府應辦或協助事項.....	15
5. 申請人資格	15
6. 申請應備文件及保證金.....	19
7. 評選作業	32
8. 議約及簽約	37

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、周邊環境、土地權屬現況、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】

以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置、更新地區位置及半徑 250 公尺範圍線，並標明範圍內路名、更新地區等，表達更新單元與周邊地區關係

圖例及說明	指北針
 基地範圍  更新地區範圍	

圖 1 基地範圍示意圖

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍載明基地毗鄰道路

圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 2 基地地籍套繪圖

表 1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積(m ²)	公告土地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○○	○○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○○	○○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○○	○○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○○平方公尺			

表 2 土地權屬表

地號	所有權人	管理機關	持有面積(m ²)	百分比(%)
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
○○市○○區 ○○段○○地號	○○○	○○○	○○m ²	○○%
合計			○○○○○m ²	○○%

表 3 建物清冊

編號	類型	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	座落地號	建物所有權人/管理者	持分	持分面積(m ²)
1	合法建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
2	合法建物	○	○○	○○	○○	○○	○/○	○○m ²
總計				○○m ²				○○m ²

表 4 建物權屬表

合法建物所有權人	管理者	面積(m ²)	比例(%)
○○	○○	○○m ²	○○%
○○	○○	○○m ²	○○%
總計		○○○○○m ²	○○%

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為主，並於圖面標示更新單元範圍以及範圍內之公有土地、私有土地	
圖例及說明	指北針
 基地範圍  公有土地  私有土地	

圖 3 基地範圍內公有土地分佈圖

依都市更新條例施行細則 23 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，底圖應以都市計畫圖標示更新單元周邊之土地使用分區（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示），並應清楚標示各使用分區類別於圖面	
圖例及說明	指北針
 基地範圍	

圖 4 土地使用分區圖

1.2. 主辦機關及土地管理機關

1.2.1. ○○○（以下稱「主辦機關」）辦理本案公開評選、議約或簽約、履約執行、○○○【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 3 條對於「實施者」以及第 13 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，如為辦理公開評選作業有委託或授權的必要，應注意在辦理公開評選之前，先依據都市更新條例第 12 條規定，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。

1.3. 發展定位及整體發展構想

1.3.1. 發展定位

【請依個案填入】

1.3.2. 整體發展構想

【請依個案填入】

1.4. 土地開發方式

本單元採重建方式辦理並以設定地上權方式實施都市更新，由出資者規劃設計及興建，主辦機關將本基地土地設定地上權予出資者，地上權存續期間為○年，需支付權利金及地租，出資者取得更新後建物之所有權，並由出資者營運，於地上權消滅後返還房地予主辦機關。

1.5. 土地開發內容

1.5.1. 土地開發強度

1.5.2. 土地使用內容

1.5.3. 土地開發限制

1.5.4. 容積獎勵

1.5.5. 都市設計準則

1.5.6. 公共設施或公益性服務設施開闢

【請依個案填入】

2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

- 2.1. 本案：指主辦機關辦理之「○○市○○區○○段○小段○
○地號等○○筆土地都市更新事業」公開徵求出資者案。
- 2.2. 公開評選文件：指主辦機關依都市更新事業實施者公開評選辦法第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 2.3. 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.4. 合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.5. 入圍申請人：依公開評選文件規定，經評選會評分高於合格分數者為入圍申請人。
- 2.6. 次優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。
- 2.7. 最優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之申請人。
- 2.8. 合作聯盟：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。
- 2.9. 領銜公司：係指由合作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。
- 2.10. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助出資

者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。

2.11.出資暨協助實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人簽訂之契約。

2.12.設定地上權契約：指出資者與公有土地管理機關簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」設定地上權契約。

2.13.出資者：指與主辦機關簽訂出資暨協助實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。

2.14.都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

2.15.都市更新事業執行計畫書：係指出資者基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見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出資暨協助實施契約之計畫書。

2.16.履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：

2.16.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。

2.16.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。

2.16.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。

2.16.4. 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.16.5. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。

2.16.6. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。

2.16.7. 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該日數應免計入履約期間。

2.16.8. 前項履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

2.17. ○○○○【依個案需求填載】

3. 申請人義務與時程限制

【請依個案實際情形調整或記載要求本案申請人執行之義務】

3.1. 都市更新事業執行計畫書製作及都市更新執行業務

3.1.1. 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後○○日內，依評選會決議修改都市更新事業計畫建議書完成為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人修正意見，申請人於收到主辦機關之書面通知後○○日內，應依主辦機關意見修正後提出修正後之都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫等）提送主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂出資暨協助實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為出資暨協助實施契約之一部分。

3.1.2. 出資者應依出資暨協助實施契約（含相關附件）、核定之都市更新事業計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。出資者相關義務詳出資暨協助實施契約。

3.2. 都市更新事業計畫申請、審議及執行作業

3.2.1. 出資者應協助主辦機關依都市更新條例之規定向都市更新主管機關申請本案都市更新及參加相關審議（包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等）及辦理（或協助主辦機關辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項。

3.2.2. 出資者於出資暨協助實施契約簽訂後○○日內就主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新事業計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予主辦機關，於主辦機關同意後○○日內以出資者名義送都市更新主管機關報核，出資者於都市更新審議期間應配合本中心研擬及修正相關報核文件，並應依本中心指示出席各項會議及進行簡報與說明。

3.2.3. 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人（含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。

3.2.4. 出資者所提都市更新事業計畫建議內容，雖經主辦機關同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因法令規定、法令變更、主辦機關需求改變、本基地範圍內未來建物興建完成後各該建物管理機關必要需求或建築執照審查需求，主辦機關得要求出資者依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為委託出資暨協

助實施契約之一部分，出資者不得拒絕或以任何理由請求請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。惟由出資者辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意。上開修正或變更程序相關費用由出資者負擔。

3.2.5. 申請人應於本案之都市更新事業計畫核定發布實施之日起○○月內，提出建造執照申請。

3.2.6. 申請人應於開工日起○年內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得使用執照。必要時，申請人得向主辦機關申請展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

3.2.7. 申請人應於取得使用執照後○○日內通知主辦機關、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，申請人應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

3.2.8. 經主辦機關會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，申請人應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定，備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約等移交清冊完成接管。

3.2.9. 出資者應於本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關備查。

3.3. 開發執行方式

3.3.1. 出資者依核定之都市更新事業計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。本案建築執照請領人及申請人，由主辦機關及申請人依都市更新條例第55條第2項以雙方名義共同為之，出資者不得拒絕。

3.3.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）、智慧建築標章（○級）、○○○【依個案需求填載】等，並據以申請容積獎勵。

3.3.3. 除經主辦機關要求或同意者外，本基地範圍原則不得變更。

3.3.4. ○○○○【依個案需求填載】

3.4. 建物產權登記及驗收點交期程

3.4.1. 出資者應於取得使用執照後，辦理地籍測量、建築物測量，並備妥登記所需之相關文件，依法定程序將所有權登記為出資者所有。

3.4.2. 出資者為協助實施本案所興建之公益設施，其所有權應登記為主辦機關。

3.4.3. 建物產權登記及驗收點交依出資暨協助實施契約約定辦理。

3.5. 興建成本、費用負擔

3.5.1. 出資者應負擔本基地範圍內之興建成本與全部稅捐、規費及費用。

3.5.2. 本案更新後建築物須取得綠建築標章（○級）及智慧建築標章（○級）以上，並應採無障礙環境及建築物耐震設計。另依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定應繳交保證金者，由出資者繳交。出資者亦須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。

3.5.3. 建築工程建材設備水準：出資者提列之建材設備水準不

得低於都市更新主管機關頒布之建材設備等級表第○級建材設備水準。出資者提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優出資者後，因故無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經主辦機關同意後始得辦理。

3.5.4. 除公開評選文件及出資暨協助實施契約另有規定者外，出資者就其負責興建範圍內，應負擔執行本案都市更新事業計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其它費用等，並依規定繳納。建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請等費用（含規費）均應由出資者支付。

3.5.5. 除公開評選文件及出資暨協助實施契約另有規定者外，建物完成點交後之維護管理費用由建物所有權人負擔。

3.5.6. 出資者應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。

3.5.7. 其他依公開評選文件規定出資者應負擔之費用。

3.5.8. ○○○【依個案需求填載】

3.6. 拆除義務：本基地範圍內若於主辦機關現況點交土地後仍有建物、地上物及其他土地改良物，應由出資者負責拆除；遺留物品視同廢棄物，出資者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運。如點交後有被占用情形，出資者應負

責排除，相關衍生費用由出資者負擔。

3.7. 本基地於出資者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，出資者應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用由出資者負擔。

3.8. 工程施工：出資者應負責本基地範圍內建物與公共設施之規劃設計與興建，依○○市政府公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及出資暨協助實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫之規定。

3.9. 評選會決議事項應納入出資者工作範圍。

3.10. ○○○○【依個案需求填載】

4. 政府應辦或協助事項

4.1. 政府應辦事項：

4.1.1. ○○○○【依個案需求填載】

4.2. 政府協助事項：

4.2.1. ○○○○【依個案需求填載】

5. 申請人資格

5.1. 一般資格：

5.1.1. 申請人得以單一公司申請，或由二家以上之公司以共同合作方式組成合作聯盟申請，合作聯盟成員數(含領銜公司)以○家為限。

5.1.2. 申請人如為單一公司，以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。

5.1.3. 申請人如為合作聯盟方式申請，須符合下列所有條件：

- 5.1.3.1. 領銜公司須以依中華民國公司法設立登記之股份有限公司為限。
- 5.1.3.2. 合作聯盟成員為中華民國法人，且合作聯盟成員於本案中僅能參與一申請人團隊。
- 5.1.3.3. 應提出包含以下內容並經合作聯盟成員全體簽署之合作聯盟協議書：
 - 5.1.3.3.1. 合作聯盟合作協議書內容應包括各成員間之分工及權利義務與持股比例，其內容及成員於簽訂出資暨協助實施契約前不得變更。
 - 5.1.3.3.2. 合作聯盟合作協議書有效期間應持續至本合作聯盟組成之專案公司與主辦機關簽訂本案出資暨協助實施契約止。
 - 5.1.3.3.3. 合作聯盟合作協議書應經我國法院或民間公證人之公證或認證。
 - 5.1.3.3.4. 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。
- 5.1.3.4. 合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。
- 5.1.4. 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員，合作聯盟申請人其成員不得為其他合作聯盟申請人之成員。
- 5.1.5. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」(格式參見附件 1，合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書)，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之代表人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之代表人或受任人簽署。

- 5.1.6. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。
- 5.1.7. 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明文件，始得申請。
- 5.1.8. 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。
- 5.1.9. ○○○【依個案需求填載】

5.2. 財務能力資格

- 5.2.1. 單一公司之實收資本額為新臺幣○○元（含）以上；合作聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣○○元（含）以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣○○元（含）以上。合作聯盟之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。
- 5.2.2. 前一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：
- 5.2.3. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣○○元整；申請人為合作聯盟者，其領銜公司之淨值不低於新臺幣○○元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣○○元整。
- 5.2.4. 流動資產不低於流動負債之○○倍，惟銀行及保險機構除外。
- 5.2.5. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額。
- 5.2.6. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構

不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。

5.2.7. 單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年之公司自有資金比率不得低於百分之○○，惟銀行及保險機構除外。

5.2.8. 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近○年已完成繳納營利事業所得稅及最近○期已完成繳納營業稅。

5.2.9. 申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

5.2.10. ○○○○【依個案需求填載】

5.3. 開發能力資格

5.3.1. 於本案公告日前○年內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

5.3.1.1. 曾完成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，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於○○平方公尺之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

5.3.1.2. 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣○○億元整，惟如申請人為合作聯盟者，至少單一成員之實績符合不低於新臺幣○○元整之規定，始可與其他成員之實績累計。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低

於新臺幣○○元整之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

- 5.3.2. 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。
- 5.3.3. 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。
- 5.3.4. 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。
- 5.3.5. 申請人之協力廠商於出資暨協助實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。
- 5.3.6. ○○○【依個案需求填載】

6. 申請應備文件及保證金

6.1. 資格審查文件

6.1.1. 申請文件

- 6.1.1.1. 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，申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 2）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應

簽署。

- 6.1.1.2. 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正本（格式同附件 1）。
- 6.1.1.3. 申請人承諾事項函：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 3）。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。
- 6.1.1.4. 查詢信用資料同意書：申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 4）。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。
- 6.1.1.5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書：由申請人及負責人簽署之（格式參見附件 5），申請時應提供正本，並經公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。
- 6.1.1.6. 申請保證金繳納證明文件：申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本。
- 6.1.1.7. 合作聯盟協議書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」正本（格式參見附件 6），載明各成員之分工、權利及義務，並應載明全體成員對於本案應負連帶履約責任，協議書應公證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦機關同意。
- 6.1.1.8. 合作聯盟授權書：申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」正本（格式參見附件 7）並經

公證。指定授權代表法人，作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表。

6.1.1.9. ○○○【依個案需求填載】

6.1.2. 資格證明文件

6.1.2.1. 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。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

6.1.2.1.1. 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」(網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>)查詢公司登記資料並加蓋公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不合格申請人。

6.1.2.1.2. 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前6個月內所核發之公司設立(變更)登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。惟公司設立(變更)登記表核發已逾6個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立(變更)登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.2.1.3. 申請人如為外國公司，相關證明文件須經該公司所在國公證機構及我國駐外單位認證並檢附中文譯本，及允諾於得標後簽約前應在我國設立分公司之承諾書(格式參見附件8)。

6.1.2.2. 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在金融機構無不良授信信用紀錄

之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。
申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

6.1.2.3. 無退票證明：申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.3.1. 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。

6.1.2.3.2. 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

6.1.2.4. 納稅證明：申請人應檢附下列納稅證明以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件：

6.1.2.4.1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐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。如遇申報期間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，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.4.2. 公告日前最近3年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之

「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐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。

6.1.2.5. 公開評選文件領標發票影本：申請時應提供領標發票影本，發票買受人應為申請人或合作聯盟之成員，每一發票僅限用於一份申請文件。

6.1.2.6. ○○○【依個案需求填載】

6.1.3. 財務能力證明文件：申請人應提出上一會計年度或最近一年度，經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）；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。申請人為合作聯盟者，其每一成員均應提出相關證明文件。

6.1.3.1. 「上一會計年度」：係指本案投標時之上一商業會計年度（自1月1日至同年12月31日）。

6.1.3.2. 「最近一年度」：係指以本案公告投標時為準，往前追溯一曆年。用於上一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。

6.1.3.3. 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。

6.1.3.4. 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（包括附註、說明及全部報告

內容)，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

6.1.3.5. ○○○【依個案需求填載】

6.1.4. 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備於本案所要求的公告日前○年內相當開發實績資格。

6.1.4.1. 投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之建造執照或使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司印鑑大小章。

合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式註明並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.4.2. 經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。

6.1.4.3. 會計師簽證之開發實績彙總表（格式參見附件 9）：提出公告日前○年內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。合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建

的成員分別依照前開方式出具上開證明。

- 6.1.4.4. 協力廠商之能力資格證明文件及承諾書，申請人得邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」(格式參見附件 10)，承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，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。

- 6.1.4.5. ○○○【依個案需求填載】

6.2. 綜合評選文件

6.2.1. 都市更新事業計畫建議書

- 6.2.1.1. 數以○○頁為限(包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙)。建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；建議書章節目錄應依綜合評選評選項目及評選標準一覽表之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容；封面應註明申請人名稱、本案名稱及建議書提出日期。建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會得視其情形，給予評比相對較低分數。

- 6.2.1.2. 申請人應提供都市更新事業計畫建議書正本○份、副本○份，並應提供附件正本電子檔光碟○份。

6.2.2. 申請人地上權開發權利金報價單

- 6.2.2.1. 由申請人及其代表人簽署之地上權開發權利金報價單(詳附件 11)。申請時應提供正本，並應另以「地上權開發權利金報價單套封」(附件 12)加以

密封。

6.2.2.2. 地上權開發權利金報價單如與申請人提出其他申請文件所載之內容不一致者，應以地上權開發權利金報價單所載為準。

6.2.2.3. 申請人於地上權開發權利金報價單所載權利金若低於○○○之公告數額者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。

6.2.3. ○○○【依個案需求填載】

6.3. 申請保證金

6.3.1. 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○○○元整申請保證金。

6.3.2. 申請保證金之繳交方式

6.3.2.1. 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

6.3.2.1.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○」為受款人。

6.3.2.1.3. 匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：○○○

帳戶名稱：○○○

銀行帳號：○○○

6.3.2.1.4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式參見附件 13），應記載「○○○」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

6.3.2.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函(格式參見附件 14 與附件 15), 應以「○○○」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時, 得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構, 申請人應於期限內配合更換。依本條規定提出者, 申請人應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函, 確認主辦機關之權利, 否則視為申請人未依本條規定提供申請保證金。

6.3.2.2. 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納, 或以郵政匯票繳納者, 應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者, 其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、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等應附於申請文件。

6.3.2.3. 如以匯款方式繳納者, 應於提送申請案件前, 將全額申請保證金匯至指定帳戶, 並將匯款證明附於申請文件。

6.3.2.4. ○○○【依個案需求填載】

6.3.3. 申請保證金之發還

6.3.3.1. 發還規定

6.3.3.1.1. 除本須知另有規定者外, 就不合格之申請人, 或未獲評選會評選為最(次)優申請人之申請人, 主辦機關應於評選會作成前述決定後○○日內退還申請保證金。

6.3.3.1.2. 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）。

6.3.3.1.3. 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約後，無息發還次優申請人為取得遞補資格所再次繳交之申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

6.3.3.2. 發還方式

6.3.3.2.1. 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。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。

6.3.3.2.2. 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。

6.3.3.2.3. 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

6.3.3.2.4. 辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理。

6.3.4. 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：

6.3.4.1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。

6.3.4.2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

6.3.4.3. 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。

6.3.4.4. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回

申請。

- 6.3.4.5. 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。
- 6.3.4.6. 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。
- 6.3.4.7. 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。
- 6.3.4.8. 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。
- 6.3.4.9. 未依規定繳付本案之履約保證金。
- 6.3.4.10. 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。
- 6.3.4.11. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。
- 6.3.4.12. ○○○【依個案需求填載】

6.4. 履約保證金

- 6.4.1. 履約保證金之繳交時機及金額：最優申請人應於出資暨協助實施契約簽約日前○日之前繳交新臺幣○○○元之履約保證金予主辦機關。履約保證金可由申請保證金轉納。
- 6.4.2. 履約保證金之繳交方式：繳交方式與繳交申請保證金相同。
- 6.4.3. 履約保證金之發還及沒收：詳都市更新事業出資暨協助實施契約第○○條。

6.5. 申請方式及受理時間

- 6.5.1. 公告時間：本案公告時間自民國○○年○○月○○日至○○年○○月○○日止。
- 6.5.2. 領取公開評選文件：本案公開評選文件自民國○○年○○月○○日開始販售至民國○○年○○月○○日止（週一至週五，上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，繳納工本費新臺幣○○元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。
- 6.5.3. 受理時間：申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業計畫建議書，密封後提出申請。封套外部應書明申請人名稱、地址及本案名稱（「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」公開徵求出資者案），並應於民國○○年○○月○○日○午○時前，以郵遞或專人送達至下列地點：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓，逾期不予受理。
- 6.5.4. 申請文件提送形式：
- 6.5.4.1. 申請文件（詳本須知第 6.1.1 條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「申請文件」（格式參見附件 16），申請人之資格證明文件（詳本須知第 8.1.2 條）正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件」（格式參見附件 17）。
- 6.5.4.2. 上述申請文件及資格證明文件之密封袋連同已裝箱密封之○份都市更新事業計畫建議書及電子檔光碟○份，以及地上權開發權利金報價單之套封袋（格式同附件 12）併同裝箱密封，箱外應註明申請人名稱（格式參見附件 18）。

6.5.4.3. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（格式參見附件 19），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。

6.5.4.4. 申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準（非中文（正體）者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書）。申請文件使用中文（正體）及原文時，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，其餘申請文件均以中文譯本為準。

6.5.5. 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

6.5.5.1. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

6.5.5.2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

6.6. 疑義徵詢、答覆及補充公告

6.6.1. 本須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據；公開評選文件公告後，申請人對內容如有任何疑義應於○○年○○月○○日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或自行送達主辦機關（地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓），日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理。

6.6.2. 主辦機關將於上開函詢期限截止後，○○年○○月○○日前統一以書面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充

本須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。

- 6.6.3. 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。

7. 評選作業

【主辦機關應依個案需求訂定評選作業規則，以下內容供主辦機關參閱】

7.1. 評選方式

- 7.1.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。
- 7.1.2. 評選作業分為資格審查及綜合評選二階段辦理，先由主辦機關就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出○家(含)以下入圍申請人，再依入圍申請人所提出之地上權開發權利金報價單，以地上權開發權利金數額最高者評定為最優申請人，並由其與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本案都市更新事業之出資者。另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
- 7.1.3. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達○分或超過○分時，該評選委員應述明評分理由。
- 7.1.4. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員評分達○分以上者」，

始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及/或次優申請人。

- 7.1.5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以權利變換共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，又相同時，以整體規劃項目分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。

7.2. 資格審查

- 7.2.1. 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次日上午 10 時進行資格審查。
- 7.2.2. 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提資格證明文件及本須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。
- 7.2.3. 申請人提送之申請文件缺漏、不符程式或有疑義，除依本須知附件 19 申請文件檢核表規定不得補件、不得補正及補件之情形外，主辦機關得通知申請人限期補件、補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補件、補正或補件、補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。
- 7.2.4. 申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料以掛號郵遞、快捷郵件或專人送達至主辦機關，提送補正書件日期以機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

- 7.2.5. 主辦機關完成資格審查後，應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜；審查不合格者，應敘明其理由，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

7.3. 綜合評選

- 7.3.1. 經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行評審，評審出最優申請人及(或)次優申請人。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
- 7.3.2. 合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。
- 7.3.3. 簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者○(先/後)簡報。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司印章(大章)、代表人印章(小章)，及代表人身分證明文件正本；合格申請人如由代理人(具代理人身分者限1人)出席參與簡報者，代理人應攜帶經認證之授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- 7.3.4. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員以○人為原則。

- 7.3.5. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為○分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 7.3.6. 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 7.3.7. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以○○分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
- 7.3.8. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。
- 7.3.9. 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。
- 7.3.10. 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業計畫建議書所述範圍，不得納入評決。
- 7.3.11. 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及(或)次優申請人。有關綜合評選之評選項目詳附件 20(本範本係以開發權利金不納入評選項目為例)。
- 7.3.12. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定(高於合格分數)，始進行序位總和排序。確認取得序位總和

排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位排序最高之前3名以內(含)者為入圍申請人。如序位總和排序為第3、4名者，以序位「1」最多者為入圍申請人，又相同時，以整體規劃項目分數較高者入圍申請人，再相同時，共同列為入圍申請人。

7.3.13. 由主辦機關開啟入圍申請人所提送地上權開發權利金報價單之密封袋，以其內地上權開發權利金報價單所載價格數額最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。同數額者，以規格評審序位名次較優者為優先。

7.3.14. 綜合評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符合公共利益時，評選會得不選出最優及(或)次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。

7.3.15. 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知各合格申請人。

7.4. 異議及申訴

7.4.1. 異議

7.4.1.1. 申請人對於本案申請及審核程序，認為違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，得依都市更新條例第14條第1項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定向主辦機關提出異議。

7.4.1.2. 主辦機關應自收受異議之次日起15日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請

期限。

7.4.2. 申訴

申請人對於主辦機關異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，得依都市更新條例第 14 條第 3 項、都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定，以書面向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

8. 議約及簽約

8.1. 簽約主體

8.1.1. 最優申請人若為單一公司者，應以原申請公司作為簽訂出資暨協助實施契約、設定地上權契約之主體。

8.1.2. 最優申請人若為合作聯盟者，應依法設立登記專案公司作為簽訂出資暨協助實施契約、設定地上權契約之主體，與主辦機關完成出資暨協助實施契約之簽訂，並應遵守下列規定：

8.1.2.1. 合作聯盟申請人應依「都市更新事業計畫建議書」內之公司簡介與實績能力及中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之百；其領銜公司對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之五十一；合作聯盟成員各對該專案公司之持股比例不得低於該專案公司第一次實收資本額之百分之十。專案公司自公司設立登記時起，其實收資本額應維持高於新臺幣○○元。但若合作聯盟於合作聯

盟協議書載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司資本額不受前開新臺幣○○元之限制。

- 8.1.2.2. 領銜公司對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持高於該專案公司實收資本額之百分之五十一；各一般成員分別對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持不低於該專案公司實收資本額之百分之十。

8.2. 議約作業及期限

主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限，除有特殊情形者外，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過○○日。議約原則為：

- 8.2.1. 依據評選公告內容、公開評選文件、出資計畫書、權利變換共同負擔比例承諾書及評審結果辦理議約。
- 8.2.2. 議約內容除有公告後出資暨協助實施都市更新事業契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

8.3. 簽約前應完成事項

- 8.3.1. 最優申請人為單一公司者，應組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。
- 8.3.2. 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約前依法完成新公司之設立登記。
- 8.3.3. 都市更新事業執行計畫書之提出：
最優申請人應於本公開評選文件所訂期限內修正都市更新事業執行計畫書，經主辦機關同意後，申請人應於主

辦機關通知期限內簽訂出資暨協助實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為委託出資暨協助實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否通知次優申請人遞補。

8.3.4. 出資暨協助實施契約履約保證金之繳納：

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於出資暨協助實施契約簽約日○○日前繳交新臺幣○○元整之履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依出資暨協助實施契約之約定內容辦理。

8.4. 簽約

8.4.1. 簽約期限：除有特殊情形者外，自議約完成至簽訂契約期間，以○○日為原則，並得展延○○日。但簽約前依主辦機關通知之修正或補正時間，不予計算。

8.4.2. 最優申請人（或新設專案公司）應於上開規定期間內完成出資暨協助實施契約之簽訂，必要時得附理由經主辦機關同意後展延簽約期間，最優申請人如未於規定期間內完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如未於期限內補正者，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所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.4.3. 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：

8.4.3.1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。

8.4.3.2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

8.5. 遞補議約及簽約

8.5.1. 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以最優(或次優)申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，次優申請人應修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書草案，並提送主辦機關同意後，由次優申請人與主辦機關完成議約及簽約。

8.5.2. 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補或是次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得重新公告接受申請。

8.5.3. 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案申請程序之準備費用。

附件 1. 申請書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請書

受文者：○○○○【主辦機關】

主旨：為參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（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）（以下簡稱○○○）○○年○○月○○日公告「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意○○○（主辦機關）依據公開評選文件與○○○（主辦機關）及評選會所決定之方法暨程序，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。本申請人同意○○○（主辦機關）、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於○○○（主辦機關）及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本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。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，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。○○○（主辦機關）及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔○○○（主辦機關）及評選會或其人員因素因訴訟、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（包含但不限於訴訟費用與律師費）。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（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

- 七、除依法令或公開評選文件之規定外，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，同意依公開評選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）資格審查文件（分成基本文件套封及資格證明文件套封），其中包含：
1. 委任書（逕依規定提供，無則免附）。
 2. 申請人承諾事項函。
 3. 查詢信用資料同意書。
 4. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）。
 5. 申請保證金繳納證明文件。
 6. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」）。
 7. 合作聯盟授權書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟授權書」）。
 8. 公開評選文件領標發票。
 9. 法人資格證明文件。
 10. 申請人信用紀錄。
 11. 申請人無退票證明。
 12. 納稅證明。
 13. 財務能力資格證明文件。
 14. 開發能力證明文件。
 15. 協力廠商合作承諾及切結書。
- （二）都市更新事業計畫建議書及其相關附件（申請文件套封）。
- （三）地上權開發權利金報價單（開發權利金套封）。
- 十、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選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：○○○（公司印章）

地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

代表人姓名：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

聯絡人姓名：○○○

職稱：○○○

電話號碼：○○○

傳真號碼：○○○

電子郵件：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 2. 委任書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

委任書

申請人○○○○為參加○○○○（主辦機關）「○○市○○區○○段○小段○
○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」，茲委任下列受任人全
權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

委任人（即申請人）○○○

名稱：○○○印章：

代表人姓名：○○○印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定
出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上
開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參
與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表
人印章確認。
3. 外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人
為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 3. 申請人承諾事項函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請人承諾事項函

- 一、本申請人已審閱○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：
- （一）本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。
- （二）承諾依地上權開發權利金報價單所載，負擔都市更新事業實施費用。
- 三、其他有利都市更新事業進行事項。

○○○○；○○○○。

申請人（公司名稱）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

公司地址：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 4. 查詢信用資料同意書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與○○○○○【主辦機關】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得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申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人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】

立同意書人（即申請人/合作聯盟申請人各成員）：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

統一編號：○○○

電話：○○○

地址：○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

○○○○【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失，特立此切結書為憑。

此致

○○○○○○○○○○○○○○

申請人（即立切結書人）：○○○（公司印章）

公司地址：○○○

統一編號：○○○

代表人：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 6. 合作聯盟協議書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

合作聯盟協議書

立協議書人○○○(公司名稱)、○○○(公司名稱)、○○○(公司名稱)同意共同組成○○○【合作聯盟申請人名稱】(以下簡稱本合作聯盟)，為共同合作參與○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱「○○○」)「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」(以下簡稱本案)之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

○○○(即領銜公司)；

○○○；

○○○。

(請依實際協議內容填載。)

二、籌組專案公司與責任：

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。

☐ (一) 立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合本案契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對主辦機關負給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案負連帶履約責任之承諾仍具效力。

☐ (二) 立協議書人承諾專案公司自公司設立登記時起，專案公司之實收資本額應維持高於新台幣○○億元，若專案公司之實收資本額未高於新台幣○○億元，仍適用選項(一)之規定。

(如未勾選，視為勾選選項(一))

三、通知：

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之代表人為代表人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

四、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代

表人之印鑑章並經公證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人時，本協議書即行終止，惟本協議書第二點之規定仍應對主辦機關繼續有效。

此致

○○○○○【主辦機關】

立協議書人(合作聯盟申請人各組成員)：

領銜公司名稱：○○○(公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○(代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○○○○○

公司名稱：○○○(公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○(代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

公司名稱：○○○(公司印章)

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○○○○○

代表人：○○○(代表人印章)

戶籍地址：○○○○○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

備註：

13. 本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證。
14. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
15. 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。
16. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 7. 合作聯盟授權書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

合作聯盟授權書

- 一、○○○（合作聯盟申請人各成員名稱）（以下簡稱「授權人」），係依○○○國法律籌組設立且現仍合法存續之法人，為申請參與○○○○○【主辦機關名稱】「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（以下簡稱本案）之評選，特指定○○（領銜公司名稱）為本案之全權代表人，就本案處理申請、評選及與本案有關之一切事宜。
- 二、授權人同意領銜公司之指定代理人得代授權人處理本案申請須知所載相關事務。
- 三、本授權書自簽發之日生效。授權人任意撤回或限制代理權，不得對抗主辦機關。

授權人(合作聯盟各成員)

成員名稱：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

地址：○○○○○○○

電話：○○○

傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○○○○○

被授權人

領銜公司：○○○（印鑑章）

統一編號：○○○

公司地址：○○○○○○○

公司電話：○○○

公司傳真：○○○

代表人：○○○（印鑑章）

身分證字號：○○○○○○○○○○○○○○○○（代表人為外國人者免填）

戶籍地址：（代表人為外國人者為在臺居住地址）○○○

備註：

1. 合作聯盟之所有成員應各自填寫授權書，並指定同一領銜公司。
2. 本合作聯盟授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 8. 設立分公司之承諾書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

承諾書

茲為申請參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」，允諾於取得簽訂出資暨協助實施契約權利後在中華民國設立分公司，如未能依本案之公開評選文件規定於簽約期限前辦理完成者，則本申請人同意放棄簽訂出資暨協助實施契約之權利，並同意由○○○(主辦機關)沒入申請保證金。

此致

○○○(主辦機關)

申請人甲：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人乙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丙：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人丁：(簽章)

代表人：(簽章)

申請人戊：(簽章)

代表人：(簽章)

中華民國

年

月

日

註：

1. 外國法人申請投資時未依我國法令辦妥分公司登記者，申請人須全體同時簽具本承諾書。
2. 申請人為外國法人未辦妥設立分公司時適用

附件 9. 開發實績彙總表

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

開發實績彙總表

申請人：○○○

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

年度	損益認列之方法 (全部完工法或完工比例法)	營業收入	備註
年度	出租資產及待售房地 (增列營業型之資產、存貨)	帳面金額	備註
合計			

單位：新臺幣/元整

填表說明：

1. 上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳面金額認列。

附件 10. 協力廠商合作承諾及切結書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為○○○○○○○○，設址於○○○。○。（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），身份證號碼○○○○○○○○○○/（非中華民國人民）護照號碼○○○○○○○，戶籍地／居所地○○○○○。）立書人茲為○○○（申請人）申請○○○（主辦機關）辦理之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」（下稱本案）事宜，願於○○○（申請人）成為最優申請人並與○○○（主辦機關）簽訂本案委託實施契約後，就○○○○（協力事項）協助○○○（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間○○○公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
3. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

姓名：○○○（簽章）

電話：○○○

地址：○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 11. 地上權開發權利金報價單

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

地上權開發權利金報價單

開發權利金報價(金額請以大寫書寫)
金額為新台幣 億 仟 佰 萬 仟 佰 拾 元整。

申請人	代表人
公司 印鑑章	代表人 印鑑章

註：地上權開發權利金報價若低於公告數額新台幣○○○元者，評選會應即廢棄其合格申請人資格。

審查：☐高於公告數額☐低於公告數額

工作小組：評選會召集人：

附件 12. 地上權開發權利金報價單套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

地上權開發權利金報價單套封

說明：

一、本套封應密封。

二、本套封應裝入本須知規定之地上權權利金報價單。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 13. 本國銀行出具之連帶保證書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人(保證人)○○○銀行○○○分行(下稱本行)茲因申請人○○○參與「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」(下稱本案)，依本案公開評選文件申請須知規定，應向○○○○【主辦機關名稱】繳納申請保證金新臺幣○○○萬元整(下稱保證總額)，該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、○○○○【主辦機關名稱】依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經○○○○【主辦機關名稱】書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依○○○○【主辦機關名稱】書面通知所載金額無條件如數撥付至○○○○【主辦機關名稱】帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣○○地方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，至民國○○年○○月○○日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由○○○○【主辦機關名稱】及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 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：○○○(請加蓋印章)

地址：○○○○○○○

電話：○○○

負責人或代表人：○○○(請加蓋印章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 14. 金融機構定期存款單質權設定申請書

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人○○○○【主辦機關名稱】作為質物，以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）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（機構）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：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）同意於質權消滅前不對質權標的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（機構）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（機構）領取。

此致

○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○○○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○○○

質權人：○○○○【主辦機關名稱】（請加蓋印章）

地址：○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 15. 定期存款單質權設定覆函

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的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（機構）領取。

此致

○○○○【主辦機關名稱】

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件 16. 基本文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○○○○○

申請人代表人：○○○

附件 17. 資格證明文件套封

案名	○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○ 地號等○○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一申請人或合作聯盟之領銜公司）：○○○

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

申請人代表人：○○○

附件 18. 申請文件套封

案名：○○○○○【主辦機關名稱】○○市○○區○○段○小段○○地號等○
○筆土地都市更新事業公開徵求出資者案

寄件人：申請人名稱：○○○（公司印章）

申請人地址：○○○○○

申請人電話：○○○

代表人名稱：○○○（公司代表人印章）

聯絡人及電話：○○○○○

收件人：○○○○○【主辦機關名稱】收

寄達或送達申請文件地址：○○市○○區○○路○○段○○號○○樓

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、地上權開發權利金報價單套封及都市更新事業計畫建議書乙式○份。

三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第○條規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件 19. 申請文件檢核表

【實際內容請依個案需求填載】

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查(基本文件套封)	1	申請書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	3	申請人承諾事項函	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)	正本1份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	如申請文件有外語文件者須附之，請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	6	申請保證金繳納證明文件	繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正)	正本1份	
	7	合作聯盟協議書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	8	合作聯盟授權書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	9	設立分公司之承諾書	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)	正本1份	
	10	公開評選文件領標發票	(申請人逕依規定提供)	影本1份	
資格審查(資格證明文件套封)	10	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	11	申請人信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	12	申請人無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	13	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	14	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本1份	
	15	開發能力證明文件	請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打	正本或影本1份	
	16	協力廠商合作承諾及	請使用公開評選文件所提供	正本1份	

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
		切結書	之格式另行繕打。(無則免附)		
綜合 評選	17	都市更新事業計畫建議書及附件	(申請人逕依規定數量提供)	正本1份 副本○份	裝箱密封
	18	地上權開發權利金報價單	(申請人逕依規定提供) (不得補正)	正本1份	單獨封裝 封面註明 「地上權 開發權利 金報價 單」

附件 20. 評選作業相關表格

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選評選項目及評選標準一覽表

【實際內容請依個案需求填載】

(本範本係以開發權利金不納入評選項目為例)

評選項目		審查標準	配分
一	申請人與團隊簡介		
二	整體開發構想：	包括規劃構想、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明	
三	財務計畫	包括開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析、投資效益分析、財務風險管控對策等	
四	承諾事項及需政府配合事項	○○○○	
五	營運管理計畫	包括整體營運管理構想、市場分析、營運業務項目等說明	
六	(得視機關需求增列)	○○○○	
七	簡報與答詢	-	
總分			100

註1：都市更新事業計畫建議書總頁數超過○頁之限制者，評選委員評分平均分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數1至5頁者，扣減○分。
- (2)超過頁數6至10頁者，扣減○分。
- (3)超過頁數11至20頁者，扣減○分。
- (4)超過頁數21至40頁者，扣減○分。
- (5)超過頁數41頁及以上者，扣減○分。

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

資格審查表一：審查意見表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1. 申請書		(不得補正)		
2. 委任書		(無則免附)		如有指定代理者時須附之
3. 申請人承諾事項函		(不得補正)		
4. 查詢信用資料同意書				
5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之
6. 申請保證金繳納證明文件		(不得補正)		
7. 合作聯盟協議書		(無則免附)		
8. 合作聯盟授權書		(無則免附)		
9. 設立分公司之承諾書				
10. 公開評選文件領標發票				
11. 法人資格證明文件				
12. 申請人信用紀錄				
13. 申請人無退票證明				
14. 納稅證明				
15. 財務能力資格證明文件				
16. 開發能力證明文件				
17. 協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
18. 地上權開發權利金報價單		(不得補正)		
19. 都市更新事業計畫建議書及附件		(不得補正)		提送數量應符合本須知規定

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

資格審查表二：補正事項表

【實際內容請依個案需求填載】

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
1. 委任書			符合	不符合	意見
2. 查詢信用資料同意書					
3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
4. 合作聯盟協議書					
5. 合作聯盟授權書					
6. 設立分公司之承諾書					
7. 公開評選文件領標發票					
8. 法人資格證明文件					
9. 申請人信用紀錄					
10. 申請人無退票證明					
11. 納稅證明					
12. 財務能力資格證明文件					
13. 開發能力證明文件					
14. 協力廠商合作承諾及切結書					

○○○簽章：

○○○簽章：

○○○簽章：

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

【實際內容請依個案需求填載】

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4	申請人 5
1. 申請書					
2. 委任書					
3. 申請人承諾事項函					
4. 查詢信用資料同意書					
5. 中文翻譯與原文書件 內容相符之切結書					
6. 申請保證金繳納證明 文件					
7. 合作聯盟協議書					
8. 合作聯盟授權書					
9. 公開評選文件領標發 票					
10. 設立分公司之承諾書					
11. 法人資格證明文件					
12. 申請人信用紀錄					
13. 申請人無退票證明					
14. 納稅證明					
15. 財務能力資格證明文 件					
16. 開發能力證明文件					
17. 協力廠商合作承諾及 切結書					
18. 地上權開發權利金報 價單					
19. 都市更新事業計畫建 議書及附件					
是否參與綜合評選階段					

符合：○、△(○：具備該項資料、△：免附該項資料) 不符合：X

主持人簽章：○○○ 顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○ 協辦人員簽章：○○○

簽認日期：○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地
都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選項目評分表

【實際內容請依個案需求填載】

評選委員編號：○○○

評選項目		配分	申請人得分			備註
			編號()	編號()	編號()	
一	申請人與團隊簡介	○				
二	整體開發構想：	○				
三	財務計畫	○				
四	承諾事項及需政府配合事項	○				
五	營運管理計畫	○				
六	(得視機關需求增列)	○				
七	簡報與答詢	○				
總分		100				
序位數						
評選委員意見						

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及抽籤或公開評選文件規定而定。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
3. 某一申請人得分加總若未達○○分或超過○○分者，請委員敘明理由。
4. 合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員評分達○○分以上者，始進行序位總和排序。

彌封線

評選委員簽名：○○○ ○○年○○月○○日

○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業公開徵求出資者案

綜合評選項目評分總表

【實際內容請依個案需求填載】

合格申請人編號								
合格申請人 全銜								
評選委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位加總								
總序位名次								

評選結果：

最優申請人：○○○

次優申請人：○○○

評選會出席委員簽名：○○○、○○○、○○○、○○○

○○年○○月○○日

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

公開徵求出資者案

【出資暨協助實施契約(範本草案)】

中華民國○○○○年○○月○○日

目錄

○○○【依個案需求填載】

第1條 契約文件及其效力.....	3
第2條 委託範圍與實施方式.....	7
第3條 工作範圍及約定事項.....	7
第4條 雙方聲明與承諾事項.....	16
第5條 甲方協助事項.....	21
第6條 地上權權利金、地上權土地租金.....	21
第7條 稅費負擔.....	23
第8條 建材設備.....	23
第9條 變更設計.....	23
第10條 執照與許可.....	24
第11條 契約變更及轉讓.....	24
第12條 保險.....	25
第13條 施工.....	27
第14條 完工期限.....	30
第15條 產權登記.....	30
第16條 營運.....	31
第17條 履約保證金.....	31
第18條 契約期前終止時資產之移轉.....	33
第19條 管理與監督.....	36
第20條 不可抗力與除外情事.....	37
第21條 缺失及違約罰則.....	39
第22條 契約之解除或終止.....	41
第23條 爭議處理.....	50
第24條 附則.....	53
第25條 通知與送達.....	53
第26條 契約份數.....	54

附件1 土地清冊

附件2 地籍圖

附件3 協調委員會組織章程

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

出資暨協助實施契約(草案)

○○○【主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)經○○市政府同意擔任「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業實施案」之實施者，並公開徵求出資者投資本案，本案以設定地上權方式辦理。依「都市更新條例」、「都市更新出資者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業出資者評選會組織辦法」及相關法令規定，選出○○○【最(次)優申請人】(以下簡稱乙方)作為本案之出資者。雙方同意就「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資案」之執行，由乙方依本契約投資興建。雙方並同意以下之條款：

第1條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 設定地上權契約
- 1.1.4 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.5 公開評選文件申請須知。
- 1.1.6 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.7 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。
- 1.1.8 ○○○【依個案需求填載】

1.2 契約文件效力規定

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。
- 1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
- 1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
- 1.2.4 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。
- 1.2.5 契約所含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：
- 1.2.5.1 契約條款優於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。
- 1.2.5.2 公開評選文件之內容優於(對於甲方而言較優)都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。
- 1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- 1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 1.2.6 ○○○【依個案需求填載】

1.3 名詞定義與契約解釋

- 1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.3.1.1 本案：指「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資案」。
- 1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資暨協助實施契約(草案)」。
- 1.3.1.3 設定地上權契約：指公有土地管理機關與出資者所簽訂之「『○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業出資案』設定地上權契約」。
- 1.3.1.4 本基地：指○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地，包含○○市○○區○○段○小段○○、○○、○○、○○地號等○筆土地，面積共計○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.5 公有土地：係指在本基地範圍內之中華民國或○○市所有之土地。
- 1.3.1.6 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.1.7 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.1.8 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1

項之情事)。

1.3.1.9 面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。

1.3.1.10 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3.1.11 ○○○【依個案需求填載】

1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人与法人。

1.3.3 本契約中同時有中、外文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至地上權存續期間屆滿為止。如期間屆滿前，本契約或設定地上權契約中任一契約因故提前終止，另一契約亦一併同時終止。

1.5 地上權存續期間

本基地地上權存續期間，自地上權設定登記送件之日起算○○年屆滿之日止。但於存續期間屆滿前，如本契約終止或解除者，則地上權設定一併提前終止或解除，乙方並應規定辦理地上權塗銷登記。地上權期滿前如乙方有續約意願，得向甲方申請延長地上

權存續期間一次，申請延長之地上權存續期間不得超過○○年，且甲方保有決定是否續約之權利。

第 2 條 委託範圍與實施方式

- 2.5 本基地坐落於○○市○○區○○段○○地號等○筆土地，面積共計○平方公尺(實際面積均以地政機關登記為準)。本基地土地清冊詳附件 1、地籍圖詳附件 2，實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地證記簿所登記內容為準。
- 2.6 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，採重建方式辦理，並以設定地上權方式實施都市更新，由乙方擔任出資者規劃設計及興建，甲方將本基地土地設定地上權予乙方，乙方取得更新後建物之所有權，並由乙方營運，於地上權消滅後返還房地予甲方。
- 2.7 本基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。
- 2.8 ○○○【依個案需求填載】

第 3 條 工作範圍及約定事項

- 3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則
- 3.1.1 更新事業之執行
- 3.1.1.1 乙方應依本契約（含相關附件）及經核定之都市更新事業計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

- 3.1.1.2 乙方於出資暨協助實施契約簽訂後○○日內就甲方同意之都市更新事業計畫執行計畫書內容擬定都市更新事業計畫(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方同意後○○日內送都市更新主管機關報核，報核前應完成辦理公聽會。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。
- 3.1.1.3 本案委託3家專業估價者，應以其評估值對相關權利人(含主辦機關、其他土地所有權人、舊違章建築戶)最有利者(即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。
- 3.1.1.4 建築執照申報及開工
- 3.1.1.4.1 除不可抗力外，乙方應自都市更新事業計畫核定之日起○○日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為○○日，並以○次為限。
- 3.1.1.4.2 乙方於依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期(以下稱「開工日」)前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為之，且審查期間不得少於○○日。乙方應於建造執照核發之日起○○日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。
- 3.1.1.4.3 乙方應自開工日後○○年內完工並取得本案全部使用執照，未能依限完成時，乙方得敘明理由或檢具事證向甲方申請展延，展延時間最長為○○年，並以○○次為限。

- 3.1.1.5 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、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送甲方同意後，送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。
- 3.1.1.6 乙方所提都市更新事業計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫修正或變更，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少權利金及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.7 乙方所提都市更新事業計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫內容，若日後因甲方為因應本基地未來建物興建完成後公有土地管理機關需求，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.8 甲方得依據依照都市計畫主管機關所核發之容積

移轉許可證明，由乙方辦理都市更新事業計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.9 本案須經○○市都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。

3.1.1.10 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估○級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得綠建築分級評估「○級」以上之綠建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.11 乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得智慧建築候選證書及通過智慧建築分級評估合格級以上；乙方並應於本案使用執照核發後○年內，取得智慧建築分級評估「○級」以上之智慧建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.1.12 乙方應依契約內容之規定辦理都市更新事業計畫執行作業。

3.1.1.13 都市更新事業計畫建議書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.1.14○○○【依個案需求填載】

- 3.1.2 乙方辦理本契約第 3.1.1 條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

3.1.3 用地調查

- 3.1.3.1 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 3.1.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2 土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 土地點交之配合義務

- 3.2.1.1 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。
- 3.2.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。
- 3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方會同公有土地管理機關及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。
- 3.2.1.4 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作，未經甲方同意，嚴禁擅

自移動、伐除、拆除、遷移本基地範圍內建物、地上物、土地改良物、樹木、其他構造物設施或恐致使其受損之行為。

3.2.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.2.3 ○○○【依個案需求填載】

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業計畫建議書及經核定之都市更新事業計畫規定為之。

3.3.1.2 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。建物應至少取得○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章。

3.3.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第 3.3.1 條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.3 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.3.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.3.3.2 工程進度之監督控制。

3.3.3.3 更新後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。

- 3.3.4 乙方為執行本基地建物規劃、設計及監造工作，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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方、公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕。

- 3.3.5 ○○○【依個案需求填載】

3.4 負擔費用

- 3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及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：

3.4.1.1 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。

3.4.1.2 工程費用。

3.4.1.3 工程費用之貸款利息。

3.4.1.4 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。

3.4.1.5 管理費用。

3.4.1.6 土地鑑界費用。

3.4.1.7 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。

3.4.1.8 其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。

- 3.4.2 乙方應經甲方同意以自己名義申請○級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限依都市更新條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。

- 3.4.3 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
- 3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。
- 3.4.5 本案如有相關權利人依「都市更新條例」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。
- 3.4.6 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。
- 3.4.7 本基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.4.8 乙方應負擔本基地全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.4.9 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地住戶成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.4.10 乙方應負擔變更都市更新事業計畫所衍生之費用。
- 3.4.11 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第 3.2 條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

3.4.12 ○○○【依個案需求填載】

3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方於都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入

本契約執行。

- 3.5.2 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。
- 3.5.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 3.5.4 乙方如為合作聯盟申請者，於興建期間，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 51%；各一般成員之持有股份比例亦應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。
- 3.5.5 其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。
- 3.5.6 其他承諾、回饋事項
- 3.5.6.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。
- 3.5.6.2 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回

饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後
納入都市更新事業計畫建議書。

3.5.6.3 ○○○【依個案需求填載】

3.6 ○○○【依個案需求填載】

第4條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.1.3 ○○○【依個案需求填載】

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.2.4 ○○○【依個案需求填載】

4.3 乙方之聲明

4.3.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合公開評選申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案出資者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間

現存契約之違約情事。

- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 4.3.4 本契約簽署時，乙方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。
- 4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 4.3.6 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。
- 4.3.7 ○○○【依個案需求填載】

4.4 乙方之承諾

- 4.4.1 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 50%，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。
- 4.4.2 乙方於契約期間之實收資本額應維持不得低於新台幣○○元。
- 4.4.3 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。
- 4.4.4 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。

4.4.5 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。

4.4.6 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。

4.4.7 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。

4.4.8 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。

4.4.9 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.10 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，如有因工程本身或土地相關事由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賠償責任或其他責任）時，其民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（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.11 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。

4.4.12除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫所衍生費用由乙方負擔。

4.4.13智慧財產權及其他無形之財產

4.4.13.1. 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用。

4.4.13.2. 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。

4.4.13.3. 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人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，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。

4.4.13.4. 若第 4.4.13.2 及 4.4.13.3 條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

4.4.13.4.1. 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。

4.4.13.4.2. 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契

約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

4.4.13.5. 第4.4.13.4條之情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且其情節重大並足以影響本更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。

4.4.13.6. 乙方應對甲方支付因第4.4.13.2條至第4.4.13.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

4.4.14 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。

4.4.15 乙方承諾於本基地地上物清除並取得建造執照後，始可就本基地土地及建物進行預售，並自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.16 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.17 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.18 乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確

無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。

- 4.4.19 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於出資暨協助實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

- 4.4.20 ○○○【依個案需求填載】

第5條 甲方協助事項

○○○【依個案需求填載】

第6條 地上權權利金、地上權土地租金

6.1 地上權開發權利金

- 6.1.1 乙方應向甲方繳付地上權開發權利金共新台幣○○元，按以下方式繳納：

6.1.1.1 第一期於本契約簽訂日繳納地上權開發權利金之○%，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之開發權利金一部。

6.1.1.2 第二期開發權利金於本案事業計畫核定後，地上權登記日繳納地上權開發權利金之○%。

6.1.1.3 剩餘○%地上權開發權利金分○期，每年一期繳交地上權開發權利金之○%，於地上權登記日次年起每年1月10日前繳交。

- 6.1.2 本契約簽訂後，若甲方之地上權開發權利金收入如依法應納稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之地上權開發權利金應外加該營業稅後一併繳付。

- 6.1.3 乙方得以匯款或本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行

即期支票方式繳納之。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。

6.1.4 乙方如延遲繳納權利金者，每逾1日，應按當期末繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計○%，依延遲日數占該年度總日數之比例計付延遲利息，並按日處罰乙方新台幣○元之懲罰性違約金應於欠繳金額繳清之日起○內給付甲方，乙方如逾○日仍未繳清應繳納之權利金，依本契約解除或終止條款辦理。

6.2 地上權租金

6.2.1 本案地上權土地租金之相關事宜，悉依乙方與甲方所簽訂之設定地上權契約約定辦理。

6.2.2 本基地之土地租金自地上權登記日並點交土地完成日起算，每年新台幣○元整，每○年調漲一次，每次調幅為前次租額之○%。

6.2.3 本契約簽訂後，若甲方之土地租金收入如依法應納稅者，自甲方應繳納營業稅起，乙方應繳之土地租金應外加該營業稅後一併繳付。

6.2.4 乙方延遲繳付土地租金時應依下列約定向甲方繳納違約金：

6.2.4.1 遲延未滿三十日者，按照當期土地租金全額加收○%。

6.2.4.2 遲延三十日以上、未滿六十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.4.3 遲延六十日以上、未滿九十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.4.4 遲延九十日以上、未滿一百二十日者，按照當期所欠土地租金全額加收○%。

6.2.4.5 遲延一百二十日以上者，每逾三十日，按照當期所欠租額加收○%，最高以所欠租額之一倍為限。

第 7 條 稅費負擔

7.1 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。

7.2 除前項規定外，其餘項目均由乙方負擔。

第 8 條 建材設備

8.1 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，如有增加費用應由乙方自行負擔。

8.2 ○○○○【依個案需求填載】

第 9 條 變更設計

9.1 本案都市更新事業計畫核定前，公有土地管理機關若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。

9.2 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方因應公有土地管理機關若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。

9.3 第 9.2 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳與甲方，經甲方通知公有土地管理機關簽認，並於完工交屋時由乙方與公有土地管理機關辦理一次找補。

9.4 若非因甲、乙雙方、公有土地管理機關之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

第 10 條 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。
- 10.2 乙方應於建造執照核發之日起 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限○級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第 11 條 契約變更及轉讓

- 11.1 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分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另以書面協議修正之。
- 11.2 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容。但於依第 11.5 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。
- 11.3 乙方不得將本契約權利義務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、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，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。

- 11.4. 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第 12.3 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前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重新公開徵求出資者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.5. 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第 12 條 保險

- 12.1. 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保相關責任險。
- 12.2. 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

12.2.1. 營造工程綜合損失險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.2. 營造工程第三人意外責任險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導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新臺幣 300 萬元整，每一火災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3. 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

12.2.4. 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.5. 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3. 第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 12.1 條及第 12.2 條保險之不保事項、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。

12.4. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 16 條點交後 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第 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、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。

12.5. 第 12.1 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。

12.6. 乙方應於投保後 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。

12.7. 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

12.8. 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正之

法令補足保險金額。

12.9. 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。

12.10. 乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫建議書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第 13 條 施工

13.1. 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審閱，營造廠資格應為○級以上。

13.2. 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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。

13.3. 施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。

13.4. 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。

13.5. 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方人修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。

13.6. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起○○日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後○○日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：

- 13.6.1. 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
- 13.6.2. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。
- 13.6.3. 就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。
- 13.6.4. 乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。
- 13.7. 乙方應於建造執照核發之日起 30 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，並將本基地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，乙方應依相關法令程序辦理。
- 13.8. 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。
- 13.9. 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。
- 13.10. 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由

乙方負責賠償並負回復原狀責任。

- 13.11. 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。
- 13.12. 甲方、○○市政府、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。
- 13.13. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。
- 13.14. 乙方因負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 13.15. 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第 21 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 13.16. 管線遷移

13.16.1. 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理

13.16.2. 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.16.3. 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

13.16.4. 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17. 乙方完工資料之交付

13.17.1. 所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2. 所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3. 建物、設施或設備之維修計畫。

13.17.4. 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.5. 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.18. 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第 14 條 完工期限

14.1. 乙方應於建築主管機關核定之開工日起○年內完工並取得全部建物之使用執照。

14.2. 乙方未能依第 14.1 條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

第 15 條 產權登記

15.1. 乙方應於取得使用執照後○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，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

- 15.2. 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第 16 條 營運

- 16.1. 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。
- 16.2. 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。
- 16.3. 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 17 條 履約保證金

- 17.1. 乙方應於本契約簽約日○日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣○○元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：
- 17.1.1. 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○(主辦機關名稱)」為受款人。
- 17.1.2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○(主辦機關名稱)」為受款人。
- 17.1.3. 匯款存入甲方指定帳戶。
- 17.1.4. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 2 年以上(到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單)。甲方認為有必要時，得要

求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，
乙方應立即配合更換。

17.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，
應以「○○○（主辦機關名稱）」為質權人。金融
機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債
權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更
換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應
立即配合更換。

17.2. 履約保證金之退還依下列方式為之：

17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項
後，履約保證金無息退還乙方：

17.2.1.1. 本案建物經驗收點交。

17.2.1.2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

17.2.1.3. 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並
繳納保固保證金。

17.2.2. 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。

17.3. 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，
甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙
方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提
履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

17.4. 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限
展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知
之翌日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方
未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得
終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

17.5. 有關公益性空間回饋所應繳納之保證金依據甲乙雙方簽訂之承諾回饋契約約定辦理。

17.6. ○○○【依個案需求填載】

第 18 條 契約期前終止時資產之移轉

18.1. 因存續期間屆滿之移轉

18.1.1. 地上權因存續期間屆滿消滅時，本基地上現存建物之處理，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：

18.1.1.1. 乙方應於地上權存續期間屆滿時完成移轉。

18.1.1.2. 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。

18.1.1.3. 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。

18.1.1.4. 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。

18.1.2. 除本契約另有約定外，甲乙雙方在履行完成第 18.1.1 條之義務前，仍應履行其依本契約應盡之義務。

18.2. 地上權存續期間屆滿前之移轉

18.2.1. 本契約於地上權存續期間屆滿前提前終止或解除時，本

基地上現存建物之處理，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21.7條及第21.8條之規定辦理；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：

- 18.2.1.1. 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。
- 18.2.1.2. 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。
- 18.2.1.3. 乙方應委託經甲方同意或指定之獨立公正之鑑價機構，就18.2.1.2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。

18.2.2. 資產處理及計價：

- 18.2.2.1. 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：

18.2.2.1.1. 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。

18.2.2.1.2. 屬移轉標的：

移轉標的應依第 18.2.1.3. 條之鑑定價值，扣除下列費用後始為資產移轉價金：

18.2.2.1.2.1. 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。

18.2.2.1.2.2. 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。

18.2.2.1.2.3. 資產鑑定價值 30%之金額，作為違約罰金。

18.2.2.2. 因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依第 18.2.2. 條 1. 第 1 項處理；屬移轉標的者，應以第 18.2.1.3 條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：

18.2.2.2.1. 委託專業鑑定機構之費用。

18.2.2.2.2. 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。

18.2.2.2.3. 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，依第 18.2.2.1 條第 1 項處

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：

18.2.2.2.3.1. 委託專業鑑定機構之費用。

18.2.2.2.3.2. 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。

18.2.2.2.4. 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。

18.2.2.2.5. 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。

18.2.2.2.6. 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。

18.2.2.2.7. 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。

18.3. ○○○【依個案需求填載】

第 19 條 管理與監督

19.1. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

- 19.2. 甲方及公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構代表【由主辦機關視個案需求訂定】執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方及公有土地管理機關自行遴選委任，並由甲方及公有土地管理機關與專案管理機構訂定契約，由甲方及公有土地管理機關指揮其工作之進行並負委任契約責任。
- 19.3. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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所需之全部證照。
- 19.4. 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。
- 19.5. ○○○○【依個案需求填載】

第 20 條 不可抗力與除外情事

20.1. 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

- 20.1.1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、

冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。

20.1.2. 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。

20.1.3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

20.1.4. 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。

20.1.5. 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2. 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

20.2.1. 法規或政策變更。

20.2.2. 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

20.2.3. 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。

20.3. 通知及認定程序

20.3.1. 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他

方認定。

20.3.2. 任何一方於收到他方依第 20.3.1 條通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法受通知後 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條規定辦理。

20.4. 不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.5. 如一方未依第 20.3. 條約定通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

20.6. 認定後效果

20.6.1. 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

20.6.2. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3. 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

第 21 條 缺失及違約罰則

21.1. 限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定或承諾者（下稱違約事件），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依第 21.2 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2. 除本契約另有約定外，乙方具有違反本契約約定或承諾者但有改善之可能且未達解除或終止契約之程度，經甲方通知乙方限期改善但屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果，甲方得依下列之約定處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.2.1. 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以○○日為限。

21.2.2. 除第 21.2.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 21.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣○○元整之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件最高以○○日為限。

21.3. 甲方依第 21.2 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方該懲罰性違約金之請求，並記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額。

21.4. 第 21.2 條情形，除處罰懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，如違約事件可由他人代為者，甲方得自行或委請他人代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

21.5. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期限或免除契約責任或義務：

21.5.1. 暫停一部或全部工作之事由。

21.5.2. 暫停工作之日期。

21.5.3. 暫停工作之業務範圍。

21.5.4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

21.5.5. 屆期未完成改善之處理。

21.6. 甲方依第 21.2 條及第 21.4 條通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。

21.7. 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、公有土地管理機關或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第 22 條 契約之解除或終止

22.1. 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，除本契約已有約定外，應另行議定之。

22.2. 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

22.2.1. 乙方未依第 21.2 條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

22.2.2. 乙方或其協力廠商為成為本案出資者而對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

22.2.3. 乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大並足以影響本案都市更新事業

之執行者。

- 22.2.4. 乙方未依約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本契約第 13.1 條之施工計畫 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
- 22.2.5. 乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。
- 22.2.6. 乙方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，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.7. 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.8. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。
- 22.2.9. 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。
- 22.2.10. 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。
- 22.2.11. 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。

22.2.12. 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。

22.2.15. 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16. 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。

22.2.17. 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3. 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.1. 因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 23.1 條或 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.2. 非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.2 條約定辦理。

22.4. 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1. 契約解除或終止之效力

22.4.1.1. 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之

權利及義務不受影響。

- 22.4.1.2. 除乙方於契約解除或終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。
- 22.4.1.3. 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 22.4.1.4. 於本契約解除或終止後，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，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、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。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。
- 22.4.1.5. 依第22.4.1.4條雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，

解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後 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將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，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人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.1.6. 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起 90 日內排除。

22.4.1.7. 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.2. 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建物（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）之所有權無償移轉予甲方或甲方指定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

22.4.2.1. 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會

同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。
若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，
乙方並應負損害賠償責任。

22.4.2.2. 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。

22.4.2.3. 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

22.4.2.4. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。

22.4.2.5. 除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起 30 日內，提交資

產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止後 6 個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，乙方應支付甲方新臺幣 2,000 萬元整之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

22.4.2.6. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。

移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、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，該相關文件、資產項目不另計價。

22.4.2.7. 除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開徵求覓得出資者之差價及公開評選成本）等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。

22.4.2.8. 乙方依本契約已繳付或支出之興建成本及費用均不予退還。且乙方不得向甲方主張損害賠償

或其他補償。

22.4.3. 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：

22.4.3.1. 乙方應於本契約解除或終止後 90 日內按下列規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後 30 日之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息 10%向乙方計收使用補償金：

22.4.3.1.1. 在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

22.4.3.1.2. 如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止後 6 個月內完成移轉。如屆期雙

方仍無法達成協議，乙方仍應於6個月內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.3.1.3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.7條約定辦理。

22.4.3.2. 乙方應負責本契約第22.4.2.4條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

22.4.3.3. 乙方應無償提供本契約第22.4.2.6條所約定之相關文件、資產項目予甲方。

22.4.3.4. 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用或損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。

22.4.3.5. 除第22.4.3.1.1條及第22.4.3.1.2條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及○○市政府請求補償或返還。

22.4.4. 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第22.4.3條之約定。

22.5. 契約解除或終止之處理

22.5.1. 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。

22.5.2. 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所

有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。

22.5.3. 契約解除或終止後之有效條款

本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

22.5.3.1. 第 17 條履約保證金之約定。

22.5.3.2. 第 22.4 條解除或終止時之約定。

22.5.3.3. 第 23 條爭議處理之約定。

22.5.3.4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 23 條爭議處理

23.1. 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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後○日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1. 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2. 提起民事訴訟，並以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3. 依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2. 協調

23.2.1. 雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2. 乙雙方應於本契約簽訂後 90 日內，依本案協調委員

會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳附件。

- 23.2.3. 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 23.2.4. 協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 23.2.5. 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 1 個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 2 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 23.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3. 仲裁

- 23.3.1. 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- 23.3.2. 仲裁人之選定：
- 23.3.2.1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。
- 23.3.2.2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他

方選定之仲裁人。

23.3.2.3. 當事人之一方未依第23.3.2.1條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

23.3.2.4. 當事人之一方未依第23.3.2.2條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

23.3.3. 主任仲裁人之選定：

23.3.3.1. 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。

23.3.3.2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4. 以○○市為仲裁地。

23.3.5. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.7. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

23.4. 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

23.5. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為無理由者，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。

23.6. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為有理由者，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 24 條附則

- 24.1. 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提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。
- 24.2. 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，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、免除或變更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。
- 24.3. 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 24.4. 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。
- 24.5. 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.6. 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。
- 24.7. 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例、民法及相關法令規定辦理。
- 24.8. ○○○【依個案需求填載】

第 25 條通知與送達

- 25.1. 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

甲 方 地 址 ： ○ ○ ○ ○

乙方地址：○○○○

25.2. 當事人之任一方未依第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

25.3. 第 25.2 條按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第 26 條契約份數

本契約正本乙式○份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本○份，由甲乙雙方各執乙份。

立契約書人

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

附件1 土地清冊

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m ²)	公告土 地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)
1	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
2	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
3	○○○	○○m ²	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m ²
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

附件2 地籍圖

以 1/500 以上比例尺之地籍圖為主	
圖例及說明	指北針
 基地範圍	

附件3 協調委員會組織章程

第一條 本章程依出資暨協助實施契約第23.2.2條之規定，由○○○○（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、出資暨協助實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置6名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6名後，再由雙方各自於他方

推薦人選中選定3名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。

若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後5日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條 本委員會常任委員任期5年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算5年。

常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起30日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域2名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定1名擔任任務委員。

任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條

- 一、本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推1人擔任之。
- 二、委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。
- 三、本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 四、本委員會如認有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。
- 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦

理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。

六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。

七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。

八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。

九、本委員會應於第1次協調會議之次日起90日內做成決議。

十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

一、爭議當事人

二、爭議標的

三、事實及參考資料

四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起14日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

一、基於同一事實所發生者。

二、擴張或減縮爭議標的者。

三、不妨礙協調程序之進行及終結者。

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案出資暨協助實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程出資暨協助實施契約簽訂之日起生效。

三、設定地上權契約

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業

設定地上權契約

【設定地上權契約(範本草案)】

中華民國○○○年○○月○○日

目錄

○○○【依個案需求填載】

第 1 條	契約文件及其效力	3
第 2 條	地上權設定標的	5
第 3 條	地上權存續期間	6
第 4 條	本案用地點交	6
第 5 條	地上權設定及塗銷登記	7
第 6 條	地租	8
第 7 條	本案用地標示變更之處理	9
第 8 條	建物所有權登記及預告登記	9
第 9 條	地上權及建物處分之限制	11
第 10 條	本案用地使用限制	13
第 11 條	稅費負擔	14
第 12 條	履約保證金	15
第 13 條	懲罰性違約金	17
第 14 條	不可抗力與除外情事	19
第 15 條	契約之解除或終止	21
第 16 條	資產之移轉	27
第 17 條	契約變更與轉讓	29
第 18 條	其他特約條款	30
第 19 條	附則	31

○○○○○【主辦機關名稱】

○○市○○區○○段○小段○○地號等

○○筆土地都市更新事業設定地上權契約

(草案)

為配合○○○（以下簡稱「甲方」）開發經營「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」（以下簡稱「本案」），特與○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）依其與甲方於○年○月○日簽訂之「『○○市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地都市更新事業』實施契約」（以下簡稱「實施契約」）之約定，簽訂本案設定地上權契約（以下簡稱「本契約」），就本案設定地上權之相關權利義務，規定下列條款，以資共同遵守：

第1條 契約文件及其效力

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包含下列所有文件：

- 1.1.1.1 本設定地上權契約及其變更或修改。
- 1.1.1.2 本設定地上權契約之附件。
- 1.1.1.3 涉及本設定地上權契約之權利義務並經雙方書面同意之文件。
- 1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.1.5 本案申請須知及其附件。

1.1.1.6 ○○○○【依個案需求填載】

1.1.2 契約文件之效力

1.1.2.1 本契約所有文件均為本設定地上權契約之一部分，並得為相互補充、解釋。本契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約總則第1.1.1條各款之先後順序定之。

1.1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行發生爭議時，雙方應先協商，如無法解決，得循爭議處理程序辦理。

1.1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法令規定為準。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案：指「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」。

1.2.2 主辦機關：指○○○。

1.2.3 執行機關：指○○○。

1.2.4 實施契約：指甲、乙雙方簽訂之「○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業」實施契約

1.2.5 本案用地：指○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地，包含○○市○○區○○段○小段○○、○○、○○、○○地號等○○筆土地，面積共計○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。

1.2.6 本契約（本設定地上權契約）：指甲方與乙方所簽訂之「『○○市○○區○○段○小段○○地號等○○筆

土地都市更新事業』設定地上權契約」。

1.2.7 都市更新事業計畫：係指依都市更新條例第 32 條規定擬訂之都市更新事業計畫之書圖，為本案未來整體性的建設計畫，包含配置、建築計畫及未來推動方式、進度及財務等，經核定後，即作為更新地區未來開發辦理的執行依據。

1.2.8 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。

1.2.9 本契約之名詞未作特別約定者，與實施契約所用名詞適用相同定義，於實施契約屆滿或終止後亦同。

1.3 契約解釋

1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.3.2 除法令或本契約另有約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

1.3.3 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

第 2 條 地上權設定標的

甲方同意就乙方與主辦機關所簽訂之本案實施契約第○條所示委託範圍內之甲方所有之土地設定地上權，即座落於○○市○○區○○段○小段○○、○○、○○、○○地號等○筆土地，面積共計○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。除甲方另有書面通知將「第三人使用部分」併交乙方占有外，於本契約期間內，該部份將由第三人繼續占有使用，不予點交於乙方。乙方不得排除該第三人之使用，乙方履行本契約並不得妨礙該第三人之使用。

第 3 條 地上權存續期間

- 3.1 地上權存續期間，自本案用地完成地上權設定登記之日起算○
○年。
- 3.2 實施契約延長或期前終止時，本契約亦應一併延長或終止，地上權設定效力應隨同延展或提前消滅。地上權期間變更、地上權存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，乙方應依本契約第 5 條之約定，無條件自變更、屆滿或終止次日起 30 日內向地政機關完成地上權契約期間變更或塗銷登記。
- 3.3 如主辦機關因可歸責於己之事由未依實施契約第○條所定應辦事項之期限辦理，以致延誤乙方依實施契約第○條所定應辦事項之時程時，乙方應敘明展延事由及請求展延期間以書面同時向甲方與主辦機關請求展延時程。甲方同意於接獲乙方展延地上權存續期間之書面請求，並獲得主辦機關書面確認之後，依主辦機關提供予甲方的書面所記載的遲延完成日數，相對展延第 3.1 條地上權存續期間。如主辦機關未確認、或主辦機關與乙方有爭議時，甲方得於乙方提供法院確定判決、或與確定判決有相同執行力的執行名義後，再辦理相對展延地上權存續期間。
- 3.4 依第 3.3 條約定相對展延地上權期間者，應依本契約第 3.2 條及第 5 條約定辦理地上權變更登記。然乙方仍應依本契約第 6 條之約定給付展延期間之地租予甲方。

第 4 條 本案用地點交

4.1 點交時程

- 4.1.1 本案用地中「點交部分」於本契約簽約日起算○日內按現況點交之。「第三人使用部分」經甲方書面通知將點交乙方占有者，依甲方通知的時間辦理點交。雙

方應於甲方以書面通知乙方之指定點交日，會同辦理點交。

4.1.2 乙方應於指定點交日完成本案用地的交接，如因可歸責於乙方之事由致點收遲延或拒不配合點交，視為乙方違約。

4.1.3 乙方於本案用地點交前，得申請地政單位鑑界，但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本案用地之點交。鑑界費用由乙方負擔。

4.2 用地點交之程序

4.2.1 甲乙雙方於指定點交日之指定時間，應指派代表辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記謄本、地籍圖謄本及本案用地經地政機關鑑界後之界樁或其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，始完成本案用地之點交。

4.2.2 於指定點交日之指定時間，當事人一方之代表未出席者，視同該方違約。

4.2.3 雙方同意本案用地係依指定點交日之現況點交。甲方完成點交本案用地予乙方後，倘本案土地上仍有未遷離之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、設施、設備、及（或）其他影響乙方使用本案用地之物品或狀態者，應由乙方自行負責並負擔費用進行拆除、遷移、騰空或處理作業，不得向甲方請求任何費用。

第5條 地上權設定及塗銷登記

5.1 乙方應自接獲甲方書面通知之次日起○日內會同甲方向主管地政機關完成設定地上權標的之地上權設定登記。但有特殊情形，經甲方同意者，得適度延長登記期限，延長時間最長不得超過○日。

- 5.2 甲乙雙方同意應以本契約作為地上權設定契約書公定契紙之附件，據以辦理設定登記。
- 5.3 甲乙雙方同意，本契約所定地上權存續期間、土地租金、地上權及建物移轉與設定負擔之限制、地上權標的之使用限制、地上物之移交或拆除等約定內容，於辦理地上權登記時，均應填入地上權契約書公定契紙中，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變更者，乙方應向地政機關辦理登記內容之變更。
- 5.4 地上權存續期間屆滿，或本契約或實施契約於存續期間屆滿前終止或解除時，乙方應自屆滿、終止或解除之日起 30 日內會同甲方向地政機關申請辦理地上權塗銷登記。

第 6 條 地租

- 6.1 乙方應自本契約第 4.1.1 條完成本案用地點交日起，其點交時間不同者以個別實際點交日為準，按當年公告地價年息○%按「實際點交部分」繳交地租予甲方，並應隨公告地價之調整而自調整生效日起隨同調整。
- 6.2 本案地租以年繳為原則。自本案用地完成點交之日起至當年 12 月 31 日止之地租，乙方應於完成點交日起○日內繳付，其以後年度（自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止）之每年地租，乙方應於當年 1 月 31 日前繳付，逾期繳納以違約論；如當年度土地使用期間不滿 1 年者，其地租依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。已預付之地租，如因公告地價調整而須隨同調整時，應於繳納次年度之地租時，一併支付調整後應補繳之地租差額。
- 6.3 因本契約第 7 條本案用地標示變更或地上權設定之土地面積有增減者，自變更登記之日起，應重新計算年地租，如當年地租已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付或收取調整後

應補繳或退還之地租差額。

- 6.4 本案點交予乙方使用之「實際點交部分」，於建造執照核定後，如本案用地扣除「第三人使用部分」之後的面積有增減者，應以建造執照核定之結果為準。並自建造執照核定之日起，應重新計算年地租，如當年地租已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付或收取調整後應補繳或退還之租金差額。於建造執照核定日前之租金不受影響。
- 6.5 乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納地租（含前一年度地租差額）。乙方以匯款方式繳納地租時，應將地租匯入甲方指定之銀行帳戶（匯款手續費等相關費用均由乙方負擔），如乙方以票據方式繳納地租，該票據之到期日應在本契約第 6.2 條所約定的繳付期限之前，並以兌現日為繳付日。若經甲方提示票據，而於繳付期限內未獲付清全額地租者，應認係未於期限內繳付地租。

第 7 條 本案用地標示變更之處理

本案用地如因更正、分割、重測或重劃等原因致標示有變更時，甲乙雙方應就變更登記之結果辦理本契約變更。惟其面積因而有增減者，雙方同意應自變更登記之日起，依變更後實際面積重新計算地租。如當年地租已預付者，應於次一年度繳付地租時，一併支付或收取調整後應補繳或退還之地租差額。

第 8 條 建物所有權登記及預告登記

- 8.1 本建物由乙方依實施契約第○條約定出資興建，除實施契約或本契約另有約定外，完工後第一次所有權登記為乙方所有。
- 8.2 乙方於本案用地之所有建物，應於建物使用執照核發日次日起○個月內辦竣建物所有權第一次登記，並以○○市政府為請求權人，連件辦理預告登記。乙方應提供所有辦理預告登記所需

文件，並代為送件，同時申請地政機關留存文件之複印件，供雙方留存。相關登記與申請所需之費用，由乙方支付。預告登記內容應包括下列事項：

8.2.1 「建築基地地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，除契約另有約定外，建物所有權人應將建物之所有權無償移轉登記予○○市政府或其指定人。為保全所有權移轉，本建物或基地地上權之轉讓、設定抵押權、設定負擔、出租、出借等一切處分，或因受強制執行而為之轉讓，均不得有逾越地上權期間、或其他影響地上權消滅或終止時辦理地上權塗銷或辦理本建物所有權無償移轉登記之情形。」

8.2.2 本建物基地地上權存續期間內，除事先另取得○○市政府書面同意，受讓人並以書面對○○市政府承諾繼受原設定地上權契約一切權利義務，且受讓人一併受讓地上權、本建物及地上物全部，絕不影響地上權消滅、終止或屆期時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權移轉登記（無論是否有補償或賠償），以及權利人承諾不向○○市政府請求任何賠償或補償之書面文件外，地上權人（即本契約乙方）不得將地上權或其他權利移轉或設定抵押權或其他權利予融資機構或任何第三人。

8.3 本契約期前終止或其他原因提前消滅時，除甲方要求乙方應將本基地上之在建工程、建物或工作物無償移轉登記予○○市者外，乙方應自地上權消滅或終止日起○個月內，將本基地在建工程、建物或工作物之一部或全部完成騰空、遷讓、拆除完畢，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意得展延外（於實施契約期限屆滿前，由主辦機關代甲方行使本項同意展延與否之權），若乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第

三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

- 8.4 本契約期間屆滿後，除甲方要求乙方應將本基地上之建物或工作物無償移轉登記予○○市者外，乙方應於地上權存續期間屆滿日前，將本基地建物或工作物之一部或全部完成騰空、遷讓、拆除完畢，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔。除經甲方書面同意得展延外，若乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。
- 8.5 本契約期間屆滿或終止後，甲方要求乙方將本基地開發完成之建築物無償移轉登記予○○(縣)市政府或其指定人時，乙方應依本契約第16條約定辦理，並應無條件自屆滿或終止次日起30日內會同甲方向地政機關連件辦理塗銷預告登記與移轉登記。乙方申請登記前，並應先以書面通知甲方。辦理登記前，乙方應依○○市政府要求無條件準時提供一切完成登記所需文件。

第9條 地上權及建物處分之限制

- 9.1 乙方依本契約取得之地上權與建物所有權，不得分離移轉（包括但不限於以信託方式移轉）或分離設定其他權利予第三人。
- 9.2 乙方關於地上權及建物所為之任何處分，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。乙方於實施契約期間內已為之處分，不得有違反本契約目的或造成妨礙本契約屆滿或終止時依本契約相關約定將建物所有權移轉予甲方或甲方指定人（無論是否有補償或賠償）或塗銷地上權等之效果。乙方於實施契約屆滿、終止後所為之處分，亦同。
- 9.3 乙方將地上權設定抵押權、設定負擔予第三人前，應先取得權利人絕不影響○○(縣)市政府地上權消滅、終止或屆期時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權移轉登記（無論是否有補償或賠償）之書面承諾，以及權利人承諾不向○○(縣)市政府請求任何賠償或補償之書面文件，與甲方要求之其他文件，一併

送○○市政府經取得其書面同意後，方得辦理。

- 9.4 地上權及（或）建物依本契約約定設定抵押權或其他負擔、出租或出借予第三人之間，不得逾本契約地上權之存續期間。
- 9.5 除本地上權契約另有約定外，乙方於取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，如經取得其他單一公司書面承諾繼受實施契約及本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權、本基地上建物及地上物全部，絕不影響地上權消滅、終止或屆期時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權移轉登記（無論是否有補償或賠償），以及受讓人承諾不向○○(縣)市政府請求任何賠償或補償，且經○○市政府審查同意，乙方得將實施契約及本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該其他單一。
- 9.6 地上權存續期間，乙方為本案興建、營運或繳納本案相關費用有融資必要者，經事前報請甲方審核符合下列要件，且依本契約 9.3 條規定取得甲方書面同意後，得將地上權及本建物設定抵押權予融資機構：
- 9.6.1 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。
- 9.6.2 地上權應連同本建物共同擔保辦理抵押權設定。但本建物尚未完成所有權登記時，不在此限。
- 9.6.3 僅就地上權設定抵押權者，乙方應承諾於本建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，3 個月內就本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。
- 9.6.4 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。
- 9.6.5 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本建物之抵押權並配合於指定期限內完成抵押權塗銷登記。

- 9.6.6 乙方依本契約第 9.6 條約定設定抵押權融資取得之資金僅限用於興建、營運本建物或繳納本案相關費用。乙方應於融資契約書簽訂次日起 30 日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

第 10 條 本案用地使用限制

- 10.1 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、○○○、○○○、其他相關法令規定以及本案契約約定使用本案用地及本建物，並於事業計畫專章中載明維護管理計畫。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。

10.2 出租或出借之限制與例外

- 10.2.1 本基地禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

10.2.2 允許供第三人非建築使用

- 10.2.2.1 乙方得將本基地或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供第三人為非建築使用，但其使用期間不得超過本契約期間。

- 10.2.2.3 乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理。

- 10.3 乙方於地上權存續期間內使用本案用地，應符合都市計畫法令、○○○、其他相關法令規定、本案相關契約約定及本案都市更新事業計畫，不得為其他本案申請須知或契約限制規定以外用途之開發、使用。如有違反者，乙方應負責立即排除，並負損害賠償之責。

10.4 乙方承諾就本案用地交付乙方之日起，由乙方自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方、本案主辦機關或第三人的生命、身體、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、本案主辦機關求償或告訴時，乙方並應負責賠償甲方、本案主辦機關或其人員因此所遭受之一切損失。

10.5 乙方承諾應依經核定發布實施之都市更新事業計畫與本契約及實施契約內容辦理本案開發、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。

10.6 本案建物之營運

10.6.1 乙方應於本案開工日後○年內完工並取得本案全部建物使用執照，必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為○年，並以○次為限。

10.6.2 若有重建、增建、改建計畫或變更、增加使用項目，乙方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後方得辦理。

10.6.3 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均應由乙方支付。

10.6.4 甲方得視需要指派代表就乙方之營運辦理定期及不定期查核，並要求乙方限期提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件採一般公認之會計原則處理，以供查核。乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切經要求之資料，且應提供一切必要之協助。

第 11 條 稅費負擔

11.1 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。

11.2 有關本契約所衍生及地上權設定、變更或塗銷登記所需稅費，包括但不限於規費、印花稅、代書費等，全部由乙方負擔。

11.3 本契約第 11.1 條及第 11.2 條之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方者，經甲方書面通知乙方之日起 10 日內，乙方均應付清。

第 12 條 履約保證金

12.1 乙方應於本契約簽約日前○日之前繳交履約保證金○萬元予甲方。

12.2 履約保證金就下列方式擇一繳付：

12.2.1 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「○○○」為受款人。

12.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「○○○」為受款人。匯款存入下列帳號：

銀行及分行名稱：○○○

帳戶名稱：○○○

銀行帳號：○○○

12.2.3 本國銀行出具之連帶保證書，應記載「○○○」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

12.2.4 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「○○○」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應於期限內配合更換。依本條規定提出者，申請人應一併提出設定質權

之金融機構出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依本條規定提供申請保證金。

12.2.5 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、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等應附於申請文件。

12.2.6 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

12.3 履約保證有效期間應持續至完成資產移轉與登記後○日止。乙方於前述有效期限屆滿前仍有本契約待解決事項者，應配合展延履約保證效期。

12.4 除本契約另有約定外，甲方應於乙方完成資產移轉與登記、且無待解決事項○日後，始解除本契約之乙方履約保證責任，並無息退還乙方之履約保證金。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。

12.5 如有可歸責於乙方之事由而致違反本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金之一部或全部，因可歸責於乙方之事由致終止本契約時，甲方將逕行沒收履約保證金之全部，乙方不得異議。

12.6 乙方依本契約應負擔之給付、損害賠償、違約金等，經以履約保證金抵付之後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

12.7 經甲方同意，乙方得更新履約保證之方式，其有效期間須至少2年以上。但於距離本契約期間屆滿日已不足1年9個月時，其有效期間應為剩餘之契約期限加90日以上。乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿30日前辦妥順延或換單，或提供合於本

契約第 12.2 條約定之其他履約保證替代之。

12.8 甲方沒收履約保證金之後、履約保證金未依前條約定完成換單、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足，或其他履約保證不足之情況時，甲方得限期向乙方要求補足履約保證金。

12.9 如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。如乙方未於期限內補足或申請展期經甲方同意後仍未於展延期限內補足者，甲方得逕為終止本契約，乙方不得異議。

第 13 條 懲罰性違約金

13.1 實施契約屆期終止前，乙方違反本契約之情事，依實施契約約定處理。

13.2 實施契約屆期終止後，乙方違反本契約時，甲方得以書面通知乙方限期改善。

13.3 除本契約另有約定外，凡乙方具有違約情事但無改善之可能，或經甲方依本契約第 13.2 條通知乙方限期改善而屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果時，甲方按其情節，除再通知乙方限期改善外，並得依下列約定課乙方懲罰性違約金，且視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

13.3.1 本契約期間內，乙方未遵期付清本契約第 6 條之地租時，甲方依下列情形加收懲罰性違約金：

13.3.1.1 遲延未滿 1 個月者，照所欠租額加收○%；

13.3.1.2 遲延 1 個月以上未滿 2 個月者，照所欠租額加收○%；

13.3.1.3 遲延 2 個月以上未滿三個月者，照所欠租額加收

○%；

13.3.1.4 遲延 3 個月以上未滿 4 個月者，照所欠租額加收

○%；

13.3.1.5 遲延 4 個月以上，每逾一個月照所欠租額追加○

%，最高以所欠租額之一倍為限。

13.3.2 本契約期間內，乙方未遵期繳付有關成本、費用或其他應支付款項者，每逾 1 日，應按應付款之千分之一繳納懲罰性違約金予甲方。

13.3.3 乙方如未依約定完成辦理登記、交付資產者，至完成登記或資產交付完畢止，每逾 1 日應計罰○萬元。

13.3.4 前 3 條款以外之違約情事，自甲方依第 13.2 條約定之所定改善期限屆滿次日起按日處罰新臺幣壹拾萬元整，甲方並得連續處罰至乙方合理改正並經甲方認可之日為止。該懲罰性違約金最多累計至合理改善期限，且每單一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣○仟萬元整為上限。

13.4 第 13.3 條情形，除課懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，亦得由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

13.5 甲方依第 13.3 條、13.4 條通知乙方繳納代為改善費用，或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。如履約保證金不足，乙方應另給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，甲方尚得向乙方請求一切之損害賠償

13.6 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致主辦機關、甲方、土地所有權人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

13.7 乙方發生違約情事，於甲方終止契約前，除另有特別約定外，乙方均應繼續履約。

13.8 除本契約另有約定或雙方依契約變更的程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕或免除或變更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 14 條 不可抗力與除外情事

14.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於主辦機關、甲方、乙方或○○市政府之事由，且非任一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興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

- 14.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以政府發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
- 14.1.2 戰爭、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 14.1.3 火災、爆炸或履約標的遭外力嚴重破壞。
- 14.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 14.1.5 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 14.1.6 其他經認定屬不可抗力者。

14.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

14.2.1 法令變更。

14.2.2 政府政策變更。

14.3 通知及認定程序

14.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起○日內先行通知他方，並於通知後○日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。

14.3.2 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後○日內無法達成協議者，得依爭議處理程序辦理。

14.3.3 如一方未依本契約第 14.3.1 條約定期間通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

14.4 認定後之效果

14.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任及損害賠償責任。

14.4.2 延長本設定地上權契約期間

乙方因不可抗力或除外情事之發生，得向主辦機關申請延長本契約期間，並經主辦機關及甲方同意後，予以延長。

14.4.3 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履

行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約第 14.3.2 條約定之事件認定書面通知後○日內達成協議並回復本契約之履行時，任一方均得以書面終止本契約。

14.4.4 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

14.4.4.1 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。

14.4.4.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

第 15 條 契約之解除或終止

15.1 契約期滿終止與當然終止

15.1.1 本契約期間自本契約簽訂日起至地上權存續期間屆滿止。

15.1.2 本契約期滿終止時，除甲方要求乙方將本基地上之建物或工作物之一部或全部無償移轉登記予甲方者，應依本契約第 16 條約定辦理外，乙方應於地上權存續期間屆滿日前，將本基地建物或工作物之一部或全部完成騰空、遷讓、拆除完畢，乙方不得拒絕且所需經費概由乙方負擔，並塗銷本基地一切設定及除去所有負擔後返還土地予甲方。除經甲方書面同意得展延外，若乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

15.1.3 實施契約期限屆滿前，如實施契約或○○(縣)市設定地上權契約解除或終止者，本契約應於實施契約或新北市設定地上權契約之解除或終止生效日起一併解除或終止。

15.1.4 實施契約屆期終止後，如○○(縣)市設定地上權契約

經土地管理機關終止者，本契約亦應於該設定地上權契約之終止生效日起一併終止。

15.2 契約期前終止

15.2.1 於實施契約期間內，乙方如有違反本契約之行為或未履行依本契約所負擔之義務，或有其他須終止本契約之情形，依實施契約有關約定處理。

15.2.2 實施契約屆期終止後，本契約之提前終止，應依下列約定辦理：

15.2.2.1 雙方合意終止

實施契約屆期終止後，甲乙雙方於地上權存續期間內得合意終止本契約。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。

15.2.2.2 因可歸責於乙方事由而終止

於實施契約屆期終止後，因發生下列可歸責於乙方之事由，甲方得提前終止本契約：

15.2.2.2.1 本契約期間內，乙方積欠本契約第 6 條之地租（不含懲罰性違約金）達○年之總額，經甲方限期 30 日以上期限催告給付仍不履行者。

15.2.2.2.2 乙方未於本契約約定期限內完成或配合變更登記、塗銷登記或相關登記，經甲方限期催告仍不履行者。

15.2.2.2.3 乙方未依本契約約定或相關法令規定負擔或付清相關費用致影響甲方權益，經甲方定期催告仍不履行者。

15.2.2.2.4 乙方違反本契約約定將本契約之權利義務、

地上權或建物轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分者。

- 15.2.2.2.5 乙方違反本契約關於土地使用之約定者。
- 15.2.2.2.6 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。
- 15.2.2.2.7 乙方所做之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
- 15.2.2.2.8 乙方違反法規之強制或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。
- 15.2.2.2.9 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約者。
- 15.2.2.2.10 乙方拋棄地上權者。
- 15.2.2.2.11 乙方擅自終止營運之全部或一部。
- 15.2.2.2.12 依法令或本契約約定，乙方應經○○市政府或甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得○○市政府或甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。
- 15.2.2.2.13 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告，或受目的事業主管機關命令解散、或經法院裁定確定解散者。
- 15.2.2.2.14 乙方經依公司法為重整之聲請、進行重整、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。
- 15.2.2.2.15 乙方有清算、撤銷或廢止公司登記或類此

情事者。

15.2.2.2.16 乙方遭政府機關勒令停業、歇業或類此處分者。

15.2.2.2.17 乙方或其協力廠商為成為本案得標人而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。

15.2.2.2.18 乙方違反本案申請人承諾事項，致影響甲方權益其情節重大者。

15.2.2.2.19 乙方違反本契約第 12 條履約保證金之約定，經甲方限期催告仍不履行者。

15.2.2.2.20 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反法令之強制或禁止規定或本契約約定，經甲方限期改善而未於期限內完成改善者。

15.2.2.3 因可歸責於甲方事由而終止

因可歸責於甲方而發生下列之事由，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少 6 個月，甲方仍無法改善者，乙方得終止本契約，但甲方違約之部分不影響乙方規劃開發或興建營運者，不在此限：

15.2.2.3.1 甲方未依本契約第 4 條約定點交本案用地予乙方。

15.2.2.3.2 甲方未依本契約第 5 條約定完成地上權設定登記予乙方。

15.2.2.4 因不可抗力或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事致依本契約第 14.4.3 條約定終止本契約。

15.3 契約終止之效力

15.3.1 一般效力

15.3.1.1 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

15.3.1.2 乙方應於本契約終止日次日起 30 日內，會同甲方辦理塗銷地上權登記，並返還土地予甲方。如有設定於本契約地上權及建物之他項權利，乙方並應事先或一併塗銷。如他項權利人向甲方求償時，乙方應負責賠償甲方因此所受之損害。

15.3.1.3 契約終止後，乙方應依本契約約定辦理資產之拆除或移轉。

15.3.1.4 乙方除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。

15.3.2 特別效力

15.3.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

除法令或契約另有約定外，甲方已收取的履約保證金，經扣除乙方各項依本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償等後，如仍有剩餘，應全額沒收。如有不足，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。乙方已預繳之地租及權利金均不予退還。

15.3.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

除法令或契約另有約定外，甲方已收取的履約保證金，

經扣除乙方各項依本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償等後，如仍有剩餘，應無息返還予乙方。如有不足，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。乙方已預繳之地租應按比例退還。

15.4 契約終止之處理及終止後之有效條款

15.4.1 契約終止之通知

15.4.1.1 任一方終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

15.4.1.2 乙方於接獲甲方終止之通知時，應立即停止所有受契約終止影響之事務，但其停止有損甲方利益時，於甲方或甲方指定之人能接續執行前，乙方或繼受其權利義務或法律地位者應繼續處理其事務。

15.4.2 契約終止後之有效條款

15.4.2.1 本契約於實施契約期間屆滿前終止者，依實施契約約定。

15.4.2.2 本契約於實施契約期間屆滿後終止者，下列條款於本契約終止後仍為有效：

15.4.2.2.1 本契約第 12 條履約保證金之約定。

15.4.2.2.2 本契約第 16 條資產之移轉之約定。

15.4.2.2.3 本契約第 19 條附則之約定。

15.4.2.2.4 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 16 條 資產之移轉

16.1 資產之移轉

於實施契約期間內，因本契約提前終止致需移轉資產時，悉依實施契約有關約定處理。實施契約屆期終止後因本契約屆期或提前終止致需移轉資產時，依下列約定辦理：

16.1.1 本契約期間屆滿或終止或地上權因其他原因消滅時，如甲方要求乙方將本基地開發完成之建築物無償移轉登記予甲方，乙方應保持本案用地及建物、資產在合理正常使用之狀態，並塗銷本案用地及建物、資產一切設定及除去所有負擔後，將資產、建物（不含負債）無償移轉予甲方所有，不得請求任何補償。

16.1.2 乙方應於本契約期間屆滿或終止或地上權因其他原因消滅次日起 30 日內，備妥所需證件資料會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。如有他項權利登記，並應塗銷。

16.1.3 乙方於本契約終止後至移轉予甲方前，應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護本案用地與本建物。

16.2 移轉標的

16.2.1 乙方應無償移轉本案用地以及其範圍內之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方。

16.2.2 除本契約第 16.2.1 條約定之資產、設施及設備乙方應無償移轉於甲方者外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於本契約屆期或終止或地上權因其他原因消滅次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方

因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中扣抵相關費用及損害賠償。

16.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

16.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方移轉時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

16.2.5 乙方應於地上權存續期間屆滿前○個月或於本契約提前終止後 2 個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商，逾期視為違反本契約約定。

16.3 移轉條件及計價

16.3.1 乙方應將移轉標的資產（不含負債）無償移轉予甲方或其指定人所有，除本契約第 16.3.2 條及第 16.3.3 條退還或補償範圍外，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金或向甲方請求任何補償或主張不當得利。

16.3.2 終止契約之原因，如係為可歸責於甲方之事由者，甲方依下列標準退還或補償乙方，鑑價費用由甲乙雙方

平均負擔：

16.3.2.1 甲方依乙方已繳納予甲方之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例，無息退還予乙方。

16.3.2.2 建物剩餘價值（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）：依雙方同意之鑑價機構鑑估金額補償予乙方。

16.3.3 終止契約之原因，如係不可抗力、除外情事者，甲方依下列標準退還或補償乙方，鑑價費用由甲乙雙方平均負擔：

16.3.3.1 甲方依乙方已繳納予甲方之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間之比例，無息退還乙方。

16.3.3.2 建物剩餘價值（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）：依雙方同意之鑑價機構鑑估金額之二分之一補償予乙方。

第 17 條 契約變更與轉讓

17.1 本契約之變更，非經雙方以書面合意，不生變更之效力。

17.2 乙方因營運需求，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，應通知甲方並檢附核准資料。除本契約另有約定或雙方依契約變更的程序修改本契約之約定外，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、免除或變更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。

17.3 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用

時，該無效部分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另以書面協議修正之。

17.4 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，經為單一股份有限公司的受讓人以書面對甲方承諾繼受原契約一切權利義務，且受讓人一併受讓地上權、本基地上建物及地上物全部，絕不影響地上權消滅、契約終止或屆期時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權移轉登記（無論是否有補償或賠償），以及受讓人承諾不向○○(縣)市請求任何賠償或補償，經甲方書面同意者，不在此限。

17.5 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得終止原契約，除沒收全部履約保證金外，其原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重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失，但不包含所失之利益。

第 18 條 其他特約條款

18.1 乙方同意拋棄民法第 840 條第 1 項之建築物時價補償請求權。

18.2 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約，如有拋棄者，拋棄之意思表示無效。

18.3 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間關於本案用地或地上座落建物設施之使用與因本案之營運所生之權利義務及責任等，均由乙方自行負責，與甲方、本案主辦機關（○○(縣)市政府）無涉。乙方應使甲方、本案主辦機關（○○(縣)市政府）或其人員免於因前述事項被追索、求償或涉訟。如因而致甲方、本案主辦機關（○○(縣)市政府）或其人員受損害者（包括但不限於訴訟費用及律師費

等)，乙方應負擔賠償責任。

18.4 本契約如有未盡事宜，依中華民國法令規定辦理。

第 19 條 附則

19.1 送達與不能送達之處理

19.1.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

甲方地址：○○○○

乙方地址：○○○○

19.1.2 當事人之任一方未依本契約第 19.1.1 條約定辦理地址變更，他方按原址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

19.1.3 前條按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

19.2 雙方就本契約有關爭議，其訴訟，合意以中華民國臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

19.3 關於本契約之任何爭議，甲乙雙方同意以中華民國法規為準據法。

19.4 本契約書正本一式○份，由雙方各執壹份為憑，副本○份，甲方○份、乙方○份。如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲方 ○○○○

代表人 ○○○

地址 ○○○○

電話 ○○○○

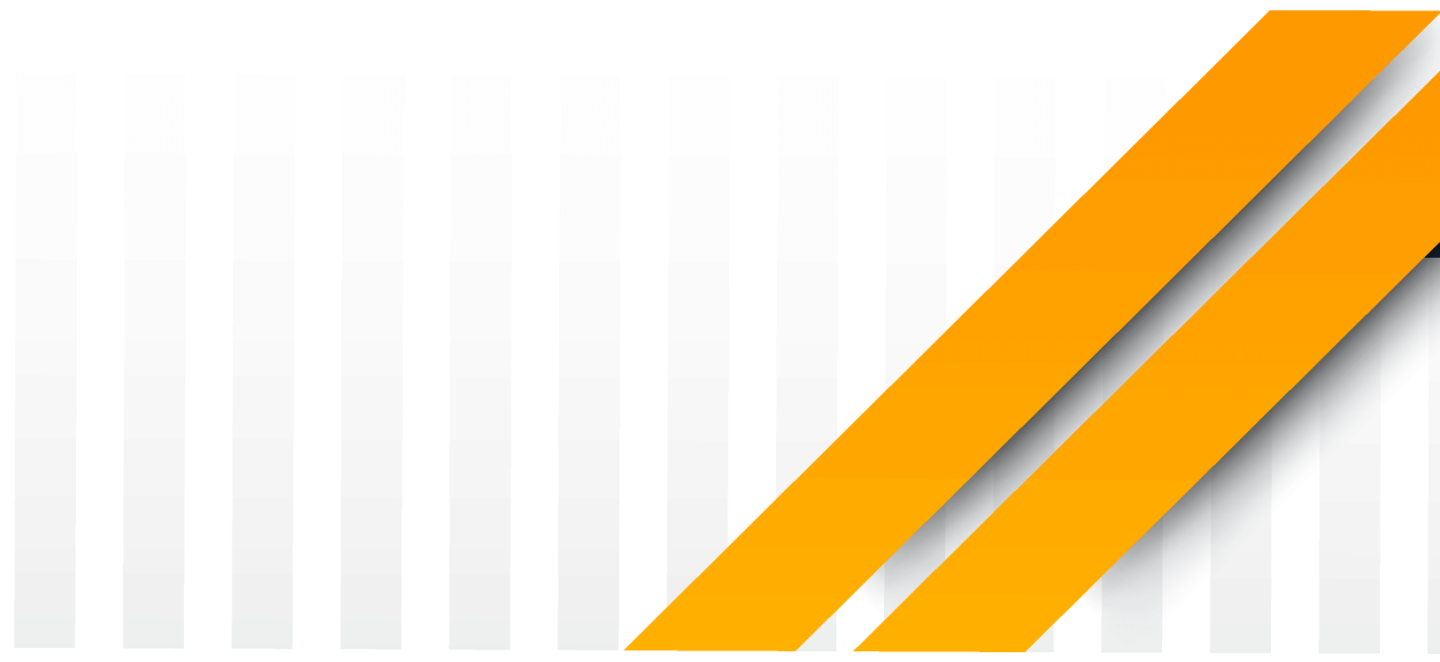
乙方 ○○○○

代表人 ○○○

地址 ○○○○

電話 ○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊

109
年
版

內政部營建署
財團法人都市更新研究發展基金會

