

政府主導都市更新推動及招商作業講習會

政府為主都市更新招商手冊解析－
合約範本、招商文件編擬
及常見問題

宏道法律事務所
蔡志揚律師

課程大綱

- 合約體系
- 開發主體
- 私有地上物之處理
- 招商適用法令
- 開發模式
- 擇優條款
- 簽約、遞補及發還保證金
- 都市更新單元範圍
- 缺失及違約責任
- 契約之解除及終止
- 爭議處理
- 其他

合約體系（招商手冊「權利變換」範本）

- ▣ 一、委託範圍
- ▣ 二、開發方式
- ▣ 三、甲方應辦事項
- ▣ 四、乙方應辦事項
- ▣ 五、乙方聲明、擔保及承諾事項
- ▣ 六、權利變換
- ▣ 七、甲方權益分配
- ▣ 八、建材設備
- ▣ 九、變更設計處理
- ▣ 十、設計、監造及請領建造執照

合約體系（招商手冊「權利變換」範本）

- ▣ 十一、契約變更
- ▣ 十二、施工
- ▣ 十三、保險
- ▣ 十四、完工期限
- ▣ 十五、權利變換登記
- ▣ 十六、履約保證金
- ▣ 十七、保固及保固保證金
- ▣ 十八、管理與監督
- ▣ 十九、缺失及違約責任
- ▣ 二十、契約之解除或終止

合約體系（招商手冊「權利變換」範本）

- ▣ 二十一、 爭議處理
- ▣ 二十二、 附則
- ▣ 二十三、 契約文件
- ▣ 二十四、 契約份數

政府主導都更開發主體

▣ 都更條例第9條：

- ▣ 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

- ▣ 「主管機關自行實施」
- ▣ 「主管機關經公開評選程序委託實施者實施」
- ▣ 「主管機關同意其他機關（構）為實施者」

主管機關同意其他機關（構）為實施者

- 行政機關之間彼此「同意」，在決定實施者的階段不涉及「招商」或與民間廠商間之權利義務關係。
- 可否請其他機關（構）協助辦理公開評選程序委託實施者？
 - 內政部99年1月18日台內營字第0990800108號：「經各級主管機關同意實施都市更新事業者，如嗣後不再擔任實施者，應由各級主管機關依都市更新條例第9條規定自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構或另行同意實施辦理，非謂受同意實施機關（構）得自行同意其他機關（構）或委託辦理。」
 - 都更條例施行細則第5-1條（99.5.3）：
 - 各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。
 - 前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。
 - 第一項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。

主管機關同意其他機關（構）為實施者

▣ 「財團法人台北市都更推動中心」能否擔任實施者？

▣ 內政部104年3月23日台內營字第1040803744號函：與都更條例第9條第1項立法目的並無不合

▣ 「委託實施契約」應如何規範？

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：林瑋浩
聯絡電話：02-87712905
電子郵件：hao1228cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國104年3月23日
發文字號：台內營字第1040803744號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於 貴府捐助成立之財團法人臺北市都市更新推動中心得否依都市更新條例第9條第1項規定經 貴府同意為實施者1案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴府104年1月6日府投都新字第10430015800號函。

二、按都市更新條例（下稱本條例）第9條第1項規定（略以）：「經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；……」；都市更新事業艱鉅繁瑣，非直轄市、縣（市）主管機關所能獨力負荷，爰於本條例第9條第1項規定經劃定應實施更新地區實施都市更新事業之三種方式，以結合公、私部門力量，共同推動都市更新（參見立法院公報，第87卷第42期，院會紀錄，頁307）。有關政府捐助成立之財團法人機構，經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第9條第1項規定同意為實施者，與上開規定之立法目的並無不合，應無不可。

第1頁，共2頁

正本：臺北市政府
副本：內政部法規委員會、營建署（都市更新組）

招商手冊第九章契約文件

▣ 第一節 權利變換

- ▣ 甲方（主辦機關）不擔任實施者
- ▣ 乙方（廠商）擔任實施者

▣ 第二節 共同投資

- ▣ 甲方（主辦機關）擔任實施者
- ▣ 乙方（廠商）為「出資者」

「權利變換」「共同投資」合約範本差異

- ▣ 辦理信託（投3Ⅲ、投4Ⅲ）
- ▣ 權利金、權利變換（投6、投7）
- ▣ 建材設備、變更設計處理（權8、權9）
- ▣ 不可抗力及除外情事（投12）
- ▣ 管理與監督（權18、投16）
- ▣ 缺失及違約責任（權19、投17）

「權利變換」「共同投資」合約範本差異

▣ 辦理信託（投3Ⅲ、投4Ⅲ）

- ▣ 甲方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，將甲方所管有之公有土地，信託至乙方指定並經甲方同意之受託人。
- ▣ 甲方（實施者）應將依法受領由其他本單元內所有權人支付之差額價金交付信託。
- ▣ 乙方應指定本案信託銀行，成立信託專戶。
- ▣ 乙方應將融資款、自籌款、預售款辦理信託。
- ▣ 乙方不得就未完成建物非於信託機制下向第三人預收款項。

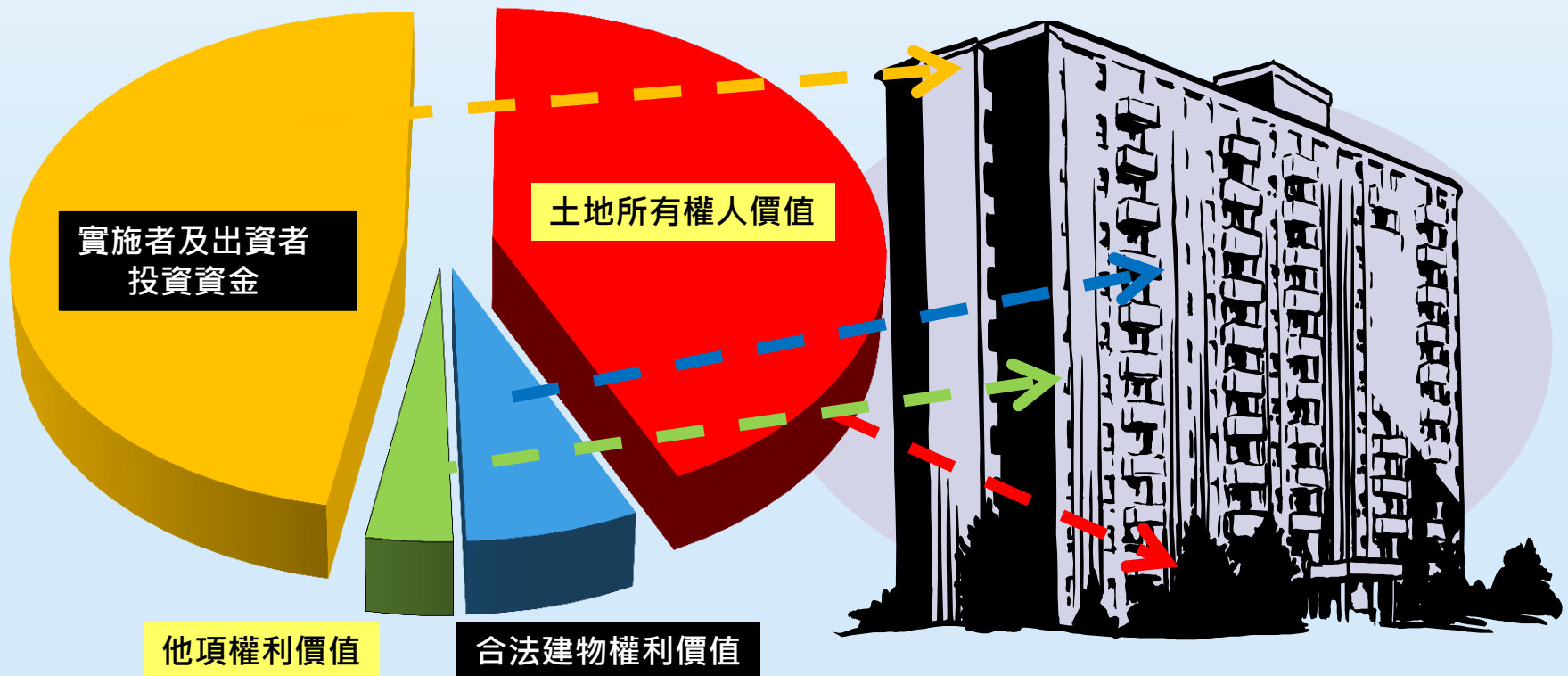
「權利變換」「共同投資」合約範本差異

□ 權利金、權利變換（投6、投7）

- 乙方應支付權利金予甲方，以換取甲方更新後應分配之土地及建築物。
- 甲方以更新後不分配土地及建築物之方式，改領取乙方所繳付之權利金，原屬於甲方更新後應分配之土地及建築物，於乙方繳清權利金之後，則由乙方取得。
- 乙方負擔共同負擔費用，取得甲方（實施者）因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

權利變換

「權利變換」就是將原來「地」與「資」的權利價值，轉換成更新後的房產「權利」



「權利變換」「共同投資」合約範本差異

▣ 管理與監督（權18）

- ▣ 乙方應於事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖及成果報告送主管機關備查，並副知甲方審閱。
- ▣ 依事業計畫要求設置之公共設施，興建完成後捐贈並交由公共設施主管機關管理維護。
- ▣ 乙方變更名稱或負責人，自變更日起30日內送甲方核備。

「權利變換」「共同投資」合約範本差異

▣ 管理與監督（投16）

- ▣ 乙方應妥善保存有關一切必要資料，包括：資產目錄、股東會董事會議事錄及股東名冊等公司資料、會計紀錄及帳冊、財務報表、契約履行有關紀錄、預售房屋相關法律文件及紀錄。
- ▣ 經甲方要求，乙方應迅速提供有關資料，並進行說明，且應擔保各項文件資料之真實、正確、完整。
- ▣ 甲方得隨時指派代表實施履約督導，並得辦理定期或不定期查核，甲方代表有權隨時為稽核、查驗、閱覽乙方任何部分或全部之業務情形，乙方不得拒絕，且應提供一切必要協助。

「公辦更新」不用取得私有土地及合法建築物所有權人同意

- ▣ 內政部93年12月30日內授營都字第0930088519號
 - ▣ 都市更新條例第9條第1項與第10條、第11條規定之程序不同。
 - ▣ 本案如經貴府依上開條例第9條第1項規定同意由榮○公司為實施者，實施都市更新事業，自無依第10條規定擬具事業概要及取得同意書之必要。

私有地上物之處理及代拆

- ▣ 第四條 乙方應辦事項（「權利變換」）
- ▣ 第四項 地上物拆除
 - ▣ 第一款 乙方應取得三分之二以上私有地上物所有權人同意搬遷許可，其餘公有地上物就甲方及其他公有財產管理機關各自管理部分配合騰空。
 - ▣ 第三款 本案地上物若無法拆除完成，乙方須檢具「直轄市縣(市)政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」所列申請書及文件，向○○市、縣（市）政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物，並辦理申請後之辦理程序，並繳交相關所生費用。

私有地上物之處理及代拆

▣ 第四條 乙方應辦事項（「共同投資」）

▣ 第二項 申請及審議作業

- ▣ 本單元內地上物若無法拆除完成，乙方須檢具「直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項」所規定之申請書及相關文件，辦理申請及相關程序，並繳交相關所生費用。

▣ 第四項 地上物拆除

- ▣ 第一款 乙方應負責拆除座落本契約第1條第1項規定範圍內之所有地上物，並將廢棄物合法運棄。
- ▣ 第二款 如有依都市更新條例第36條之規定向○○市、縣（市）政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物之必要者，乙方應以書面檢具本條第2項第5款相關文件提請甲方協助。

招商適用法令

- ◻ 實施者為政府機關，委託廠商→原則：依據「政府採購法」
- ◻ 都更條例第9條、都更條例施細第5-1條
 - ◻ **準用**促進民間參與公共建設法公開評選委託廠商擔任實施者
- ◻ 「準用」：依法律規定為準用時，僅須適用該法律規定之效果，不包括其法律要件，有時亦非可全盤適用該法規之效果，僅於其事項「性質相同」之前提下，方可適用該法規之法律效果
- ◻ 招商手冊第4頁（但實務執行仍以促參方式居多）
 - ◻ 辦理都市更新案件，係「準用」促參法的規定；但在具體個案的條件不符促參法第3條公共建設範圍及第8條之民間參與方式，且主辦機關也不符合促參法第5條主辦機關規定的情形時，主辦機關在進行程序選擇時，仍以適用採購法相關規定辦理招商，較為妥適。

促參法第3條

- 本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：
 - 一、交通建設及共同管道。
 - 二、環境污染防治設施。
 - 三、污水下水道、自來水及水利設施。
 - 四、衛生醫療設施。
 - 五、社會及勞工福利設施。
 - 六、文教設施。
 - 七、觀光遊憩重大設施。
 - 八、電業設施及公用氣體燃料設施。
 - 九、運動設施。
 - 十、公園綠地設施。
 - 十一、重大工業、商業及科技設施。
 - 十二、新市鎮開發。
 - 十三、農業設施。
- 本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。

促參法第8條

- 民間機構參與公共建設之方式如下：
 - 一、由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。（BOT）
 - 二、由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（BTO）
 - 三、由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（BTO）
 - 四、由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（ROT）
 - 五、由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（OT）
 - 六、為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。（BOO）
 - 七、其他經主管機關核定之方式。

招商適用法令

▣ 準用「促參法」辦理

- ▣ 「申請」、「甄審」、「申請保證金」

▣ 適用「採購法」辦理

- ▣ 「投標」、「評選」、「押標金」

評選

□ 準用「促參法」辦理

- 促參法相關規定對於配分權重高低並無特別規定

□ 適用「採購法」辦理

- 最有利標評選辦法第17條：
- 「價格」納入評比者，其所占全部評選項目之權重，不得低於20%，且不得逾50%

新設專案廠商

◻ 適用「採購法」辦理

- ◻ 得標人即為原投標人

◻ 準用「促參法」辦理

- ◻ 可要求申請人另外新設專案公司

- ◻ 目的：**切斷申請人過去既有債務關係與新計畫之間的牽連**，避免發生以新計畫所籌集的資金填補過去債務漏洞的現象，藉以確保都市更新專案的健全實施

- ◻ 但如**案件規模較小**，此等要求即不合理亦無必要

- ◻ 如招商文件並未要求申請人應新設專案公司時，民間機構即為原申請人，則除了實施本都市更新計畫以外之業務原屬該申請人**經營自由**，主辦機關不能因為該申請人參與本案件後就加以限制其業務

轉投資限制

▣ 「促參案件招商文件及投資契約參考範本」

14.2轉投資

- ▣ 「乙方擬進行轉投資，應符合轉投資相關法令之規定，並經甲方事先同意後始得為之。」

▣ 公司法第13條：

- ▣ 公司不得為合夥事業之合夥人；如為他公司有限責任股東時，其所有投資總額，除經取得股東同意或股東會決議者外，不得超過本公司實收股本百分之四十。

決標機制

- ▣ 為避免因人為因素影響委員評分結果而產生弊端，原則建議以「價格」為主要考量因素（招商手冊第10頁）
- ▣ 準用促參法辦理
 - ▣ 價格加權法
 - ▣ 綜合評審分段開標
- ▣ 適用採購法辦理
 - ▣ 異質採購最高標

甄審委員會/評選委員會

- 在政府採購制度下，限於採最有利標（亦即，依採購法第56條規定之評定最有利標或向機關首長建議最有利標）或準用最有利標（亦即，依採購法第22條第1項第9款或第10款規定之評選優勝者）的狀況下，才會成立評選會（採購評選委員會組織準則第2條）。
- 採「機關異質採購最低（高）標」，審議招標文件中所訂審查標準之單位，係成立「審查委員會」（其組成、任務及運作，準用採購評選委員會組織準則、採購評選委員會審議規則及最有利標評選辦法之規定）（採購法施行細則第64-2條）

甄審委員會/評選委員會

□ 組織

- 甄審會應設置委員7人~17人，其中外聘專家、學者人數不少於1/2（促參甄審辦法）
- 評選會應設置委員5~17人，其中外聘專家、學者人數不少於1/3（採購評選會組織準則）

□ 審議

- 甄審會會議應有委員總額1/2以上，且至少5人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。甄審案件屬「重大公共建設」者，出席委員不得少於7人。出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之1/2。
- 本委員會會議，應有委員總額1/2以上出席，其決議應經出席委員過半數之同意行之。出席委員中之外聘專家、學者人數應至少2人且不得少於出席人數之1/3（採購評選委員會審議規則）

申請/投標之「補正」

□ 促參甄審辦法第17條

- 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。
- 資格審查過程，主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。
- 申請人逾主辦機關依前二項通知之期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。

□ ※採購法對於「說明」或「更正」的規定，較促參法制嚴格

□ 採購法第51條

- 機關應依招標文件規定之條件，審查廠商投標文件，對其內容有疑義時，得通知投標廠商提出說明。

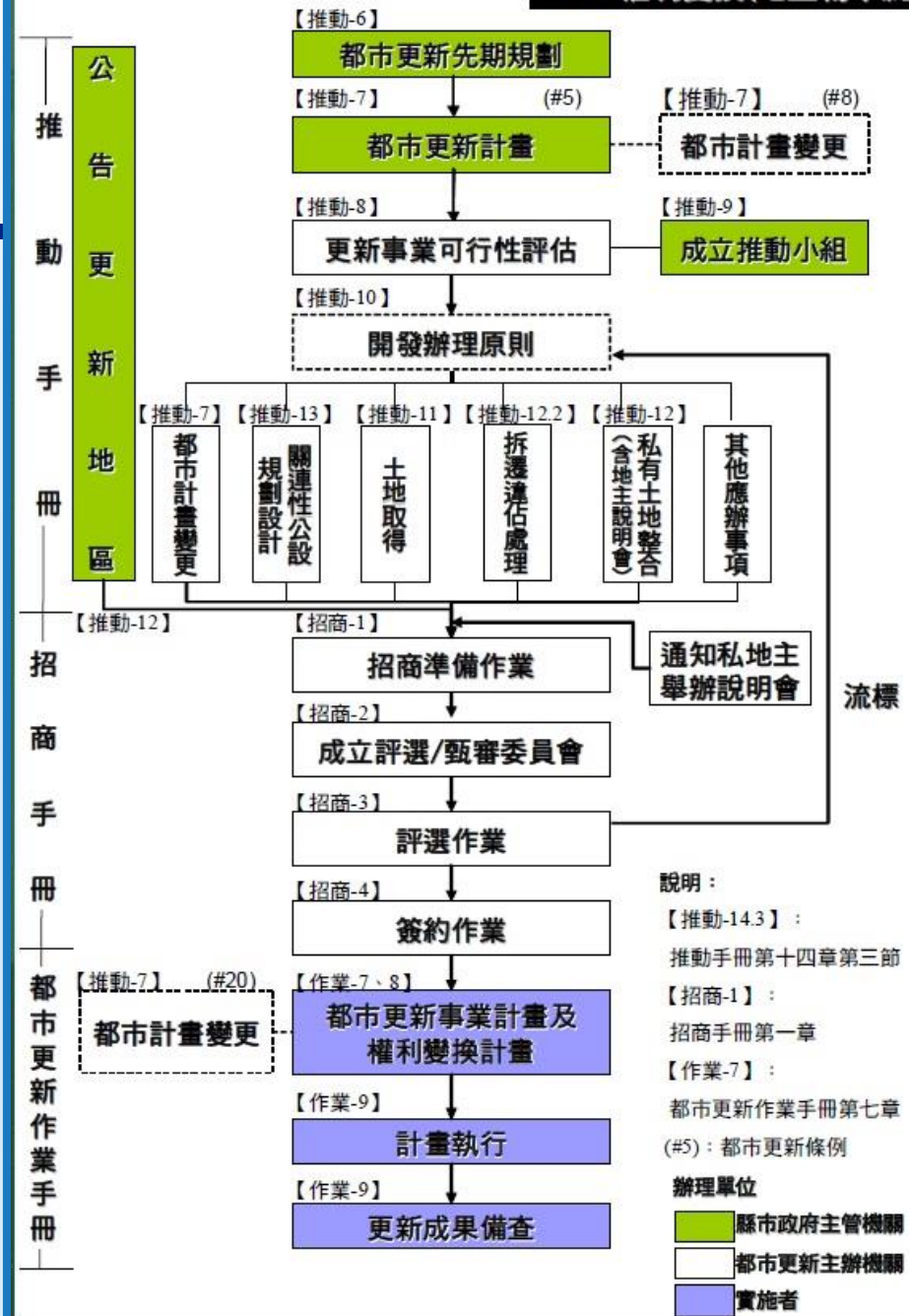
□ 採購法施行細則第60條

- 機關審查廠商投標文件，發現其內容有不明確、不一致或明顯打字或書寫錯誤之情形者，得通知投標廠商提出說明，以確認其正確之內容。前項文件內明顯打字或書寫錯誤，與標價無關，機關得允許廠商更正。

權利變換(AI)

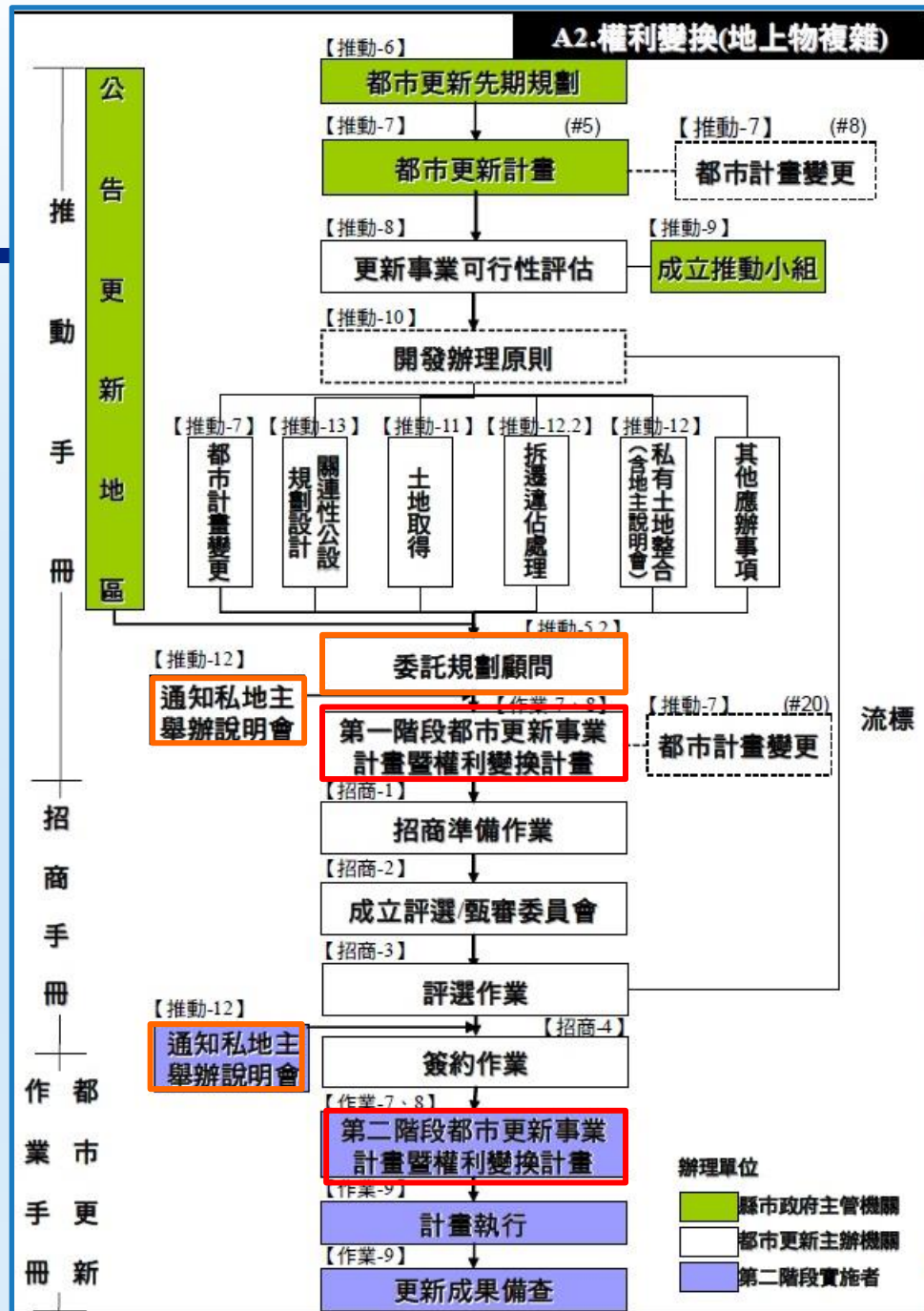
- 一般操作方式
- 私有地主佔少數、已有拆遷計畫
- 招商後交由廠商擬訂事業及權變計畫
- 廠商分回部分產權

A1. 權利變換(地上物單純)



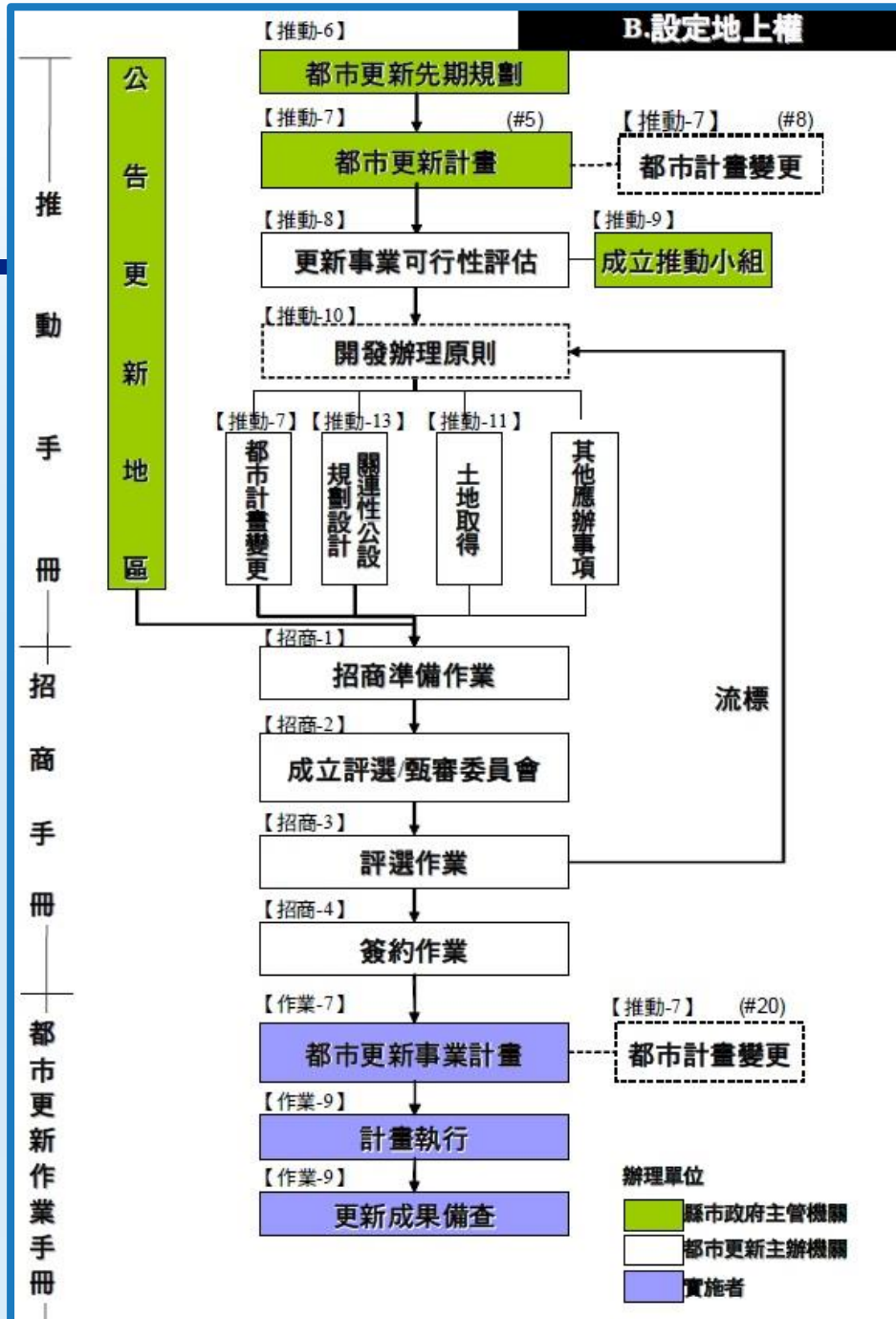
權利變換(A2)

- 公私土地夾雜、私地主眾多
- 需先確認私有地上物處理方式以利後續招商
- 公有地管理機關對於後續土開內容尚待時日確認
- 二階段權變，第一階段由主管機關自行擔任實施者擬訂事業及權變計畫，先進行平面分配
- 於確認土地交換分合位置、拆遷安置方式後，再公告招商，進行立體分配
- 公地主分回部分土地，私地主分回開發後大樓
- 目前案例甚少



設定地上權(B)

- 欲保有公有土地長期收益
- 產權不易細分
- 重要都市節點、交通樞紐、重大公共設施、水岸港口、商場
- 更新範圍內80%以上為公有地
- 須於設定地上權前取得私地採地，及土地所有權，並應載明徵收、取費方式，及土地取得

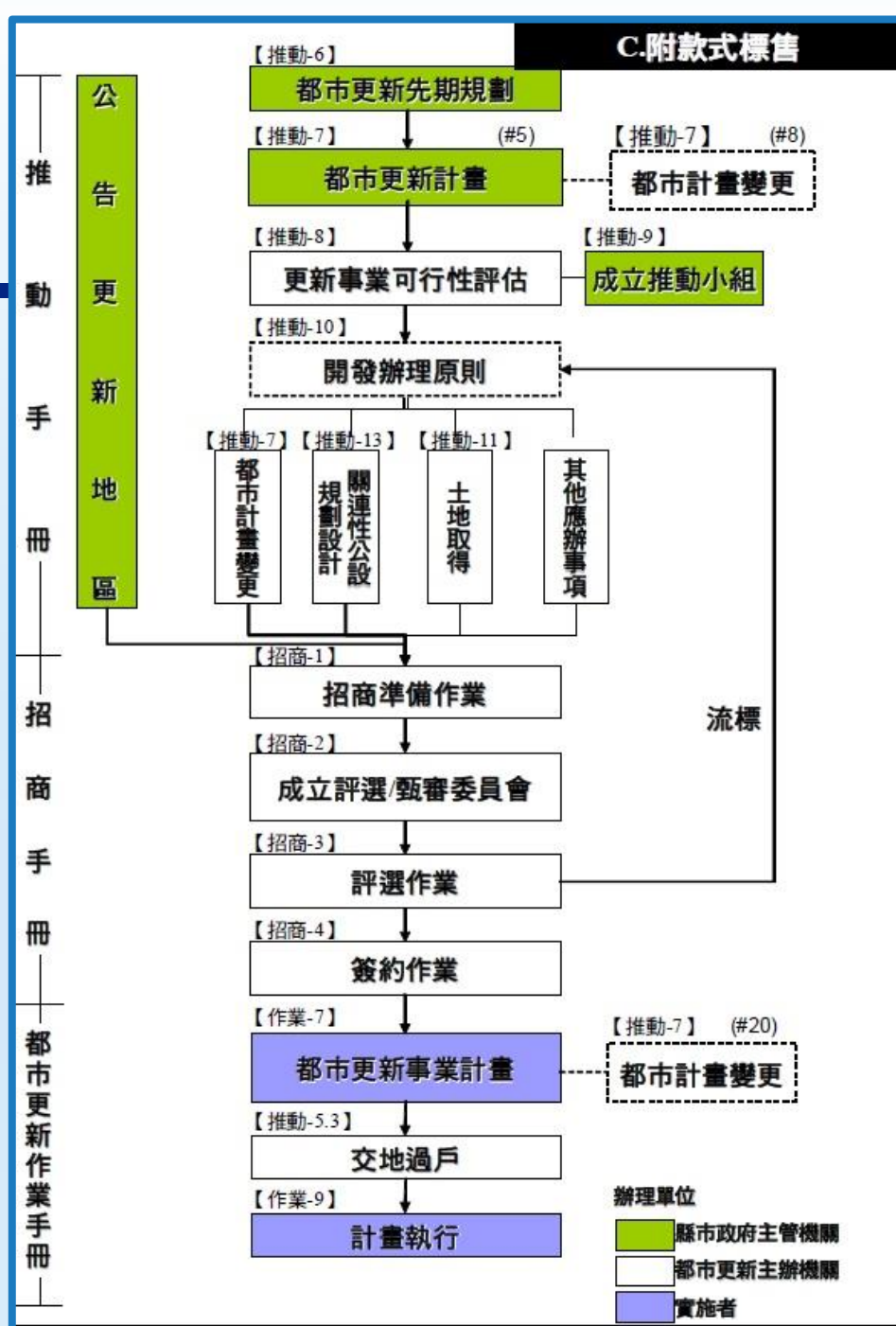


「設定地上權」實施契約範本

- 事業計畫核定發布實施→交地→設定地上權→申請建照→興建→營運
- 由乙方擔任實施者
- 權利金（地6）、地上權地租（地7）
- 履約管理（地12）
- 營運（地15）
 - 營運管理計畫、建物維持及整修
 - 與營運有關第三人合約之提供
 - 其他廠商所開立發票營業額計入乙方營業額
- 地上權消滅後，本建物之處理

附款式標售(C)

- 更新範圍內土地及建物權屬全為公有
- 土地管理機關無後續處分計畫或特殊需求



附款式標售(C)

- ▣ 附有需完成都市更新事業計畫之後才可執行（出售土地）之條件
- ▣ 需確定實施者提出的「都市更新事業計畫」依法核定通過之後，亦即機關在確定實施者有能力進行更新且其更新計畫得到認同之後，才移轉土地所有權

「附款式標售」實施契約範本

□ 第三條 甲方應辦理及協助事項

□ 第一項 應辦事項

□ 第一款 甲方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後三十日內，會同乙方及土地管理機關依土地買賣契約之約定完成土地所有權移轉登記及土地點交，以提供本契約第1條第1項所規定的土地予乙方作為實施本單元都市更新事業之用。

□ 第二款 都市更新事業計畫之審議，以乙方提出都市更新事業計畫申請日起○個月內完成審議為原則。乙方申請建造執照以申請日起○個月內完成核發為原則。惟乙方辦理修正計畫期間或補正者，不歸屬甲方應配合之期程。

「附款式標售」實施契約範本

- 第四條 乙方應辦理及協助事項
- 第二項 都市更新事業計畫申請、審議及執行作業
 - 第一款 乙方應於簽訂本契約後○個月內，...提出都市更新事業計畫審議申請。
 - 第三款 乙方應於都市更新事業計畫核定公告後○月內向建築主管機關提出建造執照申請...
- 第七條 買回權
 - 如乙方繳清土地買賣價金後，未於本契約簽約後○年內完成都市更新，或經甲方認定乙方實施都市更新已違反本契約目的者，甲方除得終止契約並沒收履約保證金外，並得視情形決定是否按乙方已繳付之土地買賣價金，原價無息買回本契約土地。於本都市更新案成果備查完成前，得於土地登記簿上註記。

底價

- ▣ 權利變換權利金（都更條例第3條第5款）、分回房地比例、共同負擔比例
- ▣ 設定地上權：開發權利金、營運權利金
- ▣ 標售土地（附款式標售）：土地買賣價金

底價「前提條件」設定注意事項

- 當以共同負擔比例決標時，建議應設定下列事項：
- 1. 為避免申請人投標時之規劃差異過大，主辦機關應於招標時訂定總銷金額之下限或更新後總樓地板面積下限，以確使申請人之規劃皆在一定規模以上。
- 2. 公有土地管理機關更新後分回房地若有使用需求，可自行設定分回樓地板面積下限。
- 3. 各管理機關可視實際需要設定更新後規劃設計條件，如：建築結構、建材標準、更新後使用內容、補償金、及其他需求等。
- 4. 若經主管機關核定之都市更新權利變換計畫，共同負擔比例低於實施契約約定之比例，則應依主管機關核定之比例為準。

實施契約範本（「權利變換」）

▣ 第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

- ▣ 第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過○
○%，且應以更新後建物總所有權面積應達○○平方公尺以上以擬訂都市更新事業計畫。

▣ 第六條 變換

- ▣ 第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例/共同負擔比例與更新後產權面積或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其對甲方而言較優之條件為準履行之。如依法定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分之差額。

實施契約範本（「權利變換」）

▣ 第十一條第二項 計畫書變更

- ▣ 如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方之計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過之內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依決標條件乙方對甲方應為之給付，否則甲方得終止或解除本契約。

公辦更新「假權變、真合建」

- ▣ 公辦更新實採協議合建內涵-權利變換外裝
 - ▣ 公辦更新決標的方式，常要求投標人承諾一個**共同負擔比例**，與一般私地主要知道**能換回坪數**才願意簽同意書的想法一樣
 - ▣ 都市更新之實施方式，主要是權利變換，另認可民間習慣的**協議合建**。公有土地依第27條參與「**民辦更新**」，只願採權利變換，但在「**公辦更新**」時，卻也要求以契約訂定一個比例，再視權利變換審查結果「**擇優**」，與民眾心態完全一樣

實施契約範本（「權利變換」）

- 第七條 甲方權益分配
- 第一項 甲方權益分配內容不得少於下列條件：
- 參與更新後分回房地及車位計算
 - 第一款 甲方更新後分回房地所有權面積（含主、附屬建物面積及共有部分面積，但不含車位面積）以下列方式合計，並按實際分得建築物面積比例持分土地：
 - 第一目 更新後建築物所有權面積○○平方公尺。
 - 第二目 ○○個平面停車位。
 - 第二款 乙方承諾除前述分配房地外，另依都市更新條例第36條規定應給付予甲方拆遷補償金，其補償金額以核定之都市更新事業暨權利變換計畫所載數額為準。
 - 第三款 以上費用所生之一切稅負概由甲方依法自主自行負擔。

簽約、遞補及保證金

▣ 主辦機關於招商文件中宜規定（招商手冊第47、121頁）：

- ▣ 最優申請人對於評選會議紀錄有修正意見時，應於評選會議紀錄送達日後一定時間內敘明理由提出，否則應於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，**廠商已繳的保證金不予發還。**
- ▣ 如申請人對評選會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，申請人應接受評選會議紀錄，並於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，**已繳的保證金則無息發還。**

簽約注意事項

- 在政府方面，因為實施都市更新事業不同類型的選擇，政府方面擔任實施者、主辦機關、土地使
用機關以及主管機關可能為不同的單位。應考慮到個案的需要以及日後權責行使的職權分工情形，
決定辦理簽約的機關為何。
- 得標廠商/最優申請人如未於規定時間內與政府機關完成簽約手續者，主辦機關應訂定期限，通知補正之。該得標廠商或最優申請人如未於期限內補正者，主辦機關得決定是否由合格之其他投標廠商/次優申請人依序擇優遞補簽約或重新依公告接受申請，主辦機關應於招商文件中先為規定，以為辦理依據。

申請保證金之發還（招商手冊第124頁）

- ▣ 就不合格之申請人，或未獲甄審會評選為最/次優申請人，主辦機關應於甄審會作成決定後○日內退還申請保證金。
- ▣ 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）。
- ▣ 主辦機關與最優申請人完成簽約後，無息發還次優申請人之申請保證金。
- ▣ ★注意促參法施行細則第41-2條議約及簽約期限規定

用語釐清

- 「撤銷得標人資格」vs「宣布無得標人」
 - 得標人未依期限完成簽約
 - 全部合格申請人均未得到超過半數評選委員同意通過
 - 全部合格申請人報價均未達本案底價

次優申請人遞補問題

- 如係因甄審結果不合法遭撤銷，最高行政法院95年度判字第1239號（ETC案）認為並不符「最優申請人未依規定時間完成簽約時之處置」規定，無從適用促參法第45條第2項規定。而甄審公告選出最優申請人（及次優申請人）的決定既已經撤銷，在主辦機關重新進行適法甄審程序之前，尚無法評定孰為最優申請人，亦無從逕由次優申請人遞補。

都市更新單元範圍（合約範本）

▣ 第一條 委託範圍

- ▣ 第二項 乙方若需變更本單元範圍，僅得就同小段○○等○○筆地號土地範圍進行擴大，不得縮小，乙方並須依本契約第11條規定辦理。

▣ 第十一條 變更

▣ 第一項 更新單元範圍之變更

- ▣ 第一款 乙方若因核定計畫或實施都市更新之必要需擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地者，應取得擴大範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，始得以擴大之更新單元範圍申請審議。
 - ▣ 「原範圍」內私有所有權人同意？

捷運大直站北安段公辦都更招商案

基地面積：2,113.07m²

使用分區：第三種住宅區

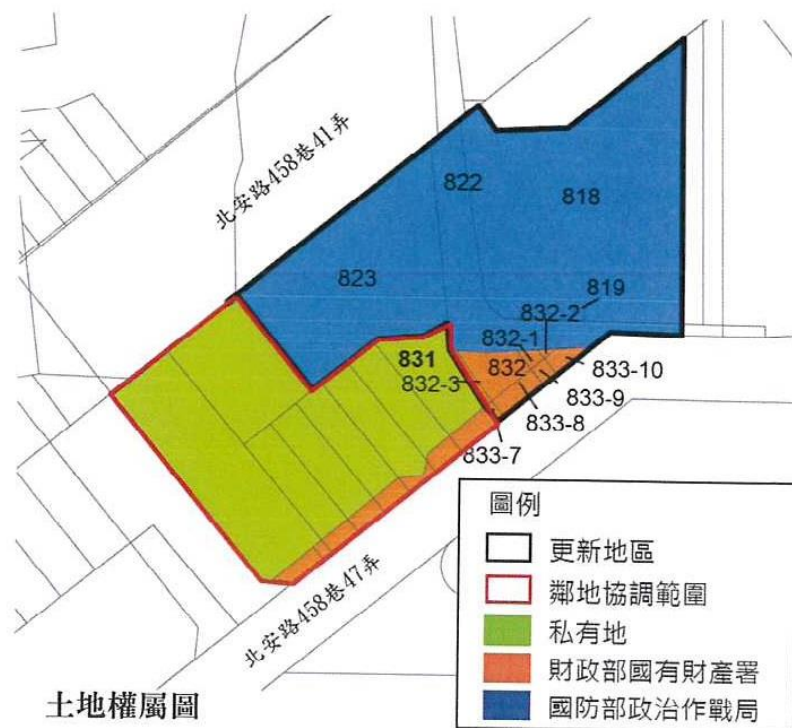
建蔽率 / 容積率：45%、225%

都更獎勵：初估 29%

土地權屬：國防部政治作戰局 94.44%、
財政部國有財產署 5.56%。



捷運大直站北安段 模擬效果圖



土地權屬圖

捷運中山站中山段公辦都更招商案

基地面積：1,458m²

使用分區：第四種住宅區

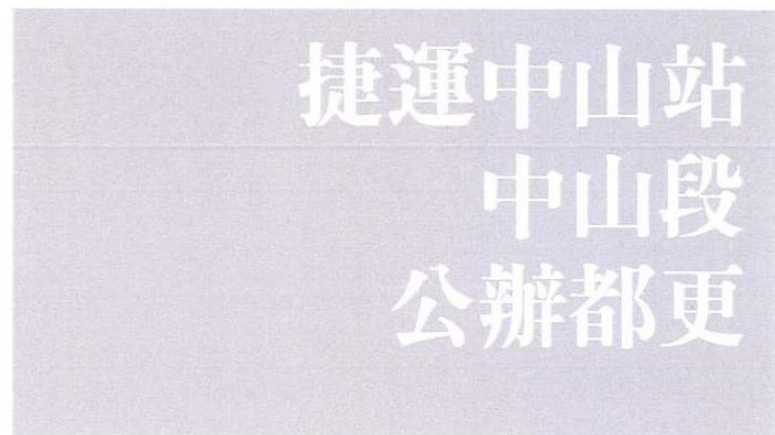
建蔽率 / 容積率：50%、300%

都更獎勵：初估 28%

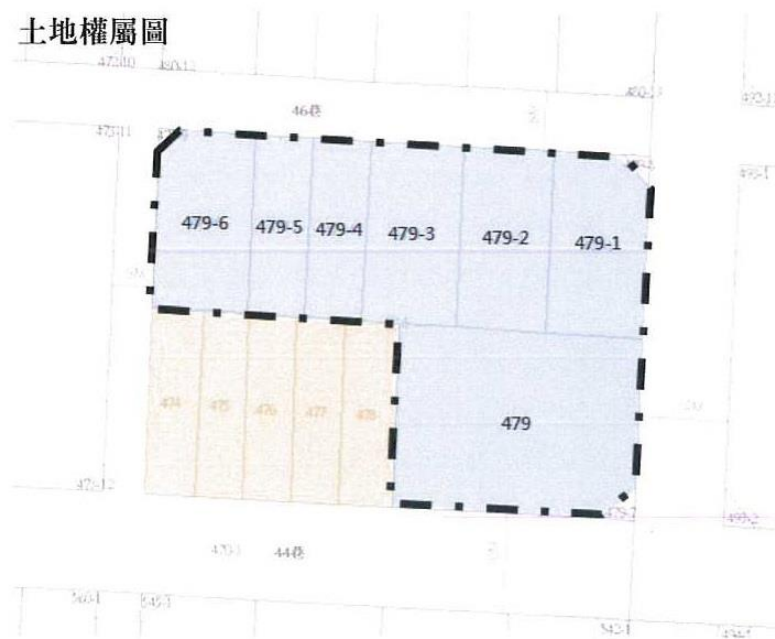
土地權屬：臺北市都市更新處



捷運中山站中山段 模型照片

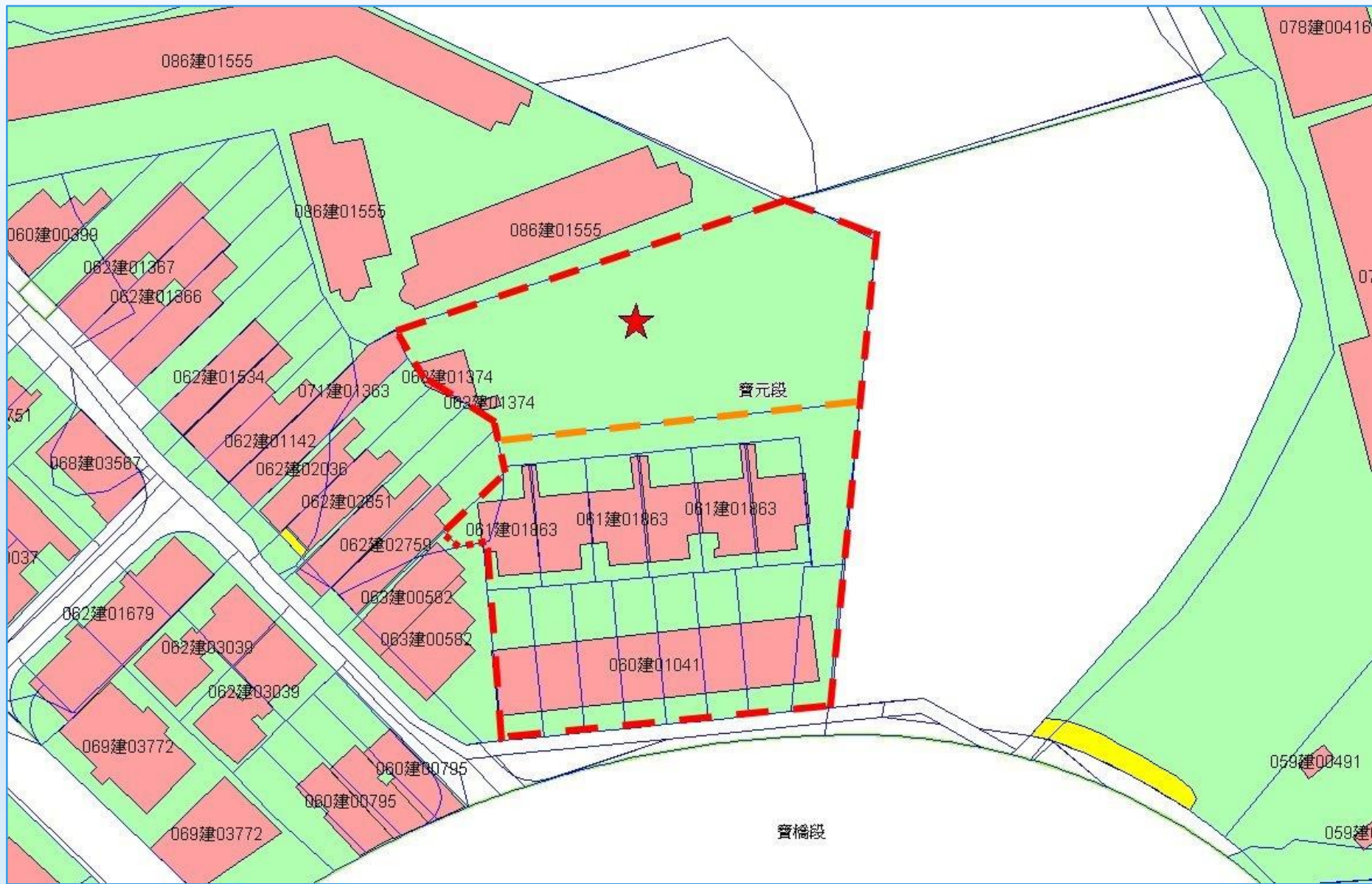


土地權屬圖



臺北市政府財政局

私有地



都市更新單元範圍（合約範本）

- 第五款 更新單元範圍不得縮小，惟如因核定計畫或其他法令限制因素確有縮小或變更之必要並經雙方確認同意縮小或變更更新單元範圍者得為之，但乙方依本契約原約定應分配予甲方之房地或權利金等承諾事項，均不受影響，而如有必要，甲方得要求依契約變更之程序以確認相關權利義務，乙方不得拒絕。

缺失改善

- ◻ 促參法將民間機構違反契約之情形，區分為「**缺失**」及「**違約**」兩種型態，如此機制之設計，既可避免一有違反契約情形，即陷入**課予違約金**或**終止契約**的風險，亦可保留主辦機關履約管理之彈性
- ◻ 除有**不能補正之違約情形**、或**合約規定或法定之立即終止事由**外，原則上合約應賦予廠商補正「**缺失**」之機會
- ◻ 若廠商履約略有**輕微違失**，主辦機關可先認定其為「**缺失**」，尚未構成「**違約**」，而限期要求其改善或提出合理可行的改善計畫，如此可避免缺點擴大及提高改善成功率；惟若廠商不為改善或改善無效，**始構成「違約」**
- ◻ 廠商雖有違失，但也可能並**不影響**契約目的達成或服務提供，合約中宜對不同情形有合理的處理規定

範本（權變）第十九條 缺失及違約責任

- **第一項** 除有本條第2項違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件之規定者，均屬缺失。甲方得以書面定合理期限要求乙方改善其缺失，如屆期未完成改善，甲方得逕以一般違約事由處理。

- **第二項** 乙方違約事由
- **因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：**
 - **第一款** 乙方未遵期繳付差額價金或權利金，逾期達○日者。
 - **第二款** 乙方未能於本契約所規定或經甲方同意展延之期限內提出都市更新事業計畫、權利變換計畫及完成相關事項。
 - **第三款** 乙方未依合約與相關法令規定負擔或付清相關費用者。

範本（權變）第十九條 缺失及違約責任

- 第二項 乙方違約事由
- 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：
 - 第四款 乙方未依甲方同意之都市更新事業計畫、興建執行計畫辦理興建工程，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
 - 第五款 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
 - 第六款 乙方未能依契約所訂期限取得使用執照者。
 - 第七款 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

範本（權變）第十九條 缺失及違約責任

□ 第二項 乙方違約事由

□ 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成違約：

- **第十款** 擅自將本契約之權利義務轉讓他人並足以影響都市更新事業之執行者。
- **第十一款** 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- **第十二款** 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善，其情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。
- **第十三款** 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。
- **第十四款** 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。
- **第十五款** 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。
- **第十六款** 其他乙方未能遵守或履行本契約任何條款者。

契約屆滿或提前終止之處理

- 依都市更新條例所為之監管、代管或其他必要之處理
- 都市更新條例第55、56條
 - 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。
 - 檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：
 - 1. 違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
 - 2. 業務廢弛。
 - 3. 事業及財務有嚴重缺失。
 - 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

契約屆滿或提前終止之處理（興建階段）

- 一般在興建期依契約需啟動退場機制（解除或終止契約）的事由，大致有下列情況：
 - 1. 簽約後發現投資人於簽約前已有應不予議約、不予簽約之情形者，主辦機關應解除契約或終止契約，並視可歸責性追償損失。但解除契約或終止契約反不符公共利益者，不在此限。
 - 2. 在都市更新事業計畫核定前，投資人無法順利完成整合，無法順利提出計畫、或在都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，主辦機關或投資人認為與原契約內容差距過大，無法接受者，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
 - 3. 投資人如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約以書面通知投資人定期改善且無效，其情節重大，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
 - 4. 投資契約訂明因政策變更，投資人依契約繼續履行反不符公共利益者，主辦機關得終止或解除部分或全部契約，並補償投資人因此所生之損失。

用語釐清

□ 撤銷vs解除vs終止

- **撤銷**：當事人一方行使撤銷權（通常為法定），使「**法律行為**」的效力，「**溯及**」於為法律行為之時歸於消滅（**民法第114條**：「**視為自始無效**」）。違法行政處分也用「撤銷」一語，處分經撤銷後溯及既往失效，但為維護公益或避免受處分人損失，撤銷機關得另定失效日期（**行政程序法第118條**）。
- **解除**：當事人一方行使解除權，使「**契約**」的效力，「**溯及**」於訂約之時歸於消滅。契約解除時，除法律或契約另定外，雙方互負回復原狀之義務（**民法第259條**）。
- **終止**：當事人一方行使終止權，使「**契約**」的效力，「**向將來**」消滅。終止權的目的，是要維護以往既存法律關係的有效性。

用語釐清

▣ 解除契約vs附解除條件：

- ▣ 解除契約：應向他方當事人以意思表示為之，若契約當事人一方有數人時，應由其全體或向其全體為之（**民法第258條**）。
- ▣ 解除條件：合約約定條件一旦成就（例如至○年○月○日未報核事業計畫），不待契約當事人行使解除權，合約立即失效。合約條文通常用「本約自動解除」、「合約自動作廢」等文字表達。此種約定會使合約效力較不安定，宜慎重為之。

違約之處理

- 第十九條第三項第一款 乙方違約之處理
- 乙方有違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：
 - 第一目 甲方得以書面通知限期改善。
 - 第二目 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理並得連續處罰，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：
 - 第六目 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致生之損害，乙方仍應對甲方及土地所有權人或受損害之第三人負損害賠償責任。甲方就乙方發生違約情事者，並得解除或終止本契約。

違約之處理

▣ 第十九條第三項第二款 甲方違約之處理

- ▣ 如甲方有其他違反本契約承諾事項之情形者，經乙方訂 30日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

契約之解除或終止

□ 第二十條 契約之解除或終止

□ 第一項 因政策變更而解除或終止

- 本契約因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益，或因甲方之需要有必要解除或終止契約之一部或全部者，甲方得報經上級機關核准，以書面通知終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。

□ 第二項 雙方合意解除或終止

- 於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

□ 第三項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

- 乙方有前條規定之違約情事，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

解除契約前之催告

- **民法第254條**：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」
- **民法第255條**：「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。」
- **最高法院 74 年度第 1 次民事庭會議（一）、90年台上字第 1231 號判例**
 - 依民法第254條規定，債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符。惟債權人催告定有期限而不相當（過短）時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認亦已發生該條所定契約解除權。

解除契約前之催告

- ▣ 台灣高等法院100上易839案例（已確定）
 - ▣ 原告主張：雙方約定於97.7.31前取得執照，建商卻到98.7.29才取得
 - ▣ 被告反駁：契約規定97.7.31前「申請」使用執照
 - ▣ 法院：「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」只有「開工及取得使用執照期限」，契約97.7.31前「申請」使用執照約定，依消保法17→無效，參酌使用執照申請案件處理時限表（最多20日工作天），加計1個月於97.8.31前取得為合理，依消保法施細15→構成契約內容

解除契約前之催告

▣ 台灣高等法院100上易839案例（已確定）

- ▣ 上訴人於98年8月11日發函予「**瓏山林企業有限公司**」，內容略以：「……一、台端以工業用地為建築基地，並未於買賣契約成立前明確告知（台端銷售人員以住宅用地告知買受人）；事涉契約虛偽不正，本人（即上訴人）有權依據民法第92條為（買受）意思表示之撤銷……；亦有權依據民法第245條之1第1項第1款及第3款，對台端為損害賠償之請求。二、台端並未依約（買賣契約書第12條）於97年7月31日之前，完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並申請使用執照完訖，拖宕經年事證明確無訛。……本人早先存證信函要求台端說明釐清，亦如石沈大海未見下文。三、依上二說明，本人有權依據買賣契約書第23條第1款規定，為解除雙方買賣契約之法律主張；並依據上述契約條款及民法第259條等規定，要求台端返還本人已繳之房地價款及遲延利息……」

契約屆滿或提前終止之處理

- 移轉財產之清點
- 移轉財產之方法
- 財產移轉對價之支付
- 關連性契約應隨同終止

用語釐清

▣ 遲延利息vs違約金

- ▣ **民法第233條**：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」
- ▣ **民法第205條**：「約定利率，超過週年20%者，債權人對於超過部分之利息，無請求權。」
- ▣ **民法第250條**：「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」

用語釐清

- 「逾期罰款」之性質？
- 違約金之種類可分為「懲罰性」及「賠償額預定性」兩種，前者債權人除得請求支付違約金外，尚得請求損害賠償。後者因違約金即係「損害賠償總額」之預定，債權人不得證明實際所受損害額多於違約金額，再額外請求損害賠償。
- 注意違約金約定數額是否合理，如約定過高，得依民法第252條：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」

爭議處理

□ 關於公開評選程序之爭議

□ 內政部99年6月14日台內營字第0990804438號函：
「...評選過程所產生之爭議事項，建議已公告招商者，依公告招商文件內容處理；後續辦理公告招商之案件，在本部尚未立法設專責之救濟制度前，**建議參酌採購法爭議處理之精神，於招商文件中規定**，申請人對評選過程中認為違反法令，致損害其權利或利益者，得向主辦機關提出異議，若對異議處理結果不服，得依訴願法相關程序申請行政救濟。」

爭議處理

- **促參法第47條**：「參與公共建設之申請人與主辦機關於申請及審核程序之爭議，其異議及申訴，**準用政府採購法處理招標、審標或決標爭議之規定。**」
- 異議 → 異議處理結果 → 申訴 → 申訴審議判斷（視同訴願決定） → 行政訴訟
- **採購法第75條**：「廠商對於機關辦理採購，認為違反法令，致損害其**權利或利益**者，得於下列期限內，以書面向招標機關提出異議...」

關於履約之爭議

□ 協調委員會

□ 促參法施行細則第22條第2項（97年修正）：

「投資契約，應明定協調委員會之組成時機、方式及運作機制，以協商處理契約履行及其爭議事項。」

□ 常設型vs任務型

□ 「常設型」

□ 優點：節省籌組時間、委員固定，較熟悉該促參案始末

□ 缺點：未必是特定爭議類型專家，可能無法對症下藥

□ 「任務型」

□ 優點：可因應個案爭議特性組成，例如規劃類、建築設計類、法律類、營運管理類等

□ 缺點：籌組費時，且易滋爭議

關於履約之爭議

◻ 協調委員會—工程會促參契約範本：

- ◻ 甲乙雙方應於投資契約簽訂後○日內（或一方提出協調後○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，如附件○。
- ◻ 雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- ◻ 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○日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，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。
- ◻ 甲乙雙方之爭議事項，除雙方另有約定外，經提交協調委員會協調後○日內仍無法作成協調決議，或一方請求召集協調委員會後○日內仍未能召開時，提出協調之一方始得依本契約之約定提付仲裁或起訴。

關於履約之爭議

- ▣ 仲裁條款—招商手冊
- ▣ 第二十一條第二項 以協商方式無法解決者，任一方得將其爭議：
 - ▣ 第一款 提起民事訴訟。雙方同意以中華民國臺灣○
○地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理；或
 - ▣ 第二款 於雙方另訂書面仲裁契約後，在中華民國○
○縣(市)依中華民國仲裁法進行仲裁。

關於履約之爭議

▣ 台北大巨蛋BOT合約

- ▣ 於協調委員會決議提付仲裁時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。如經協調委員會協調三個月後仍無解決方案，亦未決議提付仲裁時，雙方同意以仲裁方式解決爭議。第20.2.2條之協調方案經異議者，雙方亦同意逕付仲裁。

▣ 松菸文創BOT合約

- ▣ 甲乙雙方因本契約履行之相關事項所生爭議，於提交協調委員會後3個月內仍未作成調解方案，或甲乙任一方不同意協調委員會所作成之協調方案時，經甲乙雙方同意後，得以仲裁方式解決爭議。

關於履約之爭議

環團提「公民訴訟」 大巨蛋解約拆蛋 毀損古蹟停工

 中廣新聞網 - 2015年3月10日 上午10:18

大巨蛋總體檢月底出爐，今天(十號)有媒體報導，如果大巨蛋體檢安全沒有達標，北市府不排除和遠雄解約，將只留辦公大樓和旅館，拆除購物中心、影城及棒球場作為綠地。松菸公園催生聯盟等團體，今天(十號)再度到市府前抗議，要求北市府立即與遠雄解約，將綠地還給市民，環團也向環保局提出公民訴訟。(林麗玉報導)

松菸公園催生聯盟、松菸護衛志工團等近十人，十號到北市府大樓一樓抗議，松菸公園催生聯盟召集人游藝痛批，大巨蛋BOT合約有許多不合理的部分，柯文哲市長已經進行大巨蛋總體檢，北市府已經在過年前，否決遠雄工期展延，遠雄其實到去年12月28號，已經實質違約，環團提出，要求北市府不要繼續與遠雄議約，不要想用大巨蛋辦世大運，北市府要立即與遠雄解約，保留五分之四作為公園綠地。游藝說：「遠雄違約的狀態，北市府應該立刻以書面，限期遠雄三個月內，要蓋好大巨蛋，如果遠雄沒有辦法完工，北市府不用任何賠償金，可以與遠雄解約，土地還給市民，一同決定土地的未來。市長勇敢與遠雄解約，不要被財團綁架。」

環團也要求，要將過去大巨蛋招標時，有多少人領標等資料，全部公告，而環團調查過去資料，當初的BOT合約，並沒有仲裁條款，是當時與遠雄議約時加進去仲裁條款，讓現在的市府處理後續，有很高的難度，游藝也陽爆，當初議約時加入仲裁條款，是當時甄審委員會召集人李述德加進去，

環團也痛批，，因為大巨蛋遠雄的不當施工，引起地層下陷，松菸古蹟嚴重龜裂毀損，目前大巨蛋許多監測點，已經達到環評要求的立即停工，甚至監測點的毀損，波及旁邊的松菸古蹟，尤其鍋爐房、辦公廳舍、製菸工廠毀損嚴重，環團也向環保局提出「公民訴訟」，要求北市府依照施工不當地層下陷毀損古蹟，要求遠雄因違反環評先停工，北市環保局回應，去年三到五月，的確發現幾處監測點達到行動值，已經開罰遠雄，今年二月四號再度發現達行動值，已要求遠雄提出環境調查報告與因應對策。

委託實施契約其他條款探討

▣ 第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

▣ 第四項 乙方承諾於本單元地上物清除並取得建照後，始可就本單元土地及建物進行預售，並自負預售本單元土地及建物之法律責任，第三人對申方無任何請求權。如因乙方之行為致第三人向甲方、土地或合法建物所有權人求償時，乙方並應負責賠償甲方、土地或合法建物所有權人因此所遭受之損失。

▣ 第五項 乙方不得承諾私有土地所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比例高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分。如有違反，應由乙方自行負責，與甲方無涉。如因乙方未依本項規定處理，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

委託實施契約其他條款探討

□ 是否應約定「超額利潤」回饋條款

- 我國目前就促參案經常設定超額利潤回饋機制，惟該機制是否適合約定於公辦都市更新契約，值得探討。
- 超額利潤是政府為避免辦理促參案辦理時因低估權利金，造成圖利廠商之疑慮，而約定廠商若有超額利潤時，政府得參與分配。惟都市更新若以權利變換方式實施，權利變換即為一公平合理機制，難認投資人有何「超額利潤」，況若在公辦都更案約定超額回饋條款，在民辦都更爭議中，恐難向所有權人說明權利變換為公正機制。因此，尚不建議約定超額利潤回饋條款。