

都市更新業務研習會  
招商文件

報告人：滕澤珩律師  
高蓋茨法律事務所

[www.klgates.com](http://www.klgates.com)

## 壹、招商之合約範本及編擬要點

### 一、都市更新開發主要三模式：

- 權利變換
- 設定地上權
- 標售

## 二、招商通用範本-申請須知（草案）

### ■ 申請須知之要項：

#### □ 計畫說明

- 基地、地號、面積等

#### □ 法規依據

- 都市更新條例第9條等

#### □ 招商文件之修正或補充

- 經主辦機關公佈之有關招商文件內容之解釋、補充、修訂，視為本招商文件之一部份，對所有廠商均具有拘束力

- 廠商資格條件及應驗證之文件
  - 設立或登記證明
  - 納稅證明、信用證明、無退票證明
  - 其他資格證明文件：例如：開發能力、財務能力
- 申請保證金
  - 保證金之繳納及退還
- 申請文件提出之方式
- 開標作業
- 評選作業
- 簽約及履約保證金之繳納
- 爭議處理

□ 申請文件一覽表

項目	文件名稱	
1	申請書	
2	申請切結書	
3	申請保證金繳納憑證	
4	法人資格證明文件	
5	代理人委任書	
6	共同申請協議書	
7	技術合作協議書	
8	能力資格證明文件	
9	我國駐外單位認證文件，例如：有關由外國公司或由外國政府或機構核發或簽署之法人資格證明、財務能力證明、開發能力證明等文書。	
項目	文件名稱	內容說明
10	更新事業計畫建議書	(1) 對全案瞭解及掌握概況 (2) 土地使用與建築計畫 (3) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃 (4) 承諾事項及需政府配合事項 (5) 財務計畫 (6) 其他有關本更新案實施事項 (7) 公司及相關人員經歷說明
11	開發權利金承諾書	

- 評審作業之重點說明
  - 依據 (草案)
  - 資格規格標之審查
  - 價格標之審查

### 三、契約範本- 都市更新事業實施契約書（草案）

#### ■ 都市更新事業實施契約書之通用要項：

委託範圍	開發方式
費用支付	權益分配
設計、監造及請領建造執照	保險
施工	完工期限
產權登記	稅費負擔
履約保證金	保固及保固保證金
管理與監督	契約之解除與終止
違約罰則	其他

■ 三模式之重點說明

□ 權利變換

項目	重點提示
開發方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 擬定都市更新事業計畫送○○都市更新審議委員會審議之時間</li> <li>● 擬具權利變換計畫送○○都市更新審議委員會審議之時間</li> </ul>
費用支付	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 行政作業費</li> <li>● 納入共同負擔之費用</li> </ul>
權益分配	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依據權利變換計畫</li> </ul>
產權登記	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經權利變換之土地及建物，依都更條例第43條辦理</li> </ul>
契約之解除與終止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 實施者未能接受主管機關審核之都市更新計畫及權利變換計畫者，為一解約事由</li> </ul>



## □ 設定地上權

項目	重點提示
開發方式	● 應簽訂土地買賣契約，其並以都市更新事業計畫經核准公告生效日為生效時點
費用支付	● 行政作業費
權益分配	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 實施者應以機關名義完成建物之興建並完成登記</li> <li>● 於都市更新實施契約期滿，土地之返還及地上權之塗銷</li> </ul>
產權登記	● 依約定無償移轉於機關或其指定者
契約之解除與終止	● 都市更新實施契約書解除或終止後，地上權契約亦隨同解除及終止

## □ 標售

項目	重點提示
開發方式	● 應簽訂土地買賣契約，其並以都市更新事業計畫經核准公告生效日為生效時點
費用支付	● 行政作業費
契約之解除與終止	● 都市更新實施契約書解除或終止後，土地買賣契約亦隨同解除及終止

## 四、契約範本-設定地上權契約（草案）

項目	重點提示
設定地上權土地標示	
地上權之存續期間	● 為設定地上權生效日起50年
地租	
權利金	● 開發權利金 ● 經營權利金
土地及地上物用途	
實施者（乙方）之義務	● 於契約期滿，無償除去地上物
地上權之讓與及負擔設定	● 未經同意，不得就地上權為轉讓、分租或為擔保物權之設定
建物所有權登記	● 其所有權登記除開發辦理原則、招商文 件另有規定或雙方另有約定外，應登記 為實施者（乙方）所有
屆滿或終止	● 本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 ● 地上權塗銷登記及返還
地上權期滿或終止後建物產 權持分方式	● 無償移轉登記予機關
放棄優先承買權	

## 五、契約範本-標售之土地買賣契約（草案）

項目	重點提示
土地標示	
生效日	● 本契約為甲方依據都市更新實施契約擬定之都市更新事業計畫送主管機關審核通過並公告之日起生效
土地價款	
產權登記	
機關義務	
實施者之義務	
契約終止	● 違反都市更新事業計畫為一項解約事由
其他	

■ 都市更新招商計畫要項說明書（草案）

## 貳、招商文件常見錯誤

- 招標文件過簡，例如：未載明終止或解除契約條件
- 不當限制競爭，例如：限廠商代表於開標當時必須攜帶與投標文件所用相同之印鑑，否則無權出席
- 過當之資格，例如：乙等營造業承攬限額內之工程卻限甲等營造業方可投標
- 限非屬法規規定之團體之會員方可投標，例如：某協會之會員
- 投標當時即必須擁有指定之設備
- 抄襲特定廠商之規格資料

以上簡報結束！

敬請指教！