

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、都市更新開發主要四模式：

- 權利變換
- 共同投資
- 設定地上權
- 標售

## 二、招商申請須知範本

### ■ 適用促進民間參與公共建設法（「促參法」）之範本 草案要項：

- 公開評選都市更新實施者
- 招商法律依據
  - 都市更新條例第9條及細則第5-1條
- 主辦機關名稱
  - 應依據都市更新條例第2條及第9條、促參法第5條確定
  - 完成相關委託或授權程序
- 土地開發方式
  - 設定地上權

## □ 實施者工作範圍

- 整體規範設計監造、籌募資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、拆遷地上物、建物於地上權期間之營運管理、負擔一切補償費或利息等等
- 支付權利金（開發權利金及營運權利金）、租金
- 依期限提出都市更新事業計畫審議申請、完成設定地上權、提出建造執照申請、動工、取得使用執照

## □ 政府協助事項

- 主辦機關：完成都市更新計畫之審議、核發建造執照
- 共同辦理事項：土地管理機關完成地上權登記及點交土地等

## □ 評選方式

- 二階段方式辦理：資格審查、綜合評選
- 甄審會之成立

□ 申請人資格

- 股份有限公司，企業聯盟需組成新公司
- 符合開發（經營）能力：例如完成同性質之建築開發實績
- 財務能力資格

□ 綜合評選之都市更新事業企畫書

- 企畫書之修正：最優申請人應按甄審會會議記錄提送都市更新事業執行計畫書

□ 議約、簽約

- 主辦機關通知開始議約，於期限內分別簽訂實施契約及地上權契約
- 企業聯盟應於簽訂都市更新委託實施契約書前成立新公司

■ 適用政府採購法之範本草案要項：

□ 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	



- 評審標準之說明
  - 異質採購最低標
  - 最有利標

### 三、契約範本- 權利變換

#### ■ 都市更新事業實施契約草案之通用要項：

委託範圍	開發方式
甲方應辦事項	乙方應辦事項
費用支付	權益分配
權利變換	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	變更
缺失及違約責任	契約之解除與終止

## 四、契約範本- 共同投資

### ■ 共同投資之投資契約草案之要項：

要項可同權利變換之實施契約，但內容主要不同有：

- 實施者收取權利金
- 投資人辦理信託

### ■ 共同投資之融資協助信託契約草案之要項：

信託目的、期間	信託財產之種類、名稱 、數量及權利範圍
信託財產之移轉與登記	信託財產管理及運用
信託收益與分配	介入權
受託人責任	信託期間消滅後之處理

## ■ 融資協助契約之要項：

融資比例	與融資契約之關係
撥付授信款前 發生契約終止事由之處理	撥付授信款項後 發生契約終止事由之處理

## 五、契約範本- 設定地上權

### ■ 設定地上權之實施契約之要項：

要項可同權利變換之實施契約，但內容主要不同有：

- 開發權利金、營運權利金之收取
- 地上權地租之收取
- 地上權消滅後地上建物之處理

### ■ 設定地上權契約之要項：

地上權設定範圍	地上權存續期間
地上權登記及土地點交	地上權租金
建物所有權登記及預告登記	地上物及建物處分之限制
基地使用限制	違約及契約終止
地上權消滅後地上建物之處理	

## ■ 重點提示：

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[ ]年
地租	
權利金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開發權利金</li> <li>● 經營權利金</li> </ul>
土地及地上物用途	
實施者之義務	● 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 為實施者所有
屆滿或終止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地上權設定於地上權實施契約所訂之期 間屆滿或提前終止時亦應同時屆滿或終 止</li> <li>● 地上權塗銷登記及返還</li> </ul>
地上權期滿或終止後建物產 權持分方式	● 無償移轉登記予實施者或其他機關

## 六、契約範本- 標售

### ■ 標售之實施契約之要項：

委託範圍	開發方式
甲方應辦事項	乙方應辦事項
權利金	土地買賣價金
變更	施工
履約管理	完工期限
產權登記	履約保證金
缺失及違約責任	契約之解除與終止

■ 標售之土地買賣契約之要項：

土地標示	土地價款
產權登記	乙方責任
契約解除或終止	



## 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

## 參、都市更新條例之修正思考

- 將都市更新條例細則第5-1條第3項置於都市更新條例中
- 實施者公開評選共同投資人及共同投資人之權利義務

以上簡報結束！

敬請指教！