

都市更新講習會 招商文件

報告人：滕澤珩律師

www.klgates.com

Copyright © 2010 by K&L Gates. All rights reserved.

簡介

■ 主要承辦業務：

政府採購

都市更新

證券、公司投資

計畫融資

■ 學歷：

國立政治大學法律系法學士

英國里茲大學法律碩士

壹、招商之合約範本

一、實施契約

1. 委託範圍
2. 開發方式
3. 主辦機關協助、應辦事項
4. 實施者應辦事項
5. 實施者聲明與保證事項、承諾事項
6. 權利變換、權益分配
7. 建材設備
8. 設計、監造、請領建造執照時程、施工、產權登記

壹、招商之合約範本

一、實施契約 (續)

9. 變更
10. 保險、履約保證金、保證保證金
11. 監督與管理
12. 缺失及違約責任
13. 契約之終止與解除
14. 爭議處理
15. 契約文件、順序

壹、招商之合約範本

二、信託契約

1. 信託契約、融資契約、融資協助契約
2. 信託目的
3. 信託財產
4. 信託存續期間
5. 信託財產之移轉與登記
6. 信託財產管理及運用方式

壹、招商之合約範本

二、信託契約 (續)

7. 信託收益與分配
8. 介入權
9. 信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償
10. 受託人責任及信託事務之查核
11. 各項費用之負擔及其支付方法
12. 信託契約之變更、解除及終止之事由

貳、招商申請須知編擬要點

適用促進民間參與公共建設法（「促參法」）之範本草案要項

一. 公開評選都市更新實施者

二. 招商法律依據

- 都市更新條例第9條及細則第5-1條

三. 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
- 完成相關委託或授權程序

四. 土地開發方式

貳、招商申請須知編擬要點

五. 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

六. 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

貳、招商申請須知編擬要點

七. 評選方式

- 分階段方式辦理：資格審查、綜合評選
- 甄審會之成立

八. 申請人資格

- 股份有限公司（單一公司、企業聯盟）
- 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

貳、招商申請須知編擬要點 (續)

九. 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

十. 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（或其他契約）
- 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

參、招商文件常見問題

- 一、實施者之公司組成結構（單一公司或企業聯盟）
- 二、實施者之資格文件或財務文件之提供（本國公司或外國公司）
- 三、財務能力與開發能力之認定
- 四、履約保證金之收取



以上簡報結束!

敬請指教!