

# 都市更新講習會 招商文件

報告人：滕澤珩律師

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