

# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案

### 申請須知(草案)【公開閱覽版】

(本資料僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為準)

中華民國 101 年 2 月 29 日

# 目錄

第一章 一般說明.....	1
1.1 聲明事項.....	1
1.2 名詞定義.....	3
第二章 計畫說明.....	7
2.1 本計畫概述與興辦目的.....	7
2.2 本案開發辦理方式.....	7
2.3 本案用地相關規範.....	9
2.4 實施者應辦事項.....	9
2.5 費用負擔.....	9
第三章 申請作業規定.....	12
3.1 申請方式.....	12
3.2 申請人資格.....	12
3.3 資格證明文件.....	12
3.4 申請應備文件.....	15
3.5 文件之提送與補件補正規定.....	17
3.6 申請程序與方式.....	18
3.7 須知釋疑與回覆.....	21
3.8 異議申訴及檢舉.....	22
3.9 其他規定.....	22
第四章 都市更新事業計畫建議書.....	24
4.1 都市更新事業計畫建議書撰寫方式.....	24
4.2 都市更新事業計畫建議書內容要求.....	24
第五章 甄審作業及議約、簽約作業.....	28
5.1 甄審作業方式.....	28
5.2 議約.....	28
5.3 簽約.....	29
5.4 以新專案公司為簽約主體之規定.....	29

# 第一章 一般說明

## 1.1 聲明事項

- 1.1.1 「臺北市南港調車場都市更新計畫（以下簡稱本計畫）」公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案（以下簡稱本案）係依據「都市更新條例」第9條及其施行細則第5條之1之規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者辦理相關作業，實施都市更新事業。
- 1.1.2 本申請須知為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業計畫建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行本申請須知及其附件、附錄（以下簡稱本須知）對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 1.1.3 本案公開評選方式之甄審作業分三階段進行：第一階段為資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出第一階段合格申請人；第二階段為綜合評審，由甄審委員會（以下簡稱甄審會）就資格審查所選出之第一階段合格申請人，依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出第二階段合格申請人；最後第三階段再開啟價格標，評定出本案之最優申請人及次優申請人。
- 1.1.4 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、第一階段合格申請人、第二階段合格申請人、最優申請人及遞補序位一、二之次優申請人。
- 1.1.5 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱本須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書（出資意願書除外）。違反者，以本須知為準，逾越本須知規定部分視為無效。
- 1.1.6 本案用地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案用地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.7 申請人對本須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱本局，即本案主辦機關）對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.8 申請人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清

時，應於本須知規定期限內依規定方式提出。主辦機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義依主辦機關之解釋為準，主辦機關並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告或酌予延長申請期限。

- 1.1.9 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，主辦機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 1.1.10 主辦機關及各級主管機關不負擔任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，主辦機關及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。
- 1.1.11 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 1.1.12 本須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.1.13 本須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）」、「國有財產法」、「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「都市更新範圍內國有土地處理原則」及其他中華民國相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義

本須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

### 1.2.1 本計畫

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。

### 1.2.2 本案

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案。

### 1.2.3 都市更新條例

指民國87年11月11日制定公布、民國99年5月12日修正之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

### 1.2.4 本計畫用地

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」用地，範圍分為東、西兩街廓，地號包含南港區玉成段二小段地號253（部分）、254-1（部分）、255-1（部分）、256-1（部分）、269-1（部分）、276-2（部分）、277、278、280、281-1、283-3、283-4、283-5、285、286、287-1、291、292（部分）、292-1（部分）、293-1（部分）與294（部分）等21筆，面積約5.4公頃（暫定，實際以主細計變更公告後之地籍樁定測量結果為準）。

### 1.2.5 本案用地

指本計畫用地範圍中之東街廓，包含A2與B2二更新單元，面積約3.1公頃（暫定，實際以「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」（以下簡稱主要計畫）及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」（以下簡稱細部計畫）公告後經臺北市府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準）。

### 1.2.6 更新單元A2

指本案用地範圍內北側之更新單元A2用地，擬採權利變換方式開發，面積約1.5公頃（暫定，以本案用地面積之50%為原則，實際以主要計畫、細部計畫與公告後經臺北市府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準。）

### 1.2.7 更新單元B2

指本案用地範圍內南側之更新單元B2用地，擬採設定地上權方式開發，面積約1.5公頃（暫定，以本案用地面積之50%為原則，實際以主要計畫、細部計畫與公告後經臺北市政府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準。）

#### 1.2.8 主辦機關

本計畫業經臺北市政府委託本局為主辦機關。

#### 1.2.9 政府

指中華民國各級政府機關。除主辦機關外，包含但不限於新北市政府（以下簡稱新北市府）、臺北市政府（以下簡稱北市府）及內政部營建署（以下簡稱營建署）等。

#### 1.2.10 實施者

指依公司法設立之股份有限公司，並與主辦機關簽訂本案之委託實施契約，依「都市更新條例」規定實施都市更新事業之機構。

#### 1.2.11 申請人

指依本須知規定，向主辦機關申請參與本案之廠商，並依不同評審作業階段及評審結果，分別稱之為申請人、第一階段或第二階段合格申請人、最優申請人或遞補序位一、二之次優申請人。

#### 1.2.12 單獨申請

指由1家公司申請，取得最優申請人資格後，依本須知規定以單獨申請人名義或新設立公司名義簽訂契約。

#### 1.2.13 合作聯盟申請

指由2家以上之公司為申請本案所組成之合作團體，取得最優申請人資格後，依本須知規定以合作聯盟授權代表公司或新設立公司名義簽訂契約。

#### 1.2.14 第一階段合格申請人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業計畫建議書綜合評審之申請人。

#### 1.2.15 第二階段合格申請人

指依本須知規定，通過都市更新事業計畫建議書綜合評審，可繼續參加開啟價格標之申請人。

#### 1.2.16 最優申請人及遞補序位一、二之次優申請人

指依本須知規定，通過資格審查及綜合評審合格後，依開啟價格標之權利金額度由高至低為最優申請人或遞補序位一、二之次優申請人。次優申請人得於最優申請人議約不成或放棄簽約時，依序遞補。

#### 1.2.17 協力廠商

指非單獨、合作聯盟之申請人，於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並出具協力廠商合作意願書，表達倘申請人取得最優申請人資格並與主辦機關簽約後，願意成為實際協助實施者執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供工程、勞務及自然人、法人、機構或團體。

#### 1.2.18 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

#### 1.2.19 都市更新事業計畫建議書

指申請人依本須知規定於申請時所提出之計畫建議書。

#### 1.2.20 都市更新事業計畫書

指最優申請人於接獲主辦機關通知後，依據議約結果並參酌甄審會之意見修正計畫建議書，並經臺北市都市更新審議委員會審議通過之計畫書，以做為本案後續執行之依據。

#### 1.2.21 促參法

指民國89年2月9日制定公布、民國90年10月31日修正之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。

#### 1.2.22 甄審會

指主辦機關為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」準用「促參法」及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」所成立之「臺北市南港調車場都市更新計畫甄審委員會」組織。

#### 1.2.23 委託實施契約

指主辦機關與實施者就本案所簽訂之「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A2委託實施契約書」。

#### 1.2.24 設定地上權契約

指主辦機關與實施者就本案所簽訂之「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B2設定地上權契約書」。

#### 1.2.25 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

DRAFT



## 第二章 計畫說明

### 2.1 本計畫概述與興辦目的

2.1.1 本計畫為行政院列為指標性之都市更新計畫，地處臺北市東區新興發展核心區，本局期望配合南港區鐵路地下化沿線土地開發計畫，引入民間投資，透過大面積土地之都市更新開發，以打造臺北新東區綠色生活城，並達到活化國有土地、復甦都市機能、共同帶動南港地區繁榮之目的。

2.1.2 主辦機關所先期規劃之發展定位及整體發展構想如下。

1.發展定位：打造「南港商業服務中心」，朝向「複合支援型功能」開發，以百貨商場、商業購物中心與旅館等大型商業使用活化南港商業氛圍，並搭配辦公室、事務所與住宅使用之大樓商品為臺北注入新消費力。

2.整體發展構想：

(1)配合都市、經濟發展趨勢，與周邊重大建設計畫串連結合。因應周邊新興重劃區發展為國際型商務之設施，透過本計畫規劃具支援服務性的多元機能設施，進而活化帶動周邊商業氛圍，成為串連之信義計畫區、內湖科學園區與南港經貿園區之複合軸帶，提供多元服務的商業設施與優質適宜的居住環境。

(2)以臺北市與南港區之都市發展狀況可了解本區域之未來發展方向應朝向提供零售消費、百貨購物、旅館、休閒娛樂與小型個人事務所等第三級產業就業人口成長所需之環境；並透過都市更新活化土地，以滿足周邊新興計畫區工作人口需求之居住空間，進一步打造公辦都市更新嶄新之里程碑。

### 2.2 本案開發辦理方式

2.2.1 法源依據

1.更新單元A2範圍，係依「都市更新條例」第25條規定「以權利變換方式實施之」，更新單元B2範圍，則按第27條第3項第6款規定「其他法律規定之方式」，參酌「國有財產法」及「國有非公用土地設定地上權作業要點」，釋出地上權招標開發。

2.本計畫循「都市更新條例」第9條、第27條及其施行細則第5條之1之規定，由主辦機關委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事

業，且準用「促參法」規定辦理實施者之公開評選程序。

#### 2.2.2 委託實施期間

自委託實施契約簽訂日起至權利變換工程完竣後，依權利變換計畫全部辦妥產權登記及委託實施契約所定相關義務完成之日止。

#### 2.2.3 地上權存續期間

自主辦機關完成設定地上權予實施者之日起算50年。

#### 2.2.4 都市更新事業計畫之擬定

實施者應依主要計畫與細部計畫擬定都市更新事業計畫，且經主辦機關書面同意；其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫擬定與送審。

## 2.3 本案用地相關規範

### 2.3.1 本案用地範圍、規模與權屬

1. 本案用地依面積50%:50%之原則，分為更新單元A2與更新單元B2，其個別用地範圍之劃分悉依細部計畫規定辦理，並以地籍圖所登載界址為準（其實際地號與面積以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準），土地所有權人分別為中華民國與新北市。
2. 關於更新單元A2與更新單元B2詳細之土地標示、面積、都市計畫土地使用分區、公告地價、容積率、使用現況，請參照本須知附件一之本案用地資料。

### 2.3.2 土地使用分區與強度

本案用地之土地使用分區（暫定，如本須知附件一本案用地資料中之都市計畫土地使用分區示意圖所示，以主要計畫公告內容為準）、建蔽率、容積率與容許使用項目等，應依「都市計畫法」、「都市更新條例」等相關法規，按主要計畫及細部計畫規定辦理，並得依法爭取相關容積獎勵。

主要計畫業已經內政部營建署內授營都字第1000810554號函，內政部都市計畫委員會100年11月15日第768次會議審決，俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；細部計畫刻正由臺北市政府審議中，預定101年3月審定。

### 2.3.3 更新單元B2之使用限制

1. 更新單元B2不得開發作為住宅使用。
2. 實施者不得以更新單元B2申請容積移轉。

## 2.4 實施者應辦事項

### 2.4.1 都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請提出

1. 實施者應於委託實施契約及設定地上權契約簽訂後90日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依本須知及相關法令規定，參酌甄審會意見及主辦機關整體開發構想後，擬訂更新單元A2都市更新事業計畫及權利變換計畫、更新單元B2都市更新事業計畫，事前以書面取得主辦機關同意後，送由臺北市都市更新主管機關審議。
2. 前款所列之都市更新事業計畫及權利變換計畫，經政府審議通過且核定發布實施後，應分別作為委託實施契約及設定地上權契約附件之

一。

#### 2.4.2 權利金之繳付

實施者應依委託實施契約與設定地上權契約之約定，分別繳付更新單元A2與更新單元B2之權利金。

#### 2.4.3 相關證照取得

實施者應於本案都市更新事業計畫書經臺北市都市更新審議委員會審議通過、核定與發布實施後，取得臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

#### 2.4.4 興建工程

實施者應依核定與發布實施後之都市更新事業計畫及委託實施契約及設定地上權契約約定，開發本案用地範圍內之所有興建工程，並取得銀級以上綠建築標章。

#### 2.4.5 開發時程要求

- 1.更新單元A2開發時程要求：實施者取得建物使用執照之日不得超過自更新單元A2都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起算4年。
- 2.更新單元B2開發時程要求：實施者取得建物使用執照之日不得超過自更新單元B2完成地上權設定之日起算4年。
- 3.展延規定：前2項所定之更新單元A2與更新單元B2開發時程，於各自實際開發所必要時，得以書面取得主辦機關同意後展延，其期間以實施者依當時所發生之狀況以書面提經主辦機關核定後為準，惟各自以一次為限。

### 2.5 費用負擔

#### 2.5.1 更新單元A2費用負擔

- 1.都市更新事業及權利變換計畫內有關費用：實施者應依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(以下簡稱提列總表)提列更新單元A2範圍內之所有工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、容積移轉費用(如有)、都市計畫變更負擔費用及其他符合提列總表規定之費用，納入共同負擔，並以核定之更新事業計畫或權利變換計畫所載數額為準，惟共同負擔比例不得超過○○%。

## 2.權利金：

- (1)更新單元A2權利金底價為新臺幣○○○萬元。申請人提出申請時所提送之更新單元A2權利金金額不得低於該底價。
  - (2)實施者應依委託實施契約內所約定權利金金額外加營業稅後繳付，其計收標準、繳納時點與方式，悉依委託實施契約為準。
- 3.其他費用：係指非屬提列總表所規定之費用，除於委託實施契約書內容另有約定外，皆由實施者自行負擔。

### 2.5.2 更新單元B2費用負擔

#### 1.權利金

- (1)更新單元B2權利金分為開發權利金與營運權利金二部分，開發權利金底價為新臺幣○○○萬元，營運權利金底價則依本須知附件十更新單元B2權利金標價單中各年營運權利金給付額度提估表所列各年額度為之。申請人提出申請時所提送之更新單元B2權利金金額不得低於該等底價。
  - (2)實施者應依設定地上權契約內所約定權利金金額外加營業稅後繳付，其計收標準、繳納時點與方式，悉依設定地上權契約為準。
- 2.土地租金：實施者應於更新單元B2地上權設定登記完成後，依更新單元B2當年申報地價年息5%繳付每年地上權土地租金，其計收標準、繳納時點與方式，悉依設定地上權契約為準。
- 3.興建成本：實施者應自行負責更新單元B2範圍內所有工程之施作與各項相關作業，包含但不限於環境及交通影響評估（如有）、都市更新審議、都市設計審議，或為取得更新單元B2範圍內建物銀級綠建築標章所需之作業，並負擔一切相關費用。
- 4.其他費用：係指更新單元B2採設定地上權開發所應負擔之稅捐、規費及相關費用等，除於設定地上權契約另有約定外，皆由實施者自行負擔。

## 第三章 申請作業規定

### 3.1 申請方式

申請人得以單獨申請或合作聯盟申請方式提出。各申請方式之規定如下：

#### 3.1.1 單獨申請

- 1.本案允許1家公司以單獨方式申請。
- 2.單獨申請人不得為本案之其他合作聯盟之成員。

#### 3.1.2 合作聯盟

- 1.本案允許2家以上之公司以組成合作聯盟方式申請。
- 2.合作聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員。
- 3.合作聯盟之成員不得為本案之其他單獨申請人、其他合作聯盟之成員。
- 4.合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。

### 3.2 申請人資格

#### 3.2.1 一般資格

本案申請人（包含單獨申請人、合作聯盟之授權代表公司與一般成員）應具備下列資格之一：

##### 1.本國公司

係指依中華民國法律成立之本國公司。

##### 2.外國公司

係指下列情形之一：

- (1)外國公司且依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立分公司者。
- (2)外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第386條申請備查，並設置代表人辦事處者。

##### 3.大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司

限符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區人民來臺

投資許可辦法」等法令規定，由經濟部投資審議委員會（Investment Commission, MOEA）准予投資且經內政部同意得持有我國不動產者。

### 3.2.2 財務能力

申請人之財務資格要求如下：

#### 1. 實收資本額

(1) 以單獨申請方式者，其實收資本額應達新臺幣5億元以上。

(2) 以合作聯盟方式者，其授權代表公司之實收資本額應達新臺幣2億元以上，且各成員實收資本額之總合不得低於新臺幣5億元。

#### 2. 債信能力

最近3年內無退票記錄或重大喪失債信之情事，但公司成立未滿3年者，則為所有年度。

### 3.2.3 專業技術能力資格

1. 申請人應具有單一個案樓地板面積達8,000m<sup>2</sup>以上，或最近5年累計樓地板面積達20,000m<sup>2</sup>之大型住宅社區之開發、興建經驗。

2. 申請人應具有單一個案樓地板面積達8,000m<sup>2</sup>以上，或最近5年累計樓地板面積達20,000m<sup>2</sup>之大型商業購物中心、百貨或飯店之開發、營運經驗。

3. 本須知第3.2.3條第1項及第2項所列專業技術能力資格，得各自由單一或同一協力廠商具備，惟於取得最優申請人資格後，該等協力廠商如非經主辦機關事前以書面同意，不得變更。

## 3.3 資格證明文件

### 3.3.1 一般規定

單獨申請者，應提出其資格證明文件；若為合作聯盟申請者應一併出具所有成員之資格證明文件。其提送規定如下：

1. 申請人所提出之資格證明文件得為影本，並於該影本上註記與正本相符字樣，加蓋公司與負責人之印章（公司大小章）。主辦機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為申請無效，並沒收申請保證金。

2. 出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須公證或認

證。

3. 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，所出具之證明文件應經法院公證或民間公證人之公證或認證。
4. 出具證明文件者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
5. 外國公司及大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，其資格證明文件須經該法人所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證。
6. 出具證明文件如有外文者，應檢附中文譯本與中文翻譯切結書，中文譯本及中文翻譯切結書均須經公證或認證。

### 3.3.2 公司及一般資格證明文件

本案申請人（包含單獨申請人、合作聯盟之各成員）及其協力廠商，皆應依其屬性之不同，提出以下之公司資格證明文件：

#### 1. 本國公司

申請人應檢具登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表或「全國工商行政服務入口網（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>）」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料或依「公司法」第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前2個月內抄錄資料。辦理變更公司登記者，應另行檢附公司變更登記表影本。

#### 2. 外國公司

係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書：

- (1) 如為本須知第3.2.1條第2.項第(1)款之外國公司，應檢具外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記表影本。
- (2) 如為本須知第3.2.1條第2.項第(2)款之外國公司，應檢具外國公司指派代表人報備表、設立登記核准函等相關證明文件影本。

外國公司之資格證明文件，為該國合法公司成立文件，經本國政府機關或駐外單位認證與本國認許之證明文件，該認證或認許之證明文件，須為本案申請截止日前6個月內者。

#### 3. 大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司

應依法取得並檢具目的事業主管機關經濟部（或其職掌單位投資審議



委員會)許可投資及核准設立公司(非必需)之證明文件影本。

### 3.3.3 財務資格證明文件

含單獨申請人、合作聯盟各成員，其提送規定如下：

- 1.申請人須提出最近3年經會計師簽證之財務報表，但公司成立未滿3年者，則為所有年度。
- 2.申請人須提出無退票紀錄證明文件(向財團法人金融聯合徵信中心、票據交換機構或金融機構查詢日期或簽署日期應為本案公告日以後，如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，得以其往來金融機構所提出之證明文件為之。)

### 3.3.4 專業技術能力證明文件

單獨申請人、合作聯盟之各成員之一，應具備本須知第3.2.3條規定之資格(得由協力廠商具備)，並須提出相關證明文件說明符合該規定之專業技術能力要求。

## 3.4 申請應備文件

### 3.4.1 申請應備文件項目

- 1.申請人應詳閱本須知，並依本須知相關規定與要求準備申請文件。
- 2.申請文件包含「申請文件檢核表」、「資格說明書」、「申請保證金繳交證明文件」、「更新單元A2權利金標價單」、「更新單元B2權利金標價單」與「都市更新事業計畫建議書」，申請人應備齊並於規定時間內送達指定處所。

### 3.4.2 申請文件檢核表

詳附件三，申請人應自行填具並檢核勾稽各項繳交文件。

### 3.4.3 資格說明書

須以活頁裝訂，依下列順序以隔頁分項，並檢附正本1份，影本2份。

- 1.申請人切結書(詳附件四，不得補正及補件)

單獨申請申請人，其切結書應由其負責人簽署之。合作聯盟申請人應由其各成員之負責人簽署之。

- 2.代理人授權書(詳附件五，不得補正及補件)

申請人應指定一自然人為代理人，並檢具代理人授權書，代理本案申

請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

### 3.合作聯盟協議書（如有，詳附件六，應經公證或認證）

申請人為合作聯盟者，其成員應簽署「合作聯盟協議書」，其內容應包含：合作聯盟各成員之分工、權利及義務、對未來新成立專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成委託實施契約簽定之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。協議書內容非經主辦機關同意，不得變更。除外國公司之簽名及認證部分得予補正外，不得補正及補件。

### 4.協力廠商合作意願書（如有，詳附件七，應經公證或認證）

申請人之所有協力廠商均須檢附「協力廠商合作意願書」。

### 5.中文翻譯切結書（如有，詳附件八，應經公證或認證）

外國公司或證明文件出具證明者為外國政府機構或私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具此切結書與文件作成國之公證機構或中華民國駐外機構之認證文件。（該認證文件依其文件屬性，隨附於該項文件後）

### 6.資格證明文件

依本須知第3.3條規定，包含一般資格、財務資格與專業能力資格。

#### 3.4.4 申請保證金繳交證明文件

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得已繳納之收據或其他證明文件。

#### 3.4.5 更新單元A2權利金標價單（詳附件九）

申請人就更新單元A2所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

#### 3.4.6 更新單元B2權利金標價單（詳附件十）

申請人就更新單元B2所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

#### 3.4.7 都市更新事業計畫建議書

申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書25份，依本須知「第四章、都市更新事業計畫建議書」之規定撰寫，每份分別裝訂。（不得補正及補件）

## 3.5 文件之提送與補件補正規定

### 3.5.1 申請應備文件項目

- 1.申請人應詳閱本須知，並依本須知相關規定與要求準備申請文件。
- 2.申請文件包含「申請文件檢核表」、「資格說明書」、「申請保證金繳交證明文件」、「更新單元A2權利金標價單」、「更新單元B2權利金標價單」與「都市更新事業計畫建議書」，申請人應備齊並於規定時間內送達指定處所。

### 3.5.2 申請文件檢核表

詳附件三，申請人應自行填具並檢核勾稽各項繳交文件。

### 3.5.3 資格說明書

須以活頁裝訂，依下列順序以隔頁分項，並檢附正本1份，影本2份。

#### 1.申請人切結書（詳附件四，不得補正及補件）

單獨申請申請人，其切結書應由其負責人簽署之。合作聯盟申請人應由其各成員之負責人簽署之。

#### 2.代理人授權書（詳附件五，不得補正及補件）

申請人應指定一自然人為代理人，並檢具代理人授權書，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

#### 3.合作聯盟協議書（如有，詳附件六，應經公證或認證）

申請人為合作聯盟者，其成員應簽署「合作聯盟協議書」，其內容應包含：合作聯盟各成員之分工、權利及義務、對未來新成立專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成委託實施契約簽定之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。協議書內容非經主辦機關同意，不得變更。除外國公司之簽名及認證部分得予補正外，不得補正及補件。

#### 4.協力廠商合作意願書（如有，詳附件七，應經公證或認證）

申請人之所有協力廠商均須檢附「協力廠商合作意願書」。

#### 5.中文翻譯切結書（如有，詳附件八，應經公證或認證）

外國公司或證明文件出具證明者為外國政府機構或私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具此切結書與文件作成國之公證機

構或中華民國駐外機構之認證文件。(該認證文件依其文件屬性，隨附於該項文件後)

## 6. 資格證明文件

依本須知第3.3條規定，包含一般資格、財務資格與專業能力資格。

### 3.5.4 申請保證金繳交證明文件

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得已繳納之收據或其他證明文件。

### 3.5.5 更新單元A2權利金標價單(詳附件九)

申請人就更新單元A2所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

### 3.5.6 更新單元B2權利金標價單(詳附件十)

申請人就更新單元B2所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

### 3.5.7 都市更新事業計畫建議書

申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書25份，依本須知「第四章、都市更新事業計畫建議書」之規定撰寫，每份分別裝訂。(不得補正及補件)

## 3.6 申請程序與方式

### 3.6.1 申請方式與受理時間

1. 本須知洽購時間與地點：應自本案公告後至民國○○年○○月○○日，上午9時至下午5時上班時間內，向本局以無記名方式洽購本須知(每份工本費新臺幣3仟元整)，逾期寄達或送達者概不受理，原件退回。
2. 申請文件受理期間自本案公告日起至民國○○年○○月○○日下午5時止(遇停止上班日暫停收件)。
3. 所有申請文件之提出應以掛號郵遞或專人送達之方式，於受理期間寄達或送達至下列收件地點：交通部臺灣鐵路管理局(臺北市中正區北平西路3號)，逾期恕不受理。
4. 申請文件一經申請後，申請人不得要求更改申請內容；如撤回申請，應沒收該申請人所繳全部申請保證金。

### 3.6.2 申請保證金

#### 1. 申請保證金額度與繳納時點

新臺幣1億元整，申請人應於提送申請文件前完成繳納。

#### 2. 申請保證金繳納方式

申請人可自行選定以下列方式之一繳納申請保證金：

- (1) 現金，繳納至交通部臺灣鐵路管理局，並以收款單位出具之收據作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。
- (2) 金融機構簽發之本票或支票（含保付支票）、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，前述本票或支票之受款人應為交通部臺灣鐵路管理局。
- (3) 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權）。
- (4) 本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所開具之不可撤銷擔保信用狀或保證書。
- (5) 無記名政府公債。

#### 3. 申請保證金之退還

- (1) 申請人未通過資格審查或未能於綜合評審獲選為最（次）優申請人者，於資格審查或綜合評審評定結果公告之日起30日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (2) 所有次優申請人應於主辦機關與最優申請人完成簽約程序，並接獲主辦機關通知後30日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (3) 最優申請人於實施者繳納履約保證金並與主辦機關簽訂委託實施契約與設定地上權契約之日起30日內洽主辦機關無息領回；最優申請人亦得將申請保證金轉換作為實施者履約保證金之一部。
- (4) 單獨申請、合作聯盟申請人辦理前述保證金領回時，應由委任代表人持被委任之證明文件辦理。且持與更新單元A2權利金標價單及更新單元B2權利金標價單相同之印章（或簽名）及本人身分證明文件領回或依主辦機關指定方式辦理。
- (5) 如為外國公司辦理前述保證金領回時，應由委任代表人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之被委任證明文件

辦理領回。

(6)逾期未領回者，主辦機關不負保管責任。

#### 4.申請保證金沒收：

申請人有下列所定情事之一者，主辦機關得撤銷其資格並沒收申請保證金，已返還者並應予追繳；如為最優申請人者，其最優申請人資格應即喪失：

- (1)申請人提出申請文件後，於甄審作業程序完成前撤回。
- (2)以偽造、變造之文件參與申請。
- (3)申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
- (4)申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄審結果者。
- (5)最優申請人未於簽約前繳付委託實施契約及設定地上權契約規定額度之履約保證金。
- (6)放棄其最優申請人資格（包括次優申請人不願按其標價取得得標權），或未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。惟非因申請人之故意或重大過失所致者，主辦機關得考量其情狀不予沒收其部分或全部申請保證金，申請人得依本須知第3.6.2條第3.項規定無息領回部分或全部申請保證金。
- (7)申請人於簽約前變更合作聯盟協議書之各成員與其認股比例。
- (8)申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格，而對於主辦機關人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益等違反法令之行為，經判決確定者。
- (9)發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於主辦機關之情事。
- (10)申請人違反本須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。

#### 3.6.3 申請無效之認定：

申請人有下列情形之一者，其申請無效：

- 1.申請人違反本須知及補充文件規定，且經主辦機關認定情節重大者。

2. 申請人或其委任代表人名稱與登記之證照不符者。
3. 申請保證金票據未附、或金額不足、或不符合本須知規定之申請保證金繳交方式者。
4. 申請人資格不符本須知第3.2條規定者。
5. 申請人以偽造、變造之文件參與申請。
6. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
7. 本須知附件九之更新單元A2權利金標價單或附件十之更新單元B2權利金標價單缺漏或所填具之權利金金額空白、漏寫、未以中文大寫書記、使用鉛筆填寫、經塗改、未加蓋印鑑或不符合該更新單元A2權利金標價單或更新單元B2權利金標價單中任何填寫規定（包含說明與備註），以及於標價單加註條件或書寫其他文字符號者。
8. 申請人提出之都市更新事業計畫建議書中更新單元A2之共同負擔比例高於○○%。
9. 有本須知規定不得補正及補件之申請文件有缺漏情事者。
10. 經主辦機關限期內未補正或補正仍不符合本須知規定者。
11. 申請人於簽約前發生遭金融機構退票之情事者。
12. 其他本須知另有規定者。

#### 3.6.4 申請文件之返還

申請人所提送之「資格說明書」正本除最優申請人外，得於委任實施契約及設定地上權契約簽訂後後60日內，經申請人之請求發還之，逾期主辦機關不負保管責任。而所提送之「都市更新事業計畫建議書」，除本須知另有規定外，不論本案最終評選結果為何，一概不予返還。

### 3.7 須知釋疑與回覆

- 3.7.1 申請人對本須知內容有疑義者，應於民國○○○年○○月○○日下午5時前，以書面向主辦機關請求釋疑。
- 3.7.2 主辦機關之回覆以書面為之，回覆期限為民國○○○年○○月○○日；若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，並得視需要延長申請截止收件期限。

## 3.8 異議申訴及檢舉

### 3.8.1 異議申訴

受理申請人異議之機關名稱、地址及電話為：交通部臺灣鐵路管理局，臺北市中正區北平西路3號，(02)2381-5226。

### 3.8.2 檢舉

申請人於辦理申請、評審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪汙瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

- 1.交通部政風檢舉信箱：「臺北郵政14 之214 號信箱」。(電子郵件檢舉信箱：dac@motc.gov.tw)
- 2.法務部廉政署檢舉信箱：「臺北郵政14 之153 號信箱」。(檢舉電話：0800-286-586；傳真檢舉專線：(02)2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路318號5樓)
- 3.其他請參照本須知附件一1.3政風規定附件之附表1-3法務部調查局相關單位一覽表。

## 3.9 其他規定

### 3.9.1 現場查看

申請人應自行赴本案用地進行現場查看，以了解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。申請人不得以不了解現場狀況及相關法令限制條件而要求更改本須知，或要求延長履約期限或為其他任何要求。

### 3.9.2 智慧財產權

申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。

- 1.主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負擔主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。
- 2.主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並



賠償主辦機關因此所受之損害。

DRAFT

## 第四章 都市更新事業計畫建議書

### 4.1 都市更新事業計畫建議書撰寫方式

- 4.1.1 紙張大小一律以A4直式為標準格式（圖表若因需要，可以A3摺頁式折成A4尺寸為之）。並編頁碼、加封面、目錄、摘要及封底，採雙面印刷，於左側裝訂成冊。
- 4.1.2 其使用文字以中文為原則，由左至右以橫書方式撰寫，惟如特殊技術或材料之圖文資料必要時得使用英文或其他語文附註表示，但應附中文說明。
- 4.1.3 封面應註明本案名稱及申請人名稱（單獨申請人、合作聯盟之授權代表公司），並應加蓋大章及小章（無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章）。
- 4.1.4 都市更新事業計畫建議書之摘要，應說明都市更新事業計畫建議書各章節重要內容，且頁數不得超過A4規格25頁。
- 4.1.5 各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如1-1、2-1。本文（不含封面、封底、目錄、摘要及相關證明文件）頁數以合計不超過A4規格200頁為原則，附件部分頁數不予限制。
- 4.1.6 都市更新事業計畫建議書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋單獨申請人、合作聯盟授權代表公司之代表人印章（無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章）。

### 4.2 都市更新事業計畫建議書內容要求

申請人應依本須知暨「都市更新條例」、本案用地所屬之都市計畫、「臺北市土地使用分區管制自治條例」及其他相關法令規定，就本案用地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業計畫建議書。

除相關法令另有規定而應包含該等內容外，至少應包括但不限於以下章節：

#### 4.2.1 摘要

#### 4.2.2 第一章：計畫目標及開發理念

含計畫地區範圍、計畫目標及對全案瞭解與期許、預期效益等。

1.計畫目標。

2.開發經營理念。

3.對全案瞭解與期許。

#### 4.2.3 第二章：申請人團隊組織及相關經驗實績

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及曾參與都市更新事業計畫之經驗等，並須包含以下子項目內容：

- 1.申請人（指單獨申請人、合作聯盟成員）之公司背景、商譽、財務及經營狀況等。
- 2.申請人（指單獨申請人、合作聯盟成員）及協力廠商就都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理之相關實績（包含但不限於其開發規模、時間與投資金額、參與方式）等。
- 3.委託實施契約與設定地上權契約之擬簽約主體（單獨申請人之原公司或合作聯盟申請人之授權代表公司、單獨申請人成立之新公司或合作聯盟成立之新公司）之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管理架構（包含更新單元A2與更新單元B2之規劃、興建、營運等各階段之組織管理架構及協力廠商分工項目說明）等。
- 4.主要成員履歷與能力，包含實施團隊專業經理人與主要工作成員之學歷背景、資歷經驗、參與案件類型與能力說明等。

#### 4.2.4 第三章：建築規劃設計及施工計畫

含使用目的與範圍、全區都市更新事業計畫初步規劃構想、建築初步設計、使用種類與強度、工程經費概估、交通影響與動線規劃、環評、興建推動時程、都市設計及景觀計畫、防災應變計畫等。

- 1.開發構想：整體發展構想、引入活動、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。
- 2.規劃設計概要：本案與周邊既有建築物及公共空間之關係、開放空間、各樓層空間機能及面積配比、建築造型及色彩、外牆主要材質及色彩、夜間照明、景觀植栽及綠化等設計理念；並以必要之圖說（如比例尺1/500以上之建築物配置圖，及不限定比例而以能清楚表達規劃概念為準之立、剖面圖及透視圖等），清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
- 3.周邊交通及動線系統關係：基地內之人行及停車動線規劃、停車場配置、交通衝擊分析及因應對策等，並附交通規劃圖。
- 4.綠色能源及設備規劃：建築成本效率、綠建築規劃設計內容及節能減

碳作法。

5. 施工及品管計畫：施工計畫（包含預估各項工程興建開始及完成日期）、興建期投入成本（含工程造價及各開發項目預估）、工程管理計畫（包含工安評估、管理組織架構）、品管計畫、勞動安全衛生計畫、興建協調工作計畫（包含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）等。
6. 本案更新單元間之介面整合：應針對本案用地兩更新單元間之介面，提出整合規劃以及建築設計配套方案。

#### 4.2.5 第四章：權利變換範圍之權利分配計畫

1. 申請人所規劃之權利變換比例。
2. 房地選配原則及擬行分配方式（權利變換範圍之共同負擔比例不得超過○○%，其分配位置及順序須依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」辦理）。
3. 建材設備表。
4. 未達最小分配面積單元時之差額價金找補原則。
5. 「公寓大廈管理條例」所規定之公共基金等願承諾及協助事宜。
6. 保固計畫。

#### 4.2.6 第五章：設定地上權範圍之經營管理計畫

申請人擬引進之產業內容與營運方式、營運設施維護管理計畫、進駐商業設施招商計畫、預估營運效益。

1. 整體經營理念、業務項目、經營管理方式。
2. 組織架構、人力資源管理計畫、市場分析及招商經營計畫、行銷推廣計畫等。
3. 資產及設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫等。

#### 4.2.6 第六章：財務與資金籌措計畫

如申請人擬與主辦機關簽訂委託實施契約之簽約主體與設定地上權契約之簽約主體不同時，應依更新單元A2與更新單元B2分別估列。

1. 開發經費預估與資金籌措計畫：如有自有資金以外之籌資計畫，包含但不限於融資，須出具出資機構評估意見與出資意願證明文件。

2. 收支預估與分年現金流量：包含分年收入、分年支出、與地上權部分之分年重增置成本及折舊及攤銷費用（僅針對更新單元B2範圍）等。
3. 風險管理、保險與周轉計畫。
4. 投資效益分析：依本案總體、更新單元A2與更新單元B2之財務計畫，分別估列如「自償率分析」、「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫還本年期（Project Pay-Back Period）」、「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」及「股權還本年期（Equity Pay-Back Period）」等結果。

## 第五章 甄審作業及議約、簽約作業

### 5.1 甄審作業方式

本案之甄審組織、甄審作業及流程、甄審項目、甄審標準與評定方式，請詳見附件十一「甄審作業須知」，以公開甄審方式辦理。

### 5.2 議約

#### 5.2.1 議約時程

- 1.完成開啟價格標階段甄審後，由主辦機關公布本案最優申請人與次優申請人，並發函通知所有第一階段與第二階段合格申請人。
- 2.本案申請人於獲選為最優申請人（以下如未特別聲明者，含遞補序位一、二之次優申請人，依序遞補為最優申請人）後，與主辦機關進行委託實施契約及設定地上權契約之議約作業。
- 3.主辦機關應於評定出最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知之45日內完成委託實施契約及設定地上權契約之議約作業。
- 4.最優申請人如無法於通知時間內完成議約手續者，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

#### 5.2.2 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與議約之最優申請人應依本須知附錄之委託實施契約（草案）及設定地上權契約（草案）辦理簽約：

- 1.於公告後簽約前發生情事變更。
- 2.申請須知內容不符公共利益或公平合理之原則。
- 3.議約之最優申請人都市更新事業計畫建議書所提承諾事項，及其他經甄審會綜合評審作業中之決議事項。
- 4.各文件或各條款間有牴觸、矛盾或錯誤情形。
- 5.有特殊情事以經主辦機關同意得協商變更委託實施契約條件或內容之前提下，由主辦機關與最優申請人協商後同意變更者。

## 5.3 簽約

5.3.1 最優申請人應同時簽訂委託實施契約與設定地上權契約。

5.3.2 委託實施契約之簽約主體

最優申請人應依下列簽約主體之規定，與主辦機關完成委託實施契約之簽訂：

1. 單獨申請時：最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，以原單獨申請人或另行成立新專案公司做為簽約主體進行簽約。
2. 合作聯盟申請：最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，成立新專案公司或以合作聯盟申請人之授權代表公司做為簽約主體，不得由合作聯盟申請人之各成員共同具名與主辦機關進行簽約。

5.3.3 設定地上權契約之簽約主體

最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，另行成立新專案公司做為簽約主體，與主辦機關完成設定地上權契約之簽訂。

5.3.4 簽約時程

1. 最優申請人應於取得最優申請人資格之日次日起60日內會同主辦機關簽訂委託實施契約及設定地上權契約，然有本須知第5.3.2及5.3.3條以新專案公司為簽約主體之情形者，得延長30日。
2. 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。
3. 取得最優申請人資格之單獨申請人或合作聯盟申請人之任一成員如為外國公司有本須知第3.2.1條第2.項第(1)款、第(2)款之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，應自取得最優申請人資格之日次日起180日內會同主辦機關簽約；如有不可歸責於最優申請人之事由，主辦機關得適度延長之，惟延長期限累計不得超過180日。
4. 若最優申請人繳納履約保證金後，未完成委託實施契約及設定地上權契約之簽訂，則已繳納之履約保證金無息退回，惟應依本須知第3.6.2條第4.項規定沒收申請保證金。

5.3.5 不予簽約情事

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約，並得沒收申請保證金：

- 1.有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 2.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- 3.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 4.未完成簽約前應完成之事項者。

#### 5.3.6 次優申請人遞補條件：

- 1.本案最優申請人未申請議約、簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成議約、簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄簽約之權利，主辦機關得沒收其申請保證金，並通知次優申請人遞補之，但因可歸責於主辦機關之事由者，不在此限。
- 2.本案次優申請人於接獲遞補通知後，應承受原最優申請人在本案公開評選、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關達成之各項協議，且須按本須知第5.2及5.3條規定所應遵守之辦理時程，完成與主辦機關之議約與簽約作業。
- 3.如遞補之次優申請人無法於期限內完成議約、簽約作業時，則由下一順位次優申請人遞補，如已無次優申請人或無法遞補時，則以廢標方式處理，主辦機關得再行公告或以其他方式辦理。

### 5.4 以新專案公司為簽約主體之規定

#### 5.4.1 新專案公司之成立條件

- 1.最優申請人所設立之新專案公司，以依中華民國法律設立之股份有限公司為限，其實收資本額應達新臺幣**5億元**以上。
- 2.最優申請人採單獨申請時之單獨申請人或採合作聯盟申請時之合作聯盟各成員均應為該新專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部。
- 3.新專案公司應無條件當然概括繼受單獨申請人或合作聯盟於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因申請所產生之所有權利義務。

#### 5.4.2 簽訂委託實施契約之新專案公司持股規定

- 1.採單獨申請時之持股要求

更新單元A2委託實施期間（自委託實施契約簽訂之日起至更新單元A2依權利變換計畫全部辦妥產權登記之日止），單獨申請人對新專



案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。

## 2.採合作聯盟申請時之持股要求

更新單元A2委託實施期間（自委託實施契約簽訂之日起至更新單元A2依權利變換計畫全部辦妥產權登記之日止），合作聯盟之授權代表公司對新專案公司之持股比率不得低於20%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於65%。

### 5.4.3 簽訂設定地上權契約之新專案公司持股規定

#### 1.採單獨申請時之持股要求

- (1)自設定地上權契約簽訂之日起至更新單元B2建築使用執照取得之日止，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。
- (2)自更新單元B2建築使用執照取得後10年內，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之40%。
- (3)自更新單元B2建築使用執照取得後第11年起，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之30%。

#### 2.採合作聯盟申請時之持股要求

- (1)自設定地上權契約簽訂之日起至更新單元B2建築使用執照取得之日止，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於20%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於65%。
- (2)自更新單元B2建築使用執照取得後10年內，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之15%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於新專案公司股份總數之50%。
- (3)自更新單元B2建築使用執照取得後第11年起，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之10%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於新專案公司股份總數之35%。

### 5.4.4 新專案公司股份之轉讓：

單獨申請人或合作聯盟申請人之成員對新專案公司之持股轉讓應符合本須知第5.4.2、5.4.3條之規定始得為之。

## 【附件一】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案 本案用地資料

## 1.1 本案用地清冊

附表1-1 本案用地地籍資料一覽表

地號	所有權人	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	備註		
253(部分)	中華民國	16,225	商業區	127,000	38,100	-		
254-1(部分)	新北市	1,338						
255-1(部分)	新北市	892						
256-1(部分)	中華民國	223						
269-1(部分)	新北市	94						
276-2(部分)	中華民國	479						
277	中華民國	12,131						
278	中華民國	950						
280	中華民國	100						
281-1	中華民國	1,631						
283-3	中華民國	745						
283-4	中華民國	416						
283-5	中華民國	445						
285	中華民國	516						
286	中華民國	754						
287-1	新北市	1,019						
291	中華民國	52						
292(部分)	中華民國	1,380						
292-1(部分)	中華民國	1,712						
293-1(部分)	中華民國	13,361						
294(部分)	中華民國	13						
合計		54,476			6,918,452,000		2,075,535,600	-

註:都市計畫公告定樁前地籍未切割, A1、B1 與 A2、B2 地籍與範圍須於都市計畫公告定樁後地籍分割為準, 其分割以各街廓面積 50% 為原則; 實際面積以地政單位最終登記結果為準。

註: 1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段, 實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本, 使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月, 公告地價日期為 99 年 1 月。

3. 土地面積臺鐵局: 51,133 m<sup>2</sup>; 新北市: 3,343 m<sup>2</sup>。

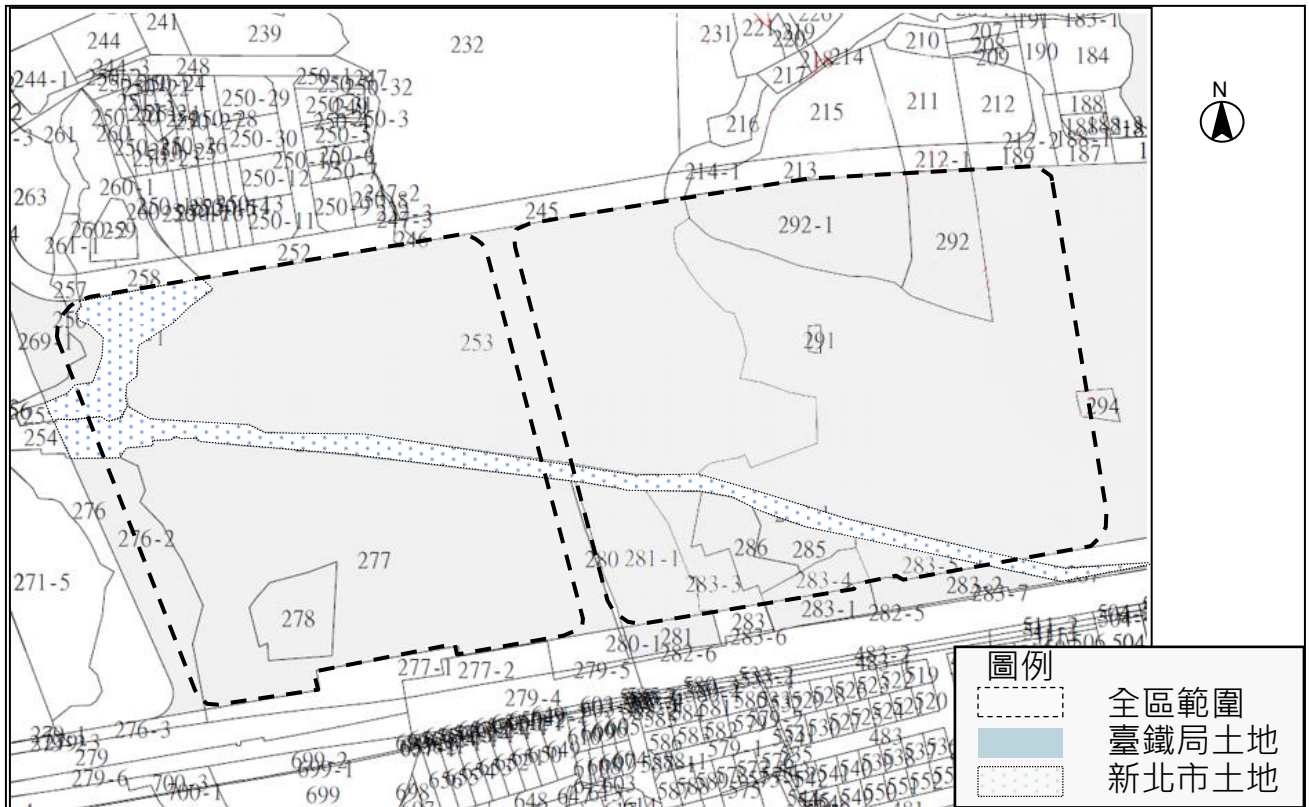


圖1 本案用地地籍圖(暫定)

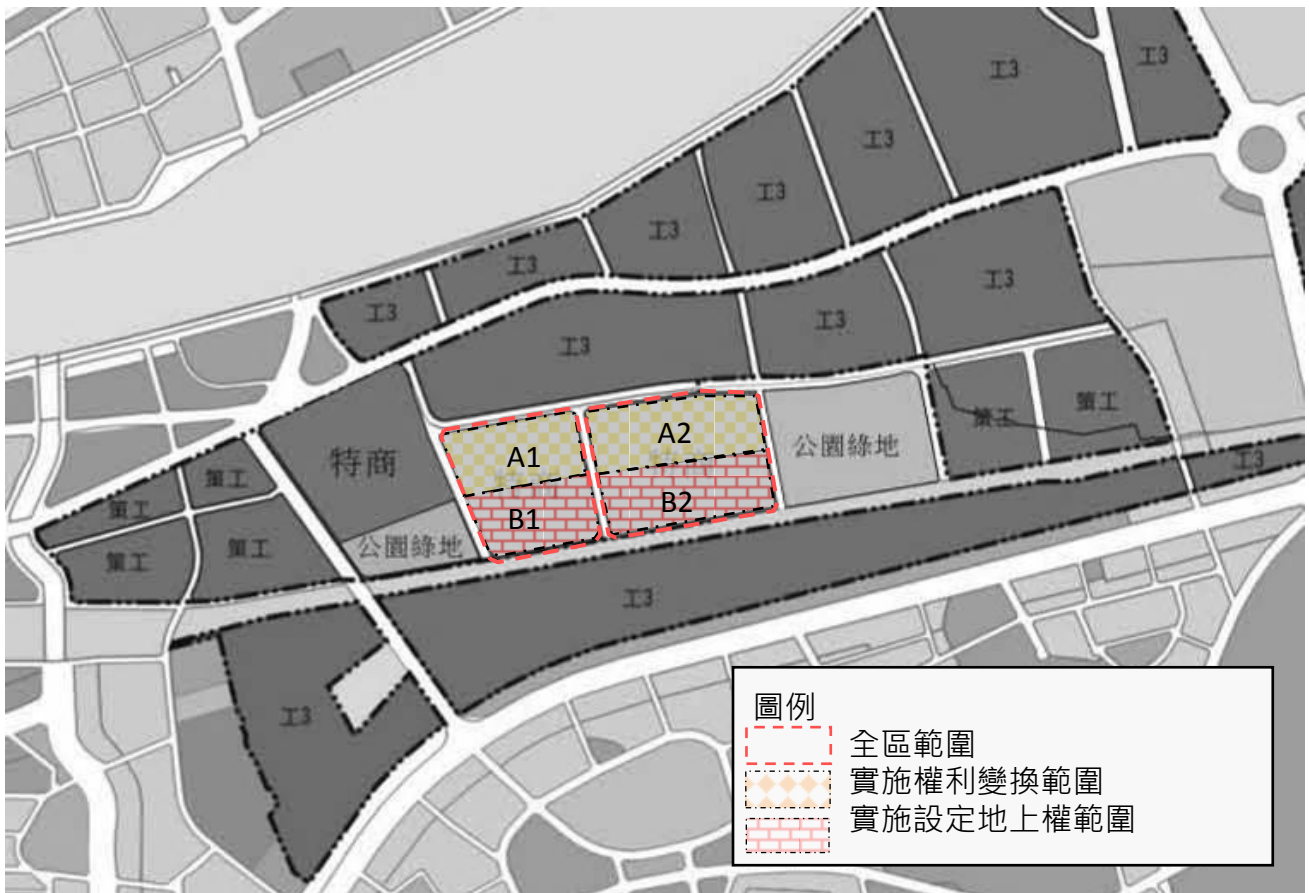


圖2 更新範圍與更新單元暨實施方式示意圖(暫定)



圖3 變更後土地使用分區圖(暫定)

## 1.2 申請作業流程

附表1-2 申請作業流程預定期程一覽表

預定時程	預定日期	辦理事項
公告招商	-	
公告後20日內	-	招商說明會
公告後30日內	-	申請人以書面文件請求解釋或澄清截止
公告後40日內	-	主辦機關完成書面釋疑
公告後90日內	-	申請文件收件截止
申請截止日		
申請截止後15日內	-	申請人資格審查
資格審查後10日內	-	申請人資格文件澄清與補正
申請截止後40日內	-	選出第一階段合格申請人
選出第一階段合格申請人後 約40日內	-	進行第二階段綜合評審，評選出第二階段合格申請人
	-	進行第三階段價格標評決，並從中選出最優申請人與次優申請人(含遞補序位一、二)
選出最優及次優申請人後60 日內	-	與最優申請人議約
完成議約後60日內	-	與最優申請人簽約(簽約主體、實施者)

### 1.3 政風規定附件

附表1-3 法務部調查局相關單位一覽表

單位	地址	電話	信箱
調查局	臺北縣新店市中華路 74 號	(02)29188888	新店郵政 60000 號信箱
臺北市調查處	臺北市基隆路二段 176 號	(02)27328888	臺北市郵政 60000 號信箱
高雄市調查處	高雄中正四路 226 號	(07)2818888	高雄市郵政 60000 號信箱
臺北縣調查站	臺北縣板橋市漢生東路 193 巷 2 號	(02)29628888	板橋郵政 60000 號信箱
基隆市調查站	基隆市崇法街 220 號	(02)24668888	基隆市郵政 60000 號信箱
桃園縣調查站	桃園市縣府路 19 號	(03)3328888	桃園縣郵政 60000 號信箱
新竹市調查站	新竹市經國路三段 126 號	(03)5388888	新竹市郵政 60000 號信箱
新竹縣調查站	新竹縣竹北市光明五街 56 號	(03)5558888	竹北郵政 60000 號信箱
苗栗縣調查站	苗栗市府前路 7 號	(037)358888	苗栗郵政 60000 號信箱
臺中市調查站	臺中市西區英才路 525 號	(04)23038888	臺中市郵政 60000 號信箱
臺中縣調查站	豐原市南陽路 130 號	(04)25278888	豐原郵政 60000 號信箱
彰化縣調查站	彰化市卦山路 12 號	(04)7248888	彰化郵政 60000 號信箱
南投縣調查站	南投市民族路 486 號	(049)2228888	南投郵政 60000 號信箱
雲林縣調查站	斗六市鎮南路 67 號	(05)5328888	斗六郵政 60000 號信箱
嘉義市調查站	嘉義市文化路 308 號	(05)2778888	嘉義郵政 60000 號信箱
嘉義縣調查站	嘉義縣朴子市朴子一路 1 號	(05)3628888	朴子郵政 60000 號信箱
臺南市調查站	台南市永華路二段 208 號	(06)2988888	台南市郵政 60000 號信箱
臺南縣調查站	新營市大同路 59 號	(06)6328888	新營郵政 60000 號信箱
高雄縣調查站	鳳山市青年路一段 99 號	(07)7458888	鳳山郵政 60000 號信箱
屏東縣調查站	屏東市合作街 51 號	(08)7368888	屏東郵政 60000 號信箱
花蓮縣調查站	花蓮市中美路 3 之 33 號	(03)8338888	花蓮郵政 60000 號信箱
臺東縣調查站	臺東市博愛路 293 號	(089)318888	臺東郵政 60000 號信箱
宜蘭縣調查站	宜蘭市津梅路 42 號	(03)9288888	宜蘭郵政 60000 號信箱
澎湖縣調查站	馬公市樹德路 36 號	(06)9278888	馬公郵政 60000 號信箱
航業海員調查處	基隆市中正路 303 號	(02)24633633	基隆郵政 98 號信箱
海調處高雄站	高雄市前鎮區佛公路 167 號	(07)8134888	高雄市郵政 44-30 號信箱
福建省調查處	金門縣金城鎮民權路 174 號	(082)322888	金門郵政 90 號信箱
馬祖調查站	連江縣南竿鄉介壽村 15 號	(0836)22258	馬祖郵政 101 號信箱
北部地區機動工作組	臺北縣中和市永和路 33 號	(02)22482626	中和郵政 1-100 號信箱
中部地區機動工作組	臺中市西屯區中港路三段 118 巷 50 號	(04)24615588	臺中市郵政 76 號信箱
南部地區機動工作組	高雄市小港平和南路 129 號	(07)8122910	高雄小港郵政 29-112 號信箱
東部地區機動工作組	花蓮市瑞美路 7 號	(03)8233712	花蓮郵政 21 號信箱

【附件二】

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案

申請應備文件檢核表

(請依下列格式及文字另行繕打)

文件項目	申請人自行檢核勾稽	檢核結果 (申請人免填)	備註
1.資格證明文件套封(密封)			
2.申請保證金繳交證明套封(密封)			
3.標價單套封(密封)			
4.都市更新事業計畫建議書 25 份(裝箱密封)			

注意事項：

1. 申請人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封並依序排列於本表後。
2. 本表所列各項目不得缺漏、本申請文件檢核表格式及文字內容亦不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
3. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，得由其代表人或代理人以簽名替代印鑑章。

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

申請人名 稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

申請人負責人：

(請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替)

中 華 民 國

年

月

日





**注意事項：**

1. 申請人之各項繳交文件項目請註明清楚，並依序列表於本表之後。
2. 以影本替代之證明文件應逐頁加蓋印鑑章及「與正本相符」樣章。
3. 本文件查核表格式及文字內容不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
4. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，得由其代表人或代理人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。
5. 外國公司及大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，其資格證明文件須經該公司所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證，且外國公司所檢具外文文件均應檢附中文譯本。



具切結書人（單獨申請人或合作聯盟申請人各成員）

具切結書人名稱：

（請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人：

（請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替）

身分證字號（外國人者為護照號碼）：

戶籍地址（為外國人者為在臺居住地址）：

中 華 民 國

年

月

日

注意事項：

1. 本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 申請人如為合作聯盟申請人，其各成員應分別各自填報本切結書。
3. 簽立本切結書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。
4. 具切結書人如為外國公司者，得由其代表人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。



**注意事項：**

1. 本授權書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 簽立本授權書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由該公司代表人以簽名替代印鑑章。
3. 簽立本授權書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。
4. 本授權書之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章，應與更新單元 A1 權利金標價單及更新單元 B1 權利金標價單之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章相同。





**注意事項：**

1. 本協議書內合作聯盟申請人成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本協議書所列項目，為「本須知」所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
3. 本協議書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格，惟合作聯盟如有其他協議時，請以另增列條文方式，覈實填載。
4. 本合作聯盟協議書之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章，應與更新單元 A1 權利金標價單及更新單元 B1 權利金標價單之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章相同。
5. 簽立本協議書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。
6. 簽立本協議書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。



## 【附件七】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案

## 協力廠商合作意願書

(請依下列格式及文字另行繕打)

立意願書人願意於\_\_\_\_\_(單獨申請人或合作聯盟授權代表公司名稱)\_\_\_\_\_或所成立之民間機構(以下簡稱「貴單位」)獲准與主辦機關簽訂委託實施契約及設定地上權契約後，接受委託作為本案\_\_\_\_\_(工作項目)\_\_\_\_\_之協力廠商，並承諾就本案所提出予 貴單位之各項計畫構想之智慧財產權，授權貴單位在參與本案申請、甄審、契約執行之使用目的與範圍內利用，特立此書。

此致

\_\_\_\_\_(單獨申請人或合作聯盟申請人名稱)\_\_\_\_\_

立意願書人

立意願書人名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

立意願書人地址：

立意願書人電話：

立意願書人傳真：

立意願書人負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號(外國人者為護照號碼)：

戶籍地址(外國人者為在臺居住地址)：

注意事項：

1. 本協力廠商合作意願書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國

年

月

日



**【附件九】**

**「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案**

**更新單元 A2 權利金標價單**

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司名稱)已審閱「「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案申請須知(以下簡稱本須知)及相關規定，願擔保於簽訂委託實施契約後，茲依本標價單下表所填具之權利金額度支付權利金。

權利金額度：

新臺幣  億  佰  萬  佰  元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書記)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

公司名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

統一編號：

公司登記地址：

公司負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號：(外國人者為護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

中 華 民 國

年

月

日

注意事項：

1. 申請人所提送之權利金額度，不得低於都市更新事業計畫建議書內之額度，本標價單填具額度與都市更新事業計畫建議書不符者，以本標價單所填具之額度為準。
2. 若權利金額度空白、漏寫、加註條件或書寫其他文字符號、低於本須知規定標準，或低於都市更新事業計畫建議書內額度者，即喪失第二階段綜合評審都市更新事業計畫建議書綜合評審資格。
3. 本標價單不得塗改，文字內容不得變更修正，否則喪失第二階段綜合評審都市更新事業計畫建議書綜合評審資格。
4. 申請人倘經評審獲選為最優申請人或次優申請人，且能完成議約者，本標價單將納入「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A1 委託實施契約內，申請人並無異議。
5. 本標價單須於申請時一併提出，且應單獨加以密封。
6. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，被授權代表該公司之人得以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

## 【附件十】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案 更新單元 B2 權利金標價單

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司名稱)已審閱「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案申請須知(以下簡稱本須知)及相關規定,願擔保所籌組之民間機構於簽訂設定地上權契約後,茲依本標價單後頁表所填具之開發權利金與每年定額繳付之營運權利金額度支付權利金。

### 一、開發權利金額度：

新臺幣 拾億仟佰拾萬仟佰拾元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

### 二、營運權利金額度：

#### (一)營運權利金計收比例

營運期間每年營業收入淨額之·%

#### (二)折現後營運權利金額度

新臺幣 拾億仟佰拾萬仟佰拾元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

折現後營運權利金額度計算方式說明：

- 1.依下頁各年營運權利金給付額度提估表中各年最低權利金支付金額折現後加總
- 2.折現率以 6.04% 計，並折現至民國 101 年

### 三、權利金總額度：

新臺幣 拾億仟佰拾萬仟佰拾元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

權利金總額度計算方式說明：

開發權利金額度加折現後營運權利金額度之總和

附表 各年營運權利金給付額度提估表

單位：新臺幣萬元

年度(民國)	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年		
營運年	第0年	第0年	第0年	第0年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年		
預估營業收入淨額	X											
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價					底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價
年度(民國)	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年		
營運年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		
年度(民國)	122年	123年	124年	125年	126年	127年	128年	129年	130年	131年		
營運年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		
年度(民國)	132年	133年	134年	135年	136年	137年	138年	139年	140年	141年		
營運年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年	第34年	第35年	第36年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價												
年度(民國)	142年	143年	144年	145年	146年	147年	148年	149年	150年	151年		
營運年	第37年	第38年	第39年	第40年	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		

說明：每年所填具預估支付金額皆為「當期幣值」且皆不得低於最低支付金額。



## 【附件十一】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案 甄審作業須知

## 一、甄審組織

### 1.1 甄審委員會：

主辦機關為有效運用政府與民間資源辦理本案，準用「促參法」第 44 條第 1 項規定及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「評審辦法」）以及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」規定，成立本案之甄審委員會。

#### 1.1.1 成員：

1. 委員：甄審委員會設置委員 13 人，由主辦機關就具有與申請案件相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
2. 召集人與副召集人：甄審委員會設置召集人 1 人，綜理甄審事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關或其授權人員指定委員擔任。

#### 1.1.2 成立與解散：

甄審委員會應於公告徵求民間參與之前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

#### 1.1.3 甄審委員會之任務：

1. 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
2. 申請案件之綜合評審。
3. 協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。

#### 1.1.4 召集與出席會議：

1. 甄審委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，



由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

2. 甄審委員評審及出席甄審委員會會議，避免遲到早退，應全程參與，並應親自為之，不得代理。
3. 甄審委員會會議應有委員總額二分之一以上，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且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二分之一。
4. 甄審委員會會議表決時，主席得命甄審委員會以外之人員退席。惟工作小組成員至少 1 人全程出席會議。
5. 甄審委員會委員如有因「評審辦法」第 9 條或第 10 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本甄審須知第 1.1.1 條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

#### 1.1.5 其他注意事項：

1. 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條規定之情事者，應即迴避。
2. 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條或第 10 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。
3. 甄審委員會委員自接獲本案甄審有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
4. 甄審委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。甄審委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審委員會不得拒絕。

#### 1.2 工作小組：

依「評審辦法」第 13 條規定，主辦機關應於甄審委員會成立時，一併成立工作小組，協助甄審委員會辦理與甄審有關之作業。

##### 1.2.1 成員：

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

### 1.2.2 任務：

依甄審項目或甄審委員會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送甄審委員會供甄審參考：

1. 申請案件名稱。
2. 工作小組人員姓名、職稱及專長。
3. 申請人於各甄審項目所報內容是否符合申請須知相關規定。
4. 申請人於各甄審項目之差異性。

## 二、甄審作業程序

### 2.1 文件齊備清查：

由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

### 2.2 資格審查階段：

2.2.1 本案申請人達2家(含)以上，應進行資格審查。資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，審查出第一階段合格申請人。若本案申請人未達2家，視為廢標，主辦機關得另行辦理招商。

2.2.2 申請人所附資料不全或有疑義者，由主辦機關通知申請人限期補正或澄清，逾期不補正或補正不全者、逾期不澄清或資格疑義仍未釐清者，則不予受理，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

2.2.3 申請人於補正澄清時均不得變更共同負擔比例標價單及權利金標價單內容。

2.2.4 主辦機關完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為合格申請人，合格申請人則具備參加綜合評審資格。

2.2.5 不合格之申請人由主辦機關另行函知洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.6 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知之規定。如申報不實，無論是否已完成甄審作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格。

### 2.3 綜合評審階段：

經資格審查評定合格之第一階段合格申請人得繼續參與綜合評審。綜合評審程序如下：

2.3.1 本案第一階段合格申請人達2家(含)以上時，方擇期進行綜合評審作業，由甄審委員會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行評審，評審出第二階段合格申請人。若本案第一階段合格申請人如未達2家，主辦機關不再辦理綜合評審，視為廢標，主辦機關得另行辦理招商。

2.3.2 主辦機關依據資格審查合格申請人名單，函知各資格審查合格之申請人舉行甄審會議之時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席甄審會議進行簡報，以及接受甄審委員詢答。

2.3.4 第一階段合格申請人簡報事宜：

由工作小組先就資格審查合格之申請人，所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合本案之要求進行檢查，再經簡報與甄審委員會審查決定審查結果及名次。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知第一階段合格申請人。
2. 簡報順序由各第一階段合格申請人於主辦機關指定之日，推派代表攜帶授權書及相關身分證明文件至指定地點抽籤決定，未派代表者由主辦機關代為抽籤。
3. 第一階段合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間攜帶授權書或相關身分證明文件準時辦理報到，逾時 10 分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦，由甄審委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。各第一階段合格申請人所派參與簡報之人員不得超過 7 人。
4. 各第一階段合格申請人於各階段簡報時，其他第一階段合格申請人應一律退席。
5. 第一階段合格申請人簡報時間原則定為 20 分鐘，第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報。各第一階段合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
6. 簡報結束後由甄審委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含甄審委員提問時間）合計以 20 分鐘為限，必要時得由甄審委員會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。
7. 第一階段合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為甄審委員會議紀錄外，得作為甄審評決、議約或簽約之依據。
8. 各第一階段合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
9. 甄審委員評分時，各第一階段合格申請人應一律退席，甄審委員會將議決本案綜合評審入選名單。

10. 申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料需與簡報內容吻合，並不得發放任何簡報資料以外之書面資料；另外提出變更或補充資料者，不納入評決。

#### 2.3.5 綜合評審甄審項目及甄審標準：

1. 由甄審委員對資格審查合格符合本須知規定之申請人，依其所提送之都市更新事業計畫建議書，進行審查並給予評分及排名；經甄審委員會予以評審通過後，決議本案綜合評審入選之第二階段合格申請人結果。
2. 有關綜合評審審查標準說明如後，各甄審項目配分分配如後附表 1。

#### 2.3.6 綜合評審入選標準：

甄審委員會依各甄審委員對各申請人完成之綜合評審，再依下列綜合評審入選標準決議本案價格標評決入選名單。

1. 各甄審委員依各評審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。各甄審委員對各自給予之各合格申請人總評分，最高者排序為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。
2. 第一階段合格申請人之綜合評審結果，經出席之甄審委員過半數評定其分數達 75 分以上者，即達甄審標準並取得序位總和排序資格。
3. 主辦機關應就取得排序資格之申請人，加總各甄審委員評定之各合格申請人序位後，就序位總和最低者為優先進行排序統計，並確認名次結果。如序位總和相同時，則以序位「1」最多者優先；再相同者，抽籤決定之，抽籤以申請人申請文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。
4. 本案第一階段合格申請人達 6 名（含）以上時，取綜合評審排名前 3 名為第二階段合格申請人，取得參加價格標評決資格。若本案第一階段合格申請人如未達 6 名，則僅取綜合評審排名前 2 名為第二階段合格申請人。若取得排名資格之申請人家數未達應取第二階段合格申請人家數額度時，主辦機關得以部分第二階段合格申請人從缺之方式不足額選出。
5. 若無任一第一階段合格申請人達甄審標準時，甄審委員會得不予選出第二階段合格申請人，惟各甄審委員給予各第一階段合格申請人之甄審項目分數總和未達 70 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。

附表 1 甄審項目及甄審標準

項次	甄審項目	甄審項目重點	配分
1	團隊組織及相關經驗實績	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫目標及開發理念</li> <li>2. 申請人之公司背景、商譽、財務及經營狀況</li> <li>3. 申請人及協力廠商相關實績</li> <li>4. 擬作為本案簽約主體之原公司或新設立公司，其股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織架構</li> <li>5. 實施團隊之經理人與主要工作成員之資歷經驗</li> </ol>	20
2	建築規劃設計及施工計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 總體開發構想：整體發展構想、引入活動、地標意象、空間機能、開發規模及量體等</li> <li>2. 規劃設計概要：建築造型及色彩、各樓層空間機能及面積配比、開放空間景觀植栽及綠化、夜間照明、防災計畫等設計理念</li> <li>3. 容積獎勵計畫(含擬申請獎勵項目及獎勵額度)</li> <li>4. 動線與交通計畫：周邊交通及人車動線系統、停車配置與出入口規劃、交通衝擊分析及因應對策等。</li> <li>5. 綠色能源及設備規劃：建築成本效率、綠建築規劃設計內容及節能減碳作法</li> <li>6. 施工及品管計畫：施工計畫(包含營建工法、建材規格、預估各項工程興建開始及完成日期)、興建期投入成本(含工程造價及各開發項目預估概算)、工程管理計畫(包含工安評估、管理組織架構)、品管計畫、勞動安全衛生計畫、興建協調工作計畫(包含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫)、實施進度(開發興建流程及時程)等</li> </ol>	25
3	權利變換範圍之權利分配計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 共同負擔與權利分配比例之合理性</li> <li>2. 房地選配原則及擬行分配方式</li> <li>3. 建材設備表</li> <li>4. 未達最小分配面積單元時之差額價金找補原則</li> <li>5. 保固計畫</li> </ol>	15
4	設定地上權範圍之經營管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體經營理念、擬營業業務項目、經營管理方式</li> <li>2. 營運組織架構、招商經營與行銷推廣計畫</li> <li>3. 設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫等</li> </ol>	15
5	財務、資金籌措與風險管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資金籌措計畫(含融資及償債計畫)</li> <li>2. 風險承擔能力與保險計畫(含項目、時程與保額)</li> <li>3. 分年現金流量、投資效益分析</li> </ol>	15
6	簡報與答詢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綜合評審階段簡報</li> <li>2. 甄審委員意見答詢</li> </ol>	10
合計			100

2.3.7 綜合評審結果通知：

1. 主辦機關應通知第一階段合格申請人是否成為第二階段合格申請人，第二階段合格申請人方具備參加價格標評決資格。

2. 若無第一階段合格申請人達甄審標準時且評選委員不選出第二階段合格申請人時，主辦機關視為廢標不再開啟價格標，並得另行辦理招商。

## 2.4 價格標評決階段：

### 2.4.1 開啟價格標：

1. 經甄審委員會評選出第二階段合格申請人時，由主辦機關於都市更新事業計畫建議書綜合評審當日或另擇期辦理價格標評決作業。
2. 主辦機關應以書面或其他方式通知所有第二階段合格申請人價格標之開啟時間及地點，由主辦機關當場開啟價格標並決標，決標之日為得標日。
3. 開啟價格標當日，各第二階段合格申請人最多派 2 名自然人代表或代理參與開啟價格標。未到場參加者，不影響其價格標單效力。
4. 開啟價格標程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，申請人不得異議。

### 2.4.2 權利金標價單之檢查：

1. 第二階段合格申請人不論有無到場，主辦機關均於當天開啟檢查權利金標價單。若申請人之任一權利金標價單所填之權利金金額不符本須知規定，則喪失價格標評決資格。
2. 如有第 2.4.3 條情形致所有申請人之權利金標價單均無效者，視為廢標。主辦機關得重新辦理招標。
3. 喪失價格標評決資格之申請人，可依指定之時間及地點與作業程序向主辦機關辦理領回無息退還之申請保證金。

### 2.4.3 權利金標價單無效之情形：

有下列情形之一者，第二階段合格申請人所投之權利金標價單無效：

1. 標價單套封內未附權利金標價單或僅附 1 張權利金標價單者。
2. 同一個價格標單套封內裝有超過更新單元 A2 權利金標價單與更新單元 B2 權利金標價單各乙張以外之任何價格標單者。
3. 未使用主辦機關規定之權利金標價單。

4. 權利金標價單所填之權利金書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或所書記額度低於底價、或未以中文大寫書寫者。
5. 權利金標價單附有條件者。
6. 權利金標價單所填申請人名稱書寫錯誤、或經主辦機關認定無法辨識、或權利金標價單所填姓名與印章不符、。
7. 其他經主辦機關認定為於法不合或不符合本須知中關於權利金標價單之規定者者。

#### 2.4.4 價格標評決：

1. 由主辦機關依據第二階段合格申請人所提出之有效權利金標價單對更新單元 A2 與更新單元 B2 之權利金額度進行加總，由權利金標價高者排序順位，依次分別為本案最優申請人、遞補序位一之次優申請人及遞補序位二之次優申請人（如具備價格標評決資格之申請人達 3 人）。
2. 如最高標價有 2 名以上金額相同時，應重新比價決定申請人順位，重新比價時之標價不得低於原標價，比價以 3 次為限；第 3 次比價仍相同者，當場以抽籤方式決定順位，並以比價後之權利金為得標價。
3. 次高標價者有 2 名者，當場以抽籤方式決定順位。
4. 本條第 2. 項與第 3. 項之抽籤順序，以申請人申請文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。
5. 主辦機關將於主辦機關資訊網路公布綜合評審結果，並以書面通知各第一階段與第二階段合格申請人。

#### 2.4.5 權利金比價：

價格標有發生第 2.4.4 條第 2. 項情形，需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件之一，並經主辦機關查驗無誤，始能參與比價程序。

1. 第二階段合格申請人如由公司代表人出席參與價格標評決，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本（外國公司如無大章及小章，得以代表人簽名代替大小章）。
2. 第二階段合格申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與價格標評決，代理人應攜帶授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供



主辦機關查驗。

交通部臺灣鐵路管理局

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
更新單元A2委託實施契約書(草案)

# 目錄

第一條	契約文件及其效力	1
1.1	本契約包含下列文件：	1
1.2	契約文件之效力/位階	1
1.3	名詞定義	2
1.4	契約解釋	2
第二條	委託實施範圍	3
2.1	委託實施方式	3
2.2	權利變換用地範圍	3
2.3	實施內容準據	3
第三條	契約期間	4
3.1	契約總期間	4
3.2	興建期間	4
第四條	雙方工作範圍	5
4.1	甲方工作範圍	5
4.2	乙方工作範圍	5
第五條	權益分配	6
5.1	甲方權利	6
5.2	乙方負擔與權利	6
5.3	共同負擔之認定及提列原則	6
5.4	辦理方式	6
第六條	建材設備要求	7
6.1	建材與設備標準	7
6.2	建材之變更與費用負擔	7
第七條	設計、監造及請領建造執照	8
7.1	設計規格要求	8
7.2	監造規定	8
7.3	請領建造執照	8
7.4	興建團隊之變更	8
第八條	施工及取得建物使用執照	9
8.1	通知點交	9
8.2	用地調查與鑑界	9
8.3	辦理點交	9
8.4	點交後之責任歸屬	9
8.5	申報開工	9
8.6	施工管理	9
8.7	取得建物使用執照	10
8.7	完工交屋	10
第九條	保險	11

9.1 應投保範圍及金額	11
9.2 保險費用負擔	11
9.3 保險期間	11
9.4 其他規定	11
第十條 權利金與稅費負擔	13
10.1 權利金額度與繳付期限	13
10.2 權利金繳交方式	13
10.3 稅費負擔	13
第十一條 產權登記	14
11.1 權利變換、移轉登記或塗銷登記之辦理	14
11.2 權利變換結果之分配與找補約定	14
11.3 其他相關約定	14
第十二條 保固	15
12.1 保固權責	15
12.2 保固期間	15
12.3 保固保證金	15
第十三條 管理與監督	16
13.1 竣工書圖及更新成果報告	16
13.2 更新建物之管理維護	16
13.3 乙方係為本案成立之新專案公司時，於契約期間之持股規定	16
第十四條 履約保證金	17
14.1 履約保證金之額度與繳交方式	17
14.2 履約保證金之有效期間	17
14.3 履約保證金之返還	18
14.4 履約保證金之扣除與沒收	18
第十五條 契約之解除或終止	19
15.1 導致契約解除或終止之事由	19
15.2 契約解除或終止後之處理	19
第十六條 契約之變更或補充	20
16.1 變更或補充之事由	20
16.2 變更或補充契約之辦理方式	20
第十七條 不可抗力與除外情事	21
17.1 不可抗力	21
17.2 除外情事	21
17.3 通知及認定程序	21
17.4 認定後之效果	21
17.5 損害之減輕	22
17.6 恢復措施	22
17.7 終止契約	22
17.8 受影響部分仍依約履行	22

第十八條	爭議處理	23
18.1	爭議處理原則	23
18.2	協商	23
18.3	訴訟	23
18.4	爭議處理期間繼續履行	23
第十九條	違約罰則	24
19.1	乙方未依期限繳付有關權利金、成本、費用或其他應支付款項者	24
19.2	乙方如未依期限申請建造執照或開工或取得使用執照或完成交屋者	24
19.3	乙方未依期限完成都市更新事業計畫與權利變換計畫提送北市府審議	24
19.4	乙方其他違約事項	24
第二十條	附則	25
20.1	效力規定	25
20.2	智慧財產權之使用	25
20.3	保密義務	25
20.4	其他約定事項	26

# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 更新單元A2委託實施契約書(草案)

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

為辦理「臺北市南港調車場更新計畫」（以下簡稱本計畫）之公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案（以下簡稱本案），雙方同意依「都市更新條例」及相關主管機關訂定之規定，由甲方委託乙方實施都市更新，並由乙方受託以權利變換方式進行更新單元A2範圍內之都市更新與權利變換相關作業，甲乙雙方為釐清雙方權利義務，爰議定「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A2委託實施契約書」（以下簡稱本契約），條款如后，由雙方確實履行。

### 第一條 契約文件及其效力

#### 1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案」申請須知及其附件。
- 1.1.5 都市更新事業計畫建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

#### 1.2 契約文件之效力/位階

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第1.1條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第18條之約定處理。

- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

### 1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依招標文件或其他文件定之：

- 1.3.1 本計畫：指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。
- 1.3.2 本案：指甲方依據都市更新條例辦理之「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案」。
- 1.3.3 本契約：指「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A2委託實施契約書」。
- 1.3.4 本更新單元：指甲方為辦理本案權利變換部分之開發，而提供乙方興建之都市更新事業計畫更新單元A2用地，總面積約○○○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.5 都市更新事業計畫建議書：指乙方依本案申請須知規定，於申請階段所提送之都市更新事業計畫建議書。
- 1.3.6 融資機構：指對於本契約之興建期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.3.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

### 1.4 契約解釋

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.4.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.4.3 本契約中同時有中英文版本者，如中文與英文有所不同時，除契約另有規定者外，應以中文為主。
- 1.4.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.4.5 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

## 第二條 委託實施範圍

### 2.1 委託實施方式

本計畫分為A1、B1、A2與B2四個更新單元，本更新單元係依「都市更新條例」第25條規定「以權利變換方式實施之」，並循「都市更新條例」第9條、第27條及其施行細則第5條之1之規定，由甲方委託乙方為實施者，實施都市更新事業。

### 2.2 權利變換用地範圍

甲方同意提供座落於臺北市南港區玉成段2小段○○○○○地號等○筆土地（更新單元A2），面積共計○○○○○平方公尺（實際面積均以地政機關丈量為準），供乙方辦理權利變換。其範圍與地籍圖詳附件一更新單元A2資料中之「更新單元A2範圍圖」與「更新單元A2地籍圖」，土地清冊詳附件二「土地清冊」，惟其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準。

### 2.3 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之都市更新事業計畫建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫書草案內容不符時，應依主管機關、都市更新審議委員會等通過之內容為準。



## 第三條 契約期間

### 3.1 契約總期間

自本契約簽訂日起至權利變換工程完竣後，依權利變換計畫全部辦妥產權登記及本契約所定相關義務完成之日止。

### 3.2 興建期間

- 3.2.1 本更新單元興建期間為自本更新單元A2都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第8.4條規定取得建物使用執照之日止，以4年為限。
- 3.2.2 遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後14日內向甲方報備，並於事件消失後14日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

## 第四條 雙方工作範圍

### 4.1 甲方工作範圍

- 4.1.1 本更新單元內之地上物拆遷。
- 4.1.2 甲方應依本契約第八條之約定交付土地予乙方。

### 4.2 乙方工作範圍

- 4.2.1 乙方於本契約期間內，應就本更新單元範圍，依「都市更新條例」與相關法令及都市更新事業計畫、權利變換計畫，辦理都市更新事業，並依據權利變換結果，列冊送予甲方囑託土地登記機關，辦理權利變更、移轉登記或塗銷登記，並換發權利書狀。
- 4.2.2 與本契約有關之整體規劃設計、興建（包含監造、結構工程、機電工程、裝修工程與景觀工程等）、申辦都市更新審議、變更細部計畫之擬定與送審（範圍為本更新單元）、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可與登記、工程管理與開發管理，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本更新單元開發之各項費用。
- 4.2.3 乙方應於本契約簽訂後90日內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫，上述兩項計畫應予一併辦理，且經各目的事業主管機關同意後，作為本契約附件之一。
- 4.2.4 乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日起30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託與受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新單元權利變換之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。
- 4.2.5 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施做本更新單元範圍內之建物與所有工程，並完成本契約約定之事項。

## 第五條 權益分配

### 5.1 甲方權利

更新單元A2都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定發布後之權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。

### 5.2 乙方負擔與權利

- 5.2.1 乙方負擔依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。
- 5.2.2 乙方取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

### 5.3 共同負擔之認定及提列原則

乙方依「都市更新條例」第44條第1項第2款捐贈更新後提供社區使用之公益（或公共）設施時，以經甲方及主管機關同意者為限，並應於都市更新事業計畫書中述明。如該項公益（或公共）設施係以更新單元A2開發之名義捐贈時，其費用之負擔及土地成本，得列入共同負擔。

### 5.4 辦理方式

- 5.4.1 乙方應依本案都市更新事業計畫建議書所載之共同負擔比例○○%，提送更新單元A2之權利變換計畫申請內容予相關主管機關。
- 5.4.2 如乙方於申請更新單元A2範圍之建造執照時實際所取得之容積獎勵低於更新單元A2法定基準容積之○○%時，應就容積獎勵以更新單元A2法定基準容積之○○%估算之建築樓地板，依第5.4.1條所約定之共同負擔比例分配後甲方所應分配之土地及建築物分配予甲方，並納入本契約第5.4.1條之權利變換計畫申請內容。

## **第六條 建材設備要求**

### **6.1 建材與設備標準**

乙方交付甲方之建材與設備，應以附件十所載之建材設備表內容為準；惟該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，應事先經甲方同意後，以其他同級品或更高等級產品替代。

### **6.2 建材之變更與費用負擔**

甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。

## 第七條 設計、監造及請領建造執照

### 7.1 設計規格要求

更新單元A2範圍內建築物之設計與興建，須符合建築及都市計畫等相關法令之規定，並取得綠建築銀級以上標章。

### 7.2 監造規定

- 7.2.1 乙方為執行更新單元A2範圍內建築物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監工小組，報經甲方同意後進駐工地。
- 7.2.2 乙方應委託建築師依法負責更新單元A2範圍內建築物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：
  1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查；
  2. 工程進度之監督控制；
  3. 更新單元A2建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
- 7.2.3 乙方應於更新單元A2範圍之都市更新事業計畫書經「臺北市都市更新審議委員會」審議通過、核定與發布實施後，取得「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

### 7.3 請領建造執照

- 7.3.1 乙方應於申請建造執照30日前，將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核。
- 7.3.2 乙方擬變更建造執照內容時，應事先以書面取得甲方同意，再依建築及都市更新相關法令規定辦理。
- 7.3.3 乙方領得建造執照後，應將請照書圖等有關資料複製2份予甲方。

### 7.4 興建團隊之變更

乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

## 第八條 施工及取得建物使用執照

### 8.1 通知點交

甲方應於都市計畫變更後公告、地方政府(臺北市政府)完成實地釘樁測量分割完成後，且更新單元A2都市更新事業計畫書核定次日起30日內以書面通知乙方辦理更新單元A2之點交，並提供土地清冊。

### 8.2 用地調查與鑑界

乙方得於本契約簽訂日起，經甲方同意後進入更新單元A2現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並得申請地政單位鑑界，但乙方不得以用地調查或鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成更新單元A2之點交，鑑界費用應由乙方自行負擔。

### 8.3 辦理點交

- 8.3.1 雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成更新單元A2之點交。
- 8.3.2 乙方應自甲方指定點交日次日起15日內完成更新單元A2之點交，除經甲方同意外，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為重大違約。
- 8.3.3 甲乙雙方依本契約第8.3.2條約定完成更新單元A2之點交後，倘更新單元A2上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備及地下箱涵、管線等，應由乙方依法自行進行拆除、遷移、或騰空作業，並自行負擔費用，與甲方無涉。

### 8.4 點交後之責任歸屬

更新單元A2自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產及其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

### 8.5 申報開工

乙方應於領得建造執照後90日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

### 8.6 施工管理

- 8.6.1 乙方應於開工前10日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方備查，並

將更新單元A2範圍內發生緊急及意外事故通報處理流程納入；遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。

- 8.6.2 乙方應編製施工計畫，於報請甲方書面同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方備查。施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等說明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 8.6.3 乙方使用之材料、機具需依建築相關法令規定使用。
- 8.6.4 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論是否已完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 8.6.5 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- 8.6.6 乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。
- 8.6.7 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- 8.6.8 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之汙染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。

## 8.7 取得建物使用執照

乙方應自更新單元A2範圍之都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起4年內取得建物使用執照。

## 8.7 完工交屋

- 8.7.1 乙方應於建築主管機關核定之開工日後，依都市更新事業計畫規定之進度，完成更新單元A2開發工程，取得使用執照。
- 8.7.2 乙方應於領得使用執照後180日內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點交清冊完成交屋。

## 第九條 保險

### 9.1 應投保範圍及金額

#### 9.1.1 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於更新單元A2權利變換共同負擔中之總興建工程款，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之20%。

#### 9.1.2 營造工程第三人意外責任險

本項保險由甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。

1. 每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣(以下均同)150萬元；
2. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於1仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之20%；
3. 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於8仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之5%。

#### 9.1.3 其他經雙方同意投保之保險。

#### 9.1.4 乙方未依本契約第9.1條規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負全部賠償責任。

#### 9.1.5 如因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第9.1條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

### 9.2 保險費用負擔

#### 9.2.1 本契約第9.1條規定之保險，皆由乙方負責投保並負擔全部之保險費用。

#### 9.2.2 遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

### 9.3 保險期間

#### 9.3.1 乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管更新單元A2之日起，至契約期間屆滿之日止。

#### 9.3.2 有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。

### 9.4 其他規定

#### 9.4.1 由乙方投保之保險，限向中華民國境內經財政部核准經營之保險公司投



保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

9.4.2 乙方應將保險單正本一份及繳費收據副本一份，於辦妥保險後15日內以書面送達甲方收執。

## 第十條 權利金與稅費負擔

### 10.1 權利金額度與繳付期限

為新臺幣〇〇〇〇元整，於契約期間分四期繳付，其營業稅應外加並同時繳付。

10.1.1 第一期開發權利金：乙方應於〇〇年〇〇月〇〇日（本契約簽約日）起30日內支付開發權利金總額20%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

10.1.2 第二期開發權利金：乙方應於簽約日起滿一年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

10.1.3 第三期開發權利金：乙方應於簽約日起滿二年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

10.1.4 第四期開發權利金：乙方應於簽約日起滿三年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額20%，計新臺幣〇〇〇〇元整。

### 10.2 權利金繳交方式

乙方得以經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之金融機構帳戶內（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

### 10.3 稅費負擔

有關稅費負擔依下列規定辦理：

10.3.1 土地增值稅以土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。

10.3.2 地價稅由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。

10.3.3 除上述土地增值稅與地價稅外，其餘稅費項目均由乙方負擔。

## 第十一條 產權登記

### 11.1 權利變換、移轉登記或塗銷登記之辦理

經權利變換之土地，乙方應依「都市更新條例」第43條及相關法令規定，依據權利變換結果，列冊送予土地登記機關，辦理權利變換、移轉登記或塗銷登記，並換發權利書狀。

### 11.2 權利變換結果之分配與找補約定

- 11.2.1 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按「都市更新條例」第31條規定辦理差額價金之繳納或領取。
- 11.2.2 乙方應於權益分配辦理完成後30日內依甲方要求提出產權登記及交屋書面報告，並檢附相關事證，如有不足之處，甲方得要求乙方補件或補正。
- 11.2.3 如因乙方依本項規定處理不當，致土地所有權人或權利變換關係人等向甲方請求賠償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受的一切損失。

### 11.3 其他相關約定

- 11.3.1 因申請時之共同負擔比例標單或無法與權利變換結果一致，需補足標單等值房地金額時所生之相關稅負，由乙方負責。
- 11.3.2 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

## 第十二條 保固

### 12.1 保固權責

- 12.1.1 更新單元A2範圍內所興建建築物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建物之保固。
- 12.2.2 更新單元A2範圍內所興建建築物隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需付一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。
- 12.2.3 在保固期間，建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但損壞因不可抗力或可規則於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。
- 12.2.4 本契約第12條之所有規定均不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保或其他權利。

### 12.2 保固期間

- 12.2.1 建築物之裝修、機電、屋頂及除本契約12.2.2條約定之所有其它部分，保固期間應為2年以上。
- 12.2.2 建築物結構體或為此等工作之重大修繕者，保固期間應為5年以上。

### 12.3 保固保證金

- 12.3.1 乙方應於領取使用執照前繳交更新單元A2範圍內所興建建築物使用執照所載工程造價3%之保固保證金予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。
- 12.3.2 保固保證金逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方應於甲方通知期限內補足。
- 12.3.3 乙方未於甲方通知期限內補足者，甲方得以違約論處。
- 12.3.4 所興建建築物自交屋日起2年後，乙方得提出申請保固保證金之退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一；餘款於保固期全數屆滿後，經乙方提出申請，甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。
- 12.3.5 因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日內給付甲方墊支之費用。

## **第十三條 管理與監督**

### **13.1 竣工書圖及更新成果報告**

乙方於本都市更新事業與權利變換計畫完成後6個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。

### **13.2 更新建物之管理維護**

- 13.2.1 更新建物分配後，除公益設施部分之所有權歸該公益設施主管機關或地方主管機關所有，並交由所指定之機關或機構負責營運管理外，其餘部分之更新建物，應依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫與管理章程進行及維護。
- 13.2.2 依都市更新事業計畫要求之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權登記予該公共設施主管機關，並交由公共設施主管機關管理維護。
- 13.2.3 乙方應於管理開始前，依公寓大廈管理原則及相關法規，辦理本建物管理責任及保險等相關事宜。

### **13.3 乙方係為本案成立之新專案公司時，於契約期間之持股規定**

- 13.3.1 乙方原發起人採單獨申請本案時之持股要求  
，乙方原發起人且為本案申請階段之單獨申請人對乙方之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。
- 13.3.2 乙方原發起人採合作聯盟申請本案時之持股要求  
乙方原發起人且為本案申請階段之合作聯盟之授權代表公司對乙方之持股比率不得低於20%，乙方原發起人且為本案申請階段之合作聯盟之各成員對乙方之持股比率合計不得低於65%。

## 第十四條 履約保證金

### 14.1 履約保證金之額度與繳交方式

- 14.1.1 履約保證金之額度為新臺幣2億5仟萬元整，乙方應於本契約簽訂前繳交，並得由申請保證金抵充之。
- 14.1.2 保證金得以下列任一種形式繳納：
  1. 現金；
  2. 金融機構簽發之本票或支票；
  3. 保付支票；
  4. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票；
  5. 無記名政府公債；
  6. 設定質權之金融機構定期存款單；
  7. 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書；
  8. 保險公司之連帶保證保險單。
- 14.1.3 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通部臺灣鐵路管理局為質權人、受益人、被保證人或被保險人。
- 14.1.4 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

### 14.2 履約保證金之有效期間

- 14.2.1 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持2年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式；但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 14.2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

### **14.3 履約保證金之返還**

- 14.3.1 甲方應於乙方申請更新單元A2範圍內所興建建築物建造執照經其目的事業主管機關核定通過後，無息返還乙方所繳履約保證金之20%新臺幣5仟萬元整，其餘保證金於乙方依權利變換計畫全部辦妥產權登記及相關義務完成後，無息返還。
- 14.3.2 甲方返還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

### **14.4 履約保證金之扣除與沒收**

- 14.4.1 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，而致中途停工，或造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知乙方扣除金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。
- 14.4.2 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 14.4.3 甲方依契約規定扣除履約保證金者，乙方應於甲方通知後10日內補足，如未補足者，甲方得不解除乙方之履約保證責任，如有損害，並得請求乙方賠償。

## 第十五條 契約之解除或終止

### 15.1 導致契約解除或終止之事由

乙方有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：

- 15.1.1 更新單元A2範圍內所興建建築物建造執照被作廢或註銷者。
- 15.1.2 擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。
- 15.1.3 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，足認有不能依限完工之虞。
- 15.1.4 違背本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任者。
- 15.1.5 乙方未依本契約第10.1條額度與期限繳付權利金，且逾期30日仍未併同第19.1條所約定之違約金繳付予甲方者。
- 15.1.6 乙方未能遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善者。

### 15.2 契約解除或終止後之處理

- 15.2.1 本契約因前項事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託投資者繼續完工，乙方應無條件移轉所有全及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託實施者；甲方並得沒入乙方所繳交之全部款項，乙方並應賠償甲方及土地所有權人因此所致一切損害。
- 15.2.2 經主管機關核定之更新單元A2範圍都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解約並另行公開評選實施者或終止本案更新單元A2之權利變換開發，並沒入乙方繳交之履約保證金金額。
- 15.2.3 因非可歸責於乙方之因素，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止更新單元A2之權利變換開發或重新公告，並無息退還已各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。



## 第十六條 契約之變更或補充

### 16.1 變更或補充之事由

- 16.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。
- 16.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

### 16.2 變更或補充契約之辦理方式

- 16.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。
- 16.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：
  1. 擬變更或補充契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方（以下簡稱收受方）。
  2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，甲方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。
  3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達之次日起30日內完成為原則。
  4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於10日內辦理契約之變更或補充。
- 16.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協意者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。
- 16.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。
- 16.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。
- 16.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

## **第十七條 不可抗力與除外情事**

### **17.1 不可抗力**

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 17.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰及恐怖活動；
- 17.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
- 17.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
- 17.1.4 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；
- 17.1.5 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者。
- 17.1.6 用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

### **17.2 除外情事**

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- 17.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更；政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 17.2.2 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 17.2.3 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

### **17.3 通知及認定程序**

- 17.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起7日內，以書面通知他方。
- 17.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第18條爭議處理規定辦理。

### **17.4 認定後之效果**

- 17.4.1 於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協亦依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於3個月內達成協議，應依本契約爭議處理之規定辦理。

#### 17.4.2 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

#### 17.4.3 損害之補救

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。

17.4.4 乙方於契約期間內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。

17.4.5 甲方得同意停止興建期間計算，並得適度延長興建期間。

17.4.6 其他經雙方同意之措施。

### 17.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

### 17.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本契約之正常履行。

### 17.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理30日後，乙方仍無法繼續興建時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生60日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

### 17.8 受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

17.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

17.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第十八條 爭議處理

### 18.1 爭議處理原則

本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之，惟經「臺北市都市更新審議委員會」通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

### 18.2 協商

- 18.2.1 甲乙雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後90日內，依「附件三協調委員會組織章程」籌組協調委員會。
- 18.2.2 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序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。
- 18.2.3 於一方提出協調事項提案後30日內，協調委員會應提出協調方案召開甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以30日為限。
- 18.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後20日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。
- 18.2.5 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。

### 18.3 訴訟

- 18.3.1 本契約所生爭議，如無法透過前項之協調解決時，雙方合意以訴訟方式解決爭議。
- 18.3.2 因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 18.4 爭議處理期間繼續履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商、訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

## **第十九條 違約罰則**

### **19.1 乙方未依期限繳付有關權利金、成本、費用或其他應支付款項者**

每逾1日以應給付款項之千分之一違約金予甲方，以30日為限。

### **19.2 乙方如未依期限申請建造執照或開工或取得使用執照或完成交屋者**

每逾1日應賠償應施工部分建造成本之千分之一違約金予甲方，以30日為限。

### **19.3 乙方未依期限完成都市更新事業計畫與權利變換計畫提送北市府審議**

上述各項作業每逾1日，應按履約保證金之千分之一違約金賠償甲方，以30日為限。

### **19.4 乙方其他違約事項**

除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新台幣10萬元以上100萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新台幣3000萬元，並得自履約保證金抵扣。

## 第二十條 附則

### 20.1 效力規定

- 20.1.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。
- 20.1.2 乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起30日內檢具有關文件送甲方核備。
- 20.1.3 乙方之通訊地址以本契約所載者為準；如有變更，應即以書面通知甲方。
- 20.1.4 本契約約定甲方應給予乙方之任何通知或文件，均以書面為之，並於送達對方時生效。

### 20.2 智慧財產權之使用

- 20.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為更新單元A2投資、興建而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟或技術等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。
- 20.2.2 當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。
- 20.2.3 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

### 20.3 保密義務

- 20.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本計畫無關目的之使用。
- 20.3.2 下列情形不在保密義務之限：
  - 1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
  - 2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
  - 3. 甲方提出於其他政府機關者；
  - 4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

## 20.4 其他約定事項

- 20.4.1 本契約如有其他未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國相關法令規定辦理。
- 20.4.2 本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任合條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 20.4.3 本契約書正本1式2份，由雙方各執1份為憑，副本10份由雙方各執5份；如有繕誤，以正本為主。

### 立契約書人

甲 方：

交通部臺灣鐵路管理局 法定代理人：○○○○○○

乙 方：

○○○○○○ 負 責 人：○○○○○○

中華民國○○○○○○年○○○○○○月○○○○○○日

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件一】——更新單元 A2 資料

1.1 更新單元 A2 範圍

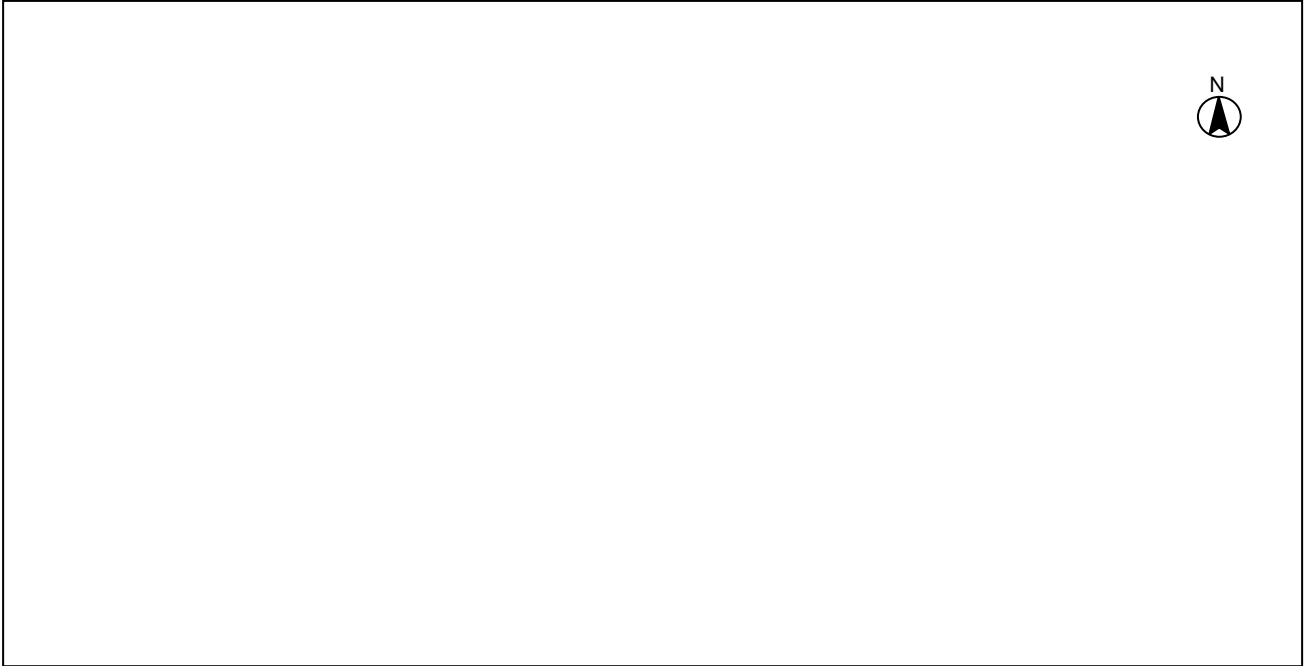


圖1 更新單元 A2 位置示意圖

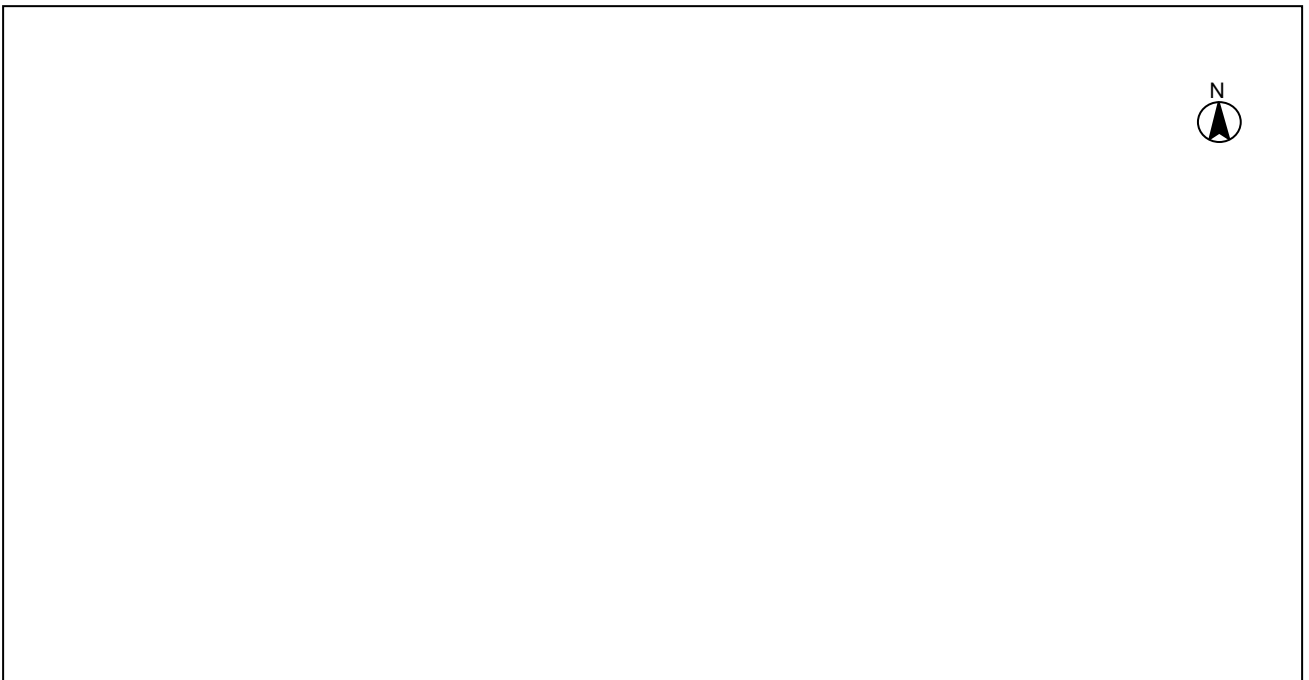


圖2 更新單元 A2 範圍圖 (S : 1/1000)



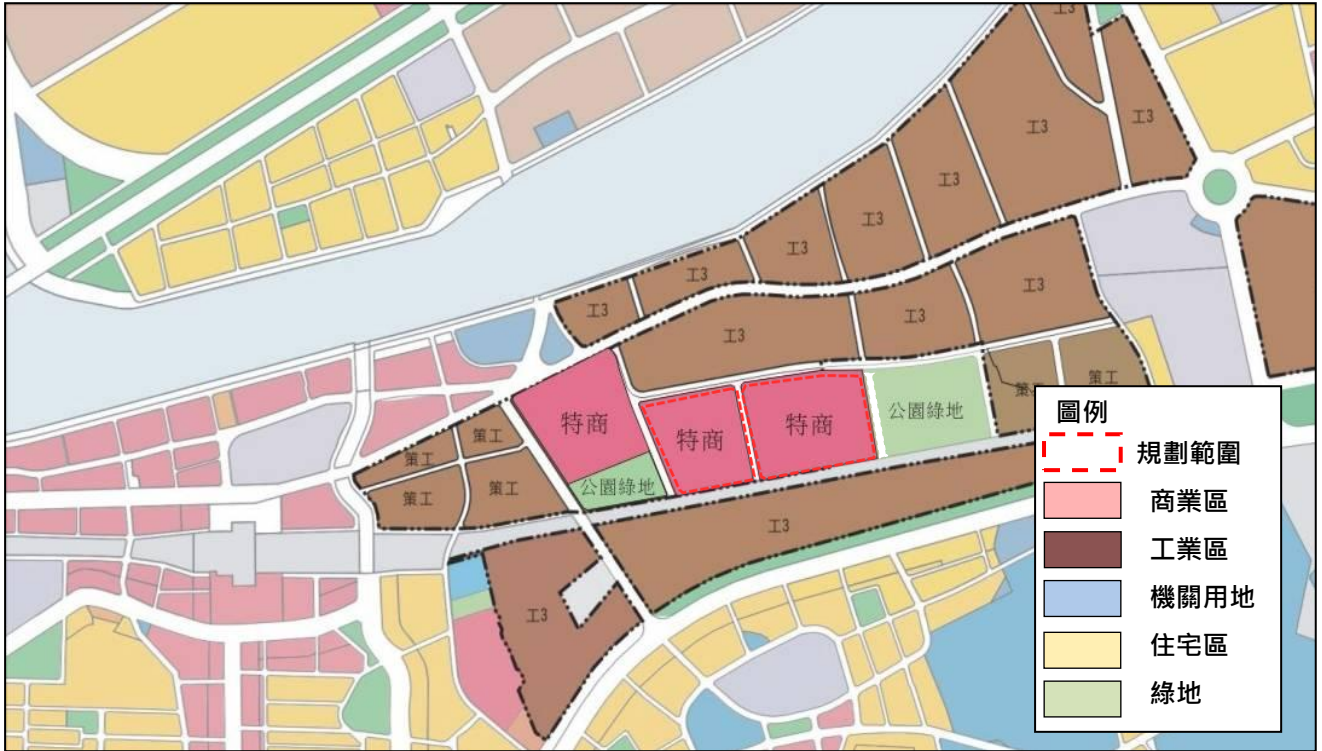


圖3 本計畫範圍變更後土地使用分區圖(暫置，應為正式公告版本)

## 1.2 地籍資料

附表1 更新單元A2土地標示、面積及各人權利範圍一覽表

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
		商業區				-
合計		-	-	-		-

註：1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段，實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本，使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月 1 日，公告地價日期為 101 年 1 月 1 日。

3. 都市計畫公告定樁前地籍未切割；實際面積以地政單位最終登記結果為準。

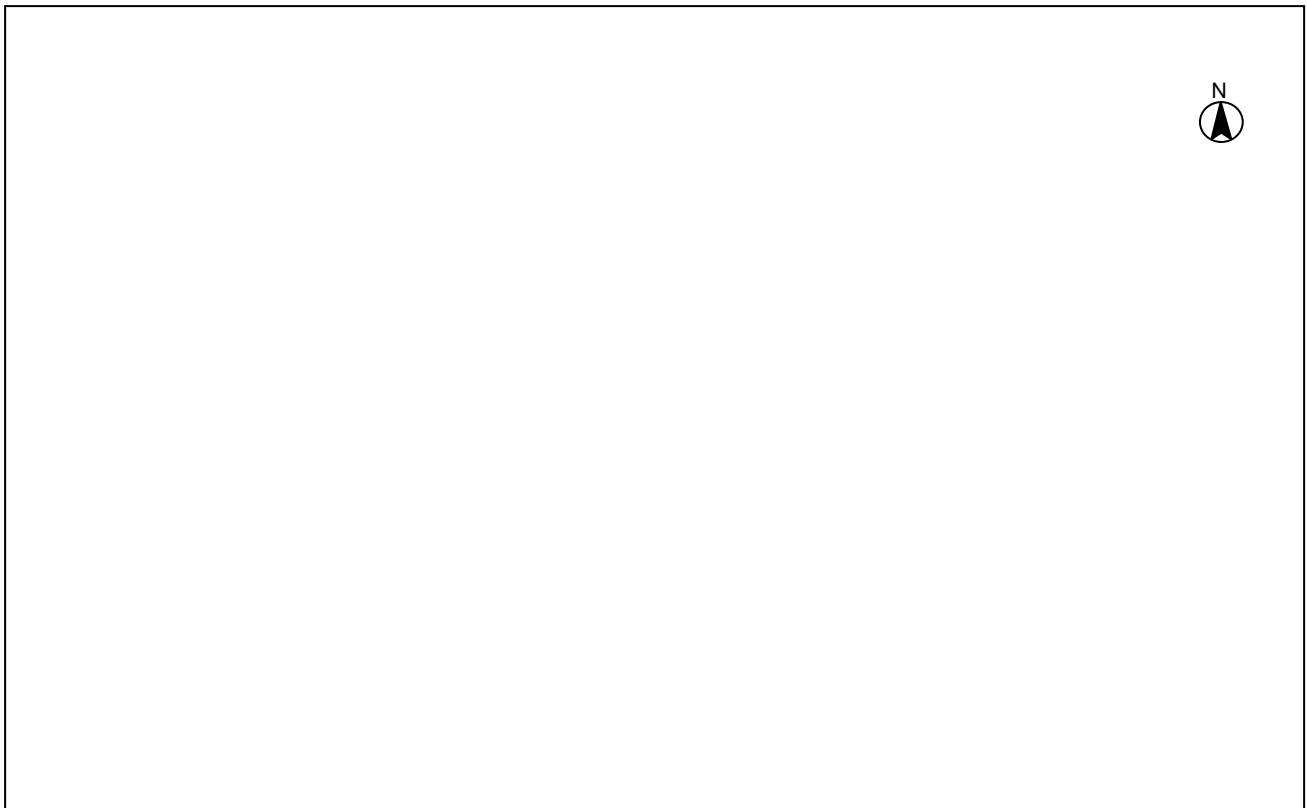


圖4 更新單元 A2 地籍圖 (釘樁測量分割完成後之正式地籍資料)

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
更新單元 A2 委託實施契約

【附件二】——土地清冊

1.1 土地清冊

1.2 土地登記謄本

1.3 建物現況及建物權利關係人清冊（若有）

1.4 建物登記謄本（若有）

1.5 建物報廢證明（若有）

---

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」

## 更新單元 A2 委託實施契約

### 【附件三】——協調委員會組織章程

- 1 「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A2 委託實施契約協調委員會組織章程（以下簡稱本章程）係依「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A2 委託實施契約（以下簡稱「委託實施契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○（實施者）（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。
- 2 本委員會之任務如下：
  - 更新單元 A2 委託實施契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
  - 除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 爭議事項提付仲裁之決定。
  - 其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 3 甲乙雙方應於委託實施契約簽訂後 6 個月內成立本委員會，並得視委託實施契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。
- 4 本委員會之設置：
  - 本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出；另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務之進行，不因委員人選之更換而受影響。
  - 本委員會委員任期自本委員會設置起至委託實施契約之契約期間屆滿，且甲乙雙方無待解決之事項為止，惟甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。
- 5 協調程序：
  - 本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於 20 日內召開會議。
  - 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
  - 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。
  - 委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。

- 
- 本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
  - 本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
  - 本委員會至遲應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
  - 本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

6 行政作業與費用負擔：

- 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

7 本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

8 本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依更新單元 A2 委託實施契約相關規定辦理。

9 本章程自民國○○年○○月○○日即委託實施契約簽訂之日起生效。

(以下空白)

章程訂定人：

甲方：

交通部臺灣鐵路管理局

代表人：

地址：臺北市中正區北平西路 3 號

乙方：

○○○○○○○○

代表人：

統一編號：

法人登記地址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件四】——更新單元 A2 權利金標價單

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

**【附件五】—公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案申請須知**

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件六】——都事更新事業計畫建議書



---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件七】——甄審會及甲方審定條件與相關決議事項

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件八】——乙方承諾事項、對審定條件之回覆意見及相關決議

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件九】——都市更新事業計畫書

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A2 委託實施契約

【附件十】——建材設備表

交通部臺灣鐵路管理局

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元B2設定地上權契約書(草案)

# 目錄

第一條	契約文件及及其效力.....	3
第二條	設定地上權之標的.....	5
第三條	地上權存續期間.....	6
第四條	雙方工作範圍.....	7
第五條	雙方聲明事項.....	8
第六條	權利金及給付方法.....	10
第七條	更新單元 B2 之點交.....	12
第八條	地上權設定登記.....	13
第九條	地租計付標準及給付方法.....	14
第十條	履約保證金.....	15
第十一條	興建.....	17
第十二條	地上權與建物移轉、處分之約定.....	19
第十三條	乙方持股限制.....	21
第十四條	不可抗力與除外情事.....	22
第十五條	違約之罰則.....	24
第十六條	契約之終止.....	25
第十七條	契約終止後資產之移轉.....	27
第十八條	棄權條款.....	29
第十九條	爭議處理方式與準據法.....	30
第二十條	契約之變更、修改、修正與其他約定.....	32
第二十一條	送達及不能送達之處置.....	34
第二十二條	契約份數.....	35

# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」

### 更新單元B2設定地上權契約書(草案)

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

為辦理「臺北市南港調車場更新事業計畫」（以下簡稱本計畫）之更新單元B2設定地上權案（以下簡稱本案），茲雙方同意依都市更新條例及相關主管機關訂定之規定，由甲方委託乙方實施都市更新，並以設定地上權之方式辦理更新單元B2範圍內土地地上權，甲乙雙方為釐清雙方權利義務，爰議定「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B2設定地上權契約書」（下稱本契約），條款如后，由雙方確實履行。

#### 第一條 契約文件及其效力

##### 1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B2設定地上權案申請須知及其附件。
- 1.1.5 都市更新事業計畫建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

##### 1.2 契約文件之效力/位階

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第1.1條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第19條之約定處理。
- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

### 1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下，本條未規定者，依招標文件或其他文件定之：

- 1.3.1 本案：指甲方依據都市更新條例辦理之「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A2及更新單元B2實施者案」。
- 1.3.2 本計畫：指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。
- 1.3.3 本契約：指「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B2設定地上權契約書」。
- 1.3.4 更新單元B2：指甲方為辦理本案設定地上權部分之開發，而提供乙方興建之都市更新事業計畫用地，總面積○○○○平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.5 都市更新事業計畫建議書：指乙方依本案申請須知規定，於申請階段所提送之都市更新事業計畫建議書。
- 1.3.6 融資機構：指對於本契約之興建及開發期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.3.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

### 1.4 契約解釋

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.4.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.4.3 本契約中同時有中英版本者，如中文與英文有所不同時，除契約另有規定者外，應以中文為主。
- 1.4.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.4.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。



## 第二條 設定地上權之標的

### 2.1 設定地上權用地範圍

- 2.1.1 甲方同意提供座落於臺北市南港區玉成段2小段○○○○○地號等○筆土地（更新單元B2）（實際地號以都市計畫公告後，經地政機關測量定樁分割地籍之資料為準），面積共計○○○○○平方公尺（實際面積均以地政機關丈量為準），供乙方設定地上權。其範圍與地籍圖詳附件一更新單元B2資料中之「更新單元B2範圍圖」與「更新單元B2地籍圖」，土地清冊詳附件二「土地清冊」，惟其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準。
- 2.1.2 都市計畫使用分區及容積率以都市計畫書圖為準。

### 2.2 權利範圍

- 2.2.1 更新單元範圍內用地，如於設定地上權予乙方上有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 2.2.2 乙方如有使用甲方交付更新單元B2範圍以外土地之必要，應自行取得並負擔費用。

### 第三條 地上權存續期間

#### 3.1 存續期間

地上權存續期間為50年，自地上權依本契約第10.1條設定登記完成之日起算，分為興建期間與營運期間。

##### 3.1.1 興建期間

興建期間應自完成地上權設定之日起算4年內。

##### 3.1.2 營運期間

營運期間原則上自營運開始日起算46年，但其實際期間仍應視興建期間之增減而配合辦理。

##### 3.1.3 興建及營運期間之調整

除本契約另有約定外，乙方提前完成興建或不可歸責於乙方所致之興建期間延誤者，則營運期間應配合增減，但以不延長地上權存續期間為原則。

#### 3.2 延長存續期間

3.2.1 地上權存續期間屆滿前5年起至期間屆滿前4年止，乙方得依本契約約定以書面向甲方申請協議續約，乙方未於前揭期間內申請協議續約者，視為放棄續約之權利。

3.2.2 地上權存續期間屆滿前2年時，如有下列情事之一者，視為雙方不續約，乙方不得異議並應依本契約第17.2.5條約定辦理後續資產移轉事宜：

1. 雙方對於續約條件未達成合意。

2. 延長地上權存續期間之土地處分程序，經甲方提送交通部、行政院或悉依當時法令之其他主管機關，惟於地上權存續期間屆滿前2年時尚未依法完成所需程序，取得核准者。

3.2.3 甲乙雙方協議續約之條件，包括但不限於地上權延長之存續期間、權利金、地租等相關事項，權利金以甲方辦理延長存續期間之地上權價值的鑑價結果為協議基礎，地租以屆時法令計收規定為協議基礎。但延長之存續期間不得超過20年。

3.2.4 甲乙雙方依本契約第3.2.2條約定完成續約後，乙方最遲應於地上權存續期間屆滿前一個月，以書面通知甲方並會同完成延長地上權存續期間之登記，逾期視為違約。

#### 3.3 地上權之塗銷

乙方應於地上權存續期間屆滿或地上權因其他原因消滅或終止次日起30日內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，如有逾期者，甲方得依本契約第15.1條約定辦理。

## 第四條 雙方工作範圍

### 4.1 甲方工作範圍：

- 4.1.1 甲方應依據本契約第七條約定，將更新單元B2點交乙方。
- 4.1.2 甲方應於更新單元B2現狀點交前，完成更新單元B2範圍內之地上物相關報廢程序。

### 4.2 乙方工作範圍：

- 4.2.1 除本契約第4.1條約定外，其餘依據本契約與更新單元B2之興建、營運有關者，均為乙方工作範圍，包含但不限於下列事項：
  - 1. 申辦都市更新審議、細部計畫之擬定與送審（範圍為更新單元B2）、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可與登記
  - 2. 與本契約有關之整體規劃設計、興建（包含監造、結構工程、機電工程、裝修工程與景觀工程等）與其所需之工程管理。
- 4.2.2 乙方應於簽訂本契約6個月內，應提出都市更新事業計畫書申請審議。都市更新事業計畫如涉及細部計畫變更，細部計畫於更新事業計畫審議時一併提出。若細部計畫變更涉及主要都市計畫調整，應於都市更新事業計畫辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及須調整內政部都市計畫委員會決議文者，則再提會討論。
- 4.2.3 乙方應自行負責更新單元B2內建物之保養、設備修繕、更換或擴充更新設施，並管理及維護用地範圍內之公共安全責任。
- 4.2.4 地上權存續期間屆滿時，除經甲方事前以書面通知拆屋還地，乙方應移轉營運資產予甲方或甲方指定之第三人。

## 第五條 雙方聲明事項

### 5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使更新單元B2之興建、營運及都市更新事業順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方盡可能以協商方式解決各種爭議，避免爭訟。

### 5.2 甲方之聲明

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務；契約文件對乙方所提出之各項請求、需求或其他任何要求乙方配合事項，不論是否為甲方提出，均視同甲方提出，其權利義務由甲方概括承受。
- 5.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存要約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料、意思表示等，應適時為之，除甲方另有意思表示外，至遲不得逾60日，逾期則視為甲方同意或核准。

### 5.3 乙方之聲明

- 5.2.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，毋須經任何第三人之同意或許可，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 5.2.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.2.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事。乙方承諾不因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.2.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。
- 5.2.5 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分了解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.6 甲方提供之各項資料，除為契約文件外，僅作為乙方辦理時之參考資料，乙方不得以甲方提供之資料不確實而主張免責。
- 5.2.7 乙方已充分了解更新單元B2實況，及所有可能影響本契約履行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質及更新單元B2之一切情形(含地上、地下)與毗鄰之環境及其他可能影響履行本契約、實施更新單元B2設定地上權開發及與有關成本費用等一切任何已知或未知，或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

- 5.2.8 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期限屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用更新單元B2營運所必須之智慧財產權，以達成更新單元B2後續營運之需求。
- 5.2.9 乙方承諾依本契約興建營運更新單元B2所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.2.10 乙方承諾於與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：
1. 如本契約終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
  2. 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
- 5.2.11 乙方承諾於更新單元B2完成點交後，如有必要事項，甲方及其受僱人、受任人、受託人或承包商得進入更新單元B2內執行相關作業。惟甲方應事前通知乙方。
- 5.2.12 稅捐、費用負擔
1. 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除更新單元B2地價稅由甲方負擔外，其餘均由乙方負擔（包含但不限於甲方收取權利金應繳納之營業稅、房屋稅及規費）。
  2. 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之一切費用，包括但不限於更新單元B2設計、興建、營運等成本費用（包含但不限於更新單元B2內所需水、電、電信及通訊之申請費用及完成接通後之使用費用）、地上權設定、變更或塗銷登記費用及代書費等，均由乙方負擔，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。
  3. 前二項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人均為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。
- 5.2.13 乙方無條件承受最優申請人於本案公開評選程序之所有權利義務。
- 5.2.14 乙方將依相關法令辦理更新單元B2之地上權開發，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方願負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。
- 5.2.15 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運更新單元B2所生之所有權利義務等，皆由乙方負責，與甲方無涉。乙方承諾使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方願對甲方負擔賠償責任。

## 第六條 權利金及給付方法

### 6.1 權利金額度

#### 6.1.1 開發權利金

為新臺幣○○○○元整，於興建期間分四期繳付，其營業稅應外加並同時繳付。

1. 第一期開發權利金：乙方應於○○年○○月○○日（本契約簽約日）起30日內支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。
2. 第二期開發權利金：乙方應於簽約日起滿一年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。
3. 第三期開發權利金：乙方應於簽約日起滿二年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。
4. 第四期開發權利金：乙方應於簽約日起滿三年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。

#### 6.1.2 營運權利金

1. 自營運期間每年（同本契約簽約之月日）前支付營運權利金，其額度為乙方各年因更新單元B2而取得營業收入淨額之○○.○○%，經核算後金額如未達依本契約附件四之權利金標價單中各年營運權利金給付額度提估表（以下簡稱額度提估表）所填列之乙方該年最低權利金支付金額者，即以額度提估表所載之該年最低權利金支付金額為支付基準，且其營業稅應外加並同時繳付。
2. 乙方興建期間提前開始營運，並有營業收入者，營運權利金依該年營業收入淨額依前項所定比例計收。

#### 6.1.3 營業收入淨額之計算

1. 前條之營業收入淨額，應以該年度經會計師查核簽證之財務報表所載，且依一般公認會計原則採應計基礎下計算乙方因更新單元B2而取得之全部實際營業淨收入(扣除退回與折讓之銷售額)及租金淨收入為準，包含但不限於乙方自行經營之銷售貨物、勞務收入、場地租金、出租廣告租金收入及其他收入；及乙方以出租、委託經營或其他類此方式提供予第三人經營，所收取之租金、權利金等對價收益與不動產證券化之投資利得；但不包括乙方受第三人捐贈、政府補助、獎金、其他團體補助、乙方處分其資產之利得及利息收入，且投資利得之認定僅限固定配息部分之信託利益，不包括證券化價值波動之資本利得。
2. 乙方應於開始營運後每年1月31日先行繳納額度提估表所載之該年最低權利金支付金額，如開始營運之第1年如為不完整之一年，則應於開始營運日之翌日起30日內，依比例繳納。則該申請人最低權利金支付金額應依提前或延後之日數配合調整
3. 乙方於營業年度終了，其應繳之營運權利金經核算後，高於額度提估表所載該年度最低權利金支付金額時，則乙方應於次年度5月31日前，繳交實際營業收入淨額依本契約第6.1.2條第1.項所定比例估算後額度與最低權利金支付

金額之差額予甲方；最後一年之營運權利金，則應於履約保證金返還前繳納，並得以與履約保證金抵銷之方式繳納。

5. 因可歸責於乙方之因素，致延後營運者，仍依原訂額度提估表所載之年期，計付營運權利金。

## 6.2 權利金繳交方式

乙方得以經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之金融機構帳戶內（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

## 6.3 權利金概不退還

乙方於本契約簽訂後，不得請求甲方返還已繳交之各期權利金。

## 第七條 更新單元B2之點交

### 7.1 通知點交

甲方應於都市計畫變更後公告，地方政府(臺北市政府)完成實地釘樁測量分割完成後，且更新單元B2都市更新事業計畫書核定次日起30日內以書面通知乙方辦理更新單元B2之點交，並提供土地清冊。。

### 7.2 用地調查與鑑界

乙方得於本契約簽訂日起，經甲方同意後進入更新單元B2現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並得申請地政單位鑑界，但乙方不得以用地調查或鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成更新單元B2之點交，鑑界費用應由乙方自行負擔。

### 7.3 辦理點交

- 7.3.1 雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成更新單元B2之點交。
- 7.3.2 乙方應自甲方指定點交日次日起15日內完成更新單元B2之點交，除經甲方同意外，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為重大違約。
- 7.3.3 甲乙雙方依本契約第7.3.2條約定完成更新單元B2之點交後，倘更新單元B2上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備及地下箱涵、管線等，應由乙方依法自主自行進行拆除、遷移、或騰空作業，並自行負擔費用，與甲方無涉。

### 7.4 點交後之責任歸屬

更新單元B2自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產即其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。



## 第八條 地上權設定登記

### 8.1 地上權之設定

- 8.1.1 甲方應於本契約第7.3條約定完成點交日次日起30日內，配合會同乙方向主管地政機關完成更新單元B2之地上權設定登記，但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。惟如因可歸責於任何一方之事由致點交遲延者，視為重大違約。
- 8.1.2 甲乙雙方並應於辦理前項地上權登記時約定「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人。地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除契約另有約定外，乙方應將所有建物所有權無償移轉登記予中華民國(交通部鐵路管理局)」，連同本契約有關地租之約定，請求地政機關將上開約定事項登記於土地登記簿他項權利部之其他登記事項欄。

### 8.2 地上權之變更

- 8.2.1 乙方如有本契約第12.1.1條情形或經甲方事前書面同意乙方合併時，其繼受人應於繼受原因事實發生日次日起30日內向甲方申請換約，經甲方同意後，雙方會同向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。
- 8.2.2 地上權設定之土地標示及面積，如因更正、分割、重測、重劃等原因致標示有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記。

## 第九條 地租計付標準及給付方法

### 9.1 地租計付標準

甲方自本契約第7.3條完成更新單元B2點交之日起算，按年計收地租，並以當年公告地價5%計算年地租，年地租隨每期公告地價之調整而隨同調整。甲方收取之地租依法應繳交營業稅，乙方所繳之地租應外加營業稅後一併繳交予甲方。

### 9.2 繳付時點

租金採預繳原則，除更新單元B2完成點交之日起至當年12月31日止之地租，乙方應於完成點交日起10日內繳付，其以後年度（自每年1月1日起至12月31日止）之每年地租，乙方應於當年1月31日前繳付，逾期繳納以違約論。

### 9.3 繳付額度之計算

- 9.3.1 如當年度土地使用期間不滿一年者，其地租依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。
- 9.3.2 地上權設定之土地面積有增減者，自變更登記之日起，重新計算年地租。
- 9.3.3 申報地價調整者，租金重行核算後自次年開始繳納，溢繳之部分，得於次年繳納之租金抵銷；未足之部分，則併同次年之租金繳納。

### 9.4 給付方法

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納地租。乙方以匯款方式繳納地租時，應將地租匯入依交通部臺灣鐵路管理局指定之甲方金融機構帳戶（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付地租，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

### 9.5 租金因不可歸責於乙方事由之酌減與緩減

- 9.5.1 因不可歸責於乙方之事由，致乙方無法依本契約約定範圍使用土地者，乙方得向甲方提出申請，請求就無法使用之部分，依比例減少租金。
- 9.5.2 因不可歸責於乙方之事由，無法如期繳納租金者，乙方得經甲方同意後延緩繳納，但延緩之期限以2個月為限。

## 第十條 履約保證金

### 10.1 履約保證金額度

- 10.1.1 履約保證金之額度為新臺幣2億5仟萬元整，乙方應於本契約簽訂前繳交，並得由申請保證金抵充之。
- 10.1.2 保證金得以下列任一種形式繳納，且除現金以外其有效期間至少二年以上：
  1. 現金；
  2. 金融機構簽發之本票或支票；
  3. 保付支票；
  4. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票；
  5. 無記名政府公債；
  6. 設定質權之金融機構定期存款單；
  7. 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書；
  8. 保險公司之連帶保證保險單。
- 10.1.3 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行履約保證金連帶保證書、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通部臺灣鐵路管理局為質權人、受益人、被保證人或被保險人。
- 10.1.4 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

### 10.2 履約保證金之有效期間

- 10.2.1 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持2年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式；但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 10.2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。惟乙方得更新履約保證之方式但於距離本契約期間屆滿日已不足1年9個月時，乙方所提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間，仍應至少超過地上權存續期間屆滿日後90日以上。
- 10.2.3 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定移轉建物所有權予甲方或依甲方要求拆除更新單元B2在建工程或建物之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。

### 10.3 履約保證金之返還

- 10.3.1 甲方應於乙方申請更新單元B2範圍內所興建建築物建造執照經其目的事業主管

機關核定通過後，無息返還乙方所繳履約保證金之20%新臺幣5仟萬元整。

10.3.2 更新單元B2設定地上權期間達20年，且乙方無其他違約或待解決事項者，無息返還乙方所繳履約保證金之20% 新臺幣5仟萬元

10.3.3 地上權期間屆滿完成移轉建物所有權或拆屋還地後且無其他待解決事項，甲方應於90日內無息返還當時全部剩餘之履約保證金。

10.3.2 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

#### **10.4 履約保證金之扣除與沒收**

10.4.1 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，而致中途停工，或造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知乙方扣除金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。

10.4.2 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。

10.4.3 甲方依契約規定扣除履約保證金者，乙方應於甲方通知後10日內補足，如未補足者，甲方得不解除乙方之履約保證責任，如有損害，並得請求乙方賠償。

## 第十一條 興建

### 11.1 興建依據

- 11.1.1 乙方應依政府核定之都市更新事業計畫書，作為興建更新單元B2之依據，但不因此而豁免任何相關法規所應遵守事項。該計畫書之內容嗣後如因更新單元B2發生土地使用分區管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審查、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時亦應修正，並應報請甲方審查同意。
- 11.1.2 乙方負責更新單元B2之設計及興建，應符合申請須知及「都市更新事業計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。
- 11.1.3 各相關目的事業主管機關如要求乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整，並不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

### 11.2 土地使用限制

- 11.2.1 乙方不得以更新單元B2申請容積移轉。
- 11.2.2 更新單元B2範圍內之所有建築物均不得作為住宅使用。
- 11.2.3 乙方應依本契約約定、都市計畫及相關法令、都市更新事業計畫、都市更新事業計畫書之規定，使用本計畫用地。
- 11.2.4 若前揭約定、都市計畫、法令有不一致時，除按法令/都市計畫/契約之效力位階處理外，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協商處理。如無法於30日內達成合意時，則依本契約爭議處理之規定處理。

### 11.3 興建內容要求

- 11.3.1 乙方應於包含更新單元B2範圍之都市更新事業計畫核定之日起180日(日曆天)內，依建築法令規定申請建造執照。建造執照申請若因其他相關法令規定須先辦理相關書圖送審時，其作業時間得不予計入。
- 11.3.2 乙方於更新單元B2範圍內所興建之建築物，應依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例暨其相關法令規定辦理，並取得銀級以上之綠建築標章。
- 11.3.3 乙方於更新單元B2都市更新事業完成後6個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。
- 11.3.4 乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。且乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- 11.3.5 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，甲方亦有權要求乙方提供之。

### 11.3 開發時程要求

- 11.4.1 乙方應於更新單元B2地上權設定之次日起90日內，依法取得建造執照。
- 11.4.2 乙方取得建造執照後30日內，應將相關書圖資料副本予甲方，其內容如有變更之必要時，應先向甲方說明並經同意後，再依建築及都市更新相關法令規定辦

理。

- 11.4.3 於領得建造執照後90日（日曆天）內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方。
- 11.4.4 乙方應於於開工前10日（日曆天）內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本單元發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
- 11.4.5 乙方應於建築主管機關核定之開工日後，依本都市更新事業計畫規定之進度，於更新單元B2地上權設定之次日起4年內，完成更新單元B2開發工程，取得使用執照。
- 11.4.6 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後14日（日曆天）內向甲方報備，並於事件消失後14日（日曆天）內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核定其展期日數。
- 11.4.7 乙方於建築使用執照核發日後90日內，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，前述資料應包括但不限於：
  1. 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案；
  2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
  3. 維修計畫；
  4. 其他依申請須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。

## 11.5 建物所有權登記

- 11.5.1 乙方於更新單元B2之所有建物，應於建物使用執照核發日次日起6個月內會同甲方辦竣建物所有權第一次登記。
- 11.5.2 乙方並應於辦理建物所有權第一次登記時，會同甲方辦理預告登記，預告登記內容為「地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，除契約另有約定外，乙方應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國（交通部鐵路管理局）。」

## 第十二條 地上權與建物移轉、處分之約定

### 12.1 移轉、處分或設定負擔之限制與例外

地上權存續期間，乙方不得將地上權及建物所有權一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。但有下列情形之一者，不在此限：

12.1.1 除本契約另有約定者外，地上權存續期間，經第三人承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方同意者，乙方得將地上權及建物所有權全部移轉予第三人。

12.1.2 乙方於更新單元B2興建、營運建物或繳納權利金時有融資必要者，經報請甲方同意後，得將地上權或地上建物設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運更新單元B2建物或繳納權利金。乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

### 12.2 出租或出借之限制與例外

12.2.1 更新單元B2禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

12.2.2 允許供他人非建築使用

乙方得將更新單元B2或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用，惟其使用期間不得超過地上權存續期間。

12.2.3 乙方或本契約第12.4條之第三人若有將建物之一部分作為如國外旅館業經營型態之中長期租賃（旅宿服務）等類似方式使用，應依相關法令規定取得旅館業營業執照。

### 12.3 不動產證券化規定

乙方於建物興建完成後，於本契約應負之義務不可免除前提下，經甲方事前審查同意後，始能辦理不動產證券化，並依下列約定辦理：

12.3.1 符合不動產證券化條例與其相關子法，及其它金融與信託相關法令規定。

12.3.2 乙方於提送目的事業主管機關核准或申報生效前30日，應事前提出不動產證券化執行計畫供甲方審查，其中不動產證券化執行計畫內容至少包括辦理之標的與內容、因辦理不動產證券化所取得款項之支配計畫及償債計畫、其他配套條件。

12.3.3 乙方應認購所發行之受益證券，且其比例應至少達發行總額之30%。

12.3.4 因辦理不動產證券化取得款項應優先用於支付更新單元B2之興建費用、清償更新單元B2興建及營運相關之金融機構貸款本息及依不動產證券化相關法令規定提撥準備金至專戶後，其餘款項應為支付更新單元B2其他相關費用，再分配利益予乙方。

12.3.5 乙方與其他第三人間之權利義務應以書面明訂，且其內容不得違反本契約約定。

12.3.6 乙方辦理不動產證券化，不得影響本契約期間屆滿之資產移轉。

### 12.4 建物提供予第三人使用之規定

乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理。



## 第十三條 乙方持股限制

### 13.1 乙方為原單獨申請人所新設專案公司時之發起人持股要求

- 13.1.1 自本契約簽訂之日起至更新單元B2建築使用執照取得之日止，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之50%。
- 13.1.2 自更新單元B2建築使用執照取得後10年內，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之40%。
- 13.1.3 自更新單元B2建築使用執照取得後第11年起，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之30%。

### 13.2 乙方為原合作聯盟方式申請人所新設專案公司時之發起人持股要求

- 13.2.1 自本契約簽訂之日起至更新單元B2建築使用執照取得之日止，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於20%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於65%。
- 13.2.2 自更新單元B2建築使用執照取得後10年內，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於15%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於50%。
- 13.2.3 自更新單元B2建築使用執照取得後第11年起，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於10%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於35%。

### 13.3 乙方為原申請人所籌組之新專案公司時之股份轉讓與設質規定

- 13.3.1 如乙方為原本案單獨申請人或原本案合作聯盟申請人所籌組之新專案公司時，乙方持股之轉讓皆應符合本契約第13.1及13.2條之規定。
- 13.3.2 如乙方為原本案單獨申請人或原本案合作聯盟申請人所籌組之新專案公司時，乙方之發起人、董事及監察人持有之股份，不得設質。但為取得興建及營運有關之授信，致設質與融資機構者，得經甲方於事前書面同意後而為之。

## 第十四條 不可抗力與除外情事

### 14.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方或乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

- 14.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。 契約-17
- 14.1.2 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 14.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
- 14.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 14.1.5 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 14.1.6 其他經甲方認定確屬不可抗力者。

### 14.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 14.2.1 法令變更。
- 14.2.2 其他性質上非屬不可抗力而經更新單元B2協調委員會認定係屬除外情事者。

### 14.3 通知及認定程序

- 14.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起十五日內先行通知他方，並於通知後30日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- 14.3.2 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後90日內無法達成協議者，應依本契約第19條爭議處理之約定辦理。
- 14.3.3 如一方未依本契約第14.3.1條約定期間通知他方者，視為放棄主張本契約第14條約定之權利。

### 14.4 認定後之效果

#### 14.4.1 免除遲延責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任。

#### 14.4.2 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響

過鉅，致無法於本契約第14.3.2條事件認定書面通知後90日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得合意終止本契約。

#### 14.4.3 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第十五條 違約之罰則

### 15.1 一般違約事項

除本契約另有約定外，本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新台幣10萬元以上100萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新台幣3000萬元，並得自履約保證金抵扣。

### 15.2 權利金延遲繳納

乙方遲延繳納之當期權利金，每逾一日，應按照未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，其遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併給付甲方，逾30日仍未繳清當期應繳納權利金，甲方得不經催告，終止本契約，甲方如因此受有其他損害，仍得向乙方請求損害賠償。

### 15.3 土地租金延遲繳納

乙方未按期限繳納土地租金，或未繳足者，經甲方定7日以上之期限催告仍不繳納或補足時，依下列情形加收懲罰性違約金：

15.3.1 遲延未滿1個月者，照所欠租額加收2%。

15.3.2 遲延1個月以上未滿2個月者，照所欠租額加收4%。

15.3.3 遲延2個月以上未滿3個月者，照所欠租額加收10%。

15.3.4 遲延3個月以上未滿4個月者，照所欠租額加收15%。

15.3.5 遲延4個月以上，每逾1個月照所欠租額追加5%，最高以所欠租額之二倍為限。

### 15.4 開發期程延遲

15.4.1 乙方如未依約定期限完成都市更新事業計畫提送北市府審議，每逾1日，應按履約保證金之千分之一違約金賠償甲方，以30日（日曆天）為限。

15.4.2 乙方如未依約定期限申請建造執照或完成興建者，每逾1日應賠償應施工部分件造成本之千分之一違約金予甲方，以30日（日曆天）為限。

## 第十六條 契約之終止

### 16.1 契約終止情形

16.1.1 於本契約期限內，雙方得合意終止本契約。

16.1.2 因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

1. 乙方積欠當期權利金逾30日以上者。
2. 乙方未依本契約第7.3.1條、第7.3.2條約定完成更新單元B2之點交，經甲方限期催告仍不履行者。
3. 乙方違反本契約第10條履約保證之約定者，經甲方限期催告仍不履行者。
4. 乙方積欠地租達2年之總額，經甲方限期30日以上期限催告給付仍不履行。
5. 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。
6. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。
7. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
8. 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。
9. 乙方未依核定之「都市更新事業計畫書」內容興建工程，經甲方定相當期限催告改善，乙方仍無法完成改善者。
10. 乙方未於期限內完成地上權登記者。
11. 乙方拋棄地上權者。
12. 依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。
13. 乙方或其協力廠商為成為本案最優申請人而對於甲方人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。
14. 其他因可歸責於乙方之事由，乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，經甲方認定情節重大者。

16.1.3 如可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第7.1條約定點交更新單元B2予乙方，乙方得終止本契約。

16.1.4 因不可抗力事件或除外情事發生，依本契約第14.4.2條終止本契約。

### 16.2 契約終止之效力

16.2.1 一般效力

1. 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。
2. 乙方應依本契約第17條約定辦理資產之移轉。
3. 本契約終止日次日起30日內，甲乙雙方應會同辦理地上權塗銷登記，如有設定於本契約地上權及建物之他項權利，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因

而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

#### 16.2.2 特別效力

1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應沒收乙方剩餘履約保證金。乙方已繳之地租及權利金不予退還。
2. 因不可抗力或除外情事而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。但乙方已繳之權利金不予退還。
3. 因可歸責於甲方之事由而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之地租。但乙方已繳之權利金不予退還。

### 16.3 契約終止之處理

#### 16.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

#### 16.3.2 契約終止後之有效條款：

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

1. 本契約有關第10條履約保證之約定。
2. 本契約第17條有關資產移轉之約定。
3. 本契約有關第19條爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第十七條 契約終止後資產之移轉

### 17.1 資產之移轉或拆除

- 17.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除經甲方事前以書面要求拆屋還地，乙方應保持更新單元B2及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷更新單元B2及建物資產一切設定及除去所有負擔後，除本契約另有約定者外，無償移轉予甲方所有。
- 17.1.2 乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起30日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。
- 17.1.3 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，更新單元B2及建物資產之正常營運現狀，並進行各項保護措施，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。如因乙方未進行各項維護、保護措施，或該等措施不足以達到保護之作用者，甲方得自履約保證金項下，扣抵未來修繕所需之費用，並加計修繕費用之50%，作為乙方未履行此義務之違約金。
- 17.1.4 甲方有權要求乙方自地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起3個月內，將更新單元B2在建工程或建物之一部或全部拆除完畢，乙方不得拒絕。除經甲方書面同意得展延外，乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

### 17.2 移轉標的

- 17.2.1 乙方應無償移轉更新單元B2及更新單元B2上乙方依本契約第17.1.3條約定之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產。
- 17.2.2 除本契約第17.2.1條約定之資產、設施及設備乙方應無償移轉於甲方者外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起30日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中扣除相關費用及損害賠償。
- 17.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。
- 17.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為更新單元B2之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同

甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

- 17.2.5 除經甲方事前以書面通知拆屋還地外，乙方應於地上權存續期間屆滿前18個月或於契約提前終止後2個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商逾期視為違反本契約約定。

### 17.3 移轉條件及計價

- 17.3.1 因地上權期間屆滿或因本契約第16.1.2條可歸責於甲方之事由終止契約者除本契約第17.3.2條及第17.3.3條補償範圍外，乙方應將移轉標的資產（不含負債，如工程尚未完工，則包括興建中工程）除去一切負擔並依資產現狀無償移轉予甲方所有。且乙方應將其移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓予甲方或甲方指定之第三人，不得請求任何補償。如移轉標的資產中包含興建中之工程，其認定與處理原則如下：
1. 興建中工程之移轉標的，視施工進度而定，施工進度未達30%者，該施工之成果對甲方視為無價值而不予移轉，由乙方自行拆除並回復土地之原狀。
  2. 前項施工進度之認定，以各建物為準，非總體進度。
  3. 施工進度達30%以上者，移轉標的以現況移轉為原則，並包含未來接續施工所需要之一切書、圖、表冊、單據等各項資料。
- 17.3.2 因本契約第16.1.3條可歸責於甲方之事由終止契約者  
甲方依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例，補償乙方地上權剩餘價值。
- 17.3.3 因本契約第14.1條不可抗力、第14.2條除外情事終止契約者  
甲方就地上權及建物之剩餘價值，依下列標準補償乙方：
1. 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例。
  2. 建物剩餘價值：依當時建物現況所為之鑑價金額50%。
- 17.3.4 資產鑑價之辦理  
本契約第17.3.3條建物剩餘價值之資產鑑價，應由甲乙雙方同意之鑑價機構進行，甲乙雙方應於契約終止之日起1個月內，完成鑑價機構之指定，如乙方因故無法與甲方共同指定者，乙方同意授權由甲方單方指定鑑價機構，並承認鑑價之結果。其鑑價費用由甲乙雙方平均分擔，如甲方預算不及支應者，乙方同意先行墊支，如乙方無法支付者，則由甲方代墊，甲方並得自履約保證金項下扣除。
- 17.3.5 甲方依本契約第17.3.2條及第17.3.3條所給付乙方者為補償金，非返還乙方所繳納之權利金。



## 第十八條 棄權條款

### 18.1 法定優先購買權

乙方同意拋棄對更新單元B2之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第一項之優先購買權。

### 18.2 建築物時價補償請求權

乙方同意拋棄民法第840條第一項之建築物時價補償請求權。

### 18.3 任意拋棄地上權之權利

乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約，如有拋棄者，拋棄之意思表示無效。

## 第十九條 爭議處理方式與準據法

### 19.1 協商

- 19.1.1 就關於本契約所載事項或契約履行之任何爭議，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。
- 19.1.2 如無法以協商方式解決，任一方得於協商不成立次日起30日內，將爭議提送協調委員會決議。惟經本市都市更新審議委員會通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

### 19.2 協調

- 19.2.1 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序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。
- 19.2.2 甲乙雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後90日內，依「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B2設定地上權契約協調委員會章程」（附件三）籌組協調委員會。
- 19.2.3 協調委員會應於任一方提出協調事項提案後30日內，提出協調方案召開甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以30日為限。
- 19.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後20日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。
- 19.2.5 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次日起20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及決議均應作成書面紀錄。
- 19.2.6 如爭議事項經提交協調委員會次日起逾90日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾90日仍無法解決爭議事項，得以訴訟方式解決爭議，或經雙方另以書面同意提付仲裁。

### 19.3 仲裁

- 19.3.1 如經雙方書面同意提付仲裁，雙方同意以中華民國臺北市作為仲裁地；並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規範為仲裁程序之準據法。
- 19.3.2 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴獲勝訴判決確定者，不在此限。
- 19.3.3 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

### 19.4 訴訟

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 19.5 爭議處理不影響本契約之履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商、訴訟或仲裁，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

## 19.6 準據法

本契約之解釋及履行，甲乙雙方同意以中華民國法律為準據法。

## 第二十條 契約之變更、修改、修正與其他約定

### 20.1 本契約之變更或修改

- 20.1.1 本契約之變更或修改，應經甲乙雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章同意始生效力。乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。
- 20.1.2 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，雙方應於變更次日起7日內以書面通知他方，必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。
- 20.1.3 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。
- 20.1.4 乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起30日內（日曆天）內檢具有關文件送甲方核備。

### 20.2 本契約之修正

- 20.2.1 甲乙雙方於簽訂本契約後，因本契約條文未盡事宜或意義不明，或依原契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行者，甲方應進行檢討，經檢討確有修正契約之必要者，經雙方協議後辦理修正契約。
- 20.2.2 修正契約應以維護公共利益及公平合理為原則，依下列程序辦理，並做成書面記錄：
  - 1. 提出修正契約時，應敘明理由，擬具修正契約內容及影響事項，書面通知甲方提出修正契約意見，以供提出修正契約方評估。
  - 2. 甲方於收受乙方提出修正契約相關文件後，應審慎評估，並視需要與乙方進行協議，必要時得徵詢其他機關意見。
  - 3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，甲方應於相關文件送達之次日起30日內完成為原則。
- 20.2.3 經甲方評估同意修正契約或雙方協議達成修正契約共識者，應於10日內辦理修正契約。

### 20.2 其他約定

- 20.2.1 本契約任何條款如依中華民國法律為無效時，僅該條款之約定失其效力。但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂目的變更之。
- 20.2.2 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。惟都市更新事業計畫建議書內容與本市都市更新審議委員會通過內容不符者，應依都市更新審議委員會通過之都市更新事業計畫書內容為準。
- 20.2.3 若主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)審議核定之都市計畫、都市設計、本基地劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之都市更新事業計畫建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方的都市更新

事業計畫內容不符時，應依主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)通過的內容為準。

- 20.2.4 本契約如有未盡事宜，應依都市更新條例、國有非公用土地設定地上權作業要點及中華民國相關法令規定辦理。
- 20.2.5 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案更新單元B2部份之查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。
- 20.2.6 智慧財產權之使用
  1. 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為更新單元B2之投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、繼數或技術等(簡稱「智財權物件」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。
  2. 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

## 20.3 保密義務

- 20.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：
  1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
  2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及
  3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
  4. 甲方提出於其他政府機關者。
- 20.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

## 第二十一條 送達及不能送達之處置

### 21.1 送達之方式

- 21.1.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。
- 21.1.2 除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達之單位與地址應以下列所示者為準：
  1. 甲方：交通部鐵路管理局 地址：臺北市中正區北平西路3號
  2. 乙方： 地址：

### 21.2 送達之效果

- 21.2.1 當事人之任一方變更送達之單位與地址時，應於變更前依本契約第21.1條約定以書面通知對方；否則他方如按原單位與地址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 21.2.2 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

## 第二十二條 契約份數

本契約1式12份，計正本2份、副本10份。甲乙雙方各執正本1份、副本5份，如有繕誤，以正本為主。

### 立契約書人

甲 方：

交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人：○○○○○○

乙 方：

○○○○○○

代 表 人：○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件一】——更新單元資料

1.1 更新單元B2範圍

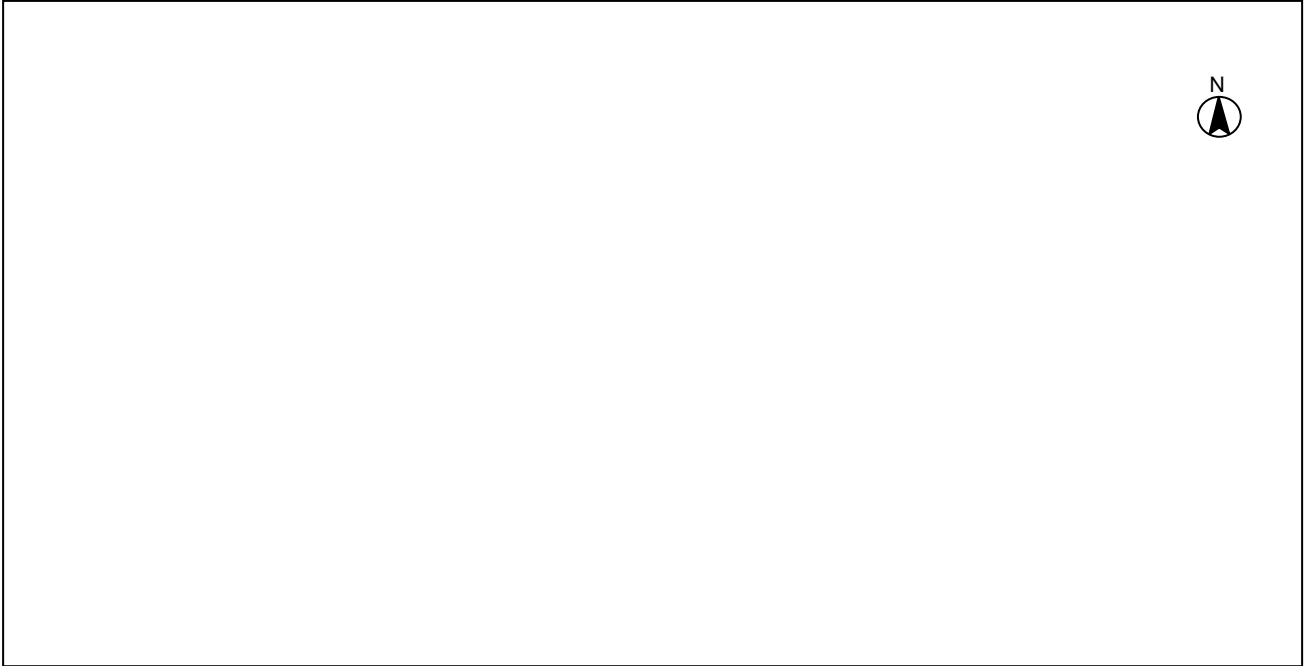


圖1 更新單元 B2 位置示意圖

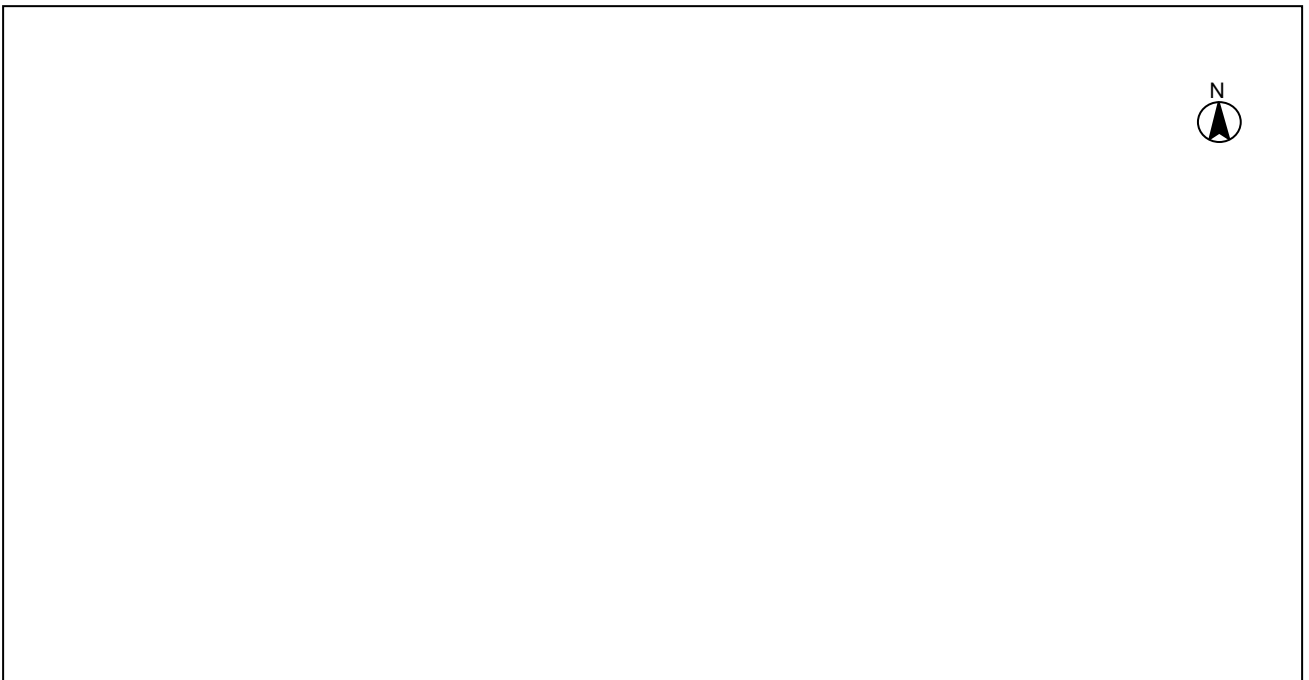


圖2 更新單元 B2 範圍圖 (S : 1/1000)



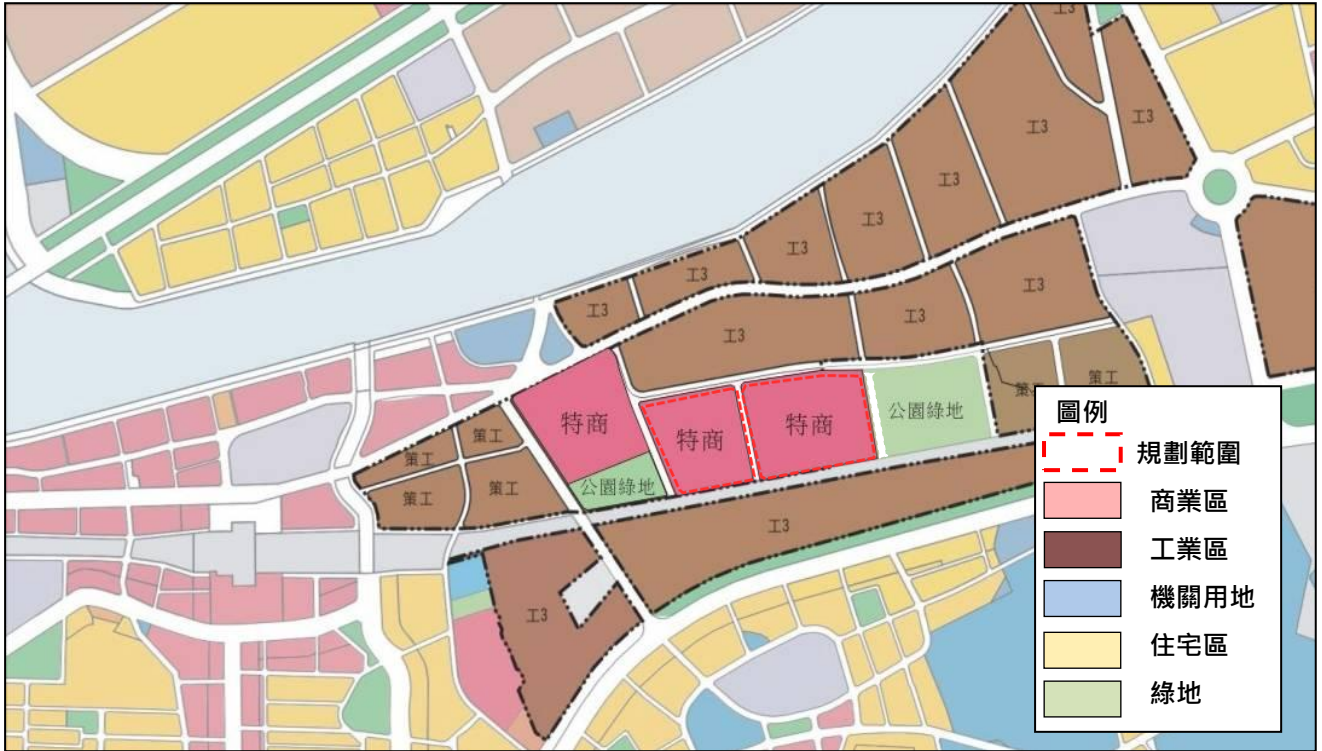


圖3 本計畫範圍變更後土地使用分區圖(暫置，應為正式公告版本)

## 1.2 地籍資料

附表1 更新單元B2土地標示、面積及各人權利範圍一覽表

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
		商業區				-
合計		-	-	-		-

註：1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段，實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本，使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月 1 日，公告地價日期為 101 年 1 月 1 日。

3. 都市計畫公告定樁前地籍未切割；實際面積以地政單位最終登記結果為準。

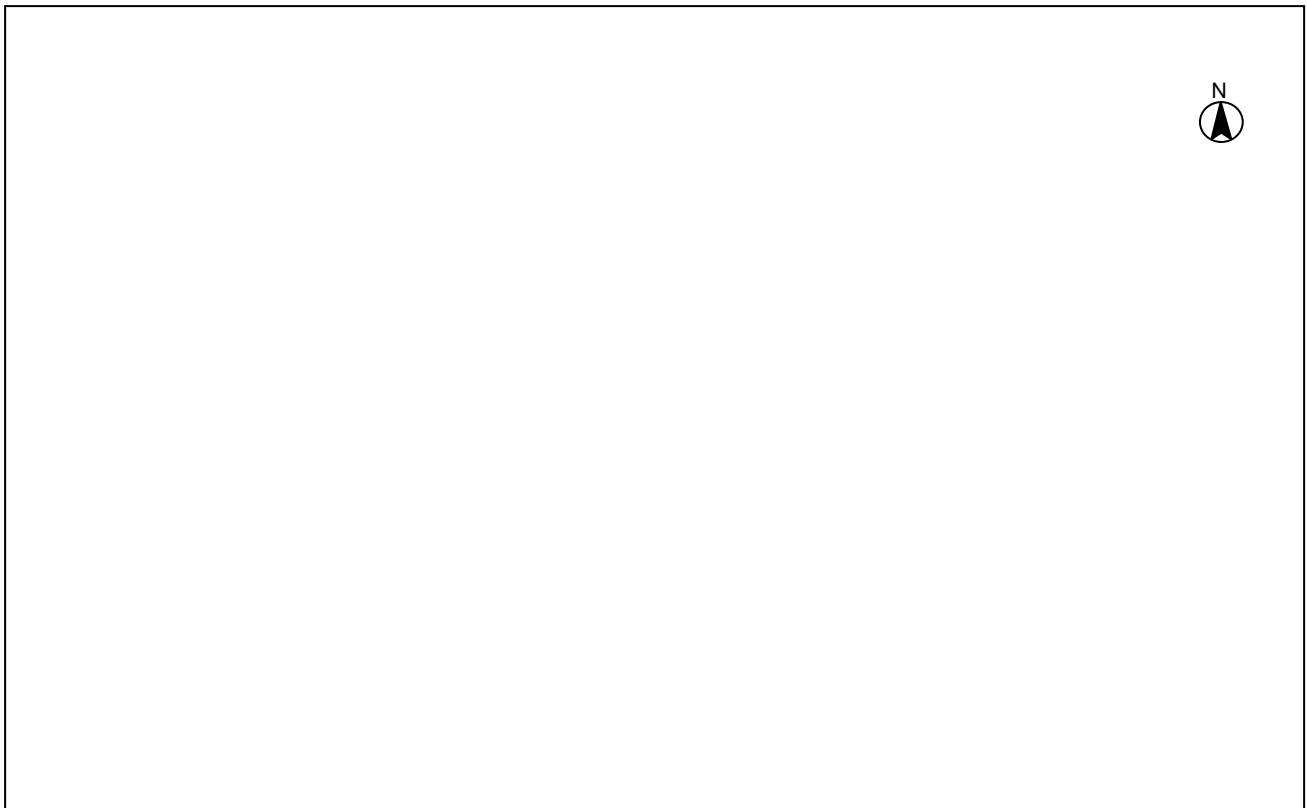


圖4 更新單元 B2 地籍圖 (釘樁測量分割完成後之正式地籍資料)

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」  
更新單元 B2 設定地上權契約

【附件二】——土地清冊

1.1 土地清冊

1.2 土地登記謄本

1.3 建物現況及建物權利關係人清冊（若有）

1.4 建物登記謄本（若有）

1.5 建物報廢證明（若有）

---

# 「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

## 更新單元 B2 設定地上權契約

### 【附件三】——協調委員會組織章程

- 1 「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」更新單元 B2 設定地上權契約協調委員會組織章程（以下簡稱本章程）係依「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」更新單元 B2 設定地上權契約（以下簡稱「設定地上權契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○（實施者）（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。
- 2 本委員會之任務如下：
  - 更新單元 B2 設定地上權契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
  - 除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 爭議事項提付仲裁之決定。
  - 其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 3 甲乙雙方應於設定地上權契約簽訂後 6 個月內成立本委員會，並於設定地上權契約簽訂滿 3 年起，每 2 年視設定地上權契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。
- 4 本委員會之設置：
  - 本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出；另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務之進行，不因委員人選之更換而受影響。
  - 甲乙雙方應於委員任期屆滿前 2 個月內推選下一任期之委員。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至新任委員就任時為止，但延長期限不得超過 1 年。
  - 甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。
- 5 協調程序：
  - 本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於 20 日內召開會議。
  - 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
  - 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決

---

議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

- 委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。
- 本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- 本委員會至遲應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
- 本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

6 行政作業與費用負擔：

- 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

7 本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

8 本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依更新單元 B2 設定地上權契約相關規定辦理。

9 本章程自民國○○年○○月○○日即設定地上權契約簽訂之日起生效。

(以下空白)

**章程訂定人：**

甲方：

交通部臺灣鐵路管理局

代表人：

地址：臺北市中正區北平西路 3 號

乙方：

○○○○○○○○

代表人：

統一編號：

法人登記地址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件四】——更新單元 B2 權利金標價單

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件五】—公開評選更新單元 A2 及更新單元 B2 實施者案申請須知

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件六】——都事更新事業計畫建議書



---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件七】——甄審會及甲方審定條件與相關決議事項

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件八】——乙方承諾事項、對審定條件之回覆意見及相關決議

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B2 設定地上權契約

【附件九】——都市更新事業計畫書

# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案

### 申請須知(草案)【公開閱覽版】

(本資料僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為準)

中華民國 101 年 2 月 29 日

# 目錄

第一章 一般說明.....	1
1.1 聲明事項.....	1
1.2 名詞定義.....	3
第二章 計畫說明.....	7
2.1 本計畫概述與興辦目的.....	7
2.2 本案開發辦理方式.....	7
2.3 本案用地相關規範.....	9
2.4 實施者應辦事項.....	9
2.5 費用負擔.....	9
第三章 申請作業規定.....	12
3.1 申請方式.....	12
3.2 申請人資格.....	12
3.3 資格證明文件.....	12
3.4 申請應備文件.....	15
3.5 文件之提送與補件補正規定.....	17
3.6 申請程序與方式.....	18
3.7 須知釋疑與回覆.....	21
3.8 異議申訴及檢舉.....	22
3.9 其他規定.....	22
第四章 都市更新事業計畫建議書.....	24
4.1 都市更新事業計畫建議書撰寫方式.....	24
4.2 都市更新事業計畫建議書內容要求.....	24
第五章 甄審作業及議約、簽約作業.....	28
5.1 甄審作業方式.....	28
5.2 議約.....	28
5.3 簽約.....	29
5.4 以新專案公司為簽約主體之規定.....	29

# 第一章 一般說明

## 1.1 聲明事項

- 1.1.1 「臺北市南港調車場都市更新計畫（以下簡稱本計畫）」公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案（以下簡稱本案）係依據「都市更新條例」第9條及其施行細則第5條之1之規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者辦理相關作業，實施都市更新事業。
- 1.1.2 本申請須知為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業計畫建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行本申請須知及其附件、附錄（以下簡稱本須知）對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 1.1.3 本案公開評選方式之甄審作業分三階段進行：第一階段為資格審查，由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出第一階段合格申請人；第二階段為綜合評審，由甄審委員會（以下簡稱甄審會）就資格審查所選出之第一階段合格申請人，依據其所遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出第二階段合格申請人；最後第三階段再開啟價格標，評定出本案之最優申請人及次優申請人。
- 1.1.4 本須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、第一階段合格申請人、第二階段合格申請人、最優申請人及遞補序位一、二之次優申請人。
- 1.1.5 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱本須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行本須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書（出資意願書除外）。違反者，以本須知為準，逾越本須知規定部分視為無效。
- 1.1.6 本案用地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案用地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.7 申請人對本須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令（包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容）、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱本局，即本案主辦機關）對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.8 申請人對本須知之內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清

時，應於本須知規定期限內依規定方式提出。主辦機關所為之書面澄清視為本須知之一部分，所有疑義依主辦機關之解釋為準，主辦機關並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告或酌予延長申請期限。

- 1.1.9 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，主辦機關得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 1.1.10 主辦機關及各級主管機關不負擔任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況發生致變更或終止本案之情形，主辦機關及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。
- 1.1.11 本須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。
- 1.1.12 本須知所載之日期，除另有註明或規定外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.1.13 本須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）」、「國有財產法」、「國有非公用土地設定地上權作業要點」、「都市更新範圍內國有土地處理原則」及其他中華民國相關法令規定辦理。

## 1.2 名詞定義

本須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

### 1.2.1 本計畫

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。

### 1.2.2 本案

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案。

### 1.2.3 都市更新條例

指民國87年11月11日制定公布、民國99年5月12日修正之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

### 1.2.4 本計畫用地

指「臺北市南港調車場都市更新計畫」用地，範圍分為東、西兩街廓，地號包含南港區玉成段二小段地號253（部分）、254-1（部分）、255-1（部分）、256-1（部分）、269-1（部分）、276-2（部分）、277、278、280、281-1、283-3、283-4、283-5、285、286、287-1、291、292（部分）、292-1（部分）、293-1（部分）與294（部分）等21筆，面積約5.4公頃（暫定，實際以主細計變更公告後之地籍樁定測量結果為準）。

### 1.2.5 本案用地

指本計畫用地範圍中之西街廓，包含A1與B1二更新單元，面積約2.3公頃（暫定，實際以「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」（以下簡稱主要計畫）及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」（以下簡稱細部計畫）公告後經臺北市政府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準）。

### 1.2.6 更新單元A1

指本案用地範圍內北側之更新單元A1用地，擬採權利變換方式開發，面積約1.1公頃（暫定，以本案用地面積之50%為原則，實際範圍以主要計畫、細部計畫與公告後經臺北市政府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準。）

### 1.2.7 更新單元B1



指本案用地範圍內南側之更新單元B1用地，擬採設定地上權方式開發，面積約1.1公頃（暫定，以本案用地面積之50%為原則，實際以主要計畫、細部計畫與公告後經臺北市政府實地釘樁測量分割完成後之地籍範圍為準。）

#### 1.2.8 主辦機關

本計畫業經臺北市政府委託本局為主辦機關。

#### 1.2.9 政府

指中華民國各級政府機關。除主辦機關外，包含但不限於新北市政府（以下簡稱新北市府）、臺北市政府（以下簡稱北市府）及內政部營建署（以下簡稱營建署）等。

#### 1.2.10 實施者

指依公司法設立之股份有限公司，並與主辦機關簽訂本案之委託實施契約，依「都市更新條例」規定實施都市更新事業之機構。

#### 1.2.11 申請人

指依本須知規定，向主辦機關申請參與本案之廠商，並依不同評審作業階段及評審結果，分別稱之為申請人、第一階段或第二階段合格申請人、最優申請人或遞補序位一、二之次優申請人。

#### 1.2.12 單獨申請

指由1家公司申請，取得最優申請人資格後，依本須知規定以單獨申請人名義或新設立公司名義簽訂契約。

#### 1.2.13 合作聯盟申請

指由2家以上之公司為申請本案所組成之合作團體，取得最優申請人資格後，依本須知規定以合作聯盟授權代表公司或新設立公司名義簽訂契約。

#### 1.2.14 第一階段合格申請人

指依本須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業計畫建議書綜合評審之申請人。

#### 1.2.15 第二階段合格申請人

指依本須知規定，通過都市更新事業計畫建議書綜合評審，可繼續參加開啟價格標之申請人。

#### 1.2.16 最優申請人及遞補序位一、二之次優申請人

指依本須知規定，通過資格審查及綜合評審合格後，依開啟價格標之權利金額度由高至低為最優申請人或遞補序位一、二之次優申請人。次優申請人得於最優申請人議約不成或放棄簽約時，依序遞補。

#### 1.2.17 協力廠商

指非單獨、合作聯盟之申請人，於申請階段替代申請人提出本案所需之技術能力，並出具協力廠商合作意願書，表達倘申請人取得最優申請人資格並與主辦機關簽約後，願意成為實際協助實施者執行本案之公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供工程、勞務及自然人、法人、機構或團體。

#### 1.2.18 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

#### 1.2.19 都市更新事業計畫建議書

指申請人依本須知規定於申請時所提出之計畫建議書。

#### 1.2.20 都市更新事業計畫書

指最優申請人於接獲主辦機關通知後，依據議約結果並參酌甄審會之意見修正計畫建議書，並經臺北市都市更新審議委員會審議通過之計畫書，以做為本案後續執行之依據。

#### 1.2.21 促參法

指民國89年2月9日制定公布、民國90年10月31日修正之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。

#### 1.2.22 甄審會

指主辦機關為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」準用「促參法」及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評選辦法」所成立之「臺北市南港調車場都市更新計畫甄審委員會」組織。

#### 1.2.23 委託實施契約

指主辦機關與實施者就本案所簽訂之「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A1委託實施契約書」。

#### 1.2.24 設定地上權契約

指主辦機關與實施者就本案所簽訂之「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B1設定地上權契約書」。

#### 1.2.25 智慧財產權

指依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

DRAFT

## 第二章 計畫說明

### 2.1 本計畫概述與興辦目的

2.1.1 本計畫為行政院列為指標性之都市更新計畫，地處臺北市東區新興發展核心區，本局期望配合南港區鐵路地下化沿線土地開發計畫，引入民間投資，透過大面積土地之都市更新開發，以打造臺北新東區綠色生活城，並達到活化國有土地、復甦都市機能、共同帶動南港地區繁榮之目的。

2.1.2 主辦機關所先期規劃之發展定位及整體發展構想如下。

1.發展定位：打造「南港商業服務中心」，朝向「複合支援型功能」開發，以百貨商場、商業購物中心與旅館等大型商業使用活化南港商業氛圍，並搭配辦公室、事務所與住宅使用之大樓商品為臺北注入新消費力。

2.整體發展構想：

(1)配合都市、經濟發展趨勢，與周邊重大建設計畫串連結合。因應周邊新興重劃區發展為國際型商務之設施，透過本計畫規劃具支援服務性的多元機能設施，進而活化帶動周邊商業氛圍，成為串連之信義計畫區、內湖科學園區與南港經貿園區之複合軸帶，提供多元服務的商業設施與優質適宜的居住環境。

(2)以臺北市與南港區之都市發展狀況可了解本區域之未來發展方向應朝向提供零售消費、百貨購物、旅館、休閒娛樂與小型個人事務所等第三級產業就業人口成長所需之環境；並透過都市更新活化土地，以滿足周邊新興計畫區工作人口需求之居住空間，進一步打造公辦都市更新嶄新之里程碑。

### 2.2 本案開發辦理方式

2.2.1 法源依據

1.更新單元A1範圍，係依「都市更新條例」第25條規定「以權利變換方式實施之」，更新單元B1範圍，則按第27條第3項第6款規定「其他法律規定之方式」，參酌「國有財產法」及「國有非公用土地設定地上權作業要點」，釋出地上權招標開發。

2.本計畫循「都市更新條例」第9條、第27條及其施行細則第5條之1之規定，由主辦機關委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事

業，且準用「促參法」規定辦理實施者之公開評選程序。

#### 2.2.2 委託實施期間

自委託實施契約簽訂日起至權利變換工程完竣後，依權利變換計畫全部辦妥產權登記及委託實施契約所定相關義務完成之日止。

#### 2.2.3 地上權存續期間

自主辦機關完成設定地上權予實施者之日起算50年。

#### 2.2.4 都市更新事業計畫之擬定

實施者應依主要計畫與細部計畫擬定都市更新事業計畫，且經主辦機關書面同意；其涉及細部計畫變更時，應配合辦理細部計畫擬定與送審。

## 2.3 本案用地相關規範

### 2.3.1 本案用地範圍、規模與權屬

1. 本案用地依面積50%:50%之原則，分為更新單元A2與更新單元B2，其個別用地範圍之劃分悉依細部計畫規定辦理，並以地籍圖所登載界址為準（其實際地號與面積以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準），土地所有權人分別為中華民國與新北市。
2. 關於更新單元A1與更新單元B1詳細之土地標示、面積、都市計畫土地使用分區、公告地價、容積率、使用現況，請參照本須知附件一之本案用地資料。

### 2.3.2 土地使用分區與強度

本案用地之土地使用分區（暫定，如本須知附件一本案用地資料中之都市計畫土地使用分區示意圖所示，以主要計畫公告內容為準）、建蔽率、容積率與容許使用項目等，應依「都市計畫法」、「都市更新條例」等相關法規，按主要計畫及細部計畫規定辦理，並得依法爭取相關容積獎勵。

主要計畫業經內政部營建署內授營都字第1000810554號函，內政部都市計畫委員會100年11月15日第768次會議審決，俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；細部計畫刻正由臺北市政府審議中，預定101年3月審定。

### 2.3.3 更新單元B1之使用限制

1. 更新單元B1不得開發作為住宅使用。
2. 實施者不得以更新單元B1申請容積移轉。

## 2.4 實施者應辦事項

### 2.4.1 都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請提出

1. 實施者應於委託實施契約及設定地上權契約簽訂後90日內，應就都市更新事業計畫建議書內容，依本須知及相關法令規定，參酌甄審會意見及主辦機關整體開發構想後，擬訂更新單元A1都市更新事業計畫及權利變換計畫、更新單元B1都市更新事業計畫，事前以書面取得主辦機關同意後，送由臺北市都市更新主管機關審議。
2. 前款所列之都市更新事業計畫及權利變換計畫，經政府審議通過且核定發布實施後，應分別作為委託實施契約及設定地上權契約附件之

一。

#### 2.4.2 權利金之繳付

實施者應依委託實施契約與設定地上權契約之約定，分別繳付更新單元A1與更新單元B1之權利金。

#### 2.4.3 相關證照取得

實施者應於本案都市更新事業計畫書經臺北市都市更新審議委員會審議通過、核定與發布實施後，取得臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

#### 2.4.4 興建工程

實施者應依核定與發布實施後之都市更新事業計畫及委託實施契約及設定地上權契約約定，開發本案用地範圍內之所有興建工程，並取得銀級以上綠建築標章。

#### 2.4.5 開發時程要求

- 1.更新單元A1開發時程要求：實施者取得建物使用執照之日不得超過自更新單元A1都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起算4年。
- 2.更新單元B1開發時程要求：實施者取得建物使用執照之日不得超過自更新單元B1完成地上權設定之日起算4年。
- 3.展延規定：前2項所定之更新單元A1與更新單元B1開發時程，於各自實際開發所必要時，得以書面取得主辦機關同意後展延，其期間以實施者依當時所發生之狀況以書面提經主辦機關核定後為準，惟各自以一次為限。

### 2.5 費用負擔

#### 2.5.1 更新單元A1費用負擔

- 1.都市更新事業及權利變換計畫內有關費用：實施者應依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(以下簡稱提列總表)提列更新單元A1範圍內之所有工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、容積移轉費用(如有)、都市計畫變更負擔費用及其他符合提列總表規定之費用，納入共同負擔，並以核定之更新事業計畫或權利變換計畫所載數額為準，惟共同負擔比例仍不得超過○○%。

## 2.權利金：

- (1)更新單元A1權利金底價為新臺幣○○○萬元。申請人提出申請時所提送之更新單元A1權利金金額不得低於該底價。
  - (2)實施者應依委託實施契約內所約定權利金金額外加營業稅後繳付，其計收標準、繳納時點與方式，悉依委託實施契約為準。
- 3.其他費用：係指非屬提列總表所規定之費用，除於委託實施契約書內容另有約定外，皆由實施者自行負擔。

### 2.5.2 更新單元B1費用負擔

#### 1.權利金

- (1)更新單元B1權利金分為開發權利金與營運權利金二部分，開發權利金底價為新臺幣○○○萬元，營運權利金底價則依本須知附件十更新單元B1權利金標價單中各年營運權利金給付額度提估表所列各年額度為之。申請人提出申請時所提送之更新單元B1權利金金額不得低於該等底價。
  - (2)實施者應依設定地上權契約內所約定權利金金額外加營業稅後繳付，其計收標準、繳納時點與方式，悉依設定地上權契約為準。
- 2.土地租金：實施者應於更新單元B1地上權設定登記完成後，依更新單元B1當年申報地價年息5%繳付每年地上權土地租金，其計收標準、繳納時點與方式，悉依設定地上權契約為準。
- 3.興建成本：實施者應自行負責更新單元B1範圍內所有工程之施作與各項相關作業，包含但不限於環境及交通影響評估（如有）、都市更新審議、都市設計審議，或為取得更新單元B1範圍內建物銀級綠建築標章所需之作業，並負擔一切相關費用。
- 4.其他費用：係指更新單元B1採設定地上權開發所應負擔之稅捐、規費及相關費用等，除於設定地上權契約另有約定外，皆由實施者自行負擔。



## 第三章 申請作業規定

### 3.1 申請方式

申請人得以單獨申請或合作聯盟申請方式提出。各申請方式之規定如下：

#### 3.1.1 單獨申請

- 1.本案允許1家公司以單獨方式申請。
- 2.單獨申請人不得為本案之其他合作聯盟之成員。

#### 3.1.2 合作聯盟

- 1.本案允許2家以上之公司以組成合作聯盟方式申請。
- 2.合作聯盟之成員應包含授權代表公司與一般成員。
- 3.合作聯盟之成員不得為本案之其他單獨申請人、其他合作聯盟之成員。
- 4.合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關同意，所有成員皆不得變更。

### 3.2 申請人資格

#### 3.2.1 一般資格

本案申請人（包含單獨申請人、合作聯盟之授權代表公司與一般成員）應具備下列資格之一：

##### 1.本國公司

係指依中華民國法律成立之本國公司。

##### 2.外國公司

係指下列情形之一：

- (1)外國公司且依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立分公司者。
- (2)外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第386條申請備查，並設置代表人辦事處者。

##### 3.大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司

限符合「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「大陸地區人民來臺

投資許可辦法」等法令規定，由經濟部投資審議委員會（Investment Commission, MOEA）准予投資且經內政部同意得持有我國不動產者。

### 3.2.2 財務能力

申請人之財務資格要求如下：

#### 1. 實收資本額

(1) 以單獨申請方式者，其實收資本額應達新臺幣5億元以上。

(2) 以合作聯盟方式者，其授權代表公司之實收資本額應達新臺幣2億元以上，且各成員實收資本額之總合不得低於新臺幣5億元。

#### 2. 債信能力

最近3年內無退票記錄或重大喪失債信之情事，但公司成立未滿3年者，則為所有年度。

### 3.2.3 專業技術能力資格

1. 申請人應具有單一個案樓地板面積達8,000m<sup>2</sup>以上，或最近5年累計樓地板面積達20,000m<sup>2</sup>之大型住宅社區之開發、興建經驗。

2. 申請人應具有單一個案樓地板面積達8,000m<sup>2</sup>以上，或最近5年累計樓地板面積達20,000m<sup>2</sup>之大型商業購物中心、百貨或飯店之開發、營運經驗。

3. 本須知第3.2.3條第1項及第2項所列專業技術能力資格，得各自由單一或同一協力廠商具備，惟於取得最優申請人資格後，該等協力廠商如非經主辦機關事前以書面同意，不得變更。

## 3.3 資格證明文件

### 3.3.1 一般規定

單獨申請者，應提出其資格證明文件；若為合作聯盟申請者應一併出具所有成員之資格證明文件。其提送規定如下：

1. 申請人所提出之資格證明文件得為影本，並於該影本上註記與正本相符字樣，加蓋公司與負責人之印章（公司大小章）。主辦機關於必要時得通知申請人限期提出正本供查驗，查驗結果如與正本不符，視為申請無效，並沒收申請保證金。

2. 出具證明者為中華民國政府機關時，所出具之證明文件無須公證或認

證。

3. 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，所出具之證明文件應經法院公證或民間公證人之公證或認證。
4. 出具證明文件者為外國之政府機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
5. 外國公司及大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，其資格證明文件須經該法人所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證。
6. 出具證明文件如有外文者，應檢附中文譯本與中文翻譯切結書，中文譯本及中文翻譯切結書均須經公證或認證。

### 3.3.2 公司及一般資格證明文件

本案申請人（包含單獨申請人、合作聯盟之各成員）及其協力廠商，皆應依其屬性之不同，提出以下之公司資格證明文件：

#### 1. 本國公司

申請人應檢具登記機關核准公司登記之核准函或公司登記表或「全國工商行政服務入口網（網址：<http://gcis.nat.gov.tw/>）」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料或依「公司法」第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前2個月內抄錄資料。辦理變更公司登記者，應另行檢附公司變更登記表影本。

#### 2. 外國公司

係指得證明公司合法組織存續營業之任何文書：

- (1) 如為本須知第3.2.1條第2.項第(1)款之外國公司，應檢具外國公司認許（事項變更）表及外國分公司設立（變更）登記表影本。
- (2) 如為本須知第3.2.1條第2.項第(2)款之外國公司，應檢具外國公司指派代表人報備表、設立登記核准函等相關證明文件影本。

外國公司之資格證明文件，為該國合法公司成立文件，經本國政府機關或駐外單位認證與本國認許之證明文件，該認證或認許之證明文件，須為本案申請截止日前6個月內者。

#### 3. 大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司

應依法取得並檢具目的事業主管機關經濟部（或其職掌單位投資審議

委員會)許可投資及核准設立公司(非必需)之證明文件影本。

### 3.3.3 財務資格證明文件

含單獨申請人、合作聯盟各成員，其提送規定如下：

- 1.申請人須提出最近3年經會計師簽證之財務報表，但公司成立未滿3年者，則為所有年度。
- 2.申請人須提出無退票紀錄證明文件(向財團法人金融聯合徵信中心、票據交換機構或金融機構查詢日期或簽署日期應為本案公告日以後，如為外國公司、大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，得以其往來金融機構所提出之證明文件為之。)

### 3.3.4 專業技術能力證明文件

單獨申請人、合作聯盟之各成員之一，應具備本須知第3.2.3條規定之資格(得由協力廠商具備)，並須提出相關證明文件說明符合該規定之專業技術能力要求。

## 3.4 申請應備文件

### 3.4.1 申請應備文件項目

- 1.申請人應詳閱本須知，並依本須知相關規定與要求準備申請文件。
- 2.申請文件包含「申請文件檢核表」、「資格說明書」、「申請保證金繳交證明文件」、「更新單元A1權利金標價單」、「更新單元B1權利金標價單」與「都市更新事業計畫建議書」，申請人應備齊並於規定時間內送達指定處所。

### 3.4.2 申請文件檢核表

詳附件三，申請人應自行填具並檢核勾稽各項繳交文件。

### 3.4.3 資格說明書

須以活頁裝訂，依下列順序以隔頁分項，並檢附正本1份，影本2份。

- 1.申請人切結書(詳附件四，不得補正及補件)

單獨申請申請人，其切結書應由其負責人簽署之。合作聯盟申請人應由其各成員之負責人簽署之。

- 2.代理人授權書(詳附件五，不得補正及補件)

申請人應指定一自然人為代理人，並檢具代理人授權書，代理本案申

請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

### 3.合作聯盟協議書（如有，詳附件六，應經公證或認證）

申請人為合作聯盟者，其成員應簽署「合作聯盟協議書」，其內容應包含：合作聯盟各成員之分工、權利及義務、對未來新成立專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成委託實施契約簽定之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。協議書內容非經主辦機關同意，不得變更。除外國公司之簽名及認證部分得予補正外，不得補正及補件。

### 4.協力廠商合作意願書（如有，詳附件七，應經公證或認證）

申請人之所有協力廠商均須檢附「協力廠商合作意願書」。

### 5.中文翻譯切結書（如有，詳附件八，應經公證或認證）

外國公司或證明文件出具證明者為外國政府機構或私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具此切結書與文件作成國之公證機構或中華民國駐外機構之認證文件。（該認證文件依其文件屬性，隨附於該項文件後）

### 6.資格證明文件

依本須知第3.3條規定，包含一般資格、財務資格與專業能力資格。

#### 3.4.4 申請保證金繳交證明文件

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得已繳納之收據或其他證明文件。

#### 3.4.5 更新單元A1權利金標價單（詳附件九）

申請人就更新單元A1所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

#### 3.4.6 更新單元B1權利金標價單（詳附件十）

申請人就更新單元B1所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

#### 3.4.7 都市更新事業計畫建議書

申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書25份，依本須知「第四章、都市更新事業計畫建議書」之規定撰寫，每份分別裝訂。（不得補正及補件）

## 3.5 文件之提送與補件補正規定

### 3.5.1 申請應備文件項目

- 1.申請人應詳閱本須知，並依本須知相關規定與要求準備申請文件。
- 2.申請文件包含「申請文件檢核表」、「資格說明書」、「申請保證金繳交證明文件」、「更新單元A1權利金標價單」、「更新單元B1權利金標價單」與「都市更新事業計畫建議書」，申請人應備齊並於規定時間內送達指定處所。

### 3.5.2 申請文件檢核表

詳附件三，申請人應自行填具並檢核勾稽各項繳交文件。

### 3.5.3 資格說明書

須以活頁裝訂，依下列順序以隔頁分項，並檢附正本1份，影本2份。

#### 1.申請人切結書（詳附件四，不得補正及補件）

單獨申請申請人，其切結書應由其負責人簽署之。合作聯盟申請人應由其各成員之負責人簽署之。

#### 2.代理人授權書（詳附件五，不得補正及補件）

申請人應指定一自然人為代理人，並檢具代理人授權書，代理本案申請作業相關事宜，相關申請作業文件得由該代理人簽署之。

#### 3.合作聯盟協議書（如有，詳附件六，應經公證或認證）

申請人為合作聯盟者，其成員應簽署「合作聯盟協議書」，其內容應包含：合作聯盟各成員之分工、權利及義務、對未來新成立專案公司之持股比例。其有效期間至少應持續至完成委託實施契約簽定之日止，且不得以任何事由使協議內容失其效力。協議書內容非經主辦機關同意，不得變更。除外國公司之簽名及認證部分得予補正外，不得補正及補件。

#### 4.協力廠商合作意願書（如有，詳附件七，應經公證或認證）

申請人之所有協力廠商均須檢附「協力廠商合作意願書」。

#### 5.中文翻譯切結書（如有，詳附件八，應經公證或認證）

外國公司或證明文件出具證明者為外國政府機構或私人機構或個人時，或所出具文件有外文者，須出具此切結書與文件作成國之公證機

構或中華民國駐外機構之認證文件。(該認證文件依其文件屬性，隨附於該項文件後)

## 6. 資格證明文件

依本須知第3.3條規定，包含一般資格、財務資格與專業能力資格。

### 3.5.4 申請保證金繳交證明文件

申請人應於提出申請文件前完成申請保證金之繳納，並取得已繳納之收據或其他證明文件。

### 3.5.5 更新單元A1權利金標價單(詳附件九)

申請人就更新單元A1所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

### 3.5.6 更新單元B1權利金標價單(詳附件十)

申請人就更新單元B1所提出之權利金，由單獨申請人或合作聯盟授權代表公司填具。

### 3.5.7 都市更新事業計畫建議書

申請人應於申請時檢附都市更新事業計畫建議書25份，依本須知「第四章、都市更新事業計畫建議書」之規定撰寫，每份分別裝訂。(不得補正及補件)

## 3.6 申請程序與方式

### 3.6.1 申請方式與受理時間

- 1.本須知洽購時間與地點：應自本案公告後至民國○○年○○月○○日，上午9時至下午5時上班時間內，向本局以無記名方式洽購本須知(每份工本費新臺幣3仟元整)，逾期寄達或送達者概不受理，原件退回。
- 2.申請文件受理期間自本案公告日起至民國○○年○○月○○日下午5時止(遇停止上班日暫停收件)。
- 3.所有申請文件之提出應以掛號郵遞或專人送達之方式，於受理期間寄達或送達至下列收件地點：交通部臺灣鐵路管理局(臺北市中正區北平西路3號)，逾期恕不受理。
- 4.申請文件一經申請後，申請人不得要求更改申請內容；如撤回申請，應沒收該申請人所繳全部申請保證金。

### 3.6.2 申請保證金

#### 1. 申請保證金額度與繳納時點

新臺幣1億元整，申請人應於提送申請文件前完成繳納。

#### 2. 申請保證金繳納方式

申請人可自行選定以下列方式之一繳納申請保證金：

- (1) 現金，繳納至交通部臺灣鐵路管理局，並以收款單位出具之收據作為申請文件之申請保證金繳交證明文件。
- (2) 金融機構簽發之本票或支票（含保付支票）、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，前述本票或支票之受款人應為交通部臺灣鐵路管理局。
- (3) 設定質權之金融機構定期存款單（金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權）。
- (4) 本國銀行（或在臺灣設有分行之外國銀行）所開具之不可撤銷擔保信用狀或保證書。
- (5) 無記名政府公債。

#### 3. 申請保證金之退還

- (1) 申請人未通過資格審查或未能於綜合評審獲選為最（次）優申請人者，於資格審查或綜合評審評定結果公告之日起30日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (2) 所有次優申請人應於主辦機關與最優申請人完成簽約程序，並接獲主辦機關通知後30日內，洽主辦機關無息領回申請保證金。
- (3) 最優申請人於實施者繳納履約保證金並與主辦機關簽訂委託實施契約與設定地上權契約之日起30日內洽主辦機關無息領回；最優申請人亦得將申請保證金轉換作為實施者履約保證金之一部。
- (4) 單獨申請、合作聯盟申請人辦理前述保證金領回時，應由委任代表人持被委任之證明文件辦理。且持與更新單元A1權利金標價單及更新單元B1權利金標價單相同之印章（或簽名）及本人身分證明文件領回或依主辦機關指定方式辦理。
- (5) 如為外國公司辦理前述保證金領回時，應由委任代表人憑原附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之被委任證明文件



辦理領回。

(6)逾期未領回者，主辦機關不負保管責任。

#### 4.申請保證金沒收：

申請人有下列所定情事之一者，主辦機關得撤銷其資格並沒收申請保證金，已返還者並應予追繳；如為最優申請人者，其最優申請人資格應即喪失：

- (1)申請人提出申請文件後，於甄審作業程序完成前撤回。
- (2)以偽造、變造之文件參與申請。
- (3)申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
- (4)申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響甄審結果者。
- (5)最優申請人未於簽約前繳付委託實施契約及設定地上權契約規定額度之履約保證金。
- (6)放棄其最優申請人資格（包括次優申請人不願按其標價取得得標權），或未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。惟非因申請人之故意或重大過失所致者，主辦機關得考量其情狀不予沒收其部分或全部申請保證金，申請人得依本須知第3.6.2條第3.項規定無息領回部分或全部申請保證金。
- (7)申請人於簽約前變更合作聯盟協議書之各成員與其認股比例。
- (8)申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格，而對於主辦機關人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益等違反法令之行為，經判決確定者。
- (9)發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生嚴重損害於主辦機關之情事。
- (10)申請人違反本須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。

#### 3.6.3 申請無效之認定：

申請人有下列情形之一者，其申請無效：

- 1.申請人違反本須知及補充文件規定，且經主辦機關認定情節重大者。

2. 申請人或其委任代表人名稱與登記之證照不符者。
3. 申請保證金票據未附、或金額不足、或不符合本須知規定之申請保證金繳交方式者。
4. 申請人資格不符本須知第3.2條規定者。
5. 申請人以偽造、變造之文件參與申請。
6. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
7. 本須知附件九之更新單元A1權利金標價單或附件十之更新單元B1權利金標價單缺漏或所填具之權利金金額空白、漏寫、未以中文大寫書記、使用鉛筆填寫、經塗改、未加蓋印鑑或不符合該更新單元A1權利金標價單或更新單元B1權利金標價單中任何填寫規定（包含說明與備註），以及於標價單加註條件或書寫其他文字符號者。
8. 申請人提出之都市更新事業計畫建議書中更新單元A1之共同負擔比例高於○○%。
9. 有本須知規定不得補正及補件之申請文件有缺漏情事者。
10. 經主辦機關限期內未補正或補正仍不符合本須知規定者。
11. 申請人於簽約前發生遭金融機構退票之情事者。
12. 其他本須知另有規定者。

#### 3.6.4 申請文件之返還

申請人所提送之「資格說明書」正本除最優申請人外，得於委任實施契約及設定地上權契約簽訂後後60日內，經申請人之請求發還之，逾期主辦機關不負保管責任。而所提送之「都市更新事業計畫建議書」，除本須知另有規定外，不論本案最終評選結果為何，一概不予返還。

### 3.7 須知釋疑與回覆

- 3.7.1 申請人對本須知內容有疑義者，應於民國○○○年○○月○○日下午5時前，以書面向主辦機關請求釋疑。
- 3.7.2 主辦機關之回覆以書面為之，回覆期限為民國○○○年○○月○○日；若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，並得視需要延長申請截止收件期限。

## 3.8 異議申訴及檢舉

### 3.8.1 異議申訴

受理申請人異議之機關名稱、地址及電話為：交通部臺灣鐵路管理局，臺北市中正區北平西路3號，(02)2381-5226。

### 3.8.2 檢舉

申請人於辦理申請、評審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪汙瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

- 1.交通部政風檢舉信箱：「臺北郵政14 之214 號信箱」。(電子郵件檢舉信箱：dac@motc.gov.tw)
- 2.法務部廉政署檢舉信箱：「臺北郵政14 之153 號信箱」。(檢舉電話：0800-286-586；傳真檢舉專線：(02)2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路318號5樓)
- 3.其他請參照本須知附件一1.3政風規定附件之附表1-3法務部調查局相關單位一覽表。

## 3.9 其他規定

### 3.9.1 現場查看

申請人應自行赴本案用地進行現場查看，以了解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。申請人不得以不了解現場狀況及相關法令限制條件而要求更改本須知，或要求延長履約期限或為其他任何要求。

### 3.9.2 智慧財產權

申請人應保證所提出之申請文件及其內容，無侵犯第三人智慧財產權之情事。

- 1.主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負擔主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負擔因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。
- 2.主辦機關因此類爭訟事件延滯本案之推動，申請人應負完全責任，並

賠償主辦機關因此所受之損害。

DRAFT

## 第四章 都市更新事業計畫建議書

### 4.1 都市更新事業計畫建議書撰寫方式

- 4.1.1 紙張大小一律以A4直式為標準格式（圖表若因需要，可以A3摺頁式折成A4尺寸為之）。並編頁碼、加封面、目錄、摘要及封底，採雙面印刷，於左側裝訂成冊。
- 4.1.2 其使用文字以中文為原則，由左至右以橫書方式撰寫，惟如特殊技術或材料之圖文資料必要時得使用英文或其他語文附註表示，但應附中文字說明。
- 4.1.3 封面應註明本案名稱及申請人名稱（單獨申請人、合作聯盟之授權代表公司），並應加蓋大章及小章（無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章）。
- 4.1.4 都市更新事業計畫建議書之摘要，應說明都市更新事業計畫建議書各章節重要內容，且頁數不得超過A4規格25頁。
- 4.1.5 各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如1-1、2-1。本文（不含封面、封底、目錄、摘要及相關證明文件）頁數以合計不超過A4規格200頁為原則，附件部分頁數不予限制。
- 4.1.6 都市更新事業計畫建議書中之任何筆誤修正須清楚訂正，並於塗改處加蓋單獨申請人、合作聯盟授權代表公司之代表人印章（無大、小章之外國公司得由代表人簽名代替蓋章）。

### 4.2 都市更新事業計畫建議書內容要求

申請人應依本須知暨「都市更新條例」、本案用地所屬之都市計畫、「臺北市土地使用分區管制自治條例」及其他相關法令規定，就本案用地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業計畫建議書。

除相關法令另有規定而應包含該等內容外，至少應包括但不限於以下章節：

#### 4.2.1 摘要

#### 4.2.2 第一章：計畫目標及開發理念

含計畫地區範圍、計畫目標及對全案瞭解與期許、預期效益等。

1.計畫目標。

2.開發經營理念。

3.對全案瞭解與期許。

#### 4.2.3 第二章：申請人團隊組織及相關經驗實績

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及曾參與都市更新事業計畫之經驗等，並須包含以下子項目內容：

- 1.申請人（指單獨申請人、合作聯盟成員）之公司背景、商譽、財務及經營狀況等。
- 2.申請人（指單獨申請人、合作聯盟成員）及協力廠商就都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理之相關實績（包含但不限於其開發規模、時間與投資金額、參與方式）等。
- 3.委託實施契約與設定地上權契約之擬簽約主體（單獨申請人之原公司或合作聯盟申請人之授權代表公司、單獨申請人成立之新公司或合作聯盟成立之新公司）之股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織管理架構（包含更新單元A1與更新單元B1之規劃、興建、營運等各階段之組織管理架構及協力廠商分工項目說明）等。
- 4.主要成員履歷與能力，包含實施團隊專業經理人與主要工作成員之學歷背景、資歷經驗、參與案件類型與能力說明等。

#### 4.2.4 第三章：建築規劃設計及施工計畫

含使用目的與範圍、全區都市更新事業計畫初步規劃構想、建築初步設計、使用種類與強度、工程經費概估、交通影響與動線規劃、環評、興建推動時程、都市設計及景觀計畫、防災應變計畫等。

- 1.開發構想：整體發展構想、引入活動、地標意象、空間機能、開發規模及量體等。
- 2.規劃設計概要：本案與周邊既有建築物及公共空間之關係、開放空間、各樓層空間機能及面積配比、建築造型及色彩、外牆主要材質及色彩、夜間照明、景觀植栽及綠化等設計理念；並以必要之圖說（如比例尺1/500以上之建築物配置圖，及不限定比例而以能清楚表達規劃概念為準之立、剖面圖及透視圖等），清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
- 3.周邊交通及動線系統關係：基地內之人行及停車動線規劃、停車場配置、交通衝擊分析及因應對策等，並附交通規劃圖。
- 4.綠色能源及設備規劃：建築成本效率、綠建築規劃設計內容及節能減

碳作法。

5. 施工及品管計畫：施工計畫（包含預估各項工程興建開始及完成日期）、興建期投入成本（含工程造價及各開發項目預估）、工程管理計畫（包含工安評估、管理組織架構）、品管計畫、勞動安全衛生計畫、興建協調工作計畫（包含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）等。
6. 本案更新單元間之介面整合：應針對本案用地兩更新單元間之介面，提出整合規劃以及建築設計配套方案。

#### 4.2.5 第四章：權利變換範圍之權利分配計畫

1. 申請人所規劃之權利變換比例。
2. 房地選配原則及擬行分配方式（權利變換範圍之共同負擔比例不得超過○○%，其分配位置及順序須依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」辦理）。
3. 建材設備表。
4. 未達最小分配面積單元時之差額價金找補原則。
5. 依「都市更新條例」、「公寓大廈管理條例」及「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所規定之公共基金等願意承諾及協助事宜。
6. 保固計畫。

#### 4.2.6 第五章：設定地上權範圍之經營管理計畫

申請人擬引進之產業內容與營運方式、營運設施維護管理計畫、進駐商業設施招商計畫、預估營運效益。

1. 整體經營理念、業務項目、經營管理方式。
2. 組織架構、人力資源管理計畫、市場分析及招商經營計畫、行銷推廣計畫等。
3. 資產及設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫等。

#### 4.2.6 第六章：財務與資金籌措計畫

如申請人擬與主辦機關簽訂委託實施契約之簽約主體與設定地上權契約之簽約主體不同時，應依更新單元A1與更新單元B1分別估列。

- 1.開發經費預估與資金籌措計畫：如有自有資金以外之籌資計畫，包含但不限於融資，須出具出資機構評估意見與出資意願證明文件。
- 2.收支預估與分年現金流量：包含分年收入、分年支出、與地上權部分之分年重增置成本及折舊及攤銷費用（僅針對更新單元B1範圍）等。
- 3.風險管理、保險與周轉計畫。
- 4.投資效益分析：依本案總體、更新單元A1與更新單元B1之財務計畫，分別估列如「自償率分析」、「計畫淨現值（Project NPV）」、「計畫內部報酬率（Project IRR）」、「計畫還本年期（Project Pay-Back Period）」、「股權淨現值（Equity NPV）」、「股權內部報酬率（Equity IRR）」及「股權還本年期（Equity Pay-Back Period）」等結果。



## 第五章 甄審作業及議約、簽約作業

### 5.1 甄審作業方式

本案之甄審組織、甄審作業及流程、甄審項目、甄審標準與評定方式，請詳見附件十一「甄審作業須知」，以公開甄審方式辦理。

### 5.2 議約

#### 5.2.1 議約時程

- 1.完成開啟價格標階段甄審後，由主辦機關公布本案最優申請人與次優申請人，並發函通知所有第一階段與第二階段合格申請人。
- 2.本案申請人於獲選為最優申請人（以下如未特別聲明者，含遞補序位一、二之次優申請人，依序遞補為最優申請人）後，與主辦機關進行委託實施契約及設定地上權契約之議約作業。
- 3.主辦機關應於評定出最優申請人後，通知最優申請人自接獲通知之45日內完成委託實施契約及設定地上權契約之議約作業。
- 4.最優申請人如無法於通知時間內完成議約手續者，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

#### 5.2.2 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與議約之最優申請人應依本須知附錄之委託實施契約（草案）及設定地上權契約（草案）辦理簽約：

- 1.於公告後簽約前發生情事變更。
- 2.申請須知內容不符公共利益或公平合理之原則。
- 3.議約之最優申請人都市更新事業計畫建議書所提承諾事項，及其他經甄審會綜合評審作業中之決議事項。
- 4.各文件或各條款間有抵觸、矛盾或錯誤情形。
- 5.有特殊情事以經主辦機關同意得協商變更委託實施契約條件或內容之前提下，由主辦機關與最優申請人協商後同意變更者。

## 5.3 簽約

5.3.1 最優申請人應同時簽訂委託實施契約與設定地上權契約。

5.3.2 委託實施契約之簽約主體

最優申請人應依下列簽約主體之規定，與主辦機關完成委託實施契約之簽訂：

1. 單獨申請時：最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，以原單獨申請人或另行成立新專案公司做為簽約主體進行簽約。
2. 合作聯盟申請：最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，成立新專案公司或以合作聯盟申請人之授權代表公司做為簽約主體，不得由合作聯盟申請人之各成員共同具名與主辦機關進行簽約。

5.3.3 設定地上權契約之簽約主體

最優申請人應依其都市更新事業計畫建議書內容，另行成立新專案公司做為簽約主體，與主辦機關完成設定地上權契約之簽訂。

5.3.4 簽約時程

1. 最優申請人應於取得最優申請人資格之日次日起60日內會同主辦機關簽訂委託實施契約及設定地上權契約，然有本須知第5.3.2及5.3.3條以新專案公司為簽約主體之情形者，得延長30日。
2. 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。
3. 取得最優申請人資格之單獨申請人或合作聯盟申請人之任一成員如為外國公司有本須知第3.2.1條第2.項第(1)款、第(2)款之情形者，須向經濟部投資審議委員會申請投資許可者，應自取得最優申請人資格之日次日起180日內會同主辦機關簽約；如有不可歸責於最優申請人之事由，主辦機關得適度延長之，惟延長期限累計不得超過180日。
4. 若最優申請人繳納履約保證金後，未完成委託實施契約及設定地上權契約之簽訂，則已繳納之履約保證金無息退回，惟應依本須知第3.6.2條第4.項規定沒收申請保證金。

5.3.5 不予簽約情事

主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約，並得沒收申請保證金：

- 1.有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 2.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- 3.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
- 4.未完成簽約前應完成之事項者。

#### 5.3.6 次優申請人遞補條件：

- 1.本案最優申請人未申請議約、簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成議約、簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄簽約之權利，主辦機關得沒收其申請保證金，並通知次優申請人遞補之，但因可歸責於主辦機關之事由者，不在此限。
- 2.本案次優申請人於接獲遞補通知後，應承受原最優申請人在本案公開評選、議約等作業階段所同意之各項約定及與主辦機關達成之各項協議，且須按本須知第5.2及5.3條規定所應遵守之辦理時程，完成與主辦機關之議約與簽約作業。
- 3.如遞補之次優申請人無法於期限內完成議約、簽約作業時，則由下一順位次優申請人遞補，如已無次優申請人或無法遞補時，則以廢標方式處理，主辦機關得再行公告或以其他方式辦理。

### 5.4 以新專案公司為簽約主體之規定

#### 5.4.1 新專案公司之成立條件

- 1.最優申請人所設立之新專案公司，以依中華民國法律設立之股份有限公司為限，其實收資本額應達新臺幣**5億元**以上。
- 2.最優申請人採單獨申請時之單獨申請人或採合作聯盟申請時之合作聯盟各成員均應為該新專案公司之發起人，並自行認足第一次發行股份總數之全部。
- 3.新專案公司應無條件當然概括繼受單獨申請人或合作聯盟於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因申請所產生之所有權利義務。

#### 5.4.2 簽訂委託實施契約之新專案公司持股規定

- 1.採單獨申請時之持股要求

更新單元A1委託實施期間（自委託實施契約簽訂之日起至更新單元A1依權利變換計畫全部辦妥產權登記之日止），單獨申請人對新專

案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。

## 2.採合作聯盟申請時之持股要求

更新單元A1委託實施期間（自委託實施契約簽訂之日起至更新單元A1依權利變換計畫全部辦妥產權登記之日止），合作聯盟之授權代表公司對新專案公司之持股比率不得低於20%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於65%。

### 5.4.3 簽訂設定地上權契約之新專案公司持股規定

#### 1.採單獨申請時之持股要求

- (1)自設定地上權契約簽訂之日起至更新單元B1建築使用執照取得之日止，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。
- (2)自更新單元B1建築使用執照取得後10年內，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之40%。
- (3)自更新單元B1建築使用執照取得後第11年起，單獨申請人對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之30%。

#### 2.採合作聯盟申請時之持股要求

- (1)自設定地上權契約簽訂之日起至更新單元B1建築使用執照取得之日止，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於20%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於65%。
- (2)自更新單元B1建築使用執照取得後10年內，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之15%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於新專案公司股份總數之50%。
- (3)自更新單元B1建築使用執照取得後第11年起，合作聯盟之授權代表對新專案公司之持股比率不得低於新專案公司股份總數之10%，合作聯盟之各成員對新專案公司之持股比率合計不得低於新專案公司股份總數之35%。

### 5.4.4 新專案公司股份之轉讓：

單獨申請人或合作聯盟申請人之成員對新專案公司之持股轉讓應符合本須知第5.4.2、5.4.3條之規定始得為之。

## 【附件一】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案 本案用地資料

## 1.1 本案用地清冊

附表1-1 本案用地地籍資料一覽表

地號	所有權人	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	備註
253(部分)	中華民國	16,225	商業區	127,000	38,100	-
254-1(部分)	新北市	1,338				
255-1(部分)	新北市	892				
256-1(部分)	中華民國	223				
269-1(部分)	新北市	94				
276-2(部分)	中華民國	479				
277	中華民國	12,131				
278	中華民國	950				
280	中華民國	100				
281-1	中華民國	1,631				
283-3	中華民國	745				
283-4	中華民國	416				
283-5	中華民國	445				
285	中華民國	516				
286	中華民國	754				
287-1	新北市	1,019				
291	中華民國	52				
292(部分)	中華民國	1,380				
292-1(部分)	中華民國	1,712				
293-1(部分)	中華民國	13,361				
294(部分)	中華民國	13				
合計			54,476	6,918,452,000	2,075,535,600	-

註:都市計畫公告定樁前地籍未切割, A1、B1 與 A2、B2 地籍與範圍須於都市計畫公告定樁後地籍分割為準, 其分割以各街廓面積 50% 為原則; 實際面積以地政單位最終登記結果為準。

註: 1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段, 實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本, 使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月, 公告地價日期為 99 年 1 月。

3. 土地面積臺鐵局: 51,133 m<sup>2</sup>; 新北市: 3,343 m<sup>2</sup>。

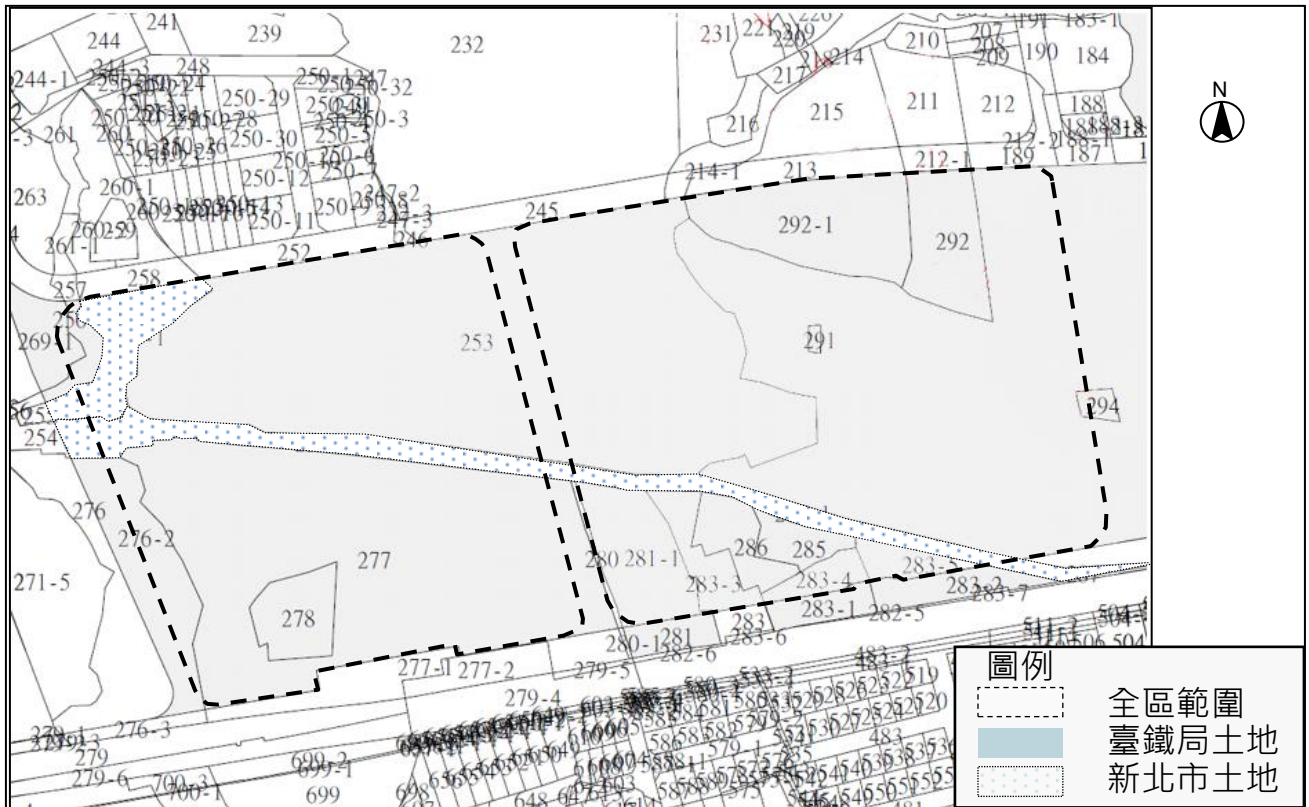


圖1 本案用地地籍圖(暫定)

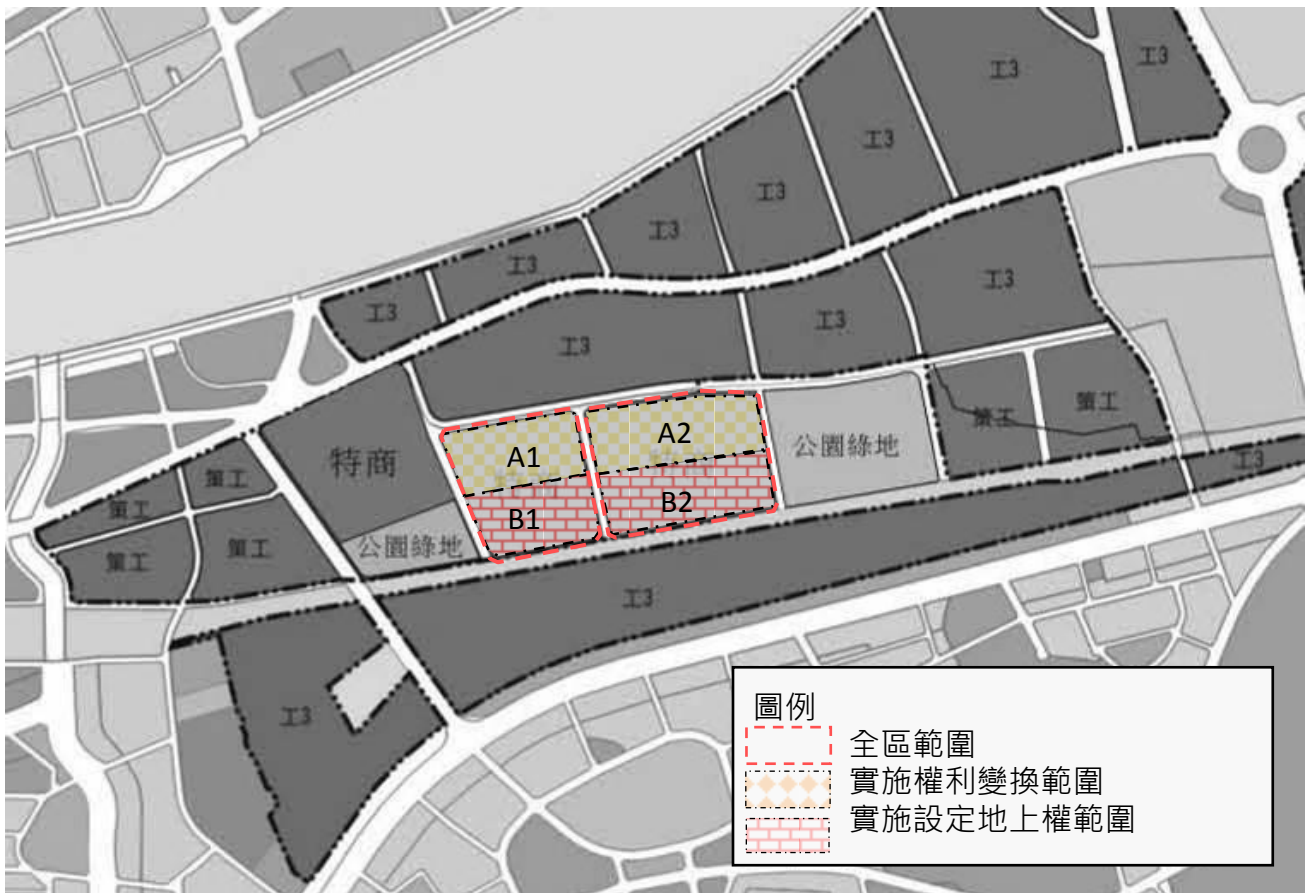


圖2 更新範圍與更新單元暨實施方式示意圖(暫定)



圖3 變更後土地使用分區圖(暫定)

## 1.2 申請作業流程

附表1-2 申請作業流程預定期程一覽表

預定時程	預定日期	辦理事項
公告招商	-	
公告後20日內	-	招商說明會
公告後30日內	-	申請人以書面文件請求解釋或澄清截止
公告後40日內	-	主辦機關完成書面釋疑
公告後90日內	-	申請文件收件截止
申請截止日		
申請截止後15日內	-	申請人資格審查
資格審查後10日內	-	申請人資格文件澄清與補正
申請截止後40日內	-	選出第一階段合格申請人
選出第一階段合格申請人後 約40日內	-	進行第二階段綜合評審，評選出第二階段合格申請人
	-	進行第三階段價格標評決，並從中選出最優申請人與次優申請人(含遞補序位一、二)
選出最優及次優申請人後60日內	-	與最優申請人議約
完成議約後60日內	-	與最優申請人簽約(簽約主體、實施者)



### 1.3 政風規定附件

附表1-3 法務部調查局相關單位一覽表

單位	地址	電話	信箱
調查局	臺北縣新店市中華路 74 號	(02)29188888	新店郵政 60000 號信箱
臺北市調查處	臺北市基隆路二段 176 號	(02)27328888	臺北市郵政 60000 號信箱
高雄市調查處	高雄中正四路 226 號	(07)2818888	高雄市郵政 60000 號信箱
臺北縣調查站	臺北縣板橋市漢生東路 193 巷 2 號	(02)29628888	板橋郵政 60000 號信箱
基隆市調查站	基隆市崇法街 220 號	(02)24668888	基隆市郵政 60000 號信箱
桃園縣調查站	桃園市縣府路 19 號	(03)3328888	桃園縣郵政 60000 號信箱
新竹市調查站	新竹市經國路三段 126 號	(03)5388888	新竹市郵政 60000 號信箱
新竹縣調查站	新竹縣竹北市光明五街 56 號	(03)5558888	竹北郵政 60000 號信箱
苗栗縣調查站	苗栗市府前路 7 號	(037)358888	苗栗郵政 60000 號信箱
臺中市調查站	臺中市西區英才路 525 號	(04)23038888	臺中市郵政 60000 號信箱
臺中縣調查站	豐原市南陽路 130 號	(04)25278888	豐原郵政 60000 號信箱
彰化縣調查站	彰化市卦山路 12 號	(04)7248888	彰化郵政 60000 號信箱
南投縣調查站	南投市民族路 486 號	(049)2228888	南投郵政 60000 號信箱
雲林縣調查站	斗六市鎮南路 67 號	(05)5328888	斗六郵政 60000 號信箱
嘉義市調查站	嘉義市文化路 308 號	(05)2778888	嘉義郵政 60000 號信箱
嘉義縣調查站	嘉義縣朴子市朴子一路 1 號	(05)3628888	朴子郵政 60000 號信箱
臺南市調查站	台南市永華路二段 208 號	(06)2988888	台南市郵政 60000 號信箱
臺南縣調查站	新營市大同路 59 號	(06)6328888	新營郵政 60000 號信箱
高雄縣調查站	鳳山市青年路一段 99 號	(07)7458888	鳳山郵政 60000 號信箱
屏東縣調查站	屏東市合作街 51 號	(08)7368888	屏東郵政 60000 號信箱
花蓮縣調查站	花蓮市中美路 3 之 33 號	(03)8338888	花蓮郵政 60000 號信箱
臺東縣調查站	臺東市博愛路 293 號	(089)318888	臺東郵政 60000 號信箱
宜蘭縣調查站	宜蘭市津梅路 42 號	(03)9288888	宜蘭郵政 60000 號信箱
澎湖縣調查站	馬公市樹德路 36 號	(06)9278888	馬公郵政 60000 號信箱
航業海員調查處	基隆市中正路 303 號	(02)24633633	基隆郵政 98 號信箱
海調處高雄站	高雄市前鎮區佛公路 167 號	(07)8134888	高雄市郵政 44-30 號信箱
福建省調查處	金門縣金城鎮民權路 174 號	(082)322888	金門郵政 90 號信箱
馬祖調查站	連江縣南竿鄉介壽村 15 號	(0836)22258	馬祖郵政 101 號信箱
北部地區機動工作組	臺北縣中和市永和路 33 號	(02)22482626	中和郵政 1-100 號信箱
中部地區機動工作組	臺中市西屯區中港路三段 118 巷 50 號	(04)24615588	臺中市郵政 76 號信箱
南部地區機動工作組	高雄市小港平和南路 129 號	(07)8122910	高雄小港郵政 29-112 號信箱
東部地區機動工作組	花蓮市瑞美路 7 號	(03)8233712	花蓮郵政 21 號信箱

## 【附件二】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案

## 申請應備文件檢核表

(請依下列格式及文字另行繕打)

文件項目	申請人自行檢核勾稽	檢核結果 (申請人免填)	備註
1.資格證明文件套封(密封)			
2.申請保證金繳交證明套封(密封)			
3.標價單套封(密封)			
4.都市更新事業計畫建議書 25 份(裝箱密封)			

### 注意事項：

1. 申請人之各項繳交項目請註明清楚，依本須知規定分別密封並依序排列於本表後。
2. 本表所列各項目不得缺漏、本申請文件檢核表格式及文字內容亦不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
3. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，得由其代表人或代理人以簽名替代印鑑章。

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

申請人名 稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

申請人負責人：

(請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替)

中 華 民 國

年

月

日

【附件三】

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案  
申請文件檢核表

(請依下列格式及文字另行繕打)

文件項目	正本份數	影本份數	格式	說明	請申請人自行勾稽	
資格說明書 (以活頁裝訂, 依本表順序以隔頁分項, 並檢附正本乙份、影本二份)	1.申請人切結書	1	-	附件四	■ 合作聯盟之成員應分別檢具	
	2.代理人授權書	1	-	附件五	-	
	3.合作聯盟協議書	1	-	附件六	■ 單獨申請人免附 ■ 應經公證或認證	
	4.協力廠商合作意願書	1	-	附件七	■ 無協力廠商者免附 ■ 應經公證或認證	
	5.中文翻譯切結書	1	-	附件八	■ 無外文翻譯文件者免附 ■ 應經公證或認證	
	6.資格證明文件	-	1	-	■ 本須知第 3.3.2 條所規定之公司及一般資格證明文件 ■ 合作聯盟之成員應分別檢具	
	-	1	-	■ 經會計師簽證之財務報表 ■ 至本須知公告日最近 3 年內 ■ 合作聯盟之成員應分別檢具		
	-	1	-	■ 無退票紀錄證明文件 ■ 至本須知公告日最近 3 年內 ■ 合作聯盟之成員應分別檢具		
	-	1	-	■ 最近一期納稅證明文件 ■ 合作聯盟之成員應分別檢具 ■ 外國公司得免提供本文件		
	-	1	-	■ 本須知第 3.3.4 條所規定之專業技術能力證明文件		
申請保證金繳交證明文件	1	-	-	■ 單獨密封項		
更新單元 A1 權利金標價單 更新單元 B1 權利金標價單	1	-	附件九 附件十	■ 單獨密封項		
都市更新事業計畫建議書	25	-	-	■ 裝箱密封項		

申請人 (單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

申請人名 稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

申請人負責人：

(請加蓋代表人或外國公司代理人章，外國公司如無小章，得由其代表人或代理人簽名代替)

中 華 民 國

年

月

日

注意事項：

1. 申請人之各項繳交文件項目請註明清楚，並依序列表於本表之後。
2. 以影本替代之證明文件應逐頁加蓋印鑑章及「與正本相符」樣章。
3. 本文件查核表格式及文字內容不得變更修改，否則不具獲選為合格申請人之資格。
4. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，得由其代表人或代理人以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。
5. 外國公司及大陸地區之營利事業或其於第三地區投資之公司者，其資格證明文件須經該公司所在國公證人公證及中華民國駐外機構認證，且外國公司所檢具外文文件均應檢附中文譯本。







**注意事項：**

1. 本授權書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 簽立本授權書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由該公司代表人以簽名替代印鑑章。
3. 簽立本授權書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。
4. 本授權書之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章，應與更新單元 A1 權利金標價單及更新單元 B1 權利金標價單之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章相同。



## 【附件六】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案

## 合作聯盟協議書

(請依下列格式及文字另行繕打)

立協議書人\_\_\_\_\_(合作聯盟申請人全體各成員名稱)共同組成\_\_\_\_\_(合作聯盟名稱)\_(以下簡稱「本合作聯盟」)，為共同合作申請參與交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱「主辦機關」)「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案(以下簡稱「本案」)實施者之甄審，茲願意於本合作聯盟獲得本案最優申請人資格後，續行簽約等相關工作事宜，共同協議之內容如下：

一、本合作聯盟同意由\_\_\_\_\_(合作聯盟申請人授權代表公司名稱)為本合作聯盟之授權代表公司，代表本合作聯盟參與本案甄審及一切相關事宜(包括但不限於處理本案各階段申請、甄審、議約及一切與本案有關之事宜等)。任何由授權代表公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。主辦機關對授權代表公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

二、各立協議書人之義務：

(請依實際協議內容填載，但須至少包括各立協議書人應認足之新專案公司股份數)

(立協議書人若符合本須知第 3.2.3 條者，應註明其公司名稱及負責事項)

三、各立協議書人之權利：

(請依實際協議內容填載，且須至少包括各立協議書人應就參與本案而對主辦機關或第三人所負之義務負連帶責任)

四、本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、對授權代表公司之授權：

本合作聯盟對授權代表公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或授權之限制對抗主辦機關。

六、本協議書之有效期間：

本協議書自簽訂日起生效，持續迄至下列任一情事發生日，本協議書即日終止：

1. 主辦機關通知本合作聯盟，本合作聯盟非本案最優申請人，亦非本案次優申請人之日



**注意事項：**

1. 本協議書內合作聯盟申請人成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
2. 本協議書所列項目，為「本須知」所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
3. 本協議書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格，惟合作聯盟如有其他協議時，請以另增列條文方式，覈實填載。
4. 本合作聯盟協議書之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章，應與更新單元 A1 權利金標價單及更新單元 B1 權利金標價單之申請人名稱章（或簽名）、代表人章（或簽名）及代理人章相同。
5. 簽立本協議書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。
6. 簽立本協議書者如為本國公司，應經法院公證或民間公證人之公證或認證；如為外國公司，應經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構公證或認證。

## 【附件七】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案

## 協力廠商合作意願書

(請依下列格式及文字另行繕打)

立意願書人願意於\_\_\_\_\_(單獨申請人或合作聯盟授權代表公司名稱)\_\_\_\_\_或所成立之民間機構(以下簡稱「貴單位」)獲准與主辦機關簽訂委託實施契約及設定地上權契約後，接受委託作為本案\_\_\_\_\_(工作項目)\_\_\_\_\_之協力廠商，並承諾就本案所提出予 貴單位之各項計畫構想之智慧財產權，授權貴單位在參與本案申請、甄審、契約執行之使用目的與範圍內利用，特立此書。

此致

\_\_\_\_\_(單獨申請人或合作聯盟申請人名稱)\_\_\_\_\_

立意願書人

立意願書人名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

立意願書人地址：

立意願書人電話：

立意願書人傳真：

立意願書人負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號(外國人者為護照號碼)：

戶籍地址(外國人者為在臺居住地址)：

注意事項：

1. 本協力廠商合作意願書格式及文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人之資格。
2. 本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國

年

月

日



**【附件九】**

**「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案**

**更新單元 A1 權利金標價單**

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司名稱)已審閱「「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案申請須知(以下簡稱本須知)及相關規定，願擔保於簽訂委託實施契約後，茲依本標價單下表所填具之權利金額度支付權利金。

權利金額度：

新臺幣  億  佰  萬  佰  元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書記)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司)

公司名稱：

(請加蓋公司章，外國公司如無大章，得由其代表人或代理人簽名代替)

統一編號：

公司登記地址：

公司負責人：

(請加蓋代表人章，外國公司如無小章，得由其代表人簽名代替)

身分證字號：(外國人者為護照號碼)

戶籍地址：(負責人為外國人者為在臺居住地址)

中 華 民 國

年

月

日

注意事項：

1. 申請人所提送之權利金額度，不得低於都市更新事業計畫建議書內之額度，本標價單填具額度與都市更新事業計畫建議書不符者，以本標價單所填具之額度為準。
2. 若權利金額度空白、漏寫、加註條件或書寫其他文字符號、低於本須知規定標準，或低於都市更新事業計畫建議書內額度者，即喪失第二階段綜合評審都市更新事業計畫建議書綜合評審資格。
3. 本標價單不得塗改，文字內容不得變更修正，否則喪失第二階段綜合評審都市更新事業計畫建議書綜合評審資格。
4. 申請人倘經評審獲選為最優申請人或次優申請人，且能完成議約者，本標價單將納入「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A1 委託實施契約內，申請人並無異議。
5. 本標價單須於申請時一併提出，且應單獨加以密封。
6. 單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司為外國公司者，被授權代表該公司之人得以簽名替代印鑑章，並應檢附經公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

## 【附件十】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案 更新單元 B1 權利金標價單

(請依下列格式及文字另行繕打)

申請人(單獨申請人或合作聯盟申請人之授權代表公司名稱)已審閱「臺北市南港調車場都市更新計畫」公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案申請須知(以下簡稱本須知)及相關規定,願擔保所籌組之民間機構於簽訂設定地上權契約後,茲依本標價單後頁表所填具之開發權利金與每年定額繳付之營運權利金額度支付權利金。

### 一、開發權利金額度：

新臺幣  億  佰  萬  佰  元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

### 二、營運權利金額度：

#### (一)營運權利金計收比例

營運期間每年營業收入淨額之  ·  %

#### (二)折現後營運權利金額度

新臺幣  億  佰  萬  佰  元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

折現後營運權利金額度計算方式說明：

1. 依下頁各年營運權利金給付額度提估表中各年最低權利金支付金額折現後加總
2. 折現率以 6.04% 計，並折現至民國 101 年

### 三、權利金總額度：

新臺幣  億  佰  萬  佰  元整

(以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)

權利金總額度計算方式說明：

開發權利金額度加折現後營運權利金額度之總和



附表 各年營運權利金給付額度提估表

單位：新臺幣萬元

年度(民國)	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年		
營運年	第0年	第0年	第0年	第0年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年		
預估營業收入淨額	X											
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價					底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價
年度(民國)	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年		
營運年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		
年度(民國)	122年	123年	124年	125年	126年	127年	128年	129年	130年	131年		
營運年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		
年度(民國)	132年	133年	134年	135年	136年	137年	138年	139年	140年	141年		
營運年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年	第34年	第35年	第36年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價												
年度(民國)	142年	143年	144年	145年	146年	147年	148年	149年	150年	151年		
營運年	第37年	第38年	第39年	第40年	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年		
預估營業收入淨額												
依比例計算之權利金												
最低權利金支付金額												
最低權利金支付底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價	底價		

說明：每年所填具預估支付金額皆為「當期幣值」且皆不得低於最低支付金額。



## 【附件十一】

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案 甄審作業須知

## 一、甄審組織

### 1.1 甄審委員會：

主辦機關為有效運用政府與民間資源辦理本案，準用「促參法」第 44 條第 1 項規定及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」（以下簡稱「評審辦法」）以及「民間參與公共建設甄審委員會委員須知」規定，成立本案之甄審委員會。

#### 1.1.1 成員：

1. 委員：甄審委員會設置委員 13 人，由主辦機關就具有與申請案件相關知識或經驗人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。
2. 召集人與副召集人：甄審委員會設置召集人 1 人，綜理甄審事宜；副召集人 1 人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關或其授權人員指定委員擔任。

#### 1.1.2 成立與解散：

甄審委員會應於公告徵求民間參與之前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

#### 1.1.3 甄審委員會之任務：

1. 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。
2. 申請案件之綜合評審。
3. 協助主辦機關解釋與甄審項目、甄審標準及評定結果有關之事項。

#### 1.1.4 召集與出席會議：

1. 甄審委員會會議，由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。

2. 甄審委員評審及出席甄審委員會會議，避免遲到早退，應全程參與，並應親自為之，不得代理。
3. 甄審委員會會議應有委員總額二分之一以上，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且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二分之一。
4. 甄審委員會會議表決時，主席得命甄審委員會以外之人員退席。惟工作小組成員至少 1 人全程出席會議。
5. 甄審委員會委員如有因「評審辦法」第 9 條或第 10 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本甄審須知第 1.1.1 條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

#### 1.1.5 其他注意事項：

1. 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條規定之情事者，應即迴避。
2. 甄審委員會委員如有「評審辦法」第 9 條或第 10 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。
3. 甄審委員會委員自接獲本案甄審有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
4. 甄審委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。甄審委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，甄審委員會不得拒絕。

#### 1.2 工作小組：

依「評審辦法」第 13 條規定，主辦機關應於甄審委員會成立時，一併成立工作小組，協助甄審委員會辦理與甄審有關之作業。

##### 1.2.1 成員：

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。

##### 1.2.2 任務：

依甄審項目或甄審委員會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事

項，連同申請人資料送甄審委員會供甄審參考：

1. 申請案件名稱。
2. 工作小組人員姓名、職稱及專長。
3. 申請人於各甄審項目所報內容是否符合申請須知相關規定。
4. 申請人於各甄審項目之差異性。

## 二、甄審作業程序

### 2.1 文件齊備清查：

由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依申請文件查核表清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊。

### 2.2 資格審查階段：

2.2.1 本案申請人達2家(含)以上，應進行資格審查。資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，審查出第一階段合格申請人。若本案申請人未達2家，視為廢標，主辦機關得另行辦理招商。

2.2.2 申請人所附資料不全或有疑義者，由主辦機關通知申請人限期補正或澄清，逾期不補正或補正不全者、逾期不澄清或資格疑義仍未釐清者，則不予受理，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

2.2.3 申請人於補正澄清時均不得變更共同負擔比例標價單及權利金標價單內容。

2.2.4 主辦機關完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為合格申請人，合格申請人則具備參加綜合評審資格。

2.2.5 不合格之申請人由主辦機關另行函知洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.6 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本須知之規定。如申報不實，無論是否已完成甄審作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格。

### 2.3 綜合評審階段：

經資格審查評定合格之第一階段合格申請人得繼續參與綜合評審。綜合評審程序如下：

2.3.1 本案第一階段合格申請人達2家(含)以上時，方擇期進行綜合評審作業，由甄審委員會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行評審，評審出第二階段合格申請人。若本案第一階段合格申請人如未達2家，主辦機關不再辦理綜合評審，視為廢標，主辦機關得另行辦理招商。

2.3.2 主辦機關依據資格審查合格申請人名單，函知各資格審查合格之申請人舉行甄審會議之時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席甄審會議進行簡報，以及接受甄審委員詢答。

2.3.4 第一階段合格申請人簡報事宜：

由工作小組先就資格審查合格之申請人，所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合本案之要求進行檢查，再經簡報與甄審委員會審查決定審查結果及名次。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知第一階段合格申請人。
2. 簡報順序由各第一階段合格申請人於主辦機關指定之日，推派代表攜帶授權書及相關身分證明文件至指定地點抽籤決定，未派代表者由主辦機關代為抽籤。
3. 第一階段合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間攜帶授權書或相關身分證明文件準時辦理報到，逾時 10 分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦，由甄審委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。各第一階段合格申請人所派參與簡報之人員不得超過 7 人。
4. 各第一階段合格申請人於各階段簡報時，其他第一階段合格申請人應一律退席。
5. 第一階段合格申請人簡報時間原則定為 20 分鐘，第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報。各第一階段合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
6. 簡報結束後由甄審委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含甄審委員提問時間）合計以 20 分鐘為限，必要時得由甄審委員會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。
7. 第一階段合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為甄審委員會議紀錄外，得作為甄審評決、議約或簽約之依據。
8. 各第一階段合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
9. 甄審委員評分時，各第一階段合格申請人應一律退席，甄審委員會將議決本案綜合評審入選名單。

10. 申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料需與簡報內容吻合，並不得發放任何簡報資料以外之書面資料；另外提出變更或補充資料者，不納入評決。

#### 2.3.5 綜合評審甄審項目及甄審標準：

1. 由甄審委員對資格審查合格符合本須知規定之申請人，依其所提送之都市更新事業計畫建議書，進行審查並給予評分及排名；經甄審委員會予以評審通過後，決議本案綜合評審入選之第二階段合格申請人結果。
2. 有關綜合評審審查標準說明如後，各甄審項目配分分配如後附表 1。

#### 2.3.6 綜合評審入選標準：

甄審委員會依各甄審委員對各申請人完成之綜合評審，再依下列綜合評審入選標準決議本案價格標評決入選名單。

1. 各甄審委員依各評審項目配分，給予各合格申請人各評審項目所得分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一甄審委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。各甄審委員對各自給予之各合格申請人總評分，最高者排序為「1」，次高者為「2」，再次高者為「3」，依此類推。
2. 第一階段合格申請人之綜合評審結果，經出席之甄審委員過半數評定其分數達 75 分以上者，即達甄審標準並取得序位總和排序資格。
3. 主辦機關應就取得排序資格之申請人，加總各甄審委員評定之各合格申請人序位後，就序位總和最低者為優先進行排序統計，並確認名次結果。如序位總和相同時，則以序位「1」最多者優先；再相同者，抽籤決定之，抽籤以申請人申請文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。
4. 本案第一階段合格申請人達 6 名（含）以上時，取綜合評審排名前 3 名為第二階段合格申請人，取得參加價格標評決資格。若本案第一階段合格申請人如未達 6 名，則僅取綜合評審排名前 2 名為第二階段合格申請人。若取得排名資格之申請人家數未達應取第二階段合格申請人家數額度時，主辦機關得以部分第二階段合格申請人從缺之方式不足額選出。
5. 若無任一第一階段合格申請人達甄審標準時，甄審委員會得不予選出第二階段合格申請人，惟各甄審委員給予各第一階段合格申請人之甄審項目分數總和未達 70 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。



附表 1 甄審項目及甄審標準

項次	甄審項目	甄審項目重點	配分
1	團隊組織及相關經驗實績	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫目標及開發理念</li> <li>2. 申請人之公司背景、商譽、財務及經營狀況</li> <li>3. 申請人及協力廠商相關實績</li> <li>4. 擬作為本案簽約主體之原公司或新設立公司，其股權結構及股東成員、股款募集計畫、組織架構</li> <li>5. 實施團隊之經理人與主要工作成員之資歷經驗</li> </ol>	20
2	建築規劃設計及施工計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 總體開發構想：整體發展構想、引入活動、地標意象、空間機能、開發規模及量體等</li> <li>2. 規劃設計概要：建築造型及色彩、各樓層空間機能及面積配比、開放空間景觀植栽及綠化、夜間照明、防災計畫等設計理念</li> <li>3. 容積獎勵計畫(含擬申請獎勵項目及獎勵額度)</li> <li>4. 動線與交通計畫：周邊交通及人車動線系統、停車配置與出入口規劃、交通衝擊分析及因應對策等。</li> <li>5. 綠色能源及設備規劃：建築成本效率、綠建築規劃設計內容及節能減碳作法</li> <li>6. 施工及品管計畫：施工計畫(包含營建工法、建材規格、預估各項工程興建開始及完成日期)、興建期投入成本(含工程造價及各開發項目預估概算)、工程管理計畫(包含工安評估、管理組織架構)、品管計畫、勞動安全衛生計畫、興建協調工作計畫(包含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫)、實施進度(開發興建流程及時程)等</li> </ol>	25
3	權利變換範圍之權利分配計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 共同負擔與權利分配比例之合理性</li> <li>2. 房地選配原則及擬行分配方式</li> <li>3. 建材設備表</li> <li>4. 未達最小分配面積單元時之差額價金找補原則</li> <li>5. 保固計畫</li> </ol>	15
4	設定地上權範圍之經營管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體經營理念、擬營業業務項目、經營管理方式</li> <li>2. 營運組織架構、招商經營與行銷推廣計畫</li> <li>3. 設施設備管理維護計畫、防災及緊急應變計畫等</li> </ol>	15
5	財務、資金籌措與風險管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資金籌措計畫(含融資及償債計畫)</li> <li>2. 風險承擔能力與保險計畫(含項目、時程與保額)</li> <li>3. 分年現金流量、投資效益分析</li> </ol>	15
6	簡報與答詢	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綜合評審階段簡報</li> <li>2. 甄審委員意見答詢</li> </ol>	10
合計			100

2.3.7 綜合評審結果通知：

1. 主辦機關應通知第一階段合格申請人是否成為第二階段合格申請人，第二階段合格申請人方具備參加價格標評決資格。

2. 若無第一階段合格申請人達甄審標準時且評選委員不選出第二階段合格申請人時，主辦機關視為廢標不再開啟價格標，並得另行辦理招商。

## 2.4 價格標評決階段：

### 2.4.1 開啟價格標：

1. 經甄審委員會評選出第二階段合格申請人時，由主辦機關於都市更新事業計畫建議書綜合評審當日或另擇期辦理價格標評決作業。
2. 主辦機關應以書面或其他方式通知所有第二階段合格申請人價格標之開啟時間及地點，由主辦機關當場開啟價格標並決標，決標之日為得標日。
3. 開啟價格標當日，各第二階段合格申請人最多派 2 名自然人代表或代理參與開啟價格標。未到場參加者，不影響其價格標單效力。
4. 開啟價格標程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，申請人不得異議。

### 2.4.2 權利金標價單之檢查：

1. 第二階段合格申請人不論有無到場，主辦機關均於當天開啟檢查權利金標價單。若申請人之任一權利金標價單所填之權利金金額不符本須知規定，則喪失價格標評決資格。
2. 如有第 2.4.3 條情形致所有申請人之權利金標價單均無效者，視為廢標。主辦機關得重新辦理招標。
3. 喪失價格標評決資格之申請人，可依指定之時間及地點與作業程序向主辦機關辦理領回無息退還之申請保證金。

### 2.4.3 權利金標價單無效之情形：

有下列情形之一者，第二階段合格申請人所投之權利金標價單無效：

1. 標價單套封內未附權利金標價單或僅附 1 張權利金標價單者。
2. 同一個價格標單套封內裝有超過更新單元 A1 權利金標價單與更新單元 B1 權利金標價單各乙張以外之任何價格標單者。
3. 未使用主辦機關規定之權利金標價單。

4. 權利金標價單所填之權利金書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或所書記額度低於底價、或未以中文大寫書寫者。
5. 權利金標價單附有條件者。
6. 權利金標價單所填申請人名稱書寫錯誤、或經主辦機關認定無法辨識、或權利金標價單所填姓名與印章不符、。
7. 其他經主辦機關認定為於法不合或不符合本須知中關於權利金標價單之規定者者。

#### 2.4.4 價格標評決：

1. 由主辦機關依據第二階段合格申請人所提出之有效權利金標價單對更新單元 A1 與更新單元 B1 之權利金額度進行加總，由權利金標價高者排序順位，依次分別為本案最優申請人、遞補序位一之次優申請人及遞補序位二之次優申請人（如具備價格標評決資格之申請人達 3 人）。
2. 如最高標價有 2 名以上金額相同時，應重新比價決定申請人順位，重新比價時之標價不得低於原標價，比價以 3 次為限；第 3 次比價仍相同者，當場以抽籤方式決定順位，並以比價後之權利金為得標價。
3. 次高標價者有 2 名者，當場以抽籤方式決定順位。
4. 本條第 2. 項與第 3. 項之抽籤順序，以申請人申請文件遞送時間先後，決定抽籤順序，先遞送者先抽籤。
5. 主辦機關將於主辦機關資訊網路公布綜合評審結果，並以書面通知各第一階段與第二階段合格申請人。

#### 2.4.5 權利金比價：

價格標有發生第 2.4.4 條第 2. 項情形，需辦理權利金比價時，以有到場參加者且攜帶下列證件之一，並經主辦機關查驗無誤，始能參與比價程序。

1. 第二階段合格申請人如由公司代表人出席參與價格標評決，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章），及代表人身分證明文件正本（外國公司如無大章及小章，得以代表人簽名代替大小章）。
2. 第二階段合格申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與價格標評決，代理人應攜帶授權書、身分證明文件正本及代理人印章，供

主辦機關查驗。

交通部臺灣鐵路管理局

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
更新單元A1委託實施契約書(草案)

# 目錄

第一條	契約文件及其效力	1
1.1	本契約包含下列文件：	1
1.2	契約文件之效力/位階	1
1.3	名詞定義	2
1.4	契約解釋	2
第二條	委託實施範圍	3
2.1	委託實施方式	3
2.2	權利變換用地範圍	3
2.3	實施內容準據	3
第三條	契約期間	4
3.1	契約總期間	4
3.2	興建期間	4
第四條	雙方工作範圍	5
4.1	甲方工作範圍	5
4.2	乙方工作範圍	5
第五條	權益分配	6
5.1	甲方權利	6
5.2	乙方負擔與權利	6
5.3	共同負擔之認定及提列原則	6
5.4	辦理方式	6
第六條	建材設備要求	7
6.1	建材與設備標準	7
6.2	建材之變更與費用負擔	7
第七條	設計、監造及請領建造執照	8
7.1	設計規格要求	8
7.2	監造規定	8
7.3	請領建造執照	8
7.4	興建團隊之變更	8
第八條	施工及取得建物使用執照	9
8.1	通知點交	9
8.2	用地調查與鑑界	9
8.3	辦理點交	9
8.4	點交後之責任歸屬	9
8.5	申報開工	9
8.6	施工管理	9
8.7	取得建物使用執照	10
8.7	完工交屋	10
第九條	保險	11

9.1 應投保範圍及金額	11
9.2 保險費用負擔	11
9.3 保險期間	11
9.4 其他規定	11
第十條 權利金與稅費負擔	13
10.1 權利金額度與繳付期限	13
10.2 權利金繳交方式	13
10.3 稅費負擔	13
第十一條 產權登記	14
11.1 權利變換、移轉登記或塗銷登記之辦理	14
11.2 權利變換結果之分配與找補約定	14
11.3 其他相關約定	14
第十二條 保固	15
12.1 保固權責	15
12.2 保固期間	15
12.3 保固保證金	15
第十三條 管理與監督	16
13.1 竣工書圖及更新成果報告	16
13.2 更新建物之管理維護	16
13.3 乙方係為本案成立之新專案公司時，於契約期間之持股規定	16
第十四條 履約保證金	17
14.1 履約保證金之額度與繳交方式	17
14.2 履約保證金之有效期間	17
14.3 履約保證金之返還	18
14.4 履約保證金之扣除與沒收	18
第十五條 契約之解除或終止	19
15.1 導致契約解除或終止之事由	19
15.2 契約解除或終止後之處理	19
第十六條 契約之變更或補充	20
16.1 變更或補充之事由	20
16.2 變更或補充契約之辦理方式	20
第十七條 不可抗力與除外情事	21
17.1 不可抗力	21
17.2 除外情事	21
17.3 通知及認定程序	21
17.4 認定後之效果	21
17.5 損害之減輕	22
17.6 恢復措施	22
17.7 終止契約	22
17.8 受影響部分仍依約履行	22

第十八條	爭議處理	23
18.1	爭議處理原則	23
18.2	協商	23
18.3	訴訟	23
18.4	爭議處理期間繼續履行	23
第十九條	違約罰則	24
19.1	乙方未依期限繳付有關權利金、成本、費用或其他應支付款項者	24
19.2	乙方如未依期限申請建造執照或開工或取得使用執照或完成交屋者	24
19.3	乙方未依期限完成都市更新事業計畫與權利變換計畫提送北市府審議	24
19.4	乙方其他違約事項	24
第二十條	附則	25
20.1	效力規定	25
20.2	智慧財產權之使用	25
20.3	保密義務	25
20.4	其他約定事項	26



# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」 更新單元A1委託實施契約書(草案)

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

為辦理「臺北市南港調車場更新計畫」（以下簡稱本計畫）之公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案（以下簡稱本案），雙方同意依「都市更新條例」及相關主管機關訂定之規定，由甲方委託乙方實施都市更新，並由乙方受託以權利變換方式進行更新單元A1範圍內之都市更新與權利變換相關作業，甲乙雙方為釐清雙方權利義務，爰議定「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A1委託實施契約書」（以下簡稱本契約），條款如后，由雙方確實履行。

### 第一條 契約文件及其效力

#### 1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案」申請須知及其附件。
- 1.1.5 都市更新事業計畫建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

#### 1.2 契約文件之效力/位階

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第1.1條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第18條之約定處理。

- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

### 1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依招標文件或其他文件定之：

- 1.3.1 本計畫：指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。
- 1.3.2 本案：指甲方依據都市更新條例辦理之「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案」。
- 1.3.3 本契約：指「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元A1委託實施契約書」。
- 1.3.4 本更新單元：指甲方為辦理本案權利變換部分之開發，而提供乙方興建之都市更新事業計畫更新單元A1用地，總面積約11,713平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.5 都市更新事業計畫建議書：指乙方依本案申請須知規定，於申請階段所提送之都市更新事業計畫建議書。
- 1.3.6 融資機構：指對於本契約之興建期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.3.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

### 1.4 契約解釋

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.4.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.4.3 本契約中同時有中英文版本者，如中文與英文有所不同時，除契約另有規定者外，應以中文為主。
- 1.4.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.4.5 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

## 第二條 委託實施範圍

### 2.1 委託實施方式

本計畫分為A1、B1、A2與B2四個更新單元，本更新單元係依「都市更新條例」第25條規定「以權利變換方式實施之」，並循「都市更新條例」第9條、第27條及其施行細則第5條之1之規定，由甲方委託乙方為實施者，實施都市更新事業。

### 2.2 權利變換用地範圍

甲方同意提供座落於臺北市南港區玉成段2小段○○○○○地號等○筆土地（更新單元A1），面積共計○○○○○平方公尺（實際面積均以地政機關丈量為準），供乙方辦理權利變換。其範圍與地籍圖詳附件一更新單元A1資料中之「更新單元A1範圍圖」與「更新單元A1地籍圖」，土地清冊詳附件二「土地清冊」，惟其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準。

### 2.3 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之都市更新事業計畫建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫書草案內容不符時，應依主管機關、都市更新審議委員會等通過之內容為準。

## 第三條 契約期間

### 3.1 契約總期間

自本契約簽訂日起至權利變換工程完竣後，依權利變換計畫全部辦妥產權登記及本契約所定相關義務完成之日止。

### 3.2 興建期間

- 3.2.1 本更新單元興建期間為自本更新單元A1都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第8.4條規定取得建物使用執照之日止，以4年為限。
- 3.2.2 遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後14日內向甲方報備，並於事件消失後14日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

## 第四條 雙方工作範圍

### 4.1 甲方工作範圍

- 4.1.1 本更新單元內之地上物拆遷。
- 4.1.2 甲方應依本契約第八條之約定交付土地予乙方。

### 4.2 乙方工作範圍

- 4.2.1 乙方於本契約期間內，應就本更新單元範圍，依「都市更新條例」與相關法令及都市更新事業計畫、權利變換計畫，辦理都市更新事業，並依據權利變換結果，列冊送予甲方囑託土地登記機關，辦理權利變更、移轉登記或塗銷登記，並換發權利書狀。
- 4.2.2 與本契約有關之整體規劃設計、興建（包含監造、結構工程、機電工程、裝修工程與景觀工程等）、申辦都市更新審議、變更細部計畫之擬定與送審（範圍為本更新單元）、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可與登記、工程管理與開發管理，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本更新單元開發之各項費用。
- 4.2.3 乙方應於本契約簽訂後90日內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫，上述兩項計畫應予一併辦理，且經各目的事業主管機關同意後，作為本契約附件之一。
- 4.2.4 乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日起30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託與受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新單元權利變換之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。
- 4.2.5 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施做本更新單元範圍內之建物與所有工程，並完成本契約約定之事項。

## 第五條 權益分配

### 5.1 甲方權利

更新單元A1都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定發布後之權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。

### 5.2 乙方負擔與權利

- 5.2.1 乙方負擔依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。
- 5.2.2 乙方取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

### 5.3 共同負擔之認定及提列原則

乙方依「都市更新條例」第44條第1項第2款捐贈更新後提供社區使用之公益（或公共）設施時，以經甲方及主管機關同意者為限，並應於都市更新事業計畫書中述明。如該項公益（或公共）設施係以更新單元A1開發之名義捐贈時，其費用之負擔及土地成本，得列入共同負擔。

### 5.4 辦理方式

- 5.4.1 乙方應依本案都市更新事業計畫建議書所載之共同負擔比例○○%，提送更新單元A1之權利變換計畫申請內容予相關主管機關。
- 5.4.2 如乙方於申請更新單元A1範圍之建造執照時實際所取得之容積獎勵低於更新單元A1法定基準容積之○○%時，應就容積獎勵以更新單元A1法定基準容積之○○%估算之建築樓地板，依第5.4.1條所約定之共同負擔比例分配後甲方所應分配之土地及建築物分配予甲方，並納入本契約第5.4.1條之權利變換計畫申請內容。

## **第六條 建材設備要求**

### **6.1 建材與設備標準**

乙方交付甲方之建材與設備，應以附件十所載之建材設備表內容為準；惟該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，應事先經甲方同意後，以其他同級品或更高等級產品替代。

### **6.2 建材之變更與費用負擔**

甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。

## 第七條 設計、監造及請領建造執照

### 7.1 設計規格要求

更新單元A1範圍內建築物之設計與興建，須符合建築及都市計畫等相關法令之規定，並取得綠建築銀級以上標章。

### 7.2 監造規定

- 7.2.1 乙方為執行更新單元A1範圍內建築物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之監工組成監工小組，報經甲方同意後進駐工地。
- 7.2.2 乙方應委託建築師依法負責更新單元A1範圍內建築物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：
  1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查；
  2. 工程進度之監督控制；
  3. 更新單元A1建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
- 7.2.3 乙方應於更新單元A1範圍之都市更新事業計畫書經「臺北市都市更新審議委員會」審議通過、核定與發布實施後，取得「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

### 7.3 請領建造執照

- 7.3.1 乙方應於申請建造執照30日前，將營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方審核。
- 7.3.2 乙方擬變更建造執照內容時，應事先以書面取得甲方同意，再依建築及都市更新相關法令規定辦理。
- 7.3.3 乙方領得建造執照後，應將請照書圖等有關資料複製2份予甲方。

### 7.4 興建團隊之變更

乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經理人或公司變更時，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。



## 第八條 施工及取得建物使用執照

### 8.1 通知點交

甲方應於都市計畫變更後公告、地方政府(臺北市政府)完成實地釘樁測量分割完成後，且更新單元A1都市更新事業計畫書核定次日起30日內以書面通知乙方辦理更新單元A1之點交，並提供土地清冊。

### 8.2 用地調查與鑑界

乙方得於本契約簽訂日起，經甲方同意後進入更新單元A1現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並得申請地政單位鑑界，但乙方不得以用地調查或鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成更新單元A1之點交，鑑界費用應由乙方自行負擔。

### 8.3 辦理點交

- 8.3.1 雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成更新單元A1之點交。
- 8.3.2 乙方應自甲方指定點交日次日起15日內完成更新單元A1之點交，除經甲方同意外，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為重大違約。
- 8.3.3 甲乙雙方依本契約第8.3.2條約定完成更新單元A1之點交後，倘更新單元A1上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備及地下箱涵、管線等，應由乙方依法自行進行拆除、遷移、或騰空作業，並自行負擔費用，與甲方無涉。

### 8.4 點交後之責任歸屬

更新單元A1自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產及其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

### 8.5 申報開工

乙方應於領得建造執照後90日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

### 8.6 施工管理

- 8.6.1 乙方應於開工前10日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方備查，並

將更新單元A1範圍內發生緊急及意外事故通報處理流程納入；遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。

- 8.6.2 乙方應編製施工計畫，於報請甲方書面同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方備查。施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等說明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 8.6.3 乙方使用之材料、機具需依建築相關法令規定使用。
- 8.6.4 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論是否已完成，應即拆除重做或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 8.6.5 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- 8.6.6 乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。
- 8.6.7 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- 8.6.8 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之汙染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。

## 8.7 取得建物使用執照

乙方應自更新單元A1範圍之都市更新事業計畫核定且權利變換計畫核定發布實施之日起4年內取得建物使用執照。

## 8.7 完工交屋

- 8.7.1 乙方應於建築主管機關核定之開工日後，依都市更新事業計畫規定之進度，完成更新單元A1開發工程，取得使用執照。
- 8.7.2 乙方應於領得使用執照後180日內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點交清冊完成交屋。

## 第九條 保險

### 9.1 應投保範圍及金額

#### 9.1.1 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於更新單元A1權利變換共同負擔中之總興建工程款，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之20%。

#### 9.1.2 營造工程第三人意外責任險

本項保險由甲乙雙方與雙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。

1. 每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣(以下均同)150萬元；
2. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於1仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之20%；
3. 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於8仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之5%。

#### 9.1.3 其他經雙方同意投保之保險。

#### 9.1.4 乙方未依本契約第9.1條規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負全部賠償責任。

#### 9.1.5 如因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第9.1條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

### 9.2 保險費用負擔

#### 9.2.1 本契約第9.1條規定之保險，皆由乙方負責投保並負擔全部之保險費用。

#### 9.2.2 遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

### 9.3 保險期間

#### 9.3.1 乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管更新單元A1之日起，至契約期間屆滿之日止。

#### 9.3.2 有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。

### 9.4 其他規定

#### 9.4.1 由乙方投保之保險，限向中華民國境內經財政部核准經營之保險公司投

保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理減、退保。

9.4.2 乙方應將保險單正本一份及繳費收據副本一份，於辦妥保險後15日內以書面送達甲方收執。

## 第十條 權利金與稅費負擔

### 10.1 權利金額度與繳付期限

為新臺幣○○○○元整，於契約期間分四期繳付，其營業稅應外加並同時繳付。

10.1.1 第一期開發權利金：乙方應於○○年○○月○○日（本契約簽約日）起30日內支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。

10.1.2 第二期開發權利金：乙方應於簽約日起滿一年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。

10.1.3 第三期開發權利金：乙方應於簽約日起滿二年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。

10.1.4 第四期開發權利金：乙方應於簽約日起滿三年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。

### 10.2 權利金繳交方式

乙方得以經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之金融機構帳戶內（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

### 10.3 稅費負擔

有關稅費負擔依下列規定辦理：

10.3.1 土地增值稅以土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。

10.3.2 地價稅由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人負擔。

10.3.3 除上述土地增值稅與地價稅外，其餘稅費項目均由乙方負擔。

## 第十一條 產權登記

### 11.1 權利變換、移轉登記或塗銷登記之辦理

經權利變換之土地，乙方應依「都市更新條例」第43條及相關法令規定，依據權利變換結果，列冊送予土地登記機關，辦理權利變換、移轉登記或塗銷登記，並換發權利書狀。

### 11.2 權利變換結果之分配與找補約定

- 11.2.1 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按「都市更新條例」第31條規定辦理差額價金之繳納或領取。
- 11.2.2 乙方應於權益分配辦理完成後30日內依甲方要求提出產權登記及交屋書面報告，並檢附相關事證，如有不足之處，甲方得要求乙方補件或補正。
- 11.2.3 如因乙方依本項規定處理不當，致土地所有權人或權利變換關係人等向甲方請求賠償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受的一切損失。

### 11.3 其他相關約定

- 11.3.1 因申請時之共同負擔比例標單或無法與權利變換結果一致，需補足標單等值房地金額時所生之相關稅負，由乙方負責。
- 11.3.2 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

## 第十二條 保固

### 12.1 保固權責

- 12.1.1 更新單元A1範圍內所興建建築物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建物之保固。
- 12.2.2 更新單元A1範圍內所興建建築物隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需付一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。
- 12.2.3 在保固期間，建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換，但損壞因不可抗力或可規則於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。
- 12.2.4 本契約第12條之所有規定均不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保或其他權利。

### 12.2 保固期間

- 12.2.1 建築物之裝修、機電、屋頂及除本契約12.2.2條約定之所有其它部分，保固期間應為2年以上。
- 12.2.2 建築物結構體或為此等工作之重大修繕者，保固期間應為5年以上。

### 12.3 保固保證金

- 12.3.1 乙方應於領取使用執照前繳交更新單元A1範圍內所興建建築物使用執照所載工程造價3%之保固保證金予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。
- 12.3.2 保固保證金逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方應於甲方通知期限內補足。
- 12.3.3 乙方未於甲方通知期限內補足者，甲方得以違約論處。
- 12.3.4 所興建建築物自交屋日起2年後，乙方得提出申請保固保證金之退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一；餘款於保固期全數屆滿後，經乙方提出申請，甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。
- 12.3.5 因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日內給付甲方墊支之費用。

## **第十三條 管理與監督**

### **13.1 竣工書圖及更新成果報告**

乙方於本都市更新事業與權利變換計畫完成後6個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。

### **13.2 更新建物之管理維護**

- 13.2.1 更新建物分配後，除公益設施部分之所有權歸該公益設施主管機關或地方主管機關所有，並交由所指定之機關或機構負責營運管理外，其餘部分之更新建物，應依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫與管理章程進行及維護。
- 13.2.2 依都市更新事業計畫要求之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權登記予該公共設施主管機關，並交由公共設施主管機關管理維護。
- 13.2.3 乙方應於管理開始前，依公寓大廈管理原則及相關法規，辦理本建物管理責任及保險等相關事宜。

### **13.3 乙方係為本案成立之新專案公司時，於契約期間之持股規定**

- 13.3.1 乙方原發起人採單獨申請本案時之持股要求  
，乙方原發起人且為本案申請階段之單獨申請人對乙方之持股比率不得低於新專案公司股份總數之50%。
- 13.3.2 乙方原發起人採合作聯盟申請本案時之持股要求  
乙方原發起人且為本案申請階段之合作聯盟之授權代表公司對乙方之持股比率不得低於20%，乙方原發起人且為本案申請階段之合作聯盟之各成員對乙方之持股比率合計不得低於65%。



## 第十四條 履約保證金

### 14.1 履約保證金之額度與繳交方式

- 14.1.1 履約保證金之額度為新臺幣2億5仟萬元整，乙方應於本契約簽訂前繳交，並得由申請保證金抵充之。
- 14.1.2 保證金得以下列任一種形式繳納：
  1. 現金；
  2. 金融機構簽發之本票或支票；
  3. 保付支票；
  4. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票；
  5. 無記名政府公債；
  6. 設定質權之金融機構定期存款單；
  7. 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書；
  8. 保險公司之連帶保證保險單。
- 14.1.3 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通部臺灣鐵路管理局為質權人、受益人、被保證人或被保險人。
- 14.1.4 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

### 14.2 履約保證金之有效期間

- 14.2.1 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持2年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式；但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 14.2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

### **14.3 履約保證金之返還**

- 14.3.1 甲方應於乙方申請更新單元A1範圍內所興建建築物建造執照經其目的事業主管機關核定通過後，無息返還乙方所繳履約保證金之20%新臺幣5仟萬元整，其餘保證金於乙方依權利變換計畫全部辦妥產權登記及相關義務完成後，無息返還。
- 14.3.2 甲方返還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

### **14.4 履約保證金之扣除與沒收**

- 14.4.1 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，而致中途停工，或造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知乙方扣除金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。
- 14.4.2 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。
- 14.4.3 甲方依契約規定扣除履約保證金者，乙方應於甲方通知後10日內補足，如未補足者，甲方得不解除乙方之履約保證責任，如有損害，並得請求乙方賠償。

## 第十五條 契約之解除或終止

### 15.1 導致契約解除或終止之事由

乙方有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：

- 15.1.1 更新單元A1範圍內所興建建築物建造執照被作廢或註銷者。
- 15.1.2 擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。
- 15.1.3 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，足認有不能依限完工之虞。
- 15.1.4 違背本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導情節重大，致不能履行契約責任者。
- 15.1.5 乙方未依本契約第10.1條額度與期限繳付權利金，且逾期30日仍未併同第19.1條所約定之違約金繳付予甲方者。
- 15.1.6 乙方未能遵守或履行本契約任何條款，經甲方通知限期改善，逾期不改善者。

### 15.2 契約解除或終止後之處理

- 15.2.1 本契約因前項事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託投資者繼續完工，乙方應無條件移轉所有全及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託實施者；甲方並得沒入乙方所繳交之全部款項，乙方並應賠償甲方及土地所有權人因此所致一切損害。
- 15.2.2 經主管機關核定之更新單元A1範圍都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解約並另行公開評選實施者或終止本案更新單元A1之權利變換開發，並沒入乙方繳交之履約保證金金額。
- 15.2.3 因非可歸責於乙方之因素，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止更新單元A1之權利變換開發或重新公告，並無息退還已各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。

## 第十六條 契約之變更或補充

### 16.1 變更或補充之事由

- 16.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。
- 16.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

### 16.2 變更或補充契約之辦理方式

- 16.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。
- 16.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：
  1. 擬變更或補充契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方（以下簡稱收受方）。
  2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，甲方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。
  3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達之次日起30日內完成為原則。
  4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於10日內辦理契約之變更或補充。
- 16.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協意者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。
- 16.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。
- 16.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。
- 16.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

## **第十七條 不可抗力與除外情事**

### **17.1 不可抗力**

本契約所稱不可抗力事由，係指該事由之發生須非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 17.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰及恐怖活動；
- 17.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染；
- 17.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
- 17.1.4 不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行；
- 17.1.5 於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行產生影響者。
- 17.1.6 用地具有環境污染情事，以致影響興建者。

### **17.2 除外情事**

本契約所稱除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- 17.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更；政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 17.2.2 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 17.2.3 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

### **17.3 通知及認定程序**

- 17.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起7日內，以書面通知他方。
- 17.3.2 任何一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法達成協議時，任一方得依本契約第18條爭議處理規定辦理。

### **17.4 認定後之效果**

- 17.4.1 於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協亦依下列規定辦理一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於3個月內達成協議，應依本契約爭議處理之規定辦理。

#### 17.4.2 不生遲延責任

因不可抗力或除外情事致本契約無法如期履行時，不生遲延責任。

#### 17.4.3 損害之補救

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方及乙方之承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人所投保之保險優先補償之。

17.4.4 乙方於契約期間內因天然災害而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。

17.4.5 甲方得同意停止興建期間計算，並得適度延長興建期間。

17.4.6 其他經雙方同意之措施。

### 17.5 損害之減輕

不可抗力事件及除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

### 17.6 恢復措施

乙方須盡力採取一切措施，儘速恢復本契約之正常履行。

### 17.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理30日後，乙方仍無法繼續興建時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生60日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

### 17.8 受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

17.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

17.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第十八條 爭議處理

### 18.1 爭議處理原則

本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之，惟經「臺北市都市更新審議委員會」通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

### 18.2 協商

- 18.2.1 甲乙雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後90日內，依「附件三協調委員會組織章程」籌組協調委員會。
- 18.2.2 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序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。
- 18.2.3 於一方提出協調事項提案後30日內，協調委員會應提出協調方案召開甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以30日為限。
- 18.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後20日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。
- 18.2.5 協調委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面記錄。

### 18.3 訴訟

- 18.3.1 本契約所生爭議，如無法透過前項之協調解決時，雙方合意以訴訟方式解決爭議。
- 18.3.2 因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 18.4 爭議處理期間繼續履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商、訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

## **第十九條 違約罰則**

### **19.1 乙方未依期限繳付有關權利金、成本、費用或其他應支付款項者**

每逾1日以應給付款項之千分之一違約金予甲方，以30日為限。

### **19.2 乙方如未依期限申請建造執照或開工或取得使用執照或完成交屋者**

每逾1日應賠償應施工部分建造成本之千分之一違約金予甲方，以30日為限。

### **19.3 乙方未依期限完成都市更新事業計畫與權利變換計畫提送北市府審議**

上述各項作業每逾1日，應按履約保證金之千分之一違約金賠償甲方，以30日為限。

### **19.4 乙方其他違約事項**

除本契約另有約定外，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新台幣10萬元以上100萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新台幣3000萬元，並得自履約保證金抵扣。



## 第二十條 附則

### 20.1 效力規定

- 20.1.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。
- 20.1.2 乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起30日內檢具有關文件送甲方核備。
- 20.1.3 乙方之通訊地址以本契約所載者為準；如有變更，應即以書面通知甲方。
- 20.1.4 本契約約定甲方應給予乙方之任何通知或文件，均以書面為之，並於送達對方時生效。

### 20.2 智慧財產權之使用

- 20.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為更新單元AI投資、興建而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟或技術等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。
- 20.2.2 當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。
- 20.2.3 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

### 20.3 保密義務

- 20.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本計畫無關目的之使用。
- 20.3.2 下列情形不在保密義務之限：
  - 1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
  - 2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
  - 3. 甲方提出於其他政府機關者；
  - 4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

## 20.4 其他約定事項

- 20.4.1 本契約如有其他未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國相關法令規定辦理。
- 20.4.2 本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任合條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 20.4.3 本契約書正本1式2份，由雙方各執1份為憑，副本10份由雙方各執5份；如有繕誤，以正本為主。

### 立契約書人

甲 方：

交通部臺灣鐵路管理局 法定代理人：○○○○○○

乙 方：

○○○○○○ 負 責 人：○○○○○○

中華民國○○○○○○年○○○○○○月○○○○○○日

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件一】——更新單元 A1 資料

1.1 更新單元A1範圍

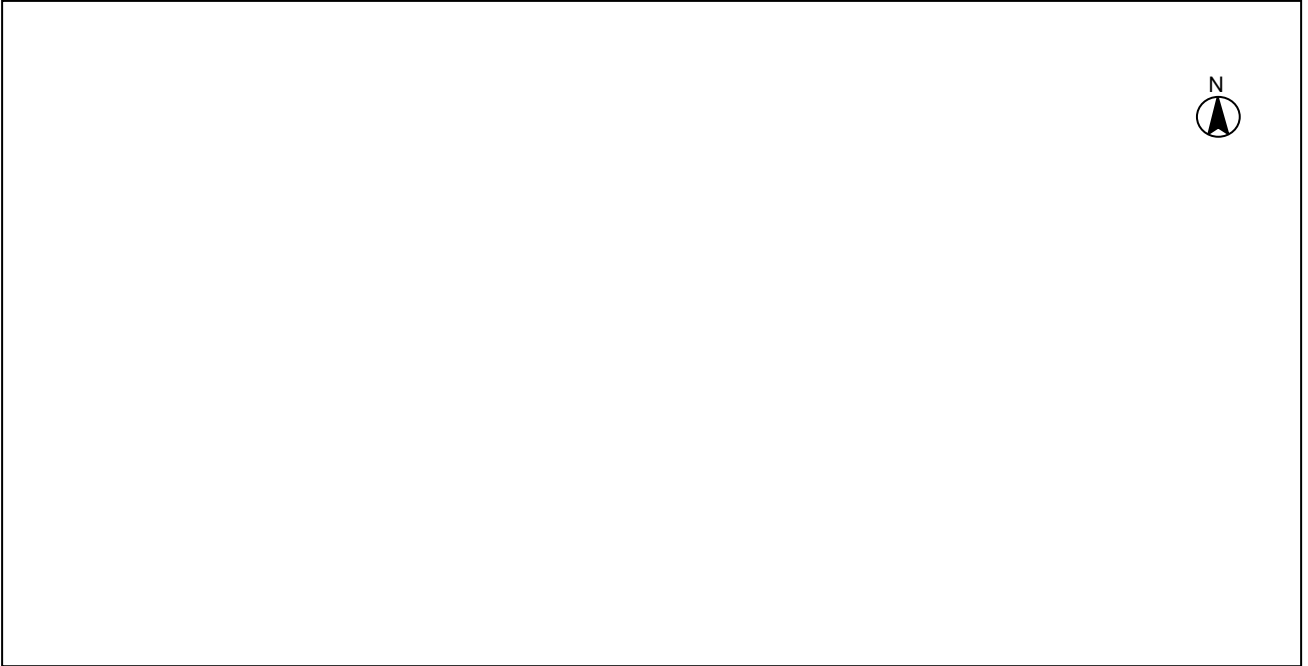


圖1 更新單元 A1 位置示意圖

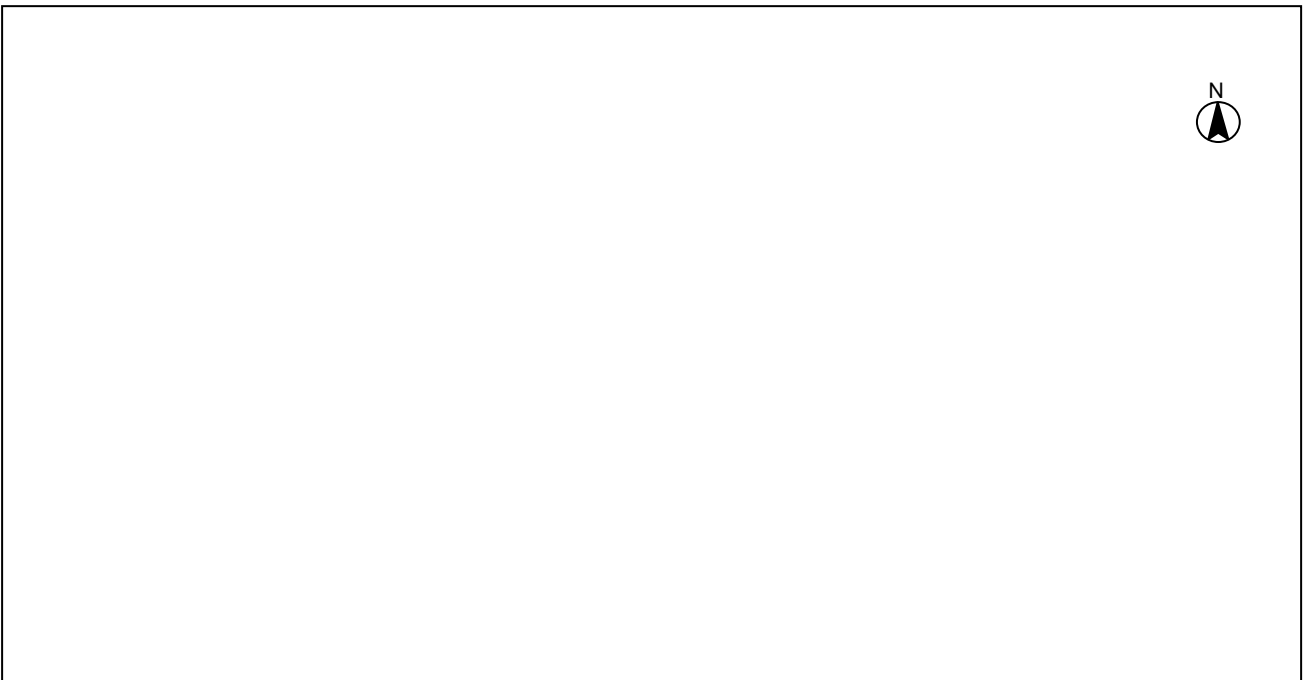


圖2 更新單元 A1 範圍圖 (S : 1/1000)

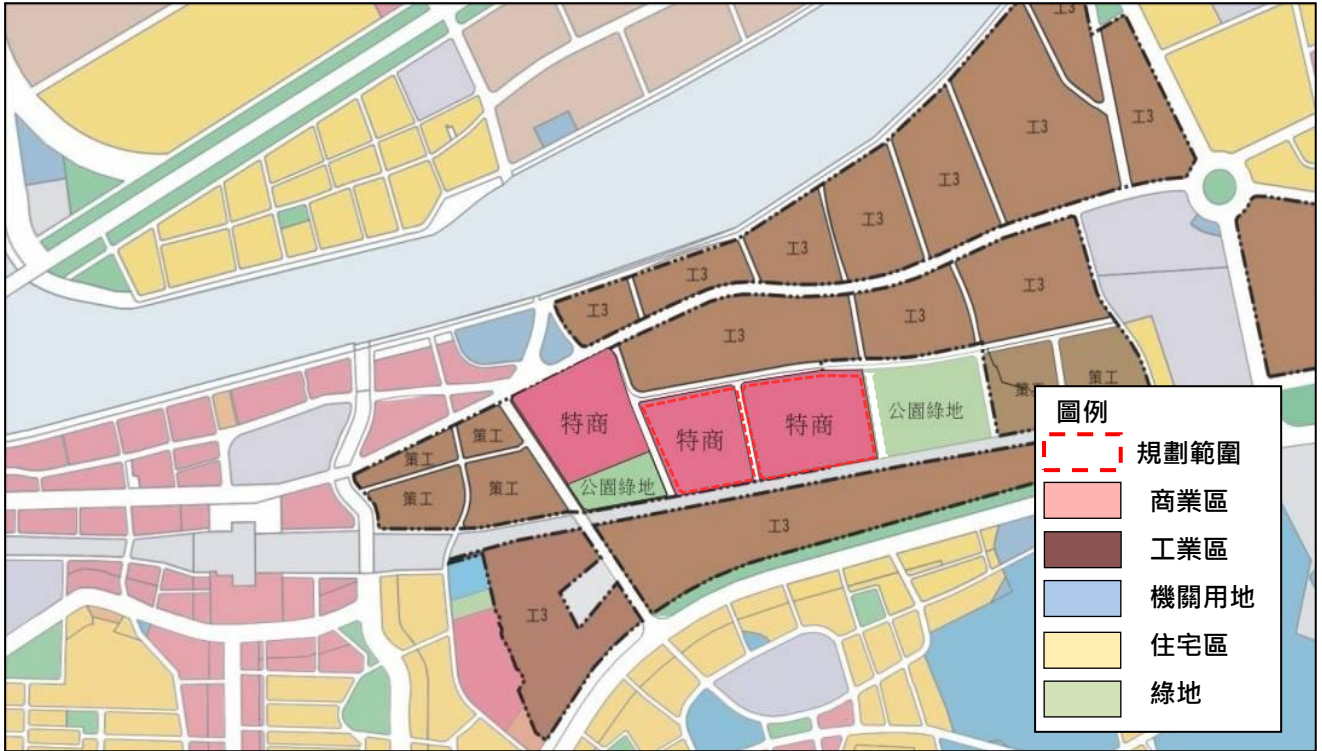


圖3 本計畫範圍變更後土地使用分區圖(暫置，應為正式公告版本)

## 1.2 地籍資料

附表1 更新單元A1土地標示、面積及各人權利範圍一覽表

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
		商業區				-
合計		-	-	-		-

註：1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段，實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本，使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月 1 日，公告地價日期為 101 年 1 月 1 日。

3. 都市計畫公告定樁前地籍未切割；實際面積以地政單位最終登記結果為準。

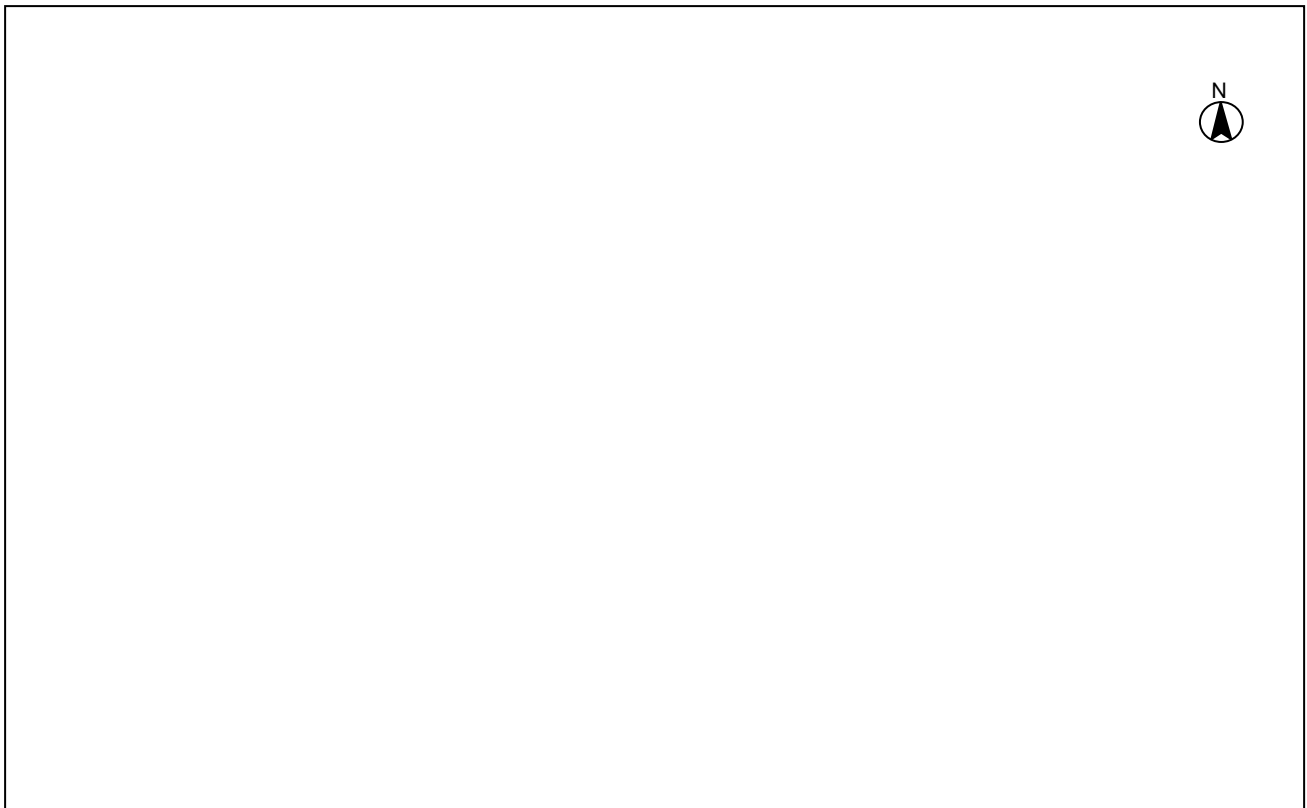


圖4 更新單元 A1 地籍圖 (釘樁測量分割完成後之正式地籍資料)

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」  
更新單元 A1 委託實施契約

【附件二】——土地清冊

1.1 土地清冊

1.2 土地登記謄本

1.3 建物現況及建物權利關係人清冊（若有）

1.4 建物登記謄本（若有）

1.5 建物報廢證明（若有）

---

# 「臺北市南港調車場都市更新計畫」

## 更新單元 A1 委託實施契約

### 【附件三】——協調委員會組織章程

- 1 「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A1 委託實施契約協調委員會組織章程（以下簡稱本章程）係依「臺北市南港調車場都市更新計畫」更新單元 A1 委託實施契約（以下簡稱「委託實施契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○（實施者）（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。
- 2 本委員會之任務如下：
  - 更新單元 A1 委託實施契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
  - 除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 爭議事項提付仲裁之決定。
  - 其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 3 甲乙雙方應於委託實施契約簽訂後 6 個月內成立本委員會，並得視委託實施契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。
- 4 本委員會之設置：
  - 本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出；另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務之進行，不因委員人選之更換而受影響。
  - 本委員會委員任期自本委員會設置起至委託實施契約之契約期間屆滿，且甲乙雙方無待解決之事項為止，惟甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。
- 5 協調程序：
  - 本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於 20 日內召開會議。
  - 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
  - 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。
  - 委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。

- 
- 本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
  - 本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
  - 本委員會至遲應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
  - 本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

6 行政作業與費用負擔：

- 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

7 本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

8 本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依更新單元 A1 委託實施契約相關規定辦理。

9 本章程自民國○○年○○月○○日即委託實施契約簽訂之日起生效。

(以下空白)

**章程訂定人：**

甲方：

交通部臺灣鐵路管理局

代表人：

地址：臺北市中正區北平西路 3 號

乙方：

○○○○○○○○

代表人：

統一編號：

法人登記地址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日



---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件四】——更新單元 A1 權利金標價單

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

**【附件五】—公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案申請須知**

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件六】——都事更新事業計畫建議書

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件七】——甄審會及甲方審定條件與相關決議事項

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件八】——乙方承諾事項、對審定條件之回覆意見及相關決議

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件九】——都市更新事業計畫書

---

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元 A1 委託實施契約

【附件十】——建材設備表

交通部臺灣鐵路管理局

「臺北市南港調車場都市更新計畫」

更新單元B1設定地上權契約書(草案)



# 目錄

第一條	契約文件及其效力.....	3
第二條	設定地上權之標的.....	5
第三條	地上權存續期間.....	6
第四條	雙方工作範圍.....	7
第五條	雙方聲明事項.....	8
第六條	權利金及給付方法.....	10
第七條	更新單元 B1 之點交.....	12
第八條	地上權設定登記.....	13
第九條	地租計付標準及給付方法.....	14
第十條	履約保證金.....	15
第十一條	興建.....	17
第十二條	地上權與建物移轉、處分之約定.....	19
第十三條	乙方持股限制.....	21
第十四條	不可抗力與除外情事.....	22
第十五條	違約之罰則.....	24
第十六條	契約之終止.....	25
第十七條	契約終止後資產之移轉.....	27
第十八條	棄權條款.....	29
第十九條	爭議處理方式與準據法.....	30
第二十條	契約之變更、修改、修正與其他約定.....	32
第二十一條	送達及不能送達之處置.....	34
第二十二條	契約份數.....	35

# 交通部臺灣鐵路管理局

## 「臺北市南港調車場都市更新計畫」

### 更新單元B1設定地上權契約書(草案)

立契約書人

交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

為辦理「臺北市南港調車場更新事業計畫」（以下簡稱本計畫）之更新單元B1設定地上權案（以下簡稱本案），茲雙方同意依都市更新條例及相關主管機關訂定之規定，由甲方委託乙方實施都市更新，並以設定地上權之方式辦理更新單元B1範圍內土地地上權，甲乙雙方為釐清雙方權利義務，爰議定「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B1設定地上權契約書」（下稱本契約），條款如后，由雙方確實履行。

#### 第一條 契約文件及其效力

##### 1.1 本契約包含下列文件：

- 1.1.1 本契約。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 與本案相關之補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
- 1.1.4 臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B1設定地上權案申請須知及其附件。
- 1.1.5 都市更新事業計畫建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

##### 1.2 契約文件之效力/位階

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第1.1條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第19條之約定處理。
- 1.2.3 本契約之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

### 1.3 名詞定義

本契約所用名詞，其定義如下，本條未規定者，依招標文件或其他文件定之：

- 1.3.1 本案：指甲方依據都市更新條例辦理之「臺北市南港調車場都市更新計畫公開評選更新單元A1及更新單元B1實施者案」。
- 1.3.2 本計畫：指「臺北市南港調車場都市更新計畫」。
- 1.3.3 本契約：指「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B1設定地上權契約書」。
- 1.3.4 更新單元B1：指甲方為辦理本案設定地上權部分之開發，而提供乙方興建之都市更新事業計畫用地，總面積11,713平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.5 都市更新事業計畫建議書：指乙方依本案申請須知規定，於申請階段所提送之都市更新事業計畫建議書。
- 1.3.6 融資機構：指對於本契約之興建及開發期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，提供乙方財務融資、有助乙方履行本契約之國內外金融機構。
- 1.3.7 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
- 1.3.8 協調委員會：指依本契約之約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.3.9 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之(包括但不限於)權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

### 1.4 契約解釋

- 1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 1.4.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.4.3 本契約中同時有中英版本者，如中文與英文有所不同時，除契約另有規定者外，應以中文為主。
- 1.4.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
- 1.4.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

## 第二條 設定地上權之標的

### 2.1 設定地上權用地範圍

- 2.1.1 甲方同意提供座落於臺北市南港區玉成段2小段○○○○○地號等○筆土地（更新單元B1）（實際地號以都市計畫公告後，經地政機關測量定樁分割地籍之資料為準），面積共計○○○○平方公尺（實際面積均以地政機關丈量為準），供乙方設定地上權。其範圍與地籍圖詳附件一更新單元B1資料中之「更新單元B1範圍圖」與「更新單元B1地籍圖」，土地清冊詳附件二「土地清冊」，惟其實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準。
- 2.1.2 都市計畫使用分區及容積率以都市計畫書圖為準。

### 2.2 權利範圍

- 2.2.1 更新單元範圍內用地，如於設定地上權予乙方上有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除。
- 2.2.2 乙方如有使用甲方交付更新單元B1範圍以外土地之必要，應自行取得並負擔費用。

### 第三條 地上權存續期間

#### 3.1 存續期間

地上權存續期間為50年，自地上權依本契約第10.1條設定登記完成之日起算，分為興建期間與營運期間。

##### 3.1.1 興建期間

興建期間應自完成地上權設定之日起算4年內。

##### 3.1.2 營運期間

營運期間原則上自營運開始日起算46年，但其實際期間仍應視興建期間之增減而配合辦理。

##### 3.1.3 興建及營運期間之調整

除本契約另有約定外，乙方提前完成興建或不可歸責於乙方所致之興建期間延誤者，則營運期間應配合增減，但以不延長地上權存續期間為原則。

#### 3.2 延長存續期間

3.2.1 地上權存續期間屆滿前5年起至期間屆滿前4年止，乙方得依本契約約定以書面向甲方申請協議續約，乙方未於前揭期間內申請協議續約者，視為放棄續約之權利。

3.2.2 地上權存續期間屆滿前2年時，如有下列情事之一者，視為雙方不續約，乙方不得異議並應依本契約第17.2.5條約定辦理後續資產移轉事宜：

1. 雙方對於續約條件未達成合意。

2. 延長地上權存續期間之土地處分程序，經甲方提送交通部、行政院或悉依當時法令之其他主管機關，惟於地上權存續期間屆滿前2年時尚未依法完成所需程序，取得核准者。

3.2.3 甲乙雙方協議續約之條件，包括但不限於地上權延長之存續期間、權利金、地租等相關事項，權利金以甲方辦理延長存續期間之地上權價值的鑑價結果為協議基礎，地租以屆時法令計收規定為協議基礎。但延長之存續期間不得超過20年。

3.2.4 甲乙雙方依本契約第3.2.2條約定完成續約後，乙方最遲應於地上權存續期間屆滿前一個月，以書面通知甲方並會同完成延長地上權存續期間之登記，逾期視為違約。

#### 3.3 地上權之塗銷

乙方應於地上權存續期間屆滿或地上權因其他原因消滅或終止次日起30日內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合甲方辦理地上權之塗銷登記，如有逾期者，甲方得依本契約第15.1條約定辦理。

## 第四條 雙方工作範圍

### 4.1 甲方工作範圍：

- 4.1.1 甲方應依據本契約第七條約定，將更新單元B1點交乙方。
- 4.1.2 甲方應於更新單元B1現狀點交前，完成更新單元B1範圍內之地上物相關報廢程序。

### 4.2 乙方工作範圍：

- 4.2.1 除本契約第4.1條約定外，其餘依據本契約與更新單元B1之興建、營運有關者，均為乙方工作範圍，包含但不限於下列事項：
  - 1. 申辦都市更新審議、細部計畫之擬定與送審（範圍為更新單元B1）、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可與登記
  - 2. 與本契約有關之整體規劃設計、興建（包含監造、結構工程、機電工程、裝修工程與景觀工程等）與其所需之工程管理。
- 4.2.2 乙方應於簽訂本契約6個月內，應提出都市更新事業計畫書申請審議。都市更新事業計畫如涉及細部計畫變更，細部計畫於更新事業計畫審議時一併提出。若細部計畫變更涉及主要都市計畫調整，應於都市更新事業計畫辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及須調整內政部都市計畫委員會決議文者，則再提會討論。
- 4.2.3 乙方應自行負責更新單元B1內建物之保養、設備修繕、更換或擴充更新設施，並管理及維護用地範圍內之公共安全責任。
- 4.2.4 地上權存續期間屆滿時，除經甲方事前以書面通知拆屋還地，乙方應移轉營運資產予甲方或甲方指定之第三人。

## 第五條 雙方聲明事項

### 5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 為使更新單元B1之興建、營運及都市更新事業順利成功，甲乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 5.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方盡可能以協商方式解決各種爭議，避免爭訟。

### 5.2 甲方之聲明

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務；契約文件對乙方所提出之各項請求、需求或其他任何要求乙方配合事項，不論是否為甲方提出，均視同甲方提出，其權利義務由甲方概括承受。
- 5.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存要約之違約情事。
- 5.2.3 甲方依本契約應為之核准、同意，或應提供之文件資料、意思表示等，應適時為之，除甲方另有意思表示外，至遲不得逾60日，逾期則視為甲方同意或核准。

### 5.3 乙方之聲明

- 5.2.1 乙方業經董事會合法決議，並授權代表人簽署本契約，毋須經任何第三人之同意或許可，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。
- 5.2.2 乙方所為之陳述及提供書面之資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。
- 5.2.3 本契約之簽訂或履行，並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事。乙方承諾不因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 5.2.4 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約執行之不利情事。
- 5.2.5 乙方對於應具備資格文件之申請與取得，已充分了解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 5.2.6 甲方提供之各項資料，除為契約文件外，僅作為乙方辦理時之參考資料，乙方不得以甲方提供之資料不確實而主張免責。
- 5.2.7 乙方已充分了解更新單元B1實況，及所有可能影響本契約履行之現有及預期情況，並同意不得以本案之性質及更新單元B1之一切情形(含地上、地下)與毗鄰之環境及其他可能影響履行本契約、實施更新單元B1設定地上權開發及與有關成本費用等一切任何已知或未知，或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

- 5.2.8 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期限屆滿或終止時，甲方或甲方所指定之第三人得繼續使用更新單元B1營運所必須之智慧財產權，以達成更新單元B1後續營運之需求。
- 5.2.9 乙方承諾依本契約興建營運更新單元B1所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方之損害。
- 5.2.10 乙方承諾於與任何第三人簽訂之契約中約定如下條款：
1. 如本契約終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
  2. 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權。
- 5.2.11 乙方承諾於更新單元B1完成點交後，如有必要事項，甲方及其受僱人、受任人、受託人或承包商得進入更新單元B1內執行相關作業。惟甲方應事前通知乙方。
- 5.2.12 稅捐、費用負擔
1. 本契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除更新單元B1地價稅由甲方負擔外，其餘均由乙方負擔（包含但不限於甲方收取權利金應繳納之營業稅、房屋稅及規費）。
  2. 除本契約另有約定外，有關本契約所衍生之一切費用，包括但不限於更新單元B1設計、興建、營運等成本費用（包含但不限於更新單元B1內所需水、電、電信及通訊之申請費用及完成接通後之使用費用）、地上權設定、變更或塗銷登記費用及代書費等，均由乙方負擔，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。
  3. 前二項之稅捐及費用，除由甲方負擔者外，如開徵名義人均為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。
- 5.2.13 乙方無條件承受最優申請人於本案公開評選程序之所有權利義務。
- 5.2.14 乙方將依相關法令辦理更新單元B1之地上權開發，如有任何故意或過失行為致甲方或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，乙方願負擔一切相關費用並賠償甲方及其人員因此所受之一切損害。
- 5.2.15 乙方與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運更新單元B1所生之所有權利義務等，皆由乙方負責，與甲方無涉。乙方承諾使甲方免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致甲方受損，乙方願對甲方負擔賠償責任。



## 第六條 權利金及給付方法

### 6.1 權利金額度

#### 6.1.1 開發權利金

為新臺幣○○○○元整，於興建期間分四期繳付，其營業稅應外加並同時繳付。

1. 第一期開發權利金：乙方應於○○年○○月○○日（本契約簽約日）起30日內支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。
2. 第二期開發權利金：乙方應於簽約日起滿一年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。
3. 第三期開發權利金：乙方應於簽約日起滿二年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額30%，計新臺幣○○○○元整。
4. 第四期開發權利金：乙方應於簽約日起滿三年（同本契約簽約之月日）前，支付開發權利金總額20%，計新臺幣○○○○元整。

#### 6.1.2 營運權利金

1. 自營運期間每年（同本契約簽約之月日）前支付營運權利金，其額度為乙方各年因更新單元B1而取得營業收入淨額之○○.○○%，經核算後金額如未達依本契約附件四之權利金標價單中各年營運權利金給付額度提估表（以下簡稱額度提估表）所填列之乙方該年最低權利金支付金額者，即以額度提估表所載之該年最低權利金支付金額為支付基準，且其營業稅應外加並同時繳付。
2. 乙方興建期間提前開始營運，並有營業收入者，營運權利金依該年營業收入淨額依前項所定比例計收。

#### 6.1.3 營業收入淨額之計算

1. 前條之營業收入淨額，應以該年度經會計師查核簽證之財務報表所載，且依一般公認會計原則採應計基礎下計算乙方因更新單元B1而取得之全部實際營業淨收入(扣除退回與折讓之銷售額)及租金淨收入為準，包含但不限於乙方自行經營之銷售貨物、勞務收入、場地租金、出租廣告租金收入及其他收入；及乙方以出租、委託經營或其他類此方式提供予第三人經營，所收取之租金、權利金等對價收益與不動產證券化之投資利得；但不包括乙方受第三人捐贈、政府補助、獎金、其他團體補助、乙方處分其資產之利得及利息收入，且投資利得之認定僅限固定配息部分之信託利益，不包括證券化價值波動之資本利得。
2. 乙方應於開始營運後每年1月31日先行繳納額度提估表所載之該年最低權利金支付金額，如開始營運之第1年如為不完整之一年，則應於開始營運日之翌日起30日內，依比例繳納。則該申請人最低權利金支付金額應依提前或延後之日數配合調整
3. 乙方於營業年度終了，其應繳之營運權利金經核算後，高於額度提估表所載該年度最低權利金支付金額時，則乙方應於次年度5月31日前，繳交實際營業收入淨額依本契約第6.1.2條第1.項所定比例估算後額度與最低權利金支付

金額之差額予甲方；最後一年之營運權利金，則應於履約保證金返還前繳納，並得以與履約保證金抵銷之方式繳納。

5. 因可歸責於乙方之因素，致延後營運者，仍依原訂額度提估表所載之年期，計付營運權利金。

## 6.2 權利金繳交方式

乙方得以經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金時，應將權利金匯入甲方指定之金融機構帳戶內（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付權利金，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

## 6.3 權利金概不退還

乙方於本契約簽訂後，不得請求甲方返還已繳交之各期權利金。

## 第七條 更新單元B1之點交

### 7.1 通知點交

甲方應於都市計畫變更後公告，地方政府(臺北市政府)完成實地釘樁測量分割完成後，且更新單元B1都市更新事業計畫書核定次日起30日內以書面通知乙方辦理更新單元B1之點交，並提供土地清冊。

### 7.2 用地調查與鑑界

乙方得於本契約簽訂日起，經甲方同意後進入更新單元B1現址進行規劃設計所需之各項調查工作，並得申請地政單位鑑界，但乙方不得以用地調查或鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成更新單元B1之點交，鑑界費用應由乙方自行負擔。

### 7.3 辦理點交

7.3.1 雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其他足以標示土地狀況之資料，雙方作成會勘紀錄乙式二份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成更新單元B1之點交。

7.3.2 乙方應自甲方指定點交日次日起15日內完成更新單元B1之點交，除經甲方同意外，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為重大違約。

7.3.3 甲乙雙方依本契約第7.3.2條約定完成更新單元B1之點交後，倘更新單元B1上仍有未遷離之建築物、工作物及地上物、定著物、改良物、設施、設備及地下箱涵、管線等，應由乙方依法自主自行進行拆除、遷移、或騰空作業，並自行負擔費用，與甲方無涉。

### 7.4 點交後之責任歸屬

更新單元B1自乙方接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方及第三者生命、身體、財產即其他權利遭受損害(包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。

## 第八條 地上權設定登記

### 8.1 地上權之設定

- 8.1.1 甲方應於本契約第7.3條約定完成點交日次日起30日內，配合會同乙方向主管地政機關完成更新單元B1之地上權設定登記，但有特殊情形，經甲方核可後，得適度延長之。惟如因可歸責於任何一方之事由致點交遲延者，視為重大違約。
- 8.1.2 甲乙雙方並應於辦理前項地上權登記時約定「乙方取得之地上權，除經甲方事前書面同意外，不得轉讓或設定負擔予第三人。地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除契約另有約定外，乙方應將所有建物所有權無償移轉登記予中華民國(交通部鐵路管理局)。」，連同本契約有關地租之約定，請求地政機關將上開約定事項登記於土地登記簿他項權利部之其他登記事項欄。

### 8.2 地上權之變更

- 8.2.1 乙方如有本契約第12.1.1條情形或經甲方事前書面同意乙方合併時，其繼受人應於繼受原因事實發生日次日起30日內向甲方申請換約，經甲方同意後，雙方會同向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。
- 8.2.2 地上權設定之土地標示及面積，如因更正、分割、重測、重劃等原因致標示有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記。

## 第九條 地租計付標準及給付方法

### 9.1 地租計付標準

甲方自本契約第7.3條完成更新單元B1點交之日起算，按年計收地租，並以當年公告地價5%計算年地租，年地租隨每期公告地價之調整而隨同調整。甲方收取之地租依法應繳交營業稅，乙方所繳之地租應外加營業稅後一併繳交予甲方。

### 9.2 繳付時點

租金採預繳原則，除更新單元B1完成點交之日起至當年12月31日止之地租，乙方應於完成點交日起10日內繳付，其以後年度（自每年1月1日起至12月31日止）之每年地租，乙方應於當年1月31日前繳付，逾期繳納以違約論。

### 9.3 繳付額度之計算

- 9.3.1 如當年度土地使用期間不滿一年者，其地租依當年度使用日數與該年總日數比例計算之。
- 9.3.2 地上權設定之土地面積有增減者，自變更登記之日起，重新計算年地租。
- 9.3.3 申報地價調整者，租金重行核算後自次年開始繳納，溢繳之部分，得於次年繳納之租金抵銷；未足之部分，則併同次年之租金繳納。

### 9.4 給付方法

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行簽發之銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納地租。乙方以匯款方式繳納地租時，應將地租匯入依交通部臺灣鐵路管理局指定之甲方金融機構帳戶（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付地租，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

### 9.5 租金因不可歸責於乙方事由之酌減與緩減

- 9.5.1 因不可歸責於乙方之事由，致乙方無法依本契約約定範圍使用土地者，乙方得向甲方提出申請，請求就無法使用之部分，依比例減少租金。
- 9.5.2 因不可歸責於乙方之事由，無法如期繳納租金者，乙方得經甲方同意後延緩繳納，但延緩之期限以2個月為限。

## 第十條 履約保證金

### 10.1 履約保證金額度

- 10.1.1 履約保證金之額度為新臺幣2億5仟萬元整，乙方應於本契約簽訂前繳交，並得由申請保證金抵充之。
- 10.1.2 保證金得以下列任一種形式繳納，且除現金以外其有效期間至少二年以上：
  1. 現金；
  2. 金融機構簽發之本票或支票；
  3. 保付支票；
  4. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票；
  5. 無記名政府公債；
  6. 設定質權之金融機構定期存款單；
  7. 經中央目的事業主管機關登記有案之本國銀行出具之履約保證金連帶保證書；
  8. 保險公司之連帶保證保險單。
- 10.1.3 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「交通部臺灣鐵路管理局」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行履約保證金連帶保證書、保險公司連帶保證保險單繳納者，依其性質，應分別記載交通部臺灣鐵路管理局為質權人、受益人、被保證人或被保險人。
- 10.1.4 甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權定期存款單之金融機構或提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

### 10.2 履約保證金之有效期間

- 10.2.1 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持2年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式；但乙方依本契約規定首次提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間少於前述年限者，不在此限。
- 10.2.2 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。惟乙方得更新履約保證之方式但於距離本契約期間屆滿日已不足1年9個月時，乙方所提供之各項履約保證或所剩餘履約保證期間，仍應至少超過地上權存續期間屆滿日後90日以上。
- 10.2.3 乙方如未能依本契約約定履約或因可歸責於乙方之事由，致無法依本契約約定移轉建物所有權予甲方或依甲方要求拆除更新單元B1在建工程或建物之一部或全部，履約保證金之有效期間應按遲延期間延長至乙方完成前開事項為止。

### 10.3 履約保證金之返還

- 10.3.1 甲方應於乙方申請更新單元B1範圍內所興建建築物建造執照經其目的事業主管

機關核定通過後，無息返還乙方所繳履約保證金之20%新臺幣5仟萬元整。

10.3.2 更新單元B1設定地上權期間達20年，且乙方無其他違約或待解決事項者，無息返還乙方所繳履約保證金之20% 新臺幣5仟萬元

10.3.3 地上權期間屆滿完成移轉建物所有權或拆屋還地後且無其他待解決事項，甲方應於90日內無息返還當時全部剩餘之履約保證金。

10.3.2 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

#### **10.4 履約保證金之扣除與沒收**

10.4.1 如乙方履約有不實行為、未完全履約、遲延履約、違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，而致中途停工，或造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付甲方違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自履約保證金中扣除，並書面通知乙方扣除金額，如因此有所支出或損害，並得另請求補償或賠償。

10.4.2 除本契約終止之情形外，甲方沒收履約保證金之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收履約保證金，乙方不得異議。

10.4.3 甲方依契約規定扣除履約保證金者，乙方應於甲方通知後10日內補足，如未補足者，甲方得不解除乙方之履約保證責任，如有損害，並得請求乙方賠償。

## 第十一條 興建

### 11.1 興建依據

- 11.1.1 乙方應依政府核定之都市更新事業計畫書，作為興建更新單元B1之依據，但不因此而豁免任何相關法規所應遵守事項。該計畫書之內容嗣後如因更新單元B1發生土地使用分區管制規定變更、或因各相關目的事業主管機關之審查、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時亦應修正，並應報請甲方審查同意。
- 11.1.2 乙方負責更新單元B1之設計及興建，應符合申請須知及「都市更新事業計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。
- 11.1.3 各相關目的事業主管機關如要求乙方調整規劃設計與施工時，乙方應無條件配合辦理調整，並不得向甲方為任何請求，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

### 11.2 土地使用限制

- 11.2.1 乙方不得以更新單元B1申請容積移轉。
- 11.2.2 更新單元B1範圍內之所有建築物均不得作為住宅使用。
- 11.2.3 乙方應依本契約約定、都市計畫及相關法令、都市更新事業計畫、都市更新事業計畫書之規定，使用本計畫用地。
- 11.2.4 若前揭約定、都市計畫、法令有不一致時，除按法令/都市計畫/契約之效力位階處理外，甲乙雙方應就乙方因此所受影響協商處理。如無法於30日內達成合意時，則依本契約爭議處理之規定處理。

### 11.3 興建內容要求

- 11.3.1 乙方應於包含更新單元B1範圍之都市更新事業計畫核定之日起180日(日曆天)內，依建築法令規定申請建造執照。建造執照申請若因其他相關法令規定須先辦理相關書圖送審時，其作業時間得不予計入。
- 11.3.2 乙方於更新單元B1範圍內所興建之建築物，應依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例暨其相關法令規定辦理，並取得銀級以上之綠建築標章。
- 11.3.3 乙方於更新單元B1都市更新事業完成後6個月內，應檢具竣工書圖及更新成果報告送甲方備查。
- 11.3.4 乙方施工應確實遵照法令及契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。且乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及其他損害賠償。
- 11.3.5 乙方於興建工程完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，甲方亦有權要求乙方提供之。

### 11.3 開發時程要求

- 11.4.1 乙方應於更新單元B1地上權設定之次日起90日內，依法取得建造執照。
- 11.4.2 乙方取得建造執照後30日內，應將相關書圖資料副本予甲方，其內容如有變更之必要時，應先向甲方說明並經同意後，再依建築及都市更新相關法令規定辦



理。

- 11.4.3 於領得建造執照後90日（日曆天）內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方。
- 11.4.4 乙方應於於開工前10日（日曆天）內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本單元發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應據以完成程序。
- 11.4.5 乙方應於建築主管機關核定之開工日後，依本都市更新事業計畫規定之進度，於更新單元B1地上權設定之次日起4年內，完成更新單元B1開發工程，取得使用執照。
- 11.4.6 遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後14日（日曆天）內向甲方報備，並於事件消失後14日（日曆天）內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核定其展期日數。
- 11.4.7 乙方於建築使用執照核發日後90日內，應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，前述資料應包括但不限於：
  1. 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案；
  2. 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊；
  3. 維修計畫；
  4. 其他依申請須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。

## 11.5 建物所有權登記

- 11.5.1 乙方於更新單元B1之所有建物，應於建物使用執照核發日次日起6個月內會同甲方辦竣建物所有權第一次登記。
- 11.5.2 乙方並應於辦理建物所有權第一次登記時，會同甲方辦理預告登記，預告登記內容為「地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅、終止時，除契約另有約定外，乙方應將建物之所有權無償移轉登記予中華民國（交通部鐵路管理局）。」

## 第十二條 地上權與建物移轉、處分之約定

### 12.1 移轉、處分或設定負擔之限制與例外

地上權存續期間，乙方不得將地上權及建物所有權一部或全部移轉予第三人，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。但有下列情形之一者，不在此限：

12.1.1 除本契約另有約定者外，地上權存續期間，經第三人承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方同意者，乙方得將地上權及建物所有權全部移轉予第三人。

12.1.2 乙方於更新單元B1興建、營運建物或繳納權利金時有融資必要者，經報請甲方同意後，得將地上權或地上建物設定抵押權予融資機構，惟乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運更新單元B1建物或繳納權利金。乙方應於融資契約書簽訂日次日起30日內，將融資契約書副本提送甲方備查，其後有修正時亦同。

### 12.2 出租或出借之限制與例外

12.2.1 更新單元B1禁止提供乙方以外之第三人建築使用。

12.2.2 允許供他人非建築使用

乙方得將更新單元B1或建物以租賃、使用借貸、委託經營三種方式供他人為非建築使用，惟其使用期間不得超過地上權存續期間。

12.2.3 乙方或本契約第12.4條之第三人若有將建物之一部分作為如國外旅館業經營型態之中長期租賃（旅宿服務）等類似方式使用，應依相關法令規定取得旅館業營業執照。

### 12.3 不動產證券化規定

乙方於建物興建完成後，於本契約應負之義務不可免除前提下，經甲方事前審查同意後，始能辦理不動產證券化，並依下列約定辦理：

12.3.1 符合不動產證券化條例與其相關子法，及其它金融與信託相關法令規定。

12.3.2 乙方於提送目的事業主管機關核准或申報生效前30日，應事前提出不動產證券化執行計畫供甲方審查，其中不動產證券化執行計畫內容至少包括辦理之標的與內容、因辦理不動產證券化所取得款項之支配計畫及償債計畫、其他配套條件。

12.3.3 乙方應認購所發行之受益證券，且其比例應至少達發行總額之30%。

12.3.4 因辦理不動產證券化取得款項應優先用於支付更新單元B1之興建費用、清償更新單元B1興建及營運相關之金融機構貸款本息及依不動產證券化相關法令規定提撥準備金至專戶後，其餘款項應為支付更新單元B1其他相關費用，再分配利益予乙方。

12.3.5 乙方與其他第三人間之權利義務應以書面明訂，且其內容不得違反本契約約定。

12.3.6 乙方辦理不動產證券化，不得影響本契約期間屆滿之資產移轉。

### 12.4 建物提供予第三人使用之規定

乙方將其建物之一部或全部提供予第三人自行經營、管理、使用及收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營三種方式辦理。

## 第十三條 乙方持股限制

### 13.1 乙方為原單獨申請人所新設專案公司時之發起人持股要求

- 13.1.1 自本契約簽訂之日起至更新單元B1建築使用執照取得之日止，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之50%。
- 13.1.2 自更新單元B1建築使用執照取得後10年內，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之40%。
- 13.1.3 自更新單元B1建築使用執照取得後第11年起，原發起人且為本案原單獨申請人對乙方之持股比率不得低於乙方股份總數之30%。

### 13.2 乙方為原合作聯盟方式申請人所新設專案公司時之發起人持股要求

- 13.2.1 自本契約簽訂之日起至更新單元B1建築使用執照取得之日止，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於20%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於65%。
- 13.2.2 自更新單元B1建築使用執照取得後10年內，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於15%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於50%。
- 13.2.3 自更新單元B1建築使用執照取得後第11年起，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之授權代表對乙方之持股比率不得低於10%，原發起人且為本案原合作聯盟申請人之各成員對乙方之持股比率合計不得低於35%。

### 13.3 乙方為原申請人所籌組之新專案公司時之股份轉讓與設質規定

- 13.3.1 如乙方為原本案單獨申請人或原本案合作聯盟申請人所籌組之新專案公司時，乙方持股之轉讓皆應符合本契約第13.1及13.2條之規定。
- 13.3.2 如乙方為原本案單獨申請人或原本案合作聯盟申請人所籌組之新專案公司時，乙方之發起人、董事及監察人持有之股份，不得設質。但為取得興建及營運有關之授信，致設質與融資機構者，得經甲方於事前書面同意後而為之。

## 第十四條 不可抗力與除外情事

### 14.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方或乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約興建或營運事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

- 14.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。 契約-17
- 14.1.2 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 14.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
- 14.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 14.1.5 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 14.1.6 其他經甲方認定確屬不可抗力者。

### 14.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，因下列事由之發生，致乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 14.2.1 法令變更。
- 14.2.2 其他性質上非屬不可抗力而經更新單元BI協調委員會認定係屬除外情事者。

### 14.3 通知及認定程序

- 14.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起十五日內先行通知他方，並於通知後30日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- 14.3.2 任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後90日內無法達成協議者，應依本契約第19條爭議處理之約定辦理。
- 14.3.3 如一方未依本契約第14.3.1條約定期間通知他方者，視為放棄主張本契約第14條約定之權利。

### 14.4 認定後之效果

#### 14.4.1 免除遲延責任

任何一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務時，不負遲延責任。

#### 14.4.2 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響

過鉅，致無法於本契約第14.3.2條事件認定書面通知後90日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得合意終止本契約。

#### 14.4.3 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

1. 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
2. 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

## 第十五條 違約之罰則

### 15.1 一般違約事項

除本契約另有約定外，本契約簽訂後至地上權存續期間屆滿前，乙方如有違反本契約之約定，甲方得通知乙方限期改善。如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新台幣10萬元以上100萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新台幣3000萬元，並得自履約保證金抵扣。

### 15.2 權利金延遲繳納

乙方遲延繳納之當期權利金，每逾一日，應按照未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼（0.5%）作為遲延利息，其遲延利息應於欠繳金額繳付之日一併給付甲方，逾30日仍未繳清當期應繳納權利金，甲方得不經催告，終止本契約，甲方如因此受有其他損害，仍得向乙方請求損害賠償。

### 15.3 土地租金延遲繳納

乙方未按期限繳納土地租金，或未繳足者，經甲方定7日以上之期限催告仍不繳納或補足時，依下列情形加收懲罰性違約金：

15.3.1 遲延未滿1個月者，照所欠租額加收2%。

15.3.2 遲延1個月以上未滿2個月者，照所欠租額加收4%。

15.3.3 遲延2個月以上未滿3個月者，照所欠租額加收10%。

15.3.4 遲延3個月以上未滿4個月者，照所欠租額加收15%。

15.3.5 遲延4個月以上，每逾1個月照所欠租額追加5%，最高以所欠租額之二倍為限。

### 15.4 開發期程延遲

15.4.1 乙方如未依約定期限完成都市更新事業計畫提送北市府審議，每逾1日，應按履約保證金之千分之一違約金賠償甲方，以30日（日曆天）為限。

15.4.2 乙方如未依約定期限申請建造執照或完成興建者，每逾1日應賠償應施工部分件造成本之千分之一違約金予甲方，以30日（日曆天）為限。

## 第十六條 契約之終止

### 16.1 契約終止情形

16.1.1 於本契約期限內，雙方得合意終止本契約。

16.1.2 因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得終止本契約：

1. 乙方積欠當期權利金逾30日以上者。
2. 乙方未依本契約第7.3.1條、第7.3.2條約定完成更新單元B1之點交，經甲方限期催告仍不履行者。
3. 乙方違反本契約第10條履約保證之約定者，經甲方限期催告仍不履行者。
4. 乙方積欠地租達2年之總額，經甲方限期30日以上期限催告給付仍不履行。
5. 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。
6. 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散或合併者。但經甲方事前書面同意之合併或重整者，不在此限。
7. 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。
8. 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。
9. 乙方未依核定之「都市更新事業計畫書」內容興建工程，經甲方定相當期限催告改善，乙方仍無法完成改善者。
10. 乙方未於期限內完成地上權登記者。
11. 乙方拋棄地上權者。
12. 依法令或本契約約定，乙方應經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。
13. 乙方或其協力廠商為成為本案最優申請人而對於甲方人員或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經判決確定者。
14. 其他因可歸責於乙方之事由，乙方違反其他法令之強制或禁止之規定、或本契約約定，經甲方認定情節重大者。

16.1.3 如可歸責甲方之事由致甲方未能依本契約第7.1條約定點交更新單元B1予乙方，乙方得終止本契約。

16.1.4 因不可抗力事件或除外情事發生，依本契約第14.4.2條終止本契約。

### 16.2 契約終止之效力

16.2.1 一般效力

1. 除本契約另有約定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。
2. 乙方應依本契約第17條約定辦理資產之移轉。
3. 本契約終止日次日起30日內，甲乙雙方應會同辦理地上權塗銷登記，如有設定於本契約地上權及建物之他項權利，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因



而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

#### 16.2.2 特別效力

1. 因可歸責於乙方之事由而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應沒收乙方剩餘履約保證金。乙方已繳之地租及權利金不予退還。
2. 因不可抗力或除外情事而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金，並按比例退還乙方已預繳之地租。但乙方已繳之權利金不予退還。
3. 因可歸責於甲方之事由而終止契約者，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，應返還乙方剩餘履約保證金之全部，並按比例退還乙方已預繳之地租。但乙方已繳之權利金不予退還。

### 16.3 契約終止之處理

#### 16.3.1 契約終止之通知：

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

#### 16.3.2 契約終止後之有效條款：

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

1. 本契約有關第10條履約保證之約定。
2. 本契約第17條有關資產移轉之約定。
3. 本契約有關第19條爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第十七條 契約終止後資產之移轉

### 17.1 資產之移轉或拆除

- 17.1.1 地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，除經甲方事前以書面要求拆屋還地，乙方應保持更新單元B1及建物資產在合理正常使用之狀態，並塗銷更新單元B1及建物資產一切設定及除去所有負擔後，除本契約另有約定者外，無償移轉予甲方所有。
- 17.1.2 乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起30日內，備妥證件會同甲方辦理地上權塗銷及建物所有權移轉登記。
- 17.1.3 乙方應維護本契約終止後至移轉予甲方或甲方指定之第三人前，更新單元B1及建物資產之正常營運現狀，並進行各項保護措施，乙方不得拆除或毀損原有建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方並應盡善良管理人注意義務，妥為看管維護並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，如因怠於看管維護而致生損害時，應負損害賠償責任。如因乙方未進行各項維護、保護措施，或該等措施不足以達到保護之作用者，甲方得自履約保證金項下，扣抵未來修繕所需之費用，並加計修繕費用之50%，作為乙方未履行此義務之違約金。
- 17.1.4 甲方有權要求乙方自地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起3個月內，將更新單元B1在建工程或建物之一部或全部拆除完畢，乙方不得拒絕。除經甲方書面同意得展延外，乙方逾期未拆除完畢者，甲方得委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

### 17.2 移轉標的

- 17.2.1 乙方應無償移轉更新單元B1及更新單元B1上乙方依本契約第17.1.3條約定之資產設施、設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產。
- 17.2.2 除本契約第17.2.1條約定之資產、設施及設備乙方應無償移轉於甲方者外，其餘歸屬乙方所有或管理之動產，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止次日起30日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並得向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中扣除相關費用及損害賠償。
- 17.2.3 移轉標的應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。
- 17.2.4 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為更新單元B1之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於地上權因存續期間屆滿或其他原因消滅或終止時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同

甲方依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等，授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

- 17.2.5 除經甲方事前以書面通知拆屋還地外，乙方應於地上權存續期間屆滿前18個月或於契約提前終止後2個月內，完成提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事項與甲方進行協商逾期視為違反本契約約定。

### 17.3 移轉條件及計價

- 17.3.1 因地上權期間屆滿或因本契約第16.1.2條可歸責於甲方之事由終止契約者除本契約第17.3.2條及第17.3.3條補償範圍外，乙方應將移轉標的資產（不含負債，如工程尚未完工，則包括興建中工程）除去一切負擔並依資產現狀無償移轉予甲方所有。且乙方應將其移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓予甲方或甲方指定之第三人，不得請求任何補償。如移轉標的資產中包含興建中之工程，其認定與處理原則如下：
1. 興建中工程之移轉標的，視施工進度而定，施工進度未達30%者，該施工之成果對甲方視為無價值而不予移轉，由乙方自行拆除並回復土地之原狀。
  2. 前項施工進度之認定，以各建物為準，非總體進度。
  3. 施工進度達30%以上者，移轉標的以現況移轉為原則，並包含未來接續施工所需要之一切書、圖、表冊、單據等各項資料。
- 17.3.2 因本契約第16.1.3條可歸責於甲方之事由終止契約者  
甲方依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例，補償乙方地上權剩餘價值。
- 17.3.3 因本契約第14.1條不可抗力、第14.2條除外情事終止契約者  
甲方就地上權及建物之剩餘價值，依下列標準補償乙方：
1. 地上權剩餘價值：依乙方已繳納之開發權利金乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例。
  2. 建物剩餘價值：依當時建物現況所為之鑑價金額50%。
- 17.3.4 資產鑑價之辦理  
本契約第17.3.3條建物剩餘價值之資產鑑價，應由甲乙雙方同意之鑑價機構進行，甲乙雙方應於契約終止之日起1個月內，完成鑑價機構之指定，如乙方因故無法與甲方共同指定者，乙方同意授權由甲方單方指定鑑價機構，並承認鑑價之結果。其鑑價費用由甲乙雙方平均分擔，如甲方預算不及支應者，乙方同意先行墊支，如乙方無法支付者，則由甲方代墊，甲方並得自履約保證金項下扣除。
- 17.3.5 甲方依本契約第17.3.2條及第17.3.3條所給付乙方者為補償金，非返還乙方所繳納之權利金。

## 第十八條 棄權條款

### 18.1 法定優先購買權

乙方同意拋棄對更新單元B1之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第一項之優先購買權。

### 18.2 建築物時價補償請求權

乙方同意拋棄民法第840條第一項之建築物時價補償請求權。

### 18.3 任意拋棄地上權之權利

乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約，如有拋棄者，拋棄之意思表示無效。

## 第十九條 爭議處理方式與準據法

### 19.1 協商

- 19.1.1 就關於本契約所載事項或契約履行之任何爭議，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。
- 19.1.2 如無法以協商方式解決，任一方得於協商不成立次日起30日內，將爭議提送協調委員會決議。惟經本市都市更新審議委員會通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

### 19.2 協調

- 19.2.1 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序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。
- 19.2.2 甲乙雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後90日內，依「臺北市南港調車場都市更新計畫更新單元B1設定地上權契約協調委員會章程」（附件三）籌組協調委員會。
- 19.2.3 協調委員會應於任一方提出協調事項提案後30日內，提出協調方案召開甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以30日為限。
- 19.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後20日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。
- 19.2.5 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次日起20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及決議均應作成書面紀錄。
- 19.2.6 如爭議事項經提交協調委員會次日起逾90日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾90日仍無法解決爭議事項，得以訴訟方式解決爭議，或經雙方另以書面同意提付仲裁。

### 19.3 仲裁

- 19.3.1 如經雙方書面同意提付仲裁，雙方同意以中華民國臺北市作為仲裁地；並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規範為仲裁程序之準據法。
- 19.3.2 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴獲勝訴判決確定者，不在此限。
- 19.3.3 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

### 19.4 訴訟

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

### 19.5 爭議處理不影響本契約之履行

除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商、訴訟或仲裁，於爭議處理期間雙方均應繼續履行本契約。但本契約另有訂定或雙方另有協議者，不在此限。

## 19.6 準據法

本契約之解釋及履行，甲乙雙方同意以中華民國法律為準據法。

## 第二十條 契約之變更、修改、修正與其他約定

### 20.1 本契約之變更或修改

- 20.1.1 本契約之變更或修改，應經甲乙雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章同意始生效力。乙方不得因契約變更之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。
- 20.1.2 地上權設定登記後，雙方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，雙方應於變更次日起7日內以書面通知他方，必要時應會同向主管地政機關辦理變更登記。
- 20.1.3 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。
- 20.1.4 乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起30日內（日曆天）內檢具有關文件送甲方核備。

### 20.2 本契約之修正

- 20.2.1 甲乙雙方於簽訂本契約後，因本契約條文未盡事宜或意義不明，或依原契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行者，甲方應進行檢討，經檢討確有修正契約之必要者，經雙方協議後辦理修正契約。
- 20.2.2 修正契約應以維護公共利益及公平合理為原則，依下列程序辦理，並做成書面記錄：
  - 1. 提出修正契約時，應敘明理由，擬具修正契約內容及影響事項，書面通知甲方提出修正契約意見，以供提出修正契約方評估。
  - 2. 甲方於收受乙方提出修正契約相關文件後，應審慎評估，並視需要與乙方進行協議，必要時得徵詢其他機關意見。
  - 3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，甲方應於相關文件送達之次日起30日內完成為原則。
- 20.2.3 經甲方評估同意修正契約或雙方協議達成修正契約共識者，應於10日內辦理修正契約。

### 20.2 其他約定

- 20.2.1 本契約任何條款如依中華民國法律為無效時，僅該條款之約定失其效力。但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂目的變更之。
- 20.2.2 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。惟都市更新事業計畫建議書內容與本市都市更新審議委員會通過內容不符者，應依都市更新審議委員會通過之都市更新事業計畫書內容為準。
- 20.2.3 若主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)審議核定之都市計畫、都市設計、本基地劃定更新單元、都市更新事業計畫或權利變換計畫等之內容，與本契約附件之都市更新事業計畫建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方的都市更新

事業計畫內容不符時，應依主管機關(都市更新及爭議處理審議會等)通過的內容為準。

- 20.2.4 本契約如有未盡事宜，應依都市更新條例、國有非公用土地設定地上權作業要點及中華民國相關法令規定辦理。
- 20.2.5 甲方應公務需要或需配合其他機關進行本案更新單元B1部份之查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。
- 20.2.6 智慧財產權之使用
  1. 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為更新單元B1之投資、興建與營運而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟、繼數或技術等(簡稱「智財權物件」)。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智財權物件之使用。
  2. 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用(包括和解金及損害賠償)等。

## 20.3 保密義務

- 20.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「機密」或「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本計畫無關目的之使用。但下列情形不在此限：
  1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
  2. 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及
  3. 為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。
  4. 甲方提出於其他政府機關者。
- 20.3.2 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。



## 第二十一條 送達及不能送達之處置

### 21.1 送達之方式

- 21.1.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。
- 21.1.2 除經事前通知變更地址者外，雙方接受通知與送達之單位與地址應以下列所示者為準：
  1. 甲方：交通部鐵路管理局 地址：臺北市中正區北平西路3號
  2. 乙方： 地址：

### 21.2 送達之效果

- 21.2.1 當事人之任一方變更送達之單位與地址時，應於變更前依本契約第21.1條約定以書面通知對方；否則他方如按原單位與地址，並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 21.2.2 前項按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

## 第二十二條 契約份數

本契約1式12份，計正本2份、副本10份。甲乙雙方各執正本1份、副本5份，如有繕誤，以正本為主。

### 立契約書人

甲 方：

交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人：○○○○○○

乙 方：

○○○○○○

代 表 人：○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ ○ ○ ○ 年 ○ ○ ○ ○ ○ 月 ○ ○ ○ ○ ○ 日

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件一】——更新單元資料

1.1 更新單元B1範圍

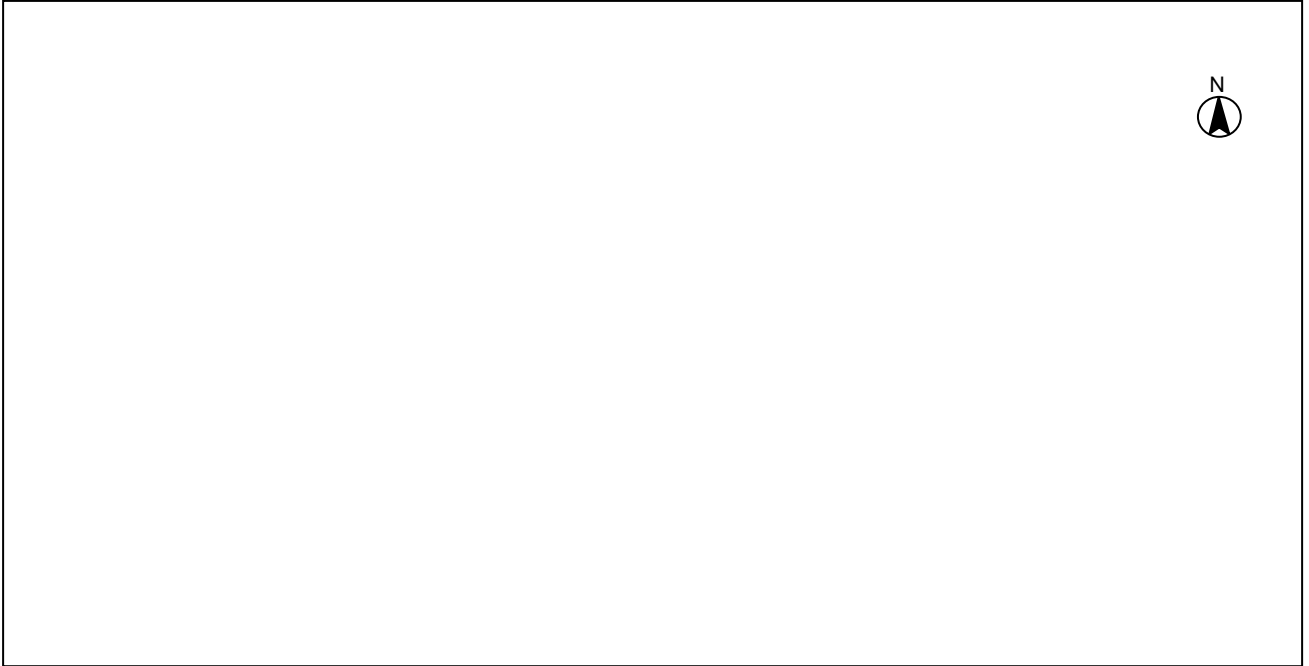


圖1 更新單元 B1 位置示意圖

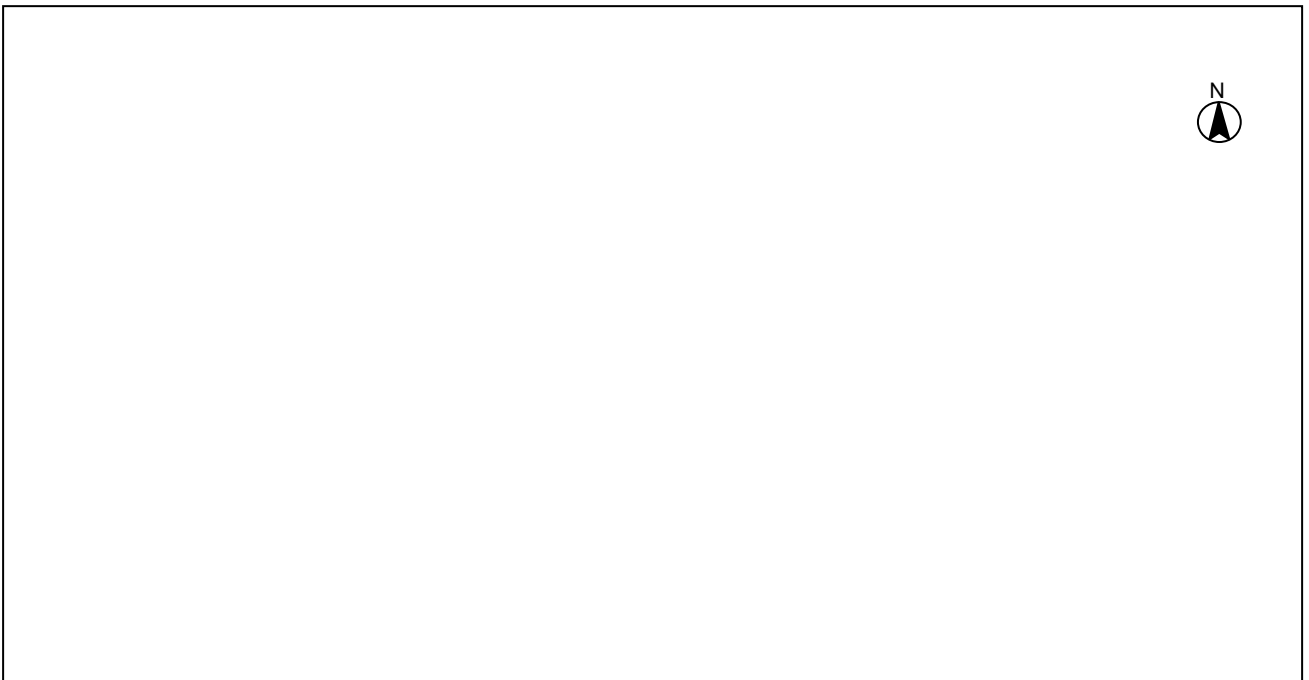


圖2 更新單元 B1 範圍圖 (S : 1/1000)

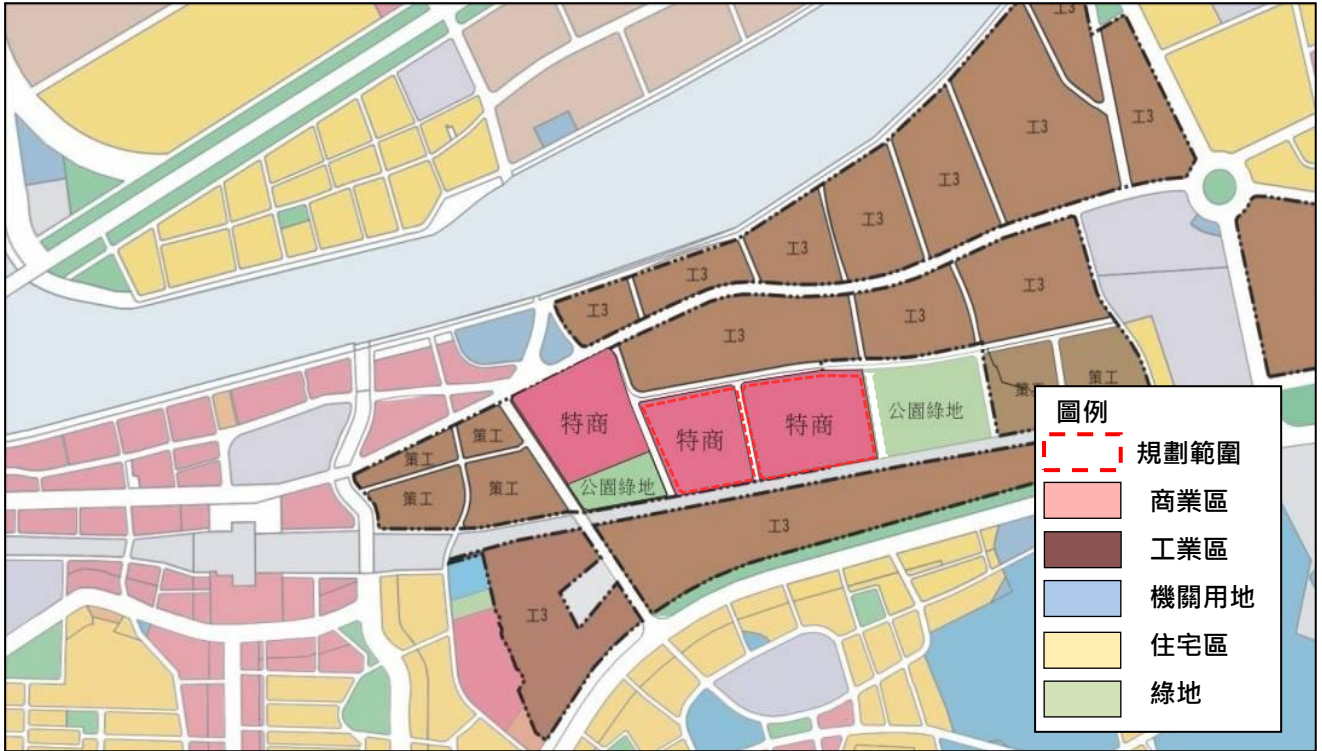


圖3 本計畫範圍變更後土地使用分區圖(暫置，應為正式公告版本)

## 1.2 地籍資料

附表1 更新單元B1土地標示、面積及各人權利範圍一覽表

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
		商業區				-
合計		-	-	-		-

註：1. 本案用地標示均為臺北市南港區玉成二小段，實際地號與面積悉以土地登記簿所登記內容為本，使用範圍並以地籍圖所登載界址為準。

2. 公告現值日期為 101 年 1 月 1 日，公告地價日期為 101 年 1 月 1 日。

3. 都市計畫公告定樁前地籍未切割；實際面積以地政單位最終登記結果為準。

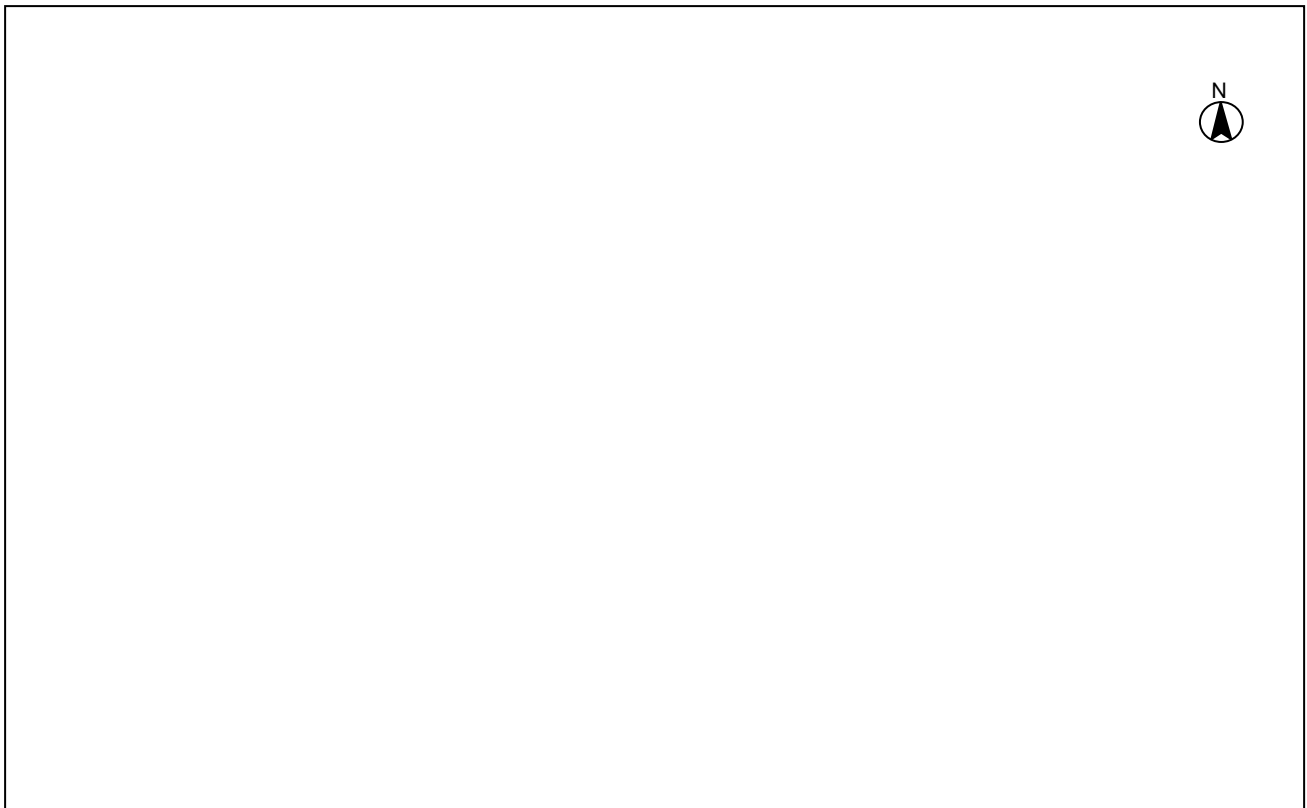


圖4 更新單元 B1 地籍圖 (釘樁測量分割完成後之正式地籍資料)

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」  
更新單元 B1 設定地上權契約

【附件二】——土地清冊

1.1 土地清冊

1.2 土地登記謄本

1.3 建物現況及建物權利關係人清冊（若有）

1.4 建物登記謄本（若有）

1.5 建物報廢證明（若有）

---

# 「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

## 更新單元 B1 設定地上權契約

### 【附件三】——協調委員會組織章程

- 1 「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」更新單元 B1 設定地上權契約協調委員會組織章程（以下簡稱本章程）係依「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」更新單元 B1 設定地上權契約（以下簡稱「設定地上權契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○○○（實施者）（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。
- 2 本委員會之任務如下：
  - 更新單元 B1 設定地上權契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
  - 除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
  - 爭議事項提付仲裁之決定。
  - 其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。
- 3 甲乙雙方應於設定地上權契約簽訂後 6 個月內成立本委員會，並於設定地上權契約簽訂滿 3 年起，每 2 年視設定地上權契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。
- 4 本委員會之設置：
  - 本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出；另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務之進行，不因委員人選之更換而受影響。
  - 甲乙雙方應於委員任期屆滿前 2 個月內推選下一任期之委員。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至新任委員就任時為止，但延長期限不得超過 1 年。
  - 甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。
- 5 協調程序：
  - 本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於 20 日內召開會議。
  - 會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。
  - 本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決

---

議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

- 委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。
- 本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
- 本委員會至遲應於第一次協調會議次日起 60 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
- 本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

6 行政作業與費用負擔：

- 本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。
- 本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。
- 本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。
- 除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

7 本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

8 本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依更新單元 B1 設定地上權契約相關規定辦理。

9 本章程自民國○○年○○月○○日即設定地上權契約簽訂之日起生效。

(以下空白)

**章程訂定人：**

甲方：

交通部臺灣鐵路管理局

代表人：

地址：臺北市中正區北平西路 3 號

乙方：

○○○○○○○○

代表人：

統一編號：

法人登記地址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日



---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件四】——更新單元 B1 權利金標價單

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

**【附件五】—公開評選更新單元 A1 及更新單元 B1 實施者案申請須知**

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件六】——都事更新事業計畫建議書

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件七】——甄審會及甲方審定條件與相關決議事項

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件八】——乙方承諾事項、對審定條件之回覆意見及相關決議

---

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」

更新單元 B1 設定地上權契約

【附件九】——都市更新事業計畫書