

公開評選委託都市更新事業機構投資實施
「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)
作業須知

主辦機關：宜蘭縣政府

中華民國 101 年 10 月 30 日

目 錄

壹、	總說明.....	1
貳、	申請人資格條件.....	7
參、	開發權利與義務.....	7
肆、	基本要求事項.....	9
伍、	甄審各階段申請文件說明.....	12
陸、	申請保證金.....	15
柒、	履約保證金及行政作業費.....	17
捌、	權利金.....	18
玖、	公告及提送.....	18
拾、	甄審日期及地點.....	18
拾壹、	甄審委員會.....	19
拾貳、	工作小組.....	21
拾參、	甄審作業.....	22
拾肆、	補充說明.....	28
拾伍、	聲明事項.....	29

附件一 更新單元位置示意圖及地籍圖

附件二 土地權利關係人清冊

附件三 蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約書

附件四 蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新事業設定地上權契約書

附件五 申請書

附件五之一 企業聯盟合作協議書

附件五之二 企業聯盟授權書

附件五之三 協力廠商合作意願書

附件六 切結書

附件七 承諾事項

附件八 權利金報價單

附件九 權利金標單封

附件十 評審表

參考資料

公開評選委託都市更新事業機構 投資實施「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)

壹、總說明

一、辦理緣起

宜蘭縣政府配合「行政院加速推動都市更新方案」政策，選定蘭城之星更新開發計畫(以下簡稱本案)為最優先執行計畫，冀望能利用既有消費商圈及交通運輸優勢，透過都市更新機制，改造車站附近地區公共設施與周邊環境，重建舊城地區的發展機能。

本案以 98 年 7 月審查通過修訂「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫書」更新單元一(以下簡稱更新單元一或實施都市更新地區)為實施都市更新之地區。本案基地包括「變更宜蘭市都市計畫(配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫)書」車站專用區一、二、三(以下簡稱車專一、二、三)、及廣(停)用地、道路用地等，其土地使用管制依據該都市計畫之土地使用管制要點及相關規定辦理。

二、計畫目標

本案更新發展之基本目標願景如下：

- (一) 落實中央都市更新政策，促進舊城區公有土地利用活化。
- (二) 因應宜蘭公路運輸革新，重整宜蘭市客運交通轉運機制。
- (三) 重塑市區交通門戶意象，維護歷史性鐵路設施保存再生。
- (四) 配合站前開放空間改造，振興在地性文化產業發展商機。

三、實施都市更新地區現況

本案基地北側為「地方產業交流中心」，其中紅磚屋、旅客服務中心及宜蘭行口為地方文化產業再造之三處據點，因近宜蘭火車站，兼具旅客服務功能。宜興路西側用地現況作臨時停車場使用、東側用地現為台鐵舊宿舍、倉庫及辦公室，多為磚造平房。

(一) 範圍面積及權屬

本案屬於「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫書」更新單元一之一部分。基地位於宜蘭火車站西南側，範圍東起鐵路沿線、西至和睦路、北至廣場用地，基地位置圖詳如附件一。

更新單元一基地面積約 3.2 公頃，招商範圍(範圍及土地權屬圖詳附件一)含車專一、部分車專二及車專三，且不含道路及廣(停)用地，面積為 2.3831 公頃。

招商範圍內土地權屬皆為公有土地，為中華民國及宜蘭市所有，由交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵局)管理 23,399 m²，佔招商面積 98.2% 及宜蘭市公所管理 432 m²，佔招商面積約 1.8%，權屬統計一覽表詳表一、招商範圍示意及地籍圖詳附件一、土地權利關係人清冊詳附件二。

表一 招商範圍用地權屬統計一覽表

土地所有權人	管理機關	地段地號	土地面積(m ²)	土地使用分區	佔招商範圍比例(%)
中華民國	臺鐵局	宜蘭市壯一段 0082-0067、0082-0070 部分、0082-0010 部分、0082-0009 部分、0082-0064、0082-0063 部分、0082-0066 部分共 7 筆地號	23,399	車專一、車專二、車專三	98.2
宜蘭市	宜蘭市公所	宜蘭市壯一段 0082-0011 部分地號	432	車專三	1.8
合計			23,831	—	100.0

(二) 土地使用管制及強度

依據民國 97 年 4 月審查通過(尚未核定)之「變更宜蘭市都市計畫(配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫)書」，本案招商範圍內之車專一容積率為 240%、車專二容積率為 100%，而車專三容積率為 100%。

此外，車站專用區係採整體街廓開發方式，除提供設置交通轉運中心(含場站及其附屬設施)、停車設施、商業及工商服務業等複合式利用之外，同時須依據文化資產保存法及相關規定針對歷史建築周邊環境進行都市風貌管制。

四、 法令依據

本案主要依據都市更新條例(以下簡稱「本條例」)第 9 條第 1 項所定經劃定應實施更新之地區，由宜蘭縣政府依本條例施行細則第 5 之 1 條經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者。

五、 聲明事項

- (一) 宜蘭縣政府依本條例及其施行細則相關規定，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，積極推動轄區都市更新再發展，爰由宜蘭縣政府(以下簡稱主辦機關)，選取經劃定之都市更新地區，辦理協調臺鐵局、宜蘭市公所，合作推動都市更新事業。
- (二) 本作業須知未訂定事項，悉依本條例及相關法規辦理。
- (三) 本案甄審作業依本條例施行細則第5之1條第3項準用「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)申請及審核程序規定及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」(下稱甄審辦法)，分二階段作業辦理；甄審作業完成後，辦理議約與簽約。
- (四) 申請人應詳細研閱本作業須知及其相關文件，如有疑義時，應於各規定期限內以書面要求釋疑或澄清。經主辦機關釋示或澄清後仍有疑義者，概依主辦機關之解釋為準，不得異議。
- (五) 本作業須知及附件如有修訂或補充之必要時，主辦機關將另行公告之。
- (六) 申請人對本案之內容有所誤解、或提送之申請文件有瑕疵，或因上述誤解、瑕疵所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由主張任何書件或契約之一部或全部無效。亦不得以任何理由要求任何補償(或賠償)或要求重新甄審。
- (七) 本作業須知及主辦機關於申請文件收件截止日前所為之釋疑、澄清、本作業須知之修訂及補充規定，除另有規定外，對所有申請人均具有拘束力。
- (八) 申請人應受主辦機關基於行政主管機關地位依法所為之行政處分或其他公法上之行政行為之拘束，但申請人得依法行使行政法上之權利。
- (九) 本作業須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋作業須知各條款文義之依據。
- (十) 主辦機關不給付申請人參與本案申請作業所支出之各項費用。
- (十一) 本作業須知所載之日期均依日曆天計算。

六、 名詞定義

- (一) 主辦機關：指宜蘭縣政府，為辦理本案招商、公開評選、議約、訂約，並受理異議、受理訴願與行政訴訟程序、協調及後續履約管理等事宜之機關。

- (二) 本案：指主辦機關依據本條例及其施行細則相關規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，並委託其辦理「蘭城之星更新開發計畫」更新單元一之都市更新案件。
- (三) 申請人：指依本作業須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或企業聯盟。
- (四) 企業聯盟：係指由 2 家以上之公司為申請參與本案所組成之合作團體。其組成包括授權代表公司與一般成員，且承諾於獲選為本案最優申請人後，以企業聯盟成員擔任發起人成立新公司，並以新公司與主辦機關完成都市更新實施投資契約與設定地上權契約之簽定。
- (五) 授權代表公司：係指由企業聯盟之一般成員指定為授權代表公司，作為申請人於各申請階段期間之全權代表。
- (六) 最優申請人及次優申請人：前者指依本作業須知規定，經評選為最優申請案件，取得優先議約權利之申請人。後者指依本作業須知規定，經評選為次優申請案件之申請人。
- (七) 協力廠商合作意願書：指依本作業須知之規定提出合作意願書，表達倘申請人得標，願成為實際協助申請人或實施者執行本案之廠商，此處所稱之廠商指公司、合夥或獨資之工商行號及法人、機構或團體。
- (八) 都市更新實施投資契約：指最優申請人與主辦機關簽定之「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約書」。
- (九) 設定地上權契約：指最優申請人據本須知及都市更新實施投資契約分別與臺鐵局、宜蘭市公所簽定之「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新事業設定地上權契約書」。
- (十) 實施者：指與主辦機關簽定「都市更新實施投資契約」及與臺鐵局、宜蘭市公所簽定「設定地上權契約」並負責依約執行核定之都市更新事業機構。
- (十一) 都市更新審議會：即宜蘭縣政府為辦理本條例第 16 條及第 32 條有關審議都市更新事業計畫及處理有關爭議，依據「宜蘭縣都市更新及爭議處理審議會設置要點」成立之都市更新及爭議處理審議會。
- (十二) 甄審委員會：指主辦機關為審核本案申請案件，依本條例施行細則第 5 之 1 條及促參法第 44 條第 1 項及甄審辦法所成立之本案之甄審委員會。
- (十三) 都市更新事業計畫企劃書：係指申請人依本作業須知規定，申請參與

本案所研擬之企劃書。

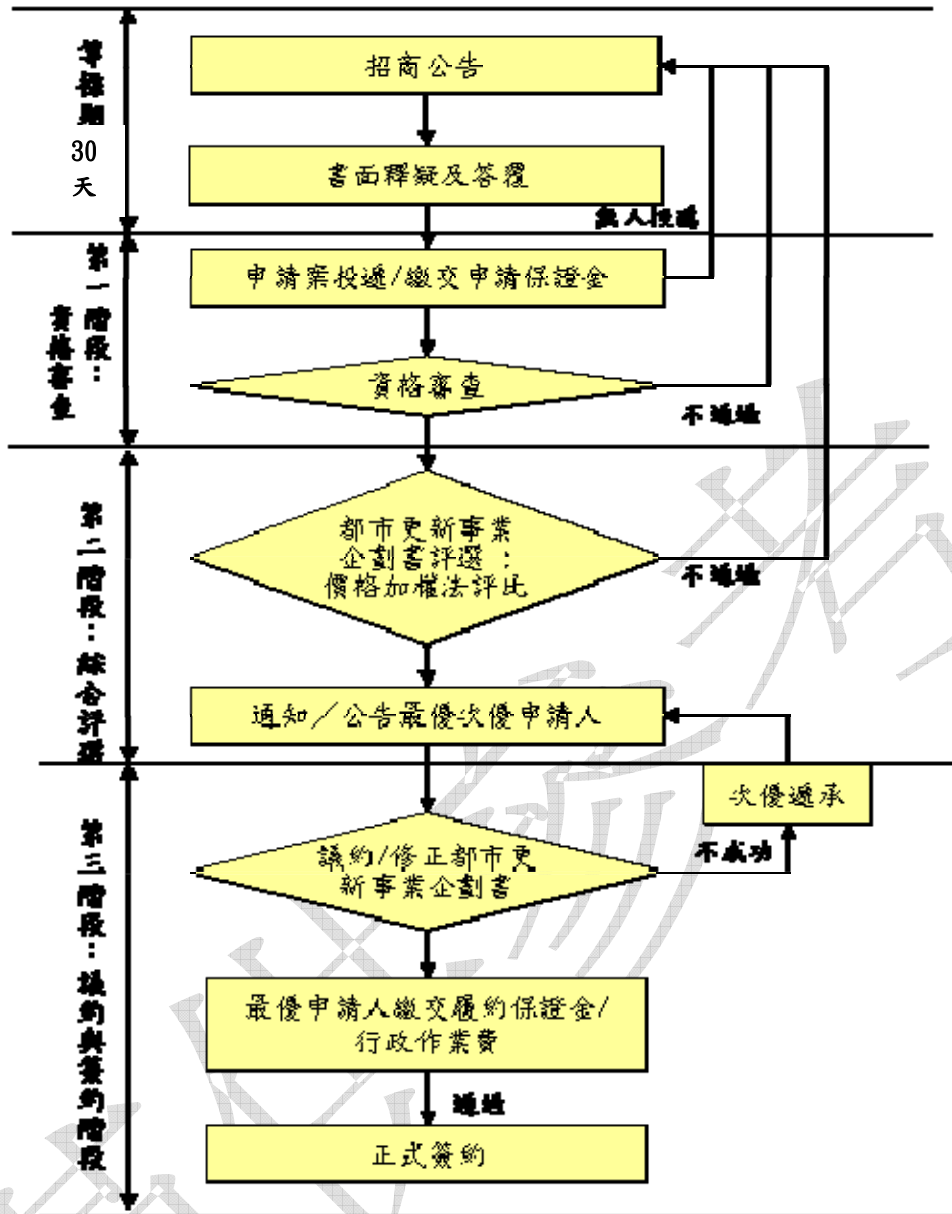
- (十四) 都市更新事業計畫執行計畫書：係指最優申請人基於都市更新事業計畫企劃書、甄審委員會之審議結論及主辦機關之修正意見所提出，並經主辦機關同意後據以執行本案都市更新實施投資契約之計畫書。

七、 都市更新實施方式

- (一) 經公開評選委託實施者：本案係採經公開評審程序，委託都市更新事業機構為實施者，合作實施都市更新事業。
- (二) 權責分工方面，由主辦機關公告公開徵求實施者，並擇優選出為最優申請人。由最優申請人依據甄審委員會會議紀錄，提出修正後之都市更新事業計畫企劃書，經主辦機關核定為都市更新事業計畫執行計畫書，並與主辦機關完成「都市更新實施投資契約」之議約與簽約。簽約完成之民間投資人（即契約之乙方）依本條例及都市更新實施投資契約，提出都市更新事業計畫經核定發布實施後，民間投資人再據本須知及都市更新實施投資契約規定與臺鐵局、宜蘭市公所共同完成許可期間 25 年之「設定地上權契約」簽約，並辦理實質都市更新開發，含提供資金辦理更新地區之規劃、設計與興建，及負全案開發及管理責任。
- (三) 開發方式：更新單元一為公有土地，管理者為臺鐵局及宜蘭市公所，以提供土地地上權 25 年參與都市更新。

八、 本案作業流程

本案甄審作業分二階段作業辦理（詳拾參、甄審作業），經獲選為最優申請人後，由最優申請人依據甄審委員會會議紀錄提出修正完成之都市更新事業計畫執行計畫書經主辦機關核定後，得針對本須知「伍、三」所列情事議約程序，完成簽定都市更新實施投資契約（參見附件三）作業。簽約完成之民間投資人（即契約之乙方）依本條例及都市更新實施投資契約，提出都市更新事業計畫，經核定發布實施後，民間投資人再據本須知及都市更新實施投資契約規定與臺鐵局、宜蘭市公所共同完成「設定地上權契約」（參見附件四）。其作業流程詳圖一所示。



圖一 招商作業流程圖

貳、申請人資格條件

一、一般資格：以依公司法設立之股份有限公司為限，可為單一公司，或由二個以上之公司以共同合作方式組成企業聯盟。申請人如以企業聯盟方式參與本案，應提出合作協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及簽約時各成員所佔將來成立新公司之持股比例。前開協議書之內容及成員之變更須經主辦機關同意，且協議書之有效期間至少應持續至本案「都市更新實施投資契約」與「設定地上權契約」簽定為止。

二、財務能力資格

須提出本作業須知規定之財務能力證明文件，單一公司實收資本額為新台幣 2 仟萬元(含)以上；企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣 2 仟萬元(含)以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣 1 仟 5 佰萬元(含)以上。

參、開發權利與義務

一、最優申請人及實施者之權利與義務

(一) 最優申請人之權利與義務包括如下：

1. 最優申請人享有都市更新事業規劃設計、議約、簽約之權利：包含依據甄審委員會會議紀錄提送修正完成之都市更新事業計畫企劃書與主辦機關及臺鐵局、宜蘭市公所議約，簽定都市更新實施投資契約，及於都市更新事業計畫核定發布實施後與臺鐵局、宜蘭市公所簽定設定地上權契約。
2. 最優申請人應於簽定都市更新實施投資契約時繳交履約保證金、行政作業費予主辦機關；前者金額為本案新台幣 300 萬元整，後者金額為 560 萬元整，履約保證金可由申請保證金轉納。

(二) 實施者之權利與義務包括如下：

1. 實施者應自行出資辦理都市更新事業計畫之擬定，並提送都市更新事業主管機關審查。
2. 實施者享有都市更新事業開發權，並依核定之都市更新事業計畫與都市更新實施投資契約之約定分享開發成果。
3. 實施者應依都市更新事業計畫及都市更新實施投資契約辦理本案開發及興建、交通轉運中心之設置及日後之營運管理維護、籌措本案實施都市更新事業及相關事項所需相關費用、都市更新開發工程施工、提供公

益性設施、及負擔實施本案應付之相關費用，包括但不限於權利金(開發權利金、營運權利金，台鐵局部分須外加營業稅)、每年地租(當期公告地價之 5%，台鐵局部分須外加營業稅)等。

4. 地上物及相關設施之興建與移轉

- (1) 本案基地之地上物由實施者出資興建，完工後依規定程序將所有權登記為實施者所有。
 - (2) 實施者應於辦理建物所有權第一次登記時，配合主辦機關辦理建物預告登記，載明實施者不得將本案基地內建物設施所有權移轉予第三人，並應於都市更新實施投資契約及設定地上權契約屆滿或終止時，依契約之約定，將建物設施所有權移轉登記予臺鐵局、宜蘭市公所或其指定之第三人。
 - (3) 本案基地之設定地上權期間屆滿或期前終止時，實施者應無條件配合主辦機關辦理地上權塗銷事宜。
 - (4) 都市更新實施投資契約及設定地上權契約於許可期間屆滿前終止時，有關本案基地之地上物暨其相關設施等資產之移轉，悉依都市更新實施投資契約及設定地上權契約約定辦理。
 - (5) 實施者應負擔本招商範圍內車專二臺鐵局原有建築物之拆除及重建之規劃設計費用約新台幣 2 佰萬元整。
5. 實施者在進行交通轉運中心規劃階段應先洽詢宜蘭縣政府交通主管機關與相關大眾運輸業者就使用需求進行研商，以利未來規劃及營運。
6. 實施者所提都市更新事業計畫，經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查及營運需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫、都市更新實施投資契約之原意，得經宜蘭縣政府提「宜蘭縣都市更新地區專案推動小組」同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫變更。
7. 實施者應比照公共建設之設計採用「綠色內涵」辦理本案建築設計，綠色內涵之經費原則不低於工程預算之 10%，其中「綠色能源」部分需達工程預算 6% 之下限。綠色內涵項目包括符合環保、節能減碳概念之綠色工法、綠色材料、綠色設計及綠建築設計等項目，綠色能源則包含太陽光電、風力發電、火力發電、水利發電、潮汐發電、生質燃料等潔淨能源，以及 LED 等高效率能源之利用，以達永續公共工程建設之目標。

8. 實施者承諾興闢並定期維護管理車專二與車專三招商範圍用地間之道路用地。

二、主辦機關應辦理與協助事項

(一) 主辦機關應辦事項

1. 辦理本案用地交付：於本案都市更新事業計畫核定公告後 30 日內辦理交付，由主辦機關會同本案土地管理機關臺鐵局、宜蘭市公所辦理設定地上權予實施者事宜。前項用地之實際面積以土地登記簿登記為準，其實際使用範圍依雙方現勘點交內容為準，土地如須申請鑑定界址，其費用由土地所有權人支付。
2. 宜蘭縣政府應於實施者提出都市更新事業計畫申請 30 日內召開都市更新審議會，並應於該會議決議之次日起 15 日內將修正意見通知實施者。實施者申請審議前遇有法令疑慮或其他必要事項時，得先列舉有關事項申請預為協調。此外，宜蘭縣政府得將都市更新事業審議與其它審議採併行或聯席方式進行。
3. 宜蘭縣政府承諾都市更新事業計畫自申請日起 90 日內完成審議為原則，建造執照以申請日起 30 日內完成核發為原則，前述承諾倘遇實施者辦理修正計畫期間或補正不歸屬宜蘭縣政府應配合期程。
4. 主辦機關應協助交通轉運中心週遭地區交通系統之改善及客運業者之進駐。

(二) 主辦機關協助事項

主辦機關將於法令權限範圍內協助或協調相關機關處理下列事項，但實施者不得以協助無效果而主張任何權利或求償。

1. 施工協調。
2. 協助申領建築執照。
3. 協助提供地下管線、埋藏物之資料。
4. 更新單元一之歷史建築影響實施者進行交通轉運中心動線、安全之規劃時，主辦機關應予協助處理。

肆、基本要求事項

- 一、申請人提送本案之都市更新事業計畫企劃書規劃設計內容必須符合「變更宜蘭市都市計畫(配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫)書」、「擬定

宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫」及相關法令規定。經主辦機關遴選為最優申請人後，據都市更新實施投資契約相關內容，提都市更新事業計畫，送宜蘭縣政府，須經審議通過後，實施者據核定發布實施之都市更新事業計畫，執行本案開發。

二、 實施者應設置之交通轉運中心內容及規模

本案採整體街廓開發方式，提供設置交通轉運中心之相關設施(包含基本設施、輔助設施及服務設施)、商業及工商服務業等複合式利用，以下就交通轉運中心應設置之內容及規模說明如下。

(一) 交通轉運中心設置區位變更原則

交通轉運中心之區位應配合道路車行交通動線、轉運人行動線之設置，考慮更新地區單元一內各街廓發展特性與既有歷史建物保存限制，交通轉運中心之基本設施區位應設置於宜興路東側近民權路口車站專用區二之招商範圍內。惟考量開發與規劃之彈性，申請人所提交通轉運中心之基本設施設置街廓或位置如非上述區位時，應提送交通轉運中心整體開發計畫予主辦機關審查，經審查同意後始得變更設置區位。

(二) 交通轉運中心之設施及規模

本案交通轉運中心除設置公車月台、候車空間、售票區等基本設施外，並應提供相關服務設施，包括：

1. 基本設施：公車月台、候車空間、售票區。
2. 輔助設施：機車、汽車及腳踏車停車位、臨時停靠區及計程車排班區等。
3. 服務設施：交通旅遊資訊中心(服務台)、租車服務中心及地方特產銷售或餐飲中心等。

表二 交通轉運中心規模

情境	公車站月台 ¹ (m ²)	候客空間 ² (m ²)	售票區 ³ (m ²)	臨停區 (含計程車、 汽機車) (m ²)	計程車排班 (m ²)	汽車位 ⁴ (m ²)	機車位 ⁴ (m ²)	腳踏車位 ⁴ (m ²)	總計 (m ²)	
110年 平日	900	630	12	192	300	3,540	1,176	707	7,457	
110年 假日	1,200	840	18	288	300	6,570	1,644	1,314	12,174	
建議 開發 規模	單 項	1,200	840	18	288	300	6,570	1,644	1,314	12,174
	合 計	2,646				9,528				

註：1. 公車月台採國道客運與地區接駁公車合計，且考慮方向性因子以1.5倍單項席次計算。

2. 候客空間面積以月台空間70%估計。

3. 售票區面積為尖峰人次/售票窗口服務率(147人/小時)。
4. 單位面積採大型車 100 m²、小型車 30 m²、機車 3 m²、腳踏車 1.5 m²。

實施者應依據核定之「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫書」、都市計畫土地使用管制相關規定規劃設置交通轉運中心，並以上表建議開發規模為原則，且洽宜蘭縣政府交通主管機關與相關大眾運輸業者就使用需求進行研商進行規劃，轉運中心建築形式可採立體或平面方式開發，轉乘停車空間數量，則依都市計畫辦理。

交通轉運中心之附設停車空間，依「變更宜蘭市都市計畫（配合宜蘭市交通轉運中心都市更新計畫）之土地使用分區管制規定，最終應設置 200 席小汽車停車空間、550 席機車停車空間及 800 席腳踏車停車空間；惟考量本案為短期設定地上權 25 年之開發案，以提供至少 120 個小汽車停車空間、390 個機車停車空間及 400 個腳踏車停車空間為原則，或提供至少 5300 平方公尺以上之停車空間為原則。

其停車空間設置區位除應由車專三提供外，並得設置於車專一及車專二之招商範圍。另為因應實質發展需要，交通轉運中心之輔助設施中停車場之建設得經宜蘭縣政府同意，採分期開發方式為之，必要時得調整最終應設置之停車空間。

(三) 交通轉運中心其他基本要求事項

實施者應依「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫書」規劃動線，並依相關審查委員會審查決議設置臨停區。

- (四) 實施者至遲應於交通轉運中心之基本設施部分開始營運日前 300 日曆天，提送予主辦機關符合都市更新實施投資契約約定之營運管理計畫（含業者進駐管理、周邊交通設施設置、轉乘之營收及接駁系統管理…等計畫），以及交通轉運中心之基本設施部分開始營運日前 180 日曆天提出試營運計畫，並經主辦機關核定，以進行工程執行成果、安全標準等要求、試營運計畫之驗證及作為營運期之營運管理基準。

三、 依照本案之都市計畫土地使用分區管制之規定，車專一須提供二條 6 公尺寬以上之東西向防災避難通道及 10 公尺寬南北向步行通道，如需於建築物內設置，則其通道之設置標準須符合消防安全及建築法規等相關規定。

四、 實施者於執行都市更新事業計畫，如有貸款融資信託時，於信託契約應載明需由貸款銀行作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。

- 五、 本案招商之都市更新地區範圍應整體規劃，如確有困難無法一次完成者，實施者得申請核准分期實施。
- 六、 實施者申請都市更新容積獎勵之上限及項目，應依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及「擬定宜蘭市交通轉運中心更新地區都市更新計畫書」、並經宜蘭縣都市更新審議會審議通過為限。

伍、 甄審各階段申請文件說明

一、 資格審查及綜合評審申請文件說明

(一) 申請文件

1. 申請書：須填具申請人名稱(公司名稱)、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼(格式參見附件五)
2. 切結書：由申請人及負責人簽署之(格式參見附件六)。
3. 承諾事項：由申請人及負責人簽署之(格式參見附件七)。
4. 權利金報價單：由申請人及負責人簽署之(格式參見附件八)。

(二) 資格證明文件

1. 法人資格證明文件：

- (1) 檢附公司登記主管機關 180 日內所核發之公司設立(變更)登記表影本(加蓋印鑑章)。
- (2) 倘公司設立(變更)登記表核發已逾 180 日內，須另提出公司登記主管機關最近 90 日內核發之公司設立(變更)登記表抄錄本及聲請抄錄或准予變更等相關證明文件。

2. 財務能力證明文件

- (1) 申請人應提出最近一年度，經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件；公司設立未滿一年者，應提出設立年度至本案公告時，經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，證明其具備下列財務條件：

- A. 淨值不低於實收資本額。
- B. 流動資產不低於流動負債。
- C. 總負債金額不超過淨值四倍。
- D. 最近一年須無退票紀錄。

- E. 最近一期之營業稅繳納證明。
- (2) 申請人實收資本額為新台幣 2 仟萬元(含)以上。企業聯盟申請人實收資本額總合須在新台幣 2 仟萬元(含)以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣 1 仟 5 佰萬(含)元以上。
- (3) 金融機構融資意願書及金融機構評估意見
- 申請人需提出金融機構之融資意願書，並一併提出金融機構對都市更新事業計畫企劃書之評估意見，如以自有資金方式辦理者免附，但須提出自有資金相關證明。
3. 其他：申請人所提出之資格證明文件如為外文者，則須核附經法院或民間公證人認證之中文譯本，如我國駐外單位認證文件等。
4. 權利金報價單以權利金標單封密封(標單封樣式參見附件九)。
- (三) 「綜合評審」文件說明：合格申請人提送之「都市更新事業計畫企劃書」，以不超過一百頁為原則[乙式 25 份裝訂成冊，以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，均應採雙面列印，編寫目錄，並應有封面(加註申請人法人名稱(全銜)及本案案名)、封底，相關圖說得以 A3 紙張作，惟裝訂時須內摺。任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人之負責人印章]。內容至少應包括：
1. 興建、經營團隊組成構想及執行能力
- (1) 興建、經營團隊組成構想
- (2) 公司及相關人員經歷說明：申請人於服務項目(商辦、零售或餐飲等)之建築規劃設計、開發興建或經營管理經驗、業績、信譽與相關人員能力，及申請人之資源、財力與其他支援能力。
2. 土地使用及興建計畫
- (1) 對全案瞭解及掌握概況：含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標、及預期效益等。
- (2) 土地使用與興建計畫：建築配置計畫、綠建築計畫、都市設計或景觀計畫(應包括夜間照明計畫)、招商範圍(含交通轉運中心)之都市更新容積獎勵計畫(含申請獎勵項目及額度)、營建工法、建材規格、工程概算書、防災計畫、環境影響分析(含初步交通衝擊分析及因應對策)、興建計畫、實施進度(開發興建流程及時程)。
- (3) 承諾事項：有無提供公共(公益)性設施內容。

3. 財務計畫：包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用、分年現金流量、投資效益分析。
4. 營運計畫：
 - (1) 招商範圍內(含交通轉運中心)之整體營運管理構想、市場分析及招商計畫(含交通轉運中心之基本設施部分客運業者招商說明)、營運管理計畫(含組織、業務項目說明)、交通轉運中心試營運計畫、招募訓練計畫、各設施收費標準、防災及緊急應變計畫。
 - (2) 移轉返還計畫。
 - (3) 其他有關都市更新事業實施事項及相關單位配合辦理事項。

二、最優申請人都市更新事業計畫企劃書之修正

1. 最優申請人對甄審委員會會議紀錄有修正意見時，應於甄審委員會會議紀錄發文之次日起 10 日內敘明理由提出，否則應於收受甄審委員會會議紀錄之日起 15 日內按甄審委員會會議紀錄提送都市更新事業計畫執行計畫書，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，由主辦機關依續擇優遞補或重新公告，主辦機關並得沒收申請保證金之全部。
2. 最優申請人對甄審委員會會議紀錄之修正意見，不為主辦機關接受時，最優申請人應自主辦機關不接受之書面通知發文之日起 15 日內，依據甄審委員會會議紀錄提送修正完成之都市更新事業計畫企劃書，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關不負擔任何責任，並由主辦機關依續擇優遞補或重新公告，申請保證金無息退還。
3. 修正完成之都市更新事業計畫企劃書，經主辦機關核定為都市更新事業計畫執行計畫書後以書面通知最優申請人依據核定之都市更新事業計畫執行計畫書簽定都市更新實施投資契約。
4. 簽訂都市更新實施投資契約後，實施者依都市更新條例第 19 條及契約之規定，提送都市更新主管機關審議核定發布實施為都市更新事業計畫後，實施者依核定後之都市更新事業計畫修正都市更新事業計畫執行計畫書。

三、議約、簽約

- (一) 最優申請人應自接獲主辦機關發文通知開始議約之次日起 30 日內與主辦機關及臺鐵局、宜蘭市公所，完成都市更新實施投資契約與設定地上權契約之議約，必要時主辦機關得視實際情況需要展延之。

- (二) 最優申請人應於與主辦機關完成議約之次日起，最優申請人如須成立新的(股)公司，應於與主辦機關完成議約之次日起 15 日內以最優申請人為發起人，依中華民國相關法規規定完成新公司之籌組設立，並於主辦機關核定本案都市更新事業計畫執行計畫書後，於主辦機關通知之期限內，與主辦機關完成相關契約簽訂事宜，發起人非經主辦機關或甄審會同意不得更換，且新公司應無條件當然概括繼受申請人於本案甄審、議約等作業階段所為之各項申請、承諾及與政府達成之各項協議，以及因參與本案所產生之所有權利與義務。
- (三) 主辦機關與最優申請人簽定之都市更新實施投資契約及設定地上權契約，除有下列情事之一者外，主辦機關與最優申請人應本於合作精神，及不違反本須知內容辦理議約。
1. 於本須知公告後都市更新實施投資契約訂立前發生情事變更¹。
 2. 本須知及本案相關公告招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則。
 3. 本須知或都市更新實施投資契約草案及設定地上權契約草案之文字有不明確、有疑義或矛盾衝突者。
 4. 有利於公眾之事項或權益者。
- (四) 最優申請人與主辦機關完成議約後，應於主辦機關書面通知期限內與本府簽定都市更新實施投資契約及設定地上權契約，最優申請人未於期限內完成都市更新實施投資契約及設定地上權契約之簽定者，主辦機關得訂定期限通知補正，逾期不補正者，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，並由主辦機關依續擇優遞補或重新公告，主辦機關並得沒收申請保證金之全部。

陸、申請保證金

一、申請保證金之繳交時機及金額

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或同時繳交新台幣 100 萬元申請保證金。

二、申請保證金之繳交方式

申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金：

(一)現金。

¹ 所謂情事變更，係基於衡平之理念，對於當事人於簽約前不可預見之情事，如繼續依契約草案履行，對當事人之一方或雙方顯失公平。

- (二) 金融機構簽發之本票或支票。
- (三) 金融機構保付支票。
- (四) 郵政匯票。
- (五) 無記名政府公債。
- (六) 設定質權之金融機構定期存款單。
- (七) 銀行出具之書面連帶保證書。

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「宜蘭縣政府」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，依其性質，應分別記載「宜蘭縣政府」為質權人或被保證人，其格式應符合採購法主辦機關頒布之保證金或其他擔保之規定。

三、 申請保證金之發還

(一) 發還規定

1. 除本作業須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲甄審委員會評選為最/次優申請人之申請人，主辦機關應於甄審委員會作成前述決定後 30 日內無息退還申請保證金。
2. 最優申請人已完成簽約程序，並繳交履約保證金後，無息發還申請保證金(申請保證金得轉為履約保證金之一部分)。
3. 主辦機關與最優申請人完成簽約程序後，無息發還次優申請人之申請保證金。

(二) 發還方式

1. 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者，亦同：
 - (1) 以現金或票據繳納者，以記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
 - (2) 以無記名政府公債繳納者，發還原繳納人。
 - (3) 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。
 - (4) 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。
2. 單一公司申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司印鑑、負

責人(代表人)印鑑及代理人被授權證明文件辦理。企業聯盟申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持授權代表之公司印鑑、負責人(代表人)印鑑及代理人被授權證明文件辦理。

四、申請保證金之沒收

申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳：

1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。
2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
3. 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響甄審結果者。
4. 申請人提出申請文件後，於評審程序完成前撤回申請。
5. 申請人違反本作業須知及補充文件規定，且經甄審會認定情節重大者。
6. 申請人經評定為最優申請人放棄資格，或次優申請人不接受遞承者。
7. 以違反法令之行為，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者。
8. 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案之最優申請人後，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。
9. 未依規定繳付本案之履約保證金。
10. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府之情事發生。
11. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

柒、履約保證金及行政作業費

一、履約保證金及行政作業費之繳交時機及金額

最優申請人應於簽定都市更新實施投資契約時繳交 300 萬元之履約保證金及 560 萬元行政作業費予主辦機關。

二、履約保證金及行政作業費之繳交方式

履約保證金繳交方式與繳交申請保證金相同；行政作業費之繳交方式詳都市更新實施投資契約書第 13 條。

三、履約保證金之發還及沒收

詳都市更新實施投資契約書第 13 條。

捌、 權利金

一、 金額

為實施者取得本案所支付予臺鐵局及宜蘭市公所之對價，申請人應自行依其財務計畫研提金額，包括開發權利金及營運權利金，前者以當年度幣值至少為新臺幣 780 萬元，後者則不應低於每年營運收入之 1%，及不應低於當年度幣值 190 萬元，並填具權利金報價單(詳附件八)。

如前項權利金低於前述要求，申請人申請案不予受理。

二、 繳付時間及方式

詳都市更新實施投資契約書第 5 條。

玖、 公告及提送

一、 公告時間

本案公告時間自民國 101 年 10 月 30 日至 101 年 11 月 29 日止。

二、 文件領取

文件領取時間自民國 101 年 10 月 30 日至 101 年 11 月 29 日止，至本府出納科繳交作業須知文件費用新台幣 150 元整後領取；或由網路電子領標(免費)。

三、 提送時間及地點

文件應於民國 101 年 11 月 29 日下午五時前送達主辦機關，應依本須知規定辦理。

四、 提送方式

本案申請文件應於前述規定期間內，出具公文連同投標文件以公營郵局掛號或快捷郵件(以郵戳為憑)寄達，或於規定截止之上班時間(上午八時卅分至下午五時)專人送達主辦機關收發單位簽收，逾期概不受理。

五、 申請文件提送形式

申請文件與資格證明文件裝入外標封中密封，連同 25 份都市更新事業計畫企劃書一同裝箱密封，箱外請註明申請人名稱。

拾、 甄審日期及地點

- 一、 資格審查：由主辦機關於截止收件日次日上午十時公開開啟標封，進行資格審查。
- 二、 綜合評審評比日期與地點：本作業係針對申請人書面文件審查及現場詢答，將於資格審查通過後 7 至 10 日內辦理，主辦機關將另行通知申請人評選日期及地點，並於簡報當日抽籤決定簡報順序(申請人應推派代表抽籤，未推派代表者由主辦機關人員代為抽籤)進行評選。

拾壹、 甄審委員會

一、 甄審委員會組成依據

主辦機關依本條例施行細則第 5 之 1 條第 3 項、促參法第 44 條第 1 項及甄審辦法第 2 條等規定成立本案甄審委員會，進行公開評選委託都市更新事業機構。

二、 成員

- (一) 委員人數：甄審委員會設置委員七人至十七人，由主辦機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不少於二分之一。
- (二) 召集人與副召集人：甄審委員會置召集人一人，綜理甄審事宜；副召集人一人，襄助召集人處理甄審事宜；均由主辦機關首長或其授權人員指定委員擔任，或由委員互選產生之。

三、 成立與解散

甄審委員會於公開徵求都市更新事業機構審核評審作業前成立，並於依法完成甄審作業且無待處理事項後解散。

四、 任務

- (一) 訂定或審定申請案件之甄審項目、甄審標準及評定方式。

依促參法第 44 條第 2 項規定，甄審標準應於公開徵求都市更新事業機構之時一併公告。

- (二) 辦理申請案件之綜合評審。

甄審委員會應依所公告之評審方法進行申請案件之綜合評審。

- (三) 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。

五、 召集與出席會議

- (一) 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；召集人及副召集人均不能出席時，由出席委員互推一人主持該次會議。
- (二) 甄審委員會委員應親自出席甄審委員會會議。
- (三) 甄審委員會會議應有委員總額二分之一以上，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。前項會議之出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。
- (四) 甄審委員會會議進行表決時，主席得命甄審委員會以外之人員退席。但依甄審辦法第 13 條第 3 項規定應全程出席之人員，不在此限。

六、 其他應注意事項

- (一) 甄審委員會委員名單，於開始評審前應予保密，於評定最優申請案件申請人(下稱最優申請人)後，應予解密；其經評審未能評定最優申請人或申請案件不續行辦理者，亦同。
- (二) 甄審委員會委員有甄審辦法第 9 條所列情形之一，應即迴避。
- (三) 甄審委員會委員應依法令規定公正辦理審核事宜，且不得有甄審辦法第 10 條所列行為。
- (四) 甄審委員會委員有前二項情形者，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。甄審委員會委員因前二項情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達甄審辦法第 4 條第 1 項關於人數之規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。
- (五) 甄審委員會委員自接獲甄審有關資料之時起，不得就該申請案件自行提出申請，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案件申請人（以下簡稱次優申請人）。
- (六) 甄審委員會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。
- (七) 甄審委員會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。會議紀錄，應記載下列事項，並於綜合評審作業完成後公開之：
 1. 案件名稱
 2. 會議次別
 3. 會議時間

4. 會議地點
5. 主席姓名
6. 出席及請假委員姓名
7. 列席人員姓名
8. 記錄人員姓名
9. 報告事項之案由及決定
10. 討論事項之案由及決議
11. 臨時動議之案由及決議
12. 其他應行記載之事項

拾貳、工作小組

- 一、 依據：依甄審辦法第 13 條規定，主辦機關為協助甄審委員會辦理與甄審有關之作業，應於甄審委員會成立時，一併成立工作小組。
- 二、 成員：工作小組成員至少三人，由主辦機關首長或其授權人員指定主辦機關人員或專業人士擔任，協助辦理審核作業。甄審委員會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。
- 三、 職掌
 - (一) 工作小組應依甄審需要，協助辦理甄審作業。
 - (二) 工作小組應依甄審項目或甄審委員會指定之事項，就申請案件資料擬具初審意見，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招商文件規定。
 4. 申請人於各甄審項目之差異性。
- 四、 其他注意事項
 - (一) 工作小組成員應同時適用甄審委員會委員應迴避之事項(甄審辦法第 9 條)，及於協助甄審委員會辦理甄審事宜依法不得為之行為(甄審辦法第 10 條)，如有各款情形之一者，工作小組成員且應主動辭職，未主動辭職者，主辦機關應予以解職。

- (二) 甄審委員及參與審核工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。審核作業完成後亦同。

拾參、甄審作業

一、 評定方法

(一) 第一階段甄審：資格審查

1. 有一家申請人(含)以上於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關於截止收件日次日上午十時公開開啟標封進行資格審查。
2. 資格審查時，由主辦機關及工作小組依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，由主辦機關公告資格審查結果，並通知所有申請人。
4. 申請人提送之資格文件缺漏，但其資格事實確實存在，主辦機關得通知申請人限期補件。主辦機關如認申請人所提送之相關文件不符程式或有疑義，得依招商文件規定，通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而不補件、補正或提出說明者，不予受理。
5. 經主辦機關通知資格審查通過者，為合格申請人，具備參加綜合評審資格。不合格申請人由主辦機關另函通知其於期限內無息領回申請保證金。

(二) 第二階段甄審：綜合評審

1. 通過資格審查之合格申請人，應依主辦機關通知之時間列席向甄審委員會就所申請之都市更新事業計畫企劃書進行簡報，並接受甄審委員之詢答後離席；合格申請人如未出席簡報並接受詢答，該項評分不予計分；簡報時間以 20 分鐘為限，答詢 20 分鐘為原則(不含委員發問時間)。各申請人進行簡報說明時，其他申請人應一律退席。
2. 合格申請人參加簡報之出席人數以十人為限，且應包括合格申請人(單一公司或授權代表公司)經理級以上(含)之人員；其簡報代表人應備身份證明文件出席，如為代理人需攜代理人委任書。如超過人數或申請人未出席或未能備妥授權書及證明文件，甄審委員會得酌予扣分。
3. 依價格加權法評定本案之最優申請人，其公式計算如下：
 - (1) 評定申請人綜合評審得分
各申請人簡報後，由各甄審委員依招商文件規定之甄審項目分別評分，經加總並以出席甄審委員人數平均後為「申請人綜合評審得分」，各甄

審項目評分應為整數，得為零分，但不得為負數；如委員評定總分在 70 分以下或 90 分以上者，請委員敘明理由。

(2) 擇優選出 1 家以上 3 家以下入圍申請人

由甄審委員依分數高低擇優選擇綜合評審得分 75 分以上之 1 家以上 3 家以下入圍申請人。如合格申請人經甄審委員會出席委員人數 1/2(含)以上，評定未達合格分數 75 分者，不得列為入圍申請人。

(3) 開啟權利金標單封

若申請人填具之開發權利金預估金額欄位，於簽訂設定地上權契約後第一年當年度幣值未達 780 萬元，或營運權利金低於每年營運收入之 1%，或營運權利金預估金額欄位內自預估營運通過日後任一欄位空白或加註其他條件或低於當年度幣值 190 萬元者，得視為不合格入圍申請人。

(4) 依價格加權法計算入圍申請人總分

經甄審委員會開啟各入圍申請人權利金報價單，以「預估權利金總額」與權利金底價 5,297 萬元之商數，加計「申請人綜合評審得分」與合格分數之商數後(價格加權法計算公式如下)，即為各入圍申請人總分(分數計算到小數點第二位)。

入圍申請人總分(分)

$$= \frac{\text{申請人權利金報價單之「預估權利金總額」}}{\text{權利金底價(新台幣5,297萬元)}} + \frac{\text{申請人綜合評審得分(分)}}{\text{合格分數(75分)}} \times 1.5$$

(4) 入圍申請人總分最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。如入圍申請人總分相同時，則以權利金報價單中「預估權利金總額」較高者為最優申請人。

4. 若所有合格申請人經評選均未達合格標準(亦即是否過半數出席委員認為合格申請人達甄審標準)，甄審委員會得不予選出最優申請人及次優申請人。如僅有一名申請人時，其綜合評審結果，經出席委員過半數決議同意者，取得最優申請人資格。

5. 甄審會將決議綜合評審結果，並經工作小組簽報宜蘭縣縣長或其授權人員核定，並於核定後一週內公開於宜蘭縣政府資訊網路、內政部營建署都市更新入口網及以書面通知各合格申請人。

二、甄審項目及標準

(一) 資格審查

表四：資格審查甄審項目與甄審標準一覽表

甄審項目		甄審標準	是否已附		審查結果		
			是	免	合格	不合格	補正或補件說明
I. 申請文件	1. 申請書	(1)申請人所提送之申請文件是否依作業須知格式填具清楚完整。 (2)申請人名稱與印鑑與登記證明文件相符。					
	2. 切結書	(1)具切結書人所提送之申請文件是否依作業須知格式填具清楚完整。 (2)具切結書人名稱與印鑑是否與法人資格證明文件印鑑相符。					
	3. 承諾事項	是否與作業須知上所要求之填寫說明相符。					
	4. 權利金標單封	(1)權利金報價單裝入權利金標單封後，併同其他申請文件遞交。 (2)權利金標單封於綜合評審階段，計算完各申請人之「申請人綜合評審得分」後始開啟，再以「價格加權法」計算各入圍申請人總分。					
II. 資格證明文件	1. 法人資格證明文件	公司資格證明文件是否齊備。若為影本並查驗印鑑是否與法人資格證明文件印鑑相符。					
	2. 財務能力證明文件	(1) 申請人應提出最近一年度，經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件；公司設立未滿一年者，應提出設立年度至本案公告時，經中華民國合格會計師簽證之財務報告及其他證明文件，證明其具備下列財務條件： A. 淨值不低於實收資本額。 B. 流動資產不低於流動負債。 C. 總負債金額不超過淨值四倍。					

A. 淨值不低於實收資本額。

B. 流動資產不低於流動負債。

C. 總負債金額不超過淨值四倍。

甄審項目	甄審標準	是否已附		審查結果		
		是	免	合格	不合格	補正或補件說明
	<p>E. 最近一期之營業稅繳納證明。</p> <p>(2) 申請人實收資本額為新台幣 2 仟萬元(含)以上。企業聯盟申請人實收資本額總合須在新台幣 2 仟萬元(含)以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣 1 仟 5 佰萬元(含)以上。</p> <p>(3) 金融機構融資意願書及金融機構評估意見，如以自有資金方式辦理者免附，但須提出自有資金相關證明。</p>					
3. 企業聯盟合作協議書 (無者免附)	企業聯盟申請人是否依作業須知規定簽訂協議書，包括各成員間之分工、權利義務及簽約時各成員所占將來成立新公司之持股比例。					
4. 企業聯盟授權書 (無者免附)	企業聯盟申請人是否指定授權代表公司。					
5. 協力廠商合作意願書 (無者免附)	申請人得出具協力廠商意願書，若無則免提。 建築規劃設計或開發興建之能力資格如由協力廠商具備，該協力廠商於契約簽訂前不得更換；經營管理之能力資格如由協力廠商具備，該協力廠商於建築使用執照取得前不得更換。					
6. 申請保證金繳交證明文件	申請人是否依作業須知規定繳交申請保證金 100 萬元。					
7. 我國駐外單位	由外國公司或由外國政府或機構核發或簽署之資格證明、財務能力					

甄審項目	甄審標準	是否已附		審查結果		
		是	免	合格	不合格	補正或補件說明
驗證文件(無者免附)	證明、經驗能力證明等文書，需經我國駐外單位驗證。					
III. 都市更新事業計畫企劃書	申請人所提送之都市更新事業計畫企劃書 25 份是否正確。					

(二) 綜合評審標準

表五：綜合評審甄審項目與甄審標準一覽表

甄審項目	配分	甄審標準
(一)興建、經營團隊組成構想及執行能力	30%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興建、經營團隊組成構想 2. 公司及相關人員經歷說明：申請人於服務項目(商辦、零售或餐飲等)之建築規劃設計、開發興建或經營管理經驗、業績(完成時間、開發規模、申請人參與金額)、信譽與相關人員能力，及申請人之資源、財力與其他支援能力。
(二)土地使用及興建計畫	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 對全案瞭解及掌握概況：含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標、及預期效益等。 2. 土地使用與興建計畫：建築配置計畫、綠建築計畫、都市設計或景觀計畫(應包括夜間照明計畫)、招商範圍(含交通轉運中心)之都市更新容積獎勵計畫(含申請獎勵項目及額度)、營建工法、建材規格、工程概算書、防災計畫、環境影響分析(含初步交通衝擊分析及因應對策)、興建計畫、實施進度(開發興建流程及時程)。 3. 承諾事項：有無提供公共(公益)性設施內容。
(三)財務計畫	20%	包括開發經費預估、資金籌措計畫及管理運用、分年現金流量、投資效益分析。
(四)營運計畫	20%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 招商範圍內(含交通轉運中心)之整體營運管理構想、市場分析及招商計畫(含交通轉運中心含交通轉運中心之基本設施部分客運業者招商說明)、營運管理計畫(含組織、業務項目說明)、交通轉運中心之基本設施部分試營運計畫、招募訓練計畫、各設施收費標準、防災及緊急應變計畫。 2. 移轉返還計畫。 3. 其他有關都市更新事業實施事項及相關單位配合辦理事項。
(五)簡報與答詢	10%	—
總分		100%

拾肆、補充說明

一、須知、附件之修改及疑義解釋

本作業須知內容以及各項附件、附圖等文件若有任何異議，以甄審委員會之解釋或中央目的事業主辦機關解釋函為依據。申請人如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起 10 日內以書面掛號郵寄(以交郵當日之郵戳為準)，或自行送達(以機關收文戳為準)主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

倘多數申請人對作業須知及都市更新實施投資契約書草案認為應行修正或補充，經主辦機關評估後認可接受或依異議處理結果認為須辦理時，則以「補充文件」方式或公告辦理，並視需要延長申請期限。

二、其他

(一) 除本作業須知另有規定者，其他事項依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 3 項準用促參法有關申請及審核規定辦理。

(二) 爭議處理規定：

1. 申請人認為本作業須知違反促參法、都市更新條例及有關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以中文書面載明異議之事實、理由、及證據，由異議人簽名或蓋章，提出於主辦機關。

(1) 如為對於本作業須知及招商文件提出異議者，為自公告之次日起等標期之三分之一，其尾數不足一日者，以一日計、且不得少於十日，向主辦機關提出異議。

(2) 如為對申請及甄審之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

(3) 如為對甄審結果後，簽訂都市更新實施投資契約前之相關決定提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日。

2. 異議事件有下列情形之一者，不予受理：(1)異議逾越本作業須知或法律所定期間者。(2)異議不合法定程式不能補正，或可補正而逾期未補正者。(3)主辦機關自行撤銷、廢止或變更其處理結果，異議已無實益者。(4)其他不予受理之情事者。

3. 異議人對於異議之處理結果不服，或主辦機關逾「拾肆、二、1」所定期限不為處理者，應於收受異議處理結果或處理期限屆滿之次日起三十

日內，以書面向行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會(以下簡稱申訴會)提出申訴。

(三) 檢舉處理規定：

申請人於辦理申請、甄審、議約、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、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉：

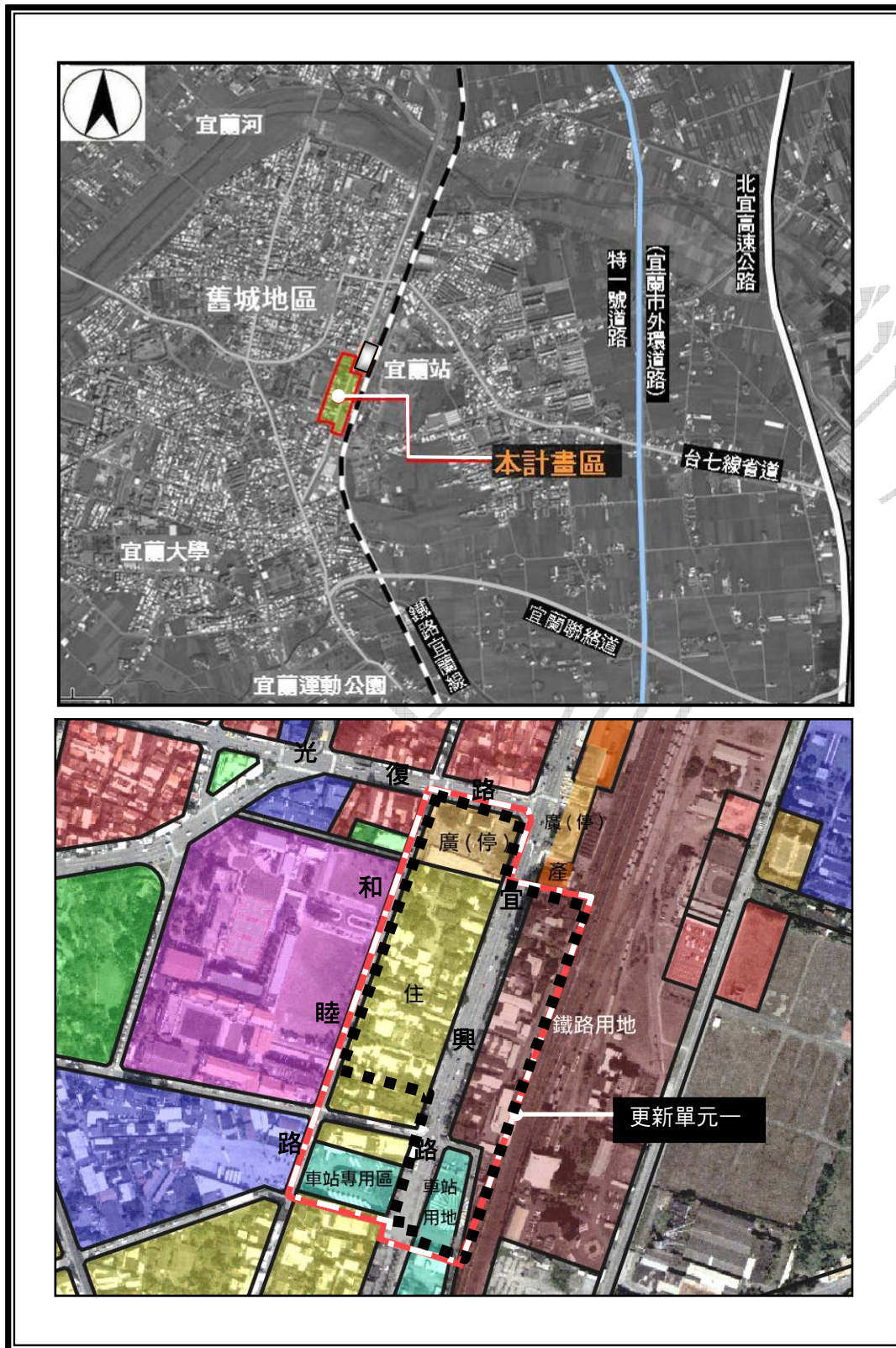
宜蘭縣調查站檢舉信箱：03-9288888 「宜蘭縣郵政 6000 號信箱」

法務部調查局檢舉信箱：02-2918-8888 「新店郵政 60000 號信箱」

拾伍、 聲明事項

本文件內如有瑕疵，或申請人對本案之條件、方式、範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解而生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除契約或主張任何書件或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新甄選。

附件一
蘭城之星更新開發計畫更新單元一
示意圖及地籍圖



附圖 1 更新單元一範圍示意圖



附圖 2 設定地上權範圍及土地權屬圖

附件二
蘭城之星更新開發計畫
更新單元一
土地權利關係人清冊

附表一：招商範圍土地清冊

地段	地號	土地面積m ²	招商面積m ²	所有人	管理人	權利範圍	都市計畫使用分區
壯一段	0082-0067	9,898	9,898	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專一
壯一段	0082-0070	7,714	6,552	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專一
壯一段	0082-0010	10,281	4,244	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專二
壯一段	0082-0009	2,664	2,336	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專三
壯一段	0082-0064	83	83	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專三
壯一段	0082-0063	309	148	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專三
壯一段	0082-0066	199	138	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	全部	車專三
壯一段	0082-0011	856	432	宜蘭市公所	宜蘭市公所	全部	車專三
合計			23,831				

註：實際面積依地政機關測量分割為準。

附件三

「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一) 都市更新實施投資契約書

目錄

第 1 條 總則	- 3 -
第 2 條 許可期間	- 6 -
第 3 條 工作範圍	- 7 -
第 4 條 聲明、協助及承諾事項	- 8 -
第 5 條 權利金與地上權租金	- 13 -
第 6 條 興建.....	- 14 -
第 7 條 營運.....	- 18 -
第 8 條 產權登記	- 19 -
第 9 條 保險.....	- 21 -
第 10 條 許可期間屆滿時之移轉	- 23 -
第 11 條 許可期間屆滿前終止之移轉	- 25 -
第 12 條 稅費負擔	- 28 -
第 13 條 履約保證金及行政作業費	- 28 -
第 14 條 不可抗力與除外情事	- 30 -
第 15 條 缺失及違約責任	- 32 -
第 16 條 契約終止	- 34 -
第 17 條 爭議處理	- 36 -
第 18 條 附則	- 38 -
第 19 條 契約附件	- 39 -

「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)

都市更新實施投資契約書

宜蘭縣政府（以下簡稱甲方）為推動及鼓勵民間參與實施都市更新事業，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 9 條第 1 項及相關法規之規定，委託○○○○○（以下簡稱乙方）實施「蘭城之星更新開發計畫」（更新單元一）都市更新事業，雙方同意簽定本契約條款如下：

第 1 條 總則

1.1 契約文件

1.1.1 契約包含下列文件：

- 1.本契約及其附件。
- 2.最優申請人及乙方於綜合評審程序所為之承諾及切結事項。
- 3.都市更新事業計畫執行企劃書。
- 4.公開評選委託都市更新事業機構投資實施「蘭城之星更新開發計畫」（更新單元一）招標文件（包括：開發辦理原則、作業須知..等）及其書面澄清與補充文件。

1.1.2 契約文件效力

本契約所有文件均為本契約之一部份，與本契約條款均有同等效力，並得互為補充、解釋。其適用之優先順序同本契約 1.1.1 條之排列順序。如有抵觸，依第 17 條之爭議處理之。

1.1.3 契約標題

本契約之標題係為便利而設，並不影響本契約條款之意義、解釋或規定。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案

指甲方依據本條例及其施行細則相關規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，並委託其辦理「蘭城之星更新開發計畫」更新單元一之都市更新案件。

1.2.2 本契約/都市更新實施投資契約

指甲方與乙方簽定之「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」。

1.2.3 設定地上權契約

指乙方據公開評選委託都市更新事業機構投資實施「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)作業須知(以下簡稱作業須知)及本契約，與臺灣鐵路管理局(以下簡稱丙方)、宜蘭市公所(以下簡稱丁方)共同簽定之「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新事業設定地上權契約書」。

1.2.4 都市更新及爭議處理審議會

即宜蘭縣政府為辦理本條例第 16 條及第 32 條有關審議都市更新事業計畫及處理有關爭議，依據「宜蘭縣都市更新及爭議處理審議會設置要點」成立之審議會。

1.2.5 開始營運日

指本案設定地上權範圍上之建物及相關設施之開始營運日。除有本契約第 2.3.2 條約定情形外，開始營運日至遲不得晚於設定地上權登記後 3 年。

1.2.6 營運收入

營業收入係指開始營運日起之每年度依據健全會計制度採應計基礎下計算所得之全部收入，包含乙方因經營本案設定地上

權範圍上之建物及交通轉運中心之收益。

1.2.7 權利金

權利金指乙方擔任本案之實施者所支付予丙方及丁方之對價，包括開發權利金及營運權利金。

1.2.8 開發權利金

開發權利金指經公開評選程序為本案實施者之乙方，於設定地上權契約簽約日繳交○○○萬元，其金額應不低於新台幣 780 萬元。

1.2.9 營運權利金

營運權利金指乙方自開始營運日起，每年度應繳納之營運權利金。營運權利金之金額為每年營運收入之○○%，但不應低於新台幣 190 萬元。

1.2.10 協力廠商

即提出意願書表達願實際協助乙方執行本計畫之廠商。此處所稱之廠商指公司、合夥或獨資商號及自然人、法人、機構或團體。

1.2.11 都市更新事業計畫執行計畫書

指乙方基於甄審作業之都市更新事業計畫企劃書、甄審委員會審議結論及甲方之修正意見所提出。乙方另依經都市更新主管機關核定後之都市更新事業計畫，提出修正之都市更新事業計畫執行計畫書，並經甲方同意後據以執行本案都市更新實施投資契約。

1.2.12 都市更新事業計畫

指乙方依本條例第 19 條及本契約規定，提送都市更新主管機關審議核定發布實施為都市更新事業計畫。

1.3 期日認定

本契約所載之日期均依日曆天計算。

第 2 條 許可期間

2.1 許可權限

甲方同意乙方於本案設定地上權範圍上，有按核定發布實施之都市更新事業計畫，興建並營運建物及交通轉運中心之權利。

2.2 許可期間

本契約期間，自本契約生效之日起算，至地上權存續期間 25 年(包含本案設定地上權範圍上建物及相關設施之興建期及營運期)屆滿之日止。惟設定地上權契約因任何事由提前終止時，本契約亦應同時終止。

2.3 興建期間

2.3.1 本案設定地上權範圍之建物及停車場，乙方應於完成設定地上權登記之日起 3 年內，興建完成並取得使用執照、停車場登記證與營業登記許可等依法應取得之許可文件。

2.3.2 交通轉運中心之基本設施部分，乙方原則上應於完成設定地上權登記之日起 3 年內，興建完成並取得使用執照、營業登記許可等依法應取得之許可文件。若乙方無法在 3 年內完成興建及開始營運，須向甲方提出書面申請，並經甲方書面通知同意後，始得延後興建期間。

2.3.3 若乙方屆期未完成，依本契約第 15 條違約之規定辦理。

2.4 營運期間

本案設定地上權範圍之建物及附屬設施(包含停車場)、交通轉運中心之基本設施之營運期間，自各別之開始營運日起至本契約許可期限屆滿止。乙方未依時程開始營運，依本契約第 15 條違約之

規定辦理。

第 3 條 工作範圍

3.1 甲方工作範圍

3.1.1 甲方除監督與管理外，應負責將本案用地交付乙方使用。

3.1.2 甲方交付之範圍：宜蘭縣宜蘭市壯一段第 0082-0067、0082-0070 部分、0082-0010 部分、0082-0009 部分、0082-0064、0082-0063 部分、0082-0066 部分、0082-0011 部分等 8 筆地號，面積共計 23,831 平方公尺（實際面積以地政機關丈量結果為準）。

3.1.3 更新單元位置示意圖及設定地上權範圍詳附件一；土地及建物權利關係人清冊詳附件二。

3.2 乙方工作範圍

3.2.1 乙方應自簽定本契約之日起 90 日內，依本契約規定提出都市更新事業計畫送宜蘭縣政府進行審議。

3.2.2 乙方應於提送之都市更新事業計畫經宜蘭縣政府審議通過並核定發布實施後 30 日內，會同甲方、丙方及丁方，進行本案設定地上權範圍用地之會勘、交地程序，並與丙方、丁方共同簽定本案設定地上權契約。乙方應於設定地上權契約簽定日起 30 日內，完成設定地上權之登記。

3.2.3 除甲方工作範圍外，乙方應依本條例、相關法規及依本契約規定經核定發布實施之都市更新事業計畫，辦理本案設定地上權範圍上之都市更新之實施、開發，興建本案之建物及交通轉運中心，包括提供資金辦理更新地區之規劃、設計與興建，並負本案開發、營運及維護管理責任及完成其相關事項。

3.2.4 乙方設置之交通轉運中心內容、規模及其相關基本要求，應符

合本案作業須知之「肆、基本要求事項」所載內容；且乙方在進行交通轉運中心規劃階段應先洽詢宜蘭縣政府交通主管機關與相關大眾運輸業者就使用需求進行研商，以利未來規劃及營運，惟具體內容仍應依宜蘭縣政府核定發布實施之都市更新事業計畫內容辦理。

3.2.5 乙方應比照公共建設之設計採用「綠色內涵」辦理本案建築設計，綠色內涵之經費原則不低於工程預算之10%，其中「綠色能源」部分需達工程預算6%之下限。綠色內涵項目包括符合環保、節能減碳概念之綠色工法、綠色材料、綠色設計及綠建築設計等項目，綠色能源則包含太陽光電、風力發電、火力發電、水利發電、潮汐發電、生質燃料等潔淨能源，以及LED等高效率能源之利用，以達永續公共工程建設之目標。

3.2.6 乙方應負責本招商範圍內車專二丙方原有建築物之拆除及重建之規劃設計費用○○○萬元，於丙方完成規劃設計發包作業後，並依丙方指定之時間與方式繳納。

3.2.7 甲方因政策變更等重大原因，致變更工作範圍，乙方應配合變更。

第4條 聲明、協助及承諾事項

4.1 雙方共同聲明

為使本案順利成功，雙方願以誠信、合作、公平及合理之原則履行本契約，努力辦理相關工作，並盡可能以協商方式解決各種爭議。

4.2 甲方聲明、應辦理及協助事項

4.2.1 甲方聲明

甲方聲明，對於本契約未盡事宜，願基於兼顧甲乙雙方權益之

立場與乙方協商解決，以促使本案興建及營運順利進行。

4.2.2 甲方應辦事項

4.2.2.1 應辦事項

1. 會同更新單元一設定地上權範圍之土地管理機關，即丙方及丁方，辦理本案設定地上權範圍用地之交付及設定地上權事宜。本案設定地上權範圍之用地，應於都市更新事業計畫經宜蘭縣政府審議通過，核定發布實施後 30 日內辦理交付。
2. 於乙方提出更新事業計畫申請日起 30 日內召開都市更新審議會，並於都市更新審議會決議之次日起 15 日內將修正意見通知乙方。如乙方於申請審議前遇有法令疑義或其他必要事項者，得得先列舉有關事項申請預為協調。此外，甲方得將都市更新事業計畫審議與其他審議採併行或聯席方式進行。
3. 都市更新事業計畫之審議，以乙方提出更新事業計畫申請日起 90 日內完成審議為原則。乙方申請建造執照以申請日起 30 日內完成核發為原則。惟乙方辦理修正計畫期間或補正者，不歸屬甲方應配合期程。
4. 甲方應協助交通轉運中心週遭地區交通系統之改善及客運業者之進駐。

4.2.2.2 遲延應辦事項

因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成應辦事項者，甲方、丙方及丁方同意以甲方遲延完成之日數，延後本契約與設定地上權契約之許可期間起始日。

4.2.3 甲方協助事項

4.2.3.1 協助事項

1. 更新單元一之歷史建築，如影響乙方規劃本案交通轉運中心之動線及安全者，甲方亦協助處理。

2. 會同丙方、丁方協助取得因施工需使用其他公共使用土地之其他管理機關同意。
3. 協助申領建築執照。
4. 會同丙方、丁方協助提供地下管線、埋藏物之資料。
5. 協助用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請。
6. 其他因本案開發使用之必要，於乙方請求時，甲方同意於權限範圍內給予必要之協助。
7. 其他涉及各行政單位配合及協助事項。

4.2.3.2 甲方不保證協助事項必然成就

前揭之協助事項，甲方將於法令權限範圍內盡力協助或協調相關機關處理之，但不保證、亦無義務及責任達成乙方預期之目標與效益。乙方不得因甲方之協助未達預期效益，而向要求甲方減少權利金或為其他主張等。

4.3 乙方聲明及承諾事項

4.3.1 乙方聲明事項

1. 乙方係依中華民國法律組織設立之股份有限公司，於本契約簽定時，其公司實收資本額不得低於新台幣 2 仟萬元整，且依中華民國法令及乙方公司之章程得從事本都市更新事業之興建、營運工作及履行本契約之一切義務。
2. 乙方聲明業經董事會合法授權簽署本契約，本契約之簽定無須經任何第三人之同意或許可。
3. 本契約之簽署及履行並未構成乙方與第三人間之任何違約情事。
4. 乙方聲明本契約之簽定並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履約本契約之能力有減損之虞。

5.本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本契約之履約或財務狀況之不利情事。

4.3.2 乙方承諾事項

- 1.乙方承諾，如乙方係專為履行本契約而新設立之公司，其發起人持有新設立公司之股份總數於本契約許可期間不得低於50%，並承諾無條件當然概括繼受最優申請人於本案甄審、議約等作業階段所為之各項申請、承諾及與政府達成之各項協議與因參與本案所產生之所有權利與義務；如乙方非專為履行本契約而新設立之公司，則乙方應就本契約之履行另外獨立設置會計帳冊，以供甲方隨時查驗。
- 2.乙方承諾公司登記事項、各項執照或章程、組織規程經變更者，應於每次變更登記完成後15日內，通知甲方並檢附相關證明文件。
- 3.乙方承諾更換協力廠商，應符合本契約相關規定，並經甲方事前之書面同意。如建築規劃設計或開發興建之能力資格由協力廠商具備，該協力廠商於契約簽訂前不得更換；經營管理之能力資格如由協力廠商具備，該協力廠商於建築使用執照取得前不得更換。
- 4.乙方承諾與其代理人、受雇人、受任人、受託人、承包商等或任何第三人因本案之興建營運所生之權利義務及責任等，由乙方自行負責，與甲方無涉。乙方應使甲方免於因前述事項被追索、求償或涉訟。如因而致甲方受損者（包括但不限於訴訟費用及律師費等），乙方應負擔賠償責任。
- 5.乙方承諾移轉本案資產時，不得以無對價為由，拒絕資產之移轉。
- 6.乙方承諾興建、管理及維護交通轉運中心，並開放供公眾使用。

7. 乙方承諾興闢並定期維護管理車專二與車專三招商範圍用地間之道路用地。
8. 乙方承諾不因甲方協助辦理事項未達成，而向甲方提出任何補償或求償之主張。
9. 乙方承諾應依經核定發布實施之都市更新事業計畫及本契約內容辦理本案開發及興建及日後之營運管理維護，並自負本案興建營運之一切風險。
10. 乙方承諾規劃設計內容必須符合都市計畫、經核定發布實施都市更新事業計畫及相關法令規定。
11. 乙方承諾就本案之建物，如訂立租賃契約，其契約存續期間不逾越地上權存續期間。
12. 乙方應於公司登記的主事務所所在地或其他甲方同意的適當地點，妥善保存與本契約履行以及執行本更新事業案有關之一切契約、法律文件、紀錄、文書、圖說及其他為執行本更新事業案所需之必要資料，包括但不限於下列資料：
 - (1) 乙方應自本契約生效之日起，就執行本契約所需之一切相關資產及權利，獨立製作資產目錄，隨時逐項詳細登載。甲方得要求目錄應記載的內容及格式，乙方同意配合辦理。乙方應於每會計年度結束後 90 日內將上年度最新資產目錄及年終工作報告送交甲方備查。
 - (2) 有關乙方之股東會及董事會議事錄、執照、股東名冊、公司章程、組織規程等資料。
 - (3) 乙方應維持妥當之會計系統且保存適當之紀錄及帳冊，乙方所備置之財務報表，應依中華民國法規、一般公認會計原則及前後一致之基礎完整紀錄各項細目。如經甲方指定會計科目及應列資訊者，乙方應遵照辦理。乙方應於每年 7 月 31 日前，提出經會計師查核簽證之最近一期年度合併與非合併

財務報表（含資產負債表、損益表、現金流量表、股東權益變動表及上一會計年度內同期之此等數字）送甲方備查。乙方應另外準備說明資料，分別列示其執行本契約之收入支出、以及其與本契約之履行無關的其他營業收支內容，併財務報告同時提送予甲方。甲方另得要求乙方於提送財務報告時，同時提供「無違約情事聲明書」。

(4)有關執行本更新事業乙方所簽署的契約、以及各該契約履行情形的紀錄。

(5)有關乙方依都市更新條例等規定執行各應辦事項的資料或紀錄。

13.乙方承諾於地上權存續期間，若北宜直線鐵路案或蘭陽平原鐵路高架捷運化案經行政院核定通過，依本契約第 16.3.4 條之規定辦理資產返還、移轉。

第 5 條 權利金與地上權租金

5.1 開發權利金

乙方應於本案設定地上權契約簽約日繳交開發權利金○○○萬元。

5.2 營運權利金

1.乙方於開始營運日起至地上權存續屆滿止，每年度應繳交營運權利金。每年度應繳交營運權利金之額度計算方式如下：

(1) 每年度之營運權利金＝乙方每一年度營運收入之○○％按乙方於權利金報價單填具之一定比例計算，但不得低於新台幣 190 萬元)。

(2) 若營運開始日非在當年之 1 月 1 日、或屆滿、終止日非在該年之 12 月 31 日者，前項營運權利金按當年實際營運日數

比例調整。

(3) 本契約屆滿時，乙方所繳納之營運權利金不足新台幣○○○萬元(乙方於附件八權利金報價單中所填寫之營運權利金預估總金額)者，乙方應併同最末一期權利金補足之。

2. 乙方應於營運開始日之次年6月30日前繳納前一會計年度之營運權利金，其餘年度營運權利金應於次年6月30日前繳納。於本契約屆滿或提前終止時，該年度營運權利金應於契約屆滿或提前終止之日起30日內繳交。

3. 如乙方於開始營運日前，經甲方認定已有因經營本案建物或交通轉運中心之行為而獲有收益者，乙方即應按本條規定計算並繳交營運權利金。

5.3 權利金給付方式

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權利金。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銀行帳戶(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)。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。

5.4 地上權租金

地上權租金之相關事宜悉依設定地上權契約約定辦理。

第6條 興建

6.1 基本原則

乙方應依已核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約之規定及相關法令之規定，規劃、設計興建本案之建物與交通轉運中心。上開都市更新事業計畫如須變更，則應按本條例規定辦理。

6.2 開工日期

乙方應於完成本案設定地上權範圍用地之會勘、交地程序、簽訂設定地上權契約並辦畢設定地上權登記之日起 1 年內，依經核定發布實施之都市更新事業計畫內容，申請、取得建造執照，並申報開工。

6.3 興建期限

乙方應按本案設定地上權範圍之用地，於完成設定地上權登記之日起，依經核定發布實施之都市更新事業計畫內容，3 年內完成本案之建物及停車場之興建並取得其使用執照、停車場登記證與營業登記許可等依法應取得之許可文件；交通轉運中心之基本設施部分，乙方原則上應於完成設定地上權登記之日起 3 年內，興建完成並取得使用執照、營業登記許可等依法應取得之許可文件。若乙方無法在 3 年內完成交通轉運中心基本設施之興建及開始營運，須向甲方提出書面申請，並經甲方書面通知同意後，始得延後興建期間。

6.4 興建執行計畫

乙方就本案設定地上權範圍之本案建物及交通轉運中心，應分別於完成設定地上權登記之日起 120 日內，提出興建執行計畫送甲方同意後辦理。興建執行計畫之項目如下：

1. 工作組織架構；
2. 興建規劃；
3. 興建時程管理；
4. 風險管理；
5. 品質管理；
6. 安全管理；
7. 設計管理；
8. 綜合環境管理

各項興建執行計畫內容及應達成之管理目標或要求，乙方應按月

提出工作月報或施工進度表，以供查核。

6.5 施工進度

乙方於施工期間之工作，應受甲方監督其是否符合本契約及相關法令規定。如乙方執行本案工程進度如發生落後 10% 以上或經甲方認定有重大落後之情形時，應依甲方請求，提出書面報告及解決方案備查，並盡力趕上工程進度；如工程進度仍未即時改善或工程進度已落後 20% 以上或經甲方認定有嚴重落後，致有無法於興建期限前完工之虞者，得視為乙方違約，逕依本契約第 15 條違約之規定處理。

6.6 展延

乙方因不可歸責之因素致無法於期限內取得建築執照或使用執照時，應以書面敘明理由並檢附相關證明文件向甲方申請展延，惟本契約之許可期間不因此展延。

如有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事由發生後 14 日內向甲方報備，並於事由消滅時起 14 日內，檢具事證，以書面敘明理由向甲方請求展延工期，甲方得視情節核定其展延日數。惟本契約之許可期間不因此展延。

6.7 施工責任

乙方應自行負擔開發經營本案上所有工程規劃、設計與施工之品質、安全及其他責任。甲方對乙方所為之任何同意、建議或提供之參考資料，並不免除乙方應負之責任與義務，且乙方不得據以向甲方提出主張或求償。甲方得委託履約管理顧問機構協助辦理履約監督事宜。

乙方應遵守勞工安全衛生法及其他相關法令之規定，並擬妥本單元發生緊急及意外事故通報處理流程送甲方備查。乙方如有違反，應依甲方指示改善，所生之損害並由乙方負責。

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，並負擔其費用及損害賠償責任。

本案設定地上權範圍之用地自交付乙方之日起，由乙方負一切管理及安全責任，如因乙方管理不當致甲方或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任），由乙方負民事及刑事責任。

6.8 簽定分包契約

乙方與任何第三人簽定有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等合約，皆不得與本契約抵觸。且乙方於簽定後應立即將該契約副本送交甲方備查。其後內容若有修改或變更時亦同。乙方應於前述與第三人簽定之任何合約內載明：如本契約一部或全部終止時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。

6.9 履約管理

6.9.1 於甲方或甲方之代表提出要求後，乙方應迅速提供有關乙方之財務、工程、業務、管理等情形之資料、證據，並應就詢問事項進行說明。乙方應擔保所提供予甲方之各項文件及資料之實質內容均為真實、正確、完整。

6.9.2 甲方得隨時指派代表針對乙方實施履約督導，並得辦理定期及不定期查核。甲方代表為執行督導及管制工作，有權隨時以任何方式並得偕同其所委託之顧問或適當人員稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之業務、工程、品管、帳目及財務等情形，並有權要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。甲方代表執行職務之時機與方法，不得當干預乙方之正常工作執行，惟情況緊急或有正當理由時，不在此限。

6.10 試營運及營運管理計畫

就本案之建物，乙方至遲應於開始營運日前 180 日曆天，提送予甲方符合本契約約定之營運管理計畫，並經甲方核定，作為本案

建物營運期之營運管理基準。

就本案之交通轉運中心之基本設施，乙方至遲應於開始營運日前 300 日曆天，提送予甲方符合本契約約定之營運管理計畫(含業者進駐管理、周邊交通設施設置、轉乘之營收及接駁系統管理…等計畫)，以及交通轉運中心之基本設施開始營運日前 180 日曆天提出試營運計畫，並經甲方核定，以進行工程執行成果、安全標準等要求、試營運計畫之驗證及作為營運期之營運管理基準。

試營運階段，經主管機關核可，認試營運情形正常(包含發現有瑕疵，令其改善完成，再報由主管機關審核通過)後，始得正式開始營運。

乙方未能依限完成時，除經甲方認係不可歸責於乙方之事由，甲方得依本契約第 15、16 條相關條款處理。

第 7 條 營運

7.1 開始營運

乙方應於開始營運前，檢具已具備法令規定及本契約規定合於營運準備之相關文件(包括但不限於使用執照、試營運核可)，報經甲方同意後開始營運。

7.2 營運之遵守事項

7.2.1 乙方應按營運管理計畫進行本案設定地上權範圍上之建物及相關設施之營運，並於確保符合營運管理計畫之良好營運狀況下，作必要之裝修、置換及改善。乙方並應確保於契約許可期間，地上權範圍上之建物及相關設施均維持符合營運管理計畫之營運狀態。

7.2.2 若有增建、改建計畫或變更、增加使用項目，應將其內容經甲方書面同意後，送交相關主管機關審查通過。

7.2.3 乙方就本案設定地上權範圍上之建物及相關設施之營運與

第三人簽定之貨物及材料供應合約、顧問服務合約、特許商店等，應送交甲方備查。

7.2.4 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均由乙方支付，並採一般慣用之會計處理原則。

7.2.5 甲方得隨時指派代表就乙方之營運辦理定期及不定期查核，並要求乙方限期提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件以供查核。乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切經要求之資料，且應提供一切必要協助。

7.3 交通轉運中心之基本設施部分客運業者進駐及營運

乙方應自交通轉運中心之基本設施部分依本契約第 6.10 條試營運之核可起，供客運業者開始進駐，並完成一切開始營運之相關事宜。

乙方於本契約存續期間應維持交通轉運中心之基本設施部分供公眾之正常營運，非經甲方同意書面同意，並送交相關主管機關審查通過者，不得變更之。且交通轉運中心之基本設施部分營運應優先租予經宜蘭縣政府核准經營之客運業者，其相關費率標準須報經宜蘭縣政府審核通過。

7.4 其他

乙方同意甲方得於本契約與設定地上權契約所定期間屆滿前一年，由甲方甄選合適之經營管理公司進駐交通轉運中心之基本設施部分參與經營，以維護地上權存續期間屆滿後轉運站之正常營運。

第 8 條 產權登記

8.1 所有權登記及預告登記

乙方於本案設定地上權範圍上之建物及相關設施興建完成後，

應辦理第一次所有權登記，登記為乙方所有，並應協同甲方辦理預告登記，載明「乙方不得將本案設定地上權範圍內之地上物所有權移轉予第三人，並應於本契約及設定地上權契約屆滿或終止時，依本契約將建物設施所有權移轉予丙方、丁方或甲方指定之第三人」。

違禁條款

第 9 條 保險

9.1 於本契約之興建期間及營運期間內，乙方應對本案設定地上權範圍上之施工、營運及資產，向財政部核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險。

9.2 保險範圍、種類及金額

9.2.1 乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

1. 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方及協力廠商為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案之建物及相關設施之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

2. 營造工程第三人意外責任險

本項保險由乙方以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而生之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於 150 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於 1,000 萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

3. 責任保險

鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於 5,000 萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

4. 專業責任險(建築師及工程師)及其他經雙方同意投保之保險。

9.2.2 於本案之建物及相關設施之營運期間，由乙方或責成其受託人及其他履行輔助人，就必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

- 1.火險及財產綜合險（保險金額應為 100% 重置成本，自負額之額度應經甲方同意。）
- 2.公共意外責任險（包含人及財物）
- 3.雇主意外責任險
- 4.除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要之保險。

9.3 保險條件

本契約第 9.2 條所載之保險，其保險金額、保險期間、自負額上限、附加險、附加條款、除外條款之排除等保險條件應符合當時保險慣例。惟營造綜合保險之保險金額應依實際工程發包之進度訂定之。

9.4 保險給付

- 9.4.1 除乙方與融資機構另有約定外，保險之受益人應為乙方。
- 9.4.2 保險給付應用於彌補或重建設施或營運資產因保險事故發生所致之損害。但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付應優先用於清理及移除毀損之設施或營運資產。
- 9.4.3 火災及財產綜合險之理賠，應限專供修復與重置本案設定地上權範圍之用地內資產之用。

9.5 保單之備查

乙方依本契約約定投保各類保險，其保險單及批單之副本，應於投保之日起 30 日內送交甲方備查。

9.6 保險事故之通知

乙方於任何保險事故發生後，應於通知保險公司之時，副知甲方，甲方得派人參與事故之會勘。

9.7 保險效力之延長

本契約興建期間如有延長，乙方應即延長相關保險期限，並應使相關承包商適度延長其保險期限；如有違反，乙方應自行承擔相關風險及損害。

9.8 未依約定投保之責任

乙方或其承包商、供應商或專業顧問以及乙方之受託人及其他履行輔助人未依本契約之約定投保或維持適當之保險，並經甲方通知定期改善仍未改善者，除依本契約第 15 及 16 條之約定處理外，如發生事故而受有損害者，乙方應自行負責。

第 10 條 許可期間屆滿時之移轉

10.1 適用範圍

本契約因許可期間屆滿而消滅時，乙方應依本條之約定辦理資產移轉。

10.2 資產移轉契約

乙方應於本契約許可期間屆滿前 2 年內，提出具體資產移轉計畫，開始與甲方、丙方與丁方協商簽定「資產移轉契約」，並應於乙方提出資產移轉計畫後 180 日內完成「資產移轉契約」之訂定。乙方應於本契約許可期間屆滿時完成移轉。除本契約另有約定外，有關各項資產移轉之權利義務細節及方式，雙方應依訂定之「資產移轉契約」，據以執行。

10.3 移轉資產

10.3.1 乙方就本案取得所有權之現存地上物（包含建物及相關設施）及為開發經營所必要之其他資產均屬「移轉資產」。上述之移轉資產項目應於簽定「資產移轉契約」時，由甲

方、丙方與丁方確認之。

10.3.2 移轉資產應包括與本案之建物及相關設施，包含交通轉運中心之基本設施、停車場開發經營所必要之其他資產之使用或操作等有關操作軟體、各項相關文件（包括但不限於智慧財產權之合法使用文件、保證書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等），亦均屬「移轉資產」。

10.3.3 乙方為經營管理本案上之建物，而取得相關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、技術、程式、軟體、系統或資料等，除經丙方與丁方書面同意不需移轉或授權外，乙方應於本契約期間屆滿時，無條件使丙方與丁方或甲方指定之第三人有權繼續使用。如有登記之必要者，乙方亦應辦理授權登記手續。

10.3.4 前項相關智財權物件，如屬第三人所有，乙方應於契約期間屆滿時使該第三人以書面同意或授權丙方與丁方使用該智財權物件。丙方與丁方於取得智財權物件後負擔之義務不得超過乙方原向該第三人所負擔者。

10.4 資產移轉程序

10.4.1 編制資產目錄

乙方應於簽定本契約後每年編製資產目錄，將「移轉資產」逐項詳細登載名稱、種類、取得時間、他項權利設定、出租、使用及維修狀況，並於每年度終了後 30 日內，將上一年度資產目錄送交甲方、丙方及丁方備查。

10.4.2 資產總檢查

乙方應於本契約許可期間屆滿前 2 年，委託經甲方認可之專業機構，進行資產總檢查，作成資產移轉勘驗文件送甲方、

丙方及丁方備查。資產總檢查所生之費用由乙方負擔。

10.4.3 資產移轉前之處理

乙方應於營運期間屆滿前 1 年，將本案營運有關之所有契約執行情形及資產狀況列具清冊送甲方、丙方及丁方備查，其中足以影響資產移轉者，乙方應即時處理。

10.5 移轉時及移轉後之權利義務

10.5.1 「移轉資產」之本案之建物及相關設施，應無條件移轉予丙方與丁方或甲方指定第三人。

10.5.2 乙方依本條約定移轉予丙、丁方或甲方指定第三人之「移轉資產」，除另有約定外，乙方應擔保該資產於移轉予丙方與丁方或甲方指定第三人時並無權利瑕疵，並應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。

10.5.3 丙方與丁方或甲方指定第三人有權無償受讓第 10.3 條之「移轉資產」及存於該資產上之一切相關權益，包括但不限於瑕疵擔保請求權、智慧財產權等。

10.5.4 除本契約另有約定外，甲乙雙方在履行完成本契約第 10 條之義務前，仍應履行其依本契約應盡之義務。

第 11 條 許可期間屆滿前終止之移轉

11.1 適用範圍

本契約於許可期間屆滿前終止時，除法令另有規定者外，乙方應依本條之約定辦理資產移轉予丙方與丁方或甲方指定第三人。

11.2 移轉標的

有關移轉標的準用本契約第 10.3 條移轉資產之規定，如尚在

興建中，則包括興建中工程。

11.3 資產移轉程序

11.3.1 資產清查

乙方應於甲方通知之期日依本契約第 10.4.1 條所定之「資產目錄」偕同甲方、丙方及丁方辦理資產清查，乙方並應於清查後 10 日內作成「資產清冊」後交予甲方、丙方及丁方。若乙方未於甲方指定之期日偕同辦理資產之清查或未於期限內交付資產清冊，甲方、丙方及丁方有權代為清查及製作「資產清冊」，其費用由乙方負擔，乙方對於製作之資產清冊不得有任何異議。

11.3.2 資產鑑價

乙方應委託經甲方、丙方及丁方同意或指定之獨立公正之「鑑價機構」，就前條之「資產清冊」進行鑑價，並作成資產鑑價報告。

11.4 資產處理

除甲方依本契約第 13.5 條之約定沒收或要求扣抵履約保證金外，其關於資產處理方式，悉依本條之約定辦理。

11.4.1 因可歸責於乙方之事由而終止本契約之資產，以下列方式處理：

1. 非屬移轉標的

非屬移轉標的者，乙方應於甲方通知之期限內，將其自行拆除完畢，逾期不拆除者，甲方得以乙方之費用代為拆除或由丙方及丁方或其指定第三人無償受讓前開資產。乙方並不得向甲方要求任何費用。

2. 屬移轉標的

乙方興建完成後並取得使用執照之地上物及其他資產或經

認定為移轉標的，包括興建中工程或相關設施等，應依本契約第 11.3.2 條之鑑定價值，扣除下列費用後始為甲方收買之費用：

- (1) 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等。
- (2) 乙方應支付予甲方之租金、權利金等依本契約所應給付之費用。
- (3) 資產鑑定價值 30% 之金額，作為違約金。

11.4.2 因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依本契約第 11.4.1 條第 1 項處理；屬移轉標的者，應以第 11.3.2 條之鑑定價值作為甲方收買之費用，並由甲方負擔下列費用，辦理移轉：

- (1) 委託專業鑑定機構之費用。
- (2) 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等。

11.4.3 因不可歸責於雙方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依本契約第 11.4.1 條第 1 項處理；屬移轉標的者，移轉資產之價值及其他金額由雙方另行協議處理，並由雙方平均負擔下列費用：

- (1) 委託專業鑑定機構之費用。
- (2) 甲方因辦理資產移轉所生之一切費用，包括但不限於製作資產清冊之費用、資產鑑價費用、產權移轉登記費用等。

11.5 移轉價金付款方式

甲乙雙方同意移轉價金之付款方式，另行協議之。

11.6 移轉時及移轉後之權利義務

11.6.1 乙方依本條約定移轉予丙方及丁方或甲方或其指定第三人之「移轉資產」及存於該資產上之一切相關權益，包括但不限於瑕疵擔保請求權、智慧財產權等。乙方並應將其對該資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權利一併讓與之。

11.6.2 乙方於移轉「移轉資產」予丙、丁方或甲方或其指定之第三人前，除丙、丁方或甲方同意者外，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。

11.6.3 除本契約另有約定外，雙方在履行完成本條之義務完成移轉前，乙方仍應維護移轉標的之現狀，並進行各項保護措施，以維移轉標的之功能、效用。

第 12 條 稅費負擔

除當事人相互間及當事人另有約定者外，有關稅費負擔依下列規定辦理：

12.1 地價稅

由納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人負擔。

12.2 其他

除前項規定外，其餘項目均由乙方負擔。

第 13 條 履約保證金及行政作業費

13.1 為確保乙方履行本契約之義務與責任，乙方同意應於簽定本約時繳交新台幣 300 萬元履約保證金及 560 萬元行政作業費予甲

方。履約保證金得由乙方繳納之申請保證金轉納之。

13.2 行政作業費繳交方式

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行政作業費。乙方以匯款方式繳納行政作業費時，應將行政作業費匯入甲方指定之銀行帳戶（匯款之手續費由乙方負擔），如乙方以支票方式繳付行政作業費，應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。乙方於本契約簽訂後，不得請求甲方返還已繳交之行政作業費。

13.3 履約保證金之繳交得以下列方式為之：

1. 現金。
2. 金融機構簽發之本票或支票。
3. 金融機構保付支票。
4. 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. 銀行出具之履約保證金連帶保證書或金融機構保兌之不可撤銷之擔保信用狀。

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「宜蘭縣政府」為受款人。以設定質權之金融機構定期存款單或銀行出具之履約保證金保證書繳納者，依其性質，應分別記載「宜蘭縣政府」為質權人或被保證人，其格式應符合採購法主管機關頒布之保證金或其他擔保之規定。

乙方提供之履約保證如以銀行保兌之不可撤銷擔保信用狀、履約保證金保證書為之時，每次有效期間至少 2 年以上。

乙方依前項所提供之履約擔保，應於有效期間屆滿前十五日，提供更新後之履約保證以替換之，乙方未依約辦理時，甲方得押提以其現金續作履約保證，至乙方提出新的履約保證為取代

止。

- 13.4** 乙方之履約保證期間，應持續至完成資產移轉後 90 日止。
- 13.5** 甲方認乙方所提供履約保證，有無法擔保履行責任之虞者，乙方應於甲方指定之期間內完成更換。
- 13.6** 因可歸責於乙方之事由，造成甲方損失或負擔費用或依本契約約定乙方應給付給甲方之逾期租金、逾期權利金、違約罰金、損害賠償或其他費用者，甲方有權自乙方提供之履約保證金中逕行扣抵乙方履約保證金之全部或一部。乙方應於甲方扣抵履約保證金後依甲方指定期限內補足該履約保證金。
- 13.7** 甲方應於乙方完成本案建物（交通轉運中心之基本設施部分除外）之興建並取得使用執照後，無息發還乙方所繳履約保證金之四分之一；於本案交通轉運中心之基本設施部分開始營運後，無息發還原履約保證金之四分之一；於乙方完成資產移轉 90 日後，始解除本契約之乙方履約保證責任，並無息返還乙方剩餘之履約保證金或其他依本契約約定所提供之履約保證。
- 13.8** 甲方發還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。
- 13.9** 依本契約規定，甲方沒收履約保證金時，其剩餘之金額不足本契約第 13.1 條規定者，乙方應補足之。

第 14 條 不可抗力與除外情事

14.1 定義

14.1.1 本契約所稱不可抗力情事，係指天災、事變等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，且足以嚴重影響本契約之履行者。

14.1.2 本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，有下列二種情形，亦非可歸責於乙方之事件及狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者：

- 1.因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為或決策重大改變，致對乙方之營運或財務狀況發生重大不利影響。
- 2.其他性質上不屬不可抗力，而經雙方同意為除外情事者或由雙方合意組成之協調委員會認定係除外情事者。

14.2 通知與認定程序

14.2.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生，且客觀上能通知之日起 15 日內，以書面通知他方。

14.2.2 任何一方於收到他方依本契約第 14.2.1 條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。雙方同意遵守誠信原則履行本契約，任何不可抗力或除外情事發生時，儘量先行協議補救措施。若雙方就該事件或其起始日之認定無法於事件發生後 60 日內達成協議者，應組成協調委員會處理之。

14.3 認定後之效果

經甲乙雙方同意或由協調委員會認定之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。但雙方得協議延展特定行為之履行期間。

14.4 損害之補救

因不可抗力或除外情事，除法令另有規定外，雙方得協商選用下列一種或一種以上之補救措施。如雙方無法於 60 日內協議達成補救措施者，應由協調委員會處理之；協調委員會亦得選用下列一種或一種以上之補救措施或為其他補救措施，由甲、乙雙方採行之：

- 1.於一定期間緩繳、減繳或免繳權利金。
- 2.請求協助或協調金融機構辦理復舊貸款、融資協助或其他紓困方案。
- 3.停止計算或視情節適度延長「興建營運期間」。

- 4.申請減免地價稅、房屋稅及其他稅捐等。
- 5.其他雙方同意之補救措施。

第 15 條 缺失及違約責任

15.1 乙方之缺失

15.1.1 除有本契約第 15.2 條所稱違約外，乙方之行為如不符合本契約之規定，均屬缺失。

15.1.2 乙方如有缺失，甲方得要求乙方限期改善，並以書面載明事項，通知乙方：

- 1.缺失之具體事項
- 2.改善缺失之期限
- 3.改善後應達到之標準。
- 4.屆期未完成改善之處理。

15.1.3 乙方須於期限內改善缺失，並於改善完成後通知甲方，如屆期未完成改善或改善無效，且情節重大者，甲方得以違約處理。

15.1.4 甲方於乙方發生本契約第 15.1.1 條所定之缺失情事時，除依第 15.1.2、15.1.3 條之規定處理外，甲方得按每一事件每日處以乙方新台幣 1 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，並得按日連續懲罰至改善為止，累計之懲罰性違約金金額上限最高為新台幣 30 萬元，並再限期命乙方改善。乙方未按時繳納相關費用者，甲方得自履約保證金中扣抵之。

15.2 乙方之違約

15.2.1 除有不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由外，因可歸責於乙方發生下列任一事件，即為乙方之違約：

- 1.乙方未依經核定發布實施之都市更新事業計畫、本契約、「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)都市更新事業設定地上權

契約書及相關法令規定，規劃設計本案建物與交通轉運中心之開發、興建及使用、營運本案用地及其地上物及附屬設施及設備。

2. 未能按興建執行計畫之進度期限完成者。
 3. 乙方擅自終止營運一部或全部者。
 4. 乙方未維持本案用地及其他附屬設備與相關設施及其地上物均在良好狀況下，致甲方權利受損害時，或對本案用地及其他附屬設備與相關設施作重大變更，未經甲方事前書面同意者。
 5. 乙方未依本契約第 5 條及設定地上權契約之第 4 條規定，如期繳納各期權利金或地上權租金。
 6. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本案上之地上物（包括一切附屬設施）或地上權轉讓、設定擔保物權或其他負擔。
 7. 乙方未經甲方事前書面同意，擅將本契約之權利義務為轉讓、設定負擔或為其他處分行為。
 8. 乙方有破產、重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
 9. 其他乙方未能遵守或履行本契約、設定地上權契約或本契約附件之任一規定之情事，而情節重大者。
- 15.2.2 乙方有本契約第 15.2.1 所定之違約情事時，如違約情形可改善者甲方應以書面通知載明下列事由，通知乙方於指定之期限內改善之：
1. 違約之具體事由。
 2. 改善之期限。
 3. 改善後應達之標準。
 4. 屆期未完成改善之處理。
- 15.2.3 如逾上述指定期限乙方仍未為合理之改善、改善無效、未達甲方要求之改善標準或違約情事不可改善者，則甲方得為下列之

處置：

1. 中止乙方興建營運之一部或全部。
2. 依本契約第 16.1.2 終止本契約、設定地上權契約及其他一切約定，並依本契約第 11 條之規定辦理資產移轉及相關事宜。

15.3 乙方違約時，甲方除依 15.2.2 條指定乙方應改善之期間，並得依違約情事為下列之處置：

- 15.3.1 要求乙方應自甲方通知違約之日起，每日給付懲罰性違約金新台幣 10 萬元，直至合理改正並經甲方認可之日為止，該懲罰性違約金最多累計至合理處置期間之截止日。
- 15.3.2 甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，甲方尚得向乙方請求一切之損害賠償。
- 15.3.3 甲方依本條處罰乙方之懲罰性違約金、損害賠償金或其他甲方依本合約得向乙方請求給付之金額，得依 13.5 條辦理。
- 15.3.4 甲方依 15.2.3 條終止本契約時，其已收取之權利金、地上權租金及其他繳付款項不予返還，並沒收履約保證金。如甲方更有損害時，並得請求損害賠償。

第 16 條 契約終止

16.1 終止事由

16.1.1 契約存續期間內，雙方得合意終止。

16.1.2 可歸責於乙方之事由終止

即甲方依本契約第 15.2 條及其他可歸責於乙方之事由終止本契約。

16.1.3 非可歸責乙方事由終止契約

1. 乙方繼續執行反不符公共利益時，甲方得終止本契約。

2.因不可抗力事件而終止本契約。

16.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期、任一方擬採取之適當措施。

16.3 契約終止之效力

16.3.1 本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，發生下列效力：

- 1.除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律消滅。但終止前已發生之權利及義務不受影響。
- 2.乙方依設定地上權契約取得之地上權一律消滅，乙方應塗銷地上權登記，並返還設定地上權範圍之用地予丙方、丁方。

16.3.2 雙方合意終止之效力

雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

16.3.3 可歸責於乙方之事由終止

因可歸責於乙方之事由終止本契約時，甲乙雙方應依本契約第 11 條之規定辦理資產返還、移轉。甲方並得沒收乙方之履約保證金，如甲方更有損害時，並得請求損害賠償。

16.3.4 不可歸責於雙方事由終止契約

因不可歸責於雙方之事由終止本契約時，甲乙雙方應依本契約第 11 條之規定辦理資產返還、移轉。甲方應無息返還乙方當時全部剩餘之履約保證金。

16.4 本契約終止時，設定地上權契約亦併同終止，乙方應立即配合辦理地上權塗銷登記。

第 17 條 爭議處理

17.1 協商及提送協調委員會

與本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如經雙方協商仍無法解決，於提付仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前，應先提送委員會決議之。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。

17.2 協調委員會

協調委員會於甲乙經協商後無法解決之爭議提送後 10 日內成立。

17.2.1 協調委員會設置 7 名委員，其中 4 名委員由甲乙雙方各自推薦 2 人任之。另 3 名委員，由甲乙雙方共同同意選任，並由雙方同意指定其中 1 名為主任委員。

17.2.2 不同協調事項得為不同之委員人選。

17.2.3 各該協調事項決議後，協調委員會即完成協調任務。

17.3 協調委員會主席、開會及決議

協調委員會由主任委員擔任主席，且應儘速召開會議，並應於成立後 90 日內提出決議。

17.3.1 委員應親自出席，並應有三分之二以上之出席始得開會，出席委員過半數之同意始得決議。主席原則不參與表決，但提案贊成、反對同數者。由主席裁決。

17.3.2 協調委員會開會時，甲、乙方應列席參加。委員會視協調需要，得要求甲乙雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件，或邀請有關機關、團體代表、學者、專家列席。

17.3.3 協調委員為無給職，但得依規定支給雙方委員之審查費、出席費或交通費，其費用由雙方自行負擔各自推薦委員部

分；由甲乙雙方共同同意選任之委員，其費用由甲乙雙方共同負擔。協調會開會之其他費用，亦同。

17.4 書面記錄

協調委員會開會之過程及決議均應以書面記錄之。

17.5 協調方案之異議及效力

協調委員會得提出協調方案召集甲乙雙方溝通後，逕付決議；如任一方不同意者，應於收到決議後 20 日內向協調委員會以書面提出異議，未於上揭 20 日期間者提出者，視為接受該協調決議。不同意之一方，應負擔組成協調委員會及進行協調所生費用。

雙方接受協調方案者，均應遵守依協調方案履行。

17.6 仲裁

甲乙雙方之爭議事項，經交協調委員會作成協調決議，而有任一方不同意者，於約定期間內提出書面異議後，得提起仲裁解決爭議。

甲乙雙方之爭議事項，經提交協調委員會協調後 90 日內無法作成協調決議，或一方請求召集提協調委員會後 30 日仍未能召開協調委員會時，提起協調之一方得提起仲裁以解決爭議。

甲乙雙方同意提起仲裁解決雙方爭議時，依下列約定辦理：

- (1) 提付仲裁時，甲乙雙方同意以仲裁法之仲裁程序解決，並由雙方選定之仲裁機構辦理之。
- (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勝確定者，不在此限。
- (3) 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣宜蘭地

方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

17.7 契約繼續履行

除本契約已全部確定終止或許可年限屆滿外，於爭議處理期間，不論甲乙雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁，於爭議處理期間甲乙雙方均應繼續履行本契約。但甲乙雙方另有協議者，不在此限。

第 18 條 附則

- 18.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，雙方均受拘束。
- 18.2 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。
- 18.3 甲方給予乙方之任何通知或文件，均應以書面為之。
- 18.4 關於本契約之任何爭議，雙方同意以中華民國法律為準據法。
- 18.5 乙方履行本契約之義務，悉依中華民國法令為之，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切主管機關之法令與指示。
- 18.6 送審之都市更新事業計畫執行計畫書內容與宜蘭縣政府都市更新及爭議處理審議會審查通過內容不符時，悉依宜蘭縣政府核定發布實施之都市更新事業計畫內容辦理。
- 18.7 本契約為訂約雙方之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更應以書面為之，並經雙方同意後始生效力，本契約如有其他未盡事宜，悉依本條例及相關規定辦理。
- 18.8 本契約書正本壹式二份，由雙方各執壹份為憑，副本四份供

雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第 19 條 契約附件

本契約附件標示如下：

- 一、更新單元位置示意圖及地籍圖。
- 二、土地及建物權利關係人清冊。
- 三、公開評選委託都市更新事業機構為實施者，投資實施「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)作業須知。
- 四、○○○。
- 五、○○○。
- 六、○○○。
- 七、○○○。
- 八、其他。

上述契約附件內容如有牴觸，以甲方解釋為準。

立契約書人

甲 方：宜蘭縣政府

法定代理人：

地 址：

乙 方：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

違禁品

附件四

「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一) 都市更新事業設定地上權契約書

目 錄

第一條	地上權設定範圍	- 3 -
第二條	地上權設定	- 3 -
第三條	本契約存續期間及地上權存續期間	- 4 -
第四條	地上權租金	- 4 -
第五條	地上權設定範圍之土地使用及管理維護	- 5 -
第六條	地上物之登記	- 5 -
第七條	地上權轉讓、出租（借）及設定負擔之限制	- 5 -
第八條	不履行之效力	- 6 -
第九條	屆滿或終止	- 6 -
第十條	地上權塗銷、地上物及其相關設施之移轉	- 7 -
第十一條	效力	- 7 -
第十二條	附則	- 7 -
第十三條	契約附件	- 8 -

「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)

都市更新事業設定地上權契約書

立約人交通部臺灣鐵路管理局(以下簡稱丙方)、宜蘭市公所(以下簡稱丁方)為配合宜蘭縣政府辦理實施「蘭城之星更新開發計畫」更新單元一都市更新事業，特與○○○(以下簡稱乙方)，訂立「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新事業設定地上權契約」(以下簡稱本契約)，約定下列條款，以資雙方同意遵守：

第一條 地上權設定範圍

依蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新事業實施投資契約第 3.1 條所示委託範圍內之更新基地(以下簡稱本基地)但不包括廣(停)及道路用地(由宜蘭縣政府維護管理)，座落：宜蘭縣宜蘭市壯一段 0082-0067、0082-0070 部分、0082-0010 部分、0082-0009 部分、0082-0064、0082-0063 部分、0082-0066 部分、0082-0011 部分等 8 筆地號，面積共計 23,831 平方公尺。實際面積以地政機關丈量結果為準(附件二：土地清冊)。

第二條 地上權設定

- 一、丙方及丁方同意以設定地上權方式提供予乙方辦理都市更新事業。
- 二、乙方、丙方及丁方應自本契約簽訂日起 30 日內，就會勘、交地之用地範圍，向地政機關提出設定地上權登記之申請，並完成設定地上權登記之全部手續。
- 三、設定地上權登記或變更登記或將來塗銷登記所需費用，包含但不限於規費、印花稅、代書費等，均由乙方負擔。
- 四、辦理設定地上權登記時，應於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「地上權存續期間屆滿後或提前撤銷，建物所

有權移轉丙、丁方或其指定第三人」。

第三條 本契約存續期間及地上權存續期間

本契約之存續期間，除本契約另有約定外，自乙方、丙方及丁方簽訂本契約之日起 25 年。

地上權存續期間，自乙方、丙方及丁方按本契約第 2 條規定完成設定地上權登記之日起，至本契約存續期間屆滿止。

如有因可歸責於宜蘭縣政府（以下簡稱甲方）之事由，致遲延「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」第 4.2.2 條甲方應辦事項者，丙方及丁方同意以甲方遲延完成該應辦事項之日數，延後本契約之起始日。

第四條 地上權租金

乙方應依國有出租基地租金計收標準（申報地價之 5%）計付地上權租金，並依下列原則繳納：

一、乙方應就會勘、交地之用地範圍，於完成設定地上權登記之日起，每年一次支付地上權租金。設定地上權登記當年期及地上權屆滿當年期之地上權租金依下列方式繳納：

（一）設定地上權登記當年期之地上權租金依地上權登記日翌日至同年 12 月 31 日累計日數比例計付。

（二）設定地上權屆滿當年期之地上權租金依地上權截止日之月份回溯同年 1 月 1 日之累計日數比例計付。

二、地上權租金採預繳方式，第 1 年地上權租金應於簽定本契約之日支付；其後各期應於當年 1 月 31 日前，繳納當年地上權租金。

三、設定地上權租金應按丙方及丁方提供土地面積乘以該土地當年申報地價之總額按比例分配【注意：丙方部分所收取租金，乙方應另行負擔 5%營業稅】。乙方應依分配比例，在規定期限內向丙方及丁方領取繳款單，向指定收款處所繳納，

逾期不繳納以違約論，依蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約第 15 條違約條款處置。

- 四、本契約存續期間，如有適用於本契約之地上權租金計收之法令修訂更動者，丙方及丁方有權依最新辦法規定增減地上權租金，乙方應按增減後之地上權租金數額繳納之，不得異議。
- 五、本契約如有提前終止者，丙方及丁方應退還預繳地租之差額。

第五條 地上權設定範圍之土地使用及管理維護

- 一、乙方於設定地上權存續期間內使用設定地上權範圍之用地，須依「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」及經審議通過後核定發布實施之都市更新事業計畫所規範之項目及其他經主管機關核定之開發項目為限，不得為其他用途之開發、使用。如有違反者，乙方應負責立即排除，並負損害賠償之責。
- 二、乙方應於丙方及丁方完成本契約設定地上權範圍之用地交付後，負責管理維護。

第六條 地上物之登記

- 一、本契約設定地上權範圍用地上之地上物（更新單元一之建物及相關設施）由乙方出資興建，完工後除「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」及本契約另有規定外，所有權登記為乙方所有。
- 二、乙方應於辦理建物所有權第一次登記時，配合宜蘭縣政府辦理建物預告登記，載明乙方不得將本契約設定地上權範圍用地上之地上物所有權移轉與第三人，並應於都市更新實施投資契約書契約期間屆滿或終止時，將地上物及建物設施所有權移轉登記予丙方及丁方或其指定之第三人。

第七條 地上權轉讓、出租（借）及設定負擔之限制

- 一、乙方取得地上權後，其使用、收益、設定負擔等權利之行使，非經丙方及丁方之書面同意，不得為任何法律上或事實上之處分（包括但不限於權利之讓與），且其所為之任何處分均不得將本契約之權利義務與都市更新實施投資契約分離或妨礙其履行。
- 二、地上權存續期間，乙方如欲就地上權或地上物辦理抵押權設定，須提出書面申請經宜蘭縣政府及丙方、丁方之書面同意，並符合下列要件者，方得為之：
 - （一）抵押權人以銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。
 - （二）地上權應連同地上物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。
 - （三）僅就地上權設定權利抵押權者，乙方應承諾地上物完成建築辦竣所有權第一次登記後，3 個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。
 - （四）抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在本契約存續期限末日之後。
 - （五）乙方與抵押權人之抵押權契約書應約定，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄於建物之抵押權。

第八條 不履行之效力

乙方如有違反本契約之行為或未履行依本契約所負擔之義務，依「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」第 15 及 16 條有關規定處理。

第九條 屆滿或終止

本契約於「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施

投資契約」屆滿或提前終止時亦應同時屆滿或終止。

第十條 地上權塗銷、地上物及其相關設施之移轉

- 一、地上權存續期間屆滿或期前終止時，乙方應無條件辦理地上權塗銷事宜。
- 二、本契約設定地上權範圍用地上之地上物暨其相關設施等資產於期間屆滿或期前終止時，乙方應無條件依「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」之規定辦理資產移轉。如有遭第三人非法占用時，乙方應負責排除之。

第十一條 效力

- 一、除本契約另有約定者外，相關名詞定義及契約解釋與投資契約同。
- 二、如本契約之約定與「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」之約定有所牴觸時，以「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」之約定為準。
- 三、本契約任何條款依中華民國法律無效時，僅該條款之規定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。

第十二條 附則

- 一、本契約之附件均視為本契約之一部分，雙方均受拘束。
- 二、乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更，應即以書面通知丙方及丁方。
- 三、任何通知或文件，均應以書面為之。
- 四、關於本契約之任何爭議，按「蘭城之星更新開發計畫更新單元一都市更新實施投資契約」第 17 條規定處理。
- 五、關於本契約之任何爭議，雙方同意以按中華民國法律為準據法。
- 六、乙方履行本契約之義務悉依中華民國法令為之，包括在中華

民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切主管機關之法令與指示。

七、本契約如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及相關規定辦理。

八、本契約如有爭議涉訟時，雙方同意以臺灣宜蘭地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國有關法令辦理。

九、本契約書正本壹式參份，由雙方各執壹份為憑，副本四份供雙方使用，如有繕誤，以正本為準。

第十三條 契約附件

本契約附件標示如下：

- 一、更新單元位置示意圖及地籍圖。
- 二、土地及建物權利關係人清冊、土地登記簿、地籍圖騰本。
- 三、○○○。
- 四、○○○。
- 五、○○○。
- 六、○○○。
- 七、其他。

上述契約附件內容如有牴觸，以丙方解釋為準。

立契約書人

乙 方：

代 表 人：

地 址：

丙 方：交通部台灣鐵路管理局

代 表 人：

地 址：

丁 方：宜蘭市公所

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

2	6	0	6	0
---	---	---	---	---

標 的 名 稱：宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案（更新單元一）

公告招商案

截止投標時間： 101 年 11 月 29 日 16 時 00 分

編	號
---	---

(本欄由主辦機關於開標時編列號碼)

宜 蘭 縣 政 府 收

備註：廠商親遞投標文件者，請務必送至本府收發室完成送件並蓋時間戳章後投入建設處投

標專用信箱，未經本府收發室收訖並加註收件時間者視同逾期，為不合格標。

投標廠商：

負 責 人：

地 址：

電 話：

統一編號：

法務部調查局電話：(02)29177777 號；宜蘭縣調查站電話：(03)9288888 號。

參考資料

招商階段	繳交費用	繳交時間	繳交對象
申請人	申請保證金 100 萬元	提送申請案件前或同時	宜蘭縣政府
最優申請人	履約保證金：新台幣 300 萬元整 行政作業費：新台幣 560 萬元整	簽定都市更新實施投資契約時	宜蘭縣政府
實施者	權利金(依權利金報價單所填寫之金額繳納)： <ul style="list-style-type: none"> ■ 開發權利金：當年度幣值至少不低於 780 萬元 ■ 營運權利金：不應低於每年營運收入之 1%，及不 應低於當年度幣值 190 萬元 	開發權利金:簽訂設定地上權契約時 營運權利金:營運開始日之次年 6 月 30 日前繳納前一會計年度之營運權利金	宜蘭縣政府
	每年地租：當期申報地價之 5%，繳交予台鐵局之地租須外加 5%營業稅	在規定期限內向台鐵局及市公所領取繳款單，向指定收款處所繳納	交通部臺灣鐵路管理局 宜蘭市公所
	車專二臺鐵局原有建築物拆除及重建之規劃設計費約為新台幣 200 萬元	於台鐵局完成規劃設計發包作業後，並依台鐵局指定之時間繳交	交通部臺灣鐵路管理局

申請及履約期間相關費用繳交規定

建世共物