

臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1

都市更新事業實施者

公開評選文件乙覽表

	文件名稱	頁數
1	公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業實施者案」申請須知。	A4(14 頁)
2	附件壹：本都市更新基地基本相關資料。	A4(11 頁)
3	附件貳：臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業委託實施契約書。	A4(15 頁)
4	附件參：臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業實施者審查及甄審作業原則。	A4(5 頁)
5	附件肆：其他相關附件	A4(27 頁)
	以下空白	
合計		新臺幣 144 元

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1
都市更新事業實施者」申請須知

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1

都市更新事業實施者」申請須知

壹、案名

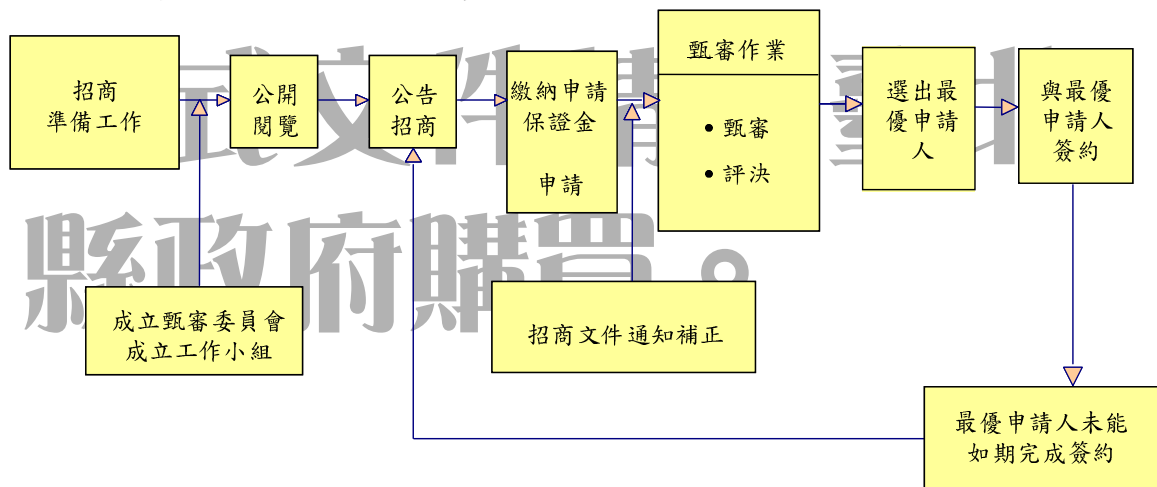
臺北縣政府（以下簡稱本府）為辦理「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1」都市更新事業（以下簡稱本案），擬公開評選實施者，特擬定「公開評選『臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業實施者』申請須知」（以下簡稱本申請須知）。

貳、法令依據

本案依據都市更新條例(以下簡稱本條例)第九條及同條例施行細則第五之一條之規定，經公開評選程序（此公開評選程序，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定）委託都市更新事業機構為實施者，實施本更新事業。

參、招商流程

本案招商作業流程如下圖所示：



肆、一般說明

- 一、申請須知所用之章節標題僅為便於查閱之用，並不影響條文之意義、解釋或規定。
- 二、本申請須知所提及之法令規章亦包括該等法令規章其後之修訂內容。
- 三、申請須知所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天（含星期例假日、國定假日及其他休息日）計算。
- 四、名詞定義：本申請須知除另有規定外，其名詞定義如下：
 - （一）本案：指公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1都市更新事業實施者」案。
 - （二）本更新事業案：指「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1都市更新事業案」
 - （三）促參法：指「促進民間參與公共建設法」。
 - （四）主辦機關：指臺北縣政府。
 - （五）實施者：指由臺北縣政府經公開評選，並完成簽約程序之最優申請人。
 - （六）本單元：指本案地號：保福段 852 等 3 筆地號及保生段 48 等 207 筆地號，其基地面積 19564.35 m²範圍內之土地(詳附件壹)。
 - （七）申請人：指依本申請須知規定參與資格審查之申請人。
 - （八）合格申請人：指依本申請須知規定，通過資格審查可繼續參與綜合評審階段之申請人。
 - （九）最優申請人：指依本申請須知規定，通過資格審查和綜合評審，經甄審委員會評定為最優申請案件之申請人。

伍、工作範圍

實施者工作範圍如下：

- 一、完成調查更新單元範圍內土地及建築物權屬資料清查列冊，並提送本府城鄉局公告周知確認。
- 二、整合本更新事業案範圍內民眾意願及取得都市更新事業計畫同意書件達都市更新條例第 22 條規定比例，並研擬本更新事業案之都市更新事業計畫與權利變換計畫及完成法定審議核定程序。
- 三、依本更新事業案公告實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫規定，完成應開發興建之建築物與單元內公共設施(含道路、下水道、自來水、電力、通訊、天然瓦斯等地下管路設施等)，並於規劃設計基地排水系統時，配

合施作雨水管線，接管至環河西路現有排水涵管，其針對既有排水系統提出之排水改道設計內容並應提送本府水利局審核，以維持地區良好排水功能。

- 四、依「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書」土地使用調整內容涉及細部計畫之變更者，應依都市更新條例第 20 條規定辦理。
- 五、完成更新後權利變換結果登記及公共設施之點交目的事業主管機關。
- 六、不願參與或參與分配後權利價值未達最小分配單元者之現金補償、權利變換工程完竣後參與分配戶應分配權利價值交付及更新單元地上原住戶拆遷安置完成。
- 七、完成本更新事業案開發完成之更新結果備查。
- 八、其他依本條例及相關法令規定，實施者應負義務。

陸、政府協助事項

- 一、整合本更新事業案同意比例達「直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定」規定條件者，得由實施者申請本府代為拆除權利範圍內之土地改良物。
- 二、既成巷道及溝渠廢止。
- 三、縣有土地參與都市更新。
- 四、其他行政協助。

柒、注意事項

- 一、本更新單元基地面積總計 19564.35 平方公尺，其範圍包含臺北縣永和市保福段 852 地號等 3 筆土地及保生段 48 地號等 207 筆土地。土地使用分區屬於住宅區，其建蔽率為 50%，容積率為 300%。開發建築規劃設計內容應依都市計畫及建築等相關法令規定辦理。
- 二、本更新事業案至少應達成下列承諾事項：
 - (一)更新期間現住戶租金補貼：自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止，每戶每月補助不低於新台幣 20,000 元(以現住面積 30 坪為準，得依每戶居住面積調整補貼租金)。
 - (二)建築工程建材設備水準：提列之建材設備水準不得低於「臺北縣都市更新權利變換營建單價提列基準」第二級水準。
 - (三)更新後現住戶分配水準：在符合都市更新權利變換實施辦法之規定下，實施者應確保現住戶每戶參與更新後可分配居住樓地板面積(不含附屬建物)不小於其參與更新前合法建物樓地板面積。

- 三、都市更新事業計畫內容：實施者規劃設計內容須符合都市計畫書圖、更新計畫書圖及相關法令規定，並經本縣都市更新審議委員會審議通過。
- 四、有關更新單元範圍內之縣有地讓售現住戶相關事宜，由本府另訂縣有地配合讓售原則，屆時依該原則辦理。
- 五、本更新事業案更新後房地採權利變換方式實施，其分配原則如下：
- (一)實施者應依「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」於權利變換計畫載明本更新事業案之共同負擔金額，並以共同負擔金額之等值房地抵付其應分配之權利價值。抵付之。
 - (二)更新後單元內各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。
 - (三)本更新事業案實施都市更新之縣有土地，除由本府財政局依規定讓售予現住戶者，及依都市更新條例第 33 條應優先抵充為本單元內道路用地之既成巷道外，其餘依規定參與權利變換，分配更新後房地。
- 六、申請人應於簽約後之契約規定期限內，針對更新單元依本條例第 19 條、29 條及都市更新權利變換實施辦法等規定，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫，且檢附已達本條例第 22 條規定比例之同意書，提送本府申請報核。如未依前述規定提出計畫者，或逾期未申請展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序達 60 日以上者，本府得終止委託實施契約，申請人不得異議或請求賠償。
- 七、經本次公開評選本更新基地之實施者後，本案都市更新時程獎勵之計算方式得依更新計畫所載，以與本府簽約日為起算日。
- 八、申請人於提出申請前應詳閱本申請須知及全部招商文件，並至現場實地勘查，以瞭解本基地特性及其他所有狀況。如有疑問，應於 99 年 5 月 30 日前以書面掛號郵寄或自行送達本府請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或機關收文戳為定，逾期不予受理。
- 九、所有前置作業或本基地勘查所需費用，悉由申請人自行負擔；另於本都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負擔。
- 十、申請人向本府提送申請書件後，即視為已詳閱並瞭解本申請須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。
- 十一、經甄審會議選出之最優申請人，應將其於甄審會議中與甄審委員達成共識之承諾事項納入實施契約附件。
- 十二、為使本更新事業案順利進行，實施者應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予受託機構（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，有關本更新事業案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。

十三、針對原住戶之拆遷安置處理事宜，實施者應妥與住戶協調。

十四、依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之；必要時，由本府另指定一家鑑價機構鑑價之，其費用由實施者負擔。

十五、實施者應於權利變換計畫經主管機關核定後 30 日內，向本府指定帳戶繳納以本單元基地評價基準日之土地公告現值總價之百分之二·五計算之數額，作為本府推動都市更新之行政作業費。指定基金帳戶為臺灣銀行北府簡易型分行，戶名：「臺北縣政府城鄉發展局保管金專戶」，帳號：027038103454。

捌、申請人資格條件

(一)一般資格

都市更新事業機構，以依公司法設立之股份有限公司。

(二)能力資格

1.開發能力

曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於新臺幣 4,000,000,000 元，或累計金額不低於新臺幣 8,000,000,000 元。同時申請 2 處以上更新單元之都市更新事業實施者，其開發能力則以各該申請單元規定開發實績金額累計之。

2.財務能力

(1)一般規定

甲、會計師簽證之最近 3 年（民國 96 年度至 98 年度）之流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值 3 倍，速動比率不低於百分之十。（前述規定項目須近 1 年完全符合，且近 3 年平均值符合，設立未達 3 年之公司，則以近 1 年完全符合，且設立期間年平均值符合為準）

乙、最近 1 年（民國 98 年度）無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(2)特別規定

甲、公司淨值不低於實收資本。

乙、公司淨值不低於新台幣 2,400,000,000 元。

玖、申請文件說明

一、申請書件

(一)一般資格證明文件

1. 申請書（附件肆(一)-2）

應載明申請人名稱、登記地址、代表人姓名，並註明申請更新事業標的。外國公司之資格證明、財務能力證明、開發能力證明等文書，需經我國駐外單位認證，隨附於申請書件。

2. 切結書（附件肆(一)-3）

切結書應由該公司及負責人簽署之。

3. 法人資格之證明文件

(1)公司登記主管機關 6 個月內所核發之公司設立(變更)登記表影本(請加蓋印鑑章)。

(2)倘公司設立(變更)登記表核發已逾 6 個月，須另提出公司登記主管機關最近 3 個月內核發之公司設立(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。

4. 其他

申請人授權代理人辦理本案有關事宜者，應檢附申請人授權書(附件肆(一)-4)。

(二)能力資格證明文件

1. 「開發能力」應提送經會計師簽證之開發實績彙總表(附件肆(一)-5)(房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列)及其所附各年度財務報表，並檢附會計師公會會員印鑑證明。

2. 「財務能力」應提送

(1)經會計師簽證之前 3 年會計年度財務報告及其所附報表。

甲、上一會計年度：係指甄審時之上一商業會計年度。

乙、所附報表：係指能顯示申請人之實收資本、淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

丙、財務報告及其所附報表：應由會計師依會計師查核簽證財務報表規則之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師公會會員印鑑證明。

(2)票據交換機構出具非拒絕往來戶且最近 1 年(民國 98 年)內無退票紀錄之查覆單。

(3)財團法人金融聯合徵信中心出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

(4)最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。

二、更新事業計畫建議書

應參照都市更新條例第 21 條規定，有關都市更新事業計畫應表明事項撰寫，以不超過一百頁為原則，(包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙)，建議書若未依本招商文件規定格式製作時，甄審委員得視其情形，給予評比相對較低分數。建議書內容至少包括：

(一) 對全案瞭解及掌握狀況：

含計畫地區範圍、現況分析、計畫目標及對本更新事業案之瞭解與期許本更新事業案完成願景、預期效益。

(二) 土地使用與建築計畫：

包括基地發展願景、土地開發規劃及細部計畫構想、開發期程、建築配置、防災計畫、都市設計、景觀規劃等構想。

(三) 都市更新事業計畫構想及都市更新權利變換計畫構想：

更新事業案事業計畫部分：原土地及建物所有權人於參與更新後應分配之建築量體規劃與配置構想、公共設施之建築規劃構想、相關工程費用概算分析、依建築相關法令應檢附之防災計畫、開發興建時程、建築設計與景觀計畫等。

權利變換計畫部分：預期公私有土地所有權人更新後分配構想，更新前土地所有權人權利變換價值概估，權利變換計畫之財務規劃分析(含權利變換費用概估、實施者提供資金參與更新，供作共同負擔與不願或不能參與分配之原土地所有權人權利補償金)之金額概估，資金籌措計畫(含金融機構融資意願書)與分年現金流量分析、投資效益分析及財務風險管控對策(含信託計畫)等。

(四) 承諾事項及需政府配合事項：

實施者應至少提出包括對土地所有權人更新前權利價值及更新後可分配坪數預估、現住戶拆遷安置措施、違章戶補償標準與提供公益設施回饋居民四項內容，另實施者亦有權利提出需政府之配合事項，後續由本府綜合考量後納入核定之更新事業計畫建議書，以利全案之進行。

(五) 實施期程：

包括本更新事業案實施過程中各階段工作期程及本更新事業案預估實施完成期程等。

(六) 其他有關本案實施事項：

包括其他有助於本更新事業案實施之事項。

(七) 公司及相關人員經歷說明：

申請人於服務項目之經驗、業績及信譽與相關人員能力以外，亦須說明申請人之資源、財力及其他支援能力。

三、申請書件製作規則如下：

(一) 資格證明文件以影本提送者，應加蓋申請人印鑑，並註明「本影本與正本相符」文字。

(二) 申請書件之內容應打字或以藍(黑)色鋼筆或原子筆正楷填寫。

(三) 更新事業計畫建議書應以 A4 紙張格式中文橫式書寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊，乙式 15 份。

拾、申請保證金

一、繳納申請保證金

(一) 申請保證金應以申請人名義繳納，總金額新臺幣 40,000,000 元。

(二) 申請保證金得以下列任一種型式繳納：

1. 現金
2. 金融機構簽發之本票或支票
3. 保付支票
4. 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. 銀行之書面連帶保證
8. 保險公司之連帶保證保險單

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「臺北縣政府」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「臺北縣政府」為質權人、被保證人或被保險人。

(三) 申請保證金繳納方法：

1. 現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債

- (1)以現金方式繳納者，由申請人逕向主辦機關**出納單位**繳納，並取得收據，或向主辦單位指定金融機構(戶名：臺北縣政府城鄉發展局保管金專戶，匯款行：臺灣銀行北府簡易型分行，存款帳號027038103454)匯款繳納，並取得匯款收據，將該收據聯影本(需證明與正本相符)附於申請書件內寄(送)達。
- (2)除現金方式繳納外，申請人得將金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債於投寄申請書件前逕向主辦機關**出納單位**繳納，取得本府製發之憑據後，將該憑據影本(需證明與正本相符)附於申請書件內寄(送)達。

2.設定質權之定期存款單

申請人應在截止收件五個日曆天前持財政部登記核准之金融機構簽發之定期存款單所附之空白定期存款質權設定申請書(附件肆二-1)，向本府申請在該申請書上用印，俟本府蓋妥後，攜帶該申請書逕向該簽發定期存款單之金融機構辦理質權設定，設定完妥後，申請人得將存單、覆函、實行質權通知書及質權消滅通知書(附件肆二-2~4)直接附於申請書件內寄(送)達，本府於收件後製發憑據送交申請人。或逕向主辦機關繳納，取得本府製發之憑據後，將該憑據影本(需證明與正本相符)附於申請書件內寄(送)達。

3.銀行之書面連帶保證

申請人自行向銀行申請辦理申請保證金連帶保證書(附件肆二-5)，該保證書應由銀行負責人或代表人簽署並加蓋銀行印信，申請人得將該保證書直接附於申請書件內寄(送)達，本府於收件後製發憑據送交申請人。或逕向主辦機關繳納，取得本府製發之憑據後，將該憑據影本(需證明與正本相符)附於申請書件內寄(送)達。

4.保險公司之連帶保證保險單

申請人與保險公司簽訂連帶保證保險單後，得將該保險單直接附於申請書件內寄(送)達，本府於收件後製發憑據送交申請人。或逕向主辦機關繳納，取得本府製發之憑據後，將該憑據影本(需證明與正本相符)附於申請書件內寄(送)達。

- (四)申請人以銀行開發保兌之銀行不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單繳納申請保證金者，其「申請保證金」有效期限，至少應持續至民國99年10月30日止。

二、領回申請保證金

本案申請資格審查不符或非屬最優申請人者，如無應沒收情事者，應於接獲本府通知期限內，持與申請文件之申請書相同式之申請人公司印

鑑、負責人印鑑(或代理人印鑑，並附具代理人被授權之證明文件)及收據，親洽本府辦理無息領回申請保證金。

經甄審會議選出之最優申請人，於簽訂本契約同時，原繳申請保證金由本府逕轉為第一階段履約保證金(原申請保證金具有效期間者，應提供新的履約保證金替代)。

三、沒入申請保證金

申請人如經資格審查合格但放棄進入綜合評審程序者，或於經評選為最優申請人後，放棄其資格者，或所提送之各項證明文件經查證與事實不符，或以不正當手段參與甄審、簽約，其責任歸屬為申請人者，或取得最優申請人資格後未遵行招商文件之規定者，本府得撤銷其申請或資格，已繳交之申請保證金無條件予以沒入，申請人不得提出異議。

拾壹、申請作業程序

一、本案評選實施者公告時間自民國 99 年 4 月 30 日至 99 年 7 月 30 日止。

二、本案招商文件自民國 99 年 4 月 30 日開始販售至 99 年 5 月 30 日止(週一至週五上午 9 時起至下午 5 時止)，於本府城鄉發展局出納室(臺北縣板橋市中山路一段 161 號 11 樓)繳交招商文件費用新臺幣 144 元整後，憑繳款收據領取招商文件。

三、申請人應於民國 99 年 7 月 30 日下午 5 時前，將招商文件以專人送達至本府城鄉發展局更新事業科(臺北縣板橋市中山路一段 161 號 29 樓)，國定假日或例假日不予收件，逾期恕不受理。招商文件與能力資格證明文件應裝入外標封中密封，再與 15 份之更新事業計畫建議書一同裝箱密封，並於箱外註明申請人名稱送達本府。

四、申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：

(一)申請人應於接獲本府之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄寄達或自行送達至本府城鄉發展局(臺北縣板橋市中山路一段 161 號 11 樓)收發單位簽收，提送補正書件日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期概不受理，且補正以一次為限。

(二)申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，本府審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

拾貳、有關本案甄審作業程序，詳附件參「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業計畫實施者審查及甄審作業原則」

拾參、簽約

- 一、最優申請人修正完成本案更新事業計畫建議書並經報本府核定後，由本府以書面通知最優申請人於 15 日內，依核定之更新事業計畫建議書為附件，完成委託實施契約書之簽訂及公證，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任，申請保證金不予發還。另如修正完成之更新事業計畫建議書，經報本府仍未予核定，本府不負擔任何責任，申請保證金無條件予以沒入，但非可歸責於最優申請人者不在此限。
- 二、最優申請人簽約時應於本府備妥之合約正本上簽名或蓋章，逐頁蓋章，原繳申請保證金全數由本府逕轉為第一階段履約保證金外（原申請保證金具有有效期間者，應提供新的履約保證金替代），於簽約日起 30 日內繳交第二階段履約保證金，計新臺幣 80,000,000 元。
- 三、本案之權利變換計畫經本府核定後，依本府通知之日起 30 日內繳交履約保證金尾款予本府。履約保證金應繳總金額為新臺幣 120,000,000 元，履約保證金除以第一階段履約保證金（原申請保證金）及第二階段履約保證金抵充外，不足之數比照本申請須知之拾、一、（三）申請保證金繳納方法繳足，未繳交或未繳足者，終止其委託權利，本府不負擔任何責任，由本府重新公告徵求實施者或終止本案，第一階段履約保證金及第二階段履約保證金均不予發還。
- 四、契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得簽約權之申請人負擔，契約書正本 2 份由雙方各存乙份，副本 10 份供雙方使用。

拾肆、其他規定

- 一、實施者應擔任本案建造執照所註明之起造人。
- 二、實施者應委託符合下列資格之廠商，負責本案之更新規劃、權利估價、建物設計及監造：
 - （一）更新規劃及權利變換估價：曾完成土地開發、都市更新規劃、權利變換、估價實務相關經驗者之廠商，且其中權利估價廠商至少應有一家應經本府同意方能進行更新單元之權利估價。
 - （二）建築設計及監造：在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之建築設計及監造（審查要點詳附件肆（四）營造及營運能力資格審查要點）。
- 三、實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：
 - （一）本國甲等綜合營造業，符合營造業法之規定，並依其登記類別承攬工程（審查要點詳附件肆（四）營造及營運能力資格審查要點）。
 - （二）外國營造廠應符合內政部函頒之外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準，並依營造業法之規定申請營造業登記（審查要點詳附件肆（四）營造及營運能力資格審查要點）。

- (三) 曾完成同性質或相當之工程承攬實績，其一次金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額二分之一，或累計金額不低於本案核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額(審查要點詳附件肆(四)營造及營運能力資格審查要點)。
- (四) 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者(審查要點詳附件肆(四)營造及營運能力資格審查要點)。
- (五) 實施者選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程(審查要點詳附件肆(四)營造及營運能力資格審查要點)。
- (六) 實施者應於都市更新權利變換計畫核定之日起 180 日日曆天內，依建築法令規定申請建造執照，並於申請建照 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本府審查。

三、申請人如未獲核定取得簽約權，不得要求給付任何費用，如取得簽約權，申請期間負擔之費用得經與土地所有人、本府協商後列入本案之共同負擔。

拾伍、本申請須知視為爾後申請人簽訂契約書之附件，與契約具有同等效力。相關內容如有衝突時，以契約本文為主，規定字句如有爭議時，依本府解釋為準。以後如有經協議達成之契約附加條款與本申請須知抵觸時，亦應從該附加條款規定。

拾陸、聲明事項

一、本申請須知內容以及各項附件、附圖等文件若有任何爭議，以甄審委員會之解釋或本府解釋為依據，本申請須知如有其他未盡事宜，悉依都市更新條例及相關法規之規定辦理。

二、申請人應自行判斷、瞭解本計畫背景以及所有可能影響本案執行之過去、現在之人文歷史經驗，與未來環境新生變遷之狀況，嗣後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

三、申請人應自行判斷、瞭解本計畫之政策法令環境，就既存之政策、法令、計畫、行政程序等內容，及其解釋執行與其未來變遷對本計畫之影響，亦應自行預測、評估，嗣後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。

四、申請人對本申請須知及其附件、參考資料內容應自行分析檢核，本府不保證該資訊之精確完整，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定時限前依規定方式請求澄清。申請人提出申請後遇有疑義，概依本府之解釋為準，不得異議。申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人不

得以任何理由主張任何文件及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重新甄審。

五、申請人應詳閱全部本申請須知及其附件之文件，其提出投資申請書，即表示已同意遵守本申請須知及其附件之文件所規定之事項。

六、主辦機關不給付獲選或未獲選為最優申請人之申請人參與本招商作業所支出之各項費用。

七、主辦機關及甄審委員會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人之原因。

八、本申請須知及其附件之文件未訂定之申請及審核程序相關事項，悉依「促進民間參與公共建設法」及相關法令規定辦理。

九、本案若有二分之一以上申請人認為本申請須知及契約書草案應行修正或補充，經本府審慎評估認為確有必要時，則藉由「補充文件」或公告方式辦理。

十、招商文件如有瑕疵或誤解之效力

本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，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、賠償或要求重新甄審。

十一、法律責任之限制

申請人同意無異議接受本案評審結果，甄審委員會及本府根據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任。惟就法律或本申請須知及其附件之文件對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項應依相關規定辦理。

十二、經甄審委員會評選出之都市更新事業案，後續實際執行內容應依臺北縣都市更新審議委員會審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。

十三、有關本案申請及審核期間申請人之異議、申訴及爭議處理方式，依「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」辦理。

拾柒、招商文件及附件

本申請須知提供之招商文件如下：

一、附件壹：本都市更新基地基本相關資料。

二、附件貳：「臺北縣永和市大陳義胞地區」都市更新事業委託實施契約書(草案)。

三、附件參：臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1都市更新事業實施者審查及甄審作業原則

四、附件肆：其他相關附件。

(一) 附件肆(一)、申請書件格式。(附件肆(一)-1~附件肆(一)-4)

(二) 附件肆(二)、保證金繳納表件格式。(附件肆(二)-1~附件肆(二)-14)

(三) 附件肆(三)、審查表件格式。(附件肆(三)-1~附件肆(三)-4)

(四) 附件肆(四)、營造及營運能力資格審查要點

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。

附件貳

臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1
更新事業委託實施契約書

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 更新事業委託實施契約書

臺北縣政府(以下簡稱甲方)為辦理臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業案，並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)及其相關法規之規定，委託○○○○○(以下簡稱乙方)實施臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新事業案，經雙方同意簽訂臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 更新事業委託實施契約書(以下簡稱本契約)條款如下：

第一條、委託範圍

委託實施更新事業之更新基地(以下簡稱本基地)座落臺北縣永和市保福段 852 地號等 3 筆土地及保生段 48 地號等 207 筆土地，面積共計 19564.35 平方公尺(實際面積均以地政機關複丈為準)。

第二條、工作期程

- 一、乙方於本契約簽訂日起 3 個月內，應完成調查更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料並列冊，包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌、所在土地地號、土地面積等，並由甲方公告周知確認，其調查及確認時間不列入工作期程。
- 二、乙方於更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方核可日起算，於下列期限內，取得之私有土地及建物所有權人都市更新事業計畫同意書(以下簡稱同意書)經本府查核未達下列比例，經甲方書面催告，乙方仍未限期改善者，甲方得終止委託權利，乙方不得藉任何理由請求賠償。
 - (一)於 365 日(日曆天)內，取得之私有土地及建物所有權人同意書比例未達 5%。
 - (二)於 730 日(日曆天)內，取得之私有土地及建物所有權人同意書比例未達 30%。
 - (三)依本條例第 29 條第 1 項將事業計畫及權利變換計畫兩計畫一併辦理者，於 910 日(日曆天)內，取得之私有土地及建物所有權人同意書比例未達 50%。
- 三、乙方應於更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方核可日起 730 日(日曆天)內，以本基地為範圍，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第 19 條規定，擬具「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業計畫」，並檢附達同條例第 22 條規定比例之同意書，提送甲方申請報核，並於事業計畫發布實施之日起 180 日(日曆天)內，依本條例第 29 條及都市更新權利變換實施辦法有關規定，擬具「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 權利變換計畫」提送甲方申請報核。

四、若依本條例第 29 條第 1 項規定，將權利變換計畫之擬定、報核與事業計畫一併辦理者，應於更新單元範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方核可日起 910 日(日曆天)內，檢附達同條例第 22 條規定比例之同意書，並依本條例第 19 及 29 條及都市更新權利變換實施辦法有關規定，擬具上述兩計畫提送甲方申請報核。

五、如因故未能依前述期限內提出計畫報甲方申請報核者，得敘明理由向甲方申請展期。依本契約第二條第一項第二款規定，分別將「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」提送甲方申請報核者，於「都市更新事業計畫」擬定階段，得向甲方敘明理由，申請展期乙次，經甲方綜合考量同意展延者，展延期間不超過 2 年。另如依本契約第二條第一項第三款規定，將「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」一併提送甲方申請報核者，得向甲方敘明理由，申請展期乙次，經甲方綜合考量同意展延者，展延期間不超過 2 年。

六、乙方如違反上述期程規定者，或逾期未申請展延者，或審議期間無正當原因停止作業程序達 60 日以上者，經甲方書面催告，乙方仍未履行者，甲方得終止委託權利，乙方不得藉任何理由請求賠償。

第三條、費用支付

一、乙方應於權利變換計畫核定之日起 30 日(日曆天)內，繳納本基地評價基準日之土地公告現值總價之百分之二·五予甲方指定帳戶，作為甲方推動都市更新之行政作業費，並納入共同負擔。指定基金帳戶為臺灣銀行北府簡易型分行，戶名：「臺北縣政府城鄉發展局保管金專戶，帳號：027038103454。

二、乙方應負責出資辦理前條規定之事項，並提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用，納入共同負擔，其中工程費用、權利變換費用及貸款利息以核定之權利變換計畫所載數額為準。

第四條、信託

乙方應於權利變換計畫核定之日起 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予受託機構（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，有關本更新事業案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。

第五條、權益分配

一、乙方應依都市更新權利變換實施辦法及相關之規定擬定權利變換計畫，並依核定之權利變換計畫辦理，且其共同負擔比例不得高於經甲方核定

之更新事業計畫建議書所載明之共同負擔比例。

- 二、有關拆遷補償費用、租金補貼費用及更新後產品讓售予現住戶(包含違章戶及縣有土地之承租戶)之折扣條件不得劣於經甲方核定之更新事業計畫建議書所載金額。
- 三、乙方與土地或建物所有權人間之權益分配，由乙方與所有權人自行協商，但不得影響甲方及公共設施主管機關之權益。

第六條、設計、監造及請領建造執照

- 一、本更新事業案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。
- 二、乙方為執行本更新事業案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造小組，報經甲方同意後進駐工地。
- 三、乙方應委託建築師依法負責本更新事業案建築物之建築、結構、設備等工程之設計監造工作，並應辦理下列事項：
 - (一)工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 - (二)工程進度之監督控制。
 - (三)本建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。
- 四、乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起 180 日(日曆天)內，分別依建築法令規定申請建造執照，並於申請建照 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。建造執照申請若因其他相關法令規定須先行辦理相關書圖送審時，其作業時間得不予計入。
- 五、建造執照內容變更時，應先向土地及建物所有權人說明並經甲方同意後，再依建築及都市更新相關法令法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。
- 六、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。
- 七、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。

第七條、保險

- 一、乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
 - (一)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，保險金額不得低於本更新單元都市更新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百分之二十。

(二)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。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)壹佰伍拾萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於壹仟伍佰萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於壹仟萬元，每一事故自負額上限不得高於該次損失之百分之二十。

(三)鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於捌仟萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之百分之五。

(四)其他經雙方同意投保之保險。

三、前款規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，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。

三、第一款規定由乙方投保之保險期間，應自乙方完成接管本單元之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後 30 日(日曆天)止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達第一款第一目至第三目保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

四、乙方未依前三款規定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

五、第一款規定由乙方投保之保險，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。

六、保險單正本一份及繳費收據副本一份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第八條、施工

一、乙方應通知甲方及土地所有權人、地上現住戶於預定開工前遷移地上物點交土地，以利工程進行。甲方並得將本基地內之地上物交乙方代為清除。

二、乙方應依都市更新權利變換實施辦法規定辦理更新範圍內應行拆除遷移之建物。

- 三、乙方於辦理拆除遷移建物作業前，應申請甲方代為公告拆遷日。
- 四、乙方應於領得建造執照後 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。
- 五、乙方應於開工前 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。
- 六、乙方應編製施工計畫，於報請甲方同意後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。
- 七、施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，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。
- 八、乙方使用之材料、機具需依建築相關法令規定使用。
- 九、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。
- 十、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覆原狀。
- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、本基地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)時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。
- 十四、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。

第九條、完工期限

- 一、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，完成本更新單元基地開發工程，取得使用執照，並應於領得使用執照後 180 日(日曆天)內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約

等點移交清冊完成交屋。

- 二、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展期，甲方得視情節核定其展期日數。

第十條、稅費負擔

有關稅費負擔依下列規定辦理：

- 一、土地增值稅：依土地稅法第五條規定之納稅義務人負擔。
- 二、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。
- 三、除上述二款外，其餘項目均由乙方負擔。

第十一條、產權登記

- 一、經權利變換之土地及建築物，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。
- 二、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、履約保證金

- 一、乙方原繳申請保證金計新台幣 40,000,000 元整，簽訂本契約同時，乙方同意原繳申請保證金由甲方逕轉為第一階段履約保證金(原申請保證金具有效期間者，應提供新的履約保證金替代)，並於本契約簽訂日起 30 日內，繳交第二階段履約保證金新台幣 80,000,000 元整。
- 二、乙方應於權利變換計畫經主管機關核定後，依甲方通知之日起 30 日(日曆天)內繳交履約保證金尾款予甲方，履約保證金應繳總金額以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之百分之三計算，除得由第一階段履約保證金及第二階段履約保證金抵充外，不足之數以下列任一種型式繳納：
 - (一)現金。
 - (二)金融機構簽發之本票或支票。
 - (三)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)銀行之書面連帶保證。

(八)保險公司之連帶保證保險單。

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「臺北縣政府」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，應分別記載臺北縣政府為質權人、受益人、被保證人或被保險人，其格式應符合本契約附件二之規定。

三、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1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。

四、乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿30日前提提供新的履約保證以替代之。否則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。

五、甲方應於計畫範圍內之工程完成百分之五十後，無息退還乙方所繳履約保證金之二分之一，工程完竣全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，其餘保證金於不動產完成登記，並交屋於所有人後10日(日曆天)內，無息退還。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。

六、如有可歸責於乙方之事由而致中途停工，違反或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。

第十三條、保固及保固保證金

一、本更新事業案建築物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建物之保固。

其保固期計算方式如下：

(一)建築物之裝修、機電、屋頂及除本款第二目外之所有其他部分，保固期間為1年。

(二)建築物結構體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為5年。

本建物隱蔽部份，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

二、乙方應於完成交屋日起7日(日曆天)內繳交本單元使用執照所載工程造价百分之三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。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，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方得依第十五條第一款規定處以違約論處。是項保證金於繳交日1年後，乙

方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還二分之一；餘款於屆滿第5年保固期後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

三、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，但其損壞因不可抗力或可歸責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。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（日曆天）內給付甲方墊支之費用。

四、本條約規定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

第十四條、管理與監督

一、乙方於本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。

二、更新建物分配後，除公益設施部分之所有權歸甲方所有，由甲方所指定之機關或機構負責營運管理，及公共設施使用部分由各相關主管機關自行負責管理外，其餘部分之更新建物，應依甲方核准之都市更新事業計畫及權利變換計畫與管理章程進行管理及維護，並受甲方之監督與管理。

三、本更新事業案建築物全部或部分經縣有土地管理機關書面同意統一經營時，乙方應於本建物申請使用執照前將營運管理章程及營運人之營運管理資格證明文件提送甲方審核，並於本建物產權登記前與甲方簽訂營運契約書，並受甲方之監督與管理。

四、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甲方所有，並交由公共設施主管機關管理維護。

五、乙方應於管理開始前，辦理本建物管理期間設施及責任有關保險事宜。

第十五條、契約之解除或終止

一、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：

(一)違反第二條、第三條、第六條第四款、第八條第四款、第九條第一款、第十二條第二款或第十三條第二款之約定，並經甲方催告仍未遵期改善者。

(二)本更新事業案建築物建造執照被作廢或註銷者。

(三)擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。

- (四)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。
- (五)違背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。
- (六)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。

二、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權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之投資者。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。

三、經甲方核定之本案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，並沒入乙方繳交之第一階段履約保證金及第二階段履約保證金金額。

四、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，由甲方終止本案或重新公告，並無息退還已向乙方收取之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。

第十六條、違約罰則

一、乙方未依約定之期限，繳付有關成本、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之違約金予甲方，以30日(日曆天)為限。

二、乙方如未依約定期限申請建造執照或開工或完成交屋者，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(日曆天)為限。

三、乙方如未依約定期限完成都市更新事業計畫與權利變換計畫提送本府審議，上述各項作業每逾1日，應按第一階段履約保證金及第二階段履約保證金加總後金額(共計新台幣120,000,000元)之千分之一之違約金賠償甲方，以30日(日曆天)為限。

第十七條、契約之變更、修訂與補充

一、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。

二、辦理修正契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：

- (一)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

面通知他方提出修正契約意見，以供提出修正契約方評估。

(二) 甲方於收受乙方提送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。

(三) 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。

(四) 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。

三、雙方就修正契約事項未達成協議者，得依本契約附件一之規定辦理，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。

三、修正契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

四、甲方未同意變更契約前，乙方不得自行變更契約。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。

五、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。契約變更非經雙方之合意作成書面紀錄並簽名或蓋章者，無效。

第十八條、爭議處理

一、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，惟經本縣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。

二、協調

(一) 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「附件一 協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。

(二) 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。

(三) 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集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。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。

(四) 協調委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面記錄。

三、訴訟

(一) 本契約所生爭議，如無法透過前項之協調解決時，雙方合意以訴訟或仲裁方式解決爭議。

(二) 因本契約有關事項涉訟時，雙方合意以臺灣板橋地方法院為第一審

管轄法院。

四、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。

第十九條、附則

一、本契約之附件均視為本契約之一部份，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。

二、乙方因改組或負責人變更時，應自變更日起 30 日(日曆天)內檢具有關文件送甲方核備。

三、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。

四、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。

五、關於本契約之任何爭議，甲乙雙方同意準據中華民國法規，乙方履行本契約義務，辦理工程之施工及管理維護均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本更新事業案施工及營運所須之全部證照。

六、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。

七、都市更新事業計畫建議書內容與本縣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內容為準。

八、其他約定事項：

本契約書正本 1 式 2 份，由雙方各執 1 份為憑，副本 10 份由雙方各執五份，如有繕誤，以正本為主。

第二十條、契約附件

本契約附件標示如下：

一、臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 更新事業委託實施契約協調委員會組織章程。

二、位置示意圖、地籍圖。

三、土地清冊、建物現況及建物權利關係人清冊。

四、甲方核定之都市更新事業計畫建議書。

五、公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1」都市更新事業實施者案」申請須知。

六、「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1」都市更新事業實施者審查及甄審作業原則。

七、承諾事項。

八、其他相關附件。

上述契約附件內容如有抵觸時，依甲方解釋為準。

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

立契約書人：

甲 方：臺北縣政府

法定代理人：

地 址：臺北縣板橋市中山路1段161號

電 話：02-29603456

乙 方：

縣政府購買。

代 表 人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1更新事業委託實施契約協調委員會組織章程

第一條 臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1更新事業委託實施契約協調委員會組織章程(以下簡稱本組織章程)係依「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元1更新事業實施契約書」(以下簡稱本契約)第十六條之規定，由臺北縣政府(以下簡稱「甲方」)及_____ (以下簡稱「乙方」)雙方訂定之。

第二條 協調委員會(以下簡稱本委員會)之任務如下：

- 一、本契約(包括契約本文及附件)及相關文件所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。
- 二、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。
- 三、其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 本委員會之成立：

- 一、本委員會任期兩年。甲乙雙方應於委員任期屆滿前二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一年。
- 二、甲乙雙方於簽訂投資契約之日起 90 日內，除各自選任二名委員外，並協調推選三名公正人士，共七人組成協調委員會。協調委員會任期屆滿改選時亦同。
- 三、本委員會成立後應選任主任委員一名。主任委員應由三名公正人士中互推一人擔任之。
- 四、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。

第四條 本委員會依任一契約當事人之書面請求並載明需協調事項，召開會議。本委員會應於 30 日內作成決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。

第五條 本委員會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由三名公正人士中另二人互推一人擔任之。

第六條 委員應親自出席會議，不得委託他人代理。

第七條 本委員會須有三分之二(含)以上之出席始得開會，並以出席委員二分之一(含)以上之同意始得決議，且應作成書面紀錄。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。

第八條 本委員會開會時，甲乙雙方得列席參加，並陳述意見。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、或專家列席，且得依規定酌支審查費、出席費及交通費，其費用由甲乙雙方平均負擔。

本委員會就協調事項之協調過程及決議均應作成書面紀錄並送達雙方。

第九條 本委員會委員均為無給職，但得支給審查費、出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。

第十條 本委員會視協調之需要，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。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平均負擔。

第十一條 本委員會之行政幕僚工作及費用由甲乙雙方共同平均負擔。

第十二條 本章程之變更及修訂應經甲乙雙方同意以書面為之，並經雙方簽署始生效力。

第十三條 本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依委託實施契約之規定辦理。

(以下空白)

章程訂定人

甲方：臺北縣政府

代表人：周錫璋

地址：臺北縣板橋市中山路一段161號

乙方：

代表人：

統一編號：

地址：

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。

中華民國

年

月

日

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

附件參

臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1

都市更新事業實施者審查及甄審作業原則

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。

**本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。**

臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1

都市更新事業實施者審查及甄審作業原則

一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為依都市更新條例實施都市更新事業，辦理公開評選臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業實施者之審查及甄審作業，特訂定本原則。

二、審查程序：

- (一)本甄審作業程序採一次遞送申請文件，分「資格審查」及「綜合評審」二階段辦理。
- (二)本府應於受理申請書件次日起 30 日內依「公開評選臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新事業實施者申請須知(以下簡稱須知)」規定之資格條件，就申請人提送之文件進行資格審查，經資格審查通過者為合格申請人。
- (三)資格審查程序開始後，如申請人資格不符，本府應以書面載明資格不符之理由，通知申請人限期補正，補正後仍不全；或逾期未補正者，由本府以書面駁回其申請。
- (四)本府於受理申請書件次日起 90 日內通知合格申請人進行簡報並召開甄審會議，由甄審會依附件肆(三)-3 規定之評分項目，就合格申請人所遞送之更新事業計畫建議書及相關文件，選出最優申請人，但申請案件案情繁複者，得於通知申請人後延長之。
- (五)甄審會如對合格申請人所提送之更新事業計畫建議書及相關文件有疑義，得將疑義提交主辦機關，由主辦機關彙整後書面通知合格申請人限期澄清，逾期不為澄清者，不予受理。
- (六)完成審查及甄審程序後，最優申請人應於甄審會議紀錄送達日起 15 日內，提送依甄審會議紀錄修正完成之本更新事業計畫建議書，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任，申請保證金無條件予以沒入。
- (七)若申請人對甄審會議紀錄有修正意見時，應於本府甄審會議紀錄送達日起 10 日內敘明理由提出，否則應於甄審會議紀錄送達日起 15 日內按甄審會議紀錄提送修正完成之本更新事業計畫建議書，逾期視為放棄簽約權，申請保證金無條件予以沒入。
- (八)申請人對甄審會議紀錄之修正意見不為本府接受時，申請人應接受甄審會議紀錄，並於本府書面通知送達日起 15 日內按甄審會議紀錄提送修正完成之本更新事業計畫建議書，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任，申請保證金無條件予以沒入。

- (九)修正完成之本更新事業計畫建議書，經報本府核定，即由本府以書面通知經甄審會議選出之最優申請人於15日內，依核定之本更新事業計畫建議書為附件，完成委託實施契約書之簽訂及公證，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任，申請保證金無條件予以沒入。另如修正完成之更新事業計畫建議書，經報本府仍未予核定，本府不負擔任何責任，申請保證金無條件予以沒入，但非可歸責於最優申請人者不在此限。

三、資格審查

- (一)由本府於截止收件日次日上午十時公開開啟申請書件，依附件肆(三)-1「申請人申請書件審查表」就申請人檢送之申請書件是否齊備進行審查。
- (二)書件不全或其內容有缺漏者，本府即詳為列舉並以書面通知申請人限期補正，補正後仍不全；或逾期未補正者，由本府以書面駁回其申請，所繳申請保證金無息退還。
- (三)未依申請須知第拾點規定繳納申請保證金或所繳金額不足者，由本府以書面駁回其申請，所繳申請保證金無息退還。
- (四)書件內容齊全者或通知補正且依限完成補正者，本府即依附件肆(三)-2審查其能力資格，任一審查結果為不符合者，即為資格不符，其都市更新事業計畫建議書不予審查，原件退還，由本府以書面載明資格不符之理由，予以駁回。所繳申請保證金無息退還。

四、補正程序

申請人接獲本府之書面補正通知後，應依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達，其受理補正之審查原則如下：

- (一)申請人提送補正書件日期以交郵當日郵戳或機關收文戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。
- (二)申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，本府審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

五、申請人有下列情形之一者，亦屬資格不符，由本府以書面載明資格不符之理由，予以駁回。所繳申請保證金無息退還。

- (一)申請書件、能力資格證明文件及都市更新事業計畫建議書任一項未裝箱密封提送者。
- (二)擅自修改須知所附之表格內容者。

- (三)於申請書件附加任何條款，以保留其接受或拒絕獲得簽約權或簽訂臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業委託實施契約書之義務者。
- (四)變更申請書件之內容足以影響審查結果，而未蓋章者。
- (五)申請人於最近 1 年內承攬本府暨所屬各機關之各項工程曾發生重大職業災害紀錄者。

六、綜合評審

申請書件、能力文件資格經本府審查合格者，由本府通知合格申請人進行都市更新事業建議書現場簡報，並邀請甄審委員召開甄審會議進行綜合評審。

(一)甄審程序：

1. 於甄審當日抽籤決定簡報順序，合格申請人應推派代表抽籤決定簡報順序，未推派代表者，由本府人員代為抽籤。
2. 甄審會議應有本委員會委員總數二分之一以上委員出席，始得開會。
3. 出席委員以須知肆(三)-3「公開評選臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 1 都市更新事業實施者評分表」進行評選，本府再依須知附件肆(三)-4「公開評選評分統計及順位表」評定最優申請人順位。
4. 會議當日於所有合格申請人應推派之代表到席後，由主席當場宣布最優申請人。

(二)其他

1. 各合格申請人進行簡報說明時，其他合格申請人應一律退席。
2. 未依通知時間到場簡報者，視同放棄，不得要求補辦。
3. 甄審簡報審查時，所有申請人應一律退席。
4. 簡報時間為每合格申請人 20 分鐘，簡報時間終止前 3 分鐘按一短鈴，終止時按一長鈴，申請人應即停止簡報，若違反規定，甄審委員會得視其逾時狀況予以降低評比。
5. 各合格申請人參加簡報人數最多以 6 人為限，簡報時合格申請人可另準備簡報資料於會場發放，惟頁數不得超過 50 頁為原則，且內容不應超出都市更新事業計畫建議書內容。
6. 簡報之答詢，由甄審委員先予發問，再由合格申請人綜合答覆。合格申請人總答詢時間 20 分鐘。問題答覆可由合格申請人之在場人員分別予以答覆。若合格申請人之答覆不切題時，甄審委員可當場請其停止答覆。

七、評審項目及權重：詳細內容詳附件肆三-3。

(一)都市更新事業計畫建議書內容

1.土地使用與建築計畫

(1) 實質規劃內容：配分 20 分

(2) 公共或公益性設施提供：配分 5 分

2.權利變換計畫與相關權利協商分配規劃

(1) 相關權利協商分配規劃完善周詳程度：配分 5 分

(2) 「**建築工程建材水準**」及「**扣除違章戶拆遷補償費用後之共同負擔比例**」：配分 25

(3) 財務計畫：配分 5 分

3.實施進度：配分 5 分

4.執行能力：配分 5 分

5.拆遷安置計畫

(1) 承諾更新後產品得以折扣價格與現住戶購買(包含違章戶及縣有土地之承租戶)(承諾折扣多者分數越高)：配分 10 分

(2) 違章戶拆遷補償計畫完善程度(補償違章建築物種類愈完整、補償標準愈高者分數愈高)：配分 10 分

(二)簡報及答詢內容：配分 10 分

八、評審標準及最優申請人甄審方式：

(一)採序位法。由甄審委員依評審項目及權重，評定各合格申請人之序位，再計算每位甄審委員對個別合格申請人評比序位之加總值。

(二)經出席甄審委員評分過半數未達合格分數(70分)者，不具備成為本案最優申請人之資格。

(三)以序位合計最低者為最優申請人。如序位合計最低者超過一人，再以「權利變換計畫與相關權利協商分配規劃」及「土地使用與建築計畫」兩項總計最高者為最優申請人。

(四)依前款作業方式無法決定最優申請人順位時，則由出席委員以無記名投票方式進行表決，以決定最優申請人順位。

(五)經出席委員無記名投票後仍無法決定最優申請人順位時，則抽籤決定之。

- (六)若僅有一件合格申請人時，其經出席委員評分過半數達合格分數(70分)且超過半數出席委員同意通過時，即以該申請人為最優申請人。
- (七)若合格申請人被評選為最優申請人棄權或因違反申請須知規定經本府取消其最優申請人資格者，由本府擇期重新公開評選都市更新實施者或終止本案。
- 十、本作業原則視為爾後最優申請人簽訂契約書之附件，與契約具有同等效力。相關內容如有衝突時，以契約本文為主，規定字句如有爭議時，依本府解釋為準。以後如有經協議達成之契約附加條款與本申請須知牴觸時，亦應從其附加條款規定。

本文件僅供參考，
正式文件請洽臺北
縣政府購買。