

## 第九章 契約文件

推動手冊第五章依照更新後不同開發方式說明各類政府為主都市更新招商之推動模式，分為權利變換(A1)、權利變換(A2)、設定地上權(B)、附款式標售(C)四種方式，未來視需求並可增列其他推動模式。

實務上，因權利變換(A1)類型中，也有主辦機關委託民間投資廠商提供資金並實質上執行實施者事務的情形（即所謂「共同投資」類型），而權利變換(A2)個案條件差異極大，有必要逐案規劃並量身定作相關契約，且迄今尚無具體案例，故本手冊先針對各種不同的推動方式，提供建議簽署的契約範本，詳參下表 9-1：

表 9-1 都市更新各推動類型建議簽署的契約一覽表

	都市更新實施契約	其他契約
權利變換(A1)	V	-
權利變換(A2) (共同投資)	V (即「投資契約」)	融資協助契約 融資協助信託契約
設定地上權(B)	V	設定地上權契約
附款式標售(C)	V	土地買賣契約

## 第一節 權利變換

# ○○○○○ 【主辦機關名稱】 ○○○○○ 【請填入案名】都市更新事業案 實施契約 (範本草案)

○○○○○【請填入主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)為實施「○○縣(市)○○區○○○○○段○小段○○地號等○○筆土地更新單元」(以下簡稱本單元)之都市更新事業，經公開評選○○○(以下簡稱乙方)為最優申請人實施「○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元都市更新事業案」(以下稱本案)，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

### 第一條 委託範圍

第一項 本單元所實施之都市更新事業(以下簡稱本事業)座落於○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積共計○○平方公尺；建物含○○建號等○○筆，面積共計○○平方公尺，(實際面積以地政機關測量為準)。本單元範圍圖詳附件○○，地籍圖詳附件○○，土地清冊詳附件○○，建物清冊詳附件○○。

第二項 乙方若需變更本單元範圍，僅得就同小段○○等○○筆地號土地範圍進行擴大，不得縮小，乙方並須依本契約第11條規定辦理。

第三項 甲方所有本約土地標的為○○縣(市)○○區○○○○段○○小段○○、○○、○○等地號，登記謄本面積○○平方公尺，權利範圍○○。建物建號為○○、○○等，門牌為○○、

○○，建物登記騰本面積為○○平方公尺，現有實際測量建物使用面積為○○平方公尺。詳附件○○、附件○○。

第四項 本案依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，以都市更新條例所載之重建以及權利變換方式實施都市更新事業。

第五項 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，與本契約附件之計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方的計畫內容不符時，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。

## **第二條 開發方式**

第一項 甲方提供本契約第 1 條第 3 項不動產全部做為本約之使用，正確面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，但依法應為私設巷道、計畫道路、退縮巷道、綠地、保留地等不能作為法定空地者，甲方仍應提供使用。

第二項 本單元範圍內之公有土地及建築物，依都市更新條例第 27 條規定，一律參加本案所實施之都市更新事業。

第三項 由乙方提供資金按建築及都市更新事業計畫有關法規所核准之容積、面積規劃、設計、興建地下○層、地上○○層以上之用○○○○大樓(確認樓層以核定公告事業計畫為準)。如乙方擬變更○○結構，得於提交計畫經甲方同意後為之。

## **第三條 甲方應辦事項**

### **[註：依個案需求修訂或增列甲方應辦事項]**

第一項 本案範圍內應自行拆除或遷移之私有土地改良物，依都市更新條例第 36 條規定辦理；甲方及其他公有財產管理機

關並應於本案建造執照核准後○○○○日（本契約所載之「日」皆為日曆天）內，分別騰空後交付公有地上物予乙方進行拆除及運棄。

第二項 為辦理本單元土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負擔。

#### **第四條 乙方應辦事項**

##### **[註：依個案需求修訂或增列乙方應辦事項]**

##### **第一項 規劃設計作業**

第一款 乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行本事業之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。

第二款 本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設公共設施用地，乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行規劃及監造。

第三款 本事業之建築規劃設計內容，應依下列規定辦理：

第一目 本案公開招標須知／公開評選申請須知

第二目 本案開發辦理原則及其附件

第三目 都市計畫及建築等相關法令規定辦理

第四款 乙方應於本契約簽約前，依評選委員會／甄審委員會意見及實際情況或執行需要，修訂製作「都市更新事業執行計畫書」，納入本契約執行。惟其內容如有增加甲方義務或影響甲方權益者，非經甲方另為書面確認，不得拘束甲方。

## 第二項 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

第一款 乙方應申請都市更新審議（都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估）及各項許可與登記，並研擬相關申請文件，與會簡報及協助說明，相關內容均需經甲方同意後始得提出申請。

第二款 乙方應於簽訂本契約後○○日內依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案、都市設計書圖草案、都市計畫變更書圖草案等，送甲方審核。經甲方同意後辦理申請分配及公聽會，申請分配完成後○○日內將上述送件書圖送甲方審核，向主管機關申請審議。

第三款 乙方應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○○○○日內提出建造執照申請，並於甲方交付土地予乙方後○○○○日內向建築主管機關核備開工，建築主管機關核備開工日後○○年內取得本案全部建物之建築使用執照。

第四款 乙方應依○○○○計畫進度及掌握時效負責取得本案建物之○○級綠建築標章及智慧建築標章，並研擬相關申請文件。

第五款 乙方應於都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地○○市、縣（市）主管機關備查。

第六款 如因甲方未依本契約第 3 條規定完成其應辦事項，致乙方未能依本條規定時程辦理時，其受延誤之時程應相對展延。

### 第三項 負擔費用

第一款 乙方應自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目：

第一目 工程費用

第二目 權利變換費用

第三目 工程費用、權利變換費用之貸款利息

第四目 稅捐

第五目 管理費用等相關費用

相關費用得依○○政府相關規定提列共同負擔，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。

第二款 乙方應負擔都市更新條例第 36 條規定發放之拆遷補償金，並執行拆除作業。

第三款 乙方應出資負擔都市更新條例第 31 條規定發放之差額價金。

第四款 乙方應提出處理占有他人土地之舊違章建築戶處理方案，若為現金補償方式處理，由乙方負擔並執行拆除作業。

第五款 乙方應出資本案因申請綠建築容積獎勵之保證金。

第六款 乙方應出資並依主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫興建本單元之建物（以下簡稱本建物）及完成相關規定之事項。

第七款 本案如有相關權利人依都市更新條例第 32 條規定提出異議，經異議處理或行政救濟結果應予找補之部分皆由乙方負擔。

#### 第四項 地上物拆除

第一款 乙方應取得三分之二以上私有地上物所有權人同意搬遷許可，其餘公有地上物就甲方及其他公有財產管理機關各自管理部分配合騰空。

第二款 乙方應負責拆除座落本契約第 1 條第 1 項範圍內之地上物，並將廢棄物合法運棄。

第三款 本案地上物若無法拆除完成，乙方須檢具○○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第二點所列申請書及文件，向○○市、縣（市）政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物，並辦理申請後之辦理程序，並繳交相關所生費用。

#### 第五項 工程施工

第一款 乙方應負責本案工程施工，並依本契約第 13 條規定辦理。

第二款 乙方應負責興建本案若依都市更新條例施行細則第 12 條規定留設之公共設施用地。

### 第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

#### [註：依個案需求修訂或增列乙方聲明、擔保及承諾事項]

第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過○○%，且更新後總所有權面積○○平方公尺以上，費用共同負擔比例超過之部分與分回更新後所有權面積不足之部分由乙方負擔。

第二項 因故變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

第三項 乙方承諾就甲方交付土地予乙方之日起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、健康、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。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之損失。

第四項 乙方承諾於本單元地上物清除並取得建照後，始可就本單元土地及建物進行預售，並自負預售本單元土地及建物之法律責任，第三人對甲方無任何請求權。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之損失。

## **第六條 變換**

第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地及建築物。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例/共同負擔比例與更新後產權面積或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其對甲方而言較優之條件為準履行之。如依法定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分的差額。

第二項 乙方負擔依契約第 4 條第 3 項所計算之共同負擔費用，並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。

第三項 本案共同負擔的認定以及提列原則如下：

**[註：視個案需求補充共同負擔認定與提列原則]**

第四項 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，以經主管機關認定者為限，並應於都市更新事業投資建議書中述明捐贈者之名義。如該項公益（或公共）設施以本更新事業案名義捐贈時，其費用之負擔及土地成本，得列入共同負擔，所得建築容積獎勵由權利變換關係人共同分配，公益（或公共）設施不納入應分配標的及應分配價值。

**第五項** 若乙方承諾私有土地所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比例高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分，應由乙方自行承擔。如因乙方未依本項規定處理，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

**第六項** 乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人，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，乙方並應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取。乙方辦理完成後，並應於○○日內檢附事證向甲方提出報告。如因乙方依本項規定處理不當，致私有土地所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應賠償甲方因此所支出的一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）與所受的一切損失。

## **第七條 甲方權益分配**

**[註：如甲方預定取得之項目為權利金、而不分回房地，則配合修改本條規定，並明訂權利金支付的期程]**

**第一項** 甲方權益分配內容不得少於下列條件：

### 參與更新後分回房地及車位計算

第一款 甲方更新後分回房地所有權面積（含主、附屬建物面積及共有部分面積，但不含車位面積）以下列方式合計，並按實際分得建築物面積比例持分土地：

第一目 更新後建築物所有權面積○○平方公尺。

第二目 ○○個平面停車位。

第二款 乙方承諾除前述分配房地外，另依都市更新條例第 36 條規定應給付予甲方拆遷補償金，其補償金額以核定之都市更新事業暨權利變換計畫所載數額為準。

第三款 以上費用所生之一切稅負概由甲方依法自主自行負擔。

第四款 本條第 2 項費用，於本案都市更新事業暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施日起○○○○日內，由乙方給付予甲方。

第二項 土地管理機關權益分配內容不得少於下列條件：

[註：土地管理機關依需求填入，並可製作附件，以供遵循]

### 第八條 建材設備

第一項 乙方交付甲方之建材與設備，應以附件所載之建材設備表內容為準；惟雙方同意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，得以其他同級品或更高等級產品替代之。

第二項 甲方分得之房屋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；乙方分得之房屋在不損及甲

方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，不得藉故刁難，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。

### **第九條 變更設計處理**

**[註：本條主要針對「甲方分回房地」的情況為規定，故配合範本第6條以下作規定。架構上，亦可與契約範本第11條其餘「變更」內容，合併規定。]**

第一項 甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，應於基礎底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以一次為限，辦理變更相關費用由乙方負擔。

第二項 甲方若要求室內隔局變更時，一律於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，逾期提出乙方不予受理，並須於乙方提供之工程變更單上用印為準，如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，且此項變更申請以一次為限，辦理變更時，甲方需派人出具正式公文，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違建管法令規定。

### **第十條 設計、監造及請領建造執照**

第一項 本案建造執照請領人及起造人均為乙方。

第二項 乙方應於簽訂本契約之日起30日內將建築師資格證明文件提送甲方備查。乙方並應於確定合作廠商後，將營造廠、合作營運管理之專業經理人或公司，提送甲方備查。

第三項 本建物之設計與興建，須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。

第四項 乙方為執行本建物之設計監造工作，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，報經甲方備查後進駐工地。

第五項 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

第一款 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

第二款 工程進度之監督控制。

第三款 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。

第六項 乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起○○○  
○日（日曆天）內，依建築法令規定申請建造執照。

第七項 建造執照內容變更時，依建築、都市計畫及都市更新等相關法令規定辦理。

第八項 乙方領得建造執照後，應將有關資料複製○○○○份予甲方。

第九項 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，由乙方依法辦理，並報甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

## **第十一條 變更**

第一項 更新單元範圍的變更

第一款 乙方若因核定計畫或實施都市更新之必要需擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地者，應取得擴大範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意，始得以擴大之更新單元範圍申請審議。

第二款 乙方提出擴大更新單元範圍之申請，應依下列

規定辦理：

第一目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫送件前，提出擴大更新單元範圍之申請，致未能依第四條規定時程提出相關申請及審議作業，得以書面申請展期○○○○天並以1次為限。

第二目 乙方若於都市更新事業計畫及權利變換計畫審議期間，提出擴大更新單元範圍之申請，乙方應於甲方同意擴大後○○○○日內，完成依第四條規定之文件，並重新向主管機關申請審議。

第三目 乙方若於本案工程施工期間，提出擴大更新單元範圍之申請，乙方須承諾本案仍可依原施工進度於動工後○○年內取得本案全部建物之建築使用執照。

第三款 乙方若擴大更新單元範圍，其衍生之相關費用應由乙方負擔。

第四款 乙方應負責拆除及遷移擴大範圍內之私有地上物。

第五款 原則上更新單元範圍不得縮小。如因核定計畫或其他法令限制因素確有縮小或變更的必要，並經雙方確認同意縮小或變更更新單元範圍時，乙方依本契約原約定應分配予甲方之房地或權利金等承諾事項，應不受影響，並由雙方依契約變更的程序以確認相關權利義務。

## 第二項 計畫書變更

如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方的計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減

少依決標條件乙方對甲方應為之給付，否則應終止本契約。

### 第三項 契約變更

第一款 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的更正之。

第二款 甲方於必要時得通知乙方變更契約內容。乙方於接獲通知後，應向甲方提出契約內容須變更之建議書。乙方於甲方接受其所提出須變更之建議書前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。甲方於同意乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。

第三款 乙方不得將本契約之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更或合併、或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行因權利質權而生之債權等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

第四款 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其原公司（契約商）負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償重購原貨品之差價及一切甲方因此所受之損失。

第五款 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。

## 第十二條 保險

第一項 乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

第一款 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都市更新事業案之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

第二款 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乙方受僱人、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〇〇元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於〇〇元，每一事故財物損害之保險金額不得少於〇〇元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

第三款 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於〇〇元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

第四款 其他經雙方同意投保之保險。

第二項 前項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。

第三項 第 1 項規定由乙方投保之保險期間，應自主管機關

核備之開工之日起，至本建物取得權狀並移交予建物所有人之後 30 日止，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本條第 1 項第 1 款至第 3 款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

第四項 乙方未依前三項規定辦妥投保、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。

第五項 第 1 項規定由乙方投保之保險，限向中華民國境內經主管機關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。

第六項 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

### **第十三條 施工**

第一項 乙方應於申請建造執照前 30 日將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，營造廠資格應為甲級以上。

第二項 乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第三項 乙方取得建造執照後，應配合施工之需求，通知甲方於預定開工前○○○○日將本單元土地點交予乙方接管。

第四項 乙方應於領得建造執照後○○○○日內向建築主管機關核備開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方。

第五項 乙方應於開工日前○○○○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，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。

第六項 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。

第七項 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。

第八項 乙方使用之材料、機具需依應符合建築相關法令之規定使用。

第九項 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。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。

第十項 乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之，因此所導致之損害概由乙方負責賠償或回復原狀。

第十一項 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關規定辦理，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。

第十二項 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一切損害賠償。

第十三項 本單元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人之生命、身體、健康、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。

第十四項 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

#### **第十四條 完工期限**

第一項 乙方應於簽訂本契約後○○內完成都市更新事業計畫及權利變換計畫之核定。

第二項 乙方原則上應於建築主管機關核定之開工日後○○年內完工並取得使用執照，並應於領得使用執照後○○日內除備妥竣工圖、設備清冊、管理章程或管理規約等點移交清冊完成交屋。

第三項 乙方應於簽立本契約○○年內完成權利變換登記事宜。

第四項 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○○日內向甲方報備，並於事件消失後○○日內，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。

#### **第十五條 權利變換登記**

第一項 依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 辦理者，以乙方名義向主管機關申請囑託移轉登記予乙方。

第二項 經權利變換之土地及建築物，乙方依都市更新條例第 43 條規定辦理權利變換登記作業。

第三項 乙方應於取得使用執照後 60 日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，再備妥依都市更新條例第 43 條規定辦理囑託登記所需之相關文件副知甲方後，向主管機關申請囑託登記，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方，若本案涉及占有他人土地之舊違章建築戶，以現金補償方式

處理者，登記予乙方；若以現地安置方式處理者，則先登記予乙方，再移轉予占有他人土地之舊違章安置戶。

## 第十六條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○億元，乙方同意原繳押標金／申請保證金由甲方逕轉為履約保證金。本契約未規定之履約保證事項，依政府採購法相關規定辦理。

第二項 甲方應於本案興建工程完成一樓樓地板時，無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓屋頂板時，無息退還履約保證金之 25%，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之 25%，其餘保證金於完成囑託登記，並交屋予全部所有人後○○○○日內，無息退還。惟乙方依本契約第 4 條第 3 項第 2 款規定應負擔之補償費有欠款時，履約保證金之餘款於該補償費欠款提存後始得退還。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。

第三項 如有可歸責於乙方之事由而致中途停工、違背或不履行本契約時，甲方得逕行沒收履約保證金，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、損害賠償、罰款等，經沒收履約保證金之後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。甲方沒收履約保證金之後，得向乙方要求補足履約保證金。如乙方拒絕於甲方所定之期限內補足履約保證金、或履約保證金有展期之必要而乙方未依要求展延者，甲方得終止本契約。

## 第十七條 保固及保固保證金

第一項 本建物自交屋日起，由乙方負責其施工部分建物之保固。保固期計算方式如下：

第一款 建築物之裝修、機電、屋頂及除本項第 2 款外之所有其他部分，保固期間為 1 年。

第二款 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

第三款 本建物工程隱蔽部分，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。

第二項 乙方應於完成交屋日起○○○○日內繳交保固保證金○○元予甲方，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，甲方得依本契約第 19 條規定處以違約罰則。是項保證金於繳交日一年後，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 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第五年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

第三項 在保固期間如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 日內給付甲方墊支之費用。

第四項 本條約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。

## **第十八條 管理與監督**

第一項 乙方應於本案都市更新事業計畫完成後 6 個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告送當地都市更新主管機關備查，竣

工書圖及更新成果報告須副知甲方審閱。

第二項 依都市更新事業計畫要求設置之公共設施，應於興建完成後將該部分之所有權捐贈各該公共設施所在地之地方政府，並交由公共設施主管機關管理維護。

第三項 乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方核備。

### **第十九條 缺失及違約責任**

**[註：配合本契約規定，釐定違約事項與責任。]**

第一項 除有本條第 2 項重大違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件之規定者，均屬缺失。甲方得以書面定合理期限要求乙方改善其缺失，如屆期未完成改善，甲方得逕以一般違約事由處理。

第二項 乙方重大違約事由

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

第一款 乙方未遵期繳付差額價金或權利金，逾期達○○○○者。

第二款 未能於本契約第 4 條第 2 項所規定或經甲方同意展延的期限內提出都市更新事業計畫、權利變換計畫及完成相關事項。

第三款 乙方未依第 4 條第 3 項規定與相關法令規定負擔或付清相關費用，其欠款達應付金額 20% 以上者。

第四款 乙方未依甲方同意之都市更新事業計畫、興建執行計畫辦理興建工程，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約規定之

情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

第五款 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，致工程進度嚴重落後達 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。

第六款 乙方未能依契約所訂期限取得使用執照者。

第七款 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

第八款 乙方未經甲方書面同意，將其因本計畫所取得，及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，擅自轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分確定，或就本案土地之使用違反本計畫使用之目的，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行者。

第九款 本建物建造執照被作廢或註銷者。

第十款 擅自將本契約之權利義務轉讓他人並足以影響都市更新事業的執行者。

第十一款 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。

第十二款 乙方違反法規之強行或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行者。

第十三款 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

第十四款 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、

解散、撤銷公司登記或類此情事者。

第十五款 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

第十六款 其他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，致影響本都市更新事業之執行且情節重大者。

### 第三項 違約之處理

#### 第一款 乙方違約之處理

乙方有違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

第一目 違約情形可改善者，以書面載明下列事項通知乙方定期改善：

- A. 定期改善之程序
- B. 違約之具體事實
- C. 改善之期限
- D. 改善後應達到之標準
- E. 屆期未完成改善之處理

第二目 經甲方通知乙方定期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

- A. 除本契約另有違約罰金或扣款之規定者外，凡乙方具有重大違約事由，或雖屬一般違約事由但經定期改善而逾期不為改善時，甲方得就每一事件處乙方 10 萬元以上 100 萬元以下之違約罰金。

- B. 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 日賠償應給付款之千分之一之違約罰金予甲方，以 30 日為限。
- C. 乙方如未依約定期限申請建造執照或開工或完工交屋或完成分配者，每逾 1 日應賠償屬乙方應執行部分營建工程經費千分之一之違約罰金予甲方，以 30 日為限。
- D. 依本契約第 20 條規定終止一部或全部。
- E. 中止乙方工作之一部或全部。
- F. 終止契約，並依本契約第 20 條規定辦理。

第三目 經甲方依前條規定處違約罰金者，甲方得於通知乙方處違約罰金之書面中，記載改善期間，乙方逾期未改善、改善無效、或未達改善標準時，甲方得逕處違約罰金，並得連續處罰之，但屬無法改善者不在此限。

第四目 甲方辦理中止乙方工作之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

- A. 中止一部或全部工作之事由
- B. 中止工作之日期
- C. 中止工作之業務範圍
- D. 中止工作後，應繼續改善之項目、標準與期限
- E. 屆期未完成改善之處理

第五目 因本條第 4 目中止工作者，經乙方改善並經甲方確認已消滅時，甲方應以書面期限令乙方繼續興建或營運。

第六目 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。



第七目 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致生之損害，乙方仍應對甲方及土地所有權人或受損害之第三人負損害賠償責任。甲方並得解除或終止本契約。

第八目 除雙方依契約變更的程序修改本契約之規定以外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕或免除乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

第二款 甲方違約之處理：

如甲方有其他違反本契約承諾事項之情形者，經乙方訂 30 日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

第三款 不可抗力或除外情事：

如發生不可抗力或除外情事等非甲乙雙方所得控制的因素，致嚴重影響本契約之履行者，雙方應協商處理方式。

## **第二十條 契約之解除或終止**

第一項 因政策變更而解除或終止

本契約因政策變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益，或因甲方之需要有必要解除或終止契約之一部或全部者，甲方得報經上級機關核准，以書面通知終止或解除部分或全部契約，並賠償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。

第二項 雙方合意解除或終止

於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。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。

第三項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

乙方有前條規定之違約情事，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

#### 第四項 契約終止之效力

第一款 本契約之一部或全部終止時，除雙方另有約定外，於終止之範圍內，發生下列效力：

第一目 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受契約終止或解除影響之事務。

第二目 除法令或本契約另有規定外，於契約終止後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。

第三目 於本契約解除或終止前，乙方已完成且可使用之與執行本更新事業相關的履約標的，應移轉予甲方。乙方須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。移轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議得請求有償移轉者，甲方應於完成移轉程序後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

第四目 就雙方約定應進行移轉的資產，於本契約終止時至全部完成移交間，就須移轉之標的乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維護與保護措施。須移轉之資產如為提供公共服務的設施且於契約終止時已開始營

運者，乙方須負責維持該設施之營運不中斷。除雙方另有約定外，因乙方違約而終止契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而終止者，由雙方平均分攤費用。雙方同意於本契約終止後6個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移交資產、在建工程所有權及交付占有予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。

第五目 除雙方另有約定外，乙方應於契約終止生效後60日內移除一切座落於本基地上的乙方資產，或經甲方請求移除之資產。本條相關費用應由乙方負擔。如乙方未完成移除，屆期甲方得逕行代為移除並由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣除相關費用，如尚不足，得另向乙方請求相關處置費用。乙方對於甲方之處置不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。

第六目 除法令或契約另有規定外，甲方已收取的履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔費用、罰款、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。

第七目 除乙方於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。

第五項 除另有特別規定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方的實施都市更新事業權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法

相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託實施者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。

## **第二十一條 爭議處理**

第一項 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。

第二項 以協商方式無法解決者，任一方得將其爭議：

第一款 提起民事訴訟。雙方同意以中華民國臺灣○○○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；或

第二款 於雙方另訂書面仲裁契約後，在中華民國○○○縣(市)依中華民國仲裁法進行仲裁。

第三項 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

第一款 不論該爭議是否提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本事業之進行。

第二款 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

## **第二十二條 附則**

第一項 乙方因履行本契約提交甲方的計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人或關係人提出任何主張或請求。若有人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估。且

乙方須自付費用，在甲方所訂期限及選擇下：(a)平息此一主張。(b)對此主張提出抗辯。若屆期未能解決，經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則乙方須在甲方選擇下，採取：(a)為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。(b)在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。(c)如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。並對甲方支付因侵害成立所生之任何相關費用與損害賠償。

第二項 乙方之通訊地址以本契約所載者為準，如有變更時，應即以書面通知甲方。

第三項 本契約約定應給予乙方之任何通知或文件，均應以書面為之。

第四項 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例及相關規定辦理。

## **第二十三條 契約文件**

第一項 本契約文件包括下列文件以及其後修訂、增補、變更之文件。本契約各項文件之規定如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

第一款 本實施契約

第二款 本案開發辦理原則及其附件

第三款 都市更新事業執行計畫書

第四款 招標／招商文件及主辦機關於本計畫招標／招商程序中所為之書面解釋

第五款 其他各項附件、附圖等文件

- 第一目 附件○○：更新單元範圍圖
- 第二目 附件○○：地籍圖
- 第三目 附件○○：土地清冊
- 第四目 附件○○：建物清冊
- 第五目 附件○○：更新後建物平面圖
- 第六目 附件○○：建材設備表

**[註：應依個案需求增列或調整所需附件，例如：計畫書等]**

第二項 本契約之詮釋原則如下：

第一款 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。

第二款 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

第三款 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

第四款 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

## **第二十四條 契約份數**

本契約正本一式○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○○○份。副本○○○○○份，甲方○○○○○份、乙方○○○○○份。如有繕誤，以正本為準。

**立契約書人**

甲 方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

乙 方：○○○○○

代 表 人：○○○○○

地 址：○○○○○

電 話：○○○○○

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