

第三節 設定地上權

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

○○○○○ 【請填入主辦機關名稱】(以下簡稱甲方)為辦理「○○縣(市)○○區○○○○○段○○小段○○地號等○○筆土地更新單元」(以下簡稱本單元)之都市更新事業案(以下簡稱本案)，並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依都市更新條例第9條第1項及其施行細則第5條之1準用促進民間參與公共建設法及其相關法規之規定，經公開評選委託○○○ 【請填入廠商名稱】股份有限公司(以下簡稱乙方)為實施者，實施本單元之都市更新事業並營運之，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坐落於○○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丈量結果為準)。本單元位置圖詳附件○○，地籍圖詳附件○○，土地清冊詳附件○○，建物清冊詳附件○○。

第二項 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，以及以

設定地上權方式實施都市更新事業。

第三項 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、都市更新事業計畫等之內容，與本契約附件之計畫書內容不符時，應依主管機關通過的內容為準。

第二條 開發方式

第一項 甲方提供本契約第一條第一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之規定，規劃、設計、興建、營運符合以下要件之建物及其相關設施（以下統稱「本建物」）：

【註：依個案情形具體填入】

第三條 甲方應辦理及協助事項

【註：依個案需求修訂或增列甲方應辦事項】

第一項 應辦事項

第一款 甲方應會同本單元設定地上權範圍之土地管理機關，辦理本案設定地上權範圍用地之騰空、交付及設定地上權事宜。本案設定地上權範圍之用地，應於本案都市更新事業計畫發布實施後○○日內辦理交付。

第二款 為辦理本單元土地鑑界及其他開發相關必要事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負

擔。

第三款 因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成應辦事項者，甲方及土地管理機關同意以甲方遲延完成之日數，延長本契約與設定地上權契約之期間，惟乙方於契約延長期間仍應依本契約給付權利金及地上權地租。

第二項 協助事項

第一款 本案若涉及都市計畫細部計畫變更，甲方同意協助辦理都市計畫細部計畫變更相關事項。

第二款 甲方同意協助乙方申領建築執照。

第三款 甲方同意協助乙方用水、用電、瓦斯、電信、通訊等公用設備之申請。

第四款 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。

第五款 各協助事項，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，而向甲方要求減少權利金或為其他主張。

第四條 乙方應辦事項

【註：依個案需求修訂或乙方應辦事項】

第一項 規劃設計作業

第一款 乙方應負責本案整體規劃設計，籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記及辦理建築興建。

第二款 乙方應依計畫進度及掌握時效負責為甲方進行本單元之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。

第三款 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。

第四款 本單元之建築規劃設計內容，應依下列規定辦理：

第一目 本案申請須知

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

第二項 都市更新事業計畫申請、審議及執行作業

第一款 乙方應於簽訂本契約後○○個月內，依都市更新條例第 19 條規定向主管機關提出都市更新事業計畫審議申請。

第二款 乙方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後○○日內，會同甲方及土地管理機關進行本案設定地上權範圍用地之會勘、交地程序，並與甲方及其他土地管理機關共同簽訂本案設定地上權契約。乙方應於設定地上權契約簽訂日起○○日內，完成設定地上權之登記。

第三款 乙方應於設定地上權完成後○○個月內向建築主管機關提出建造執照申請，於建造執照核發後○○個月內向建築主管機關核備開工，核備開工日後○○年內應取得本案全部建築物之建築使用執照。

第四款 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，送請主管機關備查。

第五款 如因甲方未依本契約第 3 條第 1 項規定完成其應辦事項，致乙方未能依本條第 2 項條規定時程辦理時，乙方得請求甲方依遲延完成應辦事項之日數相對展延之；乙方因此請求相對展延設定地上權期限者，依設定地上權契約辦理。

第三項 負擔費用

第一款 除本契約另有規定外，乙方應負責自行籌集與負擔本單元範圍內所有開發內容及更新所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷補償費用、利息及稅捐等一切相關與衍生之費用與負擔。

第二款 為辦理本單元土地鑑界及其他開發相關必要事項，相關費用由乙方負擔。

第三款 乙方應負擔因故變更都市更新事業計畫所衍生之費用。

第四款 乙方應出資並依主管機關核定之都市更新事業計畫興建本建物及完成相關規定之事項。

第五款 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均由乙方自行負責。

第四項 工程施工

第一款 乙方應負責本案工程施工，並依本契約第 11 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。

第五項 營運

乙方應負責本建物於地上權存續期間之營運管理與全部費用。

第五條 乙方聲明及承諾事項

【註：依個案需求修訂或增列乙方聲明及承諾事項】

第一項 乙方聲明事項

第一款 乙方係依中華民國法律組織設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司實收資本額不得低於新台幣○○元整，且依中華民國法令及乙方公司之章程得從事本單元都市更新事業之興建、營運工作及履行本契約之一切義務。

第二款 乙方聲明業經董事會合法授權簽署本契約，本契約之簽訂無須經任何第三人之同意或許可。

第三款 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。

第四款 乙方聲明本契約之簽訂並無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。

第五款 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。

第二項 乙方承諾事項

第一款 乙方承諾，如乙方係專為履行本契約而新設立之公司，本案最優申請人持有新設立公司之股份總數於本契約期間不得低於○○%，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。

第二款 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○○日內，通知甲方並檢附相關證明文件。

第三款 乙方承諾與其代理人、受僱人、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。

第四款 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。

第五款 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。

第六款 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。

第七款 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。

第八款 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。

第九款 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案所需之必要資料，包括但不限於下列資料：

第一目 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○○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。

第二目 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。

第三目 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○○月○○日前將上一會計年度之會計財務報表送甲方先行審閱，並於每年○○月○○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」。

第四目 有關執行本案乙方所簽署的契約、以及各該契約履行情形的紀錄。

第五目 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。

第六目 乙方就本單元內建物辦理預售之相關法律文件、紀錄或資料。

第十款 乙方承諾就因故變更都市更新事業計畫所衍生之費用由乙方負擔。

第十一款 乙方承諾就本案設定地上權範圍之用地自交付乙方之日起，由乙方自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人生命、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。

第十二款 乙方承諾於本單元地上物清除並取得建照後，始可就本單元建物進行預售，並自負預售本單元建物之法律責任，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。

第十三款 乙方承諾其履行本契約應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無核定、同意、核准、核備、視察工程施工而主張減輕或免除其依本契約應盡之義務或應負之責任。

第六條 權利金

第一項 開發權利金

乙方應向甲方繳付開發權利金共新台幣(以下同)○○○○○○元【註：依決標價填入】，於本契約簽訂日起○○年內，平均分○○期繳付每年度之開發權利金。第1期開發權利金應於簽約日一併繳付，第2期開發權利金應於簽約日之次年同日(含當日)前繳付之，第3期至第10期開發權利金繳付日期，以此類推。

第一款 營運權利金

第一目 乙方於本案營運開始日起至地上權存續期間屆滿止，應於每年度向甲方繳付營運權利金。每年度應繳付營運權利金之額度計算方式如下：

每年度之營運權利金=乙方每一年度營運收入之○○○○% [註：不含使用權出售收入，按乙方於權利金報價單填具之一定比例，依決標價填入。]。惟該金額若小於○○○○萬元，則該年度之營運權利金以○○○○萬元計收之。

本案營運開始日為本案都市更新事業成果備查日，或本契約簽約日起○○年，以發生在前者為準。

第二目 第一期營運權利金應於本案營運開始日之次年○○月○○日(含當日)前繳付，其餘各年度之營運權利金繳付計算方式及日期以此類推。最後一期營運權利金於地上權存續期間屆滿日後○○日內繳交。其營運權利金的計算，係以繳付日前一會計年度內(自1月1日起至12月31日止)結算的營運收入為準。最後一期的營運權利金，除前一會計年度之營業收入外，並應結算至地上權存續期間屆滿日之營業收入。

第三目 如乙方於營運開始日前，經甲方認定已有因

經營本案之行為而獲有收益者，乙方亦應依本條規定繳付營運權利金。

第四目 如乙方為2人以上時，乙方應分別對權利金之給付負連帶責任。[註：本項應視實際情形修改。如公開申請須知要求廠商應成立新公司再簽約者，則應無本條適用之餘地。]

第二項 權利金繳納方式

乙方得以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納權利金者，應將權利金匯入甲方指示之金融機構帳戶內。

第三項 逾期繳納之效果

乙方未依本條所定期限繳納權利金，或未繳足者，每逾1日，應依該次應繳納金額或欠額之全部，依法定利率加計○○碼(○○%)作為遲延利息給付予甲方，遲延利息上限為○○○○○○。

第七條 地上權地租

本案地上權地租之相關事宜，悉依乙方與甲方及其他土地管理機關所簽訂之設定地上權契約約定辦理。

第八條 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 本建物之設計及興建，須符合附件「○○○○○都市更新計畫」、核定都市更新事業計畫、建築法、都市計畫法、都市更新條例、工安及環保等相關法令之規定。

第三項 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，報經甲方同意後進駐工地。乙方並應於確定合作廠商後，應

檢送與業者所簽訂之合約文件副本，以及相關營造廠、合作營運管理之專業經理人資格文件，報甲方備查。合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。

第四項 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。

第五項 建造執照內容變更時，依建築法、都市計畫法及都市更新條例等相關法令規定辦理。

第六項 乙方領得建造執照後，應將有關資料複製○○份予甲方。

第九條 變更

第一項 計畫書變更

第一款 如主管機關所核定的計畫與本契約附件的計畫書內容有差異時，應依主管機關通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依評選條件乙方對甲方及土地管理機關應為之給付，否則應終止本契約。

第二款 乙方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，於不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意，得經甲方同意後，依據都市更新條例相關規定，辦理都市更新事業

計畫變更。

第二項 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 乙方公司如因改組、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。

第十條 保險

第一項 乙方於興建期間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建物之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之○○%。

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○○元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於○○元，每一事故財物損害之保險金額不得少於○○元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之○○%。

第三款 責任保險：

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

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 本條第 1 項規定由乙方投保之保險期間，應自建築主管機關核備之開工之日起，至完工後 90 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 於本建物之營運期間，由乙方就必要之營運資產，至少投保並維持下列各項保險：

第一款 火險及財產綜合險

第二款 公共意外責任險

第三款 雇主意外責任險

第四款 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。

第六項 本條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。

第七項 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。

第十一條 施工

第一項 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、設計興建本建物。上開都市更新事業計畫如須變更，則應按本契約第 9 條規定辦理。

第二項 乙方應於領得建造執照後依第 4 條第 2 項第 3 款規定向建築主管機關申報開工。

第三項 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。

第四項 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。

第五項 乙方使用之材料、機具需依建築法相關法令規定使用。

第六項 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。

第七項 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。

第八項 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。

第九項 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。

第十項 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。

第十一項 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或第三人之生命、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。

第十二項 乙方與任何第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等合約，皆不得與本契約牴觸。且乙方於簽訂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。

第十三項 乙方應於前項與第三人簽訂之任何合約內載明：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。

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。

第十二條 履約管理

第一項 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。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

第二項 於本案營運期間，乙方經甲方或其代表提出要求後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，包括但不限於帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，並應就甲方或其代表詢問事項進行說明，甲方暨其代表有權隨時以任何方式稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之資料，並得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。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。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方為延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

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。

第十三條 完工期限

第一項 乙方應於簽訂本契約後○○日內完成都市更新事業計畫之核定。

第二項 乙方應於建築主管機關核定之開工日後○○年內完工並完成本案更新成果備查。

第三項 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。

第十四條 所有權登記

第一項 本建物由乙方出資興建，完工後依法定程序將所有權登記為乙方所有。

第二項 乙方於辦理建物所有權第一次登記時，應配合甲方

辦理預告登記，載明乙方不得將本建物所有權移轉予第三人，並應於本契約或設定地上權契約屆滿或終止時，依設定地上權契約之約定，配合土地管理機關辦理地上權塗銷登記，將本建物所有權無償移轉登記為甲方或其指定之第三人所有。

第三項 乙方為實施本案所興建之公益設施，其所有權應登記為甲方。

第十五條 營運

第一項 乙方應於本案營運開始日前○○個月內備妥營運管理計畫交付甲方，並應於營運期按營運管理計畫進行本建物之營運，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。乙方並應確保於營運期間，本建物均維持符合營運管理計畫之營運狀態。

第二項 乙方就本建物之營運與第三人簽訂之貨物及材料供應合約、顧問服務合約、商店經營合約等，如經甲方要求，應即提供影本予甲方。乙方就本建物如訂立租賃契約或其他以使用建物為目的之契約，其契約存續期間不得逾越地上權存續期間。

第三項 乙方因出租或委託其他廠商經營本建物，就其他廠商所開立之發票營業額應計入乙方之營業額，乙方不得以巧取方式藉開立以其他廠商為抬頭之發票，掩蓋其實際之營運收入。

第四項 於本契約有效期間內，因營運所生之成本、費用等，均由乙方自行負責，不得另向甲方請求。

第十六條 地上權消滅後，本建物之處理

第一項 因存續期間屆滿之移轉

地上權因存續期間屆滿消滅時，本建物之處理，除法令另有規定，從其規定辦理外，乙方應將本建物，無條件無償移轉為甲方或其指定之第三人所有。乙方並應配合辦理下列事項：

第一款 乙方應於地上權存續期間屆滿時完成移轉。

第二款 如經甲方要求，乙方應於地上權存續期間屆滿前○○年內，提出具體資產移轉計畫，開始與甲方協商簽訂「資產移轉契約」，並應於乙方提出資產移轉計畫後○○日內完成「資產移轉契約」之訂定。

第三款 乙方依本條規定移轉予甲方或其指定之第三人之「移轉資產」，除另有規定外，乙方應擔保該資產於移轉予甲方或其指定之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。

第四款 甲方或其指定之第三人有權無償受讓「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。

第五款 除本契約另有規定外，甲乙雙方在履行完成本條之義務前，仍應履行其依本契約應盡之義務。

第二項 地上權存續期間屆滿前之移轉

本契約於地上權存續期間屆滿前提前終止時，本建物之處理，除法令另有規定，從其規定辦理外，如本建物尚未全部取得使用執照，應依本契約第 20 條第 7 項第 1 款第 4 目之規定辦理；如本建物已全部取得使用執照，除本契約另有規定外，乙方應將興建中已完成之本建物無償移轉為甲方或其指定之第三人所有，並配合辦理下列事項：

第一款 本基地上之現存本建物及其使用所必要之資產

均屬「移轉資產」。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。移轉標的應包含本建物、與本建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。如經甲方要求，移轉資產項目得由雙方議定，乙方應依甲方指示提出具體資產移轉計畫，開始與甲方協商簽訂「資產移轉契約」，並應於乙方提出資產移轉計畫後○○日內完成「資產移轉契約」之訂定。

第二款 乙方應於甲方通知之期日辦理資產清查，乙方並應於清查後○○日內作成「資產清冊」後交予甲方。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，乙方對於依本條製作之資產清冊不得有任何異議。

第三款 乙方應委託經甲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。

第四款 資產處理及計價：

第一目 因可歸責於乙方之事由而終止本契約之資產，以下列方式處理及計價：

A. 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甲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。

B. 屬移轉標的

移轉標的應依本條第 2 項第 3 款之鑑定價值，扣除下列費用後始為資產移轉價金：

(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、登記費用等。

(2) 乙方應支付予甲方而尚未付清之租金、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，作為違約罰金。

第二目 因可歸責於甲方之事由而終止本契約時，不屬移轉標的者，依本條第 2 項第 4 款第 1 目 A. 處理；屬移轉標的者，應以本條第 2 項第 3 款之鑑定價值作為資產移轉價金，並扣除下列應由乙方負擔之費用後，辦理移轉：

A. 委託專業鑑定機構之費用。

B. 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、登記費用等。

第三目 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，依本條第 2 項第 4 款第 1 目 A. 處理；屬本條第 2 項第 4 款第 1 目 B. 之移轉標的者，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：

A. 委託專業鑑定機構之費用。

B. 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、登記費用等。

第四目 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。

第五目 移轉時及移轉後之權利義務：

乙方依本條規定移轉予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。

第六目 乙方於移轉「移轉資產」予甲方或其指定之第三人前，除甲方同意者外，應塗銷或排除該資產所存在之全部負擔。

第七目 除本契約另有規定外，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。

第十七條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○○○元，乙方同意原繳申請保證金得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，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之四分之一，其餘保證金於本契約履約完畢、且無待解決事項後 90 日內，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。

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。

第十八條 稅費負擔

第一項 除另有約定者外，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。

第二項 除前項規定外，其餘項目均由乙方負擔。

第十九條 缺失及違約責任

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

第三項 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 乙方未遵期繳付土地租金或權利金，逾期達本契約及設定地上權契約所訂期限者。

第二款 乙方未能於本契約第 4 條第 2 項所規定或經甲方同意展延的期限內提出完成本案相關事項者。

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 乙方未依主管機關核定之都市更新事業計畫、施工計畫及本契約興建營運本建物，其情節重大並足以影響

本案的執行，或乙方執行本案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 乙方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 乙方未經甲方書面同意，將其因本案所取得，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案使用之目的，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行者。

第七款 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。

第八款 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。

第九款 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，致影響本案之執行且情節重大者。

第四項 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. 乙方具有一般違約事由時，甲方得就每一事件向乙方請求 10 萬元以上 100 萬元以下之懲罰性違約金。
- B. 中止乙方工作之一部或全部。
- C. 終止契約，並依本契約第 20 規定辦理。

第三目 經甲方依前目規定請求懲罰性違約金者，甲方得於通知乙方請求懲罰性違約金之書面中，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，甲方得逕處懲罰性違約金，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。

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。

第二款 甲方違約之處理：

如甲方他違反本契約第 3 條應備事項者，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：

第一目 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。

第二目 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：

A. 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。

B. 其他性質上不屬不可抗力，而經雙方同意為除外情事者

第三目 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 本契約於乙方與土地管理機關為實施本案所簽訂之設定地上權契約終止時同時終止。

第三項 雙方合意解除或終止

第四項 於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約。

第五項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

第六項 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。

第七項 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 除另有約定外，乙方依本契約取得之地上權

契約同時一併終止，乙方應依地上權設定契約之規定，塗銷地上權登記，並返還土地予土地管理機關。

第四目 於都市更新事業實施完成前解除或終止本契約者，於本契約解除或終止前，乙方已完成且經甲方認定堪用之與執行本更新事業相關的履約標的，應全數移轉予甲方。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。如依協議乙方得請求補償者，甲方應於完成移轉程序、並結算扣除應移轉資產之瑕疵修補費用、因瑕疵致價值減少部分、乙方取得因移轉標的所得之保險理賠金與乙方就該移轉標的於保險事故發生後已支出之瑕疵修補費用間差額，乙方依本契約等於本更新案中應支付的費用、利息、罰款、損害賠償等金額後，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。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轉間，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轉在建工程的一切權利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。

第六目 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。

第八項 除另有特別規定外，契約經解除或終止後，乙方即無權實施本案都市更新事業，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 廠商回饋

[依據廠商投標內容填載。]

第二十二條 爭議處理及仲裁條款

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，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 雙方對本契約發生爭議，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，乙方不得停止本契約之履行。

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。

第三款 乙方履行本契約之義務，辦理建物之施工及管理維護，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、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及營運所需之全部證照。

第二十三條 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。

第二十四條 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 本委託實施契約

第二款 本案開發辦理原則及其附件

第三款 更新事業計畫執行建議書

第四款 公開評選本單元實施者招商文件及主辦機關於本案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○○：本單元位置圖

第二目 附件○○：地籍圖

第三目 附件○○：土地清冊

【請視個案情形增列相關文件】

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 同一契約文件機增刪或修改者，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。

第二十五條 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