

第二節 共同投資

廠商參與投資

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

○○○○○（以下簡稱甲方）為實施「○○○○○都市更新計畫案」（以下簡稱「本開發案」）中之「優先更新單元」（以下簡稱「本單元」），即本「○○○○○都市更新開發案」之都市更新事業（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，依政府採購法及其相關法規之規定，經以公開招標方式公開評選○○○○○（以下簡稱乙方）參與投資「○○○○○都市更新開發案」，經雙方同意簽訂本契約條款如下：

第一條 投資範圍

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（實際面積以地政機關丈量為準）。本優先更新單元範圍圖詳附圖 1，本優先更新單元地籍圖詳附圖 2，本優先更新單元土地清冊詳附表 1。

第二項 乙方若需變更本單元範圍，僅得擴大至同小段○○○○○及○○○○○等○○○○○筆地號土地範圍，不得縮小，乙方並須依本契約第九條規定辦理更新單元範圍變更。

第三項 本單元中屬甲方所有的土地標的為○○縣(市) ○○

區○○○○○段○○小段○○○○○等地號，登記謄本面積○○○○○平方公尺(詳附表 1：本優先更新單元土地清冊、附表 2：本優先更新單元土地權屬表)。

第四項 主管機關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，應依主管機關通過的內容為準。

第二條 開發方式

第一項 甲方將提供本契約第 1 條第 3 項所列本單元中甲方所有的不動產全部供乙方依本契約為甲方實施本案都市更新事業使用，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，甲方仍應提供本案使用。

第二項 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○○○○○建築物(實際興建之地上及地下樓層數以核定公告之都市更新事業計畫為準)，詳附件 3「○○○○○設計原則」規定。「○○○○○設計原則」標準係供乙方設計參考，乙方得提供較前開設計原則所列標準更佳的規劃設計，經甲方同意、並經於都市更新事業計畫中說明且經核定後，據以執行。

第三項 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。

第四項 甲方提供必要協助：

除本契約第 3 條或雙方另有書面約定外，為完成本案都市更新事

業，甲方同意配合辦理本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議、依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請後之程序所必要之配合作業事項或協助。

第三條 甲方應辦事項

第一項 甲方應依都市更新條例第 9 條第 1 項/第 2 項規定擔任本案實施者，並擔任本案起造人。

第二項 都市更新事業計畫及權利變換計畫審議相關作業

第一款 甲方應依都市更新條例第 19 條規定，向○○縣(市)政府申請本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之審議。

第二款 本案若涉及都市計畫細部計畫變更，甲方應發函請○○縣(市)政府協助完成都市計畫細部計畫變更相關事項。

第三款 ○○縣(市)政府未能依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定時程完成都市更新審議程序，甲方則依都市更新條例第 61 條之 1 第 4 項規定辦理。

第三項 信託與融資協助相關作業

第一款 於簽訂本案信託契約後，甲方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，將甲方所管有之公有土地，信託至乙方指定並經甲方同意之受託人。信託與融資協助相關約定事項，由甲方、乙方、融資銀行及受託人另訂之。

第二款 於簽訂本案信託契約後，甲方（實施者）亦應將其依都市更新條例第 31 條規定所受領由其他本單元內之所有權人支付之差額價金，信託至乙方指定並經甲方同意之受託人。

第四項 甲方應於建造執照核准後○○日內且乙方已繳清依本契約第 6 條規定之第三期權利金 (以發生在後者為準)後，將本契約第 1 條第 3 項範圍之土地依現狀點交予乙方。

第五項 甲方於本案建造執照核准後○○日內，依現狀交付本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之公有地上物予乙方依本契約第 4 條第 5 項進行拆除及運棄。

第六項 本案範圍內應自行拆除或遷移之私有土地改良物，或其他本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之地上物若無法拆除完成，經乙方依本契約第 4 條第 2 項第 5 款之要求檢具文件向甲方請求，甲方應依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物。

第七項 為辦理本單元土地鑑界，甲方應提供乙方必要之文件。相關費用由乙方負擔。

第四條 乙方應辦事項

第一項 規劃設計與計畫管理作業

第一款 為如期完成本契約各項重要工作，乙方應依下列期限提出各項文件書圖草案：

第一目 於簽訂本契約○○日內，依本契約第 8 條第 1 項將建築師資格證明文件提送甲方審核。

第二目 於簽訂本契約○○日內，就完成本更新案之應辦事項擬訂執行計畫時程送甲方審核。該計畫時程內應涵括本契約第 4 條、第 7 條、第 8 條、第 11 條所規定之乙方應辦事項。經甲方核定後，乙方並應依該核定計畫時程完成本契約之工作。

第三目 於簽訂本契約後○○日內提出都市更新事

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以及其他本案送主管機關審議所必要之文件草案，送甲方審核。

第四目 於本契約簽訂後○○日內，依本契約第 4 條第 2 項第 8 款提出本更新單元內計畫道路廢除並變更為其他適當使用分區【或指定○○用地】的計畫。

第五目 於建造執照申請前○○日前，依本契約第 11 條第 1 項將營造廠資格證明文件提送甲方備查。

第六目 於取得使用執照後○○日內，依本契約第 13 條第 3 項提供依法開業之地政士之資格證明文件送甲方審核。

第七目 於取得使用執照後○○日內，依第 13 條第 2 項提供辦理囑託登記文件送甲方審核。

第八目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第二款 乙方應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。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，乙方亦應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，應依本契約以及下列規定辦理：

第一目 ○○○○○公開評選廠商參與投資「○○○
○○都市更新事業」案招標文件（附件 2）；

第二目 ○○○○○設計原則（附件 3）；

第三目 「○○○○○都市更新計畫」（附件 4）；

第四目 都市計畫法及建築法等相關法令。

第四款 乙方辦理本條各應辦事項以及本契約工作，均應規劃安排合理的作業時間，依相關規定及計畫進度負責掌握時效執行各項工作。如有延誤，應由乙方負責。

第五款 若因本契約第 9 條第 1 項之規定而須變更原經甲方核定之都市更新事業執行計畫書所載計畫時程者，乙方應於擴大更新單元範圍經主管機關核准後○○日內，檢附變更後之計畫時程向甲方申請核准。如因甲方之工作範圍變更要求、或有其他情形致需變更本契約所規定或經甲方核定之原都市更新事業執行計畫書所載計畫時程者，乙方應檢附變更後之計畫時程以及相關的說明暨事證，提送甲方申請核准。未經核准變更者，仍應依原訂期限履行。

第六款 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。

第二項 申請及審議作業

第一款 乙方應負責以甲方之名義申請都市更新審議、都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估及各項許可與登記，並研擬相關申請文件書圖，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。乙方應於下列期限內以甲方名義提出申請：

第一目 於本契約簽訂後○○月內，以甲方之名義提出都市更新事業計畫及權利變換計畫審議之申請。

第二目 於本契約簽訂後○○月內，依本項第 8 款以

甲方之名義辦理都市計畫與相關變更程序。

第三目 於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○○日內，以甲方之名義提出建造執照申請。

第四目 於建造執照核准後○○日內，以甲方之名義向建築主管機關提出開工備查申請。

第五目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第二款 除法令或本契約另有規定外，甲方應於收受乙方文件書圖草案後○○日內完成書面審核意見並通知乙方。如需修改，乙方應於收受甲方書面審核意見後○○日內，依甲方書面審核意見修改相關文件書圖，再送交甲方審核。經甲方同意相關內容後，乙方應依相關規定辦理申請分配及公聽會或說明會等程序，完成程序後○○日內完成必要修改應將送件書圖送甲方審核，經甲方同意後再以甲方之名義向主管機關申請審議。審議期間乙方應配合研擬及修正相關申請文件書圖、出席各項會議並進行簡報及協助說明，應配合申請審議事項包括但不限於上述事項。

第三款 乙方應於下列期限內，完成相關工作：

第一目 於簽訂本契約後○○月內完成本條第 3 項規定之信託契約簽署。

第二目 於簽訂本契約後○○年內完成本案都市更新事業計畫與權利變換計畫之核定。

第三目 於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前確定本項第 8 款之計畫道路是否可以廢除。

第四目 於建築主管機關核備開工日後○○年內取得本更新單元內全部建物之使用執照。

第五目 於都市更新事業計畫完成後○○個月內，依本項第 6 款以甲方名義向當地直轄市、縣(市)主管機關申請都市更新成果備查。

第六目 [註：視個案需求補充規定其他重要的應辦理事項完成時限]

第四款 乙方應負責為甲方取得本案建物之○○○○○標章，並研擬相關申請文件及協助說明。

第五款 本單元內地上物若無法拆除完成，乙方須檢具「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」第二點所列申請書及文件，辦理申請後之辦理程序，並繳交相關費用。

第六款 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，以甲方名義送請當地直轄市、縣(市)主管機關備查。竣工書圖及更新成果報告由乙方負責研擬。相關文件於送件前，應先得甲方同意。

第七款 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。

第八款 乙方應負責本案更新單元範圍內計畫道路廢除變更之申請等相關事項。如乙方提出申請後，未獲通過，乙方仍應依原規劃執行，本更新單元內之公共設施興闢亦為乙方應辦事項，而乙方於契約期間內應繳的權利金金額應配合調整，調整方式詳本契約第 6 條第 3 項規定。必要時，並配合調整附件 6 都市更新事業執行計畫書。如乙方依約完成計畫道路廢除以及變更使用項目依法所需之手續，則乙方需按原訂第 2 期權利金應付金額繳付權利金。

第三項 辦理信託

第一款 乙方應指定本案信託銀行，經甲方同意後，於本條第2項第3款第1日期限內簽訂信託契約與融資協助契約，成立信託專戶，並依經甲方、乙方及融資銀行同意之信託契約規定，按時將相關款項匯入信託銀行專戶。

第二款 受託人，應定期就信託財產之狀況向甲方報告，甲方並得視需要抽檢，乙方或其所指定之受託人不得拒絕。乙方應將受託人之配合義務載明於信託契約，若有違反，甲方有權要求乙方依信託契約變更受託人。

第三款 乙方應將下列資產辦理信託：

第一目 為辦理本更新案向融資銀行取得之融資款

第二目 乙方為執行本契約規定提供的自籌款

第三目 銷售乙方可分得房地部分之預(出)售款。乙方承諾非於信託機制下由受託人辦理，不得就未完成之建物向第三人預收款項。

第四項 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，包括本條第4項各款所規定的各種費用，但不限於下列類別項目：

第一目 工程費用

第二目 權利變換費用

第三目 工程費用及權利變換費用之貸款利息

第四目 計畫道路廢除變更申請相關費用

第五目 稅捐

第六目 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 本案之都市更新規劃作業由甲方委託乙方辦理，乙方可另與都市更新規劃機構簽訂都市更新規劃服務契約辦理本案，該服務契約委託費用由乙方負擔，乙方得將該服務契約委託費用提列共同負擔。

第三款 乙方應負擔依本條第 3 項規定辦理信託之相關費用。

第四款 乙方應負擔甲方依都市更新條例第 36 條規定發放之拆遷補償金及拆除費用，並執行拆除作業。

第五款 乙方應出資甲方依都市更新條例第 31 條規定發放之差額價金。

第六款 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。

第七款 乙方應出資本案因申請綠建築容積獎勵之保證金。

第八款 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。

第九款 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，興闢、認養費用由乙方負擔。

第五項 地上物拆除

第一款 乙方應負責拆除座落本契約第 1 條第 1 項規定範圍內之所有地上物，並將廢棄物合法運棄。

第二款 如有依都市更新條例第 36 條之規定向○○縣(市)政府申請執行代為拆除或遷移土地改良物之必要者，乙方應以書面檢具本條第 2 項第 5 款相關文件提請甲方協助。

第六項 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。

第五條 乙方承諾事項

第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例不得超過本契約第 7 條第 4 項所規定的上限，超過之部分應由乙方自行負擔。

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 乙方承諾就本單元土地（包括甲方點交予乙方之土地）自乙方接管之日起自負一切管理及安全責任，如因可歸責於乙方或其包商之事由致工程本身或使甲方及第三人生命、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，乙方應負責一切相關的處理、費用、賠償及責任，如因而致第三人向甲方或甲方人員求償或提出告訴時，乙方對甲方或甲方人員因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理的律師費等費用）及其所遭受一切損失亦應負賠償責任。

第四項 乙方承諾本單元地上物需清除後，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，乙方並應將其與第三人之契約書公告之，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或甲方人員因此所遭受之一切損失。

第五項 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或賠償之部分，皆由乙方負擔。

第六項 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 乙方應支付權利金予甲方，以換取甲方更新後應分配之土地及建築物。

第二項 前項權利金金額以乙方得標金額計算，但若權利變換計畫經主管機關核定後，其計畫所登載之甲方更新後應分配價值，大於得標金額時，則權利金以核定權利變換計畫中甲方更新後應分配價值計算，乙方並應於繳付第二期款時，補繳第一期款不足之差額；若甲方更新後應分配價值小於得標金額時，則權利金以得標金額計算。

第三項 乙方依本契約第 4 條第 2 項第 8 款規定辦理計畫道路廢除申請，而主管機關不予核准後，乙方得於繳付第二期權利金時，一次扣除縣(市)有土地更新後權利金(○○縣(市)政府所持有之計畫道路參與本案之更新後價值)之金額後再繳付。第三期之後的權利金，則仍依權利金標單上所載的各期應納金額繳納。

第四項 乙方應按下列方式繳付權利金予甲方：

第一款 第一期：投資契約簽訂後 15 日內，繳付權利金 10%。

第二款 第二期：都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後 15 日內，繳付權利金 10%。

第三款 第三期：建造執照核准後 15 日內，繳付權利金 10%。

第四款 第四期：向建築主管機關申請開工備查日後 7 日內，繳付權利金 20%。

第五款 第五期：甲方依據權利變換結果，列冊送請○
○縣(市)政府辦理囑託登記後○○日內，繳付權利金 50%。

第七條 權利變換

第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方以更新後不分配土地及建築物之方式，改領取乙方所繳付之權利金，原屬於甲方更新後應分配之土地及建築物，於乙方繳清權利金之後，則由乙方取得。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。如依核定計畫履行之結果，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 乙方以下列方式分配更新後之土地及建築物：

第一款 乙方負擔本契約第 4 條第 4 項規定之共同負擔費用，並取得經主管機關核定後之權利變換計畫所登載，實施者因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。

第二款 乙方支付本契約第 6 條權利金，以取得甲方所管有之公有土地依據經主管機關核定後之權利變換計畫所

登載，更新後可分得之土地及建築物。

第三款 甲方與乙方依本契約第 3 條第 3 項第 1 款簽訂融資協助契約並約定甲方於一定條件下得行使介入權時，關於甲方行使介入權後應移轉乙方之資產，應依融資協助契約相關規定處理。

第三項 乙方應依據主管機關核定之權利變換計畫，代甲方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，乙方並應依主管機關所定期限通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起○○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。如因乙方依本條規定處理不當，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。

第四項 本案共同負擔不得超過 ○○%。

第五項 本案共同負擔內容的認定以及提列原則依○○縣(市)政府主管機關發布修正的相關規定(http://_____)辦理。

第六項 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。

第七項 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。如因乙方未依本條規定處理，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。

第八條 設計、監造及請領建造執照

第一項 乙方應依本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定時間將建築師資格證明文件提送甲方審核，審查原則詳附件 5。

第二項 本案建築物之設計及興建，須符合附件 4「○○○○○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 乙方應於本契約第 4 條第 2 項第 1 款第 3 目所規定

期限內，依建築法令規定以甲方名義代甲方辦理申請建造執照。

第六項 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。

第七項 乙方代甲方領得建造執照後，應將正本及將有關資料複製二份予甲方。

第八項 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，應先徵得甲方同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

第九條 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，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 乙方向甲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，向甲方提出擴大更新單元範圍之申請，致未能依本契約第4條第2項規定時程提出相關申請及審議作業者，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，向甲方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，完成本契約第4條第1項與第2項所規定之文件，並以甲方之名義重新向主

管機關申請審議。

第三目 乙方若於本案工程施工期間，向甲方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本契約第4條第2項第3款第4目之期限內取得本案全部建物之使用執照。

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，就本契約原約定應分配予甲方之房地或乙方應支付之權利金等承諾事項，仍應不受影響，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法標條件乙方對甲方應為之給付總額，如有差額，乙方亦應補足，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，若該條款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。乙方於甲方經有權人員依本項第5款規定同意變更前，不得自行變更契約。除甲方另有請求或另以書面同意者外，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，甲方得解除或終止原契約，除沒收全部履約保證金外，其原公司負責人應與改組、變更、合併或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償重新招標所得權利金之差價、增加的作業費用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 除法令規定應辦理的保險之外，乙方另應投保之範圍及金額如下：

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。

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。其保險金額為：

第一目 每一個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第二目 每一事故個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第三目 每一事故財物損失新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○萬元。)

第四目 保險期間內最高責任不低於新台幣○○萬元。

第三款 雇主意外責任險：

第一目 每一個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第二目 每一事故個人體傷或死亡新台幣○○萬元以上。(自負額最高新台幣○○元。)

第三目 保險期間內最高責任不低於新台幣○○萬元。

第四款 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低

於○○萬元，每一事故之自負額上限不得高於總損失之○○%。

第五款 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，至少應自建築主管機關核備開工之日起，至本建物取得所有權狀並移交予建物所有人之後○○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契約所規定之保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

第四項 乙方未依本條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 本條第 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。

第十一條 施工

第一項 乙方應依本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 5 目規定時間，將營造廠業者之資格證明文件提送甲方審核，營造廠資格應為甲級以上，審查原則詳附件 5。

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 乙方應依本契約第4條第2項第1款第4目所規定期限向建築主管機關申請開工備查，並將建築主管機關核備之申報開工文件提送甲方。

第四項 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。

第五項 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。

第六項 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。

第七項 乙方使用之材料、機具需依建築法相關法令規定使用。

第八項 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。

第九項 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。

第十項 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，乙方應負責一切費用。如有違反因而造成任何損失，乙方應負責賠償。

第十一項 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其他損害賠償。

第十二條 不可抗力及除外情事

第一項 不可抗力

本契約所稱不可抗力，係指下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約之履行者：

第一款 山崩、地震、海嘯、火山爆發、洪水或其他重大天然災變所造成之意外災害。

第二款 本廠區對外交通遭遇變故，致交通延續中斷者。

第三款 因傳染病、瘟疫或環境污染等人力、醫學、科學等一時尚無法控制所致之不可抗拒事項。

第四款 其他非甲乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

第二項 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力外，因下列事由致影響乙方履行本契約義務者：

第一款 法規或政策變更。

第二款 政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。

第三項 不可抗力與除外情事之通知與處理

遇有不可抗力、除外情事或其他正當理由致延誤計畫時程時，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計畫時程展期，甲方得視情節核定其展期日數。雙方並得綜合當時情況協商處理

方案。

第十三條 權利變換登記

第一項 經權利變換之土地及建築物，乙方應協助備妥相關文件予甲方，並為甲方辦理依都市更新條例第 43 條規定需完成的權利變更登記作業。

第二項 乙方應於本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 7 目所定時間內，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送甲方審核，經甲方同意後○○日內，以甲方名義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，登記予出資之乙方；若以現地安置方式處理者，則先登記予甲方，再移轉予占有他人土地之舊違章安置戶。

第三項 乙方應於本契約第 4 條第 1 項第 1 款第 6 目所定時間內，提供依法開業之地政士之資格證明文件送甲方審核，以辦理有關權利變換登記事宜。

第十四條 履約保證金

第一項 乙方應於簽約前繳交履約保證金○○元，乙方同意原繳押標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，並交屋予所有人後 10 日內，無息退還。惟乙方依本契約第 4 條第 3 項第 4 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依本契約第 18 條之規定解除或終止時，甲方得逕行沒收履約保證金。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，甲方得由其他乙方得向甲方請求的費用中逕為扣除或另向乙方請求給付。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，甲方得逕行沒收全部履約保證金並得終止本契約。

第十五條 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，如查明確屬乙方發包施工不良等可歸責於乙方及(或)其承包商之原因，致發生安全問題，甲方仍得請求乙方依保固之規定負責處理或賠償，該項責任於保固期滿後，乙方仍需承擔，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 17 條規定處以違約罰則。是項保證金於○○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○○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○○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。

第十六條 管理與監督

第一項 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。

第二項 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：

第一款 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。

第二款 有關乙方之股東會董事會議事錄、執照、股東名冊、公司章程、組織規程等資料。

第三款 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，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」。

第四款 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。

第五款 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。

第六款 乙方就本更新單元內建物辦理預售之相關法律文件、紀錄或資料。

第三項 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。

第四項 甲方得隨時指派代表實施履約督導，並得辦理定期或不定期查核。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、閱覽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。

第十七條 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

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 乙方未依本契約第 6 條之規定繳付權利金者，其欠款金額加計利息、罰款已達〇〇〇〇〇〇者。

第二款 乙方未能於規定期限或經甲方同意展延的期限內完成下列應辦事項者：

第一目 未依本契約第 4 條第 1 項規定，提出計畫、書、圖、文件送甲方審核者。

第二目 未依本契約第 4 條第 2 項第 1 款規定，提出各項申請者。

第三目 未依本契約第 4 條第 2 項第 8 款規定，辦理計畫道路廢除申請者。

第四目 未依本契約第 4 條第 3 項規定，完成信託契

約簽署者。

第五目 未依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 2 目規定，完成本案都市更新事業計畫或權利變換計畫核定者。

第六目 未能依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 4 目所定期限，取得本更新單元內全部建物之使用執照者。

第七目 未能依本契約第 4 條第 2 項第 3 款第 5 目所定期限，完成本案都市更新成果報告備查者。

第三款 乙方未依本契約第 4 條第 4 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○○%以上者。

第四款 乙方未依核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫或甲方同意之執行計畫辦理，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行，或乙方執行本契約更新事業相關應辦事項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，或有重大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○○%以上，足認有不能依限完工之虞者。

第六款 乙方興建工程品質有重大瑕疵，致本契約之目的無法達成，或有重大危及公共安全或公共衛生之虞者。

第七款 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權利、義務、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。

第八款 本建物建造執照被作廢或註銷者。

第九款 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。

第十款 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

第十一款 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。

第十二款 遭有關政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分，其情節重大並足以影響都市更新事業的執行者。

第十三款 乙方有政府採購法第 50 條所列情事者。

第三項 一般違約之處理

第一款 乙方一般違約之處理

第二款 乙方有本條第 2 項規定以外之一般違約情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

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：

第一目 定期改善之程序

第二目 違約之具體事實

第三目 改善之期限

第四目 改善後應達到之標準

第五目 屆期未完成改善之處理

第三款 經甲方通知乙方定期改善而逾期末改善、改善

無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得處乙方違約罰金，並得視情形依本項第 4 款中止工作或依本項第 7 款解除或終止契約。甲方得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

第一目 除本契約另有違約罰金或扣款之規定者外，乙方違約時，甲方得就每一事件處乙方○○元以上○○元以下之違約罰金。

第二目 乙方未依本契約第 4 條第 1 項第 1 款約定期限提出文件書圖草案者，甲方得處乙方○○元之違約罰金。

第三目 乙方未依本契約第 4 條第 2 項第 1 款約定期限提出各項申請者，就每一違反，甲方得處乙方依核定都市更新事業計畫(核定前則依都市更新事業執行計畫書為準)所載建造成本萬分之五之違約罰金。

第四目 乙方未依約定之期限，繳付除本款第 5 目以外依本契約第 4 條第 4 項應支付之各項關於辦理都市更新所需支付之相關成本、費用或其他應支付款項者，每逾 1 日，甲方得處乙方應給付款之千分之○○之違約罰金，以○○日為限。

第五目 乙方未依法定或約定之期限，繳付本契約第 6 條各期權利金、或支付依都市更新條例相關規定屬實施者依法應支付予權利人之補償、賠償或應支付款項者，每逾 1 日，甲方得處乙方應給付款之千分之○○之違約罰金。

第六目 乙方如未依本契約第 4 條第 2 項第 3 款約定期限完成各項工作者，每逾 1 日，甲方得處乙方依核定都市更新事業計畫(核定前則依都市更新事業執行計畫

書為準)所載建造成本千分之〇〇之違約罰金予甲方。

第四款 經甲方依前款規定處違約罰金者，甲方得於通知乙方違約之書面中，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。

第五款 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：

第一目 中止一部或全部工作之事由

第二目 中止工作之日期

第三目 中止工作之業務範圍

第四目 中止工作後，應繼續改善之項目、標準與期限

第五目 屆期未完成改善之處理

第六款 因前款中止工作者，經乙方改善並經甲方確認已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續工作。

第七款 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。

第八款 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。有本項第2款第5目或第6目情形，有嚴重違法情事，或有其他重大違約情事且其情節重大足以嚴重影響本更新事業之實施者，甲方並得解除或終止本契約，並依本契約第18條規定辦理。

第九款 乙方依本契約應支付而未支付之各種款項，無論本契約是否已終止，甲方有權於依本契約第18條規定支付款項予乙方之前、或乙方取得其應受分配的房屋或土地之

前，自行或指示受託人於結算時先予扣抵，再將所餘金額或權利交付給乙方。如尚有不足，並得要求乙方支付。

第四項 甲方違約之處理：

如甲方未遵照本契約第3條第4項所規定的期限交付本案土地者，經乙方訂○○日以上期限要求改善而未改善時，雙方應協商處理方式。

第十八條 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

乙方有前條第2項規定之重大違約情事、或前條第3項規定的一般違約情形經限期改善而未獲改善時，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

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：

第一款 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。

第二款 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。

第三款 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。

第四款 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○○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。

第五款 除雙方另有約定外，乙方應就移轉資產有瑕疵者進行修復，並應於契約終止生效後○○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，除雙方另有書面約定外，不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。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之費用、利息、罰款、損害賠償等金額後仍有剩餘，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。

第六款 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、或自行或另行委託投資人繼續履行契約。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。因可歸責於乙方之事由致解除或終止契約者，其所增加之費用由乙方負擔；甲方已收取的權利金，應以其已經過的執行期間佔原預訂完成都市更新事業成果備查期限的比例所佔金額作為罰款。

第六項 如甲方與乙方依本契約第 4 條第 3 項簽訂信託契約

時，關於委託第三人繼續施工，依信託契約之相關規定處理。

第七項 如本契約簽訂後，甲方與乙方依本契約第 4 條第 3 項簽訂融資協助契約並約定甲方於一定條件下得行使介入權時，關於甲方行使介入權後之雙方資產結算，應依融資協助契約之相關規定處理。

第十九條 爭議處理

第一項 甲方與乙方因契約解釋或履約而生爭議者，應依法令及契約規定考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。

第二項 未能達成協議者，任一方得將其爭議：

第一款 提起民事訴訟。雙方同意以○○○○○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○○○○○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。

第二十條 準據法

本契約之準據法為中華民國法律。

第二十一條 效力

本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第二十二條 附則

第一項 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同效力。

第二項 乙方因改組或負責人變更時，應自變更之日起○○○○日內檢具有關文件送甲方備查。

第三項 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。

第四項 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。

第五項 乙方因履行本契約提交甲方的計畫、文件或工作成果，甲方有權自行或交甲方之繼受人、後續執行本更新案之廠商或其他甲方之關係人利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人、後續執行本更新案之廠商或甲之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。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)為甲方購得於本更新案實施所需之使用權。(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等措施，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。

第六項 除本契約另有規定外，本契約所載之「日」皆為日曆天。

第七項 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。

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 本投資契約

第二款 附件 1、決標紀錄

第三款 附件 2、招標文件及主辦機關於本計畫招標程序中所為之書面解釋

第四款 附件 3、○○○○○設計原則

第五款 附件 4、「○○○○○都市更新計畫」

第六款 附件 5、建築師及營造廠資格審查原則

第七款 附件 6、都市更新事業執行計畫書(決標後，由乙方於簽約前修訂完成納入契約文件)

第八款 其他各項附件、附圖等文件

附圖 1：本優先更新單元範圍圖

附圖 2：本優先更新單元地籍圖

附表 1：本優先更新單元土地清冊

附表 2：本優先更新單元土地權屬表

【註：應依個案具體情形增列相關文件】

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 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

第三項 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

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○ 都市更新事業案
融資協助契約
(範本草案)

立契約書人：

○○○○○ (以下簡稱「甲方」)
○○○○○股份有限公司 (即投資人，以下簡稱「乙方」)
○○○○○ (即全體融資機構，以下簡稱「丙方」)

前言

緣甲方與乙方已於民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂「『○○○○○都市更新事業』案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)。為確保「○○○○○都市更新開發案」(以下簡稱「本案」)能順利取得所需資金如期興建完成都市更新，甲、乙、丙三方同意採行融資協助信託架構協助推動本案，爰簽訂本契約，以資共同遵守。

第一條 總則

本契約所用之名詞與投資契約所使用之名詞相同者，其定義亦同；其餘本契約所用名詞，定義如下：

第一項 **融資契約**：係指乙方與丙方所簽訂之「○○○○○都市更新開發案融資契約」。

第二項 **信託契約**：係指甲方、乙方、丙方與受託人所簽訂之「○○○○○都市更新開發案融資協助信託契約」。

第三項 **受託人**：指甲方與乙方依信託契約所委託之受託機構。

第四項 **在建工程**：係指乙方為履行投資契約已完成施工經甲方認定之有用部分。

第五項 **移轉對價**：係指乙方依投資契約第 18 條第 4 項相關規定移轉在建工程時，得請求補償因本案所支出費用之金額。其額度依下列基準從低計列，但在建工程如有瑕疵時，其瑕疵修補費用、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，以及其他乙方依投資契約應負擔之應支付費用或損害賠償，應先一併扣除：

第一款 經都市更新主管機關核定之權利變換計畫中之工程費用金額，按在建工程與權利變換計畫預定完成工程之比例計算之估算值。

第二款 經丙方審核乙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具之上期工程款收款證明或其他證明，經專案管理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之施工費。

第六項 **建造成本**：指乙方為開發本案，應行支付之設計（監造）、施工，及甲、乙雙方共同認定之必要費用。其額度依下列基準從低計列：

第一款 經都市更新主管機關核定之權利變換計畫中之工程費用金額估算值。

第二款 經丙方審核乙方建造成本後，轉甲方同意之實作款項，其中施工費係依乙方提供相關動撥文件、承攬工程營造廠出具上期工程收款證明或其他證明、經專案管理公司出具之實際查核工程進度證明文件等符合融資契約，並轉甲方同意核備之款項。

第七項 甲方投入之開發成本：指甲方根據或比照本契約第 5 條第 2 項第 1 款行使介入權後所投入之建造成本、以及為避免造成逾放，於乙方無法依融資契約繳付利息時，甲方所代墊之款項（包括甲方補足乙方應投入之自有資金與代墊乙方融資應繳付之利息）。

第八項 融資機構代表人：指全權代表丙方執行本契約（包括但不限於代為、代受意思表示及其他各項行為）之融資機構，其權限如下：

第一款 丙方全體全權委託○○○○○銀行擔任融資機構代表人，其與甲方達成之協議，效力及於本契約所列之丙方任一融資機構。

第二款 除融資機構代表人外，丙方任一融資機構不得單獨逕向甲方或乙方行使本契約之權利。

第九項 專案管理公司：指為控管本計畫之執行進度及工程查驗，由乙方所指定報請甲方、丙方、及受託人共同同意之建築經理公司或工程技術顧問公司。乙方與該專案管理公司間的契約應載明：(1)注意義務：該專案管理公司須符合勤勉盡責專業的業界高度標準，獨立、客觀、公正執行本開發案之專案管理工作；(2)報告義務：專案管理公司有依甲方、丙方、受託人個別或共同之要求，提供資料或進行報告之義務；(3)撤換權：甲方有權要求乙方撤換專案管理公司。專案管理公司相關費用均應由乙方負擔。

第二條 融資比例

丙方融資予乙方之關於本案之授信成數不得超過本案建造成本之七成，且須於乙方自有資金支出達 50%時(計算本條之自有資金時，不得計入乙方利用向第三人收取之預售屋款項所為之支出)，始得依施

工進度按自有資金餘款及融資貸款兩者比例撥付（例如貸款 60%，自有資金需支付 20 %後，始依進度按 6/8、2/8 比例撥付貸款及提供自有資金）。但開發案經甲方核定屬分期分區開發者所需建造成本，得依各該分期分區分別計算。

第三條 與融資契約之關係

乙方有融資契約所訂下列違約情事之一者，得由融資機構代表人檢具相關違約事證以書面通知甲方，甲方接獲通知儘速於一個月內確認融資機構所通知之違約情事後，除甲方決定依本契約第 5 條第 2 項規定行使介入權之情形者外，甲方得終止本契約，並依投資契約第 18 條第 4 項，信託契約第 9 條第 3 項、第 10 條相關規定辦理：

第一項 乙方未於融資契約規定之期間內，依其承諾之興建計畫（按施工進度或一次）投入自有資金至信託專戶，經丙方定期催告仍不履行者。

第二項 乙方未依融資契約之規定按期向丙方償還本金或利息，經丙方定期催告仍不履行者。

第三項 乙方自行依公司法規定聲請保全處分（緊急處分）、重整或破產法上之和解或破產程序；或乙方受他人聲請而經法院裁定准予開始公司法規定保全處分（緊急處分）、重整、破產法上之和解或破產程序，且該等程序自甲方知悉時已逾三個月而未撤回或撤銷時。乙方如發生本項所規定的情事時，應立即通知甲方及丙方。

第四項 乙方為興建本案所需之資產遭法院或行政機關扣押或沒收，且乙方未於三個月內解除扣押或沒收，致丙方有不能受償之虞時。

第五項 依一定事實足認乙方有足以重大不利影響融資契約項下之償債能力之情事時。

第四條 撥付授信款項前發生契約終止事由之處理

第一項 於丙方依融資契約撥付授信款項前，本契約因下列情形而終止：

第一款 甲方依本契約第 3 條終止契約。

第二款 投資契約解除或終止，除有甲方比照本契約第 5 條第 2 項第 1 款規定行使介入權之情事外，本契約應同時終止。

第三款 丙方拒絕撥款、融資契約解除或終止、或乙方受破產宣告時，甲方得終止本契約。

第二項 本契約終止後，甲方應同時通知丙方停止撥款，並通知受託人依信託契約第 9 條、第 10 條規定辦理。

第三項 甲方行使介入權後，若因乙方受破產宣告，而甲方依本條第 1 項第 3 款規定終止本契約時，應比照本契約第 5 條第 3 項辦理結算，在結算完成前本契約仍視為未終止。

第五條 撥付授信款項後發生契約終止事由之處理

丙方依融資契約撥付授信款項後，乙方有本契約第 3 條得終止契約之情事、投資契約第 17 條第 2 項重大違約情事或投資契約遭解除或終止時，依下列方式處理：

第一項 乙方破產

第一款 乙方經破產宣告依破產法進行清算程序時，本契約即為終止，並依投資契約第 18 條第 4 項、信託契約第 9 條、第 10 條相關規定處理。

第二款 依本契約第 5 條第 1 項第 1 款本契約終止時，甲方應即通知丙方停止撥款，並應通知受託人。除有信託契

約第 10 條所定之情事外，受託人即應依信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算。

第二項 乙方未破產

丙方依融資契約撥付授信款項後，乙方有本契約第 3 條得終止契約之情事、投資契約第 17 條、第 18 條所定得終止契約情事之一，或有投資契約遭終止之情形，而尚未經破產宣告時，甲方得依下列方式處理：

第一款 甲方行使介入權

第一目 乙方未破產者，甲方得不解除或終止本契約與投資契約，而僅請求相當於違約時在建工程移轉對價一成之違約金。於此情形，甲方應通知丙方，丙方應繼續撥款興建，不得解除或終止融資契約，並由甲方配合丙方之授信款項補足乙方應投入之自有資金以利建物完成興建。

第二目 乙方未破產而甲方決定行使介入權者，為免丙方造成逾放，於乙方無法依融資契約繳付利息時，甲方應先行依本契約第 7 條約定沒入乙方之履約保證金並依本契約第 6 條代為墊付利息。甲方所投入之本案開發成本，乙方償還時，應自甲方動撥日起，按甲方資金取得利率加計一倍計算之利息（甲方取得資金係向銀行融資者，依其取得融資之利率計算；資金取得係甲方之自有資金者，為台灣銀行牌告一年期存款利率或甲方存放國庫代理銀行之牌告一年期存款利率，以兩者中較高者為準；甲方資金來源二者皆有者，則為其加權平均利率。以下簡稱「甲方資金取得利率」）。

第三目 自甲方依本款規定行使介入權時起，於信託

契約原以乙方為受益人之部分，即應變更為以甲方為受益人並由甲方行使一切權利。如甲方另覓投資人以取代乙方執行於本開發案之工作時，甲方並得指示受託人於信託目的完成結算時，依乙方與變更後之投資人投資比例進行分配。

第四目 乙方應於受託人依信託契約第6條第4項辦理所有權移轉前，清償甲方所投入之開發成本。如乙方無法全數清償時，經甲方定期催告乙方償還而屆期仍未清償時，受託人得依甲方指示，不另行通知即逕為拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物，並依序扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本之甲方資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依本條第2項第1款第1目所得主張之違約金(4)甲方依投資契約第6條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權、(6)補足乙方依信託契約第6條第2項第1款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依信託契約第9條第3項第4款處理。

第二款 甲方依本條第2項第1款行使介入權後，如丙方拒絕撥款或未繼續撥款興建時，甲方得終止本契約，除有信託契約第10條所定之情事外，受託人即應依信託契約第9條第3項辦理信託財產結算，並依投資契約第18條第4項規定處理。

第三項 甲方行使介入權後乙方破產

甲方依前述本條第2項第1款規定行使介入權，並由丙方繼續撥款興建後，如乙方發生破產、或投資契約遭解除或終止者，甲方得終止本契約，並依投資契約第18條第4項規定處理，受託人除有信託契約第10條所定之情事外，即應依信託契約第9條第

3 項辦理信託財產結算。

第四項 如甲方損害總額超過各款所定違約金及本契約第 7 條所定履約保證金時，就超過部分甲方得另向乙方請求損害賠償。

第五項 於丙方依融資契約撥付授信款項後，因不可抗力或除外情事致投資契約終止者，甲方得終止本契約，並依投資契約第 18 條第 4 項規定處理，受託人除有信託契約第 10 條所定之情事外，即應依信託契約第 9 條第 3 項辦理信託財產結算。

第六項 甲方依信託契約第 10 條繼續信託契約時，應依本條第 2 項第 1 款第 2 目代為墊付乙方對丙方應繳付之利息。乙方應於信託財產結算時依本條第 2 項第 1 款規定返還該筆代墊款項於甲方。

第六條 逾放墊付利息

前條甲方為免造成乙方逾放所墊付或支付給丙方融資契約之欠息，應以台灣銀行一年期定期儲蓄利率為基準，依下列標準加碼計算支付：

第一項 授信餘額在新台幣（以下同）五億以下者，加碼年息為〇〇〇〇〇 %。

第二項 授信餘額超過五億元至十億元者，除其中五億元以下部分依前項本條第 1 項加碼外，其超過五億元部分，加碼年息為〇〇〇〇〇 %。

第三項 授信餘額超過十億元以上者，除其中五億元以下依本條第 1 項與超過五億元至十億元部分依本條第 2 項加碼外，其超過十億元部分加碼年息為〇〇〇〇〇 %。

第七條 履約保證金之沒入

第一項 甲方依本契約第 5 條第 2 項第 1 款規定不解除本契約，或依本契約第 5 條第 1 項、第 2 條第 2 項第 2 款、第 5 條第 3 項、第 5 條第 5 項解除或終止契約後結算完成前、或有其他需依信託契約第 10 條情形繼續信託契約之情形時，為免造成逾放，甲方得沒入投資契約之履約保證金全額，用以依本契約第 5 條與第 6 條約定代乙方墊付依融資契約所應繳付之利息。

第二項 乙方於簽訂本契約前，應將前項投資契約之履約保證金繳納方式改以現金、銀行本行支票或支票、保付支票、無記名政府公債或設定質權予甲方之銀行定期存款單提供予甲方。

第三項 甲方代乙方墊付之利息，乙方應依本契約第 5 條第 2 項第 1 款第 2 目及第 4 目或第 5 條第 6 項之規定償還甲方。

第八條 本契約之修正

本契約之修正應經甲、乙、丙三方之書面同意，並應通知受託人。

第九條 有效期間

本契約有效期間自訂約日起至本案完成建物移轉至甲方或乙方或其分別指定之第三人為止；投資契約終止時，除有本契約第 4 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項第 1 款、第 5 條第 3 項或第 5 條第 5 項所定之情事外，本契約亦同時終止。

第十條 效力

第一項 本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第二項 本契約終止後，如甲方依本契約第 4 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項第 2 款、第 5 條第 3 項、第 5 條第 5 項、第 5 條第 6 項以及信託契約第 10 條規定繼續信託契約時，於該信託契約之存續期間，本契約第 2 條、第 5 條、第 6 條與第 7 條之規定仍繼續有效。

第十一條 契約份數

第一項 本契約正本○○○○○份，由甲方、乙方及丙方各執○○○○○份為憑。

第二項 本契約副本○○○○○份，全部由甲方所執。

立契約書人：

甲方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

乙方：○○○○○股份有限公司

法定代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丙方：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

中華民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日

○○○○○ 【主辦機關名稱】
○○○○○都市更新事業案
融資協助信託契約
(範本草案)

立契約書人：

- 甲方：○○○○○ (實施者，即委託人)
乙方：○○○○○股份有限公司 (投資人，即委託人)
丙方：○○○○○ (即全體融資機構)
丁方：○○○○○ (信託業，即受託人)

前言

緣甲方與乙方已於民國○○○○○年○○○○○月○○○○○日簽訂「『○○○○○都市更新事業』案投資契約」(以下簡稱「投資契約」)。為確保「○○○○○都市更新開發案」(以下簡稱「本開發案」)能順利取得所需資金如期興建完成都市更新，甲、乙、丙三方同意採行融資協助信託架構委託丁方協助推動本案，立契約書人全體爰簽訂本契約，以資共同遵守。

如本開發案或依投資契約許可擴大更新範圍內的私有土地及建築物所有人，其依主管機關就本開發案核定的權利變換計畫得受分配或取得現金補償者，若亦同意交付信託，得就其信託財產交付丁方管理。

第一條 名辭定義

本契約之各項用語定義如下：

- 第一項 甲方：指○○○○○，即「○○○○○都市更新開發案」的都市更新事業實施者【註：於本類型中，原則上為機關】。

- 第二項 **乙方**：指○○○○○，即本開發案之投資人。
- 第三項 **丙方**：指○○○○○，即本開發案之全體融資機構。
- 第四項 **丁方**：指○○○○○，即信託業。
- 第五項 信託關係人：
- 第一款 **委託人**：即甲方與乙方。
- 第二款 **受託人**：即丁方。
- 第三款 **受益人**：即甲方與乙方。
- 第六項 **權利變換計畫**：指經都市更新主管機關核定之「○○○○○都市更新開發案」權利變換計畫。
- 第七項 **投資契約**：指甲方與乙方所簽訂之「○○○○○都市更新事業案」投資契約。
- 第八項 **融資協助契約**：指甲方、乙方與丙方所簽訂之「○○○○○都市更新開發案」融資協助契約。
- 第九項 **融資契約**：指乙方與丙方所簽訂之融資契約。
- 第十項 **專案管理公司**：指為控管本計畫之執行進度及工程查驗，由乙方所指定報請甲、丙、丁方共同同意之建築經理公司或工程技術顧問公司。乙方與該專案管理公司間的契約應載明：
(1)注意義務：該專案管理公司須符合勤勉盡責專業的業界高度標準，獨立、客觀、公正執行本開發案之專案管理工作；(2)報告義務：專案管理公司有依甲、丙、丁方個別或共同之要求，提供資料或進行報告之義務；(3)撤換權：甲方有權要求乙方撤換專案管理公司。專案管理公司之費用由乙方負擔。
- 第十一項 **信託專戶**：指為進行本開發案所開立之信託專戶，

本契約第 3 條之信託財產，除乙方就未完成之建物向第三人預收款項應依本契約第 6 條第 2 項第 1 款規定存入收款專戶外，均應存入信託專戶，信託專戶內之資產得依本契約規定使用。

第十二項 收款專戶：指為處理乙方就未完成之建物向第三人預收款項所開立之信託專戶，乙方就未完成之建物向第三人預收款項均應依本契約第 6 條第 2 項第 1 款存入本收款專戶。本收款專戶所有款項除依本契約第 6 條第 1 項第 3 款、第 6 條第 2 項第 5 款第 1 目等相關規定支應本開發案之相關款項或依法返還予付款人外，不得挪作他用。

第十三項 處理準備金專戶：指為提撥確保本更新事業依核定之權利變換計畫與更新事業計畫完成之準備金所設立之專戶。丁方應依本契約第 6 條第 2 項第 3 款維持本專戶餘額下限，本專戶內之資金除依本契約第 6 條第 1 項第 3 款、第 6 條第 2 項第 5 款第 2 目及第 6 條第 2 項第 5 款第 3 目支應外，不得挪作他用。

第二條 信託目的

為使本開發案都市更新事業能順利完成，取得建築物使用執照，辦妥本都市更新事業所需之權利移轉變更登記，並付清乙方於投資契約所承諾之權利金，甲方及乙方委託丁方辦理下列事項：

- 第一項 不動產之登記、管理、交付及處分。
- 第二項 本開發案實施都市更新事業資金之管理及運用。
- 第三項 本開發案相關費用款項的支應或清償、融資契約相關款項之支應或清償，以及融資協助契約第 1 條第 7 項甲方因行使介入權所投入之開發成本之清償。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍

- 第一項 資金：包含乙方自有資金、丙方就本開發案授信資

金、乙方就本開發案未完成建物向第三人所預收款項及其買賣價金、甲方或乙方依投資契約第 10 條所獲得之保險理賠金、甲方以外之土地所有人依更新條例第 31 條向甲方(實施者)所給付之差額價金，及甲方依融資協助契約第 4 條第 1 項第 2 款、第 5 條第 2 項第 1 款第 2 目、第 5 條第六項墊付之款項。

第二項 建築物(含工作物)：甲方擔任起造人，其建造中之建物(在建工程)，以及依核定之權利變換計畫屬甲方與乙方原應受分配部分的房屋所有權。

第三項 土地：本開發案範圍內之甲方土地所有權(其標的及權利範圍詳如附件 1 與附件 2)。

第四條 信託存續期間

存續期間除本契約另有約定外，依下列約定辦理：

第一項 自本契約成立起至完成本更新事業之所有權移轉登記至甲方或乙方或其分別所指定之第三人止。

第二項 信託期間得經當事人全體(甲、乙、丙、丁四方)之共同書面同意而延長或提前終止。

第三項 依本契約第 14 條第 2 項之規定提前終止。

第四項 就前三項之情形，丁方於完成結算及辦理完成全部信託財產歸屬前，信託關係視為存續。但甲方或丙方認為必要時，本契約得俟本開發案權利金支付完竣或融資及融資協助契約第 1 條第 7 項甲方所投入之開發成本全數清償完竣時終止。

第五條 信託財產之移轉及登記

甲、乙方應於本契約簽訂後○○○○○日內，辦理信託財產之轉移，包括乙方應將新台幣○○○○○億元以上之金額移轉至丁方之本開發

案信託專戶，以及甲方將本開發案甲方土地之所有權完成移轉登記給丁方作為信託資產。其餘信託財產，則依本案計畫執行程度及本契約規定時程辦理移轉或登記。本契約第 3 條第 1 項之資金，以其存入丁方就本開發案之信託帳戶時，即成為信託財產。（信託資產移轉或登記的具體時程，詳附件 3）

另，為免爭議，本契約全體當事人亦確認：乙方為本案所提供之資金、以及於本開發案投資契約遭提前終止時所可能向甲方請求返還的權利金或獲得補償的債權，均屬信託財產的一部分，且僅為上述本契約第 3 條第 1 項資金（信託財產）的形式轉換，於本契約簽訂時，視同已完成債權讓與之通知。乙方確認，本開發案投資契約遭提前終止時所可能獲得的補償僅能由丁方於本信託目的終止結算完畢後，再依本契約第 7 條規定進行分配，不能另由乙方於本信託之外獨立行使權利。

第六條 信託財產管理及運用方法

第一項 工程進行及費用之支付

第一款 本工程之承造廠商由乙方委託（應經丙方同意），乙方應取得承造廠商出具之「本工程地上工作物之法定抵押權、抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權等之拋棄同意書」（列入承攬契約中）、「本工程完工前不得申請強制執行同意書」、「變更承造人切結書（原承造人）」、「變更承造人申請書」等書類用印交付丁方保管，且若承造廠商無故停工二個月或無法如期完工或發生工程承攬契約有關乙方得解除或終止契約之條款約定時，甲方得逕為通知乙方變更承造廠商，甲方亦得授權丁方代為執行變更承造廠商之通知。乙方應將上述辦理信託及要求事項告知變更後之承造廠商並達成書面協議。

第二款 於乙方提出經本案專案管理公司按工程進度辦

理工程請款估驗審核，並提出審核報告予丙方同意後，丙方將依乙、丙雙方之融資契約約定將建築融資撥入丁方之本開發案信託專戶，並同時副知甲方。

第三款 本開發案所需之建造成本（含設計（監造）、施工及乙方認定之必要費用，為實需金額，不受融資協助契約第一條第六項定義之限制）扣除前款乙方於丙方所申請核撥之融資金額後，不足之款項，乙方應於銀行建築融資核准後，依融資契約授信條件（以現金一次或按施工進度）存入丁方之本開發案信託專戶。在信託期間，若本開發案信託專戶之資金不足支付興建費用者，丁方應於通知乙、丙雙方後逕由本開發案收款專戶優先將不足之款項撥入信託專戶內以便支用。若仍有不足，則乙方應於○○○○○日內將不足之款項存入本開發案信託專戶，逾期仍未補足時，應由丁方邀集乙、丙方共同協商籌措，並同時副知甲方。非經當事人全體（甲、乙、丙、丁四方）之同意，不得動用處理處理準備金專戶內之資金。

第二項 專款專用

第一款 收款專戶

第一目 乙方承諾就未完成之建物向第三人預收款項，均應交付丁方信託。

第二目 信託期間乙方就本更新事業土地上未完成建物向第三人預收或於建物完工後所收取之款項，乙方承諾應指示第三人全數逕行存入丁方之本開發案收款專戶內。第三人以現金支付者，亦應立即存入丁方之本開發案收款專戶內。

第三目 乙方於開始進行預售之後，應按月將銷售契

約提供予丁方備查。乙方於行銷、廣告、業務招攬或與其客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知並應明定於契約中：本開發案收款專戶信託之受益人為乙方而非其客戶，乙方並不得使其客戶誤認丁方係為該客戶受託管理信託財產，亦不得使其客戶誤認甲方為出賣人或甲方擔保乙方契約之履行。經乙方關於本開發案之客戶請求時，乙方或丁方應提供前述約定條款影本。

第四目 乙方及丁方均應就預售簽約情形及其實際收付款狀況建置電子紀錄，甲方或丙方均得隨時要求丁方說明信託事務之處理情形。如甲方或丙方要求進一步提供前述相關憑證等資料，乙方及丁方均同意立即配合提供。

第二款 甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項為乙方墊付之款項應逕行存入丁方之本開發案信託專戶內。

第三款 於權利變換計畫核定後三個月內，如本開發案處理準備金專戶內餘額尚不足新台幣○○○○○元，丁方應於通知甲、乙雙方後逕由本開發案信託專戶內撥款至該處理準備金專戶補足餘額，以確保本更新事業依核定之權利變換計畫與更新事業計畫完成都市更新。其後，每至該專戶餘額低於新台幣○○○○○元時，丁方應再於通知甲、乙雙方後，逕由本開發案信託專戶內撥付補足更新事業處理準備金專戶餘額至新台幣○○○○○元。如本開發案信託專戶內餘額不足，則依本契約第 6 條第 1 項第 3 款之程序撥付或籌措。

第四款 甲方或乙方就本開發案投保營造綜合保險所得受領之保險金，乙方應於與保險人簽訂之保險契約內約定：於保險事故發生時，應由保險公司逕行存入丁方之本開發案

信託專戶。

第五款 各信託專戶資金相互支應

第一目 上述本開發案信託專戶與本開發案收款專戶內之所有資金，除得支付本開發案之建造成本、繳付投資契約第6條所規定之權利金、辦理實施本更新事業依都市更新相關法規所應為之給付、共同負擔與必要事項、清償本計畫興建相關之金融機構貸款本息以及提撥更新事業處理準備金之外，不得作為其他用途。

第二目 於信託目的完成前，本開發案處理準備金專戶內之資金，其用途限於支付辦理實施本更新事業依都市更新相關法規所應為之給付、處理關於實施本更新事業（包括但不限於關於權利價值之爭議）或預售房屋買賣相關的爭議，或清償本計畫興建相關之金融機構貸款本息，非經當事人全體（甲、乙、丙、丁四方）之共同書面同意，不得另作其他用途。

第三目 本開發案處理準備金專戶內之餘額低於新台幣○○○○○元時，除經甲方書面同意，乙方不得指示丁方動用該專戶之資金以清償丙方融資本息。

第三項 權利金撥付

於接獲甲方書面請求時，丁方應依投資契約第6條之規定，為甲方及乙方之利益自本開發案信託帳戶撥付權利金予甲方，如有不足，應依本條第1項第3款規定之程序撥付或籌措。但乙方已依投資契約支付者，不在此限。

第四項 權利變換登記及移轉

第一款 丁方於信託關係存續中，應於本開發案工程完工時，配合乙方督促指定之地政士，依據經主管機關核准之

權利變換計畫所載應分配之建物及土地持分，按權利變換相關規定辦理建物與土地所有權移轉變更登記，並逕將私有土地所有人等除甲方或乙方以外之權利人所應受分配之建物或土地所有權登記為各該權利人所有。但屬於甲方與乙方所應受分配部分，仍應先作為信託財產，全部登記為丁方所有。

第二款 丁方於信託目的完成，且丁方已得到甲方書面確認乙方已依投資契約第 6 條規定支付最後一期權利金後，將前款規定應分配予甲方及乙方之建物及土地持分(含抵付共同負擔部分)均登記予乙方【註：於具體個案，如非全數登記給乙方者，應另載明並作必要修改】。丁方並需向甲方確認是否有依融資協助契約第 5 條第 2 項等相關規定行使介入權之情形，若甲方已行使介入權，則丁方於取得甲方書面確認乙方已清償其於融資協助契約下之全部債權之前，不得登記予乙方及（或）其指定之第三人。

第三款 乙方若無法依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 4 目之規定一次償付甲方所投入之本案開發成本時，甲方得依本契約第 8 條第 6 項處理。

第四款 如乙方未能繳足全部權利金或丙方未依約繼續撥付融資款，則甲方有權單方以書面通知丁方變更本契約受益權，就乙方未付權利金部分依甲方指定方式改領等值房屋與土地持分。甲方因此應受分配的房屋與土地持分，其價格依原核定的權利變換價值計算。丁方應依變更後的受益權辦理登記給甲方。

第五項 信託財產之收益

乙方將本開發案信託財產信託予丁方後，丁方就該信託財產有收取孳息之權。

第六項 信託財產之管理運用

本開發案信託財產之管理運用方法係單獨管理運用。

第七項 信託財產之運用決定權

受託人對信託財產不具運用決定權。

第七條 信託收益及分配

第一項 在信託期間除本契約另有約定外，不做信託收益之分配。

第二項 丁方於完成信託目的後，應開始辦理結算。

第三項 若於丁方必須進行本信託之結算前，乙方並未依投資契約完成全部房屋興建或支付全部權利金，則丁方應結算乙方已實際完成投資之金額，並依其比例結算乙方應受分配部分。丁方應於扣除根據本契約或融資協助契約各項應先抵付或扣除之款項後，如有剩餘，再進行分配或登記予乙方。其餘乙方未完成投資或支付權利金之部分，應變更為以甲方為受益人，丁方同意於發生本項受益人變更時，該建物及相應之土地持分仍應登記給甲方。

第四項 如甲方損害總額超過本計畫投資契約、融資協助契約、本契約各款所定履約保證金或其他得扣抵之金額時，就超過部分甲方得另向乙方請求損害賠償。丁方於結算支付給乙方其依投資契約所可取得之在建工程移轉對價以及其他依投資契約應給付予乙方之款項前，應先扣除各項乙方就本開發案應支付而尚未付清之權利金、乙方應負責款項、墊款、貸款本息、違約金、罰金或損害賠償。如尚有不足，亦得由丁方依甲方書面指示，於信託契約結算應給付乙方之餘款中扣除，轉付給甲方。

第八條 介入權行使

第一項 甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款等規定行使介入權時，丙方應繼續撥款，不得解除或終止融資契約，並由甲方配合丙方之授信款項與進度墊付乙方依融資契約應履行而未履行之自有資金或利息，以利建物完成興建。

第二項 甲方上述依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款等墊款規定所支付之款項，應交付丁方成為信託財產。

第三項 自甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款等規定行使介入權時起，於本信託原以乙方為受益人之部分，即應變更為以甲方為受益人並由甲方行使一切權利，本契約全體當事人均同意該受益人之變更。如甲方另覓投資人以取代乙方執行於本開發案之工作時，甲方並得指示丁方於信託目的完成結算時，依乙方與變更後之投資人之投資比例進行分配。

第四項 乙方於變更其應受分配部分之受益人為甲方之前，已為本開發案提供之資金，仍得按權利變換前所占價值比例獲得分配，惟應於本信託目的完成後一併結算並於結算完成後獲得分配。乙方於信託目的完成前不得主張先行分配或補償。

第五項 乙方依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 2 目及第 5 條第 2 項第 1 款第 4 目就應返還予甲方之墊款及利息均得自信託專戶支付之。

第六項 甲方代墊款項之償還

第一款 乙方應於丁方依本契約第 6 條第 4 項第 2 款辦理所有權移轉變更登記前，依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 4 目規定之方式償付甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款等相關規定行使介入權所投入之開發成本。如乙方無法償還時，甲方得指示丁方拍賣或變賣原應分

配予乙方之土地及建物，於扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依融資協助契約第5條第2項第1款第1目所得主張之違約金(4)甲方依投資契約第6條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權本息、(6)補足乙方依本契約第6條第2項第1款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依本契約第9條第3項第4款處理。如有不足，得由依投資契約甲方須向乙方給付之金額扣抵，如尚不足，則應由乙方補足。

第二款 甲方依前款規定指示丁方拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物時，若因此造成原向乙方買受房地之第三人無法獲得分配，則該等權益受影響之第三人其已支付至收款專戶內之資金，依本契約第9條第3項第2款第2目規定處理。

第九條 信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償

第一項 期限屆滿後

信託目的完成時，丁方應就信託財產支付乙方對甲方之權利金以及清償乙方對丙方之債務後，按本契約第6條第4項約定，將建物所有權及土地移轉至甲方或乙方或其分別指定之第三人。丁方並應就信託財產清償各項乙方應支付而尚未付清之權利金、乙方應負責款項、墊款、貸款本息、違約金、罰金或損害賠償。如有剩餘金錢，應交付予乙方或其指定之第三人。

第二項 受託人變更

若於信託目的未全部完成之前，依本契約第4條第2項規定，經甲、乙、丙、丁四方協議提前終止信託契約者，或受託人依信託

法第 36 條規定辭任或經法院解任者，或因其他法定或約定之事由，致喪失受託人地位者，丁方應於結算後將建造中建物會同承造廠商點交予甲方、乙方、依信託業法第 43 條由信託業主管機關命丁方將信託契約及信託財產移轉於經信託業主管機關指定之其他信託業或法院所指定之新受託人；信託專戶、收款專戶及處理準備金專戶內之資金，扣除應付而未付之信託費用、代墊費用、工程費用與乙方積欠丙方之債務及所有乙方於本開發案應負擔之費用後，若有餘額應交付予新受託人，若有不足應由乙方補足。本款所稱乙方積欠丙方之債務以本開發案所衍生之債務為限，並以丙方之通知為準，乙方無正當理由不得主張丁方依丙方之通知所為之扣除為不當。

第三項 甲方解除或終止融資協助契約

第一款 甲方解除或終止本開發案融資協助契約時，本契約終止。丁方應依本契約、融資協助契約第 5 條、第 6 條、第 7 條及投資契約第 18 條第 4 項等相關規定辦理結算與信託財產之歸屬。

第二款 甲方未行使介入權之終止結算

第一目 甲方解除或終止融資協助契約時，丁方應將下列款項於清償丙方就本開發案之債權，並補足丁方收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依乙方與丙方之融資契約處理，如有不足應由乙方補足：

- (1) 甲方所支付之在建工程移轉對價及其他依投資契約甲方應支付予乙方之款項；
- (2) 信託專戶內之信託資金。

第二目 收款專戶內之資金，於扣除就未完成建物向

第三人所預收之款項、信託費用、代墊費用、工程費用與乙方應負擔費用後，若有餘額應依乙方與丙方之融資契約處理，若有不足應依前目規定補足或由乙方補足。收款專戶之資金，若依法應返還於預售房屋之付款人者，則應依本契約第 6 條第 2 項第 1 款之收款帳戶名冊返還於各該付款之第三人。

第三目 處理準備金專戶內之資金，於扣除爭議處理費用後之餘額，依乙方與丙方之融資契約處理，如有不足應由乙方補足。於收款專戶內之資金經依前二目規定，仍不足返還於各該付款之第三人時，經取得甲方書面同意，得以處理準備金專戶之資金支應。

第三款 甲方行使介入權之終止結算

第一目 甲方根據或比照融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款相關規定行使介入權後，發生甲方解除或終止融資協助契約時，甲方得指示丁方拍賣或變賣原應分配予乙方之土地及建物，於扣除：(1)自甲方動撥日起至乙方清償日止，按甲方已投入之開發成本資金取得利率加計一倍計算之利息、(2)甲方已投入之開發成本、(3)甲方依融資協助契約第 5 條第 2 項第 1 款第 1 目所得主張之違約金 (4)甲方依投資契約第 6 條得主張之權利金、(5)清償丙方之融資債權、(6)補足乙方依本契約第 6 條第 2 項第 1 款收款專戶就未完成建物向第三人所預收款項不足返還部分後，其餘額依本條第 3 項第 4 款處理。如有不足，得由依投資契約甲方須向乙方給付之金額扣抵，如尚不足，則應由乙方補足。

第二目 收款專戶內之資金，依本條第 3 項第 2 款第 2 目規定處理。

第四款 丁方經依上述規定辦理結算後，如有餘額，應移交給乙方。

第十條 信託契約之繼續

第一項 如甲方解除或終止與乙方間之投資契約，但不終止本開發案之信託契約時，本信託下關於乙方得受分配部分之受益人均於甲方解除或終止與乙方間之投資契約之同時變更受益人為甲方，本契約全體當事人均同意該受益人之變更。丙方及丁方均仍應按原與乙方簽署的契約履行，且甲方得另指定第三人繼受乙方在本契約或與丙方、丁方之間其他契約下之權利義務。

第二項 甲方依前項規定繼續信託契約時，應根據或比照融資協助契約第5條第2項第1款第2目代為墊付乙方對丙方應繳付之利息。於信託財產結算時，於乙方受分配前應先返還該筆代墊款項於甲方。

第三項 如甲方依本條第1項規定繼續本信託契約時，關於本信託資產之結算應適用本契約第9條第3項第2款之規定，如甲方已根據或比照融資協助契約第5條第2項第1款規定行使介入權時，其在建工程移轉價金之計算應以甲方依融資協助契約第5條第2項第1款第1目通知丙方之時為計算基準點。

第十一條 受託人責任及信託事務之報告

第一項 丁方應依信託法、民法、信託業法及其他有關法令規定負善良管理人之責任，並負忠實義務且應定期向甲、乙、丙方提供信託資產之變動報告。本項忠實義務，包括對於甲方或乙方之往來、交易資料，除本契約、其他法律或主管機關另有規定外，所應負之保守秘密義務。

第二項 丁方應就預售簽約情形及其實際收付款狀況建置電子紀錄，甲方得隨時要求丁方說明現況。

第三項 甲方得隨時要求丁方就信託資產說明現況，丁方對甲方或其所指定之人所要求之說明不得拒絕。如甲方要求丁方提供由乙方提交給丁方而與本開發案或投資契約履約相關之資料時，乙方同意丁方得提供該等資料予甲方，並得向甲方進行報告。

第四項 如丁方違反本條規定，經甲方書面限期要求補正而不補正，影響本開發案之進行，乙方於接獲甲方書面通知後應即更換受託人，新受託人亦應得甲方、丙方同意，受託人並應依本契約第9條第2項之規定辦理信託財產之移轉。

第五項 乙方茲確認：丁方依本契約各項規定向甲方所為之給付或依甲方之通知或指示所辦理的事項，不構成本條第1項義務之違反，於信託目的完成之前，乙方不得變更或撤回本契約所規定向甲方為給付之指示或依本契約規定得依或應依甲方指示辦理之規定，且乙方無異議並不得向丁方求償。

第十二條 信託報酬之支付

第一項 丁方擔任本開發案信託財產之受託人，按下列方式收取費用：

第一款 給付標率：由乙方及丁方另行約定之。

第二款 給付方式：由乙方及丁方另行約定之。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方法

第一項 本開發案投資契約第4條第4項相關費用（含辦理都市更新事業計畫審議、權利變換計畫審議、都市計畫、都市設計及其他本更新事業所必要之相關費用、都市更新相關補償或給付、本開發案建物之設計、施工、建築經理服務費及甲方認定費用）、土地與建築融資利息繳付與還款、申請或變更起造人費用、申請或變更承造人費用、契稅、增值稅、房屋稅、信託登記費用

及受託人報酬等必要費用、土地標示合併、大廈管理基金、建物測量及權利變換相關登記所需費用（規費與代書費）、土地、建物所有權移轉登記費用，由乙方負擔，並由信託專戶支付(其詳細內容詳如附件 4)。

第二項 前項施工費之支付，專案管理公司按工程實際完成情形初步勘驗後，並依本契約第 6 條第 1 項第 2 款及融資協助契約第 1 條第 5 項第 2 款約定辦理後，由丁方自本開發案信託專戶直接支付予受款人。

第三項 丁方就管理信託財產或處理信託事務所發生之費用及所受損害、其因信託關係所發生之費用或負擔之債務，概由乙方負擔之，丁方得於發生後以書面通知乙方撥付，若乙方未依約定期間償付丁方者，丁方得於雙方結算後，逕以信託收益抵充之，但若信託收益不足抵充或有影響工程進度之虞時，丁方得逕行由信託專戶中支付。

第十四條 信託契約之變更、解除及終止之事由

第一項 當事人全體（甲、乙、丙、丁四方）得依本契約第 4 條第 2 項共同以書面提前終止本契約。

第二項 融資協助契約或投資契約解除或提前終止時，除有本契約第 10 條之情況外，甲方得以書面通知全體當事人提前終止本契約。

第三項 甲、乙方未依本契約第 5 條如期移轉信託財產時，丁方除以書面通知甲、乙、丙三方外，得辭任受託人地位，並應將已移轉完成之信託財產移轉予經甲、乙、丙三方同意之新受託人後終止本信託契約。如甲、乙、丙三方無法就新受託人達成協議時，則本信託契約視為終止，丁方並應依本契約第 9 條第 3 項辦理信託財產之結算。

第四項 信託期間，除本契約另有約定及本開發案融資協助契約或投資契約解除或終止時，非經甲、乙、丁方與丙方之共同書面協議，任一方及其承受人不得任意中途變更、解除或終止本契約。丙方及丁方均同意，如確有變更本開發案融資機構或受託機構之必要時，於新融資機構開始撥款或新受託人開始管理全部信託財產前，除有法令規定不得履行融資契約或信託契約之強制規定、或就特定義務已有接續履行之人外，丙方及丁方均仍應照原契約繼續執行。如確實有無法繼續執行之不得已情事，並應盡善良管理人之注意就受託事務作最妥善的安排。

第五項 本契約解除或終止時，若信託目的尚未全部完成，丁方應辦理結算並依本契約第9條第2項規定辦理。

第十五條 通知

對於本契約之履行或解除或終止，而須通知其他各方時，應以本契約所載之地址或一方事後以書面通知其他各方變更之地址付郵為之，如無法送達或拒收，概以雙掛號付郵時視為已送達。

第十六條 爭議處理

第一項 如因本契約發生爭議者，應依法令及契約規定考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，以訴訟解決，訴訟時以○○○○○地方法院為第一審管轄法院。

第二項 因本契約發生爭議時，不論該爭議是否提付訴訟或其他爭議處理程序，未經甲、乙、丙三方書面同意，丁方不得停止本契約之繼續履行。

第十七條 準據法

本契約之準據法為中華民國法律。

第十八條 效力

本契約之一部無效者，不影響其他部分之效力。

第十九條 其他事項

第一項 本開發案有關信託財產之信託移轉登記及塗銷信託登記等作業，均由丁方送交甲方同意之地政士辦理。

第二項 除本契約另有規定外，本契約之受益權不得轉讓。

第二十條 契約份數

第一項 本契約正本一式○○○○○份，分由甲、乙、丙、丁四方各執○○○○○份。

第二項 本契約副本○○○○○份，由○○○○○方收執。

附件 1：地籍圖

附件 2：土地清冊

附件 3：信託資產移轉或登記的具體時程

附件 4：信託專戶支出項目表

立契約書人

甲方（實施者，即委託人）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

地址：○○○○○

乙方（投資人，即委託人）：○○○○○股份有限公司

法定代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丙方（全體融資銀行）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號：○○○○○

地址：○○○○○

丁方（信託業，即受託人）：○○○○○

法定代理人：○○○○○

代理人：○○○○○

統一編號： ○○○○○

地址：○○○○○

附件 1： 地籍圖

附件 2： 土地清冊

附件 3： 信託資產移轉或登記的具體時程

附件 4： 信託專戶支出項目表

支出項目		支付方式	支付方式類型說明
1.	權利金	支付方式(A)	※支付方式(A)
2. 工 程 費 用	(1) 建物拆除費用	支付方式(B)	1.投資人須填列本項費用之支付方式表給信託銀行，且需檢具投資契約影本佐證。 2.由投資人檢附憑證洽信託銀行自信託專戶撥付。
	(2) 營建費用	支付方式(C)	
	(3) 建築設計監造費	支付方式(B)	
	(4) 鑑界費	支付方式(B)	
	(5) 鑽探費	支付方式(B)	
	(6) 建築相關規費	支付方式(D)	
	(5) 公寓大廈管理基金	支付方式(D)	
	(6) 空氣污染防治費	支付方式(D)	
	(7) 外接水、電、瓦斯管線工程費	支付方式(B)	
	(8) 鄰房鑑定費	支付方式(B)	
3. 權 利 變 換 費 用	(9) 公共設施興闢及認養費	支付方式(C)及(D)	※支付方式(B) 1.投資人須填列本項費用之支付方式表給信託銀行，且需檢具合約影本佐證。 2.包商檢附相關憑證交投資人審核無誤後，由投資人檢附該等憑證影本洽信託銀行自信託專戶撥付。
	(1) 都市更新規劃費	支付方式(B)	
	(2) 不動產估價費	支付方式(B)	
	(3) 測量費	支付方式(B)	
	(4) 建築物拆遷補償費	支付方式(D)	
	(5) 其他土地改良物拆遷補償費	支付方式(D)	
	(6) 合法建築物拆遷安置費	支付方式(D)	
(7) 地籍整理費	支付方式(B)及(D)	※支付方式(C) 1.投資人須填列本項費用之支付方式表給信託銀行，且需檢具合約影本佐證。	
4.	工程費用及權利變換費用之貸款利息	支付方式(D)	2.包商檢附相關憑證交投
5.	稅捐	支付方式(D)	

支出項目		支付方式	支付方式類型說明
6.	管理等相關費用(人事行政管理、營建工程管理、銷售管理)	支付方式(B)	資人審核無誤後，由投資人檢附該等憑證影本洽信託銀行，由專案管理公司查核工程進度無誤後，再自信託專戶撥付。 ※支付方式(D) 由投資人檢附憑證洽信託銀行自信託專戶撥付。
7.	信託費用	支付方式(B)	
8.	依都市更新條例第31條規定發放之現金補償或差額價金	支付方式(D)	
9.	因申請綠建築容積獎勵之保證金	支付方式(D)	
10.	保險費	支付方式(B)	
11.	其他與實施都市更新事業之必要費用	另訂	

○○○○○都市更新開發案

○○○費用支付方式表

支付期數	支付條件	支付金額 (元)	備註

匯入銀行:

戶名:

帳戶:

投資人確認簽章:

中華民國

年

月

日