

第四節 附款式標售

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

○○○○○ **【請填入主管機關名稱】**(以下簡稱甲方)為辦理○○○○○
○○○ **【請填入案名】**案」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,實施本案更新單元一(以下簡稱本單元)之都市更新事業,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(實際面積以地政機關丈量結果為準)。本單元位置圖詳附件1,地籍圖詳附件2,土地清冊詳附件3。

第二項 本條第1項範圍內之土地均為○○○○○ **【請依個案填入土地管理機關名稱】**(以下稱土地管理機關)經營之國有土地,依據都市更新條例第27條之規定參與都市更新。

第三項 若主管機關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。惟若主管機關核定之都市更新事業計畫與本契約第 23 條第 3 款之附件都市更新事業執行計畫書內容不符，經甲方認定已違反本契約目的者，甲方得終止本契約。

第二條 開發方式

第一項 前條第一項土地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。

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方式實施都市更新事業。

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、興建符合以下要件之建物及其相關設施(以下統稱「本建物」): ○○○○○ **【請依個案情形具體填入】**

第三條 甲方應辦理及協助事項

第一項 應辦事項

第一款 甲方應自本案都市更新事業計畫核定發布實施後三十日內，會同乙方及土地管理機關依土地買賣契約之約定完成土地所有權移轉登記及土地點交，以提供本契約第 1 條第 1 項所規定的土地予乙方作為實施本單元都市更新事業之用。

第二款 都市更新事業計畫之審議，以乙方提出都市更新事業計畫申請日起○○○○○ **【請依個案情形填入期間】**個月內完成審議為原則。乙方申請建造執照以申請日起○○○○○ **【請依個案情形填入期間】**個月內完成核發為原則。

惟乙方辦理修正計畫期間或補正者，不歸屬甲方應配合之期程。

第三款 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。

第二項 協助事項

第一款 本案若涉及細部計畫變更，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

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：

第五款 本案招商作業須知

第六款 本案開發辦理原則及其附件

第七款 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○○○○○【請依個案情形填入期間】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。乙方於擬訂都市更新事業計畫、權利變換計畫等時，應參照本契約第 23 條第 3 款都市更新事業執行計畫書之內容。

第二款 乙方應於都市更新事業計畫審議核定發布實施後依第 3 條第 1 項第 1 款所定期限會同甲方及土地管理機關完成土地所有權移轉登記及土地點交。

第三款 乙方應於都市更新事業計畫核定公告後○○○○○○【請依個案情形填入期間】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○○○○○【請依個案情形填入期間】個月內向建築主管機關核備開工，核備開工日後○○○○○【請依個案情形填入期間】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，致乙方未能依第 4 條第 2 項規定時程辦理時，乙方得請求甲方依遲延完成應辦事項之日數相對展延之。

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。

第五條 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○

○○○○【請依個案情形填入】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，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。【請依個案視本條有無適用】

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。

第五款 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，並自負本案興建之一切風險。

第六款 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。

第七款 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【請依個案情形填入期間】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【請依個案情形填入期間】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。

第八款 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。

第九款 本案用地點交予乙方之日起，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。

第六條 土地買賣價金

本案應支付予土地管理機關的土地買賣價金相關事宜，悉依乙方與土地管理機關所簽訂之土地買賣契約辦理。

第七條 買回權

如乙方繳清土地買賣價金後，未於本契約簽約後○○年或本契約第23條第3款都市更新事業執行計畫書上所載的最後完成期限前(以發生在前者為準)，完成都市更新，或經甲方認定乙方實施都市更新已違反本契約目的者，甲方或其指定之人(含土地管理機關)除得終止契約並沒收履約保證金外，並得視情形決定是否按乙方已繳付之土地買賣價金，原價無息買回本契約土地。於本都市更新案成果備查完成前，得於土地登記簿上註記。

第一項 【2010.5 已公布實施「國有地附買回交易」原則。
主辦機關應注意相關規定並納入契約規定】

第八條 設計、監造及請領建造執照

第一項 【附款式標售案件，原則上對於設計、監造及請領建造執照等事宜無須規定。若個案有需求，可另約定。】

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 【註：附款式標售案件，原則上對於保險事宜無須規定。若個案有需求，可另約定。】

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。

第四項 乙方應遵守勞工安全衛生法及其他相關法令之規定。乙方如有違反，所生之損害均由乙方負責。

第五項 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。

第六項 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。

第七項 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。

第八項 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。

第十三條 完工期限

第一項 乙方應於簽訂本契約後○○○○○【請依個案填入期間】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○○○○○【請依個案填入期間】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 14 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 【附款式標售案件，原則上對於營運事宜無須規定。若個案有需求，可另約定。】

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○○○○○【請依

個案填入】元，乙方同意原繳申請保證金由甲方逕轉為履約保證金。

第二項 甲方應於乙方繳清本案土地價金後，無息退還乙方所繳履約保證金之○○○○○，建築物全部領得使用執照後，無息退還原履約保證金之○○○○○，其餘保證金於完成都市更新成果備查、且無待解決事項後○○○○○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 如因可歸責於乙方之事由而致經主管機關核定的都市更新事業計畫與本契約第 23 條第 3 款都市更新事業執行計畫書之內容不符且甲方認定違反本契約目的而終止本契約時、或乙方有其他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 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 除前項約定外，其餘項目均由乙方負擔。

第十八條 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 乙方未遵期繳付土地買賣價金者。

第二款 乙方未自任實施者或未能於本契約第 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及本契約興建本建物，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 乙方未於本契約第 7 條所定期限內完成都市更新者。

第六款 因可歸責於乙方之事由而致經主管機關核定的都市更新事業計畫與本契約第 23 條第 3 款都市更新事業執行計畫書之內容不符，且經甲方認定已違反本契約目的，或乙方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 乙方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 乙方於本契約期間內有破產、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. 乙方具有一般違約事由時，甲方得就每一事件向乙方請求○○○○○元以上○○○○○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條應辦事項者，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。

第十九條 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。

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。

第二款 除另有約定外，如於本案都市更新事業成果備查前因乙方違約而終止本契約，甲方得沒收全部違約金。

第三款 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。

第四款 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，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。

第二十條 廠商回饋

【依據廠商投標內容填載。】

第二十一條 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○○○○【請填入法院名】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所需之全部證照。

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 本委託實施契約

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 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

(1)附件 1：本單元位置圖

(2)附件 2：地籍圖

(3)附件 3：土地清冊

第六款 【依據實際情形填載相關文件】

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○○○○○ **【請依個案決定份數】**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】
○○○○○【案名】都市更新事業
土地買賣契約（範本）

立約人○○○○○【土地管理機關名稱】（以下稱「甲方」）與○○○○○【公司名稱】（以下簡稱「乙方」）為○○○○○【用地名稱】都市更新有關事宜（以下簡稱「本計畫」），乙方除與○○○○○【主辦機關名稱】（以下稱「都市更新主管機關」）簽訂「○○○○○【更新區域名稱】都市更新實施契約」（以下簡稱「都市更新實施契約」）外，另就○○○○○【更新區域名稱】更新單元內基地所有權取得暨點交訂立本契約，以資共同遵守履行。

第一條 土地標示

本契約標的物為座落○○○○○縣○○○○○鄉○○○○○村○○○○○地號○○○○○筆合計面積○○○○○甲○○○○○分○○○○○厘所有權○○○○○分之○○○○○。

[註：因個案不同，請納入其他與本案相關的背景資料]

第二條 生效日

本契約自本計畫都市更新事業計畫經主管機關審核通過並公告之日起生效。

第三條 土地價款

本契約之價金共計新台幣○○○○○萬元整。乙方應於本契約生效後三十日內給付○○○○○萬元整給甲方，餘款於辦理所有權移轉登記時一次付清。甲方應就所收款項另立收據為憑。

第四條 所有權登記

土地移轉登記由雙方會同辦理或會同委任代理人辦理之。

第五條 稅捐負擔

土地移轉過戶前之地價稅及移轉過戶時應繳納之土地增值稅，由甲方負擔。土地移轉登記費、契稅及代辦費、由乙方負擔。

第六條 甲方責任

甲方保證土地產權清楚，絕無一物數賣或佔用他人土地等情事，如有設定他項權利時，乙方得定相當期限催告甲方解決，倘逾期甲方仍不解決，乙方得解除本契約，甲方除退還既收價款外，並依本契約第九條所定標準為損害賠償。交接土地後始發覺上開糾葛情事時，概由甲方負責辦理，乙方因此所受之損害，甲方應負完全賠償責任。

第七條 乙方義務

乙方履行下列各款全部內容時，甲方應同時交付已移轉登記之上地所有權狀：

第一項 付清土地價款○○○○○。

第二項 付清因逾期付款之滯納金。

第三項 付清辦理權利登記及銀行貸款所需之手續費，乙方應納之稅捐及應預繳之貸款利息。

第八條 解除或終止

第一項 本契約於乙方與都市更新主管機關間都市更新實施契約終止或解除時亦隨同解除。

第二項 本契約因甲乙雙方有一造違反本契約，經他造催告於一定期限內而不改善時，他方得解除本契約。

第三項 本契約因解除或終止時，乙方應於辦理資產移轉時，會同乙方辦理所有權移轉登記，並將本基地、建物及設施返

還甲方。本基地、建物及設施返還時如遭第三人非法佔用，乙方應負責解決排除之。

第九條 違約處罰

倘乙方違約，願將已交付之全部款項由甲方無條件沒收抵作違約金，不得請求返還；倘甲方違約時，應將所收款項加倍退還予乙方。

第十條 契約解釋與訴訟管轄

本契約之解釋、效力及其他未盡事宜，皆以中華民國相關法律為準則。倘有任何糾紛，雙方亦應依誠實信用原則解決。如有訴訟必要，雙方同意以○○○○○地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 附則

本契約一式○○○○○份，由甲方執○○○○○份，乙方執○○○○○份為憑。本契約附件均為本契約之一部分，與本契約有同一效力。

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