

第五章 簽約作業

第一節 都市更新事業執行計畫書

獲得簽約權之得標廠商或最優申請人應於主辦機關規定期限內，提送將投標時所提之都市更新事業投資建議書依甄審會/評選會議紀錄修正完成後之執行計畫書（以下簡稱「都市更新事業執行計畫書」）。

主辦機關於招商文件中宜規定：最優申請人對於評選會議紀錄有修正意見時，應於評選會議紀錄送達日後一定時間內敘明理由提出，否則應於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，廠商已繳的保證金不予發還。

如果申請人對評選會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，申請人也應該接受評選會議紀錄，並於一定時間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，已繳的保證金則無息發還。

修正完成之都市更新事業執行計畫書，經主管機關審定後，由主辦機關以書面通知獲得簽約權之申請人，以核定之都市更新事業執行計畫書作為契約附件，簽訂都市更新事業實施契約。

第二節 簽約

公開評選出最優（得標）廠商後，廠商應與政府簽訂契約，依法實施都市更新事業。

依促參法相關規定，主辦機關應依據綜合評審結果與最優申請人或次優申請人辦理後續議約、簽訂投資契約及相關事宜。（促參甄審辦法第 25 條第 2 項）。

依採購法辦理的程序中，得標人即為原投標人，故機關辦理簽約的對象為投標廠商。

但在都市更新準用促參法辦理的程序中，可以要求得標廠商另外新設專案公司以實施都市更新案件，以切斷得標廠商過去既有債務關係與新計畫之間的牽連，避免發生以新計畫所籌集的資金填補過去債務漏洞的現象，藉以確保都市更新專案的健全實施。此時，機關辦理簽約的對象即應為投標廠商（或企業聯盟）另外新設立的專案公司。惟應注意，如果案件規模較小，卻要求廠商新設公司，此等要求即不合理亦無必要。如果招商文件中並未要求申請人應新設專案公司時，機關辦理簽約的對象即應為原申請人；若廠商係以「企業聯盟」方式提出申請，則應以企業聯盟的全體成員公司為共同簽約的對象。

此外，在政府方面，因為實施都市更新事業不同類型的選擇，政府方面擔任實施者、主辦機關、土地使用機關以及主管機關可能為不同的單位。此時，應考慮到個案的需要以及日後權責行使的職權分工情形，決定辦理簽約的機關為何。

主辦機關基於公共利益及公平原則，應視個案性質訂定合理之修訂都市更新事業執行計畫書及簽約期限。

主辦機關應於通知得標廠商或最優申請人評選結果之同時，通知得標廠商或最優申請人於規定期限內繳交履約保證金之後再辦理簽約。

簽約期限建議以評選通知後一個月為原則，並得展延。

第三節 未完成簽約之處理

得標廠商或最優申請人如未於規定時間內與政府機關完成簽約手續者，主辦機關應訂定期限，通知補正之。該得標廠商或最優申請人如未於期限內補正者，主辦機關是否得決定由合格之其他投標廠商或次優申請人依序擇優遞補簽約或重新依公告接受申請，主辦機關應於招商文件中先為規定，以為辦理依據。

表 5-1 都市更新簽約作業檢核表

工作項目	注意事項	備註
一、簽約	1. 申請人有法定或依招商文件規定不得簽約之情形者，應不簽訂契約。	依主辦機關選擇適用法規之不同，應適用不同規定辦理。
	2. 獲得簽約權之廠商應於主辦機關規定期限內，提送依評選會議紀錄修正完成之更新事業計畫建議書（以下簡稱「都市更新事業執行計畫書」），並於主管機關核定後，於期限內簽約。	
	3. 優先申請人對於評選會議紀錄有修正意見時，應於主辦機關規定的一定期間內敘明理由提出，否則應於主辦機關規定的一定期間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，保證金不予發還；申請人對評選會議紀錄之修正意見不為主辦機關接受時，申請人亦應接受評選會議紀錄，並於主辦機關書面通知送達日起一定期間內按評選會議紀錄提送都市更新事業執行計畫書，逾期視為放棄簽約權，由主辦機關依序擇優遞補之，保證金則無息發還。	
	4. 有簽約權人應自接獲主辦機關通知之日起，按規定時間繳交履約保證金，並與政府機關完成契約之簽約手續，依法實施都市更新。	
	5. 如有簽約權人未於前項規定時間內與政府機關完成簽約手續者，主辦機關得訂定期限，通知補正之。該申請人如於期限內無法補正者，主辦機關得依招商文件的規定決定由合格之次高價格申請人依序擇優遞補簽約或重新公告接受申請。	
二、簽約期限	評選至簽約期間以一個月為原則，並得展延一個月。	