新北市政府與民間合作開發新北市三重區仁義段 1692 地號等 1 筆市有土地案 合作開發契約書（草案）

立契約書人　新北市政府　（以下簡稱甲方）

（以下簡稱乙方）

「新北市政府與民間合作開發新北市三重區仁義段 1692 地號等 1 筆市有土地案」（以下簡稱本案），採購機關（以下簡稱甲方）及得標廠商（以下簡稱乙方）雙方同意依政府採購法（以下簡稱採購法）及其主管機關訂定之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 合作開發範圍

一、　本案合作開發範圍為新北市三重區仁義段 1692 地號 1 筆市有土地（以下簡稱本案基地），面積計 626 平方公尺，實際面積以地政機關實測為準，並含座落於前開土地之新北市三重區仁義段 1018 建號等 15 筆建物，其面積計 828 平方公尺（上開土地及建物實際面積以地政機關實測為準）。本案基地範圍圖詳如附件 1、本案土地及建物清冊表詳如附件 2。

二、　本案基地範圍不得變更。

第二條 各階段履約期間

履約期間之計算，除本契約或投標須知另有規定外，依下列方式之一為之：

一、　以期限完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入，起算日均自指定日之次日起算。

二、　日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本契約或需求說明書另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。計算方式除本契約或需求說明書另有規定外，依民法之規定。

第三條 甲方應辦及協助事項

一、　應辦事項

本契約簽訂日之次日起算 15 日內，甲方應將本契約第一條第一項全部之不動產依現況點交予乙方。

二、 協助事項

（一）為辦理本案土地鑑界、分割及其他相關必要事項，甲方同意提供乙方必要之協助與文件，惟相關費用應由乙方負擔。

（二）甲方應提供本案地上物之拆除作業相關文件，乙方藉以申辦拆除執照及相關作業。

三、 前揭應辦或協助事項，甲方將於法令權限範圍內辦理或盡力協助，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，而向甲方要求賠償、減少或免除應為之給付或為其他主張等。

第四條 乙方應辦事項

一、 辦理建築規劃設計作業

（一）乙方應就甲方需求（含需求說明書），依計畫進度掌握時效負責進行本案之建築、結構、設備及景觀等規劃、設計及監造。

（二）本案之建築規劃設計內容，應依下列規定辦理：

1. 本案公開招標文件。
2. 都市計畫及建築等相關法令規定。

（三）乙方承諾本案有關建築設計及開發，應符合下列約定：

1. 針對本案基地地質土壤進行鑽探等相關調查作業。
2. 甲方分配地上自一樓起向上連續樓層主建物面積合計至少 1,102 平方公尺（不含陽台、雨遮等附屬建物面積及共用部分）之樓地板，供甲方作為新北市政府警察局三重分局慈福派出所（以下簡稱慈福派出所）辦公廳舍使用，另包含地面層 36 個警用機車位（其不足數量得設置於地下一樓，與供樓上單元之機車停車位應分別規劃設置），以及地下一樓坡道式平面停車空間（至少 5 個車位，其中包含 1 個無障礙車位）供甲方做為慈福派出所停車空間獨立使用。
3. 其他樓層空間由乙方分配取得，但應配合慈福派出所設置民防設備之需求，無償提供使用部分屋頂層及樓上單元通往屋頂層之共用部分。

（四）乙方應於本契約簽訂前，依本案採購評選委員會會議紀錄，修訂製作「企劃書」，報經甲方同意備查後，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

面確認修訂本契約者，不得拘束甲方。

二、 乙方應視需要及法規規定申請必要之各項許可、登記、核准、執照。辦理建築規劃設計、建造執照及拆除執照，申請或報核等作業及時程，請參考附件 3「乙方應辦事項時程管制表」。

（一）建築規劃設計

1. 乙方應於本契約簽訂日之次日起算 90 日內，提送符合需求說明書所列設計規範之本案基地全區之建築規劃設計書圖文件草案予甲方審查。審查後如須修正，甲方應以書面通知乙方須修正處及修正期限，乙方應於該期限內修正完成，並重新提送甲方審查。

2. 前目乙方修正作業以 2 次為限。

3. 甲方另提修正意見者，依前二目辦理。

4. 本工程耐震設計強度須依內政部營建署警察機關建物耐震係數達 1.5 級規定辦理及建材設備等級應以第二級以上為原則，詳如附件 4。

5. 乙方應依計畫進度負責取得本案建物至少銅級以上之綠建築標章（建築設計比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標），並研擬相關申請文件及協助說明。

（二）建造執照申請

乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起算 90 日內，備妥本案規劃設計建築師證明文件送甲方備查，並以經甲方同意之建築規劃設計書圖文件向建築主管機關申請建造執照。

（三）拆除執照及地上物拆除

乙方應於申請建造執照時併同申請拆除執照，並負責拆除本案基地現況地上物。除本契約另有約定外，本案基地之地上物、地下管線、設施、其他改良物或遺留物品，乙方應於點交後負責妥善管理，於領取拆除執照後始得拆除並將廢棄物合法運棄。

（四）工程施工

乙方應於建造執照核發之次日起算 150 日內，備妥承攬營造廠業者之資格證明文件送甲方備查，並向建築主管機關核備開工，負責本案工程施工及監造，且依本契約第十二條辦理。

（五）簽訂信託契約

乙方應於向建築主管機關核備開工之日前，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構（其

內容至少應含專款專用），於工程完竣後，依合作開發契約書及信託契約辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

（六）完工並取得使用執照

乙方應於向建築主管機關核備開工之次日起算 600 日內完成本工程施工並取得全部建物之使用執照。

（七）產權登記、移轉與交屋

1. 乙方應於本建物使用執照核發之次日起算 15 日內申請辦理建物所有權第一次測量與登記及房屋稅稅籍設立等相關作業，並依本契約第十三條辦理產權登記與移轉。

2. 乙方應於完成本案產權登記之次日起算 10 日內，備妥土地及建物所有權相關資料、建物竣工圖說文件、設備清冊、管理章程或管理規約等點、移交清冊，並依本契約第十四條辦理交屋。

（八）交屋完成後，依公寓大廈管理條例規定，甲乙雙方分別成立管理委員會或選任管理負責人，向新北市政府工務局申請報備，雙方就共用部分分別劃分管理維護範圍及分別負擔管理維護費用。

三、　負擔費用

（一）除本契約已明文約定應由甲方負擔者外，乙方應自行籌集與負擔合作開發所需一切相關與衍生之費用：

1. 規劃設計、工程興建等費用。

2. 原地上物拆除等之費用。

3. 行政稅費與建物之建築費用（包含建築設計、工程施工、裝設水電、一切營建事務費用等）。

4. 工程費用之貸款利息。

5. 公共基金。

6. 其他相關費用。

（二）就本案甲方分得之建物，其水電瓦斯等工程之申辦接管至完成交屋予甲方前之費用暨其衍生費用，均由乙方負擔。

第五條　乙方聲明、擔保及承諾事項

乙方承諾就甲方交付本契約第一條第一項之不動產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人生命、身體、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　建物及其基地應有部分之分配

一、　本契約所稱建物面積，雙方同意係以地政機關登記之面積為準，包含主建物、附屬建物及共用部分。

二、　建物應有部分之分配：

（一）甲方分配取得地上自一樓起向上連續樓層主建物面積合計至少1,102 平方公尺之樓地板，供慈福派出所做為辦公廳舍使用。其他樓層空間由乙方分配取得，並應配合慈福派出所設置民防設備之需求，無償提供使用部分屋頂層及樓上單元通往屋頂層之共用部分。

（二）上述屋頂層空間應為甲方（慈福派出所）約定專用，並於乙方之買賣契約及樓上單元之住戶規約內載明，上述住戶規約草案應先供甲方審閱。

（三）停車位分配：甲方分配地下一樓坡道式平面停車空間（至少 5 個車位，其中包含 1 個無障礙車位），由慈福派出所獨立管理使用，另於地面層集中設置警用機車停車位 36 位（其不足數量得設置於地下一樓）。其他地下樓層得由乙方彈性調整規劃汽車停車位供樓上單元獨立使用，其出入口亦須另獨立設置，不得與地下一樓坡道共用。

三、　基地應有部分之土地持分：依本條第二項計算各自分得主建物面積占本案全部主建物面積之比例，且依土地登記法規規定登記持分。

四、　乙方應依本契約相關約定規劃設計符合甲方應分配取得之樓層與主建物面積，如因法規規定、建築規劃設計或其他因素致甲方分配取得主建物面積有所差異時，乙方應於產權登記完成後，交屋前就該差異部分向甲方以書面文件告知，雙方約定其處理方式如下：

（一）甲方分配取得主建物面積大於 1,102(含)平方公尺時，甲方不另作補償。

（二）甲方分配取得主建物面積介於 1,092（含）平方公尺至 1,102（不含）平方公尺時，依本項第五款計算甲方建物減少總面積，以每平方公尺新臺幣 16 萬元整作為補償價金，由乙方支付予甲方。

（三）甲方分配取得主建物面積介於 1,082（含）平方公尺至 1,092（不含）平方公尺時，依本項第五款計算甲方建物減少總面積，以

每平方公尺新臺幣20萬元整計算補償價金,由乙方支付予甲方。

（四）甲方分配取得主建物面積小於 1,082(不含)平方公尺時，依契約第十九條第二項規定辦理。

（五）以建物完成產權登記之面積為基準，計算建物減少總面積，方式如下：

1. 甲方建物減少總面積=甲方主建物減少面積×甲方取得建物總面積/甲方取得主建物面積。
2. 甲方主建物減少面積=1,102 平方公尺-甲方產權登記之主建物面積。
3. 甲方取得建物總面積=甲方產權登記之主建物面積+附屬建物面積+共用部分建物面積。
4. 各類面積計算至小數點以下第 2 位，小數點以下第 3 位採四捨五入。

（六）本項補償價金給付時間及方式：乙方應於完成交屋之日前匯款至甲方指定帳戶。

第七條　建材設備

一、　本案規劃興建建物應為鋼筋混凝土結構,其建材設備應達附件 4「建材設備表」第二級標準以上。甲乙雙方分得房屋結構、建材設備及施工品質應一致。

二、　乙方交付甲方之建材與設備，應以附件 4「建材設備表」所載之內容為準；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。

三、　甲方分得之建物若欲辦理變更建材時，應於本工程一樓底板完成之日前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於交屋完成時一次找補；乙方分得之建物在不損及甲方權益下得自行變更設計或變更建材，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。

第八條　變更設計處理

一、　本案新建工程雙方如須變更設計時，應事先以書面通知對方。乙方如須變更設計時，應先經甲方書面同意並於通知期限內辦理之，且不得影響建築設計、工程進度、結構安全及整體美觀。

二、　乙方應於本建物基礎底板完成之次日起算 15 日內，以書面通知甲方確認申請變更設計與否，並經甲方以書面確認後生效，乙方應配

合辦理但以一次為限。若該變更須辦理建造執照變更或報備時，辦理變更相關費用由乙方負擔。

三、 非因甲、乙雙方之因素而須申請辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，甲、乙雙方於前項約定外就其分配之建物部分須變更設計，且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負擔。

四、 乙方應於甲方應分配取得之樓層底板完成之次日起算 15 日內，以書面通知甲方確認樓層室內格局變更與否，並經甲方以書面確認後生效，如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，此項室內格局變更以一次為限。室內格局變更時，甲方須於乙方提供之工程變更單上用印，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違反建管法令規定。

第九條　設計、監造及請領建造執照

一、 起造人名義

（一）本案申請建造執照時依本契約第六條建物及其基地應有部分之分配約定，以各自分配取得部分為起造人。

（二）依公寓大廈管理條例規定起造人應提付之公共基金，全額由乙方負擔。

（三）本案屬於乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，相關變更暨其衍生之費用及稅捐由乙方負責，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。

二、 建造執照內容變更時應先經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方向甲方提出申請或由甲方逕依實際狀況另行協調訂定。

三、 本建物之設計與興建，除應符合甲方提出之需求外，並須符合建築、都市計畫、工安及環保等相關法令之規定。

四、 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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。

五、 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：

（一）工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

（二）工程進度之監督控制。

（三）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。

六、 乙方領得建造執照、拆除執照或使用執照之次日起算 10 日內，應將有關資料複製 2 份（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）予甲方。

七、 乙方應先將其委託之協力廠商相關資料文件提送甲方備查，協力廠商變更時由乙方依相關法令辦理，並報甲方備查，相關變更暨其衍生之一切費用由乙方負擔。

第十條 契約變更

一、 契約之任何條款有違反法令或窒礙難行部分，致該條款無效者，於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，甲乙雙方必要時得依契約原定目的更正之。

二、 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，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。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。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。

三、 乙方不得將本契約之全部或一部移轉讓於他人。但乙方因公司改組、變更或合併致有移轉之必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方因公司改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應自發生之次日起算 30 日內檢附相關證明文件，向甲方申請辦理換約，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。

四、 乙方因公司改組、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，乙方應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選合作開發者訂約之差價及甲方因此所受之損失。

五、 本契約之變更，非經雙方有權代表以書面為之並簽名或蓋章，不生變更之效力。

第十一條 保險責任

一、 乙方應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

（一）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案之工程總價，每一事故之自負額不得高於該次損失之 20%。

（二）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不得少於新臺幣 300 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 400 萬元，每一事故之自負額不得高於該次損失之 20%。

（三）鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於總損失之 20%。

（四）其他經雙方同意投保之保險。

二、 前項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。

三、 本條第一項由乙方投保之保險期間，應自向主管機關核備開工之日起，至本建物取得權狀並移交予甲方之次日後 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一項第一款至第三款保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

四、 乙方未依前三項辦妥投保、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。

五、 本條第一項由乙方投保之保險，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。

六、 保險單正本一份及繳費收據副本一份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十二條　工程施工

一、 乙方應於領取建造執照之次日起算 150 日內，將承攬營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，並向建築主管機關核備開工，且將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

二、　乙方應於建築主管機關核備開工之日前將工程人員及有關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，並將本案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。

三、　乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，並於每月 10 日前將按月編製之施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。

四、　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。

五、　乙方使用之材料、機具應符合建築相關法令之規定。

六、　乙方應按本契約要求與圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，甲方可要求乙方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。

七、　乙方應依勞工安全衛生法及其他相關規定辦理，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。

八、　乙方於施工期間對鄰近地區及建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。

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

第十三條　產權登記

一、　本案建物及其土地應有部分之產權登記應由乙方負責辦理，土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記，及房屋稅稅籍設立等，應於本建物使用執照核發之次日起算 15 日內申請辦理。

二、　甲方應備妥土地所有權移轉資料及前款相關資料用印後，交乙方辦理。

三、　乙方延誤前項約定致甲方受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤可歸責於甲方者，不在此限。

四、　本案基地有關之地價稅或其他任何稅費於產權移轉前均由甲方負責繳清。產權移轉後之地價稅依雙方所分配取得之土地各自負擔。

五、　建物所有權第一次登記由乙方指定之地政士辦理，有關產權登記之相關稅費（如公契、印花、契稅、公監證費、規費、代書費等）由乙方負擔。房屋稅自使用執照核發向稅捐機關申報房屋現值並設籍

後，甲乙雙方按各自分得之建物各自負擔。

第十四條　驗收與交屋

一、　乙方通知甲方交屋之次日起算 10 日內，應會同甲方勘驗，如有缺失甲方應通知乙方修復改善，乙方應於甲方通知之期限內完成改善報請甲方複驗。甲方勘驗合格，並完成本契約第六條第四項給付補償價金後，完成交屋。

二、　乙方依前項規定完成交屋前，非經甲方同意，乙方不得對本案興建建物進行預售，亦不得自行遷入或招攬工人入內裝修。乙方如有違反，所致任何損失，應由乙方負責。

第十五條　履約保證金

一、　乙方應於簽約日（不含）以前，一次給付履約保證金新臺幣 1,500 萬元整，或同意原繳押標金由甲方逕轉為履約保證金並補繳新臺幣 750 萬元整。

二、　繳交方式

（一）匯款至甲方指定帳戶。

（二）金融機構簽發之本票或支票。

（三）金融機構保付支票。

（四）郵政匯票。

（五）無記名政府公債。

（六）設定質權之金融機構定期存款單。

（七）銀行之書面連帶保證。

三、　履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納者，應為即期並以「新北市政府財政局」為受款人。

四、　除本契約另有約定外，乙方得於本案興建工程完成一樓底板時，向甲方申請無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓屋頂板時，申請無息退還原履約保證金之 25%，建物取得使用執照後，申請無息退還原履約保證金之 25%，其餘履約保證金轉為保固保證金。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。

五、　除本契約另有約定外，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之一部或全部。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。

六、 經甲方沒收履約保證金、履約保證金屆期、或因本契約期限展延等因素，致履約保證金金額或效期不足時，甲方得要求乙方於期限內補足履約保證金。

第十六條 保固及保固保證金

一、 本建物自交屋完成日(含)起，由乙方負責對本建物及設備之保固，保固期計算方式如下：

（一）建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

（二）建物之裝修、機電、給排水等設備及除本項第一款外之所有其他部分，保固期間為 2 年；防水保固期為 5 年。

（三）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瑕疵，致發生安全問題，乙方仍須負一切責任，該項責任不因保固期滿而消除。

（四）保固期內發現瑕疵者，由甲方通知乙方改正。所稱瑕疵，包括但不限於損裂、坍塌、損壞、功能或效益不符合契約等。

（五）凡在保固期內發現瑕疵，應由乙方於甲方指定之期限內無償改正。逾期不為改正者，甲方得逕為處理，所需費用由乙方負擔，或動用保固保證金逕為處理之後，得向乙方要求補足保固保證金。但屬故意破壞、不當使用或正常零附件損耗者，不在此限。

（六）保固期內因乙方分得建物之瑕疵致影響甲方使用時，乙方仍須負一切責任，並依本項第五款及第七款規定辦理。

（七）保固期內，本案因瑕疵致無法使用時，該無法使用之期間得不計入保固期。

二、 依前條第四項乙方 25%履約保證金轉為保固保證金新臺幣 375 萬元，乙方應於交屋完成之次日起算 7 日內辦妥履約保證金轉為保固保證金之各項手續，逾期未辦理時甲方得依本契約第十九條請求懲罰性違約金。是項保固保證金於交屋滿一年後，乙方得提出申請退還 50%，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還；餘款於 2 年保固期滿及完成異議處理之現金找補後，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，無息退還之；甲方退還保固保證金時，以保固保證金繳交名義人為退款對象。

三、 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之次日起算 10 日內補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。

四、 本條不影響甲方依本契約或民法及其他法律規定得主張之懲罰性違約金、瑕疵擔保、損害賠償及其他權利。

第十七條　管理與監督

一、 乙方應對本案基地範圍作業及合作開發方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

二、 乙方在本案基地範圍作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。

三、 本案所需臨時場所，除另有約定外，由乙方自理。

四、 乙方自備之材料、機具、設備，其品質應符合規定。履約標的未經驗收移交甲方前，所有已完成之履約標的及到場之材料、機具、設備，包括甲方供給及乙方自備者，均由乙方負責保管。如有損壞缺少，概由乙方負責。

五、 各項設施或設備，依法令規定須由專業技術人員安裝、履約或檢驗者，乙方應依規定辦理。

六、 乙方不得有下列情形：僱用無工作權之人員、供應不法來源之履約標的、使用非法車輛或工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。

七、 乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。

八、 契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與契約無關之第三人。

九、 乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。

十、 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理，不得拒絕。

十一、 甲方得自行或指派相關人員或委由專案管理機構，執行本案施工進度與建築圖說審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應無償

配合不得拒絕。

（一）乙方應於申報開工後於下列各項工程進行前 5 日通知甲方進行勘驗：

1. 甲方所分得之建物之基礎配筋及管線預留、混凝土澆置、室內裝修等階段。

2. 建物頂層之基礎配筋、管線預留及混凝土澆置。

3. 其他經甲乙雙方另行議定之工程要項。

（二）乙方接受甲方或甲方委託之專案管理機構人員指示辦理與本案有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反契約。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反契約之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。

（三）甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不履行經甲方書面限期催告，逾期仍未改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。

十二、 轉包及分包：

（一）乙方不得以不具備履行契約分包事項能力、未依法登記或設立，或依採購法第 103 條規定不得參加投標或作為決標對象或作為分包廠商之廠商為分包廠商。

（二）乙方擬分包之項目及分包廠商，應報經甲方審查同意。

（三）乙方對於分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。分包契約報備於甲方者，亦同。

（四）分包廠商不得將分包契約轉包。其有違反者，乙方應更換分包廠商。

（五）乙方不得將契約轉包，違反時，甲方得請求損害賠償。

（六）前款轉包廠商與乙方對甲方負連帶賠償責任。再轉包者，亦同。

第十八條　不可抗力及除外情事

一、　本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方或乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

（一）山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發

布陸上颱風警報日起為依據)、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。

（二）戰爭（不論是否宣戰)、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。

（三）火災、爆炸或本案基地範圍遭嚴重破壞。

（四）毒氣、核子反應、核子輻射或放射性汙染等汙染事件，或瘟疫與重大傳染病。

（五）於乙方履約過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

（六）其他經認定屬不可抗力者。

二、　除外情事範圍：

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任一方，因下列事由之發生，致乙方之履約執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

（一）法規變更。

（二）政府政策變更。

三、　通知及認定程序

（一）任一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之次日起算 15 日內先行通知他方，並於通知之次日起算 30 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

（二）任一方於收到他方依前款之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知之次日起算 90 日內無法達成協議者，應依本契約第二十一條爭議處理辦理。

（三）如一方未依本條第三項第一款，視為放棄主張本條之權利。

四、　認定後之效果

（一）任一方因不可抗力或除外情事，致無法如期履行本契約之義務時，不負遲延責任。

（二）因不可抗力或除外情事所受之損害，其補救應依下列之一項或數項辦理：

1. 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先補償之。

2. 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約期間。

五、 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約本條第三項第二款事件認定書面通知之次日起算 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得協商合意終止本契約之一部或全部。

六、 未受影響部分繼續履行

不可抗力或除外情事之發生，僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

（一）其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

（二）其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十九條 缺失及違約責任

一、 一般違約

除有本條第二項重大違約事由外，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。

二、 重大違約

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，為重大違約:

（一）乙方違反企劃書以及本契約有關甲方應分配之部分。

（二）乙方擅自將本契約之權利義務移轉讓於他人者。

（三）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。

（四）乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

（五）乙方違反法規之強制或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。

（六）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。

（七）乙方因公司改組、變更、合併或名稱變更，致不能承擔原契約義務者。

（八）遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

（九）乙方未依本契約第四條第二項所定各項期限履行，經甲方書面催告，乙方仍未履行者。

（十）乙方未依約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，足認有不能依期限完工之虞者。

（十一） 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。

（十二） 本案建造執照被作廢或註銷者。

（十三） 乙方未能依本契約所訂期限取得使用執照者。

（十四） 乙方違反本契約第四條第二項第一款第二目者。

（十五） 乙方未依本契約第四條第三項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。

（十六） 乙方違反本契約第十四條。

（十七） 乙方未依本契約第十五條第六項於期限內補足履約保證金者。

（十八） 乙方違反本契約第十七條第十二項第五款將契約轉包者。

（十九） 乙方一般違約經甲方通知限期改善而逾期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求，且情節重大者。

三、 違約之處理

（一）乙方一般違約之處理

1. 乙方有一般違約情形而可改善者，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善處理：

（1）限期改善之程序。

（2）違約之具體事實。

（3）改善之期限。

（4）改善後應達到之標準。

（5）屆期未完成改善之處理。

2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或無法改善時，甲方得就一般違約每一事件處乙方新臺幣 10 萬元之懲罰性違約金，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人。

（二）乙方重大違約之處理

乙方有重大違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

1. 乙方未依約定期限申請建造執照或完工取得使用執照，每逾 1 日應賠償以本案法定造價千分之一計算之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

2. 除前目約定外，甲方得就重大違約每一事件處以乙方新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金，甲方並得就重大違約情形可改善者，以書面載明下列事項通知乙方限期改善。

   （1） 限期改善之程序。

   （2） 違約之具體事實。

   （3） 改善之期限。

   （4） 改善後應達到之標準。

   （5） 屆期未完成改善之處理。

3. 乙方有重大違約情形且無法改善或情節重大時，甲方得書面載明下列事項通知乙方暫停工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依本契約第二十條處理。

   （1） 暫停一部或全部工作之事由。

   （2） 暫停工作之日期。

   （3） 暫停工作之業務範圍。

   （4） 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

   （5） 屆期未完成改善之處理。

4. 逕行沒收履約保證金之一部或全部。

（三）懲罰性違約金得連續處罰（但屬無法改善者，則不連續處罰），甲方並得自履約保證金中直接扣除予以清償該懲罰性違約金。

（四）本條第三項第一款第二目及本條第三項第二款第一目、第二目之懲罰性違約金，不影響因乙方違約而致甲方遭受損害時，乙方仍應負之損害賠償責任。

（五）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。

（六）除雙方依本契約第十條所定契約變更程序修改本契約外，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、免除或變更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。

（七）依本條第三項第二款第三目暫停工作者，經乙方改善並經甲方

確認暫停原因已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。

第二十條　契約之解除或終止

一、　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。

二、　可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

乙方有本契約第十九條第二項之重大違約情事時，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。

三、　契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

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：

（一）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。

（二）除法令另有規定或本契約另有約定外，於本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。

（三）於本契約解除或終止前，乙方已完成且可使用之與執行本案相關之履約標的，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、契約書、規劃、與合作開發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，由雙方議定該有償之金額及支付方式，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之方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

（四）就雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交之期間，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。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。雙方同意於本契約解除或終止之次日起算 180 日內完成移轉。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、興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。

（五）除雙方另有約定外，乙方應於契約解除或終止發生之次日起算60 日內移除一切座落於本案上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產。本款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，如有不足償還者，甲方得向乙方另為請求。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。

（六）除法令另有規定或契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項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。

（七）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。

四、 除另有特別約定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之合作開發權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依相關約定辦理強制接管，或自行或另行委託合作開發者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。

第二十一條　爭議處理

一、 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約，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，得以下列方式處理之：

（一）依採購法第 85 條之 1 規定向採購申訴審議委員會申請調解。

（二）於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。

（三）依採購法第 102 條規定提出異議、申訴。

（四）提起民事訴訟。

（五）依其他法律申（聲）請調解。

（六）依契約或雙方合意之其他方式處理。

二、 依採購法規定受理調解或申訴之機關名稱：新北市政府採購申訴審議委員會

地址：新北市板橋區中山路 1 段 161 號 27 樓

電話：（02）29603456 轉 4777

三、　履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

（一）與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。

（二）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。

四、　本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條　其他

一、　本契約有關金額及期限均不進行物價指數調整。

二、　乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。

三、　乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。

四、　乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。

五、　甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。

六、　甲方及乙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

七、　本契約未載明之事項，依政府採購法及民法等相關法令。

第二十三條　附則

一、　甲乙任一方未請求他方依契約履約者，不得視為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。

二、　乙方因履行本契約提交甲方之計畫、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。若第三人向甲方主張乙方交付之任何計畫、文件或工作成果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：(1) 平息此一主張。(2) 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：(1) 為甲方購得於本案開發所需之使

用權。(2) 在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

三、 如發生本契約第十九條第二項之情形，其情節重大致嚴重影響本案之進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。乙方並應對甲方支付因重大違約情事所生之任何相關費用與損害賠償。

四、 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料均應以中文書面為之，並於送達對方時生效，除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方之地址應以本契約當事人簽署欄所列者為準。

五、 當事人之任一方未依前項約定辦理地址變更，他方按原地址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

六、 前項按原地址寄送，其送達日以掛號執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

七、 本契約一方應給予他方之任何通知或文件，以書面辦理為原則。乙方不得以甲方未發書面通知為由，而主張減輕或免除本契約責任。

第二十四條 契約文件及效力

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

（一）本案合作開發契約書。

（二）招商文件及甲方於本案公開招標程序中所為之書面解釋。

（三）乙方投標文件

（四）本案資料：

1. 附件 1：本案基地範圍圖。
2. 附件 2：本案土地及建物清冊。
3. 附件 3：乙方應辦事項時程管制表。
4. 附件 4：建材設備表。

二、 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

（一）契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。如有爭議，依採購法之規定處理。

（二）契約所使用之度量衡單位，除另有約定者外，以公制為之。

三、　本契約之詮釋原則如下：

（一）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。

（二）本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

（三）同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

（四）文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

（五）大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

（六）決標紀錄之內容優於開標或議價紀錄之內容。

四、　契約文字：

（一）契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

1. 特殊技術或材料之圖文資料。
2. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
3. 其他經機關認定確有必要者。

（二）契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

（三）契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

五、　契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

第二十五條　契約份數

本契約正本一式2份，甲方1份、乙方1份。副本10份，甲方5份、乙方5份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人：

甲　　方：新北市政府

代　表　人：

地　　址：

電　　話：

乙　　方：

代　表　人：

統 一 編號：

電　　話：

地　　址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附件 1：本案基地範圍圖

資料來源：地籍圖謄本，民國 102 年 11 月

附件 2：本案土地及建物清冊表

土地				建物				
地號	所有權人/管理者	面積(㎡)	權利範圍	建號	門牌	所有權人/管理者	面積(㎡)	權利範圍
新北市三重區仁義段1692地號	新北市/新北市政府財政局	626	全部	1018	五華街 7 巷 63 號	新北市/新北市政府警察局三重分局	54	全部
				1019	五華街 7 巷 63 號 2 樓		54	
				1020	五華街 7 巷 63 號 3 樓		54	
				1021	五華街 7 巷 65 號		54	
				1022	五華街 7 巷 65 號 2 樓		54	
				1023	五華街 7 巷 65 號 3 樓		54	
				1024	五華街 7 巷 67 號		54	
				1025	五華街 7 巷 67 號 2 樓		54	
				1026	五華街 7 巷 67 號 3 樓		54	
				1027	五華街 7 巷 61 號		59	
				1028	五華街 7 巷 61 號 2 樓		59	
				1029	五華街 7 巷 61 號 3 樓		59	
				1030	五華街 7 巷 69 號		55	
				1031	五華街 7 巷 69 號 2 樓		55	
				1032	五華街 7 巷 69 號 3 樓		55	
合計		626					828	

附件 3：乙方應辦事項時程管制表

編號	乙方應辦事項	時間
1	簽訂合作開發契約	--
2	履約保證金	簽約日（不含）以前，一次給付
3	本案基地（含地上物）點交	契約簽訂日之次日起算 15 日內
4	提送建築規劃設計草案	契約簽訂日之次日起算 90 日內
5	建築規劃設計修正(二次為限)	甲方通知之期限內
6	1.申請建造執照及拆除執照 2.建築師證明文件送甲方備查	建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起算 90 日內
7	簽訂信託契約	向建築主管機關核備開工之日前
8	1.向建築主管機關核備開工 2.營造廠業者資格證明文件送甲方備查	建造執照核發之次日起算 150 日內
9	完工並取得使用執照	向建築主管機關核備開工之次日起算 600 日內
10	申請產權登記	使用執照核發之次日起算 15 日內
11	辦理交屋	完成產權登記之次日起算 10 日內
12	履約保證金轉為保固保證金	完成交屋之次日起算 7 日內

註：本表內容與合作開發契約如有不一致，應以合作開發契約所約定者為準。

附件 4：建材設備表

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="3">使用建材及設備</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th></tr>
<tr><td rowspan="3">一、外觀牆面</td><td>正面牆</td><td rowspan="3">四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。</td><td rowspan="3">四面正立面，三段式區分，基座部分使用天然石材搭配高級飾材，牆身部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抿石子、鐵件、石頭漆線板收邊，冠頂部分使用列柱、玻璃纖維強化水泥 GRC、線板、屋瓦。</td><td rowspan="3">四面正立面，三段式區分，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。</td><td></td></tr>
<tr><td>背面牆</td><td></td></tr>
<tr><td>側面牆</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">二、牆面（含踢腳板）</td><td>內部隔間牆</td><td>輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。</td><td>輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。</td><td>輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。</td><td></td></tr>
<tr><td>一樓門廳</td><td>水泥漆、乳膠漆。</td><td>牆面貼拋光石英磚或石材。</td><td>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。</td><td></td></tr>
<tr><td>二樓以上梯廳</td><td colspan="2">水泥漆、乳膠漆。</td><td>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。</td><td></td></tr>
<tr><td>公共樓梯間</td><td colspan="2">水泥漆、乳膠漆。</td><td>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。</td><td></td></tr>
</table>

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	一樓店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。	
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。			
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚加腰帶。	亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。	
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抿石子，加防水水泥漆。	整體造型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	
	地下室	防水水泥漆。			
三、地坪〈含門檻〉	一樓門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。
	一樓以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或大理石石材。	
	公共樓梯間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	一樓店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	進口花崗石或大理石石材。	
	二樓以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚。	防滑地磚或進口石材。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚。		
	地下室	整體粉光。	AC 舖面或 PU。		

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="3">使用建材及設備</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th></tr>
<tr><td></td><td>屋頂</td><td>1.整體防水粉光，加鋪防水隔熱PU。
2.一層隔熱、一層防水。</td><td>1.整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）]貼石材。
2.兩層隔熱、兩層防水材質。</td><td>1.整體防水粉光，加鋪PU或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）]貼石材。
2.超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">四、平頂</td><td>一樓門廳</td><td>水泥漆、乳膠漆。</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）。</td><td>藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯。</td><td></td></tr>
<tr><td>一樓以上梯廳</td><td>水泥漆、乳膠漆。</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆（含灯具）。</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊灯、壁灯）。</td><td></td></tr>
<tr><td>公共樓梯間</td><td colspan="2">水泥漆、乳膠漆。</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆。</td><td></td></tr>
<tr><td>一樓店面室內空間</td><td>水泥漆、乳膠漆。</td><td>水泥漆、乳膠漆加線板。</td><td>整體造型加水泥漆、乳膠漆。</td><td></td></tr>
<tr><td>二樓以上室內空間</td><td>水泥漆、乳膠漆。</td><td colspan="2">水泥漆、乳膠漆加線板。</td><td></td></tr>
<tr><td>浴廁</td><td>防水水泥漆、乳膠漆。</td><td colspan="2">企口防潮塑膠浪板或防水水泥漆、乳膠漆。</td><td></td></tr>
<tr><td>陽臺</td><td colspan="3">晴雨漆。</td><td></td></tr>
<tr><td>地下室</td><td colspan="3">防水水泥漆。</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">項目</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="3">使用建材及設備</th><th rowspan="2">備註</th></tr>
<tr><th>第一級</th><th>第二級</th><th>第三級</th></tr>
<tr><td>五、電梯設備</td><td></td><td colspan="3">1.電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。
2.第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋。
3.第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。</td><td>各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。</td></tr>
<tr><td>六、浴室設備</td><td></td><td>1.人造石檯面、崁入式面盆。
2.馬桶。
3.塑鋼、陶瓷浴缸。</td><td>1.面盆（崁入式、檯面式）、馬桶（單體、壁掛式）衛生設備。
2.天然石材或人造石檯面。
3.SMC、琺瑯、按摩浴缸。
4.SPA淋浴、淋浴拉門。
5.乾、濕分離式設計。</td><td>1.設置玄關化妝室（Powder Room）。
2.Home Spa淋浴間（Body Shower）。
3.定溫冷熱單槍龍頭。
4.全天然石材砌作浴缸。
5.電腦馬桶。
6.大型化按摩浴缸。</td><td>1.等級之區分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。
2.第二級以及第三級設備多以進口設備為主。
3.第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。</td></tr>
</table>

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
七、廚具設備		整體式廚具（人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機）。	整體式廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面。 2.三口式瓦斯爐。 3.崁入式烘碗機。 4.冷熱單槍龍頭。 5.附加烤箱、洗碗機。	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含： 1.融入電冰箱整體設計。 2.廚具設備中含鐵胃、廚餘處理機。 3.廚具尺寸較大，種類較多。	1.等級之區分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2.第二級以及第三級設備多以進口設備為主。 3.第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加中島式以及開放式廚房設計。
八、停車設備		停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。			停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
九、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房二燈四開關二插座以上,進口大型面板附夜光。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，（熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)。	
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔。	以分離式冷氣安裝為主,取消冷氣窗,預留穿樑套管(以專區規畫主機位置）。	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管（包含管線佈設及設備安裝） 2. 中央系統空調主機（含管線系統）。 3.熱交換系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道,各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，一、二棵喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	
	庭園與造景	無。	部分造景及庭園小道，含自動灑水系統。	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	無。	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	同第二級。	
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設定時性人員管理。	同第二級，並設二十四小時人員管理。	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	無。	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。		

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	門禁、監視與報警	無。	整棟式二十四小時錄影系統,自動報警系統連結個人、保全或警察局,地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	整棟式二十四小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。	
十三、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。