

「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案」

都市更新事業

委託實施契約

主辦機關：新北市政府

中華民國 106 年 9 月

# 「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約

新北市政府（以下簡稱甲方）為實施「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地」都市更新事業（以下簡稱本更新案），經依都市更新條例第 9 條第 1 項規定公開評選○○○（以下簡稱乙方）為最優申請人，雙方同意簽訂本契約，由甲方委託乙方為「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案」之實施者，約定條款如下：

## 第一條 委託範圍

### 第一項 基礎基地範圍

基礎基地範圍（A 區）為新北市樹林區東昇段 290、291、292、299、368、369、370 地號等 7 筆土地，面積共計 1,599.24 平方公尺；並含新北市樹林區東昇段 5、224、319、369、486 建號等 5 筆合法建物，面積共計 3,037.13 平方公尺（以上面積以地政機關登記或實際測量為準）。土地清冊詳附件 1，建物清冊詳附件 2，範圍圖詳附件 3，地籍圖詳附件 4。

### 第二項 優先整合範圍

優先整合範圍（A 區及 B 區）為新北市樹林區東昇段 290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、348、349、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378 地號等 23 筆土地，面積共計 4,129.37 平方公尺；並含新北市樹林區東昇段 5、46、47、224、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、292、293、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、319、369、486 建號等 45 筆合法建物，面積共計 7,194.63 平方公尺（以上面積以地政機關登記或實際測量為準）。土地清冊詳附件 1，建物清冊詳附件 2，範圍圖詳附件 3，地籍圖詳附件 4。

第三項 本更新案屬甲方所有土地標的為新北市樹林區東昇段 299、368、369、370 地號 4 筆公有土地，登記面積 1,406.24 平方公尺，詳附件 5 甲方所有本契約土地清冊。

## 第二條 開發方式

- 第一項 本更新案應依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，以都市更新條例所載之重建及權利變換方式實施都市更新事業。
- 第二項 本更新案範圍內之新北市市有土地及建築物，依都市更新條例第 27 條規定，一律參加本更新案所實施之都市更新事業。
- 第三項 本更新案規劃興建建物之結構及建材設備，至少應符合「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」建築物工程造價標準表鋼筋混凝土構造及建材設備表之規定（詳附件 6）。甲乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致。

## 第三條 甲方應辦及協助事項

### 第一項 應辦事項

甲方應於本更新案建造執照核准後，於預定開工前 10 日，依乙方通知將本契約第一條第三項之土地按現狀點交予乙方。

### 第二項 協助事項

- 第一款 為辦理本更新案土地鑑界、逕為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，相關費用由乙方負擔。
- 第二款 於乙方整合土地所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會或說明會之必要，甲方得派員列席，以促進本更新案推動效率。
- 第三款 乙方依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定，向主管機關申請本更新案都市更新事業計畫、權利變換計畫之審議，其辦理相關事務之一切必要作業事項，如未另取得甲方書面同意，則甲方不負辦理或協助之義務。相關責任與費用均應由乙方自行負擔。
- 第四款 前揭各款之協助事項，甲方將於法令權限範圍內盡力協助，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

### 第一項 辦理規劃設計作業

第一款 乙方應以優先整合範圍全數納入本更新案之更新單元為原則，

並應就甲方需求，依計畫進度及掌握時效負責進行本更新案之建築、結構、設備及景觀等規劃、設計。

第二款 乙方應自簽訂本契約之日起算 90 日內，完成調查更新範圍內土地、建築物權屬及辦理建築物地籍套繪作業，並將調查資料清查列冊提送甲方備查。

第三款 本更新案之建築規劃設計內容，應依下列事項辦理：

第一目 本更新案公開評選文件及乙方於甄審會中所承諾事項。

第二目 都市計畫及建築等相關法令規定。

第三目 乙方應捐贈主建物面積至少 320 平方公尺（應含該建物應有之基地權利範圍）且位於 3 樓以下之公益設施空間。公益設施及其應依法規劃設置之停車位，需一併捐贈予新北市。

第四目 乙方規劃供甲方參與權利變換後應分配之建築物及受贈取得之建築物，其主建物面積合計應達 2,655.6 平方公尺以上，並應依附件 7 機關需求及公益設施面積表進行規劃。

第五目 甲方於選配前目機關需求設施後其餘權利價值，以優先選配住宅單元為原則，該住宅單元應依照附件 8「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案青年社會住宅規劃設計基準需求」辦理規劃設計及興建，並應符合相關之都市設計審議規範。

第六目 除店舖(紅麩文化或其他特色產業推廣空間)外，其他機關需求及公益設施空間應採整體規劃設計，並考量各項設施使用需求，以共用梯廳(樓、電梯)方式規劃獨立之出入動線，且需符合無障礙環境需求及與住宅單元有所區隔，產權並應另編建號。

第七目 圖書館之圖書資料典藏空間與讀者服務空間載重每平方公尺不得少於 650 公斤；設有密集書庫者，每平方公尺載重不得少於 950 公斤。

第八目 本更新案之規劃設計及選配位置，甲方如有調整需求，乙方應配合辦理，其變更所需之費用由乙方負擔。

第四款 乙方應於本契約簽訂前，依共同負擔標單內容、甄審會意見及實際情況或執行需要，修訂製作「更新事業執行計畫書」。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。

第五款 乙方應依計畫進度及掌握時效負責取得本更新案建物銀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)，以及合格級以上智慧建築標章，並研擬相關申請文件及協助說明。

第六款 辦理本更新案基地之透水保水設計應符合「新北市透水保水自治條例」及相關規定，並於申請建造執照時提送相關文件予主管機關辦理開發透水保水事項之審查。

第二項 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議、執行作業及時程(其他具體時程及應辦事項，請參考本契約附件 9：實施者應辦事項時程管制表。如該表內容與本契約約定不一致者，應以本契約約定為準。)

第一款 乙方應依法規規定申請辦理都市更新事業及相關審議(都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估)及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。

第二款 乙方自本契約簽訂之日起算 360 日內，依優先整合範圍取得 B 區私有土地及私有合法建築物所有權人比例超過 60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例超過 67% 同意參與本更新案之同意書(但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 80% 同意者，其所有權人數不予計算)，並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱。

第三款 乙方自本契約簽訂之日起算 180 日後，得提出確無法協調本更新案 B 區私有土地及私有合法建築物所有權人同意達前款規定比例之足資證明文件，報請甲方同意改以基礎基地範圍(A 區)開發。並自甲方同意日起算 180 日內擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱。

第四款 同意書格式比照新北市都市更新事業計畫同意書。

第五款 乙方應自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經甲方同意之日起算 120 日內完成下列事項：

第一目 辦理申請分配及公聽會。

第二目 自申請分配完成之日起算 10 日內，應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)送甲方審閱。

第三目 經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件)，向主管機關申請審議。

- 第六款 都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案提送甲方審閱前，應至少召開 2 次相關權利人說明會，相關費用由乙方負擔。
- 第七款 乙方應配合甲方所召開之說明會或協調會及辦理申請審議事項，包括但不限於：研擬及修正相關申請文件、出席各項會議並進行簡報及說明。
- 第八款 乙方因整合本更新案內 B 區私有土地及私有合法建築物所有權人，致未能依本契約本項第二款約定期限提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案審閱者，如取得本更新案範圍內 B 區私有土地及私有合法建築物所有權人超過 40%，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過 50%之同意時，得檢具相關事證向甲方提出書面展期申請，以 1 次為限，最長不超過 180 日。展延期間提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案之期限，由甲方另訂之，不得再依本契約本項第三款約定辦理。
- 第九款 乙方應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），並應報請甲方同意備查，於權利變換後，依權利變換計畫及信託契約之約定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。
- 第十款 乙方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 90 日內提出建造執照申請；乙方依建築法第 54 條規定向建築主管機關申請備查之開工日期（以下稱「開工日」，乙方應將開工日通知甲方），應於自建造執照核發之日起算 180 日內；乙方應自開工日起算 2 年內取得本更新案全部建物（以下簡稱「本建物」）之使用執照。
- 第十一款 乙方辦理本更新案重建應予拆除之地上物，拆除完成之日至遲不得逾自簽約日起算 8 年（包含依本契約各條款得延長、展期、終止等情形）。
- 第十二款 乙方未能依前款約定期限完成地上物拆除者，得於前款約定期限屆滿前檢具相關事證向甲方提出書面展期申請，以 1 次為限，最長不超過 2 年。
- 第十三款 乙方應於本更新案都市更新事業計畫完成之日起算 180 日內，檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須同時副知甲方。

### 第三項 負擔費用

- 第一款 除本契約已明文約定由甲方或其他公有土地管理機關負擔者

外，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計畫所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目，其依法令應以甲方為繳納義務人者，乙方亦同意出資：

第一目 工程費用。

第二目 權利變換費用。

第三目 工程費用、權利變換費用之貸款利息。

第四目 稅捐。

第五目 管理費用。

第六目 土地鑑界費用。

第七目 其他。

第二款 前款之相關與衍生費用，其符合「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」者，得提列共同負擔。

第三款 乙方應負擔都市更新條例第 36 條規定發放之拆遷補償金，並執行拆除作業。

第四款 乙方應負擔都市更新條例第 31 條規定發放之差額價金。

第五款 乙方應負擔本更新案申請綠建築、智慧建築容積獎勵之保證金。

第六款 乙方就本建物中甲方分回之部分，應負擔其水電瓦斯接管後至完成點交予甲方前所生之費用。

#### 第四項 辦理地上物拆除

第一款 本更新案內市有土地上如有私有鄰房占用情形，經協調後占用人同意由甲方代為拆除者，乙方應配合甲方要求無償辦理拆除相關作業，並將廢棄物合法清運。

第二款 除另有約定外，本更新案基地上之地上物、其他改良物或遺留物品等，乙方應配合點交並於點交後負責清除並將其合法運棄。如點交後有占用情形，乙方應負責排除之。

第三款 本更新案基地內如有須遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移，所衍生費用由乙方負擔。

第五項 乙方應負責協調本更新案相關之土地所有權人、建物所有權人、地上物使用人及其他權利人。

#### 第六項 工程施工

乙方應負責本更新案工程施工，並依本契約第十三條約定辦理。

第七項 乙方應以照片及影片形式記錄本更新案現況建物拆除前後、各建築樓層施工至完工之過程，紀錄之執行方式應於辦理前 30 日報請甲方同意，並於取得使用執照之日起算 30 日內提交紀錄成果供甲方備查。

第八項 乙方依本契約第五條第三項約定應回饋之社會住宅，應於產權登記完竣之日起 60 日內完成移轉登記予新北市。

### 第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項

第一項 乙方承諾本更新案共同負擔比例不得超過\_\_\_\_\_%（詳後附之共同負擔標單）。

第二項 乙方以優先整合範圍開發，其更新後建物總產權登記面積（含主建物、附屬建物、車位與共用部分面積）應達 30,000 平方公尺，更新後土地及建築物總權利價值（含主建物、附屬建物與共用部分面積及車位）應達新臺幣 25 億元。車位規劃以坡道平面式車位為原則。

第三項 乙方以基礎基地範圍（A 區）開發，其更新後建物總產權登記面積（含主建物、附屬建物、車位與共用部分面積）應達 11,000 平方公尺，更新後土地及建築物總權利價值（含主建物、附屬建物與共用部分面積及車位）應達新臺幣 9 億元。車位規劃以坡道平面式車位為原則。乙方並應額外無償回饋 2 戶以上之 2 房型或 3 房型住宅單元作為青年社會住宅使用，主建物面積合計至少 133 平方公尺，產權並登記予新北市。

第四項 完成本更新案範圍內道路用地之取得與興闢。

第五項 主管機關核定發布實施之權利變換計畫共同負擔比例，與本契約之約定共同負擔比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算權利分配。

第六項 本更新案都市更新事業計畫、權利變換計畫如有變更情形所衍生費用由乙方負擔。

第七項 乙方承諾就甲方交付本契約第一條第二項之土地予乙方之日起自負一切管理及安全責任，如有因工程本身或土地相關事由使甲方、甲方相關人員或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致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一切損失。

第八項 乙方承諾於本更新案基地地上物清除完畢且完成門牌註銷並取得建造執照後，始可就本更新案土地及建物進行預售，並自負預售本更新案土地及建物之法律責任，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。

第九項 本更新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之部分皆由乙方負擔。

第十項 乙方於簽訂本契約前，已自行了解本更新案基地之實況及所有可能影響本計畫執行之現有及預期情況等事項，乙方不得以本案之性質及本更新案基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本案及有關成本費用等一切已知或可得預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為由，向甲方提出索賠請求或其他任何主張，或拒絕履行本契約。

## 第六條 權利變換

第一項 乙方應配合甲方主導本更新案之精神，訂定「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條及第 7 條所指之「評價基準日」，並以本更新案權利變換計畫報核日前 6 個月訂定該「評價基準日」為原則。

第二項 乙方依本契約第四條第三項所計算之共同負擔費用，經依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列標準，提列相關費用項目，登載於權利變換計畫，並經主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

第三項 若乙方額外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，或乙方投標時所承諾之決標條件（共同負擔比例）高於經都市更新審議委員會核定之共同負擔比例，均應由乙方自行承擔。如因乙方未依本項約定處理，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之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受之一切損失。

第四項 除本契約另有約定外，乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，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，乙方並應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起算 30 日內繳納或領取。乙方並應於辦理完成之日起算 10 日內檢附事證向甲方提出報告。如因乙方依本項約定處理不當，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之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受之一切損失。

## 第七條 甲方權益分配

### 第一項 甲方可分得之權利價值，依下列約定方式計算

#### 第一款 更新後土地及建築物總權利價值

以主管機關核定發布實施之權利變換計畫所載更新後之土地及建築物總權利價值為計算基準，惟如前開總權利價值低於本契約第五條第二項或第三項時，應以本契約第五條第二項或第三項約定之總權利價值為準計算。

#### 第二款 甲方更新前權利價值比例以主管機關核定發布實施之權利變換計畫所載內容為準。

#### 第三款 甲方可分配之權利價值

甲方可分配之權利價值，依第七條第一項第一款約定方式計算之更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔（依本契約第五條第一項及第五項之共同負擔比例計算）後，按甲方更新前權利價值比例計算。

### 第二項 乙方依都市更新條例第 36 條規定應給付予甲方拆遷補償費，其補償金額以核定之都市更新事業暨權利變換計畫所載數額為準。其補償費於本更新案都市更新事業暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施之日起算 15 日內，由乙方以匯款至甲方指定帳戶之方式給付予甲方。

### 第三項 選配方式

第一款 實施權利變換應分配之土地及建築物，規劃專屬甲方分回部分，乙方應明確且詳盡告知其他參與本更新案之相關權利人不得選配。若未經甲方同意而任由其他土地所有權人、權利變換關係人選定該分配單元，乙方應依甲方要求重新調整分配，如無法重新調整，乙方除須給付差額價金部分外，另須對甲方負損害賠償責任。

第二款 實施權利變換應分配之土地及建築物位置選配原則，由乙方訂定並納入都市更新事業計畫草案，於報請主管機關核定發布後實施。

第三款 依本契約第七條第一項甲方可分得之權利價值，由甲方依本契約第七條第三項約定自行選配，並填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」交付予乙方，前開選配後之價值餘額不足選配一單元時，則領取差額價金。

第四款 若主管機關核定發布實施之權利變換計畫所載甲方選配之更新後土地及建築物權利價值少於依本契約第七條第一項所約

定之甲方可分得之權利價值時，乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日起算 15 日內匯款至甲方指定之帳戶，補足其權利價值差額。若甲方選配之更新後土地及建築物權利價值多於依本契約第七條第一項所約定之甲方可分得之權利價值時，則仍依本條本項第一款及第三款辦理。

**第五款** 除第一款甲方選配單元外，若甲方與本更新案其他土地所有權人、權利變換關係人選定同一分配位置且經乙方協調不成者，或未於乙方通知選配完成期限內確認分配意願時，應以公開方式抽籤辦理分配之。前述情形外，乙方未經甲方同意逕行調整甲方分配位置時，除須給付差額價金予甲方外，另須對甲方負損害賠償責任。

**第四項** 更新後分回土地及建築物，乙方應配合甲方之驗收、保固及點交作業。

## **第八條 建材設備**

**第一項** 乙方交付甲方之建材與設備，應以更新事業執行計畫書內所載之內容為準；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。

**第二項** 甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方配合辦理，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補；乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。

## **第九條 變更設計處理**

**第一項** 甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，應於乙方一樓底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以 1 次為限，辦理變更相關費用由乙方負擔。惟若依「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於本建物一樓底板完成前 30 日通知甲方。

**第二項** 非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理；甲、乙雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟本條所定之變更費用，不論係何種因素所造成，均應由乙方負擔。

**第三項** 甲方若要求室內格局變更時，應於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，逾期提出乙方得不予受理，並須於乙方提供之工程變更單

上用印為準，如甲方非以書面提出申請辦理者，對乙方不生效力，且此項變更申請以 1 次為限。辦理變更時，甲方需出具正式公文，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違反建管或都市更新相關法令規定。

## 第十條 設計、監造及請領建造執照

- 第一項 乙方應擔任本更新案建造執照所註明之起造人，倘因信託作業之需求，得經甲方同意後變更之。
- 第二項 乙方應於確定合作廠商後，將建築師、營造廠、合作營運管理之專業經理人或公司之資格證明文件，於申請建造執照前提送甲方備查。營造廠資格應為甲級以上。
- 第三項 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、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。
- 第四項 乙方為執行本建物之設計監造作業，應指定受託建築師負監造之完全責任，並任用具有品管證照資格之監工（造）人員組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。甲方依本契約第十八條約定並得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方應配合辦理。
- 第五項 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。
- 第六項 乙方應於都市更新權利變換計畫核定發布實施之日起算 90 日內，依建築法令規定申請建造執照。建造執照申請期限，除可歸責於乙方之因素外，得因乙方申請或由甲方逕依實際狀況另行調整核定。
- 第七項 建造執照內容變更時，依建築、都市計畫及都市更新等相關法令規定辦理。
- 第八項 乙方領得建造執照後，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。
- 第九項 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，由乙方依法辦理，並提送甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

## 第十一條 變更

### 第一項 本更新案範圍之變更

第一款 乙方依本契約第四條第二項第三款決定本更新案基地範圍，應提出（1）與擬排除區塊內私有土地及建物所有權人之協調紀錄；或（2）擬排除區塊內所有權人出具之不參與本更新案文件予甲方查核。經甲方同意後，得不將該區塊納入本更新案之更新單元範圍。

第二款 乙方若依本契約第四條第二項第三款約定申請變更本更新案基地範圍為基礎基地範圍，不得再依本契約第四條第二項第八款約定向甲方提出書面展期申請。

第三款 本更新案之基礎基地範圍（A區）或優先整合範圍（A區及B區）以不得變更為原則，但敘明理由經甲方同意或因相關主管機關核定計畫或其他法令限制因素確有變更必要，且乙方承諾共同負擔比例仍不高於本契約第五條第一項約定之比例時，得經雙方確認同意變更本更新案範圍，並由雙方依契約變更程序重新議定相關權利義務（包括但不限於更新後建築物之具體分配內容）。

### 第二項 計畫書變更

如主管機關核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫書與本契約附件之更新事業執行計畫書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫暨權利變換計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過之內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依決標條件乙方承諾之給付，否則甲方有權解除契約，乙方不得異議。

### 第三項 契約變更

第一款 契約之任何條款如有違反法令或窒礙難行部分，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 甲乙任何一方提出契約變更時，應敘明理由，擬具契約變更之內

容及影響事項，書面通知他方。

- 第三款 甲乙任一方於收受他方提送契約變更之相關文件後，應審慎評估，雙方得視需要進行協議。
- 第四款 依前款約定所為之評估，除另須協議者外，雙方應於相關文件送達之日起算 60 日內完成為原則。
- 第五款 經他方同意契約變更或雙方協議達成契約變更共識者，應於 30 日內完成契約變更。
- 第六款 乙方於甲方同意其所提出須變更契約之建議案前，不得自行變更契約。除甲方另以書面同意者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。
- 第七款 雙方就變更契約事項未達成協議者，得依本契約第二十二條約定辦理。
- 第八款 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。
- 第九款 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、合併、分割或營業讓與致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司因改組、變更、合併、分割或營業讓與，得申請變更承受履約，惟應自發生之日起算 30 日檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併、分割或營業讓與後之新公司承擔原契約權利義務辦理變更及換約後，繼續履約。
- 第十款 乙方公司因改組、變更、合併、分割或營業讓與，不能承擔原契約義務時，甲方得依本契約第二十條第三項第二款約定處理。其原公司（契約商）負責人應與改組、變更、合併、分割或營業讓與後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之損失。乙方應於簽訂本契約時檢附「同意切結書」（詳附件 10）。
- 第十一款 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。

## 第十二條 保險

第一項 乙方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，保險金額不得低於核定發布實施之權利變換計畫之營建費用總額，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

### 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新臺幣 300 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 1,000 萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

第三款 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於新臺幣 8,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 20%。

第四款 其他經雙方同意投保之保險。

第二項 前項約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築物外，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 本條第一項約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核備之開工之日起，至本建物取得產權並移交予建築物所有權人之後 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。

第四項 乙方未依前三項約定辦妥投保、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 本條第一項約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 1 份及繳費收據副本 1 份，應於辦妥保險後交由甲方收執。



### 第十三條 施工

- 第一項 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，亦需提送變更後之合約文件副本予甲方。
- 第二項 乙方應於核發建造執照之日起算 180 日內向建築主管機關核備開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。
- 第三項 乙方應於開工日前 10 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提送甲方，並將本更新案基地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。
- 第四項 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且於每月 10 日前將按月編製之施工報告表及工程品質檢驗報告表提送甲方。
- 第五項 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。
- 第六項 乙方使用之材料、機具應符合建築相關法令之規定。
- 第七項 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。
- 第八項 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，無論是否完成，甲方得要求乙方即刻拆除重做或改善之，因此所導致之損害概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 第九項 乙方應依勞工安全衛生法及其他相關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- 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 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。

### 第十四條 完工期限



第一項 乙方應自開工日起算 2 年內完工並取得本建物之使用執照。

第二項 遇有不可抗力之事由或除外情事致延誤完工期限時，乙方應於事件發生之日起算 14 日內向甲方報備，並於事件消失之日起算 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。

## 第十五條 產權登記及交屋

第一項 依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 辦理者，由乙方列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記予乙方。

第二項 經權利變換之土地及建築物，乙方依都市更新條例第 43 條規定辦理產權登記作業。

第三項 乙方應於取得使用執照之日起算 120 日內，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副知甲方後，向主管機關申請囑託登記，除信託契約另有約定外，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方。

第四項 更新後土地及建築物完成權利變換登記後，登記予乙方之部分尚未移轉於第三人前，甲乙雙方應召開區分所有權人會議，依建物使用性質及產權歸屬議定成立管理委員會。

第五項 乙方應委由依法開業之地政士辦理本契約本條約定之登記事宜。

第六項 乙方應自申請囑託登記之日起算 180 日內備妥竣工圖、設備清冊、管理規約及公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案（例如：依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定專用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等）等點交、移交相關清冊，以書面（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）通知甲方辦理交屋。

第七項 乙方通知甲方交屋之日起算 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。

## 第十六條 履約保證金

第一項 第一階段履約保證金計新臺幣 1,000 萬元，乙方應於簽訂本契約前繳交。

第二項 乙方應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，依甲方通知之日起算 30 日內繳交第二階段履約保證金予甲方，第二階段履約保證金，以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額之 2% 四捨五入計算至萬元整，除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數以下列一種以上形式繳納（乙方未繳交或未繳足者，視同放棄履約權利，由甲方重新徵求實施者，第一階段履約保證金不予發還）：

第一款 匯款至甲方指定帳戶。

第二款 金融機構簽發之本票或支票。

第三款 金融機構保付支票。

第四款 郵政匯票。

第五款 無記名政府公債。

第六款 設定質權之金融機構定期存款單。

第七款 銀行之書面連帶保證。

第三項 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。以設定質權之金融機構定期存款單、銀行書面連帶保證繳納者，依其性質，應分別記載「新北市政府財政局」為質權人或被保證人，其格式應符合本契約附件 11 之約定。

第四項 乙方每次所繳交之履約保證有效期間，應自簽發日起，至少維持一年以上之效期，且經甲方同意後，得更新履約保證之方式。

第五項 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前提提供新的履約保證以替代之。否則甲方得逕行押提為現金，並以其所取得之現金續做履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

第六項 除本契約另有約定外，乙方得於本更新案興建工程完成一樓樓地板時，向甲方申請無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓頂樓屋頂板時，申請無息退還履約保證金之 25%，本建物取得使用執照後，申請無息退還履約保證金之 25%，完成囑託登記，並完成本契約第十五條第六項及第七項之約定後 10 日內，申請無息退還履約保證金之 25%。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還對象。

第七項 甲方依本契約第二十條第三項第二款第三目約定沒收履約保證金或依本契約第二十條第三項第三款約定扣除履約保證金後、履約保證金展期或因本契約期限展延致履約保證金效期不足時，乙方應於甲方所訂期限內補足履約保證金。

## 第十七條 保固及保固保證金

第一項 本建物（含點交時所附之設施設備）自完成交屋予甲方之日起，由乙方負責保固。保固期計算方式如下：

第一款 建築物（含點交時所附之設施設備）之裝修、機電及除本項第二款、第三款外之所有其他部分，保固期間為 3 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 防水保固期間除屋頂為 5 年外，其他部分防水保固期間為 3 年。

第四款 本建物工程隱蔽部分，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，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

第二項 乙方應於完成交屋之日起算 7 日內繳交保固保證金新臺幣 2,000 萬元予甲方。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，甲方得依本契約第二十條約定請求懲罰性違約金。是項保證金於繳交日 3 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 5 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 本條第一項約定之保固範圍內之項目於約定保固期間發生損壞時，除因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者外，乙方應於甲方或甲方指定之第三人通知之期限內完成無償修復或更換。如未修復或更換而損及甲方或第三人之權益時，乙方應負損害賠償責任。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扣抵或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起算 10 日內給付甲方墊支之費用或補足保固保證金，逾期給付時應按年利率 5% 計算延遲利息。

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。

## 第十八條 管理與監督

第一項 乙方應於本更新案都市更新事業計畫完成之日起算 180 日檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須同時副知甲方。

第二項 乙方因改組、變更、合併、分割、營業讓與或負責人變更時，應自變更之日起算 30 日內檢具有關文件送甲方核備。

第三項 為保障乙方實施更新事業能達到本契約要求之功能與品質，甲方得自行或委由專案管理機構，代表甲方執行本計畫施工進度與建築圖說審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。

第一款 專案管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行，並自負委任契約責任。

第二款 甲方或專案管理機構，有權對乙方及其承包商進行之本更新事業工程，要求定期召開檢討會、為必要之監督、稽查及檢查等工作，乙方應無償配合協助，提供相關之資料及文件，並適時執行必要之測試。甲方或專案管理機構關於監督、稽查及檢查等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由經乙方舉證屬實外，乙方不得拒絕。

第三款 前條工作如有爭議，甲乙雙方同意參照當時行政院公共工程委員會所訂「公有建築物施工階段契約約定權責分工表」辦理(詳附件 12)。

## 第十九條 不可抗力及除外情事

第一項 本契約所指不可抗力情事，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 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。

第三款 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 本契約所指除外情事，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 法規變更或政策、政策草案需求。

第二款 政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。

第三項 不可抗力或除外事項之處理

第一款 如因不可抗力或除外情事，致乙方未能依本契約各約定時程辦理各項作業時，乙方應於事件發生之日起算 14 日內向甲方報備，並於事件消失之日起算 14 日內，檢具事證，儘速以書面

敘明理由向甲方請求展期，甲方得視情節核定其展期日數，惟因此所衍生之相關費用乙方仍應負擔。

第二款 如發生不可抗力或除外情事，經甲方認定嚴重影響本契約之履行者，雙方應協商處理方式。

## 第二十條 違約責任

第一項 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之約定者，均屬一般違約。

### 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 乙方無法依本契約第四條第二項約定順利整合本更新案更新單元範圍內相關權利人，致本更新案無法依照本契約第一條約定範圍實施更新事業者。

第二款 乙方違反本契約第二條第三項約定並經甲方認定嚴重影響甲方權益者。

第三款 乙方未能依本契約第四條第二項所約定或經甲方同意展延之期限內，完成下列事項之一者：

第一目 提出都市更新事業計畫、權利變換計畫或其他所需計畫之草案、完成相關事項。

第二目 取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之同意比例。

第三目 提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫送審議者。

第四目 拆除本更新案辦理重建應拆除之地上物。

第四款 乙方未依本契約第四條第二項有關工作期程之約定，無正當原因停止作業程序達 60 日，經甲方書面催告，乙方仍未履行者。

第五款 乙方未依本契約第四條第三項約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% 者。

第六款 本建物建造執照被作廢或註銷者。

第七款 乙方未能依本契約所訂期限取得使用執照者。

第八款 乙方違反更新事業執行計畫書以及本契約第五條第一項、第二項及第三項乙方對甲方應為之給付者。乙方違反本契約第七條

甲方權益分配、本契約關於甲方應分配部分之約定，致影響土地及建物所有權人權益經甲方認定情節重大者，亦同。

- 第九款 乙方未依本契約第四條第二項第十款約定申請建造執照或開工或本契約第十五條約定完成分配，且逾約定期限 60 日者。
- 第十款 乙方未依本契約第十六條第七項於期限內補足履約保證金者。
- 第十一款 乙方有本契約第二十三條第二項經甲方認定情節重大並足以影響本更新事業進行之情事者。
- 第十二款 乙方未依主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫、興建執行計畫辦理興建工程，經甲方認定情節重大並足以影響都市更新事業執行，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約約定情事，致本契約目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞，且經甲方認定情節重大者。
- 第十三款 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%，足認有不能依限完工之虞，且經甲方認定情節重大者。
- 第十四款 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，且經甲方認定情節重大者。
- 第十五款 乙方將其因本更新案所取得，及其繼續執行本更新案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分，或就本更新案土地之使用違反本更新案都市更新事業計畫使用之目的，其經甲方認定情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。
- 第十六款 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人並經甲方認定足以影響都市更新事業的執行者。
- 第十七款 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。
- 第十八款 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。
- 第十九款 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。
- 第二十款 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。
- 第二十一款 乙方遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。
- 第二十二款 乙方公司因改組、變更、合併、分割或營業讓與，致不能

承擔原契約義務者。

第二十三款 乙方一般違約經甲方通知限期改善，逾期不改善，或雖經改善仍未達甲方之要求，且經甲方認定情節重大者。

### 第三項 違約之處理

#### 第一款 乙方違約之處理

第一目 乙方有一般違約之情事而可改善時，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。

第二目 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善未達標準或無法改善時，甲方得按情節選擇以下一項或數項約定處理，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 甲方得就一般違約每一事件處乙方新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下之懲罰性違約金。
2. 乙方未依約定之期限，繳付有關成本、費用或其他應支付款項者、每逾 1 日賠償前開應給付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。
3. 乙方如未依約定期限申請建造執照或開工或完工取得使用執照或完成分配者，每逾 1 日賠償以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額千分之一計算之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

第三目 甲方依前目約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方，記載乙方違約事由、懲罰性違約金數額及得連續處罰之意旨（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取該懲罰性違約金。

#### 第二款 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：

第一目 甲方得就重大違約每一事件處以乙方新臺幣 10 萬元

以上 100 萬元以下之懲罰性違約金，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。

第二目 乙方有重大違約情形且無法改善或經甲方認定情節重大，或前目情事經通知乙方限期改善 2 次仍未改善或改善未達標準，甲方得以書面載明下列事項通知乙方中止乙方工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依本契約第二十一條約定處理。

1. 中止一部或全部工作之事由。
2. 中止工作之日期。
3. 中止工作之業務範圍。
4. 中止工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。
5. 屆期未完成改善之處理。

第三目 逕行沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

第三款 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取該懲罰性違約金。

第四款 除本契約第二十條第三項第一款第二目及第二十條第三項第二款第一目約定之懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地所有權人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第五款 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。

第六款 除雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，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。

第七款 依本契約第二十條第三項第二款第二目約定中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止原因已消滅，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。



## 第二十一條 契約之解除或終止

### 第一項 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。

### 第二項 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

乙方有本契約第二十條第二項約定之重大違約情事時，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。

### 第三項 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

第一款 本契約之一部或全部解除或終止時，除雙方另有約定外，於解除或終止之範圍內，發生下列效力：

第一目 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列解除或終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。

第二目 除法令另有規定或本契約另有約定外，於契約解除或終止後雙方之權利及義務一律結束，但結束前已發生之權利及義務不受影響。

第三目 於本契約解除或終止前，乙方已完成且可使用之與執行本更新事業相關之履約標的，應移轉予甲方，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物(乙方應辦理變更起造人或移轉登記予甲方)、與都市更新事業相關之計畫書圖、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，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。

第四目 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前，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，因乙方違約而解除或終止契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而解除或終止者，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、

在建工程所有權移交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 除雙方另有約定外，乙方應於契約解除或終止生效後 60 日內移除一切座落於本基地上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產或事物，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之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。

第六目 除法令或契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔費用、懲罰性違約金、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。

第七目 除乙方於契約解除或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。

第二款 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、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。

## 第二十二條 爭議處理

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，任一方得將其爭議提起民事訴訟。雙方同意以臺灣新北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。雙方如擬以仲裁方式解決任何爭議，應先由雙方代表人另外簽署書面仲裁協議，始得為之。

第三項 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

第一款 不論該爭議是否以訴訟或其他方式解決，未經甲方書面同意，乙方應繼續履約，不得停止本更新案之進行。

第二款 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被法院或仲裁判斷認

定乙方為無理由者，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 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被法院或仲裁判斷認定乙方為有理由者，得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

## 第二十三條 附則

第一項 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。倘第三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，甲方應以書面通知乙方處理，費用由乙方支付。若無侵權行為時，應自行向第三人主張。若屆期未能解決，且經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或其使用權被禁止（包括但不限於假處分之情形），則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：(1)購得於本計畫實施所需之使用權；(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。

第二項 如發生本契約第二十三條第一項之情形，其經甲方認定情節重大並足以影響本更新事業的進行者，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。乙方應自負因第三人之主張所生之費用或賠償責任。其因此致甲方受有損害者，乙方並應賠償之。前開乙方應賠償甲方之金額，甲方得逕以履約保證金或保固保證金取償。

第三項 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。

第四項 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。

第五項 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。

第六項 本契約約定一方應給予他方之任何通知或文件，以書面方式辦理為原則。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。

第七項 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

各項文件之約定如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

第一款 本委託實施契約。

第二款 招商文件及甲方於本更新案公開評選程序中所為之書面解釋。

第三款 更新事業執行計畫書。

第四款 乙方投標文件：

第一目 共同負擔標單。

第二目 申請人承諾書。

第三目 申請書。

第五款 劃定新北市樹林區東昇段 290 地號等 23 筆土地都市更新地區說明書。

第六款 本更新案基地相關資料

第一目 附件 1：本更新案土地清冊。

第二目 附件 2：本更新案建物清冊。

第三目 附件 3：本更新案範圍圖。

第四目 附件 4：本更新案地籍圖。

第五目 附件 5：甲方所有本契約土地清冊。

第七款 附件 6：建材設備表。

第八款 附件 7：機關需求及公益設施面積表。

第九款 附件 8：新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案青年社會住宅規劃設計基準需求。

第二項 本契約詮釋原則如下：

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 本契約所未約定之事項，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 2 份，甲方 1 份、乙方 1 份。副本 10 份，甲方 7 份、  
乙方 3 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：○○○○○○  
地 址：○○○○○○  
電 話：○○○○○○

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 1：本更新案土地清冊

範圍	編號	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分	納入更新 範圍面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用 分區
A 區	1	290	69.32	私人	1/2	69.32	第一種 住宅區
				私人	1/2		
	2	299	461.33	新北市/新北市立圖書館	1/1	461.33	
	3	368	531.93	新北市/新北市立圖書館	1/1	531.93	
	4	369	326.80	新北市/新北市立圖書館	1/1	326.80	
	5	370	86.18	新北市/新北市立圖書館	1/1	86.18	
	小計		1,475.56	-	-	1,475.56	
	6	291	43.34	私人	1/2	43.34	道路 用地
				私人	1/2		
	7	292	80.34	私人	1/1	80.34	
小計		123.68	-	-	123.68		
合計		1,599.24	-	-	1,599.24		
B 區	8	295	214.26	私人	1/5	214.26	第一種 住宅區
				私人	1/5		
				私人	1/5		
				私人	1/10		
				私人	1/10		
				私人	1/5		
	9	296	147.37	私人	1/10	147.37	
				私人	1/5		
				私人	1/5		
				私人	1/10		
				私人	1/5		
				私人	1/5		
	10	297	149.65	私人	1/5	149.65	
				私人	1/5		
				私人	6/10		
	11	298	197.92	私人	1/5	197.92	
				私人	3/5		
				私人	1/5		
12	349	950.67	私人	1/1	108.32 (部分)		
13	371	67.69	私人	1/1	67.69		
14	372	109.83	私人	1/1	109.83		
15	373	19.92	私人	1/1	19.92		
16	374	20.70	私人	1/1	20.70		
17	375	113.76	私人	1/1	113.76		
18	376	644.28	私人	314/6350	644.28		

範圍	編號	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分	納入更新 範圍面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用 分區
				私人	302/6350		
				私人	314/15875		
				私人	314/31750		
				私人	314/31750		
				私人	314/31750		
				私人	463/6350		
				私人	462/6350		
				私人	302/6350		
				私人	302/6350		
				私人	314/6350		
				私人	314/6350		
				私人	925/12700		
				私人	71/635		
				私人	71/635		
				私人	302/6350		
				私人	314/6350		
				私人	302/12700		
				私人	302/12700		
				私人	925/12700		
	19	293	66.50	私人	1/1	66.50	道路 用地
	20	294	80.82	私人	1/1	80.82	
	21	377	217.69	私人	1/1	217.69	
	22	378	294.53	私人	1/1	294.53	
	23	348	386.63	私人	1/3	76.89 (部分)	
				私人	1/3		
				私人	1/3		
總計	-	-	-	-	-	4,129.37	

註 1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註 2：相關產權資料以地政機關登記為準。

註 3：348 地號及 349 地號土地為部分面積，未來實際面積須待分割測量後確定。



附件 2：本更新案建物清冊

範圍	編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	權利 範圍
A 區	1	224	299、368	中山路二段 78 之 1 號	682.77	新北市 (新北市政府財政局)	1/1
	2	319	368、369	中山路二段 80 號	461.24	新北市 (新北市樹林區公所)	1/1
	3	369	368、369	中山路二段 80 之 1 號	329.70	新北市 (新北市樹林衛生所)	1/1
	4	486	299、 368、369	中山路二段 80 號	1,477.98	新北市 (新北市立圖書館)	1/1
	5	5	290	中山路二段 78 號	85.44	私人	1/2
B 區	6	265	295	中山路二段 76 巷 1 號	102.98	私人	1/1
	7	266	295	中山路二段 76 巷 1 號 5 樓	102.98	私人	1/2
						私人	1/2
	8	267	296	中山路二段 76 巷 3 號 5 樓	102.98	私人	1/1
	9	268	297	中山路二段 76 巷 5 號 4 樓	102.98	私人	1/1
	10	269	295	中山路二段 76 巷 1 號 2 樓	102.98	私人	1/1
	11	270	296	中山路二段 76 巷 3 號 2 樓	102.98	私人	1/1
	12	271	295	中山路二段 76 巷 1 號 4 樓	102.98	私人	1/1
	13	272	296	中山路二段 76 巷 3 號	102.98	私人	1/1
	14	273	296	中山路二段 76 巷 3 號 4 樓	102.98	私人	1/1
	15	274	295	中山路二段 76 巷 1 號 3 樓	102.98	私人	1/1
	16	275	296	中山路二段 76 巷 3 號 3 樓	102.98	私人	1/2
						私人	1/2
	17	276	297	中山路二段 76 巷 5 號 5 樓	102.98	私人	1/1
	18	277	297	中山路二段 76 巷 5 號	102.98	私人	1/1
	19	278	297	中山路二段 76 巷 5 號 2 樓	102.98	私人	1/1
	20	279	297	中山路二段 76 巷 5 號 3 樓	102.98	私人	1/1
	21	280	298	中山路二段 76 巷 7 號	102.98	私人	1/1
	22	281	298	中山路二段 76 巷 7 號 2 樓	102.98	私人	1/1
	23	282	298	中山路二段 76 巷 7 號 3 樓	102.98	私人	1/1
	24	283	298	中山路二段 76 巷 7 號 4 樓	102.98	私人	1/1
	25	284	298	中山路二段 76 巷 7 號 5 樓	102.98	私人	1/1
	26	292	376	中山路二段 76 巷 9 號 3 樓	93.46	私人	1/1
	27	293	376	中山路二段 76 巷 9 號 4 樓	93.46	私人	1/1
	28	297	376	中山路二段 76 巷 15 號	99.53	私人	1/1
	29	298	376	中山路二段 76 巷 15 號 4 樓	99.53	私人	1/1
	30	299	376	中山路二段 76 巷 15 號 2 樓	99.53	私人	1/1
	31	300	376	中山路二段 76 巷 15 號 3 樓	99.53	私人	1/1
	32	301	376	中山路二段 76 巷 13 號	87.39	私人	1/1
	33	302	376	中山路二段 76 巷 13 號 2 樓	87.39	私人	1/1
	34	303	376	中山路二段 76 巷 13 號 3 樓	87.39	私人	1/1

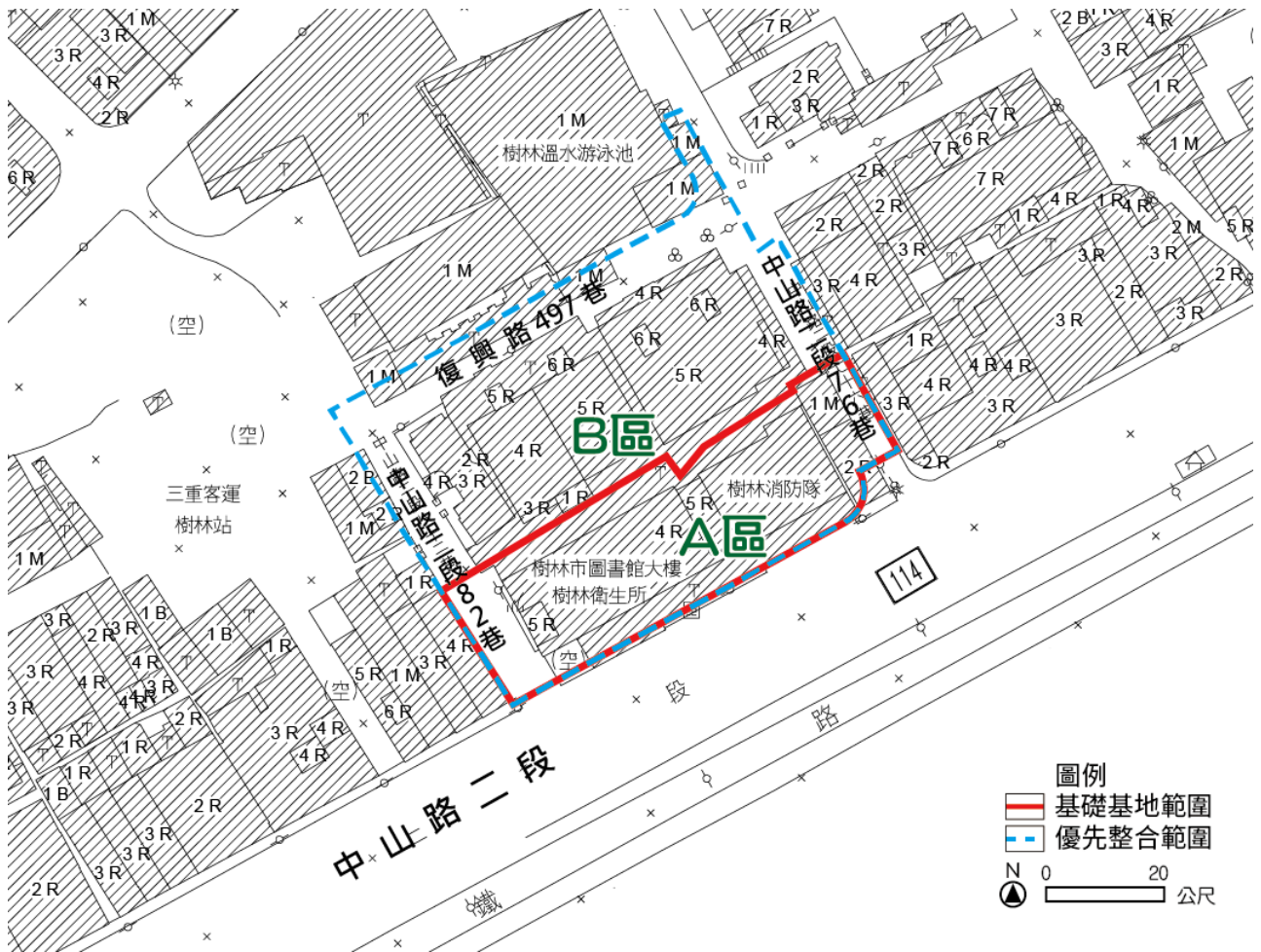
範圍	編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	權利 範圍
	35	304	376	中山路二段 76 巷 13 號 4 樓	87.39	私人	1/1
	36	305	376	中山路二段 76 巷 11 號	93.46	私人	1/1
	37	306	376	中山路二段 76 巷 11 號 2 樓	93.46	私人	1/1
	38	307	376	中山路二段 76 巷 11 號 3 樓	93.46	私人	1/1
	39	308	376	中山路二段 76 巷 11 號 4 樓	93.46	私人	1/2
						私人	1/2
	40	309	376	中山路二段 76 巷 11 號 5 樓	93.46	私人	1/1
	41	310	376	中山路二段 76 巷 9 號 5 樓	93.46	私人	1/1
	42	311	376	中山路二段 76 巷 9 號	93.46	私人	1/1
						私人	2/5
	43	312	376	中山路二段 76 巷 9 號 2 樓	93.46	私人	1/5
						私人	1/5
						私人	1/5
	44	46	372、 373、375	中山路二段 82 巷 2 之 2 號 3 樓	138.54	私人	1/1
	45	47	372、 373、375	中山路二段 82 巷 2 號	277.08	私人	1/1
合計				-	7,194.63	-	-

註 1：本表內容依現況門牌資料整理。

註 2：合法建物面積係依建物謄本之登記面積整理，產權資料以地政機關登記為準。

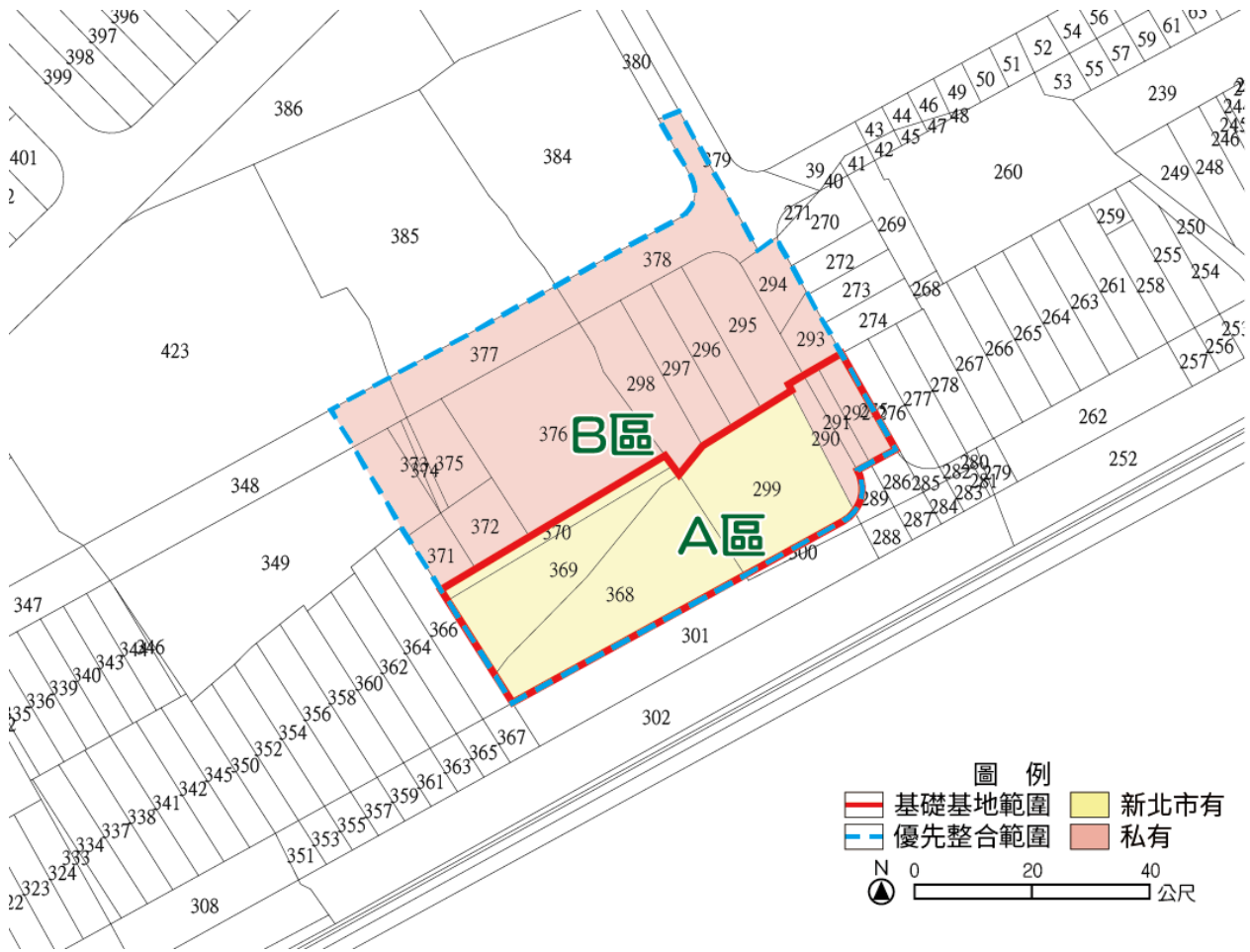
註 3：建物編號位置詳參圖 4 建物權屬示意圖。

### 附件 3：本更新案範圍圖



註：底圖以現況地形圖檔依更新單元範圍內之現況繪製，未來仍應由乙方進行現地測量。

附件 4：本更新案地籍圖



附件 5：甲方所有本契約土地清冊

編號	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	持分	持分面積 (m <sup>2</sup> )
1	299	461.33	新北市	新北市立圖書館	1/1	461.33
2	368	531.93	新北市	新北市立圖書館	1/1	531.93
3	369	326.80	新北市	新北市立圖書館	1/1	326.80
4	370	86.18	新北市	新北市立圖書館	1/1	86.18
合計	-	1,406.24				1,406.24

註 1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註 2：相關產權資料以實際測量為準。

附件 6：建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，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 ) ] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
六、 電梯設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，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、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位</li> </ol>	
七、 浴室設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 石材或人造石檯面。</li> <li>2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。</li> <li>3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。</li> </ol>	
八、 廚具設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。</li> <li>2. 冷熱單槍龍頭。</li> <li>3. 瓦斯偵測連線警報系統。</li> </ol>	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、 電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電（標準規格五迴路以上），各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	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	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，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。	



附件 7：機關需求及公益設施面積表

項目	主建物面積 (m <sup>2</sup> )
市民活動中心	372.60
圖書館	1,650.00
老人活動設施或老人安養設施 (含政府指定捐贈公益設施)	500.00
店鋪(紅麩文化或其他特色產業推廣空間)	133.00
合計	2,655.60

註：機關需求及公益設施建物之結構及建材設備，至少應符合「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」建築物工程造價標準表鋼筋混凝土構造及建材設備表之規定（詳附件 6）

## 附件 8：新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案

### 青年社會住宅規劃設計基準需求

- 一、 居住單元房型、坪數（主建物面積）、格局：
  - （一） 2 房型：約 3~4 人使用，坪數約 16~18 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴。
  - （二） 3 房型：約 4~5 人使用，坪數約 22~24 坪，格局：1 客餐廳+1 廚房+3 臥房+1.5 衛浴。
- 二、 居住單元以 2 房型或 3 房型為原則。
- 三、 公共服務設施：配合基地條件配置公共服務空間及設施，例如管理室、交誼空間等。
- 四、 停車空間：機車位以 1 戶 1 機車設置為原則，自行車數量以 1/4 機車位數量為原則。
- 五、 住宅設計：至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。

附件 9：實施者應辦事項時程管制表

實施者 (乙方應辦事項)	時間	備註
簽訂委託實施契約	D1	簽約前乙方應繳交第一階段履約保證金 1,000 萬元
自委託實施契約簽訂之日起算 360 日內，依優先整合範圍取得 B 區私有土地所有權人及私有合法建築物所有權人比例超過 60%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例超過 67% 同意參與本更新案之同意書，並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱 (參照委託實施契約第四條第二項第二款)	D1+360	
自委託實施契約簽訂之日起算 180 日後，得提出確無法協調本更新案 B 區私有土地及私有合法建築物所有權人超過委託實施契約第四條第二項第二款同意比例之足資證明文件，報請甲方同意改以基礎基地範圍 (A 區) 開發。並自甲方同意日起算 180 日內擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱。(參照委託實施契約第四條第二項第三款)	D1+180	
甲方同意乙方所提送之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案	D2	
自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經甲方書面同意之日起算 120 日內完成下列事項 (參照委託實施契約第四條第二項第五款)： 1. 辦理申請分配及公聽會 2. 自申請分配完成之日起算 10 日內，應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖送甲方審閱 3. 經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，向主管機關申請審議	D2+120	1. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經甲方同意之日起算 120 日內 2. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案提送甲方審閱前，乙方應至少召開 2 次相關權利人說明會
都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施	D3	
辦理信託 (參照委託實施契約第四條第二項第九款)	D3+30	都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算 30 日內
繳交第二階段履約保證金 (參照委託實施契約第十六條第二項)	D3 後自甲方通知之日起+30	都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施後，自甲方通知之日起算 30 日內繳交第二階段履約保證金
申請建造執照 (參照委託實施契約第四條第二項第十款)	D3+90	都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起 90 日內
建造執照核發	D4	
提送工程人員、施工安全等相關資料予甲方 (參照委託實施契約第十三條第三項)	D4+170	開工前 10 日
開工日 (向建築主管機關備查開工) (參照委託實施契約第四條第二項第十款及第十三條第二項)	D4+180	建造執照核發之日起算 180 日內
開工日	D5	
取得使用執照 (參照委託實施契約第四條第二項第十款及第十四條第一項)	D5+730	建築主管機關核備開工日之日起算 2 年內
實際取得使用執照	D6	
以照片及影片形式記錄本更新案現況建物拆除前後、各建築樓層施工至完工之過程，並提交紀錄成果供甲方備查。(參照委託實施契約第四條第七項)	D6+30	取得使用執照之日起算 30 日內

向主管機關申請囑託登記（參照委託實施契約第十五條第三項）	D6+120	取得使用執照之日起算 120 日內
申請囑託登記	D7	
辦理交屋（參照委託實施契約第十五條第六、七項）	D7+180	申請囑託登記之日起算 180 日內
完成交屋	D8	
繳交保固保證金（參照委託實施契約第十七條第二項）	D8+7	完成交屋之日起算 7 日內
完成都市更新事業	D9	
檢具竣工書圖及更新成果報告送都市更新主管機關備查並同時副知甲方（參照委託實施契約第四條第二項第十三款及第十八條第一項）	D9+180	完成都市更新事業計畫之 日起算 180 日內

註：本表內容與委託實施契約如有不一致，應以委託實施契約所約定者為準。

附件 10

## 同意切結書

本人即立切結書人係○○○公司（以下簡稱○○○公司）法定代表人，茲因○○○公司前業與新北市政府簽立「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案都市更新事業委託實施契約」（以下簡稱實施契約），今因○○○公司發生改組、變更、合併、分割或營業讓與，致不能承擔原契約義務，除遵守上開實施契約第○○○條○○項○○款規定，由甲方依約解除原契約，沒收全部履約保證金外，本人願無條件依上開實施契約條款及與改組、變更、合併、分割或營業讓與後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之損失，並放棄先訴抗辯權，特立此書為憑。

此致

新北市政府

立切結書人：

身分證號碼：

戶籍住址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 11-1：定期存款單質權設定申請書格式

- 一、 貴行開發後列定期存款存單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（申請人/實施者）提供質權人新北市政府作為質物，以擔保質權人對於「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案」之申請/履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、 存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行表示中途解約以實行質權，並由貴行逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、 後列存單，貴行同意拋棄行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行領取。

此致

○○銀行

存款人（出質人）：  
 （請加蓋原留存單印鑑）  
 地址：  
 債務人（申請人/實施者）：  
 地址：  
 質權人：新北市政府  
 （請加蓋印鑑）  
 代表人：  
 地址：22001 新北市板橋區中山路一段 161 號

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 11-2：定期存款單質權設定覆函格式

- 一、 中華民國○○○年○○月○○日定期存款單（以下簡稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、 後列存單係以擔保質權人對於「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案」保證金之債權。
- 三、 本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：○○年○○月○○日字第○○號），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行，否則不予受理。
- 四、 本行同意拋棄行使抵銷權。
- 五、 後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行領取。

此致

新北市政府

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國                      年                      月                      日

### 附件 11-3：實行質權通知書格式

受文者：○○ 銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣 \_\_\_\_\_ 元給付與質權人。

說明：

- 一、查存款人（即出質人）前以貴行存單設定質權與質權人，經貴行辦妥質權設定登記（貴行登記號碼：○○年○○月○○日字第○○號）在案。
- 二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知貴行中途解約。

附件：定期存款單正本 \_\_\_\_\_ 份

此致

質權人：新北市政府

（蓋原留申請書印鑑）

代表人：

地址：22001 新北市板橋區中山路一段 161 號

電話：

#### 質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



附件 11-4：質權消滅通知書格式

受文者：○○ 銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請 查照。

說明：

- 一、查存款人（即出質人）前以貴行存單設定質權與質權人，經貴行辦妥質權設定登記（貴行登記號碼：○○年○○月○○日字第○○號）在案。
- 二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：新北市政府  
(蓋原留申請書印鑑)

代表人：

地址：22001 新北市板橋區中山路一段 161 號

電話：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	起訖日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新臺幣	
				新臺幣	
				新臺幣	

中 華 民 國 年 月 日

附件 11-5：履約/保固保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人（保證人）\_\_\_\_\_銀行（以下簡稱本行）茲因\_\_\_\_\_（以下簡稱申請人）申請新北市政府（以下簡稱機關）執行之新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新事業案，依「『新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新案』都市更新事業實施契約」（含其變更或補充，以下簡稱實施契約書）約定應向機關繳納履約/保固保證金：新臺幣或外幣（中文大寫）元整（NT\$/外幣\_\_\_\_\_）（以下簡稱保證總額），該履約/保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依實施契約書約定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，絕不推諉拖延，且無需經過任何法律或行政程序。本行亦絕不提出任何異議，並無民法第 745 條之權利。保證金有依實施契約書約定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合「公開評選『新北市樹林區東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新事業案』都市更新事業實施者案」申請須知所訂資格之其它申請人，就未完成部分完成履約/保固致無不發還履約/保固保證金之情形者，不在此限。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國 年 月 日止。
- 五、本保證書正本一式二份，由機關及本行各執一份，副本一份由實施者人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

保證銀行：

負責人（或代表人）：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 11-6：履約/保固保證金擔保物提供書

茲提供後開擔保物供實施者\_\_\_\_\_作為「新北市樹林區東昇段 290 地號  
周邊公私有土地都市更新案」之履約保證金，如實施者有違反「新北市樹林區  
東昇段 290 地號周邊公私有土地都市更新事業實施契約」或其它法令等情事，  
同意由 貴府處分擔保物以抵償申請人因不合約定或違約所生債務或損害賠償。  
擔保責任解除時，擔保物應退還擔保物提供人。

此致

新北市政府

擔保物提供人：

代表人：

住址：

擔保物明細表如下：

名稱	種類	號碼	數量	金額

中 華 民 國                      年                      月                      日

## 附件 12：公有建築物施工階段契約約定權責分工表

(有委託專案管理廠商)

註：為本都市更新事業實施契約之目的，本契約之乙方應適用本表中有關承造人（承攬廠商）之權責分工約定；甲方則適用本表中有關起造人（業主）之權責分工約定。

說明：

- 一、本表格主要依據「工程採購契約範本」、「勞務採購契約範本」，並參考工程會「公共工程施工品質管理作業要點」、「委託專案管理模式之工程進度及品質管理參考手冊」等內容訂定，適用於一般公共工程（非建築物工程），建議各機關將之納入工程採購契約及委託技術服務契約據以執行，如各該契約另有約定者，則本表格亦應配合調整修正；其約定事項所衍生之服務費用，亦請各機關詳加考量並納入相關契約之價金一併給付。
- 二、本表格適用於機關將「專案管理」與「施工監造」分別委由兩個不同廠商辦理之情形，與依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」（下稱本辦法）第4條之1第2項規定一併委託專案管理廠商提供施工監造服務者不同，後者機關須就施工階段之專案管理服務項目與「施工監造」之服務項目，依委辦服務內容予以整合為一，其服務酬金並應依整合後之服務項目內容重新考量。
- 三、關於建築物施工階段相關工程人員之法定權責應符合建築法、建築師法、營造業法等相關法律規定。承造人之負責人、相關工程人員如專任工程人員、工地主任、技術士等人員應依營造業法之規定確實執行任務。
- 四、為促機關與委託專案管理廠商、監造單位、施工廠商間之權責更具體明確，機關應依工程性質訂定各期程完成期限、罰則，其懲罰標準由機關自行訂定，並於各單位權責下，標註應辦理期限，俾以確分權責。

五、本表格主要名詞之定義及使用符號

名詞	使用符號	定義
辦理	●	負責執行相關工作事項，製作相關文件以供審核，並針對審核意見辦理後續工作。
協辦	○	協助辦理相關工作事項。
監督	□	督促辦理者執行工作，及檢視其辦理情形，如發現有未符合契約與規範之處，並予以糾正。
督導	△	督促並指導辦理者依契約及規範執行工作。
審查	▲	檢查辦理者之工作執行情形，檢視送審資料是否符合契約與規範提出處置意見，要求辦理者修正或將檢視結果提供核定者（或審定者）決策之參考。
審定（複核）	☆	檢視並就技術部分確認辦理者之工作成果或送審資料是否符合契約與規範，將結果提供主辦機關備查或核定。
核定	★	主辦機關：對於辦理單位、審查或審定單位之陳報事項作成決定。 其他單位：審查或審定辦理者之工作成果或送審資料是否符合契約與規範，作成決定並將決定送主辦機關備查。
備查	◎	收執存查或核符後收執存查。

備查◎核定★審定☆審查▲督導△監督□協辦○辦理●

工契：工程採購契約範本；品管要點：公共工程施工品質管理作業要點

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程開(施)工前	1. 申請建管單位各階段勘驗	○	△	○	○	●	工契 9-(八)-2-(16)、 工契 9-(八)-5	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限					完成期限		
	2. 擬定施工進度表	★	☆		▲	●	工契 9-(二)-1、 工契 9-(八)-2-(4)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	3. 合法土資場或借土區資料送審	依契約約定辦理	依契約約定辦理	依契約規定辦理	依契約約定辦理	依契約約定辦理	工契 9-(三二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限		
	4. 向建管單位申報開工	○	△	○	○	●	工契 9-(八)-2-(16)、 工契 9-(八)-5	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限					完成期限		
	5. 向業主申報開工	★	☆		▲	●	工契 9-(八)-2-(6)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	6. 編擬監造計畫書	◎	★		●		品管要點八	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限		完成期限		完成期限			
	7. 編擬及提報施工計畫書(包括向建管單位及工程管理單位)	◎	★		▲	●	工契 9-(八)-2-(4)、 品管要點十一	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限		

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註	
	8. 編擬品質計畫書	◎	★		▲	●	工契 9-(八)-2-(11)、品管要點三、六、十一	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限			
	9. 編擬安全衛生管理計畫	◎	★		▲	●	工契 9-(八)-3	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限			
	10. 辦理工程保險	◎	◎		★	●	工契 12-(二)、工契 13	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限			
	11. 向勞檢單位申請丁種工作場所審查	◎	△		□	●	工契 9-(三)-1、工契 9-(八)-2-(16)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
	完成期限					完成期限			
	工程施工階段	1. 填報建築工程監造(監督、查核)報表		★		●		品管要點十一之(五)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
		完成期限		完成期限		完成期限			
		2.1. 填報建築物施工日誌 2.2. 施工月報	◎	◎		★	●	工契 9-(八)-2-(7)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
		完成期限		完成期限		完成期限	完成期限		
3. 填報建築物施工中營造業專任工程人員督導紀錄表		◎	△			●	工契 11-(五)-□-(1)		
完成期限									
	4. 停工、復工報核	★	☆		▲	●	工契 9-(八)-2-(6)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限			

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程 施 工 階 段	5. 營建剩餘土石方流向管制	◎	△		□	●	工契 9- (四)-1	
	6. 定期召開工程協調會議	★	●	○	○	○		未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限					
	7. 工程界面協調	◎	△	○	●	○		
	8. 工程材料送審進度管制	◎	★△		▲	●	工契 11- (二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限		
	9.1.繪製施工詳圖 9.2.設計圖面補充	◎	◎		★	●	工契 9- (二)-2 及 3、工契 9-(三)-4、工契 10-(三)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限		完成期限		完成期限	完成期限		
	10. 工程材料資料送審	★	☆		▲	●	工契 11- (二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	11. 工程材料資料送審(同等品)	★	☆		▲	●	工契 11- (二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	12. 工程材料試驗結果之查察(承攬廠商自主品管部分)	◎	△		▲	●	工契 11- (二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限				完成期限	完成期限		
	13. 工程材料樣品送審	★	☆		▲	●	工契 9- (八)-2、(3)、工契 11- (二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		



期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程 施 工 階 段	14. 施工材料與 設備查核 【包括檢 (抽)驗】	◎	△		●	○	工契 11- (二)、 (三)、 (六)、 (七)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。
	完成期限				完成期限			
	15. 施工品質管 理	◎	△		□	●	工契 9- (八)-2- (11)、工 契 10- (三)、 工契 11	
	16. 工地安衛與 環境保護	◎	△		□	●	工契 9- (三)、 工契 9- (四)、 工契 9- (八)-3	
	17. 施工進度管 制	◎	△		▲	●	工契 10- (三)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。
	完成期限				完成期限	完成期限		
	18. 施工中工期 核計	★	☆		▲	●	工契 10- (三)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	19. 工期展延	★	☆		▲	●	工契 7- (三)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
20. 施工中估驗 計價	★	☆		▲	●	工契 11- (三)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。	
完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限			

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程 施 工 階 段	21. 工程變更設計作業 (確定變更後之作業)	★	▲	●	○	○	工契 9-(八)-2-(9)、工契 20-( )	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限				
	22. 解釋合約、圖說與規範	★	▲●	○	●		工契 10-(三)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限			
	23. 處理鄰房損害糾紛	◎	○		○	●	工契 9-(二十)、工契 9-(三十)、工契 18-(五)、18-(八)	
	24. 工程爭議處理	★	●	○	○	○	工契 22	
	25. 申請電信、消防、電、水、污排等管線埋設事宜	依契約約定辦理	依契約約定辦理	依契約約定辦理	依契約約定辦理	依契約約定辦理	工契 9-(八)-2-(16)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限	完成期限		
	26. 向建管單位申報竣工	○	△	○	○	●	工契 9-(八)-2-(6)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限					完成期限		
27. 準備使用執照申請事宜	○	△	○	○	●	工契 9-(十八)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。	
完成期限					完成期限			

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程完工 驗收階段	1. 辦理使用執照申請	○	△	○	○	●	工契 9-(十八)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限					完成期限		
	2. 向業主申報完工	★	☆		▲	●	工契 9-(八)-2-(6)、工契 15-(二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	3. 竣工確認	★	☆		●	○	工契 15-(二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限			
	4. 核計總工期	★	☆		▲	●	工契 7-(三)-1	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	5. 繪製竣工圖說	★	☆		▲	●	工契 15-(二)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	6. 製作工程結算明細表及辦理工程結算	★	☆		▲	●	工契 15-(二)、工契 21-(三)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限		完成期限	完成期限		
	7. 測試設備運轉	★	△		□	●	工契 15-(三)	未於時程完成期限內辦理，應予懲罰。懲罰標準由機關自行訂定。
	完成期限	完成期限				完成期限		
	8. 辦理工程驗收	●	○		○	○	工契 15-(二)	
	9. 填具工程結算驗收證明書或其他類	●	○		○	○	採購法 73 條、細則 101 條	

期程	項目	起造人 (業主)	專案管理 單位	設計人	監造人	承造人 (承攬廠商)	依據	備註
工程 完 工 驗	10. 辦理點交作 業	★	●		○	●	工契 15- (九)	未於時程完成期限 內辦理，應予懲罰。 懲罰標準由機關自 行訂定。
	完成期限	完成期限	完成期限			完成期限		
收 階 段	11. 繕製工程決 算書	★	●		○	○		
	完成期限	完成期限	完成期限					