

金門縣政府

「金門縣金城鎮西南門里公所周邊 (祥和段 249 地號等 27 筆土地) 都市更新事業」 公開評選實施者案

【實施契約】

中 華 民 國 1 1 0 年 0 8 月

目 錄

第一條 契約文件及其效力	實施契約-1
1.1. 本契約包含下列文件	實施契約-1
1.2. 契約文件效力規定	實施契約-1
1.3. 名詞定義與契約解釋	實施契約-2
1.4. 契約期間	實施契約-3
1.5. 興建期間	實施契約-4
第二條 委託範圍與實施方式	實施契約-5
2.1. 委託範圍	實施契約-5
2.2. 實施方式	實施契約-5
第三條 工作範圍及約定事項	實施契約-6
3.1. 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、執行、監造及 興建、營建一般原則作業	實施契約-6
3.2. 土地點交與拆除地上物配合義務	實施契約-9
3.3. 規劃設計、監造及興建之義務	實施契約-9
3.4. 負擔費用	實施契約-10
3.5. 特別約定	實施契約-12
第四條 雙方聲明與承諾事項	實施契約-14
4.1. 雙方共同聲明	實施契約-14
4.2. 甲方之聲明	實施契約-14
4.3. 乙方之聲明	實施契約-14
4.4. 乙方之承諾	實施契約-15
第五條 甲方協助事項	實施契約-18
第六條 權利變換	實施契約-19
6.1. 評價基準日	實施契約-19
6.2. 共同負擔認定	實施契約-19

6.3. 估價	實施契約-19
第七條 權益分配	實施契約-21
7.1. 甲方權利	實施契約-21
7.2. 乙方負擔與權利	實施契約-21
第八條 建材設備	實施契約-22
第九條 變更設計	實施契約-23
第十條 執照與許可	實施契約-23
第十一條 契約變更及轉讓	實施契約-24
第十二條 保險	實施契約-25
第十三條 施工	實施契約-27
第十四條 完工期限	實施契約-30
第十五條 產權登記	實施契約-30
第十六條 驗收點交	實施契約-31
第十七條 履約保證金	實施契約-32
第十八條 保固及保固保證金	實施契約-34
第十九條 管理與監督	實施契約-36
第二十條 不可抗力與除外情事	實施契約-37
第二十一條 缺失及違約罰則	實施契約-39
第二十二條 契約之解除或終止	實施契約-41
第二十三條 爭議處理	實施契約-49
第二十四條 附則	實施契約-52
第二十五條 通知與送達	實施契約-53
第二十六條 契約份數	實施契約-53

附 件 目 錄

附件 1	實施契約預定期程一覽表	實施契約(附)-1
附件 2	土地清冊	實施契約(附)-3
附件 3	地籍圖	實施契約(附)-4
附件 4	協調委員會組織章程	實施契約(附)-5

金門縣金城鎮西南門里公所周邊 (祥和段 249 地號等 27 筆土地) 都市更新事業實施契約

金門縣政府(以下簡稱甲方)依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業公開評選實施者案」公開評選作業，由○○○【最優申請人】(以下簡稱乙方)作為本案實施者。雙方同意就「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業案」之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方並同意以下之條款：

第一條 契約文件及其效力

1.1.本契約包含下列文件

- 1.1.1.本契約。
- 1.1.2.本契約之附件。
- 1.1.3.甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.4.公開評選文件申請須知及其附件。
- 1.1.5.其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.6.其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.2.契約文件效力規定

- 1.2.1.本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。
- 1.2.2.本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標

題不影響其內容。

1.2.3.除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。

1.2.4.本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

1.2.5.契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

1.契約條款優於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。

2.公開評選文件之內容優於(對於甲方而言較優)都市更新事業計畫建議書之內容。但都市更新事業計畫建議書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。

3.文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

4.大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.3.名詞定義與契約解釋

1.3.1.本契約所用名詞，其定義如下：

1.本案：指「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業案」。

2.本契約：指甲、乙方雙方簽訂之「金門縣金城鎮西南門里公所周邊(祥和段 249 地號等 27 筆土地)都市更新事業案」實施契約。

3.本案更新基地：指金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地，包含：金門縣金城鎮祥和段 249、250、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、273-1、274、247-1、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 平方公尺（實際土地地號及面積悉依本

契約簽訂時土地登記簿所載者為準)。

- 4.公有土地：係指在本案更新基地範圍內之中華民國或金門縣所有之土地。
 - 5.金融機構：指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款單之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。
 - 6.融資機構：指對於本契約之興建期間提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內金融機構。
 - 7.協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。
 - 8.面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。
 - 9.智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。
- 1.3.2.本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
 - 1.3.3.本契約中僅有中文版本。
 - 1.3.4.本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
 - 1.3.5.本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.4.契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告

及更新成果報告(含電子檔)送都市更新主管機關同意備查，復經甲方認定無待解決事項為止。實施契約預定期程詳附件 1。

1.5.興建期間

1.5.1.本案興建期間為自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第 14.1 條約定完工交屋日止。但乙方如符合本契約第 14.2 條所定展延事由者，則不在此限。

1.5.2.乙方依本契約約定於興建期間以外應辦理之事項，乙方亦應依法令或本契約所定期限內完成，但乙方依本契約約定提出書面並檢附相關資料申請展延，且經甲方書面同意者，則不在此限。

第二條 委託範圍與實施方式

2.1.委託範圍

2.1.1.本案更新基地坐落於金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地，面積共計 1,294.25 平方公尺(實際面積均以地政機關登記為準，實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地證記簿所登記內容為準)。

2.1.2.土地清冊及地籍圖詳附件 2、附件 3。

2.2.實施方式

2.2.1.除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

2.2.2.本案更新基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。

第三條 工作範圍及約定事項

3.1. 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、執行、監造及興建、營建一般原則作業

3.1.1. 更新事業之執行

1. 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。
2. 乙方於本契約簽訂日之次日起 60 日內基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見及甲方之修正意見所提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方，於甲方發文同意日之次日起 50 日內以乙方名義送都市更新主管機關報核，報核前應完成申請分配及辦理公聽會，且申請分配結果應先經甲方同意。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。
3. 本案委託 3 家專業估價者，應以其評估值對相關權利人含甲方、其他土地所有權人、舊違章建築戶最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。
4. 建築執照申報及開工
 - (1). 除不可抗力、除外情事或其他正當理由外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定日起 60 日內提出建造執照申請，展延時間最長為 2 個月，並以 1 次為限。
 - (2). 乙方於依建築法第 54 條規定向建築主管機關申報開

工日期（以下稱「開工日」）前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為之。乙方應於建造執照核發日起 180 日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

- (3). 乙方應自開工日起後 4 年內完工並取得本案全部使用執照，未能依限完成時，乙方得敘明理由或檢具事證向甲方申請展延，展延時間最長為 1 年，並以 1 次為限。

5. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 180 日內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送甲方同意後，送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

6. 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少權利金及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

7. 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因甲方為因應本案更新基地未來建物興建完成後公有土地管理機關需求，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並

應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

8. 甲方得依據都市計畫主管機關所核發之容積移轉許可證明，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫建議書中有關公有土地管理機關之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
9. 本案須經金門縣都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。
10. 乙方應於本案申報基礎底板勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估(銀級以上)；乙方並應於本案使用執照核發日起 180 日內，取得綠建築分級評估「銀級」以上之綠建築標章，並移交相關文件予甲方。
11. 乙方應依契約內容之規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫執行作業。
12. 都市更新事業計畫建議書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.2. 更新事業執行名義

乙方辦理本契約第 3.1.1 條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性並經甲方同意後，始得請甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

3.1.3. 用地調查

1. 本案更新基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因

規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

2. 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2.土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1.土地點交之配合義務

1. 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。
2. 本案更新基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。
3. 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方會同公有土地管理機關及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，雙方作成會勘紀錄 1 式 2 份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，完成本案更新基地之點交。

3.2.2.拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本案更新基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.3.規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1.乙方應負責本案建物之規劃設計及興建

1. 本案建物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業計畫建議書及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定為之。

2. 外觀與外部空間應注重整體性，建物應至少取得銀級以上之綠建築標章。

3.3.2. 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第 3.3.1 條約定外，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。建造執照內容變更時，亦同。

3.3.3. 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
2. 工程進度之監督控制。
3. 更新後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。

3.3.4. 乙方為執行本案更新基地建物規劃、設計及監造工作，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人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方、公有土地管理機關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，乙方不得拒絕。

3.4. 負擔費用

3.4.1. 除本契約已明文約定由甲方負擔者外，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所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於：

1. 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。
2. 工程費用。
3. 權利變換費用。
4. 工程費用、權利變換費用之貸款利息。
5. 執行本案都市更新事業所有利息、稅捐、規費。

- 6.管理費用。
 - 7.土地鑑界費用。
 - 8.依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。
 - 9.其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。
- 3.4.2.乙方應經甲方同意以自己名義申請銀級以上之綠建築標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，包括但不限依都市更新條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。
 - 3.4.3.乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。
 - 3.4.4.乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。
 - 3.4.5.本案如有相關權利人依「都市更新條例」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。
 - 3.4.6.乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用。
 - 3.4.7.除本契約另有約定外，本契約第 3.4.1 條之相關與衍生之費用，其符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之共同負擔比例承諾書所載比例低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比例者，不在此限。
 - 3.4.8.本案更新基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。

乙方應負擔本案更新基地全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本案更新基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。

3.4.9. 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本案更新基地住戶成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。

3.4.10. 乙方應負擔變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生之費用。

3.4.11. 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第 3.2 條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

3.5. 特別約定

3.5.1. 乙方提出之都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約訂定前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，報經甲方同意通過後，納入本契約作為本案後續執行之依據。

3.5.2. 乙方之協力廠商(如有)於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。

3.5.3. 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本案更新基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙

方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.5.4.其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。

3.5.5.其他承諾、回饋事項

1. 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。
2. 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業計畫建議書。

第四條 雙方聲明與承諾事項

4.1. 雙方共同聲明

4.1.1. 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。

4.1.2. 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免仲裁或爭訟。

4.2. 甲方之聲明

4.2.1. 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

4.2.2. 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。

4.2.3. 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3. 乙方之聲明

4.3.1. 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合公開評選申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案實施者之資格；乙方業經董事會合法決議並授權代表人簽署本契約，且未違反乙方公司章程或其他之任何內部章則與法令規定。

4.3.2. 本契約之簽署及履行並未構成乙方違反法令或與第三人間現存契約之違約情事。

4.3.3. 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

4.3.4. 本契約簽署時，乙方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。

4.3.5. 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。本契約簽訂時，乙方

並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

4.4. 乙方之承諾

4.4.1. 乙方承諾本案共同負擔比例最高不得超過 47.03% (共同負擔不得計入申請綠建築之獎勵容積費用)，並依該比例保障公有土地管理機關最少應分回權利價值。乙方並承諾所提送報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比例，不得高於共同負擔比例承諾書之比例。

4.4.2. 除本契約另有約定外，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。

4.4.3. 智慧財產權及其他無形之財產

1. 乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用。
2. 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。
3. 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人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，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。
4. 若第 4.4.3.2 及 4.4.3.3 條之情形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，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

- (1). 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
 - (2). 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
5. 第 4.4.3.4 條之情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且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，甲方均得終止或解除本契約。
6. 乙方應對甲方支付因第 4.4.3.5 條至第 4.4.3.6 條約定所生之任何相關費用與損害賠償。
- 4.4.4. 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方或公有土地管理機關無涉。乙方並應使甲方、公有土地管理機關或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.5. 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。
- 4.4.6. 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.7. 乙方承諾就公有土地管理機關交付所約定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、公有土地管理機關或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民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或公有土地管理機關求償時，乙方應負責賠償甲方或

公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.8. 乙方承諾如權利變換計畫經核定之共同負擔比例超過乙方申請時之比例時，依乙方申請時之比例為據；如核定之共同負擔比例小於乙方申請時之比例，依核定之共同負擔比例為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。

4.4.9. 乙方承諾於本案更新基地地上物清除並取得建造執照後，始可就本案更新基地土地及建物進行預售，並自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.10. 乙方應自行了解本案更新基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本案更新基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

4.4.11. 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.12. 乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。

4.4.13. 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於實施契約期滿或期前終止時，指

定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

第五條 甲方協助事項

- 5.1. 甲方應於本案簽約日之次日起 60 日內，以書面通知乙方辦理本案更新基地之現況點交(以下簡稱點交日)，並提供土地清冊予乙方。
- 5.2. 協助乙方整合土地所有權人及違章建築戶。
- 5.3. 協助為辦理本案更新基地土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應協助提供乙方必要文件，相關費用由乙方負擔。
- 5.4. 協助乙方依據都市更新條例第 41 條規定進入公私有土地或違章建築實施調查或測量，但相關費用由乙方負擔。
- 5.5. 乙方實施都市更新事業有融資之必要時，得協助與融資銀行說明政策推動的必要性與合約簽訂之正當性，以加速更新事業計畫推動。
- 5.6. 若乙方因本案執行需要，依法令規定應以甲方之名義辦理各項必要之申請、報核、許可、登記、核准、執照或須取得甲方同意時，乙方得以書面敘明必要性並檢附相關資料文件後，通知甲方協助辦理。但甲方認為不當或違反本契約或相關法令者，不在此限。其相關費用由乙方負擔。
- 5.7. 乙方充分了解本案之所有協助事項均非甲方之義務，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而對甲方主張解除或終止契約、減輕或免除本契約責任及其他一切主張及求償。

第六條 權利變換

6.1.評價基準日

本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前 6 個月內。

6.2.共同負擔認定

6.2.1.如都市更新主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方申請時所承諾之共同負擔比例不同時，乙方應依第 4.4.8 條之約定辦理。

6.2.2.如都市更新主管機關所核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫與經甲方同意之都市更新事業計畫建議書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，所因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。

6.2.3.乙方依本契約第 3.4 條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」提列相關費用項目，登載於都市更新事業計畫及權利變換計畫，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。

6.3.估價

6.3.1.乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之 3 家專業估價者，經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：

- 1.由乙方與土地所有權人協調共同指定 3 家專業估價者，如協調不成者，由乙方指定 1 家，其餘 2 家由乙方自主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與三家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權利價值。

- 2.依前項約定所委託之 3 家專業估價者所生費用（包含領銜估價者之費用），由乙方負擔並由共同負擔費用中支應。
- 3.乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人。
- 4.實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應通知土地所有權人應於接管日起 30 日內繳納或領取差額價金。
- 5.如因乙方未依上開約定辦理，致土地所有權人等向甲方請求時，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。
- 6.乙方如認為有變更或重新報核都市更新事業計畫及權利變換計畫之必要時，經甲方書面同意後，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由乙方另行委託本案之原估價單位辦理之。
- 7.乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約第 6.1 條至第 6.2 條之約定，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。
 - 6.3.2.如因乙方未依第 6.3.1 條約定辦理，致公有土地管理機關或權利變換關係人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。
 - 6.3.3.本案如有發生都市更新條例第 53 條之異議及行政救濟時，乙方應進行依法所需之一切抗辯事宜並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）與所受的一切損失。

第七條 權益分配

7.1. 甲方權利

本案實施方式為權利變換，由參與分配之土地所有權人及相關權利人以權利變換方式分配更新後房地。

7.2. 乙方負擔與權利

7.2.1. 乙方應依都市更新主管機關核定發布實施之本案都市更新事業計畫及權利變換計畫為權益分配之依據，並依本契約第 4.4.1 條辦理。

7.2.2. 乙方與私有土地所有權人間之權益分配，不得影響甲方、財政部國有財產署之權益。

7.2.3. 乙方應出資墊付都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及「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」所規定之費用，並以都市更新主管機關核定發布實施之本案權利變換計畫所載為準，且其他為實施本案都市更新事業計畫未計入共同負擔費用者，除本契約另有約定者，均由乙方自行吸收負擔。

7.2.4. 乙方取得都市更新主管機關核定發布實施之本案權利變換計畫所登載乙方因墊付本案共同負擔費用可折價抵付之更新後房地，並依本契約第 4.4.1 條辦理。

第八條 建材設備

- 8.1. 本案規劃設計興建構造應採鋼筋混凝土造以上。
- 8.2. 乙方承諾按照都市更新主管機關核定發布實施之本案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載建材設備執行；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，如有增加費用應由乙方自行負擔，如因該等變更致費用減少時，應依都市更新條例等相關規定辦理。
- 8.3. 甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方基礎底板勘驗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、公設建材非經甲方書面同意不得變更。

第九條 變更設計

- 9.1. 本案都市更新事業計畫核定前，公有土地管理機關若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。
- 9.2. 本案都市更新事業計畫核定後至基礎底板勘驗完成前，甲方若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。
- 9.3. 第 9.2 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳與甲方，經甲方通知公有土地管理機關簽認，並於完工交屋時由乙方與公有土地管理機關辦理一次找補。
- 9.4. 若非因甲、乙雙方、公有土地管理機關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，所生之相關費用由乙方負擔。

第十條 執照與許可

- 10.1. 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。
- 10.2. 乙方應於申請建造執照前 30 日將協力廠商(如有)之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限甲級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.3. 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第十一條 契約變更及轉讓

- 11.1. 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分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另以書面協議修正之。
- 11.2. 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容。但於依第 11.5 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。
- 11.3. 乙方不得將本契約權利義務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、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，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。
- 11.4. 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第 12.3 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前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甲方重新公開評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.5. 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第十二條 保險

12.1.自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保相關責任險。

12.2.乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

12.2.1.營造工程綜合損失險

由乙方或營造廠為要保人，以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.2.營造工程第三人意外責任險

由乙方或營造廠為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。

1.每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 300 萬元整。

2.每一天災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整。

3.每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整。

4.每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3.雇主意外責任險由乙方依實際需求決定保險金額。

12.2.4.鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 5,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.5.其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3.第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由

乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 12.1 條及第 12.2 條保險之不保事項、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。

12.4.第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成第 16 條點交後 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第 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，方應負賠償責任。

12.5.第 12.1 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。

12.6.乙方應於投保後 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。

12.7.乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。其依法免投勞工保險者，得以其他商業保險代之。

12.8.如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正之法令補足保險金額。

12.9.除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。

12.10.乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫建議書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第十三條 施工

- 13.1. 乙方應於申請建造執照前 30 日將營造廠業者之資格證明文件提送甲方審閱，營造廠資格應為甲級以上。
- 13.2. 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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。
- 13.3. 施工期間之交通維持由乙方負責。乙方應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。
- 13.4. 乙方為執行本案更新基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 13.5. 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。
- 13.6. 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發日起 30 日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後 30 日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：
 - 13.6.1. 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
 - 13.6.2. 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相

關工作。

13.6.3.就工程承攬合約，乙方應規定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄民法第 513 條規定之抵押權登記請求權。

13.6.4.乙方之承攬人在與乙方簽訂承攬契約之同時，應出具就其所承攬之工程不得向法院聲請強制執行之承諾書。

13.7.乙方應於建造執照核發日起 30 日內將工程人員及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，並將本案更新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，乙方應依相關法令程序辦理。

13.8.乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（包括但不限於甲方、相關機關及相關機關所屬人員）之任何損失，應由乙方負全責。

13.9.乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。

13.10.乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。

13.11.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。

13.12.甲方、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。

13.13.乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。

13.14.乙方因負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。

13.15.甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據第 21 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

13.16.管線遷移

13.16.1.於乙方負責興建範圍內之既有管線處理。

13.16.2.本案更新基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.16.3.乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

13.16.4.共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17.乙方完工資料之交付

13.17.1.所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2.所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3.建物、設施或設備之維修計畫。

13.17.4.其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.5.前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予

甲方，甲方有權於本案目的範圍內合理使用。

13.18.施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第十四條 完工期限

- 14.1. 乙方應於建築主管機關核定之開工日起 4 年內完工並取得全部建物之使用執照。
- 14.2. 乙方未能依第 14.1 條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為 1 年，並以 1 次為限。

第十五條 產權登記

- 15.1. 乙方應於取得使用執照日起 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，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。
- 15.2. 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第十六條 驗收點交

- 16.1. 乙方應於取得使用執照日起 90 日內通知甲方、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。
- 16.2. 驗收不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗收者複驗。
- 16.3. 經甲方會同公有土地管理機關驗收合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方、公有土地管理機關辦理接管。
- 16.4. 乙方依第 16.3 條辦理時，應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約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）、綠建築標章相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）完成交屋。
- 16.5. 乙方未能於上述期限內通知甲方會同公有土地管理機關辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業者，以逾期論。
- 16.6. 完工後乙方如未通知甲方或配合甲方辦理驗收時，甲方得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。
- 16.7. 如公有土地管理機關僅分配權利金未分配房地且將本案更新基地持分移轉予乙方時，無須辦理驗收點交程序，但仍須依據第 16.4 條及第 16.5 條約定辦理。

第十七條 履約保證金

17.1. 乙方應於本契約簽約日 5 日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣 1,000 萬元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：

17.1.1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「金門縣政府」為受款人。

17.1.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「金門縣政府」為受款人。

17.1.3. 匯款存入甲方指定帳戶。

17.1.4. 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 2 年以上（到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單）。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。

17.1.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「金門縣政府」為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。

17.2. 履約保證金之退還依下列方式為之：

17.2.1. 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

1. 本案建物經驗收點交。

2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

3. 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.2.2. 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。

17.3. 履約保證金之扣抵與補足

17.3.1. 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

17.3.2. 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之次日起 30 日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

17.4. 有關公益性空間回饋所應繳納之保證金依據甲乙雙方簽訂之承諾回饋契約約定辦理。

第十八條 保固及保固保證金

18.1. 本案建物於點交日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與分得房地之公有土地管理機關簽訂保固契約，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。

18.2. 保固期計算方式

18.2.1. 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程及除本契約第 18.2.2 條、第 18.2.3 條外之所有其他部分，保固期間為 3 年。

18.2.2. 建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為 5 年。

18.2.3. 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。

18.2.4. 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，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於前 3 項期間屆滿後，仍須承擔，並不因期滿而消除。

18.3. 乙方保固責任

18.3.1. 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，如因上述應由乙方負責保固之事由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。

18.3.2. 本案更新基地範圍內所興建建築物如查明確屬乙方偷工減或施工不良等，致發生問題或甲方，分得更新後房地所有權人及受安置戶權益受損時，乙方需負一切責任，該項責任於保固期限後，仍須承擔，不因保固期滿而消除。

18.3.3. 本契約第 18 條之約定均不影響甲方及依本契約約定分得更新後房地所有權人(受安置戶)依民法或其他法

律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

18.4. 乙方逾期未繳交第 18.1 條保固保證金，由甲方依第 21 條約定辦理。

18.5. 本條約定不影響甲方、分得房地之公有土地管理機關依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

18.6. 乙方應於本契約產權登記前，繳交本契約之保固保證金新臺幣 1,000 萬元整予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。

18.7. 保固保證金於繳交日起算屆滿 3 年後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還 50%；餘款於保證金繳交日屆滿 5 年後，且雙方無其他爭議時，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

第十九條 管理與監督

- 19.1. 乙方應於本案都市更新事業完成日起 180 日內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告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提供電子檔並副知甲方。
- 19.2. 甲方及公有土地管理機關得自行或委由專案管理機構代表執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方及公有土地管理機關自行遴選委任，並由甲方及公有土地管理機關與專案管理機構訂定契約，由甲方及公有土地管理機關指揮其工作之進行並負委任契約責任。甲方及公有土地管理機關委託專案管理機構的費用，不得納入共同負擔。
- 19.3. 甲方代表執行職務之時機與方法，不得不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支出之費用。
- 19.4. 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，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。
- 19.5. 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

第二十條 不可抗力與除外情事

20.1.不可抗力

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、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之一部或全部履行者，包括但不限於：

20.1.1.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。

20.1.2.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。

20.1.3.火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

20.1.4.毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。

20.1.5.其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2.除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之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：

20.2.1.法規或政策變更。

20.2.2.於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

20.2.3.參與本案都市更新之公有土地管理機關、土地所有權人或建物所有權人未能配合依本契約所載之時限前完成各

該事項。

20.2.4.其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

20.3.通知及認定程序

20.3.1.任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 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。

20.3.2.任何一方於收到他方依第 20.3.1 條通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定無法受通知後 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條規定辦理。

20.4.不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。

20.5.如一方未依第 20.3 條約定通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。

20.6.認定後效果

20.6.1.免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。

20.6.2.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或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3.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。

第二十一條 缺失及違約罰則

21.1.限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約之約定或承諾者（下稱違約事件），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依第 21.2 條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2.除本契約另有約定外，乙方具有違反本契約約定或承諾者但有改善之可能且未達解除或終止契約之程度，經甲方通知乙方限期改善但屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果，甲方得依下列之約定處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.2.1.乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以 60 日為限。

21.2.2.如乙方於期限內未依甲方所訂標準完成改善，除本契約另有約定外，自甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方應處乙方新臺幣 10 萬元以上 100 萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件總罰款不得超過新臺幣 1,000 萬元，單一違約事件最高以 60 日為限，得自履約保證金抵扣。

21.3.甲方依第 21.2 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方該懲罰性違約金之請求，並記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額。

21.4.第 21.2 條情形，除處罰懲罰性違約金與通知融資機構或利害關係人外，如違約事件可由他人代為者，甲方得自行或委請他人代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

21.5. 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期限或免除契約責任或義務：

21.5.1. 暫停一部或全部工作之事由。

21.5.2. 暫停工作之日期。

21.5.3. 暫停工作之業務範圍。

21.5.4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

21.5.5. 屆期未完成改善之處理。

21.6. 甲方依第 21.2 條及第 21.4 條通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。

21.7. 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、公有土地管理機關或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第二十二條 契約之解除或終止

22.1.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，除本契約已有約定外，應另行議定之。

22.2.可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

22.2.1.乙方未依第 21.2 條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達 30 日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

22.2.2.乙方或其協力廠商為成為本案實施者而對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

22.2.3.乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.4.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本契約第 13.1 條之施工計畫 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。

22.2.5.乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。

- 22.2.6. 乙方將其因本案所取得及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.7. 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。
- 22.2.8. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。
- 22.2.9. 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。
- 22.2.10. 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。
- 22.2.11. 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。
- 22.2.12. 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。
- 22.2.13. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。
- 22.2.14. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。
- 22.2.15. 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。
- 22.2.16. 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。
- 22.2.17. 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3.因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.1.因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依第 23.1 條或 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.2.非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.2 條約定辦理。

22.4.契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1.契約解除或終止之效力

- 1.除法令或本契約另有約定外，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。
- 2.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，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。
- 3.除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本案更新基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 4.於本契約解除或終止後，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，應移轉予甲方或甲方指定之人，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、與都市更新事業相關之計畫書

圖、資料、說明、契約書、規格、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。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。

- 5.依第 22.4.1.4 條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間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後 6 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將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，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人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。
- 6.於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起 90 日內排除。
- 7.乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本案更新基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.2.可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本案更新基地在建工程及已完成建物（指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物）之所有權無償移轉予甲方或甲方指定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本案更新基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之

狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

- 1.如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，乙方並應負損害賠償責任。
- 2.如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。
- 3.辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。
- 4.除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。
- 5.除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起 30 日內，提交資產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期

程等事項，並於自本契約解除或終止後 6 個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，應賠償按日處罰乙方新臺幣 10 萬元以上 100 萬元以下之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

6. 乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、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，該相關文件、資產項目不另計價。

7. 除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開評選覓得實施者之差價及公開評選成本）等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。

8. 乙方依本契約已繳付或支出之興建成本及費用均不予退還。且乙方不得向甲方主張損害賠償或其他補償。

22.4.3. 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：

1. 乙方應於本契約解除或終止後 90 日內按下規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後 30 日之次日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息 10 % 向乙方計收使用補償金：

(1).在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：

乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

(2).如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本案更新基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止後 6 個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，乙方仍應於 6 個月內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

(3).乙方資產、設備：乙方應依本契約第 22.4.1.7 條約定辦理。

2. 乙方應負責本契約第 22.4.2.4 條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。
3. 乙方應無償提供本契約第 22.4.2.6 條所約定之相關文件、資產項目予甲方。

4. 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用或損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。

5. 除第 22.4.3.1.1 條及第 22.4.3.1.2 條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方請求補償或返還。

22.4.4. 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第 22.4.3 條之約定。

22.5. 契約解除或終止之處理

22.5.1. 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。

22.5.2. 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。

22.5.3. 契約解除或終止後之有效條款，本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

1. 第 17 條履約保證金之約定。
2. 第 22.4 條解除或終止時之約定。
3. 第 23 條爭議處理之約定。
4. 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十三條 爭議處理

23.1.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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 30 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1.經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2.提起民事訴訟，並以福建金門地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3.依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4.依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2.協調

23.2.1.雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2.甲乙雙方應本於公平及誠信原則，於本契約簽訂日起 90 日內，依本契約「協調委員會組織章程」（格式如附件 4）籌組協調委員會。

23.2.3.甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。

23.2.4.協調委員會對於本契約之各項爭議所為之決議，除任一方於收受決議後 30 日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

23.2.5.除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 1 個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 2 個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第 23.2.3 條對於解決

方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3.仲裁

23.3.1.由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。

23.3.2.仲裁人之選定

1. 乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
3. 當事人之一方未依第 23.3.2.1 條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依第 23.3.2.2 條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定 1 位仲裁人。

23.3.3.主任仲裁人之選定

1. 二位仲裁人經選定之次日起 30 日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
2. 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4.由甲方指定仲裁地。

23.3.5.仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6.甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

- 23.3.7. 仲裁判斷書應記載事實及理由。
- 23.4. 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。
- 23.5. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，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。
- 23.6. 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議處理結果被認定有理由者，得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

第二十四條 附則

- 24.1. 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提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。
- 24.2. 除本契約另有約定或甲、乙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。
- 24.3. 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。
- 24.4. 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。
- 24.5. 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.6. 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。
- 24.7. 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例、民法及相關法令規定辦理。

第二十五條 通知與送達

25.1.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，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

甲方地址：金門縣金城鎮民生路 60 號

乙方地址：○○○○

25.2.當事人之任一方未依第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

25.3.第 25.2 條按址寄送，其送達日以掛號函件執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。如無法送達或拒收者，亦同。

第二十六條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲、乙雙方各執 1 份為憑，副本 4 份，由甲方執 3 份，乙方執 1 份。

金門縣政府

公開評選

「金門縣金城鎮西南門里公所周邊
(祥和段 249 地號等 27 筆土地)」
都市更新事業實施者案

【實施契約】 附件

立契約書人

甲方 金門縣政府

代表人 楊鎮浚

地址 金門縣金城鎮民生路 60 號

電話 082-318823

乙方 ○○○○

代表人 ○○○

地址 ○○○○

電話 ○○○○

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 實施契約預定期程一覽表

應辦事項	時間(日)	備註
乙方應繳交履約保證金 (參照本契約第17.1條)	D1-5	--
簽訂本案實施契約(簡稱本契約)	D1	--
甲方以書面通知乙方辦理本案更新基地之現況點交,並提供土地清冊予乙方 (參照本契約第5.1條)	D1+60	--
乙方基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見及甲方之修正意見擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案予主辦機關(參照本契約第3.1.1.2條)	D1+60	--
甲方同意乙方所提送之都市更新事業計畫及權利變換計畫草案	D2	--
乙方於甲方發文同意後以乙方名義提送之都市更新事業計畫及權利變換計畫草案送都市更新主管機關報核 (參照本契約第3.1.1.2條)	D2+50	報核前辦理申請分配及公聽會,申請分配結果應先經甲方同意(參照本契約第3.1.1.2條)
都市更新事業計畫及權利變換計畫核定日	D3	--
申請建造執照(參照本契約第3.1.1.4.1條)	D3+60	--
乙方應將協力廠商(如有)之資格證明文件,包括營造廠(限甲級以上營造廠)、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方備查(參照本契約第10.2條/第13.1條)	D4-30	--
建造執照核發日	D4	--
提送乙方與營造廠所簽訂之工程合約書副本予甲方備查(參照本契約第13.6條)	D4+30	合約文件如有變更之情事,亦需於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查(參照本契約第13.14條)
提送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予甲方 (參照本契約第13.7條)		--
向建築主管機關申報開工並送甲方備查(參照本契約第3.1.1.4.2條)	D4+180	--

應辦事項	時間(日)	備註
開工日	D5	--
申請本案全部使用執照 (參照本契約第3.1.1.4.3條/第14.1條)	開工日起4 年內	展延時間最長為1年，並以1次 為限(參照本契約第14.2條)
實際取得使用執照	D6	--
辦理驗收(參照本契約第16.1條)	D6+90	--
送請都市更新主管機關囑託該管登記機關 辦理登記(參照本契約第15.1條)	D6+120	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，並備妥登記所需之相關文 件，依都市更新條例第64條規 定列冊送請都市更新主管機關 囑託該管登記機關辦理登記
繳交保固保證金(參照本契約第18.6條)	產權 登記前	保固期計算方式如本契約第 18.2條
應於甲方指定時間內依都市更新條例 第63條規定通知甲方、公有土地管理機 關辦理接管(參照本契約第16.3條)	甲方會同 公有土地 管理機關 驗收合格 且完成產 權登記 後，於甲 方指定時 間內	乙方依第16.3條辦理時，應備妥 本契約第16.4條所提及之移交 清冊(含電子檔，且電子檔格式 須符合甲方要求)完成交屋 (參照本契約第16.4條)
實際分配之土地及建築物面積與應分 配面積有差異時，辦理差額價金之繳納 或領取(參照本契約第6.3.1.4條)	於接管日 起30日內	--
取得更新後建物之銀級以上綠建築標 章(參照本契約第3.1.1.10條)	D6+180	--
檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報 告及更新成果報告(含電子檔)送都市 更新主管機關同意備查 (參照本契約第3.1.1.5條/第19.1條)	都市更新 事業完成 日起180日 內	--
本契約有效期間	D7	自甲、乙雙方簽訂本契約之日 起至復經甲方認定無待解決事 項為止(參照本契約第1.4條)

註：本表內容與本契約如有不一致，應以本契約所約定者為準。

附件 2 土地清冊

序 號	標示部			所有權部		
	地號	面積(m ²)	公告土地現值 (元/ m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)
1	282	7.52	74,100	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	7.52
2	249	555.24	74,100	金門縣/ 金門縣金城鎮公所	1/1	555.24
3	250	184.75	29,800	金門縣/ 金門縣金城鎮公所	1/1	184.75
4	260	12.00	29,800	○○○	1/1	12.00
5	261	62.39	29,800	○○○	1/1	62.39
6	262	5.80	29,800	○○○	1/1	5.80
7	263	0.50	29,800	○○○	1/1	0.50
8	264	12.09	29,800	○○○	1/1	12.09
9	265	14.01	29,800	○○○	1/1	14.01
10	266	3.18	74,100	○○○	1/1	3.18
11	267	114.57	29,800	○○○	1/1	114.57
12	268	4.57	29,800	○○○	1/1	4.57
13	269	3.48	74,100	○○○	1/1	3.48
14	270	18.69	74,100	○○○	1/1	18.69
15	271	36.52	29,800	○○○	1/1	36.52
16	272	0.15	29,800	○○○	1/1	0.15
17	273	12.71	74,100	○○○	1/1	12.71
18	273-1	16.09	74,100	○○○	1/1	16.09
19	274	1.60	29,800	○○○	1/1	1.60
20	274-1	2.45	29,800	○○○	1/1	2.45
21	275	2.68	29,800	○○○	1/1	2.68
22	276	3.20	29,800	○○○	1/1	3.20
23	277	59.80	74,100	○○○	1/1	59.80
24	278	15.20	74,100	○○○	1/1	15.20
25	279	69.61	74,100	○○○	1/1	69.61
26	280	0.40	74,100	○○○	1/1	0.40
27	281	75.05	74,100	○○○	1/1	75.05
合計共 27 筆土地				1,294.25 平方公尺		

註：土地現值以內政部地政司最新公告為準。

附件 3 地籍圖



謄本種類碼：RSUAWBGW，可至：<https://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄

附件 4 協調委員會組織章程

第一條 本章程依實施契約第 23.2.2 條之規定，由金門縣政府（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。
- 二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- 三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

第三條 甲乙雙方就同一事件重覆提送協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟程序提出請求者，本委員會得決定不予協調。

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條 本委員會設置 6 名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦 6 名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定 3 名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。

若乙方未提出推薦委員名單，經甲方書面通知後 5 日仍未提出者，甲方得逕代為提出。主任委員則以抽籤方式決定之。

第五條 本委員會常任委員任期 5 年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

常任委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍應續任至雙方選出新任委員為止。新任委員之任期自就任時起算 5 年。

常任委員於任期內因故辭職或不能繼續執行委員職務時，依該委員原選定之方式，選定繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止，如該委員推薦之一方為乙方，且無法於缺額發生之日起 30 日內提出推薦名單時，甲方得逕代為提出。

第六條 本委員會於收受協調之書面後，必要時得請雙方於一定期間內各自推薦特定領域 2 名之專家名單，並由雙方於推薦之名單中各自選定 1 名擔任任務委員。

任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。

任務委員之任期，於其參與之個別爭議協調案件程序完成後屆期。任務委員於協調期間權利義務，準用常務委員之規定。

第七條

- 一、本委員會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能主持會議時，由其他出席之常任委員互推 1 人擔任之。
- 二、委員應親自出席，不得代理，且委員會應有二分之一以上出席始得開會。
- 三、本委員會開會時，雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- 四、本委員會如認有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席會議。其出席費及交通費由甲乙雙方平均分攤。
- 五、本委員會必要時得指定具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員辦理鑑定、勘驗或其他相關事宜，所需經費由甲乙雙方平均分攤。
- 六、本委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
- 七、本委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付表決。
- 八、本委員會之決議須經出席委員二分之一以上之同意為之，主席原則上無表決權，但贊成與反對同數時，由主席裁決之。
- 九、本委員會應於第 1 次協調會議之次日起 90 日內做成決議。
- 十、本委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。

第八條 協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

- 一、爭議當事人
- 二、爭議標的
- 三、事實及參考資料
- 四、建議解決方案

前項書面除正本外，申請人應依委員人數備具繕本一併送達主任委員，並同時將繕本送達他造當事人。

他造當事人應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具繕本送達於申請人。

第九條 本委員會於收受爭議協調之書面後，得請雙方當事人於一定期間內提送必要之補充資料，逾期提出者，委員會得決定是否不予協調。

第十條 任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一並經本委員會同意後，得變更或追加爭議標的：

- 一、基於同一事實所發生者
- 二、擴張或減縮爭議標的者
- 三、不妨礙協調程序之進行及終結者

第十一條 甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露

予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

第十二條 本委員會之各成員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告甲乙雙方得請求其迴避。選任時亦同。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避之原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

第十三條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條 委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

第十五條 本委員會於本案實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。

第十六條 本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條 本章程實施契約簽訂之日起生效。