

臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司  
基隆市七堵區一德新村  
都市更新事業公開評選實施者案

**都市更新實施契約（草案）**

中華民國 115 年 月 日



## 目 錄

第一章 契約文件及其效力.....	1
1.1 契約文件 .....	1
1.2 契約文件效力規定 .....	1
1.3 名詞定義與契約解釋.....	2
1.4 契約期間 .....	5
1.5 興建期間 .....	5
第二章 委託範圍與實施方式.....	5
2.1 基地範圍 .....	5
2.2 實施方式 .....	6
第三章 工作範圍及約定事項.....	6
3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之一般原則 .....	6
3.2 基礎範圍土地點交與拆除地上物配合義務 .....	11
3.3 規劃設計、監造及興建之義務.....	12
3.4 負擔費用 .....	13
3.5 特別約定 .....	15
第四章 雙方聲明與承諾事項.....	16
4.1 雙方共同聲明 .....	16
4.2 甲方之聲明.....	16
4.3 甲方之承諾.....	16
4.4 乙方之聲明.....	16
4.5 乙方之承諾.....	17
第五章 甲方協助事項.....	20
5.1 甲方應協助事項.....	20
5.2 甲方協助範圍及法律效果.....	21
第六章 權利變換 .....	21
6.1 評價基準日.....	21
6.2 共同負擔比率 .....	21
6.3 權利變換辦理依據 .....	21
6.4 共同負擔費用抵付方式 .....	21
6.5 估價程序及方式.....	21

6.6 損害賠償 .....	22
第七章 權益分配 .....	22
7.1 甲方權益 .....	22
7.2 乙方負擔及權益 .....	23
7.3 選配方式 .....	23
第八章 建材設備及施工品質 .....	24
8.1 建材設備及施工品質要求 .....	24
8.2 建材設備替代原則 .....	24
第九章 變更設計 .....	25
9.1 甲方提出變更設計 .....	25
9.2 公有土地或國營事業土地之管理機關(構)提出變更設計 .....	25
9.3 其他原因變更設計 .....	25
第十章 執照與許可 .....	25
10.1 建築執照 .....	25
10.2 其他執照及許可 .....	25
第十一章 契約變更及轉讓 .....	26
11.1 契約變更原則 .....	26
11.2 契約轉讓限制 .....	26
第十二章 保險 .....	26
12.1 保險範圍及保險單 .....	26
12.2 保險項目、金額及期間 .....	27
12.3 保險費用 .....	29
12.4 乙方未依約定投保之責任 .....	29
12.5 第三人投保保險之義務及責任 .....	29
第十三章 施工 .....	29
13.1 施工計畫 .....	29
13.2 交通維持 .....	30
13.3 施工品質 .....	30
13.4 乙方應與營造廠約定事項 .....	30
13.5 勞動及職業安全衛生 .....	31
13.6 鄰地及鄰房損害之賠償責任 .....	31

13.7 配合工地勘察之義務及責任 .....	31
13.8 管線遷移 .....	31
13.9 完工資料之交付 .....	32
13.10 乙方未依約定施工之責任 .....	32
第十四章完工期限 .....	32
14.1 施工期間 .....	32
14.2 施工期間之展延 .....	32
第十五章產權登記 .....	33
15.1 產權登記之義務 .....	33
第十六章驗收點交 .....	33
16.1 驗收標準 .....	33
16.2 點交接管 .....	33
16.3 乙方未依約定驗收點交之責任 .....	34
第十七章履約保證金 .....	34
17.1 繳納方式 .....	34
17.2 退還方式 .....	35
17.3 押提、補足或額外給付 .....	35
第十八章保固及保固保證金 .....	35
18.1 保固契約 .....	35
18.2 乙方保固責任 .....	35
18.3 保固保證金 .....	36
18.4 本章約定之效力 .....	37
第十九章管理與監督 .....	37
19.1 更新成果備查 .....	37
19.2 配合管理及監督之義務 .....	37
19.3 乙方不得免除之責任 .....	38
第二十章不可抗力與除外情事 .....	38
20.1 不可抗力 .....	38
20.2 除外情事 .....	39
20.3 通知及認定程序 .....	39
20.4 損害減輕 .....	40

20.5 認定後效果.....	40
第二十一章 缺失及違約罰則.....	40
21.1 乙方缺失或違約情形.....	40
21.2 乙方缺失之處理.....	42
21.3 乙方違約之處理.....	43
第二十二章 契約之解除或終止.....	44
22.1 雙方合意解除或終止.....	44
22.2 因可歸責於乙方之事由而解除或終止契約.....	44
22.3 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約.....	45
22.4 契約解除或終止之效力及甲、乙雙方應辦事項.....	46
22.5 契約解除或終止之處理.....	50
第二十三章 爭議處理.....	51
23.1 優先處理爭議方式.....	51
23.2 協調.....	51
23.3 契約期間之認定.....	52
第二十四章 附則.....	52
24.1 甲方利用之權利.....	52
24.2 放棄行使權利.....	52
24.3 準據法.....	52
24.4 印花稅.....	52
第二十五章 通知與送達.....	53
25.1 通知方式.....	53
25.2 通知與送達約定地址.....	53
第二十六章 契約份數.....	53
26.1 契約份數.....	53

【附件 1】 土地清冊

【附件 2】 地籍圖

【附件 3】 市府函文

【附件 4】 基隆市七堵區一德新村都市更新案協調委員會組織章程



- 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 本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，若不妨礙本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。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。必要時，甲、乙雙方就前開無效部分得依第 11.1 條約定辦理。
- 1.2.6 本契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除本契約另有約定外，依下列各款原則處理：
- 一、本契約條款優於(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。
  - 二、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或共同負擔比率承諾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。
  - 三、文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
  - 四、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：

- 一、本案：指「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」。
- 二、本契約：指甲、乙雙方簽訂之「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」都市更新實施契約。
- 三、本基地：指本案預計更新單元範圍之土地，包含下列各款土地：
  - (一) 基礎範圍：基隆市七堵區大華段 1999 及 2002 地號等 2 筆土地。
  - (二) 優先整合範圍：基隆市七堵區大華段 2000、2001 及 2003 地號等 3 筆土地。

- 四、公有土地：指在本基地範圍內之基隆市所有之土地。
- 五、國營事業土地：指在本基地範圍內之臺灣港務股份有限公司、國營臺灣鐵路股份有限公司或臺灣菸酒股份有限公司所有之土地。
- 六、公開評選文件：指甲方參考「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 2 條規定，為辦理本案於本案申請階段所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件。
- 七、申請須知：指乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本案申請階段時，提出申請文件及辦理投資本案與其他後續事項之依據，為公開評選文件之一。乙方應概括承受本案申請階段時乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本案之一切權利義務及承諾事項。
- 八、評選會：指甲方為公開評選本案實施者，參考「都市更新事業實施者公開評選辦法」於本案申請階段時成立之「基隆市七堵區一德新村都市更新事業公開評選實施者案」評選委員會組織。
- 九、都市更新事業計畫建議書：指乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本案申請階段時，依申請須知第 7.2.1 條提出申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 十、共同負擔比率承諾書：指乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本案申請階段時，依申請須知第 7.2.2 條提出申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 十一、都市更新事業執行計畫書：指乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本案申請階段時，基於都市更新事業計畫建議書、共同負擔比率承諾書、評選會之評審意見及主辦單位之修正意見所提出，並經主辦單位同意後做為本契約附件之一，據以執行本契約之計畫書。
- 十二、都市更新事業計畫：指乙方依據都市更新事業執行計畫書擬訂，並經都市更新主管機關依據「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，以作為都市更新事業實施之依據。變更時亦同。

- 十三、權利變換計畫：指乙方擬訂，並經都市更新主管機關依據「都市更新條例」等相關規定審議通過之計畫書，以作為辦理產權登記及差額找補之依據。變更時亦同。
- 十四、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。
- 十五、融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、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外金融機構。
- 十六、協力廠商：指非乙方，但於本案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都市更新事業之廠商、建築師及營造廠(不得有「政府採購法」第 103 條第 1 項之情事)。
- 十七、智慧財產權：指依「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 本契約中同時有中、英文版本者(例如工程技術規範)，倘中、英文文意不一致時，除本契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期、期間之計算，除另有特別規定、約定或註明外，依下列各款約定為之：

- 一、日：指「連續日曆天」，例假日、休息日、國定假日、其他休息日均應計入之。其計算方式除本契約另有約定外，依「民法」之規定。
- 二、月或年：應依曆連續計算，除本契約另有約定外，依「民法」之規定。
- 三、季：每 3 個月為一個季度，並以每年 1 月至 3 月為第 1 季、4 月至 6 月為第 2 季、7 月至 9 月為第 3 季、10 月至 12 月為第 4 季。

四、期間：其起算、終止與延長，除本契約另有約定外，依「民法」之規定。

前項日期或期間之計算，因不可抗力或有不可歸責於乙方之事由者，得延長之；其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達一日者，以一日計。

1.3.5 本契約及乙方依本契約應提出之文件、紀錄、報告等資料，涉及單位坪之換算時，除相關法令規定另有規定或相關主管機關另有指示外，以「每平方公尺等於 0.3025 坪」作為面積換算標準。

1.3.6 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

1.4.1 本契約期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新事業執行完成，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。

1.4.2 乙方發生第 21.1 條缺失或違約情事時，除本契約另有約定，於本契約解除或終止之前，乙方應繼續履約。

#### 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，至甲、乙雙方依第 16.2.2 條約定完成點交接管之日止。但乙方如符合第 20.1 條、第 20.2 條或其他不可歸責於乙方之事由，並經甲方書面同意展延者，以展延期限為準。

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，以展延期限為準。

## 第二章 委託範圍與實施方式

### 2.1 基地範圍

2.1.1 本案委託範圍即基礎範圍，坐落於基隆市七堵區大華段 1999 地號等 2 筆土地，面積共計 11,180.00 平方公尺。

2.1.2 本基地土地清冊詳【附件 1】、地籍圖詳【附件 2】，實際地號與面積及地界悉依第 3.2.1 條辦理時之土地登記謄本所登記內容為準。經地政機關辦理土地複丈、鑑界時，費用應由乙方負擔。

2.1.3 本案預計更新基地包含基礎範圍及優先整合範圍土地，除經甲方同意，原則不得變更。如整合不成亦應至少以基礎範圍實施。

## 2.2 實施方式

本案都市更新事業應依據「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。

## 第三章 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一般原則

#### 3.1.1 本案都市更新事業之執行如下列各款約定：

- 一、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，執行本案都市更新及權利變換作業，辦理本案建築物、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及向都市更新主管機關及其他法令主管機關申請都市更新及參加相關審議(包括但不限於申請都市更新所需之一切都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、文化影響評估、公共藝術設置、樹木保護等)及辦理或協助甲方辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照，並協助土地所有權人及權利關係人權益分配及一切必要作業事項。
- 二、若本基地範圍內建造物及附屬設施有依「文化資產保存法」認定具有文化資產保存價值而致本基地無法全數重建之情形時，甲方得於前開事實發生之次日起 60 日內，以書面要求或同意變更本基地範圍。但須保存之文化資產位於大華段 1999 地號或 2002 地號土地時，甲、乙雙方得依第 22.3 條第 1 款終止本契約，並由甲方無息退還乙方已繳付之履約保證金，且乙方不得再請求補償及要求退還其他已支付之相關費用。
- 三、乙方應優先整合甲方、基隆市政府、國營臺灣鐵路股份有限公司、臺灣菸酒股份有限公司等土地及合法建築物所有權人或權利關係人參與意願。

- (一) 乙方應分別取得基隆市政府、國營臺灣鐵路股份有限公司、臺灣菸酒股份有限公司等土地及合法建築物所有權人或權利關係人出具之「都市更新事業計畫同意書」，且應於本契約簽約日之次日起 180 日內將影本(或副本；影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司及負責人印鑑)一併提送予甲方備查。
- (二) 若有無法依前日期限取得「都市更新事業計畫同意書」之情形，乙方應一併檢附參與意願整合紀錄(格式不限於文字、錄音、錄影或其他形式)予甲方，並得向甲方申請展延，乙方如受非可預期之情事影響，或其他正當理由致延誤提送期限時，應於提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向甲方提出展期申請，甲方得視情節核准其展期次數及展期日數。
- (三) 乙方依前日檢附之參與意願整合紀錄顯示土地所有權人或權利關係人明確表示無參與意願，或依前日展展期限屆滿後仍無法取得「都市更新事業計畫同意書」時，甲方得於前開事實發生之次日起 30 日內，要求或同意變更本基地範圍。
- (四) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，內容經甲方同意後，嗣於報核前出具「都市更新事業計畫同意書」等法規規定之相關送審文件予乙方。

四、除相關法令規定另有規定或相關主管機關另有指示外，乙方應依下列各目規定進行規劃設計及留設設施：

- (一) 開發產品類型【附件 3】：
  1. 基地定位，原則朝產業園區方向規劃，提供至少 6,000 坪樓地板面積作為辦公空間使用，且應集中於明德一路側設置。
  2. 地面層商業空間設計建議整體規劃使用，避免細碎分割。
- (二) 人行動線：本基地臨明德一路與開元路側留設人行動線。

- (三) 公車臨停區：本基地臨明德一路及開元路口留設公車臨停區。
- (四) 自行車及站點：延伸自治街 38 巷南北向軸線，本基地內部預留連接至南光街之自行車動線，並設置公共自行車租借站。
- (五) 開放空間綠化：本基地臨路側及與鄰地相鄰側之空間應設置植栽綠化環境。

五、乙方應於本契約簽約日之次日起 180 日內就甲方同意之都市更新事業執行計畫書內容擬定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；如乙方依第 3.1.1 條第 3 款第 2 目提出展延申請，乙方得以書面向甲方同時提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案展延申請，乙方如受非可預期之情事影響，或其他正當理由致延誤提送期限時，應於提送期限到期日前 15 日，以書面敘明理由向甲方提出展期申請，甲方得視情節核准其展期次數及展期日數。乙方應於甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案後 90 日內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。

六、乙方為執行本契約，提送各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、都市更新事業計畫及權利變換計畫之內容，與都市更新事業執行計畫書內容不符時，除本契約另有約定外，應依都市更新主管機關、基隆市都市更新及爭議處理審議會等決議公告之內容為準。

七、信託要求：

- (一) 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將信託財產(應包括但不限於本案開發資金(包括但不限於融資機構授信資金、乙方自籌款及預售屋款)、在建工程及乙方追加交付信託之資金，

惟不包括本案基地範圍土地)信託予受託機構，信託內容應包括但不限於專款專用、未完工程之協助處理、續建機制等事項。有關本案之信託機構及信託契約內容，於信託契約簽訂前，應事先取得甲方書面同意，並於簽訂後 15 日內提供信託契約副本予甲方備查，其後須依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建築物所有權第一次登記、塗銷信託登記、信託財產返還或歸屬登記。於本案「都市更新事業計畫及權利變換計畫」核定發布實施日前，倘乙方即擬與信託機構簽訂信託契約者，亦應依前開約定程序及期限，就本案之信託機構及信託契約內容，於信託契約簽訂前事先取得甲方同意，並提供信託契約副本。

- (二) 乙方原向融資機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知融資機構依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (三) 乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，信託機構得拒絕交付信託財產，或經本案融資機構同意將信託財產全部或一部予以處分，並以處分所得價款優先清償本案融資機構債權後抵償之。惟若乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務時，信託機構僅得拒絕交付乙方因本案之分得房地及預售款項，並得處分乙方前述信託財產抵償之，不得影響甲方依本案權利變換計畫或本契約之分配約定，取得之房地所有權。

八、本案應至少委託 3 家專業估價者，並應以其評估值對土地所有權人及權利關係人(含臺灣港務股份有限公司、其他土地所有權人)最有利者(即都市更新事業實施後權利價值最高)，作為本案之領銜估價者。

九、建築執照申報及開工

- (一) 本案都市更新事業應依法令及相關計畫規定申請都市設計審議及申請建築執照。
- (二) 乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起 60 日內經甲方同意後提出建造執照申請，

必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為 30 日，並以 1 次為限。

(三) 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備查。乙方應於建造執照核發之日起 60 日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件於開工日之前 15 日以前提送甲方備查。

(四) 乙方應依第 14.1 條約定期限內完工並取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照。

十、乙方應依第 19.1 條約定期限提送竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告予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。

十一、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，但若日後因法令規定、法令變更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，甲方得通知乙方依據「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，且不得作為終止本契約之理由，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。前開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

十二、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，但若日後因甲方為因應本基地未來建築物興建完成後公有土地或國營事業土地之管理機關(構)需求，甲方得依據「都市更新條例」規定，通知乙方依據「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，並納為本契約之一部分，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執行計畫書中有關公有土地或國營事業土地之管理機關(構)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。前開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

十三、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，通知乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為本契約之一部分，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執行計畫書中有關甲方之規劃設計、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。前開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

十四、都市更新事業執行計畫書內容非經甲、乙雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經甲、乙雙方修訂本契約，不得片面拘束甲方，或增加甲方之義務。

3.1.2 乙方辦理第 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後，始得通知甲方協助辦理。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 乙方得於本契約簽約日之日起至甲方將本基地基礎範圍土地點交予乙方前，經甲方同意後進入本基地基礎範圍進行規劃設計所需之各項調查工作。

## 3.2 基礎範圍土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 基礎範圍土地點交之配合義務如下列各款約定：

一、本基地範圍內之各筆土地，甲方應於本契約簽約日之次日起 30 日內，書面通知乙方土地及建築物點交日期，乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地及建築物，且不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，依第二十一章約定辦理。

二、前款約定之點交方式依現況點交。乙方不得因部分土地或建築物不能點交而拒絕其他土地或建築物之點交，並應先就已取得之土地範圍依第十三章約定辦理。

三、於辦理第 1 款約定之點交前，甲方應與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、建物登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈、鑑界並負擔費用，經甲、乙雙方確認無誤後，由乙方簽收。

3.2.2 除甲方另有需求，本基地基礎範圍內若於甲方依第 3.2.1 條現況點交後仍有建築物、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負擔。點交後由乙方負責維護管理責任，如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

3.2.3 本基地基礎範圍於甲方依第 3.2.1 條現況點交之日起至本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日以前，如乙方依相關法令規定於本基地基礎範圍內之現有建築物、土地及其他土地改良物進行利用，或於申請存記後拆除本基地基礎範圍土地上之現有建築物及其他土地改良物進行土地臨時性使用，使用計畫應經甲方書面同意，使用收益之分配由甲乙雙方另行協議。

### 3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應依下列各款規定負責本案都市更新事業建築物之規劃設計及興建。

- 一、本案都市更新事業建築物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業執行計畫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。
- 二、本案都市更新事業建築物外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。

3.3.2 本案都市更新事業建築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 乙方應委託建築師及相關技師依法負責本案都市更新事業建築物、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：

- 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、本案都市更新事業建築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 乙方為執行本基地建築物規劃、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。甲方自行或委由專案管理機構，執行本契約第 4.5.3 條及第七章關於甲方應分配部分之視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕，有改善意見時，乙方應確實進行改善。

### 3.4 負擔費用

3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案都市更新事業各項工作及依「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，包括但不限於下列各款項目：

- 一、容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。
- 二、工程費用。
- 三、權利變換費用。
- 四、工程費用、權利變換費用之貸款利息。
- 五、執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。
- 六、管理費用。
- 七、土地鑑界費用。
- 八、依「公寓大廈管理條例」所應提撥之公共基金。
- 九、其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。

3.4.2 乙方申請綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、耐震設計標章或耐震標章，應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。

乙方須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持前項標章有效性。維護費用得納入共同負擔項目，但室內裝修費不得納入共同負擔項目。

3.4.3 乙方應負責進行開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用，除本契約另有約定外，甲方不另外提供補貼或補償。

3.4.4 興建期間乙方如有配合提供土地所有權人需求協助安置時，興建期間安置所需之租金納入共同負擔項目之費用不得超過每坪每月 1,000 元，租金單價高於前開金額時，差額部分由乙方負擔。

興建期間遲延時，實際安置期間仍不得長於取得使用執照之日加 240 日。

- 3.4.5 乙方應負擔「都市更新條例」第 52 條規定發放之差額價金。
- 3.4.6 本案都市更新事業如有權利關係人依「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。
- 3.4.7 乙方應負擔自本契約簽約日之日起至本案都市更新事業建築物開闢完成並點交予權利關係人前所生之所有相關費用。
- 3.4.8 除本契約另有約定外，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「基隆市都市更新事業及權利變換計畫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率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比率者，不在此限。
- 3.4.9 本基地範圍內所需水、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。
- 3.4.10 本基地範圍內如有需遷移之地下管線、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。
- 3.4.11 乙方應負擔本基地全部之地上物、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。
- 3.4.12 乙方應依「公寓大廈管理條例」等相關規定，協助本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。
- 3.4.13 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。
- 3.4.14 乙方應配合甲方需求辦理開工動土典禮、上梁典禮、工程竣工典禮(含宣導品)等，並應包含辦理活動之攝影、錄影及影片製作，且將相關內容以電子檔方式交付甲方留存，相關費用由乙方負擔。

### 3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方之協力廠商於本契約期間不得變更，且應於本案都市更新事業建築物之建造執照核發之日起 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠(限甲等營造廠)、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。但本契約期間有特殊情形必須變更者，乙方應以不影響本案都市更新事業設計興建為前提，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，經甲方同意並依法定程序辦理(若有)後變更之，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 3.5.2 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。
- 3.5.3 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，自本基地土地點交予乙方之日起至依第 16.2.2 條完成點交接管之日止，乙方應自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及第 3.2.3 條以外之目的使用。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、甲方相關人員或其他第三人之生命、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求償時，乙方並應負責賠償甲方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 乙方如為本案申請階段之合作聯盟申請人(乙方之發起人)設立之專案公司，於興建期間，該合作聯盟申請人領銜公司之持股比例應維持高於乙方實收資本額之 51%；該合作聯盟申請人一般成員之持有股份比例亦應維持不低於乙方實收資本額之 10%。
- 3.5.5 其他依申請須知或本契約約定應由乙方辦理、執行或協助者，應納入乙方工作範圍。

## 第四章 雙方聲明與承諾事項

### 4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案都市更新事業之執行順利成功，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，避免仲裁或訴訟。

### 4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方係受臺灣港務股份有限公司授權，負責簽署本契約及履行本契約所定之一切權利及義務。
- 4.2.2 本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 甲方之承諾

- 4.3.1 本基地基礎範圍內之各筆土地，甲方承諾於本契約簽約日次日起 30 日內，通知乙方土地及建築物點交日期，並將土地及建築物全部一次或逐筆點交予乙方。
- 4.3.2 依第 4.3.1 條點交於乙方前，本基地基礎範圍內之各筆土地，屬大華段 1999 地號及 2002 地號土地範圍者，甲方已依「文化資產保存法」第 15 條規定完成文化資產價值評估且決議不列冊追蹤；如涉其他地號土地範圍，由實施者協商地主辦理。

### 4.4 乙方之聲明

- 4.4.1 乙方聲明其係依中華民國法律設立之股份有限公司，且非屬大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司，並於本契約期間內，公司實收資本額維持高於 2 億元，且依法令及公司章程，具擔任本案都市更新事業實施者之資格；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。

- 4.4.2 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。
- 4.4.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 4.4.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其履行本契約之能力有減損之虞。
- 4.4.5 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。簽訂本契約時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案都市更新事業執行或財務狀況之不利情事。
- 4.5 乙方之承諾
- 4.5.1 乙方承諾本案都市更新事業共同負擔比率最高不得超過 65.98%，並依該比率保障土地所有權人最少應分配權利價值。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率，不得高於共同負擔比率承諾書之比率。
- 4.5.2 乙方承諾本案都市更新事業完成後，臺灣港務股份有限公司應分配之權利優先集中於大華段 1999 地號土地，並至少完整分配一幢建築物供住宅及商業設施使用，且該幢建築物使用執照登載之總樓地板面積不低於 10,000 平方公尺，而分配之停車位應以集中分配、方便管理為原則，其餘則依權利變換相關規定辦理，由臺灣港務股份有限公司依實際需求進行選配。
- 如因共同負擔比率計算或法規變更，導致臺灣港務股份有限公司於本案都市更新事業完成後可分配容積樓地板面積較前項承諾之容積樓地板面積短少時，乙方承諾無條件負擔並補足短少之面積予臺灣港務股份有限公司，並納入權利變換計畫。
- 4.5.3 乙方承諾第 3.1.1 條第 4 款第 1 目第 1 細目之開發產品類型不得計入前條臺灣港務股份有限公司應分配之權利。
- 4.5.4 乙方承諾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。
- 4.5.5 乙方承諾於取得甲方事前同意後始辦理容積移轉相關事宜。
- 4.5.6 智慧財產權及其他無形之財產之取得及使用如下列各款約定：

- 一、乙方承諾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。
  - 二、乙方承諾依本契約執行本案都市更新事業所使用、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。如因前開智慧財產權之使用，致第三人對甲方提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。
  - 三、若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，經甲方提供相關訊息、協助及授權並以書面通知乙方後，乙方承諾自付費用，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，乙方承諾立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方所受之損害；如無侵權之行為，乙方承諾提出有權使用之主張。
  - 四、若前 2 款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，則乙方承諾依甲方選擇之下列方式之一辦理：
    - (一) 為甲方購得於本案實施所需之使用權。
    - (二) 在不損及甲方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。
  - 五、前款之情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且其情節重大並足以影響本案都市更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，乙方承諾甲方得終止或解除本契約。
  - 六、乙方承諾對甲方支付因前 4 款約定所生之任何相關費用與損害賠償。
- 4.5.7 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都市更新事業所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方免於前開事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方受損，乙方承諾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)。
- 4.5.8 乙方承諾執行本案都市更新事業時，均符合相關法令之規定。
- 4.5.9 乙方承諾依據都市更新主管機關所核定之都市更新事業計畫提列之廠牌、材質與規格內容施工。

- 4.5.10 乙方承諾於本案興建期間內之工地安全、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，乙方承諾負擔所有責任。如致甲方受損，乙方承諾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)。
- 4.5.11 乙方承諾甲方、其他土地及合法建築物所有權人及權利變換關係人所受分配建築物享有不低於本案房屋買受人相同之權利(包括但不限於建築物所使用之建材設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等)，且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。
- 4.5.12 乙方承諾依第 3.2.1 條完成點交之日起，自負基地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或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，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求償時，乙方承諾負責賠償甲方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)。
- 4.5.13 乙方承諾如權利變換計畫經核定之共同負擔比率超過共同負擔比率承諾書所載之比率時，依共同負擔比率承諾書所載之比率為據；如核定之共同負擔比率小於共同負擔比率承諾書所載之比率，依核定之共同負擔比率為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值之土地及建築物金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。
- 4.5.14 乙方承諾於本基地地上物清除並完成門牌註銷且取得建造執照後，始就本基地土地及建築物進行預售，並自負預售土地及建築物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方承諾負責賠償甲方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)。
- 4.5.15 乙方承諾自行瞭解本基地實況及所有可能影響本案都市更新事業執行之現有及預期情況及事項，且不以本案之性質及本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。

- 4.5.16 若因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受損害時，乙方承諾對甲方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)。
- 4.5.17 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或第三人誤解之一切重要事實。
- 4.5.18 乙方承諾履行於評選會中所提出之承諾及回饋事項。乙方所提出之承諾及回饋事項與其具體執行方法，涉及第三人或其他機關(構)之職權，且乙方因承諾及回饋事項有與甲方另行約定之需要時，乙方確實瞭解甲方有權於本契約期間屆滿或屆滿前終止時，指定受讓本契約權利義務之第三人或機關(構)，乙方承諾不提出異議。
- 4.5.19 乙方承諾由甲方召開與本案相關審查之會議時，有關學者專家之出席費、審查費、交通費、住宿費由乙方負擔，並配合出席會議進行簡報說明。
- 前項乙方負擔之費用應依行政院頒訂之中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點、國內出差旅費報支要點等相關規定辦理，但本契約另有約定者，不在此限。
- 4.5.20 乙方承諾任意第三人因本案而對臺灣港務股份有限公司所為之主張或請求，視同對甲方提出主張或請求，除本契約另有規定外，乙方應依本契約約定負擔相關義務。

## 第五章 甲方協助事項

### 5.1 甲方應協助事項

- 5.1.1 於乙方依第 3.1.1 條第 3 款約定辦理過程中，如有辦理公開座談會、說明會或協調會，甲方同意協助派員列席，以促進本案都市更新事業推動效率。
- 5.1.2 為辦理基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，甲方同意協助提供乙方必要之協助與文件，惟相關費用應由乙方負擔。

## 5.2 甲方協助範圍及法律效果

5.2.1 乙方依「都市更新條例」第 32 條及第 48 條規定，向都市更新主管機關申請都市更新事業計畫、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負擔。

5.2.2 第 5.1 條所稱之協助事項，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及效益，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其他主張等。

## 第六章 權利變換

### 6.1 評價基準日

本案都市更新事業「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日之前 6 個月內。

### 6.2 共同負擔比率

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率不同時，乙方應依第 4.5.13 條之約定辦理。

### 6.3 權利變換辦理依據

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執行計畫書、都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容有差異時，除第 6.2 條約定情形外，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，因此增加、衍生之費用或其他利益，概由乙方負擔。

### 6.4 共同負擔費用抵付方式

乙方依第 3.4 條所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，甲方得以土地及建築物折價抵付。

### 6.5 估價程序及方式

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：

- 一、由乙方與土地及合法建築物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「基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單」中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與 3 家專業估價者簽訂委任契約，共同查估本案權利變換前各宗土地、本案都市更新事業完成後之土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值。
- 二、依第 1 款約定所委託之 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。
- 三、如因乙方未依前 2 款約定辦理，致土地所有權人向甲方求償時，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。
- 四、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本案都市更新事業完成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都市更新事業之原估價單位辦理之，所衍生費用由乙方負擔且不得納入共同負擔。

## 6.6 損害賠償

- 6.6.1 如因乙方未依第 6.5 條約定辦理，致公有土地或國營事業土地之管理機關(構)，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。
- 6.6.2 本案都市更新事業如有發生「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)與所受之一切損失。

## 第七章 權益分配

### 7.1 甲方權益

臺灣港務股份有限公司應分配之權利價值，依下列各款約定方式計算，並由甲方依第十六章約定驗收點交並接管：

- 一、本案都市更新事業實施方式為權利變換，臺灣港務股份有限公司取得核定發布後之權利變換計畫所載之本案都市更新事業完成後應分配之土地及建築物。
- 二、本案都市更新事業執行前，臺灣港務股份有限公司權利價值比率以都市更新主管機關核定發布實施之權利變換計畫所載內容為準。

## 7.2 乙方負擔及權益

- 7.2.1 乙方應依都市更新主管機關審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫為權益分配之依據，且不得違反第 4.5 條乙方之承諾事項。
- 7.2.2 乙方取得經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。
- 7.2.3 乙方應負擔依「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用。
- 7.2.4 除本契約另有約定外，乙方應負擔非屬第 7.2.3 條所稱之提列總表規定之其他費用。

## 7.3 選配方式

- 7.3.1 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及權利變換計畫草案，於報請都市更新主管機關核定發布後實施，且乙方應協助土地所有權人完成權益分配。
- 7.3.2 實施權利變換應分配之土地及建築物，規劃專屬臺灣港務股份有限公司分配部分，乙方應明確且詳盡告知其他參與本案都市更新事業之土地、合法建築物所有權人及權利變換關係人不得選配。規劃由其他參與本案都市更新事業之土地、合法建築物所有權人及權利變換關係人選配部分，應先與基地範圍乙方以外之其他土地及合法建築物所有權人(或管理者)確認及協調分配需求內容。若未經甲方同意而任由土地及合法建築物所有權人或權利變換關係人選定前項專屬臺灣港務股份有限公司分配之土地及建築物，乙方應依甲方要求重新調整權益分配結果，如無法重新調整，

乙方除須給付臺灣港務股份有限公司差額價金外，另須對臺灣港務股份有限公司負擔損害賠償責任。

- 7.3.3 除第 7.3.2 條臺灣港務股份有限公司分配之土地及建築物外，若甲方與本案都市更新事業其他土地所有權人或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權益分配意願時，應以公開方式抽籤辦理分配之。
- 7.3.4 依第 7.1 條臺灣港務股份有限公司可分得之權利價值，由甲方依第 7.3.2 條及第 7.3.3 條約定自行選配，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權益分配最小面積時，則領取差額價金。
- 7.3.5 土地所有權人實際權益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依本契約第 16.2.2 條規定完成點交接管之日起 30 日內繳納或領取差額價金。

## 第八章 建材設備及施工品質

### 8.1 建材設備及施工品質要求

乙方規劃興建本案都市更新事業之建築物，其結構除經甲方同意外，應符合都市更新事業執行計畫書規劃內容；其建材設備水準不得低於「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」建築物工程造價標準單價表第二級建材設備水準。甲、乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致。

### 8.2 建材設備替代原則

甲、乙雙方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案所載之建材設備表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負擔。

## 第九章 變更設計

### 9.1 甲方提出變更設計

本案都市更新事業計畫核定前，甲方若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。

### 9.2 公有土地或國營事業土地之管理機關(構)提出變更設計

9.2.1 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方因應公有土地或國營事業土地之管理機關(構)提出之變更設計(含建材、設備或室內格局之變更)需求，甲方應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地或國營事業土地之管理機關(構)、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。

9.2.2 第 9.2.1 條工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳予甲方，經甲方通知提出變更設計之公有土地或國營事業土地之管理機關(構)簽認，並於該公有土地或國營事業土地之管理機關(構)驗收合格之日起至乙方與其完成點交接管之日以前，由乙方與其辦理一次找補。

### 9.3 其他原因變更設計

若非因甲、乙雙方、公有土地或國營事業土地之管理機關(構)之因素而必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。

## 第十章 執照與許可

### 10.1 建築執照

本案都市更新事業建築物之建築執照請領人及起造人均為乙方。

### 10.2 其他執照及許可

10.2.1 於乙方負責興建範圍內，乙方應負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並於取得之次日起 7 日內將其副本提送甲方，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。

- 10.2.2 乙方應於取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照次日起 30 日內提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審查，經審查同意後始得依第十五章約定辦理。

## 第十一章 契約變更及轉讓

### 11.1 契約變更原則

- 11.1.1 除本契約另有約定外，甲、乙雙方得依一方提議而合意變更本契約內容。但於前開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，乙方仍應依本契約內容、時程履行。
- 11.1.2 本契約之變更，非經甲、乙雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

### 11.2 契約轉讓限制

- 11.2.1 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，惟應自事實發生之日起 30 日內檢附相關證明文件，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本契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。
- 11.2.2 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔本契約義務經甲方拒絕依第 11.2.1 條約定辦理者，甲方得解除本契約，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。

## 第十二章 保險

### 12.1 保險範圍及保險單

- 12.1.1 甲、乙雙方依第 3.2.1 條約定完成點交之日起至依第 16.2.2 條約定完成點交接管之日止，乙方對本案之興建、本基地範圍之建築

物等，應向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，投保購買並維持必要之足額保險，且於保險單上註明「本保險單未經臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司同意，不得辦理變更或終止」之文字或類似之意思表示。就無法獲得保險理賠之損失，除本契約另有約定外，應由乙方負擔。

12.1.2 乙方依本契約約定投保之各類保險應於投保之日起 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及負責人印鑑)送交甲方備查。其後有變更者，亦同。

## 12.2 保險項目、金額及期間

12.2.1 乙方應投保之保險如下：

一、火災及財產綜合保險(含爆炸、地震、颱風、洪水水漬附加險)或商業火災綜合保險(以甲方為被保險人及保險受益人)：

(一) 保險期間：依第 3.2.1 條完成點交之日起至本基地現況建築物拆除完成之日止。

(二) 保險金額：

1. 不得低於百分之百實際現金價值。

2. 如因建築本體之故，無保險公司願意承保，須由乙方以書面提出相關證明並簽具切結書，並繳付防火擔保保證金 40 萬元。發生火災事故且有賠償需要時，優先以防火擔保保證金支付，並準用第十七章繳付、退還、補足等約定。

二、公共意外責任險(舉辦用火或易燃粉塵活動時，應含塵爆險)：

(一) 保險期間：應自依第 3.2.1 條完成點交之日起至甲方依第十六章約定驗收點交並接管之日止。

(二) 保險金額：至少依「基隆市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法」規定投保，若基隆市政府就場所訂有加重投保金額規定者，從其規定。

三、營造工程綜合損失險(應以甲方為共同被保險人)：

(一) 保險期間：自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取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照之日止。

(二) 保險金額：不得低於本案都市更新事業經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

四、營造工程第三人意外責任險(另以甲、乙雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包商與僱用人員為共同被保險人)：

(一) 保險期間：自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甲方依第十六章約定驗收點交並接管之次日起 30 日止。。

(二) 保險金額：

1. 每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於 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 1,500 萬元整。
3. 每一事故財務損害之保險金額不得少於 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%。

五、雇主意外責任險：

(一) 保險期間：本契約期間。

(二) 保險金額：每一個人體傷或死亡之保險金額不得少於 500 萬元整。保險人所負之賠償責任，不扣除社會保險之給付部分。

六、鄰屋倒塌、龜裂責任險：

(一) 保險期間：自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甲方依第十六章約定驗收點交並接管之次日起 30 日止。。

(二) 保險金額：不得少於 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

七、其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.2.2 乙方應於取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照之日後，且於公寓大廈管理委員會運作之前，辦理本基地建築物管理期間設施及公共意外責任與火災保險等相關事宜。

12.2.3 本契約期間內，乙方應依相關法規規定、本契約約定、都市更新事業執行計畫書之內容及實際需要，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。

12.2.4 本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。

12.2.5 因保險事故發生致支付之保險金已達第 12.2.1 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。

### 12.3 保險費用

乙方依第 12.1.1 條約定投保之各項保險，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築物外，投保保險之不保事項、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 乙方未依約定投保之責任

乙方未依本契約約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負完全賠償責任。

### 12.5 第三人投保保險之義務及責任

乙方責成之承包商、供應商及專業顧問應於本契約期間及保固期間投保專業責任險。保險範圍包括但不限於因業務疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致甲方或其他第三人受有之損失。

## 第十三章 施工

### 13.1 施工計畫

乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且施工期間須於每月 10 日以前，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。

## 13.2 交通維持

施工期間之交通維持由乙方負責。必要時，乙方應提出交通維持計畫，並依道路主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。

## 13.3 施工品質

13.3.1 為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案都市更新事業之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「技師法」、「建築物結構與設備專業工程技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

13.3.2 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。乙方因故無法依據第 4.5.9 條承諾施工時，須提出同等級或優於都市更新事業執行計畫書提列之廠牌、材質及規格，並經甲方同意後始得辦理。

13.3.3 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補、改善之。乙方應於甲方所定期限內完成修補、改善，其費用應由乙方負擔。

## 13.4 乙方應與營造廠約定事項

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之日起 60 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，工程合約書如有變更之情事，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：

- 一、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、公有土地及國營事業土地之管理機關(構)負瑕疵擔保責任。
- 二、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、乙雙方及該營造廠或分包廠商共同協議後，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，俾該營造廠或分包廠商繼續履行本案都市更新事業相關工作。
- 三、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。

四、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。

### 13.5 勞動及職業安全衛生

13.5.1 乙方應於建造執照核發之日起 30 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送交甲方，並將本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。

13.5.2 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，應依職安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(構)及相關機關(構)所屬人員)之任何損失，應由乙方負全責。

### 13.6 鄰地及鄰房損害之賠償責任

乙方於興建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。

### 13.7 配合工地勘察之義務及責任

甲方、基隆市政府、基地之公有土地或國營事業土地之管理機關(構)得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方不得拒絕。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。

### 13.8 管線遷移

13.8.1 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.8.2 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。

13.8.3 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。

### 13.9 完工資料之交付

乙方應交付予甲方之完工資料如下：

- 一、所有建築物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。
- 二、所有建築物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 三、建築物、設施或設備之維修計畫。
- 四、其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及甲、乙雙方同意應提供之資料與文件。

前項完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

### 13.10 乙方未依約定施工之責任

13.10.1 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。

13.10.2 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，甲方除得依據第二十一章約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

## 第十四章 完工期限

### 14.1 施工期間

乙方應於建築主管機關核定之開工日起 1,590 日內完成興建本案都市更新事業之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得本案都市更新事業全部建築物之使用執照。

### 14.2 施工期間之展延

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向甲方申請展延，展延時間每次最長為半年，並以 2 次為限。

因第 20.1 條、第 20.2 條或其他不可歸責於乙方之事由，乙方依前項規定申請展延者，應於前開事由發生之日起 14 日內向甲方報備，並申請展延。甲方得視情節核定其展延時間或次數，不受前項限制。

## 第十五章 產權登記

### 15.1 產權登記之義務

乙方應於取得使用執照之次日起 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，甲方應配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

## 第十六章 驗收點交

### 16.1 驗收標準

16.1.1 乙方應於取得使用執照並依第 15.1 條完成產權登記之次日起 30 日內通知甲方辦理驗收。驗收程序甲方得自行或委託第三人辦理，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。

16.1.2 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。

### 16.2 點交接管

16.2.1 經甲方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 條規定通知辦理本案都市更新事業之土地及建築物點交接管。

16.2.2 乙方依第 16.2.1 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)，且甲、乙雙方應於取得使用執照之次日起 240 日內完成點交接管。

### 16.3 乙方未依約定驗收點交之責任

16.3.1 乙方未能於第 16.1.1 條期限內通知甲方辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。

16.3.2 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。

## 第十七章 履約保證金

### 17.1 繳納方式

乙方或乙方之發起人(乙方為專案公司時適用)於本契約簽約日之前已繳付履約保證金 8,700 萬元予甲方，於本契約期間有補繳或補足履約保證金之須要時，依下列各款方式繳納之：

一、金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。

二、中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」為受款人。

三、匯款存入甲方指定帳戶。

銀行及分行名稱：臺灣銀行基隆分行

帳戶名稱：臺灣港務股份有限公司

銀行帳號：012001133286

四、本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 5 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。

五、設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司」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 退還方式

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予乙方：

- 一、本案都市更新事業建築物經驗收合格並完成點交。
- 二、乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。
- 三、乙方已依第十八章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 押提、補足或額外給付

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。

## 第十八章 保固及保固保證金

### 18.1 保固契約

本案都市更新事業建築物依第 16.2.2 條完成點交接管之日起，由乙方負責本案都市更新事業建築物之保固，並應與分得土地及建築物之甲方簽訂保固契約，且應約定乙方應繳納之保固保證金及保固期間。

乙方應於取得使用執照之次日起 30 日內，提出保固契約(草案)予甲方審閱。甲乙雙方至遲應於產權登記日之次日起 30 日內簽訂保固契約。

### 18.2 乙方保固責任

乙方保固項目及期間依下列各款約定辦理：

- 一、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。建築物之「重大」修繕或「一般」修繕、維護及改良之認定，應明訂於本案都市更新事業建築物之公寓大廈管理規約內，並納入都市更新事業計畫中。
- 二、建築物之屋頂、外牆、露臺、地下室等防水工程，保固期為 5 年。
- 三、建築物(含點交時所附之設施設備)之裝修、機電及除前 2 款約定外之所有其他部分，保固期間為 3 年。
- 四、建築物隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或設施不良等瑕疵，致發生安全問題，乙方仍須負一切責任，該項責任於保固期屆滿後，仍須承擔，並不因保固期屆滿而消除。

前項約定之保固項目於保固期間發生損害時，除因不可抗力或不可歸責於使用人之事由所致者外，乙方應於甲方通知之期限內無償完成修復或更換。逾期者，甲方得依第二十一章約定辦理。

乙方逾期未完成修復或更換，或因有緊急搶修之需要者，甲方得逕行修復或更換。

甲方依前項逕行修復或更換所需之一切費用由保固保證金扣抵或先行墊付，乙方應於甲方通知之日起 10 日內補足差額之保固保證金，逾期應按年利率 5%另計遲延利息，且甲方得依第二十一章約定辦理。

### 18.3 保固保證金

- 18.3.1 甲、乙雙方依第 16.2.2 條完成點交接管之日起 7 日內，乙方應繳交本案都市更新事業建築物之使用執照所載工程造價 3%之保固保證金予甲方。繳交保固保證金之方式準用第 17.1 條約定。
- 18.3.2 乙方逾期未繳交保固保證金者，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，甲方得依第二十一章約定辦理。
- 18.3.3 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甲、乙雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還四分之一(退還金額四捨五入至個位數)；保固保證金於繳交日起算屆滿 5 年後，經甲方會同乙方勘察保固情形正常且甲、乙雙

方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還四分之一(退還金額四捨五入至個位數)；餘款於保固保證金繳交日屆滿 15 年後，且甲、乙雙方無其他爭議時，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

#### 18.4 本章約定之效力

本章約定不影響甲方依「民法」或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

### 第十九章 管理與監督

#### 19.1 更新成果備查

乙方應於本案都市更新事業完成之日起 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 配合管理及監督之義務

甲方或由甲方委託之專案管理機構執行本案都市更新事業建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應無償配合辦理，並提供相關之資料及文件，且適時執行必要之測試。

甲方或由甲方委託之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。

前項所稱監督、稽查及檢查，包括但不限於以下各款約定：

- 一、整體計畫時程督導：督導內容包括都市更新事業及權利變換計畫與工程計畫時程、計畫執行進度、趕工計畫等。乙方須製作相關計畫時程網狀圖提送甲方備查，如有進度落後時，乙方應簡報說明並提出改善方案。
- 二、興建期間開發興建事宜之稽查：定期每季辦理一次開發興建事宜之稽查，稽查範圍包含開發興建之各項法令規定之辦理情形、各類許可證照之核發、乙方專業人員之資格及執業情形。

三、興建期間品質保證稽查：定期每季辦理一次品質保證稽查，稽查範圍包含品質計畫審查及更新，施工相關各項品質、時程、安全衛生、環保、交通、人民反映等問題。

四、興建期間財務稽核：定期每年 6 月 30 日以前辦理一次財務稽核，稽核範圍包含乙方之財務計畫審查、計畫更新及執行情形追蹤、會計報表及資金使用情形審查、開發廠商成本控制等。

五、其他依甲方指示辦理之不定期抽查與督導。

前項工作如有爭議，甲、乙雙方應參照當時行政院公共工程委員會訂頒之「公有建築物施工階段契約約定權責分工表」辦理。

### 19.3 乙方不得免除之責任

19.3.1 除本契約另有約定或甲、乙雙方依本契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方履行本契約之義務、辦理建築物之施工管理維護，或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依中華民國法律、規章及本契約應盡之責任或義務，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都市更新事業執行所需之全部證照。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本契約責任或義務。

19.3.2 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，乙方應賠償甲方之損害。賠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。

## 第二十章 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、乙雙方之事由，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：

- 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、爆炸或遭嚴重破壞。
- 四、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。
- 五、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：

- 一、法規或政策變更。
- 二、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。
- 三、參與本案都市更新事業之甲方未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。

## 20.3 通知及認定程序

不可抗力或除外情事之通知及認定應依下列各款約定程序辦理：

- 一、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，並於通知次日起 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。
- 二、任何一方於收到他方依前款通知後，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於通知次日起 90 日內達成協議時，依第二十三章約定辦理。

如一方未依前項約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

#### 20.4 損害減輕

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 認定後效果

20.5.1 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。

20.5.2 甲方得同意停止本契約期間之計算，並得視情節適度展延本契約或本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。

20.5.3 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受償之。

### 第二十一章 缺失及違約罰則

#### 21.1 乙方缺失或違約情形

21.1.1 乙方所提送之都市更新事業計畫及權利變換計畫，未於基隆市都市更新及爭議處理審議會召開4次專案小組會議以前議決辦理聽證並審議通過，屬乙方之缺失。但本基地範圍倘經審議會審議調整確認後，則前開審議次數重行起算。

21.1.2 因可歸責於乙方事由，而有下列各款情事之一者，認定為乙方違約：

一、乙方違反第 3.1.1 條第 5 款約定，未能於期限內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫，或其他所需計畫之草案，或未完成相關事項者。

二、乙方違反第 3.4 條約定，未負擔或付清相關費用，其欠款達核定發布之權利變換計畫登載營建費用總額 20%以上者。

三、乙方未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足等，致工程進度嚴重落後達 20%以上，認有不能依限完工之虞者。

- 四、乙方違反第 4.5.3 條約定，將第 3.1.1 條第 4 款第 1 目第 1 細目之開發產品類型計入臺灣港務股份有限公司應分配之權利。
- 五、乙方未能依第 14.1 條約定取得使用執照者。
- 六、乙方將其因本案都市更新事業所取得，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、設定負擔或類此之其他處分確定，或就本基地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，其情節重大影響本案都市更新事業的執行者。
- 七、本案都市更新事業建築物之建造執照被作廢或註銷者。
- 八、乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人影響本案都市更新事業執行者。
- 九、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。
- 十、乙方違反法規之強制或禁止規定者。
- 十一、乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。
- 十二、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。
- 十三、遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。
- 十四、乙方違反第四章約定者。
- 十五、乙方違反第七章關於甲方應分配部分之約定。
- 十六、乙方未依第 17.1 條約定補繳或補足履約保證金者。
- 十七、乙方所提送之都市更新事業計畫及權利變換計畫，於基隆市都市更新及爭議處理審議會召開 8 次專案小組會議仍未能議決辦理聽證並審議通過。但本基地範圍倘經審議會審議調整確認後，則前開審議次數重行起算。

21.1.3 因可歸責於乙方之事由，致乙方之行為不符合本契約約定，但非屬第 21.1.2 條所稱違約情事者，均屬乙方之缺失。

## 21.2 乙方缺失之處理

21.2.1 乙方如有第 21.1.1 條及第 21.1.3 條所稱之缺失情形時，就可改善之缺失，甲方得以書面載明下列各款事項通知乙方限期改善。

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。但乙方如有第 21.1.1 條所稱之缺失情形時，甲方應要求乙方於前次會議紀錄發文日期次日起 90 日內提請續審。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、屆期未完成改善之處理方式。

21.2.2 乙方如有第 21.1.1 條及第 21.1.3 條所稱之缺失情形且無法改善時，或有經甲方依第 21.2.1 條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，甲方得依下列各款約定方式之一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：

- 一、乙方未依約定期限申請建造執照或通知驗收者，自屆期次日起至實際完成日止，每逾 1 日，應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給付予甲方，但最高以 30 日為限。
- 二、乙方未依約定之期限繳納本案都市更新事業相關費用、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 30 日為限。
- 三、前 2 款以外之缺失事件，除無法改善者每單一事件處罰乙方 5 萬元以上、50 萬元以下之懲罰性違約金外，可改善者每單一缺失事件自甲方依第 21.2.1 條約定之限期改善期間屆滿次日起，按日處罰乙方 5 萬元以上、50 萬元以下之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一缺失事件最高以 30 日為限。

21.2.3 甲方依第 21.2.2 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。

21.2.4 第 21.1.3 條乙方缺失情形，如可由他人代為改善者，甲方得自行或委請他人代為改善，乙方應無條件支付代為改善所生之費用。

21.2.5 甲方依第 21.2.3 條及第 21.2.4 條通知乙方繳納懲罰性違約金或代為改善費用，如乙方逾期不繳納者，甲方得逕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。

除前項懲罰性違約金外，就乙方缺失而致甲方所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

### 21.3 乙方違約之處理

21.3.1 乙方如有第 21.1.2 條所稱之違約情形時，或有經甲方依第 21.2.1 條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，甲方得認定乙方違約，並準用第 21.2.1 條通知乙方限期改善。

21.3.2 乙方如有第 21.1.2 條所稱之違約情形且無法改善時，或有經甲方依第 21.3.1 條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，甲方得依第 21.2.2 條懲罰性違約金計算方式，加倍處罰乙方懲罰性違約金，且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，乙方不得要求延長本契約期限或免除本契約責任或義務：

- 一、暫停一部或全部工作之事由。
- 二、暫停工作之日期。
- 三、暫停工作之業務範圍。
- 四、暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。
- 五、屆期未完成改善之處理。

21.3.3 甲方依第 21.3.2 條約定請求懲罰性違約金者，準用第 21.2.3 條至第 21.2.5 條約定。

21.3.4 乙方如有第 21.1.2 條所稱之違約情形且無法改善並經甲方認定情節重大時，或經甲方依第 21.3.2 條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，甲方得書面通知乙方解除或終止本契約之一部或全部，並依第 22.2 條辦理。

## 第二十二章 契約之解除或終止

### 22.1 雙方合意解除或終止

於本契約期間，甲、乙雙方得合意解除或終止本契約。甲、乙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 因可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列各款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：

- 一、乙方未依第 21.3.1 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本契約。
- 二、乙方或其協力廠商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。
- 三、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。
- 四、乙方未依約定期限施工、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第 13.1 條之施工計畫預定進度 20%以上，足認有不能依限完工之虞者。
- 五、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。
- 六、乙方將其因本案都市更新事業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。

- 七、乙方就本基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。
- 八、可歸責於乙方之事由致本案都市更新事業之建築物建造執照或使用執照被撤銷者。
- 九、乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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。
- 十三、乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。
- 十四、乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案都市更新事業受有人身傷害而未妥善處理者。
- 十五、乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者。
- 十六、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

因下列各款不可歸責於乙方之事由而解除或終止本契約

- 一、因不可抗力或除外情事發生，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 條或第 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，並依第 22.4 條約定辦理。
- 二、非因不可抗力或除外情事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，甲、乙雙方應依第 23.1 條及第 23.2 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，並得依第 23.1 條約定辦理。

- 三、非因不可抗力或除外情事且不可歸責於甲方之事由發生(包括但不限於甲方須配合中央或地方政府政策變更本契約內容)，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，甲、乙雙方應依第 23.1 條及第 23.2 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，得由甲方解除或終止本契約。

## 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

- 一、除法令或本契約另有約定外，於本契約終止後甲、乙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。
- 二、除乙方於本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都市更新事業支付之所有成本費用)。
- 三、除本契約另有約定外，本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築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約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基地基礎範圍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本契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 四、於本契約解除或終止後，乙方已完成且可使用之本案都市更新事業建築物、地上物、土地改良物、設施及設備，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供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、保證書等文件、紀錄、報告等資料，且乙方不得向甲方請求任何費用。

- 五、依前款約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止之日起至全部完成移交之日止，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。除甲、乙雙方另有約定外，解除或終止本契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。甲、乙雙方同意於本契約解除或終止之次日起 240 日內完成移轉。如屆期甲、乙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。甲、乙雙方再循爭議處理程序解決爭議。
- 六、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。
- 七、乙方應於本契約解除或終止生效之次日起，依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地基礎範圍上之乙方資產、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 可歸責乙方事由之契約期間屆滿前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致本契約期間屆滿前解除或終止時，乙方應將本基地基礎範圍在建工程及已完成建築物(指已取得使用執照並辦竣建築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，保持本基地基礎範圍在建工程、已完成建築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：

- 一、如在建工程、已完成建築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。
- 二、如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前款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。

- 三、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。
- 四、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築物(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，負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及前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。
- 五、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築物，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 240 日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，每逾 30 日乙方應支付甲方 3,000 萬元整之懲罰性違約金，未達 30 日時以 30 日計。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。
- 六、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。

七、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都市更新事業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。

八、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本契約期間屆滿前解除或終止時，除本契約另有約定外，甲、乙雙方同意按下列各款約定辦理：

一、乙方應於本契約解除或終止之次日起 240 日內按下列約定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前開期限屆滿後 30 日之次日起至地上物處理完成之日止，按土地當期申報地價年息 10 %向乙方計收使用補償金：

(一) 在建工程、已完成建築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，由甲、乙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，依甲、乙雙方約定，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。

(二) 如甲方評估乙方依本章應移轉之在建工程、已完成建築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騰空，乙方應依甲方指示拆除騰空，其拆除及回復原狀之費用，由甲、乙雙方平均負擔。甲、乙雙方同意於本契約解除或終止之次日起 240 日內完成移轉。如屆期甲、乙雙方仍無法達成協

議，乙方仍應於 240 日內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建築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。甲、乙雙方再循爭議處理程序解決爭議。

(三) 乙方資產、設備：乙方應依第 22.4.1 條第 7 款約定辦理。

二、乙方應負責第 22.4.2 條第 4 款移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

三、乙方應無償提供第 22.4.2 條第 6 款所約定之相關文件、資產項目予甲方。

四、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。

五、除第 1 款約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及基隆市政府請求補償或返還。

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本契約者，除本契約另有約定外，準用第 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

任一方解除或終止本契約之通知應以書面送達他方，並載明本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，應立即停止所有受本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：

一、第十七章履約保證金之約定。

二、第 22.4 條解除或終止時之約定。

三、第二十三章爭議處理之約定。

四、其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第二十三章 爭議處理

### 23.1 優先處理爭議方式

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。甲、乙雙方同意，一方以書面提出協商之請求之次日起 60 日內仍無法達成共識時，任一方得提送協調委員會解決爭議。

### 23.2 協調

23.2.1 甲、乙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、乙雙方應於本契約簽約之次日起 180 日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳【附件 4】。

23.2.3 甲、乙雙方就關於本契約所載事項、協調本契約履行、本契約變更及不可歸責於乙方之本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之次日起 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 除本契約另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 45 日內未能召開協調委員會議，或於 3 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。

23.2.6 依第 23.2.5 條約定，甲、乙雙方同意以訴訟方式處理者，雙方同意以臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

### 23.3 契約期間之認定

- 23.3.1 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，不得停止本案都市更新事業之進行。
- 23.3.2 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被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本契約責任。
- 23.3.3 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被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本契約責任。

## 第二十四章 附則

### 24.1 甲方利用之權利

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，本契約履行完畢或終止、解除後，亦同。

### 24.2 放棄行使權利

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。

### 24.3 準據法

- 24.3.1 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.3.2 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。

### 24.4 印花稅

本契約印花稅由乙方負擔，並於甲、乙雙方所執之本契約正本內貼付。

## 第二十五章 通知與送達

### 25.1 通知方式

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。

### 25.2 通知與送達約定地址

25.2.1 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，甲、乙雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

一、甲方地址：20202 基隆市中正區中正路 1 號

二、乙方地址：

25.2.2 當事人之任一方未依第 25.2.1 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。

25.2.3 第 25.2.2 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。

## 第二十六章 契約份數

### 26.1 契約份數

本契約正本一式 2 份，甲、乙雙方各執 1 份為憑，副本甲方 份，乙方 份。如有繕誤，以正本為準。

### 立契約書人

甲方：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

統一編號：

代表人：

地址：20202 基隆市中正區中正路 1 號

電話：(02)2420-6100

都市更新實施契約（草案）

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

電話：

中華民國      年      月      日

## 【附件1】土地清冊

序號	標示部				所有權部			備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	114年公告 土地現值(元 /m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	
1	大華段	1999	1,899.00	72,900	臺灣港務股份有限公司	1/1	1,899.00	基礎範圍
2	大華段	2000	2,103.00	60,900	國營臺灣鐵路股份有限公司	1/1	2,103.00	優先整合 範圍
3	大華段	2001	710.00	60,900	臺灣菸酒股份有限公司	1/1	710.00	優先整合 範圍
4	大華段	2002	9,281.00	58,456	臺灣港務股份有限公司	1/1	9,281.00	基礎範圍
5	大華段	2003	91.00	58,400	基隆市(基隆市政府)	1/1	91.00	優先整合 範圍
合計共 5 筆土地					14,084.00 平方公尺			-

註：本表資料僅供參考，正確面積、地界以地政機關實測及鑑界為準。







## 【附件3】市府函文

檔 號：  
保存年限：

### 基隆市政府 函

地址：202201基隆市中正區義一路1號  
承辦人：陳韋綸  
電話：02-24201122  
電子信箱：f2402116@mail.klcg.gov.tw

受文者：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

發文日期：中華民國114年1月22日  
發文字號：基府都更壹字第1140204167號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

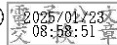
主旨：有關貴分公司來函針對「基隆市七堵區一德新村都市更新案」所提建議一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴分公司114年1月9日基港業字第1132902127號函。
- 二、考量本市都市發展以河谷廊帶為產業重心，本案基地鄰近本市七堵火車站與未來基隆捷運七堵站，緊鄰陽明海運總部，具產業發展及群聚潛力，係本市產業轉型重要基地。基於平衡整體都市發展與招商可行性，本都更案產品類型依據基地定位，原則朝產業園區方向規劃，提供至少6,000坪樓地板面積作為辦公空間使用，且應集中於明德一路側設置。另地面層商業空間設計建議整體規劃使用，避免細碎分割，以形塑地區新型態高品質商辦空間，與周邊傳統小型零售商業使用空間作出區隔。

正本：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

副本：本府都市發展處(住宅及都更科)



總收文 114.01.23



1142201466

檔 號：  
保存年限：

## 基隆市政府 函

地址：基隆市中正區義一路1號  
承辦人：楊家綾  
電話：02-24201122 分機1832  
電子信箱：arlene@mail.klcg.gov.tw

受文者：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

發文日期：中華民國115年4月21日  
發文字號：基府都更貳字第1150116397號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴分公司函詢「基隆市七堵區一德新村都市更新案」  
，本府建議開發後提供至少6,000坪辦公空間之認定一案  
，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年1月22日基府都更壹字第1140204167號函辦理兼復貴分公司115年4月15日基港業字第1152900590號函。
- 二、按內政部建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第5款：「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第三款不計入建築面積之部分。」，合先敘明。
- 三、有關旨案建議開發後產品提供至少6,000坪樓地板面積作為辦公空間，係為確保辦公空間滿足一定使用規模，爰其樓地板面積之認定應依前揭規定檢討辦理。
- 四、承上，旨揭6,000坪樓地板面積即包含梯廳、機房等公共設施空間；惟陽台因屬建築技術規則規定之附屬設施，爰陽台不列入旨揭6000坪樓地板面積之採計；另為確保辦公

總收文 115.04.21



1152205903

第1頁，共2頁



空間使用完整性，停車空間之設置面積應予排除採計。

五、另有關地面層擬設置商業空間一節，考量其係屬辦公支援性服務設施，有利於辦公環境之營造，爰同意將其納入旨揭6,000坪樓地板面積計算。

六、請貴分公司依上開認定原則及相關法規逕行辦理後續招商作業，俾利招商期程順利推展。

正本：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

副本：本府都市發展處住宅及都更科



訂

線

## 【附件4】基隆市七堵區一德新村都市更新案協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依「基隆市七堵區一德新村都市更新案」(下稱本案)都市更新實施契約(下稱實施契約)第 23.2.2 條之規定，由臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下簡稱「甲方」)及  
(以下簡稱「乙方」)訂定之。
- 第二條 本案協調委員會(以下簡稱「本委員會」)之任務如下：  
一、實施契約(包含相關契約、文件)所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調與解決。  
二、甲、乙雙方就實施契約第二十章所規定不可抗力及除外情事認定不同時，協助甲、乙雙方認定。  
三、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。  
四、其他依實施契約規定得移請本委員會協調之事項，或甲、乙雙方同意交付協調之事項。
- 第三條 本委員會設置委員 7 至 11 人，除主任委員外，由甲、乙雙方分別推薦相同人數且經對方同意之委員，由主任委員聘任之，委員之任期為一年。  
主任委員由                      擔任。
- 第四條 本委員會依甲、乙雙方任一方之書面請求並載明須協調事項，召開會議。  
會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，由                      之職務代理人代理之。
- 第五條 委員應親自出席會議，如因故不能出席時，得以書面委任其他委員代理之。代理人以受一人之委任為限。
- 第六條 本委員會須有委員三分之二(含)以上之出席始得開會，並以出席委員三分之二(含)以上之同意始得決議，且應作成紀錄。
- 第七條 本委員會開會時，甲、乙雙方應列席參加。本委員會並得邀請有關機關、團體之代表、學者、融資機構或專家列席，且得依規定酌支審查費、出席費及交通費。

第八條 本委員會視協調之需要，得指定契約當事人提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定其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，所需之經費由甲、乙雙方共同負擔。

第九條 本委員會之行政及幕僚工作由甲方辦理。

第十條 本委員會委員均為無給職，但得依規定支給審查費、出席費及交通費。

第十一條 除第八條規定及本委員會另有決議者外，本委員會所需之經費由乙方負擔。

第十二條 本章程之變更及修改應經甲、乙雙方之同意。

第十三條 本章程自民國 年 月 日生效。

章程訂定人

甲方：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

統一編號：

代表人：

地址：20202 基隆市中正區中正路 1 號

乙方：

統一編號：

代表人：

地址：

中華民國 年 月 日