

高雄市政府

「高雄市左營區機關用地（機 20）更新單元 1、 2 土地」都市更新事業案

更新單元□1、□2
委託實施契約（草案）



甲方：高雄市政府

乙方：（最優申請人或其成立之專案公司）

中 華 民 國 1 1 1 年 1 月

疾

疾

目 錄

第 1 條	總則.....	契-1
第 2 條	都市更新事業實施內容.....	契-5
第 3 條	實施都市更新事業.....	契-8
第 4 條	雙方聲明與承諾事項.....	契-19
第 5 條	權益分配.....	契-22
第 6 條	用地調查及土地點交.....	契-24
第 7 條	建材設備.....	契-26
第 8 條	執照與許可.....	契-27
第 9 條	保險.....	契-29
第 10 條	施工.....	契-31
第 11 條	產權登記.....	契-35
第 12 條	驗收接管.....	契-36
第 13 條	履約保證金.....	契-37
第 14 條	保固及保固保證金.....	契-39
第 15 條	管理與監督.....	契-40
第 16 條	不可抗力與除外情事.....	契-42
第 17 條	缺失及違約責任.....	契-45
第 18 條	契約之解除或終止.....	契-49
第 19 條	契約之變更或補充.....	契-51
第 20 條	爭議處理.....	契-53
第 21 條	其他規定事項.....	契-56
第 22 條	通知與文件之送達.....	契-58
第 23 條	契約份數.....	契-59

附件目錄

參

肆

「高雄市左營區機關用地（機20）更新單元□1、□2土地」
都市更新事業案
委託實施契約（草案）

立契約書人

高雄市政府（以下簡稱「甲方」）

○○○○○○○○○○○○○○○○（以下簡稱「乙方」）（最優申請人或最優申請人成立之專案公司）

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，選出乙方作為本案之實施者。

雙方同意依本契約條款確實履行本案，條款如下：

第一章 總則

第1條 總則

1.1 契約文件及其效力

1.1.1 本契約包含下列文件：

1. 本契約及其後修正或補充之文件。
2. 甲方就公開評選文件之相關補充規定、更正、釋疑書面說明之文件。
3. 本案之公開評選文件。
4. 都市更新事業開發建議書及其他依本契約約定應納入契約文件者。
5. 都市更新事業計畫及權利變換計畫。
6. 前述文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
7. 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.1.2 契約文件效力規定

1. 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。
2. 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

3. 同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
4. 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

1.2 名詞定義

契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依申請須知或其他文件定之：

1.2.1 本案：「高雄市左營區機關用地（機 20）更新單元 1、2(請勾選單元)土地」都市更新事業案。

1.2.2 本契約：甲、乙雙方簽訂之「高雄市左營區機關用地（機 20）更新單元 1、2(請勾選單元)土地都市更新事業案」委託實施契約書。

1.2.3 本案更新基地：

委託實施都市更新事業之更新基地（以下簡稱本基地）計分二個單元，位於左營區菜公段一小段 573 地號，範圍說明如下（請勾選更新單元），惟實際資訊仍應依現地測量成果、地政主管機關登載資料及實際審議核定通過之計畫內容為準（請勾選單元）：

更新單元 1：座落高雄市左營區菜公段一小段 573 地號北側之第五種住宅區，面積依都市計畫變更後標示約 7,077 m²（實際面積以地政機關核發產權登記為準）。

更新單元 2：座落高雄市左營區菜公段一小段 573 地號南側之第五種住宅區，面積依都市計畫變更後標示約 7,077 m²（實際面積以地政機關核發產權登記為準）。

1.2.4 土地所有權人：係指高雄市政府及財政部國有財產署（以下稱國有財產署）。

1.2.5 都市更新事業開發建議書：指乙方依本案公開評選文件規定，於申請階段所研提之計畫內容。

1.2.6 都市更新事業計畫及權利變換計畫：指乙方依本契約約定，送經高雄市都市更新及爭議處理審議會依

都市更新條例等相關規定審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫。

- 1.2.7 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。
- 1.2.8 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。
- 1.2.9 協力廠商：指乙方於申請階段提出協力廠商合作意願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。
- 1.2.10 協調委員會：指依本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.2.11 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 契約解釋

- 1.3.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。
- 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，倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，應以中文為主。
- 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，包含星期例假日、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 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦妥全部產權登記及完成本契約所定相關義務之日止。

乙

甲

第二章 實施內容

第2條 都市更新事業實施內容

2.1 實施方式

2.1.1 本案業經 110 年 9 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過之「擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原機 20)細部計畫暨劃定都市更新地區案」公告劃定為都市更新地區，以都市更新方式辦理本案開發。

2.1.2 本案依「都市更新條例」及相關法令規定，由乙方擔任實施者，實施都市更新事業，並以權利變換方式實施都市更新。

2.2 本基地範圍土地權屬、面積及現況概述

2.2.1 本基地範圍及面積

本基地位於高雄市左營區機關用地(機 20)，範圍為 110 年 9 月 17 日高雄市都市計畫委員會第 94 次會議審議通過之「擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原機 20)細部計畫暨劃定都市更新地區案」之第五種住宅區(住五)土地之南、北側，坐落於高雄市左營區菜公段一小段 573 地號之部分土地，單元 1 面積約 7,077 平方公尺、單元 2 面積約 7,077 平方公尺【實際土地地號及面積悉依機關用地(機 20)變更第五種住宅區土地並完成捐贈及地籍分割後之土地登記簿所載為準】。本基地東側臨民族一路、西側以大中二路 56 巷為界、南側為大中二路，北側為中華電信北高營業處，為北高雄優質住宅延伸發展之關鍵核心區位。本基地區位如圖 1 所示。



圖1 本基地區位圖

2.2.2 土地權屬

本基地範圍內土地 100% 為公有地，所有權人包括國有財產署及高雄市政府，惟將循「變更原高雄市主要計畫（左營區）機關用地（機 20）為住宅區（配合機 20 公辦都更土地開發）案」及「擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案」計畫書回饋負擔相關規定，以採分別共同持分方式辦理招商與開發。

表1 土地清冊

行政區	段別	地號	單元 基地	面積 (平方公尺)	所有權人	持分 比率
高雄市 左營區	菜公段 一小段	573-1	單元 1	7,077	高雄市政府	88.22%
					中華民國	11.78%
	573-2	單元 2	7,077	高雄市政府	88.22%	
				中華民國	11.78%	

註：本案基地範圍為機關用地（機20）變更後之第五種住宅區，坐落於菜公段一小段573 地號部分土地，應於都市計畫發布實施後，完成地籍分割。

2.2.3 土地使用現況

本基地現況為短期綠美化的開放空間及高雄市政府工務局養工處之辦公廳舍使用，養工處最遲應於土地點交日前完成搬遷作業。

2.2.4 甲方及國有地管理機關國有財產署同意以所屬土地供乙方實施本案之都市更新事業。

第三章 實施都市更新事業

第3條 實施都市更新事業

3.1 甲方協助事項

- 3.1.1 甲方應協助乙方辦理本基地之現況點交作業。
- 3.1.2 為辦理本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。
- 3.1.3 除本契約另有約定外，若乙方因本案執行需要，依法令規定須以甲方之名義辦理各項必要之許可、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後，通知甲方協助。相關費用由乙方負擔。
- 3.1.4 本案委託實施契約簽訂日之次日起至本基地完成交付予實施間期間，甲方同意協助乙方進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。
- 3.1.5 甲方不擔保協助事項必然成就
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，乙方不得因協助事項未能成就而對甲方主張減免責任或其他任何主張。
- 3.1.6 乙方因本案執行須向政府機關申請證照或許可時，甲方本於合作精神，在法令許可及權責範圍內，得協助乙方進行協調、提供必要之證明文件及其他有利於本案執行之事項(例如組成專案小組協助進行有關污水、消防、無障礙、升降設備、五大管線及其他興建相關工作之查驗，俾利使用執照之盡速取得)，惟乙方仍應依約掌控證照或許可之取得時程。

3.2 乙方應辦工作事項

3.2.1 一般原則

1. 乙方於本契約期間內，應就本案之土地範圍，依「都市更新條例」與相關法令擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

2. 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之都市更新事業開發建議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及權利變換計畫（草案）內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。

3. 乙方應視需要及法規申請都市更新及相關審議及其必要之各項許可、登記、核准、執照。

4. 乙方應依主管機關審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫為執行本案都市更新事業之依據。

3.2.2 更新事業之執行

1. 乙方應於委託實施契約簽訂日之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予甲方及副知國有財產署。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求同意展延。

2. 乙方提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案），其上載之共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，惟乙方應將本案共同負擔承諾書所載比率揭露於都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案），並承諾本案實際之共同負擔比率仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。

3. 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）日之次日起 90 日內，完成都市更新條例第 32 條及 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。

4. 本基地不得適用容積移轉，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%（不含捐贈公益設施免計容積獎勵之數量）。
5. 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。

3.2.3 更新事業資金信託

1. 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規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，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。
2. 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構，並作為本信託契約之關係人，建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
3. 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。
4. 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方及國有財產署備查，其後有修正時亦同。

3.3 規劃設計、監造及請領建造執照

- 3.3.1 乙方應以連接高鐵站區及國道 10 號區域交通為主軸，與周邊土地進行整體規劃設計，並結合高雄榮總與蓮池潭二大園區的休閒養生意象，規劃優質住商主題空間，打造具有北高雄科技生活特色的居住休閒、養生觀光聚落，落實高雄宜居城市之發展願景。

3.3.2 各單元內應就下列說明，進行公益設施項目之規劃設計，若乙方同時取得二個單元之最優申請人時，亦可跨單元選擇合適之區位進行配置。其相關規劃設計除依下列建議項目外，以各該目的事業主管機關及公益設施進駐機關之要求為準，且應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車空間；依「建築物無障礙設施設計規範」規定檢討設置電梯、坡道等必要設施，並納入都市更新事業計畫建議書中。

1. 單元1：規劃辦公大樓1處

(1) 養工處辦公室

- A. 主管機關：本府工務局。
- B. 樓層設置：辦公室不需配置於地面層，但應有公務出入口設置。
- C. 需求面積：至少 5,000 平方公尺。
- D. 一般地下停車位：汽車位 70 個、機車位 160 個。

(2) 挖管中心辦公室

- A. 主管機關：本府工務局。
- B. 樓層設置：考量出勤需要，建議設於低樓層。
- C. 需求面積：至少 324 平方公尺。
- D. 空間規劃：須設置監控室、發電機室、廁所、衛浴（供值班人員使用）等空間，同時須考慮值夜班人員之住宿需求。
- E. 屋頂層有機房空間 87 m²需求，室內、外規劃均可。
- F. 地下停車位：汽車位 2 個、機車位 8 個。

2. 單元2：規劃社福與社會住宅大樓1處

(1) 身心障礙日間照顧機構

- A. 主管機關：本府社會局。
- B. 樓層設置：須位於低樓層，並配有獨立無障礙電梯，且須面臨 10 米計畫道路。
- C. 需求面積：至少 500 平方公尺，可服務 40 位身心障礙者。
- D. 空間規劃：設置簡易廚房(如茶水間功能)、教室及室內體適能區。
- E. 逃生空間規劃：樓層逃生路徑應設計為雙向，且 1 樓以上應設有等待救援空間，應具備排煙及防火區劃功能。
- F. 須符合建築物使用類別 F2 類。
- G. 地下停車位：汽車位 2 個，機車位 12 個。

(2) 社區型日間照顧中心

- A. 主管機關：本府衛生局。
- B. 樓層設置：不得設於地下樓層，二樓以上要有無障礙專用電梯。
- C. 需求面積：至少 400 平方公尺。
- D. 空間規劃：平均每人應有 6.6 平方公尺以上，且設有二張床位。
- E. 停車空間規劃：留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。
- F. 設於 1 樓則可符合(H-2 建築使用類組)；另須符合消防乙類。
- G. 地下停車位：汽車位 4 個(含復康巴士 1 個；一般汽車位即可)，機車位 8 個。

(3) 家暴被害人自立生活家園

- A. 主管機關：本府社會局。
- B. 樓層設置：集中同樓層或上下樓層，可與社會住宅混合配置。
- C. 需求面積：至少 750 平方公尺。
- D. 設施規模及房型配置：至少應配置 15 戶，房型可分為 2 房型(50 m²/戶)及 1 房型(30 m²/戶)，每戶以一廳一衛為宜。
- E. 地下停車位：汽車位 1 個；機車位 8 個。

(4) 社會住宅

- A. 主管機關：本府都發局。
 - B. 樓層設置：可與同類型設施混合配置，應符合本市社會住宅之設置規定。
 - C. 需求面積：除上述公益設施外，30%公益設施容積獎勵剩餘面積。
 - D. 房型規劃：建議 1 房：2 房：3 房房間數比例約 6：3：1。
 - E. 空間規劃：1 房型約 30 m²，二房型約 50 m²，3 房型約 65 m²。
- 3.3.3 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請。
- 3.3.4 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施日之次日起 5 年內取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 15 日內通知甲方，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。
- 3.3.5 與本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、及環境影響評估等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。
- 3.3.6 本案建物之規劃設計與興建，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。
- 3.3.7 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. 本案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。
- 3.3.8 乙方領得建造執照日之次日起，應於 20 日內將建造執照及其相關圖說（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）複製各二份以書面函予甲方備查及副知國有財產署。
- 3.3.9 乙方為執行本基地建物規劃、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。甲方得自行或委由專案管理機構，執行本案及本契約之監督事宜。
- 3.3.10 乙方應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施，取得「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。
- 3.3.11 乙方應取得銀級以上之綠建築標章以及耐震設計標章。
- 3.3.12 乙方與第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求乙方繼續履行，而乙方不得拒絕。
- 3.3.13 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，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。
- 3.3.14 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備查及副知國有財產署，營造廠資格應為甲級以上。甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。
- 3.3.15 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及國有財產署，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方及國有財產署。

3.4 負擔費用

- 3.4.1 除本案委託實施契約已明文約定由甲方或國有財產署負擔外，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，包括但不限於工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐、管理費用、土地鑑界費用以及其他相關費用。
- 3.4.2 前項之相關與衍生費用，其符合高雄市政府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，並應以核定之都市更新事業計畫及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事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以共同負擔比率承諾書所載比率為準。
- 3.4.3 乙方應支付下列相關費用：
1. 乙方應負擔本案前期更新規劃及招商作業費用，
單元1 為新臺幣 697.5 萬元整（含營業稅）；
單元2 為新臺幣 697.5 萬元整（含營業稅），應於委託實施契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交，並不得納入共同負擔費用計算。（請勾選單元）
 2. 為利都市更新事業案順利推動，提升工程履約管理專業品質之必要，甲方得自行遴選並委任專案管理機構，提供相關專業服務協助，包括審查都市更新作業及追蹤執行進度、提供工程專業審查及建議與諮詢、協助工程查核及督導、信託財務抽檢、完工確認等工項，特辦理本工程履約管理委託技術服務招標事宜。
該委託技術服務費用由乙方支付，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列之營建費用 1% 為上限（金額無條件進位取至百萬元整，以甲方實際委託技術服務費用為準），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予甲方，並得納入共同負擔費用項目。
各更新單元委託技術服務費各期款繳交規定如下：

- (1) 第一期款：依最優申請人開發建議書所載之營建費用經本條計算後，繳交委託技術服務費用之 30%。應於甲方通知之期限前繳交，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
 - (2) 第二期款：依核定之都市更新事業計畫所載之營建費用經本條計算後，繳交委託技術服務費用之 50%。應於都市更新事業暨權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內繳交。並補繳第一期款不足之差額或自第二期款中扣除第一期款溢繳之差額。
 - (3) 第三期款：繳交委託技術服務費用依實際委託費用扣除前二期款之餘額。應於依委託實施契約第 15.1 條規定辦理更新成果報告送請甲方備查前繳交。
3. 乙方應優先依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，捐贈都市更新基金，單元 1 金額為 5,085 萬元，單元 2 金額為 5,085 萬元，二單元合計為 10,170 萬元，提供甲方規劃設計及營建開闢更新地區內之公園用地（含地下停車場）、廣場用地（兼供道路使用）及共同管道等費用，本項目得申請容積獎勵並得納入共同負擔費用。

3.4.4 代為拆除地上物及費用說明

1. 乙方應於完成土地點交之次日起 90 日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作；二個單元實施者不同時，應相互協調於同一時間拆除，避免影響拆除作業之進行。拆除後之鋼鐵殘料價值歸建物所有權人，各單元拆除後之鋼鐵殘料有價折讓予乙方並回收價金。各單元應拆除地上物位置、拆除處理費用及有價拆除鋼鐵殘料價值，詳如圖 2、表 2 所示。

單元 1：更新地區內編號 1 至 3 範圍內之建築物及所有工作物。

單元 2：更新地區內編號 4 至 7 範圍內之建築物及所有工作物。

2. 乙方應同時協助甲方及國有財產署辦理範圍內建物滅失登記及整地作業，該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等相關費用均由乙方負擔，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第57條之規定，其中代為拆除及遷移費用，由乙方在建物所有權人應領補償金額內扣回。

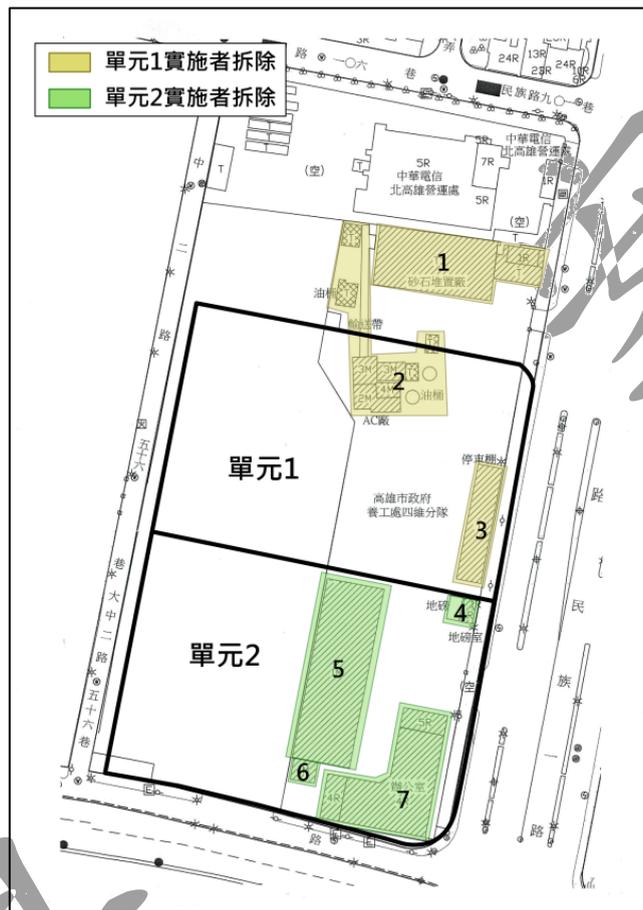


圖2 地上物位置圖

表2 地上物拆除工程費用及有價拆除鋼鐵殘料價值一覽表

地上物編號	拆除工程費用(元)	有價拆除鋼鐵殘料價值(元)
1	120,085	24,310
2	399,565	48,345
3	121,820	14,740
小計	641,470	87,395
4	57,500	12,210
5	439,710	53,185

地上物編號	拆除工程費用(元)	有價拆除鋼鐵殘料價值(元)
6	22,085	2,695
7	7,925,800	1,709,840
小計	8,445,095	1,777,930

3.4.5 乙方如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，乙方應自行負擔保證金及其他一切所需費用。

3.4.6 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

3.5 特別約定

3.5.1 協助乙方補足開發能力資格之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，及時提出不低於原協力廠商所應具有開發能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於招商申請階段所提「申請人公司專案團隊」中，如有建築師或營造廠者，亦同。

3.5.2 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）。

3.5.3 乙方於都市更新事業開發建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件（附件○申請人承諾事項），且承諾回饋事項若有涉及設施管理維護應由乙方自行維護管理。

第四章 雙方聲明與承諾事項

第4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，依法令及公司章程，具擔任本案投資人之資格；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。
- 4.3.6 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率最高不得超過○○.○○%（依共同負擔比率承諾書填入）。
- 4.4.2 乙方承諾如經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率超過共同負擔比率承諾書所載比率，依共同負擔比率承諾書所載比率為準；如核定之共同負擔比率低於共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為準，乙方應自行承擔因此所受之損失，且不得以此作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方自行負責。
- 4.4.3 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，與甲方無涉。乙方並應使甲方或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、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）。
- 4.4.4 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 乙方得於本基地地上物清除並取得建造執照後，就本基地土地及建物進行預售，惟乙方承諾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）。
- 4.4.6 乙方應自行了解本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。

- 4.4.7 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應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）。

參

換

第五章 權益分配

第5條 權益分配

5.1 本案實施方式為權利變換，土地權利關係人（即高雄市政府及國有財產署）將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配：國有財產署取得更新後應分配之土地及建築物，以分回住宅單位為原則，採垂直集中分配，並於建築物下方選配停車位；而高雄市政府以分期方式分回經主管機關核定權利變換計畫所載之權利價值金額為原則，分期給付比例如下：

5.1.1 第一期權利金：簽訂委託實施契約後，給付最優申請人開發建議書所載之甲方應分配權利價值金額之15%。

5.1.2 第二期權利金：權利變換計畫核定後，給付權利金總額之15%，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。

5.1.3 第三期權利金：取得建造執照後，給付權利金總額之15%。

5.1.4 第四期權利金：取得使用執照後，給付權利金總額之20%。

5.1.5 第五期權利金：完成產權登記後，給付權利金總額之35%。

5.2 乙方如同時為本案「單元1土地」及「單元2土地」全部基地之都市更新事業實施者時，得以本案二處單元整體開發為原則重新進行規劃設計，並經取得甲方及國有財產署同意後，得就更新後應分回房地及公益設施部分允許集中設計及選配。

5.3 乙方負擔與權利

5.3.1 乙方負擔依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。

- 5.3.2 乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及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與建築物；以及因權利關係人領取權利金後應分配之土地與建築物。

參

換

第六章 用地調查及土地點交

第6條 用地調查及土地點交

- 6.1 本基地範圍內，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。
- 6.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方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。
- 6.3 土地點交與清除廢棄物配合義務
 - 6.3.1 土地點交之配合義務
 1. 乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，甲方最遲應於簽約日之次日起 180 日內辦理點交，乙方不得拒絕。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，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。
 3. 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方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，經各方確認無誤後，由乙方簽收。
 - 6.3.2 清除廢棄物配合義務
 1. 除甲方另有需求，乙方應於完成土地點交之次日起 90 日內負責基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及運棄處理工作；二個單元實施者不同時，應相互協調拆除工作期程，避免影響拆除作業之進行。拆除後之鋼鐵殘料價值歸建物所有權人，並有價折讓予乙方回收；各單元地上物位置、拆除處理費用及有價拆除鋼鐵殘料價值，詳如圖 2 及表 2 所示。乙方應同時協助主辦機關及國有財產署辦理範圍內建物滅失登記及整地作業，該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記之規費及整地作業等

相關費用均由乙方負擔，不得納入共同負擔費用計算。依都市更新條例第 57 條規定，其中代為拆除及遷移費用，由乙方在建物所有權人應領補償金額內扣回。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

拆

換

第七章 建材設備

第7條 建材設備

- 7.1 乙方提供甲方之建材與設備，以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，且以此標準擬具簽約後提送審議之都市更新計畫及權利變換計畫，並以高雄市政府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準。如乙方未依此標準規定擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議，致本案無法執行時，甲方得依本契約第18條規定解除或終止本契約，並請求損害賠償。
- 7.2 乙方擬變更建築物構造及建材設備等級時，應檢附理由、具體修正建議、修正前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。惟雙方同意如因供應商停產、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，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。
- 7.3 甲方或國有財產署分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前或申報開工後一年內提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲方、國有財產署及乙方等三方同意於完工時一次找補。

第八章 執照與許可

第8條 執照與許可

- 8.1 本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。信託機構依信託契約，亦得為建造執照起造人、建造中及完工後建築物之受託人。
- 8.2 於乙方負責興建範圍內，乙方應負責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，甲方並應副知國有財產署，變更時亦同；如無副本者，應以影本加蓋與正本相符章代替。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。
- 8.3 變更設計處理
- 8.3.1 甲方及國有財產署分得之公益設施及房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於申報開工日之次日起 1 年內提出，乙方應配合辦理，且以一次為限。本變更需求若由甲方提出，其建築設計及都市更新規劃費用由甲方負責，並應依「高雄市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算；但若有可歸責於乙方之情事，或依「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，乙方應於前述期限到期前 30 日函知甲方確認，如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工，甲乙雙方應協商調整提出期限。
- 8.3.2 若非因甲、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、乙雙方若因前款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，惟變更費用由乙方負責。
- 8.3.3 甲方及國有財產署分得之房屋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，且須於乙方提供之工程變更相關文件上用印，

變更申請以一次為限，並應符合建管法令規定，逾期提出則乙方得不予受理。

8.4 管線挖埋

8.4.1 於本工程施工或保固期限內，甲乙雙方應共同遵守高雄市道路挖掘管理自治條例之規定，若因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受行政罰等損害時，甲乙雙方同意依本契約之規定辦理。

8.4.2 乙方於工程期限或保固期限內，違反高雄市道路挖掘管理自治條例規定者，致甲方遭受行政罰鍰等損害時，概由乙方負完全責任。且乙方同意甲方得在履約保證金先行扣抵，不足扣抵時並得追償之。



第九章 保險

第9條 保險

- 9.1 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應視實際需求投保本契約第 9.2 條相關責任險，並維持必要且足額之保險。
- 9.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
- 9.2.1 營造工程綜合損失險
由乙方為要保人，以甲乙雙方及國有財產署等三方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案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%。
- 9.2.2 營造工程第三人意外責任險
由乙方為要保人，以甲乙雙方及國有財產署與乙方受僱人、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。
每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 500 萬元整，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 2,000 萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣 1,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。
- 9.2.3 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。
- 9.2.4 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 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%。
- 9.2.5 其他經甲、乙雙方同意投保之保險：如建築物取得使用執照後之建築物產險及公共意外責任保險等。
- 9.3 本契約約定之各項保險，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，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。

- 9.4 本契約第9.1條約定由乙方投保之保險期間，應自完成第6.3.1條點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第9.2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12條接管後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契約第9.2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。
- 9.5 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，乙方應負賠償責任。
- 9.6 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。
- 9.7 乙方應於投保後10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章）送交甲方備查。
- 9.8 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。
- 9.9 如契約期間相關法令之保險金額經調整者，乙方應依據修正後之最新法令補足保險金額。
- 9.10 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。
- 9.11 乙方應依本契約約定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。

第十章 施工

第10條 施工

- 10.1 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。
- 10.2 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，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。
- 10.3 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備依本契約第7.1條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。
- 10.4 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。
- 10.5 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90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：
 - 10.5.1 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，應連帶對甲方負瑕疵擔保責任。
 - 10.5.2 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。

- 10.5.3 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。
- 10.5.4 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。
- 10.6 乙方應於領得建造執照日之次日起 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。
- 10.7 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。
- 10.8 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。
- 10.9 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。
- 10.10 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。
- 10.11 甲方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。甲方亦得自行或委由專案管理機構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負委任契約責任。

- 10.12 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。
- 10.13 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 18 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。
- 10.14 管線遷移
- 10.14.1 由乙方負責本基地興建範圍內之地下物及既有管線處理。
- 10.14.2 本基地之既有管線資料，乙方應自負查證之責。
- 10.14.3 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。
- 10.14.4 共同管道
 乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法、附錄三暨其相關規定，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。
- 10.15 乙方完工時應交付甲方下列資料：
- 10.15.1 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。
- 10.15.2 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。
- 10.15.3 建物、設施或設備之維修計畫。
- 10.15.4 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。

10.15.5 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併將乙方就該智慧財產權之相關權利移轉或授權予甲方，使甲方取得其權利或得使用相關資料。

10.16 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。

第十一章 產權登記

第11條 產權登記

- 11.1 乙方應於領得使用執照日之次日起 180 日內，申請並完成地籍測量、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 條規定列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記。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。
- 11.2 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。



第十二章 驗收接管

第12條 驗收接管

- 12.1 乙方應於領得使用執照日之次日起 90 日內通知甲方及國有財產署辦理驗收，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。
- 12.2 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。
- 12.3 經甲方及國有財產署驗收合格且完成產權移轉登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方及國有財產署辦理接管。
- 12.4 乙方應備妥竣工書圖、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）及綠建築與耐震設計等標章之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）等相關文件完成接管。
- 12.5 乙方未能於上述期限內通知甲方及國有財產署辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內協助甲方及國有財產署辦理相關作業，以逾期論。
- 12.6 乙方逾期通知或不配合甲方及國有財產署辦理驗收時，甲方及國有財產署得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。
- 12.7 就甲方及國有財產署所分回之建物，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方及國有財產署接管之日止。因非可歸責乙方事由致甲方及國有財產署未完成接管者，乙方負擔費用至原定接管之日止。

第十三章 履約保證金

第13條 履約保證金

13.1 乙方應於本契約簽約日之3日前，繳交本契約之履約保證金 單元1：新臺幣1.05億元整、單元2：新臺幣1.05億元整（請勾選）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，或以下列方式繳納之：

13.1.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

13.1.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。

13.1.3 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：

收款銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

帳戶名稱：高雄市政府都市發展局城鄉發展及都市更新基金

收款帳號：102103032269

13.1.4 本國銀行出具之履約保證金保證書（詳附件○），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。

13.1.5 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（詳附件○、○），應以「高雄市政府都市發展局」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。

13.2 履約保證金之退還依下列方式為之：

13.2.1 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. 本案建物甲方及國有財產署完成驗收接管。
2. 乙方依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。

3. 乙方已依本契約第 14 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。
- 13.2.2 依本契約第 18.3.3-2 條、第 18.3.3-3 條及第 18.3.3-4 條等約定，辦理履約保證金之退還事宜。
- 13.2.3 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。
- 13.3 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。
- 13.4 甲方提領履約保證金之後、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翌日起 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。



第十四章 保固及保固保證金

第14條 保固及保固保證金

- 14.1 本案建物於甲方及國有財產署完成接管日起，由乙方負責本案建物之保固，並應分別與甲方及國有財產署簽訂保固契約(詳附件○)，其乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件○保固契約之約定。
- 14.2 乙方如有逾期未繳交保固保證金者，由甲方依第17條約定辦理。
- 14.3 本條約定不影響甲方及國有財產署依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
- 14.4 保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

第十五章 管理與監督

第15條 管理與監督

- 15.1 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成日之次日180日內，依都市更新條例第78條規定，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高雄市政府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及國有財產署。
- 15.2 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、專案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。
- 15.3 乙方於契約期間之持股規定
- 15.3.1 乙方獲選一個單元且成立專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣2.5億元，且於取得建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之50%。
- 15.3.2 乙方獲選一個單元且為合作聯盟申請者所成立之專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣2.5億元，且於取得建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之30%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之50%。
- 15.3.3 乙方獲選二個單元且成立專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣5億元，且於取得建物使用執照前，原單一公司申請

人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%。

- 15.3.4 乙方獲選二個單元且為合作聯盟申請者所成立之專案公司實施都市更新事業時，乙方設立時之實收資本額不得低於新臺幣 5 億元，且於取得建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 30%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 50%。
- 15.3.5 乙方因改組、原發起人持股比變動或負責人變更時，應自變更日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 15.3.6 乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。



第十六章 不可抗力與除外情事

第16條 不可抗力與除外情事

16.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生非可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者。包括但不限於下列情事：

- 16.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或類此之武力或暴力行為。
- 16.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 16.1.3 火災或爆炸或本基地內建物或設施遭嚴重破壞。
- 16.1.4 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。
- 16.1.5 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

16.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力情事外，非可歸責於乙方之下列事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

- 16.2.1 除不可抗力外，因政府政策、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
- 16.2.2 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- 16.2.3 其他性質上非屬不可抗力，而經協調委員會認定係屬除外情事者。

16.3 通知及認定程序

- 16.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後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。甲方於收到通知時應副知國有財產署。
- 16.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況，認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後 90 日內，雙方仍無法達成協議認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方應依本契約第 20 條爭議處理之相關規定辦理。甲方應將依本契約第 20 條爭議處理之約定辦理副知國有財產署。

16.4 認定後之效果

- 16.4.1 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約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。
- 16.4.2 損害之優先填補：乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方依本契約第 9 條保險規定所投保之保險優先受償之。
- 16.4.3 損害之補救：於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施：
1. 致乙方執行本案受重大影響時，乙方得以書面向甲方申請停止契約期間之計算，甲方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。甲方應將展延結果副知國有財產署。
 2. 其他甲乙雙方合意之補救方式，但不包括現金之補償。甲方應將補救方式副知國有財產署。

- 16.5 恢復措施：於不可抗力或除外情事發生後，除應適用本條約定外，乙方應盡力採取一切措施，以儘速恢復本案開發經營之正常運作。

16.6 契約終止：因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，如經事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。甲方應將契約終止結果副知國有財產署。

16.7 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事發生，僅影響本契約之一部履行者，甲乙雙方就其餘部分仍須繼續履行。甲方應將未受影響部分繼續履行結果副知國有財產署。但有下列情形，經甲乙雙方同意者，不在此限：

16.7.1 其餘部分之履行已無法達到契約目的。

16.7.2 其餘部分之繼續履行有重大困難。



第十七章 缺失及違約責任

第17條 缺失及違約責任

17.1 乙方之缺失

除本契約第 17.3 條一般違約及第 17.4 條重大違約外，如因可歸責乙方事由致乙方之行為有不符本契約規定之情形者，均屬缺失。

17.2 缺失之處理

17.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善，並將結果副知國有財產署。書面通知應載明下列事項：

1. 缺失之具體事實。
2. 改善缺失之期限。
3. 改善後應達到之標準。

改善後應達到之標準不得超出相關法律規範、本委託實施契約內容及各項審議要求。

4. 屆期未完成改善之處理。

17.2.2 乙方於期限內未改善、未依改善標準完成改善者、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，則構成一般違約，甲方除得依本契約第 17.3 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。

17.3 一般違約之處理

17.3.1 除本契約另有約定外，甲方得依下列約定以書面載明乙方違約事由及懲罰性違約金數額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：

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。自屆滿次日至實際支付日止，每逾 1 日，應給付按各該項目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。

2. 除本契約第 17.3.1-1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 17.2.1 條約定之期限限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。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。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣陸佰萬元為限。

17.4 重大違約

17.4.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一，構成重大違約：

1. 未依本契約第 3.2.2 期限將經甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫，送由高雄市都市更新主管機關及各目的事業主管機關進行審議。
2. 乙方未依本契約約定期限取得使用執照。
3. 本基地範圍內所興建建築物建造執照或使用執照廢止或撤銷者。
4. 乙方違反本契約第 15.3 條專案公司持股規定。
5. 乙方未依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理興建，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行。
6. 乙方執行本案都市更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
7. 乙方有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
8. 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大致影響本案之開發經營者。
9. 乙方遭經濟部命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
10. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及國有財產署之權益情節重大者。
11. 乙方未經甲方同意擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。

12. 乙方未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能於期限內完工者。
 13. 違反本契約約定或顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行契約責任者。
 14. 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。
- 17.4.2 乙方有本契約第 17.4.1 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

1. 違約情形可改善者，通知乙方限期改善，其通知程序準用本契約第 17.2.1 條規定；並得準用本契約第 17.3.1-2 條處罰乙方懲罰性違約金，但每單一重大違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣參仟萬元為限。
2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：
 - (1) 中止乙方興建營運之一部或全部。
 - (2) 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 18 條規定辦理。
3. 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間或免除契約責任或義務：
 - (1) 暫停一部或全部工作之事由。
 - (2) 暫停工作之日期。
 - (3) 暫停工作之業務範圍。
 - (4) 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。
 - (5) 屆期未完成改善之處理。

17.5 甲方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。

17.6 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

參

真

第十八章 契約之解除或終止

第18條 契約之解除或終止

18.1 契約解除或終止之事由

18.1.1 雙方合意解除或終止

於本契約期間，甲乙雙方得以書面合意解除或終止本契約。

18.1.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約即甲方得依本契約第 7.1 條、第 13.4 條、第 17.4.2 條及第 21.2.2 條約定解除或終止本契約。

18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依本契約第 16.6 條約定終止本契約。

18.2 契約解除或終止之通知任一方解除或終止本契約時，應以書面載明下列事項通知他方，甲方並應副知國有財產署：

18.2.1 契約解除或終止事由。

18.2.2 解除或終止契約之表示及終止之日期。

18.3 契約解除或終止之效力

18.3.1 除法令或本契約另有約定外，於本契約終止後，雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

18.3.2 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時另行議定之。

18.3.3 契約解除或終止之處理

1. 本契約因第 18.1.2 條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者；甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金，乙方並應賠償甲方及國有財產署因此所致一切損害。

2. 經高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，如對乙方整體財務效益有重大不利影響時，乙方得以書面提出協商申請，雙方應進行協商，若協商不成，甲方得同意終止本契約，並就以新臺幣 1,000 萬元計算之行政成本自乙方繳交之履約保證金予以扣除後，無息返還其餘乙方所繳交之履約保證金（惟若乙方依本契約有其他應負擔而尚未支付之費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償，甲方得於上開履約保證金餘額中再為扣除，不足扣除者，甲方並得追償之），乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償；但如對乙方整體財務效益未有重大不利影響，乙方未能接受時，則甲方有權終止本契約並另行公開評選實施者或終止本案之開發，並沒收乙方繳交之履約保證金，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。
3. 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項（扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如履約保證金有不足抵扣或償還時，乙方仍應依本契約或相關法令負責），乙方不得要求任何損害賠償。
4. 因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲方已收執之履約保證金或其他款項，如扣抵乙方各項因本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償金後，仍有剩餘且無待解決事項，甲方於結算後將餘額無息返還乙方；如履約保證金有不足抵扣或償還時，乙方仍應依本契約或相關法令負責。

第十九章 契約之變更或補充

第19條 契約之變更或補充

19.1 變更或補充之事由

19.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。

19.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

19.2 變更或補充契約之辦理方式

19.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

19.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：

1. 擬變更或補充契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方（以下簡稱收受方）。

2. 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需要得進行協議，收受方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。

3. 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達日之次日起 30 日內完成為原則。

4. 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於 10 日內辦理契約之變更或補充。

19.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。

19.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者不在此限。

19.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

19.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

簽

章

第二十章 爭議處理

第20條 爭議處理

20.1 處理原則

- 20.1.1 甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 20.1.2 甲乙雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 90 日內仍無法達成爭議解決共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：
 1. 提送協調委員會處理協調。
 2. 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
 3. 提起民事訴訟。
 4. 依其他法律申（聲）請調解。
 5. 依雙方合意之其他方式處理。

20.2 協調委員會

- 20.2.1 甲、乙雙方應於本契約簽訂後 90 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○。
- 20.2.2 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權利義務結算等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 20.2.3 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。
- 20.2.4 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 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 20.2.3 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、經成立書面仲裁協議後提付仲裁，或以其他救濟程序解決之。

20.3 仲裁

20.3.1 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。

20.3.2 仲裁人之選定：

1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知日之次日起 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日之次日起 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. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-1 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. 當事人之一方未依本契約第 20.3.2-2 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。

20.3.3 主任仲裁人之選定：

1. 二位仲裁人經選定日之次日起 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。
3. 以高雄市為仲裁地。
4. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。
5. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
6. 仲裁判斷書應記載事實及理由。

20.4 管轄法院

如甲乙雙方因本契約涉訟，不論訴訟係何方提起，均以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。

20.5 爭議發生後，履約事項之處理原則

- 20.5.1 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，不得停止本案之進行。
- 20.5.2 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果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契約責任，如甲方及國有財產署因此受有損害，並得向乙方請求損害賠償。
- 20.5.3 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果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契約責任。



第二十一章 其他規定事項

第21條 其他規定事項

21.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方及國有財產署之權利及義務具有同等效力。

21.2 智慧財產權

21.2.1 乙方因履行本契約提交甲方及國有財產署之計畫、文件或工作成果，甲方及國有財產署有權利用，乙方不得向甲方及國有財產署或甲方及國有財產署之繼受人或關係人提出任何主張或請求。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方及國有財產署。

21.2.2 倘有任何第三人向甲方及國有財產署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，甲方及國有財產署得立即以書面通知乙方，並提供一切有用之訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，在甲方所訂期限出面處理該第三人主張之侵權問題。若屆期未能解決，或經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則甲方及國有財產署得為下列作為：

1. 請求乙方為甲方及國有財產署購得於本計畫實施所需之使用權。
2. 請求乙方在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
3. 如其情節重大致嚴重影響本更新事業的進行，得終止或解除本契約。

21.2.3 對於前開第三人主張侵權所致甲方及國有財產署之任何費用及損害，均由乙方負責賠償。

21.3 契約之修改

21.3.1 本契約若有未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國法令規定辦理；如於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方

得依在符合前述法令規定下進行協議修訂或補充之。
本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

21.3.2 任一方之名稱、地址、電話、法定代理人有變更時，雙方應於變更改次日起7日內以書面通知他方。

21.4 契約條款之個別效力

本契約應以中華民國法律為準據法。本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅該條款之約定失其效力，並不影響本契約其他各條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行，或雖履行但不能達到本契約原定目的者，不在此限。

21.5 保密義務

21.5.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本案無關目的之使用。

21.5.2 下列情形不在保密義務之限：

1. 根據法令或法院裁判應為揭露者；
2. 上述資料非因任一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；
3. 甲方提出於其他政府機關者；
4. 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

21.6 甲方及國有財產署同意、備查與通知之方式

甲方及國有財產署依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

第二十二章 通知與文件之送達

第22條 通知與文件之送達

22.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面雙掛號信函或甲乙雙方及國有財產署同意之方式為之，並於送達下列地址時生效。除經事前通知地址變更者外，三方之地址應以下列者為準：

甲方：高雄市政府

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2 號6 樓

乙方：

地址：

財政部國有財產署

地址：100 台北市 區 路 段 號

22.2 任一方變更地址時，應於變更前依本契約第 22.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

換

第二十三章 契約份數

第23條 契約份數

本契約正本壹式參份，由甲乙雙方及國有財產署各執壹份為憑；副本○份，由甲乙雙方及國有財產署各執○份供存。

立契約書人

甲方：

高雄市政府

(印鑑)

代表人：市長 ○○○○

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號6樓

電話：07-3368333

(印鑑)

乙方：

○○○○

(印鑑)

負責人：○○○○

(印鑑)

統一編號：○○○○

登記地址：○○○○

電話：○○○○

中華民國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件○：公開評選文件

參

(依簽約時實際文件納入)

真

附件○：公開評選文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件

參

(依簽約時實際文件納入)

換

附件○：申請人承諾事項

參

(依簽約時實際文件納入)

項

附件○：專案公司設立登記文件



(依簽約時實際文件納入)



附件○：履約保證金連帶保證書

履約保證金連帶保證書

- 一、立履約保證金連帶保證書人（保證人）○○○銀行○○○分行（下稱本行）茲因得標廠商○○○參與「高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地」都市更新事業案（下稱本案）單元1、單元2(請勾選單元)，依本案委託實施契約應向高雄市政府繳納履約保證金新臺幣1億5佰萬元整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、高雄市政府依本案委託實施契約認定有不發還得標廠商履約保證金之情形者，一經高雄市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依高雄市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至高雄市政府帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對高雄市政府逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國○○年○○月○○日止。
- 六、得標廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 七、本保證書由本行負責人或代表人全權代表本行簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 八、本保證書正本壹式貳份，由高雄市政府及本行各執壹份，副本壹份由得標廠商存執。

連帶保證銀行：○○○（請加蓋印章）

負責人或代表人：○○○（請加蓋印章）

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中華民國○○年○○月○○日

附件○：金融機構定期存款單質權設定申請書

定期存款單質權設定申請書

- 一、 貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人高雄市政府作為質物，以擔保質權人對於「高雄市左營區機關用地（機20）更新單元1、2土地」都市更新事業案□單元1、□單元2（請勾選單元）委託實施契約之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（機構）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（機構）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（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 四、 後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）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（機構）領取。

此致

○○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○

質權人：高雄市政府（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中華民國○○年○○月○○日

附件○：定期存款單質權設定覆函

定期存款單質權設定覆函

- 一、 中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、 後列存單係以擔保質權人對於「高雄市左營區機關用地(機20)更新單元1、2土地」都市更新事業案□單元1、□單元2(請勾選單元)委託實施契約之履約保證金之質物債權。
- 三、 本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、 本行（機構）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。
- 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（機構）領取。

此致

高雄市政府（質權人）

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	起迄日期	利率	存單本金金額（大寫）	備註
				新台幣	
				新台幣	
				新台幣	

中華民國○○年○○月○○日

附件○：保固契約（範本）

甲方：【高雄市政府】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○○】

1. 保固標的：

「高雄市左營區機關用地（機20）更新單元1、2土地」都市更新事業案□單元1、□單元2(請勾選單元)權利變換後甲方所分得如附件建物所有權狀所示之建物。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

- 2.1. 建物之裝修、機電、屋頂及除第2.2 條及第2.3 條外之所有其他部分，保固期間為1年。
- 2.2. 建物之防水保固期間為2年。
- 2.3. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
- 2.4. 本基地建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方（包括但不限於乙方之使用人或代理人）偷工減料、施工不良或因乙方之監督疏失所致發生安全問題，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。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，以公益設施營建費用×3%計算，乙方應於接管日之次日起7 日內繳付予甲方或存入信託專戶中。

4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復並負損害賠償責任。

5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10 日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。

6. 前述保證金於繳交日1 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%；餘款於繳交日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。

7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。

-
8. 本保固契約之約定，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。
 9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
 10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
 - (1) 依其他法律申請調解。
 - (2) 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
 - (3) 提起民事訴訟。
 - (4) 依雙方合意之其他方式處理。
 11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
 12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。
 13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。
 14. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：高雄市政府

代表人：○○○ (簽章)

地 址：

乙 方：

代表人： (簽章)

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件○：保固契約（範本）

甲方：【財政部國有財產署】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○】

1. 保固標的：

「高雄市左營區機關用地（機20）更新單元1、2土地」都市更新事業案□單元1、□單元2(請勾選單元)權利變換後甲方所分得如附件建物所有權狀所示之建物。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

- 2.1. 建物之裝修、機電、屋頂及除第2.2 條及第2.3 條外之所有其他部分，保固期間為1年。
- 2.2. 建物之防水保固期間為2年。
- 2.3. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
- 2.4. 本基地建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方（包括但不限於乙方之使用人或代理人）偷工減料、施工不良或因乙方之監督疏失所致發生安全問題，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。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，甲方更新後權利價值比率×共同負擔營建費用之3%計算，乙方應於接管日之次日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。

4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應負責無償修復或更換，但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限，如因上述缺失或因修復工作而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復並負損害賠償責任。

5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或由甲方先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10 日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。

6. 前述保證金於繳交日1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%；餘款於繳交日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。

7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之

權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。

8. 本保固契約之約定，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。
9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
 - (1) 依其他法律申請調解。
 - (2) 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
 - (3) 提起民事訴訟。
 - (4) 依雙方合意之其他方式處理。
11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。
13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。
14. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：財政部國有財產署

代表人：○○○

(簽章)

地 址：

乙 方：

代表人：

(簽章)

地 址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件○：協調委員會組織章程

第一條 本章程依委託實施契約第20.2 條之規定，由高雄市政府（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、委託實施契約（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複提送協調、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2 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2 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次協調會議日之次日起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日之次日起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，應即告知甲乙雙方，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 本委員會於本案委託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 本章程自委託實施契約簽訂之日起生效。



(依簽約時實際文件納入)



附件○ 共同負擔比率

參

(依簽約時實際文件納入)

項

附錄一 變更原高雄市主要計畫（左營區）機關
用地（機 20）為住宅區（配合機 20 公
辦都更案）



疾

疾



附錄二 擬定原高雄市(凹子底地區)住宅區(原
機 20) 細部計畫暨劃定都市更新地區



疾

疾

附錄三 民族路共同管道竣工圖



疾

疾