

高雄市政府
高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種
商業區土地
都市更新事業公開評選實施者案

公開評選文件

中華民國114年○月○日

公開評選文件目錄

- 一、 高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案【申請須知】
- 二、 高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案【委託實施契約(草案)】
 - 【附錄一】 變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書（高雄市都市計畫委員會113年9月25日第125次會議審定版）
 - 【附錄二】 劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書
 - 【附錄三】 高雄市政府都市更新一六八專案執行原則
 - 【附錄四】 高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目
 - 【附錄五】 高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項

高雄市政府
高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種
商業區土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請須知

中華民國113年○月○日

目錄

第一章	計畫說明	1
1.1	一般說明	1
1.2	法令依據	4
1.3	名詞定義	5
第二章	計畫概要	1
2.1	基本資料	1
2.2	發展定位及構想	4
2.3	實施方式	5
2.4	開發規範	5
第三章	工作範圍	8
3.1	實施者之義務	8
3.2	主辦機關協助事項	22
3.3	空間需求說明	23
3.4	其他聲明事項	31
第四章	申請作業規定	36
4.1	作業流程	36
4.2	申請人資格通則	38
4.3	一般資格	39
4.4	財務能力資格	40
4.5	開發能力資格	41
4.6	申請應備文件	42
4.7	申請保證金	47
4.8	履約保證金	50
4.9	保固保證金	53
4.10	公告及提送	56
4.11	公開評選文件釋疑與回覆	59
4.12	現場勘查及聲明事項	59
4.13	異議及爭議申訴處理	60
第五章	都市更新事業開發建議書	62
5.1	都市更新事業開發建議書要求	62
5.2	都市更新事業開發建議書內容要求	62
5.3	共同負擔比率	66

第六章 評選方式、議約及簽約作業	67
6.1 評選方式	67
6.2 議約及簽約	67
6.3 簽約及其他事項	67

圖目錄

圖 1、基地範圍位置示意圖	1
圖 2、基地範圍周邊土地地籍示意圖	3
圖 3、基地範圍周邊土地使用分區示意圖	3
圖 4、本案評選作業流程圖	37

表目錄

表 1、土地權屬面積綜整表	2
表 2、「高雄市警察辦公廳舍」項目內容表	26
表 3、「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍」項目內容表	29
表 4、繳納費用摘要表	55
表 5、保固保證金費用摘要表	55

附件目錄

【附件1】	申請文件檢核表	附-1
【附件2-1】	代理人委任書	附-3
【附件2-2】	申請書	附-5
【附件2-2-1】	合作聯盟協議及授權書	附-8
【附件2-3】	申請人及負責人印模單	附-11
【附件2-4】	申請人承諾及回饋事項函	附-12
【附件2-5】	查詢信用資料同意書	附-14
【附件2-6】	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	附-15
【附件2-7】	協力廠商合作承諾及切結書	附-16
【附件2-8】	開發建築實績彙整表	附-17
【附件2-9】	共同負擔比率承諾書	附-19
【附件2-10】	本國銀行出具之申請保證金連帶保證書	附-21
【附件2-11】	申請釋疑表格	附-22
【附件3-1】	資格證明文件套封	附-23
【附件3-2】	申請保證金繳納證明文件套封	附-24
【附件3-3】	共同負擔比率承諾書套封	附-25
【附件3-4】	都市更新事業開發建議書套封	附-26
【附件3-5】	申請文件套封	附-27
【附件4】	評選作業須知	附-28

第一章 計畫說明

計畫範圍位於「高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）」，近年週邊眾多高雄市重大建設陸續推動完成，包含鐵路地下化計畫及大眾捷運系統、環狀輕軌建設等，以及高雄車站專用區之車站本體、兩棟聯合開發大樓（旅館、商辦）等工程即將興建完畢，且周邊亦有包含第 71 期市地重劃區、臺鐵站東宿舍更新地區及高雄客運都市更新案等開發建設；惟計畫範圍內目前尚有臺鐵行控中心、鐵路警察局等單位原地使用，土地屬低度使用且未能有效回應高雄車站開發衍生之周邊土地使用需求（如：行政、商務、購物、娛樂、文化、金融、展覽等機能），而有土地更新開發利用之必要，故為活化更新地區範圍內之土地，並經國營臺灣鐵路股份有限公司同意，委由高雄市政府（以下簡稱本府）辦理都市更新相關作業，期待打造「高雄車站第一環圈」城市門戶，並強化國公有土地開發之公益性及必要性，以提升都市環境品質、帶動舊市區發展。

本案屬配合本府政策之公辦都市更新公共建設案件範疇，為掌握高雄車站站區發展契機，改善鐵路、捷運場站周邊土地使用效率低落、建物老舊窳陋等問題，本府據以擬定「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書」（高市府都發更字第 11335870602 號，詳見附錄二），本案以高雄市三民區雄中段 91 地號（車站專用區四）、雄中段 97 地號（車站專用區五），及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號等 9 筆土地（第四種商業區）為本次辦理公告公開評選實施者範圍（詳見圖 1）。

1.1 一般說明

- 1.1.1 本案申請須知（以下簡稱申請須知）為申請人研提申請文件（包含但不限於都市更新事業開發建議書）及辦理投資本案及其他後續事項之依據，申請人應同意接受及承諾遵守履行申請須知及其附件對申請人所為之規定、要求或期限，並據此提出申請文件。
- 1.1.2 本申請須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條項文義之依據。
- 1.1.3 本案申請人與委託契約之實施者應為同一人。
- 1.1.4 本案招商基地範圍公開評選方式之評選作業分二階段進行，第一階段為資格審查，第二階段綜合評選（詳本

須知第 4.1 條)。

- 1.1.5 申請須知除另有規定者外，均適用於各階段之申請人、合格申請人及最優申請人。
- 1.1.6 申請人應於提出申請前詳細審慎研閱申請須知，其提送申請文件即表示已同意接受及承諾遵守履行申請須知所規定之事項，申請人不得提出任何附帶條件或但書。違反者，以申請須知為準，逾越申請須知規定部分視為無效。
- 1.1.7 本案基地範圍由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本案基地範圍實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。
- 1.1.8 本申請須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，如嗣後有修訂，申請人應自行注意最新修訂之相關規定等並據以辦理。
- 1.1.9 申請人對申請須知內因申請作業所提供之文件、提及之法令(包括該等法令於本案公告後至申請截止日前之修訂內容)、參考資料及其附件內容，應自行分析檢核，確實瞭解所有可能影響本案執行之未來可能變遷狀況，本府對該資訊之精確完整並不負任何保證責任，申請人爾後亦不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 1.1.10 申請人對申請須知內容應充分瞭解，若認為文件內容有疑義須澄清時，應於申請須知規定期限內依規定方式提出。本府所為之書面澄清視為申請須知之一部分，所有疑義依本府之解釋為準，本府並得視澄清內容之必要性或於相關法令有重大修正時，重新公告、補充公告或酌予延長申請期限。
- 1.1.11 不同申請人所提出本案之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本府得請申請人說明，但不就是否構成侵害智慧財產權為實質認定；如有爭議，申請人應自行依循司法途徑處理。
- 1.1.12 本府及各級主管機關不負責任何申請人參與本案申請作業所支出之各項成本與費用。申請期間如有任何情況

發生致變更或終止本案之情形，本府及各級主管機關不負賠（補）償責任，申請人不得異議或為任何權利之主張。

1.1.13 申請須知所用之章節標題係為便於查閱之用，實質上並不影響各條文之意義、解釋或規定。各條之內容效力，悉依各條之條文文字為準。

1.1.14 申請須知所載之日期、期間之計算，除申請須知另有規定或約定外，依下列方式計算之，如有未盡之處，依民法之規定辦理：

1. 以限期完成者，星期例假日、民俗節日、國定假日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
2. 日：指「連續日曆天」，星期例假日、國定假日、其他主辦機關休息日均應計入之；以「工作天」、「上班時間」或「辦公日」計者，星期例假日、國定假日或其他主辦機關休息日均不算入。
3. 本招商案所訂相關期間，因不可抗力或有不可歸責於實施者之事由者，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。
4. 月或年：均應依曆連續計算。
5. 期間之起算、終止與延長，依下列方式計算：
 - (1) 以時定期間者，即時起算。
 - (2) 以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。
 - (3) 期間之末日，若以下班前將應送達標的送達主辦機關、其他機關指定處所為要件者，以午後五時為期間末日之終止。不以下班前送達主辦機關、其他機關指定處所為要件者，以末日午後十二時為期間之終止。
 - (4) 期間之末日為星期例假日、國定假日或主辦機關休息日者，以其假日或主辦機關休息日後之次一個辦公日之同一截止時間代之。

(5) 期間之末日為主辦機關辦公日，但若主辦機關於該日因故停止辦公者，以其後之次一個辦公日之同一截止時間代之。

1.1.15 申請須知未盡事項，悉依「都市更新條例」、「國有財產法」及其他我國相關法令規定辦理。本案之約定條款如與訂約後生效之法令不同，悉依當時有效之法律規定為準。

1.1.16 申請人保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。申請人如有得標，主辦機關於簽約前得通知最優申請人限期提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明者，主辦機關得撤銷得標資格，並沒收其申請保證金，如另有損失得追償之。申請人對主辦機關之認定及處置絕無任何異議。

1.1.17 申請人不得邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商計畫、執行招商作業之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工），參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，若於綜合評選作業程序方經查證違反評選規定，不得作為最優申請人與次優申請人。

1.1.18 申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率，與「共同負擔比率承諾書」上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。

1.1.19 本案委託實施契約生效日為簽約日。

1.2 法令依據

本案由高雄市政府擔任主辦機關，依據「都市更新條例」第 12 條、第 13 條暨「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「都市更新條例施行細則」第 5 條及「行政程序法」之規定，辦理公開評選實施者。

1.3 名詞定義

申請須知所使用之專有名詞或簡稱之定義如下：

1.3.1 本案

指「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」。

1.3.2 本案基地範圍

係指依高雄市政府 113 年 12 月 18 日高市府都發更字第 11335870602 號函公告，並於 113 年 12 月 19 日依法發布實施之「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書」（詳見附錄二）所劃定範圍，以高雄市三民區雄中段 91 地號（車站專用區四）、雄中段 97 地號（車站專用區五），及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號（第四種商業區）等 9 筆土地為本次辦理範圍（詳見圖 1）。

1.3.3 委託實施契約

指主辦機關與最優申請人所簽訂「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」之委託實施契約書。

1.3.4 主辦機關

主辦機關指高雄市政府。本案業經主辦機關授權高雄市政府都市發展局辦理本案可行性先期規劃、公開評選實施者及委託實施契約履約管理等事項。

1.3.5 土地所有權人

指本案土地所有權人國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市。

1.3.6 管理機關

指本案土地管理機關國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市政府警察局。

1.3.7 公開評選文件：

指主辦機關依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第2條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件，包括本申請須知。



1.3.8 共同負擔比率

係指本案權利變換共同負擔費用總額與更新後總價值之「平均費用負擔比率」。

1.3.9 基準共同負擔比率

係指本須知第 2.3.2 條所規定之基準共同負擔比率，用於計算共同負擔比率審查之評分依據。

1.3.10 評選會

指主辦機關為公開評選本案實施者，依據「都市更新事業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」規定成立之評選會。

1.3.11 協調委員會

指依委託實施契約約定，經契約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。

1.3.12 申請人

指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱為申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。申請人需無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。

1.3.13 合作聯盟：

指由一家領銜公司及其他一般成員公司（含領銜公司合計不得超過 3 家，並應分別指明），所合作組成之團隊申請參與本案。

1.3.14 領銜公司：

指合作聯盟申請人之成員經其他全體成員提出經公證或認證之書面文件，並授權作為申請人於各申請階段期間之全權代表。

1.3.15 合格申請人

指依申請須知規定，通過資格審查，可繼續參與都市更新事業開發建議書綜合評選之申請人。

1.3.16 最優申請人

指依申請須知規定，通過資格審查及綜合評選，且經評選會評定為申請案件之最優申請者，取得優先議約及簽約權利之合格申請人。

1.3.17 次優申請人

指依公開評選文件規定，經評選會評選為申請案件之次優申請者。

1.3.18 實施者

指最優申請人依公司法設立之股份有限公司，或依外國法律設立並存續之外國公司，且依我國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者，並與主辦機關完成簽訂委託實施契約，負責依約實施都市更新事業之機構。

1.3.19 協力廠商

指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書，表達倘申請人獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人簽訂委託實施契約後，願成為實際協助申請人執行本招商案之廠商、建築師或營造廠。

1.3.20 都市更新事業開發建議書

指申請人依申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

1.3.21 都市更新事業開發執行計畫書草案

指最優申請人或取得遞補資格之次優申請人接獲主辦機關通知後，將其提出之「都市更新事業開發建議書」、【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函，再依評選會之申請人承諾及回饋事項備忘錄(以下簡稱備忘錄)、評選會決議及議約結論…等，修正後提出「都市更新事業開發執行計畫書草案」，提送主辦機關，經主辦機關審查同意成為本案「都市更新事業開發執行計畫書」。

1.3.22 都市更新事業開發執行計畫書

指「都市更新事業開發執行計畫書草案」，經主辦機關同意後所製作之「都市更新事業開發執行計畫書」並納入委託實施契約之一部分，據以執行本案。

1.3.23 都市更新事業計畫

指最優申請人於接獲主辦機關通知後，依據委託實施契約，並經「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之計畫書，作為本案後續執行之依據。

1.3.24 權利變換計畫

係指依「都市更新條例」第 48 條規定擬訂之權利變換計畫書圖，為本案都市更新事業實施完成後，辦理產權登記與差額找補之依據。

1.3.25 行政契約

實施者捐贈之社會福利及公益設施應於簽訂委託實施契約後，依「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申請流程規定，於都市更新審議後簽訂行政契約。

1.3.26 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人於提送申請文件前支付予主辦機關之保證金。

1.3.27 履約保證金

指保證都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，支付予主辦機關之保證金。

1.3.28 保固保證金

指都市更新事業實施者依委託實施契約規定履約，於保固期間內，繳納一定比例金額，保證其所完成之履約項目，符合契約品質要求。

1.3.29 都市更新條例

指民國 87 年 11 月 11 日制定公布、民國 110 年 05 月 28 日修正公布之「都市更新條例」暨其後之修正條文。

1.3.30 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。

1.3.31 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。

1.3.32 公司大小章

指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立（變更）登記表上所使用之公司及其負責人印鑑章。

1.3.33 基準容積：

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條第 1 項規定，基準容積，指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

1.3.34 容積總樓地板面積

依據「建築技術規則建築設計施工編」第 161 條第 2 項規定，指建築物除依「建築技術規則建築設計施工編」第 55 條、第 162 條、第 181 條、第 300 條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和

1.3.35 不可抗力

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，且足以嚴重影響委託實施契約一部或全部之履行

者。

包括但不限於下列情事(詳委託實施契約第 20.1 條):

1. 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風(以交通部中央氣象局洪水、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。
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。
3. 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
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。
5. 其他非主辦機關、實施者雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

1.3.36 除外情事

除外情事，係指除不可抗力情事外係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之一發生，致實施者興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響委託實施契約一部或全部之履行者(詳委託實施契約第 20.2 條):

1. 法規或政策變更。
2. 於實施者興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
3. 其他經協調委員會認定者。

第二章 計畫概要

2.1 基本資料

2.1.1 本案基地範圍：本案基地位於高雄市三民區車站專用區四、車站專用區五及第四種商業區，包含高雄市三民區雄中段91地號(車站專用區四)、雄中段97地號(車站專用區五)，及大港段七小段668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14地號(第四種商業區)等9筆土地為本次辦理招商範圍(詳見圖 1)。

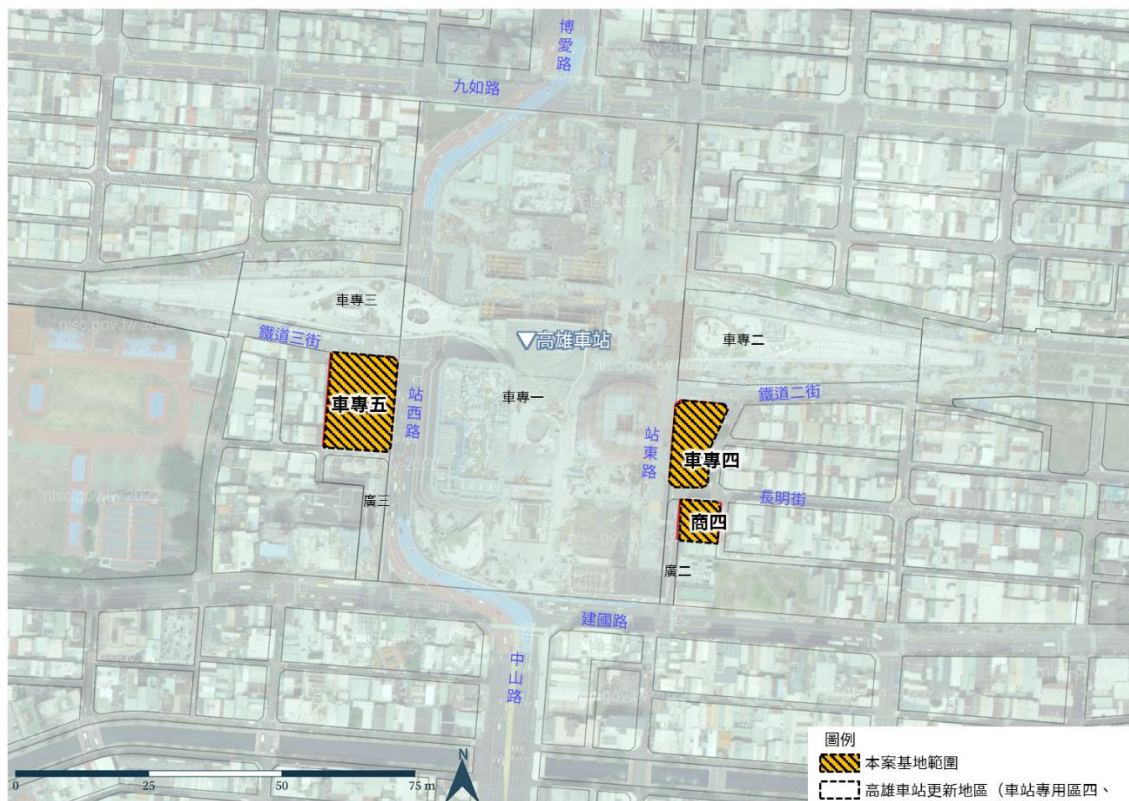


圖 1、基地範圍位置示意圖

2.1.2 發展現況、土地權屬及土地使用分區

1. 地上物狀況：本基地高雄車站東西兩側、鐵道街以南、建國路以北街廓內。高雄車站西側部分，屬於建國三路 46 巷、站西路及鐵道綠園道圍塑範圍，現況使用為鐵路警察局及計程車排班處；高雄車站東側部分範圍由林森一路 363 巷、長明街及站東路所圍塑，現況使用為臺鐵行控中心、長明派出所。範圍內有 3

筆建築物，其屋齡皆為 30 年以上，現況為臺鐵行控中心及高雄市政府警察局使用。

整體而言，更新地區及周邊地區建築物老舊、開發強度低且空間機能單一、土地使用效益不彰，亟待整理或重建。

2. 土地權屬：本案範圍包含高雄市三民區雄中段 91 地號（車站專用區四）、雄中段 97 地號（車站專用區五），及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號（第四種商業區）共計 9 筆土地，計畫面積約 6,394.69 平方公尺。公私、有土地面積比例為 86.50%私有（國營臺灣鐵路股份有限公司，1 人），13.50%公有（高雄市，1 人）。

表1、土地權屬面積綜整表

項次	行政區	段別	地號	使用分區	所有權人/管理機關	面積(m ²)
1	三民區	雄中段	91	車站專用區四	國營臺灣鐵路股份有限公司	1,959.94
2		雄中段	97	車站專用區五		3,571.75
3		大港段 七小段	668-11	第四種商業區	高雄市/高雄市政府警察局	18.00
4			668-10			19.00
5			668-9			5.00
6			668-6			349.00
7			668-5			369.00
8			668-4			107.00
9			668-14		高雄市/高雄市政府工務局	6.00
					合計	6,394.69

註：表內土地面積僅供參，實際面積以地籍測量後之土地謄本登記面積為準。

3. 土地使用分區：本案土地使用分區為車站專用區、第四種商業區，車站專用區之使用強度為建蔽率 50%、容積率 840%；而第四種商業區使用強度為建蔽率 60%、容積率 630%。（詳見圖 3）



2.2 發展定位及構想

2.2.1 發展定位

本案整體發展策略與定位應受「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」、「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版，詳見附錄一）及「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案」（詳見附錄二）之指導。

1. 發展策略：整體發展構想係藉鐵路地下化站前經濟效益擴延契機，以合作開發方式促成置入性開發，活化車站前站第一環圈土地；再由建築基地內空地綠化連結車站周邊廣場設計，串聯人本交通動線、落實 TOD 發展策略。
2. 機能定位：本案應強化「人本環境」，因應高雄車站發展商業轉運樞紐之定位，藉由複合型商辦規劃引入多元商業、辦公機能；並基於車站周邊警政辦公之需求，保留警政所需辦公空間，兼顧現況土地使用之機能。

2.2.2 發展構想

1. 打造第一環圈優質景觀門戶，同時呼應都市計畫指導原則，強化高雄車站作為市中心轉運核心之發展定位，同時藉由引入高品質商業機能與完善的公益設施及社福設施，帶動市中心地區之發展。
2. 以 TOD 導向新生活型態住商產品，並透過公益設施之融入，以及交通串聯構想與都市設計原則構想指導，打造人本友善居住環境，型塑高雄車站第一環圈宜居生活新典範。

2.3 實施方式

2.3.1 都市更新

本案依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」（107 年 1 月 30 日高市府都發規字第 10730397802 號公告發布）、「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版，詳見附錄一）及「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書」（詳見附錄二），以都市更新方式辦理開發，採重建（權利變換）方式實施都市更新事業。

2.3.2 權利變換

1. 本案都市更新處理方式採重建方式辦理。
2. 土地所有權人(管理機關)參與都市更新事業，並就扣除應分擔共同負擔後可得分配之更新後應有權利價值，換算為等價更新後分回房地或權利金(詳委託實施契約第 7 條)。
3. 本案公告之基準共同負擔比率：〇〇.〇〇%。
4. 「評價基準日」應為權利變換計畫報核日前 6 個月內。

2.4 開發規範

本案招商範圍依高雄市政府 113 年 12 月 18 日高市府都發更字第 11335870602 號函公告，並於 113 年 12 月 19 日依法發布實施之「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書」（詳見附錄二）劃定都市更新地區與更新單元劃定基準。

2.4.1 開發強度

1. 本案基地範圍位於策略性更新地區，且面積未達一萬平方公尺以上，依據「都市更新條例」第 65 條規

定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第 85 條所定施行細則之規定。

2. 本案實際申請容積獎勵以「都市更新條例」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「建築技術規則」規定為原則，建築容積不得低於投標文件所承諾之建築容積。
3. 本案建築應以朝向淨零建築規劃為原則，並遵守「高雄市綠建築自治條例」相關規定；容積總樓地板面積，依據「建築技術規則建築設計施工編」第 161 條第 2 項規定計算。
4. 本案都市更新容積獎勵應優先申請回饋公益設施項目：
 - (1) 本案指定之社會福利設施或其他公益設施為「高雄市警察辦公廳舍」。
 - (2) 「高雄市警察辦公廳舍」應依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定申請容積獎勵，其申請獎勵容積應達「車站專用區四街廓」基準容積之 30%；另外，依據「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案」規定，其獎勵係數為 1.2。
 - (3) 本更新案高雄市警察辦公廳舍應集中配置於車站專用區四街廓。

2.4.2 依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書」（高雄市都市計畫委員會113年9月25日第125次會議審定版，詳見附錄一）規範，實施者應辦理以下事項：

1. 實施者應於「車站專用區四」街廓設置「鐵路警察局」使用空間，其使用空間應達樓地板面積 2,000 平方公

尺，並於與土地所有權人(國營臺灣鐵路股份有限公司)簽定協議書後，使得不計入容積總樓地板面積。

2. 為符合強化人本環境及 TOD 導向發展目標，實施者應配合車站區域整體規劃，設置人行立體連通設施串聯「車站專用區四街廓」及「第四種商業區街廓與廣場用地」，並於「車站專用區四街廓」及「車站專用區五街廓」預留接口以供未來分別與「車站專用區二街廓」、「車站專用區三街廓」之天棚設施」銜接；另外，可視實際規劃需求，與第四種商業區南側區域預留接口連接(詳如附錄○)，且其作為人行立體連通等公共服務設施部分(含垂直動線結構體：樓梯或電梯)，得不計入建蔽率、容積率，相關費用得納入共同負擔項目計算；人行立體連通設施應無償開放供公眾使用，且其造型、量體與實際留設位置得經由「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過。
3. 為提升交通疏運效能，實施者應至少應於「車站專用區四」及「車站專用區五」街廓設置地下連通動線，並預留足 8 公尺寬之接口以供未來與「車站專用區一」街廓之停車空間動線連通。
4. 「車站專用區四」及「車站專用區五」開發基地建築物，應額外增設停車空間供公眾使用。增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.4 倍(汽車及機車均分別計算，下稱 0.4 倍增設停車位)，所占空間不計入容積總樓地板面積；於「車站專用區四」、「車站專用區五」額外增設停車位數量得視實際情形互相調配，總增設數量維持不變。

第三章 工作範圍

3.1 實施者之義務

實施者辦理委託實施契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則：

1. 都市更新事業開發執行計畫書製作及都市更新執行業務

- (1) 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應依本須知第 6.2 條之規定辦理議約，自接獲議約完成通知翌日起 30 日內，將其提出之「都市更新事業開發建議書」、【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函，再依評選會之申請人承諾及回饋事項備忘錄(以下簡稱備忘錄)、評選會決議及議約結論...等，修正後提出「都市更新事業開發執行計畫書草案」，提送主辦機關，經主辦機關審查同意成為本案「都市更新事業開發執行計畫書」後，最優申請人或取得遞補資格之次優申請人應依本須知第 6.3.3 條之簽約期限規定與主辦機關簽訂委託實施契約，「都市更新事業開發執行計畫書」應納為委託實施契約之一部分。如最優申請人或取得遞補資格之次優申請人如未於上開規定期間內提送「都市更新事業開發執行計畫書草案」，或提送後經主辦機關審查認為仍有修正之必要，主辦機關得通知補正之，最優申請人或取得遞補資格之次優申請人須於接獲補正通知翌日起 30 日內完成補正，補正次數以一次為限。

- (2) 實施者應依委託實施契約(含相關附件)、核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行，並在前揭範圍內接受主辦機關指示。實施者相關義務詳委託實施契約。

2. 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

實施者應依委託實施契約(含相關附件)及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行(或協助主辦機關執行)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，以及協助主辦機關申請本案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審議，如：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、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等)申請容積獎勵等文件書表圖說及附屬文

件等)及辦理(或協助主辦機關辦理)其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項,同時須兼顧周邊土地後續開發之權益。

3. 實施者於委託實施契約期間內,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。

4. 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、都市更新事業計畫之內容,與委託實施契約附件之「都市更新事業開發執行計畫書」或實施者依委託實施契約期限所提出予主辦機關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。

5. 實施者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」審議通過核定發布實施,取得建造執照後申報開工前,應先取得本案基地範圍之請市更新相關審議核定函(包括但不限於申請都市更新所需之一切審議,如: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、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等)。

3.1.1 申請報核期程

1. 實施者應於委託實施契約簽訂之翌日起 120 日內,依都市更新條例第 36 條規定應表明事項及主辦機關同意之「都市更新事業開發執行計畫書」內容、委託實施契約及相關法令規定,擬具本案都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)及選配相關圖說,予主辦機關審查及副知土地所有權人(管理機關)(含電子檔,且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)。必要時,實施者得於上述期限到期前 15 日,以書面附理由經主辦機關同意後申請展延,每次展延時間不得超過 30 日,並以 2 次為限,主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數,並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)。

2. 實施者應於取得主辦機關審查都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)及選配相關圖說同意函日之翌日起 90 日內，向高雄市政府都市更新主管機關報核，並應完成申請分配及辦理公聽會(選配作業程序及事前協調結果應先經主辦機關同意)。必要時，實施者得於上述期限到期前 15 日，以書面附理由經主辦機關同意後申請展延，每次展延時間不得超過 30 日，並以 2 次為限，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)。
3. 實施者於都市更新審議期間應配合主辦機關研擬及修正相關報核文件、應配合主辦機關研擬及修正都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件，並應依主辦機關指示出席都市更新相關審議、主辦機關指示會議及進行簡報和說明。

3.1.2 更新事業之執行

1. 除不可抗力外，實施者應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之翌日起 90 日內經主辦機關同意後提出建造執照申請，必要時，實施者得以書面敘明理由申請主辦機關同意展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)，展延時間不得超過 30 日，並以 2 次為限。
2. 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」(申請須知附錄三)，實施者應於委託實施契約簽約日之翌日起 3 年內取得全部建物之建造執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤取得建造執照時，實施者應於事件發生後之翌日起 15 日內以書面通知主辦機關，並於事件消失後之翌日起 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)，展延時間最長為 1 年，並以 1 次

為限。若符合委託實施契約第 20 條之不可抗力與除外情節者，不在此限。

3. 實施者領得建造執照日之翌日起，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主辦機關要求)複製各二份以書面函予主辦機關備查。
4. 開工日：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」)，且應於基地交付完成日及建造執照核發日(以日期在後者為準)之翌日起 60 日內向建築主管機關完成申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送主辦機關備查，必要時，實施者得向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)，展延時間不得超過 60 日，並以 2 次為限。
5. 實施者應於本案核備開工日之翌日起 4 年內取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤完工時，實施者應於事件發生後之翌日起 15 日內以書面敘明理由通知主辦機關，並於事件消失後之翌日起 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)，展延時間最長為 1 年，並以 1 次為限。若符合委託實施契約第 20 條之不可抗力與除外情節者，不在此限。
6. 實施者應於本案使用執照核發日之翌日起 180 日內，依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換分配結果列冊，提送予主辦機關同意後，由實施者以主辦機關名義送請主管機關囑託該管登記機關辦理土地及建物權利變換登記或塗銷登記。必要時，實施者得以書面敘明理由申請主辦機關同意展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副

知土地所有權人(管理機關)，展延時間最長為 90 日，並以 3 次為限。

7. 實施者應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成後（囑託登記完成後）之翌日起 120 日內，檢具符合都市更新條例等相關法令規定之完整資料及可複製之電子檔（包含但不限於竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告），送請主辦機關同意，實施者應自接獲主辦機關同意上開資料內容通知之翌日起 10 日內送高雄市政府都市更新主管機關備查。
8. 實施者所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經主辦機關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，主辦機關得依據都市更新條例規定自行辦理或請求實施者辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，實施者不得拒絕或以任何理由請求減少給付價金及請求任何補償，且不得作為終止契約之理由，惟由實施者辦理修正或變更時，內容應經主辦機關事前同意。除主辦機關提出變更需求者外，上開修正或變更程序所衍生相關費用（包括但不限於因法令所致之程序修正或變更）均由實施者負擔。
9. 實施者應以自己或以主辦機關名義，依委託實施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。實施者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委託實施契約約定，興建施作本案基地範圍內之建物與所有工程。
10. 都市更新事業開發執行計畫書內容非經雙方於委託實施契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束主辦機關及土地所有權人(管理機關)，或增加主辦機關及土地所有權人(管理機關)之義務。

3.1.3 實施者辦理委託實施契約第 5.1 條之約定事項時，若須以主辦機關名義提出，應向主辦機關敘明必要性後，始得通知主辦機關協助辦理。除有正當理由，主辦機關應配合之，相關所需費用由實施者負擔。

3.1.4 用地調查

1. 本案基地範圍內，實施者應負責開闢、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. 實施者得於簽訂委託實施契約之翌日起、土地點交前，經主辦機關協調及土地所有權人(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，所需費用由實施者負擔。
3. 實施者應於委託實施契約簽訂翌日起 60 日內完成本案基地「測量及鑑界成果報告書」(含相關開業之專業技師簽證)，並提送主辦機關備查。
4. 實施者應於委託實施契約簽訂翌日起 30 日內完成「鑽探工作執行計畫書」送主辦機關審查，應自主辦機關同意「鑽探工作執行計畫書」之翌日起 60 日內完成地質調查及鑽探作業，並將「測量及鑑界成果報告書」(含相關開業之專業技師簽證)提送主辦機關備查。
5. 本條各項工作若因非可歸責於實施者之事由致未能於期限內完成，實施者得以書面敘明理由向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)，展延時間最長為 30 日，各項作業展延次數以 1 次為限。

3.1.5 土地點交之配合義務

1. 實施者應依主辦機關通知之時程點交並接管土地，主辦機關最遲應於簽約日之翌日起 180 日內辦理點交，實施者不得拒絕。並於完成點交日起，由實施者應負土地管理維護之責任。如因可歸責於實施者之事由致點交遲延者，視為違反委託實施契約。

2. 本案基地範圍依現況點交。實施者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實施者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，主辦機關應以書面通知實施者，並由主辦機關、土地所有權人(管理機關)及實施者指派之代表辦理現場會勘，主辦機關及土地所有權人(管理機關)出具相關土地登記謄本、地籍圖，實施者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，由實施者簽收。

3.1.6 拆除地上物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務

除主辦機關另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下管線、設施或遺留物品，應由實施者負責調查、拆除或依法遷移；遺留物品視同廢棄物，實施者亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由實施者自行負擔。如地上物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，主辦機關應協助實施者完成報廢程序。如點交後有被占用情形，實施者應負責排除之。

3.1.7 規劃設計、監造及興建之義務

1. 實施者應負責本案建築物之規劃設計及興建（含施工及監造）實施者應強化高雄車站地區「轉運生活核心」，運用第一環圈都會商業及交通資源，規劃以TOD 導向新生活型態住商產品，並以綠建築、節能、智慧化等設計原則，引入完善的公益設施及社福設施，型塑優質綠色生活環境、智慧生活新典範。
2. 本案建物之規劃設計與興建除應符合委託實施契約第 5.4.1 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. 實施者應委託建築師依法負責本案建築物之建築、結構、設備等工程之規劃及監造工作辦理下列事項，並應定期將資料送主辦機關備查：
 - (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) 本更新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。
 - (4) 擬定監造計畫，並指派專職常駐工地監造現場人員進駐工地監督施工廠商履約品質。
 - (5) 協助辦理工程糾紛、爭議、索賠、仲裁及訴訟等事項之事宜，並配合出席。
4. 實施者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監工組成監造小組，報經主辦機關備查後進駐工地，所需費用由實施者負擔。
5. 實施者應取得全案銀級之綠建築標章、銅級之智慧建築標章、無障礙住宅建築標章及耐震標章(含耐震設計標章)。
6. 土地所有權人(管理機關)分回房地、實施者捐贈之社會福利及公益設施，其規劃之建築工程設計、興建建築物之結構及建材設備...等，應不低於實施者分回房地之規格，且至少應符合高雄市政府核定發布實施最新「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(含)以上建材設備之規格為原則。
7. 實施者參考「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，委託建築師或專業技師就「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」中，有關營建費(含公益設施)(A2)之營

建單價，參考市場因素，提出合理性分析報告書，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。

8. 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時應依當時主管機關公告之最新版本辦理，惟仍須經高雄市都市更新或爭議處理審議會審議通過為準。申請人提出之都市更新事業計畫建議書應對預計使用之建材設備羅列詳細廠牌、材質及規格，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。如獲選為最優申請人後，因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調，無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，須提出同等級或優於原承諾廠牌、材質及規格，經主辦機關同意後始得辦理。
9. 實施者應對設計成果自行實施設計校對及審查，以確保工程設計之正確性，相關成果介面均須妥善處理。實施者負責施工之單位亦應參與設計審查工作，以減少未來衍生施工困難之設計問題，審查作業過程應留存紀錄備查。
10. 實施者設計工作組織中應有負責設計整合與文件管制之機制，並應對最終設計成果確保符合主辦機關之需求，若發生設計爭議時，主辦機關得委託第三公正單位辦理驗證，實施者應配合並負擔驗證費用。

3.1.8 負擔費用

1. 除委託實施契約已明文約定由主辦機關或土地所有權人(管理機關)負擔外，實施者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，包括但不限於下列項目：
 - (1) 工程費用。
 - (2) 權利變換費用。
 - (3) 工程費用及權利變換費用之貸款利息。
 - (4) 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。
 - (5) 管理費用（含都市更新所生之管理費用）。

- (6) 土地鑑界費用。
 - (7) 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。
 - (8) 協助長明街派出所搬遷至車專四辦公廳舍空間所需之相關費用。
 - (9) 其他相關費用。
2. 實施者應負責進行並負擔都市更新、因規劃設計所需之各項調查、審查工作及相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其他費用等費用，包括但不限於建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、交通影響評估、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送主管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請、空氣污染防制等事項所需一切費用（含申請、辦理、審查、檢查、取得核准等所需費用及相關規費），並依規定繳納。實施者提出之地質鑽探、結構設計及施工方法均應由主辦機關委請專業第三人或專業機構進行審查，審查所需費用亦由實施者負擔，且不得納入共同負擔費用。
3. 實施者應負擔都市更新條例第 52 條規定應發放之現金補償及差額價金，實施者並應將金額依主辦機關指定期限及方式繳付予主辦機關或主辦機關指定之人。如有必要，應依主辦機關指示依都市更新條例第 52 條第 4 項規定辦理提存。
4. 本基地範圍土地所有權人(管理機關)，如選擇領取更新後權利金者，應由實施者負擔。
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實施者負擔。
6. 實施者應負擔自簽訂委託實施契約之日起至本案建築物開闢完成並點交予土地所有權人(管理機關)前所生之所有相關費用。

7. 除委託實施契約另有約定外，前項之相關與衍生費用，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，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟實施者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。
8. 本案基地範圍內所需水、電、天然氣、電信及通訊之申請，由實施者洽請相關事業單位辦理，申請費用由實施者負擔。
9. 本案基地範圍內無地上物，故無涉拆遷補償費用計算及建物代為拆除作業。
10. 本案基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。
11. 實施者應按主辦機關需求，依公寓大廈管理條例規定協助成立管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
12. 實施者依本條規定所應負擔之費用，皆應由實施者設立之信託專戶支付。但實施者於信託專戶成立前有支付本條相關費用之必要者，不在此限。
13. 除委託實施契約另有約定外，建築物完成點交並完成產權登記後之維護管理費用由建築物所有權人負擔。
14. 實施者如申請容積獎勵涉及應繳交保證金者，實施者應自行負擔保證金及其他一切所需費用。
15. 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實施者負擔。
16. 實施者應負擔依「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，並自行負擔委託實施契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。

17. 本案委託實施契約【附件 6】申請人承諾及回饋事項，所衍生之費用不得列入共同負擔費用。
18. 本案汽車停車位數量應依據「都市計畫」及「建築技術規則」第 59 條規定設置，超出前述法定停車位外所自行增設之停車位，其興建成本不得計入本案共同負擔項目，且增設之停車位須納入可供選擇分配更之新後房地項目，供所有權人按應有之權利價值選擇分配。
19. 本案如依本市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法，設置太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備者，其興建成本以及依同辦法第 13 條規定所應繳納之回饋金，皆不得計入本案共同負擔項目。
20. 簽約儀式及後續相關活動（包括但不限於開工、動土、上樑、完工等典禮），由實施者依主辦機關需求規劃辦理，並負擔相關費用。
21. 行政作業費用：
 - (1) 實施者應依下列規定分期繳交「行政作業費用」予主辦機關，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列「更新後土地及建築物重建費」之 3% 計算（金額無條件進位取至百萬元整），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市政府都市發展局指定專戶，並得納入共同負擔費用項目。惟實施者繳納後不得以任何理由請求退還。各期款繳交規定如下：
 - (1)-1 第一期款：應於委託實施契約簽約日之 5 日前，繳交新臺幣 4,000 萬元費用，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
 - (1)-2 第二期款：依核定之都市更新事業計畫所載之「更新後土地及建築物重建費」經本條計算後，於權利變換計畫核定發布實施

日之次日起 30 日內，並補繳第一期款不足之差額。

(2) 行政作業費繳納方式：

- (2)-1 金融機構所簽發之本票、支票、保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人，及加註「禁止背書轉讓」。
- (2)-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。
- (2)-3 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予主辦機關：
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
銀行帳號：102103032269
- (2)-4 行政作業費用以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期。

3.1.9 權益分配方式

1. 本案實施方式為權利變換，由實施者、土地所有權人(管理機關)經核定發布實施之權利變換計畫書所載之更新後權利價值進行分配。
2. 土地所有權人原則依都市更新條例相關規定，按應有之權利價值選擇分配更新後房地。
3. 土地所有權人得視財政需要，調整部分更新後房地比例為權利金，不受前款規定之限制，並依本案委託實施契約規定方式辦理契約內容變更，實施者不得拒絕。
4. 實施者應出資墊付都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法及「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」所規定費用及負擔，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

事業未計入共同負擔費用者，除委託實施契約另有約定者，均由實施者自行吸收負擔。

5. 實施者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實施者因墊付本案共同負擔費用可折價抵付之更新後房地，並依委託實施契約第 6.5.1 條約定辦理。

6. 房地選配方式

- (1) 除委託實施契約另有約定外，甲乙雙方同意土地所有權人(管理機關)於實施權利變換後應分配之土地、建築物及汽機車停車位置，得優先自行選配，並依內政部國土管理署都市更新作業手冊填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」交付予主辦機關。
- (2) 本案土地所有權人(管理機關)分回房地需求，詳參委託實施契約第 4.6.1 條，實施者應配合辦理。
- (3) 土地所有權人(管理機關)於房地選配後，倘未能依委託實施契約第 7.5.1 條規定達集中分配原則，得與實施者協商，於權利變換計畫內表明改以價金抵付領取現金補償，或由土地所有權人(管理機關)補足價金後分回完整房地及汽機車停車位單元，以利後續管理作業。土地所有權人(管理機關)表明以價金抵付領取現金補償之部分，實施者應於都市更新權利變換計畫案主管機關核定之翌日起 10 日內，以匯款方式將補償金匯至土地所有權人(管理機關)指定帳戶，由主辦機關依主管機關核定之都市更新權利變換計畫案所載數額扣除應納稅額後發放補償金。
- (4) 土地所有權人(管理機關)參與權利變換，權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，實施者依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理，計算

應繳納或補償之差額價金。並於權利變換完成後接管之日起 30 日內，辦理土地所有權人(管理機關)之差額價金找補。

3.1.10 其餘有關本案實施者應辦事項，依委託實施契約內容規定辦理。

3.2 主辦機關協助事項

3.2.1 協助土地所有權人(管理機關)與實施者辦理本案範圍內更新前土地之現況點交作業。

3.2.2 為辦理本案基地土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。

3.2.3 除委託實施契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照，或實施者於委託實施契約期間辦理相關事項須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。

3.2.4 本案委託實施契約簽訂日之翌日起至本案基地完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者進入本案基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

3.2.5 主辦機關不擔保協助事項必然成就

3.2.6 實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或其他任何主張。

3.2.7 實施者因本案執行須向政府機關申請證照或許可時，主辦機關本於合作精神，在法令許可及權責範圍內，得協助實施者進行協調、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)，惟實施者仍

應依約掌控證照或許可之取得時程。

3.3 空間需求說明

土地所有權人(管理機關)更新後分配之房地與實施者捐贈之「高雄市警察辦公廳舍」及其他依據本須知第 2.4.2 條規範應設置之空間，應以共同規劃於同一處為原則，倘無法獨棟規劃則以同一樓層集中方式規劃。

3.3.1 土地所有權人(管理機關)分回房地空間需求說明

1. 本案土地所有權人(管理機關)分回之空間需求，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車位空間；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中。
 - (1) 管理者：國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市政府。
 - (2) 規劃土地所有權人(管理機關)分回房地之地面層樓層高度需達 4 公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達 3.2 公尺（含）以上。
 - (3) 需求面積：依更新後分配之權利價值規劃。
 - (4) 公設比應與本案整體計畫留設之公設比率具一致性。
 - (5) 停車位配置：
 - (5)-1 汽車停車位及機車停車位以各自集中留設為原則，汽車停車位以設置坡道平面停車位空間為設計原則。
 - (5)-2 汽車停車位及機車停車位數量：依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）及「建築技術規則」第 59

條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車位數量，計算設置停車位空間數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。

(5)-3 實施者於申請本基地建築開發時，依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規定於基地內額外增設之汽車停車與機車停車位（增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.4 倍）部分，未來應於車專四街廓及車專五街廓各設置至少一層之公共停車場空間，並協助完成申請停車場登記。

(5)-4 公共停車場空間原則由國營臺灣鐵路股份有限公司優先選配，並視需求依「本案回租停車場租賃契約書」，交付實施者經營管理。

2. 土地所有權人(管理機關)分回之房地，應依更新後分回之所有權持分或單獨產權登記為土地所有權人(管理機關)，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記及公共設施共同持分登記作業。
3. 考量空間智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」。

3.3.2 「高雄市警察辦公廳舍」空間需求說明

1. 本案應依「三民第一分局長明街派出所員警辦公廳舍及停車場規劃需求」訂定之空間需求(詳見表 2)，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車位空間(非機械式停車位)；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中。

(1) 管理者：高雄市警察局三民第一分局長明街派出所。

(2) 規劃警察辦公廳舍之地面層樓層高度需達 4 公尺(含)以上,其餘各樓層高度需達 3.2 公尺(含)以上。

(3) 地面層臨路一側需有留設獨立出入口及警用汽機車輛、民眾洽公之停車格,並設置雙向車道,以利緊急出勤。

2. 需求面積:本案應依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條、高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條及本須知第 2.4.1 條規定,警察辦公廳舍之建築總樓地板面積,扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積,應達車專四街廓基準容積之 25%

3. 依本款規定設置之警察辦公廳舍登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」等相關規定辦理。

4. 實施者捐贈之警察辦公廳舍應於簽訂委託實施契約後,依「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申請流程規定,洽詢目的事業主管機關,目的事業主管機關核准、取得接管機關同意,納入都市更新事業計畫(草案),於都市更新審議後簽訂行政契約。

行政契約應至少規範以下項目:

(1) 建築規劃設計(建材設備、房型需求、選配規定…等)。

(2) 驗屋點交:參照委託實施契約第 15 條辦理。

(3) 產權登記:參照委託實施契約第 14 條辦理。

(4) 保固標的:實施者於都市更新事業案權利變換後,捐贈之建物所有權狀所示建物。

(5) 保固事項相關規範:應不低於委託實施契約【附件 10】保固契約書(範本:土地所有權人(管理機關))所述。

(6) 保固保證金計算方式：

保固保證金之金額，依警察辦公廳舍之營建費用合計金額之 3% 計算(金額無條件進位取至百萬元)。

警察辦公廳舍之營建費用計算方式如下：

共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』×警察辦公廳舍分回樓地板面積÷本案總樓地板面積

(以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準)

(7) 違反行政契約相關規定。

(8) 其他實施者與目的事業主管機關約定事項。

5. 實施者捐贈之警察辦公廳舍應考量無障礙環境需求。

6. 另考量空間智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」。

表2、「高雄市警察辦公廳舍」項目內容表

空間需求	基本設計原則
一 使用空間622坪以上（不含停車空間及公設）。	一 依建築法取得G2 使用類組。
二 地面層臨路一側需有留設獨立出入口及警用汽機車輛、民眾洽公之停車格，並設置雙向車道，以利緊急出勤。	二 有關有關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置經詢問相關單位，設置需求如下：
三 頂樓規劃無線電、民防警報器鐵塔。	(一) 監視器管制線配置：本分局防治組表示，有機房放置監視器機檯即可，惟機房設置於1樓較佳。
四 相關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置等。	(二) 網路線配置：本分局秘書室表示，有空間放置弱電箱即可（內有小烏龜），惟弱電箱設置於1樓較佳。
五 需有20坪規劃保安阻絕器材存放區。	(三) 民防警報器配置；經警察局民防管制中心表示，渠未曾於大樓（15樓）以上建築設置民防鐵塔，需與相關單位聯繫後於招商會議中出席表示意見。
六 地下停車場需有一定高度，以利拖吊車拖吊查扣車輛。	(四) 無線電線路配置：警察局通信隊表示，無線電設置需埋藏「暗管」，且電線須從頂樓牽至1樓，可於招商會議中出席表示意見。
七 空間規劃： (一) 1樓：	
1. 值班檯。	
2. 辦公區（受理報案區、調閱監視器區、志工桌及民眾等待區）。	
3. 械彈室。	
4. 戒護人犯區（留置區）。	

5. 所長辦公室。 6. 備勤待命區（備勤室）。 7. 副所長辦公室（一）。 8. 副所長辦公室（二）。 9. 偵訊室。 10. 檔案室。 11. 應勤裝備室。 12. 倉庫間。 13. 哺乳室。 14. 置物區。 15. 茶水間。 16. 機房（監視器電腦房）。 (二) 2樓： 1. 值班幹部（巡佐）寢室。 2. 女警寢室。 3. 男女分別盥洗室及洗衣晾曬處所。 4. 所長寢室。 5. 副所長寢室（一）。 6. 副所長寢室（二）。 7. 員警寢室（四人一間）。 8. 偵訊室。 9. 檔案室 10. 茶水間 11. 廚房 12. 餐廳	
--	--

註：本表所列項目僅供參考，實際需求應與「高雄市警察局三民第一分局長明街派出所」確認。

3.3.3 「內政部警政署鐵路警察局高雄分局」空間需求說明

1. 本案應依「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍及停車場規劃需求」訂定之空間需求(詳見表 3)，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車位空間(非機械式停車位)；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中。

(1) 管理者：內政部警政署鐵路警察局高雄分局。

- (2) 規劃鐵路警察局辦公廳舍之地面層樓層高度需達 4 公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達 3.2 公尺（含）以上。
 - (3) 需求面積：本案應依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市政府都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規定，於車專四街廓留設鐵路警察局辦公廳舍空間，達建築總樓地板面積 2,000 平方公尺。
 - (4) 室內空間規劃：詳表 3 規定。
 - (5) 地下停車位配置：地下室一樓需有警用車輛汽車 2 輛、機車 40 輛、員警私人汽、機車、查扣車輛及民眾洽公、記者等停車位。
 - (6) 各層單元之衛浴、廚房等給排水空間，應採用同層排水設計及施工技術。
2. 本案實施者設置之鐵路警察局辦公廳舍，應依更新後之所有權持分或單獨產權登記為國營臺灣鐵路股份有限公司所有，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次及登記公共設施共同持分登記作業。
 3. 依本款規定設置之鐵路警察局辦公廳舍登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」等相關規定辦理。
 4. 實施者興建之鐵路警察局辦公廳舍應於簽訂委託實施契約後，依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市政府都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規定，與高雄市政府簽訂協議書後，使得不計入建築樓地板面積，以確保未來警政單位留設於車專四使用；並應參照「高雄市政府都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申

請流程規定，洽詢目的事業主管機關，目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，納入都市更新事業計畫(草案)，於都市更新審議後簽訂行政契約。

行政契約應至少規範以下項目：

- (1) 建築規劃設計(建材設備、空間需求…等)。
- (2) 驗屋點交：參照委託實施契約第 15 條辦理。
- (3) 產權登記：參照委託實施契約第 14 條辦理。
- (4) 保固標的：實施者於都市更新事業案權利變換後，捐贈之建物所有權狀所示建物。
- (5) 保固事項相關規範：應不低於委託實施契約【附件 10】保固契約書(範本：土地所有權人(管理機關))所述。
- (6) 保固保證金計算方式：
保固保證金之金額，依鐵路警察局辦公廳舍之營建費用合計金額之 3%計算(金額無條件進位取至百萬元)。

鐵路警察局之營建費用計算方式如下：

共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』×鐵路警察局分回樓地板面積÷本案總樓地板面積

(以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準)

- (7) 違反行政契約相關規定。
- (8) 其他實施者與目的事業主管機關約定事項。

5. 鐵路警察局辦公廳舍應考量無障礙環境需求。

6. 另考量空間智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」。

表3、「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍」項目內容表

空間需求	基本設計原則
一 使用空間605坪以上（不含停車空間及公設）。	一 依建築法取得G2 使用類組。
二 頂樓規劃無線電、民防警報器鐵塔。	二 有關有關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置經詢問相關單位，設置需求如下：

三 相關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置等。 四 需有20坪規劃保安阻絕器材存放區。 五 地下停車場需有一定高度，以利拖吊車拖吊查扣車輛。 六 空間規劃： (三) 1樓： 1. 值班檯。 2. 辦公區（受理報案區、調閱監視器區、志工桌及民眾等待區）。 3. 械彈室。 4. 戒護人犯區（留置區）。 5. 所長辦公室。 6. 備勤待命區（備勤室）。 7. 副所長辦公室（一）。 8. 副所長辦公室（二）。 9. 偵訊室。 10. 檔案室。 11. 應勤裝備室。 12. 倉庫間。 13. 哺乳室。 14. 置物區。 15. 茶水間。 16. 機房（監視器電腦房）。 (四) 2樓： 13. 值班幹部（巡佐）寢室。 14. 女警寢室。 15. 男女分別盥洗室及洗衣晾曬處所。 16. 所長寢室。 17. 副所長寢室（一）。 18. 副所長寢室（二）。 19. 員警寢室（四人一間）。 20. 偵訊室。 21. 檔案室 22. 茶水間 23. 廚房 餐廳	(五) 監視器管制線配置：本分局防治組表示，有機房放置監視器機檯即可，惟機房設置於1樓較佳。 (六) 網路線配置：本分局秘書室表示，有空間放置弱電箱即可（內有小烏龜），惟弱電箱設置於1樓較佳。 (七) 民防警報器配置：經警察局民防管制中心表示，渠未曾於大樓（15 樓）以上建築設置民防鐵塔，需與相關單位聯繫後於招商會議中出席表示意見。 無線電線路配置：警察局通信隊表示，無線電設置需埋藏「暗管」，且電線須從頂樓牽至1樓，可於招商會議中出席表示意見。
--	--

註：本表所列項目僅供參考，實際需求應與「內政部警政署鐵路警察局高雄分局」確認。

3.4 其他聲明事項

3.4.1 本申請須知及其附件之文件未訂定之申請及審核程序相關事項，悉依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」及相關法令規定辦理。參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反「都市更新條例」及相關法令，致損害其權利或利益者，依「都市更新條例」第 14 條及相關處理規定辦理。

3.4.2 申請人於提出申請前應詳閱本申請須知及全部公開評選文件，並至現場實地勘查，以瞭解本案基地範圍特性及其他所有狀況。如有疑問，應於規定期限（民國 114 年 ○ 月 ○ 日下午 ○ 時前）以書面掛號郵寄或自行送達主辦機關請求釋疑，申請釋疑日期以交郵當日郵戳或機關收文戳為定，逾期不予受理。

3.4.3 本案若接獲申請人書面請求釋疑時，有二分之一以上請求釋疑之申請人認為本申請須知及委託實施契約書草案之特定條文應行修正或補充，經主辦機關審慎評估認為確有必要時，以「補充文件」方式或公告辦理。（詳本須知第 4.11 條）

3.4.4 申請人對本申請須知及其附件、參考資料內容應自行分析檢核，主辦機關不保證該資訊之精確完整，申請人如認為文件內容有疑義，應於規定時限前依規定方式請求澄清。申請人提出申請後遇有疑義，概依主辦機關之解釋為準，不得異議。

3.4.5 公開評選文件如有瑕疵或誤解之效力

本申請須知及其附件之文件內如有瑕疵或申請人對本案之條件、方式或範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以任何理由撤銷、解除委託實施契約或主張任何書件或委託實施契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償、賠償或要求重新評選。

3.4.6 法律責任之限制

申請人同意無異議接受本案評選結果，評選會及主辦機關，依據有關法令規定或授權辦理本案而產生任何作業上之瑕疵，無須負任何責任。惟就法律或本申請須知及其附件之文件，對特定事項之處理方式或其效果已有明文規定之事項應依相關規定辦理。

3.4.7 本案後續實際執行內容應依「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理。

3.4.8 所有前置作業或本案基地範圍勘查所需費用，悉由申請人自行負責；另於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之研擬、報核及遭遇困難或估計成本發生錯誤，均由實施者自行控管負責。

3.4.9 申請人向主辦機關提送申請文件後，即視為已詳閱並瞭解本申請須知全部文件及相關規定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。

3.4.10 主辦機關及評選會有權不解釋任一申請人未能獲選最優申請人之原因。

3.4.11 信託

實施者應於建照執照取得之翌日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫內容與信託銀行簽訂信託契約成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構。惟信託契約內容，實施者應事先取得主辦機關書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予主辦機關備查（詳委託實施契約第 12 條）。

3.4.12 實施者應審慎評估本案都市更新事業之更新期間時程，並於都市更新事業計畫書內詳予載明。後續倘因不可歸責於主辦機關之因素導致更新期間時程有所延宕，實施者須依委託實施契約第 20 條辦理。

3.4.13 特別約定事項

1. 若經高雄市都市更新及爭議處理審議會核定之共同負擔比率與委託實施契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比率計算權利分配。
2. 合格申請人與評選會達成共識及承諾事項，由主辦機關於現場紀錄，經雙方確認記載事項無誤，由合格申請人簽名，製作為備忘錄，作為評選評決或簽約之依據；另主辦機關應記載合格申請人與評選會達成共識及承諾事項於評選會會議記錄。
3. 實施者與評選會之備忘錄及評選會會議記錄應納入委託實施契約附件；實施者應將該會議紀錄納入申請報核之都市更新事業計畫及權利變計畫。
4. 實施者應擔任本案建造執照所註明之起造人。後續倘因簽訂信託契約等有必要時，經主辦機關及土地所有權人(管理機關)同意後得變更起造人。

3.4.14 實施者應委託符合下列資格之廠商，負責本案之更新規劃、權利估價、建築物設計及監造：

1. 更新規劃及權利變換估價：

(1) 專業估價者條件：

(1)-1 一般資格：具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。

(1)-2 估價實績資格：

A.完成 1 個以上之都市更新權利變換估價案，且該都市更新案已完成權利變換計畫公告核定。

B.曾執行 2 個以上之權利變換估價案。

(2) 專業估價者選定方式：

(2)-1 估價師之選定方式依據都市更新條例第 50 條定辦理，權利變換前各宗土地、更新後土地、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，由實施者

委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人(管理機關)共同(共同指定方式，由實施者提供一家，土地所有權人(管理機關)提供二家)；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。前述主管機關建議名單，以完成簽約當年度高雄市政府公告「高雄市都市更新權利變換專業估價者建議名單」為原則。

(2)-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)，由實施者負擔並提列共同負擔費用。

(2)-3 委託之 3 家專業估價者，應以其評估值對本

2. 建築設計及監造：在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本案之建築設計及監造。

3.4.15 實施者應於申請建造執照前 30 日將協力廠商之資格證明文件提送主辦機關備查，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，應經主辦機關同意並依法定程序辦理(若有)，變更所衍生之一切費用由實施者負擔。主辦機關之備查不影響或減低實施者依委託實施契約或依法所應承擔之責任。

3.4.16 實施者應選擇符合下列條件之營造業為本案之承造人：

1. 本國甲等綜合營造業，符合營造業法之規定，並依其登記類別承攬工程。
2. 外國營造廠應符合內政部函頒之外國營造業登記等級及承攬工程業績認定基準，並依營造業法之規定申請營造業登記。
3. 未受各級政府營造主管機關停業處分或未經各級政府機關依法公告停止其申請權利者。

4. 實施者選擇之水管、電器承裝業者及冷凍空調業者須符合「自來水管承裝商管理辦法」、「電器承裝業管理規則」、「冷凍空調業管理條例」等各工程業規則規定，並依其登記類別承攬工程。

3.4.17 於實施者負責興建範圍內，實施者應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送主辦機關，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。

3.4.18 實施者擬變更建造執照、相關證照或許可內容時，應事先取得主辦機關書面同意，再依建築及都市更新相關法令規定辦理。

3.4.19 實施者委託之建築師、營造廠及協力廠商之專業經理人或公司變更時，應先徵得本府主辦機關同意或報准備查，變更所衍生之一切費用由實施者負責。

第四章 申請作業規定

4.1 作業流程

本案基地範圍公開評選方式採二階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選。公開評選實施者之作業流程與辦理時程如圖 5 所示，本案評選方式請詳見申請須知【附件 4】評選作業須知規定辦理。

4.1.1 第一階段資格審查，申請人依本須知第 4.6 條所訂檢附申請應備文件，由主辦機關依申請須知【附件 4】評選作業須知，就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。

4.1.2 第二階段綜合評選，就資格審查所選出之合格申請人，由評選會依據其所遞送之都市更新事業開發建議書及相關文件，進行評選，以總評分轉序位法選出「最優申請人」及「次優申請人」。

4.1.3 「最優申請人」應與主辦機關辦理議約與簽約，擔任本案之實施者。

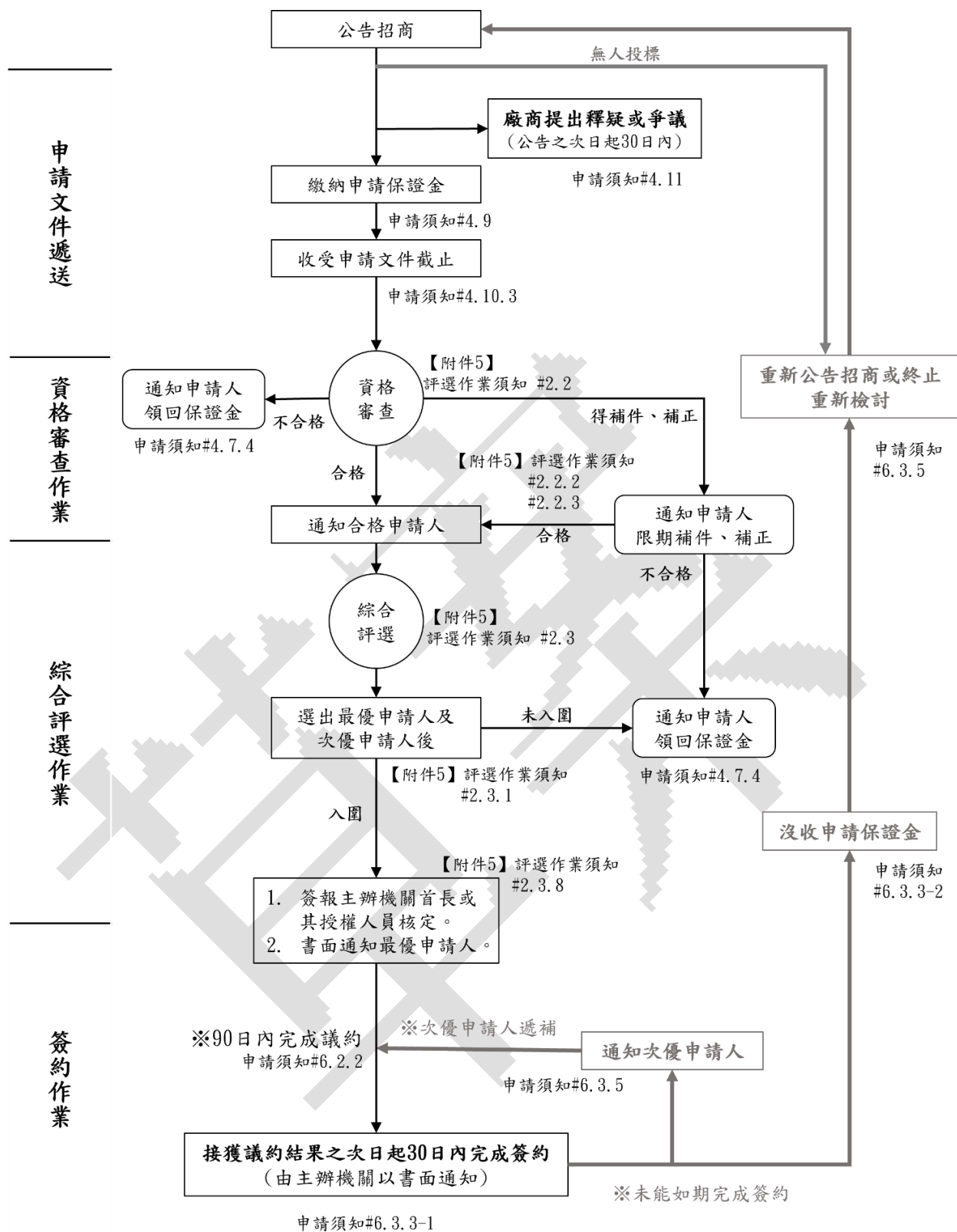


圖4、本案評選作業流程圖

4.2 申請人資格通則

本案申請人包括單一公司申請人及合作聯盟申請人，均應同時具備一般資格、財務資格以及開發能力資格。

4.2.1 單一公司申請人

1. 單一公司申請人(得指定至多一家協力廠商合併計算開發能力資格)限以一家依我國公司法設立登記之股份有限公司提出申請，並應檢具「申請書」(詳【附件 2-2】)。
1. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「代理人委任書」(詳【附件 2-1】)。
2. 單一申請人不得為其他申請人之協力廠商或合作聯盟申請人之成員。

4.2.2 合作聯盟申請人

1. 合作聯盟係由一家領銜公司及其他一般成員公司(含領銜公司合計不得超過 3 家，並應分別指明)，所合作組成之團隊申請參與本案，應檢具「申請書」(詳【附件 2-2】)及「合作聯盟協議及授權書」(詳【附件 2-2-1】)。
2. 合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經主辦機關書面同意，所有成員皆不得變更。
3. 合作聯盟申請人之成員應出具「合作聯盟協議及授權書」(詳【附件 2-2-1】)，指定領銜公司作為合作聯盟申請人申請期間之全權代表，相關申請文件由該領銜公司之法定代理人或受任人簽署。另該領銜公司需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「代理人委任書」(詳【附件 2-1】)。
4. 合作聯盟之成員不得為本案之其他單一申請人、其他合作聯盟之成員或協力廠商。

4.2.3 本案協力廠商不得同時為參與本案之申請人，且每一協力廠商僅得做為一申請人之協力廠商。如有違反前述，該協力廠商之協力廠商合作承諾及切結書於各申請人

均不予審酌，視為各申請人均無該協力廠商。

4.2.4 申請人之全部協力廠商（包括建築師、營造廠及指定合併計算開發能力資格之廠商）於委託實施契約期間不得變更；但如於委託實施契約期間有特殊情形必須變更者，更換後之協力廠商合併計算開發能力資格之廠商），並經主辦機關書面同意後始得為之。變更所衍生之一切費用由實施者負責。

4.2.5 申請人及其協力廠商無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。

4.3 一般資格

4.3.1 申請人

本案單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之成員，皆應具備下列資格之一：

1. 本國公司：

- (1) 係指依「都市更新條例」第 26 條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。
- (2) 本案允許保險公司或金控公司（銀行）轉投資之資產管理公司（Asset Management Companies，簡稱 AMC）結合專業第三人（專業第三人作為申請人之協力廠商，得以協力廠商業績合併計算申請人之開發能力），並由保險公司或 AMC 為單一申請人方式申請。

2. 外國公司：為依外國法律設立並存續之外國公司，且依我國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者。

惟屬「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」所定之大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商，均不得參與本案之投標。

3. 上述之本國公司或外國公司應成立達 3 年以上。

- 4.3.2 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「代理人委任書」，其相關文件始得由該受任人簽署之。
- 4.3.3 外國公司法人提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明，始得申請。
- 4.3.4 申請人如為其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時亦應符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如金融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理。

4.4 財務能力資格

4.4.1 實收資本額：

1. 單一公司申請人：實收資本額總額應達新臺幣 4 億元（含）以上。
2. 合作聯盟申請人：領銜公司之實收資本額應達新臺幣 2 億元整以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 4 億元整。
3. 單一申請人或合作聯盟申請人之成員如為外國公司之在臺分公司者，應以中華民國登記之營運資金為準。

4.4.2 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）、合作聯盟申請人之各成員，應提供最近 3 年度（110、111、112 年）經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表，財務條件須合於下列規定：

1. 於最近 3 年中至少 1 年之年度淨值（權益總額）不低於實收資本額總額。
2. 於最近 3 年中至少 1 年之年度總負債金額不超過淨值（權益總額）4 倍。
3. 於最近 3 年中至少 1 年之年度流動資產不得低於流動負債。

- 4.4.3 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員如為保險業，雖不受上述限制，惟仍須提具本條所約定之財簽報告或足資證明文件，並符合保險法第143 條之4、保險業資本適足性管理辦法第5 條、保險業辦理不動產投資管理辦法之規定，或保險業主管機關依保險法另定之比率。
- 4.4.4 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，於最近 3 年應無退票紀錄及重大喪失債信之情事。
- 4.4.5 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，最近 3 年已完成繳納營利事業所得稅及最近一期已完成繳納營業稅。

4.5 開發能力資格

- 4.5.1 於本案申請截止日前 15 年內，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，曾擔任起造人或承造人，並需曾完成住宅或住商混合大樓之開發或興建實績：
1. 申請人單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 10,000 平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於 80,000 平方公尺。
 2. 申請人如為合作聯盟者，至少單一成員之累計建築總樓地板面積不低於 40,000 平方公尺，始可與其他成員計入累計建築總樓地板面積。
 3. 單一公司申請人其指定合併計算開發能力資格之協力廠商，惟累計建築總樓地板面積不低於 40,000 平方公尺，始可計入累計建築總樓地板面積。
 4. 上述開發能力之證明文件實績之認定，以使用執照內容及委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書記載為準，並請填妥開發建築實績彙整表。

4.5.2 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所占實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請人所占實績比例者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。

4.5.3 指定合併計算開發能力資格之協力廠商應檢附協力廠商合作承諾及切結書，並經法院公證處或民間公證人公證或認證。

4.6 申請應備文件

4.6.1 代理人委任書（格式參見【附件 2-1】，無則免附，得補正，以一次為限，逾期不予受理）

申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書正本，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章，並經代理人簽名或蓋章。

4.6.2 申請書（格式參見【附件 2-2】，不得補正）

1. 須填具申請人名稱（公司名稱）、地址、統一編號、聯絡電話及傳真號碼、代表人之姓名、戶籍地址、身分證號碼等資料，由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，各成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

2. 合作聯盟協議及授權書（格式參見【附件 2-2-1】，不得補正）申請人為合作聯盟者，應檢附「合作聯盟協議及授權書」正本，載明各成員之分工、權利及義務等，各成員公司負責人均應分別簽署並加蓋公司大小章。協議書應經中華民國法院或民間公證人公證或認證。

4.6.3 申請人及負責人印模單（格式參見【附件 2-3】，不得補正）

1. 申請人應提出申請人及其負責人印模單。合作聯盟申請人則提出領銜公司及其負責人印模單。前述申

請人及負責人印模單應與公司設立(變更)登記表之印章相符，由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。

2. 申請人為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及我國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。

4.6.4 申請人承諾及回饋事項函(格式參見【附件 2-4】，不得補正)由申請人及其代表人簽署之，提供正本，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署並加蓋公司大小章。

4.6.5 查詢信用資料同意書(格式參見【附件 2-5】，不得補正)申請人均應提出，申請時應提供正本，並由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，各成員公司均應分別出具，各成員公司負責人均應分別簽署並加蓋公司大小章。

4.6.6 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書(格式參見【附件 2-6】，無則免附，得補正，以一次為限，逾期不予受理)

申請人依本須知出具切結書時，應提供正本，由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。切結書應公證或認證。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署並加蓋公司大小章。

4.6.7 協力廠商合作承諾及切結書(有協力廠商者始須檢附，格式參見【附件 2-7】，無則免附，不得補正)

協力廠商不論是否合併計算開發能力資格，均應檢具協力廠商合作承諾及切結書。申請時應提供正本，並加蓋公司大小章，且應依我國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本須知第 4.5 條所載資格者，如未檢附或內容缺漏即視為資格不符。由協力廠商合作承諾及切結書立書人簽署之，並加立書人印鑑章。

4.6.8 公司登記證明文件(得補正，以一次為限，逾期不予受理)

1. 本須知第 4.3.1-1 條之單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，應檢具登記主管機關核准公司登記之核准函或公司登記表或「全國商工行政服務入口網(網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/>)」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料(查詢日須在本案公告日期以後(含公告日))，或依「公司法」第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前 2 個月內抄錄資料。如有辦理變更公司登記者，應檢附公司變更登記表影本。
 2. 本須知第 4.3.1-2 條之單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，應提出外國公司(變更)登記表及外國分公司設立(變更)登記表或外國公司(事項變更)表及外國分公司(事項變更)表，並加蓋分公司及經理人章。
- 4.6.9 財務能力證明文件(得補正，以一次為限，逾期不予受理)單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，均應提出最近 3 年度(110、111、112 年)，經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表(以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限)等相關資料。
- 4.6.10 信用紀錄證明(得補正，以一次為限，逾期不予受理)單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具，以本案公告日前 3 年在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。信用紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。
- 4.6.11 無退票紀錄證明(得補正，以一次為限，逾期不予受理)單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員，均應提出票據交換機構或金融機構所出具之以本案公告日前 3

年無退票紀錄證明之查覆單正本。無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。

4.6.12 納稅證明（得補正，以一次為限，逾期不予受理）

單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商

（如有）、合作聯盟申請人之各成員，均應檢附下列納稅證明以證明無欠稅：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本，並應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。
2. 申請文件截止收件日之最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋公司大小章）。

4.6.13 開發能力證明文件（得補正，以一次為限，逾期不予受理）開發能力之證明文件實績之認定，以使用執照內容記載為準，並請填妥開發建築實績彙整表（格式參見【附件 2-8】），並由申請人及合併計算開發能力資格之協力廠商簽署之，並加蓋公司大小章。

1. 申請人或合併計算開發能力資格之協力廠商，曾擔任起造人者，應提出使用執照影本證明，須註明與正本相符，以及加蓋公司大小章。合作聯盟應由領銜公司及其成員依照前開方式註明，並加蓋公司印鑑大小章。
2. 申請人或合併計算開發能力資格之協力廠商，曾擔任承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，並加蓋公司印鑑大小章。合作聯盟應由領銜公司及其成員依照前開方式註明，並加蓋公司印鑑大小章。

4.6.14 申請保證金繳納證明文件（不得補正）

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本，如提出收據或其他繳款證明文件時應由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。

4.6.15 共同負擔比率承諾書（不得補正）

1. 申請人應自行依其權利變換計畫估算共同負擔費用、共同負擔比率及更新後分配價值預估，並填具共同負擔比率承諾書（格式參見【附件 2-9】），由申請人及負責人簽署之，並加蓋公司大小章。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署並加蓋公司大小章。
2. 共同負擔比率承諾書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。

4.6.16 都市更新事業開發建議書（不得補正，惟如光碟無法讀取時，得予補正，以一次為限，逾期不予受理）。倘書面文件與光碟內容有差異時，以書面為準。申請人應依本須知第五章規定辦理。

4.6.17 一般規定

1. 出具證明者為我國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。
2. 除另有規定外，出具證明者非我國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經我國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。
3. 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及我國駐外機構認證。

4. 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，經查明屬實者，如在簽訂委託實施契約前，應撤銷其資格。
5. 申請人提出之資格審查文件，除另有規定外，均以影本為原則，並加蓋公司大小章，並加註「與正本相符」之註記，惟評選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。申請人如為外國公司者，得以簽名替代印鑑章。申請人為非本國公司之特殊規定申請人如為非本國公司而無法提出本須知第4.6.9 至 4.6.12 條之文件時，應以PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst&Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近三年度(110、111、112 年)財務報告取代，且該報告應由上述四大會計師事務所之一於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文。

4.7 申請保證金

為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前或提送時繳交新臺幣 **4,000 萬元之申請保證金**。

4.7.1 申請保證金之繳交方式

申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金，並將繳納證明或相關票據附於申請文件中：

1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人。
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。
3. 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予主辦機關：
 - (1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
 - (2) 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
 - (3) 銀行帳號：102103032269

4.7.2 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。相關支票、本票、郵政匯票正本等應附於申請文件。

4.7.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

4.7.4 申請保證金之發還

1. 申請人未通過資格審查或未能成為最優申請人，於資格審查

2. 或決標結果公告之日起 30 日內，依主辦機關通知無息領回申請保證金，逾期未領回，主辦機關不負責保管責任。最優申請人之申請保證金，應保留至本案委託實施契約簽約完成，並經主辦機關確認最優申請人已確實繳納履約保證金後，無息領回申請保證金（除依本須知第 4.8.2 條，實施者向主辦機關申請以原繳交之申請保證金轉納委託實施契約之履約保證金一部情形外）。

3. 發還方式

(1) 申請保證金可予發還時，將按下列原則並參考申請人要求之方式辦理，由第三者代申請人繳納者亦同：

(1)-1 以匯款或票據繳納者，以匯款方式匯入原繳納人提供之帳戶發還。以票據繳納其尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。

(1)-2 以金融機構之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。

(2) 申請人辦理申請保證金領回時，應委任代理人持公司及負責人印章及代理人被授權證明文件辦理。

4.7.5 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金，取得遞補資格。(詳申請須知 6.3.5)

4.7.6 申請保證金之沒收

1. 申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。

- (1) 申請人以偽造、變造之文件申請者。
- (2) 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
- (3) 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
- (4) 申請人撤回申請者。
- (5) 申請人違反本須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。
- (6) 申請人經評定通過為合格申請人或為最優申請人後放棄資格者。
- (7) 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
- (8) 最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未依本須知規定，於指定期限內提送或完成修正「都市更新事業開發執行計畫書草案」，或其修正內容無法獲得主辦機關同意者。
- (9) 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者（經主辦機關限期通知而未辦理者，亦同）。
- (10) 未依規定繳交本案之履約保證金或申請保證金轉納委託
- (11) 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於土地所有權人(管理機關)或主辦機關之情事發生。
- (12) 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

4.8 履約保證金

4.8.1 最優申請人應依下列規定分期繳交委託實施契約之「履約保證金」予主辦機關，金額以都市更新事業計畫核定版所提列營建費之3%計算（金額無條件進位取至百萬元整）。

1. 第一期款：依據最優申請人所提送「都市更新事業開發執行計畫書」所載之「營建工程費用」，經本條計算後，於委託實施契約簽約日之 5 日前繳交總金額之 50%。
2. 第二期款：依核定之都市更新事業計畫所載之「營建工程費用」經本條計算後，於都市更新事業計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，並補繳第一期款不足之差額。

4.8.2 最優申請人於繳納上開履約保證金第一期款時，應以原繳申請保證金轉納委託實施契約之履約保證金一部分，申請保證金轉履約保證金後不足之部分最優申請人應於簽約日之 5 日前補足。惟原申請保證金具有效期間者或最優申請人與原提供申請保證金者不同時，應提供新的履約保證金替代。

4.8.3 履約保證金得以下列任一種形式繳納：

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，及加註「禁止背書轉讓」。
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。
3. 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予主辦機關：
 - (1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
 - (2) 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
 - (3) 銀行帳號：102103032269

4. 本國公股銀行出具之履約保證金連帶保證書（詳委託實施契約附件 7），應記載「高雄市政府」為被保證人。其有效期間自繳納日起至少應 6 年以上（到期前，最優申請人如未履行完畢委託實施契約，則應辦理展期並換單）。主辦機關認為有必要時，得要求最優申請人更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，最優申請人應立即配合更換。

4.8.4 最優申請人應於各履約保證方式之有效期間屆滿30 日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如最優申請人逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，主辦機關得逕行沒收為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至最優申請人提出新的履約保證為止。

4.8.5 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期，且不得於履約期間任意轉換保證方式。以銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。

4.8.6 最優申請人完成下列全部事項後，且均無其他待解決事項後，主辦機關應無息退還履約保證金，最優申請人不得請求履約保證金所衍生相關孳息，惟更新後建物如有不可歸責於最優申請人因素無法完成點交，由最優申請人提出書面說明後經主辦機關同意，就已完成戶別按比例無息退還履約保證金。

1. 履約保證金之無息發還條件如下：

- (1) 最優申請人已依委託實施契約第 15 條規定辦理產權登記。
- (2) 最優申請人已依委託實施契約第 16 條規定，完成驗屋點交完成。
- (3) 最優申請人已依委託實施契約第 18 條約定簽訂保固契約、提出保固保證書並繳納保固保證金。
- (4) 最優申請人已依委託實施契約第 19.1 條規定，檢具竣工書圖及更新成果報告須提供電

子檔，送經主管機關備查後備查並副知主辦機關及土地所有權人(管理機關)。

(5) 最優申請人完成本契約所載明之實施者承諾回饋事項，並經主辦機關同意確認。

(6) 最優申請人已依委託實施契約應繳納之款項均已兌領無誤。

2. 主辦機關退還履約保證金如原繳納形式致無法分次退還或最優申請人須更換履約保證金連帶保證書時，應先提供新履約保證金連帶保證書或以委託實施契約第 17.3 條之繳納形式重新繳納剩餘之履約保證金額後，主辦機關再行退還原保證書或票據。

3. 主辦機關退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。

4.8.7 履約保證金繳納後，實施者與主辦機關未完成本案契約簽定時，實施者得向主辦機關申請退還履約保證金，主辦機關得沒收全部申請保證金。申請保證金轉履約保證金者，由主辦機關逕於沒收申請保證金部分。

4.8.8 倘有契約解除或終止之情事依委託實施契約第 22.2 條等約定，辦理履約保證金之退還事宜。

4.8.9 履約保證金之扣抵

如有可歸責於實施者之事由而中途停工、違約或不履行委託實施契約，造成主辦機關損失或負擔費用時，或實施者依委託實施契約約定應負擔之給付、違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，主辦機關有權自實施者提供之履約保證金中扣抵，或逕予沒收履約保證金之一部或全部，實施者不得異議。經扣抵或逕予沒收履約保證金後仍有不足者，主辦機關得另向實施者請求給付。

4.8.10 履約保證金之補足

主辦機關提領履約保證金之後、履約保證金屆期、或因委託實施契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，最優申請人應於主辦機關通知之翌日起 30 日

以內補足履約保證金或延長有效期間。如最優申請人未於主辦機關通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，主辦機關得終止委託實施契約，並得向最優申請人請求因此所生之損害賠償。

4.9 保固保證金

4.9.1 本案建築物於主辦機關及土地所有權人(管理機關)完成驗屋點交日起由實施者負責建築物之保固。

1. 實施者應與土地所有權人(管理機關)簽訂保固契約書(詳委託實施契約【附件 10】)，並出具保固保證書予土地所有權人(管理機關)，實施者應繳納之保固保證金及保固期間，依保固契約規定辦理。其實施者應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於委託實施契約【附件 10】保固契約之約定。
2. 實施者應依委託實施契約第 5.6.2-6 條規定，與公益設施或其他依本須知第 2.4.2 條規範所設置設施之目的事業主管機關簽訂行政契約，並出具保固保證書予目的事業主管機關，實施者應繳納之保固保證金及保固期間，依行政契約規定辦理。

4.9.2 實施者如有逾期未繳交保固保證金者，視為違反本契約，主辦機關除得依本契約第 21 條約定辦理外，並得逕行沒收履約保證金為現金至實施者依約繳納保固保證金為止。實施者如經主辦機關書面催告仍不繳納者，主辦機關並得沒收履約保證金，且實施者依保固契約對分回更新後建築物之所有權人所應負之義務與責任均不受影響。

4.9.3 保固保證金僅用於保固契約書(詳委託實施契約【附件 10】)、行政契約所述保固標的之保固範圍。

4.9.4 本章約定均不影響分回更新後建築物及土地之所有權人依民法或權利。

4.9.5 本案所興建建築物如查明確屬實施者(包括但不限於實施者之使用人或代理人)偷工減料、施工不良或因實施者之監督疏失，致發生問題或使分回更新後建築物之所

有權人權益受損時，實施者需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。

4.9.6 實施者如為本案合作聯盟申請人成立之專案公司者，專案公司之各股東於保固期間對實施者應履行之保固責任，並就主辦機關因此所生損失，負連帶賠償責任；委託實施契約及保固契約期間內實施者有解散或清算之情形，原合作聯盟申請人之領銜公司同意繼受實施者於本委託實施契約及保固契約之所有權利義務。保固契約內應增訂本案權利變換完成後，若合作聯盟於保固期解散或清算者，應由領銜公司為保固契約主體，於保固期限內負保固責任，保固保證書之立書人亦同。

4.9.7 本案建築物於完成驗屋點交之日起，應就本案興建之建築物出具保固保證書(卡)：

1. 實施者完成社會福利及公益設施、土地所有權人(管理機關)及實施者分回可銷售房地買方之專有及約定專用建物設施點交時，應出具各該專有及約定專用建物設施之保固保證書(卡)。
2. 實施者完成共有部分及公共設施等點交予社區管理委員會時，應出具共有部分及公共設施等之保固保證書(卡)。
3. 保固保證書(卡)至少應記載保固範圍、期限、起算時間點及不在保固範圍事項。

表4、繳納費用摘要表

項目	金額	繳交時間	繳納方式	備註
申請保證金	4,000 萬元	提送申請案件前或提送時繳交。	1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票。 2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票。 3. 匯款。	不可列共同負擔，可退還
履約保證金	都市更新事業計畫核定版所提列營建費之3%計算（金額無條件進位取至百萬元整）	第一期款：於委託實施契約簽約日之5日前繳交總金額之50%。 第二期款：於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，並補繳第一期款不足之差。	1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票。 2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票。 3. 匯款。 4. 本國銀行出具之申請保證金連帶保證書。	不可列共同負擔，可退還
行政作業費	以都市更新事業計畫核定版所提列「更新後土地及建築物重建費」之3%計算	第一期款：應於委託實施契約簽約日之5日前，繳交新臺幣 4,000萬元費用。 第二期款：於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，並補繳第一期款不足之差額。	1. 金融機構簽發之本票、支票或保付支票。 2. 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票。 3. 匯款。	可列共同負擔，不可退還

表5、保固保證金費用摘要表

保固保證金	
地主分回建物之保固保證金	金額依土地所有權人(管理機關)更新後權利價值比例之營建費用合計金額之 3%計算，繳付予土地所有權人(管理機關)： 保固保證金計算公式： $\text{共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』} \times \frac{\text{土地所有權人(管理機關)分回樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}} \times 3\%$ 繳納方式：依土地所有權人(管理機關)指定方式為之。 (例如：存入信託專戶中)。

高雄市警察辦公廳舍之保固保證金	金額依高雄市警察辦公廳舍之營建費用合計金額之 3%計算，繳付予目的事業主管機關。 保固保證金計算公式： $\text{共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』} \times \frac{\text{警察辦公廳舍分回樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}} \times 3\%$ 繳納方式：依『行政契約』為之。
鐵路警察局辦公廳舍之保固保證金	金額依鐵路警察局辦公廳舍之營建費用合計金額之 3%計算，繳付予目的事業主管機關。 保固保證金計算公式： $\text{共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』} \times \frac{\text{鐵路警察辦公廳舍分回樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}} \times 3\%$ 繳納方式：依『行政契約』為之。
繳交時間	點交日之翌日起 7 日內繳付。
備註	不可列共同負擔，可退還。 以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準。

4.10 公告及提送

4.10.1 公告時間

本案公告時間自民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日至民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日止。

4.10.2 公開評選文件（光碟）購領方式

1. 公開評選文件現場購買時間自公告日起（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日）至截止收件日止（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日止）上班時間內（週一至週五，上午 8 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），請逕至高雄市政府都市發展局秘書室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓，連絡電話：07-3368333 轉 3540）繳交工本費用新臺幣 500 元整後，再憑繳款收據，以無記名方式領取公開評選文件之光碟。
2. 公開評選文件函購時間自公告日翌日起（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日）至民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日止（時間以主

辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準)，檢附工本費用新臺幣 500 元整匯入主辦機關指定帳戶，註明本案案名、公司全名及聯絡人電話，並與主辦機關聯繫確認收訖後，由主辦機關寄送公開評選文件之光碟（收件時申購者自付運費，並請自行考量郵遞時程）。

(1) 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部

(2) 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

(3) 銀行帳號：102103032269

4.10.3 提送時間

1. 受理申請文件期間自本須知公告日起（○ 年 ○ 月 ○ 日）至截止收件日止（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日止）上班期間內（週一至週五，上午 8 時至 12 時；下午 1 時 30 分至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日暫停收件），逾期不予受理。
2. 截止收件日為辦公日而該日因故停止辦公者，則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之，停止辦公半日者以一日計。

4.10.4 提送方式及地點

申請人應依本須知及公開評選文件之規定，準備本案申請文件資料及都市更新開發建議書，予以密封後提出申請。申請人應於本須知第 4.10.3-1 條規定時間內，以掛號郵寄、快遞或專人送達至高雄市政府都市發展局政風室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓），逾期不受理，送達時間以承辦單位之收件時間為憑，並由申請人自行負責，申請人一經申請後，不得撤回。

4.10.5 申請文件提送形式

1. 申請人之資格證明文件正（影）本應依據本須知第 4.6.1~4.6.13 條依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內，並於封面黏貼所附之「資格證明文件套封」（詳【附件 3-1】），並予密封，套封上應註明申請人資料並加蓋公司大小章。

2. 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋，並於封面黏貼所附之「申請保證金繳交證明文件套封」（詳【附件 3-2】）並予密封，套封上應註明申請人資料並加蓋公司大小章。
3. 共同負擔比率承諾書應裝入不透明信封袋，黏貼所附之「共同負擔比率承諾書套封」（詳【附件 3-3】）並予密封，套封上應註明申請人資料並加蓋公司大小章。
4. 都市更新事業開發建議書應每份分別裝訂，併同都市更新事業開發建議書全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含權利變換計畫及財務計畫 Excel 檔），自行裝箱密封後，黏貼所附之「都市更新事業開發建議書套封」（詳【附件 3-4】）。
5. 前述資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書之文件，依規定方式分別封裝後，依序彙總密封包裝，並於外封套黏貼所附之「申請文件套封」（詳【附件 3-5】），並於黏貼處加蓋騎縫章。
6. 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件 1】），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求。本申請文件檢核表應同前項規定裝箱密封。

4.10.6 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料及都市更新事業開發建議書，不論評選結果，均不退還。

4.10.7 申請人提送申請書件及光碟有缺漏時，應依下列規定補正：

1. 申請人應於接獲本主辦機關書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限。

2. 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

4.11 公開評選文件釋疑與回覆

- 4.11.1 公開評選文件內容以及各項附錄、附件、附圖等文件，以主辦機關或評選會之解釋或中央目的事業主管機關解釋函為依據。申請人如對本案公開評選文件內容有疑義者，應於本案公告日之翌日起 30 日內（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日下午 5 時前，時間以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定為準），以書面（格式參見【附件 2-11】）掛號郵寄或自行，向主辦機關申請釋疑，逾期不予。
- 4.11.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於本案公告日之翌日起60 日內（民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日止，以主辦機關發文之日為準），以書面統一回覆；若涉及變更或補充本須知內容者，主辦機關應另行公告，視為公開評選文件之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。
- 4.11.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，主辦機關有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。

4.12 現場勘查及聲明事項

4.12.1 現場勘查

申請人負有自行赴本案基地現場勘查之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。

4.12.2 智慧財產權

1. 申請人編撰本案都市更新事業開發建議書或準備本案申請文件應取得合法權利，絕未侵害任何第三人之智慧財產權，否則應由申請人依照有關法令規定負擔費用取得權利，或就侵害第三人合法權益之情形，由

申請人負責處理並承擔一切法律責任；如無侵權之行為，應協助主辦機關提出有權使用之主張。

2. 不論是否為最優申請人，凡送交申請圖面及文件之申請人，均被認為已同意並願意遵守本申請須知之所有規定及同意無償授權主辦機關將參與申請之作品，作公開展覽、刊印發行並作本更新案實施之參考與使用。
3. 主辦機關若因本案之業務需要使用或轉授權他人使用申請人提供之資料，而涉及侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁者，申請人應自費於該訴訟或仲裁中為申請人及主辦機關辯護，並負責主辦機關因訴訟或仲裁所生之一切費用及訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或負責因主辦機關與第三人達成和解所需支付之賠償費用。

4.13 異議及爭議申訴處理

4.13.1 異議

1. 申請人對於本申請須知或申請及評選程序，認為有違反都市更新條例及相關法令、本公開評選文件，致損害其權利或利益者，申請人得依「都市更新條例」第 14 條及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」規定提出異議。
2. 主辦機關應自收受異議之翌日起 15 日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告本申請須知及公開評選文件者，主辦機關將另行公告，並得視需要延長公開評選之申請期限。

4.13.2 異議申訴

申請人對於異議處理結果不服或主辦機逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿翌日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出申訴，同時繕具副

本連同相關文件送主辦機關，並副知土地所有權人(管理機關)。

4.13.3 異議申訴處理

依「都市更新條例」第 14 條、第 15 條，申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿翌日起 15 日內，以書面向該管都市更新公開評選申訴審議會提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

第五章 都市更新事業開發建議書

5.1 都市更新事業開發建議書要求

- 5.1.1 申請人應撰寫並提送「都市更新事業開發建議書」，總頁數 150 頁為限（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件）。都市更新事業開發建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；封面應註明申請人名稱、本案名稱及提出日期）。
- 5.1.2 都市更新事業開發建議書若未依本須知規定格式製作時，評選會委員得視其情形，給予評比相對較低分數。
- 5.1.3 申請人應提供都市更新事業開發建議書 20 份及全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫可供檢視全部計算公式與連結之 Excel 檔）。倘書面文件與光碟內容有差異時，以書面為準。

5.2 都市更新事業開發建議書內容要求

申請人應依本案公開評選文件、都市更新條例及其相關法令、本案基地所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本案基地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業開發建議書。除相關法令應有規定外，至少應包括但不限於以下章節：

5.2.1 第一章：申請人團隊組織及相關經驗實績

1. 申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力。
2. 申請人及協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域曾參與案件實績。
3. 擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。

5.2.2 第二章：整體開發構想

1. 開發構想：本案計畫整體區域發展以 TOD 導向新生活型態住商產品為目標，引入完善的公共設施與公益設施，型塑宜居生活構想。開發構想應包含：開發規模與量體規劃、空間配置規劃(含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、公益設施及土地所有權人(管理機關)分回建築物之配置規劃)等。
2. 建築規劃設計概要：建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃，並以必要之圖說，說明捐贈之社會福利及公益設施、土地所有權人(管理機關)分回房地、停車位與實施者取得房地、停車位之量體規模、建築形態、出入動線、空間區位配置(空間需求說明詳見申請須知 3.3)、公共設施使用之關係、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
3. 容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、綠建築、智慧建築、耐震標章等。
4. 都市設計規劃與景觀計畫：配合都市設計準則之人車動線(包含人行及停車位出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃)、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。
5. 施工及品質管理計畫：施工計畫(至少包括預估各項工程開發及完成時間)、工程費用分析及估算(至少包括營建費用及工程單價依據及趨勢分析、全案及各開發項目之費用)、工程管理計畫(含工安評估、管理組織架構)、工法說明、施工協調計畫(含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫)、品質管理計畫、防災應變計畫、風險控管方案(含施工或管理不

當致災害、鄰損或損害第三人權益，事故處理機制說明)、保險計畫。

5.2.3 第三章：權利變換、分配計畫

1. 共同負擔費用預估：應呈現建築直接成本單價及依據「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」逐項編列經費。
2. 更新後價值預估及共同負擔比率：應標示各棟住宅單元及地下停車位之標準層銷售單價、各樓層價格區間(倘有設置店鋪，需含店鋪使用層單價)及其平均銷售價格。
3. 土地所有權人(管理機關)與實施者分配更新後價值及樓地板面積與停車位數。
4. 捐贈之社會福利及公益設施樓地板面積規模及停車位數。
5. 分配、選配原則及初步產權登記及區位構想：說明分配後捐贈之公益設施及土地所有權人(管理機關)分回房地、停車位之建築形態、空間區位配置，土地及相關公共設施採分割或持分處理情形。
6. 未達最小分配面積單元之權利人處理方案。

5.2.4 第四章：財務計畫

1. 財務基本假設參數說明(含興建期程、資本結構、融資比例與貸款年期、利率等)。
2. 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用及分年投入經費、共同負擔比率計算與說明。
3. 營運收支預估：包括銷售計畫及分年收入、分年支出預估。
4. 分年現金流量表。
5. 資金籌措計畫：自有資金籌措計畫、融資及償債計畫(如有融資時)及管理運用。如有融資計畫，應出具金融機構融資意願書。

6. 信託計畫：包括但不限於信託資金到位期程、信託機制、信託財產範圍（包括但不限於出資人之自有資金、貸款及預售屋款項）、建造執照起造人變更、信託專戶之款項專款專用於本案等。
7. 投資效益分析：例如：淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、回收年期、整體計畫報酬率、地主報酬率及其他開發效益之綜整。

5.2.5 第五章：管理維護計畫

1. 整體管理維護構想：引進之產品規劃內容及公共設施管理維護整合、管理委員會之成立、約定專用權責劃分。
2. 公共設施規劃項目內容、規模、使用規範及管理維護責任。
3. 保固計畫：捐贈之公益設施及土地所有權人（管理機關）分回之房地、停車位之保固計畫；實施者分回銷售房地、社區共有部分及公共設施之保固計畫。

5.2.6 第六章：承諾或回饋事項

申請人承諾或回饋主辦機關、土地所有權人（管理機關）之事項或其他創意使用構想及創意方案等，應為申請人負責執行之事項，不得為第三人出資或執行事項。申請人承諾及回饋事項，所衍生之相關費用，不得列入共同負擔費用。承諾或回饋事項應為具體、明確、可執行之事項，並應確實載至【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函。

承諾及回饋事項可分為「依本招商須知要求之項目、其他創意方案」，並可細分為「不動產」（例如：公共托嬰中心、社區公共托育家園、公共化幼兒園、住宿式長期照顧服務機構…等）；「動產」（例如：共享單車、輪椅、社宅冷氣等設備項目…等）；「創意方案」（如：承諾提供高於本案要求之智慧建築或綠建築相關標章等級、公益活動、接駁巴士服務、保固期限延長等…等）。

5.3 共同負擔比率

- 5.3.1 申請人應自行依其權利變換計畫估算共同負擔費用、共同負擔比率及更新後分配價值預估，並填具「共同負擔比率承諾書」（格式參見【附件 2-9】）。
- 5.3.2 共同負擔比率承諾書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優及次優申請人之資格。
- 5.3.3 共同負擔比率審查規範詳評選作業須知、共同負擔比率審查表（格式參見【附件 4】）。
- 5.3.4 「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業開發建議書」（含附件）之內容不一致者，應以「共同負擔比率承諾書」所載為準。
- 5.3.5 申請人應於簽約前，應依共同負擔比率承諾書所載比率，作為「都市更新事業開發執行計畫書草案」中財務計畫及其他相關土地、建築物及權利金之分配依據，完成「都市更新事業開發執行計畫書」，納入本案委託實施契約附件執行。
- 5.3.6 共同負擔比率依委託實施契約第 6.4.1 條規定為準。
- 5.3.7 都市更新權利變換計畫經核定之共同負擔比率如超過申請人所出具之共同負擔比率承諾書所載比率時，應依申請人出具之共同負擔比率承諾書所載比率為據；如核定之共同負擔比率小於申請人出具之共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為據。

第六章 評選方式、議約及簽約作業

6.1 評選方式

本案評選方式請詳見申請須知【附件 4】評選作業須知規定辦理。

6.2 議約及簽約

除有下列所定情形外，主辦機關應依據本公開評選文件、本案都市更新事業開發建議書及綜合評選結果辦理議約及簽約。

6.2.1 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本公開評選文件之委託實施契約辦理簽約：

1. 公開評選文件內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文字或文義明確化而為之修改。
2. 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原公開評選文件內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
3. 申請人於評選會中所為之承諾事項，應包含【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函、評選會之申請人承諾及回饋事項備忘錄。前述承諾事項應於議約後載入「都市更新事業開發執行計畫書」所載之承諾及回饋事項。

6.2.2 議約期限

申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後之翌日起 30 日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。雙方如未能於期限內完成議約，主辦機關得展延議約期間；展延期間最長不得超過通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後之翌日起 90 日內。

6.3 簽約及其他事項

6.3.1 簽約主體

1. 本計畫由最優申請人與主辦機關簽訂委託實施契約。最優申請人若為單一公司者應以原申請公司作為簽

訂委託實施契約之主體；最優申請人如為合作聯盟者，應以依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署委託實施契約。最優申請人成立之專案公司應符合委託實施契約第 19.6 條規定。

1. 最優申請人若為合作聯盟者，專案公司應無條件當然概括繼受合作聯盟於本案評選各階段所為之各項聲請、聲明、承諾以及因申請所產生之所有權利義務。
2. 申請人如為受有法定營業範圍或投資範圍限制之公司，簽約時亦須符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如金融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理。

6.3.2 簽約前應完成事項

1. 最優申請人應自接獲議約完成通知翌日起 30 日內，將其提出之「都市更新事業開發建議書」、【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函，再依評選會之申請人承諾及回饋事項備忘錄(以下簡稱備忘錄)、評選會決議及議約結論…等，修正後提出「都市更新事業開發執行計畫書草案」，提送主辦機關，經主辦機關審查同意成為本案「都市更新事業開發執行計畫書」後辦理簽約，並納為委託實施契約之一部分。
2. 最優申請人未於指定期限內提送或完成修正「都市更新事業開發執行計畫書草案」、或未依規定期限完成補正、或其最終修正內容仍無法獲得主辦機關同意者，視為喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補，如無次優申請人或經決定不由次優申請人遞補者，主辦機關得重新公告接受申請。但無法完成係不可歸責於申請人者，主辦機關得與申請人協議延長期間。
3. 履約保證金繳納

本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應依本須知第 4.8 條規定，繳交履約保證金予主辦機關，最優申請人應向主辦機關申請將申請保證金轉

為履約保證金之一部分。履約保證金之繳交方式及相關約定應依委託實施契約第 17 條約定辦理。

6.3.3 委託實施契約簽約時程

1. 最優申請人為單一公司者，應自接獲簽約通知翌日起 30 日內備齊包括主辦機關同意之更新事業執行計畫書等契約文件與主辦機關簽訂委託實施契約，必要時最優申請人得以書面敘明理由經主辦機關同意後展延簽約期日一次，延長期限不得超過 10 日；若最優申請人為合作聯盟設立專案公司者，應自接獲簽約通知翌日起 2 個月內辦理簽約。必要時實施者得以書面附理由經主辦機關同意後展延簽約期限一次，延長期限不得超過 1 個月。前述展延結果主辦機關應副知土地所有權人(管理機關)。
2. 除經主辦機關同意展延外，最優申請人如未於期限內簽訂簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補進行議約及簽約作業。如無次優申請人時，主辦機關得重新辦理公告評選投資人。

6.3.4 簽約

1. 最優申請人於完成本須知第 6.3.2 條所定簽約前應完成事項後，應依本須知第 6.3.3 條規定或於主辦機關通知期限內簽訂委託實施契約。
2. 主辦機關於簽約前如發現公開評選文件內容有明顯錯誤或誤繕時，得逕行更正之。
3. 最優申請人或取得遞補資格之次優申請人應配合主辦機關需求辦理本案簽約典禮，並負擔相關費用。

6.3.5 次優申請人遞補條件

1. 最優申請人有下列情事時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得通知次優申請人遞補之並副知土地所有權人(管理機關)；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。

- (1) 未於指定期限內提送「都市更新事業開發執行計畫書草案」，或未於期限內補正，或最終修正內容仍無法獲得主辦機關同意者。
- (2) 未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延。
- (3) 無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時。
- (4) 最優申請人於委託實施契約簽約前，倘有不可歸責於最優申請人之事由，使申請人承諾或回饋事項無法執行，最優申請人應儘速以書面敘明理由向主辦機關請求以替代方案執行。最優申請人如於委託實施契約簽訂前未取得主辦機關同意，視為喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補。

2. 次優申請人於接獲遞補之通知後，其於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金者，視為同意以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會議紀錄所載之條件，並須書面同意承作原最優申請人在本案公開評選階段之共同負擔比率標價（如次優申請人之共同負擔比率標價較低者，則以該標價為準），而取得遞補資格，次優申請人應修訂其「都市更新事業開發建議書」為「都市更新事業開發執行計畫書草案」，並提送主辦機關同意後，比照本須知第 6 條，由次優申請人完成與主辦機關之委託實施契約議約及簽約作業。
3. 如無次優申請人、決定不由次優申請人遞補、次優申請人不願繳交申請保證金、次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告，並沒收次優申請人所繳交之申請保證金。

- 6.3.6 自接獲主辦機關書面通知為最優申請人日之翌日起至本案基地點交前，最優申請人得申請地政單位鑑界，但最優申請人不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或延遲完成委託實施契約之簽訂或本案基地之點交；其鑑界費用由最優申請人負擔。
- 6.3.7 簽約前，主辦機關如因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。
- 6.3.8 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約：
1. 未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正及提出「都市更新事業開發執行計畫書」，或計畫書內容無法得到主辦機關同意者。
 4. 未按規定時間籌辦、完成議約程序或完成簽約手續。
- 6.3.9 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知最優申請人及取得遞補資格之次優申請人解除委託實施契約，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

公開評選文件
【申請須知附件】



【附件 1】 申請文件檢核表

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

申請人名稱（請加蓋公司大小章。）：	投標編號：
聯絡人及聯絡電話：	（由主辦機關填寫）

（證件請依表列順序排放，本表請置於首頁，一併裝入標封內）

文件項目	份數	說明	申請人 檢查欄	封裝 方式
資格審查文件				
1 代理人委任書【附件2-1】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式（無則免附，得補正，以一次為限，逾期不予受理）		合併密封 封面貼附 「資格證明 文件套封」
2 申請書【附件2-2】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式，不得補正。		
3 合作聯盟協議及授權書【附件2-2-1】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式（無則免附，不得補正）。		
4 申請人及負責人印模單【附件2-3】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式，不得補正。		
5 申請人承諾及回饋事項函【附件2-4】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式，不得補正。		
6 查詢信用資料同意書【附件2-5】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式，不得補正。		
7 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書【附件2-6】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式（無則免附，得補正，以一次為限，逾期不予受理）。		
8 協力廠商合作承諾及切結書【附件2-7】	正本1份	請使用申請須知所提供之格式（無則免附，不得補正）。		
9 公司登記證明文件	正本或 影本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。		
10 財務能力資格證明文件	正本或 影本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。		
11 信用紀錄證明	正本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。		
12 無退票紀錄證明	正本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。		

13 納稅證明	影本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	
14 開發能力證明文件【附件2-8	正本或影本1份	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	
15 申請保證金繳納證明文件	正本1份	申請人須依規定提供，不得補正。	單獨密封封面貼附「申請保證金繳交證明文件套封」
綜合評選文件			
16 共同負擔比率承諾書	正本1份	請使用申請須知所提供之格式，不得補正。	單獨密封封面貼附「共同負擔比率承諾書套封」
17 都市更新事業開發建議書及光碟	紙本份數： 20份 電子檔光碟： 1份	申請人逕依規定提供，不得補正，惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補正，以一次為限，逾期不予受理	裝箱密封封面貼附「都市更新事業開發建議書套封」

注意事項：

1. 前述各項文件依序裝箱，外封套應黏貼所附之「申請文件套封」。
2. 需提供正本文件者，不得以副本或影本代替，否則視為資格不符。
3. 申請人之各項繳交文件項目請依順序列放置於本表之後，以影本替代之證明文件應加蓋公司大小章，並標示「與正本相符」。

【附件 2-1】 代理人委任書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案代理人委任書

一、 申請人_____（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）係_____國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，設址於_____，為申請參加高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案，茲委任下列受任人全權代理申請人，其就本案有代理申請人處理以下各項事務之權限：

1. 參與開（決）標及相關事宜
2. 代理遞送申請書及相關文件。
3. 代理收受、簽發各項通知文件。
4. 出席簡報及審核相關會議。
5. 其他委任事項。

二、 本代理人委任書之委任事項，非經事先書面通知主辦機關，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、 受任人資料如下：

委任人（即申請人）

公司名稱：

（公司印鑑）

公司統一編號（或證明文件號碼）：

公司地址：

公司電話：

公司負責人（代表人）：

（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

公司負責人（代表人）身分證字號：

受任人

受任人名稱：

（印章）

戶籍地址：

身分證字號：

電話：

注意事項：

申請人負責人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本代理人委任書：

1. 申請人若由負責人出席，應出示身分證明文件，無須出示代理人委任書，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或

蓋公司大小章確認。

2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫本代理人委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名(簽受任人姓名)代替蓋章，或蓋公司大小章確認。
3. 外國公司投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。



【附件 2-2】 申請書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案申請書

受文者：高雄市政府

主旨：為參與高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說明：

- 一、 依據高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）○年○○月○○日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。
- 二、 本申請人已詳讀公開評選文件內容及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、 本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、 本申請人已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等紀錄；對於本案之性質、地點、更新單元之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項。
- 五、 本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、 本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。主辦機關及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包含但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。
- 七、 本申請人聲明無政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加

投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

- 八、 除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。
- 九、 本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 十、 如本申請人經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，本申請人同意主辦機關得依行政救濟或司法確定裁判之結果撤銷或變更原評選結果或程序並以書面通知最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。
- 十一、 隨本申請書茲檢送下列有關文件：
 1. 代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）。
 2. 合作聯盟協議及授權書（申請人為合作聯盟者，應出具）。
 3. 申請人及負責人印模單。
 4. 申請人承諾及回饋事項函。
 5. 查詢信用資料同意書。
 6. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用，無則免附）。
 7. 協力廠商合作承諾及切結書（逕依規定提供，無則免附）。
 8. 公司登記證明文件。
 9. 財務能力證明文件。
 10. 信用紀錄證明。
 11. 無退票紀錄證明。
 12. 納稅證明。
 13. 開發能力證明文件。
 14. 申請保證金繳交證明文件（申請保證金繳交證明文件套封）。

15. 共同負擔比率承諾書（共同負擔比率承諾書套封）。

16. 都市更新事業開發建議書及光碟（都市更新事業開發建議書套封）

十二、 本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人(單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司)

公司名稱： (公司印鑑)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名： (公司負責人簽名、加蓋印鑑)

戶籍地址： (外國人者為在臺居住地址)

身分證字號： (外國人者為護照號碼)

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

注意事項：

1. 本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。
2. 申請人為合作聯盟者，各成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章，申請時應提供正本。

【附件 2-2-1】 合作聯盟協議及授權書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案合作聯盟協議及授權書

立協議書人 _____（公司名稱）、_____
_____（公司名稱）、_____（公司名稱）同意共同組成_____

【合作聯盟申請人名稱】（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱「本案」）之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本招商案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議及授權之內容如下：

一、 本合作聯盟同意由_____（合作聯盟申請人領銜公司名稱）為本合作聯盟之領銜公司，代表本合作聯盟參與本案評選及一切相關事宜（包括但不限於處理本招商案各階段申請、評選、議約、異議及一切與本招商案有關之事宜等）。任何由領銜公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

二、 各立協議書人之分工、權利義務、應認足之股份數及持股比例等：_____（即領銜公司）；

_____。

（請依實際協議內容填載。）

三、 籌組專案公司與責任

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合委託實施契約之要求，若有違反，各立協議書人與專案公司應連帶對實施者負給付違約罰金的責任。立協議書人並承諾與本合作聯盟其他成員對本案負連帶履約責任，如本協議書有任何終止、屆滿、失效等不存續之情事，各立協議書人對本案負連帶履約責任之承諾仍具效力。

四、 本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、 對領銜公司之授權：

本合作聯盟對領銜公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不

得以其變更事項或授權之限制對抗主辦機關。

六、 通知

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之法定代理人為法定代理人，負責與貴府意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。貴府對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

七、 本協議書之有效期間

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代表人之印鑑章並經公證或認證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽訂委託實施契約之日止，本協議書即行終止。

八、 授權人任意撤回或限制代理權，不得對抗主辦機關。

九、 各立協異議申訴處理規則相關規定提出異議時，應由領銜公司代表合作聯盟所有成員向主辦機關提出，其餘成員不得另行提出異議。

此 致
高雄市政府

立協議書人(合作聯盟申請人各成員)：

領銜公司名稱：(公司印鑑)

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人姓名：(公司負責人簽名、加蓋印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

電話／傳真號碼：

公司名稱：(公司印鑑)

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人姓名：(公司負責人簽名、加蓋印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

電話／傳真號碼：

公司名稱：(公司印鑑)

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人姓名：(公司負責人簽名、加蓋印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

電話／傳真號碼：

備註

1. 本協議及授權書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公(認)證。
2. 本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
3. 合作聯盟含領銜公司合計不得超過 3 家。
4. 本協議書所列項目，為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。
5. 合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-3】 申請人及負責人印模單

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案申請人及負責人印模單

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：（公司印鑑）

地址：

統一編號：

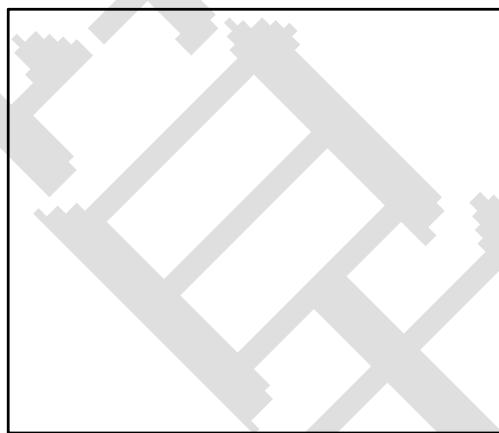
電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

戶籍地址：（外國人者為在臺居住地址）

身分證字號：（外國人者為護照號碼）



（申請人印鑑章）



（負責人印鑑章）

注意事項：

申請人應提出申請人及負責人印模單，前述印模單應與公司設立（變更）之公司印章及負責人印章相符。

（1） 中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-4】 申請人承諾及回饋事項函

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案申請人承諾及回饋事項函

- 一、本申請人已審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」都市更新事業實施者之公開評選文件及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選或遞補為最優申請人，絕對遵照申請文件及其所有補充規定之要求完成本案。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選或遞補為最優申請人後依此實施都市更新事業：
 - （一）本案規劃設計內容必須符合「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案計畫書」、「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）及相關法令規定。
 - （二）承諾依共同負擔比率承諾書所載及本案公開評選文件規定分配方式，履行更新後對主辦機關、土地所有權人(管理機關)、權利關係人分配房地之義務，載入權利變換計畫。
 - （三）實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依公開評選文件之委託實施契約約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。
 - （四）承諾申請人、協力廠商及所有團隊成員，均非屬「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」所定之大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商。
- 三、申請人承諾及回饋事項，所衍生之相關費用，皆不列入共同負擔費用
- 四、其他有利都市更新事業進行事項。

(請依「都市更新事業開發建議書」承諾及回饋事項登載。倘無法執行，實施者應以書面敘明理由向主辦機關請求同意以替代方案執行，如未取得主辦機關同意，則視為可歸責實施者事由，主辦機關得依委託實施契約第 21 條缺失及違約責任約定辦理。)

承諾及回饋事項綜整表

項目	屬性	內容說明	替代方案(例如：代金)
	☐ 創意方案 ☐ 不動產 ☐ 動產		
	☐ 創意方案 ☐ 不動產 ☐ 動產		
	☐ 創意方案 ☐ 不動產 ☐ 動產		

本表內欄位如不敷使用，請自行製作填載。

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：（公司印鑑）

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名：（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

戶籍地址：

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-5】 查詢信用資料同意書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得逕向金融機構查詢立同意書人申請繳納或退還申請保證金、履約保證金、帳戶相關往來資料（例如：申請人、匯出入銀行帳戶名稱及帳號等），向財團法人金融聯合徵信中心或我國各縣市票據交換所查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查證立同意書人申請文件內所記載之內容，以作為認定基礎。

此致

高雄市政府

立同意書人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之各成員）

公司名稱：（公司印鑑）
負責人姓名：（公司負責人簽名、加蓋印鑑）
統一編號：
電話：
地址：

注意事項：

申請人為合作聯盟者，各成員公司均應分別出具，各成員公司負責人均應分別簽署並加蓋公司大小章。

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-6】 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人_____（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

高雄市政府

具切結書人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

具切結書人名稱：_____（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人（代表人）：_____（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

身分證字號：_____（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：_____（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-7】 協力廠商合作承諾及切結書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案協力廠商合作承諾及切結書

1. 立承諾及切結書人_____（以下簡稱立書人）茲為（公司申請人名稱）申請投資高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案（以下簡稱「本案」）事宜，願於_____（申請人）成為最優申請人並與主辦機關簽訂本案委託實施契約後，就_____（協力事項）協助_____（申請人）履約。
2. 本立書人☐同意為指定合併計算開發能力資格之協力廠商。
（若為指定合併計算開發能力資格之協力廠商，請於☐打勾）
3. 立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
4. 立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。
5. 立書人聲明無政府採購法第103條第1項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。
6. 本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：

（公司印鑑）

負責人：

（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

電話：

地址：

統一編號：

注意事項：

本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司大小章；如為外國公司者，得由該公司之負責人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及我國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-8】 開發建築實績彙整表

□ 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商

序次	類別	開發實績說明(起造人或承造人)	開發實績證明	開發實績時間	建築面積總計 (m^2)	佔實績比例	可累計建築樓地板面積 (m^2)
	☐ 申請人 ☐ 協力廠商	範例：起造人： ○○○	範例： 使用執照編號○使 字第○號	範例：領照 日期 ○○/○○/○○	範例： _____ m^2	範例： 1/1	範例： ○○○○
	☐ 申請人 ☐ 協力廠商	範例：承造人： ○○○	範例： 委任或承攬契約書 影本證明 公共工程結算驗收 證明書	範例： 契約日期： ○○/○○/○○ 填發日期： ○○/○○/○○	範例： 已完成承攬建物 總樓地板面積 _____ m^2	範例： 1/1	範例： ○○○○
可累計建築總樓地板面積 (m^2)						<u> </u> m^2	

注意事項：

1. 曾擔任起造人者，應提出起造人之使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司大小章。
2. 曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋公司大小章。
3. 如有誤植，將由主辦機關依使用執照內容認定之。
4. 開發建築實績相關規範詳見申請須知4.5開發能力資格。
5. 本表內欄位如不敷使用，請自行製作填載。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人負責人：

(公司負責人簽名、加蓋印鑑)

合併計算開發能力資格之協力廠商：

(公司印鑑)

合併計算開發能力資格之協力廠商負責人：

(公司負責人簽名、加蓋印鑑)

中 華 民 國 年 月 日

□ 合作聯盟申請人

序次	類別	開發實績說明(起造人或承造人)	開發實績證明	開發實績時間	建築面積總計(m ²)	佔實績比例	可累計建築樓地板面積(m ²)
	□領銜公司 □其他合作聯盟成員	範例： 起造人： ○○○	範例： 使用執照編號○ 使字第○號	範例： 領照日期 ○○/○○/○○	範例： _____m ²	範例： 1/1	範例： ○○○○
	□領銜公司 □其他合作聯盟成員	範例： 承造人： ○○○	範例： 委任或承攬契約 書影本證明 公共工程結算驗 收證明書	範例： 契約日期： ○○/○○/○○ 填發日期： ○○/○○/○○	範例： 已完成承攬建 物總樓地板面 積_____m ²	範例： 1/1	範例： ○○○○
可累計建築總樓地板面積(m ²)					_____m ²		

注意事項：

1. 曾擔任起造人者，應提出起造人之使用執照影本證明，並須註明與正本相符，以及加蓋公司大小章。
2. 曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書，並須註明與正本相符及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋公司大小章。
3. 如有誤植，將由主辦機關依使用執照內容認定之。
4. 開發建築實績相關規範詳見申請須知4.5開發能力資格。
5. 本表內欄位如不敷使用，請自行製作填載。

領銜公司名稱： (公司印鑑)

領銜公司負責人： (公司負責人簽名、加蓋印鑑)

合作聯盟成員公司名稱： (公司印鑑)

合作聯盟成員負責人： (公司負責人簽名、加蓋印鑑)

合作聯盟成員公司名稱： (公司印鑑)

合作聯盟成員負責人： (公司負責人簽名、加蓋印鑑)

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-9】 共同負擔比率承諾書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開 評選實施者案共同負擔比率承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業實施者之公開評選（以下簡稱「本案」）之申請須知，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受主辦機關前開公開評選文件暨其解釋、補充或修正的規定，並依據上述規定，提出本案共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：
- 四、共同負擔比率百分之 拾 點
- 五、並依該比率保障土地所有權人(管理機關)至少應分回更新後房地及停車位價值。

注意事項：

1. 申請人評選項目「陸、共同負擔比率承諾」得0分，任一評選項目得0分者，該申請人不得作為最優或次優申請人；申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率與共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準(依本須知第1.1.18條規定)。
2. 申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）或數字（0、1、2、3等）逐位填寫至小數點以下第二位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
3. 申請人加蓋公司大小章，否則共同負擔比率承諾書無效。
4. 本共同負擔比率承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
5. 申請人倘經評選獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本共同負擔比率承諾書將納入委託實施契約內，申請人並無異議。
6. 若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與本共同負擔比率承諾書約定不同時，依委託實施契約第6.4.1條辦理。

審查單位：☐不高於基準比率

☐高於基準比率

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

申請人名稱：

（公司印鑑）

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人負責人姓名：

（公司負責人簽名、加蓋印鑑）

申請人負責人身分證字號：

申請人負責人戶籍地址：



中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-10】 本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開
評選實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行
（以下簡稱「本行」）茲因申請人參與高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業實施者之公開評選」（以下簡稱「本案」），依本案申請須知規定應向主辦機關繳納申請保證金新臺幣1,700萬元（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、主辦機關依本案申請須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依主辦機關書面通知所載金額無條件如數撥付至主辦機關帳戶，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、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
- 四、本保證書有效期間自本保證書簽發日起十二個月止（至民國○○年○○月○○日止）。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由主辦機關及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：（請加蓋印鑑）

負責人或代表人：（請簽名、加蓋印鑑）

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

【附件 2-11】 申請釋疑表格

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開
評選實施者案
申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議
1			一、 (一) 1. (1)
2			一、 (一) 1. (1)
3			一、 (一) 1. (1)
...			

中 華 民 國 年 月 日

【附件 3-1】 資格證明文件套封

案名	高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地 都市更新事業公開評選實施者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

(公司負責人印鑑)

【附件 3-2】 申請保證金繳納證明文件套封

案名	高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地 都市更新事業公開評選實施者案
----	---

申請保證金繳納證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請保證金繳納證明文件。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

(公司負責人印鑑)

【附件 3-3】 共同負擔比率承諾書套封

案名	高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

共同負擔比率承諾書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入共同負擔比率承諾書乙式乙份。

請注意：申請人所提之都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率，與「共同負擔比率承諾書」上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。

申請人名稱：

(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：

(公司負責人印鑑)

【附件 3-4】 都市更新事業開發建議書套封

案名	高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案
----	---

都市更新事業開發建議書套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入都市更新事業開發建議書乙式20份(含電子檔光碟乙份)。

申請人名稱：(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

申請人負責人：(公司負責人印鑑)

【附件 3-5】 申請文件套封

案名：高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

寄件人：

申請人名稱：(公司印鑑)

申請人地址：

申請人電話：

負責人名稱：(公司負責人印鑑)

聯絡人及電話：

收件機關：高雄市政府都市發展局 收

寄達或送達申請文件地址：高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓高雄市政府都市發展局政風室

說明：

一、本套封應予密封，並於密封處加蓋騎縫章。

二、本套封應裝入資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書及都市更新事業開發建議書乙式 20 份（含電子檔光碟乙份）。

三、本套封應於截止申請期限前依本案申請須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

【附件 4】 評選作業須知

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開 評選實施者案 評選作業須知

第一章 評選組織

1.1 評選會

主辦機關為「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」(以下簡稱「本案」)，為期公平、公正、公開評選，依「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」，成立本案之評選會。

1.1.1 成員

1. 委員

評選會設置委員 11 人，其中 1 人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，1 人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任；其餘委員，由主辦機關就下列人員聘（派）兼之：

- (1) 主管業務及有關機關之代表（含國營臺灣鐵路股份有限公司所指定之代表 1 名）。
- (2) 具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。
- (3) 關注都市更新事務之民間相關團體代表或熱心公益人士。

其中上開(2)、(3)項委員，不得少於委員總數二分之一。評選會任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

2. 委員名單

委員名單已公開於中央主管機關設置之專門網頁（內政部國土管理署都市更新入口網）。

1.1.2 成立與解散

評選會應於公告徵求實施者參與之前成立，並於完成評審事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選會之任務

1. 訂定或評定申請案件之評選項目、基準及評定方式。
2. 辦理申請案件之綜合評選。
3. 協助主辦機關解釋與評選項目、基準、過程及評定結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

1. 評選會會議，由召集人召集，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人代理主席。
2. 評選會委員出席評選會會議，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
3. 評選會會議應有委員總額二分之一以上，且至少 5 人以上出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。
4. 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席，但不包括應全程出席之人員。
5. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 條或第 1.1.5-2 條情形或其他原因未能繼續擔任委員，致委員總額或專家、學者人數未達本評選須知第 1.1.1-1 條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

1.1.5 其他注意事項

1. 評選會委員不得有下列情形之一：
 - (1) 就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者。

- (2) 本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者。
 - (3) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
 - (4) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
2. 評選會委員應依法令規定公正評選事宜，且不得有下列所列之行為。
- (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
 - (2) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
 - (3) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
 - (4) 利用評選關係徇私舞弊。
 - (5) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
 - (6) 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
 - (7) 利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。
 - (8) 利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。
 - (9) 利用評選關係從事或接受請託或關說。
 - (10) 從事其他足以影響評選會委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。
3. 評選會委員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形者，應主動向主辦機關辭職；未主動辭職者，主辦機關應予以解聘。

4. 評選會委員自接獲本案評選有關資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。
5. 評選會會議應作成會議紀錄，由出席委員全體簽名。
6. 評選會委員對於會議之決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。
7. 評選會訂定或評選申請案件之評選項目及評選基準，應以都市更新事業實施目的與公共利益為優先考量，並不得以有利或不利於特定申請人為目的。
8. 評選會委員及參與評選工作之人員對於申請人提送之資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評選作業完成後亦同。
9. 評選會委員之綜合評選內容，除法令另有規定者外，應保守秘密，不得申請閱覽、抄寫、複印或攝影。

1.2 工作小組

主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理評選有關之作業。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任，其中應包含一名國營臺灣鐵路股份有限公司（土地所有權人）所指定之代表。

1.2.2 任務

1. 工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：
 - (1) 申請案件名稱。
 - (2) 工作小組人員姓名、職稱及專長。

(3) 申請人於各評選項目所報內容是否符合公開評選文件相關規定。

(4) 申請人於各評選項目之差異性。

2. 評選會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

1.2.3 工作小組成員如有本評選須知第 1.1.5-1 或第 1.1.5-2 條之情形之一者，應主動退出工作小組，未主動退出者，主辦機關應命其退出。

第二章 評選作業程序

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」並分為資格審查、綜合評選 2 階段辦理。

2.1 資格審查階段

2.1.1 本案有 1 家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件後，另行排定時間進行資格審查，資格審查過程不公開。

2.1.2 文件齊備清查：由主辦機關於資格審查當日開啟申請人所檢送申請文件，依【附件 1】申請文件檢核表及「資格審查表一：審查意見表」清查，各申請人所送申請文件之項目及份數是否備齊，清查文件齊備過程不公開。

2.1.3 資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及本須知規定應檢附之資料進行審查，申請人之申請文件有疑義時，除申請書、合作聯盟協議及授權書（無則免附）、申請人及負責人印模單、申請人承諾及回饋事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作承諾及切結書（無則免附）、申請保證金繳納證明文件、都市更新事業開發建議書（惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補正）及共同負擔比率承諾書（本階段不拆封）等不得補正外。依【附件 1】申請文件檢核表，載明申請人應提出之文件得補件、補正者，得於主辦機關通知時限內，依本申請須知第 4.10.7 規定提出補正文件；申請人屆期未補正、說明，或經補正、說明後仍有疑義，列為不合

格申請人。

- 2.1.4 主辦機關應將審查結果，以書面通知各申請人；審查合格者，應記載評選會日期及相關評選事宜，審查不合格者，應敘明其理由。不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知洽辦領回無息退還之申請保證金作業。
- 2.1.5 申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合申請須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格或解約。
- 2.1.6 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。
- 2.1.7 除申請須知另有規定外，不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關依申請須知第4.7.4 條申請保證金退還，另行函知申請人洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2 綜合評選階段

經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評選，由評選會依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人遞送之都市更新事業開發建議書及相關文件，選出最優申請人及次優申請人。程序如下：

- 2.2.1 本案合格申請人達 1 家（含）以上時，方擇期進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之都市更新事業開發建議書及共同負擔比率承諾書進行評選，評選出最優申請人及次優申請人。
- 2.2.2 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之評選會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選會委員詢答。
- 2.2.3 合格申請人簡報事宜

由工作小組先就合格申請人，所提出之都市更新事業開發建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請

人進行簡報。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
2. 簡報順序依各合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
3. 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 10 人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 0 分計。
4. 合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證證明文件準時辦理報到，逾時 10 分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦，並列為不合格申請人；其中共同負擔比率承諾書於簡報前開啟宣讀比率值，並經合格申請人之簡報人員確認後，由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選會委員確認後納入評分表。
5. 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
6. 每家合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘（第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報），並應於簡報時間內完成簡報，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過 3 家(含)以上時，主辦機關得調整簡報時間並通知各合格申請人遵照辦理。合格申請人如達 3 家(含)以上，每家合格申請人簡報時間不得超過 15 分鐘（第 12 分鐘按鈴 1 次，第 15 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報）。
7. 簡報結束後由評選會委員進行詢問，採統問統答之方式，申請人得於答詢前進行討論，時間以 5 分鐘為限。答詢時間（不含評選會委員提問及討論時間）合計以 20 分

鐘為限（第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。各合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過 3 家(含)以上時，主辦機關得調整答詢時間並通知各合格申請人遵照辦理。合格申請人如達 3 家（含）以上，每家合格申請人答詢時間不得超過 15 分鐘

8. （第 12 分鐘按鈴 1 次，第 15 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。
9. 合格申請人之簡報內容及回覆評選會委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評決或簽約之依據。
- 10.合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 11.合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

2.2.4 綜合評選之項目及評選標準

1. 評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選會委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選會委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。
2. 本案計畫整體區域發展以 TOD 導向新生活型態住商產品為目標，引入完善的公益設施及社福設施（含其公共設施），並強化人本環境營造以活化車站前站第一環圈土地。其各評選項目及配分如下表，其各評選項目及配分如下表。
3. 任一評選項目得 0 分者，該申請人不得作為最優或次優申請人。

綜合評選項目及評選標準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組織及相關經驗實績	1. 申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力。 2. 申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫經驗等相關投資案及經營績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績（含樓地板面積、工程開發總金額等）。 3. 擬作為本案簽約主體之公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。	10分
貳、整體開發構想	1. 開發構想： 本案計畫整體區域發展以TOD 導向新生活型態住商產品為目標，引入完善的公益設施及社福設施（含其公共設施），並強化人本環境營造，納入開發後與高雄車站站體聯通構思。開發規模與量體規劃、空間配置規劃（含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、公益設施土地所有權人(管理機關)分回建築物之配置規劃）等。 2. 建築設計： 建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃，並以必要之圖說，說明捐贈之公益設施、土地所有權人(管理機關)分回房地、停車位與實施者取得房地、停車位之量體規模、建築形態、出入動線、空間區位配置、公共設施使用之關係、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。 3. 都市設計規劃與景觀計畫： 配合都市設計準則之人車動線（包含人行及停車場出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃）、開放空間系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。 4. 施工及品質管理計畫： 施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫。	25分

參、權利變換、分配及財務計畫	權利變換計畫及分配計畫： 1. 共同負擔費用預估：應呈現建築直接成本單價及依據「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」逐項編列經費。 2. 土地所有權人(管理機關)與實施者分配更新後價值及樓地板面積與停車位數。 3. 捐贈之社會福利及公益設施樓地板面積規模及停車位數。 4. 分配、選配原則及初步產權登記及區位構想:說明分配後捐贈之公益設施及土地所有權人(管理機關)分回房地、停車位之建築形態、空間區位配置，土地及相關公共設施採分割或持分處理情形。 財務計畫 財務基本假設參數說明。 開發經費預估。 營運收支預估。 分年現金流量表。 資金籌措計畫。 信託計畫 投資效益分析。	15分
肆、管理維護計畫	1. 整體維護構想：引進之產品規劃內容及公共設施管理維護整合。 2. 公共設施規劃項目內容、規模、使用規範及管理維護責任。 3. 保固計畫：捐贈之社會福利及公益設施、土地所有權人(管理機關)分回之房地、停車位之保固計畫。	10分
伍、承諾或回饋事項 (應寫至【附件2-4】申請人承諾及回饋事項函)	申請人可依所提事業計畫內容提出高於本須知所規範之其他創意回饋方案，例如申請其他更高等級之建築標章、具體節能淨零減碳實質作為、敦親睦鄰與優惠措施…等。	10分
陸、簡報與答詢	1.都市更新事業開發建議書簡報 2.評選會委員意見答詢	5分
柒、共同負擔比率承諾 (以共同負擔比率承諾書所載為準) 格式參見【附件2-9】	以共同負擔比例承諾書所載比例值計算(設有級距)	25分
總分		100分

2.2.5 評分方式

評選會依各評選會委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人：

1. 各出席評選會委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，不得變更或補充(例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業開發建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容)，並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選會委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
2. 合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得出席評選會委員平均評分達 75 分以上者(計算至小數點第 2 位，小數點第 3 位採四捨五入)，始得選為最優申請人及次優申請人。
3. 若評選會委員給予合格申請人之總評分未達 70 分或超過 90 分時，該評選會委員應述明評分理由。
4. 各出席評選會委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。
5. 確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選會委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人。
6. 如序位總和相同時，以「共同負擔比率承諾」項目分數較高者優先；再相同者，以序位「1」最多者優先；再相同者，以「整體開發構想」項目平均分數較高者優先；再相同者，以「承諾或回饋事項」項目平均分數較高者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。
7. 評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：
 - (1) 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
 - (2) 辦理複評。
 - (3) 不評定最優或次優申請人。

(4) 維持原評選結果。

8. 依第 2.2.5-7(2)條規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依第 2.2.5-7(1)條或第 2.2.5-7(3)條規定辦理。

2.2.6 評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

1. 案件名稱。
2. 會議次別。
3. 會議時間。
4. 會議地點。
5. 主席姓名。
6. 出席及請假委員姓名。
7. 列席人員姓名。
8. 紀錄人員姓名。
9. 報告事項之案由及決定。
10. 討論事項之案由及決議。
11. 臨時動議之案由及決議。
12. 其他應行記載之事項。

2.2.7 評選會委員對於會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。

2.2.8 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知最優申請人。

2.2.9 主辦機關於選出最優申請人及次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，如有損害並追償損失：

1. 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
2. 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。

3. 依本須知第 2.2.9-1 條及第 2.2.9-2 條規定終止或解除契約，如對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

2.2.10 評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符合公共利益時，評選會委員得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告招商。



共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率值級距(%)		
0 分	N%+3.0% (○%)	< R	
15.0 分	N%+2.5% (○%)	< R ≤	N%+3.0% (○%)
15.5 分	N%+2.0% (○%)	< R ≤	N%+2.5% (○%)
16.0 分	N%+1.5% (○%)	< R ≤	N%+2.0% (○%)
16.5 分	N%+1.0% (○%)	< R ≤	N%+1.5% (○%)
17.0 分	N%+0.5% (○%)	< R ≤	N%+1.0% (○%)
17.5 分	N% (○%)	< R ≤	N%+0.5% (○%)
18.0 分	N%-0.25% (○%)	< R ≤	N% (○%)
18.5 分	N%-0.50% (○%)	< R ≤	N%-0.25% (○%)
19.0 分	N%-0.75% (○%)	< R ≤	N%-0.50% (○%)
19.5 分	N%-1.00% (○%)	< R ≤	N%-0.75% (○%)
20.0 分	N%-1.25% (○%)	< R ≤	N%-1.00% (○%)
20.5 分	N%-1.50% (○%)	< R ≤	N%-1.25% (○%)
21.0 分	N%-1.75% (○%)	< R ≤	N%-1.50% (○%)
21.5 分	N%-2.00% (○%)	< R ≤	N%-1.75% (○%)
22.0 分	N%-2.25% (○%)	< R ≤	N%-2.00% (○%)
22.5 分	N%-2.50% (○%)	< R ≤	N%-2.25% (○%)
23.0 分	N%-2.75% (○%)	< R ≤	N%-2.50% (○%)
23.5 分	N%-3.00% (○%)	< R ≤	N%-2.75% (○%)
24.0 分	N%-3.25% (○%)	< R ≤	N%-3.00% (○%)
24.5 分	N%-3.50% (○%)	< R ≤	N%-3.25% (○%)
25.0 分		R ≤	N%-3.50% (○%)

- 「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率值。
- 「N」為本須知所載本案公告之基準共同負擔比率：〇〇.〇〇%。
- 「R」如高於本須知所載本案公告之基準共同負擔比率 3.0%者，則評選項目「陸、共同負擔比率承諾」得 0 分，任一評選項目得 0 分者，該申請人不得作為最優或次優申請人。
- 以下列規定辦理：
實施者如都市更新權利變換計畫經核定之共同負擔比率超過實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率時，應以實施者出具之共同負擔比率承諾書所載比率為據，進行權利變換計畫分配。如核定之共同負擔比率小於實施者出具之共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為據，進行權利變換計畫分配，實施者應自行承擔因此所受之損失，並不得作為終止契約之理由。（詳見委託實施契約第 6.4.1 條）

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案

資格審查表一：審查意見表

申請人：_____ 編號：_____（由主辦機關填寫）

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查 符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	審查意見		
				符合		補正
				是	否	
1	代理人委任書 (申請須知 4.6.1) 【附件 2-1】	☐ 無則免附。 ☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 外國公司投標,如委由代理人出席者,授權書應經公證或認證。 ☐ 代理人為外國人士者,身分證字號欄請填寫護照號碼。 ☐ 申請人及負責人簽署,加蓋公司大小章、代理人簽名或蓋章。 ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				無則免附,得正以次限逾,一期不予受理
2	申請書 (申請須知 4.6.2-1) 【附件 2-2】	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人簽署;加蓋公司大小章。 ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
3	合作聯盟協議及授權書 (申請須知 4.6.2-2) 【附件 2-2-1】	☐ 無則免附。 ☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人簽署之,並加蓋公司大小章。 ☐ 申請人為合作聯盟者,各成員均應於同一份申請書上加蓋其公司大小章,申請時應提供正本。 ☐ 立協議書人名稱與印鑑是否均具備且相符。 ☐ 經中華民國法院或民間公證人公證或認證。				

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
		☐ 合作聯盟係由一家領銜公司及其他一般成員公司(含領銜公司合計不得超過 3 家，並應分別指明)。				
4	申請人及負責人印模單 (申請須知 4.6.3) 【附件 2-3】	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人印模單應與公司設立(變更)登記表之印章相符。 ☐ 為外國公司者，得由其被授權人以簽名替代印章，並應檢附經公司所在國公證機構及我國駐外機構認證之授權書及簽名樣章。 ☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。(合作聯盟申請人則提出領銜公司及其負責人印模單) ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
5	申請人承諾及回饋事項函 (申請須知 4.6.4) 【附件 2-4】	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人簽署，加蓋公司大小章。(申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署並加蓋公司大小章。) ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
6	查詢信用資料同意書 (申請須知 4.6.5) 【附件 2-5】	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人簽署，加蓋公司大小章。(申請人為合作聯盟者，各成員公司及其負責人均應分別簽署並加蓋公司大小章。) ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
	中文翻譯與原文書件	☐ 免填，本國公司所出具文件無外文者。				無 則

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
7	內容相符之切結書 (申請須知 4.6.6) 【附件 2-6】	☐ 為外國政府機構或私人機構或個人時或所出具文件有外文者。 ☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。				免附，得補正，以一次為限，逾期不予受理
		☐ 該切結書所涉原文書件是否檢附中譯本，並經文件作成該國之公證機構及我國駐外機構認證。 ☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。(申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其代表人代表簽署並加蓋公司大小章。) ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
8	協力廠商合作承諾及切結書 (申請須知 4.6.7) 【附件 2-7】	☐ 無則免附。 ☐ 份數:正本乙份。 ☐ 加蓋公司大小章 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 協力廠商均應檢具協力廠商合作承諾及切結書。 ☐ 是否經法院或民間公證人公證或認證。 ☐ 協力廠商合作承諾及切結書立書人簽署、加蓋立書人印鑑章。如為外國公司者，得由該公司之負責人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及我國駐外機構認證之授權書。				
		☐ 本國公司： 是否檢附公司登記證明文件，本案公告截止日前 2 個月內核發本。				得補正，以一次

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
9	公司登記證明文件 (申請須知 4.6.8)	☐ 外國公司： 提出外國公司（變更）登記表及外國分公司設立（變更）登記表或外國公司（事項變更）表及外國分公司（事項變更）表，並加蓋分公司及經理人章。 ☐ 份數：正本或影本乙份。 (影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記) ☐ 由單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠				為限，逾期不予受理
		商（如有）、合作聯盟申請人之各成員提出。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 是否符合申請須知 4.3。 ☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。 ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
10	財務能力資格證明文件 (申請須知 4.6.9)	☐ 份數：正本或影本乙份。 (影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記) ☐ 申請人（單一公司申請人、合作聯盟申請人之各成員）是否提出最近三年度（110、111、112 年）經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（以無保留意見或修正無保留查核意見報告為限）等相關資料。 ☐ 是否符合申請須知 4.4。 ☐ 單一公司申請人：實收資本額總額應達新臺幣 3.3 億元（含）以上。 ☐ 合作聯盟申請人：領銜公司之實收資本額應達新臺幣 1.7 億元整以上，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 3.3 億元整。				得補正，以一次為限，逾期不予受理

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
		☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。 ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				
11	信用紀錄證明 (申請須知 4.6.10)	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員,是否提出財團法人金融聯合徵信中心所出具3年內在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告正本。				得補正,以一次為限,逾期不予受理
		☐ 查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。				
12	無退票紀錄證明 (申請須知 4.6.11)	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員,均應提出票據交換機構或金融機構所出具之最近3年無退票紀錄證明之查覆單正本。 ☐ 無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後至申請文件截止收件日前。				得補正,以一次為限,逾期不予受理
13	納稅證明 (申請須知 4.6.12)	☐ 份數:影本乙份。 (影本須加蓋公司大小章,並加註應與「與正本相符」之註記。) ☐ 由單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商(如有)、合作聯盟申請人之各成員提出。 ☐ 提出最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯影本,並應註記「與正本相符」字樣,並加蓋公司大小章。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者,得以前一期代之。				得補正,以一次為限,逾期不

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
		☐ 提出申請文件截止收件日之最近 3 年度「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或主管稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯影本（影本加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記）。 ☐ 申請人名稱與印鑑是否均具備且相符。				予受理
14	開發能力證明文件 (申請須知 4.6.13) 【附件 2-8】	☐ 份數: 正本或影本乙份。 (影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記)				得補正，以
		☐ 申請人及合併計算開發能力資格之協力廠商簽署；加蓋公司大小章。 ☐ 申請人及合併計算開發能力資格之協力廠商，名稱與印鑑是否均具備且相符。 ☐ 曾擔任起造人者，應提出使用執照影本證明。 ☐ 曾擔任承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書影本證明，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」。 ☐ 填妥開發建築實績彙整表。 ☐ 申請人曾完成住宅或住商混合大樓之開發、興建、銷售實績，申請人單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於 <u>11,000 平方公尺</u> 且累計建築總樓地板面積不得低於 <u>80,000 平方公尺</u> 。 ☐ 申請人如為合作聯盟者，至少單一成員之累計建築總樓地板面積不低於 <u>40,000 平方公尺</u> ，始可與其他成員計入累計建築總樓地板面積。				限，逾期不予受理

編號	審查項目	審查基準	文件備齊清查	審查意見		
			符合：○ 免附該項資料：△ 缺漏：X	符合		補正
				是	否	
		☐ 單一公司申請人其指定合併計算開發能力資格之協力廠商，惟累計建築總樓地板面積不低於 40,000 平方公尺 ，始可計入累計建築總樓地板面積。				
15	申請保證金繳納證明文件 (申請須知 4.6.14) 【附件 3-2】	☐ 份數:正本乙份。 ☐ 申請人是否以依本須知規定之形式繳納。 (金額應為新台幣 1,700 萬元)。 ☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。 (單獨密封項，貼附「申請保證金繳交證明文件套封」)				
16	共同負擔比率承諾書 (申請須知 4.6.15) 【附件 3-3】	☐ 申請人是否提出共同負擔比率承諾書。 ☐ 份數:正本乙份。 ☐ 提送之文件是否依公開評選文件格式填具清楚完整。 ☐ 申請人及負責人簽署；加蓋公司大小章。 (單獨密封項，貼附「共同負擔比率承諾書套封」)				
17	都市更新事業開發建議書及光碟 (申請須知 4.6.16) 【附件 3-4】	☐ 申請人所提送之都市更新事業計畫書內容分述是否正確。 ☐ 紙本份數 :20 份 ☐ 電子檔光碟: 1 份 (裝箱密封項，貼附「都市更新事業開發建議書套封」)				惟如 份數 不足 或光 碟無 法讀 取時 得予 補正 ，以 一次 限， 逾期 不予 受理。

1. 審查結果：☐合格 ☐不合格 ☐需申請人補件、補正或提出說明：

2. 主持人：_____

工作人員：_____

簽認日期：民國_____年_____月_____日

注意事項：

1. 需提供正本文件者，不得以副本或影本代替，否則視為資格不符。
2. 影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記，如有不符申請人應自負相關法律責任。
3. 公司大小章，指申請人於公司登記主管機關所核發公司設立（變更）登記表上所使用之公司及其負責人印鑑章。
4. 申請人為合作聯盟者，依【附件 2-2-1】合作聯盟協議及授權書規定，得由領銜公司及其負責人代表參與本案評選及一切相關事宜。
5. 審查項目編號 1 至 15 為合併密封；編號 14「申請保證金繳交證明文件」單獨密封項，貼附「申請保證金繳交證明文件套封」；編號 15「共同負擔比率承諾書」單獨密封項，貼附「共同負擔比率承諾書套封」；編號 16「都市更新事業開發建議書及光碟」裝箱密封項，貼附「都市更新事業開發建議書套封」

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案
資格審查表二：補正事項表

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
1 代理人委任書					
2 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
3 公司登記證明文件					
4 財務能力資格證明文件					
5 信用紀錄證明					
6 無退票紀錄證明					
7 納稅證明					
8 開發能力證明文件					
9 都市更新事業開發建議書電子檔光碟(如有無法讀取情形)					

主持人：_____

工作人員：_____

簽認日期：民國____年__月__日

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案資格審查表三：資格審查結果彙總表

審查項目		合格申請人 1	合格申請人 2	合格申請人 3	合格申請人 4
1	代理人委任書				
2	申請書				
3	合作聯盟協議及授權書				
4	申請人及負責人印模單				
5	申請人承諾及回饋事項函				
6	查詢信用資料同意書				
7	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書				
8	協力廠商合作承諾及切結書				
9	公司登記證明文件				
10	財務能力資格證明文件				
11	信用紀錄證明				
12	無退票紀錄證明				
13	納稅證明				
14	開發能力證明文件				
15	申請保證金繳納證明文件				
16	共同負擔比率承諾書				
17	(1)都市更新事業開發建議書				
	(2)都市更新事業開發建議書電子檔光碟				
審查結果	符合：合格申請人				
	不符合				

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料）不符合：X

主持人：_____

工作人員：_____

簽認日期：民國____年__月__日

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案申請人承諾及回饋事項備忘錄

_____(申請人公司名稱)承諾，確認本申請人對於本案之承諾及回饋事項除【附件 2-4】申請人承諾及回饋事項函 載明之內容外，已審閱高雄市政府（以下簡稱「主辦機關」）於評選會現場紀載申請人與評選會達成共識之事項無誤，且本申請人無異議。本申請人同意若獲選或遞補為最優申請人，絕對遵照本備忘錄、申請文件及其所有補充規定之要求完成本案，特立此備忘錄為憑。

申請人與評選會達成共識之事項：

此致

高雄市政府

申請人

申請人名稱：

(簽名)

統一編號（或證明文件編號）：

申請人地址：

申請人電話：

注意事項：本備忘錄文字內容不得變更修正，否則不具獲選為最優申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

**高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案綜合評選項目評分表**

評選會委員編號：__

評選項目	配分	申請人編號				備註
		A	B	C	D	
壹、申請人團隊組織及相關經驗實績	10					
貳、整體開發構想	25					
參、權利變換計畫及財務計畫	15					
肆、管理維護計畫	10					
伍、承諾或回饋事項	10					
陸、簡報與答詢	5					
柒、共同負擔比率承諾	25					
總分						
序位						

備註：

1.申請人編號視合格申請人數及依評選作業程序第 2.3.3.2 條規定之簡報順序而定。

2 請評選會委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依評分結果填寫總評分高低序位數。

3 某一申請人得分加總若未達 70 分或超過 90 分者，請委員敘明理由：

彌封線-----

評選會委員簽名：

民國__年__月__日

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業
公開評選實施者案綜合評選項目評分總表

評選會委員編號：_____

評選日期：民國____年__月__日

合格申請人 編號及全銜 評選會委員	A()		B()		C()		D()	
	總評分	序位	總評分	序位	總評分	序位	總評分	序位
委員 1								
委員 2								
委員 3								
委員 4								
委員 5								
委員 6								
委員 7								
委員 8								
委員 9								
委員 10								
委員 11								
總評分/平均總評分	/		/		/		/	
序位加總								
總序位名次								
共同負擔比率分數								
序位1個數								
評選結果 最優申請人：_____ 次優申請人：_____ 評選會出席委員簽名：_____								



高雄市政府
高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種
商業區土地
都市更新事業公開評選實施者案

委託實施契約
【草案】

甲方：高雄市政府

乙方：(最優申請人)

中 華 民 國 年 月 日

目錄

第一章	總則	1
第 1 條	總則	1
第二章	實施都市更新事業	7
第 2 條	基地範圍	7
第 3 條	甲方協助事項	7
第 4 條	乙方應辦工作事項	8
第 5 條	雙方聲明與承諾事項	31
第 6 條	權利變換	1
第 7 條	權益分配	2
第 8 條	建材設備	4
第 9 條	變更設計	5
第 10 條	執照與許可	5
第 11 條	信託	6
第 12 條	保險	7
第 13 條	施工	9
第 14 條	產權登記	13
第 15 條	驗屋點交	14
第 16 條	履約保證金	15
第 17 條	保固及保固保證金	18
第 18 條	管理與監督	20
第三章	附則	24
第 19 條	不可抗力與除外情事	24
第 20 條	缺失及違約責任	26
第 21 條	契約之解除或終止	31
第 22 條	契約之變更或轉讓	34
第 23 條	爭議處理及仲裁條款	35
第 24 條	其他規定事項	38
第 25 條	通知與送達	40
第 26 條	契約份數	41

表目錄

表 1「高雄市警察辦公廳舍」項目內容表	契-22
表 2「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍」項目內容表	契-26

附件目錄

【附件 1】	基地範圍示意圖	附-1
【附件 2】	地籍示意圖	附-2
【附件 3】	土地清冊	附-3
【附件 4】	公開評選文件	附-4
【附件 5】	公開評選文件之補充規定、更正釋疑之書面說明文件	附-5
【附件 6】	申請人承諾及回饋事項	附-6
【附件 7】	履約保證金連帶保證書	附-7
【附件 8】	保固契約書（範本：土地所有權人（管理機關））	附-8
【附件 9】	協調委員會組織章程	附-11
【附件 10】	都市更新事業開發執行計畫書	附-15
【附件 11】	共同負擔比率	附-16
【附件 12】	專案公司設立登記文件	附-17

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地
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）

甲方為辦理「高雄市政府公開評選『高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」，並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依「都市更新條例」第12條公開評選乙方為本都市更新事業之實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，經雙方同意簽訂委託實施契約（以下簡稱本契約），就相關權利義務約定下列條款，以資共同遵守。

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 契約範圍

本案範圍包含高雄市三民區雄中段 91 地號(車站專用區四)、雄中段 97 地號(車站專用區五)，及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號(第四種商業區)等 9 筆土地，面積共計 6,394.69 平方公尺（實際面積依地籍測量之謄本面積為準）。

1.2 本契約包含文件：

1.2.1 本契約之變更或修正。

1.2.2 本契約。

1.2.3 本契約之附件，包括：

1. 甲方就本招商案公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。

2. 本招商案公開評選文件。
3. 都市更新事業開發執行計畫書。
4. 其他依本契約約定或個案特性應納入本契約文件者。
5. 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.3 契約文件效力規定

- 1.3.1 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 1.2 條所列文件先後順序定之。
- 1.3.2 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方及土地所有權人(管理機關)之權利及義務具有同等效力。
- 1.3.3 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。
- 1.3.4 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。
- 1.3.5 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準，但以強制規定者為限。
- 1.3.6 本契約【附件 6】申請人承諾及回饋事項，應敘明「都市更新事業開發執行計畫書」所載之承諾及回饋事項。
- 1.3.7 本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. 本契約條款優於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「都市更新事業開發執行計畫書」之內容。但「都市更新事業開發執行計畫書」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

- 1.3.8 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，無法依本契約第 1.3 條約定解釋，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 24 條之約定處理。

1.4 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：

- 1.4.1 本案：指「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」。
- 1.4.2 本契約：甲、乙雙方就「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」簽訂之委託實施契約書。
- 1.4.3 土地所有權人：指本案土地所有權人國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市。
- 1.4.4 本案基地：指高雄市三民區雄中段 91 地號(車站專用區四)、雄中段 97 地號(車站專用區五)，及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號(第四種商業區)等 9 筆土地，面積共計 6,394.69 平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準)。
- 1.4.5 管理機關：指本案土地管理機關國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市政府警察局。
- 1.4.6 公開評選文件：指甲方依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 2 條規定，為辦理本案所發出之文件、物件及其他變更、補充及其附屬文件，包括本委託實施契約。
- 1.4.7 都市更新事業開發執行計畫書：指乙方接獲評選為最優申請人或取得遞補資格結果通知後，提送出「都市更新事業開發執行計畫書草案」經甲方同意後所製作之「都市更新事業開發執行計畫書」，並納入本契約之一部分，據以執行本案。
- 1.4.8 都市更新事業計畫及權利變換計畫：指乙方依本契約約定及都市更新條例等相關規定，送經高雄市都市更新及

爭議處理審議會審議通過，並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫。

- 1.4.9 行政契約：實施者捐贈之社會福利及公益設施應於簽訂委託實施契約後，依「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申請流程規定，於都市更新審議後簽訂行政契約。
- 1.4.10 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。
- 1.4.11 融資機構：指對於本契約提供財務上之借貸、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。
- 1.4.12 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（詳【申請須知附件 2-7】），表達倘乙方經評定為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，並與甲方簽訂委託實施契約後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師或營造廠。相關規範應符合申請須知第 1.3.19 條規定。
- 1.4.13 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。
- 1.4.14 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。

1.5 契約解釋

- 1.5.1 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。
- 1.5.2 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。

1.5.3 本契約文件所載之日期、期間之計算，除本契約另有規定或約定外，依下列方式計算之，如有未盡之處，依民法之規定辦理：

1. 以限期完成者，星期例假日、民俗節日、國定假日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。
2. 日：指「連續日曆天」，星期例假日、國定假日、其他甲方休息日均應計入之；以「工作天」、「上班時間」或「辦公日」計者，星期例假日、國定假日或其他甲方休息日均不算入。
3. 本契約所訂相關期間，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。
4. 月或年：均應依曆連續計算。
5. 期間之起算、終止與延長，依下列方式計算：
 - (1) 以時定期間者，即時起算。
 - (2) 以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。
 - (3) 期間之末日，若以下班前將應送達標的送達甲方、其他機關指定處所為要件者，以午後五時為期間末日之終止。不以下班前送達甲方、其他機關指定處所為要件者，以末日午後十二時為期間之終止。
 - (4) 期間之末日為星期例假日、國定假日或甲方休息日者，以其假日或甲方休息日後之次一個辦公日之同一截止時間代之。
 - (5) 期間之末日為甲方辦公日，但若甲方於該日因故停止辦公者，以其後之次一個辦公日之同一截止時間代之。

1.5.4 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.6 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執行完成、辦妥全部產權登記，並檢具更新成果報告應備文件（包含但不限於竣工書圖、紀錄、經會計師

簽證之財務報告及更新成果報告（含可複製之電子檔）送都市更新主管機關備查，以及本契約所定相關義務及切結事項完成，並經甲方確認乙方已完成本契約各約定事項止。

1.7 興建期間

1.7.1 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 16 條約定完成驗屋點交日止。

1.7.2 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。

第二章實施都市更新事業

第2條 基地範圍

- 2.1 本案基地坐落於高雄市三民區雄中段 91 地號(車站專用區四)、雄中段 97 地號(車站專用區五)，及大港段七小段 668-4、668-5、668-6、668-9、668-10、668-11、668-14 地號(第四種商業區)等 9 筆土地，面積為 6,844.14 平方公尺（實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準），土地相關資訊詳本契約附件 1~附件 3。
- 2.2 本案基地範圍不得變更。
- 2.3 開發方式更新實施方式：
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。
- 2.4 本案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。
- 2.5 乙方於契約期間應偕同甲方命名本案基地建築物之名稱，並經甲方同意後實施之。
- 2.6 乙方應以朝向淨零建築規劃為原則，並遵守「高雄市綠建築自治條例」相關規定。

第3條 甲方協助事項

- 3.1 甲方應協助乙方與土地所有權人(管理機關)依本契約第 5.2 條規定辦理點交作業。
- 3.2 甲方協助乙方依據都市更新條例第 41 條規定進入土地實施調查或測量，但相關費用由乙方負擔。
- 3.3 為辦理本案基地範圍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。
- 3.4 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、執照或於本實施契約期間辦理相關事項須取得甲方同意時，乙方得以書面敘明必要性後，通知甲方協助。但甲方認為不當或違反本契約或相關法令者，不在此限。相關費用由乙方負擔。

- 3.5 本案之所有協助事項甲方必將竭力辦理，但協助事項無法順利成就時，雙方應本於互信互助之精神共同研擬解決方式；惟該等協助事項尚非甲方之義務，乙方不得因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以及其他主張及求償。
- 3.6 乙方依本契約第 5.3 條規定拆除地上物、地下管線、設施或清除遺留物品時，如地上物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，甲方應協助乙方完成報廢程序。

第4條 乙方應辦工作事項

- 4.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則：

1. 乙方應依本契約（含相關附件）及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫執行（或協助甲方執行）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，以及協助甲方申請本案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審議，如：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、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等）申請容積獎勵等文件書表圖說及附屬文件等）及辦理（或協助甲方辦理）其他必要之各項許可、登記、核准、執照及一切必要作業事項，同時須兼顧周邊土地後續開發之權益。

2. 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。

3. 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、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之「都市更新事業開發執行計畫書」或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。

4. 乙方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」審議通過核定發布實施，取得建造執照後申報開工前，應先取得本案基地範圍之請市更新相關審議核定函(包括但不限於申請都市更新所需之一切審議，如：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、樹木保護等文件書表圖說及附屬文件等)。

4.1.1 申請報核期程

1. 乙方應於本契約簽訂之翌日起 120 日內，依都市更新條例第 36 條規定應表明事項及甲方同意之「都市更新事業開發執行計畫書」內容、委託實施契約及相關法令規定，擬具本案都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)及選配相關圖說，予甲方審查及副知土地所有權人(管理機關)(含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求)。必要時，乙方得於上述期限到期前 15 日，以書面附理由經甲方同意後申請展延，每次展延時間不得超過 30 日，並以 2 次為限，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)。
2. 乙方應於取得甲方審查都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)及選配相關圖說同意函日之翌日起 90 日內，向高雄市政府都市更新主管機關報核，並應完成申請分配及辦理公聽會(選配作業程序及事前協調結果應先經甲方同意)。必要時，乙方得於上述期限到期前 15 日，以書面附理由經甲方同意後申請展延，每次展延時間不得超過 30 日，並以 2 次為限，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人(管理機關)。
3. 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、應配合甲方研擬及修正都市更新事業計畫及權利變換計畫相關文件，並應依甲方指示出席都市更新相關審議、甲方指示會議及進行簡報和說明。

4.1.2 更新事業之執行

1. 除不可抗力外，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翌日起 90 日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得以書面敘明理由申請甲方同意展延，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間不得超過 30 日，並以 2 次為限。
2. 本案適用「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」（申請須知附錄三），乙方應於委託實施契約簽約日之翌日起 3 年內取得全部建物之建造執照。如遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤取得建造執照時，乙方應於事件發生後之翌日起 15 日內以書面通知甲方，並於事件消失後之翌日起 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，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間最長為 1 年，並以 1 次為限。若符合本契約第 20 條之不可抗力與除外情節者，不在此限。
3. 乙方領得建造執照日之翌日起，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。
4. 開工日：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」），且應於基地交付完成日及建造執照核發日（以日期在後者為準）之翌日起 60 日內向建築主管機關完成申報開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查，必要時，乙方得向甲方申請展延，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間不得超過 60 日，並以 2 次為限。
5. 乙方應於本案核備開工日之翌日起 4 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

理由致延誤完工時，乙方應於事件發生後之翌日起 15 日內以書面敘明理由通知甲方，並於事件消失後之翌日起 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，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間最長為 1 年，並以 1 次為限。若符合本契約第 20 條之不可抗力與除外情節者，不在此限。

6. 乙方應於本案使用執照核發日之翌日起 180 日內，依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換分配結果列冊，提送予甲方同意後，由乙方以甲方名義送請主管機關囑託該管登記機關辦理土地及建物權利變換登記或塗銷登記。必要時，乙方得以書面敘明理由申請甲方同意展延，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間最長為 90 日，並以 3 次為限。
7. 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成後（囑託登記完成後）之翌日起 120 日內，檢具符合都市更新條例等相關法令規定之完整資料及可複製之電子檔（包含但不限於竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告），送請甲方同意，乙方應自接獲甲方同意上開資料內容通知之翌日起 10 日內送高雄市政府都市更新主管機關備查。
8. 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，甲方得依據都市更新條例規定自行辦理或請求乙方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給付價金及請求任何補償，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。除甲方提出變更需求者外，上開修正或變更程序所衍生相關費用（包括但不限於因法令所致之程序修正或變更）均由乙方負擔。

9. 乙方應以自己或以甲方名義，依本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。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，興建施作本案基地範圍內之建物與所有工程。

10. 「都市更新事業開發執行計畫書」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，不得片面拘束甲方及土地所有權人（管理機關），或增加甲方及土地所有權人（管理機關）之義務。

4.1.3 乙方辦理本契約第 5.1.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。

4.1.4 用地調查

1. 本案基地範圍內，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翌日起、土地點交前，經甲方協調及土地所有權人（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，所需費用由乙方負擔。
3. 乙方應於本契約簽訂翌日起 60 日內完成本案基地「測量及鑑界成果報告書」（含相關開業之專業技師簽證），並提送甲方備查。
4. 乙方應於本契約簽訂翌日起 30 日內完成「鑽探工作執行計畫書」送甲方審查，應自甲方同意「鑽探工作執行計畫書」之翌日起 60 日內完成地質調查及鑽探作業，並將「測量及鑑界成果報告書」（含相關開業之專業技師簽證）提送甲方備查。

5. 本條各項工作若因非可歸責於乙方之事由致未能於期限內完成，乙方得以書面敘明理由向甲方申請展延，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知土地所有權人（管理機關），展延時間最長為 30 日，各項作業展延次數以 1 次為限。

4.2 土地點交之配合義務

- 4.2.1 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翌日起 180 日內辦理點交，乙方不得拒絕。並於完成點交日起，由乙方應負土地管理維護之責任。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。
- 4.2.2 本案基地範圍依現況點交。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。
- 4.2.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方、土地所有權人（管理機關）及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方及土地所有權人（管理機關）出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方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。

4.3 拆除地上物、地下管線、設施或清除遺留物品之配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物、地下管線、設施或遺留物品，應由乙方負責調查、拆除或依法遷移；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。如地上物、地下管線、設施或遺留物品為公用財物，甲方應協助乙方完成報廢程序。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

4.4 規劃設計、監造及興建之義務

- 4.4.1 乙方應負責本案建築物之規劃設計及興建（含施工及監造）實施者應強化高雄車站地區「轉運生活核心」，運用第一環圈都會商業及交通資源，規劃以 TOD 導向新生活型態住商產品，並以綠建築、節能、智慧化等設計

原則，引入完善的公益設施及社福設施，型塑優質綠色生活環境、智慧生活新典範。

4.4.2 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、「都市更新事業開發執行計畫書」（詳本契約【附件 10】）、都市更新計畫及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫之規定。

4.4.3 本案建物之規劃設計與興建除應符合本契約第 5.4.1、5.4.2 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。

4.4.4 乙方應委託建築師依法負責本案建築物之建築、結構、設備等工程之規劃及監造工作辦理下列事項，並應定期將資料送甲方備查：

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. 本更新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。
4. 擬定監造計畫，並指派專職常駐工地監造現場人員進駐工地監督施工廠商履約品質。
5. 協助辦理工程糾紛、爭議、索賠、仲裁及訴訟等事項之事宜，並配合出席。

4.4.5 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監工組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地，所需費用由乙方負擔。

4.4.6 乙方應取得全案銀級之綠建築標章、銅級之智慧建築標章、無障礙住宅建築標章及耐震標章（含耐震設計標章）。

4.4.7 乙方應對設計成果自行實施設計校對及審查，以確保工程設計之正確性，相關成果介面均須妥善處理。乙方負責施工之單位亦應參與設計審查工作，以減少未來衍生施工困難之設計問題，審查作業過程應留存紀錄備查。

4.4.8 乙方設計工作組織中應有負責設計整合與文件管制之機制，並應對最終設計成果確保符合甲方之需求，若發生設計爭議時，甲方得委託第三公正單位辦理驗證，乙方應配合並負擔驗證費用。

4.5 負擔費用

4.5.1 除本契約已明文約定由甲方或土地所有權人（管理機關）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，包括但不限於下列項目：

1. 工程費用。
2. 權利變換費用。
3. 工程費用及權利變換費用之貸款利息。
4. 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。
5. 管理費用（含都市更新所生之管理費用）。
6. 土地鑑界費用。
7. 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。
8. 協助長明街派出所搬遷至車專四辦公廳舍空間所需之相關費用。
9. 其他相關費用。

4.5.2 乙方應負責進行並負擔都市更新、因規劃設計所需之各項調查、審查工作及相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其他費用等費用，包括但不限於建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、交通影響評估、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送主管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請、空氣污染防制等事項所需一切費用（含申請、辦理、審查、檢查、取得核准等所需費用及相關規費），並依規定繳納。乙方提出之地質鑽探、結構設計及施工方法均應由甲方委請專業第三人或專

業機構進行審查，審查所需費用亦由乙方負擔，且不得納入共同負擔費用。

- 4.5.3 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定應發放之現金補償及差額價金，乙方並應將金額依甲方指定期限及方式繳付予甲方或甲方指定之人。如有必要，應依甲方指示依都市更新條例第 52 條第 4 項規定辦理提存。
- 4.5.4 本基地範圍土地所有權人（管理機關），如選擇領取更新後權利金者，應由乙方負擔。
- 4.5.5 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。
- 4.5.6 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建築物開闢完成並點交予土地所有權人（管理機關）前所生之所有相關費用。
- 4.5.7 除本契約另有約定外，前項之相關與衍生費用，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。
- 4.5.8 本案基地範圍內所需水、電、天然氣、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。
- 4.5.9 本案基地範圍內無地上物，故無涉拆遷補償費用計算及建物代為拆除作業。
- 4.5.10 本案基地於乙方負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由乙方負擔。
- 4.5.11 乙方應按甲方需求，依公寓大廈管理條例規定協助成立管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。

- 4.5.12 乙方依本條規定所應負擔之費用，皆應由乙方設立之信託專戶支付。但乙方於信託專戶成立前有支付本條相關費用之必要者，不在此限。
- 4.5.13 除本契約另有約定外，建築物完成點交並完成產權登記後之維護管理費用由建築物所有權人負擔。
- 4.5.14 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。
- 4.5.15 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。
- 4.5.16 乙方應負擔依「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。
- 4.5.17 本案契約【附件 6】申請人承諾及回饋事項，所衍生之費用不得列入共同負擔費用。
- 4.5.18 簽約儀式及後續相關活動（包括但不限於開工、動土、上樑、完工等典禮），由乙方依甲方需求規劃辦理，並負擔相關費用。
- 4.5.19 行政作業費用：
- 乙方應依下列規定分期繳交「行政作業費用」予主辦機關，其金額以都市更新事業計畫核定版所提列「更新後土地及建築物重建費」之 3% 計算（金額無條件進位取至百萬元整），並於各階段規定期限內以現金或匯款繳交各期款項予高雄市政府都市發展局指定專戶，並得納入共同負擔費用項目。惟乙方繳納後不得以任何理由請求退還。各期款繳交規定如下：
- (1) 第一期款：應於委託實施契約簽約日之 5 日前，繳交新臺幣 4,000 萬元費用，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「更新後土地及建築物重建費」經本條計算後，

於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內，並補繳第一期款不足之差額。

2. 行政作業費繳納方式：

- (1) 金融機構所簽發之本票、支票、保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人，及加註「禁止背書轉讓」。
- (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。
- (3) 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：
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
銀行帳號：102103032269
- (4) 行政作業費用以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期。

4.6 空間需求說明

土地所有權人(管理機關)更新後分配之房地與實施者捐贈之「高雄市警察辦公廳舍」及其他公益設施，應以共同規劃於同一處為原則，倘無法獨棟規劃則以同一樓層集中方式規劃。

4.6.1 土地所有權人（管理機關）分回房地空間需求說明

1. 本案土地所有權人(管理機關)分回之空間需求，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置停車位空間；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中。
 - (1) 管理者：國營臺灣鐵路股份有限公司、高雄市政府。
 - (2) 規劃土地所有權人(管理機關)分回房地之地面層樓層高度需達 4 公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達 3.2 公尺（含）以上。
 - (3) 需求面積：依更新後分配之權利價值辦理規劃。

- (4) 公設比應與本案整體計畫留設之公設比率具一致性。
- (5) 地下停車位配置：
 - (5)-1 汽車停車位及機車停車位以各自集中留設為原則，汽車停車位以設置坡道平面停車位空間為設計原則。
 - (5)-2 汽車停車位及機車停車位數量：依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）及「建築技術規則」第 59 條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車位數量，計算設置停車位空間數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。
 - (5)-3 乙方於申請本基地建築開發時，依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規定於基地內額外增設之汽車停車與機車停車位（增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.4 倍）部分，未來應於車專四街廓及車專五街廓各設置至少一層之公共停車場空間，並協助完成申請停車場登記。
 - (5)-4 公共停車場空間原則由國營臺灣鐵路股份有限公司優先選配，並視需求依「本案回租停車場租賃契約書」，交付乙方經營管理。
2. 土地所有權人(管理機關)分回之房地，應依更新後分回之所有權持分或單獨產權登記為土地所有權人(管理機關)，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記及公共設施共同持分登記作業。
3. 考量住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表(水表、電表及瓦斯表)」。

4.6.2 「高雄市警察辦公廳舍」空間需求說明

1. 本案應依「三民第一分局長明街派出所員警辦公廳舍及停車場規劃需求」訂定之空間需求(詳見表 1)，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車位空間(非機械式停車位)；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中。
 - (1) 管理者：高雄市警察局三民第一分局長明街派出所。
 - (2) 規劃警察辦公廳舍之地面層樓層高度需達 4 公尺(含)以上，其餘各樓層高度需達 3.2 公尺(含)以上。
 - (3) 地面層臨路一側需有留設獨立出入口及警用汽機車輛、民眾洽公之停車格，並設置雙向車道，以利緊急出勤。
 - (4) 需求面積：本案應依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條、高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定及本須知第 2.4.1 條規定，警察辦公廳舍之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積，應達車專四街廓基準容積之 25%。
 - (5) 室內空間規劃：詳表 1 規定。
 - (6) 地下停車位配置：地下室一樓需有警用車輛汽車 2 輛、機車 40 輛、員警私人汽、機車、查扣車輛及民眾洽公、記者等停車位。
 - (7) 各層單元之衛浴、廚房等給排水空間，應採用同層排水設計及施工技術。
2. 乙方捐贈之警察辦公廳舍，應依更新後警察辦公廳舍之所有權持分或單獨產權登記為主辦機關所有(所有權人：高雄市)，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次及登記公共設施共同持分登記作業。

3. 乙方應設置之公益設施項目(本案指定之公益設施項目為「高雄市警察辦公廳舍」)，主辦機關保有彈性調整之權利，實施者應配合納入都市更新事業計畫中，經主辦機關同意後，提送本市「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議。
4. 依本款規定設置之公益設施得依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請公益設施容積獎勵。
5. 依本款規定設置之公益設施登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」等相關規定辦理。
6. 乙方捐贈之警察辦公廳舍應於簽訂委託實施契約後，依「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申請流程規定，洽詢目的事業主管機關，目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，納入都市更新事業計畫(草案)，於都市更新審議後簽訂行政契約。

行政契約應至少規範以下項目：

- (1) 建築規劃設計(建材設備、房型需求、選配規定…等)。
- (2) 驗屋點交：參照本契約第 15 條辦理。
- (3) 產權登記：參照本契約第 14 條辦理。
- (4) 保固標的：實施者於都市更新事業案權利變換後，捐贈社會福利及公益設施之建物所有權狀所示建物。
- (5) 保固事項相關規範：應不低於本契約【附件 8】保固契約書(範本：土地所有權人(管理機關))所述。
- (6) 保固保證金計算方式：

保固保證金之金額，依警察辦公廳舍之營建費用合計金額之 3%計算（金額無條件進位取至百萬元）。

警察辦公廳舍之營建費用計算公式：

$$\text{共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』} \times \frac{\text{警察辦公廳舍分回樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}}$$

（以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準）

（7）違反行政契約相關規定。

（8）其他實施者與目的事業主管機關約定事項。

7. 乙方違反行政契約之約定項目，視為可歸責乙方事由，甲方得依委託實施契約第 21 條缺失及違約責任約定辦理。
8. 乙方捐贈之警察辦公廳舍應符合無障礙環境需求。
9. 另考量空間智慧化效能，至少應設置「智慧三表（水表、電表及瓦斯表）」。

表 1「高雄市警察辦公廳舍」項目內容表

空間需求	基本設計原則
一 使用空間622坪以上（不含停車空間及公設）。 二 地面層臨路一側需有留設獨立出入口及警用汽機車輛、民眾洽公之停車格，並設置雙向車道，以利緊急出勤。 三 頂樓規劃無線電、民防警報器鐵塔。 四 相關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置等。 五 需有20坪規劃保安阻絕器材存放區。 六 地下停車場需有一定高度，以利拖吊車拖吊查扣車輛。 七 空間規劃： （一）1樓： 1. 值班檯。	一 依建築法取得G2 使用類組。 二 有關有關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置經詢問相關單位，設置需求如下： （一）監視器管制線配置：本分局防治組表示，有機房放置監視器機檯即可，惟機房設置於1樓較佳。 （二）網路線配置：本分局秘書室表示，有空間放置弱電箱即可（內有小烏龜），惟弱電箱設置於1樓較佳。 （三）民防警報器配置：經警察局民防管制中心表示，渠未曾於大樓（15樓）以上建築設置民防鐵塔，需與相關單位聯繫後於招商會議中出席表示意見。

2. 辦公區（受理報案區、調閱監視器區、志工桌及民眾等待區）。 3. 械彈室。 4. 戒護人犯區（留置區）。 5. 所長辦公室。 6. 備勤待命區（備勤室）。 7. 副所長辦公室（一）。 8. 副所長辦公室（二）。 9. 偵訊室。 10. 檔案室。 11. 應勤裝備室。 12. 倉庫間。 13. 哺乳室。 14. 置物區。 15. 茶水間。 16. 機房（監視器電腦房）。 (二) 2樓： 1. 值班幹部（巡佐）寢室。 2. 女警寢室。 3. 男女分別盥洗室及洗衣晾曬處所。 4. 所長寢室。 5. 副所長寢室（一）。 6. 副所長寢室（二）。 7. 員警寢室（四人一間）。 8. 偵訊室。 9. 檔案室 10. 茶水間 11. 廚房 12. 餐廳	(四) 無線電線路配置：警察局通信隊表示，無線電設置需埋藏「暗管」，且電線須從頂樓牽至1樓，可於招商會議中出席表示意見。
---	---

註：本表所列項目僅供參考，實際需求應與「高雄市警察局三民第一分局長明街派出所」確認。

4.6.3 「鐵路警察局」空間需求說明

1. 本案應依「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍及停車場規劃需求」訂定之空間需求(詳見表 2)，實施者應就下列說明，進行規劃設計。其相關規劃設計應依「建築技術規則」規定依其使用樓地板面積設置坡道平面停車位空間(非機械式停車位)；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中。
 - (1) 管理者：內政部警政署鐵路警察局高雄分局。
 - (2) 規劃警察辦公廳舍之地面層樓層高度需達 4 公尺(含)以上，其餘各樓層高度需達 3.2 公尺(含)以上。
 - (3) 需求面積：本案應依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」(高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版)規定，於車專四街廓留設鐵路警察局辦公廳舍空間，達建築總樓地板面積 2,000 平方公尺以上。
 - (4) 室內空間規劃：詳表 2 規定。
 - (5) 地下停車位配置：地下室一樓需有警用車輛汽車 2 輛、機車 40 輛、員警私人汽、機車、查扣車輛及民眾洽公、記者等停車位。
 - (6) 各層單元之衛浴、廚房等給排水空間，應採用同層排水設計及施工技術。
2. 乙方捐贈之警察辦公廳舍，應依更新後警察辦公廳舍之所有權持分或單獨產權登記為國營臺灣鐵路股份有限公司所有，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次及登記公共設施共同持分登記作業。
3. 乙方應設置之鐵路警察局辦公廳舍，主辦機關保有彈性調整之權利，乙方應配合納入都市更新事業計畫中，經主辦機關同意後，提送本市「高雄市都市更新及爭議處理審議會」審議。

4. 依本款規定設置之鐵路警察局辦公廳舍登記之建築物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」等相關規定辦理。
5. 興建之鐵路警察局辦公廳舍應於簽訂委託實施契約後，依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規定，與高雄市政府簽訂協議書後，使得不計入建築樓地板面積，以確保未來警政單位留設於車專四使用；並應參照「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」申請流程規定，洽詢目的事業主管機關，目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，納入都市更新事業計畫(草案)，於都市更新審議後簽訂行政契約。

行政契約應至少規範以下項目：

- (1) 建築規劃設計(建材設備、房型需求、選配規定…等)。
- (2) 驗屋點交：參照本契約第 15 條辦理。
- (3) 產權登記：參照本契約第 14 條辦理。
- (4) 保固標的：實施者於都市更新事業案權利變換後，捐贈社會福利及公益設施之建物所有權狀所示建物。
- (5) 保固事項相關規範：應不低於本契約【附件 8】保固契約書（範本：土地所有權人（管理機關））所述。
- (6) 保固保證金計算方式：

保固保證金之金額，依鐵路警察局辦公廳舍之營建費用合計金額之 3%計算（金額無條件進位取至百萬元）。

鐵路警察局之營建費用計算公式：

$$\text{共同負擔提列總表內『營建費用(含公益設施)A2』} \times \frac{\text{鐵路警察局分回樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}}$$

（以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準）

（7）違反行政契約相關規定。

（8）其他實施者與目的事業主管機關約定事項。

6. 乙方違反行政契約之約定項目，視為可歸責乙方事由，甲方得依委託實施契約第 21 條缺失及違約責任約定辦理。
7. 乙方捐贈之高雄車站鐵路警察局辦公廳舍應符合無障礙環境需求。
8. 另考量空間智慧化效能，至少應設置「智慧三表（水表、電表及瓦斯表）」。

表 2「高雄車站鐵路警察局辦公廳舍」項目內容表

空間需求	基本設計原則
一 使用空間605坪以上（不含停車空間及公設）。 二 地面層臨路一側需有留設獨立出入口及警用汽機車輛、民眾洽公之停車格，並設置雙向車道，以利緊急出勤。 三 頂樓規劃無線電、民防警報器鐵塔。 四 相關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置等。 五 需有20坪規劃保安阻絕器材存放區。	一 依建築法取得G2 使用類組。 二 有關有關監視器管線配置、網路線配置、民防警報器配置、無線電線路配置經詢問相關單位，設置需求如下： (五) 監視器管制線配置：本分局防治組表示，有機房放置監視器機檯即可，惟機房設置於1樓較佳。 (六) 網路線配置：本分局秘書室表示，有空間放置弱電箱即可（內有小烏龜），惟弱電箱設置於1樓較佳。 (七) 民防警報器配置；經警察局民防管制中心表示，渠未曾於大

六 地下停車場需有一定高度，以利拖吊車拖吊查扣車輛。 七 空間規劃： (三) 1樓： 1. 值班檯。 2. 辦公區（受理報案區、調閱監視器區、志工桌及民眾等待區）。 3. 械彈室。 4. 戒護人犯區（留置區）。 5. 所長辦公室。 6. 備勤待命區（備勤室）。 7. 副所長辦公室（一）。 8. 副所長辦公室（二）。 9. 偵訊室。 10. 檔案室。 11. 應勤裝備室。 12. 倉庫間。 13. 哺乳室。 14. 置物區。 15. 茶水間。 16. 機房（監視器電腦房）。 (四) 2樓： 13. 值班幹部（巡佐）寢室。 14. 女警寢室。 15. 男女分別盥洗室及洗衣晾曬處所。 16. 所長寢室。 17. 副所長寢室（一）。 18. 副所長寢室（二）。 19. 員警寢室（四人一間）。 20. 偵訊室。 21. 檔案室 22. 茶水間 23. 廚房 餐廳	樓（15 樓）以上建築設置民防鐵塔，需與相關單位聯繫後於招商會議中出席表示意見。 無線電線路配置：警察局通信隊表示，無線電設置需埋藏「暗管」，且電線須從頂樓牽至1樓，可於招商會議中出席表示意見。
--	---

註：本表所列項目僅供參考，實際需求應與「內政部警政署鐵路警察局高雄分局」確認。

4.6.4 依據「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書」（高雄市都市計畫委員會 113 年 9 月 25 日第 125 次會議審定版）規範，乙方應辦理以下事項：

1. 乙方應於「車站專用區四」街廓設置「鐵路警察局」使用空間，其使用空間應達樓地板面積 2,000 平方公尺，並於與土地所有權人（國營臺灣鐵路股份有限公司）簽定協議書後，使得不計入容積總樓地板面積。
2. 為符合強化人本環境及 TOD 導向發展目標，乙方應配合車站區域整體規劃，設置人行立體連通設施串聯「車站專用區四街廓」及「第四種商業區街廓與廣場用地」，並於「車站專用區四街廓」及「車站專用區五街廓」預留接口以供未來分別與「車站專用區二街廓」、「車站專用區三街廓」之天棚設施」銜接；另外，可視實際規劃需求，與第四種商業區南側區域預留接口連接，且其作為人行立體連通等公共服務設施部分（含垂直動線結構體：樓梯或電梯），得不計入建蔽率、容積率，相關費用得納入共同負擔項目計算；人行立體連通設施應無償開放供公眾使用，且其造型、量體與實際留設位置得經由「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過。
3. 為提升交通疏運效能，乙方應至少應於「車站專用區四」及「車站專用區五」街廓設置地下連通動線，並預留足 8 公尺寬之接口以供未來與「車站專用區一」街廓之停車空間動線連通。
4. 「車站專用區四」及「車站專用區五」開發基地建築物，應額外增設停車空間供公眾使用。增設停車位數量不得小於法定停車位總數之 0.4 倍（汽車及機車均分別計算，下稱 0.4 倍增設停車位），所占空間不計入容積總樓地板面積；於「車站專用區四」、「車站專用區五」額外增設停車位數量得視實際情形互相調配，總增設數量維持不變。

4.7 特別約定

- 4.7.1 乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作「都市更新事業開發執行計畫書草案」，報經甲方同意後，完成「都市更新事業開發執行計畫書」，納入本案委託實施契約附件執行，視為本契約之一部分。
- 4.7.2 乙方之協力廠商（包括建築師、營造廠及指定合併計算開發能力資格之廠商）於委託實施契約期間不得變更；乙方應於不影響本案設計興建下，即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，經甲方審查書面同意後變更之。變更所衍生之一切費用由乙方負責。
- 4.7.3 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、土地所有權人（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，其所生之所有權利義務、債權債務等責任，應完全由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方或土地所有權人（管理機關）求償時，乙方並應負責賠償甲方或土地所有權人（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）。
- 4.7.4 本案基地位於策略性更新地區，且面積未達一萬平方公尺以上，依據「都市更新條例」第 65 條規定，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積。
- 4.7.5 本案都市更新容積獎勵應優先項目
1. 本案指定之社會福利設施或其他公益設施為「高雄市警察辦公廳舍」。
 2. 「高雄市警察辦公廳舍」應依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條及「高雄市都市更新建築容積獎勵

辦法」第 6 條規定申請容積獎勵，其申請獎勵容積應達「車站專用區四街廓」基準容積之 30%；另外，依據「劃定高雄車站更新地區（車站專用區四、五及部分第四種商業區）暨訂定都市更新計畫案」規定，其獎勵係數為 1.2。

3. 本更新案高雄市警察辦公廳舍應集中配置於車站專用區四街廓。

4.7.6 如遇有權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，依都市更新條例第 53 條辦理，異議處理或行政救濟期間，乙方非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。

4.7.7 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）時，應擬具之工程費用分析及估算，除參考「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」外，應進行工程造價變動、物價波動等因素，並參酌建築師及相關專業人士建議，於計畫中說明工程造價調整之依據及原則。

4.7.8 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 6.4.1 條規定為準。

4.7.9 乙方應依核定發布實施後之都市更新事業計畫及權利變換計畫及委託實施契約約定，完成本案基地開發所有工程。

4.7.10 本案公開評選階段評選會委員建議事項，經乙方承諾並做成書面紀錄後，納入乙方工作範圍。

4.7.11 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「都市更新事業開發執行計畫書」、及本契約文件（本契約【附件 6】申請人承諾及回饋事項）。

- 4.7.12 本契約【附件 6】申請人承諾及回饋事項，所衍生之費用不得列入共同負擔費用。
- 4.7.13 乙方應審慎評估本案都市更新事業之更新期間時程，並於都市更新事業計畫書內詳予載明。後續倘因不可歸責於甲產權登記：參照委託實施方之因素導致更新期間時程有所延宕，乙方須依本契約第 20.3 條辦理。
- 4.7.14 乙方應依「高雄市加強建築物公共安全管理自治條例」加強管理建築物與附屬設施之施工及使用，維護其構造與設備安全，以避免民眾生命、身體及財產遭受危害。
- 4.7.15 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。
- 4.7.16 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。
- 4.7.17 乙方應提送與營造廠業者所簽訂合約文件之副本予甲方，合約文件如有變更之情事，亦需提送副本予甲方。
- 4.7.18 其他依本案申請須知、本契約及「都市更新事業開發執行計畫書」約定乙方應辦事項。

第5條 雙方聲明與承諾事項

5.1 雙方共同聲明

- 5.1.1 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。
- 5.1.2 基於兼顧甲、乙雙方及土地所有權人（管理機關）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。

5.2 甲方之聲明

- 5.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 5.2.2 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。

5.2.3 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。

5.3 乙方之聲明

5.3.1 乙方聲明其係依我國法律設立之股份有限公司或在我國設立股份有限公司分公司之外國公司，於本契約簽訂時，其公司資本額符合申請須知之財務能力資格，且依法令及公司章程，具擔任本案出資人之資格；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。

5.3.2 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。

5.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

5.3.4 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。

5.3.5 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。

5.3.6 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。

5.3.7 乙方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、土地所有權人（管理機關）或第三人誤解之一切重要事實。

5.4 乙方之承諾

5.4.1 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）。並依該比率保障甲方、土地所有權人（管理機關）最少應分回權利價值。乙方並承諾以甲方名義提送都市更新事業計畫及權利變換計畫報核時，其共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，仍應依下列約定辦理：

1. 如都市更新權利變換計畫經核定之共同負擔比率超過乙方所出具之共同負擔比率承諾書所載比率時，應

以乙方出具之共同負擔比率承諾書所載比率為據，進行權利變換計畫分配。

2. 如核定之共同負擔比率小於乙方出具之共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為據，進行權利變換計畫分配，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。

5.4.2 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、土地所有權人（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、土地所有權人（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、土地所有權人（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，應協助甲方提出有權使用之主張。
4. 若本契約第 6.4.2 條第 2 項及第 3 項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) 為甲方購得於本案實施所需之使用權。

(2) 在不損及甲方、土地所有權人（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. 若本契約第 6.4.2 條第 4 項之情形，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更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。

6. 乙方應對甲方支付因本契約第 6.4.2 條第 2 項至第 5 項約定所生之任何相關費用與損害賠償。

5.4.3 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，與甲方或土地所有權人（管理機關）無涉。乙方並應使甲方、土地所有權人（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、土地所有權人（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）。

5.4.4 乙方承諾執行本案及本契約約定事項時，均符合相關法令之規定。

5.4.5 乙方承諾於本案基地點交後至取得使用執照完成點交前，善盡維護、管理責任，於本契約約定興建範圍內、施工期間內之各項工程之設計、施工工地安全、職業安全衛生、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等，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，概由乙方負全部責任。

1. 如因乙方或其代理人、受僱人、受任人、承包商之設計、施工或管理不當致災害、鄰損或損害第三人權益者，均由乙方概括承受事件處理之責任。

2. 乙方應第一時間由公司工程主管部門以上人員，立即主動出面處理相關補救措施並通知甲方，包括但不限於啟動緊急應變及救災處理機制、災害現場人員安全管控、對外公關媒體說明等。

3. 如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方及土地所有權人（管理機關）對第三人負損害賠償責任時，甲方及土地所有權人（管理機關）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。
- 5.4.6 乙方承諾須依都市更新條例第 55 條及其他相關法令規定辦理本案基地房地銷售（含預售），並自負銷售（含預售）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、土地所有權人（管理機關）求償時，乙方並應負責賠償甲方、土地所有權人（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）。
- 5.4.7 乙方應自行了解本案基地範圍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基地範圍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。
- 5.4.8 乙方承諾應履行：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、土地所有權人（管理機關）或第三人受損害時，乙方應對甲方、土地所有權人（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）。
- 5.4.9 乙方代表人變更時，應自變更日之翌日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 5.4.10 乙方承諾本契約第 5.7 條所定事項。
- 5.4.11 保密義務
 1. 雙方當事人對本案相關所有經雙方同意標明為「密」之有關技術或商業性文件或其他資料負有保密義務，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。本案保密相關事項除本契約約定外，並依營業秘密法相關定辦理。

2. 合理之保密措施：

甲、乙雙方應以善良管理人之注意程度且不低於處理自己之保密資訊同等之注意義務，採取妥善之管理及保護措施，謹慎存放及保管揭露方的保密資訊，以防止雙方約定保密資訊被無權使用、揭露或散佈。

3. 用途之限定：

甲、乙雙方對保密資訊負保密義務，不得為自己或他人之利益或於本合約目的範圍外而使用；倘保密資訊須另使用於其他用途時，應取得他方事前之書面同意。

4. 揭露之限制：

甲、乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。除獲得他方事前書面同意外，任何一方不得以任何方式將保密資訊分發、交付、移轉、揭露或傳播給任何第三人，亦不得於合作目的以外為自己或任何第三人之利益而使用。

甲、乙雙方對於保密資料接露對象，就下列範圍得無須經他方事先同意為之，惟因第三人知悉保密資訊，造成任一方有關本案相關權益受損，仍依營業秘密法規定辦理。

- (1) 甲方因執行本案，有其他業務單位協助或因應監督、管理或報告之公務需求，提出於其他政府機關者。
- (2) 乙方本身或關連企業之代表人、董事、經理人、代理人，即與本案簽有相關委託實施契約之受僱人或顧問等必要知悉之人。

5. 違約效果：

甲、乙雙方如有違反保密義務之情事，權益受損一方得依法請求對方賠償因違約直接造成之一切損害。

第6條 權利變換

- 6.1 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 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，乙方應依本契約第 6.4.1 條之約定辦理。
- 6.3 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「都市更新事業開發執行計畫書」（詳本契約【附件 10】）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。
- 6.4 乙方依本契約第 5.5.1 條所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，土地或建築物所有權人得以土地及建築物折價抵付。但有本契約第 6.4.1 條情形者，依其約定。
- 6.5 專業估價者選定方式：
- 6.5.1 估價師之選定方式依據都市更新條例第 50 條定辦理，權利變換前各宗土地、更新後土地、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，由乙方委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由乙方與土地所有權人（管理機關）共同指定（共同指定方式，由乙方提供一家，土地所有權人（管理機關）提供二家）；無法共同指定時，由乙方指定一家，其餘二家由乙方自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。前述主管機關建議名單，以完成簽約當年度高雄市政府公告「高雄市都市更新權利變換專業估價者建議名單」為原則。（詳見申請須知 3.4.14）
- 6.5.2 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），由乙方負擔並提列共同負擔費用。

- 6.5.3 委託之 3 家專業估價者，應以其評估值對本案土地所有權人最有利者（亦即：更新前土地價值最高、且更新後房地總產權價值也最高者；如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以更新後房地總產權價值最高者），作為本案之領銜估價者。
- 6.5.4 乙方無法與正取及備取專業估價者成立委任或終止、解除委任者，應主動敘明理由（併同檢附佐證資料）報經本府備案後，再行重新辦理選任相關作業。
- 6.5.5 乙方應依據經都市更新主管機關核定發布實施後之權利變換計畫及本契約第 6.1 條至第 6.4 條之約定，協助甲方辦理分配土地及建築物予土地所有權人（管理機關）。
- 6.5.6 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按都市更新條例第 52 條、都市更新權利變換辦法第 30 條等相關規定辦理差額價金之繳納或領取。
- 6.6 如因乙方未依本契約第 6.4 條約定辦理，致土地所有權人（管理機關）向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費等費用）與所受之一切損失。

第7條 權益分配

- 7.1 本案實施方式為權利變換，由乙方、土地所有權人（管理機關）經核定發布實施之權利變換計畫書所載之更新後權益價值進行分配。
- 7.2 土地所有權人原則依都市更新條例相關規定，按應有之權利價值選擇分配更新後房地。
- 7.3 甲方得視財政需要，調整部分更新後房地比例為權利金，不受 7.2 條規定之限制，並依本契約規定方式辦理契約內容變更，乙方不得拒絕。

- 7.4 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「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」所規定費用及負擔，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。
- 7.5 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 5.5.1 條約定辦理。
- 7.6 房地選配方式

7.6.1 本案土地所有權人（管理機關）房地分配位置，以集中分配為原則，且申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配相同比例之停車位。

7.6.2 除本契約另有約定外，甲乙雙方同意土地所有權人（管理機關）於實施權利變換後應分配之土地、建築物及停車位位置，得優先自行選配，並依內政部國土管理署都市更新作業手冊填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」交付予甲方。

7.6.3 土地所有權人（管理機關）於房地選配後，倘未能本契約第 7.6.1 條規定達集中分配原則，得與乙方協商，於權利變換計畫內表明改以價金抵付領取現金補償，或由土地所有權人（管理機關）補足價金後分回完整房地及停車位單元，以利後續管理作業。土地所有權人（管理機關）表明以價金抵付領取現金補償之部分，乙方應於都市更新權利變換計畫案主管機關核定之翌日起 10 日內，以匯款方式將補償金匯至土地所有權人（管理機關）指定帳戶，由甲方依主管機關核定之都市更新權利變換計畫案所載數額扣除應納稅額後發放補償金。

- 7.6.4 土地所有權人（管理機關）參與權利變換，權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方依都市更新權利變換實施辦法第 30 條規定辦理，計算應繳納或補償之差額價金。並於權利變換完成後接管之日起 30 日內，辦理土地所有權人（管理機關）之差額價金找補。

第8條 建材設備

- 8.1 乙方開發興建之建材設備規模應依下列規定辦理：

土地所有權人（管理機關）分回房地、乙方捐贈之社會福利及公益設施，其規劃之建築工程設計、興建建築物之結構及建材設備……等，應不低於乙方分回房地之規格，且至少應符合高雄市政府核定發布實施最新「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（含）以上建材設備之規格為原則。

- 8.2 乙方參考「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，委託建築師或專業技師就「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」，有關營建費（含公益設施）（A2）之營建單價，參考市場因素，提出合理性分析報告書，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。且以此標準擬具簽約後提送審議之都市更新事業計畫（草案）及權利變換計畫（草案），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；惟報核時上述規定如有變更，應依最新規定辦理。

- 8.3 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 21 條規定解除或終止本契約，並請求損害賠償。

- 8.4 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定發布實施後，其所列廠牌、材質與規格之建材設備如有變更，

所增加之費用應由乙方吸收負擔，不得列入共同負擔。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。

- 8.5** 另前揭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，無法採用原承諾之廠牌、材質及規格，乙方應向甲方證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，乙方經事先取得甲方同意後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。

第9條 變更設計

- 9.1** 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施前及後，甲方或土地所有權人（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發布實施後至一樓底板完成前，甲方或土地所有權人（管理機關）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，提出變更者、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，其相關費用由提出乙方負擔。乙方應於前述變更設計之期限到期日前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。
- 9.3** 若非因甲、乙雙方及土地所有權人（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10條 執照與許可

- 10.1** 本案建造執照申請人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得視實際需求依都市更新條例第55條第2項規定由甲乙雙方名義共同為之，乙方不得拒絕。如因信託關係，得由甲方及乙方共同委託之第三方（如建築經理公司）擔任起造人。

- 10.2 乙方應於申請建造執照日前 30 日內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查。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。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。
- 10.3 前述業者之營造能力資格規定及應檢附之資格證明文件，詳申請須知第 3.4.17 條營造能力資格。
- 10.4 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；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。

第11條 信託

- 11.1 為確保乙方之資金及融資能依預定時程到位，乙方應至遲於建造執照取得日之翌日起 30 日內，依核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容與銀行簽訂融資契約及信託契約且成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金及在建工程信託予受託機構；信託契約內容應事先取得甲方書面同意，並於前揭契約簽訂日之翌日起 30 日內提供融資契約及信託契約副本予甲方備查，其後有修正時亦同。如經與受託機構協商並經其認定依照本契約約定內容辦理信託之全部或一部有窒礙難行之處而須依本契約第 12.2 條第 2 項辦理協商，以致於無法依本條約定期間完成者，得經甲方同意後展延之。
- 11.2 信託契約至少應包含以下事項：
- 11.2.1 信託期間應自信託契約簽訂日起，迄至本案興建完工、點交完成、繳納保固保證金、保固契約簽訂完成、產權登記、檢具竣工書圖及完成本案更新成果報告送經主管機關備查，並副知甲方。
- 11.2.2 信託財產應包括但不限於興建資金（包括但不限於融資機構授信資金、乙方自籌款）及在建工程（興建中建物、未辦保存登記建物等）與乙方追

加交付信託之資金；惟若無法以前開條件簽訂信託契約，得再就信託財產範圍協商；另本案基地房地預售所收取之預售屋買賣價金應依主管機關相關法令規定單獨辦理專款專用信託。

11.2.3 信託專戶中之款項應專款專用於本案。乙方之自有資金、貸款均應投入信託監管，並依「都市更新事業開發執行計畫書」中之信託計畫內容將信託資金存入信託專戶中。

11.2.4 「都市更新事業開發執行計畫書」中之信託計畫內容，包括但不限於信託資金到位期程、信託機制、建造執照起造人變更等。

11.2.5 乙方應於信託中約定「若信託資金未依信託契約所定期程到位、信託專戶中之款項不足支應本案所需或乙方違反信託契約時，受託人均應以書面通知甲方」。

11.2.6 本案所涉預售屋款項之收取與信託皆由乙方自行處理，與甲方無涉。且乙方承諾不得對外宣稱、廣告或以預售屋款係信託由甲方保管等語（包含所有語意類似者）為行銷。

11.2.7 除上述事項外應包含信託財產運用及信託財產返還、信託財產目錄及收支報告、信託契約之受益人、停工通知、未完工程之協助處理及續建完工及續建完工、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記等。

第12條 保險

12.1 自本案基地依本契約第 5.2 條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相關責任險（包括但不限於公共意外責任險），並維持必要且足額之保險。

12.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案基地依本契約第 16 條完成點交後 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

由乙方為要保人，以甲乙雙方及土地所有權人（管理機關）等皆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，每一事故之自行負責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

由乙方為要保人，以甲乙雙方及土地所有權人（管理機關）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。

1. 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。
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 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，每一事故之自行負責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 3,000 萬元整，每一事故之自行負責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：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。

12.3 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，本契約第 13 條保險之不保事項、自行負責額、低於自行負責額之損失、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** 本契約第 13.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自完成本契約第 5.2 條點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第 13.2 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本契約第 16 條點交日後 30 日止，如保險期間確實無法於約定期日投保者，得敘明理由經甲方同意後展延投保，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 13.1 條及第 13.2 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。
- 12.5** 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。
- 12.6** 本契約約定由乙方投保之保險，應向我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。
- 12.7** 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。
- 12.8** 乙方應為其員工及車輛投保勞工保險、勞工職業災害保險、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、勞工職業災害保險者，得以其他商業保險代之。
- 12.9** 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。
- 12.10** 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。
- 12.11** 乙方應依本契約約定及「都市更新事業開發執行計畫書」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13條 施工

- 13.1 乙方應編製施工計畫，於預定開工日 30 日前報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表，並於每月 10 日前提送前一月之施工報告表及工程品質檢驗報告表予甲方。施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 13.2 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。
- 13.3 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建築執照取得後、開工前提送副本予甲方備查。合約文件如有變更之情事，亦需於變更日之翌日起 15 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：
- 13.3.1 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，應連帶對甲方及土地所有權人（管理機關）負瑕疵擔保責任。
- 13.3.2 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。
- 13.3.3 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。
- 13.3.4 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。

- 13.4 乙方應於開工日前 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，並將本案基地範圍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，並副知甲方。
- 13.5 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。
- 13.6 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。
- 13.7 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有施工不良或用料不當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。
- 13.8 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。
- 13.9 甲方得隨時派員或指定第三人視察更新事業之執行及工程施工狀況，乙方應配合辦理，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、檢驗等工作，乙方應配合辦理。
- 13.10 甲方或其委託之專案管理機構關有權對乙方及其承包商進行之本更新事業工程，要求定期召開檢討會，並為必要之監督、稽查及檢查等，乙方應無償配合，提供相關之資料及協助，並適時執行必要之測試。甲方或其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，應配合改善。如不為改善，甲方得依本契約第 21 條處理。

13.11 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，均應遵守我國法律、規章（包括在我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。

13.12 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，甲方除得依據本契約第 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。

13.13 管線遷移

13.13.1 乙方負責興建範圍內之既有管線處理。

13.13.2 本案基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.13.3 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。

13.14 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。

13.15 管線挖埋

13.15.1 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。

13.15.2 於本案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，致甲方或土地所有權人（管理機關）遭受行政罰等損害時，甲乙雙方同意依本契約之規定辦理。

13.16 完工資料之交付

乙方完工時，應於點交完成日之翌日起 30 日內交付甲方下列資料：

13.16.1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。

13.16.2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。

13.16.3建築物、設施或設備之維修計畫。

13.16.4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。

13.16.5前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.17 施工安全及品質

為確保品質，乙方應自行負責工程之品質及安全。另依「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。

第14條 產權登記

14.1 乙方應於使用執照核發日之翌日起 180 日內，以甲方名義辦理地籍測量、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，協助甲方依都市更新條例第 64 條規定列冊，且提送予甲方同意後，由乙方送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理土地及建築物權利變換登記或塗銷登記。必要時，得以書面敘明理由申請甲方同意展延，展延時間最長為 90 日，並以 3 次為限。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。

14.2 乙方應委由依法開業之地政士辦理本契約本條約定之登記事宜。上述地政士之委任，乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核後再行委任。

- 14.3 除本契約解除或終止外，於完成本案都市更新事業相關履約標的前，非經甲方事前書面同意，不得移轉該土地所有權予他人。

第15條 驗屋點交

15.1 驗屋

- 15.1.1 乙方應於使用執照核定日之翌日起 90 日內通知甲方及土地所有權人（管理機關）辦理驗屋。甲方就乙方捐贈之公益設施及停車位部分辦理驗屋、土地所有權人（管理機關）就分回新建房屋及停車位部分辦理驗屋，驗屋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。
- 15.1.2 驗屋程序由甲方及土地所有權人（管理機關）共同委託**第三方公正單位**，由**第三方公正單位**協助逐戶驗屋並提交驗屋成果報告書予甲方及土地所有權人（管理機關）。
- 15.1.3 驗屋不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方會同土地所有權人（管理機關）及第三方公正單位複驗。惟若驗屋不合格之情節嚴重，甲方得限期要求乙方就已完成部分為拆除或重新施作，屆期再行辦理驗屋。若仍有不合格之處，甲方得請求解約或請求乙方給付懲罰性違約金，並依本契約第 21.3 條一般違約之處理方式辦理，乙方並應就前開驗屋不合格所延誤之期程與造成之損害，負賠償責任，不受解約或請求給付懲罰性違約金之影響。
- 15.1.4 乙方未能於上述期限內通知甲方及土地所有權人（管理機關）辦理驗屋，或經驗屋或複驗合格但未於指定時間內協助甲方及土地所有權人（管理機關）辦理相關作業，以逾期論。
- 15.1.5 完工後乙方如未通知甲方及土地所有權人（管理機關），或未配合甲方及土地所有權人（管理機關）辦理驗屋時，甲方及土地所有權人（管理機關）

關）得會同第三方公正單位逕行辦理驗屋，其費用由乙方負擔。

15.2 點交

15.2.1 經甲方、土地所有權人（管理機關）驗屋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 條規定協助甲方辦理點交。點交前相關水、電、瓦斯及相關維護管理費用由乙方負擔，惟因非可歸責乙方事由致甲方及土地所有權人（管理機關）未完成點交者，乙方負擔費用至原定點交之日止。

15.2.2 點交作業由甲方、乙方及土地所有權人（管理機關）會同**第三方公正單位**，依驗屋成果報告書共同核實後點交。

15.2.3 乙方依本契約第 15.2 條協助甲方辦理時，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、土地及建築物管理使用介面之處理方案（例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等），如有申請相關獎勵，需檢附綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章及符合住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之 無障礙環境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），並送經甲方備查後，完成本案點交。

第16條 履約保證金

16.1 乙方應於本契約簽約日之 5 日前，繳交本契約之履約保證金新臺幣 **1 億元整**予甲方。

16.2 乙方應以書面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，申請保證金轉履約保證金後不足之部分乙方應於簽約日之 5 日前補足。惟原申請保證金具有效期間者或乙方與原提供申請保證金者不同時，應提供新的履約保證金替代。

16.3 履約保證金得以下列任一種形式繳納：

- 16.3.1 金融機構所簽發之本票、支票、保付支票，並以「高雄市政府都市發展局」為受款人，及加註「禁止背書轉讓」。
- 16.3.2 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。
- 16.3.3 採匯款方式時，請匯款至下列帳戶予甲方：
 - 1. 銀行及分行名稱：高雄銀行公庫部
 - 2. 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
 - 3. 銀行帳號：102103032269
- 16.3.4 本國公股銀行出具之履約保證金連帶保證書（詳本契約【附件 7】），應記載「高雄市政府都市發展局」為被保證人，其有效期間自繳納日起至少應 6 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。
- 16.3.5 乙方應於各履約保證方式之有效期間屆滿 30 日前辦妥順延或換單提供新的履約保證以替代之。如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，甲方得逕行沒收為現金，並以其所取得之現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。
- 16.3.6 履約保證金以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期，且不得於履約期間任意轉換保證方式。以銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。

- 16.4 乙方完成下列全部事項後，且均無其他待解決事項後，甲方應無息退還履約保證金，乙方不得請求履約保證金

所衍生相關孳息，惟更新後建物如有不可歸責於乙方因素無法完成點交，由乙方提出書面說明後經甲方同意，就已完成戶別按比例無息退還履約保證金。履約保證金之無息退還條件如下：

1. 乙方已依本契約第 15 條規定辦理產權登記。
2. 乙方已依本契約第 16 條規定，完成驗屋點交完成。
3. 乙方已依本契約第 18 條約定簽訂保固契約、提出保固保證書並繳納保固保證金。
4. 乙方已依本契約第 19.1 條規定，檢具竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔，送經主管機關備查後備查並副知甲方及土地所有權人（管理機關）。
5. 乙方完成本契約所載明之乙方承諾回饋事項，並經甲方同意確認。
6. 乙方已依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。

16.4.2 甲方退還履約保證金如原繳納形式致無法分次退還或乙方須更換履約保證金連帶保證書時，應先提供新履約保證金連帶保證書或以本契約第 17.3 條之繳納形式重新繳納剩餘之履約保證金額後，甲方再行退還原保證書或票據。

16.4.3 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。

16.5 履約保證金繳納後，乙方與甲方未完成本案契約簽定時，乙方得向甲方申請退還履約保證金，甲方得沒收全部申請保證金。申請保證金轉履約保證金者，由甲方逕於沒收申請保證金部分。

16.6 倘有契約解除或終止之情事依本契約第 22.2 條等約定，辦理履約保證金之退還事宜。

16.7 履約保證金之扣抵

如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行委託實施契約，造成甲方損失或負擔費用時，或乙方依委託實施契約約定應負擔之給付、違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵，或逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。經扣抵或逕予沒收履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

16.8 履約保證金之補足

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，或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17條 保固及保固保證金

17.1 本案建築物於甲方及土地所有權人（管理機關）完成驗屋點交日起由乙方負責建築物之保固。

17.1.1 乙方應與土地所有權人（管理機關）簽訂保固契約書（詳本契約【附件 8】），並出具保固保證書予土地所有權人（管理機關），乙方應繳納之保固保證金及保固期間，依保固契約規定辦理。其乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於本契約【附件 8】保固契約之約定。

17.1.2 乙方應依本契約第 5.6.2-6 條規定，與社會福利及公益設施之目的事業主管機關簽訂行政契約，並出具保固保證書予目的事業主管機關，乙方應繳納之保固保證金及保固期間，依行政契約規定辦理。

17.2 乙方如有逾期未繳交保固保證金者，視為違反本契約，甲方除得依本契約第 21 條約定辦理外，並得逕行沒收履約保證金為現金至乙方依約繳納保固保證金為止。乙方如經甲方書面催告仍不繳納者，甲方並得沒收履約保

證金，且乙方依保固契約對分回更新後建築物之所有權人所應負之義務與責任均不受影響。

- 17.3** 保固保證金僅用於保固契約書（詳本契約【附件 8】）、行政契約所述保固標的之保固範圍。
- 17.4** 本章約定均不影響分回更新後建築物及土地之所有權人依民法或權利。
- 17.5** 本案所興建建築物如查明確屬乙方（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，致發生問題或使分回更新後建築物之所有權人權益受損時，乙方需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。
- 17.6** 乙方如為本案合作聯盟申請人成立之專案公司者，專案公司之各股東於保固期間對乙方應履行之保固責任，並就甲方因此所生損失，負連帶賠償責任；委託實施契約及保固契約期間內乙方有解散或清算之情形，原合作聯盟申請人之領銜公司同意繼受乙方於本委託實施契約及保固契約之所有權利義務。保固契約內應增訂本案權利變換完成後，若合作聯盟於保固期解散或清算者，應由領銜公司為保固契約主體，於保固期限內負保固責任，保固保證書之立書人亦同。
- 17.7** 本案建築物於完成驗屋點交之日起，應就本案興建之建築物出具保固保證書（卡）：
- 17.7.1 乙方完成公益設施、土地所有權人（管理機關）及乙方分回可銷售房地買方之專有及約定專用建物設施點交時，應出具各該專有及約定專用建物設施之保固保證書（卡）。
- 17.7.2 乙方完成共有部分及公共設施等點交予社區管理委員會時，應出具共有部分及公共設施等之保固保證書（卡）。
- 17.7.3 保固保證書（卡）至少應記載保固範圍、期限、起算時間點及不在保固範圍事項。

第18條 管理與監督

18.1 竣工書圖及更新成果報告

乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成日（囑託登記完成後）之翌日起 120 日內，依都市更新條例第 78 條規定，檢具符合都市更新條例等相關法令規定之完整資料及可複製之電子檔（包含但不限於竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告），送請甲方同意，乙方應自接獲甲方同意上開資料內容通知日之翌日起 10 日內以甲方名義送都市更新主管機關備查，並副知甲方及土地所有權人（管理機關）。

18.2 更新建築物之管理維護

18.2.1 更新建築物分配後，乙方應依甲方同意且經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及其公寓大廈管理規約進行維護及管理。

18.2.2 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本案基地區分所有權人成立公寓大廈管理委員會、負擔公寓大廈管理條例公共基金，並應於甲方指定之期限內，提交公寓大廈管理規約草約，經甲方同意後，作為乙方按公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定申請建造執照時所應檢附之規約草約。

18.2.3 乙方於未成立管理委員會前擔任公寓大廈管理負責人，負責本建物管理維護責任及保險等相關事宜並負擔相關管理費用。

18.3 為保障乙方實施更新事業能達到本契約要求之功能與品質，甲方得自行或委由專案管理機構代表執行包含但不限於本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗屋等工作，乙方應配合辦理。

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

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

18.3.3 甲方或專案管理機構執行職務之時機與方法，不得不得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，乙方應負擔甲方為稽核查驗所生之費用。

18.4 前項之本章所稱之審查、視察、查核、檢驗與驗屋，包括但不限於：

18.4.1 計畫時程督導：包括整體時程、本案執行進度、趕工計畫等，如有進度落後情事，乙方應提出改善方案並進行簡報說明。

18.4.2 施工期間查核：指甲方自行或委由專案營建機構派指定人員至工地現場檢查工程進度、環境保護、施工安全衛生、工程品質、法令規定辦理事項、各類許可證照之核發與效期、乙方及其協力廠商專業人員之資格及執業情形、本契約約定事項及其他經甲方要求事項。

18.4.3 施工期間品質督導：指甲方自行或委由專案營建機構組成工程督導小組，至工地現場檢查工程進度、環境保護、施工安全衛生、工程品質、法令規定辦理事項、各類許可證照之核發與效期、乙方及其協力廠商專業人員之資格及執業情形、本契約約定事項及其他甲方要求事項。

18.4.4 施工期間財務稽查：包含乙方之財務計畫審查、計畫更新及執行情形追蹤、會計報表及資金運用情形與成本控制等。

18.5 乙方履行本契約之義務、辦理建築物之施工管理維護，均應遵守我國法律、規章，包括在我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。

18.6 乙方於契約期間之營運監管

18.6.1 乙方於契約期間實收資本額應維持高於新臺幣 3.3 億元（含）以上。

18.6.2 乙方如為合作聯盟申請人所成立之專案公司之持股規定：

1. 合作聯盟之成員均應為依法設立登記之新設立之專案公司發起人，且合併認足第一次發行股份總數之 100%；其領銜公司對該新設立之專案公司之持股比例應高於該新設立之專案公司第一次實收資本額之 50%；合作聯盟之成員各對該新設立之專案公司之持股比例不得低於該新設立之專案公司第一次實收資本額之 10%。
2. 乙方原以合作聯盟之領銜公司持股比例，於本契約實施期間應維持高於乙方實收資本額之 50%。
3. 乙方原以合作聯盟之一般成員持有股份比例，於本契約實施期間取得全部建築之使用執照前，應各別高於乙方之實收資本額之 10%；取得全部建築之使用執照後之契約實施期間，仍應維持持有股份，唯持有股份比例得不受限制。
4. 乙方於本契約實施期間取得全部建築之使用執照前，不得另行投資其他計畫或事業，或非關本案之擔保、設定負擔。
5. 乙方於本契約實施期間取得全部建築之使用執照前，不得辦理合併或分割。乙方取得全

部建築之使用執照後，非經甲方同意，不得辦理合併或分割。

6. 本契約實施完成且甲乙雙方相關爭議或違約事項處理完成後，乙方對持有之股份及股權移轉之辦理，悉依公司法及相關規定辦理
7. 專案公司原發起人持股比變動，應自變更日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。

18.6.3 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。

第三章附則

第19條 不可抗力與除外情事

19.1 不可抗力之範圍

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：

19.1.1 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。

19.1.2 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。

19.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

19.1.4 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。

19.1.5 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

19.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之一發生，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：

19.2.1 法規或政策變更。

19.2.2 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。

19.2.3 其他經協調委員會認定者。

19.3 通知及認定程序

19.3.1 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日之翌日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知日之翌日起 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。

19.3.2 任何一方於收到他方依本契約第 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自收受他方通知日之翌日起 90 日內達成協議時，依本契約第 24 條規定辦理。

19.4 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。

19.5 如一方未依本契約第 20.3.1 條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

19.6 認定後之效果

19.6.1 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。

19.6.2 甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施：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。

19.6.3 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受償之。

19.7 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，以儘速恢復本案興建工程之正常運作。

19.8 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。但有下列情形，經甲乙雙方同意者，不在此限：

19.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約目的。

19.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難。

第20條 缺失及違約責任

20.1 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（下稱缺失、一般違約、重大違約事件），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。書面通知應載明下列事項：

1. 具體事實。
2. 改善期限。
3. 改善後應達到之標準。
4. 屆期未完成改善之處理。

20.2 乙方缺失之處理方式

20.2.1 除本契約第 20.3 條一般違約及第 20.4 條重大違約外，如因可歸責乙方事由致乙方之行為有不符合本契約規定、約定及承諾之情形者，均屬缺失。

20.2.2 缺失之處理

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。

20.2.3 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，則構成一般違約，甲方除得依本契約第 20.3 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。

20.3 乙方一般違約之處理方式

20.3.1 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，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：

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。自屆滿之翌日起至實際支付日止，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 20.3.1 條第 1 項之違約事件外，每單一一般違約事件自甲方依第 20.1 條約定之期限限期改善期間屆滿之翌日起，得按日處罰乙方新臺幣 56 萬元整之懲罰性違約金至乙方改正並經甲方認可之日為止。但每單一違約事件累計最高以 30 日或累計金額以 1,675 萬元為限。

20.4 乙方重大違約之處理方式

20.4.1 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. 乙方未依本契約第 5.1.2 條約定期限將經甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫，送由都市更新主管機關及各目的事業主管機關進行審議，且未向甲方申請展延或未於展延期限內完成申請報核作業時。

2. 乙方未依本契約第 20.3 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。

3. 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。
4. 乙方未依都市更新主管機關核定發布實施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。
5. 乙方無故停工、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。
6. 乙方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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。

10. 乙方未依本契約約定期限取得使用執照。
11. 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被廢止或撤銷者。
12. 乙方未經甲方同意擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。
13. 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，致影響甲方及土地所有權人（管理機關）之權益情節重大者。
14. 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。
15. 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。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。
16. 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分，且足認有不能依限完工之虞者。
17. 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾及回饋事項，致影響甲方及土地所有權人（管理機關）之權益情節重大者。
18. 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。
19. 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。

20. 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。
 21. 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。
 22. 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。
 23. 乙方未依本契約第 18.6 條規定辦理之違約事項。
 24. 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。
- 20.4.2 乙方有本契約第 20.4.1 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 20.1 條規定；得按日處罰乙方新臺幣 112 萬元整之懲罰性違約金至乙方改正並經甲方認可之日為止。但每單一重大違約事件累計最高以 30 日或累計金額以 3,350 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) 中止乙方興建工程之一部或全部。
 - (2) 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第 21 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。

20.4.3 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、土地所有權人（管理機關）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。

20.4.4 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地所有權人（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21條 契約之解除或終止

21.1 契約解除或終止之事由

21.1.1 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。

21.1.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因本契約第 20.4 條重大違約可歸責於乙方之事由發生。

21.1.3 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因不可抗力或除外情事發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建工程時，或對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，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 日後仍無法依本契約第 23.1 條或第 23.2 條約定達成協商或協調合意者，任一方得以書面通知他方終止本契約，並依本契約第 21.3 條約定辦理。

21.2 契約解除或終止之效力

21.2.1 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。

21.2.2 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。

21.2.3 契約解除或終止之處理

1. 本契約因第 21.1.2 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。

21.3 契約解除或終止之處理

21.3.1 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。

- 21.3.2 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。

21.3.3 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 24 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22條 契約之變更或轉讓

22.1 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。

22.2 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。但於依本契約第 22.4 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。

22.3 變更之事由

22.3.1 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。

22.3.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有變更之必要者。

22.4 變更契約之辦理方式

22.4.1 變更契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

22.4.2 辦理變更契約者，依下列程序辦理，並做成書面紀錄：

1. 擬變更契約方（以下簡稱提出方）擬辦理變更契約時，應敘明理由，擬具變更契約內容，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翌日起 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契約共識者，應於 15 日內辦理契約之變更。

22.4.3 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、變更或合併，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、變更或合併之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

22.4.4 乙方公司因改組、變更或合併，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依本契約第 22.4 條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前公司代表人應與改組或變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新公開徵求實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。

22.4.5 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。

22.4.6 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23條 爭議處理及仲裁條款

23.1 處理原則

23.1.1 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。

23.1.2 甲、乙雙方同意，一方接獲他方以書面提出協商請求之翌日起 90 日內仍無法達成共識時，任一方得提送協調委員會協調，如協調不成時，得採取下列方式之一解決爭議：

1. 雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
2. 提起民事訴訟，並以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
3. 依其他法律申（聲）請調解。
4. 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2 協調

23.2.1 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。

23.2.2 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契約責任，如甲方及土地所有權人（管理機關）因此受有損害，並得向乙方請求損害賠償。

23.2.3 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契約責任。

23.2.4 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，詳本契約【附件 9】。

23.2.5 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。

23.2.6 協調委員會對於協調個案所為之決議，除雙方另有約定或任一方於收受決議之翌日起 30 日內以書面向他方表示不服或提出異議而協調不成立外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守協調委員會之決議。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。

23.2.7 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於成立之翌日起 30 日內未能召開第一次協調委員會會議，或依本契約約定不予協調，或於第一次協調委員會會議之翌日起 90 日內無法就協調個案提出建議解決方案，或任一方依本契約第 23.2.6 條對於建議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. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知日之翌日起 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 6 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翌日起 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 23.3.2 條第 1 項提出名單者，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 23.3.2 條第 2 項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. 二位仲裁人經選定日之翌日起 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，任一方得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4 以高雄市為仲裁地。

23.3.5 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6 雙方同意仲裁庭不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。

第24條 其他規定事項

- 24.1 乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利使用，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 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。
- 24.4 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。

- 24.5 本契約應以我國法律為準據法。本契約任何條款依我國法令規定無效時，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。
- 24.6 乙方應指定專案經理一名作為與甲方之聯絡窗口，如專案經理有變動時，應於變動前 1 個月前通知甲方。
- 24.7 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。

第25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（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：

土地所有權人（管理機關）（國營臺灣鐵路股份有限公司）地址：臺北市中正區北平西路三號（郵遞區號 100230）

25.2 當事人之任一方未依本契約第 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 本契約第 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26條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲乙雙方各執乙份為憑，副本 10 份由
甲方執 5 份、乙方執 5 份；副本如有繕誤，以正本為主。

立契約書人

甲方： 高雄市政府 （印鑑）
代表人： 市長 陳其邁 （印鑑）
地址： 80203 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓
電話： 07-3368333

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

公開評選文件
【委託實施契約附件】

【附件1】 基地範圍示意圖



【附件2】地籍示意圖



【附件3】 土地清冊

項次	行政區	段別	地號	使用分區	所有權人/管理機關	面積(m ²)
1	三民區	雄中段	91	車站專用區四	國營臺灣鐵路股份有限公司	1,959.94
2		雄中段	97	車站專用區五		3,571.75
3		大港段 七小段	668-11	第四種商業區	高雄市/高雄市政府 警察局	18.00
4			668-10			19.00
5			668-9			5.00
6			668-6			349.00
7			668-5			369.00
8			668-4			107.00
9			668-14		高雄市/高雄市政府 工務局	6.00
					合計	6,394.69

註：表土地面積僅供參考，實際面積以地籍測量後之土地謄本登記面積為準。

【附件4】 公開評選文件

（依簽約時實際文件納入）

【附件5】 公開評選文件之補充規定、更正釋疑之書面說明文件

（依簽約時實際文件納入）

【附件6】 申請人承諾及回饋事項

（依簽約時實際文件納入）

【附件7】 履約保證金連帶保證書

- 一、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「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業」（下稱本案），依本契約應向高雄市政府繳納（履約／保固）保證金保證金：新臺幣或外幣_____元整（中文大寫）以下簡稱保證總額，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十二個月止（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	:	(請加蓋印鑑)
負責人或代表人	:	(請簽名、加蓋印鑑)
地址	:	
電話	:	

中 華 民 國 年 月 日

【附件8】 保固契約書（範本：土地所有權人（管理機關））

立契約書人： 甲方：【土地所有權人（管理機關）：國營臺灣鐵路股份有限公司】

乙方：【○○○○○○○○○○】即實施者

1. 保固標的：

「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業案」都市更新事業案權利變換後，土地所有權人（管理機關）所分回之建物所有權狀所示建物。

2. 保固期間

乙方自前條保固標的完成驗屋點交之日起，由乙方負責建物之保固，保固期間約定如下：

- (1) 建物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、屋頂及除本保固契約書第2條之第2、3項外之所有其他部分，保固期間為點交日起5年。更新後之綠化植栽部分保活時間為1年。
- (2) 建物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水保固期間為點交日起5年。
- (3) 依建築法規定之建築物主要構造或為此等工作之重大修繕者，保固期間為分回房地全部完成點交日起15年。
- (4) 本案所興建建築物如查明確屬乙方（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，致發生問題或使分回更新後建築物之所有權人權益受損時，乙方需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍須承擔，並不因保固期滿而消除。

3. 保固保證金：

保固保證金僅用於本保固契約書所述保固標的之保固範圍。

- (1) 乙方依土地所有權人（管理機關）更新後權利價值比例之營建費用合計金額之3%計算（金額無條件進位取至百一）計算保固保證金予甲方。

土地所有權人（管理機關）更新後權利價值比例之營建費用，計算公式：

共同負擔提列總表內『營建費用（含公益設施）A2』× $\frac{\text{土地所有權人（管理機關）樓地板面積}}{\text{本案總樓地板面積}}$

（以上數據皆以本案經核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載為準）

- (2) 保固保證金繳付：乙方應於點交完成日之翌日起 7 日內一次繳付予甲方，依甲方指定方式為之。（例如：存入信託專戶中）。如乙方由本國銀行出具保固保證金連帶保證書，該連帶保證書的內容需事先經甲方同意。
- (3) 前述保證金於保固標的完成點交日起 5 年後，經甲方及乙方委託專業公正第三方鑑定機構或鑑定人（委託勘查費用由乙方負擔）勘查保固情形，經勘查後保固標的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全額退還。
4. 保固期內發現之瑕疵，應由乙方於甲方指定合理期限內負責免費無條件改正。逾期不為改正者，甲方得逕為處理，所需費用由乙方負擔或動用保固保證金逕為處理，不足時向乙方追償。但屬故意破壞、不當使用、正常零附件損耗或其他非可歸責於乙方之事由所致瑕疵者，不在此限。
5. 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，如因上述瑕疵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。
6. 乙方經甲方通知修繕瑕疵，乙方拒絕、遲延或無法進行修繕者，甲方得自行或請第三人修復，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之翌日起 10 日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。
7. 因考量公共安全致使有緊急搶修之必要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用並依前條約定辦理，但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。
8. 乙方於完成瑕疵改正或修繕日之翌日起 30 日內，如甲方認為可能影響本案建物任何部分之功能與效益者，得要求乙方進行測試。該瑕疵係因可歸責於乙方事由所致者，乙方應負擔進行測試所需之費用。
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. 乙方應於接獲保固期滿通知書之翌日起 30 日內，將留置於現場之設備、材料、殘物、垃圾或臨時設施，清運完畢。逾期未清運者，甲方得逕為變賣並遷出現場。扣除甲方一切處理費用後有剩餘者，甲方應將該差額給付乙方；如有不足者，得通知乙方繳納或自保固保證金扣抵。
11. 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。
12. 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) 提起民事訴訟。
 - (3) 依雙方合意之其他方式處理。
13. 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。
14. 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。
15. 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。
16. 本保固契約未約定之事項，雙方同意得以本案委託實施契約內容補充之。本契約及上開委託實施契約未約定之部分，適用民法相關規定。
17. 本契約正本壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑；副本 4 份由甲方執 3 份、乙方執 1 份；副本如有繕誤，以正本為主。

【附件9】 協調委員會組織章程

- 第一條 本章程依委託實施契約第 24 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（包括但不限於本契約所載事項、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）、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 名委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。本委員會委員之選任，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外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，經甲方書面通知之翌日起 5 日內仍未提出者，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。協調委員會會議日期由主任委員訂之。第一次協調委員會會議應於本委員會成立之翌日起 1 個月內召開之。
- 二、本委員會委員應親自出席協調委員會會議，不得代理，且應有二分之一以上委員出席始得開會。
- 三、協調委員會會議開會時，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，並送達甲乙雙方。
- 七、本委員會提出建議解決方案，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 次協調會議日之翌日起 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。本委員會就協調個案所為之建議解決方案決議，除雙方另有約定或任一方於收受決議之翌日起 30 日內以書面向他方表示不服或提出異議而協調不成立外，視為協調成立，甲乙雙方應完全遵守本委員會之建議解決方案決議。

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，申請人應依本委員會委員人數備具繕本，並同時將正本及繕本送達他方。

他方應於收受申請協調文件之翌日起 14 日內，提出書面回應或其建議解決方案，並備具與前項相同份數之正本及繕本送達於申請人。

申請人及他方均應於本委員會成立後，將申請協調文件繕本及他方所提出書面回應或其建議解決方案之繕本，於第一次協調委員會會議前，送達本委員會委員。

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 本委員會委員為無給職，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。

草案

【附件10】 都市更新事業開發執行計畫書

（依簽約時實際文件納入）

【附件11】 共同負擔比率

（依簽約時實際文件納入）

【附件12】 專案公司設立登記文件

（依簽約時實際文件納入）