

公開閱覽

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等  
54筆土地都市更新事業  
公開評選實施者案

【公開評選文件-草案】



主辦機關：雲林縣政府  
中華民國 112 年 08 月

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等  
54筆土地都市更新事業  
公開評選實施者案

【公開評選文件-草案】

主辦機關：雲林縣政府  
中華民國 112 年 08 月

公開閱覽

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等  
54筆土地都市更新事業  
公開評選實施者案

【申請須知】

主辦機關：雲林縣政府  
中華民國 112 年 08 月

## 目錄

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. 計畫概要 .....              | 1  |
| 2. 名詞定義 .....              | 12 |
| 3. 申請人義務與時程限制 .....        | 16 |
| 4. 政府應辦、協助事項 .....         | 25 |
| 5. 申請文件提送方式及公開評選作業流程 ..... | 26 |
| 6. 申請人資格 .....             | 30 |
| 7. 申請應備文件及保證金 .....        | 32 |
| 8. 資格審查及綜合評選作業方式 .....     | 40 |
| 9. 議約及簽約作業 .....           | 44 |
| 10. 異議及申訴 .....            | 47 |
| 11. 疑義徵詢、答覆及補充公告 .....     | 48 |
| 12. 聲明事項 .....             | 50 |

第三次公開閱覽，僅供參考

## 附件

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 【附件1】申請書 .....               | 51 |
| 【附件2】委任書 .....               | 53 |
| 【附件3】申請人承諾事項函 .....          | 54 |
| 【附件4】查詢信用資料同意書 .....         | 55 |
| 【附件5】中文翻譯與原文書件內容相符切結書 .....  | 56 |
| 【附件6】印鑑印模單 .....             | 57 |
| 【附件7】會計師簽證之開發實績彙總表 .....     | 58 |
| 【附件8】協力廠商合作承諾及切結書 .....      | 59 |
| 【附件9】共同負擔比率承諾書 .....         | 60 |
| 【附件10】本國銀行出具之連帶保證書 .....     | 62 |
| 【附件11】金融機構定期存款單質權設定申請書 ..... | 63 |
| 【附件12】定期存款單質權設定覆函 .....      | 64 |
| 【附件13】申請文件檢核表 .....          | 65 |
| 【附件14】基本文件套封 .....           | 67 |
| 【附件15】資格證明文件套封 .....         | 68 |
| 【附件16】資格審查文件套封 .....         | 69 |
| 【附件17】更新事業計畫建議書套封 .....      | 70 |
| 【附件18】共同負擔比率承諾書套封 .....      | 71 |
| 【附件19】申請文件套封 .....           | 72 |
| 【附件20】綜合評選項目及評選標準一覽表 .....   | 73 |

## 1.計畫概要

### 1.1. 前言

雲林縣虎尾鎮舊市區為虎尾鎮傳統商業核心，具豐富歷史人文資源，包括雲林布袋戲館（原虎尾郡役所）、雲林故事館（日治時期臺南州虎尾郡守官邸）、鎮公所舊址、持法媽祖宮、虎尾糖廠等，近年來縣府及鎮公所積極投入資源進行各項建設，以建構鎮內完整城鄉景觀特色及觀光資源系統。惟舊市區環境窳陋、建物老舊，巷道彎曲狹小，且人行動線及開放空間系統不足，防災系統不佳，影響都市發展。

為促進舊市區土地有效利用，強化公共設施以及提升居住環境生活品質，加強都市防災，並藉以形塑虎尾鎮之都市特色風貌，引導地區永續發展。雲林縣政府104年於本縣虎尾鎮劃定三處都市更新地區，作為後續實施都市更新之綱要性指導原則，經評估三處都市更新地區內建物環境窳陋程度、影響都市發展、相關建設、產業振興與文化價值保存等因素，擇定以虎尾糖廠周邊之西安街附近為範圍辦理公辦都更。爰依都市更新條例第12條規定，以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者實施，辦理本案都市更新事業。

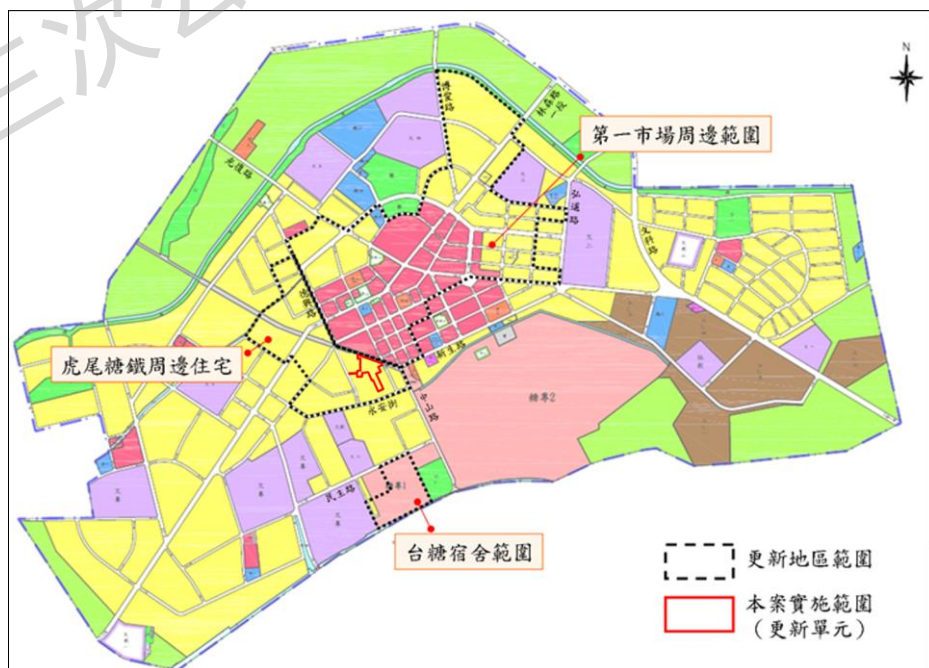


圖 1 本案更新單元位置示意圖

## 1.2. 法令依據

本案由雲林縣政府擔任主辦機關，依「都市更新條例」第12條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」，辦理公開評選實施者。

## 1.3. 發展定位

本案緊鄰虎尾市中心區，北面為中心商業帶，西南側為住宅區，東南側為虎尾糖廠，鄰近虎尾驛及多處歷史紀念性建物。單元內土地零碎、建物大多老舊且低度利用，巷道狹小，為促進都市土地有計畫之再開發利用，期能透過公辦都市更新重建方式，新建安全美觀的新社區，強化公共設施及提升居住環境品質，並帶動周邊老舊社區的再發展。

## 1.4. 招標更新基地範圍

本案位於虎尾鎮台糖鐵道、西安街、公安路所圍之範圍，基地地號包括仁愛段599-3、599-4、663-2、663-27、667、668、669、670、671、671-1、672、673、674、675、676、677、678、679、679-1、680、681、682、683、686、685、686、687、688、689、690、691、691-1、692、694、746、743、744、745、746-1、746-2、747、748、748-1、748-2、749、750、751、758、762、762-1、766、767、774、803地號，合計54筆土地，總面積為7,304.98平方公尺(以地政機關登記或實際測量為準，詳圖2及表1)。

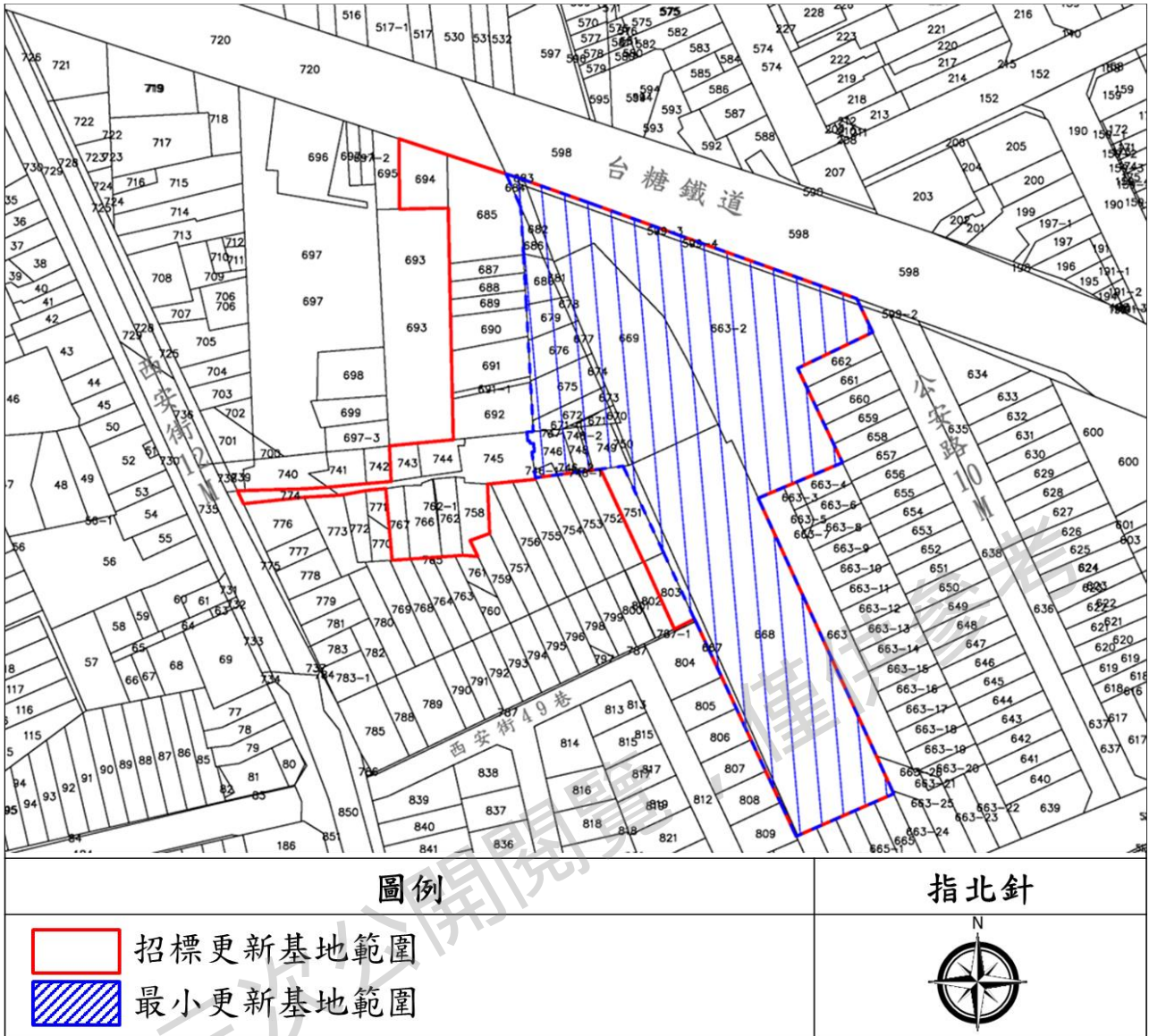
## 1.5. 實施更新單元範圍

指經主辦機關同意報核事業計畫暨權利變換計畫之更新單元範圍，實際依縣府核定發布實施之更新單元範圍為準。

## 1.6. 最小更新基地範圍

指本案最小容許實施更新之範圍，包括仁愛段599-3、599-4、663-2、663-27、667、668、669、670、671、671-1、672、673、674、675、676、677、678、679、679-1、680、681、682、683、686、746、746-1、746-2、747、748、748-1、748-2、749、750地號等33筆土地，面積合計5,342.30平方公尺(以地政機關登記或實際測量為準，詳圖2及表2)。





註：底圖僅供參考，以最新地籍圖為準。

圖 2 本案招標更新基地範圍及最小更新基地範圍圖

## 1.7. 土地與建築物權屬

### 1.7.1. 招標更新基地範圍之土地權屬

本案招標更新基地範圍內4筆為國有土地，面積為2,838.19m<sup>2</sup>，占招標更新基地範圍面積約38.85%。另私有土地部分共計50筆，面積為4,466.79m<sup>2</sup>，占招標更新基地面積約61.15%，其中台糖公司持有面積計2,517.11m<sup>2</sup>，占招標更新基地範圍面積約34.46%（詳圖3公私有土地分布示意圖、表1土地權屬清冊及表2土地權屬表）。



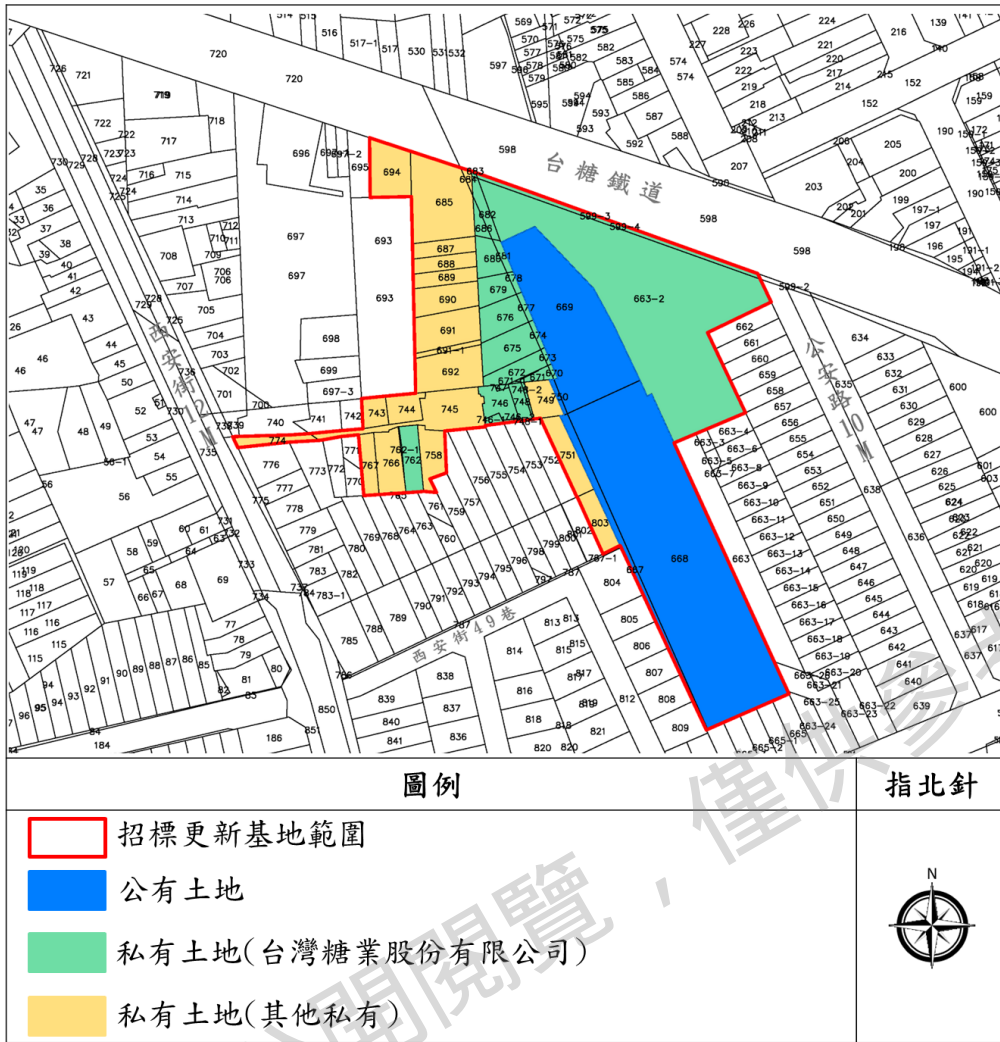


圖 3 公私有土地權屬分布示意圖

表1 招標更新基地範圍土地權屬清冊

| 編號 | 地號     | 騰本登記                 | 權利範圍                 | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|--------|----------------------|----------------------|-----|-----------------|
|    |        | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積 (m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 1  | 599-3  | 4.01                 | 4.01                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 2  | 599-4  | 84.83                | 84.83                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 3  | 663-2  | 1542.9               | 1542.9               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 4  | 663-27 | 157.71               | 157.71               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 5  | 667    | 106.55               | 106.55               | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 6  | 668    | 1950.28              | 1950.28              | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 7  | 669    | 771.6                | 771.6                | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 8  | 670    | 3.93                 | 3.93                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 9  | 671    | 17.95                | 17.95                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 10 | 671-1  | 2.81                 | 2.81                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 11 | 672    | 68                   | 68                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 12 | 673    | 4.89                 | 4.89                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 13 | 674    | 9.31                 | 9.31                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 14 | 675    | 116.25               | 116.25               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 15 | 676    | 94                   | 94                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 16 | 677    | 10.65                | 10.65                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 17 | 678    | 8.88                 | 8.88                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 18 | 679    | 44.73                | 44.73                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 19 | 679-1  | 14.9                 | 14.9                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 20 | 680    | 58.73                | 58.73                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 21 | 681    | 15.09                | 15.09                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 22 | 682    | 36.88                | 36.88                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 23 | 683    | 1.6                  | 1.6                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 24 | 684    | 8.69                 | 8.69                 | 1/1 | 陳○○             |
| 25 | 685    | 307.39               | 307.39               | 1/1 | 陳○○             |
| 26 | 686    | 21.55                | 21.55                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 27 | 687    | 62.96                | 62.96                | 1/1 | 張○○             |
| 28 | 688    | 62.48                | 31.24                | 1/2 | 李○○             |
|    |        |                      | 31.24                | 1/2 | 李○○             |
| 29 | 689    | 61.01                | 61.01                | 1/1 | 許○○             |
| 30 | 690    | 113.48               | 56.74                | 1/2 | 許○○             |
|    |        |                      | 56.74                | 1/2 | 許○○             |
| 31 | 691    | 150.05               | 150.05               | 1/1 | 阮氏○○            |
| 32 | 691-1  | 21.29                | 21.29                | 1/1 | 高○○             |
| 33 | 692    | 167.54               | 167.54               | 1/1 | 高○○             |

| 編號 | 地號    | 騰本登記                 | 權利範圍                 | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|-------|----------------------|----------------------|-----|-----------------|
|    |       | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積 (m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 34 | 694   | 139.98               | 139.98               | 1/1 | 陳○○             |
| 35 | 743   | 48                   | 48                   | 1/1 | 丁○○             |
| 36 | 744   | 64.24                | 64.24                | 1/1 | 高○○             |
| 37 | 745   | 196.23               | 196.23               | 1/1 | 高○○             |
| 38 | 746   | 62.47                | 62.47                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 39 | 746-1 | 9.61                 | 9.61                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 40 | 746-2 | 2.88                 | 2.88                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 41 | 747   | 4.03                 | 4.03                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 42 | 748   | 31.97                | 31.97                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 43 | 748-1 | 0.35                 | 0.35                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 44 | 748-2 | 5.85                 | 5.85                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 45 | 749   | 67.35                | 67.35                | 1/1 | 唐○○             |
| 46 | 750   | 9.76                 | 9.76                 | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 47 | 751   | 102.02               | 102.02               | 1/1 | 許○○             |
| 48 | 758   | 88.17                | 88.17                | 1/1 | 高○○             |
| 49 | 762   | 77.8                 | 77.8                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 50 | 762-1 | 2.55                 | 2.55                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 51 | 766   | 107                  | 107                  | 1/1 | 蘇○○             |
| 52 | 767   | 61.62                | 61.62                | 1/1 | 王○○             |
| 53 | 774   | 44.42                | 44.42                | 1/1 | 高○○             |
| 54 | 803   | 75.76                | 75.76                | 1/1 | 廖○○             |
| 合計 |       | 7,304.98             | 7,304.98             |     |                 |

註：本表內容係依112年05月24日地籍騰本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。

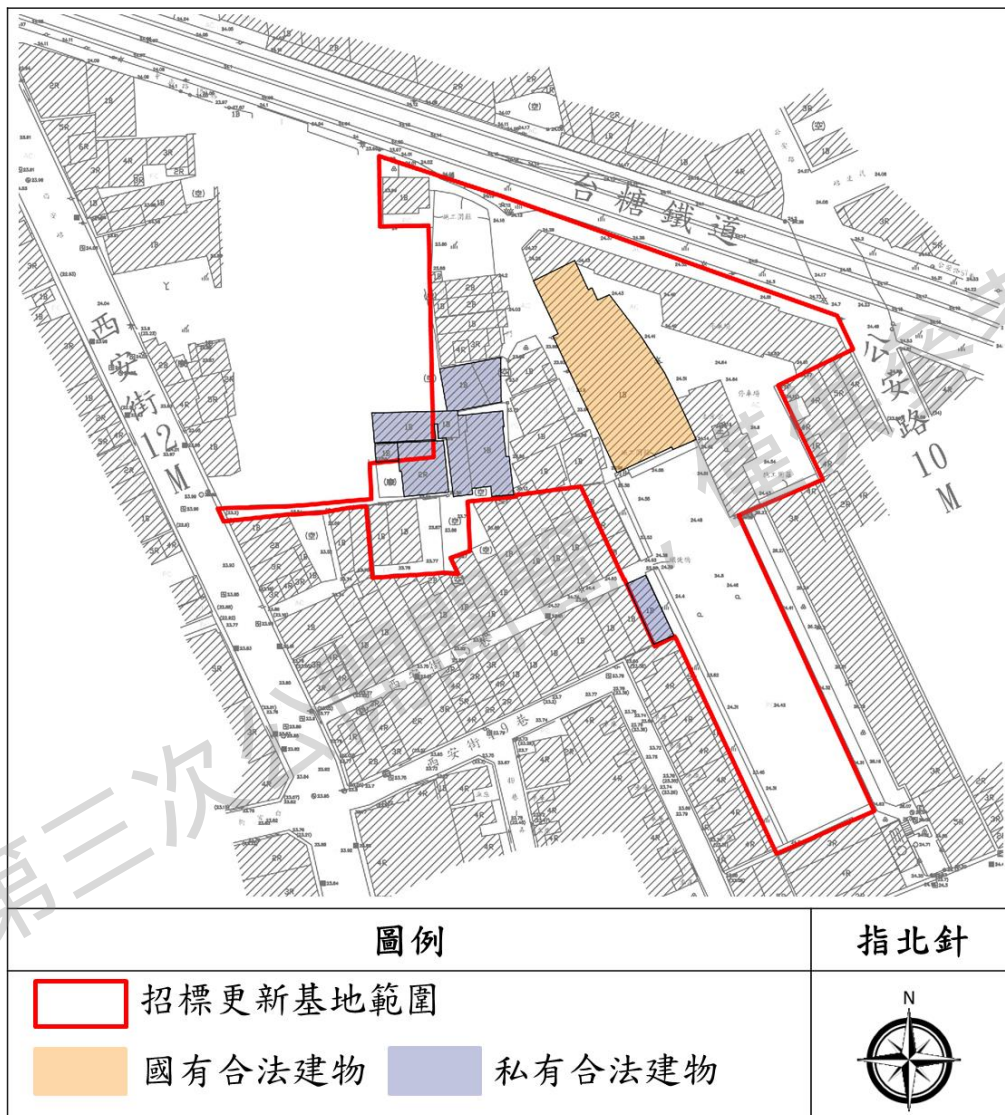
表2 招標更新基地範圍土地權屬表

| 土地權屬 (管理者) |            | 土地<br>筆數 | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 人數比例<br>(%) |
|------------|------------|----------|-------------------------|-------------|-----------|-------------|
| 公有土地       | 交通部台灣鐵路管理局 | 4        | 2,838.19                | 38.85       | 1         | 5.263       |
|            | 小計         | 4        | 2,838.19                | 38.85       | 1         | 5.263       |
| 私有土地       | 台灣糖業股份有限公司 | 30       | 2,517.11                | 34.46       | 1         | 5.263       |
|            | 其他         | 20       | 1,949.68                | 26.69       | 16        | 89.474      |
|            | 小計         | 50       | 4,466.79                | 61.15       | 17        | 94.737      |
| 合計         |            | 54       | 7,304.98                | 100.00      | 19        | 100.000     |

註：本表內容係依112年05月24日地籍騰本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。

### 1.7.2. 招標更新基地範圍建築物分佈狀況與登記建物權屬

經查本案招標更新基地範圍內登記建物計有7筆，登記建築物總面積為1,055.77平方公尺，其中2筆建物為國有（詳圖4建築物分布示意圖、表3登記建築物權屬清冊及表4登記建築物權屬表，實際戶數、面積及座落地號等仍應由申請人詳細調查）。



註：底圖僅供參考，未來地形圖仍應由實施者進行現地測量。

圖4 招標更新基地範圍公私有建築物分布示意圖

表3 招標更新基地範圍登記建築物權屬清冊

| 編號 | 建號  | 座落地號    | 建物門牌      | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 權利範圍 | 建築完成日期    |
|----|-----|---------|-----------|--------------------------|------|------|-----------|
| 1  | 171 | 803     | 西安街45巷26號 | 49.73                    | 私人   | 1/1  | 62年12月14日 |
| 2  | 182 | 744     | 西安街29巷8號  | 79.46                    | 私人   | 1/1  | 52年4月30日  |
| 3  | 183 | 692、745 | 西安街29巷8號  | 100.77                   | 私人   | 1/1  | 48年4月20日  |

| 編號 | 建號  | 座落地號      | 建物門牌       | 總面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 權利範圍 | 建築完成日期   |
|----|-----|-----------|------------|-----------------------|------|------|----------|
| 4  | 184 | 693、744   | 西安街29巷8之1號 | 75.76                 | 私人   | 1/1  | 66年9月17日 |
| 5  | 564 | 669       | 中山路23巷6號   | 133.05                | 中華民國 | 1/1  | 60年2月15日 |
| 6  | 576 | 669       | 西安里        | 552.39                | 中華民國 | 1/1  | 46年5月21日 |
| 7  | 608 | 691、691-1 | 中正路183巷31號 | 64.61                 | 私人   | 1/1  | 41年1月27日 |
| 合計 |     |           |            | 1,055.77              | -    | -    | -        |

註 1：本表內容依現況門牌資料整理。

註 2：本表建築物面積係依112年05月24日建物謄本之登記面積整理，產權資料應以地政機關登記為準。

註 3：實際未登記之建築物應由實施者進行調查。

表4 招標更新基地範圍登記建築物權屬表

| 建物權屬 (管理者)      | 建物筆數 | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積比例 (%) | 人數 (人) | 人數比例 (%) |
|-----------------|------|----------------------|----------|--------|----------|
| 公有 (交通部台灣鐵路管理局) | 2    | 685.44               | 64.92    | 1      | 25       |
| 私有              | 5    | 370.33               | 35.08    | 3      | 75       |
| 合計              | 7    | 1,055.77             | 100.00   | 4      | 100.00   |

註：本表內容係依112年05月24日調閱地籍謄本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。

### 1.7.3. 最小更新基地範圍之土地權屬

最小更新基地範圍含公有土地、部分私有土地及部分台灣糖業股份有限公司持有之土地。(詳圖4範圍示意圖、表5土地權屬清冊及表6土地權屬表)

表5 最小更新基地範圍土地清冊

| 編號 | 地號     | 謄本登記                 | 權利範圍                 | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|--------|----------------------|----------------------|-----|-----------------|
|    |        | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積 (m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 1  | 599-3  | 4.01                 | 4.01                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 2  | 599-4  | 84.83                | 84.83                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 3  | 663-2  | 1542.9               | 1542.9               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 4  | 663-27 | 157.71               | 157.71               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 5  | 667    | 106.55               | 106.55               | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 6  | 668    | 1950.28              | 1950.28              | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 7  | 669    | 771.6                | 771.6                | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 8  | 670    | 3.93                 | 3.93                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 9  | 671    | 17.95                | 17.95                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 10 | 671-1  | 2.81                 | 2.81                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |

| 編號 | 地號    | 騰本登記                 | 權利範圍                 | 持分  | 所有權人/管理者      |
|----|-------|----------------------|----------------------|-----|---------------|
|    |       | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 面積 (m <sup>2</sup> ) |     |               |
| 11 | 672   | 68                   | 68                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 12 | 673   | 4.89                 | 4.89                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 13 | 674   | 9.31                 | 9.31                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 14 | 675   | 116.25               | 116.25               | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 15 | 676   | 94                   | 94                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 16 | 677   | 10.65                | 10.65                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 17 | 678   | 8.88                 | 8.88                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 18 | 679   | 44.73                | 44.73                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 19 | 679-1 | 14.9                 | 14.9                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 20 | 680   | 58.73                | 58.73                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 21 | 681   | 15.09                | 15.09                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 22 | 682   | 36.88                | 36.88                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 23 | 683   | 1.6                  | 1.6                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 24 | 686   | 21.55                | 21.55                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 25 | 746   | 62.47                | 62.47                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 26 | 746-1 | 9.61                 | 9.61                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 27 | 746-2 | 2.88                 | 2.88                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 28 | 747   | 4.03                 | 4.03                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 29 | 748   | 31.97                | 31.97                | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 30 | 748-1 | 0.35                 | 0.35                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 31 | 748-2 | 5.85                 | 5.85                 | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司    |
| 32 | 750   | 9.76                 | 9.76                 | 1/1 | 中華民國/交通部鐵路管理局 |
| 33 | 749   | 67.35                | 67.35                | 1/1 | 唐○○           |
| 合計 |       | 5,342.30             | 5,342.30             |     |               |

註：本表內容係依112年05月24日地籍謄本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。

表6 最小更新實施範圍土地權屬表

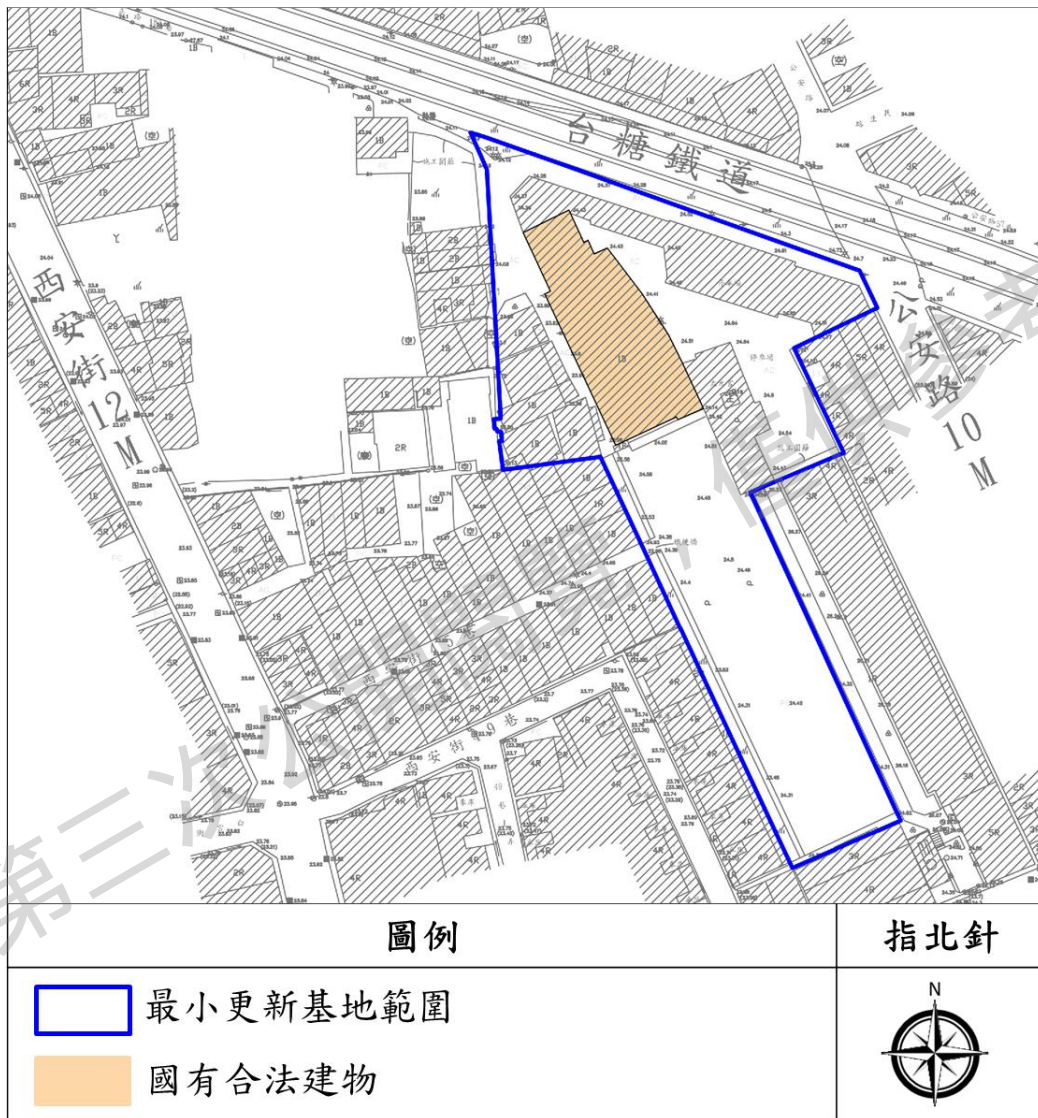
| 土地權屬 (管理者) |            | 土地<br>筆數 | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 人數比例<br>(%) |
|------------|------------|----------|-------------------------|-------------|-----------|-------------|
| 公有土地       | 交通部臺灣鐵路管理局 | 1        | 2,838.19                | 53.13       | 1         | 33.323.     |
|            | 小計         | 4        | 2,838.19                | 53.13       | 1         | 33.333.     |
| 私有土地       | 台灣糖業股份有限公司 | 28       | 2,436.76                | 45.61       | 1         | 33.333.     |
|            | 其他         | 1        | 67.35                   | 1.26        | 1         | 33.333.     |
|            | 小計         | 29       | 2,504.11                | 46.87       | 2         | 66.667      |
| 合計         |            | 33       | 5,342.30                | 100.00      | 3         | 100.000     |

註：本表內容係依112年05月24日地籍謄本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。



### 1.7.4. 最小更新基地範圍建築物分佈狀況與建築物權屬

經查最小更新基地範圍內有建物登記之建物僅有2筆為國有，總面積為685.44平方公尺（詳圖5建築物分布示意圖、表7登記建物權屬清冊及表8建物權屬表，實際戶數、面積及座落地號等仍應由申請人詳細調查）。



註：底圖僅供參考，未來地形圖仍應由實施者進行現地測量。

圖5 最小更新基地範圍公私有建築物分布示意圖

表7 最小更新基地範圍登記建築物權屬清冊

| 編號 | 建號  | 座落地號 | 建物門牌     | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 權利範圍 | 建築完成日期   |
|----|-----|------|----------|--------------------------|------|------|----------|
| 1  | 564 | 669  | 中山路23巷6號 | 133.05                   | 中華民國 | 1/1  | 60年2月15日 |
| 2  | 576 | 669  | 西安里      | 552.39                   | 中華民國 | 1/1  | 46年5月21日 |
| 合計 |     |      |          | 685.44                   | -    | -    | -        |

註 1：本表內容依現況門牌資料整理。

註 2：本表登記建築物面積係依112年05月24日建物謄本之登記面積整理，產權資料應以地政機關登記為準。

註 3：尚未辦理登記之建築物應由實施者進行調查。

表8 最小更新基地範圍登記建築物權屬表

| 建物權屬（管理者） | 建物筆數 | 面積（m <sup>2</sup> ） | 面積比例（%） | 人數（人） | 人數比例（%） |
|-----------|------|---------------------|---------|-------|---------|
| 公有（國有財產署） | 2    | 685.44              | 100.00  | 1     | 100.00  |

註：本表內容係依112年05月24日調閱地籍謄本資料登載，相關產權資料以地政機關登記為準。

### 1.8. 招標更新基地範圍之調整變動

本案招商以上述招標更新基地範圍為準，未來申請人於簽訂實施契約後，應先完成調查土地與建築物所有權人意願，如有須調整變更招標更新單元範圍時，應依本申請須知第3.3.5條約定期程內以書面檢具相關文件報請主辦機關同意，其共同負擔比率仍不得高於申請人申請時承諾之共同負擔比率。而調整之範圍不得排除第1.4條最小更新基地範圍。

### 1.9. 主辦機關、公產管理機關

#### 1.9.1. 主辦機關

雲林縣政府（以下稱「主辦機關」）依都市更新條例第12條第1項，辦理本案之公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

#### 1.9.2. 公產管理機關

本案範圍內公產管理機關為交通部臺灣鐵路管理局。

### 1.10. 土地開發方式

本案招標更新基地範圍內土地係依都市更新條例相關規定採重建方式辦理，並以權利變換方式實施都市更新。

### 1.11. 土地開發強度

本案更新單元位於虎尾都市計畫範圍內，現行都市計畫為「變更虎尾都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」，土

地使用分區為住宅區（詳圖6土地使用分區示意圖）。本案土地使用分區管制係依「擬定虎尾都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點及財務計畫)書」規定辦理，法定建蔽率為60%，法定容積率200%，建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。另本案得依相關法令規定申請容積獎勵以及容積移轉。惟未來申請相關獎勵或建築執照時，仍應依都市更新事業計畫報核當時之都市計畫及相關法令規定辦理。

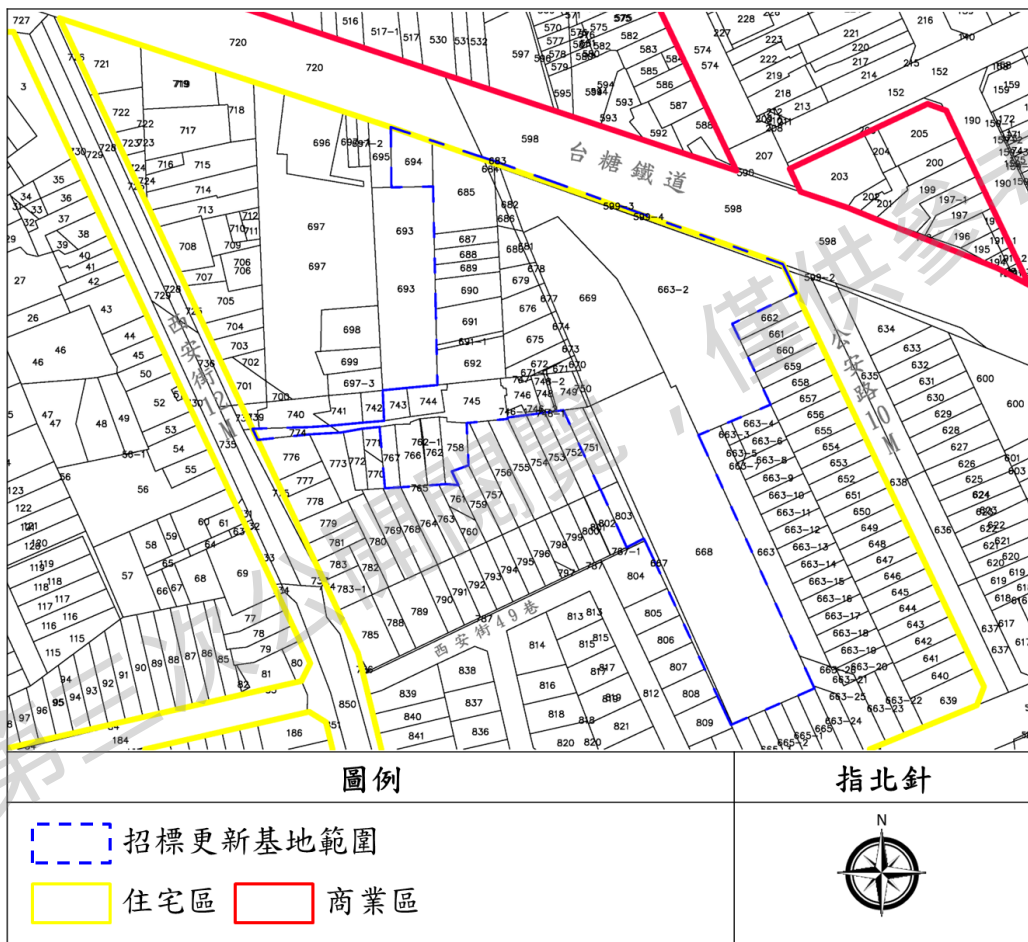


圖6 土地使用分區示意圖

## 2. 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

- 2.1. 本案：指主辦機關辦理之「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案。

- 2.2. 本公開評選文件：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。
- 2.3. 本申請須知：指主辦機關辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案申請須知。
- 2.4. 主辦機關：指雲林縣政府。
- 2.5. 都市更新主管機關：指雲林縣政府。
- 2.6. 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公司，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.7. 合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.8. 最優申請人：依公開評選文件規定，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申請人。
- 2.9. 次優申請人：依公開評選文件規定，經評選會評定為申請案件之次優申請者。
- 2.10. 協力廠商：指非申請人，但於申請階段協助申請人提出參與公開評選所需之技術能力，並提出協力廠商合作承諾書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.11. 實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人或遞補之次優申請人簽訂之契約。
- 2.12. 實施者：指與主辦機關簽訂實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。
- 2.13. 都市更新事業計畫建議書：係指申請人依本申請須知規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。

- 2.14. 都市更新事業執行計畫書：係指實施者基於都市更新事業計畫建議書、評選會之評審意見及主辦機關之修正意見所提出，並經主辦機關同意後做為契約附件之一，據以執行本案都市更新事業實施契約之計畫書。
- 2.15. 評選會：指主辦機關為公開評選本案實施者，依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」所成立之「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業實施者案評選會」組織。
- 2.16. 都市更新及爭議處理審議會：指各級主管機關為執行都市更新條例第29條規定，審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，依據「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」成立之審議會。
- 2.17. 都市更新公開評選申訴審議會：指主管機關為處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依據「各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法」成立之審議會。
- 2.18. 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。
- 2.19. 履約期間之計算，除本申請須知或實施契約另有規定外，依下列方式之一為之：
- 2.19.1. 以限期完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。
- 2.19.2. 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本申請須知或實施契約另有規定以「工作天」計者外，均應以「日」計。其計算方式除本申請須知或實施契約另有規定外，依民法之規定。
- 2.19.3. 以「工作天」計者：下列星期例假日、國定假日或其他休息日，均應不計入。



- 2.20.3.1. 國定假日：依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
  - 2.20.3.2. 民俗節日：春節、清明節、端午節及中秋節，依行政院人事行政局公布放假日數免計履約期間。
  - 2.20.3.3. 全國性選舉投票日及各級主管機關臨時公布放假者，免計履約期間。
  - 2.20.3.4. 星期日及星期六免計履約期限。但其與本申請須知第2.20.3.1條至第2.20.3.3條規定之日期有相互重疊者，不得重複計算。
- 2.19.4. 免計履約期間工期之日，以不得施工為原則。廠商如欲施作，應先徵得機關書面同意廠商如有施作者，該日數應免計入履約期間。
  - 2.19.5. 前述履約期間，因不可抗力或有不可歸責於廠商之事由者，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。
  - 2.19.6. 月或年：均應依曆連續計算（民法第123條第1項參照）。其計算方式除本申請須知或委託實施契約另有規（約）定外，依民法規定。
- 2.20. 期間之計算：其起算、終止與延長，應依民法規定為之（民法第120條至第123條參照）：
- 2.20.1. 以時定期間者，即時起算。
  - 2.20.2. 以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。
  - 2.20.3. 期間之末日，若以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以下午05：00為期間末日之終止。但履約標的不以下班前送達主辦機關指定處所為要件者，以末日下午12：00為期間之終止。
  - 2.20.4. 期間之末日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其假日或休息日後之辦公首日代之。
  - 2.20.5. 期間之末日為辦公日，但該日因故停止辦公致未達原訂截止時間者，以其後之辦公首日之同一截止時間代之。



### 3. 申請人義務與時程限制

#### 3.1. 規劃設計需求與開發執行方式

- 3.1.1. 申請人應負責實施更新單元範圍內建物與公益設施之規劃設計與興建，依雲林縣政府公告之都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹木保護及文資保存等相關法規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之規定。
- 3.1.2. 本案規劃設計應自台糖鐵道退縮6公尺以上建築，其建築退縮部分應植栽綠化，並設置無遮簷人行步道供公眾使用，但停車場出入經過範圍不在此限。
- 3.1.3. 本案規劃設計應自公安路留設寬度6公尺以上可供基地內車輛通行之私設通路。
- 3.1.4. 申請人應捐贈主建物面積至少330平方公尺之公益設施(含該建物應有之基地權利範圍)，地面層應有獨立之出入口，其依法應規劃設置之停車位，應一併捐贈予雲林縣政府；設置區位須臨接6公尺道路或人行道，且不得阻礙公眾通行，而設置用途及空間配置需經雲林縣政府同意。
- 3.1.5. 申請人應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前捐贈新臺幣50萬元供公益設施內部設備之用。
- 3.1.6. 本案之規劃設計及選配位置，公產管理機關如有調整需求，實施者應配合辦理，其變更所需之費用由申請人負擔。
- 3.1.7. 建築工程建材設備水準：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羅列詳細廠牌、材質及規格，且其建材設備水準不得低於實施契約【附件5】建材設備水準表，詳見實施契約第8條內容。
- 3.1.8. 申請人應提出實施更新單元內土地之地上物（建築物、其他改良物）與占用他人土地之舊違章建築之處理方案(若有)，提列地上物之拆遷

補償費用及合法建築物每戶租金安置等費用，並得列為共同負擔項目辦理。（本更新基地公有建物毋需提列拆遷安置費用。）

3.2. 申請人應依實施契約（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。申請人相關義務詳實施契約。

3.3. 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、審議及執行作業

3.3.1. 申請人應協助主辦機關依都市更新條例之規定向都市更新主管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所需都市計畫審議、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）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。

3.3.2. 申請人自簽訂實施契約之日起10日內函請主辦機關提供本招標更新基地範圍內地籍圖資、土地及建築物權屬資料。

3.3.3. 申請人應自主辦機關提供地籍圖資、土地及登記建築物全數資料之日起60日內完成測量本招標更新基地範圍內土地之地上物分布情形（包含合法建築物、占用建築物及土地改良物）並套繪地籍圖，併同土地與合法建築物所有權人數及所有權面積、占用建築物及土地改良物使用人數、面積等資料造冊提送主辦機關備查。

3.3.4. 申請人如需派員進入招標更新基地範圍或實施更新單元範圍之公私有土地或建築物實施調查或測量時，應依都市更新條例第41條規定，先報請主管機關核准，並先通知其所有權人、管理人或使用人後始得辦理。如辦理調查或測量時須遷移或除去該土地上之障礙物時，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由主管機關核定之。

3.3.5. 自簽訂委託實施契約之日起算180日內，依招標更新基地範圍取得私

有土地及私有合法建築物所有權人比例超過50%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例超過50%同意參與本案之事業計畫同意書（私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過90%同意者，其所有權人數不予計算），並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送主辦機關審閱。

3.3.6.若申請人擬變動招標更新基地範圍時，應符合本申請須知第1.8條之規定，須提出無法協調取得招標更新基地範圍私有土地及私有合法建築物所有權人之意願或有意整合納入招標更新基地範圍之毗鄰土地之證明文件，報請主辦機關同意，並自主辦機關同意之日起算180日內，取得調整範圍後約定比例之事業計畫同意書，並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送主辦機關審閱。並依都市更新條例施行細則第8條規定於當地舉辦至少一場自辦公聽會。

3.3.7.自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經主辦機關同意之日起算120日內，提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件），向主管機關申請審議。

3.3.8.都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案提送主辦機關審閱前，應至少召開2次相關權利人說明會。

3.3.9.申請人如需派員進入招標更新基地範圍或實施更新單元範圍之公私有土地或建築物實施調查或測量時，應依都市更新條例第41條規定，先報請主管機關核准，並先通知其所有權人、管理人或使用人後始得辦理。如辦理調查或測量時須遷移或除去該土地上之障礙物時，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由主管機關核定之。

3.3.10.本申請須知第3.3.3條造冊資料經主辦機關同意備查之日起10個月內，申請人應依本申請須知第3.1條規劃設計需求與開發執行方式辦理

規劃設計及完成以下工作事項，並依都市更新條例第32條規定擬訂都市更新事業計畫及依第48條規定擬訂權利變換計畫，提送至主辦機關審查（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）。

- 3.3.11. 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，由申請人應依都市更新條例第50條規定委任3家以上專業估價者查估後評定之，並應以其評估值對相關權利人（含土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。而三家專業估價者承作本案之估價費用，實施者應以實際簽訂契約金額提列共同負擔。

前項專業估價者資格應符合下列二者之一：

1. 為內政部公告「內政部建議都市更新權利變換權利價值查估之專業估價者名單」內之專業估價者。
2. 若非屬上開名單內之專業估價者，則應符合以下所列資格。
  - (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。
  - (2) 估價實績資格：完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定或執行二個以上之權利變換估價案。

- 3.3.12. 完成全數所有權人之土地及建築物分配，且分配結果應先經主辦機關同意。

- 3.3.13. 都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經主辦機關同意後14日內，應以申請人名義提送至都市更新主管機關，並協助都市更新主管機關辦理公開展覽及公辦公聽會一切事宜。

- 3.3.14. 申請人應自公開展覽期滿次日起30日內，協助主辦機關彙整完成土地及合法建築物所有權人意見，併將提案資料、都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（公開展覽版本），提送至雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議，且於都市更新審議期間應配合主辦機關研擬

及修正相關文件，並應依主辦機關通知出席各項會議及進行簡報與說明。如於都市更新主管機關核定前有辦理聽證之需要，應協助機關辦理。

- 3.3.15. 申請人提送都市更新事業計畫及權利變換計畫草案至都市更新主管機關辦理公開展覽、審議時，其計畫書所載之共同負擔比率，不得高於申請人申請時承諾之共同負擔比率。
- 3.3.16. 申請人所提之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，經核定發布實施後，若日後因法令變更、政策需要或建築執照審查需要，在不違反原都市計畫、都市更新計畫書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，自行辦理或請申請人以主辦機關名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為實施契約之一部分。惟由申請人辦理修正或變更時，內容須經主辦機關事前同意，申請人不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由申請人負擔。
- 3.3.17. 申請人應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前繳交招標更新基地範圍內當年期公告土地現值的百分之十（小數點後採四捨五入至整數）之現金予雲林縣都市更新及城鄉發展基金，並不得提列共同負擔費用。
- 3.3.18. 倘申請人擬變動招標更新基地範圍時，其基地土地形狀應完整連接，最小寬度不得小於6公尺，且不得使相鄰的土地成為畸零地，並依下列規定辦理。
- 3.3.17.1. 以最小更新基地範圍為實施更新單元範圍：須繳交都市更新及城鄉發展基金之金額為招標更新基地範圍當年期公告土地現值的百分之十再加500萬元整。
- 3.3.17.2. 若實施更新單元面積小於招標更新基地面積：須繳交都市更新及城鄉發展基金之金額為招標更新基地範圍當年期公告土地現值的

百分之十再加300萬元整。

3.3.17.3若實施更新單元面積大於招標更新基地面積：以下表規定辦理：

| 實施更新單元面積   | 減免應繳基金之金額 |
|--|-----------|
| 實施更新單元面積 $<7,800\text{m}^2$                        | 無         |
| $7,800\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積 $<8,300\text{m}^2$ | 300萬元整    |
| $8,300\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積 $<8,800\text{m}^2$ | 600萬元整    |
| $8,800\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積                    | 1,000萬元整  |

3.3.17.4.若實施更新單元範圍能設置臨接西安街之6米以上私設通路時，除依前表計算減免金額外，可再減免都市更新及城鄉發展基金費用200萬元整，該私設通路面積得計入前項面積計算。

3.3.17.5.前兩項減免金額合計不得超過應繳交之都市更新及城鄉發展基金金額百分之九十。

3.4. 都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定後應執行作業

3.4.1. 申請人依核定都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理本案都市更新，負責本基地規劃設計及興建，並負擔相關成本。

3.4.2. 有關權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物一切事宜，申請人應依都市更新條例第57條規定及都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理，於主辦機關公告之權利變換計畫核定發布實施之日起10日內以書面雙掛號通知所有權人、管理人或使用人，限期30日內拆除、遷移及屆期未拆除之預定拆遷日（權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月），並將其通知公文副知主辦機關。如由申請人代為拆除者，應將其遺留物品、廢棄物合法清運。

3.4.3. 信託之要求：為確保申請人之資金及融資能依預訂時程到位，申請人應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起30日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工、協助處理等事項）。信託契約內容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。於權利變換完竣



後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

- 3.4.4. 依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，申請人辦理不願參與分配或可分配權利價值未達最小分配面積單元者之現金補償，應於權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取。現金補償數額依都市更新權利變換實施辦法第9條規定辦理。
- 3.4.5. 自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起3個月內，申請人應向建築主管機關提出建造執照申請，並副知主辦機關。
- 3.4.6. 申請人取得建造執照後，應立即通知公產管理機關與主辦機關，於預定開工前10日，由主辦機關會同公產管理機關按現狀點交予申請人接管。如點交後有被占用情形，申請人應負責排除，相關衍生費用由申請人負擔。
- 3.4.7. 實施更新單元公有土地如有私有房屋占用情形，經協調後占用人同意由主辦機關代為拆除者，申請人應配合主辦機關要求於點交後無償辦理拆除相關作業，並將其合法運棄。（其費用不得提列共同負擔項目）
- 3.4.8. 申請人應依建築法第54條規定向建築主管機關申請備查之開工日期（以下稱「開工日」），並通知主辦機關。
- 3.4.9. 申請人應於建築主管機關核定之開工日起5年內完成興建本案全部建築物並取得使用執照。必要時，申請人得向主辦機關申請展延，展延時間最長為1年，並以1次為限。
- 3.4.10. 申請人應依都市更新權利變換實施辦法第28條規定，於權利變換計畫核定發布實施後，申請主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記，並於權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，辦理實地埋設界樁，申請主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、

更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。如辦理地籍測量及建築物分配清冊所載面積不符時，申請人應依地籍測量或建築物測量結果，提送都市更新主管機關辦理變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載，始得據以辦理建物產權登記。

3.4.11. 申請人應於取得使用執照日後6個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公用設備及公共設施，檢具相關文件送主辦機關備查，並自備查日起30日內，依都市更新條例第63條及都市更新權利變換實施辦法第27條規定，以書面分別通知受配人於各該通知日起30日內辦理點交、接管，並副知主辦機關。有關點交、接管事宜應由申請人製作移交清冊（包括竣工圖、設備清冊、管理章程、管理規約等）經土地所有權人及權利變換關係人確認無誤後簽名與押日期，影本送主辦機關備查。

3.4.12. 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，申請人應依都市更新權利變換實施辦法第30條規定計算差額價金，並通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內繳納或領取。

3.4.13. 申請人應於完成更新後權利變換結果登記後，點交公共設施予目的事業主管機關或公寓大廈管理委員會。

### 3.5. 建物產權登記及驗收點交期程

3.5.1. 申請人應承諾主辦機關、其他土地所有權人及舊違章建築現地安置戶就所受分配建築物得享有不低於本案房屋買受人相同之權利（包括但不限於建築物所使用之設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等），且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。

3.5.2. 建物產權登記及驗收點交依實施契約約定辦理。

### 3.6. 興建成本、費用負擔

- 3.6.1. 申請人應負擔辦理完成本都市更新案興建成本、全部稅捐、規費及其他相關衍生之費用，又費用經核定可列為共同負擔費用者，依核定內容分擔，詳見實施契約第3.3條。
- 3.6.2. 申請人如依內政部訂定之「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵容積或依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉移入容積者，不得將該申請所需費用及其增加樓地板面積之工程費用納入共同負擔項目。
- 3.6.3. 申請人如有申請綠建築標章、智慧建築標章、無障礙環境設計、建築物耐震設計等容積獎勵，須依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定繳交保證金者，由申請人繳交。另申請人須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。
- 3.6.4. 除公開評選文件及實施契約（附件4-都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表）另有規定者外，申請人得依都市更新條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條及都市更新主管機關規定提列相關共同負擔費用，提經雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議，惟提送審議時所載之共同負擔比率，不得高於申請人申請時承諾之共同負擔比率。
- 3.6.5. 本案經雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率若低於申請人申請時承諾之共同負擔比率者，則依該核定內容分擔。反之，高於申請人申請時承諾之共同負擔比率者，則以共同負擔比率承諾書所載為準。
- 3.6.6. 申請人應自行籌集與負擔辦理實施更新單元各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。於本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擔。

3.6.7. 申請人依都市更新條例辦理本案相關事務之一切必要作業事項，如未取得主辦機關書面同意，則主辦機關不負辦理或協助之義務，且相關責任與費用均應由申請人自行負擔。

3.6.8. 其他依公開評選文件之實施契約內容規定申請人應負擔之費用。

3.7. 申請人依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所載共同負擔費用數額，折價抵付更新後之房地。

3.8. 申請人應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本案區分所有權人成立公寓大廈管理委員會。

3.9. 經評選會選出之最優申請人，應將其於評選會中與評選會委員達成共識之承諾事項納入實施契約附件，作為申請人工作範圍。

3.10. 除前述規定外，其他有關實施更新單元實施者應負責辦理之事項，依委託實施契約之約定。

#### 4. 政府應辦、協助事項

4.1. 實施更新單元範圍內國有土地，於預定開工前10日按現狀點交予實施者。

4.2. 申請人於整合土地所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會、說明會之必要，主辦機關得派員列席，以促進本案推動效率。

4.3. 為辦理本案基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，主辦機關同意提供申請人必要之協助與文件，惟相關費用應由申請人負擔。

4.4. 前揭協助事項，主辦機關將於法令權限範圍內盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成申請人預期之目標與效益，申請人不得因主辦機關之協助未達預期效益，而向主辦機關要求減少或免除應為之給付或為其他主張等。

4.5. 地政機關應提供招標更新基地範圍及周邊之地籍圖資、土地及登記建築

物權屬清冊資料予申請人。

## 5. 申請文件提送方式及公開評選作業流程

### 5.1. 申請文件提送時間、地點及方式

5.1.1. 申請人之申請文件應於民國112年○月○日（星期○）下午五時整前，依下列方式之一送達雲林縣政府城鄉發展處都市計畫科（地址：640雲林縣斗六市雲林路二段515號第二辦公大樓四樓）。

5.1.1.1. 由專人送達者：請送達至雲林縣政府城鄉發展處都市計畫科收發人員簽收，以機關收文戳為憑，收件時間為週一至週五上午9時至中午12時整、下午2時至5時整，遇假日則當日不收件。

5.1.1.2. 以郵遞掛號或快捷郵件寄達者：請郵寄至（640）雲林縣斗六市雲林路二段515號第二辦公大樓四樓 都市計畫科收，以落地郵戳為憑。

5.1.2. 申請文件逾期者（包含郵遞掛號或快捷郵件逾期者）概不受理，如有延誤應自行負責；申請文件提出方式不符合本申請須知規定者，亦同。

### 5.2. 申請文件提送形式

5.2.1. 申請人之基本文件（詳本申請須知第7.1.1條）正本應合併密封為一袋，於封面張貼「基本文件套封（格式詳參【附件14】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.2. 申請人之資格證明文件（詳本申請須知第7.1.2條）應合併密封為一袋，於封面張貼「資格證明文件套封（格式詳參【附件15】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.3. 上述基本文件及資格證明文件之密封袋應再合併裝入外標封中密封，於封面張貼「資格審查文件套封（格式詳參【附件16】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.4. 更新事業計畫建議書乙式15份應合併密封為一袋，於封面張貼「更新

事業計畫建議書套封（格式詳參【附件17】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.5.共同負擔比率承諾書應單獨密封一袋，於封面張貼「共同負擔比率承諾書套封（格式詳參【附件18】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.6.上述資格審查文件之密封袋、更新事業計畫建議書之密封袋及共同負擔比率承諾書之密封袋應一同裝箱密封，箱外應張貼「申請文件套封（格式詳參【附件19】）」，並填寫申請人名稱、地址、電話、法定代表人等相關資訊。

5.2.7.除上述規定外，申請人應依本申請須知「【附件13】申請文件檢核表」，自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本申請須知所定之要求。

5.2.8.本申請須知附件得複印使用，惟文件內容不得偽造或變造。

### 5.3. 公開評選作業流程

5.3.1.本案有一家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選作業。

5.3.2.本案公開評選作業採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評選（詳圖7公開評選作業流程圖）。

5.3.2.1. 資格審查時，由主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查，選出合格申請人。

5.3.2.2. 綜合評選時，由評選會就合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書進行審查，擇優選出最優申請人及次優申請人。

5.3.2.3. 由最優申請人與主辦機關辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。次優申請人作為最優申請人因故無法完成簽約時遞承簽約之備位。

5.3.3.本案公告之最高共同負擔比率為72.58%，申請人於共同負擔比率承

諾書所載共同負擔比率若高於公告比率者，不得成為本案合格申請人。

5.3.4. 本案如僅有一家申請人申請且進行資格審查後為合格申請人，或僅有一家申請人通過資格審查成為合格申請人，均得繼續進行後續綜合評審階段。

#### 5.4. 評選日期及地點

5.4.1. 資格審查日期：由主辦機關自申請文件收件截止日之次工作日上午10時開始進行資格審查，並於10日內完成資格審查。

5.4.2. 綜合評選簡報日期：由主辦機關於資格審查完成之日起40日內，依據資格審查合格申請人名單，以書面通知各合格申請人舉行評選會之時間、地點。合格申請人應就其更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席評選會進行簡報，以及接受評選會委員詢答。

5.4.3. 綜合評選簡報順序：依申請人申請文件送達雲林縣政府之先後順序決定綜合評審簡報順序。



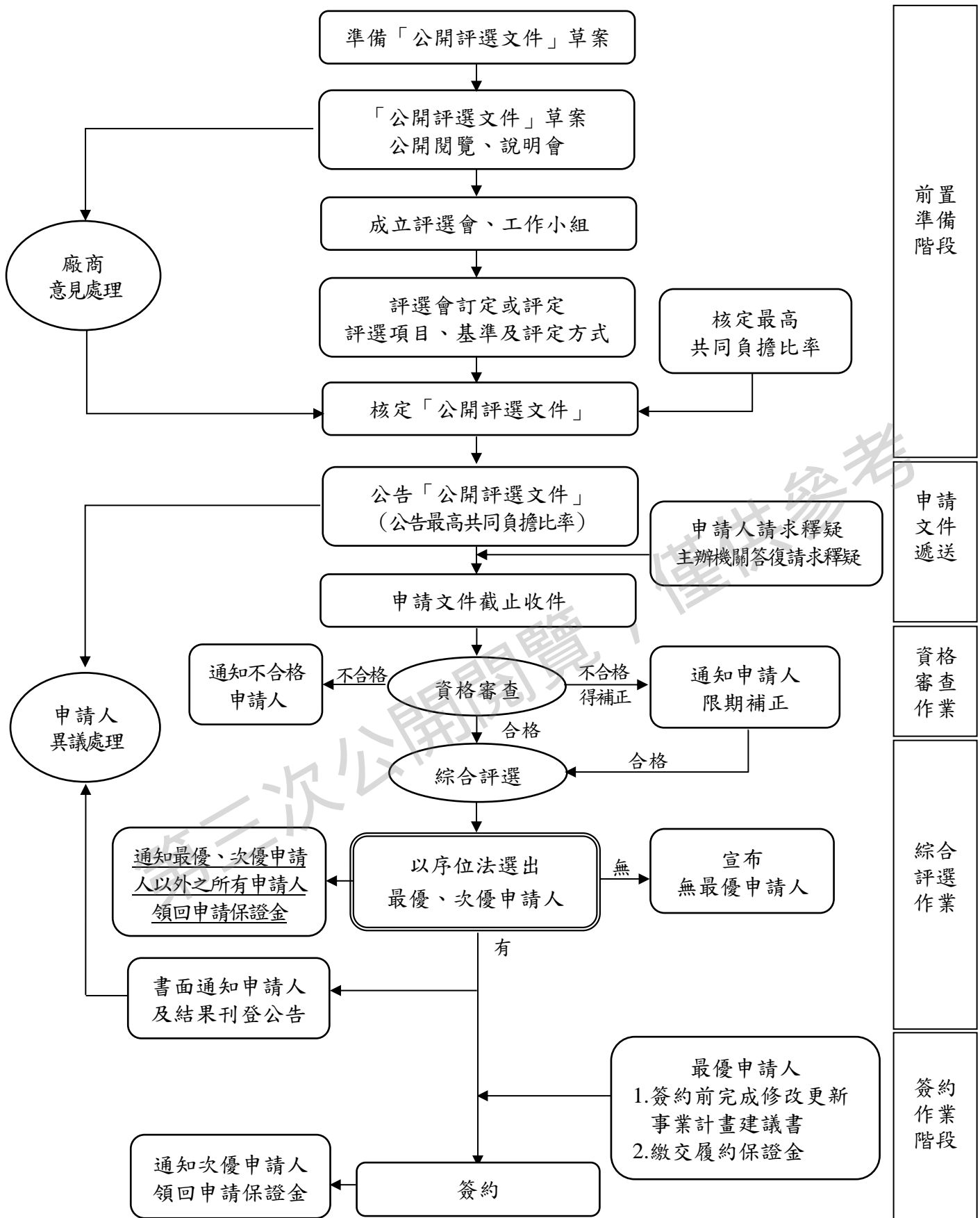


圖7 公開評選作業流程圖

## 6. 申請人資格

### 6.1. 基本資格：

- 6.1.1. 申請人以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。本案僅允許單一公司申請人申請，不得以企業聯盟方式申請。
- 6.1.2. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「**委任書（格式詳參【附件2】）**」，其相關文件始得由該受任人簽署之。
- 6.1.3. 依法定期繳納營業稅及所得稅。公司最近3年已完成繳納營利事業所得稅及最近3期已完成繳納營業稅。
- 6.1.4. 公司最近3年（查詢日須在本案公告日期之後）無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。但公司成立未滿3年者，則為所有年度。
- 6.1.5. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。
- 6.1.6. 申請人不得有政府採購法第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。

### 6.2. 財務能力資格

- 6.2.1. 實收資本額應為新臺幣5,000萬元以上。
- 6.2.2. 最近2年經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）其內容合於下列規定者：
  - 6.2.2.1. 公司淨值不低於該當年度之實收資本額。
  - 6.2.2.2. 流動資產不低於流動負債之1.25倍，惟銀行及保險機構除外。  
（總負債不得高於資產總額之80%）
- 6.2.3. 公司經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額。
- 6.2.4. 公司最近2年之公司自有資金比率不得低於百分之二十，惟銀行及保

險機構除外。

6.2.5.申請人是否具備前述財務能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

### 6.3. 開發能力資格

6.3.1.於本案公告日前5年內，申請人曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

6.3.1.1.曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於10,000平方公尺。

6.3.1.2. 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績（土地銷售金額不得列入），累計金額不低於新臺幣2億元整，並應檢附「營業人銷售額與稅額申報書（即401表）」或「會計師簽證之開發實績彙總表（格式詳參【附件7】）」作為證明文件。

6.3.2.於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料（如信託契約等）。

6.3.3.申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

6.3.4.協力廠商得替代或累計實際開發實績資格，應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

6.3.5.申請人之協力廠商於實施契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，申請人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具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之。

## 7.申請應備文件及保證金

### 7.1. 「資格審查」文件

#### 7.1.1.基本文件

- 7.1.1.1. **申請書（格式詳參【附件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、法定代表人姓名、戶籍地址、身分證字號等資料，申請時應提供正本，由申請人及代表人簽署之，並加蓋公司大小章。
- 7.1.1.2. **委任書（格式詳參【附件2】）**：申請人應指定一任職於申請人公司之自然人為代理人，並檢具代理人委任書，代理本案申請作業相關事宜。代理人委任書應加蓋申請人公司印鑑大小章，並經代理人簽名或蓋章，申請時應提供正本。
- 7.1.1.3. **代理人之在職證明文件**：申請人公司開立之在職證明正本及代理人之勞保投保證明。
- 7.1.1.4. **申請人承諾事項函（格式詳參【附件3】）**：申請時應提供正本，由申請人及代表人簽署之，並加蓋公司大小章。
- 7.1.1.5. **查詢信用資料同意書（格式詳參【附件4】）**：申請時應提供正本，由申請人及代表人簽署之，並加蓋公司大小章。
- 7.1.1.6. **中文翻譯與原文書件內容相符切結書（無外文翻譯文件者免附）（格式詳參【附件5】）**：申請時應提供正本，由申請人及代表人簽署之，並加蓋公司大小章。
- 7.1.1.7. **申請保證金繳納證明文件**：申請人應於提出申請前完成申請保證金之繳納，取得繳交證明文件，申請時應提供繳納證明之正本。
- 7.1.1.8. **印鑑印模單（格式詳參【附件6】）**：申請人應於該文件格式加蓋申請人公司印鑑大小章。申請時應提供正本。

#### 7.1.2.資格證明文件

7.1.2.1. 公司資格證明文件：（申請人應檢附足以證明依法設立存續之證明）

1. 申請人逕至經濟部商業司「全國商工行政服務入口網」（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/>）查詢公司登記資料並加蓋申請人公司印鑑大小章，以作為設立登記證明資格文件。若僅提出「營利事業登記證」參與申請者，視為不合格申請人。
2. 申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日前6個月內所核發之公司設立（變更）登記表全部影本，應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章。惟公司設立（變更）登記表核發已逾6個月，則須另再提出公告日後申請公司登記主管機關發給登記證明書之最近公司設立（變更）登記表抄錄本及聲請抄錄等相關證明文件，影本應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章。

7.1.2.2. 納稅證明：

1. 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或主管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（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章）。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期之納稅證明代之。

新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章）代之。

2. 公告日前最近3年度（即109年度、110年度、111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，並加蓋申請人公司印鑑大小章）。

設立未滿3年之公司，則應提送自公司設立至本案公告時之

「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，並加蓋申請人公司印鑑大小章）。

新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。

7.1.2.3. 信用紀錄：申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心出具申請人在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告，其查詢日期應為本案公告日以後。

7.1.2.4. 無退票證明：

1. 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具申請人非拒絕往來戶之最近3年無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日以後。
2. 申請人所提出之查覆單，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。機關有證據顯示申請人於截止投標期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

7.1.3. 財務能力證明文件：

7.1.3.1. 申請人應提出最近2年（即110年度、111年度），經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）；公司設立未滿2年者，應提送自公司設立至本案公告時，經中華民國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表。

7.1.3.2. 所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

7.1.3.3. 財務報告及其所附報表：應由會計師依「會計師查核簽證財務報表規則」之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附簽證之會計師開業證明文件或會



計師公會會員印鑑證明。

7.1.3.4. 申請人於申請時，如前一年度財務報表尚未經會計師完成查核簽證，得以申請人自行暫結報表替代，惟應附會計師具名於約定期限內完成財務簽證報告之承諾書，並於會計師簽證完成後立即提送主辦機關；如會計師簽證財務報表顯示申請人未符合本申請須知第8.2條所定之財務能力，則申請人仍屬不符資格。

7.1.4. 開發能力證明文件：申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備本申請須知第6.3條所要求之開發能力。

7.1.4.1. 投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之使用執照影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章）證明；如相關投資或開發經驗係採信託方式辦理，致起造人非為申請人名義者，應檢附相關契約文件影本。上述文件皆須證明與正本相符，並加蓋申請人公司大小章。

7.1.4.2. 經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本（應註記「與正本相符」字樣，並加蓋申請人公司印鑑大小章）證明。並須註明「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。

7.1.4.3. 前述第7.1.4.1及7.1.4.2條規定之開發實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。

7.1.4.4. 會計師簽證之開發實績彙總表（格式詳參【附件7】）：提出公告日前5年內經會計師簽證之開發實績彙總表（房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列）及其所附各年度財務報表，並同時檢附簽證之會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

7.1.4.5. 協力廠商合作承諾及切結書（格式詳參【附件8】）：申請人得

邀請協力廠商從事本案相關之設計、監造及興建相關工作，該協力廠商應提出「協力廠商合作承諾及切結書」，承諾願接受申請人委託，從事本案之設計、監造及興建相關工作，或提出其他足資證明申請人具有本申請須知所要求能力的其他證明文件。

## 7.2. 「綜合評選」文件說明

### 7.2.1. 更新事業計畫建議書

- 7.2.1.1. 申請人應說明對本案之規劃理念、創意、預期效益與公共利益構想，參照都市更新條例第36條有關都市更新事業計畫應表明事項之規定及【附件20】撰寫相關內容，並說明團隊簡介、經驗能力、資源財力與其他支援能力。
- 7.2.1.2. 封面及內文以A4紙張直式格式、中文橫式書寫為主，如遇有大圖件者，該頁以摺疊成A4尺寸夾附其中，且不得超過150頁（包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙、附件）。
- 7.2.1.3. 書章節目錄應依【附件20】所規定之內容依序排列，並應依其審查標準製作相關內容。
- 7.2.1.4. 「更新事業計畫建議書」份數為15份，採彩色雙面印刷、編頁碼、由左邊裝訂成冊；封面應註明申請人名稱、本案名稱及更新事業計畫建議書提出日期，並加蓋申請人公司印鑑大小章。
- 7.2.1.5. 更新事業計畫建議書若未依本申請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。

### 7.2.2. 權利變換共同負擔比率承諾書

- 7.2.2.1. 由申請人及法定代表人簽署之**共同負擔比率承諾書**（格式詳參【附件9】），申請時應提供正本。惟申請人所載共同負擔比率若高於公告比率（72.58%）時，不得成為本案合格申請人。
- 7.2.2.2. 本案權利變換「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」所載共同負擔比率係由申請人自行綜合本案規劃設計興建

等因素進行初步估算，其內容應為一致，規劃並應具合理性；如不一致時，不得成為本案最優申請人、次優申請人。

7.2.2.4 申請人同意擔任實施者時所提送公開展覽、審議、報核之都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比率，不得高於共同負擔比率承諾書之比率。

### 7.3. 申請保證金

7.3.1. 申請保證金之繳交時機及金額：為確保本案順利進行，申請人應於提送申請案件前繳交新臺幣500萬元整之申請保證金。

7.3.2. 申請保證金之繳交方式（申請人得以下列方式擇一繳交）：

7.3.2.1. 以匯款方式繳納：應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至主辦機關指定帳戶（金融機構：臺灣銀行斗六分行，戶名：雲林縣公庫，帳號：031000000000，並請申請人加註本案名稱及申請人公司名稱。），並將匯款證明附於申請文件。

7.3.2.2. 以金融機構簽發之本票或支票、保付支票繳納：應為即期並以「雲林縣政府」為受款人，並應於提送申請文件前，先至執行機關繳交，並於申請文件內檢附執行機關開立之付款憑證。

7.3.2.3. 以中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票繳納：應為即期並以「雲林縣政府」為受款人，並應於提送申請文件前，先至執行機關繳交，並於申請文件內檢附執行機關開立之付款憑證。

7.3.2.4. 本國銀行出具之連帶保證書（格式詳參【附件10】）應記載「○○○○銀行」為保證人。其有效期間自保證書簽發日起，至主辦機關通知發還時止。

7.3.2.5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（格式詳參【附件11】及【附件12】），應以雲林縣政府為質權人。金融機構應同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。主辦機關認為有必要時，得限期要求申請人更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，申請人應一併提出設定質權之金融機構

出具之覆函，確認主辦機關之權利，否則視為申請人未依規定提供申請保證金。

7.3.2.6. 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、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。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書等應附於申請文件。

### 7.3.3. 申請保證金之發還

7.3.3.1. 除本申請須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優及次優申請人之申請人，主辦機關應於公開評選結果後60日內無息退還申請保證金。

7.3.3.2. 最優申請人已完成簽約程序，並繳交履約保證金後，無息發還申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

7.3.3.3. 次優申請人之申請保證金於最優申請人完成簽約程序後60日內無息退還。

7.3.3.4. 次優申請人取得遞補資格者，於繳交履約保證金並完成簽約後，無息發還申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

7.3.3.5 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應退還申請保證金予最優申請人或取得遞補資格之次優申請人。

### 7.3.3.6. 發還方式

- 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。以票據繳納如尚未提出交換者，得免入帳，僅保留票據影本，原票據發還繳納人。
- 2.以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，解除質權設定後發還原繳納人。

3.以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

4.辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理。

7.3.4.申請保證金之沒收：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：

7.3.4.1. 申請人以偽造、變造之文件申請者。

7.3.4.2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。

7.3.4.3. 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。

7.3.4.4. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。

7.3.4.5. 申請人違反本申請須知及補充文件規定，且經評選會認定情節重大者。

7.3.4.6. 申請人經評定為最優申請人放棄資格，或次優申請人不接受遞承者。

7.3.4.7. 最優申請人未依本申請須知規定，於主辦機關指定期限內完成「都市更新事業執行計畫書」，或其修正內容無法獲得主辦機關同意者。

7.3.4.8. 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。

7.3.4.9. 可歸責於申請人之事由，致獲選為本案之最優申請人後，未於指定期限辦理議約、簽約或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。

7.3.4.10. 未依規定繳付本案之履約保證金。

7.3.4.11. 其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於政府之情事發生。

7.3.4.12. 經主辦機關認定有影響本案公平之違反法令行為者。

## 7.4. 履約保證金

7.4.1. 第一階段履約保證金：最優申請人應於實施契約簽約日前3日繳交履約保證金予主辦機關。其金額以最優申請人修正後提送之「都市更新事業執行計畫書」內共同負擔費用總額之3%計算（金額無條件進位取至百萬元）。履約保證金可由申請保證金轉納。

7.4.2. 第二階段履約保證金：為本案之都市更新事業計畫與權利變換計畫經主管機關核定發布後，最優申請人應依主辦機關通知之日起30日內繳交第二階段履約保證金予主辦機關。其金額以核定發布之權利變換計畫內共同負擔費用總額3%計算（金額無條件進位取至百萬元）。除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數應依照委託實施契約第17條履約保證金繳交方式繳足。

7.4.3. 履約保證金之繳交方式：詳委託實施契約第17條。

7.4.4. 履約保證金之發還及沒收：詳委託實施契約第17條。

## 7.5. 保固保證金

7.5.1. 實施者與本案全數土地及合法建築物所有權人完成移轉登記日起7日內繳交保固保證金予主辦機關。其金額以核定發布之權利變換計畫內營建工程費用總額之2%計算（金額無條件進位取至十萬元）。

7.5.2. 保固保證金之繳交方式：繳交方式與繳交履約保證金相同。

7.5.3. 保固保證金之發還：詳委託實施契約書第18條。

## 8. 資格審查及綜合評選作業方式

### 8.1. 資格審查階段

8.1.1. 本案有一家（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日次工作日上午10時進行資格審查。

8.1.2. 主辦機關依公開評選文件規定之資格條件，就申請人所提供資格證明文件及本申請須知所訂應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。



- 8.1.3.資格審查時，由主辦機關依公開評選文件及其相關疑義澄清或補充文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查。
- 8.1.4.申請人提送之申請文件缺漏、申請文件不合程式或有疑義時，除依本申請須知申請文件檢核表（詳參【附件13】）規定不得補正之情形外，主辦機關得通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補正或未提出說明者、或資格疑義能仍未釐清者，列為不合格申請人。
- 8.1.5.申請人應於接獲主辦機關之書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達主辦機關地址，提送補正書件日期以主辦機關收文章戳認定，逾期不予受理，補正以一次為限；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。
- 8.1.6.主辦機關完成資格審查後，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，並另函通知其於期限內無息領回申請保證金。
- 8.2. 綜合評選階段
- 8.2.1.經資格審查合格申請人，得參與綜合評選。由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書進行評審，依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式評審出最優、次優申請人。
- 8.2.2.合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比率承諾書，依主辦機關通知時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
- 8.2.3.簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者先簡報。合格申請人如由公司法定代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶公司印章（大章）、代表人印章（小章）及代表人身分證明文件正本；合格申請人如由代理人（建議為經理級以上之人

員，以代理人委任書所載為準，具代理人身分者限1人）出席參與簡報者，代理人應攜帶授權書（應加蓋與印鑑印模單相同之印鑑章），供主辦機關查驗。

- 8.2.4. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。各合格申請人所派參與簡報之人員至多以6人為限。
- 8.2.5. 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為15分鐘，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。簡報時間結束前3分鐘按鈴1次，簡報時間結束時按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
- 8.2.6. 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業計畫建議書所述範圍，不得納入評決。
- 8.2.7. 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- 8.2.8. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以15分鐘為限，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之申請人。答詢時間結束前3分鐘按鈴1次，答詢時間結束時按鈴2次並應立即停止答詢。
- 8.2.9. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為評選評決、修正更新事業計畫建議書及簽約之依據。
- 8.2.10. 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

- 8.2.11. 由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書內容及權利變換共同負擔比率承諾書，進行審查並給予評分及排名，各項評分應以整數為原則，得為零分但不得為負分。評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優、次優申請人。有關綜合評選之評選項目(詳參【附件20】)綜合評選之評選項目一覽表。
- 8.2.12. 若評選委員給予合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該評選委員應述明評分理由。
- 8.2.13. 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「出席評選委員二分之一以上委員平均總評分達70分以上者」，始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得列為本案之最優、次優申請人。
- 8.2.14. 本案採總評分轉序位法，依評選會委員予以各合格申請人評分加總後，依據分數高低評定各合格申請人之序位，並擇各委員評定序位合計數之最低者為最優申請人、次低者為次優申請人。
- 8.2.15. 如遇序位合計數同分情形，則以個別合格申請人獲評選會委員評為序位「1」較多者決定之，如仍相同，則依整體開發構想分數較高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。
- 8.2.16. 申請人於「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」所載共同負擔比率不一致時，不得成為本案最優、次優申請人。
- 8.2.17. 若所有合格申請人經綜合評選均未達第8.2.13條標準或有其他不符公共利益之情形時，評選會得不予選出最優、次優申請人，主辦機關得另行辦理公告公開評選。
- 8.2.18. 若僅有一名合格申請人時，其綜合評選結果，符合本申請須知第8.2.13條標準並經出席委員過半數決議同意，且其「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業計畫建議書」所載共同負擔比率一致者，取得最優申請人資格。
- 8.2.19. 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及雲林縣網際網路城鄉發展資訊服務網，並以書面通知各合格申請人。

## 9. 議約及簽約作業

### 9.1. 議約作業與期限

9.1.1. 主辦機關應於評選會完成綜合評選決定最優申請人後，以書面通知最優申請人辦理議約，議約期限除有特殊情形者外，自主辦機關通知議約之日起至完成議約止之期間，不得超過10日。議約原則為：

- 9.1.1.1. 依據評選公告內容、公開評選文件、都市更新事業計畫建議書、權利變換共同負擔比率承諾書及評審結果辦理議約。
- 9.1.1.2. 議約內容除有公告後都市更新實施契約訂立前發生情事變更、或原公告及公開評選文件內容不符公共利益或公平合理等之情形，不得違反前述規定。

### 9.2. 簽約前應完成事項

9.2.1. 最優申請人應組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。

9.2.2. 提出都市更新事業執行計畫書（即修正更新事業計畫建議書）：

- 9.2.2.1. 申請人應於主辦機關通知為最優申請人後10日內完成議約，並自議約完成日起15日內，依據評選會決議、議約內容修改都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書（草案）提送主辦機關審查。
- 9.2.2.2. 更新事業執行計畫書（草案）經主辦機關審查後，最優申請人應於主辦機關通知書面意見之日起10日內依意見完成修正（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）並提送至主辦機關，經主辦機關同意後，將通知最優申請人簽約期限，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一

部分。

9.2.3. 實施契約履約保證金之繳納：最優申請人應於簽約日前3日繳交第一階段履約保證金予主辦機關，或最優申請人同意原繳申請保證金由主辦機關逕轉為第一階段履約保證金，不足之數應依照相關約定之履約保證金繳交方式繳足。繳交方式及相關約定應依實施契約之約定內容辦理。如未能於期限內繳納則視同放棄簽約權，主辦機關得沒收申請保證金之全部。

### 9.3. 簽約

9.3.1. 更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關書面通知期限內備齊主辦機關同意之更新事業執行計畫書、繳交履約保證金證明等相關文件，以原申請公司作為簽訂實施契約之主體，與主辦機關共同完成本案實施契約之簽訂，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。

9.3.2. 前開契約簽訂期限除經主辦機關同意展延外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並通知次優申請人遞補。申請人如有展延需要，應檢具充分理由報請主辦機關同意，且次數以1次為原則，至多展延3日。

9.3.3. 簽約時雙方應於主辦機關備妥之合約正本上簽名或蓋章，並逐頁蓋騎縫章。

9.3.4. 契約書正、副本之製作及裝訂費用由獲得簽約權之申請人負擔，契約書正本2份由雙方各存乙份、副本6份由雙方各存3份。

### 9.4. 遞補議約及簽約

9.4.1. 次優申請人於接獲遞補之通知後，應於主辦機關所定期限內依次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件辦理議約，並於議約完成日起15日內，依據評選會決議、議約內容修訂其都市更新事業計畫建議書為都市更新事業執行計畫書（草案），提送

主辦機關審查。

- 9.4.2.更新事業執行計畫書（草案）經主辦機關審查後，次優申請人應於主辦機關通知書面意見之日起10日內，依主辦機關意見完成修正並提送至主辦機關，經主辦機關同意後，將通知次優申請人簽約期限。
- 9.4.3.實施契約履約保證金之繳納：次優申請人應於簽約日前3日繳交第一階段履約保證金予主辦機關，或次優申請人同意原繳申請保證金由主辦機關逕轉為第一階段履約保證金，不足之數應依照相關約定之履約保證金繳交方式繳足。繳交方式及相關約定應依實施契約之約定內容辦理。如未能於期限內繳納則視同放棄簽約權，主辦機關得沒收申請保證金之全部。
- 9.4.4.更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關書面通知期限內備齊主辦機關同意之更新事業執行計畫書、繳交履約保證金證明等相關文件，以原申請公司作為簽訂實施契約之主體，與主辦機關共同完成本案實施契約之簽訂，都市更新事業執行計畫書並納為實施契約之一部分。如仍無法完成簽約，主辦機關得沒收次優申請人申請保證金之全部，重新辦理公告申請。
- 9.4.5.前開契約簽訂期限除經主辦機關同意展延外，逾期視為放棄簽約權並喪失次優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得重新公告申請。申請人如有展延需要，應檢具充分理由報請主辦機關同意，且次數以1次為原則，至多展延3日。
- 9.4.6.簽約事項詳本申請須知第9.3.3條及第9.3.4條規定辦理。
- 9.4.7.如無次優申請人、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作業時，主辦機關得重新公告申請。
- 9.5. 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，應不予議約或簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：



9.5.1.申請文件不符合公告或公開評選文件規定。

9.5.2.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。

9.6. 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補後，主辦機關若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最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，且不補償最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案申請程序之準備費用。

## 10. 異議及申訴

### 10.1. 異議

10.1.1.申請人對於本案申請及審核程序，認為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，得依都市更新條例第14條第1項、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，於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議，其內容應以中文書面載明異議之事實、理由及證據，並由異議人簽名或蓋章：

10.1.1.1.對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於10日。

10.1.1.2.對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起30日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起30日。

10.1.2.主辦機關應自收受異議之次日起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本公開評選文件者，主辦機關應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

10.1.3.異議事件有下列情形之一者，不予受理：（1）提出異議逾法定期間者。（2）異議不合法定程式不能補正，或經通知限期補正，屆期未

補正或補正未完全。(3)對於已有異議處理結果或已經審議判斷之事件復為同一之異議。(4)主辦機關自行依異議人之請求，撤銷、廢止或變更原公告徵求都市更新事業機構申請文件、申請、審核之過程、決定或結果。(5)非由參與公開評選實施者之申請人提出異議。(6)其他經主辦機關認定應不予受理之情形者。

## 10.2. 申訴

10.2.1. 申請人對於主辦機關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異議期限屆滿次日起15日內，得依都市更新條例第14條第3項、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。

名稱：雲林縣都市更新公開評選申訴審議會

電話：(05) 552-2776

傳真：(05) 552-2776

地址：640雲林縣斗六市雲林路二段515號

10.2.2. 申請人於辦理申請、評選、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、以及貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索寄至下列信箱，提出檢舉：

名稱：法務部調查局雲林調查站

電話：(05) 532-8888

信箱：斗六郵政 60000 號信箱

## 11. 疑義徵詢、答覆及補充公告

11.1. 本申請須知內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何爭議，以主辦機關之解釋為依據。申請人如有疑問或不明瞭處，應於公告之日起20日內以書面掛號郵遞或快捷郵件或自行送達（以機關收文章戳為準）至主辦機關請求釋疑，逾期不予受理。

11.2. 主辦機關將於上開函詢期限截止後，於公告截止日前10日前統一以書

面答覆所有疑義徵詢。如涉及變更或補充本申請須知內容者，主辦機關得另行公告，並視需要延長申請截止期間；如有因法令規定或政策變更，致須停止本案公開評選程序者，主辦機關有權停止辦理公開評選事宜，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、釋疑回覆或停止公開評選等相關訊息。

- 11.3. 主辦機關因應實際狀況需要，得於受理申請文件截止日前公告公開評選文件之補充文件，並視為公開評選文件之一部分。
- 11.4. 除本申請須知另有規定外，其他有關申請及審核事項依「都市更新事業實施者公開評選辦法」有關申請及審核規定辦理。
- 11.5. 申請人應自行判斷、瞭解本計畫之政策法令環境，就既存之政策、法令、計畫、行政程序等內容，及其解釋執行與其未來變遷對本計畫之影響，亦應自行預測、評估，嗣後不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。
- 11.6. 申請人應詳閱本申請須知及其附件之文件全部，其提出申請書，即表示已同意遵守本申請須知全部文件及相關規（約）定，並對其應承擔之風險及義務均已瞭解。
  - 11.6.1. 主辦機關不給付本案任一申請人參與本公開評選作業所支出之各項費用。
  - 11.6.2. 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。
  - 11.6.3. 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公開評選條件、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、解除契約或主張任何書件或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。
  - 11.6.4. 經主辦機關同意更新事業執行計畫書之後續實際執行內容應依雲林縣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

變換計畫內容為準。

## 12. 聲明事項

- 12.1. 本申請須知未訂定事項，悉依都市更新條例及其相關子法辦理。
- 12.2. 本申請須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條文義之依據。
- 12.3. 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相關規定等之修訂並據以辦理。

第三次公開閱覽，僅供參考

## 【附件1】申請書

### 雲林縣政府

#### 雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

#### 都市更新事業公開評選實施者案

### 申請書

受文者：雲林縣政府

主旨：為參與「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆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、依據雲林縣政府110年8月17公告「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 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、本申請人同意雲林縣政府依據公開評選文件與雲林縣政府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。本申請人同意雲林縣政府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。本申請人同意雲林縣政府、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，對於雲林縣政府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、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，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。雲林縣政府及評選會或其人員，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，並應負擔雲林縣政府及評選會或其人員因素因訴訟、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、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。
- 八、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。

九、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

(一)資格審查文件(分成基本文件套封及資格證明文件套封)，其中包含：

1. 委任書及代理人之在職證明文件(逕依規定提供，無則免附)。
2. 申請人承諾事項函。
3. 查詢信用資料同意書。
4. 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)。
5. 申請保證金繳納證明文件。
6. 印鑑印模單。
7. 法人資格證明文件。
8. 申請人信用紀錄。
9. 申請人無退票證明。
10. 納稅證明。
11. 財務能力資格證明文件。
12. 開發能力證明文件(含使用執造影本或委任或承攬契約書影本及會計師簽證之開發實績彙總表)
13. 協力廠商合作承諾及切結書。

(二)都市更新事業計畫建議書及其相關附件乙式15分(更新事業計畫建議書套封)。

(三)共同負擔比率承諾書(共同負擔比率承諾書套封)。

十、本申請書中所用之「本案」及「評選委員會」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

公司名稱：(公司印章)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

公司法定代表人：(公司法定代表人印章)

戶籍地址：

身分證字號：

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中華民國 年 月 日

【附件2】委任書

雲林縣政府  
雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
都市更新事業公開評選實施者案

委任書

申請人\_\_\_\_\_為參加雲林縣政府「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆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參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：  
身分證字號：  
聯絡電話：

委任人（即申請人）

公司名稱：（公司印章）  
公司法定代表人：（公司法定代表人印章）

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

1. 申請人若由法定代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
2. 申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本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，或蓋申請人及代表人印章確認。
3. 外國廠商申請，如委由受任人出席者，本委任書應經公證或認證；受任人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中華民國 年 月 日





【附件4】查詢信用資料同意書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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雲林縣政府「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆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中華民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

雲林縣政府

立同意書人（即申請人）： \_\_\_\_\_（公司印章）

公司法定代表人： \_\_\_\_\_（公司法定代表人印章）

統一編號：

電話：

地址：

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

【附件5】中文翻譯與原文書件內容相符切結書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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

\_\_\_\_\_（申請人公司名稱）承諾所提送書件之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成審查作業有所違誤，概由立切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損失，特立此切結書為憑。

此致

雲林縣政府

申請人（即立切結書人）：

（公司印章）

公司地址：

統一編號：

公司法定代表人：

（公司法定代表人印章）

戶籍地址：

身分證字號：

備註：本切結書應經我國法院公證或民間公證人之公證或認證。

中華民國      年      月      日

【附件6】印鑑印模單

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請人及法定代表人 印鑑印模單

申請人名稱：

統一編號（或證明文件號碼）：

公司法定代表人：

公司法定代表人身分證字號（護照號碼）：



（申請人印鑑章）



（法定代表人印鑑章）

備註：申請人應提出申請人及法定代表人印鑑印模單，並檢附公司登記及代表人印鑑章之證明文件。前述印鑑印模單應與公司登記之印鑑章相符。

中華民國      年      月      日

【附件7】會計師簽證之開發實績彙總表

雲林縣政府  
 雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
 都市更新事業公開評選實施者案

開發實績彙總表

申請人：

會計師簽證：

設立日期：

簽證日期： 年 月 日

| 年度 | 損益認列之方法<br>(全部完工法或完工比例法)   | 營業收入 | 備註 |
|----|----------------------------|------|----|
|    |                            |      |    |
| 年度 | 出租資產及待售房地<br>(增列營業型之資產、存貨) | 帳面金額 | 備註 |
|    |                            |      |    |
| 合計 |                            |      |    |

單位：新臺幣/元整

填表說明：

1. 上表已經會計師查核簽證之財務報表或經會計師查核簽證之營利事業所得稅結算申報書之營業收入填載，惟如採財務簽證之營業收入則各年度前後應一致採用，反之，採營利事業所得稅結算申報之數字亦同。
2. 如採財務簽證之營業收入，如其會計師查核意見為針對營業收入保留意見、否定意見或無法表示意見時，則該年度不予計入。
3. 有關出租資產及待售房地係依最近一年財務報表之帳面金額認列。

【附件8】協力廠商合作承諾及切結書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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（公司組織／自然人）

1. 立承諾及切結書人\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為\_\_\_\_\_，設址於\_\_\_\_\_。  
（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人），身份證號碼\_\_\_\_\_ /（非中華民國人民）護照號碼\_\_\_\_\_，戶籍地／居所地\_\_\_\_\_）立書人茲為\_\_\_\_\_（申請人）申請雲林縣政府辦理之「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案）事宜，願於\_\_\_\_\_（申請人）成為最優申請人並與雲林縣政府簽訂本案實施契約後，就\_\_\_\_\_（協力事項）協助\_\_\_\_\_（申請人）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
2. 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。
3. 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

公司名稱：\_\_\_\_\_（公司印章）

代表人姓名：\_\_\_\_\_（代表人印章）

電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

## 【附件9】共同負擔比率承諾書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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雲林縣政府「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件申請須知，及公告期間雲林縣政府公布之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受雲林縣政府前開公開評選文件申請須知文件暨其解釋、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本件共同負擔比率承諾。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：  
共同負擔比率百分之\_\_\_\_\_點\_\_\_\_\_，並依該比率保障公有土地管理機關及私有土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

註：本案共同負擔比率不得高於百分之七十二點五八（72.58%）。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為合格申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫建議書」中「財務計畫」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，不得成為本案最優申請人、次優申請人。

審查單位：不高於公告比率

高於公告比率

申請人

公司名稱：（公司印章）

統一編號：

公司地址：

法定代表人姓名：（公司代表人印章）

法定代表人身分證字號：

法定代表人戶籍地址：

中華民國      年      月      日

備註：



1. 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。
2. 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。
3. 申請人倘經評審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實施契約內，申請人並無異議。
4. 申請人請加蓋公司大小章，否則共同負擔比率承諾書無效。
5. 若經雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率與本共同負擔比率承諾書約定不同時，申請人承諾依實施契約第3.3.5條約定辦理。

第三次公開閱覽，僅供參考

【附件10】 本國銀行出具之連帶保證書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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、立連帶保證書人（保證人）\_\_\_\_\_銀行\_\_\_\_\_分行（下稱本行）茲因申請人\_\_\_\_\_參與「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案），依本案公開評選文件申請須知規定，應向雲林縣政府繳納申請保證金新臺幣500萬元整（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、雲林縣政府依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經雲林縣政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依雲林縣政府書面通知所載金額無條件如數撥付至雲林縣政府帳戶，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、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣雲林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，至民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由雲林縣政府及本行各執壹份，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：\_\_\_\_\_（請加蓋印章）

地址：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

負責人或代表人：\_\_\_\_\_（請加蓋印章）

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

【附件11】 金融機構定期存款單質權設定申請書

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人雲林縣政府作為質物，以擔保質權人對於「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行（機構）於註記後將該存單交付存款人提供質權人，嗣後非經質權人向貴行（機構）提出質權消滅通知，不得解除其質權之登記，請查照辦理見復為荷。
- 二、存款人茲聲明：茲授權質權人得就本設定質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）逕依質權人提出之實行質權通知書所載實行質權金額而為給付，貴行（機構）無需就該實行質權為實體上之審核，存款人絕無異議。
- 三、後列存單，貴行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 四、後列存單質權設定後，質權人同意存款人向貴行（機構）辦理續存。但應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向貴行（機構）領取。

此致

\_\_\_\_\_ 銀行（金融機構）

存款人（出質人）：\_\_\_\_\_（請加蓋原留存單印章）

地址：

債務人：

地址：

質權人：雲林縣政府（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

| 存單種類 | 帳單或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |

中華民國 年 月 日

【附件12】 定期存款單質權設定覆函

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國 年 月 日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國 年 月 日字號 ），嗣後質權人實行質權或質權消滅時，應檢附存單、本覆函影本並以「實行質權通知書」或「質權消滅通知書」通知本行（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）同意於質權消滅前不對質權標的物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行（機構）領取。

此致

雲林縣政府

銀行（金融機構）\_\_\_\_\_ 啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

| 存單種類 | 帳單或存單號碼 | 起迄日期 | 利率 | 存單本金金額（大寫） | 備註 |
|------|---------|------|----|------------|----|
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |
|      |         |      |    | 新臺幣        |    |

中華民國 年 月 日

【附件13】 申請文件檢核表

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

申請文件檢核表

| 階段                 | 項目 | 申請時應提出之文件         | 自行檢核<br><input checked="" type="checkbox"/> | 內容說明                               | 份數      | 封裝方式                |
|--------------------|----|-------------------|---|------------------------------------|---------|---------------------|
| 資格審查<br>(基本文件套封)   | 1  | 申請書               | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)         | 正本1份    | 合併密封為一袋封面註明「基本文件」   |
|                    | 2  | 委任書及代理人之在職證明文件    | <input type="checkbox"/>                    | 委任書請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附)      | 正本1份    |                     |
|                    | 3  | 申請人承諾事項函          | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)         | 正本1份    |                     |
|                    | 4  | 查詢信用資料同意書         | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。               | 正本1份    |                     |
|                    | 5  | 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 | <input type="checkbox"/>                    | 如申請文件有外語文件者須附之,請依公開評選文件所提供之格式另行繕打。 | 正本1份    |                     |
|                    | 6  | 申請保證金繳納證明文件       | <input type="checkbox"/>                    | 繳納申請保證金之收據或其他證明文件(不得補正)            | 正本1份    |                     |
|                    | 7  | 印鑑印模單             | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正)         | 正本1份    |                     |
| 資格審查<br>(資格證明文件套封) | 8  | 法人資格證明文件          | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定提供)                        | 正本或影本1份 | 合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」 |
|                    | 9  | 申請人信用紀錄           | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定提供)                        | 正本或影本1份 |                     |
|                    | 10 | 申請人無退票證明          | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定提供)                        | 正本或影本1份 |                     |
|                    | 11 | 納稅證明              | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定提供)                        | 正本或影本1份 |                     |

| 階段                            | 項目 | 申請時應提出之文件      | 自行檢核<br><input checked="" type="checkbox"/> | 內容說明                       | 份數      | 封裝方式                        |
|-------------------------------|----|----------------|---|----------------------------|---------|-----------------------------|
|                               | 12 | 財務能力資格證明文件     | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定提供)                | 正本1份    |                             |
|                               | 13 | 開發能力證明文件       | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打        | 正本或影本1份 |                             |
|                               | 14 | 協力廠商合作承諾及切結書   | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(無則免附) | 正本1份    |                             |
| 綜合評選<br>(更新事業計畫建議書套封)         |    | 都市更新事業計畫建議書及附件 | <input type="checkbox"/>                    | (申請人逕依規定數量提供)<br>(不得補正)    | 正本15份   | 裝箱密封                        |
| 資格審查<br>綜合評選<br>(共同負擔比率承諾書套封) |    | 共同負擔比率承諾書      | <input type="checkbox"/>                    | 請使用公開評選文件所提供之格式另行繕打。(不得補正) | 正本1份    | 單獨封裝<br>封面註明<br>「共同負擔比率承諾書」 |

【附件14】 基本文件套封

|    |   |
|----|---|
| 案名 | 雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案 |
|----|---|

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一申請人）

（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人：

（公司法定代表人印章）

【附件15】 資格證明文件套封

|    |   |
|----|---|
| 案名 | 雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」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（單一申請人）

（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人：

（公司法定代表人印章）



【附件16】 資格審查文件套封

|    |   |
|----|---|
| 案名 | 雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案 |
|----|---|

資格審查文件套封

說明：

一、本套封應予密封。

二、本套封應裝入基本文件套封（應已密封好文件）及資格證明文件套封（應已密封好文件）。

申請人名稱（單一申請人）

（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人：

（公司法定代表人印章）

【附件17】 更新事業計畫建議書套封

|    |   |
|----|---|
| 案名 | 雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案 |
|----|---|

都市更新事業計畫建議書套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入都市更新事業計畫建議書乙式15份。

申請人名稱（單一申請人）

（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人：

（公司法定代表人印章）

【附件18】 共同負擔比率承諾書套封

|    |   |
|----|---|
| 案名 | 雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」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。

申請人名稱（單一申請人）

（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人：

（公司法定代表人印章）

【附件19】 申請文件套封

**案名：雲林縣政府辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業」公開評選實施者案**

寄件人：申請人名稱： (公司印章)

申請人地址：

申請人電話：

申請人法定代表人： (公司法定代表人印章)

聯絡人姓名：

聯絡人電話：

**收件人：雲林縣政府（城鄉發展處）收**

寄達或送達申請文件地址：640雲林縣斗六市雲林路二段515號（第二辦公大樓四樓城鄉發展處都市計畫科）

說明：

- 一、申請文件收件截止日：民國112年月日（星期）下午五時整前。
- 二、本套封應予密封。
- 三、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、共同負擔比率承諾書套封及都市更新事業計畫建議書乙式15份。
- 四、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第5.1條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20】 綜合評選項目及評選標準一覽表

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選評選項目及評選標準一覽表

| 評選項目 |              | 審查標準  | 配分   |
|------|--------------|---|------|
| 一    | 申請人與團隊簡介     | 申請人執行本案之規劃設計及興建不同階段之組織管理架構、公司財務狀況與工程實績、工作人員學經歷與相關實務績效，如各項專業分工之人數、職稱、工作階段、工時、期程、工作職掌分配比例等說明。                                   | 10分  |
| 二    | 整體開發構想       | 含規劃構想與整體配置(含公益設施規劃配置構想)、預期效益與公益性、土地使用及興建計畫、動線與交通計畫、都市設計與景觀計畫、防災與逃生避難計畫、管理維護計畫等說明，另若申請人擬取得綠建築、智慧建築、無障礙環境設計及建築物耐震等標章者，應說明等級及內容。 | 40分  |
| 三    | 都市更新執行計畫     | 包含所有權人整合計畫、拆遷安置計畫、建物補償計畫、占用他人土地之舊違章建築戶處理方案(若有)、整體進度安排與實施期程等說明。  | 25分  |
| 四    | 權利變換財務計畫     | 包含權利變換之分配及選配原則、共同負擔費用與開發經費預估、資金籌措、分年現金流量分析、共同負擔費用比率之合理性等說明。   | 15分  |
| 五    | 承諾事項及需政府配合事項 | 1.實施者承諾事項。<br>2.其他需政府協助事項。  | 5分   |
| 六    | 簡報與答詢        | —   | 5分   |
| 總分   |              |   | 100分 |

註1：共同負擔比率承諾書與都市更新事業計畫建議書所載共同負擔比率不一致時，則該申請人，不得成為本案最優申請人、次優申請人。

註2：都市更新事業計畫建議書總頁數超過150頁者，平均總評分分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數1至5頁者，扣減1分。
- (2)超過頁數6至10頁者，扣減2分。
- (3)超過頁數11至20頁者，扣減3分。
- (4)超過頁數21至40頁者，扣減4分。
- (5)超過頁數41頁以上者，扣減5分。

雲林縣政府  
雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
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：

| 審查項目                 | 審查意見 |        |    | 備註             |
|----------------------|------|--------|----|----------------|
|                      | 符合   | 須補正或澄清 | 意見 |                |
| 1. 申請書               |      | (不得補正) |    |                |
| 2. 委任書及代理人之在職證明文件    |      | (無則免附) |    | 如有指定代理者時須附之    |
| 3. 申請人承諾事項函          |      | (不得補正) |    |                |
| 4. 查詢信用資料同意書         |      |        |    |                |
| 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 |      | (無則免附) |    | 如申請文件有外語文件者須附之 |
| 6. 申請保證金繳納證明文件       |      | (不得補正) |    |                |
| 7. 印鑑印模單             |      | (不得補正) |    |                |
| 8. 法人資格證明文件          |      |        |    |                |
| 9. 申請人信用紀錄           |      |        |    |                |
| 10. 申請人無退票證明         |      |        |    |                |
| 11. 納稅證明             |      |        |    |                |
| 12. 財務能力資格證明文件       |      |        |    |                |
| 13. 開發能力證明文件         |      |        |    |                |
| 14. 協力廠商合作承諾及切結書     |      | (無則免附) |    |                |
| 15. 都市更新事業計畫建議書及附件   |      | (不得補正) |    | 提送數量應為15份      |
| 16. 共同負擔比率承諾書        |      | (不得補正) |    | 不得高於67.57%     |

主辦機關

主持人簽章：

顧問單位簽章：

承辦人員簽章：

協辦人員簽章：

簽認日期：            年            月            日

雲林縣政府  
雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
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<br>補正情形 | 審查意見 |     |    |
|----------------------------|------|-------------|------|-----|----|
|                            |      |             | 符合   | 不符合 | 意見 |
| 1. 委任書及代理人之在職證明文件（無則免附）    |      |             |      |     |    |
| 2. 查詢信用資料同意書               |      |             |      |     |    |
| 3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（無則免附） |      |             |      |     |    |
| 4. 法人資格證明文件                |      |             |      |     |    |
| 5. 申請人信用紀錄                 |      |             |      |     |    |
| 6. 申請人無退票證明                |      |             |      |     |    |
| 7. 納稅證明                    |      |             |      |     |    |
| 8. 財務能力資格證明文件              |      |             |      |     |    |
| 9. 開發能力證明文件                |      |             |      |     |    |
| 10. 協力廠商合作承諾及切結書（無則免附）     |      |             |      |     |    |

主辦機關

主持人簽章：

承辦人員簽章：

顧問單位簽章：

協辦人員簽章：

簽認日期：            年            月            日

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地

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                 | 申請人<br>A | 申請人<br>B | 申請人<br>C | 申請人<br>D | 申請人<br>E |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. 申請書               |          |          |          |          |          |
| 2. 委任書及代理人之在職證明文件    |          |          |          |          |          |
| 3. 申請人承諾事項函          |          |          |          |          |          |
| 4. 查詢信用資料同意書         |          |          |          |          |          |
| 5. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 |          |          |          |          |          |
| 6. 申請保證金繳納證明文件       |          |          |          |          |          |
| 7. 印鑑印模單             |          |          |          |          |          |
| 8. 法人資格證明文件          |          |          |          |          |          |
| 9. 申請人信用紀錄           |          |          |          |          |          |
| 10. 申請人無退票證明         |          |          |          |          |          |
| 11. 納稅證明             |          |          |          |          |          |
| 12. 財務能力資格證明文件       |          |          |          |          |          |
| 13. 開發能力證明文件         |          |          |          |          |          |
| 14. 協力廠商合作承諾及切結書     |          |          |          |          |          |
| 15. 都市更新事業計畫建議書及附件   |          |          |          |          |          |
| 16. 共同負擔比率承諾書        |          |          |          |          |          |
| 是否參與綜合評選階段           |          |          |          |          |          |

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料） 不符合：X

主辦機關

主持人簽章：

顧問單位簽章：

承辦人員簽章：

協辦人員簽章：

簽認日期： 年 月 日



雲林縣政府  
雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：

| 評選項目           | 配分   | 合格申請人得分 |        |        |        | 備註 |
|----------------|------|---------|--------|--------|--------|----|
|                |      | 編號 (A)  | 編號 (B) | 編號 (C) | 編號 (D) |    |
| 一 申請人與團隊簡介     | 10分  |         |        |        |        |    |
| 二 整體開發構想       | 40分  |         |        |        |        |    |
| 三 都市更新執行計畫     | 25分  |         |        |        |        |    |
| 四 權利變換財務計畫     | 15分  |         |        |        |        |    |
| 五 承諾事項及需政府配合事項 | 5分   |         |        |        |        |    |
| 六 簡報與答詢        | 5分   |         |        |        |        |    |
| 總分             | 100分 |         |        |        |        |    |
| 序位數            |      |         |        |        |        |    |
| 評選委員意見         |      |         |        |        |        |    |

備註：

- 1.申請人編號依申請文件送達雲林縣政府之先後順序而定。
- 2.請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分，並依總分高低排定序位數。
- 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。
- 4.合格申請人經出席評選委員二分之一以上委員平均總評分達70分以上者，始進行序位總和排序。

評選委員簽名：

年 月 日

雲林縣政府  
雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地  
都市更新事業公開評選實施者案

綜合評選項目評分總表

| 合格申請人編號                                       | A  |    | B  |    | C  |    | D  |    |
|---|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 合格申請人<br>全銜                                   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 評選委員  | 得分 | 序位 | 得分 | 序位 | 得分 | 序位 | 得分 | 序位 |
| 1   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 2   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 3   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 4   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 5   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 6   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 7   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 總評分/平均總評分                                     | /  |    | /  |    | /  |    | /  |    |
| 序位加總  |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 總序位名次   |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 其他：<br>都市更新事業計畫建議<br>書總頁數超過150頁限制<br>之平均總評分扣減 |    |    |    |    |    |    |    |    |

評選結果：

最優申請人：

次優申請人：

評選會出席委員簽名：

年 月 日

公開閱覽

雲林縣政府

雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等  
54筆土地都市更新事業  
公開評選實施者案

【實施契約】

主辦機關：雲林縣政府  
中華民國 112 年 08 月

## 目錄

|                     |    |
|---------------------|----|
| 第1條 契約文件及其效力.....   | 1  |
| 第2條 範圍調整與實施方式.....  | 4  |
| 第3條 工作範圍及約定事項.....  | 4  |
| 第4條 雙方聲明與承諾事項.....  | 16 |
| 第5條 甲方協助事項.....     | 20 |
| 第6條 權利變換.....       | 20 |
| 第7條 權益分配.....       | 21 |
| 第8條 建材設備.....       | 22 |
| 第9條 變更設計.....       | 22 |
| 第10條 執照與許可.....     | 22 |
| 第11條 契約變更及轉讓.....   | 23 |
| 第12條 保險.....        | 23 |
| 第13條 施工.....        | 25 |
| 第14條 完工期限.....      | 28 |
| 第15條 產權登記.....      | 28 |
| 第16條 驗收點交.....      | 29 |
| 第17條 履約保證金.....     | 29 |
| 第18條 保固及保固保證金.....  | 31 |
| 第19條 管理與監督.....     | 32 |
| 第20條 不可抗力與除外情事..... | 33 |
| 第21條 缺失及違約罰則.....   | 34 |
| 第22條 契約之解除或終止.....  | 38 |
| 第23條 爭議處理.....      | 45 |
| 第24條 附則.....        | 48 |
| 第25條 通知與送達.....     | 48 |
| 第26條 契約份數.....      | 50 |

【附件1】 土地清冊、地籍圖

【附件2】 擴大實施範圍可納入土地示意圖

【附件3】 乙方重要工作期程表

【附件4】 協調委員會組織章程

【附件5】 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

【附件5-1】 拆除費用

【附件5-2】 鑽探費用

【附件5-3】 公共設施用地地上物拆遷補償費用

【附件6】 建材設備表

## 雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業實施契約

雲林縣政府（以下簡稱甲方）依「都市更新條例」、「都市更新實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選作業，由○○○【最（次）優申請人】（以下簡稱乙方）作為本案實施者。雙方同意就「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方同意約定以下之條款：

### 第1條 契約文件及其效力

#### 1.1 本契約包含下列文件

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

#### 1.2 契約文件效力規定

- 1.2.1 本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為相互補充、解釋。契約文件內容如有不一致時，其適用之優先順序依本契約第1.1條所列文件先後順序定之。
- 1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。
- 1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，同一契約文件經增刪或修改者，以簽署在後者優先適用。
- 1.2.4 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。
- 1.2.5 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原

則處理：

1.2.5.1 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。

1.2.5.2 經核定之都市更新事業計畫書、權利變換計畫書與都市更新事業執行計畫書內容不一致時，以核定之內容為準。惟共同負擔比率仍依實施契約第3.3.3條約定辦理。

1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

### 1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

1.3.1.1 本案：指「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業實施案」。

1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地都市更新事業實施契約」。

1.3.1.2 實施更新單元範圍：經甲方同意報核事業計畫及權利變換計畫之範圍，但實際依甲方最終核定發布實施為準。

1.3.1.3 招標更新基地範圍：指雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3地號等54筆土地，包含仁愛段599-3、599-4、663-2、663-27、667、668、669、670、671、671-1、672、673、674、675、676、677、678、679、679-1、680、681、682、683、686、685、686、687、688、689、690、691、691-1、692、694、746、743、744、745、746-1、746-2、747、748、748-1、748-2、749、750、751、758、762、762-1、766、767、774、803地號等54筆土地，面積共計7,304.98平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。

1.3.1.4 最小更新基地範圍：指本案最小容許實施更新之範圍，包括雲林縣虎尾鎮仁愛段599-3、599-4、663-2、663-27、667、668、

669、670、671、671-1、672、673、674、675、676、677、678、679、679-1、680、681、682、683、686、746、746-1、746-2、747、748、748-1、748-2、749、750地號等33筆土地，面積合計5,342.30平方公尺（實際土地地號及面積悉依本契約簽訂時土地登記簿所載者為準）。

1.3.1.5 公有土地：係指本案範圍內之中華民國所有之土地。

1.3.1.6 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。

1.3.1.7 融資機構：指對於本契約之興建提供財務上之借貸、保證、信用或其他形式之授信予乙方，有助乙方履行本契約之國內外金融機構。

1.3.1.8 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第103條第1項之情事）。

1.3.1.9 面積單位：本契約涉及單位坪之換算時，以「每平方公尺等於0.3025坪」作為面積換算標準。

1.3.1.10 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路電路布局保護法或其他國內外法令所保護之（包括但不限於）權利、圖說、標幟、技術、樣式、設計或其他資料等。

1.3.2 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。

1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假

日或其他休息日均應計入。

1.3.5本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

#### 1.4契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告（含電子檔）送都市更新主管機關同意備查，復經甲方認定無待解決事項為止。

#### 1.5興建期間

1.5.1本案興建期間為自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第16條約定完成交屋日止。但乙方如符合本契約第20條所定展延事由者，則不在此限。

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

### 第2條 範圍調整與實施方式

2.1乙方於簽訂實施契約後，應先調查土地與合法建築物所有權人意願，如有須調整招標更新基地範圍之需求，應依本契約第3.1.2.4條約定期程內以書面檢具相關文件報請甲方同意。本案經甲方同意調整範圍後，其共同負擔比率仍不得高於乙方申請時承諾之共同負擔比率。

2.2.1乙方若擬調整招標更新基地範圍，範圍不得排除本契約第1.3.1.4條之範圍，且調整後之規劃設計仍須符合本契約第3.1.1條約定。

2.2除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」及其相關子法規定，採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

2.3本案辦理都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。

### 第3條 工作範圍及約定事項

3.1乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則。



### 3.1.1 本案規劃設計規定

3.1.1.1 乙方應負責實施更新單元範圍內建物與公益設施之規劃設計與興建，依雲林縣政府公告本實施更新單元範圍所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區計畫書、建築管理、安全、衛生、環保、樹保及文資保存等相關法規及實施契約約定辦理，並應符合本案核定之都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之規定。

3.1.1.2 本案規劃設計應自台糖鐵道退縮6公尺以上建築，其建築退縮部分應植栽綠化，並設置無遮簷人行步道使用，但停車場出入經過範圍不在此限。

3.1.1.3 本案規劃設計應自公安路留設寬度6公尺通往基地內部，且可供基地內車輛通行之私設通路。

3.1.1.4 乙方應捐贈主建物面積至少330平方公尺(含該建物應有之基地權利範圍)之公益設施，地面層應有獨立之出入口，其依法應規劃設置之停車位，應一併捐贈予雲林縣政府；設置區位須臨接6公尺道路或人行道，且不得阻礙公眾通行，而設置用途及空間配置需經雲林縣政府同意。

3.1.1.5 乙方應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前捐贈公益設施內部設備費50萬元。

3.1.1.6 本案之規劃設計及選配位置，公有土地管理機關如有調整需求，乙方應配合辦理，其變更所需之費用由乙方負擔。

3.1.1.7 乙方應提出實施更新單元範圍內土地之地上物（合法建築物、其他改良物）與占用他人土地之舊違章建築之處理方案(若有)，提列地上物之拆遷補償費用及合法建築物每戶租金安置等費用，並得列為共同負擔項目辦理。（範圍內公有建物毋需提列拆遷安置費用。）

### 3.1.2 擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 3.1.2.1 乙方自本契約簽訂之日起10日內應函請甲方提供地籍圖資、土地及合法建物權屬資料。
- 3.1.2.2 乙方應自甲方提供地籍圖資、土地及合法建築物全數資料之日起60日內應完成測量本招標更新基地範圍內土地之地上物分布情形（包含合法建築物、占用建築物及土地改良物）並套繪地籍圖，併同土地與合法建築物所有權人數及所有權面積、占用建築物及土地改良物使用人數、面積等資料造冊提送甲方備查。
- 3.1.2.3 乙方如需派員進入招標更新基地範圍或實施更新基地範圍之公私有土地或建築物進行規劃設計所需之各項調查或測量工作時，應依都市更新條例第41條規定，先報請甲方核准，並先通知其所有權人、管理人或使用人後始得辦理。如辦理調查或測量時須遷移或除去該土地上之障礙物時，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由甲方核定之。
- 3.1.2.4 自簽訂委託實施契約之日起算180日內，取得招標更新基地範圍私有土地及私有合法建築物所有權人比例超過50%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積比例超過50%同意參與本案之同意書（私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過90%同意者，其所有權人數不予計算），並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱。
- 3.1.2.5 若乙方擬變動招標更新基地範圍時，應符合本契約第2.2條之規定，須提出無法協調取得招標更新基地範圍私有土地及私有合法建築物所有權人同意或有意整合招標更新基地範圍之毗鄰土地之足資證明文件，報請甲方同意變動實施更新單元。並自甲方同意之日起算180日內，取得調整範圍後約定比例之同意書，擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案，提送甲方審閱。並依都市更新條例施行細則第8條規定於當地舉辦至少一場自辦公聽會。

3.1.2.6 自都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經甲方同意之日起算120日內，提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件），向主管機關申請審議。

3.1.2.7 都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案提送甲方審閱前，應至少召開2次相關權利人說明會。

3.1.2.8 乙方應負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.1.2.9 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，由乙方應依都市更新條例第50條規定委任3家以上專業估價者查估後評定之，並應以其評估值對相關權利人（含土地所有權人、舊違章建築戶）最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。而三家專業估價者承作本案之估價費用，乙方應以實際簽訂契約金額提列共同負擔。

前述專業估價者資格應符合下列二者之一：

(1) 為內政部公告「內政部建議都市更新權利變換權利價值查估之專業估價者名單」內之專業估價者。

(2) 若非屬上開名單內之專業估價者，則應符合以下所列資格。

a. 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。

b. 估價實績資格：完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定或執行二個以上之權利變換估價案。

3.1.2.10 完成全數所有權人之土地及建築物分配，且分配結果應先經甲方同意。

3.1.3 都市更新事業計畫及權利變換計畫審議及報核

3.1.3.1 都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經甲方同意後14日內，

乙方應提送至都市更新主管機關，並協助都市更新主管機關辦理公開展覽及公辦公聽會一切事宜。

3.1.3.2 乙方應自公開展覽期滿次日起30日內，協助甲方彙整完成土地及合法建築物所有權人意見，並將提案資料、都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（公開展覽版本），提送至雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議，且於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關文件，並應依甲方通知出席各項會議及進行簡報與說明。如於都市更新主管機關核定前有辦理聽證之需要，應協助機關辦理。

3.1.3.3 乙方提送都市更新事業計畫及權利變換計畫草案至都市更新主管機關辦理公開展覽、審議時，其計畫書所載之共同負擔比率，不得高於乙方申請時承諾之共同負擔比率。

3.1.3.4 乙方所提之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，經核定發布實施後，若日後因法令變更、政策需要或建築執照審查需要，在不違反原都市計畫、都市更新計畫書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，自行辦理或請乙方以甲方名義辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，並納為實施契約之一部分。惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意，乙方不得拒絕或以任何理由請求減少權利金或請求任何補償，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.3.5 乙方應於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前繳交招標更新基地範圍當年期公告土地現值的百分之十計算(小數點後採四捨五入至整數)之現金予雲林縣都市更新及城鄉發展基金，不得提列共同負擔費用。

3.1.3.6 倘乙方擬變動招標更新基地範圍時，其基地土地形狀應完整連接最小寬度不得小於6公尺，且不得使相鄰的土地成為畸零地，並依下列規定辦理。

- (1) 若實施更新單元為最小更新基地：須繳交都市更新及城鄉發展基金為招標更新基地範圍當年期公告土地現值的百分之十再加500萬元整。
- (2) 若實施更新單元面積小於招標更新基地面積：須繳交都市更新及城鄉發展基金為招標更新基地範圍當年期公告土地現值的百分之十再加300萬元整。
- (3) 若實施更新單元面積大於招標更新基地面積：以下表規定辦理：

| 實施更新單元面積   | 減免應繳基金之金額 |
|--|-----------|
| 實施更新單元面積 $<7,800\text{m}^2$                        | 無         |
| $7,800\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積 $<8,300\text{m}^2$ | 300萬元整    |
| $8,300\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積 $<8,800\text{m}^2$ | 600萬元整    |
| $8,800\text{m}^2 \leq$ 實施更新單元面積                    | 1,000萬元整  |

- (4) 當實施更新單元面積若能設置臨接西安街之6米以上私設通路時，除依前表計算減免金額外，可再減免都市更新及城鄉發展基金費用200萬元整，該私設通路面積得計入前項面積計算。
- (5) 前兩項減免金額合計不得超過應繳交之都市更新及城鄉發展基金金額百分之九十。

### 3.1.4 都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定後應執行作業

3.1.4.1 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，並負擔相關成本，以及申請都市更新、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

#### 3.1.4.2 土地點交與拆除地上物配合義務

1. 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

- 2.本招標更新基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。
- 3.於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。
- 4.拆除地上物配合義務：除甲方另有需求，本招標更新基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。
- 5.有關權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物一切事宜，乙方應依都市更新條例第57條規定及都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理，於主管機關公告之權利變換計畫核定發布實施之日起10日內以書面雙掛號通知所有權人、管理人或使用人，限期30日內拆除、遷移及屆期未拆除之預定拆遷日（權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月），並將其通知公文副知甲方。如由乙方代為拆除者，應將其遺留物品、廢棄物合法清運。

3.1.4.3 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起30日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工、協助處理等事項）。信託契約內容應事先取得甲方書面同意，並於簽訂後提供信託契約副本予甲方備查。於權利變換完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

3.1.4.4 依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，乙方辦理不願參與分配或可分配權利價值未達最小分配面積單元者之現金補償，

應於權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內，通知受補償人於通知之日起30日內領取。現金補償數額依都市更新權利變換實施辦法等第9條規定辦理。

### 3.1.5 建造執照申請及開工

3.1.5.1 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日起3個月內，向建築主管機關提出建造執照申請，並副知甲方。必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為3個月，並以1次為限。

3.1.5.2 乙方取得建造執照後，應立即通知甲方，並於預定開工前10日，由甲方會同公產管理機關按現狀點交予乙方接管。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除，相關衍生費用由乙方負擔。

3.1.5.3 本案公有土地如有私有房屋占用情形，經協調後占用人同意由甲方代為拆除者，乙方應配合甲方要求於點交後無償辦理拆除相關作業，並將其合法運棄。（不得提列共同負擔項目）

3.1.5.4 乙方依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期（以下稱「開工日」）時，應同時副知甲方，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

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

3.1.7 乙方如需申請容積移轉，應先報請甲方同意後始得向都市計畫主管機關提出申請，並依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「雲林縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」規定辦理。倘申請移入容積超過1,500

平方公尺者，應先經雲林縣交通影響評估、都市設計審議委員會審議通過後，始得申請建造執照。

3.1.8 本案事業計畫若經核定採綠建築設計施工，乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得綠建築候選證書（通過分級評估預定之等級以上）；乙方並應於本案使用執照核發後一年內，取得綠建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.9 本案事業計畫若經核定採智慧建築設計施工，乙方應於本案申報一樓樓版勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得智慧建築候選證書（通過分級評估預定之等級以上）；乙方並應於本案使用執照核發後一年內，取得智慧建築標章，並移交相關文件予甲方。

3.1.10 都市更新事業計畫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，或增加甲方之義務。

3.1.11 乙方辦理本契約第3.1.2條、第3.1.3條及第3.1.4條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

## 3.2 規劃設計、監造及興建之義務

3.2.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

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

3.2.1.2 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。

3.2.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第3.1.1條、第3.2.1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。

3.2.3 乙方應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規



劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：

3.2.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.2.3.2 工程進度之監督控制。

3.2.3.3 更新後建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。

3.2.4 乙方為執行本案建物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。甲方得自行或委由專案管理機構，執行本案視察、查核、檢驗與驗收等工作時，乙方不得拒絕。

### 3.3 負擔費用

3.3.1 乙方應負擔辦理完成本案興建成本、全部稅捐、規費及其他相關衍生之費用，包括但不限於【附件4】所列項目。

3.3.2 乙方如依內政部訂定之「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵容積或依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉移入容積者，不得將該申請所需費用及其增加樓地板面積之工程費用納入共同負擔項目。

3.3.3 乙方如有申請綠建築標章、智慧建築標章、無障礙環境設計、建築物耐震設計等容積獎勵，應依「都市更新建築容積獎勵辦法」規定繳交保證金者，由乙方繳交。乙方須核算提撥維護費用，並擬具維護管理計畫，擔保一定期間內維持相關標章有效性，告知建築物所有權人、使用人，並依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，依維護管理計畫進行後續管理維護事宜。維護費用得納入共同負擔費用項目。

3.3.4 除公開評選文件及實施契約另有規定者外，乙方得依都市更新條例第51條、都市更新權利變換實施辦法第19條及都市更新主管機關規定提列相關共同負擔費用，提經雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議，惟提送審議時所載之共同負擔比率，不得高於乙方申請時承諾之共同

負擔比率。

3.3.5 本案經雲林縣都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率若低於乙方申請時承諾之共同負擔比率者，則依該核定內容分擔。反之，高於乙方申請時承諾之共同負擔比率者，則以共同負擔比率承諾書所載為準。

3.3.6 乙方應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.3.7 乙方應負擔都市更新條例第52條規定發放之差額價金。

3.3.8 本案如有相關權利人依「都市更新條例」規定提出異議，經異議處理或行政救濟結果應予找補之部分皆由乙方負擔。

3.3.9 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建物開闢完成並點交予土地管理權人及所有權人前所生之所有相關費用；而建物完成點交後之維護管理費用則由建物所有權人負擔。

3.3.10 除本契約另有約定外，本契約第3.3.1條所述其他相關衍生之費用符合附件4之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比率者，不在此限。

3.3.11 除公開評選文件及本契約另有規定者外，乙方就其負責興建範圍內，應負擔執行本案都市更新事業計畫及權利變換計畫所需相關稅捐、規費、強制性保險之保險費或其它費用等，並依規定繳納。建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、環境影響評估及文化影響評估審查、樹木保護審查、交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送業管單位審查、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、消防檢查申請等費用（含規費）均應由乙方支付。

3.3.12 本案興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移，相關衍生費用均應由乙方負擔。

- 3.3.13 本案範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.3.14 乙方應負擔本案全部之地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本案點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.3.15 乙方應負擔變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生之費用。
- 3.3.16 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本案成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.3.17 本案如經甲方要求進行開工前綠美化，乙方應依據本契約第3.1.4.2條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

#### 3.4 特別約定

- 3.4.1 乙方於都市更新事業計畫建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入本契約執行。
- 3.4.2 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。另乙方於公開評選申請階段所提「申請人公司專案團隊」中如有建築師或營造廠者亦同。
- 3.4.3 除本契約另有訂定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本案公有土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。如有因工程本身或土地相關事由或乙方履行本契約時，使甲方、甲方相關人員或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一

切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.4.4其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。

3.4.5 其他承諾、回饋事項

3.4.5.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。

3.4.5.2 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業計畫執行計畫書。

#### 第4條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

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

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

4.2 甲方之聲明

4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。

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

4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

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

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

4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。

4.3.4 本契約簽署時，乙方並無因任何契約或法令規定之義務，致其未來履行本契約之能力有減損之虞。

4.3.5 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為均本於公平競爭原則，切實遵守相關法令規定。本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事或有重整、破產等影響本案執行或財務狀況之不利情事。

#### 4.4 乙方之承諾

4.4.1 乙方應承諾土地所有權人及舊違章建築現地安置戶（指民國47年2月10日前所興建的違建房屋）就所受分配建築物得享有不低於本案房屋買受人相同之權利（包括但不限於建築物所使用之設備及提供予本案房屋買受人之保固服務等），且各該受分配人不因此而須增加任何負擔或費用。

4.4.2 乙方承諾所提送報核之都市更新事業計畫、權利變換計畫之共同負擔比率，不得高於乙方申請時共同負擔比率承諾書所載之比率。

4.4.3 除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

#### 4.4.4 智慧財產權及其他無形之財產

4.4.4.1 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。

4.4.4.2 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。

4.4.4.3 若第三人向甲方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，包括甲方或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。

4.4.4.4 若第4.4.4.2及4.4.4.3條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

1. 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
2. 在不損及甲方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。

4.4.4.5 第4.4.4.4條之情形，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。

4.4.4.6 乙方應對甲方支付因第4.4.4.2條至第4.4.4.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

4.4.5除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

4.4.6乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.7乙方承諾執行本案所取得的資料僅用於與本案相關的工作，如因而致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.8乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。

4.4.9乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設

施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

4.4.10 乙方承諾就甲方及權利人交付所約定之土地予乙方之日起，自負一切管理及安全責任。如有因工程本身或土地相關事由使甲方或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事責任完全由乙方負責。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

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

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

4.4.13 乙方應自行了解本案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位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。

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

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

4.4.16 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

## 第5條 甲方協助事項

5.1 本實施更新單元範圍內國有土地，於預定開工前10日由甲方會同公產管理機關按現狀點交予乙方。

5.2 乙方於整合土地所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會、說明會之必要，甲方得派員列席，以促進本案推動效率。

5.3 為辦理本案土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，甲方同意提供乙方必要之協助與文件，惟相關費用應由乙方負擔。

5.4 前揭協助事項，甲方將於法令權限範圍內盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成乙方預期之目標與效益，乙方不得因甲方之協助未達預期效益，而向甲方要求減少或免除應為之給付或為其他主張等。

5.5 地政單位應提供本案地籍圖資、土地及合法建築物權屬清冊資料予乙方。

## 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，乙方應依第4.4.11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計畫建議書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，所因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。

6.4 乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之3家專業估價者，



經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：

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

6.4.2 依前項約定所委託之3家專業估價者所生費用（包含領銜估價者之費用），由乙方負擔並由共同負擔費用中支應。

6.4.3 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人。

6.4.4 如權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應依都市更新權利變換實施辦法第30條規定計算差額價金，並通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內繳納或領取。

6.4.5 乙方如認為有變更或重新報核都市更新事業計畫及權利變換計畫之必要時，經甲方書面同意後，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由乙方另行委託本案之原估價單位辦理之。

6.4.6 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約第6.1條至第6.3條之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人。

6.5 如因乙方未依第6.4條約定辦理，致權利變換關係人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。

6.6 本案如有發生都市更新條例第53條之異議及行政救濟時，乙方應進行依法所需之一切抗辯事宜並賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於爭議處理之律師費等費用）與所受之一切損失。

## 第7條 權益分配

- 7.1 實施權利變換應分配土地及建築物位置選配原則，由乙方訂定並納入都市更新計畫草案，於報請主管機關核定發布後實施。
- 7.2 本案土地所有權人、權利變換關係人選定同一分配位置且乙方協調不成者，或未於乙方通知選配完成期限內確認分配意願時，應以公開方式抽籤辦理分配之。
- 7.3 乙方如依內政部訂定之「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定申請開放空間獎勵容積或依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉入容積者，不得限制土地所有權人或權利變換關係人選配建築物之位置與樓層。

## 第8條 建材設備

- 8.1 乙方提出之都市更新事業計畫、權利變換計畫應對預計使用之建材羅列詳細廠牌、材質、規格及設備（包含但不限於電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備等），其水準不得低於本契約【附件5】之「建材設備水準表」，並承諾按照所提供之廠牌、材質與規格內容施作。
- 8.2 如因供應停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，而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，經甲方同意後始得變更。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核定後至一樓樓板勘驗完成前，權利人若欲辦理變更設計應儘速通知乙方，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房、樑柱位置提出變更設計，其衍生費用由乙方與權利人協調。
- 9.2 若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

## 第10條 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。

10.2 乙方應於申請建造執照前30日內，將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限甲級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

### 第11條 契約變更及轉讓

11.1 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，若不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，該無效部分不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的另以書面協議修正之。

11.2 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容。但於依第11.5條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。

11.3 乙方不得將本契約權利義務之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更或合併，或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

11.4 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第12.3條辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前公司負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新公開評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。

11.5 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

### 第12條 保險

12.1 乙方應自本契約簽訂之日起30日內投保相關責任險，其保險期間自本契約簽約日起至建築主管機關核准開工日止。

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

12.2.1 營造工程綜合損失險：

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

12.2.2 營造工程第三人意外責任險：

由乙方為要保人，以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行導致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。每一個人體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣300萬元整，每一天災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣1,500萬元整，每一事故財務損害之保險金額不得少於新臺幣300萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。

12.2.3 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，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之20%。

12.2.5 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3 第12.1條及第12.2條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第12.1條及第12.2條保險之不保事項、自負額、低於自負額之損失、保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等，概由乙方負擔。

12.4 第12.1條約定由乙方投保之保險期間，應自本契約簽約日起至建築主管機關核准開工日止；第12.2條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至本案建物點交予建物所有權人後30日止，有延期或遲延

履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達第12.2.1條至第12.2.5條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依第12.1條至第12.4條約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

12.5 第12.1條約定由乙方投保之保險，應向中華民國境內經主管機關核准經營之保險公司投保，並於保單上註明，本保單未經甲方同意，不得辦理變更或終止。

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

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

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

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

12.10 乙方應依本契約約定及都市更新事業計畫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 乙方應於申請建造執照前30日將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，營造廠資格應為甲級以上。

13.2 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方備查。每月施工報告應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。

13.3 施工期間之交通維持由乙方負責。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。

13.4 乙方為執行實施更新單元範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。

13.5 工作有瑕疵者，甲方得定相當期限，請求乙方修補之。乙方不於期限內修補者，甲方得自行修補，並得向乙方請求償還修補必要之費用。

13.6 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起30日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更後30日內提送修正後副本予甲方備查。乙方與營造廠所簽訂之工程合約書中並應載明下列條款：

13.6.1 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、權利人負瑕疵擔保責任。

13.6.2 如本契約一部或全部終止時，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約亦同時終止。但甲方事前或事後另有書面同意時，經甲方、乙方及該第三人共同協議後，乙方與該營造廠或分包廠商間之契約得不終止，而由乙方將該契約轉讓予甲方，俾該第三人繼續履行本案相關工作。

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

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

13.7 乙方應於建造執照核發之日起30日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方備查，並將發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應依相關法令程序辦理。

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

13.9 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損

害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。

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

13.11 乙方施工應確實遵照法令及本契約之約定，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。

13.12 甲方、權利人得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。

13.13 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，均應遵守中華民國法律、規章（包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。

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

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

#### 13.16 管線遷移

13.16.1 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理

13.16.2 實施更新單元範圍之管線資料，乙方應自負查證之責。

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

13.16.4 乙方如需辦理管線遷移或新增管線時，應依各該管線主管機關法令辦理。

### 13.17 乙方完工資料之交付

13.17.1所有建物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2所有建物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3建物、設施或設備之維修計畫。

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

13.17.5前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

### 13.18 施工品質

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

## 第14條 完工期限

14.1 乙方應於建築主管機關核定之開工日起5年內完成興建本案全部建築物並取得使用執照。

14.2 乙方未能依第14.1條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為1年，並以1次為限。

## 第15條 產權登記

15.1 乙方應依都市更新權利變換實施辦法第28條規定，於權利變換計畫核定發布實施後，申請主管機關囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記，並於權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，辦理實地埋設界樁，申請主管機關囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。如辦理地籍測量及建築物分配清冊所載面積不符時，乙方應依地籍測量或建築物測量結果，提送都市更新主管機關辦理變更權利變換計畫，釐正相關圖冊之記載，始得據以辦理建物產權登記。



15.2 乙方應於取得使用執照日後6個月內完成辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及完成造冊通知土地所有權人、權利變換關係人繳納或領取差額價金，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第64條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。

15.3 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方備查，以辦理有關前款登記事宜。

## 第16條 驗收點交

16.1 乙方應於取得使用執照日後6個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公用設備及公共設施，檢具相關文件送甲方備查，並自備查日起30日內，依都市更新條例第63條及都市更新權利變換實施辦法第27條規定，以書面分別通知受配人於各該通知日起30日內辦理點交、接管，並副知甲方。

16.2 乙方應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、公共設施清冊、管理章程、管理規約及建築物管理使用介面之處理方案（例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等）、綠建築標章相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求），與土地所有權人、權利變換關係人及公寓大廈管理委員會辦理點交、接管作業，經土地所有權人、權利變換關係人及公寓大廈管理委員會確認無誤後於移交清冊簽名與押日期，即完成交屋程序。前述完成點交、接管之移交清冊影本應提送甲方備查。

16.3 驗收不合格時，乙方應於土地所有權人、權利變換關係人或公寓大廈管理委員會指定之改善期限內完成改善作業，並報請土地所有權人複驗。

## 第17條 履約保證金

17.1 乙方應於本契約簽約日3日之前繳交第一階段履約保證金予甲方。其金額以乙方修正後提送之「都市更新事業執行計畫書」內共同負擔費用總額之3%計算（金額無條件進位取至百萬元），乙方並得向甲方申請以原繳申請保證

金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：

17.1.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「雲林縣政府」為受款人。

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

17.1.3 匯款存入甲方指定帳戶。

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

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

17.2 本案之都市更新事業計畫與權利變換計畫經都市更新主管機關核定發布後，乙方應依甲方通知之日起30日內繳交第二階段履約保證金予甲方。其金額以核定發布之權利變換計畫內共同負擔費用總額3%計算（金額無條件進位取至百萬元）。除得以第一階段履約保證金抵充外，不足之數應依照本契約第17.1條之繳交方式繳足。

17.3 履約保證金之退還依下列方式為之：

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

17.3.1.1 本案建物經驗收點交。

17.3.1.2 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

17.3.1.3 乙方已依本契約第18條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.3.2 因本契約第22.3條因不可歸責於乙方之事由而解除或終止本案契約時，甲方無息退還乙方履約保證金。

17.3.3 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。

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

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

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

## 第18條 保固及保固保證金

18.1 乙方與本案全數土地及合法建築物所有權人完成移轉登記日起7日內繳交保固保證金予甲方。其金額以核定發布之權利變換計畫內營建工程費用總額之2%計算（金額無條件進位取至十萬元）。另本案建物於點交日起，由乙方負責本案建物之保固，並應與公寓大廈管理委員會簽訂保固契約（含透天建物之保固），但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。

18.2 乙方保固責任：

18.2.1 建築物（含點交時所附之設施設備）之裝修、機電及除本項第二款、第三款外之所有其他部分，保固期間為3年。

18.2.2 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。

18.2.3 防水保固期間除屋頂為5年外，其他部分防水保固期間為3年。

18.2.4 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，

仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

18.3 乙方逾期未繳交18.1條之保固保證金者，由甲方依第21條約定辦理。

18.4 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

18.5 第18.1條之保固保證金繳納方式得比照第17.1.1條至第17.1.5條履約保證金繳納方式辦理。

18.6 保固保證金於繳交日起算屆滿3年後，保固情形正常且無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還50%；餘款於保證金繳交日屆滿5年後，其保固情形仍正常且無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還之。

## 第19條 管理與監督

19.1 乙方應於本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內（更新事業計畫完成日，依「完成產權移轉登記之日」認定之），依都市更新條例第78條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送都市更新主管機關備查。前述竣工書圖及更新成果報告應依都市更新條例施行細則第47條及第48條規定辦理。前述竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

19.2 甲方得自行或委由專案管理機構代表執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。甲方委託專案管理機構的費用，不得納入共同負擔。

19.3 乙方履行本契約之義務、辦理建物之施工管理維護，均應遵守中華民國法律、規章，包括在中華民國境內依法設立商業機構、辦理營業登記，及一切管轄機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工所需之全部證照。

19.4 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、專案管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應

盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

## 第20條 不可抗力與除外情事

### 20.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

20.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象局發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。

20.1.2 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。

20.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

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

20.1.5 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

### 20.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者：

20.2.1 法規或政策變更。

20.2.2 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

20.2.3 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時

限前完成各該事項。

20.2.4因本案私有土地及私有合法建築物所有權人之因素，乙方未能取得本契約第3.1.2.6條第二款同意比例50%，致後續無法執行都市更新事業。

### 20.3 通知及認定程序

20.3.1任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生且客觀上能通知之日起10日內，以書面通知他方，並於通知後20日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

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

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

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

### 20.6 認定後效果

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

20.6.2甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。

20.6.3因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

## 第21條 缺失及違約罰則

### 21.1 限期改善

除本契約另有約定甲方得逕行解除或終止本契約外，乙方如有違反本契約

之約定或承諾者（下稱違約事由），甲方得以書面載明改善期間以及改善之應辦事項通知乙方限期改善。乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，甲方除得依以下約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.2除有本條約定之重大違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件之約定者，均屬一般違約。

### 21.3 乙方重大違約事由

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

21.3.1 乙方未依本契約第3.1.2條、第3.1.3條約定期限內完成下列事項之一者：

21.3.1.1 召開2場自辦公聽會。

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

21.3.1.3 提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫審議。

21.3.2 乙方未依本契約有關工作期程之約定，無正當原因停止作業程序逾約定期限60日（60日以內屬一般違約），經甲方書面催告，乙方仍未履行者。

21.3.3 乙方未依本契約第3.3.1條約定與相關法令規定負擔或付清相關費用，致影響本案之推動者。

21.3.4 除不可抗力因素以外，本案應拆除之地上物而未拆除者。

21.3.5 本建物建造執照被作廢或註銷者。

21.3.6 乙方未依主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫、興建執行計畫辦理興建工程，經甲方認定情節重大並足以影響都市更新事業執行，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約約定情事，致本契約目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞，且經甲方認定情節重大者。

21.3.7 乙方未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達20%，足認有不能依限完工之虞，且經甲方認定情節重大者。

21.3.8 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞，且經甲方認定情節重大者。

21.3.9 乙方將其因本案所取得，及其繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分，或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，其經甲方認定情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。

21.3.10 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人並經甲方認定足以影響都市更新事業的執行者。

21.3.11 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

21.3.12 乙方違反法規之強制或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。

21.3.13 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

21.3.14 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。

21.3.15 乙方遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

21.3.16 乙方公司因改組、變更、合併、分割或營業讓與，致不能承擔原契約義務者。

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

## 21.4 違約之處理

### 21.4.1 乙方一般違約之處理

21.4.1.1 乙方有一般違約之情事而可改善時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善處理：



- 1.限期改善之程序。
- 2.違約之具體事實。
- 3.改善之期限。
- 4.改善後應達到之標準。
- 5.屆期未完成改善之處理。

21.4.1.2 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善未達標準或無法改善時：

1. 乙方如未依約定期限申請建造執照或開工或完工取得使用執照或完成分配者，每逾 1 日賠償新臺幣1萬元之懲罰性違約金予甲方，以 60日為限。
2. 除前目以外甲方得就一般違約每一事件處乙方新臺幣5萬元整之懲罰性違約金，逾期未改善並得連續處罰。

21.4.1.3 甲方依前目約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方，記載乙方違約事由、懲罰性違約金數額及得連續處罰之意旨（屬無法改善者，則不連續處罰）。甲方並得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。

#### 21.4.2 乙方重大違約之處理

乙方有重大違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方，甲方得按情節選擇以下一項或數項約定處理，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.4.2.1 甲方得就重大違約每一事件處以乙方新臺幣 50萬元以上 100萬元以下之懲罰性違約金，甲方並得就重大違約情形可改善者，以書面載明下列事項通知乙方限期改善。

- 1.限期改善之程序
- 2.違約之具體事實。
- 3.改善之期限。
- 4.改善後應達到之標準。
- 5.屆期未完成改善之處理。

21.4.2.2 乙方有重大違約情形且無法改善或經甲方認定情節重大，或前目情事經通知乙方限期改善 2 次仍未改善或改善未達標準，甲方得以書面載明下列事項通知乙方中止乙方工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依本契約第22條約定處理。

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

21.4.2.3 懲罰性違約金得連續處罰（但屬無法改善者，則不連續處罰），甲方並得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。

21.4.2.4 除本契約第21.4.1.2條及第21.4.2.1條約定之懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地所有權人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

21.4.2.5 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。

21.4.2.6 除雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

21.4.2.7 依本契約第21.4.2.2條約定中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止原因已消滅，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。

## 第22條 契約之解除或終止

22.1 雙方合意解除或終止：契約期間甲、乙雙方得合意解除或終止本契約。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，除本契約已有約定外，應另行議定之。

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

22.2.1 乙方未依第21.4條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達30日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

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

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

22.2.4 乙方未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達本契約第13.2條之施工計畫20%以上，足認有不能依限完工之虞者。

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

22.2.6 乙方將其因本案所取得及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.7 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.8 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。

22.2.9 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。

22.2.10 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。

22.2.11 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。

22.2.12 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14 乙方違反於簽約前所為之承諾事項，致影響甲方及權利人關之權益情節重大者。

22.2.15 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16 乙方未於約定期限內與甲方簽訂承諾回饋契約者（如有承諾回饋）。

22.2.17 其他經甲方認定有嚴重違反本契約約定之情事者。

## 22.3 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

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

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

## 22.4 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

### 22.4.1 契約解除或終止之效力

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

22.4.1.2 除乙方於契約解除或終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。

22.4.1.3 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復實施更新單元原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。

22.4.1.4 於本契約解除或終止後，乙方已完成且可使用之與執行本更新事業相關之履約標的，應移轉予甲方或甲方指定之人，並提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含地上物、與都市更新事業相關之計畫書圖、資料、說明、契約書、規格、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。履約標的之移轉，乙方不得向甲方請求任何費用。

22.4.1.5 依第22.4.1.4條雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交間，乙方就須移轉之標的應盡善良管理人之注意義務，採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，解除或終止契約時，應由乙方負擔相關維護及移轉費用。雙方同意於本契約解除或終止後6個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件將應進行移轉之資產、在建工程所有權移交予甲方或甲方指定之人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之人。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

22.4.1.6 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之

次日起90日內排除。

22.4.1.7 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於實施更新單元上之乙方資產、設備。相關費用應由乙方負擔。如乙方未完成移除，屆期甲方得逕行代為移除，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

#### 22.4.2 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約

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

22.4.2.1 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起90日內會同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，乙方並應負損害賠償責任。

22.4.2.2 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。如為辦理塗銷有代乙方履行其未履行事項或為乙方排除影響塗銷障礙事項之必要行為，甲方或甲方指定之第三人因而支出之費用，應由履約保證金或其他乙方就本案可獲得之給付中扣除，如有不足，甲方或甲方指定之第三人得另向乙方請求。

22.4.2.3 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登記所需文件。

22.4.2.4除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方不得拆除或毀損原有在建工程或已完成建物（包括但不限於鋪設於在建工程之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污水處理、監視系統等設備），乙方應善盡善良管理人注意義務，自行負擔費用妥為看管維護並維持在建工程及上開設備於本契約終止前之狀態，如因怠於看管維護而致生甲方、甲方指定之第三人或第三人損害時，應負損害賠償責任，而甲方或甲方指定之第三人亦得逕行派員進駐管理，乙方不得拒絕。

22.4.2.5除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應於本契約解除或終止之次日起30日內，提交資產移轉清冊予甲方，載明乙方應移轉予甲方或甲方指定之第三人所有之在建工程或已完成建物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止後6個月內點交在建工程予甲方或甲方指定之第三人，未依期限完成點交時，乙方應支付甲方新臺幣5,000萬元整之懲罰性違約金。乙方於移轉前應負管理維護之責，且乙方不得向甲方請求任何費用、賠償或補償；其餘乙方所有之動產，乙方應於自甲方書面向乙方表示解除或終止本契約或因其他原因終止後依甲方所定期限內遷離，乙方逾期未遷離者視為廢棄物，乙方同意任由甲方處理，其所衍生費用由乙方負擔，若甲方因此遭受損害時，乙方並應賠償甲方。

22.4.2.6乙方應提供必要之文件、紀錄、報告等資料。移轉標的應包含都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、與其他廠商簽訂與本案有關之契約書影本、規格、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等，該相關文件、資產項目不另計價。

22.4.2.7除法令或本契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收。經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息或損害賠償（包括但不限於甲方就本案重新公開評選覓得實施者

之差價及公開評選成本)等金額後，保證金如有不足，甲方得另向乙方請求給付。

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

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

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

1. 在建工程、已完成建物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。移轉項目與其價值，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

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



3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.7條約定辦理。

22.4.3.2 乙方應負責本契約第22.4.2.4條移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。

22.4.3.3 乙方應無償提供本契約第22.4.2.6條所約定之相關文件、資產項目予甲方。

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

22.4.3.5 除第22.4.3.1條及第22.4.3.2條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方及雲林縣政府請求補償或返還。

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

## 22.5 契約解除或終止之處理

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

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

22.5.3 本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

22.5.3.1 第17條履約保證金之約定。

22.5.3.2 第22.4條解除或終止時之約定。

22.5.3.3 第23條爭議處理之約定。

22.5.3.4 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 第23條 爭議處理

23.1 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解

決之。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後90日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：

23.1.1 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

23.1.2 提起民事訴訟，並以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

23.1.3 依其他法律申（聲）請調解。

23.1.4 依契約或雙方合意之其他方式處理。

## 23.2 協調

23.2.1 雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。

23.2.2 甲乙雙方應於本契約簽訂之日起90日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳附件3。

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

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

23.2.5 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於1個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於2個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依第23.2.3條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

## 23.3 仲裁

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

### 23.3.2 仲裁人之選定：

23.3.2.1 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起14日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出10位以上（含本數）之名單，交予對方。

23.3.2.2 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起14日內，自該名單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。

23.3.2.3 當事人之一方未依第23.3.2.1條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。

23.3.2.4 當事人之一方未依第23.3.2.2條自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。

### 23.3.3 主任仲裁人之選定：

23.3.3.1 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。

23.3.3.2 未能依前項共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構為之選定。

23.3.4 以雲林縣為仲裁地。

23.3.5 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

23.3.6 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

23.3.7 仲裁判斷書應記載事實及理由。

23.4 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本案之進行。

23.5 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議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。

23.6 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。

#### **第24條 附則**

24.1 乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。

24.2 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

24.3 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

24.4 任何一方放棄行使本契約某一條款之權利時，不生放棄行使其他條款權利之效力。一方對他方之違約行為不為主張或行使其應有權利者，不生已放棄其嗣後主張相同權利之效力。

24.5 本契約應以中華民國法律為準據法。

24.6 本契約印花稅由乙方負擔，並於雙方所執之契約正本內貼付。

24.7 本契約如有其他未盡事宜，依都市更新條例及其相關子法、民法及相關法令規定辦理。

#### **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：

甲方地址：640雲林縣斗六市雲林路二段515號

乙方地址：

25.2 當事人之任一方未依第25.1條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法

律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

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

第三次公開閱覽，僅供參考

## 第26條 契約份數

26.1 本契約正本乙式2份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本6份，由甲乙雙方各執3份。

第三次公開閱覽，僅供參考

## 立契約書人

甲 方：雲林縣政府

代表人：縣長 張麗善

地 址：640雲林縣斗六市雲林路二段515號

電 話：05-552-2000

乙 方：

代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

【附件1】招標更新基地土地清冊、地籍圖

| 編號 | 地號     | 騰本登記                    | 權利範圍                    | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|--------|-------------------------|-------------------------|-----|-----------------|
|    |        | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 1  | 599-3  | 4.01                    | 4.01                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 2  | 599-4  | 84.83                   | 84.83                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 3  | 663-2  | 1542.9                  | 1542.9                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 4  | 663-27 | 157.71                  | 157.71                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 5  | 667    | 106.55                  | 106.55                  | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 6  | 668    | 1950.28                 | 1950.28                 | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 7  | 669    | 771.6                   | 771.6                   | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 8  | 670    | 3.93                    | 3.93                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 9  | 671    | 17.95                   | 17.95                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 10 | 671-1  | 2.81                    | 2.81                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 11 | 672    | 68                      | 68                      | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 12 | 673    | 4.89                    | 4.89                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 13 | 674    | 9.31                    | 9.31                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 14 | 675    | 116.25                  | 116.25                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 15 | 676    | 94                      | 94                      | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 16 | 677    | 10.65                   | 10.65                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 17 | 678    | 8.88                    | 8.88                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 18 | 679    | 44.73                   | 44.73                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 19 | 679-1  | 14.9                    | 14.9                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 20 | 680    | 58.73                   | 58.73                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 21 | 681    | 15.09                   | 15.09                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 22 | 682    | 36.88                   | 36.88                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 23 | 683    | 1.6                     | 1.6                     | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 24 | 684    | 8.69                    | 8.69                    | 1/1 | 陳○○             |
| 25 | 685    | 307.39                  | 307.39                  | 1/1 | 陳○○             |
| 26 | 686    | 21.55                   | 21.55                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 27 | 687    | 62.96                   | 62.96                   | 1/1 | 張○○             |
| 28 | 688    | 62.48                   | 31.24                   | 1/2 | 李○○             |
|    |        |                         | 31.24                   | 1/2 | 李○○             |
| 29 | 689    | 61.01                   | 61.01                   | 1/1 | 許○○             |
| 30 | 690    | 113.48                  | 56.74                   | 1/2 | 許○○             |
|    |        |                         | 56.74                   | 1/2 | 許○○             |
| 31 | 691    | 150.05                  | 150.05                  | 1/1 | 阮氏○○            |
| 32 | 691-1  | 21.29                   | 21.29                   | 1/1 | 高○○             |
| 33 | 692    | 167.54                  | 167.54                  | 1/1 | 高○○             |
| 34 | 694    | 139.98                  | 139.98                  | 1/1 | 陳○○             |
| 35 | 743    | 48                      | 48                      | 1/1 | 丁○○             |
| 36 | 744    | 64.24                   | 64.24                   | 1/1 | 高○○             |



| 編號 | 地號    | 謄本登記                    | 權利範圍                    | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|-------|-------------------------|-------------------------|-----|-----------------|
|    |       | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 37 | 745   | 196.23                  | 196.23                  | 1/1 | 高○○             |
| 38 | 746   | 62.47                   | 62.47                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 39 | 746-1 | 9.61                    | 9.61                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 40 | 746-2 | 2.88                    | 2.88                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 41 | 747   | 4.03                    | 4.03                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 42 | 748   | 31.97                   | 31.97                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 43 | 748-1 | 0.35                    | 0.35                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 44 | 748-2 | 5.85                    | 5.85                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 45 | 749   | 67.35                   | 67.35                   | 1/1 | 唐○○             |
| 46 | 750   | 9.76                    | 9.76                    | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 47 | 751   | 102.02                  | 102.02                  | 1/1 | 許○○             |
| 48 | 758   | 88.17                   | 88.17                   | 1/1 | 高○○             |
| 49 | 762   | 77.8                    | 77.8                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 50 | 762-1 | 2.55                    | 2.55                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 51 | 766   | 107                     | 107                     | 1/1 | 蘇○○             |
| 52 | 767   | 61.62                   | 61.62                   | 1/1 | 王○○             |
| 53 | 774   | 44.42                   | 44.42                   | 1/1 | 高○○             |
| 54 | 803   | 75.76                   | 75.76                   | 1/1 | 廖○○             |
| 合計 |       | 7,304.98                | 7,304.98                |     |                 |

註1：本表內容依112年05月24日地籍謄本資料登載。

註2：相關產權資料以地政機關登記為準。

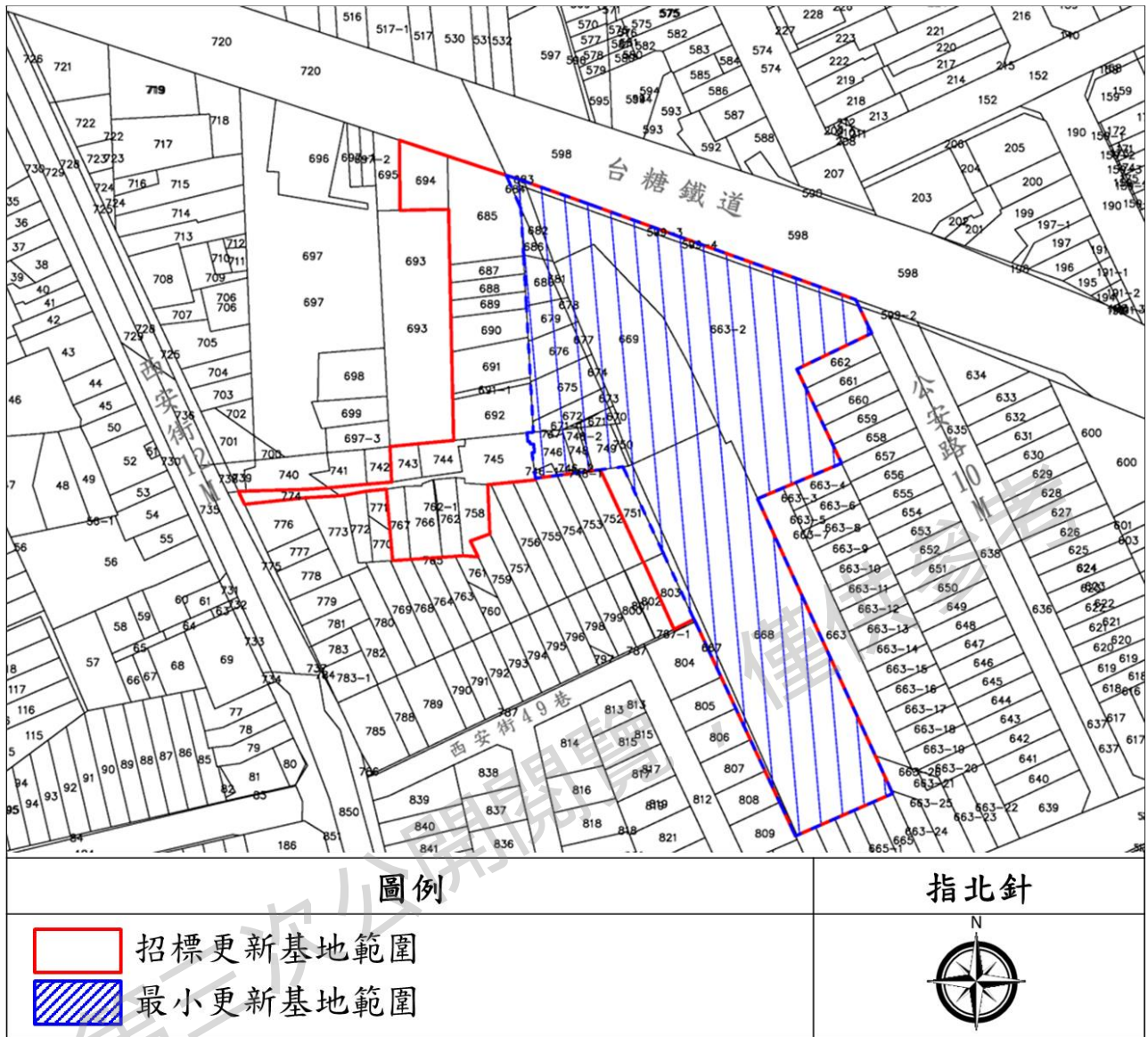
**【附件2】最小更新基地土地清冊**

| 編號 | 地號     | 騰本登記                    | 權利範圍                    | 持分  | 所有權人/管理者        |
|----|--------|-------------------------|-------------------------|-----|-----------------|
|    |        | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) |     |                 |
| 1  | 599-3  | 4.01                    | 4.01                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 2  | 599-4  | 84.83                   | 84.83                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 3  | 663-2  | 1542.9                  | 1542.9                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 4  | 663-27 | 157.71                  | 157.71                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 5  | 667    | 106.55                  | 106.55                  | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 6  | 668    | 1950.28                 | 1950.28                 | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 7  | 669    | 771.6                   | 771.6                   | 1/1 | 中華民國/交通部台灣鐵路管理局 |
| 8  | 670    | 3.93                    | 3.93                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 9  | 671    | 17.95                   | 17.95                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 10 | 671-1  | 2.81                    | 2.81                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 11 | 672    | 68                      | 68                      | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 12 | 673    | 4.89                    | 4.89                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 13 | 674    | 9.31                    | 9.31                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 14 | 675    | 116.25                  | 116.25                  | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 15 | 676    | 94                      | 94                      | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 16 | 677    | 10.65                   | 10.65                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 17 | 678    | 8.88                    | 8.88                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 18 | 679    | 44.73                   | 44.73                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 19 | 679-1  | 14.9                    | 14.9                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 20 | 680    | 58.73                   | 58.73                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 21 | 681    | 15.09                   | 15.09                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 22 | 682    | 36.88                   | 36.88                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 23 | 683    | 1.6                     | 1.6                     | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 24 | 686    | 21.55                   | 21.55                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 25 | 746    | 62.47                   | 62.47                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 26 | 746-1  | 9.61                    | 9.61                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 27 | 746-2  | 2.88                    | 2.88                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 28 | 747    | 4.03                    | 4.03                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 29 | 748    | 31.97                   | 31.97                   | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 30 | 748-1  | 0.35                    | 0.35                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 31 | 748-2  | 5.85                    | 5.85                    | 1/1 | 台灣糖業股份有限公司      |
| 32 | 750    | 9.76                    | 9.76                    | 1/1 | 中華民國/交通部鐵路管理局   |
| 33 | 749    | 67.35                   | 67.35                   | 1/1 | 唐○○             |
| 合計 |        | 5,342.30                | 5,342.30                |     |                 |

註1：本表內容依112年05月24日地籍騰本資料登載。

註2：相關產權資料以地政機關登記為準。

### 【附件3】 招標更新基地及最小更新基地地籍圖



**【附件4】 乙方重要工作期程表**

| 作業時間規定                                       | 工作項目  |
|--|---|
| 本契約簽約日3日之前（契約17.1）                           | 繳交第一階段履約保證金予甲方。   |
| 本契約簽訂之日起10日內（契約3.1.2.1）                      | 函請地政機關提供地籍圖資、土地及合法建築物權屬資料。  |
| 本契約簽訂之日起30日內（契約12.1、12.6）                    | 投保相關責任險（保險期間自本契約簽約日起至建築主管機關核准開工日止），並於投保後15日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份送交甲方備查。                |
| 本契約簽訂之日起90日內（契約23.2.2）                       | 甲乙雙方依本案協調委員會組織章程成立協調委員會。  |
| 地政機關提供資料之日起60日內（契約3.1.2.2）                   | 測量地上物分布並套繪地籍圖，併同權屬狀況（人數、面積等）資料造冊提送甲方備查。   |
| 本契約簽訂之日起180日內（契約3.1.2.3）                     | 取得規定比例之所有權人同意書、擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫草案提送甲方。有需調整實施範圍需求者，檢具相關文件報甲方同意。                     |
| 調整更新實施開發範圍須報請甲方同意，並自甲方同意之日起算180日內（契約3.1.2.4） | 擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案、舉辦自辦公聽會。  |
| 都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案經主辦機關同意之日起算120日內（契約3.1.2.5） | 申請審議。   |
| 都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經甲方同意後14日內（契約3.1.3.1）       | 計畫書草案提送都市更新主管機關辦理公展、公聽會。  |
| 公展期滿次日起30日內（契約3.1.3.2）                       | 彙整公展期間相關權利人意見，併將計畫書公展版提送審議會審議。  |
| 權利變換計畫核定發布後依甲方通知之日起30日內（契約17.2）              | 繳交第二階段履約保證金予甲方。   |
| 權利變換計畫核定發布實施日起10日內（契約3.1.4.2）                | 以書面雙掛號通知所有權人、管理人或使用人，限期30日內拆除、遷移及屆期未拆除之預定拆遷日（權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月），並將其通知公文副知甲方。 |
| 權利變換計畫核定發布實施次日起30日內（契約3.1.4.3）               | 與信託銀行簽訂信託契約。  |
| 權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內（契約3.1.4.4）               | 通知不願參與分配或可分配權利價值未達最小分配面積單元者於通知之日起30日內領取現金補償。  |
| 申請建造執照前30日內（契約10.2、13.1）                     | ◆將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限甲級以上營造廠）、  |

| 作業時間規定                                       | 工作項目  |
|--|---|
|  | 水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。<br>◆將營造廠業者之資格證明文件送甲方備查。  |
| 都市更新事業計畫、權利變換計畫發布實施之日起3個月（得展延3個月）（契約3.1.5.1） | 提出建造執照申請，並副知甲方。   |
| 取得建造執照（契約3.1.5.2）                            | 立即通知甲方。   |
| 預定開工前10日（契約3.1.5.2、5.1）                      | 甲方會同公產管理機關按現狀點交予乙方接管。   |
| 申報開工日（契約3.1.5.4）                             | 副知甲方。   |
| 核准開工日（契約3.1.5.4、12.2、12.6）                   | ◆立即通知甲方。<br>◆投保營造保險（保險期間應自核准開工日之日起至本案建物點交予建物所有權人後30日止），並於投保後15日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份送交甲方備查。  |
| 建造執照核發之日起30日內（契約13.6、13.7）                   | ◆提送與營造廠所簽訂之工程合約書副本予甲方備查（不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日）。<br>◆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備查。                                     |
| 核定開工之日起5年內（得展延1年）（契約14.1）                    | 興建全部建築物及取得使用執照。   |
| 取得使用執照後6個月（契約15.2、16.1）                      | ◆完成辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及完成造冊通知土地所有權人、權利變換關係人繳納或領取差額價金，並備妥登記所需之相關文件列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記。<br>◆完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公用設備及公共設施，檢具相關文件送甲方備查。 |
| 乙方與本案全數土地及合法建築物所有權人完成移轉登記日起7日內（契約18.1）       | 繳交保固保證金予甲方。   |
| 完成公用設備及公共設施之相關文件經甲方備查日起30日內（契約16.1）          | 依都市更新條例第63條及都市更新權利變換實施辦法第27條規定，以書面分別通知受配人於各該通知日起30日內辦理點交、接管，並副知甲方。  |
| 本案建物於點交日起（契約18.1）                            | 負責本案建物之保固，並應與公寓大廈管理   |

| 作業時間規定  | 工作項目   |
|---|--|
|   | 委員會簽訂保固契約（含透天建物之保固）。                         |
| 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（契約6.4.4）                  | 乙方應計算差額價金，並通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起30日內繳納或領取。 |
| 本案都市更新事業計畫執行完成日起6個月內（更新事業計畫完成日，依「完成產權移轉登記之日」認定之。）（契約19.1） | 檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送都市更新主管機關備查，並副知甲方。 |

※本表未盡事項，依本契約約定、都市更新條例及其相關子法規定辦理。

第三次公開閱覽，僅供參考

## 【附件5】 協調委員會組織章程

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

第二條、協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

一、實施契約（包含相關文件）之爭議事項、未盡事宜及修約之協調與解決。

二、不可抗力或除外情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。

三、甲乙雙方同意交付協調之事項。

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

前項所稱同一事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

第四條、本委員會設置6名常任委員，至少包括工程、財務及法律專家各一名。

本委員會常任委員之選任，由甲乙雙方各自推薦6名後，再由雙方各自於他方推薦人選中選定3名擔任委員，並由雙方於選定之人選中共同選定一名擔任主任委員。如無法合意共同選定主任委員，以抽籤決定之。

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

第五條、本委員會常任委員任期5年。任期屆滿時改選之：改選得連任。

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

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

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

任任務委員。

任一方未於前開期間內提出推薦名單時，由本委員會指定之。

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

#### 第七條、

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

#### 第八條、協調之提送應以書面向主任委員為之。並載明下列事項：

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

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

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



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

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

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

第十一條、甲乙雙方及協調委員對於協調期間之所有資料應盡保密義務。除法律另有規定、經當事人同意、或為辦理本章程事項之必要外，不得揭露予第三人。但當事人為進行協調程序所委任之顧問（包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士）不在此限。

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

第十三條、本委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。

第十四條、委員為無給職，但得支給出席費或車馬費，費用由甲乙雙方平均負擔。

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

第十六條、本章程之變更及修改須經雙方書面同意。

第十七條、本章程實施契約簽訂之日起生效。

【附件6】都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

| 可提列項目      |   | 提列基準   | 說明   |
|------------|---|--|--|
| 壹、<br>工程費用 | (一) 拆除工程(建築物拆除費)  | 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價   | 詳如附件5-1。   |
|            | (二) 新建工程<br>營建費用 (含公益設施樓地板面積)   | 營建費用 = 總樓地板面積 × 營建單價。  | 1、單價依中華民國不動產估價師公會全國聯合會最新公報之「雲林縣營造或施工費標準表」。<br>2、若情形特殊由專業技師簽證並提出效益評估，以送請審議會審查通過者採計。 |
|            | (三) 其他必要費用<br>1. 鑑界費  | 依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」辦理。  | 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。   |
|            | 2. 鑽探費用   | 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 75,000元/孔。   | 1、指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。<br>2、詳如附件5-2。                                  |
| 3. 鄰房鑑定費   | 1、鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費 (元/戶)<br>2、鑑定費率依臺灣省土木技師公會標準。<br>3、應檢具鑑定範圍圖及戶數證明。 | 1、更新前對本案更新基地周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。<br>2、鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑 (不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算) |  |

| 可提列項目 |                   | 提列基準                   | 說明                                       |
|-------|-------------------|------------------------|--|
|       | 4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 依實際狀況認列。               | 以更新後實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（不包含供停車位登記用之單元）。   |
|       | 5. 公寓大廈公共基金（A1）   | 依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定核計。  | 依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金。 |
|       | 6. 建築執照相關規費       | 建築物造價或雜項工作物價之千分之一以下提列。 | 依建築法第29條規定，申請建照等應繳交之行政規費。                |
|       | 7. 空氣污染防制費        | 依空氣污染防制費收費辦法核計。        | -  |
|       | 8. 其他             | 依實際狀況認列。               | 指前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。                   |
|       | 重建費用(A)合計：        |                        |  |

| 可提列項目              |            | 提列基準  | 說明   |
|--------------------|------------|---|--|
| 二、公共及公益設施費用<br>(B) | (一) 公共設施費用 | 1. 公共設施用地捐贈本縣土地成本<br>以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值X1.2倍核計。  | 1、由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給雲林縣政府所需之土地成本。<br>2、該公共設施用地位於本案更新基地外，則此項用地取得成本得列入共同負擔；若位於本案更新基地內，則不得列入。<br>3、公共設施用地如已申請容積移轉，則不得提列此項費用。 |
|                    |            | 2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用<br>準用「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理。 | 詳如附件5-3。   |

| 可提列項目         |                 | 提列基準               | 說明  |
|---------------|-----------------|--------------------|---|
|               | 3. 公共設施工程開闢費用   | 依實際狀況認列。           | 1、依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款規定，適用於本案更新基地內、外之公共設施。<br>2、含施工費、空污費、鋪面、街道家具、照明等材料設施、規費及工程管理費。<br>3、開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。<br>4、協助開闢之計畫道路若為本案更新基地之出入通路應自行開闢者，其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。 |
| (二)<br>公益設施費用 | 1. 基本設施、設備或裝修費用 | 依該公益設施管理機關審定之金額認列。 | -   |
|               | 2. 提供管理維護費用     | 依該公益設施管理機關審定之金額認列。 | -   |

| 可提列項目                             |                        | 提列基準                                     | 說明  |
|-----------------------------------|------------------------|--|---|
| 三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(C) |                        | 依事業計畫所審定金額為準。                            | 如綠建築管理維護費用。   |
| 工程費用(A)+(B)+(C)合計：                |                        |  |   |
| 貳、權利變換費用(D)                       | 一、(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造) | 依雲林縣建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。 |   |
|                                   | (二)都市更新規劃費用            | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                      | 1、依「都市更新條例」第51條第1項及「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款規定之其他費用。<br>2、指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。<br>3、本費用包括調查費、各階段舉辦公聽會、說明會與營業稅等。<br>4、本費用不涉及都市計畫變更與容積移轉相關作業。<br>5、變更規劃費部分，依實際狀況另計。 |
|                                   | (三)不動產估價費用(含估價師簽證費)    | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。                      | 1、依「都市更新條例」第50條第  |

| 可提列項目                                       | 提列基準                   | 說明  |
|---|------------------------|---|
|   |                        | 1 項及「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條、第 19 條第 1 項第 5 款規定。<br>2、得含「都市更新條例」第 57 條第 4 項之土地改良物價值查定費用。   |
| (四)更新前測量費用(含技師簽證費用)                         | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。    | 更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。   |
| (五)其他規劃簽證費用(如：技師及相關專業部分、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他) | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。    | -   |
| 二、土地改良物拆遷補償<br>(一)合法建築物拆遷補償費                | 由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。 | 1、依「都市更新條例」第 57 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款規定。<br>2、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。<br>3、以協議合建方式實施者，拆遷補償費用得由雙方協議之，並檢具相關證明文件（如協議證 |

| 可提列項目                  | 提列基準   | 說明   |
|------------------------|--|--|
| 及安置費用                  |  | 明文件)。  |
| (二)合法建築物拆遷安置費          | <p>以下二種方式擇一計列：</p> <p>1.由雙方協議為之，檢具相關證明文件（如協議證明文件），並經審議會審議通過為準。</p> <p>2.以租金補貼方式辦理。</p> | <p>1、依「都市更新條例」第57條及「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款規定。</p> <p>2、拆遷安置費：係指因權利變換而拆除或遷移土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用者。</p> <p>3、居住面積：以謄本登記或測量所得合法建築物面積。</p> <p>4、補貼之租金以本市住宅租賃行情提列。</p> |
| (三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用 | <p>1.採現金補償者，由雙方協議為之，檢具相關證明文件（如協議證明文件），並經審議會審議通過為準。</p> <p>2.採異地安置者，成本以協議書或合約</p>       | <p>1、依「都市更新條例」第57條及「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款規定。</p>   |



| 可提列項目                    | 提列基準   | 說明  |
|--------------------------|--|---|
|                          | <p>為準，檢具相關證明文件，並經審議會審議通過為準。</p> <p>3.採現地安置者，不列入共同負擔。</p> | <p>2、本項指申請「都市更新建築容積獎勵辦法」第17條之成本費用。</p> <p>3、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。</p>                           |
| <p>(四) 其他土地改良物拆遷補償費用</p> | <p>由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p>                            | <p>1、1. 含合法建築物增建部分（如頂樓加蓋及違法增建等）、非占有他人土地之舊違章建物（如未辦理保存登記者）或其他。</p> <p>2、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，若實施者代為拆除地上物時，代為拆除或遷移費用應於補償金內扣除。</p> |
| <p>三、地籍整理費用</p>          | <p>依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」及地政規費標準辦理。</p>                  | <p>指更新後所有權移轉登記、建物滅失、土地合併、土地分割、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理</p>   |

| 可提列項目        | 提列基準  | 說明  |
|--------------|---|---|
|              |   | 事項、辦理規費及委由地政士辦理費用等。   |
| 四、其他必要之費用    | 依實際狀況認列。  | 前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。   |
| 權利變換費用(D)合計： |   |   |
| 參、貸款利息 (E)   | <p>貸款利息=①+②+③</p> <p>① [合法建築物拆遷補償費+其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用] × 貸款年利率 × 貸款期間。</p> <p>② [重建費用(A)-公寓大廈公共基金(A1)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(H)-合法建築物拆遷補償費-其他土地改良物拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5。</p> <p>③ [申請容積獎勵繳納保證金] × 貸款年利率 × 貸款期間。</p> | <p>1、貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」。</p> <p>2、貸款期間：<br/>                     ① 權利變換計畫核定後至開工（6個月）+ 更新期間（開工日起算至取得使用執照，地上層每層2個月計算，地下層之第一層以4個月計算、每多開挖一層增加2個月）+ 取得使用執照至產權登記完成（6個月+取得使用執照至取得標章（不超過12個月）<br/>                     ② 實施方式若非權利變換者，取得使用執照後至產權登記完成以3個月計列。<br/>                     ③ 若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據，並經審議會審議通過為準。</p> <p>3、申請容積獎勵繳納保證金之利息僅自組更新會、代理實施者使得提列。</p> |

| 可提列項目      |                | 提列基準   | 說明  |
|------------|----------------|--|---|
| 肆、稅捐 (F)   |                | 依實際狀況認列。   | 包括營業稅、印花稅(承攬契據、讓受不動產契據)。  |
| 伍、管理費用 (G) | 一、人事行政管理費 (G1) | 人事行政管理費 = [ 重建費用(A)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(H) ] × 人事行政管理費率。 | 1、本項費用包含土地整合、人事、行政管理及總務費。<br>2、人事行政管理費率以5%為上限，但公有土地面積比例達90%者，予以酌減。<br>3、倘實施者為「自組更新會」或「代理實施者」，本項名稱可分別改以「更新會運作費用」、「委託專案管理費用」，費率同提列說明。 |
|            | 二、專業營建管理費      | 依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。  | 1、實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費。<br>2、本項僅「自組更新會」或「代理實施者」類型始得提列。<br>3、本項費用與人事行政管理費合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。                           |

| 可提列項目          | 提列基準   | 說明  |
|----------------|--|---|
| <p>三、銷售管理費</p> | <p>銷售管理費=(實施者實際獲配之單元及車位總價值)×銷售費率</p>   | <p>1、「實施者實際獲配之單元及車位總價值」：不含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另尚有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。</p> <p>2、若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算。</p> <p>3、銷售管理費率以6%為上限，並經審議會審議通過為準。</p> |
| <p>四、信託管理費</p> | <p>依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。</p>   | <p>1、「都市更新條例」第25條：「都市更新事業得以信託方式實施之。」</p> <p>2、實施者為「自組更新會」或「代理實施者」等時，信託費用得全額提列，當實施者為「一般建商」時，該項提列基準以信託費用之50%為原則。</p>  |
| <p>五、風險管理費</p> | <p>風險管理費=[重建費用(A)+公共及公益設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+貸款利息(E)+稅捐(不含營業稅)(F)+人事行政管理費(G1)+都市計畫變更負擔</p> | <p>1、風險管理費率以12%為上限。</p> <p>2、以協議合建方式實施都市更新者，不得提列風險管理費。</p> <p>3、所提列之風險管理費如有清算</p>   |

| 可提列項目  | 提列基準          | 說明   |
|--|---------------|--|
|  | 費用(H) } ×風險費率 | 退費機制，應於計畫中加註說明。  |
| 管理費用 (G) 合計：   |               |  |
| 陸、都市計畫變更負擔費用 (H)   | 依都市計畫規定核實提列。  | 依都市更新條例第51條規定提列，指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。 |
| 共同負擔費用 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計： |               |  |

第三次公開閱覽

## 【附件5-1】拆除費用

### 一、定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

### 二、提列說明

- (一) 應依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數分別計列。
- (二) 拆除面積：以建物登記謄本所載或實測面積為準。
- (三) 計列公式：拆除費用＝拆除面積×拆除單價（如下表）

拆除單價一覽表

| 構造別         | 樓層規格  | 價格(元/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-------|-----------------------|
| 鋼筋混凝土造      | 1~3樓  | 540                   |
|             | 4~5樓  | 720                   |
|             | 6~13樓 | 860                   |
|             | 14樓以上 | 990                   |
| 加強磚造        | 1~3樓  | 360                   |
|             | 4~5樓  | 450                   |
| 磚造          | 1樓    | 210                   |
| 竹木造、鋼鐵棚架或其它 | —     | 100                   |

### 三、注意事項

- (一) 已內含拆除工程之空氣污染防治費用。
- (二) 未超過本標準免具合約。
- (三) 特殊情況（如共同壁分割、連續壁、地下室及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。
- (四) 無法依都市更新條例第57條第5項規定將其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回者（如無主屋、廢墟等），始得提列本項。

## 【附件5-2】鑽探費用

### 一、定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。依《建築技術規則》建築構造編第64、65條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

### 二、提列說明

鑽探費用＝鑽探孔數×75,000 元/孔

### 三、注意事項

(一) 地基調查點（鑽探孔）之數量：應依《建築技術規則》建築構造編第65條規定：

1. 基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
2. 同一基地之調查點數不得少於 2 點，當 2 處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
3. 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
4. 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於 2 處，其調查深度應符合前項規定。

(二) 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

### 【附件5-3】公共設施用地地上物拆遷補償費用

#### 一、定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第3款規定，針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

#### 二、提列說明

準用「雲林縣辦理公共工程建築改良物拆遷補償救濟自治條例」辦理。

#### 三、注意事項

- (一) 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
- (二) 當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於本案更新基地上時：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與本案更新基地地上物拆遷補償安置標準一致。
- (三) 以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。
- (四) 依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為本案更新基地之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用不得計列容積獎勵，但可列為共同負擔。



**【附件7】 建材設備表**

| 項目     | 位置   | 使用建材及設備  | 備註                                |
|--------|--|--|-----------------------------------|
| 一、外觀牆面 | 各項立面   | 使用天然石材搭派高級飾材，部分使用整體造型丁掛磚、剖開磚、小口磚或山形磚搭配抵石子或洗石子設計收編。 | 陽台地坪與牆面滾高150cm防水處理，並配合外觀牆面材料整體設計。 |
|        | 陽台外牆   |  |                                   |
| 二、室內牆面 | 內部隔間牆  | 採用輕隔間或1/2B磚牆，須經甲方同意後採用。牆面粉光刷乳膠漆。                   | 4.大樓門廳入口設管理中心，並統一設置各戶信箱。          |
|        | 1F門廳、梯廳、公設空間   | 以拋光石英磚或抵石子或搭配木作裝潢。                                 |                                   |
|        | 2F以上梯廳、公共樓梯間、走道  | 乳膠漆。   | 5.入口大門採不銹鋼門，嵌強化膠合玻璃。              |
|        | 店面室內、住宅室內  | 乳膠漆。   |                                   |
|        | 浴廁、廚房  | 亮面磁磚加腰帶或抵石子、高級馬賽克、石英磚或岩面磚。                         | 6.刷虹牌、長城牌、ICI高級乳膠漆。               |
|        | 地下室  | 防水水泥漆。   |                                   |
| 三、地坪   | 1F門廳、梯廳、公設空間   | 以花崗石、抵石子及拋光石英磚（三洋、白馬、冠軍）相互搭配鋪設。                    |                                   |
|        | 2F以上梯廳、公共樓梯間、走道  | 2F以上梯廳地坪抵石子及拋光石英磚相互搭配鋪設。樓梯貼樓梯專用石英磚。                |                                   |
|        | 店面室內、騎樓  | 1F鋪設花崗岩石；2F貼拋光石英磚。                                 |                                   |
|        | 住宅室內、廚房  | 鋪設拋光石英磚（三洋、白馬、冠軍）。                                 |                                   |
|        | 浴廁、陽台、露台   | 止滑石英磚、30*30cm防滑地磚。                                 |                                   |
|        | 地下室  | 採用耐磨硬化地坪或石英砂整體粉光地坪。                                |                                   |
|        | 車道   | 鋪設高級車到磚。   |                                   |
|        | 屋頂   | 整體防水粉光，加鋪防水層責任施工，高級石英隔熱磚責任鋪設，以確保安全區防水效果及隔熱等。       |                                   |
| 四、平頂   | 1F門廳、梯廳、公設空間   | 藝術造型天花板與乳膠漆。                                       | 選用ICI、虹牌、長城牌等高級乳膠漆或高級水泥漆          |
|        | 2F以上梯廳、公共樓梯間、走道  | 刷水泥漆。  |                                   |
|        | 店面室內、騎樓  | 刷乳膠漆。  |                                   |
|        | 住宅室內、廚房  | 刷乳膠漆。  |                                   |
|        | 浴廁、陽台、露台   | 陽台晴雨漆；浴廁PVC天花板或企口防潮塑膠板等。                           |                                   |
|        | 地下室  | 防水水泥漆。   |                                   |
| 五、門窗   | 1.大門：店舖採輕質快速捲門，並附防夾裝置。內扇採落地鋁門。三樓以上住家大門採高級金屬門並附貓眼及雙道門鎖。 |  |                                   |

| 項目      | 位置 | 使用建材及設備   | 備註                                  |
|---------|----|---|-------------------------------------|
| 設備      |    | 2.門窗：採用力霸、正新、信元、大同或同級之鋁門窗並附紗窗。隔音氣密等級符合基本規定。鋁窗均設置防墜設施與安全開關。<br>3.廁所門採用高級塑鋼門。臥室門採實木門。<br>4.車道門採防爆快速鐵捲門，並設防夾裝置。  |                                     |
| 六、電梯設備  |    | 採用崇友東芝、通力、富士達、大同奧迪斯等電腦電梯。並應包含電梯安全設施、防夾門檔及故障就近樓層開啟功能；其他防止超載裝置、啟動感應讀卡系統、按錯取消功能等。  | 符合相關法規規定。                           |
| 七、衛浴設備  |    | 1.店鋪廁所洗臉盆採用長腳臉盆並設單槍龍頭及採用單體馬桶。<br>2.各住戶浴室採用單體馬桶，搭配台面式臉盆，並設單槍臉盆龍頭及淋浴花灑設備與淋浴隔間。暖風機、多功能置物架、明鏡、衛生紙架、毛巾架等高級配件。<br>3.主臥室浴廁除上述項目外，採用電腦馬桶座、溫控蓮蓬頭級按摩浴缸，並採乾溼分離設計。  | 凱薩或和成牌、隆昌牌等系列產品。設低台度龍頭，可供清洗廁所時接管使用。 |
| 八、廚具設備  |    | 1.採上下櫥櫃具、抽屜裝設回歸緩衝、門扇設吸附緩衝，附三口瓦斯爐具、不銹鋼單洗滌槽、嵌入式烘碗機、隱藏式抽油煙機、檯面採用杜邦人造石檯面。<br>2.廚房龍頭採二合一冷、熱專用龍頭。<br>3.廚具長度依現況配置，顏色統一配送及採購。   | 櫻花、喜特麗、林內                           |
| 九、停車設備  |    | 1.車道採斜坡式進出口並設置截水溝及檔水板。<br>2.入口處設置燈號，並依刷卡或遙控器控制進出。<br>3.設照明設備與誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制運轉系統。  |                                     |
| 十、電器設備  |    | 1.每戶採用單向三線式110/220V供電，各戶獨立電表，開關箱、無熔絲開關、漏電斷路器，安全可靠之正字標記產品。<br>2.電管採用南亞、華夏、大洋或其他正字標記廠牌PVC管或CD管，電現採太平洋、華新麗華、華榮獲其他正字標記廠牌電線。<br>3.各戶空間設兩插座、開關切採大型面板附夜光。<br>4.空調設備：各戶採分離式冷氣設計，預留套管、冷氣專用插座及排水管等。室內、外機及空調管路由住戶自理。 |                                     |
| 十一、弱電設備 |    | 1.各戶客廳、臥室皆設電話插座。<br>2.為創造未來數位科技生活，各戶均設置光纖網路資訊插座。<br>3.大樓屋頂設置UHF/VHF之社區共同天線系統。整合有線電視訊號，留設電視、電話出線口及網路出口。<br>4.室內各空間皆設視訊插座或出線口，並統一設置有線電視系統引進管線，以維護社區收訊品質。<br>5.於客廳上方四個角落的樓板上，預留音響喇叭出線口，方便住戶日後裝置環繞音響之用。       |                                     |
| 十二、給排水  |    | 建築物採間接供水系統，並留設總表及各戶獨立水表，熱水管採用披覆銅管或不銹鋼管。冷水管採用南亞、華夏、大洋或其他正字標記廠牌PVC管。  |                                     |

| 項目      | 位置 | 使用建材及設備  | 備註 |
|---------|----|--|----|
| 十三、消防設備 |    | 1.消防設備依消防令規定施作，由管理室集中監控全區消防警報系統。<br>2.地下室停車空間設置自動泡沫滅火系統，自動排氣系統。<br>3.設置緊急自動發電機組，大樓停電時供公共照明、車位、電梯、監控及消防系統正常運作。發電機需加設防震消音器及黑煙淨化器。<br>4.管理室設置廣播系統，作為各樓層平時及緊急廣播使用。   |    |
| 十四、安全設備 |    | 1.採用保全防護求救系統，含整合性數位影像保全主機、門窗感應器、火警偵煙器、緊急求救按鈕、保全遙控設定等，確保生命財產安全。<br>2.每一大樓住戶皆附保全遙控器兩只，社區大門及車庫遙控器兩只。進門刷卡或磁扣管理。<br>3.電梯內、車道出入口、門廳及地下室停車場，均設置數位式CCTV監控系統。<br>4.各戶設置對講機，於平時或緊急狀況時可與管理室聯絡。<br>5.社區圍牆設紅外線感應系統，地下室設置緊急押扣及反脅迫裝置。<br>6.住戶內瓦斯偵測連線大樓警報系統。 |    |
| 十五、景觀設備 |    | 植栽綠化與庭園造景項目<br>1.地被為台北草或韓國草。<br>2.灌木為多種四季草花搭配設計。<br>3.喬木採多層設計植栽規格足以遮蔭，並規劃自動澆灌系統。<br>4.庭院地坪以壓花地坪搭配花崗岩、觀音石、卵石整體設計。<br>5.規劃景觀照明設備附定時開關系統。   |    |

1. 外水、外電申請：外水、外電統一代理向台灣自來水公司、台灣電力公司申請裝備。
2. 天然氣申請：有天然瓦斯地區達成瓦斯配管（內線管設施）之接通後，費用納入共同負擔。
3. 其他
  - (1) 有線電視由住戶自行申請安裝付費。
  - (2) 上述所列建材如有停產，或不能即時供應以致無法配合施工時，實施者可斟酌提出建材品質相當或更優之其他廠牌，經甲方同意後採用。
  - (3) 建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材料及未註明之建材設施、設備均由實施者提出，經甲方同意後採用。