

「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改
土地都市更新事業」

委託實施契約書
【草案】

臺南市政府
中華民國 110 年 12 月

目錄

第一章 總則	1
第一條 契約文件及其效力.....	1
第二條 委託範圍及開發方式.....	4
第三條 有效期間.....	4
第四條 履約保證金.....	4
第五條 行政作業費.....	6
第六條 公益設施保固及保固保證金.....	6
第二章 實施都市更新事業	8
第七條 更新事業實施範圍.....	8
第八條 甲方應辦事項.....	8
第九條 乙方應辦事項.....	9
第十條 乙方聲明、擔保及承諾事項.....	16
第十一條 變更設計處理.....	19
第十二條 設計、監造及請領建造執照.....	19
第十三條 變更.....	21
第十四條 施工及取得建物使用執照.....	22
第十五條 權利變換.....	26
第十六條 產權登記.....	28
第十七條 保險.....	29
第十八條 履約管理.....	31
第三章 附則	33
第十九條 不可抗力與除外情事.....	33
第二十條 缺失及違約責任.....	35
第二十一條 契約解除或終止.....	38
第二十二條 爭議處理.....	44
第二十三條 其他規定事項.....	46

附件

附件一	範圍示意圖	1
附件二	地籍示意圖	2
附件三	土地清冊	3
附件四	土地登記謄本	4
附件五	『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程 .	14
附件六	都市更新事業計畫企劃書	17
附件七	同意切結書	18
附件八	定期存款單質權設定申請書格式	19
附件九	定期存款單質權設定覆函格式	20
附件十	實行質權通知書格式	21
附件十一	質權消滅通知書格式	22
附件十二	履約/保固保證金連帶保證書格式.....	23
附件十三	履約/保固保證金擔保物提供書.....	24

「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」 委託實施契約書

立契約書人

臺南市政府（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司（以下簡稱乙方）

甲方為辦理「臺南市政府公開評選『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」，並鼓勵民間參與政府主導推動之都市更新事業，依「都市更新條例」第 12 條公開評選乙方為本都市更新事業之實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，經雙方同意簽訂委託實施契約（以下簡稱本契約），就相關權利義務約定下列條款，以資共同遵守。

第一章 總則

第一條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件

1.1.1 「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」委託實施契約書。

1.1.2 「臺南市政府公開評選『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」公開評選文件、附件及公開評選程序中所為之書面解釋，及其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.1.3 都市更新事業計畫企劃書。

1.2 契約文件之效力及優先順序

1.2.1 本契約各條之標題不影響各條之內容效力，各條之內容效力悉依各條文字為準。

1.2.2 本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。

1.2.3 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 本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

1.2.5 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，其適用之優先順序如下：

1.本契約。

2.本契約之附件。

3.甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。

4.公開評選文件申請須知。

5.其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。

6.其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

1.2.6

1.3 名詞定義

契約所用名詞，其定義如下。本條未規定者，依申請須知或其他文件定之：

1.3.1 本案：臺南市政府公開評選「臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案。

1.3.2 本更新案：臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業。

1.3.3 更新地區：臺南市政府 103 年 6 月 20 日府都更字第 1030549436B 號函公告發布實施「擬定臺南市南區大鵬五村地區都市更新計畫案」所劃定之更新地區。

1.3.4 都市更新事業計畫企劃書：最優申請人於簽約前，根據評選會會議紀錄，修正「都市更新事業計

畫建議書」，納入本契約附件，作為履約依據。以下簡稱「企劃書」。

- 1.3.5 協調委員會：依本契約之約定，經甲方與乙方雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。
- 1.3.6 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。
- 1.3.7 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。
- 1.3.8 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作同意書表達倘乙方被評選或遞補為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師、都市計畫技師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。
- 1.3.9 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。
- 1.3.10 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。

1.4 契約解釋

- 1.4.1 本契約所稱之「人」，依本契約適用之目的，包括自然人、法人及其他事業團體。
- 1.4.2 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。
- 1.4.3 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

第二條 委託範圍及開發方式

- 2.1 本更新案基地位於新都路(15M)北側：金華路一段 352 巷(SE-30-6M)以西、計畫道路 SE-31-8M 以東所圍街廓；新都路(15M)南側：新都路 457 巷(8M)以東、永吉街(20M/8M)以北、永安街 208 巷(8M)以西等所圍街廓，鹽埕段 503-23 地號等 10 筆土地，土地面積合計為 15,624 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），現況如本案申請須知所載，土地相關資訊詳附件一~附件四。
- 2.2 本基地應依「都市更新條例」及「臺南市都市更新單元劃定基準」劃定為一個更新單元，並將更新單元之全區劃為「重建區段」，依相關法規以「權利變換」方式實施都市更新事業。
- 2.3 若主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、劃定更新單元、都市更新事業計畫等內容，與本契約、附件之企劃書或乙方依本契約所提出予甲方的計畫書內容不符時，應依主管機關通過內容為準。

第三條 有效期間

- 3.1 本契約之效力自契約簽訂日起，至乙方依「都市更新條例」第 78 條規定完成更新成果備查，並經甲方確認乙方已完成本契約各約定事項止。
- 3.2 前項契約之解除或終止，依本契約第二十一條約定辦理。

第四條 履約保證金

- 4.1 乙方應於簽訂本契約前，繳納第一階段履約保證金予甲方，其金額為乙方所完成「企劃書」內共同負擔費用總額之 1% 計算（金額無條件進位取至百萬元）。並於本更新案之權利變換計畫經核定後，依甲方通知之日起 30 日（日曆天）內繳納第二階段履約保證金。第二階段履約保證金，為核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之 2% 計算（金額無條件進位取至百萬元），本階段履約保證金應以第一階段履約保證金抵充。

4.2 乙方得以下列方式繳納履約保證金：

4.2.1 金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行出具之書面連帶保證書、保險公司之連帶保證保險單。

4.2.2 以金融機構簽發之本票或支票、金融機構保付支票、郵政匯票繳納者，應為即期並以「臺南市政府」為受款人；以設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證書或保險公司之保證保險單繳納者，應分別記載「臺南市政府」為質權人、受益人、被保證人或被保險人。

4.3 履約保證金之發還

履約保證金分四期無息發還，各期發還條件如下：

4.3.1 第一期：甲方應於本更新案工程申報開工後，無息退還乙方所繳履約保證金之 10%。

4.3.2 第二期：工程完成 50% 後，無息退還乙方所繳履約保證金之 20%。

4.3.3 第三期：建築物全部領得使用執照後，無息退還乙方所繳履約保證金之 20%。

4.3.4 第四期：其餘保證金於甲方依「都市更新條例」第 78 條檢具相關資料送請主管機關完成備查、且無待解決事項滿 90 日，無息退還。

4.3.5 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

4.4 履約保證金之扣抵與補足

因乙方應負責之事由，造成甲方損失或負擔費用，或依本契約約定乙方應給付甲方之違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方有權自乙方提供之履約保證金中扣抵，或逕行押提乙方依本契約第 4.2 條約定

以其他方式替代現金之履約保證並予以扣抵。扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足該履約保證之金額。

4.5 履約保證金之沒收

如乙方經甲方認定有違約情事，經甲方通知乙方限期改善而未完成改善者，或致甲方解除或終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

第五條 行政作業費

5.1 乙方應於簽訂本契約前，繳納行政作業費予甲方，其金額為新臺幣（以下同）4,000 萬元，並不得提列於共同負擔之權利變換費用中其他必要費用項目。

5.2 行政作業費繳納方式

乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納行政作業費者，應將行政作業費匯入甲方指示之金融機構帳戶內。

銀行名稱：臺灣銀行台南分行

帳戶名稱：臺南市都市發展更新基金專戶

帳戶帳號：0090-4506-5014

第六條 公益設施保固及保固保證金

6.1 本更新案公益設施建物及設備自交屋日起，由乙方負責其建物之保固。保固期計算方式如下：

6.1.1 除本契約第 6.1.2 條、6.1.3 條外，建築物之裝修（含室內單元之設備及傢具）、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程及其他部分，保固期間為 3 年。

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

6.1.3 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

- 6.1.4 本建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於前3項期間屆滿後，仍須承擔，並不因期滿而消除。
- 6.2 乙方應於公益設施完成交屋日起7日內繳交保固保證金2,000萬元予甲方，繳交保證金之方式比照履約保證金繳交方式辦理。逾期未繳交者，甲方得以所繳未退之履約保證金，逕行抵充之，不足之數額乙方仍應於甲方通知期限內補足，逾期者，甲方依本契約第二十一條約定辦理。是項保證金於繳交日起3年後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還50%；餘款於取得使用執照後屆滿第5年，及完成異議處理之現金找補後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。
- 6.3 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方負責無償修復或更換。但其損壞因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者，不在此限。如因上述建物結構及附屬設備損壞等缺失或因修復工作過程而損及甲方或第三人之權益時，乙方亦應依甲方通知期限完成修復或負損害賠償責任。
- 6.4 因緊急搶修需要，甲方得不經通知逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金支用或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日內給付甲方墊支之費用。
- 6.5 本條約定不影響甲方依民法或其他法律規定得主張物或權利之瑕疵擔保及其他權利。

第二章 實施都市更新事業

第七條 更新事業實施範圍

7.1 更新實施方式

本更新地區係依「都市更新條例」第 12 條，由甲方委託乙方擔任實施者，以權利變換方式辦理都市更新事業。

7.2 本更新案實施範圍為臺南市南區，新都路(15M)北側：金華路一段 352 巷(SE-30-6M)以西、計畫道路 SE-31-8M 以東所圍街廓；新都路(15M)南側：新都路 457 巷(8M)以東、永吉街(20M/8M)以北、永安街 208 巷(8M)以西等所圍街廓，鹽埕段 503-23 地號等 10 筆土地，土地面積合計為 15,624 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），土地相關資訊詳附件一~附件四。

7.3 實施內容準據

若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之企劃書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫書草案內容不符時，應依主管機關、臺南市都市更新及爭議處理審議會等通過之內容為準。

第八條 甲方應辦事項

8.1 應於本契約簽訂生效後通知乙方土地點交日期，並協助國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)辦理土地點交。

8.2 為辦理本基地鑑界或確認開發範圍之相關事項，甲方應提供乙方必要之協助與文件，相關費用由乙方負擔。

8.3 督導乙方完成都市更新事業計畫核定、建造執照及使用執照申請，並於乙方履行本契約時，給予必要之行政協助。

- 8.4 應協助國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)提出其權利變換分回更新後房地之需求。
- 8.5 乙方辦理本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請報核、審議及執行等相關事務時，甲方應適時為必要之協助，惟各該事務之一切責任與費用均由乙方自行負擔。
- 8.6 因可歸責於甲方之事由，於約定期間內未完成應辦事項者，乙方得以書面向甲方申請延長本契約之期間。

第九條 乙方應辦事項

- 9.1 完成都市更新事業計畫及權利變換計畫作業
- 9.1.1 乙方應依「都市更新條例」與相關法令擬具本更新案都市更新事業計畫及權利變換計畫以申請報核，並完成更新事業及權利變換成果向甲方申報備查作業。
- 9.1.2 倘因政策變更或建築執照審查需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原都市更新事業計畫之原意下，乙方得經甲方同意後，依據「都市更新條例」等相關規定，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。
- 9.1.3 乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經甲方同意之日起算 120 日內完成下列事項：
1. 辦理申請分配及公聽會。
 2. 自申請分配完成之日起算 10 日內，應將都市更新事業計畫及權利變換計畫書送件書圖草案（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件）送甲方審閱。
 3. 經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（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。

- 9.1.4 都市更新事業計畫及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，相關費用由乙方負擔。
- 9.1.5 乙方應配合甲方所召開之說明會或協調會及辦理申請審議事項，包括但不限於：研擬及修正相關申請文件、出席各項會議並進行簡報及說明。
- 9.1.6 乙方辦理本契約第 9.1 條之約定事項時，若須以甲方名義提出，應向甲方敘明必要性後，始得通知甲方協助辦理。除有正當理由，甲方應配合之，相關所需費用由乙方負擔。

9.2 實施都市更新事業

- 9.2.1 乙方應自行負責本更新案整體規劃設計監造、籌募所需資金、權利變換計畫之報核與審議、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、申辦各項許可與登記及依本契約第十四條辦理建築施工等依法應辦事項。
- 9.2.2 乙方建築規劃內容，應依下列規定辦理：

1.開發強度

- (1) 本更新案開發量體於基準容積外增加之建築容積額度累計上限不得超過基準容積之 1.5 倍，且不得申請容積移轉。
- (2) 本案招商基地不適用「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案計畫書」相關規範申請變更容積率級距。
- (3) 本更新案得依「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」及「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法(109.05.01)」之規定申請獎勵容積，惟不包含「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條及第 15 條兩項獎勵項目。乙方應優先爭取「都市更新建築容積獎

勵辦法」第 7 條及「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條等獎勵項目。

2.開發主體

本更新案之更新事業主體應以結合「優質鄰里住商混合社區」為主軸，型塑複合機能的景觀居住生活社區為目標。

3.建築規劃

- (1) 本更新案之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定外，並應配合國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署及臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)就其權利變換分回更新後房地需求予以規劃設計。
- (2) 本更新案規劃興建建物之建材水準及設備，規格不得低於「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表第二等級(詳本案申請須知附件五)。如乙方認為執行顯有窒礙，應檢附理由、具體修正規劃建議、修正前後差異與效益分析，經甲方同意後，向都市更新主管機關提送都市更新事業計畫。本案公益設施之建材水準及設備，應符合本案之公益設施需求說明之項目(詳本案申請須知附件六)。
- (3) 本更新案規劃興建建物應依「臺南市低碳城市自治條例」第 22 條規定，裝置再生能源發電、利用設備或屋頂綠化設施，其設置面積應依前揭自治條例第 21 條之 1 規定達新建建築面積二分之一以上，但屋頂不可設置區域得扣除之。
- (4) 乙方交付之建材與設備，應以企劃書內所載之內容為準；惟雙方同意該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之。

(5) 乙方交付之房屋，甲方若欲辦理變更公益設施建材時，應於乙方基礎底板完成前提請乙方配合辦理，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補；乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。

9.2.3 乙方應依計畫進度掌握時效並負責本更新案之建築、結構、設備及景觀等規劃設計及監造。

9.2.4 費用負擔

1.除本契約另有規定外，乙方應自行負責籌集與負擔本更新案範圍內所有開發內容及所需之一切規劃設計監造費用、結構工程、機電工程、基本裝修工程、景觀工程等各項工程費用與工程管理費、開發管理費用、地上物拆遷費用、地上物拆遷補償費用、利息、稅捐（依法令應以甲方為繳納義務人者，亦應由乙方負擔，並依法定稅徵收率計算）、權利變換費用及其他一切相關衍生之費用與負擔。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，均由乙方自行控管負擔。

2.乙方應負擔本更新案之建物水電瓦斯接管後至完成點交予甲方前所生之費用。

3.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。

9.3 回饋公益設施

考量地區發展需求以及社會公益性，乙方應於都市更新事業計畫階段依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條申請獎勵額度上限之獎勵回饋公營住宅（含主建物、附屬建物與共用部分面積及車位），供甲方作使用。

- 9.3.1 本公益設施係為提供公營住宅而設置，故應區分公共、私營兩者不同之進出動線，及設置獨立出入口與相關樓電梯設施。倘出入樓電梯設施有共用之部分，乙方應無條件同意供甲方使用。其建築空間需求及詳細規格請照本案申請須知附件五、附件六（實際以簽訂本契約後，本府都市發展局提列空間需求為準）。
- 9.3.2 本公營住宅配置之區位須經甲方同意。
- 9.3.3 本公營住宅得依「都市更新建築容積獎勵辦法」第七條申請獎勵容積，並適用其產權登記及計算公式之相關規定；其計算公式之獎勵係數為 1。
- 9.3.4 本公營住宅座落土地之所有權持分或單獨產權應讓與甲方；其地上物須以分戶方式申請建造執照，並以獨立建號及獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記，無償移轉登記為甲方所有。
- 9.3.5 本公營住宅建築配置規劃應以獨棟為原則，並於取得建造執照之日起 4 年內依本契約第 9.5.6 條規定完成產權登記予甲方，不得申請展延。（不包含行政機關作業時間）
- 9.3.6 基地若採分期分區開發方式，回饋公益設施應列為首期開發完工項目。
- 9.3.7 乙方應配合甲方於簽訂本契約後所提供之空間配置需求；並依本契約第 9.3.8 條規定進行規劃設計、審議及出席相關會議。
- 9.3.8 乙方應配合本公營住宅管理機關各階段之審查，審查項目包含本案公營住宅之規劃設計內容及細部設計書圖是否符合指定需求，經審查不符指定需求處，乙方應於審查意見通知日起 20 日內修正完成。相關書圖審查項目如下所述：
- 1.基本設計：於擬定都市更新事業計畫草案期間，應提送建築面積檢討表、平面圖、立面圖、剖面圖等建築基本設計圖說；圖說完整度應以符

合提送都市更新事業計畫、權利變換計畫及都市設計審議內容為原則。

2.細部設計：於都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後應提送申請建築執照、結構外審、機電(五大管線)等相關法令建築圖說。

3.建材設備及室內裝修設計：

(1) 於地上一樓樓板勘驗前，提送各層樓電梯廳、公共走廊、一樓住戶門廳等公共設施及公營住宅各房型室內裝修設計圖進行審查。

(2) 於屋頂層樓板勘驗前，提送符合本契約計畫說明書之建材、設備、型號、樣式等建築物設備內容，並須符合建築、室裝、消防等相關法令。

9.4 捐贈現金予本市都市發展更新基金

9.4.1 乙方應於都市更新事業計畫階段依「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法」第3條捐贈一定金額予臺南市都市發展更新基金，作為後續開闢本更新地區週邊必要公共設施使用，並得依法申請容積獎勵，其申請獎勵容積不得小於基準容積百分之五。

9.4.2 乙方於都市更新事業計畫核定時，應與甲方簽訂捐贈協議書，並應於領得使用執照前完成提供都市發展更新基金經費作業。

9.4.3 都市更新基金繳納方式

乙方應以本國銀行或在臺灣設有分行之外國銀行即期支票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納者，應將捐贈金額匯入甲方指示之金融機構帳戶內。

銀行名稱：臺灣銀行台南分行

帳戶名稱：臺南市都市發展更新基金專戶

帳戶帳號：0090-4506-5014

9.5 工作期限

- 9.5.1 乙方應自簽訂本契約之日起 14 日內提送工作計畫書，計畫書內容應包括本案各階段工作內容、基地現況初步分析、更新事業計畫構想、預期成果與進度管制、人力組織與配置說明等項目；工作計畫書應依各階段時程訂定提送符合本契約第 9.3.8 條規定書圖之期限。
- 9.5.2 乙方應於本契約生效之日起 180 日內提送都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，經甲方同意後，辦理申請分配及公聽會，再向當地主管機關提報核。上述計畫草案如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方。
- 9.5.3 乙方應於都市更新事業計畫發布實施之日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請。
- 9.5.4 乙方應於領得建造執照之日起 90 日內向建築主管機關申報開工並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。
- 9.5.5 乙方應於核備開工之日起 4 年內取得本更新案全部建築物之建築使用執照，遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數，展延期間最多 3 年，並以 1 次為限。
- 9.5.6 乙方應於申請建物所有權第一次登記時，就捐贈之公益設施樓地板面積辦理所有權第一次登記及土地持分所有權無償移轉登記為甲方所有。
- 9.5.7 乙方應於完成囑託登記日(完成本案都市更新事業日)後 180 日內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，提送甲方備查。

9.6 其他應辦事項

- 9.6.1 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算 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），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。有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。
- 9.6.2 本更新案若涉及都市計畫變更者，乙方應依相關法令規定辦理，並負擔相關費用。
- 9.6.3 配合政府環保政策，由本府環保局無償提供 500 噸焚化再生粒料予乙方使用。
- 9.6.4 乙方應於本契約簽訂前，依共同負擔比率標單內容、評選會會議紀錄及實際情況或執行需要，修訂製作「企劃書」。惟其內容如有增加甲方義務或影響甲方權益者，非經甲方另為書面確認修訂本契約者，不得拘束甲方。
- 9.6.5 乙方應以照片及影片形式記錄本更新案現況建物興建前後、各建築樓層施工至完工之過程，紀錄之執行方式應於辦理前 30 日報請甲方同意，並於取得使用執照之日起算 30 日內提交紀錄成果供甲方備查。

第十條 乙方聲明、擔保及承諾事項

- 10.1 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，其公司實收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。

- 10.2 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。
- 10.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 10.4 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。
- 10.5 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。
- 10.6 乙方承諾本更新案共同負擔比率不得超過〇〇%。
- 10.7 主管機關核定發布實施之權利變換計畫共同負擔比率，與本契約之約定共同負擔比率不同時，應無條件適用較低之共同負擔比率計算權利分配。
- 10.8 本更新案都市更新事業計畫、權利變換計畫如有變更情形所衍生費用由乙方負擔。
- 10.9 乙方承諾就甲方交付本契約第 2.1 條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（包括導致甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑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，乙方並應負責賠償甲方及地主因此所遭受之一切損害，包含但不限於訴訟費用、律師費及擔保金等。
- 10.10 乙方承諾於本更新案取得建造執照後，始可就本更新案土地及建物進行預售，並自負預售本更新案土地及建物之法律責任，第三人對甲方無任何請求權。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損失。

- 10.11 本更新案如有相關權利人依「都市更新條例」第 53 條規定提出異議，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。
- 10.12 乙方於簽訂本契約前，已自行了解本更新案基地之實況及所有可能影響本計畫執行之現有及預期情況等事項，乙方不得以本案之性質及本更新案基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約、實施本案及有關成本費用等一切已知或可得預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風險或錯誤等為由，向甲方提出索賠請求或其他任何主張，或拒絕履行本契約。
- 10.13 智慧財產權及其他無形之財產
- 10.13.1 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。
- 10.13.2 乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。
- 10.13.3 若第三人向甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方、公有土地管理機關或依本契約取得使用權之第三人所受之損害；如無侵權之行為，應提出有權使用之主張。
- 10.13.4 若第 10.13.2 及 10.13.3 條之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

1. 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
2. 在不損及甲方、公有土地管理機關及依本契約取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

10.13.5 第 10.13.4 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。

10.13.6 乙方應對甲方支付因第 10.13.2 條至第 10.13.5 條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

第十一條 變更設計處理

- 11.1 乙方交付之房屋，甲方若欲辦理變更公益設施設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，應於乙方基礎底板完成前提出，乙方應配合辦理，辦理變更相關費用由乙方負擔。惟若依「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查，導致須修改之情形，不在此限。前述變更設計之期限，乙方應於本建物基礎底板完成前 30 日通知甲方。
- 11.2 非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理；甲、乙雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟本條所定之變更費用，不論係何種因素所造成，均應由乙方負擔。
- 11.3 甲方若要求公益設施室內格局變更時，應於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出，逾期提出乙方得不予受理，並須於乙方提供之工程變更單上用印為準，如甲方非以書面提出申請辦理者，對乙方不生效力。辦理變更時，甲方需出具正式公文，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違反建管或都市更新相關法令規定。

第十二條 設計、監造及請領建造執照

- 12.1 本更新案建造執照請領人及起造人均應為乙方。甲方應視乙方之執行需求，協助（但不保證）取得相關同意文件以協助乙方取得更新後建築物之起造人名義。
- 12.2 乙方應擔任本更新案建造執照所註明之起造人，倘因信託作業之需求，得經甲方同意後變更之。
- 12.3 乙方應於確定合作廠商後，將建築師、營造廠、合作營運管理之專業經理人或公司之資格證明文件，於申請建造執照前提送甲方備查。營造廠資格應為甲級以上。
- 12.4 乙方應依本契約第 9.3.4 條約定，將公益設施以分戶方式向主管機關申請建造執照。
- 12.5 本更新案建物之設計，須符合本更新案核定實施之都市更新事業計畫、建築法、都市計畫法、都市更新條例、工安、環保及其他相關法令之規定。
- 12.6 乙方為執行本建物之設計監造作業，應指定受託建築師負監造之完全責任，並任用具有品管證照資格之監工（造）人員組成監造小組，報經甲方同意後進駐工地。甲方依本契約第十八條約定並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，乙方應配合辦理。
- 12.7 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：
 - 12.7.1 工程材料品質審查及各項檢驗、試驗報告之審查。
 - 12.7.2 工程進度之監督控制。
 - 12.7.3 本更新案建物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。
- 12.8 乙方應於都市更新事業計畫核定發布實施之日起算 90 日內，依建築法令規定申請建造執照。必要時，乙方得向甲方申請展延，展延時間最長為 30 日，並以 1 次為限。

- 12.9 乙方領得建造執照後，應將建造執照及其相關圖說複製貳份以書面函副知甲方。
- 12.10 建造執照內容變更時，依建築、都市計畫及都市更新等相關法令規定辦理。
- 12.11 乙方委託之建築師、營造廠及合作營運管理之專業經紀人或公司變更時，應報甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

第十三條 變更

13.1 計畫書變更

如主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫書與本契約附件六之之企劃書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過之內容為準，乙方並應配合為必要之變更。惟其變更不得減少依決標條件乙方承諾之給付，否則甲方有權解除契約，乙方不得異議。

13.2 契約變更

- 13.2.1 契約之任何條款如有違反法令或窒礙難行部分，致該條款無效者，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。
- 13.2.2 甲乙任一方提出契約變更時，應敘明理由，擬具契約變更之內容及影響事項，書面通知他方。
- 13.2.3 甲乙任一方於收受他方提送契約變更之相關文件後，應審慎評估，雙方得視需要進行協議。
- 13.2.4 依前款約定所為之評估，除另須協議者外，雙方應於相關文件送達之日起算 60 日內完成為原則。
- 13.2.5 經他方同意契約變更或雙方協議達成共識者，應於 30 日內完成契約變更。

- 13.2.6 乙方於甲方同意其所提出須變更契約之建議案前，不得自行變更契約。除甲方另以書面同意者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。
- 13.2.7 雙方就變更契約事項未達成協議者，得依本契約第二十二條約定辦理。
- 13.2.8 甲方於同意乙方所提出須變更之事項前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。
- 13.2.9 乙方不得將本契約之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更、合併、分割或營業讓與致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方公司因改組、變更、合併、分割或營業讓與，得申請變更承受履約，惟應自發生之日起算 30 日檢附相關證明文件，向甲方辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併、分割或營業讓與後之新公司承擔原契約權利義務辦理變更及換約後，繼續履約。
- 13.2.10 乙方因改組、變更、合併、分割或營業讓與，不能承擔原契約義務時，甲方得依本契約第 20.3.6 條及第 20.4 條約定處理。乙方之負責人應與改組、變更、合併、分割或營業讓與後之承受公司連帶賠償甲方重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之損失。乙方應於簽訂本契約時檢附「同意切結書」（詳附件七）。
- 13.2.11 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽名或蓋章，不生變更之效力。

第十四條 施工及取得建物使用執照

- 14.1 乙方應依已核定公告發布實施之都市更新事業計畫、本契約及相關法令之規定興建本更新案建物。

- 14.2 乙方應於領得建造執照後依本契約第 9.5.4 條規定向建築主管機關申報開工。
- 14.3 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且於每月 10 日前將按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。
- 14.4 施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 14.5 乙方使用之材料、機具須依建築法相關法令規定使用。
- 14.6 甲方得隨時派員視察工程施工狀況，乙方應配合辦理。甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- 14.7 乙方應自行負擔開發本更新案所有工程規劃、設計與施工之品質、安全及其他責任。甲方對乙方所為之任何同意、建議或提供之參考資料，並不免除乙方應負之責任與義務，且乙方不得據以向甲方提出主張或求償。
- 14.8 乙方應於建造執照核發之日起 30 日內將工程人員及有關接洽業務人員之相關資料及依法令規定經當地勞動檢查機構審查之施工安全有關資料送交甲方，並將本基地發生緊急及意外事故通報處理流程納入，遇有緊急或意外事故發生時，乙方應依相關法令程序辦理。
- 14.9 乙方應依職業安全衛生法及其他相關規定辦理，若有不當之處，應依甲方指示改善，如有違反因而所致自己或他人（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。
- 14.10 乙方於施工期間對鄰近地區及建築物所造成之污染或損害，由乙方負責清理或修復並負擔其費用及一切損害賠償。

- 14.11 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。
- 14.12 本案自乙方土地接管之日起應自負一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人之生命、身體、健康、財產或其他權利遭受損害（包括甲方應對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民事及刑事責任完全由乙方負責。
- 14.13 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。
- 14.14 乙方為執行本基地範圍內建築物之興建，應具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 14.15 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。
- 14.16 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照核發之日起 60 日內且不得晚於建築主管機關同意放樣勘驗備查之日提送副本予甲方備查，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：
- 14.16.1 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。
- 14.16.2 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。

14.16.3 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。

14.16.4 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。

14.17 乙方應自核備開工日起算 4 年內完工並取得使用執照，並應自使用執照核發日起算後 180 日內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程、管理規約等點移交清冊完成交屋。

14.18 驗收點交

14.18.1 乙方應於取得使用執照後 90 日內通知甲方、公有土地管理機關辦理驗收，並得依據新建房屋及停車位驗收、點交作業標準驗收。驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

14.18.2 驗收不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗收者複驗。

14.18.3 經甲方合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內通知甲方辦理接管。

14.18.4 乙方依本契約第十六條辦理時，應備妥竣工書圖、不動產登記謄本、設備清冊、管理章程、管理規約及建築物管理使用介面之處理方案(例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等)等移交清冊(含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求)完成交屋。

14.18.5 乙方未能於上述期限內通知甲方會同公有土地管理機關辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。

- 14.19 完工後乙方如未通知甲方或配合甲方辦理驗收時，甲方得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。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。

第十五條 權利變換

- 15.1 本案都市更新之實施方式為權利變換，乙方於本更新案之相關與衍生費用，應依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」（詳本案申請須知附件七），提列相關費用項目，登載於權利變換計畫。
- 15.2 如都市更新主管機關所核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫與經甲方同意之企劃書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準。因此所增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。
- 15.3 國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)應取得主管機關核定權利變換計畫書所載之更新後應分配之土地、建築物及權利金。
- 15.4 乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，協助甲方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。
- 15.5 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按都市更新條例第 52 條規定辦理差額價金之繳納或領取，乙方並應協助甲方通知土地所有權人及權利變換關係人應於交付之日起 30 日內繳納或領取。乙方辦理完成後，並應於 10 日內檢附事證向甲方提出報告。
- 15.6 如因乙方未依上開約定辦理，致土地所有權人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。
- 15.7 本更新案國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)經管之國有土地及市有土地應分配權利價值，應依權利變換範

圍內，更新後土地、建築物及權利金總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按更新前權利價值比率計算之。

- 15.8 本更新案國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)經管之國有土地及市有土地於實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，由國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)依審定都市更新計畫中之選配原則自行選配，並填具「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」交付予乙方。
- 15.9 更新後分回房地及車位，乙方同意配合甲方及國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)之驗收、點交及保固作業。
- 15.10 本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前 6 個月內。
- 15.11 乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之三家專業估價者，經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：
 - 15.11.1 由乙方與土地所有權人協調共同指定三家專業估價者，如協調不成者，由乙方指定一家，其餘二家由乙方自主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之；三家專業估價者中至少須有一名為台南市不動產估價師公會之估價師，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。
 - 15.11.2 依前項約定所委託之三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。
 - 15.11.3 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。

- 15.12 如因乙方未依本契約第十五條約定辦理，致公有土地管理機關或權利變換關係人向甲方求償時，乙方應賠償甲方因此所支出之一切費用（包括但不限於律師費等費用）與所受之一切損失。
- 15.13 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。

第十六條 產權登記

- 16.1 經權利變換之土地及建築物，乙方依「都市更新條例」第 64 條及都市更新權利變換實施辦法第 10 條、12 條辦理產權登記作業。
- 16.2 乙方應就前開地上物及其相關設施，自取得建築使用執照之日起 90 日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊，依「都市更新條例」第 64 條規定備妥相關文件副知甲方後，向主管機關申請囑託登記，除信託契約另有約定外，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方。
- 16.3 依「都市更新條例」第 51 條第 1 項所載「以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付」之共同負擔部分，係由乙方依本契約第 9.2.4 條規定提供資金作為共同負擔費用，應依「都市更新條例」第 3 條第 7 款規定將乙方納入權利變換計畫參與分配及依同條例第 64 條規定辦理登記。
- 16.4 更新後土地及建築物完成權利變換登記後 2 年內，乙方應按甲方需求，依公寓大廈管理條例規定協助成立管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 16.5 乙方應委由依法開業之地政士辦理本契約本條約定之登記事宜。上述地政士之委任，乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核後再行委任。

- 16.6 乙方應自申請囑託登記之日起算 90 日內備妥竣工圖、設備清冊、管理規約及公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案（例如：依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定專用部分、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）等點交、移交相關清冊，以書面（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）通知甲方辦理交屋。
- 16.7 乙方通知甲方交屋之日起算 10 日內，應會同甲方勘驗，如有缺失甲方應通知乙方修復改善，乙方應於甲方通知之期限內完成改善報請甲方複驗。

第十七條 保險

- 17.1 乙方於履約期間，應視履約進度辦理下列保險：

17.1.1 專業責任保險

本項保險由乙方及其協力廠商為被保險人投保，包括但不限於規劃設計階段中，建築師、都市計畫技師及協力廠商等專業人員之業務疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致甲乙雙方或其他第三人受有之損失。

17.1.2 營造工程綜合損失險

本項保險由乙方以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本更新案經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失金額之 20%。

17.1.3 營造工程第三人意外責任險

本項保險由乙方以甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠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肇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 300 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得

少於 1,500 萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失金額之 20%。

17.1.4 鄰屋倒塌及龜裂責任險

鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於 8,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

17.1.5 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

17.1.6 除前述約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定且視實際需要投保並維持其他必要或經甲乙雙方同意投保之保險。

17.2 前項規定由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，前款保險之自負額、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。

17.3 本契約第 17.1.1 條規定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；第 17.1.2 條、第 17.1.3 條、第 17.1.4 及第 17.1.5 條規定由乙方投保之保險期間，應自建築主管機關核備之開工之日起，至完成本契約第 16.6 條點交後 30 日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，或因保險事故發生致支付之保險金已達本契約第 17.1.1 至 17.1.4 條約定之保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並以書面副知甲方。

17.4 乙方未依前三項規定辦妥投保、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。

17.5 本條規定由乙方投保之保險，限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，不得辦理減、退保。

- 17.6 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後 15 日內送交甲方收執（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）。
- 17.7 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。
- 17.8 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。
- 17.9 乙方應依本契約約定及企劃書之內容自費購買足額之各項保險，並應確保其購買之保險理賠範圍涵蓋因不可抗力所造成之損失。

第十八條 履約管理

18.1 竣工書圖及更新成果報告

乙方應於都市更新事業計畫完成後 180 日內，依「都市更新條例」第 78 條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，提請甲方備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

- 18.2 乙方因改組、變更、合併、分割、營業讓與或負責人變更時，應自變更之日起算 30 日內檢具有關文件送甲方核備。

- 18.3 為保障乙方實施更新事業能達到本契約要求之功能與品質，甲方得自行或委由專案管理機構代表甲方執行包含但不限於本計畫施工進度與建築圖說審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。

18.3.1 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，並自負委任契約責任。

18.3.2 甲方或專案管理機構，有權對乙方及其承包商進行之本更新事業工程，要求定期召開檢討會、為必要之監督、稽查及檢查等工作，乙方應無償配合協助，提供相關之資料及文件並適時執行必要

之測試。甲方或專案管理機構關於監督、稽查及檢查等工作之指示，除有違一般工程專業認知並具體事由經乙方舉證屬實外，乙方不得拒絕。

18.3.3 甲方或專案管理機構執行職務之時機與方法，不得不得當干預乙方之正常工作執行，惟情況緊急或有正當理由時，不在此限。如經查核發現乙方資料確有不實情事，乙方應負擔甲方為稽核查驗所生之費用。

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

18.5 本契約興建範圍內各項工程之設計、施工，不論由乙方自行辦理，或委由合於相關法規規定成立之技術服務廠商、承包商辦理，均由乙方負全部責任。甲方、履約管理機構或其指定之第三人對乙方所為之任何同意、核准、備查、監督、建議、提供之參考資料、履勘通過，並不減少或免除乙方應盡之義務與責任。如因乙方設計、施工等之不當或欠缺，致甲方對第三人負損害賠償責任時，甲方對乙方有求償權。求償範圍包括但不限於損害賠償費用、仲裁或訴訟程序費用、律師費等。

第三章 附則

第十九條 不可抗力與除外情事

19.1 不可抗力

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

- 19.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
- 19.1.2 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
- 19.1.3 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
- 19.1.4 本基地內建物或設施遭嚴重破壞。
- 19.1.5 核子反應、核子輻射或放射性污染。
- 19.1.6 其他經甲方或協調委員會認定確屬不可抗力情事者。

19.2 除外情事

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

- 19.2.1 因法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為、或決策重大改變，致對乙方開發之執行或財務狀況發生重大不利影響者。
- 19.2.2 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之文化資產。
- 19.2.3 其他性質上非屬不可抗力，而經甲方或協調委員會認定係屬除外情事者。

19.3 通知及認定程序

19.3.1 任一方主張不可抗力或除外情事發生時，應於事件發生後且客觀上能通知之日起 10 日內，以書面通知他方，並於通知後 20 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方認定。

19.3.2 任一方於收到他方之通知後，甲乙雙方應即綜合當時情況，認定是否發生不可抗力或除外情事。若任一方於接獲他方通知後 2 個月內，雙方仍無法認定者，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依本契約第 22.2 條約定提請協調委員會認定之。

19.4 認定後之效果

19.4.1 不生遲延責任

任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約約定之義務時，不生遲延責任。

19.4.2 損害之優先填補

乙方承諾因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方依本契約第 17.1 條規定所投保之保險，優先填補之。

19.4.3 損害之補救

於不可抗力或除外情事經甲乙雙方或協調委員會認定後，甲乙雙方應即協議採行下列各款一項或數項之補救措施。如甲乙雙方無法於認定發生不可抗力或除外情事後 90 日內達成協議時，主張構成不可抗力或除外情事之一方得依本契約第 22.2 條約定提請協調委員會決定應採行之補救措施：

1. 乙方得檢具獨立公正機構所作成之報告及相關資料說明損害數額，依相關法令請求甲方或其他主管機關減免其他稅費。

2. 乙方因天然災變而受重大損害時，甲方得依政府相關法令協調金融機構辦理相關紓困方案。
3. 甲方得同意停止工作期限之計算，或視情節適度延長工作期限。
4. 甲乙雙方得合意修改契約。
5. 其他甲乙雙方合意之其他方式，但不包括現金之補償。

19.5 契約解除或終止

因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 19.4.3 條約定之損害補救方式處理 30 日後，乙方仍無法繼續開發本基地者，雙方應即就是否繼續履行本契約進行協商，如經雙方開始協商 60 日後仍無法達成協議者，任一方均同意他方得解除或終止本契約。

第二十條 缺失及違約責任

20.1 乙方之缺失

除本契約第 20.3 條約定之違約情形外，乙方之作為或不作為如有不符本契約約定之情形者，甲方得認定乙方構成缺失。

20.2 缺失之處理

20.2.1 甲方認定乙方構成缺失時，得以書面通知乙方並要求乙方限期改善。書面通知應載明下列事項：

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

20.2.2 乙方於期限內未依改善標準完成改善者，甲方得採行下列措施，或得依本契約第 20.3 條約定逕行認定乙方構成違約：

1. 甲方得代為執行改善，因執行所生之費用由乙方負擔。
2. 甲方得要求乙方繳納每日新臺幣 20 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之 2% 為限。

20.3 乙方之違約

乙方有下列事由之一者，甲方得認定乙方構成違約：

- 20.3.1 乙方有破產或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 20.3.2 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。
- 20.3.3 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，且情節重大導致影響本更新案之開發經營者。
- 20.3.4 乙方依公司法為重整之聲請，或其股東會為合併之決議，未在重整或其股東會為合併前事先通知甲方。
- 20.3.5 乙方遭目的事業主管機關命令解散、股東會為解散之決議或受法院之解散裁定者。
- 20.3.6 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。
- 20.3.7 乙方以書面通知甲方，不願繼續開發本基地之一部或全部者，或未經甲方同意，無故停止本基地一部或全部之開發者。
- 20.3.8 乙方未能依本契約第 9.5 條或經甲方同意展延之期限內完成約定工作事項者。
- 20.3.9 乙方未依本契約第 9.2.4 條約定與相關法令規定負擔或付清相關費用，其欠款達應付金額 20% 者。

- 20.3.10 乙方未依主管機關核定之都市更新事業計畫、施工計畫及本契約興建完成建物，其情節重大足以影響本案之執行者。
- 20.3.11 乙方興建、整建部分之工作品質有瑕疵或工作進度落後，經甲方通知限期改善而未改善者。
- 20.3.12 本更新案建物建造執照被作廢或註銷者。
- 20.3.13 乙方違反企劃書以及本契約第 10.6、10.7 及 10.8 條乙方對甲方應為之給付者。乙方違反本契約第 15.3 條，致影響土地所有權人權益經甲方認定情節重大者，亦同。
- 20.3.14 乙方未依本契約第 4.4 條於期限內補足履約保證金者。
- 20.3.15 乙方執行本案有違反法規或本契約規定之情事，致本契約目的無法達成，或有危及公共安全、公共衛生之虞者。
- 20.3.16 乙方未能遵守或履行本契約之約定條款，經甲方認定構成缺失，且未於期限內依改善標準完成改善者。
- 20.3.17 乙方未依甲方通知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。
- 20.3.18 乙方將其因本更新案所取得，及繼續執行本更新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，或就本更新案土地之使用違反本更新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。
- 20.3.19 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。

20.3.20 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。

20.3.21 乙方遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

20.4 違約之處理

甲方認定乙方構成違約時，除本契約另有約定外，甲方得以書面通知乙方，並要求乙方限期改善。如乙方未能於期限內改善、改善無效、未依改善標準改善或改善完成者，甲方得擇一或合併為下列處理並連續處罰：

20.4.1 甲方得要求乙方繳納每日新臺幣 20 萬元之懲罰性違約金。有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善完成為止，最高以核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之 2% 為限。

20.4.2 沒收履約保證金之一部或全部。

20.4.3 逕令乙方停止本基地一部或全部之開發經營權。

20.4.4 解除或終止本契約。

第二十一條 契約解除或終止

21.1 契約解除或終止之事由

21.1.1 雙方合意解除或終止契約

本契約期間，甲乙雙方得以書面合意解除或終止本契約。

21.1.2 因乙方違約而解除或終止契約

甲方得依本契約第 20.4 條約定解除或終止契約。

21.1.3 因可歸責於甲方事由而解除或終止本契約

1. 因政府政策變更致本標的需供作其他用途者或以其他方式實施之，甲方得解除或終止本契約。

2.因政府其他政策無法執行本契約時，甲方得解除或終止本契約。

21.1.4 因不可抗力或除外情事而解除或終止契約

甲乙雙方均得依本契約第 19.5 條約定解除或終止契約。

21.2 契約解除或終止之通知

任一方解除或終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

21.2.1 契約解除或終止事由。

21.2.2 解除或終止契約之表示及解除或終止之日期。

21.3 契約解除或終止之效力

21.3.1 雙方合意解除或終止契約之效力

本契約經雙方合意解除或終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意解除或終止同時會同國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)另行議定之。

21.3.2 因乙方違約而解除或終止契約之效力

1.因乙方違約而解除或終止本契約時，甲乙雙方除應約定資產移轉事宜外，甲方並得沒收乙方提供履約保證金之全部。如該等經沒收之履約保證金不足彌補甲方因此所造成之損害時，甲方並得向乙方請求損害賠償。

2.本契約因乙方違約而解除或終止時，甲方仍有權利收取乙方於履行期間依本契約約定所應給付之各項懲罰性違約金。

21.3.3 因可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建物(指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之地上物或構造物)之所有權無償移轉予甲方或甲方指

定之第三人所有並無條件遷離。除甲方另有書面指示乙方先行拆除外，乙方應善盡管理人之責，保持本基地在建工程、已完成建物暨相關附屬設施與設備於可使用之狀況，乙方並應配合辦理下列事項：

1. 如在建工程、已完成建物有他項權利登記者，乙方應於本契約解除或終止日之次日起 90 日內會同甲方及甲方指定之第三人塗銷一切物權設定。若因而致甲方或甲方指定之第三人遭受損害時，乙方並應負損害賠償責任。
2. 如乙方未配合甲方或甲方指定之第三人於前述期間內完成塗銷他項權利登記，逕以本條約定作為乙方已同意辦理他項權利塗銷之證明文件及授權甲方或甲方指定之第三人辦理相關登記之文件，得由甲方或甲方指定之第三人逕行辦理塗銷。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

6. 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 1,000 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。
7. 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。
8. 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。

9. 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。

21.3.4 因可歸責於甲方事由而解除或終止契約之效力

因可歸責於甲方事由而解除或終止本契約時，甲乙雙方除應會同國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)約定資產移轉事宜外，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部。若因此造成乙方之損害者，乙方不得請求所失利益。

21.3.5 因不可抗力或除外情事而解除或終止契約之效力

因不可抗力或除外情事而解除或終止本契約時，甲乙雙方除應會同國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)約定資產移轉事宜外，甲方應無息返還乙方已提供履約保證金之全部，若因此造成雙方之損害者，甲、乙雙方互不求償。

21.3.6 除另有特別約定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方的實施都市更新事業權利，乙方不得請求退還本案行政作業費用。甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依都市更新事業接管辦法相關規定辦理強制接管，或自行或另行委託都市更新事業機構繼續履行契約；其所增加之費用由乙方負擔。

21.3.7 除法令另有規定或本契約另有約定外，於契約解除或終止後雙方之權利及義務一律結束，但結束前已發生之權利及義務不受影響。

21.3.8 移轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議得請求有償移轉者，由雙方議定該有償之金額及

支付方式，於完成移轉程序後，將移轉對價依雙方約定之方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

21.3.9 就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前，就須移轉之標的，乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維護與保護措施。雙方同意於本契約解除或終止之日起算180日內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移交資產、在建工程所有權移交及交付占有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。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。

21.3.10 除雙方另有約定外，乙方應於契約解除或終止生效後60日內移除一切座落於本更新案基地上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產或事物，本條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並由履約保證金或其他甲方應給付予乙方之費用中扣除相關費用，如有不足償還者，甲方得向乙方另為請求。乙方對於甲方之處置不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。

21.3.11 除法令或契約另有約定外，甲方已收取之履約保證金或其他款項，如經扣除乙方各項應依本契約應負擔費用、懲罰性違約金、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。

21.3.12 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，不得再向甲方為任何請求。

21.3.13 契約解除或終止後之有效條款

本契約解除或終止後，下列條款仍具效力：

1. 第四條 履約保證金之約定。

- 2.第二十一條 契約解除或終止之約定。
- 3.第二十二條 爭議處理之約定。
- 4.其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第二十二條 爭議處理

22.1 協商

- 22.1.1 本契約有關之事項發生爭議時，雙方本於誠信原則，先以協商方式解決之，單一事件以二次為原則。
- 22.1.2 無法以協商方式解決，任一方得於協商不成立次日起 30 日內，將爭議提送協調委員會決議。惟經「臺南市都市更新及爭議處理審議會」通過之決議內容不得視為爭議提送協調。

22.2 協調

- 22.2.1 甲乙雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理，但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 22.2.2 甲乙雙方應於本契約生效後 90 日內，依「『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程」（詳附件五）籌組協調委員會。
- 22.2.3 協調委員會應於任一方提出協調事項提案後 30 日內，提出協調方案召集甲乙雙方代表溝通後逕付決議；必要時得延長一次，但以 30 日為限。
- 22.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後 30 日內向協調委員會以書面提出異議，則協調方案不生效力，否則雙方均應依協調方案履行不得異議。

22.2.5 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次日起 30 日內以書面提出不服或異議外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程及決議均應作成書面紀錄。

22.2.6 如爭議事項經提交協調委員會次日起逾 90 日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，得以訴訟方式解決爭議，或經雙方另以書面同意提付仲裁。

22.3 仲裁

22.3.1 如經雙方書面同意成立仲裁協議後提付仲裁，雙方同意以中華民國臺南市作為仲裁地；並以中華民國仲裁法及中華民國仲裁協會相關規範為仲裁程序之準據法。

22.3.2 仲裁人之選定：

1. 甲、乙雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起 14 日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出 10 位以上（含本數）之名單，交予對方。
2. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 14 日內，自該名單內選出 1 位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
3. 當事人之一方未依第 22.3.2.1 條提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定 1 位仲裁人。
4. 當事人之一方未依第 22.3.2.2 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。

22.3.3 主任仲裁人之選定：

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

22.3.4 採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴獲勝訴判決確定者，不在此限。

22.3.5 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

22.3.6 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

22.3.7 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

22.3.8 仲裁判斷書應記載事實及理由。

22.4 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

22.4.1 不論該爭議是否以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，不得停止本契約之履行，否則應對甲方之損害負擔賠償責任。

22.4.2 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被法院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。

第二十三條 其他規定事項

23.1 權利義務轉讓

甲乙雙方於本契約中之權利及義務，非經雙方及國防部政治作戰局、財政部國有財產署南區分署、臺南市政府工務局(臺南市政府財政稅務局)事前書面同意，不得轉讓予任何第三人。

23.2 契約之修改

23.2.1 本契約若有未盡事宜，或於實際執行時發現情事變更、或有難以執行或顯失公平之情形者，雙方得協議修訂或補充之。本契約之修訂或補充應以書面為之，經雙方簽署後始生效力，且視為本契約之一部分。

23.2.2 任一方之名稱、地址、電話、代表人姓名有變更時，雙方應於變更次日起 7 日內以書面通知他方。

23.3 契約條款之個別效力

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

23.4 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。

23.5 本契約應以中華民國法律為準據法。

23.6 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。

23.7 本契約如有其他未盡事宜，依「都市更新條例」、民法及相關法令規定辦理。

23.8 甲方同意、備查與通知之方式

甲方依本契約對於乙方所為之同意、備查、通知或其他意思表示，均以書面為準。

23.9 準據法

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。

23.10 通知與文件之送達

23.10.1 除本契約另有約定外，依本契約約定應給予他方之文件、資料，均應以書面雙掛號信函或雙方同意之方式為之，並於他方收受時生效。除經事前通知地址變更者外，雙方之地址應以下列者為準：

甲方：臺南市政府

地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號

乙方：○○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○○

23.10.2 任一方變更地址時，應於變更前依本契約第 23.10.1 條約定以書面通知他方，未通知變更地址而致他方寄至原地址時，視為於寄發時業已合法送達他方。

23.10.3 本契約第 23.10.2 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。

23.11 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲方 1 份、乙方 1 份。副本 10 份，甲方 5 份、乙方 5 份。如有誤繕，以正本為準。

立契約書人

甲 方：臺南市政府

代 表 人：○○○○○○○

地 址：70801 臺南市安平區永華路二段6號

電 話：○○○○○○○

乙 方：○○○○○○○

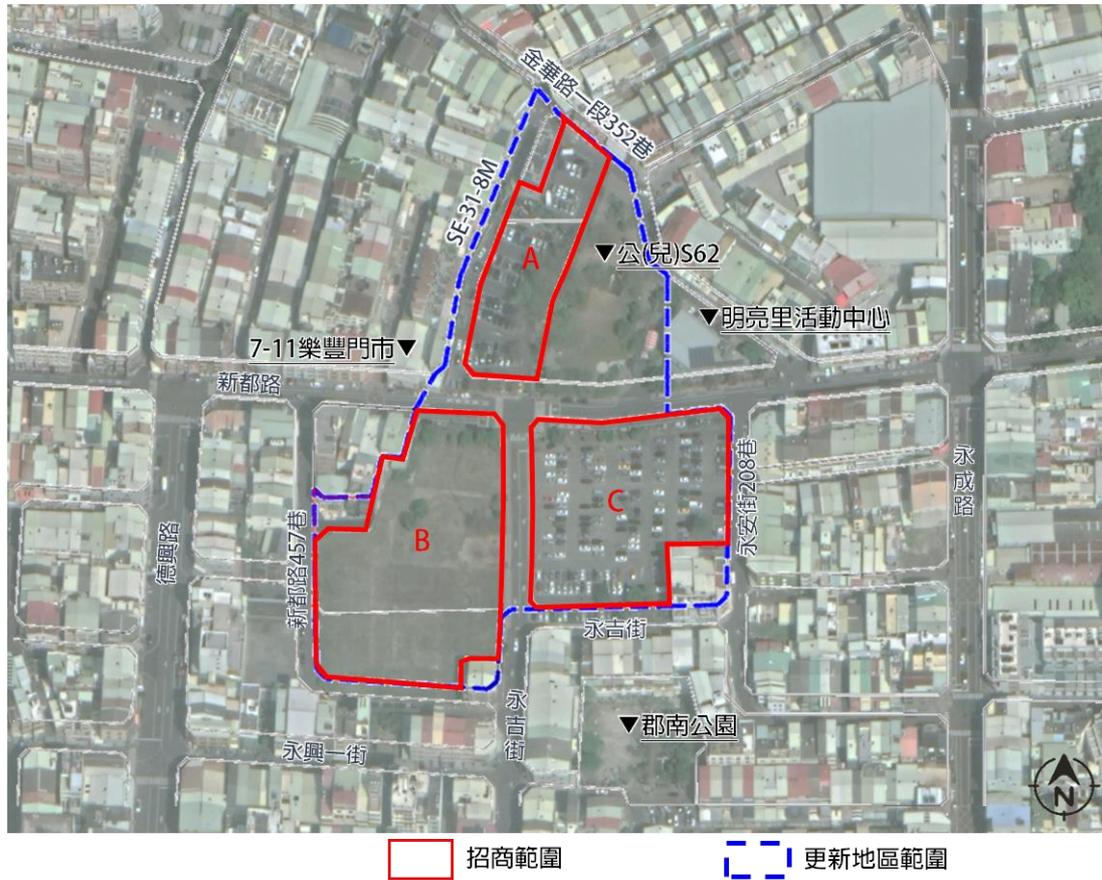
代 表 人：○○○○○○○

地 址：○○○○○○○

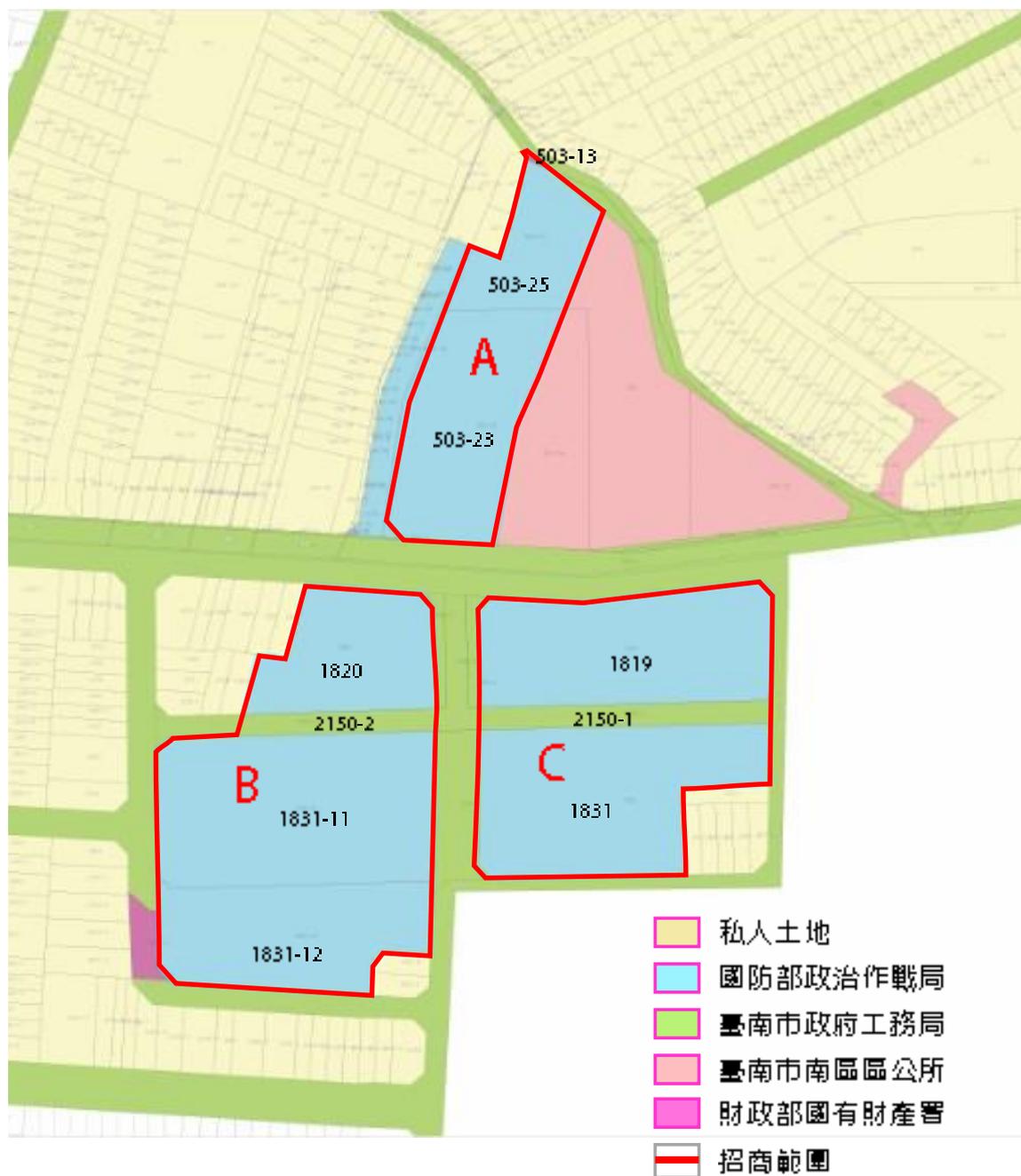
電 話：○○○○○○○

中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

附件一 範圍示意圖



附件二 地籍示意圖



附件三 土地清冊

地段	區段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人/管理機關	
鹽埕 段	A	503-13	10	中華民國/財政部國有財產署	
		503-25	981	中華民國/國防部政治作戰局	
		503-23	1,992	中華民國/國防部政治作戰局	
	小計		2,983		
	B	1820	1,480	中華民國/國防部政治作戰局	
		2150-2(部分)	328	臺南市/臺南市政府工務局	
		1831-11	3,156	中華民國/國防部政治作戰局	
		1831-12	2,006	中華民國/國防部政治作戰局	
	小計		6,970		
	C	2150-1	500	臺南市/臺南市政府工務局	
		1831	2,733	中華民國/國防部政治作戰局	
		1819	2,438	中華民國/國防部政治作戰局	
	小計		5,671		
	總計			15,624	-

註：依土地登記謄本面積為準。

附件四 土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0013地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年07月09日 登記原因：塗銷地目
面積：*****10.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***29,500元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割白：503-7地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國076年04月14日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國075年12月15日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路116巷18號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 ****1,050.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0023地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年07月31日 登記原因：面積更正
面積：****1,992.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***34,534元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0503-0000地號
因分割增加地號：0503-0026地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國040年08月01日 登記原因：總登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****9,445.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****28.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案，由地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以全傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 0503-0025地號



列印時間：民國109年07月31日16時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍占開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!FMWAABJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119201號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年06月10日 登記原因：逕為分割
面積：*****981.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***25,800元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0503-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：總登記
登記日期：民國040年08月01日
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***7,100.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****23.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1819-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時35分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：*8VLVU4QBDF，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119196號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****2,438.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1819-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國074年08月12日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國074年07月24日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****72.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1820-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：K!RWEBEL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119218號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：****1,480.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1820-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國061年10月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****72.4元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要其文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



05



7A

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0000地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：***2,733.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：1831-4地號
因分割增加地號：1831-0010、1831-0011、1831-0012地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國061年10月16日
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期中報地價：109年01月***7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0011地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：****3,156.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：1831-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001 登記原因：土地重劃
登記日期：民國061年10月16日
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住 址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 1831-0012地號



列印時間：民國109年07月31日16時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：C2QTSPDCL，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119231號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：***2,006.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***31,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：1831-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國061年10月16日 登記原因：土地重劃
原因發生日期：民國061年08月18日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：（空白）
管理者：國防部政治作戰局
統一編號：00973708
住址：台北郵政90012附8號信箱
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***8,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年08月 *****55.8元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 2150-0001地號



列印時間：民國109年07月31日16時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：X9*3UXHK5G，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119228號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****500.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：119棟
其他登記事項：分割自：2150-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002
登記日期：民國100年02月25日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府工務局
統一編號：36724649
住址：臺南市永華路二段6號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第----號
當期申報地價：109年01月***7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年07月 *****54.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）
南區鹽埕段 2150-0002地號



列印時間：民國109年07月31日16時43分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由衍古開發顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：K!RWEBEJ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
東南地政事務所 主任 林建良
東南電謄字第119218號
資料管轄機關：臺南市東南地政事務所 謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國103年12月05日 登記原因：逕為分割
面積：*****477.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***26,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：2150-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年02月25日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：臺南市
統一編號：0006700000
住址：（空白）
管理者：臺南市政府工務局
統一編號：36724649
住址：臺南市永華路二段6號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***7,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年07月 *****54.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第六十五條規定。
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件五『臺南市南區鹽埕段 503-23 地號等 10 筆眷改土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程

第一條 本章程依實施契約第 22.2.2 條之規定，由臺南市政府（以下簡稱「甲方」）及○○○○（以下簡稱「乙方」）訂定之。

第二條 協調委員會（以下簡稱「本委員會」）之任務如下：

- 一、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 7 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，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；另再由雙方各自於他方推薦人選中選定 3 名擔任委員。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。

附件六 都市更新事業計畫企劃書

附件七 同意切結書

本人即立切結書人係○○○○○○公司（以下簡稱○○○公司）法定代表人，茲因○○○公司前業與臺南市政府簽立「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業委託實施契約」（以下簡稱實施契約），今因○○○公司發生改組、變更、合併、分割或營業讓與，致不能承擔原契約義務，除遵守上開實施契約第十三條第二項第十款規定，由甲方依約解除原契約，沒收全部履約保證金外，本人願無條件依上開實施契約條款及與改組、變更、合併、分割或營業讓與後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之損失，並放棄先訴抗辯權，特立此書為憑。

此致

臺南市政府

立切結書人：

身分證號碼：

戶籍住址：

中 華 民 國 年 月 日

附件十 實行質權通知書格式

受文者：○○銀行

主旨：茲檢附後列明細表所載存單實行質權，請貴行將新臺幣 _____ 元
給付與質權人。

說明：

- 一、查存款人（即出質人）前以貴行存單設定質權與質權人，經貴行辦妥質權設定登記（貴行登記號碼：○○○年○○月○○日字第○○○○○號）在案。
- 二、存款人於「質權設定通知書」中載明授權質權人得將未到期存單中途解約，倘後列明細表中所載存單有未到期，且依貴行現行規定得中途解約提取者，質權人依上開授權一併通知貴行中途解約。

附件：定期存款單正本 _____ 份

此致

質權人：臺南市政府
（蓋原留申請書印鑑）

代表人：

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號

電話：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	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

附件十一 質權消滅通知書格式

受文者：○○銀行

主旨：後列明細表存單所設定之質權，業已全部消滅，請查照。

說明：

一、查存款人（即出質人）前以貴行存單設定質權與質權人，經貴行辦妥質權設定登記（貴行登記號碼：○○○年○○月○○日字第○○○○○號）在案。

二、因質權業已消滅，檢附該存單，請為質權消滅之註記後交還存款人。

附件：定期存款單正本 份

此致

質權人：臺南市政府
（蓋原留申請書印鑑）

代表人：

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號

電話：

質物明細表

存單種類	帳號或存單號碼	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

附件十三 履約/保固保證金擔保物提供書

茲提供後開擔保物供實施者_____作為「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業」之履約/保固保證金，如實施者有違反「臺南市南區鹽埕段503-23地號等10筆眷改土地都市更新事業實施契約」或其它法令等情事，同意由 貴府處分擔保物以抵償申請人因不合約定或違約所生債務或損害賠償。擔保責任解除時，擔保物應退還擔保物提供人。

此致

臺南市政府

擔保物提供人：

代表人：

住址：

擔保物明細表如下：

名稱	種類	號碼	數量	金額

中 華 民 國 年 月 日