

臺南市政府辦理之公開評選
「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

招商文件

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

臺南市政府
中華民國○年○月

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

招商文件目錄

- 一、臺南市政府辦理之公開評選「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案【申請須知】
- 二、臺南市政府辦理之公開評選「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案【委託實施契約(草案)】

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

臺南市政府辦理之公開評選
「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案

申請須知

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

臺南市政府
中華民國○年○月

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

目錄

第一章 一般說明	1
1.1 法令依據.....	1
1.2 名詞定義.....	1
1.3 聲明事項.....	3
第二章 計畫說明	5
2.1 基本資料.....	5
2.2 發展定位及構想.....	7
2.3 實施方式.....	8
2.4 開發規範.....	9
2.5 實施者應辦事項.....	12
2.6 主辦機關應辦事項.....	15
2.7 特別約定事項.....	17
第三章 申請作業規定	18
3.1 作業流程.....	18
3.2 公告及提送.....	19
3.3 申購公開評選文件資訊.....	19
3.4 申請人資格條件.....	19
3.5 申請文件提送方式.....	20
3.6 申請文件內容.....	22
3.7 申請保證金.....	26
3.8 履約保證金.....	29
3.9 行政作業費.....	29
3.10 智慧財產權.....	29
3.11 釋疑.....	30
3.12 異議處理.....	30
第四章 評選作業及簽約作業	32
4.1 評選作業程序.....	32
4.2 資格審查階段.....	32
4.3 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選階段.....	34
4.4 綜合評選之加權總分評決作業.....	36
4.5 簽約作業期限.....	37
4.6 無法評選出最優申請人之處理.....	38
4.7 廢標或撤銷決標.....	39
4.8 政風規定.....	39

附件

附件一	「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖.....	附-1
附件二	都市計畫土地使用分區證明書.....	附-2
附件三	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.....	附-3
附件四	公益性設施需求說明.....	附-11
附件五	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.....	附-12
附件六	資格文件套封.....	附-41
附件七	都市更新事業計畫建議書套封.....	附-42
附件八	共同負擔比率標單（格式）.....	附-43
附件九	共同負擔比率標單套封.....	附-44
附件十	申請文件套封.....	附-45
附件十一	申請人證件檢核表.....	附-46
附件十二	申請書（格式）.....	附-48
附件十三	代理人委任書（格式）.....	附-51
附件十四	申請人承諾事項函（格式）.....	附-52
附件十五	查詢信用資料同意書（格式）.....	附-53
附件十六	中文翻譯與原文書件內容相符切結書.....	附-54
附件十七	印鑑印模單（格式）.....	附-55
附件十八	協力廠商合作同意書（格式）.....	附-56
附件十九	6年內開發建築實績彙整表（格式）.....	附-57
附件二十	評選會委員評分表.....	附-58
附件二十一	申請保證金領回申請書（格式）.....	附-59

圖目錄

圖 1 本案招商範圍圖	5
圖 2 招商範圍地籍示意圖	6
圖 3 招商範圍土地使用分區示意圖	7
圖 4 作業流程圖	18

表目錄

表 1 各街廓土地權屬面積綜整表	6
表 2 都市更新建築容積獎勵項目	10

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

第一章 一般說明

為改善臺南市北區九六新村之整體發展，並期望藉由眷改土地開發，配合設置公營住宅、社會福利設施、捐贈基金開闢區內公共設施，達到加速公有土地資產活化、都市環境再發展及提升居民生活品質等目的，強化公有土地開發的公益性，爰以權利變換方式實施都市更新事業，徵求都市更新事業實施者。

1.1 法令依據

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

1.2 名詞定義

- 1.2.1 本案：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案。
- 1.2.2 本更新案：臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業。
- 1.2.3 更新地區：依臺南市政府 112 年 7 月 5 日府都更字第 1120822098A 號函公告，並於 112 年 7 月 10 日依法發布實施之「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定更新地區。
- 1.2.4 主辦機關：臺南市政府。為辦理本案招商、公開評選、訂約，並參與協調、訴願、行政爭訟、爭議處理等有關事宜。並負責於本更新案依都市更新條例第 78 條完成備查前之履約管理。
- 1.2.5 評選會：主辦機關為公開評選本案申請人，依「都市更新條例」第 13 條及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」所成立之本案評選會。
- 1.2.6 公開評選文件：指主辦機關依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第 2 條規定，為辦理本案所發出之文

件、物件及其他變更、補充及其附屬文件，包括本申請須知。

- 1.2.7 申請人：依本申請須知之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、合格申請人、入圍申請人、次優申請人及最優申請人。
- 1.2.8 合格申請人：依公開評選文件規定，經過資格審查合格之申請人。由主辦機關於第一階段資格審查時，就申請人所提資格文件及本申請須知所定應檢附之資料等進行審查，選出合格申請人，並得以參與第二階段綜合評選。
- 1.2.9 入圍申請人：依公開評選文件規定，由評選會於第二階段綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選時，就合格申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件進行評分，經都市更新事業計畫建議書評選合格者為入圍申請人，並得以參加加權總分評決作業。
- 1.2.10 最優申請人：依公開評選文件規定，入圍申請人於加權總分評決以本案訂定之「都市更新事業計畫建議書評選分數」與「共同負擔比率」權重比率進行計算，加總分數最高者為最優申請人，取得優先簽約權利。以下如未特別聲明者，包含依本公開評選文件規定取得遞補為最優申請人資格之次優申請人。
- 1.2.11 次優申請人：依公開評選文件規定，入圍申請人於加權總分評決以「都市更新事業計畫建議書評選分數」與「共同負擔比率」之本案訂定權重比率進行計算，加總分數次高者為次優申請人。次優申請人得於最優申請人放棄簽約時遞補為最優申請人。
- 1.2.12 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同意書表達倘申請人經評定或遞補為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商、建築師、都市計畫技師或營造廠，且每一協力廠商僅得作為一申

請人之協力廠商。協力廠商需無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。

- 1.2.13 實施者：與主辦機關簽訂「委託實施契約」並負責依約實施都市更新事業及其開發、權利價值核算等相關事宜之都市更新事業機構。
- 1.2.14 都市更新事業計畫建議書：申請人於提出申請時，依本申請須知及法定都市更新事業計畫內容等規定所提出的申請文件之一。
- 1.2.15 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」，並經主辦機關同意後納入「委託實施契約」附件，作為履約依據。
- 1.2.16 委託實施契約：最優申請人與主辦機關簽訂之本更新案委託實施契約書。以下簡稱「委託契約」。
- 1.2.17 申請保證金：申請人於提送申請文件同時繳納予主辦機關之保證金。
- 1.2.18 履約保證金：為保證實施者依委託契約規定履約，繳納予主辦機關履約保證金。

1.3 聲明事項

- 1.3.1 公開評選文件內如有瑕疵，或申請人對本案之條件、方式、範圍等有所誤解，或因上述瑕疵、誤解而生之錯誤，申請人均不得以任何理由要求任何補償、賠償或請求重新評選。
- 1.3.2 本申請須知未訂定事項，依「都市更新條例」相關法令規定辦理。
- 1.3.3 本申請須知之名稱及標題僅為標示方便之用，不作為解釋各條項文義之依據。
- 1.3.4 本案申請人與委託契約之乙方應為同一人。
- 1.3.5 本申請須知所載之日期，除另有規定外，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。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；半日未達一日者，以一日計。

- 1.3.6 本申請須知引述之相關法規、文件及資料，除由主辦機關提供者外，如嗣後有修訂，申請人應自行注意最新修訂之相關規定等並據以辦理。
- 1.3.7 申請人經評選為最優申請人並與主辦機關簽訂委託契約者，其所有協力廠商於履約期間均不得任意撤換；若須更換時，應報請主辦機關同意後辦理。
- 1.3.8 申請人保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。申請人如有得標，主辦機關於簽約前得通知最優申請人限期提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明者，主辦機關得撤銷得標資格，並沒收其申請保證金，如另有損失得追償之。申請人對主辦機關之認定及處置絕無任何異議。
- 1.3.9 申請人不得邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，若於綜合評選作業程序方經查證違反評選規定，不得作為最優申請人與次優申請人。
- 1.3.10 申請人之所有協力廠商均不得同時擔任本案其他申請人之協力廠商，若有違反，均不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人及次優申請人。
- 1.3.11 申請人依本申請須知所提送「共同負擔比率標單」與「都市更新事業計畫建議書」所載之共同負擔比率不一致者，應以「共同負擔比率標單」為準。
- 1.3.12 本案委託契約生效日為簽約日。

第二章 計畫說明

2.1 基本資料

2.1.1 招商範圍：本案基地位於臺南市北區大興里，屬臺南市北區都市計畫範圍內，國防部原九六新村眷改土地，東隔一計畫道路 NH-94-10M，西至延平國中及地籍界線，北以和緯路一段（NH-90-20M）為界，南界止於計畫道路 NH-98-15M 以內之住七住宅區及部分住四住宅區街廓。（詳圖 1）。

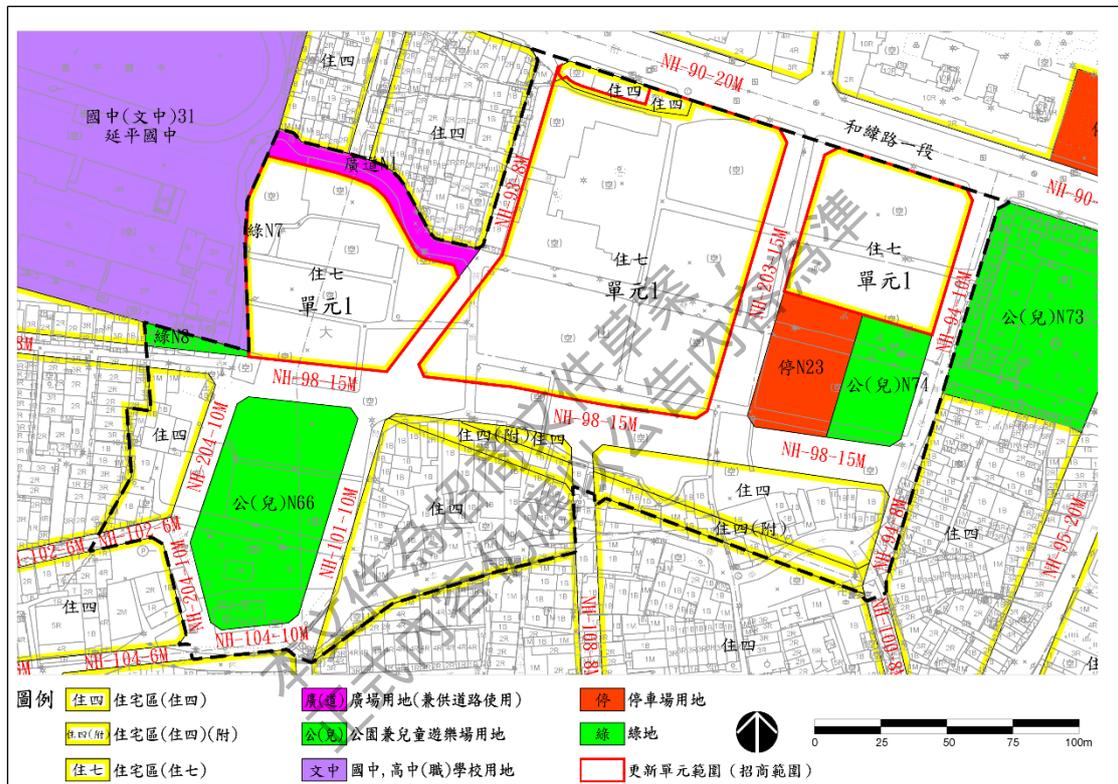


圖 1 本更新案招商範圍圖

2.1.2 發展現況、土地權屬及土地使用分區

1. 發展現況：本案範圍為原九六新村眷舍範圍，原有眷村眷舍多已拆除完畢，現況土地多為空地使用，部分作為停車場使用。
2. 土地權屬：本案基地座落於臺南市北區延平段 1169-116 地號等，共計 10 筆土地，土地面積合計為 19,230.08 平方公尺（依都市計畫變更公告實施結果為準、實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準），土地權屬為中華民國及臺南市，管理機關為

國防部政治作戰局、財政部國有財產署及臺南市政府財政稅務局，公有土地占 100%。(詳下表)。

表 1 各街廓土地權屬面積綜整表

街廓	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理機關	使用分區
街廓 1	1169-124	590.22	中華民國/國防部政治作戰局	住七住宅區
	1169-125	2,135.41		住七住宅區
	1169-126	1,915.65		住七住宅區
街廓 2	1167-124	24.25	臺南市/臺南市政府財政稅務局	住四住宅區
	1167-145	4.72		住四住宅區
	1167-366	1.23		住四住宅區
	1169-70	62.80	中華民國/財政部國有財產署	住四住宅區
	1169-214	68.12		住四住宅區
	1169-226	27.17		住四住宅區
		48.02		住七住宅區
	1169-116	10,492.16	中華民國/國防部政治作戰局	住七住宅區
	1169-124	334.59		住七住宅區
1169-125	174.43	住七住宅區		
街廓 3	1169-116	3,351.31	中華民國/國防部政治作戰局	住七住宅區
合計		19,230.08		

實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準。

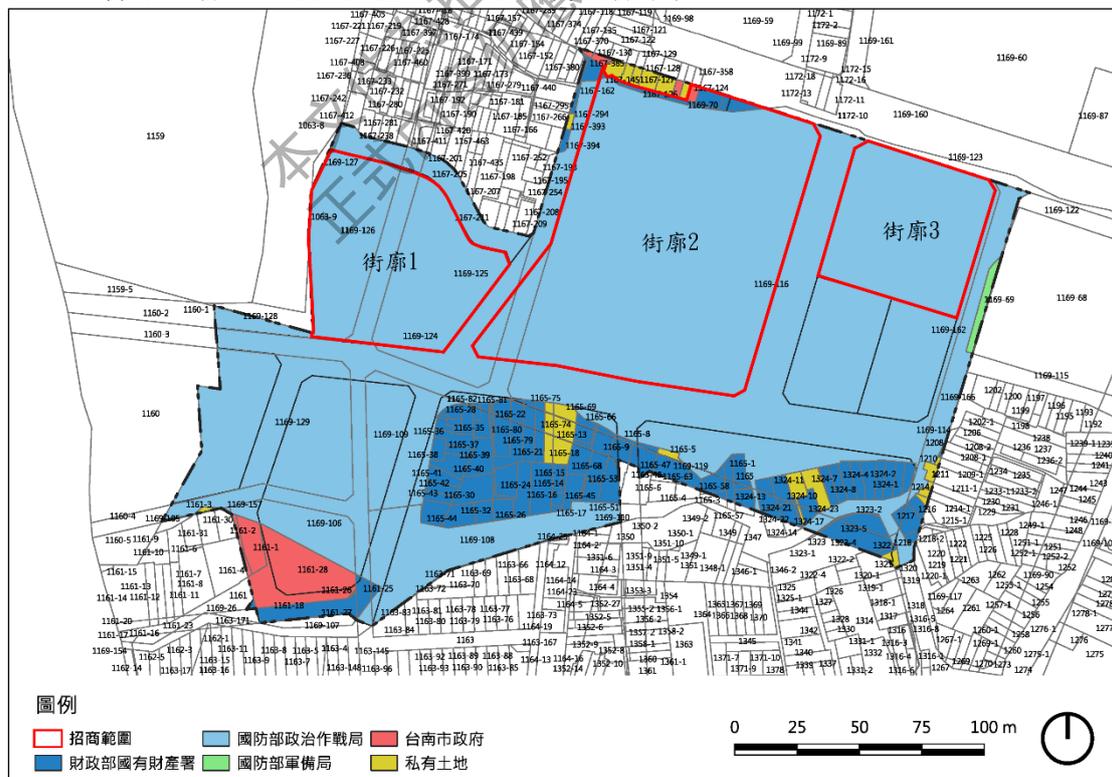


圖 2 招商範圍權屬示意圖

3. 土地使用分區：本案招商範圍內之土地使用分區為住七及住四住宅區，住七建蔽率為 60%，容積率為 270%；住四建蔽率為 60%，容積率為 180%。（詳附件一、附件二）。

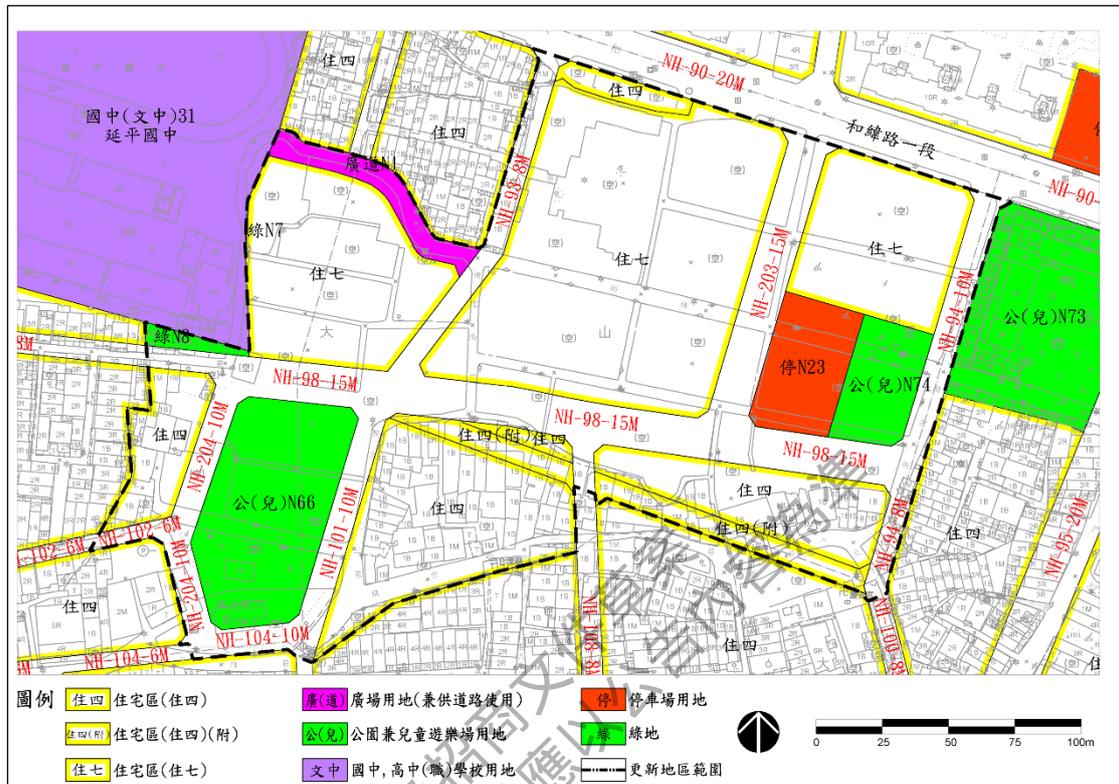


圖 3 招商範圍土地使用分區示意圖

2.2 發展定位及構想

2.2.1 發展定位

本案整體發展策略與定位應受「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」之指導（詳附件一）：

1. 發展策略：依現行都市計畫為指導原則，本計畫區位於北區「文化綠意的生活城區」，以都市更新整合公共建設，共創社會公共價值為目標，引入住宅與生活性零售商業機能，優質綠色友善生活環境，並串聯大興里既有住宅聚落與大道新城，促進「眷村改建土地再生」與「公有土地主導生活環境再造」，發展「低碳休閒優質住宅區」之構想。

2. 機能定位：本案應強化「休閒生活、鄰里商業機能」之效果，形塑「低碳休閒優質住宅區」。

2.2.2 發展構想

1. 周邊土地使用以低密度住宅為主，應以住宅需求服務為思考，發展鄰里型生活商業。
2. 更新地區現行都市計畫範圍內公共設施零碎分布不利整體利用，集中式開放空間有效提升公共服務效能，並塑造地區環境意象，而多目標使用的戶外休憩開放空間，有助於弭合新、舊社區差異，滿足當地居民多元休閒遊憩需求。
3. 本案基地座落於臺南市北區和緯路以北大道新城眷改社區及和緯路以南舊聚落交界位置，並鄰近延平國中，應考量新、舊社區與周邊校園、和緯路及公園綠地空間之串聯，形塑優質的生活居住活動空間。

2.3 實施方式

2.3.1 都市更新

本更新案係為配合中央及地方重大建設申請劃定之都市更新地區，本案基地將採都市更新方式開發。其相關依據如下：

1. 中央補助辦理都市更新規劃招商案：臺南市九六新村更新規劃招商案，業經內政部民國 110 年 11 月 19 日內授營更字第 1101227853 號函示，同意補助辦理都市更新規劃招商案。
2. 都市更新計畫發布實施：依臺南市政府 112 年 7 月 5 日府都更字第 1120822098A 號函公告，並於 112 年 7 月 10 日依法發布實施之「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定更新地區。
3. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 14 點規定，本案土地由管理機關國防部政治作戰局、

財政部國有財產署及臺南市政府財政稅務局，依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

2.3.2 權利變換

1. 本案基地以權利變換方式辦理實施都市更新事業。
2. 國防部政治作戰局、財政部國有財產署及臺南市政府財政稅務局土地參與都市更新事業，並就扣除應分擔共同負擔後可得分配之更新後應有權利價值，換算為等價更新後分回房地或權利金。
3. 本案權利變換最高共同負擔比率（以下簡稱公告比率）：00%。

2.4 開發規範

2.4.1 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。另本更新案各街廓內檢討應符合下列計算方式：基準容積樓地板面積＋獎勵容積樓地板面積＋依都市更新建築容積獎勵實施辦法第七條，指定提供並無償登記為公有之社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積，上述合計不得大於基準容積樓地板面積之 1.8 倍。實施者應於本案都市更新事業計畫內詳予載明規劃配置，並經本市都市更新審議及爭議處理審議會審議通過者為準。
2. 本更新案招商基地不適用「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」之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（112.04.13）」之規定申請獎勵容積（詳表 2），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。實施者應優先爭取「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。

表 2 都市更新建築容積獎勵項目

法源依據		說明	獎勵上限
都市更新建築容積獎勵辦法	第五條	原建築容積高於基準容積之獎勵	依原建築容積建築或原建築基地建築容積給予 10% 獎勵容積
	第六條第一項	有危險之虞強制拆除者	10%
	第六條第二項	結構安全評估未達最低標準	8%
	第七條	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%
	第八條	協助取得及開闢範圍內或周邊公共設施用地	15%
	第九條	更新範圍內古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，保存、修復、管理維護、再利用	依建築物實際面積計算獎勵容積
	第十條	取得綠建築候選證書	合格級 2%，銅級 4%，銀級 6%，黃金級 8%，鑽石級 10%
	第十一條	取得智慧建築候選證書	合格級 2%，銅級 4%，銀級 6%，黃金級 8%，鑽石級 10%
	第十二條	採無障礙環境設計	5%
	第十三條	採耐震建築設計	10%
	第十四條	時程獎勵	10%
	第十五條	規模獎勵	30%
	臺南市都市更新	第三條	實施者捐贈現金予本市都市發展更新基金
第四條		實施者開闢或管理維護都市更新單元內或其周邊公共設施	

法源依據		說明	獎勵上限
建築容積獎勵辦法	第四條之一	實施者於更新單元內退縮建築規劃設計對都市環境品質具正面貢獻者	
	第五條	提供依法應附設停車空間樓地板面積以外另行增設之停車空間	

註：本表為摘錄內容，詳細規定以「都市更新建築容積獎勵辦法（108.5.15）」、「臺南市都市更新建築容積獎勵辦法（112.04.13）」為準。

2.4.2 開發主體

本更新案之更新事業主體應以「低碳休閒優質住宅區」為主軸，形塑優質的住宅社區與生活性商業機能為目標。

2.4.3 建築規劃

1. 本更新案之建築規劃設計內容，應依相關法令規定使用。

本更新案之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定使用外，並應配合國防部政治作戰局、財政部國有財產署及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（詳附件三）。如實施者認為執行顯有窒礙，應檢附理由、具體修正規劃建議、修正前後差異與效益分析，經主辦機關同意後，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提供符合本案公益設施需求說明之項目（詳附件四）。
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。

2.5 實施者應辦事項

2.5.1 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫

1. 研擬、報核及取得核定

實施者應依「都市更新條例」與相關法令擬具本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取得核定作業。

2. 計畫變更

倘因政策更迭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，得經主辦機關同意後，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。

2.5.2 實施都市更新事業

1. 地上物興建

實施者應自行負責本更新案整體規劃設計監造、籌募所需資金（含取得標章）、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、辦理建築施工等依法應辦事項。

2. 費用負擔

實施者應負責自行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（依法令應以主辦機關、土地所有權人為繳納義務者，應由實施者負擔，並依法定稅徵收率計算）及其他一切相關衍生之費用（含相關取得標章保證金）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，均由實施者自行控管負擔。上述之相關與衍生費用，其符合「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」(詳附件五)，得提列共同負擔。

3. 現存地上植栽維護管理

實施者須於開發前調查並清點列冊植栽現況，提出整體景觀與植栽保存移植計畫。本案基地內現存植栽，如經列管或屬本市珍貴樹木，應依「臺南市珍貴樹木保護自治條例」規定辦理。

2.5.3 回饋公益設施

考量地區發展需求以及社會公益性，實施者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)，供主辦機關作使用。

1. 本公益設施係為公營住宅，其建築空間需求及詳細規格請參照本申請須知附件三、附件四(實際以簽訂委託契約後，本府都市發展局提列空間需求為準)。
2. 本案公營住宅應集中配置於一處，該街廓應部分供公營住宅集中規劃使用。
3. 本公營住宅得依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 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；其獎勵係數為 1.2。
4. 本公營住宅所座落土地之所有權持分或單獨產權應無償登記為主辦機關所有；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，應無償登記為主辦機關所有。
5. 本公營住宅建築應於建造執照發照之日起四年內依本案委託契約第 9.5.6 條規定完成產權登記予主辦機關，遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程

展期，主辦機關得視情節核定其展期日數。(不含行政機關作業時間)

6. 基地若採分期分區開發方式，回饋公益性設施應列為首期開發完工項目。

2.5.4 捐贈現金予本市都市發展更新基金

實施者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周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十。

2.5.5 地上物、違占排除

除本申請須知或委託契約另有規定外，本案範圍內土地之地下管線、設施、其他改良物或遺留物品均視同廢棄物，實施者應於點交後負責將廢棄物及剩餘土石方清除、合法清運及棄置。如本案基地點交後土地有被無權占用情形，實施者應協助排除之，並負擔相關費用。

2.5.6 工作計畫書

實施者應自簽訂委託契約之日起 14 日內提送工作計畫書予主辦機關，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，並依據各階段時程訂定進度提送期限。

2.5.7 信託

實施者應自建造執照領得之次日起算 30 日內，與信託銀行(或建築經理公司)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及續建完工等事項)，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。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。

2.5.8 其他

1. 本更新案若涉及都市計畫變更者，實施者應依相關法令規定辦理，並負擔相關費用。
2. 為配合政府環保政策，實施者應向本府環保局申請無償提供 500 噸（含）以上焚化再生粒料作使用。
3. 考量本案後續處理過程涉及地政、都更等專業，為求作業周延，實施者應委聘具地政或都市計畫專長人員至少 1 員至國防部政治作戰局駐點辦公，駐點期間之始日最遲為簽約日之次日起 60 日，其末日為本案都市更新事業完工備查或經主辦機關同意之日，其駐點期間薪資不得納入共同負擔費用。
4. 本案工程地點位於臺南市，其委託及後續協力開發契約應繳納之印花稅，應向臺南市政府財政稅務局申請開立印花稅大額憑證繳款書（或印花稅憑證繳納繳款書）進行繳納。
5. 本案都市更新後住宅及公益設施回饋之公營住宅，應配合甲方參選各項工程獎項，並提供相關會議資料、出席評選會議及與會報告，相關參選費用由乙方負擔；本案獲獎之獎狀或獎盃等相關獲獎證明，如有複刻之需求，相關費用由乙方負擔。前開費用不得提列於共同負擔。
6. 配合淨零排放政策目標，未來應依實際法令相關標準計算碳費，實施者得與主辦機關協商負擔方式。
7. 其他依委託契約約定應由實施者辦理或協助之事項。

2.6 主辦機關應辦事項

- 2.6.1 督導實施者完成都市更新事業計畫核定、建造執照及使用執照申請，並於實施者履行委託契約時，給予必要之行政協助。

2.6.2 應協助國防部政治作戰局、財政部國有財產署及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。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

2.7 特別約定事項

2.7.1 若經都市更新審議委員會核定之共同負擔比率與委託契約約定不同時，應適用較低之共同負擔比率計算權利分配。

2.7.2 最優申請人與評選會達成共識之承諾事項，主辦機關應記載於評選會會議紀錄後，將該會議紀錄納入委託契約附件。

2.7.3 實施者依都市更新條例第 50 條及都市更新權利變換實施辦法第 6 條所委託承作本更新案權利變換查估評定權利價值之三家專業估價者，其應具備之條件及選定方式，應依照下列規定：

1. 專業估價者條件

(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，且三家專業估價者中至少有一名為台南市不動產估價師公會之估價師。

(2) 估價專業資格

具有以下情形之一：

A. 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。

B. 曾執行二個以上之權利變換估價案。

2. 專業估價者選定方式依「都市更新條例第 50 條」及「都市更新權利變換實施辦法第 6 條」之規定辦理。

3. 三家專業估價者承作本更新案之估價費用，實施者應於權利變換計畫檢附實際簽訂之契約影本乙份，將簽訂契約金額提列共同負擔。

3.2 公告及提送

3.2.1 公告日：民國○年○月○日

3.2.2 申請文件遞送截止日（以下簡稱申請截止日）：民國○年○月○日

3.3 申購公開評選文件資訊

3.3.1 自行前往購領方式：自公告日起至申請截止日（週一至週五，上午 8：30~12：00；下午 13：30~17：30，遇國定假日則當日停止發售），請逕向臺南市政府都市發展局都市更新科（地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓）購買，當場繳清費用每份新臺幣 **500 元** 以購領招標文件。

3.3.2 通訊購領方式：自公告日起至申請截止日，請自行考量郵遞時程及回函郵資，每份新臺幣 **500 元**（請開立郵局匯票，抬頭為「臺南市政府」）附貼足 139 元之限時掛號郵票之大型回郵信封，並註明領標名稱，依照本案公告規定辦理申購。

3.4 申請人資格條件

3.4.1 一般資格

1. 申請人以符合都市更新條例第 26 條規定依中華民國公司法並於 109 年 1 月 1 日前設立之單一股份有限公司為限，不得由 2 家（含）以上之公司共同申請。
2. 財務一般資格：
 - (1) 申請人在申請截止日前 3 年內須無退票紀錄（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））。
 - (2) 申請人當期（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））無金融機構揭露期限內之不良授信信用紀錄。
 - (3) 申請人已完成最近三年（109 年、110 年、111 年）繳納營業稅與營利事業所得稅。

3. 申請人所組之團隊成員（含協力廠商）須具備開業建築師及執業都市計畫技師之資格。

3.4.2 開發能力資格

於申請截止日前 6 年內，申請人曾擔任起造人或承造人，並完成累計建築總樓地板面積達 30,000 平方公尺（含）以上之建築技術規則建築物使用 H2 類組開發實績。上述開發實績之認定以使用執照內容記載為準，其中單一使用執照至少須含一幢地面八層（含）以上建築始得計算累計於建築開發實績。

3.4.3 財務能力資格：申請人最近三年（109 年度、110 年度、111 年度）全部年度公司個體財務報告及其所附報表均經中華民國合格會計師查核簽證，且應符合下列規定：

1. 申請人實收資本額最低應為新臺幣 2.5 億元（含）以上。
2. 申請人之公司淨值應高於實收資本額。
3. 申請人之流動資產應高於流動負債。

3.4.4 申請人是否具備前述一般資格、開發能力資格及財務能力資格要求，應依本申請須知第 3.6.1 條規定以申請人提出之資格證明文件認定之。

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

3.5 申請文件提送方式

3.5.1 提送方式

申請文件應於規定期間內（○年○月○日至○年○月○日，上午 8：30 至 12：00，下午 13：30 至 17：30 止），以郵遞寄達或專人送達至主辦機關承辦單位（70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓臺南市政府都市發展局都市更新科），以主辦機關承辦單位之收件時間為憑，如有逾期即不予受理，並由申請人自行負責。

1. 資格文件：申請人之基本文件及資格證明文件正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格文件」、申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件六）。
 2. 都市更新事業計畫建議書：應合併密封為一箱，並於箱面註明「都市更新事業計畫建議書」及申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件七）。
 3. 共同負擔比率標單：申請人應使用本申請須知所附共同負擔比率標單（附件八）格式繕打，以墨筆、原子筆或鋼筆（不得使用鉛筆）填寫，加蓋申請人及負責人或代表人印鑑章，裝入申請人自備之不透明封套或容器內，在封面註明「共同負擔比率標單」、申請人名稱、地址及負責人或代表人姓名（附件九）。
- 3.5.2 申請文件之裝封形式：申請人應將資格文件、都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單，一併裝入申請人自備之不透明封套或容器中，並於該等不透明封套或容器表面黏貼申請文件套封（附件十）。
- 3.5.3 申請人應依「申請人證件檢核表」（附件十一），自行檢查申請文件之提送方式是否均已符合本申請須知所定之要求。
- 3.5.4 申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準（非中文（正體）者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符切結書（附件十六））。申請文件使用中文（正體）及英文時，其中文譯本之內容與原文不一致時，除資格文件以原文為準外，餘申請文件均以中文譯本為準。
- 3.5.5 申請文件一經寄（送）達主辦機關，申請人除依本申請須知第 3.5.8 條申請文件補正外，不得以任何理由自行撤回（銷）、解除、補正、補件或為其他變更行為。
- 3.5.6 申請人必須自行慎重考慮申請文件在郵遞過程中，可能造成之毀損。如在寄達「申請文件收受地點」時，

已因郵遞寄送過程而破損，以致無法評選時，主辦機關概不負責。

3.5.7 申請截止日或資格審查日為辦公日，而該日因故停止辦公者，申請截止日則以其次一辦公日之同一截止收件時間代之；資格審查日則以其次一辦公日或由主辦機關另行公告資格審查時間。

3.5.8 申請文件補正

1. 申請人提送申請文件有缺漏時，應於接獲主辦機關之書面通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄送達或自行送達至主辦機關收發單位簽收，提送補正文件日期以機關收文戳認定之，逾期概不受理，且補正以一次為限。
2. 申請人對未經主辦機關通知補正之文件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送之申請文件為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正文件亦不得要求抽換。

3.6 申請文件內容

3.6.1 資格文件說明

1. 基本文件（正本）

- (1) 申請書：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、負責人之姓名、戶籍地址、身分證號碼，由申請人及負責人簽章之（附件十二）。
- (2) 代理人委任書：申請人因參與本案申請之需要須指定代理人時，應檢具代理人委任書（附件十三）。申請時應提供正本。
- (3) 申請人承諾事項函：由申請人及負責人簽章之（附件十四）。
- (4) 查詢信用資料同意書：由申請人及負責人簽章之（附件十五）。
- (5) 中文翻譯與原文書件內容相符切結書：申請人因本須知第 3.5.4 條須出具切結書時，應提供正

本，並由申請人及其負責人簽署之（附件十六），並加蓋其公司大小章，切結書應公證或認證。

- (6) 印鑑印模單（印於描圖紙及白紙各一份）（附件十七）。
 - (7) 協力廠商合作同意書：由申請人及其負責人與協力廠商（人員）簽章之（格式參見附件十八）。
 - (8) 申請保證金繳納證明文件。
 - (9) 申購公開評選文件收據影本：申請時應提供申購收據影本，每一收據僅限用於一份申請文件。
2. 資格證明文件（正本或影本，影本須加蓋公司大小章，並加註「與正本相符」之註記，如有不符申請人應自負相關法律責任）
- (1) 公司登記證明文件：申請人應檢具登記主管機關核准公司登記之核准函或公司登記表或「全國商工行政服務入口網（網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/>）」工商登記資料之公司登記資料查詢網站之公司基本資料（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日）），或依「公司法」第 392 條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本或本案申請截止日前 2 個月內抄錄資料。如有辦理變更公司登記者，應檢附公司變更登記表影本。
 - (2) 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當期（查詢日須在本案公告日期以後（含公告日））在金融機構揭露期限內無不良授信信用紀錄之信用報告。
 - (3) 無退票證明：申請人應提出台灣票據交換所或金融機構出具申請人非拒絕往來戶且公告期間前 3 年內無退票紀錄之查覆單。
 - (4) 納稅證明：申請人應提出主管稽徵機關核發之無違章欠稅證明文件，且出具文件日期應為本案公告日以後（含公告日）。

(5) 財務能力證明文件：

「財務能力」應提最近三年（109 年、110 年、111 年）全部年度公司個體財務報告及其所附報表均經中華民國合格會計師查核簽證。本項用語中：

A. 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。

B. 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，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

(6) 開發能力證明文件：

A. 提出申請人為起造人或承造人之使用執照證明，並填妥 6 年內開發建築實績彙整表（附件十九）併同檢附，前開使用執照之起造人或承造人經信託變更為非申請人時，申請人應另檢附該信託合約，作為開發能力之證明文件。

B. 前述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其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其實績內容者，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) 協力廠商資格證明文件：由協力廠商檢具公司登記證明文件。其文件內容之要求同本申請須知第 3.6.1 條第 2 款第（1）目公司登記證明文件之相關規定，且無政府採購法第 103 條第 1 項各款所定之情形。

(8) 開業建築師資格證明文件：

A. 建築師證書影本。

B. 建築師開業證書影本。

C. 當年度建築師公會會員證影本。

(9) 執業都市計畫技師資格證明文件：

A. 都市計畫技師證書影本。

B. 有效期間之都市計畫技師執業執照影本。

C. 當年度技師公會會員證影本。

3.6.2 都市更新事業計畫建議書文件格式與內容說明

1. 都市更新事業計畫建議書（乙式 **15** 份，並附電子檔光碟 1 份）：

都市更新事業計畫建議書紙張大小以 A3 規格採雙面印刷為原則（橫式橫書編排），並編列頁碼，其頁數至多不得逾 200 頁（包含封面、封底、目錄、附件），超過 200 頁者，評選會委員得酌予扣分。每份分別裝訂。

2. 都市更新事業計畫建議書內容須至少包括以下各項，如缺少項目，評選會委員得酌予減分：

(1) 申請人團隊組織及相關經驗實績

申請人於各相關領域曾參與案件類型、相關投資案以及經營之績效、服務經驗、信譽、成就、獎章、工程實績及申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫之經驗、申請人財務狀況（含負債佔資產比率、流動比率、存貨周轉率、資產報酬率及現金流量比率）等。

(2) 建築規劃設計

含基地現況分析、與都市計畫之關係、計畫目標及開發理念、使用目的與範圍、全區規劃構想、建築設計、使用種類與強度、公益設施建築規劃構想、工程經費概估、交通影響與動線規劃、興建時程、都市設計及景觀計畫（含植栽保存移植計畫）、防災應變計畫、維護管理及保固計畫等。

(3) 權利變換分配規劃暨財務計畫

應包含土地所有權人更新後分配構想、更新前土地所有權人權利變換價值概估、權利變換計畫之財務規劃分析、開發經費與資金籌措計畫、

收支預估與分年現金流量、風險管理、投資效益分析及整體計畫之實施進度規劃等。

(4) 承諾回饋事項

創意方案（如降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造…等。）及其他承諾公益回饋事項（如提供耐震建築、智慧建築或綠建築…等）

3. 都市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，給予評比相對較低之分數。
4. 若都市更新事業計畫建議書內之共同負擔比率與共同負擔比率標單相異者，共同負擔比率應以共同負擔比率標單之共同負擔比率為準。

3.6.3 共同負擔比率標單（附件八）（正本乙份）：

本案公告之最高共同負擔比率為 00 %。申請人所提出的共同負擔比率高於本案公告比率者，不得成為本案最優申請人或次優申請人。

3.7 申請保證金

3.7.1 申請人應繳納申請保證金新臺幣 3,000 萬元整。

3.7.2 申請保證金之繳納方式：

1. 金融機構簽發之本票或支票。
2. 金融機構保付支票。
3. 郵政匯票。
4. 無記名政府公債。
5. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函。
6. 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀。
7. 銀行出具之書面連帶保證書，其有效期限應自本案公告日起至少 240 天以上。
8. 保險公司之連帶保證保險單。

3.7.3 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。

3.7.4 申請人應將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於提送申請文件時附於申請文件內送達主辦機關。

3.7.5 申請保證金之發還

1. 發還規定

- (1) 申請人未通過資格審查或未能成為最優申請人者，於資格審查或決標結果公告之日起 30 日內，洽主辦機關無息領回申請保證金，逾期未領回，主辦機關不負責保管責任。
- (2) 最優申請人之申請保證金，應保留至本案委託契約簽約完成，並經主辦機關確認最優申請人已確實繳納履約保證金後，無息領回申請保證金（申請保證金得轉為履約保證金之一部分）。

2. 發還方式

- (1) 應持與申請文件同樣式之申請人印章、負責人印章（或代理人印章，並附具代理人之被授權證明文件）、申請保證金領回申請書（附件二十一）、公司領據及申請保證金收據正本，親洽主辦機關辦理無息領回申請保證金。
- (2) 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。

(3) 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。

(4) 以金融機構之書面連帶保證繳納者，發還原繳納人。

3.7.6 申請保證金之沒收

1. 以偽造、變造之文件參與申請。
2. 申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請。
3. 申請人提送之各項證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。
5. 申請人提出申請文件後，於評選程序完成前撤回申請。
6. 最優申請人未依本申請須知第 3.8.1 條規定繳足額履約保證金。
7. 最優申請人未依本申請須知規定辦理簽約程序或其他相關事宜，經主辦機關限期通知而未辦理者。惟非因申請人之故意或重大過失所致者，主辦機關得考量其情節不予沒收其申請保證金，由申請人無息領回。
8. 申請人或其協力廠商擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人之資格，而對於主辦機關人員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、招待或其他不當利益等違反法令之行為，經判決確定者。
9. 發生其他一切可歸責於申請人之事由，致生損害於主辦機關之情事。
10. 申請人違反本申請須知之規定，經主辦機關認定其情節重大者。
11. 其他影響評選公正之違反法令行為。
12. 若申請保證金已發還，經查證申請人有上述情事之一者，得予追繳全部申請保證金。

3.8 履約保證金

3.8.1 最優申請人應於簽訂委託契約前，繳納第一階段履約保證金予主辦機關，其金額以最優申請人所完成「都市更新事業計畫企劃書」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）。並於本案之權利變換計畫經核定後，依主辦機關通知之日起 30 日（日曆天）內繳交第二階段履約保證金。第二階段履約保證金，以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。

3.8.2 履約保證金之繳納、發還及沒收詳委託契約第四條規定。

3.9 行政作業費

3.9.1 繳納金額、對象

最優申請人應於簽訂委託契約前，繳納行政作業費予主辦機關，其金額為新臺幣 6,000 萬元，並不得提列於共同負擔。

3.9.2 繳納方式

行政作業費之繳納詳委託契約第五條之規定。

3.10 智慧財產權

3.10.1 申請人編撰本案都市更新事業計畫建議書或準備本案申請文件應取得合法權利，絕未侵害任何第三人之智慧財產權，否則應由申請人依照有關法令規定負擔費用取得權利，或就侵害第三人合法權益之情形，由申請人負責處理並承擔一切法律責任。

3.10.2 不論是否為最優申請人，凡送交申請圖面及文件之申請人，均被認為已同意並願意遵守本申請須知之所有規定及同意無償授權主辦機關將參與申請之作品，作公開展覽、刊印發行並作本更新案實施之參考與使用。

3.11 釋疑

- 3.11.1 申請人於申請前應詳細審慎研閱主辦機關所發之文件，俾明瞭一切有關事項，如有疑義應於民國○年○月○日 17 時前以書面掛號郵遞或快捷郵件或自行送達（以機關收文戳為準）向主辦機關請求釋疑。

主辦機關：臺南市政府（都市發展局）

地址：70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓

聯絡人：都市更新科 林俊宏科長

電話：06-3901129

聯絡人：都市更新科 郭芳瑜助理工程員

電話：06-2991111#8926

- 3.11.2 主辦機關對前項疑義之處理結果，將於民國○年○月○日前統一書面答覆。主辦機關處理結果涉及變更或補充本申請須知內容者，將另行通知，並可能視需要延長申請期限。主辦機關自行變更或補充本申請須知內容者，亦同。上述相關資訊將以刊登主辦機關網站公告為準，申請人應於公告期間詳察之。

- 3.11.3 本案雙方相互通知，包括申請、同意、通知、解釋等其他類似行為之意思表示，均須以書面為之。書面之遞交，以面交簽收或以掛號郵寄為原則，申請人者，應送達本申請須知第 3.11.1 條所述地址；主辦機關以「申請書」（附件十二）上所載之資料為準。

3.12 異議處理

申請人認為本申請須知或申請及評選程序違反都市更新條例及有關法令，致損害其權利者，申請人得依「都市更新條例」第 14 條及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」規定提出異議。

- 3.12.1 主辦機關將於收受異議之次日起 15 日內為適當之處理，其處理結果以書面通知提出異議之申請人；主辦機關

處理結果涉及變更或補充本申請須知內容者，將另行公告，並可能視需要延長申請期限。

- 3.12.2 申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿日之次日起 15 日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

第四章 評選作業及簽約作業

4.1 評選作業程序

- 4.1.1 申請文件檢核及資格審查：由主辦機關於民國○年○月○日 14 時整開啟申請文件進行其項目、件數、形式之檢核。後續由主辦機關另行資格文件書面審查。
- 4.1.2 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選：由主辦機關於辦理資格審查相關作業後，另行通知時間及地點進行都市更新事業計畫建議書評選。申請人應於評選當日抽籤決定都市更新事業計畫建議書評選簡報順序，針對都市更新事業計畫建議書進行簡報及現場答詢。
- 4.1.3 綜合評選之加權總分評決：由主辦機關於都市更新事業計畫建議書評選後，開啟入圍申請人所投共同負擔比率標單，未高於本案最高共同負擔比率設定之申請人，以都市更新事業計畫建議書評選分數與共同負擔比率各占比 50% 進行權重之合計值即為加權總分，評定後加權總分最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。

4.2 資格審查階段

- 4.2.1 有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，由主辦機關依本申請須知第 4.1.1 條規定進行資格審查。主辦機關應公布資格文件書面審查合格的申請人名單。資格審查不合格及企業徵信結果申請人不符合本申請須知規定之資格者，不得參加綜合評選作業或不得成為最優申請人。
- 4.2.2 資格文件書面審查
1. 資格審查時將同時開啟資格文件、都市更新事業計畫建議書。
 2. 申請人之申請文件，其項目、件數、形式需完整真實，內容需符合本申請須知之規定。本申請須知未特別說明允許申請人變更內容者，除依申請人個別

情形填載資訊外，其內容應與本申請須知所附格式相同。

3. 申請人之申請書、代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納證明文件等，應均為正本，申請人名稱及其印鑑需與登記證明文件及授權書相符，且無擅自更改內容，並符合本申請須知之規定。
4. 申請人之公司資格證明文件應符合本案申請須知之要求。

4.2.3 資格文件補正書面審查

1. 附件十一載明申請人應提出之文件得補件、補正者，得於主辦機關通知時限內，依本申請須知第 3.5.8 規定提出補正文件。
2. 主辦機關於接獲申請人提出之補正文件後，應以書面通知申請人資格文件補正書面審查會議時間，審查會議程序比照前述資格文件書面審查程序辦理。

4.2.4 異議處理：主辦機關就申請人提出之異議，應以書面通知異議處理結果。

4.2.5 一般資格證明文件查證：主辦機關於完成資格文件書面審查後，得由主辦機關逕向金融機構查詢申請人繳納之申請保證金、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），及向中華民國財團法人金融聯合徵信中心與台灣票據交換所限期查詢本申請人之信用紀錄及無退票證明等資格文件是否屬實。

4.2.6 未按本申請須知各項規定辦理，或有下列情形之一者，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業：

1. 不符合本申請須知第 3.4 條規定之資格條件。
2. 資格文件
 - (1) 依附件十一規定需提供正本之文件，以副本或影本代替者。

- (2) 依附件十一規定不得補正之資格文件若短缺或錯誤者。
 - (3) 申請人逾主辦機關通知補正期限，而未補正或補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，列為不合格申請人。
3. 都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單等申請文件短缺或錯誤者。
 4. 未提送申請保證金、申請保證金金額不足、申請保證金票據正本未附或申請保證金繳納方式不符合本申請須知 3.7.2 規定者。
 5. 申請人提送之都市更新事業計畫建議書或其電子檔案光碟份數不足。
 6. 同一申請人提送貳式（含）以上不同內容之申請文件。
 7. 資格證明文件查證作業結果申請人不符本申請須知規定。
 8. 其他違反本申請須知之規定。

4.2.7 資格審查結果通知：主辦機關於完成資格審查後，以書面通知申請人資格審查結果。

4.3 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選階段

- 4.3.1 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選會議時間、地點。合格申請人應於開會通知單表定時間出席評選會議簡報並答詢。
- 4.3.2 評選當日簡報時間由主辦機關依序通知合格申請人進入評選會場進行簡報。當任一申請人進行簡報時，其餘合格申請人應於主辦機關指定地點等候。
- 4.3.3 合格申請人參加簡報之出席人數至多以 7 人為限；其簡報代表人應備齊為申請人團隊之證明文件（附件十三之代理人委任書）及身分證出席簡報。超過出席人數上限之人員或未能備妥簡報代表人證明文件者，不

得參與簡報。不依規定進行簡報者，該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。

- 4.3.4 簡報時間以 **20 分鐘** 為限，採統問統答方式，答詢時間以 15 分鐘為原則，不含委員提問時間，時間終止前 3 分鐘按一短鈴預告，終止時按一長鈴。各委員當場就各合格申請人之簡報及答詢進行評分。簡報剩餘時間不得併入答詢時間。
- 4.3.5 簡報資料請合格申請人於本案評選會議時，自行攜至簡報現場，於合格申請人個別簡報前發放。
- 4.3.6 經唱名後 5 分鐘內未進場之合格申請人，視同自動放棄簡報權利，不得參與簡報且該「簡報及答詢」項評分以零分計，但不影響其申請文件之有效性。
- 4.3.7 評選會委員於審查中得就合格申請人所提書面資料及簡報有關內容提出質詢，其他列席人員僅得就評選會委員詢問事項說明。
- 4.3.8 簡報內容不得更改申請文件之內容，且簡報時另行提出其他公益回饋事項與評選會委員達成共識之承諾，應將其修正納入都市更新事業計畫企劃書中，並作為委託契約附件。
- 4.3.9 都市更新事業計畫建議書評選平均總評分之合格分數為 80 分，惟若有過半數出席評選會委員給分未達 80 分，則不具成為入圍申請人之資格。
1. 由各評選會委員就評選項目及配分，填寫評選表一份（附件二十）。
 2. 評選會委員就申請人所提都市更新事業計畫建議書及相關申請文件，依評選項目及評選標準予以評分及排序。
- 4.3.10 綜合評選之都市更新事業計畫建議書評選結果，於都市更新事業計畫建議書評選當日由主辦機關宣布入圍及未入圍申請人名單並以書面或其他方式通知各該申請人。

4.4 綜合評選之加權總分評決作業

4.4.1 綜合評選當日由主辦機關召開加權總分評決作業會議。

1. 開啟入圍申請人所投共同負擔比率標單，未高於本案最高共同負擔比率設定之申請人，以都市更新事業計畫建議書評選分數與申請人承諾共同負擔比率各乘以 50 進行權重之合計值即為加權總分，評定後加權總分最高者為最優申請人，次高者為次優申請人。
2. 以都市更新事業計畫建議書評選分數與申請人承諾共同負擔比率各乘以 50 進行權重計算，加權總分四捨五入取到小數點後二位，計算式為：

$$\text{加權總分} = \frac{\text{都市更新事業計畫建議書評選平均分數}}{\text{合格分數}} \times 50 + \frac{\text{最高共同負擔比率}}{\text{申請人承諾共同負擔比率}} \times 50$$

- 4.4.2 如「加權總分評決」有 2 名以上數值相同時，則以申請人承諾共同負擔比率最低者決定；申請人承諾共同負擔比率最低者之廠商有 2 名以上時，擇都市更新事業計畫建議書評選階段之平均總評分最高者決標。得分仍相同者，抽籤決定之。
- 4.4.3 入圍申請人應攜帶身分證、印章（委託他人者，受託人須攜帶委託書、身分證及印章）參與加權總分評決作業。
- 4.4.4 評選會評選結果應簽報主辦機關首長或其授權人員核定，及公開於中央主管機關專門網頁，並以書面通知最優申請人，予以決標。
- 4.4.5 評選出最優申請人後發現申請人於完成決標公告程序前有下列情形者，應撤銷最優申請人資格：
 1. 未依本申請須知之規定申請。
 2. 申請文件內容不符合本申請須知之規定。
 3. 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件申請。
 4. 不同申請人間之申請文件內容有重大異常關聯者。
 5. 共同負擔比率標單所載與都市更新事業計畫建議書之財務計畫差異過大，且經評選會決議顯失平衡者。

6. 其他影響招商公正之違反法令行為。

4.5 簽約作業期限

- 4.5.1 最優申請人如對評選會會議紀錄，有不影響其於評選會中之承諾事項之修正意見者，應於收受評選會會議紀錄之日起算 10 日內敘明理由提出，未於期限內提出者，視為同意確認該評選會會議紀錄。
- 4.5.2 最優申請人應於自評選會會議紀錄，或主辦機關通知接受或不接受修正會議紀錄之書面發文日之次日起 20 日內，以共同負擔比率標單所載內容為準，就其「都市更新事業計畫建議書」與「共同負擔比率標單」不一致處按比率調整，並依據評選會會議記錄製作「都市更新事業計畫企劃書草案」提送主辦機關，經主辦機關同意後以書面通知申請人，申請人於收到書面通知後 15 日內，應依主辦機關意見修正後提具「都市更新事業計畫企劃書」，納入「委託契約」附件，自行詳予檢閱並擔保內容無誤，且用印後送主辦機關作為履約之依據。
- 4.5.3 最優申請人應於主辦機關書面通知之期限內，與主辦機關完成委託契約簽訂事宜。
- 4.5.4 如有不可歸責於最優申請人之事由，最優申請人應於簽約屆期日前以書面敘明理由逕向主辦機關申請展延，主辦機關得視情節核准最多展延 30 日，惟同一事件以一次為限。**逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，沒收其申請保證金之全部**，並通知次優申請人遞補之，原最優申請人不得提出異議。
- 4.5.5 最優申請人有下列情形之一者，應不予簽約：
1. 未依公告及公開評選文件規定之條件提出申請。
 2. 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選之情形。
 3. 未依通知之期限辦理補正。

4.5.6 次優申請人遞補條件：

1. 本案最優申請人未申請簽約延展，或無法於延展後指定期限內完成簽約時，除已事先經主辦機關書面同意者外，視同最優申請人放棄最優申請人之權利；主辦機關得沒收其申請保證金，並通知次優申請人遞補之。
2. 本案次優申請人接獲遞補通知後，其應於主辦機關所定期限內再次繳交全額申請保證金，並須書面同意承作原最優申請人在本案公開評選階段之共同負擔比率標價（如次優申請人之共同負擔比率標價較低者，則以該標價為準），取得遞補資格。
3. 次優申請人取得遞補資格後，應比照本申請須知第 4.5 條之規定與主辦機關完成簽約作業，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。
4. 如無次優申請人、次優申請人不願取得遞補資格或次優申請人無法依本申請須知第 4.5 條之規定期限內與主辦機關完成簽約作業時，則以廢標方式處理，主辦機關得再行公告或以其他方式辦理。

4.6 無法評選出最優申請人之處理

- 4.6.1 本案經公告無申請人投標或無最優申請人者，主辦機關應檢討招商條件，得視需要調整招商內容後，重新公告或另為適當之決定。
- 4.6.2 無申請人提出申請、無最優申請人
 1. 公開評選程序無申請人提出申請文件者，由主辦機關公告流標。
 2. 有下列情形者，主辦機關得宣布無最優申請人，並公告廢標：
 - (1) 申請人均無法取得合格申請人之資格。
 - (2) 合格申請人之綜合評選結果，均不具成為入圍申請人之資格者或不符合公共利益時。

(3) 入圍申請人共同負擔比率報值，均超過本案公告之最高共同負擔比率。

(4) 其他本申請須知規定之情形。

4.7 廢標或撤銷決標

有下列情形產生致本案無法完成簽約者，由主辦機關公告本案廢標或撤銷決標，主辦機關應重新公告或另為適當之決定。

4.7.1 最優申請人無正當理由，未依本申請須知第4.5條規定辦理簽約程序者。

4.7.2 最優申請人有其他違反本申請須知之規定、各項申請文件經主辦機關查證與事實不符或確以不正當手段獲選為最優申請人，或成為最優申請人後未遵行本申請須知及委託契約規定等情形者。

4.8 政風規定

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，可依據下列信箱，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提出檢舉，檢舉電話及信箱：

4.8.1 法務部廉政署受理檢舉電話：0800-286-586；檢舉信箱：台北郵政 14-153 號信箱；傳真檢舉專線：(02) 2562-1156；電子郵件檢舉信箱：gechief-p@mail.moj.gov.tw；24 小時檢舉中心地址：臺北市中山區松江路 318 號 5 樓。

4.8.2 法務部調查局之檢舉電話：02-29177777；檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

4.8.3 內政部政風處，檢舉電話：02-23565385；服務熱線：1996；檢舉信箱：台北郵政 8-82 號信箱。

4.8.4 臺南市政府政風處，檢舉電話：(06) 298-2742；檢舉信箱：臺南新南郵局第 1 號信箱。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

附件一 「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖

詳：臺南市政府都市發展局網站

https://udweb.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=17112&s=8559342#

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

附件二 都市計畫土地使用分區證明書

依都市計畫變更發布實施之結果為準。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

附件三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

項目	位置	建材設備等級			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆	四面正立面，基座部分使用清水模或配高級飾材，整體造型設計使用小口磚或山形磚搭配石子或冠頂收邊。	1、四面正立面，建材部分使用石材或清水模、玻璃鋼材、花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚或藝術造型或雕刻品。 2、花崗石材搭配外牆面磚，整體造型設計搭配石材或金屬飾板。	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間（內部鋪裝防火隔離棉）或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆		牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆			ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	浴廁	國產磁磚	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、磁磚。	
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆。	整體造型搭配石材、玻璃鋼材或磁磚	ICI 得利、長城、虹牌或同等級
	地下室	防水水泥漆。			ICI 得利、長城、虹牌或同等級

項目	位置	建材設備等級			備註
		第一級	第二級	第三級	
					牌或同等 級
三、地坪 (含門檻)	一樓門廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材	第三級應、體飯廳 三天面整體型門 第與牆配置型門 設備
	1F 以上梯廳	國產磁磚	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材	
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚。	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚。	1、高級防滑地坪面材。 2、花崗石或拼花處理大理石石材。	
	1F 站室內空間	國產磁磚	拋光石英磚。	整片大塊花崗石、大理石或拋光石英磚。	
	2F 以上室內空間	國產磁磚	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚	防滑地磚、石英磚。	防滑地磚、石英磚或石材、30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚、磚或荔面花崗石。	30*30cm 以上石英	
	地下室	整體粉光。	1、AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理。		
屋頂	1、整體防水粉光，加鋪防水化瀝青處理。 2、一層隔熱、一層防水。	1、整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2、兩層隔熱、兩層防水或高級隔熱磚。	1、整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層〔如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2、超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次。 3、底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4、中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5、青面鋪設高級石英隔熱磚。 6、其它鋪設石		

項目	位置	建材設備等級			備註
		第一級	第二級	第三級	
				材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱效果。防水、隔熱。	
四、平頂	一樓門廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆（含燈膠具）。	藝術造型雕塑配多項建築材料、高級藝術（不燃耐震纖維板藝術強化纖維板附全套造型燈具。	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	1F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆	整體造型加水泥漆（含燈膠具）。	整體造型加水泥漆（含高級藝術木作（不燃材料）。	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆		1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2、整體造型採光設計。	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	水泥漆加線膠板。	1、整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2、明架礦纖天花搭配吸頂照明。	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆採用防火天花板、高級木作採用不燃材料。	加線板，廚房採	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板。	企口防潮塑膠浪板、鋁板天花或防水水泥漆、防	膠浪板、PVC 天花、水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。	
	陽臺	晴雨漆		防颱金屬企口板	ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
	地下室	防水水泥漆	停車場平頂採用防水水泥漆並附設照明燈具		ICI 得利、長城、虹等牌或同等級
五、門窗設備	金屬門窗設備	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能玻璃。	1、金屬門窗隔音靜音設備。 2、節能膠合玻璃	金屬門窗室門窗設備於室內窗除外。	
六、電梯設備	1、電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機源應能適時啟動電梯設備。 2、第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開			各建築案應詳實編列，視其狀況，實價酌予	

項目	位置	建材設備等級			備註	
		第一級	第二級	第三級		
			2、不鏽鋼單洗槽。三口式爐或雙口爐。斯鹵素加熱氣備。4、嵌式碗。5、冷熱龍。6、抽油煙機。7、附加箱、洗機、籃架、淨爐器。8、廚櫃裝衝門附緩衝。	3、各抽履多功。能多用格不鏽。廚櫃附設開。4、須廚房及全。式廚櫃抽履。	2. 第二級。3. 第三級。	
九、停車設備		1、停車設備分為平面車位、立體車位、地下車位等，需視建築案本身地下空間之設計為主，其全等級之區分需考量機械設備保養費用，以及緊急系統之等級，第一級建築案多為一般安全保全系統，第二級建築案多為中央安全保全系統，及CCTV之監視系統。第三級建築案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視系統，並包含停車場自動辨識系統、CCTV監視系統及安全警報自動化系統。 2、採雙向平面坡導式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。 3、一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂或石英砂鋪設處理，停車場平頂偶牆面都採用防水水泥漆，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。				備全系統應建實視酌 停車設置費用各中列實價 停車及配之於案編其予調整。
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五，迴路以上系統無及漏電	各種電機具及浴 各暖風機、電烤 廁箱、電鍋、微波 爐、洗烘碗機等 迴路皆為獨立， 多迴路系統無熔 絲開關及漏電斷 電開關，並塗裝 鍍鋅粉，機具冷 氣、專用插管座 器配正字標 品。		
	各戶配	各房一燈一開	各房一燈二	各房一燈二開關		

項目	位置	建材設備等級			備註	
		第一級	第二級	第三級		
				抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。		
十二、景觀工程	栽植與綠化	法規，一般皮木。規定一般項草灌喬木。	地被為臺北國或韓木為花足涼草，灌四季木遮蔭。多種喬木以林。	地面及屋頂同第多二級，數量更仔細。		
	庭園與造景	無	庭園造景及，動灑水系統。	1、整體造景，灑燈亦。植栽須含自動射燈。水系統及屋頂花園。2、大樓外觀及中心自。庭園景觀管理，系統。3、臺灣原生植物、誘鳥水澆水系統等。		
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆庭園四周	無	1、圍牆與庭園四周設自動監視系統。2、採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		如反脅迫系統。	
	入口門廳	電視對講機，進門刷卡管理。	1、電視對講機，進門指紋辨識或密碼輸入或刷卡雙軌安。2、感應式讀卡機附數字或RFID智慧卡辨識裝置。3、管理中心（或各戶）有報警自動連結撥號系統。		電腦辨識虹、辨識紋、辨識指紋、辨識掌紋等系統。如密碼感式系統。	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬全排鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門鎖，強開警報系統。		
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及報警系統	門窗磁簧開關及大樓警報系統		
	各戶門窗及室內	無	各戶主臥室裝設緊急求救按，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設有安全鎖設施，公共樓梯		按中定防	

項目	位置	建材設備等級			備註
		第一級	第二級	第三級	
	門視與系 禁警報統 監示警	無	墜網等。 小系統報全，電統理戶並安全電全。 24影動連保局及系管各，安微安。 棟式自統、察室視至及器樓及中央系統。 整時統警個或地梯連員監有管腦監	整棟式24小時錄查 影系統，全人警示 證播警系統，棟員動 廣播警系統，連警自 報室或警及察局結 全室統及電梯，保 下系統連線至地 員室全棟大視 各監點全理 電視螢幕天樓 公水螢箱、候 水備置、機另 備裝、皆廢 警示系、均設 異常訊號，樂 中心立即處有 理。	
十四、消防設備		消防設備需視建築案本身設計，包含消防栓（含室內室外之設備）、感知器（差動式、定溫式、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指示燈（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開緊放閘、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、二氧化碳探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依規設置滅火器設備。		消防栓（含室 內煙偵煙式）、 避難指示燈（ 含避難緩降機 齊開緊探 火器、二氧化碳 法	備之於案編其予 設置應建實視酌 防費用級詳，價 及費各中列實調 整。
十五、視訊及網路設備	各戶配備			1、大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。 2、各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有（1）大樓整體天線（2）有線電視 CABLE 插座（3）無線網路系統。 3、二、三級增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。	

備註：

1. 上述建材等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
2. 本表為建材設備等級下限規範，使用建材及設備得優於本表，另經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，不在此限。
3. 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。
4. 提列原則依「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」為準。
5. 提列原則依「臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」為準。

附件四 公益性設施需求說明

本更新案基地位於臺南市北區大興里，國防部原九六新村眷改土地，東隔一計畫道路 NH-94-10M，西至延平國中及地籍界線，北以和緯路一段為界，南界止於計畫道路 NH-98-15M，考量地區發展需求以及社會公益性，實施者須依臺南市政府都市發展局指定提供公益性設施「公營住宅」之規劃。申請人應依下列所提需求，提供符合之建築空間規劃。

1. 本公益性設施係為提供公營住宅（以下簡稱公宅）而設置，其建築空間需求及詳細規格應依下表及後附之本案獎勵回饋公宅設計準則提供（實際以簽訂委託契約後，都市發展局提列空間需求為準）：

空間需求項目	數量要求 (%)	室內坪數要求	說明
一房型	70%±5%	參酌本案獎勵回饋公宅設計準則「C. 尺寸、規格、數量參考圖面」之一房型、二房型設計。	詳本案獎勵回饋公宅設計準則「A. 設計檢核表」及「B. 設備詳細規格建議表」
二房型	30%±5%		
其他公共設施空間需求以簽訂委託契約後，都市發展局提列空間需求為準。			

2. 公營住宅建築設計規劃應考量全齡層使用需求，應採通用設計，並強化區內無障礙設計。另本更新案公營住宅應集中配置於一處，該街廓應部分供公營住宅集中規劃使用。
3. 本公營住宅須依「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討案）」土地使用分區管制規定配置必要之汽車位，另每戶須配置至少 1.2 個機車位，並配置適當的無障礙機車車位。
4. 本公營住宅至少應於一整層樓（包括該層每一戶公寓大廈專有部分及該棟公寓大廈共用部分），依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」之規定配置新建無障礙住宅。
5. 公益性設施所座落土地之所有權持分或單獨產權應讓與臺南市政府；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後，無償移轉為臺南市政府所有。
6. 基地若採分期分區開發方式，回饋公益性設施應列為首期開發完工項目。
7. 公益性設施因權利移轉衍生相關規費及稅捐應由實施者負擔。
8. 公益性設施之建材水準及設備，應由實施者自行提列，並敘明於都市更新事業計畫建議書之中，且應取得都市發展局同意函文。
9. 公益設施建材水準應與參與本更新案者分得房屋之建材及施工品質一致，或至少應提供本案申請須知附件三列表之建材設備等及第二級以上之建材，兩者擇優設置。
10. 為明確化公營住宅設計方向，實施者應配合本案獎勵回饋公宅設計準則所提供之「A. 設計檢核表」、「B. 設備詳細規格建議表」及「C. 尺寸、規格、數量參考圖面」進行公營住宅規劃：

臺南市公辦都更獎勵回饋公宅設計準則

A. 設計檢核表

112. 9. 5

1. 公宅設計應優先考量符合相關法令。
2. 公宅設計依本原則所述要點規劃設計並附自主檢查，如因個案設計考量檢附說明經機關同意不在此限。

壹 敷地及建築設計		是否符合		備註/頁碼
一 設計書圖管理要點		是	否	
1	基本設計階段：			
	(1)設計原則	應依本案契約書、相關法令執行，詳如附錄一。		
	(2)時程及內容	應於本契約簽約次日起 90 日曆天內提送基本設計報告書，報告書內容如附錄二。		
2	細部設計階段：			
	(1)設計原則	應依核定之基本設計報告書為原則執行。		
	(2)時程及內容	應於基本設計完成後 120 日曆天內提送細部設計報告書；如採權利變換且不涉及將公宅傢俱及設施設備提列共同負擔者，得於一樓樓板勘驗前提送細部設計報告書，報告書內容如附錄二。		
3	公共空間裝修計畫書			
	(1)設計原則	供機關選色選樣		
	(2)時程	應於開工前提送，計畫書內容如附錄二。		
4	住宅單元樣版計畫書			
	(1)設計原則	供機關選色選樣		
	(2)時程及內容	應於住宅單元樓層勘驗前提送，計畫書內容如附錄二。		
5	實體樣板屋			
	(1)設計原則	做為各住宅單元驗收時之標準，應以審定之細部設計及樣版計畫書內容為原則施作。		
	(2)時程及內容	於屋頂板勘驗前完成，內容如附錄二。		

	6	相關文件	應配合公宅設計流程提供各會議文件、事業計畫書、建照圖說、結構外審、機電(五大管線)等相關圖說。				
二	建築環境設計要點				是否符合		備註/頁碼
					是	否	
	1	公宅應以分照獨立建造方式，可獨立管理為原則設置。					
	2	敷地配置					
		(1)基地退縮	人行開放空間、綠化景觀處理、街道傢俱，應考量實用易維護管理為原則。				
		(2)無障礙設置	考量特定身心需求者規劃合宜度、坡度、安全等整體動線及空間。應符合內政部最新之「建築物無障礙設施設計規範」及「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」。				
		(3)全齡層使用	考量幼童、婦女、高齡者規劃合宜寬度、坡度、安全等整體動線及空間。				
		(4)動線設置	應集中配置整體規劃，建構完整、可及之人行動線系統，串聯整體室內與戶外。				
		(5)活動區域規劃	安全管制	避免視線死角、動線死角、基地內外明確區隔、防救災動線。			
			景觀設計	考量整體性設計、植栽、燈光之實用、易維管為原則。			
			實際交流使用	考量交流溝通之實用性及噪音干擾防制之易維管性為原則。			
	3	建築座向	考慮周邊景觀、東西曬、交通動線、開放空間綠帶。				
	4	建築物及量體					
		(1)量體尺度	考慮量體大小與環境之比例制定高度、棟數、退縮等。				
		(2)棟距	考慮住戶隱私、日照、通風。唯窗戶相對者，棟距至少以 20m 以上為原則，因基地條件因素，經機關同意者不在此限。				
		(3)動線	各層水平、垂直動線配合敷地動線串聯流暢。				
		(4)安全管制	考量建築體進出、各戶出入口、梯間之門禁管制，應設置監控管理系統，感應卡系統，並連接至管理櫃台。				
		(5)建材	建材需對照實施者銷售住宅建材等級，應達到一致性，或至少應提供「臺南市都市更新事業				

		(重建區段)建築物工程造價要項」表列之建材設備等級第二級以上之建材，兩者擇優設置。			
		建材之規格、材質應選用以市面常見之通用規格，以後續維管更換時，不同廠牌型號間可通用為原則。並敘明後續維管更換之替代方案供機關參考。			
	(6)建築外殼	外觀	與整宗都市更新開發案建築外觀設計一致。		
		屋頂	再生能源發電系統或屋頂綠化比例應達屋頂面積比1/2。含植栽槽、澆灌系統、景觀設計。預留設置太陽能光電設施管線。 加強隔熱及屋頂防水，注重開口部防水施作、洩水坡度、落水孔配置、女兒牆防墜安全設計。		
		外牆	耐污、易清洗、並考量滴水線設計。 加強隔熱、防水。加強窗邊、建築開口部、建築體轉角30cm內之防水施作及門窗之抗風壓、水密性等級。		
		隔柵	考量住戶隱私、隔熱、美觀、整體性需求等。		
三	建築空間設計要點			是否	備註/頁碼
				符合	
			是	否	
1	公設比				
	(1)公設比	考量建築體內機能需求，配置足夠之公共空間於合理位置。			
	(2)計算方式	實施者應提供說明公設比比例及計算基準。			
	(3)小公	當層樓梯間、電梯間、走廊等。			
	(4)大公	一樓門廳、管理員室、管委會空間、屋頂突出物、水箱、地下室蓄水池、配電室、機械室等類似空間及其他屬共用部分之設施等。			
2	地面層樓地板面積與容積比計算				
	(1)應提供之公宅容積樓	不得低於本案契約及都市更新容積獎勵辦法第7條規定計算應提供之容積樓地板面積。			公宅及私宅面積檢討方

	地板面積				式應以相同面積計算邏輯方式檢討。以符合地主、實施者及機關三方權益。
	(2)法規	應依建築技術規則、相關容積計算規定詳列計算式與單線圖。			
	(3)公宅地面層容積總樓地板面積計算比值	公宅設計地面層以上(總樓地板面積+總陽台面積-屋突層面積)/(應捐贈公宅容積)之比例,應以大於 1.27 為原則。			
3	公宅空間設置需求				
	(1)以下空間需求以最低需求規範				
	(2)社區公共空間	入口門廳	管理櫃檯、會客區、信箱區、物流外送區、無障礙廁所		
		公共門廳	可單獨對外管理之實體空間。		
		物管辦公室	辦公區、包裹儲藏區、含中央監控設備		
		社區集會空間	可供 20 人以上集會會議使用之空間		
		公共設施	走道、樓梯、電梯、梯廳、共享空間、廁所、清潔間、機房、管道間等必要空間		
	(3)社會福利設施	依機關需求配置			
	(4)住宅單元	詳本準則第貳章規定			
	(5)店鋪單元	最小單元為 75 m ² 。公共空間、社會福利設施、住宅等空間檢討後若有空間優先配置店鋪單元			
		考量空間彈性使用,分戶牆應以濕式灌漿牆施作。設置廁所及通風設備。			
	(6)附屬設施	標準配備	停車空間、垃圾儲藏室、備品儲存空間、機房空間		
		選擇配備	停管中心、清潔休息室、自行車車位、停管儲藏室、屋頂露台		
4	空間高度設計原則：				
	(1)名詞定義	1.樓層高：指自室內地板面至其直上層地板面之高度。 2.淨高：指天花裝修完成面、結構體完成面及管線設備之最低點，與樓板裝修完成面之間的最小高度為淨高。			
	(2)樓層高	地面層以上之樓層高度以 $\geq 3.4\text{m}$ 為原則,若有特殊			

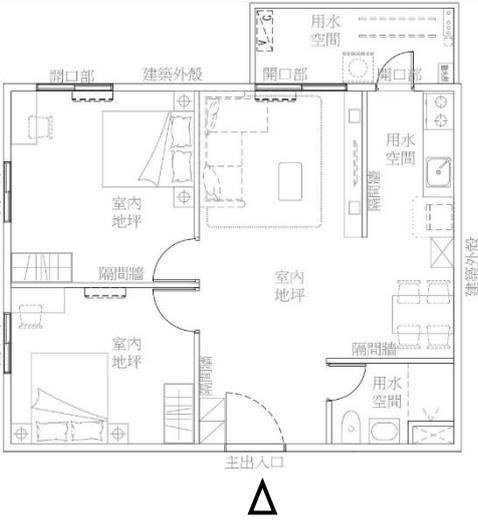
		情形(如地形、15層建物或其他..)等),應提出說明,經機關同意不得在此限。			
	(3)住宅單元淨高	淨高以 $\geq 2.35\text{m}$ 為原則,若有特殊情形應提出說明,經機關同意不得在此限。			
	(4)浴廁、廚房	淨高 $\geq 2.2\text{m}$ 。			
	(5)地下停車場	地面層至地下一層卸貨車位或垃圾車位行經車道路徑完成面淨高應 $\geq 2.75\text{m}$,地下一層淨高應 $\geq 2.5\text{m}$;地下二層以下淨高應 $\geq 2.3\text{m}$ 。			
	(6)管道遮蔽	應考量各樓層消防、給水、排水、空調收納空間,施做適當之遮蔽,但不得設夾層。			
	(7)穿梁原則	以不穿梁為原則。若有非穿梁不可之狀況,應提出穿梁說明,經機關同意不得在此限。			
5	指標系統				
	(1)設計原則	應設置停車空間、出入口大廳、電梯、樓梯、管道間、公共設施、公共設備、公共空間等指標,並與避難指標整合成設計感一致之指標系統,以明確指示及引導使用者			
	(2)各樓層梯間	各樓層樓梯間於適當位置標示樓層數字(可與避難指標結合),中間樓梯平台於適當位置標示上下樓層數字及方向。			
	(3)材質	應考量耐久性、耐候性、安全性、易維護性。			
	(4)配置空間	各標示系統應留設適當閱讀高度,並有足夠光源。			
四	公共空間裝修、設備設計要點		是否符合		備註/頁碼
			是	否	
1	建材等級	公宅公共設施設備需對照實施者銷售住宅建材等級,應達到一致性,或至少應提供「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」表列之建材設備等級第二級以上之建材,兩者擇優設置。			
2	設備規格原則	設備之規格、材質應選用以市面常見之通用規格,以後續維管更換時,不同廠牌型號間可通用為原則。並敘明後續維管更換之替代方案(含廠牌、規格)供機關參考。			
3	空調區劃	公共空間、相關設施空間皆應做適當之冷房區劃,並設置空調設備。			
4	無障礙設計				

	(1)高差變化處	入口、階梯等高差變化處應設斜坡道，並以材質轉換明示，採用防滑鋪面，配合指標系統。			
	(2)通道平整	人行步道應採平整防滑鋪面，避免採用卵石等起伏過大材料，門檻在 0.5cm~3cm 者應作 1/2 斜角，高低差 0.5 以下不受限制。 通道兩側設施採內嵌式設計，以不凸出牆面為原則。 排水溝蓋格柵方向及間距應防止輪椅拐杖陷入。			
5	入口門廳				
	(1)設計原則	含風除、連接主要出入口通道，應含明確界定內外等管制措施。應設空調設備。得依公宅棟數管理需求導入智慧化門廳，減少人力需求。			
	(2)管理櫃檯	應設置至少可供 2 名以上人員使用之管理櫃檯(含管理櫃檯與座椅及無障礙服務台)並提供管理櫃檯作業之電腦、網路設備、家具等相關設備及儲物空間。服務臺需設置 3 人份洽公座位。			
	(3)公共門廳	規劃供委外停車管理獨立動線進出之門廳，與住戶動線有所區隔。預留繳費機監視器門禁管制卡片等線路。 應符合法規設置實體區隔。			
	(4)會客區	應設置可供 4 人以上使用之沙發座椅、茶几組 1 組以上			
	(5)信箱區	應集中設置信箱，並附防盜措施。(附鎖及鑰匙)(若有福利設施亦包含其中)，無障礙戶信箱應符合無障礙設計。			
	(6)物流外送區	應於臨接建物外圍處設置至少一處遮風避雨易管理維護清潔之桌面或櫃體，供物流外送暫存。			
	(7)無障礙廁所	至少設置 1 間，並依實際情形檢討設置數量，經機關同意後設置。			
	(8)窗簾	依設計需求設置窗簾			
	(9)看板	多媒體看板一座			
6	物業管理中心				
	(1)設計原則	應配備空調設備。			
	(2)需求空間	含辦公區接待服務空間、洽談書寫受理區、茶水間(飲水機、微波爐)、包裹儲藏區(置物架、冰箱)、附屬空間及相關之電腦、網路設備、家具。			

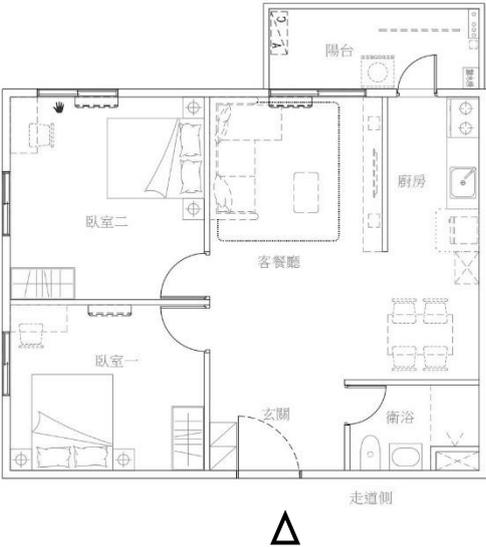
7	社區集會空間	每處至少供 20 人以上使用。每處預留 2 組電腦以上所需之網路及電源。應附設廁所 1 間，若設置於 1 樓則得免設。			
8	公共動線				
	(1)公共通道	主要通道淨寬 2m 以上。各層走道需有自然通風、採光。人行步道應採平整防滑鋪面，通道兩側設施採內嵌式設計，以不凸出牆面為原則。			
	(2)樓梯	梯級、平台應符合建築技術規則，戶外安全梯注意防水排水。			
	(3)升降機	梯戶比應低於 1:70。緊急升降機依法令檢討配置。每部電梯需通達每一地上層，緊急升降機得免通達地下層，但至少需 2 部電梯通達地下層，車廂容量至少 12 人以上，其中每棟至少 1 部電梯通達屋頂層。出入口淨寬至少 90cm，淨高大於 210cm。應至少設置一座符合無障礙規範升降機，通達各樓層，連接升降機通路應平整通暢。應採有機房電梯方式設置，降低電梯管理維護問題。			
	(4)地下停車場獨立動線	因招租考量，應設置獨立電梯一座，該電梯通達地下停車場各層及地面層，劃電梯出入口設立公共門廳(可與社會福利設施共用)，需與住戶動線區隔。			
	(5)戶外休憩	戶外動線規劃適當停留點及適當傢俱供休憩使用。			
9	共享空間	應設冷房區劃，以便檢討空調設備設置可行性。應設置採光、通風、相應之傢俱桌椅、及裝修。			
10	地下停車空間				
	(1)設計原則	以平面停車為原則，汽機車道應避免交會。			
	(2)設備需求	指標系統、警示系統、收費管理系統、廣播系統、車道兩端設車道壁燈、預留管線(充電樁、收費機、車柵、出入口號誌等)			
	(3)汽車位數	一般汽車車位及無障礙汽車車位應符合法規規範。			
	(4)機車車位數	一般機車車位應達每戶 1.2 車位，無障礙機車位應每戶 1 車位			
	(3)綠能車位	汽車位 10%以上電動車位，機車位 10%以上電動機車位，臨車位留設充電設備空間，並預留充電設備獨立電表空間。			
	(4)停管中心	面積 10 m ² 以上，視車位數調整，經機關同意設			

		置。含工作桌、中央監控副機、監視系統副機、設備開關盤、預留停管系統及 41U 機櫃空間。			
11	清潔休息室	供清潔人員休息及收納工具。			
12	垃圾集中室				
	(1)設計原則	以設計二日垃圾處理量(1kg/1 人日)為原則。垃圾、資源回收室位置建議留設於地下室一樓或地面層一樓，並做適當區隔。以易維管性為設置原則。			
	(2)設備需求	洗手台 1 處、應配備通風及空調設備。			
		200 戶以下	廚餘冷藏庫 1 台(200 公升)、垃圾子車 2 台(660 公升)、資源回收子車 5 台(120 公升)、廚餘桶 2 桶(60 公升)。		
		200 戶以上	廚餘冷藏庫 1 台(300 公升)、垃圾子車 3 台(660 公升)、資源回收子車 5 台(200 公升)、廚餘桶 4 桶(60 公升)。		
14	公共曬衣場	設於各戶居民易達之處，具通風採光良好，不影響景觀之處。			
15	備品儲存空間	備品項目詳設備詳細規格表，1%備品儲存量。			應儲存備品：室內外壁磚、地磚；天花板以可更換之板材為原則。
16	設備設施空間	設備設施含：機電、給排水、電信、空調、消防等。各設施因應維護需求應留設 60cm 走道以上維修通道。避免社區陰暗死角，應設置管制、監控設備，並集中連接管理櫃台。依規定留設台電配電室、電信室、進排氣空調機房、緊急發電機室、消防泵浦室、污水處理設施。機械設備應配備防震座。 住宅每層設置當層水錶、電錶之錶箱室，以利抄錶管控。			
17	管道間	各管線系統應統一規劃，並考慮各管線相互關係，以維護安全。應避免箱體管線外凸影響動線，並適當予以包覆美化，避免影響整體外觀。應以易維護檢修之原則，各層均需於公共走道適當位置設置檢修口。			
18	自行車停車空間	宜集中配置			

貳 室內空間及設備設計要點						
一	空間設計要點			是否符合		備註/頁碼
				是	否	
1	住宅單元需求	應依社會住宅使用者需求設置房型：一房型、二房型等，並得採彈性分戶設計；優先戶比例依住宅法規定設置。				
	(1)房型參考圖示	 <p>一房型A 二房型A</p> <p>無障礙一房型A 無障礙二房型A</p>				
	(2)房型戶數	一房型面積：10~12 坪（不含陽台） 二房型面積：18~20 坪（不含陽台） 房型比=一房型：二房型= 7：3 無障礙房型佔總戶數：總戶數 5%，房型比為一房型：二房型=6：4				房型戶數以±5%比例數量調整為原則
	(3)房型配置	設置於二層以上、各房型混合配置，營造混居共融。居室不得有暗室。				
2	住宅設計原則	應考量通用設計，並應依該次都更開發對象使用者進一步設計，如配置、安全、簡易操作、配色、照明、並以易維護管理為設計原則等。				

<p>(1)住宅空間 參考圖示</p>				
<p>(2)開口部(主出入口、窗戶)</p>	<p>對外門窗應考量出入動線、窗外景緻、住宅間隱私、傢具配置生活方式等人性化需求。</p> <p>主入口不得小於 100cm。</p> <p>主入口應採電子鎖(卡片、密碼、鑰匙三合一)、設置門鈴與對講機，連接至中央管理系統。安裝高度離地 90~110cm，採對比色，方便辨識。入口處照明充足。</p> <p>使用撥桿式把手，離地高度不超過 110cm。</p> <p>對外窗設置窗簾盒、窗簾軌道、浴室採噴砂玻璃、窗台加滴水板。</p> <p>窗戶設置應注重安全，必要時裝置欄杆；窗簾繩收納。</p> <p>注重住戶隔音性、抗風雨安全性，應採用氣密隔音窗。</p> <p>門檻高度於 0.5~3cm 者，需做 1/2 斜角。</p> <p>開啟式窗戶窗台淨高大於 1.2m；推射窗開啟距離 15cm 以下，防止兒童墜落。</p>			
<p>(3)空間高度</p>	<p>淨高指天花裝修完成面或結構體完成面及管線設備之最低點，與樓板裝修完成面之間的最小高度為淨高。住宅單元淨高 2.35m 以上，浴廁廚房淨高 2.2m 以上為原則。</p> <p>各樓層公共、住宅單元應考量消防、空調管線收納空間，施作適當美化遮蔽，並考量後續之易維護性。</p>			
<p>(4)隔間牆</p>	<p>應考量各居間防火、隔音(建築技術規則第 46 條 3 款)、防水、吊掛強度。</p>			
<p>(5)室內通道</p>	<p>室內通路淨寬不得小於 100cm。</p>			

		不可有高低差，如有高低差應設置 1/12 以下坡道。			
	(6)地坪	符合 CNS 耐滑耐磨材質。			
		樓板衝擊音符合建築技術規則施工篇第 46 條 6 款，指標於 58 分貝以下。			
	(7)用水空間	用水空間包含浴廁、廚房、陽台。地坪考量防水、防滑、排水高程，牆面需施作防水，施作高度依各空間需求。			
	(8)管線管道	電線設置以不外露為原則，外露電線則應妥善固定，並注意絕緣保護。			
		室內管線如空調、消防、排氣管應適當美化遮蔽。			
		照明開關應能在黑暗中找到。			
	(9)扶手	扶手形狀可為圓形、橢圓形、直徑約 2.8~4cm，其他形狀者外緣周長 9~13cm。			
		扶手設置應考慮其連續性。			
		單道扶手上緣至地面為 75cm。			
		扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。			
		扶手設置穩固不得搖晃，接頭處應平整不可有銳利突出物。			
		扶手鄰近之牆壁保留 3~5cm 間隔。			
		扶手端部應作防勾撞處理。			
	(10)其他	應配合該次開發案實際需求調整。			
3	住宅內各單元空間	住宅內各單元包含玄關、臥室、客餐廳、廚房、浴廁、陽台、儲物空間等。單元內之裝修、建材、設備等基本設計重點。			

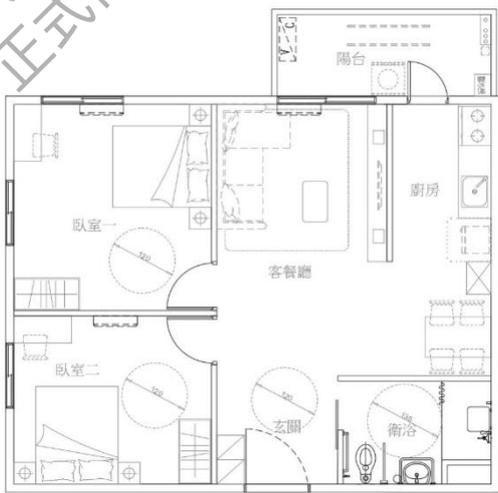
<p>(1)房型規劃 參考圖示</p>				
<p>(2)玄關</p>	<p>設置鞋櫃(含置物櫃儲物功能)</p> <p>地坪鋪面應防滑。</p>			
<p>(3)臥室</p>	<p>每間臥室應至少設置一處直接對外通風採光窗。</p> <p>應配合臥室面積尺寸，設置充足照明，設置相應之基本生活傢具設備。含床架、衣櫃。</p> <p>門扇淨寬 80cm 以上</p>			
<p>(4)客餐廳</p>	<p>應至少設置一處直接對外通風採光窗。</p> <p>應配合客廳面積尺寸設置充足照明，及設計規劃相應之基本生活傢具設備。</p> <p>配合常見電視尺寸(50吋以上)及生活起居，客廳寬度以 3m 以上為原則。</p> <p>配合餐廳設置面積尺寸之基本用餐傢具設備。</p> <p>應設置緊急照明。</p>			
<p>(5)廚房</p>	<p>設置櫥具(含水槽、料理台、爐台、下櫃、上櫃)。</p> <p>應預留冰箱空間，最小尺寸不得低於淨寬 80x 淨深 80cm。</p> <p>地坪、牆面應做防水處理，防水處理高度至少 1.5m。</p> <p>料理台高度 80~90cm，下櫃深度 50~60cm 之間。</p> <p>二房型以上廚房扣除櫥具之工作空間淨寬 90cm 以上。</p>			

		水龍頭之管徑應符合給水管之管徑，避免影響出水量。			
		廚房應設置充足照明，流理台面應提供局部照明。			
		使用瓦斯能源者，建議安裝漏氣警示、自動遮斷器。			
		與其他空間應有適當距離或物理性區隔，避免油煙飄散。			
	(6)浴廁	應設置機械通風設施及充足照明、並盡量保持自然通風採光為設計原則。			
		主臥衛浴應設置緊急求助鈴，連接至管理櫃台。			
		水龍頭之管徑應符合給水管之管徑，避免影響出水量。			
		馬桶下方不得過梁，配置應考量清潔便利。			
		鏡櫃側及馬桶側預留插座，馬桶污排管採用離牆 30cm 規格。			
		出入配合止水施作門檻(倒角)或截水溝。			
		浴廁門向內開啟，開啟後扣除門扇淨寬 80cm 以上。			
		浴廁內動線平順通達，淨寬 80cm 以上。			
		浴廁採乾濕分離配置，並設置淋浴拉門。			
		乾區落水頭應位於不影響使用動線之角落。			
		濕區排水採不鏽鋼槽型排水孔，並注意地板排水坡度。			
		地坪、牆面應做防水處理，防水處理高度至少 1.8m。			
		洩水坡度應為 1/80 以上。			
	(7)陽台、工作陽台、露台	二房單元工作陽台應與廚房連結為原則。			
		工作陽台深度(牆心至外緣)以 1.5m 以上為原則。			
		設置強排防風型熱水器，分離式冷氣室外機、瓦斯表、固定式/ 昇降式曬衣架。並規畫預留洗衣機之空間(75x75cm)及電源、水龍頭、洗衣機專用排水孔及雨水排水孔。			
		陽台應設置充足照明。			

		應考量美觀，包含遮蔽曬衣、空調室外機、設備管線之格柵、擋板。			
		地坪、牆面應具防水性能，地坪完成面高度應低於室內地板完成面高度。			
		排水坡度應為 1/100 以上，並於適當位置設置落水頭、溢水口、洗衣機專用落水頭。			
		所有陽台應設置獨立排水系統，不得與屋頂排水系統共用。			
		置於工作陽台之設備包含冷氣室外機、瓦斯表、強排防風熱水器等應符合建築技術規則及相關法令。			
		出入口淨寬 80cm 以上			
		應考量安全，包含欄杆、必要之行動不便輔助設施。設置欄杆時，淨高應大於 1.2m、間距小於 10cm。			
二	裝修、傢俱、櫥櫃、設備設計要點		是否符合		備註/頁碼
			是	否	
1	設計原則				
	(1)法規	所有傢俱櫥櫃設備所採用之材質均依建築技術規則及室內裝修法令。檢討耐燃、防焰、防火、阻熱、防煙等。			
	(2)通用設計	應採通用設計，考量實用、易維管、靈活運用、簡單易用、簡明、容錯、省力、合宜等。			
	(3)無障礙設施	需符合建築物無障礙設施設計規範、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法等。			
	(4)規格等級	塗料避免使用油性、塑膠、人造纖維。木作家具櫥櫃須採低甲醛產品，符合 CNS 標準 F1 等級，防潮等級符合 V313。			
	(5)節能	優先選用省電、省水標章之設備。			
	(6)安全	各種設備應設計簡易明顯之辨別標誌，防兒童開啟安全裝置。並設定定期檢查機制。			
2	設備家具品項				
	(1)一般單元	含全套廚房設備、浴廁設備、強排防風型熱水器(能源效率等級為 1~2 級)、分離式冷氣設備(1 對 2 以下)、床架、衣櫃、鞋櫃、燈			

		具、窗簾、淋浴間拉門、固定/昇降式曬衣架。(詳住宅單元設備詳細規格建議表)			
	(2)無障礙單元	含全套廚房設備(櫥櫃下拉式拉桿)、無障礙浴廁設備、強排防風型熱水器(能源效率等級為1~2級)、分離式冷氣設備(1對2以下)、床架、衣櫃、鞋櫃、燈具、窗簾、淋浴間拉門、升降式曬衣架。(詳住宅單元設備詳細規格建議表)			
3	設備規格尺寸				
	(1)門窗設備	窗戶應為氣密隔音窗，符合 CNS3092 規範之氣密性等級 2 等級線，抗風性 360kg/m ² ，水密性 50kg/m ² ，隔音等級 Ts-30 等級線。住戶大門應為金屬門(梯間)防火時效 1 小時。			
	(2)浴室設備	面盆(含浴櫃)、明鏡(含鏡櫃)、馬桶(單體或壁掛式，省水標章、表面防污處理)、天然石或人造石檯面、淋浴拉門、乾濕分離設備、單槍淋浴龍頭(含蓮蓬頭)。			
	(3)廚具設備	整體廚台(料理台、水槽、爐台、上下櫃)、天然石材或人造石檯面、不鏽鋼單洗槽、抽油煙機、雙口式瓦斯爐或 IH 爐、嵌入式烘碗機、冷熱單槍三用龍頭。			
		一房型採雙口 IH 爐(功率 1500w 以上)、二房型單元應採雙口瓦斯爐或雙口 IH 爐(功率 1500w 以上)設計。			
	(4)電氣設備	總開關：標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷路器。			
		開關插座面板為大型面板附夜光。 一房型客餐廳設一燈(雙切開關)，雙聯插座四組以上，設家庭保安燈(停電照明)。 二房型客餐廳設二燈(雙切開關)，客廳側雙聯插座四組以上，餐廳側雙聯插座二組以上，設家庭保安燈(停電照明)。 各房型廚房設一燈(單切開關)，設置冰箱專用 110V 雙聯插座 1 組，抽油煙機雙聯插座 1 組；配合電器櫃位置設雙聯插座 1 組及 220V 插座 1 只。流理台上方預留 1 只專用插座。一房型另需配合 IH 爐功率配置 110V 或 220V 專用插座。 各房型臥房設一燈(雙切開關)，雙聯插座三			

		<p>組以上。</p> <p>各房型陽台設一燈(單切開關)，防水型雙聯插座一組，並預留冷氣、洗衣機等電器專用插座。</p>			
		高功率電氣設備含冷氣、烤箱、電鍋等，配合該設備之功率配置相應安培數之無熔絲開關及線徑之單一迴路。			
	(5)空調設備	<p>分離式冷氣安裝為主，各廳房至少配置一台，能源效率等級為1級，規劃穿梁套管(以專區規畫主機位置)，裸露管線應美化包覆。</p>			
		冷氣機型為分離式，應配合居室面積配置合適噸數之機型，1對2以下。			
		抽風設備：衛浴應配置具備排氣、乾燥、暖房功能之機械換氣設備，並需設置當層排氣至戶外或管道間，規格需考量未來變更一般排氣扇之可行性。			
	(6)瓦斯設備	配置漏氣遮斷微電腦瓦斯錶			
		瓦斯熱水器設強制排氣，排氣管需接至牆外。一、二房型配置13L/min。節能標章1~2級。			
	(7)電信設備	<p>大樓設置共同天線系統。整合有線電視訊號，客廳、主次臥室留設電視、電話線路出口，並增加網路連線設備，建構光纖線路及預留出口至各戶客廳及臥室。</p>			
		設置7吋以上彩色螢幕對講機(含緊急求救功能)，並連接至管理櫃台主機顯示住戶位址。			
4	家具規格尺寸				
	(1)規格尺寸	公宅內使用之家具基本以業主提供之家具規格為原則，若為承租戶自行選購，得參照合適之基本規格尺寸。			
	(2)床架	規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152*188cm，單人床架為106*188cm，含床頭櫃及床頭板，實際尺寸應配合現場整體設計。板材以木心板及實木角材為主，表面貼皮。			
	(3)衣櫃	以模組化設計為原則，雙人臥室衣櫃寬度至少120cm，單人臥室寬度至少90cm，深度均			

		為 60cm，高度配合天花板至頂。衣櫃隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。板材以厚度 18mm 以上符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板。				
	(4) 櫥櫃	依房型配置合適之尺寸。配合流理台長度，一房型長度 180cm，二房型 210cm。無障礙流理台參考附件之大樣圖。				
	(5) 鞋櫃	鞋櫃需整合置物櫃功能。寬度 90cm，深度 50cm，高度配合天花板至頂。作抽屜或櫃門，可收納各種物品等活用空間。板材以厚度 18mm 以上符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板。				
5	預留家具規格空間					
	(1) 沙發	依房型預留合適之空間。一房型為 2 人座、二房型 3 人座				
	(2) 餐桌	依房型預留合適之空間。一房型為 2 人桌、二房型為 4 人桌。				
	(3) 電器櫃	至少可容納電鍋、烤箱、微波爐等三件電器。				
	(4) 書桌	依房型預留合適之空間。以每間臥房預留一張書桌之空間為原則。				
三	無障礙單元要點		是否符合		備註/頁碼	
			是	否		
1	房型規畫參考圖示					
2	除符合上述一~二設計要點外，並符合下列各項要點。					

3	基本規範	應符合內政部最新之「建築物無障礙設施設計規範」及「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」。			
4	用水空間	除符合一般房型用水需求，與他室出入口交接處地面設置一處等同出入口寬度之不鏽鋼槽型排水孔。			
5	照明	至少客廳及無障礙臥室之主要照明應設置雙切開關(附遙控器)。			
6	主出入口				
	(1)門檻	應無門檻或高低差，若有應為 3cm 以下，且做 1/2 斜角處理。			
	(2)淨寬	不得小於 100cm。			
	(3)出入口內側淨空間	不得小於直徑 120cm 輪椅迴轉空間。			
	(4)門把	應設於地面上 75~85cm 處，應採水平鎖或其他容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。			
	(5)踢板	門扇下方設置 20cm 踢板，長度與門同寬，輔助輪椅使用者開門。			
	(6)玄關	玄關地坪需防滑，預留鞋櫃(含置物櫃)；周邊牆壁設扶手。			
7	臥室出入口				
	(1)門檻	不得有門檻、高低差。			
	(2)淨寬	不得小於 90cm。			
	(3)出入口內外側淨空間	不得小於直徑 120cm。			
	(4)門扇	門扇應採雙向開推轉拉門或橫向拉門。			
	(5)門把	應設於地面上 75~85cm 處，應採水平鎖或其他容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。			
8	浴廁出入口				
	(1)淨寬	不得小於 80cm。			
	(2)出入口內外側淨空間	不得小於直徑 120cm。			
	(3)門扇	門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。			
	(4)門把	應設於地面上 75~85cm 處，靠牆側應設置門檔防止夾手。			

	(5)門檻	不設門檻，以同門寬加蓋不鏽鋼槽型落水槽取代。			
9	廚房出入口				
	(1)門檻	不得有門檻、高低差。			
	(2)淨寬	不得小於 90cm。			
	(3)出入口內外側淨空間	不得小於直徑 120cm。			
	(4)門扇	設門扇時應採雙向推開門，並附透明安全玻璃。			
10	室內通路				
	(1)淨寬	不得小於 120cm。			
	(2)通道	應無高差、且地坪防滑。			
	(3)陽臺出入口	連至陽台露台出入口應順平，淨寬 80cm 以上以利輪椅出入。			
11	浴室及廁所				
	(1)基本要求	平整、堅固、防滑、防撞防護、易迴身，輔助、求助。			
	(2)乾濕分離	馬桶面盆應與沐浴部分以拉簾分隔，採截水溝設置減少地坪高差。			
	(3)出入口	不得有門檻、高低差，採用不鏽鋼截水溝加蓋止水。			
	(4)地坪	地坪應堅硬、平整、防滑，尤其注意潮濕有肥皂水時之防滑。			
	(5)馬桶面盆範圍	馬桶及面盆使用及活動範圍不得小於 1.6x1.5m。			
	(6)淋浴間	應設固定或活動式座椅、座椅應防滑。			
	(7)扶手	馬桶側面牆壁設置 L 型扶手，洗面盆兩側及前方環繞設置扶手，扶手高於面盆邊緣 1~3cm，距面盆水平邊緣 2~4cm，形狀為圓形、橢圓形，直徑 2.8~4cm，其他形狀者周長 9~13cm；扶手表面應平整，不得有突出勾狀物；設置堅固不得搖晃，接頭處應平整，不可有銳利之突出物；與壁面間隔保留 3~5cm。			
(8)面盆	高度距地不得超過 80cm，下方留設 65cm 容納膝蓋之空間。				

	(9)求助鈴	無障礙浴廁應設置緊急求助鈴，設置位置應於馬桶側面牆壁，距馬桶前緣往後15cm，馬桶座位上60cm；另距地板高15~25cm設置一處跌倒使用之求助鈴，按鈕應明確標示，易於觸控。			
	(10)插座	開關插座設置應距地板70~100cm，且設於易操作之距離柱、牆角30cm以上。			
12	廚房				
	(1)開放式	開放式廚房設計減少廚房使用與動線阻隔			
	(2)地坪	堅硬、平整、防滑。			
	(3)流理台面	應距地板面高75~80cm之間，下方留設65cm可容膝蓋之空間。			
	(4)流理台	考量整體搭配，設計附滾輪之可移動儲物櫃。			
	(5)開關插座	應設置距地板高70~100cm，距柱、牆角30cm以上。			
	(6)水龍頭	廚房流理台水龍頭採長柄簡易開關，設置台面伸縮式冷熱龍頭。			
	(7)櫥櫃	設置牢固，易開啟之把手，考量身障人士使用高度，上櫥櫃把手、盤架以具緩衝昇降功能之加長拉桿設計。			
13	設備				
	(1)基本要求	床具高度合宜，各開關、櫥櫃、衛浴、廚具設備均考量身障者輪椅使用之便利性。			
14	其他	依契約及各都更案實際需求調整。			

附錄一 應參考相關法令

1. 公宅設計應優先考量符合相關法令。
2. 公宅設計依本原則所述要點規劃設計並附自主檢查，如因個案設計考量檢附說明經機關同意不在此限。
3. 應參考但不限於下列相關法令：
 - 都市計畫法
 - 都市計畫法臺南市施行細則
 - 都市更新條例
 - 都市更新條例施行細則
 - 建築技術規則
 - 臺南市土地使用分區管制要點
 - 臺南市都市設計審議原則
 - 臺南市都市更新建築容積獎勵辦法
 - 建築物無障礙設施設計規範
 - 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法
 - 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
 - 都市更新權利變換實施辦法
 - 臺南市社會住宅出租辦法
 - 臺南市低碳城市自治條例
 - 都市設計審議原則
 - 公告修訂本市都市更新容積獎勵指定之社會福利設施項目及獎勵係數

附錄二 設計管理

1. 基本設計
 - 基本設計階段應提送「基本設計報告書」供機關審查核定。報告書內容如下：
 - (1) 基本資料：本案都更範圍、地號、面積總表、面積單線圖、相關土管規則、審議原則綜整檢討。
 - (2) 基地配置圖：公宅配置區位、公宅基地範圍、公宅與本開發案整體配置關係、公宅構造物及其基地內敷地配置。
 - (3) 基本設計圖：各層平面圖、各向立面圖、縱橫剖面圖、外觀透視圖、各單元空間傢俱配基本配置圖(公共空間及住宅單元)、景觀配置圖。
 - (4) 各項設計需求檢核：以上書圖應可詳實說明公宅選址理由、建築面積檢討(應含公宅佔地面積、建蔽、容積、總樓地板面積、公設比)、法規檢討、建築及景觀設計理念。
2. 細部設計
 - 細部設計階段應提送「細部設計報告書」供機關審查核定。應於基本設計完成後 120

日曆天內提送以下所有內容，可分階段提送；如採權利變換且不涉及將公宅傢俱及設施設備提列共同負擔者，得於一樓樓板勘驗前提送。報告書應具備內容如下：

(1) 細部設計圖：公共空間平面配置圖、各向立面展開圖、天花板反射圖、剖面圖。傢俱設備配置圖、住宅單元傢具設備配置圖、建材設備使用表、相關細部大樣圖說。

(2) 相關說明資料：設備、材料種類及規格選用說明、設計差異對照說明。

3. 公共空間裝修計畫

(1) 室內傢俱設備配置圖：平面配置圖、各向立面展開圖、天花板反射圖、剖面圖。

(2) 透視模擬圖：材質標示、色彩樣式標示、照明模擬

(3) 設備、材料種類及規格清冊

(4) 設計說明

4. 住宅單元樣板計畫

(1) 室內傢俱設備配置圖：平面配置圖、各向立面展開圖、天花板反射圖、剖面圖

(2) 透視模擬圖 材質標示、色彩樣式標示、照明模擬

(3) 設備、材料種類及規格清冊

(4) 設計說明

5. 實體樣板屋

(1) 室內裝修：天花板、牆壁、地板、門窗、扶手欄杆等皆應依細部設計、樣板計畫設置完成

(2) 傢俱設備：客廳、臥室、廚房、衛浴、陽台、玄關等皆應依細部設計、樣板計畫等設置完成

(3) 設計說明：實體樣板屋應以細部設計、樣板計畫內容為原則施作，以符合權利變換對價關係、公宅設置精神。實體樣板屋完成時應同時提送設計說明書，包含實體樣板屋與細部設計、樣板計畫之材料設備項目對照表，差異之處應製作差異對照說明，供機關審查核對。

臺南市公辦都更獎勵回饋公宅設計準則

B. 設備詳細規格建議表

20221104

- ◆ 本案公辦都更獎勵回饋公營住宅應含下列設備，建材設備規格原則與各都更案自行興建內容一致，並建議至少為下表規格等級以上。
- ◆ 本案公宅未來提供出租使用，請優先以實用、好維護管理為優先考量，實施者捐贈較優質的設施設備或替代方案，實施者得敘明理由，檢附規格、功能、效益及價格比較表，並敘明後續維管的經濟及實用性，經機關同意後，以其他規格、功能及效益相同或較優者代之。
- ◆ 設備之零件、材質選用以市面常見之通用規格，以後續維管更換時不同廠牌型號間可通用為原則。並敘明後續維管更換之替代方案(含廠牌、規格)供機關參考。設備附有節能標章、省水標章、MIT 微笑標章者為佳。

一、公共空間基本應提供設備規格建議表：

入口門廳		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
	窗簾	尺寸配合現場整體規劃設計。 材質具防鏽性能、聚酯纖維，布料遮光。 鋁合金捲軸，附珠鍊。		
	照明	應提供充足照明，配合天花板採用 LED 嵌燈或層板燈等。公用廁所應採用 LED 防水吸頂燈或炭燈。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	空調	符合能源效率第 1 或 2 級之變頻空調機組		
管理櫃檯	櫃檯組	可供 2 名以上人員使用之管理櫃檯(含座椅、無障礙服務台)。櫃體採木作或金屬，高度 ≤1.2m，檯面 1.2cm 厚之人造石圓邊處理，下方置抽屜櫃，背牆裝修設計材質不限。 提供設備型式色系供機關選定。		
	照明	櫃檯應提供充足照明，採用 LED 燈具。	東芝、飛利浦、國際牌、歐斯朗或同等品	
	櫥櫃	可與櫃檯一併設計。		
	電腦	電腦及網路設備 2 人份。		
會客區	沙發	供 4 人以上使用沙發座位，外皮以 PVC 透氣皮革為主，內部為高密度泡綿、實木骨架、框型彈簧等材質。 兩人位：W120*D50*H60。 單人位：W70*D50*H60。		

		提供設備型式供機關選定。		
	茶几	1 組，以不鏽鋼或強化玻璃或木材或其他材質組成，尺寸至少 L150*W60。 提供設備型式色系供機關選定。		
信箱區	信箱	每戶一個，信箱，附鎖及鑰匙。 尺寸至少容納 A4 紙張，深(高)度至少 10cm。 信箱底部距地面不得低於 40cm。整體規畫與牆面平順避免突出。 提供設備型式色系供機關選定。		
廁所	面盆	台面式面盆 50x50cm 以上(含浴櫃)。 材質：台面為天然石材或防霉抗菌人造石，板材為防水 PVC 發泡板。	TOTO、American Standard、和成牌或同等品	
	小便斗	嵌入式沖水器附穩壓電路、省水標章。		
	馬桶	單體或壁掛式、省水標章、表面防污處理。		
	明鏡	高 60x 寬 45cm 以上。		
	排風扇	設置排氣扇含有逆止風門，連通排氣管當層排氣至室外，並採排氣防風罩美化。		
無障礙廁所	無障礙面盆	面盆高度不得超過 80cm，增設扶手，下方留設 65cm 容膝空間。感應式自動龍頭。 材質：台面為天然石材或防霉抗菌人造石，板材為防水 PVC 發泡板。	TOTO、American Standard、和成牌或同等品	
	明鏡	高 60x 寬 45cm 以上。		
	小便斗	嵌入式沖水器附穩壓電路、省水標章。附無障礙扶手。		
	無障礙馬桶	單體或壁掛式、自動沖水裝置符合省水標章、表面防污處理。 設置符合相關法令之扶手、救助鈴。		
	置物架、衛生紙架、安全扶手、肥皂架	不鏽鋼材質 SUS304 以上。 符合無障礙設施規範。		
	排風扇	設置排氣扇含有逆止風門，連通排氣管當層排氣至室外，並設置排氣防風罩美化。	阿拉斯加、國際牌、台達電或同等品	

儲藏室		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
儲藏室	置物架	置物架。		
	照明	應提供充足照明，採用 LED 燈具。		

物業管理中心		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
	照明	應提供充足照明，配合天花板採 LED 燈具。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
辦公區	辦公桌	3 人以上使用辦公桌。		
	座椅	3 人以上使用座椅。		
	電腦	3 人份電腦及網路設備。		
	飲水機	冰溫熱均高溫煮後冷卻供應。 全自動補水。 漏水偵測、防乾燒設計。 熱水安全鎖。		
	微波爐	25L 以上、5 段火力以上。		
包裹間	儲物櫃	包裹儲物櫃。 冷藏儲物櫃容量 300 公升以上，1 級能源標章。		
中央監控室	監控系統	含監視系統、訪客服務、安全門禁、能源管理、社區資訊系統。		

社區集會空間		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
集會室	照明	應提供充足照明，配合天花板，採用 LED 燈具。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	桌子	可折疊會議桌，至少供 20 人集會使用。		
	椅子	折疊椅，至少供 20 人集會使用。		
	空調	符合能源效率第 1 或 2 級之變頻空調機組。		

地下停車空間		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
	照明	停車場應提供充足照明，採用吊管式 LED 燈具。 管理人員使用空間應提供充足照明，採用 LED 燈。廁所採用 LED 防水吸頂燈或崁燈，應提供充足照明。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	
	指標系統	應標示各棟編號、樓層位置、停車格位編號、動線指標系統、並於適當位置設置引導圖及緊急照明燈。		
停管中心	工作檯組	工作檯或桌(含椅)1 組		
	空調	符合能源效率第 1 或 2 級之變頻空調機組		
	監控設備	中央監控副機、監視系統(CCTV)副機、設備開關盤(如 BA 監控設備控制)。預留停管系統及		

		41U 機櫃空間。		
廁所	面盆	台面式面盆 50x50cm 以上(含浴櫃) 材質：台面為天然石材或防霉抗菌人造石，板 材為防水 PVC 發泡板	TOTO、 American Standard、 和成牌或同 等品	
	小便斗	嵌入式沖水器附穩壓電路、省水標章。		
	馬桶	單體或壁掛式、省水標章、表面防污處理。 污排管離牆 30cm 規格。		
	明鏡	高 60x 寬 45cm 以上。		
	排風扇	設置排氣扇含有逆止風門，連通排氣管至室 外，並設置排氣防風罩美化。	阿拉斯加、 國際牌、台 達電或同等 品	
清潔 作業 室	收納架	供清潔劑、清潔工具收納、吊掛、儲藏，及清 潔相關用品、作業需求之物品放置之架子		

垃圾集中室		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
儲集 室	照明	應提供充足照明，採用 LED 燈具。	東芝、飛利 浦、國際牌 或同等品	
	廚餘冷藏設備	容量依設計檢核表配置。		
	垃圾子車	數量依設計檢核表配置，每台應達 660 公升， 附後折桶蓋及膠輪。		
	資源回收子車	塑膠類、玻璃、金屬製品、紙類至少 5 台以 上。容量依設計檢核表戶數配置。桶身分色並 標示分類、均附後折桶蓋及膠輪。		
	廚餘桶	依設計檢核表配置台數。每桶應達 60 公升以 上。 高密度聚乙烯(HDPE)。 廚餘桶附密閉式桶蓋。		
	洗手台	不鏽鋼洗手台一座。		
	通風設備	設置排氣扇含有逆止風門，連通排氣管至室 外，並設置排氣防風罩美化。		

二、住宅單元基本應提供設備規格建議表：

社宅室內設備		設備規格詳細內容	參考廠牌	備註/頁碼
客餐 廳、 臥房	冷氣機	設置變頻分離式冷氣，1 對 2 以下。 能源效率 1 級。 客廳：分離式冷氣，冷房效能 7~10 坪。	日立、大金、 國際牌或同等 品	

		臥房：分離式冷氣，冷房效能 4~6 坪。		
	照明	採用 LED 可調光(含色溫、亮度)吸頂燈，應提供充足照明。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	註 2
	衣櫃	<p>雙人臥室衣櫃寬度至少 120cm，單人臥室寬度至少 90cm，深度均為 60cm，高度配合天花板高度至頂。</p> <p>以模組化設計，衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。</p> <p>板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)。</p>		
	鞋櫃(含儲藏櫃)	<p>一房型、二房型：寬 90cmx 深 50cmx 高至頂。</p> <p>以模組化設計，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應至少分隔成收納鞋子及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。</p> <p>板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)。</p>		
	窗簾	<p>各窗戶含落地窗皆需依窗戶尺寸配備相應之窗簾，含窗簾盒、窗簾軌道、窗簾繩收納。需具有遮光功能、防焰標章。</p> <p>若窗簾靠近爐台，需考量距離不可過近，考量單側收納並且不可收納於窗戶靠爐台側。</p>		
	床架	<p>雙人床架 152cmx188cmx 高 30~45cm，單人床架 106cmx188cmx 高 30~45cm。</p> <p>床架以模組化設計，含床頭櫃及床頭版，實際尺寸應配合現場整體設計。</p> <p>床頭櫃以市售常見尺寸為設計原則，至少面寬 30cm 以上。</p> <p>材質以木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)</p>		
廚房	照明	應提供充足照明，採用 LED 吸頂燈或嵌燈。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	註 2
	櫥具設備	<p>含料理台、水槽、爐台、上下櫃。</p> <p>一房型：長 180cmx 深 60cmx 高 80~90cm。</p> <p>二房型：長 210cmx 深 60cmx 高 80~90cm。</p>		

		無障礙單元櫥具櫥台高度 75~80cm，櫥台下留設 65cm 高容膝空間， 台面：天然石材或防霉抗菌人造石。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1 V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)，四周 ABS 封邊。 龍頭：單槍冷熱三用龍頭、無鉛、省水標章。 無障礙單元水龍頭另需採長柄簡易開關，設置台面伸縮式冷熱龍頭。		
	上櫃	長度同櫥具設備，深度 37cm，高度配合天花板高度至頂。 無障礙單元把手、盤架以具緩衝降功能、加長拉桿之設計。 。。 板材：厚度 18mm 以上，符合 F1、V313 等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)，四周 ABS 封邊。		
	排油煙機	隱藏式抽油煙機，雙口爐配置 $W \geq 79\text{cm}$ ，單口爐 $W \geq 60\text{cm}$ 抽油煙機。	櫻花、林內、喜特麗或同等品	
	嵌入式烘碗機	一房型：容量 30 公升以上。 二房型：容量 60 公升以上。		
	爐具	一房型：雙口 IH 爐，功率 1500W 以上。 二房型：雙口瓦斯爐或雙口 IH 爐，功率 1500W 以上。	櫻花、林內、喜特麗、飛利浦、聲寶、東元或同等品	註 1
衛浴設備	面盆	台面式面盆 50x50cm 以上(含浴櫃)。 無障礙單元面盆高度不得超過 80cm，增設扶手，下方留設 65cm 容膝空間。 材質：台面為天然石材或防霉抗菌人造石，板材為防水 PVC 發泡板。	TOTO、American Standard、和成牌或同等品	
	明鏡(含鏡櫃)	高 60x 寬 45x 深 10cm 以上。 板材：防水 PVC 發泡板。		
	蓮蓬頭	冷熱單槍+淋浴蓮蓬頭。 無鉛水龍頭、省水標章。		
	洗浴設備	浴室洗浴設備為乾溼分離淋浴設備。 乾溼分離：淋浴配合無框安全玻璃拉門。 濕區排水採不鏽鋼槽型排水孔。 無障礙住宅單元需配合設置扶手、救助鈴，需符合相關法令。		

	馬桶	單體或壁掛式、省水標章、表面防污處理。 污排管離牆 30cm 規格。 無障礙住宅單元設置扶手、救助鈴，需符合相關法令。		
	照明	應提供充足照明，採用 LED 防水吸頂燈或崁燈。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	註 2
	三合一排氣扇	設置排氣、乾燥、暖房三合一排氣扇，含有逆止風門，應連通排氣管當層排氣至室外，並採排氣防風罩美化。	阿拉斯加、國際牌、台達電或同等品	
工作陽台	冷氣機(室外機)	依室內坪數需求設置相應規格，1 對 2 以下。 能源效能 1 級。	日立、大金、國際牌或同等品	
	照明	應提供充足照明，採用 LED 防水吸頂燈。	東芝、飛利浦、國際牌或同等品	註 2
	曬衣架	一般住宅單元為固定/昇降式。 無障礙住宅單元為昇降式。		
	瓦斯錶	附微電腦漏氣遮斷功能。		
	強排熱水器	強排防風型熱水器(13L/min 以上)。 省能源標章等級 1~2 級。	櫻花、林內、莊頭北或同等品	

附註：

1. 原則上一房型使用 IH 爐，二房型使用瓦斯爐或 IH 爐。
2. 上述各空間均須具備照明燈具設備。(燈具規格客餐廳臥室為雙切開關，其他為單切開關，開關為大型面板附夜光)，無障礙房型之客廳及無障礙臥房應設置雙切開關(附搖控器)。

三、基本應預留設備空間建議表：

社宅室內設備		設備空間詳細內容	備註/頁碼
客餐廳、臥房	沙發	一房型：留設 2 人座以上沙發空間 二房型：留設 3 人座以上沙發空間	
	電視櫃	留設可放置 50 吋電視以上之櫃體空間。	
	餐桌	一房型：留設 2 人以上用餐之餐桌空間 二房型：留設 4 人以上用餐之餐桌空間	
	電器櫃	至少可容納電鍋、烤箱、微波爐，三項電器之櫃體空間。	
	書桌	各臥室留設至少可容納一張書桌 90x60x70cm 空間。	
廚房	冰箱	留設於廚房內尺寸 80x80cm 以上之空間。	
工作陽台	洗衣機	留設 75x75cm 以上放置洗衣機空間。	

附註：本表所列空間尺寸為最小基本應提供之尺寸。

本案公辦都更獎勵回饋公宅設計

C. 尺寸、規格、數量參考圖面

- 1、本頁之尺寸規格、數量係公營住宅之參考基準，因實際房型規劃因素，經機關同意者不在此限。
- 2、各房型參考圖面係公宅品質建議參考依據。實際應依各公宅基地規劃設計，提供機關審查同意。
- 3、預留傢俱設備空間應盡量配合下述數量、尺寸規格設計規劃，並以虛線表示於圖面上。
- 4、瓦斯電器設備應具備之數量種類。
- 5、無障礙住宅單元設計參考。
- 6、詳細尺寸規格參閱「住宅單元設備詳細規格建議」。

基本提供瓦斯電器設備數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
瓦斯錶	1	1	1
瓦斯熱水器	1	1	1
瓦斯爐	-	1	1
電陶爐	1	-	-
排油煙機	1	1	1
嵌入式烘碗機	1	1	1
冷氣	2	3	4

住宅面積尺寸

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
室內實坪	10~12(坪)	18~20(坪)	24~26(坪)
陽台	深度>150cm；面積<室內實坪1/8		

*室內實坪不含陽台面積

基本提供衛浴設備數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
數量			
面盆	1	1	2
浴櫃	1	1	2
鏡櫃(含明鏡)	1	1	2
蓮蓬頭	1	1	2
乾溼分離	1	1	2
馬桶	1	1	2
排氣扇	1	1	2
置衣架	1	1	2
毛巾架	1	1	2
置物架	1	1	2
衛生紙架	1	1	2
皂盤	1	1	2

基本提供傢俱數量規格

名稱	尺寸規格			一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
	L	W	H			
衣櫃	120	60	到頂	1	2	2
	90	60	到頂	-	-	1
鞋櫃 (含置物櫃)	90	50	到頂	1	1	-
	120	50	到頂	-	-	1
廚櫃(上)	180	37	60	1	-	-
	210	37	60	-	1	-
	240	37	60	-	-	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1	-	-
	210	60	80~90	-	1	-
	240	60	80~90	-	-	1
廚櫃(下) (無障礙)	180	60	75~80	1	-	-
	210	60	75~80	-	1	-
	240	60	75~80	-	-	1
床架(單人)	188	106	30~45	-	-	1
床架(雙人)	188	152	30~45	1	2	2
床頭櫃	配合床架尺寸			2	4	5
曬衣架	固定/昇降式			1	1	1
曬衣架 (無障礙)	昇降式			1	1	1

預留傢俱設備空間參考數量規格

名稱	一房 (含無障礙)	二房 (含無障礙)	三房 (含無障礙)
沙發(2人)	1	-	-
沙發(3人)	-	1	-
沙發(4人)	-	-	1
電視櫃	1	1	1
餐桌(2人)	1	-	-
餐桌(4人)	-	1	-
餐桌(6人)	-	-	1
電器櫃	1	1	1
書桌	1	2	3
洗衣機	1	1	1
冰箱	1	1	1

*設計時應預留上表傢具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

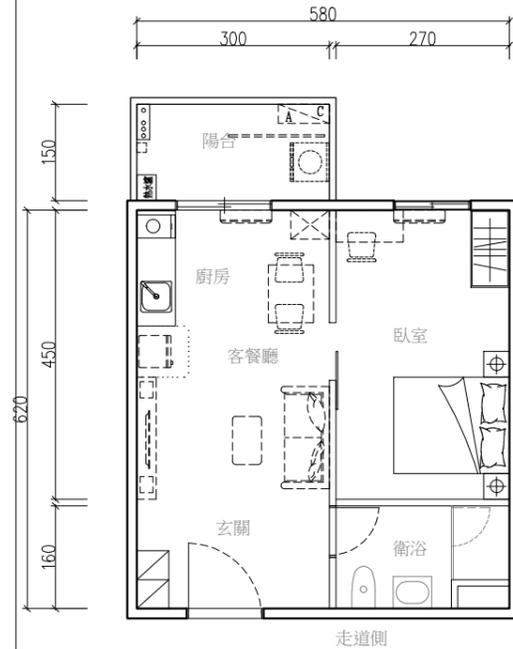
一房型

室內實坪：10~12坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

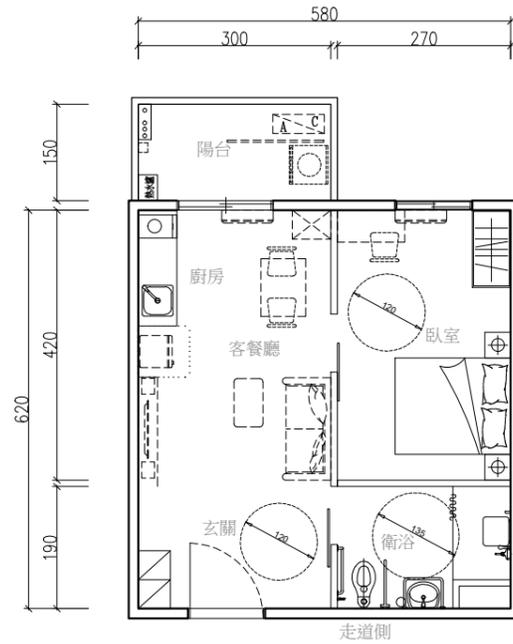
一房型A

長寬：620*580cm
面積：10.8坪



無障礙一房型A

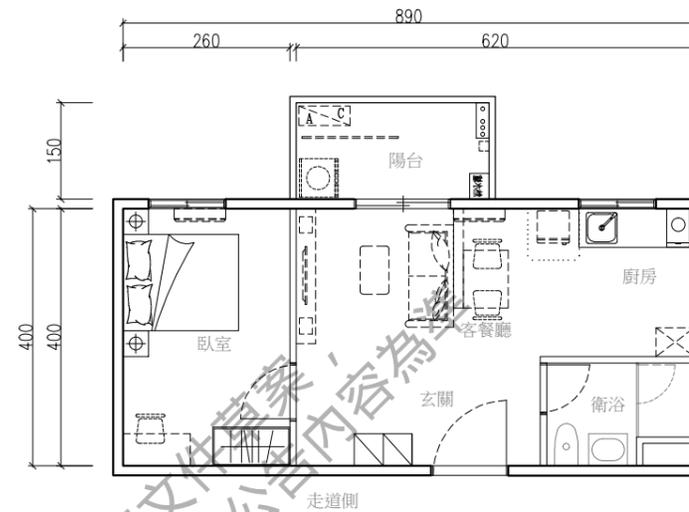
長寬：620*580cm
面積：10.8坪



*建議房型參考規劃

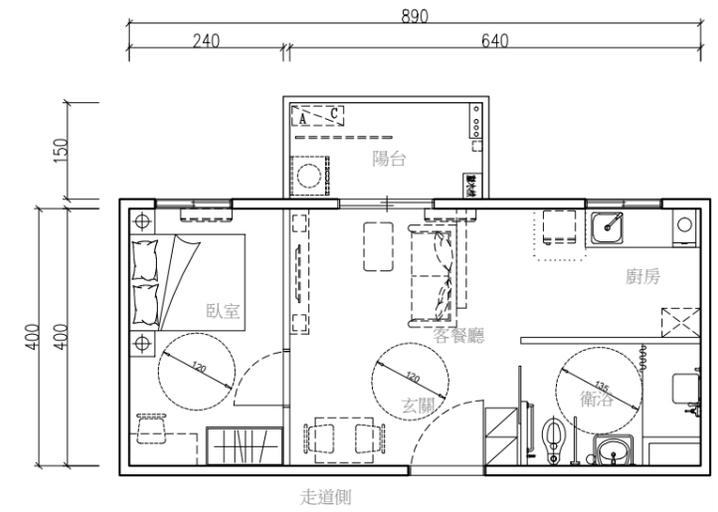
一房型B

長寬：890*400cm
面積：10.8坪



無障礙一房型B

長寬：890*400cm
面積：10.8坪



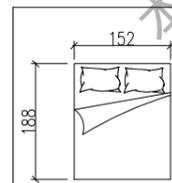
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75-80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30-45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			2
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(13L/min以上)			1
電陶爐	單口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	30公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			2

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(2人)	1
電視櫃	1
餐桌(2人)	1
電器櫃	1
書桌	1
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

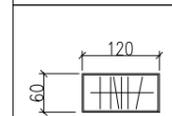
*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」



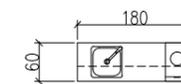
床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。



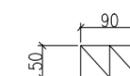
衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)



流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，一房型寬度至少180cm。無障礙流理台參考大樣圖。



鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

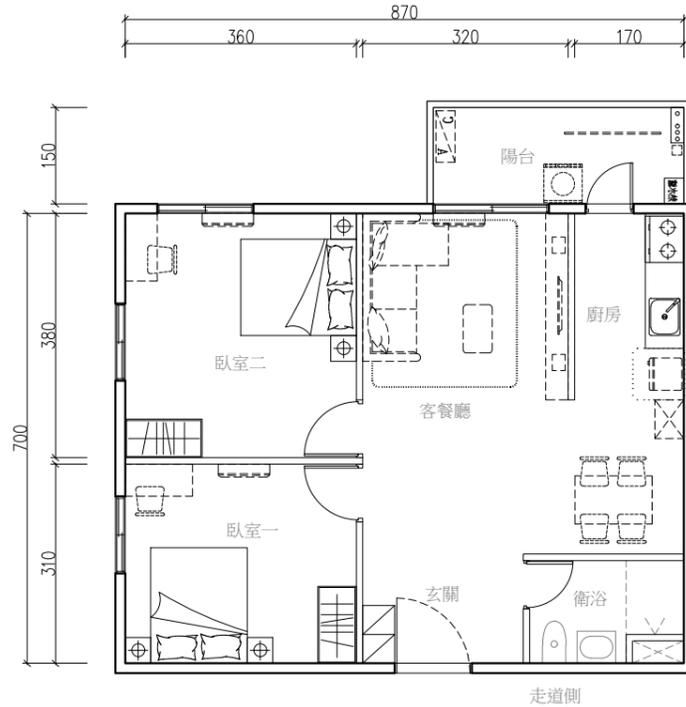
二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

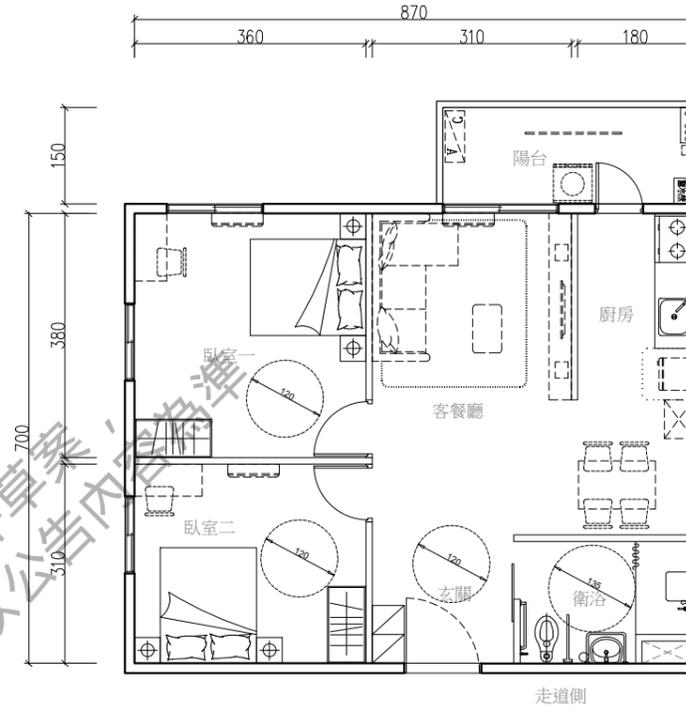
二房型A

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



無障礙二房型A

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30~45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。

衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。

鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

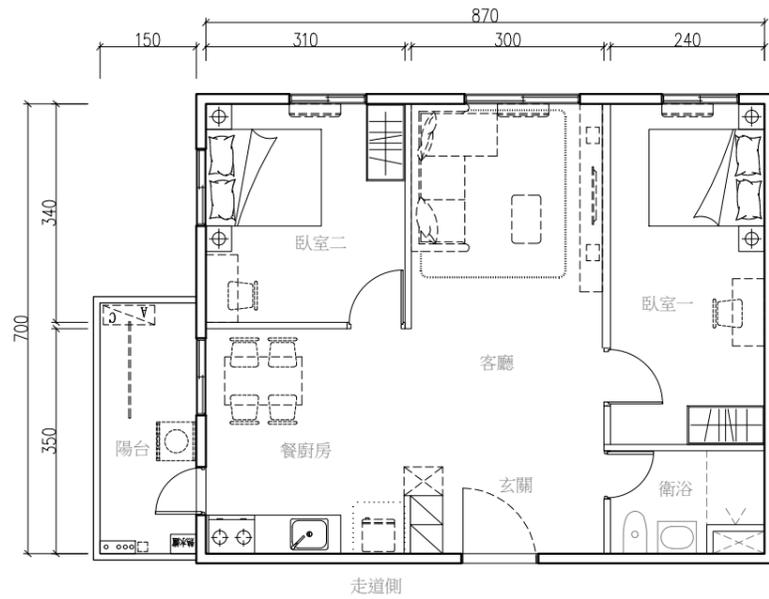
二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

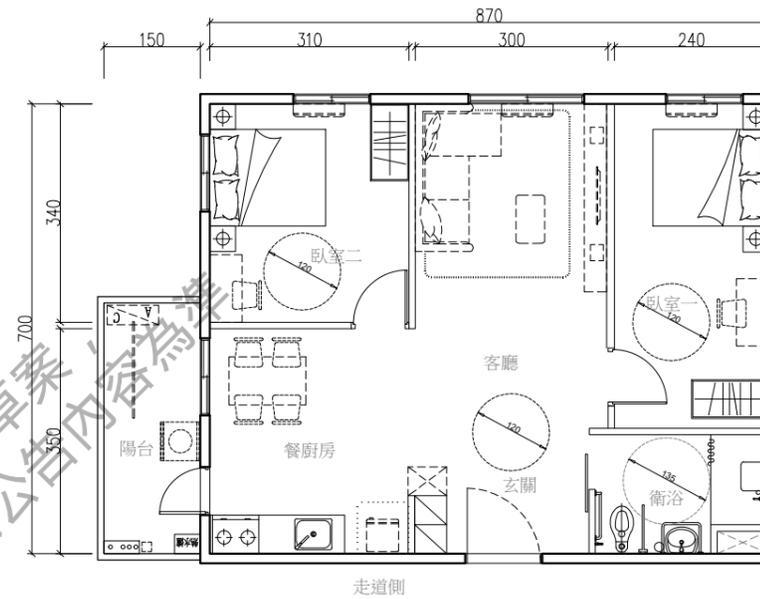
二房型B

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



無障礙二房型B

長寬：870*700cm
面積：18.4坪



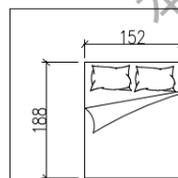
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30~45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

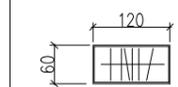
名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」



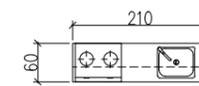
床架

- 規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
- 材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。



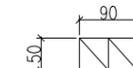
衣櫃

- 尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
- 板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)



流理台

- 廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。



鞋櫃(含置物櫃)

- 尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
- 板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

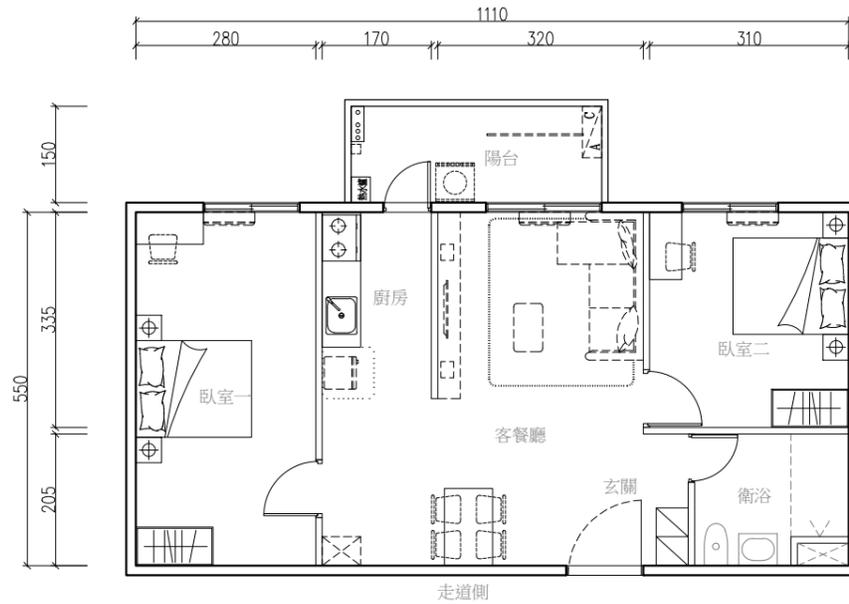
二房型

室內實坪：18~20坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

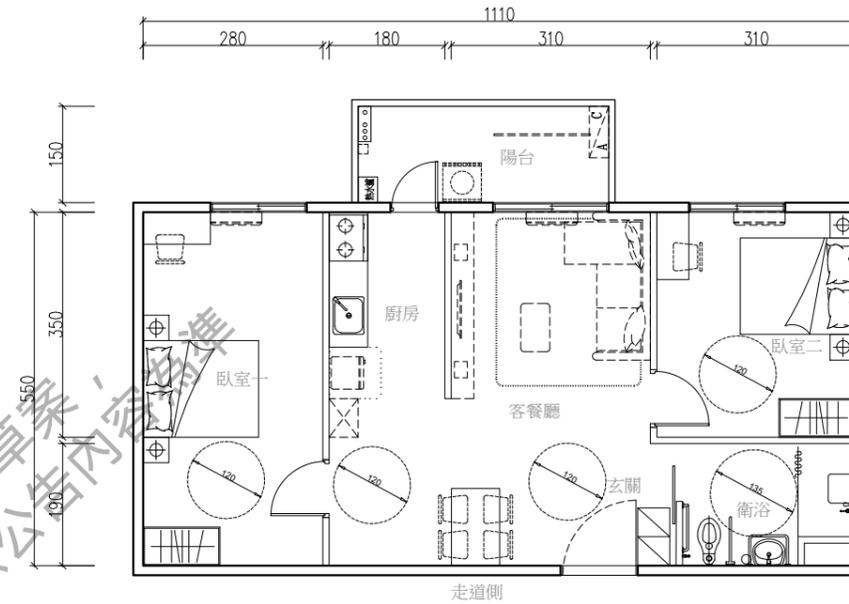
二房型C

長寬：1110*550cm
面積：18.4坪



無障礙二房型C

長寬：1110*550cm
面積：18.4坪



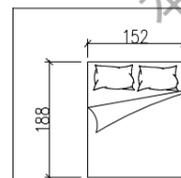
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	90	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80~90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75~80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30~45	2
床頭櫃	配合床架尺寸			4
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(13L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			3

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	1
浴櫃	1
鏡櫃(含明鏡)	1
蓮蓬頭	1
乾溼分離	1
馬桶	1
三合一排氣扇	1
置衣架	1
毛巾架	1
置物架	1
衛生紙架	1
皂盤	1

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

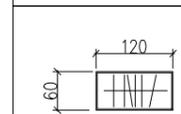
名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(3人)	1
電視櫃	1
餐桌(4人)	1
電器櫃	1
書桌	2
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」



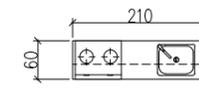
床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。



衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)



流理台

1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，二房型寬度至少210cm。無障礙流理台參考大樣圖。



鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬90cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

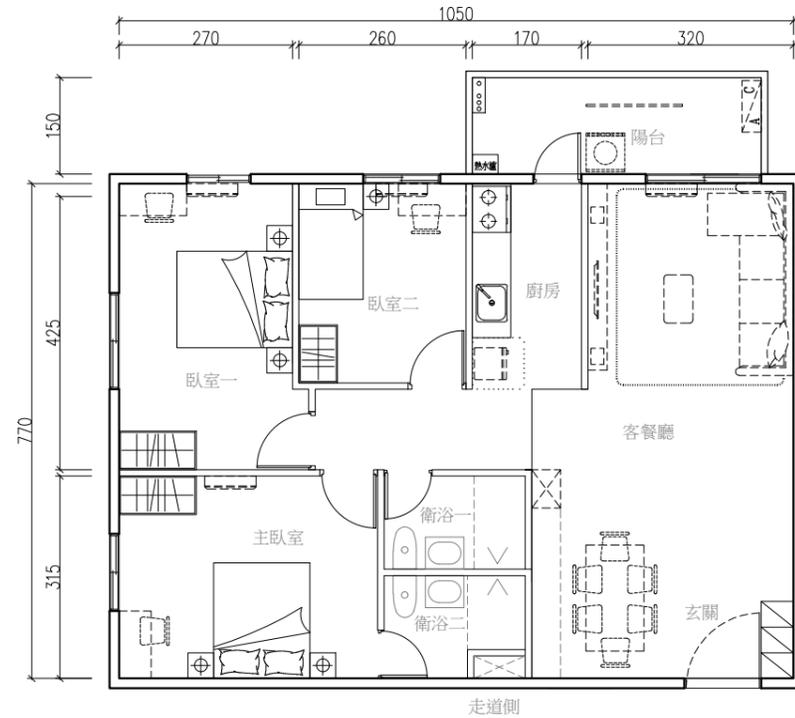
三房型

室內實坪：24~26坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

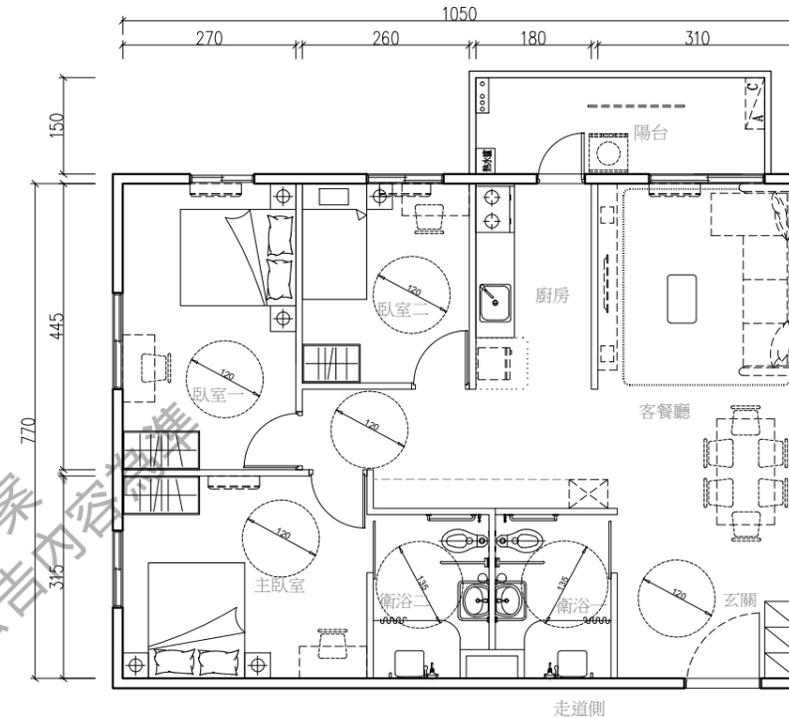
三房型A

長寬：1050*770cm
面積：24.5坪



無障礙三房型A

長寬：1050*770cm
面積：24.5坪



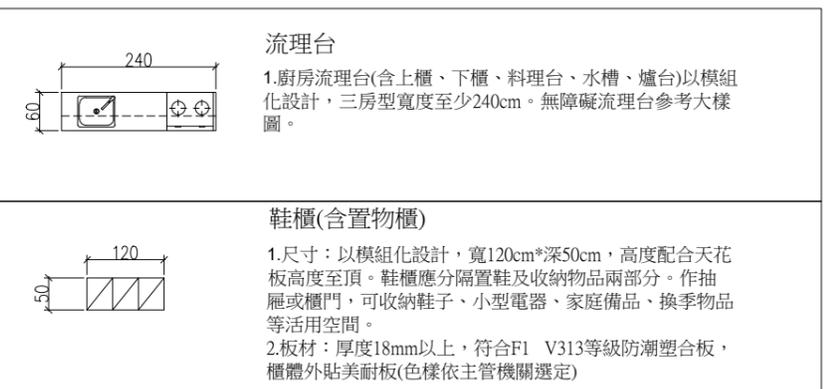
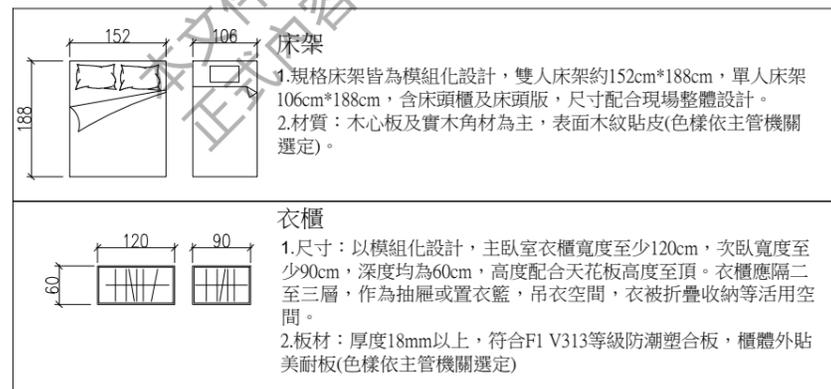
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
衣櫃	90	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	120	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75-80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30-45	2
床架(單人)(含床頭板)	188	106	30-45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			5
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(16L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			4

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	2
浴櫃	2
鏡櫃(含明鏡)	2
蓮蓬頭	2
浴缸/乾溼分離	2
馬桶	2
三合一排氣扇	2
置衣架	2
毛巾架	2
置物架	2
衛生紙架	2
皂盤	2

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(4人)	1
電視櫃	1
餐桌(6人)	1
電器櫃	1
書桌	3
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」



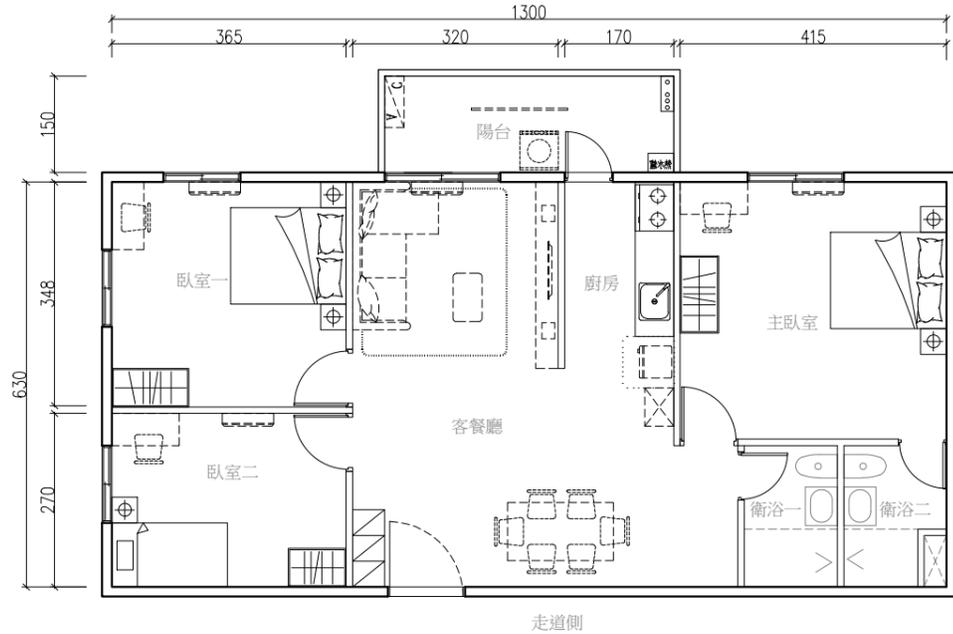
三房型

室內實坪：24~26坪 *室內實坪不含陽台面積
陽台深度>150cm；陽台面積<室內實坪1/8

*建議房型參考規劃

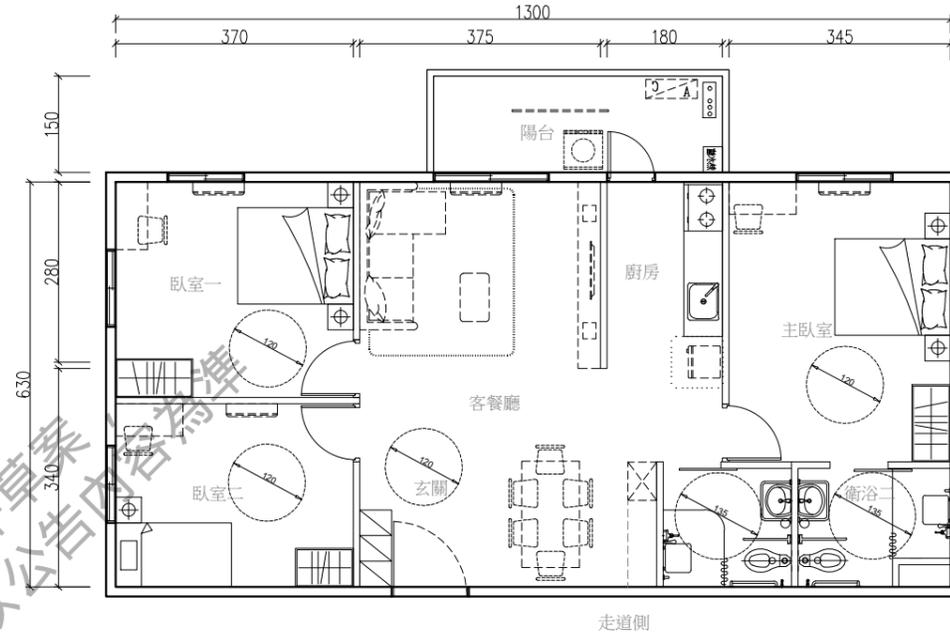
三房型B

長寬：1300*630cm
面積：24.7坪



無障礙三房型B

長寬：1300*630cm
面積：24.7坪



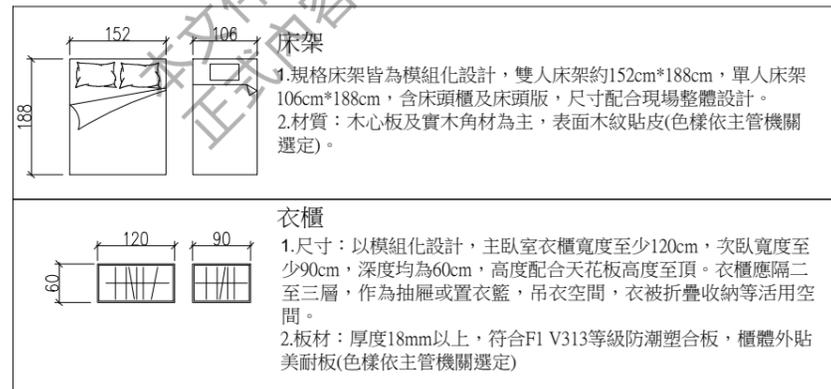
名稱	尺寸規格			數量
	L	D	H	
基本提供傢俱				
衣櫃	120	60	到頂	1
衣櫃	90	60	到頂	1
鞋櫃(含置物櫃)	120	50	到頂	1
廚櫃(上)	180	37	60	1
廚櫃(下)	180	60	80-90	1
廚櫃(下)(無障礙)	180	60	75-80	1
床架(雙人)(含床頭板)	188	152	30-45	2
床架(單人)(含床頭板)	188	106	30-45	1
床頭櫃	配合床架尺寸			5
曬衣架	固定/昇降式			1
曬衣架(無障礙)	昇降式			1
基本提供瓦斯電氣設備				
瓦斯錶	微電腦			1
瓦斯熱水器	強排防風(16L/min以上)			1
瓦斯爐	雙口			1
排油煙機	配合爐具口數			1
嵌入式烘碗機	60公升以上			1
冷氣	分離式1對2以下			4

名稱	數量
衛浴設備	
面盆	2
浴櫃	2
鏡櫃(含明鏡)	2
蓮蓬頭	2
浴缸/乾溼分離	2
馬桶	2
三合一排氣扇	2
置衣架	2
毛巾架	2
置物架	2
衛生紙架	2
皂盤	2

*詳細尺寸規格表參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

名稱	數量
預留傢俱空間	
沙發(4人)	1
電視櫃	1
餐桌(6人)	1
電器櫃	1
書桌	3
預留家電設備空間	
洗衣機	1
冰箱	1

*設計時應預留上表家具之空間，以虛線表示於圖面上。尺寸參閱「住宅單元設備詳細規格建議」

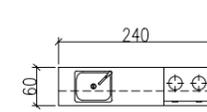


床架

1.規格床架皆為模組化設計，雙人床架約152cm*188cm，單人床架106cm*188cm，含床頭櫃及床頭版，尺寸配合現場整體設計。
2.材質：木心板及實木角材為主，表面木紋貼皮(色樣依主管機關選定)。

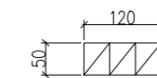
衣櫃

1.尺寸：以模組化設計，主臥室衣櫃寬度至少120cm，次臥寬度至少90cm，深度均為60cm，高度配合天花板高度至頂。衣櫃應隔二至三層，作為抽屜或置衣籃，吊衣空間，衣被折疊收納等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)



流理台

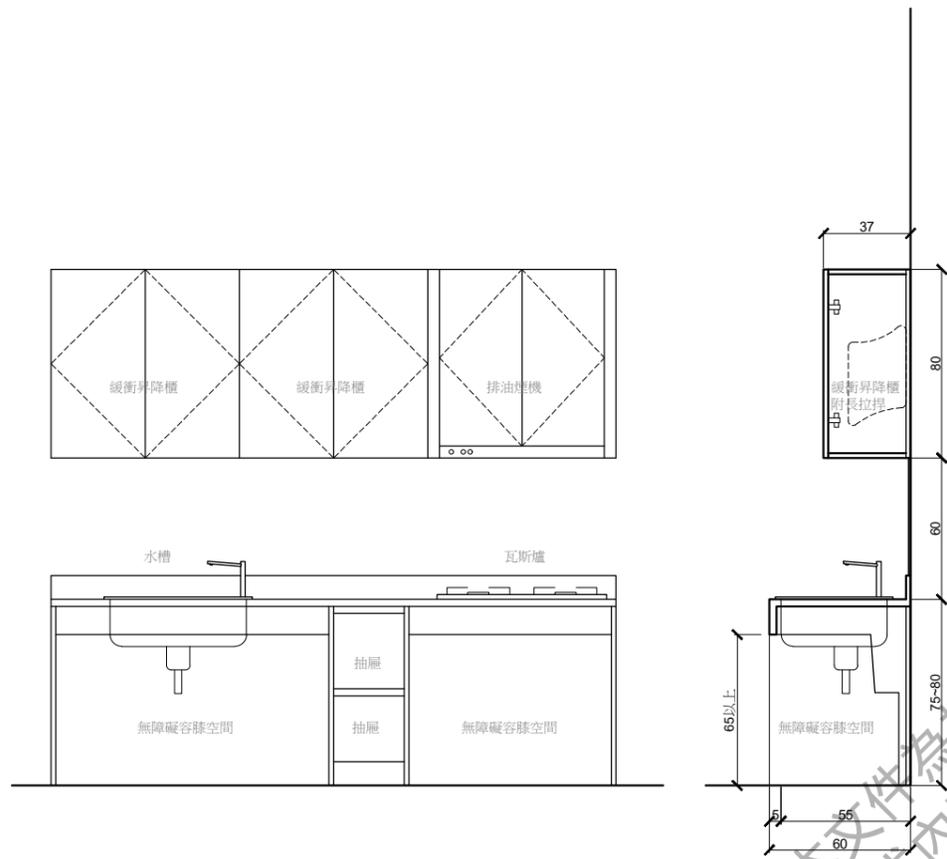
1.廚房流理台(含上櫃、下櫃、料理台、水槽、爐台)以模組化設計，三房型寬度至少240cm。無障礙流理台參考大樣圖。



鞋櫃(含置物櫃)

1.尺寸：以模組化設計，寬120cm*深50cm，高度配合天花板高度至頂。鞋櫃應分隔置鞋及收納物品兩部分。作抽屜或櫃門，可收納鞋子、小型電器、家庭備品、換季物品等活用空間。
2.板材：厚度18mm以上，符合F1 V313等級防潮塑合板，櫃體外貼美耐板(色樣依主管機關選定)

無障礙櫥櫃流理台大樣示意圖



附件五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

總項目	項目	細項	提列說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一) 拆除工程(拆除費用)	1. 拆除費用=拆除面積×拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一
		(二) 新建工程費	1.營建費用(含公益設施) 2.特殊情形費用 1.營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2.營建費用詳說明二 內含施工費、整地費、材料費、營建工程管理費及空氣污染防制費。 3.特殊情形需檢據說明，送請爭審會審查通過者採計，惟僅得提列與一般情形之差價。
		(三) 其他必要費用	1.鑑界費 1.指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2.鑑界費=更新前地號數×4,000元/筆。
		2.鑽探費用	1.鑽探費用=鑽探孔數×50,000元/孔 2.詳說明三
		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)。 2.詳說明四
		4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	1.外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×75,000元/戶。 2.詳說明五。
		5.公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
6.建築執照相關規費	依《建築法》第29條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。		

總項目	項目	細項	提列說明
		7.其他	依實際狀況認列。 指前述費用外，其他特殊情形需經爭審會議決者。
		重建費用 (A)	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 公共設施用地捐贈本市土地成本	指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明六。
		(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費用	1.由實施者委託專業估價者查估後評定之。 2.詳說明七。
		(三) 公共設施工程開闢費用	1.公共設施工程開闢費用＝公共設施開闢面積×開闢單價。 2.詳說明八
		(四) 公共設施管理維護經費	經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。
		公共設施費用 (B)	
	三、捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C)		經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列，並於事業計畫核定前完成捐贈。
貳、權利變換費用 (D)	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費 (建築設計、監造)	依臺南市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	詳說明九。
		(三) 估價費用 (含估價師簽證費用)	詳說明十。
		(四) 更新前測量費用 (含技師簽證費用)	1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.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、都市計畫變更、環境影響評估或其他)	1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
	二、土地改良物拆遷補償	(一) 拆遷補償費	1.合法建築物 2.其他土地改良物

總項目	項目	細項	提列說明
	償及安置費用	(二) 拆遷安置費用 (合法建築物)	詳說明十二。
		(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用。	詳說明十三。
	三、地籍整理費用		詳說明十四。
	四、其他必要之費用		前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經爭審會決議者。
	權利變換費用 (D) 合計：		
參、申請容積移轉所支付之費用 (E)			詳說明十五。
肆、都市計畫變更負擔費用 (F)			詳說明十六。
伍、貸款利息 (G)			詳說明十七。
陸、稅捐 (H)	印花稅		含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明十八。
	營業稅		詳說明十八。
	稅捐 (H) 合計		
柒、管理費 (I)	對外支付管理費用	一、專業營建管理費	1. 依實際金額提列 (須檢具合約) 2. 詳說明十九。
		二、廣告銷售管理費	1. 廣告銷售管理費 = (實施者實際分配之單元總價值) * 費率 2. 詳說明二十。
		三、信託管理費	1. 依合約金額提列 (須檢具合約)。 2. 詳說明二十一。
	內部支付管理費	一、人事行政管理費用	1. 人事行政管理費 = [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D)] × 人事行政管理費率 2. 詳說明二十二。
		二、風險管理費	1. 風險管理費 = [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D) + 申請容積移轉所支付之費用 (E) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 貸款利息 (G) +

總項目	項目	細項	提列說明
			稅捐（不含營業稅）（H） + 人事行政管理費（I）] × 風險管理費率 2. 詳說明二十三。
	管理費用（I）合計：		
共同負擔費用總計（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）+（I）			

備註：

1. 表內說明另詳「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」。
2. 本案建築物工程造價依「臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」為準。
3. 本案土地所有權人以分配更新後房地辦理。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明一、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

1. 針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。
2. 計列公式如下：
拆除費用＝拆除面積 × 拆除單價
3. 拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積（經專業機構認證）為準，其單價詳下表。

構造別	樓層規格	計價單位	價格（元/m ² ）
鋼筋混凝土造拆除	1~3 樓	m ²	540
	4~5 樓	m ²	720
	6~13 樓	m ²	860
	14 樓以上	m ²	990
加強磚造拆除	1~3 樓	m ²	360
	4~5 樓	m ²	450
磚造	1 樓：	m ²	300
竹木造、鋼鐵棚架或其它		m ²	350

(三) 注意事項

1. 本計列方式已內含拆除工程之清運及空氣污染防制費用。
2. 倘未超過本標準免具合約。

說明二、營建費用（含公益設施樓地板面積）

（一）定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款。指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級…等訂立營建單價。

（二）提列說明

有關營建單價（建築物造價標準單價）及特殊因素費用部分，依《臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定計算。

前述基準中之特殊情形（因素），得專案研析說明理由、設計內容並提出價格說明，經爭審會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審查須就工法及費用合理性納入說明。

（三）注意事項

本項目所稱面積，係指《建築技術規則》建築設計施工編第1條用語定義之總樓地板面積。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明三、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×50,000元/孔

(三) 注意事項

1. 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。

2. 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。

說明四、鄰房鑑定費

(一) 定義

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

(二) 提列說明

1. 以下列公式核計：

鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）

2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之3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）。

3. 鑑定費標準如下表。

鄰房鑑定費提列標準

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費（元/戶） （含行政費用及公用部分）
1	1戶~50戶	依相關公會標準
2	51戶~100戶	5,600
3	101戶~200戶	4,800
4	201戶~500戶	4,200
5	501戶以上	3,600

參考資料：台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準、台南市土木技師公會鑑定收費標準表

(三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

說明五、外接水、電、瓦斯管線工程費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第26條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

(二) 提列說明

外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000元/戶

(三) 注意事項

1. 以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）。
2. 超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明六、公共設施用地捐贈本市土地成本

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺南市政府所需要之土地成本。

(二) 提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日，專業估價者查估之土地價值。

(三) 注意事項

當該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應以權利變換評價基準日調整土地價值。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明七、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4條，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

依都市更新條例第57條第4項規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(三) 注意事項

1. 地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。
2. 當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時：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，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。
3. 因公共設施開闢拆除之地上物，倘所剩餘面積無法為相當之使用則應一併拆遷補償之。
4. 當協助開闢之計畫道路為更新單元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，可列為共同負擔。
5. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

本文件為招商文件草案，內容仍應以公告內容為準

說明八、公共設施工程開闢費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款。指公共設施之開闢工程費用，已內含施工費、空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施、規費及工程管理費。

(二) 提列說明

公式如下：

公共設施開闢工程費用 = 公共設施開闢面積 × 開闢單價

計畫道路開闢單價：4000元/m²計列

其他公共設施開闢單價，依各管理機關審定金額為準。

(三) 注意事項

1. 依前述標準計算，不得以估價單或其他說明提高認列標準。
2. 開闢公設之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
3. 當協助開闢之計畫道路為更新單元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可列為共同負擔。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明九、都市更新規劃費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂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。

(二) 提列說明

依更新單元範圍確認及發起、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行…等各階段費用，個案得依需求計算加總。

都市更新規劃費 = P1 + P2 + P3

1. 都市更新規劃基準費用，各項內容如下表（下述各項費用均有20%之調整彈性）：

項目		認列標準 (萬元)
事業概要		P1=150
計畫擬定	都更事業計畫及權利變換計畫 申請報核	P2=300+X+Y
	以協議合建或其他方式實施	P2=200+X
計畫成果及 成果報核	以權利變換實施	P3=150
	若以協議合建或其他方式實施	P3=50

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模 X 累計方式計算		權屬情形Y 累計方式計算	
更新單元面積 (m ²) 註1	基準 (萬元/m ²)	權利人數 (人) 註2	基準 (萬元/人)
2,000以下 (1,000以下均以1,000 計算)	0.1	20以下 (20以下均以20計 算)	6
超過2,000 至4,000部分	0.08	21至100	4
超過4,000 至6,000部分	0.06	101至200	2.5
超過6,000 至10,000部分	0.04	201以上	1.5
超過10,000	0.02		

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

(三) 注意事項

1. 應檢附文件：以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。
2. 本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：
 - 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
 - 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
 - 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說（建築師業務）。
 - 權利關係人土地使用同意書取得。
 - 土地及建物測量簽證（測量技師業務）。
 - 鑑界、建築線指定。
 - 土地登記（地政士業務）。
 - 環境影響評估。
 - 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
 - 都市計畫變更。
3. 變更規劃費部分，依實際狀況另計。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明十、估價費用（含估價師簽證費用）

（一）定義

依「都市更新條例」第51條第1項、第60條、「都市更新權利變換實施辦法」第6條第1項、第19條第1項第5款。

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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第57條第4項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

（二）提列說明

1. 估價費用（含估價師簽證費用）計算基準實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下列公式認列：

一家估價服務費：40萬＋更新前主建物筆數或土地筆數× 0.25萬元＋更新後主建物筆數× 0.25萬元。

2. 被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣25萬元。

（三）注意事項：

1. 實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
2. 若須納入前期估價評估成本，依實際狀況另計。

本文件為招商文件算價之參考，正式內容仍應以公告內容為準

說明十一、拆遷補償費（合法建築物、其他土地改良物）

（一）定義

依「都市更新條例」第57條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

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。

其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

（二）提列說明

1. 以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

2. 以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

（三）注意事項

1. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式，並檢附相關證明書件。

2. 本項目以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一附表。

3. 若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。

4. 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫先行預估，得以權利變換評價基準日調整補償單價。

說明十二、拆遷安置費用（合法建築物）

（一）定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。

（二）提列說明，以下擇一方式認列：

1. 以雙方協議合約內容為準（需檢具相關證明文件）。

2. 租金補貼方式計算，如下所示：

（1）住宅拆遷安置費＝ Σ 居住面積 i ×住宅租金水準×安置期間。

（2）營業拆遷安置費＝ Σ 營業面積 i ×營業租金水準×安置期間。

（3）其他安置費＝由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用。

（三）注意事項

1. 居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。

2. 住宅租金水準：得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。

3. 安置期間：以更新期間＋6個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。（戶數較多時得視個案情況提請爭審會討論。）

更新期間：

（1）地下層：每層2.5個月計。

（2）地上層：每層1.2個月計。

4. 營業面積：由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。

5. 營業租金水準：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

說明十三、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

(一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第5款。
本項指申請都市更新容積獎勵辦法第17條之成本費用。

(二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

1. 採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（如協議證明文件）並經爭審會審議通過為準。
2. 採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經爭審會審議通過為準。
3. 採現地安置者，不列計本項費用。

(三) 其他

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金內扣回。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明十四、地籍整理費

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、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事項，委由地政士辦理之費用、以及地政機關收取之相關規費。

(二) 提列說明

1. 原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算）。
2. 若有信託登記每戶可再提列4,500元；若有信託塗銷，每戶可再提列4,500元。
3. 倘情況特殊者得採下表計算加總：

項目	行政規費	地政士委辦費用
所有權移轉登記	不願或能參與更新地號之申報地價×1%	件數×5,000
建物滅失	更新前建號數 ×400	更新前建號數 ×1,000
土地分割	分割地號數 × 800	分割地號數× 4,000
土地合併	—	件數× 4,000
建物第一次測量	位置測量費4,000+轉繪費(更新後建號數 -1) ×200	更新後戶 數× 1,500
建物所有權第一次登記	使用執照所載造價 × 2%	更新後戶 數× 5,000
權利變換登記	權變登記地號之申報地價× 1%	更新後戶 數 × 6,000

(三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

說明十五、申請容積移轉所支付之費用

(一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

(二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費。

(三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及爭審會分析容積取得成本提列之合理性。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明十六、都市計畫變更負擔費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第8款，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。

(二) 提列說明

依都市計畫規定核實提列。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明十七、貸款利息

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第6款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

(二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1) + (2)

(1) [拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 (E)] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [重建費用 (A) - 公寓大廈公共基金 + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

2. 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」

(1) 一般開發商：拆分3成自有資金及7成融資。

(2) 自組更新會、代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：得全部融資。

3. 貸款期間：都市更新事業計畫核定至開工（6個月）+ 更新期間 + 取得使照到產權登記（6個月）

4. 更新期間：

(1) 地下層：每層2.5個月計。

(2) 地上層：每層1.2個月計。

倘因施工困難、特殊構造設計或其他因素而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後，經爭審會同意方可提列。若採特殊工法雙順打、逆打者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。

(三) 注意事項

1. 五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。

說明十八、稅捐

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條，稅捐得提列共同負擔。

1. 印花稅

(1) 承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。

(2) 讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

2. 營業稅

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋（權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅）及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

(二) 提列說明：

1. 印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用] ×1‰
讓受不動產契據	更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值) ×1‰

註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值=實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積×評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值(不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分)=實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積×房屋評定現值。

2. 土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式(1)：(更新後總權利價值-共同負擔) × [(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔) / 更新後總權利價值] ×5%

公式(2)：(更新後總權利價值-共同負擔) × [房屋評定標準價格 / (土地公告現值+房屋評定標準價格)] ×5%

(三) 注意事項

1. 倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：

(1) 共同負擔比率：依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比率並確立計算基準，未來以權利變

換計畫所載為準。

- (2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定，限於權利變換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。
2. 屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。
若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
3. 若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明十九、專業營建管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費

(二) 提列說明

須檢具合約。

(三) 注意事項

1. 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。
2. 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

說明二十、廣告銷售管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

實施者（或共同投資人）為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

(二) 提列說明

1. 按下列公式核計：

廣告銷售管理費 = (實施者實際獲配之單元及車位總價值) * 廣告銷售管理費率

2. 廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實際銷售單元價值	費率
20億以下部份	6%
超過20億~40億部份	4.5%
超過40億部份	3%

(三) 注意事項

1. 實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘有所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。
2. 採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以〔重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(H)〕取代。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，亦得以前述內容取代。

說明二十一、信託管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

依《都市更新條例》第25條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

(二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列（應檢具合約）
2. 實施者為都市更新會或代理實施者時，信託費用得全額提列。
3. 實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之50%

(三) 注意事項

1. 信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分全額計列而土地部分折半計列。
2. 事業與權利變換計畫分別申請報核時，事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。

本文件為招商文件資料
正式內容仍應以公告為準

說明二十二、人事行政管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(二) 提列說明

1. 計算式：

人事行政管理費 = [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D)] × 人事行政管理費率

2. 人事行政管理費率公有土地占75%以上者，僅得提列3%，其他隨面積及產權規模提高而遞增，上限5%，如下表：

基地 (筆) 面積 (m ²)	產權 級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
	未滿 1500		3.0%	3.5%
1500 以上未滿 2500		3.5%	4.0%	4.5%
2500 以上		4.0%	4.5%	5.0%

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：產權級別 = (門牌戶數 + 土地及合法建築物所有權人數聯集) / 2

(三) 注意事項

1. 當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：

(1) 自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。

(2) 代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

說明二十三、風險管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

(二) 提列說明

1. 提列公式如下：

風險管理費 = 風險管理費 = [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 捐贈臺南市都市發展更新基金費用 (C) + 權利變換費用 (D) + 申請容積移轉所支付之費用 (E) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 貸款利息 (G) + 稅捐 (不含營業稅) (H) + 人事行政管理費] × 風險管理費率

2. 各級風險管理費率：

各級風險管理費率對照表

人數級別 X		1	2	3	4	5
規模 級別 Y	人數 (人)	5 以下	6 至 35	36 至 75	76 至 125	126 以上
	面積 (m ²)					
1	超過 500 至 1000	10.00%	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%
2	超過 1000 至 2000	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%
3	超過 2000 至 3000	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%
4	超過 3000 至 4000	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%
5	超過 4000 至 5000	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%
6	超過 5000	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%	12.00%

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

(三) 注意事項

1. 以協議合建、其他方式 (如自行興建、設定地上權..等) 實施都市事業計畫者，不得提列風險管理費
2. 當實施者為自組更新會或代理實施者 (又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色) 時，不論更新單元規模為何，費率得依基準費率提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。

附件六 資格文件套封

案名	臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案
----	--

資 格 文 件 套 封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本申請須知規定之申請書、代理人委任書、申請人承諾事項函、查詢信用資料同意書、協力廠商合作同意書、申請保證金繳納證明文件、申購公開評選文件收據、公司資格證明文件、信用紀錄、無退票證明、納稅證明、財務能力證明文件、開發能力證明文件、協力廠商資格證明文件、開業建築師資格證明文件、執業都市計畫技師資格證明文件、中文翻譯與原文書件相關內容相符切結書、印鑑印模單等相關資格文件。

申請人（公司名稱）： （印章）

負責人： （印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件七 都市更新事業計畫建議書套封

案名	臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案
----	--

都市更新事業計畫建議書 套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本申請須知規定之都市更新事業計畫建議書 15 份（並附電子檔光碟 1 份）。

申請人（公司名稱）：（印章）

負責人：（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件八 共同負擔比率標單（格式）

案名	臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案
----	--

（請依本格式另行繕打使用）

- 一、 本申請人已經審閱臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知，及公告期間主辦機關公布之有關申請須知文件內容解釋、補充或修正。同時本申請人承認已了解並經過通盤考量下列補充規定：

補充規定第 號，發文日期 年 月 日，文號 。

補充規定第 號，發文日期 年 月 日，文號 。

- 二、 本申請人確認同意接受主辦機關前開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，提出本件標價。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：

共同負擔比率百分之 拾 點

（以中文大寫零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫）

【註：本案共同負擔比率不得高於本案公告比率 00%。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為最優申請人或次優申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫建議書」中「財務計畫」所載內容並非決標因子。其與共同負擔比率標單上記載不一致者，應以共同負擔比率標單上所載為準。】

申請人（公司名稱）： _____ （印章）

申請人統一編號：

負責人：

地址： _____ （印章）

附註：

- 申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）逐位填寫至小數點以下第二位，如有塗改請蓋章，不得漏寫或書寫其他文字或符號，否則標單無效。
- 申請人所填共同負擔比率，其報價有效期間至簽約日止，本標單決標後訂入契約內執行。
- 請蓋公司印章及負責人印章。否則標單無效。

由審查單位勾選	不高於公告比率 <input type="checkbox"/> 高於公告比率 <input type="checkbox"/>
---------	--

附件九 共同負擔比率標單套封

案名	臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案
----	--

共同負擔比率標單套封

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本申請須知規定之共同負擔比率標單。

申請人（公司名稱）：（印章）

負責人：（印章）

統一編號：

電話：

地址：

附件十 申請文件套封

案名	臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案
----	--

收件人

臺南市政府 收

說明：

- 一、本套封應密封。
- 二、本套封應裝入本申請須知規定之資格文件、都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率標單。
- 三、本套封應書寫申請人名稱及地址。
- 四、本套封應於申請截止日期前寄（送）達下列地點，如逾時寄（送）達主辦機關，視為無效標，不予受理，原件退回。
- 五、接受申請文件地點：送達或寄達「臺南市安平區永華路二段 6 號 9 樓」都市發展局都市更新科

申請人（公司名稱）： （印章）

負責人： （印章）

統一編號：

電話：

地址：

截止投標時間：民國○年○月○日 17 時 30 分

附件十一 申請人證件檢核表

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

申請人名稱（請加蓋申請人及負責人（代表人）印章）：	投標編號：
聯絡人及聯絡電話：	（由主辦機關填寫）

（證件請依表列順序排放，本表請置於首頁，一併裝入標封內）

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
資格文件	1		申請書	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	合併密封為一袋並於封面註明資格文件
	2		代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（得補正，以一次為限，逾期不予受理）	正本 1 份	
	3		申請人承諾事項函	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	4		查詢信用資料同意書	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	5		中文翻譯與原文書件內容相符切結書（逕依規定提供，無則免附）	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（得補正，以一次為限，逾期不予受理）	正本 1 份	
	6		印鑑印模單（印於描圖紙及白紙各一份）	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）	正本 1 份	
	7		協力廠商合作同意書	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。（不得補正）註 3	正本 1 份	
	8		申請保證金繳納證明文件	申請人必須依規定提供，不得補正。	正本 1 份	
	9		申購公開評選文件收據	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	影本 1 份	
	10		公司登記證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	11		信用紀錄	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	

申請文件內容	項目	申請人檢查欄	應提出文件	內容說明	份數	封裝方式
	12		無退票證明	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	13		納稅證明	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	14		財務能力證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	15		開發能力證明文件	申請人必須依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	16		協力廠商資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	17		開業建築師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
	18		執業都市計畫技師資格證明文件	申請人逕依規定提供，得補正，以一次為限，逾期不予受理。	正本或影本 1 份	
都市更新事業計畫建議書	19		都市更新事業計畫建議書	申請人必須依規定提供，不得補正。	15 份 (並附電子檔光碟 1 份)	單獨密封
共同負擔比率標單	20		共同負擔比率標單	請使用本申請須知文件填寫或依所提供格式另行繕打填寫。(不得補正)	正本 1 份	單獨密封

註 1：需提供正本文件者，不得以副本或影本代替，否則視為資格不符。

註 2：影本須加蓋公司大小章，並加註應與「與正本相符」之註記，如有不符申請人應自負相關法律責任。

註 3：依本申請須知第 1.3.9 條規定：「申請人不得邀請受主辦機關委託本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人。」

附件十二 申請書（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

受文者：臺南市政府

主旨：為參與「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府112年8月4日府都更字第1120711598A號公告及「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件之內容，並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。主辦機關為本案需送達本申請人之文件，其通訊方式以本申請書上所載通訊資料為準。
- 三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定的方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。如主辦機關依據公開評選文件及相關規定認定本申請人不合格、未達入圍標準或無法成為最優申請人時，本申請人絕無任何異議。本申請人同意主辦機關、評選會或管理機關除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理外，有權不提出任何解釋、公佈評估過程或結果，或負任何責任。本申請人如有不同意見，除循法律規定的異議或申訴程序處理外，對於本案主辦機關、評選會、管理機關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其他主張或訴求。
- 四、本申請人未邀請受主辦機關委託辦理本案先期規劃、招商作業、協助履約管理之廠商（含計畫主持人、廠商負責人、董（理）監事或所屬現職員工）參加本案投標及作為分包協力廠商。若有違反，不得成為合格申請人並不得參與綜合評選作業，及不得作為最優申請人。
- 五、本申請人已保證以影本方式提出之資格文件皆與正本相符。如有得標，配合主辦機關於通知限期內提出正本供查驗。逾期未提出正本或經查驗結果與正本不符，且未能於通知期限內提出合理說明，主辦機關得撤銷最優申請人資格，並沒收申請保證金。
- 六、本申請人茲確認已勘查本案基地狀況及查對有關之土地登記等紀錄；對於本案之性質、地點、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。本申請人茲確認，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，就此點將不向本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員對所提供之公開評選文件或本申請人所提申請文件內之任何瑕疵或誤解等，主張渠等對本申請人負賠償之責或為其他訴求。

- 七、本申請人茲確認所提送申請文件暨其記載事項均屬真實。如有虛偽，除不得成為決標對象，不得簽約，簽約後亦可能遭解除或終止契約外，其所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 八、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。本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員，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，本申請人除應自費於該訴訟、仲裁或相關法律爭議程序中為本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員辯護外，並應負擔本案主辦機關、評選會、管理機關或其人員因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包括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）。
- 九、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、補件或為其他變更行為。
- 十、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。
- 十一、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

（一）申請文件正本套封，內含：

1. 本申請書（正本）。
2. 代理人委任書（逕依規定提供，無則免附）。（正本）
3. 申請人承諾事項函。（正本）
4. 查詢信用資料同意書。（正本）
5. 中文翻譯與原文書件內容相符切結書（逕依規定提供，無則免附）。（正本）
6. 印鑑印模單。（正本）
7. 協力廠商合作同意書。（正本）
8. 申請保證金繳納證明文件。（正本）
9. 申購公開評選文件收據。（影本）
10. 公司登記證明文件。（正本或影本）
11. 信用紀錄。（正本或影本）
12. 無退票證明。（正本或影本）
13. 納稅證明。（正本或影本）
14. 財務能力證明文件。（正本或影本）

- 15.開發能力證明文件。(正本或影本)
- 16.協力廠商資格證明文件。(正本或影本)
- 17.開業建築師資格證明文件。(正本或影本)
- 18.執業都市計畫技師資格證明文件。(正本或影本)

(二) 都市更新事業計畫建議書套封。(內含15份，並附電子檔光碟1份)

(三) 共同負擔比率標單套封。(正本)

十二、本申請書中所用之「本案」、「主辦機關」、「評選會」及「管理機關」等簡稱用語，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)： (印章)

地 址：

統一編號：

電話：

傳真：

負責人： (印章)

戶籍地址(外國人者，為在台居住地址)：

身分證字號(外國人者，為護照號碼)：

聯絡人：

職稱：

電話：

傳真：

電子郵件：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十三 代理人委任書（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

代理人委任書

一、（申請人）○○○○○○股份有限公司（以下簡稱「本公司」），為申請參與臺南市政府（以下簡稱「主辦機關」）「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」（以下簡稱「本案」）之審核，特指定○○○○○○【受委任人姓名】為本案之全權代理人，其就本案有代理本公司處理以下各項事務之權限：

- （一）代理各階段申請、澄清說明、簡報、簽約及與本案有關之一切事宜。
- （二）代理遞送申請書及相關文件。
- （三）代理收受、簽發各項通知文件。
- （四）代理收受主辦機關發還之保證金。
- （五）其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面以掛號郵件通知主辦機關者，不得以其變更事項或代理權之限制對抗主辦機關。

三、本委任書自簽立之日生效。

此致

臺南市政府

委任人（即申請人）：（印章）

受任人：（印章）

受任人身分證字號：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十四 申請人承諾事項函（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

申請人承諾事項函

- 一、 本申請人已審閱「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知及招商期間主辦機關議決公佈之有關申請須知內容之解釋與補充，本申請人若獲選，絕對遵照本申請須知及其所有補充規定之要求完成本案。
- 二、 本申請人願遵守下列承諾事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：

由申請人自行填寫。

申請人（公司名稱）： （印章）

負責人： （印章）

公司地址：

統一編號：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十五 查詢信用資料同意書（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之審核，茲同意 貴主辦機關及其授權人員得於審核是否符合本申請須知要求之需要時，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），向中華民國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公司之交易信用資訊，或向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

臺南市政府

立同意書人（即申請人）： (印章)

負責人： (印章)

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十六 中文翻譯與原文書件內容相符切結書

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符切結書

(申請人) _____ 股份有限公司 (以下簡稱「本公司」) 申請參與臺南市政府 (以下簡稱「主辦機關」) 公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案之審核，茲聲明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，概由本公司負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

臺南市政府

立切結書人 (申請人)

公司名稱： (印鑑章)

統一編號：

公司地址：

公司負責人： (印鑑章)

身分證字號 (外國人者，為護照號碼)：

戶籍地址 (外國人者，為在台居住地址)：

附件十七 印鑑印模單（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

申請人及負責人（代表人）印鑑印模單

申請人名稱：

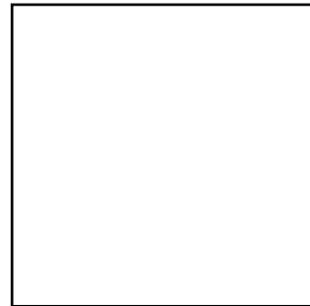
統一編號（或證明文件號碼）：

申請人負責人（代表人）：

申請人負責人（代表人）身分證字號（護照號碼）：



（申請人印鑑章）



（負責人（代表人）印鑑章）

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：申請人應提出申請人及其負責人（代表人）印鑑印模單，並檢附公司登記及負責人（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。

附件十八 協力廠商合作同意書（格式）

一、協力廠商資料

本廠商（或本人）（廠商名稱或協力人員姓名）願參與（申請人）所組成之工作團隊，擔任「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」之協力廠商（或人員）。

二、協力廠商聲明

本廠商/本人已詳細閱讀過本案申請須知，同意自參與競標起，至申請人得標之全案履約完成為止之期間，願遵守本案之契約規定、本同意書所填資料全部屬實，若有不實，本廠商/本人願自行負責，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。

此致

臺南市政府

立同意書人

申請人：（簽章）

負責人：（簽章）

協力廠商/人員：（簽章）

負責人：（簽章）

住址：

電話：

註：

- 1.申請人投標時如有協力廠商（或人員）者，應詳填此同意書，填妥後並置於申請文件中。
- 2.本書表若不敷使用，請自行複印。

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件十九 6年內開發建築實績彙整表（格式）

（請依本格式另行繕打使用）

序次	使用執照 編號	領照日期	起造人姓名	承造人姓名	土地使用 分區	最高樓 層數	可累計樓地 板面積 (m ²)	可累計工程造 價金額 (元)	備註
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
面積總計 (≥30,000 平方公尺)									

備註：

- 1、上述建築開發實績，由投標廠商取得。
- 2、請依使用執照內容詳實填寫，如有誤植，將由主辦機關依使用執照內容認定。
- 3、欄位如不敷使用時，請依相同格式自行調整。

投標廠商（公司名稱）：

（印章）

負責人：

（印章）

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件二十 評選會委員評分表

評選會委員編號：_____

日期： 年 月 日

評選項目		配 分	申請人編號及得分				
			1	2	3	4	5
一、申請人團隊組織及相關經驗實績	1.申請人於各相關領域曾參與案件類型 2.相關投資案及經營績效、服務經驗、信譽、成就、獎章 3.工程實績(含樓地板面積、工程開發總金額等) 4.申請人或其協力廠商曾參與都市更新事業計畫經驗等 5.申請人最近三年度(109年、110年、111年)公司個體之財務狀況(含負債佔資產比率、流動比率、存貨周轉率、資產報酬率及現金流量比率等)	20					
二、建築規劃設計	1.基地現況分析 2.與都市計畫的關聯 3.計畫目標及開發理念 4.使用目的與範圍 5.全區規劃構想 6.建築設計(包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃及綠建築規劃等) 7.使用種類與強度 8.公益設施(公營住宅)建築規劃構想、建築區位 9.工程經費概估 10.交通影響與動線規劃 11.興建時程 12.都市設計及景觀計畫(含植栽保存移植計畫) 13.防災應變計畫 14.維護管理及保固計畫	35					
三、權利變換分配規劃暨財務計畫	1.土地所有權人更新後分配構想(含分配面積及模擬選配位置) 2.更新前土地所有權人權利變換價值概估 3.權利變換計畫之財務規劃分析 4.開發經費預估 5.資金籌措計畫 6.收支預估與分年現金流量 7.風險管理 8.投資效益分析 9.整體計畫實施進度規劃	25					
四、承諾回饋事項	1.創意方案(如降低環境噪音、縮短工期、敦親睦鄰、環境景觀營造...等。) 2.其他承諾公益回饋事項(如提供耐震建築、智慧建築及綠建築...等)	10					
五、簡報答詢	簡報答詢	10					
總分		100					
序位							
評選會委員意見：							
備註	1.評分方式：申請人獲評平均總評分之合格分數為80分。並依本申請須知第4.3.9條規定，若有過半數出席評選會委員給分未達80分，則不具成為入圍申請人之資格。 2.評選會委員評分一至五項目合計未達70分或逾90分請於「評選會委員意見」欄摘述理由。						

評選委員簽名：

附件二十一 申請保證金領回申請書（格式）

案名：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案

申請保證金領回申請書

受文者：臺南市政府

主旨：申請領回參與臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案之申請保證金，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府112年8月4日府都更字第1120711598A號公告及「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案申請須知」相關規定辦理。
- 二、本申請人委任（受委任人姓名）代理收受主辦機關返還之保證金及發還之更新事業計畫建議書。（如有變更代理人者應另依附件十三提出代理人委任書）。

申請人

公司名稱：（印鑑章）

地址：

統一編號：

負責人姓名：（印鑑章）

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

代理人

代理人姓名：（印章）

公司/職位：

戶籍地址（外國人者，為在台居住地址）：

身分證字號（外國人者，為護照號碼）：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

臺南市政府辦理之公開評選
「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市
更新事業」徵求都市更新事業實施者案

委託實施契約書（草案）

本文件為招商文件草案，內容為準
正式內容仍應以公告內容為準

臺南市政府

中華民國○○○年○○月

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

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 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.....	17
第十一條 變更設計處理.....	21
第十二條 設計、監造及請領建造執照.....	21
第十三條 變更.....	23
第十四條 施工及取得建物使用執照.....	24
第十五條 權利變換.....	28
第十六條 產權登記.....	30
第十七條 保險.....	31
第十八條 履約管理.....	33
第三章 附則	35
第十九條 不可抗力與除外情事.....	35
第二十條 缺失及違約責任.....	37
第二十一條 契約解除或終止.....	40
第二十二條 爭議處理.....	46
第二十三條 其他規定事項.....	48

附件

附件一	招商範圍示意圖	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	『臺南市北區延平段九六新村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	5
附件六	都市更新事業計畫企劃書	8
附件七	同意切結書	9
附件八	定期存款單質權設定申請書格式	10
附件九	定期存款單質權設定覆函格式	11
附件十	實行質權通知書格式	12
附件十一	質權消滅通知書格式	13
附件十二	履約/保固保證金連帶保證書格式	14
附件十三	履約/保固保證金擔保物提供書	15

本文件為招商文件草案內容為準
正式內容仍應以公告內容為準

「臺南市北區延平段九六新村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「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村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 「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」委託實施契約書。

1.1.2 「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村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.其他依本契約定或視個案特性應納入文件者。
 - 6.其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

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：臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村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：臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業。
- 1.3.3 更新地區：依臺南市政府 112 年 7 月 5 日府都更字第 1120822098A 號函公告，並於 112 年 7 月 10 日依法發布實施之「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定更新地區。
- 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。協力廠商不得有政府採購法第103條第1項各款所定之情事。
- 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 本案基地座落於臺南市北區原九六新村範圍住七住宅區及部分住四住宅區街廓，延平段 1169-116 地號等 10 筆土地，土地面積合計為 19,230.08 平方公尺（依都市計畫變更發布實施之結果為準、實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準），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 本基地依「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」劃定為一個更新單元，並將更新單元內三處街廓劃為三個「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)6,000萬元，並不得提列於共同負擔。

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，由乙方負責其施工部分建物之保固。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3,500萬元予甲方，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%；餘款於使用執照發照日之次日起屆滿第5年，及完成爭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 本案實施範圍為臺南市北區九六新村範圍住七住宅區及部分住四住宅區街廓，延平段 1169-116 地號等 10 筆土地，面積為 19,230.08 平方公尺（依都市計畫變更發布實施之結果為準、實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準），土地相關資訊詳附件一~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、財政部國有財產署及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、財政部國有財產署及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 日內依「都市更新條例」等相關規定辦理公聽會及申請分配，並向主管機關申請報核。
- 9.1.4 都市更新事業計畫及權利變換計畫草案提送甲方報核前，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。另本更新案各街廓內檢討應符合下列計算方式：基準容積樓地板面積＋獎勵容積樓地板面積＋依都市更新建築容積獎勵實施辦法第七條，指定提供並無償登記為公有之社會福利設施或其他公益設施之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積，上述合計不得大於基準容積樓地板面積之 1.8 倍。乙方應於本案都市更新事業計畫內詳予載明規劃配置，並經本市都市更新審議及爭議處理審議會審議通過者為準。

(2) 本更新案招商基地不適用「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（112.04.13）」之規定申請獎勵容積（詳表 2），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。乙方應優先向主管機關爭取「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「低碳休閒優質住宅區」為主軸，形塑優質的住宅社區與生活性商業機能為目標。

3.建築規劃

- (1) 本更新案之建築規劃設計內容，應依相關法令規定使用。
- (2) 本更新案之建築規劃設計內容，除應依相關法令規定使用外，並應配合國防部政治作戰局、財政部國有財產署及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。
- (3) 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三）。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（參與本更新案者分得房屋建材設備及施工品質應一致）。本案公益設施之建材水準及設備應符合本案公益設施需求說明之項目（詳本案申請須知附件四）。
- (4) 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。
- (5) 乙方交付之建材與設備，應以事業計畫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。

(6) 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。

4.現存地上植栽維護管理

乙方須於開發前調查並清點列冊植栽現況，提出整體景觀與植栽保存移植計畫。本案基地內現存植栽，如經列管或屬本市珍貴樹木，應依「臺南市珍貴樹木保護自治條例」規定辦理。

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（依法令應以主辦機關、土地所有權人為繳納義務者，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（含相關標章取得之保證金）。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 本公益性設施係為提供公營住宅而設置，其建築空間需求及詳細規格請參照本案申請須知附件三、附件四（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 本更新案公營住宅應集中配置於一處，該街廓應部分供公營住宅集中規劃使用。
- 9.3.3 本公營住宅得依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7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；其獎勵係數為1.2。
- 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 本公營住宅建築應於建造執照發照之日起4年內依本契約第9.5.6條規定完成產權登記予甲方，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主辦機關請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數。（不包含行政作業時間）
- 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：於簽約後 90 日曆天內提送基本設計報告書，應提送文件包含基本資料、基地配置圖、基本設計圖及需求檢核等。
- 2.細部設計：公營住宅之設備納入共同負擔者，應於基本設計核定後 120 日曆天內提送細部設計報告書；如採權利變換且不涉及將公宅傢俱及設施設備提列共同負擔者，得於一樓樓板勘驗前提送細部設計報告書，應提送資料包含細部設計圖說、透視模擬圖及相關設計說明，可分階段提送。
- 3.裝修及樣版計畫：應於開工前提送公共空間裝修計畫書；應於住宅單元樓層勘驗前提送各房型住宅單元樣版計畫書，應提送文件包含透視模擬圖、設備及材料種類規格清冊、設計說明等。
- 4.實體樣版屋：屋頂層樓板勘驗前應完成建置各房型實體樣版屋，包含室內裝修完成、設備安裝完成和實體樣版及設計對照說明。

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十。
- 9.4.2 乙方應於事業及權利變換計畫審定日起 30 日內完成都市發展更新基金經費捐贈作業。
- 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 條規定圖說之期限。
- 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，經甲方確認後，辦理選配及公聽會，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 乙方應於建造執照發照之日起 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 乙方應於申報開工日之日起 5 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 乙方應自建造執照領得之次日起算 30 日內，與信託銀行(或建築經理公司)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與續建完工等事項)，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 為配合政府環保政策，乙方應向本府環保局申請無償提供 500 噸(含)以上焚化再生粒料作使用。
- 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「都市更新事業計畫企劃書」。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，並於使用執照發照之日起算 30 日內提交紀錄成果供甲方備查。

- 9.6.6 考量本案後續處理過程涉及地政、都更等專業，為求作業周延，實施者應委聘具地政或都市計畫專長人員至少 1 員至國防部政治作戰局駐點辦公，駐點期間之始日最遲為簽約日之次日起 60 日，其末日為本案都市更新事業完工備查或經主辦機關同意之日，其駐點期間薪資不得納入共同負擔費用。
- 9.6.7 本案工程地點位於臺南市，其委託及後續協力開發契約應繳納之印花稅，應向臺南市政府財政稅務局申請開立印花稅大額憑證繳款書(或印花稅憑證繳納繳款書)進行繳納。
- 9.6.8 本案都市更新後住宅及公益設施回饋之公營住宅，應配合甲方參選各項工程獎項，並提供相關會議資料、出席評選會議及與會報告，相關參選費用由乙方負擔；本案獲獎之獎狀或獎盃等相關獲獎證明，如有複刻之需求，相關費用由乙方負擔。前開費用不得提列於共同負擔。
- 9.6.9 配合淨零排放政策目標，未來應依實際法令相關標準計算碳費，乙方得與甲方協商負擔方式。

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土地所有權人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。

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。

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

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，將公益性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 乙方應於都市更新權利變換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都市更新事業計畫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 甲乙任何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 甲乙任何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 及 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。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 乙方應於建造執照發照之日起 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,乙方應於建造執照發照之日起 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、國防部政治作戰局、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局負瑕疵擔保責任。
- 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 乙方應自申報開工日起算5年內完工並取得使用執照，並應自使用執照發照之日起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 乙方應於使用執照發照之日起90日內通知甲方、國防部政治作戰局、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局辦理驗收，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 經甲方會同國防部政治作戰局、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局驗收合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第63條規定通知甲方、國防部政治作戰局、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局辦理接管。
- 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國防部政治作戰局、財部部國有財產署及臺南市政府財

政稅務局辦理驗收，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五），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都市更新事業計畫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、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局應以不繳納差額價金方式，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、建築物或權利金。
- 15.4 乙方應依據經主管機關核定後之權利變換計畫，辦理分配更新後房地或權利金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接管之日起 30 日內領取。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、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局經管之土地應分配價值應依權利變換範圍內更新後土地、建築物總價值，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、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局經管之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、財部部國有財產署及臺南市政府財政稅務局依審定都市更新事業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 更新後土地所有權人分回之房地及車位、公益設施之房地及車位，乙方同意配合甲方及國防部政治作戰局、財部部國有財產署及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第 50 條及都市更新權利變換實施辦法第 6 條所委託承作本更新案權利變換查估評定權利價值之三家專業估價者，其應具備之條件及選定方式，應依照下列規定：
1. 專業估價者條件
 - (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，且三家專業估價者中至少有一名為台南市不動產估價師公會之估價師。
 - (2) 估價專業資格
具有以下情形之一：
 - A. 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。
 - B. 曾執行二個以上之權利變換估價案。

2. 專業估價者選定方式依「都市更新條例第 50 條」及「都市更新權利變換實施辦法第 6 條」之規定辦理。
3. 三家專業估價者承作本更新案之估價費用，乙方應於權利變換計畫檢附實際簽訂之契約影本乙份，將簽訂契約金額提列共同負擔。

- 15.12 如因乙方未依本契約第十五條約定辦理，致國防部政治作戰局、財部部國有財產署、臺南市政府財政稅務局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、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，自建築使用執照發照之日起 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向主管機關申報開工日止；第 17.1.2 條、第 17.1.3 條、第 17.1.4 條及第 17.1.5 條規定由乙方投保之保險期間，應自向建築主管機關申報開工之日起，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 條至第 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，應先以乙方及依本契約第 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 9.4 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 乙方違反核定後之事業計畫以及本契約第 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复工或進行遲緩、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、財部部國有財產署及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、財部部國有財產署及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、財部部國有財產署及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「『臺南市北區延平段九六新村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：○○○○○○○

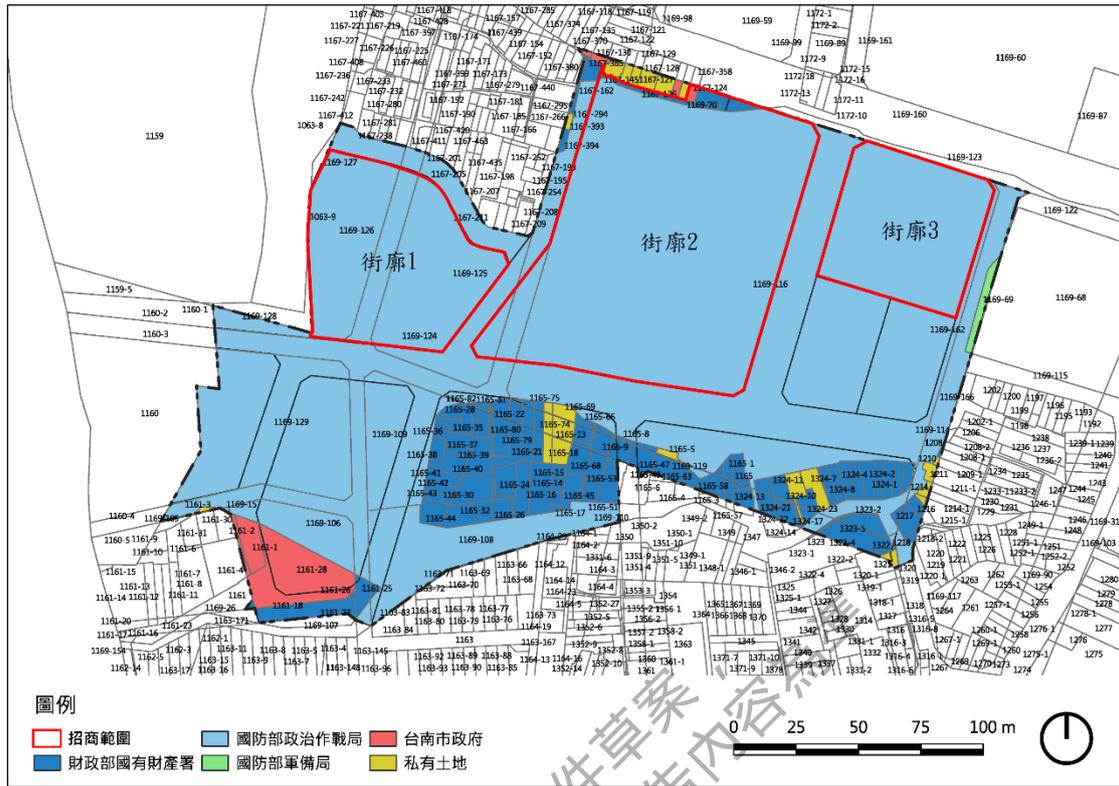
地 址：○○○○○○○

電 話：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

附件二 地籍示意圖



附件三 土地清冊

序號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/ 管理機關	變更後使用分區	
1.	1169-116	13,843.47	國防部 政治作戰局	住七住宅區	
2.	1169-124	924.81		住七住宅區	
3.	1169-125	2,309.84		住七住宅區	
4.	1169-126	1,915.65		住七住宅區	
5.	1167-124	24.25	臺南市政府 財政稅務局	住四住宅區	
6.	1167-145	4.72	財政部 國有財產署	住四住宅區	
7.	1167-366	1.23		住四住宅區	
8.	1169-70	62.80		住四住宅區	
9.	1169-214	68.12		住四住宅區	
10.	1169-226	27.17		住四住宅區	
		48.02		住七住宅區	
合計		19,230.08			

註：依都市計畫變更發布實施之結果為準。

註：實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準。

附件四 土地登記謄本

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

附件五『臺南市北區延平段九六新村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 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。

附件六 都市更新事業計畫企劃書

本文件為招商文件草案，
正式內容仍應以公告內容為準

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「臺南市北區延平段九六新村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○○○條○○項○○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

附件八 定期存款單質權設定申請書格式

- 一、貴行開發後列定期存款單（以下簡稱存單）業由存款人（出質人）為債務人（申請人/實施者）提供質權人臺南市政府作為質物，以擔保以質權人對於「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」之申請/履約保證金之質物債權，茲由存款人申請辦理質權設定登記，請貴行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之存單隨時向貴行表示中途解約以實行質權，並由貴行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，出質人不得向貴行領取。

此致

○○銀行

存款人（出質人）：

（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人（申請人/實施者）：

地址：

質權人：臺南市政府

（請加蓋印鑑）

代表人：

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號

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

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件九 定期存款單質權設定覆函格式

- 一、中華民國○○○年○○月○○日定期存款單（以下簡稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業」保證金之債權。
- 三、本行已將後列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：○○○年○○月○○日字第○○○○○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，否則不予受理。
- 四、本行同意於質權消滅前不對質權標之物之存款債權行使抵銷權。
- 五、後列存單應領之中間利息，非經質權人同意，出質人不得向本行領取。

此致

臺南市政府

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 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

附件十二 履約/保固保證金連帶保證書格式

- 一、立連帶保證書人(保證人)_____銀行(以下簡稱本行)茲因_____ (以下簡稱申請人)申請臺南市政府(以下簡稱機關)執行之臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業，依「『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』委託實施契約」(含其變更或補充，以下簡稱實施契約書)約定應向機關繳納履約/保固保證金：新臺幣或外幣(中文大寫)元整(NT\$/外幣_____)(以下簡稱保證總額，該履約/保固保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、機關依實施契約書約定認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經機關書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依機關書面通知所載金額如數撥付，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，並無民法第745條之權利。保證金有依實施契約書約定遞減者，保證總額比照遞減。但由本行代洽經機關審核符合「臺南市政府辦理之公開評選『臺南市北區延平段九六新村眷改土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知所訂資格之其它人申請人，就未完成部分完成履約/保固致無不發還履約/保固證金之情形者，不在此限。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以機關所在地之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、本保證書正本一式二份，由機關及本行各執一份，副本一份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

保證銀行：

負責人(或代表人)：

地址：

電話：

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「臺南市北區延平段九六新村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「臺南市北區延平段九六新村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