「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」

委託實施契約書

本文件僅為公告用，招商投標請至市府購買

臺南市政府

中華民國 107 年 7 月

目錄

第一章　總則 1

第一條 契約文件及其效力 1

第二條 委託範圍及開發方式 3

第三條 有效期間 3

第四條 開發履約保證金 3

第五條 行政作業費 5

第六條 稅費負擔 5

第七條 其他應繳費用 5

第二章　實施都市更新 6

第八條 更新實施範圍 6

第九條 甲方應辦事項 6

第十條 乙方應辦事項 7

第十一條 設計、監造及請領建造執照 12

第十二條 施工及取得建物使用執照 12

第十三條 建物所有權登記 13

第十四條 保險 14

第十五條 履約管理 15

第十六條 事業經營管理 16

第三章　附則 16

第十七條 不可抗力與除外情事 16

第十八條 缺失及違約責任 18

第十九條 契約終止 20

第二十條 爭議處理 22

第二十一條 其他規定事項 24

附件一　範圍示意圖 附-1

附件二　地籍示意圖 附-2

附件三　土地清冊 附-2

附件四　土地登記謄本 附-3

附件五　『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程 附-4

附件六　都市更新事業計畫企劃書 附-6

本文件僅供參閱，如欲採購請洽市府原單位

「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」
委託實施契約書（草案）

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）

本文件僅供參考用 相關資訊請洽臺南市府購置

臺南市政府為辦理「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』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9條公開評選**○○○○股份有限公司**為本都市更新事業之實施者，並以設定地上權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　「臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業」委託實施契約書。

1.1.2　「公開評選『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」申請須知、附件及公開評選程序中所為之書面解釋。

1.1.3　都市更新事業計畫企劃書。

1.2　契約文件之位階/效力

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。

1.3 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：公開評選『臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案。

1.3.2 本更新案：臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業。

1.3.3 更新地區：依臺南市政府 104 年 4 月 13 日府都更字第 1040310537A 號函公告，並自 104 年 4 月 14 日依法發布實施「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」所劃定之更新地區。

1.3.4 土地管理機關：財政部國有財產署。

1.3.5 都市更新事業計畫企劃書：最優申請人於簽約前，根據甄審委員會會議紀錄及承諾事項，修正「都市更新事業計畫建議書」，納入本契約附件，作為議約及履約依據。以下簡稱「企劃書」。

1.3.6 協調委員會：依本契約之約定，經主辦機關與實施者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。

1.3.7 智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密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 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

本文件僅供公開閱覽，非正式文件

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

1.4.3 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。

1.4.4 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

本文件僅供參考使用，請以公告書正本內容為準

第二條　委託範圍及開發方式

2.1 本更新案基地座落於臺南市安平區古堡段 2004 地號國有土地，土地面積合計為 11,140.49 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），現況如申請須知所載，土地相關資訊詳附件一~附件四。

2.2 本基地應依「都市更新條例」及「臺南市都市更新單元劃定基準」劃定為一個更新單元，並將更新單元之全區劃為「重建區段」，並依相關法規以「設定地上權」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期限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 57 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，惟地上權契約倘提前終止時，本契約亦應同時終止。

3.2 前項契約之終止，依本契約第十九條約定辦理。

第四條　開發履約保證金

4.1 乙方應於簽訂本契約前，繳納開發履約保證金予甲方，其金額為開發權利金得標金額之 10%。

4.2 乙方得以下列方式繳納開發履約保證金：

4.2.1 現金、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 開發履約保證金之發還

開發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，無息退還乙方所繳開發履約保證金之 10%。

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

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

4.3.4 第四期：其餘保證金於本契約履約完畢、且無待解決事項滿 90 日，無息退還。

4.3.5 甲方退還開發履約保證金時，以開發履約保證金繳納名義人為通知及退款對象。

4.4 開發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開發履約保證金中扣抵，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。

本文件僅為公開使用，如欲引用請洽臺南市政府

4.5　開發履約保證金之沒收

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，或致甲方終止本契約者，甲方得不經任何爭訟程序逕予沒收開發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，其金額為新臺幣貳仟萬元。

5.2　行政作業費繳納方式

乙方得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　稅費負擔

本契約生效後，應繳納之各項稅捐，除本案地上權標的地價稅由土地管理機關負擔外，其餘一切土地整理等費用、稅捐(本基地屬基金財產，如依法須繳納營業稅者，應由實施者負擔，並依法定稅徵收率計算)及其他支出均由乙方負擔。

第七條　其他應繳費用

乙方除本契約應繳費用外，另應依本案申請須知、設定地上權契約之約定，向財政部國有財產署南區分署繳納相關費用（開發權利金、營運履約保證金、各年度土地租金、各年度營運權利金等）。其繳納金額、時間及方式詳申請須知 2.5.4 規定及設定地上權契約第七條、第八條、第九條約定辦理。

本文件僅供參考，唯用，相關文件請洽臺南市政府

第二章　實施都市更新

第八條　更新實施範圍

8.1　更新實施方式

本更新地區係依「都市更新條例」第 9 條，由甲方委託乙方擔任實施者辦理都市更新事業；由土地管理機關設定地上權 50 年之存續期間予乙方，經財政部國有財產署南區分署同意後得續約一次，最多 20 年。

8.2　本案委託實施範圍為臺南市安平區古堡段 2004 地號土地，面積為 11,140.49 平方公尺（以土地登記謄本面積為準），土地相關資訊詳附件一~附件四。

8.3　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。

第九條　甲方應辦事項

9.1　甲方應向財政部國有財產署南區分署確認乙方已依申請須知 2.5.4 規定完成開發權利金之繳納、或繳納 3 成之開發權利金後，以書面通知乙方與財政部國有財產署南區分署辦理簽訂設定地上權契約之事宜。

9.2　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。

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

9.4　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，惟乙

本文件僅供公開招標程序使用，非正式契約文件

方於契約延長期間仍應依設定地上權契約給付土地租金予財政部國有財產署南區分署。

第十條　乙方應辦事項

10.1　完成都市更新事業計畫作業

10.1.1 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以申請報核，並完成更新事業成果申報備查作業。

10.1.2 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，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變更。

10.2　實施都市更新事業

10.2.1 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、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十二條辦理建築施工等依法應辦事項。

10.2.2 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法定容積外增加之建築容積額度（含容積移轉）累計上限不得超過法定容積之 1.5 倍，容積率上限為 360%。

（2）本更新案得依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請獎勵容積，惟不包含ΔF3、ΔF5-4 兩項獎勵項目。乙方應優先爭取△F2、△F4-1、△F4-2 及△F5-2 等獎勵項目，合計申請額度不得低於法定容積之 15%。

本文件僅為公開使用，相關文件請洽原作業單位

(3) 乙方申請都市更新事業計畫報核時，其申請使用之容積以不高於申請階段所承諾之額度為原則。

2.開發主體

本更新案之更新事業主體應以**結合「藝文創意研發」為主軸**，型塑多樣化的文創場域為目標。

3.建築規劃

(1) 乙方承諾本更新案提供之觀光旅館客房樓地板面積，佔容積總樓地板面積超過 45% 以上。前項所稱「觀光旅館」係指依交通部「觀光旅館業管理規則」規定核准籌設之一般觀光旅館或國際觀光旅館，其建築及附屬設備應符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定。

(2) 本更新案客房以外之建築樓地板面積應妥善規劃利用，其空間機能應符合都市計畫土地使用分區管制要點及相關法令規定使用。

(3) 本更新案為滿足未來旅館營運後所產生之停車需求，應提供高於法定停車位之 1.2 倍停車空間。

(4) 本更新案建築物至少需符合臺灣綠建築評估系統九大指標中之「綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標及水資源指標」，並應取得黃金級以上綠建築標章。

(5) 本更新案建築物需採智慧型建築設計，並應符合臺灣智慧建築標章分級之銅級以上認證。

4.開放空間留設原則

本更新案建築主體應以低建蔽率、配置於本基地西北側及集中留設開放空間等為原則，並應考量新建量體與夕遊出張所低矮建物之協調性。

本文件僅為公告用，如欲查閱請洽原主管單位

5.人行步道留設原則

本更新基地地號東西兩側應自土地境界線各留設 4 公尺通道，與鄰地形塑南北向 8 公尺人行步道，連通洲平路與歷史水景公園（詳圖 1）。倘鄰地與古堡段 2004 地號併同開發時，仍應遵循本原則留設南北向 8 公尺人行步道，惟其位置得依建築規劃內容適當微調之。

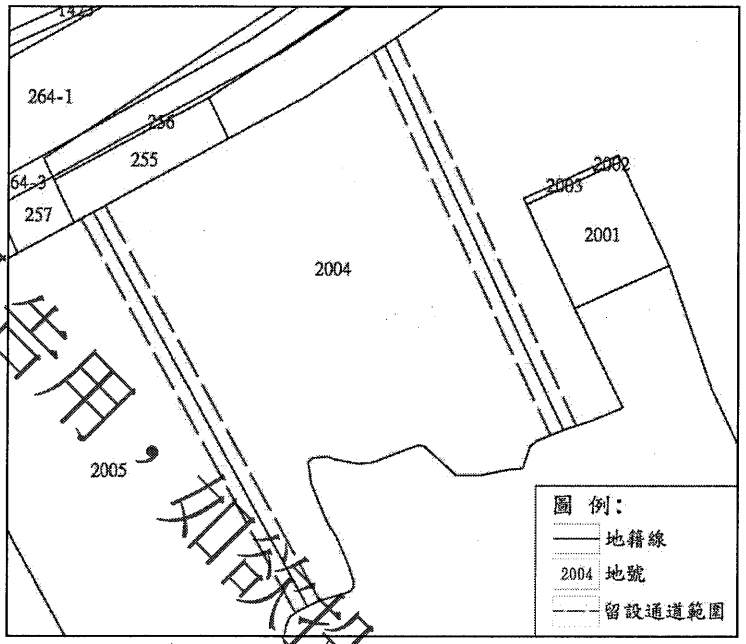


圖 1：指定留設南北向 8 公尺人行步道示意圖

10.2.3 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。

10.2.4 乙方因營運需求，依建築管理相關規定變更本更新案建物及其相關設施之使用執照，應通知甲方並檢附核准資料。

10.2.5 營運管理

乙方應負責全部建物及其相關設施於地上權存續期間之營運管理。

本文件僅為公告用，如欲查閱請至市府網頁

10.2.6 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、除地價稅外之其餘稅捐（本基地屬基金財產，如依法須繳納營業稅者，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與負擔。

2.本契約有效期間內乙方應自行負責因營運所生之成本、費用等。

10.3 回饋公益性設施

考量地區發展需求以及社會公益性，乙方承諾回饋超過100席之室內坡道平面汽車停車位，供甲方作公共停車空間使用。

10.3.1 本公共停車空間係為改善更新地區周邊停車空間不足問題而設置，故應區分公共、私營兩者不同之停車進出動線，及設置獨立出入口與相關車道設施。倘出入車道設施有共用之部分，乙方應無條件同意供甲方使用。

10.3.2 本公共停車空間得依「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準」申請△F2 獎勵容積，並適用其產權登記、興建成本、管理維護基金及土地成本等相關規定。

10.3.3 本公共停車空間於50年存續期間內，其所座落土地之地上權持分應讓與甲方；其地上物須以分戶方式申請建造執照，並以單一建號及單一門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次登記後，移轉為甲方所有。

本文件僅供公開閱覽，非經本公司書面授權不得轉載

10.3.4 本公共停車空間之地上權存續期間，應隨設定地上權契約約定之存續期間存滅。期間因權利移轉衍生相關規費，應由乙方負擔。

10.3.5 本公共停車空間不得納入本契約第 10.2.2 條建築規劃內容所稱法定停車位之 1.2 倍檢討。

10.4 工作期限

10.4.1 乙方應於本契約生效後 180 日內提送都市更新事業計畫草案向當地主管機關提出都市更新事業計畫審議申請。

10.4.2 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。

10.4.3 乙方應於領得建造執照後 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。

10.4.4 乙方應於核備開工日後 4 年內取得本更新案全部建築物之建築使用執照，遇有不可抗力之事由或其他正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程展期，甲方得視情節核定其展期日數，展延期間最多 2 年。

10.4.5 乙方應於辦竣建物所有權第一次登記後 45 日內，會同甲方及財政部國有財產署南區分署向主管地政機關完成本更新案公益性設施地上權持分讓與登記，並將該設施之地上物所有權變更登記為甲方所有。

10.4.6 乙方應於都市更新事業計畫完成後 180 日內，檢具竣工書圖及更新成果報告，提送甲方備查。

10.5 其他應辦事項

10.5.1 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。

本文件僅為公開資訊，非法定契約用語

10.5.2 本更新案存續期間應配合政策及相關法令修正之事項。

10.5.3 本更新案除因本契約第 10.3 條約定之公益性設施權利之移轉或經財政部國有財產署南區分署審查書面同意外，乙方不得將地上權或地上物所有權之任何部分移轉予第三人，其移轉規定詳設定地上權契約第十二條約定。

第十一條　設計、監造及請領建造執照

11.1 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。

11.2 乙方應依本契約第 10.3.3 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。

11.3 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、環保及其他等相關法令之規定。

11.4 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。

11.5 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，報甲方備查，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。

第十二條　施工及取得建物使用執照

12.1 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。

12.2 乙方應於領得建造執照後依本契約第 10.4.3 條規定向建築主管機關申報開工。

12.3 乙方應編製施工計畫，開工後副知甲方，且按月編製施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。

12.4 乙方使用之材料、機具須依建築法相關法令規定使用。

本文件僅供公開閱覽，非經本公司同意不得轉載

12.5　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，如不為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。

12.6　乙方應按圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，應即拆除重做或改善之。因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。

12.7　乙方應自行負擔開發經營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。

12.8　乙方應遵守勞工安全衛生法及其他相關法令之規定，並擬妥本更新案發生緊急及意外事故通報處理流程送甲方備查。乙方如有違反，應依甲方指示改善，所生之損害並由乙方負責。

12.9　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。

12.10　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。

12.11　乙方與營造廠業者所簽訂之合約文件，乙方應提送副本予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦須提送副本予甲方備查。

第十三條　建物所有權登記

13.1　本更新案地上物興建完工後，應依法定程序將所有權登記為乙方一人所有。

13.2　本更新案之公益性設施應以單一建號及單一門牌號碼方式辦理所有權登記。

本文件僅供乙方使用，如欲取得電子檔請洽市府專區

13.3　乙方應就前開地上物及其相關設施，自取得建築使用執照之日起 180 日內，辦竣建築物所有權第一次登記。

13.4　建物所有權第一次登記所生費用，由乙方負擔。

第十四條　保險

14.1　乙方於履約期間，應視履約進度辦理下列保險：

14.1.1 專業責任保險

本項保險由乙方為被保險人投保，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，至甲乙雙方或其他第三人受有之損失。

14.1.2 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建物之工程總價，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

14.1.3 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 200 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於 1 仟萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於 1 仟 500 萬元，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。

14.1.4 責任保險

鄰屋倒塌、龜裂責任險之保險金額下限不得低於 8 仟萬元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 5%。

本文件僅為公開閱覽用，如需完整版請洽市府審查

14.1.5 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。

14.2 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。

14.3 本契約第 14.1 條規定由乙方投保之保險期間，應自建築主管機關核備之開工之日起，至完工後 90 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 14.1.1 至 14.1.4 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。

14.4 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。

14.5 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，不得辦理減額退保。

14.6 保險單正本乙份及繳費收據副本乙份，應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十五條 履約管理

15.1 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 57 條規定，檢具竣工書圖及更新成果報告，提請甲方備查。

15.2 甲方得隨時指派代表針對乙方實施履約督導，並得辦理定期及不定期查核。甲方代表為執行督導及管制工作，有權隨時以任何方式並得偕同其所委託之顧問或適當人員稽核、查驗、閱讀乙方任何部分或全部之業務、工

本文件僅供參考使用 如需全文請洽主管機關

程、品管、帳目及財務等情形，並有權要求進行抄錄或給予影本，乙方不得拒絕或妨礙，並應提供一切甲方要求之資料，且應提供一切必要協助。

15.3 甲方代表執行職務之時機與方法，不得不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，乙方應負擔甲方延聘顧問等為稽核查驗所生之費用。

第十六條 事業經營管理

16.1 本更新案之事業經營管理、營運保險、地上物之移交或拆除相關事宜，悉依乙方與財政部國有財產署南區分署所簽訂之設定地上權契約規定辦理。

第三章 附則

第十七條 不可抗力與除外情事

17.1 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：

17.1.1 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。

17.1.2 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。

17.1.3 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。

17.1.4 本基地內建物或設施遭嚴重破壞。

17.1.5 核子反應、核子輻射或放射性污染。

17.1.6 其他經甲方或協調委員會認定確屬不可抗力情事者。

本文件僅供閱覽，非經授權不得轉載

17.2　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：

17.2.1 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。

17.2.2 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。

17.3　通知及認定程序

17.3.1 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 30 日內，以書面通知他方。

17.3.2 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 20.2 條約定提請協調委員會認定之。

17.4　認定後之效果

17.4.1 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。

17.4.2 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十四條保險規定責成他人投保之保險，優先填補之。

17.4.3 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

本文件僅供公開閱覽，非經公開招標程序不得轉載

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 20.2 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重大天然災變復舊貸款或其他紓困方案。

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。

17.5 契約終止

因不可抗力或除外情事之發生，依本契約第 17.4.3 條約定之損害補救方式處理 1 年後，乙方仍無法繼續開發經營本基地者，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 1 年後仍無法達成協議者，任一方均同意他方得終止本契約。

第十八條 缺失及違約責任

18.1 乙方之缺失

除本契約第 18.3 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。

18.2 缺失之處理

18.2.1 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：

本文件僅為公開知悉之參考，主市府購置

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。

18.2.2 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 18.3 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.甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 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 180 日為限。

18.3 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：

18.3.1 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。

18.3.2 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。

18.3.3 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。

18.3.4 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。

18.3.5 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。

18.3.6 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。

本文件僅為公開展示用，如需完整版請洽市府承辦單位

18.3.7 乙方未能依本契約第 10.4 條或經甲方同意展延之期限內完成約定工作事項者。

18.3.8 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。

18.3.9 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。

18.3.10 乙方執行本案有違反法規或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

18.3.11 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。

18.4 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：

18.4.1 甲方得視情節輕重，要求乙方繳納每日新臺幣 2 萬元至 10 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 180 日為限。

18.4.2 沒收開發履約保證金之一部或全部。

18.4.3 逕令乙方停止本基地一部或全部之開發經營權。

18.4.4 終止本契約。

第十九條 契約終止

19.1 契約終止之事由

19.1.1 雙方合意終止契約

本文件僅供公開閱覽使用 非經公告程序 不得轉載

本契約期間，甲乙雙方得以書面合意終止本契約。

19.1.2 因乙方違約而終止契約

甲方得依本契約第 18.4 條約定終止契約。

19.1.3 因可歸責於甲方事由而終止本契約

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，甲方得終止本契約。

2.因政府其他政策無法執行本契約時，甲方得終止本契約。

19.1.4 因不可抗力或除外情事而終止契約

甲乙雙方均得依本契約第 17.5 條約定終止契約。

19.2 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明下列事項，通知他方：

19.2.1 契約終止事由。

19.2.2 終止契約之表示及終止之日期。

19.3 契約終止之效力

19.3.1 雙方合意終止契約之效力

本契約經雙方合意終止時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應於合意終止同時會同財政部國有財產署南區分署另行議定之。

19.3.2 因乙方違約而終止契約之效力

1.因乙方違約而終止本契約時，甲乙雙方除應會同財政部國有財產署南區分署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。

本文件僅供公告用 如欲使標案內容請洽詢採購單位

2.本契約因乙方違約而終止時，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。

19.3.3 因可歸責於甲方事由而終止契約之效力

因可歸責於甲方事由而終止本契約時，甲乙雙方除應會同財政部國有財產署南區分署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。

19.3.4 因不可抗力或除外情事而終止契約之效力

因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲乙雙方除應會同財政部國有財產署南區分署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。

19.3.5 除另有特別約定外，契約經終止後，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為實施者繼續履行契約。

第二十條　爭議處理

20.1　協商

20.1.1 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。

20.1.2 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。

本文件僅為公告用，如需投標請至市府網頁

20.2 協調

20.2.1 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。

20.2.2 甲乙雙方應本於公開及誠信原則於本契約生效後 90 日內，依「『臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程」（附件五）籌組協調委員會。

20.2.3 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。

20.2.4 任一方如有不同意協調方案者，應於決議文送達後 20 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。

20.2.5 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 20 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。

20.2.6 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。

20.3 仲裁

20.3.1 如經雙方書面同意提付仲裁，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。

本文件僅為公開徵求說明書之附件，如有疑問請洽詢本會專員

20.3.2 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。

20.3.3 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。

20.4 爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

20.4.1 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。

20.4.2 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。

第二十一條　其他規定事項

21.1 權利義務轉讓

甲乙雙方於本契約中之權利及義務，非經雙方及財政部國有財產署南區分署事前書面同意，不得轉讓予任何第三人。

21.2 契約之修改

21.2.1 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。

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

本文件僅為公開使用 如欲取得正式版本請洽原作者

21.3　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。

21.4　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。

21.5　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。

21.6　通知與文件之送達

21.6.1 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：○○○○○○○○○○○○○○

21.6.2 任一方變更地址時，應於變更前依本契約第 21.6.1 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。

21.7　契約份數

本契約正本乙式貳份，甲方壹份、乙方壹份。副本拾份，甲方伍份、乙方伍份。如有繕誤，以正本為準。

本文件僅供閱覽，相關文件請至市府網站

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：○○○○○○

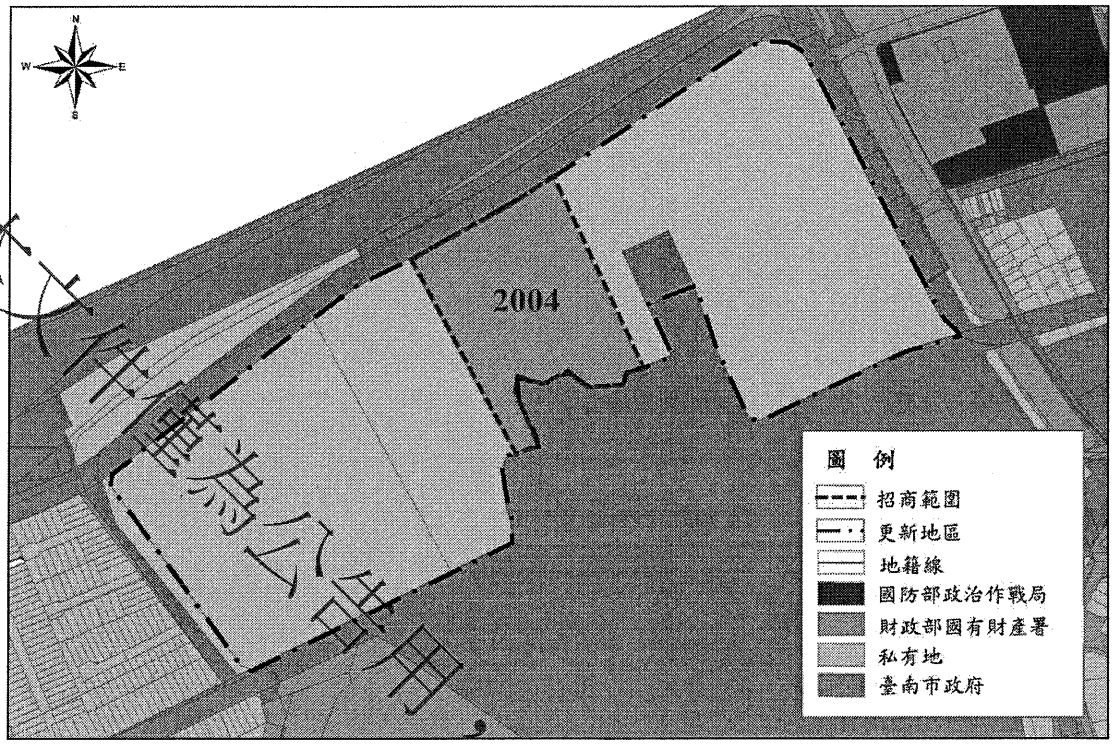
本文件僅供參考使用，如欲投標請至市府購買

中 華 民 國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

附件一　範圍示意圖

本公告僅供參考
請至市府購買

附件二　地籍示意圖



附件三　土地清冊

地段	地號	土地面積（㎡）	所有權人/管理機關
古堡段	2004	11,140.49	中華民國/財政部國有財產署

註：依土地登記謄本面積為準。

本文件僅供公開使用
如欲轉載請至市府購買

附件四　土地登記謄本

土 地 建 物 查 詢 資 料

臺南市安平區古堡段 2004-0000地號

資料查詢時間：民國107年01月11日14時32分　　頁次：1

********** 土地標示部 **********

登記日期：民國100年04月18日　　登記原因：區段徵收
地　　目：（空白）　　等則：--　　面　　積：***11,140.49平方公尺
使用分區：（空白）　　使用地類別：（空白）
民國107年01月　公告土地現值：***29,300元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：（空白）

********** 土地所有權部 **********

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國100年04月18日　　登記原因：領回土地
原因發生日期：民國099年12月02日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住　　址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03752401
住　　址：臺北市光復南路１１６巷１８號
權利範圍：全部 ********1分之1*********
權狀字號：---（空白）字第----號
當期申報地價：107年01月****5,600.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
099年12月　　***15,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部********1分之1*********
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。
〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：周秀月
收 件 號：107DA000531
查驗號碼：107DA000531REG7CCB1135AF3F474489177 1F71C4C0
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

本公告僅供參考
如欲投標請至市府購買

附件五　『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程

1.「『臺南市安平區古堡段2004地號土地都市更新事業』委託實施契約協調委員會組織章程」（以下簡稱本章程）係依「臺南市安平區古堡段 2004 地號土地都市更新事業」委託實施契約（以下簡稱「委託契約」）規定，為解決契約爭議事項，經雙方合意成立協調委員會（以下簡稱本委員會），其組織及協調辦法如下由主辦機關（以下簡稱「甲方」）及○○○○○○（以下簡稱「乙方」）雙方訂定之。

2.本委員會之任務如下：

(1)本案委託契約（包含相關文件）之所載事項或契約履行之爭議事項、未盡事宜之協調及解決。

(2)除外情事或不可抗力情事或法令變更及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。

(3)爭議事項提付仲裁之決定。

(4)其他經甲乙雙方同意交付協調之事項。

3.甲乙雙方應於委託契約生效後 90 日內成立本委員會，並得視委託契約推動情形之需要改組或遴選不同協調委員人選。新委員選任後，原委員即自動解任。

4.本委員會之設置

(1)本委員會置委員 7 人。雙方合意就具有該協調事項專長之外聘專家、學者選任 3 人，主任委員自該 3 位委員中選出，另 4 人由雙方各自推薦 2 人，並得視需要於協議過程中更換人選。委員會協調任務仍進行，不因委員人選之更換而受影響。

(2)甲乙雙方應於委員任期屆滿前 60 日內推選下一任期之委員。但委員任期屆滿不及改選時，延長其任期至新任委員就任時為止，但延長期限不得超過 1 年。

(3)甲方或乙方對其所推薦之委員得予改任；所選任之委員若有辭任之情形時，原選任之一方應再行選任；由雙方協調同意所選任之委員若有辭任之情形時，應由雙方協調再行選任。

5.協調程序

(1)本委員會依任一方契約當事人之書面請求並載明須協調事項，最遲於 20 日內召開會議。

(2)會議由主任委員召集並擔任主席。主任委員因故不能行使職權時，得就其他委員中指定其職務代理人。

(3)本委員會應有委員三分之二以上之出席始得開會，並以出席委員過半數之同意始得決議，主席原則上無表決權，但提案贊成與反對同數時，由主席裁決之。

本文件僅供參閱，如有疑問請洽臺南市政府都市更新處

A.委員均應親自出席會議，不得委託他人代理。

B.本委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。

C.本委員會得提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。

D.本委員會至遲應於第一次協調會議次日起60日內作成決議；必要時得延長一次，但以30日為限。

E.本委員會就協調事項之過程及決議均應作成書面紀錄，並以書面送達甲乙雙方。

6.行政作業與費用負擔

(1)本委員會之行政及幕僚工作由提出書面請求協調之一方辦理。

(2)本委員會委員均為無給職，但得依規定支領審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。

(3)本委員會得邀請有關機關、團體之代表、學者或專家列席，且得酌支審查費、出席費或交通費，其費用由甲乙雙方共同平均負擔。

(4)本委員會視協調之需要，得要求雙方提供相關之鑑定、勘驗報告及其他必要文件。本委員會必要時並得指定具專門知識經驗之機關、學術機構、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共同平均負擔。

(5)除本條之規定費用外，其他因協調所需之經費分攤比例由本委員會於達成決議時一併指明應負擔之一方。若無法達成決議時，所需經費由甲乙雙方共同平均負擔。

7.本章程之變更及修改應經甲乙雙方書面同意，並經雙方簽署始生效力。

8.本委員會決議之效力及本章程未盡事宜悉依本案委託契約相關規定辦理。

9.本章程自民國○○年○○月○○日即委託契約生效之日起生效。

（以下空白）

章程訂定人：

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9樓

乙方：○○○○○○

代表人：○○○○○○

統一編號：○○○○○○

法人登記地址：○○○○○○

中　華　民　國　○○　年　○○　月　○○　日

本文件僅供內部使用，請勿逕行轉載至市府購置

附件六　都市更新事業計畫企劃書

本文件僅為公告用，如欲投標請至市府購買