台肥公司所有台北市南港區南港段一小段531地號土地
合作都市更新開發契約書(草稿)

立契約書人　地　主：台灣肥料股份有限公司 (下稱「甲方」)

　　實施者：　　(下稱「乙方」)

雙方擬於台北市南港區合作興建住宅大樓(下稱「本開發案」)，為本合建案之合作及興建事宜，特立本合作都市更新開發契約書(下稱「本契約」)協議如下，以資共同遵循：

第一條：合作開發方式

一、甲方提供所有土地（以下稱為「本案基地」）及已審竣之都更報告書(變更臺北市南港區南港段一小段531地號等2筆土地都市更新事業計畫與權利變換計畫)與建造執照：106建字第0197號。乙方提供資金擔任都更實施者，並買回甲方應分得之房地，且負責委託發包、興建與銷售、交屋、保固等。

二、乙方之工作範圍包含與本案有關之整體規劃設計、都市更新審議、興建（包含但不限於監造、結構工程、機電工程、裝修工程與景觀工程等）、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可申請與變更及登記、工程管理與開發管理等，並同意承續都市更新其他地主之權益。

第二條：開發基地

一、本案基地坐落台北市南港區南港段一小段531地號土地，面積1,087平方公尺（實際面積依簽訂本契約時地政機關登載之面積為準）。土地使用分區為住宅區（特），其餘乙方需自行查明並依政府相關法令辦理。

二、甲方保證本案基地產權清楚，絕無抵押或其它設定負擔情事，且甲方以本案基地現況提供乙方都市更新，交付後如有被侵害、本案基地上有樹木、建築物、堆置物或其它影響開發情事，概由乙方自行處理，所需費用由乙方負擔。另乙方如需要鑑界，由甲方提供所需證件交乙方負責申辦，所需費用由乙方負擔。

三、本契約簽訂後，甲方承諾不得以本案基地向第三人辦理設定他項權利，且於契約存續期間內，雙方不得將本案基地權利轉讓或設定負擔予第三人。

第三條：稅捐及費用負擔

一、甲方以本案基地之所有權作價，與乙方共同合作興建房屋。

二、除依本契約另有約定者外，乙方同意負擔本案全部開發興建費用(包含但不限於建築物建築、公共設施及土地改良費等相關費用與其他依法令需繳交或提撥之費用)及稅捐，且不得以物價波動或其它任何理由要求甲方補償。

三、依第八條辦理土地移轉之土地增值稅負擔，以第五條第一項申請使用執照掛件日為準。申請使用執照掛件日前之土地增值稅，按當時之土地公告現值核算，由甲方負擔。凡自申請使用執照掛件日起至土地所有權移轉予乙方止期間內，若因土地公告現值調升，造成之土地增值稅增加部分，由乙方申請使用執照掛件日當時之稅率計算負擔；另倘因稅率增加而造成之土地增值稅增加之部分，則由甲方負擔，乙方仍按申請使用執照掛件日當時之稅率負擔。

四、地價稅之負擔，以甲方之土地所有權移轉登記完畢日為基準日，依地價稅單登載之稅額，由甲乙雙方按當年度各自所有時間比例分擔之。房屋稅及水費、電費、瓦斯費等，不論納稅或繳費義務人屬何名下，均由乙方負擔。

第四條：本案都市更新、設計、監造、承造人變更

一、建築設計與監造人變更：

由乙方得另委託依法登記開業之建築師與都更顧問公司，負責本案設計與監造與都市更新報核業務。

二、實施者與起造人變更：

本契約簽訂後 30 日內由乙方負責辦理變更，原以甲方名義為「變更臺北市南港區南港段一小段 531 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫與權利變換計畫」實施者及建造執照起造人名義**由乙方擔任**。至合建大樓完工取得使用執照為止，未經事前取得甲方書面同意，均不得變更起造人名義。

三、承造人變更

由乙方得另委託合格營造廠繼續施工。

四、變更建築設計及都市更新內容

本案已取得建造執照，乙方於土地移轉或取得使照前，若需變更建造執照與都市更新內容，需經甲方同意後，始得辦理相關應有審查及程序。

五、乙方負責辦理變更都市更新實施者與建造執照起造人變更並負擔相關費用。

六、「變更臺北市南港區南港段一小段 531 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫與權利變換計畫」更新單元台北市南港區南港段一小段 375-16 地號土地、所

有權人羅永宜、面積23平方公尺，更新後建築物分配單元不可更動。

第五條：建築物興建與買回期限期限

一、建築物使用執照取得申請掛件期限：乙方應於建造執照申報開工日107年9月19日起40個月內竣工，並向主管機關申請建築物使用執照核發。

二、買回期限：乙方應於完成本案都市更新、設計、監造、承造人變更准日後90日內給付甲方總價款 30%即尾款。最遲不得逾申請建築物使用執照掛件日，乙方應完成給付甲方所有價款。

第六條：興建期限展延

一、因天災或事變等不可抗力或其他非可歸責於乙方之事由致影響本案建築物興建進度，乙方得以書面向甲方請求展延期限，其展延日數應經甲方同意。

二、因應乙方提出變更設計要求致有延長興建期限之必要者，由雙方協議延長日數，然變更設計無正當理由者，甲方均得予拒絕。延長興建期限之末日不得超過建造執照申報開工日107年9月19日起45個月。

第七條：付款方式

一、甲方分得之土地及建築物，乙方承諾以總價款新台幣_____元整（營業稅外加，由乙方負擔）全數購買，並應依下列方式給付甲方：

(一)第 1 期款：簽訂契約時，乙方給付甲方總價款 20%，即新台幣_____元整（營業稅外加）。

(二)第 2 期款：乙方辦理起造人變更及「變更臺北市南港區南港段一小段531地號等2筆土地都市更新事業計畫與權利變換計畫」實施者變更後10日內，乙方給付甲方總價款 50%，即新台幣_____元整（營業稅外加）。

(三)第 3 期款：乙方應於完成本案都市更新、設計、監造、承造人變更准日後90日內，給付甲方總價款30%，即新台幣_____元整（營業稅外加）。最遲不得逾申請建築物使用執照掛件日，乙方應完成給付甲方所有價款。

二、乙方未依規定期限付款，其逾期部分，須按當期應付金額（含稅）依自原定應付款日起算按中華郵政股份有限公司 1 年期定期存款利率加3%計算，計繳遲延利息，於補交時一併繳清。如逾期超過 60 日仍不

履行時，甲方得依本契約第十三、十四條之規定辦理。

第八條：所有權移轉登記

一、乙方依第七條約定付清全部價款後，甲方應就甲方所有土地辦理所有權移轉登記予乙方，移轉作業須於全部價款付清後 30 日內辦理完成，倘因乙方之故意或過失所致遲延致增加稅捐應由乙方負擔，但申報土地增值稅時，土地按當期公告土地現值申報。惟若前次移轉現值較公告土地現值高者，則可依其較高者申報。

二、本契約所定土地標的物之產權移轉登記等手續，買賣雙方應依地政士（由賣方指定地政士）通知期限配合辦理用印、繳納稅捐、相關費用並出具相關文件。

三、乙方依第七條約定付清全部價款並完成本條第一項相關移轉作業後，雙方得就本契約終了與否另行協議。

四、所有權移轉登記雙方得指定受任信託機構辦理。

第九條：營建工程之責任

一、施工管理乙方應盡善良管理人之責任辦理本案各項工程之發包與施工，並監督各項工程之完成。

二、工程完成通知

於本案工程進行期間，乙方應將向建築主管機關申報開工日、工程屋頂配筋完畢（或屋架豎立後）經乙方監造人勘驗完成日及建築物使用執照核發日等，乙方應於各階段工程完成日起 3 日內通知甲方。

三、品質稽查及執行方式

甲方得全程參與營建工程品管計畫稽查及查驗。在營建工程完工前，甲方如發現有施工品質不良之情形時，應按下列步驟：

(一)以書面通知乙方，請監造建築師確認與說明。

(二)乙方接獲甲方書面通知後，應於 7 日期限內，以書面回覆建築師確認情形及改善時間，經甲方同意後，乙方應即督促承包商改善，以符合營建工程圖說、國家標準及建築法規之相關規定，否則視為違約。

(三)乙方不得以工程施工品質不良為由，要求延長第五條第一項之期

限。

四、乙方除應負擔設計監造建築師暨各施工廠商之費用報酬外，應就設計監造建築師暨各施工廠商之行為，與自己之行為負同一之責任。

五、乙方於施工期間，如致鄰屋與公共設施之損壞，或工安、環保等涉及違反政府法令規定而衍生之糾紛事件，均由自行乙方負責。

第十條：保險災害損失之責任

一、保險之責任

乙方應於開工前就本案營建工程,自行或要求營造公司或分包商投保下列項目：

(一)勞工保險。

(二)僱主意外責任保險。

(三)營造工程第三人意外責任保險。

(四)營造工程綜合損失險。

其中第(四)目保險應以營造工程總金額為保險額度，以雙方共同為被保險人與受益人，保險單正本及繳款收據並應於開工後 7 日內送交甲方查驗，同時將保險單副本送甲方存查。

二、災害損失之責任

前項各款投保，如保險公司之理賠金額，不足以抵償工程及人員之全部損失時，應由乙方自行負擔。

第十一條：銷售廣告之審閱

乙方銷售本契約房屋之廣告海報等宣傳品及房地買賣契約書資料，均不得冠以甲方之名。於房屋銷售期間發生不實廣告或買賣糾紛，或銷售後因施工不良遭致買受人提出處理及賠償或瑕疵擔保之請求時，乙方應負完全之責。

第十二條：乙方如因本合建案銷售之需要，使用甲方之土地或房屋作為接待中心或搭設廣告看板時，應先經甲方同意並依甲方有關規定辦理有償租用手續。

第十三條：違約處理

一、如乙方違反本契約約定或其他可歸責乙方事由，而致中途停工，或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期款、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，甲方得自已收期款中扣除，並以書面通知乙方扣除金額，如應收期款不足時，並得另請求補償或賠償。

二、除本契約終止之情形外，甲方扣除或沒收已收之一部或全部後，乙方應依甲方通知期限內補足之。如未補足者，如有損害，並得請求乙方賠償。

三、如因可歸責乙方之違約情事，致甲方終止本契約時，甲方得不經任何爭訟程序而逕予沒收已收期款，乙方不得異議。

第十四條：契約之解除或終止

一、因可歸責於乙方之事由而有下列情形之一者，除依本契約其他約定處理外，甲方得解除或終止本契約：

(一)本案基地範圍內興建建築物之建造執照被作廢或註銷者。

(二)擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。

(三)有工程進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足、興建資金未如期到位等客觀情事，足認有不能依本契約約定期限完工之虞者。

(四)未依本契約第五條第一項約定期限取得相關執照者。

(五)其他乙方違反本契約約定，經甲方通知限期改善，逾期不改善或情節無法改善且致不能履行契約者。

二、如因可歸責乙方事由致本契約終止時，甲方除得沒收乙方支付之款項與收回本案基地外，並得另就因乙方違約所遭受之損害，請求乙方負損害賠償責任。甲方並得不經催告逕就乙方分得部分或以乙方為全部建築物起造人之建築物，變更起造人名義為甲方，乙方不得異議。若甲方就上述建築物以廢棄物處理時，乙方不得異議並應負擔處理費用。

三、本契約存續期間，倘該基地遭政府公告重劃、重測或都市計畫變更或其他因法令或政府作為致遭禁建情事，甲方得終止契約，雙方互無請求賠償或補償之權利。

四、經甲方為解除或終止本契約之通知，乙方應即停止興建工程，並於甲方所定限期內撤離機具及拆除已建築之構造物。若乙方未於限期內完成撤離機具及拆除已建築之構造物並清理完畢時，同意無償由甲方為任意之處分。

五、如因可歸責甲方事由致本契約終止時，除所收各款項退還乙方外，並須賠償乙方已施工之工程損失及其他因本工程而支出之一切費用，但不包括乙方所失利益。

第十五條：懲罰性違約金

乙方如有違反本契約之約定且其情形可改善者，甲方得通知乙方限期改善。如其情形不能改善或乙方於期限內未完成改善者，自該情形發生日起或甲方所訂改善之期限屆滿次日起，甲方得處乙方新台幣 10 萬元以上 1,000 萬元以下之懲罰性違約金，並得連續處罰，但單一事件之懲罰性違約金不得超過新台幣 3,000 萬元。

第十六條：其他相關事宜

一、乙方與第三人簽訂之任何有關本案之文件或糾紛，均應由乙方負完全之責任，與甲方無涉。

二、本契約之適用及解釋，依中華民國法律為準。

三、甲、乙雙方就契約相關事宜所為之通知，應以書面依本契約上所載之通訊地址，以掛號或存證信函為之，如因拒收或無法送達，致遭退件時，仍以郵局第 1 次投遞之日期為送達日期。

第十七條：管轄法院

甲、乙雙方如因本契約涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十八條：本契約自雙方簽訂後即生效力，如有未盡事宜，由雙方依有關法令、習慣及誠實信用原則協議，並另以書面訂之。

第十九條：本契約正本 1 式 2 份，由雙方各執 1 份，副本 4 份，由甲方執存 3 份，乙方執存 1 份。

第二十條：本契約之附件及其變更或補充均為契約之一部，與本契約具同等效力。

第二十一條：契約之附件

一、本案投標須知。

立契約書人

甲　　方：台灣肥料股份有限公司

負　責　人：康信鴻

統 一 編號：03795101

地　　址：臺北市中山區南京東路 2 段 88 號 6 樓

電　　話：02-25422231

乙　　方：

負　責　人：

統 一 編號：

地　　址：

電　　話：

中　華　民　國　1　0　8　年　　月　　日