附件六

合建契約書

一、契約目的

本案國家住宅及都市更新中心為甲方，起造人為乙方，甲、乙雙方為完成本都市危險及老舊建築物加速重建事業案(以下稱本危老重建案)，議定下列條款，以資共同遵守。本契約併同申請甲方參與本危老重建案時檢送甲方審閱。

二、重建標的

(一)本危老重建案範圍包含〇市〇區〇段〇小段〇地號等〇筆土地，土地面積共〇m^2(約〇坪)，實際範圍以主管機關核定之範圍為準。

(二)契約簽訂後，除經主關機關審議要求調整範圍外，其餘如有範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。

(三)甲方提供其所有土地、地上物參與本危老重建案，包含〇區〇段〇小段〇 地號土地（持分比例〇分之〇）、同段〇建號建築物（持分比例〇分之〇），實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

三、實施方式與建築規劃

(一)雙方同意本危老重建案依據都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下稱危老條例)及相關子法辦理重建事業，由_____擔任起造人，以協議合建方式實施。

(二)重建後建物預定採〇〇構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，如屬本危老重建案之重建計畫內容者，須與送交主管機關審議者相符。

(三)建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方重建後分回房屋單元

(註：土地及建築物，以下同)及停車位(註：小汽車停車位，以下同)價值之調整，乙方應取得甲方同意。

(四)建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議(審查)要求，甲、乙雙方均須配合；惟甲方認為損及自身權益且有履約之困難時，得依本契約第十三點第 2 款辦理。

四、保證金約定

本危老重建案乙方應提供合建保證金新臺幣_____元整予甲方，其交付方式如下：

(一)於本契約成立同時，由乙方支付保證金貳分之壹予甲方。

(二)於取得建造執照並開工時，由乙方支付保證金貳分之壹予甲方。

上開保證金甲方同意分二期分別退還乙方，其期別如下：

(一)於本危老重建案之地下室結構體(壹樓樓板)施工完成時，由甲方無息退還保證金貳分之壹予乙方。

(二)於取得使用執照交屋時，甲方再無息退還保證金貳分之壹予乙方。

五、甲方協助義務及產權保證

(一)於本案危老重建計畫書送審階段，甲方取得土地所有權後，應簽具土地使用權同意書予乙方。

(二)本危老重建案國有土地上之其他土地改良物，倘須配合辦理測量作業時，甲方應予協助。

(三)甲方所有同一筆土地包含不同使用分區時，甲方應配合辦理土地使用分區分割作業。

(四)為辦理本危老重建案，僅需納入甲方所有同一筆土地之部分土地，甲方得配合辦理分割申請作業。

(五)甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用權同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似

契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、設定抵押權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉或設定抵押權以外之他項權利，應事先取得乙方同意。

六、協議分回重建後建築物及找補原則

(一)倘經乙方估算本危老重建案甲方可分回之重建後房屋單元未達一戶，採參與重建後甲方可分回價值研提權利金方案，並配合本危老重建案第一期融資到位期程，將該權利金提撥至信託專戶，俟本案申請使用執照前或其他適當時機，完成權利金交付及產權移轉事宜者，其協議參與之契約內容由乙方參考本契約書格式另行擬具合建契約書。

(二)甲方應分回之房屋單元為○，其產權面積約定分別如下：○

(三)甲方應分回之停車位共○席，其位置及編號分別如下：○

(四)甲方分回之房屋單元實際登記面積較協議書記載房屋單元面積減少時(註：多出時，甲方無須補繳差價)，雙方同意以兩者面積計算甲方應找回金額，由乙方通知甲方驗收交屋時以現金找回差額價金，並簽具領據予乙方。

(五)上開乙方願提供甲方協議分回之房屋單元，申請建造執照前，甲方如有異動需求時，乙方願意提供○○○(樓層別或單元別)供更換，並依原協議房屋單元之單價與產權面積差額進行找補計算；停車位亦同。完成異動並確定找補金額後，得以雙方同意文件作為本契約補充文件或採另簽新約等其它雙方同意方式執行。

七、騰空點交重建前房地

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方，並依本申請案附件八切結書由乙方負責處理。

八、租金補貼

(一)乙方應於甲方重建前房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月x3)，供甲方辦理租房使用。

(二)乙方應自甲方重建前房地騰空點交之日起至甲方完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣〇元，並以〇個月為一期，於每期第 1 個月第〇日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。

(三)倘本危老重建案乙方均未支付其他所有權人上開租金補貼時，甲方亦比照辦理。(註：無需補貼者，可刪除本點，並調整本契約各點號次)

九、工程施作

(一)乙方全權負責申辦本危老重建案及其建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方應分回房屋單元及停車位交屋作業完成時解除。

(二)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。乙方更換建材設備，應將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。

(三)乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起〇個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本

協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

(四)自交屋作業完成日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固〇年，固定建材及設備部分（如：防水、門窗、粉刷、地磚…等）負責保固〇年。接管時乙方應出具建築物(房屋)保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

十、交屋作業

(一)乙方應於領取重建使用執照後 6 個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。

(二)甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。

(三)甲方就分回房屋單元及停車位完成驗收後，須簽認交屋切結書予乙方，倘若甲方未於乙方通知期限內出面辦理交屋事宜，視為甲方應分回房屋單元及停車位無瑕疵已完成交屋作業。

(四)乙方應擔任重建後建築物共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

(五)乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由乙方

負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之，乙方並通知相關主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十一、重建後所有權移轉登記

本危老重建案取得使用執照後，甲乙雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，由乙方申請建築物第一次登記。

十二、稅費負擔

(一)甲方於重建案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。

(二)依危老重建條例規定參與危老重建案得享有之地價稅、房屋稅減免，乙方應代為申請。

(三)因參與本危老重建案而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人負擔或於契約中明確約定費用負擔人。

(四)甲方於應分回房屋及停車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該房屋單元及停車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

十三、契約效力

本契約於雙方簽訂時成立生效，生效後任一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後 30 日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

(一)本危老重建案遭主管機關撤銷。

(二)本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更、主管機關要求變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本契約。

十四、違約約定

(一)乙方違約罰則：因可歸責於乙方之事由致本案完工日遲於本契約第九點完工期限之約定，或乙方無正當理由停工達 30 日或累積停工達 60 日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按日給付未完工程法定工程造價 1‰之懲罰性違約金，甲方依其參與土地之法定容積樓地板面積(含獎勵及移入容積額度)占本危老重建案允建容積樓地板面積比例分取之。倘經催告後仍無法於限期內完成或根本無力繼續施工時，甲方得將保證金及其已完成之工程(包括現場材料、機具設備等)予以沒收處理。

(二)甲方違約罰則：因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本契約約定之各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達 7 日甲方仍未履行，甲方應按日給付◯元之懲罰性違約金。

十五、其他約定

(一)本危老重建案所留設之人行步道、夜間照明、公益設施等供公眾使用部分，均應載於重建計畫書、公寓大廈管理規約草案及預售屋買賣契約中，甲乙雙方均應遵守且非經主管機關同意不得變更之。

(二)甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋單元及停車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。

(三)本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

(四)本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。

(五)雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

十六、附件

乙方應提供建材設備表作為本契約之附件，其內容與主管機關核定內容不符時，應於核定後10日內檢附差異說明予甲方，經甲方同意後，作為本契約之補充附件。

立合約書人

甲方名稱：

代 表 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙方名稱：

代 表 人：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國　　年　　月　　日