

基隆市政府

基隆市信義區中正段三小段19地號等16筆土地
都市更新事業公開評選實施者案

【實施契約草案】

中華民國115年9月

目錄

第 1 條 契約文件及其效力	3
第 2 條 委託範圍與實施方式	6
第 3 條 乙方工作範圍及約定事項	7
第 4 條 雙方聲明與承諾事項	16
第 5 條 甲方協助事項	19
第 6 條 權利變換	20
第 7 條 權益分配	21
第 8 條 建材設備	22
第 9 條 變更設計	22
第 10 條 執照與許可	22
第 11 條 契約變更及轉讓	23
第 12 條 保險	24
第 13 條 施工	25
第 14 條 完工期限	28
第 15 條 產權登記	28
第 16 條 驗屋點交	29
第 17 條 履約保證金	30
第 18 條 保固及保固保證金	32
第 19 條 管理與監督	33
第 20 條 不可抗力與除外情事	34
第 21 條 缺失及違約罰則	36
第 22 條 契約之解除或終止	40
第 23 條 爭議處理	45
第 24 條 附則	45
第 25 條 通知與送達	46
第 26 條 契約份數	46
附件 1 土地清冊	48
附件 2 建物清冊	50
附件 3 土地使用分區圖	59
附件 4 土地權屬示意圖	59
附件 5 實施者應辦事項時程管制表	60
附件 6 基地東側道路開闢範圍	61

基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地 都市更新事業委託實施契約

基隆市政府(以下簡稱甲方)依「都市更新條例」、「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」及相關法令規定，辦理「基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地都市更新事業案」公開評選作業，由○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○(以下簡稱乙方)作為本案實施者。雙方同意就「基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地都市更新事業案」之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方並同意以下之條款：

第 1 條 契約文件及其效力

1.1 本契約包含下列文件：

1.1.1 本契約之變更或修正。

1.1.2 本契約。

1.1.3 本契約之附件，包括：

1.1.3.1 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約附件者。

1.1.3.2 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約附件者。

1.1.3.3 都市更新事業執行計畫書。

1.1.3.4 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。

1.1.3.5 公開評選文件申請須知。

1.2 契約文件效力規定

1.2.1 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，其適用之優先順序依本契約第 1.1 條所列文件先後順序定之。

1.2.2 本契約各條款之效力悉以其內容規定為準，各條款之標題不影響其內容。

1.2.3 除法令或本契約另有規定或約定外，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 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法律規定為準，但以強制規定者為限。

1.2.5 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：

- 1.2.5.1 契約條款優先於(對於甲方而言較優)公開評選文件內其他文件之條款，但其他文件之條款有特別聲明者，不在此限。
- 1.2.5.2 公開評選文件之內容優先於(對於甲方而言較優)都市更新事業執行計畫書之內容。但都市更新事業執行計畫書之內容經甲方同意並表示優於公開評選文件之內容，且屬經核定之都市更新事業計畫書之內容者，應優先適用。
- 1.2.5.3 文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- 1.2.5.4 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.3 名詞定義與契約解釋

1.3.1 本契約所用名詞，其定義如下：

- 1.3.1.1 本案：指「基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地都市更新事業案」。
- 1.3.1.2 本契約：指甲、乙雙方簽訂之「基隆市信義區中正段三小段 19 地號等 16 筆土地都市更新事業案」實施契約。
- 1.3.1.3 本基地：指基隆市信義區中正段三小段 19、19-1、19-2、19-3、19-4、19-5、19-6、19-7、19-12、19-15、19-18、19-19、19-20、19-24、19-25、21 地號等 16 筆土地，面積共計 4,427 平方公尺（實際土地地號以都市更新主管機關核定之事業計畫書所載為準，其面積以土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.4 擴大範圍：指基隆市信義區中正段三小段 19-8、19-9、19-10、19-11、19-13、19-14、19-16、19-17、19-21、19-22、21-1、23-5、23-6、23-7、23-8、23-9、23-10、23-11、23-35、23-41、23-46、23-47、30-51、地號等 23 筆土地，面積共計 1,093 平方公尺。
- 1.3.1.5 公有土地：係指在本基地範圍內之基隆市所有之土地。
- 1.3.1.6 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。
- 1.3.1.7 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。

1.3.1.8 協力廠商：指非乙方，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘乙方被評選為最優申請人後，願成為實際協助乙方執行本案之廠商、建築師及營造廠（不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事）。

1.3.1.9 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。

1.3.1.10 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。

1.3.2 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。

1.3.3 本契約中同時有中、英文版本者（例如工程技術規範），倘中、英文意不一致時，除契約另有約定者外，以中文為主。

1.3.4 本契約文件所載之日期，除申請須知、本契約另有規(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。

1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。

1.4 契約期間

本契約有效期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至本案都市更新計畫執行完成，並檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告(含電子檔)送都市更新主管機關同意備查，復經甲方認定無待解決事項為止。

1.5 興建期間

1.5.1 本案興建期間為自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起，至乙方依本契約第 16 條約定完工交屋日止。但乙方如符合本契約第 3.1.1.12 條及第 20 條所定展延事由者，則不在此限。

1.5.2 乙方依本契約約定於興建期間以外應辦理之事項，乙方亦應依法令或本契約所定期限內完成，但乙方依本契約約定提出書面並檢附相關資料申請展延，且經甲方書面同意者，則不在此限。

第 2 條 委託範圍與實施方式

2.1 委託範圍

基地範圍為基隆市信義區中正段三小段 19、19-1、19-2、19-3、19-4、19-5、19-6、19-7、19-12、19-15、19-18、19-19、19-20、19-24、19-25、21 地號等 16 筆土地，面積共計 4,427 平方公尺；並含基隆市信義區中正段三小段 713、451、452、455、323、324、325、326、164、604、163、478、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、18(滅失)、704 建號等 41 筆合法建物，面積共計 6,381.98 平方公尺(不含滅失建物)，以及增建建物(以上面積仍以地政機關登記或實際測量為準)。本案土地清冊詳附件 1，建物清冊詳附件 2，土地使用分區圖詳附件 3，土地權屬示意圖詳附件 4。

2.2 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關規定，採重建方式辦理並以權利變換方式實施都市更新。

2.3 本案規劃興建建物之結構及建材設備，至少應符合「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」建築物工程造價標準表鋼筋混凝土構造及建材設備表第三級之規定。停車位應為平面式停車，並按最新之建築技術規則或相關審議規定，依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。甲乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致。

2.4 本基地供辦理本案都市更新事業之實際面積、地界以地政機關實測及鑑界為準，費用應由乙方負擔。

第 3 條 乙方工作範圍及約定事項

3.1 乙方工作範圍

凡為完成本案都市更新事業所需之一切工作，均屬乙方工作範圍，且乙方除應依本契約、都市更新事業執行計畫書內容及相關法令規定完成本條所定工作外，應自行負責籌措資金並負擔相關費用。

3.1.1 更新事業之執行

3.1.1.1 乙方應依本契約及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，執行本案都市更新作業，辦理本案建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及申請都市更新及相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、山坡地開發相關審議、**水土保持法相關審查**、**文化資產**影響評估、公共藝術設置、樹木保護等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

3.1.1.2 乙方應於提送事業計畫前，完成調查本更新案範圍內土地、建築物權屬及辦理建築物地籍套繪、必要時重新辦理相關土地鑑界及地上物（包含合法建築物及非合法建築物）測量作業，並將調查結果及測量資料清查列冊提送甲方備查，如無法如期完成則以書面敘明理由通知甲方。

3.1.1.3 乙方應配合都市更新容積獎勵辦法第 7 條，申請提供公益設施之獎勵百分之五以上，建築物、土地產權及其依法應規劃設置之停車位應一併無償登記為公有，並得不計入容積。

3.1.1.4 乙方於實施契約簽訂之日起 90 日內，應召開至少 1 次說明會，徵詢擴大範圍土地及合法建築物所有權人參與意願，並製作相關紀錄（含書面及影音紀錄）。擴大範圍 A 區、B 區及 C 區分別取得私有土地及合法建物所有權人 100%同意，主辦機關得同意該區納入本案更新單元範圍，必要時得向甲方申請展延，最長不得超過 90 日，並以 1 次為限。

3.1.1.5 召開說明會方式

3.1.1.5.1 說明會開會通知應載明適當之開會時間、地點、議程、簡報資料等事項，並以自行送達或交由郵政機構以雙掛號附回執方式送達，倘前開方式未能送達則應改以其他方式送達。乙方應自行妥善保存送達之簽收證明文件或郵寄執據及回執聯正本等，並視甲方需求提供前開文件。

- 3.1.1.5.2 說明會中表明事項除符合都市更新條例第 36 條規定外，應特別敘明參與都市更新之分配條件、選配原則等，提供所有權人考量是否參與本案之參考，並製作相關紀錄（含書面及影音紀錄）。
- 3.1.1.5.3 辦理說明會及相關事宜所衍生之費用，均由乙方負擔。
- 3.1.1.6 倘本基地範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人於本案權利變換計畫核定前仍為不同意者，乙方應依都市更新條例第 57 條第 2 項規定，就拆除或拆遷之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神進行協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，應請求主管機關代為之。
- 3.1.1.7 乙方應於簽約之日起 240 日內就甲方同意之都市更新事業計畫執行計畫書內容，擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（含電子檔，且格式須符合都市更新主管機關要求）予甲方，如需修正者，甲方得要求乙方於一定期間內修正並再提送予甲方。
- 3.1.1.8 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 120 日內，以甲方同意之都市更新事業計畫及權利變換計畫向主管機關申請審議（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖等文件），並於前開期間內辦理申請分配及公聽會，必要時得申請展延，展延時間最長為 60 日，並以 1 次為限。
- 3.1.1.9 乙方應配合甲方所召開之說明會或協調會及辦理本案相關審議事宜（包括但不限於研擬及修正相關申請文件，並出席各項會議及進行簡報和說明等）。
- 3.1.1.10 乙方應於本案領得建造執照之日起 30 日內，依核定實施之權利變換計畫所載與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），並於簽訂後提供信託契約副本（或影本）予甲方備查。於權利變換後，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、塗銷信託登記及信託財產返還。
- 3.1.1.11 本案委託 3 家專業估價者，應以其評估值對相關權利人（含甲方及其他土地所有權人）最有利者，作為本案之領銜估價者。
- 3.1.1.12 建築執照申報及開工
- 3.1.1.12.1 除不可抗力或本契約第 3.1.1.6 條之事由外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起 90 日內提出建造執照申請。

- 3.1.1.12.2 倘本案拆除時涉都市更新條例第 57 條第 2 項情形，得敘明理由或檢具事證經主辦機關同意後展延建造執照申請，主辦機關得視情節核定其展期日數。
- 3.1.1.12.3 乙方應依建築法第 54 條規定向建築主管機關申報開工日期（以下稱「開工日」），並應於領得建造執照之日起 180 日內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。
- 3.1.1.12.4 乙方應自開工日起 1,460 日內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得本案全部使用執照。乙方未能依約定期限完成時，得敘明理由或檢具事證經主辦機關同意後展延，展延時間最長為 365 日，並以 1 次為限。
- 3.1.1.12.5 若遇有不可抗力之事由與除外情事致延誤完工期限時，乙方應於事件發生之日起算 14 日內以書面通知甲方，並於事件消失之日起算 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。
- 3.1.1.13 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成之日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關同意備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。
- 3.1.1.14 乙方應以照片及縮時攝影形式紀錄本案現況建築物拆除前後、各建築樓層施工至完工之過程，紀錄之執行方式應於申報拆除開工日前 30 日報請甲方同意，並於取得使用執照之日起 30 日內提交紀錄成果供甲方備查。興建期間並應視甲方需求提供前開照片或影片。
- 3.1.1.15 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因法令變更要求、政策必要或建築執照審查需求，在不違反原都市計畫及原都市更新事業計畫精神之前提下，由乙方依據都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更，乙方不得拒絕，且不得作為終止契約之理由。惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。上開修正或變更程序屬本契約之一部分，其所衍生費用由乙方負擔，乙方不得請求任何補償。

3.1.1.16 乙方所提都市更新事業計畫及權利變換計畫草案內容，雖經甲方同意納為都市更新事業計畫及權利變換計畫內容，若日後因甲方為因應更新後建築物使用需求，甲方得依據都市更新條例規定，由乙方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫修正或變更。甲方並得要求乙方調整都市更新事業計畫及權利變換計畫草案中更新後建築物之規劃設計、構想及配置之需求，乙方應依據甲方之要求修正相關規劃設計，不得拒絕，且不得作為終止契約之理由。上開修正或變更程序亦屬本契約之一部分，其所衍生費用由乙方負擔，乙方不得請求任何補償。

3.1.1.17 乙方依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條至第 13 條規定申請獎勵容積，應依該法第 18 條規定與基隆市政府簽訂協議書，並依協議書內容辦理。

3.1.1.18 本案應依「基隆市都市更新建築容積獎勵辦法」申請捐贈都市更新基金，並至少取得百分之二之容積獎勵。

3.1.1.19 本案範圍內之中正段三小段 19 地號涉及都市計畫變更已簽具協議書，惟回饋金後續應納入都市更新權利變換併同辦理。

3.1.1.20 乙方應依契約內容之規(約)定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫執行作業。

3.1.1.21 都市更新事業執行計畫書內容非經雙方於本契約另有約定或循契約變更程序並經雙方修訂契約，不得片面拘束或增加甲方之義務。

3.1.2 用地調查

3.1.2.1 本基地範圍內，乙方應負責開闢、興建並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

3.1.2.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方同意後進入本案點交範圍用地現址進行規劃設計所需之各項調查工作。

3.2 土地點交與拆除地上物配合義務

3.2.1 土地點交之配合義務

3.2.1.1 乙方應配合甲方通知之時程接管點交土地，乙方不得拒絕點交。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

3.2.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工。但因工程限制等原因致無法先行施工者，不在此限。

3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方及乙方指派之代表辦理現場會勘，甲方出具相關土地登記謄本、地籍圖，乙方並應申請辦理實地土地複丈鑑界並負擔費用，經各方確認無誤後，由乙方簽收。

3.2.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建築物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如有屆期不拆除或遷移者，應由乙方先予協調，協調不成者再依都市更新條例第 57 條及基隆市相關規定申請代為拆除。

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建築物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建築物規劃設計內容應符合公開評選文件所列應具備需求、都市更新事業執行計畫書及經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫規定為之。

3.3.1.2 本案建築物規劃之用途及各戶使用單元應參考周邊不動產市場妥善規劃之。

3.3.1.3 本基地內包含現有巷道信二路 224 巷，倘實際更新單元未包含擴大範圍，應保留前開現有巷道供擴大範圍建物通行。

3.3.1.4 本基地包含一筆私人所有之道路用地，應依都市更新條例第 66 條規定方式辦理區內容積移轉，並納入都市更新事業計畫，報請主管機關核定，並協助開闢基地東側道路用地範圍(詳附件 6)。

3.3.1.5 本案應整體評估土地使用與建築配置計畫、山坡地開發相關規定、水土保持相關規定、都市設計與景觀計畫、建築計畫、永續建築計畫、防災與避難逃生計畫及強化周遭都市環境公益性等。

3.3.1.6 立面與外觀建材應考量整體性、都市天際線、使用性質及美觀性，並應斟酌配合鄰近本案之文化資產(義七路官舍)進行外觀設計，可透過局部立面變化展現建築特色。立面材質應考量氣候特性，選用妥適材質，耐候抗污、易維護或更換之設計。

3.3.1.7 本案開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於開發範圍內自行滿足，避免造成地區交通負荷。

3.3.1.8 本案建築應取得銀級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章，並依相關規定取得建築能效標示等級。

- 3.3.2 本案建築物之規劃設計與興建，除應符合本契約第 3.3.1 條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、山坡地建築、水土保持、工安及環保等相關法令之規定。建造執照內容變更時，亦同。
- 3.3.3 乙方應委託建築師依法負責本案建築物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項：
 - 3.3.3.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。
 - 3.3.3.2 工程進度之監督控制。
 - 3.3.3.3 更新後建築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。
- 3.3.4 乙方為執行本基地建築物規劃、設計及監造工作，應指定受託建築師負監造之完全責任，並應指派經驗豐富之人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。為保障乙方實施本案能達到本契約要求之功能及品質，甲方得於必要時另行委託專業履約管理機構執行本案之施工進度、圖說審查、驗屋等相關作業，乙方並應配合甲方委託之專業履約管理機構所提意見確實進行改善。
- 3.4 負擔費用
 - 3.4.1 乙方應自行籌集與負擔辦理本案各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，包括但不限於下列項目，其依法令應以甲方為繳納義務人者，乙方亦同意出資：
 - 3.4.1.1 工程費用。
 - 3.4.1.2 權利變換費用。
 - 3.4.1.3 工程費用、權利變換費用之貸款利息。
 - 3.4.1.4 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。
 - 3.4.1.5 管理費用。
 - 3.4.1.6 土地鑑界費用。
 - 3.4.1.7 取得綠建築標章、智慧建築標章等所需費用。
 - 3.4.1.8 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。
 - 3.4.1.9 其他依公開評選文件或本契約約定乙方應負擔之費用。
 - 3.4.2 乙方應申請銀級以上之綠建築標章、合格級以上之智慧建築標章，取得建築能效標示等級，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費費用，包括但不限依都市更新條例及其他相關規定所應支付之管理維護費用。

- 3.4.3 乙方應負責進行並負擔因規劃設計及興建所需之各項調查、審查工作及全部稅捐、規費、強制性保險之保險費或其他費用等費用，包括但不限於建築結構外審、建築線指示書圖、都市設計審議、水土保持計畫審查、交通影響評估、交通維持計畫審查、文化資產監測計畫審議、五大管線設計圖說送主管單位審查、各類管線裝錶（含申請）、資訊光纖佈設（含申請）、土石方與營建廢棄物清運、公共安全檢查、路權及相關資料申請、消防檢查申請、空氣污染防治等事項所需一切費用（含申請、辦理、審查、檢查、取得核准等所需費用及相關規費），並依規定繳納。
- 3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第 57 條規定發放之拆遷補償金，並執行拆除作業。
- 3.4.5 乙方應負擔都市更新條例第 52 條規定發放之差額價金。
- 3.4.6 本案如有相關權利人依「都市更新條例」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。
- 3.4.7 乙方應負擔自簽訂本契約之日起至本案建築物興建完成並點交予所有權人前所生之所有相關費用。
- 3.4.8 本基地範圍內所需水、電、電信及通訊之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，申請費用由乙方負擔。
- 3.4.9 乙方應負擔本基地範圍內之全部地上物、其他土地改良物或遺留物品之拆除、清除等費用。如本基地點交後，發生占用之情形，所需排除費用，亦由乙方負擔。
- 3.4.10 本基地範圍內如有需遷移之地下管線、設施，乙方應自行負責調查及依法遷移，所衍生費用由乙方負擔。
- 3.4.11 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地建物依市場及其他部分分別成立公寓大廈管理委員會，並負擔公寓大廈管理條例公共基金。
- 3.4.12 乙方應負擔變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生之費用。
- 3.4.13 本案如經甲方要求於開發範圍取得拆除執照前將市有建物先行拆除，乙方應辦理建物存記，並負責其工程及維護管理，相關建物拆除、存記及後續維護管理費用由乙方負擔。
- 3.4.14 除本契約另有約定外，本契約第 3.4 條約定之相關與衍生之費用，符合都市更新主管機關規定之「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。惟乙方所出具之

共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新權利變換計畫所載比率者，不在此限。

3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方於都市更新事業計畫服務建議書、本案公開評選階段之承諾或評選會決議事項應納入乙方工作範圍。乙方應於本契約簽訂前，依評選會決議及實際情況或執行需要，製作都市更新事業計畫執行計畫書草案，報經甲方同意後，納入本契約執行。
- 3.5.2 乙方所提都市更新事業計畫，經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查或營運需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原公開評選文件之原意，得經甲方提都市更新地區專案推動小組同意後，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之變更，惟其衍生費用應由乙方負擔。
- 3.5.3 乙方之協力廠商如有變更者，應於不影響本案設計興建下，及時提出不低於原協力廠商所應具有能力之新協力廠商，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之；惟乙方如採用協力廠商實績計入開發能力資格者，該協力廠商於實施契約有效期間不得變更。
- 3.5.4 除本契約另有約定或可歸責於甲方之事由外，乙方承諾就本基地土地點交予乙方之日起，自負一切管理、安全及定作人責任，非經甲方同意，不得作為本案都市更新事業範圍以外之目的使用。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時，其所生之所有權利義務、債權債務等，應由乙方負責，與甲方無涉。如因可歸責於乙方之行為致第三人向甲求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 3.5.5 其他依公開評選申請須知或本契約約定乙方應辦事項。
- 3.5.6 其他承諾、回饋事項
 - 3.5.5.1 乙方於評選會中所出具之承諾書應列為本契約之一部分。
 - 3.5.5.2 乙方於都市更新事業計畫服務建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改後納入都市更新事業執行計畫書。

- 3.5.7 本案都市更新審議過程召開之各次專案小組或本市都市更新及爭議處理審議會，乙方應於會議紀錄送達之日起30日內，以實施者名義將會議紀錄通知本案私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人(採自行送達應具備送達簽收證明文件，交由郵政機構送達者應取得郵寄執據及回執聯正本，倘前開方式未能送達須改以其他方式送達者，應檢附相關簽收證明文件)，並善盡告知私有土地所有權人、合法建築物所有權人及權利變換關係人等相關權利人權益變動之情形。乙方應自行妥善保存送達之簽收證明文件或郵寄執據及回執聯正本等，並視甲方需求提供前開文件。
- 3.5.8 乙方於本案建案銷售時，以任何形式刊登之銷售廣告，不得列入甲方或有關政府機關(構)之名稱。

第4條 雙方聲明與承諾事項

4.1 雙方共同聲明

- 4.1.1 為使本案之執行順利成功，甲、乙雙方願本於合作、誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 4.1.2 基於兼顧甲、乙雙方權益之立場，甲、乙雙方儘可能以協調方式解決各種爭議，避免爭訟。

4.2 甲方之聲明

- 4.2.1 甲方有權簽署本契約及履行本契約所定之一切義務。
- 4.2.2 契約之簽署及履行並未構成甲方違反法令或甲方與第三人間現存契約之違約情事。
- 4.2.3 甲方依本契約應為之核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。

4.3 乙方之聲明

- 4.3.1 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。
- 4.3.2 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。
- 4.3.3 乙方對本契約之簽署，毋須經任何第三人之同意或許可。
- 4.3.4 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。
- 4.3.5 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。

4.4 乙方之承諾

- 4.4.1 乙方承諾本案共同負擔比率最高不得超過〇〇.〇〇%，惟若經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比率，較乙方承諾之共同負擔比率為低時，依核定之共同負擔比率為準，乙方應自行負擔該費用之差額，並不得作為終止契約之理由，如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方負責支付稅賦費用。

- 4.4.2 若乙方額外承諾私有土地及建物所有權人、權利變換關係人應分配價值及權利價值比率高於主管機關核定權利變換計畫內容之部分，應由乙方自行承擔。如因乙方未依本項約定處理，致私有土地及建物所有權人、權利變換關係人等向甲方請求時，乙方應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訴訟費用、律師費等費用）與所受之一切損失。
- 4.4.3 除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫、權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。
- 4.4.4 智慧財產權及其他無形之財產
- 4.4.4.1 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。
- 4.4.4.2 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。
- 4.4.4.3 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。
- 4.4.4.4 若本契約第 4.4.4.2 條及第 4.4.4.3 條約定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：
- 4.4.4.4.1 為甲方購得於本計畫實施所需之使用權。
- 4.4.4.4.2 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。
- 4.4.4.5 本契約第 4.4.4.4 條約定之情形，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。
- 4.4.4.6 乙方應對甲方支付因本契約第 4.4.4.2 條至第 4.4.4.5 條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

- 4.4.5 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.6 乙方承諾執行本案時，均符合相關法令之規定。
- 4.4.7 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.8 乙方承諾就甲方交付所約定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使甲方或第三人之生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括導致甲方對第三人負國家賠償責任或其他責任）時，其民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，乙方應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.9 乙方承諾於本基地地上物清除完畢且完成門牌註銷並取得建造執照後，始可就本基地土地及建築物進行預售，並自負預售土地及建築物之法律責任。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一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.10 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。
- 4.4.11 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方或第三人受損害時，乙方應對甲方或第三人所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。
- 4.4.12 乙方承諾為簽訂本契約所提供給甲方之一切資料均屬正確無誤，絕未欺瞞、省略或隱匿任何足以引起甲方或第三人誤解之一切重要事實。

- 4.4.13 乙方應履行於評選會中所承諾之回饋事項。乙方所提出之承諾回饋事項及其具體執行方法，涉及第三人或其他機關之職權，且乙方因承諾之回饋事項有與甲方另行簽約之需時，甲方有權於實施契約期滿或期前終止時，指定受讓契約權利義務之第三人或機關，乙方不得異議。

第 5 條 甲方協助事項

- 5.1 甲方最遲應於本案領得建造執照後、申報開工前，將本契約第 2.1.1 條約定之公有土地按現狀點交予乙方。
- 5.2 於乙方整合土地所有權人、合法建築物所有權人或權利協商過程中，如有辦理公開座談會或說明會之必要，甲方得派員列席，以促進本更新案推動效率。
- 5.3 乙方依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定，向都市更新主管機關申請本更新案都市更新事業計畫、權利變換計畫之審議，其辦理相關事務之一切必要作業事項，如未另取得甲方書面同意，則甲方不負辦理或協助之義務。相關責任與費用均應由乙方自行負擔。
- 5.4 為辦理本案基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，甲方同意提供乙方必要之協助與文件，惟相關費用應由乙方負擔。
- 5.5 前揭協助事項，甲方將於法令權限範圍內盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成乙方預期之目標與效益，乙方不得因甲方之協助未達預期效益，而向甲方要求減少或免除應為之給付或為其他主張等。

第 6 條 權利變換

- 6.1 本案「評價基準日」，應為權利變換計畫報核日前 6 個月內。
- 6.2 如都市更新主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方申請時所承諾之共同負擔比率不同時，乙方應依本契約第 4.4.1 條約定辦理。
- 6.3 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執行計畫書內容有差異時，應依都市更新主管機關核定通過之內容為準，所因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。
- 6.4 乙方依本契約第 3.4 條所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，土地或建築物所有權人得以土地及建築物折價抵付。
- 6.5 乙方依「都市更新條例」委託辦理權利變換查估權利價值之 3 家專業估價者，經土地所有權人同意依照下列程序及方式辦理：
 - 6.5.1 由乙方與土地所有權人協調共同指定 3 家專業估價者，如協調不成者，由乙方指定 1 家，其餘 2 家由乙方自基隆市都市更新權利變換專業估價者建議名單中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與 3 家專業估價者簽訂委任契約，共同辦理本案權利變換查估權利價值。另實施者提出共同指定名單或實施者自行指定之專業估價者，應於主管機關公告之建議名單選任之。
 - 6.5.2 依本契約第 6.5.1 條約定所委託之 3 家專業估價者所生費用（包含領銜估價者之費用），由乙方負擔並由共同負擔費用中支應。
 - 6.5.3 實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，乙方應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取差額價金。
 - 6.5.4 乙方如認為有變更或重新報核都市更新事業計畫及權利變換計畫之必要時，經甲方書面同意後，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由乙方另行委託本案之原估價單位辦理之。
 - 6.5.5 乙方應依據經都市更新主管機關核定後之權利變換計畫及本契約第 6.1 條至第 6.4 條之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人。

第 7 條 權益分配

7.1 甲方可分得之權利價值

- 7.1.1 甲方更新前權利價值比率以主管機關核定發布實施之權利變換計畫所載內容為準。
- 7.1.2 甲方更新後應分配之土地及建築物，以主管機關核定發布實施之權利變換計畫書所載內容為準。

7.2 乙方負擔及權益

- 7.2.1 乙方應依都市更新主管機關審議通過之都市更新事業計畫暨權利變換計畫為權益分配之依據，並依本契約第 4.4.1 條約定辦理。
- 7.2.2 乙方取得經都市更新主管機關核定發布實施之權利變換計畫所登載乙方因提列共同負擔可折價抵付之土地及建築物。
- 7.2.3 乙方應負擔依「基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築物工程造價要項」所計算之共同負擔費用，並自行負擔非屬提列總表所規定之其他費用。

7.3 選配方式

- 7.3.1 實施權利變換應分配之土地及建築物，規劃專屬甲方分回部分，乙方應明確且詳盡告知其他參與本更新案之相關權利人不得選配。若未經甲方同意而任由其他土地所有權人、權利變換關係人選定該分配單元，乙方應依甲方要求重新調整分配，如無法重新調整，乙方除須給付差額價金部分外，另須對甲方負損害賠償責任。
- 7.3.2 實施權利變換應分配之土地及建築物位置選配原則，由乙方訂定並納入都市更新事業計畫草案，於報請主管機關核定發布後實施。
- 7.3.3 依本契約第 7.1 條甲方可分得之權利價值，由甲方依本契約第 7.3 條約定自行選配，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。
- 7.3.4 除本契約第 7.3.1 條專屬甲方選配單元外，若甲方與本更新案其他土地所有權人、權利變換關係人選定同一分配位置且經乙方協調不成者，或未於乙方通知選配完成期限內確認分配意願時，應以公開方式抽籤辦理分配之。

第 8 條 建材設備

- 8.1 雙方同意更新事業計畫執行計畫書所載之建材設備表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，如有增加費用應由乙方自行負擔。
- 8.2 乙方應於開工日之日起 30 日內以書面通知甲方，提報預定一樓樓板勘驗完成日，甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓樓板勘驗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。

第 9 條 變更設計

- 9.1 本案都市更新事業計畫核定前，甲方若欲辦理變更設計，乙方不得拒絕，其相關費用由乙方負擔。
- 9.2 乙方應於開工日之日起 30 日內以書面通知甲方，提報預定一樓樓板勘驗完成日，甲方若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應於乙方一樓樓板勘驗完成前提出，並由乙方提供甲方工程變更單，乙方應同意配合辦理，惟以 1 次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房，以及市場之廁所、茶水間、給排水管線、空調管線等位置提出變更設計。
- 9.3 本契約第 9.2 條約定之工程變更事項經工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳予甲方，經甲方簽認，並於完工點交時由乙方與甲方辦理一次找補。
- 9.4 若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，所生之相關費用由乙方負擔。

第 10 條 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人均為乙方。
- 10.2 乙方應於領得建造執照之日起 30 日內將建築師及營造廠（限甲級以上營造廠）之資格證明文件提送甲方備查。契約期間如有變更時，應經甲方同意並依法定程序辦理（若有），變更所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.3 於乙方負責興建範圍內，乙方應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將其副本（或影本）提送甲方，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

第 11 條 契約變更及轉讓

- 11.1 本案開發範圍以不得變更為原則，惟更新單元範圍最終仍以主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所載內容為準。
- 11.2 倘乙方為提升本案整體效益而有將本契約第 2.1 條委託範圍以外之毗鄰土地納入本案開發範圍之必要時，乙方應於本契約 3.1.1.4 條規定之期限內取得各筆毗鄰土地及地上建築物所有權人全數同意以書面向甲方提出擴大更新單元範圍申請，甲方得視整體情形同意調整之，惟應以同街廓範圍為原則。
- 11.3 契約之任何條款如有違反法令或無法執行部分，致該條款之一部或全部無效者，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。
- 11.4 除契約另有約定外，甲乙雙方得依一方提議而合意變更契約內容，任一方提出契約變更時，應敘明理由，擬具契約變更之內容及影響事項，書面通知他方。但於依本契約第 11.7 條約定完成合意變更程序前，除經甲方同意或要求暫停履約或先行履行擬變更內容外，乙方仍應依原契約內容、時程履行。
- 11.5 乙方不得將本契約權利義務之全部或一部轉讓於他人。但因乙方公司改組、變更、合併、分割或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方事前書面同意者，不在此限。乙方公司如因改組、變更、合併或名稱變更，應自發生之日起算 30 日內檢附相關證明文件，向甲方申請變更承受履約及辦理換約手續，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。
- 11.6 乙方公司因改組、變更、合併、分割或名稱變更，甲方認乙方不能承擔原契約義務而拒絕依本契約第 11.5 條約定辦理者，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，其變更前公司負責人應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新公開評選實施者訂約之差價及甲方因此所受之所有損失。
- 11.7 本契約之變更，非經雙方有權代表合意以書面簽章，不生變更之效力。

第 12 條 保險

12.1 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應視實際需求投保相關責任險。

12.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建築物點交予建築物所有權人後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

12.2.1 營造工程綜合損失險：

以甲、乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔之營造工程總價，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.2 營造工程第三人意外責任險：

以甲、乙雙方與雙方受僱人、受任人及其協力廠商、分包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導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新臺幣 300 萬元整，每一天災事故體傷或死亡之保險金額下限不得少於新臺幣 1,500 萬元整，每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 300 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.3 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。

12.2.4 鄰屋倒塌、龜裂責任險：保險金額不得少於新臺幣 3,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

12.2.5 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

12.3 本契約第 12.1 條及第 12.2 條約定之各項保險，其保險費用全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建築物外，本契約第 12.1 條及第 12.2 條約定保險之不保事項、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。

12.4 本契約第 12.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自基地點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第 12.2 條約定由乙方投保之保險期間，應自主管機關核准開工日之日起至完成本契約第 16 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 12.2.1 條至第 12.2.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。乙方未依本契約第 12.1 條至第 12.4 條約定辦妥投保、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。

- 12.5 本契約第 12.1 條及第 12.2 條約定由乙方投保之保險，應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，不得辦理變更或終止。
- 12.6 乙方應於投保日之日起 15 日內將保險單正本一份及繳費收據影本一份（影本須註明與正本相符並加蓋乙方公司大小章）送交甲方備查。
- 12.7 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。
- 12.8 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。
- 12.9 除本契約約定應投保之保險外，乙方應依相關法規規定投保，並得視實際需要投保其他必要之保險。
- 12.10 乙方應依本契約約定及都市更新事業執行計畫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 13 條 施工

- 13.1 乙方應於領得建造執照之日起 120 日內編製施工計畫報請甲方備查，並於領得建造執照之日起 180 日內開始施工，且於施工期間每月 10 日前，按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。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。
- 13.2 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。
- 13.3 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減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- 13.4 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。
- 13.5 乙方與營造廠所簽訂之工程合約書，乙方應於領得建造執照之日起 60 日內提送副本(或影本)予甲方備查，合約文件如有變更之情事，亦需於變更日之日起 30 日內提送修正後副本(或影本)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：
 - 13.5.1 其營造廠或其他分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，

應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。

- 13.5.2 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。
- 13.5.3 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。
- 13.5.4 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。
- 13.6 乙方應於領得建造執照之日起 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。
- 13.7 乙方應依職業安全衛生法及其他相關之規定辦理，若有不當之處，應依主管機關及甲方之指示改善，如有違反因而致自己或他人（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。
- 13.8 乙方於施工期間應避免造成損鄰，或對鄰近地區及建築物所造成污染或損害，若造成相關損害應由乙方負責清理、修復，並負擔相關費用及一切損害賠償責任。
- 13.9 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。
- 13.10 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。
- 13.11 甲方、公有土地管理機關得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。
- 13.12 乙方履行本契約之義務、辦理建築物之施工管理維護，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）及主管機關之法令、指示，乙方並應負責取得本案施工及興建所需之全部證照。
- 13.13 乙方因負責人變更時，應自變更之日起 30 日內檢具有關文件送甲方備查。
- 13.14 甲方因乙方工作不符合本契約而要求應改善事項，乙方應配合改善，如

乙方拒絕改善、或乙方不為履行經甲方書面限期催告，逾期仍不改善者，甲方除得依據本契約第 21 條約定處理外，並得自行處理改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。

13.15 管線遷移

13.15.1 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.15.2 乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。

13.16 共同管道

乙方如需辦理管線遷移時，應依共同管道法暨其相關規定，施作共同管道，並依「共同管道建設及管理經費分攤辦法」負擔「工程主辦機關」應分攤之共同管道工程建設經費。

13.17 乙方完工資料之交付

13.17.1 所有建築物之竣工圖及電腦圖檔，並須依甲方指定之格式製作。

13.17.2 所有建築物、設施或設備系統之操作、保養維修手冊及安全手冊。

13.17.3 建築物、設施或設備之維修計畫。

13.17.4 其他依公開評選文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。

13.17.5 前述完工資料涉及智慧財產權者，乙方應一併移轉予甲方，甲方並永久取得其全部權利。

13.18 施工品質

為確保品質，乙方應符合三級品管之規定辦理本案之設計與施工，自行負責工程之品質及安全。另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。

第 14 條 完工期限

- 14.1 乙方應於建築主管機關核定之開工日起 1,460 日內完成興建本案更新單元之建築物與自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備，並取得本案全部使用執照。乙方未能依約定期限完成時，得敘明理由或檢具事證經主辦機關同意後展延，展延時間最長為 365 日，並以 1 次為限。
- 14.2 若遇有不可抗力之事由與除外情事致延誤完工期限時，乙方應於事件發生之日起算 14 日內以書面通知甲方，並於事件消失之日起算 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。

第 15 條 產權登記

- 15.1 乙方應於取得使用執照之日起 180 日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理登記，並同時副知甲方。
- 15.2 乙方應提供依法開業之地政士資格證明文件送甲方審核，以辦理有關前款登記事宜。

第 16 條 驗屋點交

- 16.1 乙方應於取得使用執照之日起 180 日內通知甲方、公有土地管理機關辦理驗屋，驗屋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。
- 16.2 驗屋不合格時，乙方應於甲方指定之改善期限內完成改善作業，並報請甲方及驗屋者複驗。
- 16.3 經甲方、公有土地管理機關驗屋合格且完成產權登記後，乙方應於甲方指定時間內通知甲方、公有土地管理機關辦理點交。
- 16.4 乙方依本契約第 16.3 條約定辦理時，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）、綠建築標章、智慧建築標章相關文件等移交清冊（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）及相關設備完成點交。
- 16.5 乙方未能於上述期限內通知甲方辦理驗屋，或經驗屋或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業者，以逾期論。
- 16.6 完工後乙方如未通知甲方或配合甲方辦理驗屋時，甲方得會同公正單位逕行辦理驗屋，其費用由乙方負擔。

第 17 條 履約保證金

- 17.1 乙方繳交之履約保證金新臺幣 6,000 萬元，於乙方完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，無息退還乙方：
- 17.1.1 本案建築物經驗屋點交。
- 17.1.2 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。
- 17.1.3 乙方已依本契約第 18 條約定提出保固保證書並繳納保固保證金。
- 17.2 乙方應於本契約簽約日前、接獲甲方函發會議紀錄，通知議約完成日翌日起 30 日內，繳交第一期履約保證金 3,000 萬元，乙方亦得向甲方申請以原繳申請保證金新臺幣 1,000 萬元整轉納本契約第一期履約保證金（原申請保證金具有效期間或乙方與原提供申請保證金者不同時，應提供新的履約保證金替代）。
- 17.3 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施翌日起 30 日內，繳交第二期履約保證金餘額新臺幣 3,000 萬元整。
- 17.4 依本契約約定解除或終止契約時，如屬不可歸責於乙方之事由者，應於乙方完成因契約解除或終止所應履行之行為，且無其他待解決事項後，計算扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金等金額之履約保證金餘數，無息退還乙方。
- 17.5 甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象。
- 17.6 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。
- 17.7 甲方押提履約保證金之後、履約保證金屆期、或因本契約期限展延致履約保證金效期不足或額度不足時，乙方應於甲方通知之日起 30 日內補足履約保證金或延長有效期間，並應以下列方式繳納之：
- 17.7.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「基隆市政府」為受款人。
- 17.7.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「基隆市政府」為受款人。
- 17.7.3 匯款存入甲方指定帳戶。

- 17.7.4 本國銀行出具之履約保證金保證書，其有效期間至少應 3 年以上(到期前，乙方如未履行完畢本契約，則應辦理展期並換單)。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供履約保證金連帶保證書之本國銀行，乙方應立即配合更換。
- 17.7.5 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「基隆市政府」為質權人。金融機構應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。甲方認為有必要時，得要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應立即配合更換。
- 17.8 乙方未依本契約第 17.7 條約定，於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間者，甲方得終止本契約，並得向乙方請求因此所生之損害賠償。

第 18 條 保固及保固保證金

18.1 本案建物於點交日起，由乙方負責本案建物之保固。

18.2 乙方保固責任

18.2.1 建築物(含點交時所附之設施設備)之裝修、機電及除本契約第 18.2.2 及 18.2.3 條約定外之所有其他部分，保固期間為 3 年，更新後之綠化植栽部分保活期間為 1 年。

18.2.2 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。

18.2.3 防水保固期間除屋頂為 5 年外，其他部分防水保固期間為 3 年。

18.2.4 本建築物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

18.3 乙方應於完成點交之日起算 7 日內繳交保固保證金新臺幣 6,000 萬元予甲方，保固甲方分得之房屋。繳交保固保證金之方式比照本契約第 17 條約定之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，甲方得依本契約第 21 條約定請求懲罰性違約金。

18.3.1 保固保證金於繳交日 3 年後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且雙方無爭議時，乙方得向甲方申請無息退還 50%；餘款於取得使用執照後屆滿第 5 年保固期，及完成異議處理之現金找補後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。

18.4 本契約第 18.2 條約定之保固範圍內之項目於約定保固期間發生損壞時，除因不可抗力或可歸責於使用人之事由所致者外，乙方應於甲方或甲方指定之第三人通知之期限內完成無償修復或更換。

18.4.1 逾期未修復或更換，甲方得逕行修復或招商修復。

18.4.2 因緊急搶修之需要，得不經通知乙方，由甲方逕行修復或招商修復。

18.4.3 甲方依本契約第 18.4.1 條及第 18.4.2 條約定逕行修復或招商修復時，所需一切費用由保固保證金扣抵或先行墊支，乙方應於接獲甲方通知之日起 10 日內給付甲方墊支之費用或補足保固保證金，逾期應按年利率 5%計算遲延利息。

18.5 本條約定不影響甲方、公有土地管理機關及依本契約約定分得更新後房地所有權人依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。

第 19 條 管理與監督

19.1 乙方應於本案都市更新事業完成後 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

19.2 甲方得自行遴選委任專業履約管理機構，協助本契約履約及施工品質監督事宜。

19.2.1 甲方或甲方委任之專業履約管理機構，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。甲方或甲方委任之專業履約管理機構於監督、稽查及檢查等工作之指示，除有違一般工程專業之認知並有具體事由經乙方舉證屬實外，乙方不得拒絕。

19.2.2 前條工作如有爭議，甲乙雙方同意依照爭議處理條款辦理。

19.3 乙方履行本契約之義務、辦理建築物之施工管理維護，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。

19.4 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、甲方委任之專業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或訴訟程序費用、律師費等。

第 20 條 不可抗力與除外情事

20.1 不可抗力

本契約所稱不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大非任一方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，足以嚴重影響本契約之一部或全部履行者，包括：

- 20.1.1 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風（以交通部中央氣象署發布陸上颱風警報日起為依據）、豪雨、冰雹、龍捲風、雷電、洪水、暴風雪、惡劣天候、水災、土石流、土崩、地層滑動、天外異物撞擊或類此之自然災害。
- 20.1.2 戰爭（不論是否宣戰）、內戰、侵略、外國敵對行為、軍事封鎖、叛亂、革命、暴動、鎮壓、恐怖活動、種族迫害、海盜行為、刑事犯罪或類此之武力或暴力行為。
- 20.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。
- 20.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性污染等污染事件，或瘟疫與重大傳染病。
- 20.1.5 依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時。
- 20.1.6 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

20.2 除外情事

本契約所稱除外情事，係指除不可抗力外，因下列事由致影響乙方履行本契約義務者：

- 20.2.1 法規或政策變更。
- 20.2.2 於乙方興建之施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 20.2.3 其他經認定屬除外情事者。

20.3 通知及認定程序

- 20.3.1 如因不可抗力或除外情事，致乙方未能依本契約各約定時程辦理各項作業時，乙方應於事件發生之日起 14 日內以書面通知甲方，並於事件消失之日起 14 日內，檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求展期，甲方得視情節核定其展期日數，惟因此所衍生之相關費用乙方仍應負擔。
- 20.3.2 任何一方於收到他方依本契約第 20.3.1 條約定通知後，甲、乙雙方應即綜合當時情況加以認定。若就情況之認定，無法於受通知之日起 90 日內達成協議時，依本契約第 23 條約定辦理。

- 20.4 不可抗力事件或除外情事發生後，乙方須盡力採取各種必要之合理措施以減輕因此所受之損害，或避免損害之擴大。
- 20.5 如一方未依本契約第 20.3 條約定期限內通知他方者，視為放棄主張本條約定之權利。
- 20.6 認定後效果
- 20.6.1 免除遲延責任及損害賠償責任：任一方因不可抗力或除外情事致無法如期履行本契約所約定之義務者，不負遲延責任及損害賠償責任。
- 20.6.2 甲方得同意停止契約期間之計算，並得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。
- 20.6.3 因不可抗力或除外情事所受之損害，應先以乙方所投保之保險優先受償之。

第 21 條 缺失及違約罰則

21.1 除有本契約第 21.2 條約定之重大違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件之約定者，均屬一般違約。

21.2 乙方重大違約事由

21.2.1 因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：

21.2.1.1 乙方未能依本契約第 3.1.1.7 條及第 3.1.1.8 條約定或經甲方同意展延期限內提出都市更新事業計畫、權利變換計畫或其他所需計畫之草案、完成相關事項者。

21.2.1.2 乙方未依本契約第 3.4 條約定與相關法令規定負擔或付清相關費用，其欠款達「核定發布之權利變換計畫內營建費用總額」20%以上者。

21.2.1.3 乙方未依主管機關核定之都市更新事業計畫辦理興建工程，或乙方執行更新事業有違反法規或本契約約定之情事，其情節重大影響都市更新事業的執行。

21.2.1.4 乙方未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足等，致工程進度嚴重落後達 20%以上，認有不能依限完工之虞者。

21.2.1.5 乙方未能依本契約所訂期限取得使用執照，經甲方依本契約第 21.3.2.3 條約定處以懲罰性違約金仍未改善且情節重大者。

21.2.1.6 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，或有危及公共安全或有礙環境衛生之虞者。

21.2.1.7 乙方將其因本案所取得，及為繼續執行本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確定，或就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，其情節重大影響都市更新事業的執行者。

21.2.1.8 本案建築物建造執照被作廢或註銷者。

21.2.1.9 乙方擅自將本契約之權利義務轉讓他人影響都市更新事業的執行者。

21.2.1.10 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。

21.2.1.11 乙方違反法規之強制或禁止規定。

21.2.1.12 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

21.2.1.13 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。

21.2.1.14 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分，且情節重大影響都市更新事業執行者。

21.2.1.15 乙方違反更新事業執行計畫書以及本契約第 4.4.1 條者。乙方違反本契約第 7 條甲方或公有土地管理機關權益分配、本契約關於甲方或公有土地管理機關應分配部分之約定亦同。

21.2.2 乙方於本市都市更新及爭議處理審議會召開 8 次專案小組仍未能獲議決辦理聽證會或逕提都市更新及爭議處理審議會；惟本案更新單元範圍倘經審議會審議調整確認後，則前揭審議次數重新起算。

21.3 乙方違約之處理

21.3.1 乙方有一般違約之情事而可改善時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善處理：

21.3.1.1 期限改善之程序。

21.3.1.2 違約之具體事實。

21.3.1.3 改善之期限。

21.3.1.4 改善後應達到之標準。

21.3.1.5 屆期未完成改善之處理。

21.3.2 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善未達標準或無法改善時，甲方得按情節選擇以下列約定處理，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.3.2.1 甲方得就一般違約單一事件處乙方新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下之懲罰性違約金。如乙方未於期限內依甲方所訂標準完成改善，得連續處罰，累計處罰總金額以新臺幣 100 萬元為限。

21.3.2.2 乙方未依約定之期限，繳付有關都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者，每逾 1 日賠償前開應給付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

21.3.2.3 乙方如未依約定期限內完成辦理申請分配、申請建造執照、開工或完工取得使用執照者，每逾 1 日賠償以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額千分之一計算之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

21.3.3 乙方於本市都市更新及爭議處理審議會召開 8 次專案小組後仍未獲議決辦理聽證或逕提都市更新及爭議處理審議會，應於會議紀錄送達之日起 90 日內提請下次專案小組續審，倘未能於該期限內提請續審，應處以懲罰性違約金，且自該續審期限屆滿日起，每逾 90 日再處以懲罰性違約金，並得連續處罰；惟本案更新單元範圍倘經審議會審議調整確認後，則前揭審議次數重行起算。

21.3.4 甲方依本契約第 21.3.2 條及第 21.3.3 條約定請求懲罰性違約金者，應以書面通知乙方，記載乙方違約事由、懲罰性違約金數額及得連續處罰之意旨（屬無法改善者，則不連續處罰）。甲方並得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。

21.4 乙方重大違約之處理

21.4.1 乙方有重大違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面載明下列事項通知乙方限期改善：

21.4.1.1 限期改善之程序。

21.4.1.2 違約之具體事實。

21.4.1.3 改善之期限。

21.4.1.4 改善後應達到之標準。

21.4.1.5 屆期未完成改善之處理。

21.4.2 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善未達標準或無法改善時，甲方得按情節選擇以下列約定處理：

21.4.2.1 甲方得就重大違約每一事件處乙方新臺幣 10 萬元以上 100 萬元以下之懲罰性違約金。如乙方未於期限內依甲方所訂標準完成改善，得連續處罰，累計處罰總金額以新臺幣 200 萬元為限。

21.4.2.2 乙方有重大違約情形，逾期未改善或其情形無法改善者，或依本契約第 21.4.1 條情事經通知乙方限期改善 2 次仍未改善或改善未達標準，甲方得以書面載明下列事項通知乙方中止乙方工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依本契約第 22 條約定處理，逕行沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。

21.4.2.2.1 中止一部或全部工作之事由。

21.4.2.2.2 中止工作之日期。

21.4.2.2.3 中止工作之業務範圍。

21.4.2.2.4 中止工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。

21.4.2.2.5 屆期未完成改善之處理。

- 21.5 甲方得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。
- 21.6 除本契約第 21.3.2 條、第 21.3.3 條及第 21.4.2 條約定之懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地所有權人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。
- 21.7 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。
- 21.8 除雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。
- 21.9 依本契約第 21.4.2 條約定中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止原因已消滅，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。

第22條 契約之解除或終止

22.1 雙方合意解除或終止

於契約期間，甲、乙雙方得合意解除或終止本契約。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，除本契約已有約定外，應另行議定之。

22.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因下列可歸責於乙方之事由發生，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約，甲方並得向乙方請求因此所生之損害賠償：

22.2.1 乙方未依本契約第21.3條及第21.4條約定，支付款項或於期限內改善違約事件，逾期達30日以上者。但經甲方同意再給予改善期間者，甲方得於期限屆滿且乙方未改善完成時終止契約。

22.2.2 乙方或其協力廠商對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會委員等）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、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

22.2.3 乙方未依都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫辦理，其情節重大影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.4 乙方未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足等，致工程進度嚴重落後達本契約第13.1條之施工計畫20%以上，認有不能依限完工之虞者。

22.2.5 乙方興建工程品質有重大瑕疵，顯有重大公共安全之虞；或乙方執行都市更新事業有違反法規之強制或禁止規定或本契約約定之情事，有重大危及公共安全之虞者，未於甲方約定期限內改善完畢或無改善之可能，致本契約之目的無法達成者。

22.2.6 乙方將其因本案所取得及為繼續執行本案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或為類此之其他處分或行為，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.7 乙方就本案土地之使用違反本案都市更新事業計畫使用之目的，並未於甲方約定期限內改善完畢或無改善可能，其情節重大影響本案都市更新事業之執行者。

22.2.8 可歸責於乙方之事由致本案建造執照或使用執照被撤銷者。

22.2.9 乙方未經甲方同意將本契約之權利義務轉讓他人。

22.2.10 經甲方認定乙方有違反乙方之聲明、擔保或承諾事項，或偽造、變造依本契約應提出之相關文件之情形。

22.2.11 乙方通知甲方其已無意願繼續履行本契約，或擅自解除或終止本契約之全部或一部者。

22.2.12 乙方有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷或廢止公司登記或類此情事，但因公司合併、分割而致撤銷或廢止公司登記或類此情事，並取得甲方以書面同意後，不在此限。

22.2.13 乙方遭政府機關勒令停工、停業、歇業或類此處分者。

22.2.14 乙方違反於簽約前所為之申請人承諾事項，致影響甲方及公有土地管理機關之權益情節重大者。

22.2.15 乙方或其協力廠商、分包商之受僱人因本案受有人身傷害而未妥善處理者。

22.2.16 乙方有違反本契約約定之情事者。

22.3 因不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

22.3.1 因不可抗力或除外情形發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響甚鉅，致無法依本契約第 23.1 條約定達成協商或協調合意者，任一方得解除或終止契約，並依本契約第 22.4 條約定辦理。

22.3.2 非因不可抗力或除外情形且可歸責於甲方之事由發生，致對本契約之一部或全部履行影響甚鉅者，雙方應依本契約第 23.1 條約定先行協商及協調。如無法達成協商合意或達成協調者，乙方得解除或終止本契約，並得依本契約第 23.1.1 條至第 23.1.3 條約定辦理。

22.4 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

22.4.1 契約解除或終止之效力

22.4.1.1 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列解除或終止之範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。

22.4.1.2 除法令或本契約另有約定外，於契約終止後雙方之權利及義務一律終止，但終止前已發生之權利及義務不受影響。

22.4.2 可歸責乙方事由之提前解除或終止本契約

因可歸責於乙方之事由致提前解除或終止時，乙方應將本基地在建工程及已完成建築物（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、已完成建築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：

22.4.2.1 如在建工程、已完成建築物有遭第三人占用之情事或資產上有負擔、設定他項權利登記者，乙方應負責自本契約解除或終止日之日起 90 日內排除或塗銷一切物權設定。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。

22.4.2.2 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。

22.4.2.3 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築物（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。

22.4.2.4 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築物，及返還之項目、範圍、期程等事項，並於自本契約解除或終止之日起 180 日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，乙方應以甲方更新後應分配權利價值之千分之一支付懲罰性違約金。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。

22.4.2.5 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。

22.4.2.6 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。

22.4.2.7 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。

22.4.3 本契約因不可歸責於乙方之事由致提前解除或終止時，除本契約另有約定外，雙方同意按下列規定辦理：

22.4.3.1 乙方應於本契約解除或終止之日起 90 日內按下列規定辦理。屆期未辦理者，甲方得自前揭期限屆滿後 30 日之日起至地上物處理完成止，按土地當期申報地價年息 10% 向乙方計收使用補償金：

22.4.3.1.1 在建工程、已完成建築物及相關附屬設施與設備：乙方應移轉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。移轉項目與其價值，由雙方另行協商。如依協商結果得請求有償移轉之項目，甲方應於乙方完成移轉程序後，依雙方約定，一次或分期給付乙方或乙方指定之融資機構或信託受益人。給付金額並應先行扣除各項應依本契約或其他本案相關約定應負擔之費用、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或乙方已自保險或第三人賠償所取得之補償等一切金額。

22.4.3.1.2 如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建築物及相關附屬設施與設備之一部或全部對甲方無益者，甲方得要求乙方一部或全部拆除並回復原狀，乙方應依甲方指示拆除並回復本基地之原狀，其拆除及回復原狀之費用，由雙方平均負擔。雙方同意於本契約解除或終止之日起 180 日內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，乙方仍應於 180 日內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建築物及其相關附屬設施與設備之所有權移交予甲方或甲方所指定之第三人，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。雙方再循爭議處理程序解決爭議。

- 22.4.3.1.3 乙方資產、設備：乙方應依本契約第 22.4.2.4 條約定辦理。
- 22.4.3.2 乙方應負責本契約第 22.4.2.4 條約定移轉前之管理維護責任，管理維護費用由乙方負擔。
- 22.4.3.3 乙方應無償提供本契約第 22.4.2.5 條約定之相關文件、資產項目予甲方。
- 22.4.3.4 甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用、損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。
- 22.4.3.5 甲方已收取之委託技術服務費用，經扣抵應支付委託技術服務費用後，返還乙方。
- 22.4.3.6 除本契約第 22.4.3.1.1 條及第 22.4.3.1.2 條約定外，乙方因本案所支出之成本及負擔費用，不得向甲方請求補償或返還。
- 22.4.4 非因不可抗力或除外情事且係因可歸責甲方之事由終止契約者，除本契約另有約定外，準用本契約第 22.4.3 條約定。
- 22.5 契約解除或終止之處理
- 22.5.1 契約解除或終止之通知
- 任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。
- 22.5.2 乙方接獲甲方解除或終止之通知時，應立即停止所有受契約解除或終止影響之事務。但其停止有害甲方利益或本案都市更新事業之虞者，乙方或繼受其權利義務或法律地位者，於甲方或甲方指定之人能接續執行本案都市更新事業前，應繼續處理其事務。
- 22.5.3 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：
- 22.5.3.1 本契約第 17 條履約保證金之約定。
- 22.5.3.2 本契約第 22.4 條解除或終止時之約定。
- 22.5.3.3 本契約第 23 條爭議處理之約定。
- 22.5.3.4 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第 23 條 爭議處理

- 23.1 本契約有關之事項發生爭議時，甲乙雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求之日起 14 日內仍無法達成共識時，任一方得採取下列方式之一解決爭議：
- 23.1.1 提起民事訴訟，並以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 23.1.2 依其他法律申（聲）請調解。
- 23.1.3 依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 23.2 除本契約另有約定外，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，不得停止本案之進行。
- 23.3 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果為乙方無理由者，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。
- 23.4 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果為乙方有理由者，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 24 條 附則

- 24.1 乙方因履行本契約提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼受人提出任何主張或請求，契約履行完畢或終止、解除後，亦同。倘第三人向甲方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處理，費用由乙方支付。若無侵權行為時，應自行向第三人主張。若屆期未能解決，且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，或其使用權被禁止（包括但不限於假處分之情形），則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：（1）購得於本計畫實施所需之使用權；（2）在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。
- 24.2 如發生本契約第 24.1 條之情形，其經甲方認定情節重大影響本更新事業的進行者，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。乙方應自負因第三人之主張所生之費用或賠償責任。其因此致甲方受有損害者，乙方並應賠償之。前開乙方應賠償甲方之金額，甲方得逕以履約保證金或保固保證金取償。
- 24.3 除本契約另有約定或甲、乙雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。

- 24.4 本契約任何條款依中華民國法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。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本契約原定目的者，不在此限。
- 24.5 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。
- 24.6 本契約應以中華民國法律為準據法。
- 24.7 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。
- 24.8 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。

第 25 條 通知與送達

- 25.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：
- 甲方地址：20201 基隆市中正區義一路 1 號
- 乙方地址：○○○○○○○○○○○○○○○○
- 25.2 當事人之任一方未依本契約第 25.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。
- 25.3 本契約第 25.2 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。
- 25.4 本契約約定一方應給予他方之任何通知或文件，以書面方式辦理為原則。乙方不得以甲方未發書面通知為由，而主張減輕或免除本契約責任。

第 26 條 契約份數

本契約正本乙式 2 份，甲、乙雙方各執乙份為憑，副本 6 份，甲方 3 份、乙方 3 份。如有繕誤，以正本為準。

立契約書人

甲方 基隆市政府

代表人

地址

電話

乙方

代表人

地址

電話

中 華 民 國 年 月 日

附件 1 土地清冊

本基地範圍							
編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m ²)	使用分區
1	中正段 三小段	19	基隆市	1/1	基隆市政府	1,026.00	商業區
2		19-1	基隆市	1/1	基隆市政府	65.00	住宅區
3		19-2	基隆市	1/1	基隆市政府	66.00	住宅區
4		19-3	基隆市	1/1	基隆市政府	49.00	住宅區
5		19-4	基隆市	1/1	基隆市政府	52.00	住宅區
6		19-5	基隆市	1/1	基隆市政府	81.00	住宅區
7		19-6	基隆市	1/1	基隆市政府	105.00	住宅區
8		19-7	林○○*	1/1	-	18.00	住宅區
9		19-12	基隆市	1/1	基隆市政府	81.00	住宅區
10		19-15	基隆市	1/1	基隆市政府	26.00	住宅區
11		19-18	基隆市	1/1	基隆市政府	368.00	住宅區
12		19-19	基隆市	1/1	基隆市政府	710.00	商業區
13		19-20	基隆市	1/1	基隆市政府	398.00	住宅區
14		19-24	林○○*	1/1	-	20.00	道路用地
15		19-25	基隆市	1/1	基隆市政府	18.00	道路用地
16		21	基隆市	1/1	基隆市政府	1,344.00	住宅區
合計(含道路用地)			共 2 人			4,427.00	-
擴大範圍							
編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m ²)	使用分區
17	中正段 三小段	19-8	基隆市	1/1	基隆市政府	42.00	商業區
18		19-9	劉○○*	1/2	-	33.00	住宅區
			劉○○**	1/2			
19		19-10	施○○*	1/1	-	27.00	住宅區
20		19-11	謝○○	1/1	-	34.00	住宅區
21		19-13	林○○	公司 共有 1/1	-	67.00	商業區
			林○○				
			林○○				
			林○○				
			林○○				
22		19-14	基隆市	1/1	基隆市政府	46.00	商業區
23		19-16	基隆市	1/1	基隆市政府	69.00	商業區
24		19-17	基隆市	1/1	基隆市政府	13.00	商業區
25		19-21	基隆市	1/1	基隆市政府	11.00	住宅區
26		19-22	劉○○*	1/2	-	1.00	商業區
			劉○○**	1/2			
27		21-1	施○○*	1/1	-	7.00	住宅區
28		23-5	李○○*	1/10	-	208.00	住宅區
			田○○*	1/10			
	謝○○*		2/20				
	姜○○*		1/10				

擴大範圍							
編號	地段	地號	所有權人	持份	管理者	面積(m ²)	使用分區
			張○○*	1/20			
			張○○**	1/20			
			林○○**	1/10			
			吳○○*	2/20			
			蔡○○*	1/10			
			舒○○*	1/10			
			黃○○*	2/20			
29		23-6	臺灣銀行股份	1/1		98.00	住宅區
30		23-7	有限公司	1/1		51.00	住宅區
31		23-8	施○○*	1/1	-	37.00	住宅區
32		23-9	謝○○	1/1	-	31.00	住宅區
33		23-10	劉○○*	1/2	-	25.00	住宅區
			劉○○**	1/2			
34		23-11	范○○*	1/1	-	19.00	商業區
35		23-35	宋○○*	1/3	-	45.00	商業區
			宋○○**	1/3			
			朱○○*	1/3			
36		23-41	范○○*	1/1	-	19.00	住宅區
37		23-46	宋○○*	1/3	-	4.00	商業區
			宋○○**	1/3			
			朱○○*	1/3			
38		23-47	林○○	1/1	-	24.00	商業區
39		30-51	李○○*	1/10	-	182.00	住宅區
			田○○*	1/10			
			謝○○*	2/20			
			姜○○*	1/10			
			張○○*	1/20			
			張○○**	1/20			
			林○○**	1/10			
			吳○○*	2/20			
			蔡○○*	1/10			
			舒○○*	1/10			
			黃○○*	2/20			
合計			共 27 人			1,093.00	-

註 1：本表內容依地籍謄本資料登載。

註 2：相關產權資料以地政機關登記為準。

註 3：*標示表同一所有權人持有多筆土地，標示數量表同一所有權人。

附件 2 建物清冊

一、合法建物清冊

本基地範圍											
編號	建物建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
1	713	中正段 三小段	19、19-23	信二路 204 號	基隆市政府	1/1	2,845.03	193.44		3,038.47	
2	451		19-3	信二路 206 巷 3 號	謝○○*	1/1	55.46			55.46	屋地不同人
3	452		19-4	信二路 206 巷 4 號	謝○○*	1/1	55.72			55.72	屋地不同人
4	455		19-5	信二路 206 巷 5 號	洪○○	1/1	120.21			120.21	屋地不同人
5	323		19-6	信二路 224 巷 9 號 1 樓	李○○*	1/3	67.78			22.59	屋地不同人
					趙○○*	1/3				22.59	
					趙○○	1/3				22.59	
6	324		19-6	信二路 224 巷 9 之 1 號	王○○	1/1	67.78			67.78	屋地不同人
7	325		19-6	信二路 224 巷 9 之 2 號	趙○○*	1/1	67.78			67.78	屋地不同人
8	326	19-6	信二路 224 巷 9 之 3 號	李○○*	1/1	67.78			67.78	屋地不同人	
9	164	中正段 三小段	19-7 、19-24	義七路 35 號	官○○	1/1	78.72			78.72	屋地不同人 (親屬)
		東信段 一小段	31-1 、31-11								
10	604	中正段 三小段	19-12	信二路 206 巷 2 號	財團法人台灣 省基隆市中華 基督教浸信會 復興堂教會	1/1	80.92			80.92	屋地不同人

本基地範圍											
編號	建物建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 / 管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
11	163	中正段 三小段	19-15 、19-25	義七路 37 號	蘇○○		77.76			77.76	屋地不同人
		東信段 一小段	31-8								
12	478	中正段 三小段	19-19	信二路 210 號	基隆市政府	1/1	35.64	16.17		51.81	
13	479		19-19	信二路 210 之 1 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
14	480		19-19	信二路 210 之 2 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
15	481		19-19	信二路 210 之 3 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
16	482		19-19	信二路 212 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
17	483		19-19	信二路 212 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
18	484		19-19	信二路 212 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
19	485		19-19	信二路 212 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
20	486		19-19	信二路 214 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
21	487		19-19	信二路 214 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
22	488		19-19	信二路 214 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
23	489		19-19	信二路 214 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
24	490		19-19	信二路 216 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
25	491		19-19	信二路 216 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
26	492		19-19	信二路 216 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
27	493		19-19	信二路 216 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
28	494		19-19	信二路 218 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
29	495		19-19	信二路 218 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
30	496		19-19	信二路 218 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	

本基地範圍											
編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(㎡)		附屬建物 面積(㎡)	合計面積 (㎡)	備註
							層次面積	騎樓			
31	497		19-19	信二路 218 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
32	498		19-19	信二路 220 號	基隆市政府	1/1	34.49	15.40		49.89	
33	499		19-19	信二路 220 之 1 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
34	500		19-19	信二路 220 之 2 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
35	501		19-19	信二路 220 之 3 號	基隆市警察局	1/1	49.89			49.89	
36	502		19-19	信二路 222 號	基隆市政府	1/1	35.64	16.17		51.81	
37	503		19-19	信二路 222 之 1 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
38	504		19-19	信二路 222 之 2 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
39	505		19-19	信二路 222 之 3 號	基隆市警察局	1/1	51.81			51.81	
40	18		19-19	信二路 109 號	基隆市警察局	1/1	87.33			87.33	建物已滅失
41	704		21	信二路 224 巷 8 號	基隆市政府	1/1	1,191.32			1,190.32	
合計					共 10 人					6,381.98	
擴大範圍											
編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(㎡)		附屬建物 面積(㎡)	合計面積 (㎡)	備註
							層次面積	騎樓			
1	100	中正段 三小段	19-8、19- 21、23- 11、23-41	信二路 224 巷 1 號	范○○	1/1	115.30			115.30	屋地不同人
2	99		19-9、23- 10	信二路 224 巷 2 號	劉○○	1/2	82.94			82.94	
			19-9、23- 10	信二路 224 巷 2 號	劉○○	1/2					

擴大範圍											
編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
3	97		19-10、21-1、23-8	信二路 224 巷 4 號	施○○	1/1	102.82			102.82	
4	98		19-11、23-9	信二路 224 巷 3 號	謝○○	1/1	105.84			105.84	
5	91		19-16	信二路 226 號	李○○	1/1	170.63	16.74		187.37	屋地不同人
6	73		19-13	信二路 228 號	林○○	1/1	165.34	16.38		181.72	公司共有
					林○○						
					林○○						
					林○○						
					林○○						
7	72		19-14、23-47	信二路 230 號	林○○	1/2	165.34	16.38		181.72	屋地不同人
					林○○	1/2					
8	71		19-17、23-35	信二路 232 號	宋○○	1/3	109.45	16.37		125.82	屋地不同人
					宋○○	1/3					
					宋○○	1/3					
9	119	23-6	信二路 224 巷 6 號	官○○	1/1	138.16			138.16	屋地不同人	
10	128	23-7	信二路 224 巷 5 號	李○○	1/1	80.02			80.02	屋地不同人	
11	466	23-5、30-51	信二路 224 巷 7 號	李○○	1/1	113.09			113.09		
12	467	23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 2 號	田○○	1/1	113.09			113.09		
13	468	23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 4 號	謝○○	1/1	113.09			113.09		

擴大範圍											
編號	建物 建號	地段	座落地號	建物門牌	建物權屬 /管理者	權利範圍	主建物面積(m ²)		附屬建物 面積(m ²)	合計面積 (m ²)	備註
							層次面積	騎樓			
14	469		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 6 號	姜○○	1/1	113.09			113.09	
15	470		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 8 號	張○○ 張○○	1/1	113.09			113.09	
16	471		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 1 號	林○○	1/1	113.09			113.09	
17	472		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 3 號	吳○○	1/1	113.09			113.09	
18	473		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 5 號	蔡○○	1/1	113.09			113.09	
19	474		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 7 號	舒○○	1/1	113.09			113.09	
20	475		23-5、30-51	信二路 224 巷 7 之 9 號	黃○○	1/1	113.09			113.09	
合計					共 29 人					2,432.61	

註 1：本表內容依現況門牌資料整理。

註 2：合法建物面積係依建物謄本之登記面積整理，產權資料以地政機關登記為準。

註 3：*標示表同一所有權人持有多筆建物，標示數量表同一所有權人。

二、增建建物清冊

本基地範圍								
編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
1	451	謝○○*	19-3	基隆市	磚造	信二路 206 巷 3 號	1-3F	58.27
2	452	謝○○*	19-4	基隆市	磚造	信二路 206 巷 4 號	1-3F	60.52
3	455	洪○○	19-5	基隆市	其他	信二路 206 巷 5 號	2-3F	18.38
4	324	王○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 1 號	2/4F	8.68
5	325	趙○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 2 號	3/4F	8.68
6	326	李○○	19-6	基隆市	其他	信二路 224 巷 9 之 3 號	4/4F	8.68
7	163	蘇○○	中正段三小段 19-15、19-25、 東信段一小段 31-8	基隆市	磚造	義七路 37 號	3F-4F	77.76
8	164	官○○	中正段三小段 19-7、19-24、 東信段一小段 31-1、31-11	林○○、基隆市	磚造	義七路 35 號	1-2F	2.20
					其他		2F	3.22
9	604	財團法人台灣省基隆市中華基督教浸信會復興堂教會	19-12	基隆市	磚造	信二路 206 巷 2 號	1-3F	94.40
10	478	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 號	1/4F	13.81
11	479	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 1 號	2/4F	13.81
					其他			6.95
12	480	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 2 號	3/4F	13.81
					其他			6.95
13	481	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 210 之 3 號	4/4F	13.81
					其他			6.95
14	482	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 號	1/4F	11.61
15	483	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
16	484	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
17	485	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 212 之 3 號	4/4F	11.61

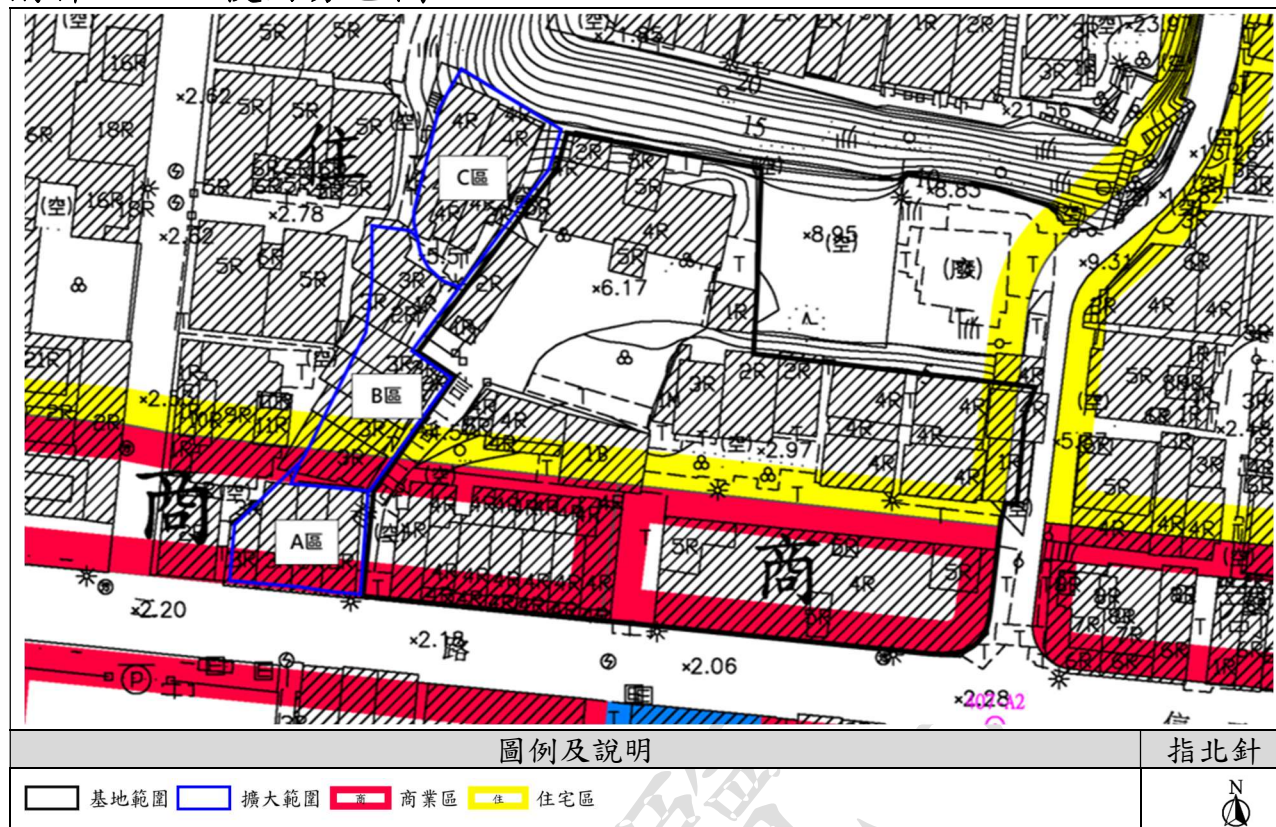
本基地範圍								
編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
					其他			7.38
18	486	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 號	1/4F	11.61
19	487	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
20	488	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
21	489	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 214 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
22	490	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 號	1/4F	11.61
23	491	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
24	492	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
25	493	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 216 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
26	494	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 號	1/4F	11.61
27	495	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
28	496	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
29	497	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 218 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
30	498	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 號	1/4F	11.61
31	499	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38

本基地範圍								
編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
32	500	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
33	501	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 220 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
34	502	基隆市政府	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 號	1/4F	11.61
35	503	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 1 號	2/4F	11.61
					其他			7.38
36	504	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 2 號	3/4F	11.61
					其他			7.38
37	505	基隆市警察局	19-19	基隆市	磚造	信二路 222 之 3 號	4/4F	11.61
					其他			7.38
38	704	基隆市政府	21	基隆市	其他	增建電梯		26.68
					磚造	增建車庫		34.54
					磚造	增建停車棚		22.88
					RC	增建車棚		41.49
					RC	增建一層		10.38
					RC	增建二層		70.85
39	無	-	19-18	-	磚造	義七路 31、33 號	1-4F	616.16
40	無	-	19-18	-	磚造	義七路 27 號、29 號	1F	141.04
41	無	-	19-18	-	磚造	義七路 27、29 號 2~4 樓	2-4F	423.12
		-			其他			39.00
42	無	-	19-20	-	金屬	信二路 206 巷 10 號	1F	12.04
增建面積合計								2,266.54

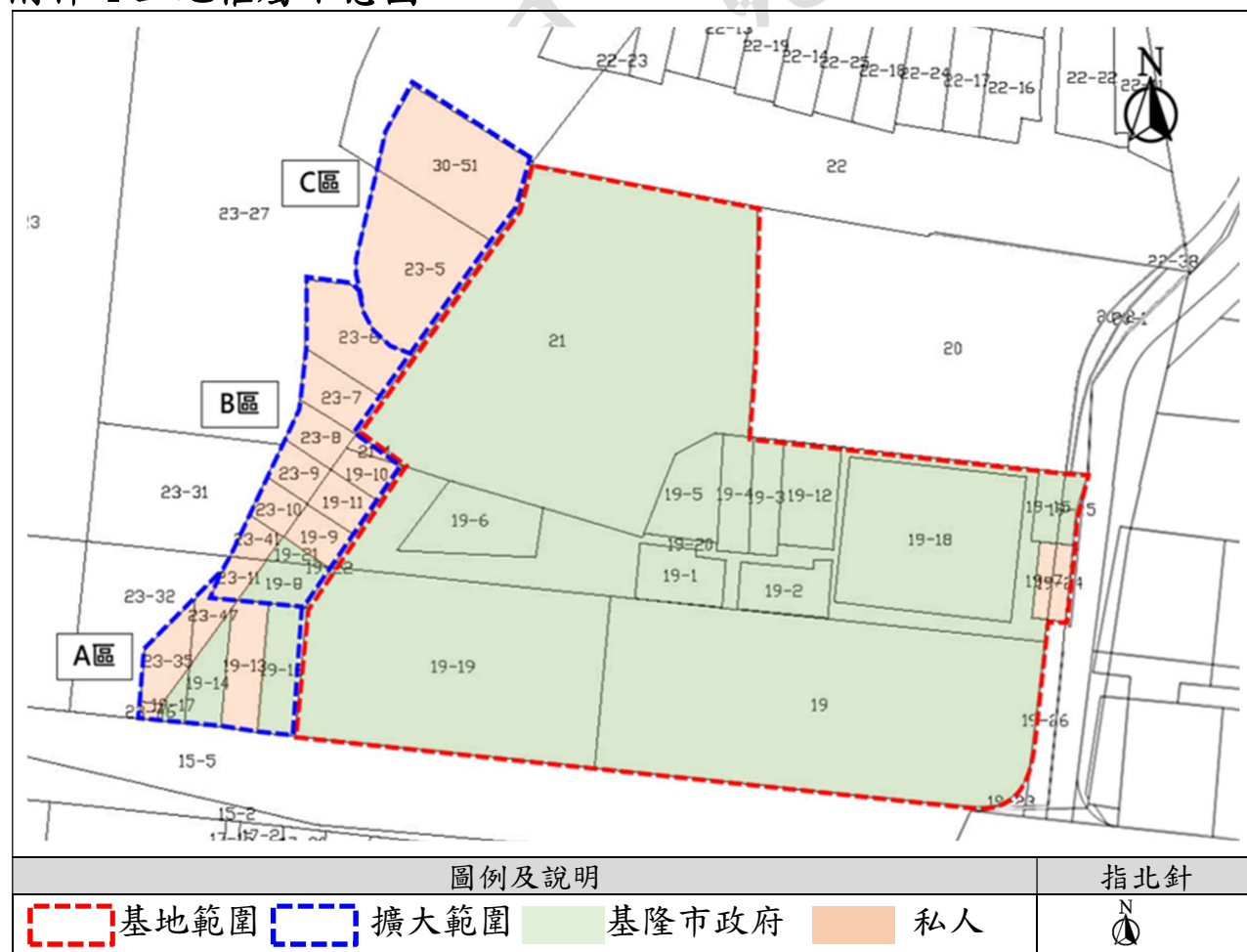
擴大範圍								
編號	建號	建物權屬/管理者	座落地號	土地權屬	構造	建物門牌	增建層數	總樓地板面積(m ²)
1	71	宋○○、宋○○、朱○○	19-17、23-35	基隆市、宋○○、宋○○、朱○○	磚造	信二路 232 號	1-3F	18.24
2	72	林○○、林○○	19-14、23-47	基隆市、林○○	其他	信二路 230 號	1-3F	9.60
3	73	林○○、林○○、林○○、林○○、林○○	19-13	林○○、林○○、林○○、林○○、林○○	磚造	信二路 228 號	1-3F	14.82
4	91	李○○	19-16	基隆市	磚造	信二路 226 號	1-3F	25.83
5	97	施○○	19-10、21-1、23-8	施○○	磚造	信二路 224 巷 4 號	1-3F	88.16
6	98	謝○○	19-11、23-9	謝○○	磚造	信二路 224 巷 3 號	1-3F	77.10
7	99	劉○○、劉○○	19-9、23-10	劉○○、劉○○	磚造	信二路 224 巷 2 號	1-3F	78.73
8	100	范○○	19-8、19-21、23-11、23-41	基隆市、范○○	磚造	信二路 224 巷 1 號	1-3F	116.93
9	119	官○○	23-6	臺灣銀行股份有限公司	磚造	信二路 224 巷 6 號	1-3F	123.46
10	128	李○○	23-7	臺灣銀行股份有限公司	磚造	信二路 224 巷 5 號	1-2F	10.20
11	467	田○○	23-5、30-51	舒○○、田○○、張○○、張○○、黃○○、謝○○、蔡○○、李○○、吳○○、姜○○、林○○	其他	信二路 224 巷 7 之 2 號	2F	15.48
12	468	謝○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 4 號	3F	15.48
13	469	姜○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 6 號	4F	15.48
14	470	張○○、張○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 8 號	5F	15.48
15	472	吳○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 3 號	2F	15.48
16	473	蔡○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 5 號	3F	15.48
17	474	舒○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 7 號	4F	15.48
18	475	黃○○	23-5、30-51		其他	信二路 224 巷 7 之 9 號	5F	15.48
增建面積合計								686.91

註：未登記建物坐落地號及建物面積測量時間為 114 年 10 月，後續若有變動情形依實際測量為準。

附件 3 土地使用分區圖



附件 4 土地權屬示意圖



附件 5 實施者應辦事項時程管制表

實施者（乙方應辦事項）	時間	備註
簽訂委託實施契約	D1	簽約前乙方應繳交第一階段履約保證金 6,000 萬元
徵詢私有土地及私有合法建築物所有權人參與本案意願、分回意見及使用計畫，並取得參與都市更新意向書（參照委託實施契約第 3.1.1.4 條）	D1+90	整合期間針對基地範圍，於實施契約簽訂之日起 90 日內，至少召開 1 次說明會
擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（參照委託實施契約第 3.1.1.7 條）	D1+240	簽約之日起 240 日內
甲方同意乙方所提送之都市更新事業計畫及權利變換計畫草案	D2	
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核（參照委託實施契約第 3.1.1.8 條）	D2+120	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 120 日內
都市更新事業計畫及權利變換計畫報核日	D3	
都市更新事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定發布實施	D4	
申請建造執照（參照委託實施契約第 3.1.1.12.1 條）	D4+90	1.都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起 90 日內
領得建造執照	D5	
辦理信託（參照委託實施契約第 3.1.1.10 條）		
將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查。（參照委託實施契約第 10.2 條）	D5+30	領得建造執照之日起 30 日內
提交施工安全資料。（參照委託實施契約第 13.6 條）		
提送乙方與營造廠所簽訂之工程合約書副本備查。（參照委託實施契約第 13.5 條）	D5+60	領得建造執照之日起 60 日內
提送施工計畫報請甲方備查（參照委託實施契約第 13.1 條）	D5+120	領得建造執照之日起 120 日內
開工日（向建築主管機關備查開工）（參照委託實施契約第 3.1.1.12.3 條）	D5+180	領得建造執照之日起 180 日內
開工日	D6	
通知甲方預定一樓樓板勘驗完成日（參照委託實施契約第 8.2、9.2 條）	D6+30	開工日之日起 30 日內
取得使用執照（參照委託實施契約第 3.1.1.12.4 條）	D6+1,460	建築主管機關核備開工日之日起 1,460 日內完成
實際取得使用執照	D7	
提交施工、完工紀錄成果（參照委託實施契約第 3.1.1.14 條）	D7+30	取得使用執照之日起 30 日內
申請囑託登記。（參照委託實施契約第 15.1 條）	D7+180	取得使用執照之日起 180 日內
辦理驗屋。（參照委託實施契約第 16.1 條）	D7+180	取得使用執照之日起 180 日內
完成交屋	D8	
繳交保固保證金（參照委託實施契約第 18.3 條）	D8+7	完成點交之日起 7 日內
都市更新事業計畫完成（完成囑託登記）	D9	
申請成果備查（參照委託實施契約第 19.1 條）	D9+180	完成都市更新事業後 6 個月內

註：本表內容與委託實施契約如有不一致，應以委託實施契約所約定者為準。

附件 6 基地東側道路開闢範圍

