

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」

都市更新事業公開評選實施者案

【公開評選文件】

(草案)

中華民國114年○月○日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」

都市更新事業公開評選實施者案

【申請須知】

(草案)

中華民國114年○月○日

公開評選文件目錄

- 一、「基隆市中正區港灣段二小段 2-7 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案【申請須知】
- 二、「基隆市中正區港灣段二小段 2-7 地號等 2 筆土地」都市更新事業公開評選實施者案【委託實施契約】草案

公開評選實施者案

申請須知目錄

1.計畫概要.....	1
2.名詞定義及一般說明.....	5
3.申請人之義務.....	8
4.主辦機關應辦或協助事項.....	11
5.釋疑徵詢、答覆及補充公告.....	11
6.現場查勘及聲明事項.....	12
7.申請人資格.....	12
8.申請應備文件及保證金.....	14
9.評選作業.....	25
10.議約及簽約.....	25

申請須知附件

附件1：申請文件檢核表	須知附件-1
附件2：申請書	須知附件-3
附件3：委任書	須知附件-6
附件4：申請人承諾事項函	須知附件-7
附件5：查詢信用資料同意書	須知附件-8
附件6：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書	須知附件-9
附件7：合作聯盟協議及授權書	須知附件-10
附件8：開發實績彙總表	須知附件-13
附件9：協力廠商合作承諾及切結書	須知附件-14
附件10：共同負擔比率承諾書	須知附件-15
附件11：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書	須知附件-17
附件12：金融機構定期存款單質權設定申請書	須知附件-18
附件13：定期存款單質權設定覆函	須知附件-19
附件14：申請釋疑表格	須知附件-20
附件15：基本文件套封	須知附件-21
附件16：資格證明文件套封	須知附件-22
附件17：共同負擔比率承諾書套封	須知附件-23
附件18：申請文件套封	須知附件-24
附件19：評選作業須知	須知附件-25
附件20：基隆市政府行政辦公大樓興建規格需求說明	須知附件-43
附件21：基隆市政府府授文資貳字第1080330005號函「文化資產價值評估、審查」 107年度第1次會議(含現勘)紀錄	須知附件-48
附件22：113年7月8日基府都更壹字第1130229690B號，公告核定實施「劃定基隆市中正區 港灣段三小段1-11地號等29筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」	須知附件-51
附件23：參考法令	

1 計畫概要

1.1 計畫緣起

基隆市為北臺灣起點之城市，於國土計畫中明確定位為首都圈國家海岸門戶，未來更將透過捷運交通建設，鏈結臺北首都發展核心，延伸內科與南港產業。市港標竿再生計畫，以都市、港灣發展雙贏策略進行城市轉型，透過基隆港東岸整體規劃為主要再生目標，包括東岸景觀大道、威海營區開發、中正路舊公車修理站土地開發與東岸櫃場西遷等重大政策計畫，共同創造土地再開發效益，港區廊帶再生，結合市政經貿實現港灣城市願景。

既有基隆市政府大樓於 1932 年起啟用，逾今已 92 年，前棟建築為基隆少數保存完整日治時期之歷史建築，具歷史文化價值，並於 2003 年公告登錄為歷史建築，行政辦公空間擴充不易，隨著市政業務發展與組織擴張，市府各行政單位分散各處，民眾洽公不便，影響行政服務效率，在考量行政辦公空間集中化與民眾洽公服務便利性，現有市政大樓雖地處市中心核心商業區，周邊環境因屬舊市區商圈，可開發腹地有限，本案基地位於基隆港東岸 8-9 號碼頭，鄰近核心商業區，權屬單一為基隆市政府 100% 所有，將以規劃新市政中心，定位東岸商辦樞紐為開發願景，未來將以公辦都市更新方式與民間合作，透過複合式開發，提升周邊區域生活機能，也帶動區域再生發展。

1.2 計畫範圍面積、土地權屬及現況

1.2.1 基地範圍、面積與土地權屬

基地坐落於基隆市中正區港灣段二小段 2-7 地號及港灣段三小段 1-11 地號等 2 筆土地，合計面積共 4,387 平方公尺（約 1,327.07 坪），使用分區為商業區，建蔽率為 70%，容積率為 560%，土地權屬為基隆市 100% 所有。

表 1 土地權屬及面積彙整表

項次	行政區	地段	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	使用 分區	權利 範圍	土地 所有權人
1	中正區	港灣段二小段	2-7	77.00	23.29	商業區	全部	基隆市
2		港灣段三小段	1-11	4,310.00	1,303.78			
合計				4,387.00	1,327.07	-	-	-

資料來源：土地登記謄本

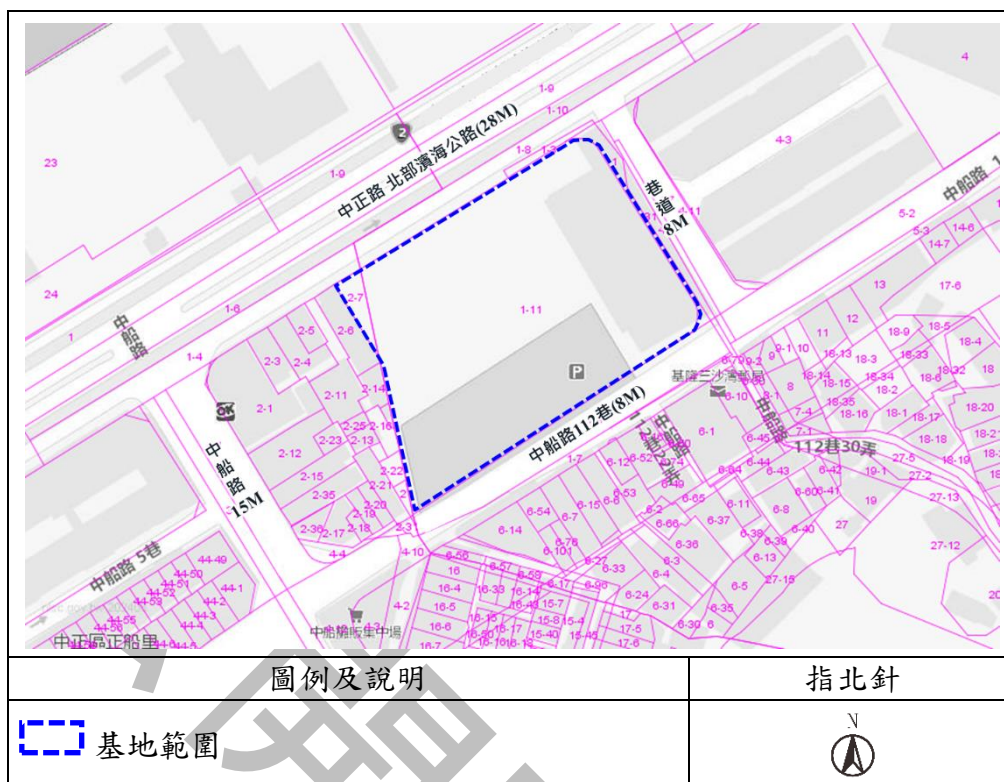


圖 1 基地地籍示意圖

1.2.2 基地使用現況

本案基地位於中船路 112 巷、中船路與中正路所在之街廓範圍，原為基隆市公車處修車廠，現況由基隆市政府文化觀光局與基隆市旅館商業同業公會簽訂租賃契約供停車場使用，租期至 115 年 6 月 30 日，並得配合本案招商進度進行租期調整，主辦機關未來將依委託實施契約第 3.2.1 條辦理土地點交。

1.2.3 地上物現況

基地上現有一棟建物位於中正區港灣段三小段 1-11 地號，共 1 筆建號，為地上 1 層之建物，建物門牌為基隆市中正區中正路 162 號，建物總面積共計 552.07 平方公尺（約 167 坪），另有附屬建物面積 27.64 平方公尺（約 8.36 坪），屋齡逾 70 年，原為基隆市公車處修車保養場，現況閒置並以施工圍籬區隔，未來將由基隆市政府編列預算進行地上物拆除。

依據文化資產保存法第 15 條(略以)：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者...所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」本案現有地上物逾 50 年，爰基隆市政府前於 107 年 1 月 2 日召開「文化資產價值評估、審查」107 年度第 1 次會議(含現勘)，依會議決議：「(一) 不列冊追蹤 (二) 建物鐵架、屋架、木桁條等具特殊性，建議可另為處置。如基隆舊火車站雕花月台案例，或是未來基地建蔽率若具彈性時，可研議以其他適當方式保存之可能性。」(詳附件 21)，非屬文化資產。

表 2 建物基本資料表

地段	建號	門牌	樓層	建物面積(m ²)	建物面積(坪)	屋齡	結構
港灣段三小段		中正路162號	1	552.71	175.36	69	鋼筋水泥鋁鋁造
			附屬建物	27.64	8.36	69	-

資料來源：建物登記謄本

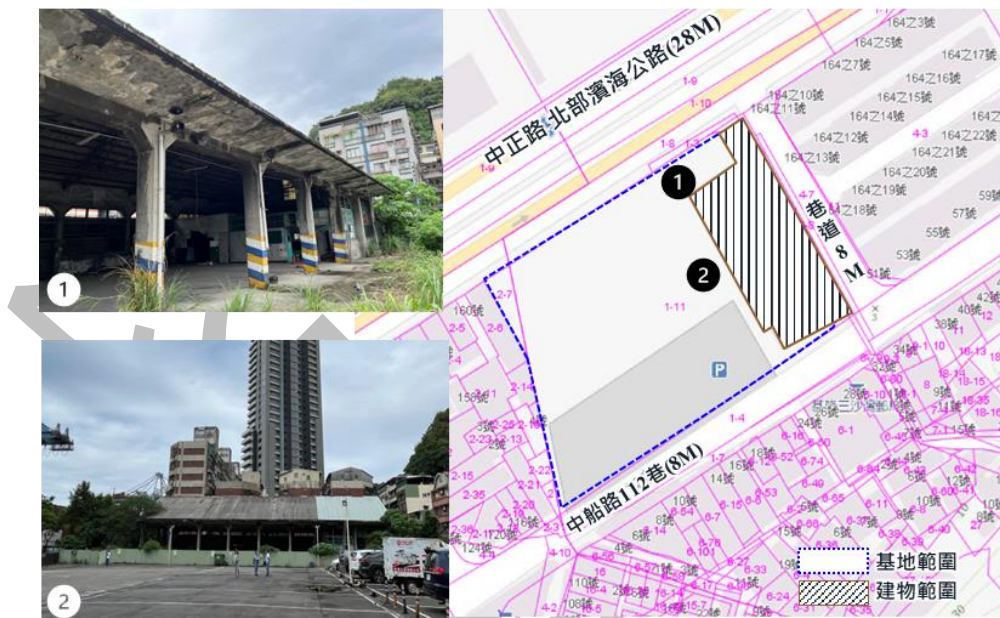


圖 2 基地使用現況與地上物範圍圖

1.2.4 本案業於(下同)民國 113 年 7 月 8 日經基隆市政府以基府都更壹字第 1130229690B 號公告劃定為都市更新地區在案(詳附件 22)。

1.2.5 基地範圍內無受保護之樹木。

1.3 計畫目標

由申請人依本案所在都市計畫規定，據以擬定開發構想，並融入下列目標：

1.3.1 東岸新都心，以永續智慧綠建築，打造行政辦公新典範

以永續綠色，智慧辦公新趨勢，營造以人為本之舒適辦公環境，賦予行政辦公園區多元機能，創造行政辦公新模式。全區以智慧化結合節能減碳之智慧綠建築為規劃方向，以綠建築設計與智慧科技打造健康、安全、永續的行政辦公環境。

1.3.2 滿足辦公與在地需求之區域便利生活圈

發展多元複合機能之新市政園區，透過地區機能特色零售，導入生活便利服務設施，提升生活、餐飲及零售機能，除滿足辦公人口與市民洽公需求外，同時建構區域新生活圈，服務在地居民包含餐飲、購物、生活消費及休閒需求。

1.4 土地開發相關規定

申請人應自行依相關法規進行評估規劃，下列說明僅供參考：

1.4.1 土地使用分區及開發強度

依民國 100 年 4 月 28 日基府都計壹字第 1000155146 號公告發布實施之「變更基隆市港口商埠地區（中正公園-中正路所圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）書」。基地土地使用分區為商業區，法定建蔽率為 70%、法定容積率為 560%。除前列都市計畫管制外，後續開發利用將依循民國 102 年 6 月 26 日基府都計壹字第 1020065380 號公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）（第二階段）書」、民國 103 年 4 月 18 日基府都計壹字第 1030215195 號公告發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案-細部計畫（土地使用管制計畫）書」等規定辦理。



圖 3 土地使用分區示意圖

1.4.2 高度管制

依建築技術規則與土地使用管制相關法規規定辦理。

1.4.3 都市設計準則

依民國 100 年 4 月 28 日基府都計壹字第 1000155146 號公告發布實施之「變更基隆市港口商埠地區（中正公園-中正路所圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）書」相關規定辦理。

1.4.4 都市更新獎勵與容積移轉

申請人應依都市更新條例第65條、都市更新建築容積獎勵辦法及都市計畫等相關規定申請容積獎勵，惟考量區域環境及交通之衝擊影響，獎勵後之都市更新建築容積係不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積。另依民國100年4月28日基府都計壹字第1000155146號公告發布實施之「變更基隆市港口商埠地區（中正公園-中正路所圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）書」第17條，本計畫區不適用容積獎勵、容積移轉及停車獎勵辦法。

1.4.5 都市更新計畫

本案業於民國113年7月8日經基隆市政府基府都更壹字第1130229690B號公告核定實施之「劃定基隆市中正區港灣段三小段1-11地號等29筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」劃定為都市更新地區在案（詳附件22）。

1.5 實施方式

1.5.1 本案依民國113年7月8日基隆市政府基府都更壹字第1130229690B號公告實施之「劃定基隆市中正區港灣段三小段1-11地號等29筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」劃定為都市更新地區範圍在案，依都市更新條例暨相關子法規定以公辦都更方式辦理開發。

1.5.2 本案依「都市更新條例」及相關法令規定，採權利變換方式實施都市更新事業。

2 名詞定義及一般說明

2.1 名詞定義

本公開評選文件所用之名詞或簡稱定義如下：

2.1.1 本案：指主辦機關辦理之「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業公開評選實施者案。

2.1.2 本基地：指基隆市中正區港灣段二小段2-7地號及港灣段三小段1-11地號等2筆土地，合計面積共4,387平方公尺（約1,327.07坪）。

2.1.3 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。

2.1.4 本須知：指公開評選「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請須知及其附件。

- 2.1.5 申請人：指依公開評選文件之規定，向主辦機關申請參與本案之單一公司或合作聯盟，並依參與階段之不同，分別稱之為申請人、資格合格申請人、規格合格申請人與價格評比合格申請人、次優申請人及最優申請人。
- 2.1.6 資格合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過資格審查之申請人。
- 2.1.7 規格合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過綜合評選程序一規格審查之合格申請人。
- 2.1.8 價格評比合格申請人：依公開評選文件規定，申請參與本案，通過綜合評選程序二價格評比之合格申請人。
- 2.1.9 最優申請人：依公開評選文件規定，經綜合評選價格評比選出，優先與主辦機關議約及簽約權利之申請人。
- 2.1.10 次優申請人：依公開評選文件規定，經綜合評選價格評比選出，得遞補最優申請人權利之申請人。
- 2.1.11 中央主管機關：依都市更新條例第2條規定為內政部國土管理署。
- 2.1.12 主管機關：依都市更新條例第2條規定為基隆市政府。
- 2.1.13 主辦機關：指基隆市政府。
- 2.1.14 合作聯盟：係指由2家以上5家以內之公司為申請參與本案所組成之合作團體，其組成包括領銜公司與一般成員。
- 2.1.15 領銜公司：係指由合作聯盟之一般成員指定為領銜公司，作為申請人於各申請階段期間之全權代表。
- 2.1.16 協力廠商：指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作承諾及切結書表達倘申請人評定為最優申請人後，願成為實際協助實施者執行本案之廠商，且每一協力廠商僅得作為一申請人之協力廠商。
- 2.1.17 委託實施契約：指主辦機關就本案有關實施、興建、都市更新事業計畫等事項，與最優申請人或遞補之次優申請人簽訂之契約。
- 2.1.18 實施者：指與主辦機關簽訂委託實施契約並負責依約實施都市更新之事業機構。
- 2.1.19 都市更新事業開發建議書：係指申請人依公開評選文件規定，申請參與本案所研擬之申請文件之一。
- 2.1.20 都市更新事業計畫及權利變換計畫：指實施者依委託實施契約約定，送經基

隆市都市更新審議委員會依「都市更新條例」等相關規定審議通過並核定發布實施之都市更新事業計畫及權利變換計畫。

2.1.21 評選會：指由主辦機關依「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」成立本案之評選會。

2.2 一般說明

2.2.1 本案係依據都市更新條例第 12 條、第 13 條暨都市更新事業實施者公開評選辦法規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業。

2.2.2 期間之計算，除公開評選文件另有規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包括星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入。

2.2.3 公開評選文件為申請人提送都市更新事業開發建議書及辦理其他後續事項之依據，申請人應詳閱公開評選文件，其提送申請文件即表示已同意遵守規定之事項，不得有違反公開評選文件規定或提出任何附帶限制條件或但書。若違反公開評選文件規定部分，則視為無效。

2.2.4 申請人對公開評選文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於本案公告規定期限內依規定方式向主辦機關提出，逾期未提出者即視為同意本公開評選文件所定之內容。

2.2.5 公開評選文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，不作為解釋各條文文義之依據，章節標題如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，以條文為準。

2.2.6 公開評選文件引述或所須適用之相關法規、文件及資料，申請人應自行注意最新相關規定或洽詢相關目的事業主管機關並據以辦理，嗣後有修訂者，亦同。

2.2.7 申請人須自行負擔參與本案公開評選作業所支出之各項費用。

2.2.8 本基地由申請人自行至現場勘查，並應自行瞭解本基地實況與評估所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項。

2.2.9 本公開評選文件規範之認定或解釋如有疑義，悉依主辦機關之解釋為準。

2.2.10 本公開評選文件未盡事項，悉由主辦機關依「都市更新條例」及相關法令規定解釋及辦理。

3 申請人之義務

3.1 製作都市更新事業執行計畫書

3.1.1 申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後 15 日內，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會及主辦機關意見後修改都市更新事業開發建議書及其附件為都市更新事業執行計畫書草案提送主辦機關，經主辦機關審查後以書面通知申請人修正意見。申請人於收到主辦機關之書面通知後 30 日內，應依主辦機關意見修正後提出都市更新事業執行計畫書（包括但不限於本案規劃設計、營建計畫、管理維護計畫、權利變換及財務計畫等）予主辦機關，經主辦機關同意後，申請人應於主辦機關通知期限內簽訂委託實施契約，都市更新事業執行計畫書並納為委託實施契約之一部分。

3.2 辦理都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則

3.2.1 實施者應依委託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、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。

3.2.2 實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就主辦機關同意之都市更新事業執行計畫書內容，擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予主辦機關。

3.2.3 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）之次日起 90 日內，完成都市更新條例第 32 條及 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由基隆市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。

3.2.4 本案應委託 3 家專業估價者，並以其評估價值對主辦機關最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。

3.2.5 實施者應於建築主管機關核定之開工日起 5 年內完工並取得本案全部使用執照。

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 本案建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相關內容。

- 3.3.2 實施者應委託建築師依法負責本案建物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作。
- 3.3.3 實施者為執行本基地建物規劃、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，報經主辦機關備查後進駐工地。
- 3.3.4 實施者就本案建物應取得銀級以上之綠建築標章、銀級以上之智慧建築標章以及耐震標章；其中就主辦機關依委託實施契約第 7.1 條分回之整幢或獨棟建築物，於申請建築執照時並應符合當時政府對該類公有新建建築物建築能效規範等級。
- 3.3.5 本案建築物之結構及建材設備，不得低於簽訂委託實施契約之日所適用之「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，並符合「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」五、建材設備等級表所載內容，於都市更新及爭議處理審議會審議或報核時如有變更，應以最新規定及基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過者為準，且不得影響實施者承諾之共同負擔比率。

3.4 負擔費用

- 3.4.1 實施者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。
- 3.4.2 除委託實施契約另有約定外，符合基隆市政府規定之「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，得提列共同負擔外，其他一切費用由實施者自行負擔，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟如經核定權利變換計畫之共同負擔比率與共同負擔比率承諾書所載不同時，依委託實施契約第 4.4.8 條辦理。
- 3.4.3 除委託實施契約另有約定外，實施者應自行負擔變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用且不得納入共同負擔計算。

3.5 權益分配方式

本案實施方式為權利變換，主辦機關依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值，約定分配原則如下：

- 3.5.1 主辦機關權利：取得更新後應分配之土地及建築物。實施者就主辦機關分回建物配置應為面臨基隆市中正路且具有獨立出入口之行政辦公廳舍，並符合

申請須知附件 20「基隆市政府行政辦公大樓興建規格需求說明」之相關規格標準。

- 3.5.2 主辦機關之土地參與分配以不超過應分配價值為原則，並依應分配權利價值集中選配，倘分配整體規劃與估價應分配權利價值超過選配「基隆市政府行政辦公大樓」權值且剩餘權值尚不足選配一戶時，以領取差額價金為原則。



註：此圖面僅為初步規劃示意參考

資料來源：本案繪製

圖 4 本案開發大樓透視模擬示意圖

3.6 信託之要求

實施者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起 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，將辦理本案更新事業資金及在建工程信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項）。實施者應於信託契約簽訂後，提供副本予主辦機關備查。

3.7 第三人保障權利

本基地範圍內土地所有權人、建物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人相關權利，將依都市更新條例施行細則第 6 條及都市更新條例第 13 條等相關法規辦理。

3.8 其他

- 3.8.1 本基地依現況點交，實施者應於申報開工前，負責本基地簡易綠美化、管理維護及保全等事宜，並配合主辦機關需求作為停車場使用與負擔相關費用。

- 3.8.2 本基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。
- 3.8.3 本案雖無鄰地協調開發爭議，實施者仍應於委託實施契約簽訂之日起90日，依都市更新法規相關規定，辦理鄰地參與公辦都更意願調查，以調查相鄰接街廓土地及合法建築物所有權人參與本案都市更新之意願，調查方式包括但不限於製作辦訪清冊及記錄表、參與意願統計與說明會方式辦理等。

4 主辦機關協助事項

- 4.1 協助實施者辦理本基地之現況點交作業。
- 4.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。
- 4.3 除委託實施契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。
- 4.4 主辦機關不擔保協助事項必然成就
實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或其他任何主張。

5 釋疑徵詢、答覆及補充公告

- 5.1 申請人對本公開評選文件內容有疑義者，應於本案公告日起 30 日內（民國○年○月○日止）（時間以主辦機關收受郵戳或收文章戳認定），以書面向主辦機關請求釋疑，釋疑格式詳【附件 14】。
- 5.2 主辦機關對於申請人釋疑之請求，應於本案公告日起 60 日內（民國○年○月○日止）（以主辦機關發文之日為準），以書面統一回覆；若涉及變更或補充本公開評選文件內容者，主辦機關應另行公告，視為公開評選文件之一部分，並得視需要延長公告截止收件期限。
- 5.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案徵求程序者，主辦機關有權停止辦理，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補

充公告、釋疑回覆或停止辦理等相關訊息。

6 現場查勘及聲明事項

- 6.1 申請人負有自行赴本基地現場查勘之義務，以瞭解現場之各種環境狀況及相關法令限制條件。如有需求可連繫主辦機關（聯絡人：基隆市政府都市發展處○○○、電話 02-2420-1122 # ○），於本案公告日起 30 日內（民國○年○月○日止）至現場查勘。
- 6.2 本須知引述或所須適用之相關法規、文件及資料，申請人應自行注意最新相關規定或洽詢相關目的事業主管機關並據以辦理。嗣後有修訂者，亦同。

7 申請人資格

申請人得以單一公司或由 2 家以上 5 家以內之公司共同組成合作聯盟參與申請作業。

7.1 一般資格

7.1.1 單一公司

以單一公司方式申請者，申請人應符合下列其中一項規定：

- 7.1.1.1 依中華民國法律設立登記之本國公司且為股份有限公司。
- 7.1.1.2 依外國法律設立並存續之外國公司且在我國設立股份有限公司之分公司者。

7.1.2 合作聯盟

- 7.1.2.1 以合作聯盟方式申請者，其組成員應包含領銜公司與一般成員，並分別指明之。
- 7.1.2.2 各組領銜公司與一般成員皆應符合本須知第 7.1.1 單一公司申請之規定。
- 7.1.2.3 合作聯盟成員須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例。
- 7.1.2.4 合作聯盟成員於本案申請階段及獲選為最優申請人後，非經主辦機關書面同意，成員皆不得變更。

7.1.3 單一公司申請人不得為其他合作聯盟申請人之成員、協力廠商；合作聯盟申

請人成員不得為其他合作聯盟申請人之成員、協力廠商。

- 7.1.4 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時，應檢具「委任書」（格式詳【附件 3】），合作聯盟申請人各成員須個別簽立委任書，其相關文件始得由該受任人簽署之。合作聯盟申請人之申請事宜由領銜公司之負責人或受任人代理之，相關申請文件由該領銜公司之負責人或受任人簽署。
- 7.1.5 外國公司提出本案申請，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制。如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時，應先行取得准許參與投資之證明，始得申請。
- 7.1.6 申請人不得有政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。
- 7.1.7 申請人參與本案若受相關法令限制時，應先行依法取得准許參與投資之證明文件，始得參加申請作業。
- 7.1.8 申請人及其協力廠商於本案申請作業及委託實施契約有效期間均不得為大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商。
- 7.1.9 協力廠商之資格限制
- 7.1.9.1 須為甲級營造廠，且不得有政府採購法第 103 條第 1 項之情事。
- 7.1.9.2 申請人之協力廠商不得擔任其他申請人之成員或協力廠商。
- 7.1.9.3 協力廠商應檢具協力廠商合作承諾及切結書（格式詳【附件 9】）

7.2 財務能力

申請人應符合以下之財務能力要求：

- 7.2.1 實收資本額
- 7.2.1.1 單一公司申請人實收資本額總額不得低於新臺幣 3 億元。
- 7.2.1.2 申請人為合作聯盟者，其領銜公司之實收資本額不得低於新臺幣 1.5 億元，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 3 億元。
- 7.2.2 最近 1 年度（民國 113 年）（設立未滿 1 年者，應提供設立至本案公告時）經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表其內容合於下列規定者：
- 7.2.2.1 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之淨值（權益總額）皆不低於實收資本額總額。

7.2.2.2 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之總負債金額皆不超過淨值（權益總額）4 倍。

7.2.3 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員最近 3 年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事。但設立未滿 1 年者，應提供設立至本案公告時之無退票紀錄或重大喪失債信資料。

7.2.4 申請人如為保險業，自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定，不受本須知第 7.2.2 條規定之限制。其所提送之證明文件依「保險業資本適足性辦法」第 5 條規定應向主管機關申報合格會計師查核之資本適足率相關資料，包括但不限於資本適足率分析表、會計師內部控制制度查核表等。

7.3 開發能力

7.3.1 於本案申請截止日前 10 年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員公司曾完成住宅、商業使用（包括但不限於辦公大樓、百貨商場、餐飲設施）或符合本基地所在都市計畫允許使用項目之建築開發實績(依本須知第 8.1.2.7 條開發證明文件認定之)，累計個案建築總樓地板面積不得低於 60,000 平方公尺；如申請人為合作聯盟者，累計個案建築總樓地板面積得以各成員之實績合併計算，另建築開發實績得以協力廠商實績計入。

7.3.2 前述實績證明文件中，如同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績。

7.3.3 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均應檢具協力廠商合作承諾及切結書。

7.3.4 申請人之協力廠商於委託實施契約有效期間不得變更，如需變更者，依委託實施契約約定辦理。

8 申請應備文件及保證金

8.1 資格審查文件

8.1.1 基本文件

8.1.1.1 委任書

申請人若因參與本案申請之需要須指定受任人時，應出具委任書正本

(格式詳【附件 3】)，並加蓋申請人及負責人印鑑(申請人為外國公司，如委由受任人出席者，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證)。

8.1.1.2 申請書 (不得補件及補正)

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，申請時應提供正本，並加蓋申請人及負責人印鑑(格式詳【附件 2】)。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應簽署。

8.1.1.3 申請人承諾事項函 (不得補件及補正)

申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之(格式詳【附件 4】)。申請人為合作聯盟者，得由領銜公司及其負責人代表簽署。

8.1.1.4 查詢信用資料同意書

申請時應提供正本，由申請人及負責人簽署之(格式詳【附件 5】)。申請人為合作聯盟者，每一成員公司及其負責人均應分別簽署。

8.1.1.5 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

申請文件除本須知另有規定者外，以中文為準(非中文者，應檢附中文譯本及中文翻譯與原文書件內容相符之切結書，格式詳【附件 6】，並經公證或認證)。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，其餘申請文件均以中文譯本為準。

8.1.1.6 申請保證金繳納證明文件 (不得補件及補正)

申請人應於提出申請文件前或同時完成申請保證金之繳納，並於申請文件中提出繳納申請保證金之收據或其他證明文件，申請時應提供正本，如提出收據或其他繳款證明文件時應加蓋申請人及負責人印鑑。

8.1.1.7 合作聯盟協議及授權書 (不得補件及補正)

申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議及授權書」正本(格式詳【附件 7】)，載明各成員之分工、權利及義務等，並載明領銜公司經授權申請參與本案而作為其他全體成員之全權代表人並有權代表申請合作聯盟處理申請、評選、議約等各階段關於本案之一切事宜之意旨，尚應載明全體成員對於本案應負連帶履約責任，且應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證或認證。該協議書內容之變更及各成員之變動，須經主辦機關書面同意。但成員中有保險機構，受限於主管機關法令規定無法於協議書中約定合作聯盟應負共同連帶履行之責任者，得予以排除而

以約定之出資金額或比例分擔其履約責任，其餘組成員仍應負擔連帶履約責任。

8.1.1.8 公開評選文件領標發票影本

申請時應提供公開評選文件領標繳款發票影本，每一繳款發票僅限用於一份申請文件，買受人應為投標之單一公司申請人或合作聯盟成員之一，並以公司統一編號為準；並加註「與正本相符」之註記。

8.1.1.9 申請人提出之基本文件，並應加蓋公司大小章。

8.1.2 資格證明文件

8.1.2.1 資格證明文件之一般規定

- (1) 出具證明者為中華民國政府機關時，其所出具之證明文件無須公證或認證。
- (2) 除另有規定外，出具證明者非中華民國政府機關時，其所出具之證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證（經中華民國合格會計師簽證之財務報表、信用報告、無退票紀錄證明、經合格會計師查核之資本適足率相關資料除外）。
- (3) 出具證明者為他國政府機關、私人機構或個人時，其所出具之證明文件須檢附中譯本，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證。
- (4) 申請人檢附合法之證明文件，如有偽造或變造相關文件，經查明屬實者，如在簽訂委託實施契約前，應撤銷其資格。
- (5) 申請人提出之資格審查文件，除另有規定外，均以影本為原則，加蓋公司大小章，並加註「與正本相符」之註記。惟評選會及主辦機關得要求申請人提供文件正本以供檢核。申請人如為外國公司者，得以簽名替代印鑑章。

8.1.2.2 法人資格證明文件

申請人應檢附足以證明依法設立存續之證明。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

- (1) 本須知第 7.1.1.1 條之申請人應提出由公司登記主管機關於本案公告日期後核發之最新公司設立（變更）登記事項表抄錄本，並加蓋申請人及負責人印鑑。
- (2) 本須知第 7.1.1.2 條之申請人應提出得證明公司合法組織存續營業之任何

文書，例如公司登記證明書影本、其他特許執照影本、主管官署證明或許可函等。

- (3) 本案申請人如為保險業者，應依保險法相關規定取得主管機關金融監督管理委員會核准並檢具主管機關核准文件或函文之證明影本。

8.1.2.3 信用紀錄

申請人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具無不良授信信用紀錄之信用報告正本，信用報告查詢日期應為本案公告日期以後。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件。

8.1.2.4 無退票證明

- (1) 申請人應提出票據交換機構或金融機構所出具其等非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單正本，無退票紀錄證明查詢日期應為本案公告日期以後。
- (2) 申請人所提出之查覆單正本，如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。

8.1.2.5 納稅證明

申請人應檢附下列納稅證明或相同期間無違章欠稅證明，以證明無欠稅。申請人為合作聯盟者，每一成員公司均應提出相關證明文件

- (1) 最近一期「營業稅繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申報書」收執聯。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。
- (2) 最近一期「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。新設立且未屆第一期營利事業所得稅繳納期限者，得以營業稅稅捐稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。
- (3) 前 2 日之營業稅或營利事業所得稅之納稅證明，得以稅捐稽徵主管機關核發相同期間之無違章欠稅證明文件代之，惟查詢日期應於本案公告日期之後。

8.1.2.6 財務能力資格證明文件

申請人（單一公司申請人及合作聯盟每一成員公司）應提出前一會計年度或最近一年度，經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表正本或影本；公司設立未滿一會計年度之公司，應提送自公司設立至本案公告當日時，經我國合格會計師查核簽證全部財務報告及其所附報表正本或影本。本段用語中：

- (1) 「前一會計年度」：係指本案公告時之前一商業會計年度（自該年度 1 月 1 日至 12 月 31 日）。
- (2) 「最近一年度」：係指以本案公告時（不含公告當月）為準，往前追溯一曆年。用於前一商業會計年度之年度財務報告未及簽證或審定時使用。
- (3) 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。
- (4) 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（包括附註、說明及全部報告內容），並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明正本或影本。

8.1.2.7 開發能力證明文件及開發實績彙整表

申請人應以下列開發能力證明文件之任一種，證明其具備本須知第 7.3.1 條之開發能力實績資格（包括但不限於申請人合併財報中子公司、關聯企業之實績證明文件），並填載開發實績彙總表（格式詳【附件 8】）

- (1) 投資或開發經驗：申請人曾擔任起造人者，應提出申請人為起造人之建造執照或使用執照影本證明，如有融資信託，應提供信託契約；皆須註明與正本相符，以及加蓋公司印鑑大小章。
- (2) 經營或承攬經驗：申請人曾為承造人者，應提出委任或承攬契約書影本證明、公共工程結算驗收證明書，並須註明與正本相符，及「已完成受委託或承攬建物總樓地板面積○○○平方公尺」（上述數字由申請人自行填寫）字樣，以及加蓋申請人公司印鑑大小章。合作聯盟應由領銜公司及其負責辦理開發、興建之成員分別依照前開方式填寫並加蓋公司印鑑大小章。
- (3) 申請人如以協力廠商實績計入開發能力者，應由該協力廠商提出上開(1)或(2)之證明文件之合作承諾及切結書（格式詳【附件 9】）

8.1.2.8 共同負擔比率承諾書（不得補件及補正）

- (1) 由申請人簽署之共同負擔比率承諾書正本（格式詳【附件 10】）。

(2) 申請人於共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率若高於○%之公告底價比率者，該申請人不得作為最優或次優申請人。

8.1.3 申請人為非本國公司之特殊規定

申請人如為外國公司而無法提出本須知第 8.1.2.3 至第 8.1.2.6 條之文件時，應以 PricewaterhouseCoopers、Deloitte、Ernst & Young、KPMG 四大會計師事務所簽證之最近 1 年度(設立未滿 1 年者，應提供設立至本案公告時)財務報告取代，且該報告應由上述四大會計師事務所於我國之會員所或聯盟所會計師予以確認並翻成中文。

8.2 綜合評選文件

8.2.1 都市更新事業開發建議書

8.2.1.1 頁數及格式規定

申請人應撰寫並提送「都市更新事業開發建議書」，總頁數以 120 頁為限(包括摘要、內容、圖表，但不包括封面、封底、目錄、各章隔頁紙及附件)。都市更新事業開發建議書由左邊裝訂成冊，並以 A4 紙張格式、中文橫式書寫，相關圖表得以 A3 紙張製作，惟裝訂時須內摺成 A4 大小；封面應註明申請人名稱、本案名稱及提出日期)。

8.2.1.2 內容章節

申請人應依本案公開評選文件、都市更新條例及其相關法令、本案基地所屬之都市計畫等規定，就本基地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業開發建議書。除相關法令另有規定外，至少應包括但不限於下列章節：

8.2.1.2.1 摘要

8.2.1.2.2 申請人團隊組織及實績

- (1) 申請人(單一公司或合作聯盟組成員)之公司背景、商譽、財務及經營狀況。
- (2) 申請人(單一公司或合作聯盟組成員)、協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域曾參與案件實績。
- (3) 簽約主體之原公司或專案公司，應述公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工等。

8.2.1.2.3 整體開發構想

- (1) 開發構想：整體發展構想、開發規模與量體規劃、空間配置（含與周邊既有建築物及公共空間之關係、主辦機關分回建物與其他建築物之關係）以及主辦機關分回建物之建築規劃構想等地標或亮點建築構想。
- (2) 規劃設計概要：建築設計概念、使用種類及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。
- (3) 容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如無障礙環境、耐震標章、開放空間等。
- (4) 周邊交通及動線計畫：人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃。
- (5) 綠建築及智慧建築計畫（參照本須知第 3.3.4 條）
- (6) 景觀植栽設計構想
- (7) 施工及品質管理計畫：施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫。
- (8) 其他方案與構想：申請人可依需求提出其他設計方案或建築構想（如響應 2050 淨零排碳路徑政策等永續開發構想）。

8.2.1.2.4 管理維護計畫

- (1) 整體經營與管理維護構想：申請人擬引進之產品規劃內容，如住宅、辦公室、商業設施，提出經營與管理維護方式構想說明，如低樓層商業設施營運構想。
- (2) 設施管理維護計畫（含保固計畫）：土地所有權人及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等。

8.2.1.2.5 權利變換與財務計畫

- (1) 共同負擔費用預估
- (2) 更新後價值預估
- (3) 分配及選配原則（含共同負擔比率）

- (4) 模擬分配方案
- (5) 未達最小分配面積單元之處理方式
- (6) 財務基本假設參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）。
- (7) 開發經費預估：包括不限於工程費用、實施者須自行負擔費用等。本案公共藝術費用於評選時以「不納入共同負擔項目」為原則，惟未來依都市更新及爭議處理審議會審核結果為主。
- (8) 營運收支預估：包括分年收入、分年支出等。
- (9) 分年現金流量表
- (10) 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融機構融資意願書。
- (11) 投資效益分析：例如：淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、回收年期。

8.2.1.2.6 承諾回饋及企業社會責任

承諾或回饋土地所有權人之事項或其他創意使用構想及其他創意使用（如有助於推動本案實施、敦親睦鄰構想、提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫等）、基地周邊景觀改善計畫、企業社會責任等。

申請人所提承諾或回饋事項應納入委託實施契約，除須具體說明執行時間點及執行方式外，並一併提出該事項因故無法執行時，應折繳予主辦機關或相關單位之對應金額及給付之期限。

8.2.1.2.7 申請人另應提供「都市更新事業計畫建議書與權利變換計畫建議書」作為「都市更新事業開發建議書」之附件。

8.2.2 申請人應提供都市更新事業開發建議書 15 份及全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔），除份數不足或光碟無法讀取外，不得補件及補正。

8.2.3 「共同負擔比率承諾書」與「都市更新事業開發建議書」（含附件）之內容不一致者，應以「共同負擔比率承諾書」所載為準。

8.3 申請保證金

8.3.1 申請保證金之繳交時機及金額

新臺幣 3,000 萬元整，申請人應於提送申請文件前完成繳納。

8.3.2 申請保證金之繳交方式

8.3.2.1 申請人得以下列方式擇一繳交申請保證金

- (1) 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，並以「基隆市政府」為受款人。
- (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，並加註「禁止背書轉讓」。
- (3) 採匯款方式時，存入下列帳戶：

收款銀行及分行名稱：○○銀行(銀行代碼：○○○)○○分行

帳戶名稱：基隆市政府

收款帳號：○○○○○○○

- (4) 本國銀行出具連帶保證書（格式參見【附件 11】），應記載「基隆市政府」為被保證人。其有效期間自保證書簽發日起 12 個月止。
- (5) 設定質權之金融機構定期存款單（格式參見【附件 12】），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之物之存款債權行使抵銷權。

8.3.2.2 以金融機構簽發之本票、支票或保付支票繳納，或以郵政匯票繳納者，應為即期。以金融機構設定質權之定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書繳納者，其格式應符合中央目的事業主管機關之規定。相關支票、本票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單、銀行出具之書面連帶保證書等應附於申請文件。

8.3.2.3 如以匯款方式繳納者，應於提送申請案件前，將全額申請保證金匯至指定帳戶，並將匯款證明附於申請文件。

8.3.3 申請保證金之發還

8.3.3.1 發還規定

- (1) 本須知另有規定者外，就不合格之申請人，或未獲評選會評選為最優/次優申請人，主辦機關應於評選會作成前述決定後 30 日內無息發還申請保證金。
- (2) 最優申請人已繳交履約保證金並完成簽約程序後，無息發還申請保證金。但以申請保證金轉為履約保證金之一部分者，不在此限。
- (3) 主辦機關與最優申請人完成委託實施契約簽訂後 30 日內，無息發還

次優申請人之申請保證金。

8.3.3.2 發還方式

辦理申請保證金領回時，得委任受任人出具委任書辦理，申請保證金發還時，按下列方式辦理：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 以銀行之書面連帶保證書繳納者，發還原繳納人。

8.3.4 申請保證金之沒收

申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。

- 8.3.4.1 申請人以偽造、變造之文件申請者。
- 8.3.4.2 申請人另行借用或冒用他人名義或證件申請者。
- 8.3.4.3 申請人提送之證明文件經查證與事實不符，致影響評選結果者。
- 8.3.4.4 申請人撤回申請者。
- 8.3.4.5 申請人違反本須知及補充文件規定，經評選會認定情節重大者。
- 8.3.4.6 以違反法令之行為，擬使申請人或其他第三人獲得本案之最優申請人或次優申請人之資格者。
- 8.3.4.7 歸責於申請人之事由，致獲選為本案最優申請人或次優申請人取得遞補資格後，未於指定期限內辦理簽約或其他相關事宜者。
- 8.3.4.8 未依規定繳足本案之履約保證金。
- 8.3.4.9 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發生。
- 8.3.4.10 經主辦機關認定有影響本案評選公平之違反法令行為者。

8.4 申請文件之返還

申請人申請本案所提送之文件資料及都市更新事業開發建議書，不論評選結果，均不退還。

8.5 申請方式及受理時間

- 8.5.1 本案公告時間自民國○年○月○日至○年○月○日止。
- 8.5.2 本案公開評選文件自民國○年○月○日開始販售至民國○年○月○日止（週一至週五，上午○時至○時、下午○時至○時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），販售地點為：基隆市中正區義一路1號○樓，繳納工本費新臺幣○元整後，再憑繳款收據領取公開評選文件。
- 8.5.3 申請人應依公開評選文件規定提出文件資料及都市更新事業開發建議書，密封後提出申請，並應於○年○月○日下午 5 時前，以掛號郵寄、快遞或專人送達至主辦機關（地址：基隆市義一路 1 號收發室），時間以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定。
- 8.5.4 申請人提送申請書件有缺漏時，應依下列規定補正：
- 8.5.4.1 申請人應於接獲主辦機關書面補正通知後，依通知期限將補正資料掛號郵寄或自行送達上述地址，提送補正書件日期以主辦機關收文郵戳或收文章戳認定，逾期不予受理，補正以二次為限。
- 8.5.4.2 申請人對未通知補正之書件不得補正或要求更換，主辦機關審查時仍以原提送者為準，非通知補正者不予採用，申請人對已送達之補正書件亦不得要求抽換。

8.6 申請文件提送形式

- 8.6.1 基本文件（詳本須知第 8.1 條）正本應合併密封為一袋並於封面註明「基本文件套封」（詳【附件 15】）。申請人之資格證明文件（詳本須知第 8.1.2 條）正（影）本應合併密封為一袋並於封面註明「資格證明文件套封」（詳【附件 16】）。
- 8.6.2 共同負擔比率承諾書應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之「共同負擔比率承諾書套封」（詳【附件 17】）並予密封。
- 8.6.3 都市更新事業開發建議書應每份分別裝訂，併同都市更新事業開發建議書全部內容 PDF 檔光碟片乙份（含財務計畫及權利變換計畫 Excel 檔）及第 8.6.1、8.6.2 條之套封裝箱密封，並於外箱黏貼「申請文件套封」（詳【附件 18】）。
- 8.6.4 除上述規定外，申請人應依照申請文件檢核表（詳【附件 1】），自行檢查申請文件之提送及封裝方式是否均已符合本須知所定之要求，申請文件檢核表

並應裝入「申請文件套封」。

9 評選作業

- 9.1 本案有一家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，則進行後續評選。
- 9.2 本案詳細評選方式請詳見【附件 19】「評選作業須知」。

10 議約及簽約

除有下列所定情形外，主辦機關應依據本公開評選文件、本案都市更新事業開發建議書、綜合評選結果辦理議約及簽約。

10.1 議約原則

除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本公開評選文件之委託實施契約（草案）辦理簽約：

- 10.1.1 公開評選文件內容誤寫、誤繕或其他類此之明顯錯誤。
- 10.1.2 公開評選文件文字或語意不清。
- 10.1.3 本案公告後及雙方簽約前發生非公告時所得預料之情事變更，致依原公開評選文件內容簽定委託實施契約顯失公平者
- 10.1.4 公開評選文件不符公共利益或公平合理之原則。
- 10.1.5 經雙方合意且有助於委託實施契約之履行。
- 10.1.6 申請人於評選會中所為之承諾事項。

10.2 議約期限

申請人應於主辦機關通知為最優申請人或次優申請人取得遞補資格後次日起 30 日內與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。最優申請人如未於規定時間完成議約手續者，主辦機關得訂定期限，通知最優申請人並於所訂期限內完成，但因主辦機關事由展延議約期間者，不在此限。

10.3 簽約前應完成事項

- 10.3.1 最優申請人為單一公司者，應以原申請公司與主辦機關簽訂委託實施契約，並組成專案小組，並提出配合執行本案成立之專案小組之架構、業務分工、人力、設立獨立銀行帳戶、獨立設帳，以區分本案之營運。
- 10.3.2 最優申請人為合作聯盟者，應於簽約前依法完成專案公司之設立登記。

10.3.3 都市更新事業執行計畫書之提出：

最優申請人應依本須知第 3.1.1 條提出「都市更新事業執行計畫書」，經主辦機關同意後依通知期限辦理辦理簽約。都市更新事業執行計畫書並納為委託實施契約之一部分。前開期限除經主辦機關同意延展外，逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收申請保證金之全部，並得決定是否通知次優申請人遞補。如無次優申請人或經決定不由次優申請人遞補者，主辦機關得重新公告接受申請。但無法完成係不可歸責於申請人者，主辦機關得與申請人協議延長期間。

10.3.4 履約保證金繳納

最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，應於委託實施契約簽約前繳交新臺幣 1 億元之履約保證金予主辦機關。繳交方式及相關約定應依委託實施契約第 17 章之約定內容辦理。

10.4 簽約主體

10.4.1 最優申請人為單一公司申請人者，應以原申請公司作為與主辦機關簽署委託實施契約之主體。

10.4.2 最優申請人為合作聯盟者，應以依中華民國法律新設立專案公司之方式簽署委託實施契約。合作聯盟申請人應依中華民國相關法令規定新設專案公司，並應以合作聯盟申請人所有成員（含領銜公司與一般成員）為新設專案公司之發起人，且合併認足第一次發行股份總數之百分之百，其實收資本額自公司設立登記時至委託實施契約期間屆滿時止，應維持高於新臺幣 3 億元。但若合作聯盟於合作聯盟協議書載明各成員與專案公司對本案負連帶賠償及履約責任，則專案公司資本額不受前開新臺幣 3 億元之限制。

10.4.3 本須知第 10.4.2 條之領銜公司對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持高於該專案公司實收資本額之百分之五十一；各一般成員分別對該專案公司之持股比例，於興建期間應維持不低於該專案公司實收資本額之百分之十。

10.4.4 申請人如為受有法定營業範圍或投資範圍限制之公司，簽約時亦須符合法律規定或取得該管主管機關之核准，如保險業者應經金融監督管理委員會核准後辦理。

10.5 簽約期限

10.5.1 最優申請人於接獲主辦機關通知完成議約次日起 30 日內與主辦機關簽訂委託實施契約。如有不可歸責最優申請人之事由，主辦機關得適度予以展延。

- 10.5.2 除經主辦機關同意展期外，最優申請人如未於期限內簽約，視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格，主辦機關得沒收最優申請人所繳申請保證金之全部，並得決定是否由次優申請人遞補進行議約及簽約作業，如無次優申請人或決定不由次優申請人遞補時，主辦機關得重新公告接受申請。

10.6 遞補簽約

- 10.6.1 次優申請人於接獲遞補之通知後，以次優申請人申請時所提出之申請文件內容與評選會會議紀錄所載之條件，取得遞補資格，並依本須知相關規定完成議約及簽約事宜。
- 10.6.2 如次優申請人不願依其原提出之申請文件內容等承作，或其他可歸責於次優申請人之因素致無法於期限內與主辦機關完成簽約時，主辦機關得宣布廢標、重新公告。
- 10.6.3 簽約前，主辦機關若因法令規定或政策變更不續辦本案時，主辦機關應以書面通知各申請人，且不補償所有因參與本案公開評選程序之準備費用。
- 10.6.4 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經判斷或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司解除委託實施契約，且不補償專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。

附件1 申請文件檢核表

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
資格審查 (基本文件套封)	1	申請書 (不得補件及補正)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	合併密封為一袋封面註明「基本文件」
	2	委任書	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	3	申請人承諾事項函 (不得補件及補正)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	4	查詢信用資料同意書	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	5	中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 (無則免附)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	6	申請保證金繳納證明文件 (不得補件及補正)	繳納申請保證金之收據或其他證明文件	正本1份	
	7	合作聯盟授權及協議書 (無則免附, 不得補件及補正)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
	8	公開評選文件領標發票	(申請人逕依規定提供)	影本1份	
資格審查 (資格證明文件套封)	9	法人資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	合併密封為一袋封面註明「資格證明文件」
	10	信用紀錄	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	11	無退票證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	12	納稅證明	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	13	財務能力資格證明文件	(申請人逕依規定提供)	正本或影本1份	
	14	開發能力證明文件	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本或影本1份	
	15	協力廠商合作承諾及切結書 (無則免附)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	
共同負擔比率承諾書	16	共同負擔比率承諾書 (不得補件及補正)	請使用本須知文件所提供之格式另行繕打。	正本1份	單獨封裝封面註明「共同負擔比率承

階段	項目	申請時應提出之文件	內容說明	份數	封裝方式
					諾書」
綜合 評選	17	都市更新事業計畫建議書及附件 (除份數不足或光碟無法讀取外，不得補件及補正)	申請人逕依規定數量提供	紙本15份 及電子檔 案光碟一 份	連同「基本文件」、「資格證明文件」、「共同負擔比率承諾書」套裝封併同裝箱密封

備註：申請文件項目1、4、5、9~13合作聯盟各成員公司均應提送

附件2 申請書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業

公開評選實施者案

申請書

受文者：基隆市政府

主旨：為參與「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說明：

- 一、依據基隆市政府（以下簡稱主辦機關）○年○月○日公告「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件暨其附件及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人保證參與申請之成員及其協力廠商，均非屬「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」之大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商；本申請人股權狀況如經主管機關認定或自行變動為陸資時，本申請人同意主辦機關得沒收本申請人所繳納之申請保證金全部。
- 四、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之方法暨程序，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。本申請人同意主辦機關、評選會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。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會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主張或訴求。
- 五、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；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。
- 六、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 七、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。主辦機關及評選會或其人員，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，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因素因訴訟、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（包含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）。

八、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、補正或為其他變更行為。

九、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、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

(一)資格審查文件（分成基本文件套封及資格證明文件套封），其中包含：

- 1.委任書（逕依規定提供，無則免附）。
- 2.申請人承諾事項函。
- 3.查詢信用資料同意書。
- 4.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）。
- 5.申請保證金繳納證明文件。
- 6.合作聯盟協議及授權書（申請人為合作聯盟者應出具）。
- 7.公開評選文件領標發票。
- 8.法人資格證明文件。
- 9.申請人信用紀錄。
- 10.申請人無退票證明。
- 11.納稅證明。
- 12.財務能力資格證明文件。
- 13.開發能力證明文件。
- 14.協力廠商合作承諾及切結書。

(二)都市更新事業開發建議書及其相關附件

(三)共同負擔比率承諾書（共同負擔比率承諾書套封）。

十一、本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，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(單一公司申請人/合作聯盟申請人各成員)

公司名稱：○○○（公司印章）

地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

電話號碼：○○○○○○○

傳真號碼：○○○○○○○

代表人姓名：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○

聯絡人姓名：○○○

職稱：○○○

電話號碼：○○○○○○○

傳真號碼：○○○○○○○

電子郵件：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

公開評選實施者案

附件3 委任書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業

公開評選實施者案

委任書

申請人○○○（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）為參加基隆市政府（主辦機關）「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」，茲委任下列受任人全權代理申請人參與公開評選及相關事宜，該受任人資料如下：

受任人姓名：○○○

身分證字號：○○○

委任人（即申請人）○○○

名稱：○○○ 印章：

代表人姓名：○○○印章：

注意事項：申請人代表人或受任人參與公開評選及相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

- 1.申請人若由代表人出席，應出示身分證明文件，無須出示委任書，參與上開作業時，得以簽名代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
- 2.申請人若委由受任人出席，則應填寫並出示本委任書及身分證明文件，參與上開作業時，得以簽名（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及代表人印章確認。
- 3.申請人為外國公司，如委由受任人出席者，本委任書應經該國公證機構及中華民國駐外機構認證；受任人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件4 申請人承諾事項函

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

申請人承諾事項函

- 一、本申請人已審閱基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」公開評選文件之申請須知，及公開評選公告期間主辦機關公布有關申請須知內容之解釋與補充。
- 二、申請人願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此進行投資、開發：
 - (一) 本案規劃設計內容必須符合都市計畫書及相關法令規定。
 - (二) 承諾依共同負擔比率承諾書所載，履行更新後對土地所有權人分配房地之義務，並將符合本案公開評選文件規定之分配方式，載入權利變換計畫。
 - (三) 承諾參與本案申請及履行委託實施契約期間之所有團隊成員及其協力廠商，均非屬「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區之營利事業在臺設立分公司或辦事處許可辦法」之大陸地區廠商、第三地區含陸資成分廠商或在臺陸資廠商。」
- 三、其他有利都市更新事業進行事項。

_____；

_____。

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

公司地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件5 查詢信用資料同意書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

查詢信用資料同意書

立同意書人申請參與基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業公開評選實施者案之審核，茲同意如有為評估立同意書人是否符合公開評選文件要求之需要時，同意主辦機關及其授權人員得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申請人之交易信用資訊，或向關係人或有關單位查詢本申請人之交易信用資訊，或向關係人或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

基隆市政府

立同意書人（單一公司申請人/合作聯盟申請人各成員）

公司名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

公司地址：○○○○○○○

統一編號：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件6 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

具切結書人_____（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）承諾所
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，
概由立切結書人負責，並賠償主辦機關因此所受之一切損失，特立此切結書為憑。

此致

基隆市政府

具切結書人：○○○（公司印章）

公司地址：○○○

統一編號：○○○○○○○

代表人：○○○（公司代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○

備註：本切結書應經公證或認證。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件7 合作聯盟協議及授權書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業 公開評選實施者案

合作聯盟協議及授權書

立協議書人_____（公司名稱）、_____（公司名稱）、_____（公司名稱）同意共同組成_____【合作聯盟申請人名稱】（以下簡稱本合作聯盟），為共同合作參與基隆市政府（以下簡稱「主辦機關」）「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（以下簡稱本案）之評選，茲願意於本合作聯盟獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，籌組專案公司，辦理後續籌辦、開發、規劃設計、興建等相關工作，共同協議之內容如下：

一、本合作聯盟同意授權_____（合作聯盟申請人領銜公司名稱）為本合作聯盟之領銜公司並作為各成員之全權代表人，有權代表本合作聯盟處理申請參與本案評選及一切相關事宜（包括但不限於申請、評選、議約及各階段關於一切與本案有關之事宜）。任何由領銜公司具名代表本合作聯盟之行為，均視為本合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，與對本合作聯盟所有成員之通知具同等效力。

二、各立協議書人承諾對於本案申請及審核程序，如依都市更新條例第14條第1項及都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則相關規定提出異議時，應由領銜公司代表合作聯盟所有成員向主辦機關提出，其餘成員不得另行提出異議。

三、各立協議書人之分工、權利義務及出資比例：

_____（即領銜公司）；

_____；

_____。

（請依實際協議內容填載）

四、籌組專案公司與責任

立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。立協議書人並承諾於專案公司成立後，各立協議書人應符合本案契約之要求。

五、通知

立協議書人同意由領銜公司為本合作聯盟之代表，並以領銜公司之代表人為代表

人，負責與主辦機關意見之聯繫，任何由領銜公司具名代表合作聯盟之行為，均視為合作聯盟全體之行為。主辦機關對領銜公司之通知，其效力及於合作聯盟之所有成員。

六、本協議書之有效期間

本協議書自各成員之代表人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其代表人之印鑑章並經公證或認證後生效，持續至主辦機關通知本合作聯盟非為本案最優申請人，亦非本案次優申請人時，本協議書即行終止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽訂實施契約之日止，本協議書即行終止。

此致

基隆市政府

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）

領銜公司名稱：○○○（公司印章）

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○（代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○○○○○

公司名稱：○○○（公司印章）

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○

代表人：○○○（代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

公司名稱：○○○（公司印章）

公司地址：○○○○○○○

公司統一編號：○○○○○○○

代表人：○○○（代表人印章）

戶籍地址：○○○○○○○

身分證字號：○○○○○○○

電話/傳真號碼：○○○

備註：

- 1.本協議書應由合作聯盟全體成員共同簽署，並辦理公證或認證。
- 2.本協議書表內合作聯盟成員欄位如不敷使用，請自行製作填載。
- 3.本協議書所列項目，為本案申請須知所規定之必要記載項目，請依規定覈實議定。

4.合作聯盟如有其他協議，請覈實填載。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

公開評選實施者案

附件8 開發實績彙總表

基隆市政府
「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業
公開評選實施者案

開發實績彙總表

申請人：○○○

設立日期：

本案申請截止日前8年內曾完成之建築開發實績—建築總樓地板面積

項次	起造人或承造人名稱	使用執照號碼	建築物使用類組	總樓地板面積(m ²)
總計				

說明：

1. 開發能力資格內容，請詳本須知第7.3條。
2. 開發能力證明文件之規定詳本須知第8.1.2.7條。

附件9 協力廠商合作承諾及切結書

基隆市政府
「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業
公開評選實施者案

協力廠商合作承諾及切結書（公司組織／自然人）

- 1.立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），係依中華民國法律籌組設立且現仍合法存續之公司，統一編號為○○○○○○○，設址於○○○。（協力廠商如為自然人請填載下列格式：立承諾及切結書人○○○（以下簡稱立書人），身份證號碼○○○
○○○/（非中華民國人民）護照號碼○○○○○○○，戶籍地／居所地○○○。）立書人茲為○○○（申請人名稱）申請基隆市政府辦理之「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案）事宜，願於○○○
○（申請人或合作聯盟申請人名稱）成為最優申請人並與基隆市政府簽訂本案實施契約後，就○○○（協力事項）協助○○○（申請人名稱）履約，並就其協力履行部分，與申請人連帶負瑕疵擔保責任。
- 2.立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間基隆市政府公佈之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並承諾遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 3.本承諾及切結書所填資料全部屬實，若有不實，立書人願自行負責。

立書人

名稱：○○○（公司印章）

代表人：○○○（公司代表人印章）

姓名：○○○（簽章）

電話：○○○

地址：○○○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件10 共同負擔比率承諾書

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業
公開評選實施者案

共同負擔比率承諾書

- 一、本申請人承諾已經審閱基隆市政府（以下簡稱「主辦機關」）「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」公開評選實施者案公開評選文件，及公告期間主辦機關公布之有關申請須知文件內容之解釋、補充或修正。
- 二、本申請人確認同意接受主辦機關前開公開評選文件暨其解釋、補充或修正之規定，並根據上述規定，提出本件共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照公開評選文件規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：
共同負擔比率百分之〇〇點〇，並依該比例保障公有土地管理機關及私有土地所有權人至少應分回更新後房地及車位價值。

【註：本案共同負擔比率不得高於百分之〇〇點〇（〇〇.〇%）。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比例，則不得成為最優或次優申請人；申請人所提之「都市更新事業計畫建議書」所載共同負擔比率與本承諾書上記載不一致者，應以本承諾書上所載為準。】

審查單位：不高於公告比例

高於公告比例

申請人(單一公司申請人或合作聯盟領銜公司)

申請人名稱：〇〇〇

(公司印章)

申請人統一編號：〇〇〇〇〇〇

申請人地址：〇〇〇〇〇〇

申請人代表人姓名：〇〇〇

(公司代表人印章)

申請人代表人身分證字號：〇〇〇〇〇〇

申請人代表人戶籍地址：〇〇〇〇〇〇

備註：

- 1.申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）或數字（0、1、2、3等）逐位填寫至小數點以下第一位，且不能塗改，不得漏寫或書寫其他文字符號，否則承諾書無效。
- 2.本共同負擔比率承諾書須於申請時一併提出，且應單獨加以套封。
- 3.申請人倘經評審獲選為最優申請人或取得遞補資格之次優申請人，本共同負擔比率承諾書將納入實施契約內，申請人並無異議。
- 4.申請人請加蓋公司大小章，否則共同負擔比率承諾書無效。
- 5.惟如經核定權利變換計畫之共同負擔比率與本承諾書所載不同時，申請人承諾依實施契約第4.4.8條約定辦理。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件11 本國銀行出具之申請保證金連帶保證書

基隆市政府
「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

申請保證金連帶保證書

- 一、立連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行（以下簡稱「本行」）茲因申請人○○○參與基隆市政府（以下簡稱「主辦機關」）參與「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」（下稱本案），依本案公開評選文件申請須知規定，應向基隆市政府繳納申請保證金新臺幣3,000萬元整（下稱保證總額），該申請保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、主辦機關依本案公開評選文件認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經基隆市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依主辦機關書面通知所載金額無條件如數撥付至主辦機關帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣基隆地方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十二個月止（至民國○年○月○日止）。
- 五、本保證書正本壹式貳份，由主辦機關及本行各執壹份，副本壹份由申請人存執。
- 六、本保證書由本行負責人或代表人簽署，加蓋本行印信或經理職章後生效。

連帶保證銀行：（請加蓋印章）

地 址：

電 話：

負責人或代表人：（請加蓋印章）

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件13 定期存款單質權設定覆函

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○年○月○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業公開評選實施者案」之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○年○月○日字號○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）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（機構）領取。

此致

基隆市政府（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印章）

地址：

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	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14 申請釋疑表格

基隆市政府
「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

申請釋疑表格

申請人名稱：

項次	文件標的	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議
1				一、 (一) 1. (1)
2				一、 (一) 1. (1)
3				一、 (一) 1. (1)
...				

註：1. 本表若不敷使用，請自行影印。

2. 「文件標的」應註明係需求說明書、申請須知或實施契約(草案)等，「文件頁次」應註明頁碼。

附件15 基本文件套封

案名	基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」公開評選實施者案
----	---

基本文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入基本文件。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟領銜公司）（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：（公司代表人印章）

附件16 資格證明文件套封

案名	基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」公開評選實施者案
----	---

資格證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟領銜公司）（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：（公司代表人印章）

附件17 共同負擔比率承諾書套封

案名	基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」公開評選實施者案
----	---

共同負擔比率承諾書套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入共同負擔比率承諾書。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟領銜公司）（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：（公司代表人印章）

附件18 申請文件套封

案名：基隆市政府「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」公開評選實施者案

寄件人：申請人名稱：（單一公司申請人或合作聯盟領銜公司）（公司印章）

申請人地址：

申請人電話：

代表人名稱：（公司代表人印章）

聯絡人及電話：

收件人：基隆市政府收

寄達或送達申請文件地址：基隆市中正區義一路1號○樓

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請文件檢核表、基本文件套封、資格證明文件套封、共同負擔比率承諾書套封及都市更新事業開發建議書乙式15份及電子檔案光碟1份。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案公開評選文件申請須知第8.5條規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

附件19 評選作業須知

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

評選作業須知（草案）

1 評選組織

1.1 評選會

基隆市政府（以下簡稱主辦機關）為「基隆市中正區港灣段二小段 2-7 地號等 2 筆土地都市更新事業」公開評選實施者案（以下簡稱「本案」），為期公平、公正、公開評選，依「都市更新條例」第 13 條第 1 項及「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」，成立本案之評選會。

1.1.1 成員

1.1.1.1 委員：評選會設置委員 9 人。

1.1.1.2 其中一人為召集人，由主辦機關首長或其指派人員兼任，一人為副召集人，由主辦機關首長指派人員兼任，其餘委員，由主辦機關就下列人員聘任之，其中（2）、（3）人數不得少於二分之一，且任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

（1）主管業務及有關機關之代表。

（2）具有都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財務、土地開發、估價、地政或其他相關專門學識經驗之專家學者。

（3）關注都市更新事物之民間相關團體代表或熱心公益人士。

1.1.2 成立與解散

評選會應於公告徵求實施者之前成立，並於完成評選事宜且無待處理事項後解散。

1.1.3 評選會之任務

1.1.3.1 訂定或評定申請案件之評選項目、評選基準及評定方式。

1.1.3.2 辦理申請案件之綜合評選。

1.1.3.3 協助主辦機關解釋與評選項目、評選基準、過程及結果有關之事項。

1.1.4 召集與出席會議

- 1.1.4.1 評選會會議由召集人召集之，並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人代理之。召集人與副召集人均不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
- 1.1.4.2 評選委員出席評選會會議應全程參與，避免遲到早退，並應親自為之，不得代理。
- 1.1.4.3 評選會會議應有委員總額二分之一以上出席，且至少五人以上之出席，始得開會；其決議以出席委員過半數之同意行之。且出席委員中之外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數之二分之一。
- 1.1.4.4 評選會會議表決時，主席得命評選會以外之人員退席。惟工作小組成員得全程出席會議。
- 1.1.4.5 評選會委員應依法令規定公正辦理評選事宜，若有下列情形時應自行迴避：
- (1) 評選會委員就申請案件涉及本人或其配偶、前配偶、四等親內之血親或三等親內之姻親或曾有此關係者，或同財共居親屬之利益者，應即迴避。
 - (2) 評選會委員本人或其配偶、前配偶與申請案件之申請人或其負責人間現有或三年內曾有僱傭、委任或代理關係者，應即迴避。
 - (3) 委員認為本人或主辦機關認其有不能公正執行職務之虞者。
 - (4) 有其他具體事證，足認其有不能公正執行職務之虞者。
- 1.1.4.6 評選委員應依法令規定公正辦理評選事宜，且不得下列行為：
- (1) 利用評選關係要求期約或收受賄賂、回扣、餽贈、優惠交易或其他不正利益。
 - (2) 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、洽遊或其他類似情形之免費或優惠招待。但主辦機關安排之必要食宿、交通，不在此限。
 - (3) 洩漏應保守秘密之評選資訊。
 - (4) 利用評選關係營私舞弊。
 - (5) 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
 - (6) 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。

(7)利用評選關係媒介他人至申請人處所任職、升職、調職或為其他人事請託。

(8)利用評選關係與申請人有借貸或非經公開交易之投資關係。

(9)利用評選關係從事或接受請託或關說。

(10)從事其他足以影響評選委員尊嚴或使一般人認其有不能公正執行評選事務或活動。

1.1.4.7 評選會委員有第 1.1.4.5、1.1.4.6 條之情形者，應主動向主辦機關辭職，未主動辭職者，主辦機關應予解聘。評選會委員因此或其他原因不能繼續擔任委員，致委員人數未達本評選作業須知第 1.1.1.條規定者，主辦機關應另行遴選委員補足之。

1.1.5 評選委員自接獲本案評選有關之資料之時起，不得就本案自行或協助其他申請人提出申請、作為申請人之協力廠商或擔任工作成員；其有違反者，該申請人不得評定為最優申請人或次優申請人。

1.2 工作小組

主辦機關應於評選會成立時，一併成立工作小組，協助評選會辦理與評選有關之作業。

1.2.1 成員

工作小組成員至少 3 人，由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或遴聘專業人士擔任。

1.2.2 任務

工作小組應依評選項目或評選會指定之事項，就申請案件擬具初審意見，載明下列事項，連同申請人資料送評選會供評選參考：

1.2.2.1 申請案件名稱。

1.2.2.2 工作小組人員姓名、職稱及專長。

1.2.2.3 申請人於各評選項目所報內容是否符合本須知相關規定。

1.2.2.4 申請人於各評選項目之差異性。

2 評選方式

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」，本案申請人達 1 家（含）以上時，即進行評選作業審查。

2.1 評選作業

本案評選作業採二階段方式辦理，分為「資格審查」及「綜合評選」。

2.2 資格審查階段

- 2.2.1 本案有 1 家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，即進行資格審查。主辦機關於截止收件日次一個辦公日（民國○年○月○日）上午○時○分於基隆市政府○會議室進行資格審查。主辦機關於資格審查當日開啟申請文件，依申請文件檢核表（詳附件 1）與資格審查表，檢核各申請人所送申請文件之項目及份數是否齊備。
- 2.2.2 資格審查時，由主辦機關依本須知規定之條件就申請人所提申請文件進行審查，選出資格合格申請人。
- 2.2.3 資格審查時，申請文件除申請書、申請人承諾事項函、申請保證金繳納證明文件、合作聯盟協議及授權書（單一申請人免附）、都市更新事業開發建議書（惟如份數不足或光碟無法讀取時，得予補正）、共同負擔比率承諾書（本階段不拆封）等 6 項不得補件與補正外，如有資料不全或有疑義者，由主辦機關另以書面通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，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，主辦機關應將申請人列為不合格申請人。
- 2.2.4 申請人之申請文件，其項目、件數、形式須完整真實，內容須符合本須知規定。若申報不實，無論是否已完成評選作業或是否已簽約，主辦機關得取消其資格或解約。
- 2.2.5 主辦機關完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為資格合格申請人。
- 2.2.6 申請人所提之申請文件無論審查結果如何，概不退還。
- 2.2.7 除本須知另有規定外，不合格之申請人或主辦機關不繼續進行本案評選作業時，由主辦機關另行函知申請人洽辦領回無息退還之申請保證金作業。

2.2.8 主辦機關辦理資格審查之文件齊備程序時，申請人得派員出席，如非公司負責人出席，需出具委任書及身分證，未檢附者，不得出席。

2.3 綜合評選階段

2.3.1 本案資格合格申請人達1家（含）以上時，方擇期進行綜合評選。綜合評選分為程序一「規格審查」及程序二「價格評比」辦理。

2.3.2 規格審查

2.3.2.1 主辦機關依據資格合格申請人名單，函知各資格合格申請人舉行規格審查之時間、地點。資格合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選會委員詢答。

2.3.2.2 資格合格申請人簡報事宜

由工作小組先就資格合格申請人所提出之都市更新事業開發建議書提出初審意見，再由資格合格申請人進行簡報。簡報後由評選會評選，決定規格審查結果。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

- (1)簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各資格合格申請人。
- (2)簡報順序依各合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
- (3)各資格合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過10人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人（單一公司或合作聯盟組成員）經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以0分計。
- (4)資格合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶相關身分證明文件準時辦理報到，逾時10分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面評選並予評分，本階段共同負擔比率承諾書不進行實質審查不開封檢視。
- (5)各資格合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。

- (6)每家資格合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘（第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報），並應於簡報時間內完成簡報，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。資格合格申請人如達 3 家以上，主辦機關或評選會得另行調整資格合格申請人之簡報時間。
- (7)簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，資格合格申請人得於答詢前進行討論，時間以 5 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 20 分鐘為限（第 15 分鐘按鈴 1 次，第 20 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。各資格合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。資格合格申請人如達 3 家以上，主辦機關或評選會得另行調整資格合格申請人之答詢時間。
- (8)資格合格申請人之簡報內容及回覆評選會委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選意見或簽約之依據。
- (9)資格合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
- (10)資格合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍。資格合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。
- (11)評選委員評分時，各資格合格申請人應一律退席。

2.3.2.3 規格審查評選項目、標準及評定方式

- (1)評選委員就資格合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書，依「綜合評選程序一規格審查評選項目及評選標準一覽表」進行評分。
- (2)各出席評選委員應依「綜合評選程序一規格審查評選項目及評選標準一覽表」進行評分，不得變更或補充（例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業開發建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容），並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不

得給予不同合格申請人相同之總評分。

(3)若資格合格申請人之評分結果符合本須知規定且平均評分達 75 分以上，為規格合格申請人始得進行序位加總及總序位排名。

(4)若評選委員給予資格合格申請人之總評分未達 70 分或超過 90 分時，該評選委員應述明評分理由。

(5)各出席評選委員給予各規格合格申請人之總評分，應按高低分換算為序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，再次高者為「3」，以此類推。

(6)依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，並按序位總和高低排列總序位名次，序位總和最低者總序位名次為「1」，次低者為「2」，再者為「3」，其餘規格合格申請人均列為「4」；如序位總和相同時，以序位「1」最多者優先，再相同者，以「都市更新事業開發建議書」得分加總較高者優先，如又再相同者，以抽籤決定之，抽籤順序由主席抽籤決定之。

2.3.2.4 評選會委員之規格審查結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：

(1)除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。

(2)辦理複評。

(3)不評定規格合格申請人。

(4)維持原評選結果。

2.3.2.5 依前條第 2 款規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依前條第 1 款或第 3 款規定辦理。

2.3.2.6 若資格合格申請人經規格審查均未達評選基準或不符公共利益時，視為廢標不再辦理價格評比，主辦機關並得另行辦理公告招商。

2.3.3 價格評比

選出序位總和前三名之規格合格申請人後，接續辦理價格評比，詳綜合評選程序二價格評比表，其程序如下：

2.3.3.1 由工作小組開啟序位總和前三名規格合格申請人之共同負擔比率承諾書套封，開啟時該三名規格合格申請人最多可派 2 名自然人（應出具委任書，

惟該自然人即為申請人依本須知第 8.1.1.1 條所指定之委任人時，可無庸重新出具委任書）代表或代理參與開啟共同負擔比率承諾書套封。未到場參加者，不影響其共同負擔比率承諾書效力。開啟共同負擔比率承諾書套封程序進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由評選會主席裁定，申請人不得異議。

2.3.3.2 由工作小組逐一檢視各規格合格申請人之共同負擔比率承諾書（詳附件 10）所載之共同負擔比率，續於「綜合評選程序二價格評比表」填入各規格合格申請人之共同負擔比率及依「共同負擔比率評分表」換算之得分。

2.3.3.3 由工作小組將上開規格合格申請人於「綜合評選程序一規格審查評選評分總表」之平均總評分乘上權重(40%)及依「綜合評選程序二價格評比表」之得分乘上權重(60%)，均採四捨五入計算至小數點以下第一位，加權總得分合計最高者為最優申請人；次高者為次優申請人(詳「綜合評選總評決表」)。

2.3.3.4 如進入價格評比之規格合格人僅有一人且其共同負擔比率承諾書符合本須知規定者，則以其為最優申請人，無須依第 2.3.3.2 條及第 2.3.3.3 條辦理。

2.3.3.5 規格合格申請人之共同負擔比率承諾書有下列情形之一者，為價格評比不合格申請人，不得進入第 2.3.3.3 條之總評決程序：

- (1) 未提出或未依本須知規定填具「共同負擔比率承諾書」者。
- (2) 「共同負擔比率承諾書」所載共同負擔比率高於公告之底價比率者。
- (3) 「共同負擔比率承諾書」所載共同負擔比率，高於「都市更新事業開發建議書」財務計畫所載（或所計算）之共同負擔比率。

2.4.5.6 若各規格合格申請人所提共同負擔比率承諾書均未符合本須知規定時，由工作小組報告評選會宣布廢標，主辦機關並得另行辦理公告招商

2.3.4 綜合評選會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

2.3.4.1 案件名稱。

2.3.4.2 會議次別。

- 2.3.4.3 會議時間。
 - 2.3.4.4 會議地點。
 - 2.3.4.5 主席姓名。
 - 2.3.4.6 出席及請假委員姓名。
 - 2.3.4.7 列席人員姓名。
 - 2.3.4.8 紀錄人員姓名。
 - 2.3.4.9 報告事項之案由及決定。
 - 2.3.4.10 討論事項之案由及決議。
 - 2.3.4.11 臨時動議之案由及決議。
 - 2.3.4.12 其他應行記載之事項。
- 2.3.5 評選會委員對於綜合評選會議決議有不同意見者，得要求將不同意見載入會議紀錄或將意見書附於會議紀錄，評選會不得拒絕。
- 2.3.6 綜合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，並以書面通知各參與綜合評選之申請人。
- 2.3.7 主辦機關於選出最優申請人及次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約及簽約；簽約後發現者，應終止契約或解除契約，並追償損失：
- 2.3.7.1 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
 - 2.3.7.2 有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評選結果。
 - 2.3.7.3 依第 2.3.7.1 條及第 2.3.7.2 條規定終止或解除契約對公益有重大危害者，得不終止或解除契約。但得追償損失。

評選須知相關附件表格

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

資格審查表一：審查意見表

申請人：_○○○

審查項目	審查意見			備註
	符合	須補正或澄清	意見	
1.申請書		(不得補正/補件)		
2.委任書		(無則免附)		申請人為外國公司，如委由受任人出席者，並經該國公證機構及中華民國駐外機構認證
3.申請人承諾事項函		(不得補正/補件)		
4.查詢信用資料同意書				
5.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書		(無則免附)		如申請文件有外語文件者須附之，並經公證或認證
6.申請保證金繳納證明文件		(不得補正/補件)		
7.合作聯盟授權及協議書		(無則免附，不得補正/補件)		須經公證或認證
8.公開評選文件領標發票				
9.法人資格證明文件				
10.信用紀錄證明				
11.無退票紀錄證明				
12.納稅證明				
13.財務能力資格證明文件				
14.開發能力證明文件				
15.協力廠商合作承諾及切結書		(無則免附)		
16.共同負擔比率承諾書		(不得補正/補件)		
17.都市更新事業開發建議書		(除份數外，不得補正)		提送數量應符合本須知規定
18.都市更新事業開發建議書電子檔光碟		(除光碟無法讀取外，不得補正)		

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：中華民國○年○○月○○日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

資格審查表二：補正事項表

申請人：○○○

審查項目	補正事項	申請人補正情形	審查意見		
			符合	不符合	意見
1.委任書					
2.查詢信用資料同意書					
3.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書					
4.公開評選文件領標發票					
5.法人資格證明文件					
6.信用紀錄證明					
7.無退票證明					
8.納稅證明					
9.財務能力資格證明文件					
10.開發能力證明文件					
11.協力廠商合作承諾及切結書					
12.都市更新事業開發建議書 (如有份數不足情形)					
13.都市更新事業開發建議書 電子檔光碟 (如有無法讀取情形)					

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：中華民國○○○年○○月○○日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

審查項目	申請人 1	申請人 2	申請人 3	申請人 4
1.申請書				
2.委任書				
3.申請人承諾事項函				
4.查詢信用資料同意書				
5.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書				
6.申請保證金繳納證明文件				
7.合作聯盟授權及協議書				
8.公開評選文件領標發票				
9.法人資格證明文件				
10.信用紀錄證明				
11.無退票紀錄證明				
12.納稅證明				
13.財務能力資格證明文件				
14.開發能力證明文件				
15.協力廠商合作承諾及切結書				
16.共同負擔比率承諾書				
17.都市更新事業開發建議書				
18.都市更新事業開發建議書 電子檔光碟				
是否通過資格審查				

符合：○、△（○：具備該項資料、△：免附該項資料） 不符合：X

主持人簽章：○○○

顧問單位簽章：○○○

承辦人員簽章：○○○

監辦人員簽章：○○○

簽認日期：中華民國○○○年○○月○○日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

綜合評選程序一規格審查評選項目及評選標準一覽表

評選項目	審查標準	配分
壹、申請人與團隊簡介	<p>申請人、協力廠商之各公司背景、商譽、財務及經營狀況</p> <p>申請人、協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域實績</p> <p>簽約主體之原公司或專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工</p>	20
貳、整體開發構想	<p>開發構想：整體發展構想、開發規模與量體規劃、空間配置（含與周邊既有建築物及公共空間之關係、主辦機關分回建物與其他建築物之關係）以及主辦機關分回建物之建築規劃構想等地標或亮點建築構想</p> <p>規劃設計概要：建築設計概念、使用種類及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益</p> <p>容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如無障礙環境、耐震標章、開放空間等</p> <p>周邊交通及動線計畫：人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃</p> <p>綠建築及智慧建築計畫（參照本須知第3.3.4條）</p> <p>景觀植栽設計構想</p> <p>施工及品質管理計畫：施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品</p>	30

評選項目	審查標準	配分
	質管理計畫、防災應變計畫	
	其他方案與構想（如響應2050淨零排碳路徑政策等永續開發構想）	
參、管理維護計畫	<p>整體經營與管理維護構想：申請人擬引進之產品規劃內容，如住宅、辦公室、商業設施，提出經營與管理維護方式構想說明，如低樓層商業設施營運構想。</p> <p>設施管理維護計畫（含保固計畫）：土地所有權人及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等。</p>	15
肆、權利變換與財務計畫	<p>權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則、模擬分配方案、未達最小分配面積單元之處理方式</p> <p>財務計畫：包括財務基本假設參數說明、開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析</p>	20
伍、承諾回饋及企業社會責任	承諾或回饋土地所有權人之事項或其他創意使用構想及其他創意使用（如有助於推動本案實施、敦親睦鄰構想、提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫等）、基地周邊景觀改善計畫、企業社會責任等	10
陸、簡報與答詢	<p>都市更新事業開發建議書簡報</p> <p>評選委員意見答詢</p>	5
	總分	100

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

綜合評選程序一 規格審查評選項目評分表

評選委員編號：○○○

評選項目	配分	申請人得分				備註
		(編號)	(編號)	(編號)	(編號)	
		(全銜)	(全銜)	(全銜)	(全銜)	
壹、申請人團隊組織及實績	20					
貳、整體開發構想	30					
參、管理維護計畫	15					
肆、權利變換與財務計畫	20					
伍、承諾回饋及企業社會責任	10					
陸、簡報與答詢	5					
總分	100					
序位數						
評選委員意見 (總評分未達70分或超過90分 之理由)						

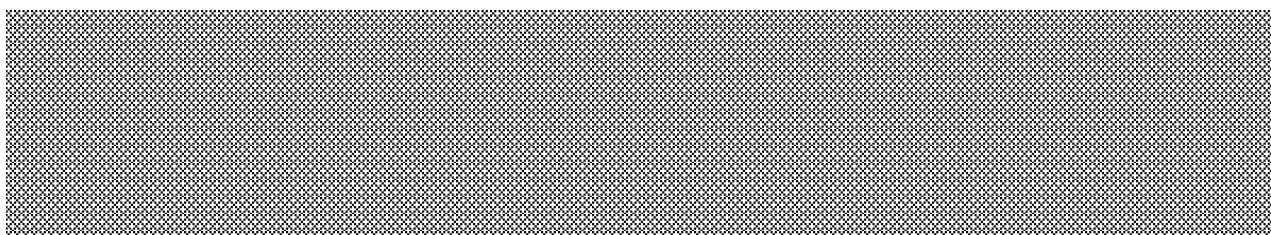
備註：

1. 申請人編號依簡報順序定之。
2. 請委員於各項目分別評定各申請人該項目分數後計算總分並依評分結果填寫序位。
3. 某一申請人得分加總若未達70分或超過90分者，請委員敘明理由。

彌封線-----

評選委員簽名：○○○

中華民國○年○月○日



基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

綜合評選程序一 規格審查評選評分總表

合格申請人編號	申請人 1		申請人 2		申請人 3		申請人 4	
合格申請人全銜 評選委員	得分	序位	得分	序位	得分	序位	得分	序位
	1							
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總評分/平均總評分								
序位總和								
總序位名次								

綜合評選程序一 規格審查評選結果

■ 進入價格評比之規格合格申請人：

總序位名次 1：

總序位名次 2：

總序位名次 3：

評選會出席委員簽名：○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

綜合評選程序二 共同負擔比率審查表

委員 給予分數	評分級距		
不合格	○%	<R	
75.0	○%	<R≤	○%
75.5	○%	<R≤	○%
76.0	○%	<R≤	○%
76.5	○%	<R≤	○%
77.0	○%	<R≤	○%
77.5	○%	<R≤	○%
78.0	○%	<R≤	○%
78.5	○%	<R≤	○%
79.0	○%	<R≤	○%
79.5	○%	<R≤	○%
80.0	-	<R≤	○%

備註：

1. 「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率。
2. 申請人未依本須知填具「共同負擔比率承諾書」或所載比率高於本案公告之底價或其於「都市更新事業開發建議書」財務計畫所載（或所計算）之共同負擔比率者，為價格評比不合格申請人。

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」
公開評選實施者案

綜合評選程序二 價格評比表

項次	檢視項目	綜合評選程序一 序位總和前三名之規格合格申請人					
		申請人 1		申請人 2		申請人 3	
1	申請人之「共同負擔比率承諾書」內容是否符合本須知規定	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
2	申請人於「共同負擔比率承諾書」填具共同負擔比率是否不高於本案公告底價比率	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
3	申請人於「共同負擔比率承諾書」填具共同負擔比率是否不高於其於「都市更新事業開發建議書」所載(或所計算)之共同負擔比率	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
4	申請人於「共同負擔比率承諾書」填具共同負擔比率	%		%		%	
5	申請人之共同負擔比率依「綜合評選程序二共同負擔比率審查表」換算得分	分		分		分	

備註：申請人未依本須知填具「共同負擔比率承諾書」或所載比率高於本案公告之底價或其於「都市更新事業開發建議書」財務計畫所載(或所計算)之共同負擔比率者，為價格評比不合格申請人。

價格評比評選結果

1. 價格評比合格申請人：
2. 無價格評比合格申請人

評選會出席委員簽名：○○○

評選會主席簽名：○○○

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案

綜合評選 總評決表

項次	項目	綜合評選程序一 序位總和前三名之 規格合格申請人		
		申請人 1	申請人 2	申請人 3
1	綜合評選程序一規格審查評選平均總評分*40%	○分*40%=○分	○分*40%=○分	○分*40%=○分
2	共同負擔比率依「綜合評選程序二共同負擔比率審查表」換算得分*60%	○分*60%=○分	○分*60%=○分	○分*60%=○分
加權總得分				

備註：

1. 上開各項分數均採四捨五入計算至小數點以下第一位。
2. 加權總得分合計最高者為最優申請人；次高者為次優申請人。

綜合評選總結果

1. ○○○○○ (申請人) 加權總得分最高，為最優申請人。
2. ○○○○○ (申請人) 加權總得分次高，為次優申請人。
3. 無最優或次優申請人。

評選會出席委員簽名：○○○

評選會主席簽名：○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件20 基隆市政府行政辦公大樓興建規格需求說明

一、整體規劃構想

本基地以東岸市政新都心定位，行政辦公機能為發展核心，並發展複合多元使用之新市政園區，本案基地基隆市政府分回部分應規劃為辦公廳舍，作為**基隆市政府行政辦公大樓及附屬設施**（下稱**行政辦公大樓**），供府級一級機關進駐，除一般辦公所需空間外，行政機關辦公所需服務設施擬集中設置，供市政園區內各單位共同使用，透過引進地區機能特色零售，導入生活便利服務設施，提升生活、餐飲及零售機能，除滿足辦公人口與市民洽公需求外，同時建構區域新生活圈，服務在地居民包含餐飲、購物、生活消費及休閒需求。

二、建築規劃指引

建築物之規劃、設計與興建，應符合建築法、都市計畫法、基隆市政府依法公告本基地所屬都市計畫、都市設計準則及劃定更新地區都市更新計畫書、建築管理、安全、衛生等相關法令及委託實施契約約定辦理，並應將公開評選文件及委託實施契約中所列之使用需求納入建築規劃設計中。

（一）空間量體配置

1. 行政辦公大樓應以面臨基隆市中正路，建築以分幢分棟規劃為原則並採連續樓層配置。辦公入口空間，應於地面一、二層搭配入口整體挑高及空間穿透性設計，並預留市府規劃複合式使用空間(例如多功能休憩複合咖啡輕食販售空間，並結合書店或圖書展示)之設施設備，以供不特定民眾使用。
2. 行政辦公大樓設計應注重地標性與在地特色，融合開放空間、綠化與景觀環境，低樓層立面並應綠化，以達到與周邊環境的有效融合。
3. 實施者若擬規劃住辦複合大樓，住宅單元類型應以1~2房型為主，其比例不得少於住宅總單元數50%為原則，經主辦機關同意後得酌予增減比例。
4. 實施者就分回建築物，應以低樓層空間挑高規劃零售店舖或服務設施空間為原則，提供複合生活機能，滿足市民與鄰里生活需求，惟須考量建築分管與維護之可行性。
5. 建築設計外觀與外部空間應注重整體性，建物規劃應配合委託實施契約關於綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章或耐震標章及公有建築物之相關規定，更新後建築物應採無障礙環境或通用設計精神規劃為原

則。

6. 建築物配置應充分考量氣流、風向、日照、陰影等問題，並保持適當之距離，維持良好之通風、採光、私密性。

(二) 動線規劃

1. 行政辦公大樓應具有獨立出入口，區域動線規劃（含車行與人行動線）須考量公務機關業務之特殊性，以不與實施者分回建築動線重疊為原則並考量個別管理之可行性。
2. 全區以綠建築原則規劃，並依法留設綠帶。
3. 全區並應考量救災避難動線規劃，應於基地適當位置留設車輛緊急通道（須可供人行）。

(三) 停車需求與設施

1. 依相關法規檢討停車位數量，依未來與投資人分回之比例與停車位數量為最低需求，惟提供主辦機關使用之機車停車位須達200部以上。
2. 本案停車位則採集中分配、方便管理為原則，須可對外開放營運並考量公務機關下班後提供附近居民使用之獨立進出口及管理方式。
3. 停車場設置於地下室以採平面式車位為原則，提供行政辦公人員暨公眾停車使用功能，其中行動不便者車位應鄰近行動不便電梯，停車場內應有標示明確指引其進出動線，地下室之高度及進出口坡道、坡度及寬度須符合相關法規之規定。

(四) 其他

1. 結構與建材

更新後建築物構造應為鋼筋混凝土（RC）為原則，事業計畫及權利變換計畫報核時建材設備應依基隆市府公告之『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』之附件1基隆市都市更新審議案重建區段建築物工程造價基準，說明五、建材設備等級表中第二級所載內容辦理，惟仍須經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

2. 公共藝術

公有建築物依法需設置公共藝術，實施者應依文化藝術獎助條例等相關規定辦理並負擔公共藝術設置費用，經公共藝術設置主管機關審核通過後施作。公共藝術其辦理經費以公有建築物產權比例之工程造價

(即直接工程成本) 百分之一計算。

3. 立體連廊

為銜接東岸港區未來留設之廣場或開放空間，實施者須於本案開放空間或商業空間，預留立體連廊之對接口或留設垂直動線（樓梯或電梯）連通，其預留位置與形式，視主辦機關實際需求留設或經基隆市都市設計審議委員會同意後確認。

4. 公益設施

實施者須於行政辦公棟捐贈機關指定之社會福利或托育公益設施，其使用面積不小於250坪，其需求規格，待主辦機關確認後納入表2公益設施需求規格。

三、行政辦公空間需求

(一) 基隆市政府分回行政辦公大樓之「主建物」加計地上層每層之共同使用(公共設施)面積合計至少應達5,300坪。

(二) 行政辦公空間，樓板高度(自室內地板面至其直上層地板面高度)不低於4.2公尺，單層面積(含當層共同使用公設面積)不低於250坪，實施者分回與主辦機關分回部分不應差別設計，包括但不限於格局、建材、設備、採光等。

(三) 進駐單位與面積需求表

1. 進駐單位

以府級機關府本部及所屬單位編制規劃進駐單位與人員，進駐單位報含綜合發展處、產業發展處、都市發展處、交通處、工務處、地政處、教育處、社會處、民政處、兒童及少年事務處、主計處、人事處、財政處、政風處等共14處，總進駐辦公員額預估為**1,000人**。

2. 需求空間與面積

係參酌「行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則」，空間配置如表1。未來設計階段因進駐單位或需求變更，實施者應配合變更，並需經基隆市政府同意後調整。

表1 行政辦公需求面積表

空間機能	空間規格	規劃標準 (人/m ²)	使用人數	使用面積 (m ²)	備註說明
行政辦公空間	機關首長	125	3	375	1. 府級所屬單位 14處 2. 總辦公員額 1,000人
	單位首長／幕僚人員	45~60	14	636	
	單位副首長／主管	15~25	81	1,372	
	一般人員	6~8	911	5,867	
一般性共通空間	貴賓招待室	8	20~25	180	貴賓室兼媒體招待、新聞發佈室等
	多功能會議室	5	50~100	635	多功能彈性使用空間，共4間
	中型會議室	5	10~15	560	各單位會議室，共7間
	小型會議室／協調室	5	6~8	63	會議室／協調室
	開標室	5	20~25	120	招標兼開標使用，可兼做簡報室
	各單位招待／討論空間	-	-	300	各單位之討論、會客等其他空間
	聯合服務中心／文化走廊	-	-	210	聯合服務櫃檯與市政文化展示
	茶水間	0.15	1000~1400	210	
	廁所／哺乳室／司機室	8	-	1,512	依法規檢討設置
	儲藏空間	-	-	380	
公共空間	走廊	-	-	900	
	大廳	-	-	150	
	服務核 (電梯／逃生梯／梯廳)	-	-	4,000	
面積總計				17,470	約5,300坪

表 2 公益設施需求規格表

公開評選實施者案

基隆市政府

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」

都市更新事業公開評選實施者案

【委託實施契約（草案）】

中華民國114年○月○日

委託實施契約目錄

第1章 契約文件及其效力	1
第2章 委託範圍與實施方式	3
第3章 乙方工作範圍及約定事項	4
第4章 雙方聲明與承諾事項	10
第5章 甲方協助事項.....	13
第6章 權利變換	13
第7章 權益分配	15
第8章 建材設備	15
第9章 變更設計	16
第10章 執照與許可.....	16
第11章 契約變更及轉讓.....	17
第12章 保險	17
第13章 施工	19
第14章 完工期限	21
第15章 產權登記	21
第16章 驗收接管	22
第17章 履約保證金.....	23
第18章 保固及保固保證金	24
第19章 管理與監督.....	24
第20章 不可抗力與除外情事	25
第21章 缺失及違約罰則.....	27
第22章 契約之解除或終止	29
第23章 爭議處理	34
第24章 附則	35
第25章 通知與送達.....	36
第26章 契約份數	36

- 附件 1：公開評選文件
- 附件 2：公開評選文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件
- 附件 3：申請人承諾事項
- 附件 4：專案公司設立登記文件
- 附件 5：履約保證金連帶保證書
- 附件 6：金融機構定期存款單質權設定申請書
- 附件 7：定期存款單質權設定覆函
- 附件 8：保固契約（範本）
- 附件 9：協調委員會組織章程
- 附件 10：土地清冊【依土地登記簿資料納入清冊與地籍圖】
- 附件 11：都市更新事業執行計畫書
- 附件 12：共同負擔比率承諾書

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」 都市更新事業委託實施契約（草案）

甲方：基隆市政府（以下簡稱甲方）

乙方：○○○○○（以下簡稱「乙方」）（最優申請人或最優申請人成立之專案公司）

甲方依「都市更新條例」、「都市更新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，辦理公開評選作業，選出乙方作為本案實施者。雙方同意就本案之執行，由乙方依本契約實施興建。雙方並同意以下之條款：

第1章 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。
- 1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.3 甲方就公開評選文件所為之補充、更正、澄清、釋疑及說明。
- 1.1.4 公開評選文件申請須知。
- 1.1.5 其他依本契約約定或視個案特性應納入契約文件者。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

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 契約條款優於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於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及權利變換計畫之內容者，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「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2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「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業案」委託實施契約。
- 1.3.1.3 本基地：指基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地，包含基隆市中正區港灣段二小段2-7地號、港灣段三小段1-11地號等2筆土地，面積共計4,387平方公尺（實際土地地號及面積悉依用地交付時之土地登記簿所載者為準）。
- 1.3.1.4 公有土地：係指在本基地範圍內之中華民國或基隆市所有之土地。
- 1.3.1.5 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。
- 1.3.1.6 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。
- 1.3.1.7 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。
- 1.3.1.8 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。
- 1.3.1.9 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。
- 1.3.5 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方解釋之。
- 1.3.6 都市更新事業執行計畫書：指乙方依本案申請須知提出經甲方同意之都市更新事業執行計畫書。

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章交由甲方接管之日止。但乙方如符合本契約第16章所定展延事由者，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章 委託範圍與實施方式

- 2.1 本基地土地清冊與地籍圖詳附件10，實際地號與面積悉以辦理用地交付時之土地登記簿所登記內容為準。
- 2.2 除本契約另有約定外，本案依據「都市更新條例」暨相關子法規定，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章 乙方工作範圍及約定事項

3.1 乙方辦理本契約都市更新事業之規劃、設計、監造及興建、營建一般原則

3.1.1 都市更新事業之執行

- 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、相關審議（包括但不限於都市計畫審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及辦理其他必要之各項許可、登記、核准及執照。
- 3.1.1.2 乙方於本契約簽訂後120日內就甲方同意之都市更新事業執行計畫書內容擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫草案（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求）予甲方；如需修正者，甲方得要求乙方修正並於一定期間內再提送予甲方。於甲方同意後次日起90日內，完成都市更新條例第32條及48條暨都市更新權利變換實施辦法第7條相關規定程序，並送由基隆市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。乙方於都市更新審議期間應配合甲方研擬及修正相關報核文件，並應依甲方指示出席各項會議及進行簡報和說明。
- 3.1.1.3 本案應委託3家專業估價者，並以其評估值對乙方最有利者（即更新前土地價值最高且更新後權利價值最高），作為本案之領銜估價者。
- 3.1.1.4 乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起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，將辦理本案更新事業資金及在建工程信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項）。乙方應於信託契約簽訂後，提供副本予甲方備查。
- 3.1.1.5 建築執照申報及開工
 - (1) 除不可抗力及除外情事外，乙方應自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定之日起180日內經甲方同意後提出建造執照申請，必要時，乙方得向甲方申請展延，甲方得視情節核准展延並決定展延日數並應將展延核定結果副知其他土地所有權人；惟同一事件以一次為限。
 - (2) 乙方於依建築法第54條規定向建築主管機關申報開工日期（以下稱「開工日」）前，應先檢具相關資料報經甲方同意或備查後，始得為

之。乙方應於建造執照核發之日起60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。

- 3.1.1.6 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成後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甲方同意後，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。
- 3.1.1.7 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，乙方不得拒絕或以任何理由請求提高共同負擔比率或任何補償，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所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.8 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本基地未來建物興建完成後甲方或公有土地管理機關需求，甲方得依據都市更新條例規定，於不提高共同負擔比率之前提下，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，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容應經甲方事前同意。甲方並得要求乙方調整都市更新事業執行計畫書中有關甲方分回部分之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。
- 3.1.1.9 甲方得依據依照都市計畫主管機關所核發之容積移轉許可證明，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，並納為契約之一部分，惟由乙方辦理修正或變更時，內容須經甲方事前同意。甲方並得據以要求乙方調整都市更新事業執行計畫書中有關甲方分回部分之規劃設計、構想及配置之需求，乙方不得拒絕。乙方並應依據甲方之要求修正相關規劃設計，報經甲方同意後執行。上開修正或變更程序所衍生費用由乙方負擔。

3.1.1.10 本案須經基隆市都市設計審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。

3.1.1.11 乙方應於本案申報一樓樓板勘驗前，經甲方同意，以乙方名義申請取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，乙方並應於本案使用執照核發日翌日起2年內，取得銀級以上之綠建築標章及銀級以上之智慧建築標章與耐震標章，並檢具相關標章證明文件影本提送甲方備查。若因審查致未能於期限內取得時，乙方得以書面敘明理由向甲方申請並經同意後予以展延。

3.1.1.12 乙方應依本契約內容之規定辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫執行作業。

3.1.1.13 都市更新事業計畫建議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，不得片面拘束甲方、公有土地管理機關，或增加甲方、公有土地管理機關之義務。

3.1.2 乙方辦理本契約第3.1.1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。

3.1.3 用地調查

3.1.3.1 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。

3.1.3.2 乙方得於簽訂本契約之日起、土地點交前，經甲方協調公有土地管理機關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。

3.1.4 公共藝術設置

本案需設置公共藝術，乙方應依文化藝術獎助條例等相關規定辦理並負擔公共藝術設置費用，經公共藝術設置主管機關審核通過後施作。如經基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過後得提列為共同負擔。

3.2 土地點交與使用配合義務

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基地，甲方預定於本契約簽訂後30日內辦理用地點交，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。

3.2.1.3 於辦理用地點交前，甲方應以書面通知乙方，並由甲方會同公有土地管理機關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 基地綠美化義務

本基地依現況點交，乙方應於申報開工前負責本基地簡易綠美化、管理維護及保全等事宜，並配合甲方需求作為停車場使用與負擔相關費用，如於開工前乙方有短期活化或利用需求，應事先提交利用計畫（含回饋方式）送甲方同意後始得辦理。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，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。

3.3 規劃設計、監造及興建之義務

3.3.1 乙方應負責本案建物之規劃設計及興建。

3.3.1.1 本案建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 外觀與外部空間應注重整體性，建築設計應採取通用設計無障礙原則。乙方就本案建物應取得銀級以上之綠建築標章、銀級以上之智慧建築標章與耐震標章；其中甲方依據本契約第7.1條分回之整幢或獨棟之建築物，於申請建築執照時並應符合當時政府對該類公有新建建築物建築能效等級規範。

3.3.2 本案建物之規劃設計與興建，除應符合第3.3.1條約定外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、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。甲方、公有土地管理機關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，乙方不得拒絕。

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：

3.4.1.1 容積移轉買賣價金及辦理容積移轉程序所生之相關費用。

3.4.1.2 工程費用。

3.4.1.3 權利變換費用。

3.4.1.4 工程費用、權利變換費用之貸款利息。

3.4.1.5 執行本案都市更新事業所有稅捐及規費。

3.4.1.6 管理費用。

3.4.1.7 土地鑑界費用。

3.4.1.8 公共藝術設置費用。

3.4.1.9 依公寓大廈管理條例所應提撥之公共基金。

3.4.1.10 其他依公開評選文件或本契約乙方應負擔之費用。

3.4.2 乙方應經甲方同意以自己名義申請銀級以上之綠建築標章、銀級以上之智慧建築標章與耐震標章，並負擔其應繳之保證金及其他一切應付費用，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所需之各項調查工作及相關費用。

3.4.4 乙方應負擔都市更新條例第52條規定發放之差額價金。

3.4.5 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。

3.4.6 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。

- 3.4.7 除本契約另有約定外，符合基隆市政府規定之「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，並應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載數額為準。惟如經核定權利變換計畫之共同負擔比率與共同負擔比率承諾書所載不同時，依本契約第4.4.2條辦理。
- 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 乙方應負擔本基地全部之地上物、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 乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本基地住戶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。
- 3.4.11 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。
- 3.4.12 本案於基地開工前須進行基地綠美化作業，乙方應依據本契約第3.2條約定辦理點交作業、進行綠美化工程並負責後續維護管理，相關費用（含綠美化工程、開工典禮、活動、維護管理等）由乙方負擔。

3.5 特別約定

- 3.5.1 乙方之協力廠商於本契約有效期間不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方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者，並檢附必要之證明文件，經甲方同意後變更之。
- 3.5.2 除本契約另有訂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，且不得作為本案都市更新事業範圍及綠美化以外之目的使用。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、公有土地管理機關或第三人之生命、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方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關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）。
- 3.5.3 其他依公開評選申請須知、本契約及乙方於都市更新事業執行計畫書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件（附件3申請人承諾事項），且承諾回饋事項若有涉及設施管理維護應由乙方

自行維護管理。

第4章 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，避免仲裁或爭訟。

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%（依共同負擔比率承諾書填入），並依該比例保障甲方最少應分回權利價值。乙方並承諾所提送報核之

都市更新事業計畫及權利變換計畫之共同負擔比率，不得高於共同負擔比率承諾書之比例。

4.4.2 乙方承諾如權利變換計畫經核定之共同負擔比率超過乙方所出具之共同負擔比率承諾書所載比率時，依乙方出具之共同負擔比率承諾書所載比率為據；如核定之共同負擔比率小於乙方出具之共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為據，乙方應自行承擔因此所受之損失，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。

4.4.3 智慧財產權及其他無形之財產

4.4.3.1 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。

4.4.3.2 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、公有土地管理機關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。

4.4.3.3 若第三人向甲方、公有土地管理機關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、公有土地管理機關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。

4.4.3.4 若第4.4.3.2及4.4.3.3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、公有土地管理機關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。

4.4.3.5 第4.4.3.4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。

- 4.4.3.6 乙方應對甲方支付因第4.4.3.2條至第4.4.3.5條約定所生之任何相關費用與損害賠償。
- 4.4.4 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。
- 4.4.5 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，與甲方或公有土地管理機關無涉。乙方並應使甲方、公有土地管理機關或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、公有土地管理機關或第三人受損，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 乙方承諾履行本契約或執行與本契約相關事宜時，如使甲方、甲方相關人員、公有土地管理機關或第三人之生命、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。如因可歸責乙方之事由致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關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）。
- 4.4.7 乙方承諾就公有土地管理機關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、公有土地管理機關或第三人之生命、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或公有土地管理機關求償時，乙方應負責賠償甲方或公有土地管理機關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）。
- 4.4.8 乙方承諾須依都市更新條例第55條及其他相關法令規定辦理本基地房地銷售（含預售），並自負銷售（含預售）土地及建築物之法律責任。且乙方不得以與甲方有關之名義（包含所有語意類似者）對外宣稱為行銷廣告。如可歸責乙方之事由致第三人向甲方或公有土地管理機關求償時，乙方並應負責賠償甲方或公有土地管理機關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。
- 4.4.10 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、公有土地管理機關或第三人受損害時，乙方應對甲方、公有土地管理機關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）。
- 4.4.11 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、公有土地管理機關或第三人誤解之一切重要事實。
- 4.4.12 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，甲方有權於本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章 甲方協助事項

- 5.1 甲方應協助乙方辦理本基地之現況點交作業。
- 5.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，甲方應協助提供乙方必要文件，相關費用由乙方負擔。
- 5.3 除本契約另有約定外，若乙方因本案執行需要，依法令規定須以甲方之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得甲方同意時，乙方得以書面敘明必要性後，通知甲方協助。相關費用由乙方負擔。
- 5.4 甲方不擔保協助事項必然成就
乙方充分了解本案之所有協助事項均非甲方之義務，甲方不擔保協助事項必然成就，乙方不得因協助事項未能成就而對甲方主張減免責任或其他任何主張。

第6章 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，乙方應依第4.4.2條之約定辦理。
- 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，因此增加、衍生之費用或其他不利益，概由乙方負擔。
- 6.4 乙方依本契約所得計列之共同負擔費用經都市更新主管機關核定者，甲方得以土地及建築物折價抵付。
- 6.5 乙方依都市更新條例第50條規定委託辦理權利變換查估權利價值之3家專業估價者，經甲方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家由乙方自主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之，並由乙方與三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。
- 6.5.2 依前項約定所委託之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 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之約定，辦理分配土地及建築物予土地所有權人。
- 6.5.4 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應於接管之日起30日內繳納或領取差額價金。
- 6.5.5 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。
- 6.5.6 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。
- 6.5.7 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點交之日起30日內繳納或領取差額價金。
- 6.6 如因乙方未依第6.5條約定辦理，致公有土地管理機關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。

- 6.7 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）與所受的一切損失。

第7章 權益分配

本案實施方式為權利變換，公有土地所有權人為甲方（管理機關為基隆市政府財政處），依本案經核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載之更新後權益價值，約定分配原則如下：

7.1 甲方權利

- 7.1.1 取得更新後應分配之土地及建築物。乙方就甲方分回建物配置應為面臨基隆市中正路且具有獨立出入口之行政辦公廳舍，並符合申請須知附件20「基隆市行政辦公大樓興建規格需求說明」之相關規格標準。
- 7.1.2 甲方之土地參與分配以不超過應分配價值為原則，並依應分配權利價值集中選配，倘分配整體規劃與估價應分配權利價值超過選配「基隆市行政辦公大樓」權值且剩餘權值尚不足選配一戶時，以領取差額價金為原則。乙方應依都市更新條例第52條規定發給甲方差額價金。

7.2 乙方權利

乙方取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及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。

- 7.3 乙方所支付之差額價金，嗣後縱本契約有第22章契約之解除或終止情事者，乙方同意不向甲方請求返還。

第8章 建材設備

- 8.1 本案建築物之結構及建材設備，不得低於簽訂本契約之日所適用之「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，並符合「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」五、建材設備等級表所載內容，於都市更新及爭議處理審議會審議或報核時如有變更，應以最新規定及基隆市都市更新及爭議處理審議會審議通過者為準，且不得影響乙方承諾之共同負擔比率。
- 8.2 乙方擬變更建築物構造及建材設備等級時，應檢附理由、具體修正建議、修正

前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。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，如有增加費用應由乙方自行負擔，不得列入共同負擔費用。

- 8.3 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定發布實施後，其所列廠牌、材質與規格之建材設備如有變更，所增加之費用應由乙方吸收負擔，不得列入共同負擔。如因該等變更致費用減少時，應依都市更新條例等相關規定辦理。

第9章 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 本案都市更新事業計畫核定後至一樓樓板勘驗完成前，甲方若欲辦理變更設計（含建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應同意配合辦理，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。
- 9.3 本契約第9.2條工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由乙方提出加減帳予甲方，經申請變更機關簽認，並於驗收接管時辦理一次找補。
- 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，甲方應配合乙方辦理，所生之相關費用由乙方負擔。

第10章 執照與許可

- 10.1 本案建築執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建照執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。如因信託關係，得由乙方或甲方及乙方共同委託之第三方（如建築經理公司）擔任起造人。
- 10.2 乙方應於建造執照核發之日起30日內將協力廠商（如有）之資格證明文件提送甲方備查，包括但不限於營造廠（限甲級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件。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章 契約變更及轉讓

- 11.1 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。
- 11.2 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。但於依本契約第11.5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。
- 11.3 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、變更或合併，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，得申請變更承受履約，惟應檢附相關證明文件，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。
- 11.4 乙方公司因改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務經甲方拒絕依第11.3條辦理者，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。
- 11.5 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章 保險

- 12.1 自本基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應投保本契約第12.2條相關責任險。
- 12.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物點交予建物所有權人後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：
- 由乙方為要保人，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：

由乙方為要保人，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，每一事故財務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物外，本契約第12.1條及第12.2條保險之不保事項、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第16章點交後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 乙方應於投保後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章 施工

- 13.1 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後開始施工，且按月編製施工報告及工程品質檢驗報告送交甲方。每月施工報告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，乙方應於建造執照核發之日起90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：
- 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 乙方應於建造執照核發之日起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章約定處理外，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 於乙方負責興建範圍內之既有管線處理

13.15.2 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。

13.15.3 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章 完工期限

14.1 乙方應於建築主管機關核定之開工日起5年內完工並取得本案全部使用執照。

14.2 乙方未能依本契約第14.1條約定完成，乙方得敘明理由或檢具事證經甲方同意後展延，展延時間最長為1年，並以1次為限。

第15章 產權登記

- 15.1 乙方應於取得使用執照後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。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。
- 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章 驗收接管

- 16.1 乙方應於取得使用執照後90日內通知甲方辦理驗收，並得依據甲方訂定之驗收、點交作業標準驗收。甲方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。
- 16.2 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。
- 16.3 經甲方會同公有土地管理機關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條規定通知甲方及公有土地管理機關辦理接管。
- 16.4 乙方依本契約第16.3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）、綠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）一併移交。
- 16.5 乙方未能於上述期限內通知甲方會同公有土地管理機關辦理驗收，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。
- 16.7 如公有土地管理機關僅分配權利金未分配房地且將本基地持分移轉予乙方時，無須辦理驗收點交程序，但仍須依據本契約第16.4條及第16.5條約定辦理。
- 16.8 就甲方所分回之建物，乙方應負擔水、電及瓦斯等費用至甲方接管之日止。因

非可歸責乙方事由致甲方未完成接管者，乙方負擔費用至原定接管之日止。

第17章 履約保證金

17.1 乙方應於本契約簽約日之前，繳交本契約之履約保證金新臺幣1億元整予甲方，乙方並得向甲方申請以原繳申請保證金轉納本契約之履約保證金一部分，或以下列方式繳納之：

17.1.1 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。

17.1.2 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。

17.1.3 匯款存入甲方指定帳戶。

17.1.4 本國銀行出具之履約保證金保證書（詳附件5），其有效期間至少應2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。

17.1.5 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函（詳附件6、7），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。

17.2 履約保證金之退還依下列方式為之：

17.2.1 乙方於完成下列全部事項，且均無其他待解決事項後，履約保證金無息退還乙方：

(1) 甲方應分回建物，經甲方驗收接管完成。

(2) 乙方依本契約應繳納之款項均已兌現無誤。

(3) 乙方已依本契約第18章約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

17.2.2 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。

17.3 如有可歸責於乙方之事由而中途停工或違反本契約約定時，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。

- 17.4 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翌日起30日以內補足履約保證金或延長有效期間。如乙方未於甲方通知之期限內補足或延長其保證金效力期間，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章 保固及保固保證金

- 18.1 本案建物於甲方完成接管日起，由乙方負責本案建物之保固，並應於甲方通知期限內與甲方簽訂保固契約（詳附件8）並繳交保固保證金，但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於保固契約之約定。
- 18.2 乙方逾期未與甲方簽訂保固契約或繳交保固保證金，由甲方依本契約第21章約定辦理。
- 18.3 本條約定不影響甲方，依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
- 18.4 保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

第19章 管理與監督

- 19.1 乙方應於本案都市更新事業完成日之次日起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 甲方得自行或委由合於相關法規規定成立之專案管理機構，執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。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負委任契約責任。甲方委託專案管理機構的費用，不得納入共同負擔。
- 19.3 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。
- 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、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。

19.5 乙方於契約期間之持股規定

- 19.5.1 乙方如為合作聯盟申請者，乙方設立時至本契約期間屆滿時之實收資本額應維持高於新臺幣3億元，且於興建期間，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之51%；且各一般成員分別之持股比例亦應維持不低於乙方實收資本額之10%。
- 19.5.2 乙方因改組、原發起人持股比變動或負責人變更時，應自變更日起30日內檢具有關文件送甲方備查。
- 19.5.3 乙方之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成之日起30日內檢具有關文件送甲方備查。

第20章 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，其發生或擴大並非可歸責於甲方、乙方之事由，且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（以交通部中央氣象局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 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，係指非屬不可抗力且不可歸責於任何一方，因下列事由之發生，致乙方興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本

契約一部或全部之履行者：

- 20.2.1 法規或政策變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為。
- 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 參與本案都市更新之公有土地管理機關未能配合依本契約所載之時限前完成各該事項。
- 20.2.4 其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。

20.3 通知及認定程序

- 20.3.1 任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生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。
- 20.3.2 任何一方於收到他方通知後，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受通知後90日內達成協議時，依本契約第23章規定辦理。

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條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

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。
- 20.6.4 其他經雙方同意之補救措施。

20.7 未受影響部分仍依約履行

不可抗力事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經雙方同意者，不在此限：

- 20.7.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- 20.7.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第21章 缺失及違約罰則

21.1 乙方之缺失

除本契約第21.3條一般違約及第21.4條重大違約外，如因可歸責乙方事由致乙方之行為有不符本契約之規定者，均屬缺失。

21.2 缺失之處理

21.2.1 乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

21.2.1.1 缺失之具體事實。

21.2.1.2 改善缺失之期限。

21.2.1.3 改善後應達到之標準。

21.2.1.4 屆期未完成改善之處理。

21.2.2 乙方屆期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或改善無效果者，則構成一般違約，甲方除得依本契約第21.3條約定辦理外並得自行或委託他人改善，一切費用由乙方負擔。

21.3 一般違約之處理

21.3.1 除本契約另有約定外，甲方得依下列約定以書面記載乙方違約事由及懲罰性違約金數額處罰乙方懲罰性違約金，並得視情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：

21.3.1.1 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆期次日起至實際支付日止，每逾1日，應給付按各該應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以30日為限。

21.3.1.2 除本契約第21.3.1.1條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依本契約第21.2.1條約定之限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過新台幣20萬元之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣1,000萬元為限。

21.4 重大違約

21.4.1 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：

21.4.1.1 未依本契約第3.1.1.2條辦理。

- 21.4.1.2 未依本契約約定期限取得本案建物之使用執照。
 - 21.4.1.3 乙方違反本契約專案公司持股規定。
 - 21.4.1.4 乙方未依核定發布之都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理興建，其情節重大並足以影響本案都市更新事業之執行。
 - 21.4.1.5 乙方執行本案都市更新事業有違反法規或本契約規定之情事，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。
 - 21.4.1.6 乙方有破產、重整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。
 - 21.4.1.7 擅自將本契約之權利義務之一部或全部轉讓他人者。
 - 21.4.1.8 本基地範圍內所興建建築物建造執照被作廢或註銷者。
 - 21.4.1.9 發生工程進度嚴重落後、作輟無常或工人、機具設備不足等情事發生之虞，足認有不能依本契約約定期限取得使用執照者。
 - 21.4.1.10 顯有偷工減料事實或乙方員工不聽甲方督導，且情節重大致不能履行本契約責任者。
 - 21.4.1.11 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。
- 21.4.2 乙方有本契約第21.4.1條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：
- 21.4.2.1 違約情形可改善者，通知乙方限期改善，其通知程序準用本契約第21.2.1條規定；並得依情節按日處罰不超過新台幣20萬元之懲罰性違約金。但每單一重大違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣3,000萬元為限。
 - 21.4.2.2 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善無效、未依改善標準完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行：
 - 1. 中止乙方興建營運之一部或全部。
 - 2. 終止契約，終止契約之處理方式依本契約第22章規定辦理。
 - 21.4.2.3 甲方得以書面載明下列事項，通知乙方暫停工作之一部或全部，並於限期改善完成後向甲方請求同意復工，乙方不得要求延長契約期間或免除契約責任或義務：

1. 暫停一部或全部工作之事由。
 2. 暫停工作之日期。
 3. 暫停工作之業務範圍。
 4. 暫停工作後，應繼續改善之項目、標準與期限。
 5. 屆期未完成改善之處理。
- 21.5 甲方通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。
- 21.6 除上述懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。

第22章 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

即甲方依本契約第17.4條及第21.4.2條等相關規定解除或終止本契約。

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條或23.2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 因其他非可歸責於乙方事由而終止本契約，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23.1.2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 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。

- 22.4.1.2 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，乙方不得再向甲方為任何請求（包括但不限於乙方已為本案支付之所有成本費用）。
- 22.4.1.3 除本契約另有約定外，契約經解除或終止後，乙方即應無條件放棄本契約賦予乙方之權利，甲方得視情形要求乙方無償保留在建工程（指尚未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，下同），乙方即應依據本契約規定將在建工程所有權無償移轉甲方或甲方指定之人所有並無條件遷離，甲方亦得指示乙方先行拆除並回復本基地原狀後自行或另行委託第三人繼續施工。如係因可歸責乙方之因素而解除或終止契約，其所增加之費用由乙方負擔。
- 22.4.1.4 於本契約解除或終止後，如在建工程有遭第三人占用之情事或資產上有負擔或其他權利者，乙方並應負責於自本契約終止之次日起90日內排除。
- 22.4.1.5 乙方應於契約解除或終止生效後依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。
- 22.4.2 可歸責乙方事由之期前解除或終止本契約
- 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：
- 22.4.2.1 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。
- 22.4.2.2 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。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。

22.4.2.3 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。

22.4.2.4 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。

22.4.2.5 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500萬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。

22.4.2.6 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。

22.4.2.7 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。

22.4.2.8 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。

22.4.2.9 如甲方以書面指示乙方先行拆除者，乙方應依甲方所定期限移除應移轉資產以外之一切座落於本基地上之乙方資產、設備。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，費用由乙方支付，甲方並得由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣抵相關費用，如有不足償還者，甲方得另向乙方為請求。

22.4.3 本契約因不可歸責於乙方之事由致期前解除或終止時，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後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日之次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：

1.在建工程、已完成建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，由雙方另行協商或交由協調委員會協調。如依協商或協調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。

2.如甲方評估乙方依本條應移轉之在建工程、已完成建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後6個月內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，乙方仍應於6個月內先無條件將應進行移轉之在建工程、已完成建物及其相關

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。

3. 乙方資產、設備：乙方應依本契約第22.4.1.5條約定辦理。

22.4.3.2 乙方應負責本契約第22.3.1條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22.4.2.6條所約定之相關文件、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、代墊費用或損害賠償等金額後，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 除本契約第22.4.3.1條第1款及第2款外，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。

22.5 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：

- (1) 第17章履約保證金之約定。
- (2) 本章之約定。
- (3) 第23章爭議處理之約定。
- (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23章 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。如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。雙方同意，一方以書面提出協商之請求後90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 經甲方同意後，雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。
- 23.1.2 提起民事訴訟，並以臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。
- 23.1.3 依其他法律申（聲）請調解。
- 23.1.4 依契約或雙方合意之其他方式處理。

23.2 協調

- 23.2.1 甲乙雙方爭議如無法以協商方式解決，任一方得提送協調委員會決議之。
- 23.2.2 甲乙雙方應於本契約簽訂後90日內，依本案協調委員會組織章程成立協調委員會，有關協調委員會之組織章程詳附件9。
- 23.2.3 甲乙雙方就關於本契約所載事項、協調契約履行、契約變更及不可歸責於乙方之契約終止後計價程序等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。
- 23.2.4 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後30日內以書面表示不服或提出異議外，視為協調成立，甲、乙雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應作成書面紀錄。
- 23.2.5 除甲乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於1個月內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於2個月內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第23.2.3條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經甲方同意與乙方成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

23.3 仲裁

- 23.3.1 由甲方指定仲裁機構。上開仲裁機構，除甲乙雙方另有協議外，應為合法設立之國內仲裁機構。
- 23.3.2 仲裁人之選定：

- 23.3.2.1 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。
- 23.3.2.2 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。
- 23.3.2.3 當事人之一方未依本契約第23.3.2.1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。
- 23.3.2.4 當事人之一方未依本契約第23.3.2.2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。
- 23.3.3 主任仲裁人之選定：
- 23.3.3.1 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。
- 23.3.3.2 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。
- 23.3.4 以基隆市為仲裁地。
- 23.3.5 仲裁程序應使用國語及中文正體字。
- 23.3.6 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
- 23.3.7 仲裁判斷書應記載事實及理由。

第24章 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。
- 24.2 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。
- 24.3 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。

24.4 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。

24.5 本契約應以中華民國法律為準據法。

24.6 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。

24.7 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。

第25章 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：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。

第26章 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○份，由甲乙雙方各執乙份。

立契約書人

甲 方：基隆市政府

代 表 人：謝國樑

地 址：基隆市中正路義一路1號

電 話：02-2420-1122

乙 方：○○○

代 表 人：○○○

地 址：○○○

電 話：○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件1：公開評選文件

公開評選文件

附件2：公開評選文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件
（依簽約時實際文件納入）

公開評選實施者案

附件3：申請人承諾事項（依簽約時實際文件納入）

公開評選實施者

附件4：專案公司設立登記文件（依簽約時實際文件納入）

公開評選實施者案

附件5：履約保證金連帶保證書

履約保證金連帶保證書

- 一、立履約保證金連帶保證書人（保證人）○○○銀行○○○分行（下稱本行）茲因得標廠商○○○參與「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業（下稱本案），依本案委託委託實施契約應向基隆市政府繳納履約保證金新臺幣1億元整（下稱保證總額），該履約保證金由本行開具本連帶保證書負連帶保證責任。
- 二、基隆市政府依本案委託委託實施契約認定有不發還得標廠商履約保證金之情形者，一經基隆市政府書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依基隆市政府書面通知所載金額無條件如數撥付至基隆市政府帳戶，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，本行並無民法第七百四十五條之權利。
- 三、本行承諾絕不因任何原因對基隆市政府逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。
- 五、本保證書有效期間自本保證書簽發日起，至民國○○年○○月○○日止。
- 六、得標廠商及本行均不得以任何理由撤銷、解除或終止本保證書。
- 七、本保證書由本行負責人或代表人全權代表本行簽署，並加蓋本行印信後生效。
- 八、本保證書正本壹式貳份，由基隆市政府及本行各執壹份，副本壹份由得標廠商存執。

連帶保證銀行：○○○（請加蓋印章）

負責人或代表人：○○○（請加蓋印章）

地址：○○○○○

電話：○○○○○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件6：金融機構定期存款單質權設定申請書

定期存款單質權設定申請書

- 一、貴行（機構）開發後列定期存款存單（下稱存單）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人基隆市政府作為質物，以擔保質權人對於「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業案委託委託實施契約之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（機構）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（機構）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質權之存單隨時向貴行（機構）表示中途解約，以實行質權，並由貴行（機構）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（機構）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（機構）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（機構）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（機構）領取。

此致

○○○○○銀行（金融機構）

存款人（出質人）：○○○（請加蓋原留存單印章）

地址：○○○

債務人：○○○

地址：○○○○○

質權人：基隆市政府（請加蓋印章）

地址：基隆市中正區義一路1號

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	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7：定期存款單質權設定覆函

定期存款單質權設定覆函

- 一、中華民國○○年○○月○○日定期存款存單（下稱存單）質權設定申請書敬悉。
- 二、後列存單係以擔保質權人對於「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業案委託委託實施契約之履約保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將后列質物明細表所載存單辦妥質權登記（登記號碼：民國○○年○○月○○日字號○○○○○○），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（機構），否則不予受理。
- 四、本行（機構）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。
- 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（機構）領取。

此致

基隆市政府（質權人）

銀行（金融機構）○○○啟（請加蓋印章）

地址：○○○○○

質物明細表

存單種類	帳單或存單號碼	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8：保固契約（範本）

甲方：【基隆市政府】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○】（即實施者）

1. 保固標的：

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地」都市更新事業案權利變換後甲方所分得如附件建物所有權狀所示之建物。

2. 保固期間：

自保固標的接管日起，由乙方負責建物之保固，保固期計算方式如下：

- 2.1. 建物之裝修、機電、屋頂及除第2.2條及第2.3條外之所有其他部分，保固期間為5年。
 - 2.2. 建物之防水保固期間為5年。
 - 2.3. 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。
 - 2.4. 本基地建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方（包括但不限於乙方之使用人或代理人）偷工減料、施工不良或因乙方之監督疏失所致發生安全問題，乙方仍須負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。
3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定共同負擔提列總表內工程費用之3%計算，乙方應於點交完成日之翌日起7日內繳付予甲方或存入信託專戶中。
 4. 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方應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，如因上述缺失或因修復工作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並負損害賠償責任。
 5. 乙方拒絕、遲延或無法進行修繕或更換工作且經甲方認為修繕或更換工作交由他人執行將更為恰當時，或因緊急搶修需要時，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由甲方先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知日起10日內，補足保固保證金或給付甲方墊支之費用。
 6. 前述保證金於繳交日起算屆滿3年後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還50%；餘款於保證金繳交日屆滿5年後，且雙方無其他爭議時，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。
 7. 甲方於保固期間內將保固標的移轉予第三人，應將保固保證金及保固契約之權利、義務一併移轉予第三人，並通知乙方。
 8. 本保固契約之約定，不影響甲方依民法或其他法律規定得主張之瑕疵擔保及其他權利。
 9. 乙方於保固標的交付後執行保固工作或各式修繕作業之期間，亦須負責維護相關之施工安全，並確保該保固或修繕作業將不會對保固標的造成任何損壞。
 10. 甲乙雙方因履行本契約而生爭議者，得以下列方式之一處理之：
 - (1) 依其他法律申請調解。
 - (2) 提起民事訴訟。

(3) 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

(4) 依雙方合意之其他方式處理。

11. 若因本契約而涉訟時，甲乙雙方同意以臺灣基隆地方法院為第一審管轄法院。

12. 本契約任一條款依法被認為無效時，其他條款仍應繼續有效。

13. 乙方未經甲方同意，不得將其於本契約書下之各項權利或義務移轉予第三人。

14. 本約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：基隆市政府

代表人： (簽章)

地 址：基隆市中正區義一路1號

乙 方：

代表人： (簽章)

地 址：

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件9：協調委員會組織章程

協調委員會組織章程

第一條 本章程依委託實施契約第23.2.2條之規定，由基隆市政府（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、委託實施契約（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 本委員會於本案委託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 本章程委託實施契約簽訂之日起生效。

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案【委託實施契約（草案）】

附件10：土地清冊（依土地登記簿資料納入清冊與地籍圖）

土地清冊

序號	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍
1	港灣段二小段	0002-0007	77	基隆市/基隆市政府	1/1
2	港灣段三小段	0001-0011	4,310	基隆市/基隆市政府	1/1
合計共2筆土地		4,387平方公尺			

註：實際面積及權利範圍以用地交付時土地登記簿登載內容為準。

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中正區港灣段二小段 0002-0007地號

列印時間：民國112年08月31日15時04分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由仲量聯行股份有限公司自行列印
謄本種類碼：!RWGFNC2!8，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 張乃文
基隆電謄字第159014號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國065年05月21日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****77.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月公告土地現值：***81,300元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國055年10月06日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國055年03月10日
所有權人：基隆市
統一編號：0001001700
住址：（空白）
管理者：基隆市政府
統一編號：00508203
住址：基隆市義一路1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：111年01月***17,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
055年09月 *****726.0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；辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

中正區港灣段三小段 0001-0011地號

列印時間：民國112年08月31日15時04分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由仲量聯行股份有限公司自行列印
謄本種類碼：!RWGFNC2!8，可至https://cp.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
基隆市地政事務所 主任 張乃文
基隆電謄字第159014號
資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所 謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年10月31日 登記原因：合併
面積：****4,310.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***81,300元/平方公尺
地上建物建號：共1棟
其他登記事項：分割自：0001-0000地號

因分割增加地號：0001-0012、0001-0013、0001-0014、0001-0015、0001-0016、0001-0017、0001-0018、0001-0019、0001-0020、0001-0021、0001-0022、0001-0023、0001-0024、0001-0025、0001-0026、0001-0027、0001-0028、0001-0029、0001-0030、0001-0031、0001-0032、0001-0033、0001-0034、0001-0035、0001-0036、0001-0037、0001-0038、0001-0039地號
合併自：0001-0012、0001-0013、0001-0014、0001-0015、0001-0016、0001-0017、0001-0018、0001-0019、0001-0020、0001-0021、0001-0022、0001-0023、0001-0024、0001-0025、0001-0026、0001-0027、0001-0028、0001-0029、0001-0030、0001-0031、0001-0032、0001-0033、0001-0034、0001-0035、0001-0036、0001-0037、0001-0038、0001-0039地號
因分割增加地號：0001-0040地號
合併自：0001-0040地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國070年04月28日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國069年11月18日
所有權人：基隆市
統一編號：0001001700
住址：（空白）
管理者：基隆市政府
統一編號：00508203
住址：基隆市義一路1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：111年01月***17,500.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
069年12月 ***10,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4310分之3087*****
069年12月 ***10,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****4310分之1223*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀；辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）
（續次頁）



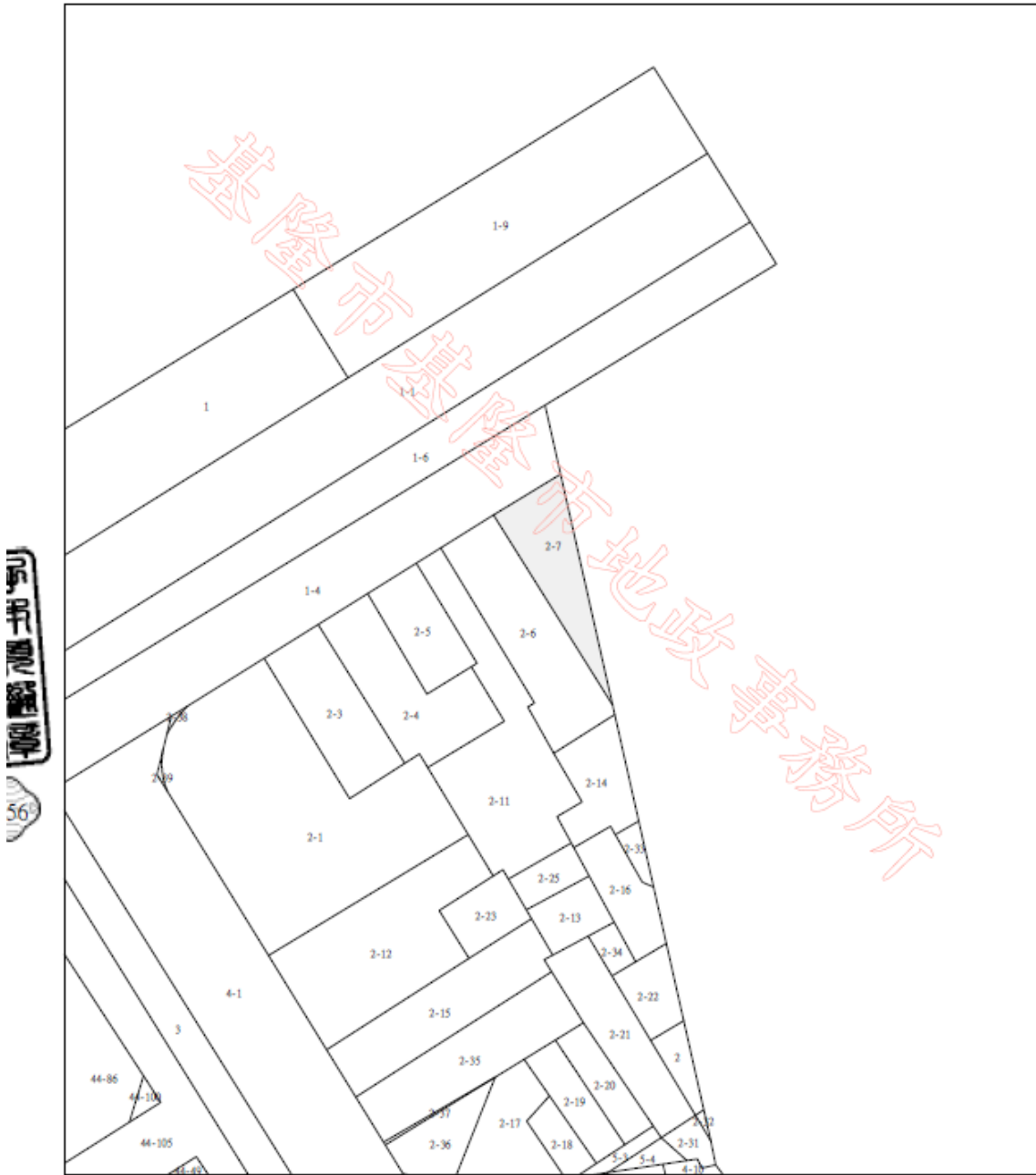

地籍圖謄本

基隆電謄字第159014號
土地坐落：基隆市中正區港灣段二小段2-7地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所
本謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所
中 華 民 國 112年08月31日15時04分

主任：張乃文



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由仲量聯行股份有限公司自行列印
謄本種類碼：!G2PC8L9!，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

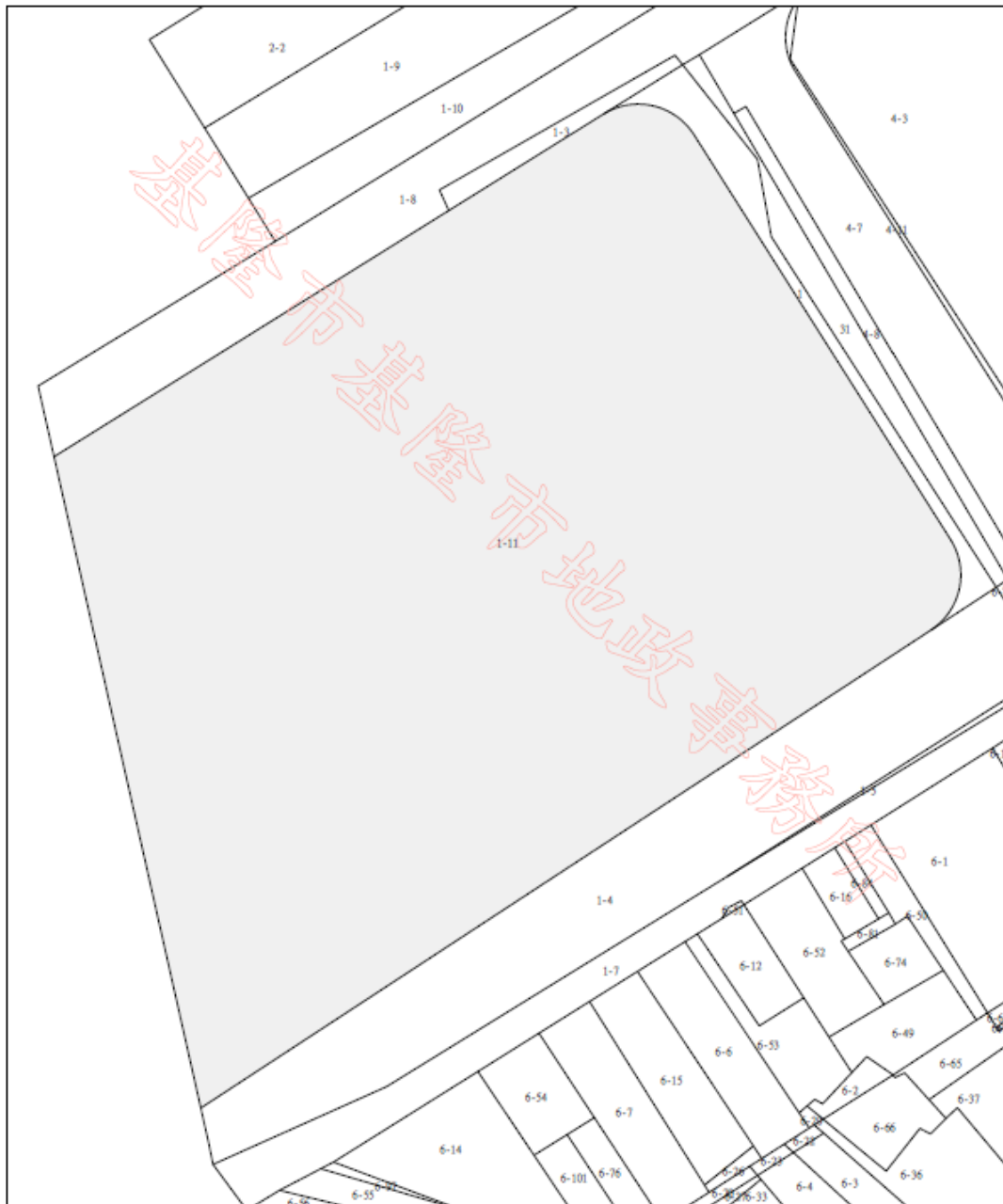

地籍圖謄本

基隆電謄字第159014號
土地坐落：基隆市中正區港灣段三小段1-11地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：基隆市基隆市地政事務所
本謄本核發機關：基隆市基隆市地政事務所
中 華 民 國 112年08月31日15時04分

主任：張乃文



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由仲量聯行股份有限公司自行列印
謄本種類碼：IG2PC8L91，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件11：都市更新事業執行計畫書（依簽約時實際文件納入）

公開評選實施者案

「基隆市中正區港灣段二小段2-7地號等2筆土地都市更新事業」

公開評選實施者案【委託實施契約（草案）】

附件12：共同負擔比率承諾書（依簽約時實際文件納入）

公開評選實施者案