

出席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單



000

台北市南京東路5段171號5樓

受文者：台北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國102年2月7日
發文字號：北城更發字第1020000794號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：「契約範本」（草案）

請連擊曹明炫理事代表出席

洽明達2/18

已請曹理事出席

謝長武

開會事由：召開擬定都市更新重建案實施者契約範本座談會

開會時間：102年3月5日(星期二)下午2時整

開會地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

主持人：謝代理處長登武

聯絡人及電話：陳煜璫 (02) 29505206分機609

出席者：內政部營建署、新北市政府法制局、黃委員明達、張委員邦熙、曹委員奮平、羅委員道榕、陳委員美珍、江委員晨仰、黃委員潘宗、社團法人新北市都市更新學會、新北市建築開發商業同業公會、臺灣省建築師公會(新北市辦事處)、臺灣省建築師公會(台北市聯絡處)、新北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、台灣省都市計畫技師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市地政士公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會、財團法人中華民國消費者文教基金會、社團法人台灣都市再生學會、新北市政府城鄉發展局法制人員、新北市政府城鄉發展局政風室

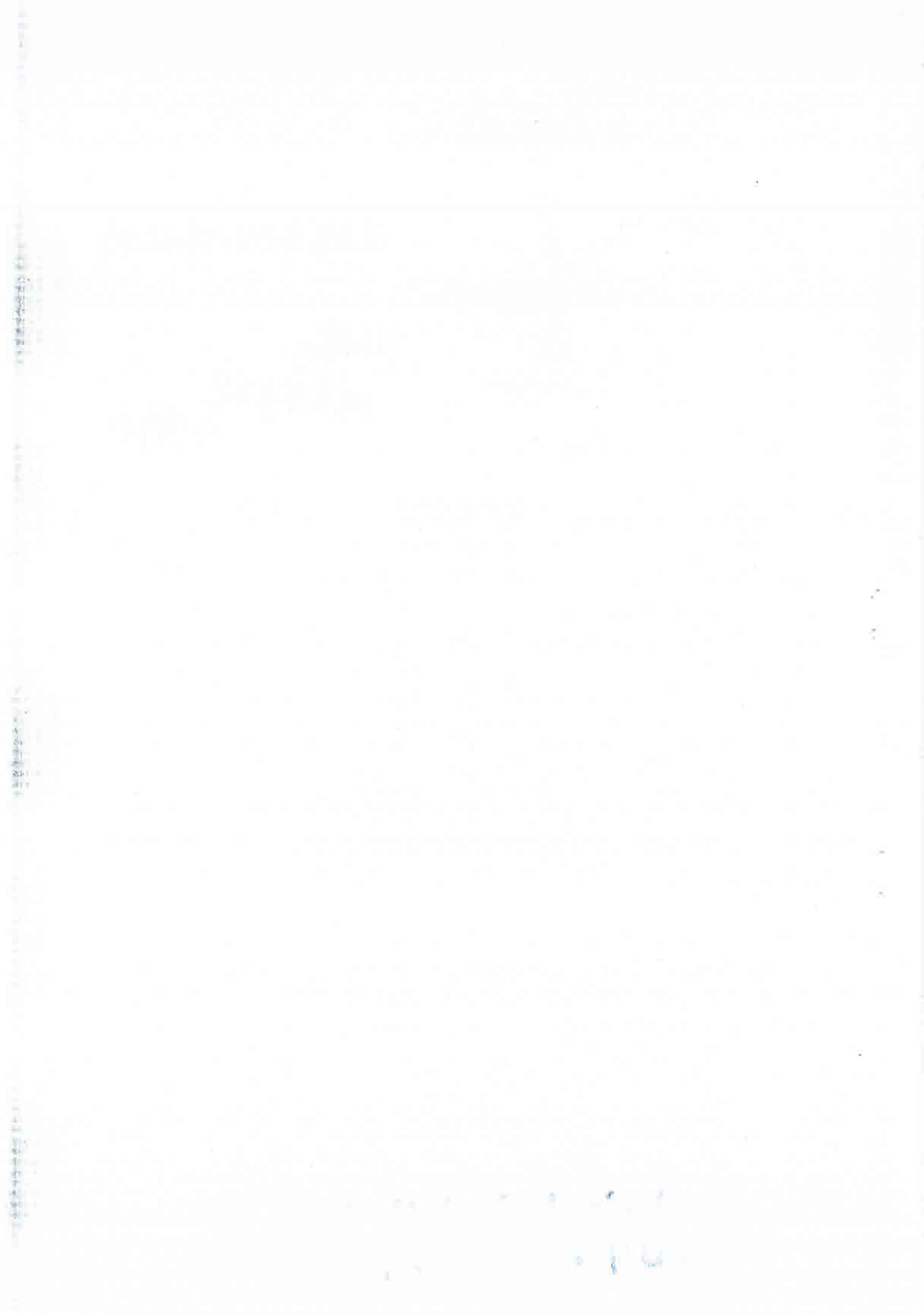
列席者：

副本：

備註：

- 一、為使民眾與實施者間建立有效溝通基礎，故研擬本契約範本，請轉知所屬會員撥冗與會，未能與會者，請不吝提供書面意見。
- 二、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

新北市政府城鄉發展局



新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地 權利變換契約書範本（草案）

立契約書人：_____（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司_____（以下簡稱乙方）

甲、乙雙方為完成都市更新事業（以下稱本案），議定下列條款，以資共同遵守。本契約簽訂時，甲方已審閱契約條款5天以上。 甲方簽認：_____

第一條、更新標的

- 一、本案範圍包含新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，土地面積共○○m²（約○○坪），實際範圍以核定之更新單元範圍為準。
- 二、甲方提供其所有土地、地上物參與本案，包含○○區○○段○○小段○○地號土地（持分比例○分之○）、同段○○建號房屋（持分比例○分之○），實際內容以土地及建物登記謄本所載為準。

第二條、實施方式與建築規劃

- 一、雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由乙方擔任實施者及起造人，以權利變換方式實施。
- 二、雙方同意由乙方委託專業建築單位及更新規劃單位，針對市場供需、設計規範及都市更新法令，在法規允許範圍內全權負責設計有利於雙方之更新大樓。
- 三、更新大樓預定採○○○○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關審議結果為準。

第三條、信託管理

為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定受託機構依信託契約內容執行信託管理。於○○【時點：如事業計畫報核】後，乙方應訂期限邀集本案所有權人審閱信託契約並簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔。信託契約應符合以下內容：

- （一）信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
- （二）信託契約應包含未完工程處理機制。
- （三）若甲方以折價抵付方式負擔共同負擔費用，則信託契約應約定本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押／若甲方以現金出資方式負擔共同負擔費用，則得將甲方土地辦理融資貸款及設定抵押。

第四條、資料提供及產權保證

- 一、本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證

影本予乙方。

- 二、甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、新設定不動產役權、抵押權、典權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉、同意他人興建合法建築物、設定地上權、農育權者，應事先取得乙方同意。
- 三、甲方土地上如有租賃關係、有償地役權，應於○○○○【時點】前負責清理完成；甲方土地上如有他人合法建築物、地上權、永佃權、耕地三七五租約等情事，甲方應於乙方擬訂權利變換計畫前與該權利人協議處理，協議不成者由乙方估定該等權利占甲方土地價值之比例分配予該權利人。

第五條、保證金支付與返還

- 一、保證金總額：○○○○元整。
- 二、保證金支付時點：
 - (一) 第一期：本契約簽訂時，乙方支付甲方保證金第一期款○○○○元整。
 - (二) 第二期：○○○○【時點與金額】。
- 三、保證金返還時點：
 - (一) 第一期：
 - (二) 第二期：更新大樓接管完成時，甲方應返還乙方保證金○○元整。

第六條、更新大樓分配原則、選屋原則及找補原則

- 一、更新大樓價值分配原則：甲方應分配價值，由下列二條款擇一適用。
 - (一) 甲方應分配價值：本案權利變換範圍內更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按甲方更新前權利價值比例計算甲方應分配價值，實際內容以主管機關審議結果為準。
 - (二) 甲方應分配價值：更新後房地總價值乘以全案所有權人應分配價值占更新後總價值比例○○%，再乘上更新前甲方土地權利價值占全案土地權利價值比例○○%（詳附件一）。本案權利變換計畫核定之甲方應分配價值如高於本款約定價值，雙方同意以權利變換計畫內容為準。
- 二、乙方應於權利變換計畫公聽會時，提供本案權利變換計畫中有關權利變換前後評定價格、共同負擔、甲方應分配價值之預估內容予甲方參考，但實際內容均以未來主管機關審議結果為準。
- 三、選屋原則
 - (一) 甲方應以○○原則選配更新大樓房屋及汽車位，並以整戶及整車位為原則。
 - (二) 乙方應訂30日以上之期限通知甲方申請選配更新後房屋及汽車位，於通知時乙方應一併提供更新大樓完整建築平面圖及價格

表予甲方。本案各權利人如有重覆選配房屋或汽車位情形，以公開抽籤方式辦理；逾時未提出選配申請者由乙方代為抽籤。實際選屋原則，應以本案事業計畫核定內容為準。

四、找補原則

- (一) 差額價金計算：甲方應分配價值與甲方實分配價值之差額，俟本案釐正權利變換結果圖冊核定後確定。
- (二) 差額價金繳領期限：差額價金確定後，由乙方通知甲方自通知驗收接管日起30日內繳領差額價金，甲方並應簽具領據予乙方。

第七條、變更設計

甲方選配之房屋如須變更設計，應於乙方限定期限前通知乙方，變更範圍以室內隔間及裝修為限（廚房、浴廁管線不得要求變更）且不得違反法令規定。變更事項應由甲乙双方於工程變更單上簽認，如有追加帳，甲方應於簽認後10日內繳交，逾期未繳交視同取消變更設計申請；如有減帳，乙方應於繳領差額價金時退款，乙方如未退款，甲方得自保證金中扣抵之。

第八條、遷移及拆除更新前房地

權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並通知甲方於30日內自行遷移及拆除，乙方並應訂2個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

第九條、拆遷補償費及拆遷安置費

一、拆遷補償費：

- (一) 甲方更新前房屋殘餘價值乙方估定為○○○○元整，如本案權利變換計畫核定之金額較高，則雙方同意以計畫核定金額為準。本款金額於權利變換計畫核定後15日內由乙方支付予甲方，屆時甲方如拒絕受領、不能受領或所在地不明，乙方得依法提存之。
- (二) 甲方更新前房屋未自行拆除者，拆遷補償費金額應扣除乙方代為拆除費用。

二、拆遷安置費

- (一) 乙方估定遷入及遷出搬遷費補貼共○○○○元整，如本案權利變換計畫核定之金額較高，則雙方同意以計畫核定金額為準。本款金額於預定拆遷日後○○日內乙次支付予甲方。
- (二) 乙方估定更新期間每月租金補貼○○○○元整，如本案權利變換計畫核定之金額較高，則雙方同意以計畫核定金額為準。本款金額自○○日起至○○日止，以○○○○【月數】為一期分期支付，頭月與末月不足月者則按實際日數計算之。

第十條、工程施工

- 一、乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位接管作業完成時解除。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經甲方同意不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、乙方保證建造本案建材不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前項石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○○○○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、主管機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本契約約定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

第十一條、更新大樓驗收接管

- 一、乙方應於領取更新大樓使用執照後 6 個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，再以書面分別通知甲方於 30 日內辦理驗收接管。
- 二、甲方驗收如認為有未依主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。
- 三、甲方驗收完成後應簽認接管切結書予乙方，若甲方逾期未接管，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。
- 四、乙方應擔任更新大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自接管日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- 五、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使

用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十二條 更新大樓產權登記

- 一、本案取得使用執照、完成釐正權利變換結果圖冊後，由乙方向主管機關申請囑託權利變換登記。甲乙雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，如因一方遲繳文件致各項稅費增加或產生罰鍰（滯納金）時，由遲繳之一方負擔。
- 二、甲方如以新設定抵押貸款方式繳交差額價金，應於乙方通知期限內完成對保並提供登記相關文件予乙方，於辦理更新大樓產權登記時一併辦理抵押權設定。
- 三、如甲方應繳納差額價金而未繳納，其獲配之土地及建築物乙方得報請登記機關加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」字樣，於甲方繳清差額價金後，乙方應立即通知登記機關辦理註銷。

第十三條 保固責任

- 一、自接管作業完成日起、有可歸責於甲方之原因者則自乙方通知接管日起，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固 15 年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固 1 年，但乙方能證明有可歸責於甲方之因素或有不可抗力因素者，則不在此限。接管時乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十四條 稅費負擔

- 一、本案申報開工前甲方所有房地之地價稅、房屋稅、契稅、土地增值稅、工程受益費、水電費，悉由甲方自行繳清，其於開工前已產生但未繳納者亦同。
- 二、甲方以土地及房屋抵付共同負擔予乙方，依法免徵土地增值稅及契稅。
- 三、甲乙雙方分配之更新後房地，視為甲方土地與乙方房屋互易，應由雙方於產權移轉登記完成日後 3 日內，從高開立同等金額之發票交付對方（甲方如為個人者得開立收據），開立金額依法應課徵之 5% 營業稅，如未能提列為共同負擔費用時，由甲方負擔。
- 四、甲乙雙方因參與本更新案增加之個人綜合所得稅、營利事業所得稅，悉由各該納稅義務人各自繳納。
- 五、本案完工後之地價稅、房屋稅，悉由各該納稅義務人負擔。

- 六、甲方就其選配房地自接管日起負擔水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝錶費。
- 七、本案更新期間及更新完成後依都市更新條例第46條規定得予申請之稅捐減免，乙方應協助甲方申請，如須甲方提供文件或用印，甲方均應配合。

第十五條 違約約定

一、乙方違約罰則

因可歸責於乙方之事由致本案完工日遲於第10條第2項約定，或乙方無故停工達30日或累積停工達60日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按日給付未完工程法定工程造價1‰之懲罰性違約金，甲方依權利變換計畫所載之更新前權利價值比例分取之。

二、甲方違約罰則

因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達7日甲方仍未履行，甲方應按日給付○○元之懲罰性違約金。

第十六條 其他約定

- 一、甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋及汽車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者，不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。
- 二、本案核定之都市更新事業計畫中所載公寓大廈規約草案，甲乙雙方均應遵守。(詳附件四)
- 三、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
- 四、本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。

第十七條 契約效力

本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本約失其效力。本約失效後30日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書類返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

- (一) 於○○【日期】時，乙方未達成都市更新條例第22條規定門檻。
- (二) 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
- (三) 本約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方書面通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本契約。

第十八條 通知送達

- 一、雙方以本約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄，一方變

更通訊地址應以書面通知他方，如有拒收或無法投遞，均以郵局第一投遞日視為送達日。

二、如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

第十九條、管轄法院

本契約如發生糾紛訴訟，雙方合意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

第二十條、契約分存

本契約正本壹式貳份，由雙方各執一份為憑，以資信守。

附件一、甲方應分配價值

附件二、建材設備表

附件三、更新大樓產權登記內容

附件四、本案預擬之公寓大廈規約草案

立契約書人：

甲 方：

統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、甲方應分配價值

所有權人（甲方）：○○○

一、更新前產權

持有土地：新北市○○區○○段○○小段○○地號

持有房屋：新北市○○區○○段○○小段○○建號

（門牌：○○）

二、更新後分得價值

本案更新後房地總價值：○○元（A）（以權利變換計畫核定內容為準）

全案所有權人應分配價值占更新後總價值○○%（B）（分回比例）

甲方所有土地權利價值占全案土地權利價值比例○○%（C）

甲方應分配價值 = (A) × (B) × (C) = ○○元

三、更新後分得房屋面積及汽車位數

更新後預估房屋價格○○元/坪、預估汽車位價格○○元/車位

推估甲方可分得房屋○○坪及汽車位○○個

四、本案權利變換計畫核定之甲方應分配價值如高於本附件第二點約定甲方應分配價值，甲乙雙方同意以權利變換計畫內容為準。

五、更新後房屋價格、汽車位價格及更新後房地總價值（A），以權利變換計畫核定之內容為準。

附件二、建材設備表（實施者依個案內容提出，實際仍依未來核定之事業計畫內容為準）

附件三、更新大樓產權登記內容

(一) 房屋產權面積：

1. 包含主建物、附屬建物及共有部分面積。共有部分除汽車停車位另計外，係指各樓層公共樓梯、一樓門廳、大門延伸部份、管理員室、社區共同使用之公益設施、屋頂突出物、機械房、水箱、台電配電室、消防幫浦室、機車停車位及其他依法令應列入共有部分之項目。共有部分之權利範圍係按選配單元專有部分（主建物及附屬建物）面積與專有部分總面積之比例定之。（註：或以其他明確計算方式列明。）
2. 本案如申請「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵，該公益設施之結構雖與本案相連，但其產權依規定須登記為公有，非屬社區任一住戶之私有產權。

(二) 汽車位產權面積：

包含車位面積及應分攤之車道面積。甲方選配汽車位如屬法定汽車位，則依法令規定以共有部分及設定約定專用權方式登記予甲方。

(三) 土地產權面積：

更新後甲乙雙方應分得土地之應有部分依選配單元專有部分面積與專有部分總面積定之。（如有停車位應敘明停車位應有之土地權利範圍，或以其他明確計算方式列明。）

附件四、本案預擬之公寓大廈規約草案（實施者依個案內容提出，實際仍依未來核定之事業計畫內容為準）

新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地 協議合建契約書範本（草案）

立契約書人：_____（以下簡稱甲方）

○○○○股份有限公司_____（以下簡稱乙方）

甲、乙雙方為完成都市更新事業（以下稱本案），議定下列條款，以資共同遵守。本契約簽訂時，甲方已審閱契約條款5天以上。 甲方簽認：_____

第一條、 更新標的

- 一、本案範圍包含新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，土地面積共○○m²（約○○坪），實際範圍以核定之更新單元範圍為準。
- 二、甲方提供其所有土地、地上物參與本案，包含○○區○○段○○小段○○地號土地（持分比例○○分之○○）、同段○○建號房屋（持分比例○○分之○○），實際內容以土地及建物登記謄本所載為準。

第二條、 實施方式及建築規劃

- 一、雙方同意本案依據都市更新條例暨相關法規辦理都市更新事業，由乙方擔任實施者及起造人，以協議合建方式實施。
- 二、雙方同意由乙方委託專業建築單位及更新規劃單位，針對市場供需、設計規範及都市更新法令，在法規允許範圍內全權負責設計有利於雙方之更新大樓。
- 三、更新大樓預定採○○○○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關審議結果為準。

第三條、 信託管理

為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定受託機構依信託契約內容執行信託管理。於○○【時點：如事業計畫報核】後，乙方應訂期限邀集本案所有權人審閱信託契約並簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔。信託契約應符合以下內容：

- （一）信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
- （二）信託契約應包含未完工程處理機制。
- （三）若甲方以折價抵付方式負擔共同負擔費用，則信託契約應約定本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押／若甲方以現金出資方式負擔共同負擔費用，則得將甲方土地辦理融資貸款及設定抵押。

第四條、 資料提供及產權保證

- 一、本契約簽訂時，甲方應一併出具都市更新事業計畫同意書、身分證影本予乙方。於本案請領建築執照時，甲方並應簽具土地使用權同意書予乙方。
- 二、甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、設定他項權利者，應事先通知乙方；如有所有權移轉，應事先取得乙方同意。

- 三、甲方土地上如有租借關係、設定物權或查封、假扣押、假處分等情事，甲方均應於○○○○【時點】前負責清理完成。
- 四、甲方授權乙方代刻印章乙枚，並同意交由乙方保管及使用，但乙方僅得使用於與本案直接相關之事務，不得轉作他用。

第五條、 保證金支付與返還

- 一、 保證金總額：○○○○元整。
- 二、 保證金支付時點：
 - (一) 第一期：本契約簽訂時，甲方支付乙方保證金第一期款○○○○元整。
 - (二) 第二期：○○○○【時點與金額】。
- 三、 保證金返還時點：
 - (一) 第一期：
 - (二) 第二期：甲乙雙方交屋作業完成時，甲方應返還乙方保證金○○元整。

第六條、 更新大樓分配原則、選屋原則及找補原則

- 一、 房屋產權面積及汽車停車位分配
 - (一) 甲方應分得之房屋產權面積約定如下，不因物價波動而改變：○○。
 - (二) 甲方應分回之汽車位數約定如下，不因物價波動而改變：○○。
- 二、 選屋原則
 - (一) 甲方應以○○原則選配更新大樓房屋及汽車位。
 - (二) 乙方應於建築平面定案後提供更新大樓完整建築平面圖及價格表予甲方，同時通知甲方自通知日起○○日內填具更新大樓選配申請書予乙方。本案各權利人如有重覆選配房屋或汽車位情形，先行協議，協議不成則以公開抽籤方式分配之；逾時未提出選配申請者由乙方代為抽籤。實際選屋原則，應以本案事業計畫核定內容為準。
 - (三) 甲方於房屋及汽車位選配結果確定時簽訂選屋協議書，其中載明甲方選配房屋及汽車位位置、坪數及找補金額等事項。
- 三、 找補原則
 - (一) 房屋差額價金：以甲方分得房屋產權面積乘以○○【房屋單價】得到甲方分得房屋價值後，再扣除甲方選配房屋價值後計算之。
 - (二) 汽車位差額價金：以甲方分得汽車位數乘以○○【汽車位單價】得到甲方分得汽車位價值，再扣除甲方選配汽車位價值後計算之。
 - (三) 如更新大樓房屋實際登記面積與選屋協議書記載房屋面積有差異，雙方同意以實際登記面積計算找補金額，由乙方通知甲方自通知日起○○日內以現金找補差額價金，並簽具領據予乙方。

第七條、 變更設計

甲方選配之房屋如須變更設計，應於乙方限定期限前通知乙方，變更範圍以室內隔間及裝修為限(廚房、浴廁管線不得要求變更)且不得違反法令規定。變更事項應由甲乙方於工程變更單上簽認，如有追加帳，甲方應於簽認後10日內繳交，逾期未繳交視同取消變更設計申請；如有減帳，乙方應於繳領差

額價金時退款，乙方如未退款，甲方得自保證金中扣抵之。

第八條、更新前房地騰空點交

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自通知日起○○日內騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地(以下稱騰空點交)。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。拆除工程費用由乙方全額負擔。

第九條、搬遷費補貼及租金補貼

- 一、甲方騰空點交完成後7日內，乙方應支付甲方搬遷費補貼新臺幣○○元。
- 二、自甲方更新前房地騰空點交之日起至完成甲方選配房屋及汽車位交屋日止，乙方支付甲方每月租金新臺幣○○元，並以○○為一期，於每期第1個月第○○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。

第十條、工程施工

- 一、乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。
- 二、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經甲方同意不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 三、乙方保證建造本案建材不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前項石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 五、乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○○○○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。但因政府法令限制、主管機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

第十一條、更新大樓交屋

- 一、乙方應於領取更新大樓使用執照後6個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。
- 二、甲方驗收如認為有未依主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。
- 三、甲方就分得房屋及汽車位完成驗收後，須簽認交屋切結書予乙方，若甲方逾期未出面驗收房屋時，視為已驗收交屋完成。
- 四、乙方應擔任更新大樓共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。

- 五、乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後7日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

第十二條、更新後產權登記

- 一、本案取得使用執照、所有權人選配戶驗收交屋及差額價金找補後，由乙方申請更新大樓產權登記。甲乙雙方應提供必要文件予地政士，如因一方遲納文件致各項稅費增加或產生罰鍰（滯納金）時，由遲納之一方負擔。
- 二、甲方如以新設定抵押貸款方式繳交差額價金，應於乙方通知期限內完成對保並提供登記相關文件予乙方，於辦理更新大樓產權登記時一併辦理抵押權設定。

第十三條、保固責任

- 一、自交屋作業完成日起、有可歸責於甲方之原因者則自乙方通知交屋日起，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固1年，但乙方能證明有可歸責於甲方之因素或有不可抗力因素者，則不在此限。交屋時乙方應出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。
- 二、前項期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

第十四條、稅費負擔

- 一、本案申報開工前甲方所有房地之地價稅、房屋稅、契稅、土地增值稅、工程受益費、水電費，悉由甲方自行繳清，其於開工前已產生但未繳納者亦同。
- 二、甲方因參與本案移轉部分土地予乙方及自乙方取得房屋，其土地增值稅及契稅依法由甲方負擔。
- 三、甲乙雙方分得之更新後房地，係為甲方土地與乙方房屋互易，應由雙方於產權移轉登記完成日後3日內，從高開立同等金額之發票交付對方（甲方如為個人者得開立收據），開立金額依法應課徵之5%營業稅由甲方負擔。
- 四、甲乙雙方因參與本更新案增加之個人綜合所得稅、營利事業所得稅，悉由各該納稅義務人各自繳納。
- 五、本案完工後之地價稅、房屋稅，悉由各該納稅義務人負擔。
- 六、甲方就其選配房地負擔瓦斯管線費，並就其選配房地自交屋日起負擔水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝錶費。
- 七、本案更新期間及更新完成後依都市更新條例第46條規定得予申請之稅捐減免，乙方應協助甲方申請，如須甲方提供文件或用印，甲方均應配合。

第十五條、違約約定

- 一、乙方違約罰則
因可歸責於乙方之事由致本案完工日遲於第10條第2項約定，或乙方無故停工達30日或累積停工達60日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按

日給付未完工程法定工程造價 1‰之懲罰性違約金，甲方依權利變換計畫所載之更新前權利價值比例分取之。

二、甲方違約罰則

因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本約約定各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達 7 日甲方仍未履行，甲方應按日給付○○元之懲罰性違約金。

第十六條、其他約定

- 一、甲方不得於交屋前公開銷售其所分得之房屋及汽車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者，不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。
- 二、本案核定之都市更新事業計畫中所載公寓大廈規約草案，甲乙雙方均應遵守。(詳附件三)
- 三、本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
- 四、本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。

第十七條、契約效力

- 一、本約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本約失其效力。本約失效後 30 日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書類返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。
 - (一) 於○○【日期】時，乙方未達成都市更新條例第 22 條規定門檻。
 - (二) 本案事業計畫遭主管機關撤銷。
 - (三) 本約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方書面通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本協議。

第十八條、通知送達

- 一、雙方以本約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄，一方變更通訊地址應以書面通知他方，如有拒收或無法投遞，均以郵局第一投遞日視為送達日。
- 二、如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

第十九條、管轄法院

本協議如發生糾紛訴訟，雙方合意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

第二十條、契約分存

本契約正本壹式貳份，由雙方各執壹份為憑，以資信守。

附件一、建材設備表

附件二、更新大樓產權登記內容

附件三、本案預擬之公寓大廈規約草案

立契約書人：

甲 方：

統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

乙 方：

負 責 人：

統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一、建材設備表（實施者依個案內容提出，實際仍依未來核定之事業計畫內容為準）

附件二、更新大樓產權登記內容

（一）房屋產權面積：

1. 包含主建物、附屬建物及共有部分面積。共有部分除汽車停車位另計外，係指各樓層公共樓梯、一樓門廳、大門延伸部份、管理員室、社區共同使用之公益設施、屋頂突出物、機械房、水箱、台電配電室、消防幫浦室、機車停車位及其他依法令應列入共有部分之項目。共有部分之權利範圍係按選配單元專有部分（主建物及附屬建物）面積與專有部分總面積之比例定之。（註：或以其他明確計算方式列明。）

2. 本案如申請「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵，該公益設施之結構雖與本案相連，但其產權依規定須登記為公有，非屬社區任一住戶之私有產權。

（二）汽車位產權面積：

包含車位面積及應分攤之車道面積。甲方選配汽車位如屬法定汽車位，則依法令規定以共有部分及設定約定專用權方式登記予甲方。

（三）土地產權面積：

更新後甲乙雙方應分得土地之應有部分依選配單元專有部分面積與專有部分總面積定之。（如有停車位應敘明停車位應有之土地權利範圍，或以其他明確計算方式列明。）

附件三、本案預擬之公寓大廈規約草案（實施者依個案內容提出，實際仍依未來核定之事業計畫內容為準）

