

台灣電力股份有限公司

公開評選

「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）  
土地」都市更新事業實施者案

【公開評選文件（草案）】

中華民國 113 年○月

---

## 公開評選文件目錄

---

- 一、公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案【申請須知】
- 二、「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案【委託實施契約】草案
- 三、「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案【商業設施房地租賃契約】草案

一、公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

【申請須知（草案）】

中華民國 113 年○月

## 申請須知目錄

|    |                    |    |
|----|--------------------|----|
| 1  | 計畫概要 .....         | 1  |
| 2  | 名詞定義及一般說明 .....    | 6  |
| 3  | 申請人之義務 .....       | 8  |
| 4  | 主辦機關協助事項 .....     | 12 |
| 5  | 釋疑徵詢、答覆及補充公告 ..... | 13 |
| 6  | 現場查勘及聲明事項 .....    | 13 |
| 7  | 申請人資格 .....        | 13 |
| 8  | 申請應備文件及保證金 .....   | 15 |
| 9  | 評選方式 .....         | 24 |
| 10 | 議約及簽約 .....        | 24 |

## 申請須知附件

- 附件 1：申請文件檢核表
- 附件 2：委任書
- 附件 3：申請書
- 附件 4：查詢信用資料同意書
- 附件 5：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書
- 附件 6：合作聯盟協議書
- 附件 7：協力廠商合作意願書
- 附件 8：共同負擔比率承諾書
- 附件 9：租金標價單
- 附件 10：本國銀行出具之申請保證金連帶保證書
- 附件 11：金融機構定期存款單質權設定申請書
- 附件 12：定期存款單質權設定覆函
- 附件 13：資格證明文件套封
- 附件 14：申請保證金繳納證明文件套封
- 附件 15：共同負擔比率承諾書套封
- 附件 16：租金標價單套封
- 附件 17：都市更新事業開發建議書套封
- 附件 18：申請文件套封
- 附件 19：評選作業須知
- 附件 20：民國（下同）108 年 4 月 2 日「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案」協議書。
- 附件 21：臺北市政府工務局新建工程處○年○月○日北市○字第○號函。
- 附件 22：臺北市政府 109 年 4 月 30 日府授都新字第 1097000437 號函同意台灣電力股份有限公司得經公開評選委託都市更新事業機構為實施者、臺北市政府 109 年 9 月 14 日府都新字第 10970167263 號函同意台灣電力股份有限公司依臺北市政府 109 年 4 月 30 日府授都新字第 1097000437 號函辦理。
- 附件 23：參考文件
  - (1) 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告發布實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」。
  - (2) 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函檢送「擬定臺北市南港區

鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 CR-1 細部計畫案」（草案）。

- (3) 103 年 10 月 20 日府都新字第 10302484001 號函公告劃定「台電中心倉庫更新地區」計畫書。

公開展覽版

# 1 計畫概要

## 1.1 計畫緣起及辦理依據

### 1.1.1 計畫緣起

民國 104 年臺北市政府啟動東區門戶計畫將台電中心倉庫 (AR-1) 及台電電力修護處 (CR-1) 兩處基地整體考量，業經 106 年 7 月 25 日報內政部都市計畫委員會第 904 次會議同意兩處基地併為一案，惟開發方式仍須維持都市更新。本案續於 107 年 3 月 1 日依「臺北市公辦都市更新實施辦法」選定為公辦都市更新案，並於 108 年 4 月 2 日由主辦機關與臺北市政府、財政部國有財產署北區分區三方簽訂「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 細部計畫案」協議書 (詳參附件 20) 在案。

本基地範圍為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫案」(業於民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施) 暨「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 案內編號 CR-1 細部計畫案」(草案) (民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函) 之特定商業區 (十一) 土地，面積約 30,563.53 平方公尺【實際土地地號及面積悉依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】，主辦機關為配合臺北市政府東區門戶計畫及活化大規模閒置資產以創造穩定收益之目標，經臺北市政府民國 109 年 4 月 30 日府授都新字第 1097000437 號函暨民國 109 年 9 月 14 日府都新字第 10970167263 號函 (詳參附件 22) 同意主辦機關得經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，期結合民間資源，由民間投資人擔任實施者執行都市更新，強化都市生活機能，增進土地使用效益，創造公有土地活化、區域再發展雙贏策略。

### 1.1.2 辦理依據

1.1.2.1 本案依民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫案」規定，以都市更新方式辦

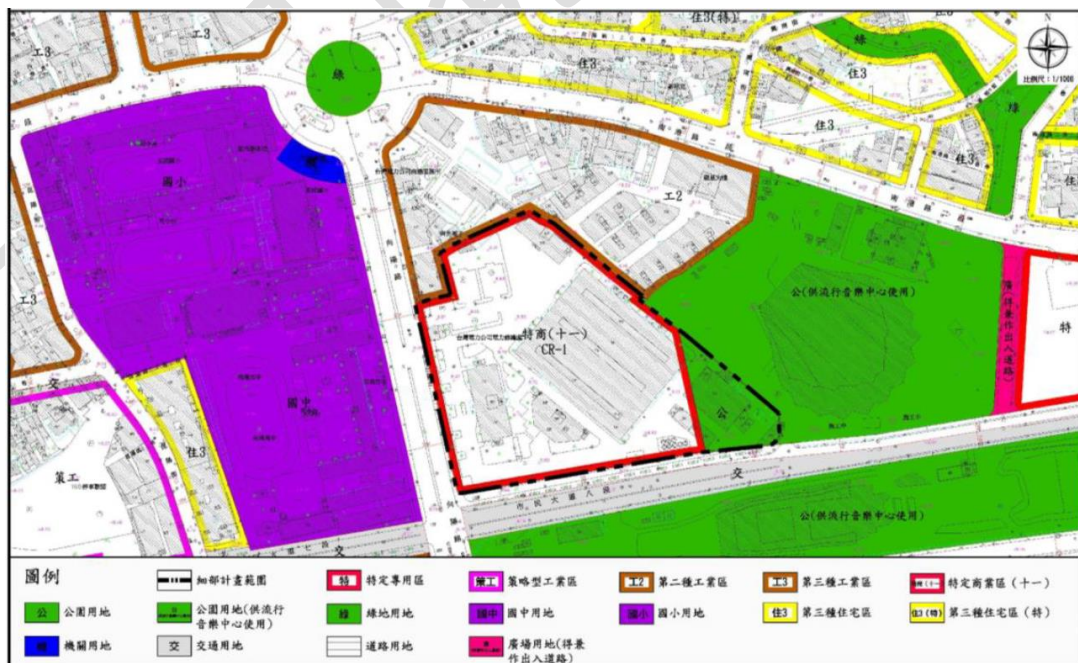
理開發（詳附件 23（1））。

1.1.2.2 本案經臺北市政府民國 109 年 4 月 30 日府授都新字第 1097000437 號函暨民國 109 年 9 月 14 日府都新字第 10970167263 號函同意主辦機關得經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

## 1.2 計畫範圍土地權屬、面積及現況

### 1.2.1 本基地範圍及面積

本基地範圍為「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)」(民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函)之特定商業區(十一)土地，面積約 30,563.53 平方公尺【現況為臺北市南港區南港段四小段 474-1、474-4、474-7、475-1、475-4、477、478、479(部分)、479-8、545(部分)、546-1、547 地號等 12 筆土地，實際土地地號及面積悉依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】。



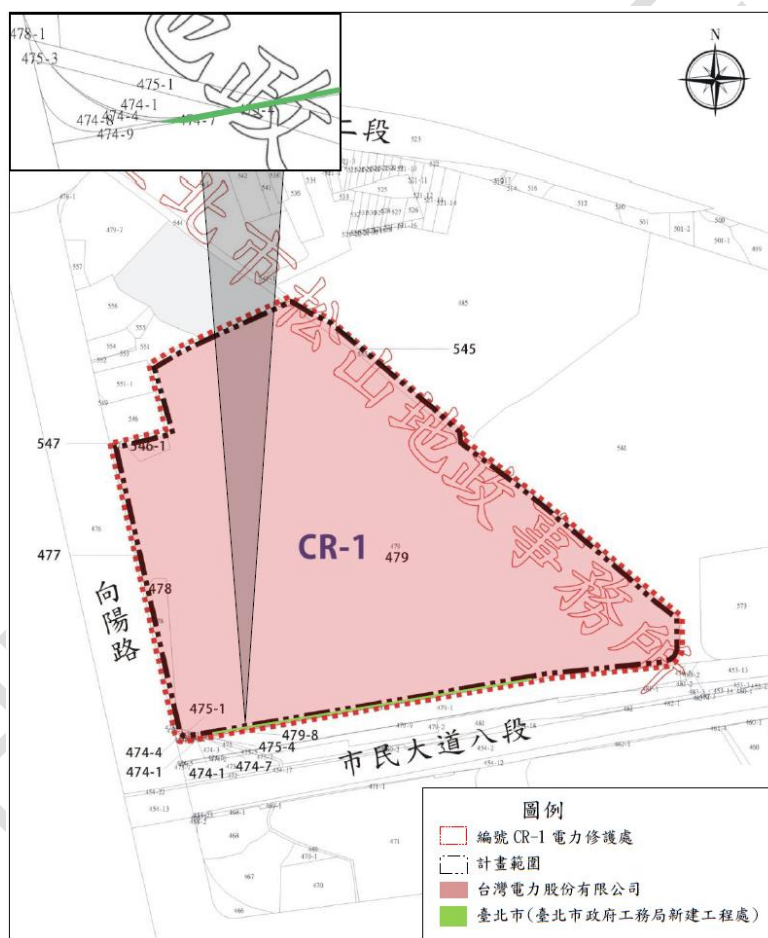
資料來源：擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)(2021 年 3 月 18 日)

圖 1 編號 CR-1 台電電力修護處(含特商(十一)及公園用地)位置示意圖



### 1.2.2 土地權屬

本案土地所有權人包括主辦機關以及臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處），主辦機關持有土地面積為 30,542.83 平方公尺（持分比率 99.93%），臺北市（管理機關：臺北市政府工務局新建工程處）持有土地為 20.70 平方公尺（持分比率 0.07%）。其中公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）係依都市更新條例第 46 條暨民國○年○月○日北市○字第○號函（詳附件 21）同意參與都市更新。



資料來源：擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 CR-1 細部計畫案（草案）（2021 年 3 月 18 日）

圖 2 本基地權屬示意圖（實際範圍依地籍分割後地籍圖為準）

### 1.2.3 地上物狀況

現有地上物原作為主辦機關之電力修護處營運使用，基地內共有 8 棟主要建築物，人員均已搬遷，其建號及建築物概況如下表所示，主辦機關預計於實施者向臺北市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關完成都市更新事業計畫及權利變換計畫報核前，辦理地上物報廢程序，並以土地現

況點交予實施者拆除地上物，惟實施者不得將地上物拆除費用及拆遷補償費納入共同負擔費用提列。

表 1 地上物基本資料表

| 項次 | 門牌                        | 地段             | 建號    | 樓層       | 結構       | 屋齡(年) | 面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------|----------------|-------|----------|----------|-------|---------------------|
| 1  | 臺北市<br>南港區<br>向陽路<br>80 號 | 南港<br>段四<br>小段 | 01800 | 7F/B1    | 鋼筋混凝土造   | 33    | 10,449.48           |
| 2  |                           |                | 02114 | 1F       | 鋼骨鋼筋混凝土造 | 32    | 8,238.15            |
| 3  |                           |                | 02115 | 2F、6F/B1 | 鋼筋混凝土造   | 32    | 5,921.94            |
| 4  |                           |                | 02202 | 5F、2F、1F | 鋼筋混凝土造   | 31    | 4,699.37            |
| 5  |                           |                | 02215 | 1F       | 鋼筋混凝土造   | 30    | 87.31               |
| 合計 |                           |                |       |          |          |       | 29,396.25           |

註：實際權屬狀況以地政機關實測為準。

1.2.4 本案業於民國 103 年 10 月 20 日經臺北市政府以府都新字第 10302484001 號公告劃定為都市更新地區在案（詳附件 23（3））。

1.2.5 本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 透過智慧商務規劃，型塑主辦機關企業創新形象

因應智慧城市導入資訊科技之都市發展趨勢，期以高科技智慧管理為主軸，型塑主辦機關智慧商務意象。

1.3.2 引入生態友善之智慧綠建築，打造健康、安全、永續的環境

因應主辦機關智慧節能、智慧電網等能源發展趨勢，期引進綠建築與智慧建築之設計打造健康、安全、永續的環境。

### 1.4 建築相關規定

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 都市設計準則

依「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)」，於民國 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會會議修正後通過暨民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函，案內明訂都市設計準則（詳附件 23（2））。

## 1.4.2 建築開發規定

### 1.4.2.1 土地使用分區及開發強度

依民國 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會修正後通過之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 CR-1 細部計畫案（草案）」規定，特定商業區（十一）土地之建蔽率 55%（得經臺北市都設計及土地使用開發許可審議委員會同意後予以放寬，但最高不得超過 65%）、容積率 235%。

本基地容許使用項目比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區使用項目規定辦理，並基於南港區鐵路地下化沿線土地之一致性與公平性原則規範，作住宅使用樓地板面積比例不得超過容積總樓地板面積之 50%。

### 1.4.2.2 航高限制高度檢討

參考「交通部民用航空局禁限建管制查詢系統」，本基地位於臺北松山機場飛航安全範圍內之 150.49 公尺水平限高海拔（高程基準約 9 公尺），故建築物限建高度約 141 公尺。

實施者申請建造執照前應依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及相關規定事先向主管機關交通部（民航局）辦理相關申請及審核作業。

### 1.4.2.3 高鐵限建範圍檢討

參考「交通部高速鐵路兩側限建範圍線上查詢資訊系統」，本基地部分位於高鐵限建範圍，實施者應依「鐵路法」暨「鐵路兩側禁建限建辦法」相關規定辦理相關申請及審查作業。

## 1.5 實施方式

1.5.1 本案依民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」規定，以都市更新方式辦理開發。

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。

## 1.6 公有土地參與本案都市更新說明

主辦機關同意以所屬土地供實施者實施本案之都市更新事業，其他公有土地所

有權人為臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）則依都市更新條例第46條規定辦理。

## 2 名詞定義及一般說明

### 2.1 名詞定義

本須知所使用之名詞或簡稱定義如下：

- 2.1.1 本案：指公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案。
- 2.1.2 本基地：指「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 CR-1 細部計畫案（草案）」特定商業區（十一）之土地，面積約 30,563.53 平方公尺【現況為臺北市南港區南港段四小段 474-1、474-4、474-7、475-1、475-4、477、478、479（部分）、479-8、545（部分）、546-1、547 地號等 12 筆土地，實際土地地號及面積悉依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】。
- 2.1.3 公開評選文件：指主辦機關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「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案之申請須知。
- 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、合格申請人、最優申請人及次優申請人。
- 2.1.6 中央主管機關：依都市更新條例第 2 條規定為內政部營建署。
- 2.1.7 主管機關：依都市更新條例第 2 條規定為臺北市政府。
- 2.1.8 主辦機關：指台灣電力股份有限公司。
- 2.1.9 合作聯盟：指由一家領銜公司及其他一般成員公司（含領銜公司合計不得超過 5 家），所合作組成之團隊申請參與本案。
- 2.1.10 領銜公司：指合作聯盟申請人中之成員經其他全體成員提出經公（認）證

之書面文件授權申請參與本案之全權代表人，有權代表申請參與本案之合作聯盟處理申請、評選等各階段關於本案之一切事宜。

- 2.1.11 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者。
- 2.1.12 最優申請人：依公開評選文件規定經評選會評選為申請案件之最優申請者。
- 2.1.13 次優申請人：依公開評選文件規定經評選會評選為申請案件之次優申請者。
- 2.1.14 委託實施契約：指主辦機關與實施者就本案有關規劃、設計、興建、都市更新事業計畫及權利變換計畫等事項簽訂之「台電公司電力修護處(CR-1)特定商業區(十一)土地」都市更新事業案【委託實施契約】。
- 2.1.15 本案回租商業設施：指實施者依本案委託實施契約中約定由實施者興建完成後，依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配予主辦機關，並透過商業設施房地租賃契約統一回租予實施者之商業設施。
- 2.1.16 商業設施房地租賃契約：指實施者就本案回租商業設施與主辦機關所簽訂之房地租賃契約。
- 2.1.17 實施者：指與主辦機關簽訂委託實施契約及商業設施房地租賃契約之主體，並依「都市更新條例」及其相關規定實施都市更新事業及執行商業設施房地租賃契約之機構。
- 2.1.18 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，送經臺北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。
- 2.1.19 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 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。
- 2.1.21 評選會：指主辦機關為公開評選實施者，依據「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」規定成立之評選會。
- 2.1.22 協力廠商：指非申請人，但於申請階段提出協力廠商合作意願書表達倘申請人被評選為最優申請人後，願成為實際協助申請人執行本案之廠商。

## 2.2 一般說明

- 2.2.1 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。
- 2.2.2 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。
- 2.2.3 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。
- 2.2.4 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。
- 2.2.5 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。
- 2.2.6 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。
- 2.2.7 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。
- 2.2.8 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 更新事業之執行

- 3.1.1 實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會以及主辦機關意見後，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。
- 3.1.2 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，並送由臺北市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。
- 3.1.3 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。

3.1.4 除主辦機關另有通知外，實施者應依承諾租金單價回租主辦機關參與權利變換分配之全部商用設施（含停車位），並於委託實施契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房地租賃契約（詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」）。「商業設施房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。回租年期為 10 年，實施者得於租期屆滿前 1 年依商業設施房地租賃契約約定申請續約，續租期間以 10 年為限。

### 3.2 規劃設計、監造及興建之義務

3.2.1 實施者應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 5 年內取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後 15 日內通知主辦機關，並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

3.2.2 與委託實施契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估及環境影響評估等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為實施者工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。

3.2.3 本案建物之規劃設計與興建，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。本案以不申請容積移轉方式為原則，惟經實施者承諾不影響共同負擔比率及主辦機關最少應分回權利價值者，不在此限。

3.2.4 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，並應辦理下列事項：

3.2.4.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.2.4.2 工程進度之監督控制。

3.2.4.3 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。

3.2.5 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辦理。主辦機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及委託實施契約之監督事宜。

- 3.2.6 實施者應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「臺北市都市更新審議委員會」審議通過、核定與發布實施後，取得「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。
- 3.2.7 實施者就本案建物應取得黃金級以上之綠建築標章、黃金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 6.1 條分回之整幢或獨棟建築物，並應以取得符合政府對該類公有新建建築物建築能效規範等級為目標。
- 3.2.8 實施者應承諾依都市更新事業開發建議書及本案經核定發布實施都市更新事業計畫及權利變換計畫所列建材設備等級表之廠牌、材質及規格採用建築工程建材設備，不得低於臺北市政府頒布之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格。

### 3.3 負擔費用

- 3.3.1 除委託實施契約另有約定外，符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」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。惟實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率低於前開核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載比率者，則以共同負擔比率承諾書所載比率為準。
- 3.3.2 實施者應自行負擔下列費用且不得納入共同負擔計算：
- 3.3.2.1 本案前期規劃費用新臺幣 1,406 萬 8,581 元整，應於委託實施契約簽約前依主辦機關通知期限一次繳交。
- 3.3.2.2 實施者應於本案細部計畫用地編號 CR-1 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 CR-1 範圍內特定商業區（十一）使用執照前完成本基地東側都市計畫公園用地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。
- 3.3.2.3 除委託實施契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由實施者負擔。



### 3.4 權益分配方式

本案實施方式為權利變換，主辦機關及公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處），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：

- 3.4.1 主辦機關權利：取得更新後應分配之土地及建築物，分回建築物應由臨向陽路與市民大道兩側區域延伸規劃，配置以面臨市民大道且具有獨立出入口之商業設施為優先，其中如有辦公室用途者，應以 A 級辦公大樓規格為原則，且實施者就主辦機關分回商業設施應以獨立建造執照方式辦理（詳見下圖示意）。



註：此圖面僅為初步規劃示意參考

圖 3 本案開發大樓透視模擬示意圖

- 3.4.2 公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）權利：依都市更新條例相關規定參與更新。

### 3.5 第三人權利保障程序

本案基地範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人及預告登記請求權人相關權利，將依本須知第 3.4.2 條、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。

### 3.6 其他

3.6.1 實施者應於取得主管機關核發之都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函後，併同 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會會議修正後通過暨民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)」書圖提送主管機關發布實施。

3.6.2 主辦機關於點交前如尚未完成本基地之地籍分割，則臺北市南港區南港段四小段 479 (部分)、545 (部分) 地號 2 筆土地，面積約 2,270 平方公尺(如下方示意圖)，將一併點交予實施者，由實施者依現況負責保安全管理。主辦機關應於實施者開工前完成本基地之地籍分割，並通知實施者將前開 2 筆土地返還主辦機關以解除保安全管理之責。

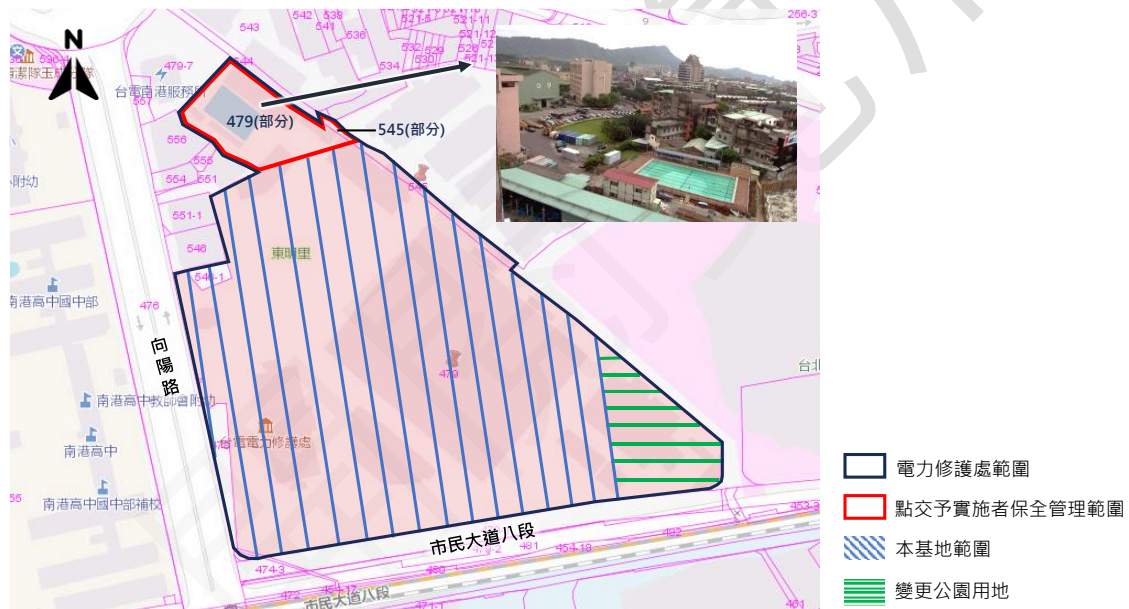


圖 4 本案點交予實施者保安全管理範圍示意圖

## 4 主辦機關協助事項

- 4.1 協助實施者辦理本案範圍內土地之現況點交作業。
- 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 申請人對本須知內容有疑義者，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。
- 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須知內容者，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：新事業開發室謝芳琳小姐、電話 02-2366-7738），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 家以上至多不得超過 5 家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。

7.1.1.2 依外國法律設立並存續之外國公司。

7.1.1.3 依本須知第 7.1.6 條規定設立之公司。

## 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需符合前述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」(詳附件 2)，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。

7.1.6 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司提出本案申請，應受「大陸地區人民來臺投資許可辦法」、「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」、「土地法」及大陸地區人民來台投資業別項目等相關法令之規範。

7.1.7 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。

## 7.2 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 19 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 10 億元，且各成員實收資本額之總和不得低於新臺幣 19 億元。

7.2.2 最近 1 年度(民國 112 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）3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1年（民國112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、旅館、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，單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於40,000平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於130,000平方公尺，惟如申請人為合作聯盟者，累計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 協力廠商應出具協力廠商合作意願書。申請人之協力廠商於委託實施契約期間內不得變更，如須變更者，則依委託實施契約規定辦理。

## 8 申請應備文件及保證金

### 8.1 資格審查文件

#### 8.1.1 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（詳

附件 2)，並加蓋申請人及負責人印鑑。

#### 8.1.2 申請書

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（詳附件 3）。

#### 8.1.3 查詢信用資料同意書

申請時應提供正本，並加蓋申請人及負責人印鑑（詳附件 4）。

#### 8.1.4 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

申請人依本須知出具切結書時，應提供正本，並加蓋申請人及負責人印章（詳附件 5）。

#### 8.1.5 申請保證金繳納證明文件

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。

#### 8.1.6 合作聯盟協議書

申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」正本（詳附件 6），載明各成員之分工、權利及義務等。協議書應經公證或認證。

#### 8.1.7 法人資格證明文件

8.1.7.1 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。

8.1.7.2 本須知第 7.1.1.2 及 7.1.1.3 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。

#### 8.1.8 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以後。

#### 8.1.9 無退票證明

8.1.9.1 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以後。

8.1.9.2 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。

#### 8.1.10 納稅證明

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。

#### 8.1.11 財務能力資格證明文件

8.1.11.1 申請人應提出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，表達明確查核意見（包括附註、說明及全部報告內容）。

8.1.11.2 申請人如為保險業者，除前述財務能力證明文件外，應再提供依「保險業資本適足性管理辦法」第5條規定應向主管機關申報經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。

#### 8.1.12 開發能力證明文件

應提出但不限於使用執照、公共工程結算驗收證明書、承攬工程手冊或契約等證明文件（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）。

#### 8.1.13 協力廠商合作意願書

應依本須知附件7格式出具正本，無則免附。

#### 8.1.14 共同負擔比率承諾書

8.1.14.1 由申請人及其負責人簽署之共同負擔比率承諾書（詳附件8）。申請時應提供正本。

8.1.14.2 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。

#### 8.1.15 租金標價單

8.1.15.1 由申請人及其負責人簽署之租金標價單(詳附件9)。申請時應提供正本。

8.1.15.2 申請人於租金標價單所載應承租本案回租商業設施首年平均租金每月每坪若低於新臺幣○元整(未稅)(不含停車空間,停車位月租金以新臺幣2,500元/位(未稅)計算)之公告底價者,該申請人不得作為最優或次優申請人。

#### 8.1.16 一般規定

8.1.16.1 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。

8.1.16.2 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)。

8.1.16.3 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。

8.1.16.4 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。

8.1.16.5 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,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。

#### 8.1.17 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8.1.8至第8.1.11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) 若簽約主體為專案公司，應述明專案公司之股權結構、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、主辦機關分回整幢商業設施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。
- (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 3.2.7 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) 創意方案與構想：申請人可依需求提出創意設計方案或建築構想。

#### 8.2.1.2.4 經營管理計畫

- (1) 整體經營構想：經營理念、引進產品規劃內容、營運團隊合作方式及相關經驗，例如：具備大型商用開發及經營商用產品之能力。
- (2) 招商經營計畫：營運組織、預計引進設施及營運管理方式、行銷推廣計畫；並需就本案回租商業設施之經營管理規劃提出說明，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

#### 8.2.1.2.6 財務計畫

- (1) 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）。
- (2) 開發經費預估：包括不限於工程費用、本須知第 3.3.2 條實

施者須自行負擔費用等。

(3) 營運收支預估：包括分年收入、分年支出；本案回租商業設施之預估租金等。

(4) 分年現金流量表

(5) 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融機構融資意願書。

(6) 投資效益分析：例如，NPV、IRR、回收年期。

8.2.1.2.7 承諾或回饋主辦機關事項或其他創意構想

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）。

8.2.3 「共同負擔比率承諾書」、「租金標價單」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」、「租金標價單」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 5,000 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「台灣電力股份有限公司」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「台灣電力股份有限公司」為受款人。

(3) 採匯款方式時，請擇下列二帳戶之一交付款項予主辦機關：

A. 收款銀行及分行名稱：臺灣銀行(銀行代碼：004) 公館分行

帳戶名稱：台灣電力股份有限公司

收款帳號：○

B. 收款銀行及分行名稱：臺灣中小企業銀行(銀行代碼：050) 營業部

帳戶名稱：台灣電力股份有限公司

收款帳號：○

(4) 本國銀行出具連帶保證書，應記載「台灣電力股份有限公司」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，應以「台灣電力股份有限公司」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。

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○年○月○日止（週一至週五，上午9時至12時、下午2時至5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：臺北市中正區羅斯福路三段242號27樓新事業開發室，繳納工本費新臺幣3,000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，並應於民國○年○月○日下午 4 時前，以掛號郵寄、快遞或專人送達至主辦機關（地址：臺北市中正區羅斯福路三段 242 號 1 樓外收發室），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 申請人應於接獲本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 本須知第 8.1.2~8.1.4 及 8.1.6~8.1.13 條之資格證明文件正（影）本應依序排列合併裝入不透明信封袋或容器內，黏貼所附之「資格證明文件套封」（詳附件 13）並予密封。

8.6.2 申請保證金繳交證明文件應裝入不透明信封袋後，黏貼所附之「申請保證金繳交證明文件套封」（詳附件 14）並予密封。

8.6.3 共同負擔比率承諾書及租金標價單應分別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 15）、「租金標價單套封」（詳附件 16）並予密封。

8.6.4 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），自行裝箱密封後，黏貼所附之「都市更新事業開發建議書套封」（詳附件 17）。

8.6.5 前述各申請應備文件依規定方式分別封裝後，依序彙總密封包裝，並於外封套黏貼所附之「申請文件套封」（詳附件 18），並於黏貼處加蓋騎縫章。

8.6.6 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。

## 9 評選方式

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 公開評選文件內容有不一致、矛盾或不清楚情形，為使文義明確化而為之修改。
- 10.1.2 本案公告後及雙方簽約前發生情事變更，致依原公開評選文件內容履行顯不符公共利益或公平合理者。
- 10.1.3 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 簽約及其他事項

### 10.3.1 簽約主體

最優申請人為單一申請人者，得由最優申請人或另成立專案公司與主辦機關簽署委託實施契約；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。最優申請人成立之專案公司應符合委託實施契約第16.3條規定。

### 10.3.2 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5億7仟萬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14章之約定內容辦理。

### 10.3.3 簽約

#### 10.3.3.1 簽約期限

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。

#### 10.3.3.2 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。

#### 10.3.4 遞補簽約

10.3.4.1 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。

10.3.4.2 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。

10.3.5 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。

10.3.6 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

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**申請文件檢核表**

| 項目 | 申請時應提出之文件         | 內容說明                               | 份數                                 |
|----|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1  | 申請書               | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。<br>(不得補正)     | 正本<br>1份                           |
| 2  | 查詢信用資料同意書         | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。               | 正本<br>1份                           |
| 3  | 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書 | 如申請文件有外語文件者須附之，請依申請須知文件所提供之格式另行繕打。 | 正本<br>1份                           |
| 4  | 申請保證金繳納證明文件       | 繳納申請保證金之收據或其他證明文件（不得補正）            | 正本<br>或繳納收據影本<br>加蓋申請人及負責人印鑑<br>1份 |
| 5  | 合作聯盟協議書           | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。<br>(無則免附)     | 正本<br>1份                           |
| 6  | 法人資格證明文件          | (申請人逕依規定提供)                        | 2份                                 |
| 7  | 信用紀錄              | (申請人逕依規定提供)                        | 正本<br>1份                           |
| 8  | 無退票證明             | (申請人逕依規定提供)                        | 正本<br>1份                           |
| 9  | 納稅證明              | (申請人逕依規定提供)                        | 2份                                 |
| 10 | 財務能力資格證明文件        | (申請人逕依規定提供)                        | 2份                                 |
| 11 | 開發能力證明文件          | (申請人逕依規定提供)                        | 2份                                 |
| 12 | 協力廠商合作意願書         | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。<br>(無則免附)     | 正本<br>1份                           |

| 項目 | 申請時應提出之文件            | 內容說明                                   | 份數       |
|----|----------------------|--|----------|
| 13 | 共同負擔比率承諾書            | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。<br>(不得補正)         | 正本<br>1份 |
| 14 | 租金標價單                | 請使用申請須知文件所提供之格式另行繕打。<br>(不得補正)         | 正本<br>1份 |
| 15 | 都市更新事業開發建議書          | (申請人逕依規定撰擬)<br>(不得補正, 惟如份數不足時, 得予補正)   | 15份      |
| 16 | 都市更新事業開發建議書<br>電子檔光碟 | (申請人逕依規定撰擬)<br>(不得補正, 惟如光碟無法讀取時, 得予補正) | 1份       |

附件 2：委任書

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**委任書**

申請人 \_\_\_\_\_（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）為參加台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案，茲委任下列受任人全權代理申請人參與開（決）標及相關事宜，該受任人資料如下：

**委任人**

公司名稱： \_\_\_\_\_（公司印鑑）

公司統一編號（或證明文件號碼）：

公司地址：

公司電話：

公司負責人（代表人）： \_\_\_\_\_（公司負責人印鑑）

公司負責人（代表人）身分證字號：

**受任人**

受任人名稱：

身分證字號：

電話：

**注意事項：**

申請人負責人或代理人參與本案相關事宜時，應依下列規定出示身分證明文件及本委任書：

- 1.申請人若由負責人出席，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（簽受任人姓名）代替蓋章，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
- 2.申請人若委由受任人出席，則應填寫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，或蓋申請人及負責人印鑑確認。
- 3.外國公司投標，如委由代理人出席者，本授權書應經公證或認證；代理人為外國人士者，身分證字號欄請填寫護照號碼。

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**申請書**

**受文者：台灣電力股份有限公司**

**主 旨：**為參與公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

**說 明：**

- 一、依據台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）○年○月○日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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)。

七、本申請人聲明無政府採購法第 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。

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：

1. 申請書。
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(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)。
4. 申請保證金繳交證明文件。
5. 合作聯盟協議書(申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」)。
6. 法人資格證明文件
7. 信用紀錄
8. 無退票證明
9. 納稅證明
10. 財務能力資格證明文件
11. 開發能力證明文件
12. 協力廠商合作意願書
13. 共同負擔比率承諾書(共同負擔比率承諾書文件套封)
14. 租金標價單(租金標價單文件套封)
15. 都市更新事業開發建議書及光碟(申請文件套封)

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/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱： (公司印鑑)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名： (公司負責人印鑑)

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：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**查詢信用資料同意書**

立同意書人申請參與台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案之審核，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

台灣電力股份有限公司

立同意書人（即單一公司申請人/合作聯盟申請人各成員）

公司名稱： （公司印鑑）

負責人： （公司負責人印鑑）

統一編號：

電話：

地址：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 5：中文翻譯與原文書件內容相符之切結書

台灣電力股份有限公司  
公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都  
市更新事業實施者案

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）承諾所提送書件中之中文翻譯均與原文書件內容相符，如有不實，致造成評選作業有所違誤，概由具切結書人負責，並賠償台灣電力股份有限公司因此所受之一切損害，特立此切結書為憑。

此致

台灣電力股份有限公司

具切結書人

具切結書人名稱：（請加蓋公司印鑑）

統一編號（或證明文件編號）：

具切結書人地址：

具切結書人電話：

具切結書人傳真：

負責人（代表人）：（請加蓋公司負責人印鑑）

身分證字號：（外國人者為護照號碼）

戶籍地址：（外國人者為在臺居住地址）

注意事項：

本切結書文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日



**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**合作聯盟協議書**

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），為共同合作參與台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），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、本合作聯盟同意由\_\_\_\_\_（合作聯盟申請人領銜公司名稱）為本合作聯盟之領銜公司，代表本合作聯盟參與本案評選及一切相關事宜（包括但不限於處理本案各階段申請、評選、議約及一切與本案有關之事宜等）。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。）

三、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。

四、本協議書內容之變更：

本協議書之內容不得變更，否則本合作聯盟即喪失申請人之資格。

五、對領銜公司之授權：

本合作聯盟對領銜公司之授權，非經事先書面通知主辦機關者，不得以其變更事項或授權之限制對抗主辦機關。

六、本協議書之有效期間：

本協議書自各成員之負責人或其代理人共同簽署，分別加蓋各成員及其負責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止；或本合作聯盟所組成之專案公司與主辦機關簽訂委託實施契約之日止，本協議書即行終止。

立協議書人（合作聯盟申請人各組成員）：

領銜公司名稱： (公司印鑑)

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人： (公司負責人印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

電話/傳真號碼：

公司名稱： (公司印鑑)

公司地址：

公司統一編號：

代表人或負責人： (公司負責人印鑑)

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，並經公證或認證。
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

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**協力廠商合作意願書**

- 1、立合作意願書\_\_\_\_\_（以下簡稱立書人）茲為\_\_\_\_\_（單一公司申請人或合作聯盟申請人名稱）申請投資台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）事宜，願於\_\_\_\_\_（申請人）成為最優申請人並與主辦機關簽訂本案委託實施契約後，就\_\_\_\_\_（協力事項）協助\_\_\_\_\_（申請人）履約。
- 2、立書人已詳讀公開評選文件內容，及公告期間主辦機關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、立書人承諾就本案所提出予申請人之各項計畫構想之智慧財產權，授權其於參與本案申請、評選及契約執行之使用目的與範圍內利用。
- 4、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：\_\_\_\_\_（公司印鑑）

負責人：\_\_\_\_\_（公司負責人印鑑）

電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

**注意事項：**

- 1.本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**共同負擔比率承諾書**

- 一、本申請人承諾已經審閱台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之申請須知，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。
- 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、補充或修正的規定，並根據上述規定，提出本案共同負擔比率承諾。本申請人若獲選為最優申請人，將遵照申請須知文件及其補充規定完成本案。
- 三、今願提出共同負擔比率承諾：  
共同負擔比率百分之\_\_\_\_\_點\_\_\_\_，並依該比率保障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%）。申請人所填共同負擔比率若高於上述公告比率，則不得成為最優申請人或次優申請人；申請人所提之「都市更新事業開發建議書中「權利變換計畫」所載共同負擔比率與共同負擔比率承諾書上記載不一致者，應以共同負擔比率承諾書上所載為準。】

審查單位：不高於公告比率      高於公告比率

申請人（單一公司申請人或企業聯盟領銜公司）

申請人名稱： \_\_\_\_\_ （公司印鑑）

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人代表人姓名： \_\_\_\_\_ （公司負責人印鑑）

申請人代表人身分證字號：

申請人代表人戶籍地址：

注意事項：

- 1.申請人所填共同負擔比率必須以中文大寫（零、壹、貳、叁等）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.申請人倘經評選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委託實施契約內，申請人並無異議。
- 4.申請人請加蓋申請人及負責人印鑑，否則共同負擔比率承諾書無效。
- 5.若經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率與本共同負擔比率承諾書約定不同時，依委託實施契約第 4.4.2 條辦理。

中 華 民 國                      年                      月                      日

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**租金標價單**

- 一、本申請人已審閱台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之申請須知，及申請期間主辦機關公布之有關申請須知內容之解釋與補充，並根據前述規定提出本標價單。
- 二、本申請人承諾若獲選為最優申請人，將遵照公開評選文件規定完成本案，且擔保承租主辦機關分回之商業設施，並依本標價單之承諾支付租金，本表將納入商業設施房地租賃契約書附件。
- 三、今願提出承諾：自租賃期間開始日起之首年回租平均月租金單價為新臺幣 \_\_\_\_\_ 元/坪【不得低於新臺幣〇元】（未稅）（不含停車空間，停車位月租金為新臺幣 2,500 元/位（未稅））。

申請人（單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司）

申請人名稱： \_\_\_\_\_ （公司印鑑）

申請人統一編號：

申請人地址：

申請人代表人姓名： \_\_\_\_\_ （公司負責人印鑑）

申請人代表人身分證字號：

申請人代表人戶籍地址：

注意事項：

- 1.申請人所填本標價單表內租金金額必須以中文大寫（零、壹、貳、參等）填寫。
- 2.本標價單不得塗改、變更修正文字內容、空白、漏寫、使用鉛筆書寫、加註條件或書

- 寫其它文字符號，否則視為本標價單無效，且不得為本案最優申請人或次優申請人。
- 3.申請人所提送之租金金額，不得低於本公開評選文件規定（本標價單與都市更新事業開發建議書內容不符者，以本標價單所填具之租金為準），若租金金額低於本公開評選文件規定標準，則視為本標價單無效，且不得為本案最優申請人或次優申請人。
  - 4.本租金標價單須於申請時一併提出，且應單獨加以密封。
  - 5.簽立本標價單應加蓋申請人及負責人印鑑。

中 華 民 國                      年                      月                      日

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**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\_\_\_\_\_參與台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），依本案申請須知規定應向主辦機關繳納申請保證金新臺幣 5,000 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、主辦機關依本案申請須知認定有不發還申請人申請保證金之情形者，一經主辦機關書面通知本行後，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臺北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：\_\_\_\_\_（請加蓋印鑑）

地址：

電話：

負責人或代表人：\_\_\_\_\_（請加蓋印鑑）

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日



**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**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（以下簡稱「存單」）業由存款人（出質人）為債務人提供質權人台灣電力股份有限公司作為質物，以擔保質權人對於公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」）之申請保證金之質物債權，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）：

（請加蓋原留存單印鑑）

地址：

債務人：

地址：

質權人：台灣電力股份有限公司

（請加蓋印鑑）

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        |    |

凡閱覽版

中 華 民 國                      年                      月                      日

台灣電力股份有限公司  
公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」  
都市更新事業實施者案

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（以下簡稱「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公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案之申請保證金之質物債權。
- 三、本行（機構）已將後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

台灣電力股份有限公司（質權人）

銀行（金融機構）

啟（請加蓋印鑑）

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        |    |

凡閱覽版

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件 13：資格證明文件套封

|    |  |
|----|--|
| 案名 | 台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）<br>特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案 |
|----|--|

## 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之領銜公司）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 14：申請保證金繳納證明文件套封

|    |  |
|----|--|
| 案名 | 台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）<br>特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案 |
|----|--|

## 申請保證金繳納證明文件套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入申請保證金繳納證明文件。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 15：共同負擔比率承諾書套封

|    |  |
|----|--|
| 案名 | 台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案 |
|----|--|

## 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乙式乙份。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 16：租金標價單套封

|    |  |
|----|--|
| 案名 | 台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案 |
|----|--|

## 租金標價單套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入租金標價單乙式乙份。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：



附件 17：都市更新事業開發建議書套封

|    |  |
|----|--|
| 案名 | 台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案 |
|----|--|

## 都市更新事業開發建議書套封

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入都市更新事業開發建議書乙式 15 份（含電子檔光碟乙份）。

申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：

申請人地址：

申請人電話：

申請人代表人：

附件 18：申請文件套封

案名：台灣電力股份有限公司公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

寄件人：申請人名稱（單一公司申請人或合作聯盟之領銜公司）：（公司印鑑）

申請人地址：

申請人電話：

代表人名稱：（公司負責人印鑑）

聯絡人及電話：

收件人：台灣電力股份有限公司

收

寄達或送達申請文件地址：臺北市中正區羅斯福路三段 242 號 1 樓外收發室

說明：

- 一、本套封應予密封。
- 二、本套封應裝入資格證明文件、申請保證金繳納證明文件、共同負擔比率承諾書、租金標價單及都市更新事業開發建議書乙式 15 份（含電子檔光碟乙份）。
- 三、本套封應於截止申請期限前依本案申請須知規定地點寄達或送達，如逾期寄送達，不予受理，原件退回。

**台灣電力股份有限公司**  
**公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」**  
**都市更新事業實施者案**

**評選作業須知（草案）**

1. 評選組織

1.1. 評選會：台灣電力股份有限公司（以下簡稱主辦機關）為公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），為期公平、公正、公開評選，準用「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：
  - 1.1.4.5.1. 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。
  - 1.1.4.5.2. 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。
  - 1.1.4.5.3. 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。
  - 1.1.4.5.4. 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：
  - 1.1.4.6.1. 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。
  - 1.1.4.6.2. 接受與評選有關之食、宿、交通、娛樂、旅遊、冶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。

- 1.1.4.6.3. 洩漏應保守秘密之評選資訊。
- 1.1.4.6.4. 利用評選關係營私舞弊。
- 1.1.4.6.5. 利用評選所獲非公開資訊圖私人不正利益。
- 1.1.4.6.6. 於擔任評選會委員期間，同時為申請人所僱用或委任。
- 1.1.4.6.7. 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。
- 1.1.4.6.8. 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。
- 1.1.4.6.9. 利用評選關係從事或接受請託或關說。
- 1.1.4.6.10. 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 1.1.1.1 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申請須知相關規定。

1.2.2.4.申請人於各評選項目之差異性。

## 2. 評選作業程序

本評選作業準用「都市更新事業實施者公開評選辦法」並分為資格審查、綜合評選2階段辦理。

### 2.1 文件齊備清查

本案有1家(含)以上申請人於申請受理期間內提出申請時，主辦機關於截止收件日次一個辦公日(民國○年○月○日)上午○時○分於台電大樓總管理處○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，依申請文件檢核表清查各申請人所送申請文件之項目及份數是否齊備。

### 2.2 資格審查階段

2.2.1.本案申請人達1家(含)以上時，即進行資格審查。

2.2.2.資格審查時，由主辦機關就申請人所提資格證明文件及申請須知所訂應檢附之資料進行審查，審查出合格申請人。

2.2.3.資格審查時，申請文件除申請書、申請保證金繳納證明文件、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及租金標價單(本階段不拆封)等5項不得補正外，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，內容須符合申請須知規定。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.除申請須知另有規定外，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

綜合評選程序如下：

- 2.3.1. 本案合格申請人達 1 家（含）以上時，方進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之都市更新事業開發建議書、共同負擔比率承諾書及租金標價單進行評選，評選出最優申請人及次優申請人。
- 2.3.2. 合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容，依規定時間列席綜合評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。
- 2.3.3. 合格申請人簡報事宜評選，會先就合格申請人所提出之都市更新事業開發建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次。簡報之辦理原則如下：
  - 2.3.3.1. 由主辦機關另行發函通知各合格申請人舉行評選會議之時間、地點及議程等說明。
  - 2.3.3.2. 簡報順序於資格審查後由各申請人現場抽籤決定，未出席資格審查之申請人由主辦機關代為抽籤。如申請人有第 2.2.3 條經主辦機關列為不合格申請人之情形者，其簡報順序由後順位之合格申請人依序遞補之。
  - 2.3.3.3. 各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 12 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領銜公司）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。
  - 2.3.3.4. 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。
  - 2.3.3.5. 合格申請人家數未達 4 家時，每家合格申請人簡報時間不得超過 20 分鐘；合格申請人家數達 4 家（含）以上時，每家合格申請人

簡報時間不得超過 15 分鐘。每家合格申請人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。

2.3.3.6. 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含評選委員提問時間）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。

2.3.3.7. 各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

2.3.3.8. 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。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。

2.3.3.9. 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為綜合評選會議紀錄外，並得作為評選評決意見或簽約之依據。

2.3.3.10. 各合格申請人於各階段簡報時，其他合格申請人應一律退席。

2.3.3.11. 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。

#### 2.3.4. 綜合評選項目及評選標準

由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書及租金標價單則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。有關綜合評選之評選項目及評選標準詳附表。

#### 2.3.5. 評選方式

評選會依各評選委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人：

2.3.5.1. 各出席評選委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，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及序位。

2.3.5.2.合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得出席評選委員平均評分達 75 分以上者，始得選為最優申請人及次優申請人。

2.3.5.3.若評選委員給予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。

2.3.5.4.各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。

2.3.5.5.確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；如序位總和相同時，以「共同負擔比率及承諾回租租金」分數最高者優先，再相同者，以序位「1」最多者優先，如又再相同者，以抽籤決定之，抽籤順序由主席抽籤決定之。

2.3.5.6.評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：

2.3.5.6.1.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。

2.3.5.6.2.辦理複評。

2.3.5.6.3.不評定最優或次優申請人。

2.3.5.6.4.維持原評選結果。

2.3.5.7.依第 2.3.5.6.2.條規定辦理複評，複評結果仍有明顯差異，僅得依第 2.3.5.6.1 條或第 2.3.5.6.3 條規定辦理。

2.3.6.評選會會議應作成會議紀錄，記載下列事項，由出席委員全體簽名：

2.3.6.1.案件名稱。

2.3.6.2.會議次別。

2.3.6.3.會議時間。

- 2.3.6.4.會議地點。
  - 2.3.6.5.主席姓名。
  - 2.3.6.6.出席及請假委員姓名。
  - 2.3.6.7.列席人員姓名。
  - 2.3.6.8.紀錄人員姓名。
  - 2.3.6.9.報告事項之案由及決定。
  - 2.3.6.10.討論事項之案由及決議。
  - 2.3.6.11.臨時動議之案由及決議。
  - 2.3.6.12.其他應行記載之事項。
- 2.3.7.評選會委員對於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。
- 2.3.8.評選會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，並以書面通知各合格申請人。
- 2.3.9.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：
- 2.3.9.1 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
  - 2.3.9.2 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。
  - 2.3.9.3 依第 2.3.9.1 條及第 2.3.9.2 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。
- 2.3.10. 評選結果若合格申請人經綜合評選均未達評選基準或不符公共利益時，評選委員得不選出最優申請人及次優申請人，主辦機關得另行辦理公告招商。

評選須知相關附件表格

台灣電力股份有限公司  
 公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

綜合評選項目及評選標準一覽表

| 評選項目         | 評選重點說明   | 配分  |
|--------------|--|-----|
| 壹、申請人團隊組織及實績 | 申請人、協力廠商之各公司背景、商譽、財務及經營狀況  | 10% |
|              | 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  |     |
|              | 專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工  |     |
| 貳、整體開發構想     | 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、主辦機關分回整幢商業設施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                              | 30% |
|              | 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                                    |     |
|              | 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  |     |
|              | 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  |     |
|              | 綠建築及智慧建築計畫（參照申請須知第3.2.7條）  |     |
|              | 景觀植栽設計構想   |     |
|              | 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 |     |
|              | 創意方案與構想  |     |
| 參、經營管理計畫     | 整體經營構想：經營理念、引進產品規劃內容、營運團隊合作方式及相關經驗，例如：具備大型商用開發及經營商用產品之能力   | 10% |

| 評選項目                                      | 評選重點說明   | 配分   |
|---|--|------|
|   | 招商經營計畫：營運組織、預計引進設施及營運管理方式、行銷推廣計畫；並需就本案回租商業設施之經營管理規劃提出說明，例如依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等 |      |
| 肆、權利變換計畫、財務計畫及承諾或回饋事項                     | 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(含共同負擔比率)、模擬分配方案、未達最小分配面積單元之處理方式                | 10%  |
|   | 財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析  |      |
|   | 承諾或回饋主辦機關事項或其他創意構想   |      |
| 伍、共同負擔比率及承諾回租租金<br>(以共同負擔比率承諾書及租金標價單所載為準) | 共同負擔比率承諾書(20%)   | 30%  |
|   | 租金標價單(10%)   |      |
| 陸、簡報與答詢                                   | 都市更新事業開發建議書簡報  | 10%  |
|   | 評選委員意見答詢   |      |
| 總分  |  | 100% |

註：共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率超過於公告之底價比率、租金標價單所載應承租本案回租商業設施首年平均租金低於公告底價，則該申請人不得作為最優申請人或次優申請人。

共同負擔比率審查表

| 給予分數 | 評分級距 |       |    |
|------|------|-------|----|
| 不合格  | ○%   | < R   |    |
| 10   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 10.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 11   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 11.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 12   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 12.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 13   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 13.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 14   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 14.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 15   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 15.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 16   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 16.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 17   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 17.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 18   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 18.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 19   | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 19.5 | ○%   | < R ≤ | ○% |
| 20   |      | 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. 「R」如高於本須知所載本案公告之底價比率者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

回租租金審查表

| 給予分數 | 評分級距   |              |
|------|--------|--------------|
| 不合格  | ○元/坪/月 | > P          |
| 5    | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 5.5  | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 6    | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 6.5  | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 7    | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 7.5  | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 8    | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 8.5  | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 9    | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 9.5  | ○元/坪/月 | ≤ P < ○元/坪/月 |
| 10   | ○元/坪/月 | ≤ P          |

備註：

1. 「P」為申請人提供之租金標價單所載回租商業設施首年平均租金（未稅）（不含停車空間）。
2. 「P」如低於本須知所載本案公告之底價者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

台灣電力股份有限公司  
公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

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)          |    |                |
| 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 |      | (無則免附)          |    | 如申請文件有外語文件者須附之 |
| 4.申請保證金繳納證明文件       |      | (不得補正)          |    |                |
| 5.合作聯盟協議書           |      | (無則免附)          |    |                |
| 6.法人資格證明文件          |      |                 |    |                |
| 7.信用紀錄              |      |                 |    |                |
| 8.無退票證明             |      |                 |    |                |
| 9.納稅證明              |      |                 |    |                |
| 10.財務能力資格證明文件       |      |                 |    |                |
| 11.開發能力證明文件         |      |                 |    |                |
| 12.協力廠商合作意願書        |      | (無則免附)          |    |                |
| 13.共同負擔比率承諾書        |      | (不得補正)          |    |                |
| 14.租金標價單            |      | (不得補正)          |    |                |
| 15.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   |
| 16.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：○○年○○月○○日

台灣電力股份有限公司  
公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

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.查詢信用資料同意書                       |      |         |      |     |    |
| 2.中文翻譯與原文書件內容相符之切結書               |      |         |      |     |    |
| 3.合作聯盟協議書                         |      |         |      |     |    |
| 4.法人資格證明文件                        |      |         |      |     |    |
| 5.信用紀錄                            |      |         |      |     |    |
| 6.無退票證明                           |      |         |      |     |    |
| 7.納稅證明                            |      |         |      |     |    |
| 8.財務能力資格證明文件                      |      |         |      |     |    |
| 9.開發能力證明文件                        |      |         |      |     |    |
| 10.協力廠商合作意願書                      |      |         |      |     |    |
| 11.都市更新事業開發建議書<br>(如有份數不足情形)      |      |         |      |     |    |
| 12.都市更新事業開發建議書<br>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：○○年○○月○○日



台灣電力股份有限公司  
 公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

資格審查表三：資格審查結果彙總表

| 審查項目                | 申請人<br>1 | 申請人<br>2 | 申請人<br>3 | 申請人<br>4 | 申請人<br>5 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1.申請書               |          |          |          |          |          |
| 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.申請保證金繳納證明文件       |          |          |          |          |          |
| 5.合作聯盟協議書           |          |          |          |          |          |
| 6.法人資格證明文件          |          |          |          |          |          |
| 7.信用紀錄              |          |          |          |          |          |
| 8.無退票證明             |          |          |          |          |          |
| 9.納稅證明              |          |          |          |          |          |
| 10.財務能力資格證明文件       |          |          |          |          |          |
| 11.開發能力證明文件         |          |          |          |          |          |
| 12.協力廠商合作意願書        |          |          |          |          |          |
| 13.共同負擔比率承諾書        |          |          |          |          |          |
| 14.租金標價單            |          |          |          |          |          |
| 15.都市更新事業開發建議書      |          |          |          |          |          |
| 16.都市更新事業開發建議書電子檔光碟 |          |          |          |          |          |
| 審查結果                | 符合：合格申請人 |          |          |          |          |
|                     | 不符合      |          |          |          |          |

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：○○年○○月○○日

台灣電力股份有限公司  
公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

綜合評選項目評分表

評選委員編號：○○○

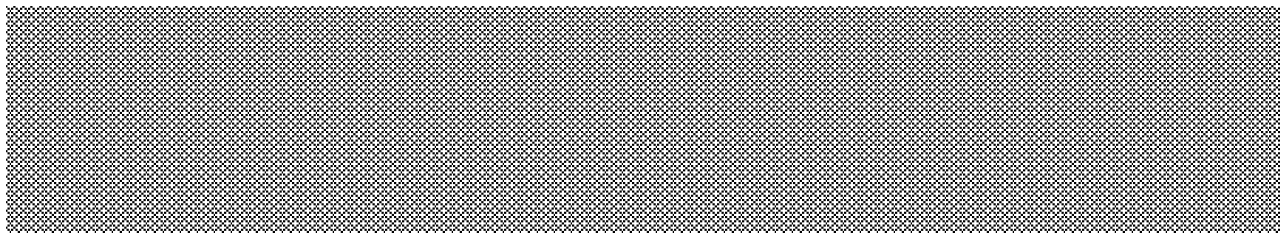
| 評選項目  | 權重   | 申請人得分 |      |      |      | 備註 |
|---|------|-------|------|------|------|----|
|   |      | (編號)  | (編號) | (編號) | (編號) |    |
|   |      | (全銜)  | (全銜) | (全銜) | (全銜) |    |
| 壹、申請人團隊組織及實績                                      | 10%  |       |      |      |      |    |
| 貳、整體開發構想  | 30%  |       |      |      |      |    |
| 參、經營管理計畫  | 10%  |       |      |      |      |    |
| 肆、財務計畫、權利變換計畫<br>以及承諾或回饋事項                        | 10%  |       |      |      |      |    |
| 伍、共同負擔比率及承諾回租<br>租金（以共同負擔比率承<br>諾書及租金標價單所載為<br>準） | 30%  |       |      |      |      |    |
| 陸、簡報與答詢   | 10%  |       |      |      |      |    |
| 總分  | 100% |       |      |      |      |    |
| 序位  | -    |       |      |      |      |    |
| 評選委員意見<br>(總評分未達70分或超過<br>90分之理由)                 |      |       |      |      |      |    |

備註：

1. 申請人編號視合格申請人數及依第 2.3.3.2 條規定抽籤後之簡報順序而定。
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：○○○ ○○年○○月○○日



台灣電力股份有限公司  
 公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業實施者案

綜合評選項目評分總表

| 合格申請人編號             |    |    |    |    |    |    |    |    |
|---------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 合格申請人<br>全銜<br>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           | /  |    | /  |    | /  |    | /  |    |
| 序位加總                |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 總序位名次               |    |    |    |    |    |    |    |    |

評選結果

最優申請人：○○○  
 次優申請人：○○○  
 評選會出席委員簽名：○○○

○○年○○月○○日

二、「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區  
（十一）土地」都市更新事業案  
【委託實施契約】  
（草案）

「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」  
都市更新事業案【委託實施契約】（草案）

甲方：台灣電力股份有限公司

乙方：（最優申請人或其成立之專案公司）

中華民國 113 年○月○日

## 委託實施契約目錄

|        |                                     |      |
|--------|-------------------------------------|------|
| 第 1 章  | 契約文件及其效力.....                       | 二-1  |
| 第 2 章  | 實施內容.....                           | 二-3  |
| 第 3 章  | 乙方應辦工作事項.....                       | 二-4  |
| 第 4 章  | 雙方聲明與承諾事項.....                      | 二-7  |
| 第 5 章  | 甲方協助事項.....                         | 二-9  |
| 第 6 章  | 權益分配.....                           | 二-10 |
| 第 7 章  | 用地調查及土地點交.....                      | 二-10 |
| 第 8 章  | 建材設備.....                           | 二-12 |
| 第 9 章  | 執照與許可.....                          | 二-13 |
| 第 10 章 | 保險.....                             | 二-13 |
| 第 11 章 | 施工.....                             | 二-14 |
| 第 12 章 | 產權登記.....                           | 二-17 |
| 第 13 章 | 驗收接管.....                           | 二-17 |
| 第 14 章 | 履約保證金.....                          | 二-18 |
| 第 15 章 | 保固及保固保證金.....                       | 二-19 |
| 第 16 章 | 管理與監督.....                          | 二-19 |
| 第 17 章 | 不可抗力與除外情事.....                      | 二-20 |
| 第 18 章 | 缺失及違約罰則.....                        | 二-22 |
| 第 19 章 | 契約之解除或終止.....                       | 二-24 |
| 第 20 章 | 契約之變更或補充.....                       | 二-25 |
| 第 21 章 | 爭議處理.....                           | 二-26 |
| 第 22 章 | 附則.....                             | 二-28 |
| 第 23 章 | 通知與送達.....                          | 二-29 |
| 第 24 章 | 契約份數.....                           | 二-30 |
| 附件○    | ：公開評選文件.....                        | 二-30 |
| 附件○    | ：公開評選文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件.....      | 二-32 |
| 附件○    | ：申請人承諾事項.....                       | 二-33 |
| 附件○    | ：專案公司設立登記文件.....                    | 二-34 |
| 附件○    | ：履約保證金連帶保證書.....                    | 二-35 |
| 附件○    | ：金融機構定期存款單質權設定申請書.....              | 二-36 |
| 附件○    | ：定期存款單質權設定覆函.....                   | 二-37 |
| 附件○    | ：保固契約（範本）.....                      | 二-38 |
| 附件○    | ：協調委員會組織章程.....                     | 二-40 |
| 附件○    | ：土地清冊【完成地籍分割後依土地登記簿資料納入清冊與地籍圖】..... | 二-43 |
| 附件○    | ：都市更新事業開發建議書.....                   | 二-44 |
| 附件○    | ：共同負擔比率承諾書.....                     | 二-45 |

# 「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案【委託實施契約】（草案）

甲方：台灣電力股份有限公司

乙方：

甲方經臺北市政府同意公開評選「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案之實施者，本案並依「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，選出乙方作為本案之實施者。雙方同意依本契約條款確實履行本案，條款如下：

## 第1章 契約文件及其效力

### 1.1 契約文件包含下列所有文件：

- 1.1.1 本文及其後修訂或補充之文件。
- 1.1.2 甲方就公開評選文件之補充規定、更正、釋疑之書面說明文件。
- 1.1.3 本案之公開評選文件。（不含申請須知附件 23 參考文件）
- 1.1.4 都市更新事業計畫及權利變換計畫。
- 1.1.5 前述文件以外之本契約附件及其修訂或補充。
- 1.1.6 其他經甲乙雙方書面同意列為本契約文件者。

### 1.2 契約文件之效力

- 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 條各款之先後順序定之。
- 1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、抵觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行義務或約定內容發生爭議時，雙方同意依本契約第 21 章之約定處理。
- 1.2.3 本契約之約定條款所涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準。

### 1.3 名詞定義

- 1.3.1 本案：甲方辦理之「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土

地」都市更新事業案。

- 1.3.2 本契約：甲、乙雙方簽訂之「台電公司電力修護處(CR-1)特定商業區(十一)土地都市更新事業案」委託實施契約。
- 1.3.3 本基地：指「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)」特定商業區(十一)之土地，面積約 30,563.53 平方公尺【實際土地地號及面積悉依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】。
- 1.3.4 都市更新事業開發建議書：指乙方依本案公開評選文件規定，於申請階段所研提之計畫內容。
- 1.3.5 都市更新事業計畫及權利變換計畫：指乙方依本契約約定，送經臺北市都市更新及爭議處理審議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。
- 1.3.6 實施者：指與甲方簽訂本契約及商業設施房地租賃契約之主體，並依都市更新條例及其相關規定實施都市更新事業及執行商業設施房地租賃契約之機構。
- 1.3.7 本案回租商業設施：指本契約約定由乙方興建完成後依權利變換計畫分配予甲方，並透過商業設施房地租賃契約統一回租予乙方之商業設施。
- 1.3.8 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。
- 1.3.9 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。
- 1.3.10 協力廠商：指乙方於申請階段提出協力廠商合作意願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。



1.3.11 協調委員會：指依本契約約定，經甲乙雙方同意成立之委員會，負責辦理相關爭議事項之協調及解決。

1.3.12 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。

#### 1.4 契約解釋

1.4.1 本契約各條款之效力悉依其內容而定，各條款之標題不影響其內容之解釋。

1.4.2 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。

1.4.3 本契約中同時有中、英文版本者，倘中、英文文意不一致時，除契約另有約定者外，應以中文為主。

1.4.4 契約文件所載之日期、期間之計算，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、國定假日或其他休息日均應計入。

1.4.5 本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。

#### 1.5 契約期間

本契約期間自甲、乙雙方簽訂本契約之日起至依都市更新事業計畫及權利變換計畫辦妥全部產權登記及完成本契約所定相關義務之日止。

## 第2章 實施內容

### 2.1 實施方式

2.1.1 本案依民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」規定，以都市更新方式辦理開發。

2.1.2 本案依「都市更新條例」及相關法令規定，由乙方擔任實施者，實施都市更新事業，並以權利變換方式實施都市更新。

### 2.2 本基地範圍

2.2.1 本基地範圍為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」（業於民國 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號函公告實施）暨「擬定臺北市南港區

鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 CR-1 細部計畫案（草案）」（107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計畫委員會修正通過暨民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函）之特定商業區（十一）土地，面積約 30,563.53 平方公尺【實際土地地號及面積悉依「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」、「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)細部計畫案」協議書完成地籍分割後之土地登記簿所載為準】，土地所有權人包括甲方以及臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處））。

2.2.2 甲方同意以所屬土地供乙方實施本案之都市更新事業，公有土地則依都市更新條例第 46 條規定辦理。

2.3 乙方應依主管機關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為執行本案都市更新事業之依據。

### 第3章 乙方應辦工作事項

#### 3.1 更新事業之執行

##### 3.1.1 提送都市更新事業計畫及權利變換計畫報核

3.1.1.1 乙方應於本契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依本契約及相關法令規定，參考評選會以及甲方意見後，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予甲方。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求展延。

3.1.1.2 乙方提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案），其上載之共同負擔比率雖不受共同負擔比率承諾書之限制，惟本案實際之共同負擔比率仍應以本契約第 4.4.2 條規定為準。

3.1.1.3 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）之日次日起 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，並送由臺北市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。

3.1.2 乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包括土地），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。

3.1.3 乙方應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業計畫與權利變換計畫及本契約約定，興建施作本基地範圍內之建物與所有工程。

3.1.4 除甲方另有通知外，乙方應依承諾租金單價回租甲方參與權利變換分配之全部商用設施（含停車位），並於本契約第 3.2.1 條期限屆滿前 1 年簽訂商業設施房地租賃契約（詳參本公開評選文件「三、商業設施房地租賃契約草案」）。「商業設施房地租賃契約草案」除第二十一條之特約事項外，其餘草案內容於簽約時不另議定。

## 3.2 規劃設計、監造及興建之義務

3.2.1 乙方應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 5 年內取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於乙方且具有正當理由致延誤完工期限時，乙方應於事件發生後 15 日內通知甲方。並於事件消失後 30 日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向甲方請求工程延期，甲方得視情節核准展延並決定展延日數，惟同一事件以一次為限。

3.2.2 與本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估及本基地因鄰近古蹟可能涉及文化資產審議等）及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。

3.2.3 本案建物之規劃設計與興建，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。本案以不申請容積移轉方式為原則，惟經乙方承諾不影響共同負擔比率及甲方最少應分回權利價值，不在此限。

3.2.4 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：

3.2.4.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

3.2.4.2 工程進度之監督控制。

3.2.4.3 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。

3.2.5 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，報經甲方備查後辦理。甲方得自行或委由專案管理機構，執行本案及本契約之監督事宜。

3.2.6 乙方應於本基地範圍之都市更新事業計畫及權利變換計畫經「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議通過、核定與發布實施後，取得「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議核備函，並取得建造執照後申報開工。

3.2.7 乙方就本案建物應取得黃金級以上之綠建築標章、黃金級以上之智慧建築標章以及耐震標章；其中就甲方依本契約第 6.1 條分回之整幢或獨棟建築物，並應以取得符合政府對該類公有新建建築物建築能效規範等級為目標。

### 3.3 負擔費用

3.3.1 除本契約另有約定外，符合都市更新主管機關規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得提列共同負擔，並應以核定之權利變換計畫所載數額為準。

3.3.2 乙方應自行負擔下列費用且不得納入共同負擔計算：

3.3.2.1 本案前期規劃費用新臺幣 1,406 萬 8,581 元整，應於本契約簽約前依甲方通知期限一次繳交。

3.3.2.2 乙方應於本案細部計畫用地編號 CR-1 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領得 CR-1 範圍內特定商業區（十一）使用執照前，完成本基地東側都市計畫公園用地之興闢後移交臺北市政府工務局公園路燈工程管理處，並按臺北市政府工務局公園路燈工程管理處提供之當年度單位管理維護費用所核算之 25 年應納金額，一次繳納維護管理費用予臺北市政府工務局公園路燈工程管

理處。

3.3.2.3 除本契約另有約定外，變更都市更新事業計畫及權利變換計畫所衍生費用由乙方負擔。

#### 3.4 特別約定

3.4.1 乙方之協力廠商於契約期間內不得變更。但有特殊情形必須變更者，乙方應於不影響本案開發下，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。

3.4.2 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求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。

3.4.3 乙方於都市更新事業計畫建議書中提出承諾、回饋事項及其具體執行方法應依評選會決議修改，並納入本契約文件（附件○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，依法令及公司章程，具擔任本案投資人之資格；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。

4.3.6 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)，且除不可歸責乙方或其他不可抗力之事由外，應依該比例規劃及確保甲方分回產權面積最大化為原則。

4.4.2 乙方承諾如經核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫共同負擔比率超過共同負擔比率承諾書所載比率，依共同負擔比率承諾書所載比率為準；如核定之共同負擔比率低於共同負擔比率承諾書所載比率，依核定之共同負擔比率為準，乙方應自行承擔因此所受之損失，且不得以此作為終止本契約之理由。如需補足承諾等值房地金額時所生之相關稅賦，亦應由乙方自行負責。

4.4.3 乙方承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因執行本案所生之權利義務，應由乙方負責，與甲方無涉。乙方並應使甲方或第三人免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如致甲方、或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害（包括但不限於爭議處理費、訴訟費

用等程序費用與律師費)。

4.4.4 乙方承諾於本案施工期間內之工地安全、環境保護及啟用後之場地設施安全維護等概由乙方負責。如因設計施工或管理不當致損害他人權益者，乙方應自行負擔所有責任。如致甲方或第三人受損，乙方應負擔一切相關費用並賠償其損害(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。

4.4.5 乙方得於本基地地上物清除並取得建造執照後，就本基地土地及建物進行預售，惟乙方承諾自負預售土地及建物之法律責任。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失(包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費)。

4.4.6 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。

4.4.7 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方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)。

4.4.8 其他

乙方應於取得主管機關核發之都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函後，併同 107 年 9 月 20 日臺北市第 735 次都市計會委員會議修正後通過暨民國 110 年 3 月 18 日北市都新企字第 1106007110 號函之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)案內編號 CR-1 細部計畫案(草案)」書圖提送主管機關發布實施。

## 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 權益分配

本案實施方式為權利變換，甲方及公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處），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：

6.1 甲方權利：取得更新後應分配之土地及建築物，分回建築物應由臨向陽路與市民大道兩側區域延伸規劃，配置以面臨市民大道且具有獨立出入口之商業設施為優先，其中如有辦公室用途者，應以 A 級辦公大樓規格為原則，且乙方就甲方分回商業設施應以獨立建造執照方式辦理。

6.2 公有土地所有權人臺北市（管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）權利：依都市更新條例相關規定參與更新。

6.3 乙方負擔與權利

6.3.1 乙方負責現有地上物之拆除工作及拆遷補償費用外，乙方負擔依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。

6.3.2 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。

## 第7章 用地調查及土地點交

7.1 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。



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

### 7.3 土地點交與拆除地上物配合義務

#### 7.3.1 土地點交之配合義務

7.3.1.1 甲方預定於本契約簽訂後 30 日內辦理用地點交，乙方應依甲方通知之時程點交並接管土地，不得拒絕。如因可歸責於乙方之事由致點交遲延者，視為違反本契約。

7.3.1.2 本基地依現況點交，乙方應於開工前負責本基地簡易綠美化、管理維護及保全等事宜並負擔相關費用，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。

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

7.3.1.4 甲方於點交前如尚未完成本基地之地籍分割，則臺北市南港區南港段四小段 479（部分）、545（部分）地號 2 筆土地，面積約 2,270 平方公尺（如下方示意圖），將一併點交予乙方，由乙方依現況負責保全管理。甲方應於乙方開工前完成本基地之地籍分割，並通知乙方將前開 2 筆土地返還甲方以解除保全管理之責。



圖 1 本案點交予乙方保安全管理範圍示意圖

### 7.3.2 拆除地上物配合義務

除甲方另有指示外，本基地範圍內之現有建物、地上物或其他土地改良物，於點交後應由乙方負責拆除；其他遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除並依法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

## 第8章 建材設備

- 8.1 乙方提供甲方之建材與設備，不得低於簽訂本契約之日所適用之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格，且以此標準擬具簽約後提送審議之都市更新計畫及權利變換計畫，並以都市更新主管機關核定發布實施之本案都市更新事業計畫及權利變換計畫為準。如乙方未依此標準規定擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議，致本案無法執行時，甲方得依本契約第 19 章規定解除或終止本契約，並請求損害賠償。
- 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，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。
- 8.3 甲方分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同

意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於完工時一次找補。

## 第9章 執照與許可

- 9.1 本案建築執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。
- 9.2 於乙方負責興建範圍內，乙方應負責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，如無副本者，應以影本加蓋與正本相符章代替。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10章 保險

- 10.1 自基地點交日起至主管機關核准開工日止，乙方應視實際需求投保本契約第10.2條相關責任險。
- 10.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後30日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：
- 10.2.1 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%。
- 10.2.2 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，每一火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%。
- 10.2.3 雇主意外責任險：由乙方依實際需求決定保險金額。
- 10.2.4 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%。

10.2.5 其他經甲、乙雙方同意投保之保險。

- 10.3 本契約約定之各項保險，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，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。
- 10.4 本契約第 10.1 條約定由乙方投保之保險期間，應自完成第 7.3.1 條點交日起至主管機關核准開工日止；本契約第 10.2 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 13 章接管後 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 10.2 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。
- 10.5 乙方未依本契約約定辦妥投保、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。
- 10.6 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。
- 10.7 乙方應於投保後 30 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。
- 10.8 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。
- 10.9 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。
- 10.10 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。
- 10.11 乙方應依本契約約定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11章 施工

- 11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 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：

11.5.1 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，應連帶對甲方負瑕疵擔保責任。

11.5.2 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。

11.5.3 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。

11.5.4 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。

11.6 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。

11.7 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。

- 11.8 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。
- 11.9 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。
- 11.10 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。
- 11.11 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。甲方亦得自行或委由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。
- 11.12 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。
- 11.13 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，甲方除得依據第 18 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。
- 11.14 乙方完工時應交付甲方下列資料
- 11.14.1 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。
- 11.14.2 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。
- 11.14.3 建物、設施或設備之維修計畫。
- 11.14.4 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。
- 11.15 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。

## 第12章 產權登記

- 12.1 乙方應於取得使用執照後 90 日內，申請並完成地籍測量、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權利變更或塗銷登記。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。
- 12.2 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13章 驗收接管

- 13.1 乙方應於取得使用執照後 90 日內通知甲方辦理驗收，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。
- 13.2 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。
- 13.3 經甲方驗收合格且完成產權移轉登記予甲方後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方辦理接管。
- 13.4 乙方應備妥竣工書圖、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）等相關文件完成接管。
- 13.5 乙方未能於上述期限內通知甲方辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論。
- 13.6 乙方逾期通知甲方辦理驗收或不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。
- 13.7 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14章 履約保證金

14.1 乙方應於本契約簽約日前，繳交本契約之履約保證金新臺幣5億7仟萬元整予甲方，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，或以下列方式繳納之：

14.1.1 金融機構所簽發之本票、支票或保付支票，並以「台灣電力股份有限公司」為受款人。

14.1.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，並以「台灣電力股份有限公司」為受款人。

14.1.3 採匯款方式時，請擇下列二帳戶之一交付款項予甲方：

1.收款銀行及分行名稱：臺灣銀行(銀行代碼：004) 公館分行

帳戶名稱：台灣電力股份有限公司

收款帳號：○

2.銀行及分行名稱：臺灣中小企業銀行(銀行代碼：050) 營業部

帳戶名稱：台灣電力股份有限公司

銀行帳號：○

14.1.4 本國銀行出具之履約保證金保證書(詳附件○)，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。

14.1.5 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函(詳附件○、○)，應以「台灣電力股份有限公司」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。

14.2 履約保證金之退還依下列方式為之：

14.2.1 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：

14.2.1.1 本案建物甲方完成驗收接管。

14.2.1.2 乙方依本契約應繳納之款項均已兌領無誤。



14.2.1.3 乙方已依本契約第 15 章約定提出保固保證書並繳納保固保證金。

14.2.2 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。

14.3 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。

14.4 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15章 保固及保固保證金

15.1 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，並應與甲方簽訂保固契約（詳附件○），但乙方應繳納之保固保證金及保固期間，不得低於附件○保固契約之約定。

15.2 乙方逾期未繳交保固保證金者，由甲方依第 18 章約定辦理。

15.3 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。

15.4 保固保證金繳納方式得比照履約保證金繳納方式辦理。

## 第16章 管理與監督

16.1 乙方應於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫完成日起 6 個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知甲方。

16.2 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、專案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。

### 16.3 乙方於契約期間之持股規定

16.3.1 乙方如為單一公司申請者所成立專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 30%。

16.3.2 乙方如為合作聯盟申請者，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 15%；且各成員之持有股份比例合計亦應維持不低於專案公司實收資本額之 30%。

16.3.3 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。

16.3.4 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17章 不可抗力與除外情事

### 17.1 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，且非任何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：

17.1.1 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。

17.1.2 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。

17.1.3 火災、爆炸或履約標的遭嚴重破壞。

17.1.4 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。

17.1.5 其他非甲、乙雙方所能合理控制之人力不可抗拒事項。

## 17.2 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：

17.2.1 除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更；政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對乙方之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

17.2.2 整體經濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。

17.2.3 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。

## 17.3 通知及認定程序

17.3.1 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。

17.3.2 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 21 章爭議處理相關規定辦理。

17.4 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。

17.5 如一方未依第 17.3 條約定通知他方者，視為放棄主張本章約定之權利。

## 17.6 認定後效果

17.6.1 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。

17.6.2 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。

17.6.3 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。

17.6.4 其他經雙方同意之補救措施。

## 17.7 終止契約

因不可抗力或除外情事事件之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商。如於事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本契約之一部或全部。

#### 17.8 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：

17.8.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

17.8.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 第18章 缺失及違約罰則

#### 18.1 乙方之缺失

除本契約第 18.3 條一般違約及第 18.4 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。

#### 18.2 缺失之處理

18.2.1 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：

18.2.1.1 缺失之具體事實。

18.2.1.2 改善缺失之期限。

18.2.1.3 改善後應達到之標準。

18.2.1.4 屆期未完成改善之處理。

18.2.2 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 18.3 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。

#### 18.3 一般違約之處理

18.3.1 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：

18.3.1.1 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。

18.3.1.2 除本契約第 18.3.1.1 條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第 18.2.1 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乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。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 仟萬元為限。

#### 18.4 重大違約

18.4.1 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：

18.4.1.1 未依本契約第 3.1.1 條期限將甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫，送由臺北市都市更新主管機關及各目的事業主管機關進行審議。

18.4.1.2 未依本契約約定期限取得使用執照。

18.4.1.3 乙方違反本契約第 16.3 條專案公司持股規定。

18.4.1.4 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。

18.4.1.5 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。

18.4.1.6 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。

18.4.1.7 擅自將本契約之權利義務轉讓他人者。

18.4.1.8 本基地範圍內所興建建築物建造執照被作廢或註銷者。

18.4.1.9 未依規定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，足認有不能於期限內完工者。

18.4.1.10 違反本契約約定或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契約責任者。

18.4.1.11 乙方未依本契約第 3.1.4 條規定與甲方簽訂商業設施房地租賃契約。

18.4.1.12 其他嚴重影響本契約之執行且情節重大者。

18.4.2 乙方有本契約第 18.4.1 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

18.4.2.1 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 18.2.1 條規定；並得準用本契約第 18.3.1.2 條處罰乙方懲罰性違約金，但每單一重大違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣 5,000 萬元為限。

18.4.2.2 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 19 章規定辦理。

18.4.2.3 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。

18.5 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。

18.6 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19章 契約之解除或終止

19.1 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。

#### 19.2 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 8.1 條、第 14.4 條及第 18.4.2 條等相關規定解除或終止本契約。

#### 19.3 契約解除或終止之處理

19.3.1 本契約因第 19.2 條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者；甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金，乙方並應賠償甲方及土地所有權人因此所致一切損害。

19.3.2 經主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權解約並另行公開評選實施者或終止本案之開發，並沒收乙方繳交之履約保證金，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。

19.3.3 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。

## 第20章 契約之變更或補充

### 20.1 變更或補充之事由

20.1.1 依本契約繼續履行有礙公共利益，或因情事或法令變更，致本契約之履行依其原有效果顯失公平合理或窒礙難行，經甲方認定確有變更之必要者。

20.1.2 因本契約條文未盡事宜或意義不明，經甲方認定確有補充之必要者。

### 20.2 變更或補充契約之辦理方式

20.2.1 變更或補充契約應以維護公共利益及公平合理為原則。

20.2.2 辦理變更或補充契約者，依下列程序辦理，並做成書面記錄：

20.2.2.1 擬變更或補充契約方(以下簡稱提出方)擬辦理變更或補充契約時，應敘明理由，擬具變更或補充契約內容，以書面通知另一方(以下簡稱收受方)。

20.2.2.2 收受方應針對提出方所提出之變更或補充契約內容審慎評估，視需

要得進行協議，收受方並得徵詢其他機關意見，以書面回應接受與否或提出 變更或補充契約內容調整意見予提出方評估。

20.2.2.3 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達之次日起 30 日內完成為原則。

20.2.2.4 經收受方評估同意或雙方協議達成變更或補充契約共識者，應於 10 日內辦理契約之變更或補充。

20.2.3 雙方就變更或補充契約事項未達成協議者，得提請協調，經協調委員會 協調不成者，得依本契約之規定提起訴訟。

20.2.4 乙方不得因契約變更或補充之通知而遲延其履約期限，但經甲方同意者 不在此限。

20.2.5 甲方因組織調整或另為授權，致契約當事人變更者，乙方不得拒絕變更。

20.2.6 契約之變更或補充非經雙方之合意作成書面記錄並簽名或蓋章者，無效。

## 第21章 爭議處理

### 21.1 協商

21.1.1 甲、乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商 方式解決之。

21.1.2 雙方同意，一方以書面提出協商之請求後 180 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：

21.1.2.1 提送協調委員會協調。

21.1.2.2 經雙方書面成立仲裁協議後提付仲裁。

21.1.2.3 提起民事訴訟，並以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

21.1.2.4 依其他法律申（聲）請調解。

21.1.2.5 依契約或雙方合意之其他方式處理。

21.1.3 除本契約另有約定外，不論該爭議是否以仲裁、訴訟或其他方式處理，在 該等爭議處理期間，未經甲方書面同意，乙方仍應繼續履約，不得停止本 案之進行。

21.1.4 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為無理由者，不得 就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。



21.1.5 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，爭議被認定乙方為有理由者，得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。

## 21.2 協調委員會

21.2.1 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○。

21.2.2 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權利義務結算等相關爭議，得依本契約約定之程序提交協調委員會處理。

21.2.3 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。

21.2.4 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 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 21.2.3 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、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。

## 21.3 仲裁

21.3.1 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。

### 21.3.2 仲裁人之選定：

21.3.2.1 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。

21.3.2.2 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。

21.3.2.3 當事人之一方未依本契約第 21.3.2.1 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。

21.3.2.4 當事人之一方未依本契約第 21.3.2.2 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。

#### 21.3.3 主任仲裁人之選定：

21.3.3.1 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。

21.3.3.2 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。

21.3.4 以臺北市為仲裁地。

21.3.5 仲裁程序應使用國語及中文正體字。

21.3.6 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。

21.3.7 仲裁判斷書應記載事實及理由。

## 第22章 附則

22.1 本契約之附件均視為本契約之一部分，對於甲乙雙方之權利及義務具有同等效力。

#### 22.2 智慧財產權之使用

22.2.1 甲方於其認為必要時有權查閱或使用乙方為本案投資、興建而取得之相關受智慧財產權有關法令或其他法令保護之圖說、文件、契約、標幟或技術等（簡稱「智財權物件」）。乙方應使其所有人或有權使用之人提供清單及說明乙份副知甲方。

22.2.2 當本契約終止時，乙方支付智慧財產權之權利金或使用金之義務一併移轉於甲方，並應使該所有人或有權使用人以書面同意或授權甲方對該智慧財產權物件之使用。

22.2.3 乙方擔保其及甲方就智財權物件之使用，不構成對任何人權利之侵犯；如甲方因乙方或甲方就智財權物件之使用遭任何第三人為請求，乙方應賠償。

22.2.4 甲方因此所受之一切損害，包括但不限於甲方敗訴所須給付之訴訟費用、賠償金額、乙方參與且同意甲方給付他人之費用（包括和解金及損害賠償）等。

### 22.3 保密義務

22.3.1 雙方當事人對所有由他方提供經標明為「密」之有關技術或商業性文件或其他資料有保密義務，不得於未經他方書面同意前洩露予任何第三人或作任何與本案無關目的之使用。

22.3.2 下列情形不在保密義務之限：

22.3.2.1 根據法令或法院裁判應為揭露者；

22.3.2.2 上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者；及為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者；

22.3.2.3 甲方提出於其他政府機關者；

22.3.2.4 雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

### 22.4 其他約定事項

22.4.1 本契約如有其他未盡事宜，悉依「都市更新條例」及其他中華民國相關法令規定辦理。

22.4.2 本契約應以中華民國法律為準據法。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。

## 第23章 通知與送達

23.1 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：臺北市中正區羅斯福路三段 242 號 1 樓外收發室

乙方地址：

23.2 當事人之任何一方未依本契約第 23.1 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。

23.3 本契約第 23.2 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24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○份。

### 立契約書人

甲 方                    台灣電力股份有限公司  
代表人  
地 址                    臺北市中正區羅斯福路三段242號  
電 話                    (02)

乙 方                    ○○○  
代表人                    ○○○  
地 址                    ○○○○○  
電 話                    ○○○○○

中 華 民 國   ○   ○   年   ○   ○   月   ○   ○   日

附件○：公開評選文件

(依簽約時實際文件納入)

附件○：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)

附件○：申請人承諾事項

(依簽約時實際文件納入)

附件○：專案公司設立登記文件

(依簽約時實際文件納入)



附件○：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「台電公司電力修護處(CR-1)特定商業區(十一)土地」都市更新事業案(下稱本案)，依本案委託實施契約應向台灣電力股份有限公司繳納履約保證金新臺幣 5 億 7 仟萬元整(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、台灣電力股份有限公司依本案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，一經台灣電力股份有限公司書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依台灣電力股份有限公司書面通知所載金額無條件如數撥付至台灣電力股份有限公司帳戶，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台灣電力股份有限公司逕行行使抵銷權。
- 四、本保證書如有發生訴訟時，本行同意以中華民國臺灣臺北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，由台灣電力股份有限公司及本行各執壹份，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○：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台灣電力股份有限公司作為質物，以擔保質權人對於「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案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：台灣電力股份有限公司（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○：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「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」都市更新事業案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

台灣電力股份有限公司（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○：保固契約（範本）

甲方：【○○○○○○○○○○】

立契約書人：

乙方：【○○○○○○○○○○】

1. 保固標的：

「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）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 1 年。

2.2. 建物之防水保固期間為 2 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，乙方仍需負一切責任，該項責任於保固期滿後，仍需承擔，並不因保固期滿而消除。

3. 保固保證金：依據權利變換計畫核定後，甲方更新前權利價值比率 X 共同負擔營建費用（含公益設施、特殊因素及特殊工法）之 3% 計算，乙方應於接管日起 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 1 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%；餘款於繳交日 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臺北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. 本契約壹式兩份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人：

甲 方：○○○○

代表人：○○○ (簽章)

地 址：臺北市○○區○○路○段○號

乙 方：

代表人： (簽章)

地 址：

中 華 民 國      ○ ○ ○      年      ○ ○      月      ○ ○      日

## 附件○：協調委員會組織章程

第一條 本章程依委託實施契約第 21.2 條之規定，由台灣電力股份有限公司（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 2 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 2 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，準用常任委員之規定。

- 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，應即告知甲乙雙方，甲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 本章程自委託實施契約簽訂之日起生效。



附件○：土地清冊【完成地籍分割後依土地登記簿資料納入清冊與地籍圖】

(依簽約時實際文件納入)

附件○：都市更新事業開發建議書

(依簽約時實際文件納入)

附件○：共同負擔比率承諾書

(依簽約時實際文件納入)

三、「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）  
土地」都市更新事業案  
【商業設施房地租賃契約】（草案）

「台電公司電力修護處（CR-1）特定商業區（十一）土地」

都市更新事業案【商業設施房地租賃契約】（草案）

甲方：台灣電力股份有限公司

乙方：（最優申請人或其成立之專案公司）

中華民國○年○月○日

## 商業設施房地租賃契約【草案】目錄

|       |            |     |
|-------|------------|-----|
| 第一條   | 租賃標的物標示    | 三-1 |
| 第二條   | 用途         | 三-1 |
| 第三條   | 租賃期間       | 三-1 |
| 第四條   | 租金         | 三-2 |
| 第五條   | 押租金        | 三-3 |
| 第六條   | 違約金        | 三-3 |
| 第七條   | 稅費負擔       | 三-4 |
| 第八條   | 租賃標的物之點交   | 三-4 |
| 第九條   | 保管責任       | 三-4 |
| 第十條   | 租賃標的物之裝修   | 三-4 |
| 第十一條  | 終止契約       | 三-5 |
| 第十二條  | 抵押擔保之禁止    | 三-5 |
| 第十三條  | 租賃標的物之返還   | 三-5 |
| 第十四條  | 留置物之處理     | 三-6 |
| 第十五條  | 送達及不能送達之處置 | 三-6 |
| 第十六條  | 辦理公證約定     | 三-6 |
| 第十七條  | 管轄法院       | 三-6 |
| 第十八條  | 本契約一式正本○份  | 三-6 |
| 第十九條  | 契約效力       | 三-6 |
| 第二十條  | 未盡事宜       | 三-7 |
| 第二十一條 | 特約事項       | 三-7 |
| 附件 1  | 租金標價單      | 三-8 |

**「台電公司電力修護處 (CR-1) 特定商業區 (十一) 土地」  
都市更新事業案 商業設施房地租賃契約【草案】**

出租人：台灣電力股份有限公司(以下簡稱甲方)

承租人： (以下簡稱乙方)

茲經雙方同意訂立房地租賃契約如下：

【備註：以下內容含選項者(□、○、\_\_\_\_)，由甲方擇符合需要者勾填。】

第一條 租賃標的物標示：

| 房屋門牌 | 樓層       | 面積(m <sup>2</sup> ) | 備註 |
|------|----------|---------------------|----|
|      |          |                     |    |
|      |          |                     |    |
| 合計   |          |                     |    |
| 土地坐落 | 土地使用分區編定 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 備註 |
|      |          |                     |    |
|      |          |                     |    |
| 合計   |          |                     |    |

註：房地以外之設備出租，另詳特約事項、附件。

第二條 用途：

- (一)本契約租賃標的物限\_\_\_\_\_使用，不得移作他用、違法使用、經營八大特種行業、違反公序良俗、存放危險物品，及其他影響公共安全等之使用。
- (二)除租賃標的物之轉租或委託第三人經營外，非經甲方事先書面同意，乙方不得將租賃標的物全部或一部分轉讓、出借或以其他方式供他人使用，或將本契約轉讓於他人，亦不得將租賃標的物拆除、新建、改建或增建。

第三條 租賃期間：

(一)租期：

- 1.租賃期間自民國○年○月○日起至民國○年○月○日止，共○年○個月，租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知。
- 2.租賃期間自甲方依委託實施契約完成接管之次日起算，共 10 年，乙方如有意繼續租用且無積欠本案租金或其他費用、無違反本契約經甲方限期改善而逾期未改善時，得於租期屆滿前3 個月1 年以書面徵求甲方書面同意後

辦理議價續約續約，否則甲方得視為無意續租，租賃標的物由甲方收回另行處理，且續租期間以 10 年為限。

(二)前置裝修施工免收租金期：

1.無。

2.租賃期間自於開始日起 6 個月，免收租金。

(三)租期屆滿，租賃關係即行消滅，乙方應於租期屆滿時，返還租賃標的物，如逾期未返還時，乙方應負責損害賠償及違約之責任，並不得為民法第四五一條之主張或任何異議。

第四條 租金：

(一)每年租金依本契約附件 1 之租金標價單(即乙方依本案申請須知提出之附件 9)規定計算年租金；停車位租金以新臺幣○元/位/月(未稅)計算。

(二)金額：租金每月、每年、全期新臺幣○○○元整(含 5%營業稅)。

(三)繳納期限：

1.一次繳清：租賃期間之租金合計新臺幣○○○元整(含 5%營業稅)，由乙方於租期起始日起 30 日內繳納。

2.分期繳納：租金以每月為一期，每期新臺幣○○○元整(含 5%營業稅)，由乙方於每期起始日前依甲方通知期限內、每期起始日起 30 日內、其他方式)繳納。

(四)租金之調整：

1.租賃期間不調漲租金。

2.租賃期間開始日起屆滿 3 週年時，以第 1 週年月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達(超過)3%時，調漲下週年月租金 3%(上述計算以元為單位、無條件進位)。其後則於每週年屆滿時，以前次調整後月租金為基準租金，於臺北市房屋租金指數漲幅累計達(超過)3%時，調漲下週年月租金 3%。

3.前項年租金係按當期房屋課稅現值○%及土地申報地價總額○%核計，租賃期間如遇法令更改，或房屋課稅現值變動，或土地申報地價有調整情形時，甲方得隨同調整之，乙方應照調整之租金額自調整之月份起繳付。



(四)租金繳納方式：

乙方應按繳納期限就下列指定帳戶擇一繳納(匯款手續費由乙方另行負擔，並於繳款後2日內通知甲方承辦人，並將存入憑證或收據影本送甲方備查。

1.臺灣銀行公館分行：

收款帳號：9803(銀行代收類別碼)+DDD(單位代號3碼)+XXXXXXX(SAP系統客戶代號7碼)

帳戶戶名：台灣電力股份有限公司

2.臺灣中小企業銀行營業部：

收款帳號：8275(銀行代收類別碼)+DDD(單位代號3碼)+XXXXXXX(SAP系統客戶代號7碼)

帳戶戶名：台灣電力股份有限公司

第五條 押租金：

(一)免收押租金。

(二)押租金計新臺幣○元整(含5%營業稅)，乙方應在簽約日前、簽約日起○日內、契約公證日前繳入「銀行；戶名：台灣電力股份有限公司；帳號：第號」，或以設定質權之金融機構定期存款單繳納，並在備考欄註明繳款人名稱、地址及統一編號。

1.如因不可歸責於乙方之事由致契約終止、解除或租期屆滿遷出，甲方應於乙方交還租賃標的物且無待解決事項後，無息返還押租金。

2.因乙方違反本契約約定應負損害賠償責任者，甲方得逕從押租金內扣抵，押租金經扣抵仍有不足時，乙方應於甲方通知之期限內補足之，逾期未補足者，甲方得終止契約。

3.如雙方依本契約第三條約定續約議價後辦理續約相關作業，因可歸責於乙方之事由致未能完成續約程序者，或本契約第十一條第(二)項情事發生時，押租金不予返還。

第六條 違約金：

乙方逾期繳納租金時，應按繳納期限次日起計算至繳納當日止之逾期日數，依下列標準加繳違約金(含5%營業稅)：

- 1.逾期日數未滿 1 個月者，照欠額加繳 1%。但逾期 2 日（工作日）以內者，免予計收。
- 2.逾期日數在 1 個月（含）以上，未滿 2 個月者，照欠額加收 2%。
- 3.逾期日數在 2 個月（含）以上，未滿 3 個月者，照欠額加收 3%；依此類推，最高以欠額之 20% 為限。

第七條 稅費負擔：

租賃標的物於租賃期間內應繳納之稅費，除房屋稅、地價稅由甲方負擔外，其餘一切稅捐及費用等均由乙方負擔。

第八條 租賃標的物之點交：

甲方得於接管同時或於租賃期間開始日起 10 日內按現況點交租賃標的物予乙方，點交後一切裝潢、修繕及日常保養維護費用，概由乙方自行負擔，乙方並不得請求抵減租金或其他費用（結構體損壞、水管漏水、地磚破損、\_\_\_\_\_等非可歸責於乙方所造成之損壞除外），亦不得主張民法第 431 條第 1 項之權利。

第九條 保管責任：

（一）乙方應以善良管理人之注意義務保管租賃標的物，並於租賃期間始終保持合於約定使用、收益之狀態，未達該狀態者，應由乙方負責改善及修繕。乙方並應切實遵守建築、水電、公共安全及其他相關法令規定，除因天災地變等不可抗力之情形外，因可歸責於乙方之事由致甲方或第三人權益遭受損害時，乙方應負損害賠償之責，必要時甲方並得終止契約。

（二）乙方應視租賃標的物之用途及規模，如須申報建築物公共安全檢查、消防安全檢查、電梯年度安全檢查、用電設備檢驗及其他依法應申辦事項者，應依法按時向當地主管機關或消防機關申報，並提供檢查報告書影本予甲方備查。如因乙方未遵守前述相關法規，遭致罰鍰等處分，概由乙方自行負擔。

第十條 租賃標的物之裝修：

乙方若需裝修租賃標的物，須先徵得甲方之同意，且應注意不得損害原有構造物之結構安全，並應依法辦理。

乙方於租賃期間內應避免因施工或維護不良致造成甲、乙雙方或第三者人員之傷亡或財產之損失，倘因此發生事故，應由乙方負賠償責任。

#### 第十一條 終止契約：

(一)本契約依下列二款規定提前終止時，甲方應將已預收而未屆期之租金，扣除乙方積欠之費用後，無息返還予乙方。

- 1.租賃期間甲方因業務需要或開發須收回租賃標的物時，甲方得提前終止契約，惟應於終止 18 個月前以書面通知乙方，始生終止契約之效力。
2. 因不可歸責於乙方之事由致契約終止時。

(二)乙方租用租賃標的物有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約收回租賃標的物，除本契約另有約定外，已繳租金及押租金不予返還，乙方不得要求任何補償或其他費用；如因此致甲方受有損害，乙方應負賠償責任。

- 1.乙方遲付租金之總額或其他應負擔之費用已達 2 個月(含)之租金額度，且經甲方定相當期間催告，於期限內仍不為支付者。
- 2.乙方私自越占租賃標的物以外之房地，經制止仍不予理會者。
- 3.乙方倒閉、經法院裁定重整或宣告破產，或因違反法令經主管機關命令解散、停業、歇業；或乙方法人資格經撤銷或解散登記者。
- 4.乙方以租賃標的物供違反法令之使用者。
- 5.乙方未盡保管責任，致租賃標的物遭人占用，或其他足生損害甲方權益情事者。
- 6.乙方違反本契約規定者。
- 7.其他合於民法、土地法或其他法令規定得終止契約者。

#### 第十二條 抵押擔保之禁止：

乙方不得要求設定地上權或以本租賃標的物為設定抵押擔保或其他類似之用途。

#### 第十三條 租賃標的物之返還：

(一)契約終止、解除或租期屆滿時，除經甲方同意保留者外，乙方應於○日(工作日)內無條件將租賃標的物騰空及回復原狀，經甲方會勘認可後返還甲方，並遷出戶籍或其他登記，不得藉詞推諉或主張任何權利；否則甲方得代為處理，費用由乙方負擔。

(二)乙方未依約返還租賃標的物時，甲方得按逾期天數向乙方請求按照日租金【月租金除以 30，四捨五入計算至元止(含 5%營業稅)】3 倍支付違約金。惟甲方

請求或收取前述款項之行為，並不構成民法第 451 條租賃契約之默示更新，  
乙方應立即返還租賃標的物。

(三)在租賃標的物未依本條(一)之規定完成返還甲方前，乙方即使遷離他處，仍  
不得向甲方請求返還已付租金，且不得向甲方請求遷移費及其他任何名目之  
費用。

#### 第十四條 留置物之處理：

契約終止、解除或租期屆滿遷出時，乙方如有未搬離之物件，均視為廢棄物，任  
憑甲方處理，處理費用由乙方負擔，乙方不得請求任何賠償或費用。

#### 第十五條 送達及不能送達之處置：

甲方與乙方雙方相互間之通知，應以本契約所載之地址為準，除本契約約定須以  
書面通知者外，得以電子郵件為之，並指定甲方收發人為\_\_\_\_\_；乙方收  
發人為\_\_\_\_\_；其後地址或電子郵件信箱如有變更未經書面告知他方，  
致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞之日期或電子郵件第一次通知之日期視  
為合法送達之日期。

#### 第十六條 辦理公證約定：

(一)本契約免辦理公證。

(二)契約應於雙方蓋章之次日起○日(工作日)內辦理公證，公證費用由乙方負擔。

公證書應載明以下事項：

- 1.乙方如於租期屆滿後未於期限內交還租賃標的物之房屋、不依約給付租金、  
應負擔之費用或違約金，應逕受強制執行。
- 2.甲方如於租期屆滿或契約終止時，已收之押租金經扣抵積欠之租金、違約金  
或費用後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。

#### 第十七條 管轄法院：

本契約所生爭訟，雙方同意以租賃標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 本契約一式正本○份，由甲、乙雙方、公證人處各執1份為憑，副本○份，甲方存  
○份，乙方存○份，如正副本內容有牴觸或不一致時，以正本為準。

#### 第十九條 契約效力：

本契約經雙方蓋章後生效。

第二十條 未盡事宜：

本契約如有未盡事宜，應依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

第二十一條 特約事項

立契約人： 甲方：台灣電力股份有限公司

負責人：

統一編號：

公司登記地址：臺北市中正區羅斯福路3段242號

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

乙方：

負責人：

統一編號：

戶籍地址/公司登記地址：

通訊地址：

聯絡電話：

電子郵件信箱：

中華民國 年 月 日

附件 1、租金標價單

(依實際簽約時納入)

公開說明書