

臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號
等 3 筆市有土地

設定地上權契約(草案)

中華民國一一一年六月

目錄

第 1 章 總則.....	1
1.1 契約範圍.....	1
1.2 名詞定義.....	2
1.3 契約解釋.....	3
第 2 章 雙方聲明及承諾事項.....	4
2.1 雙方共同聲明.....	4
2.2 甲方之聲明.....	4
2.3 乙方之聲明.....	4
2.4 甲方承諾事項.....	4
2.5 乙方承諾事項.....	4
第 3 章 本標的、存續期間、用途及使用限制.....	7
3.1 本標的.....	7
3.2 本契約期間及地上權存續期間.....	7
3.3 本標的土地用途及使用限制.....	7
第 4 章 地上權及建物之登記、移轉及設定負擔及地上權標的之點交.....	13
4.1 地上權設定登記.....	13
4.2 地上權變更或塗銷登記.....	14
4.3 建物所有權第一次登記及預告登記.....	15
4.4 地上權及建物所有權之移轉、設定負擔或信託.....	15
4.5 出租或出借之限制與例外.....	19
4.6 本標的之點交.....	19
第 5 章 權利金、超額利潤回饋機制、土地租金及稅捐、費用負擔.....	20
5.1 權利金及繳付時點.....	20
5.2 超額利潤回饋機制.....	21
5.3 土地租金.....	22
5.4 稅捐、費用負擔.....	24
第 6 章 履約保證金.....	26

6.1 履約保證金額度.....	26
6.2 履約保證金之繳付方式.....	26
6.3 履約保證金之有效期限.....	27
6.4 履約保證金之扣抵及不予退還.....	28
6.5 履約保證金之返還.....	28
第7章 不可抗力與除外情事.....	29
7.1 不可抗力之範圍.....	29
7.2 除外情事之範圍.....	29
7.3 通知及認定程序.....	29
7.4 認定後之效果.....	30
第8章 缺失及違約.....	31
8.1 乙方缺失.....	31
8.2 乙方缺失之處理.....	31
8.3 乙方違約.....	31
8.4 乙方違約之處理.....	33
第9章 契約之終止.....	37
9.1 契約終止之情形.....	37
9.2 契約終止之效力.....	37
9.3 契約終止之處理及終止後之有效條款.....	38
第10章 契約屆滿或期前終止後資產之處理.....	40
10.1 契約屆滿時資產之移轉或拆除.....	40
10.2 契約期前終止時資產之移轉或拆除.....	43
第11章 爭議處理方式及準據法.....	47
11.1 爭議處理.....	47
11.2 協調機制之建立.....	47
11.3 仲裁.....	47
11.4 管轄法院與準據法.....	48
第12章 其他特約條款.....	49
12.1 特約條款.....	49

12.2權利之拋棄.....	49
12.3送達與不能送達之處理.....	49
12.4契約份數.....	50

地上權契約附件

契約附件一 本標的地籍清冊及地籍示意圖.....	1
契約附件二 變更記事表.....	3
契約附件三 社會住宅規劃設計基準需求.....	4
契約附件三之一 社會住宅「規劃設計階段」注意事項一覽表.....	14
契約附件四 預告登記同意書.....	27
契約附件五 金融機構貸款承諾書.....	28
契約附件六 履約保證金連帶保證書.....	29
契約附件七 定期存款存單質權設定申請書.....	30
契約附件七之一 定期存款存單質權設定覆函.....	31
契約附件八 協調委員會組織及協調辦法.....	32

臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號 等 3 筆市有土地設定地上權契約

臺北市政府（以下簡稱甲方）

立契約書人：

○○○○○（以下簡稱乙方）

茲甲乙雙方同意由乙方取得臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地地上權，為規範雙方權利義務，爰議定「臺北市士林區福林段二小段578、583及584地號等3筆市有土地設定地上權契約」（以下簡稱本契約）條款如后，由雙方確實履行。

第1章 總則

1.1 契約範圍

1.1.1 契約文件

本契約之範圍，包含下列所有文件：

- 1.1.1.1 本契約及其變更或修改。
- 1.1.1.2 本契約之附件。
- 1.1.1.3 涉及本契約之權利義務，並經雙方書面同意之文件。
- 1.1.1.4 與本案相關之補充規定、更正、釋疑等書面說明文件。
- 1.1.1.5 本案投標須知及其附件。
- 1.1.1.6 投資執行計畫書
- 1.1.1.7 其他依本契約約定應納入契約文件者。

1.1.2 契約文件之效力

1.1.2.1 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。本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 1.1.1 條約定各款之先後順序或本契約另有約定外，依下列原則處理之：

1.1.2.1.1 後順位之文件內容若有附記條款特別聲明其效

力者，按該附記條款之約定定其效力順序。

1.1.2.1.2 同一順位之文件經甲方審定之日期較後者優於審定日期較前者。

1.1.2.1.3 大比例尺圖者優於小比例尺圖者。

1.1.2.2 如本契約各文件或各條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致本契約履行發生爭議時，雙方同意依本契約第 11 章約定處理。

1.1.2.3 本契約之約定條款所涉及法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準。

1.2 名詞定義

1.2.1 本案

指甲方依據「土地徵收條例」及「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」辦理之「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權案」。

1.2.2 本契約

指甲方與乙方所簽訂之「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權契約」。

1.2.3 本標的

指提供乙方設定地上權並興建營運之基地，本標的地籍清冊及地籍示意圖詳本契約附件一)。

1.2.4 建物

指本標的範圍內興建之地上及地下建築物或其他工作物。

1.2.5 金融機構

指經中央目的事業主管機關核准得辦理本票、支票或定期存款存單之銀行、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。

1.2.6 融資機構

指對於興建營運本標的建物或繳納權利金，提供乙方財務融資之銀行、信用合作社或保險公司。

1.2.7 協調委員會

指依本契約第 11.2 條約定所組成之委員會，負責辦理本案相關爭議事項之協調及解決。

1.2.8 智慧財產權

指依專利法、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。

1.2.9 投資計畫書

指乙方於投標階段，依投標須知規定參與本案所研提之投資興建及營運計畫內容。

1.2.10 投資執行計畫書

指乙方於本契約簽訂次日起 60 日內，依評選委員會、甲方意見及評選會議承諾事項修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送經甲方同意後為「投資執行計畫書」。

1.2.11 社會住宅

指本標的範圍內興建之建物專供符合「臺北市社會住宅出租辦法」資格者承租之用之住宅及其必要附屬設施。

1.2.12 營運開始日

指乙方完成本案興建並取得使用執照後，經乙方書面載明營運開始之日期，並檢附其他依法應取得之核准文件，報請甲方同意，並以甲方書面同意乙方所報之日定之。

1.3 契約解釋

1.3.1 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。

1.3.2 本契約所載之日期，除本契約另有約定外，均依日曆天計算，並適用民法有關期間及期日之規定。

1.3.3 本契約所指甲方之「同意」，以書面同意為限。

1.3.4 本契約及相關文件疑義之解釋，由甲方依公平合理原則解釋之。

1.3.5 本契約所訂之期限，均至該期限末日下午 5 時止，如期限末日為停止上班日，順延至恢復上班第 1 日下午 5 時止。

第2章 雙方聲明及承諾事項

2.1 雙方共同聲明

- 2.1.1 為使本案之投資開發營運順利成功，甲乙雙方願本於誠信、公平及合理之精神履行本契約。
- 2.1.2 基於兼顧甲乙雙方權益之立場，甲乙雙方儘可能以協商或協調方式解決本契約之未盡事宜或各種爭議，避免仲裁或爭訟，以促進本案之投資開發營運順利成功。

2.2 甲方之聲明

甲方有權簽署本契約及履行本契約所訂之一切義務。

2.3 乙方之聲明

- 2.3.1 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。
- 2.3.2 乙方所為之陳述及提供之書面資料與說明均為完整，且無隱匿或虛偽不實之情事。
- 2.3.3 乙方於簽訂本契約前所有參與本案之行為，均本於公平競爭之原則，切實遵守相關法令規定。
- 2.3.4 本契約之簽訂或履行並未構成乙方違反法令之情事，亦未構成乙方違反其與第三人間既存契約之情事；本契約之簽訂並無因任何契約或法令規定之義務，致乙方未來履行本契約之能力有減損之虞。
- 2.3.5 本契約簽訂時，乙方並無任何違法情事，或重整、破產等影響本契約執行之不利情事。

2.4 甲方承諾事項

甲方承諾依本契約約定辦理本標的之現狀點交及地上權設定登記。

2.5 乙方承諾事項

- 2.5.1 乙方承諾應依本契約約定辦理本案開發及地上權權利之行使。
- 2.5.2 乙方已充分瞭解本標的之土地實況，以及所有可能影響本案執行

之現有及預期情況。乙方承諾不得以本案之性質、本標的之一切情形（含地上、地下埋藏物或管線）與毗鄰之環境，暨其他可能影響履行本契約、實施本案，以及與成本費用有關等一切已知或未知或可預料或不可預料之任何情事、或其他任何事故、或風險或錯誤等為理由，向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。

- 2.5.3 乙方承諾於本標的完成點交後之本標的內設施安全、環境保護等責任概由乙方負責。
- 2.5.4 乙方承諾於本標的完成點交後，如有必要時，甲方及其指定之第三人或其受僱人、受任人、受託人，得進入本標的內執行相關作業，惟甲方應於事前通知乙方。
- 2.5.5 乙方對於本契約之興建營運應具備必要文件之申請與取得，已充分瞭解其程序作業，自負風險與責任，如有無法依限取得相關資格文件者，不得以任何理由向甲方提出索賠、主張或請求，或拒絕履行本契約。
- 2.5.6 除本契約另有約定外，乙方承諾自行負擔因履行本契約所發生之一切費用（包括但不限於一切設計、興建、營運等成本費用，及依法應繳納之所有規費、稅捐、裁罰及其他有關費用）及罰鍰，並承擔全部風險，且不得以任何理由向甲方請求補償或主張權利。
- 2.5.7 乙方承諾依本契約興建營運本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產，均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方或甲方授權使用之人提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用，並賠償甲方所受損害及所失利益。
- 2.5.8 乙方承諾於合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方必要之協助與使用，且本契約期間屆滿或期前終止時，甲方或其指定之第三人得繼續使用本案營運所必須之智慧財產權，以達成本案後續營運之需求。
- 2.5.9 乙方承諾其為完成本契約而與任何第三人簽訂之契約，均不得違反本契約之各項約定，且不得逾越乙方依本契約所取得之一切權

利範圍，其契約至少應約定下列條款：

- 2.5.9.1 如本契約期前終止時，乙方與該第三人間之契約亦同時終止。但乙方應於乙方與該第三人間之契約中載明，如本契約期前終止者，甲方依原約定之條件請求該第三人繼續履行時，該第三人不得拒絕。
- 2.5.9.2 就工程承攬合約，乙方應約定其承攬人應就其所承攬之工程拋棄擔保物權之優先受償權利。
- 2.5.10 乙方如非投標人，乙方承諾無條件繼受投標人於投標階段所為之各項申請、聲明、承諾，以及因投標所產生之所有權利義務。
- 2.5.11 乙方於契約期間之實收資本額應維持不得低於新臺幣 3 億元整。乙方如為新設立之專案公司，契約期間非經甲方同意，自有資金比率不得低於 30%。
- 2.5.12 乙方如為新設立之專案公司，得標人(單獨投標人或合作聯盟之全體成員)對乙方之持股比例，自公司設立登記時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記止，應維持不得低於乙方已發行股份總數之 50%。
- 2.5.13 乙方如為新設立之專案公司，應於每年 6 月 30 日前將前一年底之董監事名冊及經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。
- 2.5.14 乙方如以單獨投標人名義簽訂本契約，應就本案營運事務設置獨立部門、獨立設帳，並於每年 6 月 30 日前將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書等資料提送甲方備查。
- 2.5.15 乙方應保存其經營本案用地有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件；又一切會計事項應依中華民國公認會計原則及商業會計法有關規定辦理。
- 2.5.16 甲方得自行或委託財務專業機構定期或不定期檢查乙方之財務狀況。甲方執行檢查時，得通知乙方限期提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核，乙方不得拒絕。甲方對於相關財務問題之查詢，乙方應予配合不得拒絕。如有不符規定時，甲方得依契約第 8 章約定處理，要求乙方限期改善。

第3章 本標的、存續期間、用途及使用限制

3.1 本標的

- 3.1.1 本標的為臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地，總面積計 4,636.96 平方公尺（約 1,402.68 坪），土地所有權人為臺北市，土地管理機關為臺北市政府地政局土地開發總隊。有關本標的之土地標示、面積、公告地價、公告土地現值、土地使用分區、建蔽率、容積率等參考資料詳本契約附件一，並以簽訂本契約時之土地登記簿、地籍圖所載及都市計畫書圖為準。
- 3.1.2 本標的於簽約後如因更正、分割、合併、重測、重劃等原因致標示及面積有變更時，甲乙雙方應偕同辦理變更登記，並將變更登記之結果記載於變更記事表（詳本契約附件二）。

3.2 本契約期間及地上權存續期間

3.2.1 本契約期間

本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。

3.2.2 地上權存續期間

3.2.2.1 地上權存續期間為 55 年，起迄日以土地登記簿記載為準。

3.2.2.2 本契約期前終止時，地上權存續期間隨同終止。

- 3.2.3 乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，依本契約第 4.2.3 條約定辦理地上權塗銷登記，並依本契約第 10 章約定辦理資產處理及返還本標的予甲方。

3.3 本標的土地用途及使用限制

- 3.3.1 本標的興建之建物應依建築法、都市計畫法、臺北市土地使用分區管制自治條例、本標的所屬都市計畫書圖及相關法令規定辦理。乙方或經其同意為使用之第三人就本標的及建物之使用，應符合建築法、都市計畫法及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令及所屬都市計畫書圖及規定。

- 3.3.2 本案所有建物之起造人應為乙方，不得變更。但依本契約第 4.4.3 條約定辦理信託者，不在此限。
- 3.3.3 乙方應於完成地上權設定登記之日起 5 年內依法取得全部建物之使用執照，乙方得於必要時申請甲方同意延長 1 年，申請延長次數以 1 次為限。
- 3.3.4 乙方就本標的地上權及建物之處分及使用方式，悉依本契約第 4.4 條及第 4.5 條約定辦理，且不得分割、移轉本標的建物之所有權。除依本契約第 4.5.3 條約定外，不得以有償、無償等任何方式移轉本標的建物之使用權。
- 3.3.5 乙方不得就本標的申請容積移出。
- 3.3.6 乙方符合下列條件，得依據相關規定以本標的申請容積移入，並以書面通知甲方備查：
- 3.3.6.1 乙方對於移入之容積應無條件贈與為市有，不得請求任何補償。
- 3.3.6.2 乙方應自行負擔辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（包括但不限於代金）。
- 3.3.6.3 乙方未能完全使用其獲准移入之容積者，不得申請移轉至其他土地。
- 3.3.7 配合甲方光纖到府政策，乙方於本標的所興建之建物，應將光纖列為建物必備線路。
- 3.3.8 乙方於本契約期間享有本標的內各建物之命名權，惟命名名稱須經甲方事前同意，於本契約期間屆滿或終止後各建物之命名權回歸甲方所有。
- 3.3.9 乙方應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄文件與圖說，甲方有權要求乙方提供之。乙方應於建物使用執照核發日起算 90 日內，將工程興建紀錄及所有完工資料、文件、圖檔交付甲方備查，嗣後如有變更者亦同，前述資料包括但不限於：
- 3.3.9.1 竣工圖及電腦圖檔、結構計算書之電子檔案。
- 3.3.9.2 電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、

消防、消雷、防空避難、污物處理等各管線圖說之電子檔案。

3.3.9.3 系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。

3.3.9.4 維修計畫。

3.3.9.5 其他依投標須知、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料及文件。

3.3.10 乙方於本標的工程或開發行為進行中，如有發現具古蹟價值之建造物、疑似遺址時，應即依文化資產保存法等相關規定，停止工程或開發行為之進行，並報甲方處理。就其影響期間，甲方同意乙方得申請延長取得使用執照期間，其延長期限及次數不受本契約第 3.3.3 條之限制。如於本標的發現化石、錢幣、有價文物、古蹟、具有考古或地質研究價值之結構物、物品或其他有價埋藏物，應即通知甲方，乙方不得占為己有。

3.3.11 乙方於本案所興建之建物不得出售，並提供一定比例之社會住宅，其餘依都市計畫及土地使用分區管制相關法令規定使用，惟不得違反社會住宅內商業設施使用組別特別規範(詳投標須知附件三)之規定。

3.3.12 乙方於本標的所興建之建物，各棟公設比應為總樓地板面積之 35%以下。計算方式如下：

3.3.12.1 公設比計算方式： $(\text{總共用部分面積}-\text{車位與車道面積}) / (\text{總登記面積}-\text{車位與車道面積}) * 100\%$

3.3.12.2 總共用部分面積：係指大公+小公合計面積。

3.3.12.3 總登記面積：主建物面積+附屬建物面積+共用部分面積(含車位與車道面積)。

3.3.13 乙方於本案所興建之建物，應於取得使用執照後 2 年內取得綠建築銅級以上標章及智慧建築合格級以上標章，並取得「耐震標章」及「無障礙住宅建築標章」。

3.3.14 社會住宅

3.3.14.1 乙方於本標的興建之建築物地上層應提供 80%總容積樓地板面積作為社會住宅使用，其中應依住宅法第 4 條規

定之比率出租予經濟或社會弱勢者。

3.3.14.2 社會住宅房型及坪數規劃應符合下列規定：

3.3.14.2.1 1 房型(7~12 坪)

(1 客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴)

3.3.14.2.2 2 房型(13~17 坪)

(1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1.5 衛浴)

3.3.14.2.3 3 房型(18~24 坪)

(1 客餐廳+1 廚房+3 臥房+2 衛浴)

3.3.14.2.4 房型配比為 1 房型 70%、2 房型 20%、3 房型 10%(得視個案基地條件並經甲方審查同意後之各房型比例酌予加減 10%)。

3.3.14.2.5 以上坪數為主建物面積(不含附屬建物面積、共用部分面積)；對外說明時，則以登記面積為準；實際規劃設計時，除 1 房型外，其他類型可視基地條件增減約 2 坪。

3.3.14.2.6 半套衛浴設備，以設置洗手檯及馬桶為原則；全套衛浴設備，以設置洗手檯、馬桶及淋浴設備及空間為原則。

3.3.14.3 本案提供作為社會住宅使用之建物，應依「社會住宅規劃設計基準需求」(詳本契約附件三)規劃設計及興建。

3.3.14.4 本案提供作為社會住宅得集中一處設置。

3.3.14.5 社會住宅應由乙方負責經營管理，或得經甲方同意後將社會住宅提供予第三人經營管理，惟期間不得逾設定地上權契約期間。後續並依「臺北市社會住宅出租辦法」、「住宅法」辦理各項事宜。如有不符規定時，甲方得依契約第 8 章約定處理，要求乙方限期改善。

3.3.14.6 社會住宅租金收費標準及調整應符合下列規定：

3.3.14.6.1 乙方應依住宅法第 25 條規定，斟酌承租人所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定社會住宅

租金(含管理費)，且不得逾市場租金水準之百分之八十，亦不應超過「臺北市住宅審議會」審議通過之合理租金負擔上限。

3.3.14.6.2 社會住宅租金(含管理費)計收面積：主建物面積+附屬建物面積+小公面積。

3.3.14.6.3 前項市場租金水準係指社會住宅鄰近區域出租住宅中古屋租金行情每坪單價之中位數，並應委託三家估價師事務所查估後，以估價結果之平均值為準。前開三家估價師事務所應由甲方、乙方及中華民國不動產估價師公會全國聯合會各自指定一家，相關費用由乙方負擔。

3.3.14.6.4 本案社會住宅收費標準自營運開始第一年起，每三年得參照臺北市消費者物價指數調整，調漲幅度以百分之十為上限，乙方須將調整結果提送甲方備查。前開租金調整計算公式為：租金*(1+臺北市消費者物價指數 3 年之年增率總和)。

3.3.14.7 乙方應每半年將社會住宅招租作業、承租人、租金費率等相關資料提報甲方。甲方得於必要時檢查乙方提報之內容，並得要求乙方提供必要相關文件，以供甲方查核，乙方應配合辦理不得拒絕。如有不符規定時，甲方得依契約第 8 章約定處理，要求乙方限期改善。

3.3.15 投資執行計畫書之相關處理：

3.3.15.1 乙方應於本契約簽訂次日起 60 日內，依評選委員會、甲方意見及評選會議承諾事項修正「投資計畫書」，提出「投資執行計畫書」草案，送請甲方同意後為「投資執行計畫書」，作為興建及營運本案之依據。如「投資執行計畫書」草案經甲方審視後須修正，甲方得書面通知乙方限期修訂，乙方應依甲方之意見修訂，不得拒絕。

3.3.15.2 乙方提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之建築規劃結果，如與本契約第

3.3.15.1 條之「投資執行計畫書」內容不同，乙方應配合修正「投資執行計畫書」相關內容，並送經甲方同意。但乙方不因此而豁免任何契約應遵守事項。「投資執行計畫書」之內容嗣後如因本案用地發生土地使用分區管制規定變更、或有相關主管機關之審查意見、或因發生不可抗力與除外情事等因素發生時，亦應修正，並應報請甲方同意。

3.3.16 乙方應依興建相關規範辦理

3.3.16.1 乙方負責本案之設計及興建，應符合投標須知、本契約及「投資執行計畫書」所示之功能與設計規範要求，及依各項法令規定興建各項設施。

3.3.16.2 各相關目的事業主管機關如依法要求乙方調整規劃設計與施工內容時，乙方應無條件配合辦理調整，並配合修訂投資執行計畫書。除本契約另有約定外，上開情事非屬本契約第7章所約定除外情事或不可抗力之範圍，乙方不得據此向甲方為任何請求補償或賠償，或主張減輕或免除關於本契約之義務。

3.3.16.3 乙方於取得使用執照前，應於每年1月31日及7月31日前定期提送執行管理報告予甲方備查。

第4章 地上權及建物之登記、移轉及設定負擔及地上權標的之點交

4.1 地上權設定登記

- 4.1.1 甲方應以書面通知乙方指定地上權登記日，乙方應於指定地上權登記日會同甲方向地政機關辦理完成本標的之地上權設定登記，乙方得以書面通知甲方後延長，延長期間不得超過3個月，地上權登記完成後乙方應檢送土地登記謄本予甲方備查。
- 4.1.2 甲乙雙方應依下列約定內容填入公定地上權設定契約書，並會同辦理完成地上權設定登記：
- 4.1.2.1 將本契約第 5.1.1 條約定之權利金，登記於土地登記簿之他項權利部之「權利價值」欄位。
- 4.1.2.2 將本契約第 5.3.1 條約定之土地租金，登記於土地登記簿之他項權利部之「地租」欄位。
- 4.1.2.3 於土地登記簿之他項權利部之「設定目的」欄位填載為「建築房屋」。
- 4.1.2.4 甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第 3.3 條約定之本標的用途及使用限制，登記於土地登記簿之他項權利部之「使用方法」欄位。
- 4.1.2.5 將本契約第 4.4.1 條、第 4.4.2.1 條約定內容以及下列字句，登記於土地登記簿之他項權利部之「讓與或設定抵押權之限制」欄位。
- 4.1.2.5.1 權利人取得之地上權及建物，除經義務人事前書面同意外，權利人不得轉讓或設定負擔予第三人。
- 4.1.2.5.2 地上權存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經義務人要求權利人應自行負責騰空、拆除所有建物，並將本標的返還予義務人外，權利人應將建物之所有權無償移轉登記予臺北市。
- 4.1.2.5.3 權利人將地上權及建物設定抵押權或設定負擔或信託等一切處分，或因受強制執行而為之

轉讓，均不得影響地上權消滅時辦理地上權塗銷登記或辦理建物所有權無償移轉登記，且不得請求任何賠償或補償。

4.1.2.6 甲乙雙方同意由甲方摘要本契約第 9 章「契約之終止」及第 10 章「契約屆滿或期前終止後資產之處理」等約定內容，並記載於公定地上權設定契約書之「申請登記以外之約定事項」欄位。

4.1.3 甲乙雙方同意應以本契約本文及其附件作為公定地上權設定契約書之附件，俾以辦理登記使其生公示效果。如前揭條文經雙方合意變更者，乙方應配合甲方辦理登記內容之變更。

4.2 地上權變更或塗銷登記

4.2.1 乙方如有本契約第 4.4.1 條約定情形，或經甲方事前書面同意乙方與他公司合併後由存續公司繼受本契約之各項權利義務時，其繼受人應於受讓之日起 30 日內向甲方申請換約，並應會同甲方向地政機關辦理地上權移轉或變更登記。

4.2.2 乙方如依本契約第 7.4.2 條約定延長地上權存續期間，應於甲方書面通知後 10 日內，會同甲方向地政機關辦理地上權存續期間之變更登記。

4.2.3 地上權塗銷登記

4.2.3.1 除本契約另有約定外，乙方應於地上權存續期間屆滿、本契約期前終止或地上權因其他原因消滅之次日起 30 日內，檢附相關證明文件，配合甲方辦理地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記，地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。

4.2.3.2 於地上權存續期間屆滿，如乙方未配合甲方完成塗銷登記，得由甲方逕行辦理塗銷，並向乙方請求所生之一切費用，甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

4.2.3.3 地上權因其他原因消滅時，視為乙方已同意辦理塗銷。

4.2.3.4 辦理登記前，乙方應依甲方要求無條件提供一切完成登

記所需文件。

4.3 建物所有權第一次登記及預告登記

4.3.1 乙方於本標的之所有建物，應於建物使用執照核發之日起 180 日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。

4.3.2 除本契約另有約定外，乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起 7 日內，會同甲方辦理本標的建物所有權之預告登記，並於辦竣登記之日起 15 日內檢附建物登記謄本送交甲方備查。乙方應依下列規定，出具預告登記同意書（詳本契約附件四）。經甲方同意受移轉建物所有權之第三人或信託之受託人，亦同。

4.3.2.1 預告登記請求權人：臺北市（管理機關：臺北市政府地政局土地開發總隊）。

4.3.2.2 預告登記內容

4.3.2.2.1 為保全臺北市政府之建物移轉請求權。

4.3.2.2.2 未經臺北市政府（即甲方）書面同意，○○○○○（即乙方）不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。

4.3.2.2.3 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經臺北市政府要求自行拆除外，○○○○○（即乙方）應將建物之所有權無償移轉登記予臺北市，並立即除去一切設定負擔。

4.3.2.2.4 義務人：○○○○○（即乙方）或經甲方同意移轉建物所有權之第三人或信託之受託人。

4.3.2.2.5 限制範圍：全部。

4.4 地上權及建物所有權之移轉、設定負擔或信託

4.4.1 移轉

除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權與建物之一部或全部移轉予第三人。但乙方於取得本案全部建物之使

用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後，如經取得第三人（該公司之實收資本額不得低於新臺幣 3 億元）書面承諾繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經甲方審查同意者，乙方得將本契約之一切權利義務、地上權及建物所有權全部移轉予該第三人。惟轉讓後之地上權及建物所有權之總登記人數僅限一人。

4.4.2 設定負擔

4.4.2.1 除本契約另有約定外，乙方於地上權存續期間不得將地上權及建物設定負擔或為其他處分行為。但乙方為興建、營運本標的建物、或繳納本案權利金、履約保證金，或與建物興建營運有關之資金用途款項時，如有將本標的地上權及建物設定抵押權以取得融資之需求者，應檢附融資計畫書（包括設定抵押權之標的、內容、金額與償債計畫等）及融資契約書草案，於地上權存續期間內向甲方提出申請，經甲方同意並通知乙方後，乙方始得將地上權及建物一併設定抵押權予融資機構。甲方除因乙方融資文件之內容有重大缺失或影響甲方權益之情形，甲方不得拒絕乙方設定負擔之申請。

4.4.2.2 經甲方以書面同意乙方將地上權及建物辦理抵押權設定登記者，乙方應依下列約定辦理：

4.4.2.2.1 乙方融資取得之資金僅限用於興建、營運本標的建物或繳納本案權利金、履約保證金，或與建物興建營運有關之資金用途款項。

4.4.2.2.2 抵押權人以依我國銀行法組織登記經營銀行業務之機構，或依法設立之信用合作社或保險公司為限。

4.4.2.2.3 乙方辦理抵押權設定時，應就全部地上權連同全部建物一併辦理設定；無建物或建物未經登記時，乙方得僅就地上權設定抵押權，惟應於建物建築完成並辦竣建物所有權第一次登記之次日起 3 個月內辦理建物抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記，使

地上權連同地上建物共同抵押擔保。

- 4.4.2.2.4 以地上權或建物供擔保之債權額度，按乙方向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以上述二者合計之核貸金額為限。
- 4.4.2.2.5 抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，應在本標的地上權存續期限末日之前。
- 4.4.2.2.6 乙方應取得抵押權人書面承諾（金融機構貸款承諾書詳本契約附件五），於地上權存續期間屆滿、本契約期間屆滿、期前終止或地上權因其他原因消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。
- 4.4.2.2.7 乙方應取得抵押權人書面承諾（金融機構貸款承諾書詳本契約附件五），抵押權人應於實行抵押權拍賣程序前，以書面通知甲方。抵押權人應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
- 4.4.2.2.8 乙方應於融資契約書內載明「融資契約之增修應事先取得臺北市政府同意」。其後融資契約如有增修之必要者，乙方應事先檢附融資契約增修內容等相關文件向甲方提出申請，並取得甲方同意後始得為之。
- 4.4.2.2.9 乙方應於融資契約書簽訂日起 30 日內將融資契約書副本提送甲方備查；嗣後有增修契約者，亦同。

4.4.3 信託

- 4.4.3.1 乙方為興建、營運本標的建物或為繳納本案權利金，如有

將本標的地上權及建物辦理信託以取得融資之需求者，應檢附信託計畫書及信託契約書草案內向甲方提出申請，經甲方同意後，始得依甲方所同意之信託計畫辦理信託。

4.4.3.2 信託計畫書內容應符合下列約定：

4.4.3.2.1 信託關係之受託人為兼營信託業務之金融機構。

4.4.3.2.2 以乙方為信託之委託人及受益人，且乙方因信託關係所享有之信託利益除經甲方同意外，不得任意轉讓或設定負擔予第三人。

4.4.3.2.3 受託人承諾於信託期間繼受本契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物之全部。

4.4.3.2.4 地上權應連同建物辦理信託。但無建物或建物未經登記，經乙方承諾於建物完成所有權第一次登記之次日起 3 個月內依原設定地上權契約之約定辦理信託登記後，得僅先就地上權辦理信託。

4.4.3.2.5 本契約應列為信託契約之一部分。

4.4.3.2.6 信託契約之期限不得超過本契約存續期間。

4.4.3.2.7 本契約終止、期間屆滿或因其他原因消滅時，信託契約應隨同終止或消滅。

4.4.3.2.8 信託契約如約定乙方應將建造執照之起造人名義變更為受託人認可之建築經理公司者，乙方除應自為原始起造人申請建造執照外，另應將建築經理服務契約草案併同信託計畫向金融機構提出申請，並於完成簽署後，將建築經理服務契約副本分別送交受託人及甲方備查。

4.4.3.3 乙方依本契約第 4.4.3.1 條及第 4.4.3.2 條約定辦理信託後，不需與甲方辦理本契約之換約。

4.4.3.4 乙方日後如有調整信託計畫內容之必要時，乙方應提出

調整內容報經甲方審查，並取得甲方同意後，始得依甲方所同意之調整內容辦理。

4.5 出租或出借之限制與例外

- 4.5.1 乙方不得將本標的之地上權出租，亦不得將本標的提供乙方以外之第三人建築使用。
- 4.5.2 乙方於取得建築執照開工前得將本標的以租賃、使用借貸、委託經營等方式供他人為非建築使用。
- 4.5.3 除本契約另有約定外，乙方將其建物之一部或全部提供予第三人經營、管理、使用或收益時，僅得以租賃、使用借貸、委託經營或其他經甲方同意之方式辦理，且其使用期間不得超過本契約期間。
- 4.5.4 乙方或依本契約第4.5.3條約定之第三人應依建物之營運使用方式依法取得相關必要之執照或許可。

4.6 本標的之點交

- 4.6.1 甲方應以書面通知乙方指定點交日。
- 4.6.2 乙方應於指定點交日會同甲方辦理本標的之點交，由甲方將本標的以現狀點交予乙方。乙方應於指定點交日當日完成點交，如因可歸責於乙方之事由致點交遲延，視為乙方違約。
- 4.6.3 甲方於指定點交日前應提供乙方土地清冊。雙方應指派代表於指定點交日辦理現場會勘，甲方應出具相關土地登記簿謄本、地籍圖謄本之資料，雙方作成點交紀錄1式2份，經確認無誤後由甲乙雙方簽認，始完成本標的之點交。
- 4.6.4 乙方於本標的點交前得請求甲方協助申請鑑界。但乙方不得以鑑界程序尚在進行為由，拒絕或遲延完成本標的之點交。鑑界費用由乙方負擔。
- 4.6.5 甲乙雙方依本契約第4.6.2條約定完成本標的之點交後，倘本標的之地面上下仍有未遷離或他人無權占用之建築物、工作物、地上物、定著物、改良物、廢棄物、設施、設備、地下箱涵或管線等，應由乙方自行依法進行拆除、遷移或騰空作業，並自行負擔費用。

第5章 權利金、超額利潤回饋機制、土地租金及稅捐、費用負擔

5.1 權利金及繳付時點

5.1.1 權利金

本案權利金為新臺幣○○○○元整。

5.1.2 權利金依下列規定分三期繳付：

5.1.2.1 第1期

乙方應於本契約簽訂之日起15日內繳付權利金30%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.2 第2期

乙方應於取得建造執照之日起15日內繳付權利金30%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.2.3 第3期

乙方應於取得使用執照之日起15日內繳付權利金40%，計新臺幣○○○○元整。

5.1.3 甲方營業稅之負擔：

本契約簽訂時，甲方之權利金收入依法應繳納營業稅，乙方所繳之權利金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後甲方之權利金收入如依法免繳營業稅者，自甲方免繳納營業稅起，乙方應繳之權利金免外加該營業稅。

5.1.4 權利金繳付方式

5.1.4.1 乙方應以匯款、金融機構所簽發之本票或支票，繳納權利金。

5.1.4.2 乙方如以匯款方式繳納，應將權利金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且該期權利金全額至遲應於繳付時點截止日之台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。

帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權

基金。

銀行帳號：16193912500005。

5.1.4.3 乙方如以票據方式繳納，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

5.1.5 遲延給付權利金之處理

乙方如遲延繳納權利金者，每逾1日，應按當期末繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼(0.5%)，依遲延日數占該年度總日數之比例計付遲延利息，並按日處罰乙方新臺幣5萬元之懲罰性違約金。遲延利息及上開懲罰性違約金應於欠繳金額繳清之日起15日內給付甲方，乙方如逾30日仍未繳清應繳納之權利金，甲方得終止契約，依本契約第9章約定處理。

5.2 超額利潤回饋機制

5.2.1 超額利潤回饋金

乙方應於投資執行計畫書載明各年度預估營業收入，當年度實際營業收入高於投資執行計畫書所載當年度預估營業收入120%部分，其超額部分將依下列級距對應之收取比例收取累進之超額利潤回饋金。

收取級距	收取百分比
預估營業收入 $\times 120\% < \text{實際營業收入} \leq$ 預估營業收入 $\times 130\%$	1%
預估營業收入 $\times 130\% < \text{實際營業收入} \leq$ 預估營業收入 $\times 140\%$	2%
實際營業收入 $> \text{預估營業收入} \times 140\%$	3%

5.2.2 超額利潤回饋金依下列規定繳付：

乙方自開始營運日起計收超額利潤回饋金，並於每年6月30日前一次繳付前一年度之超額利潤回饋金，且於本契約期間屆滿或本契約終止當年，乙方應於屆滿日或終止日後60日內繳納當年度之超額利潤回饋金。逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。

5.2.3 甲方營業稅之負擔：

甲方之超額利潤回饋金收入依法應繳納營業稅，乙方所繳之超額利潤回饋金應外加該營業稅後一併繳付。但嗣後甲方之超額利潤回饋金收入如依法免繳營業稅者，自甲方免繳納營業稅起，乙方應繳之超額利潤回饋金免外加該營業稅。

5.2.4 超額利潤回饋金繳付方式

5.2.4.1 乙方應以匯款、金融機構所簽發之本票或支票，繳納超額利潤回饋金。

5.2.4.2 乙方如以匯款方式繳納，應將超額利潤回饋金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且該期超額利潤回饋金全額至遲應於繳付時點截止日之台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。

帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權基金。

銀行帳號：16193912500005。

5.2.4.3 乙方如以票據方式繳納，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現（以兌現日為繳付日）。

5.2.4.4 甲方得要求乙方提供當期付款憑證影本予甲方備查。

5.2.5 遲延給付超額利潤回饋金之處理

乙方如遲延繳納超額利潤回饋金者，每逾1日，應按當期未繳清數額依當時臺灣銀行基本放款利率加計兩碼(0.5%)，依遲延日數占該年度總日數之比例計付遲延利息，並按日處罰乙方新臺幣5萬元之懲罰性違約金。遲延利息及上開懲罰性違約金應於欠繳金額繳清之日起15日內給付甲方，乙方如逾30日仍未繳清應繳納之超額利潤回饋金，依本契約第8章約定處理。

5.3 土地租金

5.3.1 土地租金繳付標準

本標的之土地租金自本契約第4.1.1條約定之完成地上權設定登記之日起算，並依下列方式計算，惟低於依法應繳納之地價稅時，

改按地價稅計收：

5.3.1.1 本標的之土地租金興建期間與營運期間採不同費率計收：

1. 興建期：按當年度土地申報地價年息 1%計收。申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整；但地租較前一年度增加逾 6%者，超出部分不予計收。
2. 營運期：按當年度土地申報地價年息 1%（申報地價調整時，應於申報地價調整之日起隨同調整；但地租較前一年度增加逾 6%者，超出部分不予計收）加計本契約簽訂當年度土地申報地價年息 2%（申報地價調整時，不隨同調整）計收。

5.3.1.2 甲方營業稅之負擔

本契約簽訂時，甲方之土地租金收入依法應繳納營業稅，乙方所繳之土地租金應外加營業稅後一併繳付。但嗣後甲方之土地租金收入如依法免繳營業稅者，自甲方免繳納營業稅起，乙方應繳之土地租金免外加該營業稅。

5.3.2 土地租金繳付時點

5.3.2.1 除第 1 年及最後 1 年之土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。第 1 年之土地租金以完成地上權設定登記之日起至當年 12 月 31 日止之日數與該年度總日數比例計算之；最後 1 年之土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算之。

5.3.2.2 乙方應自本標的完成地上權設定登記之日起 15 日內一次繳付第 1 年之土地租金，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。其後每年度之土地租金，乙方應於每年 1 月 31 日前一次繳付，逾期未繳納完成時，無須甲方再行書面催告，乙方即為給付遲延。

5.3.3 土地租金繳付方式

5.3.3.1 乙方應以匯款、金融機構所簽發之本票或支票，繳納土地租金。

5.3.3.2 乙方如以匯款方式繳納，應將土地租金匯入下列甲方指

定之銀行帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且該期土地租金至遲應於繳付時點截止日之台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。

帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權基金。

銀行帳號：16193912500005。

5.3.3.3 乙方如以票據方式繳納，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

5.3.3.4 甲方得要求乙方提供當期付款憑證影本予甲方備查。

5.3.4 土地租金之調整

本標的之土地面積如有增減者，自變更登記完成之次日起，重新計算年土地租金。變更登記當年度之差額應按日計算後，無息併入次年度年租金予以補繳或扣抵之。

5.3.5 遲延繳付土地租金

乙方遲延繳付土地租金時應依下列約定向甲方繳納懲罰性違約金：

5.3.5.1 遲延未滿 30 日者，照所欠租額全部加收 2%。

5.3.5.2 遲延 30 日以上、未滿 60 日者，照所欠租額全部加收 4%。

5.3.5.3 遲延 60 日以上、未滿 90 日者，照所欠租額全部加收 10%。

5.3.5.4 遲延 90 日以上、未滿 120 日者，照所欠租額全部加收 15%。

5.3.5.5 遲延 120 日以上者，每逾 30 日照所欠租額全部追加 5%，最高以所欠租額之 1 倍為限。

5.4 稅捐、費用負擔

5.4.1 本標的之地價稅由甲方負擔。

5.4.2 有關本契約所有一切衍生之稅捐、登記規費及其他各項費用，包括但不限於地上權設定登記或變更登記或塗銷登記費用、印花稅、律師費、地政士費等，除本契約另有約定外，均由乙方負擔。

5.4.3 除依本契約第 5.4.1 條約定外，有關本契約所衍生之稅捐、登記

規費及其他各項費用，如開徵名義人為甲方時，乙方應於甲方書面通知繳納期限內繳清，乙方逾期繳納所生之一切罰鍰、滯納金、遲延利息與費用，乙方應負責一併繳清。

第6章 履約保證金

6.1 履約保證金額度

乙方應繳付履約保證金新臺幣 3,000 萬元整予甲方，以擔保乙方依本契約應履行之義務與責任。

6.2 履約保證金之繳付方式

6.2.1 乙方應於本契約簽訂日前5日之前，依本契約第 6.2.2 條約定繳付履約保證金。

6.2.2 乙方應就下列方式擇一全額繳付：

6.2.2.1 金融機構所簽發之本票或支票，以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

6.2.2.2 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為受款人，並應於繳付期限前兌現。

6.2.2.3 乙方如以匯款方式繳納，應將履約保證金匯入下列帳戶，匯款之手續費用由乙方負擔，且履約保證金至遲應於繳付時點截止日之台北富邦銀行匯款業務營業時間截止前入帳。

銀行及分行名稱：台北富邦銀行公庫處。

帳戶名稱：臺北市政府地政局土地開發總隊平均地權基金。

銀行帳號：16193912500005。

6.2.2.4 本國銀行出具之履約保證金連帶保證書，其有效期間至少 5 年以上。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（履約保證金連帶保證書詳本契約附件六）。

6.2.2.5 設定質權之金融機構定期存款存單，應以「臺北市政府地政局土地開發總隊」為質權人。乙方並應提出設定質權之金融機構出具之覆函，確認甲方之權利，否則視為乙方未

依本條約定提供履約保證金（定期存款存單質權設定申請書詳本契約附件七，定期存款存單質權設定覆函詳本契約附件七之一）。

6.2.2.5.1 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存單之金融機構，乙方應立即配合更換。

6.2.2.5.2 定期存款存單之存款期限須至少 2 年以上。

6.2.2.5.3 質權之利息由乙方收取，但應領之中間利息，非經甲方同意，乙方不得領取。

6.3 履約保證金之有效期限

6.3.1 除本契約另有約定外，履約保證金之有效期限應至少超過本契約期間屆滿日後 180 日。

6.3.2 乙方應於各履約保證方式之有效期限屆滿前 30 日辦妥順延或換單，或提供合於本契約第 6.2.2 條約定之其他履約保證替代之，如乙方逾期未辦妥履約保證之順延、換單或替代者，視為違約，甲方得押提以其現金續作履約保證至乙方提出新的履約保證為止。

6.3.3 乙方得依本契約第 6.2.2 條履約保證金繳付方式更新履約保證，若更新以本國銀行出具之履約保證金連帶保證書方式繳納者，距離本契約期間屆滿日已不足 4 年 9 個月時，其更新後履約保證之有效期間應為剩餘之契約期限加 180 日以上。若更新以設定質權之金融機構定期存款單方式繳納者，距離本契約期間屆滿日已不足 1 年 9 個月時，其更新後履約保證之有效期間應為剩餘之契約期限加 180 日以上。

6.3.4 乙方於本契約期間屆滿或期前終止時，若無法如期依本契約第 10.1.2.1 條或第 10.2.2.1 條約定之移轉資產所有權予甲方或其指定之人，或依本契約第 10.1.3 條或第 10.2.3 條約定拆除本標的建物者，履約保證金之有效期間應按延遲期間延長至乙方完成

前開事項為止，否則甲方得沒收乙方之履約保證金。

6.4 履約保證金之扣抵及不予退還

6.4.1 如乙方有違約行為、未完全履約、遲延履約或其他可歸責乙方事由造成甲方損失或負擔費用，或乙方依本契約約定應給付甲方權利金、土地租金、懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用等情形時，經甲方通知限期繳納而不繳納者，甲方得逕自履約保證金中扣抵，並書面通知乙方扣抵金額，乙方應於收受通知之日起 30 日內補足履約保證金不足之金額；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

6.4.2 如有本契約第 9.1.2 條約定因可歸責於乙方之事由而終止契約時，甲方得依本契約第 9.2.2.1 條約定不予退還剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議。

6.4.3 除本契約另有約定外，乙方於本契約期間屆滿或期前終止時，若無法如期依本契約第 10.1.2.1 條或第 10.2.2.1 條約定之移轉資產所有權予甲方或甲方指定之人，或依本契約第 10.1.3 條或第 10.2.3 條約定拆除本標的建物者，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金，乙方不得異議；甲方如因此有所支出或損害，並得另行請求乙方補償或賠償。

6.5 履約保證金之返還

除本契約另有約定外，甲方應於乙方就本契約期間屆滿而無其他待解決事項後 180 日內，無息退還乙方當時全部剩餘之履約保證金。

第7章 不可抗力與除外情事

7.1 不可抗力之範圍

本契約所稱不可抗力情事，係指該情事之發生不可歸責於雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約一部或全部之履行者，包括但不限於：

- 7.1.1 戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、空難、恐怖活動；
- 7.1.2 因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染或重大傳染病；
- 7.1.3 天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用；
- 7.1.4 其他經本案協調委員會認定屬不可抗力者。

7.2 除外情事之範圍

本契約所稱除外情事，係指非屬不可抗力情事，亦非屬可歸責於甲乙雙方之事由，因下列事由之發生，致乙方興建或營運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：

- 7.2.1 法令變更。
- 7.2.2 乙方施工過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。
- 7.2.3 其他經本案協調委員會認定屬除外情事者。

7.3 通知及認定程序

- 7.3.1 任何一方因不可抗力事件或除外情事發生時，應於事件發生且客觀上能通知之時起 15 日內先行通知他方，並於 30 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。
- 7.3.2 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就該事件之認定於書面通知後 90 日內無法達成協議者，應依本契約第 11 章約定辦理。
- 7.3.3 如一方未依本契約第 7.3.1 條約定期間通知他方並檢附資料者，視為放棄主張本契約第 7.3 條約定之權利及本契約第 7.4 條所定之效果。

7.4 認定後之效果

7.4.1 免除遲延責任及損害賠償責任

任何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。

7.4.2 延長地上權存續期間

乙方因不可抗力或除外情事之發生，得向甲方申請延長地上權存續期間，經甲方同意，並完成法定行政程序後得予以延長，延長後地上權存續期間應符合土地徵收條例第 44 條第 5 項之規定。

7.4.3 終止契約

因不可抗力或除外情事之發生，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於本契約第 7.3.2 條約定之事件認定書面通知後 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，任一方得以書面終止本契約。

7.4.4 未受影響部分繼續履行

因不可抗力或除外情事之發生，僅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：

7.4.4.1 其餘部分之履行已無法達到本契約之目的。

7.4.4.2 其餘部分之繼續履行顯有重大困難者。

第8章 缺失及違約

8.1 乙方缺失

除本契約第 8.3 條所稱違約外，乙方之行為如有不符合本契約之約定者，均屬乙方之缺失。

8.2 乙方缺失之處理

8.2.1 甲方應要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：

8.2.1.1 缺失之具體事實。

8.2.1.2 改善缺失之期限。

8.2.1.3 改善後應達到之標準。

8.2.1.4 屆期未完成改善之處理。

8.2.2 乙方應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或未達本契約第 8.2.1 條所定改善之標準者，甲方得再定期命乙方改善或依第 8.3 條約定辦理。

8.2.3 乙方逾期未改善、改善未達標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫，足以影響本案之興建營運時，甲方得逕以一般違約處理。

8.3 乙方違約

8.3.1 因可歸責於乙方而有下列情事之一者，構成一般違約：

8.3.1.1 乙方未於契約所定期限內取得使用執照或依投資執行計畫書開始營運者。

8.3.1.2 乙方遲繳權利金、超額利潤回饋金或土地租金者。

8.3.1.3 乙方未經甲方事前書面同意，對本案資產作重大變更者。

8.3.1.4 乙方或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響本案興建及營運者。

8.3.1.5 違反本契約第 2.5 條乙方之承諾事項。

8.3.1.6 未依本契約第 3.3.14.5 至 3.3.14.7 條約定經營及管理社會住宅相關事宜。

8.3.1.7 其他足以影響本案之興建及營運。

8.3.2 有下列情事之一者，構成重大違約：

8.3.2.1 乙方有一般違約情事，逾期未改善、改善未達標準或未提出獲甲方同意之具體改善計畫，足以嚴重影響本案之興建營運時。

8.3.2.2 乙方未依本契約第 5.1.2 條、第 5.2.2 條約定之繳款期限繳足權利金及超額利潤回饋金，且積欠逾 30 日以上者。

8.3.2.3 乙方積欠土地租金金額（不含懲罰性違約金）達 2 年以上之總額，經甲方限期 30 日以上期限催告給付仍不履行者。

8.3.2.4 乙方或經其同意為使用之第三人未依都市計畫等相關法令規定使用本標的及建物者。

8.3.2.5 乙方將本標的出租或出借供他人建築使用者。

8.3.2.6 乙方未經甲方事前書面同意擅將地上權或建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定負擔者。

8.3.2.7 乙方未依本契約第 4.6.2 條約定完成本標的之點交者。

8.3.2.8 乙方未於本契約第 4.1.1 條約定期限內完成地上權設定登記，或未於本契約第 4.2.1 條約定期限內完成地上權移轉或變更登記者。

8.3.2.9 乙方拋棄地上權者。

8.3.2.10 乙方顯無資力清償其債務，並依破產法為和解、破產之聲請、受破產之宣告、或受目的事業主管機關命令解散或經法院裁定確定解散者。

8.3.2.11 乙方經依公司法為重整之聲請、或其股東會決議解散，或與他公司合併而消滅者。但經甲方事前書面同意之重整或

公司合併者，不在此限。

8.3.2.12 乙方依本契約應提出之相關文件，經查明屬虛偽不實者。

8.3.2.13 乙方所作之聲明、承諾或擔保經證明為虛偽不實，且其程度足以影響乙方履行本契約之能力者。

8.3.2.14 乙方為本案而對於甲方人員或其他投標人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經有罪判決確定者。

8.3.2.15 依法令或本契約約定，乙方須經甲方書面許可、核准或同意始可從事之行為，而未得甲方許可、核准或同意，並經甲方認定情節重大者。

8.3.2.16 其他因可歸責於乙方之事由，包括但不限於乙方違反其他法令之強制或禁止規定、或違約情形依其性質無法改善，並經甲方認定情節重大者。

8.3.3 乙方應於改善完成後，以書面通知甲方。

8.4 乙方違約之處理

乙方有本契約第 8.3 條所定之違約情事，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方：

8.4.1 一般違約情形可改善者，通知乙方限期改善。

8.4.1.1 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

8.4.1.1.1 違約之具體事實。

8.4.1.1.2 改善違約之期限。

8.4.1.1.3 改善後應達到之標準。

8.4.1.1.4 屆期未完成改善之處理。

8.4.1.2 乙方經甲方依本契約第 8.4.1.1 條約定之催告限期改善，

但屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要求，甲方得按情節選擇以下列一項或數項約定處理：

8.4.1.2.1 中止乙方興建營運之一部或全部。

8.4.1.2.2 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

8.4.1.3 甲方辦理中止乙方興建營運之一部或全部時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

8.4.1.3.1 中止一部或全部興建營運之事由。

8.4.1.3.2 中止興建營運之日期。

8.4.1.3.3 中止興建營運之業務範圍。

8.4.1.3.4 中止興建營運後，應繼續改善之項目、標準及期限。

8.4.1.3.5 屆期未完成改善之處理。

8.4.1.4 本契約第 8.4.1 條違約情事經乙方改善並經甲方認定已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建營運。

8.4.2 重大違約情形可改善者，通知乙方限期改善：

8.4.2.1 限期改善之程序

甲方要求乙方限期改善時，應以書面載明下列事項，通知乙方：

8.4.2.1.1 違約之具體事實。

8.4.2.1.2 改善違約之期限。

8.4.2.1.3 改善後應達到之標準。

8.4.2.1.4 屆期未完成改善之處理。

8.4.2.2 乙方經甲方依本契約第 8.4.2.1 條約定之催告限期改善，但屆期未改善、改善未完成或改善未達甲方要求，甲方得

按情節選擇以下列一項或數項約定處理：

8.4.2.2.1 終止契約之一部或全部。

8.4.2.2.2 由甲方代為改善，並向乙方請求支付代為改善所生之費用。

8.4.3 終止契約

8.4.3.1 終止契約之處理方式依本契約第 9 章約定辦理。

8.4.3.2 重大違約情形無法改善者，甲方得不經通知改善，逕行終止契約之一部或全部。

8.4.4 懲罰性違約金

8.4.4.1 除本契約另有約定外，每單一一般違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，並按乙方違約情節，自甲方依本契約第 8.4.1.1 條之所定改善期限屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣 1 至 5 萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續處罰至乙方完成改善之日為止。但同一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣 1,000 萬元整為上限。

8.4.4.2 除本契約另有約定外，每單一重大違約事件，甲方除再以書面通知乙方限期改善外，並按乙方違約情節，自甲方依本契約第 8.4.2.1 條之所定改善期限屆滿次日起，按日處罰乙方新臺幣 5 至 10 萬元之懲罰性違約金，甲方並得連續處罰至乙方完成改善之日為止。但同一違約事件之懲罰性違約金總額以新臺幣 3,000 萬元整為上限。

8.4.4.3 乙方遲延繳納權利金、超額利潤回饋金及土地租金者，悉依本契約第 5.1.5 條、第 5.2.5 條、第 5.3.5 條約定辦理。

8.4.4.4 乙方違約情形依其性質無法改善，經甲方認定情節非屬重大者，處罰新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金。

8.4.4.5 甲方以書面通知乙方繳納依本契約第 8.4.1.2.2 條及第

8.4.2.2.2 條約定代為改善之費用，或依本契約第 8.4.4 條約定之懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得依本契約第 6.4.1 條約定逕行自履約保證金中扣抵。

8.4.4.6 乙方違反本契約之約定，除依約定給付甲方遲延利息或懲罰性違約金外，如另有致甲方受有損害者，甲方得按實際所受損害另向乙方主張損害賠償。

第9章 契約之終止

9.1 契約終止之情形

9.1.1 合意終止

於本契約期間雙方得合意終止本契約，終止後之相關權利義務內容，除本契約另有約定外，由雙方協議之。

9.1.2 因可歸責於乙方之事由而終止

甲方得依本契約第 5.1.5 條、第 8.4.2.2.1 條及第 8.4.3 條之約定終止本契約。

9.1.3 因可歸責於甲方之事由而終止

甲方未依本契約第 4.6.1 條及第 4.6.2 條約定點交本標的予乙方，經乙方以書面通知甲方改善，其改善期間至少 6 個月，甲方仍無法改善者，乙方得終止本契約。但不影響乙方興建或營運者，不在此限。

9.1.4 因不可抗力事件或除外情事而終止

指因不可抗力或除外情事發生，任一方得依本契約第 7.4.3 條約定終止本契約。

9.2 契約終止之效力

9.2.1 一般效力

9.2.1.1 除本契約另有約定外，甲乙雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利及義務不受影響。

9.2.1.2 乙方應依本契約第 10 章約定辦理資產之移轉或拆除。

9.2.1.3 除本契約另有約定外，本契約期前終止時，甲乙雙方應於本契約期前終止日之次日起 30 日內會同辦理地上權塗銷登記及建物所有權移轉登記。地上權及建物如有他項權利登記者，乙方並應一併塗銷。如他項權利人因而向甲方求償時，乙方亦應負責賠償甲方因此所生之損害。

9.2.2 特別效力

9.2.2.1 因可歸責於乙方之事由而終止契約

9.2.2.1.1 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，甲方得不予退還乙方剩餘之履約保證金作為懲罰性違約金；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。

9.2.2.1.2 乙方已預繳之當年土地租金及已繳付之權利金均不予退還，甲方亦不給予任何補償。

9.2.2.2 因不可歸責於乙方之事由而終止契約

9.2.2.2.1 甲方自履約保證金中扣抵乙方依本契約所應繳付之懲罰性違約金、遲延利息、損害賠償或其他費用後，如有剩餘，甲方應返還乙方剩餘之履約保證金；如有不足，乙方仍應向甲方負賠償責任。

9.2.2.2.2 甲方應依本契約第 5.3.2.1 條約定按比例退還乙方已預繳之當年土地租金。

9.2.2.2.3 甲方應依本契約第 10.2.2.3.2 條約定按比例退還乙方已繳納之權利金。

9.3 契約終止之處理及終止後之有效條款

9.3.1 契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面通知他方，並載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期。

9.3.2 契約終止後之有效條款

本契約之下列條款於契約終止後仍具效力：

9.3.2.1 本契約第 6 章有關履約保證金之約定。

- 9.3.2.2 本契約第 8 章有關缺失及違約之約定。
- 9.3.2.3 本契約第 10 章有關資產處理之約定。
- 9.3.2.4 本契約第 11 章有關爭議處理之約定。
- 9.3.2.5 其他處理本契約終止後權利義務關係之一切必要條款。

第10章 契約屆滿或期前終止後資產之處理

10.1 契約屆滿時資產之移轉或拆除

10.1.1 資產總檢查

10.1.1.1 乙方應於本契約期間屆滿前 3 年，委託經甲方擇定之獨立、公正之專業機構進行資產總檢查，勘驗全部資產之使用情形及使用價值並作成資產勘驗報告，費用由乙方負擔。

10.1.1.2 甲方最遲應於本契約期間屆滿前 2 年，依資產勘驗報告之結果通知乙方依下列方式辦理：

10.1.1.2.1 資產勘驗報告認建物尚有使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.1.2 條移轉資產予甲方。

10.1.1.2.2 資產勘驗報告認建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.1.3 條拆除建物。

10.1.1.3 乙方於本契約營運期間至依乙方為資產返還或拆除前，皆應維持本標的及建物、資產之正常營運，不得無故拆除或毀損建物及其附屬設施及設備（包括但不限於鋪設於建物之電信、網路、通信、電氣、煤氣、給水、排水、空氣調節、昇降、消防、防空避難及污物處理等設備）。乙方應盡善良管理人之注意義務妥為看管維護，並維持原有建物及上開設備於合理正常使用之狀態，違者應負損害賠償責任。

10.1.2 移轉

10.1.2.1 移轉資產

10.1.2.1.1 甲方依本契約第 10.1.1.2.1 條約定通知乙方移轉時，乙方於契約期間屆滿時，應

無償移轉本標的之建物、本契約第 10.1.1.3 條所指之資產設施及設備及依民法規定附合而為不動產重要成分之動產予甲方或甲方指定之人。但經甲方同意乙方無須移轉者，不在此限。

10.1.2.1.2 乙方移轉予甲方之資產應包括但不限於相關資產之使用或操作有關之軟體、物品或各項文件，及相關智慧財產權之權利文件、權狀、擔保書、契約書、登記證、執照、授權書、使用手冊、計畫書、維修手冊、營運手冊、圖說、規格說明、技術資料等。

10.1.2.1.3 乙方、乙方受託人及其他履行輔助人為維持本案之正常營運，本案所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為乙方或第三人所有，除經甲方同意不須移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用外，乙方應於本契約期間屆滿、期前終止或地上權因其他原因消滅時，一併移轉或授權予甲方或甲方指定之第三人使用，並應會同甲方依相關法令規定辦理移轉或授權登記手續。如乙方將前揭電腦程式、軟體資料、系統等授權予甲方或甲方指定之第三人使用時，乙方原向授權人所負擔之義務，應轉由甲方或甲方指定之第三人承擔。

10.1.2.2 移轉程序

10.1.2.2.1 乙方應於本契約期間屆滿前 18 個月前提送資產移轉計畫及資產移轉清冊予甲方，乙方應就移轉予甲方之建物與其附屬設施、設備及返還之項目、範圍、期程等事

項與甲方進行協商，必要時雙方得進行現場勘查。

10.1.2.2.2 經甲方同意資產移轉計畫及資產移轉清冊後，甲乙雙方應簽訂資產移轉契約，約定各項資產之移轉程序及期限，但不得違反本契約約定。資產移轉契約應經公證，公證費用由乙方負擔。

10.1.2.2.3 雙方應於本契約期間屆滿之次日起依資產移轉契約辦理資產點交及移轉，同時依本契約第 4.2.3.1 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

10.1.2.3 移轉條件

本契約期間屆滿後，乙方應將資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有，不得請求其他任何補償。

10.1.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

10.1.2.4.1 乙方應除去本標的及移轉資產之一切負擔及其他法律上限制後，將本標的返還予甲方。

10.1.2.4.2 乙方應擔保其移轉資產於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況。乙方並應將其對本契約第 10.1.2.1 條移轉資產之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與甲方或甲方指定之第三人。

10.1.2.4.3 移轉資產如為債權或其他權利，且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，乙方應事先取得該債務人之同意。

10.1.2.4.4 經甲方同意無須移轉之資產，乙方應於本

契約期間屆滿之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

10.1.2.4.5 甲方所有而交付乙方管理、使用之資產之返還程序，準用本章之約定。

10.1.3 拆除建物

10.1.3.1 甲方依本契約第 10.1.1.2.2 條約定通知乙方拆除時，乙方應於本契約期間屆滿前 1 年提送拆除計畫予甲方核可。

10.1.3.2 甲方得要求乙方自本契約期間屆滿之次日起 3 個月內，將本標的上建物之一部或全部拆除完畢，並依甲方需求完成本標的之土方回填及清運，乙方不得拒絕。乙方得以書面通知甲方延長拆除時間，延長時間至多 45 天，拆除、回填及清運等所需全部經費概由乙方負擔，若乙方逾期未拆除、回填並清運完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。

10.1.3.3 乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記及依本契約第 4.2.3.1 條約定辦理地上權塗銷登記。

10.2 契約期前終止時資產之移轉或拆除

10.2.1 發生原因

本契約期前終止，除本契約另有約定者外，經甲方認定建物尚可使用價值者，甲方應通知乙方依據本契約第 10.2.2 條移轉資產予甲方；如經甲方認定建物無使用價值者，甲方應通知乙方依據

本契約第 10.2.3 條拆除建物。乙方於經甲方命移轉或拆除前，應維持本標的及建物、資產之正常營運。

10.2.2 資產移轉

10.2.2.1 移轉資產

移轉資產如本契約 10.1.2.1 條。如工程尚未完工，包括興建中之工程。

10.2.2.2 移轉程序

10.2.2.2.1 乙方應於本契約終止之日起 2 個月內，將截至契約終止時之資產移轉清冊（含應移轉之資產）提送予甲方。

10.2.2.2.2 乙方應於甲方通知期限內辦理點交，並完成資產移轉，同時依本契約第 4.2.3.1 條約定於期限內辦理建物所有權移轉登記。

10.2.2.3 移轉條件及補償

10.2.2.3.1 本契約期前終止時，乙方應將資產（不含負債）無償移轉予甲方或甲方指定之人所有。乙方不得請求其他任何補償，但本契約另有約定外，不在此限。

10.2.2.3.2 地上權剩餘價值之退還：

於下列情形，甲方應依乙方已繳納之權利金乘以地上權剩餘月數占地上權存續期間總月數之比例，返還乙方地上權剩餘價值：

1. 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由者。
2. 本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之

事由者。

10.2.2.3.3 建物之補償：

本契約終止之原因如係依本契約第 9.1.3 條約定可歸責於甲方之事由或依本契約第 9.1.4 條約定不可抗力或除外情事之事由者，甲方依下列標準補償乙方，鑑價之費用由甲方負擔：

1. 依雙方同意之鑑價機構就當時建物（係指已取得使用執照並辦竣建物所有權第一次登記之建物）之重建價格減去折舊後之餘額（但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當期現值計算）之 50%，補償乙方建物剩餘價值。
2. 興建中工程（係指尚未取得使用執照之建物）及其設備及材料等均不予補償。

10.2.2.3.4 甲方依本契約第 10.2.2.3 條約定退還乙方之地上權剩餘價值及給付建物補償金，為本契約終止時乙方請求補償之唯一權利，乙方不得另行請求返還已繳納之權利金、或向甲方主張不當得利或損害賠償，或為任何其他主張或請求。

10.2.2.4 移轉時及移轉後之權利義務

10.2.2.4.1 本契約期前終止，經甲方同意無須移轉之資產，乙方應於甲方通知限期應移轉日之次日起 30 日內遷離，乙方逾期未遷離者，視為乙方拋棄其所有權及其他權利，甲方得逕為任何處置，並向乙方請求處置所生

之一切費用，乙方亦應賠償甲方因此所受一切損害。甲方有權自履約保證金中逕為扣抵上開相關費用及損害賠償。

10.2.2.4.2 除本契約第 10.2.2.4.1 條約定之外，有關契約期前終止時雙方於資產移轉時及移轉後之權利義務，依本契約第 10.1.2.4 條之約定辦理。

10.2.3 拆除建物

甲方得依本契約第 10.2.1 條要求乙方於甲方通知限期應移轉日之次日起 3 個月內，將本標的上建物之一部或全部拆除完畢，並依甲方需求完成本標的之土方回填及清運，乙方不得拒絕。乙方得以書面通知甲方延長拆除時間，延長時間至多 45 天，拆除、回填及清運等所需全部經費概由乙方負擔，若乙方逾期未拆除、回填並清運完畢者，由甲方委託第三人或指定人員代為履行，所需費用概由乙方負擔。乙方應於拆除建物完畢後，向地政機關辦理建物滅失登記及依本契約第 4.2.3.1 條約定辦理地上權塗銷登記。

第11章 爭議處理方式及準據法

11.1 爭議處理

- 11.1.1 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生之任何爭議，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。
- 11.1.2 前項爭議不論是否進行協商、提付仲裁、訴訟或其他解決方式，未經甲方書面同意，乙方不得停止本契約之履行。

11.2 協調機制之建立

- 11.2.1 甲乙雙方就本契約所載事項或契約履行所生任何爭議，如無法協商解決時，雙方應於協商不成立之次日起 45 日內依本案「協調委員會組織及協調辦法」(詳本契約附件八)組成協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。但一方請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
- 11.2.2 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之次日起 30 日內以書面向協調委員會提出異議者外，視為協調成立，雙方應完全遵守。協調委員會就會議結果應作成書面紀錄。
- 11.2.3 甲乙雙方如無法依本契約第 11.2.1 條約定組成協調委員會，或爭議事項經提交協調委員會之次日起逾 60 日仍無法召開協調會議，或協調委員會經召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決爭議事項，雙方得以訴訟或另以書面同意以仲裁方式解決爭議。

11.3 仲裁

- 11.3.1 雙方依本契約第 11.2.3 條約定書面同意提付仲裁者，同意以中華民國臺北市作為仲裁地。雙方同意以中華民國仲裁法之仲裁程序解決，由雙方選定之仲裁機構辦理之，並約定以中華民國法令為準據法。
- 11.3.2 雙方同意仲裁人之選任方式

- 11.3.2.1 當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁書面通知之次日起 30 日內，分別提出 5 位仲裁人名單，交予他方。
- 11.3.2.2 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起 30 日內，自該名單中勾選 3 位仲裁人，以供他方自該 3 位人選中選定 1 位仲裁人。
- 11.3.2.3 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.1 條約定提出 5 位仲裁人名單者，他方得逕行代為提出人選名單。
- 11.3.2.4 當事人之一方未依本契約第 11.3.2.2 條約定自名單內勾選 3 位仲裁人，以供他方選定仲裁人者，他方得逕行代為選定 1 位仲裁人。
- 11.3.2.5 依本契約第 11.3.2.1 條至第 11.3.2.4 條約定選定雙方之仲裁人後，應自選定之日起 30 日內由甲乙雙方共推第三仲裁人為主任仲裁人。甲乙雙方未能於上開期間內共推主任仲裁人者，一方得聲請法院選定之。
- 11.3.3 仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴，獲勝訴判決確定者，不在此限。
- 11.3.4 一方提起撤銷仲裁判斷之訴者，雙方同意以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院，並適用中華民國相關法令辦理。

11.4 管轄法院與準據法

因本契約之爭議而涉訟時，雙方同意以本標的所在地法院為第一審管轄法院，並約定以中華民國法令為準據法。

第12章 其他特約條款

12.1 特約條款

- 12.1.1 本契約之變更或修改，須經甲乙雙方書面同意始生效力。
- 12.1.2 本契約任何條款如依中華民國法令為無效時，僅該條款之約定失其效力，但除去該部分，契約仍可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效部分，甲乙雙方於必要時得依契約原訂定目的變更之。
- 12.1.3 甲方因公務需要或須配合其他機關進行本案查核、督導等作業或索取相關資料時，乙方應配合提供資料及說明。
- 12.1.4 甲方如有組織變更或經裁併者，由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。如有辦理換約及地上權變更登記之必要時，乙方應予配合，不得拒絕。
- 12.1.5 本契約如有未盡事宜，應依中華民國相關法令規定辦理。

12.2 權利之拋棄

- 12.2.1 乙方同意拋棄對本標的之法定優先購買權，該權利包括但不限於土地法第104條第1項規定之優先購買權。
- 12.2.2 乙方同意拋棄民法第840條第1項規定之建物時價補償請求權。
- 12.2.3 乙方同意拋棄法定請求延長地上權期間之權利，該權利包括但不限於民法第840條第2項。
- 12.2.4 乙方不得任意拋棄地上權以終止本契約。

12.3 送達與不能送達之處理

- 12.3.1 除本契約另有約定外，應送達本契約當事人之通知、文件或資料均應以正體中文書面為之，並於送達對方時生效。除經事前通知變更地址外，雙方接受通知與送達地址應以下列所示者為準：

甲方地址：11008 臺北市信義區市府路1號

乙方地址：○○○○

12.3.2 當事人之任何一方未依本契約第 12.3.1 條約定辦理地址變更，他方按原址及當時法令規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

12.3.3 本契約第 12.3.2 條之按址寄送，其送達日期以掛號函件執據、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。

12.4 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 10 份，由甲乙雙方各執 5 份。

立契約書人

甲 方：臺北市政府

代表人：柯文哲

地 址：11008 臺北市信義區市府路 1 號

乙 方：○○○○

統一編號：○○○○

代表人：○○○○

地 址：：○○○○

中 華 民 國 年 月 日

契約附件一 本標的地籍清冊及地籍示意圖

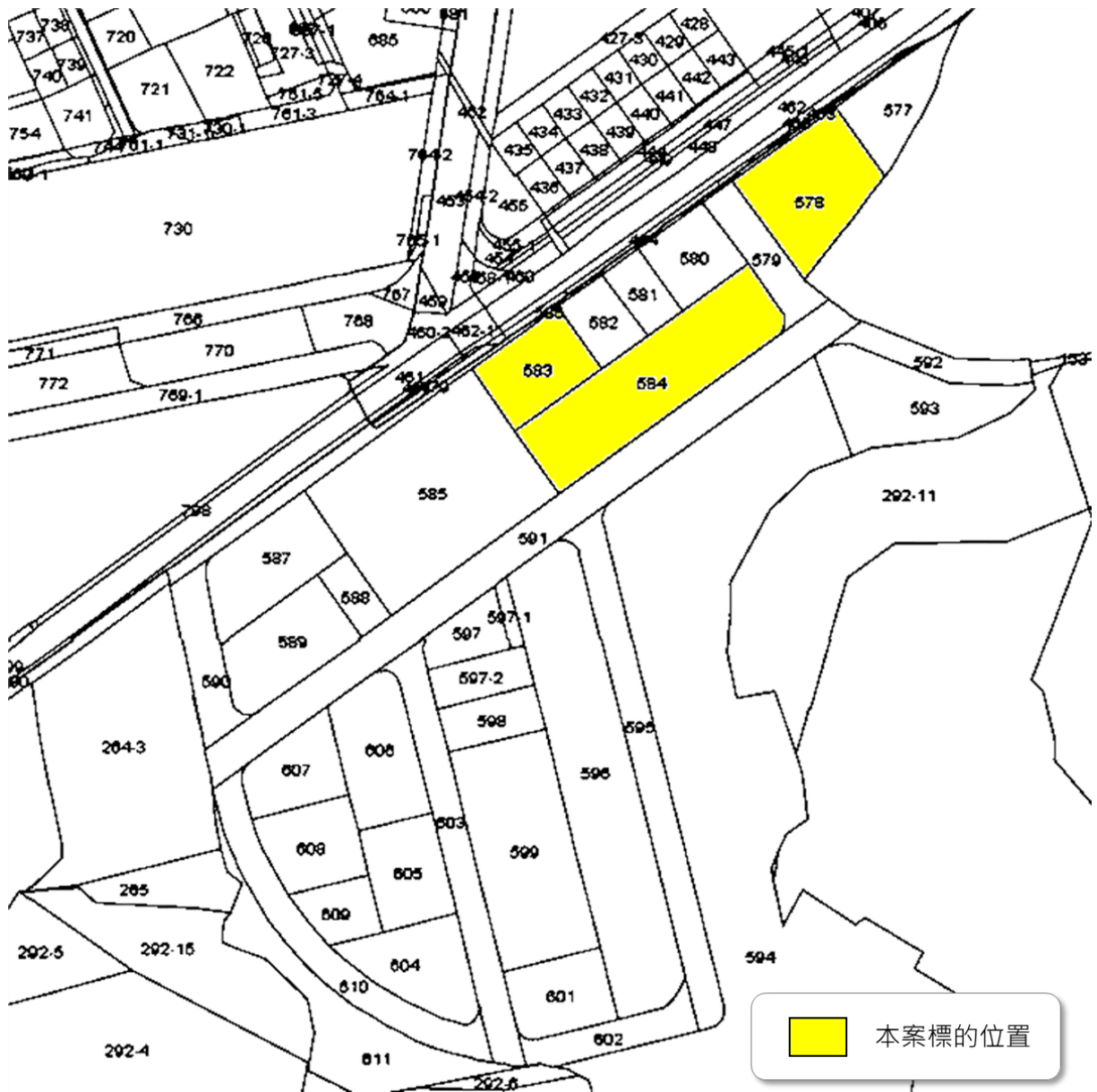
地籍清冊

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	111 年 公告地價 (元/m ²)	111 年 公告土地 現值 (元/m ²)	土地使用分區	建蔽率	容積率
臺北市 士林區	福林 段二 小段	578	1,416.52	74,900	282,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
		583	877.11	74,900	282,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
		584	2,343.33	59,700	225,000	第二種住宅區 (特)	40%	160%
總計			4,636.96	-	-	-	-	-

備註：

1. 土地所有權人皆為臺北市；管理機關皆為臺北市政府地政局土地開發總隊；各筆地號之權利範圍皆為 1/1。
2. 本標的之土地標示、面積及地籍圖，以簽約時地政機關之地籍圖及土地登記簿所載為準，都市計畫土地使用分區、建蔽率及容積率，以都市計畫書圖為準。
3. 公告地價資料為地政機關於民國 111 年 01 月 01 日所公布之資訊。公告土地現值資料為地政機關於民國 111 年 01 月 01 日所公布之資訊。

地籍示意圖



契約附件二 變更記事表

變更記事表

變更記事				
項次	日期	內容	記事專用章	
			甲方	乙方

契約附件三 社會住宅規劃設計基準需求

社會住宅規劃設計基準需求

建築配置原則	<p>(一) 本基地土地使用分區為住宅區，建蔽率 40%、容積率 160%，建築配置原則依本工程都市設計準則及土地分區管制等法令規定規劃。</p> <p>(二) 本社會住宅建築物原則以鋼筋混凝土構造興建，耐震設計建築物之用途係數值(I)=1.25，其餘仍請依建築技術規則等相關規定辦理。</p> <p>(三) 本基地應以該基地法令規定限制下之最大允建容積樓地板面積進行社會住宅設計為原則。</p> <p>(四) 基地法定空地以集中留設為原則，總體配置需與周邊公共空間相融合。</p> <p>(五) 建築物配置應維持與周鄰建物良好通風採光。</p> <p>(六) 建物及室內空間規劃應考量地區微氣候、生態、日照、通風、採光、噪音防制等，並以美觀、經濟、實用為原則。</p> <p>(七) 動線應明確區隔，避免相互干擾。</p> <p>(八) 建築物出入口應退縮留設足夠之緩衝空間，作為人潮集散及汽機車停等使用，並得於上方設置雨遮等頂蓋提供避雨。</p> <p>(九) 汽機車出入口應考量周邊道路交通流量，儘量遠離交叉路口，降低交通影響，人車動線應分離規劃，避免車輛進出影響行人安全。</p> <p>(十) 應於設計階段先預為設計公共藝術(包含預留水栓、供電)位置，並於後續施工時應配合修正銜接介面之圖說。</p> <p>(十一) 本建築物為出租社會住宅擬以委託專業物業公司管理，相關設計應利於物業管理作為。</p> <p>(十二) 舉行設計階段說明會(基本設計階段)，並辦理相關協助事項(相關費用已納入本案服務費，不另計費)，提供裱褙完成之圖面，內容包含基本平面配置圖、基本單元平面配置圖(含家具配置參考圖)、立面圖、外觀透視圖，均以彩色呈現。所有室內外單元空間需以等角透視圖表達(如門廳、梯廳、連通走廊、居住單元、客餐廳、浴廁、廚房、陽台、管線、冷氣室內外機及曬衣遮蔽細節等)，並標示內、外裝修飾材。</p> <p>(十三) 本案須裝設社會住宅標徽(LOGO)(廠商應納入設計擇適當位置施作，並以底層部或地面層結合景觀、出入口或門廳設計)。</p>
建築空間設計說明	<p>(一) 本計畫案內未來之開發建築須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意後，始得核發建造執照。</p> <p>(二) 本新建工程設計建築師應以構造系統與空間之整合為本設計案首要原則，避免箱體、管線外凸，影響動線與視覺觀瞻，並兼顧管理需求、使用彈性、工程造价及戶數量等，作為建築設計依據。</p> <p>(三) 屋頂層(含露台)外周應考量安全維護設施；設置安全警示及測報器、對講機，女兒牆設置安全感測連動回報管理中心之系統。</p>

	<p>(四) 各棟屋頂女兒牆淨高(扣除粉刷層及泛水)需≥ 1.5 m (消防、避難逃生等設備需一併檢討調整)。</p> <p>(五) 建築物內部空間注意安全、舒適、衛生之要求,如窗戶、廊道、戶外樓梯、公共空間之防墜設施,所有室內地磚均為止滑磚。</p> <p>(六) 住宅單元居室天花板淨高至少為 270cm 為原則,樓電梯廳淨高應至少為 250cm 以上,避免空間之壓迫感。廠商應考量各樓層消防、空調管線收納空間,並施做適當之遮蔽物(如天花板或層板),且不得設置夾層。但可視需要設置收納櫃,提供住戶較多之儲物空間。</p>
<p>各型 居住 單元 設計 原則</p>	<p>(一) 本案公共空間應符合建築技術規則第十章「無障礙建築物」規定,室內空間應符合「無障礙住宅建築標章」之相關規定,且應考量室內空間(廚房、浴室等)採用整體設計。</p> <p>(二) 居室通用設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、社會住宅不同樓層之一般電梯均可達地下各層停車場。須設置獨立呼叫功能,無障礙電梯設置須上至屋頂層,且具有可獨立呼叫功能。 2、5%比例住宅自用空間以「下肢障輪椅使用者」為設想使用對象,室內按通用設計之完整標準進行設計。其配置以垂直集中為原則。 3、另「居住安全與健康」內通用設計部分條文,有關住棟安全及後續物業管理部分需全部適用,而空間相關設計應依下列原則設計: <ol style="list-style-type: none"> (1) 通往社區公共空間應全面設計為無障礙通道。 (2) 戶外聯誼空間放置座椅旁,應提供足夠空間擺放推車或輪椅。 4、無障礙戶空間設計應符合下列原則: <ol style="list-style-type: none"> (1) 宜設置低樓層。單元全區無門檻、無高低差,家戶大門淨寬應留設足夠寬度使輪椅進出,窗戶、玻璃落地門便於推拉。大門內側周邊應設鞋櫃及置物櫃擺設空間,並考量其使用性。 (2) 住宅單元之無障礙浴廁應依「無障礙設計基準及獎勵辦法」檢討,空間不宜過大: <ol style="list-style-type: none"> a. 浴廁面積$\geq 4m^2$ 即可。 b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於 1.6mx1.5m 之規定,係非淨空間尺寸之要求,可包括馬桶、洗面盆等相關設備之面積。 c. 有關浴廁設置迴轉空間,得參考無障礙設計規範之客房規定以直徑 135cm 檢討(無需設置迴轉空間直徑 150cm)。 <p>(三) 社會住宅多有幼兒,為提升室內環境品質,降低幼兒跑跳帶來居住品質影響。樓板結構體厚度需符合最新建築技術規則規定。</p> <p>(四) 各單元空間及公共走廊需考量採光及通風品質。</p> <p>(五) 住戶單元之客、餐廳及房間外牆所有門窗(不含廚房)應設置窗簾盒及雙層窗簾軌道(無須安裝窗簾,由入住戶自行設置)。</p>

	<p>(六) 一房型應具有隔間(避免以套房型式規劃),各房型應設置固定鞋櫃、衣櫃(高度配合天花板或樓板設計);開關、插座、燈具、抽風、排風、給水及排水應標示尺寸及位置圖。</p> <p>(七) 三房型入口可留設玄關(餘房型無限制),各住宅單元出入口大門應使用3合1門鎖(磁卡、密碼、鑰匙);入口門內、外側牆面分別設置室內外對講機設備、音樂門鈴、門鈴按鈕、固定式櫥櫃。</p> <p>(八) 住戶單元廚房流理臺深度至少為65cm、走道淨寬不得小於100cm,並設置落地流理臺1座(內含瓦斯爐、料理檯、洗滌水槽、長頸旋轉水龍頭、收納櫃)及吊櫃1座(內含排油煙機、收納櫃、照明燈具、掛勾桿)、冰箱及空調皆為獨立迴路;每戶房間均設置插座*4,其餘線路設備需符合本市「社會住宅『規劃設計階段』」注意事項一覽表。</p> <p>(九) 陽臺預留洗衣給排水空間設置洗衣機專用排水幹管,均設置伸縮(或升降)晾衣架,後(工作)陽台須預留冷氣機電源、冷媒管與室內機連通之電源線套管;前(景觀)陽臺設插座1組(2孔)、後(工作)陽臺設插座2組(4孔),插座應為防水型;各房型之陽台淨深度不得小於1.5公尺。陽台面積以不大於2.5坪為原則,倘該戶需分別設置工作陽台與景觀陽台,其面積合計以不大於5坪為原則,並提供足夠曬衣及洗衣空間(洗衣機需大於或等於10公升);另曬衣空間應考量整體設計,工作陽台設置不銹鋼水槽。</p> <p>(十) 浴廁考量設置採同層後背排水,浴廁牆面及地面避免以小口馬賽克磁磚作為面材,毛巾架使用多桿式,洗臉台、馬桶、淋浴平面、鏡箱、立面、設備尺寸及五金配件(如置物架、毛巾架、垃圾桶、龍頭、……)之規格應整體規劃,並清楚於圖面說明。</p> <p>(十一) 二房型住宅單元應設置1.5套衛浴、三房型住宅單元應設置2套衛浴。淋浴間建議以玻璃門材質,橫拉或內推開啟設置,廁所至淋浴間交接處之地坪須施作高低差(3cm以下),或淋浴間至廁所設置高低差1.5cm、廁所至室內空間設置高低差1.5cm,並考量收邊倒角處理(因應無障礙進出);並請檢討洩水坡度(濕區以1/50為原則、乾區以1/100為原則),另乾、濕區皆需設置排水設施。</p>
<p>室內外公空間機能及設計原則</p>	<p>(一) 社會住宅室內外公設施之設定,主要希冀達成下列目標,尤其後續維護管理經營確實是空間品質的重要保障。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、符合住戶需求:應依本案承租居民特性,設置適宜之公共空間。 2、發揮睦鄰功效:社會住宅社區有別於一般私人住宅社區,應考量公益性將基地周圍都市紋理及居民需求,一併納入整體設計考量,建築物之配置,應針對鄰里社區既有之活動及社區之需求,妥善考量補充加強其不足部分,周邊社區鄰里得共同分享使用,形成共存共榮之整體。 3、協助物管營運:應考量後續物業管理配套所衍生之空間需求,評估及設計相關空間,例如儲藏空間之設計,以協助收納床組、衣櫃…等家具,或周轉暫存空間。

	<p>(二) 室內公共空間機能及設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、應設置物業管理及住戶服務空間，應留設門廳(需考量遮蔽風雨設計)、多功能會議室(應配置屏幕、投影機、音響設備空調及桌椅等、信件室(應考量信箱位置及取信空間)、物業管理辦公室(應考量代收住戶信件包裹儲存空間及管理員執勤空間)、交誼空間、公共廁所(注意男女比例及設置無障礙廁所)。 2、本案完工後將委由物業管理公司管理、營運，應考量實需及設計成果，於「物業管理營運建議計畫書」中對全案後續維護類別、項目、金額與作法，提出具體建議、對策，供機關後續執行規劃參考。 3、物業管理儲藏空間因使用率較低，以規劃於地下室為原則，惟應有適當運輸動線可通達，且易於管制。 4、為考量後續物業管理便利性，櫃台、管理中心、包裹室、防災中心應儘量集中設置相鄰管理。 <p>(三) 室外公共空間機能及設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依本工程都市設計準則之規定規劃公共開放空間。 2、基地指定留設帶狀式開放空間範圍應避免地下室開挖為原則，並應採透水性鋪面，以利基地保水。 3、本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃，避免高差。 4、公共開放空間或法定空地綠化，應儘量以多樣化地被植物取替人工草皮。 5、本基地不得設置圍牆，開放空間需設置街道家具，家具應注意安全(邊角防撞防護、無鋒利邊、耐壓、牢固)。 6、本市工程總造價達五千萬元以上之市有新建工程，除用途、構造特殊經本府核可或依法應設置屋頂避難平臺者外，應實施綠屋頂設計。綠覆面積應占屋頂平臺(為屋頂層扣除建築技術規則建築設計施工編第1條第10款所稱屋頂突出物及其他無法綠化之面積)二分之一以上，並應規劃設置雨水回收系統與噴灌系統。相關綠化技術可參考臺灣綠屋頂暨立體綠化協會研訂之「綠屋頂技術規範」。 7、屋頂層需設置屋頂農園，不設置曬衣場、曬衣架。 8、應考量廣告箱體(含電源)留設位置，避免影響人員動線。 9、地下室排風口位置，應避免影響行人，且須注意防水及雨水滲入。 10、室外空間如供臨停或車輛出入口其結構荷重應為1,000kg/m²，如供消防救災則應依其規定辦理。
<p>建築量體及立面外觀設</p>	<ol style="list-style-type: none"> (一) 依本工程都市設計準則之規定規劃。 (二) 建物高度與絕對高度與航高等相關檢討必須考量確認建物基地高程與屋突高度及避雷針高度。 (三) 建築物應距離地界線保持適當距離，避免過度貼近鄰房，維持良好通風採光。

計原則	<p>(四) 建築物廢氣排出口及通風口應予遮蔽美化，並不得面對人行道、主要開放空間及公園用地，且須注意防水及避免雨水滲入。</p> <p>(五) 建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必須有適當之遮蔽美化設計，其設於屋頂層之設施應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。</p> <p>(六) 社會住宅建築物平面之斜對角距離以不超過 45 公尺為原則。為避免建築物立面形成連續性牆面，應於建築物斜對角距離超過 45 公尺範圍配置適當挑空為原則。</p> <p>(七) 地上一層應考量視覺穿透並適當增設出入口，以加強建物與周邊開放空間之連結性。</p> <p>(八) 低樓層建築量體規劃應考量周邊環境特質，規劃適當裙樓量體，讓介面銜接尺度較為親切，亦可降低大樓風對地面人行空間之影響。</p> <p>(九) 建築正面之選擇，應儘量朝向都市開放空間，建築物除應有相同風格外，各棟應有辨識性。</p> <p>(十) 為避免空調主機及曬衣工作空間影響社會住宅立面品質，除工作空間以外儘量規劃於非正立面外，應適當的以格柵或其他立面設計方式遮蔽，以維持建築立面美觀。</p> <p>(十一) 建築物中高層部分，得考量以夜間照明塑造地區地標及天際景觀，主要照明建議以暖色系為原則，並以其他色系輔助。照明設備應採省電燈具為原則。</p> <p>(十二) 應就基地內建築群及周邊既有建物提出色彩計畫。</p> <p>(十三) 建築物外牆可採用天然石材或經機關同意之耐久外牆材料，並具有容易清潔、不易脫落及維護之材料為原則，並應考量未來清潔維護之方便性及費用。考量外牆材料維護管理，鋁製材料請勿使用 Alucobond，並避免抵石子為原則。</p> <p>(十四) 立面設計應降低雨水沖刷、氣候粉塵污染之可能性。外牆開窗外側有臺度者，應向外微傾，突出牆面適當距離設置滴水凹槽。陽臺欄杆、女兒牆之頂面，應向內微傾，突出牆面適當距離設置滴水凹槽。斜屋頂斜面超出外牆者，應於底面設置滴水凹槽；未超出外牆者，則應內縮至外牆內側，並設置截水設施。其他立面設計形式也應考量降低雨水沖刷污染之方式，以利維護。</p> <p>(十五) 倘有招牌設置(含電源線路)之需要，須先預為考量，並應配合建築整體立面分割進行規劃尺寸及位置。</p>
低碳節能設計原則	<p>(一) 應符合綠建築指標，並協助施工廠商取得「綠建築標章」銅級標準以上。</p> <p>(二) 考量各空間夜間使用特性，將夜間照明系統劃分為：全區照明、場所照明及節點照明，並依照使用特性(全開、半開、全關)做時段開關設定，以塑造夜間照明景觀並達到節約能源之目的。響應環保節能之綠色能源政策，使用低色溫之省電燈泡或省電燈管。</p> <p>(三) 水涵養及水資源管理：</p>

	<p>1、為增加裸露土地以提高基地透水性，於檢討地下層合理性時，應儘量降低開挖率。</p> <p>2、考量極端氣候影響，應於基地內設置雨水滯留設施。</p> <p>3、建築物所排放之排水分為污水、雜排水、雨水等，採用各別獨立排水系統。</p> <p>4、各戶雜排水應考量設置截流器及分流設施，並設有存水彎。</p> <p>(四)再生能源</p> <p>應於適當位置設置太陽能發電設備，其電力可優先供應地下室、公共空間使用。</p>
<p>智慧 建築 及智 慧社 區</p>	<p>(一)應協助施工廠商取得「智慧建築標章」合格級以上。</p> <p>(二)考量社會住宅為開放式設計(未有圍牆)，為保障住民安全，應併同物業管理機制評估設計智慧安全系統。</p> <p>(三)本工程之智慧社區項目應依照「臺北市政府社會住宅智慧社區建置參考手冊」內容建置，本案至少應納入之項目分類預估如下：</p> <p>1、智慧綠社區指標：地下室電動汽(機)車充電系統、微電腦型瓦斯錶、智慧型水錶、智慧型電錶、雨水回收景觀噴(滴)灌，另評估設置中水回收系統可行性。</p> <p>2、綜合佈線指標：作為資、通信等系統/服務之配線系統(電信、資訊、數據及光纖網路服務)、住宅內各廳、房、室等空間皆配置 RJ-45 網路插座、宅內配線箱(光纖、電信、資訊、電視)、社區設置電信室或電信總箱、廣域網路之接取(光纖到府網路系統)、公共天線及有線電視系統。佈線系統須考量建築物控制與數位化服務，提供弱電系統如保全、消防安全、HAV 控制、能源管控等系統或其他之傳輸媒介及整合服務系統如門禁、監控、保全、節能、居家照護、AMI 等服務之傳輸媒介。指標得分項目如：佈線系統導入時機與流程管制、佈線系統等級與整合度、佈線系統管理機、佈線新技術導入程度等。</p> <p>3、資訊通信指標：將電信、光纖線路由大樓電信室引進至社區與住宅內智能箱，供寬頻上網、社區網路與擴充或備援使用，住戶端透過社區內部網路連結社區，達成雙向互動，建置社區無線上網服務，視訊會議系統。資訊通信指標設置項目如：提供廣域網路接取服務，將電信、光纖線路由大樓電信室引進至社區與宅內智能箱，住戶端透過社區內部網路連結社區，達成雙向互動，建置社區無線上網服務，各系統(BA、SA、PA)透過內網整合至防災中心、服務中心，社區建置公共廣播系統，便於資訊傳播，地下停車場維持地下樓層足夠的行動網路覆蓋率，以確保無線通訊品質良好，儘量涵蓋 3 大電信公司用戶使用正常，建置社區 IP 電話系統整合視訊會議功能等。</p> <p>4、系統整合指標：系統整合項目含中央監控系統(防災中心)、整合作業系統(對講機、監視系統、門禁系統、緊急求救、消防系統)、能源管理系統</p>

	<p>(防災中心)、HEMS 家庭能源系統、電力系統監控、公共區域用電監視設備(EMS 系統)。衛生給排水系統監控、通風換氣系統監控、公共區域照明系統監控工程(防災中心)、保全系統監控門、禁系統監控、聯絡通信及廣播對講系統、停車管理系統、家庭自動化系統、設施管理系統及其他弱電系統等。主系統應採 Web 化操作環境的整合管理平台，各系統應具備互動關連之整合度。</p> <p>5、節能管理指標：指標項目含能源監視系統、能源管理系統、節能技術、再生能源設備等，評估項目如具有空調或動力或照明等設備之能源監視功能、智慧外層節能措施、空調設備節能措施、動力設備節能措施、照明設備節能措施、設置太陽光電發電系統等。</p>
環境保護計畫	<p>(一) 社會住宅之興建設置集中式垃圾貯存空間，應設計於基地地下室室內無礙衛生及觀瞻處，並應設置進排風設施、門禁及監控系統，以及設置廚餘冷藏設備及清潔設備(如拖布盆等)。</p> <p>(二) 考量設計屋頂綠化，其設計應有降溫及雨水貯留之效益。</p> <p>(三) 社會住宅興建所需之油漆粉刷飾材，在室內部份應符合環保綠建材認定原則。</p> <p>(四) 推動社會住宅自來水生飲到戶，讓用戶用得方便，喝的安心。</p> <p>(五) 為利於日後維護管理，給排水衛生系統應儘量以明管方式進行設計，如無法採用，則應設置檢修口，且衛浴空間於兼顧隱私之情形下，以設置戶外開口(自然通風採光)為原則。</p> <p>(六) 室內裝修管線位置，如電線、網路線、電話線應整合考量，減少後續接線所需施工，同時避免家中線路雜亂。</p> <p>(七) 應考量各居室空調室內機裝設位置，於室內機預留排水管、冷媒管(套管)，室外機應預留電源及冷媒管(套管)以供日後購置銜接。</p>
防災計畫	<p>(一) 本案應整體考量防洪設計、防火設計、防震設計、避難方式設計等。</p> <p>(二) 安全防災指標：指標項目含防火系統、防震抗風系統、防水系統、防盜系統、防有害氣體系統、緊急求救系統等，評估項目如設置防災中心或中央監控、設置自動門禁管制設備、設置隔震系統或被動、主動制震或抗風系統、設置防盜自動警報設備、設置致命有害氣體之偵測設備或措施(如一氧化碳、瓦斯等)、設置緊急求助系統能與錄影監視系統連動等。</p> <p>(三) 防洪需求：為應暖化全球氣候異常之趨勢，地下層規劃設計應加強颱風暴雨或滲水之防洪及排水考量，如車道加設容易安裝拆卸且止水性佳之金屬防水閘門(開啟式閘門)、重要機電消防及電梯設備機座高程提高、地下自動抽排水設備等；防洪需求之設計洪水頻率以 200 年防洪保護標準加 110 公分為原則。</p>
基本空間	<p>(一) 有關「居住空間」格局及面積原則如下表所述。</p> <p>1、居住空間類型坪數、格局及配比需求。</p>

需求數量	<u>房型</u>	<u>隔局</u>	<u>室內淨面積(不含陽台)(坪)</u>	<u>戶數配比</u>
	<u>一房型</u>	1 客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴	7~12	70%
	<u>二房型</u>	1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1.5 衛浴	13~17	20%
	<u>三房型</u>	1 客餐廳+1 廚房+3 臥房+2 衛浴	18~24	10%

2、居住單元坪數為自用面積(不含公用面積、陽台面積、地下室面積)。

3、燈具、全套廚房設備(總體式廚具、抽油煙機、瓦斯爐、熱水器)等考量通用設計之使用。

4、設計構想之內容參考「臺北市居住空間通用設計指南」、內政部「建築物無障礙設施設計規範」作為建築通用無障礙設計依據。

5、室內設計除應考量通用設計外，另應考慮使用者需求，研提包括家電配置、家具設計、色彩、照明用電與維護管理等確實可行之總體空間設計方案。室內裝修及固定設備及住戶參考家具之配置建議應納入設計範圍。

(二)本基地須設置「物業管理中心」(含設施及設備)詳附件三之一(「規劃設計階段」注意事項一覽表)。

停車空間配置原則

- (一)依本工程都市設計準則之規定規劃。
- (二)本案臨時停車需求以設置於地下一層為原則，車道淨高請考量可安全通行之高度。
- (三)地下車道出入口以設置1處為原則，另機車停車位集中設置於地下一層為原則。
- (四)汽、機車混合車道之人行道出入口寬度，應比照汽車車道寬度設計，車道坡度應以1/6至1/8為原則，其餘車道出入口寬度仍應與車道坡道寬度同寬為原則。
- (五)地下車道出入口應自指定退縮開放空間後再留設4.5公尺之緩衝空間為原則。
- (六)建築基地開發所衍生停車、臨時停車需求應於基地內自行滿足。惟臨時停靠與裝卸空間不得設於主要臨街面，以維護街區空間人之順暢與沿街面商業活動之延續。
- (七)裝卸車輛車道出入口應儘量與停車空間出入口整併處理為原則。
- (八)地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面之型式、顏色，並考量車輛防滑及相關警示措施，以維人行安全。

	<p>(九)建物地下樓層需符合法定汽、機車停車位設置，且可視地區需求增設公共停車及必要設備空間需求為原則，並符合相關地下開挖率規定。</p> <p>(十)本案應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定留設法定汽、機車停車位，並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議同意。</p> <p>(十一)停車位及車道設計應採坡道平面式不可使用機械式。</p> <p>(十二)地下層停車場出入口應設置引導式照明、警示燈(附警鳴裝置、凸面鏡)。</p> <p>(十三)裝卸位、垃圾車收集動線包含停車、清運、車道入口應考量其必要之高度(管下淨高)及寬度需求。</p> <p>(十四)地面層應配合周邊及基地之整體人車動線，需考量自行車停放空間。</p> <p>(十五)應考量颱風、暴雨或滲水之排水及防範措施。</p> <p>(十六)地下層應優先考量自然通風、採光之物理環境。</p> <p>(十七)停車場之進氣風機及排氣風機，除設置定時啟動裝置外，應加裝一氧化碳偵測器，超過設定濃度時，須能強制啟動。</p> <p>(十八)地下停車場梯間及樓梯出入口、電梯外、廁所外、車道出入口及人員視野監控死角需設置彩色監視器(需有夜視功能)。</p> <p>(十九)停車場宜以不同顏色之表示方式，以增加停車場不同樓層及使用空間(停車格、車道及人行空間、樓電梯間)識別度，且應將停車場指標系統及色彩計畫納入設計。</p> <p>(二十)地下層主要作為停車場，需同步檢討配置共同排氣機房、進氣機房、緊急發電機房、消防機房、臺電配電室、電信機房等。</p> <p>(二十一)身障機車位旁應規劃充電裝置，以利使用。停車場空間應要規劃電動汽機車位。</p> <p>(二十二)本案停車場後續如需供公眾使用，須配合臺北市停車管理工程處設計規範調整。</p>
機電設備設置原則	<p>(一)本案由登記合格並領有執業執照之技師負責設計及簽證等相關作業。</p> <p>(二)避免箱體管線外凸影響室內外動線，統一設計瓦斯外(立)管及空調設置位置與空間需求，並適當予以美化，避免影響建物外觀。</p> <p>(三)設備管線應配合建築構造規劃路徑，以設置集中管線間為原則或使用明管(配管及佈線均須整齊美觀)，每樓層管道間應設檢修口，方便日後檢修，以增加使用年限。</p> <p>(四)各種管路穿過結構體、防火區劃及管道間時，應以防火材料緊密填塞。</p> <p>(五)各空間裝設節能型、吸頂式燈具(外觀立面設置夜間燈光、景觀燈)，戶外景觀照明採LED燈為原則，且符合CNS照度標準，配置適當位置。</p> <p>(六)各居室預留電源插座、套管、排水管，並考慮立面景觀遮蔽效果及室內露出冷媒管線之適度遮蔽。</p> <p>(七)依建築技術規則建築設計施工編第一百十四條規定設置消防灑水部份，應設置適當之天花遮蔽以利美觀。</p>

	<p>(八)全區住戶、辦公、管理空間均預留及配置適當之電視、電話、瓦斯管線、網路出線口、電源插座、燈具開關，對講機及緊急求救鈴，分層、分戶設獨立水電錶，另數位天線設置亦請納入。</p> <p>(九)按智慧建築物之理想及現況條件，設置對講系統、門禁系統、安全監控系統(紅外線感知、監視攝影機、瓦斯感知器、偵煙器、火警感知器、緊急照明、避難方向指示燈、保全系統)、緊急求助系統、報案系統等。</p> <p>(十)屋頂採雙水箱及加壓馬達(採靜音型)。</p> <p>(十一)入口處提供電子公佈欄，利用網際網路架構傳達重要信息。</p> <p>(十二)另可將無線網路、獨居及社服居家安全等協助系統之智慧化綠建築相關設施一併納入。</p>
管線設置原則	<p>(一)應考量管線以當層維修進行設計。</p> <p>(二)設計管線之維修方式，考量維修時以不侵擾住戶為原則。</p> <p>(三)管道間應設置於1樓，可集中、可視、可維修為原則。</p>
其他	<p>(一) 本案應考量本案興建住宅，應以「社會正義/公益」、「建築美觀」、「生態、智慧暨防災社區」、「社區營造與服務」、「環境友善與安全」及「物業管理與維護」理念之整合為本案設計首要原則，並兼顧管理需求、使用彈性、工程造價及住戶數量。</p> <p>(二) 須取得「耐震設計標章」及「無障礙住宅標章」，並整合相關通訊、物管等資訊平台後納入設計通盤考量。</p>

契約附件三之一 社會住宅「規劃設計階段」注意事項一覽表

工程名稱：		決標日起 日 (年 月 日 至 年 月 日)					
設計 (統包) 團隊：		專案管理單位：		說明：請依符合"P"、未符合"X"標示			
項次	檢核事項	建築師自主檢核			專管單位檢核	主辦機關檢核	備註
		檢討說明及頁碼	符合	未符合			
(一)	基本通則						
(1)	為了解各單元空間需以等角透視圖表達 (如門廳、梯廳、連通走廊、居住單元、客餐廳、浴廁、廚房、陽台、管線、冷氣室外機及曬衣遮蔽細節等)、並標示內、外裝修飾材。						
(2)	使用動線及家具、設備均以最大尺寸為考量進行規劃設計。						
(3)	鋪面、壁面面材於工程施作前須提出材料分割計畫。						
(二)	設計類						
1	戶外景觀區						
(1)	需設置屋頂農園。						
(2)	屋頂綠化花台與農園高架植栽盆應分區配置。						
(3)	植栽盆數量及規格建議：尺寸 60x90cm ² ，數量以戶數的 0.85 倍為原則。						
(4)	植栽盆 (育台) 體高度 30 公分以上為原則						
(5)	花台或花園應設置防止土石溢流措施，另花園與排氣墩交接處亦須檢討。						
(6)	薄層綠化加強排水及防水。						
(7)	日照不佳處以不種植植栽為原則，如須種植應為耐陰植物。						
(8)	景觀植栽避免季節性草本花卉及水生或半水耕植物為原則。						
(9)	屋頂農園請採用架高模組化可移動之設計，底部含接水盤，且材質及結構堅固，不易風化脆裂，不設置自動澆灌系統，並增設排水導管及沉砂桶，以不影響人行動線為原則。						
(10)	景觀綠化區須設置自動澆 (噴) 灌系統，其設置位置避免潑到走道或人行道。						
(11)	屋頂需設置水栓 2 處 (高水槽及低水槽各 1)，並設置排水設施 (需考量無障礙使用)。						
(12)	屋頂以不設置喬木為原則，公共區陽台及露台與一樓景觀如設置喬木，應考量下方住宅單元或地下室防水問題，另需考量土壤流失造成排水孔淤堵問題。						
(13)	植栽 (樹穴) 槽以當層排水為原則，應繪製景觀排水系統施工詳圖 (包括排水落水頭、陰井、排水路徑、透水管坡度、級配及不織布配置)，確保景觀排水順暢及後續清潔維護管理。						
(14)	設置農園用具置放空間。						
(15)	屋頂設置雨水回收設施供農園灌溉使用。						
(16)	屋頂不設置曬衣場、曬衣架。						
(17)	屋頂可考量設置外牆建材備品放置架。						
(18)	景觀高燈高度考量燈具比例請設置 4m 以上，其底座不得突出地面。						
(19)	屋頂、陽台、露台及 1 樓景觀避免使用塑木地板、高架地板或大面積鋪設抵石子。						
(20)	屋頂太陽能板設置方式： (a) 優先規劃於屋突頂層或屋頂女兒牆上方均可設置。						

	(b)前述空間設置不足時，得設置於屋頂層，需考量後續維修之方便性，並以綠化區隔農園及太陽能板區域。						
(21)	若栽植爬藤類植物，供攀爬之格柵避免使用金屬格柵為原則。						
(22)	屋頂農園區應設置感應照明。						
(23)	屋頂戶外區應設置緊急求救按鈕。						
(24)	屋突層至屋頂平台出入口設置門禁系統(配合消防警報連動開啟)。室內應較室外高(15cm以上為原則)，並設置斜坡，搭配截水溝或阻水條，另樓層中挑高或開放之半戶外共享景觀空間須注意排水，與公共走道連接之門扇其下方須設置門檻、阻水條或截水溝。						
(25)	屋頂、露臺、排氣墩座等應採用泛水收邊，以壓磚型式設置為原則，泛水應連續性不中斷。						
(26)	地面層開放空間(含廣場、穿廊等)其人行步道高程由建築線向基地內4公尺範圍內，坡度檢討調整至2%(1/50)以下；再延伸向內(大於4公尺以外範圍)，坡度檢討調整2.5%(1/40)以下。						
2	公共空間						
	地面層以上空間						
(1)	公設比以不超過35%為原則，附屬設施請依「社會住宅必要附屬設施項目及規模」設置。						
(2)	住宅入口門廳前需考量遮蔽風雨設計，若有設置電動門(自動門)需具備安全防夾機制。						
(3)	大廳出入口應設置刮泥墊。						
(4)	開放空間需設置街道家具，家具應注意安全(邊角防撞防護、無鋒利邊、耐壓、牢固)。						
(5)	相關設施(如戶外遊具、格柵等)與住戶陽台、窗戶等之間需考量留設安全距離。						
(6)	地面層設置腳踏車架，避免設置於地下層或2樓以上。						
(7)	大廳服務櫃檯或穿透式管理中心應設置2名人員必要之作業空間及置放郵件包裹等物品之空間，並附座椅家具。						
(8)	社會住宅住戶1戶需設置1信箱，1棟需集中於1區。						
(9)	大廳等候區需考量wifi、桌子或茶几、沙發設置。						
(10)	一樓住戶大廳應設置電子及紙本佈告欄。						
(11)	社區公共空間規劃以提供多功能活動空間為原則，多功能活動空間應配置屏幕、投影機、音響設備空調及桌椅等；並於其內設置廁所或提供室內路徑可達之公共廁所。						
(12)	梯廳防火門建議設置磁吸式常開防火門						
(13)	各室內公共空間設置門禁(刷卡機)，靠走廊或入口面設置可供透視之窗面。						
	其他公共空間						
(14)	社會住宅樓層居住單元如以走廊單邊設置應考量防風雨之規劃設計。						
(15)	公共走廊及梯廳壁面，面材應貼至天花板，不得使用塗料，天花板採暗架型式設計為原則，並應考慮易維修拆卸作法。						
(16)	社會住宅樓梯廳淨高應至少為250cm以上。						
(17)	梯廳、走廊及居室照明為利後續清潔維護，盡量避免使用間接照明設計，若採間接照明者應考量後續維護管理。						

(18)	為辨識住戶使用樓梯，可採不同顏色之設計手法，增加樓梯的趣味；且應將樓梯色彩計畫及樓層辨識納入設計。						
(19)	公共空間應考量孩童防墜設計。						
(20)	健身房、洗衣房，可透過底層規劃店鋪招商之模式引入服務。						
(21)	公共區域轉角牆面應考量安全，宜設置圓角（倒角）。						
(22)	室內公共空間若與住宅單元同層，應與同層住宅單元有動線或管制區隔，並做良好的隔音處理。						
(23)	公共區域出入口大門應考量方便下肢障者進出使用（如：裝設門弓器、門開啟時間夠長、以雙向門方式處理），門禁感應考慮身障人士操作，或增加按鈕安裝在牆面可以腳操作的高度，若為防空避難室的避難通路，則應與消防總機連動（連動開啟及關閉），以阻絕火勢和逃生避難。另門把須考量無障礙者使用方式，宜採用水平把手為原則。						
(24)	梯廳及公共走道應有換氣通風設備。						
(25)	不設置戶外安全梯為原則。						
(26)	緩降機設置位置及沿線路徑應順平並避免凸起或尖銳之設計；另陽台欄杆亦應避免尖銳設計。						
3	地下層						
(1)	請參照停車場管理處「路外立體停車場設計注意事項檢核表」辦理						
(2)	停車場宜以不同顏色之表示方式，以增加停車場不同樓層及各使用空間(停車格, 車道及人行空間, 樓電梯間)識別度，且應將停車場指標系統及色彩計畫納入設計。						
(3)	停車場牆面油漆應至天花板。						
(4)	地下室應設置垃圾儲藏室，該空間並應設置進排風設施、門禁（感應機）及監控系統（攝像鏡頭）、垃圾廚餘冷藏設備及清潔設備（如拖布盆等），垃圾回收分類及垃圾子車數量及容量應與住戶垃圾量相應，方便社區住戶使用。						
(5)	垃圾車清運動線包含停車、方便清運、車道入口應考量其必要之高度及寬度需求，裝卸車位路徑淨高至少 2.7m						
(6)	汽機車出入管制（依法規設置防火鐵捲門），設置便於夜間管制之輕型鐵捲門，及採折臂式柵欄縮短柵欄與車道邊空隙，並採辨識率高之系統（如：E-Tag 系統）及設置與管理中心連結之對講機（含控制開啟功能）、攝像鏡頭。						
(7)	車道交會、梯廳出入口及車道間、轉角處應有足夠的視角及緩衝空間，並於適當位置設置指示標誌、反光鏡等。						
(8)	樓層轉換之車道牆上應明確標示上／下樓層數。						
(9)	停車場鋪面應考量磨損、風化、汙漬浸潤等後續維護保養。以 Epoxy+金鋼砂為原則。						
4	物業管理中心						
(1)	應設置辦公家具、儲物家具(放置文件、儲物、包裹)及小型會議討論桌。						
(2)	預留飲水設備管線及設置空調設備。						
(3)	物管人員用廁所(建議無障礙設計，鄰近公共空間設置)。						
(4)	監視系統副機 PC(使用 CMS 軟體連線選取各台主機畫面)。						
(5)	物業管理系統 App，包括：公告推撥、郵件收發、報修、住戶反映、公共空間借用等，其中郵件收發應附完整必要之硬體配件（如：簽名板、手寫筆、讀卡機、條碼掃描器、視訊						

	照相機等)及操作之電子設備(如:桌機及螢幕、平板、足量的記憶體等)。						
(6)	外網設防火牆。						
(7)	應設置清潔器具存放空間、備品室。						
(8)	為考量後續物業管理便利性,櫃台、管理中心、包裹室、防災中心(若非法定防災中心之中控室,可併管理中心辦公室)應儘量集中設置,其出入口應與櫃檯作業空間互通相鄰為原則。						
(9)	若管理中心無對外服務窗口,應於大廳設置服務櫃檯,其作業區設有空調出風口,並設置供社宅雲物管系統操作之主機、CCTV 螢幕及系統、電梯、消防等緊急通報受信系統副機。						
(10)	每處社宅至少一處櫃台含中控室副機;櫃台應與管理中心、防災中心相鄰設置為原則。 櫃台設置數量原則: (A) 基地內各主要出入口相距達 100 公尺以上,且服務戶數達 250 戶以上,每處出入口皆需設置櫃台。 (B) 基地內各主要出入口距離未達 100 公尺,可彼此通視、中間無計畫道路分隔,則合併設置 1 處櫃台。 (C) 100 戶以下之社宅,櫃台與管理中心合併功能。						
5	防災中心(24 小時保全哨)若無防災中心者,亦應於物管中心設置						
(1)	消防(偵煙、瓦斯、給排水)警報設備受信總機、控制、廣播系統。						
(2)	太陽能監控主站機櫃。						
(3)	中央攝錄系統設備所有鏡頭錄像應以解析度 1080p,且至少可存留 30 天為宜,鏡頭應適當設置,位置如下:重要出入口(公共走道、停車場、老人日間照顧中心、社區公共保母等)、門廳、各樓層電梯間、服務櫃台(需有錄音功能)、信箱區、機房、物管中心、防災中心、等候或交誼空間、基地內室外公共空間、建物死角、屋頂(花園、露臺、平臺、公共陽台)等、停車場其他室內公共空間。(請建築師以監視系統專章呈現,並於細設審查階段由住宅服務科確認內容)						
(4)	中央監控(機電、通風、公共照明)系統設備。						
(5)	保全系統(保全哨)。						
(6)	門禁保全系統。						
(7)	電梯內設置緊急對講系統,呼叫時可與防災中心或有常駐人員處所進行通話。						
(8)	各戶對講系統(戶內需含求救鈕)。						
6	客廳、臥房空間						
(1)	窗簾僅設置窗簾盒及雙層軌道設施。窗簾布由住戶自行採購安裝。						
(2)	室內裝潢及相關設施應考量孩童高度使用安全。						
(3)	各戶客廳大門,請檢討防火門扇下方門縫之遮煙機制,建議設置內嵌自動下降門條或採固定橡膠壓條方式(氣密坎)。 https://www.youtube.com/watch?v=uJuf_cY_Lm4&app=desktop						
(4)	門窗需考量氣密、水密及隔音。						

(5)	住戶單元大門淨寬不小於 100cm、室內出入口淨寬(包含扣除門扇厚度)不小於 90cm、室內通路淨寬不小於 90cm(無障礙戶不小於 120cm)為原則。						
(6)	各居住單元內避免暗房規劃。						
(7)	有關住宅單元居室天花板要求淨高以 270 公分為原則，係希天花板不感到壓迫之原則性考量，未來設計階段可依據以上原則予以調整，而天花板之設計無需貼齊梁下緣，得配合整體設計調整高度。						
(8)	輕隔間牆應設置可對應壁掛電視架之骨料等。						
(9)	社宅住戶鋁門窗型式，應以橫拉窗為原則，惟如考量高樓風壓問題，無陽台側窗戶得採用推射窗(併採隱藏式紗窗)						
(10)	紗窗應考量防止風吹墜落之措施。						
7	餐廳、廚房						
(1)	包括流理台及吊櫃(含高度)平面及立面尺寸，爐具、洗菜台配置及冰箱配置(需考慮冰箱散熱)尺寸，並檢討使用功能及五金配件規格(如：水槽、水槽提籠、檯面、抽屜、拉籃、側拉櫃、刀盤架緩衝鉸鍊、緩衝滑軌、門把…等)。						
(2)	廚房流理臺深度 65 公分、供料理作業平台的寬度 60 公分為原則，走道淨寬不得小於 100 公分。						
(3)	廚房地板及牆面材料易清洗。						
(4)	考量一房型住宅單元廚房屬開放性質，可採用與客廳相同材質之地磚。						
(5)	各房型廚房應設置落水頭，並具有防臭功能。						
(6)	廚房預留擺設冰箱空間(扣除裝修面後之淨寬)：1 房型 75cm 以上、2 房型 80cm 以上、3 房型 85cm 以上						
8	衛浴空間						
(1)	2 房型住宅單元應設置 1.5 套、3 房型住宅單元應設置 2 套衛浴。						
(2)	淋浴門採 PS 版材質為原則，乾、濕區皆需設置排水設施。						
(3)	乾溼區採門檻設計者，門檻下方須設置止水板，以達到防水功能。						
(4)	浴廁牆面及地面避免以小口馬賽克磁磚作為面材，毛巾架使用多桿式，洗臉台、馬桶、淋浴平面、鏡箱、立面、設備尺寸及五金配件(如置物架、毛巾架、垃圾桶、龍頭、……)之規格應整體規劃，並清楚於圖面說明。						
(5)	淋浴空間淨寬至少 90cm。						
(6)	浴廁門開口儘量不要面對馬桶。						
(7)	廁所抽排風應採當層當戶排氣，勿以當層共同排氣設計。當層排氣的排氣口末端不得位於陽台內，以免排氣滯留。						
(8)	浴廁設置奈米抗污馬桶，馬桶採 47cm 為原則，設置供免治馬桶使用之插座(馬桶兩側需留設 10 公分淨寬，插座需設置防滴蓋板)						
(9)	浴廁附屬配件若為金屬材質應採不易鏽蝕材質。						
9	陽台空間						
(1)	陽台空間應考量空調主機、洗衣機、曬衣架、洗衣槽、熱水器、瓦斯表、汗排水管道等設置，相關設備應考量立面遮蔽處理。						

(2)	陽台淨深度不得小於 1.5 公尺。陽台面積以不大於 2.5 坪為原則，倘該戶需分別設置工作陽台與景觀陽台，其面積合計以不大於 5 坪為原則。						
(3)	陽台如設置天花應採防風型材質，如未設置天花，壁面內側以貼面材為原則。						
(4)	陽台如設置溢水孔須美化設計。						
(5)	工作陽台設置不銹鋼水槽。						
(6)	陽台欄杆應具遮蔽功能，避免全通透設計並考量高樓層用戶安全及視覺恐懼感受。儘量避免使用玻璃欄杆，若仍需以玻璃欄杆設計，止水墩與欄杆間隙應考量避免攀爬；另玻璃以框式固定，避免以抓點固定為原則。						
10	無障礙戶						
(1)	宜於低樓層設置。						
(2)	單元全區無門檻、無高低差。						
(3)	無障礙家具應考量其使用性。						
(4)	窗戶、玻璃落地門應便於推拉。						
(5)	無障礙浴廁應考量排水設計，需設置地板落水及截水溝、浴簾。						
(6)	住宅單元之無障礙浴廁應依「無障礙設計基準及獎勵辦法」檢討，空間不宜過大： (a) 浴廁面積≥4m ² 即可。 (b) 馬桶及洗面盆使用部分不得小於 1.6mx1.5m 之規定，係非淨空間尺寸之要求，可包括馬桶、洗面盆等相關設備之面積。 (c) 浴廁設置迴轉空間，得參考無障礙設計規範之客房規定以直徑 135cm 檢討（無需設置迴轉空間直徑達 150cm）。						
11	防水專章						
(一)	地下室						
(1)	筏基底層應施做大底防潮層。 在 PC 層中設自黏式防水毯，防止 FS 基礎版於 RC 澆注時，因骨材與漿體界面之滲透係數及留置之施工縫，因地下水壓而產生水滲透情形。 自黏式防水毯重疊捲接至少 7.5 公分以上為原則。						
(2)	防止地下室外牆因混凝土滲透係數及施工縫產生水滲透情形，內側設置排水導溝落水頭、排水管作為第二道防護，並施作 RC 止水墩、複壁維持地下室牆面完整。外牆外側防水型式依擋土設施不同：1. 連續壁擋土設施，壁外不設防水層，壁內採用滲透式矽酸質防水材，能滲入 RC 層結合成相當厚度之防水層，可抗負水壓，達防水效果。2. 樁式臨時擋土設施(單面模)地下室外牆內側設置預鋪式防水層，面覆保護夾板。3. 明挖式(雙面模)，地下室外牆外側設置防水層，面覆樹脂砂漿保護層。						
(3)	管線如穿越地下室外牆，須設置過牆管(套管預留、一體成型止水環、防水處理封塞)，避免地下室外牆完成後再行洗孔導致無法安裝一體成型止水板(環)，且管線外側無法止水，造成地下水滲漏情況。 管接頭與後續接管處以單液型 PU 填縫膠敷封。						
(4)	地下室頂板超挖部分應施作防水層，以防止地表水或覆土區地下水滲入，						

	於全區(含立牆)以水性橡膠瀝青防水膠全面塗佈，建議以雙層自黏式防水膜施作以達較佳防水效果(覆土植栽區上層應具抗根穿刺)。 平面與立牆角隅處先以樹脂砂漿導圓角，水平與垂直雙層自黏式防水膜應交錯重疊以增加角隅防水功能。 立牆防水層應做泛水收頭。						
(5)	地下室各層外牆混凝土澆置接縫處應設置止水帶，以減少新舊樓層 RC 澆鑄施工縫滲漏水。 止水帶或止水板應置於水泥墩座上，水泥墩座高度需大於 1/2 止水帶或止水板寬度。 混凝土澆注施工縫外部清洗後 V 字槽打除以樹脂砂漿填補。						
(二)	室內						
(1)	防止浴室及廁所用之水滲漏至下層及相鄰空間，浴室及廁所之地坪及牆面應施作適當之防水層，底部角隅處應加強防水施作，牆面防水層施作高度應達最高用水器具之高度以上。 浴室及廁所地坪及牆面底部角隅處於施作防水層前以 20cm 寬聚脂纖維布補強。 浴室及廁所防水層施作高度建議至 RC 樓板底，廚房防水施作高度以 150cm 為原則。						
(2)	浴室及廁所輕隔間板材應具防濕功能，建議採用具吸水耐剝離特性之纖維水泥板，下方設置高度 10cm 之防水墩座。 防水墩座應與樓板 RC 一起澆築，避免產生施工縫。						
(3)	樓板高程建議浴廁配合樓板降板或裝修厚度洩水坡度至少 1:50，以達完全排水效果。						
(三)	建物外牆						
(1)	建築物外牆(非結構牆)應配置適當之鋼筋，以減少外牆混凝土因溫度變化產生裂縫而導致漏水。花台、欄杆及各式矮牆建議比照 RC 牆配筋。錨定長度與 RC 牆配筋相同。						
(2)	地上各層之外牆與樓板間新舊混凝土澆置交接處之施工縫，應有適當之處理並施作防水層。 外牆與樓板間產生施工縫，鄰外部施工縫先鑿 V 字槽澆灌後以樹脂砂漿補平。 於施作外牆防水層前該 V 字槽處以 W:30cm 抗裂纖維布補強，增加抗裂防水效能。						
(3)	外牆之窗開口周邊，窗框因鋁擠型複雜水泥砂漿嵌縫不易，且 RC 牆開口角隅處易產生應力裂縫，所以外牆窗開口周邊施作防水材，其角隅處以抗裂纖維補強。						
(4)	建築物外牆應於適當位置設置滴水線。						
(四)	屋頂						
(1)	屋頂、露臺建議採用泛水收邊，且泛水連續不中斷，且屋頂(含屋突)露臺多採降板設計，泛水高度應高於地坪裝修完成面上 30cm，防止屋面積水自泛水上部間隙滲入。 泛水立面底部先以 1:2 防水粉刷粉平。 建議泛水高度應高於洩水坡度最低點之地坪完成面 30cm，並面覆 1:2 防水水泥砂漿保護，1:2 防水水泥砂漿及面飾材保護層下部以斜坡收頭，防止人員踏上站立。						
(2)	屋頂、露臺、陽台建議設置溢水口，其下緣距離地坪完成面上 3cm 為原則，防止落水頭因阻塞，屋面積水，溢入室內。						

(3)	屋頂排氣墩，設備墩座施作泛水，防止屋面積水自泛水上部間隙滲入，泛水不中斷表面以 1:2 防水水泥砂漿保護。 設滴水凹槽，加強防水功能，具防汙效果。						
(4)	屋頂層之樓板及防隔熱層，應有適當之坡度並規劃排水溝、落水頭，以達順暢排水效果。 設計洩水坡度，室內與室外最低點高差 15cm 以上 為防止落水頭與預留管接頭處滲水，以單液型 PU 將預留管與 RC 接縫處填實，並以單液型 PU 將排水板固定於 RC 面上，排水板續接落水頭套管，套入 RC 預留管內，配合屋面防水層施作，免除屋面落水頭、RC 套管滲水疑慮。						
(5)	女兒牆上方施作內斜角，外樑施作洩水坡度，樑頂磁磚外凸降低室內滲水其外牆汙染機率。						
12-1	店鋪—需求面積						
(1)	零售或一般事務所單元室內坪數，約 20~30 坪。						
(2)	前開需求空間，請保留分合之彈性，如以 10 坪為 1 單位，可合併 2-3 個單位為 1 間出租或單獨出租皆可，俾利後續招租及編訂門牌。						
12-2	店鋪—建築空間						
(1)	店面集中設於建築物之地面一層，並鄰接基地面臨最寬道路。						
(2)	牆面需整平粉刷漆，地坪鋪設面磚，並設置半明架礦纖維天花板。						
(3)	以落地窗設計為優先，黏貼隔熱紙或利用騎樓深度、外遮陽板等隔熱方式（配合地面一層整體設計）。						
(4)	規劃男廁及女廁或依情況設立共用廁所（殘障廁所視需要調整），並依規劃圖說設置廁所便斗、座式馬桶、洗手臺等設備。						
(5)	店鋪應規劃符合其空間規模之室外空調主機放置空間，需放置地面不可懸掛，需考量設備通風，並以適當格柵或其他立面設計方式遮蔽主機及冷媒管路，或配合使用附屬之中央空調。						
(6)	預留臨路之廣告招牌燈箱架設空間，廣告招牌應為燈箱式設計，預留插座並由店鋪獨立供電(非公電)，另為增加能見度，請評估能否設置外掛式招牌或於其他建築立面設置廣告招牌之可行性。						
(7)	入口處規劃雨遮或騎樓設計。						
(8)	倘屬長條型沿街店鋪，建議除沿街面外，二側亦應規劃廣告招牌以增加能見度，另部份規劃落地窗型式。						
(9)	考量店鋪進貨需求需預為規劃裝卸貨空間。						
12-3	店鋪—機電管線(含空調、廁所等所需管線)						
(1)	預留給、排水及污水管線。						
(2)	規劃必需之電路(供電電壓 1Φ3W 110/220V 或 3Φ4W 220/380V)，如：插座、燈座等，並預留可依需求增設之彈性。						
(3)	樑距間留設照明出線口。						
(4)	廣告招牌燈箱設置供電管線（室外燈箱管線需防水）。						
(5)	設置機電管線通道(不含設備)及牆面洗孔(室內外、室內之間)，並預留空調管路。						
(6)	設立獨立電錶、水錶。						
(三)	設備類						

(1)	智慧三表(水表、電表及瓦斯表)納入規劃設計辦理。																																																							
(2)	大廳門禁保全、物管中心、防災中心應設置電話插座各1機(智慧建築需備交換機含不斷電系統,至少2組號碼或以上)。																																																							
(3)	機房物管及公共空間等出入口管制,宜採用卡片或磁扣,以上空間及含有鎖孔之公用管道間(檢修孔)等並提供通用鑰匙。																																																							
(4)	各住宅單元出入口大門應使用3合1門鎖(磁卡、密碼、鑰匙)。																																																							
(5)	門禁卡竣工後移交數量應滿足社宅住戶配置數量並提供至少原數量之1.2倍張數。 (套房及1房型各3張,2房型4張,3房型5張)																																																							
(6)	能源監控系統應可監看總表、冷氣,不需具有調控功能。																																																							
(7)	電梯內應設置掛鉤及防撞毯,供搬家時吊掛防撞毯。																																																							
(8)	建議考量大樓電梯服務效率,設置適當電梯數量並提出相關分析,原則每超過60戶至少增設一部電梯。																																																							
(9)	除送貨電梯外,考量住戶使用,客梯應以雙開門為原則。																																																							
(10)	社會住宅不同樓層之一般電梯均可達地下各層停車場。須設置獨立呼叫功能,無障礙電梯設置須上至屋頂層,且具有可獨立呼叫功能。																																																							
(11)	一般電梯前方設置1組操作盤,後方應設置1組無障礙操作盤(以上均含感應系統),且須有緊急對講系統。																																																							
(12)	無障礙電梯前方設置1組操作盤、後方二側應各設置1組無障礙操作盤(以上均含感應系統),且須有緊急對講系統。																																																							
(13)	緊急發電機貯油槽容量不超過1,000公升及發電機供電連續運轉需求4小時以上為原則。																																																							
(14)	社會住宅太陽能板發電,應供住宅使用供電為主,以不全額躉售為原則。																																																							
(15)	電氣設備之管道間應有足夠之空間容納各電氣系統管線。其與電信(含光纖)、給水排水、消防、燃燒、空氣調節及通風等設備之管道間採合併設置時,電氣管道與給水排水管、消防水管、燃氣設備之供氣管路、空氣調節用水管等管道應予以分隔。並留設足夠之維修空間。																																																							
(16)	水表、電表以分層設置為原則,各層水表室需設置排水設施。另需考量設備噪音(如加壓馬達等設備)防範措施。																																																							
(17)	水管配置以「上配管」為原則。																																																							
(18)	抽風機避免排煙管道超過2個彎頭。排風口(浴室、瓦斯熱水器、抽油煙機)之設計(包含魚眼罩等),應考量防雨及設置防蟲網。																																																							
(19)	各電氣箱體需嵌入牆體或做適當修飾,不可外掛突出牆面。																																																							
(20)	DD箱內需提供戶內緊急通訊之電源,並與配電箱整合設置,且不得設置於臥室及潮濕有水的地方。																																																							
(21)	所有房型電視線、電話線、網路線建置如下表: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">一房型</th> <th colspan="3">二房型</th> <th colspan="3">三房型(含以上)</th> </tr> <tr> <th>客廳</th> <th>臥室</th> <th>客廳</th> <th>臥室</th> <th>臥室</th> <th>客廳</th> <th>主臥室</th> <th>臥室</th> <th>臥室</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電視</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>電話</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>資訊</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>		一房型		二房型			三房型(含以上)			客廳	臥室	客廳	臥室	臥室	客廳	主臥室	臥室	臥室	電視	✓		✓			✓	✓			電話	✓		✓			✓	✓			資訊	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
	一房型		二房型			三房型(含以上)																																																		
	客廳	臥室	客廳	臥室	臥室	客廳	主臥室	臥室	臥室																																															
電視	✓		✓			✓	✓																																																	
電話	✓		✓			✓	✓																																																	
資訊	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓																																															
(22)	污水管路應考量排水器具之存水彎因靜態損失(水封蒸發)、自體虹吸(管內負壓產生水封被吸取)、背壓吹出(管內正壓																																																							

	將水封吹出)、毛細虹吸(存水彎內殘留毛髮產生毛細作用吸取水封)。						
(23)	水平向管線需考量管線洩水坡度。						
(24)	污水幹管立(垂直)管轉折處上一層用戶污水支管應銜接至污水幹管轉折後之水平管(或下一轉折處之立管),以避免污水幹管立(垂直)管內最大正壓造成存水彎破封。						
(25)	當層管道間樓板須完全密封阻隔,以免廢氣垂直擴散						
(26)	所有設備應考量後續維護修繕方式,如公共區域照明、空調設備高度超過3.5公尺,並設置檢修孔等。						
(27)	考量光纜線與電視纜線後續相關業者佈線方便需求,評估設置適當徑寬的集束管(至少5條管線空間)。						
(28)	智慧建築設施設備須具低維護性,並考量後續使用必要性、效益性、使用年限等。						
(29)	提供案場各項設施設備:(中、長)期修繕計畫、管理維護規範。						
(30)	考量安全及使用者需求,無隔間之一房型倘依法不得設置瓦斯爐,則以設置2口之IH爐為原則。						
(31)	公共設備維修開口設置於共用部分空間,不設置於店鋪空間為原則。						
(32)	空調專章(需BIM圖輔助)						
33-1	住宅單元						
(a)	住戶單元空調室外機設置於陽台內側為原則,且應考量室外機週邊保留適當進排氣及維修間距(隔柵應有適當間距,以免影響排氣),並確保室外機接室內機之冷媒管路逕順暢。						
(b)	室外空調主機如放置工作陽台內側其位置不得影響(1)曬衣桿(2)洗衣機(3)洗槽。						
(c)	冷媒管之外牆預留出口及空調主機電源位置,應考量安裝方便性設置於陽台內側。						
(d)	竣工後提供冷氣安裝說明(室外機位置、設置防震墊片或固定架注意事項、冷媒管佈線圖)。						
(e)	住戶單元空調室內機冷媒預留口位置,設置PVC穿樑套管避免管線磨損」若以PVC套管穿樑,應以PVC蓋板(圓孔蓋或冷氣孔修飾蓋)修飾,使冷媒管有適當遮蔽及防水設施,並於「細設審查會」提出確認。						
(f)	室內如設有天花板且冷媒管如規畫有轉管處,天花板應預留檢修孔。						
(g)	室內機冷凝排水管需距離天花板至少40cm為原則,其管線斜率需憑藉重力排水。						
33-2	店鋪單元						
(a)	店鋪單元各別店鋪空調室外機應集中設置為原則,設置空間應依21-1(a)規定辦理。應適當遮蔽,排氣不可影響到行人。						
(b)	店鋪空調室外機以設置於空調機房為原則,空調機房內不得規劃其他設備,店鋪大於50坪以上之單位,除空調機房外,主要店鋪空間,應至少設置2處排水出口。						
(c)	店鋪若做為便利商店或超市,其空調設備空間需求較大,需設置足夠室外機放置空間。						
(四)	材料類						
(1)	考量外牆材料維護管理,鋁製材料請勿使用Alucobond,並避免抵石子為原則。						

(2)	鋼筋機械式續接須符合 SA 級性能。SA 級續接後強度、變形及韌性與鋼筋母材相近，並符合混凝土結構設計規範規定之第二類機械式續接，不得使用摩擦銲接合型式之鋼筋續接器。						
(3)	鋼筋續接器之螺牙系統須為直牙；鋼筋之螺牙加工方式須為滾牙、不得直接車牙銲接型，鋼筋續接器，其材質須符合可銲性需求。						
(4)	水管採用不鏽鋼材質，搭接採用牙接方式處理。(50mm 以下採螺紋接合方式施工。65mm 以上採銲接方式施工。)						
(5)	消防灑水、泡沫鋼管部份，採鍍鋅鋼管依內政部消防署頒布之「各類場所消防安全設備設置標準」為設計準則。						
(6)	冷水給水管、自來水幹管均採用不銹鋼管（不銹鋼 SUS 304 材質）PE 被覆，熱水給水管採用不銹鋼（SUS 304）包覆 PE 發泡保溫。						
(7)	鋁門窗採用陽極處理，外牆金屬格柵及飾板採用氟碳烤漆為原則。						
(五)	其他						
(1)	<p>施工中設置 CCTV 之詳細規格</p> <p>社會住宅新建工程網頁-施工動態-網路監視器串流協定如下：廠商需能支援 webcam 串流機制 RTSP https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%8D%B3%E6%99%82%E4%B8%B2%E6%B5%81%E5%8D%94%E5%AE%9A，或提供其他不需下載元件即可觀看之方式，如視訊截圖，至少 1 秒可截取一次，上述 2 種皆需要以獨立畫面（即個別攝影機畫面呈現，非全體畫面呈現）。攝影機監看帳號密碼由廠商設定或不需帳號密碼者尤佳，亦請工地廠商注意網路頻寬是否過小，避免線路擁擠時無法連線。</p>						
(六)	性平概念設計						
1	友善性別服務空間規劃						
(1)	公共空間應設置 24 小時感應照明設備，且於空間規劃時避免產生空間死角。						
(2)	樓梯規畫應避免由下而上之窺視疑慮，另樓梯鋪面應避免採用高反射材質。						
2	安全的性別公共空間規劃準則						
(1)	考量行動不便者、孕婦與兒童之活動條件，應特別注意鋪面與地坪材質之防滑與止滑功能。						
(2)	結合戶外傢俱規劃，於明顯開放處設置緊急按鈕或緊急電話。						
(3)	基地內戶外區應設 CCTV 監視器與保全系統連結，並加強較少人群活動之區域保全監控。						
3	地下停車場						
(1)	燈具位置須妥為規劃且照度需充足，避免有幽暗之死角。						
(2)	於地下室明顯開放處設置緊急按鈕或緊急電話，以供即時通訊、通報之需。						
(3)	維持地下樓層足夠的行動網路覆蓋率，以確保無線通訊品質良好，儘量涵蓋 3 大電信公司用戶使用正常。						
(4)	行動不便者(含孕婦停車位)宜鄰近梯廳，並提供緊急對講機或愛心服務鈴。						
(七)	預算書						

(1)	預算編列可參考臺北市政府工務局工程預算參考單價、施工規範、工料分析手冊、常用單價資料庫、標案查詢資料庫、或營建物價等刊物。若使用工務局工程預算參考單價，其名稱建議使用該單價名稱。若有不同之處請列出說明，且編碼要與市府相同。					
(2)	依據行政院公共工程委員會「工程價格資料庫作業辦法」，請以 PCCES 系統編列預算，並檢核本案預算「正確率」及「符合率」。					
(3)	預算項目名稱與編碼請依據工程會所規定之名稱與編碼編列，材料項前請加上「產品」二字。					
(4)	預算項目名稱請避免過度簡略的文字。					
(5)	預算項目名稱需對應相關圖說及規範，避免有特定產品型錄編號作為項目名稱。					
(6)	預算請以整數編列，需如編列至小數位，於詳細價目表與單價分析表中小數位數請統一。					
(7)	預算內重複工項的部分，單位、價格均需一致。					
(8)	預算數量需對應數量計算書以及相關設計圖說之數量。					
(9)	契約需求中若有「工程管理系统」，於預算編列中應含「工程管理系统」預算。					
(10)	預算內應含「綠建築」、「智慧建築」、「耐震」及「無障礙」等標章項目完工使用前各項標章申辦行政作業費。					
(11)	契約需求中若有建立 BIM，於預算編列中應含 BIM 預算以及單價分析。					
(12)	預算內涉及人力部分土建部分請以工人項目(技術工、大工等)編列，避免以工資編列，機電部分請依據各單項機電配比工資編列。					
(13)	預算內涉及損耗、另料等項目，名稱請以零星工料或工具損耗訂定。					
(14)	預算內「安全衛生費用(0.3%~3%)」請建立「量化」以及「非量化」之相關分析。					
(15)	預算內「材料檢試驗費用(0.5%~1%)」項下請預編「其他費用」，以利後續有需要時可以支應。					
(16)	預算內「稅什費」項下請包含「營業稅(5%)」、「利潤管理費(3%~6%)」以及「保險費」費用。					
(17)	各項工作項目均應編列單價分析表，若為一式項目務必要有單價分析表或是基本單價計算表。					
(18)	「電梯」、「系統櫥櫃」等請勿以一式項目編列，請作單價分析說明。					
(19)	植栽部分(喬木、灌木、地被等)，項目需載明米高直徑、樹幅、樹高等資訊，也需單價分析說明，並應將未來維護保活費用納入預算編列。另植栽價格請要有依據或參考公共工程植栽手冊。					
(20)	依「臺北市政府工程採購物價指數調整計算規定」物價調整款計算範例，得辦理物價指數調整之項目，應於招標文件之單價分析及詳細價目表內註明適用之物價調整別，並於編列施工預算書時，明列所佔權重，以利物價調整。					
(八)	BIM					

(1)	「BIM 工作執行計畫書」中應包含本局已發佈「建築資訊建模 (BIM) 竣工模型屬性資料作業規範」對於竣工要求部分辦理。						
(2)	BIM 檔案拆分原則以及編碼邏輯部分，請納入執行計畫書 (BEP) 說明。						
(3)	BIM 施工模型、圖紙進版應說明各任務團隊的版次以及工作紀錄。						
(4)	提供 BIM 模型自主檢查以及衝突檢討的紀錄。						
(5)	提供 BIM 元件數量清單，並附上數量統計說明。						
(6)	提供 BIM 數量計算之結果與設計階段預算書差異說明表。						
(7)	提供 BIM 空間與統包需求書或契約要求空間、設計階段圖說差異說明表。						
(8)	檢核 BIM 模型有無缺件(如：樓梯扶手、廁所隔間等)。						
(9)	檢核 BIM 模型機電管線高程、配置合理性(如：煙霧探測器、揚聲器、分電盤位置、差動式侷限型火警探測器、風機等)。						
(10)	檢核 BIM 模型有無構件衝突(如：管線之間衝突)。						
(11)	請於報告書以及工作階段，對於雲端共同資料環境中-工作區、分享區、公布區、歸檔區等相關的管理方式以及實際操作之狀況進行說明。						
(12)	請說明各分包團隊的 BIM 任務資訊交付計畫以及統包團隊 BIM 主要任務資訊交付計畫的結合，以利後續 BIM 模型的累積以及資訊的交付。						
(13)	請提供後續營運維護所要留存的相關屬性資料計畫(如：預計留存資料、管理方式、驗收交接辦理方式等)						
設計 (統包) 團隊：							
專案管理：							

契約附件四 預告登記同意書

預告登記同意書

立同意書人 取得臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地之地上權，茲同意請求權人臺北市依土地法第 79 條之 1 規定之請求權，將列後建物以下列預告登記內容，向地政機關辦理預告登記，特立此書為憑。

1. 請求權人：臺北市（管理機關：臺北市政府地政局土地開發總隊）。
2. 為保全臺北市政府之建物移轉請求權。
3. 未經臺北市政府書面同意，立同意書人不得將建物所有權之一部或全部移轉予第三人或辦理信託，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
4. 地上權因存續期間屆滿、設定地上權契約期前終止或地上權因其他原因消滅時，除經臺北市政府要求自行拆除外，立同意書人應將建物之所有權無償移轉登記予臺北市，並立即除去一切設定負擔。

立同意書人（登記名義人）：
（法定代理人）：
地 址：

建物標示

建物標示		
建號	門牌	權利範圍

中 華 民 國 年 月 日

契約附件五 金融機構貸款承諾書

金融機構貸款承諾書

立承諾書人_____茲同意「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權案」之（以下簡稱「本案地上權」）地上權人_____以本案地上權申請抵押貸款（申請貸款金額：新臺幣__佰__拾__億__仟__佰__拾__萬__仟__佰__拾__元整），並承諾遵行下列事項：

- 一、 立承諾書人承諾於地上權屆期消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於建物之抵押權，並同意辦理塗銷登記。
- 二、 立承諾書人於執行本案地上權及地上物拍賣程序前，應以書面通知貴隊，並應請拍賣法院於拍賣公告中將應買人將繼受地上權契約之各項權利義務列入應買資格或應買條件。
- 三、 本案地上權之地上物完成建築辦竣建物所有權第一次登記之次日起 3 個月內，辦理抵押權設定登記，並就原設定部分，辦理抵押權內容變更登記。

此致

臺北市政府地政局土地開發總隊

立承諾書人：

代 表 人：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

契約附件六 履約保證金連帶保證書

履約保證金連帶保證書

- 一、 立連帶保證書人（保證人）_____銀行_____分行（下稱本行）茲因____（乙方或簽約人）_____參與「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權案」（下稱本案），依本案設定地上權契約（含其變更或補充）約定應向臺北市政府地政局土地開發總隊繳納履約保證金新臺幣 3,000 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、 臺北市政府依本案設定地上權契約認定有不發還____（乙方或簽約人）____履約保證金之情形者，一經臺北市政府或臺北市政府地政局土地開發總隊書面通知本行後，本行當即在前開保證總額內，依臺北市政府或臺北市政府地政局土地開發總隊書面通知所載金額無條件如數撥付，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 745 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，至民國____年____月____日（有效期間須至少 5 年以上）。
- 五、 本保證書正本乙式 2 份，由臺北市政府地政局土地開發總隊及本行各執 1 份，副本 1 份由____（乙方或簽約人）____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。

此致

臺北市政府地政局土地開發總隊

保證銀行：

（請加蓋印章）

地址：

電話：

負責人或代表人：

（請加蓋印章）

中 華 民 國

年

月

日

契約附件七 定期存款存單質權設定申請書

定期存款存單質權設定申請書

- 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（單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）提供質權人臺北市政府地政局土地開發總隊作為質物，以擔保質權人對於「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權案」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）於註記後將該存單支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：（單獨投標人或合作聯盟之授權代表公司名稱）

地址：

質權人：臺北市政府地政局土地開發總隊（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	

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

契約附件七之一 定期存款存單質權設定覆函

定期存款存單質權設定覆函

- 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「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權契約」之履約保證金之質物債權。
- 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

臺北市政府地政局土地開發總隊（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	

中 華 民 國

年

月

日

契約附件八 協調委員會組織及協調辦法

協調委員會組織及協調辦法

臺北市政府（以下稱甲方）與○○○○（以下稱乙方）茲為解決「臺北市士林區福林段二小段 578、583 及 584 地號等 3 筆市有土地設定地上權契約」（以下簡稱地上權契約）所生爭議事項，經甲乙雙方合意成立協調委員會（下稱委員會），其組織及協調辦法如下：

一、委員會之任務

- （一）地上權契約（包括相關契約、文件）之爭議事項及未盡事宜之協調及解決。
- （二）除外情事或不可抗力情事及其起始日之認定及補救措施有爭議時之處理。
- （三）雙方同意交付協調之事項。

二、委員會之設置

- （一）由甲乙雙方各推薦 2 名委員，並經甲乙雙方協調同意選任 3 名公正人士，共 7 人組成協調委員會。
- （二）委員會成立後應選任主任委員 1 名。主任委員應由 3 名公正人士中互推 1 人擔任之。
- （三）若乙方未依本條第 1 項約定提出推薦委員名單或雙方未能協調同意選任公正人士，經甲方書面通知後 5 日內仍未提出，甲方得逕行代為提出或選任。

三、協調程序

- （一）委員會應由主任委員召開協調會議並擔任主席。主任委員因故不能主持協調會議時，其職務應由 3 名公正人士中之另 2 人互推 1 人擔任之。
- （二）委員會應有委員二分之一以上出席始能開會。
- （三）協調委員均應親自出席，不得代理。
- （四）委員會開會時，甲乙雙方均應派員列席參加，並陳述意見。
- （五）委員會如認為有必要時，得邀請有關機關之代表或學者、專家出席協調會議。其出席費及交通費應由甲乙雙方平均分攤。

- (六) 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，所需之經費由甲乙雙方平均分攤。
 - (七) 委員會就協調事項之過程及決議均應做成書面紀錄。
 - (八) 委員會提出協調方案，召集雙方代表溝通後逕付決議。
 - (九) 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。
 - (十) 委員會應於第 1 次協調會議之次日起 90 日內作成決議。
 - (十一) 委員會之決議應以書面送達甲乙雙方。
- 四、 委員會之行政及幕僚工作由甲方負責辦理之。
- 五、 委員會之協調委員均為無給職，但得支給出席費及交通費，費用由甲乙雙方平均分擔。
- 六、 委員會於符合下列規定時，無待通知甲乙雙方即自動解散：
- (一) 委員會作出協調方案或決議後之次日起 30 日後解散。
 - (二) 爭議事項經提交委員會之次日起逾 60 日仍無法召開會議。
 - (三) 爭議事項經委員會召開第 1 次協調會議之次日起逾 90 日仍無法解決。
- 七、 本辦法之變更及修改須經甲乙雙方書面同意。
- 八、 本辦法自地上權契約簽訂之日起生效。