

行政院農業委員會農田水利署桃園管理處  
新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆  
非事業用土地與民間合建開發案

合建開發契約書（草案）  
（公告版）

## 目錄

1	合作開發基地.....	1
2	各階段履約期間.....	1
3	甲方應辦及協助事項.....	1
4	乙方應辦事項.....	2
5	建物及其基地應有部分之分配.....	4
6	設計、監造及請領建造執照.....	6
7	建材設備.....	8
8	變更設計處理.....	8
9	保險責任.....	8
10	工程施工.....	10
11	取得使用執照及驗屋.....	11
12	產權登記及交屋.....	12
13	履約保證金.....	13
14	保固及保固保證金.....	14
15	管理與監督.....	15
16	不可抗力及除外情事.....	17
17	缺失及違約責任.....	18
18	契約變更.....	20
19	契約之解除或終止.....	21
20	爭議處理.....	23
21	其他.....	23
22	通知與送達.....	23
23	附則.....	24
24	契約文件及效力.....	24
25	契約份數.....	25

附件 1：合作開發基地範圍圖 .....	1
附件 2：本案土地及建物清冊表.....	1
附件 3：乙方應辦事項時程管制表.....	1
附件 4-1：建材設備表 .....	1
附件 4-2：建材設備表.....	1
附件 5：分屋協議書 .....	1

# 新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆非事業用土地 與民間合建開發案契約書（草案）

行政院農業委員會農田水利署（以下稱「甲方」）

立契約書人

○○○○○○○○

（以下稱「乙方」）

就「新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆非事業用土地與民間合建開發案」（以下稱「本案」），甲、乙雙方同意依農田水利法第 23 條第 3 項、農田水利非事業用不動產活化收益辦法及相關法令規定，由雙方共同辦理合建案並訂定本契約，共同遵守，條款如下：

## 1 合作開發基地

### 1.1 合作開發基地範圍

1.1.1 本案合作開發基地為新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆土地（以下稱「本案基地」），面積計 362.01 平方公尺，實際面積以地政機關實測為準。

1.1.2 參與本案合建開發之毗鄰土地為新北市三重區 五谷王段 ○ 地號等 ○ 筆土地，面積合計 ○○ 平方公尺，實際面積以地政機關實測為準。

1.2 本案合作開發基地及參與本案開發之毗鄰土地範圍不得變更，惟其變更不損及甲方權益且經甲方同意者，不在此限。

1.3 本案合作開發基地範圍圖詳如附件 1、土地及建物清冊表詳如附件 2。

## 2 各階段履約期間

履約期間之計算，除本契約或申請須知另有約定外，依下列方式之一為之：

2.1 期限完成者。星期例假日、國定假日或其他休息日均應計入，起算日均自指定日之次日起算。

2.2 日：指「連續日曆天」，星期日、例假日、國定假日、其他休息日均應計入之。除本契約或需求說明書另有約定以「工作天」計者外，均應以「日」計。計算方式除本契約或需求說明書另有約定外，依民法之規定。

## 3 甲方應辦及協助事項

### 3.1 應辦事項

本契約簽訂日之次日起算【30】日內，甲方應將本契約第 1.1 條之非事業用地依現況點交予乙方。

### 3.2 協助事項

3.2.1 為辦理本案土地鑑界、分割及其他相關必要事項，甲方同意提供乙方必要之協

助與文件，惟相關費用應由乙方負擔。

- 3.3 前揭應辦或協助事項，甲方將於法令權限範圍內辦理或盡力協助，但不保證、亦無義務及責任達成乙方預期之目標與效益，乙方不得因甲方之協助未達預期效益，而向甲方要求賠償、減少或免除應為之給付或為其他主張等。

#### 4 乙方應辦事項

##### 4.1 乙方聲明、擔保及承諾事項

4.1.1 乙方承諾就甲方交付第 1.1 條之非事業用地予乙方之日起，負擔一切管理及安全責任，如致工程本身或使甲方或第三人生命、身體、財產或其他權利遭受損害（包括但不限於國家賠償責任）時，其所衍生之一切法律責任均由乙方負責。如因可歸責於乙方之事由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損失(包括但不限於甲方因此所給付之訴訟及律師費用)。

4.1.2 乙方承諾不得將本案基地供第三人使用或從事非甲方需求書內約定之其他使用。

4.1.3 乙方應自行負責處理毗鄰土地參與開發所生之一切責任，包括但不限於辦理毗鄰土地他項權利登記之塗銷、取得毗鄰土地所有權人出具之土地使用同意書。乙方保證與毗鄰土地所有權人間之事宜，不得使毗鄰土地所有權人對甲方主張任何權利，所有因毗鄰土地所生事宜致本契約無法履行者，皆屬可歸責於乙方之責任，如有致甲方產生損害，亦應由乙方負擔。

4.2 乙方應就甲方需求（含需求說明書）辦理本案基地之開發興建。內容包含本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，及辦理申請相關審議（包括但不限於都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估等）及其他必要之各項許可（包括但不限於交通維持計畫審查、五大管線設計圖說送主管機關審查、各類管線裝錶及土石方與營建廢棄物清運相關資料申請等）、登記、核准、執照、產權登記及交屋。除另有特別規定外，前開工作均為乙方應辦事項，並負擔契約期間本基地開發之各項費用。辦理建築規劃設計、建造執照及拆除執照，申請或報請核備等作業及時程，悉依附件 3「乙方應辦事項時程管制表」。

4.2.1 乙方應依第 6 條之約定辦理建築規劃設計、監造及請領建造執照。

4.2.2 拆除執照及地上物拆除

除甲方另有需求，本基地範圍內若於點交後仍有建物、地上物或其他土地改良物，應由乙方負責拆除，所衍生費用由乙方負擔；遺留物品視同廢棄物，乙方亦應於點交後負責清除，並將廢棄物合法清運，相關衍生費用由乙方自行負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。

4.2.3 乙方應依第 10 條及其它約定進行工程施工。

4.2.4 乙方應依第 11 條及其它約定取得使用執照、辦理驗屋。

4.2.5 乙方應依第 12 條完成產權登記及交屋。

#### 4.3 簽訂不動產開發信託契約

4.3.1 乙方應於本契約簽訂日之次日起算 120 日內，提出辦理信託之受託機構資料及信託契約草案經甲方同意後完成信託契約之簽訂，所需之信託費用、規費、稅捐及相關費用，均由乙方負擔。信託契約副本並應送甲方備查。

4.3.2 本契約信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依信託契約之約定專款專用以確保雙方之權益，由乙方將本契約所定信託財產信託予信託機構，由信託機構管理以使本案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。

4.3.3 信託契約內容如有影響甲乙雙方約定之權益或本案執行之部分，甲方有權要求乙方修改信託契約之條款，乙方不得以任何理由拒絕。但甲方要求修改之條款內容，將造成受託機構不願簽約者，甲方或乙方得邀集他方及受託機構協商。

4.3.4 受託機構限為得從事信託業務之金融機構、建築經理公司。

4.3.5 乙方與受託機構簽訂之信託契約之內容，至少應包括下列事項：

1. 信託財產應包括：乙方對本案建物起造權利及其興建中或完工後之建物；■ 甲方以外其他土地所有權人所有土地；乙方為完成本案開發所需開發經費（包括乙方自籌款項、借貸取得之融資款項）；乙方使用收益應分得房屋部分所得之款項（含預收款）；乙方追加交付信託之不動產或資金；受託機構因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。
2. 信託契約之存續期間，至少應至乙方依本契約完成興建工作，經甲方驗屋並完成產權登記且交付時止。
3. 信託專戶中之款項應專款專用於本案。本案興建費用之動用，應按工程執行進度並經受託機關委聘之專業機構查核無誤後始得申請動用。若信託專戶中之款項不足支應時，乙方應於 30 日內將不足款項存入本案信託專戶；逾期仍未補足者，應由信託機構邀集乙方及融資機構協商積極籌措。
4. 受託機關應委聘專業機構辦理本案工程進度及品質管理查核、財務稽核，且該專業機構應定期提出查核報告書說明本案施工進度及工程品質管理情形，並將該報告書送交甲方。
5. 若因乙方委請之承造人無故停工達 60 日以上，無法如期完工，或發生工程承攬契約約定乙方得解除或終止契約之情形時，受託機構應通知甲方，以取得甲方書面同意後變更承造人。

4.3.6 若因乙方連續停工達 90 日，或累積停工達 180 日以上，經受託機構或甲方催告復工興建，逾期仍未復工時；或因可歸責於乙方之事由，發生契約終止情形，經甲方要求辦理續建事宜；或融資機構通知受託機構因乙方違反授信合約致融資款項無法繼續撥付時，受託機構應邀集甲乙雙方、本案其他土地所有權人、融資機構、本案設計及監造之建築師等開會協調後續處理方式，並擬訂續建計畫。

#### 4.4 稅捐及費用負擔

4.4.1 除本契約已明文約定應由甲方負擔者外，乙方應自行籌集與負擔合作開發所需一切相關與衍生之費用：

1. 規劃設計費、營造或施工費。
2. 地上物拆除等之費用。
3. 行政稅費與建物之建築費用（包含建築設計、工程施工、裝設水電、一切營建事務費用等）。
4. 工程費用之貸款利息。
5. 依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項所設置之公共基金。
6. 其他相關費用。

4.4.2 本案基地之非事業用地所需負擔之地價稅或田賦及工程受益費，自得標之日起至本案建物完成第一次所有權登記之日止，均由乙方負擔，如乙方應繳納之當年度稅費未滿一整年，應按負責繳納之天數比例結算分攤。

4.4.3 就本案甲方分得之建物其水電、電氣、電信及污水管線等工程之申請，由乙方洽請相關事業單位辦理，該工程之申辦接管至完成交屋予甲方前之費用及其衍生費用，均由乙方負擔。

#### 4.5 房地之預售

4.5.1 乙方應於下列條件完成後始得辦理房地之預售：

1. 取得建造執照且甲乙雙方依第 5 條之約定簽訂分屋協議書。
2. 乙方書面申請辦理預售並獲甲方書面同意。
3. 不動產開發信託契約簽訂。

4.5.2 乙方得辦理預售之範圍限於依分屋協議書所載非甲方應分配之部分。

4.5.3 乙方辦理預售時，搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片或照片等設計與文宣資料暨銷售契約書範本（含公寓大廈管理規約、分管圖等相關文件）應送甲方備查，銷售契約應載明土地持分原則，所有銷售糾紛均由乙方自負責任，乙方與消費者之契約，應符合內政部公告的「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，如有「個別磋商條款」，應不得對消費者不利，乙方違反前述規定時，視為違反本契約之違約。

4.5.4 乙方在任何報章、電視、網路等傳播媒體所刊登之本案房屋銷售廣告，不得列入甲方或有關政府機關之名稱。

### 5 建物及其基地應有部分之分配

#### 5.1 分屋協議書

分屋協議書指就本案基地興建完成之各戶房屋與車位，甲乙雙方依據本契約規範，並簽訂書面約定甲方應分得之房屋與車位，作為分配執行之依據。（詳附件 5「分屋協議書」）

## 5.2 建物及其基地分配期程

甲乙雙方應於建造執照領得之次日起 60 日內委託估價，並於三家不動產估價報告書完成次日起 180 日內，由乙方依第 5.3 條約定各戶房屋與車位之價值結果製作分屋協議書，並提送甲方辦理選配。

## 5.3 分配方式

5.3.1 本案基地興建完成之房屋與車位由甲、乙雙方採合建分屋方式分配。

5.3.2 乙方承諾甲方於本案基地興建之房屋與車位應獲配權利價值=原開發後房地總價值×乙方承諾權益分配比率百分之〇〇點〇〇×乙方承諾非事業用地容積貢獻比率百分之〇〇點〇〇×調整係數，「原開發後房地總價值」之認定應以下列約定辦理：

1. 原開發後房地總價值係指在未申請容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵之情形下，本案基地開發後可供分配之各戶房屋與車位價值之總計（即不含容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵之權利價值）。
2. 若乙方依本契約第 5.3.7 條申請並經核准增加容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵時，乙方應依本契約附件之「分屋協議書」第一條規定計算甲方應獲配權利價值。
3. 各戶房屋與車位價值應由甲乙雙方各委託一家不動產估價師事務所，委託費用各自負擔，並由「新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單」共同抽籤選出第三家不動產估價師事務所，經甲方同意後，委託費用由乙方負擔，三家估價師事務所基於建造執照領得日當時之建築規劃、建材設備等級、銷售產權面積等，就新成屋之預期銷售價格為估價條件，以建造執照領得日為價格日期，分別評估各戶房屋與車位價值，並以三家不動產估價師事務所各戶房屋與車位評估結果之平均價值為各戶房屋與車位之權值，雙方並應將該評估權值提報農田水利非事業用不動產查估小組審定通過。

「調整係數」應依下列約定辦理：

1. 若本案建造執照所載之允建容積樓地板面積大於或等於 868.83 平方公尺時，調整係數為 100%。
2. 若本案建造執照之允建容積樓地板面積小於 868.83 平方公尺時，則調整係數=868.83 平方公尺/建造執照所載之允建容積樓地板面積。

5.3.3 乙方同意甲方有依應分配權益價值優先選配房屋及車位之權利，其他土地所有權人對選配提出異議應由乙方自行調解，與甲方無涉。實際分配面積按地政機關登記面積計算，甲方總分得之房屋如有不足 1 戶或車位不足 1 個情形，得向乙方領取差額價金，乙方並應於領得使用執照次日起算 30 日內完成給付差額價金予甲方；或甲方得按開發後房地總價值認定之房屋車位價格購足之。

- 5.3.4 甲乙雙方權益分配方式除本契約有約定者外，應依本契約附件之「合建執行計畫書」及「分屋協議書」所載內容辦理。
- 5.3.5 本契約所稱建物面積，包含主建物、附屬建物及共用部分，雙方同意係以地政機關登記之面積為準，包含主建物、附屬建物及共用部分。
- 5.3.6 建物之基地應有部分，依第 5.3.2 條計算各自分得主建物面積占本案全部主建物面積之比例，且依民法第 799 條及土地登記法規規定登記持分。
- 5.3.7 若乙方經評估本案基地有辦理容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵之效益時，乙方得自行申請辦理相關作業，乙方同意就其申請並經核准增加之容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵總量權利價值之 10%，依乙方承諾非事業用土地容積貢獻比率計算後分配予甲方，甲方並同意配合乙方辦理申請相關手續及出具所需相關文件。前述辦理容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵作業所需之相關費用（包含但不限於容積移轉折繳代金、公益性設施代金、增額容積價金、估價費用等）均由乙方負擔。

## 6 設計、監造及請領建造執照

### 6.1 建築規劃設計

6.1.1 乙方應於本契約簽訂日之次日起算 90 日內，提送符合需求說明書所列設計規範之本案合作開發基地範圍之建築規劃設計書圖文件草案予甲方審查。審查後如須修正，甲方應以書面通知乙方須修正處及修正期限，乙方應於該期限內修正完成，並重新提送甲方審查，建築規劃設計書圖文件草案之修正以 2 次為限，自甲方第 3 次通知修正日起，甲方得依第 17.3.1 條之約定，按通知乙方之修改次數計罰一般違約之違約金，但因甲方額外提出之修改內容通知乙方配合修改者，不在此限。

6.1.2 甲方另提修正意見者，依第 6.1.1 條辦理。

#### 6.1.3 建築標章

1.  乙方應依計畫進度負責取得本案建物至少銀級以上之綠建築標章（建築設計比照公共建設之設計採用綠色內涵，以達永續公共工程建設之目標），並研擬相關申請文件及協助說明。
2.  乙方應依計畫進度負責取得本案建物至少合格級以上之智慧建築標章，並研擬相關申請文件及協助說明。
3.  其他：\_\_\_\_\_。

### 6.2 建造執照申請

6.2.1 乙方應於建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起算 90 日內向建築主管機關申請建造執照，乙方並應備妥本案規劃設計建築師證明文件及向建築主管機關申請建造執照之申請文件送甲方備查。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方向甲方提出申請或由甲方逕依實際狀況另行協調訂

定。

6.2.2 規劃設計建築師證明文件如下:

- 1.內政部核發之建築師證書且具有開業證書影本。
- 2.當年度建築師公會會員證影本。

6.2.3 乙方應於經甲方同意其建築規劃設計書圖文件草案之次日起算 180 日內取得本案之建造執照，但如因不可歸責於乙方之事由致無法於前開期限內取得建造執照，乙方得於取得甲方書面同意後，按甲方同意之延長期限，延長取得本案建造執照之申請期限。

6.2.4 如本案之建造執照有申請變更之必要，乙方應先提出變更設計申請書及相關文件供甲方審查並經甲方同意後，始得為之；乙方並應於取得主管機關建造執照變更核准之日起 10 日內，將變更之建築執造影本提出予甲方。

6.3 起造人名義

6.3.1 本案申請建造執照時，以乙方做為起造人，乙方承諾將負擔起造人所有應盡義務，如因本案之執行致第三人向本案之起造人請求損害賠償，乙方應負擔全部責任。

6.3.2 依公寓大廈管理條例規定起造人應提付之公共基金，全額由乙方負擔。

6.3.3 本案屬於乙方取得部分如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，相關變更及其衍生之費用或稅捐均由乙方負擔，其另行指定或變更後之起造人，應於繼受權利範圍內與乙方負連帶履約責任。

6.4 建造執照內容變更時應先經甲方同意後，再依建築法令規定辦理。除可歸責於乙方之因素外，建造執照申請期限，得因乙方向甲方提出申請或由甲方逕依實際狀況另行協調訂定。

6.5 本建物之設計與興建，除應符合甲方提出之需求外，並須符合建築、都市計畫、工安及環保等相關法令之規定。

6.6 乙方為執行本建物之設計監造工作，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監工人員組成監造小組，報經甲方備查後進駐工地。

6.7 乙方應委託建築師依法負責本建物之建築、結構、設備等工程之設計及監造工作，並應辦理下列事項：

6.7.1 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。

6.7.2 工程進度之監督控制。

6.7.3 本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。

6.8 乙方領得拆除執照、建造執照或使用執照之次日起算 10 日內，應將有關資料複本（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）提供予甲方。

6.9 乙方應於建造執照領得後 30 日內，將其委託之協力廠商相關資料文件提送甲方備查，協力廠商變更時由乙方依相關法令辦理，並報甲方備查，相關變更暨其衍生之

一切費用由乙方負擔。

## 7 建材設備

- 7.1 本案規劃興建建物應為  鋼骨  鋼骨鋼筋混凝土  鋼筋混凝土  其他 ( \_\_\_\_\_ ) 結構，其建材設備應達附件 4「建材設備表」第二級標準以上。甲乙雙方分得房屋結構、建材設備及施工品質應一致。
- 7.2 乙方交付甲方之建材與設備，應以附件 4「建材設備表」所載之內容為準；惟雙方同意該表列建材如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之。
- 7.3 甲方分得之建物若欲辦理變更建材時，應於本工程一樓底板完成之日前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲、乙雙方同意於交屋完成時一次找補；乙方分得之建物在不損及甲方權益下得自行變更室內規劃設計或變更建材，甲、乙雙方應相互配合，不得藉故刁難，但外飾、公設建材非經甲方同意不得變更。

## 8 變更設計處理

- 8.1 本案新建工程雙方如須變更設計時，應事先以書面通知對方。乙方如須變更設計時，應先經甲方書面同意並於通知期限內辦理之，且不得影響建築設計、工程進度、結構安全及整體美觀。
- 8.2 乙方應於本建物基礎底板完成之次日起算 15 日內，以書面通知甲方確認申請變更設計（含建材、設備或室內格局之變更）與否，並經甲方以書面確認後生效，乙方應配合辦理但申請變更設計以一次為限。若該變更須辦理建造執照變更或報備時，辦理變更相關費用由乙方負擔。
- 8.3 非因甲、乙雙方之因素而須申請辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，除甲、乙雙方於第 8.2 條約定外，就其分配之建物部分須變更設計且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負擔。
- 8.4 乙方應於甲方應分配取得之樓層底板完成之次日起算 15 日內，以書面通知甲方確認樓層室內格局變更與否，並經甲方以書面確認後生效，如甲方以口頭或電話提出申請辦理者，對乙方不生效力，此項室內格局變更以一次為限。室內格局變更時，甲方須於乙方提供之工程變更單上用印，並附詳圖配合本工程辦理之，不得違反建管法令規定。

## 9 保險責任

- 9.1 乙方投保之保險期間，應自向建築主管機關核備開工之日起，至本建物登記完竣並點交予甲方之次日起 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：

### 9.1.1 營造工程綜合損失險：

本項保險由乙方作為要保人，以甲乙雙方為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案之工程總價，每一事故之自負額不得高於該次損失金額之 20%。

9.1.2 營造工程第三人意外責任險：

本項保險由乙方作為要保人，甲乙雙方與乙方受僱人、受任人及其合作廠商與僱用人員作為共同被保險人，以保障被保險人因本契約之執行肇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不得少於新臺幣 300 萬元，每一事故體傷或死亡之保險金額不得少於新臺幣 1,500 萬元，每一事故財物損害之保險金額不得少於新臺幣 400 萬元，每一事故之自負額不得高於該次損失金額之 20%。

9.1.3 鄰屋倒塌、龜裂責任險：

本項保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整，每一事故之自負額不得高於當次損失金額之 20%。

9.1.4 雇主意外責任險：

1. 本款保險採社會保險優先給付後，再就雇主意外責任險予以給付。
2. 每一人體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 300 萬元，自負額不得高於新臺幣 1,500 元。
3. 每一事故體傷或死亡保險金額不低於新臺幣 1,500 萬元，自負額不得高於新臺幣 1,500 元。
4. 保險期間內最高賠償限額不低於新臺幣 3,000 萬元。

9.1.5 依相關法規規定及實際需要，經雙方同意後投保其他必要之保險。乙方應依本契約約定及合建執行計畫書之內容自費購買足額本項各款保險，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。

9.2 第 9.1 條由乙方投保之保險費全部由乙方支付，遇有損失發生時，乙方除應立即修復毀損建物外，第 9.1 條保險之自負額、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。

9.3 第 9.1 條由乙方投保之保險期間，應自向建築主管機關核備開工之日起，至本建物登記完竣並點交予甲方之次日後 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第 9.1.1 至 9.1.5 條保險金額時，乙方應自行負擔保險費辦理加保，並副知甲方。

9.4 乙方未依第 9.1 至 9.3 條約定辦妥投保、續保或加保手續，發生任何事故致甲方或第三人受損害時，乙方應負賠償責任。

9.5 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。

9.6 第 9.1 條由乙方投保之保險，限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，不得辦理減、退保。

9.7 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。

9.8 本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。

9.9 保險單正本一份及繳費收據副本一份，應於辦妥保險後 15 日內送交甲方備查。

## 10 工程施工

10.1 乙方應於領得建造執照之次日起 150 日內，將承攬營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查，並向建築主管機關核備開工，且將建築主管機關同意之申報開工文件提送甲方備查。

10.2 乙方與營造廠或分包廠商所簽訂之工程合約書，乙方應於建造執照領得之日起 60 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：

10.2.1 營造廠或分包廠商，就乙方負責興建範圍內工程之分包事項，應連帶對甲方、公有土地管理機關負瑕疵擔保責任。

10.2.2 如本契約全部終止時，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，而由乙方將該契約之權利及義務轉讓予甲方，由該營造廠或分包廠商繼續履行本案相關工作。

10.2.3 乙方應規定其營造廠或分包廠商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，且該權利之拋棄不得撤回。

10.2.4 乙方應規定其營造廠或分包廠商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。

10.3 乙方與營造廠或分包廠商簽訂工程契約以前，應將承攬本案工程之營造廠或分包廠商之資格證明文件提送甲方備查，有關營造廠或分包廠商資格證明文件如下：

10.3.1 公司登記表或公司登記證明書。

10.3.2 承攬工程手冊。

10.3.3 營造業登記證。

10.3.4 當年度同業公會會員證。

10.3.5 最近一期營業稅納稅證明（最近一期營業稅繳款書收據聯或主管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。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函代之。營業稅納稅證明亦得以最近一期相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。）。

10.3.6 承攬造價限額及一定期間承攬總額符合「營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法」之切結書。

10.4 於不影響本案設計、興建之情況下，乙方委託之營造廠或分包廠商如有變更需求時，乙方應依第 10.3 條之約定內容，提出不低於原營造廠或分包廠商所應具能力之新任營造廠或分包廠商之證明文件，送請甲方同意後始得變更之。

- 10.5 乙方應於建築主管機關核備開工之日前將工程人員及有關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，並將本案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，乙方應據以完成程序。
- 10.6 乙方應編製施工計畫，於報請甲方備查後申報開工，並於每月 10 日前將按月編製之上個月施工報告表及工程品質檢驗報告表送交甲方。為確保乙方設計、興建達到本案規定功能、品質及安全要求，甲方得委託獨立機構查核與監督本案之興建工作，甲方或獨立機構，有權對於本案之工程，隨時為監督、稽查及檢查等工作，甲方或獨立機構關於監督、稽查及檢查等工作指示，除有違一般工程專業認知並有具體事由外，乙方不得拒絕。
- 10.7 第 10.6 條施工計畫應以工程作業網狀流程圖、說明書、圖表等表明之，其內容至少應包括施工進度表、施工程序、施工方法、工地佈置、人力計畫、機具表及配合時間、材料送樣及進場日期、查驗階段、竣工日期及其他相關配合行政作業等計畫說明。
- 10.8 施工期間之交通維持由乙方負責。
- 10.9 本基地之管線資料，乙方應自負查證之責。乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔。
- 10.10 乙方使用之材料、機具應符合建築相關法令之規定。
- 10.11 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有施工不良或用料不當情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重做或改善之，因此所導致之損害概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 10.12 乙方應依職業安全衛生法及其他相關規定辦理，如有違反因而所致之任何損失，應由乙方負全責。
- 10.13 乙方於施工期間應避免造成鄰損，或對鄰近地區及建物所造成之污染或損害，若造成相關損害，應由乙方負責清理或修復並負擔其費用及一切損害賠償。
- 10.14 乙方施工應確實遵照法令及本契約，不因甲方有無視察工程施工而主張減免其責任。
- 10.15 甲方如發現乙方進行或完成之工程有瑕疵或不符合本契約需求而需改善者，得定相當期限請求乙方修補或配合改善，乙方如不於期限內修補或拒絕改善，甲方得自行修補或改善，其所衍生之一切費用由乙方負擔。
- 10.16 乙方同意拋棄民法第 513 條第 1 項所定之抵押權登記及預為抵押權登記之請求權，並同意上述權利之拋棄非經甲方書面同意不得撤回。

## 11 取得使用執照及驗屋

- 11.1 乙方應於向建築主管機關核備開工之次日起算○日內完成本工程施工並取得全部建

物之使用執照。

- 11.2 乙方應於完成本案取得使用執照之次日起算 10 日內，備妥建物竣工圖說文件、設備清冊等通知甲方辦理驗屋。
- 11.3 乙方通知甲方辦理驗屋之次日起算 10 日內，應會同甲方勘驗，初驗如有缺失，甲方應通知乙方限期修復改善，乙方應於甲方通知之期限內完成改善報請甲方複驗。甲方書面通知複驗合格後即完成驗屋。
- 11.4 甲方辦理驗屋時，甲方得會同公正單位辦理驗屋，乙方不得拒絕，其費用由甲方負擔。
- 11.5 乙方得經甲方同意後，於領得使用執照前提前辦理驗屋作業，惟完成驗屋仍以領得使用執照為要件。
- 11.6 乙方應於甲方通知初驗合格或複驗合格，立即將房屋點交予甲方。

## 12 產權登記及交屋

- 12.1 本案建物及其土地應有部分之產權登記及實價登錄應由乙方負責辦理。乙方應於領得使用執照日之次日起算 30 日內完成給付差額價金，及辦理土地所有權移轉、建物所有權第一次測量與登記，及房屋稅稅籍設立等，應於本建物驗屋完成之次日起算 15 日內申請辦理產權登記及實價登錄。
- 12.2 甲方應備妥土地所有權移轉資料及第 12.1 條相關資料用印後，交乙方辦理。
- 12.3 乙方延誤第 12.1 條之約定致甲方受損害者，應由乙方負損害賠償責任，但其延誤可歸責於甲方者，不在此限。
- 12.4 第 12.1 條所定之土地登記由乙方指定之地政士辦理，有關產權登記之相關稅費（如公契、印花、契稅、公監證費、規費、代書費、瓦斯管線等）由乙方負擔。房屋稅自使用執照核發向稅捐機關申報房屋現值並設籍後，甲乙雙方按各自分得之建物各自負擔。
- 12.5 第 12.4 條地政士之資格或開業證明文件，應於建造執照領得之次日起 120 日內，送甲方備查。
- 12.6 產權登記完成後，乙方應依公寓大廈管理條例等相關規定，協助本案建物成立管理委員會或選任管理負責人，並負責管理公寓大廈管理條例規定設立之公共基金。  
甲乙雙方分別成立管理委員會或選任管理負責人，向新北市政府工務局申請報備，雙方就共用部分分別劃分管理維護範圍及分別負擔管理維護費用。
- 12.7 完成驗屋且產權移轉登記予甲方後，乙方應於甲方指定時間內通知甲方辦理交屋。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）等相關文件完成交屋。

### 13 履約保證金

13.1 乙方應於甲方書面通知為最優申請廠商之次日起 45 日內繳納履約保證金。但繳納期間逢春節者，繳納期限展延 5 日。一次給付履約保證金新臺幣 1,152 萬元整，或同意原申請保證金由甲方逕轉為履約保證金並補繳新臺幣 768 萬元整。

#### 13.2 繳交方式

13.2.1 現金（匯款存入下列帳號，銀行及分行名稱：臺灣土地銀行桃園分行，帳戶名稱：桃園農田水利事業作業基金 401 專戶，銀行帳號：013056060825）。

13.2.2 金融機構簽發之本票、支票或保付支票，應為即期並以「行政院農業委員會農田水利署桃園管理處」為受款人。

13.2.3 中華郵政股份有限公司所簽發及兌付之郵政匯票，應為即期並以「行政院農業委員會農田水利署桃園管理處」為受款人。

13.2.4 本國銀行出具連帶保證書，應記載「行政院農業委員會農田水利署桃園管理處」為被保證人。該履約保證金保證書，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。

13.2.5 設定質權之金融機構定期存款單（乙方應以「行政院農業委員會農田水利署桃園管理處」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，得限期要求乙方更換提供設定質權之定期存款單之金融機構，乙方應於期限內配合更換。依此種方式提出者，乙方應一併提出設定質權之金融機構出具之覆函，以確認甲方之權利，乙方如未提出前開覆函，視為乙方未依規定提供履約保證金。）。

13.3 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及格式。

13.4 除本契約另有約定外，乙方得於本案興建工程完成一樓底板時，向甲方申請無息退還乙方所繳履約保證金之 25%，完成大樓屋頂板時，申請無息退還原履約保證金之 25%，建物取得使用執照後，申請無息退還原履約保證金之 25%，其餘履約保證金應轉為保固保證金。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。

13.5 乙方未依本契約約定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗屋者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。乙方未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管。其所生費用由乙方負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

13.6 乙方所繳納之履約保證金（含其孳息），得部分或全部不予發還之情形如下：

- 13.6.1 擅自減省工料，其減省工料及所造成損失之金額，自履約保證金中先行扣抵，如仍有不足者，乙方應再補繳該不足金額。
- 13.6.2 因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之履約保證金；全部終止或解除契約者，全部履約保證金。
- 13.6.3 查驗或驗屋不合格，且未於通知期限內依約定辦理，其不合格部分及所造成損失、額外費用或懲罰性違約金之金額，自履約保證金中先行扣抵，如仍有不足者，乙方應再補繳該不足金額。
- 13.6.4 未依契約約定期限或甲方同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自履約保證金中先行扣抵，如仍有不足者，乙方應再補繳該不足金額。
- 13.6.5 須返還已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之保證金。
- 13.6.6 未依契約約定延長履約保證金之有效期者，其應延長之履約保證金。
- 13.6.7 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，自履約保證金中先行扣抵，如仍有不足者，乙方應再補繳該不足金額。
- 13.7 第 13.6 條不予發還之履約保證金，於依契約約定分次發還之情形，得為尚未發還者；不予發還之孳息，為不予發還之履約保證金於繳納後所生者。
- 13.8 同一契約有第 13.6 條 2 種以上情形者，應分別適用之。
- 13.9 經甲方不予發還履約保證金、履約保證金屆期、或因本契約期限展延等因素，致履約保證金金額或效期不足時，甲方得要求乙方於期限內補足當時應有之履約保證金。

#### 14 保固及保固保證金

- 14.1 本建物自交屋完成日（含）起，由乙方負責對本建物及設備之保固，保固期計算方式如下：
  - 14.1.1 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。
  - 14.1.2 建物之裝修、機電、給排水等設備及除第 14.1.1 條外之所有其他部分，保固期間為 2 年；防水保固期為 5 年。
  - 14.1.3 建物工程隱蔽部分，如查明確屬乙方偷工減料或施工不良等瑕疵，致發生安全問題，乙方仍須負一切責任，該項責任不因保固期滿而消除。
  - 14.1.4 保固期內發現瑕疵者，由甲方通知乙方改正。所稱瑕疵，包括但不限於損裂、坍塌、損壞、功能或效益不符合契約等。
  - 14.1.5 凡在保固期內發現瑕疵，應由乙方於甲方指定之期限內無償改正。逾期不為改正者，甲方得逕為處理，所需費用由乙方負擔，或動用保固保證金逕為處理之後，得向乙方要求補足保固保證金。但屬故意破壞、不當使用或正常零附件損耗者，不在此限。
  - 14.1.6 保固期內因乙方分得建物之瑕疵致影響甲方使用時，乙方仍須負一切責任，

並依第 14.1.5 及 14.1.7 約定辦理。

14.1.7 保固期內，本案因瑕疵致無法使用時，該無法使用之期間得不計入保固期。

14.2 依第 13.4 條乙方應於交屋完成之次日起算 7 日內發文通知甲方將其剩餘之履約保證金轉為保固保證金新臺幣 288 萬元（如乙方逾期未發文通知甲方，甲方得依第 13.4 條逕將剩餘之履約保證金轉為保固保證金），逾期未辦理時甲方得依第 17 條請求懲罰性違約金。是項保固保證金於交屋滿一年後，乙方得提出申請退還 50%，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還；餘款於 5 年保固期滿及完成異議處理之現金找補後，乙方得提出申請退還，經甲方會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之；甲方退還保固保證金時，以保固保證金繳交名義人為退款對象。

14.3 在保固期間如建物結構及附屬設備損壞時，乙方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或負損害賠償責任。因緊急搶修需要，得不經通知乙方，由甲方逕行修復或招商修復，所需一切費用由保固保證金扣抵或先行墊支，乙方並應於接獲甲方通知之次日起算 10 日內補足保固保證金或給付甲方墊支之費用，逾期未辦理時甲方得依第 17 條請求懲罰性違約金。

14.4 本條不影響甲方依本契約或民法及其他法律規定得主張之懲罰性違約金、瑕疵擔保、損害賠償及其他權利。

14.5 保固保證金之有效期限（現金除外），應較保固期限延長 180 日。

## 15 管理與監督

15.1 乙方應對本案基地範圍作業及合作開發方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

15.2 乙方在本案基地範圍作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。

15.3 本案所需臨時場所，除另有約定外，由乙方自理。

15.4 乙方自備之材料、機具、設備，其品質應符合規定。履約標的未經驗屋移交甲方前，所有已完成之履約標的及到場之材料、機具、設備，包括甲方供給及乙方自備者，均由乙方負責保管。如有損壞缺少，概由乙方負責。

15.5 各項設施或設備，依法令規定須由專業技術人員安裝、履約或檢驗者，乙方應依規定辦理。

15.6 乙方不得有下列情形：僱用依法不得從事其工作人員（含非法外勞）、供應不法來源之履約標的、使用非法車輛或工具、提供不實證明、非法棄置廢棄物或其他不法或不當行為。

15.7 乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，乙方不得拒絕。

- 15.8 契約內容有須保密者，乙方未經甲方書面同意，不得將契約內容洩漏予與契約無關之第三人。
- 15.9 乙方履約期間所知悉之甲方機密或任何不公開之文書、圖畫、消息、物品或其他資訊，均應保密，不得洩漏。
- 15.10 甲方得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，並調閱施工相關書圖文件，乙方應配合辦理，不得拒絕。
- 15.11 甲方得自行或指派相關人員或委由專案管理機構，執行本案施工進度與建築圖說審查、視察、查核、檢驗與驗屋等工作，乙方應無償配合不得拒絕。有關委託專案管理機構所生之費用應由  甲方  乙方  甲乙雙方共同負擔。
- 15.11.1 乙方應於申報開工後於下列各項工程進行前 5 日通知甲方進行勘驗：
1. 甲方所分得之建物之基礎配筋及管線預留、混凝土澆置、室內裝修等階段。
  2. 建物頂層之基礎配筋、管線預留及混凝土澆置。
  3. 其他經甲乙雙方另行議定之工程要項。
- 15.11.2 乙方接受甲方或甲方委託之專案管理機構人員指示辦理與本案有關之事項前，應先確認該人員係有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反契約。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反契約之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之契約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。
- 15.11.3 甲方要求應改善事項，乙方應配合改善，如不履行經甲方書面限期催告，逾期仍未改善者，甲方得自行處理，一切費用由乙方負擔。
- 15.11.4 有關委託專案管理機構所生之費用，乙方應依甲方書面通知，將乙方應負擔之費用，於書面通知之期限內給付至甲方指定帳戶。
- 15.12 轉包及分包
- 15.12.1 乙方擬分包之項目及分包廠商，應報經甲方審查同意。
- 15.12.2 乙方對於分包廠商履約之部分，仍應負完全責任。分包契約報備於甲方者，亦同。
- 15.12.3 分包廠商不得將分包契約轉包。其有違反者，乙方應更換分包廠商。
- 15.12.4 乙方不得將契約轉包，違反時，甲方得請求損害賠償。
- 15.12.5 第 15.12.4 條轉包廠商與乙方對甲方負連帶賠償責任。再轉包者，亦同。
- 15.13 本案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、訴訟程序費用、律師費等。

## 16 不可抗力及除外情事

16.1 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或乙方之事由，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事項之一部或全部履行者，包括但不限於：

16.1.1 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。

16.1.2 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。

16.1.3 火災、爆炸或本案基地範圍遭嚴重破壞。

16.1.4 毒氣、核子反應、核子輻射或放射性汙染等汙染事件，或瘟疫與重大傳染病。

16.1.5 於乙方履約過程中，發現依法應予保護之古蹟或遺址。

16.1.6 其他經雙方認定屬不可抗力者。

### 16.2 除外情事範圍

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，致乙方之履約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：

16.2.1 法規變更。

16.2.2 政府政策變更。

16.3 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。

### 16.4 通知及認定程序

16.4.1 任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次日起算 15 日內先行通知他方，並於通知之次日起算 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。

16.4.2 任一方於收到他方依第 16.4.1 條之通知後，雙方應綜合當時情況加以認定。若就情況之認定，無法於受書面通知之次日起算 90 日內達成協議者，應依第 20 條爭議處理辦理。

16.4.3 如一方未依第 16.4.1 條約定通知他方者，視為放棄主張本條之權利。

### 16.5 認定後之效果

16.5.1 任一方因不可抗力或除外情事，致無法如期履行本契約之義務時，不負遲延責任。

16.5.2 因不可抗力或除外情事所受之損害，其補救應依下列之一項或數項辦理：

1. 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補償之。

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期間。

#### 16.6 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，致無法於本契約本條第三項第二款事件認定書面通知之次日起算 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得協商合意終止本契約之一部或全部。

#### 16.7 未受影響部分繼續履行

不可抗力或除外情事之發生，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：

16.7.1 其餘部分之履行已無法達到契約之目的。

16.7.2 其餘部分之繼續履行有重大困難者。

### 17 缺失及違約責任

#### 17.1 一般違約

除有第 17.2 條重大違約事由外，如因可歸責於乙方之事由致乙方之行為不符合契約文件者，均屬缺失。甲方得以書面定合理期限要求乙方改善其缺失，如屆期未完成改善，甲方得逕以一般違約事由處理。

#### 17.2 重大違約

因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，為重大違約：

17.2.1 乙方違反合建執行計畫書及分屋協議書所定之內容。

17.2.2 乙方擅自將本契約之權利義務移轉讓於他人者。

17.2.3 乙方有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

17.2.4 乙方通知甲方其已無意繼續履行本契約者。

17.2.5 乙方違反法規之強制或禁止規定，經甲方以書面要求限期改善而未改善者。

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

17.2.7 乙方因公司改組、變更、合併或名稱變更，致不能承擔原契約義務者。

17.2.8 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。

17.2.9 乙方未依本契約所定各項期限履行，經甲方書面催告，乙方仍未履行者。

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

17.2.11 乙方興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，或有危及公共安全或公共衛生之虞者。

17.2.12 本案建造執照被作廢或註銷者。

17.2.13 乙方未能依本契約所訂期限取得使用執照者。

17.2.14 乙方未依本契約與相關法令規定負擔或付清相關費用，其欠款達本案應付總額 20% 以上者。

17.2.15 乙方未依第 13.1 及 13.9 條於期限內補足履約保證金者。

17.2.16 乙方違反第 15.12.4 條將契約轉包者。

17.2.17 乙方未依第 4.5 條之約定辦理預售者。

17.2.18 乙方一般違約經甲方通知限期改善而逾期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求，且情節重大者。

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

17.2.20 乙方或其協力廠商對於甲方相關工作人員（包括但不限於甲方工作人員、評選會或審議會委員等）或其他申請人給予期約、賄賂、佣金、比例金、仲介費、後謝金、回扣、餽贈、招待或其他不正利益，經法院有罪判決確定者。

### 17.3 違約之處理

#### 17.3.1 乙方一般違約之處理

1. 乙方有一般違約情形而可改善者，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善處理：

- (1) 限期改善之程序。
- (2) 違約之具體事實。
- (3) 改善之期限。
- (4) 改善後應達到之標準。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

2. 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或無法改善時，甲方得就一般違約每一事件處乙方新臺幣 10 萬元之懲罰性違約金，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人。

#### 17.3.2 乙方重大違約之處理

1. 乙方未依約定期限申請建造執照或完工取得使用執照，每逾 1 日應賠償以履約保證金百分之一計算之懲罰性違約金予甲方，以 30 日為限。

2. 除前目約定外，乙方有重大違約情形而可改善者，甲方得以書面載明下列事項通知乙方限期改善處理：

- (1) 限期改善之程序。
- (2) 違約之具體事實。
- (3) 改善之期限。
- (4) 改善後應達到之標準。
- (5) 屆期未完成改善之處理。

3. 乙方有重大違約情形，經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、未依改善標準完成改善、經改善仍未達甲方之要求或無法改善時，甲方除得就重大違約每一事件處以乙方新臺幣 50 萬元之懲罰性違約金，甲方並得書面載明下列事項通知乙方暫停工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一

部或全部，並依第 19 條處理。

- (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。

4. 逕行沒收履約保證金之一部或全部。

- 17.3.3 前揭懲罰性違約金之處罰，乙方如未於甲方通知之期限內完成改善，甲方得就該違約事件連續處罰（但屬無法改善者，則不連續處罰），扣罰總額合計以履約保證金之二倍為上限，甲方並得自履約保證金中直接扣除予以清償該懲罰性違約金。
- 17.3.4 除第 17.3.1 條及第 17.3.2 條所規定之懲罰性違約金，不影響甲方向乙方請求損害賠償之權利，乙方仍應對甲方因此所受之損害負擔損害賠償責任。
- 17.3.5 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。
- 17.3.6 除雙方依第 18 條所定契約變更程序修改本契約外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。
- 17.3.7 依第 17.3.2 條第 3 項暫停工作者，經乙方改善並經甲方確認暫停原因已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。

## 18 契約變更

- 18.1 契約之任何條款有違反法令或窒礙難行部分，致該條款無效者，於不妨礙契約目的或其他條款之有效及適用時，不影響其他條款之有效性。前述無效部分，甲乙雙方必要時得依契約原定目的更正之。
- 18.2 甲方於必要時得通知乙方變更契約內容，乙方於接獲通知後，應向甲方提出契約內容須變更之建議書，於甲方同意其所提出須變更之建議書前，不得自行變更契約。甲方於同意前揭建議書前，即請求乙方先行施作或供應，其後未依原通知辦理契約變更或僅部分辦理者，應補償乙方因此所增加之必要費用。除甲方另有請求者外，乙方不得因甲方之變更通知而遲延其履約責任。
- 18.3 乙方不得將本契約之全部或一部移轉讓於他人。但乙方因公司改組、變更、合併、分割或因銀行及保險公司履約連帶保證、銀行權利質權之行使等其他類似情形致有轉讓必要，經甲方書面同意者，不在此限。乙方因公司改組、變更、合併或名稱變更，得申請變更承受履約，惟應自發生之次日起算 30 日內檢附相關證明文件，向甲方申請辦理換約，經甲方查核同意後，由改組、變更、合併或名稱變更之新公司

承擔原契約義務辦理變更及換約後，繼續履約。

18.4 乙方因公司改組、變更、合併或名稱變更，不能承擔原契約義務時，甲方得解除原契約，除沒收全部履約保證金外，乙方應與改組、變更或名稱變更後之承受公司連帶負擔賠償甲方重新評選合作開發廠商訂約之差價，以及甲方因此所受之損害。

18.5 本契約之變更，非經雙方有權代表以書面為之並簽名或蓋章，不生變更之效力。

## 19 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，任一方解除或終止契約之通知應以書面送達他方，並載明契約解除或終止事由、解除或終止之意思表示。雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，除本契約已有約定外，應另行議定之。

### 19.2 可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

乙方有第 17.2 條之重大違約情事時，甲方得以書面通知解除或終止契約之一部或全部，並依第 17.3.2 條計算懲罰性違約金，且得同時向乙方請求因此所生之損害賠償。

### 19.3 不可歸責於乙方之事由而解除或終止契約

因第 16 條不可抗力或除外情事，對本契約之一部或全部履行所造成之損害或影響過鉅，致無法於第 16.4.2 條事件認定書面通知之次日起算 90 日內達成協議並回復本契約之履行時，雙方得協商合意解除或終止本契約之一部或全部。

### 19.4 本計畫因地底存有遺址之事由而解除或終止契約

19.4.1 乙方進行本案工程或開發行為時，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，並立即通知甲方。

19.4.2 如因上開事由使本案無法繼續履行，甲方得以書面通知乙方解除或終止本契約之一部或全部，乙方不得向甲方請求因此所生之損害賠償。

### 19.5 契約解除或終止之效力及甲乙雙方應辦事項

本契約之一部或全部解除或終止時，除雙方另有約定外，於解除或終止之範圍內，發生下列效力：

19.5.1 甲方解除或終止契約之通知，應以書面詳列其範圍，乙方於接獲通知時，應立即停止所有受本契約終止或解除影響之事務。

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

19.5.3 於本契約解除或終止前，乙方已完成且可使用之與執行本案相關之履約標的，應移轉予甲方。乙方須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含地上物、契約書、規劃、與合作開發或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等。移

轉資產項目與其價值，由雙方另議。如依協議得請求有償移轉者，由雙方議定該有償之金額及支付方式，於完成移轉程序後，一次或經雙方協議加計後之金額分期，將移轉對價依雙方約定之方式，給付予乙方或乙方指定之融資機構或受益人。

- 19.5.4 就雙方約定應進行移轉之資產，於本契約解除或終止時至全部完成移交之期間，就須移轉之標的乙方應盡善良管理人之注意採行必要之維護與保護措施。除雙方另有約定外，因乙方違約而終止契約時，應由乙方負擔本條相關費用；因不可抗力或除外情事而終止者，由雙方平均分攤費用。雙方同意於本契約解除或終止之次日起算 180 日內完成移轉。如屆期雙方仍無法達成協議，則乙方仍應先無條件移交資產、興建工程所有權及交付占有予甲方或其所指定之第三人，且乙方應無條件配合變更相關名義人為甲方或甲方指定之第三人。雙方並另循爭議處理程序解決爭議。
- 19.5.5 除雙方另有約定外，乙方應於契約解除或終止發生之次日起算 60 日內移除一切座落於本案上之乙方資產，或經甲方請求移除之資產。本款相關費用應由乙方負擔。如乙方未完成移除，屆期甲方得逕行代為移除並由履約保證金或其他甲方應給付予乙方的費用中扣除相關費用，如有不足償還者，甲方得向乙方另為請求。乙方對於甲方之處置不得以任何理由提出異議或要求任何名目之賠償或補償。
- 19.5.6 除法令另有規定或契約另有約定外，甲方已收取之履約、保固保證金或其他款項，如經扣除乙方各項依本契約應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。
- 19.5.7 乙方除於契約終止前已發生對甲方之損害賠償請求權外，不得再向甲方為任何請求。
- 19.5.8 如因可歸責於乙方之事由致本契約解除或終止，甲方已收取之履約保證金，應全額沒收；如因不可歸責於乙方之事由致本契約解除或終止，甲方已收取之履約保證金，經扣抵乙方應負擔費用、懲罰性違約金、遲延利息、代墊費用、損害賠償等金額後，返還乙方，如有不足償還者，乙方仍應向甲方負損害賠償責任。
- 19.6 除另有特別約定外，契約經解除或終止後，甲方即無條件收回本契約賦予乙方之合作開發權利，甲方得視情形自行或另行委託第三人繼續施工、依相關約定辦理強制接管，或自行或另行委託合作開發者繼續履行契約。其所增加之費用由乙方負擔。
- 19.7 本契約解除或終止本後，下列條款仍具效力：
- 19.7.1 第 19 條契約之解除或終止。
- 19.7.2 第 20 條爭議處理。
- 19.7.3 其他處理本契約解除或終止後權利義務關係之一切必要條款。

## 20 爭議處理

20.1 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：

20.1.1 提起民事訴訟。

20.1.2 依其他法律申（聲）請調解。

20.1.3 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。

20.1.4 依契約或雙方合意之其他方式處理。

20.2 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：

20.2.1 與爭議無關或不受影響之部分乙方仍應繼續履約。但經甲方同意無須履約者，不在此限。

20.2.2 乙方因爭議而經甲方同意暫停履約，其經爭議處理結果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。

20.3 本契約以中華民國法律為準據法，並以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 21 其他

21.1 本契約有關金額及期限均不進行物價指數調整。

21.2 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視性別、原住民或弱勢團體人士之情事。

21.3 乙方履約時不得僱用甲方之人員或受甲方委託辦理契約事項之機構之人員。

21.4 乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。

21.5 甲方與乙方間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。

21.6 甲方及乙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

21.7 本契約未載明之事項，依農田水利法、農田水利非事業用不動產活化收益辦法及民法等相關法令辦理。

## 22 通知與送達

22.1 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，雙方之地址應以本契約當事人簽署欄所列者為準。

22.2 當事人之任一方未依第 22.1 條約定辦理地址變更，他方按原地址並依當時法律規定之任何一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

22.3 第 22.2 條按原地址寄送，其送達日以掛號執據、快遞執據或收執聯所載之交寄日期，視為送達。

22.4 本契約一方應給予他方之任何通知或文件，以書面辦理為原則。乙方不得以甲方未發書面通知為由，而主張減輕或免除本契約責任。

## 23 附則

23.1 甲乙任一方未請求他方依契約履約者，不得視為或構成一方放棄請求他方依契約履約之權利。

23.2 乙方承諾依本契約所使用、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，並就提交甲方之計畫、文件或工作成果，甲方有權利用，乙方不得向甲方或甲方之繼承人或關係人提出任何主張或請求。若第三人向甲方或甲方授權使用之人主張乙方交付之任何計畫、文件或工作成果侵犯他人之任何智慧財產權時，乙方應負擔一切相關費用並賠償甲方損害，並在甲方所訂期限及選擇下：  
(1) 平息此一主張。(2) 對此主張提出抗辯。若屆期未能解決，經任何有管轄權之法院，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害；或者，若此類產品之使用權被禁止，則乙方須在甲方選擇下，採取：(1) 為甲方購得於本案開發所需之使用權。(2) 在不降低約定性能之前提下，進行更換或修改以避免侵權。

23.3 如發生第 17.2 條之情形，其情節重大致嚴重影響本案之進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約。乙方並應對甲方支付因重大違約情事所生之任何相關費用與損害賠償。

## 24 契約文件及效力

24.1 本契約文件包括下列文件以及其後修訂、增補、變更之文件。本契約各項文件如有衝突時，依下列順序解釋適用之：

24.1.1 本案合作開發契約書。

24.1.2 公告徵求文件及甲方於本案公告徵求程序中所為之書面解釋。

24.1.3 乙方申請文件。

24.1.4 本案資料：

- 1.附件 1：合作開發基地範圍圖。
- 2.附件 2：本案土地及建物清冊。
- 3.附件 3：乙方應辦事項時程管制表。
- 4.附件 4：建材設備表。
- 5.附件 5：分屋協議書。

24.2 契約文件，指第 24.1 條所定資料，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

24.2.1 契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以公平合理原則解釋為準。

24.2.2 本契約所使用之度量衡單位，除另有約定者外，以法定度量衡單位為之。

### 24.3 本契約之詮釋原則如下：

#### 24.3.1 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

- 1.特殊技術或材料之圖文資料。
- 2.國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。
- 3.其他經機關認定確有必要者。

#### 24.3.2 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

#### 24.3.3 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文（正體字）書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄、傳真或電子資料傳輸至雙方預為約定之人員或處所。

#### 24.3.4 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除法令、本契約或雙方另有約定外，應依下列原則處理：

- 1.公告徵求文件內之申請須知及契約條款優於公告徵求文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
- 2.公告徵求文件之內容優於申請文件之內容。但申請文件之內容經甲方審定優於公告徵求文件之內容者，不在此限。公告徵求文件如允許乙方於申請文件內特別聲明，並經甲方於審查時接受者，以申請文件之內容為準。
- 3.文件經機關審定之日期較新者優於審定日期較舊者。
- 4.大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 5.簽約紀錄之內容優於評選或議約紀錄之內容。
- 6.同一優先順位之文件，其內容有不一致之處，屬甲方文件者，以對乙方有利者為準；屬乙方文件者，以對甲方有利者為準。
- 7.本契約之附件與本契約內之乙方文件，其內容與本契約條文有歧異者，除對甲方較有利者外，其歧異部分無效。

#### 24.4 契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

## 25 契約份數

本契約正本一式 2 份，由甲、乙雙方各執 1 份為憑，副本 10 份，甲方 5 份、乙方 5 份。如有繕誤，以正本為準。



**附件 1：合作開發基地範圍圖**

資料來源：地籍圖謄本，民國〇〇年〇〇月

附件 2：本案土地及建物清冊表

土地				建物				
地號	所有權人 /管理者	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	建號	門牌	所有權人 /管理者	面積 (m <sup>2</sup> )	權利 範圍
329	中華民國 /行政院農業委員會 農田水利署	193.09	1 分之 1	-	-	-	-	-
333	中華民國 /行政院農業委員會 農田水利署	168.92	1 分之 1	-	-	-	-	-
合計	-	362.01	-	-	-	-	-	-

附件 3：乙方應辦事項時程管制表

編號	乙方應辦事項	時間
1.	繳納履約保證金	乙方應於甲方書面通知為最優申請廠商之次日起 45 日內
2.	簽訂合作開發契約	最優申請廠商應於修訂後之合建執行計畫書經主辦機關同意備查之日之次日起 30 日內與主辦機關簽訂合作開發契約。
3.	合建執行計畫書	簽約日（不含）以前
4.	提送建築規劃設計書圖文件草案	契約簽訂日之次日起算 90 日內
5.	建築規劃設計修正（二次為限）	甲方通知之期限內
6.	(1) 申請建造執照及拆除執照 (2) 建築師證明文件送甲方備查	建築規劃設計書圖文件草案，經甲方同意之次日起算 90 日內
7.	簽訂不動產開發信託契約	簽約日後 120 日內
8.	承攬本案工程之營造廠或分包廠商之資格證明文件提送甲方備查	乙方簽訂工程合約書前
9.	營造廠或分包廠商所簽訂之工程合約書副本提送甲方備查 營造廠業者資格證明文件送甲方備查	建造執照領得日之次日起算 60 日內
10.	辦理產權登記之地政士資格或開業證明文件備查	建造執照領得日之次日起算 120 日內
11.	向建築主管機關核備開工	建造執照領得日之次日起算 150 日內
12.	委託估價	建造執照領得日之次日起 60 日內
13.	製作分屋協議書	三家不動產估價報告書經審定之次日起 180 日內。
14.	產權登記前向甲方申請退還 75% 履約保證金	依契約第 15 條約定分期申請退還履約保證金
15.	完工並取得使用執照	向建築主管機關核備開工之次日起算○○日內
16.	辦理驗屋	取得使用執照之次日起算 10 日內，通知甲方辦理驗屋。
17.	給付差額價金及申請產權登記	取得使用執照之次日起算 30 日內。
18.	辦理交屋	完成驗屋及產權登記後，甲方指定時間辦理。
19.	履約保證金轉為保固保證金	完成交屋之次日起算 7 日內

註：本表內容與合作開發契約書如有不一致，應以合作開發契約書所約定者為準。

附件 4-1：建材設備表

建材設備等級規範表

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆 背面牆 側面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。	四面正立面，使用石材搭配高級飾材，整體造型設計部分使用丁掛或小口磚或山形磚搭配抵石子或洗石子及冠頂設計收邊。	1. 四面正立面，建材部分使用石材、玻璃鋼材石材，花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚或藝術造型或雕刻品。 2. 花崗石材搭配外牆面磚，整體造型設計搭配石材或金屬飾板。	
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間（內部鋪裝隔音、防火建材）或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI得利、長城、虹牌、青葉或同等級
	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。			
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。			
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。			
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、磁磚。	
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配抵石子，加防水水泥漆。	整體造型搭配石材、玻璃鋼材石材或磁磚。	ICI得利、長城、虹牌、青葉或同等級
	地下室	防水水泥漆。			
1F 門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備	
2F 以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、石材、人造鋼石。	花崗石或拼花處理大理石石材。		

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚。	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚。	1. 高級防滑地坪面材。 2. 花崗石或拼花處理大理石石材。	
	1F 店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	整片大塊花崗石、大理石石材或拋光石英磚。	
	2F 以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚、石英磚。	防滑地磚、石英磚或石材、30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。	
	陽臺	小口磚、馬賽克。	防滑石英磚、快乾式 30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。		
	地下室	整體粉光。	1. AC 鋪面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚或 AC 鋪面，其餘採 EPOXY 加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂牆面都採用防水漆並附設照明燈具。		
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU、橡化瀝青處理。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理，並貼石材或高級隔熱磚。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3. 底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4. 中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5. 表面鋪設高級石英隔熱磚。 6. 其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
三、平頂	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含燈具）。	藝術造型雕塑配合多項建材、燈具、高級藝術木作（防火矽酸鈣板），防火耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套造型燈具。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉或同等級
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含燈具）。	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含燈具）、高級藝術木作（防火矽酸鈣板）。	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 整體造型採光設計。	ICI 得利、長城、虹牌、青葉或同等級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 明架礦纖天花搭配吸頂照明。	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆或配合用戶自行裝潢，採用清水模板批土不油漆處理。	獨立廚房採用天花板、高級木作（矽酸鈣板）。		
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板。	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。		
	陽臺	晴雨漆。	防颱金屬企口板。		
	地下室	防水水泥漆。			
四、門窗設備		鋁門窗設備： 第一級須符合下列 1~6 項： 1. 須符合或優於 CNS 2257 6063-T5 之規定。 2. 鋁門窗加工組合須為原廠窗，必要時可隨時廠驗。 3. 採氟碳烤漆。 4. 產品需符合： (1) 抗風壓：360 kgf/m <sup>2</sup> （含以上）。 (2) 水密性：50 kgf/m <sup>2</sup> （含以上）。 (3) 氣密性：2 m <sup>3</sup> /h · m <sup>2</sup> 。 5. 窗外框料寬須 10 公分（含）以上。 6. 須符合高性能綠建材（隔音性），隔音值須達：STC=35dB（含以上）試體尺寸為高 150cm x 寬 150cm（含以上）。 7. 第二級除符合第一級之 1~6 項，採節能玻璃。 8. 第三級除符合第一級之 1~6 項，採節能膠合玻璃。			

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
		<p>塑鋼窗設備：</p> <p>第一級須符合下列 1~4 項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 須符合高性能綠建材（隔音性）之塑鋼窗。</li> <li>2. 性能要求：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 氣密性：2m<sup>3</sup>/hr.m<sup>2</sup>以下。</li> <li>(2) 水密性：50kgf/m<sup>2</sup>以上。</li> <li>(3) 抗風壓：360kgf/m<sup>2</sup>以上。</li> <li>(4) 隔音值：達 35db 以上。</li> </ol> </li> </ol> <p>檢附橫拉窗尺寸至少 150cm*150cm 的 TAF 隔音試驗報告。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 為確保空調節能效果良好，窗框熱傳透率 U 值為 2w/m<sup>2</sup>.k 以下。</li> <li>4. 窗固定螺絲採用 304 不銹鋼材質。</li> <li>5. 第二級及第三級除符合第一級之 1~4 項，需具備正字標記及 ISO-9001 認證。</li> <li>6. 第二級及第三級橫拉窗須附：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 外扇防脫落裝置。</li> <li>(2) 鋁質軌導。</li> <li>(3) 開口限制器。</li> <li>(4) 附與內扇等高條型把手。</li> </ol> </li> <li>7. 第二級及第三級所有窗框扇若需補強均須採用鋁質補強，不得使用鋼材致鏽水產生。</li> <li>8. 第二級採節能玻璃。</li> <li>9. 第三級採節能膠合玻璃。</li> </ol>			
		<p>木門：(符合第二級)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 門框擠型應符合或優於行政院公共工程施工綱要規範第 08210 章之木門規範。</li> <li>2. 門扇物理特性應符合或優於行政院公共工程施工綱要規範第 08210 章之木門規範。</li> <li>3. 產品須出示零甲醛證明。</li> </ol>			

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
		防火門：(符合第二級) 1. 本工程所使用之防火門應符合或優於行政院公共工程施工網要規範第 08170 章之防火金屬門扇及門樑規範。 2. 需符合或優於中國國家標準 CNS11227-1 所規定 60 分鐘耐火測試標準，並具有 CNS11227-1 經濟部標準檢驗 A 級耐火測試，背溫 $\leq 140^{\circ}\text{C}$ 之檢驗報告。 3. 涉及升降機道、管道間之維修門及進入室內安全梯之防火門皆須取得 CNS15038 遮煙性能測試通過報告書。 4. 門框採用 1.6mm 鍍鋅鋼板表面為粉體塗裝或氟碳烤漆處理，或 1.5mm 不銹鋼板；門扇表面為粉體塗裝或氟碳烤漆處理。			
五、 電梯設備		1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、無障礙設施、點字系統、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能（緊急升降機除外），門廳電梯及其餘樓層採整體造型設計及門板採用不鏽鋼設計。 4. 第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 5. 第三級應含有光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管（門口物品感知緊急停轉安全裝置）。			各建案應視實際狀況詳實編列，視其實價酌予調整。
六、 浴室設備		1. 人造石檯面、嵌入式面盆。 2. 馬桶。 3. 塑鋼、陶瓷浴缸。	1. 面盆（檯面式）。 2. 馬桶（單體或壁掛式）衛生設備，含表面防污處理。 3. 石材或人造石檯面。 4. 設置淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。 6. 浴室暖風機。 7. 淋浴龍頭。 8. 其他附件：明鏡、毛巾架、衛生紙架。 9. 主臥浴室馬桶採	1. 面盆（嵌入式、檯面式）。 2. 淋浴間（Body Shower） 3. 石材或人造石檯面。 4. 定溫冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 5. 石材砌作浴缸或其他。 6. 全自動免治馬桶及浴室暖風機。 7. 石材砌做浴缸或琺瑯浴缸。全自動免治馬桶石材或人造	1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。 2. 第二級以及第三級設備多以設備為主。 3. 第三級衛浴設備多為使用者自行選配，並增加設計師於收納空間之巧思。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
			<p>用為全自動免治馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附暖風機。</p>	<p>石檯面。</p> <p>8. 淋浴間採強化玻璃淋浴間，及採溫控冷熱單槍龍頭；主浴室採用 SMC、琺瑯等級以上浴缸搭配浴缸龍頭組；馬桶採單體或壁掛式之全自動免治馬桶；採用嵌入式面盆搭配人造石檯面，各戶浴室配置豪華明鏡、置物架及毛巾等高級精緻衛浴整體，並裝設多功能控溫空調機。</p> <p>9. 乾濕分離，搭配控溫冷熱單槍混合龍頭人造檯面，搭配下嵌式臉盆，次浴室採用高級淋浴拉門，全自動免治，五合一暖風乾燥機。</p>	
七、廚具設備		<p>整體式廚（人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐臺、抽油煙機）。</p>	<p>整體式廚具設備，含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。</li> <li>2. 不鏽鋼單洗槽。</li> <li>3. 瓦斯爐或鹵素爐或電氣加熱設備。</li> <li>4. 嵌入式烘碗機。</li> <li>5. 冷熱單槍龍頭。</li> <li>6. 廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。</li> </ol>	<p>除第二級設備外，並含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 融入電冰箱整體設計。</li> <li>2. 廚具尺寸較大，種類較多。</li> <li>3. 各抽屜多功能多用途不鏽鋼廚櫃格柵。</li> <li>4. 須附設開放式廚房及全功能抽屜。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 等級之需分需視戶數以及每層樓配置之數量而定。</li> <li>2. 第二級以及第三級多以設備為主。</li> <li>3. 第三級廚具設備多為使用者自行選配，並增加開放式廚房設計。</li> </ol>

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
八、停車設備		1. 停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動辨識系統、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。 2. 出入車道依照建築相關法規規定設置；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。 3. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚或AC鋪面，其餘採EPOXY加金鋼砂或石英砂鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水泥漆，各層設一氧化碳探測器監測停車場空氣品質，另依消防法規設置滅火器設備。			停車設備及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
九、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及浴廁暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，冷暖氣機具專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。	
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，室內於玄關裝設緊急照明燈，於停電時可自動點燈。	各房一燈二開關二插座以上，大型面板附夜光，採瓦斯恆溫熱水器或電熱水器，室內於玄關裝設緊急照明燈，於停電時可自動點燈，每戶採用單相三線式110/220V供電或四相三線式220V加變壓供電，預留有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	
十、通風工程及空調設備	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為低噪音抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功能溫控抽排風整體機具乙只，客廳有全室內配管抽排風整體換氣設備。	

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	緊急供電設備	無緊急供電設備。	設置自動發電機組，停電時供應緊急電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。	
	各戶配備	留置冷氣窗孔及冷氣主機電源。	設計採分離式冷氣為主，預留穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	1.客廳、廚房、主臥室採分離式冷氣、預留穿樑套管。 2.中央系統空調主機（含管線系統）。 3.浴室乾濕換氣溫控調節機。 4.全屋熱交換節能系統。	此部分主要為空調設備裝置之設計，不含空調機台費用，空調設備之費用應另行詳實編列。
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備，停車場附設照明設備與進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	
十一、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，草皮、灌木及喬木。	法規規定項目，草皮、灌木及喬木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	
	庭園與造景	無。	部分造景及庭園小徑，植栽須含自動灑水系統。	1.整體造景，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2.大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，含自動灑水系統。 3.臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	
十二、門禁管理、門禁及保全系統	外牆及庭園四周監視及報警系統	無。	1.圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2.採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		如反脅迫監視系統。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
	入口門廳門禁管制	電視對講機，進門刷卡管理。	1. 電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。 2. 感應式讀卡機附數字鍵，RFID智慧卡辨識裝置。 3. 管理中心（或各戶）有報警自動連結撥號系統。		電腦辨識系統如指紋辨識門禁系統等，密碼輸入或刷卡系統如反脅迫密碼或加密感應式讀卡系統。
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	無。	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。		
	各戶門窗及室內	無。	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。		
十三、消防設備	各戶配備	消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫式、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。			消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。
十四、視訊及網路設備	各戶配備	1. 大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出口及網路出口。 2. 各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有： (1) 大樓整體天線。 (2) 有線電視Cable插座。	同第一級並增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶客廳及臥室。		

註：上述建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。

附件 4-2：建材設備表

建築工程建材設備自評表

建材設備表					
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (二、三級)	保固 年限
一、外觀牆面	正面牆				
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面	內部隔間牆				
	1F 門廳				
	2F 以上梯廳				
	公共樓梯間				
	1F 店面 室內空間				
	2F 以上 室內空間				
	浴廁				
	陽臺				
	地下室				
三、地坪(含門檻)	1F 門廳				
	2F 以上梯廳				
	公共樓梯間				
	1F 店面 室內空間				
	2F 以上 室內空間				
	浴廁				
	陽臺				
	地下室				
	屋頂				
四、平頂	1F 門廳				
	2F 以上梯廳				
	公共樓梯間				
	1F 店面 室內空間				
	2F 以上 室內空間				
	浴廁				
	陽臺				
	地下室				

建材設備表					
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (二、三級)	保固 年限
五、 門窗設備					
六、 電梯設備					
七、 浴室設備					
八、 廚具設備					
九、 停車設備					
十、 電氣設備	總開關				
	各戶配備				
	抽風設備				
	緊急供電設備				
十一、 通風工程 及空調設備	各戶配備				
	地下室				
十二、 景觀工程	植栽與綠化				
	庭園與造景				
十三、 門禁管 理及保全監 控系統	外牆及庭園四周 監視警示及報警 系統				
	入口門廳門禁管 制				

建材設備表					
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品 牌、規格)	自評等級 (二、三級)	保固 年限
	各戶大門				
	各戶門窗瓦斯				
	各戶門窗及室內				
十四、 消防設備					
十五、 網路設備 及 視訊	各戶配備				

## 附件 5：分屋協議書

### 新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆非事業用土地與民間合建開發案 分屋協議書（範本）

甲方：

乙方：

基於新北市三重區五谷王段 329 地號等 2 筆非事業用土地與民間合建開發案契約書（下稱「合作開發契約」），茲經甲、乙雙方對於本案基地開發後各戶房屋與車位分配結果如後：

第一條：甲方應獲配權利價值

甲方應獲配權利價值依下列公式計算為○○元。

甲方應獲配權利價值＝〔原開發後房地總價值（不含容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵之權利價值）×乙方承諾甲方之權益分配比率＋乙方申請並經核准增加之容積移轉或公益性回饋或增額容積獎勵總量權利價值×10%〕×G%

＝〔○○元×○○%＋○○元×10%〕×○○%

說明：

1. 依附件 5-1 開發後可供分配之各戶房屋與車位總權利價值（即開發後房地總價值）共計○○元。
2. 非事業用地基準容積樓地板面積為○○平方公尺，本案基地基準容積樓地板面積為○○平方公尺，G%為○○.○○%，（○○.○○/○○.○○）。計算基準應以建造執照之面積檢討表為準。

第二條：開發後房地總價值與甲方分配結果

甲乙雙方同意依據合作開發契約附件 5-1 標示各戶房屋與車位之分配結果進行權益分配。合作開發契約附件 5-1 所示各戶房屋與車位對應位置，應以委託不動產估價提供之建築平面圖（附件 5-2）為準。

甲方應獲配權利價值共計○○元，選配權利價值共計○○元，預計領取差額價金共計○○元。乙方應依合作開發契約第 5.3.3 條約定，於領得使用執照次日起算 30 日內完成給付差額價金予甲方。

甲方應獲配權利價值共計○○元，選配權利價值共計○○元，預計繳納差額價金共計○○元。甲方於產權登記前給付差額價金予乙方。

※甲方分配結果，請依個案情形擇選適用。



【合作開發契約附件 5-1】

開發後房屋、車位價值及分配表

編號	戶別	樓層	土地應有部分		建物面積				價值 (元)	甲方獲配權利 價值 (元)
			總面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分 (/100000)	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分 (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )		
1	A	1樓								
2	B	1樓								
3	A	2樓								
4	B	2樓								
各戶總計										
車位編號			樓層		車位型式及大小				價值 (元)	甲方獲配權利 價值 (元)
01			B1							
02			B1							
車位總計										
開發後房地總價值										
甲方獲配權利價值										

**【合作開發契約附件 5-2】** 各層平面圖說及面積檢討圖（應包含分戶標示）