# 「臺北市中山區正義段一小段24地號等18筆土地公辦都市更新案」都市更新前後不動產價值評估案

勞務採購契約

財團法人臺北市都市更新推動中心

○○○○○○○○○○○○○事務所

中華民國110年　月

# 財團法人臺北市都市更新推動中心委託服務契約書

立契約書人

甲方：　財團法人臺北市都市更新推動中心　　（以下簡稱甲方）

乙方：　○○○○○○○○○○○○○事務所　　（以下簡稱乙方）

甲方為「臺北市中山區正義段一小段 24 地號等 18 筆土地公辦都市更新案」(以下簡稱本案)之實施者，委託乙方辦理都市更新不動產價值評估，經雙方同意簽定本勞務採購案契約(以下簡稱本契約)如下：

第一條 估價目的

一、提供評估本案都市更新前後土地及建物之市場價值與各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

二、都市更新權利變換估價階段之權值評估，須製作權利變換不動產估價報告書予甲方，成果須供甲方作為都市更新權利變換價值參考依據。

第二條 乙方工作內容

工作內容包含但不限於下列事項：

都市更新權利變換估價階段

一、提供本案招商前後之更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

二、提供本案招商前後之更新後各建築單元之權利價值。

三、計算因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，並提供具簽證的說明頁。

四、提供本案都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格，並依內政部訂定之不動產估價技術規則及都市更新主管機關計畫書範本製作；價格日期依權利變換計畫書登載之評價基準日。

五、出席本案相關權利變換計畫公聽會、聽證會、幹事會、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會議，配合相關審查意見修正權利

變換不動產估價報告書，協助通過審議。

六、提供相關專業諮詢及建議。

第三條 服務費用

一、 乙方權利變換估價基本服務費用共計新臺幣〇〇〇〇〇元整;若未來乙方權利變換評估值對地主最有利,被選定為權利變換基礎之鑑價機構,其服務費用得加計選定費用,計新臺幣**參拾陸萬柒仟貳佰**元整。

二、 本服務費用採總價委託方式計價,日後實際規劃戶數如有增減、產品規劃變動、配合建築設計修改、價格日期調整、報告書份數增減或變更申請之情事，雙方同意不另行增減服務費用。

三、 以上費用均含10%所得扣繳。

第四條 服務費用之撥付條件

本案服務費用依第八條履約期限，分五期撥付：

一、第一期：乙方依第一階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額25%。

二、第二期：乙方依第二階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額25%。

三、第三期：乙方依第三階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額20%。

若乙方受選定為權利變換基礎之鑑價機構時，則另行支付選定費用之50%。

四、第四期：乙方依第四階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，並經本市都市更新及爭議處理審議會決議通過都市更新事業計畫暨權利變換計畫,撥付基本服務費用總額20%。

若乙方受選定為權利變換基礎之鑑價機構時，則另行支付選定費用之50%。

五、第五期：乙方依第五階段規定期限內辦理該階段工作內容並提送該階段規定之資料，撥付基本服務費用總額10%。

第五條 服務費用之給付方式

乙方完成各期工作項目後，經甲方辦理驗收通過後，乙方應將各階段工作成果併同請款公文及收據交予甲方，甲方收受確認無誤後 30 日內以匯款方式匯至乙方指定之帳戶。

第六條 雙方配合事項

為迅速有效執行本契約之服務工作，雙方應各指定 1 名專案，於契約期間擔任協調連繫工作；如有變更，應以書面通知他方。

第七條 其他配合事項

一、 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

二、 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

三、 甲方針對本案更新前後價值評估之內容，得要求乙方列席相關會議(包括但不限於公聽會、聽證會、幹事會、都更審議會及其他相關會議)，並提供簡報說明，惟甲方應於會議前通知乙方。

四、 非經甲方同意，乙方不得任意更換簽證估價師。

五、 乙方應就本案所涉估價疑義，提供口頭或書面諮詢，如因此衍生費用，乙方應自行負擔。

第八條 履約期限

一、第一階段：招商作業前置階段

（一）乙方應於簽定本契約後，於甲方指定時間之次日起 14 個日曆天內，辦理更新前後估價招商前置作業，提送都市更新前後不動產價值明細表（包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值、權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表及更新後土地價值評估明細表)予甲方。經甲方確認後，乙方應於甲方指定時間之次日起 10 個日曆天

內，提送不動產估價報告書（含更新後土地價值）。

（二）於完成估價報告書審查後，檢具不動產估價報告書，以供甲方作為招商底價參考依據。

（三）本案若未徵得投資人或未與投資人簽約，價格日期變動超過一年以上者，乙方需修改估價報告書，乙方應於甲方指定之時間之次日起20個日曆天內，提送不動產估價報告書。

（四）本案若未能招商或辦理招商兩次，皆未能與投資人簽約，則本契約立即終止，並依乙方完成各期成果撥付服務費用。

二、第二階段：權利變換計畫書估價草案

（一）乙方應於簽定本契約後，甲方提供估價相關資料之次日起20個日曆天內，辦理權利變換估價作業，提送都市更新前不動產價值明細表（包括但不限於更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值、權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表及更新後土地價值評估明細表）予甲方。

（二）計算因權利變換而拆除或遷移之土地改良物、應補償其價值或建築物之殘餘價值，並經甲方確認後，於甲方指定之時間內，提送具簽證的說明頁。

三、第三階段：都市更新事業計畫報核階段

（一）乙方應於甲方指定之時間內提送都市更新前後權利變換不動產估價正式報告書(含更新後土地價值)，必要時應出席相關會議並進行簡報。

（二）乙方執行都市更新權利變換估價作業時，應依據都市更新主管機關計畫書範本製作。

四、第四階段：都市更新審議階段

乙方應出席都市更新審查相關會議，必要時進行簡報，並配合會議結論修正權利變換計畫書圖，並協助甲方完成各級審議通過。

（一）協助甲方辦理公開展覽及召開公聽會。

（二）出席聽證會、幹事會，乙方並應就該次會議決議需修正部分，協助甲方提送修正後相關書圖及權利變換不動產估價報告書

(含更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。

（三）出席事業暨權利變換計畫審議會(臺北市都市更新及爭議處理審議會)，乙方並應就該次會議決議需修正部分，協助甲方提送修正相關書圖及權利變換不動產估價報告書(含更新後土地價值)予臺北市都市更新處提送續審，修正後通過亦同。

（四）如經都市更新審議結果要求調整權利變換不動產估價報告書(含更新後土地價值)內容，乙方應自甲方通知之日起 7 個工作天內調整完成，並提送報告書予甲方。

五、第五階段: 權利變換估價成果報告書

乙方應自本市都市更新及爭議處理審議會議通過事業暨權利變換計畫次日起 15 日曆天內提送權利變換不動產估價成果報告書(含更新後土地價值)予甲方辦理驗收事宜。

六、乙方於各階段出具之報告書，皆應載明甲方為本案實施者。

七、乙方於各階段提供紙本報告書一式 5 份及可編輯電子檔 1 份予甲方，甲方可視情況於各階段酌予增減紙本報告書份數。

第九條 履約期限延期

一、契約履約期間，有下列情形之一，且確非可歸責於乙方，而需展延履約期限者，乙方應於事故發生或消失後，檢具事證或敘明理由，於 7 個日曆天內以書面向甲方申請展延履約期限，經甲方同意延長履約期限者，不計算逾期違約金，未同意延長期限之日數，視為可歸責於乙方，仍應計算逾期違約金。其事由未達半日者，以半日計；逾半日未達 1 日者，以 1 日計：

（一）發生契約約定不可抗力之事故。

（二）甲方要求全部或部分暫停履約。

（三）因辦理契約變更或增加履約標的數量或項目。

（四）甲方應辦事項未及時辦妥。

（五）由甲方自辦或甲方之其他廠商因承包契約相關履約標的之延誤而影響本契約進度者。

（六）其他非可歸責於乙方之情形，經甲方認定者。

二、因天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約當事人之事由，致未能依時履約者，得展延履約期限；不能履約者，得免除契約責任。前款不可抗力或不可歸責事由發生或結束後，其屬可繼續履約之情形者，應繼續履約，並採行必要措施以降低其所造成之不利影響或損害。

三、乙方履約有遲延者，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但經乙方證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。

四、乙方未遵守法令致生履約事故者，由乙方負責。因而遲延履約者，不得據以免責。

第十條 遲延履約

乙方如未依照契約約定期限履約，甲方得命其限期改正，逾期未改正，或改正不符不動產估價相關法規要求者，乙方應自限期改正屆滿之次日起，應給付甲方懲罰性違約金，該違約金按逾期日數計算，每日伍佰元整計罰違約金。

一、如採部分驗收或分期驗收之規定者，得就該部分或該分期之金額計算逾期違約金。

二、逾期違約金之支付，甲方得自應付服務費用中扣抵；其有不足者，乙方應於甲方通知期限內繳納。

三、逾期違約金之總額(含逾期未改正之違約金)，以服務費用總額之百分之二十為上限。

第十一條 契約之終止

一、因政策因素、法規修正或其他非可歸責於甲乙雙方事由而無法履約者，應即終止本契約；惟甲乙雙方為履行本契約所衍生之費用各自負擔，不得向他方請求。

二、乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告，以書面終止或解除本契約：

（一）乙方違反本契約或因可歸責於乙方之事由發生不能營運之變故，經甲方認為不能履行約定內容者。

（二）因可歸責於乙方之事由致延誤履約期限，情節重大者或乙方未依契約內容規定履約，自接獲甲方書面通知起 7 日內或書面所載期限內，仍未改善或改善不符甲方要求者。

（三）甲方處以違約金累積達服務費用總額之百分之二十者。

三、前款情形，甲方不支付乙方任何服務費用，如已支付者，得向乙方請求返還，如受有其他損害，並得向乙方求償。

四、於本契約期間，若因不可歸責於乙方之事由而終止本合約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依乙方已完成之工作項目，依本合約第三、四條所載之各期服務費用核算給付。

第十二條 智慧財產權及其他無形之財產

一、乙方同意於其合法使用智慧財產權之權利範圍內，提供甲方因執行本案所必要之協助與使用。

二、乙方承諾依本契約執行本案所使用、所有之智慧財產權及其他有形、無形財產均以合法方式取得使用權或所有權。如因上述智慧財產權之使用，致第三人對甲方提出索賠或追訴時，乙方應負擔一切相關費用並賠償損害。

三、若第三人向甲方主張乙方交付之任何品項、工作或文件侵犯他人之任何智慧財產權時，甲方應以書面通知乙方，並提供相關訊息、協助及授權，以供乙方評估，且乙方須自付費用，並在甲方所訂期限內，確認有否侵害智慧財產權之情事。如有侵權之行為，乙方應立即改善，並負擔此賠償之責，包括甲方所受之損害；如無侵權之行為，應協助甲方提出有權使用之主張。

四、若前二款之情形經任何有管轄權之法院或爭議處理機構，認定其計畫、文件或工作成果已構成侵害，或物品之使用權被禁止，則乙方須依甲方選擇之下列方式之一辦理：

（一）為甲方購得於本案所需之使用權。

（二）在不損及甲方取得使用權之第三人權益之前提下，進行更換

或修改以避免侵權。

（三）前款情形，如乙方有侵害他人智慧財產權之情形，且其情節重大並足以影響本更新事業進行者，無論判決或爭議處理結果是否已確定，甲方得終止或解除本契約約定處理。

（四）乙方應對甲方支付因本條約定所生之任何相關費用與損害賠償。

第十三條 保密約定

一、乙方保證在未取得甲方之書面同意前，不得向任何人、單位或團體透露任何業務上須保密之文件及資料。

二、前款所稱保密之文件及資料，係指：

（一）甲方在業務上定義為密、機密、極機密或絕對機密之一切文件及資料，包括與其業務或研究開發有關之內容，以及其成果尚不足以對外公布之資料、訊息及文件。

（二）依法令須保密或受保護之文件及資料，例如個人資料保護法所規定者。

第十四條 契約期間

本契約有效期間自簽約日起至都市更新事業計畫、權利變換計畫審議通過次日起15個日曆天內提送成果報告書,經甲方認定無待解決事項為止。

第十五條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。本契約如有爭議而涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十六條 契約份數

本契約正本1式2份、副本1式2份，雙方各執正副本1份。

立契約書人

甲　　方：財團法人臺北市都市更新推動中心
負 責 人：彭振聲
統一編號：31885912
電　　話：(02)2516-1855
地　　址：臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

乙　　方：
負 責 人：
統一編號：
電　　話：
地　　址：

中　華　民　國　1　1　0　年　○　月　○　日

附件一、土地權屬清冊

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 土地所有權人(管理者) | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 57 | 58.00 | 連○○ | 1/1 |
| 2 | 58 | 60.00 | | 1/1 |
| 3 | 60 | 41.00 | | 1/1 |
| 4 | 61 | 132.00 | | 1/1 |
| 5 | 63 | 27.00 | | 1/1 |
| 6 | 65 | 7.00 | | 1/1 |
| 7 | 62 | 91.00 | 吳○○ | 1/1 |
| 8 | 66 | 603.00 | 臺北市(臺北市政府財政局) | 1/1 |
| 9 | 24 | 48.00 | 游○○ | 1/5 |
| | | | 游○○ | 1/5 |
| | | | 林○○ | 1/5 |
| | | | 沈○○○ | 1/5 |
| | | | 劉○○ | 1/5 |
| 10 | 26 | 48.00 | 劉○○ | 1/3 |
| | | | 劉○○ | 1/5 |
| | | | 劉○○ | 2/15 |
| | | | 劉○○○ | 1/3 |
| 11 | 28 | 49.00 | 蔡○○○ | 1/4 |
| | | | 林○○○ | 1/8 |
| | | | 蔡○○ | 1/8 |
| | | | 儲○○ | 6/40 |
| | | | 蔡○○ | 1/4 |
| | | | 儲○○ | 1/10 |
| 12 | 30 | 50.00 | 黃○○ | 1/4 |
| | | | 邱○○ | 1/4 |
| | | | 陳○○ | 1/4 |
| | | | 張○○ | 1/4 |

| 編號 | 地號 | 面積(㎡) | 土地所有權人(管理者) | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 32 | 52.00 | 柯○○ | 7/24 |
| | | | 洪○ | 10/24 |
| | | | 柯○○ | 7/24 |
| 14 | 34 | 82.00 | 陳○○ | 1/4 |
| | | | 彭○○ | 1/4 |
| | | | 陳○○ | 2/8 |
| | | | 葉○○ | 1/8 |
| | | | 葉○○ | 1/8 |
| 15 | 36 | 17.00 | 黃○○○ | 1/8 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 石○○ | 1/4 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 黃○○ | 1/8 |
| 16 | 37 | 31.00 | 黃○○○ | 1/8 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 石○○ | 1/4 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 黃○○ | 1/8 |
| 17 | 39 | 46.00 | 楊○○ | 1/1 |
| 18 | 64 | 13.00 | 黃○○○ | 1/8 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 石○○ | 1/4 |
| | | | 張○ | 1/4 |
| | | | 黃○○ | 1/8 |

備註：表格內之土地面積僅供參考，實際面積以地籍測量及分割後之謄本登記面積為準。

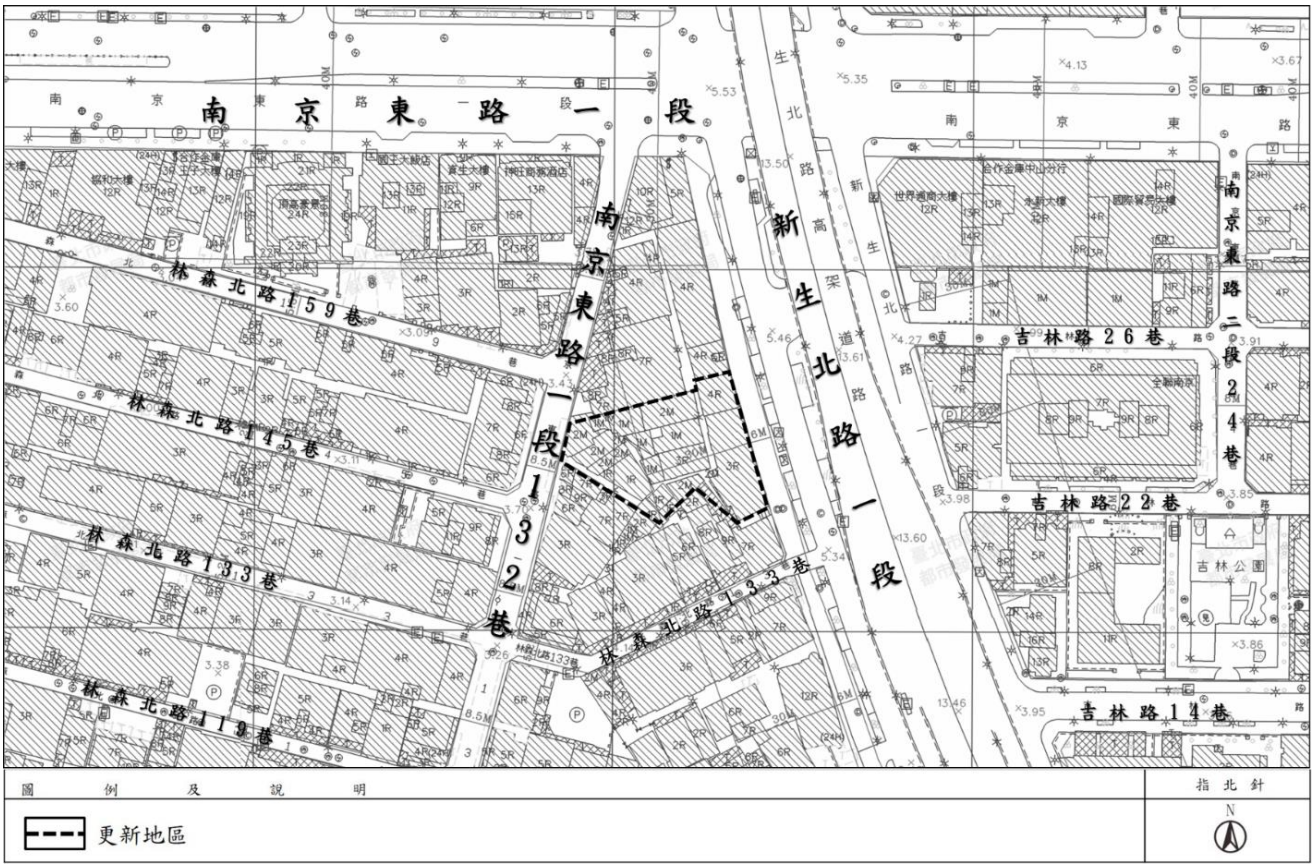
附件二、建物權屬清冊

| 建號 | 建物門牌號碼 | 坐落地號 | 樓地板面積（㎡） | 所有權人 |
|---|---|---|---|---|
| 1307 | 新生北路一段 150 號 1 樓 | 26 | 47.34 | 劉○○ |
| 1313 | 新生北路一段 146 號 1 樓 | 30 | 48.58 | 邱○○ |
| 1314 | 新生北路一段 146 號 2 樓 | | 48.58 | 陳○○ |
| 1315 | 新生北路一段 146 號 3 樓 | | 48.58 | 黃○○ |
| 1316 | 新生北路一段 146 號地下層 | | 48.58 | 張○ |
| 1318 | 新生北路一段 144 號 1 樓、地下層 | 32 | 101.00 | 洪○ |
| 1319 | 新生北路一段 144 號 2 樓 | | 50.50 | 柯○○ |
| 1320 | 新生北路一段 144 號 3 樓 | | 50.50 | 柯○○ |
| 1321 | 新生北路一段 138 號 1 樓 | 39 | 45.32 | 楊○○ |
| 1322 | 新生北路一段 140 號 1 樓 | 36、37、64 | 46.77 | 黃○○、黃○○ |
| 1323 | 新生北路一段 140 號 2 樓 | | 46.77 | 張○ |
| 1324 | 新生北路一段 140 號 3 樓 | | 46.77 | 石○○ |
| 1325 | 新生北路一段 140 號地下層 | | 46.77 | 張○ |
| 1326 | 新生北路一段 152 號 1 樓 | 24 | 46.55 | 林○○ |
| 1327 | 新生北路一段 152 號 2 樓 | | 46.55 | 游○○ |
| 1328 | 新生北路一段 152 號 4 樓 | | 46.55 | 沈○○○ |
| 1329 | 新生北路一段 150 號 2 樓 | 26 | 47.34 | 劉○○○ |
| 1330 | 新生北路一段 150 號 3 樓 | | 47.34 | 劉○○ |
| 1331 | 新生北路一段 150 號 4 樓 | | 47.34 | 劉○○○、劉○○ |
| 1332 | 新生北路一段 150 號地下層 | | 47.34 | 劉○○ |
| 1333 | 新生北路一段 142 號 1 樓 | 34 | 65.11 | 陳○○ |
| 1334 | 新生北路一段 142 號 2 樓 | | 65.11 | 陳○○ |
| 1335 | 新生北路一段 142 號 3 樓 | | 65.12 | 葉○○、葉○○ |
| 1336 | 新生北路一段 142 號地下層 | | 65.11 | 彭○○ |
| 1337 | 新生北路一段 148 號 1 樓 | 28 | 48.50 | 葉○○ |
| 1338 | 新生北路一段 148 號 3 樓 | | 48.50 | 儲○○、儲○○ |

| 建號 | 建物門牌號碼 | 坐落地號 | 樓地板面積（㎡） | 所有權人 |
|---|---|---|---|---|
| 1563 | 新生北路一段 152 號地下層 | 24 | 46.55 | 劉○○ |
| 1605 | 新生北路一段 148 號地下層 | 28 | 48.50 | 林○○○、蔡○○ |
| 1606 | 新生北路一段 148 號 2 樓 | | 48.50 | 葉○○○ |
| 3247 | 新生北路一段 138 號 2 樓 | 39 | 45.32 | 楊○○ |
| 3248 | 新生北路一段 138 號 3 樓 | | 45.32 | 楊○○ |
| 3249 | 新生北路一段 138 號地下層 | | 45.32 | 楊○○ |
| 3404 | 新生北路一段 152 號 3 樓 | 24 | 46.55 | 游○○ |
| 合計 1,688.58 | | | | |

註：實際面積應以謄本登記面積為準。

附件三、基地位置




計畫範圍及位置示意圖