

「108 年度水源二、三期整宅公辦都市更新委託專業服務案」
都市更新前後不動產價值評估與權利變換模擬分析
契約書

財團法人臺北市都市更新推動中心

○○○○○○○○事務所

中華民國 109 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）

甲方為辦理「108 年度水源二、三期整宅公辦都市更新委託專業服務案」（以下簡稱本服務案），委託乙方辦理本服務案之都市更新不動產價值評估及權利變換模擬分析（以下簡稱本案），經雙方同意簽定本委託服務契約（以下簡稱本契約）如下：

第一條 委託目的

為評估本服務案之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，並提出不動產估價師簽證之權利變換估價報告書交予甲方送本服務案委託機關（即臺北市都市更新處，以下簡稱更新處）審查，且成果須供甲方執行本服務案權利變換試模擬分配之依據。

第二條 乙方工作內容

一、權利變換估價作業

- （一）提供本案更新前後各建築單元之市場合理價格。本案基地基本資料及更新後建築規劃草案詳如附件所示。
- （二）提供本案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。
- （三）提供本案更新前房地不同人及出資者之權利價值及權利比例。
- （四）提供本案申請臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定評估回饋代金或樓地板面積。
- （五）提供本案合法建物及其他土地改良物建物殘餘價值，並評估拆遷補償費。
- （六）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權利變換估價報告書範本製作；價格日期依甲方指定之

評價基準日。

(七) 出席本案與估價有關之說明會、諮詢會議及相關工作會議，並視需求協助拍攝相關公開說明影片及配合相關審查意見修正估價報告書。

(八) 提供相關專業建議與諮詢。

二、權利變換模擬分析

(一) 提供本案不同財務、建築情境模型的模擬分配情況與選配原則差異之可行性分析。

(二) 提供本案執行模擬選配之選配原則建議。

(三) 出席本案與估價諮詢會議及視需求協助拍攝相關公開說明影片，配合相關審查意見修正權利變換模擬分析報告書。

(四) 提供相關專業建議與諮詢。

第三條 服務費用

一、本案服務費用為新臺幣（下同）○○○○元整（包含權利變換估價基本服務費用○○○○元整、權利變換模擬分析服務費用○○○○元整）。

二、以上費用均含 10%所得扣繳及乙方應負擔之印花稅。

三、本案服務費用採總價委託方式計價，於本服務案經更新處審查完成驗收以前，如有須配合建築設計修改、價格日期調整及報告書份數增減，甲乙雙方同意不另行增減服務費用。

第四條 服務費用之撥付條件

本案服務費用之撥付條件以完成第八條各期工作內容，且經甲方確認無誤者，服務費用分期撥付：

一、權利變換估價作業

第一期：乙方依第一期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，撥付本階段服務費用總額 30%。

第二期：乙方依第二期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，且經更新處審查過本階段之工作成果，撥付本階段服務費用總額 30%。

第三期：乙方依第三期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，且經更新處審查過本階段之工作成果，撥

付本階段服務費用總額 30%。

第四期：乙方依第四期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，撥付本階段服務費用總額 10%。

二、權利變換模擬分析

第一期：乙方依第一期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，撥付本階段服務費用總額 50%。

第二期：乙方依第二期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，撥付本階段服務費用總額 50%。

第五條 服務費用之給付方式

乙方完成各期工作項目，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，雙方應各以書面指定 1 名專案協調連絡人員，於契約期間擔任協調連繫工作；如有變更，亦應以書面通知他方。

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(包括但不限於估價諮詢會議、說明會、公聽會及相關工作會議)，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、權利變換估價作業履約期限分四期：

(一) 第一期：權利變換不動產價值報告書草案階段

於甲方提供估價相關資料之次日起 30 個日曆天內，乙方應辦理權利變換估價作業，提送都市更新前後不動產價值報告書草案（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及權利比例明細表及更新後各建築單元之權利價值明細表）、本案申請臺北市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定評估回饋代金或樓地板面積、本案合法建物及其他土地改良物建物殘餘價值與拆遷補償費數值予甲方，且出席 2 場次以上住戶權利變換及估價相關說明會議，並視需求協助甲方拍攝相關公開說明影片。

(二) 第二期：權利變換估價報告書草案階段

於甲方通知第一期成果審查通過之次日起 20 日曆天內，乙方應提送都市更新前後不動產估價報告書（權利變換估價報告書）草案。

(三) 第三期：模擬選配估價說明會階段

於甲方通知第三期啟動之次日起 10 個日曆天內，乙方應提送模擬選配估價說明會簡報、出席 2 場次以上模擬選配估價相關說明會，並視需求協助甲方拍攝相關公開說明影片。

(四) 第四期：權利變換估價成果報告書

甲方通知第三期成果審查通過之次日起 15 日曆天內，乙方應提送都市更新前後不動產估價報告書（權利變換估價報告書），與依甲方綜整估價相關疑義製作回應表。

二、權利變換模擬分析履約期限分二期：

(一) 第一期：乙方應於甲方提供建築方案與權利變換參與人之更新前權利價值等相關資料之次日起 15 個日曆天內，廠商應提出權利變換選配原則及依選配原則模擬本案更新前各權利變換關係人於更新後可能之選配結果。

(二) 第二期：甲方審核通過模擬選配結果之次日起 10 個日曆天內，乙方應將其收錄權利變換模擬分析報告書草案且繳交，

並經相關諮詢會議審查後次日起 15 個日曆天內修正選配原則建議後，提交權利變換模擬分析成果報告書，並視需求協助甲方拍攝相關公開說明影片。

三、乙方於各階段出具之報告書，皆應載明甲方為委託單位。

四、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，甲方可以視情況於各階段，應依規定備齊相關作業及審議所需之書件份數，酌予要求乙方增減紙本報告書份數。

五、如各期截止日為國定假日（包含颱風假），得順延至次個工作日。

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。

三、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。

四、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。

五、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

- 一、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。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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、因本契約第七條第一項第四款之情事、政策因素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，並依乙方完成各期成果撥付服務費用；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20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、於合作期間，若因不可歸責於乙方之事由而終止本契約時，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，依本契約第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）前條情形，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 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。

第十五條 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。

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：02-25161855
地 址：臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

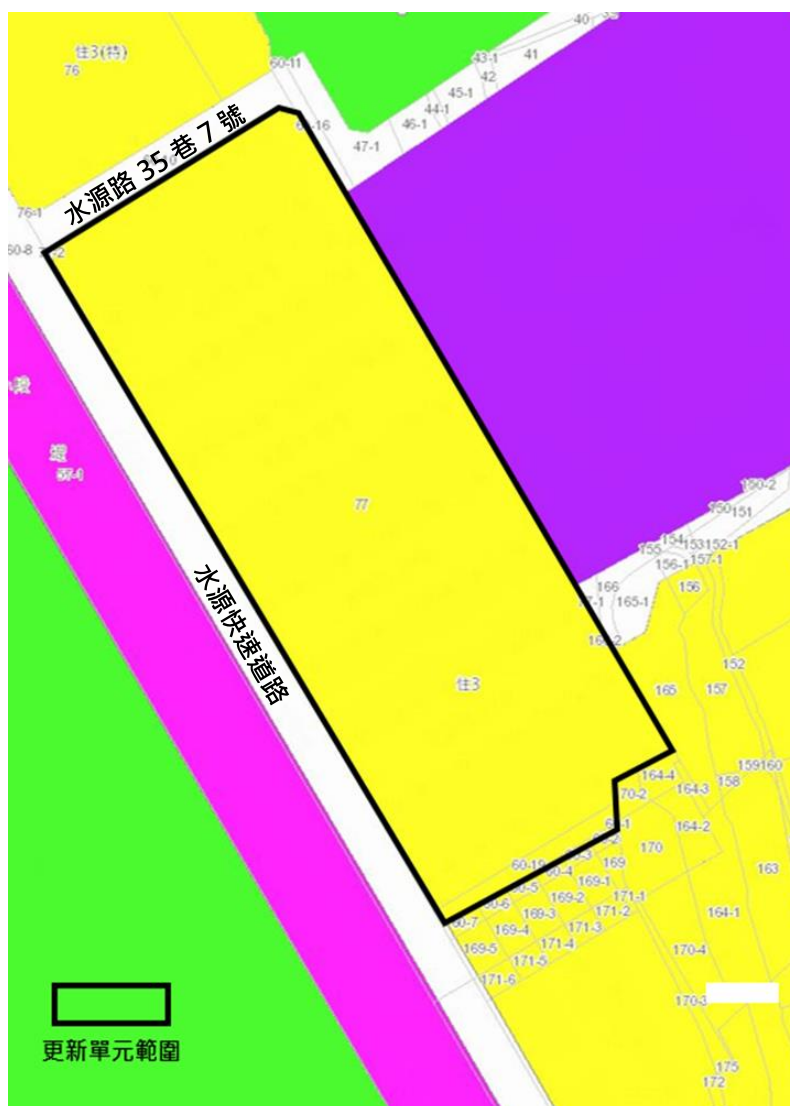
乙 方：
負 責 人：
統一編號：
電 話：
地 址：

中 華 民 國 1 0 9 年 4 月 ○ 日

附件：基地範圍之基本資料

一、土地位置：臺北市中正區福和段二小段 60-19、77、77-2 及 166-2 地號等四筆土地。

序號	區	地段號	地號	面積(m ²)	座落建號
1	中正區	福和段二小段	0060-0019	175.00	
2	中正區	福和段二小段	0166-0002	3.00	
3	中正區	福和段二小段	0077-0000	10,239.00	00584-000 等 453 筆 及 7 筆未辦保存登記 建號
4	中正區	福和段二小段	0077-0002	4.00	
合計				10,421.00	



二、 土地使用現況：如下表所示。

名稱	水源二、三期整宅公辦都更
都市計畫使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%
基地面積(m ²)	10,421
建物現況/戶數	十棟各五層樓/460 戶（含未保存登記 7 戶） 備註：頂樓加蓋（仍依後續 實際 測量戶數為準）

三、 預計更新後之建築規劃：

本案預計規劃地上 10 層一棟 22 層三棟、地下 4 層之集合住宅，總建築高度為 49.6 公尺，總樓地板面積為 75,089.39 平方公尺。計有 10 戶一樓店鋪單元、576 戶住宅單元、540 席停車位。