

---

築巢專案  
相關辦法與合約彙編

---



謝志誠 主編  
財團法人九二一震災重建基金會

## 前言

本會自民國八十九年九月推出「築巢專案」協助集合住宅（社區）辦理更新重建、擬定修繕補強計畫書、補助弱勢災戶重建家屋及無息融資地方政府興建平價住宅等方案後，今年四月又推出臨門方案，協助更新會價購影響重建時程的產權，八月再與內政部合作推出補助集合住宅辦理公共設施修繕補強方案；期間，在各界的鼓勵與支持下，已有效啟動災後住宅重建的契機。

為了進一步服務受災戶，我們特別洽請行政院九二一震災災後重建委員會、財團法人台灣營建研究院、財團法人都市更新研究發展基金會及萬國法律事務所提供與研訂工程承攬、更新重建貸款、臨門方案產權移轉等相關合約範本或範例，併同築巢專案個別方案的實施辦法、作業要點及表格予以彙整成冊，作為受災戶、更新會、金融機構與各級政府參與災後重建的參考。

災後重建是項艱辛且極具挑戰的任務，本會將持續在既有的基礎上，與重建區受災戶攜手重建家園！

殷 琪

財團法人九二一震災重建基金會董事長  
2001年11月

# 目 錄

前言

築巢專案－協助受災集合住宅（社區）更新重建方案 .....	1
築巢專案－臨門方案 .....	5
築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案 .....	21
築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案 .....	25
築巢專案－九二一災區家屋再造方案 .....	33
築巢專案－九二一災區 3 3 3 融資造屋方案 .....	39
直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點（內政部營建署） .....	43
附錄一 社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫服務委託合約書 .....	47
附錄二 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書委託合約書 .....	49
附錄三 臨門方案之協助項目－不動產所有權移轉合約書 .....	61

附錄四 臨門方案之協助項目二不動產所有權 移轉合約書.....	69
附錄五 臨門方案之協助項目二重建自備款代 繳及不動產購買合約書.....	75
附錄六 災後重建貸款合約書 .....	81
附錄七 貸款金融機構合約書 .....	109
附錄八 九二一震災震損集合住宅必要性公共 設施修繕補強工程監造與營建管理服 務合約書 .....	115
附錄九 九二一震災震損集合住宅必要性公共 設施修繕補強工程合約書 .....	127
附錄十 工程契約書.....	149

## 築巢專案 協助受災集合住宅（社區） 更新重建方案

921 震災之後，政府所擬定的重建機制、相關優惠措施，以至於有部分住戶重建意願不高的現實考量，使得受災集合住宅循都市更新方式辦理重建，成為絕大多數受災戶的共識，更是集合住宅重建的最佳途徑；然而，集合住宅更新重建相關法令與程序十分繁瑣，非一般受災戶所能理解，加上都市更新法令在臺灣的成功實施的案例極為有限，對於從來沒有過相似經驗的災區幾個縣市政府而言，更是一項極大的挑戰；有鑑於此，財團法人九二一震災重建基金會採取積極的態度，透過經費補助與技術輔導方式，協助受災戶站起來籌組更新重建所必須的更新團體，擔綱更新重建的實施者，並成為導入專業團隊與申辦相關業務的窗口，使集合住宅的更新重建得以順利上路，災戶家園重建的夢想早日兌現。

「協助集合住宅（社區）更新重建方案」的補助對象包括：集合住宅（社區）推動更新重建而依「都市更新條例」成立的「更新會」，以及協助「更新會」擬訂更新事業計畫及權利變換計畫的「專業輔導團隊」。

### 一、補助對象與補助內容

#### （一）集合住宅（社區）更新會

以受災集合住宅（社區）住戶為實施更新重建而依「都市更新條例」第十五條規定所組織的更新團體（更

新會)為對象，補助其協調住戶重建意願與辦理更新重建相關事務所需的行政費用。

(二) 專業者或專業團隊

以協助集合住宅住戶與更新會辦理更新重建業務的專業者或專業團隊為對象，補助其協助成立更新會、擬定更新事業計畫與權利變換計畫所需的服務費用。

註：專業者或專業團隊由集合住宅住戶經協調與審慎評估後，自行選定，並簽訂委託合約書。

註：每一個更新單元只有一次補助機會。

## 二、補助標準與申請方式

(一) 集合住宅(社區)更新會行政費用

集合住宅(社區)更新會行政費用補助標準，依辦理方式分成「委託都市更新事業機構辦理者」與「自組更新團體者」兩類；前者於完成委託合約簽訂後，憑合約副本請領徵求更新事業機構的行政費用，後者則依進度分兩期給付。如表一。

(二) 專業者或專業團隊服務費用：

集合住宅(社區)更新重建服務費用補助分成「都市更新事業計畫」與「權利變換計畫」兩階段，每階段依進度分兩期給付。如表二。

表一 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案行政費用補助標準與撥款期程

辦理方式	補助標準	撥款期程與申請方式
委託都市更新事業機構辦理者	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：6 萬 <input type="checkbox"/> 41-100 戶者：8 萬 <input type="checkbox"/> 101-200 戶者：10 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：12 萬	補助徵求更新事業機構的行政作業費用，於完成委託合約簽訂後，憑合約副本請領。
自組更新團體者	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：15 萬 <input type="checkbox"/> 41-100 戶者：20 萬 <input type="checkbox"/> 101-200 戶者：25 萬 <input type="checkbox"/> 201-300 戶者：30 萬 <input type="checkbox"/> 301-400 戶者：35 萬 <input type="checkbox"/> 401 戶以上者：40 萬	第一期：於更新會核准成立時，憑縣（市）政府發給的核准函及申請核准的相關文件影本，依補助標準請領百分之四十行政費用補助款。 第二期：於建築執照核准時，憑建照及申請建照的相關文件影本，依補助標準請領百分之六十行政費用補助款。

表二 協助受災集合住宅（社區）更新重建方案服務費用補助標準與撥款期程

辦理階段	補助標準	撥款期程與申請方式
都市更新事業計畫階段	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：70 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：80 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：90 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：100 萬	第一期：憑事業概要核准函（免辦理事業概要者免附）或更新會成立證書影本，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。 第二期：憑都市更新事業計畫核准函，依補助標準請領百分之六十服務費用補助款。
權利變換計畫階段	<input type="checkbox"/> 不超過 40 戶者：110 萬 <input type="checkbox"/> 41—100 戶者：120 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：130 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：140 萬	第一期：權利變換計畫送審階段，憑送審公文副本，依補助標準請領服務費用百分之六十補助款。 第二期：以權利變換計畫審議通過的公函，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。

註：未採取更新方式重建的集合住宅，可比照上述標準，於完成工程進度百分之五十後，由大廈管理委員會檢具建築執照及工程進度報告申請補助，若戶數低於四十戶者，按戶數乘四萬五千元計算。

註：非集合住宅而採取更新方式重建的社區型更新單元，應以一完整街廓為原則，否則本會有權調降行政費用與服務費用補助額度。



## 築巢專案－臨門方案

九二一震災重建基金會於八十九年九月六日推出「築巢專案」作為本會投入災後重建之主軸，並透過其中之「協助受災集合住宅（社區）辦理更新重建方案」，協助受災集合住宅（社區）辦理更新重建，期間獲得各界熱烈迴響與支持，而毀損之集合住宅（社區）也相繼投入更新重建行列，截至民國九十年三月中旬為止，已有超過五十處的集合住宅（社區）申請以都市更新方式辦理災後重建。

在已經啟動更新重建的集合住宅（社區）中，同意參與重建之受災戶除了必須開始面對重建財務之嚴酷考驗外，又得竭盡所能說服其他徘徊在是否參與重建邊緣之受災戶，以及煩惱如何取得不願或不能重建者之更新重建費用。

雖然在現有之重建機制中，對於不願意或不能參加都市更新之受災戶應負擔之更新重建費用，可由都市更新團體向銀行申請更新貸款，再申請信用保證。然而，更新重建後，利用更新貸款重建之建物如何處分？處分不掉或處分後不足以清償更新貸款的話，該怎麼辦？提出申貸之都市更新會理監事是否必須負擔連帶責任？這些問題在在困擾著已經啟動更新重建之受災戶，而這些問題之解決速度如果不能跟上退出重建者之腳步，那麼好不容易啟動之更新重建契機，極可能得面對胎死腹中之殘酷結局，而集合住宅之重建也將因此成為九二一震災後重建之最痛。

為了不讓這些已經上路之重建戶孤單無援，也為了兌現本會在推動築巢專案時所應允之承諾（為受災戶搭起重建的橋樑，扮演好重建的船伕），有效協助大家順利到達重建之彼岸。本會擬提撥新台幣伍拾億元專款，針對九二一震災中全倒（或半倒已自

行拆除)且循都市更新方式辦理重建之集合住宅，於符合本方案所訂定之適用條件後，由其依法成立之都市更新會，於更新事業計畫與權利變換計畫申請核定後，檢具申請文件，申請本會協助價購影響重建時程之產權，經專案小組審議通過，本會董事會核定後，與本會簽訂移轉契約，由本會出資參與重建，並於更新完成後交屋。

本方案除了可有效縮短集合住宅之重建時程，發揮臨門一腳之作用外，透過申請條件之設定，也讓自助助人助之原則得以堅持，而專款投入後所帶動之乘數效應不僅可以有效帶動重建區產業復甦，提高銀行承辦集合住宅重建貸款之信心，而參與重建所取得之住宅更可轉作安置用途，永續民間捐款之愛心，絕對是一項「一舉數得」之重建方案。

## 作業要點

本作業要點依財團法人九二一震災重建基金會(以下簡稱本會)第一屆第八次董監事聯席會通過之臨門方案訂定之。

### 一、適用對象

本方案以九二一震災全倒(或半倒已自行拆除)集合住宅，且該建築基地範圍業經劃定為都市更新單元，並已依「都市更新條例」及其相關規定進行震災重建。

## 二、申請單位

依「都市更新條例」及其相關規定成立之「都市更新會」為本方案之申請單位，不接受個別住戶之申請。

## 三、申請條件

申請單位向本會提出申請協助時，應符合下列條件之一：

- (一) 同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之七十五以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十五以上者。
- (二) 同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內產權總值（係指核定之更新後權利變換總值）百分之七十五以上者。
- (三) 同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫，比例達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之八十以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十以上者。

## 四、申請時機

申請單位應於「都市更新事業計畫與權利變換計畫核定發布實施」後，且符合申請條件後，由申請單位向本會提出申請。

## 五、申請協助項目

(一) 協助項目一：

更新單元範圍內不願或不能參與權利變換計畫，而由都市更新會取得之不動產。該產權，業經申請單位申請並經本會核定後，由本會與申請單位簽訂移轉合約。

(二) 協助項目二：

更新單元範圍內願意參與權利變換計畫，但無法配合工程進度如期繳納重建自備款之不動產。該產權者，業經該住戶同意與本會簽訂移轉合約，並同意授權予申請單位代刻印章，代為辦理相關申請協助事宜。該協助項目得於申請時，由申請住戶提出聲明，表明將於本會所規定期間內，依本作業要點之相關規定歸墊，且必須配合辦理重建貸款事宜。未提出聲明者，則依協助項目一辦理。

## 六、協助原則

(一) 申請協助總額：

申請本方案之協助價購產權總額，合計不得超過更新後總產權價值之百分之二十五。

協助價購產權總額係指協助項目一及協助項目二之總和。

(二) 申請協助金額：

本方案之協助金額以核定之權利變換計畫為參考，經本會專案小組審查，報經本會董事會核定後為準。申請協助金額應扣除相關折減金額，且應誠實申請，若

有隱瞞，本會可拒絕協助。

相關折減金額包括但不限於與建商之協議補償、折價、折讓、補貼、賠償、營造工程價款差額、現金補償差額等金額。

(三) 申請協助金額之計算：

依核定之權利變換計畫書，申請協助金額應採以下兩種計算方式，擇一為之：

1. 以更新前價值補償，權利變換計畫核定後即發放補償金者：

申請協助金額＝現金補償金額＋權利變換共同負擔  
＋差額價金－其他折減金額

2. 以更新後價值補償，更新完成後再行發放補償金者：

申請協助金額＝更新後產權價值－其他折減金額

說明：

1. 現金補償金額：核定之權利變換計畫書所訂之不願或不能參與權利變換計畫者之現金補償金額。
2. 權利變換共同負擔：核定之權利變換計畫書所訂之申請臨門方案協助價購產權之共同負擔費用。
3. 差額價金：核定之權利變換計畫書所訂之不願或不能參與者更新後應分配權利價值，扣除申請臨門方案協助價購產權之總權利價值之差額。
4. 其他折減金額：例如與建商協議補償金額應包括但不限於與建商之協議補償、折價、折讓、補貼、賠償、營造工程價款差額（核定之權利變換計畫書所訂之營造工程價款與實際委託營造廠工程價款之差額）、現金補償差額（核定之權利變換計畫書所

訂，申請臨門方案協助價購產權之預定補償金額與實際補償金額之差額)等金額。

5. 更新後產權價值：核定之權利變換計畫所訂，申請臨門方案協助價購產權之更新後不動產總價值。

## 七、辦理程序

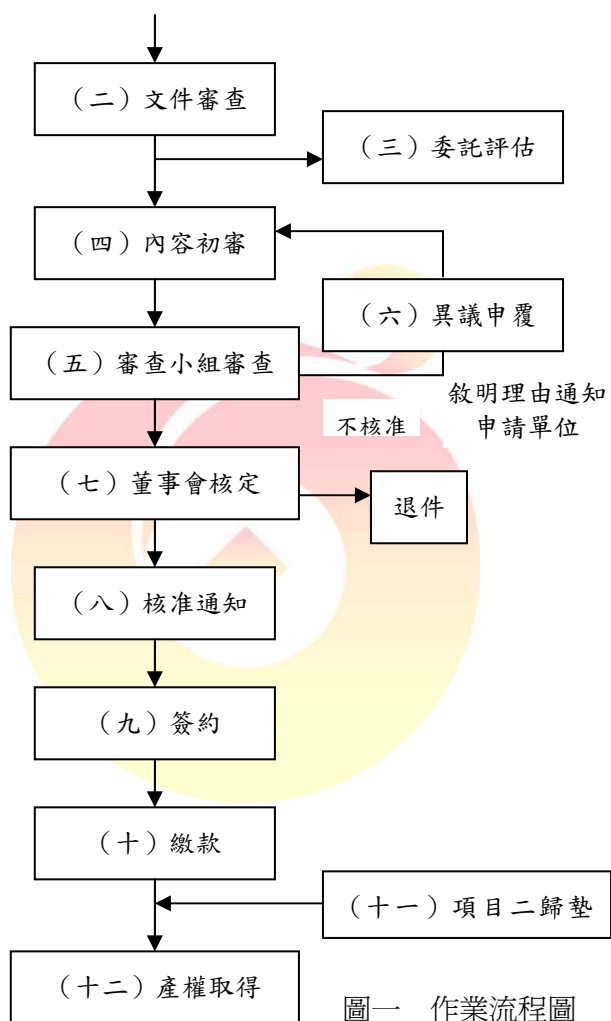
本方案之作業程序，如下圖一所示。

### (一) 都市更新會提出申請：

都市更新會應檢具下列文件送至本會：

1. 臨門專案計畫申請表一份(表一)。
2. 都市更新會立案證書影本一份(須加蓋都市更新會印鑑大小章)。
3. 申請協助同意比例統計表(表二)。
4. 申請協助名冊二份(表三及表四)。
5. 申請協助項目二者，應檢附該住戶同意書正本一份(表五)。
6. 價金給付方式與預定時間表(表六)。
7. 三家鑑價機構報告書各一份。
8. 核定公告之都市更新事業計畫說明書圖二份。
9. 核定公告之權利變換計畫說明書圖二份。
10. 若涉及建商爭議者，檢附與建商之協議書影本一份。
11. 與銀行協議會議紀錄影本，如已達成協議或簽定合約者，檢附其協議書或合約書或相關證明文件影本一份。

### (一) 都市更新會提出申請



12. 建築執照影本一份（得於送本會董事會核定前補件即可）。

（二）文件審查：

本會於收到申請單位所提出之臨門方案申請文件後，交由財團法人都市更新研究發展基金會（以下簡稱都市更新基金會）進行文件審查，符合規定者，即進行下一階段審查作業。未能符合規定者，通知該申請單位於一個月內補正，未能於期限內補正者，退回該申請。文件審查重點如下：

1. 前項所列書圖文件是否齊備。
2. 是否符合申請條件及協助原則。

（三）委託評估：

在通過文件審查後，由本會委託原三家鑑價機構以外之其他一家鑑價機構，針對申請單位所提供之鑑價報告書進行評估，評估其鑑價內容是否合理，供審查小組參考。

（四）內容初審：

都市更新基金會就申請單位所提之書件進行申請內容初審，並作成初審意見表，併同申請文件提送審查小組。初審內容重點如下：

1. 權利變換計算架構（包括共同負擔、分配方式等）是否合理。
2. 權利變換中各項計算數值內容是否正確。
3. 都市更新事業執行之可行性。

（五）審查小組審查：

審查小組就申請案進行審查時，視實際需要邀請申請單位至審查小組說明，或委請審查委員進行實地訪



查，再提請審查小組審查，並作成審查結論。

審查小組之審查作業辦法另訂之，其審查結果為予以同意及不予同意。

1. 予以同意：將申請案件逕送本會董事會核定。

2. 不予同意：本會將就審查小組之不予同意理由，通知申請單位。

(六) 異議申復：

申請單位於收到不予同意通知後，應於一個月內提出申覆，提請審查小組複審，經複審決議再退件後，即不得再行提出申覆。

(七) 董事會核定：

審查小組之審查結果報經本會董事會核定。董事會之核定結果為同意核准及不予核准。

1. 同意核准：董事會同意核准後，通知申請單位進行簽約事宜。

2. 不予核准：敘明不予核准理由通知申請單位，不得再提申覆。

(八) 核准通知：

經本會董事會同意核准後，由本會通知申請單位辦理簽約手續。

(九) 簽約：

依本會所擬之合約，由申請單位會同協助項目二申請者至本會辦理簽約事宜。

(十) 繳款：

本會於簽訂合約後第一次撥款時，需由申請單位將重建工程營造承攬合約以副本或影本（須加蓋都市更新會印鑑大小章）乙份，連同繳款通知書寄予本會。

### 1. 協助項目一：

依核定申請單位所提之價金給付方式與預定時間表，由本會配合申請單位繳款通知書繳款。依付款性質大致上可分下列三項：

- (1) 重建費用：配合一般住戶自備款及銀行資金到位方式繳款，分別將支付款項撥入自備款專戶及融資貸款專戶。
- (2) 現金補償費用：本項費用支付，若採第六點（三）申請協助金額計算方式一者，於權利變換計畫核定後，依申請單位發放通知支付。

若採計算方式二者，以產權登記至申請單位時，配合申請單位通知支付。申請單位得申請提前發放該費用，應於申請時一併註明，本會支付該項目費用時，得先予扣除該項費用提前支付期間（指自提前支付日至產權過戶移轉登記完成日）所衍生之利息，原則上該利息以年利率百方之五計算，得由本會視實際情況調整之。

- (3) 尾款：扣除由本會已支付之費用並辦妥所有權移轉登記予本會，於完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，付清剩餘款項。

### 2. 協助項目二：

協助項目二之撥款依「協助項目二參與者同意書」之意願勾選採下列方式處理：

- (1) 申請者於申請時表明不願購回其產權：依協助項目一方式辦理。

- (2) 申請者於申請時表明願意購回其產權：  
申請住戶需配合申請單位，辦理該產權重建費用之銀行貸款事宜，本會先期僅配合社區其他住戶繳款期限，代為支付工程自備款。

(十一) 協助項目二之歸墊：

1. 歸墊期限：

本會於工程期間代協助項目二申請者所支付之工程自備款，應於都市更新事業施工完成，辦理產權登記過戶前，由原申請單位匯齊協助項目二申請者之同意歸墊書（表七），統一送至本會申請辦理歸墊事宜。

2. 歸墊之處理方式：

- (1) 如期歸墊：本會於收受申請單位所提同意歸墊書後，就表明同意歸墊者部分，計算代繳之工程自備款並加計支付期間所衍生之利息，通知申請單位辦理歸墊繳款事宜，該年息原則上以年利率百分之五計算，得由本會視實際情況調整之。
- (2) 無法歸墊：本會於收受申請單位所提同意歸墊書後，就申請單位所提無法歸墊者，於產權移轉過戶時，依原簽訂之合約書，完成該產權之銀行貸款清償後，辦理移轉過戶事宜。

(十二) 產權取得：

申請單位及協助項目二申請者應於更新事業完成取得使用執照後四個月內依原簽訂合約辦理該協助項目產權之移轉過戶，並於使用執照取得後六個月內

辦理交屋。

## 八、稽核辦法

配合「都市更新團體設立及解散管理辦法」第三十條及第三十一條規定，都市更新會應每季向本會申報事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形，並提供會計資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表。

本會有權隨時派員查核都市更新會帳目之權利，一但發現都市更新會執行都市更新事業有違「都市更新條例」第五十六條規定者，得主張解除依本作業要點所訂之移轉合約。

表一

### 築巢專案之臨門方案申請書

受文者：財團法人九二一震災重建基金會

日期：中華民國○○年○○月○○日

主旨：檢送 貴會築巢專案之臨門方案相關申請文件，擬申請貴會臨門方案價購本都市更新事業部分產權，請 查照。

說明：

- 一、依 貴會築巢專案之臨門方案作業要點辦理。
- 二、申請價購之土地座落\_\_\_\_\_（市/縣）\_\_\_\_\_（市/區/鄉/鎮）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號計\_\_\_\_\_筆。
- 三、本案所需價購之戶數合計為○○戶，合計總金額為○○元，其中協助項目一為○○戶，協助價購總金額○○元；協助項目二為○○戶，其中申請者於申請時表明不願購回其產權為○○戶，協助價購總金額○○元；申請者於申請時表明願意購回其產權為○○戶，墊付總額○○元。
- 四、檢附之書表文件清冊如附件一所示。

申請單位：○○○○都市更新會

理事長：○○○

聯絡地址：

聯絡電話：

附件一

## 築巢專案之臨門方案申請所需文件一覽表

檢 附 文 件 項 目	是否檢附		
	檢 附	未 檢 附	說 明
都市更新會立案證書影本一份 (須加蓋與正本相符章)			
申請協助價購同意比例統計表			
申請價購名冊二份			
申請協助項目二參與者之同意書			
價金給付方式與預定時間表			
三家鑑價機構報告書各一份			
核定公告之都市更新事業計畫說明書圖二份			
核定公告之權利變換計畫說明書圖二份			
與建商之協議書影本一份			
與銀行之協議書或合約書或相關證明文件影本一份			
建築執照影本一份			

表二

**築巢專案之臨門方案**  
**都市更新會同意參與比例統計表**

本都市更新會同意參與都市更新事業計畫與權利變換計畫比例，符合下列申請條件之一（於該申請條件中打勾並填寫數據說明實際同意比例）：

- 申請條件一：**達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之七十五以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十五以上者。

	所有權人人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)				
同意數 (B)				
同意比 (B/A) (%)				

- 申請條件二：**達更新後權利變換總值百分之七十五以上者。

產權總值 (元) C	
同意參與者權利總值 (元) D	
同意比 (%) (D/C)	

說明：產權總值係指依核定之更新後權利變換總價值。

- 申請條件三：達更新單元範圍內土地及建築物所有權人百分之八十以上，且土地總面積及建築物總樓地板面積百分之七十以上者。

	所有權人人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)				
同意數 (B)				
同意比 (B/A) (%)				

中 華 民 國                      年                      月                      日



表三

築巢專案之臨門方案  
 \_\_\_\_\_都市更新會申請協助項目一名冊

土地座落：\_\_\_\_\_（市/縣）\_\_\_\_\_（市/區/鄉/鎮）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號計\_\_\_\_\_筆。

土地面積：\_\_\_\_\_平方公尺

申請價購產權表：

申請價購單元編號	土地持分	建物面積（平方公尺）				產權價值（元）	申請價購金額（元）	備註
		主建物	附屬建物	共同使用部分				
				面積	權利範圍			

申請價購總金額：新台幣\_\_\_\_\_元整

申請協助金額之計算採：

方式一：以更新前價值補償，權利變換計畫核定後即發放補償金者。

申請價購單元編號	申請價購金額	現金補償金額	權利變換共同負擔	差額價金	其他折減金額
合計					

方式二：以更新後價值補償，更新完成後再行發放補償金者。

申請價購單元 編號	申請價購金額	更新後 產權價值	其他折減金額
合 計			

註：有關其他折減金額，請申請單位另行附表說明。

申請單位：○○○○都市更新會

理事長：○○○

中 華 民 國                      年                      月                      日



表四

築巢專案之臨門方案  
 \_\_\_\_\_都市更新會申請協助項目二名冊

土地座落：\_\_\_\_\_（市/縣）\_\_\_\_\_（市/區/鄉/鎮）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號計\_\_\_\_\_筆。

土地面積：\_\_\_\_\_平方公尺

申請價購產權表：

申請價購單元編號	土地持分	建物面積（平方公尺）				產權價值（元）	申請價購金額（元）	備註
		主建物	附屬建物	共同使用部分				
				面積	權利範圍			

申請價購總金額：新台幣\_\_\_\_\_元整

申請協助金額之計算採：

方式一：以更新前價值補償，權利變換計畫核定後即發放補償金者。

申請價購單元編號	申請價購金額	現金補償金額	權利變換共同負擔	差額價金	其他折減金額
合計					

方式二：以更新後價值補償，更新完成後再行發放補償金者。

申請價購單元 編號	申請價購金額	更新後 產權價值	其他折減金額
合 計			

註：有關其他折減金額，請申請單位另行附表說明。

申請單位：○○○○都市更新會

理事長：○○○

中 華 民 國                      年                      月                      日



表五

築巢專案之臨門方案  
協助項目二參與者同意書

本人\_\_\_\_\_同意將座落於\_\_\_\_\_（市/縣）\_\_\_\_\_（市/區/鄉/鎮）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號計\_\_\_\_\_筆，土地持分\_\_\_\_\_建物標示於核定之權利變換計畫書之編號\_\_\_\_\_，授權與\_\_\_\_\_都市更新會向 貴會申請之臨門方案。

本人同意由 貴會直接價購，於申請價購計畫核定後，併同都市更新會簽定直接產權買賣移轉合約。

同意配合辦理銀行貸款事宜，由 貴會先期配合社區其他住戶繳款期限，代為支付工程自備款。

特立此據為憑。

此致  
財團法人九二一震災重建基金會

立同意書人：\_\_\_\_\_（簽章）

身份證字號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

受託人： 都市更新會（加蓋都市更新會印鑑章）

理事長：\_\_\_\_\_（簽章）

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

表六

築巢專案之臨門方案  
價金給付方式與預定時間表

期數	付款性質	預定繳付日期	繳付金額(元)					合計
			戶別編號	戶別編號	戶別編號	戶別編號	戶別編號	
合		計						

1. 期數：係指申請單位預計請款之期數。
2. 付款性質：例如重建費用、現金補償費用、尾款或其他項目等。

表七

築巢專案之臨門方案  
協助項目二參與者同意歸墊書

本人 業已同意參與 貴會之臨門方案並獲核准，且已簽定產權買賣合約。

本人同意於產權登記過戶前，歸墊 貴會代繳之工程自備款並加計利息，利息以本會所付金額加計年息支付。

本人無法於產權登記過戶前，歸墊 貴會代繳之工程自備款並加計利息，由 貴會依已簽訂之產權買賣合約完成價購程序並取得產權。

特立此據為憑。

此致  
財團法人九二一震災重建基金會

立同意書人： (簽章)

身份證字號：

戶籍地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

受託人： 都市更新會 (加蓋都市更新會印鑑章)

理事長： (簽章)

中 華 民 國 年 月 日





## 築巢專案 協助受損集合住宅 擬定修繕補強計畫書方案

九二一震災受損的集合住宅中，部分大樓損壞情形並不嚴重，在當前補強材料和技術都比過去顯著進步之下，只要藉由適當的補強設計與施工，就可以恢復建物應有的承載能力，甚至可以提高耐震能力到新修訂的法規要求，如此一來，不僅能符合災後重建資源有效利用的要求，更可減少國家整體資源的耗損。

由於集合住宅的補強加固設計與分析所需專業技術層次頗高，其困難度與工作量均高於新設計，並非一般工程人員所能擔負，因此，本會基於專業分工，並鼓勵受損大樓住戶自助人助，除了委請財團法人營建研究院籌組專業小組，一方面協助受損大樓住戶解決專業技術的疑惑，重建受損住戶的信心，二方面建立一套完整且嚴謹的修繕補強的程序，協助受損大樓住戶甄選專業單位，推動受損家園的修復工作，早日恢復正常的生活作息。

### 一、補助對象與補助內容

- (一) 公寓大廈管理委員會或修繕補強推動委員會  
以受損集合住宅「公寓大廈管理委員會」或經住戶協調後所籌組的「修繕補強推動委員會」為對象，補助其協調住戶修繕意願與辦理修繕相關事務所需的行政費用。
- (二) 專業單位

以經台灣營建研究院公開甄選的專業單位為對象，協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書所需的服務費用。

## 二、補助標準與申請方式

申請加入「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」接受協助擬定修繕補強計畫書者，由本會予以「公寓大廈管理委員會」或「修繕補強推動委員會」辦理修繕補強業務的行政費用及專業單位擬定修繕補強計畫書的服務費用；補助標準、撥款期程與申請方式如表一。



表一 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案行政、服務費用補助標準與撥款期程

補助項目	補助標準	撥款期程與申請方式
行政費用	<input type="checkbox"/> 不超過 100 戶者：15 萬 <input type="checkbox"/> 101—200 戶者：20 萬 <input type="checkbox"/> 201 戶以上者：25 萬	<p>第一期：於台灣營建研究院協助遴選專業單位後，憑合約書副本，依補助標準請領百分之四十行政費用補助款。</p> <p>第二期：於完成「第二階段修繕補強計畫書」後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領百分之六十行政費用補助款。</p>
服務費用	<p>依個案受損情形，由台灣營建研究院初勘後，擬定服務費底價，並於公開遴選時確定個案服務費用。</p>	<p>第一期：於「第一階段修繕補強計畫書」審核通過並完成說明會後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。</p> <p>第二期：於「第二階段修繕補強計畫書」審核通過並完成說明會後，憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領百分之六十服務費用補助款。</p>

### 三、實施流程

- (一) 公佈方案，舉辦公開說明會，並受理申請。
- (二) 由熱心住戶或公寓大廈管理委員會主任委員出面徵得該集合住宅土地及合法建築物所有權人均超過三分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過三分之一的同意，填具申請書表，向本會（以台灣營建研究院作為本方案的單一窗口）提出申請，經審查確認後，成為本方案第一階段的實施（協助）對象。
- (三) 由台灣營建研究院派員辦理現場勘查，調查受損狀況，並概估擬定修繕補強計畫書所需服務費用。
- (四) 公告個案資料。
- (五) 對外遴選專業單位，或者接受公寓大廈管理委員會推薦專業單位（以震災後即對該大樓提供服務或協助者為限，採資格審查方式，若審查不合格，則改以公開遴選方式辦理）。
- (六) 擬參與遴選的專業單位提出服務建議書或被推薦的專業單位提出初審報告書。
- (七) 由台灣營建研究院籌組的遴選小組，遴選或審查專業單位。
- (八) 由台灣營建研究院協助受損公寓大廈管理委員會與專業單位完成簽約。
- (九) 受損公寓大廈管理委員會憑合約書副本，請領百分之四十行政費用補助款。
- (十) 專業單位提出第一階段修繕補強計畫書，其內容包括

損壞現況調查、混凝土鑽心取樣、柱箍筋檢測、傾斜測量、樑底水準測量、受損前耐震能力分析、拆除重建或修繕補強的評估與建議、補強後耐震能力評估等（實際的工作項目將視受損大樓的損壞情形予以調整或增刪）。

- (十一) 台灣營建研究院籌組的審查小組，審查第一階段修繕補強計畫書。
- (十二) 辦理說明會，向集合住宅住戶說明第一階段修繕補強計畫書內容。
- (十三) 專業單位憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領百分之四十服務費用補助款。
- (十四) 集合住宅住戶進一步連署，於徵得土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總面積均超過二分之一的同意，並填具申請書表，向本會（以台灣營建研究院作為本方案的單一窗口）提出申請協助辦理第二階段修繕補強計畫書（細部設計），經審查確認後，成為本方案第二階段的實施（協助）對象。未於指定期限內提出者或來函聲明放棄者，即終止協助關係。
- (十五) 專業單位提出第二階段修繕補強計畫書（細部設計工作），其內容包括結構分析（含補強後耐震能力分析）、修繕補強設計圖及施工規範、施工程序與工作計畫、財務計畫（含補強費用、監造費用等）等。
- (十六) 台灣營建研究院籌組的審查小組，審查第二階段修

繕補強計畫書。

- (十七) 辦理說明會，向集合住宅住戶說明第二階段修繕補強計畫書內容。
- (十八) 受損大樓管理委員會憑台灣營建研究院審核證明，請領百分之六十行政費用補助款。
- (十九) 專業單位憑台灣營建研究院審核證明，依補助標準請領百分之六十服務費用補助款。
- (二十) 進入第三階段，辦理修繕補強工程發包。



## 築巢專案 補助受損集合住宅辦理修繕補強方案

對於協助受損集合住宅辦理修繕補強，行政院九二一震災災後重建推動委員會曾於八十九年七月與本會就雙方合作關係達成共識，確定採取「垂直分工」的模式，由本會負責「協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書」，等到九十年度特別預算確定後，再由政府補助後續的實質修繕補強工程經費。爰此合作原則，本會於民國八十九年九月六日第一屆第五次董監事聯席會核定通過「築巢專案--協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」，協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書，至九十年六月底截止受理申請，共有六十八棟集合住宅申請加入本方案，其中，有七棟因主動棄權或逾期未能達到申請標準等因素而放棄，總計協助集合住宅六十一棟，受惠戶數達 8,348 戶。

由於部分加入本方案的集合住宅已完成「築巢專案--協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」二階段的修繕補強計畫書擬定工作，確認修繕補強細部設計，而政府部門所擬的補助方案經過折衝，已確定補助「必要性公共設施修復補強工程的營建管理、監工及工程經費」的百分之四十九。

因此，為延續本會「築巢專案--協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」，並配合政府補助方案的推動，減輕受災戶的負擔，早日協助受災戶重返家園，本會擬於政府補助方案之外，推出「築巢專案--補助受損集合住宅辦理修繕補強方案」，補助加入「築巢專案--協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」者「必要性公共設施修復補強工程的營建管理、監工及工程經費」的百分之二十一，且為兼顧公平起見，對於已於本會「築巢

專案--補助受損集合住宅辦理修繕補強方案」前已完成修繕補強者，也予以同一標準的補助，然為避免資源重複，本方案補助款必須扣除各該縣（市）政府因運用本會「特殊性及急迫性專款」而予以的修繕補助款。

## 作業要點

- 一、依據財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱本會）第一屆第十次董監事聯席會通過之「築巢專案—補助受損集合住宅辦理修繕補強方案（以下簡稱本方案）」，並配合內政部營建署「直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點」相關規定，訂定本要點。
- 二、補助對象：符合下列條件之集合住宅之區分所有權人：
  - （一）經當地直轄市、縣（市）政府或各鄉（鎮、市）公所認定屬半倒；或原判定全倒，經依程序由當地直轄市、縣（市）政府審核確認可修繕，再由鄉（鎮、市）公所將原判定全倒改為半倒之集合住宅，且已完成修繕者。
  - （二）經當地直轄市、縣（市）政府或各鄉（鎮、市）公所認定屬半倒；或原判定全倒，經依程序由當地直轄市、縣（市）政府審核確認可修繕，再由鄉（鎮、市）公所將原判定全倒改為半倒之集合住宅，且參加本會委託財團法人台灣營建研究院辦理「築巢專案—協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」並依法成立社區管理委員會，經召開區分所有權人會議，獲全體



區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均超過二分之一以上同意依「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」細部計畫修繕補強，並全權交由管理委員會辦理之受損集合住宅。

三、補助範圍：受損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程之營建管理、監工及工程經費或當地直轄市、縣（市）政府已公告實施之同一性質計畫補助範圍。

四、必要性公共設施補助項目：

（一）共用結構項目：

1. 結構系統（建築法第八條所稱之主要結構及公寓大廈管理條例第七條所稱不得為約定專用之共用之部分）之修繕補強工程經費（含基礎、柱、梁、版、剪力牆、外牆、隔戶牆）。
2. 因執行前款之修繕補強工作而需先予以拆除再復舊之專（私）有區域設備與設施之復舊修復工程經費。

（二）依法所應設置之公共空間與公用設備，因九二一地震而受損之下列項目：

1. 公共空間：含騎樓、樓梯間、中庭、開放空間、避難室、配電室、化糞池、污水槽、貯水槽、屋頂、機房、停車場等。
2. 公用設備：因前述共用結構及公共空間修繕補強所需連帶修復之電梯、瓦斯管線、水電管線、電話管線等公共管線，及污水處理設備。

五、申請及審查程序：

（一）符合本要點補助對象資格（一）之受損集合住宅，得向當地直轄市、縣（市）政府提出申請，並由當地直

轄市、縣（市）政府比照台中縣政府「九二一震災公寓大廈公共設施修復補助作業要點」規定，辦理審查，並於核認修繕費用及補助款後，檢具補助對象之原始申請文件及准予補助之函件影本，代為申請本方案之補助。

- (二) 符合本要點補助對象資格（二）之受損集合住宅，得於工程招標前，依內政部營建署公布之「直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點」第五點規定，以管理委員會名義向當地直轄市、縣（市）政府提出申請，並於內政部營建署審查同意後，檢具申請書（附件一）、申請文件及准予補助之函件影本，申請本會備查。

#### 六、補助標準：

- (一) 符合本要點補助對象資格（一）之受損集合住宅，補助金額以當地直轄市、縣（市）政府比照台中縣政府「九二一震災公寓大廈公共設施修復補助作業要點」核認之修繕費用為計算基準，補助款為核認之修繕費用之百分之二十一。
- (二) 符合本要點補助對象資格（二）之受損集合住宅，補助金額以決算金額為計算基準，決算金額不得超過原申請核定總預算（包括營建管理、監工及工程經費，其中營建管理及監工費用，各不得超過工程經費之百分之五），補助款為決算金額之百分之二十一。
- (三) 申請本方案補助之受損集合住宅且已申請縣（市）政府運用本會「特殊性及急迫性專款」開辦之集合住宅修繕補助計畫，並獲得補助者，補助款應扣除縣

(市)政府於本會補助「特殊性及急迫性專款」項下核撥之補助款之三分之二。

七、工程招標作業：符合本要點補助對象資格(二)之受損集合住宅，應依下列規定辦理工程招標：

(一)工程招標或資格審查之公告，應由社區管理委員會主任委員具名並經全體過半數委員連署。

(二)於下列處所公告張示，其期間不得少於十五日：

1. 行政院九二一震災重建推動委員會民眾服務中心。
2. 營建署中區工程處。
3. 當地直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所公布欄。
4. 集合住宅社區公布欄。
5. 行政院九二一震災災後重建推動委員會及九二一震災災後重建基金會之資訊網路。

(三)工程開標：

1. 地點：當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所。
2. 時間：依公告之招標文件所定。
3. 主辦單位：社區管理委員會；由主任委員擔任主持人。
4. 指導單位：營建署及當地直轄市、縣(市)政府。

(四)工程決標：經社區管理委員會全體管理委員過半數之同意始得決標。並由當地直轄市、縣(市)政府全程錄影存證。

八、招標補助：社區管理委員會得於工程決標後，檢具招標文件及領據(附件二)申請本會補助辦理工程招標作業行政費用新台幣伍萬元。

- 九、營建管理：社區管理委員會得委託經主管機關登記合格之營建相關顧問機構、財團法人機構之法人機構，擔任營建管理顧問工作。
- 十、工程監工：社區管理委員會應委託開業建築師、土木技師或結構技師，全程監工按圖施工，並於工程竣工查驗施工品質無誤後，予以簽證負責。
- 十一、開工備查：符合本要點補助對象資格（二）之受損集合住宅，社區管理委員會應於開工前，會同營建管理單位（未委託營建管理單位者免會同）、監工建築師或土木技師或結構技師及營造廠商，連同姓名或名稱、住址及證書字號、開工日期、預定工程進度及竣工日期、委託合約（包括發包金額），申請向本會備查。
- 十二、工程抽查：本會得於工程開工後竣工前，配合內政部營建署「直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點」規定辦理工程抽查。
- 十三、撥款辦法：
- 符合本要點補助對象資格（一）之受損集合住宅，經當地直轄市、縣（市）政府代為提出申請後，依第六點規定核定補助金額，一次給付。
- 符合本要點補助對象資格（二）之受損集合住宅，社區管理委員會得依據工程進度，檢具下列文件，向本會分二期申請撥款：
- （一）第一期：工程進度達百分之三十時，撥付營建管理、監工及工程經費發包費用百分之二十一之百分之五十金額：
1. 領據（附件二）。

2. 社區管理委員會、營建管理單位（未委託營建管理單位者免附），及監工建築師、土木技師或結構技師簽證之第一期計價明細單。

3. 承包廠商請款明細單及原始憑證。

（二）第二期：工程竣工後時，撥付剩餘之補助款金額：

1. 領據（附件二）。

2. 社區管理委員會會議通過之竣工驗收紀錄。

3. 監工建築師、土木技師或結構技師之認可驗收簽證。

4. 社區管理委員會、營建管理單位（未委託營建管理單位者免附），及監工建築師、土木技師或結構技師簽證之工程決算書。

5. 承包廠商請款明細單及原始憑證。

十四、受損集合住宅應在接獲直轄市、縣（市）政府核准補助函起十二個月內，完成全部修繕補強工程及申請撥款程序，逾期不再補助。

十五、經費控管：本要點補助經費，限用受損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程之營建管理、監工及工程經費，不得將補助款移作他用。

十六、已領取本要點補助經費之集合住宅，不得再以同一建築地址、同一建造執照號碼，向本會重複申領修繕補強、原地重建及都市更新等相關獎勵補助費。

十七、受理日期：自本要點實施日起至中華民國九十一年三月三十一日止。

附件一

**補助受損集合住宅辦理修繕補強方案  
申請書**

申請日期： 年 月 日

社區管理委員會名稱				(大章)
地址				
主任委員姓名	(簽章)			
電話		傳	真	
檢附申請文件				檢查欄勾選
1. 申請書。				<input type="checkbox"/>
2. 參加「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」第二階段細部設計及其施工項目工程預算書（須經該設計之開業建築師或土木技師或結構技師簽證）。				<input type="checkbox"/>
3. 公寓大廈管理組織報備證明。				<input type="checkbox"/>
4. 經當地直轄市、縣（市）政府或各鄉（鎮、市、區）公所認定核發之半倒或全倒依程序改判為半倒證明。				<input type="checkbox"/>
5. 依法召開區分所有權人會議，經依九二一震災重建暫行條例第十七條之一第一項規定，全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均二分之一以上同意（附同意連署名冊及表決權計算書）依本方案細部設計修繕補強，及授權管理委員會全權處理所有修繕補強工程事務之會議紀錄。				<input type="checkbox"/>
6. 現任管理委員會委員名冊。				<input type="checkbox"/>
7. 現任主任委員國民身分證雙面影印本。				<input type="checkbox"/>
8. 管理委員會及主任委員印章登記卡。				<input type="checkbox"/>
9. 住戶規約。其規約內容應訂有廠商因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕及住戶拒絕時之處置方式及公共基金之籌措方式等事項。				<input type="checkbox"/>
10. 管理委員會於銀行開立之工程自籌款專戶存款證明，至少應將自籌款（以核定總預算之百分之三十計）百分之五十額度存入專戶中。				<input type="checkbox"/>
11. 准予補助函件				<input type="checkbox"/>

附件二

補助受損集合住宅辦理修繕補強方案  
領 據

領款單位	戶數： 戶  (大章)
補助事由	接受財團法人九二一震災重建基金會「築巢專案－補助受損集合住宅辦理修繕補強方案」： <input type="checkbox"/> 辦理工程招標作業行政費用補助。 <input type="checkbox"/> 必要性公共設施修繕補強工程之營建管理、監工及工程經費補助。
補助金額	新臺幣： 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元整 支票號碼： _____ ■ 支票號碼由本會財務註記，領款單位不需填寫。 ■ 請檢附領款單位銀行存摺封面影本。
領款單位地址	
領款單位代表人	(簽章)
代表人身分證字號	
電話	

中 華 民 國                      年                      月                      日





## 築巢專案 九二一災區家屋再造方案

針對九二一震災中自有住宅全倒，或自有住宅位處土石流危險區而必須辦理遷村，且經濟條件弱勢者為協助對象，依震災後經濟條件分成二類，第一類補助對象認定標準採取台灣省低收入戶標準（即每人每月收入低於 8,276 元、家庭財產低於 260 萬元者），凡符合資格且可提供建築用地或能自己解決用地問題者，於簽署「加入九二一災區家屋再造方案同意書」後，由本會甄選的專業服務團隊直接在其建築用地上興建合法建築，並提供包括建築設計、請照、營造、監工、申請使用執照及完成產權過戶等的「整體服務」。第二類補助對象認定標準則比照低收入戶標準放寬 1.5 倍，即每人每月收入低於 12,414 元，家庭財產低於 390 萬元者，採取申請制。第一類補助對象中已完成重建、重購或無建築用地者，以及第二類補助對象，由本會依「家屋再造方案補助款撥付作業準則」（附件一）辦理補助款撥付作業。

### 一、補助標準與補助方式

- (一) 第一類：每戶人數少於或等於二人者，補助四十萬元，等於或多於三人，每戶最高補助五十萬元。
- (二) 第二類：每戶人數少於或等於二人者，補助二十萬，等於或多於三人，每戶最高補助二十五萬元。撥款作業依第四項規定辦理。
- (三) 第一類受補助對象若能於民國九十年六月底前確認，且尚未重建、有可供建築用地者，可由本會公開甄選

的服務團隊協助完成「建築規劃設計、營建到產權過戶」整體服務。若已完成重建或重購，或無法提供建築用地者，則依第（四）項規定辦理。

- （四）為落實家屋再造方案的精神，補助款必須用於重建或重購家屋。其補助撥款作業與受補助對象必備文件，由本會主動通知，並依「家屋再造方案補助款撥付作業準則」辦理。

## 二、補助對象與審查標準

全倒（或半倒已自行拆除）自有住宅的所有權人，或位處經判定必須遷村地區的自有住宅所有權人符合下列標準者都可提出申請：

- （一）第一類：低收入戶標準，即每人每月收入低於 8,276 元、家庭財產低於 260 萬元者。由縣市政府依八十八、八十九、九十年度核列或增列低收入戶者，逕行提報。
- （二）第二類：資格審查比照低收入戶標準放寬 1.5 倍核定，即每人每月收入低於 12,414 元，家庭財產低於 390 萬元者。由鄉鎮市公所受理申請、初審，縣市政府彙整複審，經本會決審後核定，並發函通知受補助者。
- （三）受災戶實際狀況與上列該類情境相同者，由鄉鎮市公所受理申請、初審，縣市政府彙整複審，經本會決審後核定，並發函通知受補助者。

### 三、申請方式

申請者須具備下列文件，向戶籍或原受災建物所在地鄉（鎮、市）公所或台中縣各社會福利工作站提出申請：

- （一）家屋再造方案申請書（申請書內容各項資料應詳實填列，申請書請向申請地點索取）。
- （二）九二一震災受災戶全倒戶證明（半倒者須附半倒證明及已自行拆除證明，位處經判定必須遷村地區者免附）。
- （三）全戶戶籍謄本。
- （四）財稅資料（國稅局、稅捐稽徵處）。

### 四、申請期限

至民國九十一年一月三十一日止。

## 附件一

## 九二一災區家屋造方案補助款撥款作業準則

## 一、適用對象

凡符合「築巢專案--九二一災區家屋再造方案（以下簡稱本方案）」第一類與第二類補助標準之受補助戶，非由本會所遴選之服務團隊直接協助完成家屋重建者，其補助款之撥付悉依本作業準則辦理。

## 二、補助款之額度與扣抵

凡符合本方案補助標準之受補助戶，其補助款之核定標準如下：

- (一) 符合「築巢專案--九二一災區家屋再造方案」第一類補助標準，且家戶人口數在三人（含）以上者，每戶最高補助新台幣五十萬元，家戶人口數在二人（含）以下者，每戶補助新台幣四十萬元。
- (二) 符合「築巢專案--九二一災區家屋再造方案」第二類補助標準，且家戶人口數在三人（含）以上者，每戶最高補助新台幣二十五萬元，家戶人口數在二人（含）以下者，每戶補助新台幣二十萬元。

受補助戶依前項標準核定之補助款，若有下列情形者，其應領補助款額度應依下列規定計算：

- (一) 受補助戶於取得本會補助款前，已領取本會撥付縣

(市)政府「特殊性及急迫性專款」項下之低收入戶修繕補助款者，其應領補助款額度應先扣除該修繕補助款。

- (二)受補助戶已由其他民間團體協助完成家屋重建者，其自備重建費用低於應領補助款者，依自備重建費用計算應領補助款，若自備重建費用高於應領補助款者，依前項標準核定應領補助款。

### 三、補助資格之移轉

本方案受補助戶(申請人)若擬將補助款移轉供其親屬重建或重購家屋時，得依「配偶」、「直系血親卑親屬」、「父母」、「兄弟姊妹」之順序移轉。若受補助對象擬將補助款移轉給較後順位者，或同一順位有多人時，受補助對象必須自行協調，並簽訂切結書。

經受補助戶移轉之親屬，即視為本方案之受補助戶。適用下列各條文。

### 四、優惠貸款之清償與扣除

受補助戶已經或擬行申貸「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」者，應依下列規定辦理，否則本會將主動追回補助款：

- (一)受補助戶於取得本會補助款前，已申貸「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」者，受補助戶應於取得本會補助款後，優先用來清償重建貸款。
- (二)受補助戶以本方案補助款所重建或重購之建物申貸

「中央銀行九二一震災災民家園重建專案優惠貸款」時，應先扣除本方案補助款額度。

## 五、補助款之請領與撥款

凡適用本作業準則之受補助戶，可於下列時間檢附必備之文件，提出領取補助款之申請，經本會人員審查文件齊備，且現勘屬實後，即由本會撥付補助款：

- (一) 於完成家屋重建後請領補助款者，應檢具下列文件：
  1. 補助款請領單。
  2. 受補助戶同意書。
  3. 受補助戶領據。
  4. 毀損自有住宅所有權證明。
  5. 建築執照影本或向當地主管建築機關報備之核准函影本。
  6. 建築物所有權狀影本。
  7. 重建之房屋照片二張。
- (二) 於完成家屋重購後請領補助款者，應檢具下列文件：
  1. 補助款請領單。
  2. 受補助戶同意書。
  3. 受補助戶領據。
  4. 毀損自有住宅所有權證明。
  5. 購屋合約書影本。
  6. 建築物所有權狀影本。
  7. 重購之房屋照片二張。
- (三) 於重建家屋時請領補助款者，應於完成地面層後檢具下列文件：

1. 補助款請領單。
2. 受補助戶同意書。
3. 受補助戶領據。
4. 毀損自有住宅所有權證明。
5. 建築執照影本或向當地主管建築機關報備之核准函影本。
6. 工程合約書影本。
7. 地面層已完成照片二張。

本條所指之「自有住宅」，是以具有客廳、臥室、飯廳及連棟的廚廁、浴室的建築物為限，且應有下列文件之一作為證明：

- (一) 房屋所有權狀。
- (二) 房屋稅收據或房屋稅籍證明。
- (三) 土地所有權狀或土地使用權的證明（如土地租賃合約等），並檢附設籍於該土地上建物的戶籍謄本，可檢具門牌編釘證明或水電費繳費單據，並切結屬實者）佐證。（適用於祭祀公業土地、公有財產土地、原住民保留地、祖厝、土角厝等情形）

## 六、附則

本作業準則報經本會董事會核備後施行，修改時亦同。





## 築巢專案 九二一災區 333 融資造屋方案

財團法人九二一震災重建基金會在改組後，即不斷的接獲南投縣政府與集集鎮公所的反應，期望基金會能提撥一定額度的款項，以無息融資方式提供其作為興建平價住宅的周轉金。為了呼應南投縣政府與集集鎮公所的熱忱，並鼓勵災區各級政府也能主動出面協助受災戶重建家園，本會擬在妥善運用各界捐款的前提下，提撥 333,000,000 元（三億三千三百萬元），委託專業金融機構設立專戶，接受災區縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所，或縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所因管理運用震災捐款而成立的基金會申貸，作為其為受災戶辦理社區開發新建住宅或原地重建所需的周轉金，以期能早日協助九二一震災受災戶重建家園。

### 作業要點

本作業要點依財團法人九二一震災重建基金會第一屆第五次董監事聯席會通過之「築巢專案—九二一災區 333 融資造屋方案」訂定之。

#### 一、融資對象

- (一) 九二一震災災區縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所。
- (二) 九二一震災災區縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所因運用管理震災捐款而成立之基金會。

## 二、融資用途

- (一) 為受災戶辦理社區開發新建住宅所需之購地週轉金。
- (二) 為受災戶辦理社區開發新建住宅或原地重建所需之營建週轉金。

## 三、資金來源

由財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱重建基金會）提撥參億參仟參百萬元，存儲於台灣土地銀行（以下簡稱土銀）設立專戶保管備付。

## 四、貸款額度

- (一) 購地週轉金：按所購土地查估價之九成且未超過其取得成本之七成範圍內貸放。
- (二) 營建週轉金：以建物所需建造成本之八成範圍內貸放。

前二項土地估價及建物預估造價，按土銀授信擔保品調查估價要點及有關規定辦理。

## 五、貸款利率

以無息方式辦理融資。

## 六、申請期限

民國九十年十一月三十日前。

### 七、融資條件

- (一) 社區開發新建住宅地點明確，且產權清楚者。
- (二) 住宅銷售對象明確，且已完成交易簽約者。
- (三) 財務計畫周全，且還款期程明確者。
- (四) 所興建之房屋需七成以上由九二一震災受災戶購置居住。

### 八、融資期限

自撥款日起，一年為限。

### 九、應檢具文件

申請人應檢送下列文件：

- (一) 購地週轉金：
  - 1. 土地登記簿謄本、地籍圖謄本。
  - 2. 買賣合約書或其他有關取得土地之證明文件。
  - 3. 建造執照（附建物配置圖）。
  - 4. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
  - 5. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件。
- (二) 營建週轉金：
  - 1. 土地所有權或使用權之證明文件並附送土地登記簿

- 騰本。
2. 建造執照（附建物配置圖）。
  3. 具體之興建計畫及借款償還計畫書。
  4. 已簽約承購戶名冊及其承購戶屬九二一震災受災戶之證明文件（申請購地貸款已送者免附）。

## 十、審查核貸

申請貸款之縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所或縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所因運用管理震災捐款而成立之基金會，應檢附前條所列文件，送土銀當地分行調查估價後，移送重建基金會審查核定後送土銀辦理簽約貸款事宜。

## 十一、擔保

- （一）購地週轉金：所購土地應設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會。
- （二）營建週轉金：建築基地應設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會，如基地因前項購地貸款已設定先順位抵押權者，得設定次順位最高限額抵押權。所興建建物完成時應併同設定第一順位最高限額抵押權予重建基金會。

## 十二、撥款

- （一）本放款擔保土地應辦妥所有權移轉予借款人並按放款總金額加二成設定抵押權予重建基金會後，辦理撥付

貸款。

- (二) 營建週轉金放款應依據借款人檢具之原建築師查核工程進度之證明或主管機關勘驗建築工程之證明，按工程進度比例分批撥付。

### 十三、還款方式

本金到期一次清償。如借款存續期間建築基地出售或建物完工出售時，應提前清償。

### 十四、其他

申請人應切結承諾及辦理下列事項，如有違反應償還全部貸款本金：

- (一) 在清償貸款前，非經重建基金會同意不得將抵押之土地出租、出售、設定負擔或為其他處分，但移轉予購屋人者不在此限。
- (二) 興建之建物以申請人為起造人，如起造人非申請人或變更起造人時，應徵取重建基金會同意。
- (三) 興建之建物不得設定負擔予他人。
- (四) 建物興建完成出售予購屋人時應即償還本借款，如借款尚未清償，則應在取得使用執照三個月內將所建建物設定第一順位最高限額抵押權登記予重建基金會並投保火險。
- (五) 承攬建築工程營造廠商未將其承攬抵押權預為登記者，應切結承諾非經本行同意不得辦理承攬人抵押權登記或於銀行抵押權登記完畢後方辦理登記。

十五、本作業要點報經財團法人九二一震災重建基金會董監事聯席會核備後實施，修正時亦同。



直轄市、縣（市）政府辦理  
九二一震災震損集合住宅必要性公共設施  
修繕補強工程補助及施工抽查作業要點

本項補助計畫暨施工抽查作業要點係由內政部營建署主管，補助集合住宅辦理必要性公共設施修繕補強工程之營建管理、監工及工程經費。

內政部九十年九月二十四日台內營字第九〇八五五〇五號令

- 一、為補助九二一震災震損集合住宅（以下簡稱集合住宅）區分所有權人自行修復必要性公共設施工程，特訂定本要點。
- 二、補助對象：符合下列條件之集合住宅之區分所有權人：
  - （一）經當地直轄市、縣（市）政府或各鄉（鎮、市、區）公所認定屬半倒；或原判定全倒，經依程序由當地直轄市、縣（市）政府審核確認可修繕，再由鄉（鎮、市、區）公所將原判定全倒改為半倒。
  - （二）參加財團法人九二一震災重建基金會委託財團法人臺灣營建研究院辦理「九二一築巢專案—協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」（以下簡稱本方案），並依法成立社區管理委員會，經召開區分所有權人會議，獲全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均二分之一以上同意依本方案細部設計修繕補強，並全權交由管理委員會辦理。
- 三、補助範圍：集合住宅必要性公共設施修繕補強工程之營建管理、監工及工程經費。
- 四、必要性公共設施補助項目：
  - （一）共用結構：

1. 結構系統（建築法第八條所稱之主要結構及公寓大廈管理條例第七條所稱不得為約定專用之共用之部分）之修繕補強工程經費（含基礎、柱、梁、版、剪力牆、外牆、隔戶牆）。
  2. 因執行前目之修繕補強工作而需先予以拆除再復舊之專（私）有區域設備及設施之復舊修復工程經費。
- （二）依法設置之公共空間及公用設備，因九二一震災而震損之下列項目：
1. 公共空間：含騎樓、樓梯間、中庭、開放空間、避難室、配電室、化糞池、污水槽、貯水槽、屋頂、機房、停車場等。
  2. 公用設備：因前款共用結構及前目公共空間修繕補強所需連帶修復之電梯、瓦斯管線、水電管線、電話管線等公共管線，及污水處理設備。

五、申請及審查程序：

- （一）符合本要點資格之集合住宅區分所有權人，得於工程招標前，以社區管理委員會名義，檢具下列文件，向當地直轄市、縣（市）政府提出申請：
1. 申請書。
  2. 參加本方案第二階段細部設計及其施工項目工程預算書（須經該設計之開業建築師或土木技師或結構技師簽證）。
  3. 公寓大廈管理組織報備證明。
  4. 經當地直轄市、縣（市）政府或各鄉（鎮、市、區）公所認定核發之半倒或全倒依程序改判為半倒證明。



5. 依法召開區分所有權人會議，經依九二一震災重建暫行條例第十七條之一第一項規定，全體區分所有權人及其區分所有權應有部分合計均二分之一以上同意（附同意連署名冊及表決權計算書）依本方案細部設計修繕補強，及授權管理委員會全權處理所有修繕補強工程事務之會議紀錄。
  6. 現任管理委員會委員名冊。
  7. 現任主任委員國民身分證雙面影印本。
  8. 管理委員會及主任委員印章登記卡。
  9. 住戶規約。其規約內容應訂有廠商因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用專有部分或約定專用部分時，住戶不得拒絕及住戶拒絕時之處置方式及公共基金之籌措方式等事項。
  10. 管理委員會於銀行開立之工程自籌款專戶存款證明，至少應將自籌款（以核定總預算之百分之三十計）百分之五十額度存入專戶中。
- (二) 直轄市、縣（市）政府對於申請文件認有需補正者，應於受理日起十日內通知申請人補正，逾期未補正者得予退件。
- (三) 直轄市、縣（市）政府於審查核可後，應依九十年九二一震災災後重建特別預算執行與會計事務處理應行注意事項檢具文件報內政部營建署（以下簡稱營建署）審查同意後，函復集合住宅社區管理委員會（以下簡稱社區管理委員會）准予補助。
- 六、補助基準：補助金額以決算金額為計算基準，決算金額不得超過原申請核定總預算（包括營建管理、監工及工程經費，其中營建管理及監工費用，各不得超過工程經費之百分之

五)，補助標準為決算金額之百分之四十九。

七、工程招標作業：

(一) 工程招標或資格審查之公告，應由社區管理委員會主任委員具名並經全體過半數委員連署。

(二) 於下列處所公告張示，其期間不得少於十五日：

1. 行政院九二一震災重建推動委員會民眾服務中心。
2. 營建署中區工程處。
3. 當地直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所公布欄。
4. 集合住宅社區公布欄。
5. 行政院九二一震災災後重建推動委員會及九二一震災災後重建基金會之資訊網路。

(三) 工程開標：

1. 地點：當地直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所。
2. 時間：依公告之招標文件所定。
3. 主辦單位：社區管理委員會；由主任委員擔任主持人。
4. 指導單位：營建署及當地直轄市、縣(市)政府。

(四) 工程決標：經社區管理委員會全體管理委員過半數之同意始得決標。並由當地直轄市、縣(市)政府全程錄影存證。

八、營建管理：社區管理委員會得委託經主管機關登記合格之營建相關顧問機構、財團法人機構之法人機構，擔任營建管理顧問工作。

九、工程監工：社區管理委員會應委託開業建築師、土木技師或結構技師，全程監工按圖施工，並於工程竣工查驗施工品質

無誤後，予以簽證負責。

十、開工備查：社區管理委員會應於開工前，會同營建管理單位（未委託營建管理單位者免會同）、監工建築師或土木技師或結構技師及營造廠商，連同姓名或名稱、住址及證書字號、開工日期、預定工程進度及竣工日期、委託合約（包括發包金額），申請向當地直轄市、縣（市）政府備查。

十一、工程抽查：

（一）營建署應於工程開工後竣工前，會同直轄市、縣（市）政府，並邀集行政院主計處、九二一震災災後重建推動委員會、財團法人九二一震災重建基金會，及營建署委託成立之修繕補強技術服務團體抽查；至少應於工程進度約百分之三十時抽查一次。

（二）社區管理委員會主任委員、營建管理單位本工地負責人（未委託營建管理單位者免出席）、監工之建築師、土木技師或結構技師，及營造廠專任技師與工地主任，應於抽查時全程會同說明，並攜帶圖說供查。

（三）抽查時如發現缺失，營建署應書面通知社區管理委員會轉知營建管理單位、監工之建築師、土木技師或結構技師，及營造廠改善，直轄市、縣（市）政府於複驗確已改善前，不得撥付補助款。

十二、撥款辦法：社區管理委員會得依據工程進度，檢具下列文件，向直轄市、縣（市）政府分二期申請撥款：

（一）第一期：工程進度達百分之七十五時，撥付營建管理、監工及工程經費發包費用百分之四十九之百分之五十金額：

1. 領據。

2. 社區管理委員會、營建管理單位（未委託營建管理單位者免附），及監工建築師、土木技師或結構技師簽證之第一期計價明細單。

3. 承包廠商請款明細單及原始憑證。

（二）第二期：工程竣工後時，撥付剩餘之補助款金額：

1. 領據。

2. 社區管理委員會會議通過之竣工驗收紀錄。

3. 監工建築師、土木技師或結構技師之認可驗收簽證。

4. 社區管理委員會、營建管理單位（未委託營建管理單位者免附），及監工建築師、土木技師或結構技師簽證之工程決算書。

5. 承包廠商請款明細單及原始憑證。

十三、震損集合住宅應在接獲直轄市、縣（市）政府核准補助函起十二個月內，完成全部修繕補強工程及申請撥款程序，逾期不再補助。

十四、經費控管：本要點補助經費屬計畫型補助經費，直轄市、縣（市）政府應依中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法第十五條規定，列入其地方預算，並不得將補助款移作他用，並於每月五日將報表送行政院主計處、九二一震災災後重建推動委員會及營建署。經費之核撥及決算依行政院九十年九二一震災災後重建特別預算執行與會計事務處理應行注意事項辦理。

十五、已領取本要點補助經費之集合住宅，不得再以同一建築地址、同一建造執照號碼，向政府機關重複申領修繕補強、原地重建、都市更新及新社區開發等相關獎勵補助費。

十六、受理日期：自本要點實施日起至中華民國九十一年三月三

十一日止。





## 附錄一

# ○○社區都市更新事業計畫暨權利變換 計畫服務委託合約書（範本）

本合約書由財團法人都市更新研究發展基金會提供，供集合住宅（社區）就推動更新重建、成立更新會、辦理事業概要、更新事業計畫及權利變換計畫等業務，委託專業者或專業團隊協助所簽訂之契約。

○○社區重建委員會（以下簡稱甲方）為推動○○社區都市更新重建工作，委託○○○○○○○○（以下簡稱乙方）進行都市更新事業計畫暨權利變換計畫之規劃工作。本委託合約書經雙方同意訂立條款如下：

第一條 工作範圍：詳附件服務建議書。

第二條 委託內容：

- 一、○○社區都市更新事業計畫暨權利變換計畫（依「都市更新新條」第二十一條及「都市更新權利變換實施辦法」第三條規定之內容）。
- 二、輔導甲方成立都市更新團體。
- 三、協助甲方向政府申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫，並依審查結果進行修正。
- 四、其他服務建議書（詳附件服務建議書）內所列內容。

以上服務不包括建築細部設計、施工圖、建築執照申請、發包、監造等建築師執業內容。

- 第三條 工作經費：共計新台幣○○萬元整（包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、及庶務費用，但不含申請本案所需之政府相關規費），於本合約簽訂之日起，分四期撥付乙方。付款期間得自甲方申請補助款後再行支付。
- 第一期：於都市更新會核准成立或事業概要核准後，甲方應撥付乙方○○萬元整。
- 第二期：於都市更新事業核准後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。
- 第三期：於權利變換計畫送審後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。
- 第四期：於權利變換計畫審查通過後，甲方應撥付乙方新台幣○○萬元整。
- 第四條 前項工作經費若經財團法人九二一震災重建基金會核定補助，則工作經費訂定標準及撥款方式，悉以補助單位之規定為準。
- 第五條 工作期間：自簽約日起至○○年○月○日止為原則，但因縣政府審查期間過長，工作期間得延長之。
- 第六條 說明會、公聽會及審查之出席：
- 一、乙方自簽約日起每隔兩週指派代表向甲方進行工作內容之簡報說明，但獲甲方之同意得取消或延期舉行。
  - 二、乙方應於正式送件申請都更新事業計畫前，舉行正式公聽會，向全體權利關係人說明規劃內容並回答相關問題。
  - 三、乙方應於送件申請後出席各場政府審查會議，並解說相關內容。



- 第七條 甲方必須提供乙方規劃範圍內權利關係人相關同意書及證明文件，並通知權利關係人參與本案之說明會及公聽會。
- 第八條 依我國法律規定乙方應負擔所有與該服務有關之一切稅捐，包含在委託總金額中，乙方與賦稅單位之間任何稅務問題均與甲方無涉。
- 第九條 本項專案工作所完成之工作報告，以乙方為著作人；乙方為法人，並應保證對於其職員職務上完成之著作，應依著作權法第十一條但書規定，與其職員約定以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權。
- 第十條 合約之變更：  
一、甲方於正式成立都市更新團體時，應依本合約內容重新簽約，變更甲方名義。  
二、因配合政府審查計畫內容，或因甲方意見無法整合，而導致乙方工作內容增加，或超過合約規定之時程時，乙方得要求重新簽約。  
三、本合約書必要時得經甲、乙雙方會商同意修改之。
- 第十一條 合約管轄：本合約所發生之糾紛或訴訟；甲乙雙方同意以○○縣（市）○○地方法院為第一審管轄法院。
- 第十二條 本合約書正、副本各貳份，由甲乙雙方各執壹份。

立合約書人：

甲方：

代表人：

地址：

乙方：

代表人：

地址：

中 華 民 國            年            月            日



## 附錄二 協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書 委託合約書

本合約書為加入「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫書方案」之受損集合住宅管理委員會與經遴選之專業單位所簽訂之委託契約。

立合約人：  
管理委員會（以下簡稱甲方）  
（以下簡稱乙方）

茲經雙方同意合作進行辦理「築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫」案，委託乙方執行甲方受損集合住宅修繕補強計畫，並訂定本合約書各項條款及切結書如後：

- 一、名稱：築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫。
- 二、受損集合住宅地點：○○縣（市）○○鄉（鎮、市）○○村（里）○○路（街）○○巷○○弄○○號。
- 三、辦理期間：  
第一階段自民國○○年○○月○○日至民國○○年○○月○○日止。  
第二階段自財團法人臺灣營建研究院（以下簡稱營建院）函示通知日起○○日曆天內完成。
- 四、委託經費：  
（一）由營建院公開甄選時確定個案服務費依工作計畫分為兩階段，總服務經費新台幣○○佰○○拾○○萬○○仟○○佰

○拾○元整（含稅）。於兩階段分別完成後由甲方申請財團法人九二一震災基金會（以下簡稱基金會）撥付乙方：

1. 第一階段工作款：為總服務經費之百分之四十，計新台幣○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整（含稅），擬定「第一階段修繕補強計畫書」，經營建院審核通過，並辦理說明會後請領撥付。
2. 第二階段工作款：為總服務經費之百分之六十，計新台幣○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整（含稅），擬定「第二階段修繕補強計畫書」，經營建院審核通過，並辦理說明會後請領撥付。

（二）乙方於完成第一階段工作後，若因甲方無意執行本項修繕補強，而未向營建院提送第二階段修繕補強計畫書之申請時，甲方得終止本合約。乙方除已領之第一階段工作款外，不得向甲方要求任何補償。

- 五、乙方應依經營建院審查通過之受損集合住宅修繕補強計畫工作服務建議書（如附件）及附件一專業單位主要工作內容、附件二工作內容綱要說明與附件三專業單位遴選會議記錄所列內容、程序及時程進行，工作服務建議書應附於本合約內，並視為本合約之一部份，如因實際需要必須變更服務建議書內容時，需提出變更項目對照表，述明理由提報營建院審查，並徵得甲方書面同意後為之。前述變更項目增減數量之計價依本合約所訂單價計算之，若有新增項目或一式計價部份，得由乙方與營建院協議後計價。
- 六、本計畫案執行時，有關乙方進行本合約工作所需之費用，俟乙方執行完成其應達工作進度，經營建院審查通過，並辦理說明會後，再請乙方開立發票或領據（具名基金會抬頭），

- 申請撥付並經營建院審查通過，由基金會撥付乙方。
- 七、乙方於計畫執行期間，應依第一階段及第二階段時程，分別提出修繕補強計畫書伍份，其中三份由甲方存查，一份送基金會，一份送營建院。第二階段修繕補強計畫書，至少應包含下列分冊：成果報告（A4 格式）、施工規範（A4 格式）、修繕補強設計圖（A3 格式）、工程預算書（A4 格式），另提供設計圖 A1 原圖乙份與 A1 藍曬圖三份，並提供建築結構損壞模式與補強方案綜合調查表與電子檔案各乙份。第一階段及第二階段報告圖說及分析資料均須提供電子檔案（以光碟形式儲存）乙份。乙方如逾期未能履行義務，除有特殊原因經甲方轉請營建院審查後書面同意延期者外，每延遲一日，甲方得扣除以該階段委託經費千分之一計算之違約金。
- 八、乙方應依據各階段之工作進度，主動提供必要之資料送請甲方委請營建院指定之審查單位（簽約後營建院另行函示通知）執行審查。此項審查工作併同本合約第三條乙方之執行工作期限內執行，因此乙方應密切配合審查單位之審查規劃提供必要之資料並配合審查意見修正各階段計畫書內容。
- 九、乙方如有下列情形之一，甲方得不經催告解除本合約，除乙方應退還所有甲方已支付之工作款外，並不得向甲方請求任何已執行工作之補償。
- （一）無正當理由停止執行本項計畫或計畫進度顯著落後者。
  - （二）乙方破產、解散或經撤銷登記者。
  - （三）逾本合約第三條各工作階段期限壹個月以上未能履行義務，視為不能履行合約。
  - （四）經甲方委請營建院審查乙方所提交之各項成果，發現顯有不足以提供修繕補強計畫書各項工作之技術能力

者。

- 十、涉及本合約執行工作之專業部份，乙方應交由依法開業之專業工程技師辦理，並應切結同意其工作成果著作財產權全部屬甲方但甲方同意開業技師或乙方得自由使用之，乙方應於訂約時將各該技師之姓名、執業圖記一併登載於本合約書附件內。若乙方因故需更換原技師時，需備文將新聘技師之相關資歷等資料報請甲方核備，且工作項目及範圍不得減少。乙方所聘專業工程技師其承辦業務範圍對甲方負責，但乙方仍應負連帶責任。
- 十一、乙方保證其提供甲方之圖說、資料及設計等，甲方享有合法之專用權利，或經合法權利者之授權，絕無侵害他人智慧財產權之情事。如遇有他人提出智慧財產權權利侵害之主張時，經甲方通知後，由乙方全權負責處理。
- 十二、乙方於本計畫中所提供之任何鑑定報告、評估分析及補強設計圖說等成果資料與報告，若由甲方申請基金會撥付本合約之工作款後，應退還原已向甲方領取之委辦費用，計新台幣〇〇萬〇仟元整，並配合乙方請領第一、二階段服務費用按應退還費用之百分之四十與百分之六十退還甲方，若因甲方無意執行第二階段工作而終止合約，乙方僅退還應退甲方費用之百分之四十，甲方不得向乙方要求任何償。此外，若因甲方與興建甲方住宅之設計人、監造人、承造人、起造人因訴訟、仲裁或協議而獲得與損壞、補強相關之鑑定（或設計）費用之賠償應歸甲方所有，此部份之賠償費用若需乙方代為領取，乙方應全力配合不得阻撓。
- 十三、通則：
- （一）讓渡：非經甲方書面同意，乙方不得轉移或處分本合

約之全部或其任何部份，亦不得轉移或處分其權利、義務或索賠要求。

- (二) 文件保密：本合約工作完成後，各項工程文件、資料及底圖，乙方應送甲方收存。上項文件資料圖樣，其所有權屬甲方，乙方有代為保密之義務；除基金會及營建院外未得甲方書面同意，乙方不得將任何文件之全部或一部份無償給予或售予第三者。
- (三) 著作財產權：乙方依本合約完成之工作成果，以乙方為著作人，其著作財產權於著作完成同時讓與甲方，乙方並承諾不行使其著作人格權。乙方應保證對於其受雇人職務上完成之著作，應依著作權法第十一條但書規定，與其受雇人約定以乙方為著作人，享有著作人格權及著作財產權。
- (四) 人力不可抗拒之事故：因人力不可抗拒之事故而發生工作遲誤或不能履行合約義務時，雙方均不負任何責任。本合約中所稱之「人力不可抗拒之事故」，包括天災、戰爭、時疫、水火災、暴風、爆炸，或政府機關根據國家之法律規章徵用訂約雙方之工作場所或人員等非人力所能控制者。雙方同意應於發生人力不可抗拒之事故後，儘速以書面通知對方。
- (五) 責任釋疑：有關本合約工作之責任歸屬，由甲方委請營建院解釋說明，乙方如有疑義得提出申訴，甲乙雙方無法獲致協議時，依本合約第十四條辦理之。
- (六) 合約附件：本合約附件所載各條款與本合約具同等效力。

十四、本計畫案如有爭議發生訴訟時，雙方合議以台灣○○○地方法院為第一審管轄法院。

十五、本合約經甲、乙方簽署並加蓋所屬機關印信後生效，甲、乙方各執正本一份，副本甲方一份，乙方一份，基金會一份及營建院一份。

立約人

甲 方：

代表人：

通訊處：

電 話：

統一編號

乙 方：

代表人：

通訊處：

電 話：

統一編號：

中 華 民 國                      年                      月                      日



附件一

專業單位主要工作內容

一、第一階段修繕補強計畫書

由專業單位對受損大樓進一步調查集合住宅受損的實際情形，了解損壞的嚴重程度並提供適當的修繕補強方式，與概估整體的結構補強修復經費，供受損大樓住戶召開全體所有權人大會討論受損住宅修復或重建的依據。其主要工作包括（除各項耐震能力分析與評估及費用概算項目外，實際的調查與檢測工作項目將視受損大樓的損壞情形，可由專業單位依據實際需要予以調整或增刪）：

- (一) 損壞現況調查（含結構體裂縫調查）。
- (二) 混凝土鑽心取樣（含氯離子含量、中性化試驗）。
- (三) 梁柱主、箍筋檢測。
- (四) 傾斜測量。
- (五) 梁底水準測量。
- (六) 其他有助於修繕補強之調查或檢測。
- (七) 受損前耐震能力分析（含建物受損前之崩塌地表加速度）。
- (八) 受損後耐震能力評估（含建物受損後之崩塌地表加速度）。
- (九) 補強後耐震能力評估與改善建議：原則上補強後耐震能力應達最新法規要求之耐震能力（即建物補強後之崩塌地表加速度），但專業單位亦應評估在修繕補強達委辦受損住宅原設計法規之耐震能力時之改善方式

與經費概估，供受損住戶參考。

(十) 拆除重建或修繕補強之費用概算，修繕補強之費用概估應含：

1. 結構安全整體修繕補強。
2. 依法設置之公共設備（如消防、照明、電梯等）。
3. 其他必要之修繕補強費用。

(十一) 拆除重建或修繕補強的評估與建議。

## 二、第二階段修繕補強計畫書

由原提供第一階段修繕補強計畫書服務之專業單位依據原提報第二階段服務建議書工作內容執行第二階段修繕補強計畫書，提供修繕補強的細部設計工作，工作內容含：

- (一) 結構分析（含補強後耐震能力分析）。
- (二) 修繕補強設計圖及施工規範。
- (三) 施工程序與工作計畫及監造計畫。
- (四) 受損集合住宅委辦修繕補強管理顧問工作（PCM）內容之規劃與費用概算。
- (五) 在受損住戶無法委請辦理修繕補強管理顧問工作時，其他執行品質督查之替代專案，如受損集合住宅另行委請各專業技師公會重點督察之工作內容規劃與費用概算。
- (六) 財務計畫（含補強費用、監造費用等）

若因第一階段之工作結果，必需調整專業單位原提報之第二階段服務建議書內容，專業單位應於提送第一階段修繕補強計畫書成果時一併提送修正內容併同審查。



## 附件二

## 工作內容綱要說明

第二階修繕補強計畫書，工作內容除合約之說明與規定項目外，茲將各項主要工作內容綱要說明如下：

## 一、成果報告應包含內容

- (一) 結構分析。
- (二) 施工程序與工作計畫（簡稱施工計畫書）綱要之擬訂：
  - 1. 依據設計圖說及施工調查之結果，擬定施工計畫書綱要。
  - 2. 施工計畫書綱要之內容，原則上應包括下列項目：
    - (1) 工程概要。
    - (2) 使用材料、工法及使用機械器具之計畫。
    - (3) 施工程序。
    - (4) 工程進度計畫。
    - (5) 假設工程計畫（如施工機械、電力設備、給排水設備、假設圍籬、安全防護網、其他）。
    - (6) 施工用道路之計畫。
    - (7) 既存物之保護、維護計畫（建築物、構造物之保護，植物之保護、移植、其他）。
    - (8) 居住者、近鄰住民、通行者、車輛等之安全對策（事故、災害、公害對策）及施工安全管理計畫。

- (三) 監造計畫書擬訂(專業單位依個案需求修正使用)：
1. 總則(監造範圍、監造計畫編訂依據)。
  2. 監造組織及職掌(工地組織系統、監造人員職掌與責任)。
  3. 品質計畫作業程序(品質計畫書內容、相關表單)。
  4. 工程材料檢驗程序(作業程序、工程材料檢驗流程圖、材料品質管理標準、工程材料檢驗申請單)。
  5. 施工檢驗程序(作業程序、施工檢驗流程圖、施工查驗要領、施工查驗表、工程查驗申請單)。
  6. 品管文件與記錄管理系統。
- (四) 專業之施工管理顧問工作計畫書：管理顧問工作計畫書之擬訂，基於工程主辦單位角色，實施工程施工品質管理制度，即所謂三級品保制度中之一級品保單位，著重於落實工程主辦單位品保管理之確實性，並對二級品保之監造單位與三級品保之承包單位之品保執行計畫進行查核。管理顧問工作計畫書內容應包含品管組織、施工要領、材料及施工檢驗程序、施工品質管理標準、自主檢查表及文件與記錄管理系統等各項工作之品質查核執行方式及計畫。
- (五) 專業技師公會重點督查計畫書：參考前述第(四)項之說明，依組織人數、規模調整計畫內容。

## 二、設計圖說與施工規範

- (一) 原則：
1. 補強、補修施工所需之必要圖面，應妥予繪製並依

調查結果詳述其補強、補修部位、部材及位置之現況及因應復原目標水準所定之補強、補修工法與補強、補修範圍及補強、補修材料，並將材料之選定與評估相關事項記述之，使補強、補修施工者能確實瞭解設計者之設計意思與考慮事項為原則。

2. 補強、補修設計圖，若無法全部載入上列相關之事項，應以「補強、補修施工規範或說明書」補充之。
3. 補強、補修之工法及程序及使用之材料，因施工部位、部材之不同而異，例如樓上面及底面、梁之側面及底面、牆、柱（獨立柱、附壁柱、角柱）等，其補強、補修之工法、材料、施工步驟、施工要領等均不相同。
4. 補強、補修設計時，應考慮補強、補修完成後，裝修面之防火被覆及外觀美化、建築空間與設備、配管之收頭及各種補修材料、工法之使用注意事項。

(二) 修繕補強設計圖範圍至少應包含下列各項：

1. 所有結構系統構件（含基礎、柱、梁、版、剪力牆、外牆、隔戶牆）之修繕補強設計圖。
2. 山坡地社區邊坡穩定措施之修繕補強設計圖。
3. 依法所應設置之空間與設備（定義詳工作內容綱要說明三、財務計畫）因地震受損或因結構系統修繕補強而需變更、調整或新設之設計圖。
4. 設計圖說至少應包含內容：
  - (1) 修繕、補強之位置及詳細範圍。
  - (2) 修繕補強元件之尺寸。
  - (3) 各種工法應有詳盡之施工步驟說明或圖示

(含修繕補強之結構桿件與鄰近結構或設備之界面處理詳圖)。

- (4) 修繕補強構件與鄰接構件界面之處置務必說明清楚，諸如其間之鋼筋、管線及防水等事項。
- (5) 修繕補強用之材料，如鋼筋、混凝土、水泥砂漿、碳纖維貼片、環氧樹脂、鋼板等材料均應明確標示其適用之材料規格或規範。
- (6) 環氧樹脂灌注器應明確標示灌注間距或清楚圖示現場施作之原則或控制、檢驗之程序。
- (7) 所有應修繕之公共管線與設備均須有完善足以供施工之設計圖。
- (8) 圖面應有簽證技師之簽名欄位及簽名。

專業單位之修繕設計圖須充分考量前述說明所述結構系統與各項空間、設備之協合性及整體功能之運作順暢。

(三) 施工規範或說明書至少應含下列內容：

1. 施工方法與步驟。
2. 材料：定義規格與採用之規範。
3. 檢驗程序與標準（含施工前、中、後）：規範施工品質或材料檢驗之方法、標準、頻率、數量等。
4. 計價與計量原則：說明計價與計量之單位、原則及包含項目。

### 三、財務計畫

- (一) 本工作預算應包含之範圍與方式：有關第二階段修繕補強計畫書之修繕補強施工項目、數量及費用應依損壞狀況與修繕程序詳細編列，不得使補強施工時發生施工數量不足或漏列施工項目而需追加費用之事發生，以免增加受損住戶處理之困擾與負擔。同時專業單位應注意下列事項：
1. 應詳細規劃修繕補強之施工程序與步驟，修繕補強費用應包含拆除、清運費及假設工程費用，且因修繕補強施工過程而需先予拆除之部份應予復舊。
  2. 修繕補強費用之估算除耐震能力之需求外，以恢復使用原狀之等級與功能為原則。應包含下列範圍且逐項獨立編列，費用明細表應含單價分析表、標單，並提供電子檔案資料，以利後續施工發包之作業。
    - (1) 所有結構系統構件（含基礎、柱、梁、版、剪力牆、外牆、隔戶牆）之修繕補強費用。
    - (2) 因前項結構系統修繕補強而需拆除相鄰結構或建築設備所需拆除及復舊費用。
    - (3) 山坡地社區邊坡穩定措施之修繕補強費用。
    - (4) 依法所應設置之空間與設備之修繕補強費用：
      - a. 空間：含騎樓、樓梯間、中庭、開放空間、避難室、配電室、化糞池、污水槽、貯水槽、屋頂、機房、停車場等。
      - b. 設備：含電梯、緊急發電機、消防設備、排煙設備、污水處理設備、緊急照明、廣



播系統、瓦斯管線、水電管線、電話管線、避雷設備及防火區劃之設備等。

(5) 基於生活品質之提昇或各別大樓之需求而另設置之公共空間與設備（如游泳池、兒童遊戲間、閱覽室等）。

(6) 其他依合約應列入之費用（如工程管理顧問、工程重點督導及監造費用等並應獨立編列）。

3. 所有以式計價項目應有單價分析表。前述項次（6）應以人時計價為主。

4. 工程預算書內容，以法定之結構系統、空間或設備為主，對於私人部份請獨立另列。

5. 預算明細表若有單價分析，請於備註欄內加註單價分析表之項次，故請於單價分析表中項次欄位編號，以利查核。

6. 所有復原之建築設備應註明品牌、規格（或註明依原使用之等級）。

(二) 修繕補強費用住戶分配比例之原則：專業單位所編列之修繕補強費用，應依其專業角度，評估說明所編列之預算各住戶應分擔之比例，並詳述原由與依據，以供社區參考。

## 附件三

協助受損集合住宅執行修繕補強計畫  
第○○次專業單位遴選會議  
會議記錄

時間：民國○○年○○月○○日（星期○）○午○○時○○分

地點：○○○○○○

經本次會議決議，下列事項列入專業單位與社區管委會之合約書內容。

○○○○社區：

- （一）不同棟結構體之碰撞問題應提出解決方案。
- （二）原設計水電、瓦斯系統穿過伸縮縫，應提出替代方案，以避免再度破壞。
- （三）結構補強位置、方法需經詳細分析後決定，以經濟、有效為原則。

### 附錄三

## 臨門方案之協助項目一

## 不動產所有權移轉合約

本合約書為都市更新會依「臨門方案作業要點」，申請本會「築巢專案－臨門方案」協助項目一，並經核定後，由都市更新會與本會就價金給付與不動產所有權移轉事宜所簽訂之契約。

財團法人九二一震災重建基金會（以下稱「九二一基金  
立 合 約 金 會」）  
人：

○○○○都市更新會（以下稱「都市更新會」）

緣九二一基金會為協助九二一震災受災戶辦理災後重建工作，於民國（下同）九十年四月十二日推出築巢專案之臨門方案，訂有「財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案作業要點」（以下稱「臨門方案作業要點」），提供資金協助依法成立之都市更新會辦理受災社區重建工作。

緣○○○○更新會於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核准成立在案，其都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下稱「本更新重建計畫」）並已於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核定發佈實施，以辦理○○○○之更新重建。

緣都市更新會業依「臨門方案作業要點」，向九二一基金會申請協助，經九二一基金會同意，由九二一基金會依本合約規定給付價金與都市更新會，都市更新會將其依本更新重建計畫取得之住戶不動產所有權移轉予九二一基金會。

茲為本件不動產所有權移轉事宜，九二一基金會與都市更新會簽訂本合約，雙方當事人同意依「臨門方案作業要點」辦理並遵守條款如後：

**第一條 本合約之標的**

都市更新會同意將其依本更新重建計畫所取得如附件一所示之土地及建物讓與九二一基金會（以下合稱「本合約標的」）。

**第二條 建物面積誤差及價款找補**

- 一、本合約標的之建物面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，若因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，該部分建築物面積之計算，同意依核准之使用執照平面圖為準，及依相關法令之規定辦理。
- 二、建物面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）雙方互不找補。惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分都市更新會應退還其差額；其超過部分，九二一基金會不另補付差額。面積誤差找補之單價，係以土地與建物價款之總數除以建物面積所計算之金額為準，找補之金額不計息，於交屋時一次結清。

**第三條 本合約標的價款**

- 一、本合約標的總價為新台幣（下同）○○○○元整，土地價款○○○○元，建物價款○○○○元。
- 二、本合約標的價款分為重建費費用、現金補償費用及尾款三種付款項目（明細詳如附件二所示），由九二一基金會依本合約第四條規定給付之。

第四條 付款方式

一、付款項目一—重建費用：

- (一) 九二一基金會於都市更新會提出依本更新重建計畫已簽署之重建工程承攬契約副本或影本（應加蓋都市更新會及理事長印鑑章）後，將本項中之百分之〇〇金額匯入都市更新會於〇〇〇〇股份有限公司（以下稱「〇〇銀行」）開立之重建貸款專戶，其餘百分之〇〇之金額則匯入都市更新會於〇〇銀行開立之重建自備款專戶。
- (二) 都市更新會承諾本項目之款項及前開重建貸款專戶、重建自備款專戶內之款項均專供本更新重建計畫之用。

二、付款項目二—現金補償費用：

本項由九二一基金會依以下第〇種方式付款：

(一) 付款方式一：

1. 都市更新會依「臨門方案作業要點」採更新前價值申請協助金額，且經九二一基金會核准者，九二一基金會於權利變換計畫核定後，依都市更新會之通知給付本項金額。
2. 本項金額，九二一基金會給付予都市更新會後，由都市更新會於三十日內清償本合約標的抵押權債務並塗銷抵押權登記，如有餘額，都市更新會保證該餘額給付予原土地所有權人，於本合約標的抵押權登記塗銷後七日內通知原土地所有權人領取，並副知九二一基金會。

(二) 付款方式二：都市更新會依「臨門方案作業要點」採更新後價值申請

協助金額，且經九二一基金會核准者，九二一基金會於都市更新會取得本合約標的所有權時，給付本項金額予都市更新會，由都市更新會於三十日內清償本合約標的抵押權債務，並塗銷抵押權登記，如有餘額，都市更新會保證該餘額給付予原土地所有權人，於本合約標的抵押權登記塗銷後七日內通知原土地所有權人領取，並副知九二一基金會。

(三) 付款方式三：

1. 都市更新會依「臨門方案作業要點」採更新後價值申請協助金額，並申請提前給付本項金額之全部或一部，經九二一基金會核准者，由九二一基金會依核定之時間表提前給付。
2. 提前給付之本項金額，九二一基金會應依「臨門方案作業要點」扣除提前給付期間之利息（利率以年利率百分之五計算）後，再給付予都市更新會，由都市更新會於三十日內清償本合約標的抵押權債務並塗銷抵押權登記，如有餘額，都市更新會保證該餘額給付予原土地所有權人，於本合約標的抵押權登記塗銷後七日內通知原土地所有權人領取，並副知九二一基金會。

三、付款項目三一尾款：

本項金額於本合約標的抵押權登記塗銷完畢、辦妥所有權移轉登記與九二一基金會，完成交屋並結算所有相關

費用後一個月內，由九二一基金會一次給付與都市更新會，如前開付款項目二採付款方式二或付款方式三計算給付者，都市更新會保證本項金額應給付予原土地所有權人，於受領本項金額後七日內通知原土地所有權人領取，並副知九二一基金會。

四、如原土地所有權人對都市更新會依上開各項規定給付之金額有爭議，由都市更新會自行負責，與九二一基金會無涉。

**第五條 本合約標的所有權移轉**

一、都市更新會應於本合約標的使用執照核發後四個月內備妥文件塗銷抵押權登記並辦妥所有權移轉登記予九二一基金會。

二、本合約標之所有權移轉登記等相關手續，雙方同意由九二一基金會指定之土地登記專業代理人辦理之，都市更新會應配合辦理各項手續。若需都市更新會用印、出具證件或繳納各項稅捐及費用時，都市更新會應於接獲九二一基金會或土地登記專業代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。若都市更新會逾期繳納各項稅捐或費用時，九二一基金會有權利但無義務代都市更新會墊付，若九二一基金會先代為墊付時，該代墊款項得自本合約標的價款中扣除。

**第六條 稅捐及相關費用之負擔**

本合約標的所有權移轉登記之稅捐及相關費用負擔如下：

一、地價稅：以完成土地所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由都市更新會負擔，該日後由九二一基金會負擔。

- 二、房屋稅：以完成建物所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由都市更新會負擔，該日後由九二一基金會負擔並依法定稅率及年度日數比例分算稅額。
- 三、土地增值稅：由都市更新會負擔。於都市更新會取得本合約標的土地所有權日起二十日內申報，並以申報日之當年度公告現值計算增值稅，逾期申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅。
- 四、所有權移轉登記之印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由九二一基金會負擔。
- 五、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由都市更新會負擔。
- 六、本更新重建計畫若有未納入之外水電或瓦斯配管工程費用負擔時，本合約標的應分攤之金額，由都市更新會負擔。

#### 第七條 權利轉讓

本合約標的所有權移轉與九二一基金會同時，都市更新會同意將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利轉讓與九二一基金會。

#### 第八條 交付本合約標的及相關文件之條件及期限

- 一、都市更新會應於領得本合約標的使用執照後六個月內，通知九二一基金會進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：
  - （一）本合約標的建物確已依本更新重建計畫工程承攬合約規定建築完成，如有任何瑕疵，都市更新會應於交屋前事先排除。
  - （二）都市更新會已將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利讓與九二一基金



會。

(三) 九二一基金會繳清所有之應付未付款。

- 二、都市更新會如未於領得使用執照六個月內通知九二一基金會進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。
- 三、都市更新會應於交屋同時，將本合約標的土地及建物所有權狀、住戶規約草約、使用執照影本、所有權移轉契約書（公契）及都市更新會代繳稅費之收據交付九二一基金會。
- 四、九二一基金會應於收到交屋通知日起三十日內配合辦理交屋，逾期都市更新會不負保管責任，但可歸責於都市更新會時，不在此限。
- 五、雙方同意自交屋日起，九二一基金會應負本合約標的水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由九二一基金會負擔。

#### 第九條 聲明及保證

- 一、都市更新會保證本合約標的產權清楚，完全為其合法所有，並無一物數賣等情事，除原土地所有權人設定與貸款銀行之抵押權外，他人並無租賃、借用、設定他項權利或其他任何權利瑕疵。前開抵押權，都市更新會應於所有權移轉登記前負責塗銷之。
- 二、若都市更新會就本合約標的與工程承攬人發生糾紛，都市更新會應於本合約標的移轉登記前解決之。
- 三、都市更新會保證確實履行其與工程承攬人訂定之工程承攬合約，本合約標的建物之建築結構、建材、規格及相關設備之廠牌及驗收等事項悉依該工程承攬合約之規定辦理。未經九二一基金會事前同意，都市更新會不得任

意變更、終止或解除工程承攬合約，或為建築設計及承攬人之變更。

- 四、都市更新會依「臨門方案作業要點」申請協助所提供與九二一基金會之各項證照及書面資料均為真實、正確、完整，於提供各該資料之時，並無重大錯誤或疏漏。
- 五、都市更新會應確實依本更新重建計畫執行本合約標的建物之興建。未經九二一基金會事先同意，都市更新會不得任意變更本更新重建計畫。
- 六、如都市更新會執行本更新重建計畫發生任何困難時，應隨時通知九二一基金會。

#### 第十條 監督與報告

- 一、都市更新會應將其申報主管機關之本更新重建計畫及預算等執行情形，及送請主管機關備查之資產負債表、收支明細表及其他經主管機關指定之報表，於提送主管機關同時提供影本乙份與九二一基金會。
- 二、都市更新會同意九二一基金會得隨時派員查核本更新重建計畫及預算等執行情形，包括都市更新會之帳冊。
- 三、都市更新會就本更新重建計畫取得政府或主管機關之建築執照、使用執照及其他許可之文件時，應立即將該等文件之影本提送九二一基金會。

#### 第十一條 違約之解除

- 一、都市更新會之違約：  
都市更新會如有下列違約情事之一發生或繼續存在時，九二一基金會有權解除本合約，並請求損害賠償：
  - (一) 都市更新會未履行本合約所規定之義務或承諾，且都市更新會未能在收到九二一基金會通知後三十日內補正，或若此項不履行無法於三十日內補

正完成者，都市更新會未在此三十日之期限內開始補正，致其後無法在九二一基金會訂定期間內完成補正者。

(二) 都市更新會未能取得、更新、維持或遵守任何對都市更新會履行本合約及本更新重建計畫工程承攬合約具有實質影響之任何政府相關部門之特許、同意、許可、核准、執照，在九二一基金會以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在，且九二一基金會認為對都市更新會履行本合約之義務有重大不利之影響者。

(三) 都市更新會執行本更新重建計畫違反都市更新條例第五十六條規定。

二、九二一基金會之違約：

九二一基金會未依約給付價金，經都市更新會書面通知後三十日內仍未履行，都市更新會有權解除本合約，並請求損害賠償。

第十二條 合約之解除

除本合約另有規定外，如發生下列情事之一時，九二一基金會得解除本合約並請求返還價金：

一、如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力或其他任何事由，致本合約標的建物不能繼續興建時。

二、○○○○社區災後重建貸款合約解除、撤銷或終止時。

第十三條 通知及送達

一、本合約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。

二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知他方當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本合約記載或最後告知

雙方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

第十四條 其他事項

- 一、本合約之附件亦為本合約之一部分，各當事人均應遵守。
- 二、本合約有任何修正或變更應經各當事人全體以書面為之，始生效力。惟如因法令變動、法令解釋變更，或因相關主管機關要求而有修改或變更本合約之必要時，都市更新會應配合九二一基金會修改或變更本合約。

第十五條 轉讓

除非事先經九二一基金會以書面表示同意，都市更新會不得將其所取得本合約之權利或義務之全部或一部轉讓與第三人。

第十六條 準據法

本合約以中華民國法律為準據法。

第十七條 管轄法院

如因本合約涉訟時，各當事人同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。但不動產有專屬管轄者不在此限。

第十八條 標題

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為據以解釋本合約條款之根據。

第十九條 合約份數

本合約正本壹式貳份。各當事人各存執正本乙份。

立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

法定代理人：

地址：

○○○○都市更新會

法定代理人：

地址：

附件一：土地及建物明細表及建物平面圖

附件二：土地及建物價金明細表

中 華 民 國                      年                      月                      日





## 附錄四 臨門方案之協助項目二 不動產所有權移轉合約書

本合約書為都市更新會依「臨門方案作業要點」，申請本會「築巢專案－臨門方案」協助項目二（原同意參加本更新重建計畫，因故無法繳納重建自備款者），並經核定後，由住戶、都市更新會與本會就價金給付與不動產所有權移轉事宜所簽訂之契約。

財團法人九二一震災重建基金會（以下稱「九二一基金會」）

立合約人：\_\_\_\_\_（以下稱「住戶」）

○○○○都市更新會（以下稱「都市更新會」）

緣九二一基金會為協助九二一震災受災戶辦理災後重建工作，於民國（下同）九十年四月十二日推出築巢專案之臨門方案，訂有「財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案作業要點」（以下稱「臨門方案作業要點」），提供資金協助依法成立之住戶辦理受災社區重建工作。

緣○○○○更新會於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核准成立在案，其都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下稱「本更新重建計畫」）並已於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核定發佈實施，以辦理○○○○之更新重建。

緣住戶為○○○○之受災戶，原同意參加本更新重建計畫，現因

故無法繳納重建自備款，經九二一基金會同意依「臨門方案作業要點」購買住戶依本更新重建計畫取得之不動產產權。

茲為本件不動產所有權移轉事宜，九二一基金會、住戶與都市更新會簽訂本合約，各方當事人同意依「臨門方案作業要點」辦理並遵守條款如後：

**第一條 本合約之標的**

住戶同意將其依本更新重建計畫所取得如附件一所示之土地及建物讓與九二一基金會（以下合稱「本合約標的」）。

**第二條 建物面積誤差及價款找補**

- 一、本合約標的之建物面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，若因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，該部分建築物面積之計算，同意依核准之使用執照平面圖為準，及依相關法令規定辦理。
- 二、建物面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）雙方互不找補。惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分住戶應退還其差額；其超過部分，九二一基金會不另補付差額。面積誤差找補之單價，係以土地與建物價款之總數除以建物面積所計算之金額為準，找補之金額不計息，於交屋時一次結清。

**第三條 本合約標的價款**

- 一、本合約標的總價為新台幣（下同）○○○○元整，土地價款○○○○元，建物價款○○○○元。
- 二、本合約標的價款分為重建費用、現金補償及尾款三種付款項目（明細詳如附件二所示），由九二一基金會依本合約第四條規定給付之。



第四條 付款方式

一、付款項目一—重建費用：

- (一) 九二一基金會於都市更新會提出依本更新重建計畫已簽署之重建工程承攬合約副本或影本（應加蓋都市更新會及理事長印鑑章）後，將本項中之百分之〇〇金額匯入都市更新會於〇〇〇〇股份有限公司（以下稱「〇〇銀行」）開立之重建貸款專戶，其餘百分之〇〇之金額則匯入都市更新會於〇〇銀行開立之重建自備款專戶。
- (二) 都市更新會承諾本項目之款項及前開重建貸款專戶、重建自備款專戶內之款項均專供本更新重建計畫之用。

二、付款項目二—現金補償費用：

本項由九二一基金會依以下第〇種方式付款：

(一) 付款方式一：

1. 住戶依「臨門方案作業要點」採更新前價值申請協助金額，且經九二一基金會核准者，九二一基金會於權利變換計畫核定後，依都市更新會之通知給付本項金額。
2. 本項金額，九二一基金會應保留與本合約標的原設定土地抵押權債務相當之金額（以下稱代償費），如有餘額，再給付予住戶。  
前開保留之代償費，於都市更新會取得本合約標的所有權時，交由九二一基金會指定之土地專業代理人會同都市更新會代為清償本合約標的抵押權債務並塗銷扣押權登記，同時將本合約標所有權移轉登記與九二一基金會。

(二) 付款方式二：

住戶依「臨門方案作業要點」採更新後價值申請協助金額，且經九二一基金會核准者，於住戶取得本合約標的所有權時，九二一基金會先提出與本合約標的原設定土地抵押權債務相當之金額（以下稱代償費），依前開第二、（一）2 規定辦理。如有餘額，再給付予住戶。

(三) 付款方式三：

1. 住戶依「臨門方案作業要點」採更新後價值申請協助金額，並申請提前給付本項金額之全部或一部，經九二一基金會核准者，由九二一基金會依核定之時間表提前給付。
2. 提前給付之本項金額，除應依「臨門方案作業要點」扣除提前給付期間之利息（利率以年利率百分之五計算）外，九二一基金會並保留與本合約標的原設定土地抵押權債務相當之金額，依前開第二、（一）、2 規定辦理，如有餘額，再給付予住戶。

三、付款項目三—尾款：

- (一) 前開付款項目二之金額若不足清償本合約標的原設定土地抵押權債務時，本項金額亦應優先用於代為清償抵押權債務，依前開第二、（一）、2 規定辦理。
- (二) 扣除前開代償費用後，本項金額如有餘額，於本合約標的抵押權登記塗銷完畢、辦妥所有權移轉登記與九二一基金會，完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，由九二一基金會一次給付予住戶。

戶。

第五條 本合約標的所有權移轉

- 一、住戶茲授權都市更新會代理住戶辦理依本合約所規定之買賣所有權移轉登記、塗銷抵押權登記及通知等相關事宜，並以本合約為授權之證明。
- 二、都市更新會應於本合約標的使用執照核發後四個月內備妥文件塗銷抵押權登記並辦妥所有權移轉登記予九二一基金會。
- 三、本合約標之所有權移轉登記及塗銷抵押權等相關手續，各方當事人同意由九二一基金會指定之土地登記專業代理人辦理之，住戶及都市更新會應配合辦理各項手續。若需住戶及（或）都市更新會用印、出具證件或繳納各項稅捐及費用時，都市更新會及（或）住戶應於接獲九二一基金會或土地登記專業代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。若都市更新會及住戶逾期繳納各項稅捐或費用，九二一基金會有權利但無義務代墊，若九二一基金會先代為墊付時，該代墊款項得自本合約標的價款中扣除。

第六條 稅捐及相關費用之負擔

本合約標的所有權移轉登記之稅捐及相關費用負擔如下：

- 一、地價稅：以土地完成所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由住戶負擔，該日後由九二一基金會負擔。
- 二、房屋稅：以建物完成所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由住戶負擔，該日後由九二一基金會負擔並依法定稅率及年度日數比例分算稅額。
- 三、土地增值稅：由住戶負擔。於住戶取得本合約標的土地

所有權日起二十日內報，並以申報日之當年度公告現值計算增值稅，逾期申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅。

- 四、所有權移轉登記之印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由九二一基金會負擔。
- 五、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由住戶負擔。
- 六、本更新重建計畫若有未納入之水電或瓦斯配管工程費用負擔時，本合約標的應分擔之金額，由住戶負擔。

#### 第七條 權利轉讓

本合約標的所有權移轉與九二一基金會同時，住戶及都市更新會同意將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利轉讓與九二一基金會。

#### 第八條 交付本合約標的及相關文件之條件及期限

- 一、都市更新會應於領得本合約標的使用執照後六個月內，代理代戶通知九二一基金會進行交屋。於交屋時各方當事人應履行下列各項義務：
  - (一) 都市更新會及住戶已將本更新重建計畫工程承攬合約中與本合約標的相關部分之權利讓與九二一基金會。
  - (二) 九二一基金會繳清所有之應付未付款。
- 二、都市更新會如未於領得使用執照六個月內代理住戶通知九二一基金會進行交屋，每逾一日都市更新會應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。
- 三、都市更新會應於交屋同時，將本合約標的土地及建物所有權狀、住戶規約草約、使用執照影本及住戶代繳稅費之收據交付九二一基金會。

四、九二一基金會應於收到交屋通知日起三十日內配合辦理交屋，逾期住戶不負保管責任，但可歸責於住戶或都市更新會時，不在此限。

五、住戶及九二一基金會同意自交屋日起，九二一基金會應負本合約標的水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由九二一基金會負擔。

第九條 聲明及保證

一、住戶保證本合約標的產權清楚，完全為其合法所有，並無一物數賣等情事，除原房屋貸款設定與貸款銀行之抵押權外，他人並無租賃、借用、設定他項權利或其他任何權利瑕疵。前開抵押權，住戶及都市更新會應於所有權移轉登記前負責塗銷之。

二、住戶委託都市更新會依「臨門方案作業要點」申請協助，所提供與九二一基金會之各項證照及書面資料均為真實、正確、完整。於提供各該資料時，並無重大錯誤或疏漏。

三、若住戶或都市更新會就本合約標的與工程承攬人發生糾紛，都市更新會及住戶應於本合約標的移轉登記前解決之。

四、都市更新會應確實依經○○縣（市）政府核定發佈實施之本更新重建計畫及相關法令規定執行本更新重建。未經九二一基金會事先同意，都市更新會不得任意變更本更新重建計畫。

第十條 違約之解除

除本合約另有規定者外，當事人一方違反本合約之規定經他方定期催告而未補正時，未違約之一方得以書面通知各方當事人解除本合約並請求損害賠償。

**第十一條 合約之解除**

除本合約另有規定外，如發生下列情事之一時，九二一基金會得解除本合約並請求返還價金：

- 一、如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力或其他任何事由，致本合約標的建物不能繼續興建時。
- 二、○○○○社區災後重建貸款合約解除、撤銷或終止時。

**第十二條 通知及送達**

- 一、本合約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。
- 二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知他方當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本合約記載或最後告知他方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

**第十三條 其他事項**

- 一、本合約之附件亦為本合約之一部分，各當事人均應遵守。
- 二、本合約有任何修正或變更應經各當事人全體以書面為之，始生效力。惟如因法令變動、法令解釋變更，或因相關主管機關要求而有修改或變更本合約之必要時，住戶及都市更新會應配合九二一基金會修改或變更本合約。

**第十四條 轉讓**

除非事先經九二一基金會以書面表示同意，住戶或都市更新會不得將其所取得本合約之權利或義務之全部或一部轉讓與第三人。

**第十五條 準據法**

本合約以中華民國法律為準據法。

第十六條 管轄法院

如因本合約涉訟時，各當事人同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。但不動產有專屬管轄者不在此限。

第十七條 標題

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為解釋本合約條款之根據。

第十八條 合約份數

本合約正本壹式參份。各當事人各存執正本乙份。

立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

法定代理人：

地址：

住戶：

身分證字號：

地址：

○○○○都市更新會

法定代理人：

地址：

附件一：土地及建物明細表及建物平面圖

附件二：土地及建物價金明細表

中 華 民 國            年            月            日





## 附錄五

### 臨門方案之協助項目二

### 重建自備款代繳及不動產購買合約書

本合約書為都市更新會依「臨門方案作業要點」，申請本會「築巢專案－臨門方案」協助項目二（同意參加本更新重建計畫，惟因無法配合工程進度，如期繳納重建自備款者），並經核定後，由住戶、都市更新會與本會就自備款之代繳、歸墊及不動產之購買事宜所簽訂之契約。

財團法人九二一震災重建基金會（以下稱「九二一基金會」）

立合約人：\_\_\_\_\_（以下稱「住戶」）

○○○○都市更新會（以下稱「都市更新會」）

緣九二一基金會為協助九二一震災受災戶辦理災後重建工作，於民國（下同）九十年四月十二日推出築巢專案之臨門方案，訂有「財團法人九二一震災重建基金會築巢專案之臨門方案作業要點」（以下稱「臨門方案作業要點」），提供資金協助依法成立之都市更新會辦理受災社區重建工作。

緣○○○○都市更新會於○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核准成立在案，其都市更新事業計畫及權利變換計畫並已於民國○○年○○月○○日經○○縣（市）政府核定發佈實施（以下稱「本更新重建計畫」）。

緣住戶為○○○○之受災戶，同意參加本更新重建計畫，惟因無法配合工程進度，如期繳納重建自備款，經九二一基金會同意依「臨門方案作業要點」代繳重建自備款，如住戶未能依約償還，則九二一基金會有權依「臨門方案作業要點」選擇購買住戶依本更新重建計畫取得之不動產產權。

茲為本件重建自備款代繳及不動產購買等相關事宜，九二一基金會、住戶與都市更新會簽訂本合約。各方當事人同意依「臨門方案作業要點」辦理並遵守條款如後：

#### 第一條 重建自備款之代繳

住戶參加本更新重建計畫，其應負擔之重建費用為新台幣（下同）○○○○元，其中之百分之○○為重建自備款為○○○○元，九二一基金會同意依本合約規定代為繳納，其餘○○○○元為重建貸款，由住戶另行向銀行貸款。

#### 第二條 代繳重建自備款之方式

住戶繳交重建自備款之時程如附件一所示，九二一基金會依都市更新會之通知，將住戶當期應繳之重建自備款匯入都市更新會於○○商業銀行股份有限公司開立之重建自備款專戶。

#### 第三條 重建自備款之歸墊

就九二一基金會依前條規定代繳之重建自備款，於本更新重建計畫建物取得使用執照後，由都市更新會通知住戶歸墊九二一基金會，住戶應自收到都市更新會通知之日起一個月內歸墊全部之代繳重建自備款，並加計自九二一基金會將重建自備款匯入都市更新會自備款專戶之日起至住戶清償之日止按年息百分之五計算之利息。

第四條 購買選擇權

一、若住戶逾期未歸墊全部之代繳重建自備款時，九二一基金會得行使購買選擇權，依本合約所列條件購買住戶依本更新重建計畫分配所得之土地及建物（以下稱「本買賣標的」）（土地及建物明細及建築平面圖詳如附件二所示）。

二、九二一基金會如擬行使購買選擇權時，應於住戶逾第三條所訂期限未歸墊代繳之重建自備款後三十日內通知住戶及都市更新會。住戶茲授權都市更新會代理住戶辦理依本合約所規定之買賣所有權移轉登記、塗銷抵押權登記及通知等相關事宜，並以本合約作為授權之證明。

第五條 買賣標的總價

本買賣標的總價為○○○○元整，土地價款為○○○○元，建物價款為○○○○元。

第六條 買賣標的價金給付

九二一基金會得以代繳之重建自備款總金額及第三條所示之利息（利息計算至九二一基金會發文通知住戶行使購買選擇權之日止）抵充本買賣標的價金之一部分，其餘額由九二一基金會先提出與本買賣標的原設定土地抵押權債務相同之金額，交由九二一基金會指定之土地專業代理人，會同都市更新會代為清償抵押權債務、塗銷抵押權登記並同時辦妥所有權移轉登記與九二一基金會。如尚有餘額，於本買賣標的抵押權登記塗銷完畢、辦妥所有權移轉登記與九二一基金會，完成交屋並結算所有相關費用後一個月內，由九二一基金會一次給付與住戶。

第七條 建物面積誤差及價款找補

一、本買賣標的之建物面積以地政機關登記完竣之面積為

準，部分原可依法登記之面積，若因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，該部分面積之計算，同意依核准之使用執照平面圖為準，及依相關法令規定辦理。

- 二、建物面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）雙方互不找補。惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分住戶應退還其差額；其超過部分，九二一基金會不另補付差額。面積誤差找補之單價，係以土地與建物價款之總數除以建物面積所計算之金額為準，找補之金額不計息，於交屋時一次結清。

#### 第八條 買賣標的產權移轉

- 一、都市更新會應於本買賣標的取得使用執照後四個月內，備妥文件塗銷本買賣標的抵押權登記並同時辦妥所有權移轉登記予九二一基金會。
- 二、本買賣標的所有權移轉登記手續及塗銷抵押權登記手續，各當事人同意由九二一基金會指定之土地登記專業代理人辦理之，都市更新會及住戶應配合辦理各項手續，若需由住戶及（或）都市更新會用印，出具證件或繳納各項稅捐及費用時，住戶及（或）都市更新會應於接獲九二一基金會或土地登記專業代理人通知日起七日內提供，如有逾期，九二一基金會有權利但無義務代住戶墊款支付各項稅捐費用。如九二一基金會先代為墊付時，該代墊款項得自買賣價金中扣除。

#### 第九條 稅捐及相關費用之負擔

本買賣標的所有權移轉登記之稅捐及相關費用負擔如下：

- 一、地價稅：以完成土地所有權移轉登記日為準，該日（不含）前由住戶負擔，該日後由九二一基金會負擔。
- 二、房屋稅：以完成建物所有權移轉登記日為準，該日（不

含)前由住戶負擔，該日後由九二一基金會負擔並依法定稅率及年度日數比例分算稅額。

三、土地增值稅：由住戶負擔。於住戶取得本買賣標的所有權日起二十日內申報，並以申報日之當年度公告現值計算增值稅，逾期申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅。

四、所有權移轉登記之印花稅、契稅、規費及土地登記專業代理人代辦費用由九二一基金會負擔。

五、所有權移轉登記之欠稅及工程受益費由住戶負擔。

六、本更新重建計畫若有未納入之外水電或瓦配管工程費用負擔時，本買賣標的應分擔之金額，由住戶負擔。

#### 第十條 權利轉讓

本買賣標的所有權移轉與九二一基金會同時，住戶及都市更新會同意將本更新重建計畫承攬工程合約中與本買賣標的相關部分之權利轉讓與九二一基金會。

#### 第十一條 交付不動產及相關文件之條件及期限

一、都市更新會應於領得本合約標的使用執照後六個月內，代理住戶通知九二一基金會進行交屋。於交屋時各方當事人應履行下列各項義務：

(一)都市更新會及住戶已將本更新重建計畫工程承攬合約中與本買賣標的相關部分之權利讓與九二一基金會。

(二)九二一基金會繳清所有之應付未付款。

二、都市更新會如未於領得使用執照六個月內代理住戶通知九二一基金會進行交屋，每逾一日都市更新會應按已繳房地價款依萬分之五利率計算遲延利息予九二一基金會。

- 三、都市更新會應於交屋同時，將本買賣標的土地及建物所有權狀、住戶規約草約、使用執照影本、所有權移轉合約書（公契）及住戶代繳稅費之收據交付九二一基金會。
- 四、九二一基金會應於收到交屋通知日起三十日內配合辦理交屋，逾期住戶不負保管責任，但可歸責於住戶或都市更新會時，不在此限。
- 五、住戶及九二一基金會雙方同意自交屋日起，九二一基金會應負本買賣標的水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由九二一基金會負擔。

#### 第十二條 聲明及保證

- 一、住戶保證本買賣標的產權清楚，完全為其合法所有，並無一物數賣等情形，除因原房屋貸款及重建費用貸款所需設定與貸款銀行之抵押權外，他人並無租賃、借用、設定他項權利或其他任何權利瑕疵。前開抵押權住戶及都市更新會應於所有權移轉登記前負責塗銷之。
- 二、住戶委託都市更新會依「臨門方案作業要點」申請協助，所提供與九二一基金會之各項證照及書面資料均為真實、正確、完整，於提供各該資料之時，並無重大錯誤或疏漏。
- 三、若住戶或都市更新會就本買賣標的與工程承攬人發生糾紛，都市更新會及住戶應於本買賣標的移轉登記前解決之。
- 四、都市更新會應確實依經○○縣（市）政府核定發佈實施之本更新重建計畫及相關法令規定執行本更新重建。未經九二一基金會事先同意，都市更新會不得任意變更本更新重建計畫。

第十三條 違約之解除

除本合約另有規定者外，當事人一方會違反本合約之規定，經他方定期催告而未補正時，未違約之一方得以書面通知各方當事人解除本合約並請求損害賠償。

第十四條 合約之解除

除本合約另有規定外，如發生下列情事之一時，九二一基金會得解除本合約，請求返還價金並請求損害賠償：

- 一、如因天災、地變、政府法令變更、不可抗力或任何事由，致本更新重建計畫建物不能繼續興建時。
- 二、○○○○災後重建貸款合約解除、撤銷或終止時。

第十五條 通知及送達

- 一、本合約所稱各項通知或請求，除另有約定者外，均應以書面為之。
- 二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知他方當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本合約記載或最後告知他方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

第十六條 其他事項

- 一、本合約之附件亦為本合約之一部分，各當事人均應遵守。
- 二、本合約有任何修正或變更應經各當事人全體以書面為之，始生效力。惟如因法令變動、法令解釋變更，或因相關主管關要求而有修改或變更本合約之必要時，住戶及都市更新會應配合九二一基金會修改或變更本合約。

第十七條 轉讓

除非事先經九二一基金會以書面同意，住戶或都市更新會不得將其所取得本合約權利或義務全部或部轉讓與第三人。

**第十八條 準據法**

本合約以中華民國法律為準據法。

**第十九條 管轄法院**

如因本合約涉訟時，各當事人同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。但不動產有專屬管轄者不在此限。

**第二十條 標題**

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為據以解釋本合約條款之根據。

**第二十一條 合約份數**

本合約正本壹式參份。各當事人各存執正本乙份。

立合約人：

財團法人九二一震災重建基金會

法定代理人：

地址：

住戶：

身分證字號：

地址：

○○○○都市更新會

法定代理人：

地址：

附件一：重建自備款繳納時間表



附件二：本買賣標的土地及建物明細表及建築平面圖

附件三：本買賣標的價金明細表

中 華 民 國            年            月            日





## 附錄六 災後重建貸款合約書（範例）

本重建貸款合約以東勢鎮名流藝術世家為例，由原房地貸款最大債權銀行（華南商業銀行）協調各貸款金融機構分別給予原貸款人重建貸款，以辦理更新重建計畫所簽訂之契約。本合約書由本會委請萬國法律事務所研訂，其他社區辦理更新重建貸款時，可由更新會與參與貸款之金融機構得視其個別需要予以變更與調整內容。

### 總說明

#### 第一條 貸款金額及貸款用途

- 一、約定各貸款金融機構提供予各借款人之貸款金額。
- 二、本重建貸款係專為重建東勢鎮名流藝術世家之用，因此約明貸款用途，並約明各借款人應負擔重建自備款。
- 三、本重建貸款設計為各借款人分別向其貸款金融機構借款，而各借款人之貸款利率、還款期限等各有不同，故約定各借款人就借款事項，除本合約另有規定外，尚應與其貸款金融機構各別簽立借款合同。惟為免各借款合同差異過大，缺乏一致性，尤其為避免各借款合同約定之內容與本重建貸款目的有抵觸，故約定借款合同之格式。

#### 第二條 貸款利息

- 一、各借款人之貸款利率依其與貸款金融機構之約定而有不同，因此約定貸款利率依各借款合同規定辦理。
- 二、因各借款人之貸款均匯入重建貸款專戶、一次撥貸完

畢，各借款人之利息起算點不宜放任各貸款金融機構與其借款人各別約定，而產生太大差距，故約定各借款人之貸款利息起算點一致，均自撥入重建貸款專戶時起算。

三、貸款利息收取方式無須一致，故約定由各貸款金融機構依各借款合同規定各自向其借款人收取。

#### 第三條 遲延利息及違約金

雖各借款人與其貸款金融機構分別簽立借款合同，惟畢竟係為重建東勢鎮名流藝術世家所一同辦理之專案貸款，為免各借款合同差異過大，故將遲延利息及違約金之計算方式統一規定。

#### 第四條 撥貸方式

約定本重建貸款撥貸方式。為免各貸款金融機構分次撥貸作業困擾，因此約定撥貸方式為一次撥貸。

#### 第五條 動用貸款方式

一、因本重建貸款案借款人數多，為避免各次動用需所有借款人出面申請，產生作業上之困難，因此要求各借款人授權本重建計畫之實施者東勢鎮名流藝術世家都市更新會（以下簡稱都市更新會）代理各借款人提出動用申請、指定撥款對象及辦理動用相關手續。

二、約定都市更新會動用貸款之方式及動用申請書格式。

#### 第六條 還款方式

各借款人分別向其貸款金融機構清償借款，因借款清償期限、方式無須統一，故約定由各借款人與其貸款金融機構約定。

#### 第七條 擔保物

一、本重建貸款以各借款人依本重建計畫取得之土地及建物

為擔保物，故於本條加以約明，並約定各擔保物應設定抵押權之時間及抵押權設定合約格式。

- 二、因借款人數多，擔保物設定抵押權時間又在重建完成後，為免屆時找不到各借款人辦理設定抵押權手續，故約定各借款人授權都市更新會全權代理各借款人辦理設定抵押權手續。
- 三、約定借款人聲明其所提供之擔保物應其為合法所有、借款人不得任意減少或毀損擔保物價值等一般擔保物條款所約定之事項。

第八條 個別義務、個別債權及權利行使限制

- 一、本重建貸款設計為各貸款金融機構分別貸款與其借款人，故約明各借款金融機構就本合約之義務、債權為獨立個別之義務及個別債權，並由各貸款金融機構各自向其借款人請求履行。
- 二、為行使上方便，約定由管理銀行代理各貸款金融機構對都市更新會行使請求權。
- 三、本重建貸款合約主要目的係為使重建順利完成，且重建完成，各貸款金融機構才可能順利取得擔保品，而確保債權，故為避免因為任一貸款金融機構中途主張解約等權利，致重建費用不足而造成重建不順利，故約定原則上除非經貸款金融機構全體同意，否則各貸款金融機構不得任意自行解除、撤銷或終止本合約或與各款人間之借款合同。

第九條 專戶設置

- 一、本重建貸款合約設計各借款人之重建貸款應匯入重建貸款專戶，自備款應匯入重建自備款專戶，故於本條約定各專戶之設置、用途及專戶剩餘款項之處理方式。

二、財團法人九二一震災重建基金會（以下簡稱九二一基金會）依其「築巢方案之臨門方案作業要點」（以下簡稱「臨門方案作業要點」）亦有款項應匯入重建貸款專戶或重建自備款專戶，故於本條一併約明。

三、為使本重建計畫不致因各借款人重建自備款之繳交稍有遲延即受影響，故約明都市更新會應先使用重建貸款專戶之款項，如有不足再使用重建自備款專戶款項。

#### 第十條 重建自備款繳交義務

本重建貸款案設計各借款人應繳交重建自備款，重建自備款之繳納亦為重建順利完成之因素之一，因此，本條約明應繳交重建自備款之時程，並約定未繳交重建自備款之效果及補救方式。

#### 第十一條 承諾及保證事項

本重建計畫係由都市更新會執行，而重建貸款專戶及重建自備專戶之款項亦授權由都市更新會動用，為免都市更新會不遵守各項規定執行本重建計畫或任意動用上開款項，致重建無法順利完成，故要求都市更新會應為本條各項之承諾及保證，並約明都市更新會不遵守本合約約定，應負賠償之責。

#### 第十二條 首次申請動用應備條件及文件

約定首次申請動用應備之條件及文件。

#### 第十三條 申請各次動用應備條件及文件

約定申請各次動用應備之條件及文件。尤其因九二一基金會依「臨門方案作業要點」對本重建計畫提供協助，對本重建計畫之進行情形有相當之了解，故約定若九二一基金會有反對之表示，都市更新會不得動用本貸款。

#### 第十四條 監督與報告

為監督所需，約定借款人及都市更新會同意隨時接受管理銀

行及九二一基金會對本重建貸款案之監督，並要求都市更新會應提出本條所規定之各項文件。

第十五條 印鑑章樣式之變更

本合約約有不少事項由都市更新會執行，因此，都市更新會及其理事長之印章於本合約有相當之重要性，故約明都市更新會及其理事長之印章，除經縣政府核准外，不得隨意變更，如有變更亦應通知管理銀行。

第十六條 同意利用、傳遞資料

約定各金融機構得利用各借款人資料之範圍。

第十七條 貸款動用之暫停及合約終止

約定本重建貸款暫停動用或本合約終止之事由。茲因本重建貸款目的係為使重建儘可能完成，故約定雖符合上開事由時，應經貸款金融機構全體一致同意才可暫停本重建貸款之動用或終止本合約。

第十八條 加速條款

雖然本重建貸款目的係為使本重建計畫順利完成，因此，當任一借款人不還本金、利息、其他費用或不依約設定抵押權時，不宜貿然使其貸款金融機構有權終止或解除本合約或借款合同，惟為保障各貸款金融機構之權利，故約定當借款人有上開情形時，其貸款金融機構得以書面通知該借款人縮短貸款期限或視為全部到期。

第十九條 通知及送達

約定本合約之通知及送達方式。

第二十條 其他事項

約定本合約附件及依附件格式簽署之文件均為本合約一部分，並特別約明本合約有優先效力。

**第廿一條 轉讓**

為避免借款人、都市更新會任意轉讓權利、義務，造成困擾，因此，約定借款人及都市更新會不得任意轉讓於本合約下之權利或義務。另各貸款金融機構雖可自由轉讓權利、義務，但費用應自行負擔。

**第廿二條 準據法**

約定本合約之準據法。

**第廿三條 管轄法院**

約定本合約涉訟之管轄法院。

**第廿四條 標題**

約定本合約標題僅供為參考用。

**第廿五條 合約生效**

本重建貸款設計為各借款人分別向其貸款金融機構借款，若各借款人之借款合同尚未簽署，縱有本合約亦無用，故約定以各借款合同均已簽署為本合約生效要件。

**第廿六條 合約份數**

約明合約份數，並使都市更新會及各借款人特別聲明已於合理期間閱讀並充分了解本合約內容，以免其等日後爭執本合約效力。



## 合約內容

台中縣東勢鎮名流藝術世家社區住戶共五十三人，明細如附件一所示（以下合稱「借款人」，分別稱「各借款人」）

立合約人

華南商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、台灣土地銀行、彰化商業銀行股份有限公司、合作金庫銀行股份有限公司、台灣銀行、新竹商業銀行股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司、台中縣和平鄉農會、亞太商業銀行股份有限公司、新光人壽保險股份有限公司（以下合稱「貸款金融機構」，分別稱「各貸款金融機構」）

東勢鎮名流藝術世家都市更新會（以下稱「都市更新會」）

緣台中縣東勢鎮名流藝術世家社區（以下稱名流社區）因九二一震災被列為危險建築物，於民國（下同）八十八年底已全部拆除。名流社區住戶於八十九年三月二十五日決議依都市更新及權利變換方式進行災後重建工作，於八十九年九月二十七日經台中縣政府核准成立都市更新會，由都市更新會依都市更新條例及相關規定實施都市更新事宜，東勢鎮名流藝術世家都市更新事業計畫及權利變換計畫（以下稱「更新重建計畫」）並已於九十年四月十八日經台中縣政府核定發佈實施。

緣各貸款金融機構分別為各借款人之原房地貸款金融機構，為協助辦理災後重建工作，由原房地貸款最大債權銀行華南商業銀行

股份有限公司協調各貸款金融機構分別給予原借款人重建貸款（以下稱「本重建貸款」），以辦理本更新重建計畫。原貸款部分，由各借款人與原貸款金融機構另行各自協商處理。

各貸款金融機構委請華南銀行為管理銀行（以下稱「管理銀行」）代理各貸款金融機構經辦本重建貸款撥款手續及本重建貸款合約（以下稱「本合約」）規定之相關事項。借款人委請都市更新會代為提出動用本重建貸款申請手續及本合約規定之相關事項。

茲為本重建貸款事宜，借款人、貸款金融機構及都市更新會共同簽立本合約，各方當事人同意條款如後：

#### 第一條 貸款金額及貸款用途

- 一、各貸款金融機構同意分別提供予各借款人如附件二所示之重建貸款金額（以下稱「承諾貸款金額」），依管理銀行之書面通知，一次撥貸完畢，匯入都市更新會依本合約第九條第一項規定於管理銀行開立之重建貸款專戶（以下稱「重建貸款專戶」）。各借款人應分別與其貸款金融機構另行簽立如附件三格式所示之借款合同（以下稱「重建借款合同」），除本合約另有規定外，各借款人與其貸款金融機構之關係，分別依各借款合同規定辦理。
- 二、本重建貸款係供作借款人依權利變換計畫重建東勢鎮名流藝術世家之用，各借款人應自行負擔如附件四所示之重建自備款（以下稱「重建自備款」）。

#### 第二條 貸款利息

- 一、本重建貸款利率分別依各借款人與其貸款金融機構簽訂之借款合同規定辦理。

二、本重建貸款利息分別自各貸款金融機構依本合約第四條規定將其承諾貸款金額匯入重建貸款專戶時起算。

三、本重建貸款利息由各貸款金融機構依各借款合同之規定自行向其借款人收取。

#### 第三條 遲延利息及違約金

一、各借款人如未依其借款合同規定如期清償本金時，各借款人應依年息百分之八計付遲延利息予其貸款金融機構。

二、各借款人如遲延清償本金或利息時，本金自到期日起，利息自付息日起，依應還款額，如逾期在六個月以內部分，各借款人應依其借款合同規定之貸款利率之百分之十計付逾期違約金予其貸款金融機構。逾期超過六個月部分，按其借款合同規定之貸款利率之百分之二十計付逾期違約金。

#### 第四條 撥貸方式

各貸款金融機構應依管理銀行書面通知之匯款日，分別將其承諾貸款金額一次匯入都市更新會依本合約第九條第一項規定於管理銀行開立之重建貸款專戶。

#### 第五條 動用貸款方式

一、借款人以不可撤銷之方式授權都市更新會代理借款人提出動用申請書、指定撥款對象及辦理相關手續，並以本合約作為借款人為前開授權之證明。

二、都市更新會應於各次預定動用日之五日前提出動用申請書（格式如附件五）向管理銀行申請動用。管理銀行於符合第十二條及（或）第十三條規定時，撥款予都市更新會於動用申請書指定之本更新重建計畫工程承攬廠商或材料供應商。如預定動用日非銀行營業日，則順延至

次一銀行營業日。

#### 第六條 還款方式

由各借款人向其貸款金融機構各自清償，清償期限及方式依各借款人與其貸款金融機構之借款合同規定辦理。

#### 第七條 擔保物

- 一、各借款人同意將其權利變換完成後所取得之本更新重建計畫下土地（土地明細如附件六所示）、更新重建取得之建物及其他相關附屬建物（建物明細如附件七所示，以實際登記為準），於權利變換完成登記同時，共同設定或追加設定第一順位最高限額抵押權予其貸款金融機構，各設定金額如附件八所示。借款人以不可撤銷之方式授權都市更新會全權代理借款人簽訂抵押權設定契約書及辦理抵押權設定相關手續，並以本合約作為借款人為前開授權之證明。
- 二、各借款人確實聲明其依本合約規定所提供之擔保物完全為其合法所有，除土地於簽訂本合約前已設定抵押權予原貸款金融機構者外，他人並無租賃、借用、設定負擔、假扣押、假處分或其他任何權利，亦無任何其貸款金融機構所不知之物或權利之瑕疵，如有不實，該借款人除應另行提供其貸款金融機構認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償本重建貸款外，並應賠償其貸款金融機構因此所受之損害。
- 三、各借款人非經其貸款金融機構之書面同意，不得將擔保物之全部或一部拆除、改建、或為其他足以減少或毀損擔保物價值之一切行為，並同意由其貸款金融機構隨時查驗，否則該借款人除應另行提供其貸款金融機構認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償本重建貸款

外，並應賠償其貸款金融機構因此所受之損害。

- 四、擔保物如因公用徵收或其他原因，由第三人付款補償或賠償時，各借款人授權其貸款金融機構得直接領取該補償或賠償款項，並以本合約為授權之證明，就取得之補償或賠償款項，該貸款金融機構得抵充該借款人對其所負之一切債務。
- 五、擔保物如需登記、占有、管理或變更登記或辦理其他手續或因更換、增加擔保物致需辦理有關手續，或因毀損滅失，而對第三人或保險人求償需辦理有關手續者，各借款人均應立即照辦，其費用均由各借款人各自負擔。擔保物之管理、維修、稅捐及其他應付費用，亦由各借款人各自負擔。
- 六、除本合約另有規定外，抵押權之設定及行使依各借款人與其貸款金融機構之抵押權設定契約規定辦理。

#### 第八條 個別義務、個別債權及權利行使限制

- 一、各貸款金融機構於本合約各相關事項之義務均為獨立個別之義務，對各借款人所發生之各項債權為個別債權，除本合約另有規定外，由各貸款金融機構自行向其借款人請求履行。
- 二、貸款金融機構依本合約對都市更新會所發生之各項債權，除本合約另有規定外，同意由管理銀行代理貸款金融機構行使請求權。
- 三、貸款金融機構同意，除本合約另有規定外，非經貸款金融機構全體一致之同意，各貸款金融機構不得自行解除、撤銷或終止本合約及與各借人間之借款合同。

#### 第九條 專戶設置

- 一、重建貸款專戶

- (一) 都市更新會應於管理銀行以都市更新會名義開立重建貸款專戶，貸款金融機構承諾之貸款金額以及財團法人九二一震災重建基金會（以下稱九二一基金會）依「築巢方案之臨門方案作業要點」（以下稱「臨門方案作業要點」）應給付予都市更新會或借款人之重建費用其中百分之八十，均匯入本重建貸款專戶。此專戶專供本更新重建計畫之用，由管理銀行依都市更新會之動用申請書指示支付指定之撥款對象。
- (二) 本更新重建計畫完成時，重建貸款專戶剩餘之款項依各貸款金融機構及九二一基金會原匯入之金額比例，由管理銀行分別返還各借款人或都市更新會。惟應返還各借款人之金額，管理銀行得代各貸款金融機構先行抵充該借款人未清償之借款合同之本金（包括未屆清償期）、利息、遲延利息及違約金。應返還都市更新會之金額，管理銀行亦得代各貸款金融機構先抵充都市更新會依本合約未清償之債務。
- (三) 若本合約解除或撤銷時，重建貸款專戶剩餘之款項依各貸款金融機構及九二一基金會原匯入之金額比例，屬於各貸款金融機構匯入比例部分，由管理銀行返還各貸款金融機構，屬於九二一基金會匯入比例部分，由管理銀行返還九二一基金會。
- (四) 若本合約終止時，重建貸款專戶剩餘之款項依各貸款金融機構及九二一基金會原匯入之金額比例，屬於各貸款金融機構匯入比例部分，由管理

銀行返還各借款人，屬於九二一基金會匯入比例部分，由管理銀行返還九二一基金會。惟應返還各借款人之金額，管理銀行得代各貸款金融機構先行抵充該借款人未清償之借款合同之本金（包括未屆清償期）、利息、遲延利息及違約金。

## 二、重建自備款專戶

- (一) 都市更新會應於管理銀行以都市更新會名義開立重建自備款專戶，由各借款人依本合約第十條之規定，按期將重建自備款分期匯入重建自備款專戶。九二一基金會依「臨門方案作業要點」應給付予都市更新會或借款人之重建費用其中百分之二十以及九二一基金會依「臨門方案作業要點」代各借款人繳納之自備款，亦均匯入重建自備款專戶。此專戶專供本更新重建計畫之用，由管理銀行依都市更新會指示支付指定之撥款對象。
- (二) 本更新重建計畫完成時，重建自備款專戶剩餘之款項依各借款人及九二一基金會原匯入金額比例，屬於各借款人匯入比例部分，由管理銀行返還各借款人，屬於九二一基金會匯入給付予都市更新會或借款人比例部分，由管理銀行分別返還都市更新會或借款人，屬於九二一基金會匯入代借款人繳納自備款比例部分，由管理銀行返還九二一基金會。惟應返還各借款人之金額，管理銀行得代各貸款金融機構先行抵充該借款人未清償之借款合同之本金、利息、遲延利息及違約金，應返還都市更新會之金額，管理銀行亦得代各貸款金融機構先抵充都市更新會依本合約未清償之

債務。

(三) 本合約解除、撤銷或終止時，重建自備款專戶剩餘之款項依各借款人及九二一基金會原匯入金額比例，由管理銀行分別返還各借款人及九二一基金會。惟應返還各借款人之金額，管理銀行得代各貸款金融機構先行抵充該借款人未清償之借款合同之本金、利息、遲延利息及違約金。

三、都市更新會應先使用重建貸款專戶款項，如有不足，再使用重建自備款專戶款項。

#### 第十條 重建自備款繳交義務

一、各借款人應依附件四所示時程及金額，將重建自備款分期存入重建自備款專戶。任一借款人未依本合約規定按期繳付重建自備款，且經管理銀行定期七日以上催告仍未繳付者，經管理銀行通知都市更新會，視同該未繳交重建自備款之借款人以不可撤銷之方式授權都市更新會得依九二一基金會「臨門方案作業要點」向九二一基金會申請協助，由九二一基金會代繳重建自備款，並授權由都市更新會與九二一基金會依「臨門方案作業要點」簽訂相關契約，並以本合約作為借款人為前開授權之證明。

二、於都市更新會依前項規定代特定借款人向九二一基金會申請協助代繳重建自備款者，不論是否經九二一基金會核准，都市更新會均應立即將其結果通知該借款人、該借款人之貸款金融機構及管理銀行。

#### 第十一條 承諾及保證事項

一、都市更新會承諾遵守下列規定：

(一) 都市更新會應依本合約規定使用本合約重建貸款



專戶及重建自備款專戶內之款項，並應依相關時程執行本更新重建計畫，並於都市更新會之會計帳冊上詳細載明本更新重建計畫工程支付明細。

- (二) 依第十條之規定，經管理銀行通知都市更新會任一借款人未依本合約規定按期繳付重建自備款時，都市更新會有義務代理該借款人向九二一基金會申請協助。
- (三) 都市更新會應遵守所有相關之法令規定，並應取得並維持所有實行本更新重建計畫所需之許可。
- (四) 都市更新會應維持本更新重建計畫下所有承攬契約或其他相關合約之完全效力，並履行其在所有合約下之條款及義務。未經管理銀行事先以書面表示同意，都市更新會不得任意修正或變更承攬契約或其他相關合約。
- (五) 都市更新會於向主管機關定期申報資產負債表、收支明細及其他經主管機關指定之報表時，應同時交付副本乙份予管理銀行。

二、都市更新會應盡善良管理人之注意義務履行本合約，否則應對貸款金融機構及借款人負損害賠償責任。

第十二條 首次申請動用應備條件及文件

都市更新會於首次動用已撥貸之本合約重建貸款時，應符合左列條件，於預定動用日之五個銀行營業日前，提出下列各項文件交付管理銀行審核：

- 一、都市更新會之最新章程、都市更新事業計畫、權利變換計畫及立案證書原本。
- 二、經縣政府核准之都市更新會及其理事長印鑑章式樣（格式如附件九）。

- 三、足以證明都市更新會已完成一切必要之行為，授權都市更新會理事長簽訂、交付及履行本合約及所有相關文件之會員大會及理事會議事錄原本，該等議事錄原本應載明都市更新會授權理事長簽署本合約及所有相關文件。
  - 四、與本更新重建計畫有關之所有承攬契約及其他相關合約及文件之原本。
  - 五、本更新重建計畫之建築執照。
  - 六、預定用款進度表。
  - 七、各借款人與其借款銀行簽立之借款合同影本。
  - 八、管理銀行合理要求之其他文件或證明。
- 第十三條 申請各次動用應備條件及文件
- 一、都市更新會於各次動用（含首次動用）已撥貸之本合約重建貸款時，應於預定動用日之五個銀行營業日前提出下列文件並符合下列條件，向管理銀行提出動用申請：
    - （一）動用申請書（格式如附件五）。
    - （二）都市更新會已先將該次申請動用事先以書面通知九二一基金會。
    - （三）都市更新會書面聲明：
      - 1. 都市更新會依本合約所為之承諾、保證及約定事項與所提供之文件資料均屬真實無誤，本合約所規定之文件資料業經提供，且仍持續有效且適用，並無變更或已為最新變更通知，或已自行或依管理銀行請求提出最新變更文件資料，且該等最新提出之變更資料，持續有效且適用。
      - 2. 聲明無任何違反本合約之事件發生或存續。
  - （四）都市更新會理事會同意該次動用之議事錄原本。

(五) 都市更新會應提出前次自重建貸款專戶及重建自備款專戶動用之款項確已依本合約授信用途使用之證明文件，包括但不限於承攬人出具之上期工程款收款證明。

(六) 管理銀行合理要求之其他文件或證明。

二、若九二一基金會反對，不得動用已撥貸之本合約重建貸款。

#### 第十四條 監督與報告

一、借款人及都市更新會同意隨時接受管理銀行及九二一基金會對本重建貸款案之監督。

二、管理銀行認為必要時，得要求都市更新會提供經合格會計師查核或核閱之都市更新會財務報告，所需費用由都市更新會負擔。

三、都市更新會依本合約規定應送交管理銀行之所有財務報告，均係依據中華民國一般公認會計原則暨前後一致之基礎編製而成，並足以適當表達各該期間都市更新會之財務狀況。

四、都市更新會就本更新重建計畫取得政府或主管機關之使用執照及其他許可、變更文件時，應立即將該等文件之影本函送管理銀行。

五、本合約所定動用條件、特約事項及其他承諾或聲明事項，包括但不限於工程進度、擔保物等發生重要變動，致影響各借款人或都市更新會履行本合約、本更新重建計畫各合約時，都市更新會應即時通知管理銀行。

#### 第十五條 印鑑章樣式之變更

都市更新會及其理事長之印鑑章，除經縣政府核准外，不得任意變更。若經縣政府核准變更時，都市更新會應即以書面

將變更情事通知管理銀行，並立即為變更或註銷留存印鑑章樣式之申請。都市更新會在未將變更情事通知管理銀行並辦妥變更手續前，不得以前揭事項之變更對抗貸款金融機構。在未經管理銀行同意並辦妥變更或註銷印鑑章手續前，都市更新會所留存於管理銀行之印鑑章樣式仍繼續有效。一切因使用原留印鑑而與管理銀行及各貸款金融機構發生之各種交易行為，都市更新會及借款人仍應負責。

第十六條 同意利用、傳遞資料

- 一、借款人同意各金融機構得將借款人與各金融機構往來之資料提供予財團法人金融聯合徵信中心，惟各金融機構提供給財團法人金融聯合徵信中心之往來資料有錯誤時，各金融機構應主動更正並回復原狀。
- 二、各金融機構僅得於履行本合約及各借款合同之目的範圍內，使用借款人、都市更新會提供之各項基本資料。
- 三、各金融機構以電腦處理前項個人基本資料，應依「電腦處理個人資料保護法」相關規定辦理。

第十七條 貸款動用之暫停及合約終止

- 一、如發生左列任一事件，經貸款金融機構全體同意得暫停本合約重建貸款專戶內尚未動用之重建貸款或終止本合約：
  - (一) 都市更新會任何之聲明或陳述不實，或提供之文件為偽造、變造者。
  - (二) 都市更新會未能取得、更新、維持或遵守或遭主管機關撤銷任何為實施本更新重建計畫所需之許可、核准、執照，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。
  - (三) 都市更新會未依本合約規定將重建貸款專戶或重

建自備款專戶之款項用於本更新重建計畫。

- (四) 都市更新會不履行本更新重建計畫相關之合約，經管理銀行以書面通知三十日後，此事實仍繼續存在。
- (五) 除前述各項外，本更新重建計畫工程之相關合約有違約情事發生或其他重大事件足以使管理銀行善意認定都市更新會將不履行或無法履行本更新重建計畫工程相關合約之義務者。
- (六) 都市更新會未履行本合約所規定之義務或承諾，如此項未履行係屬本條各項所未列舉且可補救之違約情事，而都市更新會未能在收到管理銀行之通知後三十日內補救完成，或若此項不履行無法於三十日內補救完成，都市更新會未在此三十日之期限內開始進行補救，致其後無法在管理銀行訂定期間內完成補救者。
- (七) 各借款人未依本合約第十條規定繳交重建自備款，且未經第三人代繳者。

二、經管理銀行通知都市更新會暫停本合約貸款動用者，經都市更新會證明並經全體貸款金融機構認定原停止動用之事由業已消失後，得恢復之。

三、本合約終止後，各貸款金融機構得以書面通知其借款人縮短貸款期限，或視為全部到期。

#### 第十八條 加速條款

各借款人如發生左列任一事件，其貸款金融機構得以書面通知該借款人縮短貸款期限，或視為全部到期：

- 一、借款人依各借款合同規定應返還之本金、利息或任何其他費用，任何一期到期未予償付或未依約給付，且在其

貸款金融機構以書面送達該借款人之日起七日內仍未能給付者。

- 二、借款人違反本合約第七條規定。
- 三、本合約終止時。

#### 第十九條 通知及送達

- 一、本合約所稱各項通知或請求，除另有規定者外，均應以書面為之。
- 二、各當事人之地址如有變更，應以書面通知管理銀行通知其他各當事人，如怠於通知，他方將有關文書按本合約記載或最後告知對方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。

#### 第二十條 其他事項

- 一、本合約之附件及依附件格式所簽署之文件亦為本合約之一部分，各當事人均應遵守，如有矛盾，以本合約規定為準。本合約解除、撤銷或終止，本合約附件及依附件格式所簽署之文件，亦隨同解除、撤銷或終止。
- 二、本合約取代各當事人間先前任何口頭或書面之承諾或協議。本合約有任何修正或變更應經各該當事人以書面同意，始生效力。

#### 第廿一條 轉讓

除本合約另有約定外，借款人及都市更新會不得轉讓其於本合約下之權利或義務。各貸款金融機構得經由轉讓或依法令規定之其他方式，轉讓其於本合約下之權利及義務，此項轉讓之作業成本應由轉讓之貸款金融機構自行負擔，並應以書面通知管理銀行、該相關借款人及都市更新會。

#### 第廿二條 準據法

本合約以中華民國法律為準據法。

第廿三條 管轄法院

如因本合約涉訟時，各當事人同意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。

第廿四條 標題

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為據以解釋本合約條款之根據。

第廿五條 合約生效

本合約以各借款人與其貸款金融機關均已簽署如附件三格式所示之借款合同為生效要件。

第廿六條 合約份數

本合約正本六十四份，由各當事人各存執正本乙份為憑。都市更新會及各借款人聲明已於合理期間內審閱上開全部條款，並充分了解其內容後始簽章並生效。

立合約人：

借款人（如附件一）

貸款金融機構：

華南商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

第一商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

台灣土地銀行

總經理：

右代理人：

地 址：

彰化商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

合作金庫銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

台灣銀行

董事長：

右代理人：

地 址：

新竹商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：



國泰人壽保險股份有限公司

董事長：  
右代理人：  
地 址：

台中縣和平鄉農會

理事長：  
右代理人：  
地 址：

亞太商業銀行股份有限公司

董事長：  
右代理人：  
地 址：

新光人壽保險股份有限公司

董事長：  
右代理人：  
地 址：

東勢鎮名流藝術世家都市更新會

理事長：  
右代理人：  
地 址：

附件一：台中縣東勢鎮名流藝術世家社區辦理重建借款人明細表

附件二：重建貸款明細表

附件三：借款合同格式

附件四：重建自備款明細表

附件五：動用申請書格式

附件六：提供擔保土地明細表

附件七：提供擔保建物明細表

附件八：抵押權設定金額明細表

附件九：印鑑章式樣格式







附件三

借款合同

甲方 (借款人)  
立約人 乙方 (金融機構)  
丙方 (連帶保證人)

茲為甲方向乙方借款新台幣○○○○元，丙方同意擔任甲方連帶保證人，甲乙丙三方約定遵守下列各條款：

一、甲方向乙方借款新台幣○○○○元整，由乙方一次撥入東勢鎮名流藝術世家都市更新會於華南商業銀行股份有限公司開立之○○存款第○○○○號帳戶，作為借款之交付。

二、本借款期間○○年○○月，自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止。

三、本借款還本付息方式如下：

- (一) 自實際撥款日起，按月每月付息一次，到期日(○○年○○月○○日)還清本金。
- (二) 自實際撥款日起，依年金法，按月攤還本息。
- (三) 自實際撥款日起，本金按月平均攤還，利息按月計付。
- (四) 自實際撥款日起，前○○年(○○個月)按月付息，自第○○年(○○個月)起，再依年金法按月攤還本息。
- (五) (由甲方與乙方個別約定)

乙方應提供甲方借款本息計算方式及攤還表，如經甲方請求

時，乙方並應告知查詢方式。

如未依本條第一項規定特別約定還本付息方式時，自實際撥款日起，依年金法按月攤還本息。但甲方得隨時請求改依第一項所列方式之一還本付息。

本借款除第一項償還方式外，得於本借款未到期前分次或一次償還借款本金。

四、本借款之利息計付方式如下：

(一) 按乙方基本放款利率○○%加(減)年利率○○%計算(或加減○○碼)計為年利率○○%；嗣後隨乙方基本放款利率調整而調整，並自調整後之第一個繳款日起，按調整後之年利率計算。

(二) 按乙方基本放款利率○○%加(減)年利率○○%計算(或加減○○碼)計為年利率○○%；嗣後隨乙方基本放款利率調整而調整，並自調整日起，按調整後之年利率計算。

(三) 固定利率，按年利率○○%計算。

(四) (由甲方與乙方個別約定)

如未依前項約定時，以年利率五%計算。

五、乙方調整基本放款利率時，應將調整後之基本放款利率告知甲方，如未告知，利率調升時，仍按原約定利率計算利息、遲延利息或違約金；利率調降時，則按調降之利率計算利息、遲延利息或違約金。

乙方調整基本放款利率時，甲方得請求乙方提供該筆借款按調整後放款利率計算之本息攤還方式及本息攤還表。

六、甲方如遲延清償本金時，應依年息百分之八計付遲延利息。

甲方如遲延還本或付息時，本金自到期日起，利息自付息日起，依應還款額，如逾期在六個月(含)以內者，按本借款

利率之百分之十計付違約金，逾期超過六個月部分，按本借款利率百分之二十計付違約金。

- 七、丙方同意擔任甲方之連帶保證人，就本借款合同債務負連帶清償責任。
- 八、甲方不依本借款合同之約定按期攤付本息時，不問債權債務之期間如何，乙方有權將甲方或丙方寄存乙方之各種存款及對乙方之一切債權期前清償，並將期前清償之款項逕行抵銷甲方、丙方對乙方所負之一切債務。
- 九、甲方、丙方之住所或通信處所及乙方之營業所如有變更，應即以書面或三方約定之通信方法告知他方，如未告知，他方將有關文書按本契約所載或最後告知對方之通信地址以掛號郵件寄發後，經通常之郵遞期間，即視為到達。
- 十、甲方及丙方同意乙方得將甲方、丙方與乙方往來之資料提供予財團法人金融聯合徵信中心，惟乙方提供給財團法人金融聯合徵信中心之甲、乙、丙方往來資料有錯誤時，乙方應主動更正並回復原狀。

乙方僅得於履行契約之目的範圍內，使用甲方及丙方提供之各項基本資料。

乙方以電腦處理前項個人基本資料，應依「電腦處理個人資料保護法」相關規定辦理。

- 十一、乙方因業務需要，如已將催收業務委外處理，於借款契約訂定時應將上述情事告知甲方及丙方；借款契約訂定後乙方將催收業務委外處理時，亦同。  
乙方未依前項規定告知者，應就甲方或丙方因此所受損害，負賠償責任。
- 十二、乙方因業務需要，如已將催收業務委外處理，於借款契約訂定時應將上述情事告知甲方及丙方；借款契約訂定後乙

方將催收業務委外處理時，亦同。

十三、甲方或丙方如對本契約有疑義，可逕與乙方服務專線聯絡

。(乙方之服務專線如下：

電話：○○○○○○○○

傳真：○○○○○○○○

電子信箱 (E-MAIL)：

其他： )

十四、本借款契約涉訟時，甲乙丙三方同意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。但不得排除消費者保護法第四十七條或民事訴訟法第四三六條之九小額訴訟管轄法院之適用。

十五、甲方及丙方與乙方另行簽訂之○○○○亦為本借款合同之一部分，各當事人均應遵守。

十六、本契約壹式○份，經甲方及丙方攜回審閱並充分瞭解本契約各條款內容，由甲、乙、丙三方各執○份。

甲方： (簽章)

立合約書人 乙方： (簽章)

丙方： (簽章)

中華民國 年 月 日





## 附件五

## 動用申請書

- 一、本都市更新會於民國○○年○○月○○日與各貸款金融機構簽訂東勢鎮名流藝術世家社區災後重建貸款合約（以下稱「本貸款合約」），謹依本貸款合約之約定，申請動用已撥貸款。請於民國○○年○○月○○日撥付重建貸款專戶內之款項新台幣○○○○元，予第二條所示之指定撥款對象。
- 二、指定撥款對象：
- 三、本都市更新會謹再次聲明並確認：
  - （一）依本貸款合約第十三條第三項第（一）款聲明本都市更新會依本貸款合約所為之承諾、保證及約定事項與所提供之文件資料均屬真實無誤，本貸款合約所規定之文件資料業經提供，且仍持續有效且適用，並無變更或已為最新變更通知，或已自行或依 貴行請求提出最新變更文件資料，且該等最新提出之變更資料，持續有效且適用。
  - （二）依本貸款合約第十三條第三項第（二）款聲明並未發生或存續違反本貸款合約之情事。
  - （三）本都市更新會依本貸款合約第十一條所為之承諾及保證事項仍為真實、正確，且仍持續有效的履行。
- 四、謹依本貸款合約之相關規定檢附相關用款憑證（如附件），敬請 核定。

此 致

華南商業銀行股份有限公司

申請人：東勢鎮名流藝術世家都市更新會  
理事長：  
地 址：

中 華 民 國                      年                      月                      日





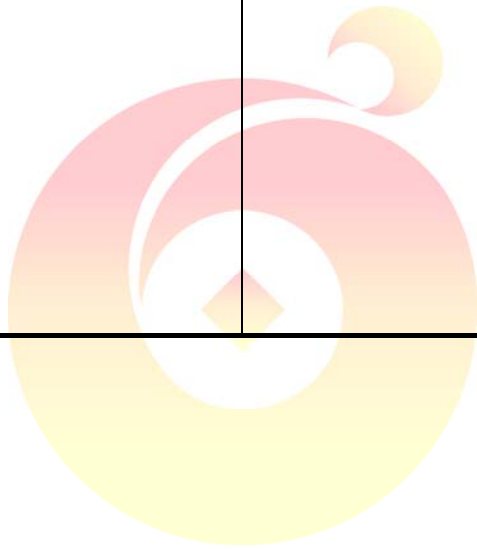




附件十

印鑑章式樣格式

○○○○○○都市更新會印鑑	○○○○○○都市更新會 理事長印鑑







## 附錄七 貸款金融機構合約書（範例）

本合約書以東勢鎮名流藝術世家為例，參與貸款之金融機構為委請華南商業銀行股份有限公司為管理銀行，代表各貸款金融機構行使各項權利所簽訂之契約。本合約書係由本會委請萬國法律事務所研訂，其他社區災後重建貸款之參與貸款之金融機構得視其個別需要予以變更與調整內容。

立合約人華南商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、台灣土地銀行、彰化商業銀行股份有限公司、合作金庫銀行股份有限公司、台灣銀行、國泰人壽保險股份有限公司、台中縣和平鄉農會、亞太商業銀行股份有限公司、新光人壽保險股份有限公司等金融機構（以下合稱「貸款金融機構」，分別稱「各貸款金融機構」）。

緣各貸款金融機構為協助台中縣東勢鎮名流藝術世家社區（以下稱「名流社區」）住戶辦理災後重建工作，由原房地貸款最大債權銀行華南商業銀行股份有限公司協調各貸款金融機構分別給予名流社區住戶（以下稱「借款人」）重建貸款，貸款總額度新台幣○○○○元整（以下稱「本重建貸款」）。茲經貸款金融機構同意分別提供本重建貸款與各借款人，由各貸款金融機構與各借款人及東勢鎮名流藝術世家都市更新會（以下稱「都市更新會」）共同簽訂東勢鎮名流藝術世家社區災後重建貸款合約（以下稱「重建貸款合約」），並由各貸款金融機構與其借款人簽立借款合同。各貸款金融機構並委請華南商業銀行股份有限公司為管理銀行（以下稱「管理銀行」），代理各貸款金融機構經辦本

重建貸款撥款手續及重建貸款合約規定之相關事項。各貸款金融機構特訂本貸款金融機構合約（以下稱「本合約」），並約定條款如後：

**第一條 管理銀行之選定與權責**

各貸款金融機構同意選任華南商業銀行股份有限公司擔任本重建貸款之管理銀行（以下稱「管理銀行」），依本合約、重建貸款合約及其他相關之規定，代表各貸款金融機構行使各項權利。但管理銀行：

- 一、管理銀行執行本重建貸款案，除因故意或重大過失外，不負任何責任。
- 二、除於本合約及重建貸款合約及其他相關之文件中所明定者外，並不承擔其他任何責任或義務。
- 三、不因借款人未能履行重建貸款合約、借款合同或其他相關文件之義務而應對各貸款金融機構負任何責任。
- 四、除經貸款金融機構全體同意指示管理銀行辦理者外，管理銀行就本合約、重建貸款合約及借款合同無向任何借款人或都市更新會採取任何訴訟或追償程序之義務，惟管理銀行對其依善意判斷所採取之任何訴訟或追償程序，對訴訟或追償之成敗及費用不負任何責任。
- 五、管理銀行得為履行本合約之義務而聘任顧問人員、會計人員或代理人，但對其依善意判斷而聘任之行為，對選任不負任何責任。

**第二條 各貸款金融機構與各借款人暨管理銀行之關係**

- 一、重建貸款合約雖係由貸款金融機構與借款人共同簽訂，惟各貸款金融機構於重建貸款合約各相關事項之義務均為獨立個別之義務，對各借款人所發生之各項債權為個

別債權，除本合約或重建貸款合約另有規定外，由各貸款金融機構自行向其借款人請求履行。

- 二、貸款金融機構依重建貸款合約對都市更新會所發生之各項債權，除本合約或重建貸款合約另有規定外，各貸款金融機構同意由管理銀行代理貸款金融機構行使請求權。

#### 第三條 貸款金融機構貸款之同意

各貸款金融機構同意分別提供予各借款人之重建貸款金額如重建貸款合約之約定，各貸款金融機構承諾依重建貸款合約及借款合同之約定提供重建貸款與各該借款人。各貸款金融機構對重建貸款合約之內容均表同意。

#### 第四條 各貸款金融機構之獨立義務

各貸款金融機構應依重建貸款合約之約定提供重建貸款，任一貸款金融機構未依約提供重建貸款，或遲延提供重建貸款者，應自負法律責任。其他貸款金融機構就該部份不負提供重建貸款之義務，但不影響其他貸款金融機構依約提供其重建貸款之義務。惟管理銀行可召開貸款金融機構會議研商處理辦法。

#### 第五條 貸予金額繳付手續

- 一、各貸款金融機構應依管理銀行之書面通知，於指定之期日將承諾提供之重建貸款一次匯入都市更新會依重建貸款合約規定於管理銀行開立之重建貸款專戶，由管理銀行出具「參加銀行已撥貸款對帳單」予各貸款金融機構。
- 二、各貸款金融機構如有不能按時繳付重建貸款情事，應於撥款日前至少五個銀行營業日或管理銀行同意之較少日數前，以書面通知管理銀行。管理銀行因未收到通知而

代為墊付，或管理銀行及/或其他貸款金融機構依貸款金融機構之決議而代為墊付款項時，未按時繳付之貸款金融機構，應於代墊日後三個銀行營業日內，償還管理銀行及其他貸款金融機構墊付之金額及因代墊金額所生之費用，並自代墊日起至該貸款金融機構償還日止按管理銀行基本放款利率加百分之〇計付利息。

#### 第六條 收益自享

各貸款金融機構依重建貸款合約及各借款合同之規定自行向其借款人收取清償之本金、利息、違約金、遲延利息、擔保物之擔保權益及其他利益等，均歸屬各貸款金融機構獨自所有。

#### 第七條 費用分擔

因本重建貸款而支出之一切費用及所受之損失，包括但不限於因都市更新會違反重建貸款合約發生訴訟時，由管理銀行代為起訴或應訴所支出之律師費及訴訟、非訟、聲請強制執行及聲明參與分配、和解及其他相關費用，均按各貸款金融機構當時於本重建貸款案已動用未受償之借款餘額比例分擔。如依法或依重建貸款合約約定應由借款人負擔者，管理銀行於受領清償時，亦按各貸款金融機構於本重建貸款案已動用未受償之借款餘額比例分別支付予各貸款金融機構。

#### 第八條 授信風險

各貸款金融機構就其借款人未依借款合同清償之債務自行負擔授信風險。

#### 第九條 各自擔保

各貸款金融機構就其借款人依重建貸款合約應提供之擔保物，各自登記為抵押權人，並自行為擔保物控管、鑑價及辦理一切相關作業及管理行為。

第十條 文件保管

借款人、都市更新會依重建貸款合約出具之相關文件資料，由管理銀行保管。如各貸款金融機構認為有需要，管理銀行應提供影本以供參考。以上文件資料，俟各貸款金融機構於重建貸款合約及借款合約之全部債務受清償後，視實際需要分別返還借款人或都市更新會。

第十一條 特約事項

- 一、貸款金融機構同意，除本合約或重建貸款合約另有規定外，非經貸款金融機構全體一致之同意，各貸款金融機構不得自行解除、撤銷或終止本合約、重建貸款合約及與各借客人間之借款合約。暫停已撥貸但尚未動用之重建貸款專戶內之重建貸款，亦應經貸款金融機構全體一致同意。
- 二、除本合約或重建貸款合約另有規定需由貸款金融機構全體一致同意外，貸款金融機構就其他事項之決議，應以累計已動用尚未受償借款餘額合計超過二分之一之貸款金融機構決議或函詢之書面同意為之。如借客人尚未動用任何借款時，則指承諾參加授信額度合計超過二分之一之貸款金融機構決議或函詢之書面同意為之。
- 三、管理銀行應依本合約及重建貸款合約之規定執行本重建貸款案，並將都市更新會所提供之財務報告影本提送予各貸款金融機構。
- 四、管理銀行就借客人及都市更新會之債信、財務狀況、陳述、報告等之正確性與可靠度，或重建貸款合約約定是否足以確保債權不負任何責任，各貸款金融機構應各憑其專業知識，根據其認為適當之資料、文件，獨立進行信用分析及授信決定。

五、管理銀行於重建貸款合約存續期間，就都市更新會之運作不負有積極監督查核之義務。借款人有無違約之情事，管理銀行亦不負積極告知之義務。

六、有關都市更新會依重建貸款合約之承諾、聲明、保證或約定事項，都市更新會對其承諾是否履行或違約之認定，各貸款金融機構授權管理銀行依誠實信用原則予以確定。管理銀行認為無法確定時，得召開貸款金融機構會議決議之。

七、本合約以管理銀行總行之所在地為履行地。

#### 第十二條 轉讓

各貸款金融機構得經由轉讓或依法令規定之其他方式，於轉讓重建貸款合約之權利義務同時，轉讓其於本合約下之權利及義務。此項轉讓之作業成本應由轉讓之貸款金融機構自行負擔。

#### 第十三條 生效

本合約自各貸款金融機構全體簽署本合約之日起生效。重建貸款合約及其增補合約為本合約之一部分。

#### 第十四條 標題

本合約條款標題僅為方便參考之用，不得作為解釋本合約之根據。

#### 第十五條 準據法

本合約以中華民國法律為準據法。

#### 第十六條 管轄法院

若因本合約涉訟，各貸款金融機構合意以台灣台中地方法院為第一審管轄法院。

#### 第十七條 合約份數

本合約正本壹式壹拾份，由各貸款金融機構各執乙份為憑。

立合約人：

華南商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

第一商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

台灣土地銀行

總經理：

右代理人：

地 址：

彰化商業銀行股份有限公司

董事長：

右代理人：

地 址：

合作金庫銀行股份有限公司

總經理：

右代理人：

地 址：

台灣銀行  
董事長：  
右代理人：  
地 址：

國泰人壽保險股份有限公司  
董事長：  
右代理人：  
地 址：

台中縣和平鄉農會  
理事長：  
右代理人：  
地 址：

亞太商業銀行股份有限公司  
董事長：  
右代理人：  
地 址：

新光人壽保險股份有限公司  
董事長：  
右代理人：  
地 址：

附件：重建貸款合約稿本。



中 華 民 國                    年                    月                    日





附錄八  
九二一震災震損集合住宅  
必要性公共設施修繕補強工程  
監造與營建管理服務合約書（範本）

本合約書由財團法人營建研究院提供，供受損集合住宅管理委員會就必要性公共設施修繕補強工程委託專業單位監造與管理之參考。

「社區管理委員會」（以下簡稱甲方）為辦理「」（以下簡稱本工程），委託「顧問公司【事務所】」（以下簡稱乙方）依甲方所訂需求，擔任本工程專案監造與營建管理工作。經雙方同意訂定本合約書共同遵守，內容如下：

第一條 工程名稱：工程（以下簡稱本工程）。

第二條 工程概要

一、工程地點：本工程基地座落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市）○○村（里）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。

二、工程範圍：詳如『九二一築巢專案－協助受損集合住宅「」擬定修繕補強計畫書』修繕補強設計圖與工程詳細表。

第三條 工作服務範圍

乙方受甲方之委託提供本工程之監造及營建管理服務，並在本工程招標發包、施工、驗收等各階段，辦理工程發包、協助甲方督導施工包商、執行監造及營建管理等工作。乙方應依下列內容提送經甲方核可之監造與營建管理計畫書，該計畫書應附於本合約內，視為合約之一部份。

- 一、總則（監造與營建管理範圍、計畫編訂依據）。
- 二、組織及職掌（工地組織系統、監造與營建管理工程人員職掌與責任、辦公場所及電話。此項內容應提送工程人員之名冊與學經歷證件）。
- 三、依內政部營建署所頒之「直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要點」所規定之招標程序、招標文件、承包商合約及招標作業進度表。
- 四、品質計畫作業程序（品質計畫書內容、相關表單，此項工作除監督施工包商並執行營建管理工作）。
- 五、工程材料檢驗程序（作業程序、工程材料檢驗流程圖、檢驗頻率、材料品質管理標準、工程材料檢驗申請單）。
- 六、施工檢驗程序（作業程序、施工檢驗流程圖、施工查驗要領、施工查驗表、工程查驗申請單）。
- 七、品管文件與記錄管理系統。
- 八、營建管理工作計畫（含進度管理協調程序與工作會議之召開）。

以上文件應與補強設計圖說、計畫書併入招標文件，提供投標廠商事先參閱。乙方除前述服務項目，尚需按內政部營建署所頒之「直轄市、縣（市）政府辦理九二一震災震損集合住宅必要性公共設施修繕補強工程補助及施工抽查作業要

點」協助甲方配合工程抽查有關事項。乙方在本工程各階段應執行之服務項目詳細如下：

一、工程期間：

- (一) 辦理工程招標及協助辦理甲方與承商之簽約。
- (二) 審查施工包商所提送各項施工計畫。
- (三) 審查並督導施工包商所提各階段計畫與程序、工程進度等資訊。
- (四) 負責工程各階段之協調工作。
- (五) 視需要或應甲方要求，召開諮詢顧問會議。
- (六) 工程期間內應與甲方及施工包商維持良好的連繫，並建立良好之連繫溝通管道。
- (七) 依建築法規之規定，向主管機關辦理各項建築許可。
- (八) 協助甲方辦理工程發包作業及審查甲方與施工包商之合約。
- (九) 其他甲方所指定辦理事項。

二、施工階段：

- (一) 落實品質保證制度及相關作業程序。
- (二) 依據核定之計畫進度表，進行本階段施工進度之督導、控管及分析。
- (三) 稽核施工包商有關施工品質管制作業之建立與執行，及稽核施工包商對進場材料之規格、品質與各項檢驗報告之品管作業。
- (四) 審查施工包商所提之施工監造計畫，並提出書面審查結果報告交付甲方參考及裁決。
- (五) 督導施工包商施工監造計畫之執行，並定期將督導記錄呈報甲方存查。

- (六) 稽核施工包商於施工相關計畫與施工詳圖之審查。
- (七) 定期會同甲方、施工包商舉行協調會議，檢討工程執行進度、釐清工程界面、及協調各相關單位配合事宜，製作會議記錄送甲方存查，並同時提供各單位作為分別執行之依據。
- (八) 應甲方需求參與施工階段之各類相關會議，並適時給予甲方意見。
- (九) 遇有施工安全問題及事故災害時，督導施工包商採取緊急應變暨補救措施。
- (十) 覆核工程估驗與計價相關事宜，並予簽證負責。
- (十一) 提供工程變更設計及替代方案，並作成具體書面建議供甲方決策之參考。
- (十二) 其他甲方所指定辦理事項。

### 三、完工驗收階段：

- (一) 協助甲方辦理工程驗收工作，提出工程缺失書面報告供甲方辦理驗收之參考。
- (二) 查核施工包商完工後之各項檢驗簽認及報告，並督導施工包商依法辦理使用執照申請、工程接水、接電、瓦斯等相關事宜。
- (三) 督導施工包商辦理機電設備測試及試運轉。
- (四) 督導施工包商編訂維護及操作運轉手冊。
- (五) 提交竣工圖及結算資料，並協助甲方辦理工程結算工作。
- (六) 督導施工包商辦理各項工程移交清點、機電設備測試及改善工作之執行，並協助甲方辦理工程驗收及移交作業。

(七) 其他甲方所指定辦理事項。

第四條 服務期限

自民國○○年○○月○○日起，至本工程完工、完成驗收交屋為止。若建築法規有規定時，工程完工之範圍應包含取得使用執照。於服務期限內，乙方應配合甲方就本工程各階段所定之時程（以甲方通知為準）完成各項服務。

第五條 合約文件

- 一、合約條款。
- 二、合約附加條款或補充說明或投標前澄清、釋疑文件。
- 三、決標文件：
  - (一) 招標公告、投標須知、開標紀錄等。
  - (二) 服務建議書（含監造與營建管理計畫書）。
  - (三) 得標廠商之投標文件。
- 四、服務費用詳細表、單價分析表。
- 五、其他決標要項，如保證書、領款印鑑等相關文件。

第六條 合約文件效力規定

下列各項合約文件，其於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

- 一、合約條款優於其他文件，惟若下列各項文件，有補充說明不受合約條款限制者，不在此限。
- 二、開標紀錄。
- 三、補充投標須知。
- 四、投標須知。
- 五、服務建議書（含監造與營建管理計畫書）。
- 六、服務費用詳細表。

本合約所含各種文件，除前項約定外，並依下列原則辦理。但合約另有約定或文件內容有誤或係偽造、變造者，不在此

限。

- 一、文件之製作或審定日期較近者優於較遠者。
  - 二、大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
  - 三、投標文件之內容較招標文件之內容更有利於甲方者，以投標文件之內容為準。
  - 四、乙方文件之內容較甲方文件之內容更有利於甲方者，以乙方文件之內容為準。
  - 五、合約約定之其他情形。
- 前項優先順序兼有二款以上情形者，由甲方擇一為之。乙方如有不服，得循爭議程序解決。

#### 第七條 履約保證

- 一、乙方於訂約時須覓妥一家同等級技師事務所或工程顧問有限公司（機構）作為合約履行之連帶保證人，保證人對乙方所負本合約之一切責任，均連帶負責。該保證人並自願放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。縱因甲方變更服務內容，仍在其連帶保證範圍之內。
- 二、本合約施行期間保證人若中途喪失其保證資格、能力或自行申請退保時，乙方應主動告知甲方並應立即覓保更換，乙方如故意不告知或未能於雙方約定期間內覓保更換者，視同違約。原保證人於換保手續完成，並接獲甲方通知後，始得解除其一切保證責任。
- 三、保證人應俟本合約履行至本工程驗收交屋時，始得解除其一切保證責任。

#### 第八條 費用給付及專任人員標準

- 一、服務費用：就乙方依本合約所提供之服務，甲方同意按本工程發包價之百分之○給付乙方服務費（含營業稅百分之五）。



- (一) 若本工程發包價款為新台幣參仟萬元(含)以下時，乙方至少須派遣乙員有經驗之專任工程人員常駐本社區工地全程負責協調。若本工程發包價款為新台幣參仟萬元以上時，乙方至少須派遣兩員有經驗之專任工程人員常駐本社區工地，並指派其中一人擔任負責人。
- (二) 人月費用包括乙方人員工時費用、差旅費、膳食交通、工作津貼及人員保險費用。
- (三) 乙方人員外派出勤之正常工作時間為，惟工程需要應配合甲方辦理：  
週一～週日：08:30～12:00 13:00～17:30
- (四) 專任工程人員之資格限制至少需同時具備下列三項規定：
  1. 具大專程度(含)以上之學歷
  2. 土木或建築工程五年以上之經歷。
  3. 具補強工程兩年以上或至少兩件補強工程且曾承辦合約承攬金額合計新台幣貳仟萬元以上工程經歷。

二、乙方人員所需之工地事務機器及車輛由乙方負責提供之。

三、施工期間乙方派駐本社區之專任工程人員因故無法至本社區執行工作時，乙方應調派具相同資歷之工程人員替代，並事先提報甲方核備。

四、撥付乙方之款項，甲方須於向直轄市、縣(市)政府及財團法人九二一震災重建基金會申請撥發補助後給付。因該主管單位核發補助款所致之遲延付款，乙方不得向甲方要求給付利息或補償。

- 五、乙方不得因工程展延或停工而要求甲方支付本合約所訂應給付乙方服務費用以外之任何費用。
- 六、乙方應以廠商及負責人名義在通匯行庫開立甲種或乙種存款帳戶，嗣後支領各款項均以入戶方式匯撥，該存戶非有下列情形之一，經得標廠商以書面申請，不得更改：
- (一) 得標廠商負責人退休或死亡，經繼承人向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。
  - (二) 得標廠商改組經向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。
  - (三) 得標廠商存款帳戶經銀行拒絕往來並取得證明文件者。
  - (四) 得標廠商存款帳戶之行庫，因業務調整主動將得標廠商存款帳戶轉入另一單位且出具證明者。
  - (五) 其他原因經甲方認可者。
- 七、乙方請領工程款所用之印鑑應為簽訂本合約所用之印鑑。
- 八、乙方不得因物價波動因素，要求甲方加價。

#### 第九條 付款辦法

- 雙方同意本合約費用分四期計價，依下列辦法給付：
- 一、第一期款：工程進度達百分之三十（以工程價值計）時，撥付第一期款，為服務費用總價之百分之十。
  - 二、第二期款：工程進度達百分之五十時，撥付第二期款，為服務費用總價之百分之十五。
  - 三、第三期款：工程進度達百分之七十五時，撥付第三期款，為服務費用總價之百分之二十五。
  - 四、尾款：全部工程完工，經正式驗收合格並於施工包商辦

妥保固程序後，給付本工作服務費用之尾款。

第十條 甲方應配合之事項

甲方於乙方執行合約工作期間，應在下列事項中給予必要之支援與配合：

- 一、為協助乙方落實專案監造與營建管理責任，甲方應將本工程整體之組織架構及權責劃分知會各參與單位，並告知乙方其與本工程各參與單位所傳遞之資料與資訊。
- 二、確定本工程各參與單位代表人與甲方間之工程業務處理程序。
- 三、為使工作進行順利，甲方應為必要之協助，包括但不限於配合乙方工作進度提供乙方執行合約工作時必要之資料。

第十一條 甲方之責任

- 一、乙方於履行義務時，甲方不得要求其從事任何違反中華民國法律之服務。
- 二、甲方應於乙方依約完成本合約服務工作，結清服務費用後，由甲方發給乙方及其關連團體服務完成證明書。

第十二條 乙方之義務與責任

- 一、乙方應依本合約第三條服務範圍及項目，履行本合約之義務，並盡善良管理人之義務，並應以專業之技術、效率及判斷，執行專業技術服務，並對其服務工作負責。
- 二、乙方應善盡協調及監督本工程之施工包商及其協力廠商工作之責。服務期間乙方應於甲方所訂時間、地點向甲方提出專案管理工作簡報，且每週至少舉行一次工作會議，內容包括工作進度、異常狀況之分析及因應對策等。
- 三、乙方應指派專業人員人力計畫，負責本工程之服務工

作，各專業人員之工作項目如下：

- (一) 乙方應指派專案經理、工地負責人及各項工程之專業工程師參與作業，負責協調、督導、連繫工作，以掌握本工程並予必要之整合。
- (二) 乙方應成立專案計畫，協助彙整工程相關資料，辦理工程專案管理督導事宜。
- (三) 乙方指定之專任工程人員非經甲方書面同意不得隨意更換。

四、乙方人員如有工作不力之情事，經甲方要求改善而未能改善時，甲方有權要求乙方更換有關工程人員，乙方應於甲方通知後三個日曆天內照辦更換之。

五、本工程之施工承包商（包括共同承包廠商或下承包商）如發生不依照合約履行或有發生違約之虞之情形時，乙方應以書面通知甲方，並提供建議解決方案，協助甲方處理之。

六、乙方及其所屬執行本合約之關係人，除徵得甲方同意者外，不得直接或間接參與有關本工程之商業行為，或有收受佣金、回扣等情事，違者依相關法規究辦。

七、乙方對於本工程所編擬之圖說、預算及有關業務資料，或經由本工程所取得抑或得悉之資訊、資料等應負保密責任。前述應保密事項事先未經甲方書面同意，均不得出示於第三者，違者依法追究；如因此而導致甲方損失時由乙方負責賠償一切損失，惟係乙方自第三者所獲悉、業經公開者或甲方同意，不在此限。

八、本工程乙方提供之文件、資料如有牽涉第三者之專利、智慧、著作等財產權者，均應由乙方負責徵得該項原持有人之同意，否則涉及法律責任時均由乙方負完全責

任；倘乙方未予注意或因過失而導致甲方遭受任何損失時，亦由乙方負一切賠償之責。

九、乙方接受委託辦理之各項工作成果，其著作財產權歸甲方所有，甲方有權製作及使用、修改。

十、甲方如就本工程相關事項需乙方參與相關會議或為配合行為時，於甲方訂適當時間通知後，乙方應依甲方要求為之。

十一、非經甲方事前書面同意，乙方提供服務時不得代理或代表甲方承認任何條件或放棄相關權利。

#### 第十三條 保險

在本合約期間，乙方所聘僱人員之相關保險應由乙方辦理，其所需費用應包含於甲方支付乙方之服務費用內，乙方所聘僱人員之意外事故、疾病、醫療均由乙方自行處理，與甲方無涉。

#### 第十四條 逾期處理及違約處理

一、因乙方違反本合約第七條第二項之規定，應給付甲方本案服務費用總價百分之十五為違約金。

二、因乙方未能依本合約第三條所提交之工程招標進度表完成工程招標作業或可歸責於乙方之原因，致使施工承商無法於其合約期限內完工者，每逾一日，甲方得扣罰本合約服務費用總價款千分之三作為逾期罰款，乙方不得提出異議。因歸責於施工廠商之延誤，且已依其合約辦理罰款部份者及因甲方辦理事務而致之延誤不罰。

三、前述逾期罰款或違約金，甲方得於乙方應得之服務費用內扣減，最高扣款金額以乙方服務費用百分之三十為限。

四、乙方與乙方所屬執行本合約人員及其關係人，收受佣

金、回扣或不正利益，或致贈甲方相關人員佣金、回扣或不正利益，甲方得依民法相關規定請求乙方負責賠償其損失，賠償金額為該佣金、回扣或不正利益之價值之三倍，不受本合約第十四條第二款之賠償金額上限限制，如經甲方同意之行為不在此限。

#### 第十五條 終止合約

- 一、乙方若有下列情形之一時，經甲方通知合理限期改善而仍未照辦時，甲方得終止本合約，並得將全部或部份未完成之專案管理工作改委由其他專案管理單位繼續接辦，乙方應將該完成之各項資料於十個日曆天內移交甲方，且其導致甲方之損失，均由乙方負責賠償。
  - (一) 應可歸責於乙方之事由，致使本工程延誤達 30 日曆天以上時。
  - (二) 應可歸責於乙方之事由，致乙方未履行本合約時，經甲方以書面通知改善，逾甲方通知限期仍未改善者。
  - (三) 乙方未經甲方同意擅自將本工程專案管理工作轉包第三者辦理者。
  - (四) 乙方利用職權與建築師、承包廠商或材料設備供應商勾結營私舞弊之情事時。
  - (五) 乙方發生解散、清算、破產或其他事故，致不能繼續履行本合約責任者。
- 二、合約一經依本條規定終止，乙方應即停止工作進行，並將完成之作業圖表移交甲方接辦。無論甲方自辦或委託其他專案管理單位接辦，俟本工程至接辦後二十個日曆天內進行結算，並扣除尚未扣除之逾期罰款或損害賠償金後始得請領服務費用之餘額。

- 三、非乙方之原因造成本服務工作終止時，甲方應按乙方實際已完成工作核實給付服務費用，並補償乙方因此所受之損失。

第十六條 附則

- 一、甲方提供之有關技術資料文件，乙方有代為保密之義務，並不得將任何文件公開、轉售、宣傳或透露，且不得直接或間接從事與本工程有關之商業活動，亦不得向本工程有關之第三者收取佣金、折扣、補貼或其他間接收益。工程完成後，有關甲方提供之資料應歸還甲方。
- 二、所有合約相關正式文件，雙方均應以專差或掛號郵件送達。
- 三、文字往返應以中文為之，若有技術性之說明、圖表、規範及其他文件，難以中文正確譯釋時，得採用英文附註，惟需以甲方及承造廠商能夠了解為準，並符合一般性的用語。度量衡以採用公制為原則，並以阿拉伯數字表明之。
- 四、乙方為執行本合約所發展之設計圖說、各式書表之著作財產權均屬甲方所有，但乙方得保有改作及重製權。
- 五、因天災人禍不可抗力或事變之事故而發生延誤或不能繼續履行義務時，雙方均不負任何延遲責任。雙方應於發生不可抗力或事變之事故時，以書面通知對方做適當之處理。因不可抗力或事變之事故而停工，其停工時間不計入合約服務時間內，其停工時間之起迄於雙方同意後以書面為之。停工時間，乙方得撤離工作人員。  
所稱天災人禍等人力不可抗拒之因素，係指下列經甲方核定之事故：  
(一) 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、惡

- 劣天候或洪水所造成之意外災害，致無法施工者。
- (二) 國內經濟重大變故、社會發生叛亂，暴動或罷工者。
  - (三) 政府政令變更，足以影響工程要徑者。
  - (四) 政府機關依法或行政命令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
  - (五) 核子放射性污染。
  - (六) 其它經甲方認定確係人力不可抗拒之事項。
- 六、甲乙雙方對於本合約之履行如有爭議，如進入司法程序，甲乙雙方同意以甲方所在之當地地方法院為第一審管轄法院。訴訟期間，與爭議無關或不受影響之部份，雙方均應繼續履約。
- 七、本合約任何修正或更改均須雙方同意後以書面為之。
- 八、本合約經雙方議定後，由雙方簽署並加蓋印信後生效；於本工程全部完工、驗收、結算、取得使用執照且乙方交付本合約規定應繳交甲方之所有相關文件，甲方付清服務費用後自動失效。
- 第十七條 合約份數
- 一、本合約書正本乙式○份，甲、乙雙方各執乙份，副本○份，甲方○份，乙方○份。甲方之合約副本含分送工程款補助單位、當地主管政府單位。副本如有誤繕，以正本為準。
  - 二、乙方應按本合約第六條合約文件之效力之優先順序，將與本合約有關之文件、圖說，製作前款簽訂本合約所需之份數。
  - 三、本合約正本的印花稅，由甲乙雙方各自貼銷。



立合約書人：

甲方： 管理委員會

代表：

地址：

電話：

傳真：

乙方： 顧問公司【事務所】

負責人：

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

## 保證書

立保證書人

擔保

公司（事務所）承包 貴社區修繕補強工程  
監造與營建管理服務工作，負責確實履行合約書上之一切責任及  
代為履行合約書之責任，如有違反合約書內任何一條之規定保證  
人願負一切賠償責任，並放棄先訴及抗辯權，倘乙方因特殊情形  
經 貴社區管委會准予延期履行時，保證人絕對同意繼續負責。

此致

管理委員會

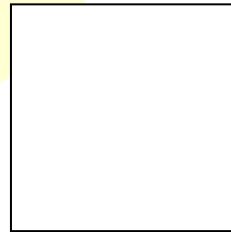
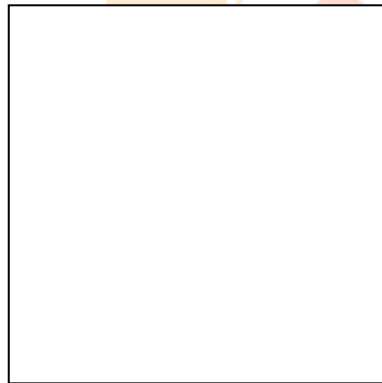
保證人：

中 華 民 國 年 月 日

附件二

包商印鑑紙

- 一、工程名稱：修繕補強工程監造與營建管理服務工作。
- 二、商號名稱：公司（事務所）。
- 三、商號圖說及負責人圖章（須與登記冊上之印章相符）。
- 四、本合約所用之圖說及印章。





附錄九  
九二一震災震損集合住宅  
必要性公共設施修繕補強工程合約書  
(範本)

本工程合約書範本由財團法人營建研究院提供，供受損集合住宅管理委員會就必要性公共設施修繕補強工程與營造廠商簽訂工程合約時之參考。

業主  
(以下簡稱甲方)  
立合約  
人：  
承包商  
(以下簡稱乙方)

雙方同意訂定本工程合約，共同遵守，其條款如下：

第一條 工程名稱：\_\_\_\_\_ 工程（以下簡稱本工程）。

第二條 工程地點：本工程基地座落於○○縣（市）○○鄉（鎮、市）○○村（里）○○路（街）○○段○○巷○○弄○○號。

第三條 工程範圍

- 一、詳如財團法人九二一震災重建基金會辦理之『九二一築巢專案—協助受損集合住宅「○○○○○○○○」擬定修繕補強計畫書』修繕補強設計圖及詳細表。

- 二、除工程設計圖、施工規範及工程詳細表所列項目外，乙方於執行本修繕補強工程而需先予以拆除再復舊之專(私)有區域設備及設施之復舊工程亦屬乙方應施作及供應之範圍。

#### 第四條 工程總價

- 一、本工程總價計新台幣○○○○元整(含稅)，詳如工程詳細表。合約價金給付依合約總價辦理結算。
- 二、乙方同意於投標前派員勘查工地現況，並依據完成本合約第三條之工作項目之實際工作數量及工程項目所需之服務費用總價，以調整單價方式填入合約工程詳細表所列項目。並願在完成本合約第三條之工作項目後按照合約總價結算，即依合約總價計給。
- 三、乙方不得因物價波動因素，要求甲方加價。
- 四、合約價金之調整：
  - (一) 驗收結果與規定不符，而不妨礙安全及使用需求，亦無減少通常效用或合約預定效用，經甲方檢討不必拆換、更換或拆換、更換確有困難，或不必補交者應減價收受。
  - (二) 合約所附供廠商投標用之工程數量清單，其數量為估計數，不得視為廠商完成履約所須供應或施作之實際數量。  
本合約價金以總額結算給付，未列入前款清單之項目或數量，其已於合約載明應由廠商施作或供應或為廠商完成履約所必須者，仍應由廠商負責供應或施作，不得據以請求加價。
  - (三) 合約價金，除另有規定外，含廠商及其人員依中華民國法令應繳納之稅捐、規費及強制性保險之

保險費。

中華民國以外其他國家或地區之稅捐、規費或關稅，由廠商負擔。

- (四) 甲方有保留變更設計之權，乙方不得異議。工程項目或數量有增減時，就變更部分提交實際支出部份之經費分析表（含圖說、數量計算單價分析表）經原設計單位及營建管理單位審查核可後（若無此項委託時由監造單位辦理）予以加減賬結算，若有相關項目如稅捐、利潤、管理費、勞工安全及衛生費，應依結算總價與合約總價之比例增減之。

#### 第五條 合約文件

- 一、合約條款。
- 二、合約附加條款或補充說明或投標前澄清、釋疑文件。
- 三、決標文件：
  - (一) 招標公告、投標須知、開標紀錄等。
  - (二) 服務建議書。
  - (三) 說明書：包括施工規範、施工說明書、補充施工說明書、工程材料及設備規範。
  - (四) 得標廠商之投標文件。
- 四、工程詳細表、單價分析表
- 五、工程設計施工圖表。
- 六、其他決標要項，如保證書、領款印鑑等相關文件。

#### 第六條 合約文件效力規定

下列各項合約文件，其於衝突或不一致之情形時，優先順序如下：

- 一、合約條款優於其他文件，惟若下列各項文件，有補充說

明不受合約條款限制者，不在此限。

- 二、開標紀錄。
- 三、補充投標須知。
- 四、投標須知。
- 五、特殊規定（規範）。
- 六、一般規定（規範）。
- 七、合約設計圖。
- 八、服務建議書。
- 九、補充施工說明書。
- 十、施工細則或施工說明書。
- 十一、工程詳細表。

本合約所含各種文件，除前項約定外，並依下列原則辦理。但合約另有約定或文件內容有誤或係偽造、變造者，不在此限。

- 一、文件之製作或審定日期較近者優於較遠者。
- 二、大比例尺圖者優於小比例尺圖者。
- 三、投標文件之內容較招標文件之內容更有利於甲方者，以投標文件之內容為準。
- 四、乙方文件之內容較甲方文件之內容更有利於甲方者，以乙方文件之內容為準。
- 五、合約約定之其他情形。

前項優先順序兼有二款以上情形者，由甲方擇一為之。乙方如有不服，得循爭議程序解決。

#### 第七條 履約保證

- 一、乙方應於訂約時繳納工程總價百分之十予甲方作為履約保證金。乙方得以現金、銀行支票或銀行保付支票為之。



- 二、甲方經認定乙方有違約情事或乙方無力完成本工程時，甲方得通知乙方不另經任何法律或行政程序逕行變賣乙方所繳納之履約保證金，維持工程進行，乙方不得異議。
- 三、前項保證金至正式驗收合格後一次發還及解除保證責任。在甲方依約發還履約保證金時概不付息。
- 四、乙方依本合約所繳納之履約保證金，有下列情形之一者，不予發還：
  - (一) 有政府採購法第五十條第二項前段追償損失之情形者，與追償金額相等之保證金。
  - (二) 違反政府採購法第五十九條第二項規定致終止或解除合約者。
  - (三) 違反本合約第八條工程分包及轉包之規定者。
  - (四) 冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
  - (五) 擅自減省工料情節重大者。
  - (六) 偽造或變造合約或履約相關文件，經查明屬實者。
  - (七) 無正當理由而不履行合約之一部或全部者。
  - (八) 因可歸責於廠商之事由，致終止或解除合約者。
  - (九) 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
  - (十) 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
  - (十一) 未依甲方通知改正違約情事者。
  - (十二) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
  - (十三) 乙方或其人員犯政府採購法第八十七條至第九

十二條之罪，經起訴者。但經判決無罪確定者，應發還之。

(十四) 招標文件中規定之其他情形。

第九款及第十款不發還履約保證金者，其金額得抵付相當金額之逾期違約金。

- 五、乙方依投標須知所繳納之履約保證金，有不可歸責於乙方之事由，致終止或解除合約者，提前發還或解除保證責任。
- 六、乙方於訂約時須覓妥一家同等級營造廠商作為合約履行之連帶保證人，保證人對乙方所負本合約之一切責任，均連帶負責。該保證人並自願放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。縱因甲方變更工程內容或數量，仍在其連帶保證範圍之內。
- 七、本合約施行期間保證人若中途喪失其保證資格、能力或自行申請退保時，乙方應主動告知甲方並應立即覓保更換，乙方如故意不告知或未能於雙方約定期間內覓保更換者，視同違約。原保證人於換保手續完成，並接獲甲方通知後，始得解除其一切保證責任。
- 八、保證人應俟本合約履行至保固期限屆滿時，始得解除其一切保證責任。

#### 第八條 工程分包、轉包

廠商不得以不具備履行合約分包事項能力或未依法登記或設立之廠商為分包廠商。對於分包廠商履約之部分，得標廠商仍應負完全責任。分包合約報備於甲方者，亦同。得標廠商不得將本工程轉包。

甲方提供之履約場所，各得標廠商有共同使用之需要者，廠商不得拒絕其他廠商共同使用。

第九條 工期

本工程乙方應於決標日○○日起開工，並於○○年○○月○○日完成。乙方並應於完工期限前依法取得本工程之建築使用許可。

本工程除天災人禍等人力不可抗拒因素致造成損失，乙方不得以任何理由，向甲方申請延長工期。但非歸責於乙方之責任，經甲方確認須停工者，不在此限。

第十條 天災人禍等因素

前條所稱天災人禍等人力不可抗拒之因素，係指下列經甲方核定之事故：

- 一、山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、惡劣天候或洪水所造成之意外災害，致無法施工者。
- 二、國內經濟重大變故、社會發生叛亂，暴動或罷工者。
- 三、政府政令變更，足以影響工程要徑者。
- 四、政府機關依法或行政命令下達停工、徵用、沒入、拆毀或禁運命令者。
- 五、核子放射性污染。
- 六、其它經甲方認定確係人力不可抗拒之事項。

第十一條 工期計算基準

- 一、乙方應在工程開工、竣工當日以書面通知甲方，並依甲方核定之結果計算工期。乙方不為通知者，甲方得逕為核定後，以書面通知乙方，乙方不得異議。
- 二、乙方因開工、停工、復工、竣工應向甲方提出書面通知，甲方應在七個日曆天內核復乙方。
- 三、本工程因需要辦理變更設計時，其作業過程之停工，除應依第九條規定處理外，如其工程項目或數量有增減時，其工期得由甲乙雙方依照實際需要議定增減之。

### 第十二條 工程延期

- 一、本工程施工期間，如有下列事故，確非可歸責於乙方之理由，而需展延工期者，乙方應於事故發生五個日曆天內，向甲方申請核實展延工期，逾期不予受理。但乙方不得因展延工期或停工工期要求甲方另外支付任何管理費用或補償費用。
  - (一) 發生第十條所列之各項事故。
  - (二) 非因乙方之原因，甲方要求全部或部分停工。
  - (三) 因歸責於甲方原因而延誤施工者。
  - (四) 因由甲方自辦或甲方之其他廠商承包本合約相關工作之延誤而影響本工程進度者。
  - (五) 其他非甲方可歸責於乙方之理由，並經甲方核准者。
- 二、前項事故之發生，使本工程全部或部分必須停工時，當其停工原因消滅後乙方應即復工，而其停（復）工，乙方應自事實發生日起十個日曆天內向甲方提出書面報告。
- 三、甲方對第一款停工之展延工期，除另有規定外，甲方得依據乙方報經甲方核備預定進度表之要徑核定之。
- 四、非屬要徑之工作延期，乙方不得提出工程延期之要求。

### 第十三條 付款辦法

- 一、估驗款：
  - (一) 本工程自開工日起，分四期計價，工程進度達百分之三十（以工程價值計）時，估驗計價撥付第一期估驗款一次，估驗時應由乙方提出工程進度表（含已核定之預定進度及實際進度）、估驗明細單、監工報表及附工程進度照片，經甲方、營

建管理單位（本案若未委託營建管理單位者免），及甲方委託之監造單位核符簽認後，給付工程總價之百分之十；工程進度達百分之五十時，依前述規定完成簽認後，給付工程總價之百分之十五；工程進度達百分之七十五時，依前述規定完成簽認後，給付工程總價之百分之二十五。

- (二) 估驗以已施工完成者為限。涉變更設計部分，應俟甲方完成法定程序，始得辦理估驗。
- (三) 全部工程完工，經正式驗收合格辦妥保固程序後，給付尾款。
- (四) 撥付乙方之工程款，甲方須於向直轄市、縣（市）政府及向財團法人九二一震災重建基金會申請撥發補助款後給付。因該主管單位核撥補助款所致之遲延付款，乙方不得向甲方要求給付利息或補償。

二、乙方應以廠商及負責人名義在通匯行庫開立甲種或乙種存款帳戶，嗣後支領各款項均以入戶方式匯撥，該存戶非有下列情形之一，經得標廠商以書面申請，不得更改：

- (一) 得標廠商負責人退休或死亡，經繼承人向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。
- (二) 得標廠商改組經向目的事業主管機關辦妥應辦手續者。
- (三) 得標廠商存款帳戶經銀行拒絕往來並取得證明文件者。
- (四) 得標廠商存款帳戶之行庫，因業務調整主動將得

標廠商存款帳戶轉入另一單位且出具證明者。

(五) 其他原因經甲方認可者。

三、有下列情事之一者，乙方申請估驗款估驗完成時，甲方得暫停給付前款之估驗款至停止付款原因消除為止。

(一) 工程實際進度，非歸責於甲方之事由，落後預定進度達百分之十以上者。

(二) 有瑕疵的工作經書面通知改善而拖延不執行者。

(三) 未履行合約應辦事項，而對本工程進度有影響，經通知仍拖延不履行者。

(四) 乙方派駐工地之負責人未能稱職，以致工地秩序紛亂，施工草率，漫無計畫，經通知更換而乙方拖延不履行者。

(五) 其它乙方有違約事項且情節重大者。

四、本工程標案無物價指數調整。

五、乙方請領工程款所用之印鑑應為簽訂本合約所用之印鑑。

#### 第十四條 材料機具設備

一、本工程所需工程材料機具設備、施工機具、工作場地設備等，除本合約另有規定外，概由乙方自備。

二、本工程使用之材料，乙方於運入工地時應提交材料出廠證明與檢驗文件予甲方查驗。查驗不合格之材料，乙方應即撤離工地。查驗合格已運入工地之材料，非經甲方同意，乙方不得撤離工地。前述出廠證明與檢驗文件，乙方應於甲方查驗後即交付甲方，若經甲方同意，乙方得於限期內補交；乙方若拒不交出，甲方得定期催告，乙方若不在催告期間內交出，視同違約，甲方因此所受之損失，由乙方負責賠償。

三、第一款工作場地設備，係指乙方為本工程施工之場地，或施工地點以外專為本工程材料加工場所之設備，包括施工管理、工人住宿、材料儲放等房舍及其附屬設施，該等房舍設施，乙方應具備滿足生活與工作環境必要的條件。

四、乙方不得使用輻射鋼筋或海砂等不良建材，不論施工期間或已完工驗交，倘發現有上述危害住戶安全之材料，乙方應負責賠償。乙方並應依建築法規之要求提交無輻射鋼筋檢驗證明及混凝土與砂之氯離子檢驗報告。

#### 第十五條 施工管理

##### 一、工地管理：

(一) 本工程施工期間，乙方應指派具(1)大專學歷(含)以上且具工地主任證照者及(2)至少五年以上相關工程經歷及(3)具補強工程兩年以上或至少兩件補強工程且合約承攬金額合計新台幣貳仟萬元以上工程經歷之代表人為工地負責人，代表乙方駐在工地督率施工、管理其員工器材，並負責一切乙方應辦理事項。乙方應於開工前，將其姓名、學經歷資料等，報請甲方查核，變更時亦同。如甲方認為該乙方工地負責人、品質管制專責人員等不能稱職時，得要求乙方更換之。乙方不得拒絕。

(二) 本工程施工期間，乙方應指派具行政院公共工程委員會核發品管工程師資格者一人，負責本合約第十七條之工程品管工作。本項工作負責人不得與工地負責人為同一人。乙方應於開工前，將其姓名、學經歷資料等，報請甲方查核，變更時亦

同。如甲方認為該乙方工地負責人、品質管制專責人員等不能稱職時，得要求乙方更換之。乙方不得拒絕。

- (三) 乙方應按預定施工進度，僱用足夠且具備適當技能的員工，並將所需之施工機具及材料等運至工地，如期完成各項合約約定之各項工作，施工期間，所有乙方員工之管理、給養、福利、衛生與安全等，以及所有施工機具設備及材料之維護與保管，均由乙方負責。
- (四) 乙方員工均應遵守有關法令規章規定，包括施工地點當地政府各目的事業主管機關訂定之規章，並接受甲方對有關工作上之指示，如有不聽指導，阻礙或影響工作進行，或其他非法、不當情事者，甲方得隨時要求乙方撤換之，乙方應立即照辦。該等員工如有任何糾紛或違法行為，概由乙方負完全責任，如遇有傷亡或其他意外情事，亦應由乙方自行處理，與甲方無涉。
- (五) 施工期間乙方派駐之工程人員因故無法至本社區執行工作時，乙方應調派具相同資歷工程人員替代，並事先提報甲方核備。

## 二、施工計畫與報表：

- (一) 乙方應依財團法人九二一震災重建基金會辦理之「九二一築巢專案－協助受損集合住宅擬定修繕補強計畫方案」有關本社區成果報告內容所提施工計畫書綱要，提送施工計畫書，並提交工地組織、人員職掌及責任、辦公場所及電話、人員學經歷資料、緊急聯絡人及就主要施工部分敘述施



工方法，繪製施工相關施工圖，於本工程施工前送請甲方核定。施工計畫書未經甲方核定前，乙方不得施工。此項施工計畫書之審核包含於本合約所訂之工期內。甲方為協調相關工程之配合，得指示乙方作必要之修正。預定進度表之格式及細節，應表示施工詳圖送審日期、主要器材設備訂購與進場之日期、各項工作之啟始日期、各類別工人調派配置日期及人數等，並應標示出本工程施工之要徑，俾供嗣後因變更設計檢核工期之依據。核定要徑因非屬乙方之責任經甲方核可後，可延長工期，非屬要徑部份之變更，乙方不得要求展延工期，乙方在擬定前述工期時，應考量施工當地颱風及其他惡劣天候對本工程之影響。

- (二) 施工預定進度表，雖經甲方工程司指示修正與核定，仍不解除乙方對本合約完工期限所應負之全部責任。
- (三) 本工程施工期間，應按甲方同意之格式，每日填寫工作報表，按約定之時間（每周提送乙次），送請甲方核備。

### 三、工作安全與衛生：

- (一) 本工程施工期間，乙方應遵照勞工安全衛生法及其相關規定、勞動基準法及其施行細則、及道路交通標誌、標線、號誌設置規則等有關規定確實辦理，並隨時注意工地安全及水、火災之防範。如因乙方疏忽或過失而發生任何意外事故，均由乙方負一切責任。凡建築工程施工場所，除另有

規定外，應於施工基地四周設置圍籬，鷹架外部分應加防護網圍護，以防止物料飛散或墜落，並應設置行人安全走廊及消防設備。

- (二) 本工程施工期間，發生緊急事故，影響工地內外生命財產安全時，乙方得不經甲方工程司之指示，而採取必要之適當行動，以防止生命財產之損失，但乙方應在事故發生後廿四小時內向甲方工程司報告，如事故發生時，甲方工程司有所指示時，乙方應照辦。

#### 四、工地環境清潔與維護：

- (一) 本工程施工期間，乙方應確實遵守水污染防治法及其施行細則、空氣污染防治法、噪音管制法、廢棄物清理法等有關機關所頒法令規章之規定，隨時負責工地環境保護。
- (二) 本工程施工期間，乙方應隨時清除工地內暨工地週邊道路一切廢料、垃圾、非必要或檢驗不合格之材料、鷹架、工具及其他設備，以確保工地安全及工作地區環境之整潔，其所需費用概由乙方負責。
- (三) 工地周圍排水溝，因本工程施工所發生損壞或砂石、積廢土、或因施工產生之廢棄物，乙方均應隨時修復及清理，如延誤不予修復及清理，致發生危害環境衛生、公共安全事件，概由乙方負完全責任。
- (四) 本工程施工如產生五百立方公尺以上之廢棄土者，除另有規定外，乙方應在開工前，提出廢棄土棄運計畫，敘明其棄土之位置，棄運之路線等

相關資料，送請甲方核備，並據以執行。其改變者亦同，並應隨時接受甲方的檢查。

五、交通維持：

- (一) 乙方於施工時，不得妨礙交通。因施工需要暫停交通時，須有適當臨時交通路線及公共安全設備，並應事先提出因應計畫送請甲方工程司核准。甲方工程司如另有指示者，乙方應即照辦。
- (二) 如道路主管機關要求必需提出交通維持計畫者，乙方應併同施工計畫，送請甲方核轉當地政府交通主管機關核准後，始得施工。該項交通維持計畫之格式，悉依當地政府交通主管機關之規定辦理。

六、配合施工：

與本合約工程有關之其他工程項目，經甲方委託其他廠商承包辦理時，乙方應有與其他廠商互相協調配合及合作之義務，使該等工作得以順利的進行，因工作不能協調配合，致生錯誤、延誤工期，或發生其他意外事故者，乙方應負其應有的一切責任及賠償。

七、工程保管：

- (一) 在本工程未經驗收前，所有已完成之工程，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。如屬經甲方估驗計價者，乙方並應賠償，其部分經驗收付款，其所有權屬甲方，禁止轉讓、抵押或任意更換。
- (二) 在工程未經驗收前，甲方因需要使用時，乙方不得拒絕。但應由甲乙雙方協商認定權利與義務

後，由甲方先行接管。使用期間因非可歸責於乙方因素而有遺失或損壞者，應由甲方負責。

八、乙方為執行施工管理事務，其指派之工地負責人，應率同其員工，全權代表乙方駐場，處理下列事項：

(一) 工地管理事項：

1. 工地範圍內之部署與配置。
2. 工人管理、材料機具設備及施工裝備之管理。
3. 已施工完成定作物之管理。
4. 公共安全之維護
5. 工地突發事故處理。

(二) 工程推動事項：

1. 開工準備。
2. 交通維持計畫研擬申報。
3. 材料機具設備檢(試)驗申請協調。
4. 施工計畫及施工預定進度表研擬與申報。
5. 施工前準備、施工完成後查驗。
6. 向甲方提出施工動態(開工、停工、復工、竣工等)書面報告。
7. 向甲方填送施工之報表暨定期之工程進度表。
8. 協調相關廠商研商施工配合事項。
9. 會同甲方工程司勘研變更設計計畫。
10. 依照甲方工程司指示提出施工大樣圖資料。
11. 施工品管有關事項。
12. 施工瑕疵缺失改善事項。
13. 天然災害防範準備事項。
14. 施工棄土處理事項。
15. 工地災害及災變發生後之善後處理。

16. 配合直轄市、縣（市）政府、行政院主計處、九二一震災災後重建推動委員會、財團法人九二一震災重建基金會，及營建署委託成立之修繕補強技術服務團體之工程抽查作業，並負責辦理改善工程缺失。

17. 其它有關施工作業屬於乙方應辦事項。

(三) 工地環境維護事項：

1. 施工場地及週邊地區排水系統設施維護及改善。
2. 工地圍籬設置及維護。
3. 工地內外環境清潔及污染防治。
4. 工地施工噪音防治。
5. 工地週邊地區交通維護及疏導事項。

(四) 工地週邊施工期間協調事項：

1. 加強工地週邊地區警告標誌與宣導。
2. 與工地週邊地區鄰里辦公處暨社區加強聯繫，發揮敦親睦鄰功能。
3. 定時提供施工進度及有關資訊。
4. 其它本合約乙方應辦理的事項。

九、各項設施設備，法令規定須由專業技術人員安裝，施工、檢驗者，乙方應按該規定辦理。

十、乙方接受甲方或甲方委託之機構之人員指示辦理與履約有關之事項前，應先確認該人員係為有權代表人，且所指示辦理之事項未逾越或未違反合約之規定。乙方接受無權代表人之指示或逾越或違反合約規定之指示，不得用以拘束甲方或減少、變更乙方應負之合約責任，甲方亦不對此等指示之後果負任何責任。

十一、合約內容有須保密者，乙方未經甲方同意，不得將合約內容洩漏予與履約無關之第三人。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。乙方若違反本款之規定除依法追究外，如因此導致甲方損失時由乙方負責賠償一切損失。

#### 第十六條 監工作業

一、本工程開工前，甲方應指派工程司，代表甲方監督乙方履行本合約各項約定應辦事項，如甲方委託建築師、土木技師、結構技師或工程顧問機構代表甲方執行監工作業時，除另有約定外，甲方應在開工前，備函通知乙方知照，其職權同甲方工程司。

二、甲方工程司職權如下：

- (一) 本合約文件之解釋。
- (二) 工程變更設計、品質或數量變更之審核。
- (三) 乙方所提施工計畫、施工詳圖、品管計畫及預定進度表之審核及管制。
- (四) 工程及材料機具設備之檢驗。
- (五) 乙方請款之審核簽證。
- (六) 在甲方所賦職權範圍內對乙方申請處理事項。
- (七) 本工程與相關工程之配合協調事項。

三、乙方依本合約文件提送甲方一切之申請、報告、請款、及請示事項，除另有約定外，均須送經甲方工程司核轉，乙方依法令規定提送政府各主管機關之有關申請及報告事項，除另有約定外，均應先照會甲方工程司。甲乙双方應遵守甲方工程司在其職權範圍內所作之決定，雙方對甲方工程司所作之決定如有異議時，應於該項決

定之日起三個日曆天內以書面向對方以書面表示之，否則即視同接受。

四、甲方工程司代表甲方，處理下列非乙方責任之有關本工程推動事項：

(一) 代表甲方，處理有關工程推動對工地週邊一切公共事務之協調事項。

(二) 該工程範圍內地上(下)物拆遷作業協調事項。

#### 第十七條 工程品管

一、乙方應對本合約附件中各施工說明書、施工規範、設計圖說、工程詳細表、單價分析表以及相關補充說明書內容與社區現況充分瞭解，並確實執行。如有疑義，乙方應在施作(訂購)前先向甲方工程司提請澄清，否則應依照甲方工程司解釋辦理。

二、乙方自備材料機具設備在進場前，應將有關資料及可提供之樣品，先送甲方工程司審查同意，如需辦理檢(試)驗項目，應會同甲方工程司取樣，並會同送往檢(試)驗單位檢(試)驗合格後始得進場。該等材料機具設備進場時，乙方仍應通知甲方工程司作現場檢驗。

三、乙方在各項工程項目施工前，應將其施工法、施工步驟、以及施工中檢(試)驗作業等計畫，先洽請甲方工程司同意，並在施工前應會同甲方工程司完成準備作業检查工作無誤後，始得進入施工程序。施工後，乙方亦應會同甲方工程司對施工品質進行檢驗。

四、乙方在施工中，應對施工品質依照施工有關規範，嚴予控制。尤以隱蔽部分之施工項目，應事先通知甲方工程司派員現場監督進行。

五、品質管理：

乙方應指定品管人員送甲方核可，並應在工地設置適當之品管組織，負責品管作業之執行，其執行要項包括：

- (一) 成立品管組織。
- (二) 訂定施工要領。
- (三) 訂定施工品質管理標準。
- (四) 訂定檢驗程序及檢驗標準。
- (五) 訂定自主施工檢查表。
- (六) 建立文件、紀錄管理系統等。

前項工地管理組織乙方應於開工前成立並送甲方核准後確實執行，其各工程施工項目，應於施工前填寫品質管制資料，送甲方備查。

#### 六、工程查驗：

- (一) 本工程施工期間，乙方應依規定辦理自主檢查，甲方工程司應按規範規定查驗工程品質，乙方應予以必要之配合與充分便利，並派員協助辦理。但工程查驗並不解除乙方之責任。
- (二) 甲方工程司如發現乙方工作品質不符合本合約之規定，或有不當措施將危及工程之安全時，得指示乙方限期改善或改正，或將不符規定部分拆除重做，乙方逾期未辦妥時，得要求乙方局部或全部停工，至乙方辦妥並經甲方工程司認可方可復工，乙方均不得藉詞要求延展工期或補償。
- (三) 本工程施工期間，乙方應按規定之階段報請甲方工程司查驗，甲方工程司發現乙方未按規定階段報請查驗，而擅自繼續次一階段工作時，得要求乙方將未經查驗及擅自施工部分拆除重做，乙方不得異議，其一切損失概由乙方自行負擔。但甲



方工程司應指派專責查驗人員，隨時辦理乙方申請之查驗工作，不得無故延遲。

(四) 乙方為因應甲方工程司，在工程進行中隨時進行工程查驗之需要，應妥為提供合約約定必要及足夠的設備與器具耗材，如有不足，經甲方工程司通知後，乙方應立即補足。

(五) 本工程如有任何事後無法檢驗之掩蓋部分，乙方應在事前報請甲方工程司查驗，甲方工程司不得遲延。必要時，甲方工程司得會同有關機關先行檢驗該隱蔽部分。

(六) 本工程如有任何部分須報請政府主管機關查驗時，應由乙方提出申請聲明，並按照規定負擔有關費用。

七、本工程各項材料機具設備檢(試)驗，乙方應委交中華民國實驗室認證委員會認證合格機構或學術機構辦理，其所需檢(試)驗費用，概由乙方負責。

八、查驗、測試或檢驗結果不符合合約規定者，甲方得予拒絕，乙方應免費改善、拆除、重作、退貨或換貨。

九、乙方不得因甲方辦理查驗、測試或檢驗，而免除其依合約所應履行或承擔之責任。

十、甲方就乙方履約標的具查驗、測試或檢驗之權利，應不受該標的曾通過其他查驗、測試或檢驗之限制。

#### 第十八條 災害處理與工程保險

一、本點所稱災害，係指下列因天災或人力不可抗拒因素發生之事故：

(一) 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊等造

成之意外災害，並以各級主管機關或中央氣象局所發布為準。

(二) 核生化事故或放射性污染，達法規認定災害標準者，或經政府主管機關核示者。

(三) 其他經甲方認定確係人力不可抗拒之因素發生者。

二、屬前一項因素所肇致施工期間的一切損失，均應由乙方負責處理。因甲方因素導致工期延長，或變更設計追加工程展延工期，得依合約原訂保費比例加價辦理。

三、驗收前遇颱風、地震、豪雨、洪水等不可抗力災害時，乙方應在災害發生後，按保險單規定向保險公司申請賠償，並儘速通知機關派員會勘。其經會勘屬實，並確認廠商已善盡防範之責者，甲方得按實際需要展延履約期限。

四、乙方應自開工日起，至驗收接管日止，需投保營造保險，該項投保之保險單正本及保險費收據副本等影本，乙方應於第一次估驗計價時，附於估驗計價單中，送甲方辦理。

五、乙方認為前目所規定之保險範圍不足，應自行增加保險項目，當災害發生致未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

六、乙方未辦理保險，當災害發生，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

七、乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

八、乙方應依中華民國法規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。

第十九條 工程驗收

- 一、工程完工：工程依本合約完竣後，乙方應對施工期間毀損及或遷移之公共設施予以修復或回復，並將現場堆置的施工機具、器材、廢棄物及非本工程所應有之設施全部運離或清除，並填具竣工報告，於經甲方勘驗認可，始得認定為工程完工，乙方以書面通知甲方備查。但主體工程已全部完成，如因接水、接電、配合整修或瑕疵及零星之配合工作於驗收前必需辦理完成。
- 二、部分完工：本工程部分完工後，如因實際需要，甲方得通知乙方就已完成工程之一部分先行辦理驗收，而予以接管使用。
- 三、驗收：
  - (一) 乙方應於履約標的預定完成履約日前或完成履約當日，將完成履約日期書面通知監造單位及甲方。甲方於乙方申報工程完工日起，應於二十日曆天內辦理驗收。在驗收時，驗收人員依施工規範確有必要開挖或拆除部分工作物以作檢驗時，乙方不得推諉拒絕，並應於事後負責免費恢復。驗收時所需儀器、機具、設備及人工，概由乙方提供。
  - (二) 本工程驗收合格後，由甲方發給結算驗收證明書。
  - (三) 乙方應就其機電設備辦理試車、試運轉或試用等測試程序，以作為查驗或驗收之用。前述測試費用，由乙方負擔。
  - (四) 乙方應於完工交屋前，提送本工程各項重要設備之操作維護手冊，並對甲方及其指派之人員施以

操作維護訓練。

四、本工程在驗收時，甲方發現其工程與規定不符時，乙方應在甲方指定的期限內作下列的處理並報請甲方複驗。逾期未辦理妥善或複驗仍不符規定者，應自限定期限或複驗之次日起，至再驗收合格之日止，以逾期論處，按日計算逾期罰款。複驗以一次為限。但複驗改善期限，未逾總工期者，其複驗不受一次限制。

(一) 乙方使用之材料機具設備，或其施工品質，與規定不符者，在不影響其它構造物者，乙方應即拆換並不得要求扣款處理。

(二) 工程與規定不符者，在不影響使用目的，不妨礙安全及觀瞻，經甲方檢討其拆換確有困難者，得以扣款方式處理，其扣款除另有規定外，應依其實做價值與合約價格差額六倍扣罰之。

(三) 施工工程與規定不符者，雖拆換有其困難，但有違本工程使用之目的，或有礙安全必須拆除者，乙方應負責提出具體處理辦法，送請甲方核定後辦理，其所需費用及工作時間，概由乙方負責。

五、乙方履約結果經驗收有瑕疵者，甲方得定相當期限，要求廠商改善、拆除、重作、退貨或換貨（以下簡稱改正），逾期未改正者，按逾期日數，每日按合約價金總額千分之三計算逾期違約金。但逾期未改正仍在合約原訂履約期限內者，不在此限。

乙方不於前款期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正，或改正次數逾二次仍未能改正者，甲方得採行下列措施之一：

(一) 自行或使第三人改正，並得向乙方請求償還改正

必要之費用。

(二) 解除合約或減少合約價金。但瑕疵非重要者，甲方不得解除合約。

因可歸責於乙方之事由，致履約有瑕疵者，甲方除依前二項規定辦理外，並得請求損害賠償。

#### 第二十條 工程保固

一、保固期限：本工程自全部完工經驗收合格日之次日起，由乙方保固之。保固期限分為結構體（含版、梁、牆、柱及基礎）五年、防水三年、裝修二年。惟本工程因瑕疵致無法使用之期間得不計入保固期。

二、保固保證金：

(一) 乙方為履行保固的責任，應於驗收合格後，提供按結算總價百分之二計列之保固保證金。凡在保固期限，如本工程一部或全部發現有損裂、坍塌、損壞、功能或效益不符合合約規定，其非屬故意破壞或正常零件損耗者，應由乙方依照合約圖樣，在期限內負責免費無條件修復。如經通知乙方逾期不為修復者，甲方得動用保固保證金逕為處理，有不足得向乙方追償。

(二) 甲方於工程完工後由乙方工程款扣留工程結算總價值百分之二為保固金。保固期滿乙方得申請退還保固金，但不得要求甲方給付利息。

三、乙方有下列情形之一，其所繳納之保固保證金不予發還：

(一) 違反採購法第五十九條第二項規定致終止或解除合約者。

(二) 違反第八條工程分包及轉包之規定者。

- (三) 冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
- (四) 擅自減省工料情節重大者。
- (五) 偽造或變造合約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (六) 無正當理由而不履行合約之一部或全部者。
- (七) 因可歸責於廠商之事由，致終止或解除合約者。
- (八) 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。
- (九) 因可歸責於乙方之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (十) 未依甲方通知改正違約情事者。
- (十一) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
- (十二) 乙方或其人員犯政府採購法第八十七條至第九十二條之罪，經起訴者。但經判決無罪確定者，應發還之。
- (十三) 招標文件中規定之其他情形。

#### 第廿一條 履約瑕疵

甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或其有其他違反合約之情事者，得通知乙方限期改善。乙方不依照改善或履行者，甲方得採行下列措施：

- 一、使第三人改善或繼續其工作，其危險及費用，均由乙方負擔。
- 二、終止或解除合約，並得請求損害賠償。
- 三、通知乙方暫停履約。

#### 第廿二條 違約處理

- 一、乙方曾投標或承攬之工程，有下列情形之一者，甲方得

終止本合約並不予發還乙方已繳之履約保證金及保固保證金。

- (一) 容許他人借用本人名義或證件參加投標者。
- (二) 冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件參加投標者。
- (三) 擅自減省工料情節重大者。
- (四) 偽造、變造投標、合約或履約相關文件，經查明屬實者。
- (五) 受停業處分期間仍參加投標者。
- (六) 犯政府採購法第八十七條至第九十二條之罪，經判處有期徒刑者。

二、乙方曾投標或承攬之工程，有下列情形之一者，甲方得終止本合約並不予發還乙方已繳之履約保證金。

- (一) 得標後無正當理由而不訂約或不履行合約者。
- (二) 因可歸責於廠商之事由，致解除或終止合約者。
- (三) 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內異議、申訴、起訴或依規定辦理者。
- (四) 違反政府採購法第六十五條之規定轉包者。
- (五) 因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。
- (六) 重整或破產程序中之廠商。
- (七) 歧視婦女、原住民或弱勢團體人士，情節重大者。
- (八) 犯政府採購法第八十七條至第九十二條之罪，經判決拘役、罰金或緩刑者。

三、乙方違反本合約第七條第七項之規定，應給付甲方工程總價百分之五為違約金。

四、乙方違反本合約第十四條第二項之規定，應給付甲方工程總價百分之十五為違約金。

五、逾期罰款：乙方如不依照合約規定期限完工，應按逾期的日數，每日賠償甲方損失，按工程總價千分之三計算的逾期罰款，該項罰款在本工程完工後核計，甲方得在乙方未領工程款中，或履約保證金中優先扣除，如有不足，應由乙方向甲方繳納，但其最高額的逾期罰款金額，不超過工程總價百分之三十為限。

#### 第廿三條 合約終止或解除

##### 一、合約終止：

甲方認為工程有終止必要時，得隨時終止本合約之全部，或一部分的工程。乙方在接獲甲方的通知後，應立即停工，並負責遣散工人，清理現場，其已完成之工程數量及已進場計價經（保留部分）檢驗合格之材料、設備，均由甲方核實給價，但乙方如認有直接的損失時，得檢具損失清單向甲方求償，甲方應以協議方式處理之。

##### 二、合約解除：

（一）乙方有下列情事之一者，甲方得解除本合約，甲方因此所受一切損失，乙方及其保證人應負連帶賠償之全責，並將違規事實移送主管機關懲戒。

1. 乙方有本合約第廿二條第一項及第二項之情形，經甲方終止本合約者。
2. 乙方私自將本工程轉讓他人承包，或將登記證照轉借他人承包本工程，經甲方查明屬實者。
3. 乙方逾規定期限尚未開工，或開工後進度遲緩，其進度較預定進度落後百分之二十以上或



乙方逾期罰款超過工程總價款百分之十，經甲方工程司以書面通知改進，其落後情況仍未能改善者。

4. 乙方違背合約或發生變故，甲方認其不能履行本合約責任者。
5. 工地已呈停工狀態達一個月，經甲方工程司以書面通知改進，其停工情況仍未改善者。
6. 有政府採購法第五十條第二項及第五十九條情事。

(二) 乙方如因前目所列情事之一解除本合約時，應即停工，負責遣散工人並清理現場，並將到場已估驗計價之材料機具設備等，交由甲方全權使用。

三、因非歸責於乙方之事由，於簽訂本合約之次日起，在六個月內未能開工，或開工後無法繼續施工而停工，其停工時間達六個月仍無法復工者，經乙方於一個月內向甲方要求終止本合約。經甲方以書面徵詢乙方同意繼續履約者，嗣後恢復開工，乙方不得據以請求賠償。

#### 第廿四條 爭議處理

- 一、本工程進行中，乙方對本合約各項條款，以及其附件中各項規定有疑義時，應在執行前向甲方工程司提請解釋，如乙方對甲方工程司的解釋不為認同時，乙方應再以書面述明理由向甲方提出異議。
- 二、前項之解釋仍無法解決雙方爭議時，兩造得採訴訟方式辦理，雙方同意以甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。  
訴訟期間，乙方仍需依照甲方指示，繼續執行合約內之相關工作。

三、與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意者不在此限。

四、乙方因爭議而暫停履約，其爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除合約責任。

#### 第廿五條 權利及責任

一、採購標的之進出口、供應、興建或使用涉及政府規定之許可證、執照或其他許可文件者，由乙方負責取得。

二、甲方將其所有之財物運交乙方處所加工、改善或維修者，該財物之滅失、減損或遭侵占時，乙方應負賠償責任。

三、乙方應對其工地作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

乙方之工地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。

四、乙方於工程完成前應對進行之該工程與其材料、施工機具及施工場所之設施負保管責任。工程進行中及竣工時，廠商應負責清理工地並清除施工所產生廢棄物。

五、乙方履約施工時，應避免妨礙鄰近交通、占用道路、損害公私財物、汙染環境或妨礙民眾生活安寧。其有違反致甲方或其他第三人受有損害者，應由乙方負責賠償。

六、履約標的需經第三人檢驗者，其檢驗所需費用，由乙方負擔。

#### 第廿六條 合約時效

本合約及其附件，自簽訂之日起生效，至全部工程完竣驗收保固期滿之日失效。

第廿七條 其他

- 一、本合約條款之任何變更，均須經雙方之書面同意。
- 二、本合約文件及其附件內，所指的申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋等其他類似行為之意思表示，均須以書面為之。書面之遞交，以面交簽收或以掛號郵寄至雙方預為約定之地址為準。
- 三、施工所需之臨時用地，除另有規定外，概由乙方自理，甲方應予以協助。但其處理結果，乙方不得作為停工或施工遲延的理由。
- 四、專利及著作權：乙方如在本工程使用專利品，或專利性施工方法，或涉及著作權時，其有關之專利及著作權益，概由乙方依照有關法令規定處理，其費用亦由乙方負擔。
- 五、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
- 六、乙方履約時不得僱用或試圖僱用甲方之人員或甲方委託辦理合約事項之機構之人員。
- 七、乙方授權之代表應通曉中文。未通曉者，乙方應備翻譯人員。
- 八、甲方與乙方間之履約事項，涉及國際運輸或信用狀等事項，合約未載明者，依國際貿易慣例。
- 九、合約份數：
  - (一) 雙方各執正本一份，副本○份，計甲方○份，乙方○份，甲方之合約副本含分送工程款補助單位、當地主管政府單位、監造與營建管理單位。副本如有誤繕，以正本為準。
  - (二) 乙方應按本合約第六條合約文件之效力優先順

序，將本合約有關之文件、圖說，製作前款簽訂  
本合約所需之份數。

(三) 本合約正本的印花，由雙方各自貼銷。

立合約人：

甲方：

代表人簽章：

地址：

電話：

編一編號

乙方：

代表人簽章：

地址：

地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

## 保證書

立保證書人

擔保

公司（事務所）承包 貴社區修繕補強工程，負責確實履行合約書上之一切責任及代為履行合約書之責任，如有違反合約書內任何一條之規定，保證人願負一切賠償責任，並放棄先訴及抗辯權，倘乙方因特殊情形經 貴社區管委會准予延期履行時，保證人絕對同意繼續負責。

此致

管理委員會

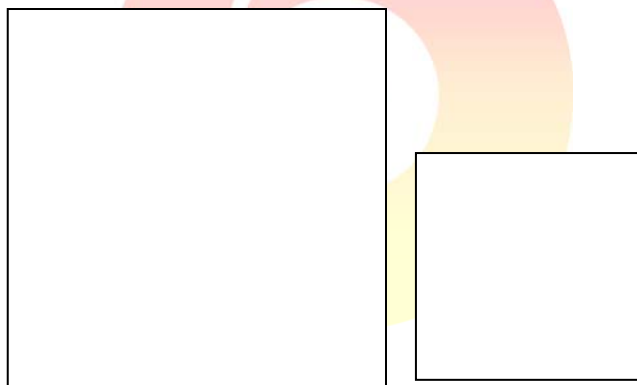
保證人：

中 華 民 國 年 月 日

附件二

包商印鑑紙

- 一、工程名稱：修繕補強工程。
- 二、商號名稱：公司
- 三、商號圖說及負責人圖章（須與登記冊上之印章相符）。
- 四、本合約所用之圖說及印章。



## 附錄十 工程契約書（範本）

本工程契約書範本由行政院九二一震災災後重建推動委員會提供，供受災戶與營造廠商簽訂工程合約時之參考。

業主  
立合約人：（以下簡稱甲方）  
承包商（以下簡稱乙方）

經雙方同意訂立本工程契約（以下簡稱本契約），共同遵守，其條款如下：

第一條 本工程名稱： 新建工程。

第二條 本工程地點：  
○○縣（市）○○鄉（鎮、市）○○○○段○○○○小段○○○○號。  
○○縣（市）○○鄉（鎮、市）○○村（里）○○路（街）○○巷○○弄○○號。

第三條 本工程總價  
一、本工程總價計新台幣○仟○佰○拾○萬○仟○佰○拾○元整（含稅）。  
二、本工程總價需符合本契約所附估價單所載之項目、數量及金額；如有增減工程，應於施工後就實做數量依估價單內所附單價計算應付金額，並記明於本契約附款條文內。

第四條 本工程期限

本工程約定於民國○○年○○月○○日開工，並於民國○○年○○月○○日以前取得使用執照並全部完工。

**第五條 契約文件**

本契約文件包括本契約條文、附款、工程估價單、工程圖樣、施工說明書、施工規範、施工計畫書（含施工進度表）、施工設計圖、分項工程表、單價分析表、付款進度表、領款印鑑卡、施工圖樣 張、建築工程圖 張及水電工程圖 張。

**第六條 本工程範圍**

乙方應依據工程圖樣、施工說明書及估價單所列工程項目負責施工。本工程所需工料如未載明於圖說內，但為工程技術習慣上不可缺者，乙方皆應負責提供，不得主張工程變更藉詞推諉或要求加價。

**第七條 本工程履約保證**

- 一、乙方於訂約時應提供本契約所載工程總價百分之十之乙方本票（由乙方負責人背書）或等值之政府公債，交付甲方作為履約保證金，並覓妥一家同等級以上營造商作為本契約履行之連帶保證人，保證人對乙方所負本契約之一切責任，均連帶負責。該保證人並自願放棄民法第七百四十五條之先訴抗辯權。
- 二、本工程施工期間或本契約有效期間，保證人若中途失其保證資格、能力或自行申請退保時，乙方應主動告知甲方並於約定期限內完成覓保更換；乙方如故意不告知或未能於雙方約定期限內完成覓保更換者，視同違約。原保證人於換保手續完成，並接獲甲方通知後，始得解除其一切保證責任。
- 三、保證人應俟本契約所定保固期限屆滿後，始得解除其一



切保證責任。

- 四、履約保證金於本工程結構體完成之時及驗收合格交屋之時，由甲方分次返還乙方各百分之五十。

第八條 材料、機具及設備

- 一、本工程所使用之工程材料、機具、及工作場地設備等，應由乙方提供，其等級或品質不甚明瞭時，依雙方認可之材料為準，且乙方將工程材料運入工地時應提交甲方查驗。查驗不合格或查驗有不符約定者，乙方應予更換；查驗合格者，非經甲方同意，乙方不得擅自將其撤離工地。
- 二、前項工程材料之出廠證明與檢驗文件，乙方應於甲方查驗後即交付甲方，若經甲方同意，乙方得於約定期限內補交；乙方若拒不交付，甲方得定期催告，乙方若不於催告期間內交付，視同違約，甲方因此所受之損失，由乙方負責賠償。
- 三、建築材料（含混凝土，鋼筋……）之檢驗，如需委託其他專業機構辦理者，乙方應辦妥相關證明文件於請款時點交甲方，其費用由乙方負擔。

第九條 施工管理

- 一、工地管理：本工程施工期間，乙方應指派富有工程經驗之人員擔任工地負責人，代表乙方駐在工地，負責督導、管理乙方人員及一切乙方應辦事項。乙方應於開工前，將其工地負責人之姓名、住址，電話及學經歷等資料，交付甲方，工地負責人如有變更時亦同。甲方如認為乙方所派工地負責人不能勝任而有明顯事實者，得明示理由要求乙方更換之。
- 二、施工安全與衛生：

- (一) 本工程施工期間，乙方應隨時注意工地安全及水災、火災之防範。乙方並應於施工基地四周設置圍籬，鷹架外部應加防護網維護，以防止物料向下飛散或墜落，並應設置行人安全走廊及消防設備。
- (二) 施工期間如發生緊急事故，影響工地內外人員生命、財產安全時，乙方得逕行採取必要之適當措施，以防止生命、財產之損失，並應在事故發生後二十四小時內，向甲方代表人員報告。事故發生時如甲方代表人員在工地有所指示時，乙方應照辦。當乙方有所請示，而因甲方代表人員不當指示造成損失時，由甲方負責。

### 三、物料管理權責及權利歸屬：

- (一) 乙方履約所供應之材料或完成之所有分期及全部工程，應符合本契約文件規定之品質，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，且為新品。
- (二) 工程未經甲方或指派之代表人員驗收及接管以前，已進場之材料、機具及設備等，均由乙方負責保管，如有損壞或缺少，概由乙方負責。已完成之工程，經甲方驗收合格及接管後，其所有權屬於甲方，乙方不得轉讓或任意更換。
- (三) 乙方於本契約所約定之分期或全部工程完成時，應即書面通知甲方驗收。甲方於接獲乙方通知後，應於通知日起十日內完成驗收並以書面主張瑕疵與否。若經驗收合格者，甲方應於十日內付清工程分期價款。若驗收發現有瑕疵者，乙方應

在甲方指定之適當期限內改善後再請甲方複驗；  
乙方若未能於指定之期限內改善完成者，甲方得  
要求保證人代乙方進行改善並得向乙方請求因此  
所受之損害賠償或請求減少報酬並請求損害賠  
償。甲方若不於接獲乙方通知後十日內完成驗收  
並以書面主張瑕疵與否，乙方得定期催告，催告  
期滿甲方若仍未完成驗收並主張瑕疵與否，則自  
催告期滿之日起，乙方所完成工程發生之危險，  
移轉由甲方負擔。

(四) 前款由保證人代替乙方進行工程改善所需之必要  
費用，全部由乙方負擔。

三、甲乙雙方於履約期間中，因乙方之過失，顯可預見履約  
有瑕疵或有其他違反契約之情事者，甲方得通知乙方限  
期改善或依約履行。乙方未於上述期限內完成改善或履  
行者，甲方得採行下列措施：

(一) 要求保證人代替乙方進行改善或接續乙方未完成  
之工作，其危險及改善費用均由乙方負擔。

(二) 通知乙方暫停履約。

#### 第十條 監造作業

一、本工程施工期間，甲方得指派代表人員駐在工地，監督  
乙方履行本契約所定各項應辦事項。

二、甲方代表人員依據本契約所定範圍執行下列任務：

(一) 審核乙方所提出之施工計畫書、工程圖樣、施工  
說明書等並監督、管制其實際施工情形。

(二) 對乙方所派之工地負責人及工人有監督之權。

(三) 乙方請款之審核簽認。

(四) 工程材料及機具等進駐工地及工程進行時之查

驗。

(五) 處理乙方請示事項。

三、會同勘驗之工程：

(一) 甲方需提供與鄰地之協調處理及指定地界，乙方人員須依地政機關所標示之地籍所指定之樁位放樣，樁位不明時甲方得申請鑑界。凡必須會同監造人及甲方代表人員共同勘驗之工程，雙方人員均應配合所定施工時間如期到達工地共同進行勘驗。若甲方未能如期到達，因而造成乙方之損失，乙方得要求甲方展延工期及損失補償。

(二) 前款所指勘驗工程包括下列各階段：

1. 放樣勘驗（建築物放樣後，挖掘基礎土方前）。
2. 基礎勘驗（基礎土方挖掘後、澆置混凝土前，其為鋼筋混凝土構造者，配筋完畢，如有基樁者，基樁施工完成）。
3. 配筋勘驗（鋼筋混凝土構造及加強磚造各層樓板或屋頂配筋完畢，澆置混凝土前）。
4. 鋼骨勘驗（鋼骨鋼筋混凝土構造非破壞性檢測證明各層鋼骨組立完成裝置模板前或鋼骨構造、鋼骨結構組立完成防火覆蓋之前）。
5. 屋架勘驗（屋架豎立後蓋屋面之前）。

第十一條 工程變更

- 一、如因工程變更或因不可抗力之事故致乙方無法如期完工時，得由雙方議定展延工期。
- 二、如因可歸責於乙方之事由，致工作逾約定期限完工，甲方得請求減少報酬或請求乙方賠償因遲延所生之損害。

三、甲方對工程有變更計畫及增減工程數量之權，乙方不得異議，若有增減數量時，雙方得依照本契約原定單價增減之。唯有變更數目新增之工程項目時，得經甲乙雙方協議另行議價後再行施工。其因增加工程項目所需之工期，由雙方另行約定。倘因甲方之變更工程計畫，致乙方需廢棄已完成工程之一部或已到場之合格材料時，由甲方核定驗收後，廢棄部分由甲方依原定單價給付之。

#### 第十二條 工期展延

因下列非可歸責於乙方之事由發生時，乙方得依實際情況，向甲方請求展延工期，不計算逾期違約金，乙方應於事由原因消滅後立即復工。

- 一、天災影響及人力不可抗拒之事故。
- 二、因工程變更設計並經雙方議定或甲方要求增加工程數量時。

#### 第十三條 保險

- 一、乙方應於開工日起至工程全部完工日止，按本工程總價向公營保險機構投保營造綜合保險，並應以甲方為受益人。如發生災害取得保險賠償金時，應俟損壞部分修復，並經甲方派員會勘認為合格後，始將所領之賠償金全部或分期轉付乙方。若因甲方因素導致工期延長時，辦理追加保險，其費用由甲方負擔。倘展延工期係可歸責於乙方之事由者，其所增加之保險費由乙方負擔。
- 二、保險事故發生時，乙方向保險人索賠之時間，不得據以請求列入展延履約期限。
- 三、乙方未依本條第一項規定投保營造綜合保險或保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。

四、保險單正本一份及繳費收據副本一份，乙方應於開工前即交甲方收執。

#### 第十四條 災害處理

分期或全部工程驗收前遇颱風、地震、豪雨、洪水或其他等不可抗力之災害，其所遭受損害全部由乙方負責，乙方並應在災害發生後，按保險單規定向保險人申請賠償，並即通知甲方派員會勘。經會勘屬實，並確認乙方已善盡防範之責者，甲方得按實際需要展延工程期限。

#### 第十五條 契約價金之給付方式

乙方請領工程款所用之印鑑應為簽訂本契約所用之印鑑，其領款辦法依附件一付款進度表執行。

#### 第十六條 違約責任

- 一、乙方違反本契約第七條第二項之規定，應給付甲方本工程總價百分之五之違約金。
- 二、乙方違反本契約第八條第二項之規定，應給付甲方工程總價百分之十五之違約金。
- 三、逾期違約金，以日為單位，乙方如未依照規定期限完工，應按逾期日數，每日依本契約工程總價千分之一計算逾期違約金。但未完成履約之部分不影響其他已完成部分之使用者，得按未完成履約部分之工程總價，每日依其千分之一計算逾期違約金。

#### 第十七條 轉包及分包

乙方除電機及水電工程外不得將本工程分包，並均不得轉包。乙方應將擬分包之項目及分包廠商負責人相關資料（廠商名稱、登記證明文件、負責人姓名、住址、電話及身分證字號）事先送請甲方同意，並將各分包廠商之合約副本一份存放甲方處。乙方對於分包廠商履約之部分仍應負完全責

任。

第十八條 契約終止及解除

一、乙方履約，有左列各項情形之一者，甲方得以本契約上所載乙方住址以存證信函通知乙方終止或解除本契約，經寄送二次仍遭退件，則可將信件所主張內容刊載於當地新聞紙類上三日，則視同送達至乙方。甲方若因此而受有損失，乙方與保證人應連帶負損害賠償之責。

(一) 違反不得轉包之規定者。

(二) 乙方逾規定期限尚未開工或施工進度遲緩，較原預訂進度落後百分之十五以上者。

(三) 材料不符原約定品質，經甲方通知限期改善而不為者。

(四) 無正當理由而拒絕履行契約者。

(五) 查驗或驗收不合格，且未於通知期限內依規定辦理者。

(六) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

(七) 乙方無故停工，甲方得預見其無法履約，自接獲甲方書面通知之日起十日內未改正者。

(八) 其他本契約中所規定之違約事項。

二、甲方依據前項各款終止或解除本契約時，甲方得依其所認定之適當方式，自行或洽其他廠商完成後續工程，其所增加之費用，由乙方負擔；已完成工程部分經甲方驗收合格者，甲方應按契約約定給付分期價款。惟甲方得先行扣除違約金、損害賠償金額及增加之費用。

三、甲方有左列情事之一者，乙方得終止或解除本契約，甲方並需賠償乙方所受一切損失。

(一) 甲方要求減少工程達三分之二以上時。

(二) 甲方要求停工佔全部工期三分之一以上時。

(三) 因甲方違反契約，致工程無法進行時。

(四) 甲方顯無能力支付工程款時。

#### 第十九條 契約時效

本契約自甲方及乙方簽訂契約之日起生效。

#### 第二十條 保固

一、本工程自全部竣工甲方驗收完成之日起，由乙方保固之。保固期限分為結構體五年、防水二年，裝修一年。乙方於請領工程尾款前需開具工程保固保證書交付甲方，及甲方得自工程尾款中保留本工程總價百分之一點五作為工程保固保證金。在保固期間內，倘工程之一部或全部走動、裂損、坍塌或發生其他損壞，經查明係因施工不良、材料不佳所致者，應由乙方照圖樣修復並負完全責任。

二、凡在保固期內發現非屬人為破壞之瑕疵，應由乙方於甲方指定之期限內負責免費無條件改正。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為處理，不足時向乙方追討。

#### 第二十一條 特別事項

一、乙方需負責向建管單位辦理各項申報及使用執照之請領，相關之規費由甲方負擔。

二、乙方不得因物價波動因素，要求甲方加價。惟契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，甲方或乙方得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。

三、乙方不得使用輻射鋼筋或海砂等不良建材，不論施工期間或已完工交屋，倘發現有上述危害住戶安全之材料



時，乙方應負責拆除並依本契約約定重新建築，其因此所增加之費用，概由乙方自行負責。

第廿二條 契約效力

- 一、本契約正本兩份，由甲乙雙方各執一份，分別保管並自貼印花。契約副本二份由甲方存轉備用，如有誤繕以正本為準。
- 二、本契約文件之一切規定得互為補充，如仍有不明確之處，以甲方解釋為準。本契約所有文件規定如有牴觸者，其適用之優先順序如下：
  - (一) 本契約條款。
  - (二) 施工設計圖：大比例詳圖優先於小比例詳圖。
  - (三) 施工說明書。
  - (四) 施工規範。
- 三、前項各類文件之修正案效力優先於各類原訂文件；同類修正案效力以最後修正者為優先。

第廿三條 未盡事宜

關於本契約如有未盡事宜，依民法及誠實信用原則處理。

第廿四條 管轄法院

如因本契約發生訴訟時，甲乙雙方同意以契約工程地點所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第廿五條 其他事項

- 一、乙方不得因甲方辦理查驗、測試或檢驗，而免除其依契約所應履行或承擔之責任及費用之負擔。
- 二、乙方應就其機電設備辦理試車、試運轉或試用等測試程序，以作為查驗或驗收之用。前述測試費用，由乙方負擔。
- 三、乙方應於完工交屋前，提送本工程各項重要設備之操作

維護手冊，並對甲方及其指派之人員施以操作維護訓練。

四、乙方履約應遵守中華民國相關之法令規章，如有違反致甲方蒙受損害者，乙方應負責賠償。

第廿六條 附款（甲方及乙方約定的其他條款，亦為本契約效力所及）

立契約書人：

甲方

姓名：

地址：

電話：

身分證字號：

乙方

承包商名稱：

承包商地址：

承包商電話：

統一編號：

負責人姓名：

負責人地址：

負責人電話：

身分證字號：

乙方之連帶保證人

連帶保證人名稱：

連帶保證人地址：

連帶保證人電話：

統一編號：  
負責人姓名：  
負責人地址：  
負責人電話：  
身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日



