「臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會」第一次會員大會 議事錄

一、 時間：113年11月16日 14時30分 至 16時30分

二、 地點：信義房屋總公司地下2樓大教室(臺北市信義區信義路五段100號)

三、 召集人/主席：陳昆豐

四、 紀錄：信義開發股份有限公司-廖允齊

五、 出席人員：如附件1(詳參會員大會出席簽名簿)

六、 會議紀錄：

(一)主席報告出席率及宣布開會

1. 出席所有權人數共26人達總數比例86.67%，其合計土地面積達總數比例88.29%，合計合法建物面積達總數88.62%，均超過法定門檻總數50%，宣布開會。

2. 出席統計如下：

出席情形統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建築物面積(㎡)
出席人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
出席比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

(出席26人，其中本人出席21人、委託出席5人)

(二)臺北市更新處代表列席貴賓致詞

社團法人臺北市都市更新整合發展協會代表-林小姐:

1. 依據都市更新會設立管理及解散辦法第11條規定，會員大會召開時，應函請主管機關派員列席，本人今日由社團法人臺北市都市更新整合發展協會

派員代表更新處列席本次會議。

2. 有關今日須議決之事項，依據都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定，屬於重大議決事項者，應經過會員人數、土地總面積及合法建築物總面積等三項數值，均超過二分之一同意。

3. 今日議決之統計結果，將由協會代表列席人員轉知都更處留存，故相關統計數據及是否通過之結果，請在會議結束前明確向全體會員宣布。另有關會員簽到、領票、投票、開票、監票及統計相關文件數值之真實性及準確性，屬更新會會務範疇並應自負法律責任，非屬本協會代表列席人員應實質查核事項，若有協會代表列席人員轉知更新處有不符之事項，請更新會負舉證之責任。

(三)討論及表決議案

信義開發股份有限公司-莊斯顯:

考量今天會議邀請廠商進行報告，廠商將於報告並回覆問題後離席，故調整議案討論順序為議案一、議案四、議案三、議案二進行。

議案一 ： 全案服務顧問公司廠商及契約

1. 依提供予出席所有權人之契約書面資料(如附件2)進行說明後，請本會議出席所有權人確認條文內容:

(1)出席所有權人:

契約條文第四條第二款第4目內容中的服務之期限由122年7月31日延長5個月至122年12月31日，依照本會律師說法應於附件4中時程表之第二階段調整，現為第三階段調整之原因為何?

信義開發股份有限公司-莊斯顯: 因原預計於114年第一、二季完成初步之權值試算，以利後續與不同意戶說明與溝通，假設114年6、7月開始與不同意戶溝通，至都更核定前約有2年時間同步與不同意戶持續溝通，另本案為海砂屋並非一般都更案，故達50%同意比例便能進行都更掛件審議，為免除不同意戶認為權變估值計算不公平或其他因素，盡早由公部門都更審議委員針對不同意戶之意見進行公允回饋較能推進本案。

(2)出席所有權人:

就不同意戶所能採取之法律途徑為何? 整體時長約多久?

築璟都市更新有限公司-范植祥: 不同意戶僅能就權值分配之疑義提起行政訴訟做為救濟方式，因此不同意戶對於時長影響有限。一般都更案權變核定後會進行私調與公調，與政府代拆程序，整體約需1年以上。本案為海砂屋若有重建之急迫性，無須進行私調與公調，都更案核定後便可以直接申請政府代拆，較一般案件快。

(3)出席所有權人:

就本案之不同意戶若造成時程之延宕，住戶該依哪段條文自保?

信義開發股份有限公司-莊斯顯: 因不同意戶之影響係屬於不可歸責於甲乙雙方之因素，而原契約條文中若遇到不可歸責於甲、乙雙方之事由時，本公司不得未經甲方同意逕行終止本契約，將持續執行到結案為止。故會建議盡速將圖面規劃及權值計算出來後，方能有立論依據與不同意戶進行溝通及了解。

2. 就議案一:全案服務顧問公司廠商及契約由全數出席所有權人進行表決。

(1)決議方式及過程 :

- 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。
- 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-簡志安、譚詠仁擔任。
- 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2)決議結果 :

- 全數出席所有權人同意委由**信義開發股份有限公司**為本更新會之全案服務顧問公司廠商及同意其全案服務契約書內容。同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

議案一 : 表決統計	所有權人數(人)	土地面積(㎡)	合法建築物面積(㎡)
出席人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
同意比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

(出席26人，其中本人出席21人、委託出席5人)

議案四 ：前期費用融資銀行廠商

1. 經華南銀行民生分行代表-劉峰楑副理說明該行融資方案後，由出席所有權人進行提問。

(1)出席所有權人:

就利率部分與先前提供融資建議書之不同原因為何?是否有議價空間?

華南銀行民生分行代表-劉峰楑副理: 先前提供之利率距今已有不同時空背景，目前銀行業對於不動產授信較嚴格，影響甚多，故利率已進行相關調整，亦較難有議價空間。

(2)出席所有權人:

願同意前期費用融資來執行本案之住戶背負一定風險，對於這些同意戶能否有額外收益獎勵?

築璟都市更新有限公司-范植祥:

本會議後將研議方案供住戶參詳。

2. 就議案四: 前期費用融資銀行廠商由全數出席所有權人進行表決。

(1)決議方式及過程 ：

- 採記名投票表決方式，以計算同意比例是否超過法定門檻。
- 唱、計票人員由信義開發股份有限公司-簡志安、譚詠仁擔任。
- 現場徵求監票人員，由陳昆豐(所有權人)擔任。

(2)決議結果 ：

- 全數出席所有權人同意以同等或低於華南商業銀行所提之融資條件作為尋商條件，並授權理事會進行議約作業。同意比例超過法定門檻，符合規定，並宣布。

議案四 ：表決統計	所有權人數（人）	土地面積（㎡）	合法建築物面積（㎡）
出席人數合計A	26	615.61	3395.37
總人數及面積總計B	30	697.26	3831.20
同意比例(%)A/B	86.67%	88.29%	88.62%
法定門檻(%)A/B	>50%	>50%	>50%

（出席26人，其中本人出席21人、委託出席5人）

議案三 ： 都市更新顧問公司廠商

1. 由**築璟都市更新有限公司-范植祥**進行基本資料說明與意見討論。
2. 由**信義開發股份有限公司-莊斯顯**說明，若各出席所有權人對都市更新顧問公司廠商無異議，則依本更新會章程第29條規定(理事會之權責)，由理事會後續進行與**築璟都市更新有限公司**之議約作業。
3. 全數出席所有權人無異議。

議案二 ： 建築師廠商

1. 由**信義開發股份有限公司-莊斯顯**說明初步遴選建築師基本資料與建議，包含禾曜聯合建築師事務所、邑相聯合建築師事務所、林煒郁及黃郅堯建築師事務所、潘正華建築師事務所。
2. 由**信義開發股份有限公司-莊斯顯說明**，若各出席所有權人對建築師廠商之初步遴選無異議，則依本更新會章程第29條規定(理事會之權責)，由理事會後續進行建築師廠商之選任作業。
3. 全數出席所有權人無異議。

七、 會議結論：

(一)主席邀請臺北市更新處代表列席貴賓指導

社團法人臺北市都市更新整合發展協會-林小姐:

後續所有程序建議也都讓住戶完整了解，對於整體議決速度也較快，亦能有效控制進度，祝福大家未來個案推展順利，謝謝。

(二)主席說明

本案更新會又往前邁了很大一步，謝謝大家今天參與。

八、主席宣布散會(散會時間下午16時30分)

召集人/主席：＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名)

紀錄：＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名)

臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地更新單元都市更新會

附件 1

土地更新單元
都市更新會
臺北市北投區

113年11月16日 臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新會-會員大會出席簽名簿

相關機關代表	簽名
臺北市都市更新處	台北市都市更新整合發展協会 林家裕 代

與正本相符

編號	所有權人	地址	簽名	是否委託出席	委託需繳納委託書(請打勾)	領取議案選票(請蓋章)	土地面積(㎡)	建號	建物權狀面積(㎡)
1	王菊嬌	石牌路二段328之4號7樓	王菊嬌	☑本人 □委託			12.06	30013	68.19
2	黃俊偉			□本人 □委託			12.06		68.19
3	劉正之	石牌路二段328之4號6樓	劉正之	☑本人 □委託			24.19	30014	137.41
4	曾鳳鳴	石牌路二段328之4號5樓	陳慧華	□本人 ☑委託	✓		24.19	30015	137.41
5	范一鳴	石牌路二段328之4號4樓	范一鳴	☑本人 □委託			24.19	30016	137.41
6	陳嘉孟	石牌路二段328之4號3樓	陳嘉孟	☑本人 □委託			24.19	30017	137.41
7	何麗君	石牌路二段328之4號2樓	何麗君	☑本人 □委託			24.13	30018	137.33
8	吳雅媛	石牌路二段328之4號1樓	吳雅媛	☑本人 □委託		吳雅媛	22.80	30019	128.26
9	江聰義	石牌路二段328之3號7樓	江聰義	☑本人 □委託			19.24	30020	110.39
10	李碧惠	石牌路二段328之3號6樓	李碧惠	☑本人 □委託			19.31	30021	110.46
11	石雅敏	石牌路二段328之3號5樓	石雅敏	☑本人 □委託			19.31	30022	110.46
12	陳昆豐	石牌路二段328之3號4樓	陳昆豐	☑本人 □委託			19.31	30023	110.46
13	楊錦龍	石牌路二段328之3號3樓		□本人 □委託			25.66	30024	117.11
14	謝重光	石牌路二段328之3號2樓	謝重光	□本人 ☑委託	✓		19.24	30025	110.39
15	謝麗玲	石牌路二段328之3號1樓	謝麗玲	☑本人 □委託			19.31	30026	110.39
16	黃浩倫	石牌路二段328之2號7樓	黃浩倫	☑本人 □委託			42.67	30027	232.84
17	陳郭瑛玉	石牌路二段328之2號6樓	陳郭瑛玉	☑本人 □委託			29.28	30028	151.39
18	陳子琳	石牌路二段328之2號5樓	陳子琳	☑本人 □委託			25.59	30029	144.67
19	林桂琳	石牌路二段328之2號4樓	林桂琳	☑本人 □委託			25.59	30030	144.67
20	李曉儀	石牌路二段328之2號3樓	石雅敏 代	□本人 ☑委託	✓		25.59	30031	144.67
21	王美子	石牌路二段328之2號2樓	江之瑞	□本人 ☑委託	✓		25.31	30032	142.38
22	鄭木春	石牌路二段328之2號1樓	鄭木春	☑本人 □委託			30.75	30033	146.58
23	詹清林	石牌路二段328之1號7樓		□本人 □委託			20.99	30034	119.03
24	洪千惠	石牌路二段328之1號6樓	洪千惠	☑本人 □委託			23.92	30035	120.21
25	吳信毅	石牌路二段328之1號5樓	吳信毅	☑本人 □委託			21.20	30036	120.21
26	邱伯芬	石牌路二段328之1號4樓	邱伯芬	☑本人 □委託			21.20	30037	120.21
27	曾台麗	石牌路二段328之1號3樓	曾台麗	☑本人 □委託			21.20	30038	120.21
28	沈金蕾	石牌路二段328之1號2樓	沈金蕾	☑本人 □委託			21.06	30039	119.10
29	張杉溝	石牌路二段328之1號1樓	張士城	□本人 ☑委託	✓		30.75	30040	142.26
30	郭麗美	石牌路二段328號1樓		□本人 □委託			22.94	30041	131.50
出席數			26				615.61		3395.37
總數			30				697.26		3831.20
出席比例			86.67%				88.29%		88.62%

附件 2

全案服務契約書(草稿)

立契約書人 臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地
更新單元都市更新會 (以下簡稱甲方)
信義開發股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲甲方為辦理新建大樓事宜(以下簡稱「本案」)，包含本案之規劃、評估及新建大樓之設計、申請、營建、監造、驗收、交屋、財務以及融資與信託等一切有關新建大樓事宜，乙方以辦理自建案之精神，提供相應的專業化管理顧問服務，協助甲方整合管理各個專業承商，甲方對於乙方履行受任工作應積極給予配合，乙方對甲方所委任之事務，應全力推動辦理，盡力於預定期程時限內協助完成。甲、乙雙方共同協議訂定全案服務契約書(以下簡稱「本契約」)，以資共同遵守。

第一條：本案之建築基地

本案之建築基地(以下簡稱「本基地」)，資料如下：

一、臺北 市 北投區行義段三小段 593、593-1 地號等 2 筆土地。

二、全部面積合計為 697.26 平方公尺(約 210.92 坪)。

三、實際土地面積仍應依**附件一**土地謄本記載為依據，本基地所有權人以**附件二**土地及建物清冊為準。

第二條：全案服務工作內容

一、更新會立案前作業:

乙方自民國(下同)109 年起協助本基地所有權人整合意願、召開說明會、辦理更新會籌組至立案完成等都市更新前期作業。

二、更新會立案後作業:

甲方委託乙方擔任本案之全案服務顧問，全案服務工作表詳**附件三**。除由乙方擔任部份工作主辦外，其餘工作由甲方另行委任廠商執行，並由乙方擔任全案服務顧問，具體服務內容以**附件三**為準。

第三條：契約起訖日期

本契約自雙方完成簽署之日起生效，至甲方解散及清算完成日為止。

第四條：新建大樓費用項目

本案新建大樓所生之全部費用由甲方自行負擔，與乙方無涉。本案預計發生各項費用例示如下，但不以此為限：

一、工程建造費用

依甲方同意發包並簽訂之工程承攬契約金額為準(包含變更追加減費用)。

二、全案服務費用(下稱服務費用)

(一) 服務費用係以**全案總銷售金額**×5.5%計算，名詞定義如下。

全案總銷售金額=全案房屋總銷售金額+全案汽車停車位總銷售金

額

全案房屋總銷售金額=[本案完成建物所有權第一次登記之實際登記建物權狀面積(坪)(含主建物面積、附屬建物面積及共有部分面積，以下同)扣除汽車停車位總面積(坪)] × 甲方實際銷售房屋每坪平均銷售單價

全案汽車停車位總銷售金額=本案汽車停車位總數量(位) × 甲方實際銷售汽車停車位每位平均銷售單價

甲方實際銷售房屋每坪平均銷售單價=甲方實際銷售房屋之總價(依預售屋或成屋買賣契約為準)，除以[甲方實際銷售房屋之登記建物權狀面積，扣除甲方實際銷售之汽車停車位面積]

甲方實際銷售汽車停車位每位平均銷售單價=甲方實際銷售汽車停車位之總價(依預售屋或成屋買賣契約為準)，除以甲方實際銷售之汽車停車位數量

本目甲方房屋每坪銷售單價及汽車停車位每位銷售單價之計算，不含本基地所有權人選配部分。

(二) 雙方同意簽約時，暫以扣除汽車停車位面積後之預估建物權狀面積 **1,962** 坪及建物銷售單價 **100 萬元/坪**，與汽車停車位 **47** 位及汽車停車位銷售單價 **300 萬元/位**計付服務費用，合計新台幣(下同) **115,665,000** 元(含加值型營業稅，以下同)，待本案完成建物所有權第一次登記，再依本條第二款第 1 目之計算方式進行服務費用之找補。

本目服務費用分十一期給付，各期係獨立計費及獨立給付，乙方應依服務費用付款期別表(如下)之付款時間，以書面方式向甲方辦理請款，甲方應於收受乙方請款通知之日起30個日曆天內匯款予乙方(匯款資訊如下)，惟甲方於本案之信託專戶開立完成後，甲方應指示其信託受託人依前述約定期限內匯款予乙方。

服務費用付款期別表：

期別	付款時間	給付百分比
第一期	簽訂本契約(都市更新會立案完成)	5%
第二期	都市更新事業計畫報核	5%
第三期	都市更新事業計畫核定	5%
第四期	建築融資核准	15%
第五期	建造執照核准	10%
第六期	申報開工完成	10%
第七期	一樓頂板完成勘驗	15%
第八期	屋頂板結構體完成勘驗	15%
第九期	取得使用執照	15%
第十期	完成建物所有權第一次登記	3%
第十一期	已售戶交屋完成且都市更新成果備查完成	2%
合計給付 100%		

乙方帳戶資訊：
銀行：808 玉山銀行
分行：信義分行
帳號：1229-940-005656

(三) 本案完成建物所有權第一次登記後，依實際登記建物權狀面積(坪)、實際汽車停車位數量(位)、房屋每坪平均銷售單價及汽車停車位平均每位銷售單價計算服務費用，並於第十一期計算服務費用差額，並進行找補。屆時若有房屋或汽車停車位未銷售完成(不含本基地所有權人選配部分)，應先就已銷售部分計算服務費用差額，並進行找補。雙方於全案銷售完成時(以最終戶簽訂買賣契約日期為準)，進行最後一次服務費用差額計算，並於 30 日內完成找補。

(四) 乙方依本契約收取服務費用所提供服務之期限至 **122 年 12 月 31 日**為止。如因不可歸責於乙方之事由致本案逾服務期限未完成，甲方同意自 **123 年 1 月 1 日**起至經**甲方指示終止服務之日**或**甲方解散清算完成**止，按月給付乙方**27**萬元延長期間服務費用，不足一個月以一個月計，惟前述經甲方指示終止服務之日時，雙方應依本契約第八條規定辦理。前述延長期間服務費，乙方應按月於每月 30 日前向甲方請款，甲方應於收受乙方請款通知之日起 30 個日曆天內匯款予乙方。

(五) 本案代辦融資作業費之市場價格為融資總金額之 1%，乙方原需向甲方收取代辦融資作業費，但為利本案之遂行，乙方同意不收取此費用。

三、其他相關費用

(一) 稅賦：包括但不限於印花稅、地價稅、房屋稅、營業稅、契稅、土地增值稅、工程受益費.....等。

(二) 專業顧問委託及審議費用：包括但不限於都更顧問、估價師、法律顧問、地政士、建築師、會計師、記帳士、物業管理、室內設計、景觀及燈光設計、鑽探測量、綠建築.....等。

(三) 銀行相關費用：包括但不限~~：~~於貸款利息、信託費用、貸款作業費用、建經查核費用.....等。

(四) 其他費用：包括但不限於政府規費、謄本費、書狀費、影印費、會議場地租借費、專家學者出席費、公寓大廈公共基金.....等。

第五條：甲方義務

一、開工前若有土地鑑界糾紛，甲方應負責處理，且得授權乙方協助處理。

二、為利本案之執行，於各項行政程序、融資信託等作業辦理時，甲方應配合乙方於通知時效內提供一切必要之相關書類之書面證明文件、申請文件之用印或簽章，或授與乙方代理權限。如因甲方遲延交付前揭之相關文件，致延誤本案有關程序進行，概與乙方無涉，如因此而生之一切損害或損失均應由甲方自行負責。但如不可歸責於甲方時，不

在此限。

三、都更事業計畫及權利變換計畫核定後，甲方應辦理舊有建物騰空點交予營造廠進行拆除作業；未騰空清除遺留之物品將視為廢棄物，營造廠得代為處理或清除，甲方不得要求任何補償。

四、甲方應擔任本案都市更新實施者，作為拆除執照、建造執照及使用執照之申請人(起造人)，並應以甲方名義與廠商簽訂工程承攬、專業顧問委託等所有與本案相關之契約，各契約之履行須以甲方名義為之。乙方應依本契約第六條規定提供相關諮詢意見與協助。

第六條：乙方義務

一、乙方應依本契約約定內容(包含附件)提供全案服務如下：

(一) 前期服務。
(二) 遴選廠商服務。
(三) 海砂屋鑑定作業。
(四) 都市更新會設立作業。
(五) 產品定位作業。
(六) 規劃設計作業。
(七) 都市更新事業計畫及權利變換計畫作業。
(八) 融資及信託作業。
(九) 測量作業。
(十) 鑽探作業。
(十一) 權利變換計畫核定後作業。
(十二) 申請建造執照及拆除執照作業。
(十三) 工程發包作業。
(十四) 銷售業務作業。
(十五) 營造工程作業。
(十六) 物業管理作業。
(十七) 使照取得後之更新程序。
(十八) 產權登記及交屋驗收作業。
(十九) 成立管委會及保修作業。
(二十) 更新會財務結算。
(二十一) 更新會解散及清算。
(二十二) 其他相關服務事宜。

具體服務內容以附件三為準。

二、乙方應按**附件四之預估時程(惟實際完成時程仍應依具體執行為準)**，協調及督促本案廠商辦理各工作項目，每月應如實提供各項資料，例行向甲方書面報告乙次，若有重大議題時應隨時向甲方另行報告之。

三、乙方依**附件三**提供服務時，如發現甲方所委任廠商有違約或應予改善之事項者，乙方應即時通知甲方，並得依甲方授權範圍逕行處理，若非授權範圍，乙方應於7個日曆天內提供處理建議。

第七條：乙方名稱之使用

乙方同意甲方得為本案之銷售作業(不含本基地所有權人選配部分)，於廣告文宣中將乙方載明為本案之全案服務顧問，惟甲方及其委託代銷廠商之所有廣告文宣內容，應先經乙方確認同意，且應協助甲方於本案之代銷契約內載明若發生未經同意使用乙方名稱之情事，乙方得向代銷公司請求賠償。

第八條：契約終止與違約罰款

一、如因可歸責於甲方之事由，致違反法令規定或本契約約定，乙方得採行下列措施：

(一) 如因可歸責於甲方事由，致乙方無法執行或難以執行本契約約定之服務事項(包括但不限於甲方遲未決議事項影響本案等情形)或甲方違反本契約相關約定時，乙方應儘速以書面通知(限時雙掛號)甲方限期改善，甲方於乙方通知送達翌日起30個日曆天內仍未配合辦理或未改善時，視為甲方違約，乙方得逕為終止本契約。同時甲方應給付按終止時所對應乙方服務費用之付款期程階段(依本契約第四條第二款第2目、第3目、第4目約定)之該期全部費用(若未達可實際計算服務費用之階段，應以本契約第四條第二款第2目之115,665,000元為基礎計算，以下同)，並應另行給付**該期款40%**計算之提前終止作業費。於此，雙方同意不再互為任何請求。

(二) 甲方應如期支付乙方依本契約第四條約定之服務費用，若可歸責於甲方之延遲付款，視同違約，甲方自應付款期日起，應按逾期日數每日以該期款金額之千分之零點五計算之**懲罰性違約金**給付予乙方，但以**該期款20%**為懲罰性違約金上限。如逾期達30個日曆天以上者，乙方得逕為終止本契約，除懲罰性違約金甲方仍應給付外，同時甲方應給付按終止時所對應乙方服務費用之付款期程階段(依本契約第四條第二款第2目、第3目、第4目約定)之全部費用。

二、如因可歸責於乙方之事由，致違反法令規定或本契約約定，甲方得採行下列措施：

(一) 乙方如怠於提供服務或提供服務時未善盡本契約應盡義務，包括但不限於未按附件四之預估時程協調及督促本案廠商辦理各工作項目、未按月提供書面服務進度報告、發現議題未即時報告等，甲方須儘速以書面(限時雙掛號)通知乙方限期改善，乙方於甲方通知送達翌日起30個日曆天內仍未配合辦理或未改善時，視為乙方違約，甲方得逕為終止本契約，且無須給付乙方該期全部費用，且乙方應另行給付**該期款40%**計算之提前終止作業費。除此之外甲方同意不再請求乙方返還該期之前已受領之服務費用。

(二) 乙方就本契約之履行，應就違反善良管理人注意義務對甲方所

產生之損害負賠償責任；甲方對乙方請求單一事件之損害賠償金額，不得超過事實發生**當期乙方應請款服務費用金額 20%** 。

(三) 甲方針對本契約關係得對乙方請求之損害賠償總金額，以本契約第四條第一項第二款**服務費用總額 20%** 為上限。

三、甲乙雙方不得有任何收受回扣、佣金致有損於他方權益之行為。倘一方有前揭行為發生致他方受有損害時，違反方應負賠償他方損害二倍之責。

四、本契約如因天災、事變、政府法令變更、不可抗力或其他不可歸責於甲、乙雙方之事由等，致使本契約無法依原契約計畫~~目的~~履行時，甲、乙雙方應先協商本契約繼續履行之方式，且乙方同意不得未經甲方同意逕行終止本契約。如經協商確認無法繼續履行本契約，雙方得合意終止本契約，任一方不得向他方請求損害賠償或違約金，但於本契約終止前已發生之損害賠償及違約金，另一方仍得請求違約之一方支付。

第九條: 其他約定

一、甲方若未配合乙方依本契約提供之專業意見，而造成本案難以執行或產生損害者，甲方應自行承擔責任與損失，與乙方無涉。

二、甲方委任乙方管理本案相關廠商，甲方應於與廠商締結契約中載明乙方具管理權之條款，並提供與廠商簽訂契約後之影本乙份供乙方留存，其中乙方管理權之條款應依乙方提出之管理需求訂定。

三、甲方針對本案之工程承攬、專業顧問委託等所有與本案相關之契約擬與廠商簽訂者，得以乙方建議名單為優先選擇，或甲方自行提供建議名單進行選擇。若乙方認為甲方自行提供建議名單有不當時，應即時以書面附具理由通知甲方。

四、本案執行過程所產生之所有電子檔案及書面文件之正本，均由甲方儲存與保管，同時提供電子檔案或文件影本乙份由乙方留存。乙方移交電子檔案及文件正本予甲方時，甲方應同時提供乙方簽收證明。

第十條: 附則

一、本契約為雙方間就本案之全部約定。本契約以外之任何口頭或書面陳述、承諾、協議或來往文件均不發生效力。本契約之修正或變更，均應以書面為之，並應經雙方簽署後始生效力。

二、本契約未約定之事項或有未盡事宜，甲、乙雙方應以善意至誠之態度，依相關法令或社會善良風俗協商解決之。

三、本契約之一切約定，對甲、乙雙方權利、義務之受讓人、繼受人具有同等效力。

四、本契約附件所載之內容與本契約具有同等效力，任何一部分不履行時，視同違約。

五、雙方互相間之通知，應以本契約所載之地址為準。其後一方地址有變更時，應即時以書面通知他方，如未經書面告知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞時視為已送達，其因未通知所造成之責任

均由變更地址之一方負完全責任。

第十一條：準據法及管轄法院約定

本契約之訂立、修改、效力、履行與解釋，悉依中華民國法令。雙方間凡因本契約條款或與本契約有關事項而發生爭議時，雙方同意以最大善意協商解決，並同意以台灣台北地方法院為第一審專屬管轄法院。

第十二條：契約分存

本契約正本一式二份，由甲、乙雙方各自收執乙份。

附件：

附件一：新建大樓前地籍圖及土地謄本
附件二：新建大樓前土地及建物清冊
附件三：全案服務工作表
附件四：全案預定改建時程

(以下空白)

草稿

立契約書人：

甲方：臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地更新單元都市更新會

理事長：陳昆豐

統一編號：

地址：

乙方：信義開發股份有限公司

法定代理人：周俊吉

統一編號：16310797

地址：台北市信義區信義路 5 段 100 號

聯絡總窗口：莊斯顯 副理 聯絡電話：(02)2755-7666 分機 35657

審核稿

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
一、前期服務						
初期資料概估		包含概估全案開發期程、概估收入與成本費用、概估都更後可分回價值	無	主辦	無	
溝通及諮詢		包含所有權人、廠商及公部門間之溝通及諮詢	無	主辦	無	
召開所有權人說明會		包含本案資料蒐集及簡報製作	無	主辦	無	
二、遴選廠商服務						
建議廠商名單		包含結構技師、都更顧問、建築師、綠建築顧問、智慧建築顧問、不動產估價師(領銜)、地政士、融資銀行、建經公司、測量公司、鑽探公司、工程團隊、代銷公司、物業公司、法律顧問、會計師、記帳士及其他有關於本案之所有廠商	無	主辦	無	●協助審閱契約之商業條件
審閱廠商契約		協助契約審閱確保本案都市更新會權益	法律顧問 主辦	協辦	無	
簽訂廠商契約			無	主辦	議決	
三、海砂屋鑑定作業						
現場進行檢測作業			結構技師 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●派人至房屋檢測現場確認執行廠商之鑑定作業 ●協助取得全體第一類或第三類土地及建物謄本
書面資料彙整及製作		包含全體第一類或第三類土地及建物謄本、報告書	結構技師 主辦	協辦	無	
送審及取得核准作業		包含書面資料送公部門審查、資料補正作業、取得核准公告函	結構技師 主辦	協辦	無	
四、都市更新會設立作業						
都市更新會籌組	書面資料彙整及製作	包含籌租都市更新會申請書、發起人名冊、發起人身分證文件、章程草案、全體第一類或第三類土地及建物謄本、土地及建物權屬清冊、地籍圖及更新單元範圍圖、籌組都市更新會同意書、同意比例統計總表、委託書、切結書、劃定更新單元公告函文影本	無	主辦	無	
	送審及取得核准作業	包含書面資料送公部門審查及核對資料、資料補正作業、取得核准公告函	無	主辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
召集成立大會	召集通知作業	包含協調所有權人召集成立大會時間、寄送成立大會開會通知所有權人、函請主管機關派員列席大會	無	主辦	無	
	成立大會作業	包含製作及準備大會文書資料、現場設備準備作業、協助所有權人議決都市更新會章程事項、製作成立大會紀錄(議事經過及其結果、照片、錄影、錄音)	無	主辦	無	
都市更新會立案	書面資料彙整及製作	包含立案都市更新會申請書、都市更新會章程(依會員大會通過版本)、會員與理事、監事名冊(依會員大會通過版本)、圖記印模(都市更新會印鑑證明書)、成立大會紀錄(議事錄)、委託書	無	主辦	無	
	送審及取得核准作業	包含書面資料送公部門審查及核對資料、資料補正作業、取得都市更新會立案證書	無	主辦	無	
五、產品定位作業						
市場、產品坪數及售價分析建議	資料蒐集及彙整	包含區域市場環境分析、區域房屋價格分析、周邊建案資料及銷售狀況調查等數據分析、產品坪數及配比建議、房屋及車位價格建議，並統整上述內容製作簡報檔	無	主辦	無	
六、規劃設計作業						
製作規劃設計	計算建築量體面積表		建築師 主辦	協辦	議決	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●提供合適建材設備等級、美學建議予都市更新會選擇定案 ●基於甲方之綜合效益最大化，協助建築師制定下列事項： A.產品規劃設計之內涵 1.協助產品定位與市場方向符合。 2. 產品配置設計坪效與合理性。 3. 考量住宅平面單元使用空間規劃合宜。 4. 公設與景觀設計符合產品定位與實用性。 5. 配合綠建築及都更獎勵條件設計適宜建築立面。 6. 檢核設計圖說與法令條文之完善。 B.規劃設計、細部設計及施工圖檢討，確保設計圖面可順利銜接施工介面 C.價值工程評估 D.工程成本檢討
	平面圖規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	結構規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	外觀立面規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	梯廳、公設及景觀規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	機電規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	建材設備規劃		建築師 協辦	主辦	議決	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
	綠建築設計規劃		建築師 主辦	協辦	議決	
	五大管線設計		建築師 主辦	協辦	議決	
配合提供都更計畫書建築設計章節		含統整複委任廠商應提供項目	建築師 主辦	協辦	議決	
製作細部設計及施工圖			建築師 主辦	協辦	議決	
七、都市更新事業計畫及權利變換計畫作業						
辦理都更說明	召開所有權人說明會(非法定會議)	包含製作報告及現場準備作業	都更顧問 協辦	主辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●協助召開並出席說明會、公聽會、專業估價者選任會議 ●協助與不動產估價師溝通權變估價方式 ●協助確認總產權面積估算之合理性(公設比)
	彙整事業計畫同意書	製作及計算同意比率	都更顧問 主辦	協辦	無	
	訂定選配原則	所有權人選配依據	都更顧問 協辦	主辦	議決	
地政作業	申請謄本	製作產權資料、確認所有權人通知資訊、計畫書掛件	地政士 主辦	協辦	無	
	鑑界	確認地籍線與建築線相符與是否有越界情事，確保基地面積無誤	地政士 主辦	協辦	無	
	計算更新後產權面積	計算更新後各戶主建物、附屬建物、共有部分、車位面積等	地政士 主辦	協辦	議決	
估價作業	2家專業估價者選任 (未取得100%事業計畫同意書時才須舉辦)	包含會議準備、邀請公正第三人到場、選任兩家估價委任作業(公開抽籤)	都更顧問 主辦	協辦	議決	
	3家估價師作業(會員大會議決1家為領銜估價師)	擬訂估價原則/估價條件函、評價基準日期、更新前後價值確認定案、建物殘餘價值及租金補貼單價查估、計畫書區域市場行情(領銜)	估價師 主辦	協辦	議決	
公聽會作業	公聽會與文件製作	包含公聽會會議準備、邀請專家學者、開會通知單、公告、傳單、登報、簡報、現場說明	都更顧問 主辦	協辦	議決	
	舉辦公聽會	公聽會會場布置、簽到、說明、所有權人提問回應、會議紀錄 (出席協力廠商：建築師、不動產估價師)	都更顧問 主辦	協辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
	計畫內容說明	重點項目：事業計畫同意比、容積獎勵、建築設計、財務計畫及共同負擔比率、實施進度、更新前後估價、房屋及車位單元選配、個案資訊揭露方式	都更顧問 主辦	協辦	議決	
選配作業	選配通知(與公聽會開會通知併同寄發)	含選配期間(不得少於30日)、選配會及公開抽籤辦理時間、所有權人更新前權利價值、更新後房屋車位面積及價值、建築平面圖、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書	都更顧問 主辦	協辦	無	
	模擬選配	依模擬選配結果進行協調後，再由住戶出具選配文件	無	主辦	無	
	選配結果彙整	依選配原則檢核，確認是否有重複選配或未申請選配情事	都更顧問 主辦	協辦	無	
	重複選配或未申請選配之溝通及協調	必要時請理、監事協助溝通	無	主辦	無	
	發放選配會會議通知	通知對象：重複選配、未符合選配原則之選配、未申請選配者	都更顧問 主辦	協辦	無	
	選配會及公開抽籤	包含抽籤作業準備、邀請見證律師、簡報說明、辦理公開抽籤確認選配單元、律師見證	都更顧問 主辦	協辦	無	
	發放選配會會議紀錄及選配結果	選配定案後週知所有權人	都更顧問 主辦	協辦	無	
計畫書製作及修正	主要章節及附件冊製作		都更顧問 主辦	協辦	議決	
	協力廠商章節資料聯繫及彙整	彙整建築師、不動產估價師、地政士、綠建築顧問、智慧建築顧問、結構技師、測量等所提章節	都更顧問 主辦	協辦	無	
擬訂事業計畫及權利變換計畫	報核至核定	包含計畫書報核至更新處審查、計畫書補正、公開展覽、公辦公聽會、專案小組會議審查及複審、聽證會、都市更新及爭議處理審議會審議、計畫核定公告	都更顧問 主辦	協辦	無	
變更事業計畫及權利變換計畫	報核至核定 (含一般變更及簡易變更)	包含興建期間建管處會辦更新處應辦之計畫變更、結構體興建完成後辦理地政面積預審之面積釐正變更、使照取得後之釐正圖冊	都更顧問 主辦	協辦	無	
都更成果報核至備查	含竣工書圖、經會計師簽證之財務報告、更新成果報告	建物總登完成後辦理	都更顧問 主辦	協辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
八、融資及信託作業						
都更前期融資		包含與融資銀行溝通融資方案、安排所有權人說明會	無	主辦	議決	●融資額度及所有權人額度分攤計算、製作貸款興建計畫書、安排辦理所有權人簽約對保會議
全案建築融資	與融資銀行溝通協調及相關事務辦理	包含融資成數、利率、信託費、貸款所有權人比率等條件洽談、撥款條件洽談、安排所有權人說明會	無	主辦	議決	●融資額度及所有權人額度分攤計算、製作貸款興建計畫書
	融資撥款	召開理事會議決撥款	無	主辦	議決	
地政士業務	抵押權設定及信託登記、前貸塗銷	所有權人現有房地應設定抵押權並信託登記予融資銀行，若有前貸亦應轉貸予融資銀行	地政士 主辦	協辦	議決	●以電話等方式向執行廠商追蹤執行廠商辦理進度
融資資金之撥付及控管	廠商請款審閱	包含請款單據管理及查核、協助確認出款進度	無	主辦	議決	●確定每月廠商請款、審查、提理事會議決、固定撥款日機制
	工程進度及付款憑證查核報告	銀行撥款需求文件	建經公司 主辦	協辦	無	●協助彙整更新會指示書、理事會會議紀錄、廠商請款文件予建經公司，銀行撥款申請書予融資銀行
九、測量作業						
現場進行測量作業	測量技師簽證之測量成果報告書	事業計畫及建築設計需求文件	測量公司 主辦	協辦	無	●以電話等方式向執行廠商追蹤執行廠商辦理進度 ●派人至測量作業現場確認執行廠商作業
十、鑽探作業						
現場進行鑽探作業	鑽探報告	建築設計及建照掛件需求文件	鑽探公司 主辦	協辦	無	●以電話等方式向執行廠商追蹤執行廠商辦理進度 ●派人至鑽探作業現場確認執行廠商作業
十一、權利變換計畫核定後作業						
地政士業務	合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費發放	依都市更新法令規定，於權變計畫核定後10日內通知，通知後30日內發放；未領取者辦理提存	地政士 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●執行廠商配合行政機關審查意見進行資料修正時，提供協助
	土地補償金發放	不參與戶於選配時選擇領取更新前權利價值之土地補償金者，依都市更新法令規定，於權變計畫核定後2個月內通知，通知後30日內發放；未領取者辦理提存	地政士 主辦	協辦	無	
	地價稅及房屋稅減免	營造廠申報開工，土地無法使用後進行申請	地政士 主辦	協辦	無	
	建物滅失	舊建物拆除竣工後進行申請	地政士 主辦	協辦	無	
計畫核定後之法定通知	計畫核定後10日內通知拆遷公告、舊違章建築戶處理方案、更新後應分配之土地及建築物	法定通知以更新會名義發文	無	主辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
十二、申請建造執照及拆除執照作業						
書面資料彙整及製作	申辦鑑界		地政士 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●協助申請建照作業之相關圖面進行檢討 ●執行廠商配合行政機關審查意見進行資料修正時，提供協助
	申辦建築線指示圖		建築師 主辦	協辦	無	
	建照圖製作及法規檢討		建築師 主辦	協辦	無	
送審及取得核准作業	建築師公會初審		建築師 主辦	協辦	無	
	公部門承辦初審		建築師 主辦	協辦	無	
	建築師公會複審		建築師 主辦	協辦	無	
	資料補正作業		建築師 主辦	協辦	無	
	製作副本圖及取得建照		建築師 主辦	協辦	無	
十三、工程發包作業						
發包資料準備		包含清圖作業、價值工程、製作發包圖資、標單預算資料、製作相關投標文件(契約、投標須知、施工規範資料)	建築師 協辦	主辦	無	基於甲方之綜合效益最大化，以下列方式協助甲方徵選營造廠： ●評選廠商 A.篩選具入圍資格的營造單位 B.邀標並評估施工能力、財務狀況等 C.綜合考量報價，安排議價 ●價值工程評估 ●議價 A.澄清圖面、工法、數量、單價等 B.商定條款及配合模式 C.比較各家差異，提出建議 ●永續經營 A.契約中加入永續承諾及行為規範 B.堅持合法、廉潔、誠信 C.共建環保節能措施，減碳 D.愛護地球，尊重人權 E.尋找理念相同的夥伴
進行發包作業		包含參觀候選廠商標的、廠商領標、廠商圖說會議、估算、釋疑回覆、廠商回標開標作業、技術標評比、製作標價分析報告	建築師 協辦	主辦	無	
發包決標作業		議價、製作決標通知書，更新會與得標廠商進行簽約作業	無	主辦	議決	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
十四、銷售業務作業						
銷售前準備		包含行銷策略、企劃主軸、建案案名建議、銷售時程建議、銷售價格建議、預售屋買賣合約擬定、預售履約機制建議、銷售付款方式及期程建議、銷售道具(含接待中心)、製作不動產說明書	代銷公司 主辦	協辦	議決	基於甲方之綜合效益最大化，協助代銷公司執行下列事項： ●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●銷售合約製作 ●協助銷售前準備作業檢討 A.銷售人員配置討論： 現場銷售人員、企劃人員(文案)、企劃人員(美編設計) B.接待中心設置 客戶接待區、銷售區、模型室、工學館(建材展示)、影片放映室(需視銷售中心大小能否建置)、樣品屋(需視銷售中心大小能否建置)等 C.銷售模式 1.數位模式：網路媒體(FB、代銷官網、樂居、Mobil01、line群...等) 2.傳統行銷：POP、廣告車、舉牌、簡訊...等 3.信義獨有： (1)全房產2.0(藉由信義仲介分店人員引導目標客戶賞屋)，做到點線面全方位銷售 (2)信義房屋資料庫-潛在買方客戶數據分析，相對精準找到目標客戶，拉高來人成交比 ●代銷公司管理 A.報告 1.每周代銷需產出當週銷售相關報表(業績數據，當週來人、成交戶數、媒體分析、銷售策略、來客狀況等) 2.每週定時銷售業務會報 B.督導 1.每週不定時巡視銷售現場，查看現場銷售情形、了解客戶狀況等 2.了解現場各銷售人員銷售狀況 C.支援 1.提供現場銷售所需資源，如梁柱、機電管線圖面、建材資料、銀行貸款資訊、面積計算、合約書內容解釋，對外銷售媒體、道具審核，銷售策略方針討論擬定...等 2.客戶問題協助解答 ●協助確認應收銷售帳款作業
現場銷售執行	銷售作業		代銷公司 主辦	協辦	無	
	簽訂預售買賣合約		代銷公司 主辦	協辦	議決	
	每週銷售成果報告會議		代銷公司 主辦	協辦	無	
	應收銷售帳款作業		代銷公司 主辦	協辦	無	
預售款收款作業	寄發繳款通知單		無	主辦	無	
	協助確認應收銷售帳款作業		無	主辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
十五、營造工程作業						
施工階段	土地及房屋點交		工程團隊 主辦	協辦	無	●工程興建期間專案管理： A.參與定期召開工地工務會議及必要之協調會議，並提供執行建議。 B.審查統包廠商(營造廠)提出之定期工作書面報告 ●審查統包廠商所規定應提報之文件： A.各類計畫書及工作計畫書 B.督導廠商套繪建築、結構、水電相關圖說(BIM)，並協助審查 C.審查施工預定進度及實際進度之相關資料 D.審查施工計畫、品質管理計畫之相關文件 E.審查承建工程廠商備查及變更事項 F.審查各類保險事項及業主指示所提報之文件 ● 興建期整體計畫時程審查： A.審查統包廠商向主管建築機關申報開工、勘驗、室內裝修、使用執照相關事宜 B.配合法定現場勘驗 C.工程進度控管並監督施工廠商據以執行 ● 品質管理稽查： A.審查管制施工品質及查核施工品管紀錄及施工紀錄 B.審查材料送審、試驗及抽查 C.不定期派人至工地督導安全衛生、環保、交通等管理 ● 契約管理及審查： A.契約解釋、執行、協議及變更契約相關事宜 B.假設工程規劃審核與優化 C.審查價值工程可行性檢討 D.審查變更設計作業 E.審查追加減工項之必要性及費用之合理性 F.契約缺失、違約及改善事項之審查及處理 G.督導完成完工驗收 H.審查現場設備移交及完工結算 ●督導大樓管委會與工程團隊進行公設部分之點交作業
	鄰房鑑定		工程團隊 主辦	協辦	無	
	申報開工		工程團隊 主辦	協辦	議決	
	施工計劃書報核		工程團隊 主辦	協辦	無	
	放樣勘驗		工程團隊 主辦	協辦	議決	
	假設工程計畫		工程團隊 主辦	協辦	無	
	施工說明會		工程團隊 主辦	協辦	無	
	申請臨時水電		工程團隊 主辦	無	無	
	空汙申報		工程團隊 主辦	協辦	議決	
	價值工程		工程團隊 協辦	主辦	議決	
	成立駐地監理工務所		無	主辦	無	
	施工圖		工程團隊 主辦	協辦	無	
	施工計畫		工程團隊 主辦	協辦	無	
	材料送審		工程團隊 主辦	協辦	無	
	材料廠驗		工程團隊 主辦	協辦	無	
	材料實驗室		工程團隊 主辦	協辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
	客變作業		工程團隊 主辦	協辦	無	
	建管樓層勘驗作業		工程團隊 主辦	協辦	無	
	施工勘驗		工程團隊 主辦	協辦	無	
	竣工勘驗		工程團隊 主辦	協辦	無	
	申請繳納容積獎勵保證金(綠建築、智慧建築)		工程團隊 主辦	協辦	無	
	使照申請與取得		工程團隊 主辦	協辦	議決	
	接通外水電		工程團隊 主辦	協辦	議決	
	公設點交作業		工程團隊 主辦	協辦	無	
定期工作例會		包含選色選樣、施工問題之協調、實際施工與營造合約差異處之調整、追加減帳之議決等	工程團隊 主辦	協辦	議決	
十六、物業管理作業						
物業管理方案規劃	包含進駐時間及管理費預估	接通外水電後辦理通知接管及裝修，即有大樓管理需求，應於本階段辦理物管公司徵選	物業公司 主辦	協辦	議決	●協助確認物業公司估算管理費用之計算方案是否合適
管理工作之執行			物業公司 主辦	無	無	●以定期會議或電話等方式追蹤物業公司辦理進度
十七、使照取得後之更新程序						
通知接管(交屋)	所有權人選配房屋、更新會獲配餘屋交屋	依都更法令規定於接通外水電後30日內辦理	工程團隊 主辦	協辦	議決	●搭配營造廠辦理初驗、缺失改善、複驗之交屋作業，並與理事會討論是否於總登前提前開放室內裝修及入住
差額價金繳領		依最終版權利變換計畫書繳領差額價金，以更新會名義發文	無	主辦	無	

附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

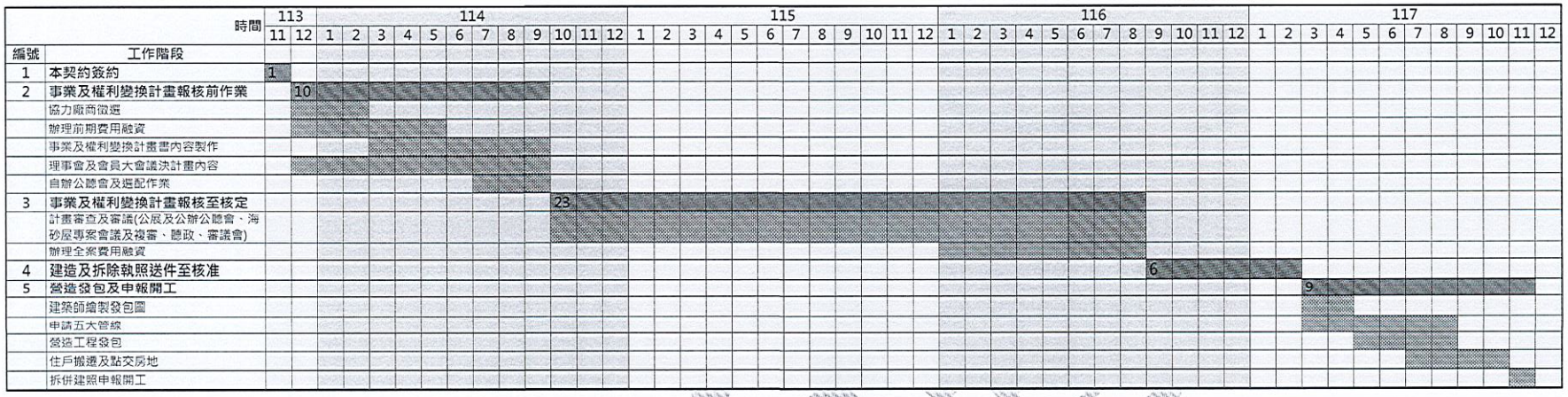
工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
地政士業務	申請土地及建築物第一次測量		地政士 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●執行廠商配合行政機關審查意見進行資料修正時，提供協助
	申報稅籍及稅捐減免		地政士 主辦	協辦	無	
	申報土地移轉現值及查欠		地政士 主辦	協辦	無	
十八、產權登記及交屋驗收作業						
地政士作業	產權登記作業	包含權利變換移轉登記及建物第一次登記作業	地政士 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●協助邀集貸款融資銀行評估都市更新會成員分得之資產價值及核貸條件 ●協助提供徵授信相關資訊 ●協助進行交屋驗收作業 ●協助與融資銀行進行對保作業 ●協助規劃交屋時程及確認工程團隊之缺失改善 ●協助交屋帳款結算作業
	原抵押權及信託登記塗銷、分戶貸款抵押權設定作業	於住戶簽約對保時辦理登記文件簽名用印				
建物分戶貸款作業		包含辦理分戶貸款之評估(償還原興建期間融資銀行之借款)、簽約對保	融資銀行 主辦	協辦	議決	
全案建築融資清償作業		搭配分戶貸款及餘屋銷售收入清償全案建築融資	融資銀行 主辦	協辦	議決	
預售屋買方交屋驗收作業	協助更新會餘屋交屋予預售屋買方	包含交屋時程規劃、缺失改善	工程團隊 主辦	協辦	議決	
十九、成立管委會及保修作業						
物業管理公司業務	成立大樓管委會及財務帳款	召開區分所有權人會議成立管委會、議決確認公寓大廈規約、送件主管申請核准、核撥公寓大廈基金至管委會專戶	物業公司 主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤物業公司辦理進度 ●協助成立大樓管委會 ●協助大樓管委會與工程團隊建立保固維修服務窗口，後續由大樓管委會向工程團隊進行接洽
保固維修		透過管委會向營造廠提出保固需求	工程團隊 主辦	協辦	無	
二十、更新會財務結算						
財務結算		若餘屋銷售收入清償全案融資及預留保留款後尚有結餘，將依出資比率分配予所有權人；若不足清償，則以所有權人分戶長期擔保貸款支應。	會計師 主辦	協辦	議決	●協助檢閱會計師財務報表並協助更新會辦理分配作業
二十一、更新會解散及清算						
更新會解散		召開會員大會議決清算解散及清算人選派後，報請主管機關解散備查	都更顧問 主辦	協辦	議決	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●執行廠商配合行政機關審查意見進行資料修正時，提供協助
更新會清算		取得主管機關解散備查函並辦理註銷營業登記、稅務申報完成後，取得主管機關清算備查函，最終向法院申報清算完結	會計師 主辦	協辦	議決	

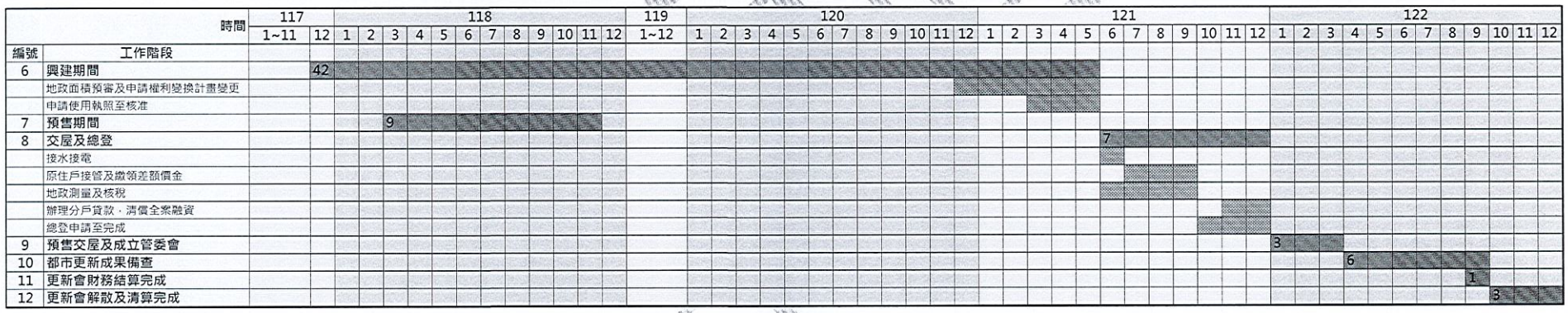
附件三、全案服務工作表(草稿)

※主辦：依與更新會契約約定應負責辦理工項
※協辦：業務相關應協助辦理工項
※議決：應由會員大會或理事會議決通過後始得辦理工項
※無：非屬廠商應配合辦理工項，或非屬會員大會或理事會應議決通過項目

工作項目		說明	執行廠商	信義開發	都市更新會	信義開發服務事項備註
二十二、其他相關服務事宜						
有關本案顧問諮詢	提供都市更新會諮詢有關本案服務項目議題		無	主辦	無	
定期工作項目報告	交屋前，每月向都市更新會提供工作項目進度及辦況報告		無	主辦	無	
相關單位往來函文協助處理	針對本案都市更新會收受之函文，協助提供處理及回覆之建議		無	主辦	無	
列席本案公部門審查會議	本案公部門進行審查會議時，派人列席參加		無	主辦	無	
交屋前之客服作業	服務購買本案預售屋之買方	包含回覆有關本案之各類問題	無	主辦	無	
協助召開會員大會、理事會		包含管控法規規定固定召開會議時間，製作及寄送會議通知、製作會議文書資料、現場設備準備作業、議程安排、邀請會議相關議題之協力廠商出席會議說明、協助確認議決事項符合程序、製作及寄送會議紀錄、公告會議紀錄至本會專屬網頁、都市更新會章程內容建議、配合會計師(記帳士)進行年度財務報表及預算報告	各協力廠商協辦	主辦	無	
申請更新會補助款		依設立都市更新會、擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫階段申請臺北市更新補助款	都更顧問主辦	協辦	無	●以定期會議或電話等方式追蹤執行廠商辦理進度 ●執行廠商配合行政機關審查意見進行資料修正時，提供協助
辦理更新會定期稽考作業		每6個月向主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形	都更顧問主辦	協辦	無	

附件四





※註：本表為預估時程，應依實際執行為準。