

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 函

聯絡人：都市更新會 陳昆豐理事長
聯絡地址：112 臺北市北投區石牌路二段 315 巷 34 弄
7 號 11 樓之 1
聯絡電話：0921-843-557

聯絡人：信義開發股份有限公司 薛涵云
聯絡地址：110 台北市信義區信義路五段 100 號 3 樓
聯絡電話：(02)2755-7666 分機 49373

受文者：本案全體理監事

發文日期：中華民國 114 年 05 月 26 日

發文字號：北行新字第 1140526001 號

附件：會議議程及會議資料

主旨：召開本會 114 年度第二次臨時理事會，詳如說明。

說明：

- 一、依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
- 二、開會事由：為促使本案儘速推動執行，依據 114 年第一次臨時理事會(114 年 5 月 9 日)決議事項，律師業已完成合約內容之審閱，並就各廠商合約提供法律意見，相關修正內容亦獲各廠商同意。爰此，召開本次臨時理事會，以就各廠商合約內容進行最終確認與決議，俾利本案後續順利推動。
- 三、開會時間：中華民國 114 年 05 月 29 日(星期四)下午 6 時 30 分
- 四、開會地點：臺北市大同區承德路三段 32 號 6 樓
(陳昆豐建築師事務所)
- 五、出席人員：本案全體理監事
- 六、列席人員：信義開發股份有限公司
- 七、會議討論事項：
 1. 建築師事務所服務契約書簽約案
 2. 估價顧問服務契約書簽約案
 3. 地政士事務所承攬契約書簽約案
 4. 會計師事務所服務契約書簽約案

理事長 陳昆豐

理事長 陳昆豐

**「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」
114年第二次臨時理事會 議程**

時間：114年05月29日(四) 18時30分

地點：陳昆豐建築師事務所（臺北市大同區承德路三段32號6樓）

召集人/主席：陳昆豐

紀錄：薛涵云

出席人員：理事陳昆豐、理事王美子、理事林桂林、監事吳雅媛

（詳參理事會出席簽名簿）

列席人員：信義開發(股)公司李建坤副總經理、信義開發(股)公司朱賜麟、信義開發(股)公司薛涵云

壹、宣布開會：

- 一、主席報告出席率及宣布開會。
- 二、主席致詞。

貳、報告事項

一、上次會議紀錄及執行情形：

1. 依114年05月09日(五)114年第一次臨時理事會決議，委請蔡志揚律師擔任本更新會之法律顧問，契約起始日為114年05月12日(一)，業於114年05月09日(五)經理事長確認並完成法律顧問合約用印。議事錄於114年05月15日(四)寄送予各理監事，並公告於專屬網頁。
2. 信義開發股份有限公司於114年05月12日(一)協助更新會提供各廠商（包括建築師、估價師、地政士、會計師）合約予更新會法律顧問。
3. 經更新會法律顧問審閱各廠商合約後，業於114年05月19日(一)提出前述之合約內容調整等相關法律意見。
4. 信義開發股份有限公司於114年05月22日(四)完成與各廠商確認依據法律意見調整後之合約內容。詳請參閱附件一。

二、其他重要報告事項：

1. 114年05月07日(三)信義開發股份有限公司偕同更新會陳昆豐理事長與江之豪建築師，與邑相聯合建築師事務所互動本案建築合約內容，並與邑相聯合建築師事務所達成共識，先行啟動本案相

關工作。

2. 信義開發股份有限公司業於114年05月16日(五)安排邑相聯合建築師事務所與築璟都市更新有限公司召開本案工作會議，以討論本案作業所需時程，及前期建築相關議題。

參、討論事項

一、上次會議保留之討論事項：無。

二、本次會議討論事項：

第一案：建築師事務所服務契約書簽約案。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 依中華民國114年05月09日(五)理事會之決議，委由法律顧問協助審閱擬簽合約。
3. 信義開發股份有限公司業於114年05月20日(一)就法律顧問於114年05月19日(一)所提供之審閱意見，進行建築設計暨監造委託契約書調整，亦徵得邑相聯合建築師事務所同意。調整後之擬簽契約請參閱附件二。
4. 提請決議。

決議：

第二案：估價顧問服務契約書簽約案。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 依中華民國114年05月09日(五)理事會之決議，委由法律顧問協助審閱擬簽合約。
3. 信義開發股份有限公司業於114年05月20日(一)就法律顧問於114年05月19日(一)所提供之審閱意見，進行委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約調整，亦徵得連邦不動產估價師聯合事務所同意。調整後之擬簽契約請參閱附件三。
4. 提請決議。

決議：

第三案：地政士事務所承攬契約書簽約案。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 依中華民國114年05月09日(五)理事會之決議，委由法律顧問協助審閱擬簽合約。
3. 信義開發股份有限公司業於114年05月20日(一)就法律顧問於114年05月19日(一)所提供之審閱意見，進行地政士承攬契約調整，亦徵得林懇伶地政士事務所同意。調整後之擬簽契約請參閱附件四。
4. 提請決議。

決議：

第四案：會計師事務所服務契約書簽約案。

說明：

1. 依「都市更新會設立管理及解散辦法」及本會章程規定辦理。
2. 依中華民國114年05月09日(五)理事會之決議，委由法律顧問協助審閱擬簽合約。
3. 會計師事務所委任合約，經法律顧問於114年05月19日(一)審閱結果為無意見。擬簽合約請參閱附件五。
4. 提請決議。

決議：

肆、臨時動議。

伍、散會(時間： 時 分)

召集人/主席：_____ (簽名)

紀錄：_____ (簽名)

附件一

一、邑相建築師合約審閱

律師審閱意見	確認/調整說明
1. 委託服務費經檢視符合最新版之「台北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，付款期程亦合於一般都市更新建築規劃設計監造委託服務之通常約定。	付款條件合理，無修正。
2. 請確認委託服務費是否包含「都市設計審議(如需辦理)」之作業及書圖？	本案無須辦理都市設計審議。
3. 請更新會確認第五條所列第一期至第三期之給付時點，屆時資金是否能夠到位，以供給付。	本案由住戶自行出資，無資金到位議題。
4. 建議於委託契約書第六條增訂第三項乙方作業期限之約定，並賦予一定彈性調整空間。 建議增訂文字如下：「 三、乙方工作之作業期限原則如下： 1. 乙方應於設計草圖定案後，配合於甲方委任之全案服務顧問指定之期限內完成都市更新事業計畫、權利變換計畫所需相關圖說，並於都市更新事業計畫、權利變換計畫經市府核定公告後90日或甲方另定較長之期限內，完成申請建造執照所需相關圖說，交由甲方申請建造執照。 2. 乙方於建照申請期間，應依公部門審查意見，積極辦理圖說補正作業。 3. 乙方應於建造執照領照日起算4個月或甲方另定較長之期限內，完成發包圖說作業。 4. 本項所列期限，因非可歸責乙方因素致不能如期完成者，甲方應同意乙方延長完成期限，延長期限由雙方另行議定。」	依律師建議，此處增訂及調整項目如下。 <u>三、乙方工作之作業期限原則如下：</u> <u>1、乙方應於設計草圖定案後，配合於甲方委任之全案服務顧問指定之期限內完成都市更新事業計畫、權利變換計畫所需相關圖說，並於都市更新事業計畫、權利變換計畫經市府核定公告後90日或甲方另定較長之期限內，完成申請建造執照所需相關圖說，交由甲方委任之全案服務顧問確認，並經甲方同意後，申請建造執照。</u> <u>2、乙方於建照申請期間，應依公部門審查意見，積極辦理圖說補正作業。</u> <u>3、乙方應於建造執照領照日起算4個月內，完成下列項目：</u> <u>(1)建築施工圖</u> <u>(2)通過機電相關審查</u> <u>(3)取得電力、電信、自來水、污排水及消防等公用事業機關許可。</u> <u>(4)公設及景觀施工圖。</u> 4、本項所列期限，因非可歸責乙方因素致不能如期完成者，甲方應同意乙方延長完成期限，延長期限由雙方另行議定。

江建築師114/05/09(五)意見	確認/調整說明
1. 第十二條第二款： 十五個工作天→三十個工作天	參考本案全案服務契約書第八條第一項之契約終止規定，已調整為三十個工作天。「任何一方違反本契約書之約定，經他方催告改善起三十個工作天內仍未改善時，他方得終止本契約書，違約之一方並應依法負擔損害賠償之責任。」
2. 附件二報價單備註： 總工程造價→法定工程造價	附件二報價單屬前報價階段資料，故不建議變動。

二、連邦不動產估價師聯合事務所合約審閱

律師審閱意見	確認/調整說明												
<p>1. 第十條所定估價服務費用，是否在台北市政府都發局113年10月30日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所定基準計算之限額內？請全案服務顧問按本案實際情形依下列計算基準檢核確認</p> <p>1. 估價費用(含估價師簽證費用)計算基準 貴師者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列，被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的30%，但不低於新台幣25萬元。</p> <table border="1" data-bbox="296 566 863 763"> <tr> <td>計列方式(萬元)</td> <td>$40+(A+B+C) \times D$</td> </tr> <tr> <td>說明 (包含簽證費用)</td> <td>A: 更新前須估算區分建物價值筆數 B: 更新前土地筆數 C: 更新後主建物筆數 D: A+B+C 合計小於100筆(含)，則D為0.5；若A+B+C大於101(含)，則超過101部分，D為0.45。 不含地籍圖繪本、使用分區與登記簿繪本等相關文件申請費用</td> </tr> </table> <p>2. 有特殊情況者得另外加計服務費用如下表</p> <table border="1" data-bbox="296 790 863 1039"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>增加費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>更新前 需評估權利變換關係人價值者</td> <td>5萬+權利變換關係人戶數×0.5萬元</td> </tr> <tr> <td>更新後 更新後建築物規劃為特殊產品(如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等)</td> <td>每種增加20萬元</td> </tr> <tr> <td>其他 採專業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理淨利之估價者</td> <td>基本費15萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估價者。</td> </tr> </tbody> </table>	計列方式(萬元)	$40+(A+B+C) \times D$	說明 (包含簽證費用)	A: 更新前須估算區分建物價值筆數 B: 更新前土地筆數 C: 更新後主建物筆數 D: A+B+C 合計小於100筆(含)，則D為0.5；若A+B+C大於101(含)，則超過101部分，D為0.45。 不含地籍圖繪本、使用分區與登記簿繪本等相關文件申請費用	類型	增加費用	更新前 需評估權利變換關係人價值者	5萬+權利變換關係人戶數×0.5萬元	更新後 更新後建築物規劃為特殊產品(如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等)	每種增加20萬元	其他 採專業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理淨利之估價者	基本費15萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估價者。	<p>依照台北市政府都發局113年10月30日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算如下：</p> <p>A(更新前區分建物價值筆數)：29 B(更新前土地筆數)：2 C(更新後主建物筆數)：70(預估更新後14層*5戶)</p> <p>$29+2+70=101$ $100 \times 0.5 + 1 \times 0.45 = 50.45$ $40 + 50.45 = 90.45$萬元</p> <p>經以上檢核，估價師事務所所提之基本服務費用85萬元已低於提列總表之計算，且經議價後願調整為80萬元。</p>
計列方式(萬元)	$40+(A+B+C) \times D$												
說明 (包含簽證費用)	A: 更新前須估算區分建物價值筆數 B: 更新前土地筆數 C: 更新後主建物筆數 D: A+B+C 合計小於100筆(含)，則D為0.5；若A+B+C大於101(含)，則超過101部分，D為0.45。 不含地籍圖繪本、使用分區與登記簿繪本等相關文件申請費用												
類型	增加費用												
更新前 需評估權利變換關係人價值者	5萬+權利變換關係人戶數×0.5萬元												
更新後 更新後建築物規劃為特殊產品(如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等)	每種增加20萬元												
其他 採專業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理淨利之估價者	基本費15萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估價者。												
<p>1. 第十條所定估價「基本服務費用」為80萬元，上開提列總表規定被選定為「領銜」之鑑價機構得加計基本服務費用的「30%」，然而本條約定需加收領銜費用40萬元，為基本服務費用之50%，請釐清其原因。</p>	<p>由於本案規模較小，整體收費金額相對有限，然領銜估價師所需承擔之責任與工作量並未減少，故一般估價師事務所會將「領銜費用」訂為基本服務費用的50%至60%。此外，本案之基本服務費用係經與該事務所議價後所定，故其所提領銜費用亦屬合理。</p>												
<p>2. 請確認第四條第三項是否包含「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值」、「因權利變換而拆除或遷移之合法建築物拆遷安置費用」？</p>	<p>經連邦不動產估價師聯合事務所確認，新增條文如下：</p> <p><u>三、估算合法建築改良物之建築物拆遷補償與租金補貼。</u></p> <p><u>四、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。</u></p>												
<p>3. 請更新會確認第六條所列第一期至第五期之給付時點，屆時資金是否能夠到位，以供給付。</p>	<p>本案由住戶自行出資，無資金到位議題。</p>												
<p>4. 第十一條第二項「非法定說明會議」之出席費數額，分成「平日上班時段」及「例假日時段」，然而按理尚有「平日非上班時段」似未涵蓋在內，究竟其係視為「平日上班時段」，抑或視為「例假日時段」，抑或漏未規範？因此，建請一併約定「平日非上班時段」之出席費。另所謂「平日非上班時段」，亦請一併定義(例如：「18:30以後」或其他時間)。</p>	<p>經連邦不動產估價師聯合事務所確認，「平日非上班時段」計費方式同「例假日時段」，已補充至合約說明。</p>												
<p>5. 第四條第六項既約定凡乙方出席「非法定說明會」甲方必須支付出席費，並非限於超出一</p>	<p>此部分意指「超出五次之非法定說明會以契約第十一條第二項款計價」，即第</p>												

定次數才需支付，則是否仍有設定「以五次為限」之必要？	六次起需支付出席費用。
6. 建議於第十三條增訂若採事業計畫及權利變換計畫「分送」之處理方式或服務費用約定。	本案採併送方式處理，故無需增訂。

三、林懇伶地政士合約審閱

律師審閱意見	確認/調整說明
1. 請全案服務顧問確認第五條所訂代書費標準(附件)，是否符合台北市政府都發局113年10月30日發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所定說明十四之提列標準？	應為「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所定說明十八、地籍整理費，其原則為更新後每戶20,000元，本案合約收取費用為每戶12,000元，未超過原則提列標準。
2. 建議將契約書第三條第一項「合建地主」之「合建」兩字刪除。	本案非屬合建，已刪除「合建」兩字。
3. 建議於契約書第三條增列第五至八項：「五、必要時，因應甲方需求出席理事會、會員大會或相關之說明會。六、乙方應於甲方通知之合理期限內完成各項登記等事務之辦理。七、其他與本更新事業案相關之地政業務或其所衍生之稅務問題，乙方應主動參與協助處理。八、若乙方工作品質或進度不符預期，致影響甲方整體事業計畫時，甲方得訂定合理期限以書面通知乙方限期改善；倘乙方無法於期限內改善，或有其他可歸責於乙方之原因致本契約無法履行或執行時，甲方得以書面通知乙方終止契約，而不須負擔損害賠償責任。」	依照律師建議增訂。
4. 建議將第六條第一項第(一)款「建照執照核准後」等字刪除，因參照本款約定之請款及給付時點，應係以後段所述之「屋頂版完成及辦理建物面積測量預審時」為準，而非以「建照執照核准時」為準，故「建照執照核准後」等字應無必要。	刪除「建照執照核准後」等字。

四、會計師合約

經律師審閱後審閱後認為無疑慮與問題。

附件二

案號 240501-B

臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新案

集合住宅大樓新建工程

建築設計暨監造委託契約書

委託人：北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新會

受託人：邑相聯合建築師事務所

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

立契約書人

委託人：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
(以下簡稱「甲方」)

受託人：邑相聯合建築師事務所
(以下簡稱「乙方」)

甲乙雙方同意於中華民國 114 年 月 日簽訂本契約書。茲因甲方委託乙方辦理本工程相關建築設計、監造等作業，經雙方同意訂立條款如下：

- 第一條 工程地點、規模及基本資料：
工程名稱：臺北市北投區行義段三小段593地號等2筆土地都市更新案 - 集合住宅大樓新建工程。
構造種類：鋼筋混凝土造 (R.C.造) 。
預估規模：地下四層、地上十四層。
預估總營建面積(不含陽台)：以預估申請都更獎勵(原容積120%)及高氯離子混凝土建築物獎勵(原容積30%)作為計算基準；約7,500 平方公尺(約為2,268.75坪)。甲方如因其他考量，未爭取此都更獎勵上限值或原容積核准面積變動，仍以此值作為建築設計監造費計算基準，以利各相關專業團隊委託作業。
- 第二條 委託標的及範圍：基地範圍為臺北市北投區行義段三小段 593 地號 (第三種住宅區) 面積 692.2 平方公尺及 593-1 地號 (道路用地(公共設施用地)) 面積 5.06 平方公尺等 2 筆土地 (詳附件一 申請基地範圍圖)，面積共計 697.26 平方公尺。
- 第三條 甲方委託乙方服務事項：
一、勘察建築基地及擬定規劃草圖。
二、配合都市更新作業之建築圖說 (更新事業計畫審議所需書圖) 。
三、統籌委任結構、機電技師辦理結構、機電 (含電力、電信、給水、排水、消防等) 之設計及建造執照申請階段之簽證事宜(不含施工監造及使用執照申請階段之繪圖及簽證)。
四、代向主管建築機關請領建造執照(併案申請拆除執照)，並配合必要之施工勘驗及用印。
五、代為辦理建築線之申請作業。
六、提供建築、機電、結構等上述委託事項之工程發包圖說、工程預算書 (不含單價分析)及施工說明書。
七、配合甲方委任承造人 (營造廠) 辦理申領使用執照之法定施工勘驗及用印。

- 八、工程施工階段(使照核准前)參與工務會議及法定重點監造作業。
- 九、解釋發包工程設計之相關圖說疑義。
- 十、提供建造執照、機電核准圖說正本乙份、施工圖 A3 版圖乙套、全套執照及施工書圖電腦檔光碟乙份，供甲方存參。
- 十一、本案執行期間不含於乙方服務事項之作業報告書製作、審查及行政規費、簽證費，與其他可能因審議程序額外要求或甲方特殊需求之工作項目，詳附件二工作項目暨報價單內容。

第四條

- 建築設計監造費：雙方同意以新臺幣 玖佰捌拾萬元整 (含稅) 核計。
- 一、建築設計暨監造作業費依「臺北市建築師酬金標準表」(中標值)計價(詳附表三 設計費預估表)。
 - 二、若因甲方、承造人責任或不可抗拒之天然災害等因素，造成營造契約之工期追加，而致增加重點監造(第三條甲方委託乙方服務事項第八、九項)天數，乙方得按逾期日數與契約工期比率計算追加重點監造費用(以第五條第八期建築設計監造費 10%計)，並由甲方負擔之。

第五條

建築設計監造費給付方式：甲方同意依下列期別給付乙方設計監造費。

- 第一期：雙方簽約完成時，給付建築設計監造費 10%。
- 第二期：都市更新事業計畫併權變掛件時，給付建築設計監造費 5%。
- 第三期：都市更新事業計畫併權變核定時，給付建築設計監造費 5%。
- 第四期：建照掛號時，給付建築設計監造費 30%。
- 第五期：取得建造執照時，給付建築設計監造費 20%。
- 第六期：提供施工圖與預算書時，給付建築設計監造費 10%。
- 第七期：結構體完成時，給付建築設計監造費 10%。
- 第八期：使用執照用印時，給付建築設計監造費 10%。

上述第四期建照掛件，須於甲方信託銀行撥款且給付乙方後方可進行。
以上各期款項之給付，由乙方開具請款單及收據向甲方申請，甲方核實後，以即期具名支票或匯款給付乙方，帳戶資訊如下：

戶名：邑相聯合建築師事務所

銀行：013 國泰世華聯合商業銀行 (信義分行)

帳號：015030037887

第六條

雙方配合事項：

一、甲方應依工作計畫及進度辦理下列事項：

- 1、提供基本設計(住戶)需求、產品定位資料並確定規劃其設計方向。
- 2、提供起造人相關證明文件，並配合建照之申請及用印。
- 3、指定甲方委託之全案服務顧問與乙方專案人員聯繫本工程一切事宜。

二、乙方應依甲方提供之上列文件、資料及工作進度配合辦理下列事項：

- 1、依雙方協議之工作進度，辦理本契約書第三條各項委託工作。
- 2、經甲方同意後，即委請專業技師辦理工程之規劃設計，並統籌執行工作進度。
- 3、配合出席相關住戶建築設計說明會及法定都市更新審查會。
- 4、指定專案人員負責與甲方連絡人聯繫本工程一切事宜。

三、乙方工作之作業期限原則如下：

- 1、乙方應於設計草圖定案後，配合於甲方委任之全案服務顧問指定之期限內完成都市更新事業計畫、權利變換計畫所需相關圖說，並於都市更新事業計畫、權利變換計畫經市府核定公告後 90 日或甲方另定較長之期限內，完成申請建造執照所需相關圖說，交由甲方委任之全案服務顧問確認，並經甲方同意後，申請建造執照。
- 2、乙方於建照申請期間，應依公部門審查意見，積極辦理圖說補正作業。
- 3、乙方應於建造執照領照日起算 4 個月內，完成下列項目：
 - (1)建築施工圖
 - (2)通過機電相關審查
 - (3)取得電力、電信、自來水、污排水及消防等公用事業機關許可。
 - (4)公設及景觀施工圖完成。
- 4、本項所列期限，因非可歸責乙方因素致不能如期完成者，甲方應同意乙方延長完成期限，延長期限由雙方另行議定。

第七條

委任工作核可方式及進度：甲方委任信義開發擔任甲方之全案服務顧問，各階段委任工作完成後，乙方提供圖面或報告書等予甲方委任之全案服務顧問先行覆核後提供甲方簽認。乙方須配合甲方委任之全案服務顧問，於設計階段過程中提出對本案優化之建議，包括但不限於產品配置、設計造型風格及工法成本價工檢討等，並配合協助調整方案供甲方評估決策。若

於甲方簽認後，非因乙方因素而有重大設計變更，則屬「變更設計」，按本契約書第八條之規定辦理；工作進度以配合甲方執行需求為原則，由雙方依實際執行情形協議訂定之。

第八條

變更設計之處理方式：

- 一、若於更新事業計畫經甲方同意，未向更新主管機關申請報核掛件前，需辦理變更原設計而重新規劃時，乙方應配合之；但變更幅度過大，而需大幅重新規劃時，雙方同意由乙方先行提報工時及相關技師作業成本，經甲方同意後進行變更之。
- 二、若於更新事業計畫經甲方同意，已向更新主管機關申請報核掛件後，需辦理變更原設計，而需大幅重新規劃時，雙方同意以新方案協議辦理之，設計費另議。
- 三、若因法規檢討設計錯誤時，而涉及需辦理變更設計者，其所衍生之費用均由乙方自行吸收。

第九條

履約責任：

- 一、雙方不得無故停止或終止本契約書，亦不得拖延工作之進行。
- 二、雙方同意辦理之各項工作，均不得違反建築師法、建築法、建築師業務章則及其他相關法令之規定。
- 三、依本契約書規劃、設計之圖樣，為雙方共同持有。
- 四、本契約書未經雙方同意，不得轉讓。

第十條

保密之約定：本案相關資料，乙方非經甲方之書面同意，除主管機關及審議委員外，不得向外洩漏。

第十一條

乙方應基於誠信原則，以公平、公正、透明方式協助甲方遴選其他團隊；乙方不得涉及任何形式之賄賂行為，及直接、間接接受不當利益。

第十二條

違約之罰則及契約書之終止：

- 一、乙方應確實執行並完成本契約書第三條所定之工作內容，除不可抗力之因素（如天災人禍等因素）外，不得藉任何理由延宕，否則經甲方書面通知而無法在十個工作天內改善時，視同違約；甲方有權逕行終止本契約書。
- 二、任何一方違反本契約書之約定，經他方催告改善起三十個工作天內仍未改善時，他方得終止本契約書，違約之一方並應依法負擔損害賠償之責任。甲方違約時，乙方得將已收之價款沒收；乙方違約時，乙方須將已收甲方之當期價款先行返回，惟乙方得再與甲方合意協商支付已完成工作之相對應價款。
- 三、本契約書若因不可抗力之因素而無法執行時，甲乙雙方得協議終止本契約書。

第十三條 其他約定：

- 一、本契約書以誠信原則執行之。若涉及訴訟，以臺灣士林地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未盡事宜，得經雙方協議，修訂、補充或依相關法規辦理之。
- 三、雙方對所為之徵詢、洽商、通知辦理事項，應以書面按本契約所載之地址，以掛號郵寄為之。地址如有變更應即時以書面通知對方，其未通知所造成損害，均由變更地址之一方負責；雙方之書面通知如有一方拒收或無法送達而遭退回，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 四、稅賦約定：依政府公布之相關稅法辦理之。
- 五、乙方工作項目暨報價單 (詳附件二) 內容，視同本契約書之正式文件。

第十四條 契約書份數：

本契約書業經甲、乙雙方正式簽訂，計正本一式二份，由甲、乙雙方各執正本一份為憑。

立契約書人

委託人：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

理事長：

地 址：

電 話：

統一編號：

受託人：邑相聯合建築師事務所 負責人：呂允仁建築師

簽證建築師：韓克復 蔡志杰

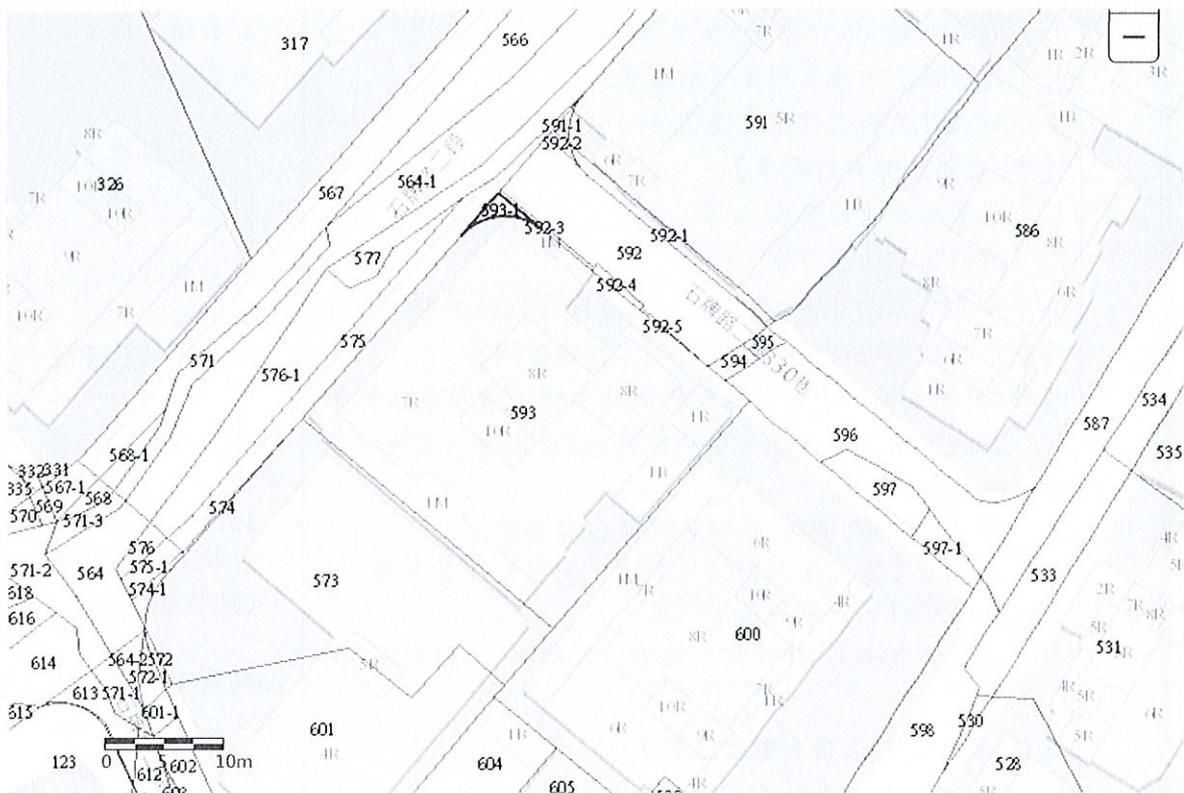
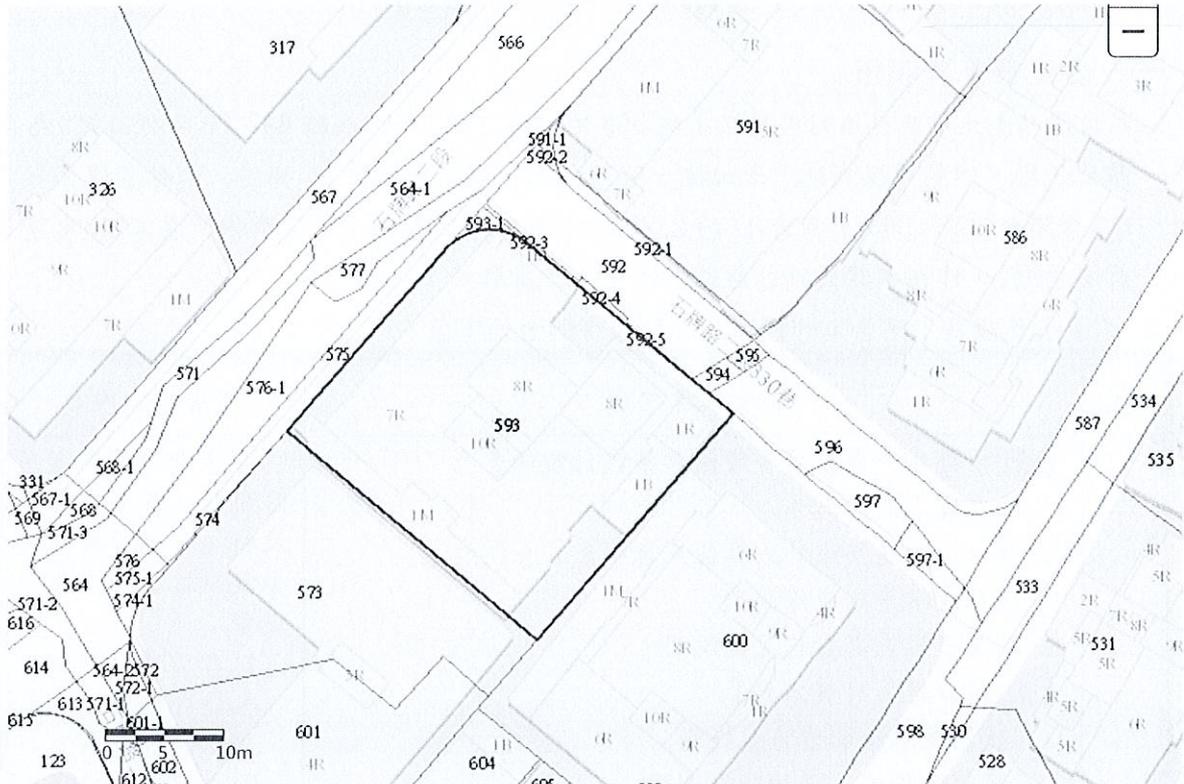
地 址：臺北市大安區敦化南路二段 55 巷 12 號 1 樓

電 話：(02)2755-7166 統一編號：10515061

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

附件一、申請基地地籍範圍圖

臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地



附件二、工作項目暨報價單

壹、建築設計暨重點監造 報價單(113.11.15 提送版)

一、委託服務費報價

1. 本報價以臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地(面積 697.26 平方公尺)為基地範圍，建築規模為地上十四樓、地下四樓、鋼筋混凝土 RC 構造，暫估營建面積(不含陽台)約 7,500 平方公尺(約 2,268 坪)之店舖及集合住宅建築物新建工程(申請都更獎勵)，作為本建築設計委託服務費估算基準。

2. 主要工作項目、不含工作內容及委任服務酬金如下表：

項目	包含工作內容	不含工作內容
	<p>【壹. 前期住戶意見整合階段建築設計說明】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住戶需求問卷調查 2. 舉行小型建築設計方案住戶說明會 3. 住戶建議事項紀錄追蹤 4. 房屋市場最新資訊蒐集說明 <p>【貳. 研擬建築計畫方案】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築規模及配置方案提報 2. 各樓層機能、面積提報確認 3. 立面外觀(3D 示意圖)多方案提報確認 4. 建築構造、機電規畫原則說明 5. 總設計及施工作業進度預估 <p>【參. 建築細部設計發展】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築細部設計發展 2. 建築計畫內容定案 <p>各層平面及立面外觀(3D 圖)、配合機電設備工程、基本建材、新建工程進度預估說明、工程預算概算</p> <p>【肆. 更新審議，申請建照及提供施工圖、預算表估算】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合參加更新審議，申請建造執照(併室內裝修、拆除執照) 2. 結構、機電(消防)技師設計及審查簽證 3. 配合甲方委託之全案服務顧問召開新建房屋各項室內外建材、機電設備說明會 4. 提供發包施工圖(建築、機電、結構)、工程預算估算 <p>【伍. 施工階段法定重點監造暨】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法定重點監造與勘驗 	<p>◎臺北市規定審查項目規費、各公會協審及特殊審查費或需另委託專業技師作業簽證費：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各項獎勵標章、性能評估申請及審查 2. 交通影響評估 3. 古蹟、樹木調查審查、都市設計審查 4. 基地排水、雨水滯洪設施審查、簽證 5. 廢巷改道或畸零地調處 6. 特殊結構審查 <p>◎基地建物現況調查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地政鑑界 2. 其他特殊調查(地下管線等) <p>◎銷售或專業設計費：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 銷售用模型、透視、傢配圖

	<p>2. 參與工地例行工務會議(使照掛件前)</p> <p>3. 施工圖、主要建材配合甲方委託之全案服務顧問釋疑、審查。</p> <p>4. 使用執照配合簽證</p> <p>【陸. 本案特別納入項目】</p> <p>1. 建築外部燈光設計(都更審查)</p> <p>2. 景觀設計(地面層、屋頂層)</p> <p>3. 公設空間室內設計(不含傢俱、軟裝)</p> <p>4. 建築原容積申請審查/簽證</p> <p>5. 地質鑽探作業、建築線及現況測量(含違章建築)</p> <p>6. 都更各項獎勵標章工程之候選證書、使照作業協辦</p> <p>7. 配合出席更新會、甲方委託之全案服務顧問舉辦之營造廠遴選、招標與合約內容審議作業</p> <p>8. 協助更新會說明工程中客變原則</p> <p>9. 配合營造廠出席工程中鄰損爭議協調</p> <p>10. 配合營造廠於使照掛件前辦理建照執照報備乙次</p> <p>11. 協助更新會、甲方委託之全案服務顧問出席使照後交屋及總驗屋</p> <p>12. 配合出席更新會委託代銷公司之遴選作業及提供銷售用建築外觀透視圖檔(更新審議版)、銷講</p> <p>13. 協助更新會、甲方委託之全案服務顧問出席使照後營造廠合約爭議協調(如工程款及工期之追加減審查)</p>	<p>2. 中央空調設計設計</p> <p>◎工程發包及管理</p> <p>1. 駐地監造</p> <p>2. 營建工期管控、工安管理</p> <p>3. 營造廠請款稽核</p>
服務酬金	<p>服務酬金依據 112.12.11 『臺北市建造執照工程造價標準表』及 『臺北市建築師酬金標準表(中標值)』為計算基礎。經計算標準酬金約為 1,150 萬元</p> <p>本案本所擬以新台幣 820 萬元(含稅)承攬。</p>	
註	<p>如因基地面積、總工程造價調整，本報價工作內容與酬金配合另議。</p>	

二、付款期程(暫訂)

1. 簽約	10%
2. 更新事業計劃 掛件	5%
3. 更新事業計劃 核定	5%
4. 建照申請掛號時	30%
5. 取得建造執照時	20%
6. 提供發包施工圖與預算書	10%
7. 結構體完成	10%
8. 使用執照配合用印	10%

貳、辦理其他專業廠商委託作業報價單(依 114.03.03 會議辦理)

項目	包含工作內容
其他專業廠商委託作業	<p>【一. 委託及給付服務費】負責設計整合及與廠商簽約及按合約給付服務費，包括項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得銀級綠建築候選證書審查作業 2. 臺北市基地流出抑制排水計畫審查作業 3. 臺北市特殊結構建築物審查作業 4. 公設空間之櫃體、信箱等固定傢俱設計及銷售階段軟裝、活動傢俱建議 5. 符合都更審查之建物測繪作業(含附著於合法建築物旁增建物及地上其他土地改良物測繪，測繪人員及測量技師簽名簽證) <p>小計:新台幣 1,320,000 元(含稅)</p> <p>【二. 統籌管理作業】於建照申請、都更審議及施工階段統籌管理以上項目作業，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各階段(包括設計、審查、施工)作業之聯絡及進度追蹤 2. 各專項作業設計及竣工查驗時之圖說疑義解釋 3. 彙整提供各專項作業所需書圖資料 4. 檢視各專項作業送審書圖及彙整各專項作業施工圖、預算資料 5. 配合必要簽證及參加會議，出席必要會勘、審查會 <p>小計:新台幣 560,000 元(含稅)</p>
服務酬金總計	合計:新台幣 1,880,000 元(含稅)

報價單說明:

1. 綜合以上報價單(壹)+ 報價單(貳)，總計金額為新台幣 10,080,000 元，全案事務所擬以 10,000,000 元(含稅)承攬，經議價後以 9,800,000(含稅)承攬。
2. 「耐震設計標章申請」及「消防實質監造計畫」委託作業因委託服務費較高，且作業涉及與承造人合約事項配合，故請更新會主辦。
3. 如因審議期間或最新法規解釋函令、施工期間之額外被主管單位要求需委託其他專業廠商作業，相關委託服務費需由甲方支付。
4. 地質鑽探作業暫以地下四層；開挖深度約 16 米估算，未來如增加開挖深度或需技師配合標章審查出席及意見諮詢，以至於廠商需另增加費用，需由甲方支付。

附件三、設計費預估表

法定工程造價(暫估)					
1.依「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」核計。(詳附件四)					
2.暫以預估之總樓地板面積 7,500 平方公尺、地上 14 樓、地下 4 樓、RC 造計算。					
項目	面積或數量	單價(元)	合計(萬元)		
總樓地板面積	7,500 m ²	16,610	124,575,000		
挖方	9036 m ³	150	1,355,400		
圍牆(暫不預估)		2,290			
排水溝(暫不預估)		750			
合計			125,930,400		
建築師酬金計算(暫估)					
1. 係依「臺北市建築師酬金標準表」核計。(詳附件五)					
項目	單位(萬元)		中標	合計(元)	合計(元)
1 設計費	酬	300	8.00%	240,000	9,017,628
	金	300-1500	7.50%	900,000	
	百	1500-6000	7.25%	3,262,500	
	分	6000 以上	7.00%	4,615,128	
率					
2 建築規劃費	125,930,400 (法定工程造價)x2%				2,518,608
設計費預估 合 計					11,536,236
說明：					
1.都市更新案依「臺北市建築師酬金標準表」之上下限比率(中標值)除以 2 收取之。					
2. 都市更新案除比照綜合設計收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造價 2%收取之。					

附件四、臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表

修正「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」
 一一二年十二月四日府都建字第一一二六—八三一七五—號令發布並自一一二年十二月十一日生效

構造類別		109年12月1日實施 單位:元/平方公尺	調整後 單位:元/平方公尺(依臺北市營造工程物價指數調高8.655%,無條件捨去個位數)	
加強磚造及輕型鋼架構造		7,380	8,010	
鋼筋混凝土造	一至五層建築物	8,530	9,260	
	六至八層建築物	11,080	12,030	
	九至十二層建築物	12,750	13,850	
	十三至十五層建築物	15,290	16,610	
	十六至二十層建築物	16,050	17,430	
	二十一至二十五層建築物	16,870	18,330	
	二十六至三十層建築物	17,710	19,240	
	三十一層以上建築物	18,580	20,180	
鋼骨鋼筋混凝土造	十層以下建築物	15,800	17,160	
	十一至十五層建築物	16,600	18,030	
	十六至二十層建築物	17,420	18,920	
	二十一至二十五層建築物	18,300	19,880	
	二十六至三十層建築物	19,220	20,880	
	三十一至三十五層建築物	20,190	21,930	
	三十六層以上建築物	21,190	23,020	
鋼骨構造	十層以下建築物	19,370	21,040	
	十一至十五層建築物	20,340	22,100	
	十六至二十層建築物	21,370	23,210	
	二十一至二十五層建築物	22,420	24,360	
	二十六至三十層建築物	23,550	25,580	
	三十一至三十五層建築物	24,740	26,880	
土地改良物及雜項工作物	挖方	立方公尺	150	160
	填方	立方公尺	240	260
	圍牆	公尺	2,290	2,480
擋土牆(公尺)	砌卵石	公尺	2,030	2,200
	鋼筋混凝土	三公尺以下	4,190	4,550
		超過三公尺至五公尺	4,950	5,370
		超過五公尺至八公尺	8,020	8,710
	超過八公尺以上	20,770	22,560	
排水溝(公尺)	五十公分以下	750	810	
	超過五十公分至一百公分	2,030	2,200	
	超過一百公分以上	3,450	3,740	
		其他以實際造價計算	其他以實際造價計算	

備註:

1. 本表未列之工程項目,以實際施工所需之工程費用為準。
2. 計算標準每三年檢討一次,依「臺北市營造工程物價總指數」為計算依據,前開指數累計增減幅度不逾2%時,則不予調整。
3. 建築物造價調整時計至十位數,無條件捨去個位數

附件五、臺北市建築師酬金標準表

臺北市建築師酬金標準表

種 別		一 般 建 築	公 共 及 高 層 建 築	特 殊 建 築
建 築 物 類 別		簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。
酬 金 百 分 率	總工程費三百萬元以下部份	6.5%~9.0%	7.0%~9.0%	8.0%~9.0%
	總工程費超過三百萬至一千五百萬元部份	5.5%~9.0%	6.0%~9.0%	7.0%~9.0%
	總工程費超過一千五百萬至六千萬元部份	5.0%~9.0%	5.5%~9.0%	6.5%~9.0%
	總工程費超過六千萬元以上部份	4.5%~9.0%	5.0%~9.0%	6.0%~9.0%
附註：1. 開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之（第八屆第十次理事會討論決議通過）。 2. 有關辦理都市更新案之設計費除比照綜合設計放寬規定收費標準外，另其建築規劃費用，按法定工程造价2%收取之。（第15屆第34次理事會決議辦理）				

附件三

委託都市更新權利變換不動產價值評估
服務契約書

『臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地
都市更新權利變換前後權利價值評估案』

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
乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

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

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地都市更新權利變換不動產估價案
(以下簡稱本案)。

第二條：估價標的

臺北市北投區行義段三小段 593 地號等 2 筆土地。

第三條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 二、更新後各建築單元及其土地應有部分之權利價值。
- 三、估算合法建築改良物之建築物拆遷補償與租金補貼。
- 四、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- 五、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- 六、配合本案相關之權利變換計畫公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- 七、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 八、配合出席本案之相關非法定說明會議以五次為限，每次出席費用依據本契約第十一條第二項款計價。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

- 一、自估價原則確定之日起，25個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予

甲方；自甲方提供完整更新後建築平面圖說暨各建築單元產權面積之日起，20個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，25個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

二、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起10個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第八條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第九條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議7日前預先告知乙方。

第十條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 800,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整（以上費用已含 10%執行業務所得稅）。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十一條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款比例	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費 20%。	計 160,000 元整。
第二期款	乙方出具更新前價值試算表予甲方時，甲方應支付估價費用 20%。	計 160,000 元整。
第三期款	乙方出具更新後價值試算表予甲方時，甲方應支付估價費用 20%。	計 160,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 200,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 240,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用 50%。	計 200,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，支付乙方基本服務費用 10%。	計 80,000 元整。

二、乙方協助出席本案相關非法定說明會議之出席費用說明：

- (一) 平日上班時段：每次(三小時)另酌收 6,000 元整，超過每 1 小時追加收費 3,000 元。
- (二) 平日非上班及例假日時段：每次(三小時)另酌收 15,000 元整，超過每 1 小時追加收費 5,000 元。

三、費用支付方式：以現金或即期支票支付。

- (一)於工作完成當月，乙方提送請款單及收據予甲方請款，甲方於次月前以匯款或票期 30 天內之支票一次給付予乙方。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

- (二) 匯款帳戶：連邦不動產估價師聯合事務所連琳育

匯款銀行：元大銀行松山分行

匯款帳號：21032000164379

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

第十二條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查出具估價報告書，30 本以內不另收費，若委託者另需增出報告書，超過每本加收新臺幣 2,500 元工本費，累計追加份數於本案取得公告實施核定後一次結算，於請領第五期款時併同請款。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十三條：契約範圍變動

- 一、若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍內土地及建物筆數增加、評價基準日時間變動超過半年、更新後建築設計及產品用途大幅度變動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。
- 二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容乙方可要求應加計服務費用。
- 三、甲方若於契約履行期間要求乙方就已提供之工作成果重新製作時，乙方得要求增加估價費用，其費用由甲方雙方另行議定。
- 四、甲方若於契約履行期間欲減少委任事項時，應以書面通知乙方，並由雙方協議變更契約之內容，甲方並同意給付乙方已執行業務之相關費用。

第十四條：契約終止

本契約履行期間有下列情形之一者，得終止本契約：

- 一、甲方自簽署契約書次日起，逾一年未通知乙方啟動作業，本契約書自動失效。
- 二、因非可歸責於乙方之因素，甲方於乙方出具更新前後價值後逾一年未通知乙方出具估價報告書時，乙方得書面通知甲方終止本契約。
- 三、甲方因故終止本契約全部或部分工作時，應以書面通知乙方。
- 四、甲方未依約給付契約所訂服務費用，經乙方書面告知後二個月內仍未完成給付時。
- 五、乙方處理本委任事務，如有未履行本契約所訂事項之情事者，甲方得書面通知乙方終止本契約並逕為停止履行本契約。
- 六、非可歸責於甲乙雙方之因素，致無法繼續履行本契約。

第十五條：契約終止後之權利義務

本契約因前條規定終止後，甲方不得要求乙方退回已支付服務費用。

甲方若於權利變換計畫報核前變更實施方式為協議合建，依下列方式處理：

一、乙方尚未依第十一條第四期款付款條件出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方得不再支付估價費用，惟仍應支付選定為權利變換價格基礎之乙方領銜費用 50%(計新台幣 200,000 元整)。

二、乙方已依第十一條第四期款付款條件出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方仍應支付第四期估價費用，另支付選定為權利變換價格基礎之乙方領銜費用 50%(計新台幣 200,000 元整)

第十六條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，可另訂協議事項及依相關法令、習慣和平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：其他

本契約壹式二份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

(以下空白)

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

統一編號：

代 表 人：

地 址：

電 話：

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所

統一編號：72958467

所 長：連琳育

地 址：臺北市大安區敦化南路二段 104 號 20 樓之 1

電 話：02-2726-9889

民 國 1 1 4 年 月 日

附件四

承攬契約書

110.7.15-1

工地名稱：	都市更新案		
工程地點：	台北市北投區行義段都更案		
承攬項目：	權利變換、建物保存、產權移轉等相關事務		
承攬廠商：	林懇伶地政士事務所	行動電話：	0937-189-096
		電 話：	2968-7688
		傳 真：	2965-1818
		聯 絡 人：	林懇伶

代書承攬契約書

台北市北投區行義段三小段 593、593-1 地號等二筆土地都市更新會（甲方）
立契約書人

林懇伶地政士事務所（乙方）

茲甲方委託乙方辦『台北市北投區行義段三小段 593、593-1 地號等二筆土地都市更新案』全案相關土地鑑界等事務、銷售面積估算、權利變換、建物總登記、產權過戶、設定等業務，今雙方協定下列各項條款，約定如後：

第一條：標的座落：台北市北投區行義段三小段 593、593-1 地號等二筆土地都市更新案（約_____戶，以使用執照核定戶數計算）。

第二條：承攬期間：經雙方合意自簽約日起至本案標的都市更新權利變換、建物總登記完成並移轉至地主名下及承買戶止；如有變動雙方另議之。

第三條：承攬、保管責任

- 一、乙方需配合地主及承買客戶資料之核對收齊及用印。
- 二、乙方承攬期間需善盡所有權狀保管責任。
- 三、乙方承接本案時應提供匯款帳號，以利甲方將預收之稅規費款匯入，並於結案時各戶結算多退少補。
- 四、乙方須配合甲方委任之全案服務顧問執行需求為原則，由雙方依實際執行情形協議訂定之。
- 五、必要時，因應甲方需求出席理事會、會員大會或相關之說明會。
- 六、乙方應於甲方通知之合理期限內完成各項登記等事務之辦理。
- 七、其他與本更新事業案相關之地政業務或其所衍生之稅務問題，乙方應主動參與協助處理。
- 八、若乙方工作品質或進度不符預期，致影響甲方整體事業計畫時，甲方得訂定合理期限以書面通知乙方限期改善；倘乙方無法於期限內改善，或有其他可歸責於乙方之原因致本契約無法履行或執行時，甲方得以書面通知乙方終止契約，而不須負擔損害賠償責任。

第四條：費用支付方式：乙方承辦土地產權信託登記、權利變換、建物第一次登記及移轉登記時需配合掌控移轉、撥款時間，並以代書實際作業進度表分別各自實報實銷及案件時間控管流程表為準。

第五條：代書費標準（詳附件）

第六條：稅規費及代書費請款方式

一、地籍整理總費用為新台幣 _____ 萬元整【 _____ 戶】

【以每戶新台幣 12000 元整計算】

請款方式：

(一)屋頂版完成及辦理建物面積測量預審時，乙方向甲方請款，甲方支付地籍整理總費用 20%即新台幣 _____ 萬元整予乙方，於請款後七日內以即期支票給付或匯款至乙方指定之銀行帳戶內。

(二)使用執照核發，辦理地籍整理登記、土地權利變換登記、建物所有權第一次登記完畢時，乙方向甲方請款，甲方支付地籍整理總費用 80%即新台幣 _____ 萬元整予乙方，於請款後七日內以即期支票給付或匯款至乙方指定之銀行帳戶內。

二、稅規費及代書費

請款方式：

(一)建物第一次測量保存及各項登記及客戶移轉、抵押設定登記應繳納之規費、印花稅、增值稅、契稅等，由乙方預估應繳納之金額後向甲方請款，於請款後七日內以即期支票給付或匯款至乙方指定之銀行帳戶內，結案後以正式收據結算。

(二)登記書表及請款各項稅費如需甲方配合，甲方應即時或於隔日完成用印或請款並交付乙方。

(三)信託登記、塗銷信託及客戶移轉、銀行抵押設定…等之代書費皆於登記完畢後分批結算，檢附當月收據及相關資料向甲方請款，當月 30 日截止請款收件，並於乙方開立收據月份之次月月末前匯款至乙方指定之銀行帳戶。

戶 名:林懋伶地政士事務所

銀行帳戶:彰化銀行 板橋分行

帳 號:5574-0101-068-200

第七條：保密義務

乙方因承攬本案而知悉甲方營業上之資料、計劃、機密或其他相關事項時，應緊守保密義務，未經甲方同意不得洩漏或揭示予第三人知悉，或為不利於甲方之情事，如違反此項規定致使甲方受有損害時，乙方應負賠償責任。

第八條：服務項目：

『地政士』都更專案配合事項

- (一)產權規劃專案研究、轉繪建物測量成果圖及計算房地銷售面積、產權登記相關稅規費等事項。
- (二)提供地政士專業顧問服務。
- (三)辦理地籍整理測量及整併作業。
- (四)辦理地價改算。
- (五)辦理建物面積預審。
- (六)辦理建物第一次測量。
- (七)辦理地籍整理登記。
- (八)辦理土地權利變換登記。
- (九)辦理建物權利變換登記。
- (十)辦理房屋稅設籍登記、
- (十一)辦理契稅、土地增值稅申報及減免作業。
- (十二)其他需配合辦理事項。
 1. 辦理抵押設定、塗銷登記。
 2. 辦理信託移轉、信託塗銷登記。
 3. 土地鑑界。
 4. 建物滅失等。

附件五

第九條：本約如發生訴訟，雙方同意以臺灣台北法院為第一審管轄法院。

第十條：本約未盡事宜，雙方同意以備忘錄經雙方主管簽認為憑。本契約壹式二份，雙方各自收執為憑。

立合約書人：

甲 方：台北市北投區行義段三小段 593、593-1 地號等二筆土地都市更新會
理 事 長：陳昆豐理事長
地 址：臺北市北投區石牌路二段 328 之 3 號 4 樓
統一編號：00570238
電 話：(02)25955030

乙 方：林懇伶地政士事務所
負 責 人：林懇伶
地 址：新北市板橋區府中路 29 之 1 號 8 樓
統一編號：77808967
電 話：(02)2968-7688

中 華 民 國 年 月 日

瑞峰會計師事務所

台北市內湖區康寧路三段 189 巷 3 號 2 樓

TEL：(02)2634-1200 FAX：(02)2634-2602 統一編號：99023259

委任合約書

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

乙方：瑞峰會計師事務所

謹就委任範圍、內容及公費標準說明如后。

一、 甲方就更新會立案以後委任範圍如下：

1. 總帳帳務處理：根據甲方所交付之憑證代編傳票及相關報表。
2. 共同負擔總帳：根據甲方所交付之憑證配合計畫書項目編制報表。
3. 國稅局申報：根據甲方所交付之憑證執行營業稅申報(營業登記後)、各類所得(如估價師、建築師及會計師..等所得)及薪資所得申報暨機關團體所得稅申報。
4. 前期資金分戶帳(約 30 戶)：根據甲方貸款前的各住戶提供資金狀況編制分戶帳。
5. 協助登打稅務繳款書：依稅法規定，甲方需於給付時先代為扣繳稅款者(如估價師、建築師、會計師..等費用)，於給付前協助登打繳款書。
6. 分戶報表(約 30 戶)：於開始進行分戶後根據甲方提供資料進行總帳之分戶。
7. 每年度終了都市更新處要求之資產負債表及收支表。
8. 營業登記：於甲方需要開立發票時，向國稅局申請營業登記。
9. 稅務報表簽證(資產總額達新台幣 1 億元時)。
10. 都市更新處要求之財務報表簽證。
11. 已簽訂合約及已支出金額之彙總。
12. 上述相關事項之顧問諮詢(包含甲方已簽約之規劃團隊對於上述事項之顧問諮詢)。
13. 保管稅務原始憑證至結案。

二、 乙方就甲方銀行帳戶開戶以後交付文件

交付文件以 email 傳送理監事或 line 傳送至會計群組。

1. 資產負債表及明細帳(平常需要時)。
2. 營業稅 401 申報書(於開始使用發票之後才有)。
3. 各類所得扣繳暨免扣繳憑單及申報書。
4. 稅務簽證報告(紙本)。
5. 支出分戶報表(開始進行分戶後每月提供)。
6. 年度終了之資產負債表及收支表。

三、 甲方配合事項

1. 依甲乙雙方約定期限提供憑證及銀行暨零用金收支資料。
2. 提供更新會立案證書影本、核准函影本、章程影本、理監事名冊、統一編號通知書影本、歷次都市更新處核定之計畫案檔案及核定計畫案所有權人分配資料 Excel/word 檔案(分戶需要)。
3. 提供已簽訂之合約資料。
4. 於甲方開始銷售餘屋時，提供相關銀行存入之預收款或分期款之資料。
5. 甲方開始銷售餘屋後，提供相關餘屋銷售及繳款之資料。
6. 其他依實際狀況所需配合事項。

四、 乙方公費標準(均為新台幣)：

第一階段每年 71,000 元，包含下列項目(更新會立案至拆屋或開始借款)

- 1.帳務及稅務相關函文處理(含應給主管機關之年度終了資產負債表及收支表)
- 2.每年一月所有權人支付款以外之各類所得申報
- 3.每年五月所得稅申報
- 4.顧問諮詢及稅法相關問題處理暨說明
- 5.合約彙總(簽約金額及已支出金額)
- 6.協助處理扣繳稅額單據
- 7.計劃書所列費用總表之後續實際支出狀況彙整
- 8.保管傳票憑證至結案
- 9.前期資金分戶帳

第二階段每年 90,000 元，包含項目如下(拆屋完成或開始借款至申請發票前)

- 1.帳務及稅務相關函文處理(含應給主管機關之年度終了資產負債表及收支表)
- 2.費用支出之分戶資料-無自籌款等個別特殊狀況
- 3.每年一月所有權人支付款以外之各類所得申報
- 4.每年五月所得稅申報
- 5.顧問諮詢及稅法相關問題處理暨說明
- 6.合約彙總(簽約金額及已支出金額)
- 7.協助處理扣繳稅額單據
- 8.計劃書所列費用總表之後續實際支出狀況彙整
- 9.保管傳票憑證至結案

第三階段每年 145,000 元，包含項目如下(開始使用發票後)

- 1.帳務及稅務相關函文處理(含應給主管機關之年度終了資產負債表及收支表)
- 2.費用支出之分戶資料-無自籌款等個別特殊狀況
- 3.營業稅申報及每期營業稅申報相關函文處理
- 4.代為開立應/免稅發票
- 5.每年一月所有權人支付款以外之各類所得申報
- 6.每年五月所得稅申報
- 7.顧問諮詢及稅法相關問題處理暨說明
- 8.合約彙總(簽約金額及已支出金額)
- 9.協助處理扣繳稅額單據
- 10.計劃書所列費用總表之後續實際支出狀況彙整
- 11.保管傳票憑證至結案

註：若有自籌款(即個別所有權人不欲負擔借款利息，存入自有資金至銀行之信託帳戶)狀況時則額外收取下列第 3 點之費用。

其他-各個階段需要時

- 1.國稅局設籍/變更登記：3000 元/次
- 2.國稅局申請使用發票(營業登記)：3000 元
- 3.有支付所有權人時之扣繳憑單申報：每年 3000 元
- 4.結案時之成果備查財務報表簽證：每次 8 萬元
- 5.資產總額達 1 億時之稅務報表簽證：每年 8 萬元
- 6.所有權人有自籌款或提前償還狀況需個別處理計算時：每年 3000 元/該戶(於有自籌款或提前償還開始之月份自該所有權人分戶帳中扣除，併同甲方之帳單一起收取)

7. 每年一次報告報表以外之會議出席：每小時 1000 元(出席時間少於 1 小時，以 1 小時計；超過 1 小時以每 15 分鐘為計算單位)
8. 法院清算：100,000 元(若甲方委託律師處理法院清算，則僅收取法院端所需的財務相關報表之協助費用 50,000 元)

五、 乙方收費方式：

1. 簽約時收取新台幣 5 萬元。
2. 114 年 9 月-收取立案後至 114 全年度公費(扣取簽約款後之差額)。
3. 自 115 年度起，該年全年度公費於七月請款。收取當年度公費後有非例行性勞務發生則於次年再一併請款。
4. 請於收到帳單後二個月內付款。

六、 其他事項

1. 會計紀錄為甲方之責任，為確保帳務之超然獨立並樽節另行聘僱專業會計人員之費用，故委託乙方代為處理稅務上所需之會計帳務。
2. 甲方立案前之憑證登帳不額外收取公費。
3. 每年度出席會員大會報告資產負債表、及現金收支表，出席當天開放會員詢問問題，若所詢問題要查核憑證無法當天回覆，會彙總回事務所查核後再透過理監事 email 回覆，此部分不另外計費；惟有下列情形者，將以每小時 1000 元工本費計價：
 - (1).蓄意要求查看全部憑證或所詢問題須查看大量憑證。
 - (2).非所委託帳務範圍須另行彙總資料。
 - (3).其他時間要私下查帳之會員，經理監事同意後執行。
 - (4).大會報告後之報表於後續年度欲查核詢問。
4. 若有一方欲提前終止契約，需於一個月前提出；為方便帳務之切點及交接，終止合約以年度為單位；甲方依約將該年度之款項付清，乙方應盡職將該年度帳務例行完成並進行交接。

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：

統一編號：

地 址：

乙 方：瑞峰會計師事務所

負 責 人：林珍如

統一編號：99023259

地 址：台北市內湖區康寧路三段 189 巷 3 號 2 樓

民國 114 年 月 日