

都市更新專案管理委任契約書



君澤都市建築股份有限公司

都市更新專案管理委任契約書

立契約書人

新北市新店區明德段55地號等11筆土地都市更新會（以下簡稱甲方）

君澤都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就甲方及其會員所有土地及合法建築物，以自地自建、自行籌資或配合融資以此給付重建費用方式執行本都市更新重建（以下簡稱本專案），故在此委任乙方協助辦理本都市更新相關重建事宜，甲、乙雙方議訂下列條款以資共同遵守：

第一條、委託辦理都市更新標的

更新範圍內總土地及其地上物：更新範圍地籍圖（詳附件一）。

新北市新店區明德段55地號等11筆土地，面積共約1166平方公尺（約352.72坪）。

實際範圍與面積依日後地政鑑界結果為準及依新北市政府核定之更新單元範圍為準；若需變更範圍時經甲、乙雙方協調後，在不損害甲、乙雙方權益下，甲、乙雙方同意變更範圍另訂協議之。

第二條、委任原則

本專案係由更新單元內所有權人採自地自建、自行出資、權利變換方式參與都市更新重建。

本案係由甲方（更新會）擔任實施者為本案實質決策方，乙方與甲方簽任委任契約後，由乙方協助甲方執行本案重建相關事宜。

第三條、都市更新作業之啟動

甲、乙雙方同意於完成簽約後，乙方將派員了解會員（甲方更新會之會員，下簡述：會員）需求後，提供建築設計圖資於大會上討論獎勵預估值與設計方案，依本契約後續內容執行。

第四條、甲方委任乙方辦理事項

一、建築規劃設計（詳細工作範圍參考附件三）：

1. 建築企劃與產品定位、建材設備及相關事項之擬定與建議。
2. 協助甲方整合銷售計畫，統合甲方與其會員之需求，並與設計單位溝通以利設計之共識。
3. 乙方將向甲方說明設計理念與相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議，其會議安排一個月一次為原則。
4. 協助甲方安排地質鑽探、測量、建築設計申請程序並提供意見與相關影響檢討說明。

二、都市更新（詳細工作範圍參考附件四）：

1. 協助都市更新事業計畫與權利變換計畫之申辦。
2. 協助都市更新選屋之各項流程（含選屋時抽籤時之律師見證等安排），並與協助甲方調解各會員選配之疑義。
3. 協助甲方與估價師溝通擬定合法之估價原則，並向甲方說

明估價相關法令限制，並出席甲方指示之會員說明會議，其會議安排一個月一次為原則。

4. 協助甲方舉辦相關公聽會與聽證會。
5. 提供甲方各項成本試算(共同負擔敏感度分析)，以利甲方決策。

三、 工程管理(詳細工作範圍參考附件五)

1. 規劃設計階段

- (1) 協助甲方建立基本需求、並對設計規劃單位提出說明檢討。
- (2) 依甲方之需求對設計團隊進行溝通協調相關作業。
- (3) 配合及協助甲方檢討設計規劃及要求，對設計規劃、建材、成本管控，以符合甲方執行需求。
- (4) 協助甲方檢核各項施工規範及建材規定及介面檢討。
- (5) 協助甲方管控各設計單位之整合及進度協助對設計單位計價。

2. 工程發包階段

- (1) 協助甲方檢討審查建築師提出預定工期進度。
- (2) 協助甲方檢討審查建築師提出之預算。
- (3) 協助甲方建立良好施工團隊並建立遴選機制。
- (4) 協助甲方訂定工程委任契約。
- (5) 協助甲方發包作業。
 - A. 協助招標文件之審查。
 - B. 協助招標作業之招標文件之說明澄清補充或修正及工程相關問題。
 - C. 協助投標廠商資格之訂定、審查、分析及評比作業。
 - D. 協助各項工程發包時審查參與投標之承包商、設備商之條件、資歷、能力，提出審查及評比建議。
 - E. 協助甲方投標資料之審查及評比。
 - F. 投標廠商之施工計畫書之分析及評比。
 - G. 協助辦理有關器材設備零件之採購。
 - H. 相關會議之參與。
- (6) 協助甲方開標作業。
- (7) 協助甲方與廠商簽訂契約。

3. 施工前階段

- (1) 審查施工單位整體工程預定進度。
- (2) 審查施工單位各項施工計畫。
- (3) 訂立施工單位施工作業標準作業流程。
- (4) 建立施工單位品質管理制度。



(5) 審查施工單位安全衛生管理制度。

4. 施工中階段: 乙方需派員長駐工地依合約執行各項審查作業

(1) 審查督導施工單位各項預定進度。

(2) 審查督導施工單位各工項施工計畫。

(3) 查核施工單位施工作業標準規定。

(4) 查核督導施工品質管理。

(5) 查核督導施工單位安全衛生管理。

(6) 每月月底向業主提報工程進度執行狀況報告及改善建議, 並得視需要或應業主要求, 隨時召開諮詢顧問會議。

(7) 查核施工單位不合格品檢討。

(8) 檢討工程變更設計相關事宜。

(9) 督導檢核施工單位及各項作業文件建檔。

(10) 審核施工單位計價資料。

5. 完工交屋階段乙方協助甲方進行以下事項

(1) 審核施工單位竣工圖面。

(2) 審核施工單位工程結算。

(3) 審查施工單位驗收計畫

A. 檢核施工單位各項驗收計畫, 並對計畫內查驗重點及順序等作成適當建議供業主參考。

B. 整合及督導施工單位所有工程各項設施、設備移交清點、測試運轉及改善等工作。

(4) 配合甲方執行工程竣工驗收作業。

(5) 協助甲方驗收與交屋作業。

6. 各項文件審查需經甲方核准後方可執行

四、全案管理(行政管理):

1. 協助甲方營運更新會

(1) 協助甲方依法舉辦理事會、會員大會定期會議、彙整與建檔各項邀請資料與會議紀錄。

(2) 協助甲方向會員說明重建專案相關事宜。

(3) 依甲方指示之會議主旨協助安排會議場地與準備會議資料(含簡報與紙本資料)。

(4) 上述各項會議一個月乙次為原則, 如因特殊需求時, 甲、乙雙方得協調調整之。

(5) 協助理監事會依議定之共同負擔費用預算額度執行會務推廣。

2. 專案服務與溝通

(1) 設立駐點服務處, 並編製專案人員駐守, 駐點服務處將設置1年(預計於事業計畫公聽會後設立, 設立時間將視案件推動實際需求調整之)。

(2) 指派專案人員，將於上班時間協助甲方執行本案相關疑義說與溝通。

(3) 蒐集本案會員之意見，提供甲方執行相關之決策。

3. 專案管理

(1) 協助甲方擬定短、中、長期規劃，檢視與匯報其進度。

(2) 協助甲方統合本案各廠商，依甲方之需求溝通，並監督其成效與進度。

(3) 協助執行本案各項公文檔案管理與協助收發。

(4) 依甲方指示執行相關行政出納帳務管理。

(5) 協助甲方彙整重要法令訊息與會員說明。

(6) 基本契約審閱與法律事務諮詢。

(7) 協助擬定房屋銷售規劃。

(8) 協助甲方遴選優良營造廠商，後續辦理工程發包及委託興建之作業。

4. 財務會計

(1) 協助整理其更新會稅務等相關會計憑證及帳務，統合後交由簽證會計師編制相關報表，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會承認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

(2) 協助本案相關廠商請款之事宜。

(3) 協助與說明本案之相關更新會稅務規劃。

(4) 協助擬定本案成本分析與現金流量表。

五、 廠商遴選：

1. 本案之廠商遴選事宜(容移、建經、銀行、代銷、營造或其他必要之廠商)，乙方將協助甲方擬定招標資格與條件，編制招標文件，協助舉辦招標說明會。

2. 協助其合約擬定、議價、溝通或修改合約等相關事宜。

3. 廠商進度追蹤，重大事項跟催與回報。

4. 其他協助事宜

(1) 銀行與信託單位:協助甲方執行信託、授信、對保等廠商之執程序。

(2) 容移單位:協助遴選容移標的物，並提供其諮詢如價格與地點之適宜性。

(3) 地政士單位:協助確認各項銷售面積規畫，以利未來地政單位銷售面積計算之誤差值降低。

(4) 代銷單位:協助擬定合理之銷售目標，並偕同甲方審閱廣告提案，並提供甲方銷售與成本間之評估相關資料。

(5) 營造單位:協助編列工程預算與審查施工計畫等相關事宜。

第五條、 甲方之權利義務

- 一、 甲方應出席(或委任他人出席)本案執行相關討論會議，如無故不出席2次或其2次會議中因任何因素未使議題達其決策時，為確保甲方之會員權益，防止案件進度有所延誤，乙方應發函通知理監事召開會員大會以利後續作業，若理監事仍然未召開會員大會，乙方得經1/2更新會會員同意主動召開會員大會，確認本案執行方向。
- 二、 信託管理:為確保本專案順利更新重建完成，甲方同意於都市更新發布實施前，辦理不動產信託之服務內容等相關事宜，將甲方其會員參與本專案的不動產信託登記在信託銀行或銀行指定配合之建經公司名下。
- 三、 出資方式
 1. 甲方及其會員同意本案將依新北市政府核定公告實施之權利變換計畫所載之更新前權利價值比例，共同分攤都更重建之總費用。
 2. 待本案更新計畫核定後，甲方及其會員應配合辦理相關融資程序且甲方及其會員知悉，如有本專案不動產目前尚未清償之貸款(以下簡稱前胎貸款)，均須配合辦理前胎貸款轉貸至辦理更新改建費用之貸款銀行。
- 四、 法定估價師選任原則，係由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。為使程序進行順利，甲方同意由乙方推薦提供一間優良估價師事務所，經甲、乙雙方共同確認後選任之，另兩間則就新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，由乙方協助甲方以公開方式抽籤隨機選任。
- 五、 甲方及其會員有於乙方通知期限內用印並繳交各階段事業計畫同意書、權利變換意願調查表、房屋車位選配文件、信託、融資設定、事業計畫申請書、權利變換計畫申請書、補助款申請等本案執行所須必要書表、文件、公文之義務。

第六條、 乙方之權利義務

- 一、 乙方應依都市更新條例、新北市都市更新自治條例等都市更新相關法律規定，辦理本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫之報核及審議程序。
- 二、 協助更新會決議，協助執行都市更新重建之相關事務。
- 三、 乙方應以公開、公平、公正，並盡善良管理人之責任管理及協調專案廠商執行各項作業。

第七條、 服務酬金及付款方式

- 一、 酬金計算基準甲方委任乙方都市更新重建顧問及執行服務費用，係依104年發布「新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表」之建築設計費用(含鑽探、鑑界、測量、獎勵值相關審查作業)、都市更新規劃費用、不動產估價費

用、人事行政管理費、工程管理費之五大項目為提列依據，倘若本案更新事業報核時與前述104年發布「新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表」有所異，應以報核日提列為準，甲、乙雙方同意另以補充協議書另訂之，雙方同意本合約金額將依新法標準調整。

二、本合約總金額為新台幣陸仟壹佰伍拾伍萬柒仟陸佰肆拾陸圓整（未稅），其付款期數與金額如附件二。

三、甲、乙雙方協議，本案之政府補助款將優先償還本契約的服務酬金及「代墊費用」，甲方同意符合政府規範下配合乙方按相關程序申請，並於乙方通知期限內交付相關申請書表與撥款，另本契約服務酬金無法即期支付時，其應付未付之款額，甲方無條件同意乙方可就應付未付之款額提列風險管理費用與利息（五大銀行平均基準利率）等相關費用併載入本案權利變換中，必要時乙方得要求代墊款者以出資者之名義參與分配，甲方同意以房地抵付乙方應收未收之款項。有關風險管理費因法定標準為12%，雙方協議若於簽約日起算3年內權變計畫核定，風管費率將酌減至6%；6年內權變計畫核定，風管費率將酌減至9%；6年以上權變計畫核定，風管費率將為12%。~~（如：假設更新會應付未付款100萬，本案於簽約起算5年內權變計畫核定，應付而未付款之提列9%風險管理費9萬、利息費（依五大銀行平均基準利率計算）2萬，共計11萬（乙方可選配之房地價值為111萬）。~~

四、有關建築執照掛件及領照階段之預繳酬金相關事宜，將由甲方代墊建築師公會規定須繳納之設計費用；乙方於建築師公會退費後，七日內無息退還甲方。

五、本服務酬金不含下列各項費用：

1. 土地及建築物所有權人整合。
2. 倘都市計畫變更審議所要求之回饋金、保證金。
3. 其他廠商委任之傭金。
4. 其他非屬委任內容中之費用。
5. 購買公共設施用地（容積移轉）。

第八條、契約生效、啟動及終止

- 一、本契約自雙方簽定之日起生效，至本專案結算時終止。
- 二、簽約後如因政府之相關法令規章、重大政策變異，或甲方要求乙方提供本契約規定外之服務或變更本契約之辦理範圍，甲、乙雙方應立就增加之作業項目重新共同協商議價。
- 三、本案若因甲方之決策延誤或其他非歸屬乙方責任之情事，致使本案延宕或終止時，甲方不得以此歸咎乙方為失職進而要求解約或賠償。
- 四、本案若因可歸屬乙方責任之情事導致本案延宕（超過法定補正期間）或使其終止時，甲方得要求解約或賠償。
- 五、因甲方之需而有提前終止情形或不可歸責於乙方之事由而停止執行契約時，甲方應於兩週前以書面通知乙方，於雙方合意之

時間交接一切工作，甲方應清償應給付乙方之費用，其費用如下述：

1. 含交接日為止之完成階段作業費用。
2. 未完成之階段工作，費用按已發生之工作內容之百分比計算之，其付款期數與金額如附件二。
3. 本約第八條第三款應加計之風險管理費與利息等。

六、因乙方之需而有提前終止情形或不可歸責於甲方之事由而停止執行契約時，乙方應於兩週前以書面通知甲方，於雙方合意之時間交接一切工作，其費用如下述：

1. 含交接日為止之完成階段作業。
2. 本案服務酬金及代墊費用視甲、乙雙方協議達成共識下清算

七、甲方同意本件都更案之政府補助款將優先償還本契約的服務酬金及「代墊費用」，如有前開第五、六款事由，乙方得通知主管機關，於乙方通知後，甲方同意不受領政府補助款。於兩造就服務酬金及代墊費用之清償金額成立協議、達成和解或經判決確定者，乙方得依協議、和解、判決請求主管機關將應清償之金額以政府補助款給付。

第九條、違約罰責

甲、乙雙方如有下列情形之一時，以違約論，併應賠償受損方及本專案其他所有權人之一切損失：

- 一、甲方及其會員自簽訂本契約後，不得向主管機關申請解散更新會、變更本案規劃單位與設計單位，或以其他方式、範圍執行重建相關之事宜。甲方如有上述之行為應依契約之約定支付服務酬金，於乙方請款之日起一個月內支付之，逾期未付者，乙方得停止委任事務之履行，嗣甲方支付後繼續履行。甲方於乙方請款後逾一個月未支付服務酬金，自乙方請款日起滿六個月之期間，乙方得終止委任契約。甲方除應支付積欠之酬金、及代墊費用外，並同意支付總合約金額5%為懲罰性違約金參佰零柒萬柒仟捌佰捌拾貳圓整。
- 二、乙方簽訂本契約後，不得向主管機關解散公司、轉讓本案相關權利義務與他方。乙方如有上述之行為並同意支付總合約金額5%為懲罰性違約金參佰零柒萬柒仟捌佰捌拾貳圓整，依本契約第八條第七款辦理完成後得始終止合約。
- 三、甲、乙雙方如未於通知期限內配合辦理合約所載之義務，致本專案時程延宕、無法建築或無法履行本約時。
- 四、甲方未經乙方同意，擅將乙方提供之資料及契約書內容提供予第三人；乙方未經甲方同意，擅將甲方提供之資料及契約書內容提供予第三人。

第十條、其他約定事項

- 一、本契約關於事業計畫及權利變換相關約定，本約有約定者從其約定，如有未盡事宜均依相關法規規定辦理。
- 二、甲方知悉本案申請獎勵值系數與基地條件、甲方決策相關，且須視主管機關審議結果為依據。
- 三、本案實施者(起造人)為甲方，故乙方僅得就本合約內容協助甲方與會員、公私部門溝通協調。
- 四、甲乙雙方確認雙方就本契約權利及義務，均以本契約書內容之條文為準；雙方不得以簽約前受僱人或任何第三人之書面、言詞陳述等而未經載明於本契約書中之任何事項，爭執或主張權利。
- 五、本契約內之一切規定及權利義務，對於甲方及其會員、會員之繼受人均具有同等效力。
- 六、為使本專案順利重建完成，甲、乙雙方同意於本契約有效期間，不得任意終止本契約。

第十一條、通知送達

甲、乙雙方之間所有徵詢、洽商或通知事項，均應以書面為之，並按本契約上所載地址掛號郵寄。甲方如有地址變更，應立即以書面通知乙方，如因未通知而發生有拒收、無法送達、退回等情事，均以第一次投遞通知郵寄日期為送達日，甲方不得異議。

第十二條、管轄法院

對於本契約之履行，甲、乙雙方如有書面諮詢事項，應以本契約所載之地址，掛號付郵為之，如因本契約涉訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

等11筆土地



本契約附件

- 附件一、更新單元範圍地籍圖
- 附件二、合約金額與付款期數
- 附件三、建築設計服務範圍
- 附件四、都市更新委辦工作細項
- 附件五、工程管理委辦工作細項

備註一：甲、乙雙方簽定本契約前，已審閱七日以上，並充分瞭解本契約書及其附件之所有內容無誤。

備註二：甲方簽定本契約同時，已確實知悉、了解並同意，有關本專案甲方提供會員方之個人資料，將運用於本專案郵寄、會議通知與其他相關事務使用；甲方提供之都市更新申辦必要書類，也將由乙方代為轉交主管機關。

立契約書約人

甲 方： 新北市新店區明德段 55 地號等 11 筆土地都市更新會

理 事 長： 張中侃

統一編號： 42215355

聯絡地址： 新北市新店區明德路 87 號 3 樓

聯絡電話： 0935-372-643



乙 方： 君澤都市建築股份有限公司

負 責 人： 劉高育

統一編號： 52616490

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

聯絡電話： 02-2778-0095



月
惠
文
15
也
虎



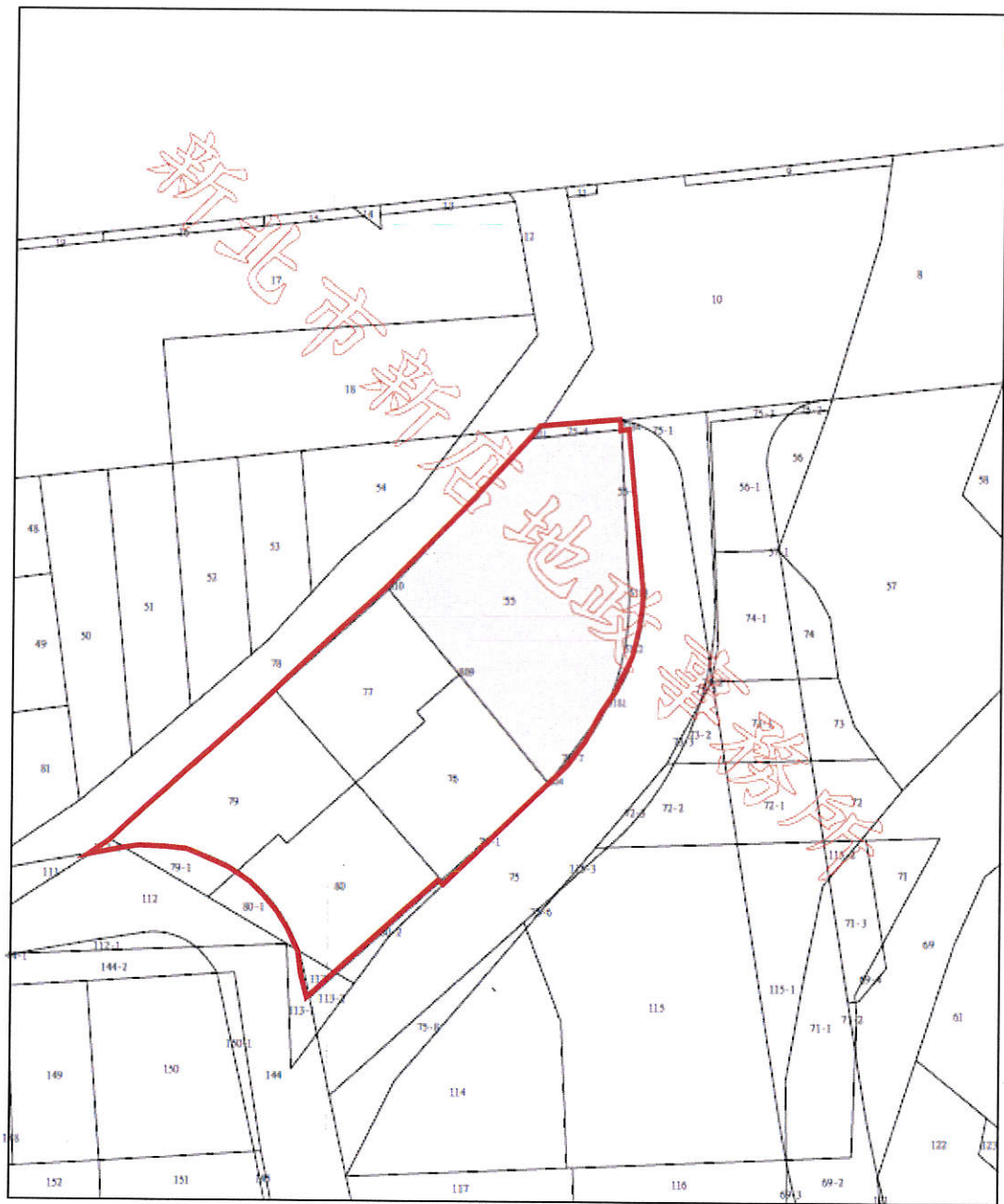
職稱	姓名	身分證字號	電話	簽名蓋章
理事	葉斯樞	H [REDACTED]	> [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
理事	吳春芳	[REDACTED]		
理事	蔡翠娟	FA [REDACTED] 6		[REDACTED] [REDACTED]
理事	顧尚智	F [REDACTED] 9		[REDACTED] [REDACTED]
監事	潘惟佳	F [REDACTED]		[REDACTED] [REDACTED]

都市更新會

三二二五

中 華 民 國 110 年 2 月 18 日

附件一 更新範圍地籍圖



更新單元範圍



項目	簽約	選配房屋 程序完成	都市更新事業計畫 暨權利變換計畫書 完成報核	都市設計審議 報告書完成報核	都市更新事業計畫 開始公展	都市更新事業計畫 審議大會	都市設計審議 核備	都市更新事業計畫 發布實施	申請建照
建築設計費 16,548,806元	7% 1,158,416	0% -	5% 827,440	5% 827,440	13% 2,151,345	0% -	10% 1,654,881	0% -	15% 2,482,321
事業計畫	10% 629,079	10% 629,079	10% 629,079	0% -	10% 629,079	50% 3,145,396	0% -	10% 629,079	0% -
變更 9,436,188元	10% 314,540	10% 314,540	10% 314,540	0% -	10% 314,540	50% 1,572,698	0% -	10% 314,540	0% -
工程費	5% 473,596	0% -	0% -	0% -	5% 473,596	0% -	0% -	5% 473,596	10% 947,191
行政管理費	10% 2,610,074	-	5% 1,305,037	10% 2,610,074	10% 2,610,074	-	-	10% 2,610,074	5% 1,305,037
小計	5,185,705	943,619	3,076,096	3,437,514	6,178,633	4,718,094	1,654,881	4,027,288	4,734,549

承上表

項目	取得建照	營造發包	申請開工	地下室開挖完成	地下室結構完成	地上結構體完成	竣工	取得使照	完成交屋
建築設計費 16,548,806元	15% 2,482,320.89	0% -	10% 1,654,881	0% -	0% -	0% -	10% 1,654,881	10% 1,654,881	0% -
事業計畫	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -
變更 9,436,188元	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -	0% -
工程費	10% 947,191.36	5% 473,596	10% 947,191	10% 947,191	10% 947,191	10% 947,191	10% 947,191	5% 473,596	5% 473,596
行政管理費	5% 1,305,036.95	5% 1,305,037	5% 1,305,037	5% 1,305,037	5% 1,305,037	5% 1,305,037	5% 1,305,037	10% 2,610,074	5% 1,305,037
小計	4,734,549	1,778,633	3,907,109	2,252,228	2,252,228	2,252,228	3,907,109	4,738,550	1,778,633

備註1:如有代墊(應付未付)款項將提列利息(五大銀行平均基準利率核算),並酌收12%風險管理費。
備註2:以上數值為未稅價格。

付款階段表

附件三 建築設計服務範圍

壹、前期規劃階段

(詳如表一)

表一、草案規劃階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	察看建築基地及鄰近現況評估	■		
二	土地使用分析	■		
三	查都市計畫套繪圖、現況圖	■		
四	代辦委託測量公司測量	■		
六	配置設計	■		
七	平面設計	■		
八	立面設計	■		
九	剖面設計	■		
十	解釋圖說上之疑問及提供與本案有關之建議事項	■		

貳、都市更新階段

(詳如表二)

表二、都市更新階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	都市更新單位建築物結構安全鑑定報告書		☐	
二	配合都市更新業主及住戶條件內容進行規劃設計	■		
三	提供都市新事業計畫報告書審查之規劃設計底圖	■		
四	參與實施者都更所需辦理都市更新說明書、公聽會與審查會之簡報	■		
五	配合都市更新公司及協助業主整合相關複委託作業(如綠建築、交通影響評估、結構、機電…等);代辦委託(容積移轉、測量、鑽探…等)	■		

參、都市設計審議階段

(詳如表三)

表三、都市設計審議階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	建築配置、平、立、剖設計發展及外觀造型發展	■		
二	建物外觀燈光設計與主要建材設計發展	■		
三	都市設計審議報告書製作及申請審查	▲		配合新舊法令申請
四	複委託結構設計系統發展及計算	■		

肆、細設發展階段

(詳如表四)

表四、細設發展階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	配置設計	■		
二	平面設計	■		
三	立面設計	■		含 3D 透視圖
四	剖面設計	■		
五	景觀設計	■		
六	室內設計(家配圖)		□	不含內裝設計
七	結構設計	■		
八	機電設計	■		
九	解釋圖說上之疑問及提供與本案有關之建議事項	■		

伍、請照階段

(詳如表五)

表五、請照階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包含	不含	
一	代申請地籍圖謄本、建物謄本、土地登記簿謄本	■		
二	代辦申請建築線	■		
三	目前無停車空間審查		□	
四	建造執照圖製作	■		
五	申請建造執照(含拆除執照)	■		依實際政府規費
六	變更設計		□	依合約辦理
七	變更起造人(壹次)	■		

八	結構技師簽證費	■		配合審查、用印
九	電機技師簽證費	■		配合審查、用印
十	結構外審	■		配合審查、用印
十一	綠建築候選證書及標章申請	■		配合審查、用印
十二	智慧建築候選證書及標章申請	■		配合審查、用印
十三	耐震候選證書及標章申請	■		配合審查、用印
十四	交通影響評估		☐	
十五	污水送審、設計	■		
十六	室內裝修設計	▲		公共設施(如大廳、梯廳、公共服務空間);不含二次工程設計
十七	景觀設計	■		

陸、施工階段

(詳如表六)

表六、施工階段				
項目	服 務 內 容	服務範圍		備 註
		包 含	不 含	
一	代辦委託鑽探公司鑽探	■		
二	繪製工程發包圖	■		
三	繪製現場施工圖		☐	圖說由營造廠繪製送審
四	工程數量概算	■		
五	預算書製作	■		(包含招標文件製作)
六	重點監造	■		建築師
七	審核廠商送審樣品	■		
八	法定勘驗	■		
九	修改竣工圖		☐	由營造廠辦理
十	驗收	■		配合辦理
十一	電梯、發電機簽證		▲	配合用印
十二	協助建築使用執照之申請	▲		配合用印
十三	長駐監照	■		詳附件五
十四	變更設計審查	■		詳附件五

以上表格使用符號之定義：

■	負責執行服務內容工作事項，製作相關文件以供審核，並針對審核意見辦理後續工作。
▲	協助辦理相關服務內容工作事項或負責執行部分服務內容工作事項。
☐	不含此服務內容工作事項。

附件四 都市更新委辦工作細項

工作項目	服務內容	備註
都市更新事業計畫	計畫地區範圍	審議書圖製作及彙整
	實施者	
	現況分析	
	計畫目標	
	細部計畫及其圖說	
	處理方式及其區段劃分	
	區內公共設施興修或改善計畫(彙整)	
	整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說(彙整)	
	重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說(彙整)	
	都市設計或景觀計畫(彙整)	
	實施方式及有關費用分擔(彙整)	
	拆遷安置計畫(彙整)	
	財務計畫(彙整)	
	實施進度(彙整)	
	相關單位配合辦理事項	
權利變換計畫	計畫地區範圍	審議書圖製作及彙整
	更新前權利關係人名冊	
	更新後土地使用計畫及建築計畫(彙整)	
	各項公共設施設計施工基準及權屬	
	舊違章建築戶處理方案	
	土地改良物拆遷補償費	
	權利變換費用	
	共同負擔	
	更新後分配面積及位置(彙整)	
	不參與分配名冊(彙整)	
	土地及建築物分配清冊(彙整)	
	實施進度	
	公開抽籤作業方式(彙整)	
	地籍整理計畫(彙整)	



附件五 工程管理委辦工作細項

乙方專案管理營建範圍為本工程主體建築物之建築、結構、機電、監控、燈光，室內裝修及公共區域設計裝潢工程等乙方應於本工程進行期間，代表甲方協調、整合及相關事宜，提供各階段之專案管理服務工作及其服務專案如下：

表一、施工督導、履約管理

1	提送監造計畫、工程品質監造計畫書及勞工安提送監造計畫、工程品質監造計畫書及勞工安全監造計畫書
2	各工作專案介面之協調及整合。
3	審查施工單位之總體施工計畫書、總體品質管理計畫書。
4	審查或覆核各項施工計畫、品管計畫、預定進度、施工圖、器材樣品及其他送審資料。
5	審查或覆核施工單位重要分包廠商及設備製造廠商資歷。
6	督導施工廠商繪製施工大樣圖及管線統合套繪圖提報建材及設備的規格檔，並對大樣圖及套繪圖及規格檔作初步之審查。
7	所有各工項工程施工進度之查核、分析、審查與監督工作及改善事項之追蹤。
8	督導各設計、施工單位依權責劃分執行施工作業。
9	推動並落實三級品管制度，辦理工程品質評鑒並執行相關品質管理作業。
10	協助施工單位擬定各項管理計畫（含工程品管及各專業分項之檢核表單等）。
11	協助審查各所有工程（包括結構、土木、建築、水、電、空調等）施工單位所提品質管制系統。
12	督導及稽核施工單位現場施工品質管理作業簽認制度建立。
13	工地安全衛生、整潔、秩序、防火、交通維持及環境保護之督導或稽核並做成紀錄備查。
14	每週須向業主提報工程進度執行狀況報告及改善建議，並得視需要或應業主要求，隨時召開諮詢顧問工程會議。
15	施工估驗計價之審查或覆核。
16	辦理工程變更之處理。
17	協助業主評估所有工程之變更設計工作，並提出建議作為參考之依據。
18	審查施工單位之結算資料及文件。
19	審查施工單位竣工圖。
20	審查施工單位竣工報告書。
21	審查施工單位各項工程相關資料之彙整、評估及補充。

22	審查施工單位驗收計畫:檢核施工單位各項驗收計畫，並對計畫內查驗重點及順序等作成適當建議供業主參考。整合及督導施工單位所有工程各項設施、設備移交清點、測試運轉及改善等工作。
23	協助施工單位辦理工程驗收及移交計畫。
24	協助施工單位設備運轉及維護人員訓練。
25	協助及督導施工單位維護及運轉手冊之編擬或審定審查所有工程及各項設施、設備之管理維護手冊。督導設備運轉是否正常，維護人員之訓練工作及技術移轉是否落實，並需做成建議提交業主作為後續設施、設備維護之參考。督導施工單位修正竣工圖電腦圖檔，交業主備用。
26	協助業主辦理工地評鑑、講習等相關事宜。
27	相關工程會議之召集及主持。
28	協助施單位及業主辦理各項交屋及公設點交事宜
29	協助施工單位及業主查核各項交屋缺失於規定期限改善

