The background features a cityscape on the left side, with a prominent skyscraper (the Empire State Building) visible. The rest of the background is a light blue grid pattern with the letters 'UH' repeated in a faint, light blue color. Overlaid on the grid are several large, semi-transparent geometric shapes in shades of green and blue, creating a modern, abstract design.

# 危老重建服務契約 宜載明內容與注意事項

講師：曾桂枝 Apple

台北市危老重建推動師培訓講習

主辦：台灣不動產物業人力資源協會

委辦：台北市政府



## 曾桂枝 Apple\_簡介

- 當代國際地政士事務所\_所長
- 地政士公會全國聯合會\_常務監事
- 住友不動產管理顧問股份有限公司\_總經理
- 台北市不動產仲介經紀商業同業公會\_理事
- 國際認證CCIM台灣不動產投資協會\_創會理事
- 美商ERA不動產台灣總部\_執行董事(1992-2002)
- 國際扶輪3520地區\_台北市南德扶輪社 社長 (2016-17)
- 國際扶輪3523地區\_助理總監 (2018-19)





# 台北老屋

近 **70%**

台北市  
屋齡逾30年

**69.17%**  
(621,474戶)





## ▶ 重建契約的類型

### □ 合建分屋

地主與建設公司協議條件，雙方各分得多少建物及土地面積、車位數，並可獨立處分自己的產權。

### □ 合建分售

新房子完成後，土地仍屬地主擁有，而建設公司在土地上面蓋的房屋則屬建設公司擁有，出售給買方時，則地主出售土地，而建商出售房屋。

### □ 合建分成

地主與建設公司雙方協議分配房地出售後的利潤比例。

### □ 委託興建

所有權為地主，過程中與代理實施者共同合作完成重建。

### □ 全案管理

全案管理服務包含：前期規劃及評估、銀行融資及財務計畫、專戶控管及財務稽核、營建管理、銷售管理及售後服務。



## ▶ 重建需簽署的文件



1.耐震評估相關文件

2.重建計畫案委託書、切結書

3.重建計畫案同意書

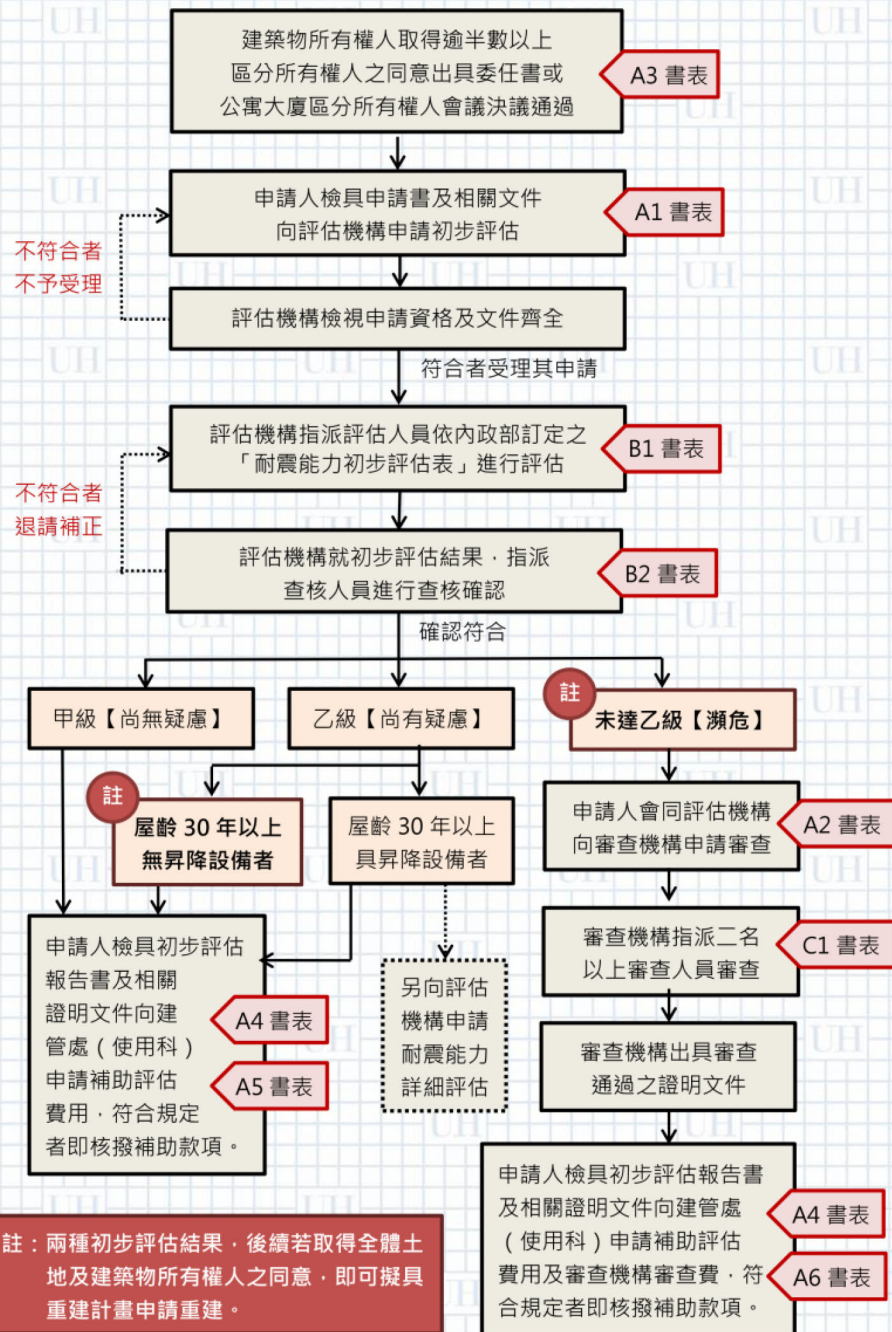
4.合建契約或委託服務契約

5.信託契約書(銀行)、信託契約書公契

6.地上物拆除同意書

7.代用印章授權書

# ▶ 耐震初評作業流程





# 耐震評估書表 A1、A3

## 臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書 (A1)

108/12ver.

案件編號：

一、申請人資料			
申請項目	<input type="checkbox"/> 建築物耐震能力初步評估 <input type="checkbox"/> 建築物耐震能力詳細評估		
評估地址			
申請人	(建物所有權人或公寓大廈管委會)	連絡電話	(含手機)
通訊地址			
二、檢附文件 (依序排列)			
1、使用執照存根 (____使字第____號)或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表 A7)。			
2、逾半數建築物所有權人同意文件 [含區分所有權人同意暨委任書 (表 A3) 及建物權狀影本或建物登記謄本, 或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄 (含公寓大廈管理組織報備證明)。如因故未辦理保存登記之建築物, 得檢附「臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表 A8)」]。			
3、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建物公函。			
4、初步評估結果報告書影本(申請耐震能力詳細評估作業)。			
三、注意事項			
1、申請人受政府補助款項, 需依法申報所得。			
2、申請詳細評估者, 由申請人另洽評估機構簽訂詳細評估契約。			
3、爾後申請結構安全性能評估補助時, 有下列情形之一者均不予補助:			
(1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。			
(2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。			
(3)建築物所有權人僅一人且非自然人。			
(4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。			
(5)已申請建造執照。			
(6)已申請報核都市更新事業計畫。			
(7)經臺北市府都市發展局依法通知應限期拆除, 或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。			
※本人已詳閱表列注意事項, 並確認申請評估之建築物符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定, 檢附資料如有不實, 願自負一切法律責任。			
此致 _____ (評估機構)			
申請人: _____ (簽名或蓋章)			
中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日			

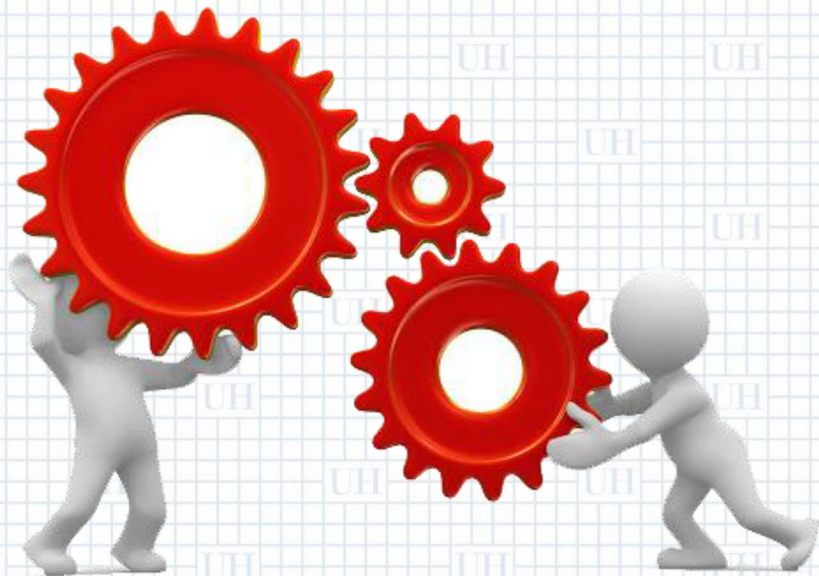
## 區分所有權人同意暨委任書 (A3)

107/08ver.

本人為所有臺北市 \_\_\_\_\_ 區 \_\_\_\_\_ (代表號) 建築物辦理建築物結構安全性能(初步、詳細)評估, 業已充分瞭解「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」有關案件申請及補助費用等規定, 同意推派由區分所有權人 \_\_\_\_\_ 為代表人, 向 \_\_\_\_\_ (評估機構) 申請建築物結構安全性能評估事宜, 特立此書。

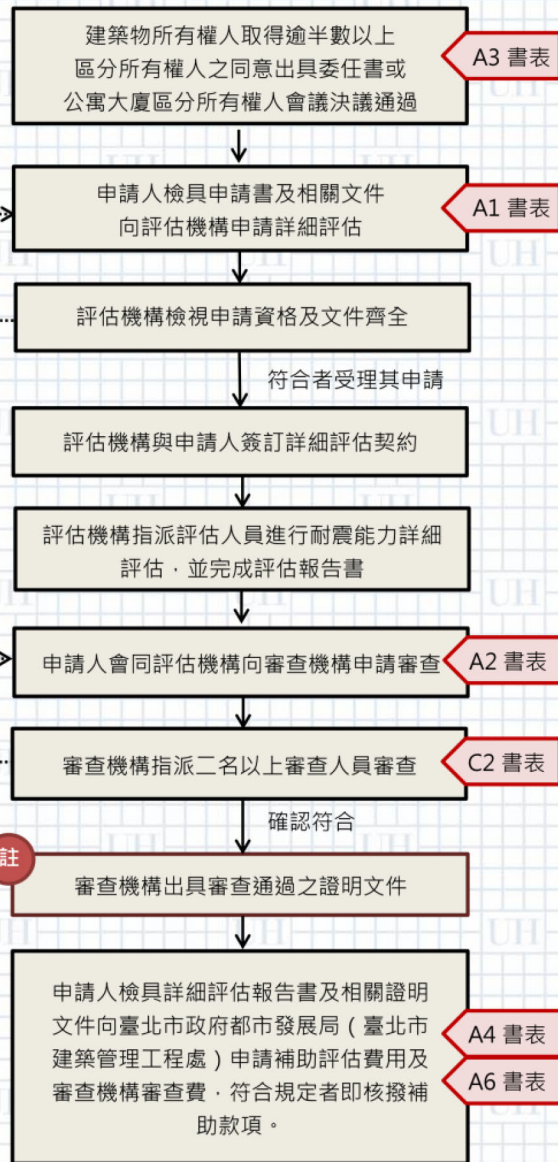
一、區分所有權比例 (下列二欄條件之同意比例應達二分之一以上)				
<input type="checkbox"/> 區分所有權總戶數共 _____ 戶, 同意戶數計 _____ 戶。				
<input type="checkbox"/> 全體區分所有權人共 _____ 人, 同意人數計 _____ 人。				
二、代表人 (申請人) 資料				
姓 名	所有權門牌	聯絡電話	代表人簽名或蓋章	
三、區分所有權人清冊及委任意願				
編號	姓 名	所有權門牌	意願調查	委任人簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)
1			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
3			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
4			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
5			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
6			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
7			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
8			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
9			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
10			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
11			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	

# ▶ 耐震詳評作業流程



不符合者  
不予受理

不符合者  
退請補正



**註：**經詳細評估結果判定改善不具效益者，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可委託開業建築師擬具重建計畫申請重建。



# ▶ 耐震評估書表 A2

## 臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估報告審查申請書 (A2)

108/12ver.

案件編號：

### 一、申請人資料

申請項目	<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估結果未達最低等級審查		
	<input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估報告書審查		
評估地址			
申請人		連絡電話	
	(建物所有權人或公寓大廈管委會)	(含手機)	
通訊地址			

### 二、檢附文件 (依序排列)

- 1、建築物結構安全評估報告書 (評估機構： )。
- 2、使用執照存根 (使字第\_\_\_\_\_號)或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表 A7)。
- 3、逾半數建築物所有權人同意文件 [含區分所有權人同意暨委任書 (表 A3) 及建物權狀影本或建物登記謄本，或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄 (含公寓大廈管理組織報備證明)。如因故未辦理保存登記之建築物，得檢附「臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表 A8)」]。

4、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建物公函。

### 三、注意事項

- 1、審查機構不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。
- 2、嗣後申請審查機構審查費用補助，如有下列情形之一者，均不予補助：
  - (1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。
  - (2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。
  - (3)建築物所有權人僅一人且非自然人。
  - (4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。
  - (5)已申請建造執照。
  - (6)已申請報核都市更新事業計畫。
  - (7)經臺北市府都市發展局依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。

※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請審查之評估報告符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」規定，檢附文件如有不實，願自負一切法律責任。

此致\_\_\_\_\_ (審查機構)

申請人：\_\_\_\_\_ (簽名或蓋章)

# 重建計畫案 委託書、切結書

## 三、委託書

本重建計畫申請，所附一切文件印信，確係由委託人提供。

茲委託 建築師事務所建築師 全權代表本人辦理

【地址】

【地號】(申請地號應全部載明)

申請重建計畫 併認原建築容積或 併認定合法建築物一切手續事宜特立委託書如上。

【委託人】

【姓名】

【身分證統一編號】

【電話】

【住址】

【通訊處】

簽署人印 簽署人印

(簽名或用印擇一)

中華民國 年 月 日

## 五、切結書

- 一、立切結書人○○○統一編號○○○○○為申請人，依都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條申請重建，茲切結檢附「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」(地號詳危老基地檢核表)之重建計畫書及其應檢附文件，均正確且屬實，其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴局無關。貴局審查人員僅就本條例規定進行審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，有關建管法令部分，將依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
  - 二、上開重建計畫書及其應檢附文件，如有不實，或經貴局審核未符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險老舊建築物結構安全性評估辦法、臺北市政府自治條例、自治規則或行政規則之規定者，同意由貴局撤銷原授予之行政處分，不得異議。
  - 三、經核准之重建計畫，其後續申請容積獎勵項目額度倘有變更，則該項目獎勵容積取消，原核定容積獎勵視同無效。
  - 四、申請容積獎勵項目所簽訂協議書，後續因故未能取得或通過協議書承諾事項者，除沒入保證金外，同意貴局公布申請人相關資料。
  - 五、本人了解以上所立事項，後續不得異議，亦不得要求任何賠償或補償，恐口說無憑，特立此書。
- 此致 臺北市政府都市發展局

立切結書人：○○○

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印 簽署人印

(簽名或用印擇一)



# 重建計畫案同意書

## 申請重建同意書

擬訂臺北市 ○○ 區○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地

### 重建計畫案同意書

本人 \_\_\_\_\_ 同意參與由 \_\_\_\_\_ 為申請人所提之「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」（地號詳危老基地檢核表），且  同意本案併認原建築容積或  同意本案併認定合法建築物，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列：

#### 一、土地

區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

#### 二、合法建築物

建號				
建物門牌				
基地	地段			
	小段			
樓地板面積(m <sup>2</sup> )	地號			
	主建物總面積(A)			
積	附屬建物面積(B)			
	共同	面積(C)		
		權利範圍(D)		
	使用部分	持分面積		
	E=C*D			
權利範圍(F)				
持分面積(m <sup>2</sup> )				
(A+B+E)*F				

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

備註：倘有抵押權等，無須該抵押權人同意。

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日 (日期必填)

大章 (如係未成年，需  
小章 有法定代理人共同  
出具；如係法人  
(簽名或用印擇一) 應有其統一編號等  
資料。)

起造人得為全體住戶或個人或機構。

合法建築物證明文件。

檢附第一類謄本。

100% 土地及建物所有權人同意書。

# 合建契約、委託服務契約

○○年○○月○○日○版

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等  
○○筆土地

## 合 建 契 約 書

姓名：

戶別：

地號：

電話：

○○建設股份有限公司

○○年○○月○○日○版

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等  
○○筆土地都市更新案

## 全案委任協議書

○○開發股份有限公司

○○市○○區○○路○段○○號○樓



# ▶ 信託契約書 (銀行)

○○年○○月○○日○版

範  
本

○○○○商業銀行  
○○○、○○建設股份有限公司  
【台北市○○區○○段案】  
不動產信託契約

受託人：○○○○商業銀行股份有限公司

中 華 民 國            年    月            日

信託財產範圍

信託當事人

存續期間

信託財產管理及運用

委託人之義務及責任

各項費用之負擔

變更、解除及終止

信託關係消滅之歸屬

# 信託契約書公契

S0700041401

收日期	年月日時分	收件	建件序別	共	件	第	件	登記費	元	合計	元
件號	字第	號	者					費取費	元	收據	字
			者(非建件者免填)					罰繳	元	核算者	

**土地登記申請書**

(1) 受理機關 縣中正地政事務所 資料管 縣市 原因 中華民國 106 年 1 月 1 日

(2) 發生日期

(3) 申請登記事由 (選擇打√一項) (4) 登記原因 (選擇打√一項)

所有權第一次登記  第一次登記

所有權移轉登記  買賣  贈與  繼承  分割繼承  拍賣  共有物分割  信託

抵押權登記  設定  法定  混同  判決塗銷

抵押權塗銷登記  清償  拋棄  權利價值變更  權利內容等變更

權利價值變更登記  分別  合併  地目變更

標示變更登記  信託

(5) 標示及申請權利內容 詳如  契約書  登記簿  複丈結果通知書  建物測量成果圖

(6) 1. 信託契約書正副本各 1 份 4. 建物所有權狀 2 份 7. 份  
附繳 2. 身分證明表 2 份 5. 印鑑證明 2 份 8. 份  
證件 3. 土地所有權狀 1 份 6. 份 9. 份

(7) 委任關係 本土地登記案之申請委託 王○○ 代理。 複代理。  
委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人印

(8) 權利人電話 (04) 2222-\*\*\*\*  
義務人電話 (04) 2282-\*\*\*\*  
代理人聯絡電話 (04) 2272-\*\*\*\*  
傳真電話 (04) 2822-\*\*\*\*  
電子郵件信箱 \*\*\*@yahoo.com.tw

(9) 備註 不動產經紀業名稱及統一編號  
不動產經紀業電話

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住所							(16) 簽章		
	權利人(委託人)	張○二			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印
	義務人(委託人)	張○中												印
	代理人	王○○	48*15	C10*****01	台中市	○○區		○○路	1					代理人印

本業處理經過情形(以下各欄申請人請填寫)

初	審	複	審	核	定	登	簿	校	簿	書	狀	列	印	投	收	書	狀	用	印

**土地信託契約書**

S0700039402

下列土地建物 經 受託人 雙方同意，特訂立 本契約：

土地建物	(1) 坐落	鄉鎮市區	北屯區	北屯區				(6) 建號	492	559		
	段	開元	開元				(7) 街路	開元路	開元路			
							段巷弄	333	333			
	小段							牌號	21-2	345		
								段	開元	開元		
(2) 地號	876	972	以				(8) 建物坐落	地號	876	972	以	
(3) 面積(平方公尺)	276	136	下				(9) 地面層	37.58	105.53	下		
							地下二層	44.78	114.38	空		
							地面騎樓		18.00	白		
(4) 信託權利種類	所有權	所有權	空				共計	82.36	273.91			
(5) 信託權利範圍	全部	全部	白				(10) 用途					
							面積(平方公尺)					
							(11) 信託權利種類	所有權	所有權			
							(12) 信託權利範圍	全部	全部			

(13) 信託權利價值總金額 新台幣 78 萬 8000 元整

(14) 信託主要條款

- 信託目的：管理、處分信託土地及建物所有權。
- 受益人姓名：張○中 住址：台南市北區新橋里開元路 2 段 899 號
- 信託監察人姓名(無者免填)： 住址：
- 信託期間：自民國 105 年 12 月 22 日起至民國 115 年 12 月 21 日止計 10 年
- 信託關係消滅事由：信託目的完成。
- 信託財產之管理或處分方法：受託人依酌管理、處分信託物所有權。
- 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張○中
- 其他約定事項：

(15) 受託人或委託人	姓名或名稱	權利範圍	(17) 受託持分	(18) 委託持分	(19) 出生年月日	(20) 住	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	(21) 簽章
委託人	張○中	全部	40.1.15	D101240001	台南市	北區	新橋	開元路	2	899						印

(22) 立約日期 中華民國 106 年 1 月 1 日



# ▶ 拆除同意書、代用印章授權書

## 地上物拆除同意書

本人 茲同意將本人所有座落：

建物標示：臺北市○○區○○段○○小段○○建號

土地標示：臺北市○○區○○段○○小段○○號土地之地上物，應於本合建案所有土地所有權人同意或取得拆除執照並經\_\_\_\_\_通知日起六十日內，騰空點交基地內地上物予\_\_\_\_\_拆除。

同 意 人： (發章)

身分證字號：

住 址：

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

## 代用印章授權書

申請人○○○公司，因故無法使用「登記印鑑」，故以下列代用印章替之，並同意下列之授權：

### 一、代用印章之印文

印章

印章

### 二、授權人

公司名稱：

負責人或代表人：

身分證字號：

三、授權範圍：授權上揭印章行使本公司辦理「擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地」重建計畫書等相關申請過程之所有權利。

印章

印章

登記印鑑之印文

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

# 危老推動師相關書表 1/3

## 臺北市危老重建推動師輔導案件報備單

附件一

填報日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

一、推動師基本資料			
姓名	(簽章)	身分證字號	
推動師證書字號		連絡電話(含手機)	
通訊地址			
二、輔導標的			
社區建物名稱	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	有無成立管理組織	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
門牌地址	區	里	號等
地段地號	區	段	小段 號等
使用執照	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，使字第_____號	層棟戶數	地面 層 棟 戶
三、報備輔導項目(以下擇一勾選)			
<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估	<input type="checkbox"/> 公寓大廈管理組織報備		
<input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估	<input type="checkbox"/> 集合住宅增設昇降設備		
<input type="checkbox"/> 重建計畫報核	<input type="checkbox"/> 建築物外牆局部修繕		
<input type="checkbox"/> 建築物階段性補強	<input type="checkbox"/> 建築物外牆安全整新		
四、附註事項			
1、輔導報備項目，申請「重建計畫」者，應檢附耐震能力評估報告書，但震損屋或海砂屋須取得總戶數過半數以上區分所有權人簽署同意輔導報備書。其餘各項目，除整棟單一所有權人外，須先取得2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意暨委任書，並檢附同意戶之建物所有權狀或建物登記謄本(第一類或第三類)，影本請加註「與正本相符」字樣。			
2、本件報備單得採親送或郵寄方式送達建管處秘書室總收文。 地址：臺北市信義區市府路1號南區2樓。			
3、表列報備輔導事項，必須於6個月內完成報核，逾期失其效力，且同一案件同一推動師不得再重複掛件。			
4、重複申報不予備查，受理報備資訊請於建管處網站「危老重建專區」查詢。			
5、無使用執照之建物，得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物簡化認定規定辦理。			
6、須提具「臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書」之證明文件。			

109/09ver.

## 區分所有權人同意輔導報備書

本人為臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_ (代表號)  
建築物之區分所有權人，同意危老重建推動師\_\_\_\_\_向貴局報備輔導辦理  
\_\_\_\_\_ (報備輔導項目)，特立此書。

此致 臺北市府都市發展局

一、區分所有權比例			
<input type="checkbox"/> 本棟建物為單一所有權人。			
<input type="checkbox"/> 區分所有權總戶數共_____戶，同意輔導戶數計_____戶。 (除整棟單一所有權人外，須經2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意)			
二、區分所有權人同意輔導名冊			
編號	姓名	所有權門牌	簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)
1			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

【如數量不夠請自行延伸】

109/09ver.



# 危老推動師相關書表 2/3

附件二

## 臺北市危老重建推動師輔導推動費申請書

本人業依「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」之規定，辦理本市危險及老舊建築物輔導重建相關作業，符合申請輔導推動費之條件，茲檢齊相關文件提出申請，如有訛詐不實，當依法負其責任。

此致 臺北市政府都市發展局(建築管理工程處)

申請人\_\_\_\_\_ (簽章)

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

案件編號：

一、申請人		
姓名		身分證字號
推動師證書字號		連絡電話(含手機)
通訊地址		
二、輔導標的及輔導事項		
社區名稱		使用執照
輔導標的建物地址	區 里	號等
輔導標的地段地號	區 段 段 小段	號等
輔導項目	<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估 <input type="checkbox"/> 公寓大廈管理組織報備 <input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估 <input type="checkbox"/> 集合住宅增設昇降設備 <input type="checkbox"/> 重建計畫報核 <input type="checkbox"/> 建築物外牆局部修繕 <input type="checkbox"/> 建築物階段性補強 <input type="checkbox"/> 建築物外牆安全整新	
二、申請條件限制		
項次	自主檢視重點	檢視結果
1	確認輔導標的已備查在案，並於備查函發文之日起6個月內完成核備。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	確認輔導標的同一案址之輔導項目未有重複申請核發之情形。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	確認檢附之文件無有隱匿、虛偽或假造等不實情事及違反臺北市危老重建推動師培訓執行計畫或其他法令規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

三、應附文件				
項次	文件內容(※符號者得視個案實際需要檢附)			檢視結果
1	危老重建推動師聘書影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
2	危老重建推動師申報輔導案件同意備查公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
3	※耐震初評或詳評報告書影本(含評核機關公函、B2、A1、A3、合法建物證明、文化局公函)			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
4	※重建計畫經都市發展局核備之公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
5	※公寓大廈成立管理委員會經都市發展局核備之公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
6	※公寓大廈管理負責人經都市發展局備查之公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
7	※階段性補強完竣經都市發展局核備之公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
8	※集合住宅增設昇降設備領得使用執照或變更使用執照之執照存根			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
9	※外牆局部修繕完竣經都市發展局備查之公函影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
10	※外牆安全整新竣工報驗核准公函或領得變更使用執照之執照存根			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
11	領款收據、申請人(本人)存摺影本			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
四、輔導推動費費用核算(本欄項得視個案需要自行增列,※符號得視個案實際情形填載)				
輔導項目	戶數(面積)	推動費申請額度(新臺幣元)	輔導項目備查日期	輔導項目報核日期
※耐震初步評估		元	年 月 日	年 月 日
※耐震詳細評估		元	年 月 日	年 月 日
※重建計畫報核		元	年 月 日	年 月 日
※管理委員會報備		元	年 月 日	年 月 日
※管理負責人報備		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 A (地作層面積未滿 500 ㎡)		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 A (地作層面積 500 ㎡以上)		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 B		元	年 月 日	年 月 日
※增設昇降設備		元	年 月 日	年 月 日
※外牆局部修繕		元	年 月 日	年 月 日
※外牆安全整新		元	年 月 日	年 月 日
合計		元		
注意事項	申請案經主管機關審核符合規定者，輔導推動費逕匯入申請人本人之帳戶，受核發之款項，須依據所得申報相關規定辦理。			
主管機關審核結果	<input type="checkbox"/> 符合(輔導推動費金額總計新臺幣 _____ 元)。 <input type="checkbox"/> 不符合，通知申請人補正。			

# 危老推動師相關書表 3/3

附件三

臺北市建築管理工程處領據 <small>第1聯機關核銷聯</small>	
領受人	(申請人)
受領事由	茲受領臺北市危老重建推動師輔導推動費
金額	新臺幣 元整 (大寫)
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料)
	身分證字號/統一編號:
	地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓
	聯絡電話:
	匯款戶名:
	銀行別(含分行): 銀行 分行
	帳號: (請檢附存摺影本)
中華民國 年 月 日	

備註: 框框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

臺北市建築管理工程處領據 <small>第1聯機關核銷聯</small>	
領受人	(申請人)
受領事由	茲受領臺北市危老重建推動師輔導推動費
金額	新臺幣 元整 (大寫)
具領人資料	領款人(簽章): (申請人資料)
	身分證字號/統一編號:
	地址: 市 區 路 段 巷 弄 號 樓
	聯絡電話:
	匯款戶名:
	銀行別(含分行): 銀行 分行
	帳號: (請檢附存摺影本)
中華民國 年 月 日	

備註: 框框內務必填寫資料, 切勿修正塗改, 俾利匯款作業。

## 領款方式申請書

- 有關本人申請「臺北市危老重建推動師輔導推動費」之核發, 其應領之輔導推動費計新臺幣\_\_\_\_\_元。
- 領款人同意以下列方式領取上開費用:
  - 電匯存帳:  
匯入領款人之指定金融帳戶。
  - 開立支票:  
以開立支票方式領款者, 請填寫支票給付申請書—臺北市危老重建推動師輔導推動費領款專用。

此致

臺北市建築管理工程處

領款人姓名:

(蓋章)

身分證字號:

聯絡 電話:

聯絡 地址:

中華民國

年

月

日



## 1、契約的名稱

- 常使用之名稱為「契約」或「合約」,其他如「備忘錄」或「預約」。
- 「協議書」常適用於契約簽訂後,雙方同意修訂契約之部分條款,或對於契約履行後發生之爭議達成共識,而另行簽訂之書面;但也有人將其作為契約之名稱。
- 「同意書」、「切結書」則通常是指單方承諾之書面。
- 民法§153:當事人互相表示意思一致者,無論其為明示或默示,契約即為成立。

## 2、確認簽約主體

- 簽約前,應詳加核對其身分證件,確認為本人,並將身份證統一編號記載於契約內,避免契約主體錯誤,衍生糾紛。
- 締約主體為公司法人,則應用公司大小章,可至「經濟部商業司」網站查詢,確認該公司營業現況及相關資料。

## 3、注意代理權限

自然人委託或授權他人訂約,法人團體以代表人代理簽約,此時應注意代理權限,可請其出示委託書或授權書,以明代理權限內容以及期限。

## 4、契約目的及契約內容

- 欲訂立契約前,應先確立契約當事人簽訂契約之目的為何,再加以判斷應簽訂何種契約。
- 於契約中充分表達契約當事人的意思,雖契約內容應簡潔明確,但契約內容亦應力求完整,將全部有關事項詳細列出,不可遺漏或疏忽。
- 訂約時應顧及未來的變動因素,將可能發生之情況列於契約條款中。



### 5、契約條款應明確無疑義

於簽訂契約之時，應注意條款用語是否具有一致性且明確，不得有前後矛盾之情形，如果有語意不清之情形，將導致日後雙方會對於契約文字有所爭執，故應確保契約內容與契約當事人所提議的事項相符合。

### 6、多頁數的合約加蓋騎縫章更保險

- 合約通常為一式多份，由簽約人各執一份。
- 若合約有數頁時，應於每頁交接處蓋當事人印章，以確保契約完整性及真實性，騎縫章最好與跟契約末署名之印章一致。

### 7、履約擔保及履約期限

為確保契約如實如期履行，除了重視當事人信用及履約能力外，亦可於契約內訂立履約擔保，例如訂立保證金、違約金。

### 8、約定爭議解決方式

當事人若遇爭議，選擇以訴訟方式解決爭議，此時應注意合意管轄條款；若選擇以仲裁方式，應考量適用何種仲裁規定、選用哪位仲裁人等皆須明定。

### 9、應詳閱契約條款

契約訂立後務必在簽署前，從頭至尾詳閱條款，若有條文內容曖昧不明、定義不清楚時，應互相確認，並且給予修改整理。簽署後亦應妥善保存契約，並且依契約之精神履行權利義務。

### 10、其他應注意事項

因個案不同可善用特約條款、附件、附約...，保障權益避免爭議。



- ※ 本契約範例為「住都中心」之合建契約書。
- ※ 「甲方」為重建前土地及其地上物所有權人。
- ※ 「乙方」為實施者，係為建設公司、營造公司、建築經理公司等。

## 合建契約書

### 一、契約目的

本案國家住宅及都市更新中心為甲方，起造人為乙方，**甲、乙雙方為完成本都市危險及老舊建築物加速重建事業案**(以下稱本危老重建案)，議定下列條款，以資共同遵守。**本契約併同申請甲方參與本危老重建案時檢送甲方審閱。**

### 二、重建標的

- (一)本危老重建案範圍包含○市○區○段○小段○地號等○筆土地，土地面積共○m<sup>2</sup>(約○坪)，實際範圍以主管機關核定之範圍為準。
- (二)契約簽訂後，除經主關機關審議要求調整範圍外，其餘如有範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方同意。
- (三)甲方提供其所有土地、地上物參與本危老重建案，包含○區○段○小段○地號土地(持分比例○分之○)、同段○建號建築物(持分比例○分之○)，實際產權面積以土地及建物登記簿登載為準。

### 契約主體、前言

簡要敘明契約簽立之目的。

契約由乙方統一提出，故  
甲方可要求適當的審閱期。

例:本契約於中華民國○年○月  
○日經甲方攜回審閱○日。

### 合建標的及範圍

約定重建範圍。

重建範圍於簽約後有增減  
情形，甲方之權益應有相  
對應之保障。



## 三、實施方式與建築規劃

- (一)雙方同意本危老重建案依據**都市危險及老舊建築物加速重建條例**(以下稱危老條例)及相關子法辦理重建事業，由\_\_\_\_\_擔任起造人，以**協議合建方式實施**。
- (二)重建後建物預定採○○構造，建材設備表詳參附件。**乙方應提供**各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予**甲方知悉**，如屬本危老重建案之重建計畫內容者，須與送交主管機關審議者相符。
- (三)建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，**乙方應主動告知甲方調整內容**，且調整內容如涉及甲方重建後分回房屋單元(註：土地及建築物，以下同)及停車位(註：小汽車停車位，以下同)價值之調整，**乙方應取得甲方同意**。
- (四)建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議(審查)要求，**甲、乙雙方均須配合**；惟甲方認為損及自身權益且有履約之困難時，得依本契約第十三點第2款辦理。

## 合建方式

約定起造人及協議合建方式。

為避免甲乙雙方資訊不對稱，應約定乙方提供建築規劃內容予甲方參考之義務。

契約簽訂後，建築規劃內容如乙方有調整，乙方應主動告知甲方調整內容。

如變動內容係配合主管機關審議要求，則甲、乙雙方均須配合。



## 四、保證金約定

本危老重建案乙方應提供**合建保證金**新臺幣\_\_\_\_\_元整予甲方，其交付方式如下：

1. 於本契約成立同時，由乙方支付保證金貳分之壹予甲方。
2. 於取得建造執照並開工時，由乙方支付保證金貳分之壹予甲方。

上開保證金甲方同意分二期分別退還乙方，其期別如下：

1. 於本危老重建案之地下室結構體(壹樓樓板)施工完成時，由甲方無息退還保證金貳分之壹予乙方。
2. 於取得使用執照交屋時，甲方再無息退還保證金貳分之壹予乙方。

## 五、甲方協助義務及產權保證

- (一)於本案危老重建計畫書送審階段，**甲方取得土地所有權後，應簽具土地使用權同意書予乙方。**
- (二)本危老重建案國有土地上之其他土地改良物，倘須配合辦理測量作業時，甲方應予協助。
- (三)甲方所有同一筆土地包含不同使用分區時，甲方應配合辦理土地使用分區分割作業。
- (四)為辦理本危老重建案，僅需納入甲方所有同一筆土地之部分土地，甲方得配合辦理分割申請作業。

## 信託管理或保證金約定

信託管理為近十年來興起之不動產開發管理方式，甲乙雙方以簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，可以確保土地所有權人之土地於重建過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。

## 產權保證

如為協議合建方式實施，於申請建築執照時，甲方需配合簽具土地使用權同意書。



(五) 甲方保證所提供之不動產產權清楚，絕無提供土地使用權同意書或類似同意書予第三人或與第三人簽訂合作開發等類似契約。於簽訂本契約後，甲方如新定租約、設定抵押權者，應事先通知乙方；如有所有權移轉或設定抵押權以外之他項權利，應事先取得乙方同意。

## 六、協議分回重建後建築物及找補原則

(一) 倘經乙方估算本危老重建案甲方可分回之重建後房屋單元未達一戶，採參與重建後甲方可分回價值研提權利金方案，並配合本危老重建案第一期融資到位期程，將該權利金提撥至信託專戶，俟本案申請使用執照前或其他適當時機，完成權利金交付及產權移轉事宜者，其協議參與之契約內容由乙方參考本契約書格式另行擬具合建契約書。

(二) 甲方應分回之房屋單元為○，其產權面積約定分別如下：○

(三) 甲方應分回之停車位共○席，其位置及編號分別如下：○

(四) 甲方分回之房屋單元實際登記面積較協議書記載房屋單元面積減少時(註：多出時，甲方無須補繳差價)，雙方同意以兩者面積計算甲方應找回金額，由乙方通知甲方驗收交屋時以現金找回差額價金，並簽具領據予乙方。

## 房地分配

此為約定甲方重建後之分配權益。

甲方應分配價值與實分配價值之差額計算。



(五)上開乙方願提供甲方協議分回之房屋單元，申請建造執照前，甲方如有異動需求時，乙方願意提供○○○(樓層別或單元別)供更換，並依原協議房屋單元之單價與產權面積差額進行找補計算；停車位亦同。完成異動並確定找補金額後，得以雙方同意文件作為本契約補充文件或採另簽新約等其它雙方同意方式執行。

## 七、騰空點交重建前房地

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方，並依本申請案附件八切結書由乙方負責處理。

## 八、租金補貼

- (一)乙方應於甲方重建前房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金(新臺幣○元/月×3)，供甲方辦理租房使用。
- (二)乙方應自甲方重建前房地騰空點交之日起至甲方完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第1個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。
- (三)倘本危老重建案乙方均未支付其他所有權人上開租金補貼時，甲方亦比照辦理。(註：無需補貼者，可刪除本點，並調整本契約各點號次)

### 租金補貼

約定每月租金補貼額度及補貼期間。



## 九、工程施工

(一) **乙方全權負責申辦本危老重建案及其建築相關**之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方應分回房屋單元及停車位交屋作業完成時解除。

(二) 施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。**乙方更換建材設備，應將更換前後之建材品牌型號、施作位置告知甲方。**

(三) 乙方應於建造執照核准後，於建築法規規定時間內向建築主管機關申報開工，並於**開工日起○個日曆天內申報竣工，並於申報竣工後6個月內取得使用執照**，竣工期限不得逾建築主管機關核准之建築期限。且乙方非經甲方同意不得辦理變更設計，倘因此致未能依原核准建築期限內申報竣工，及取得使用執照，依本契約第14點辦理。但因政府法令限制、相關主管建築機關要求、建材缺貨、天然災害、甲方未依本協議規定辦理各項手續或其他不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。

## 開工約定

約定由乙方全權負責更新工程並負擔相關責任。

乙方應依建材設備表所載建材施工，非經甲方同意不得變更主體構造或以同級品之名義變更建材設備。

乙方應於建造執照核准後，於一定期間內完工，完工日係指使用執照核發日。



(四)自交屋作業完成日起，或如有可歸責於甲方之原因時，自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，乙方就結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）負責保固○年，固定建材及設備部分（如：防水、門窗、粉刷、地磚…等）負責保固○年。接管時乙方應出具建築物(房屋)保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

## 完工約定

建議乙方對甲方之交屋可另訂有適當保固期間之約定。

## 十、交屋作業

- (一)乙方應於領取重建使用執照後 6 個月內完成自來水、電力、電訊、天然氣之配管及埋設等必要公共設施，並通知甲方辦理驗收交屋程序。
- (二)甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求照價賠償。
- (三)甲方就分回房屋單元及停車位完成驗收後，須簽認交屋切結書予乙方，倘若甲方未於乙方通知期限內出面辦理交屋事宜，視為甲方應分回房屋單元及停車位無瑕疵已完成交屋作業。

## 驗收規定

應約定甲方選配房屋及汽車位之交屋期限及驗收方法。



## 合建契約應注意事項 8/10

- (四) 乙方應擔任重建後建築物共用部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由甲方按月繳付共有部分管理費。
- (五) 乙方於完成管理委員會或推選管理負責人後 7 日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備、設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料移交之。上開檢測責任由乙方負責，檢測方式由乙方及管理委員會或管理負責人協議為之，乙方並通知相關主管機關派員會同見證雙方已否移交。

### 十一、重建後所有權移轉登記

本危老重建案取得使用執照後，甲乙雙方應提供必要文件予乙方指定之地政士全責辦理申報稅捐及產權登記相關事宜，由乙方申請建築物第一次登記。

### 十二、稅費負擔

- (一) 甲方於重建案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。
- (二) 依危老重建條例規定參與危老重建案得享有之地價稅、房屋稅減免，乙方應代為申請。
- (三) 因參與本危老重建案而產生之營業稅、所得稅、土地增值稅、契稅、地政登記規費、地政士代辦費，均應由各該納稅義務人負擔或於契約中明確約定費用負擔人。
- (四) 甲方於應分回房屋及停車位交屋完成後，自交屋日起自行負擔該房屋單元及停車位之水費、電費、瓦斯費、瓦斯裝表費及社區管理費等費用。

### 社區管理

大樓之公共設施部分，統一由管理委員會辦理交屋驗收作業。

### 產權移轉

重建後建築物取得使用執照後，申辦產權登記。

### 稅費負擔

於契約中明確約定相關稅費及費用負擔人。



## 十三、 契約效力

本契約於雙方簽訂時成立生效，生效後任何一方不得片面要求解除或終止本契約，但有下列情形之一時，本契約失其效力。本契約失效後 30 日內，乙方應將已收取但尚未使用之一切書件返還予甲方，甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。

1. 本危老重建案遭主管機關撤銷。
2. 本契約因地震、火災、戰爭、政府法令政策變更、主管機關要求變更等不可抗力因素，致本契約發生無法履行之情事，應由甲乙雙方之一方以書面方式通知他方另行協議，若無法達成協議時，任一方得通知他方終止本契約。

## 十四、 違約約定

- (一) **乙方違約罰則**：因可歸責於乙方之事由致本案竣工及取得使用執照日遲於本契約第九點期限之約定，或乙方無正當理由停工達 30 日或累積停工達 60 日，甲方應書面催告乙方限期完成，乙方並應按日給付未完工程法定工程造價 1%之懲罰性違約金，甲方依其參與土地之法定容積樓地板面積(含獎勵及移入容積額度)占本危老重建案允建容積樓地板面積比例分取之。倘經催告後仍無法於限期內完成或根本無力繼續施工時，甲方得將保證金及其已完成之工程(包括現場材料、機具設備等)予以沒收處理。
- (二) **甲方違約罰則**：因可歸責於甲方之事由致甲方未依約履行本契約約定之各項甲方義務時，乙方應以書面催告，經送達7日甲方仍未履行，甲方應按日給付○元之懲罰性違約金。

## 契約效力

契約自簽訂時生效，得約定契約解除之情形及違約時之罰則。

## 違約罰則

違反契約之各項約定時，應負擔違約責任。

## 十五、其他約定

- (一)本危老重建案所留設之人行步道、夜間照明、公益設施等供公眾使用部分，均應載於重建計畫書、公寓大廈管理規約草案及預售屋買賣契約中，甲乙雙方均應遵守且非經主管機關同意不得變更之。
- (二)甲方不得於接管前公開銷售其所分得之房屋單元及停車位，但經與乙方另行書面協議並委由乙方代為銷售者不在此限。代為銷售費用由雙方另行協議。
- (三)本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。
- (四)本契約如有未盡事宜，除依法令規定辦理外，得經雙方同意以書面補充或修正之。
- (五)雙方以本契約所載之地址為通訊地址，通知應以雙掛號郵寄。如因一方變更通訊地址但未通知他方致他方受有損害者，受損害方得向他方請求損害賠償。

## 十六、附件

乙方應提供建材設備表作為本契約之附件，其內容與主管機關核定內容不符時，應於核定後10日內檢附差異說明予甲方，經甲方同意後，作為本契約之補充附件。

立合約書人

甲方名稱：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

乙方名稱：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

## 其它約定

契約未盡事宜得另以協議補充之等約定。



# 簽署合建契約**5**大要點



1. 聘請專業人士，諮詢合建契約的合理性。
2. 要將雙方的條件與承諾，清楚寫在合建契約內容裡。
3. 深入了解「代刻印章同意書」的內容與細節再簽名，關鍵時刻一定要自行用印把關。
4. 明白合建流程，先選屋再拆屋才是上上策。
5. 慎選建商，若建商沒有誠信，分配條件再好，未來恐怕還是會吃虧。

# ▶ 危老推動師執行計畫



危老重建推動師培訓執行計畫  
自107年6月4日起生效

12,288名

培訓危老重建推動師

133處

籌設危老重建工作站

建築師

• 計算坪效

營造

• 營建成本

融資信託

• 金融機構

營建管理

• 建經公司

銷售管理

• 代銷、房仲

產權管理

• 地政士、會計師



推動師

溝通整合

宣導

諮詢

整合

輔導



# THANK YOU~

曾桂枝 Apple

國家考試 地政士

國家考試 不動產經紀人

國際認證 CCIM 商用不動產投資師

 (02) 8773-3000

 ccim.apple@gmail.com

