新北市政府城鄉發展局委託專業公會
協助容積移轉折繳代金及增額容積價金估價報告書檢核作業
行政契約書

立契約人：甲方：新北市政府城鄉發展局

乙方：

雙方同意依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條　　本契約文件及效力

一、　本契約包括下列文件：

（一）本契約本文、附件及其變更或補充。

（二）乙方所提供之工作執行計畫書。

（三）依本契約所提出之履約文件或資料。

二、　本契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、　契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

四、　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。

五、　本契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文(正體字)書面為之為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

六、　本契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

七、　本契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部

分，甲方及乙方必要時得依契約原定目的變更之。

八、 經雙方代表人簽署契約書正本 2 份，由甲方及乙方各執 1 份。副本 4 份，由甲方及乙方各執 2 份。副本如有誤繕，以正本為準。

第二條　　委託服務項目

一、 乙方受託辦理項目如下：

（一）協助檢核新北市容積移轉折繳代金及增額容積價金(以下簡稱容移代金及增額價金）估價案件之估價報告書，並提具檢核意見，作為新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會(以下簡稱代金及價金委員會)審查參考資料。

（二）配合及籌備容移代金及增額價金審議委員會之召開，協助製作相關提會資料、簡報及紀錄。

（三）本案履約期間，應指派估價專業人員列席容移代金及增額價金審議委員會及說明各案之協助公會之檢核結果。

（四）針對各本市容移代金及增額價金估價得標廠商（以下簡稱廠商）之估價品質提出檢核（違規記點及獎勵）建議。

（五）於案件後續申請建築執照時，協助檢核是否有需重新估價必要，並提供各項估價係數及其可異動範疇之建議。

（六）協助處理估價爭議、異議或有申請人申訴之情事。

（七）建立專業協助檢核制度，召開精進會議及廠商教育訓練。

（八）精進本市容移代金及增額價金制度，舉辦代金制度執行研討會及跨縣市交流參訪活動。

（九）針對容移代金及增額價金估價案件資料進行數據統計分析，建構本市各區域容移代金及增額價金動態資料庫。

（十）製作年度容移代金及增額價金估價案件執行成果報告書。

二、 乙方應於契約生效日起 10 日內檢送第一條第一項所提工作執行計畫書，其應包含下列章節：

（一）載明公會登記證明文件與人力組織。

（二）新北市估價報告書協檢委員名冊。

（三）估價報告書內容及品質協檢、爭議協調機制及重新估價檢核等作業之流程圖。

（四）公會便章。

（五）估價範本。

（六）其他必要事項。

三、 前項所提協檢委員名冊，乙方應依下列規定就委託辦理項目建立：

（一）名冊異動時，應於 14 日內將協檢委員名冊送至甲方備查。

（二）前款所稱名冊應由 15 名以上符合作業原則資格規定之人員組成；人數不足時，乙方應於接獲甲方通知次日起 30 日內補正完成，屆時未完成者，甲方得依規定暫停其辦理受託項目，必要時得依規定終止乙方委託資格。

（三）甲方對乙方協檢委員如認有不適任或有懲戒紀錄之情事，得隨時要求乙方更換適任人員，乙方不得拒絕。

四、 本條第一項受託項目因甲方政策變更或其他法令變更而需異動時，甲方得要求乙方配合辦理，乙方不得拒絕。

第三條　　委託服務期限

一、 本契約之服務期限自雙方用印完成之日起生效，至 114 年 3 月 31 日止，或經雙方合意終止或解除部分或全部契約。

二、 本契約所稱「日」除另有規定外，以日曆天為原則，所有日數均應計入。但下列放假日徵得甲方同意得免計：

（一）依「紀念日及節日實施辦法」規定放假之紀念日、節日及其補假。

（二）行政院人事行政總處公布之調整放假日。

（三）機關所在地各級選舉投票日、機關所在地各級政府發布停止上班日及行政院所屬中央各業務主管機關公告放假者。

三、 履約期間自指定之日起算者，應將當日算入。履約期間自指定之日後起算者，當日不計入。

四、 履約標的須於一定期間內送達甲方之場所者，履約期間之末日，以甲方當日下班時間為期間末日之終止。除另有約定外，若期限屆至日為星期例假日、國定假日或其他休息日者，以其休息日之次日代之。若期限屆至日為甲方之辦公日，但甲方因故停止辦公致未達原定期限時間者，以次一辦公日代之。

五、 乙方應於委託服務期間內履行委託服務內容，因不可歸責於乙方之因素而須修正、更改、補充，雙方應以書面另行協議延長期限。

第四條　　協檢委員資格

一、 乙方所屬協檢委員應符合下列各款規定：

（一）依不動產估價師法第五條第一項規定領有開業證明者，或屬地政、不動產估價等相關專業人員、學者。

（二）未受不動產估價師法申誡 2 次以上之懲戒處分。

（三）無不動產估價師法第四條第一項規定之不得充任不動產估價師情形。

（四）未因執行不動產估價師業務涉犯賄賂罪、背信罪或詐欺罪，經有罪判決或緩起訴確定情形。

（五）未因違反貪污治罪條例或公務人員服務法，經有罪判決或緩起訴確定情形。

一、 甲方認定乙方所屬之協檢委員，有未符前項規定之情事時，得隨時要求乙方更換適任人員，該乙方不得拒絕。

二、 乙方所屬協檢委員，經司法機關因與本案相關業務列為犯罪嫌疑人時，乙

方應暫停該員審查工作。

第五條　　審查工作規定

一、 乙方應依不動產估價師法及其相關法令，針對估價報告書內容進行實質審查。並依新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範所定程序、新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點及其相關規定，辦理協助審查估價作業。

二、 乙方得於甲方通知 3 家廠商後，召集 3 家廠商召開估價前置作業會議並副知甲方，並於會議結束時通知甲方及 3 家廠商啟動估價作業。甲方得要求參加前置作業會議，乙方不得拒絕。

三、 廠商繳交估價報告書後，乙方應依協檢委員名冊通知協檢委員啟動協檢作業。

四、 乙方協助檢核作業（含前置作業時間，不含廠商估價時間）應於甲方通知日起 30 日內完成，並發函通知甲方，於函文中應表明 3 家廠商經協檢後之估價結果，並隨函檢附檢核完成之 3 家廠商估價報告書電子檔(各 1 份)、檢核意見(如附件一)及品質紀錄表(如附件二)。倘因案件複雜，乙方應以正式公文函請甲方同意後，得予展延 15 日。

五、 估價報告書檢核結果倘經乙方認定有修正必要時，應通知廠商限期修正，並於廠商提送修正資料後由乙方續檢。廠商經通知限期修正而未於期限內修正者，應紀錄於該廠商估價品質之檢核建議中。

六、 乙方通知廠商修正估價報告書起至廠商遞送補正文件日止之期間，得不計入本條第四項規定之乙方作業時間。

七、 經乙方通過檢核之案件，應於檢核完成之 3 家廠商估價報告書電子檔標示檢核通過浮水印，並於檢核意見(如附件一)、品質紀錄表(如附件二)加蓋乙方便章及該案之協檢委員簽章。其便章及人員簽章，應併同工作執行計畫書附件送甲方備查。

八、 甲方得於代金及價金審議委員會開會前，要求乙方協助編制提案單及相關會前作業。

九、 如遇緊急情況或特殊案件須立即處理時，乙方應無條件配合辦理；乙方如有特殊情況需暫停審查時，應於欲暫停日前10日發函告知且經甲方同意後，始得暫停審查。

十、 乙方應於每年7月底及隔年1月底前綜整上下半年度各代金及價金估價案件資料，就各都市計畫區代金及價金之區域行情分析及與市價、公告現值比較，進行數據統計分析。彙整案件審議實際執行情況，製作各年度容移代金及增額價金估價案件統計分析執行成果報告書。

十一、 每年召開精進會議，必要時甲方得不定期召開。

十二、 為維護政府形象及增加行政效率，乙方應將協檢委員定期輪調，並每年辦理廠商教育訓練，以維護審查品質，廠商教育訓練得與前款所提精進會議同時辦理。

十三、 辦理一日跨縣市交流參訪活動，規模達30人，分為2梯次進行，參訪地點為國內不限縣市，活動內容需與甲方執行業務內容相關。

十四、 辦理代金制度執行研討會，參與人數達200人，邀請國內專家學者進行技術分享，並邀請執行容移代金及增額容積相關行政機關人員進行跨縣市制度交流與談。

十五、 本條第十三、十四項須於委託服務期限內辦畢並於預定舉辦日3個月前提具執行計畫供甲方審核通過後據以執行。

十六、 乙方應於提具檢核意見時，併予說明廠商估價品質之記點建議(如附件二)，並將相關建議提請代金及價金審議委員會決議。

十七、 倘估價過程或結果產生爭議、異議或有申請人申訴之情事，由乙方優先協助處理，並紀錄處理成果，後續於召開代金及價金審議委員會時說明。

十八、 於案件辦理取得建照涉及原估價基準重大變更時，經甲方發文提供相關資料後，檢核是否有需重新估價必要，並於完成檢核後發函告知甲方判定結果。

十九、 除本契約另有規定外，審查工作作業流程，應依乙方提送之工作執行

計畫書辦理，非經甲方同意者，不得擅自變更。

第六條　執行成果

一、 乙方應將受託項目業務執行情形逐案建檔，每年 11 月 30 日彙整及製作執行成果報告書予甲方備查。

二、 執行成果報告書應包含下列各項：

（一）乙方辦理審查天數及日期。

（二）協檢委員記點統計。

（三）廠商出缺席情形及記點統計。

（四）受託案件之受理件數、不符規定須修正及符合規定件數等統計資訊。

（五）其他甲方要求事項。

第七條　保密規定

一、 乙方應嚴守甲方委託契約內容及單位之業務機密。未經甲方同意，不得將契約內容洩漏予與履約無關之第三人。

二、 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。

三、 於甲方通知容積移轉、增額容積案件申請人容移代金及增額價金金額前，非經甲方同意，乙方及協檢委員不得將估價報告書內容洩漏予容積移轉、增額容積案件申請人及與履約無關之第三人，若有違反應自負相關法律責任。

第八條　違規記點規定（對協檢委員）

一、 乙方協檢委員經乙方通知協助檢核估價報告書，未依本契約第五條第四項依期限完成者，應對協檢委員予以記點 1 次。

二、 乙方協檢委員經乙方通知出席相關會議而未出席，非經甲方同意換員或無正當理由缺席者，應予以記點 1 次。

三、 乙方協檢委員違反本契約第十一條第一項者，應予以記點 1 次。

四、 依本條規定之記點紀錄應併入本契約第六條之執行成果報告書，半年內累積記點達 3 點之協檢委員，乙方應對該員暫停審查作業 3 個月；連續 2 年累計達 8 點者，乙方應對該員暫停審查作業 1 年。

第九條　　權利義務及爭議處理

一、 除經甲方同意外，乙方不得向本契約受託項目之容積移轉、增額容積案件相關人收取傭金。

二、 乙方辦理受託項目，遇有法規疑義或爭議時，應報請甲方核示。

三、 乙方執行受託項目應遵守本契約各項規定並接受甲方稽核。

四、 乙方檢核估價報告書之工作情形，甲方得隨時派員稽核，乙方不得規避、妨礙或拒絕。

五、 乙方對於其人員因履約所致之人體傷亡或財物損失應負相關責任，甲方不負賠償責任。

六、 乙方依本契約規定應履行之責任，不因甲方對於乙方履約事項之審查、認可或核准行為而減少或免除。

七、 乙方及其所屬人員，因辦理甲方委託項目，而有侵害第三人財產、肇致危險或傷害他人時，應分別依法負其責任；其有侵害甲方權益時，甲方得請求賠償。

八、 乙方履約時有下列情形之一，甲方應書面通知乙方改善，必要時得暫停其辦理受託項目，乙方應於受通知日起 30 日內改善完竣並報請甲方同意後，始得繼續辦理受託項目：

（一）違反本契約之規定或指派之協檢委員執行業務有所違失且情節重大者。

（二）乙方未依契約規定履約或履約品質不符合要求者。

（三）契約因政策、法令變更，乙方依契約繼續履行反而不符公共利益者。

（四）將甲方委託項目再移轉他人辦理。

九、 乙方履約時有下列情形之一，甲方得書面通知乙方終止委託，自終止日

起一年內，乙方不得再向甲方提出委託申請：

（一）經依前項規定限期改善，屆期未改善完成。

（二）違反或怠於執行第二條第一項之受託項目。

（三）其他違反本契約規定，且情節重大。

十、 雙方於契約終止前已發生之任何權利義務，不因本契約之終止而消滅。

十一、 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本於誠信和諧，盡力協調解決之。

十二、 除非本契約全部終止，否則於爭議處理期間，無論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否提請訴訟，除經甲方同意者外，雙方均應繼續履行本契約。

第十條　　契約變更及轉讓

一、 甲方於必要時得於契約所約定之範圍內通知乙方變更契約(含新增項目)。

二、 乙方於甲方接受其所提出須變更之相關文件前，不得自行變更契約。除甲方另有請求者外，乙方不得因前款之通知而遲延履約責任。

三、 契約之變更，非經甲方及乙方雙方合意，作成書面紀錄，並簽名或蓋章者，無效。

四、 乙方不得將本契約之部分或全部轉讓予第三方。

第十一條　利益迴避

一、 乙方所屬協檢委員辦理第二條委託服務項目時，有下列各款情形之一者，應自行迴避：

（一）本人或同一事務所、公司之估價師，其配偶、前配偶、四親等內之血親、三親等內之姻親、同財共居之親屬或曾有此關係者為該容積移轉、增額容積或估價案件之當事人時。

（二）本人或同一事務所、公司之估價師，其配偶、前配偶，就該容積移轉、增額容積或估價案件與當事人有共同權利人或共同義務人之關

係。

（三）本人或同一事務所、公司之估價師，現為或曾為該容積移轉、增額容積或估價案件當事人之代理人、輔佐人。

（四）本人或同一事務所、公司之估價師，於該容積移轉、增額容積或估價案件，曾為證人、鑑定人。

（五）本人或同一事務所、公司之估價師於該案件，曾為容積移轉、增額容積或估價行為之承攬、僱傭、合夥關係人。

二、 因違反前項各款規定而涉及刑事責任者，應移送司法機關處置。

第十二條　其他

一、 本契約之文字，由甲方本於誠信原則解釋之。

二、 乙方對於履約所僱用之人員，不得有性別歧視、原住民或弱勢團體人士之情事。

三、 乙方授權之代表應通曉中文或甲方同意之其他語文。未通曉者，乙方同意備翻譯人員。

四、 甲方及乙方於履約期間同意分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與本契約有關事項之代表人。

五、 本契約書如有未盡事宜，悉依中華民國現行有效之法令、裁判解釋適用之。如因政策、法令變更，或因不可抗力之情事發生，致本契約之履行依其原有效果，顯失公平或窒礙難行者，甲乙雙方得協議補充或修正之。

六、 請提供本案 4 台筆記型電腦，以利本案執行相關審查會議。

立　約　人　甲　方：新北市政府城鄉發展局

代　　表　　人：黃局長國峰

地　　址：新北市板橋區中山路一段161號11樓

立　約　人　乙　方：

代　　表　　人：

地　　址：

中　華　民　國　1　1　2　年　　月　　日

簽准文號:新北府城開字第○○○○○○○○號