

新北市政府 函



106

臺北市大安區敦化南路2段71號21樓

受文者：川悅建設股份有限公司(代表
人：段津華)

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：陳政均

電話：(02)29506206 分機315

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ9442@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國113年1月19日

發文字號：新北府城更字第1134600606號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：事業計畫書、圖、權利變換計畫書各3份、協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自113年1月20日零時起生效，及同意協議書用印，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例（以下簡稱本條例）第32條、第48條、112年9月22日新北市都市更新及爭議處理審議會第55次會議紀錄、弘傑不動產事業股份有限公司112年12月8日弘(業)更字第11212085001號函辦理。
- 二、實施者：川悅建設股份有限公司，統一編號：53119111，代表人：段津華。
- 三、有關銀級綠建築、銀級智慧建築獎勵部分，請貴公司依協議書內容辦理，另保證金數額請繳納予新北市政府都市更新處保管金專戶（帳戶：新北市政府都市更新處保管金專戶，帳號93016202700909，臺灣銀行板橋分行）。
- 四、本案捐贈公益設施提供1~3樓公共托育中心（不含共有部分面積共計707.62平方公尺）及3部汽車位及3部機車位部分：
 - (一)貴公司應於更新事業完成後依民法第799條第4、5項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償配合權利變換囑託登記予本市，管理機關為本府社會局，並於領得使用執照及完成水、電及相

裝

訂

線

關設施、設備或裝修後，由貴公司會同受贈單位辦理移交接管。

(二)貴公司提撥公益設施管理維護經費新臺幣530萬7,150元，應於核准使用執照前繳納予管理機關。

(三)管理費以區分建築物管理費三分之一計算，除經公益設施管理機關同意，不得變更。

(四)本府得因實際需求調整使用該公益設施空間。

五、本案留設人行步道及開放空間等部分，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，相關內容如下：

(一)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請貴公司於核准使用執照前繳納上開管理維護基金納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

(三)後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

六、依本條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

七、請貴公司於本案發布實施日起10日內，應依都市更新權利變換實施辦法第23、24、25條規定，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日；辦理拆遷公告及以書面通知土地（建物）所有權人、權利變換關係人下列事項：

(一)更新後應分配之土地及建築物。

(二)應領之補償金額。

(三)應拆除或遷移之土地改良物。

(四)自行拆遷期限（限期30日）。

(五)應拆除或遷移之土地改良物預定拆遷日（需訂於權利變換計畫公告期滿2個月後）。

(六)土地改良物拆遷補償費領取日期與地點（應於通知日起30日內發給）。

- 八、有關都市更新權利變換計畫核定後公告禁止事項，貴公司後續得依本條例第54條規定，以函文方式一併檢具範圍圖、土地及建築物所有權人清冊，向本府提出申請，並以1次為限，且本府1次公告禁止期限為2年。
- 九、依本條例第67條及同條例施行細則第31條規定，貴公司於申報開工之日起即可申請稅捐減免事宜。
- 十、依都市更新權利變換實施辦法第30條規定，貴公司應於權利變換完成後按評價基準日評定更新後權利價值計算應繳納或補償之差額價金，並通知土地所有權人及權利變換關係人於接管之日起30日內繳納或領取。
- 十一、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依本條例第75、78條規定及同條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀錄（影像及圖片）及財務執行狀況，並於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。
- 十二、貴公司對於本案計畫書內容及所附之資料如有誤植、誤繕或登載不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。
- 十三、貴公司對本案都市更新權利變換計畫之權利價值或處理方式有不服時，請分依本條例第53條、第57條、第60條及第62條等規定，於本案核定發布實施後2個月內，以書面敘明理由向本府提出異議（以實際收受異議之日期為準，而非投遞日）；另貴公司對本案都市更新事業計畫及權利變換計畫其餘內容核定處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。
- 十四、副本抄送本案土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人：
- （一）檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間113年1月25日至113年2月23

日內，至本府都市更新處、本市三重區公所、本市三重區福利里及光輝里辦公處閱覽。

(二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：
<http://www.hong-pu.com.tw/>。

(三)對本案都市更新權利變換計畫之權利價值或處理方式有不服時，請分依本條例第53條、第57條、第60條及第62條等規定，於本案核定發布實施後2個月內，以書面敘明理由向本府提出異議（以實際收受異議之日期為準，而非投遞日）；另對本案都市更新事業計畫及權利變換計畫其餘內容核定處分如有不服者，請依訴願法第14條第2項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。

正本：川悅建設股份有限公司(代表人：段津華)

副本：內政部國土管理署、農業部農田水利署、農業部農田水利署桃園管理處、新北市政府消防局(以上均含光碟1份)、新北市政府財政局(含事業計畫書、圖、權利變換計畫書、光碟各1份)、弘傑不動產事業股份有限公司(含事業計畫書、圖、權利變換計畫書各1份)、三門聯合建築師事務所(含事業計畫書、圖、權利變換計畫書各1份)、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

