

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：施羿彤  
電話：(02)29506206 分機310  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AN4517@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司（代表人  
：廖年吉）

發文日期：中華民國107年4月30日  
發文字號：新北府城更字第1073532731號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：旨案事業計畫書圖各1份、權利變換計畫書1份、綠建築協議書正本1份、副本3份



HDC10705009

091  
△

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自107年5月1日零時起生效，請依計畫書所載內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第19條、第29條、106年12月29日第74次都市更新審議委員會及貴公司107年2月26日皇翔字第1070029號函辦理。
- 二、實施者：皇翔建設股份有限公司、統一編號：86379024、代表人：廖年吉。
- 三、有關申請綠建築設計容積獎勵部分：
  - (一)貴公司應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，並依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣7,522萬8,192元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予本府都市更新基金(帳戶：新北市都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，應於6個月內擬具變



更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得黃金級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

- (二) 貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築黃金級標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。
- (三) 若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造價時，貴公司應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書。

四、本案捐贈公益設施提供1、2樓部分作為青年職涯發展中心（不含共有部分面積共計757.38平方公尺）及6個獨立產權車位部分，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登記予本市，管理機關為本府勞工局，並於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由貴公司會同受贈單位辦理移交接管。

五、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，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，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

- (一) 申請綠建築設計指標應設置之相關設施（備）部分，應保用15年不得變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另貴公司提撥黃金級綠建築15年管理維護基金新臺幣376萬1,410元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。





(二)申請留設人行步道、沿街開放空間、未申請獎勵人行步道部分，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。

(三)本案捐贈公益設施提供青年職涯發展中心及6個獨立產權汽車位部分，其管理費以區分建築物管理費三分之一計算，汽車停車位以每位每月500元計收，除經公益設施管理機關同意，不得變更。

(四)前述各項之後續管理、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、依公寓大廈管理條例第58條規定，非經領得建造執照前，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19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公告拆遷日（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（應於核定發布之15日內發給）。

八、依都市更新條例第33條規定，公告禁止下列事項：（一）土地及建築物移轉、分割或設定負擔。（二）建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響權利變換之實



施者，不在此限。上開禁止期限，最長不得超過2年。本案依上開規定禁止期限自107年5月1日至109年4月30日止，共計2年。違反上開規定者，本府得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

九、依都市更新條例第46條及其施行細則第21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25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，並依都市更新條例第55、57條規定及同條例施行細則第26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，檢具竣工書圖及更新成果報告，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依都市更新條例及有關規定辦理。

十二、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十三、貴公司對於本處分書如有不服者，於本處分達到之次日起2個月內向臺北高等行政法院提請行政訴訟。

十四、副本抄送本案土地、合法建築物所有權人及他項權利人、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107年5月7日至107年6月5日內，至本府、本府都市更新處、本市板橋區公所、本市板橋區漢生里及毗鄰轄區黃石里、民安里里辦公處閱覽。



- (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.hhe.com.tw/main.asp>。
- (三)依都市更新條例施行細則第11條之1規定，本案業於106年12月5日舉辦聽證會，會上並無當事人或利害關係人發言。
- (四)因本案於核定前已進行聽證程序，依行政程序法第109條免除訴願及其先行程序，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。



正本：皇翔建設股份有限公司（代表人：廖年吉）

副本：內政部營建署、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科（以上含光碟1份）、弘傑不動產事業股份有限公司（含事業計畫書圖各1份、權利變換計畫書1份）、三大聯合建築師事務所（含事業計畫書圖各1份、權利變換計畫書1份）、新北市政府都市更新處

市長 朱立倫

正本

「新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地  
都市更新事業計畫案」  
申請綠建築設計容積獎勵協議書



甲方立協議書人：新北市政府  
乙方立協議書人：皇翔建設股份有限公司

中華民國 107 年 4 月

新北市政府  
皇翔建設股份有限公司

二、依限取得「銀級」以上，但未達原申請等級者

乙方如未能於本更新案使用執照核發後 2 年內取得原申請等級（「黃金級」）之綠建築標章，同意所繳納保證金由甲方先扣除原申請等級（「黃金級」）與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，向甲方申請無息退還，而扣除金額全數由甲方沒入並納入甲方設立之都市更新基金，不得請求歸還，亦不得提出異議。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，致影響本協議書進行者，應由雙方另行協議之。

第八條 其他約定

一、本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等相關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

二、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充均經雙方協議同意並以書面為之。

三、權利、義務移轉之禁止：非經雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務移轉予任何第三人；乙方經雙方事先書面同意權利、義務移轉，並已將其權利、義務移轉予第三人者，對第三人與甲方重新簽訂之協議書負連帶保證之責任。

四、乙方未依第三條規定於本更新案使用執照核發後 2 年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，經甲方依第六條第一款（和第二款）規定沒入保證金後，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議，並就乙方或其關係企業所提之都市更新事業計畫案加強行政指導。

五、乙方應於銷售廣告及契約明定其所保證取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，並告知買受人；銷售廣告及契約應副知本府備查，如有涉及廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。

第九條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

立協議書人

甲 方：新北市政府

代表人：朱立倫

地 址：新北市板橋區中山路一段 111 號

乙 方：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負責人：廖年吉

地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓



