

新北市政府 函



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

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：俞俐維

電話：(02)29603456 分機7075

傳真：(02)29506552

電子信箱：ak1261@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國110年6月4日

發文字號：新北府城更字第1104656039號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：旨案計畫書二式、圖各1份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自110年6月5日零時起生效，請查照。

說明：

- 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、第29條、108年6月17日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第22條、110年2月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議紀錄及貴公司110年4月23日皇翔字第1100101號函辦理。
- 二、有關本案法令適用部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查實施者於102年12月30日申請報核事業計畫及權利變換計畫，故得適用本條例暨其施行細則修正前之規定。
- 三、皇翔建設股份有限公司、統一編號：86379024、代表人：廖



年吉。

四、有關本案依「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第12點規定申請黃金級綠建築設計容積獎勵部分，貴公司應於核准建造執照前向本府城鄉發展局簽訂協議書完竣，後續應依協議書續辦相關事宜。

五、同意本案依110年2月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議決議第3點廢止更新單元範圍內大觀街31巷及大觀街31巷3弄廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。

六、本案依110年2月26日新北市都市更新及爭議處理審議會第20次會議決議第4點整併拓寬北側景德路部分現有巷道事宜，說明如下：

(一)後續應參依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。

(二)本案施工期間，貴公司應鋪設4公尺通路供鄰地地主通行使用，確實執行鄰房結構安全補強作業，並完成基地北側15公尺通行道路鋪設，施工全程應確保鄰房安全及通行權益無虞。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人替代路徑。

(三)本案景德路整併拓寬後為指定有建築線之15公尺通行道路，貴公司應於核准使用執照前，完成基地北側15公尺通行道路鋪設後，檢具相關文件向本府城鄉發展局申請該路段指定建築線事宜。

(四)納入公寓大廈管理規約草約事項：整併拓寬景德路至15公尺通行道路應無償開放供公眾通行使用，不得為約定專用，由本市新莊區公所管理維護，亦不得設置圍牆及其他影響通行之地上物，不得任意變更(詳事業計畫書第變附錄三



-8頁)。

七、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)申請留設人行步道（面積1,398.34平方公尺）部分，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。另人行步道後續相關管理、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。
- (二)有關本案提供B棟1至3樓公益設施（扣除共有部分後，申請獎勵捐贈面積為407.4平方公尺，本府以權利價值選配面積為1,295.27平方公尺，共計1702.67平方公尺）併同捐贈3部獨立產權車位（編號408、409、410）部分，其管理費以區分建築物管理費三分之一計算，並由本府文化局維護管理，除經公益設施管理機關同意，不得變更。
- (三)有關捐贈A棟B1層100部供公眾使用之機車停車場部分，應供不特定公眾使用，非經管理機關同意不得變更。另武德殿、B1供公眾使用之機車停車場部分、新莊派出所及其屬之地下室與停車位空間，因建物結構與住宅大樓區隔且具有獨立出入口，由本府各目的事業主管機關自行管理維護，免計區分所有建物管理費，除經本府各該管理機關同意，不得變更。
- (四)有關本案依「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第12點規定申請黃金級綠建築設計容積獎勵部分，應依協議書辦理後續事宜。另貴公司依協議書編列之管理維護費用納入公寓大廈公共基金專款



專用，不得挪作他用。

- 八、本案申請協助開闢更新單元內公共設施部分（文德段61-1、61-2地號人行步道用地及文德段61-3地號學校用地），經目的事業主管機關（本府養護工程處及新莊國民中學）同意維持現狀，請貴公司會同本府養護工程處及新莊國民中學辦理移交接管，並將產權併同權利變換囑託登記予本市。
- 九、本案提供B棟1至3樓公益設施（扣除共有部分後，申請獎勵捐贈面積為407.4平方公尺，本府以權利價值選配面積為1,295.27平方公尺，共計1702.67平方公尺）併同捐贈3部獨立產權車位（編號408、409、410）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配合權利變換囑託登記將產權登記予本市，管理機關為本府文化局，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。
- 十、有關捐贈A棟B1層100部供公眾使用之機車停車場部分，貴公司應於領得使用執照及完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由本府財政局會同本府交通局辦理移交接管，併同將產權配合權利變換囑託登記將產權登記予本市。
- 十一、有關案內歷史建築新莊武德殿之管理維護費用，貴公司應依市府備查之修復計畫修正報告書提列拆遷重組修復預算總金額9,379萬8,490元，扣除相關必要直接工程費用及管理費用後之餘額，作為歷史建築維護管理費用，貴公司應於核准使用執照前繳納至本府文化局歷史建築維護管理基金，並於核准使用執照前完成該歷史建築之修復，後續請依本府文化局相關規定辦理後續事宜。
- 十二、有關珍貴老樹（茄冬樹）移植部分，後續請依新北市政府樹木保護委員會審議結果辦理。



十三、依都市更新條例第55條規定，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。

十四、請貴公司於本案發布實施日起10日內，應依108年6月17日修正公布之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、權利變換關係人及佔有他人土地之舊違章建築戶下列事項：

（一）更新後應分配之土地及建築物。

（二）應領之補償金額。

（三）舊違章建築戶處理方案。

（四）應拆除或遷移之土地改良物。

（五）自行拆遷期限（限期30日）。

（六）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）。

（七）土地改良物拆遷補償費領取日期與地點。

十五、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108年1月30日修正公布之本條例第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。

十六、依108年1月30日修正公布之本條例第67條及108年5月15日修正公布之同條例施行細則第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。

十七、依108年6月17日修正公布之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。



十八、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108年1月30日修正公布之本條例第75、78條規定及108年5月15日修正公布之同條例施行細則第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。

十九、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

二十、貴公司對於本處分書如有不服者，依108年1月30日修正公布之本條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起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。

二十一、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110年6月10日至110年7月9日內，至本府、本府都市更新處、本市新莊區公所、本市新莊區榮和里里辦公處閱覽。

(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：
<https://reurl.cc/Xe7q87>。

(三)依108年1月30日修正發布本條例施行細則第33條規定，本案業於110年2月9日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

(四)因本案都市更新事業計畫及權利變換計畫於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第2項規定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

副本：內政部營建署、行政院農業委員會農田水利署、新北市政府財政局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府警察局新莊分局新莊派出所(以上均含計畫書二式、圖各1份)、皇翔投資股份有限公司、皇銘實業股份有限公司、兆豐國際商業銀行股份有限公司(代表人:張兆順)、楊德明、陳睦閔、邱慶雲、王幼玲、游思遠、游麗君、游思聰、游千慧、侯新生、侯何興、黃亞青、陳金水、張阿桃、段前淑、歐振遠、古簡恭子、廖建男、李彥祥、李宗文、紀正成、鄭又仁、陳秋鳳、黃江菊梅、胡林快、蕭德勇、王愛春、楊德明(均含光碟及綜理表各1份)、長豐工程股份有限公司(含計畫書二式、圖各1份)、三門聯合建築師事務所(含計畫書二式、圖各1份)、陳銘光不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所



市長侯友宜