

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：馮梓璇
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@ms.ntpc.gov.tw



10656

臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6

受文者：國賓大建設股份有限公司（代表
人：陳明雄）

發文日期：中華民國110年6月15日
發文字號：新北府城更字第1104656514號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：旨案計畫書二式及圖一式各1份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「變更新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」，並自110年6月16日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，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條規定、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委託弘傑城市開發股份有限公司110年4月1日弘城(更)字第1100401101號函辦理。
- 二、有關本案法令適用版本部分，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。」及同條例第86條第3項規定：「前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但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核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。」，經查貴公司於101年10月22日申請報核事業計畫，且本府於108年4月2日核定在案，嗣後貴公司於109年1月17日申請權利變換計畫報核，故得適用

本條例暨其施行細則修正前之規定。

- 三、實施者：國賓大建設股份有限公司、統一編號：25112798、代表人：陳明雄。
- 四、本案事業計畫除變更部分外，其餘事項依本府108年4月2日新北府城更字第1084212697號函及核定事業計畫內容為準。
- 五、依108年1月30日修正公布之本條例第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。
- 六、請貴公司於本案發布實施日起10日內，應依108年6月17日修正發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拆遷日；辦理拆遷公告及以書面通知土地（建物）所有權人及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。
- 七、本案權利變換計畫核定後，貴公司得依本條例第54條規定，以函文方式向本府申請公告禁止相關事項，申請時請一併檢具範圍圖、土地及建築物所有權人清冊，以1次為限，且本府1次公告禁止期限為2年。
- 八、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。
- 九、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、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



明珠、陳素鶯、曾婷愉、游高梅子、游淳二、游清文、游萬益、游豐壽、游豐壽（通訊地址）、劉家豪、劉家豪（通訊地址）、劉培彥、劉培彥（通訊地址）、賴珮鳳、臺灣土地銀行股份有限公司（代表人：黃伯川）、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣新北地方法院（均含光碟及綜理表各1份）、弘傑城市開發股份有限公司（含計畫書二式、圖一式各1份）、吳非士建築師事務所（含計畫書二式、圖一式各1份）、中信不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、高源不動產估價師聯合事務所、新北市政府都市更新處

市長侯友宜



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。

十一、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。

十二、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。

十三、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變更事業計畫及擬訂權利變換計畫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21日至110年7月20日內，至本府、本府都市更新處、本市中和區公所、本市中和區壽南里及外南里里辦公處閱覽。

(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.kobinda.com/>。

(三)依103年4月25日修正發布之本條例施行細則第11條及108年1月30日修正公布之本條例第33條規定，本案業於110年1月25日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

(四)因本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之本條例第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：國賓大建設股份有限公司（代表人：陳明雄）

副本：內政部營建署、邱秀美、邱秀娟、邱禹順、陳立民、陳克超、陳淑賢、游一波、游人仰、游水池、游任坤、游吉昌、游秀玲、游佳龍、游宗蓀、游金海、游雨承、游彥辰、游峻權、游清淵、游莊春美、游雪雄、游勝元、游惠如、游詠如、游鈞皓、游雅媛、游順龍、游靜永、游鴻毅、游鎧彰、游瓊雲、游韻璇、黃素真、劉伯逸、劉伯逸（通訊地址）、劉慧君、劉慧瑜、歐武芳、江建隆、江建忠、江建業、游承翰、游淑敏、游崧平、游子柔、賴碧英、王愔琦、王麗嫻、呂芳治、呂芳治（通訊地址）、呂芳榮、呂芳榮（通訊地址）、呂麗卿、呂麗卿（通訊地址）、林意真、邱麗華、唐淑華、宮焱、張



「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」及
 「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
 聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>游靜永：</p> <p>1. 對本案 20-2、21-5 兩筆土地(下稱南山溝土地)捐贈新北市政府表示反對。蓋南山溝土地捐出後，本計畫案日後可建築之基地變小，所有住戶之權益勢必嚴重受損，因南山溝土地捐出後本社區倘日後重建，必定可建築之面積小於現今之面積，且承日前審查委員所言，捐贈行為對本社區不利，何以如此替全體住戶著想之審查意見竟未見於日前公聽會之會議紀錄！都市更新處不無說明之必要！。</p> <p>2. 新北市政府不應受贈南山溝土地以免日後紛爭，淺見認為，新北市政府應拒絕南山溝土地之捐贈。</p> <p>3. 薦請新北市政府考慮徵收同段 24 地號代替受贈南山溝土地。因 24 地號為保護區、山坡地之末端，公告現值低，觀鄰近之消防隊坐落之土地，同為相同之山坡地，新北市政府僅須變更地目為可建地，即可活化利用。</p>	<p>1. 本更新單元範圍包含南勢段 20-2、21-5、21、22 及 23 地號等五筆土地，考量若排除 20-2 及 21-5 兩筆現況作南山溝使用之土地，將造成因臨接建築線之長度未達 20 公尺以上，不符更新單元劃定基準而無法申請更新。</p> <p>2. 另因更新前 20-2 及 21-5 兩筆土地產權為國有，為確保後續南山溝維管無虞，於事業計畫階段經都市更新審議委員會第 83 次會議審議決議，前述兩筆國有土地容積轉移至本案建築基地（南勢段 21、22、23 地號 3 筆土地）並於更新後登記予新北市政府。</p>	<p>第 1、2 點意見不予採納，第 3 點意見未便採納，理由：</p> <p>第 1、2 點： 本案南勢段 20-2 及 21-5 地號等 2 筆土地係依都市更新條例第 45 條等相關規定辦理區內容積移轉，於事業計畫審議會中業已充分討論，並於 108 年 4 月 2 日核定在案，故不予採納。</p> <p>第 3 點： 南勢段 24 地號之土地非位於本案更新單元範圍內，故未便採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
2	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)：</p> <p>1. 案涉本署經管同段 20-2、21 及 21-5 地號 3 筆國有土地不參與信託，惟依案附事業計畫書第變 15-7 頁及權利變換計畫書第 10-7 頁所載，信託範圍僅排除上述 21 地號 1 筆國有土地；另權利變換計畫書第 12-1 頁所載平均費用負擔比例計算有誤，請實施者確認。</p> <p>2. 依財政部國有財產署(下稱本署)106 年 2 月 22 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署前以 108 年 10 月 15 日台財產北改字第 10800291031 號函委託該院參與後續都市更新進程。</p>	<p>事權報告書排除信託範圍之地號漏植 20-2 及 21-5 兩筆國有土地，後續將配合修正。權變報告書 P12-1 誤植之共同負擔比例後續將配合修正。</p>	<p>第 1 點意見採納，第 2 點意見無爭點，理由：</p> <p>第 1 點： 係為計畫書漏植及誤植部分，請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第 2 點： 本案財政部國有財產署分回之房地，業規劃作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，臺灣新北地方法院業於 107 年 9 月 20 日新北院輝總字第 57987 號函表示符合需求，故無爭點。</p>