

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號  
2樓

承辦人：蔡宗憲

電話：(02)29506206 分機309

傳真：(02)29506552

電子信箱：A04180@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年7月23日

發文字號：新北府城更字第1134608837號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨 (4608837\_協議書範本113.7.23.pdf)

主旨：檢送都市更新綠建築標章、智慧建築標章、無障礙設計、耐震設計、低碳建築標示、建築能效標示、協助興闢公共設施用地及區內容積移轉協議書範本1份，詳如說明，請查照。

說明：

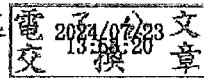
- 一、本次修訂原公告之協議書範本，為簡化申請流程及行政作業，併同將容積獎勵及新北市都市更新審議原則義務之協議書範本合併，以提升行政效率並落實案件管理，請協助周知所屬會員。
- 二、副本抄送本府工務局：為利相關案件實際控管執行，請貴局配合後續控管執行事項，倘涉及前開協議書案件，於申請之建造執照加註以下文字：「本案申請○○、○○等○項獎勵或義務部分，請申請人依新北市政府○○年○○月○○日○○○○號函辦理，並應於申請使用執照掛號之前完成加註事項表要求事項；另應於核發使用執照前繳交保證金及維護費用。」。

電子  
文  
時



正本：中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市土木技師公會

副本：新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處



裝

公  
換  
章

訂

線

「擬訂/變更新北市○○區○段○小段○地號(等)○  
筆土地都市更新事業計畫案」協議書(範本)

綠建築標章(\_\_\_\_\_級)

智慧建築標章(\_\_\_\_\_級)

無障礙設計

無障礙住宅建築標章

住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無  
障礙環境(第\_\_\_\_\_級)

耐震設計

耐震標章

住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結  
構安全性能(第\_\_\_\_\_級)

低碳建築標示(\_\_\_\_\_級)

建築能效標示(\_\_\_\_\_級)

協助興闢公共設施用地

區內容積移轉

甲方立協議書人：新北市政府

乙方立協議書人：

範本使用說明：

1. 本協議書範本中，凡列有「註。」號或有外框內之文字，係為附加說明，閱讀後應予刪除，不宜列入正式協議書內。
2. 協議書及附件每頁(含正面、反面，並包括封面及封底)均應加蓋騎縫章(甲、乙兩方均須用印)，倘乙方無騎縫章，應以乙方印鑑章替代(公司法人為公司印鑑大小章)。
3. 附件資料倘非正本者，均應加蓋與正本相符章及乙方印鑑章(公司法人為公司印鑑大小章)。

# 目 錄

## 協議書

### 附件一、申請基地基本資料

- (一)申請基地之地籍套繪圖
- (二)申請基地之土地清冊表、土地登記謄本

### 附件二、各項標章、標示及區內容積移轉說明

註. 依所涉及項目分別提供可資佐證之文件，例如標章評估總表、設計內容等

- (一)綠建築設計說明
- (二)智慧建築設計說明
- (三)無障礙設計說明
- (四)耐震設計說明
- (五)低碳建築標示說明
- (六)建築能效標示說明
- (七)協助興闢公共設施說明
- (八)區內容積移轉說明

「擬訂/變更新北市○○區○段○小段○地號(等)○筆土地  
都市更新事業計畫案」  
協議書

新北市政府 (以下簡稱甲方)

立協議書人

(以下簡稱乙方)

茲就乙方申請之「擬訂/變更新北市○區○段○小段○地號(等)○筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)，雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書)條款如後，以茲遵守：

第一條 本案範圍包括新北市○區○段○小段○地號等，共○筆土地，面積○平方公尺(詳附件)。註. 請填寫本案所有地號

第二條 甲方核定本案因依都市更新建築容積獎勵辦法規定，核予獎勵項目及面積：

註. 計算至小數點以下 2 位後無條件捨去，並請加註計算式

註. 應依個案之情形擇選適用，可複選

一、申請綠建築獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)；

二、申請智慧建築獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)；

三、申請無障礙設計獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。

四、申請耐震設計獎勵：所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。

前項申請容積獎勵所增加容積樓地板面積合計\_\_\_\_\_平方公尺(佔基準容積之\_\_\_\_%)。

第三條 甲方核定本案因新北市都市更新審議原則規定應取得項目標章或標示(以下簡稱審議原則義務)：

註. 應依個案之情形擇選適用，可複選

- 一、合格級智慧建築標章；
- 二、合格或銅級綠建築標章；
- 三、低碳建築標示第三級；
- 四、建築能效標示第一級。

第四條 乙方應於本案使用執照核准翌日起二年內，取得下列標章或通過評估：

註. 應依個案之情形擇選適用，可複選

- 一、取得綠建築分級評估\_\_\_\_\_級之綠建築標章。
- 二、取得智慧建築分級評估\_\_\_\_\_級之智慧建築標章。
- 三、無障礙設計：註. 選擇本項者應擇一申請
  - (一)取得無障礙住宅建築標章。
  - (二)通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第\_\_\_\_\_級。
- 四、耐震設計：註. 選擇本項者應擇一申請
  - (一)取得耐震標章。
  - (二)通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第\_\_\_\_\_級。
- 五、取得低碳建築分級評估\_\_\_\_\_級之低碳建築標示。
- 六、取得建築能效分級評估\_\_\_\_\_級之建築能效標示。

第五條 乙方依第四條於期限內取得標章或通過評估，自願繳交保證金之金額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

- 一、獎勵容積保證金金額：以申請本案都市更新事業計畫範圍內土地，按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值乘以獎勵容積樓地板面積之0.7倍計算，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。  
(倘先前乙方申請之容獎項目曾違反協議書內容未依限繳交保證金或未取得所申請之標章，則本次申請保證金金額

應依第十一條第二項規定加倍計算)

註.如個案適用 2 項獎勵以上，保證金應依獎勵項目分別計算並載明加總之金額，計算至元為止小數點後無條件進位

- (一)  申請綠建築獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (二)  申請智慧建築獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (三)  申請無障礙設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (四)  申請耐震設計獎勵：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

註.請加註計算式

二、審議原則義務保證金金額：以工程造價百分之二計算。工程造價，應繳納保證金合計新臺幣○億○萬○元整。工程造價指經主管建築機關核准建造執照載明之工程造價(後續倘因建造執照變更設計導致工程造價變更時，應以變更後建造執照所載明之工程造價為準)(倘先前乙方義務項目曾違反協議書內容未依限繳交保證金或未取得所申請之標章，則本次申請保證金金額應依第十一條第二項規定加倍計算)

註.如個案適用 2 項以上，保證金應依項目分別計算並載明加總之金額，計算至元為止小數點後無條件進位

- (一)  智慧建築標章：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (二)  綠建築標章：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (三)  低碳建築標示：本項保證金為\_\_\_\_\_元。
- (四)  建築能效標示：本項保證金為\_\_\_\_\_元。

註.請加註計算式

三、標章或標示保證金繳納時間及方式：乙方應於使用執照核准前繳交予甲方，得選擇下列任一種方式繳納保證金，繳納後不得轉換。

- (一) 現金 (乙方應於繳款後檢具繳款證明文件影本予甲方)。
- (二) 設定質權之金融機構定期存款單。依其性質記載「新北市政府」為質權人或被保證人，且加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。金融機構，指經中央目的事業主管機關核准，

在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或中華郵政股份有限公司。

- (三)金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。其本票、支票、保付支票或郵政匯票應為即期，並以「新北市政府都市更新處保管金專戶」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「新北市政府都市更新處保管金專戶」為受款人。
- (四)金融機構之書面保證，但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。其保證期限應至使用執照核准翌日起加計二年六個月以上。

#### 四、保證金退還時間及方式：

- (一)乙方應於取得標章或通過評估後，檢附使用執照及標章或通過評估核定之相關文件、保證金及維護費用繳交證明、維護管理計畫、依第十二條第三款第一目規定權利義務移轉交代等書面文件以及依第十二條第三款第二目規定交付維護管理計畫之證明文件，向甲方申請無息退還保證金(倘為定存單所滋生利息應由出質人領取)。
- (二)前目退還方式，以定期存款單繳納者，經甲方退還定期存款單後，由乙方向金融機構提出質權消滅通知；以書面連帶保證繳納者，經甲方退還書面連帶保證後，由乙方書面通知金融機構解除保證責任；以其他方式繳納者，由甲方以匯款方式退還至乙方帳戶。

第六條 乙方自願繳交第二、三條所指各項維護費用之金額、繳納時間與方式，說明如下：

- 一、維護費用金額：以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%分別計算之，應繳納維護費用合計新臺幣○億○萬○元整。

(一)綠建築標章：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。



- (二)  智慧建築標章：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。
- (三)  無障礙設計標章：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。
- (四)  耐震設計標章：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。
- (五)  低碳建築標示：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。
- (六)  建築能效標示：本項維護費用為\_\_\_\_\_元。

註. 請加註計算式

註. 依第 2、3 條涉及項目分別計算至元為止小數點後無條件進位

二、維護費用繳納時間及方式：乙方應於使用執照核准前繳交維護費用至甲方代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。

三、前款提列之費用應與公寓大廈公共基金分開繳交，由甲方代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、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、管理服務人向甲方申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

## 第七條

註. 本項依個案情形選擇適用

甲方核定本案協助興闢公共設施\_\_\_\_\_用地之土地，範圍包括新北市○區○段○小段○地號等，共○筆土地<sup>註. 請填寫本案</sup>所有地號，計\_\_\_\_\_平方公尺，土地所有權應登記予甲方，且公共設施相關興闢費用、維護費用與保固保證金均由乙方負擔。其開闢及產權移轉期程依下列規定辦理：

一、乙方同意於施工前提送公共設施相關設計圖說經甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。

二、<sup>註. 本項應擇一申請</sup>

協議合建：乙方同意於使用執照核准前完成興闢、驗收、產權移轉及點交作業。

權利變換：乙方同意於使用執照核准前完成興闢及驗收，並於領得使用執照後依據權利變換結果，由乙方列冊送

請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記，再辦理點交作業。

三、乙方保證本條所指範圍之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形、無欠稅及設定他項權利負擔等情事。

## 第八條

註. ↓應依個案情形適用

乙方依第七條於期限內完成興闢公共設施，自願繳交維護費用及保固保證金之金額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

- 一、維護費用金額、繳納時間及方式：計新臺幣○萬○元<sup>註. 依</sup>  
事業計畫所載之內容及數字敘明，乙方應於使用執照核准前繳交至甲方指定專戶。
- 二、保固保證金金額：以興闢面積乘以每年每平方公尺新臺幣貳佰伍拾元計算，一次繳納三年，乙方應繳納保固保證金合計新臺幣○億○萬○元整。
- 三、保固保證金繳納時間及方式：於公共設施及用地完成驗收程序後且於核准使用執照前，乙方應繳納工程保固保證金予甲方或指定管理機關，並提出保固切結書。
- 四、保固保證金繳納方式：現金（乙方應於繳款後檢具繳款證明文件影本予甲方）。
- 五、保固保證金使用方式、退還時間及退還方式：
  - (一)保固期限：自公共設施主管機關同意點交日起算，保固期限為三年，期限內由乙方負責保固，保固內容得參照行政院公共工程委員會之公共工程契約範本。
  - (二)使用方式：在保固期限內發現之瑕疵，由乙方於甲方指定之合理期限內負責免費無條件修繕。逾期不為修繕者，甲方得逕為處理，所需費用由乙方負擔，或動用保固保證金逕為處理，若保固保證金不足額向乙方追償，乙方不得有異議。

註. 本協議書範本僅供參考，主管機關仍保留具體個案之協議書內容修正及審核權。

(三)退還時間及方式：保固期滿後乙方一次申請退還剩餘保固保證金，由甲方以匯款方式退還至乙方帳戶。

#### 第九條

註. 本項依個案情形選擇適用

甲方核定本案申請區內容積移轉額度合計○平方公尺(占法定容積之○%)，範圍包括新北市○區○段○小段○地號等，共○筆土地註. 請填寫本案所有地號，計\_\_\_\_\_平方公尺，土地所有權應登記予甲方，乙方應下列規定辦理：

一、乙方同意於本案放樣勘驗前完成清除坐落於送出基地之土地改良物或占用物。

二、註. 本項應擇一申請

協議合建：乙方同意於使用執照核准前完成產權移轉。

權利變換：乙方同意依據權利變換結果，由乙方列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記。

三、乙方保證本條所指範圍之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形、無欠稅及設定他項權利負擔等情事。

#### 第十條

本協議書簽訂後，因建造執照變更設計致使本協議書內容變更時，變更設計內容導致本協議書申請容積獎勵面積、保證金或標章、評估等級或其他約定事項變更時，乙方應於使用執照核准前，與甲方依前開變更後內容重新簽訂協議書。

#### 第十一條

違反本協議書相關規定

一、乙方涉及第五條第一款部分，倘未履行協議書第五條規定於期限內完成繳交保證金，甲方得廢止原獎勵容積，並另命乙方接續辦理建造執照變更設計，乙方不得提出異議。

二、乙方涉及第五條第二款部分，倘未履行協議書第五條規定於期限內完成繳交保證金，甲方得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫，乙方不得提出異議。

三、乙方未依第四條規定期限取得各項標章或通過評估，乙

方同意所繳納之保證金全額由甲方沒入，並納入甲方設立之「新北市城鄉發展基金」，不得請求歸還，亦不得提出異議。

- 四、 乙方未依第七條及第九條規定期限辦理時，同意停工至完成相關變更程序，且已完成所有權移轉登記、已負擔相關費用及因變更所增加費用由乙方自行負擔，乙方不得以任何理由提出異議。

乙方違反前項各款規定者，甲方得將未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議，且乙方後續重新申請本案容積獎勵或依都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土管規定申請之各項容積獎勵或相關義務項目時，應繳交之保證金金額加倍計算，且應載明於協議書內，始得核准其獎勵。

#### 第十二條 不可歸責於任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任一方之事故，致影響本協議書進行者，應由雙方另行協議並以書面為之。

#### 第十三條 其他事項

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。另本協議書內容如生疑義，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，應由雙方協議同意並以書面為之。

三、權利、義務移轉：

- (一) 乙方於取得標章或通過評估前，產權移轉予第三人或買受人時，乙方應載明各項維護費用及依本款第二目規定提列之維護管理計畫內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任，並保證取得依第四條之各項標章或通過評估等級，列入產權移轉交代，並經雙方書面同意權利義務移轉。如有涉不實或隱瞞之情形，則依公平交易法相關規定予以

處理。如因該第三人或買受人未履行本協議書致甲方損失部分，乙方應負全部責任。

(二)乙方應提列各項維護管理計畫，由建築師或相關專業技師製作、簽證，並於取得各項標章或通過評估後，應告知該建築物之所有權人、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，並交付維護管理計畫，確實進行後續維護管理事宜。其內容應包含下列項目：

- 1、各項維護費用金額。
- 2、各項相關設施設備維護管理計畫：應以建築物生命週期為基礎，訂定各階段必要之維護事項、更新標準。
- 3、各項標章或評估申請延續認可程序及相關費用。
- 4、各項相關設施設備及材料型錄、圖說、出廠證明、廠商保固年限。
- 5、各項相關設施設備使用說明及維護事項。

四、本協議書以中華民國法律為準據法。

五、本協議書正本 2 份、副本 6 份，由甲方及乙方各執正本 1 份、副本 3 份。

(以下空白)

立協議書人：

甲 方：新北市政府  
代 表 人：侯友宜  
地 址：新北市板橋區中山路一段161號



乙 方：  
統 一 編 號：  
負 責 人：  
地 址：

註. 立協議書人(起造人)簽章(公司法人為公司印鑑大小章)

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件一、申請基地基本資料

(一)申請基地之地籍套繪圖

<p>以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍，並載明基地毗鄰道路</p>	
圖例及說明	指北針
 基地範圍	

基地地籍套繪圖

(二)申請基地之土地清冊表

土地清冊表

序號	標示部			所有權部			
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
1	○○○	○○m <sup>2</sup>	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m <sup>2</sup>
2	○○○	○○m <sup>2</sup>	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m <sup>2</sup>
3	○○○	○○m <sup>2</sup>	○○○○	○○○○	○○市/ ○○市政府○○○	1/1	○○m <sup>2</sup>
合計共○○筆土地				○○○○平方公尺			

資料來源：○○地政事務所，○年○月。

註. 本協議書範本僅供參考，主管機關仍保留具體個案之協議書內容修正及審核權。

## 附件二、各項標章、標示及區內容積移轉說明

(一)綠建築設計說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(二)智慧建築設計說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(三)無障礙設計說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(四)耐震設計說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(五)低碳建築標示說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(六)建築能效標示說明 註. 應依個案項目說明設計內容

(七)協助興闢公共設施說明

註. 相關圖面建議以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明協助開闢公共設施之地號範圍

(八)區內容積移轉說明

註. 相關圖面建議以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明送出基地之地號範圍