

新北市住宅及都市更新中心
「新北市新店區中華段1028地號等67筆土地都市更新案」公開徵求出資人招商案
公開評選文件廠商釋疑回復表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回復說明
1	申請須知 P.6、P.7 第1.4.3.3條 第1.4.4條	1	1.4.3.3 占有他人土地舊違章建築戶 本基地現況經初步判定約有15戶符合占有他人土地舊違章建築戶之資格（詳表5），出資人應依都市更新相關規定及本中心與占有他人土地之舊違章建築戶簽訂之協議書辦理（詳附件6）。	1. 請釋明依申請須知第1.4.3.3條載明，案內15戶占有他人土地之舊違章建築戶，是否均已與貴中心簽訂協議書？如已簽訂協議書，該等住戶後續依協議書內容，係採現地安置、異地安置或現金補償何種方式處理？	-	1. (1) 本案舊違章建築戶已完成協議書簽署共4戶，其餘戶別持續協調中，倘後續未簽署完成之戶別，出資人仍須依申請須知第3.9條規定，協助本中心進行整合工作。 (2) 本案占有他人土地之舊違章建築戶處理方式為現地安置或現金補償，其選擇補償方式之時間及執行細節係依申請須知附件6內容辦理。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回復說明
			<p>1.4.4 土地及建物使用現況</p> <p>本基地現況多為住宅使用，建物構造以磚造及加強磚造為主，樓層數多為1至2層樓，本案土地及建物使用現況詳圖5。另本基地共有27筆土地(含重複地號)與財政部國有財產署簽訂租賃契約或繳交使用補償金者詳表6，公有土地承租人及占有人清冊詳附件7。</p>	<p>2. 請釋明依申請須知第1.4.3.3條載明，本案案內15戶占有他人土地之舊違章建築戶，其中14戶兼具國有土地租賃契約關係之住戶，是否得依附件一會議紀錄，比照無權占有之舊違章建築戶處理，並適用現地安置、異地安置或現金補償等安置補償方式？又如須取得公有土地管理機關核發之出資證明文件始得比照辦理，財政部國有財產署是否會提供該等證明文件，作為後續納入都市更新事業計畫、權利變換計畫及申請容積獎勵之依據？</p>		<p>2.</p> <p>(1) 有關申請占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵係依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定辦理。須符合民國81年1月10日前建造完成並申請門牌者，檢附占有他人土地事實、占用面積及建築物存續期間之相關文件。</p> <p>(2) 依上述規定本案已初步判定共15戶符合占有他人土地之舊違章建築戶資格，並持續協調簽署協議書。惟後續仍須以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之內容為準。</p>

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回復說明
				<p>3. 請釋明依申請須知第1.4.3.3條載明，本案案內53戶非合法建築物中，除15戶占有他人土地之舊違章建築戶外，其餘38戶未辦理登記建物，是否視為其他土地改良物，並以發放拆遷補償費方式處理？</p> <p>4. 另請釋明依申請須知第1.4.4條載明，與財政部國有財產署簽訂國有土地租賃契約之住戶，如因本案權利變換致原租賃目的不能達成，是否得依都市更新條例第58條規定，由租賃雙方依該條規定處理？</p>		<p>3. 本案非合法建築物，除占有他人土地之舊違章建築戶外，應依都市更新相關法令規定辦理，並發放拆遷補償費。</p> <p>4. 本案共有27筆土地屬財政部國有財產署經管之出租（簽訂租賃契約）或占用（繳納使用補償金）土地，原則應依都市更新條例相關規定辦理。倘其租賃契約另有特別約定事項，雙方仍應依契約約定內容辦理。</p>

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回復說明
2	出資契約 P.7、P.14 第3.1.2條 第3.6條	3	3.1.2 申請報核期程 1. 乙方應於本契約簽訂日起270日內，依都市更新相關規定擬具本案都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，併同其附件等相關資料提送甲方（含電子檔，且電子檔格式須符合都市更新主管機關要求），乙方應依本中心審查意見辦理補正，每次補正應於接獲本中心通知之翌日起15日內完成，補正次數以不逾2次為限。乙方並應於申請報核前依甲方同意之上開草案內容辦理公聽會及完成申請分配，且申請分配作業程序及事前協調結果應先經甲方同意。如本中心認為有提早申請報核之需要，得考量實際作業時間後通知乙方於一定時程內辦理。	1. 請釋明依出資契約草案第3.6條規定，如本案因非可歸責於出資人之事由致實際作業時程延宕，管理服務費繳納時程是否得配合都市更新事業計畫及權利變換計畫核定、建造執照取得、開工或其他實際開發進度辦理順延或調整？	-	1. 本案管理服務費與行政作業費用，出資人應依出資契約3.6條規定之時程辦理。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回復說明
			<p>2. 都市更新事業計畫及權利變換計畫草案經甲方審查完畢且同意上開申請報核計畫與其附件，乙方應於接獲甲方通知翌日起10日內以甲方名義送都市更新主管機關，完成申請報核作業。乙方並應於出資契約簽訂日起365日內完成上開申請報核作業。必要時，乙方得以書面檢具理由，經甲方同意後展延之，展延時間不得超過30日，並以1次為限。如甲方認為有提早申請報核之需要，得考量實際作業時間後通知乙方於一定時程內辦理。</p> <p>3.6 管理服務費與行政作業費用</p>	<p>2. 依出資契約草案第3.1.2條規定，都市更新事業計畫及權利變換計畫草案提送貴中心審查期間，是否得不計入365日內完成申請報核作業之期限？如因貴中心審查、補正意見確認、相關機關意見整合或其他非可歸責於出資人之事由，致未能於365日內完成申請報核，是否得認定為可展延事由？</p>		<p>2. 本案申請報核期程，應依出資契約第3.1.2條約定辦理，並包含本中心審查及辦理補正所需時間，如有不可抗力且不可歸責任何一方之情事，則依出資契約第16章約定辦理。</p>
3	出資契約 P.27 第8.2.2條	8	<p>8.2.2 本案都市更新事業計畫核定發布實施後至一樓樓板完成前，甲方或公有土地管理機關若欲辦理變更設計（僅限建材、設備或室內格局之變更），應儘速通知乙方，由乙方提供甲方工程變更單，提出變更之公有土地管理機關、甲方及乙方於該工程變更單上用印，乙方應配合辦理，相關費用由乙方負擔，惟以一次為限，且應符合建管法令規定。但不得就浴廁、廚房位置提出變更設計。</p>	<p>1. 請釋明依出資契約草案第8.2.2條所稱「建材、設備或室內格局之變更」之具體適用範圍，是否僅限於不涉及主要設計條件變更，且不影響原核定設計內容、建築審查結果及整體工程期程之事項？</p>	-	<p>1. 本案變更設計應依出資契約第8.2條規定辦理，其變更內容，以建材、設備或室內格局調整為限，並應符合相關法令規定。</p>