

變更○○都市計畫（○○○○○○
○○○○）案暨擬定○○都市計畫
（○○○○○○○○○○）細部計畫案

協議書（範本）

甲方：新 北 市 政 府

乙方：

中 華 民 國 1 0 ○ 年 ○ 月

變更○○都市計畫(○○○○○○○○○○)案暨擬定

○○都市計畫(○○○○○○○○○○)細部計畫案

協議書

立協議書人 新 北 市 政 府 甲方
(以下簡稱 乙方), 茲經
○○○○○○○○○○○○○○○○

雙方同意簽訂「變更○○都市計畫(○○○○○○○○○○)案」暨「擬定○○都市計畫(○○○○○○○○○○)細部計畫案」協議書協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之依據及目的：

本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。

第二條 申請開發標的及用途：

乙方申請將新北市○○都市計畫區內○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖)，面積共計○○平方公尺，由工業區變更為○○區、○○用地。

(適用捐贈可建築土地時)

第三條 捐贈可建築土地內容及時機：

- 一、 乙方應於核發住宅區(商業區)建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地(面積為○○平方公尺、詳如附件三捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖)土地所有權登記予甲方，乙方並應證明並切結所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。本府受贈土地完成程序後，倘於改良利用時發現實際有地下管線或設施物占用，乙方需於本府指定時間內無條件配合移除。

- 二、 乙方應於都市計畫細部計畫核定實施前先行會同甲方辦理變更範圍預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

第三條之一 免依第三條第一項第二款規定辦理預告登記要件：

- 一、 乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地（面積為○○平方公尺、詳如附件三捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明並切結所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。本府受贈土地完成程序後，倘於改良利用時發現實際有地下管線或設施物占用，乙方需於本府指定時間內無條件配合移除。
- 二、 乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，未完成興闢經甲方同意驗收前，仍應負責其興闢及管理事宜，並應負擔該用地相關稅賦事宜。
- 三、 乙方應捐贈之可建築土地移轉後，因該土地周邊公共設施用地尚未完成興闢，致捐贈之可建築土地無法有效利用，故於公共設施用地完成興闢並經甲方同意驗收前，乙方應就該可建築土地先行簡易綠美化並負責管理維護及負擔相關稅賦事宜。
- 四、 乙方應繳交之 25 年公共設施管理維護代金一次繳清。

前項應於細部計畫核定前完成，且前項第二款及第三款之規定，應於建造執照加註。

（適用捐贈可建築土地改以代金繳交時）

第三條 自願捐獻代金內容及時機：

- 一、 乙方應以申請變更總面積○○%之可建築土地按甲方委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積之捐獻代金予甲方。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之 1.4 倍。

- 二、 前款代金至多分四期，並依下列規定分期：
- (一) 第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25% 予甲方。
 - (二) 第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25% 予甲方。
 - (三) 第三期款乙方應於第二期款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25% 予甲方。
 - (四) 第四期款（捐獻代金之 25%）應於核發使用執照前繳納。
- 三、 前款第二至四期末繳納金額應以繳納當日所屬年份 1 月 1 日之「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率按期計算應繳納利息。
- 四、 倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日之「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份 1 月 1 日「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率（一般利率）」計算延滯期間應繳納之滯納金。
- 五、 乙方應於都市計畫細部計畫核定實施前先行會同甲方辦理變更範圍預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

前項第一、二款之規定，應於建造執照加註。

第三條之一 免依第三條第一項第五款規定辦理預告登記要件：

- 一、 乙方預繳代金（按繳交當期之公告土地現值加 40% 計算）與差額保證金（變更為住宅區者，按預繳代金之 30% 計算；變更為商業區者，按預繳代金之 40% 計算）。且依甲方委託三家以上專業估價者查估確認後並通知乙方（以公文核發之日起）1 個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。
- 二、 乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，未完

成興闢經甲方同意驗收前，仍應負責其興闢及管理事宜，並應負擔該用地相關稅賦事宜。

三、 乙方應繳交之 25 年公共設施管理維護代金一次繳清。

前項應於細部計畫核定前完成，且前項第二款之規定，應於建造執照加註。

適用捐贈可建築土地及代金時

第三條 捐贈可建築土地及自願捐獻代金內容及時機：

一、 乙方應於核發住宅區（商業區）建造執照前，完成捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地（面積為○○平方公尺、詳如附件三捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖）土地所有權登記予甲方，乙方並應證明並切結所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。本府受贈土地完成程序後，倘於改良利用時發現實際有地下管線或設施物占用，乙方需於本府指定時間內無條件配合移除。

二、 自願捐獻代金

（一） 乙方應以申請變更總面積○○%之可建築土地按甲方委託三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積之捐獻代金予甲方。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之 1.4 倍。

（二） 前目代金至多分四期，並依下列規定分期：

1. 第一款乙方應於核發建造執照前繳納捐獻代金之 25% 予甲方。
2. 第二款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25% 予甲方。
3. 第三款乙方應於第二款至遲應繳納日之翌日起算，半年內繳納捐獻代金 25% 予甲方。
4. 第四款（捐贈代金之 25%）應於核發使用執照前繳納。

(三) 前目第二至四期未繳納金額應以繳納當日所屬年份1月1日之「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率按期計算應繳納利息。

(四) 倘延遲繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日之「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」為基準利率，按期計算應繳納利息。另上開代金逾期繳納者，應以當期至遲應繳納日所屬年份1月1日「臺灣銀行一年期定期存款牌告機動利率(一般利率)」計算延滯期間應繳納之滯納金。

三、 乙方應於都市計畫細部計畫核定實施前先行會同甲方辦理變更範圍預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。

前項第一款、第二款(一)、(二)之規定，應於建造執照加註。

第三條之一 免依第三條第一項第三款規定辦理預告登記要件：

一、 乙方應捐贈申請變更總面積○○%之可建築土地(面積為○○平方公尺、詳如附件三捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖)土地所有權登記予甲方，乙方並應證明並切結所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線或設施物等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利等負擔之證明文件。本府受贈土地完成程序後，倘於改良利用時發現實際有地下管線或設施物占用，乙方需於本府指定時間內無條件配合移除。

二、 乙方預繳代金(按繳交當期之公告土地現值加40%計算)與差額保證金(變更為住宅區者，按預繳代金之30%計算；變更為商業區者，按預繳代金之40%計算)。且依甲方委託三家以上專業估價者查估確認後並通知乙方(以公文核發之日起)1個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。

三、 乙方應捐贈之公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並經甲方同意後完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，未完成興闢經甲方同意驗收前，仍應負責其興闢及管理事宜，並應負擔該用地相關稅賦事宜。

四、 乙方應捐贈之可建築土地移轉後，因該土地周邊公共設施用地尚未完成興闢，致捐贈之可建築土地無法有效利用，故於公共設施用地完成興闢並經甲方同意驗收前，乙方應就該可建築土地先行簡易綠美化並負責管理維護及負擔相關稅賦事宜。

五、 乙方應繳交之 25 年公共設施管理維護代金一次繳清。

前項應於細部計畫核定前完成，且前項第三款及第四款之規定，應於建造執照加註。

第三條之二 塗銷預告登記之要件：

經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三條之一規定之免辦預告登記要件且經甲方同意後，得向地政事務所申請辦理塗銷預告登記。

第四條 捐贈及興闢區域內之公共設施及用地：

- 一、 乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並經甲方同意後辦理移轉「擬定(變更)○○都市計畫(○○○○○○○○)」案劃設之○○用地土地所有權登記予甲方，○○平方公尺(佔申請變更面積○○%，如圖二)。
- 二、 乙方並應證明所捐贈之土地無產權糾紛、地上地下無管線等占用情形，並提供無欠稅及設定他項權利負擔之證明文件。
- 三、 如依第三條之一規定辦理，已完成應捐贈公共設施用地之土地所有權予甲方者，仍應於核發使用執照前，完成公共設施及用地之興闢並經甲方同意。
- 四、 為儘速成就都市計畫變更後對周邊環境品質提升，同時有助於申請者後續整體開發環境價值之提高，故有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等(依實際變更內容載述)，應於細部計畫核定發布實施後半年內先行完成簡易綠美化，或是於核定發布實施後 2 年內完成興闢。

第五條 承諾及提供公共停車位：

- 一、 乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第九點第二項之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區（商業區）內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間（車輛預估數以甲方核定之都市設計審議為準），每設 1 席公共停車位，應等量設置 1 席公共機車停車位，相關興建費用由乙方負擔。
- 二、 前款提供之公共停車位，乙方承諾於買賣契約及公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明都市計畫變更之義務。

第六條 公共設施開發費用之負擔：

- 一、 本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。
- 二、 乙方同意區內公共設施之設計（包含相關管線設計）須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。
- 三、 公共設施及用地完成驗收程序辦理移交接管時，乙方應提出保固切結書及繳納工程保固保證金；保固期由驗收完成乙方移交日起算，保固期限除路面及路燈為 1 年外，其餘皆為 3 年，期限內由乙方負責保固，保固內容參照一般公共工程合約；工程保固保證金由乙方依公共設施項目，分別計算工程金額之 3%，並繳交予甲方或指定管理機關。
- 四、 保固期限內經甲方或指定管理機關通知乙方限期進行缺失改善，倘逾期限時，甲方或指定管理機關得不受行政執行法規定，直接動用保固保證金進行缺失改善，保固金不足時，乙方同意放棄任何形式之訴訟並無條件負擔總額；保固期滿後乙方一次申請退還剩餘保固保證金。

第七條 捐贈公共設施之管理維護代金：

- 一、 乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 25 年之管理維護代

金予甲方，甲方依「新北市市有不動產管理權責劃分原則」委由權責機關負責管理維護。

- 二、 25 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積（平方公尺）乘 200 元再乘 25 年核計。

第八條 違反都市計畫內容及協議書相關規定：

- 一、 乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、可建築土地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。
- 二、 乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、可建築土地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。
- 三、 乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。

第九條 移轉相關規定

乙方如將土地或建築物所有權移轉時，於完成本協議書第三條至第七條規定之內容前，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書之義務，若因乙方未履行該義務而致受讓人損失部分，乙方應負全部責任。

第十條 協議書之附件：

- 一、 附件一：土地清冊。
- 二、 附件二：開發標的地籍圖。
- 三、 附件三：捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖。
- 四、 附件四：土地使用計畫圖。

第十一條 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。

甲方：新北市政府

代表人：朱立倫

住址：新北市板橋區中山路1段161號

乙方(申請開發人)：

法定代理人：

身分證字號：

住址：

中 華 民 國 年 月 日

附件一

土地清冊

編號	地段	地號	面積		使用分區	公告現值 (元/m ²)	所有權人	持分 比例
			騰本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)				
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
總計					--	--	--	

資料來源：○○地政事務所, ○年○月。

註：土地範圍應依核准地號及地政機關鑑界成果為準。

附件二 開發標的地籍圖

附件三 捐贈新北市政府可建築土地位置示意圖

附件四

變更○○都市計畫(○○○○○○○○○○)案暨擬定
○○都市計畫(○○○○○○○○○○)細部計畫案土地
使用計畫

項目		面積(平方公尺)	比例(%)
土地使用分區			
公共設施用地			
	小計		
	合計		

土地使用計畫圖

