

新北市○○○○區○○○○段○○○○地號土地
容積獎勵捐贈社會住宅協議書

甲方立協議書人：新北市政府城鄉發展局

乙方立協議書人：

中 華 民 國 年 月 日

目 錄

協議書

附件一、申請基地基本資料

一、基地地號表

二、基地地籍圖謄本、土地登記謄本

三、面積計算表

附件二、容積獎勵捐贈社會住宅之點交書圖清冊（範例）

附件三、容積獎勵捐贈社會住宅之點交清冊（範例）

新北市○○○○區○○○○段○○○○地號土地

容積獎勵捐贈社會住宅協議書

立協議書人 新北市政府城鄉發展局 (以下簡稱甲方)
_____公司 (以下簡稱乙方)

為積極推動民間參與社會住宅興辦，乙方依都市計畫法新北市施行細則第○○條或都市更新條例第○○條規定辦理，於新北市 區 段 地號 為_____樓之捐贈公益設施作為社會住宅(以下簡稱本案)，雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書)，條款如后，以茲遵守：

第一條 本案土地坐落範圍於新北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，面積○○○○平方公尺(詳附件一)。

第二條 甲方核准之獎勵容積額度計基準容積之○○% (計算至小數點以下二位後捨去，請加註計算式)，本案捐贈社會住宅樓地板面積為○○○平方公尺(換算為○○○坪)，共計○○○戶住宅單元(含○○戶1房型、○○戶2房型、○○戶3房型)、○○○輛機車位、○○○輛汽車位，倘面積數額有變動者，依建造執照核定為準(後工程保固保證金及社會住宅管理維護經費亦變動者)。

第三條 乙方應依下列規定取得書圖審查同意核備函：

- 一、經都審案件：應於都市設計及土地使用開發許可審議會審議時，檢附平面圖及家具配置圖併同審查，並於都市設計審議核備前取得甲方書圖審查同意核備函。
- 二、免經都審案件：應於取得建造執照前，檢附平面圖及家具配置圖送甲方審查，並取得甲方書圖審查同意核備函。
- 三、都市更新案件：應於都更事業計畫核定前，檢附平面圖及家具配置

圖送甲方審查，並取得甲方書圖審查同意核備函。

第四條 乙方應於開工前提送機電圖、照明管線圖予甲方備查，甲方保留審查權利，倘需修正應於捐贈社宅樓層樓版勘驗前提出。

第五條 本協議書簽訂後，因建造執照變更設計致協議書內容變更時，乙方應依下列規定辦理：

一、變更設計內容導致社會住宅容積獎勵面積、工程保固保證金、維護費用變更時，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。

二、變更設計僅涉起造人變更時，應依下列規定辦理：

(一) 乙方應檢具變更前及變更後相關權利人(包含權利義務承擔人或起造人等)共同協議且已完成公證程序之社會住宅權利義務移轉內容書面文件，並於使用執照核准前經甲方同意後，得依該文件內容辦理工程保固保證金、維護費用繳納及其退還事宜，免重新簽訂協議書。

(二) 前開書面文件應載明工程保固保證金及維護費用繳納人、保證金退還對象及相關權利義務承擔人。

第六條 本案工程點交接管事項

一、乙方依本案使用執照核准圖說內容按圖施工及竣工完工(包含完成水、電及相關設施、設備或裝修後)，並於本案使用執照核發次日起三十日內，接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，應達成瓦斯配管之可接通狀態，並檢附點交書圖相關文件予甲方，續經甲方書面通知日之次日起三個月內完成本案點交事宜。

二、前項點交書圖相關文件，係指使用執照核發書圖文件、竣工圖說(建築、結構、水電、消防)、公共設施品質文件及點交清冊(詳閱附件二及附件三)。

第七條 本案產權登記事項

- 一、乙方應於申請建物所有權第一次登記時，將捐贈之樓地板(含相對應容積樓地板土地持分)所有權移轉無償登記予 新北市。並另檢附同一棟建築物或鄰棟建築物買賣銷售契約書，以確保捐贈社會住宅及其公共設施之施工及設施設備品質，與同一棟建築物或鄰棟建築物及其公共設施之建造水準相同。
- 二、乙方應於完成工程點交之日起 六十 日內完成產權登記，若未於 六十 日內產權登記予甲方，乙方應支付懲罰性違約金，以日為單位，按逾期日數，每日依社會住宅工程造價之 3 %計算違約金，所有日數(包含放假日等)均應納入。

第八條 本案工程保固保證金之金額、繳納時間及方式

- 一、本案在使用執照核准前，乙方應依據「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」繳納社會住宅工程造價 3 %之保固保證金合計新臺幣〇〇元整予甲方。
(工程保固保證金金額計算公式：以每坪新臺幣 13 萬元乘以〇〇坪捐贈建築物樓地板面積計算社會住宅工程造價，再乘以 3%計算之，應繳納工程保固保證金合計新臺幣〇〇〇〇〇〇元整。)
- 二、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交，繳交後不得轉換：
 - (一) 現金。
 - (二) 設定質權之金融機構定期存款單；並依其性質記載「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。
 - (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「新北市政府城鄉發展局保管金專戶」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「新北市政府城鄉發展局保管金專戶」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五年以上；前開金融機構，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。

第九條 本案工程保固事項

乙方應負責本案工程保固事項如下，其保固日期自點交完成之次日起計算保固期限，並由乙方出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證：

- 一、 本案工程結構 十五 年。
- 二、 本案結構體防水 五 年。
- 三、 本案電梯及機電 五 年。
- 四、 本案其他屬公益設施點交項目 一 年。
- 五、 本案社會住宅及其相關空間固定式傢俱或硬體設備等之材料、圖說、出廠證明、廠商保固年限。

第十條 本案工程保固保證金使用及退還方式

- 一、 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。但屬人為故意破壞、不當使用、正常零件損耗或其他非可歸責於乙方之事由所致瑕疵者，由甲方負擔修繕費用。
- 二、 保固五年期滿時，由乙方檢具資料，甲方於 十五 日內辦理保固查驗後，於十日內無息退還保固保證金予乙方。
- 三、 工程保固保證金退還方式，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。

第十一條 本案維護費用之金額、繳納時間及方式

一、 乙方依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施空間管理維護經費要點」第二點繳納○○○○○○元至甲方保管金專戶。

(社會住宅管理維護經費金額計算公式：以社會住宅捐贈建築物樓地板面積○○○平方公尺乘以每年每平方公尺新臺幣 250 元，再乘以 30 年計算之，應繳納管理維護經費合計新臺幣○○○○○○元整。)

二、 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交：

(一) 現金。

(二) 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「新北市政府城鄉發展局保管金專戶」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「新北市政府城鄉發展局保管金專戶」為受款人；前開金融機構，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。

第十二條 違反本協議書相關規定

一、 乙方倘未於取得建造執照前即取得甲方書圖審查同意核備函，甲方得廢止原容積獎勵，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；倘因不可歸責於乙方之原因致無法依

限履行上開規定時，乙方得舉證說明原因及展期期限，經甲方同意後得免廢止原容積獎勵。

二、乙方如有下列情事之一時，甲方得沒收工程保固保證金 50 %
(最高百分之五十)之金額：

(一) 偽造或變造合約或履約相關文件，經查明屬實者。

(二) 未按核准圖說施工，且未於通知期限內依規定辦理者。

(三) 乙方未依合約規定履約，自接獲甲方書面通知次日起七日內或書面通知所載較長期限內，仍未改正者。

第十三條 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任何一方之事故，致影響本協議書進行者，應由雙方另行協議並以書面為之。

第十四條 其他約定

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。另本契約內容如生疑義，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、乙方有二人以上者，如有致生損害於甲方或第三人時，應共同負連帶賠償責任。

第十五條 爭議管轄法院

因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，以甲方所在地之法院為第一審管轄法院。

第十六條 本協議書正本二份、副本六份，由甲方及乙方各執正本一份、副本三份。

立協議書人

甲 方：新北市政府城鄉發展局

代 表 人：局長 黃國峰

住 址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓

乙 方：_____公司

負 責 人：

統一編號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

附件二 容積獎勵捐贈社會住宅之點交書圖清冊（範例）

點交項目	說明	檢核項
1. 土地權狀	免繕發權狀	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
2. 建物權狀	免繕發權狀	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
3. 使用執照影本	○○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
4. 竣工圖說(含水電、機械設施、消防及管線)	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
5. 社會住宅之公共區域裝修材料防火證明文件	○○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
6. 社會住宅所有權狀	○○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
7. 社會住宅出租(專有)部分及公共空間標示圖	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
8. 公共空間或公共設施清冊	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
9. 停車場分管契約書	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
10. 社會住宅傢俱及公共設施之保固文件	○○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
11. 售後服務卡	每戶○張，共○張	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
12. 網路版使用手冊	電子檔(詳售後服務卡上網址)	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
13. 設施設備使用維護手冊及廠商資料	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
14. 鋼筋、混凝土品質保證書	○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
15. 用水、用電異動服務申請書	各○份，共○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
16. 同一棟建築物之買賣契約書或銷售合約書	○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
17. 設備驗收單	○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
18. 社會住宅裝修表及裝修圖冊	○份	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認

點交項目	說明	檢核項
19. 社會住宅鑰匙磁扣	交屋時一併交付	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認
20. 社會住宅室內設備	交屋時一併交付	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認

註：依實際個案調整點交項目

接收單位(城鄉局)：_____

點交單位(○○○)：_____

時間：_____年 _____月 _____日

附件三 容積獎勵捐贈社會住宅之點交清冊(範例)

社會住宅戶別：○○棟-○○F(地址：○○○○○○)

空間別	點交項目	檢核項	修繕內容
梯廳	門牌/門口燈/室外對講機	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
客廳	玄關門/室內對講機/牆面/地坪/火警感知器/鋁(紗)窗/踢腳板/主鎖鑰匙○○○支/副鎖鑰匙○○○支	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
餐廳	牆面/地坪/火警感知器	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
主臥室	牆面/地坪/木門/鋁(紗)窗/緊急壓扣/火警感知器/鑰匙○○○支	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
主浴室	牆面/地坪/木門/檯面/面盆(含龍頭)/明鏡/毛巾桿/掛衣勾/冷、暖風機/馬桶/天花	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
臥室 1	牆面/地坪/木門/鋁(紗)窗/火警感知器/鑰匙○○○支	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
臥室 2	牆面/地坪/木門/鋁(紗)窗/火警感知器/鑰匙○○○支	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
客浴室	牆面/地坪/木門/檯面/面盆(含龍頭)/明鏡/毛巾桿/掛衣勾/冷、暖風機/馬桶/天花/淋浴隔屏/淋浴龍頭	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
廚房	牆面/地坪/廚具/木門/偵煙感知器/瓦斯感知器/鑰匙○○○支/隱藏排油煙機說明書、保證書○○○本 瓦斯爐說明書、保證書	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
工作陽台	牆面/地坪/天花/鋁(紗)門/曬衣架/曬衣桿○○○支/鑰匙○○○支	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
其他	門禁磁扣鑰匙圈○○○只/信箱鑰匙○○○支/馬桶便座(一般)○○○個/馬桶便座(免治)○○○個/蓮蓬頭○○○個/木門門止○○○支/玄關門門止及固定螺絲○○組/鋁窗限制開關鑰匙○○支/汽車車道遙控器○○個/住戶監控設	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	

空間別	點交項目	檢核項	修繕內容
	備使用說明書○○份/ 撒水頭蓋板○○只/浴室暖房、換氣、 乾燥設備使用說明書○○份/免治馬 桶使用說明書○○份/ 竣工圖○○份		
	機電所有設備出口數量正確，功能測 試正常	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
	電表：_____度(109年○○月○○ 日點交時為○○○度)	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
	水表：_____度(109年○○月○○ 日點交時為○○○度)	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	
	停車位號碼：○○○	<input type="checkbox"/> 確認、 <input type="checkbox"/> 不確認	

備註：依實際個案調整點交項目

接收單位(城鄉局)：_____

點交單位(○○○)：_____

時間：_____年 _____月 _____日