拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍為無應予保存或有保存價值之建築物。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案實施方式依都市更新條例第 43 條第 1 項後段規定，採「協議合建」方式實施重建工作。

二、有關費用分擔

(一) 經費項目

本更新單元都市更新事業之實施經費各項費用如下：

項目	費用(元)	比例	備註
工程費用(A)	1,336,146,053	64.20%	1.重建費用2.公共及公益設施3.申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費
權利變換費用(B)	14,317,962	0.69%	1.調查費 2.更新前土地及建物測量費用 3.合法建築物及其他地上改良物拆遷補償費 4.拆遷安置費 5.地籍整理費 6.其他必要業務費
貸款利息(C)	67,212,637	3.23%	-
稅捐(D)	39,046,535	1.88%	-
管理費用(E)	401,822,504	19.31%	1.行政作業費用2.信託費用3.總務及人事管理費用 4.銷售管理費用5.風險管理費用
都市計畫變更負擔費用(F)	-	-	-
容積移轉費用(G)	222,565,383	10.69%	-
總計(A+B+C+D+E+F+G)	2,081,111,074	100.00%	-

(二) 有關費用來源

本案依都市更新條例及權利變換實施辦法規定，都市更新事業所需之各項費用，由實施者先行投入。

本案資金來源有實施者自有資金(自有資金來源為股東來往及其他建案售屋款)、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 1,868,930,314 元【2,081,111,074 元(共同負擔)- 212,180,760 元(風險管理費)＝1,868,930,314 元】
2. 費用來源

(1) 銀行貸款 60%。

(2) 自有資金 40%。

拾伍、分配與選配原則

一、分配比率:本案為協議合建，分配比率依合建契約。

二、選配原則:本案為協議合建，分配原則依合建契約。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地皆為私人所有，本案更新單元範圍內無公有土地。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫：無

二、合法建築物之補償與安置：無

三、其他土地改良物之補償：無

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置：無

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 2 月 1 日版提列共同負擔項目及金額基準，實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 2,081,111,074 元整。(詳表 15-1)

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

共同負擔項目				金額
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		31,111,829
		(二)營建費用		1,268,739,795
		(三)工程管理費		-
		(四)空氣污染費		101,667
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,257,810
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,275,000
			3.建造執照相關規費	441,562
			4.其他	-
	二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）	1.地上物拆遷補償費	-
			2.工程開闢費用	-
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
			2.公益設施認養經費	5,560,725
		(三) 捐贈本市都市更新基金		-
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			10,657,665
	工程費用(A)			1,336,146,053

共同負擔項目				金額
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		7,381,962
		(二)不動產估價費用		
		(三)土地複丈費		12,000
		(四)鑽探費用		600,000
		(五)鄰房鑑定費		1,900,000
	二、更新前土地及建物測量費用			-
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
			2.非合法建築物	-
		(二)其他土地改良物		-
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		-
	六、地籍整理費			4,367,000
	七、審查費用			57,000
	六、其他必要業務費			-
	權利變換費用(B)合計			14,317,962
參、貸款利息(C)				67,212,637
肆、稅捐(D)	一、印花稅			1,208,324
	二、營業稅			37,838,211
肆、稅捐(D)				39,046,535
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			-
	二、信託費用(E2)			4,920,000
	三、人事行政管理費用(E3)			83,964,429
	四、銷售管理費用(E4)			100,757,315
	五、風險管理費用(E5)			212,180,760
	管理費用(E)合計			401,822,504
陸、都市計畫變更負擔費用（F）				-
容積移轉費用(G)				222,565,383
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計				2,081,111,074

1.工程費用

共同負擔項目			金額
一、重建費用	(一)建築設計費用		31,111,829
	(二)營建費用		1,268,739,795
	(三)工程管理費		-
	(四)空氣污染費		101,667
	(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	3,257,810
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	16,275,000
		3.建造執照相關規費	441,562
		4.其他	-
二、公共及公益設施	(一)公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	-
		2.工程開闢費用	-
		3.公共設施用地捐贈本市土地成本	-
	(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	-
		2.公益設施認養經費	5,560,725
	(三) 捐贈本市都市更新基金		-
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			10,657,665
工程費用總計			1,336,146,053

(1)建築設計費用

其建築設計費用提列基準依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之公共及高層建築種別計算，共計 31,111,829 元。

酬金百分率		法定工程造價	建築設計費用
新臺幣三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
新臺幣六千萬元以上	7.00%	381,561,833	26,709,329
合計		441,561,833	31,111,829

(2)營建費用

本案預計興建一幢一棟地上 26 層地下 3 層建物，地下一層至地上十一層為鋼骨鋼筋混凝土造，其餘樓層為鋼筋混凝土造。營建費用計算為【營建費用=總樓地板面積×營建單價】，其營建單價提列標準依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價營建單價提列基準」之建築物工程造價標準單價表計算。鋼筋混凝土造之建物基準單價為 139,500 元，鋼骨鋼筋混凝土造之建物基準單價為 158,900 元，依第一次小組作業單位要求，事業計畫階段營建成本單價暫不調整物價指數。

本案為地下 1~3 層、地上 1~26 層之建築物，一樓樓高 5.4M(SRC 造)，營造面積為 300.78 坪，營建費用為 193,858 元/坪(樓高加計)；地上 2 層(SRC 造)樓高 3.6M 營造面積為 202.90 坪，營建費用 165,256 元/坪(樓高加計)；地上 3-11 層(SRC 造)樓高 3.45M 營造面積為 1,981.30 坪，營建費用 162,078 元/坪(樓高加計)；地上 12-25 層(RC 造)樓高 3.45M 營造面積為 3,082.02 坪，營建費用 142,290 元/坪(樓高加計)；地上 26 層(RC 造)樓高 3.6M 營造面積為 220.14 坪，營建費用 145,080 元/坪(樓高加計)；屋突一層(RC 造)樓高 3.4 M，營造面積為 46.89 坪，營建費用 142,290 元/坪(樓高加計)；地下一層樓高(SRC 造)3.5 M，營造面積為 796.09 坪，營建費用 163,667 元/坪(樓高加計)；屋突二層~屋突三層及地下二層~地下三層(RC 造)，營造面積為 1,685.96 坪，營建費用 139,500 元/坪。

另提列特殊費用綠建築設計 7,500,000 元、無障礙設計 800,000 元、智慧建築設計 4,840,000 元等特殊費用，總計興建成本為 1,268,739,795 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價
1F（樓高 5.4m）SRC 造	300.78	193,858(158,900×1.22)	58,308,610
樓上層 2F（樓高 3.6m）SRC 造	202.90	165,256(158,900×1.04)	33,530,443
樓上層 3~11F（樓高 3.45m）SRC 造	1,981.30	162,078(158,900×1.02)	321,125,142
樓上層 12~25F（樓高 3.45m）RC 造	3,082.02	142,290(139,500×1.02)	438,540,626
樓上層 26F（樓高 3.6m）RC 造	220.14	145,080(139,500×1.04)	31,937,912
屋突一層(樓高 3.4m)RC 造	46.89	142,290(139,500×1.02)	6,671,979
地下一層(樓高 3.5m)RC 造	796.09	163,667 158,900×1.03	130,293,663
屋突二三層+地下二三層	1,685.96	139,500	235,191,420
特殊費用	綠建築		7,500,000
	無障礙		800,000
	智慧建築		4,840,000
合計	8,316.08	平均單價 152,565	1,268,739,795

(3)空氣污染防制費

空氣污染防制費依空氣污染防制費收費辦法核計，本案之該項費用比照提列標準本建物 B1F~11F 為鋼骨鋼筋混凝土造及其餘樓層為鋼筋混凝土造，應為 101,667 元。

區分	面積(㎡)	費率(SRC)	工期	總額
營建面積	1,060.35	2.82	34	101,667
拆除面積	-	0.56		-
合計				101,667

(4)其他必要費用

a.公寓大廈管理基金

公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 3,257,810 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

計算標準		法定工程造價	公寓大廈管理基金
新臺幣一千萬元以下 20/1000	2.00%	10,000,000	200,000
一千萬元至一億元者,超過一千萬元部分 15/1000	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億元至十億元者，超過一億元部分 5/1000	0.50%	341,561,833	1,707,810
十億元以上者，超過十億元部分 3/1000	0.30%	-	-
合計		441,561,833	3,257,810

b.外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，217 戶合計 16,275,000 元。

c.建造執照相關費用

建造執照費依「新北市工務局執照規費標準」提列，以法定工程造價千分之一計算，亦即 441,562 元。

【441,561,833 元×1/1000= 441,562 元】

(5) 公益設施認養經費

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條規定，申請基準容積加給，捐贈公益設施公共化幼兒園，預計捐贈室內總地板面積 469.11 ㎡，幼兒園戶外活動空間 272.32 ㎡，合計捐贈面積 741.43 ㎡(詳圖 6-5、圖 6-6)。

依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」第 2 點規定，設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新台幣 250 元，計算 30 年，本案公益設施空間管理維護經費共計 5,560,725 元。

【捐贈面積 741.43 ㎡ × 250 元 × 30 年 = 5,560,725 元】

(6) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

區分	獎勵面積（㎡）	提列費用（元）	備註
綠建築管理維護費	454.42	1,628,905	管理維護費用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%計算
智慧建築管理維護費	454.42	1,628,905	
無障礙空間規劃管理維護費	302.95	1,628,905	
開放空間		5,770,950	以開放空間留設面積每平方公尺 5,000 元計算 (1,154.19 ㎡×5,000 元/㎡)
合計		10,657,665	

2.權利變換費用

項目			金額
一、調查費	(一)都市更新規劃費用		7,381,962
	(二)不動產估價費用		-
	(三)土地鑑界費		12,000
	(四)鑽探費用		600,000
	(五)鄰房鑑定費		1,900,000
二、更新前土地及建物測量費用			-
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	-
		2.非合法建築物	-
	(二)其他土地改良物		-
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			-
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		-
六、地籍整理費(更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量)			4,367,000
七、審查費用			57,000
六、其他必要業務費			-
權利變換費用合計			14,317,962

(1)調查費

a.都市更新規劃費用

依照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」為【200 萬+更新單元面積*面積單位費用單價(元/㎡)+權利人人數*人數單位費用單價(萬元/人)+150 萬(成果報核)+分別報核(分送加計 30%)】，即本案可提列 7,500,000 元。

其中包含代實施者申請各項資料之規費，其面積及人數單位費用認列標準詳下表。

都市更新規劃費＝P1＋P2＋P3＋其他項目：

項　　目		認列標準（萬元）	金額(元)
事業概要	都市更新事業概要	P1＝150	-
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2＝200＋X＋Y	7,381,962
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	
分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。	分送加計 30%	
更新可行性評估			-
合計			7,381,962
實際提列			7,381,962

更新面積規模/權屬情形之費用認列標準					
更新面積規模X（累計方式計算）			權屬情形Y（累計方式計算）		
更新單元面積（4,303.27 ㎡）	基準（萬元/人）	計算式	權利人人數(30 人，註 2)	基準（萬元/人）	計算式
2,000 ㎡以下部分；若面積規模於 1,000 ㎡以下者，均以 1,000 ㎡以計算。	0.1	2,000,000	20 人以下，均以 20 人計算	6	1,200,000
超過 2,000 ㎡且 4,000 ㎡以下部分	0.08	1,600,000	超過 20 人且 100 人以下部分	4	400,000
超過 4,000 ㎡且 6,000 ㎡以下部分	0.06	181,962	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5	
超過 6,000 ㎡且 10,000 ㎡以下部分	0.04		超過 200 人部分	1.5	
超過 10,000 ㎡部分	0.02				
小計		3,781,962			1,600,000

註 1：更新單元面積含公共設施用地。
註 2：權利人人數為事業計畫階段公開閱覽版本時土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計 30 人計算。

若有下列特殊情況者得另外加計

項目	說明
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P2 調整增加 30%，各階段收費依個案自行訂定。
同一更新事業有複數重建區段者	每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用 P2 調整增加 30%。
協助籌組設立都市更新團體(都市更新會)	50 萬元
更新可行性評估(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他等作業,不含估價。)	60 萬元

b. 土地鑑界費：依「內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準」提列，更新前每筆地號 4,000 元，本案更新前土地為 3 筆，本案提列費用為 12,000 元。

【3(土地筆數)×4,000(單價)=12,000 元】。

c. 鑽探費用：提列標準依新北市都市更新審議原則認列，以每孔 75,000 元計算，本案提列為 600,000 元。

【8(數量)×75,000(單價)=600,000 元】。

d. 鄰房鑑定費用：鄰房鑑定費用依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，本案 4 倍開挖深度範圍內約有 380 戶鄰房需鑑界(鄰房鑑定範圍及清冊詳附錄六)，以每戶 5,000 元計算，鄰房鑑定費用共計 1,900,000 元。【380 戶×5,000 元=1,900,000 元】

(2)地籍整理費用

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，本更新單元計有 217 戶，地籍整理費用以每戶 20,000 元提列，信託登記依更新前土地筆數 3 筆，每筆 4500 元，共計 13,500 元；塗銷信託登記依更新前土地筆數 3 筆，每筆 4500 元，共計 13,500 元，總計提列費用為 4,367,000 元。

項目	費用	費用計算式
更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	4,340,000	217×20,000
信託登記	13,500	3×4,500
塗銷信託登記	13,500	3×4,500
合計	4,367,000	

(3)審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，共計提列費用為 57,000 元。

區分	審查費
事業計畫報核	57,000
權利變換報核	
合計	57,000

3.貸款利息

本更新單元分自有資金及銀行貸款個別計算，自有資金(自有資金比例 40%)以 108 年 10 月之「郵政儲金一年期定存利率」1.04%計算，銀行貸款(融資比例 60%)以 108 年 10 月之「評價基準日當期五大銀行平均基準利率一年期利率」2.64%計算，貸款年利率為(2.64%×60%+1.04%×40%)=2.00%，貸款期間為 45 個月。開發成本為階段性支出，故貸款利息計算方式為(1)+(2)，說明如下：

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G)〕×貸款年利率×貸款期間

(2)〔(工程費用(A)-公寓大廈管理基金）+（權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

本案貸款利息提列為 67,212,637 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
(A)-公寓大廈管理基金）+(B)-拆遷補償費	1,347,206,205	2.00%	45	50,520,233
拆遷補償費+F+G	222,565,383	2.00%	45	16,692,404
合計				67,212,637

施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：

項目	時程	樓層數	期數	小計	備註
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	3	2	8	(3-1)*2+4=8
地上層	每層 1 個月計算	26	1	26	
合計(月)				34	
貸款利息期數(月)				45	

貸款期間：係指都市更新事業計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

4.稅捐

(1)印花稅：依印花稅法第五條規定提列，承攬契約按營建費用之千分之一計算，共計 1,208,324 元。【1,268,739,795*0.1%＝1,208,324】

承攬契據金額	營業稅	營造成本（未含營業稅）	提列基準	小計
1,268,739,795	60,416,181	1,208,323,614	0.10%	1,208,324
合計				1,208,324

(2)營業稅：依營業稅稅基計算式提列如下，共計 37,838,211 元。

A.計算公式如下：

$$\text{更新後總價值}\times(1-\text{共同負擔比例})\times\frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值}+\text{房屋評定標準價格}}\times\text{營業稅稅率}$$

B.房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積×房屋評定標準價格。

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。

(a) 更新後房屋使用類型屬第三類住宅使用，本案為二十六層鋼骨鋼筋混凝土造建物，第三類房屋標準單價為 15,500 元。

(b)更新後車位使用類型屬第四類停車場，且房屋地下層按該房屋所應適用之標準單價八成核計，本案為二十六層鋼骨鋼筋混凝土造建物，第四類房屋標準單價為 14,180 元，以八成核計應為 11,344 元。

(c)依據市府不動產評價委員會 106 年度第 1 次會議決議，公告之「新北市各區房屋坐落地段等級表」，板橋區僑中二街房屋地段調整率為 100%。

房屋評定標準價格		車位評定標準價格	
更新後房屋面積	22,604.73	更新後車位面積	5,765.29
房屋單價(第 3 類)	15,500	車位單價(第 4 類)(×80%)	11,344
地段等級調整率	100%	地段等級調整率	100%
小計	350,373,315	小計	65,401,450
房屋評定標準價格合計			415,774,765

C.土地公告現值＝土地面積（不含公共設施用地部分）×公告現值

D.營業稅率以 5%提列。

更新後總價值	共同負擔比例	1-共同負擔比例	房屋評定標準價格	108 年土地公告現值	營業稅稅率
3,513,068,500	59.24%	40.76%	415,774,765	370,941,874	5%
營業稅合計					37,838,211

5.管理費用

(1)信託費用：以實際狀況認列(資金信託及土地信託)，共計 4,920,000 元。

(2)人事行政管理費用:(工程費用+權利變換費用＋貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×5.0%，共計 83,964,429 元。

【(1,336,146,053 + 14,317,962 + 67,212,637 + 39,046,535 + 222,565,383)×5.00%= 83,964,429 元】

費率計算

基地面積/產權級別	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆	產權級別：
未滿 1,500 ㎡	4.00%	4.50%	5.00%	(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人人數聯集)÷2
1,500 ㎡~2,499 ㎡	4.50%	5.00%	5.50%	
2,500 ㎡以上	5.00%	5.50%	6.00%	30÷2=15

(3)銷售管理費用:(工程費用+權利變換費用＋貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×銷售管理費率，共計 100,757,315 元。

A+B+C+D+F+G		費率	金額
25 億以下	1,679,288,570	6.00%	100,757,315
超過 25 億~50 億		5.50%	
超過 50 億		5.00%	
合計			100,757,315

(4)風險管理費用：(工程費用+權利變換費用＋貸款利息+稅捐+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×12%，共計 212,180,760 元。

【(1,336,146,053 + 14,317,962 + 67,212,637 + 39,046,535 + 4,920,000 + 83,964,429 + 222,565,383)×12.00% = 212,180,760 元】

6.都市計畫變更負擔費用：無

7.容積移轉費用：

本更新單元土地面積為 4,303.27 ㎡，容積移轉樓地板面積為 3,029.50 ㎡，容積移轉土地面積為 1,721.31 ㎡，以 108 年平均公告土地現值為 86,200 元/㎡，依市價比例 150%計算，本更新單元容積移轉費用合計為 222,565,383 元。

土地面積(㎡)	容積率(%)	容積移轉比率(%)	容積移轉樓地板面積(㎡)
4,303.27	176%	40.00%	3,029.50
容積移轉土地面積	平均公告現值(元/㎡)	市價比率(%)	容積移轉費用(元)
1,721.31	86,200	150	222,565,383

註：實際移轉或捐贈公共設施保留地之數量及公告土地現值總額以新北市都市更新審議委員會核定之數量及移轉或捐贈當期公告土地現值為準。

8.現金流量表：詳如 P.18-8

表 18-1　現金流量表

序號	項目/期間	準備期		施工期間											交屋期		總計
		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	34-36個月	37-40個月	41-43個月	第44-45個月	
現金流入																	
1	實施者自有資金	136,000,000	14,850,000	32,540,000	39,780,000	43,400,000	44,280,000	48,300,000	46,820,000	46,970,000	39,000,000	30,510,000	27,980,000	40,570,000	13,790,000	142,782,126	747,572,126
2	銀行融資款	144,667,499		78,135,255	97,669,069	117,202,883	117,202,883	117,202,883	117,202,883	117,202,883	78,135,255	58,601,441	48,834,534	29,300,721			1,121,358,188
3	折價抵付															2,081,111,074	2,081,111,074
4	**現金流入總計(序號1~3)**	**280,667,499**	**14,850,000**	**110,675,255**	**137,449,069**	**160,602,883**	**161,482,883**	**165,502,883**	**164,022,883**	**164,172,883**	**117,135,255**	**89,111,441**	**76,814,534**	**69,870,721**	**13,790,000**	**2,223,893,200**	**3,950,041,388**
現金支出估計																	
5	建築設計費	21,778,280			3,111,183			3,111,183			3,111,183						31,111,829
6	營建費用			101,499,184	126,873,980	152,248,775	152,248,775	152,248,775	152,248,775	152,248,775	101,499,184	76,124,388	63,436,990	38,062,194			1,268,739,795
7	空氣污染防治費	101,667															101,667
8	公寓大廈公共基金															3,257,810	3,257,810
9	水、電、瓦斯管線工程費用													16,275,000			16,275,000
10	建造執照相關規費	441,562															441,562
11	公益設施認養經費															5,560,725	5,560,725
12	管理維護計畫相關經費															10,657,665	10,657,665
13	都市更新規劃費	7,012,864														369,098	7,381,962
14	不動產估價費	0															0
15	土地鑑界費			12,000													12,000
16	鑽探費		600,000														600,000
17	鄰房鑑定費用	1,900,000															1,900,000
18	地籍整理費															4,367,000	4,367,000
19	審查費	57,000															57,000
20	其他必要業務費	0															0
21	信託服務費	1,476,000		2,460,000					738,000					246,000			4,920,000
22	總務及人事管理費用	12,594,664	12,594,664	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	4,521,162	6,028,215	4,521,162	3,014,108	83,964,429
23	銷售管理費用															100,757,315	100,757,315
24	容積移轉費用	222,565,383															222,565,383
25	稅捐	1,208,324														37,838,211	39,046,535
26	**現金支出總計(序號5~25)**	**269,135,745**	**13,194,664**	**108,492,345**	**134,506,324**	**156,769,937**	**156,769,937**	**159,881,120**	**157,507,937**	**156,769,937**	**109,131,528**	**80,645,549**	**67,958,151**	**60,611,409**	**4,521,162**	**165,821,932**	**1,801,717,677**
27	貸款利息(自有資金)	353,600	392,210	476,814	580,242	693,082	808,210	933,790	1,055,522	1,177,644	1,279,044	1,358,370	1,431,118	1,571,761	1,607,615	1,855,104	12,111,407
28	貸款利息(銀行貸款)	954,805	954,805	1,470,498	2,115,114	2,888,653	3,662,192	4,435,731	5,209,270	5,982,809	6,498,502	6,885,271	7,207,579	7,465,426	7,465,426	7,465,426	55,730,657
29	貸款利息合計(序號27~28)	1,308,405	1,347,015	1,947,312	2,695,356	3,581,735	4,470,402	5,369,521	6,264,792	7,160,453	7,777,546	8,243,641	8,638,697	9,037,186	9,073,040	9,320,529	67,842,064
30	本金償還																1,868,930,314
30	稅後息後淨現金流量(序號4扣26,29,30)	10,223,349	308,320	235,598	247,389	251,211	242,544	252,242	250,154	242,493	226,181	222,251	217,686	222,125	195,798	2,048,750,739	211,551,333
31	稅後息後淨現金累計	10,223,349	308,320	10,458,947	10,706,336	10,957,546	11,200,090	11,452,332	11,702,485	11,944,978	12,171,159	12,393,410	12,611,096	12,833,221	13,029,019	2,061,779,758	

註 1：本案更新成本費用負擔所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故兩者計算結果不同，本案以更新成本費用負擔所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

註 2：每期稅後息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

拾玖、實施後實質效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
促進土地利用	本更新單元鄰近臺鐵浮洲簡易站，土地卻做為空地使用與住宅區之使用性質不符。	建築現代化的大樓，促進土地利用，預計興建 216 戶住宅，及 1 戶公益設施。
增加都市綠化面積	更新單元為以空地及種植樹木為主	本案沿基地建築線及地界線共退縮 1,154.19 ㎡，並種植喬木、灌木及花草，增加都市綠地面積。 本案設置喬木 113 棵，綠覆率為 200%。
改善市容環境	本更新單元位於浮洲地區的門戶，現況以鐵柵欄環繞，環境雜亂。	1. 建築物與附近環境融合，空地以「綠」元素加以美化，改善浮洲的都市景觀。 2. 打造一棟具有生態、節能、健康特性的銀級綠建築建築物。

二、實施後實質效益評估

(一)對土地所有權人的實質效益

本更新單元鄰近大觀小學、大觀國中、華僑中學、臺灣藝術大學等學校，是浮洲的精華地區，開發重建後，給予土地所有權人一個舒適的居住環境，再者，土地做更有效的利用，增加土地所有權人收益。

(二)對政府的效益

浮洲地區公共設施開闢率低，計畫道路多未開闢、巷道彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足；本計畫擬降低建蔽率，留設沿街步道開放空間，提供附近居民安全的人行空間。

(三)對整體環境的效益

1. 改善社區環境：本案未來拆除地上物，提供舒適人行駐留空間，建立浮洲門面。
2. 建立舒適的人行步道系統：本更新單元位於臺鐵浮洲簡易車站周邊，在僑中二街留設沿街步道式開放空間，讓附近的學子及居民有舒適安全的步道到達學校。
3. 增加都市綠地：更新後，建築基地內除必要留設的空地外，以複層手法遍植草木，增加都市綠地。
4. 配合考量周邊環境規劃設計，興建新式集合住宅大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻，另配合加強綠美化，提供舒適居住環境並且改善微氣候。

貳拾、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

(一)信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，馥華開發建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

(二)信託事務內容

1. 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
2. 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
3. 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
4. 與本信託案有關之各項稅費繳納。
5. 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

(三)信託財產

1. 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
2. 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
3. 更新後之房地：實施者及土地所有權人更新後分配之房地。

(四)信託專戶收入來源

1. 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
2. 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
3. 不動產預（出）售款：本契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
4. 存款利息所得。

(五)資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

(六)委託人之費用負擔及支付

1. 本契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用(建築設計費用、營建費用、工程管理費……)、權利變換費用(調查費、合法建物殘餘價值、拆遷安置費……)、貸款利息、稅捐、管理費用(信託費用、總務及人事管理費用、銷售管理費用……)及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
2. 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
3. 信託專戶餘額不足支付本契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者倘未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

(七)續建機制

1. 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
2. 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

(八)信託之結算報表定期報告

1. 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
2. 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

貳拾壹、維護管理及保固事項

一、管理維護計畫

(一)本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人(住戶)不得拆除。

(二)屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

(三)建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

(四)景觀植栽及屋頂管理維護計畫

1. 景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。
2. 景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。
3. 景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

(五)開放空間管理維護計畫

1. 沿街步道開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意住戶或管理委員會不得任意變更。
2. 沿街步道開放空間由管理委員會負責管理維護，住戶違反前款規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶應於一個月內回復原狀。

(六)綠建築管理維護計畫詳 P. 附錄 4-17。

(七)智慧建築管理維護計畫詳 P. 附錄 4-18。

(八)無障礙環境性能設施管理維護計畫詳 P. 附錄 4-25。

二、管理維護基金

(一)起造人提撥

1. 公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十七條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 3,257,810 元為公寓大廈管理基金。
2. 申請各項

由起造人於該公寓大廈使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府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。

各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於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、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶，本案各項建築容積獎勵後續管理維護費用說明如下：

(1)本案申請綠建築設計、無障礙設計及智慧建築設計之容積獎勵，各項建築容積獎勵後續管理維護費用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 4,886,715 元整。

(2)依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金 5,770,950 元整。

表 20-1　各項建築容積獎勵後續管理維護費用

項目	獎勵容積面積(㎡)	108 年公告土地現值	保證金(公告土地現值×獎勵容積×0.7)	管理維護費用(以公寓大廈基金 50%計算)
綠建築	454.42	86,200 元	27,419,703 元	1,628,905 元
智慧建築	454.42	86,200 元	27,419,703 元	1,628,905 元
無障礙設計	302.95	86,200 元	18,280,003 元	1,628,905 元
項目	留設面積	提列單價	-	管理維護費用(留設面積×5,000 元)
公共開放空間管理維護(留設面積詳 P.10-12)_	1,154.19	5,000 元/㎡	-	5,770,950 元
總計			73,119,409 元	10,657,665 元

(二)住戶管理費用負擔

各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 75 元定額分擔，停車位以每位每月新台幣 500 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 100 元定額分擔。

貳拾貳、實施進度

表 22-1　預估實施進度表

序號	進度	111 年				112 年				113 年												114 年				115 年				116 年												117 年					
		1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
1	事業計畫核定公告	◆																																													
2	申請拆除及建照執照		◆	◆	◆																																										
3	土地改良物補償金發放作業		◆	◆																																											
4	申請更新期間稅捐減免				◆																																										
5	土地補償金發放作業		◆	◆																																											
6	地上物騰空拆除					◆																																									
7	工程施工					◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆																							
8	申請使用執照																								◆	◆																					
9	送水送電																										◆																				
10	申請測量																										◆	◆																			
14	產權登記																												◆	◆	◆	◆	◆	◆													
15	申請更新後稅捐減免																																		◆	◆	◆										
16	更新成果備查																																					◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆

註：預估之工程進度得視實際審查時間為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、政府相關部門諮詢方式

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

傳真：(02)2950-6552

地址：220 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓

網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、實施者聯絡方式

馥華開發建設股份有限公司

電話：(02)7730-7577

地址：220 新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

三、規劃單位聯絡方式

城林都市更新股份有限公司

電話：(02)8965-1477

傳真：(02)8965-0767

地址：220 新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

網址：http://www.clur.com.tw/

四、個案網址

https://www.clur.com.tw/product-detail-1888091.html

附錄一　實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

馥華開發建設股份有限公司變更登記表

變更時請打✓

變更預查編號
公司統一編號 8 0 2 3 6 9 2 1
公司聯絡電話 (02)2. 9 5 2 3 0 0 0
僑外投資事業 □是 V 否 公開發行 □是 V 否
陸資 □是 V 否
閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有■無
原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	馥華開發建設	股份有限公司
		（章程所訂）外文		
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）		（220） 新北市板橋區雙玉里三民路一段 120 號 11 樓	
	三、代表公司負責人		周俊文	四、每股金額（阿拉伯數字） 10 元
	五、資本總額（阿拉伯數字）		40,000,000 元	
	六、實收資本總額（阿拉伯數字）		40,000,000 元	
	七、股份總數		4,000,000 股	八、已發行股份總數 1. 普通股 4,000,000 股；2. 特別股 股
V	九、董事人數任期		1 人 自 108 年 9 月 25 日至 111 年 9 月 24 日（含獨立董事 人）	
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1 人 自 108 年 9 月 25 日至 111 年 9 月 24 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
V	十一、公司章程修正（訂定）日期		108 年 9 月 25 日	

※變更登記日期文號 1088067624　※檔號

公務記載蓋章欄

新北市政府 108.10.02 公司登記表 費用章(8)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄加變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302－1綱
1071108 公告

共 3 頁第 2 頁

馥華開發建設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓				
	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	股、 元
			2. 財產	股、 元
			3. 技術	股、 元
			4. 股份交換	股、 元
			5. 認股權憑證轉換股份	股、 元
		權益科目調整	6. 資本公積	股、 元
			7. 法定盈餘公積	股、 元
			8. 股息及紅利	股、 元
		併購	9. 合併	股、 元
			10. 分割受讓	股、 元
			11. 股份轉換	股、 元
			12. 收購	股、 元
		其他	13. 債權抵繳股款	股、 元
			14. 公司債轉換股份	股、 元
			15. 勞務	股、 元
				股、 元
				股、 元
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、 元	2. 退還股款 股、 元
		3. 註銷庫藏股	股、 元	4. 合併銷除股份 股、 元
		5. 分割減資	股、 元	6. 收回特別股 股、 元
			股、 元	股、 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

1088067624 檔號

新北市政府 108.10.02 公司登記表 費用章(8)

商 1302－2綱

共 3 頁第 3 頁

馥華開發建設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業
	2	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業
	3	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業
	4	G 2 0 2 0 1 0	停車場經營業
	5	J 7 0 1 0 4 0	休閒活動場館業
	6	I 1 0 3 0 6 0	管理顧問業
	7	J 9 0 1 0 2 0	一般旅館業
	8	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務
	9	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業
	10	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業
	11	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業
	12	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業
	13	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業
	14	H 7 0 2 0 1 0	建築經理業
	15	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業
	16	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業

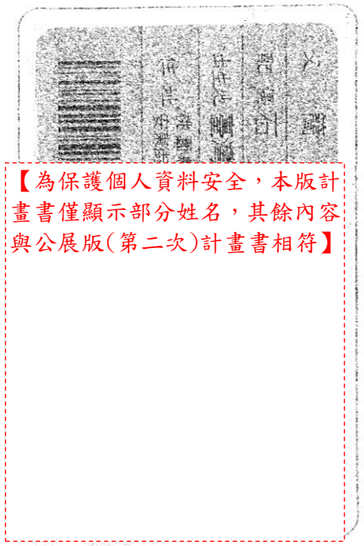
變更時請打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
V	1	董事	周俊文		1,170,000 股
		(330)	桃園市桃園區		
V	2	監察人	許淑娟		750,000 股
		(220)	新北市板橋區		

【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】

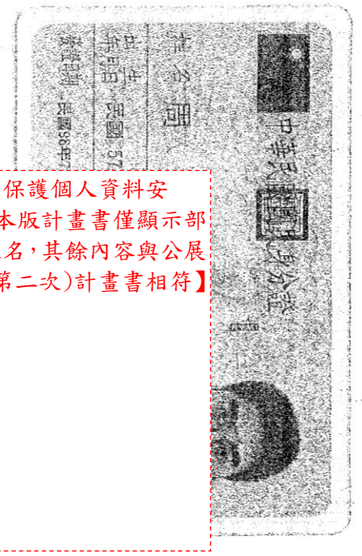
公務記載蓋章欄
1088067624

新北市政府 108.10.02 公司登記表 業用章(8)

商 1302－3綱



【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】



【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】

實施者實績

2010 馥華松苑

千坪景觀

大師地景我為鄰

基地位置：新板特區 中山路

完工日期：2013年

基地面積：388坪

樓層規劃：15F/B3

建築結構：RC

房坪規劃：68~109坪進化美學宅

日本國寶建築家　高松伸

2013 馥華原鄉

人親土親

展現誠懇深刻的美

基地位置：新北板橋 僑中二街

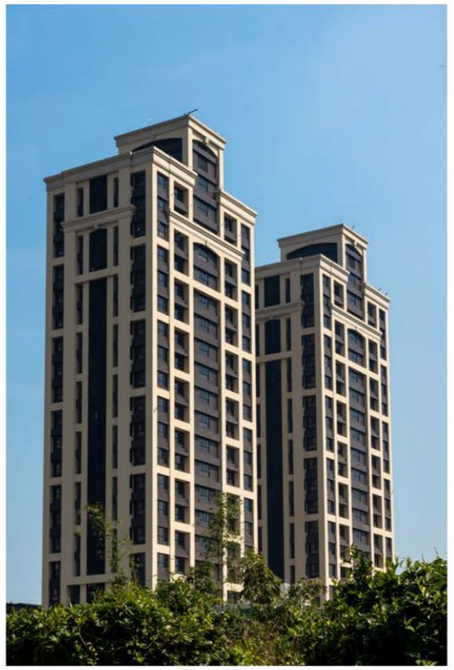
完工日期：2016

基地面積：1277坪

樓層規劃：22F/B3

建築結構：RC結構

房坪規劃：40~50坪藝術宅



附錄二　更新單元檢核表

108年9月9日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	109 年 10 月 23 日	申請人	(請簽章)
更新單元面積(㎡)	4,303.27		
行政區及地號	板橋區大觀段864-2、868-2、871-2地號等3筆土地		

■重建　□全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」)　□災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)

貳、劃定基準　(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。	■符合	□符合	劃定基準第4點
更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限： (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	■未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
二、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。 **※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。**	■符合 □未符合，需提委員會同意	□符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。	□符合(詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上，並符合下列規定之一者： **※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定**	■符合(詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(一)為完整之計畫街廓。	■符合 第 3 款	□符合 第__款	
(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路，且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者： 1、面積1000平方公尺以上，且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺，且有下列情形之一者： (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。 (4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者： 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	第__目(_)(第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第__目(_)	
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定： (一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元，其建築物投影比率不低於1/3。	□符合 第__款(詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，免檢討前項規定。	■符合 類型一	□符合 類型	

2

(類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。			
六、坐落相鄰2個以上街廓之更新單元，應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
前項更新單元應符合下列規定： (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	□符合 第__款	□符合 第__款	
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區，建築物之屋齡得放寬至20年以上。	□符合 (詳【拾、建築物屋齡檢討】) ■非本類型	□符合	劃定基準第9點
前項更新單元應符合第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標1項： (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□符合 類型 第__款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	
八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理，得不受第5點至第9點規定之限制，但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	□符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核】) ■非本類型	□符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第5點至第9點規定之限制：	□符合 第__款	□符合 第__款	劃定基準第11點

(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。 (二)高氣離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。	(詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型		
前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	□符合	

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討

更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。

項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	僑中二街	28.23	√	
2	西側為開闢計畫道路	24.29	√	
3				
臨路長度合計(m)≧20m		**52.52(m)**		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

（坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容）

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	□
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	□ 第__款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其**整體更新單元應符合本項規定**。	

附表一（下列情形請自行檢討勾選）

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	□符合	□符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	□符合	□符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	□符合	□符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。	□符合 第__款	□符合 第__款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。	□符合 第__款	□符合 第__款

六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。	□符合	□符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。	□符合	□符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第_____款檢附簽證無誤) 許國勝 (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：　　)

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：

建築師、專業技師或機構名稱：許國勝建築師事務所

地址：台北市大安區大安路二段132巷36弄2號

聯絡電話：(02)2709-6768

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

許國勝

製卡日期：109年10月23日

製卡人員：

附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證

專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。

（以上影本加蓋建築師或專業技師私章）

7

臺北市建築師公會
TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION

許國勝

109年會員證
證號3277

109年會員證

+886-2-23773011
+886-2-27326906
台北市110基隆路二段51號13樓
www.arch.org.tw

臺北市建築師開業證書

據　許國勝　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證

建築師姓名：許國勝

【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】

身分證統一編號：S1

出生年月日：民國

開業證字號：工師業字第B002569號

事務所名稱：許國勝建築師事務所

事務所地址：台北市大安區信義路四段265巷17-1號4樓之3

建築師證書：建證字第006335號

有效期限：民國114年5月19日

上給　許國勝　建築師收執

局長 黃景茂

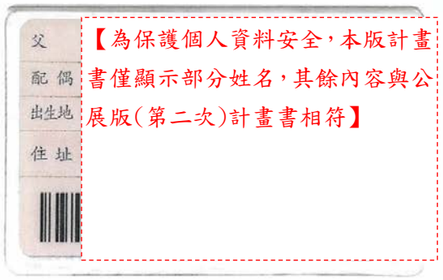
中華民國108年3月27日

施泰全　核對

該建築師申請執業地址改遷
台北市大安區大安路
二段132巷26弄2號4樓
經核尚無不合應准予登記備查。
中華民國109年1月9日

臺北市政府都市發展局 建築師登記專用章 營建管理工程處

【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】



【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地劃定更新單元之相關檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：

身分證

地址：

【為保護個人資料安全，本版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與公展版(第二次)計畫書相符】

連絡電話：(02)2709-6768

連絡日期：

8

說 明 書

有關本所受馥華委託辦理新北市板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地之建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且未造成相鄰土地成為「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地相關事項，本案基地申請範圍週邊說明如下：

一、本案基地東側臨接 15 公尺計畫道路;西側臨接 20 公尺未開關計畫道路。

二、基地北側大觀段 852、855 及 861 地號領有 77 建字第 706 號建造執照及 78 使字第 1231 號使用執照在案（核准內容為地上 4 層地下 1 層鋼筋混凝土造建築物）。

三、基地南側大觀段 876 地號領有 82 建字第 633 號建造執照及 83 使字第 684 號使用執照在案（核准內容為地上 5 層地下 1 層鋼筋混凝土造建築物）。

四、基地北側大觀段 861-3 地號臨 20 公尺未開計畫道路，最小面寬 7 公尺深度 17 公尺;基地南側大觀段 876-3 地號臨 20 公尺未開關計畫道路，最小面寬 13 公尺深度 21 公尺，兩筆土地（861-3、876-3）分別由原大觀段 861-1 及 876-1 地號因都市計畫劃定 20 公尺未開闢計畫道路，被分割衍生之地號，現為私有空地，今均依「新北市畸零地使用規則」檢討皆非畸零地。

綜上所述，本案基地使用範圍非其他建築基地之法定空地，亦非「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地，特此說明。

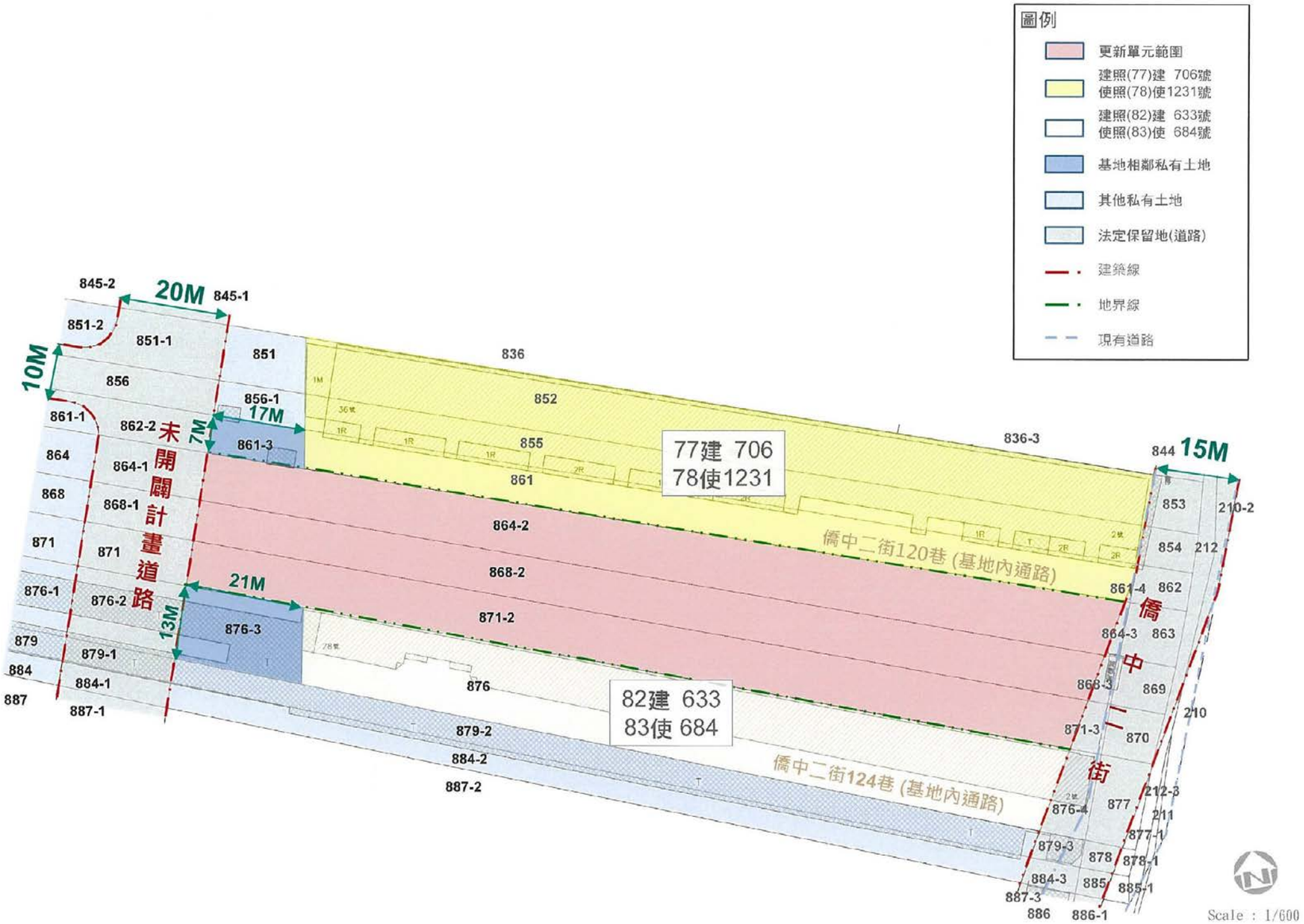
此致

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

說明人：許國勝建築師事務所

建築師：許國勝 許國勝

中 華 民 國 109 年 10 月


圖例
更新單元範圍
建照(77)建 706號
使照(78)使1231號
建照(82)建 633號
使照(83)使 684號
基地相鄰私有土地
其他私有土地
法定保留地(道路)
建築線
地界線
現有道路
20M
15M
17M
21M
10M
7M
13M
未開闢計畫道路
77建 706
78使1231
82建 633
83使 684
僑中二街120巷 (基地內通路)
僑中二街124巷 (基地內通路)
僑中二街
Scale : 1/600

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

1773

78 使字第 1231 號

起造人姓名	劉港木等57人	住址	板橋市新興路52號
建造類別	新建	構造種類	R C 造
使用分區	鄉村區乙種建築用地 區	層棟戶數	肆層壹座柒拾貳戶廠
建築地號	地址 本縣 板橋 市鄉鎮	地號	大觀 段 小段 852 855 861 地號
基地面積	騎樓 m² 其他	2931.17 m² 建蔽率	5.99 /10 法定空地面積 1173.44 m²

建築物概要							
建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	256.22 m²	2.6 m	貯藏室	第六層	m²	m	
騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
第一層	1741.42 m²	3.0 m	鄉村住宅	第八層	m²	m	
第二層	1741.42 m²	2.9 m	鄉村住宅	第九層	m²	m	
第三層	1741.42 m²	2.9 m	鄉村住宅	第十層	m²	m	
第四層	1741.42 m²	2.9 m	鄉村住宅	第十一層	m²	m	
第五層	m²	m		第十二層	m²	m	
防空避難	地上 m²		停車場	室內 m²	屋頂突出部份	28.156 m²	
	地下 435.92 m²			室外 285.0 m²			
簷高	11.88 m		建築高度	42.0 m			

設計人	姓名	張世忠	事務所名稱	張世忠建築師事務所	
監造人	姓名	張世忠	事務所名稱	張世忠建築師事務所	
承造人	姓名	顏天惠	營造廠名稱	上久營造廠工程股份有限公司	
工程造價	21,690,000.00 元		竣工日期	78 年 6 月 [illegible] 日	
發照日期	78 年 8 月 11 日		開工日期	77 年 7 月 9 日	
建造執照字號	77 板 建 706 號				
附註	建築地址：板橋市僑中二街120巷2.4.6.8.10.12.14.16.18.20.22.24.26.28.30.32.34.36號及各附二三四樓				

校對打字 校對梁淑巧 複校

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

1528

79 板 使字第 684 號

起造人姓名	天藍建設股份有限公司 代表人：張神其	住址	板橋市三民路2段31.33.號 18 F
建造類別	新建	構造種類	R．C 造
使用分區	鄉村 乙種建築用地 區	層棟戶數	地上伍 地下壹 層 壹 座 柒拾 戶廠
建築地號	地址 本縣 板橋 市鄉鎮	地號	大觀 段 小段 876 地號
基地面積	騎樓 m² 其他	2131.93 m² 建蔽率	4.666 /10 法定空地面積 1137.10 m²

建築物概要							
建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	1925.87 m²	3.1 m	自用倉庫(893.68m²)機械室、台電配電室、防空避難室	第六層	m²	m	以下空白
騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
第一層	907.30 m²	3.20 m	如左	第八層	m²	m	
第二層	955.80 m²	3.0 m	鄉	第九層	m²	m	
第三層	955.80 m²	3.0 m	村	第十層	m²	m	
第四層	955.80 m²	3.0 m	住	第十一層	m²	m	
第五層	955.80 m² 夾層 310.73 m²	3.20 2.80 m	宅)	第十二層	m²	m	
防空避難	地上 m²		停車場	室內 180 m²	屋頂突出部份	(1)82.25 m² (2)81.03 m²	
	地下 1032.19 m²			室外 15 m²			
簷高	18.23 m		建築高度	18.35 m			

一層用途：日用品零售業四九八·九八m²、鄉村住宅一九一·八八m²、停車空間面積二一六·四四m²

設計人	姓名	許義明	事務所名稱	許義明建築師事務所	
監造人	姓名	許義明	事務所名稱	許義明建築師事務所	
承造人	姓名	林啓誠	營造廠名稱	台成營造廠工程股份有限公司	
工程造價	31,445,108.00 元		竣工日期	83 年 1 月 [illegible] 日	
發照日期	83 年 5 月 28 日		開工日期	82 年 7 月 26 日	
建造執照字號	82 板 建 633 號			82年4月17日	
附註	板橋市僑中二街124巷2.4.6.8.10.12.14.16.18.20.22.24.26.28.號各附2至5樓				

校對李彩霞 複校

附錄三　土地謄本(舊簿)

資料提供所：板橋地政　資料核發所：板橋地政　列印人員：王寶華

臺灣省臺北縣土地登記簿

板橋市　大觀　段　小段　捌陸肆　地號(864)

登記次序		壹	貳		
收件	日期	民國77年5月4日	民國78年3月2日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
	字	板登 字	板登 字	字	字
	號	18888號	9676 號	號	號
登記	日期	民國77年7月23日	民國78年3月13日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
	原因	地籍圖重測	更正編定		
	原因發生日期	民國77年4月27日	民國78年1月27日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
地目		旱	旱		
等則		捌			
面積		公頃 公畝 平方公尺 □ 貳拾 參伍.伍貳	公頃 公畝 平方公尺 □ 貳拾 柒伍 伍貳	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
其他登記事項		重測前為番子園段番子園小段			
登記者章		登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類		一般農業區 水利用地	鄉村區 乙種建築用地		
地上建築改良物之建號		部份鄉村區乙種建築用地	部份一般農業區水利用地		
備考		應受水利法及水河法水平原管制辦法及非都市土地使用管制規則之規定限制	奉台北縣政府78.1.27北府地四字第32926號函核准更正	自85年[illegible]周定本部資料處理完畢	

標示部已登記用紙頁數	壹
所有權部已登記用紙頁數	壹
他項權利部已登記用紙頁數	

標示部第 壹 頁

列印時間：中華民國106年05月17日08時43分

資料提供所：板橋地政　資料核發所：板橋地政　列印人員：王寶華

臺灣省臺北縣土地登記簿

板橋市　大觀　段　小段　捌陸捌　地號(868)

登記次序		壹	貳	參	肆
收件	日期	民國77年5月4日	民國78年3月2日	民國84年7月26日	民國84年7月26日
	字	板登 字	板登 字	84板登 字	84板登 字
	號	18888 號	9676 號	52367 號	52367 號
登記	日期	民國77年7月18日	民國78年3月13日	民國84年7月27日	民國84年7月27日
	原因	地籍圖重測	更正編定	註記	註記
	原因發生日期	民國77年4月27日	民國78年1月27日	民國84年7月17日	民國84年7月17日
地目		旱	旱	旱	旱
等則		空白			
面積		公頃 公畝 平方公尺 □ 貳拾 捌捌 伍捌	公頃 公畝 平方公尺 □ 貳拾 柒捌 伍捌	公頃 公畝 平方公尺 貳	公頃 公畝 平方公尺 貳拾 貳拾 捌捌 伍捌
其他登記事項		重測前為番子園段番子園小段		本筆訂有三七五租約	本筆訂有三七五租約
登記者章		登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類		一般農業區 水利用地	鄉村區 乙種建築用地		
地上建築改良物之建號		部份鄉村區乙種建築用地	部份一般農業區水利用地	本期一部註銷 84年7月27日 登簿 校對	
備考		應受水利法及水河法水平原管制辦法及非都市土地使用管制規則之規定限制	奉台北縣政府78.1.27北府地四字第32926號函核准更正		

標示部已登記用紙頁數	壹
所有權部已登記用紙頁數	貳 參 肆
他項權利部已登記用紙頁數	壹

標示部第 壹 頁

列印時間：中華民國106年05月17日08時43分

資料提供所：板橋地政　資料核發所：板橋地政　列印人員：王寶華

臺灣省臺北縣土地登記簿

段　小段　地號(　)

登記次序				
收件 日期	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
字	字	字	字	字
號	號	號	號	號
登記 日期	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
原因				
原因發生日期	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
地目				
等則				
面積	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
其他登記事項				
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類				
地上建築改良物之建號				
備考	民國85年1月3日			
標示部已登記用紙頁數				
所有權部已登記用紙頁數				
他項權利部已登記用紙頁數				

標示部第　頁

列印時間：中華民國106年05月17日08時43分

資料提供所：板橋地政　資料核發所：板橋地政　列印人員：王寶華

臺灣省臺北縣土地登記簿

板橋市　大觀 段　小段　捌 柒壹 地號(871)

登記次序	壹	貳		
收件 日期	民國77年6月 日	民國78.6.27日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
字	原三 字	板登 字	字	字
號	18888 號	9676 號	號	號
登記 日期	民國77年7.23日	民國78年3.13日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
原因	地籍圖重測	更正編定		
原因發生日期	民國77年4月27日	民國78年1月27日	民國 年 月 日	民國 年 月 日
地目	旱	旱		
等則	捌	捌		
面積	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
	□ 貳 零 壹	□ 貳 零 柒		
其他登記事項	重測前為番子園段番子園小段46地號			
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類	一般農業區 水利用地	鄉村區 乙種建築用地		
地上建築改良物之建號	部份鄉村區乙種建築用地	一般農業區 水利用地		
備考	農業水利法及水河流水平原管制辦法及分區土地使用管制規則之規定限制	奉台北縣政府78.1.27北府地四字第32926號函核准更正	民國85年1月3日	
標示部已登記用紙頁數	壹			
所有權部已登記用紙頁數	貳	叁	肆	陸
他項權利部已登記用紙頁數				

標示部第 壹 頁

列印時間：中華民國106年05月17日08時43分

附錄四　新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地都市更新計畫案公寓大廈規約草約

本新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地更新單元公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章使用區分及管理

第一條本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

■2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

□1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

■2.詳如附件一之一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

□1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

■2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於 2F 之露臺（如法定空地、樓頂平臺），為公益社區（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於_____ 之____（如法定空地、樓頂平臺），為____戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於_____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

□2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

■4.停車空間之其他權利形式：。

(1)於共用部分（地下一層）劃設機車停車位，供住戶之機車停放。住戶依抽籤決定使用位置。

(2)於共用部分（地下一層）劃設裝卸車位，供社區使用。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

■2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

□2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

■1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2. 應依下列規定辦理：。

八、公寓大廈提供之人行步道，依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於公寓大廈第七條第四款之「依法令規定不得為約定專用部分」(即法定共用部分)，應提供不特定公眾公共使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或禁止公眾通行；嗣後區分所有權人會議，亦不得變更。

九、本公寓大廈規劃為垃圾儲存及處理空間或管委會空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

第三條　共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 無其他共用設施設置。

□2. 包括：等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 管理負責人或管理委員會應於月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

（一）如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□2. 其他負擔或分擔方式：。

（二）如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

■1. 由管理費或公共基金支應。

□2. 其他負擔或分擔方式：。

第四條專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 依建築法相關規定辦理。

□2. 該區分所有權人應於月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開1次(至少一次)。

2.有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上,以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合

計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

■2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

。

第八條區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員(包括區分所有權人及列席人員)之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章　管理委員會

第十一條管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員 1 名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）1 名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）1 名。

(五)委員 3 名。

前項委員名額，合計 7 名，並得置候補委員 2 名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.採不分配方式為之。

■2.採分層劃分：自第層至第層名；自第層至第層名；

自第層至第層名。

□3.採分棟劃分：棟名；棟名；棟名。

□4.採分區劃分：區名；區名；區名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：。

第十二條主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

(一)管理委員選任之資格：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

■2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□5.管理委員選任之其他資格及其限制：。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

(五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。

(2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

□4.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□5.管理委員之其他選任方式：。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。

■2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由委員行使主任委員職務。

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.由主任委員於管理委員中選任之。

■2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

(四)管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.自年月日起至年月日止，為期一年。

□2.自年月日起至年月日止，為期二年。

□3.自年月日起至年月日止，為期年月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1.任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

1.主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：。

2.管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：。

第十三條主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.為無給職。

□2.得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

□3.管理委員其他報酬給付方式：。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.應每二個月乙次。

■2.應每一個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2.應有以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。