

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 社區庭園之規劃概念

沿街式庭園之規劃設計，留設出寬廣之人行步道空間，並留下內庭院獨提供住戶，除了提昇社區環境更好之生活介面；並搭配街道傢俱之設立，提昇更新後整體居住環境及設施。

(二) 出入動線分開，維持私密性利於管理

1. 區分人行與車行動線，於一層門廳管理，居民進出動線單純且具私密性。
2. 建構安全之管理系統，機車與汽車車道同一進出，以利於管理及避免社區產生交錯車行動線所造成之危險。

(三) 友善之人行外部環境

藉由規劃設計來解決原先狹小且不安全之人行與車行環境；希望能達到人之舒適安全、車流之便利及友善生活之鄰里環境。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 建築量體

本更新單元臨接中正路退縮建築，減少對周邊建築物產生之壓迫感。

本更新單元建築物採低建蔽率設計，留設大面積開放空間，在量體的規劃上，考量都市、街道及人之平衡點，使建築量體、造型、材料及顏色與景觀設施等環境的規劃設計納入一併考量，以提升設計的整體性及環境改善之目標。

本更新單元規劃一幢一棟建物，更新後建物規劃地下 2 層、地上 15 層的住宅空間。地面一層規劃為門廳、管委會空間及 3 戶店鋪等。地面二層至十五層作為住宅使用，共計興建 41 戶住宅。

(二) 建築色彩及造型

本案立面外觀設計選擇大地色系作為整體主要色調，配合建築水平線帶設計手法，展現獨特曲線與質感，並利用材質變化及色彩對比展現細緻與美感，整體設計希望營造出優雅、美與機能兼顧、美麗而豐富之都會住宅建築。

(三) 座落方位

本基地建築規劃為適合臺灣風土氣候，不僅適合四季氣候，更能引入自然通風、採光，結合節能減碳趨勢，創造宜居住宅環境。配合環境與機能之完整考量規劃設計，配合都市環境的使用性，提升本基地之附加價值，以達本案所有權人最佳之使用效益。



圖 12-1 透視圖

三、人車動線設計原則

更新單元之人行、車行系統規劃，配合現有道路系統及開放空間系統來進行規劃，以對現有交通影響最小化、人行安全最大化為目標(詳P.12-3 圖 12-2)。

(一) 人行動線系統

更新單元主要門廳面向中正路 313 巷，可由中正路往蘆洲市區及連接成蘆大橋往五股市區。

(二) 車行動線系統

本更新單元臨一條計畫道路及一條現有巷道，東側為十五米的中正路，南側為六米的中正路 313 巷，為了減少交通衝擊，將車道出入口設置於中正路 313 巷。

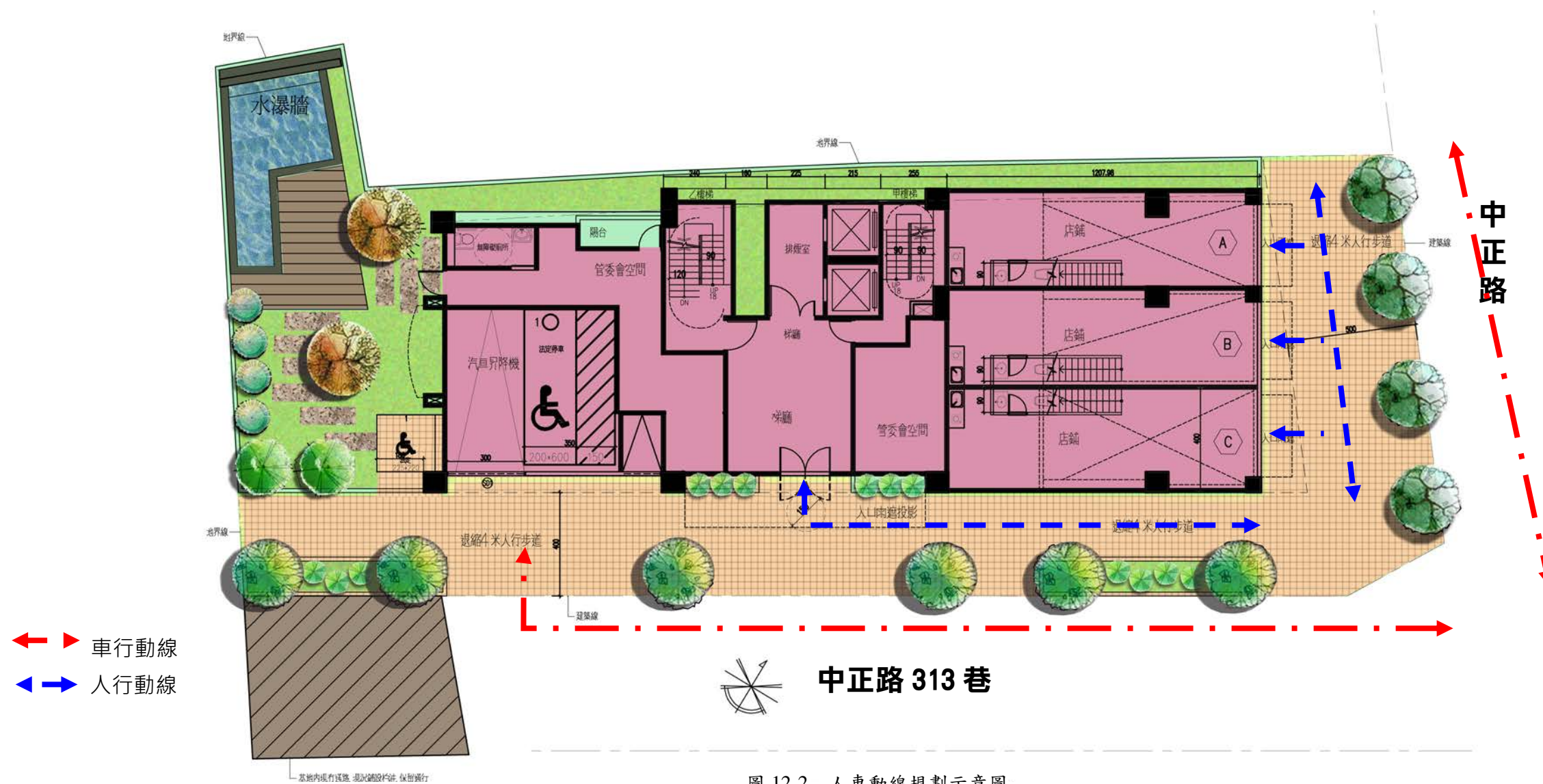


圖 12-2 人車動線規劃示意圖

四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀植栽設計原則

以喬木為主、灌木為輔，採複層式手法種植。本案種植喬灌木以原生植物為主，增加本地區域特色。

1. 喬木主要種植於退縮之開放行人活動空間，以及基地後方綠化範圍內。
2. 屋頂種植灌木、喬木以及台北草，達到隔熱、及誘鳥誘蝶等綠建築指標。
3. 除了基地外圍退縮之人行空間外，基地後方全部綠化，植草皮以及喬灌木。

(二) 樹種的選擇

1. 喬木樹種以臺灣原生種為主，如樟樹、青楓、緬梔、欖木及山櫻花等。
2. 灌木樹種同樣以台灣原生種為主，如金露花、桂花，地被以台北草為主。
3. 更新單元搭配常綠型灌木、植被等，營造四季不同景觀氛圍及豐富庭院視覺效果(詳 P. 12-4 圖 12-3)。

(三) 綠化面積檢討

建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，本案空地面積為： 832.25 m^2 (基地面積)- 330.81 m^2 (建築面積)- 309.22 m^2 (無法綠化面積)= 192.22 m^2 ，其二分之一以上種植花草樹木面積應為 96.11 m^2 ($192.22 \text{ m}^2 \div 2 = 96.11 \text{ m}^2$)，目前設計建築基地內綠化面積合計 $108.90 \text{ m}^2 > 96.11 \text{ m}^2$ ，符合前述之規定。(詳圖 12-3 綠化面積檢討圖)。

五、夜間照明計畫之原則

本更新單元建築物的照明系統大致分為：庭園景觀燈、人行步道照明以及車道照明。

1. 庭園景觀燈：景觀矮燈滿足基本安全照明及省電為原則，置於景觀中庭四周，強調夜景效果。
2. 人行步道照明：壁燈及照樹燈提供行人夜間照明，建立夜間安全行人空間。
3. 車道照明：車道地坎燈及車道壁燈於車輛行經時提供車輛照明路線，使住戶及使用人安全照明。

六、鋪面設計之原則

1. 本案一樓戶外鋪面以石材地坪為主。
2. 石材顏色統一，以簡單幾種不同的排列方式來構成鋪面，提高整體一致性。

植栽表

編號	圖例	名稱	規格	數量/株	覆土深度
喬木類					
T1		樟樹	H=4.5m W=2.5m ϕ =20cm	4	>150cm
T2		青楓	H=3.5m W=2.5m ϕ =15cm	6	>150cm
T3		緬梔	H=3.0m W=2.5m ϕ =15cm	3	>150cm
T4		欖木	H=3.5m W=2.5m ϕ =12cm	3	>150cm
T5		山櫻花	H=2.5m W=2.0m ϕ =10cm	3	>150cm

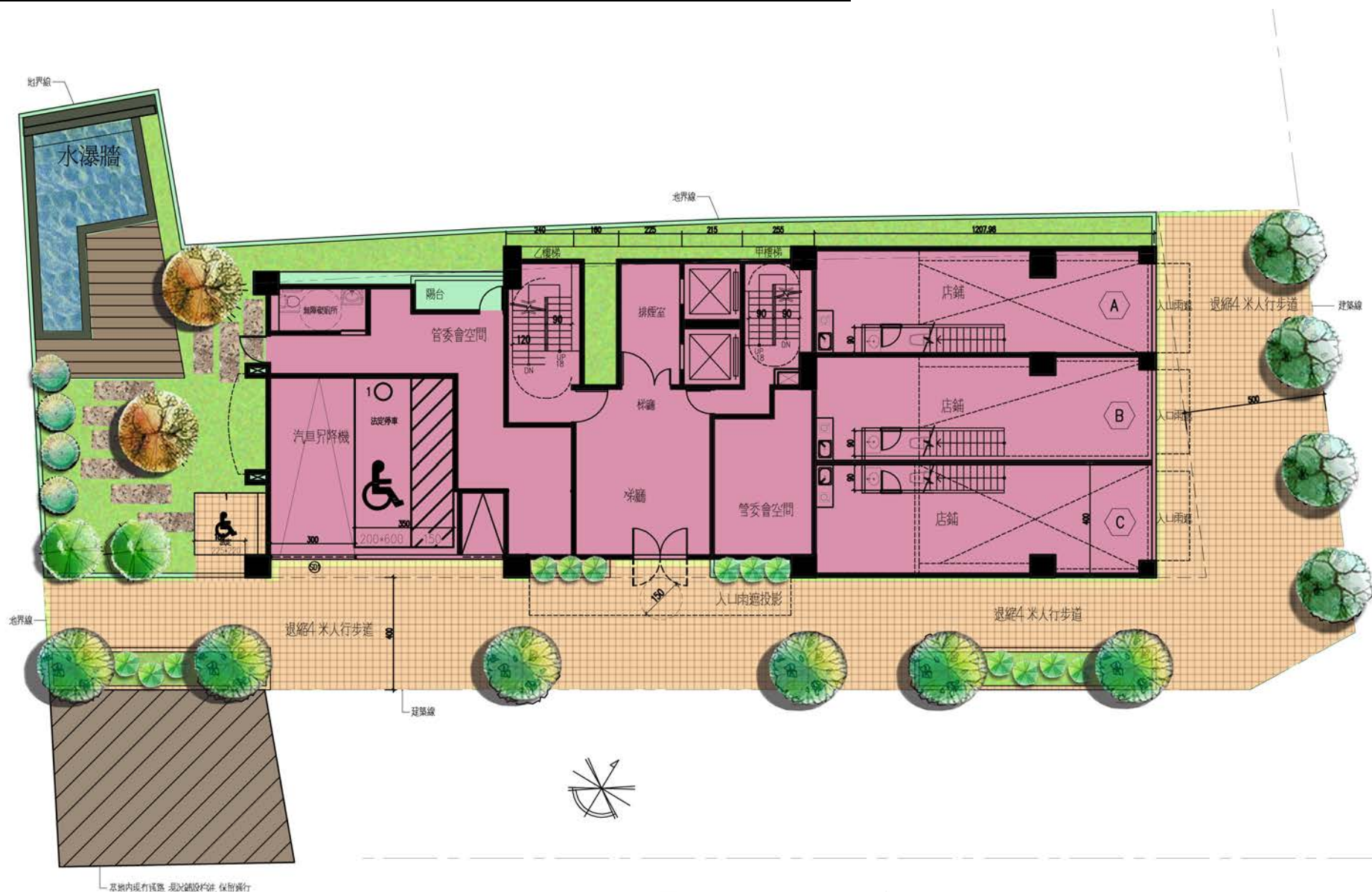


圖 12-3 一層整體景觀配置圖

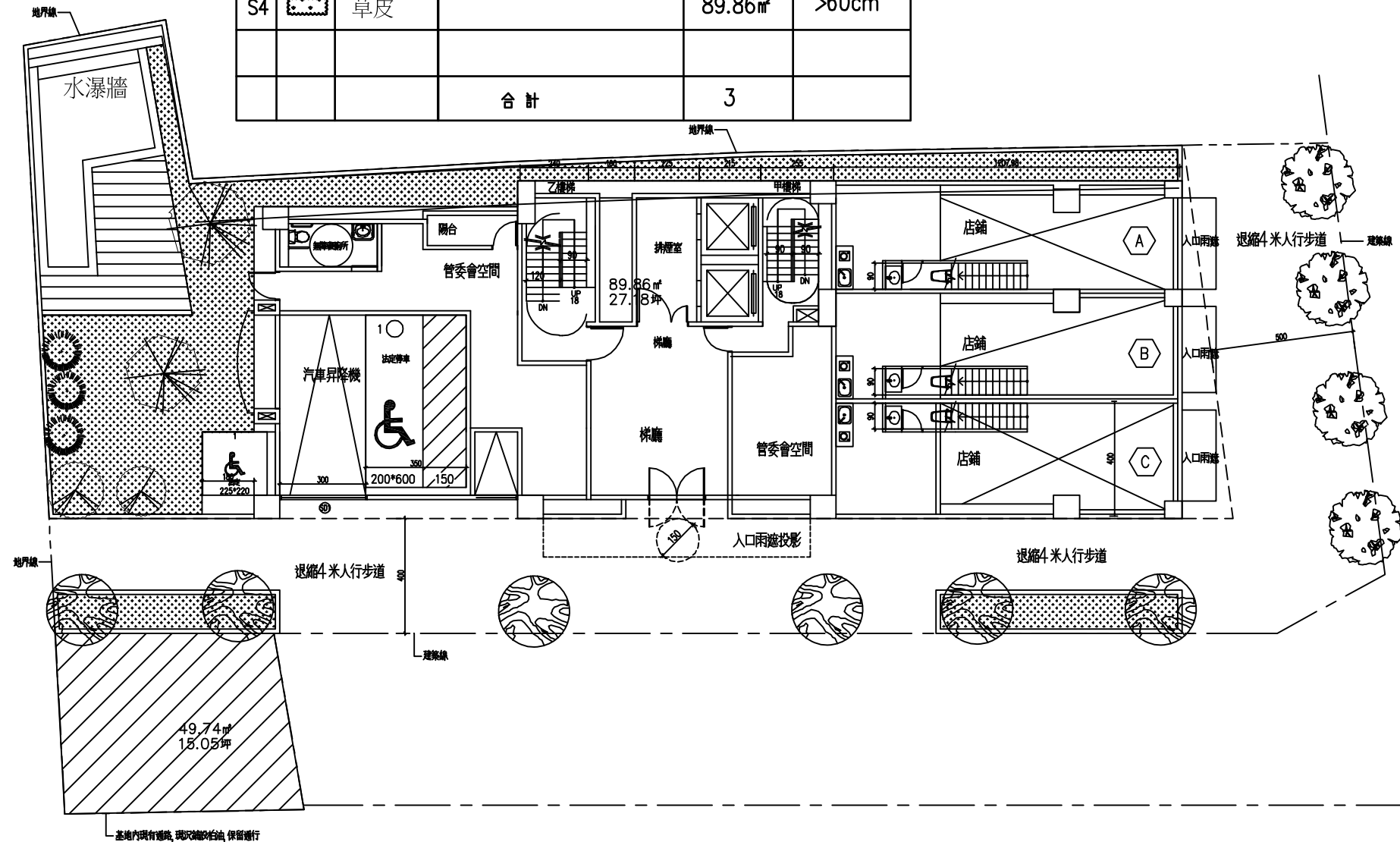
※ 喬木數量檢討:

依蘆洲地區土管第18條規定喬木覆土深度應大於1.5公尺，且面積 36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵， $(192.22-36)/36+1=5.33$ 棵取 6 棵，本案共種植 19 棵喬木...ok.

植栽表

編號	圖例	名稱	規格	數量/株	覆土深度
喬木類					
T1		樟樹	H=4.5m W=2.5m $\phi=20$ cm	4	>150cm
T2		青楓	H=3.5m W=2.5m $\phi=15$ cm	6	>150cm
T3		緬梔	H=3.0m W=2.5m $\phi=15$ cm	3	>150cm
T4		欖木	H=3.5m W=2.5m $\phi=12$ cm	3	>150cm
T5		山櫻花	H=2.5m W=2.0m $\phi=10$ cm	3	>150cm
合計				19	
其他類					
S1		金露華	H=30~60cm	9.95㎡	>60cm
S2		桂花	H=30~60cm	9.10㎡	>60cm
S3		四季草花	H=30~60cm	89.86㎡	>60cm
S4		草皮		89.86㎡	>60cm
合計				3	

- 一、基地面積：832.25㎡
- 二、建築面積：330.81㎡
- 三、法定騎樓地面積及4m人行步道(不可綠化)：=259.48㎡
- 三、現有巷道鋪柏油保留通行(不可綠化)：=49.74㎡
- 四、實設空地：832.25-330.81-259.48-49.74=192.22㎡
- 五、綠化面積檢討：89.86+9.94+9.1=108.9㎡ > 192.22/2=96.11㎡...ok.



1/A1-4 綠化平面圖

圖 12-4 綠化面積檢討圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案將採「權利變換」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，即權利變換之共同負擔各項費用如下：

項目	費用(元)	比例	備註
工程費用(A)	192,000,450	68.05%	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)	22,838,543	8.09%	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)	7,626,232	2.70%	-
稅捐(D)	7,103,948	2.52%	-
管理費用(E)	52,592,949	18.64%	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)	-	-	-
總計 (A+B+C+D+E+F+G)	282,162,122	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。

權利變換範圍內之所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

本案資金來源有實施者自有資金、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 253,406,268 元【282,162,122 元(共同負擔)-28,755,854 元(風險管理費)=253,406,268 元】

2. 費用來源

(1) 銀行貸款 80%。

(2) 自有資金 20%。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上改良物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本更新單元合法建物樓地板面積為 2,160.00 m²，於權利變換計畫核定後全部拆除重建。

(二) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第 90 天，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第 36 條規定，請求新北市政府代為遷移。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

(三) 拆除方式

拆除費用由所有權人負擔，並委託實施者代為拆除。

二、合法建築物之安置費用

重建期間，基地內之合法建築物現有住戶自行覓屋居住，且以租金補貼為住戶安置方式，自原建築物拆除之日起至更新後建物接管之日止，按月發給租金補貼，租金暫以下列金額估算。本更新單元合法建築物 25 戶，合法建築物拆遷安置費用初估為 9,777,118 元，其計算式如表 14-1。

(三) 補償金發放日期

1. 權利變換計畫核定發布日起十五日發給：

依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定：「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。」

2. 提存：

有下列情形之一者，實施者得將補償金額提存之：(1)應受補償人拒絕受領或不能受領者。(2)應受補償人所在地不明者。

表 14-1 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	標示部				所有權部					每月			29期				
	建號	建物門牌號碼	總面積 (m ²)	座落地號	登記 次序	所有權 人/管理 人	權利 範圍		持分面積 (m ²)	持分面積 (坪)	1F 店面	1F 租金	樓上層租金	1F 店面	1F 租金	樓上層租金	合計
							分子	分母			600	550	500				
1	2439	中正路 315 號	79.00	87	1	連○○	1	1	79.00	23.90	14,339			415,831	-	-	415,831
2	2440	中正路 315 號二樓	79.00	87	1	連○○	1	1	79.00	23.90			11,949	-	-	346,521	346,521
3	2441	中正路 315 號三樓	79.00	87	2	陳○○	1	1	79.00	23.90			11,949	-	-	346,521	346,521
4	2442	中正路 315 號四樓	79.00	87	1	吳○○	1	1	79.00	23.90			11,949	-	-	346,521	346,521
5	2443	中正路 315 號五樓	79.00	87	2	鄭○○	1	1	79.00	23.90			11,949	-	-	346,521	346,521
6	2444	中正路 317 號	90.00	86	1	蔡○○	1	1	90.00	27.23	16,335			473,715	-	-	473,715
7	2445	中正路 317 號二樓	90.00	86	1	魏○○	1	1	90.00	27.23			13,613	-	-	394,777	394,777
8	2446	中正路 317 號三樓	90.00	86	2	陳○○	1	1	90.00	27.23			13,613	-	-	394,777	394,777
9	2447	中正路 317 號四樓	90.00	86	1	吳○○	1	1	90.00	27.23			13,613	-	-	394,777	394,777
10	2448	中正路 317 號五樓	90.00	86	2	鄭○○	1	1	90.00	27.23			13,613	-	-	394,777	394,777
11	2449	中正路 319 號	89.00	85	6	張○○	1	1	89.00	26.92	16,154			468,466	-	-	468,466
12	2450	中正路 319 號二樓	89.00	85	2	林○○	1	1	89.00	26.92			13,461	-	-	390,369	390,369
13	2451	中正路 319 號三樓	89.00	85	1	劉○○	1	1	89.00	26.92			13,461	-	-	390,369	390,369
14	2452	中正路 319 號四樓	89.00	85	1	許○○	1	1	89.00	26.92			13,461	-	-	390,369	390,369
15	2453	中正路 319 號五樓	89.00	85	1	陳○○	1	1	89.00	26.92			13,461	-	-	390,369	390,369
16	2454	中正路 313 巷 2 號	87.00	84	2	沈○○	1	1	87.00	26.32		14,475		-	419,775	-	419,775
17	2455	中正路 313 巷 2 號二樓	87.00	84	1	呂○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
18	2456	中正路 313 巷 2 號三樓	87.00	84	3	莊○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
19	2457	中正路 313 巷 2 號四樓	87.00	84	2	吳○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
20	2458	中正路 313 巷 2 號五樓	87.00	84	1	劉○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
21	2459	中正路 313 巷 4 號	87.00	83	2	許○○	1	1	87.00	26.32		14,475		-	419,775	-	419,775
22	2460	中正路 313 巷 4 號二樓	87.00	83	1	呂○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
23	2461	中正路 313 巷 4 號三樓	87.00	83	2	許○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
24	2462	中正路 313 巷 4 號四樓	87.00	83	2	洪○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
25	2463	中正路 313 巷 4 號五樓	87.00	83	1	劉○○	1	1	87.00	26.32			13,159	-	-	381,611	381,611
合計			2,160.00						2,160.00	653.40	46,828	28,950	261,364	1,358,012	839,550	7,579,556	9,777,118

拾伍、財務計畫

一、成本說明

實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 282,162,122 元(詳 P. 15-1 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	4,351,472	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	183,407,025	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	18,215	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	939,442
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		3,225,000	
	3. 建造執照相關規費		59,296	
	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	-
	(三)捐贈本縣都市更新基金	-		
	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	-		
	工程費用(A)	192,000,450		

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	7,341,925	
		(二)不動產估價費用	2,032,500	
		(三)土地複丈費	36,000	
		(四)鑽探費用	150,000	
		(五)鄰房鑑定費	2,500,000	
	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)	9,777,118	
	六、地籍整理費		941,000	
	七、審查費用		-	
	六、其他必要業務費		60,000	
	權利變換費用(B)合計		22,838,543	
	參、貸款利息(C)		7,626,232	
肆、稅捐(D)	一、印花稅	183,407		
	二、營業稅	6,920,541		
肆、稅捐(D)		7,103,948		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-		
	二、信託費用(E2)	880,178		
	三、人事行政管理費用(E3)	9,182,767		
	四、銷售管理費用(E4)	13,774,150		
	五、風險管理費用(E5)	28,755,854		
	管理費用(E)合計	52,592,949		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		-		
容積移轉費用(G)		-		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計		282,162,122		

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	4,351,472	
	(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	183,407,025	
	(三) 工程管理費	-	
	(四) 空氣污染費	18,215	
	(五) 其他必要費用		
	1. 公寓大廈公共基金	939,442	
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	3,225,000	
	3. 建造執照相關規費	59,296	
	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	-
	(三) 捐贈本縣都市更新基金		-
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		-	
工程費用總計		192,000,450	

(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 4,351,472 元。

法定工程造价			59,286,163
新臺幣三百萬元以下 8/100	3,000,000	8.00%	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元 7/100	12,000,000	7.50%	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬 7.25/100	44,296,163	7.25%	3,211,472
新臺幣六千萬元以上 7/100		7.00%	
合計			
特殊必要設計費用	景觀設計		-
合計			4,351,472

(2) 營建費用

本案預計興建一棟鋼筋混凝土建物，地上 15 層地下 2 層，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价營建單價提列基準」之建築物工程造价標準單價表計算。本案該項費用依照物價指數調整，調整日(104 年 5 月)當月物價指數為 100.08 所計算出之調整率為 $[(100.08/102.12)-1] \times 100\% = -2.0\%$ ，指數增減率之絕對值在百分之二點五以內不予調整，營建費用以 112,500 元/坪計算。

其中一樓設計如供商業使用者以三點六公尺為基準高度，一樓樓高六公尺(樓高加計)營造面積為 109.70 坪(營建費用為 139,500 元/坪)，地上 2~15 層及地下 1 層至地下 2 層營建總面積為 1,379.59 坪(營建費用 112,500 元/坪)，機械停車設施費用 12,900,000 元(每部 300,000 元)，總計興建成本為 183,407,025 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價(元)
1 樓(樓高加計)	109.70	139,500	15,303,150
B1~B2 及地上層	1,379.59	112,500	155,203,875
特殊費用 (機械停車設施)(43 部)		300,000	12,900,000
合計	1,489.29		183,407,025
平均營造單價(元/坪)		123,151	

(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，本建物為鋼筋混凝土建物，應 18,215 元，本案之該項費用比照提列標準。

區分	面積m ²	費率	工期	總額
營建	330.81	2.47	21	17,157
拆除	2,160.00	0.49	-	1,058
合計				18,215

(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 939,442 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

法定工程造價	59,296,163
新臺幣一千萬元以下 2/100 10,000,000×2/100=200,000	200,000
一千萬元至一億元者，超過部分 1.5/100 (59,296,163-10,000,000)×1.5/100=739,442	739,442
一億元至十億元者，超過部分 0.5/100	-
十億元以上者，超過部分 0.3/100	-
合計	939,442

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，43 戶合計 3,225,000 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 59,296 元。

【59,296,163 元×1/1000=59,296 元】

2. 權利變換費用

項目	金額	
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	7,341,925
	(二)不動產估價費用	2,032,500
	(三)土地複丈費	36,000
	(四)鑽探費用	150,000
	(五)鄰房鑑定費	2,500,000
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)	9,777,118
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)		941,000
七、審查費用		-
六、其他必要業務費		60,000
權利變換費用合計		22,838,543

(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【150萬+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734.19萬元。

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)	計算式
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
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		600,000
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(832.25㎡)	基準(萬元/㎡) 計算式	權利人人數(20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。	0.1 832,250	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	超過20人且100人以下部分 4
超過4,000㎡且6,000㎡以下部分	0.06	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	832,250	1,200,000
合計		7,341,925

註1：更新單元面積含公共設施用地。

註2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

b. 不動產估價費用(含技師簽證費)

依照「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」之估價服務費用為【400,000+更新前主建物筆數或土地筆數×2,500+更新後興建戶數×2,500】，本案更新前主建物為 25 筆，更新後興建戶數為 43 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 677,500 元【400,000+25(主建物數)×2,500+43(興建戶數)×2,500=677,500 元】，依規定應委託三家估計師事務所費用共計 2,032,500 元。

項目	筆數	認列標準(元)	計算式	費用(元)	三家合計(元)
基準費用		400,000		400,000	
更新前主建物/土地筆數	25	2,500	25*2500	62,500	
更新後主建物	43	2,500	43*2500	107,500	
簽證費用	43	2,500	43*2500	107,500	
合計				677,500	2,032,500

c. 土地鑑界費：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 36,000 元。

【9(土地筆數)×4,000(單價)=36,000 元】。

d. 鑽探費用：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 150,000 元。

【2(數量)×75,000(單價)=150,000 元】。

e. 鄰房鑑定費用：

鄰房鑑定費用提列標準依實際狀況認列，其本更新單元附近約有 500 戶鄰房需鑑界，以每戶 5,000 元計算，鄰房鑑定費用共計 2,500,000 元，權利變換時將提出報價單為憑證。【500 戶×5,000 元=2,500,000 元】

(2)合法建築物之安置費用

重建期間，基地內之合法建築物現有住戶自行覓屋居住，且以租金補貼為住戶安置方式，自原建築物拆除之日起至更新後建物接管之日止，按月發給租金補貼，租金暫以下列金額估算。本更新單元合法建築物 25 戶，合法建築物拆遷安置費用初估為 9,777,118 元，其計算式如表 14-1。

(3)地籍整理費用

提列標準依內政部規定收費標準計算，本更新單元計有 43 戶，地籍整理費用依新北市都市更新審議原則以每戶 2 萬元計算，信託登記及塗銷費用另計(如下表)，共計提列費用為 941,000 元計。

項目	地政士委辦費用	地政士委辦費用計算式
地籍整理費(第一次登記)	860,000	43×20000
信託登記	40,500	9×4500
信託塗銷	40,500	9×4500
合計	941,000	

(4)其他必要業務費

區分	金額
建築線	60,000
合計	60,000

3. 貸款利息

本更新單元分自有資金及銀行貸款個別計算，自有資金以「郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率」一年期利率 1.37%計算；銀行貸款以年利率 3.00%計算，期間為 32 個月，開發成本為階段性支出，故貸款利息依【(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用(F)+都市計畫變更負擔費用(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)】計算，約 7,626,232 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
A+B 銀行貸款 80%	171,119,641	3.00%	32	6,844,785
A+B 自有資金 20%	42,779,910	1.37%	32	781,447
拆遷補償費+F+G		3.00%	32	-
合計				7,626,232

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。	2	2	6	(2-1)*2+4=6
地上層	每層 1 個月計算	15	1	15	
合計(月)					21
貸款利息期數(月)					32

貸款期間：係指都市更新權利變換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 183,407 元。

【183,407,025*0.1%=183,407 元】

(2)營業稅：依營業稅稅基計算式提列如下，共計 6,920,541 元。

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

a. 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。

b. 土地公告現值=土地面積(不含公共設施用地部分)×公告現值

c. 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	營業稅稅率	104 年土地公告現值
638,816,600	44.17%	55.83%	5%	109,985,625
房屋評定標準價格		車位評定標準價格		
更新後房屋面積	4,524.00	更新後車位面積	890.02	
房屋單價(第 3 類)	10,400	車位單價(第 4 類)(×80%)	7,424	
地段等級調整率	130%	地段等級調整率	130%	
小計	61,164,480	小計	8,589,761	
房屋評定標準價格合計				69,754,241
營業稅合計				6,920,541

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 880,178 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)×4.0%，共計 9,182,767 元。

【(192,000,450+22,838,543+7,626,232+7,103,948)×4.00%=9,182,767 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 m ²	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 m ² ~2,499 m ²	4.50%	5.00%	5.50%	
2,500 m ² 以上	5.00%	5.50%	6.00%	(25+20)÷2=22.5

(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 13,774,150 元。

A+B+C+D+F+G	費率	金額	
25 億以下	229,569,173	6.00%	13,774,150
超過 25 億~50 億		5.50%	
超過 50 億		5.00%	
合計			13,774,150

(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 28,755,854 元。

【(192,000,450+22,838,543+7,626,232+7,103,948+880,178+9,182,767)×12.00%=28,755,854 元】

6. 都市計畫變更負擔費用：無

7. 容積移轉費用：無

二、收入說明

本案建物總面積 1,368.51 坪，每坪平均售價約為 440,345 元，其建物銷售金額為 602,616,600 元；車位共有 44 個，機械車位 43 個，每個平均售價以 800,000 元計算，平面車位 1 個，每個平均售價以 1,800,000 元計算，車位銷售金額為 36,200,000 元；整體更新事業開發總收入為 638,816,600 元。

項目	數量	單價	銷售金額	
建物(一樓)	154.68 坪	600,000 元/坪	92,808,000	602,616,600
建物(樓上層)	1,213.83 坪	420,000 元/坪	509,808,600	
平面車位	1 個	1,800,000 元/個	1,800,000	36,200,000
機械車位	43 個	800,000 元/個	34,400,000	
銷售總收入			638,816,600	

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

1. 房屋出售收入

本案建物總面積 1,368.51 坪，每坪平均售價約為 440,345 元，其建物銷售金額為 602,616,600 元。

項目	數量	單價	銷售金額
建物(一樓)	154.68 坪	600,000 元/坪	92,808,000
建物(樓上層)	1,213.83 坪	420,000 元/坪	509,808,600
建物銷售總收入			602,616,600

2. 車位出售收入

本案停車位共有 44 個，一個平面車位，43 個機械車位，車位銷售金額為 36,200,000 元，平均售價為 822,727.27 元計算。

項目	數量	平均單價	銷售金額
平面車位	1 個	1,800,000 元/個	1,800,000 元
機械車位	43 個	800,000 元/個	34,400,000 元
車位銷售總收入 小計			36,200,000 元

3. 本案營運總收入 = 602,616,600 元 + 36,200,000 元 = 638,816,600 元。

4. 地主與實施者分配比例

項目	金額	比例
銷售總金額	638,816,600	100.00%
實施者	282,162,122	44.17%
地主	356,654,478	55.83%

5. 資金來源:

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、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 253,406,268 元【282,162,122 元(共同負擔)-28,755,854 元(風險管理費)=253,406,268 元】

2. 費用來源

- (1) 銀行貸款 80%。
- (2) 自有資金 20%。

6. 控管方式：

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

(1) 信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，城林都市更新股份有限公司(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。

(2) 信託事務內容

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

(3) 信託財產

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

(4) 信託專戶收入來源

- 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。
- 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。
- 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。
- 存款利息所得。

(5) 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。

(6) 委託人之費用負擔及支付

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。

(7) 續建機制

- a. 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。
- b. 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。

(8) 信託之結算報表定期報告

- a. 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。
- b. 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。

7. 現金流量表：詳如 P.15-10

(二) 實施者部分

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審議原則之風險上限 12% 計算，即工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 信託費用 + 總務及人事管理費用 + 容積移轉費用總額 12% 計算，實施者之利潤為 28,755,854 元。

【 $(192,000,450 + 22,838,543 + 7,626,232 + 7,103,948 + 880,178 + 9,182,767) \times 12.00\% = 28,755,854$ 元】

(三) 土地所有權人部分：

1. 更新前之土地價格俟權利變換報核時再估算其損益情形。
2. 本案更新後土地所有權人分配之房地價值為更新後房地總價 638,816,600 元扣除共同負擔 282,162,122 元後之金額為 356,654,478 元。

表 15-2 現金流量表

進度(月)	建築準備期			房屋施工期												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	第34~36個月	第37~39個月	第40~42個月	第43~45個月	第46~48個月	第49~51個月		
現金流入																			
自有資金	30,000,000	38,000,000	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	- 1,237,053	50,681,254	
專案融資			14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	14,480,358	202,725,015	
折價抵付共同負擔房地價值			2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	2,015,444	282,162,122	
合計(一)	30,000,000	38,000,000	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	15,258,749	535,568,391	
現金流出																			
工程費用(A)																			
建築設計費用	652,721	1,958,162	870,294	435,147													435,148	4,351,472	
營建費用			12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	183,407,025	
工程管理費																		-	
空氣汙染防制費		18,215																18,215	
公寓大廈公共基金																	939,442	939,442	
外接水電瓦斯管線工程費用															2,150,000		1,075,000	3,225,000	
建造執照相關規費		59,296																59,296	
其他費用																		-	
公共設施地上物拆遷補償費																		-	
公共設施工程開闢費用																		-	
公共設施用地土地成本																		-	
公共設施室內裝修費用																		-	
公共設施認養經費																		-	
捐贈本市都市更新基金																		-	
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																		-	
小計(A)	652,721	2,035,673	13,097,429	12,662,282	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	12,227,135	14,377,135	12,227,135	14,676,725	192,000,450	
權利變換費用(B)																			
都市更新規劃費用	3,670,963	3,303,866																367,096	7,341,925
不動產估價費用	1,016,250	1,016,250																	2,032,500
土地複丈費		36,000																	36,000
鑽探費用		150,000																	150,000
鄰房鑑定費		2,500,000																	2,500,000
更新前土地及建物測量費用																			-
合法建物拆遷補償費用																			-
非合法建築物拆遷補償費																			-
其他土地改良物拆遷補償費																			-
占有他人土地之違章建築拆遷補償費																			-
合法建物拆遷安置費用			651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,806	9,777,118	
地籍整理費用															470,500	470,500		941,000	
審查費用																			-
其他必要業務費	60,000																		60,000
小計(B)	4,747,213	7,006,116	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	651,808	1,122,308	1,122,308	1,018,902	22,838,543	
容積移轉費用(F)																			0
容積移轉費用																			-
小計(F)																			-
管理費用(E)																			
信託費用	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,775	51,778	880,178	
人事行政管理費用	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,163	540,159	9,182,767	
銷售管理費用			1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	1,377,415	13,774,150	
小計(E)	591,938	591,938	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	1,969,353	591,938	591,938	591,938	23,837,095	
合計(二)=(A)+(B)+(F)+(E)	5,991,872	9,633,727	15,718,590	15,283,443	14,848,296	14,848,296	14,848,296	14,848,296	14,848,296	14,848,296	14,848,296	14,848,296	13,470,881	13,470,881	13,470,881	16,091,381	13,941,381	17,664,979	238,676,088
稅前息前淨現金流量(一)-(二)	24,008,128	28,366,273	- 459,841	- 24,694	410,453	410,453	410,453	410,453	410,453	410,453	410,453	410,453	1,787,868	1,787,868	1,787,868	- 832,632	1,317,363	236,280,931	296,892,302
稅前息前淨現金累計	24,008,128	52,374,401	51,914,560	51,889,866	52,300,319	52,710,772	53,121,225	53,531,678	53,942,131	54,352,584	54,763,037	55,173,490	55,583,943	55,994,396	56,404,849	56,815,302	57,225,755	296,892,302	
專案融資部分																			
現金流出																			
融資利息費用(C)			544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,729	7,626,232	
融資本金返還																		594,802,687	594,802,687
稅捐(D)			1,330,072														23,125,358	24,455,430	
合計(三)			1,874,803	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	544,731	23,670,087	594,802,687	626,884,349	
稅後息後淨現金流量(一)-(二)-(三)	24,008,128	28,366,273	- 2,334,644	- 569,425	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 134,278	- 1,377,363	- 22,352,724	- 358,521,756	- 329,992,047
稅後息後淨現金累計	24,008,128	52,374,401	50,039,757	49,470,332	49,336,054	49,201,776	49,067,498	48,933,220	48,798,942	48,664,664	48,530,386	48,396,108	48,261,830	48,127,552	47,993,274	47,859,000	47,724,722	47,590,444	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
改善居住環境	<ol style="list-style-type: none">1. 建築物為高氯離子建築物，不符居住安全之標準。2. 建築物耐震設計不符標準。3. 建築物年老舊、鄰棟間隔不足，有礙消防救災。4. 基地內通路及現有巷道狹小，有礙公共安全。	<ol style="list-style-type: none">1. 更新後，建築物結構、消防、衛生、等等均符合相關建築法規，提供住戶安全、安寧、安居的環境。2. 打造一棟具有生態、節能，健康特性的建築物。
增進公共利益	基地西側現有巷道狹小，車道及人行步道未劃分，造成人車爭道。	更新後，留設人行步道，讓人車分道，提供安全舒適的人行空間。

二、實施後實質效益評估

(一) 對土地所有權人的實質效益

本更新單元鄰近於捷運蘆洲站，鄰近驚江國中、蘆洲國中、忠義國小及空中大學，具有良好的學區區位條件。但因建築物為高氯離子建物，實有居住安全之疑慮。故透過更新重建程序，保障土地所有權人居住安全及增進所有權人之財產效益。

(二) 對整體環境的效益

1. 本更新單元內基地內通路及現有巷道狹小，若有火災或其他災害發生，人車不易通行，救災相當困難。更新後，大樓擁有完善的消防設備，空地亦留設消防救災空間，以確保住戶生命財產安全。
2. 更新單元南側自計畫道路分別退縮人行步道，提供更新單元內住戶以及當地民眾一個舒適且安全的人行空間。

拾捌、相關單位配合辦理事項

無。

拾玖、其他應加表明之事項

一、土地及建物選配原則

- (一)店鋪由臨中正路之地主以原位原次優先選配。
- (二)選配房地以接近其權利變換價值(±10%)為原則。
- (三)公開抽籤：已達最小分配單元且未表明不願意參與權利變換又未參與選配房地者，由實施者於公開抽籤日抽出順序籤，再依順序籤於其他地主選配後剩餘房地且接近權利變換價值(±10%)中以抽籤分配之。
- (四)公開抽籤：公開抽籤時除全程錄音、錄影外，並由實施者敦請之律師或公正第三人見證。

附錄一 實施者證明

共 3 頁 第 1 頁

(公 司 印 章) (代表公司負責人印章)

變更時請打V



變更時請打V



股份有限公司變更登記表

變更預查編號: _____

公司統一編號: 28564015

公司聯絡電話: (02) 89651477

僑外投資事業: 是 否 公開發行: 是 否

陸資: 是 否

原名稱: 城林都市更新 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)	城林都市更新 股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司地址 (含鄉鎮市區村里)	(220) 新北市板橋區大智街40之2號		
三、代表公司負責人	吳素梅	四、每股金額(阿拉伯數字)	10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	1,800,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	1,800,000 元		
七、股份總數	180,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 180,000股 2. 特別股 0股
V 九、董事人數任期 (含獨立董事)	3 人 自 104 年 08 月 10 日 至 107 年 08 月 09 日 0 人		
V 十、 或 審計委員會	1 人 自 104 年 08 月 10 日 至 107 年 08 月 09 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		
十一、公司章程修正(訂定)日期	96 年 11 月 07 日 公司登記(訂定或修正章)		

※變更登記日期文號

1045172618

※檔號

公務記載蓋章欄



(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) ※各欄如變更登記日期文號、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) 第十二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。

商1302-1

共 3 頁 第 2 頁

城林都市更新 股份有限公司變更登記表

註: 1. 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。
2. 有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打V	十二、本次股本增加明細 <small>(股本若為8、9、10、11之併購者，請加填第十四欄)</small>	資產增加	1. 現金	0元
			2. 現金以外財產	0元
			3. 股份交換	0元
			4. 認股權憑證轉換股份	0元
		權益科目調整	5. 資本公積	0元
			6. 法定盈餘公積	0元
			7. 股息及紅利	0元
		併購	8. 合併	0元
			9. 分割受讓	0元
			10. 股份轉換	0元
			11. 收購	0元
		其他	12. 債權抵繳股款	0元
			13. 公司債轉換股份	0元


變更時請打V	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0元	2. 退還股款	0元	
		3. 註銷庫藏股	0元	4. 合併銷除股份	0元	
		5. 分割減資	0元	6. 收回特別股	0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		
			年 月 日	統一編號	公司名稱	
	年 月 日					

變更時請打V	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	001.	H701080	都市更新業
	002.	H701060	新市鎮、新社區開發業
	003.	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	004.	H701010	住宅及大樓開發租售業
	005.	H701020	工業廠房開發租售業
006.	H701040	特定專業區開發業	

有續頁請打V

無續頁請打V

※公務記載蓋章欄



1045172618

商1302-1

城林都市更新

股份有限公司變更登記表

註:1. 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。
2. 有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

變更 時請 打V	所 營 事 業 【續】		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	007.	H701050	投資興建公共建設業
	008.	H703090	不動產買賣業
	009.	H703100	不動產租賃業
	010.	I102010	投資顧問業
	011.	I103060	管理顧問業
	012.	I503010	景觀、室內設計業
	013.	ZZ99999	除許可業務外, 得經營法令非禁止或限制之業務

變更 時請 打V	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)				
	1	董事長	吳素梅	A200763149	30,000
		(220) 新北市板橋區大仁街67巷4之1號			
	2	董 事	陳美華	F221965200	90,000
		(236) 新北市土城區金城路3段193之1號19樓			
	3	董 事	林均誠	F125994787	30,000
		(241) 新北市三重區成功路104巷6號9樓			
	4	監察人	林均諭	F123398527	30,000
		(241) 新北市三重區成功路104巷6號9樓			

有續頁請打V

無續頁請打V

※公務記載蓋章欄

1045172618




影本與正本核對相符
如有不實願負法律責任

附錄二 更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定蘆洲區中原段 86 地號等 9 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 11 月 30 日	申請人	城林都市更新股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積	832.25 (m ²)		
行政區及地號	蘆洲區中原段 86 地號等 9 筆土地		
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、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點	
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) <input type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，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、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (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 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m ² 者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m ² 且一次完成更新者，或其面積達 500 m ² 且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1. 經政府代管。 2. 依土地法第七十三條之一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。 <input checked="" type="checkbox"/> (五) 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市 (以下簡稱本市) 都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合 第五款	劃定基準第五點	

100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比： $A_0/A_1 \geq 1/3$ 。 (二) 法定山坡地之空地比： $A_0/A_1 \geq 1/2$ 。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者： $A_0/A_1 \geq 1/4$ 。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input checked="" type="checkbox"/> 符合 第一款	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項 <input type="checkbox"/> 符合 第一款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	<input type="checkbox"/> 符合 第三款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款	劃定基準第十一點
	<input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討 詳表參)	<input type="checkbox"/> 符合 (面積檢討 詳表參)	

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(m ²)	
			是(A)	否(B)
1	中正路 315 號	68.05.21	79.00	-
2	中正路 317 號	68.05.21	90.00	-
3	中正路 319 號	68.05.21	89.00	-
4	中正路 313 巷 2 號	68.05.21	87.00	-
5	中正路 313 巷 4 號	68.05.21	87.00	-
合計			432.00	-
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$, $432/(432+0)=100\% > 1/2$ A：更新單元內屋齡達 30 年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達 30 年之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物 投影面積	基地面積(m ²)	得計入檢討之 建物投影面積(m ²)
1	中正路 315 號	68.05.21	79.00	832.25	79.00
2	中正路 317 號	68.05.21	90.00		90.00
3	中正路 319 號	68.05.21	89.00		89.00
4	中正路 313 巷 2 號	68.05.21	87.00		87.00
5	中正路 313 巷 4 號	68.05.21	87.00		87.00
建築物總投影面積(A0)					432.00
更新單元面積(A1) (應詳列計算式)					832.25

計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$, $432.00/832.25=51.91\% > 1/3$ 2.法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。
------	--

檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
(一) 各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 或建物登記簿謄本
(二) 若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說	<input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖、地籍圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
(三) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)

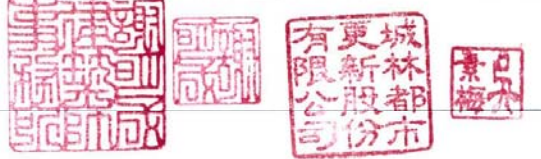
評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(二) 擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(三) 擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(四) 擬申請之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法定容積。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
(六) 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 m ² ，且開闢後整體通行淨寬達 4m；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 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 m ² 或該公共設施用地之 50%。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合
(七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於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)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 m ² 以上之廣場 100m 範圍內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 1 款	<input type="checkbox"/> 符合
(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m ² 以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
(九) 擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前頒得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、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 公尺之幢數比例達 2/3 以上。	<input type="checkbox"/> 符合 第__款	<input type="checkbox"/> 符合

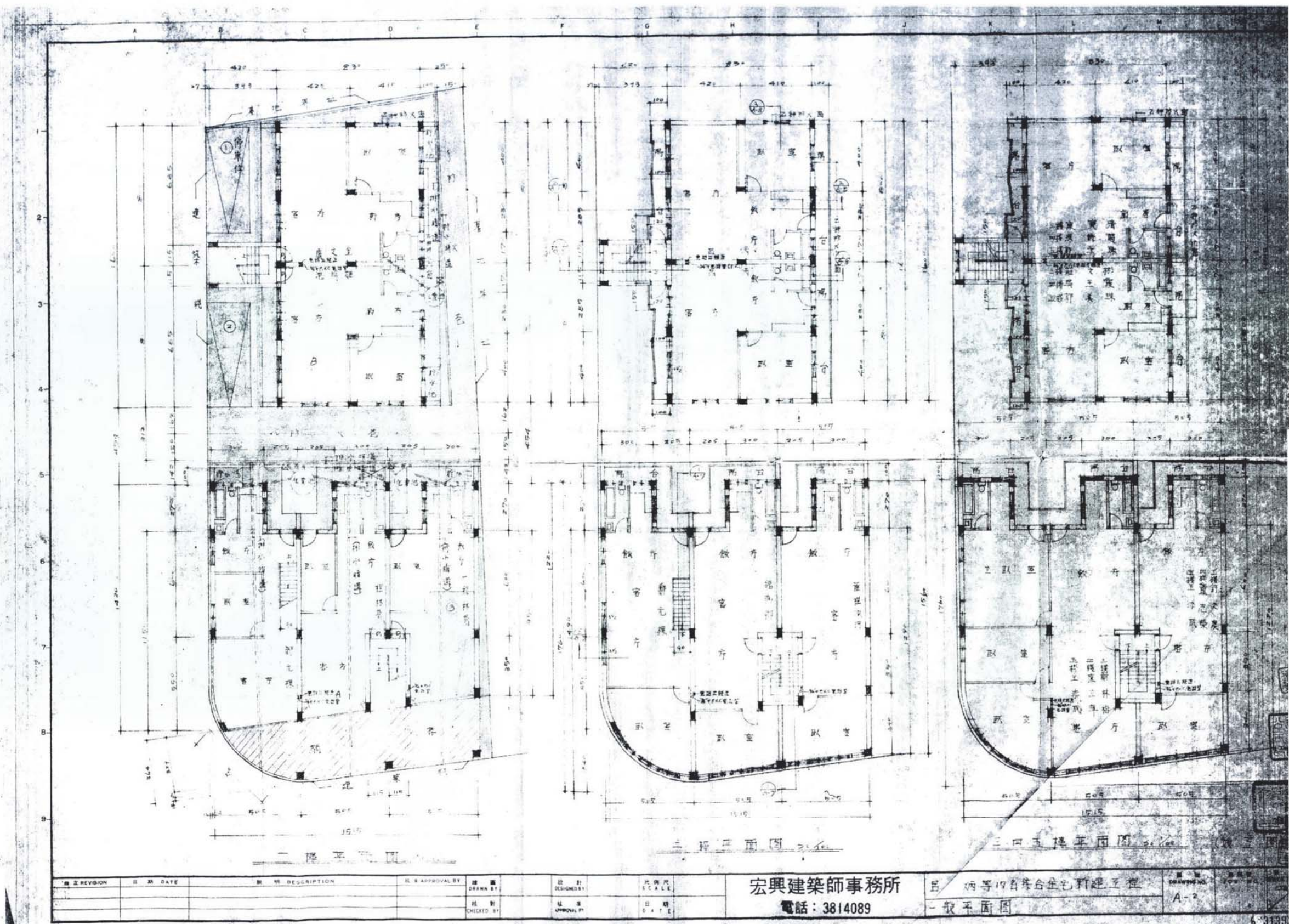
二、更新單元內無電梯設備之合法建築物檢核表：

棟別	建物門牌	樓層數	四層樓以上無電梯設備之合法建築物投影面積(m ²)	
			是(A)	否(B)
1	中正路 315 號(1 至 5 樓)	5	79.00	-
2	中正路 317 號(1 至 5 樓)	5	90.00	-
3	中正路 319 號(1 至 5 樓)	5	89.00	-
4	中正路 313 巷 2 號(1 至 5 樓)	5	87.00	-
5	中正路 313 巷 4 號(1 至 5 樓)	5	87.00	-
合計			432.00	-
合法建築物總投影面積(A+B)			432.00	
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$, $432/(432+0)=100% > 1/2$ A：無電梯設備之四層樓以上合法建築物投影面積 B：合法建築物總投影面積			
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次二「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達 1/2 以上」。			

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	相關證明文件
二、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	應檢具下列證明文件，以證明其面積： (一) 依使用執照或建物登記簿謄本或合法房屋證明所載樓層數及樓地板面積為準。 (二) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 (影本請加蓋與正本相符) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件

評估結果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二、七款	<input type="checkbox"/> 符合
申請人及建築師、專業技師或機構(第____、____款檢附簽證無誤)		
 (請加蓋公司大小章)		
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合(說明：)		



建物竣工圖

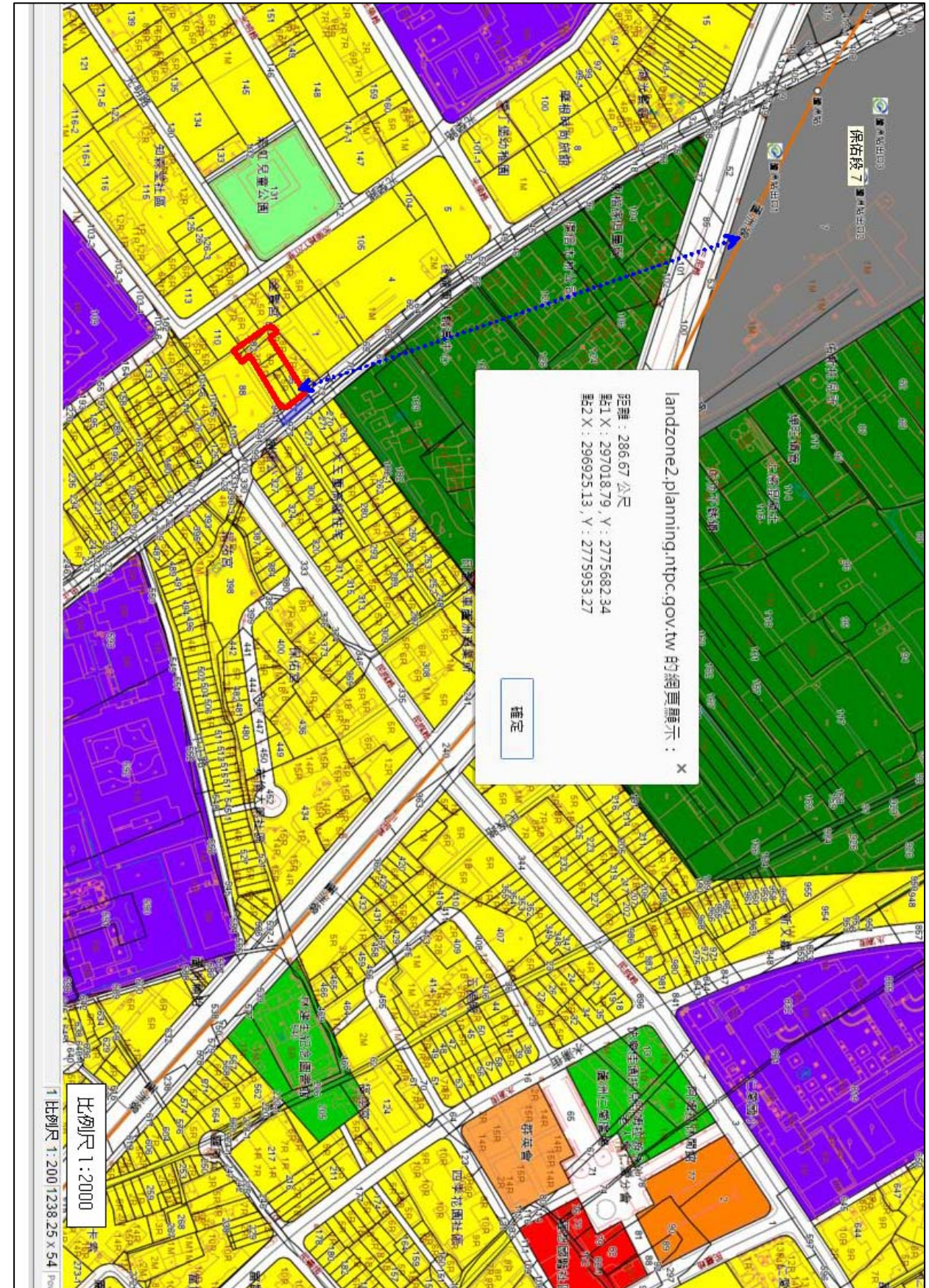
影本與正本核對相符
如有不實願負法律責任

七、更新單元位於下列地區之一檢核表：

計畫名稱	位於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)300m範圍內。	位於已開闢或已編列主管(辦)單位年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。	位於面積達1000m ² 以上之廣場100m範圍內。
(089/04/20)變更蘆洲都市計畫(部分住宅區、農業區、公園用地為捷運系統用地;部分停車場用地為捷運系統用地兼供停車場使用)案	286.67M		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次七更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於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)300m範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列主管(辦)單位年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。 (三) 位於面積達1000m ² 以上之廣場100m範圍內。		

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
七、更新單元位於下列地區之一者： (一) 位於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)300m範圍內。 (二) 位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地200m範圍內。 (三) 位於面積達1000m ² 以上之廣場100m範圍內。	(一) 大眾運輸系統車站之車站本體及出入口係以車站之出入口為限[不包括通風口、逃生口及其他連結性(如:地下街)出入口],並以地面層車站結構體之出入口為起算點至更新單元建築基地任一境界線之淨距離,並以實測地形圖或航測圖檢核。 (二) 公園綠地及廣場用地之淨距離係以都市計畫圖上該用地之區界線至更新單元建築基地任一境界線之淨距離,並以都市計畫圖檢核,並輔以實測地形圖或航測圖量測。 (三) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■ 都市計畫圖、實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) □ 其他相關證明文件



0935-711-968
：號 年 存 保
：限

臺北縣政府 函

受文者：劉金雄先生等(臺北縣蘆洲市中正路三
一三巷二號五樓)

送別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十一年二月二十一日

發文字號：北府工建字第0九一〇〇一四七六八號

附件：

機關地址：(二二〇)臺北縣板橋市府中路三十二號
傳真：(〇二)二九六七八五三四

總發文 工務局
0910014768 (91/2/21)

主旨：台端等檢具申請書、鑑定報告說明所有座落於本縣蘆洲市中正路三一五、三一七、三一九號及中正路三一三巷二、四號壹至五樓之建築物，因混凝土內高氣離子含量超過設計環境條件下之國家標準而損壞，業經專業鑑定評估為建議拆除重建，請本府准依「臺北縣政府高氣離子混凝土建築物善後處理要點」辦理報備乙案，復請查照。

說明：

- 一、復台端等九十一年元月三日申請書。
- 二、卷查申請物領有陸拾捌使字第壹參玖號使用執照在案，係八十四年六月三十日海砂屋認定之日期前已依建築法規定申報施工勘驗之私有合法建築物。
- 三、旨揭中辦事項既經臺灣省結構工程技師公會九十年十二月十二日臺省結技建字第七五五號鑑定報告書鑑定鑑定屬氣離子含量超過中國國家標準規定標準值，且標的物耐震能力不足，主要結構體之版多處混凝土保護層剝落，鋼筋外露且銹蝕極少數樑有裂縫等現象，研判該建築物難以修復方式補足到法規所規定之設計強度，長期而言應規劃拆除重建，據此，依旨揭要點第二點、第四點規定，本府同意所請，准予報備。



表 1-3

新北市自行劃定都市更新單元 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：謝明成建築師事務所

地址：新北市板橋區文化路二段 182 巷 3 弄 54 號 8 樓

聯絡電話：02-2254-7437

建築師、專業技師本人簽署：

謝明成

執業圖記：



製卡日期：

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)

表 1-4

新北市自行劃定都市更新單元 建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市蘆洲區中原段 86 地號等 9 筆土地為都市更新(單元)」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

謝明成



立切結書人(建築師或專業技師簽章):

身分證字號:

地址: 新北市板橋區文化路二段 182 巷 3 弄 54 號 8 樓

連絡電話: 02-2254-7437

連絡日期:



新北市建築師開業證書

據 謝明成 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: 謝明成

身分證統一編號:

出生年月日:

開業證字號: 新北市建開證字第 H000251 號

事務所名稱: 謝明成建築師事務所

事務所地址: 新北市板橋區文化路二段 182 巷 3 弄 54 號 8 樓

建築師證書: 建證字第 5848 號

有效期限: 民國 106 年 4 月 26 日



上給 謝明成 建築師收執

局長

局長高宗山



中華民國 100 年 4 月 27 日

吳易儒 核對



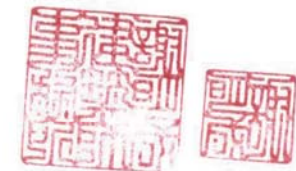
會址：新北市板橋區中山路一段293之1號6樓
電話：02-89534420
傳真：02-89534426
網址：<http://www.ntcaa.org.tw/>

說明書

本事務所受 城林都市更新股份有限公司 委託規劃設計，本更新單元為新北市蘆洲區中原段 79、80、81、82、83、84、85、86、87 地號等 9 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，且非使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，本案基地範圍及周邊說明如下：

- 一、本案基地 83、84、85、86、87 地號等 5 筆土地依臺北縣政府北府工建字第 0910014768 號函，業經專業鑑定評估為建議拆除重建。
- 二、基地東北側：臨 15 米計畫道路之中正路。
- 三、基地東南側：88 地號現況為二十層建築物，其建築執照號碼為 96 蘆建字第 00716-02 號，已建築完成。
- 四、基地北側：78 地號現況為七層 RC 造建築物，其使用執照號碼為：81 蘆使字第 1120 號，已建築完成。
- 五、基地西側均已建築完成：
 1. 正義段 107、108 地號現況為五層 RC 造建築物，其使用執照號碼為：92 蘆使字第 315 號。
 2. 正義段 109、110 地號現況為五層 RC 造建築物，其使用執照號碼為：91 蘆使字第 559 號。
 3. 正義段 111 地號現況為九層 RC 造建築物，其使用執照號碼為：95 蘆使字第 524 號。
- 六、本案基地相鄰西側中原段 79、80、81、82 地號等 4 筆土地為未完成建築之土地，且最小基地寬度 7.62 公尺，深度 20.66 公尺，雖非屬新北市畸零地規則所規定之畸零地，惟為避免造成其日後無法更新，請求委員會納入本案申請範圍。
故本更新單元基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使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。以上說明確實無誤。

此 致
新北市政府



說明人：謝明成建築師事務所

地 址：新北市板橋區文化路二段 182 巷 3 弄 54 號 8 樓

電 話：(02) 2254-7437

中 華 民 國 104 年 11 月 30 日

中華民國國民身分證

姓名 謝 明 成

出生年月日 民國 56 年 4 月 5 日 性別 男

發證日期 民國98年11月5日(北縣)換發



與正本相符



父
配偶
出生地
住址



0020154408

附錄三 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司申請新北市蘆洲區中原段 86 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	V	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		V
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		V
4	本案是否需辦理環境影響評估		V
5	本案是否需辦理容積移轉審查		V
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		V
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		V
8	本案是否需辦理廢水或改道		V
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		V
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		V
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	V	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		V
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		V
實施者： _____ 簽章 中華民國 104 年 06 月 30 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。		

附錄四 住戶管理規約草約

本新北市蘆洲區中原段 86 地號等 9 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____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（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____（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____（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__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.除第二款第一日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.除第二款第一日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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)___名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)___名。

(五)委員___名。

前項委員名額，合計___名，並得置候補委員___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：_____。

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__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。
- 4. _____出席，但以代理一名委員為限。
- 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。
委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

(二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 939,442 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

■4. 管理費之其他分擔方式：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 60 元定額分擔，平面停車位以每位每月新台幣 600 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 150 元定額分擔。區分所有權人於交屋前應預繳六個管理費及新臺幣一萬元之管理基金。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣____萬元以上（含），經____天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

- (一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1. 新臺幣十萬元以上。
- 2. 逾公共基金之百分之五。
- 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4. 其他標準：新臺幣三十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分

者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、__委員、__委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：_____。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託

合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四) 分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

六、本公寓大廈的夜間照明營運管理計畫如下：

本更新單元建築物的照明系統大致分為五種：照樹燈、水中投射燈、水底燈、洗牆燈及地底嵌燈。以下依各類燈具計畫其開燈時段說明如後：

(一)照樹燈：以滿足基本安全照度及節能為原則，僅在重點水景及焦點喬木強調夜景效果，開燈時段訂於每天晚上六點半至凌晨五點。

(二)水中投射燈：於每天晚上六點半至十一點開燈，遇有重要節慶，可彈性延長。

(三)水底燈：每晚七點至十一點，整點時點亮十分鐘，遇重要節慶時，可延長點亮時間。

(四)洗牆燈：開燈時間訂於每天晚上六點半至十點間。

(五)地底嵌燈：開燈時間訂於每天晚上六點半至十點間。

七、人行步道管理維護計畫

(一)人行步道提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更。

(二)人行步道管理維護費用由公共基金或管理費支付。

八、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。

九、屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

十、建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

十一、景觀植栽及屋頂管理維護計畫

(一)景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。

(二)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。

(三)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。

十二、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之臺灣臺北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞第二十八條公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與

應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____

_____。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

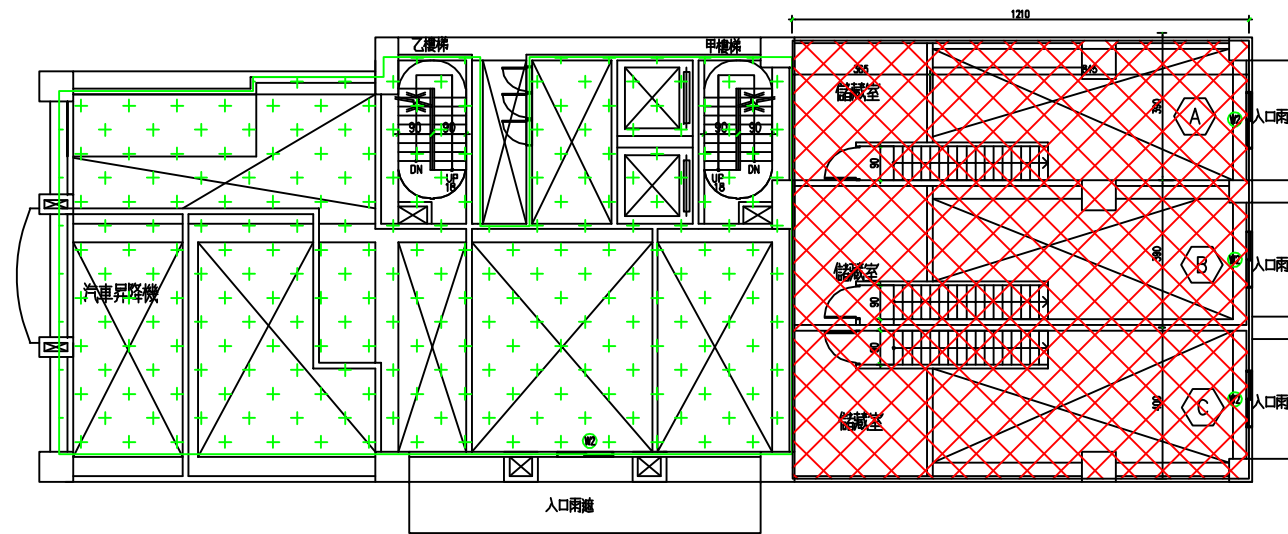
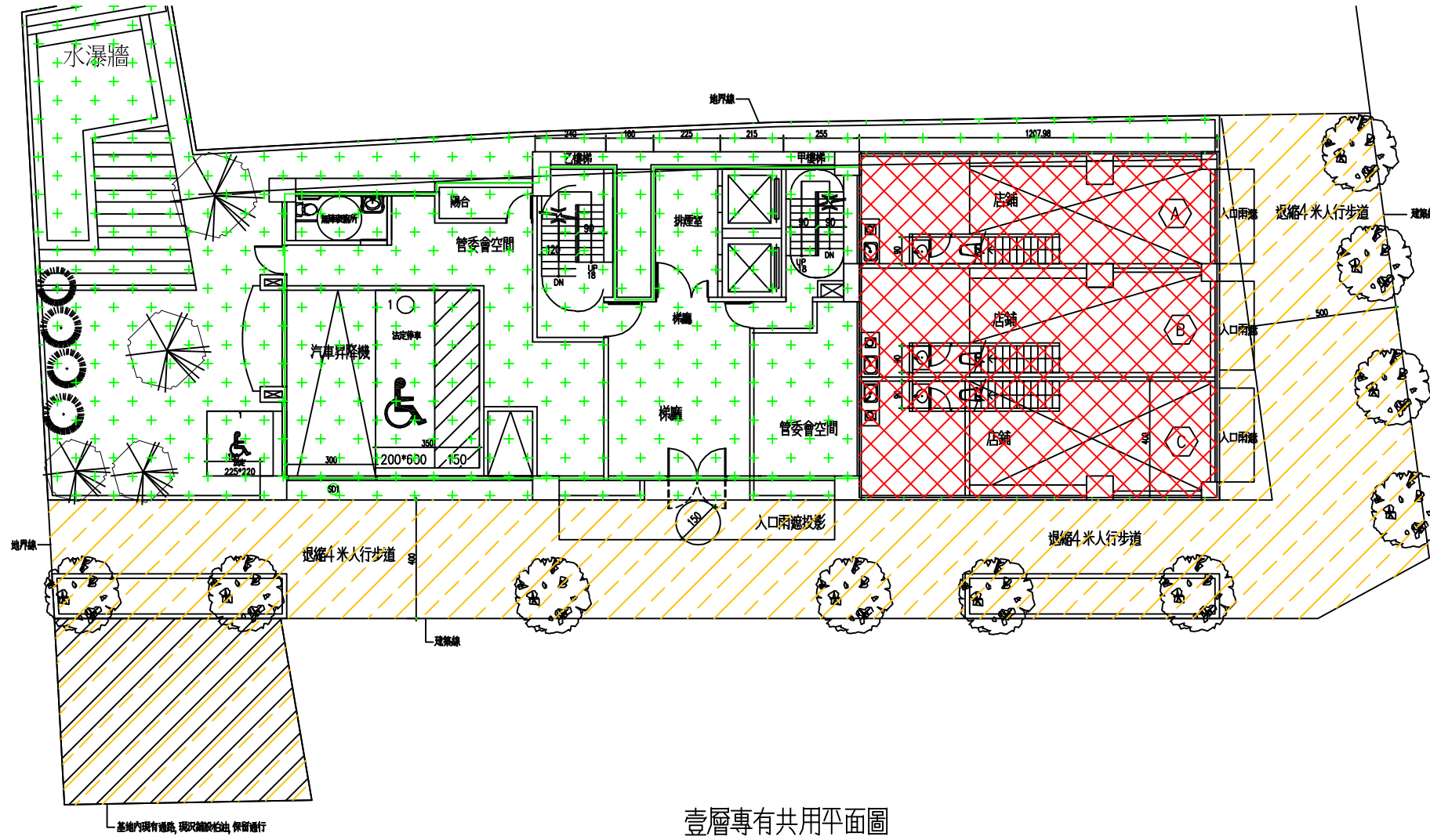
二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）




1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

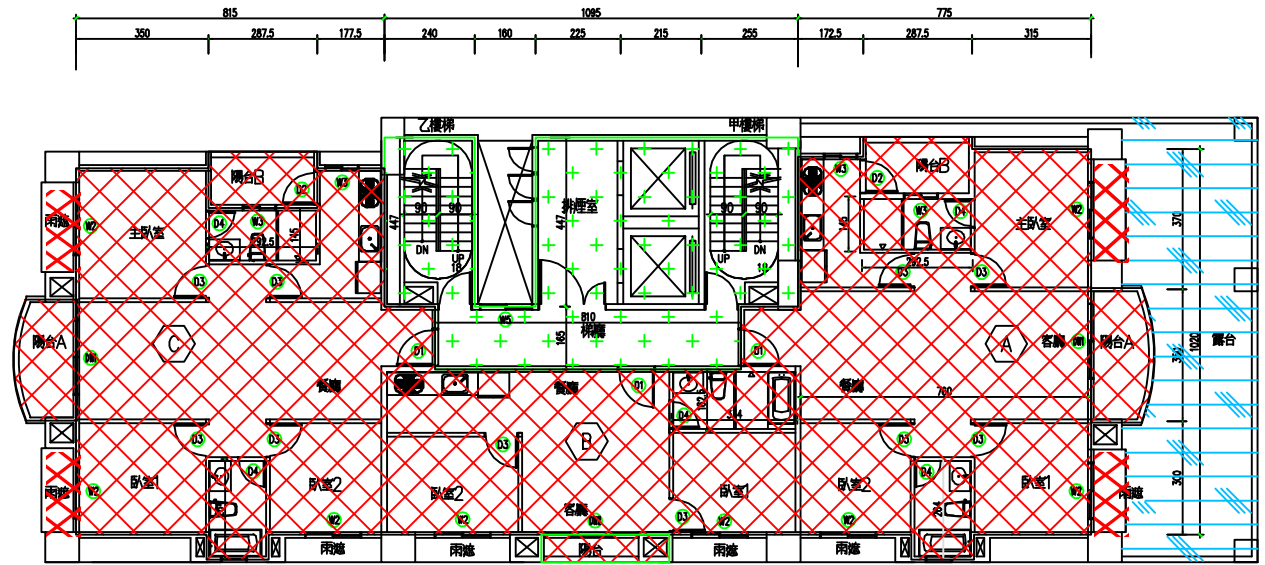
2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。

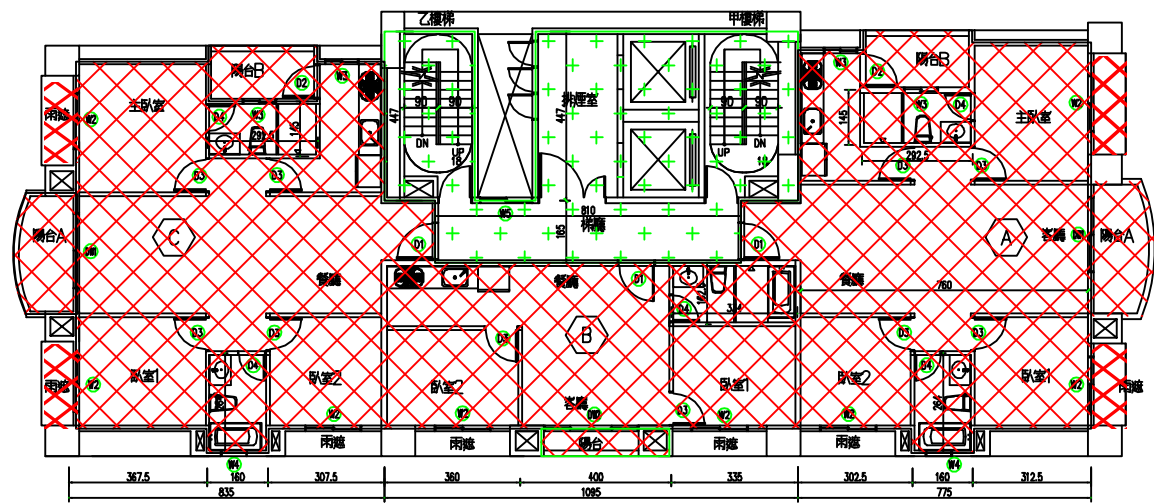
規約圖



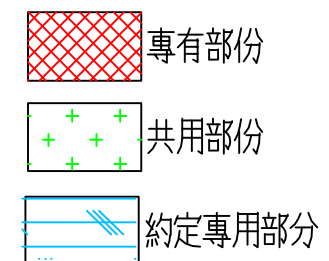
-  專有部份
-  共用部份
-  供公眾使用

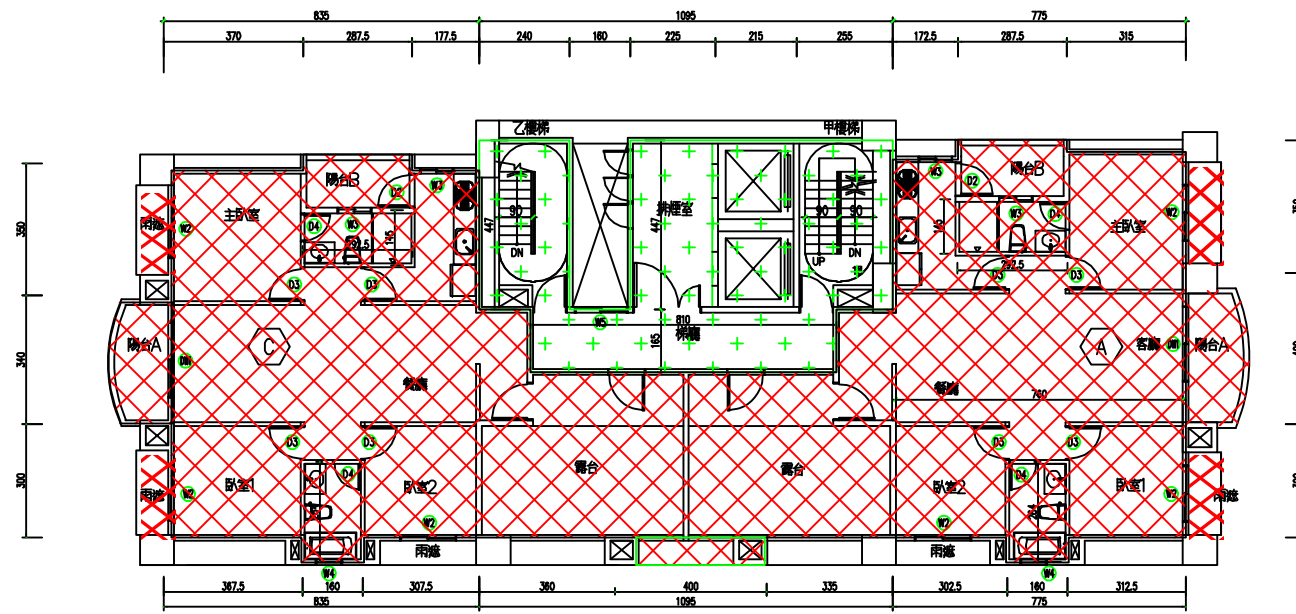


貳層專有共用平面圖

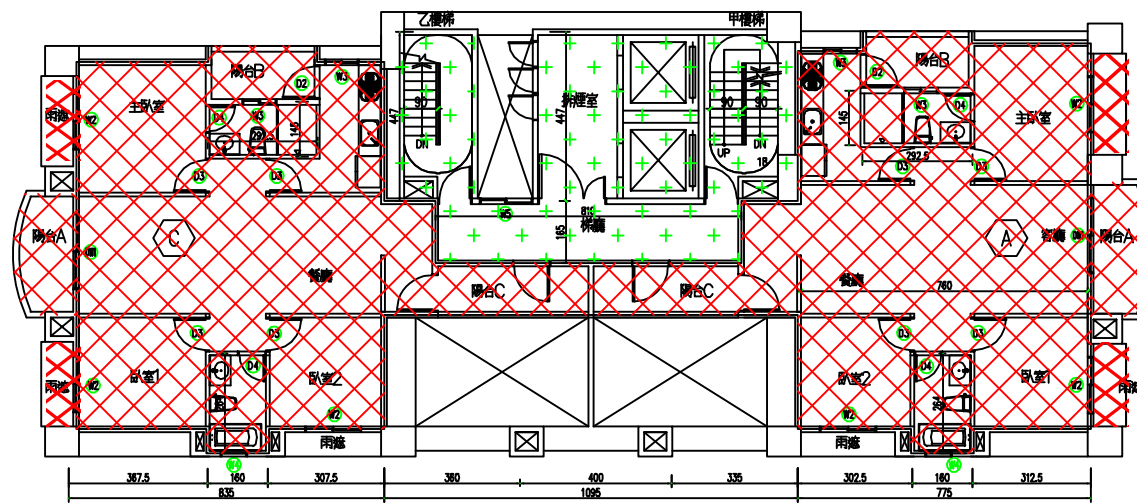


參層至拾參層專有共用平面圖

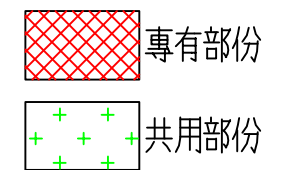


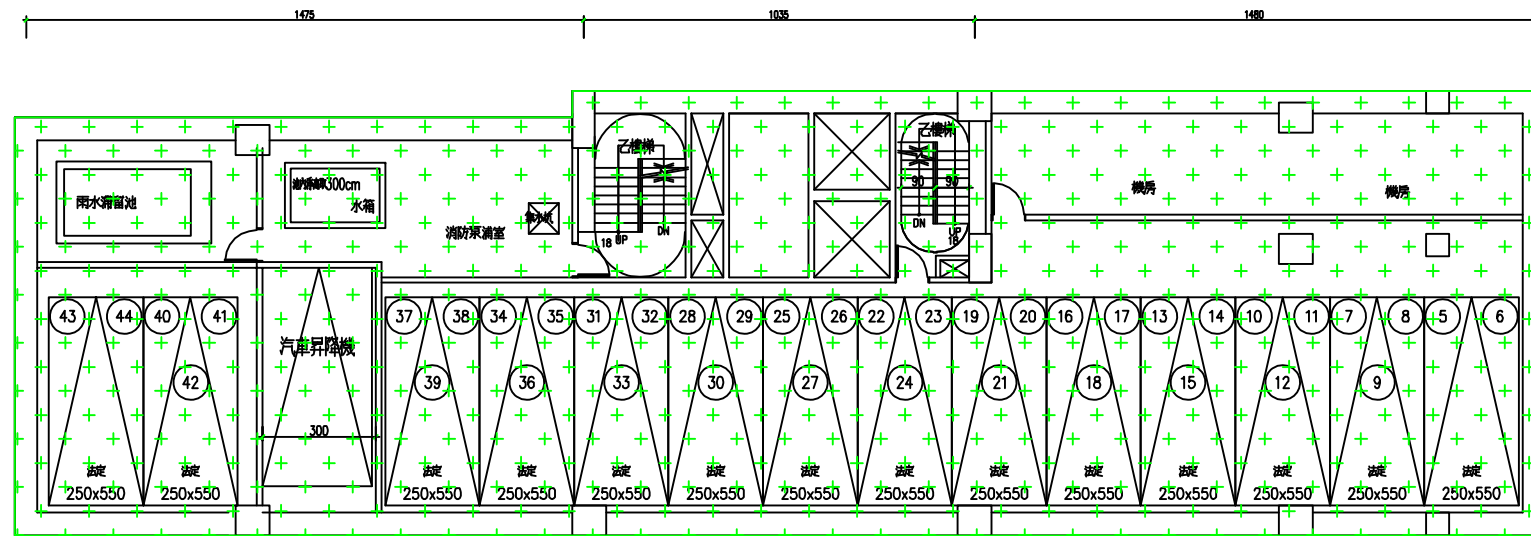


拾肆層專有共用平面圖

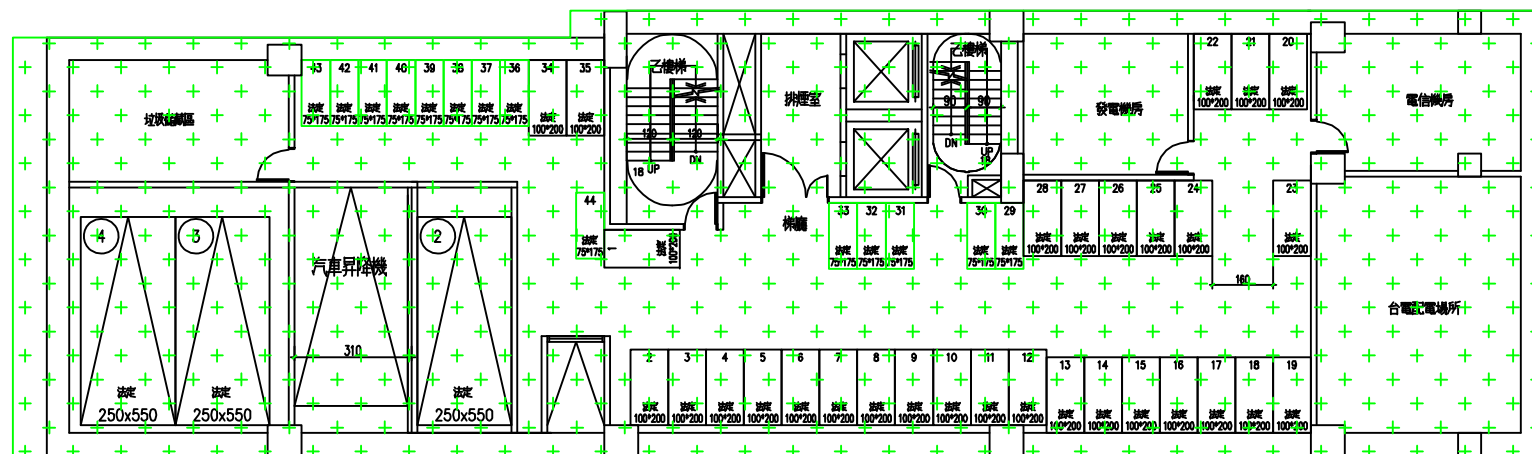


拾伍層專有共用平面圖

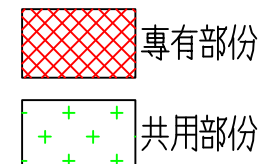


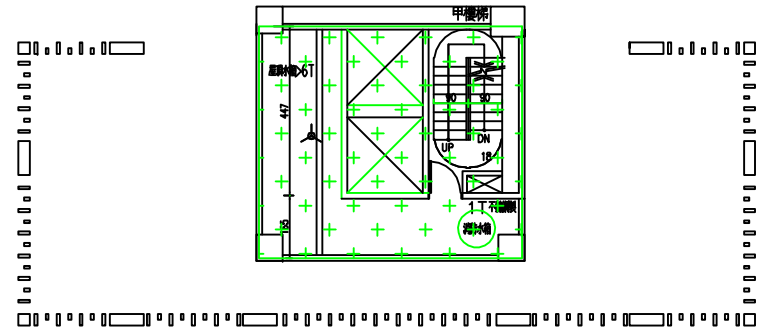


地下貳層專有共用平面圖

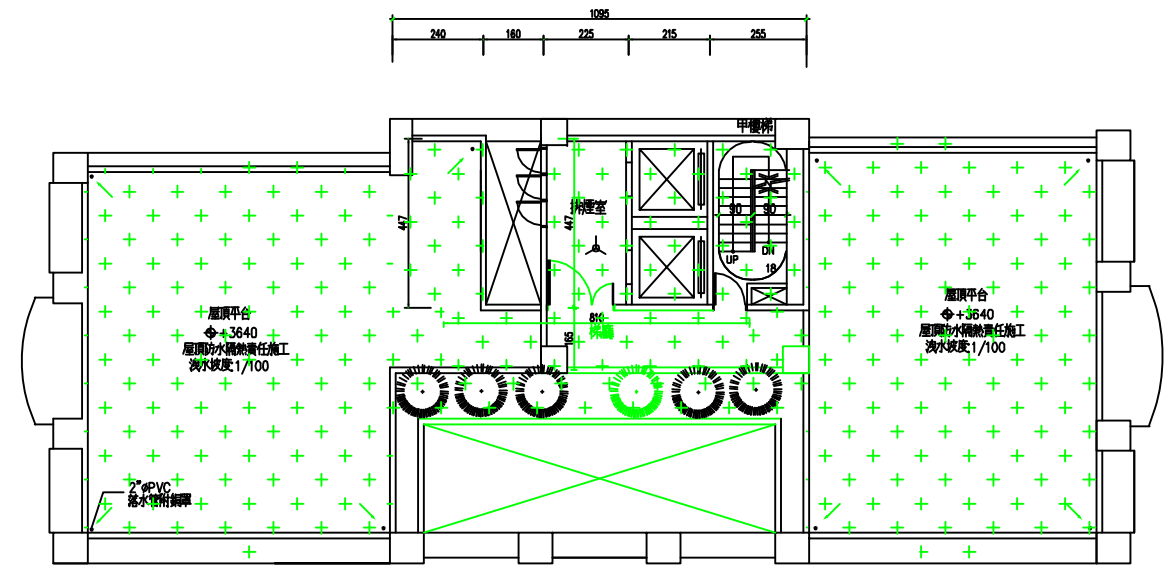


地下壹層專有共用平面圖

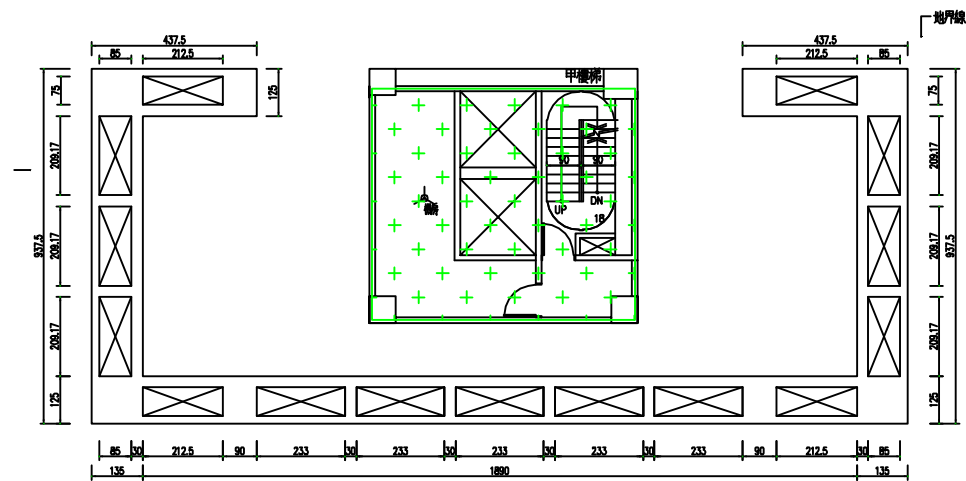




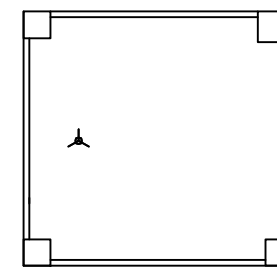
屋突貳層專有共用平面圖



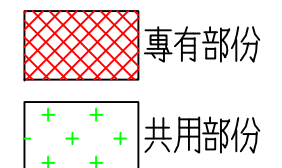
屋突壹層專有共用平面圖



屋突參層專有共用平面圖



屋頂蓋層專有共用平面圖



附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建 物	構造等	_____造、地上_____層、地下_____層、屋頂突出物_____層。 _____層《鋼筋混凝土造》_____棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基 地	土地座落	地段地號：_____等_____筆。 門牌地址：_____等_____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區_____部分為共用部分。 標記區_____部分為約定專用部分。 標記區_____部分為約定共用部分。
使用執照或建造執照文號		_____

附件二 停車空間使用契約書

_____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之_____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金_____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為_____年_____月，自簽約之日起生效至_____年_____月_____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人 甲方 _____公寓大廈管理委員會
代表人 主任委員_____（簽章）
住址 _____

乙方 _____
國民身分證統一編號_____（簽章）
住址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 _____（簽章）

代理人 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 _____（簽章）

代理人住址_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條 承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守
____公寓大廈規約之規定。
承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路
巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此 致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1. 建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3. 消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4. 機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5. 管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6. 監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7. 專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5年	銷毀	【第35、36條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5年	屆保存年限後檢討	【第35條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第34、35、36條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第35、36條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第36、57條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第36條】
07	設備類				
	1. 設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第36條】
	2. 設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第57條】
	3. 設備保固(證)書		3年	銷毀	
	4. 設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第57條】
	5. 設備維修保養合約書		3年	銷毀	
	6. 設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7. 設備用配件或耗材、庫存記錄		3年	銷毀	
	8. 設備使用管理辦法		永久	異動更新	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	9. 設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第36條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第57條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第35、36條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊)	3年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

- (一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。
- (二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。
- (三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

- 1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
- 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

- (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
- (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
- (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
 - 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
 - 2. 拆散已裝訂完成之檔案。
 - 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。
- (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
- (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

- (一)閱覽者免收費。
- (二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。
- (三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址：		
			電話：		
代理人：			地址：		
			電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
此致 ○○○公寓大廈管理委員會 申請人簽章： _____ ※代理人簽章： _____ 申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日					
填表須知： (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。 (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。					

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：			
台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
閱覽或影印時間	_____ 年 _____ 月 _____ 日(星期 _____) _____ 時 _____ 分				
閱覽或影印地點	_____				
○○○公寓大廈管理委員會 申請准駁日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日					
閱覽或影印注意事項： (一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。 (二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。 (三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為： 1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。 2. 拆散已裝訂完成之檔案。 3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。 (四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。 (五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。 (六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。 (七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。 (八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。					

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準 (以新臺幣計價)	備註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4 (含) 尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4 (含) 尺寸以下	每張三十元	
		B4 (含) 尺寸以上	每張六十元	
電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元		
電子儲存媒體離線交付				
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書			
本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：			
設計廠商名稱			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名稱			
負責人姓名			
聯絡地址			
一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。			
二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。			
三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。			
立具結書人（裝修戶）_____（簽章） 國民身分證統一編號：_____電話：_____			
連絡地址：_____			
中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日			