

附錄三 住戶管理規約草約

本新北市三重區文化北段 688 地號等 56 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. 如附件二中所載之基地、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 2F-A7 之露台，為__（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 15F-A1 之露台，為__（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於 15F-A6 之露台，為__（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）位於 19F-A1 之露台，為__（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（5）位於 19F-A2 之露台，為__（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（6）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，其契約格式如附件三。

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：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。

（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：包含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。

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。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起(凸起)之情形,管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外,如有影響公共安全之虞,應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶),並通報當地直轄市、縣(市)政府。

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、本公寓大廈提供之沿街步道式開放空間、友善回饋開放空間,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,亦不得任意變更。人行步道範圍屬道路系統範疇,適用道路交通管理處罰條例之規定。

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. 定期會議每年召開一次(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，如附件四。

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)副主任委員一名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一名。
- (五)委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。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：由主任委員於管理委員中選任之，並經管理委員會同意。

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. 應每三個月乙次。

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：_____。

委託書格式如附件四之一。

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、住戶應分攤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大門右側牆面。

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 2,811,727 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 500 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 100 元定額分擔。

(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：按管理費 20%收取。

(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 十萬 元以上(含)，經 30 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 5% 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每年 1 月 1 日起 12 月 31 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(其格式如附件八)，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，其格式如附件五。

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，其格式如附件六。

五、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：壁嵌燈與庭院景觀燈。以下依各類燈具計畫其開燈時段說明如後：

1. 壁嵌燈：配合住戶進出頻繁尖峰時段開啟，於每天晚上五點至七點全棟開啟，十點後僅留下屋頂層，採分時段開燈，遇有重要節慶可彈性延長。

2. 庭園景觀燈：投射(樹)燈、矮柱燈以省能為原則，僅在焦點喬木強調夜景效果，開燈時間訂於每天晚上六點至十二點間。景觀立燈以滿足基本安全照明為原則，開燈時間訂於每天晚上六點至清晨六點間，以維護行人安全。

六、開放空間維護計畫：

- (一)沿街人行步道提供公眾使用，留設面積 235.46 m²，非經主管機關同意不得變更。
- (二)容移友善方案開放空間提供民眾使用，留設面積 597.35 m²，非經主管機關同意不得變更。
- (三)本案提列公共開放空間管理維護基金 2,147,994 元。開放空間管理維護費用由公共基金或管理費支付。
- (四)開放空間由管理委員會負責管理維護。

(五)於開放空間樹立「供公眾使用」告示牌(詳附件一之開放空間告示牌圖示)，並於告示牌標示開放位置、內容。

七、屋頂花園管理維護計畫：

(一)屋頂花園之管理維護由管理委員會負責。

(二)屋頂花園各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。

(三)屋頂花園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。

八、屋脊裝飾物管理維護計畫

1. 屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業。

2. 屋頂綠化及露台綠化不得擅加建造頂蓋。

3. 屋脊裝飾物由管理委員會負責管理維護。

九、挑空部份民願具結起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，及機房、陽(露)台等部分如有違建及違規使用等情事經發現屬實者，願無條件自行拆除或接受拆除，並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交待，如涉訟時自願放棄先訴抗辯權。

十、本案申請銀級綠建築，管理維護計畫請依附件一之綠建築管理維護計畫執行。

十一、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板橋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. 詳如附件七。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 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。

第二十九條 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。

綠建築管理維護計畫：

壹、本更新單元申請綠建築項目包括「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO₂減量指標」、「廢棄物減量指標」、「水資源指標」、「污水垃圾改善指標」七大指標。

貳、實施者取得銀級標章並提撥新台幣 1,752,950 元整，作為本公寓大廈 15 年內銀級綠建築管理維護基金。基金於公共設施點同時一併交予管理委員會，由管理委員會負責綠建築管理維護，並綠建築標章時效屆滿時，依作業要點規定申請繼續使用為原則，至少應維持十五年綠建築標章。管理維護基金提列依通案以綠建築保證金之 5% 計算，計算式： 484.91 m^2 (獎勵面積) $\times 14,460$ 元(法定工程造價) $\times 5$ 倍 $\times 5\%$ 。

參、綠建築設施管理維護計畫：

住戶或管理委員會不得任意變更綠建築設施空間與設備。其管理維護分為專有部分、約定專用部分及共用部分，專有部分及約定專用部分由住戶管理維護，共用部分由管理委員會負責維護，住戶違反第一項規定，管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，該住戶並應於一個月內回復原狀。

一、專有部分、約定專用部分管理維護項目如次：

(一)日常節能：

1. 原採用綠建材(如油漆、玻璃……)，裝潢時，仍應採用綠建材，其等級不得低於原採用等級。
2. 空調設備：裝潢或更新時需採用節能標章之空調設備。

(二)水資源指標：

1. 裝潢或更新時，應使用具有省水標章之省水馬桶。
2. 裝潢或更新時，原為淋浴設備者，不得加裝浴缸。

(三)其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

二、共用部分：共用部分應由管理委員會負責管理維護，其規定如次：

(一)地面層、露台及屋頂綠化：應派人定期施肥、澆灌、修剪。如有植栽枯

死，應補植原樹種或同類樹種，並需採用台灣原生種或誘鳥誘蝶樹種。

(二)垃圾應加強分類並作資源回收，餘廚應冷藏，由專人清理

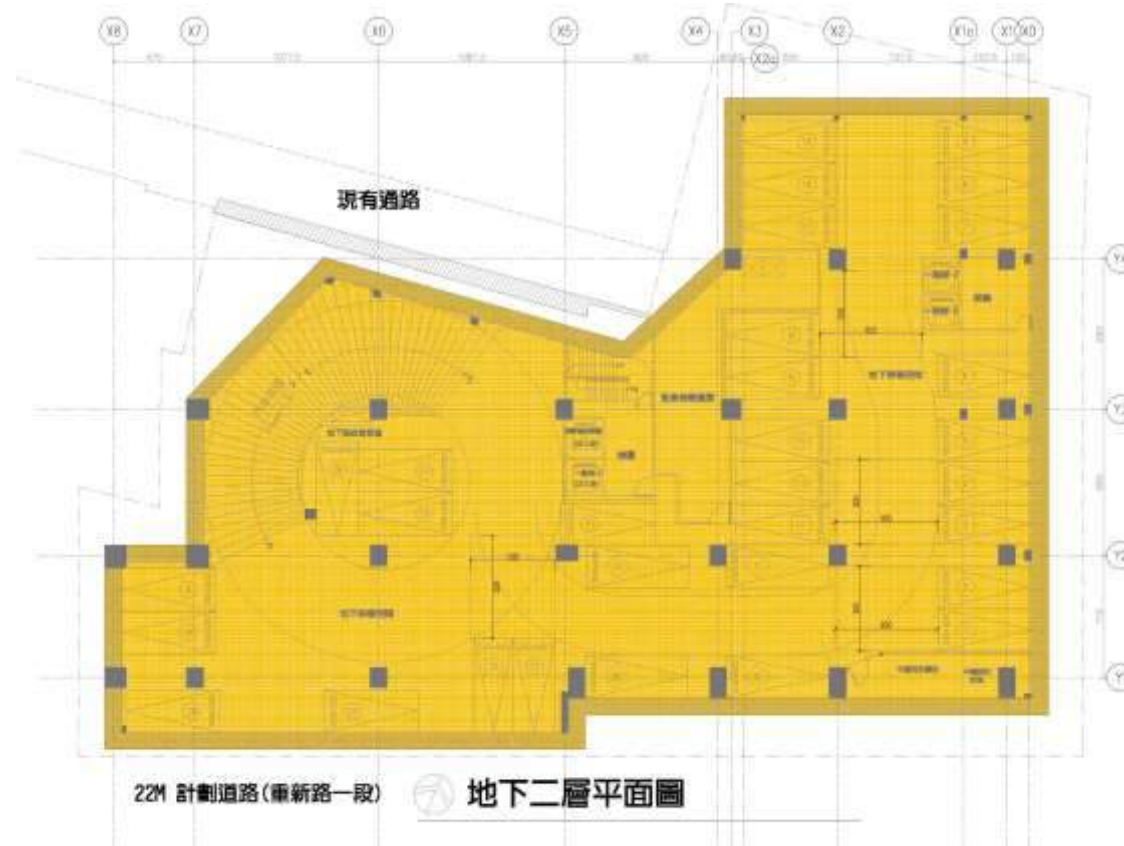
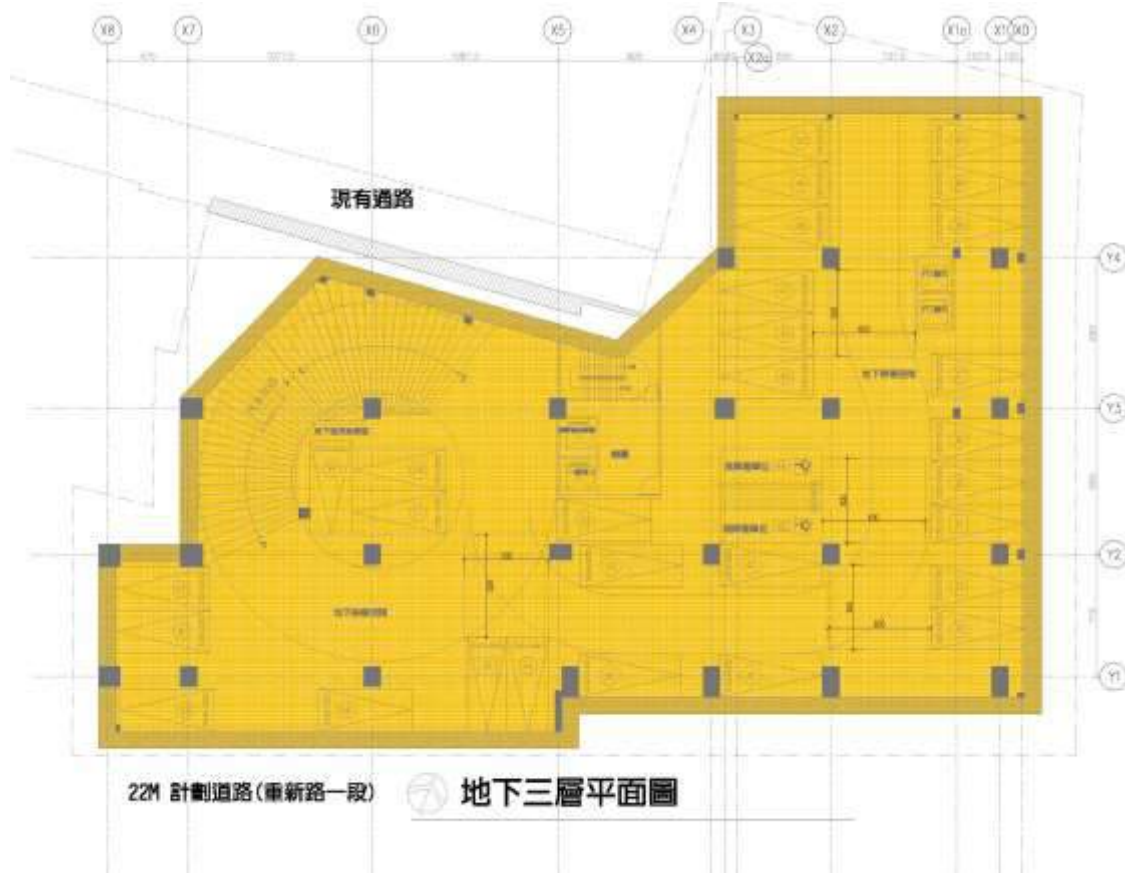
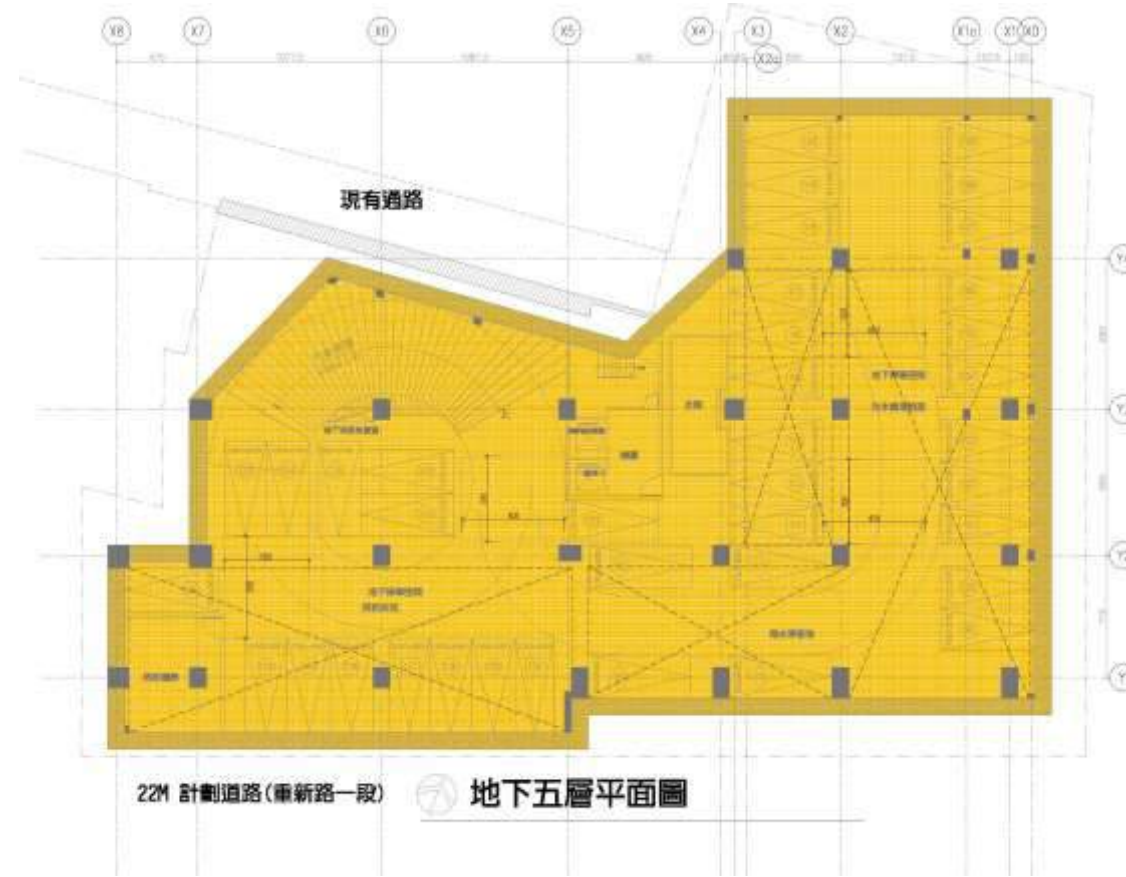
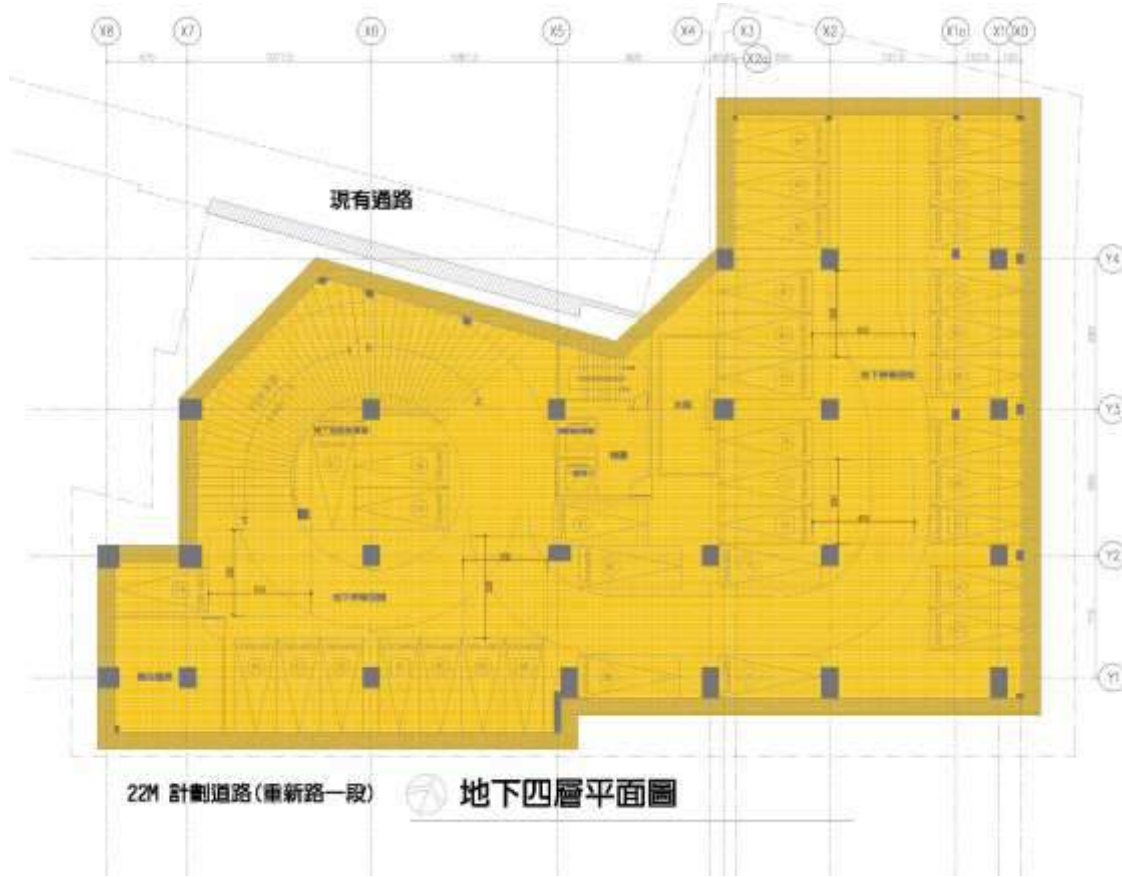
(三)植栽澆灌應使用貯留槽之雨水

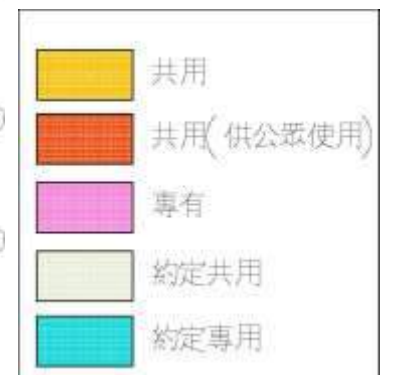
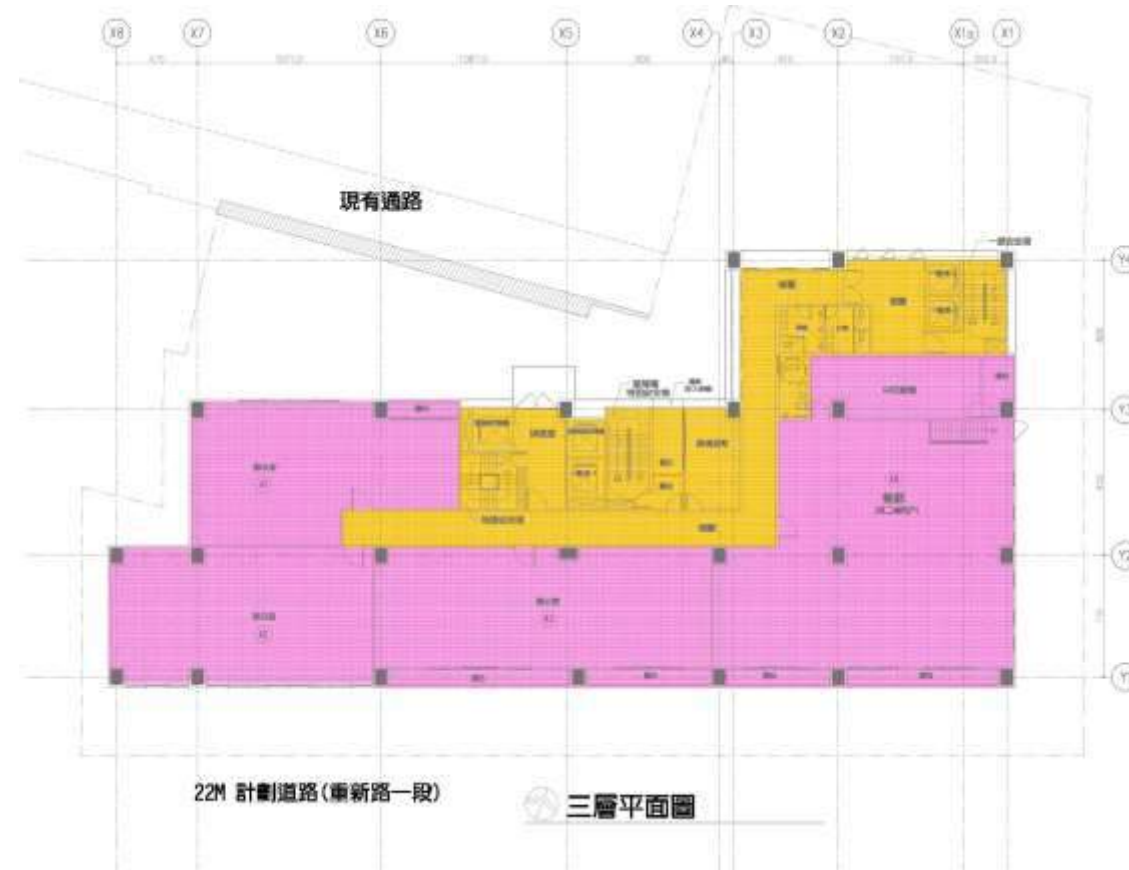
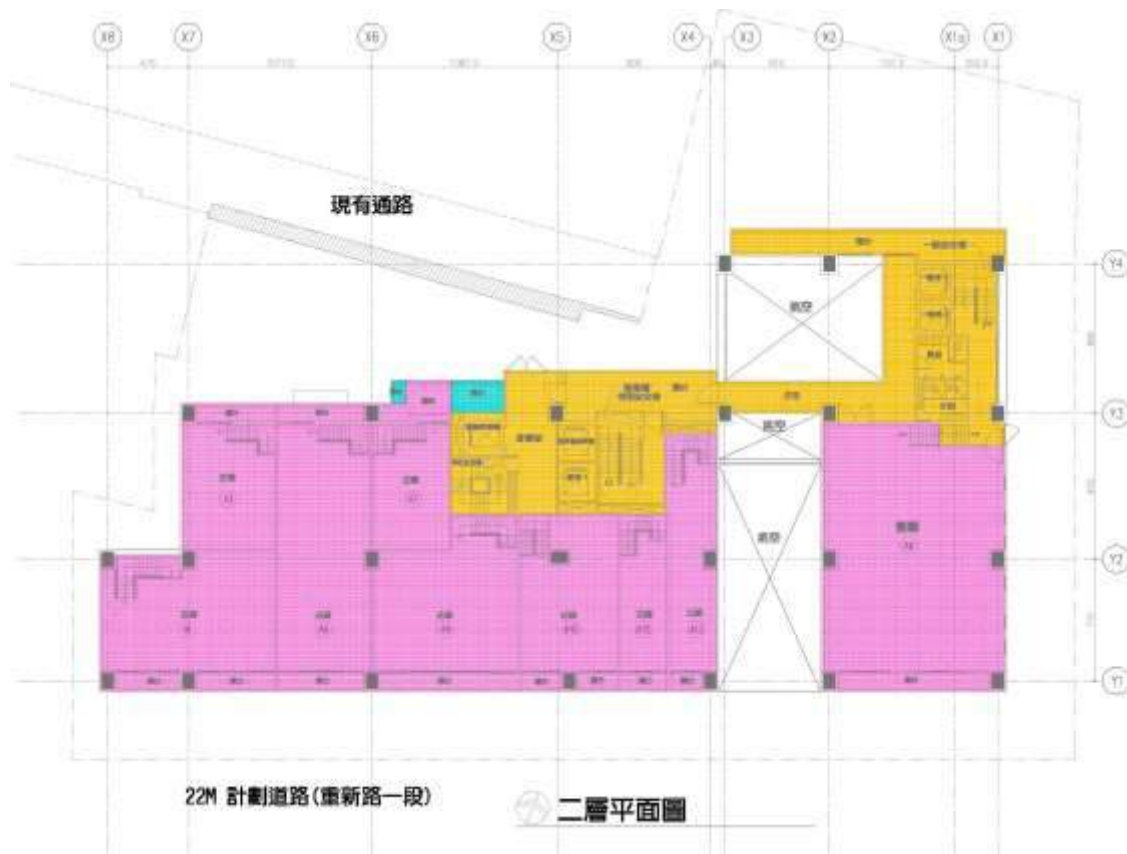
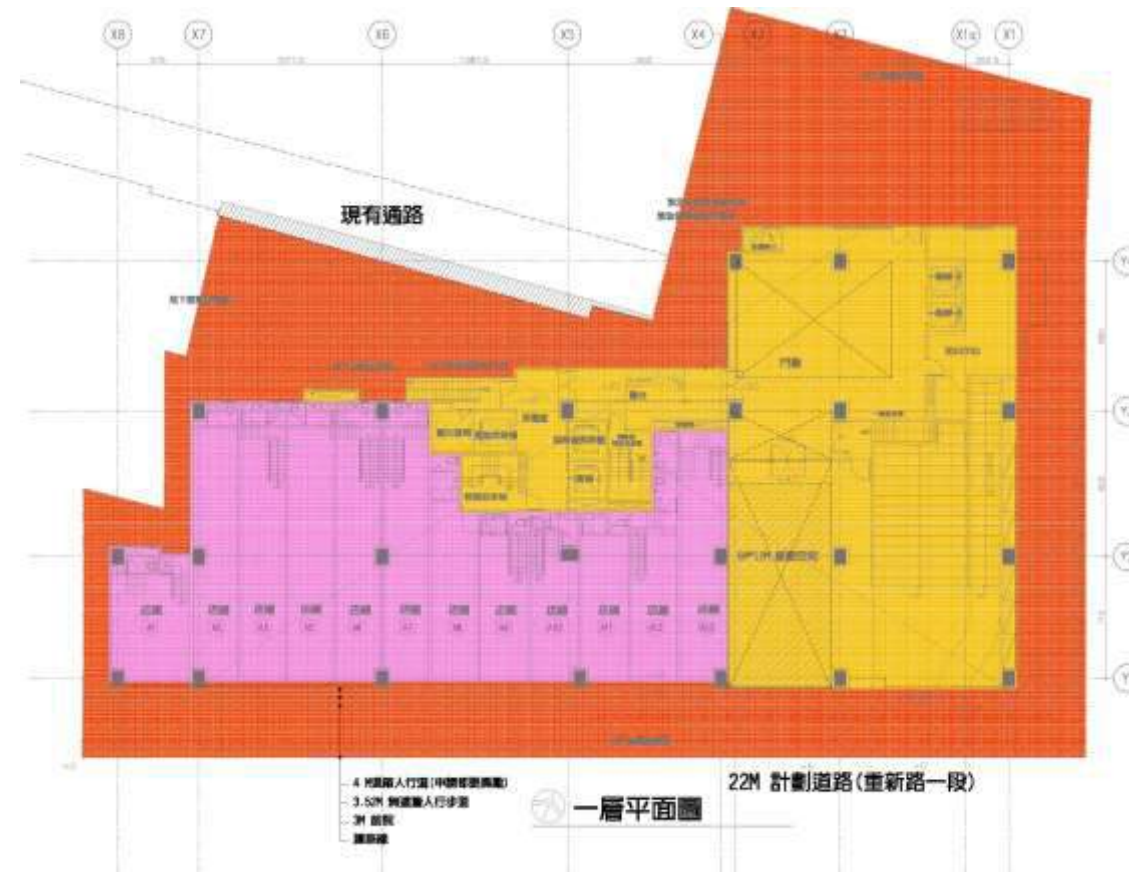
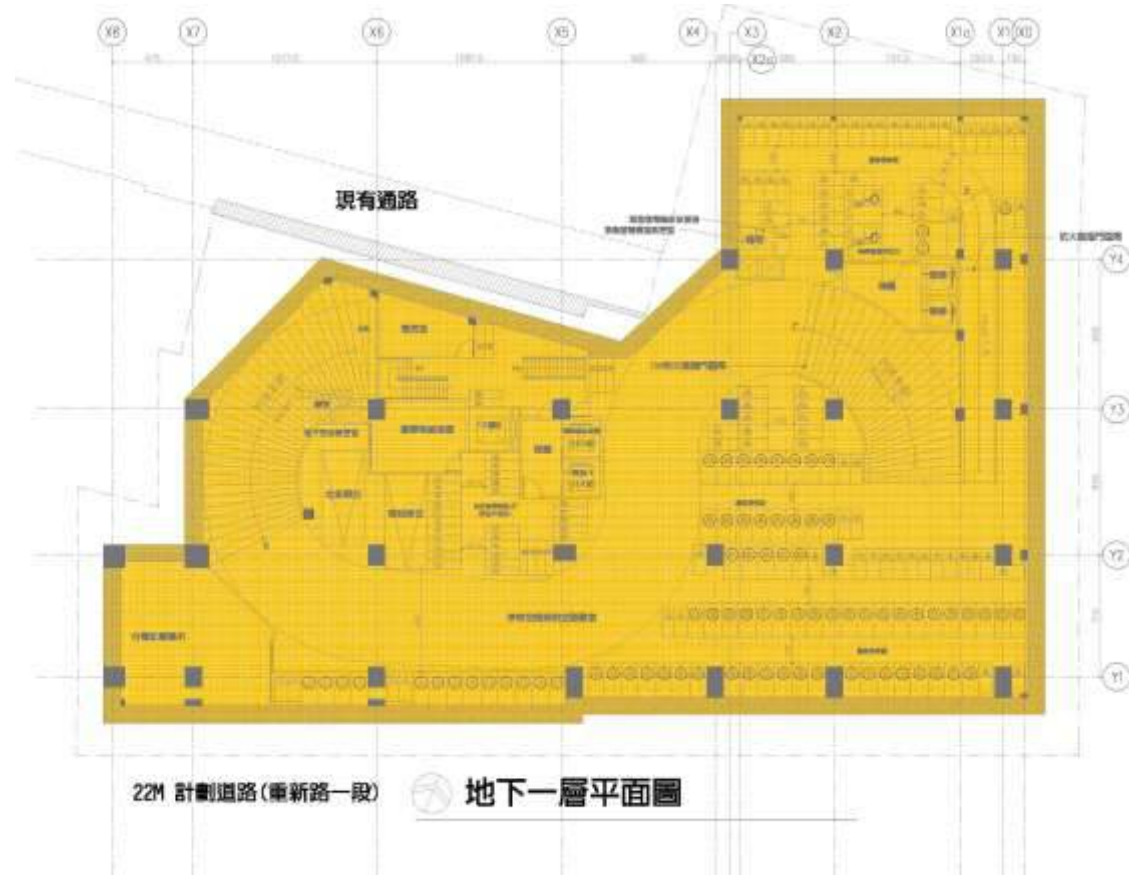
(四)雨水貯留及污水系統應定期檢查維護

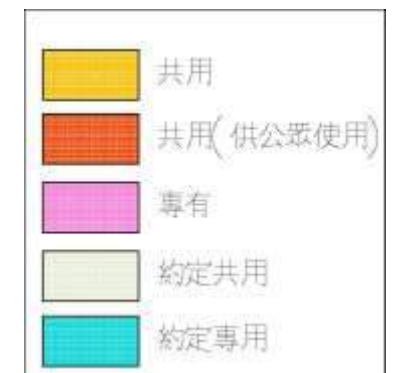
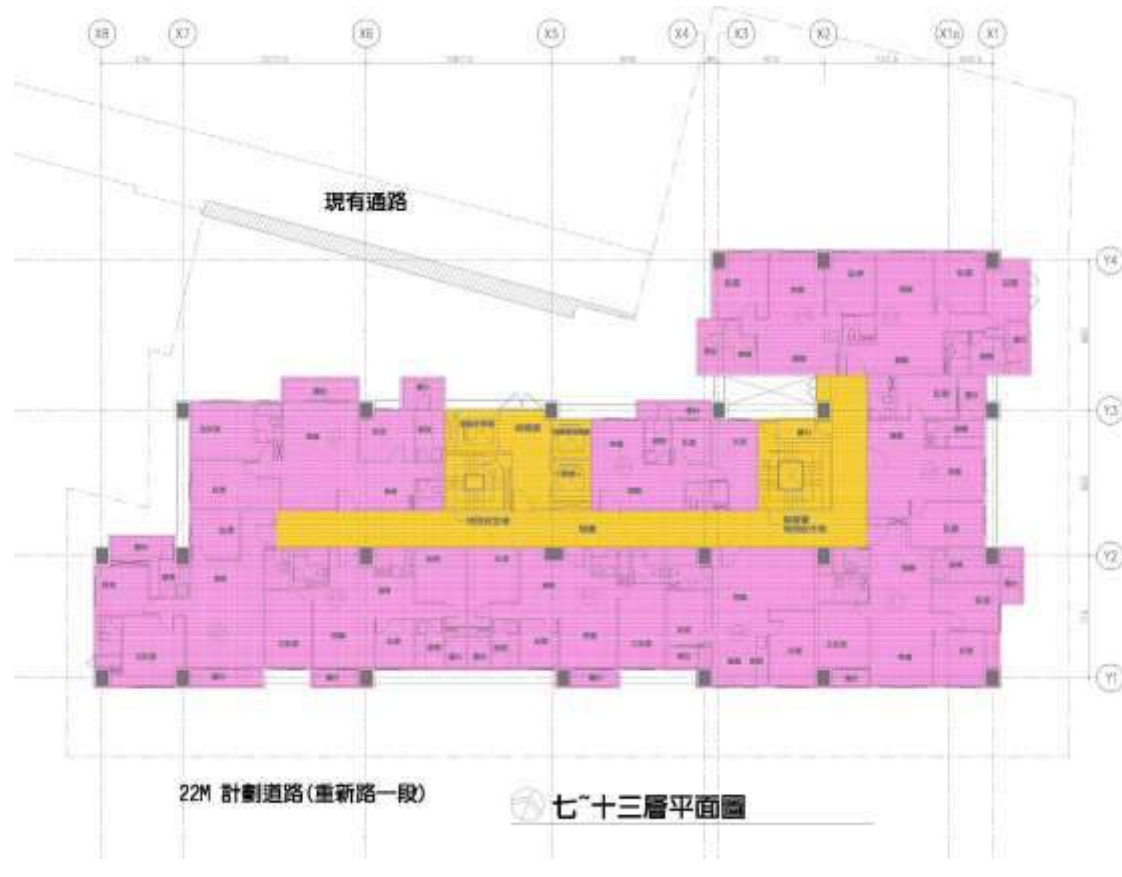
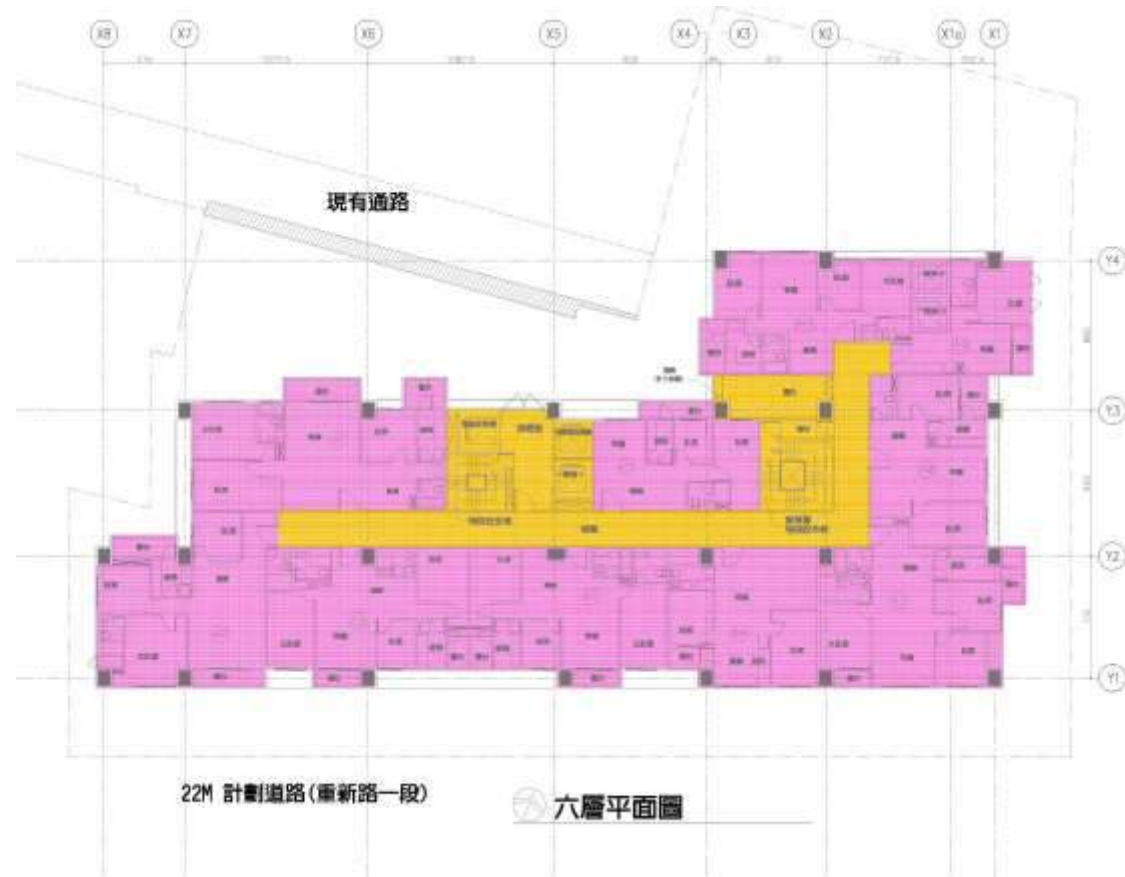
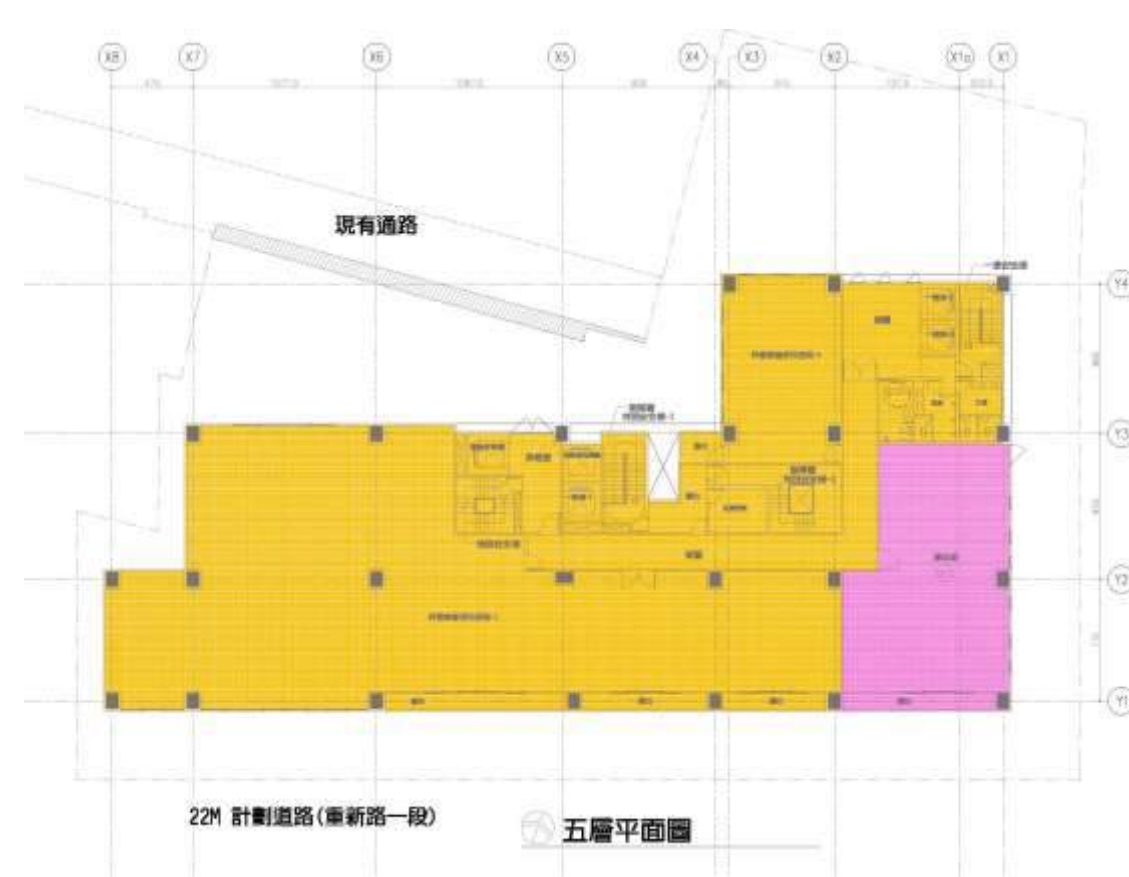
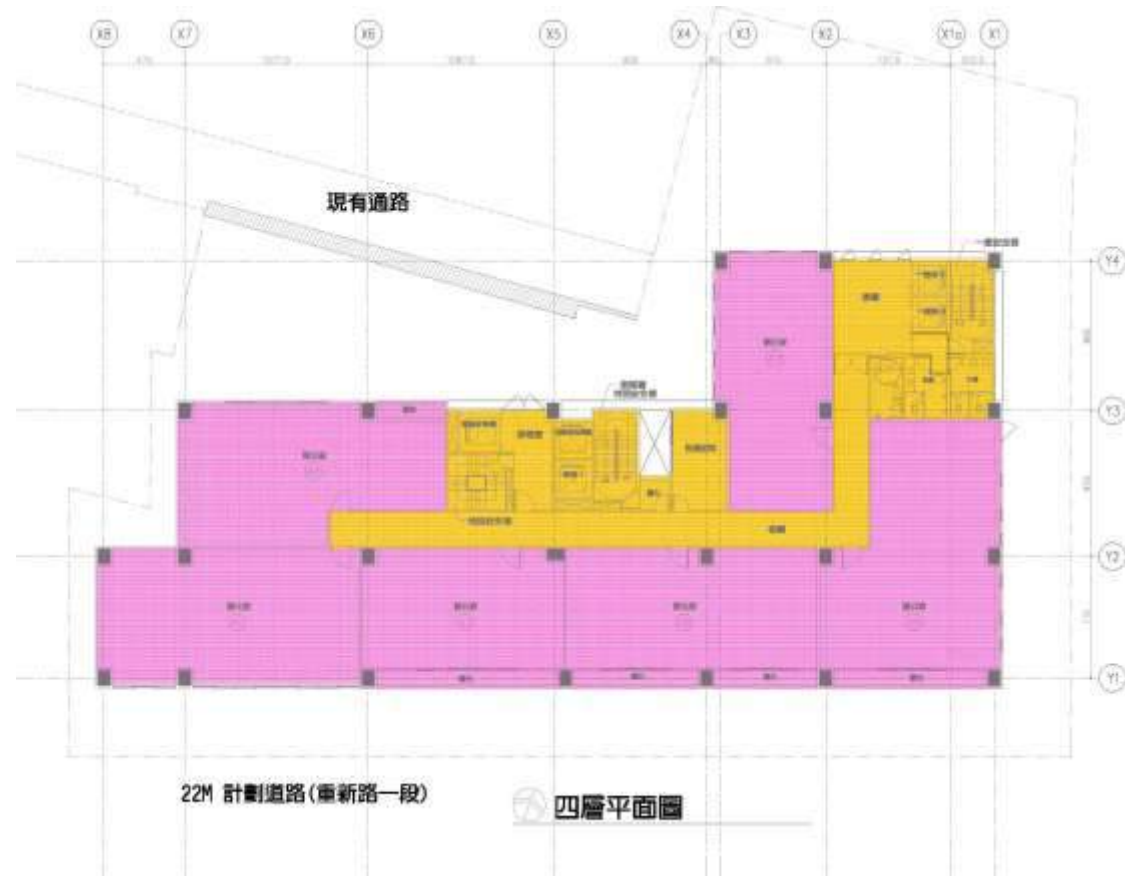
(五)其他未規定者，依綠建築評估手冊辦理。

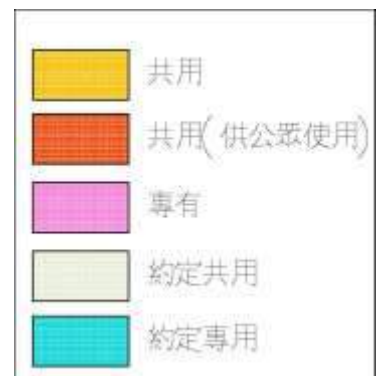
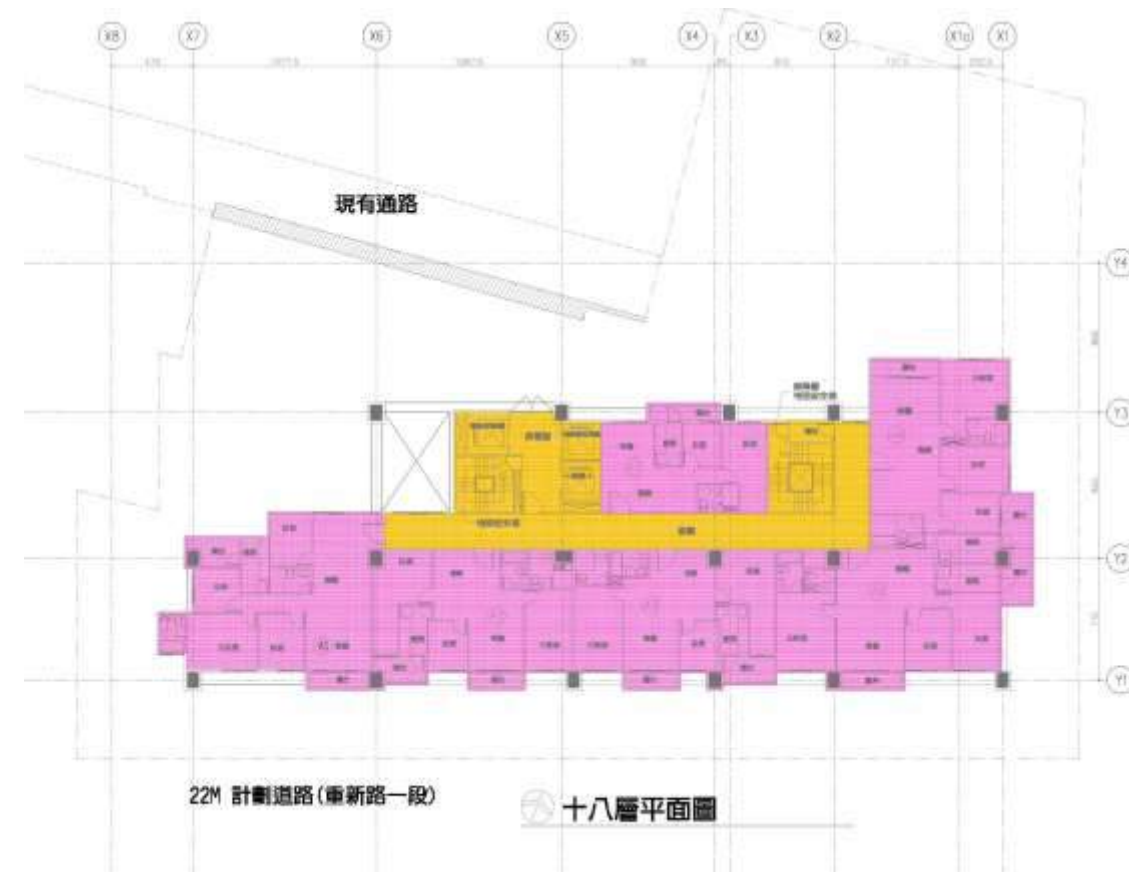
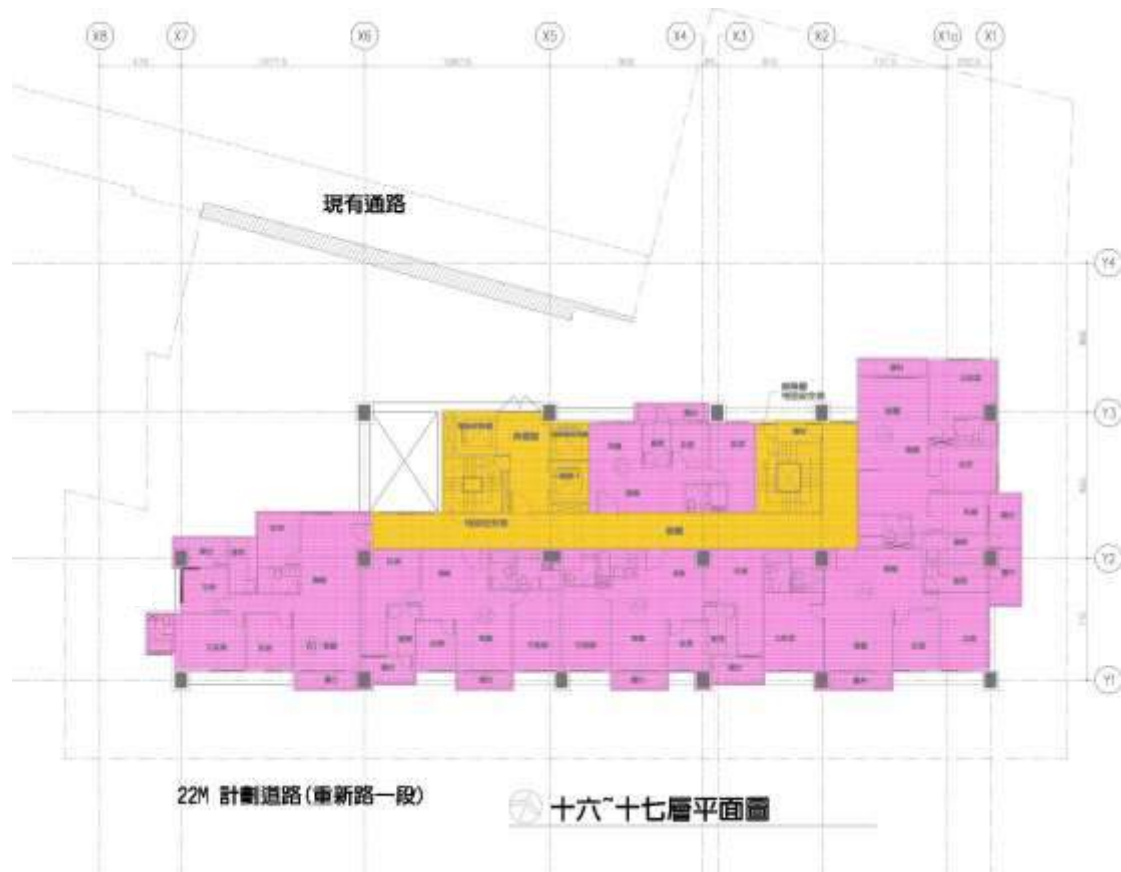
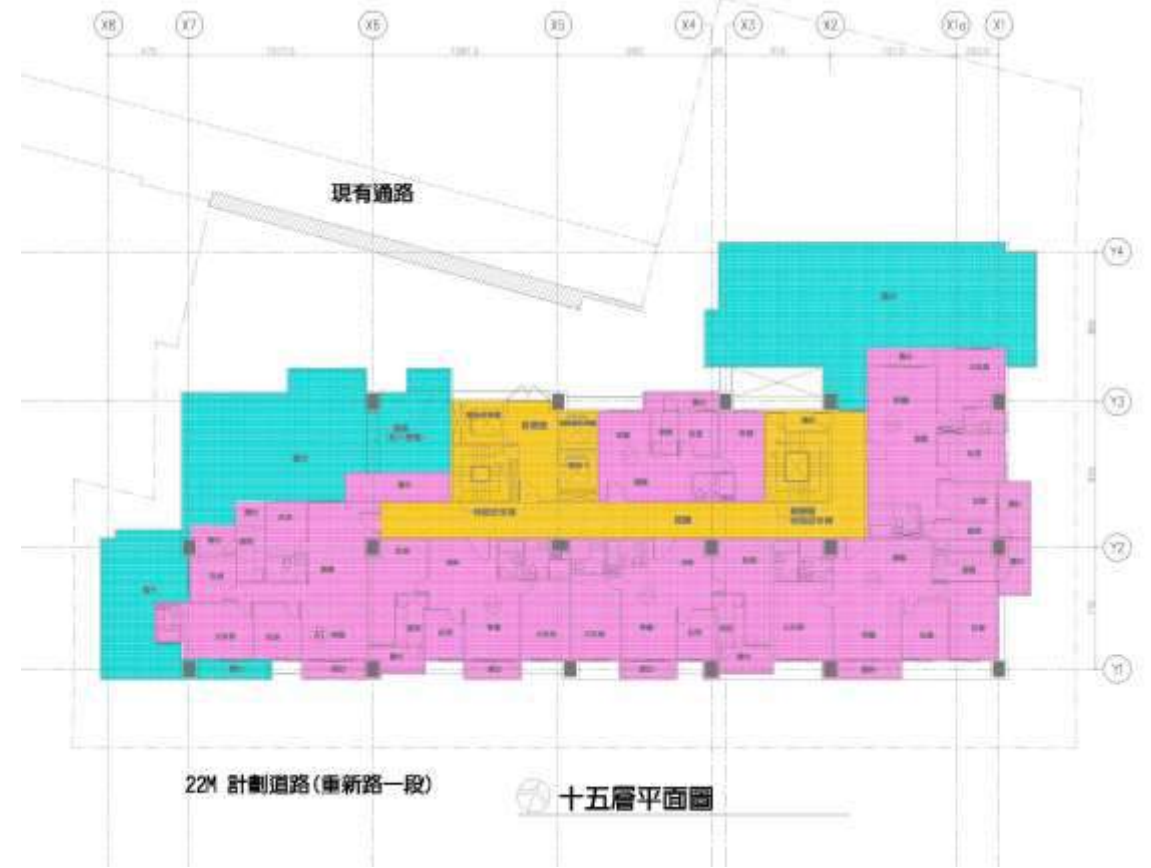
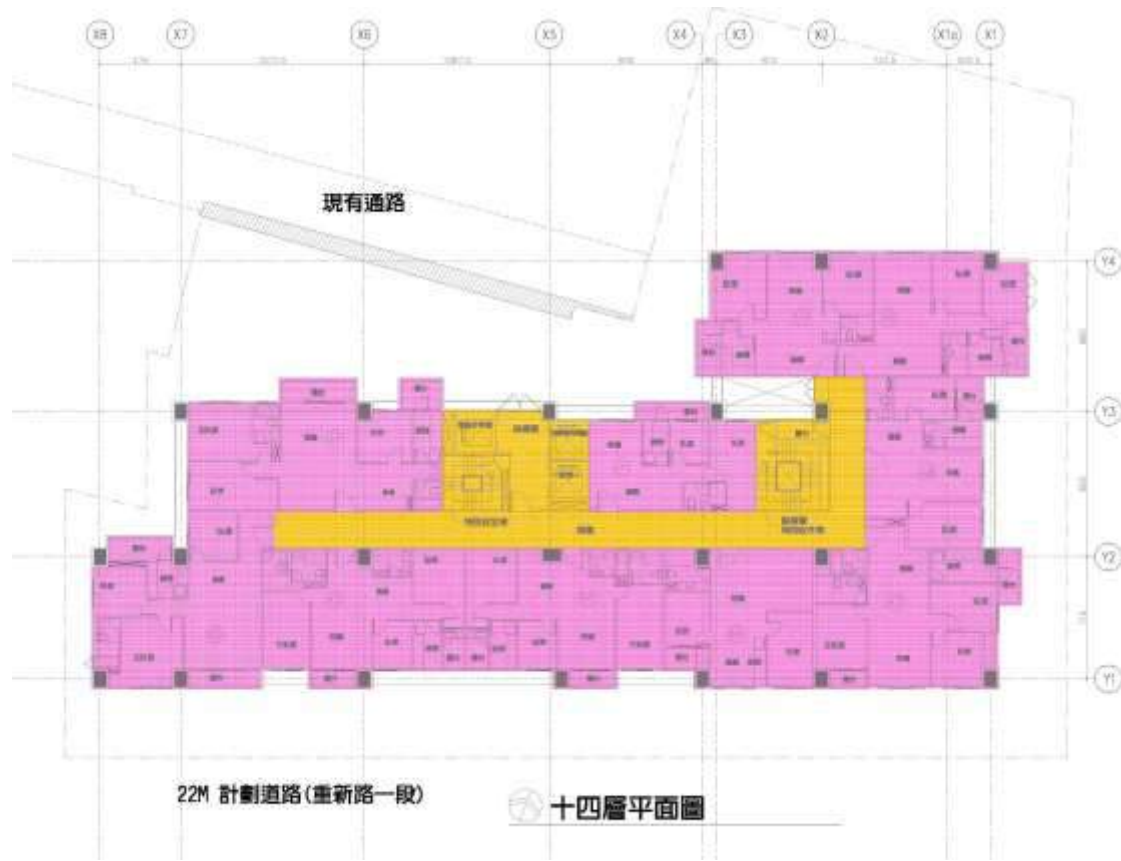
管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可作業要點」連續申請 3 期綠建築標章，移交時，管理委員會改組時應將綠建築管理維護情形製作成冊，移交予新管理委員會。

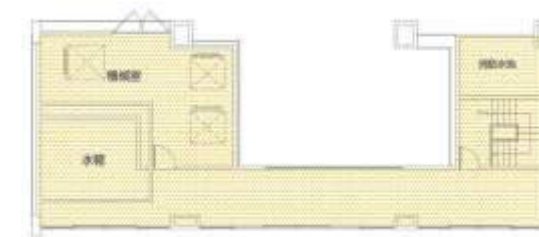
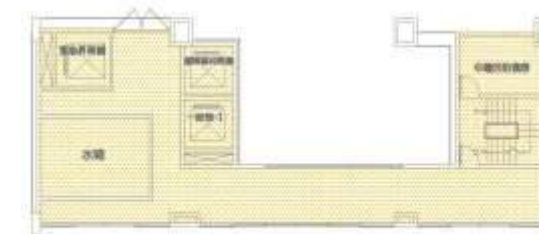
規約標的物件登錄表、圖說











開放空間告示牌圖示

1. 供公眾使用開放空間面積值說明：

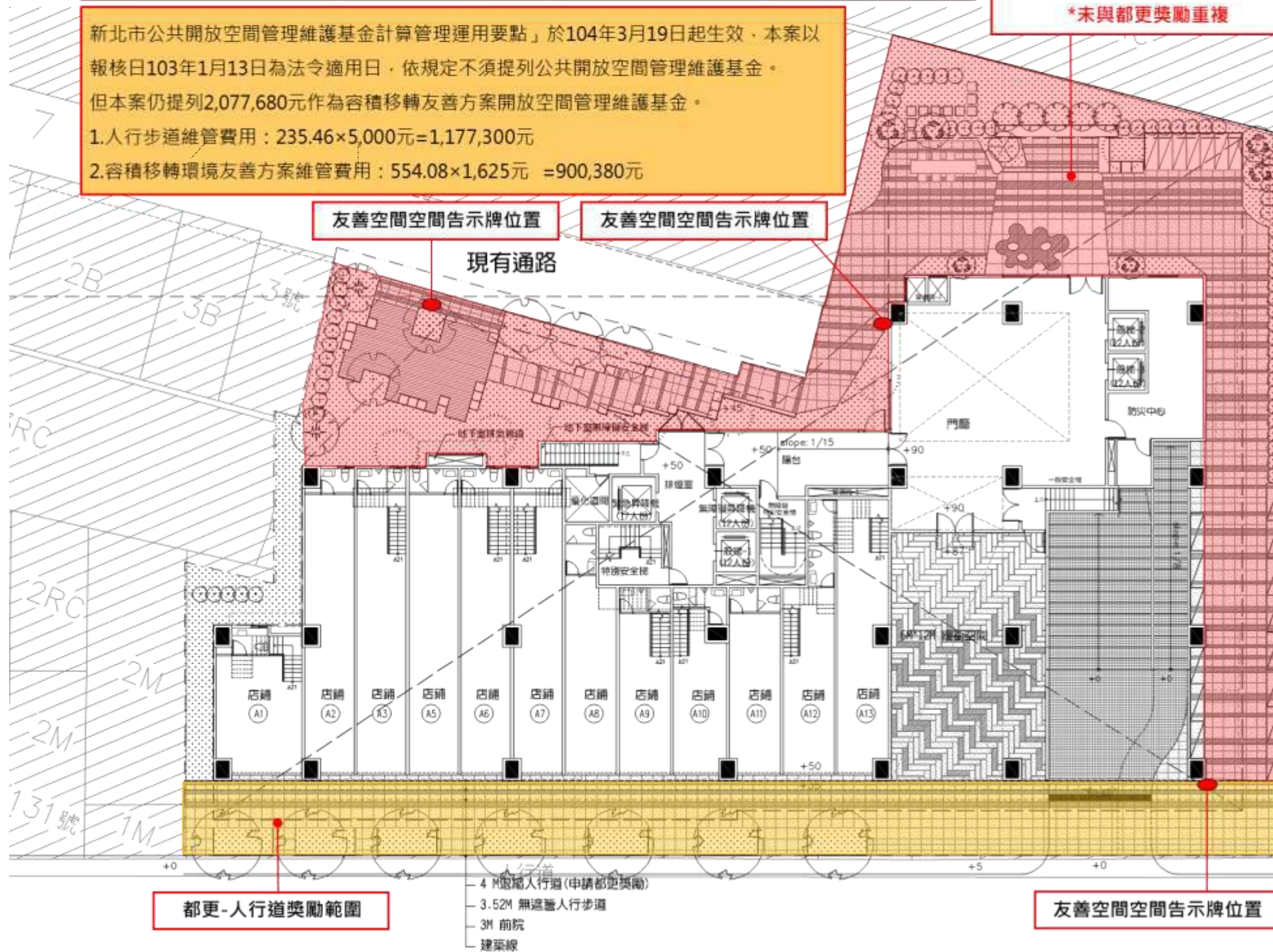
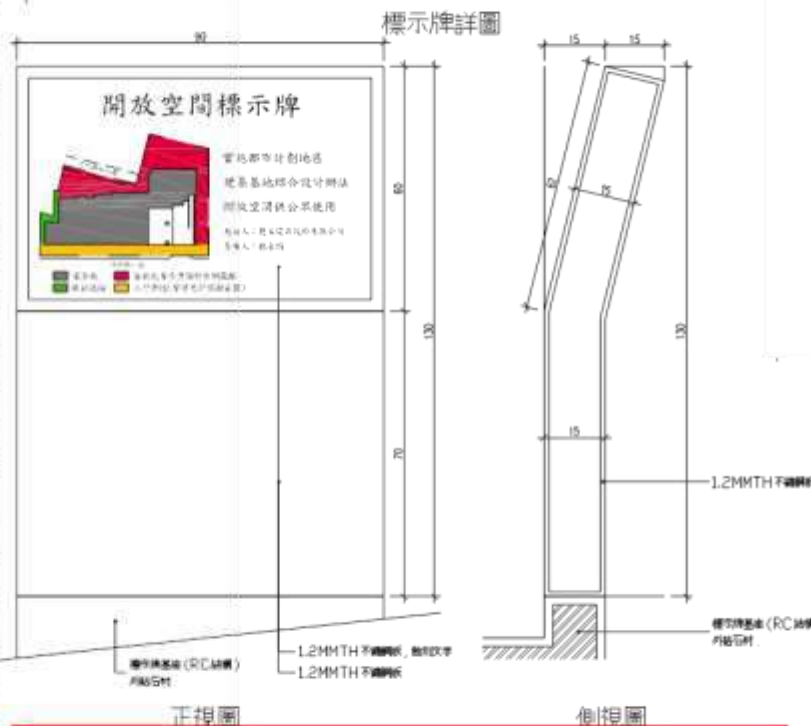
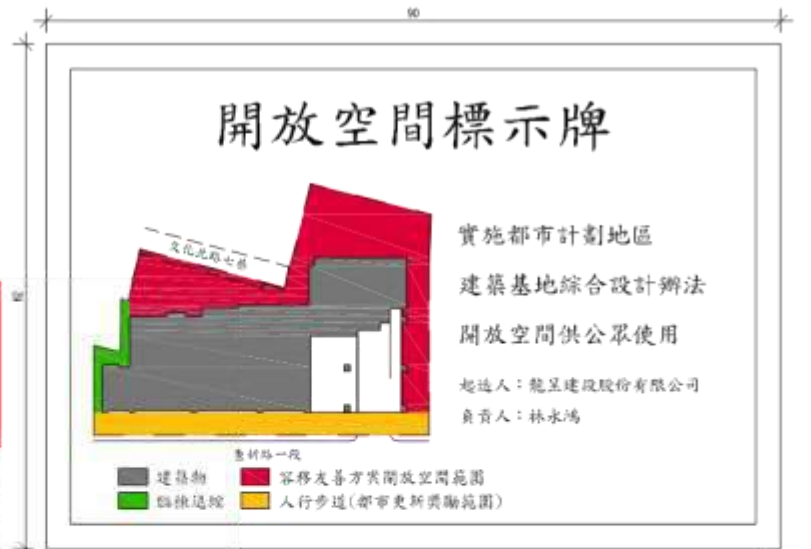
區分	面積(m ²)	單價(元/m ²)	金額(元)
人行步道管理維護費用	235.46	5,000	1,177,300
容移友善管理維護費用	554.08	1,625	900,380
合計	789.54		2,077,680

說明: 本案因基地大部分位於商業區, 法定空地幾乎全綠美化並提供公眾使用, 另規劃屋頂景觀區供住戶使用。

新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點, 於104年3月19日起生效, 本案以報核日103年1月13日為法令適用日, 依規定不須提列公共開放空間管理維護基金。但本案仍提列2,077,680元作為容積移轉友善方案開放空間管理維護基金。

1. 人行步道維管費用: $235.46 \times 5,000 \text{元} = 1,177,300 \text{元}$
2. 容積移轉環境友善方案維管費用: $554.08 \times 1,625 \text{元} = 900,380 \text{元}$

容移友善方案供民眾使用範圍
(面積=554.08 m²)
*未與都更獎勵重複



容移友善方案開放空間面積值分析:

1. 基地面積 = 1925.03 m²
2. 實設空地面積 = $1925.03 - 1068.57 = 856.46 \text{ m}^2$
3. 容移友善方案開放供民眾使用面積 = 554.08 m²
4. 容移友善方案開放供民眾使用面積佔法定空地比 = $554.08 / 856.46 = 64.69 \%$
5. 其餘留設空地為現有道路退縮地及寬度4公尺之退縮人行道, 故本案戶外空間皆提供公眾使用(大於95%開放空間面積值)

附件四 會議出席委託書

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

附件四之一 會議出席委託書

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

附件五 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

附件六 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

附件七 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	
02	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】
	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	10 年	永久保存	【第 35、36 條】	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		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。			【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】
	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				

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	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	
	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。

附件八 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			

附錄四 事業計畫報核申請書

申 請 書

地址：新北市板橋區大智街 40-2 號
承辦人：陳美華
電話：8965-1477 傳真：8965-0767

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：103 年 03 月 03 日
發文字號：龍呈更字第 103030302 號

主 旨：茲檢送「擬定新北市三重區文化北段 688 地號等 46 筆土地
都市更新事業計畫書」(送件版)，請 查收。

說 明：本案於擬定事業計畫期間舉辦公聽會聽取民眾意見，且其同
意比例符合都市更新條例第二十二條規定，依法擬具事業計
畫報核。

申請人：龍呈建設股份有限公司



統一編號：53209062

代表人：林永鴻



聯絡地址：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓

聯絡電話：(02)2981-6183



103-03-103030302

附錄五 鄰地協調說明會紀錄

(1)鄰地不參與更新協議書(東側鄰房)

協議書

文化北段 616、617、618 等 3 筆地號，原本同意參與都市更新，但出具事業計畫同意書後，圖面須符合需求，但如依照甲方要求設計，恐會有結構安全上的疑慮，另外要求店面面寬，亦影響他人權益，故無法達成當初雙方協議內容，乙方同意無條件退回事業計畫同意書。

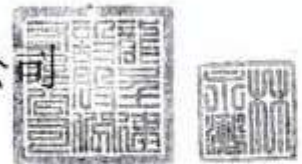
甲方:游

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符



乙方:龍呈建設股份有限公司

林永鴻



中華民國 104 年 9 月 24 日

(2)104 年 02 月 14 日鄰地協調說明會(西側鄰房)

「新北市三重區文化北段 688 地號等土地都市更新事業計畫案」鄰地說明會 簽到簿

一、開會時間：中華民國 104 年 02 月 14 日(星期六)下午 2 時整

二、開會地點：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓會議室

三、出席單位及人員：

	單位	簽到
實施者	龍呈建設股份有限公司	林永陽
規劃單位	沈伯卿建築師事務所	
	城林都市更新股份有限公司	

門牌/地號	所有權人	簽到	聯絡地址	電話	手機
重新路一段 101 號 (616、617、618 地號)	謝	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符			
重新路一段 129 號 (707-3、715 地號)	黃				
文化北路 7 巷 3 號 (678、679 地號)	黃				
703 地號	黃				
重新路一段 131 號 (707-2、716 地號)	張				
文化北路 1 號	余				
文化北路 3 號 (704、705、706、706-1 地號)	黃				
	黃				

「新北市三重區文化北段 688 地號等土地都市更新事業計畫案」鄰地說明會 簽到簿

三、出席單位及人員：

門牌/地號	所有權人	簽到	聯絡地址	電話	手機
文化北路 11 號 (667、667-1 地號)	林	為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符			
文化北路 7 巷 1 之 1 號 (668、668-1、669 地號)	林				
文化北路 7 巷 1 之 2 號 (670、671 地號)	陳				
文化北路 7 巷 1 之 3 號 (672、673 地號)	張				
676、677 地號	張				
674、675 地號	劉				
627、628 地號	陳				
629 地號	蘇				

104 年 02 月 14 日鄰地協調說明會照片(西側鄰房)



(3)鄰地參與都更意願詢問(西側鄰房)

104 9/9

郵局存證信函用紙

副正
本
三重忠孝路
存證號碼 000270

姓名：龍呈建設股份有限公司
詳細地址：新北市三重區正義北路16之1號七樓

一、收件人
二、收件人(一)
三、收件人(二)
四、收件人(三)
五、收件人(四)

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
-																					
二																					
三																					
四																					
五																					
六																					
七																					
八																					
九																					
十																					

本公司為「擬訂新北市三重區文化北段 688 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」之實施者，該案經新北市都市更新審議委員會建議調整更新單元範圍，本公司乃於 104 年 2 月 14 日召開說明會，向鄰地地主說明合併都更內容；惟貴地主並未與會，茲檢送合併更新說明簡報一份(如附件)，載明單獨更新與合併更新之差異及法令依據，提供貴地主參考，並竭誠歡迎參與更新，共同改善居住環境、復甦都市機能。

本存證信函共 2 頁，正本 2 份，存證費 1500 元。副本 2 份，存證費 0 元。合計 1500 元。

104年9月7日

龍呈建設股份有限公司

龍呈建設股份有限公司

龍呈建設股份有限公司

郵局存證信函用紙

副正
本
存證信函第 號

姓名：龍呈建設股份有限公司
詳細地址：新北市三重區正義北路16之1號七樓

一、收件人
二、收件人(一)
三、收件人(二)
四、收件人(三)
五、收件人(四)

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
-																					
二																					
三																					
四																					
五																					
六																					
七																					
八																					
九																					
十																					

倘蒙 貴地主同意更新，請於收到本函之日起十日內以書面表示參與意願，本公司將儘速派員說明更新內容；逾十日未表示意願者，即視為不同意更新。此

敬頌 時祺

聯絡電話：02-29816183

聯絡人：林永鴻先生

龍呈建設股份有限公司

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元。副本 份，存證費 元。合計 元。

104年9月7日

龍呈建設股份有限公司

龍呈建設股份有限公司

(4)105 年 03 月 31 日鄰地協調說明會(北側四層樓公寓)

信 號：
保存年限：

開 會 通 知

地址：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓
連絡人：黃小姐
電話：(02)2981-6183#162

受文者：三重區文化北段 643 地號等 20 筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人
送別：普通件
發文日期：中華民國 105 年 03 月 23 日
發文字號：龍呈更字第 105032301 號
附件：詳說明

開會事由：「擬訂新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地」都市更新事業計畫案鄰地說明會

開會時間：105 年 03 月 31 日(星期四)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓會議室。

說 明：

一、本公司辦理「擬訂新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地都市更新事業計畫」案，於 103 年 3 月 3 日向新北市政府都市更新處報核在案，並於 105 年 3 月 2 日召開第 2 次都市更新專案審查小組會議。

二、實施者原擬辦理「新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地」都市更新重建案；惟本案基地及周邊屬於中央地質調查所公布之土壤液化高潛勢範圍，基於都市發展、改善居住環境安全等考量，建議將更新單元擴大至北側四層樓範圍；為了讓 貴地主了解都市更新的內涵及合併重建與單獨重建之差異(詳簡報)，乃召開說明會，說明更新後之建築設計及相關權利義務。

正本：新北市三重區文化北段 643 地號等 20 筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人。

實施者：龍呈建設股份有限公司
代表人：林永鴻

第 1 頁 共 1 頁

「新北市三重區文化北段 688 地號等土地都市更新事業計畫案」鄰地說明會 簽到簿

一、開會時間：中華民國 105 年 03 月 31 日(星期四)下午 2 時 30 分

二、開會地點：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓會議室

三、出席單位及人員：

單 位		簽 到
實施者	龍呈建設股份有限公司	林永鴻
規劃單位	城林都市更新股份有限公司	陳美華

門牌 / 地號	所有權人	簽到	聯絡地址	聯絡電話
文化北路 7 巷 4 號	林	為保護個人資料安全， 本光碟計畫書僅顯示部 分姓名，不可全部隱 去，其餘內容與核定版 計畫書相符		
文化北路 7 巷 4 號二樓	林			
文化北路 7 巷 4 號三樓	連			
文化北路 7 巷 4 號四樓	林			
文化北路 7 巷 6 號 一樓、二樓、三樓	周			
文化北路 7 巷 6 號四樓	張			
文化北路 7 巷 8 號	黃			
文化北路 7 巷 8 號二樓	黃			
文化北路 7 巷 8 號三樓	許			
文化北路 7 巷 8 號四樓	柯			

第 1 頁 共 3 頁

「新北市三重區文化北段 688 地號等土地都市更新事業計畫案」鄰地說明會 簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 105 年 03 月 31 日（星期四）下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓會議室
- 三、出席單位及人員：

門牌 / 地號	所有權人	簽到	聯絡地址	聯絡電話
文化北路 7 巷 10 號	李			
文化北路 7 巷 10 號二樓	鄭	蘭		
文化北路 7 巷 10 號三樓	許			
文化北路 7 巷 10 號四樓	黃			
文化北路 7 巷 12 號	林			
	林			
	林			
	林			
文化北路 7 巷 12 號二樓	林			
文化北路 7 巷 12 號三樓	張			
文化北路 7 巷 12 號四樓	張			
文化北路 7 巷 14 號	林			
文化北路 7 巷 14 號二樓	施			
文化北路 7 巷 16 號二樓				
文化北路 7 巷 14 號三樓	葉			
文化北路 7 巷 14 號四樓	黃			

「新北市三重區文化北段 688 地號等土地都市更新事業計畫案」鄰地說明會 簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 105 年 03 月 31 日（星期四）下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：新北市三重區正義北路 338 巷 63 號 4 樓會議室
- 三、出席單位及人員：

門牌 / 地號	所有權人	簽到	聯絡地址	聯絡電話
文化北路 7 巷 16 號	陳			
文化北路 7 巷 16 號三樓	紀			
文化北路 7 巷 16 號四樓	紀			
文化北路 7 巷 18 號	黃			
文化北路 7 巷 18 號二樓	賴			
文化北路 7 巷 18 號三樓	廖			
文化北路 7 巷 18 號四樓	蔡			
650、651 地號	王			
	吳			
	林			
	林			
650、651、655 地號	林			
	陳			
660、661	林			
644、644-1、645	林			
657	陳			

104 年 02 月 14 日鄰地協調說明會照片(北側四層樓公寓)



(5)北側鄰地(四層樓公寓) 建築物登記面積與實際使用建物面積不相符

序號	土地標示部		土地所有權部			建物標示部			建物所有權部			
	地號	面積 m ²	所有權人	權利範圍		持分面積 (m ²)	建號	建物門牌 (文化北路 7 巷)	面積	權利範圍		持分面積 (m ²)
				分子	分母					分子	分母	
1	660	59.29	林○○	1	4	14.82	1195	4 號	37.00	1	1	37.00
2	660	59.29	林○○	1	4	14.82	1196	4 號二樓	37.00	1	1	37.00
3	660	59.29	連○○	1	4	14.82	1197	4 號三樓	37.00	1	1	37.00
4	660	59.29	林○○	1	4	14.82	1198	4 號四樓	28.00	1	1	28.00
5	658	60.65	周○○	75	100	45.49	1191	6 號	37.00	1	1	37.00
							1192	6 號二樓	37.00	1	1	37.00
							1193	6 號三樓	37.00	1	1	37.00
6	658	60.65	張○○	25	100	15.16	1194	6 號四樓	28.00	1	1	28.00
7	656	60.12	黃○○	1	4	15.03	1187	8 號	37.00	1	1	37.00
8	656	60.12	黃○○	1	4	15.03	1188	8 號二樓	37.00	1	1	37.00
9	656	60.12	許○○	1	4	15.03	1189	8 號三樓	37.00	1	1	37.00
10	656	60.12	柯○○	1	4	15.03	1190	8 號四樓	28.00	1	1	28.00
11	654	60.79	李○○	1	4	15.20	1183	10 號	37.00	1	1	37.00
12	654	60.79	鄭○○	1	4	15.20	1185	10 號二樓	37.00	1	1	37.00
13	654	60.79	許○○	1	4	15.20	1186	10 號三樓	37.00	1	1	37.00
14	654	60.79	黃○○	1	4	15.20	1184	10 號四樓	28.00	1	1	28.00
15	652	61.30	林○○	1	16	3.83	1179	12 號	37.00	1	4	9.25
16	652	61.30	林○○	1	16	3.83	1179	12 號	37.00	1	4	9.25
17	652	61.30	林○○	1	16	3.83	1179	12 號	37.00	1	4	9.25
18	652	61.30	林○○	1	16	3.83	1179	12 號	37.00	1	4	9.25
19	652	61.30	林○○	5	20	15.33	1180	12 號二樓	37.00	1	1	37.00
20	652	61.30	張○○	1	8	7.66	1181	12 號三樓	37.00	1	2	18.50
21	652	61.30	張○○	1	8	7.66	1181	12 號三樓	37.00	1	2	18.50
22	652	61.30	林○○	1	4	15.33	1182	12 號四樓	28.00	1	1	28.00
23	649	61.68	林○○	1	4	15.42	1175	14 號	37.00	1	1	37.00
24	649	61.68	施○○	1	4	15.42	1177	14 號二樓	37.00	1	1	37.00
25	649	61.68	葉○○	1	4	15.42	1178	14 號三樓	37.00	1	1	37.00
26	649	61.68	黃○○	1	4	15.42	1176	14 號四樓	28.00	1	1	28.00
27	646	61.31	陳○○	1	4	15.33	1171	16 號	37.00	1	1	37.00
28	646	61.31	施○○	1	4	15.33	1172	16 號二樓	37.00	1	1	37.00
29	646	61.31	紀○○	1	4	15.33	1173	16 號三樓	37.00	1	1	37.00
30	646	61.31	紀○○	1	4	15.33	1174	16 號四樓	28.00	1	1	28.00
31	643	60.97	黃○○	1	4	15.24	1167	18 號	37.00	1	1	37.00
32	643	60.97	賴○○	1	4	15.24	1168	18 號二樓	37.00	1	1	37.00
33	643	60.97	廖○○	1	4	15.24	1169	18 號三樓	37.00	1	1	37.00
34	643	60.97	蔡○○	1	4	15.24	1170	18 號四樓	28.00	1	1	28.00

註：由鄰地所有權人呈述及地形圖、航照圖所示，其建築物使用面積接近坐落地號土地總面積，與建物登記面積有所落差，尤其四樓建物登記面積與實際使用面積差距甚大，且同段 643-1、644、644-1、645、647、648、650、651、653、653-1、655、657、659、661 地號土地為此建物之法定空地，其法定空地土地所有權人與建物所有權人不完全一致，經評估鄰房無法分配回建物實際使用面積，鄰房所有權人皆無參與更新之意願。



附錄六 大眾捷運系統兩側禁建限建說明

正本	檔號： 保存年限：
臺北市政府捷運工程局 函	
33858 桃園市蘆竹區南華一街140號22樓之2	地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷7號 13樓 承辦人：于中原 電話：02-25215550#8268 傳真：02-25217639 電子信箱：cyyu@trts.dorts.gov.tw
受文者：沈伯卿建築師事務所	
發文日期：中華民國104年4月21日 發文字號：北市捷土字第10431042700號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
主旨：有關函詢「新北市三重區文化北段688等地號土地規劃新建工程」之基地是否有影響捷運週邊的設備案，詳如說明，請查照。	
說明：	
一、復貴事務所104年4月10日申請書。	
二、依據來函檢附之基地位置圖，旨揭工程基地位置經查係位屬臺北都會區大眾捷運系統新莊線之禁建限建範圍內；後續辦理建造執照申請時，請依「大眾捷運系統兩側建限建辦法」第9條之規定，檢具規定之文件及書件，向當地主管建築機關提出申請，再由其送會本局審查。	
三、有關臺北都會區大眾捷運系統禁建限建範圍地形圖可至本局網際網站（ www.dorts.gov.tw ）服務中心下之「禁限建公告圖查詢」逕自查詢。	
正本：沈伯卿建築師事務所 副本：	
局長 周禮良	
本案依分層負責規定授權業務主管決行	
第1頁 共1頁	

2016/1/22

新北市禁限建管制系統查詢成果表

台端查詢的三重區文化北段 619 號、三重區文化北段 620 號、三重區文化北段 621 號、三重區文化北段 622 號、三重區文化北段 623 號、三重區文化北段 624 號、三重區文化北段 625 號、三重區文化北段 626 號、三重區文化北段 627 號、三重區文化北段 628 號、三重區文化北段 629 號、三重區文化北段 630 號、三重區文化北段 631 號、三重區文化北段 632 號、三重區文化北段 633 號、三重區文化北段 634 號、三重區文化北段 635 號、三重區文化北段 636 號、三重區文化北段 637 號、三重區文化北段 638 號、三重區文化北段 639 號、三重區文化北段 640 號、三重區文化北段 641 號、三重區文化北段 642 號、三重區文化北段 680 號、三重區文化北段 681 號、三重區文化北段 682 號、三重區文化北段 683 號、三重區文化北段 684 號、三重區文化北段 684-1 號、三重區文化北段 685 號、三重區文化北段 686 號、三重區文化北段 687 號、三重區文化北段 688 號、三重區文化北段 689 號、三重區文化北段 690 號、三重區文化北段 691 號、三重區文化北段 693 號、三重區文化北段 692 號、三重區文化北段 694 號、三重區文化北段 695 號、三重區文化北段 696 號、三重區文化北段 697 號、三重區文化北段 698 號、三重區文化北段 699 號、三重區文化北段 700 號、三重區文化北段 701 號、三重區文化北段 702 號、三重區文化北段 708 號、三重區文化北段 709 號、三重區文化北段 710 號、三重區文化北段 711 號、三重區文化北段 712 號、三重區文化北段 713 號、三重區文化北段 714 號資料座落於下表中的禁限建範圍內

查詢結果如下圖表所示：

Table with 4 columns: 圖冊名稱, 提供單位, 是否需行文再確認, 圖資來源依據公文日期與文號. Lists various planning zones like '台電高壓電塔位置圖', '自來水水質水量保護區範圍圖', and '國家風景區'.

2016/1/22

Table with 3 columns: 圖冊名稱, 提供單位, 是否需行文再確認. Lists various planning zones like '國家重要濕地範圍圖', '新北市古蹟位置圖', '新北市文化景觀位置圖', and '自來水水質水量保護區範圍圖'.

2016/1/22

國家重要濕地範圍附近圖	內政部營建署	104.01.28/台內營字第 1040800278 號、104.4.24/新北工建字第 1040715818 號
新北市古蹟位置附近圖	新北市民政局及文化局	102 年 2 月 21 日文化局文化資產科便簽、102.09.02/北府文資字第 1022562094 號、103.01.03/北文資字第 1030009262 號、103.01.03/北文資字第 1030008687 號
新北市文化景觀位置附近圖	新北市民政局及文化局	102 年 2 月 21 日文化局文化資產科便簽、102.09.02/北府文資字第 1022562094 號、103.01.03/北文資字第 1030009262 號、103.01.03/北文資字第 1030008687 號、104.4.20/新北文資字第 1040677476 號
新北市文化遺址位置附近圖	新北市民政局及文化局	102 年 2 月 21 日文化局文化資產科便簽、102.09.02/北府文資字第 1022562094 號、103.01.03/北文資字第 1030009262 號、103.01.03/北文資字第 1030008687 號
新北市歷史建築位置附近圖	新北市民政局及文化局	102 年 2 月 21 日文化局文化資產科便簽、102.09.02/北府文資字第 1022562094 號、103.01.03/北文資字第 1030009262 號、103.01.03/北文資字第 1030008687 號
經銷或農地車劃之農用地範圍附近圖	新北市地政局	101.6.22/北地資字第 1012007489 號
風景特定區計畫範圍附近圖	新北市觀光局	101.6.22/北觀企字第 1012001062 號
新北市風景特定區範圍附近圖	新北市觀光局	101.6.22/北觀企字第 1012001062 號
自然風景保留區附近圖	新北市農業局	101.7.9/北農山字第 1012069484 號
自然保留區範圍附近圖	新北市農業局	101.7.9/北農山字第 1012069484 號
新北市山坡地範圍附近圖	新北市農業局	100.10 月由新北市政府資訊中心提供
崩地地特定水土保持區範圍附近圖	新北市農業局	101.6.27/水保驗字第 1010725129 號
飲用水水源水質保護區附近圖	新北市環保局	101.6.28/北環水字第 1011995150 號
土壤及地下水受污染管制區範圍附近圖	新北市環保局	101.6.28/北環水字第 1011995150 號
航空噪音防制區附近圖	新北市環保局	100.01.28/北府環空字第 09901265731 號
飲用水取水口一定距離內之地區附近圖	新北市環保局	103.10.27/北環水字第 10319195222 號
台北捷運禁建範圍附近圖	台北市捷運工程局	101.6.26/北市捷土字第 1031969200 號、103.04.14/新北捷規字第 1033433168 號、103.04.24/府捷土字第 10331008202 號、103.08.11/北市北五字第 10360798300 號
台北捷運限建範圍附近圖	台北市捷運工程局	101.6.26/北市捷土字第 1031969200 號、103.04.14/新北捷規字第 1033433168 號、103.04.24/府捷土字第 10331008202 號、103.08.11/北市北五字第 10360798300 號
自來水水質水量保護區範圍附近圖	台北市自來水事業處	101.6.26/北市水淨字第 10131170900 號
自來水水質水量保護區範圍附近圖	台灣省自來水公司	101.7.2/台水十二機作字第 10100078680 號
清水隧管管線範圍附近圖	台灣省自來水公司	101.5.23/北市水技字第 10030861600 號
清水二號隧管管線範圍附近圖	台灣省自來水公司	
(目前無圖資)	交通部公路總局	

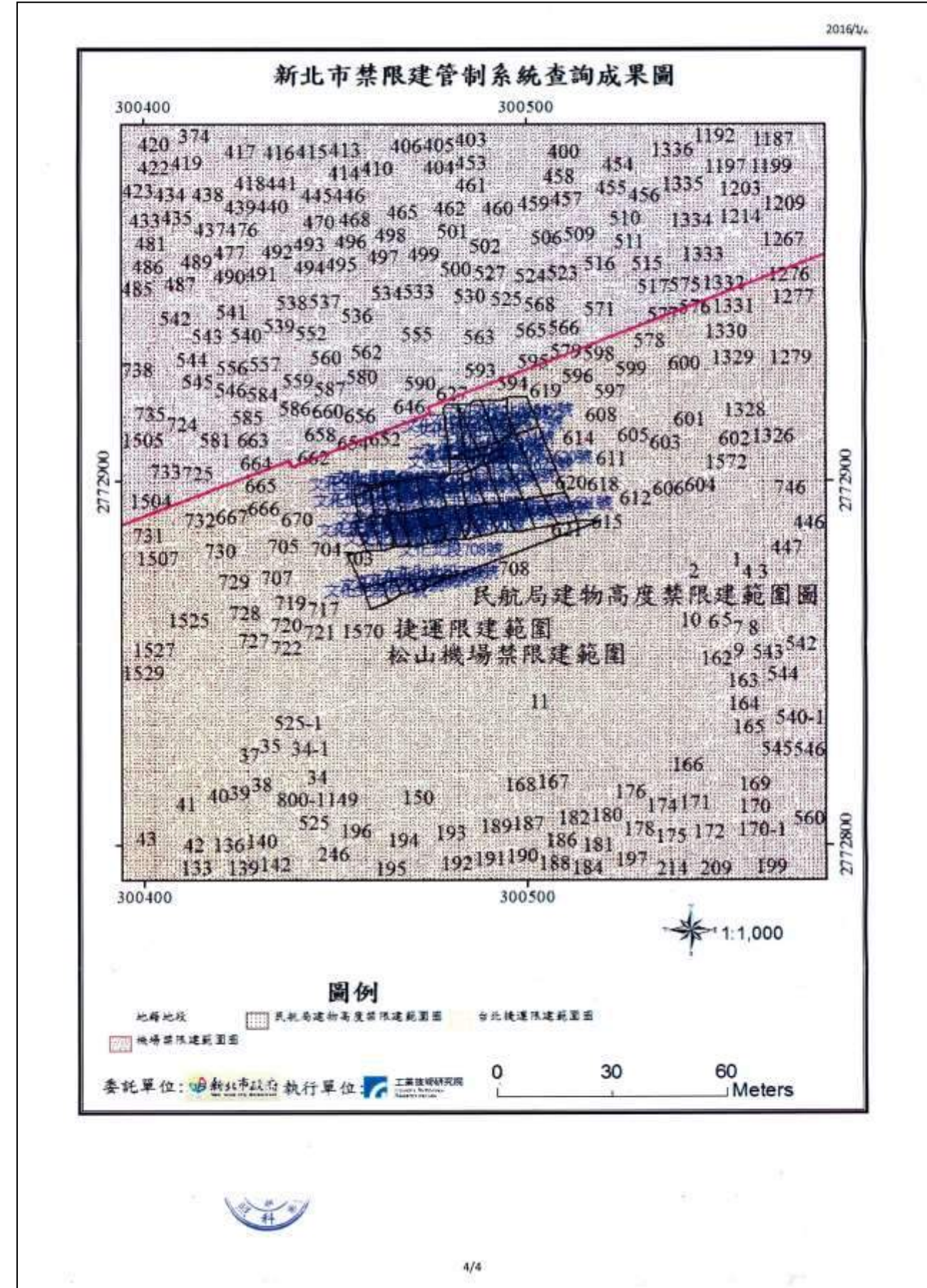
註 1：如圖資內容與目的事業主管機關有競合，仍以目的事業主管機關為準。

下表之圖層係屬審照時之提醒事項，無須會辦：

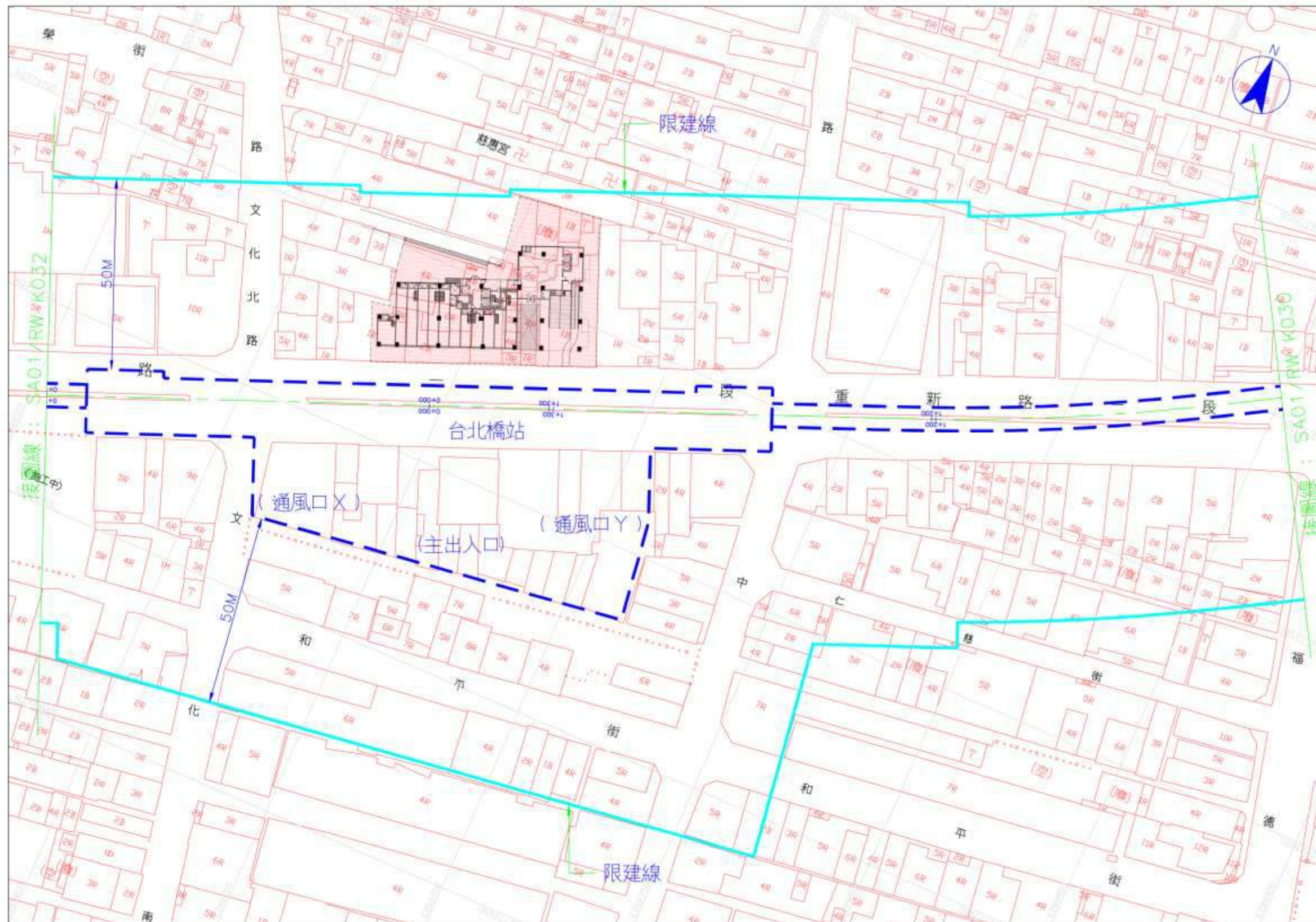
圖層名稱	提供單位	是否位於此圖層範圍	圖資來源依據公文日期與文號
非屬內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區範圍	內政部營建署		101.7.23/台內營字第 1010806554 號
免建築線範圍	新北市城鄉發展局		101.6.28/北城規字第 1011997109 號
經公告須辦理都市審議地區範圍	新北市城鄉發展局		101.6.28/北城規字第 1011997109 號
非屬內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區範圍附近圖	內政部營建署		101.7.23/台內營字第 1010806554 號
免建築線範圍附近圖	新北市城鄉發展局		101.6.28/北城規字第 1011997109 號
經公告須辦理都市審議地區附近圖	新北市城鄉發展局		101.6.28/北城規字第 1011997109 號

註 1：位於此表之非屬內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區範圍圖、免建築線範圍圖以及經公告須辦理都市審議地區圖，含附近範圍圖係屬審照時之提醒事項，無須會辦。

註 2：如圖資內容與目的事業主管機關有競合，仍以目的事業主管機關為準。



大眾捷運系統禁限建範圍套疊地上一層平面圖

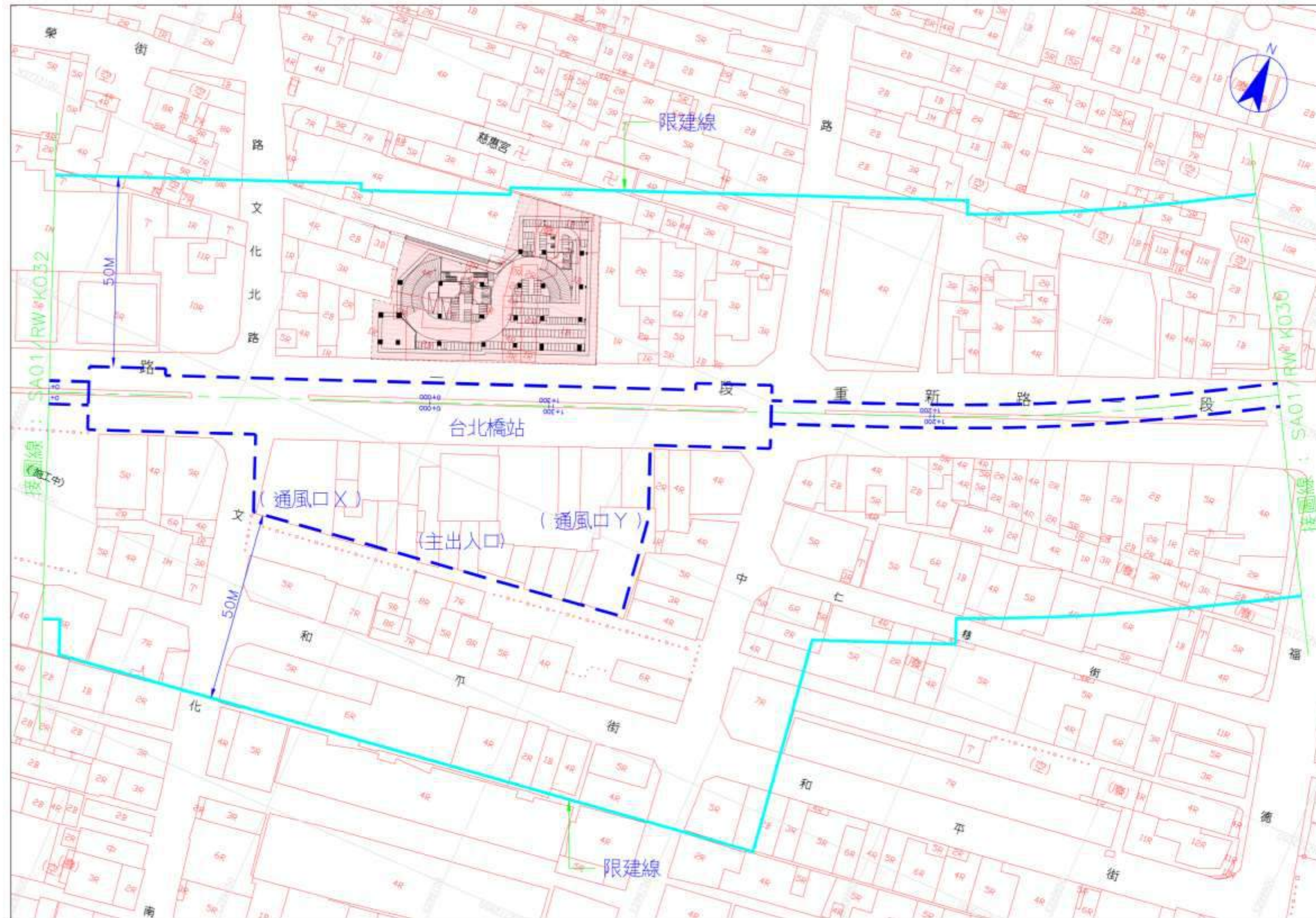


臺北都會區大眾捷運系統 禁建限建範圍地形圖 - 新莊線

比例
SCALE 1:500
0 10 20 30
CAD No. 39KH03-B

台北橋站至華富站
1 之 4

大眾捷運系統禁限建範圍套疊地下一層平面圖



臺北都會區大眾捷運系統 禁建限建範圍地形圖 - 新莊線

比例
SCALE 1:500
0 10 20 30
040 No. 2906318
台北橋站至華翠站
1 之 4

基地開挖對捷運設施影響之初步評估

一、捷運設施影響容許值

本基地範圍係位於捷運台北橋站之限建範圍內，依捷運設施容許變形值之規定，本基地開挖施工必須將捷運台北橋站之結構傾斜量控制在 1/750 之內，以及將其沉陷量控制在 2.5 公分之內。

二、推估開挖最大壁體變位量

本基地預定開挖為 **GL.-18.2m**，預定開挖寬度為 57.7m，由相關地質調查資料顯示本基地開挖深度範圍內之地層，主要屬於軟弱至中度稠密之粉質黏土層與砂質粉土層互層，因此依開挖壁體最大變形量推估公式，最大變形量建議以 0.3~0.4% 之開挖深度進行推估，估計於不採任何減少壁體變位措施之情況下，本基地開挖最大壁體變形量約介於 5~7 公分。

三、推估開挖地表沉陷影響範圍及最大地表沉陷量

本基地依歐章煜(2009)經驗公式推估開挖連續壁最大變形量約介於 5~7cm(未採任何減少壁體變位措施)，以地表最大沉陷量為最大壁體變形量之 0.5~0.75 估計，則本基地開挖產生之最大地表沉陷量估計可能約介於 3~5cm。

四、本基地開挖連續壁建議控制最大變形量

本基地開挖深度 **GL-18.2m** 尚小於捷運台北橋站深度 GL-33m，基地開挖土壤解壓對捷運台北橋站所產生的側向變位行為應比垂直變位行為的影響為大，因此控制本基地開挖最大壁體變形量才能減少對捷運台北橋站的影響。

本基地連續壁距台北橋站側壁約 6 公尺，保守假設台北橋站側壁最大變位量與本基地開挖最大壁體變形量約 5~7 公分相同，依經驗開挖引致的最大壁體變位量發生於最終開挖面附近，因此假設台北橋站側壁最大變位量約發生於 GL-19m，依此推估台北橋站之結構傾斜量約 1/317，顯示已超出容許結構傾斜量 1/750 甚多。為避免本基地開挖對捷運台北橋站之影響超過規範容許值 1/750，建議本基地採取適當之因應措施(地質改良或設置扶壁、地中壁等減少壁體變位措施)以減少開挖壁體變形量，而為使台北橋站之結構傾斜量控制在 1/750 之內，推估本基地連續壁之最大壁體變位應控制於 2.5cm 之內。

捷運設施保護因應對策

為期本基地於日後基礎開挖之施工安全並減低對捷運設施之影響，以下提出本基地基礎開挖具體可行之因應措施，以確保開挖施工對於捷運設施的影響符合規範之容許變位值，茲將因應對策說明如下：

- 基地開挖前，可於開挖區內鄰捷運設施側配置扶壁，並採用T型接頭，以確保扶壁效益之有效發揮並可提高連續壁之抗彎勁度，以抑制鄰捷運設施側連續壁因開挖施工產生的變形量及引致對捷運設施之影響。
- 可考量於基地內短向施作地中壁，地中壁可有效抑制連續壁因開挖產生之側向變形量及對捷運之影響。
- 本基地採順打工法，支撐系統採用型鋼支撐，可縮短每層支撐間的垂直間距，以減少連續壁之無支撐高度，並提高支撐預壓力以控制每階開挖造成之連續壁變形量，降低最終開挖階段連續壁體之變位。
- 捷運安全監測計畫

監測系統之首要目的在維護開挖工程與鄰近構造物之安全，於地下室開挖及基礎施工期間則可針對擋土壁變形、安全支撐系統與地下水位變化、鄰近建物及道路沉陷與傾斜情形進行監測，倘監測結果及數值變化顯示施工安全有顧慮時，能及時採取適當之應變措施；此外，各階段施工過程中之量測數據資料則可以回饋檢討，以做為下一階段施工或其他工程施工之參考依據，使工程的進行能達到安全及經濟之目的。為確實掌握基地基礎開挖施工對捷運台北橋站之影響，鄰捷運設施側配置之監測系統包括：車站內傾度盤、車站內變位點、土壤中傾度管、水位觀測井、水壓計、壁內傾度管、支撐應變計等，監測系統管制標準及觀測頻率之訂定可參照「臨捷運設施側監測系統管制標準及觀測頻率表」，未來以捷運局審查通過之捷運監測計畫執行。

因應基地開挖時之影響，當捷運設施變位量安全監測管理值達到各階段管控值時，必須採取下列應變對策，藉以保護捷運設施及施工上之安全。

- 警戒值：立即通知捷運主管機關，增加與捷運設施相關監測儀器之監測頻率並找出變化異常原因，研判繼續施工之安全性。必要時，提出緊急應變計畫。
- 行動值：暫停影響施工安全之工作項目，密集監測至監測變化量穩定正常，檢討原因並採取適當處理或補強措施經認可後方可復工。

有關基地開挖施工對捷運影響之對應預防，主要於施工前進行捷運影響評估分析，必要時設置扶壁、地中壁等減少壁體變位措施；其次為施工過程中進行開挖監測，確實掌握開挖施工對捷運之影響，倘監測數值超過預期或達相關管理值時，採取相應之緊急應變措施(施工廠商須於施工前於開挖施工計畫書中擬定緊急應變措施並提送捷運主管機關審查同意)，捷運安全監測報告將放置工務所，以供備查。

臨捷運設施側監測系統管制標準及觀測頻率表

監測系統	管制項目	管制標準	觀測頻率
車站內傾度盤	警戒值 危險值	80%分析值 分析值	1.開挖期間：每階段開挖前後、支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖深度大於 6m 至大底完成期間每週至少二次。 2.平時每週一次。
車站內變位點 (量測點位座標與高程值)	警戒值 危險值	水平變位量 80%分析值 垂直變位量 80%分析值 水平變位量分析值 垂直變位量分析值	1.開挖期間：每階段開挖前後、支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖深度大於 6m 至大底完成期間每週至少二次。 2.平時每週一次。
水位觀測井 水壓計	警戒值 危險值	劇升或劇降 1m 劇升或劇降 2m	1.抽降水作業期間每天一次或視需要調整。 2.平時每週一次。
土壤中傾度管	警戒值 危險值	80%分析值 分析值	1.開挖期間：每階段開挖前後、支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖深度大於 6m 至大底完成期間每週至少二次。 2.平時每週一次。
壁內傾度管	警戒值 危險值	80%分析值 分析值	1.開挖期間：每階段開挖前後、支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖深度大於 6m 至大底完成期間每週至少二次。 2.平時每週一次。
支撐應變計	警戒值 危險值	每層之 80%分析值 每層之分析值	1.開挖期間：每階段開挖前後、支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖深度大於 6m 至大底完成期間每週至少二次。 2.平時每週一次。

以上保護因應對策係依據既有之地質調查及本基地開挖工程特性給予建議，相關針對基礎開挖之因應措施於開發單位申請建築執照時，將配合結構設計單位共同納入擋土措施、安全支撐系統及地下室結構系統之設計分析，並進一步檢討基礎開挖對捷運設施之安全影響，再提送完整之捷運設施安全影響評估報告書予相關單位審查，以確保本基地開挖施工對捷運之影響符合法規之容許值。

大眾捷運系統兩側禁建限建辦法(民國 101 年 07 月 30 日發布)

項次	內容	本案說明
第一章總則		
第一條	本辦法依大眾捷運法第四十五條之三規定訂定之。	-
第二條	大眾捷運系統之場、站、路線及設施兩側之禁建、限建，依本辦法之規定辦理。	依規定辦理。
第三條	<p>本辦法所用名詞，定義如下：</p> <p>一、特殊軟弱地段：指土壤標準貫入試驗之貫入值小於八之軟弱粘土地層，且總厚度大於五十公尺，其間夾雜不同土層之厚度小於三公。</p> <p>二、特殊堅硬地段：指於地表下十公尺範圍內，其土壤標準貫入試驗之貫入值大於五十之卵礫石或岩盤地質，且其連續厚度大於五十公尺。</p> <p>三、過河段：指捷運系統穿越河川區域或排水設施範圍之區域。</p> <p>四、廣告物：指招牌廣告及樹立廣告之廣告牌(塔)、電腦顯示板、電視牆、綵坊、牌樓、電動燈光、旗幟及非屬飛航管制區內之氣球等物體。</p> <p>五、障礙物：指高度超過五十公分且水平投影面積超過五平方公尺之物體。</p> <p>六、土地開挖行為：工程完成後無有體物留置之開挖行為，包括地基調查鑽孔、抽降地下水、地下構造物之拆除等。</p> <p>七、現況測量：指針對捷運既有設施結構體、線形及淨空之情況所作之測量。</p> <p>八、現況調查：指針對捷運既有設施結構體裂縫、滲漏水、鏽染鏽蝕等狀況以目視或拍照留存等方式進行，並作成紀錄之調查。</p> <p>九、捷運主管機關：指本法第四條規定之大眾捷運系統中央或地方主管機關。</p>	-
第二章禁建限建範圍之公告、劃定、變更及廢止		
第四條	<p>大眾捷運系統路線經行政院核定後，其違建、限建範圍，經捷運主管機關會同當地政府會勘後，由當地直轄市或縣(市)政府辦理公開閱覽三十日，並刊登於政府公報或新聞紙，土地權利關係人得於公開閱覽期間以書面提出意見。捷運主管機關於參酌土地權利關係人之意見後，劃定禁建、限建範圍。</p> <p>禁建、限建範圍劃定後，捷運主管機關應繪製比例尺不得小於千分之一之地形圖，並於報請交通部會同內政部核定後，委託當地直轄市或縣(市)政府公告實施。</p>	-
第五條	本辦法公告實施之禁建、限建範圍因大眾捷運系統路線廢止或變更而有調整之必要時，應予公告廢止或依前條第一項規定辦理變更。	-
第三章禁建限建範圍及其管制		
第六條	<p>大眾捷運系統兩側禁建範圍為附件一所劃定之範圍。</p> <p>前項禁建範圍內，除建造捷運設施、連通設施或依第二十二條規定所為之修繕、修改或拆除外，不得為下列行為：</p> <p>一、建築物之建造。</p> <p>二、工程設施之構築。</p> <p>三、廣告物之設置。</p>	本案未位於禁建範圍內。

項次	內容	本案說明
	四、障礙物之堆置。 五、土地開挖行為。 六、其他足以妨礙大眾捷運系統設施或行車安全之工程行為。	
第七條	大眾捷運系統兩側限建範圍為附件二所劃定之範圍。 下列行為之主管機關核准申請人於限建範圍內辦理下列行為前，應先會商捷運主管機關： 一、建築物之建造。 二、工程設施之構築。 三、廣告物之設置。 四、地基調查鑽孔。 五、障礙物之堆置。 六、抽降地下水。 七、管線、人孔及其他工程設施之開挖。 八、地下構造物之拆除。 九、地下鑽掘式管、涵之設置。 十、河川區域之工程行為。 前項各款行為之審核與管理之範圍，依附件三之規定辦理。 公共工程主辦機關進行第二項各款行為前，應先與捷運主管機關協調後為之。	依規定辦理。
第八條	於限建範圍內進行前條第二項所列各款之行為所產生之捷運設施變形累積總量，不得超過附件四規定之容許變形值。	依規定辦理。
第九條	起造人為其限建範圍內建築物申請建造執照、拆除執照或雜項執照時，應檢具建築法規定之文件及下列書件，向當地主管建築機關申請，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後發給之： 一、基地建築配置及平面位置圖，其比例尺不得小於五百分之一。 二、建築物地開挖剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一，圖上並應標明與捷運設施之相關位置。 三、開挖支撐系統設計圖。 四、地基調查、試驗及分析報告。 五、開挖穩定性分析。 六、分級規範剝線圖。 七、開挖施工對捷運設施之安全影響評估報告。 八、監測計畫，其內容應包括監測儀器配置、監測管理值及監測頻率等。 起造人進行前項第四款地基調時，鑽探孔位於地下捷運設施外緣水平向外六公尺範圍內者，應檢附鑽孔位置之平面圖與剖面圖先向捷運主管機關提出申請同意鑽探。 第一項第七款及第八款規定之文件，經捷運主管機關同意者得免提送之。	依規定辦理。
第十條	起造人於申請建造執照、拆除執照或雜項執照前，得向捷運主管機關請求提供捷運設施相關設計資料及最近一次之現況測量結果。	依規定辦理。
第十一條	起造人對第八條附件四第七款之軌道位移量或前條之現況測量結果有疑義者，得向捷運主管機關申請現場會勘。	依規定辦理。

項次	內容	本案說明
	捷運主管機關辦理前條會勘時，得請捷運營運機構協助之。	
第十二條	<p>起造人為其限建範圍內之建築物申請開工前，應先會同捷運主管機關及捷運營運機構，辦理捷運設施之現況調查及現況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之施工計畫，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工。</p> <p>前項行為，經捷運主管機關同意者得免辦理之。</p> <p>第一項施工計畫應載明下列事項：</p> <p>一、開挖步驟、計時、機具及工地檢驗之方式。</p> <p>二、輔助工法及其施作機具之說明。</p> <p>三、降水系統之機具、配量及各開挖階段之水位控制。</p> <p>四、各開挖階段支撐應力、擋土壁變形及捷運設施之變形預測值。</p> <p>五、監測系統之儀器配置及安裝方式。</p> <p>六、緊急應變措施。</p> <p>七、其他基於公共安全或保護捷運設施之需要，經捷運主管機關要求檢附之文件或說明。</p> <p>前項第四款之分析過程應作成評估報告，並列為施工計畫檢附之文件。</p>	依規定辦理。
第十三條	<p>起造人於開挖前，應安裝監測捷運設施安全之儀器並讀取初始值作成監測初始值量測報告，於監測實施後二日內送交捷運主管機關備查。</p> <p>起造人於每一階段開挖完成後七日內，應根據監測結果作成監測報告送交捷運主管機關備查。</p>	依規定辦理。
第十四條	<p>起造人安裝於捷運設施或開挖支撐系統上之任一監測儀器讀數達警戒值時，應立即通知捷運主管機關、提出安全評估報告，研判繼續施工之安全性，並副知捷運營運機構。捷運主管機關於必要時，得要求起造人變更施工方法及提出緊急應變計畫。</p> <p>起造人安裝於捷運設施或開挖支撐系統上之任一監測儀器讀數達危險值，或捷運設施已有損害時，應立即停止施工，派駐專業技師進行必要之緊急應變措施，以保護捷運設施安全，且應將危險值或損害情形於二十四小時內儘速通知捷運主管機關，並副知捷運營運機構，非經捷運主管機關同意不得繼續施工。第一項警戒值之訂定，不得大於捷運設施之容許變形值之百分八十及開挖支撐系統設計值之百分之九十。</p> <p>第二項危險值之訂定，不得大於捷運設施之容許變形值之百分之百或開挖支撐系統設計值之百分之一百二十五。</p> <p>捷運主管機關於第二項情事發生時，得因情況急迫通知當地主管建築機關及捷運營運機構會同採取即時強制措施或為必要之處置。</p>	依規定辦理。
第十五條	起造人於開挖過程中有變更施工方法者，應於變更工法七日前，檢附該變更開挖對捷運設施之安全評估報告向捷運主管機關申請許可。	依規定辦理。
第十六條	起造人於進行第十二條第一項現況調查、現況測量及第十三條安裝監測儀器前，應先向捷運主管機關提出申請。	依規定辦理。
第十七條	起造人依第九條第一項第七款、第十二條第四項、第十三條、第十四條第一項及第十五條規定提送捷運主管機關之文件，應由專業技師簽證。	依規定辦理。
第十八條	<p>起造人於其限建範圍內之建築物完工後申請使用執照前，應向捷運主管機關申請會勘。</p> <p>捷運主管機關辦理前項會勘應通知捷運營運機構參與之，並作成會勘紀錄，其內容應記載下列事項：</p> <p>一、參與會勘之機關名稱、會勘地點及時間。</p>	依規定辦理。

項次	內容	本案說明
	二、現況測量及現況週查之檢視結果紀錄。 三、應改善部分之說明。 四、其他必要事項。 起造人依據會勘紀錄改善完畢後，應向捷運主管機關申請再次會勘。	
第十九條	起造人為其限建範圍內之建築物申請使用執照時，除應依建築法規定檢附相關文件外，並應檢附前條第二項規定之最終會勘紀錄。	依規定辦理。
第二十條	申請人進行第七條第二項第二款至第九款之行為前，應檢附作業計畫及捷運主管機關要求之文件向該管主管機關申請同意。該管主管機關應會同捷運主管機關審核之，無該管主管機關者，由捷運主管機關為之。 前項作業計畫應載明下列事項： 一、施作行為之區域範圍及與捷運設施相關之位置。 二、施作行為內容及時間。 三、施作人員、機具及安全防護措施等詳細資料。 進行第七條附件三第五項至第九項之行為者，應檢附經專業技師簽證之捷運設施影響評估報告，如涉及地下開挖或鑽掘時應準用本章建築物之申請及審核相關規定辦理。	依規定辦理。
第二十一條	限建範圍內之施工機具、設備、吊掛機具、鷹架、障礙物或其他任何物品，未依第十二條第一項施工計畫或前條第一項作業計畫執行安全防護措施，或其傾倒或散落有侵入禁建範圍內之虞者，捷運主管機關得命其申請人、起造人或行為人停工或限期改善。	依規定辦理。
第二十二條	本辦法禁建範圍公告實施前已存在之合法建築物、工程設施、廣告物及障礙物，其不妨礙大眾捷運系統安全者，得按現狀使用，除得修繕或拆除外，不得增建或改建。其修繕或拆除方式應由當地該管主管機關會同捷運主管機關審核之。無該管主管機關者，由捷運主管機關為之。 前項合法建築物、工程設施、廣告物及障礙物經捷運主管機關認定有礙大眾捷運系統之安全者，捷運主管機關得商請當地該管主管機關通知其所有人或使用人共同協議修改或拆除。 前項協議於三個月內無法達成者，當地該管主管機關得命其所有人或使用人限期修改或拆除，屆期未修改或拆除者，強制拆除之。自行拆除或強制拆除合法建築物、工程設施或廣告物之補償依當地直轄市或縣(市)政府辦理公共工程用地拆遷補償規定補償之。	本案未位於禁建範圍內。
第二十三條	本辦法禁建範圍公告實施後，在禁建範圍內進行中屬於第六條之禁止行為，應即停工。捷運主管機關得商請當地該管主管機關命其所有人或使用人限期修改、拆除，並依前條規定辦理補償。	本案未位於禁建範圍內。
第二十四條	捷運工程建設機構及捷運營運機構，應定期巡察本辦法劃定之禁建、限建範圍，發現有違反本辦法行為者，應即通知捷運主管機關。	依規定辦理。
第二十五條	違反第六條、第七條禁止或限制之行為，捷運主管機關得商請當地該管主管機關通知申請人、或行為人命其限期改善、修改、停工或拆除，申請人、起造人或行為人屆期不辦理者，依行政執行法辦理。 無當地該管主管機關者，前項處分由捷運主管機關為之。	依規定辦理。
第二十六條	本辦法自發布日施行。	-

附件三 限建範圍內建築物、工程設施、廣告物及工程行為之審核與管理範圍

項次	建築物、廣告物及工程行為項目	審核與管理範圍
一	建築物之建造	位於限建範圍內應申請建造執照、拆除執照及雜項執照之建築物。
二	工程設施之構築	位於限建範圍內無須申請建造執照、拆除執照及雜項執照之工程設施。
三	廣告物之設置	位於地面段及高架段捷運設施外緣水平向外十八公尺以內之廣告物設置。
四	地基調查鑽孔	位於地下捷運設施外緣水平向外六公尺以內之鑽探孔。
五	障礙物之堆置	位於地下捷運設施外緣水平向外十八公尺以內，高度超過二·五公尺或水平投影面積超過二十五平方公尺之任何物品堆置。
六	抽降地下水	位於限建範圍內之抽降地下水。
七	管線、人孔及其他工程設施之開挖	位於限建範圍內超過三公呎深度以上之管線、人孔及其他形式開挖。
八	地下構造物之拆除	位於限建範圍內深度超過三公呎之地下構造物拆除。
九	地下鑽掘式管、涵之設置	位於地下捷運設施上方，或其外緣上四十五度角之影響線內有捷運設施時之地下管、涵鑽掘。
十	河川區域之工程行為	位於過河段限建範圍內之建造或拆除構造物、掘鑿、埋填或爆炸岩石等工程行為。

註一： 捷運主管機關得依捷運系統所採用之系統種類、規劃設計需求增修本表之審核與管理範圍。

註二： 捷運主管機關依本表之規定審核，其行為有妨礙大眾捷運系統設施或行車安全之虞者，得請各該管主管機關要求申請人變更工程設計、施工方式或採取其他必要之措施。

附件四 捷運設施容許變形值 捷運設施容許變形值如下：

一、地下段明挖覆蓋結構部分：

- (一) 不得造成地下車站、出土段、明挖覆蓋隧道承載軌道結構之傾斜量超過千分之一。
- (二) 不得造成通風井、出入口、出土段、地下車站、變電站結構之總沈陷量超過二·五公分。

二、地下段潛盾隧道結構部分：

- (一) 不得造成任何方向隧道環狀扭曲變形侵入各捷運系統為維護設施及行車安全所需之空間。
- (二) 不得造成隧道任何方向徑向變形超過二公分。

三、高架段結構部分：

- (一) 不得造成高架橋之相鄰二橋墩基礎間之差異沈陷量與跨距比超過千分之一。
- (二) 不得造成橋墩之傾斜量超過七百五十分之一。
- (三) 不得造成橋墩柱底之水平位移超過一·五公分。

四、地面段結構部分：

- (一) 不得造成機廠及車站結構之傾斜量超過七百五十分之一。
- (二) 不得造成機廠及車站結構之總沈陷量超過二·五公分。

五、過河段結構部分：

- (一) 隧道上方應有至少一倍隧道外徑厚之覆土，且隧道結構及軌道變形應符合第二款及第四款之規定。
- (二) 於受土壤位移及河川最大流速作用下，高架橋墩結構及軌道變形應符合第三款及第四款之規定。

六、山岳隧道結構部分：水平及垂直方向之內空變位與隧道淨空最小直徑之比例，不得大於千分之三。

七、軌道位移部分：

- (一) 不得造成軌道水平方向之位移超過該系統軌道各組件之水平總容許位移量。
- (二) 不得造成軌道垂直方向之位移超過該系統軌道各組件之垂直總容許位移量。

附錄七 鄰地建築結構安全說明書

【新北市三重區文化北段 688 等 46 筆地號

店舖及集合住宅新建工程】

鄰地建築結構安全說明書

本案施工過程中依相關規範檢討鄰房結構構件之應力、變位等均符合結構相關規範之規定，鄰地建築結構在正常使用及長期載重作用下，結構安全符合原設計之規定。特此說明。

建築設計：沈伯卿建築師事務所

地 址：桃園市蘆竹區南華一街 140 號 22 樓之 2

電 話：(03)3210168

結構設計：哥倫布工程顧問有限公司 林秉勳 結構技師

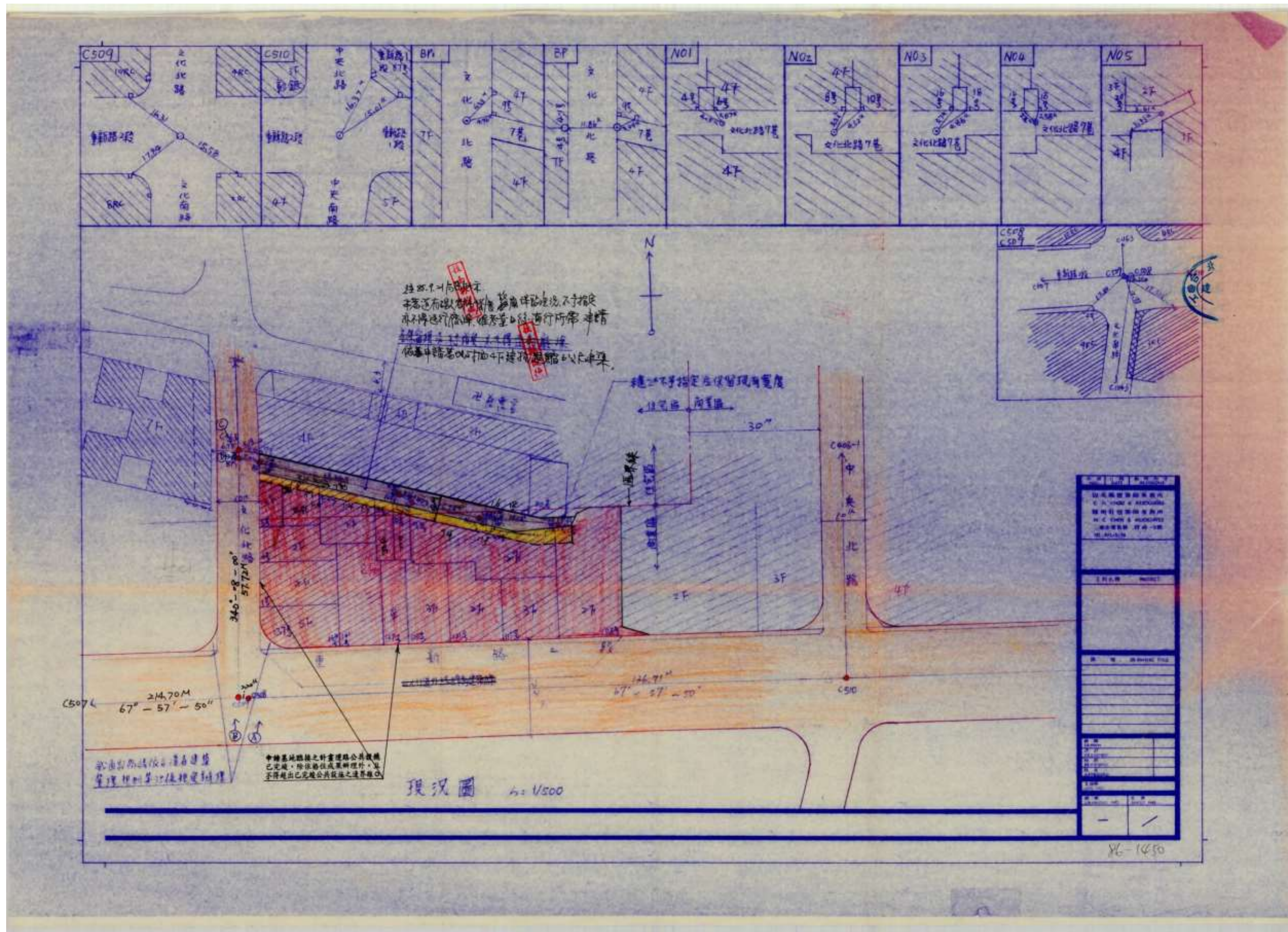
地 址：台北市萬華區西寧南路 22 號 6 樓

電 話：(02)23888655



中 華 民 國 一 〇 六 年 五 月 三 日

以 下 空 白



附錄九 鄰房鑑定門牌統計清冊

編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
1	79 使 351 號	重新路二段 1 號	10	61	農會(面積)
2	76 使 540 號	重新路二段 1 號	2	6	農會倉庫(面積)
3	56 建 556 號	重新路二段 1-1~1-7 號	4	28	執照範圍為 1-1~1-10 號
4	77 使 792 號	文化北路 2~6-3 號	7	38	
5	92 使 059 號	大榮街 53 號	7	7	
6	62 使 1022 號	文化北路 10-7~10-10 號	3	12	
7	63 使 1073 號	大榮街 49、51 號	4	8	
8	63 使 1878 號	文化北路 31 號	4	4	
9	68 使 321 號	中央北路 28 巷 7、9 號	4	8	
10	68 使 892 號	中央北路 28 巷 5 號	4	4	
11	68 使 891 號	中央北路 28 巷 3 號	4	4	
12	71 使 1 號	中央北路 28 巷 1 號	4	4	
13	66 使 130 號	中央北路 28 巷 2 號	3	3	
14	66 使 130 號	中央北路 28 巷 4、6 號	4	8	
15	75 使 179 號	中央北路 28 巷 8~14 號	3	12	
16	66 使 1583 號	中央北路 28 巷 16~24 號	4	20	
17	66 使 1533 號	中央北路 28 巷 26、28 號	4	8	
18	66 使 2298 號	中央北路 28 巷 30、32 號	4	8	
19	66 使 2299 號	中央北路 28 巷 34、36 號	4	8	
20	66 使 2296 號	中央北路 28 巷 38、40 號	4	8	
21	69 使 516 號	中央北路 28 巷 42 號	4	4	
22		中央北路 18 巷 1 號	2	2	無執照
23		中央北路 18 巷 3 號	2	2	無執照
24		中央北路 18 巷 5 號	2	2	無執照
25		中央北路 18 巷 7 號	2	2	無執照
26		中央北路 18 巷 9 號	2	2	無執照
27		中央北路 18 巷 11 號	1	1	無執照
28		中央北路 18 巷 13 號	2	2	無執照
29	57 建 701 號	中央北路 18 巷 15 號	2	2	
30		中央北路 18 巷 17 號	2	2	無執照
31		中央北路 18 巷 19 號	2	2	無執照
32		中央北路 18 巷 21 號	1	1	無執照
33		中央北路 18 巷 21-1 號	1	1	無執照
34		中央北路 18 巷 23 號	1	1	無執照
35		中央北路 18 巷 25 號	1	1	無執照
36		中央北路 18 巷 27 號	2	2	無執照
37		中央北路 18 巷 29 號	2	2	無執照
38		中央北路 18 巷 31 號	5	5	無執照

編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
39		中央北路 18 巷 33 號	2	2	無執照
40		中央北路 18 巷 35 號	2	2	無執照
41		中央北路 18 巷 37 號	5	5	無執照
42		中央北路 18 巷 39 號	5	5	無執照
43		中央北路 18 巷 41 號	2	2	無執照
44	70 使 3964 號	中央北路 18 巷 4、4-1 號	5	10	
45	80 使 863 號	中央北路 18 巷 6 號	5	5	
46		中央北路 18 巷 8 號	3	3	無執照
47		中央北路 18 巷 10 號	2	2	無執照
48		中央北路 18 巷 12 號	5	5	無執照
49	74 使 1749 號	中央北路 18 巷 14 號	4	4	
50	78 使 849 號	中央北路 18 巷 16 號	5	5	
51		中央北路 18 巷 18 號	5	5	無執照
52	72 使 1092 號	中央北路 18 巷 20 號	5	5	
53		中央北路 18 巷 22 號	3	3	無執照
54		中央北路 18 巷 24 號	3	3	無執照
55		中央北路 18 巷 26 號	4	4	無執照
56	65 使 2555 號	中央北路 18 巷 28、30 號	4	8	
57	61 建 1467 號	中央北路 18 巷 32 號	4	4	
58		中央北路 18 巷 34 號	2	2	無執照
59	70 使 1521 號	中央北路 18 巷 36 號	4	4	
60		中央北路 18 巷 38 號	5	5	無執照
61	68 使 2302 號	文化北路 27 號	4	4	
62	56 使 467 號	文化北路 23、25 號	2	4	
63	79 使 1056 號	文化北路 15、17 號	7	14	
64	65 使 2419 號	文化北路 9~13 號	4	12	
65	58 建 988 號	文化北路 3 號	3	3	
66		文化北路 1 號	2	2	無執照
67		文化北路 1-1 號	2	2	無執照
68		文化北路 19 巷 2 弄 1、4 號	1	1	無執照
69	65 使 2556 號	文化北路 19 巷 2~6 號	4	12	
70	65 建 1180 號	文化北路 19 巷 8 號	4	4	
71	65 使 2554 號	文化北路 19 巷 10~14 號	4	12	
72	78 使 849 號	文化北路 19 巷 16、18 號	5	10	
73		文化北路 19 巷 26 號	1	1	無執照
74		文化北路 7 巷 1 號	4	4	無執照
75		文化北路 7 巷 1-1 號	4	4	無執照
76		文化北路 7 巷 1-2 號	4	4	無執照
77		文化北路 7 巷 1-3 號	2	2	無執照
78		文化北路 7 巷 1-4 號	2	2	無執照
79		文化北路 7 巷 1-5 號	3	3	無執照

編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
80		文化北路 7 巷 3 號	4	4	無執照
81	65 使 2756 號	文化北路 7 巷 2 號	4	4	
82	64 使 1694 號	文化北路 7 巷 4~20 號	4	36	
83		重新路一段 89 號	3	3	無執照
84		重新路一段 91 號	1	1	無執照
85	73 使 957 號	重新路一段 93、95 號	5	10	
86		重新路一段 97 號	1	1	無執照
87		重新路一段 99 號	1	1	無執照
88		重新路一段 129 號	1	1	無執照
89		重新路一段 131 號	1	1	無執照
90		重新路一段 133 號	1	1	無執照
91		重新路一段 135 號	4	4	無執照
92		重新路一段 137 號	4	4	無執照
93	76 使 1556 號	中央北路 2 號	5	5	
94	61 建 1179 號	中央北路 6 巷 1 號	3	3	
95		中央北路 6 巷 2 號	3	3	無執照
96		中央北路 6 巷 3 號	4	4	無執照
97		中央北路 6 巷 4 號	5	5	無執照
98		中央北路 6 巷 5 號	3	3	無執照
99		中央北路 6 巷 6 號	3	3	無執照
100		中央北路 6 巷 7 號	3	3	無執照
101		中央北路 6 巷 8 號	3	3	無執照
102		中央北路 6 巷 9 號	3	3	無執照
103		中央北路 6 巷 10 號	2	2	無執照
104	66 使 2020 號	中央北路 6 巷 11 號	4	4	
105	81 使 1266 號	中央北路 8 號	2	5	以面積計
106	59 建 527	中央北路 10 號	3	3	
107	58 建 737 號	中央北路 12~14 號	2	2	
108		中央北路 20 號	2	2	無執照
109	69 使 3135 號	中央北路 22 號	5	5	
110	72 使 1918 號	中央北路 24 號	5	5	
111		中央北路 24-1~24-6 號	5	30	無執照
112	61 使 648 號	中央北路 26 號	4	25	市場(面積)
113	65 使 1640 號	重新路一段 73~87-13 號	4	58	零售市場(面積計)
114		中央北路 3 號	2	2	無執照
115		中央北路 5 號	2	2	無執照
116		中央北路 9 號	2	2	無執照
117		中央北路 11 巷 4 號	2	2	無執照
118		中央北路 11 巷 6 號	2	2	無執照
119		中央北路 15 巷 1 號	2	2	無執照
120		中央北路 15 巷 3 號	2	2	無執照

編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
121		中央北路 15 巷 5 號	2	2	無執照
122		中央北路 15 巷 7 號	2	2	無執照
123	69 使 3253 號	中央北路 17 號	5	5	
124		中央北路 19 號	3	3	無執照
125	57 建 439 號	中央北路 21 號	3	3	
126	68 使 1802 號	重新路一段 92 號	4	4	
127	68 使 1801 號	重新路一段 94 號	4	4	
128	68 使 1803 號	重新路一段 96 號	4	4	
129		重新路一段 98 號	2	2	無執照
130	64 使 1925 號	重新路一段 100 號	4	4	
131	72 使 1862 號	中央南路 2、4 號	5	10	
132	70 使 2758 號	中央南路 8 號	5	5	
133		中央南路 10 號	2	2	無執照
134	66 使 1609 號	中央南路 12 號	4	4	
135	72 使 1862 號	仁慈街 2~2-2 號	5	11	
136	77 使 1662 號	仁慈街 4~10 號	5	20	
137	73 使 353 號	仁慈街 1、3 號	5	10	
138	69 使 1748 號	仁慈街 5 號	4	4	
139	65 使 899 號	重新路一段 102 號	4	8	面積>100
140	63 使 62 號	重新路一段 104 號	4	4	
141	91 使 171 號	重新路一段 106 號	4	4	
142	101 使 534 號	重新路一段 108~160 號	27	502	
143	68 使 848 號	重新路二段 2 號	9	24	以面積計
144	75 使 1549 號	重新路二段 6 號	9	9	
145	66 使 1841 號	重新路二段 8 號	4	4	
146	67 使 124 號	重新路二段 10、10-1 號	5	10	
147	89 使 162 號	重新路二段 12~20 號	14	103	併二段 36 巷 8~12 號
148	75 使 99 號	重新路二段 36 巷 14 號	5	5	
149	64 使 2411 號	重新路二段 36 巷 16、18 號	4	8	
150	87 使 235 號	重新路二段 36 巷 31、31-1、33 號	7	20	
151		文化南路 1 號	3	3	無執照
152		文化南路 3 號	1	1	無執照
153	87 使 235 號	文化南路 7 號	7	7	
154	89 使 358 號	文化南路 2 巷 1 號	8	8	
155	89 使 198 號	文化南路 2 巷 13、15、17 號	8	31	併中央南路 11 號
156	89 使 358 號	文化南路 6 號	8	8	
157	74 使 202 號	文化南路 6-1、8 號	5	11	
158	78 使 22 號	和平街 2、特 2 號	7	9	

編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
159	79 使 483 號	和平街 4、6、8 號	7	14	
160	72 使 263 號	和平街 10 號	5	5	
161	86 使 313 號	和平街 12 號	7	8	
162	69 使 1950 號	和平街 14、16 號	5	10	
163	59 使 245 號	和平街 18 號	4	4	
164	61 使 1009 號	和平街 20 號	4	4	
165	62 使 1778 號	中央南路 1 號	4	4	
166	72 使 1619 號	中央南路 3 號	5	5	
167	72 使 1596 號	中央南路 5 號	5	5	
168		中央南路 7 號	3	3	無執照
169		中央南路 9 號	4	4	無執照
合計				1693	

附錄十 不動產信託契約(草約)

不動產信託契約書

委託人：XXX 等人，名冊詳附件一 (下稱甲方)
 委託人：龍呈建設股份有限公司 (下稱乙方)
 受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱丙方)
 信託關係人：XX 建築經理股份有限公司 (下稱丁方)
 信託關係人：第一商業銀行股份有限公司 XX 分行 (下稱戊方)

緣全體甲方為參與乙方擔任實施者就新北市三重區文化北段 619 地號等 56 筆土地之都市更新事業計畫案(以下簡稱本專案)，使工程順利興建完工，甲方及乙方茲委託丙方為本專案信託專戶資金及不動產之受託人，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地，並進行信託專戶資金控管及專款專用，同時由乙方另行委託丁方擔任本專案工程進度查核機構及其他委任事宜，並簽訂建築經理服務契約(下稱委任契約)。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

第一條 信託契約當事人及關係人

「委託人」：甲、乙方。甲方即指附件一所示 XXX 等全體委託人(本契約有關全體甲方一體適用之事項，以「甲方」表示。就規範個別甲方之事項，則以「個別甲方」稱之)。

「受益人」：本契約屬自益信託，受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託子丙方之不動產及資金享有受益權。

「受託人」：丙方。

「信託關係人」：丁方、戊方。

第二條 信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建，保障本專案土地使用權利獨立，並於興建完成取得建築物使用執照後，由乙方依都市更新相關程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產。乙方並依據與戊方簽訂之融資貸款契約返還貸款本息或就更新後所取得之不動產辦理設定抵押權予戊方，以保障戊方債權；甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項：

- (一)本更新單元產權之管理、處分。
- (二)信託存續期間對興建資金進行專款專用。
- (三)信託專戶收支之帳務管理。
- (四)依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理用印(包括但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量)、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更)及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

(五)因應法令需要或本契約第六條第五項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

- (一)本專案工程進度之查核，以為戊方營運融資撥付之依據。
- (二)必要時辦理本契約第十四條續建事宜。
- (三)其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量、及價額

本契約所約定之信託財產為：

(一)更新前之不動產：

新北市三重區文化北段 619 地號等 56 筆土地(及其地上物)。委託人實際所信託不動產之內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表。

(二)於更新期間之土地產權及在建工程。

(三)本專案興建完工，甲方依本條第一項信託不動產應分配之土地及建物產權。

(四)本契約第五條信託專戶資金。

(五)因運用上開信託財產所取得之其他權利或財產。

第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經立信託契約人之共同書面同意得予延長。

第五條 信託專戶之管理

一、信託專戶之設立：

乙方同意丙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶 XXXX」名義於戊方開立信託資金專戶(下稱信託專戶)，以利控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

- (一)乙方之自籌款項：乙方應依與戊方簽訂之融資貸款契約之約定存入信託專戶之款項。
- (二)乙方借入款項：依乙方與戊方簽訂之融資貸款契約之約定，按工程進度，分期撥入之款項。
- (三)信託專戶之存款利息所得。
- (四)其他依約定存入或撥入之款項。

第六條 信託財產管理及運用方法

- 一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利行使，不具有運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。惟甲方為利本專案之進行，除涉及個別甲方權益或甲方於本專案權利分配事宜外，全權委任乙方辦理本專案之相關事務(包括但不限於申請建築執照、使用執照、水電、建物滅失登記、土地鑑界、複丈、合併、權利變換稅賦申報及登記等)之指示，非經乙方書面同意，甲方不得單獨終止授權，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發範圍辦理。
- 二、除本契約另有約定而應優先適用外，丙方處理信託事務所受之書面指示，由甲、乙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時，亦同。前開傳真指示應由有權指示之一方簽章，有權指示之一方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟丙方認為必要時，有權指示之一方應即時提供。
- 三、甲方應於本契約簽訂時將第三條第一項辦理不動產信託登記所需之相關文件(含但不限於房地所有權狀及相關文件)交付乙方所委任之地政士辦理信託移轉登記予丙方，並由丙方保管完成信託登記之所有權狀及相關文件。
- 四、信託期間非經甲、乙方及主管機關書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。
- 五、依都市更新條例第十九條、十九條之一、二十九條之一規定辦理變更事業計畫、權利變換計畫時，在不減少甲方之應分配權利價值或增加之共同負擔費用由乙方負擔者，甲方同意授權由丙方於變更事業計畫同意書用印，丙方依乙方書面指示出具同意書後應通知甲方。
- 六、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約之相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，乙方應於收到丙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。

- 七、本專案之承攬廠商由乙方自行委任，乙方選任承攬廠商後應知會丙、丁及戊方，並應於工程發包後 30 日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」，並交付丁方保管。其後承攬廠商有異動時，亦同。
- 八、乙方為執行本專案工程興建及地籍整理(包括但不限於鑑界、合併、分割、複丈及測量等)等公務事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕，惟丙方因配合乙方案對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如有造成丙方損害，乙方願負法律責任，必要時丙方得請求乙方提供擔保。
- 九、乙方應於本專案之更新單元辦理信託登記完成後，最遲應於申請主管機關更正圖冊前，變更權利變換計畫內容，將更新後甲方應獲分配之不動產(即第三條第一項土地(不動產)於完工後依權利變換計畫應分配之房地)載明為信託財產；變更後之權利變換計畫內容，乙方應送交丙方及戊方。
- 十、乙方於本專案興建完成辦理產權登記前，應將相關登記書表(包括但不限於權利變換分配結果清冊)送交戊方備查後，方得申請主管機關辦理囑託地政機關權利變換登記及建物第一次登記事宜。本專案辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記後即屬信託目的完成。
- 十一、前項信託目的完成後，丙方應依第十七條第一項辦理塗銷信託登記將土地及建築物返還予甲方。另甲、乙方應自行處理房地點收事宜，甲方如發現有「物之瑕疵」或「權利瑕疵」時，應由乙方自行負責。

第七條 信託專戶專款專用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)

- 一、本專案信託專戶資金之用途於本專案已完工辦妥建物第一次登記前，僅限於工程營建費用、請領建造執照及使用執照費用、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、信託管理費、信託事務衍生之行政稅

費、保存登記費用、移轉登記費用、律師費、訴訟費用、及受託人處理信託事務所支付之必要費用等各項費用及相關稅捐。乙方如有代甲方墊付之款項，由甲、乙方自行辦理找補，個別地主未完成差額價金找補前，丙方暫不返還個別地主信託財產。

二、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經戊方覆核後洽丙方自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丁方辦理工程進度查核外，並應由乙方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經戊方覆核後，丙方始自信託專戶撥付款項支付予乙方指定之帳戶。

三、信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款（包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等）應由甲、乙方各自負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意為甲方墊付該筆稅款(含罰鍰)，丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補。前開乙方為甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。丙方收到上開相關稅單後，甲方同意由丙方將稅單先交由乙方，由乙方洽甲方繳納。

四、因不可歸責於丙方之事由，就本專案相關事宜與第三人（包括乙方辦理預售屋買賣之買方）發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，應由可歸責之甲、乙方負擔。有關律師之選任，丙方有權選任之，並得逕自信託專戶扣繳律師費用，應負擔之一方如屬甲方，則由乙方自行向甲方收取。

五、本契約屬甲、乙方應負擔之費用，甲、乙方應於收到丙方繳款通知時，於相關費用繳納期限前存入信託專戶，以利丙方繳付。逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔。丙方並無代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。

第八條 建築工程之設計、施工及驗收

一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理，如因故需變更本專案之承攬廠商及建築師時，應通知丙、丁、戊方。

二、施工期間對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由乙方與承攬廠商、建築師依所訂定之工程合約及委任契約書約定負責處理，與他方無涉。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並由甲、乙雙方自行處理接管事宜。本專案工程中請使用執照時，丁方應以書面通知丙方及戊方。

第九條 受託人責任及聲明事項

一、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務、保密義務及負忠實義務，履行本契約。

二、除本契約另有約定而優先適用外，丙方於其認為有必要時，經甲、乙方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

三、本專案開工及乙方開始動撥信託專戶款項後，丙方應每月定期出具各信託專戶之收支計算表予乙方及戊方。甲方同意因本專案僅交付信託不動產未交付信託資金，免按月編製收支計算表送交甲方。

四、丙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表送交甲、乙方。

五、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並將本信託專戶資金以分別記帳方式與其他為本專案所設立之信託專戶資金予以列帳控管。

六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、信用或因其他不可歸責丙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害凍結、價格跌落等情事時，丙方不負損害賠償及回復原狀之責，但該損失或損害因丙方之故意或過失所致者，由丙方負賠償責任。

七、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理服務契約對乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建

完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。

八、丙方僅依本契約第二條第一項所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載丙方之責任以外之事由，概與丙方無涉。

九、本契約丙方對個別甲方所負受託人責任，係自第三條第一項信託不動產辦理信託登記移轉予丙方完成之日起始發生效力；並於丙方依本契約辦理信託不動產塗銷信託登記還予個別甲方後，丙方對個別甲方所負之受託人責任即告解除。

第十條 委託人之責任

一、甲方及乙方保證信託財產之土地及建築物享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，概由該信託財產之委託人自行負責。

二、乙方保證於未來獲配之土地及建築物，於對戊方之銀行借款未清償時，應配合戊方辦理相關抵押權設定事宜，並就出售所得之價款應優先償還戊方借款。

三、甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致受託人受有損害，概由甲方或乙方負一切法律及損害賠償責任。

四、信託存續期間內，倘發生任何繼承、依法繼承之情事，甲方或乙方繼承人或受讓人必須無條件同意遵守本契約之約定。甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜，丙方應配合辦理相關事宜，甲方繼承人應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。另，甲方將其不動產交付信託登記後，如需丙方配合甲方辦理信託塗銷登記及再信託登記等相關事宜時，甲方應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。

五、乙方因故與本專案承攬廠商解除或終止承攬合約時，乙方應以書面通知丙、丁、戊方，並於與新承攬廠商簽訂承攬合約後，依第六條第七項規定向新承攬廠商徵取相關書件。

六、乙方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。

七、甲、乙方同意如乙方違反與戊方之授信契約、或有都市更新條例第五十六條第一項所載情事、或為執行本契約第十四條續建事宜之需

要，除本專案已遭主管機關派員監管或代管外，甲、乙方同意丙方得以土地所有權人名義出具同意書配合本專案實施者及起造人名義由乙方變更為丁方。為利日後如需辦理實施者及起造人變更事宜，乙方於簽訂本契約時應出具實施者變更同意書（格式如附件二），並交戊方保管，授權並不可撤銷丁方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，乙方同意以本契約作為授權之證明，不另立據，且無條件依丁方之書面指示配合在建工程之移交，並全權授權丁方。惟，甲、乙方同意並瞭解丁方是否執行續建係屬丁方之權利並非義務，丁方並不負續建完工之承諾或保證。如經評估無法執行續建時，本專案視為信託目的確定無法完成。

八、甲方或乙方因參與都市更新而享有之地價稅、房屋稅及土地增值稅之優惠，乙方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會甲方，丙方並應配合乙方辦理相關書表用印事宜，如因乙方疏忽未向主管機關申請所致稅捐損失，由乙方自行負責。

九、個別甲方於不動產辦理信託登記後，乙方申請主管機關更新單元地價稅減免前，如所信託之不動產符合自用住宅地價稅減免或其他租稅優惠時，應自行申請稅捐機關減免事宜，丙方應配合協助提供相關資料。如因個別甲方之疏忽或疏失，致使信託不動產遭受稅捐損失時，由個別甲方自行負責。

十、乙方就所獲配之房地如需辦理預售時，應自行依法提供履約保障機制予承購戶，與本契約無涉。

十一、乙方於本專案權利變換計畫經主管機關核定後，應提供權利變換計畫核定版供丙方憑辦。本專案事業計畫或權利變換計畫變更時，應先通知戊方，乙方始得申請主管機關變更。

十二、甲、乙方同意並瞭解丙方雖為信託不動產之名義所有權人，惟丙方僅依信託目的管理信託不動產之產權，就本專案興建完成取得使用執照後，乙方應辦理釐正地籍圖冊，甲、乙方並應自行辦理計算及差額找補價金、房屋點交及接管等事宜，丙方不負協助之義務。乙方同意並瞭解丙方亦不因本專案權利變換計畫內就所受分配之信託不動產應繳納差額價金予乙方，而負有繳納差額價金之義務，該繳納差額價金之義務仍歸屬於信託不動產之委託人（即個別甲方）。如個別甲方因故未能補繳差額價金，致信託不動產遭乙方依都市更新權利變換實施辦法第二十六條第一項申請地政機關註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，而無法辦理塗銷信託登記時，所衍生之相關損失概由該個別

甲方自行負責，並應負擔自前述註記時起每月信託管理費新台幣壹萬元及相關稅費，乙方並同意協助墊付前開費用、大樓管理費及稅捐。個別甲方未依約定償付前開費用及稅捐達六個月時，丙方得與乙方商議後續處理方式(包括但不限於處分信託財產抵償)，甲方不得異議。

第十一條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，丙方不做信託收益之分配。

第十二條 受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由乙方另行與丙方約定及繳納。

第十三條 信託契約之變更

本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由可歸責之一方負擔。

第十四條 續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方(乙方未出面時)研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議(該決議免經乙方認可)。

二、前項決議採行應進行續建評估時，丁方應委託專業人士或機構製作「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、丙方及丁方之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丁方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方(乙方未出面時)召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議(該決議免經乙方認可)，丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜；甲方於

本專案權利變換計畫下所享有分配之權利並未減少或變更之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

七、甲、乙方同意並瞭解丁方依續建決議執行本條各項續建事宜，其目的在於使本專案興建完工，續建執行(含續建評估)與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟此不應解釋為丁方「完工續建之保證或承諾」，丁方亦不因此負有保證續建完工之責任或義務。

八、本專案由丙方協助丁方依本條執行續建時，乙方應另行支付丙方及丁方續建服務報酬。續建服務報酬按本專案接管後發生總費用 8% 及總銷金額 5% 合計計算續建服務報酬，並得逕自信託專戶扣收。續建服務報酬由丙方及丁方自行議定分配。前開丙丁方續建服務報酬並應記載於續建評估報告書內。

九、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行程序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。

第十五條 未能執行續建之處理

一、本專案因前條第一項之事由發生，並經評估續建為不可行時(包括但不限於主管機關依法代管本專案、乙方不配合辦理實施者變更公證、本專案經評估不具續建實益等原因)，或經評估本專案開發情

形並無續建評估之必要時，丁方應以書面通知甲、乙、丙、戊方未能執行續建之情事。

二、前項丁方書面通知甲、乙、丙及戊方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第十六條 信託契約之解除及終止

一、因信託目的已完成（以本專案權利變換登記、建物所有權第一次登記及差額價金完成找補為認定時點）而消滅，或信託目的無法完成（即丁方依前條規定本專案未能執行續建時）而消滅。

二、信託存續期間，非有下列情事之一，任一方不得於中途解除及終止本契約。

（一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁、戊五方協議後，以書面同意終止。

（二）乙方於本專案信託目的完成前全數清償對戊方之債務，並經甲、乙、丙、丁、戊五方以書面申請兩方終止時。

（三）因甲、乙、丙、丁、戊五方全體協議提出書面終止契約，並經兩方及戊方書面同意時。

三、除本條前二項之約定外，未經丙方書面同意，甲方之繼承人及乙方之繼承人（僅限公司合併或被併）不得隨時終止本契約。另，個別甲方及乙方不得單方請求塗銷信託登記。

第十七條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式交付甲、乙、丙、丁、戊方：

一、信託關係依第十六條第一項信託目的完成而消滅時，個別甲方與乙方共同書面指示丙方辦理塗銷信託登記，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。

二、信託關係依第十六條第一項信託目的無法完成而消滅時，除主管機關已依相關規定接管或其他處分外，全體甲方應配合丙方辦理塗銷信託登記，將信託不動產產權回復至甲方名下，乙方則依都市更新條例相關規定履行實施者應盡之義務，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。

三、信託關係依第十六條第二項提前終止而消滅時，丙方並依協議內容辦理信託財產之結算返還。

四、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲、乙、丙、丁、戊五方之承認（甲方授權由乙方代為承認），甲、乙、丙、丁、戊五方於收受前開文書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。

五、甲方或乙方未依本契約支付相關費用或清償丙方或戊方一切債務前，丙方得不返還信託財產，並得處分該信託財產抵償之，甲、乙、丙、丁、戊五方不得異議。

第十八條 廣告之限制

甲、乙、丙、丁、戊五方欲就丙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經丙方之同意。

第十九條 指示與通知

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

第二十條 受益權轉讓之限制

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利（例如：信託受益權等）轉讓或設定質權，但法令另有規定或本契約另有約定者，不在此限。

第二一條 蒐集個人資料應告知事項

丙方依據個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集甲方、乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

（一）期間：特定目的存續期間/依相關法令所定（例如商業會計法等）或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。（以期限最長者為準）

（二）對象：丙方（含受丙方委託處理事務之委外機構）/受託人所屬

金融控股公司等/通匯行、財金資訊股份有限公司等/
依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自
動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第 3 條規定，甲、乙方法定代理人就丙方保
有之個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要
成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲、乙方法定代理人應為適當
之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行
業務所必須或經甲、乙方法定代理人書面同意者，不在此
限。

五、甲、乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業
單位或客服專線均能受理請求，甲、乙方法定代理人得自由選擇
是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進
行必要之業務審核或作業。

第二二條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議
涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。
二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管
機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，應遵守有關法令及善良風
俗解釋，由本契約當事人本誠信原則協議之。

第二三條 留存印鑑或簽章樣式

一、甲、乙、丙方應將其基本資料、印鑑樣式留存於丙方處，作為丙方憑以
辦理本契約所約定之相關事宜。
二、甲、乙、丙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相
符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信
託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。
三、甲、乙、丙方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速主
動通知丙方並辦理變更手續。丙方對於未變更完成前，依原留印鑑
樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。
四、甲、乙、丙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載
應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二四條 契約分存及簽署

一、本契約書壹式正本貳份，經立契約書人簽章後生效(甲方簽署於附

件一委託人暨信託不動產明細表)，並由乙、丙方各持正本乙份。
個別甲方、丁方及戊方則由丙方於影本上切結「與正本無誤」後收
執本契約書條款影本。

二、個別甲方於簽訂本契約並辦理不動產信託移轉登記後即為本信託之
受益人。附件一所示甲方未全體簽署時，則以實際簽約及辦理不動
產信託登記之個別甲方為本契約之委託人。

三、甲、乙、丙、丁、戊五方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理
簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方配合簽
約用印，最後再由丙、丁、戊方完成本契約之簽署及填具本契約之
立約日期。本契約之騎縫章則由乙方、丙方及丁方蓋印即可，個別
甲方免予簽蓋騎縫章。其後，如有本更新計畫其他未簽訂本契約之
個別地主欲簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加
入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記于丙方後，即視為本契
約之委託人(甲方)。

第二五條 其他未盡事宜

一、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一
依據。

二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

三、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。

四、委託人同意共同行銷約定應依存款往來契約或其他約定方式辦理，
嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對本人之基本
資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

五、依丙方主管機關訂頒「銀行業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事
項」規定，丙方得以書面要求乙方對存入信託專戶資金之來源提出
說明。如乙方拒絕配合提供，而經丙方書面再次通知而乙方仍未配
合時，丙方得以書面通知甲方及乙方暫停信託事務之執行或終止本
契約，丙方並就因此所衍生之一切損害不負賠償責任。

(以下空白)

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表

附件二：實施者變更同意書(乙方)

立約人業已於合理期間審閱(至少攜回審閱五日)前閱全部條款,其中第一、二、六、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二一、二三、二四條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項),經說明後立約人業已充分瞭解,甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」,此確認書為本契約之一部分,與本契約具有同一效力。

乙方簽章確認: _____

並承諾簽立本契約,簽章於後。(以下為簽署頁)

立信託契約書委託人(甲方): XXX 等人,

詳如附件一委託人名冊暨信託不動產明細表

身分證統一編號:

住 址:

立信託契約書委託人(乙方): 龍呈建設股份有限公司

分行	
主管	相對簽署

法定代理人: 董事長

統一編號:

住 址:

電 話:

印 鑑 樣 式 (任選一式有效)	
甲式	乙式

立信託契約書受託人(丙方): 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人:

統一編號:

地 址:

立信託契約關係人(丁方): XX 建築經理股份有限公司

法定代理人: 董事長

統一編號:

地 址:

立信託契約關係人(戊方): 第一商業銀行股份有限公司 XX 分行

法定代理人: 經理

統一編號:

地 址:

中 華 民 國 年 月 日

附錄十一 106 年 11 月 11 日自辦說明會會議紀錄

新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地 都市更新事業計畫案說明會開會通知

聯絡人:陳美華
聯絡電話:89651477
聯絡地址:板橋區大智街 40-2 號

受文者: 新北市政府都市更新處
發文日期: 106 年 11 月 01 日
發文字號: 龍呈更字第 106110101 號

開會事由: 「擬訂新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地」都市更新事業計畫案說明會。

開會時間: 106 年 11 月 11 日(星期六)上午十時。

開會地點: 新北市三重區六張街 88 號。(六張市民活動中心)

出席單位(人員): 新北市政府都市更新處、新北市三重區錦通里里長、新北市三重區福星里里長、新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明: 本案事業計畫於 106 年 6 月 26 日進行第四次都市更新暨都市設計聯審專業小組會議, 經小組委員要求辦理說明會向地主說明更新單元範圍擴大內容, 乃參照都市更新條例第 19 條、施行細則第 6 條規定辦理說明會。

附件: 更新單元地籍圖、更新單元現況圖、說明會簡報。

正本: 新北市政府都市更新處、新北市三重區錦通里里長、新北市三重區福星里里長、新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

備註: 本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者: 龍呈建設股份有限公司

法定代理人: 林永鴻



擬定新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地 都市更新事業計畫案自辦說明會會議紀錄

一、時間：106 年 11 月 11 日(星期六)上午十時

二、地點：新北市三重區六張街 66 號。(六張市民活動中心)

三、出席人員：詳簽到簿

四、實施者簡報：略。

五、公聽程序：

(一)黃副理事長金河

今天開會目的是為了讓規劃團隊將計畫仔細告知大家，瞭解大家的意見，以求最好的規劃。這個案子能創造出下列的公共利益，首先為消防救災，以前此地發展壅擠，不利於救災。更新後能改善周遭生活環境，也能影響鄰區一起更新，改善環境。第二，停車改善，公共設施內部化，避免巷弄停滿車輛。最後，也是本身最能享受到的部分，本來是地下六層的機械停車，改善之後為地下五層的平面停車。不僅節省時間成本，還有工程成本。況且工程成本降低，共擔降低，分配就會增加，將來在權利變換就能顯現出來。希望能為大家取得最大的利益。

(二)黃：為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

1.總共有幾台電梯？

2.公設比是多少？

【規劃團隊回應】

1.三台電梯供住家使用，兩台供商業辦公室使用。

2.目前公設比還沒有核算，不過我們會抓一定比例，以免影響分配。

目前大部分公設是免計容積，所以盡量要把它用完，不能挪為他用，而且有些公設是必要的。

(三)注

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

- 1.現在店面，所有的圖字都很小，我們看得很吃力，是不是能公布電子檔，在深度了解以後，讓我們知道所有詳細的配置。
- 2.實施者跟建築師很努力我們都了解，但是實際上還是希望分配原來面積、位置的店面，當然像較小間的店面與較大間的店面，做生意的方式是有差別的。小間的店面要能生存，如果能一樓加二樓，這樣延長它的商業面積，會不會對未來的店家比較好？像這樣的問題，我覺得都可以去考慮的。目前來看，很多店面剩下 13、14 坪而已，這樣怎麼能成立一個店家？店家要如何生存？
- 3.三重的商場，在二樓的幾乎沒有成功的案子，如果是一加二樓，或許還能做。如果說把它改成商場的模式，我想那更不可能。

【規劃團隊回應】

- 1.我們可以公布到網站或是印製大張圖一人一份，A3 大小。但現在標示的尺寸是到牆心的尺寸，且還沒有加上公設地面積，跟建物登記的面積不同。
- 2.目前店面的作法，部分是一加二樓的設計，有些店面是可以延伸到二樓，樓高也滿高的。其實店面能留設的面積就是固定的，我相信我沒有浪費。有些店面有延伸到二樓，或許有些店面不需要這麼大，他可以去換分配樓上的住家。三、四樓還有辦公室的設計，還是有更好的想法地主可以提出來。或許設計能改成商場性的店面。或有些商業性大樓，三四樓也有店面，因為他離捷運站非常近，這也有許多成功的案例。
- 3.目前一、二樓的設計是能合併使用的模式，現在三、四、五樓看能不能改做其他模式。雖然現在大部分三、四、五樓的商業使用情形成功案例不多，但是有增加的趨勢，因為一、二樓店面被傳統店面佔著，所以有些商業模式往樓上延伸的趨勢，有單獨電梯可以出入，也不影響樓上住家。也許地主可以考慮分配三、四樓，還是有很多人會租三、四樓的商業空間。不過目前還是根據地主的想法設計一加二樓式店鋪。

【實施者回應】

我現在解釋一下，之前店面是 14 間，現在是 12 間，那減少的部分

是我的店舖，不是減少你們的。問題是審查會上的意見，如果沒有符合委員的要求，容積移轉獎勵就無法申請這麼多，就無法做下去。因為留設一些必要及友善退縮的空間，店舖真的會減少，沒辦法設計跟原本現況一模一樣的店面，但是我相信跟原本答應地主的條件沒有差很多，能做到的我都有做到。像延伸到 2 樓的店面是我請建築師設計的，因為建築師不知道各位地主回分的店舖面積要多少。原本設計 14 間店面，現在修改成 12 間店舖，其中 8 間是有延伸至 2 樓的店舖。

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

(四) 賴

1. 我們家有四層樓建物文化北路 7 巷 11 號，計算四樓合法的獎勵，是否有計算到，簡報只有標示三個編號，不清楚是哪一戶。
2. 另外重新路一段 115 號，是合法三樓建築物，這也可以列入獎勵嗎？
3. 現在的平面圖跟以前都不太一樣。
4. 我現在一樓店面大概有 40 幾坪，我看一下現在設計的店面大概只剩下幾張大張桌子的大小。

【規劃團隊回應】

1. 四樓合法的獎勵是以使照基地面積去計算，不是用門牌建物面積計算，文化北路 7 巷 11 號基地面積是有納入四樓合法的獎勵計算。
2. 依法令規定合法四層樓才有獎勵，三層樓是沒有獎勵地。政府是考量四層樓可能分不回來，為鼓勵地主參與都更，所以四層樓才有獎勵。
3. 平面圖修改這是沒有辦法的，第一擴大更新單元範圍，第二剛剛建築師說明得很清楚，基地兩側離地界線須留設 1.5 米跟 4 米，還需要留設車道、高層緩衝空間，這樣的配置一點都沒有浪費，而且還要考慮到地下停車場的柱位，若柱位遷就店面去配置，可能造成一層減少 2 輛停車位，五層減少 10 輛停車位的狀況，相對車位不足樓上層建物面積會減少，地主可分配的面積也會跟著減少。
4. 一樓店面的分配是要大家一起來協調，依權利價值計算能分多少，再跟實施者去協調分配的位置，不然大家都要原店面位置、隔間、面積，設計上會有困難，不可能按照原本店面尺寸去設計，難道樓

上都不用電梯嗎？車道、大門都不用嗎？如果這樣就沒辦法都更。

六、散會：11:40

主席：

林永鴻 

紀錄：

陳善華 

附錄十二 新北市政府辦理開發案捐贈公共自行車租賃站切結書

新北市政府辦理開發案捐贈公共自行車租賃站切結書

申請單位龍呈建設股份有限公司(以下簡稱申請單位)辦理新北市三重區文化北段 688 地號等 56 筆(原 46 筆)土地都市更新事業計畫案開發執行茲同意捐贈新北市政府交通局 YouBike(公共自行車租賃)系統設備,若逾期辦理願負擔相關責任,恐口說無憑,特立此書為據,以茲為憑,其切結款如下:

- 一、設置數量:依容積移轉許可環境影響評估都市設計審議交通影響評估開幕交通維持計畫之結論應捐贈租賃系統數量:130車。
- 二、完成期限:於新北市府核發容積移轉許可環境影響評估都市設計審議交通影響評估開幕交通維持計畫核定之次日起6個月內完成車輛訂製及移交交通局。
- 三、租賃站設置完成前倘變更開發單位,申請單位應檢附申請變更切結書加註變更事項及變更後開發單位之印信辦理變更。
- 四、申請單位違反前項各項規定者,依都市計畫法、都市設計審議、交通影響評估或環境影響評估等相關規定及行政程序法處理。

申請單位名稱:龍呈建設股份有限公司

申請單位負責人:林永鴻

身份證字號(或統一編號):53209062



中華民國 年 月 日

附錄十三 都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面牆	四面立體面 使用天然石材搭配高級磁牆磚 及整體規劃設計。	三洋、白馬、凱聚、光明或同級品	第三級
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面 含踢腳板	內部隔間牆	輕隔間，牆面粉刷水泥漆或乳膠漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材搭配整體規劃設計。	三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚	第三級
	二樓以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材搭配整體規劃設計。	三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚	第三級
	公共樓梯間	水泥漆或乳膠漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	一樓店面室內空間	水泥漆或乳膠漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	二樓以上室內空間	水泥漆或乳膠漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	浴廁	亮面磁磚或岩面磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚	第三級
	陽臺	搭配大樓外觀整體規劃採用高級磁磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚	第三級
	地下室	防水水泥漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	三、地坪 含門檻	一樓門廳	進口花崗石或大理石石材。	三洋、白馬、冠軍或同級品
一樓以上梯廳		進口花崗石或大理石石材。	三洋、白馬、冠軍或同級品	第三級
公共樓梯間		防滑地磚或石英磚。	佳和、廷維、精工或同級品	第三級
一樓店面室內空間		進口花崗石或大理石石材。	三洋、白馬、冠軍或同級品	第三級
二樓以上室內空間		拋光石英磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品	第三級
浴廁		防滑地磚。	三洋、白馬、冠軍或同級品	第三級
陽臺		防滑石英磚。	佳和、廷維、精工或同級品	第三級
	地下室	EPOXY 耐磨地坪, 斜坡車道採 EPOXY 加金鋼砂地坪		第三級
	屋頂	整體防水粉光加 PU 或其他防水隔層。地坪依景觀設計鋪設高級室外磚。		第三級

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
四、平頂	一樓門廳	整體規劃設計搭配燈具或其他建材整體規劃設計	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	一樓以上梯廳	整體規劃加水泥漆或乳膠漆(含燈具)。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	公共樓梯間	水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第二級
	一樓店面室內空間	水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第二級
	二樓以上室內空間	水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第二級
	浴廁	防潮板材或水泥漆或乳膠漆	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	陽臺	晴雨漆	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
	地下室	防水水泥漆。	ICI 得利、青葉、虹牌或同級品	第三級
五、電梯設備		1. 電梯設備考量車廂人數、停數配置，發生停電時緊急發電機源能適時啟動電梯設備。 2. 電梯附安全設施外，並含有監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔。 3. 門廳電梯門框及門扇配合室內裝修整體造型設計。	永大、崇友、台灣三菱或同級品	第三級
六、浴室設備	浴廁	1. 高級面盆搭配人造石檯面附浴櫃、單體馬桶。 2. 定溫冷熱單槍龍頭。 3. 依各浴廁實際尺寸設計調配設備。	和成、KOHLE、TOTO 或同級品	第二級
七、廚具設備	廚房	人造石流理檯面、雙口或三口瓦斯爐、嵌入式烘碗機、冷熱單槍龍頭。 依各戶房型及室內實際尺寸設計調配設備。	豪山、櫻花、林內或同級品	第二級
八、停車設備	地下室	中央安全保全系統加自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。		第三級

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
九、 電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	台芝、東元、士林或同級品	第三級
	各戶配備	各戶室內設置大型面板開關、並附夜間指示燈功能，並於客廳與主臥室採一燈雙開關。	國際牌、東芝或同級品	第三級
	抽風設備	住宅廁所設置多功能暖風機，其他廁所設置低噪音抽風機。	阿拉斯加、哈士奇、和成或同級品	第三級
十、 通風工程及空調設備	各戶配備	各戶依平面規劃設計，預留分離式空調設備管線套管，並配合設置戶外主機電源及室內機壁面排水孔。		第三級
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。		第三級
十一、 景觀工程	植栽與綠化	地被為黃金葛、玉龍草、蔓榕或韓國草、台北草，灌木為多種四季花木，喬木為青楓、阿勃勒、象牙木、台灣光臘樹等足以造成遮涼成蔭。	草皮:成草鋪設 灌木:H≥0.3m、W≥0.2m 喬木:H≥3.2m、W≥1.5m Ø=15-20cm	第三級
	庭園與造景	整體景觀設計，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂綠化亦同。		第三級
十二、 門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。		第三級
	入口門廳	壹樓大門口設置影像對講室外機，訪客可直接與管理櫃台或住戶通話。並於各棟壹樓門廳配置門禁讀卡機，並設 24 小時人員管理。		第三級
	各戶大門	防暴耐燃多層金屬門，搭配 CISA 鎖或電子門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	元帥、金亞、仁杰義或同級品	第三級
	各戶門窗瓦斯	廚房瓦斯偵測及玄關門磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	景道、辰洸、鎧鋒、中保、中華電信或同級品	第三級

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	門禁、監視與報警系統	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理室，全大樓各監視點全天候電視螢幕。		第三級
十三、 消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、緊急發電機及消防設備安裝等。		本項不納入自評項目

附錄十四 708、711 地號地上權爭議地方法院民事判決確定證明書

圖檔代碼：D021-3 判決確定證明書(二審) T303

臺灣新北地方法院民事判決確定證明書

臺灣新北地方法院就原告林永鴻與被告楊添德()審()之繼承人)開102年度訴字第2736號終止地上權等事件，於中華民國105年3月4日所為之判決，經臺灣高等法院105年上易字第534號判決，業於106年7月4日確定。

中華民國 106 年 8 月 8 日

臺灣新北地方法院民事庭

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

第一頁 法股

FWC 上午
13 點
162 先保
新北地方法院更新案 106 年 3 月 31 日

OCT.19.2017 08:26 #5786 P.001 / 005

臺灣高等法院民事判決

105年度上易字第534號

上訴人 楊添德 5
楊添德 6弄11
楊添德

共同訴訟代理人 李德正律師
視同上訴人 楊明秀 住臺北市北投區中興街100號3樓之1號
李 23號
陳 60號
陳 62號
陳
陳

被上訴人 林永鴻 樓
訴訟代理人 陳麗真律師

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

上列當事人間請求終止地上權等事件，上訴人對於中華民國105年3月4日臺灣新北地方法院102年度訴字第2736號第一審判決提起上訴，本院於106年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

1 總股

OCT.19.2017 08:31

#5787 P.004 /004

原判決關於命如附表所示地上權之地租應自民國一〇二年八月一日起調整為每年新臺幣壹萬陸仟玖佰伍拾肆元部分，及該訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。其餘上訴駁回。

廢棄部分之第一審訴訟費用，由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

甲、程序方面：

一、上訴人楊

審酌定坐落新北市三重區文化段708地號、711地號土地（即重測前為三重埔段大竹園小段91地號土地，下合稱系爭土地）如附表所示未定有存續期間之地上權（下稱系爭地上權）存續期間至民國110年7月31日止，地租應自102年8月1日起調整為每年新臺幣（下同）16萬6,954元之上訴部分，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，等3人對之提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及

陳

、

同（上訴人），爰將之併列為上訴人，合先敘明。

二、視同上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第 386 條所列各款情形，應准被上訴人之聲請，由其對視同上訴人部分一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、被上訴人主張：原審共同被告（104年5月4日死亡，李等7人為其承受訴訟人）、楊等2人之被繼承人即訴外人，以購得坐落系爭土地上本國式磚造2樓建物（門牌號碼新北市三重區重新路1段121號，下稱系爭建物），於41年6月間在系爭土地上設定系爭地

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，其餘內容與核定版計畫書相符

OCT.19.2017 08:27

#5786 P.002 /005

上權，約定地租每坪為蓬萊白米6斤，系爭地上權未定有存續期間，存續期間已逾20年，且系爭土地升值甚鉅，非系爭地上權設定當時所能預見。上訴人復未曾給付地租，甚將系爭房屋出租他人，伊為系爭土地之共有人，如認上訴人得繼續以蓬萊白米給付地租，將顯失公平，應將原給付調整變更為金錢給付，並依系爭土地申報地價按年息8%為計算地租之標準等語。為此，爰依民法第833條之1、第227條之2第1項、第835條之1、土地法第105條準用同法第97條第1項規定，求為判決酌定系爭地上權存續期間至110年7月31日止，並自102年8月1日起調整地租為每年16萬6,954元（被上訴人請求逾上開部分，原審為其敗訴之判決，未據聲明不服，不在本院審理範圍。被上訴人同意地租按照每年16萬6,954元計算，見本院卷第63頁反面）。

二、上訴人等3人則以：系爭建物出租予他人經營商業，使用現況與系爭地上權設定目的相同。又系爭房屋雖已超過耐用年限，然結構上仍可正常使用，系爭地上權不應設定存續期限。而原約定之地租為每年每坪蓬萊白米6台斤，非為金錢，被上訴人請求將地租種類由白米變更現金，於法無據等語，資為抗辯。

三、視同上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

四、原審命李等7人應就系爭地上權辦理繼承登記；就附表所示之地上權定其存續期間至110年7月31日止，其地租應自102年8月1日起，調整為每年16萬6,954元；駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於命系爭地上權存續期間及調整地租部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第36頁正、反面）：

(一)系爭房屋係於38年建造本國式磚造2層樓建物，（104

OCT.19.2017 08:31

#5787 P.003 /004

年5月4日死亡，繼承人為李[]等7人)、[](76年7月20日死亡，繼承人為上訴人楊[]等2人)於41年6月在系爭土地(系爭708地號土地設定面積35.07平方公尺、系爭711地號土地設定面積6.61平方公尺)上設定系爭地上權，並於41年9月25日登記為地上權人，供系爭房屋使用，約定地租為每坪蓬萊白米6台斤，未定有期限，存續期間已逾20年。

(一)系爭土地共有人計14人，被上訴人為系爭土地共有人之一(97年2月29日以繼承為原因辦妥登記)，並取得他共有人劉

[]等8人同意提起本件訴訟。

(二)系爭房屋現由詹[](應有部分1/2)、楊[]、秀[]等2人(公同共有應有部分1/2，96年12月18日登記)共有，並由訴外人[]出租他人經營商店使用，每月租金6萬3,000元。

六、兩造之爭點如下：

(一)被上訴人請求定系爭地上權之存續期間，是否有據？若屬有據，其合理之存續期間為何？

(二)被上訴人得否請求變更原給付租金種類？若為肯定，系爭地上權應否調整地租？金額若干？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)被上訴人請求定系爭地上權之存續期間，是否有據？若屬有據，其合理之存續期間為何？

1.按為兼顧土地所有權人與地上權人利益，民法第833條之1乃明定未定存續期間之地上權，土地所有人或地上權人於逾20年後，得請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用情形等各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，請求法院終止地上權。是法院酌定存續期間或終止地上權，係以形成之訴變更當事人物權內容，縱建築物尚得使用或尚有債權契約存在，亦非不得酌定存續期間(最高法院105年度台上字第1072號判決意

OCT.19.2017 08:27

#5786 P.003 /005

旨參照)。又上開規定，依民法物權編施行法第13條之1規定，溯及適用於民法物權編99年1月5日修正條文施行前未定期限之地上權。準此，於民法第833條之1修正施行前未定存續期間之地上權，於存續期間逾20年或地上權成立目的已不存在時，法院得以形成判決定其存續期間。

2.經查：[]於41年6月向訴外人[]承購系爭房屋，並於41年9月25日在系爭土地設有系爭地上權，未定期限，地租約定每年每坪蓬萊白米6台斤等情，有土地登記謄本、土地登記保證書、土地權利變更登記聲請書、他項權利登記聲請書在卷可稽(見原法院102年度重調字第104號卷(下稱重調字卷)第21-22、28-30、31-36頁)，迨至被上訴人提起本件訴訟時已逾60年，則被上訴人主張其得依民法第833條之1規定，請求酌定系爭地上權之存續期間，自屬有據。

3.系爭房屋於38年建造成，為本國式磚造2層樓建物，建物地板為水泥粉光、內牆及天花板均為油漆、建物裝潢為一般建材，建物後方有增建，建物總面積為73平方公尺，屋內裝設水電良好，建物排水設施完善，建物機能為「可」等情，有廖仁堯建築師事務所鑑定書及房屋屋況照片為憑(見原審卷(一)第14、85至87、89至99頁)，而系爭房屋目前由李雲華出租予手機通訊業者經營手機配件行等情，亦據兩造分別陳明在卷(見原審卷(一)第11頁反面、32、50至51、239頁)，可見系爭房屋現況雖非不堪使用但確已老舊，且依現代建築技術，亦可長久維持建物不易因毀損致不堪使用。然經原審囑託陳照坤建築師事務所鑑定結果，系爭土地評估總價為3億5,991萬650元，系爭地上權之權利價值為291萬2,494元，系爭建物之合理價格為12萬9,867元等情，有該鑑定報告可稽(見外放鑑定報告第33、39、40頁)；參以系爭土地屬商業區建築用地，不論就法令面或市場面而言，開發興建商業大樓或住商混合大樓均為最有效使用方式(見外放鑑定報告第17至18頁)，顯然系爭地上權存在系爭土地之負擔，將難

OCT.19.2017 08:30

#5787 P.002 /004

以發揮經濟效用及兼顧土地所有人利益。上訴人徒憑系爭房屋現出租他人每月租金6萬3,000元，系爭建物及系爭地上權存續確實具有經濟價值，抗辯系爭地上權不應定存續期間云云，殊無可採。

4. 又系爭建物剩餘耐用年數，經陳照坤建築師事務所依不動產估價師公會全國聯合會發佈之第4號公報—建物經濟耐用年數表，一般磚造建物經濟耐用年數為25年，而系爭建物至今已66年，考量系爭建物維護及整建情形，採用觀察法推估系爭建物剩餘耐用年數為5年等情，亦經該鑑定報告敘述甚詳（見外放鑑定報告第22頁）。據鑑定人陳照坤證稱：「一般的建築物壽命，如果是混擬土建築壽命是50年左右，從系爭建物外觀照片可看出系爭建物磚牆風化嚴重，因為系爭建物是靠磚牆來承受重量，如果磚牆風化嚴重的話就是支撐力不足，所以我判定剩餘耐用年數為5年，這是一個比較主觀的看法，但是我的考量仍然是以安全為重，若按稅捐單位認定系爭建物的殘值為0元。系爭建物的屋頂已經是重新改造為鋼板，但是支撐結構的磚牆面我研判仍是原始的建材」，「鑑定時是104年9月10日，自該日起算耐用年數5年，這是一個作為鑑價的標準，但不是說5年到建物就一定會倒塌，而且系爭建物與其他建物は相連的，如果是獨棟的建物風化情形會更嚴重」（見本院卷第62頁反面、63頁）。參酌固定資產耐用年數表所列，商店用、辦公用、住家用等房屋鋼筋混凝土造等建物耐用年數為50年；不動產估價師公會建物經濟耐用年數表所載，辦公用、商店用、住家用等各種材質造之建物，經濟耐用年數為10至50年；新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表載明，鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土、鋼筋混凝土造之耐用年限為60年，加強磚造之耐用年限為53年等耐用年限（見原審卷(二)第21、8至220頁），均係供作財政、經濟、折舊等用途，足為社會經濟價值評估使用，本院認上開鑑定報告及鑑定人陳照坤之證述，對照系爭建物建造完成時間、材質等，俱無不合，應

OCT.19.2017 08:28

#5786 P.004 /005

堪採信。

5. 本院審酌系爭地上權係以興建系爭建物為目的，而系爭建物自建造完成迄今已逾66年，系爭建物自104年9月10日鑑定時起算耐用年數尚有5年；再衡以系爭建物現仍以每月租金6萬3,000元出租他人使用收益，系爭土地共有人間已簽立合建契約，擬在系爭土地上進行都市更新案重建商業大樓，並已送新北市政府都市更新處進行審查，目前進度到事業計畫審查等情，為兩造所不爭執（見原審卷(二)第238頁反面），則原審據此認定系爭地上權之存續期間至110年7月31日終止，應能兼顧兩造之權益，尚稱允當。又法院酌定系爭地上權存續期間，並非逕行終止系爭地上權，初無影響 等3人依都市更新條例相關規定得行使之權利。是被上訴人請求法院定系爭地上權之存續期間定其存續期間至110年7月31日終止，洵屬有據，應予准許。
- (二) 被上訴人得否請求變更原給付租金種類？若為肯定，系爭地上權應否調整地租？金額若干？
 1. 按租賃物為不動產者，因其價值之升降，當事人固得依民法第442條規定，聲請法院增減其租金。惟調整租金之訴，祇能增減租金之數額，不得將原約定之租金種類變更（最高法院75年台上字第2126號判例參照）。又地上權之地租與租賃契約之租金，固有不同，然就其「因使用土地而支付金錢為對價」之點言之，則二者實相類似。故關於民法第442條之規定，於地上權地租之增加，亦應類推適用（司法院院字第986號解釋參照）。準此，土地所有人或地上權人依民法第835條之1第1項規定，請求法院增加或減少地租，僅能請求增減地租之數額，不能將原定之地租種類變更。
 2. 系爭地上權原約定之租金種類為蓬萊白米，並非金錢，被上訴人請求命自102年8月1日起調整地租為每年16萬6,954元，已將租金種類變更，依上開說明，自無從准許。又系爭地上權之租金原係約定以蓬萊白米為其計算基礎，計算上或有略感不便，然以蓬萊白米為給付，於客觀交易秩序上，並無因

OCT.19.2017 08:30

#5787 P.001 /004

蓬萊白米為計算基礎，致使系爭地上權租金之給付，發生悖於誠信及衡平之問題，對被上訴人而言，尚無因此而有顯不公平情形，自無民法第227條之2第1項規定「依其原有效果顯失公平」之情形。此外，被上訴人復未能舉證兩造已合意變更系爭地上權之地租給付種類為金錢，亦不得依民法第227條之2第1項規定，請求變更給付種類。被上訴人於本院審理時並陳稱：「(問：被上訴人請求調整租金為金錢?)是，被上訴人不要蓬萊白米」(見本院卷第83頁正、反面)。則被上訴人主張依民法第227條之2規定，請求自102年8月1日起調整地租為每年16萬6,954元，亦無憑據，不應准許。

八、綜上所述，被上訴人依民法第833條之1規定，請求定系爭地上權之存續期間至110年7月31日，為有理由，應予准許；至其依民法第227條之2規定，請求自102年8月1日起調整地租為每年16萬6,954元，即無憑據，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至上開應予准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

丙、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 106 年 7 月 4 日

民事第八庭

審判長法官 李國增

法官 王幸華

法官 胡宏文

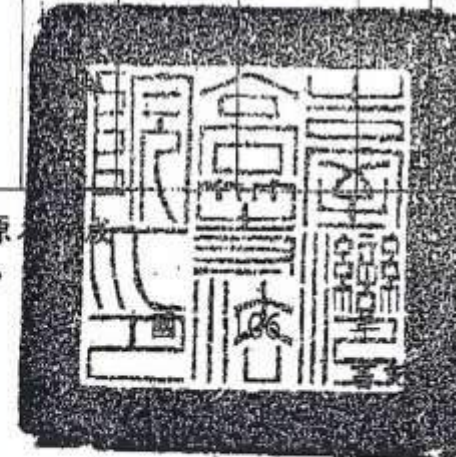
OCT.19.2017 08:28

#5786 P.005 /005

附表：

編號	地號	登記地上權	權利範圍	設定權利範圍(平方公尺)	登記原因	收件字號	備考
1	新北市三重區文化北段708地號	[Redacted]	公有共有全部	35.07	設定	大竹園字第000165號	登記日期：41年9月25日 登記次序：0003-000 存續期間及地租：依照契約約定
			公有共有全部	35.07	繼承	重登字第011643號	登記日期：85年3月19日 登記次序：0003-001至0003-005 存續期間及地租：依照契約約定
2	新北市三重區文化北段711地號	[Redacted]	公有共有全部	6.61	設定	大竹園字第000165號	登記日期：41年9月25日 登記次序：0001-001 存續期間及地租：依照契約約定
			公有共有全部	6.61	繼承	重登字第295370號	登記日期：96年12月18日 登記次序：0001-002至0001-006 存續期間及地租：依照契約約定

正本係照原
不得上訴。
中華



月 4 日
陳永訓 [Redacted]