

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)	691,216,182	65.41%	1. 重建費用 2. 公共及公益設施
權利變換費用(B)	36,680,192	3.47%	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)	27,863,506	2.64%	-
稅捐(D)	17,322,250	1.64%	-
管理費用(E)	204,184,722	19.32%	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
容積移轉費用(F)	79,555,245	7.53%	-
總計 (A+B+C+D+E+F)	1,056,822,097	100%	-

(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 949,072,398 元【1,056,822,097 元(共同負擔)-107,749,699 元(風險管理費)=949,072,398 元】

2. 費用來源

(1) 銀行貸款 70%。

(2) 自有資金 30%：

a. 預售款 10%-本案擬於接近完工時再銷售(未取得使用執照前銷售仍稱為預售)，以預售 4 成及按收取 15% 價金計算，約占費用 10%。預售款得提供本案營造工程款、支付利息等使用(採價金信託，預收款專款專用於本案)。

b. 自備款 20%：實施者提供自有資金 20%。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本更新單元合法建物樓地板面積 1,982.87 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

委託實施者代為拆除，且依據都市更新條例第 36 條規定，代為拆除費或遷移費用在應領補償金額內扣回。

二、合法建築物之補償與安置

(一) 合法建築物之拆遷補償費

1. 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由估價師查定之。

2. 合法建築物之殘餘價值

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，現有合法建物面積為 1,982.87 m²，依據補償單價(磚造以 24,824 元/m²計；加強磚造以 51,716 元/m²計)及成本價格率 $[1-(((1-殘值率)/耐用年數)*屋齡)]$ ，合法建物之殘餘價值初估總計為 3,961,625 元，其計算式如表 14-1 所示。

三、非合法建築物之補償與安置

(二) 非合法建築物之拆遷補償費

1. 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由估價師查定之。

2. 非合法建築物之殘餘價值

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，現有非合法建物面積為 1,368.09 m²，依據補償單價(鐵皮棚、鋼架鐵皮 23,000 元/m²計；以磚造以 24,000 元/m²計；加強磚造以 50,000 元/m²計；水泥雨遮以 56,000 元/m²計)及成本價格率 $[1-(((1-殘值率)/耐用年數)*屋齡)]$ ，非合法建物之殘餘價值初估總計為 6,949,269 元，其計算式如表 14-2 所示。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	建物門牌號碼	面積	所有權人	權利範圍		持分	持分	主要建材	補償單價 (元/坪)	成本價格率	應補償總價 (元)	拆除費 (400 元/㎡)	拆遷補償費 (元)
					分子	分母	面積(㎡)	面積(坪)						建商代為拆除
1	687	光復路二段 51 號	120.04	徐○媛	10	1000	1.20	0.36	加強磚造	51,716	13.00%	2,441	145	2,296
			120.04	吳○梅	60	1000	7.20	2.18	加強磚造	51,716	13.00%	14,647	871	13,776
			120.04	邵○英	25	1000	3.00	0.91	加強磚造	51,716	13.00%	6,103	363	5,740
			120.04	陳○璋	25	1000	3.00	0.91	加強磚造	51,716	13.00%	6,103	363	5,740
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	加強磚造	51,716	13.00%	12,206	726	11,480
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	加強磚造	51,716	13.00%	12,206	726	11,480
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	加強磚造	51,716	13.00%	12,206	726	11,480
			120.04	賴○○子	130	1000	15.61	4.72	加強磚造	51,716	13.00%	31,736	1,888	29,848
			120.04	楊○○桂	75	1000	9.00	2.72	加強磚造	51,716	13.00%	18,309	1,089	17,220
			120.04	楊○如	75	1000	9.00	2.72	加強磚造	51,716	13.00%	18,309	1,089	17,220
			120.04	劉○瑋	30	1000	3.60	1.09	加強磚造	51,716	13.00%	7,323	436	6,887
			120.04	劉○足	30	1000	3.60	1.09	加強磚造	51,716	13.00%	7,323	436	6,887
			120.04	劉○修	30	1000	3.60	1.09	加強磚造	51,716	13.00%	7,323	436	6,887
			120.04	劉○均	30	1000	3.60	1.09	加強磚造	51,716	13.00%	7,323	436	6,887
			120.04	劉○瑜	30	1000	3.60	1.09	加強磚造	51,716	13.00%	7,323	436	6,887
						120.04	邵○○梧	300	1000	36.01	10.89	加強磚造	51,716	13.00%
2	688	光復路二段 51 號	752.07	徐○媛	10	1000	7.52	2.28	加強磚造	51,716	13.00%	15,295	910	14,385
			752.07	吳○梅	60	1000	45.12	13.65	加強磚造	51,716	13.00%	91,770	5,460	86,310
			752.07	邵○英	25	1000	18.80	5.69	加強磚造	51,716	13.00%	38,237	2,275	35,962
			752.07	陳○璋	25	1000	18.80	5.69	加強磚造	51,716	13.00%	38,237	2,275	35,962
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	加強磚造	51,716	13.00%	76,475	4,550	71,925
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	加強磚造	51,716	13.00%	76,475	4,550	71,925
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	加強磚造	51,716	13.00%	76,475	4,550	71,925
			752.07	賴○○子	130	1000	97.77	29.58	加強磚造	51,716	13.00%	198,836	11,830	187,006
			752.07	楊○○桂	75	1000	56.41	17.06	加強磚造	51,716	13.00%	114,713	6,825	107,888
			752.07	楊○如	75	1000	56.41	17.06	加強磚造	51,716	13.00%	114,713	6,825	107,888
			752.07	劉○瑋	30	1000	22.56	6.83	加強磚造	51,716	13.00%	45,885	2,730	43,155
			752.07	劉○足	30	1000	22.56	6.83	加強磚造	51,716	13.00%	45,885	2,730	43,155
			752.07	劉○修	30	1000	22.56	6.83	加強磚造	51,716	13.00%	45,885	2,730	43,155
			752.07	劉○均	30	1000	22.56	6.83	加強磚造	51,716	13.00%	45,885	2,730	43,155
			752.07	劉○瑜	30	1000	22.56	6.83	加強磚造	51,716	13.00%	45,885	2,730	43,155
						752.07	邵○○梧	300	1000	225.62	68.25	加強磚造	51,716	13.00%

編號	建號	建物門牌號碼	面積	所有權人	權利範圍		持分	持分	主要建材	補償單價 (元/坪)	成本價格率	應補償總價 (元)	拆除費 (400元/m ²)	拆遷補償費 (元)
					分子	分母	面積(m ²)	面積(坪)						建商代為拆除
3	689	光復路二段 47 號	58.75	楊○○桂	15	100	8.81	2.67	磚造	24,824	11.00%	7,279	1,066	6,213
			58.75	劉○○容	15	100	8.81	2.67	磚造	24,824	11.00%	7,279	1,066	6,213
			58.75	賴○○子	13	100	7.64	2.31	磚造	24,824	11.00%	6,308	924	5,384
			58.75	吳○○梅	6	100	3.53	1.07	磚造	24,824	11.00%	2,911	427	2,484
			58.75	徐○○媛	1	100	0.59	0.18	磚造	24,824	11.00%	485	71	414
			58.75	邵○○梧	30	100	17.63	5.33	磚造	24,824	11.00%	14,557	2,133	12,424
			58.75	陳○○霖	1	20	2.94	0.89	磚造	24,824	11.00%	2,426	355	2,071
			58.75	陳○○霖	1	20	2.94	0.89	磚造	24,824	11.00%	2,426	355	2,071
			58.75	陳○○霖	1	20	2.94	0.89	磚造	24,824	11.00%	2,426	355	2,071
			58.75	陳○○璇	1	20	2.94	0.89	磚造	24,824	11.00%	2,426	355	2,071
4	690	光復路二段 47 號	1052.01	楊○○桂	15	100	157.80	47.73	加強磚造	51,716	13.00%	320,923	19,094	301,829
			1052.01	劉○○容	15	100	157.80	47.73	加強磚造	51,716	13.00%	320,923	19,094	301,829
			1052.01	賴○○子	13	100	136.76	41.37	加強磚造	51,716	13.00%	278,134	16,548	261,586
			1052.01	吳○○梅	6	100	63.12	19.09	加強磚造	51,716	13.00%	128,369	7,638	120,731
			1052.01	徐○○媛	1	100	10.52	3.18	加強磚造	51,716	13.00%	21,394	1,273	20,121
			1052.01	邵○○梧	30	100	315.60	95.47	加強磚造	51,716	13.00%	641,847	38,188	603,659
			1052.01	陳○○霖	1	20	52.60	15.91	加強磚造	51,716	13.00%	106,974	6,365	100,609
			1052.01	陳○○霖	1	20	52.60	15.91	加強磚造	51,716	13.00%	106,974	6,365	100,609
			1052.01	陳○○霖	1	20	52.60	15.91	加強磚造	51,716	13.00%	106,974	6,365	100,609
			1052.01	陳○○璇	1	20	52.60	15.91	加強磚造	51,716	13.00%	106,974	6,365	100,609
合計			1982.87				1982.87					3,961,625	239,927	3,721,698

表 14-2 非合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	地址	所有權人	增建面積 (測量面積)(坪)	構造	建物直接成本(元/坪)	建物直接成本 (元)	成本價格率	建物成本價格 (元)(折舊後)
1	687	光復路二段 51 號	徐○媛等 16 人	26.00	鋼架鐵皮	23,000	598,000	15%	92,781
2	688	光復路二段 51 號	徐○媛等 16 人	97.51	加強磚造	50,000	4,875,500	13%	655,568
				0.86	鐵皮棚	23,000	19,780	14%	2,864
				9.42	水泥雨遮	56,000	527,520	21%	114,581
3	689	光復路二段 47 號	楊○○桂等 10 人	44.54	鋼架鐵皮	23,000	1,024,420	15%	158,941
4	690	光復路二段 47 號	楊○○桂等 10 人	404.28	加強磚造	50,000	20,214,000	13%	2,718,007
				46.60	鋼架鐵皮	23,000	1,071,800	15%	166,292
				108.89	鐵皮棚	23,000	2,504,470	14%	362,669
5	-	光復路二段 49 號		127.54	加強磚造	50,000	6,377,000	13%	857,462
				0.07	鐵皮棚	23,000	1,610	14%	233
				2.83	水泥雨遮	56,000	158,480	25%	40,980
6	-	光復路二段 47-3 號		98.09	鋼架鐵皮	23,000	2,256,070	15%	350,034
				4.55	鐵皮棚	23,000	104,650	14%	15,154
7	-	光復路二段 47-1 號		1.06	磚造	24,000	25,440	11%	2,894
				388.36	鋼架鐵皮	23,000	8,932,280	15%	1,385,863
				7.49	鐵皮棚	23,000	172,270	14%	24,946
合計				1,368.09					6,949,269

(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總計有 4 戶，合法建築物拆遷安置費用初估為 11,877,085 元，其計算式如表 14-3。

(三) 補償金發放日期

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。」

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 14-3 合法建築物安置費用明細表

編號	建號	建物門牌號碼	面積	所有權人	權利範圍		持分	持分	補償單價	安置費	安置費總價(27個月)
					分子	分母	面積(m ²)	面積(坪)			
1	687	光復路二段 51 號	120.04	徐○媛	10	1000	1.20	0.36	800	290	7,843
			120.04	吳○梅	60	1000	7.20	2.18	800	1,743	47,060
			120.04	邵○英	25	1000	3.00	0.91	800	726	19,609
			120.04	陳○璋	25	1000	3.00	0.91	800	726	19,609
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	800	1,452	39,217
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	800	1,452	39,217
			120.04	陳○霖	50	1000	6.00	1.82	800	1,452	39,217
			120.04	賴○○子	130	1000	15.61	4.72	800	3,776	101,964
			120.04	楊○○桂	75	1000	9.00	2.72	800	2,179	58,826
			120.04	楊○如	75	1000	9.00	2.72	800	2,179	58,826
			120.04	劉○瑋	30	1000	3.60	1.09	800	871	23,530
			120.04	劉○足	30	1000	3.60	1.09	800	871	23,530
			120.04	劉○修	30	1000	3.60	1.09	800	871	23,530
			120.04	劉○均	30	1000	3.60	1.09	800	871	23,530
			120.04	劉○瑜	30	1000	3.60	1.09	800	871	23,530
			120.04	邵○○梧	300	1000	36.01	10.89	800	8,715	235,302
2	688	光復路二段 51 號	752.07	徐○媛	10	1000	7.52	2.28	619.997	1,411	38,084
			752.07	吳○梅	60	1000	45.12	13.65	619.997	8,463	228,501
			752.07	邵○英	25	1000	18.80	5.69	619.997	3,526	95,209
			752.07	陳○璋	25	1000	18.80	5.69	619.997	3,526	95,209
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	619.997	7,053	190,418
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	619.997	7,053	190,418
			752.07	陳○霖	50	1000	37.60	11.38	619.997	7,053	190,418
			752.07	賴○○子	130	1000	97.77	29.58	619.997	18,337	495,086
			752.07	楊○○桂	75	1000	56.41	17.06	619.997	10,579	285,626
			752.07	楊○如	75	1000	56.41	17.06	619.997	10,579	285,626
			752.07	劉○瑋	30	1000	22.56	6.83	619.997	4,232	114,251
			752.07	劉○足	30	1000	22.56	6.83	619.997	4,232	114,251
			752.07	劉○修	30	1000	22.56	6.83	619.997	4,232	114,251
			752.07	劉○均	30	1000	22.56	6.83	619.997	4,232	114,251
			752.07	劉○瑜	30	1000	22.56	6.83	619.997	4,232	114,251
			752.07	邵○○梧	300	1000	225.62	68.25	619.997	42,315	1,142,505

編號	建號	建物門牌號碼	面積	所有權人	權利範圍		持分	持分	補償單價	安置費	安置費總價(27個月)
					分子	分母	面積(m ²)	面積(坪)			
3	689	光復路二段 47 號	58.75	楊○○桂	15	100	8.81	2.67	630	1,679	45,345
			58.75	劉○○容	15	100	8.81	2.67	630	1,679	45,345
			58.75	賴○○子	13	100	7.64	2.31	630	1,456	39,299
			58.75	吳○梅	6	100	3.53	1.07	630	672	18,138
			58.75	徐○媛	1	100	0.59	0.18	630	112	3,023
			58.75	邵○○梧	30	100	17.63	5.33	630	3,359	90,690
			58.75	陳○霖	1	20	2.94	0.89	630	560	15,115
			58.75	陳○霖	1	20	2.94	0.89	630	560	15,115
			58.75	陳○霖	1	20	2.94	0.89	630	560	15,115
			58.75	陳○璇	1	20	2.94	0.89	630	560	15,115
4	690	光復路二段 47 號	1052.01	楊○○桂	15	100	157.80	47.73	812.6	38,789	1,047,314
			1052.01	劉○○容	15	100	157.80	47.73	812.6	38,789	1,047,314
			1052.01	賴○○子	13	100	136.76	41.37	812.6	33,617	907,672
			1052.01	吳○梅	6	100	63.12	19.09	812.6	15,516	418,926
			1052.01	徐○媛	1	100	10.52	3.18	812.6	2,586	69,821
			1052.01	邵○○梧	30	100	315.60	95.47	812.6	77,579	2,094,627.76
			1052.01	陳○霖	1	20	52.60	15.91	812.6	12,930	349,105
			1052.01	陳○霖	1	20	52.60	15.91	812.6	12,930	349,105
			1052.01	陳○霖	1	20	52.60	15.91	812.6	12,930	349,105
			1052.01	陳○璇	1	20	52.60	15.91	812.6	12,930	349,105
合計			1982.87			1982.87				11,877,085	

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 1,056,464,209 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	15,531,898	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	663,578,945	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	59,330	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,144,957
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		3,300,000	
	3. 建造執照相關規費		218,991	
	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	691,960
			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)捐贈本市都市更新基金	-	
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	5,690,101		
工程費用(A)	691,216,182			

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	9,804,213	
		(二)不動產估價費用	1,927,500	
		(三)土地複丈費	36,000	
		(四)鑽探費用	450,000	
		(五)鄰房鑑定費	260,000	
	二、更新前土地及建物測量費用		180,000	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	3,961,625
			2. 非合法建築物	6,949,269
		(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)	11,877,085	
	六、地籍整理費		961,000	
	七、審查費用		220,000	
	六、其他必要業務費		53,500	
	權利變換費用(B)合計		36,680,192	
參、貸款利息(C)		27,863,506		
肆、稅捐(D)	一、印花稅	663,579		
	二、營業稅	16,658,671		
肆、稅捐(D)		17,322,250		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	-		
	二、信託費用(E2)	2,644,912		
	三、人事行政管理費用(E3)	42,631,869		
	四、銷售管理費用(E4)	51,158,242		
	五、風險管理費用(E5)	107,749,699		
	管理費用(E)合計	204,184,722		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		-		
容積移轉費用(G)		79,555,245		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計		1,056,822,097		

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	15,531,898	
	(二) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	663,578,945	
	(三) 工程管理費	-	
	(四) 空氣污染費	59,330	
	(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,144,957
2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		3,300,000	
3. 建造執照相關規費		218,991	
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	691,960
		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) 捐贈本市都市更新基金	-	
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		5,690,101	
工程費用總計		691,216,182	

(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 15,531,898 元。

法定工程造价	218,991,400		
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	45,000,000	7.25%	3,262,500
新臺幣六千萬元以上 7/100	158,991,400	7.00%	11,129,898
合計			15,531,898

(2) 營建費用

本案預計興建一棟鋼筋混凝土造建物，地上 12 層地下 3 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 11 月)當月物價指數為 97.61 所計算出之調整率為 $[(97.61/102.12)-1] \times 100\% = -4.42\%$ ，物價調整率之絕對值 $>2.5\%$ 予以調整，故營建單價以 $[109,200+109,200 \times (4.42\%-2.5\%)]$ 計算，得 111,293 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，一樓樓高五公尺(樓高加計)營造面積為 332.66 坪(營建費用為 126,874 元/坪)，二樓以上樓高四公尺(樓高加計)，以三點二公尺為基準高度，營造面積為 3,814.95 坪(營建費用為 120,196 元/坪)，地下一層樓高三點四五公尺(樓高加計)，以三點二公尺為基準高度，營造面積為 438.72 坪(營建費用為 114,075 元/坪)，屋突及地下二至三層營建總面積為 1,013.40 坪(營建費用 111,293 元/坪)，總計興建成本為 663,578,945 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價(元)
1 樓(樓高加計)	332.66	126,874	42,205,905
樓上層(樓高加計)	3,814.95	120,196	458,541,730
屋突	135.95	111,293	15,130,283
地下層 B1(樓高加計)	438.72	114,075	50,046,984
地下層 B2~B3	877.45	111,293	97,654,043
合計	5,599.73		663,578,945
平均營造單價(元/坪)		118,502	

(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，應繳 59,330 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(元)
營建	1,178.72	2.47	20	58,220
拆除	1,982.87	0.56	-	1,110
合計				59,330

(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 2,144,957 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

法定工程造價	218,991,400
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 (100,000,000-10,000,000)×1.5/100=1,350,000	1,350,000
一億元至十億元者，超過部分 0.5/100 (218,991,400-100,000,000)×0.5/100=594,957	594,957
十億元以上者，超過部分 0.3/100	-
合計	2,144,957

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費

提列基準以每戶 75,000 元提列，44 戶合計 3,300,000 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 218,991 元。

【218,991,400 元×1/1000=218,991 元】

(5)公共及公益設施費用

工程開闢費用

區分	開闢面積	開闢單價	複價(元)
計畫道路	91.68	4000	366,720
計畫道路(更新範圍外)	81.31	4000	325,240
合計			691,960

(6)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

區分	面積(m ²)	法定工程造價	提列費用(元)
綠建築管理維護費	-	-	-
公共開放空間管理維護費	960.45	5,000	4,802,250
	546.37	1,625	887,851
合計			5,690,101

2. 權利變換費用

項目	金額		
一、調查費	(一)都市更新規劃費用	9,804,213	
	(二)不動產估價費用	1,927,500	
	(三)土地複丈費	36,000	
	(四)鑽探費用	450,000	
	(五)鄰房鑑定費	260,000	
二、更新前土地及建物測量費用		180,000	
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	3,961,625
		2. 非合法建築物	6,949,269
	(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)	11,877,085	
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)		961,000	
七、審查費用		220,000	
六、其他必要業務費		53,500	
權利變換費用合計		36,680,192	

(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/m²)+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 9,804,213 元，本案實際提列 9,804,213 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 (3,484.82 m ²)	基準 (萬元/m ²)	權利人數 (人，註 2)
	計算式	基準 (萬元/人)
2,000 m ² 以下部分；若面積規模於 1,000 m ² 以下者，均以 1,000 m ² 以計算。	0.1	2,000,000
超過 2,000 m ² 且 4,000 m ² 以下部分	0.08	1,187,856
超過 4,000 m ² 且 6,000 m ² 以下部分	0.06	
超過 6,000 m ² 且 10,000 m ² 以下部分	0.04	
超過 10,000 m ² 部分	0.02	
小計		3,187,856
合計		9,804,213
實際提列		9,804,213

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】，本案更新前土地為 9 筆，更新後興建戶數為 44 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 642,500 元【400,000+9(土地數)×2,500+44(興建戶數)×2,500+44(興建戶數)×2,500=642,500 元】，依規定應委託三家估計師事務所費用共計 1,927,500 元，本案依實際提列費用為 1,927,500 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	9	2,500	9*2500	22,500	
更新後主建物	44	2,500	44*2500	110,000	
簽證費用	44	2,500	44*2500	110,000	
合計				642,500	1,927,500
實際提列					1,927,500

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 450,000 元。

【6(數量)×75,000(單價)=450,000 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 52 戶鄰房需鑑界，以每戶 5,000 元計算，鄰房鑑定費用共計 260,000 元，權利變換時將提出報價單為憑證。(詳附錄 P. 8-1)

【52 戶×5,000 元=260,000 元】

(2)更新前土地及建築測量費用：提列標準依實際狀況認列，本案提列 180,000 元。

(3)土地改良物拆遷補償費用

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，合法建築物拆遷補償費殘餘價值粗估為 3,961,625 元，非合法建築物拆遷補償費殘餘價值粗估為 6,949,269 元，其計算式詳表 14-1、表 14-2。

(4)合法建築物及其他地上改良物拆遷安置費

本更新單元合法建築物拆遷安置費初估為 11,877,085 元，其計算式詳表 14-3。

(5)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 44 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 961,000 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)	880,000	44×20000
信託登記	40,500	9×4500
信託塗銷	40,500	9×4500
合計	961,000	

(6)審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，共計提列費用為 22,000 元。

收費項目	審查費用
報核事業計畫	11,000
報核權利變換計畫	11,000
合計	22,000

(7)其他必要業務費

區分	金額
建築線	53,500
交評	-
合計	53,500

3.貸款利息

104 年 6 月 10 日調查之「五大銀行平均基準利率」為 2.88%，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 2.88%計算，期間為 30 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，計約 27,863,506 元。

項目	金額	利率	期數	金額(元)
A+B 銀行貸款 70%	505,252,854	2.88%	31	18,795,406
A+B 自有資金 30%	216,536,938	1.37%	31	3,831,802
拆遷補償費+F+G	83,236,990	2.88%	31	4,349,558
拆遷補償費+F+G	83,236,990	1.37%	31	886,740
合計				27,863,506

施工期間：為申報開工至取得使照，如下表：

項目	時程	樓層數	期數	小計	備註
地下層	開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月。	3	2	8	(3-1)*2+4
地上層	每層 1 個月計算	12	1	12	12
合計(月)					20
貸款利息期數(月)					31

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 663,579 元。

【663,578,945*0.1%=663,579 元】

(2)營業稅：依營業稅稅基計算式提列如下，共計 16,658,671 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	104 年土地公告現值
1,832,144,140	57.68%	42.32%	5%	218,058,345
房屋評定標準價格		車位評定標準價格		
更新後房屋面積	17,772.13	更新後車位面積		1,782.66
房屋單價(第 3 類)	7,780	車位單價(第 4 類)(×80%)		6,224
地段等級調整率	110%	地段等級調整率		110%
小計	152,093,908	小計		12,204,803
房屋評定標準價格合計				164,298,711
營業稅合計				16,658,671

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 2,644,912 元。

(2)人事行政管理費用：(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)×5%，共計 42,631,869 元。

【(691,216,182+36,680,192+27,863,506+17,322,250+79,555,245)×5%=

42,631,869 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%	(7+18)÷2=12.5

(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 51,729,958 元。

A+B+C+D+F+G		費率	金額
25 億以下	852,637,375	6.00%	51,158,242
超過 25 億~50 億	-	5.50%	-
超過 50 億	-	5.00%	-
合計	852,637,375		51,158,242

(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 107,749,699 元。

【(691,216,182+36,680,192+27,863,506+17,322,250+2,644,912+42,631,869+79,555,245)×12%=107,749,699 元】

6.都市計畫變更負擔費用:無

7.容積移轉費用

本更新單元基地面積 3,393.14 m²,容積移轉樓地板面積為 2,239.87 m²,以接受基地 104 年平均公告土地現值為 62,639.69 元/m²試算,依市價比例 100%計算,本更新單元容積移轉費用合計為 79,555,245 元。

基地面積(m ²)	容積移轉比例(%)	容積移轉樓地板面積(m ²)	容積移轉土地面積(m ²)
3,393.14	33.57%	2,239.87	1,270.05
平均公告現值(元/m ²)	市價比例(%)	容積移轉費用(元)	
62,639.69	100%	79,555,245	

二、收入說明

本案建物總面積 5,376.07 坪,每坪平均售價約為 321,265 元,其建物銷售金額為 1,727,144,140 元;車位共有 70 個,每個平均售價以 1,500,000 元計算,車位銷售金額為 105,000,000 元;整體更新事業開發總收入為 1,832,144,140 元。

項目	數量	單價	銷售金額	
建物(一樓商)	242.81 坪	496,000 元/坪	120,433,760	1,727,144,140
建物(樓上層)	5,133.26 坪	313,000 元/坪	1,606,710,380	
平面車位	70 個	1,500,000 元/個	105,000,000	105,000,000
銷售總收入			1,832,144,140	

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 5,376.07 坪,每坪平均售價約為 321,265 元,其建物銷售金額為 1,727,144,140 元。

項目	數量	單價	銷售金額	
建物(一樓商)	242.81 坪	496,000 元/坪	120,433,760	1,727,144,140
建物(樓上層)	5,133.26 坪	313,000 元/坪	1,606,710,380	
銷售總收入			1,727,144,140	

2. 車位出售收入

本案停車位共有 70 個平面車位，車位銷售金額為 1,500,000 元，平均售價為 105,000,000 元計算。

3. 本案營運總收入 = 1,727,144,140 元 + 105,000,000 元 = 1,832,144,140 元。

4. 地主與實施者分配比例

項目	金額	比例
銷售總金額	1,832,144,140	100.00%
實施者	1,056,822,097	57.68%
地主	775,322,043	42.32%

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 949,072,398 元【1,056,822,097 元(共同負擔)-107,749,699 元(風險管理費)=949,072,398 元】

(2) 資金來源

2. 費用來源

(1) 銀行貸款 70%。

(2) 自有資金 30%：

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)，群禾建設股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

(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 107,749,699 元。

【(691,216,182+36,680,192+27,863,506+17,322,250+2,644,912+42,631,869+79,555,245)×12%=107,749,699 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 1,832,144,140 元扣除共同負擔 1,056,822,097 元後之金額為 775,322,043 元。

表 15-2 現金流量表

新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫

序號	項目/期間	核對共擔(隱藏)	準備期		施工期間						交屋期	總計	
			第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-26個月		第27-31個月
現金流入													
1	實施者自有資金	189,814,480	92,000,000	400,000	2,000,000	2,100,000	8,500,000	7,000,000	7,000,000	7,800,000	5,000,000	58,014,480	189,814,480
2	預收款	94,907,240		11,863,405	11,863,405	11,863,405	11,863,405	11,863,405	11,863,405	11,863,405	11,863,405		94,907,240
3	銀行融資款	664,350,678	55,688,672	0	48,692,961	73,039,441	109,559,161	109,559,161	109,559,161	109,559,161	48,692,961	0	664,350,678
4	折價抵付	1,056,822,097										1,056,822,097	1,056,822,097
5	現金流入總計(序號1~3)	2,005,894,495	147,688,672	12,263,405	62,556,366	87,002,846	129,922,566	128,422,566	128,422,566	129,222,566	65,556,366	1,114,836,576	2,005,894,495
現金支出估計													
5	建築設計費	15,531,898	10,872,329		2,329,785		2,329,785						15,531,898
6	營建費用	663,578,945			53,086,316	79,629,473	119,444,210	119,444,210	119,444,210	119,444,210	53,086,316		663,578,945
7	空氣污染防治費	59,330	59,330										59,330
8	公寓大廈公共基金	2,144,957										2,144,957	2,144,957
9	水、電、瓦斯管線工程費用	3,300,000									3,300,000		3,300,000
10	建造執照相關規費	218,991	218,991										218,991
11	公共設施工程開闢費用	691,960			691,960								691,960
12	管理維護計畫相關經費	5,690,101	5,690,101										5,690,101
13	都市更新規劃費	9,804,213	9,314,002									490,211	9,804,213
14	不動產估價費	1,927,500	1,927,500										1,927,500
15	土地鑑界費	36,000			36,000								36,000
16	鑽探費	450,000	450,000										450,000
17	鄰房鑑定費用	260,000	260,000										260,000
18	更新前土地及建物測量費用	180,000	180,000										180,000
19	合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	10,910,894	10,910,894										10,910,894
20	合法建物拆遷安置費	11,877,085		1,272,545	1,272,545	1,272,545	1,272,545	1,272,545	1,272,545	1,272,545	848,363	2,120,908	11,877,085
21	地籍整理費	961,000										961,000	961,000
22	審查費	220,000	220,000										220,000
23	其他必要業務費	53,500	53,500										53,500
24	信託服務費	2,644,912	2,644,912										2,644,912
25	總務及人事管理費用	42,631,869	6,394,780	6,394,780	3,581,077	3,581,077	3,581,077	3,581,077	3,581,077	3,581,077	2,387,385	5,968,462	42,631,869
26	銷售管理費用	51,158,242										51,158,242	51,158,242
27	容積移轉費用	79,555,245	79,555,245										79,555,245
28	現金支出總計(序號5~27)	903,886,642	128,751,584	7,667,325	60,997,682	84,483,095	126,627,617	124,297,832	124,297,832	124,297,832	59,622,063	62,843,780	903,886,642
29	貸款利息(自有資金)		315,100	316,470	323,320	330,513	359,625	383,600	407,575	434,290	445,707	776,873	4,093,072
30	貸款利息(銀行貸款)		400,958	400,958	751,548	1,277,432	2,066,258	2,855,084	3,643,910	4,432,736	4,666,462	4,666,462	25,161,806
31	貸款利息合計(序號29~30)	27,863,506	716,058	717,428	1,074,868	1,607,944	2,425,883	3,238,684	4,051,485	4,867,026	5,112,168	5,443,334	29,254,878
32	稅捐	17,322,250	17,322,250										17,322,250
33	本金償還											854,165,158	854,165,158
34	稅後息後淨現金流量		898,779	3,878,651	483,816	911,806	869,067	886,051	73,250	57,709	822,134	192,384,304	201,265,567
35	稅後息後淨現金累計		898,779	4,777,431	5,261,246	6,173,053	7,042,120	7,928,170	8,001,420	8,059,129	8,881,262	201,265,567	

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

註 2：每期稅後息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
促進土地有計畫再開發利用	土地上多為三層樓以下建築物，土地低度利用。	更新後，興建一棟地上十二層地下三層之大樓，增加土地利用效益。
改善廠房環境	1. 建築物耐震設計不符標準。 2. 建築物年老舊、鄰棟間隔不足，有礙消防救災。	1. 更新後，建築物結構、消防等均符合相關建築法規，提供廠、辦的安全環境，且提供 546.73 m ² 開放空間。 2. 打造一棟具有節能、智慧的建築物。
增進公共利益	車道及人行步道未劃分，造成人車爭道。	更新後，自基地北側及西側計畫道路處留設 960.45 m ² 5 米以上人行步道，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) 對整體環境的效益

1. 配合考量周邊環境規劃設計，興建新式廠辦大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻，另配合加強綠美化，提供舒適居住環境並且改善微氣候。
2. 形塑地標性都市景觀，本更新單元內現有建築物多為老舊建築，整體呈現老舊、擁擠、單調的社區意象。更新重建後，建物造型採剛、柔結合設計，創造出鮮明的個性與地標性，並透過留設大面積綠美化開放空間，重塑地區都市視覺新景觀。
3. 提昇都市環境公共安全改善原有老舊的建築空間，留設大規模開放空間，藉由設計防火、耐震之建築及完善防災計畫，消弭基地周邊消防及治安死角，建構健全的安全設施，以塑造安全的都市生活環境。

(二) 對土地所有權人之實質效益

1. 本更新單元因開發較早，房屋老舊多為二層至三樓低矮建築物，土地無法充分利用。透過更新重建程序，讓土地有效利用，增加土地所有權人財產效益。
2. 透過都市更新事業之辦理，提升地段土地之經濟價值及廠辦單元價格。
3. 享有相關稅賦減免，依都市更新條例第 46 條規定，採權利變換實施都市更新事業，對於更新範圍內之土地及建築物將給予以下之稅賦減免：
 - (1) 地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。
 - (2) 房屋稅：更新後減半徵收兩年。
 - (3) 土地增值稅：以土地及建築物抵付權利變換負擔及未達最小分配面積單元者，免徵；更新後第一次移轉及不願參與權利變換而領取現金補償者減徵 40%。
 - (4) 契稅：以土地及建築物折價抵付權利變換共同負擔者，免徵契稅；且更新後第一次移轉減徵 40%。

(三) 對政府之實質效益

1. 本更新單元因開發較早，透過更新重建程序消弭窳陋環境，提高土地使用強度，提供較為完善之廠辦機能。
2. 改善都市景觀，提升區域整體環境景觀。
3. 更新完成後，更新地區將因環境改善而提升整體地價及房價，亦能有效增加政府稅收。

(四) 對鄰近地區環境的效益

1. 本更新單元內建築物鄰棟距離過窄，若有火災或其他災害發生，救災不易。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，以確保生命財產安全。
2. 更新單元北側及西側自計畫道路留設 4 米以上人行步道，提供更新單元建物內人員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、容積移轉

(一) 容積移轉申請方式

本案以權利變換方式辦理都市更新，係依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第16條第3項之規定，第16條其規定如下：

1. 容積移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：
 - (1)申請書。
 - (2)申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
 - (3)送出基地所有權人及權利關係人同意書。
 - (4)送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
 - (5)送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
 - (6)其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。
2. 接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第3款至第5款規定之相關送出基地文件。
3. 接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第1項第5款規定之接受基地土地所有權狀影本。

(二) 容積移轉檢討說明

考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度，檢討說明：

1. 申請(移入)基地大小及其完整性。

本(移入)基地面積為3,393.14m²，西側臨光復路二段(24M)、北側臨頂文路(17M)，詳P.2-1，圖2-1更新單元位置示意圖。

2. 周邊道路寬度及車道進出動線。

本案基地位於西側臨光復路二段(24M)、北側臨頂文路(17M)、東側及南側為2樓鄰房所圍之範圍內，北側規劃大樓及門廳主要出入口，車道出入口設於基地東北側，並在車輛進出口設置警示燈，可由西側另一出入口連通迎賓入口大廳內部，安全便利提昇社區整體品質，詳P.12-5，圖12-6人車動線示意圖。

3. 周邊使用現況與公共設施分布情形。

已開闢設施包括機關用地1處、公園用地1處，詳P.5-14，圖5-5更新單元周邊公共設施分布圖。

4. 提出對周遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、綠建築指標、TOD規劃設計等。

(1)人行步道空間：於基地沿街面分別退縮5m人行步道，使行人動線空間更加寬闊，同時符合土地使用管制要點之規定。

(2)基地綠化及保水設計：基地沿街面退縮5m建築，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水磚，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。

(3)基地內配合沿街步道式開放空間做整體的規劃，留設帶狀開放空間，形塑友善的步行環境，減低周圍環境所帶噪音及灰塵，並於建築物周圍留設退縮綠帶，柔化建築物生硬線條。在植栽的選擇方面，選用不同花色與季節變換明顯的本土原生種，選擇常綠型灌木，少量的一年生花草減少日後更換成本，並增加耐熱、耐空汙、防風、誘蝶誘鳥與休憩等功能。

(4)建築物於露臺及屋頂平台形塑空中花園，選用小型易養護之花草植物，以維持屋頂綠化之永續。

5. 優先以附近公共設施用地為移出基地：本案將優先以附近公共設施用地為移出基地。

6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形：本案並無因本原則條文放寬之情形。

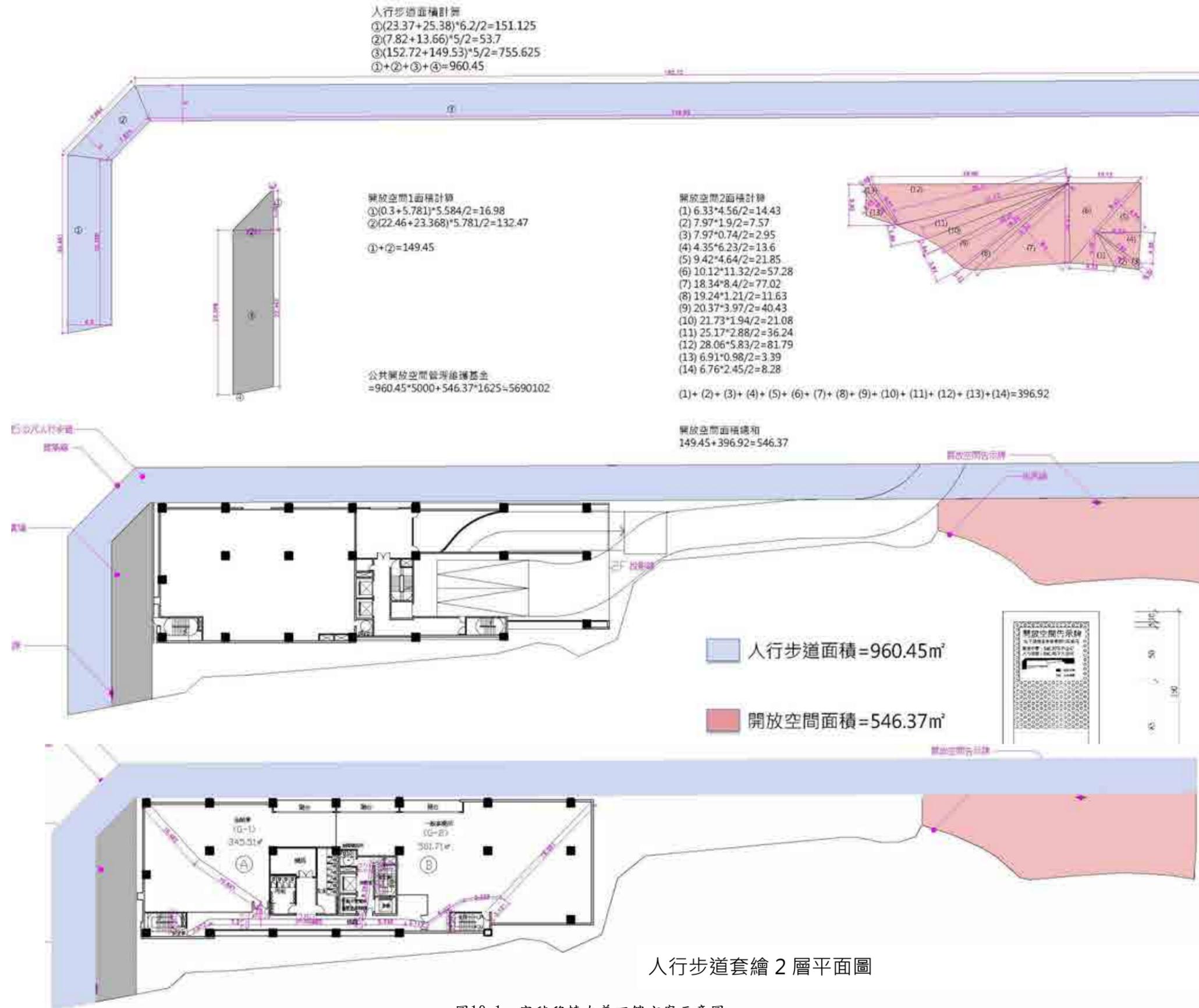


圖19-1 容積移轉友善回饋方案示意圖

(三) 容積移轉評點參考

【參考】依「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」(106.07.01 生效)，檢討本案預估得移入容積額度如下表所述：

資料時間：109.1.8

類別	原則內容	申請 額度	說明																									
可移入容積基準量	連接寬度 8M 以上，未達 20M 之道路：8 至 19%。 連接寬度 20M 以上之道路者：20%。	20%	本案更新單元臨 24M 計畫道路光復路二段。																									
接受基地內部條件	有關基地大小及完整性應綜合考量，其積分依附表所示： <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-1</td> <td>0%</td> <td>1%</td> <td>1%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>A-2</td> <td>0%</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>A-3</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>3%</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>1%</td> <td>1%</td> <td>2%</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> (1)大小： A：500 以上未達 1,500 m ² B：1,500 以上未達 2,000 m ² C：2,000 以上未達 3,000 m ² D：3,000 m ² 以上 (2)完整性： 基地最小邊長 A-1：8M 以下 A-2：8 以上未達 20M A-3：20M 以上 E：內角介於 60 至 120 度 *完整性部分 A、E 可重複計算		A	B	C	D	A-1	0%	1%	1%	2%	A-2	0%	1%	2%	3%	A-3	1%	2%	3%	3%	E	1%	1%	2%	2%	3%	本案更新單元面積 3484.82m ² (屬 D)；基地邊長地界曲折處，以滿足基地面積大於 3000 m ² 、基地最小邊長為 8M 以上未達 20M 及任一內角介於 60 至 120 度之規定檢討基地大小及完整性。屬 8M 以上未達 20M(A-2)；而其中一內角大於 120 度，不符合規定。
		A	B	C	D																							
	A-1	0%	1%	1%	2%																							
	A-2	0%	1%	2%	3%																							
	A-3	1%	2%	3%	3%																							
E	1%	1%	2%	2%																								
臨基地境界線最小退縮距離 3M 以上：2%	2%	本案臨境界線 3M 範圍淨空設計(不得有構造物)。																										
現況已開闢之公共設施面積(限公/兒/綠/體/廣) 0.5 公頃以上：3%；0.2 以上未達 0.5 公頃：2%；未達 0.2 公頃：1%	2%	本案 500M 範圍內有一處已開闢公園兼兒童遊樂場用地，群光公園，面積約 0.3 公頃。																										
TOD 規劃(距捷運車站用地或火車站) 未達 300M 範圍：2%；300 以上未達 500M 範圍：1%	0%	距本案 500 公尺範圍內無捷運車站用地或火車站。																										
連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率 80%以上：3%；60%以上未達 80%：2%；40%以上未達 60%：1%	0%	本案無相關規劃。																										
公共設施面積(限公/兒/綠/體/廣)佔送出基地總面積之比率 80%以上：3%；60%以上未達 80%：2%；40%以上未達 60%：1%	0%	本案無相關規劃。																										
送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積 50% 以上。	0%	本案無相關規劃。																										
地面層綠覆	綠覆率依新北市都市設計審議原則第 7 點規定計算	0%	本案綠覆率																									

	率(2%)	150%以上：2%；100%以上未達150%：1%		92.45%(=2071.44/2240.6)。
	基地保水設計(2%)	減少法定開挖率10%以上未達20%：1%；20%以上：2%	0%	本案已依新北市容積獎勵核算基準申請開挖率獎勵，不得重複計列。
	地面層開放空間(14%)	廣場式開放空間占法定空地面積 40%以上：8%；30%以上未達40%：6%； 20%以上未達30%：4%；10%以上未達20%：2% ※本案沿街退縮人行步道及開放空間，面積合計1506.82m ² 占法定空地 面積(1,357.25m ²)約111.02%，符合40%以上；若以實設空地檢 討，則占實設空地面積(2240.6 m ²)約67.25%，符合40%以上，暫以 從嚴之規定檢討。	4%	順平設計並設置街道傢具/出入口處應 設置開放空間指示牌並將範圍納入規 約載明/設置管理維護基金。【註】依 建築技術規則第283條及新北市都市 設計審議原則第1點第1款規定，需 臨接道路(含計畫道路或指定建築線之 現有巷道)或沿街式步道開放空間，本 案規劃留設開放空間以順平連接獎勵 開放空間方式臨接建築線。
		沿街步道式開放空間 留設1.5M以上未達4M—單側1%；兩側2%；三側3% 留設4M以上—單側2%；兩側4%；三側6%	0%	本案西側及北側臨建築線均退縮步道 式開放空間，惟皆業依新北市建築容積 獎勵核算基準申請獎勵容積，故不得重 複申請。
	交通問題改善策略(2%)	停等空間內化處理/加強警示裝置/提升或不降低周邊道路服務水準	0%	
	小計	依105年6月15日新北市城設字第1051064963號公告之評定原則第五點規定，依都市 更新條例劃定之更新地區，得乘以 1.3倍 計算之(除接受基地外部環境改善條件外)。	40.9%	(基準量20%+內部條件13%)×1.3=42.9%
接受基 地外部 環境改 善條件	公共設施改 善計畫(6%)	通學步道 協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	0%	本案無相關規劃。
	認養公園等 公共設施 (2%)	認養區內公園、綠化步道等	0%	本案無相關規劃。
	綠色交通 (2%)	提供UBIKE留設位置	0%	本案無相關規劃。
	合計	接受基地外部環境改善條件移入量體(2%)不得超過該接受基地內部條 件(13%)之三分之一，本案符合規定。	40.9% (上限 40%)	依都市計畫容積移轉實施辦法第8條 第2項規定，位於實施都市更新地區 之接受基地，其可移入容積得酌予增 加。但不得超過該接受基地基準容積 之40%。

二、分配原則

(一)選配房地以接近其權利變換價值(±10%)為原則。

(二)公開抽籤：

- 1.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。
- 2.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。
- 3.依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函：「……(略)二、至於土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，由於事涉個案審議執行事項，請依權責核處。」

(三)未於期限內申請分配之處理：

- 1.以其他土地所有權人選配後剩餘價值扣除停車位價值後且價值相當(±10%)之房地為原則。
- 2.由實施者以公開抽籤方式分配之。

附錄一 實施者證明文件

郵寄
2

臺北市政府 函

機關地址：110 臺北市市府路1號北區1樓
承辦人：金麗貞(413)
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6532
傳真：02-27228444

248
新北市五股區五工五路28號3樓
受文者：群禾建設股份有限公司代理人：施春成會計師

發文日期：中華民國105年01月30日
發文字號：府產業商字第10581042000號
類別：普通件
密等及解密條件：普通
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司(統一編號：97298597)申請改選董事、監察人、董事長、修正章程變更登記，准予登記。並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：
一、依公司法辦理兼復貴公司105年1月29日申請書。
二、處分相對人名稱：群禾建設股份有限公司(代表人姓名：邵逸能、身分證號碼：A12284****)、公司所在地：臺北市中山區松江路111號9樓。
三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。
四、依「臺北市消費者保護自治條例」規定，設址本市之公司、分公司其營業場所若屬「臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法」規範應投保公共意外責任保險範疇，應即依規定投保。
五、為維護企業經營者信譽，惠請貴公司於生產、製造、進口或販賣商品時落實商品標示，若欲瞭解商品標示法及相關標示基準詳盡規定，請上臺北市商業處網站(<http://www.tcooc.taipei.gov.tw/>)查詢。
六、為因應颱風、地震等各類天災影響，公司應加強防災安全存糧準備，建議應儲備員工所需3至7天之用量，包括飲用水、乾糧、常用藥品及手電筒等民生物資，以備不時之需。

※提醒貴公司，「商業會計法」與「商業會計處理準則」已於103年修正，並自105年1月1日施行。

※104年5月20日公布修正公司法第235條，因應員工分紅費用化並使公司法與商業會計法規一致，爰刪除現行條文第2項至第4項有關員工分配紅利規定，並增訂公司法第235條之1「公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。」，倘貴公司章程尚未符合上開修正後公司法第235條之1規定，貴公司應儘速依上開規定修正章程，至遲應於105年6月底前依新法完成章程之修正。(章程範例請參考：<http://gcis.nat.gov.tw/main/subclassNewAction.do>)

統一編號：97298597

第 1 頁 共 2 頁

共 4 頁 第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號		
公司統一編號	9 7 2 9 8 5 9 7	
公司聯絡電話	(02) 2 5 1 6 9 3 6 6	
僑外投資事業	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	公開發行 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
陸資	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	
閉鎖性股份有限公司股東人數	_____ 人	
原名稱	_____ 股份有限公司	

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	群禾建設	股份有限公司
二、(郵遞區號)公司所在地(含郵遞市區村里)	(104) 台北市中山區朱園里松江路111號9樓	
三、代表公司負責人	邵逸能	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000元	10元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000元	
七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股份總數
√ 九、董事人數任期	3人自105年1月26日至108年1月25日(含獨立董事 人)	1. 普通股 10,000,000 股 2. 特別股 股
√ 十、監察人人數任期或審計委員會	1人自105年1月26日至108年1月25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	105年1月26日	

※變更登記日期文號 105810420001 ※

公務記載蓋章欄

105.1.30
公司登記表
專用章(5)

(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、塗改或塗抹。
(三)請各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列章程載明之種類股數與出資金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1300-1 網 1040902 公告

群禾建設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。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元
		2. 財產	股·元
		3. 技術	股·元
		4. 股份交換	元
		5. 認股權憑證轉換股份	元
	權益科目調整	6. 資本公積	元
		7. 法定盈餘公積	元
		8. 股息及紅利	元
	併購	9. 合併	元
		10. 分割受讓	元
		11. 股份轉換	元
		12. 收購	元
	其他	13. 債權抵繳股款	元
		14. 公司債轉換股份	元
		15. 信用	股·元
		16. 勞務	股·元
十三、本次股本減少明細		1. 彌補虧損	元
		2. 退還股款	元
		3. 註銷庫藏股	元
		4. 合併銷除股份	元
		5. 分割減資	元
		6. 收回特別股	元
十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
	年 月 日	統一編號	公司名稱
	年 月 日		

有續頁請打 √

無續頁請打



公務記載蓋章欄

105.1.30 10581042000

公司登記表 專用章(5)

圖 1302-2 號

群禾建設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。

所營事業		
編號	代 碼	營業項目說明
1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業
2	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業
3	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業
4	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業
5	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業
6	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業
7	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業
8	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業
9	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業
10	G 2 0 2 0 1 0	停車場經營業
11	I 5 0 3 0 1 0	景觀、室內設計業
12	H 7 0 1 0 9 0	都市更新整建維護業
13	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

有續頁請打 √

無續頁請打



公務記載蓋章欄

105.1.30 10581042000

公司登記表 專用章(5)

圖 1302-3 號

群禾建設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。

董事、監察人或其他負責人名單				
序號	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)
編號	(如通訊號) 住所或居所(或法人所在地)			
√ 1	董事長	邵逸能		4,500,000
		(104)台北市中山區中山北路		
2	董事	邵吳錦梧		500,000
		(104)台北市中山區中山北路		
√ 3	董事	邵中南		4,500,000
		(104)台北市中山區中山北路		
4	監察人	邵中慈		500,000
		(108)台北市萬華區貴陽街2段58號		

為保護個人資料安全，
本計畫書僅顯示部分姓名

有續頁請打

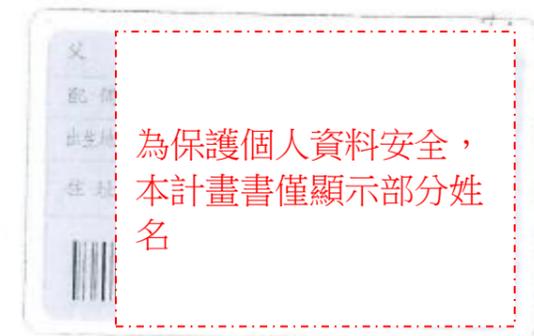
無續頁請打



公務記載蓋章欄

105.1.30 10581042000

公司登記表 每頁(5)



附錄二 更新單元檢核表

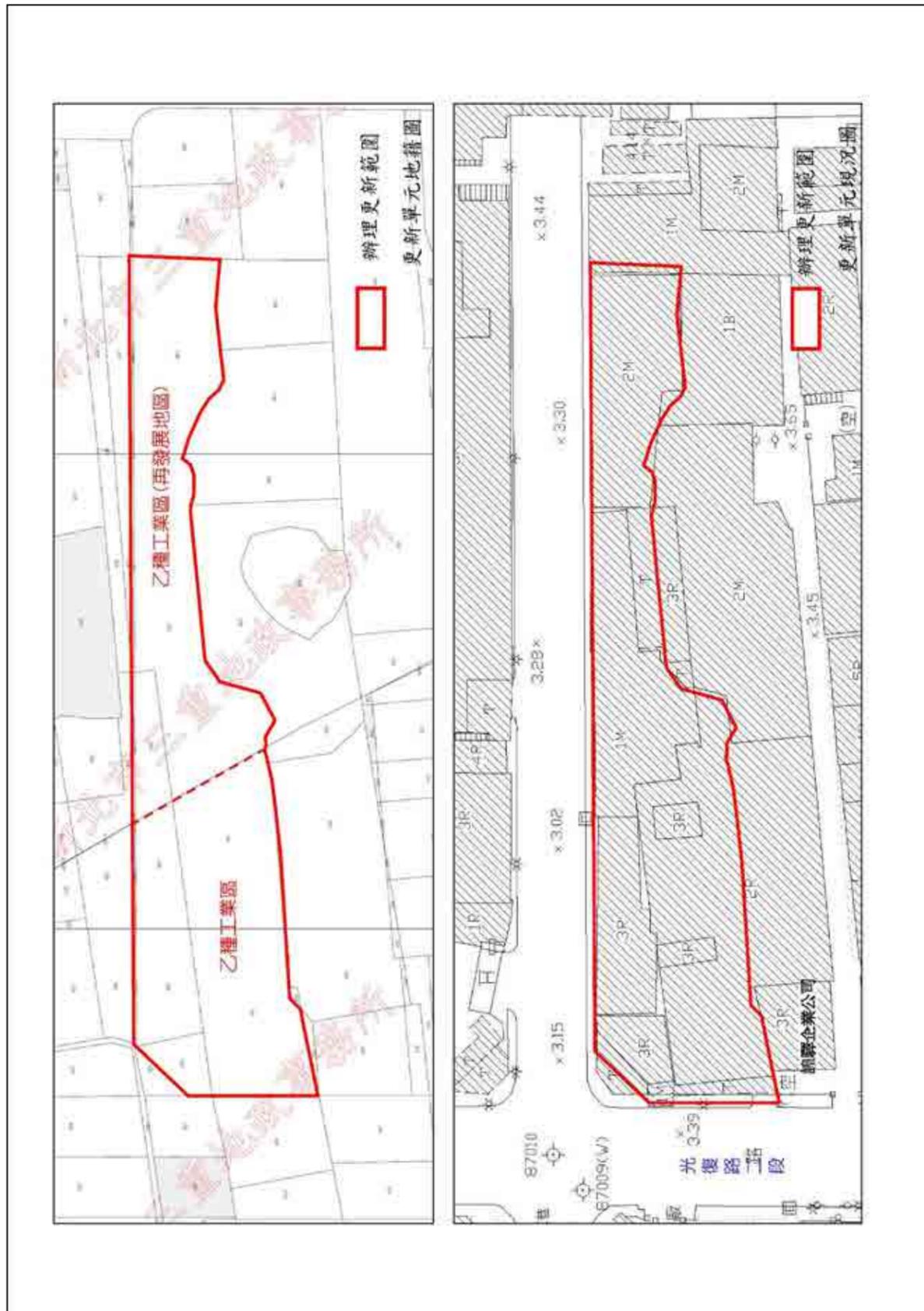
新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市三重區興德段 451 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	105年03月04日
更新單元面積	乙種工業區 1,762.58 (m ²) 乙種工業區(再發展地區) 1,630.56 (m ²) 道路用地 91.68 (m ²) 總面積 3,484.82 (m ²)
申請人	群禾建設股份有限公司 (請簽章)
行政區及地號	新北市三重區興德段 451 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 checked="" 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 type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款	劃定基準第五點

基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 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	
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 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： $A0/A1 \geq 1/3$ 。 (二)法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 。 (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： $A0/A1 \geq 1/4$ 。 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 第一款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款	1.劃定基準第八點 2.乙種工業區(再發展地區)為應實施都市更新地區，僅檢討乙種工業區部分
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) 高輻離子混凝土建築物、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 第一款	<input type="checkbox"/> 符合 第一款	劃定基準第十一點



新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	城林都市更新股份有限公司	新北重工字第 1050000154 號 中華民國 105 年 1 月 20 日
復台灣中華民國 105 年 1 月 20 日申請查核 三重區 共 9 筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
興德段 449, 450, 451, 452	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段) (103年9月30日) 乙種工業區	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
興德段 447, 448	擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段) (103年9月30日) 乙種工業區(再)	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地 備註：原屬擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側 附近地區)細部計畫案。
興德段 449-1	變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢 討【第一階段】)(103年9月28日) 道路用地	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
興德段 447-1, 448-1	變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢 討【第一階段】)(103年9月28日) 道路用地	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地 備註：原屬擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側 附近地區)細部計畫案。
(以下空白)		
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：105/01/15		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖相對僅 供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地 是否為公共設施保留地及土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕 洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再 另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市政府城鄉發展局 (https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urweb/) 都市計畫圖查詢 功能項下查詢。		

新北市政府

列印日期：105年1月20日
新北市政府城鄉發展局 城鄉發展科 城鄉發展科



050180152786

第 1 頁 共 1 頁

擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書

附表四 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫再發展(地)區管制要點

- 一、為順利推動本計畫區之開發，減少市地重劃開發阻力，並有效誘導改善生活環境品質，促進再發展，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為新北市政府。
- 三、本要點所稱之再發展(地)區係指下列地區：
 - (一)本計畫住宅區內未以市地重劃開發地區，並於都市計畫書圖中標示者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍予以調整。
 - (二)乙種工業區、文教區、私立清傳商職用地。
 - (三)符合下列原則，並由開發單位提案，送經市地重劃委員會同意者：
 1. 合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達 500 平方公尺以上者。
 2. 符合第四要件之現有私立學校。
 3. 考量街廓完整性，以避免土地不利使用地區。
 4. 屬於必要性道路者。
 5. 參酌土地權屬範圍。
 6. 無法以市地重劃辦理者。
- 四、再發展(地)區之建蔽率不得超過 60%，基準容積率為 140%；文教區、私立清傳商職用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、再發展(地)區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。
- 六、再發展(地)區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。
- 七、再發展(地)區土地申請整體開發者，應符合下列規定：
 - (一)最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.1 公頃，屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃，申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，准予容積獎勵。(所劃設之再發展區未達前述規模或因計畫道路開闢未達前述規模者，得依該完整單元提出申請)。
 - (二)申請者需擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍，如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。
- 八、整體開發計畫書，圖應表明下列事項：
 - (一)計畫地區範圍及其面積。
 - (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
 - (三)發展現況分析。
 - (四)土地及地上物處理計畫。
 - (五)土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
 - (六)公共設施建設計畫。
 - (七)事業及財務計畫。
 - (八)實施進度。
 - (九)其他應配合辦理事項。

—接續下頁—

擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書

九、整體開發之獎勵內容如下：

(一)容積獎勵額度公式：

$$V = (V0 / (1 - V1)) * (1 + V1 + V2)$$

V=獎勵後建築基地容積率

V0=基準容積率

V1=提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%時，V1 以 40% 為限。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將權屬登記為新北市所有。

V2=整體開發規模係數，如下表：

面積(平方公尺)	係數	備註
1000(不含)以下	0	
1000(含)-3000(不含)	0.1	
3000(含)-5000(不含)	0.2	
5000(含)-10000(不含)	0.3	
10000(含)以上	0.4	

(二)非採整體開發者，依基準容積率辦理。

十、再發展(地)區內之基地獎勵後容積率總量不得超過 420%。

十一、劃定本再發展(地)區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。

十二、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

資料來源：擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫，本計畫整理。

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	建號	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(m ²)		備註
				是(A)	否(B)	
1	690	光復路二段 47 號	56 年 2 月	17.22+1129.19 -6.45-91.84 =1,048.12	51.00+53.94 =104.94	1.證明文件：建築謄本、航測圖、實測地形圖、建物改良調查表 2.建物以實測面積，並扣除位於再發展區部分之面積
3	688	光復路二段 51 號	56 年 1 月	358.14-0.97 =357.17	2.84	
4	687	光復路二段 51 號	56 年 1 月	0	9.40	
5		光復路二段 49 號		171.43	0.24	
合計				1,576.72	117.42	

計算結果 A/(A+B) ≥ 1/2
1,576.72/(1,576.72+117.42) ≈ 93.06% ≥ 50%
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 日以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：

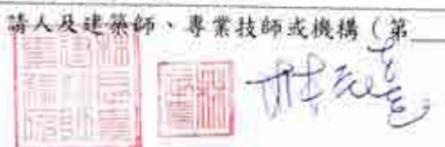
棟別	建號	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積(m ²)	基地面積		得計入檢討之建物投影面積(m ²)
					地號	面積(m ²)	
1	690	光復路二段 47 號	56 年 2 月	1,153.06	451、452、 449、450	1,762.58	1,048.12
3	688	光復路二段 51 號	56 年 1 月	360.01			357.17
4	687	光復路二段 51 號	56 年 1 月	9.40			0
5		光復路二段 49 號		171.67			171.43
建築物總投影面積(A0)							1,576.72 m ²
更新單元面積(A1)							1,762.58 m ²
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 ≥ 1/3 1,576.72 m ² /1,762.58 m ² ≈ 89.45% 2.法定山坡地之空地比：A0/A1 ≥ 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 ≥ 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 日以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 <input checked="" 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
(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	
(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 checked="" 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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> 符合 第__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

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 第一、三款	<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：)			

(表 1-2) 指標檢核表

一、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檢核表：

棟別	建築物門牌	構造別	樓層數	樓地板面積 (m ²)	土、木、磚、石造及 30 年以上加強磚造建築物樓地板面積 (m ²)		證明文件
					是(A)	否(B)	
1	光復路二段 47 號	加強磚造	1	1,153.06	17.22+1129.19 -6.45-91.84 =1,048.12	51.00+53.94 =104.94	1.證明文件:建築 謄本、執照 圖、實測地形 圖、建物改良 調查表 2.建物以實測面 積,並扣除位 於再發展區部 分之面積
		加強磚造	2	1,104.60	1141.82-6.45 -91.84 =1,043.53	61.07	
		加強磚造	3	456.27	108.27	41.98+306.02 =348.00	
3	光復路二段 51 號	加強磚造	1	360.01	358.14-0.97 =357.17	2.84	
		加強磚造	2	357.17	358.14-0.97 =357.17	0	
		加強磚造	3	388.32	358.14-0.97 =357.17	31.15	
4	光復路二段 51 號	鋼架鐵皮	1	9.40	0	9.40	
5	光復路二段 49 號	加強磚造	1	171.67	171.43	0.24	
		加強磚造	2	125.09	125.09	0	
		加強磚造	3	134.43	125.09	9.34	
合計	—	—	—	4,260.02	3,693.04	566.98	—
磚造樓地板面積合計				A: 3,693.04			
更新單元內全部建築物樓地板面積				A+B: 4,260.02			
計算結果	A/(A+B) ≥ 1/2 3,693.04 / 4,260.02 = 86.69% > 50%						
A: 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 B: 除 A 類以外構造物之樓地板面積							
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」。						

*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
一、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。	(一) 應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別、日期及樓地板面積為準。 (二) 輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三) 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 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 (影本請加蓋與正本相符) <input checked="" type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖 (比例尺不得小於 1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件

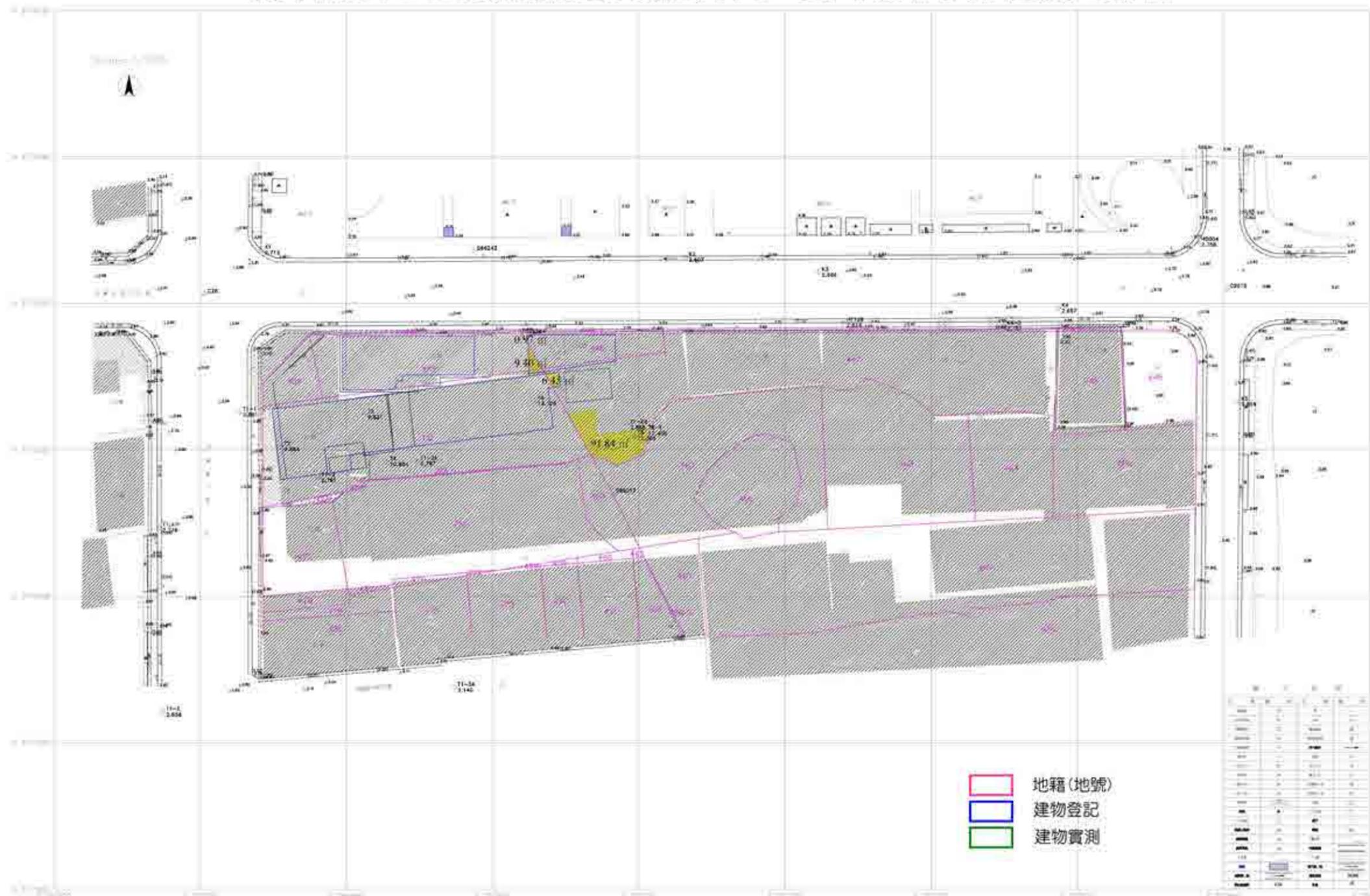
三、更新單元內現有停車位數量之建築物棟數檢核表：

棟別	現有停車位數量未達法定停車位之棟數(A)	現有停車位數量已達法定停車位之棟數(B)
1	1	
3	1	
4		1
5	1	
合計	3	1
計算結果	A/(A+B) ≥ 1/2 3/(3+1)=75.% > 50%	
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」。	

*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
三、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。	本項次指標係以汽車停車位數量檢討, 並應檢具下列證明文件: (一) 現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。 (二) 法定停車位係以原有建築物依現行建築技術規則檢討後所需之法定停車位數量。 (三) 輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input type="checkbox"/> 建築物使用執照影本 (請加蓋與正本相符) <input checked="" type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖 (比例尺不得小於 1/1000) <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件

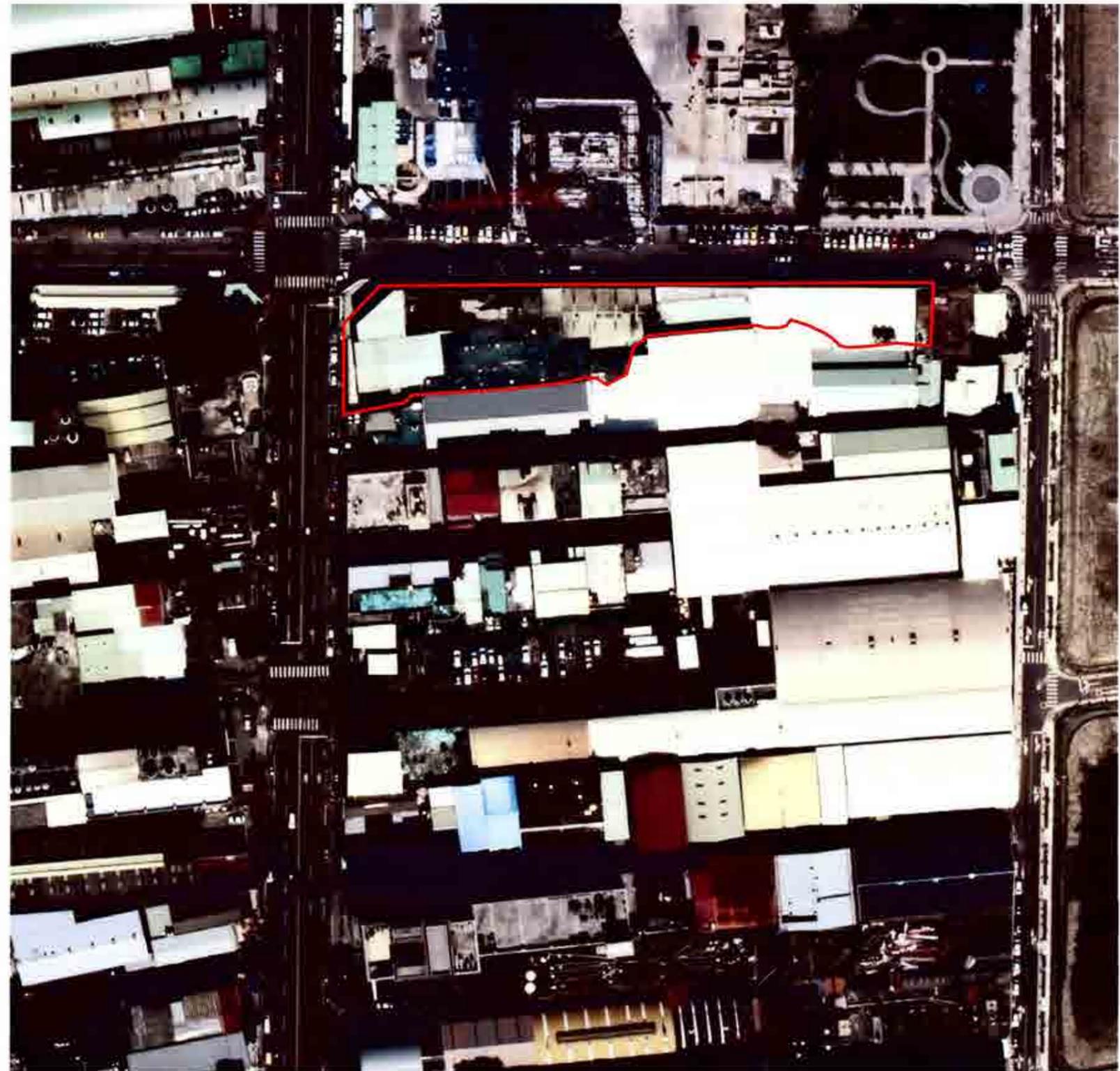
擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案地形圖



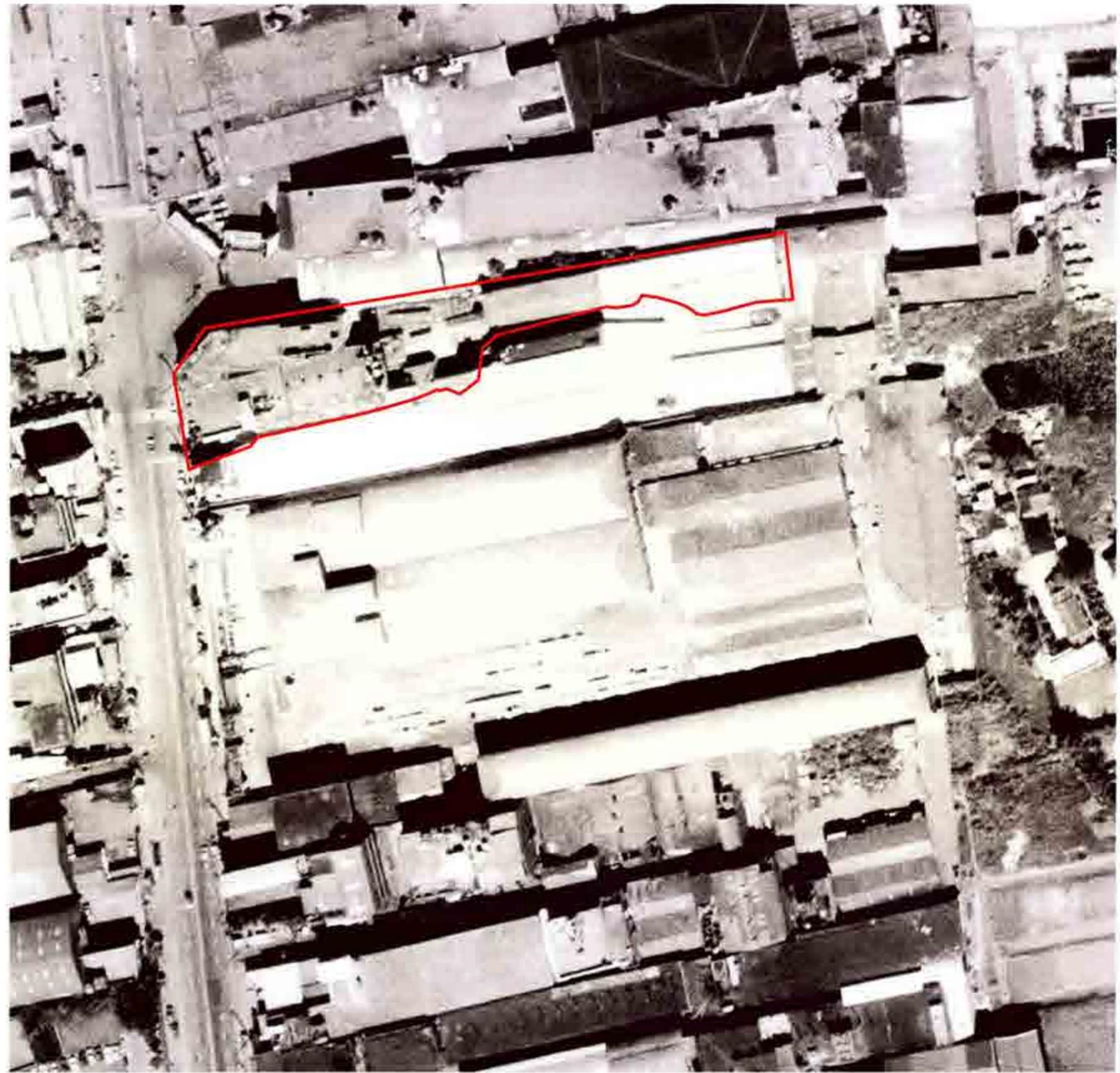
建物測量清冊

建物編號	門牌號碼	建號	地號	層次	原本面積 平方公尺			層次	實測面積 平方公尺						總計	增建
					加強磚造	磚造	合計		加強磚造	磚造	鋼架鐵皮	鐵皮棚	水泥雨遮	合計		
1	光復路二段 47 號	690	451	騎樓	17.160		1052.010	騎樓	17.222						2936.347	1884.337
			452	1	外 9.314			外 3.189	外 0.526	外 13.029						
			453		內 1129.193	內 51.002		內 53.943	內 1234.138							
			454		外 5.765	外 7.035		外 12.800								
			447		內 1141.820	內 61.066		內 1202.886								
	2	361.370			2	108.266	41.982	306.024	456.272							
						3										
2	光復路二段 47 號 (再發展區)	689	447 451	1		58.750	58.750	1		58.750	230.089			288.839	288.839	230.089
3	光復路二段 51 號	688	448	1	250.690		752.070	1	358.140			外 8.071	外 8.071	1116.479	364.409	
			449						內 2.836	內 360.976						
			451		250.690			2	358.140			358.140				
				3	250.690			3	358.140			31.152	389.292			
4	光復路二段 51 號	687	447 448 449 451	1		120.040	120.040	1			205.998			205.998	205.998	85.958
5	光復路二段 49 號		449	1				1	外 45.396			外 35.914	外 81.31	512.565	512.565	
			449-1			內 171.428		內 0.236	內 171.664							
			450						2	125.088			125.088			
			451	3				3	125.088			外 0.076	外 0.076			
												內 9.339	內 134.427			
6	光復路二段 47-3 號 (再發展區)		447	1				1	外 12.871		141.745	15.032	外 12.871	678.588	678.588	
			447-1			內 169.646			內 326.423							
				2				2	外 12.871		141.745	15.032	外 12.871			
									內 169.646				內 326.423			
7	光復路二段 47-1 號 (再發展區)		447	1				1	外 33.125			外 24.759	外 57.884	1378.351	1378.351	
			447-1			內 645.422			內 645.422							
			463	2				2	外 33.125			外 33.125				
									內 641.920				內 641.920			

凱順測量有限公司 104.11 王吉昌 製表 說明:外表示基地外,內表示基地內



林務局農林航空測量所	臺北市政府地政處
底片號碼 14/105B-189	航空測量課
攝影日期 103.11.05	航空測量課
所長 陳連晃	
資料課長 代 吳 浚	



林務局農林航空測量所
底片號碼 74P159-169
攝影日期 74.10.16
所長 陳 迪 亮
副所長 王 茂 雄

更新單元內現有停車位數量檢討表

依建築技術規則建築設計施工編第 59 條設置停車空間之規定，第四類(倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物)樓地板面積超過 500 平方公尺者，每 250 平方公尺應設置一輛汽車

停車位，說明如下：

建物編號	門牌號碼	用途	面積	應設停車數量	實設停車數量	是否達法定停車數量
1	光復路二段 47 號	工廠	2936.35 m ²	(2936.35-500)/250=9.75(取 10 輛)	0	否
3	光復路二段 51 號	工廠	1116.48 m ²	(1116.48-500)/250=2.47(取 3 輛)	0	否
4	光復路二段 51 號	工廠	206.00 m ²	未達 500 m ² ，免設。	0	是
5	光復路二段 49 號	工廠	512.57 m ²	(512.57-500)/250=0.05(取 1 輛)	0	否



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：林辰熹建築師事務所

地址：台北市松山區敦化南路一段 21 號 6 樓之 1

聯絡電話：02-25785928、0935704568

建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：



製卡日期：104 年 12 月 11 日

製卡人員：林辰熹

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)

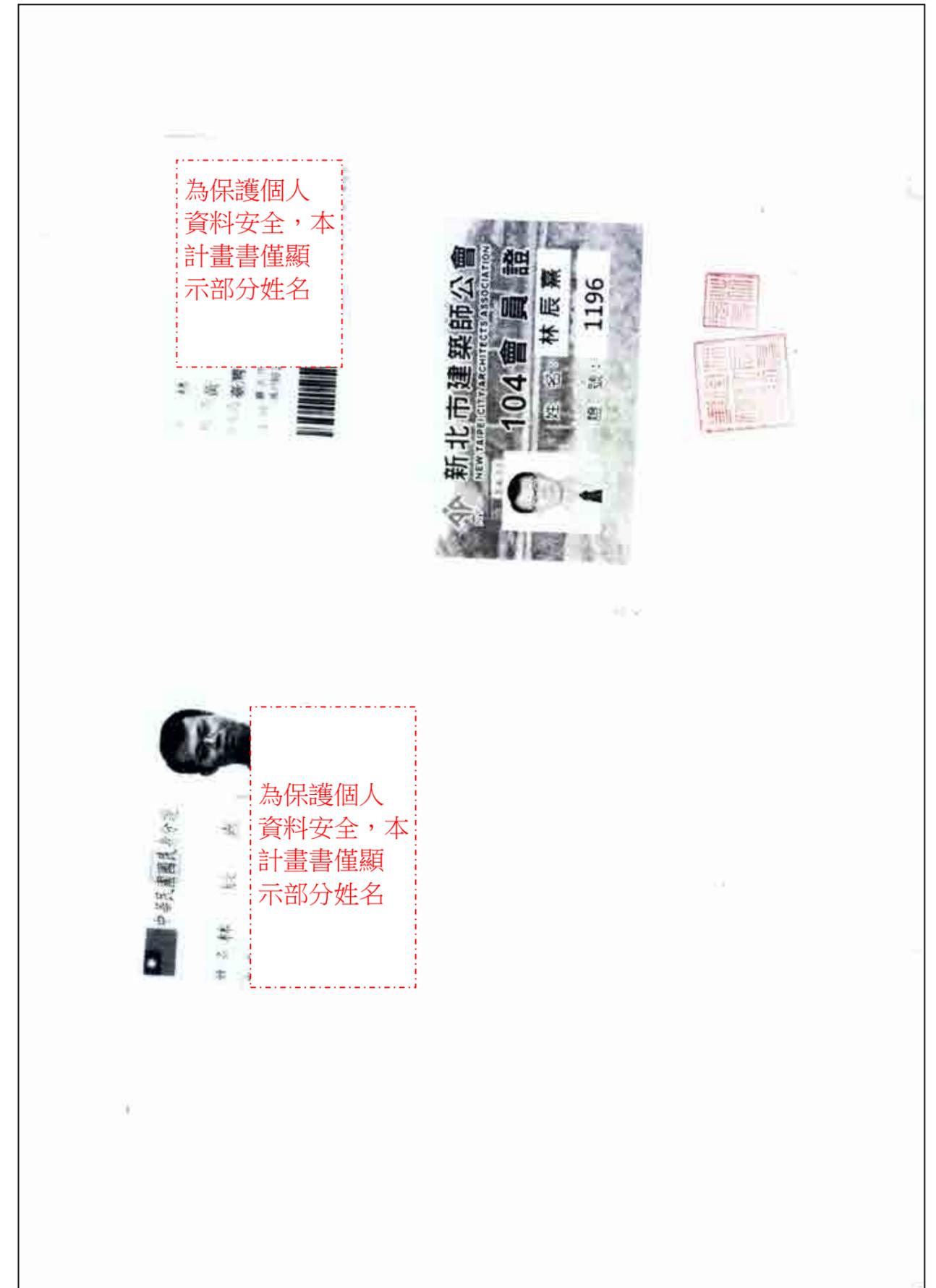
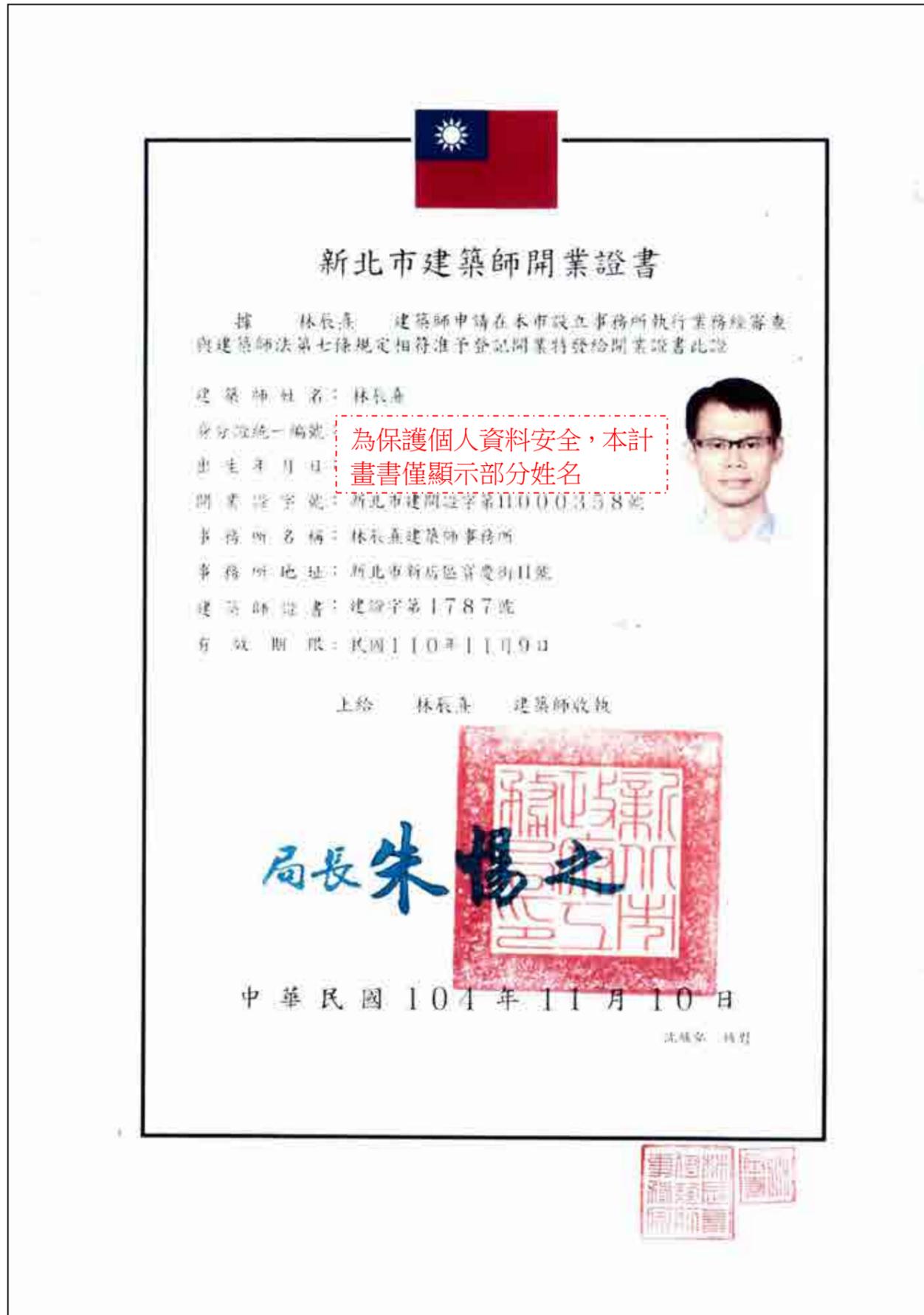


表 1-4

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「新北市三重區興德段 451 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

立切結書人(建築師或專業技師簽章):

身分證字號: 為保護個人資料安全,本
地址: 台北市 計畫書僅顯示部分姓名 6樓之1
連絡電話: 02
連絡日期:



說明書

有關本所受群禾建設股份有限公司委託辦理新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 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，本案基地範圍週邊說明如下：

- 一、本案基地北側臨接 17 公尺計畫道路頂文路。
- 二、本案基地西側臨接 24 公尺計畫道路光復路二段。
- 三、本案基地東側同段 446 地號領有 102 重建字第 687 號建造執照(核准內容為地上 3 層鋼筋混凝土造建築物)。
- 四、本案基地南側同段 453、454、455 及 456 地號已建築完成，為 3 層加強磚造及鋼架磚造建築物，其建號為同段 691、692 建號，建築完成日期為民國 56 年 02 月 01 日及民國 56 年 07 月 10 日。
- 五、本案基地南側同段 463、464 及 465 地號已建築完成，為 1 層鋼造建築物，其建號為同段 693 建號，建築完成日期為民國 57 年 04 月 01 日。
- 六、本案基地南側同段 457 及 462 地號已有 3 層鋼筋混凝土造建築物及 2 層鋼架鐵皮屋。
- 七、本案基地南側同段 466 地號為 2 層鋼架鐵皮屋。

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

此致

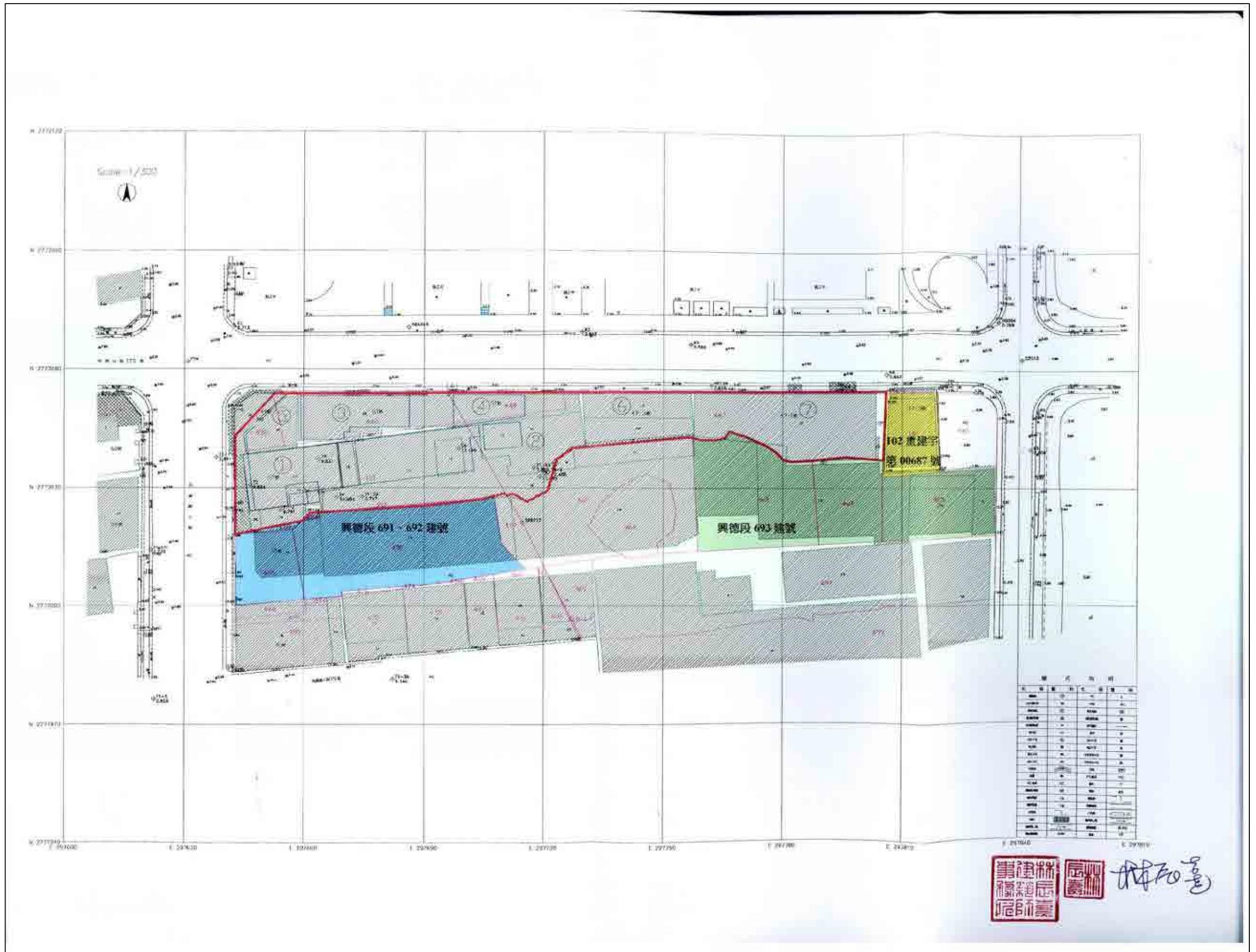
新北市政府城鄉發展局(都市更新處)

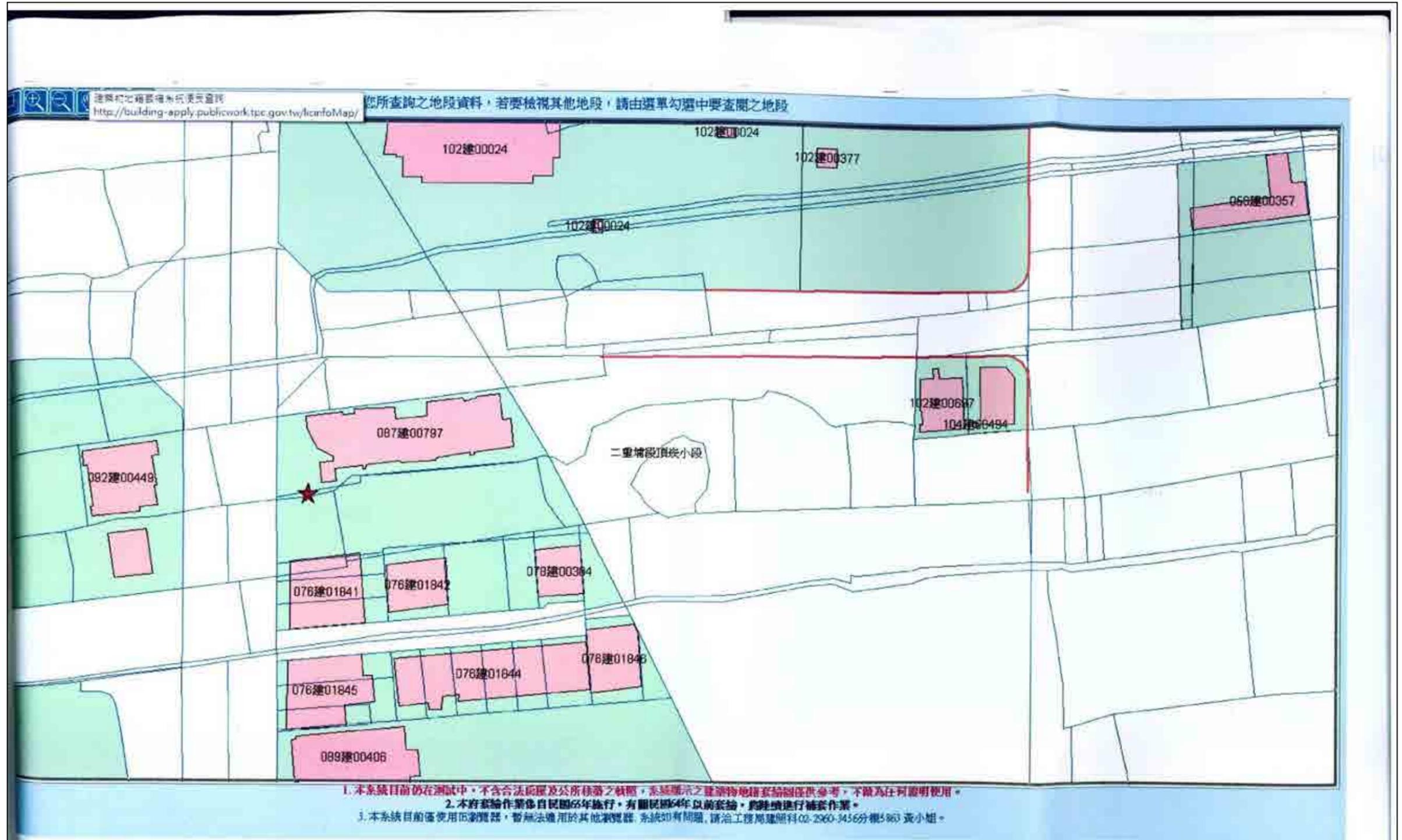
說明人: 林辰熹建築師事務所
建築師: 林辰熹



林辰熹

中華民國 105 年 03 月 04 日





林辰熹
林辰熹

【基本資料】						
核發執照字號	87重建字第00797號					
掛號號碼	-			原領執照字號		
執照基本資料	起造人資料	設計人資料	監造人資料	承造人資料	地號資料	樓層高度資料
【基地概要】						
使用分區	工業區					
基地面積				其他面積	1205㎡	
基地面積				基地面積合計	1205㎡	
【建築概要】						
層數戶數	0樓 1樓 之上 10 層 之下 2 層 共 1 戶		法定空地面積			
設計建築率				樓地板面積	9375.6㎡	
設計容積率				建物高度		
建造類別	新建			構造種類	鋼筋混凝土構造	
防空避難面積						
總設計停車輛數	0			法定停車輛數	0	
自行車設計停車輛數	0			訪客停車輛數	0	
工程造價	56,253,600元					
發照日期						
【雜項】						
雜項工作物						
【其他】						
核准日期				核定竣工日期		
開工日期				實際竣工日期		
【地號】						
地號	面積	使用面積				
新北市三重區二重埔段頂珠小段628-2地號	0	0				
新北市三重區二重埔段頂珠小段628-5地號	0	0				
查詢結果						
舊地號	行政區	段小段	地號	重測(劃)年度		
舊地號	三重區	二重埔段頂珠小段	0628-0002	102		
新地號	三重區	興德段	0451-0000			
查詢結果						
舊地號	行政區	段小段	地號	重測(劃)年度		
舊地號	三重區	二重埔段頂珠小段	0628-0005	102		
新地號	三重區	興德段	0452-0000			

核發執照字號	102重建字第00687號			
掛號號碼	102-2812780-00	原領執照字號		
執照基本資料	起造人資料	設計人資料	監造人資料	
承造人資料	地號資料	樓層高度資料		
【基地概要】				
使用分區	乙種工業區(再發展區)			
基地面積			其他面積	
基地面積			基地面積合計	
【建築概要】				
層數戶數	1樓 1樓 地上 3 層 地下 0 層 共 1 戶	法定空地面積	117.6㎡	
設計建築率	52.44%	樓地板面積	486.36㎡	
設計容積率	139.98%	建物高度	24.6M	
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土構造	
防空避難面積				
總設計停車輛數	0	法定停車輛數	0	
自行車設計停車輛數	0	訪客停車輛數	0	
工程造價	3,827,444.7元			
發照日期	民國 102年 10月 25日			
【雜項】				
雜項工作物	游泳池:41.99㎡			
【其他】				
核准日期	民國 102年 10月 16日	規定竣工日期	自開工日起 9 個月內竣工	
開工日期	實際竣工日期			
【地號】				
地號	面積	使用面積		
新北市三重區二重埔段頂珠小段0632-0015地號	294	294		
新舊地建號查詢				
行政區:	三重區	地號:	(171)二重埔段頂珠小段	
地建號:	地號	建號	032 -13	
新舊地號:	新→舊	舊→新	查詢	
查詢結果				
舊地號	行政區	段小段	地號	重測(劃)年度
舊地號	三重區	二重埔段頂珠小段	0632-0015	102
新地號	三重區	興德段	0446-0000	

建物登記第二類謄本 (建號全部)
三重區興德段 00691-000建號



列印時間：民國104年11月02日16時48分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林妙儀地政士聯合事務所自行列印
謄本種類碼：QD7MJAJA，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
三重地政事務所 主任 邱君萍
重地電謄字第292597號
資料管轄機關：新北市三重地政事務所 謄本核發機關：新北市三重地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國102年10月26日 登記原因：地籍圖重測
建物門牌：光復路二段45號
建物坐落地號：興德段 0453-0000 0455-0000 0456-0000
主要用途：工業用
主要建材：鋼架磚造
層數：003層 總面積：****421.78平方公尺
層次：一層 層次面積：****189.00平方公尺
二層 ****116.39平方公尺
三層 ****116.39平方公尺
建築完成日期：民國056年02月01日
其他登記事項：重測前：二重埔段頂坎小段00420-000建號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記原因：拍賣
登記日期：民國073年03月20日
原因發生日期：民國072年11月10日
所有權人：為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 1分之1
權狀字號：102北重建字第022187號
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

建物登記第二類謄本 (建號全部)
三重區興德段 00692-000建號



列印時間：民國104年11月05日16時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林妙儀地政士聯合事務所自行列印
謄本種類碼：GSB59CSALT，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
三重地政事務所 主任 邱君萍
重地電謄字第296737號
資料管轄機關：新北市三重地政事務所 謄本核發機關：新北市三重地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國102年10月26日 登記原因：地籍圖重測
建物門牌：光復路二段45號
建物坐落地號：興德段 0454-0000 0456-0000
主要用途：工業用
主要建材：鋼架磚造
層數：001層 總面積：****755.12平方公尺
層次：一層 層次面積：****755.12平方公尺
建築完成日期：民國056年07月10日
其他登記事項：重測前：二重埔段頂坎小段00419-000建號

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序：0001 登記原因：拍賣
登記日期：民國073年03月20日
原因發生日期：民國072年11月10日
所有權人：為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名
統一編號：
住址：
權利範圍：全部 1分之1
權狀字號：102北重建字第022188號
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

RE

建物登記第二類謄本 (建號全部)
三重區興德段 00693-000建號



列印時間：民國104年12月14日13時55分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城林都市更新股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7ENFCB99，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
三重地政事務所 主任 邱君萍
重地電謄字第335332號
資料管轄機關：新北市三重地政事務所 謄本核發機關：新北市三重地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國102年10月26日 登記原因：地籍圖重測
建物門牌：光復路二段45之1號
建物坐落地號：興德段 0463-0000 0464-0000 0465-0000
主要用途：工業用
主要建材：鋼造
層數：001層 總面積：****783.25平方公尺
層次：一層 層次面積：****783.25平方公尺
建築完成日期：民國057年04月01日
其他登記事項：重測前：二重埔段頂坎小段00454-000建號

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年03月20日 登記原因：拍賣
原因發生日期：民國072年11月10日
所有權人： 為保護個人資料安全，本計畫書僅
統一編號： 顯示部分姓名
住址：
權利範圍：全
權狀字號：102北重建字第022189號
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第 1 頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第 5 條、第 19 條、第 20 條及第 29 條規定辦理。

附錄三 新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新計畫案公寓大廈規約草約

本新北市三重區興德段 451 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。其不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。
 - （2）於共用部分（地下一層）劃設裝卸車位(垃圾車暫停車位)，供社區使用，不得銷售移轉。
 - （3）於共用部分（地下一層）劃設 3 部汽車臨時停車位(編號 69、70、71)，供社區使用，不得銷售移轉。

（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。沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，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 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，應推由一人代表出席。

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有利害關係時，該等承租者或使用人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：_____。

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__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)

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 80 元定額分擔,平面停車位以每位每月新台幣 800 元定額分擔。機車位以每位每月新台幣 200 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（或使用者）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、人行步道及開放空間管理維護計畫

- (一)本案於基地西側臨光復路二段及北側臨頂文路二條道路沿街面留設四米人行步道，面積為 960.45 m²(都更人行步道獎勵)，東北側留設一開放空間，其留設面積為 546.37 m²(容積移轉友善回饋空間)。其中退縮人行步道及公共開放空間，係為無償開放予公眾使用，適用道路交通管制處罰條例，除不得設置圍牆，應維持其周邊環境之連通性及開放性之外，應提供不特定公眾公共使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更使用。
- (二)公共開放空間管理維護基金金額：=960.45*5,000+546.37*1,625 元=5,690,101 元
- (三)人行步道、街角廣場及開放空間提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更。
- (四)人行步道、街角廣場及開放空間管理維護費用由公共基金或管理費支付。
- (五)於開放空間樹立「供公眾使用」告示牌，並於告示牌標示開放位置、內容。

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、屋脊裝飾物管理維護計畫

- (一)屋脊裝飾物不得擅加建造頂蓋及對外營業。
- (二)屋脊裝飾物及外牆裝飾柱由管理委員會負責管理維護。

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。

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

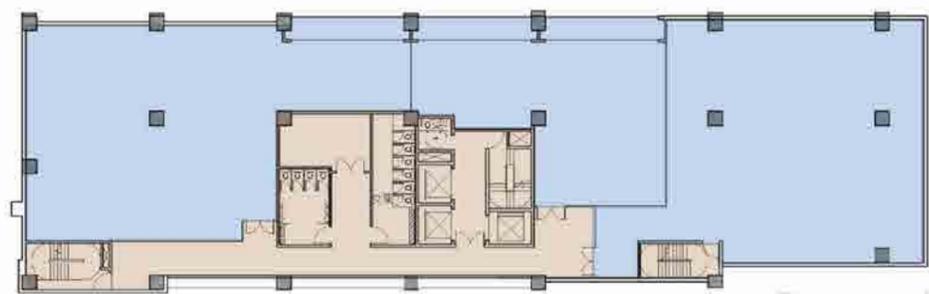
一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

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)

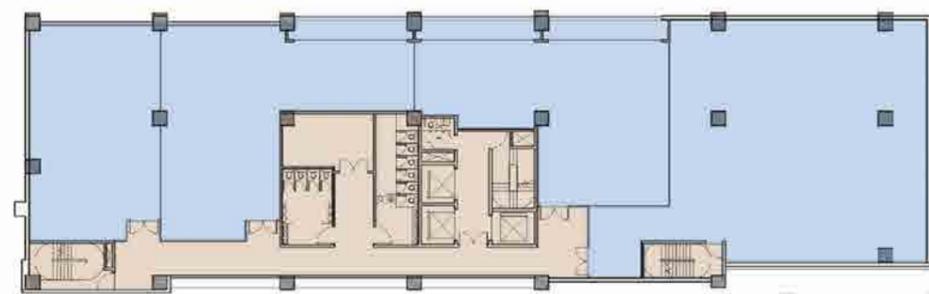
1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本
公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：_____。

第三十條 本規約訂立於民國 年 月 日。



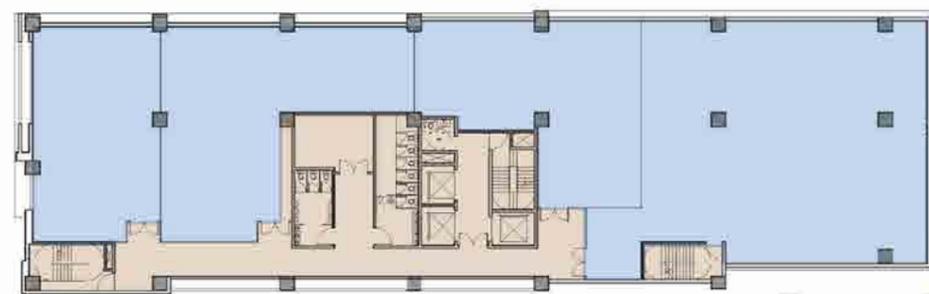
2層



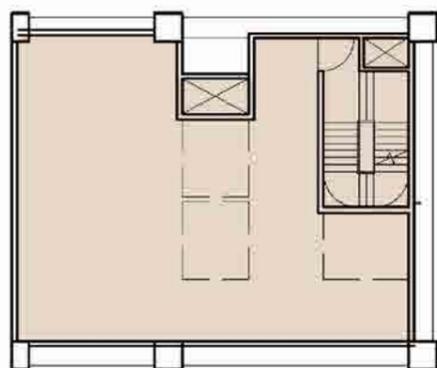
3層



4至11層(6.9.12層除外)



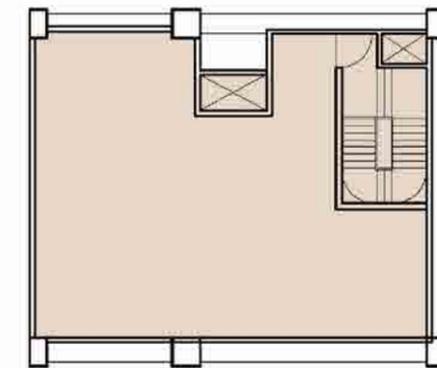
6.9.12層



RF1層

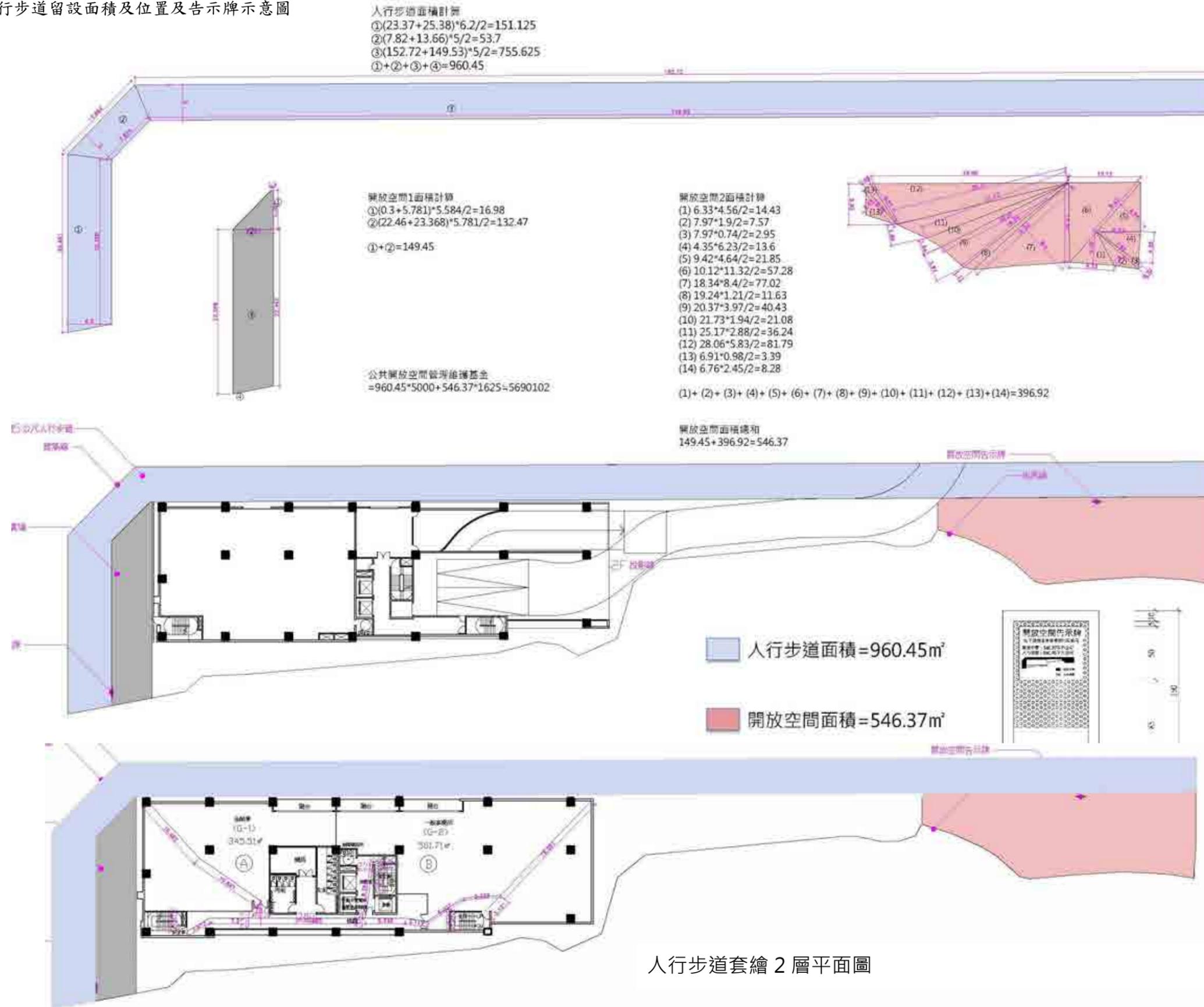


RF2層



RF3層

附件一、規約標的物件登錄表、圖說
開放空間人行步道留設面積及位置及告示牌示意圖



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

附件三 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

附件三之一 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		
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】	
	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	
	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	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
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			

附錄四 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

本公司申請新北市三重區興德段 451 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：



中華民國 104 年 12 月 23 日 (檢附時，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。

附錄五 城鄉發展局工業區總量管制同意備查函

105 年 4 月 20 日工業區總量管制同意備查函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：江青澤
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7251
傳真：(02)29601983
電子信箱：an6838@ntpc.gov.tw



104
台北市中山區松江路111號9樓
受文者：群禾建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年4月20日
發文字號：新北城設字第1050661574號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請於本市三重區興德段447、448、449、450、451、452地號等6筆土地申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業一案，同意備查（序號：1050017；登錄面積：256.87平方公尺），請查照。

說明：

- 一、依據貴公司104年4月13日申請書辦理。
- 二、自核准日起3個月內應申請建築執照、變更使用執照或設立許可，並檢附證明文件函知本局，逾3個月未向目的事業主管單位（或建築主管單位）申請設置許可（或建築執照）者，本核准失其效力；其建築執照或設立許可之申請經駁回者，亦同。
- 三、副本抄送新北市政府工務局並檢送申請人所提申請表資料，並請依本市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點規定辦理，並不得作住宅及其他違反土地使用管制之使用。
- 四、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府網路e櫃檯」之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁(<https://e-service.ntpc.gov.tw/>)直接填寫問卷，您的相關意見作為提升案件服務品質之參考。

第1頁 共2頁

正本：群禾建設股份有限公司
副本：新北市政府工務局、林辰熹建築師事務所

局長邱敬斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第2頁 共2頁

105 年 4 月 20 日工業區總量管制申請書

林辰熹建築師事務所 函

聯絡地址：10680 臺北市大安區安和路

二段 44 巷 3 號

電 話：02-27048298

傳 真：02-27049437

電子信箱：axilin.archi@gmail.com

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國 107 年 5 月 3 日

發文字號：建 10402 字第 10700200 號

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市更新處 107 年 4 月 16 日函影本，計算簽證說明書

主旨：為本所受託辦理「群禾建設新北市三重區興德段 447 地號等 6 筆土地作業廠房新建工程」都市更新案，有關涉及工業區設置一般商業設施土地面積總量管制事宜，請 查照。

說明：

- 一、依新北市政府都市更新處 107 年 4 月 16 日新北更事字第 1073532923 號函辦理。
- 二、旨揭申請案法令適用日依都市更新條例第 61 條之 1 規定，為事業計畫報核日即 104 年 12 月 22 日，合先敘明。
- 三、本案基地位於三重區興德段 447、448、449、450、451 及 452 地號土地（乙種工業區、乙種工業區（再發展區）），面積合計 3393.14 m²。今擬於地上一、二層申請金融業（樓地板面積 880.63 m²）、地上二、三層申請一般事務所使用（樓地板面積 1438.65 m²），所使用之土地分別為：156.82 m²（占 4.62%）、256.18 m²（占 7.55%），請詳後附計算簽證說明書。
- 四、敬請 貴局告知上述申請是否超過使用上限，實感德便。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市政府都市更新處（不含附件）

建築師 林辰熹



工業區設置一般商業設施土地面積計算簽證說明書

茲有都市更新實施者群禾建設股份有限公司（負責人：邵逸能）擬於新北市三重區興德段 447、448、449、450、451 及 452 地號土地辦理都市更新，該等土地屬乙種工業區、乙種工業區（再發展區），因涉及一般商業設施使用土地面積管制，經本事務所計算檢討後，說明如下：

- 一、使用項目：金融業（都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目）。
- 二、申請使用土地面積=基地面積×（金融業使用面積/總樓地板面積）
 $=3393.14 \times (880.63 \div 19054.94)$
 $=156.82 \text{ m}^2$
- 三、申請地合計檢討結果：
 $156.82 / 3393.14 = 4.6217\% < 10\% \dots \text{OK}$
- 四、各筆所占面積及比例：
 447 地號（1477.33 m^2 ） $=1477.33 \times 4.6217\% = 68.278 \text{ m}^2$ （43.54%）
 448 地號（153.23 m^2 ） $=153.23 \times 4.6217\% = 7.082 \text{ m}^2$ （4.52%）
 449 地號（456.01 m^2 ） $=456.01 \times 4.6217\% = 21.075 \text{ m}^2$ （13.44%）
 450 地號（104.46 m^2 ） $=104.46 \times 4.6217\% = 4.828 \text{ m}^2$ （3.08%）
 451 地號（1193.16 m^2 ） $=1193.16 \times 4.6217\% = 55.144 \text{ m}^2$ （35.16%）
 452 地號（8.95 m^2 ） $=8.95 \times 4.6217\% = 0.414 \text{ m}^2$ （0.26%）

 合計設施申請使用土地面積：
 $68.278 + 7.082 + 21.075 + 4.828 + 55.144 + 0.414 = 156.82 \text{ m}^2$

設計人：林辰熹建築師事務所 建築師：林辰熹

地址：台北市大安區安和路二段 44 巷 3 號

電話：02-27048298

中華民國 107 年 4 月 12 日

工業區設置一般商業設施土地面積計算簽證說明書

茲有都市更新實施者群禾建設股份有限公司（負責人：邵逸能）擬於新北市三重區興德段 447、448、449、450、451 及 452 地號土地辦理都市更新，該等土地屬乙種工業區、乙種工業區（再發展區），因涉及一般商業設施使用土地面積管制，經本事務所計算檢討後，說明如下：

- 五、使用項目：一般事務所（都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目）。
- 六、申請使用土地面積=基地面積×（一般事務所使用面積/總樓地板面積）
 $=3393.14 \times (1438.65 \div 19054.94)$
 $=256.18 \text{ m}^2$
- 七、申請地合計檢討結果：
 $256.18 / 3393.14 = 7.55\% < 10\% \dots \text{OK}$
- 八、各筆所占面積及比例：
 447 地號（1477.33 m^2 ） $=1477.33 \times 7.55\% = 111.538 \text{ m}^2$ （43.54%）
 448 地號（153.23 m^2 ） $=153.23 \times 7.55\% = 11.569 \text{ m}^2$ （4.52%）
 449 地號（456.01 m^2 ） $=456.01 \times 7.55\% = 34.429 \text{ m}^2$ （13.44%）
 450 地號（104.46 m^2 ） $=104.46 \times 7.55\% = 7.887 \text{ m}^2$ （3.08%）
 451 地號（1193.16 m^2 ） $=1193.16 \times 7.55\% = 90.084 \text{ m}^2$ （35.16%）
 452 地號（8.95 m^2 ） $=8.95 \times 7.55\% = 0.676 \text{ m}^2$ （0.26%）

 合計設施申請使用土地面積：
 $111.538 + 11.569 + 34.429 + 7.887 + 90.084 + 0.676 = 256.18 \text{ m}^2$

設計人：林辰熹建築師事務所 建築師：林辰熹

地址：台北市大安區安和路二段 44 巷 3 號

電話：02-27048298

中華民國 107 年 4 月 12 日

107 年 5 月 10 日工業區總量管制同意備查函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號11

樓

承辦人：李婉瑄

電話：(02)29603456 分機7254

傳真：(02)29601983

電子信箱：AQ6805@ms.ntpc.gov.tw



I1163

台北市大安區安和路二段44巷3號

受文者：林辰熹建築師事務所

發文日期：中華民國107年5月10日

發文字號：新北城設字第1070853467號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所函詢新北市三重區興德段447、448、449、450、451及452地號等6筆土地是否可申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第2目一般事務所、第4目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構一案，詳如說明，請查照。

說明：

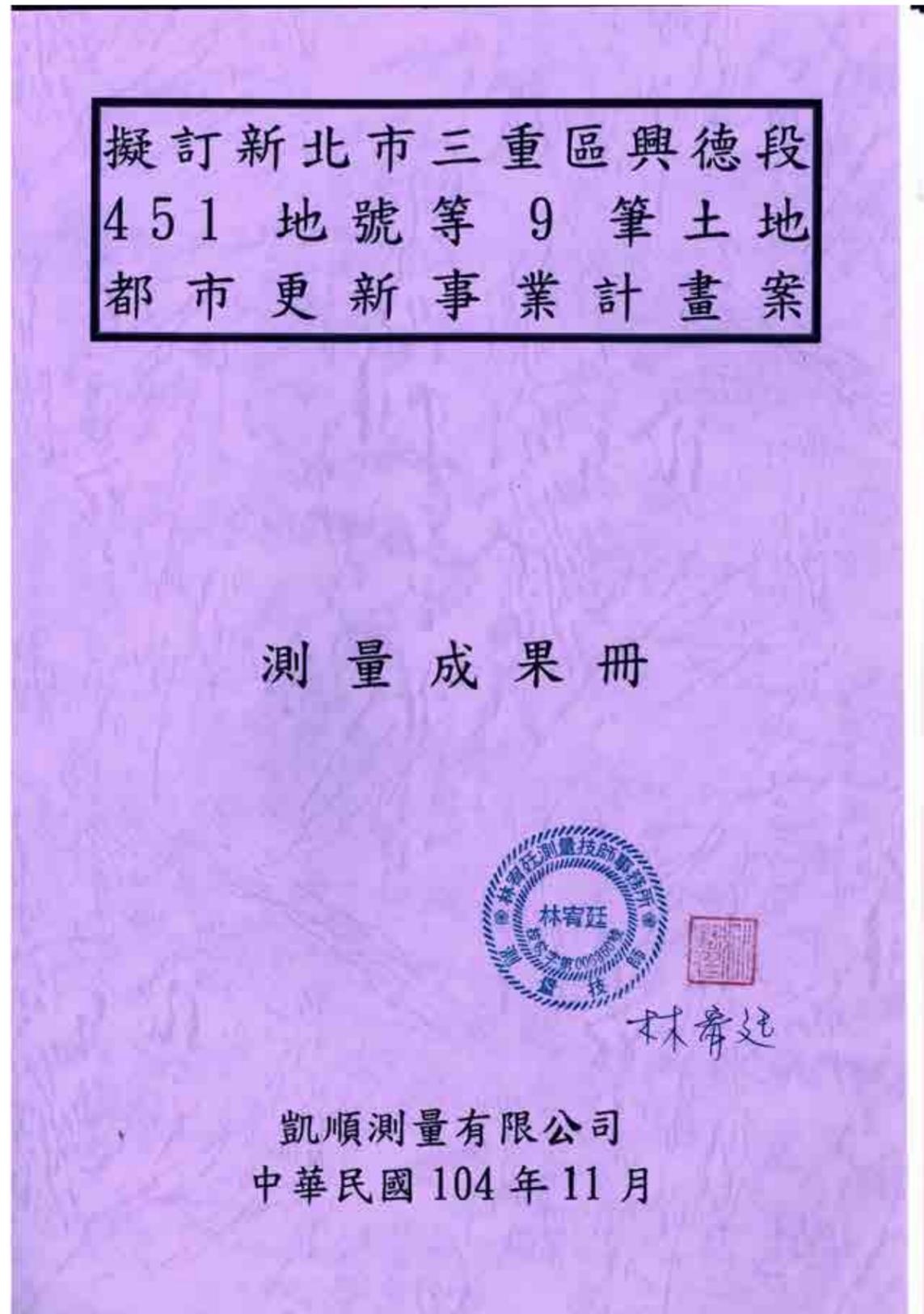
- 一、復貴事務所107年5月3日建10402字第10700200號函。
- 二、經查旨揭地號於該工業區內申請一般事務所、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構尚未達工業區總量管制上限，請貴事務所依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定，檢具相關文件資料向本局提出申請，以符合都市計畫之規定。

正本：林辰熹建築師事務所

副本：

局長柳宏典

附錄六 建物測量成果報告



測量說明

壹、工程名稱：擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案。

貳：測量時間：中華民國104年11月

參：測量系統及步驟：

一、平面控制系統：採用新北市政府公告的三重市都市計畫格位資料引測，其值為TWD 97坐標系統。

於測區附近尋得中心樁，經檢測無誤後遂以此為引測根據，並於測區周圍佈設導線點以利測量地形。

導線測量以電子測距經緯儀施測，以0度起測一測回，測量相連導線點間之夾角與距離，據以計算所佈設導線點之平面坐標值。

上述所佈設的控制點仍有不足以測量細部地形時，另增設圖根點以支距法測量其角度距離，據以計算座標及高程。其測量成果詳如支距法座標高程計算表。

二、高程控制系統：採用二重疏洪道佈設的斷面控制點「疏左008A」高程引測，其海平面高程為10.381公尺。

水準測量係使用電子水準儀配條碼尺直接逐站觀測，並往返引測至所佈設之導線點上可計算該點之高程。測量結果詳見水準測量計算表。

三、細部測量及繪圖：地物地貌測量採三次元光線測量法，測量各地物點至測站間之距離（斜距）、角度（垂直角及水平角）並存入記錄器中，經電腦計算及展點可得初步之平面圖。利用繪

圖軟體 Auto CAD 2008 繪製成地形圖。

四、地籍圖套繪：向地政機關申請地籍圖資料再與三重市都市計畫樁位資料套繪，唯實地的界址點應以地政事務所鑑界為準。

五、建物調查：依據測量繪製的地形圖於現場校對建物各部的尺寸、樓層、門牌、材質等，然後再比較建物測量成果圖繪製成建物改良調查表。

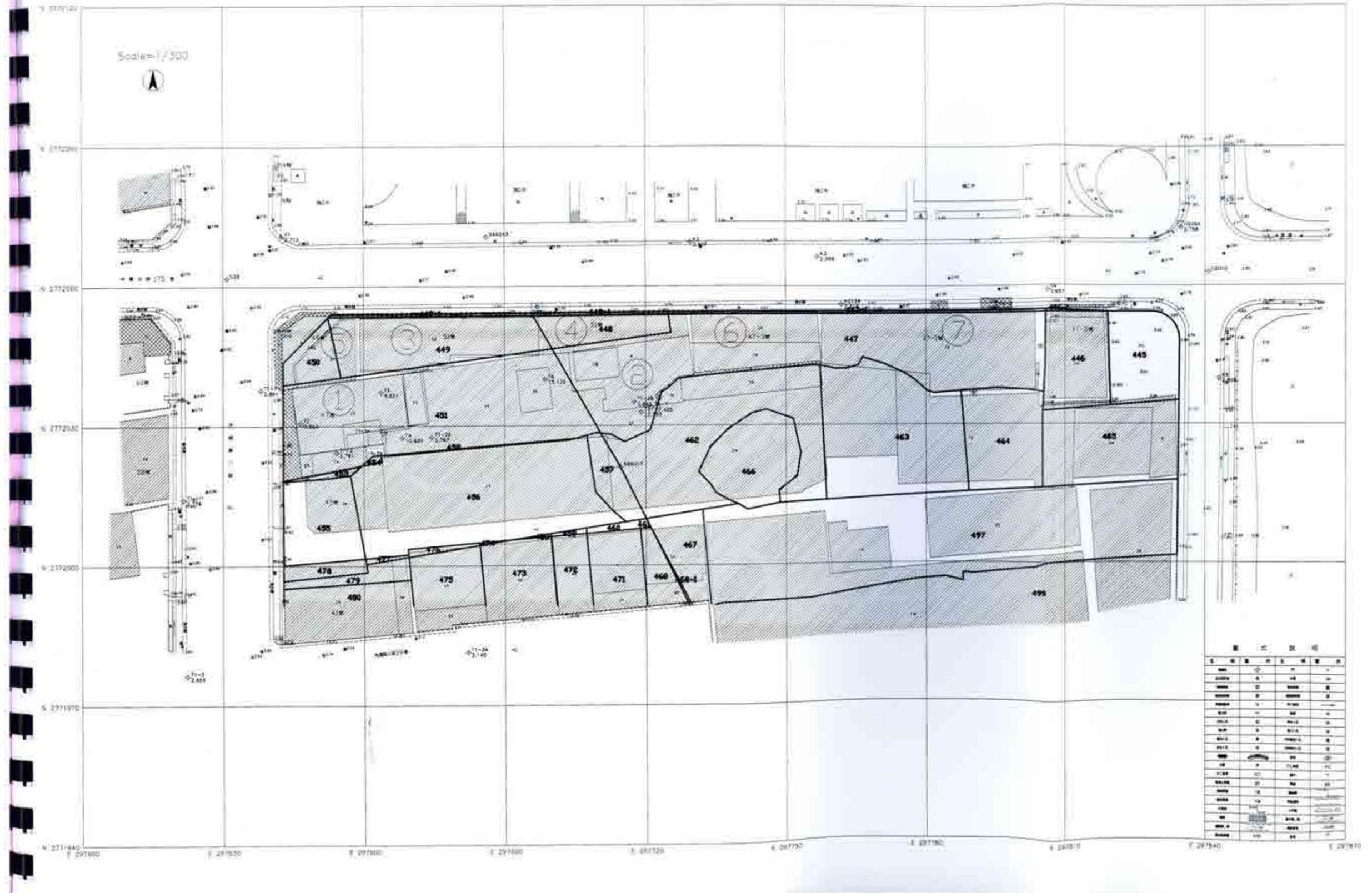
肆、測量儀器：

- 一、LEICA TCR 703 1秒直讀電子測距經緯儀。
- 二、DINI 12 電子自動水準儀。
- 三、686電腦 AUTO CAD 2004繪圖軟體。

伍、工程人員組織：

1. 測量技師：林宥廷
技師執業執照號碼：技執字第 006350 號
執業機關名稱：林宥廷測量技師事務所
技師科別證書字號：測量科 技證字第 007672 號
2. 工地主任一名：現場作業方式、作業流程的規劃及現場狀況分析應變等。
3. 勞工安全衛生員一名：督導工程安全進行並保持現場環境的清潔。
4. 測工二至三名：實地施測協助工地主任完成每個步驟，並聽從勞安人員規定事項。

擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物編號圖

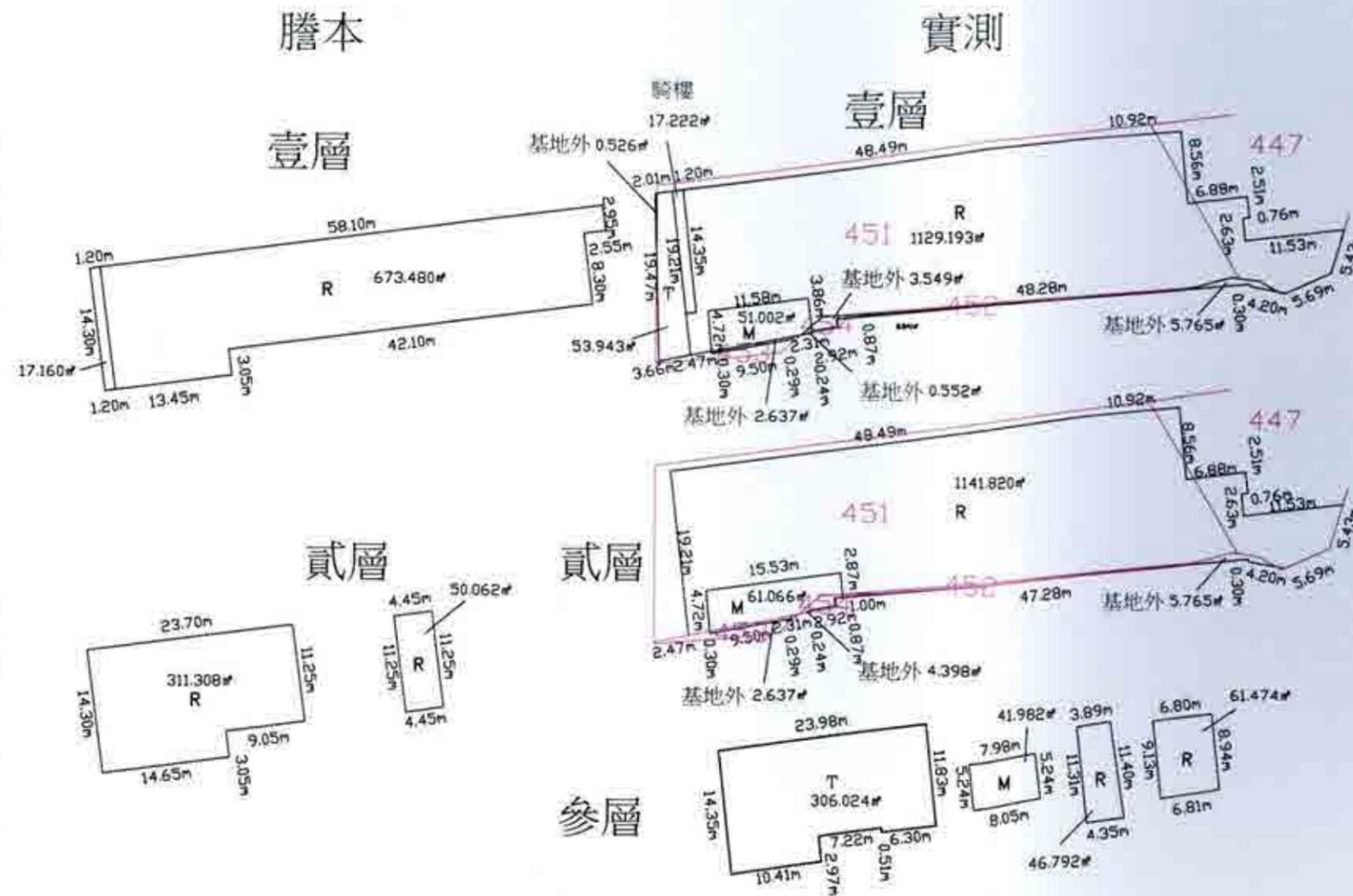


擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
①	光復路二段47號	451,452,453,454,447	690	加強磚造	王吉昌

建物略圖

Scale=1/600



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
②	光復路二段47號	447,451	689	磚造	王吉昌

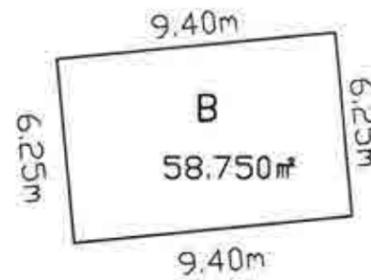
建物略圖

Scale=1/200



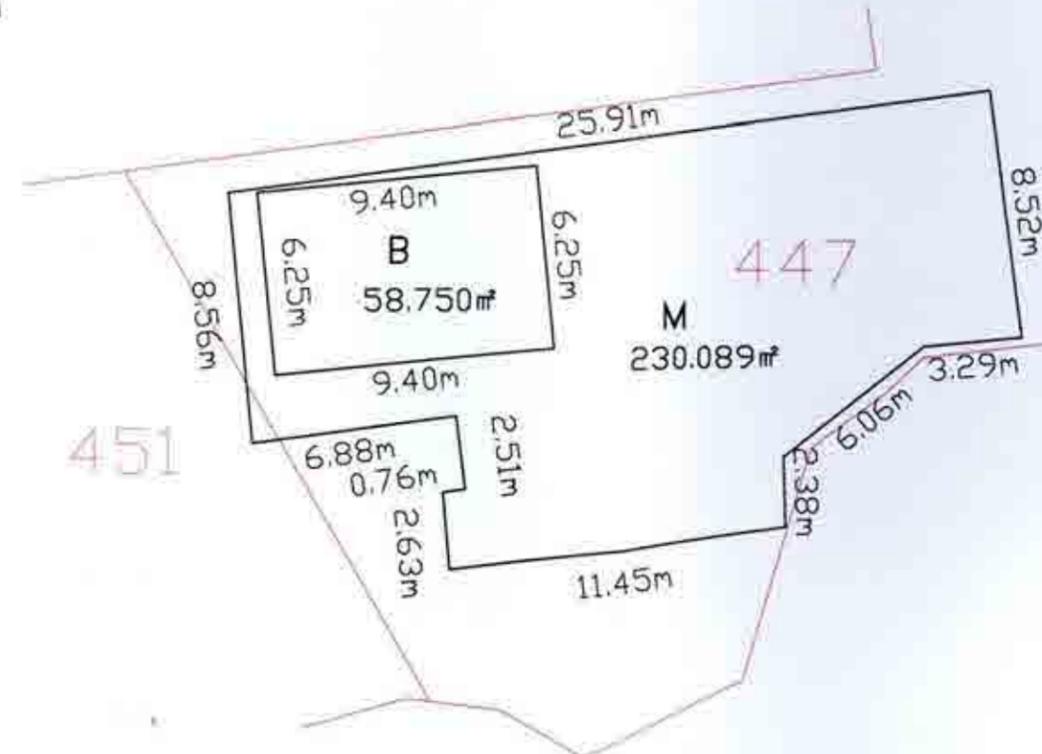
謄本

壹層



實測

壹層



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
3	光復路二段51號	448,449,451	688	加強磚造	王吉昌

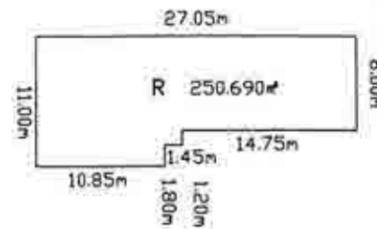
建物略圖

Scale=1/500

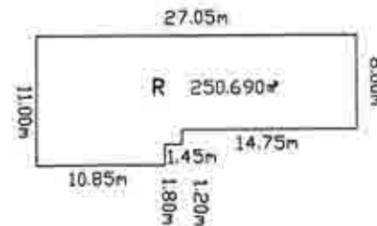


謄本

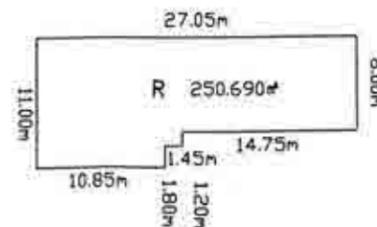
壹層



貳層



參層

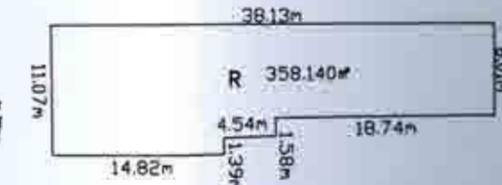


實測

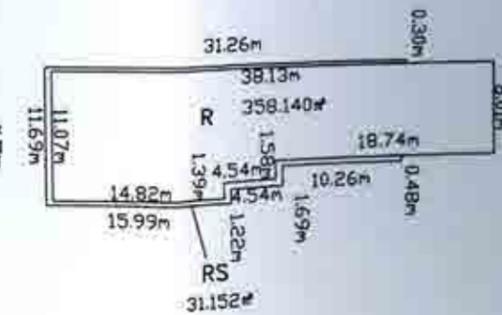
壹層



貳層



參層



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
④	光復路二段51號	447,448,449,451	687	加強磚造	王吉昌

建物略圖

Scale=1/200

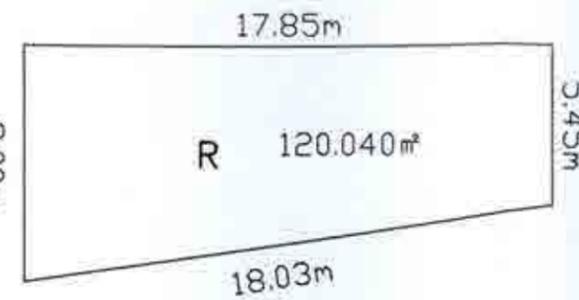


壹層

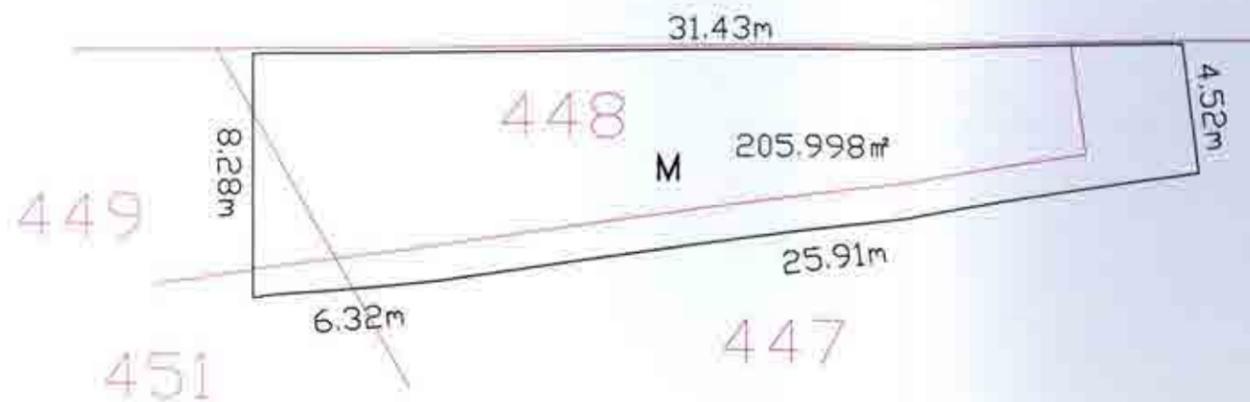


膳本

8.00m



實測



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
⑤	光復路二段49號	449,449-1,450,451		加強磚造	王吉昌

建物略圖

Scale=1/300



實測



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

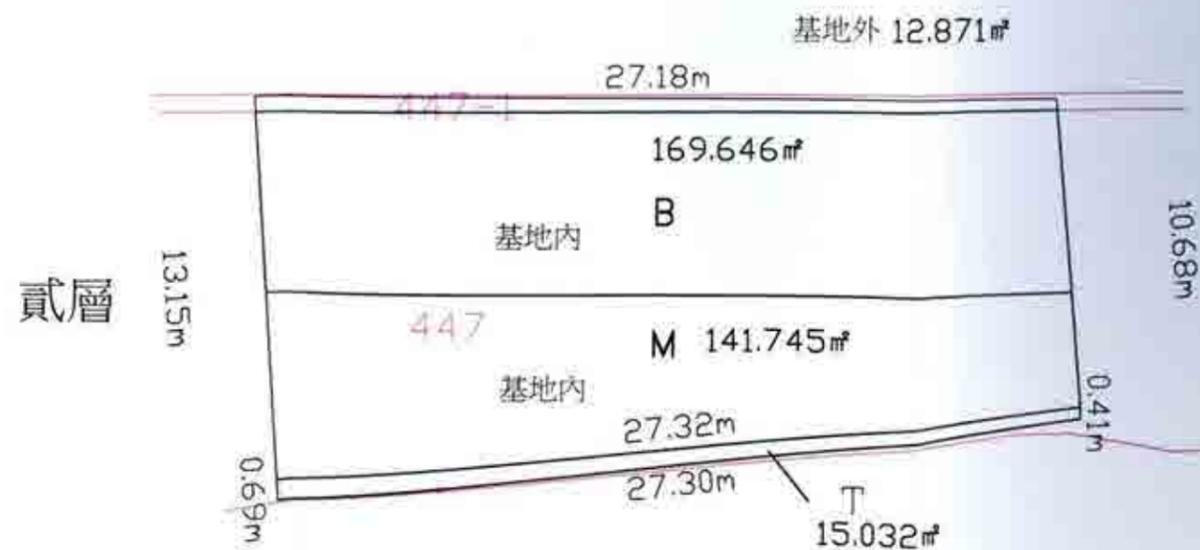
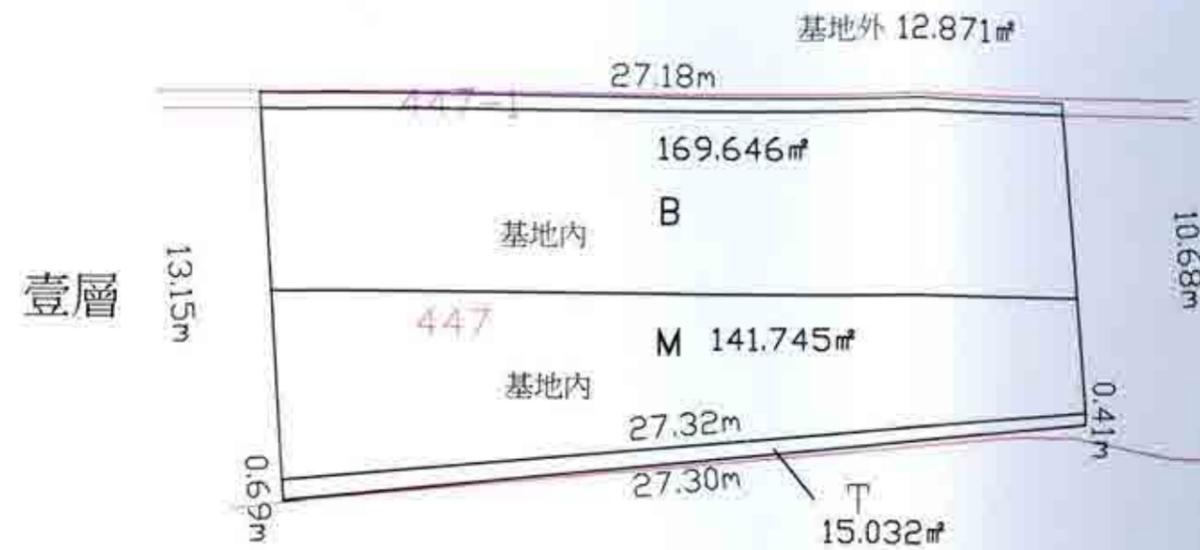
編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
⑥	光復路二段47-3號	447,447-1		鋼架鐵皮	王吉昌

建物略圖

Scale=1/200



實測



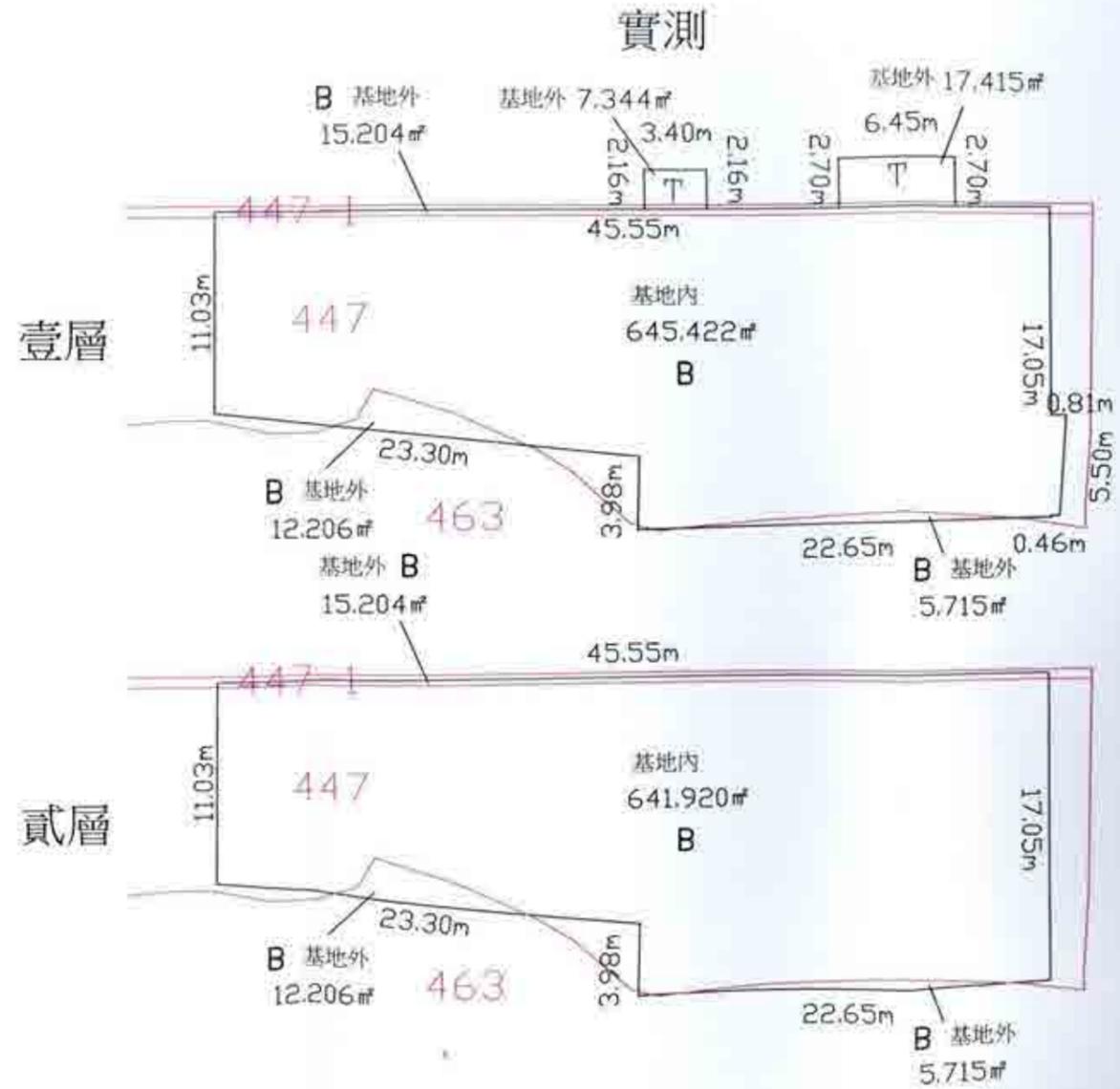
面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

擬訂新北市三重區興德451地號等9筆土地都市更新事業計畫案建物改良調查表

編號	坐落地址	坐落地號	建號	樓層構造	測量員
⑦	光復路二段47-1號	447,463,447-1		磚造	王吉昌

建物略圖

Scale=1/300



面積:平方公尺 R:加強磚造 T:鐵皮棚 M:鋼架鐵皮 B:磚造屋 RS:水泥雨遮

附錄七 鄰地協調說明會紀錄

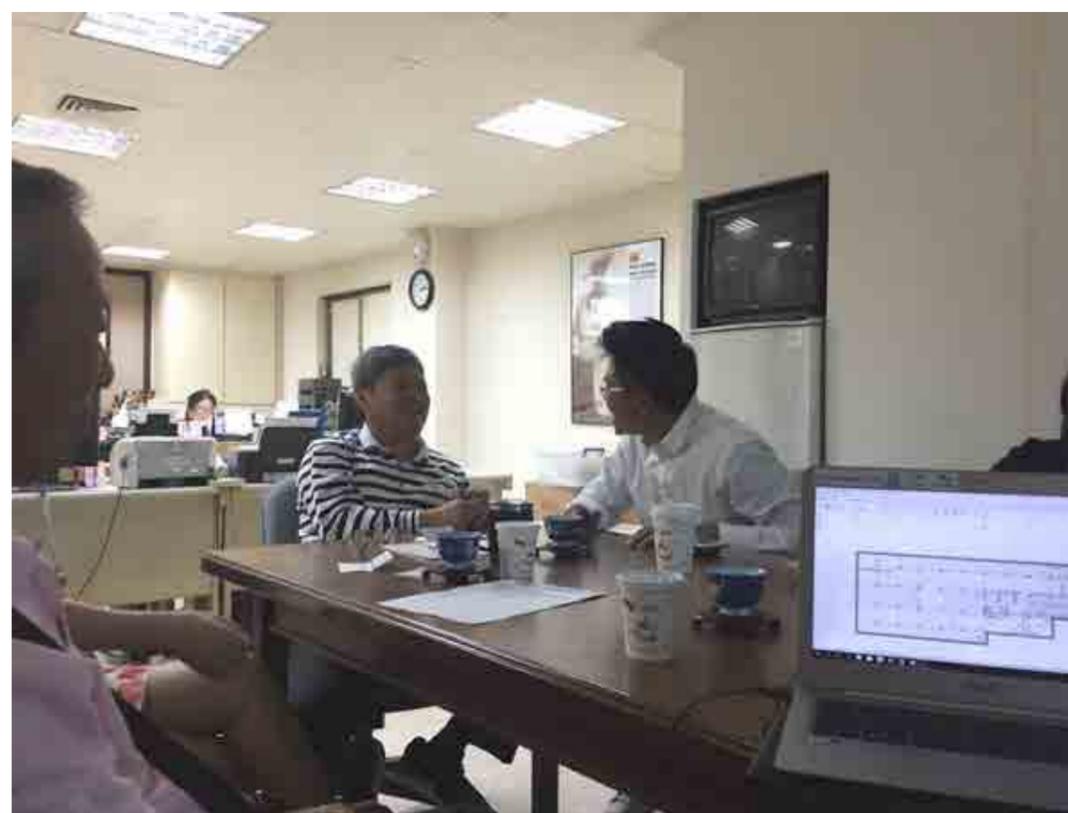
「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」鄰地參與都市更新說明會簽到簿

一、時間：107 年 05 月 11 日(星期五)下午 1 時 30 分

二、地點：新北市三重區光復路二段 45 號

三、出席人員：

	單位	簽到
規劃 團隊	群禾建設股份有限公司	許逸龍
	林辰熹建築師事務所	
	城林都市更新股份有限公司	陳美華
鄰地 所有 權人	諄驛企業	陳建雄
	理想工業	
其他		陳建峰



新北市三重區興德段451地號 等22筆土地更新單元評估簡報 (整合南側鄰地)

規劃單位：城林都市更新股份有限公司
 地址：板橋區大智街40-2號
 TEL：02-89651477
 FAX：02-89650767
 e-mail:clur@clur.com.tw

107.05.14

基地位置

- 一、屬乙種工業區及乙種工業區再發展區(實施都市更新地區)
- 二、距消防局二重分隊480m
- 頭前國小700m、清傳高職560m

三、三重都市計畫

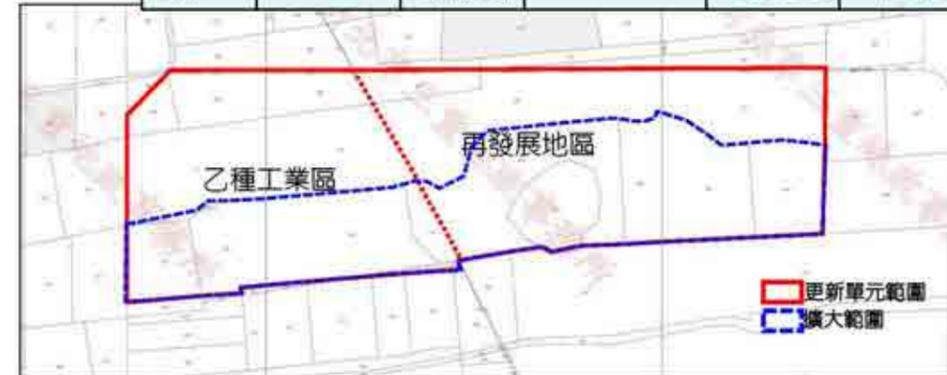
區分	乙種工業區	乙種工業區(再發展區)
容積率	210%	140%
建蔽率	60%	60%
開挖率	70%	70%



更新單元範圍及面積

一、座落位置： 二、土地面積：

區分	面積 (平方公尺)		合計面積 (平方公尺)		合計面積 (坪)	
	原範圍	擴大範圍	原範圍	擴大範圍	原範圍	擴大範圍
乙種工業區	449、450、451、452	1,762.58	453、454、455、456、457、458、459、460、461	1,494.87	3,257.45	1,190.75
乙種工業區(再發展地區)	447、448	1,630.56	462、463、464、466	2,305.81	3,936.37	985.38
道路用地	447-1、448-1、449-1	91.68			91.68	27.73
小計		3,484.82		3,800.68	7,285.50	2,203.86

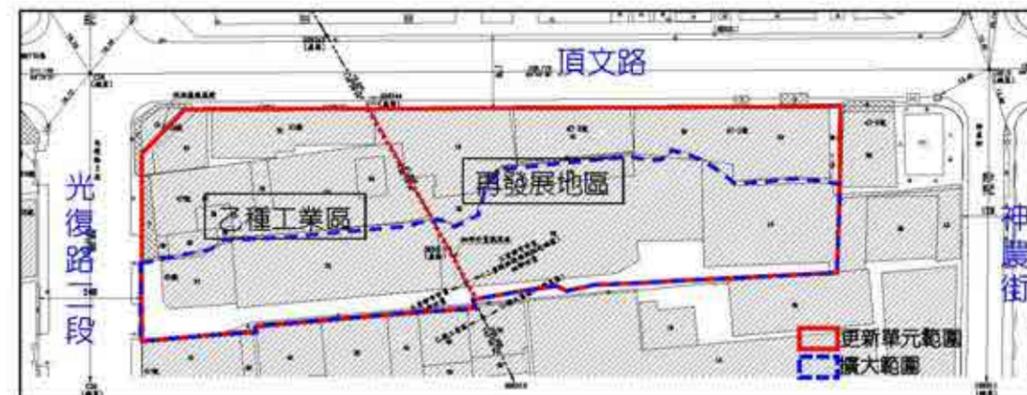


3

更新單元現況及臨路條件

* 計畫道路

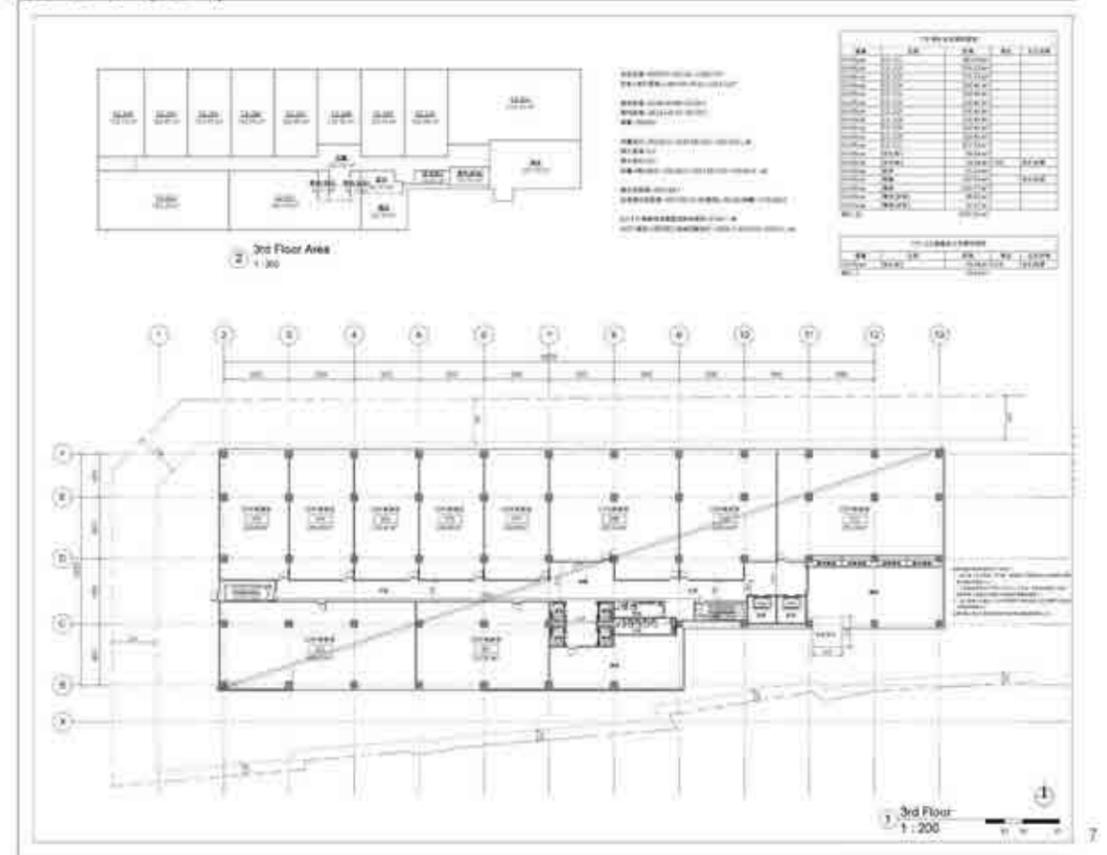
- 1.光復路二段：24M
- 2.頂文路：17M
- 3.神農街：12M



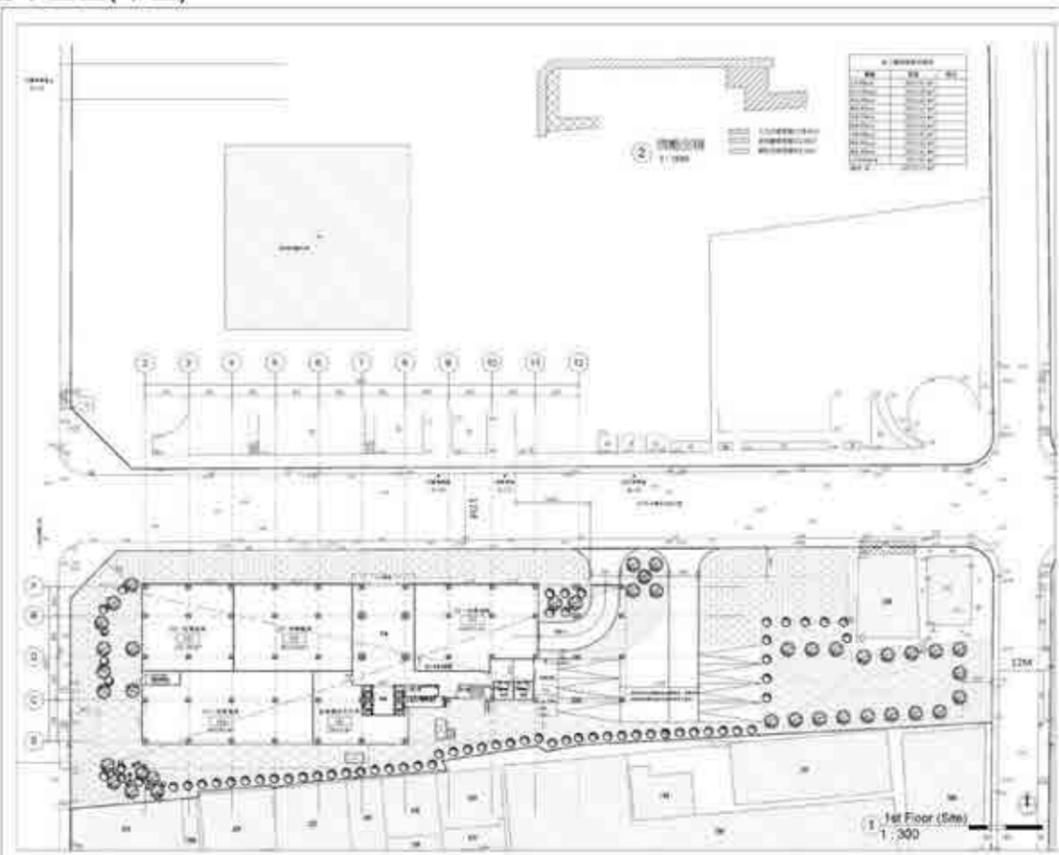
4

建築設計(草圖) (臨神農街土地未扣除)

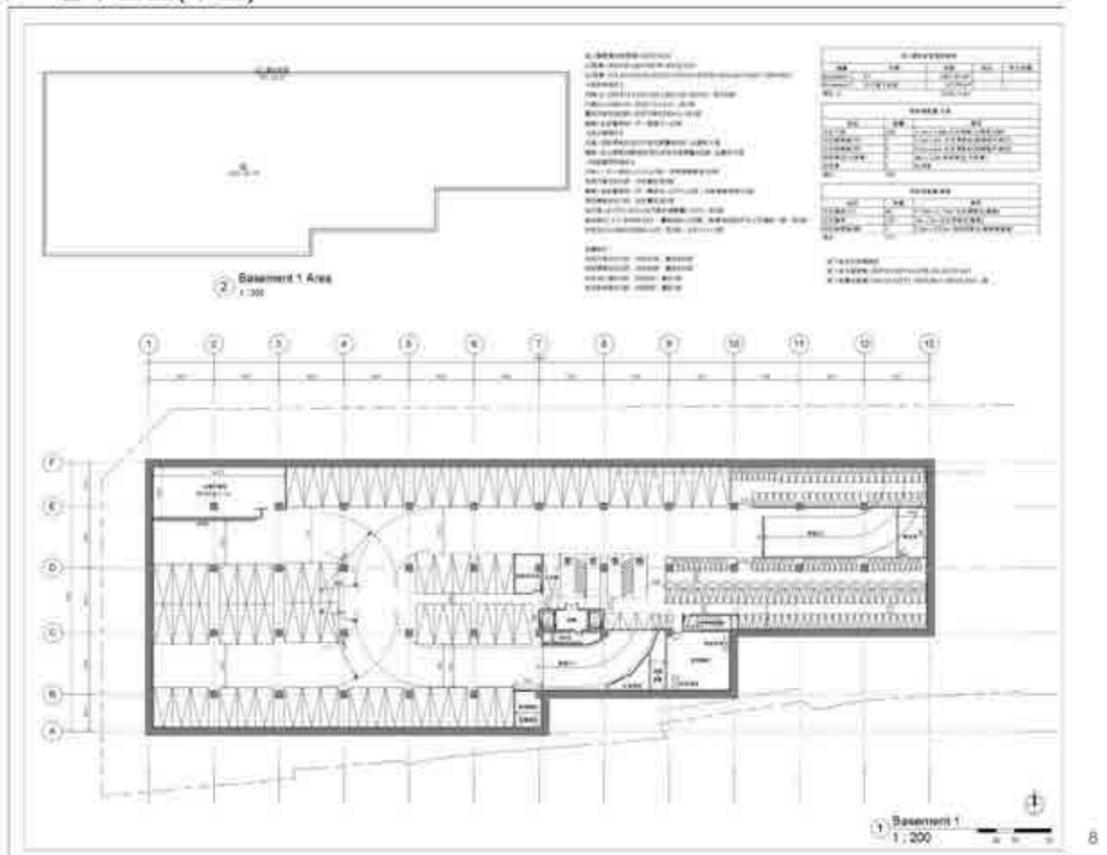
標準層平面圖(草圖)



一層平面圖(草圖)



地下一層平面圖(草圖)



合併更新

都市更新容積獎勵項目、比例及面積

區分	乙種工業區	再發展區	合計
建築面積	985.38 坪	1,190.75 坪	2,176.13 坪
基準容積	210% 2,069.29 坪	140% 1,667.05 坪	3,736.34 坪
項目		獎勵比例	獎勵面積(坪)
5 \$ 環境景觀貢獻 (20%)	A1建蔽率	7.00%	261.54
	A5都市防災	3.00%	112.08
	A6開挖率	8.00%	298.90
6 \$ (30%)	人行步道	15.38%	574.76
	街角廣場		
9 \$	規模獎勵	22.14%	827.22
	上限15%	15.00%	560.45
小計		48.38%	1,807.73

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

11

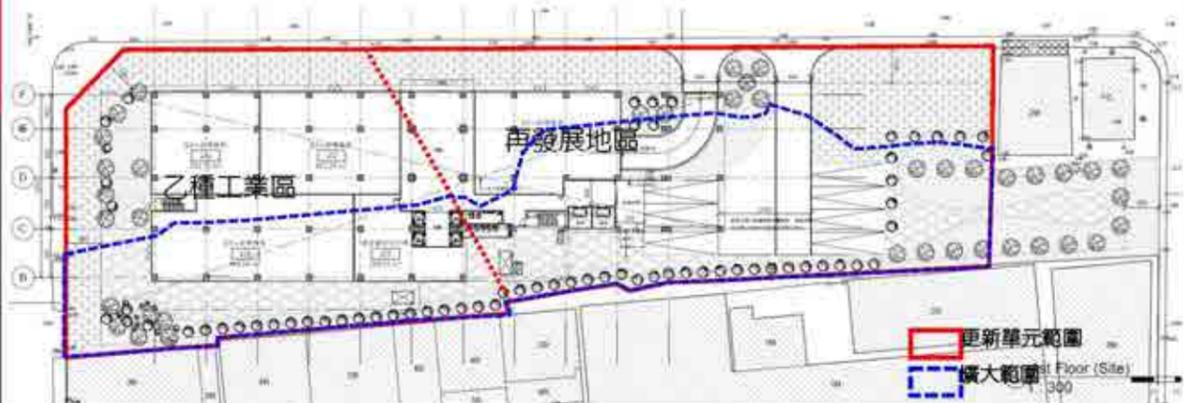
合併更新

設計建蔽率(第5點A1)

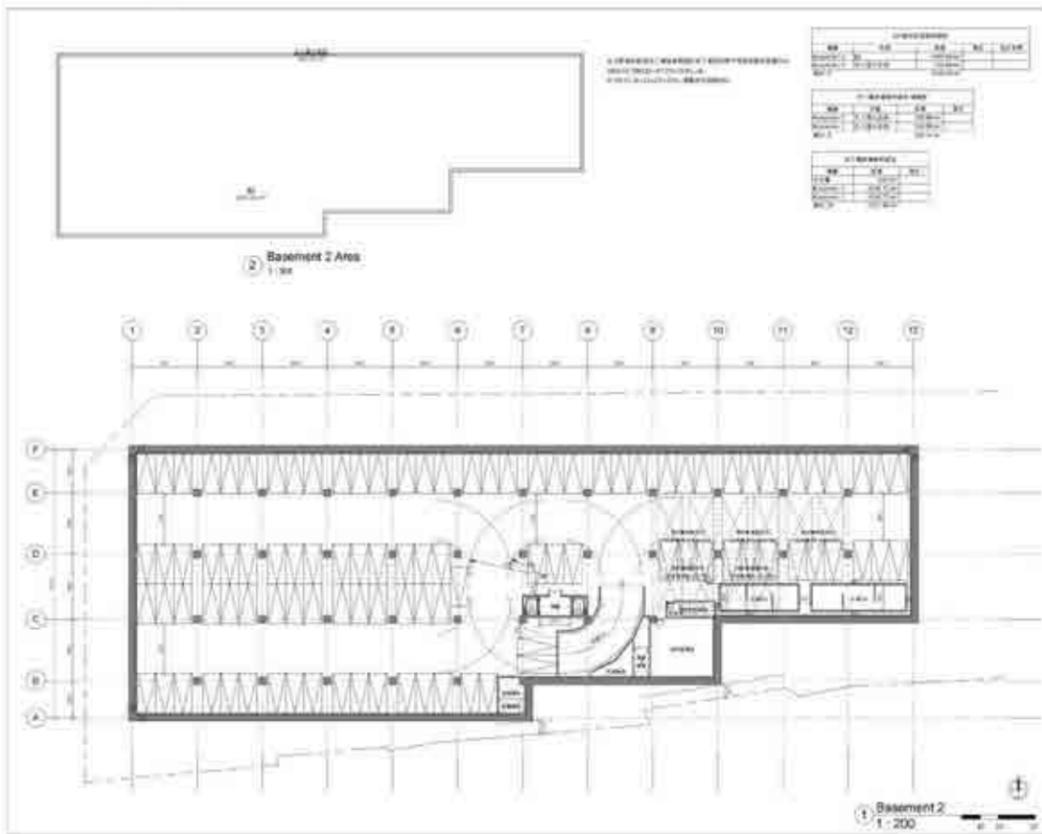
獎勵比例：261.54坪 $[(985.38 \times 210\% \times 7\%) + (1,190.75 \times 140\% \times 7\%)]$

法定建蔽率：60.00%
 假設實設建蔽率40.00%
 $60\% - 40\% = 20\%$
 申請本項獎勵需同時滿足綠覆率達60%以上

B=法定建蔽率-設計建蔽率 本款設計建蔽率之計算： 建築面積/(基地面積-現有巷道面積)	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積9%



地下二層平面圖(草圖)



都市更新容積獎勵 合併更新(現行法令)

1. 未捐贈土地(公益設施用地)
2. 建蔽率40%
3. 沿建築線退縮6米以上建築
4. 取消申請綠建築獎勵

合併更新

都市防災 (第5點A5)

獎勵比例：112.08坪 $[(985.38 \times 210\% \times 3\%) + (1,190.75 \times 140\% \times 3\%)]$

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4M，且平均淨寬達6M
2. 與建築線距離淨寬最小不得低於6M
3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8M。
4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。



合併更新

人行步道獎勵 (第6點)

獎勵比例：15.38% $\{574.76 / [(985.38 \times 210\%) + (1,190.75 \times 140\%)]\}$

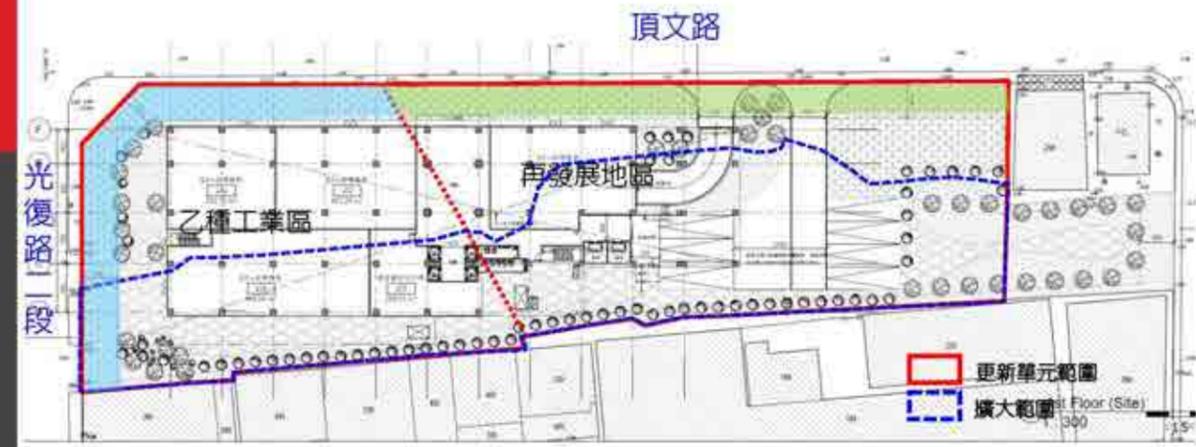
* 人行步道說明

1. 臨道路側均退縮6M
2. 面臨二條計畫道路。

2. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積 (a=1.5)

3. 獎勵容積 = 383.18坪 × 1.5 = 574.76坪

$574.76 / [(985.38 \times 210\%) + (1,190.75 \times 140\%)]$
= 15.38%



合併更新

開挖率獎勵 (第5點A6)

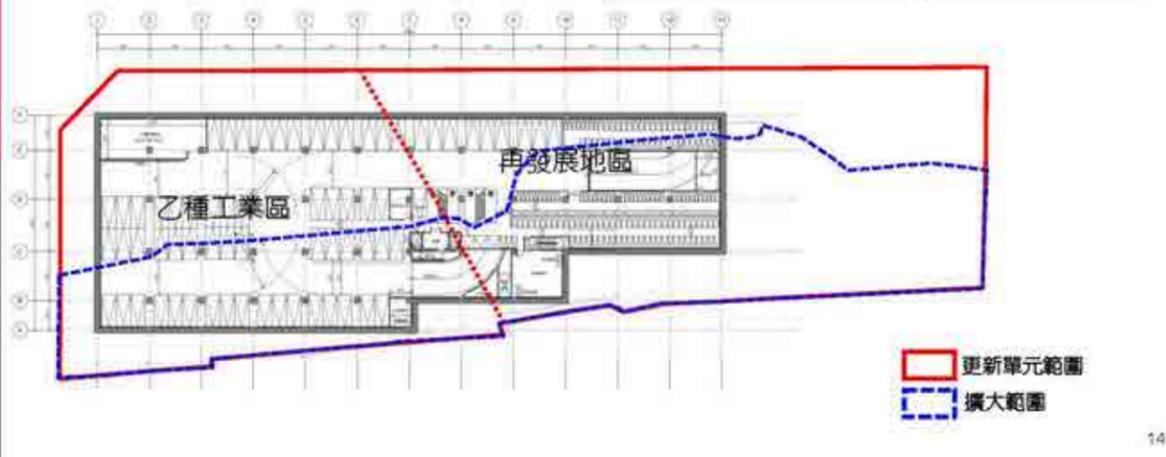
獎勵比例：298.90坪 $[(985.38 \times 210\% \times 8\%) + (1,190.75 \times 140\% \times 8\%)]$

法定開挖率：70.00%

假設實設開挖率55.00%

70%-55%=15%

B=法定開挖率-設計開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積6%
B ≥ 15%	獎勵法定容積8%
B ≥ 20%	獎勵法定容積10%
B ≥ 25%	獎勵法定容積12%
B ≥ 30%	獎勵法定容積15%



合併更新

規模獎勵 (第9點)

獎勵比例：560.45坪 $[(985.38 \times 210\% \times 15\%) + (1,190.75 \times 140\% \times 15\%)]$

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第九點第二款之規定，於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

更新單元規模	7,285.50 m ²
規模獎勵	$5\% + [2\% \times (7,285.50 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) / 500]$ = 22.14% ≥ 15% · 取15%
獎勵容積	$(985.38 \times 210\% \times 15\%) + (1,190.75 \times 140\% \times 15\%)$ = 560.45坪

合併更新

新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定方案

基地內部	項目	積分(%)	備註
可移入容積基準量	鄰接20m(含)以上之道路	20	光復路二段24M
(一)接受基地條件			
1.基地大小及完整性	(1)大小	3000(含)以上	甲四 3 基地7,193.82㎡
	(2)完整性	基地最小邊長20m以上 任一角度於60度-120度之間	乙三 2 丙
2.周邊鄰地建築物現況與公共設施(7%)	(1)基地境界線最小退縮距離	3公尺(含)以上	0
	(2)公共設施面積(限公、兒、綠、體、廣)	面積0.5(含)公頃以上	2 公園兼兒童遊樂場用地
	(3)TOD規劃(距捷運車站用地或火車站)	300公尺範圍內	0
4.地面層綠覆率	綠覆率	100%(含)-150%	1
5.基地保水設計	降低開挖率	法定開挖率10%(含)-20%	0
6.地面層開放空間	(1)廣場式開放空間(2)沿街步道開放空間		0
7.交通問題改善策略	(1)停等空間內化處理(2)警示裝置		0
合計		20+3+2+2+1=28% 28%*1.3=36.40%	

17

都市更新容積獎勵 單獨更新

(104年12月30日實施獎勵基準)

- 1.未捐贈土地(公益設施用地)
- 2.建蔽率40%
- 3.沿建築線退縮6米以上建築
- 4.取消申請綠建築獎勵

合併更新

土地使用計畫

基地面積	更新單元 2,203.86坪 基地面積2,176.13坪 乙種工業區985.38坪 再發展地區1,190.75坪 道路用地27.73坪	
基準容積(A)	法定容積3,736.34坪 乙種工業區985.38坪×210.00%=2,069.29坪 再發展地區1,190.75坪×140.00%=1,667.05坪	
	獎勵比例	獎勵面積(坪)
都市更新獎勵(B)	48.38%	1,807.73
容積移轉(C2)	36.40%	1,360.02
獎勵後允建總容積率(A+B+C)	1.8478倍 317.26%	6,904.09

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

18

單獨更新

容積獎勵項目、比例及面積

	再發展區	工業區	合計	應可取得	
				比例(%)	面積(坪)
建築面積	697.51	452.20	1,149.71 坪		
基準容積	976.51	949.61	1,926.12 坪		
5s 環境景觀貢獻(20%)	A5-1建蔽率			7.00%	134.82
	A5-5智慧建築設計(1%.3%)			1.00%	19.26
6s (20%)	人行步道(留設6M人行步道)			1.72%	33.12
	街角廣場				
9s	規模獎勵			8.20%	157.94
小計				17.92%	345.14
容積移轉	評點			32.50%	625.98
合計				50.42%	971.12

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

20

設計建蔽率 (第5點A1)

單獨更新

獎勵比例：134.82坪 $[(452.20 \times 210\% \times 7\%) + (697.51 \times 140\% \times 7\%)]$

法定建蔽率：60.00%
 假設實設建蔽率40.00%
 60%-40%=20%

B=法定建蔽率-設計建蔽率 本款設計建蔽率之計算： 建築面積/(基地面積-現有巷道面積)	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積9%



21

人行步道獎勵 (第6點)

單獨更新

獎勵比例：1.72% $\{33.12坪 / [(452.20 \times 210\%) + (697.51 \times 140\%)]\}$

法令

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第7點：基地配置自建築線(含計畫道路及永久性空地)起退縮淨寬四公尺建築，並於退縮空間內設置人行步道，依下列規定核算獎勵容積：
 3. 面臨一條或臨二以上但未全部退縮者，以實際退縮面積計獎勵容積。
 5. 退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。

說明

臨道路側均退縮6M
 獎勵容積： $(22.08坪 \times 1) + (11.04坪 \times 1) = 33.12坪$
 獎勵比例： $33.12坪 / [(452.20 \times 210\%) + (697.51 \times 140\%)] = 1.72\%$



22

建築師
評估

智慧建築設計 (第5點A5-5)

單獨更新

獎勵比例：19.26坪 $[(452.20 \times 210\% \times 1\%) + (697.51 \times 140\% \times 1\%)]$

依據105年7月1日實施新北市都市更新審議原則，都市更新案件應取得合格級智慧建築標章，建議升級為銀級，爭取容積獎勵

一、智慧建築容積獎勵核算

智慧建築等級	容積獎勵
銀級	法定容積1%
黃金級	法定容積3%



二、義務

- 實施者應與市府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫
- 保證於使用執照核發後二年內，取得智慧建築標章
- 管理維護費用：金額未定(實施者提撥)
- 保證金金額：獎勵增加容積樓地板面積 × 銷售淨利 × 1.2保證金。
- 保證金繳納時機：核准使用執照前繳納

三、保證金退還：

未依限取得性能評估基準以上認證，保證金不予退還。[無退還等級差額規定]

22

規模獎勵 (第9點)

單獨更新

獎勵比例：157.94坪 $[(452.20 \times 210\% \times 8.20\%) + (697.51 \times 140\% \times 8.20\%)]$

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第九點第二款之規定，於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上，獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

更新單元規模	3,800.68 m ²
規模獎勵	$5\% + [2\% \times (3,800.68 m^2 - 3,000 m^2) / 500] = 8.20\%$
獎勵容積	$[(452.20 \times 210\% \times 8.20\%) + (697.51 \times 140\% \times 8.20\%)] = 157.94坪$

24

單獨更新

新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定方案

基地內部	項目		積分(%)	備註
可移入容積基準量		鄰接20m(含)以上之道路	20	光復路二段24M
(一)接受基地條件				
1.基地大小及完整性	(1)大小	3000(含)以上	甲四	3 基地3,800.68m ²
	(2)完整性	基地最小邊長8~20m	乙二	
任一角度於60度~120度之間		丙		
2.周邊鄰地建築物現況與公共設施(7%)	(1)基地境界線最小退縮距離	3公尺(含)以上	0	
	(2)公共設施面積(限公、兒、綠、體、廣)	面積0.5(含)公頃以上	2	公園兼兒童遊樂場用地
	(3)TOD規劃(距捷運車站用地或火車站)	300公尺範圍內	0	
4.地面層綠覆率	綠覆率	100%(含)~150%	0	
5.基地保水設計	降低開挖率	法定開挖率10%(含)~20%	0	
6.地面層開放空間	(1)廣場式開放空間(2)沿街步道開放空間		0	
7.交通問題改善策略	(1)停等空間內化處理(2)警示裝置		0	
合計	20+3+2=25% 25%*1.3=32.5%			

25

都市計畫法新北市施行細則(部分條文修正)
一般商業設施
預計在年底會刪除

27

單獨更新

土地使用計畫

基地面積	1.149.71坪 乙種工業區452.20 坪；再發展地區697.51 坪	
基準容積 (A)	乙種工業區452.20 坪×210.00%= 949.61 坪 再發展地區697.51坪×140.00%= 976.51坪 合計： 1.926.12 坪	
	獎勵比例	獎勵面積(坪)
都市更新獎勵 (B)	17.92%	345.14
容積移轉 (C2)	32.50%	625.98
獎勵後允建總容積率 (A+B+C)	1.5042倍 252.00%	2.897.24

註：上述係為估計值，正確允建容積以都市更新審議委員會審議結果為準。

26

新北市政府 公告

發文字號：新北府城規字第1000534810號
附件：草案說明及對照表



主旨：預告修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文。
依據：行政程序法第151條第2項準用第154條第1項。
公告事項：
一、修正機關：新北市政府。
二、有關「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正(草案)總說明及條文對照表另載於本府城鄉發展局網站(網址：<http://www.planning.ntpc.gov.tw>公告資訊)及本府電子法規資料庫網站(網址：<http://web.law.ntpc.gov.tw>)之「法規草案」網頁。
三、對於本次公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報次日起30日內將建議意見以郵寄、傳真或電子郵件方式逕送本府城鄉發展局(地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓；傳真02-2969-2036；電子郵件：AL1594@ms.ntpc.gov.tw)。

市長 朱立倫

28

乙種工業區建物需以工業使用為主

103年4月29日發布實施

依據新北市都市計畫法實施細則：

第18條：乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施 使用為主.....

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

- 一、工廠必要附屬設施(略)
- 二、工業發展有關設施(略)
- 三、公共服務設施及公用事業設施(略)
- 四、一般商業設施(30%)：(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業(10%)。(二)一般事務所及自由職業事務所(10%)。(三)運動休閒設施。(10%) (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。(10%) (五)大型展示中心或商務中心。(六)倉儲批發業。(七)旅館業及觀光旅館業(10%)。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

29

乙種工業區建物需以工業使用為主

預告修正

第18條：乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，~~一般商業設施~~，指下列設施：

- 一、工廠必要附屬設施(略)
- 二、工業發展有關設施(略)
- 三、公共服務設施及公用事業設施(略)
- 四、~~一般商業設施(30%)~~
 - ~~(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業(10%)。~~
 - ~~(二)一般事務所及自由職業事務所(10%)。~~
 - (三)運動休閒設施。(10%) (移至第三款)
 - (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。(10%) (移至第三款)
 - (五)大型展示中心或商務中心。(六)倉儲批發業。(移至第二款)
 - (七)旅館業及觀光旅館業(10%)(面臨20公尺以上道路) (移至第三款)

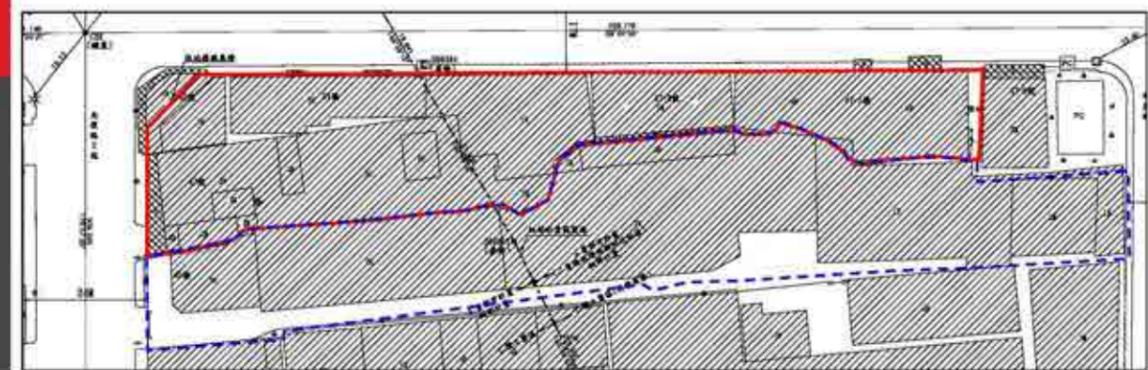
第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

30

The End

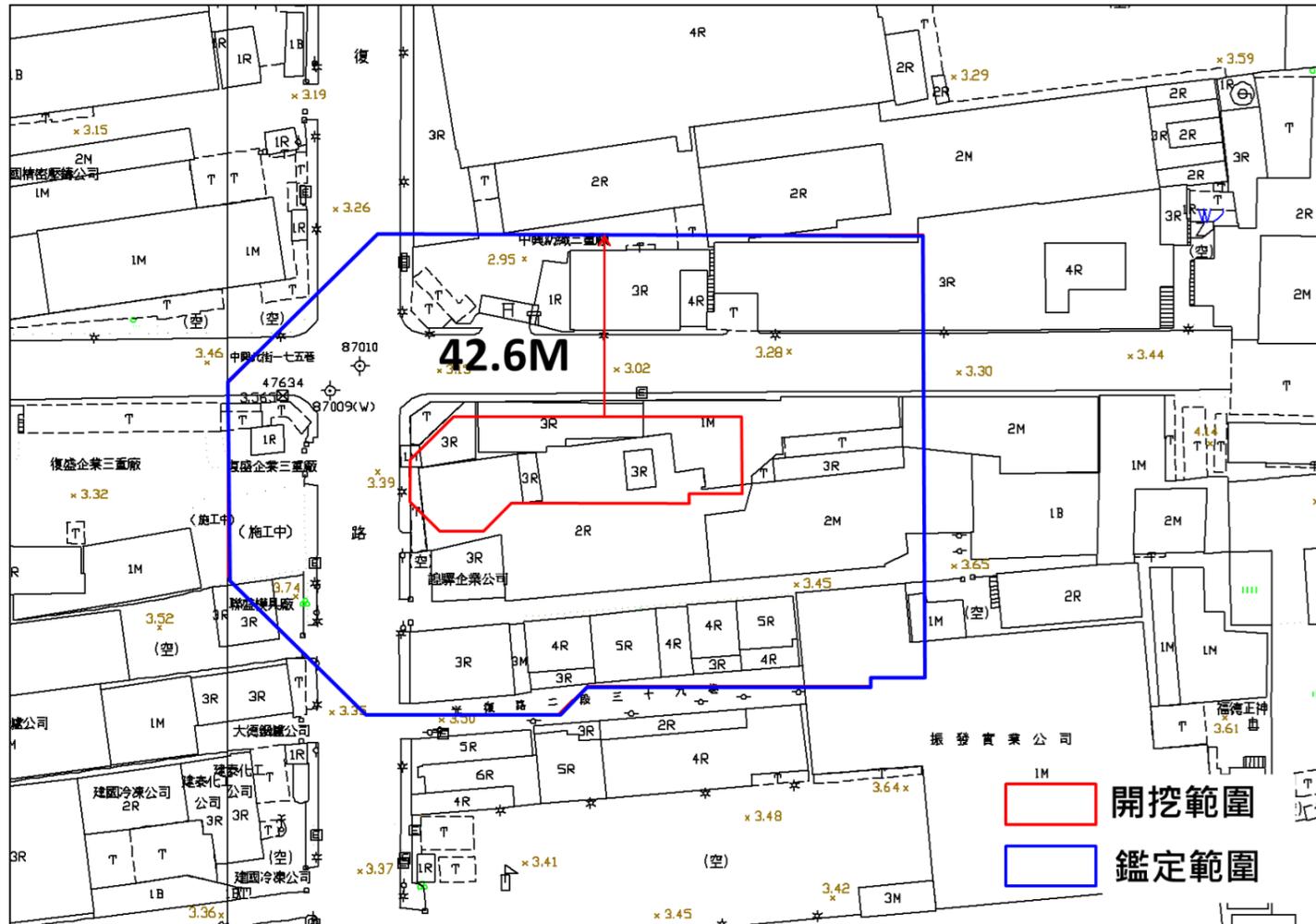


更新單元範圍-鄰地所有權人



附錄八 鄰房鑑定

鄰房鑑定範圍清冊



編號	執照號碼	門牌	層數	戶數	備註
1	77 重使字第 01447 號	光復路二段 41 號	2	2	106 重變使字第 00078 號
		光復路二段 43 號			
	-	光復路二段 50 號	3	1	
	-	光復路二段 52 號	3	1	
	92 重建字第 00449 號	光復路二段 56 號	5	1	
		光復路二段 58 號			
	-	光復路二段 60 號	2	1	
	104 使 560 號	光復路二段 69 號	39	39	
	77 重使字第 01444 號	光復路二段 39 巷 2 號	2	2	
		光復路二段 39 巷 2-1 號			
77 重使字第 01460 號	光復路二段 39 巷 6 號	4	5		
	光復路二段 39 巷 8 號				
	光復路二段 39 巷 10 號				
	光復路二段 39 巷 12 號				
光復路二段 39 巷 14 號					
合計				52	

附錄九 新北市經濟發展局回函有關工廠申請設立許可案

正本	檔 號： 保存年限：
新北市政府經濟發展局 函	
 106 台北市大安區安和路二段44巷3號 受文者：林辰熹建築師事務所	地址：22001新北市板橋區中山路1段161號3樓 承辦人：林家捷 電話：(02)29603456 分機5393 傳真：(02)29674365 電子信箱：A15618@ms.ntpc.gov.tw
發文日期：中華民國109年1月3日 發文字號：新北經工字第1082463156號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
主旨：有關貴事務所針對新三重區興德段447地等6筆土地(乙種工業區)都市更新案，函詢工廠應否於設立前申請設立許可案，詳如說明，復請查照。	
說明： 一、復貴事務所108年12月25日建案10402字第10800100號函。 二、查工廠設立規則已於民國90年4月18日廢止，現行工廠登記係採一階段登記，依工廠管理輔導法第10條規定：「工廠設廠完成後，應依本法規定申請登記，經主管機關核准登記後，始得從事物品製造、加工」。	
正本：林辰熹建築師事務所 副本：新北市政府都市更新處	
<h1 style="color: blue;">局長何怡明</h1>	
本案依分層負責規定授權業務主管決行	
第1頁 共1頁	