

人車動線配置原則

減少周遭道路車流與行人通行之衝突，以人車分離原則，避免車輛產生之危害與干擾。設置帶狀人行步道系統，增加行人便利、舒適性，連結基地與周邊環境，建構整體人行步道系統。

圖例	名稱
	車行出入口
	人行出入口
	車行動線
	自行車動線
	人行動線
	出車警示

1. 車行動線系統

停車場之外部進出動線，依基地週邊之道路系統加以規劃，以對道路影響最小及對駕駛者最為便捷與明確路徑為原則，使車輛能夠由各方向進出基地停車場，減低交通衝擊。

汽車出入口：

設置於東向臨6.6M道路側，以不破壞人行道之連續性與安全性及車流交織最小化為原則，設於最大停車來源方向之鄰接道路上，避免對基地、現有巷衝擊以及行人干擾。

機車出入口：

與汽車車道相鄰獨立設置專用道，減少基地出入主要道路之破口，配合道路車流流向與用路者使用習慣，有效疏解基地車流，造成對鄰近道路與區域環境過度負面影響。

2. 人行動線系統

規劃6M路側留設人行步道，建構整體人行步道空間關係，基地內人行動線直接由退縮步道進入社區大樓門廳間。

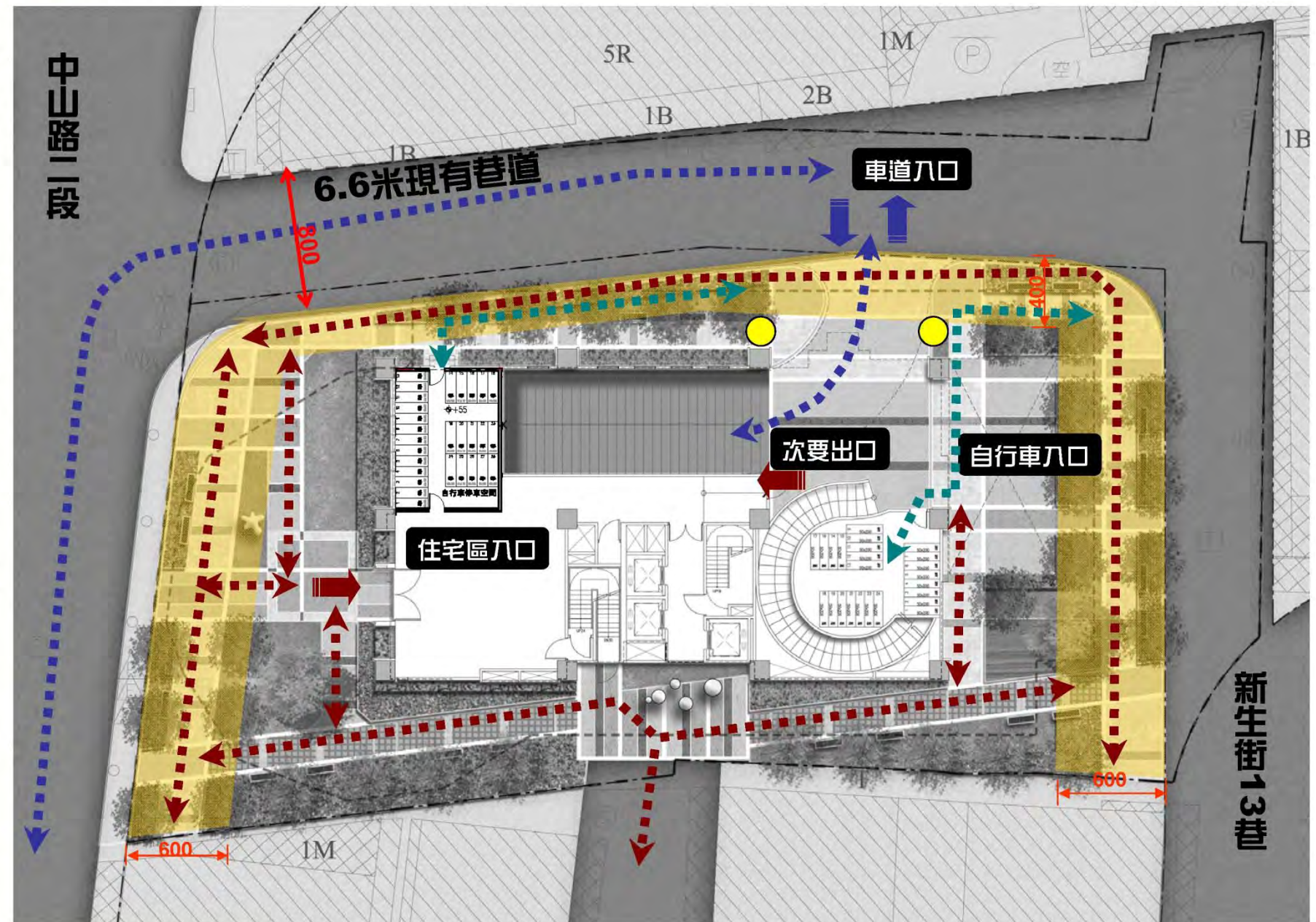


圖12- 10、地面層人行及車行動線規劃示意圖

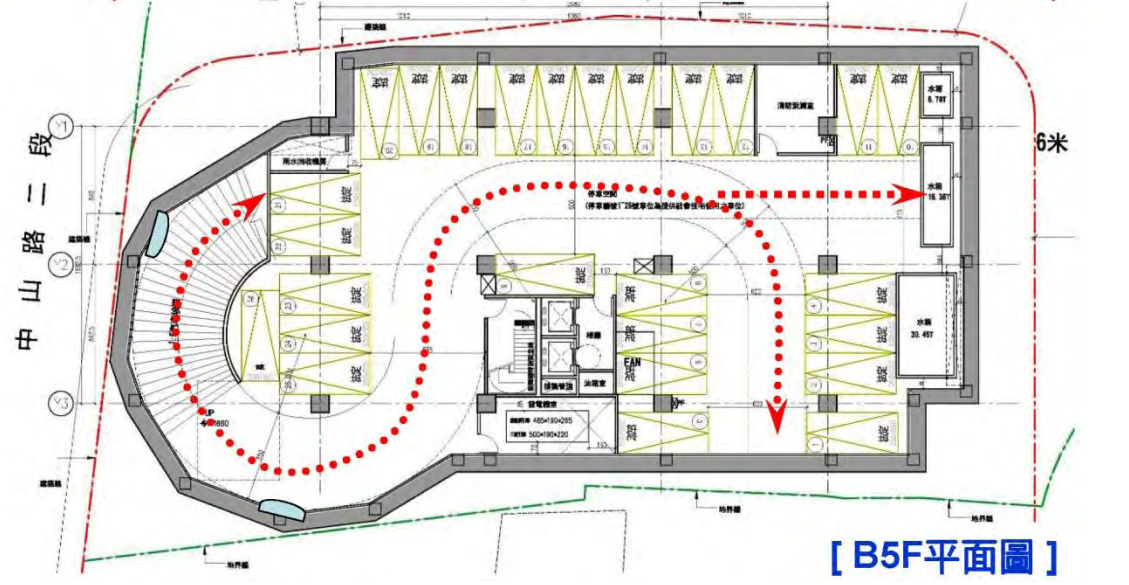
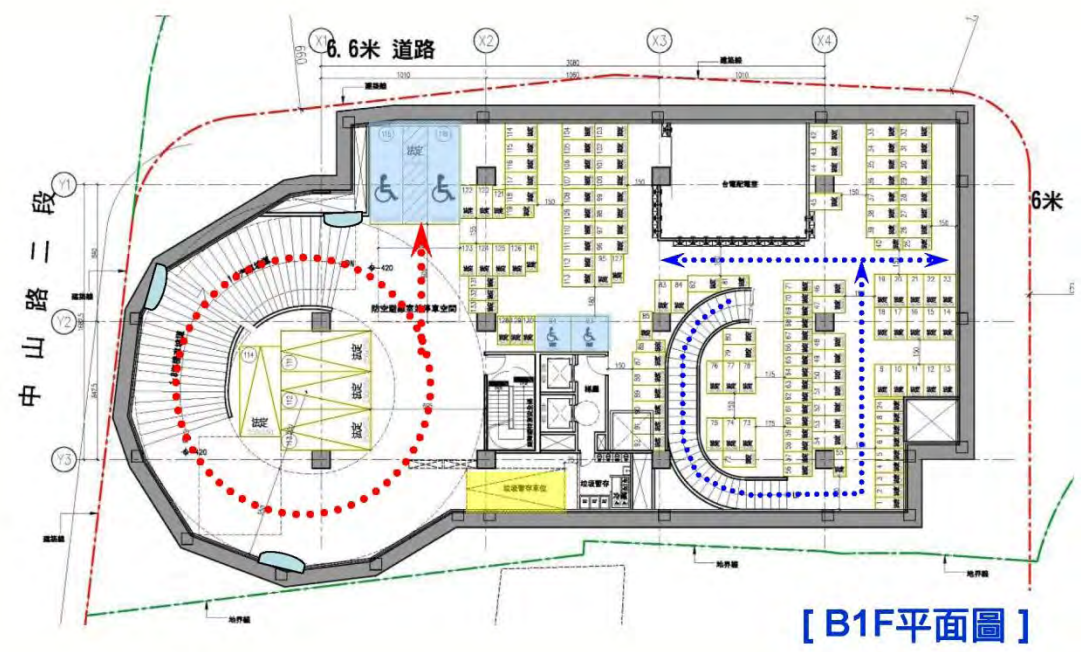
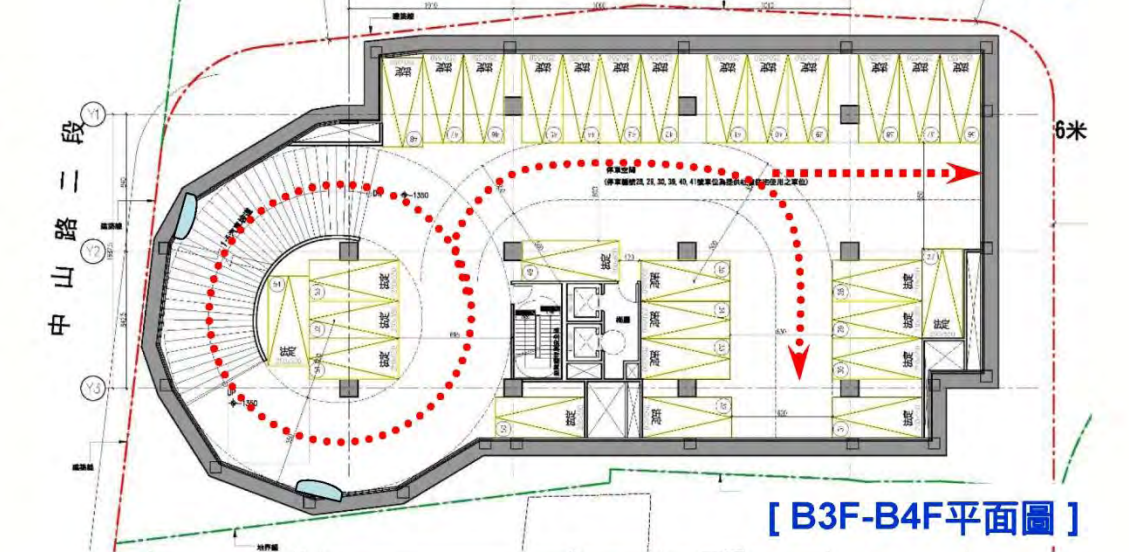
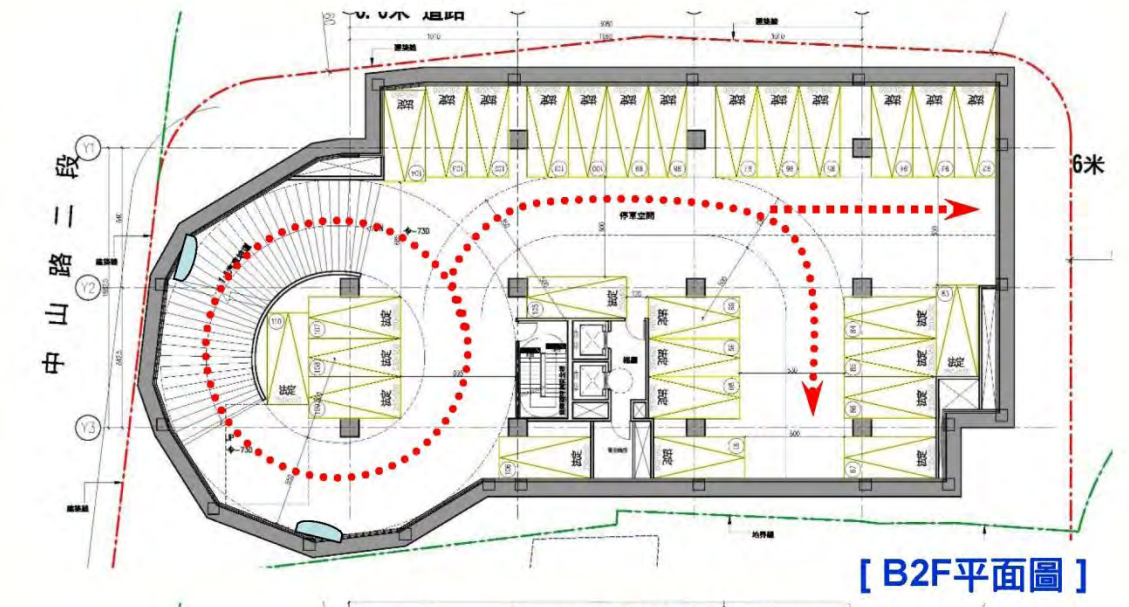
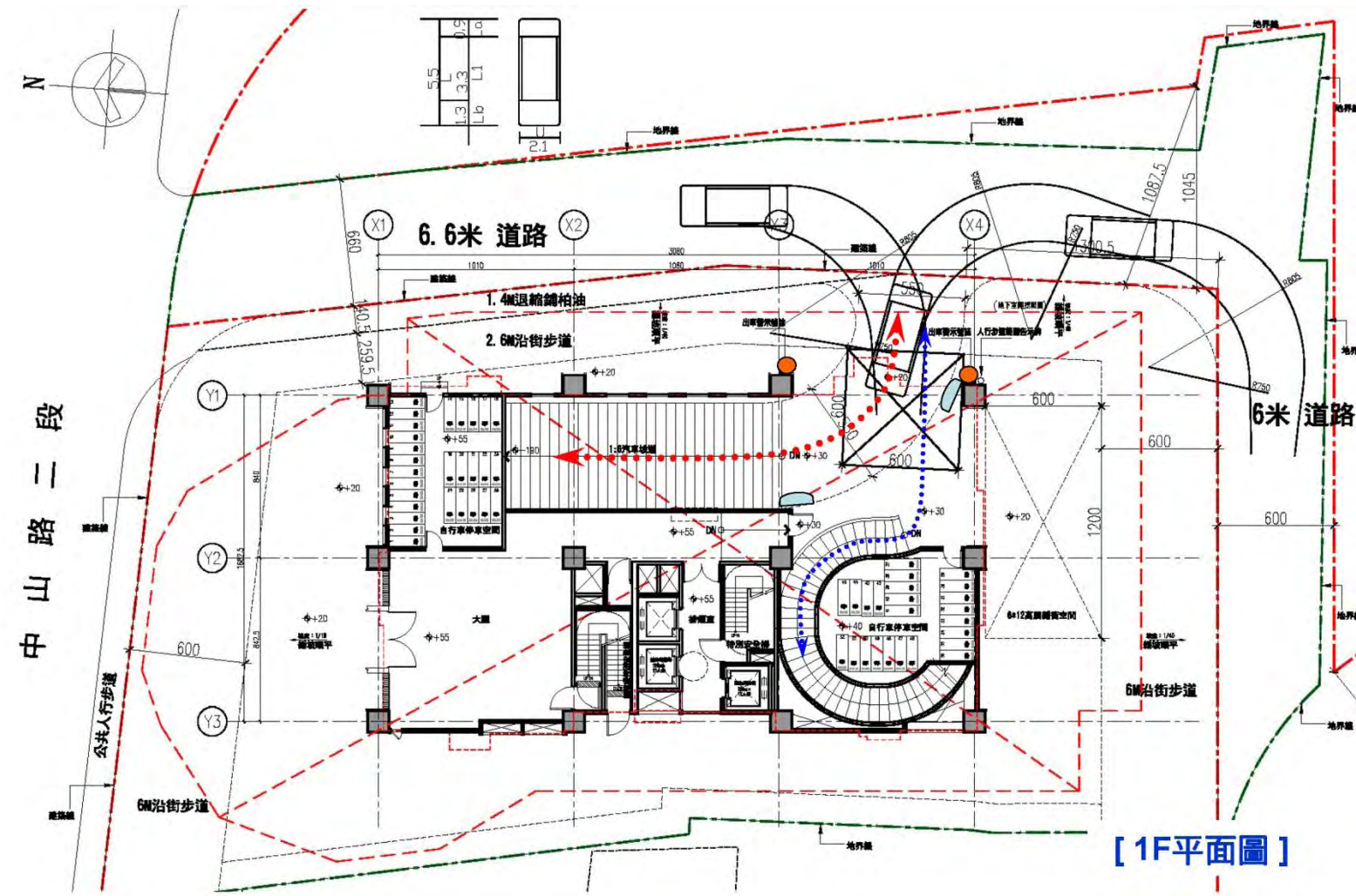


圖12-11、地下一層停車動線規劃示意圖

■ 景觀喬木植栽說明

- 為增加本計畫環境視覺景觀美質，以複層綠化方式，使具引導、分區或生態等功能，選擇栽植原生或已馴化、遮蔽效果佳、具視覺穿透性之植栽，以創造自然綠廊空間。
- 依空間屬性作不同形狀、大小、質感之設計。以喬木、灌木及地被之複層綠化為原則。
- 栽植原生、具價值、且富動植物資源樹木，考量多樣生物之附加價值，如耐空氣污染、防風、誘蝶引鳥、香花植物。

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度
	樟樹	600*300*20	12株	150cm以上
	光臘樹	700*300*20	9株	150cm以上
	棟樹	700*400*25	2株	150cm以上
	楓香	600*300*20	9株	150cm以上
	刺桐	500*300*20	--	150cm以上

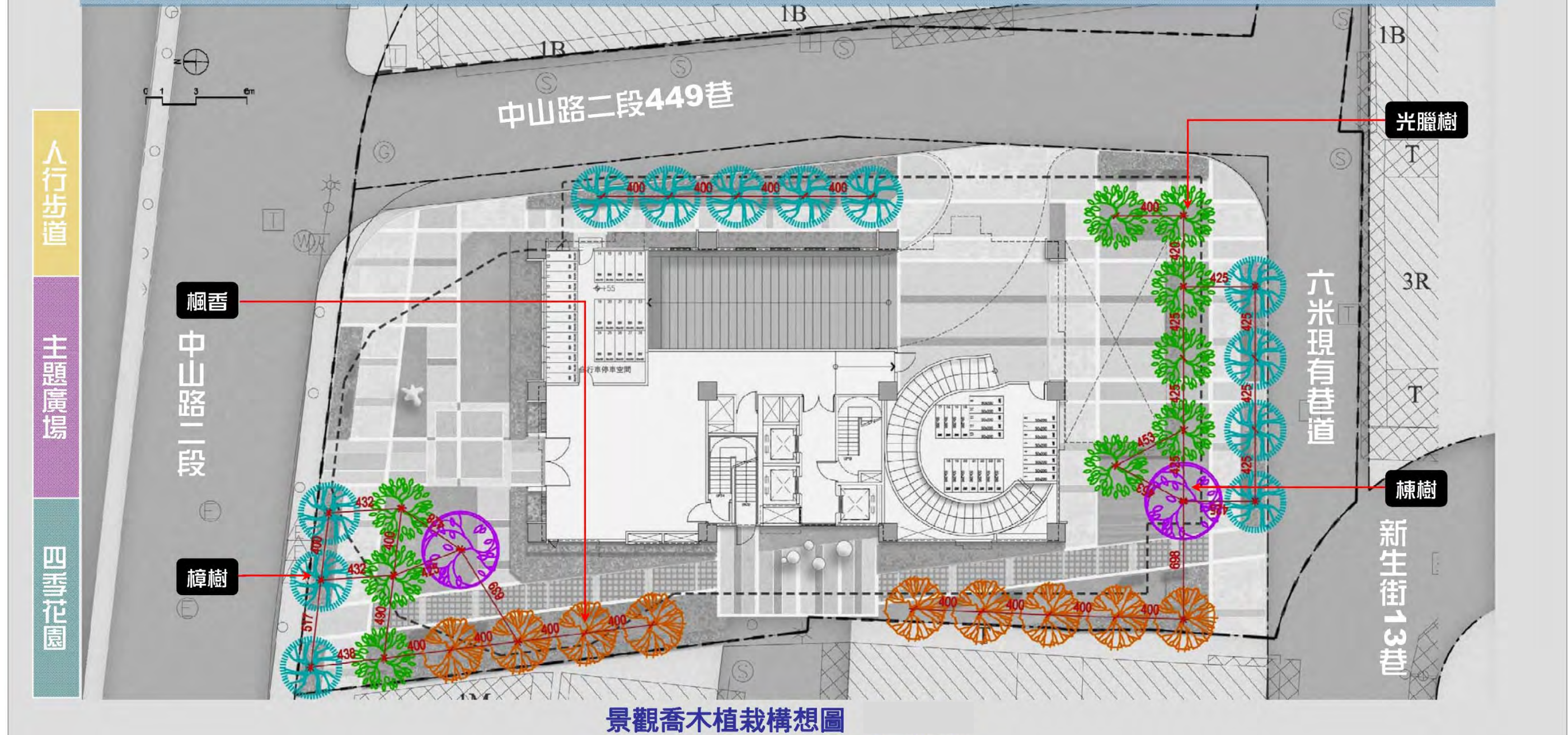
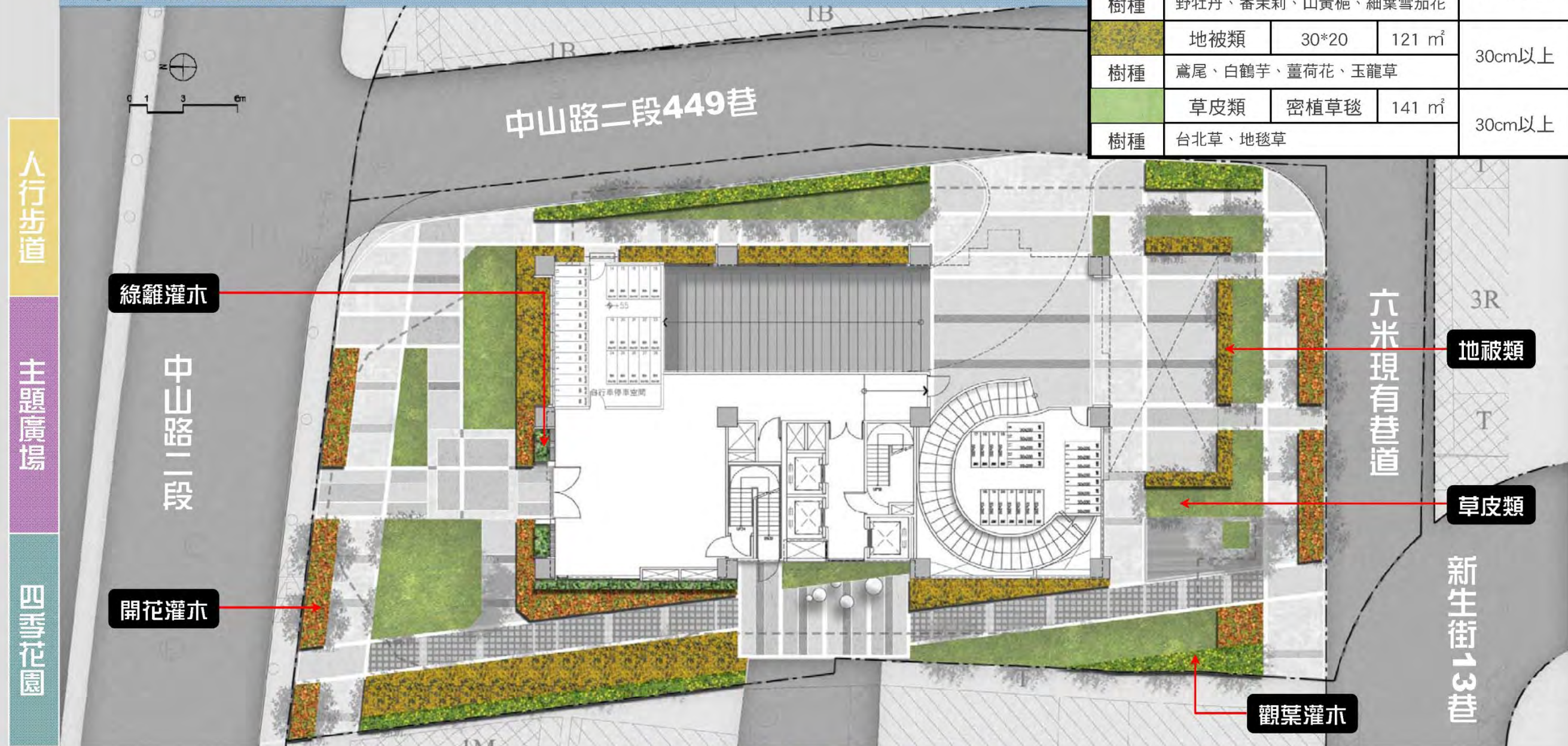


圖12- 12、景觀喬木植栽綠化示意圖

景觀灌木植栽說明

- 灌木選擇較具地方色彩、色澤或較富變化之開花植物為主，草皮以耐踐踏且易維護為優先考量。
- 植栽配置以喬木、灌木及地被多層次為原則，創造立體之複層植被為主要理念，並選用易於維護管理之植栽，以達到生態綠化效果。
- 考慮季節性之變化，採用具賞花、觀果或葉色變化的景觀植栽，塑造出不同季節之不同特色，以創造視覺焦點。

圖例	名稱	規格	數量	覆土深度
	綠籬灌木	150*80	35m ²	60cm以上
樹種	朱槿、七里香、日本女貞			
	觀葉灌木	60*30	54 m ²	60cm以上
樹種	福建茶、黃楊、鵝掌藤、黃金露華			
	開花灌木	50*30	83 m ²	60cm以上
樹種	野牡丹、番茉莉、山黃梔、細葉雪茄花			
	地被類	30*20	121 m ²	30cm以上
樹種	鳶尾、白鶴芋、薑荷花、玉龍草			
	草皮類	密植草毯	141 m ²	30cm以上
樹種	台北草、地毯草			



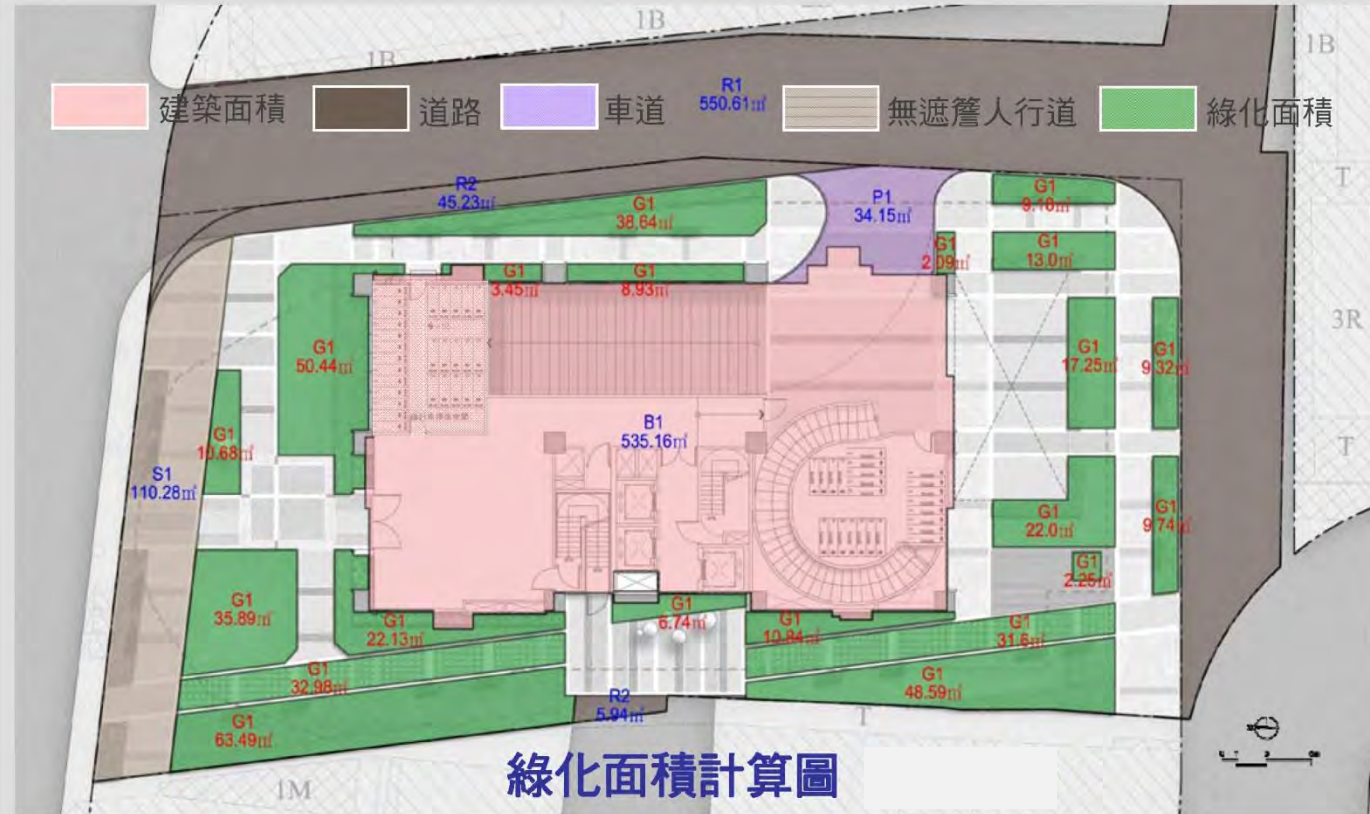
景觀灌木植栽構想圖

圖12-13、景觀灌木植栽綠化示意圖

■綠化量與綠覆率檢討

綠化量檢討

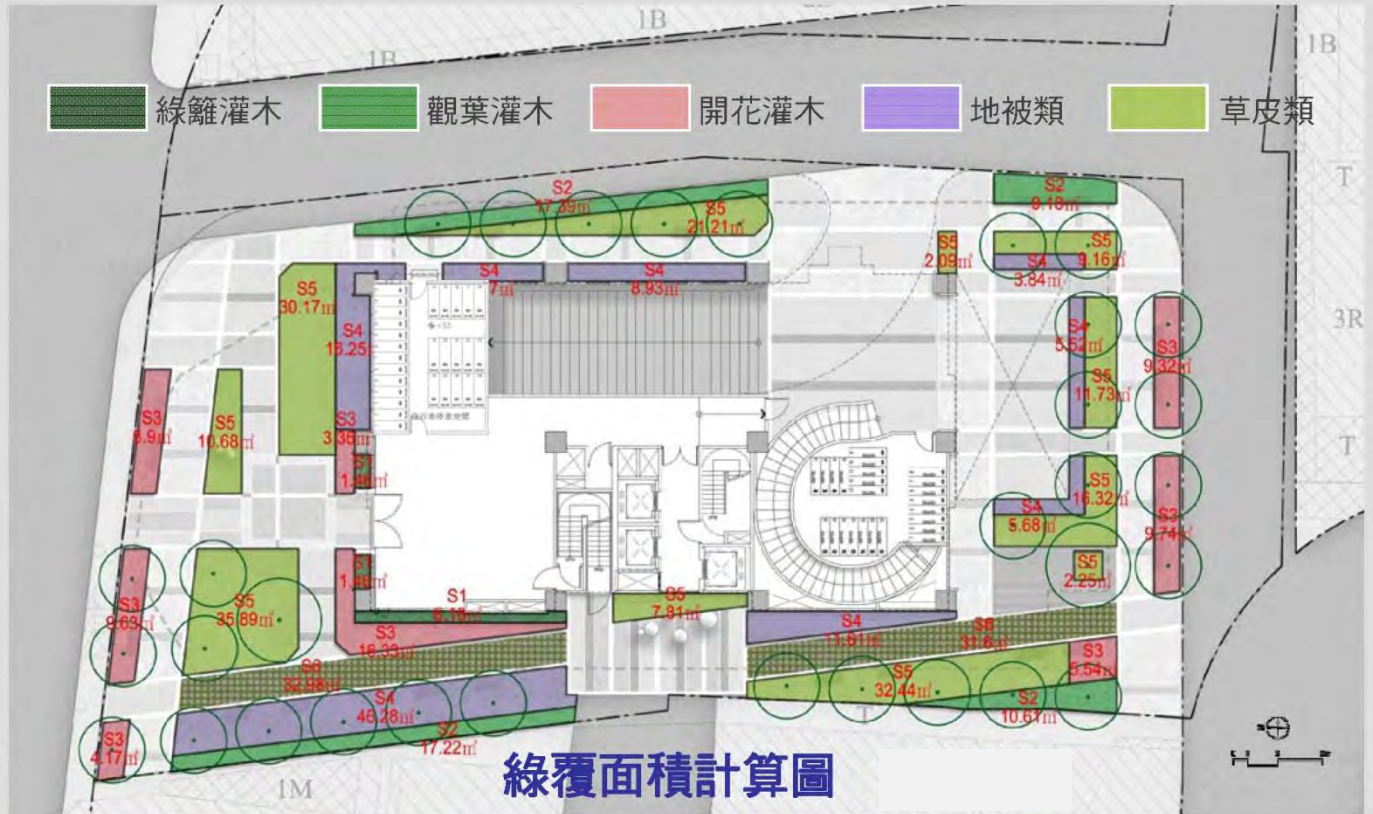
依據『變更中和都市計畫土地使用分區管制要點』第十八條檢討



綠化面積計算圖

綠覆率檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第七條檢討



綠覆面積計算圖

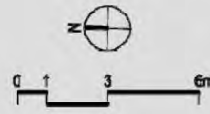
- 建築基地內空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1/2以上種植花草樹木。
- 本基地檢討面積為 2175.93-550.61(既有巷道)=1625.32m²
- 實設建築面積為 535.16m²
- 實設空地面積為 1625.32-535.16=1090.16m²
- 可扣除無法綠化面積為 1090.16-51.17(道路)-110.28(無遮簷人行道)-34.15(車道)=894.56m²
- 本基地綠化面積為 63.49+35.89+22.13+10.68+54.41+6.74+7.05+38.64+48.59+10.84+2.09+2.25+22.0+17.25+13.0+9.18+9.74+9.32+32.98+31.6=447.87m²/894.56m²=50.07% > 1/2 OK!
- 實設空地面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，未滿36平方公尺應種植喬木1棵。
- 本基地種植喬木共計32株 > 1090.16/36=31株 OK!

- 本計畫區建築基地實設空地其綠覆率不得小於50%。
- 本基地檢討面積為 1625.32m²
- 法定建蔽率為 50% 法定空地面積為 812.66m²
- 實設建築面積為 535.16m² 實設空地面積為 1090.16m²
- 本基地實設綠覆面積為 262*1(地被)+172*1.5(灌木)+32*20(喬木)=1160m²
- 喬木為 12+9+2+9=32株
- 綠籬灌木為 6.18+1.46+1.46+5.68+6.6+7.05+6.43=35m²
- 觀葉灌木為 16.66+7.48+2.4+10.61+5.68+5.52+2.09+3.84=54m²
- 開花灌木為 8.35+12.7+16.33+12.74+7.81+5.54+9.74+9.32=83m²
- 地被類為 4.17+9.63+8.9+38.49+5.18+17.39+16.32+11.73+9.16=121m²
- 草皮類為 15.72+10.68+27.77+21.21+32.44+2.25+9.18+(32.98+31.6)/3=141m²
- 本基地實設綠覆率為 1160/1090.16=106.41% > 50% OK!

圖12- 14、地面層綠化量與綠覆率檢討圖

■ 3F露台綠化說明

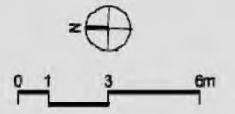
平面配置說明



3F露台景觀配置圖

■ 9F露台綠化說明

平面配置說明



9F露台景觀配置圖

綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第六條檢討

綠化面積



- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地3F露台面積為
= 1.34+4.89=6.23m²
- 3F露台綠化面積為
= 4.31m²
- 4.31/6.23=69.18% ≥ 1/2 OK!

綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第六條檢討

綠化面積

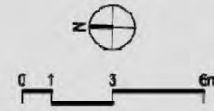


- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地9F露台面積為
= 1.57m²
- 9F露台綠化面積為
= 1.57m²
- 1.57/1.57=100.0% ≥ 1/2 OK!

圖12- 15、3、9層綠化量與綠覆率檢討圖

■ 20F露台綠化說明

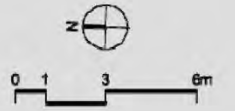
平面配置說明



20F露台景觀配置圖

■ 26F露台綠化說明

平面配置說明



26F露台景觀配置圖

綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第六條檢討

綠化面積



- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地20F露台面積為
=1.95+1.64=3.59m²
- 20F露台綠化面積為
=1.48+1.21=2.69m²
- 2.69/3.59m²=74.93% ≥ 1/2 OK!

綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第六條檢討

綠化面積

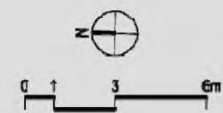
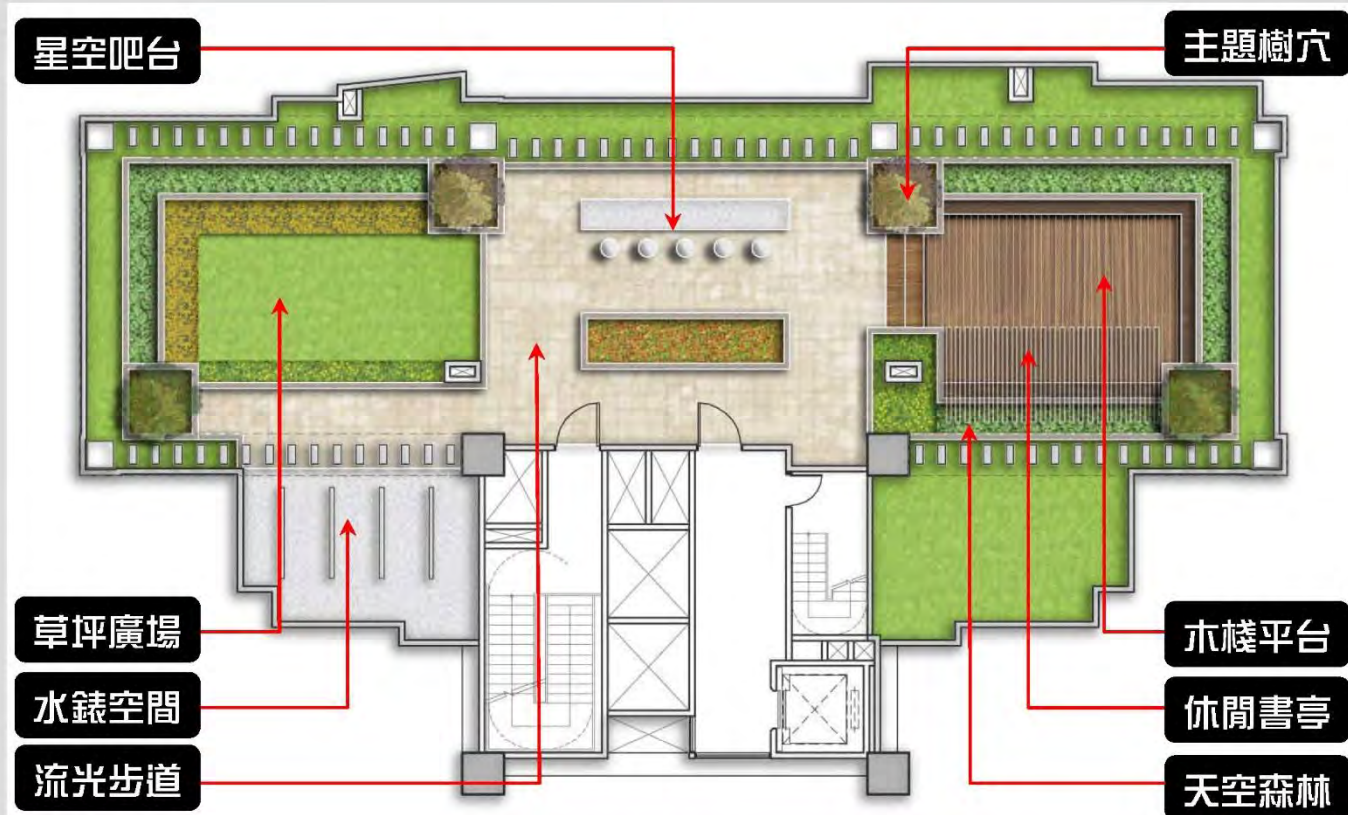


- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地26F露台面積為
=68.42+62.91=131.33m²
- 26F露台綠化面積為
=39.16+32.63=71.79m²
- 71.79/131.33m²=54.66% ≥ 1/2 OK!

圖12- 16、20、26層綠化量與綠覆率檢討圖

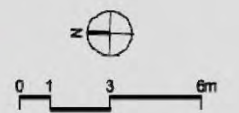
RF屋頂平台綠化說明

平面配置說明



綠化量檢討

依據『新北市都市設計審議原則』
第六條檢討



●以『生態綠屋頂』的概念，採用大面積綠化的設計手法，在屋頂平台創造出空中森林般的優美環境，不僅可提供賞景、休憩等靜態活動使用，更能創造出生物跳島空間，以利生態活動的延續及生物生活環境的發展。

- 本基地建築物之屋頂、露台綠化面積應達屋頂面積1/2以上。
- 本基地RF屋頂平台面積為
=440.14-82.72(屋突)=357.42m²
- RF屋頂綠化面積為
=94.34+9.94+2.89+38.31+2.89+6.24+2.89+9.72+8.69+2.89
=178.8m²
- RF屋頂綠化比率為
=178.8 / 357.42m² = 50.03% ≥ 1/2 OK!



RF屋頂平台景觀配置圖

圖12- 17、屋頂平台綠化量與綠覆率檢討圖

■ 景觀空間意象說明

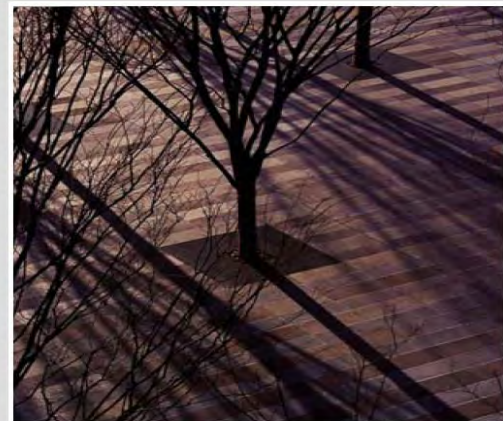


圖12- 18、景觀空間意象說明A

■ 景觀空間意象說明

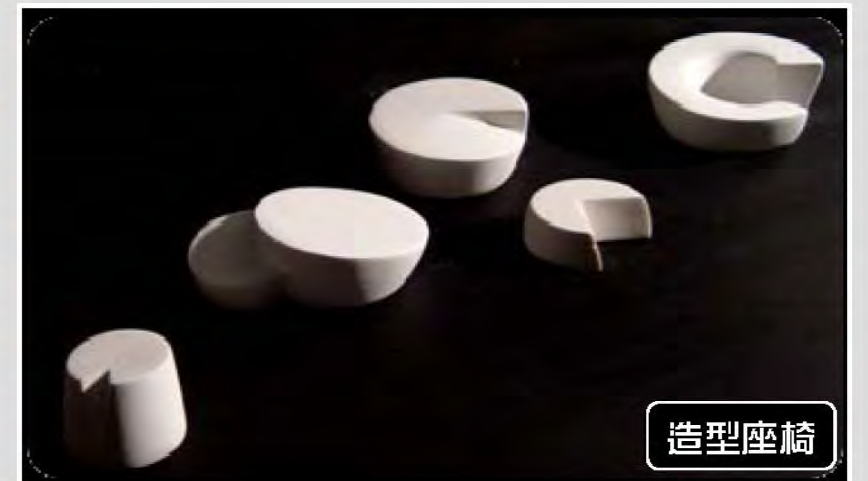


圖12-19、景觀空間意象說明B

■ 景觀空間意象說明

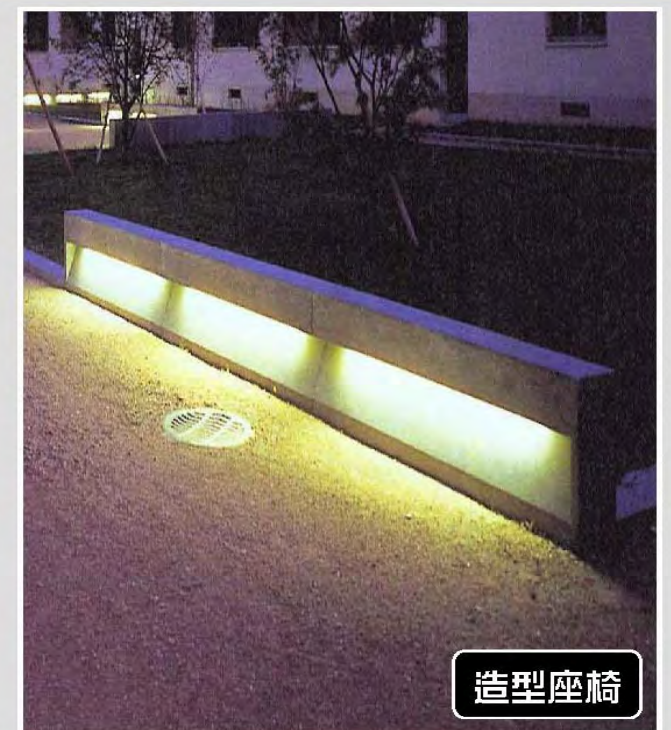


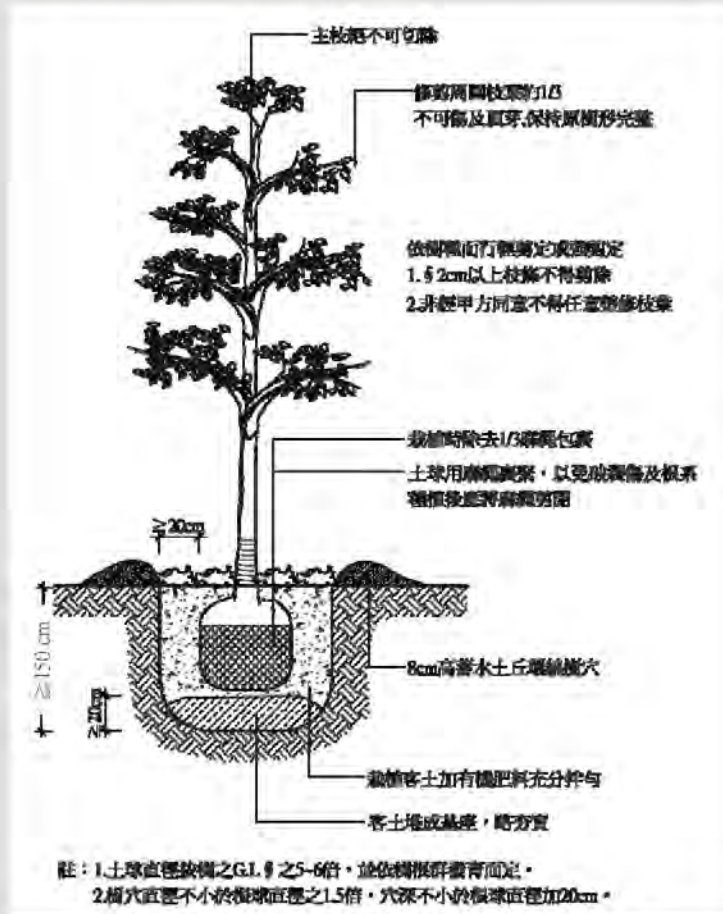
圖12- 20、景觀空間意象說明C

景觀植栽樹種說明

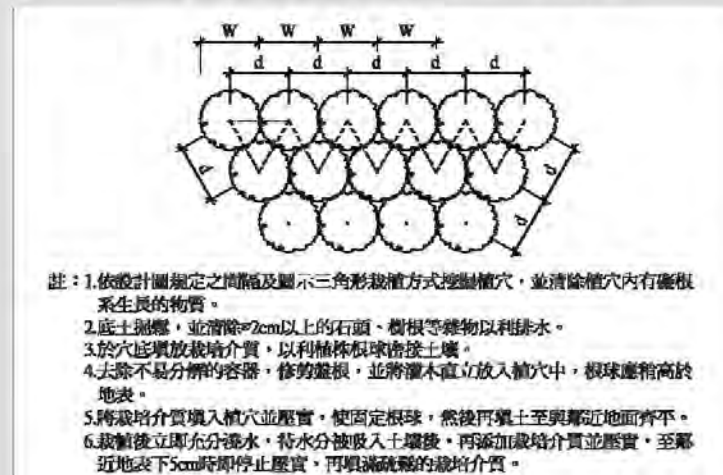


圖12-21、景觀植栽樹種說明

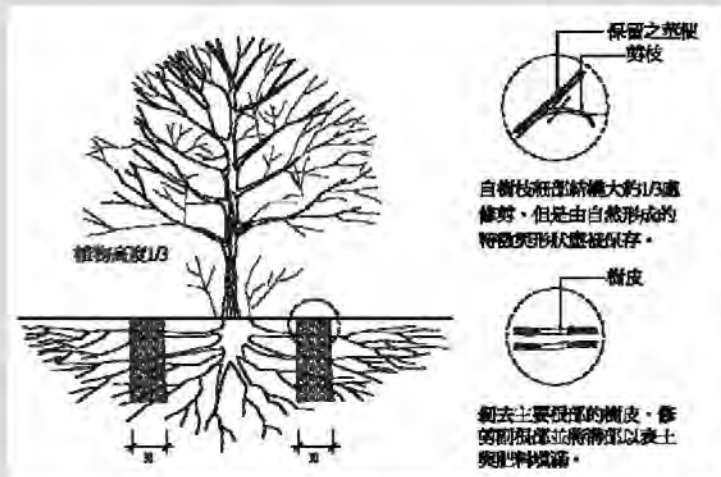
■ 景觀綠化設施大樣



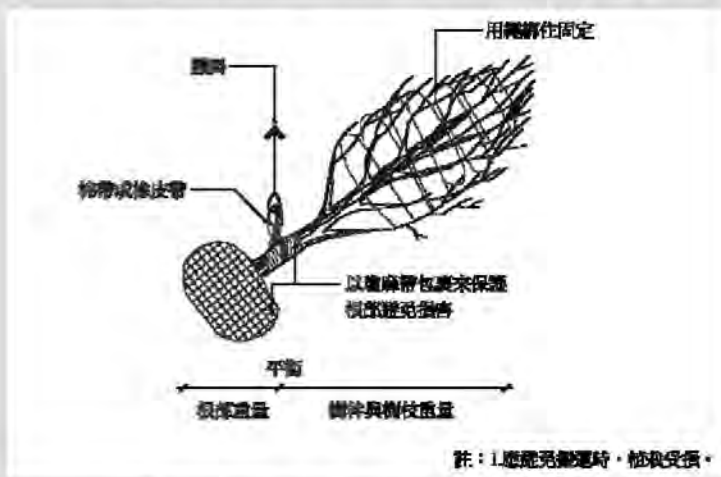
喬木類植物施工剖面圖



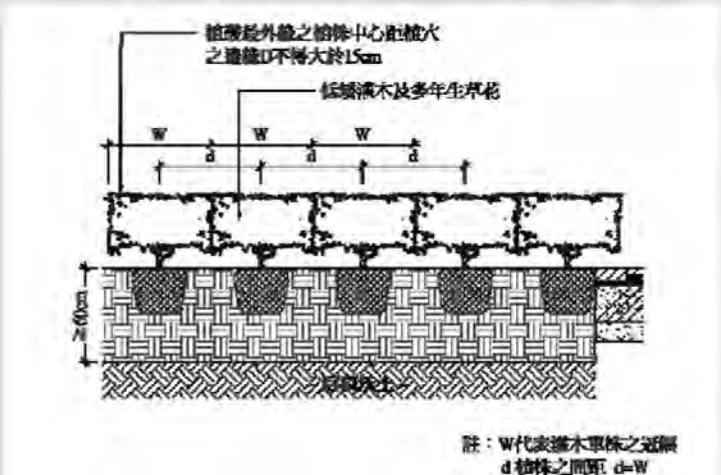
灌木類植物種植平面圖



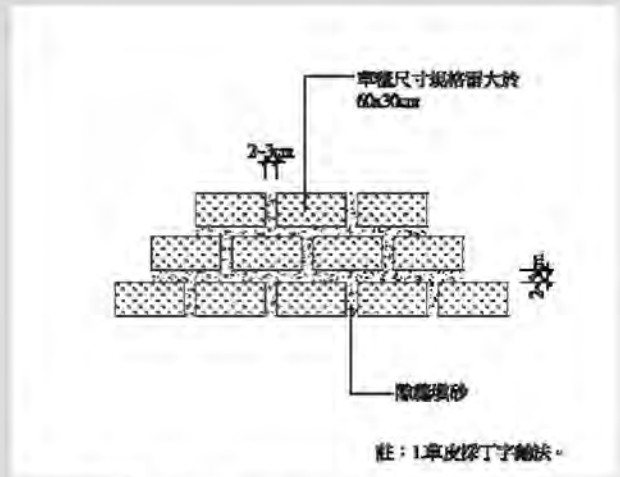
喬木類植物修剪斷根剖面圖



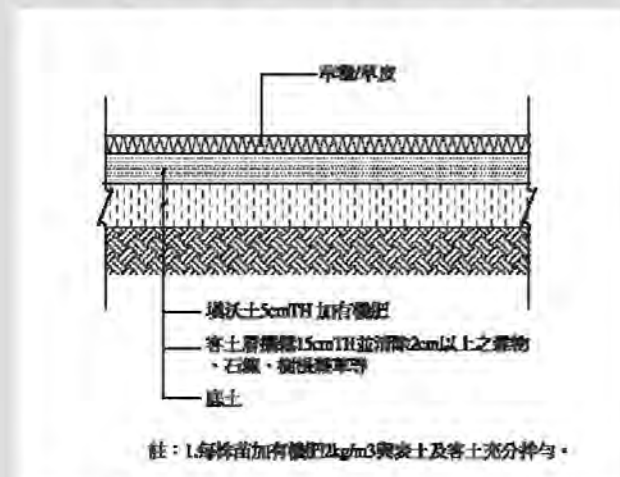
喬木類植物移植搬運處理圖



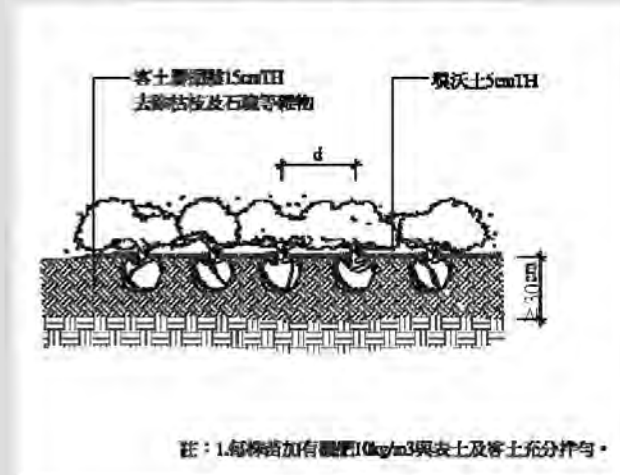
灌木類植物種植剖面圖



草皮類植物種植平面圖



草皮類植物種植剖面圖



地被類植物種植剖面圖

圖12-22、景觀綠化設施大樣

景觀鋪面系統說明

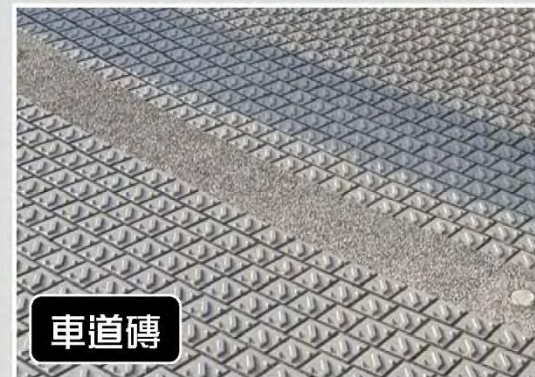
- **主題廣場區**：以花崗石材搭配抿石鋪面為主，突顯住宅入口與建築立面門廳之迎賓意象。
- **人行步道區**：延伸整體天然石材質感，採用高壓崗石磚搭配抿石鋪面，以高強度、耐磨、止滑之表面處理，以適用於戶外人行步道。
- **四季花園區**：以原木搭配植草磚鋪面為主，塑造較為自然休閒之空間景觀特性。
- **車道入口區**：以機能性考量為主，採用安全、耐壓、止滑之車道磚為主。

圖例	名稱	材料	規格
	主題廣場	花崗石材	TH=6cm
	人行步道	崗石+抿石	TH=6cm
	四季花園	原木	TH=4cm
	四季花園	植草磚	TH=6cm
	車道	車道磚	TH=2cm

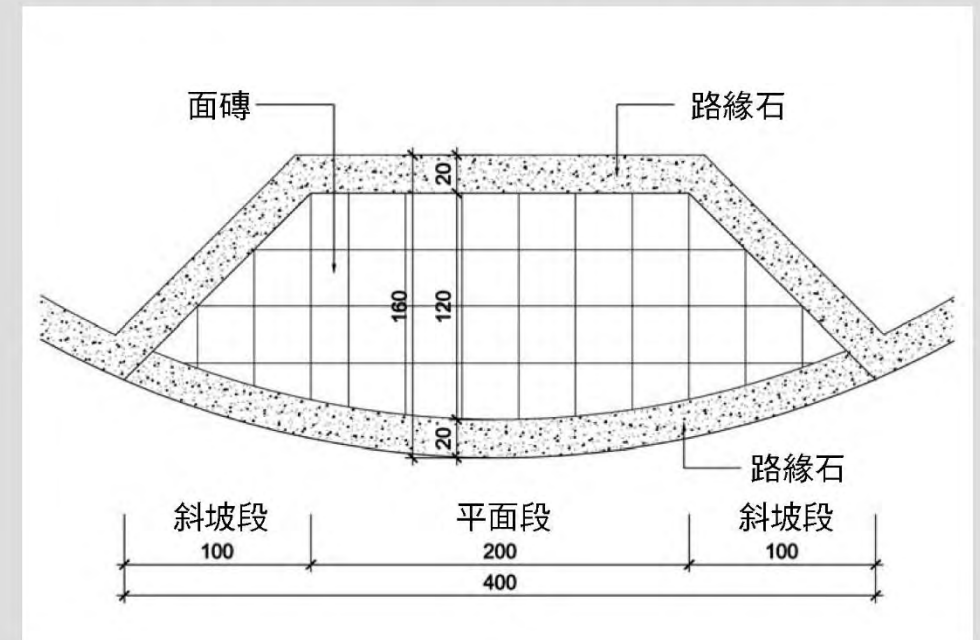


圖12-23、景觀鋪面系統說明

景觀鋪面材質說明



無障礙坡道施工工法



透水鋪面施工工法

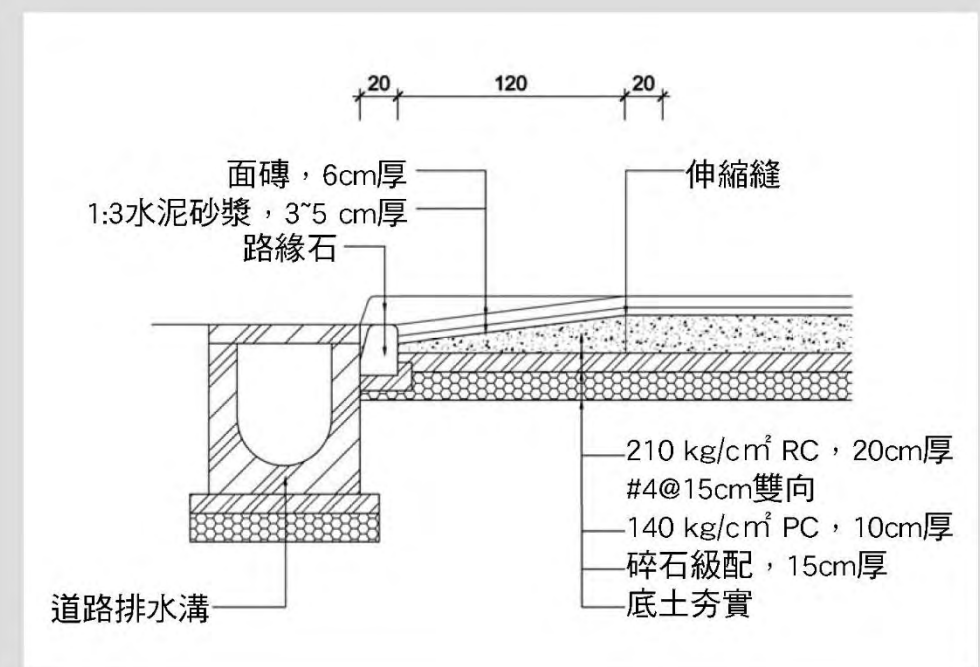
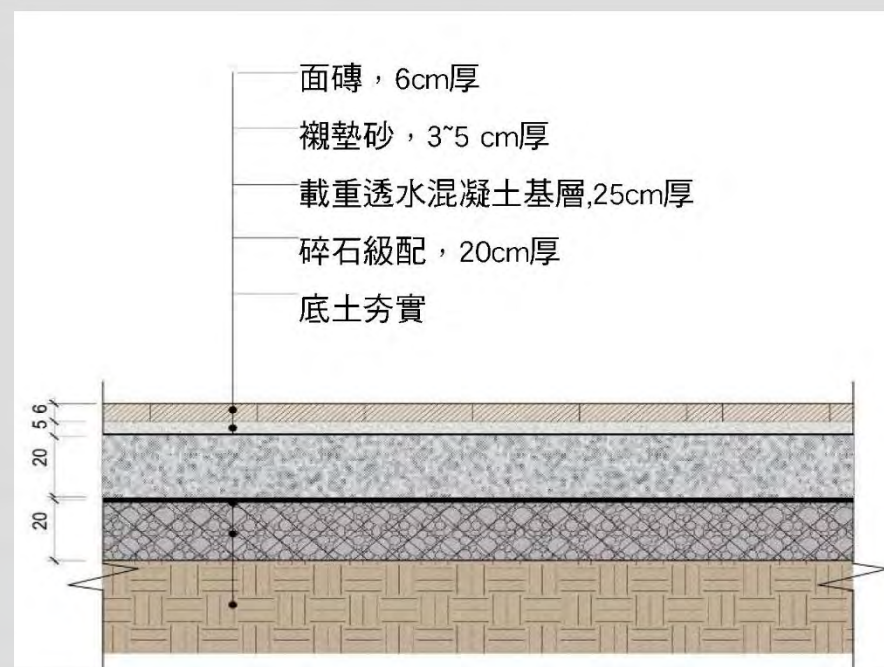
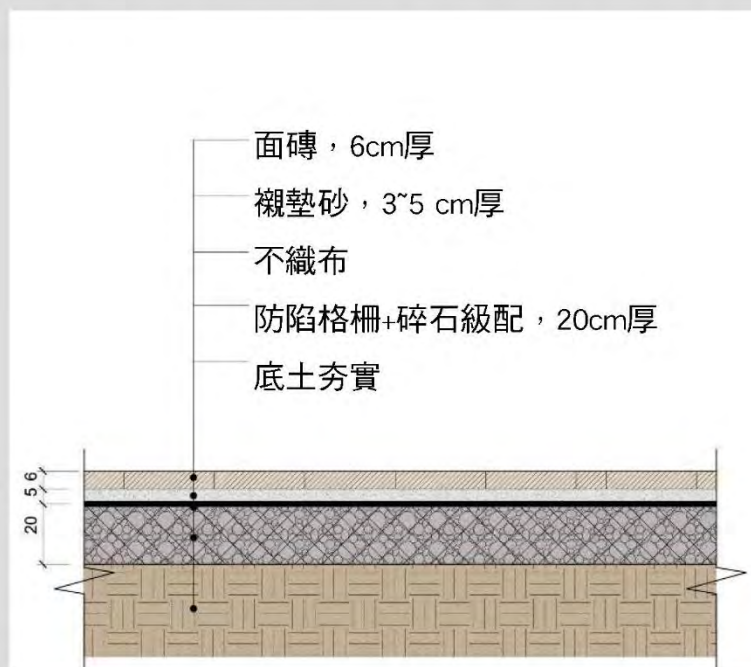


圖12-24、景觀鋪面材質說明

景觀照明系統說明

- **主題廣場區**：出入口為人潮往來密集區，為能區隔出不同的燈光效果，以具有節能之LED地底燈，妝點出亮麗的星光，雕塑或焦點物搭配間接照明，創造夜間特殊之景觀。
- **人行步道區**：沿主要通道設置景觀高燈搭配庭園矮燈，採用高效率又節能之燈泡為主要光源，塑造出溫暖視覺，並配合建築立面設置壁崁燈提供安全照明。
- **四季花園區**：運用草叢燈與矮燈投射烘托不同植物感，休閒平台以LED線燈作點綴性照明。

圖例	名稱	規格	數量
●	景觀高燈	70W高壓鈉燈泡	12盞
●	步道矮燈	26W節能燈泡	24盞
●	壁崁燈	18W省電燈泡	17盞
●	主題雕塑燈	35W高壓鈉燈泡	7盞
●	草叢燈	26W節能燈泡	4盞
●	LED地底燈	LED節能燈泡	9盞
—	線型LED燈	LED節能燈泡	1式



景觀照明系統構想圖

圖12-25、景觀照明系統說明

景觀照明燈具說明

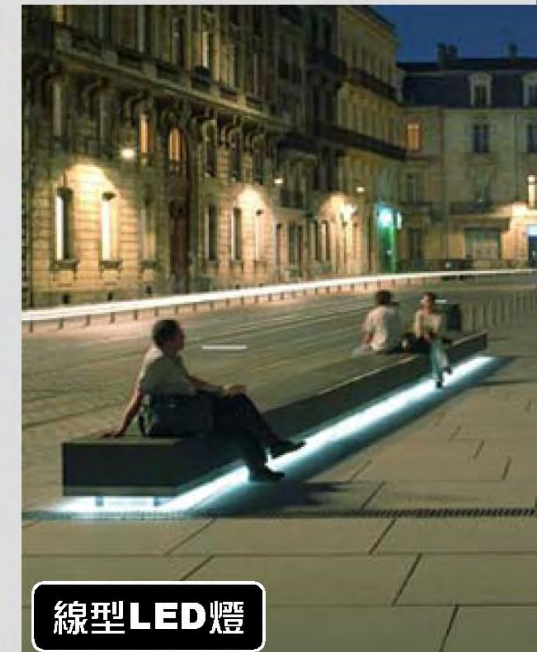
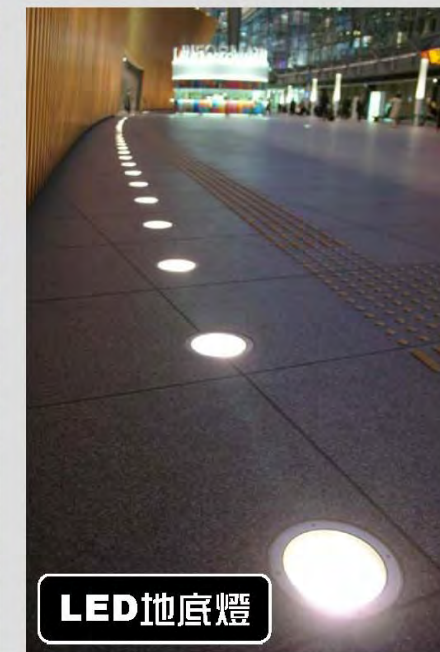
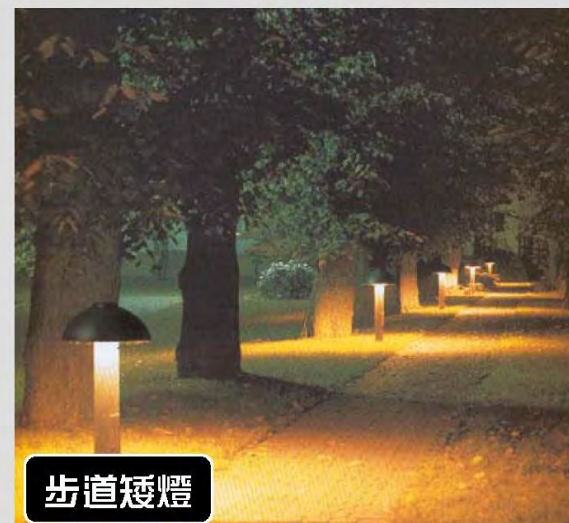


圖12- 26、景觀照明燈具說明

建築物在白天靜置的印象，到了夜幕低垂時，透過燈光照明設計手法，不僅讓建築物的立面跳脫出夜空中，成為眾人聚焦的景點，也呈現獨特的品味。近年來各級政府陸續推動整體夜間活動空間及夜景之照明規劃，實施整體照明環境改造工作，同時在新的公共建築或公共工程規劃時也將照明計畫列入考量。顯示出公部門帶動改善夜間景觀的決心，象徵國人對環境品質的重視及活動的需求已從日間延續到夜間。

設計說明

本案在照明設計手法上將著重著重於都市景觀、街道人性尺度。藉由屋頂造型燈飾，呈現夜間都市天際線的美感，大面的連續玻璃大廳，延續夜間活動，以柔和的街道燈光照語彙，為夜間的生活巷道，提供了浪漫而悠閒的人性尺度步行環境，主體量體街道尺度，配合住家燈飾點綴其中，即可呈現建築立面的細緻美感，使其精神及特色，完美的呈現在夜晚裡。

尺度概念

為了使人可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，將由三種尺度來探討本案照明設計。分別從都市尺度、街道尺度、人的尺度來看建築物，方能建立建築的夜間層次。



圖12-27、建築夜間燈光計畫

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新重建案依據都市更新條例第10條之規定，由楓韻開發股份有限公司擔任實施者，擬訂都市更新事業計畫，以「權利變換」方式實施，本案為事業計畫與權利變換計畫併送辦理，並依「都市更新權利變換實施辦法」及相關規定，將更新後之建築物及土地分配與原土地所有權人。

二、權利變換分配方式及分配原則

(一) 三樓以上住宅單元選配原則

- 1.住宅單元分配原則：其3F至7F單元、8F-A、8F-C、8F-D及8F-E單元由公有土地管理機關優先選配，其餘各單元均供所有權人自由選配。
- 2.車位分配原則：B1之編號115、116車位為供作臨時停車及大樓公共使用之無障礙汽車停車位，不納入選配範圍，其餘各車位供所有權人自由選配。

三、有關費用分擔

本都市更新事業之相關費用，依都市更新條例第30條第1項規定，應以權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前之價值比例分擔，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付，其共同負擔項目分述如下：

(一) 工程費用 (A)

- 1.建築設計費用：包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費等。
- 2.營建費用：包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用。
- 3.空氣污染防制費：依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率。
- 4.其他必要費用：
 - (1) 公寓大廈公共基金：依「公寓大廈管理條例」第8條第1項第1款所定按

工程造價一定比例或金額提列公共基金。

- (2) 外接水、電、瓦斯管線工程費用：包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用。
- (3) 建照執照相關規費：本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。
- (4) 建築物結構外審費用：本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列。

(二) 權利變換費用 (B)

- 1.調查費
 - (1) 都市更新規劃費用：包括事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂。
 - (2) 不動產估價費用：委託三家估價機構之費用。
 - (3) 鑽探費用：地質鑽探之工程費用。
- 2.更新前土地及建物測量費：更新前建物測量費用。
- 3.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費
 - (1) 合法建築物拆遷補償費
 - (2) 其他土地改良物拆遷補償費
- 4.拆遷安置費
 - (1) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費
 - (2) 合法建築物拆遷安置費（建物租金補貼）含租金補貼、搬遷補貼之安置費用。
- 5.地籍整理費用：更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。
 - (1) 地籍整理費用

(2) 信託登記、塗銷費用

(三) 貸款利息 (C)

支付工程費用、權利變換費用等支出利息。

(四) 稅捐 (D)

印花稅等。

(五) 管理費用 (E)

1. 行政作業費用

實施都市更新事業期間之行政作業相關費用。本案非屬公辦都更，故不提列該項費用。

2. 信託費用

委託信託機構之費用。

3. 總務及人事管理費用

實施都市更新事業期間之人事費用。

4. 銷售管理費用

折價抵付共同負擔之建物及土地應有部分及車位之銷售管理費用。

5. 風險管理費用

包括風險、其他直接費用、專業顧問費用等。

(六) 其他 (F)

容積移轉費用。

四、有關資金來源及控管機制

(一) 資金來源

本更新案由楓韻開發股份有限公司擔任實施者b，其所需之都市更新共同負擔總費用由實施者負責籌措。主要資金來源為實施者資金及相關融資，其中70%

申請金融機構融資，其餘30%為自籌款。

資金由實施者配合信託銀行之要求存放至信託銀行所設置之信託專戶專款專用，執行本所需支付金額由該信託專戶直接撥付，實施者並應就本案折價抵付所取得之更新後房地一併交付信託。

私有地所有權人、實施者為達成本更新案工程順利完工取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託信託銀行、續建機構辦理相關事項。

(二) 控管機制

1. 配合信託

(1) 信託委託人：更新案實施者及土地、建物所有權人。

(2) 信託受託人：第一商業銀行股份有限公司。

(3) 信託財產：實施者及原土地、合法建築物所有權人之土地及合法建築物、融資資金、房屋銷售款、自籌款及更新後土地、建築物及車位。

2. 信託專戶：簽訂信託契約後，由受託機構成立信託專戶，將所有信託財產納入信託專戶控管專款專用。

(三) 續建機制

本案案工程於施工時間，倘發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機（工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應）或無故停工達三個月（如實施者有正當理由，並經信託關係人認可除外），致工程進度嚴重落後等情事，經信託關係人二次書面催告限期實施者提出解決方案，實施者未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案不為信託關係人認可者，得召集信託委託、受託、關係人研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並做成決議。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 應拆除之建物

本案應拆除建築物包括合法建築物、增建物及其他土地改良物詳下表。

表14-1、應拆除建築物面積明細表

合法建築物	編號	門牌	層數	層次	構造	騰本面積 (m ²)	
	A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造	500.10	
	A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造	167.49	
	A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造	189.28	
	A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造	196.00	
	A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造	188.16	
	合計	5戶				1,241.03	
非屬占有他人土地之其他土地改良物	合法建築物之增建物	編號	門牌	層數	層次	構造	實測面積 (m ²)
		A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造	96.24
						鐵皮	31.60
						磚造	191.29
		A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造	40.73
						磚造	97.09
	A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造	262.91	
					磚造	11.83	
	A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造	305.08	
	A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造	233.26	
					磚造	18.29	
	未辦保存登記	B1	中山路二段449巷2號	3	1至3層	加強磚造	244.64
						鐵皮	70.12
磚造						9.63	
B2		中山路二段449巷12號	5	1至5層	加強磚造	498.98	
					磚造	16.64	
合計	7戶				2,128.33		

註1：本案委託全方測量工程有限公司測繪，各戶實測面積及測量成果圖詳測量成果報告書。

(二) 通知公告拆遷日

本案以「權利變換」方式實施，事業計畫與權利變換計畫一併辦理，並於權利變換計畫方式發布實施後，通知公告拆遷日依下列規定辦理：

有關權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者依據權利變換實施辦法第19條第1項規定，於權利變換計畫核定發布實施之日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

(三) 預定公告拆遷日

本案為事業計畫與權利變換計畫一併辦理，預定公告拆遷日為權利變換計畫核定發布日起90日，所有權人、管理人或使用人應於公告拆遷日屆至起一個月內自行拆除，逾期不拆除或遷移者由實施者代為拆除或依都市更新條例第36條第1項規定，請求主管機關代為拆除。

(四) 拆除費用

- 1.依據都市更新條例第36條第2項之規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。因此本案拆除費用，將由建物殘餘價值補償中扣除。
- 2.其單價依據市場行情，依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數計價，加強磚造2層建物為500元/m²、鐵皮造建物為100/m²及磚造建物為250/m²。
- 3.本案拆除費用合法建築物合計為620,515元、其他土地改良物合計為937,287元。詳p.14-3、表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表及p.14-4，表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

二、合法建築物之補償與安置

應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金額提存於法院。本案以權利變換方式實施都市更新，故建築物殘餘價值之補償依據友宏不動產估價師事務所估算結果為主。

(一) 合法建築物拆遷補償費

- 1.依據：依都市更新條例第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應根據重建成本或建築物之殘餘價值給予其補償，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回。
- 2.計算方式：本案合法建築物拆遷補償費，依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值，其應補償總價為3,563,160元，扣除建築物拆除費用620,515元，其實際補償金額總計2,942,645元。詳p.14-3，表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表及詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

2.現住戶拆遷安置補償發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，拆遷安置租金每3個月發放一次，每次發放金額為3個月之租金，逾期未領者，實施者依法辦理提存。

(二) 合法建築物拆遷安置費

- 1.租金補貼：本案合法建築物拆遷安置費，依據「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，由友宏不動產估價師事務所查估市場行情，2F以上住宅部分以560元/月/坪計算，並經考量市場實際行情，1F以2F以上租金1.3倍之782元/月/坪計算。其補償時間以更新期間實際施工為準，並以施工期限36個月為限。
- 2.搬遷補貼：原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補助50,000元之搬遷費。本案更新前合法建築物共5戶，搬遷補貼合計為250,000元。詳p.14-3，表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表。

(三) 補償金之發放

1.建築物殘餘價值補償發放

依都市更新權利變換實施辦法第20條之規定，因權利變換而拆除或遷移之建築物，其補償金額實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之，當

表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌 (中山路二段)	建號	構造	合法建物面積		折舊後單價 (元/坪)	補償總價 (元)	拆除費用		所有權人/管理人	權利 範圍	應補償總價 (元)
				(m ²)	坪			單價 (元/m ²)	複價 (元)			
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	5,364	811,411	500	250,050	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	全部	561,361
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	13,945	706,616	500	83,745	第一商業銀行股份有限公司(委託人:曹文財)	全部	622,871
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	13,945	798,517	500	94,640	第一商業銀行股份有限公司(委託人:曹文籐)	全部	703,877
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	10,727	636,020	500	98,000	第一商業銀行股份有限公司(委託人:曹文勝)	全部	538,020
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	10,727	610,596	500	94,080	第一商業銀行股份有限公司(委託人:曹文明)	全部	516,516
合計	5戶	5筆		1,241.03	375.42		3,563,160		620,515	5人		2,942,645

表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌 (中山路二段)	建號	構造	樓層	合法建物面積		租金單價 (元/月/坪)	租金每月 總額 (元/月)	租金補貼總額 (元/36月)	可領租金補 貼總額 (元/36月)	所有權人/管理人	搬遷費 (元)	拆遷安置 費用 (元)
					(m ²)	坪							
A1	451號	100	加強 磚造	1	250.05	75.64	728	55,066	1,982,376	1,982,376	中華民國 (管理者:財政部國有財產署)	50,000	3,557,264
				2	250.05	75.64	560	42,358	1,524,888	1,524,888			
A2	449巷4號	101	加強 磚造	1	83.75	25.33	728	18,440	663,840	663,840	第一商業銀行股份有限公司 (委託人:曹文財)	50,000	1,224,500
				2	83.74	25.33	560	14,185	510,660	510,660			
A3	449巷6號	102	加強 磚造	1	94.64	28.63	728	20,843	750,348	750,348	第一商業銀行股份有限公司 (委託人:曹文籐)	50,000	1,377,536
				2	94.64	28.63	560	16,033	577,188	577,188			
A4	449巷8號	103	加強 磚造	1	98.00	29.65	728	21,585	777,060	777,060	第一商業銀行股份有限公司 (委託人:曹文勝)	50,000	1,424,804
				2	98.00	29.65	560	16,604	597,744	597,744			
A5	449巷10號	104	加強 磚造	1	94.08	28.46	728	20,719	745,884	745,884	第一商業銀行股份有限公司 (委託人:曹文明)	50,000	1,369,652
				2	94.08	28.46	560	15,938	573,768	573,768			
合計	5戶	5筆			1241.03	375.42		241,771	8,703,756	8,703,756	5人		8,953,756

三、其他土地改良物之補償

(一) 處理方式

本案以權利變換方式實施，其他土地改良物之補償費用，係依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值結果發放補償金，其應補償總價為5,521,230元，扣除建築物拆除費用937,287元，其實際補償金額總計4,583,943元。詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

(二) 非屬占有他人土地之土地改良物

係指自有其他土地改良物建築物，包括新北市中和區中山路二段451號等合法建物共計5個門牌之增建物及中山路二段449巷2號、12號共計2個門牌，依據成本法（有考慮折舊）計算其補償費，其補償價值合計為4,583,943元，詳下表。

表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表

項目	序號	門牌（中山路二段）	建號	地號	構造	測量面積		折舊後單價 （元/坪）	應補償總價 （元）	拆除費用		受補償人	權利 範圍	應補償總價 （元）
						（m ² ）	坪			單價（元/m ² ）	複價（元）			
合法建築物之增建物	A1	451號	100	9	加強磚造	96.24	29.11	5,773	366,548	500	48,120	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	全部	267,445
					鐵皮	31.60	9.56	2,273		100	3,160			
					磚造	191.29	57.87	3,636		250	47,823			
	A2	449巷4號	101	11	加強磚造	40.73	12.32	15,009	409,297	500	20,365	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹文財）	全部	364,659
					磚造	97.09	29.37	9,455		250	24,273			
	A3	449巷6號	102	12	加強磚造	262.91	79.53	15,009	881,042	500	131,455	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹文籐）	全部	746,629
					磚造	11.83	3.58	9,455		250	2,958			
	A4	449巷8號	103	13	加強磚造	305.08	92.29	11,545	769,633	500	152,540	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹文勝）	全部	617,093
	A5	449巷10號	104	14	加強磚造	233.26	70.56	11,545	735,301	500	116,630	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹文明）	全部	614,098
					磚造	18.29	5.53	7,273		250	4,573			
小計		5戶	5筆	5筆		1,288.32	389.72		3,161,821		551,897	5人		2,609,924
未辦保存登記	B1	449巷2號	—	10	加強磚造	244.64	74.00	15,009	973,676	500	122,320	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹德旺）	全部	841,936
					鐵皮	70.12	21.21	5,909		100	7,012			
					磚造	9.63	2.91	7,273		250	2,408			
	B2	449巷12號	—	15	加強磚造	498.98	150.94	11,545	1,385,733	500	249,490	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹文章）	全部	1,132,083
					磚造	16.64	5.03	7,273		250	4,160			
小計		2戶		2筆		840.01	254.10		2,359,409		385,390	2人		1,974,019
合計		7戶	5筆	7筆					5,521,230		937,287			4,583,943

壹拾伍、財務計畫

表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表

一、成本說明

(一) 土地成本

本案之土地成本係依委託專業估價者友宏不動產估價師事務所評估之更新前價值，其數額為936,645,495元整。

(二) 更新事業實施經費

本案都市更新事業計畫實施總費用為1,522,485,663元。其更新事業實施經費認列標準依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算，詳表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表，以下分就各項說明之。

項目		金額	備註	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	22,821,071	
		(二) 營建費用	1,077,659,002	
		(三) 空氣污染防治費	48,936	
		(四) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,665,613
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	9,975,000
			3. 建照執照相關規費	323,123
			4. 建築物結構外審費	182,313
工程費用 (A) 合計：		1,113,675,058		
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	5,510,000	依契約提列
		(二) 不動產估價費用	1,650,000	依契約提列
		(三) 土地複丈費用	40,000	
		(四) 鑽探費用	300,000	
		(五) 鄰房鑑定費用	2,000,000	依契約提列
	二、更新前土地及建物測量費		334,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		7,526,588	
	四、拆遷安置費	(一) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	0	
		(二) 合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)	8,953,756	
	五、地籍整理費用	(一) 地籍整理費用	2,660,000	
(二) 信託登記、塗銷費用		1,720,440		
權利變換費用 (B) 合計：		30,694,784		
參、貸款利息 (C)		51,223,689		
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	1,393,990		
	稅捐 (D) 合計：		1,393,990	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)		0	本案無須提列
	二、信託費用 (E2)		6,000,000	依契約提列
	三、總務及人事管理費用 (E3)		53,864,439	
	四、銷售管理費用 (E4)		71,819,252	
	五、風險管理費用 (E5) (11%)		138,253,716	
	管理費用 (E) 合計：		269,937,407	
陸、其他 (F)	一、容積移轉費用		55,560,735	
	其他 (F) 合計：		55,560,735	
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		1,522,485,663		

(三) 更新事業實施經費

1. 工程費用

(1) 建築設計費

a. 提列依據：包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「台灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b. 法定工程造價

工程造價 = 樓地板面積 × 單價 = 19,029.59 × 16,980 = 323,122,438 (元)

c. 計算基準：本案為需經「都市設計審議委員會」審議之工程，其設計費按目前酬金標準表之上下限比率相加除以2收取之。

d. 建築設計費

= [3,000,000 × (7% + 9%) ÷ 2] + [12,000,000 × (6% + 9%) ÷ 2] + [45,000,000 × (5.5% + 9%) ÷ 2] + [(263,122,438 - 60,000,000) × (5% + 9%) ÷ 2] = 22,821,071 (元)

表15-2、建築設計費明細表

法定工程造價(元)：323,122,438			
費率級距	標準費率(%)	計算費率(%)	金額計算(元)
0萬元—300萬元	7%—9%	8.00%	240,000
300萬元—1,500萬元	6%—9%	7.50%	900,000
1,500萬元—6,000萬元	5.5%—9%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5%—9%	7.00%	18,418,571
合計			22,821,071

(2) 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。本案更新後為地上26層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級(第三

級等級)，新北市建築物工程造價標準單價為168,349元/坪，詳p.附錄-27，附錄伍、建築工程建材設備等級表。

a. 工程單價物價指數計算方式：新北市建築物工程造價標準單價表基準日(96/12)當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為94.50。

b. 本案辦理物價措施調整至103/07，當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為103.08，物價調整基準日需與權利變換估價基準日一致。

c. 調整金額

(a) 指數增減率：【 (103.08 ÷ 94.50) - 1 】 × 100% = 9.08%

(b) 調整金額：工程單價 × (指數增減率 - 2.5%)
= 168,349 × (9.08% - 2.5%) = 11,078

(c) 調整後之新北市建築物工程造價標準單價 (103/07) 168,349 + 11,078 = 179,427 (元/坪)

d. 計價面積：本案為地上26層，地下5層，超建2層。地下第4層增加30%；地下第5層增加40%。

e. 營建費用計算：本案為地上層16層以上建築物，其地下層超過3層後加計。(總樓地板面積 × 調整後之新北市建築物工程造價標準單價) + 建築物地下層加成費用計算。 = (19,029.59 × 0.3025 × 179,427) + [1,155.60 × 0.3025 × 179,427 × (30%) (超建加計)] + [1,196.63 × 0.3025 × 179,427 × (40%) (超建加計)] = 1,077,659,002元

f. 特殊工程項目費用：本案原考量地質改良基樁施工工程，增列特殊工程項目柱底承載基樁，已取消申請提列費用；但基於安全考量未來仍會加裝但不納入共同負擔。

表15-3、營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)	
壹、 建築工程	1	假設工程	式	32,814,717	1,724	3.50%
	2	基礎工程	式	140,634,500	7,390	15.00%
	3	結構體工程	式	281,269,000	14,781	30.00%
	4	外部裝修工程	式	150,010,133	7,883	16.00%
	5	內部裝修工程	式	75,005,067	3,941	8.00%
	6	門窗工程	式	42,190,350	2,217	4.50%
	7	防水隔熱工程	式	1,875,127	99	0.20%
	8	雜項工程	式	937,563	49	0.10%
	9	景觀工程	式	1,875,127	99	0.20%
	10	設備工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	小計：		750,050,667		80.00%	
貳、 機電工程	1	電氣工程	式	65,629,433	3,449	7.00%
	2	弱電設備工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	3	給排水工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	4	生活廢水工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	5	消防設備工程	式	28,126,900	1,478	3.00%
	6	通風工程及空調設備	式	23,439,083	1,232	2.50%
	小計：		187,512,665		20.00%	
	合計(壹+貳)		937,563,332		100.00%	
	營建工程費用	式	937,563,332			
	管理費(含保險、利潤)	式	86,212,720			
	營業稅	式	53,882,950			
	總計		1,077,659,002			

(3) 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼骨鋼筋混凝土，建築面積535.16m²，空氣污染防制費率為2.54元/m²/月。空氣污染防制費=建築面積×空氣污染防制費率×期間=535.16×2.54×36=48,936(元)

(4) 公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1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5條規定計算，詳下表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表。

$$\text{公寓大廈公共基金} = 10,000,000 \times 2\% + (100,000,000 - 10,000,000) \times 1.5\% + (323,122,438 - 100,000,000) \times 0.5\% = 2,665,613 \text{ (元)}$$

表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價(元)：323,122,438		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0萬元-1,000萬元	2.0	200,000
1,000萬元-10,000萬元	1.5	1,350,000
10,000萬元-100,000萬元	0.5	1,115,613
合計		2,665,613

(5) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

依據「新北市都市更新審議原則(102.03.14)」細項提列說明，平均每戶提列75,000元，本案認列費用明細詳下表15-5、水電瓦斯明細表。

$$\text{水電瓦斯費用} = 75,000 \times 133 = 9,975,000 \text{ 元}$$

表15-5、水電瓦斯明細表

項目	戶數	單價(元)	複價(元)	備註	
自來水管線工程費	水電安裝工程	133	8,000	1,064,000	
	外接管線工程	133	14,000	1,862,000	
	合計			2,926,000	
電力接線工程	電表	133	9,500	1,263,500	
	外部管線工程	133	11,500	1,529,500	
	合計			2,793,000	
瓦斯安裝費	項目	戶數	單價(元)	複價(元)	備註
	安裝費	133	32,000	4,256,000	

(6) 建造執照費：本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。建照執照費用=工程造價×0.1%=323,122,438×0.001=323,123(元)

(7) 建築物結構外審費用

本案為考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」，其基本費用為150,000元，並另計法定工程造价萬分之1的費用。

$$=150,000 + (323,122,438 \times 0.01\%) = 182,313 \text{ (元)}$$

(8) 鄰房鑑定費用

依據「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」提列及「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以鄰房房屋邊緣線及工程開挖境界線間之水平距離，以開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑，以戶為單位共400戶，費用2,000,000元，由專業技師簽證。詳p.15-10，圖15-1、鄰房鑑定範圍示意圖及附錄壹拾、鄰房鑑定費用報價單。

2. 權利變換費用

(1) 都市更新規劃費用

規劃費用包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用依據「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」計算。

$$P1=30 \text{ (萬)} ; P2=0 \text{ (萬)} \text{ (本案無更新計畫，故無提列此費用)} ;$$

$$P3=100 + (2,175.93 \times 0.1) + (11 \times 6) = 383.59 \text{ 萬} ; P4=150 \text{ (萬)}$$

；合計：563.59 (萬)；本案實際認列費用為551萬元 < 563.59萬

實際認列費用詳p.附錄-30，附錄陸、都市更新事業規劃委託合約書。

(2) 不動產估價費用

本案依據「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：附件三、權利變換不動產估價提列基準」計算。一家估價師事務所估價服務費用25萬元+更新前土地筆數10筆×2,500元簽證費用+更新後建物筆數99筆×2,500元簽證費用+每單位簽證筆數共109筆×2,500元專業簽證費用，合計不動產估價法定費用為2,385,000元。但因牽涉公有土地估價等因素，實際簽訂費用為1,650,000元，已檢附與三家估價師事務所合約於計畫書內詳p.附錄-33，附錄捌、不動產估價委託合約書。

(3) 土地複丈費用

本案更新前土地鑑界費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。

$$\text{土地複丈費} = \text{土地筆數} \times \text{單價} = 10 \times 4,000 = 40,000 \text{ (元)}$$

(4) 鑽探費用

依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600m²設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300m²設置。本案以建築物基礎所涵蓋面積的每300m²設置一孔，鑽孔數需取5孔，依據「新北市都市更新審議原則(102.03.14)」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計。

$$\text{a. 依基地面積：鑽孔數} = 2,175.93 \text{ (m}^2\text{)} \div 600 \text{ (m}^2\text{)} = 3.63 \text{ (取4孔)}$$

$$\text{b. 依建築物基礎：鑽孔數} = 1,196.63 \text{ (m}^2\text{)} \div 300 \text{ (m}^2\text{)} = 3.99 \text{ (取4孔)}$$

$$\text{取最大值：鑽探費用} = 4 \times 75,000 = 300,000 \text{ (元)}$$

(5) 更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為334,000元，詳p.附錄-32，附錄柒、都市更新事業測量委託報價單。

(6) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依據友宏不動產估價師事務所估算建築物之殘餘價值，本案合法建築物

之拆遷補償費，其應補償總價為3,563,160元、本案其他改良物之拆遷補償費，其應補償總價為5,521,230元。

依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

合法建築物實際補償數額為： $3,563,160 - 620,515 = 2,942,645$ 元。

其他土地改良物實際補償數額為： $5,521,230 - 937,287 = 4,583,943$ 元。

其合法建築物及其他土地改良物拆遷補償實際費用合計為：

$2,942,645 + 4,583,943 = 7,526,588$

詳p.14-3，表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表及表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

(7) 拆遷安置費（建物租金補貼）

本案合法建築物拆遷安置費，由估價師查估市場案例，本案參考案例採平均值取十位數，以每月560（元/坪）計算2F以上拆遷安置費，1F拆遷安置費則以2F租金1.3倍計算，總計為8,953,756元，詳p.14-3，表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表。

(8) 地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案地籍整理費依據「新北市都市更新審議原則（102.03.14）」細項提列說明，每戶以20,000元提列。地籍整理費= $133 \times 20,000 = 2,660,000$ （元）

(9) 信託登記、塗銷費用

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

a. 信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。本案依103年之公告現值計算中和區民樂段12地號等10筆土地公告現值合計為264,575,413元，扣除公有土地部分土地公告現值為148,219,189元。（土地公告現值詳p.15-7，表15-6、民國103年公告現值明細表）

信託登記規費= $148,219,189 \times 0.1\% = 148,220$ （元）

信託塗銷登記規費= $148,219,189 \times 0.1\% = 148,220$ （元）

小計： $148,220 + 148,220 = 296,440$ （元）

b. 信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

依財政部101.03.03台財稅字第10104511550號令訂定之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，本案於2010.12.25由台北縣升格為新北市，信託登記費以直轄市及市每戶8,000元計，而信託塗銷登記非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費，以直轄市及市每戶8,000元計：更新後扣除公有土地戶數：89戶

信託登記規費= $8,000 \times 89 = 712,000$ （元）

信託塗銷登記規費= $8,000 \times 89 = 712,000$ （元）

小計： $712,000 + 712,000 = 1,424,000$ （元）

合計： $296,440 + 1,424,000 = 1,720,440$ （元）

3. 貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換費用，其中70%為申請銀行融資，另30%為自籌款，其貸款利率及容積移轉利息，依申請分配日前三個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案貸款利息融資款參考103年07

月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.883%，自備款參考103年07月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.370%。貸款年利率為：

$$2.883\% \times 70\% + 1.37\% \times 30\% = 2.429\%$$

(1) 貸款利息

a. 貸款利息 (融資款)

$$\begin{aligned} &= \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \\ &= 7,526,588 \times 2.429\% \times 3.67 = 670,953 \text{ (元)} \end{aligned}$$

b. 貸款利息 (自備款)

$$\begin{aligned} &= [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金}) + (\text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費})] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 50\% \text{ (折半)} \\ &= [(1,113,675,058 - 2,665,613) + (30,694,784 - 7,526,588)] \times 2.429\% \times 3.67 \times 50\% = 50,552,736 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{貸款利息合計} : 670,953 + 50,552,736 = 51,223,689 \text{ (元)}$$

4. 稅捐

$$\begin{aligned} \text{印花稅} &= (\text{建築設計費用} + \text{營建費用} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} \\ &+ \text{鑽探費用} + \text{更新前土地及建物測量費} + \text{地籍整理費用} + \text{信託費用}) \times 0.1\% \\ &= (22,821,071 + 1,077,659,002 + 5,510,000 + 1,650,000 + 300,000 + 334,000 + \\ &2,660,000 + 6,000,000) \times 0.1\% = 1,116,934,073 \times 0.1\% = 1,116,935 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{讓售不動產契據之印花稅} : (\text{實施者實際獲配土地公告現值} + \text{更新後實施者獲配房屋現值}) \times 0.1\% = (125,172,885 + 151,881,400) \times 0.1\% = 277,055 \text{ (元)}$$

$$\text{合計} : 1,116,935 + 277,055 = 1,393,990 \text{ (元)}$$

5. 管理費用

(1) 行政作業費：

本案無須提列行政作業費

(2) 信託費用：

本案為確保更新案可依計畫進行，更新期間將更新單元內土地所有權人其土地等權利交付信託機構所需之費用，依實際報價金額認列，並檢具信託管理費報價單，詳附錄玖、信託合約：共計6,000,000元

(3) 總務及人事管理費用

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 4.5\% = (\\ &1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990) \times 4.5\% = 53,864,439 \\ &\text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 銷售管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% = (\\ &1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990) \times 6\% = 71,819,252 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(5) 風險管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{都市計畫變更負擔費用} \\ &+ \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用之總和}) \times 11\% \\ &= (1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990 + 0 + 6,000,000 + \\ &53,864,439) \times 11\% = 138,253,716 \text{ (元)} \end{aligned}$$

6. 其他

(1) 容積移轉費用

容積移轉費用為實施者依據市場行情提列，本案以報核時土地公告現值之60%計算；容積移轉費用 = 接受基地移入之容積 ÷ 基準容積率 × 平均公告土地現值的60%提列容積移轉費用 = $2,284.72 \div 300\% \times 121,592 \times 60\% =$

55,560,735 (元)。

表15-6、民國103年公告現值明細表

地號	使用分區	面積(m ²)	公告土地現值(元/m ²)	總價值	土地權屬
6	住宅區	436.54	122,959	53,676,522	中華民國(管理者：財政部國有財產署)
7		104.97	121,267	12,729,397	
8		9.10	107,000	973,700	
9		869.81	133,772	116,356,224	
10		112.17	107,000	12,002,190	
11		119.82	107,000	12,820,740	
12		120.02	107,000	12,842,140	
13		130.03	107,000	13,913,210	
14		129.29	107,000	13,834,030	
15		144.18	107,000	15,427,260	
小計	公有	869.81	1筆土地	116,356,224	
	私有	1,306.12	9筆土地	148,219,189	
合計		2,175.93	10筆土地	264,575,413	
平均單價			121,592		

7.本案都市更新事業實施總經費：共同負擔費用總計：(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) = 1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990 + 269,937,407 + 55,560,735 = 1,522,485,663 (元)

二、收入說明

(一) 建物價值

本案更新後之總銷售產權面積估算為5,145.12坪(不含地下室停車空間)，3層(含)以上住宅使用面積約為5,145.12坪，平均銷售單價548,885元/坪；合計本案建物總價值預估可達2,824,078,222元。

(二) 停車位價值

本案共設計停車位數計有116部(2部供作臨時停車及大樓公共使用之無障礙汽

車停車位不計)，本案停車位價值可達227,100,000元，詳下表15-7、更新後總價值表。

(三) 更新後建築物總價值

本案更新後總價值為建物價值加上停車位價值，整體更新事業開發收入合計為3,051,178,222元。

表15-7、更新後總價值表

項目		數量	單價(元)	複價(元)	
建物	3F-26F 住宅使用	5,145.12 (坪)	548,885	2,824,078,222	
停車位	B1	平面(大)	3	2,250,000	6,750,000
		平面(小)	1	2,150,000	2,150,000
	B2	平面(大)	22	2,150,000	47,300,000
		平面(小)	5	2,050,000	10,250,000
		平面(加大)	1	2,200,000	2,200,000
	B3	平面(大)	22	2,050,000	45,100,000
		平面(小)	5	1,950,000	9,750,000
		平面(加大)	1	2,100,000	2,100,000
	B4	平面(大)	22	1,950,000	42,900,000
		平面(小)	5	1,850,000	9,250,000
		平面(加大)	1	2,000,000	2,000,000
	B5	平面(大)	17	1,850,000	31,450,000
		平面(小)	8	1,750,000	14,000,000
		平面(加大)	1	1,900,000	1,900,000
	停車位價值小計		114	1,992,105	227,100,000
更新後總價值				3,051,178,222	

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之總收入及總支出加以說明。其

每年之收支詳p.15-9，表15-8、現金流量分析表。

(一) 整體更新事業

1. 本案權利變換總費用約為1,522,485,663元
2. 土地總成本約為936,645,495元
3. 更新後建築單元價值為2,824,078,222元
4. 更新後車位總價值為227,100,000元
5. 更新後總價值為3,051,178,222元
6. 更新後利益
 $3,051,178,222 - 936,645,495 - 1,522,485,663 = 592,045,763$ (元)

(二) 實施者

本案更新事業實施總成本(共同負擔費用)為1,522,485,663元，實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

$$\begin{aligned} \text{實施者} &= \text{更新後應分配土地及建築物價值} - (\text{共同負擔費用} - \text{風險管理費}) \\ &= 1,522,485,663 - (1,522,485,663 - 138,253,839) \\ &= 138,253,839 \text{ (元)} \end{aligned}$$

以更新前土地價值計算，施工工期為3年，則實施者之年投資報酬率

$$\begin{aligned} &= 138,253,839 \div (1,522,485,663 - 138,253,839) \div 3 \times 100\% \\ &= 3.33\% \end{aligned}$$

(三) 土地所有權人

本案土地所有權人提供土地共2,175.93m²，更新前土地價值經評估後為936,645,495元。依總銷金額3,051,178,222元扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配權利價值為計算如下：

$$\begin{aligned} \text{更新後應分配權利價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 3,051,178,222 \text{元} - 1,522,485,663 \text{元} \\ &= 1,528,692,559 \text{元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人損益} &= \text{更新後應分配權利價值} - \text{更新前土地價值} \\ &= 1,528,692,559 \text{元} - 936,645,495 \text{元} \\ &= 592,047,064 \text{元} \end{aligned}$$

以更新前土地價值計算，施工工期為3年，則土地所有權人之年投資報酬率=

$$(592,047,064 \text{元} \div 936,645,495 \text{元}) \div 3 \times 100\% = 21.07\%$$

(四) 整體收益

$$\begin{aligned} \text{整體益本比} &= (\text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} - \text{更新前土地價值}) \div (\text{更新前土地價值} + \text{共同負擔費用}) \times 100\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= (3,051,178,222 \text{元} - 1,522,485,663 \text{元} - 936,645,495 \text{元}) \div (936,645,495 \text{元} + 1,522,485,663 \text{元}) \times 100\% = 24.08\% \end{aligned}$$

則整體之年投資報酬率=整體益本比÷施工工期

$$\begin{aligned} &= 24.08\% \div 3 \\ &= 8.03\% \end{aligned}$$

表15-8、現金流量分析表

現金項目	準備期 (建照前)	第1-4月份	第5-8月份	第9-12月份	第13-16月份	第17-20月份	第21-24月份	第25-28月份	第29-32月份	第33-36月份	總計
現金流入											
實施者自籌	30,000,000	30,000,000	65,000,000	65,000,000	65,000,000	45,000,000	45,000,000	45,000,000	45,000,000	21,745,699	456,745,699
銀行融資款	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	106,812,594	104,426,618	1,065,739,964
房屋銷售價金		17,127,964	17,127,964	17,127,964	17,127,964	17,127,964	17,127,964	17,127,964	17,127,964	1,385,461,951	1,522,485,663
現金流入總計：	136,812,594	153,940,558	188,940,558	188,940,558	188,940,558	168,940,558	168,940,558	168,940,558	168,940,558	1,511,634,268	3,044,971,326
現金支出											
建築設計費用	11,410,536									11,410,535	22,821,071
營建費用		172,430,000	96,990,000	96,990,000	96,990,000	129,320,000	129,320,000	129,320,000	129,320,000	96,979,002	1,077,659,002
空氣污染防制費	48,936										48,936
公寓大廈公共基金										2,665,613	2,665,613
外接水、電、瓦斯管線工程費用										9,975,000	9,975,000
建照執照相關規費	323,123										323,123
重建其他項目費用	182,313										182,313
都市更新規劃費用	5,510,000										5,510,000
不動產估價費用	1,650,000										1,650,000
土地鑑界費										40,000	40,000
鑽探費用	300,000										300,000
鄰房鑑定費用	2,000,000										2,000,000
更新前土地及建物測量費用	334,000										334,000
土地改良物拆遷補償費用	7,526,588										7,526,588
合法建築物拆遷安置費費用		990,000	990,000	990,000	990,000	990,000	990,000	990,000	990,000	1,033,756	8,953,756
地籍整理費用										4,380,440	4,380,440
信託費用	6,000,000										6,000,000
人事行政管理費用	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,448	5,386,407	53,864,439
銷售管理費用		7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	8,760,000	8,760,000	8,760,000	8,760,000	8,779,252	71,819,252
容積移轉費用	55,560,735										55,560,735
現金支出總計：	96,232,679	185,806,448	110,366,448	110,366,448	110,366,448	144,456,448	144,456,448	144,456,448	144,456,448	140,650,005	1,331,614,268
稅前息前現金流入淨額：	40,579,915	(31,865,890)	78,574,110	78,574,110	78,574,110	24,484,110	24,484,110	24,484,110	24,484,110	1,370,984,263	1,713,357,058
稅前息前期初現金餘額：	40,579,915	8,714,025	87,288,135	165,862,245	244,436,355	268,920,465	293,404,575	317,888,685	342,372,795	1,713,357,058	
現金流出【借款部分】											
貸款利息	931,718	1,863,435	2,795,153	3,726,871	4,658,589	5,590,306	6,522,024	7,453,742	8,385,459	9,296,392	51,223,689
稅捐										1,393,990	1,393,990
本金償還										1,065,739,964	1,065,739,964
合計：	931,718	1,863,435	2,795,153	3,726,871	4,658,589	5,590,306	6,522,024	7,453,742	8,385,459	1,076,430,346	1,118,357,643
稅後息後淨現金流量：	39,648,197	(33,729,325)	75,778,957	74,847,239	73,915,521	18,893,804	17,962,086	17,030,368	16,098,651	294,553,917	594,999,415
稅後息後淨現金累計：	39,648,197	5,918,872	81,697,829	156,545,068	230,460,589	249,354,393	267,316,479	284,346,847	300,445,498	594,999,415	

圖15-1、鄰房鑑定範圍示意圖



壹拾陸、效益評估

表16-1、計畫效益評估說明表

一、更新前後效益評估比較

本案以都市更新方式重建，其可預期效益如下：

(一) 對居民之效益

1. 拆除舊有建物，配合原住戶之實質需求進行規劃重建，以符合住戶需求。
2. 透過增設停車空間方式，以解決基地內停車空間不足之問題。
3. 運用更新手法，有效處理建築老舊、不敷使用問題，提高住戶生活品質。
4. 沿街面留設人行步道，以提供舒適便利之步行環境。
5. 藉由防震設計之技術，改善原建物防震不足問題，確保居民身家安全。
6. 大多數居民均能積極參予重建，藉以凝聚社區意識。以創造永續發展之社區整體營造理想。

(二) 對整體環境之效益

1. 恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
2. 增進里鄰關係，改善社會治安。
3. 改善整體居住環境，提昇都市景觀。
4. 促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

評估項目	更新前	更新後
土地使用	1.原有建物多屬1至2層樓加強磚造建築物，建築物年久失修，部份住宅單元有漏水問題，居住環境品質不佳。 2.原有建築物停車空間不足。	1.更新為高品質的住宅使用社區。 2.整合鄰近土地整體規劃，開挖地下室以解決基地內停車空間不足之問題。
建築使用	環境簡陋惡劣，舊有建築物耐震強度不足，影響公共安全、環境衛生及生活品質。	規劃設計住宅使用大樓，提供現代化的防災防震技術，使環境問題改善。建築物拆除後，並且留設人行步道，使交通動線順暢，改善周遭通行問題。
公共設施	無充足之開放空間供大眾使用。	更新後沿街面皆提供人行步道，以供行人通行。
視覺景觀	建築物頹敗，老舊建物影響地區觀瞻，損及市容與城市意象。	高層之住宅大樓改善當地環境，賦與嶄新面貌，提供良好視覺景觀。

壹拾玖、其他應加表明之事項

一、個案專案資訊（實施者：楓韻開發股份有限公司）

通訊地址：（106）臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

聯絡電話：（02）7711-3358

資訊網站：<http://www.feng-group.com.tw/>（楓韻再造都市更新-中和區民樂段）

二、管理維護計畫

（一）管理委員會

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人及住戶互選管理委員組成管理委員會。管理委員會組成包括主任委員1名、副主任委員1名、財務委員1名、委員9名，並設置候補委員2名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前15日由召集人公告分區範圍及分配名額。

（二）住戶費用負擔及收支基準

- 1.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公共基金及管理費。
- 2.管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。但第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未決議時，買賣契約或分管契約有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。得訴請法院命其給付應繳之金額及另
- 3.區分所有權人若在規定日期前未繳納應繳金額時，管理委員會外收取遲延利息，以未繳金額之年息10%計算。

（三）管理事項

- 1.費用管理：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。

2.停車位管理本建物總共規劃116部平面汽車停車位、133部機車停車位。

(1) 地下一層：設置機車停車位133部及平面汽車停車位4部及大樓公共使用之無障礙汽車停車位2部。

(2) 地下二至四層：每層設置平面汽車停車位28部，共計84部。

(3) 地下五層：每層設置平面汽車停車位26部。

3.大樓作臨時停車及大樓公共使用之無障礙汽車停車位（B1之編號115、116），不得計入法定停車位數量，且不得銷售移轉。

4.設置之機車停車位及自行車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

（四）特別約定

本建築基地留設之無遮簷人行步道、開放空間，由本會公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用性質，並設置告示牌明確標示留設範圍、面積及位置。（詳p.19-4圖19-1及p.附錄-25，附圖-6）。

- 1.本建築基地留設之無遮簷人行步道面積為510.33m²，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。
- 2.本案建物基地北側空地做為開放空間面積183.06m²及西側開放空間245.52m²，作為提供公眾通行使用之環境友善回饋，不得設置圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。

（五）住戶管理規約

本案之住戶管理規約草案請詳p.附錄-10，附錄肆、公寓大廈規約（草案）。

三、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條之規定如下：

1.容積之移轉，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) 申請人身分證明文件影本；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.【移入基地】大小及完整性：本基地面積2,175.93m²，屬三面臨路之基地。
- 2.【移入基地】周邊道路寬度及車道進出動線：本基地北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所為之範圍內，北側規劃大樓及門廳主要出入口，並規劃自行車位，車道出入口設於基地東側，並在車輛進出口設置警示燈，可由北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.12-11，圖12-10、地面層人行及車行動線規劃示意圖）。

3.【移入基地】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：配合本基地三面臨路之特色，為減少建築物對道路及環境衝擊，於基地沿街面分別退縮4m以上之無遮簷人行步道，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。建物北側退縮人行開放空間部分 $183.06\text{m}^2 \times 1.8 = 329.51\text{m}^2$ （5.05%），不擬申請獎勵，作為環境友善方案面積 183.06m^2 。另南側退縮人行開放空間面積 $70.25\text{m}^2 \times 1.8 = 126.45\text{m}^2$ （1.07%），不擬申請獎勵，作為友善方案面積 70.25m^2 。
- (2) 供不特定公眾通行之基地內通道：提供基地西側4M以上供不特定公眾通行之基地內通道面積 175.28m^2 （2.69%），供不特定之公眾便利通行者，擬不申請獎勵，作為友善方案，並結合整體景觀規劃，呈現友善的步道空間，形成一完整之整體綠美化空間。
- (3) 基地綠化及保水設計：基地沿街面退縮4m以上人行步道建築，並加以植栽綠化，同時地坪採用透水性鋪面設計，增進基地綠化及保水性，調節都市微氣候。庭園設計降低外部環境（噪音、視覺）的影響，盡量減少人工不透水地坪，增加綠化及保水面積，同時導入水的元素，並以人行步道串聯基地全區以提升動線之活絡性，企圖創造出安靜、舒適及人性空間的休閒環境。
- (4) 基地內沿四周街廓做多層次植栽並配合沿街步道式開放空間做整體的規劃，形塑綠色的生活社區及友善的步行環境。在植栽的選擇方面，採用本土原生樹種，選擇遮蔽效果佳、具視覺穿透性之植栽，以創造自然綠

廊空間，並增加耐熱、耐空汙、防風、誘蝶誘鳥與休憩等功能，以創造都市優美景觀且能降低對居住空間之影響。

(5) 建築物亦配合立體綠化於露臺及屋頂平台形塑綠意盎然的都會空中花園，以增加更多的休憩空間。

4. 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。

(一) 容積移轉相關法規容積移轉相關法規

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」，其相關容積移轉之規定如下：

第8條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，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%。

第9條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝

送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率

(二) 本案申請容積移轉數額

本案符合上開辦法第8點之實施都市更新地區，因此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%上限。

1. 本案法定容積：

$$2175.93\text{m}^2 (\text{基地面積}) \times 300\% (\text{住宅區容積率}) = 6527.79\text{m}^2。$$

2. 本案申請容積移轉增加之容積：2611.12m²。

$$\text{申請容積移轉比例}：6527.79 (\text{法定容積}) \times 35.00\% = 2284.72\text{m}^2。$$

$$\text{申請容積移轉檢討}：2284.72\text{m}^2 (35.00\%) \leq 40\% -\text{OK}$$

(三) 容積移轉環境貢獻說明

1. 提供1F建物北側退縮人行開放空間面積183.06m²，作為友善方案。
2. 提供基地西側4M以上供不特定公眾通行之基地內通道面積175.28m²。
3. 提供1F建物南側退縮人行開放空間面積70.25m²，作為友善方案。

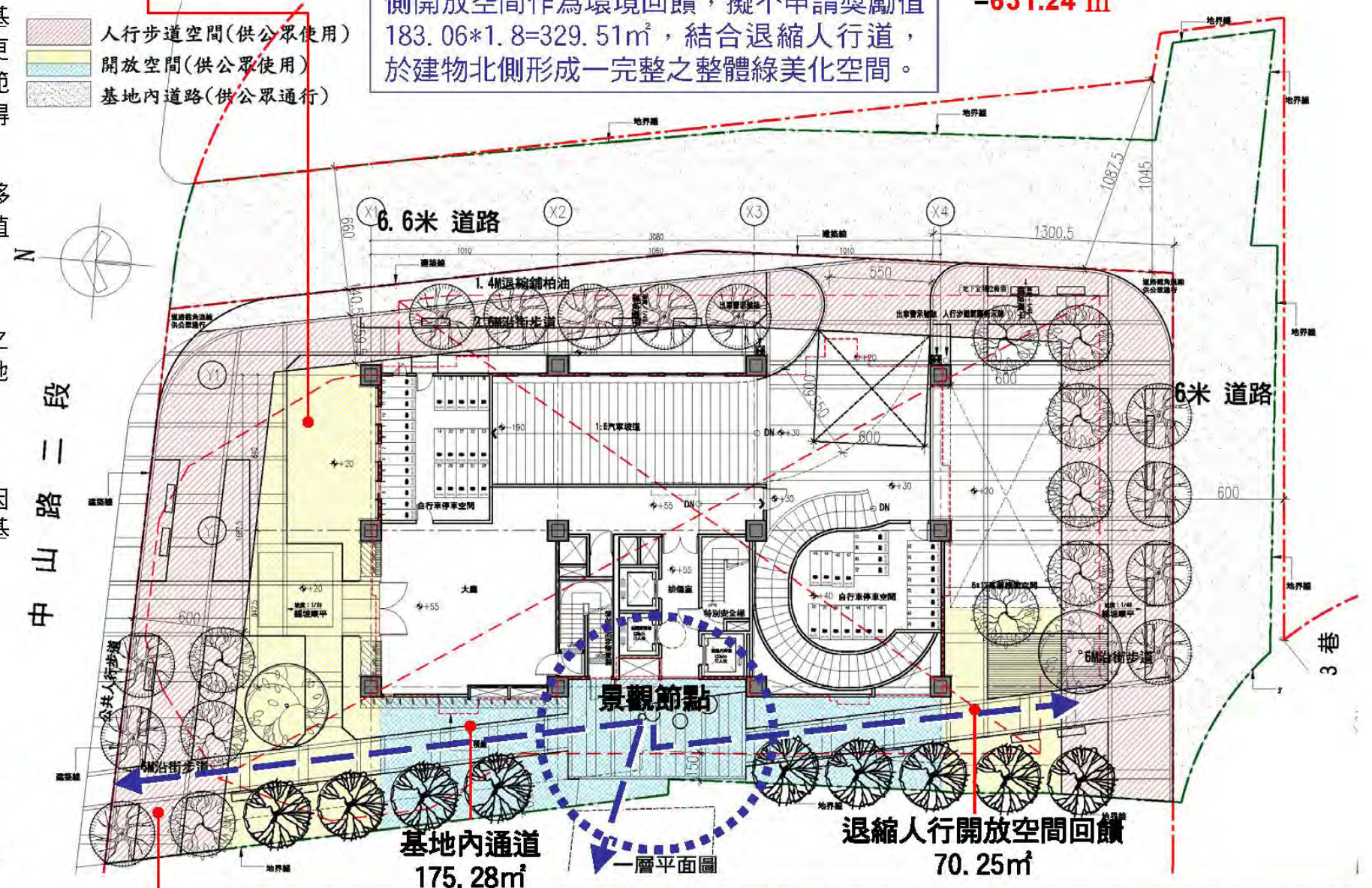
退縮人行開放空間回饋
183.06m²

- 人行步道空間(供公眾使用)
- 開放空間(供公眾使用)
- 基地內道路(供公眾通行)

1. 提供1F建物北側退縮人行開放空間面積183.06m²，作為友善方案。

說明：基地北側退縮4M以上部分，其建物北側開放空間作為環境回饋，擬不申請獎勵值183.06*1.8=329.51m²，結合退縮人行道，於建物北側形成一完整之整體綠美化空間。

$$183.06 \times 1.8 + 175.28 + 70.25 \times 1.8 = 329.51 + 175.28 + 126.45 = 631.24 \text{ m}^2$$



2. 提供基地西側4M以上供不特定公眾通行之基地內通道面積175.28m²。

說明：提供基地內4M以上寬度之通道，供不特定之公眾便利通行者，擬不申請獎勵，作為友善方案，並結合整體景觀規劃，呈現友善的步道空間。

3. 提供1F建物南側退縮人行開放空間面積70.25m²，作為友善方案。

說明：提供基地內4M以上部分，其建物北側開放空間作為環境回饋，擬不申請獎勵值70.25*1.8=126.45m²，串聯基地退縮人行道與基地內通路連結。

退縮人行道範圍

圖19-1、環境回饋友善空間區位示意圖

附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 01 月 27 日	申請人	楓韻開發股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積	2,175.93 (m ²)		
行政區及地號	中和區民樂段 6、7、8、9、10、11、12、13、14、15 地號等 10 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。	■符合	□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) ■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。 (五) 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採	■符合 第 2 款	□符合 第 1 款	劃定基準第五點

100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。	□符合	□符合	
□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。	□符合	□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。	□符合	□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。	■符合	□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 ≥ 1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/A1 ≥ 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 ≥ 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。	■符合 面積檢討 詳第參項	□符合 面積檢討 詳第參項	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	□符合 第 1 款	□符合 第 1 款	劃定基準第十一點
	□符合 (面積檢討 詳表參)	□符合 (面積檢討 詳表參)	

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌 (中山路二段)	建號	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	451號	100	民國53年12月31日	250.05	304.61	合法建築物及其增建物
2	449巷4號	101	民國61年08月17日	83.75	32.42	合法建築物及其增建物
3	449巷6號	102	民國61年05月00日	94.64	21.48	合法建築物及其增建物
4	449巷8號	103	民國58年01月00日	98.00	27.05	合法建築物及其增建物
5	449巷10號	104	民國58年01月00日	94.08	30.68	合法建築物及其增建物
6	449巷2號	—	610608門牌初編	108.82		未辦保存登記之土地改良物
7	449巷12號	—	591010行政區調整	136.14		未辦保存登記之土地改良物
合計				865.48	416.24	

計算結果 $A/(A+B) \geq 1/2$ $863.01/(863.01+416.24)=67.46 \geq 1/2 \dots OK$
 A：更新單元內屋齡達30年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積)
 B：更新單元內屋齡未達30年之建築投影面積

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌 (中山路二段)	建號	坐落地號	基地面積(m ²)	各建物投 影面積	得計入檢討之建 物投影面積(m ²)	備註
2	449巷4號	101	11	119.82	83.75	119.82	
3	449巷6號	102	12	120.02	94.64	120.02	
4	449巷8號	103	13	130.03	98.00	130.03	
5	449巷10號	104	14	129.29	94.08	129.29	
6	449巷2號	—	—	—	106.75	106.75	未辦保存登記之土地改良物(已扣除建物坐落現有巷道內之部分面積)
7	449巷12號	—	—	—	135.74	135.74	
建築物總投影面積(A0)						1,611.46	
更新單元面積扣除已指定建築線之現有巷道面積(A1)						2,175.93 - 550.61 = 1,625.32	
一般平地之空地比：A0/A1 $\geq 1/3$ 計算式						$1,611.46/1,625.32 = 99.15\% \geq 1/3 \dots OK$	

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

※檢附文件及認定方式：

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

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)

評估指標	自行檢核	審查結果
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。	<input 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 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200m 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200m 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1000m 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3000m 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領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。

■符合 第 1 款 第 1、2 項 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)。

申請人及建築師、專業技師或機構(第 1、9 款檢附簽證無誤)
 楓韻開發股份有限公司 三門聯合建築師事務所

    (請加蓋公司大小章)

審查結果：
符合
不符合(說明：)

其他土地改良物門牌檢索查詢：

(一) 門牌：新北市中和區中山路二段 449 巷 2 號

平河村029鄰中山路二段413巷2弄2號的變動歷史如下		
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0610608刃編		平河村029鄰中山路311巷2弄2號
0630630整編	平河村029鄰中山路311巷2弄2號	平河村029鄰中山路二段413巷2弄2號
0680101整編	平河村029鄰中山路二段413巷2弄2號	平河村029鄰中山路二段449巷2號

平河里023鄰中山路二段449巷2號的變動歷史如下		
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0680101行政區調整	平河村029鄰中山路二段449巷2號	平河里029鄰中山路二段449巷2號
0680901行政區調整	平河里029鄰中山路二段449巷2號	平河里009鄰中山路二段449巷2號
0740401行政區調整	平河里009鄰中山路二段449巷2號	平河里010鄰中山路二段449巷2號
0820628行政區調整	平河里010鄰中山路二段449巷2號	平河里023鄰中山路二段449巷2號
0991225行政區調整	平河里023鄰中山路二段449巷2號	平河里023鄰中山路二段449巷2號

(二) 門牌：新北市中和區中山路二段 449 巷 12 號

平河村029鄰中山路二段413巷2弄12號的變動歷史如下		
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0591010行政區調整	平河村009鄰中山路311巷2弄12號	平河村030鄰中山路311巷2弄12號
0600603行政區調整	平河村030鄰中山路311巷2弄12號	平河村029鄰中山路311巷2弄12號
0630630整編	平河村029鄰中山路311巷2弄12號	平河村029鄰中山路二段413巷2弄12號
0680101整編	平河村029鄰中山路二段413巷2弄12號	平河村029鄰中山路二段449巷12號

平河里023鄰中山路二段449巷12號的變動歷史如下		
編訂日期/類別	異動前門牌	異動後門牌
0680101行政區調整	平河村029鄰中山路二段449巷12號	平河里029鄰中山路二段449巷12號
0680901行政區調整	平河里029鄰中山路二段449巷12號	平河里009鄰中山路二段449巷12號
0740401行政區調整	平河里009鄰中山路二段449巷12號	平河里010鄰中山路二段449巷12號
0820628行政區調整	平河里010鄰中山路二段449巷12號	平河里023鄰中山路二段449巷12號
0991225行政區調整	平河里023鄰中山路二段449巷12號	平河里023鄰中山路二段449巷12號

資料來源：新北市民政地理資訊查詢系統—歷史門牌檢索

(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	建物門牌	使用年份	構造別	土、木、磚、石造及 30 年以上加強磚造建築物樓地板面積 (m ²)	
				是(A)	否(B)
1	中山路二段 451 號	53 年 12 月 31 日	加強磚造	500.10	304.61
2	中山路二段 449 巷 4 號	61 年 08 月 17 日	加強磚造	167.49	127.49
3	中山路二段 449 巷 6 號	61 年 05 月 00 日	加強磚造	189.28	207.53
4	中山路二段 449 巷 8 號	58 年 01 月 00 日	加強磚造	196.00	231.58
5	中山路二段 449 巷 10 號	58 年 01 月 00 日	加強磚造	188.16	230.92
6	中山路二段 449 巷 2 號	610608 門牌初編	加強磚造	270.20	
7	中山路二段 449 巷 12 號	591010 行政區調整	加強磚造	425.52	
合計				1,936.75	1,102.13
更新單元內全部建築物樓地板面積(A+B)				3,038.88	
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$ $1,936.75/(1,936.75+1,102.13) = 63.73\% \geq 1/2 \dots OK$ 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 checked="" 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 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

九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者：

(一)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，且棟數比例達 1/2 以上者：(請就下列選項勾選)
 於 78 年 5 月 5 日修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，且依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案初步評估有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。
 建築物耐震係數不符合現行建物耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。

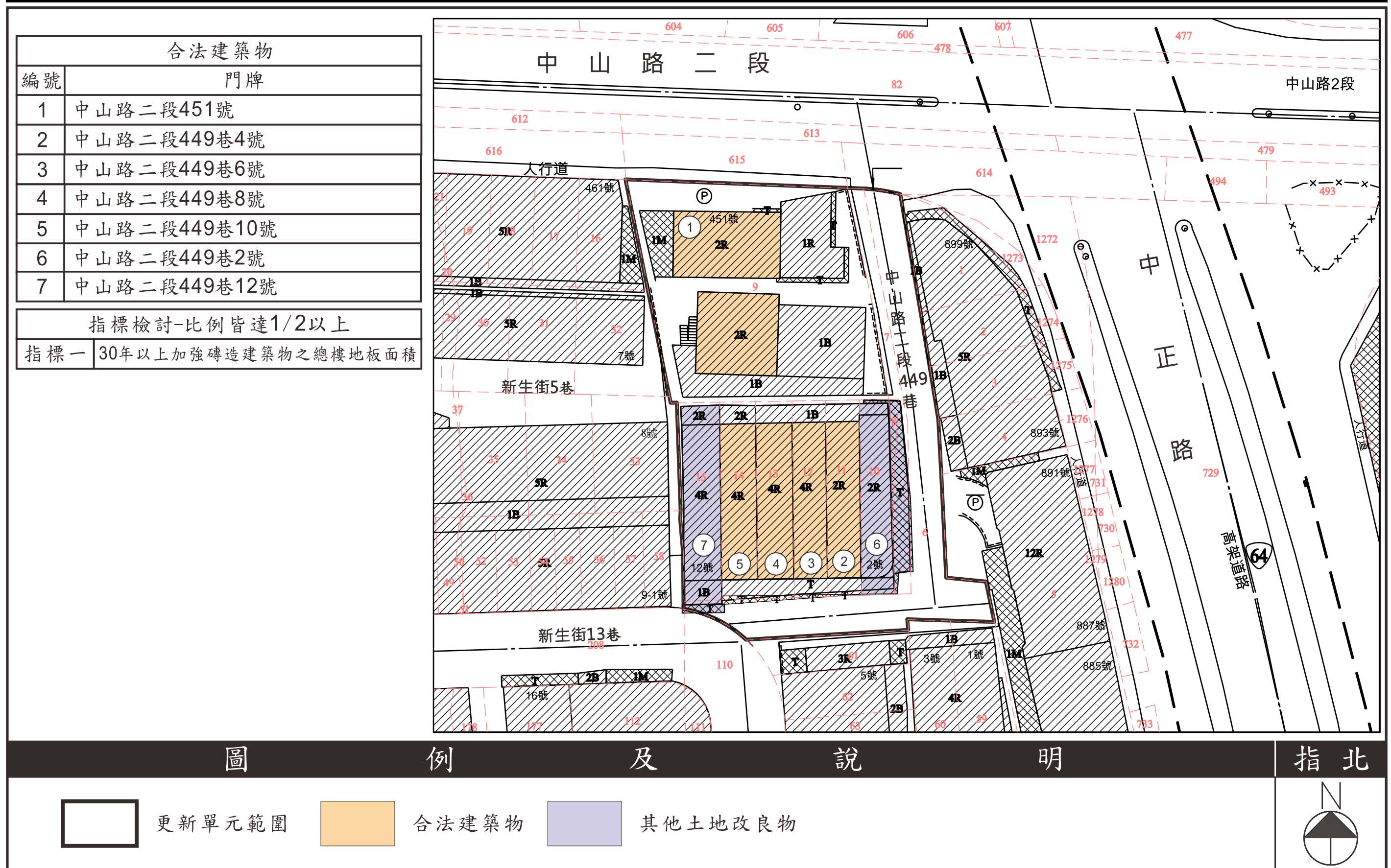
檢核表			
建物棟別	建築物門牌	建物是否遭受重大災害之虞者(棟數)	
		是(A)	否(B)
1	中山路二段 451 號	○	
2	中山路二段 449 巷 4 號	○	
3	中山路二段 449 巷 6 號	○	
4	中山路二段 449 巷 8 號	○	
5	中山路二段 449 巷 10 號	○	
6	中山路二段 449 巷 2 號	○	
7	中山路二段 449 巷 12 號	○	
合計	--	A=7	B=0
計算結果	$A/(A+B) \geq 1/2$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

(二)更新單元內有兩幢以上建築物，且非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺(幢數)

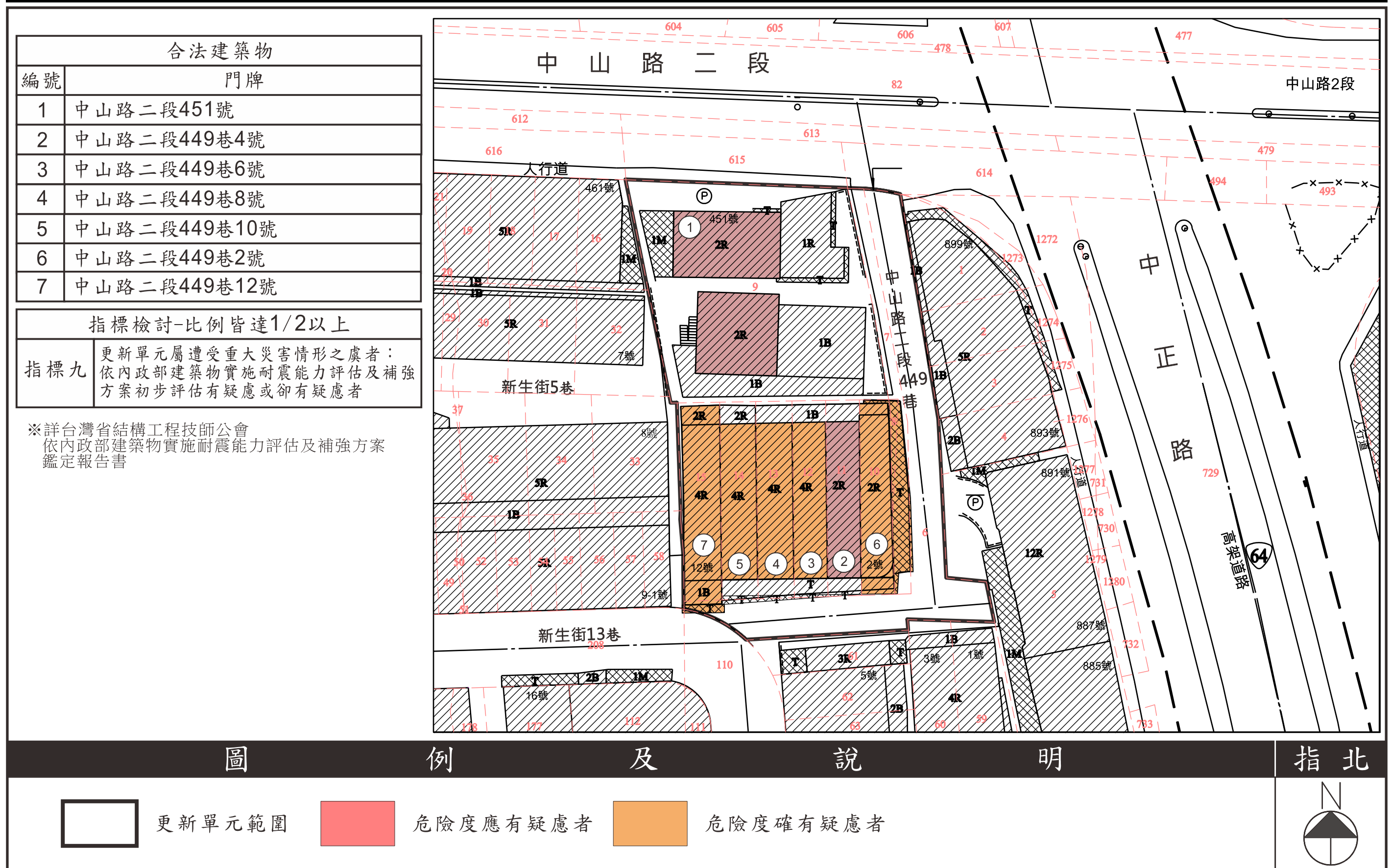
檢核表			
建物幢別	建築物門牌	建物有無遭受重大災害情形之虞(幢數)	
		是(A)	否(B)
合計			
計算結果	$A/(A+B) \geq 2/3$		
基準項次	符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項次九「更新單元屬下列有受重大災害情形之虞者...」。		

※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
九、更新單元屬遭受重大災害情形之虞者。	(一) 使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二) 相關技師公會或學術團體出具之鑑定證明。 (三) 建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四) 應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input checked="" type="checkbox"/> 其他相關證明文件



附圖-1、自行劃定都市更新單元相關證明-指標一



附圖-2、自行劃定都市更新單元相關證明-指標九

附錄貳、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 楓韻開發顧問股份有限公司 申請新北市中和區民樂段12地號等10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	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
3	本案是否需辦理山坡地開發審查	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
4	本案是否需辦理環境影響評估	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
5	本案是否需辦理容積移轉審查	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
8	本案是否需辦理廢水或改道	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
10	本案是否涉及捷運穿越範圍	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
實施者：楓韻開發股份有限公司 中華民國 103 年 10 月 30 日(日期未填時，視為事業計畫報核時)			
附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。		

附錄參、實施者證明文件

(一) 公司變更登記表

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 2 5 1 3 9 3 3 2

公司聯絡電話 () _____

僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否

陸資 是 否

原名稱 楓韻開發 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)	楓韻開發 股份有限公司
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區義安里敦化南路 2 段 99 號 28 樓
三、代表公司負責人	徐 楓
四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元
七、股份總數	13,550,000 股
八、已發行股份總數	1. 普通股 13,550,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	3 人自 105 年 6 月 23 日至 108 年 6 月 22 日 (含獨立董事 0 人)
十、監察人人數任期 或 審計委員會	1 人自 105 年 6 月 23 日至 108 年 6 月 22 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 06 月 23 日

※變更登記 日期 _____ 10589377900 ※

公務記載蓋章欄

105.7.19

(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印泥填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖洞、厚貼或塗改。
 (三)除各欄如變更登記日期文號、地址等, 申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代為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)第十條何種修改公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記圖, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記圖, 監察人之人數任期免填。

商 1302-1 綱

1010323 公

楓韻開發 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8、9、10、11之併購者, 請加填第十四欄)

資產增加	1. 現金	元	
	2. 現金以外財產	元	
	3. 股份交換	元	
	4. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	5. 資本公積	元
		6. 法定盈餘公積	元
		7. 股息及紅利	元
	併購	8. 合併	元
		9. 分割受讓	元
		10. 股份轉換	元
		11. 收購	元
	其他	12. 債權抵繳股款	元
		13. 公司債轉換股份	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	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

有續頁請打 v

無續頁請打

公務記載蓋章欄

105.7.19

商 1302-2 綱

楓韻開發 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。

Table with 3 columns: 編號, 代碼, 營業項目說明. Lists various business types such as residential development, industrial development, and construction services.

有續頁請打 v

無續頁請打



公務記載蓋章欄

105893779 00

楓韻開發 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。

Table titled '董事、監察人或其他負責人名單' with columns for 編號, 職稱, 姓名(或法人名稱), 身分證號(或法人統一編號), 持有股份(股). Lists board members and their details.

Table titled '所代表法人' with columns for 編號, 董監事編號, 所代表法人名稱, 法人統一編號. Lists the representative legal entity.

Identification card for 徐楓 (Xu Feng), including photo, ID number, and address. Text includes '中華民國國民身分證' and '僅供證明使用'.

有續頁請打

無續頁請打 v



公務記載蓋章欄

105893779 00

附錄肆、公寓大廈規約（草案）

本○○○○公寓大廈訂定規約係依據內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號令修正後之版本，自中華民國 103 年 07 月 01 日生效，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

壹、注意事項

【公寓大廈管理條例】
〔公寓大廈管理條例施行細則〕

一、《公寓大廈管理條例》有關規約之形式

（一）規約

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，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。【第三條第十二款】

（二）規約草約

1. 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。【第五十六條第一項】
2. 規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。【第五十六條第二項】
3. 規約草約，得依規約範本制作。【第六十條第二項】

（三）規約範本

1. 規約範本為參考性質，由中央主管機關定之。【第六十條第一項】
2. 公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以規約範本視為規約。【第五十五條第二項】

二、規約之報備

- （一）規約之內容如訂定管理組織（管理委員會或管理負責人）之籌組規範事項者，必須將規約列為管理組織申請報備之檢附文件。
- （二）規約之內容如訂定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為規範者，必須向直轄市、縣（市）主管機關完成報備。【第八條第一項】

三、規約記載之事項

（一）非經載明於規約者不生效力之事項【第二十三條第二項】

1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
4. 違反義務之處理方式。
5. 財務運作之監督規定。
6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
7. 糾紛之協調程序。

（二）載明於規約亦不生效力之事項【第七條】

1. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
 - （1）公寓大廈本身所占之地面。
 - （2）連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
 - （3）公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
 - （4）約定專用有違法令使用限制之規定者。
 - （5）其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。
2. 約定事項有違反法令之規定者。

（三）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數
區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。【第三十一條】
2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數
區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、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定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，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。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定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。【第三十二條第一項及第二項】
3. 召集人與管理負責人之互推方式
公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。〔第七條〕

（四）《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為
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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。【第八條第一項】
2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準
共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係

因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。【第十條第二項】

3. 開放空間及退縮空地供營業使用

開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或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。【第十六條第二項】

4. 住戶飼養動物

住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。【第十六條第四項】

5. 區分所有權人會議召集人之任期

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；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。【第二十五條第三項】

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期

管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。【第二十九條第三項】

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。【第二十九條第五項】

8. 管理委員會職務委辦之授權

公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。〔第十一條〕

(五) 《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

1. 分幢或分區成立管理委員會

非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。【第二十六條第一項】

2. 管理委員會之籌組運作規範

主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。【第二十九條第二項】

(六) 區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。【第十一條第一項】

2. 公共基金繳納標準及運用之授權

區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。【第十八條第一項及第三項】

四、規約範本條文參考選項之適用

(一) 規約內容所牽涉事務非常繁雜，且因公寓大廈個案之差異，如建築物型態、用途、規模、設施等差異而常有不同之決策及管理方式；對於公寓大廈之共同事務，規約範本提供管理或處理方式之條文選項，作為規約訂定、修訂時選用之參考。

(二) 規約範本條文中之選項，為列舉參考性質，如無適用之選項時，得依個別需求另行擬訂條文載明於規約中。

(三) 規約範本條文中之選項，如未勾選時，以第1選項準用之。

(四) 經區分所有權人會議決議修訂之規約，應將不適用條文或未勾選之選項刪除。

五、規約範本部分條文另訂管理規章

(一) 規約範本依事務性質分類編章，公寓大廈可因應個案的需要，將部分規章內容與規約分離單獨訂定，以降低規約之複雜性，而不影響規約之完整性。

(二) 第三章有關管理委員會籌組運作之規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈管理委員會組織章程〕。

(三) 第四章有關公共基金及管理費之財務管理規範，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈財務管理規定〕。

(四) 有關公寓大廈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，得另行單獨訂定〔○○公寓大廈停車空間使用管理規定〕。

貳、本文

本_____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 3F-D 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 3F-D(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2) 位於 8F-B 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 8F-B(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3) 位於 8F-E 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 8F-E(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4) 位於 9F-D 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 9F-D(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(5) 位於 20F-B 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 20F-B(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(6) 位於 20F-D 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 20F-D(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(7) 位於 26F-A 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 26F-A(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(8) 位於 26F-E 之露臺(如法定空地、樓頂平臺)，為 26F-E(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(9) 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。

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：_____。

(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：_____。

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

1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

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

2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

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

1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2.應依下列規定辦理：_____。

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1個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1個月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開____次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

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

3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：_____。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

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

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

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

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

第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占比例。

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、財務及監察等委員，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）

- 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：_____。

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

議決議訂定。

4.管理費之其他分擔方式：_____。

(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）或積欠達新臺幣貳萬元以上（含），經30天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息6%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：_____。

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。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 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、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 八、本案設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質而視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交待。
- 九、禁止二次施工：起造人（申請人）／所有權人／使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 十、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後院、開放空間（人行步道、廣場）、公共設施（公園、綠地、停車空間）、公用設備（庭園燈、街道家具），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。
- 十一、屋脊裝飾物之構造設於屋頂層，不得擅加建造頂蓋及對外營業使用，並列入住戶公約及產權移轉交代。
- 十二、本案依規定設置屋頂、露台綠化部份，住戶應維持原設計使用，並且共同管理維護良好環境景觀。
- 十三、垃圾車暫停車位日後不得銷售移轉，並列入住戶公約及產權移轉交代。
- 十四、一樓室外高層緩衝空間，住戶應維持原目的使用，日後不得違規使用。
- 十五、建築物兩側外露樑，住戶應維持原設計使用，禁止二次施工使用。
- 十六、本案依新北市都市設計審議原則設置建築物及景觀夜間照明，為了維護夜間用戶安全，住戶應維持原時段照明使用，並且共同管理維護。

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新北地院為第一審法院。

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 管理維護計畫

一、住戶費用負擔及收支基準

(一) 為充裕部分在管理上必要經費，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「公共基金」及「管理費」。

(二) 「管理費」由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

(三) 「管理費」已足敷第十八條第二款開支為原則，公共基金依每月管理費 20 %收繳，其金額達 2 年之管理費用時，得經過區分所有權人會議停止收繳。

(四) 區分所有權人若在規定日期前未繳納應納金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳金額另收取遲延利息，以未繳金額年息 10%計之。

二、停車位之管理

(一) 本公寓大廈總共規劃 116 輛平面式汽車停車位、133 輛平面式機車停車位及平面式自行車停車位 34 部。

(二) 本公寓大廈總共規劃垃圾裝卸停車位 1 部，供作臨時停車及大樓公共使用之無障礙汽車停車位 2 部，不得計入法定停車位數量，且不得銷售移轉。

(三) 設置之機車停車位及自行車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，非經主管機關同意不可擅自變更作其他用途。

三、外觀管理規定

(一) 屬於本公寓大廈之外觀、屋頂平台、防空避難室及公共設施等除另有約定外，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置

廣告物佔用或加建等其他類似行為。如有任何裝設物，應遵守下列規定。

1. 空調室外機及熱水器：空調室外機及熱水器應按起造人規劃之位置設置，不可放置於其他位置。
2. 廣告物：除起造人統一製定之招牌物外，其他未經區分所有權人會議通過者，不得自行加設，且建築物外觀不得懸掛看板及廣告物。
3. 各戶陽台、雨遮及約定專用之露台、法定空地，應按起造人之規劃維護使用，不得有變更構造、使用目的、外推加窗或加蓋行為。
4. 各層樓梯間、地下室車道、公告區域等，不得放置任何私人物品，否則得代為清除。
5. 公告欄：除公共室外之公告外，未經管理委員會同意不得張貼私人廣告物或傳單。
6. 家庭垃圾及廢棄物應按起造人或管理委員會規劃位置分類置放。

(二) 上述事項不落於起造人代管期間或管理委員會成立後，若有違反，起造人或管理委員會可要求住戶拆除或清除並移至正確位置，因而產生相關費用則由該住戶自行負擔。

(三) 建築物夜間照明設備、圍牆、景觀植栽、景觀藝術品、屋脊裝飾物之管理維護，其設備及相關設施嗣後將由管理委員會統一管理。

四、其他事項

- (一) 共用部分及約定共用部分之管理事項，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。
- (三) 區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- (四) 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- (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) 本公寓大廈公共欄設置於一樓門廳處。
- (七) 有關機房、陽台、人行步道、公益設施、公共空間與挑空樓層部分，請建管住納入使用執照注意事項附表列管，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移轉說明相關事項。
- (八) 本公寓大樓之監視系統及安全維護裝置統一由社區管理中心操作監控，並應做例行檢修工作。
- (九) 本規約中所述之鐵、鋁門窗係指起造人所施作鐵、鋁門窗。除此之外不得增設任何鐵鋁門窗。
- (十) 本公寓大廈規劃之垃圾集中處理室、高層緩衝空間、管委會使用空間、雨水回收機房等，屬於法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議不得擅自變更作其他使用。
- (十一) 本公寓大廈規劃住家使用之露臺為各專有戶約定專用部分，相關位置詳後

附圖-3至附圖-5。

五、特別約定事項

(一) 人行步道管理，相關申請位置詳後附圖-6及附圖-7。

本公寓大廈法定空地留設無遮簷人行步道部分（面積 510.33 平方公尺），乃依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，管理維護之權責應於銷售廣告及買賣契約中載明。

由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用性質，應設置告示牌標示人行步道範圍，並明確標示留設面積、位置。

(二) 開放空間管理，相關申請位置詳後附圖-6及附圖-7。

本公寓大廈北側（面積 183.06 平方公尺），及南側（面積 70.25 平方公尺），規劃人行開放空間及休憩使用之開放空間規劃為環境回饋方案的公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，管理維護之權責應於銷售廣告及買賣契約中載明。

由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，開放空間不得設置圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。非經主管機關同意不得變更使用性質，應明確標示留設面積、位置。

(三) 開放空間管理，相關申請位置詳後附圖-6及附圖-7。

本公寓大廈西側提供基地西側 4M 以上供不特定公眾通行之基地內開放空間（面積 175.28 平方公尺），規劃為環境回饋方案的公共使用空間，屬於依法令規定不得約定專用部分，管理維護之權責應於銷售廣告及買賣契約中載明。

由公寓大廈公共管理基金維護，區分所有權人應遵守約定事項，無償提供不特定公眾使用，開放空間不得設置圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行。非經主管機關同意不得變更使用性質，應明確標示留設面積、位置。

(四) 呈上第三點，本公寓大廈西側提供退縮 4M 以上供不特定公眾通行之基地內開放空間，因面臨現有巷道不足 8 公尺，補足自基地退縮達 8 公尺部分鋪設柏油，其該部分經主管機關同意給予合計獎勵面積並無償提供不特定公眾使用。

(五) 本案臨中山路二段 449 巷現有巷道，留設 4m 以上人行步道並自基地退縮達 8 公尺並鋪設柏油部分（面積 43.25 m²），依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」，由楓韻開發股份有限公司以 200 元/m²/年計算，一次提撥 20 年維護管理費用共計 173,000 元予新北市都市更新基金並專款專用，並由實施者施工完成後交予中和區公所管理維護。

(六) 本社區全棟為集合住宅使用，其中國有土地分配之 3F~7F 整層及 8F 四戶（該層共六戶）作為社會住宅使用，亦屬住宅使用性質，使用上並無衝突，社會住宅住戶亦須遵守本公寓大廈管理規約，屬於管委會管理之範疇。社會住宅所屬管理單位亦負區分所有權人之權利義務，如未來配合社會住宅政策

有其他相關使用計畫，應亦遵守本公寓大廈規約，並負監督其社會住宅住戶之責。

六、銀級綠建築標章之管理規定

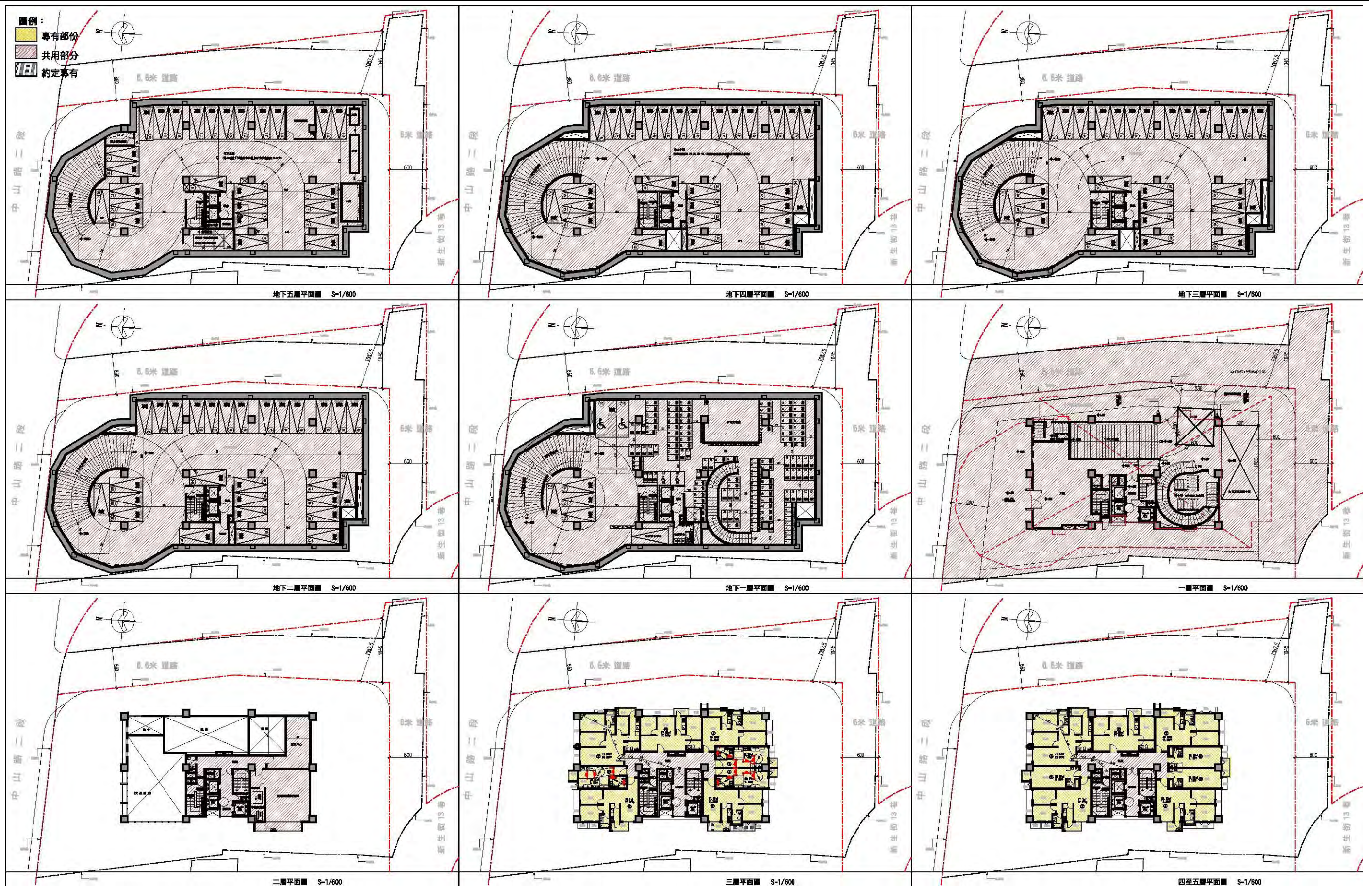
- (一) 本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、汙水垃圾改善等六項指標，有效期限為5年，期滿前3個月以內必須申請繼續使用。
- (二) 本公寓大廈為取得綠建築標章之建築物，其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，或於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，應由建築物所有權人或使用人檢附原標章申請人同意及依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第四點規定相關書圖文件，像評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。
- (三) 本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，應按起造人之規劃永久維護使用，不得有任意變更外牆構造、法定空間及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾集中處理室、雨水回收機房、垃圾分類等其他類似行為。
- (四) 各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。
- (五) 綠建築管理維護計畫
 1. 綠建築設施內容（以綠建築候選證書核准之設計內容為主）
內容請詳 p. 11-58，七、綠建築規劃設計說明。
 2. 綠建築標章續辦原則
本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。
 3. 綠建築設施管理維護計畫書
於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。
執行計畫書應載明下列事項：
 - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼
 - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項
 - (3) 管理維護方式
 - (4) 管理維護金額及支用管理辦理方式
 - (5) 專戶儲存等有關事項
 - (6) 其他管理維護執行有關事項
 4. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：
 - (1) 綠建築設施維修或更新費用
 - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用
 - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用
 - (4) 僱用管理、清潔及維修人員費用
 - (5) 其他有關管理維護所需費用

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：
 - (1) 所有權人會議決議事項之執行
 - (2) 定期會議及臨時會之召集
 - (3) 管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支
 - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告
 - (5) 管理人員之僱用、監督
 - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項
 - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處
 - (8) 管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管
 - (9) 其他規約所定事項
 管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」連續申請5期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。
7. 綠建築補充內容說明：
 - (1) 管理維護基金以綠建築保證金x5%計算。
綠建築保證金：391.66 m²x16,980x5 倍=33,251,934（元）
綠建築管理維護費用：33,251,934（元）x5%=1,662,597（元）
 - (2) 保用15年。
 - (3) 綠建築設備管理維護方式載明至銷售契約。

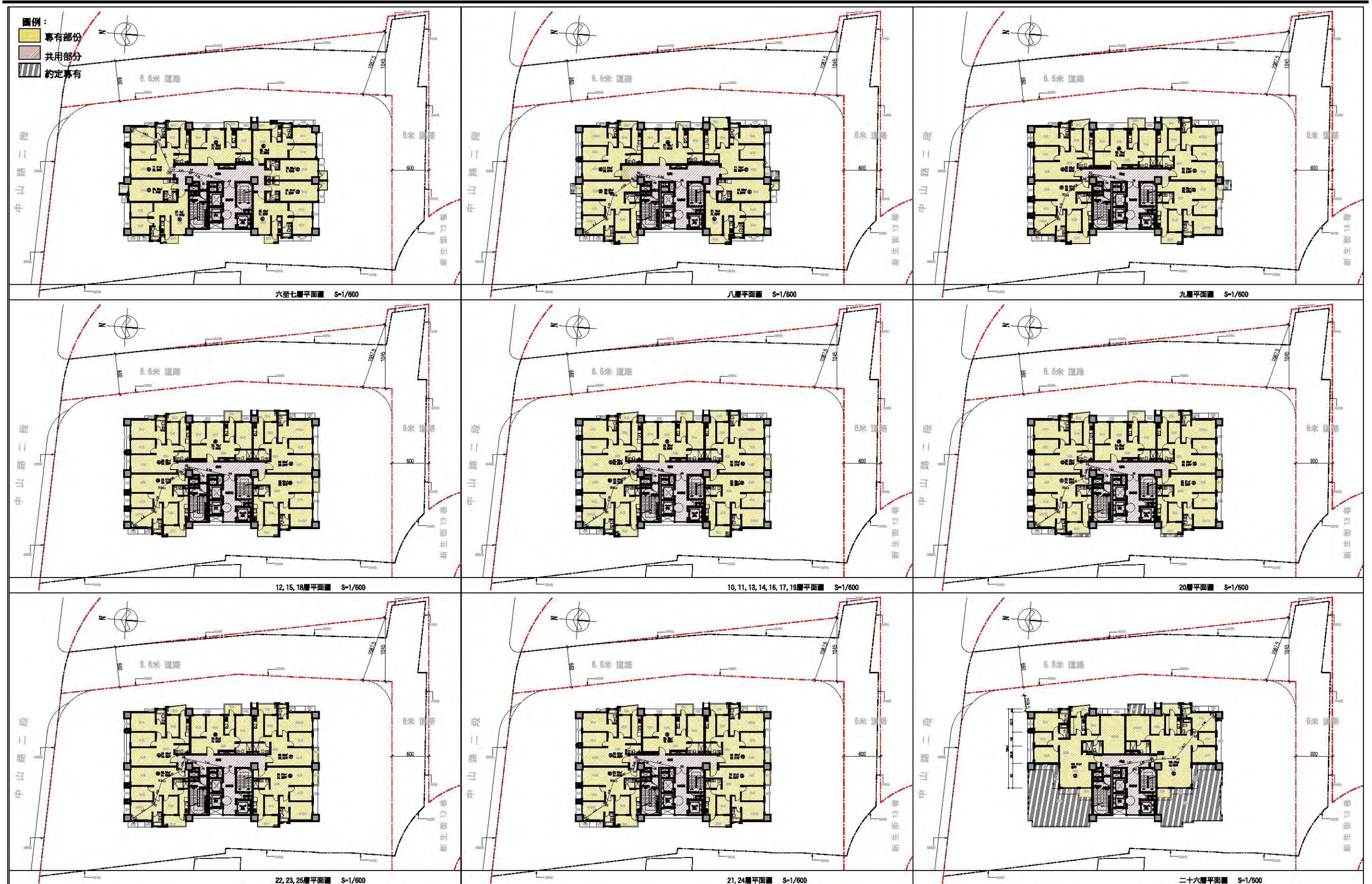
■本案所設置之綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權人轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

■各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，未經政府主管機關許可，社區公寓大廈管理委員會不得任意變更。

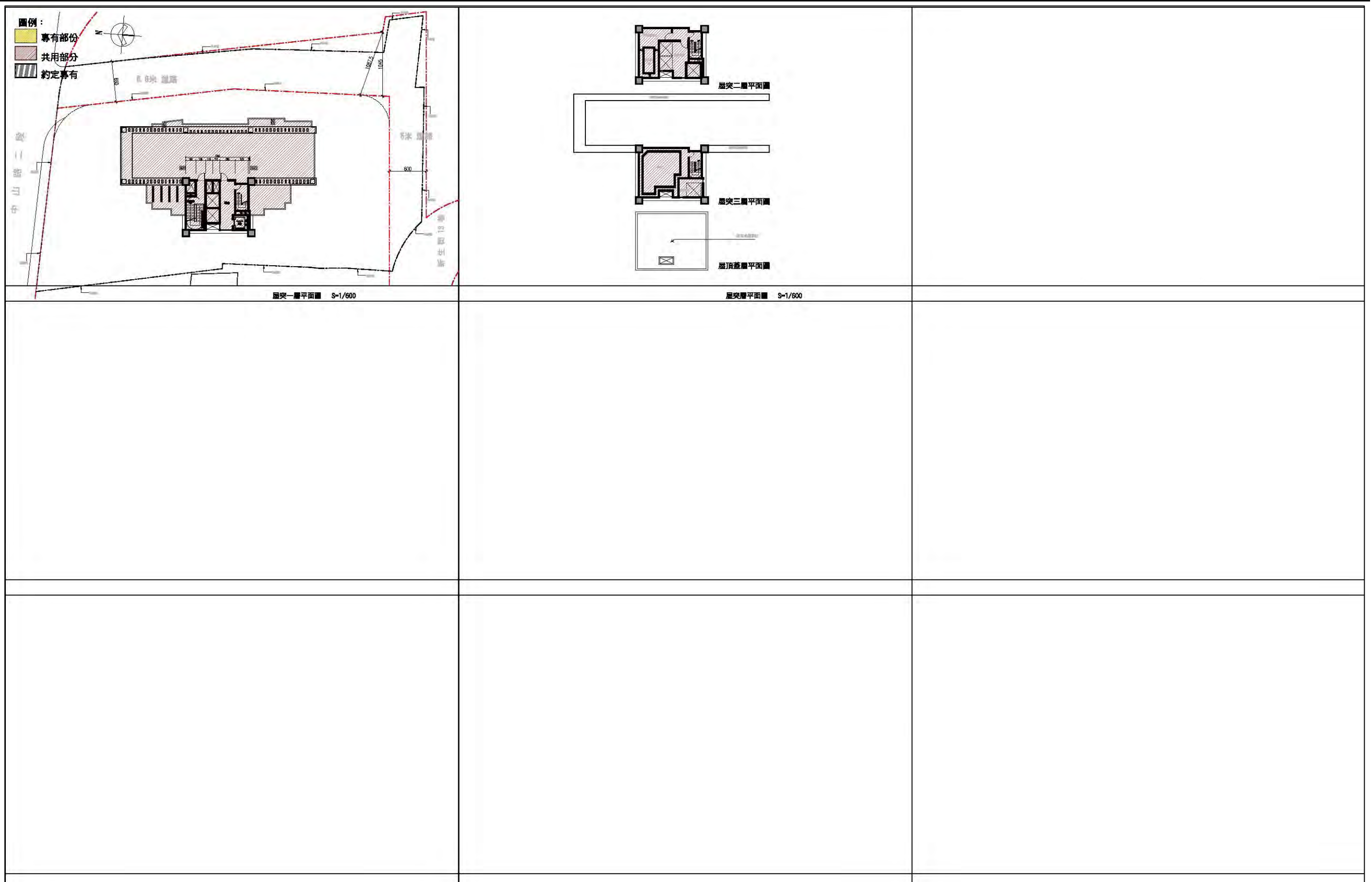
第三十一條 本規約訂立於民國○年○月○日。



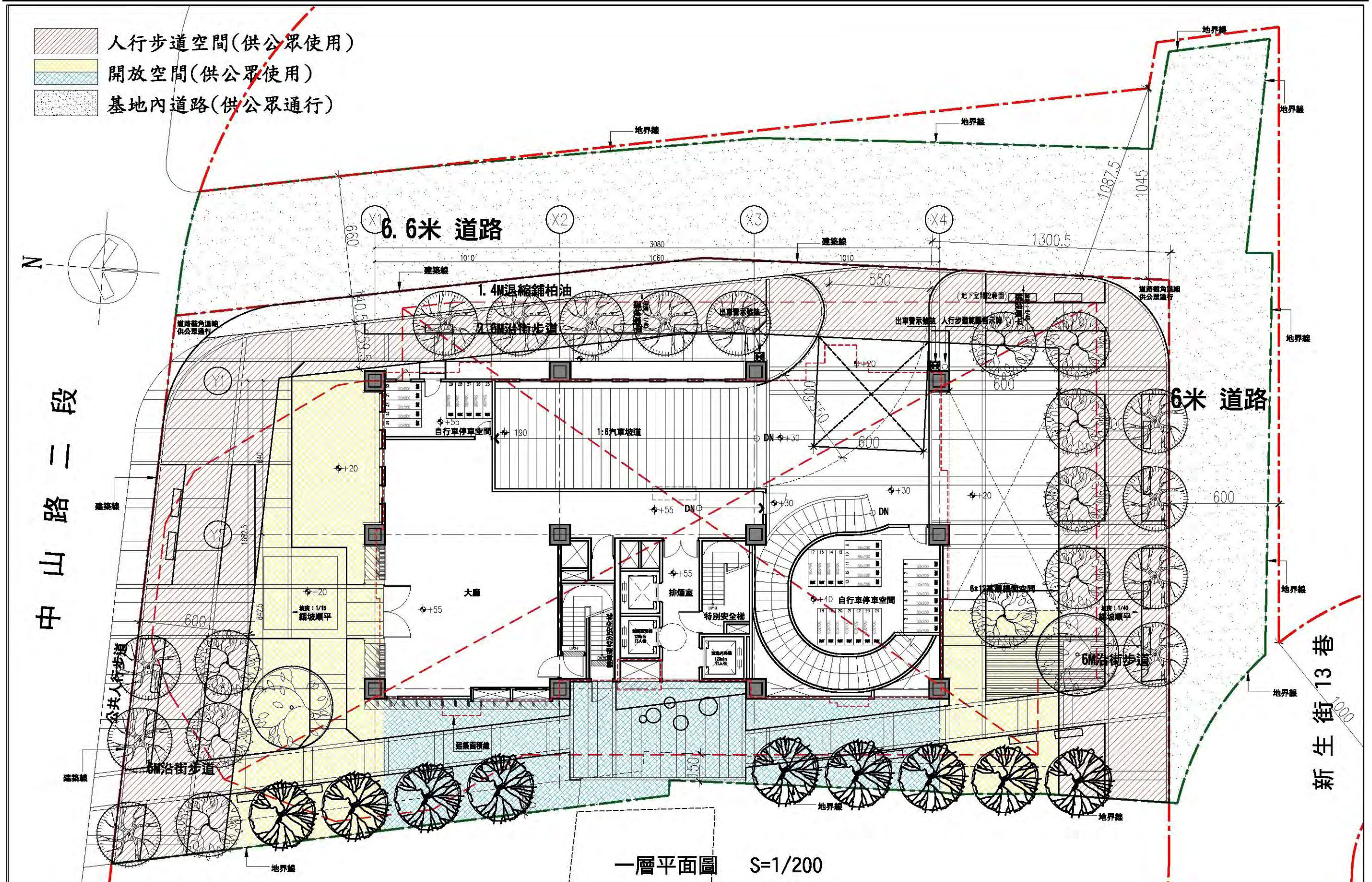
附圖-3、專有共用區分圖-1



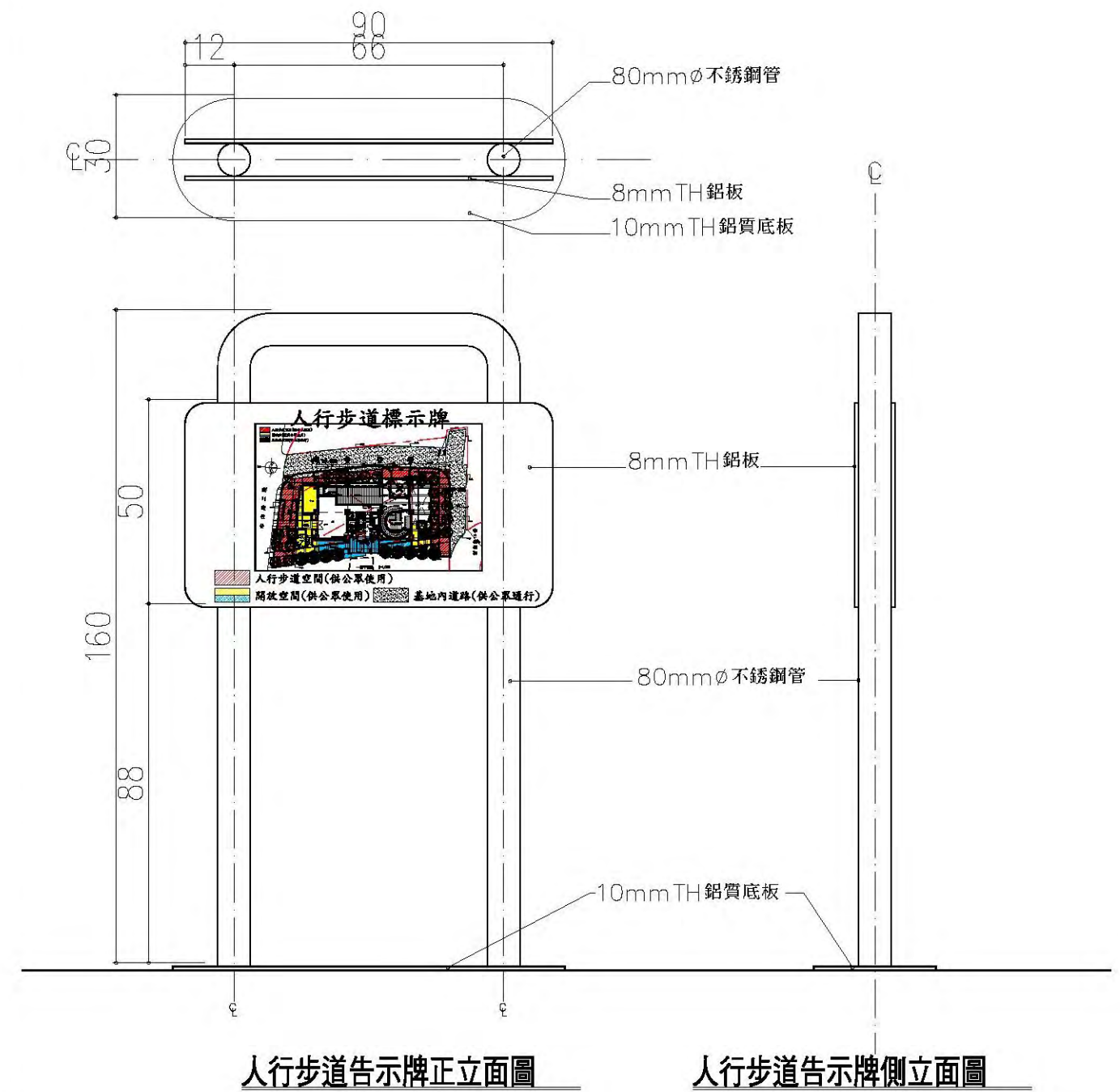
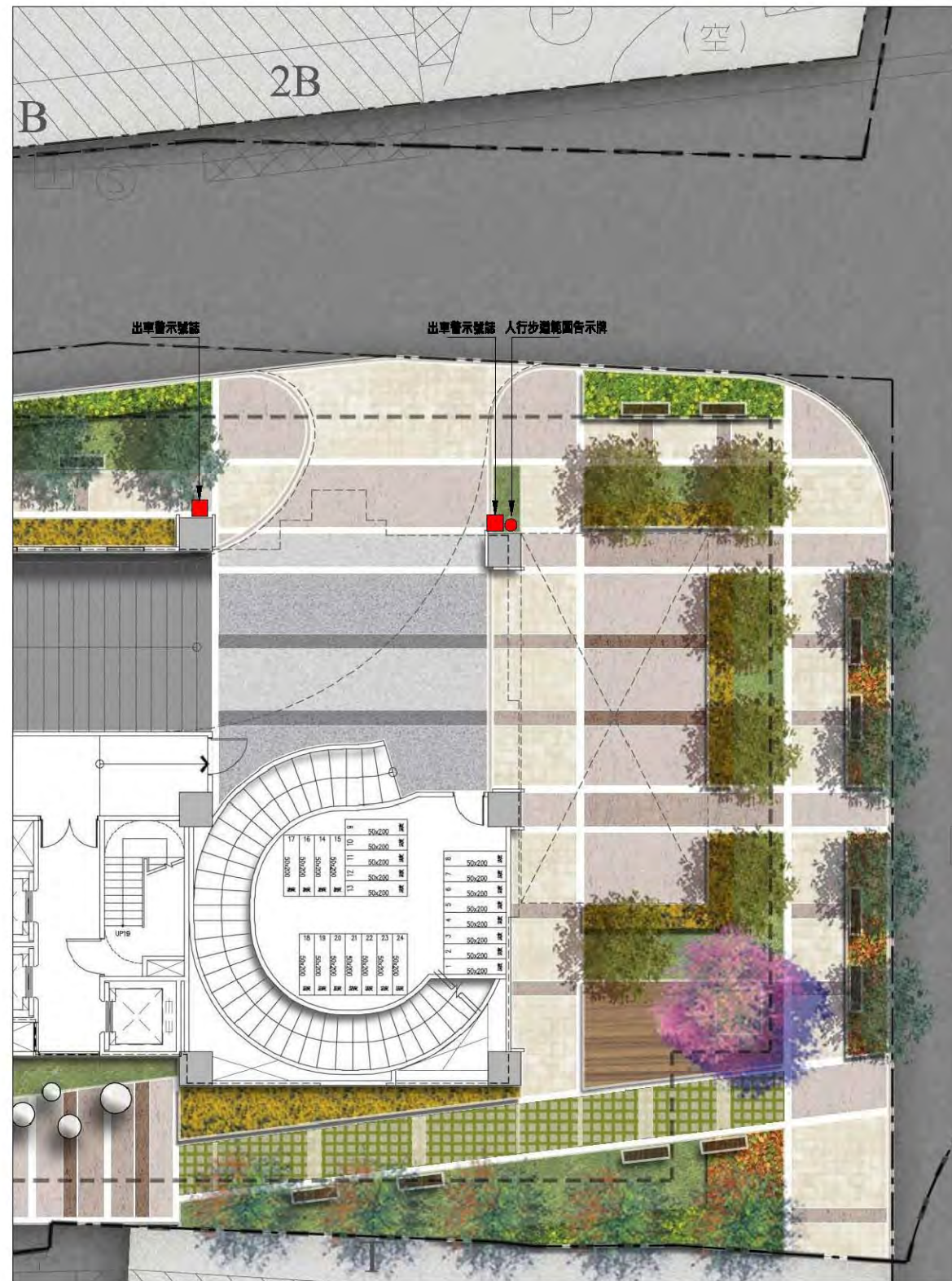
附圖-4、專有共用區分圖-2



附圖-5、專有共用區分圖-3



附圖-6、公共使用空間區位示意圖 (S: 1/200)



人行步道告示牌詳圖 S=1/15

附圖-7、人行步道告示牌詳圖 (S: 1/15)

附錄伍、建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
一、外觀牆面	正面牆	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋.貝多麗	三級
	背面牆	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋.貝多麗	三級
	側面牆	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋.貝多麗	三級
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部灌漿)、ALC輕質白磚 牆面刷環保乳膠漆	普聖實業有限公司、甫威實業 創加實業有限公司、俊丞工程詠 星興工程有限公司、信昌工程 俊丞工程有限公司、宅急建企業 ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	1F門廳	進口石材搭配木作裝潢	連友大理石有限公司、金筑有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、鑫花東石業	三級
	2F以上梯廳	進口石材或拋光石英磚搭配木作裝潢	連友大理石有限公司、金筑有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、鑫花東石業	三級
	公共樓梯間	環保水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	1F店面室內空間	環保乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	2F以上室內空間	環保乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	浴廁	岩面磚.石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA	三級
	陽臺	防霉抗菌磁磚	冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋.貝多麗	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉 強生.鍾淵.美特耐	三級
門坪三 (含地)	1F門廳	進口花崗岩	連友大理石有限公司、金筑有限公司 翔聯企業股份有限公司	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
四、平頂			斐鈺企業社、鑫花東石業	
	2F以上梯廳	進口花崗岩或拋光石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA 翔聯企業股份有限公司、金筑有限公司 斐鈺企業社、鑫花東石業	三級
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材	精工.全新.白馬.廷維柏拉圖· MALWA	三級
	1F店面室內空間	進口花崗岩	連友大理石有限公司、金筑有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社、鑫花東石業	三級
	2F以上室內空間	拋光石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA	三級
	浴廁	防滑地磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·柏拉圖	三級
	陽臺	防滑石英磚	精工.全新.三和.白馬·柏拉圖	三級
	地下室	EXPOXY	樹昌興業有限公司、旭隆工程 大信防水工程公司 永逢春工程行 鴻勝樹脂有限公司	三級
	屋頂	整體粉光+防水膜+鋼筋網+混凝土+ 防滑地磚	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行、旭隆工程 鴻勝樹脂有限公司	三級
	1F門廳	藝術造型天花搭配燈具.(防火矽酸鈣板)	大形國際設計工程有限公司 卓見綜合企劃有限公司 揚庭工程有限公司、造格設計工程 裕祥室內裝修有限公司、Melissa Design、美適居室內空間	三級
2F以上梯廳	整體造型加乳膠漆搭配燈具(防火矽酸鈣板)	ICI(得利).虹牌.青葉 造格設計工程、甫威實業 、Melissa Design、美適居室內空間	三級	
公共樓梯間	水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級	
1F店面室內空間	乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級	
2F以上室內空間	乳膠漆 廚房採用防火矽酸鈣板天花	ICI(得利).虹牌.青葉	三級	

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
	浴廁	採用防火矽酸鈣板天花或鋁板天花	欣瑞基建材有限公司 梁有企業有限公司 鴻丞有限公司、美適居室內空間 鴻亨企業股份有限公司、甫威實業	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI(得利). 虹牌. 青葉	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI(得利). 虹牌. 青葉 強生. 鍾淵. 美特耐	三級
五、設備、門窗		鋁窗採隔音氣密窗 玄關大門防火時效1小時	中華. YKK. 力霸. 永欣. 大同 東修. 金亞. 元帥	三級
六、電梯設備		12-17人份. 120M/min. 26停3台. 停電時緊急發電機電源能啟動電梯設備. 緊急求救按鈕. 對講機. 防夾門檔. 故障就近樓層開啟功能. 閉路電視監控系統. 控制箱開關時間. 照明燈及通風扇. 無人乘坐時自動關閉控制. 殘盲設施. 點字. 入口處採雙側安全門檔. 防止超載裝置. 電梯啟動採感應讀卡系統. 另設按錯取消功能(緊急升降機除外). 門框採小型門框加異型石材及鏡面不銹鋼蝕花門扇. 車廂地坪鋪設石材. 門板採用不銹鋼	永大(日立) 崇友(東芝) 三菱	三級
七、浴室設備		馬桶: 採用 HCG、凱撒 或同等級高級馬桶。 面盆: 採用 HCG、凱撒或同等級洗面盆搭配欣和光、HCG 或同等級單槍龍頭。 浴缸: 鋼板珠瑯或壓克力浴缸。(搭配欣和光、HCG 或同等級單槍浴缸龍頭) 淋浴間: 採用欣和光、HCG 或同等級單槍淋浴龍頭) 衛浴配件: 搭配毛巾桿、置物架及化妝明鏡。	和光. HCG. 凱撒. TO TO, KOHLER, INAX. V&B. KERAMAG TO TO. KOHLER. HANS GROHE, LUXE, INAX. LCM. 欣和光. 雅麗家 新龍 潤鋒, 和成, 國際 KOHLER TO TO	三級
八、廚具設備		標準房採整體高級歐化廚具, 面板採結晶鋼烤面板, 檯面採人造石檯面或珍珠板檯面不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭, 設備包括瓦斯爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座。 套房採整體高級歐化廚具, 面板採結晶鋼烤面板, 檯面採人造石檯面或珍珠板檯面不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭, 設備包括單口電陶爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座	佳適多. 晟楓. 加企 東禾. 雅登 櫻花. KOHLER	三級
設備、停車、		中央安全保全系統. 監視監控系統. 停車場自動化. CCTV 監視系統. 安全警報自	NOBEL. AMANO, VITEC, SCS SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
		動化系統	VGSE, TSM, SOYAL, SCS, NOBEL. AMANO, VITEC, SCSNOFEL, ROOT, CEOS VITEC 晉旺	
十、電器設備	總開關	多迴路無熔絲斷路器或漏電斷路器	士林 東元 台芝 伍菱	三級
	各戶配備	大型面板開關 各房1燈1開關2插座 緊急照明保安燈	國際 東芝 羅格朗 神保 東亞 五禾 合敬 亞鑫 原長或專業廠	三級
	抽風設備	浴室設置暖風機	康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟. 樂奇. 達冠. 阿拉斯加	三級
	緊急供電設備	各戶提供一迴路緊急供電插座	東元. 中興. 大同	三級
十一、通風工程及	各戶配備	預留分離式冷氣電源、排水及穿樑套管 大廳設變頻式空調主機系統 浴室設冷暖風機	東元 國際 日立 大金 三菱 康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟 阿拉斯加 康乃馨. 日立. 大金. 三菱	三級
	地下室	設一氧化碳自動偵測連動風機	VITEC. CAMTI, JANTEX, GARRISON, VITEC, EVERDAY	三級
十二、景觀工程	植栽與綠化	地面及屋頂地被為台北草. 灌木為多種四季花木. 喬木足以造成遮涼林蔭	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司、喬美園藝 順興園藝有限公司、松庭企業社 承園景觀工程有限公司	三級
	庭院與造景	整體造景及庭園小橋流水. 含自動灑水系統及投射燈光. 屋頂花園亦同設自動噴灌及投光燈	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司、喬美園藝 順興園藝有限公司、松庭企業社 承園景觀工程有限公司	三級
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	設 CCTV 監視系統 或紅外線偵測器	SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA VGSE, TSM, SOYAL, SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	二級
	入口門廳	顯像式對講機 讀卡辨識系統	SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA VGSE, TSM, SOYAL, SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 BIOSCRYPT. VITEC	二級
	各戶大門	顯像式門口子機 顯像式防盜對講主機	VITEC 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	二級
	各戶廚房	瓦斯偵測器或一氧化碳偵測器	CAMTI. VITEC SCS, JANTEX, VITEC, EVERDAY	二級
	各戶門	玄關門及陽台門磁簧開關	CAMTI. VITEC SCS, GARRISON	二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
	窗及室內			
	門禁、監視、警示與報警系統	主臥室緊急求救按鈕	CAMTI. VITEC SCS, GARRISON	二級
十四、消防設備		消防設備依消防審圖，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等	楷德. 頂曜. 遠東 泰新 利達 德安 清谷. 承安	本項不納入自評項目
十五、網路設備及	各戶配備	設光纖到府 設宅內箱設備整合視訊網路	宇通 宗亞等專業廠 宇通 宗亞等專業廠	三級

附錄陸、都市更新事業規劃委託合約書

新北市中和區民樂段6地號等10筆土地

都市更新規劃委託契約書

茲楓韻開發股份有限公司（以下簡稱甲方）委託富達都市更新股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理新北市中和區民樂段6地號等10筆土地更新單元都市更新規劃（以下簡稱本更新案）等相關工作事項，經甲、乙雙方同意訂立本契約，議定條件如下：

- 第一條 計畫名稱：
實施新北市中和區民樂段6地號等10筆土地都市更新事業規劃方案。
- 第二條 計畫範圍：
新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地，面積共計2,175.93m²。（詳附件一、更新單元範圍圖）
- 第三條 服務內容
- 一、擬訂可行性評估。
 - 二、擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
 - 三、協助評定三家鑑價機構鑑價結果。
 - 四、權利變換發布實施後，協助甲方研擬、製作相關文件以通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：
 - （一）更新後應分配之土地、建築物。
 - （二）舊違章建築戶處理方案。
 - 五、出席會議。
 - （一）出席公聽會，向全體所有權人說明規劃內容，並回答相關問題。
 - （二）計畫送審後出席各場政府舉辦之公聽會及審議會，並解說相關內容。
 - 六、以上工作不包括相關書圖申請、場地租借、紅布條製作、文件寄發、公告登報、里辦布告欄張貼、土地及建物測量、鑑界和建築線指定、建築及土木細部設計、施工圖、建照申請、發包、監造等建築師執業內容及地政業務、融資信託業務、建築經

理業務及整合社區業務。

- 第四條 計畫期限：
本重建計畫方案應配合甲方之需求提送。
甲方應配合處理社區住戶整合及同意書之簽署，召開公聽會及必要會議。
- 第五條 服務費用及付款方式
本約服務總費用為新台幣（以下同）伍佰伍拾壹萬元整（含稅）。其計算方式詳附件二、規劃服務費用計算說明。
（但如更新範圍變更，依變更後面積、人數重新計算服務費用。）
- 一、付款時程：
詳附件三、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表。
 - 二、付款方式：
每期工作完成後，由乙方以書面請款單及發票於當月25日前通知甲方請求付款，甲方於接獲乙方通知並於審閱期3個工作日內確認無誤後，應於次月10日以現金(或即期票)支付50%，另50%以再次月10日為到期日之支票交付乙方。
- 第六條 除外項目
前條各項費用不包括政府規費、謄本書圖申請費、郵資、場地租借費、紅布條製作費、登報費用、專家學者出席費、建築師業務相關費用、鑑價費用、測量費用、環境影響評估、地政士業務相關費用、各項測量費用、權利關係人同意書取得作業費、應主管機關要求或依修訂後各項法規規定而寄發給更新單元範圍內之土地所有權人及權利關係人之計畫書、光碟、估價報告書及其他文件之製作工本費及郵資等費用、更新作業所需之必要建築及土木技師簽證費及其他經甲方同意支付之項目及費用。
- 第七條 合約義務
- 一、乙方應按甲乙雙方所議定之工作期限辦理計畫方案規劃。
 - 二、乙方依本契約所提出各項規劃內容及所完成之各項工作，需達甲方之目的。
 - 三、於計畫方案規劃期間，乙方有義務隨時向甲方提出工作進度說明。

立契約書人：

甲 方：楓韻開發股份有限公司

負責人：徐楓

地 址：臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

電 話：(02) 7711-3358

統一編號：25139332



乙 方：富達都市更新股份有限公司

負責人：黃紹航

地 址：臺北市信義區松德路161號8樓

電 話：(02) 2728-2927

統一編號：28964526



中 華 民 國 1 0 3 年 0 3 月 1 1 日

附錄柒、都市更新事業測量委託報價單

(一) 建物查估估價單

估價單

業主	楓韻開發股份有限公司 白裕全先生 Tel: 77113358#29 MT: 0922681214		頁次	第 1 頁	
案名	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 都市更新建物查估		日期	103.2.26	
項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 12 筆地號 都市更新建物查估： 1. 導線控制測量。 2. 現況地形測量(含分戶測量)。 3. 地籍圖套繪(電子檔 1/500)。 4. 建物查估內業整理與計算。 5. 查估報告書(一式三份)。 6. 測量技師簽證。	式	1		280,000 元
	總計	式	1		280,000 元
說明事項	<p>1. 以上報價含測量技師簽證，有效期限為 7 天。 2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。 3. 現況地形測量前請業主或委託建築師核對申請基地範圍、地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。 4. 請業主提供申請基地內土地登記簿謄本、建物登記簿謄本及建物測量成果圖影本及現場作業時請業主配合門禁出入及時間。 5. 接獲業主正式通知後開始作業，作業時間為 45 日曆天。 6. 查估報告書完成一次請款。</p> <p style="text-align: right;">全方工程有限公司 負責人：莊天文 住址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓 連絡電話：0932608641 Tel: (02)29690840 Mail: k68.k86@msa.hinet.net Fax: (02)29695846</p>				

主管： 複核： 承辦：

(二) 建築線申請

估價單

業主	楓韻開發股份有限公司 白裕全先生 Tel: 77113358#29 MT: 0922681214		頁次	第 1 頁	
案名	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請		日期	103.2.26	
項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請： 1. 導線及控制測量。 2. 都市計畫與現有巷道樁位測釘。 3. 現況地形及地籍界址點測繪與套繪。 4. 申請建築線(含書圖文件、掛號、現場會勘、審圖)。 5. 建築線副本製作(八份)。	式	1		54,000 元
	總計				54,000 元
說明事項	<p>1. 以上報價含稅有效期限為 7 天。 2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。 3. 建築線掛號前請業主或委託建築師核對申請基地範圍及地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。 4. 本案申請基地如涉及都市計畫變更或樁位疑義時，費用與時間另議。 5. 申請基地如鄰現有通路未認定指定(七十五年十一月七日以後)者不辦理認定及指定；如需辦理巷道認定及指定時費用與時間另議。 6. 接獲業主正式通知後開始作業，約 30 日曆天完成。 7. 建築線核准副交付業主(八份)，同時一次請款。</p> <p style="text-align: right;">全方工程有限公司 負責人：莊天文 住址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓 連絡電話：0932608641 Tel: (02)29690840 Mail: k68.k86@msa.hinet.net Fax: (02)29695846</p>				

主管： 複核： 承辦：

附錄捌、不動產估價委託合約書

(一) 友宏不動產估價師事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：
 楓韻開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 友宏不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條 勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元
 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
 三、估價原則、估價日期確定。
 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
 第五條 工作內容：
 一、更新前各宗土地之權利價值。
 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
 三、更新前各合法建築物之殘餘價值。
 四、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
 第六條 服務費用：
 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣伍拾伍萬元整(含稅，不含謄本規費)。
 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用參拾萬元整(含稅)。

立合約書人

甲 方：楓韻開發股份有限公司
 代表人：徐楓
 統一編號：25139332
 地 址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙 方：友宏不動產估價師事務所
 代表人：楊瓊慈
 統一編號：31749023
 地 址：新北市板橋區民生路3段327號4樓之6

中 華 民 國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

(二) 名成國際不動產估價師事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：
 楓韻開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 名成國際不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元
- 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
 - 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
 - 二、更新後：建築設計圖說（包含平面圖、立面圖、配置圖）、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
 - 三、估價原則、價格日期確定。
 - 四、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方）
- 第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
- 第五條 工作內容：
 - 一、更新前各宗土地之權利價值。
 - 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
 - 三、更新前各合法建築物之殘餘價值。
 - 四、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。
 - 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 第六條 服務費用：
 - 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣肆拾萬元整（含稅，不含謄本規費）。
 - 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整（含稅）。

立合約書人

甲 方：楓韻開發股份有限公司
 代表人：徐楓
 統一編號：25139332
 地 址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙 方：名成國際不動產估價師事務所
 代表人：莊林盛
 統一編號：02890079
 地 址：新北市板橋區縣民大道三段264號2樓

中華民國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

(三) 麗業不動產估價師聯合事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：
楓韻開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)
麗業不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元
- 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
 - 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
 - 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
 - 三、估價原則、價格日期確定。
 - 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
- 第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
- 第五條 工作內容：
 - 一、更新前各宗土地之權利價值。
 - 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
 - 三、更新前各合法建築物之殘餘價值。
 - 四、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
 - 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 第六條 服務費用：
 - 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣肆拾萬元整(含稅，不含謄本規費)。
 - 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整(含稅)。

立合約書人

甲方：楓韻開發股份有限公司
代表人：徐楓
統一編號：25139332
地址：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙方：麗業不動產估價師聯合事務所
代表人：陳玉霖
統一編號：48735071
地址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓

中華民國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

附錄玖、信託合約

(一) 信託報價單

『新北市中和區民樂段12地號等10筆土地』

都市更新案

第一商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	報價
興建基地產權信託管理、信託專戶資金控管、預售款信託 (現採「價金信託-可動用」方式辦理)	4年	600萬元

- 註1：本報價不包括起造人信託、工程進度查核、專戶支出審查、第三人預售定期查核、會計師年度預售專業查核及執行續建相關事務費用。
 註2：信託期間超過48個月時，每月收取10萬元。
 註3：因本案有公部門土地，無法全數辦理信託，故預售屋「履約保證機制」僅得採「價金信託」方式承作，且動用信託專戶資金時，需同時搭配本行營建融資。本案興建期間每次支付之工程款，預售款信託專戶資金動用上限為50%，其他不足部分應以本行營建融資或建商自有資金支付。
 註4：第一銀行聯絡窗口李副理玉蘭(2348-1407)、陳建國(2348-4604)。

此 致

楓韻開發股份有限公司



中華民國 103 年 9 月 16 日

附表一

不動產信託報價單估價表

【基本資料】

1. 土地公告現值： 約 148,219,189 元(扣除 9 地號公部門)
2. 營建資金： 1,106,276,317 元
3. 總銷金額： 1,594,196,326 元(依預計共同負擔列計)

【信託服務要項】： 1.土地信託 2.營建資金信託 3.預售款信託

一、土地信託費用：

$$\text{土地公告現值 } 148,219,189 \times 0.003 = 444,658$$

二、營建資金信託費用：

$$1,106,276,317 \times 0.003 = 3,318,829$$

三、預售款價金信託費用：

$$1,594,196,326 \times 0.3 \times 0.005 = 2,391,294 \text{ (價金信託-可動用)}$$

三者合計以 600 萬元 計收。

(二) 信託契約書

第一商業銀行信託契約書
(委託人：楓韻開發股份有限公司)

信託契約

委託人：楓韻開發股份有限公司 (下稱甲方)
立契約人 受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱乙方)
信託關係人：東亞建築經理股份有限公司 (下稱丙方)
信託關係人：第一商業銀行股份有限公司光復分行 (下稱丁方)

緣甲方為開發「新北市中和區民樂段6地號等10筆土地都市更新單元」都市更新案(下稱本專案)，並擔任本專案實施者，除與本專案更新單元內之土地所有權人及乙方共同簽署「不動產信託契約」，並就本專案更新單元土地私地主部份完成整合。今甲方就開發本專案所需之資金(資金來源包括但不限於自有資金款及向丁方取得之重建費用融資)信託予乙方，以達專款專用於本專案之目的，茲委託乙方為本專案之受託人，辦理有關信託管理事務，以保障各方當事人之權益，特訂立本信託契約(以下簡稱本契約)以為共同遵守，其約定條款如下：

第一條：信託契約當事人及關係人

「委託人」：甲方。
「受益人」：即委託人甲方。
「受託人」：乙方。
「信託關係人」：丙方、丁方。

第二條：信託目的及管理事項

一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫暨權利變換計畫內容執行興建，確保信託專戶資金專款專用於本專案，並於興建完成取得建築物使用執照後，依主管機關核定之權利變換分配結果清冊送請地政機關，將地主所獲分配之土地、建築物登記為信託財產後，辦理保存及信託登記，由乙方返還地主應分得之土地、建物產權。甲方所獲分配之土地及建築物則依據與丁方簽訂之借貸契約返還貸款本息或由乙方配合甲方及丁方辦理抵押權設定相關事宜，以保障丁方債權；甲方同意委託乙方辦理下列事項：

(一)、本專案信託專戶資金之控管(含稅捐繳納)。
(二)、依本契約所載本專案完工後信託不動產之管理、處分、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更)及塗銷及與本專案相關之其他登記事宜。

二、為使本專案順利完工交屋，甲方應提供其另與丙方簽訂之「建築經理業務委任契約書」(以下簡稱委任契約書)予乙方，並同意丙方協助乙方辦理下列事項，委任契約報酬由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

(一) 本專案工程進度之查核，以為營建融資撥付之依據。

(二) 其他委任契約內所載之各項委託事宜。

第三條：信託財產

本契約所約定之信託財產為：

- 一、本專案工程興建中尚未完工或興建完工後辦理第一次登記前之建物。
- 二、本契約第五條之信託專戶資金。
- 三、因運用上開信託財產所取得之其他權利或財產。

第四條：信託存續期間

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

第五條：信託專戶資金

一、信託專戶之設立：

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

二、信託專戶資金之來源包括：

- (一) 甲方向丁方申請核准之建築融資款：依簽訂之融資貸款契約之約定，按工程進度，分期撥入之款項。
- (二) 甲方之自籌款項：依簽訂之融資貸款契約約定存入信託專戶。
- (三) 信託專戶之存款利息所得。
- (四) 其他依約定應存入或撥入之款項。

第六條：信託財產管理及運用方法

- 一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產不具有運用決定權，應依甲方指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲方應於收到乙方通知後五個營業日內將不足款項存入信託專戶。於甲方未依限存入款項時，乙方並無代墊之義務，如有造成乙方損害時，甲方應負賠償責任。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託財產管理事務，由甲方以

書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方有權人員簽章，甲方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認有必要時，甲方同意隨時提供。

- 四、甲方於本專案興建完成辦理產權登記前，應將相關登記書表(包括但不限於權利變換分配結果清冊)送交乙、丁方審核無誤後，方得申請主管機關囑託地政機關辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記事宜。
- 五、甲方同意就本專案興建計劃工程進度之執行情形，由丙方依委任契約辦理查核，並製作工程進度查核報告書送交丁方(副本寄送乙方)及乙方同意後，由丁方依據與甲方之融資約定將建築融資撥入本案信託專戶。
- 六、本專案之承攬廠商由甲方自行委任，甲方選任承攬廠商後應知會乙、丙、丁方，並應於工程發包後30日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」(列入承攬合約中)、「本工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」等書類用印完成後，交付乙方保管。其後承攬廠商有異動時亦同。
- 七、甲方為本專案工程興建及向公務機關申請登記、測量或其他公務事宜時，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由甲方以書面提出申請，乙方應於收到申請之日起五個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕，惟乙方因配合甲方需對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結、承諾或約定責任事項概由甲方負責履行，如有造成乙方損害，甲方願負法律責任。
- 八、本專案興建期間如發生連續無故停工達三個月，或其他重大情事發生致使本專案完工為不可能，經甲方向本契約其他簽約當事人提出終止本契約之請求(提出終止契約者應證明本專案確已連續無故停工達三個月或檢附相關事證證明本專案完工為不可能)，即視為本契約信託目的確定無法完成。

第七條：建築工程之設計、施工及驗收

- 一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，應通知乙、丙、丁方。
- 二、施工期間對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境

污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由甲方與營造廠商、建築師依所訂定之工程合約及委任契約書約定負責處理，與乙、丙、丁方無涉。

三、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並於依權利變換登記及建物所有權第一次登記後，甲方應自行負責其應獲分配信託不動產之管理事宜。

第八條：本專案費用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)

- 一、本專案甲方應支付之費用，包括但不限於興建工程營造費用、請領建造執照、使用執照費用、管理費用、保險費用、建經服務費、變更起造人費用、登記規費、地政士代辦費、廣告銷售費用、建築設計及變更費用、信託管理費、信託衍生之行政稅費、保存登記費用、移轉登記費用、訴訟費用、及其他因甲方興建或處分本專案及乙方處理信託事務所支付之必要費用等。
- 二、本契約屬甲方應負擔之費用，甲方應於收到乙方繳款通知時，於相關費用繳納期限前存入信託專戶，以利乙方繳付。逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負擔。
- 三、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交甲方審核無誤後，由甲方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經丁方覆核後洽乙方自信託專戶撥付予甲方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丙方辦理工程進度查核外，並應由甲方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經丁方覆核後，乙方始自信託專戶撥付款項支付予甲方指定之帳戶。
- 四、因不可歸責於乙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。有關律師之選任，乙方有權選任之，並得逕自信託專戶扣繳上述費用。

第九條：受託人責任及聲明事項

- 一、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務、保密義務及負忠實義務，履行本契約。
- 二、除本契約另有約定而優先適用外，乙方於其認為有必要時，經

甲方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

- 三、本專案開工及甲方開始動撥信託專戶款項後，乙方應每月定期出具信託專戶之收支計算表予甲方。
- 四、乙方應於每年營業年度終了時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表送達甲方。
- 五、乙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並將本信託專戶資金以分別記帳方式與其他為本專案所設立之信託專戶資金予以列帳控管。
- 六、因天災、地變、火災、戰爭等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用，或因其他不可歸責乙方之事由發生，致本信託財產發生損失、滅失、價格跌落或凍結等情事時，乙方不負損害賠償及回復原狀之責，但該損失或損害因乙方之故意或過失所致者，由乙方就應負之責任負賠償責任。
- 七、丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。

第十條：委託人之責任

- 一、甲方保證於未來獲配之土地及建築物，於對丁方之銀行借款未清償時，應配合丁方辦理相關抵押權設定事宜，並就出售所得之價款應優先償還丁方借款。
- 二、甲方應配合乙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致乙方受有損害，概由甲方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、甲方委任營造廠商非因不可抗力原因連續停工達三個月或累積停工達三個月以上或無法如期完工或違反承攬合約約定，經甲方解除或終止承攬合約，甲方另行委任新承攬廠商時應先通知乙、丙、丁方，並應依第六條第六項規定之方式辦理。
- 四、甲方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。
- 五、甲方同意如違反與丁方之融資契約、或有都市更新條例第五十六條第一項所載情事、或乙方及丙方為執行本契約第十四條續

建事宜之需要，甲方同意配合辦理實施者及起造人名義變更為丙方。為利日後如需辦理實施者及起造人變更事宜，甲方於簽訂本契約時應出具實施者變更同意書(格式如附件一)，並授權丙方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，甲方同意以本契約作為授權之證明，不另立據。

六、本專案更新單元內土地所有權人因參與都市更新而享有之各項稅賦優惠(包括但不限於地價稅、房屋稅及土地增值稅)，甲方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會乙方，乙方並應配合辦理相關書表用印事宜。如因甲方疏忽所致稅捐損失，由甲方自行負責，與乙方無涉。

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

第十一條：信託收益計算、分配之時期及方法

信託存續期間除本契約另有約定外，不為信託收益之分配。

第十二條：受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由甲、乙方另行約定繳納。

第十三條：信託契約之變更

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

第十四條：續建事宜

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

二、前項決議採行應進行續建評估時，丙方應委託專業人士或機構製作「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資

金之預估金額、籌措及管理支付方式、乙方及丙方之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、丙方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丙方於「續建評估報告書」製作完成後應召集甲、乙、丁方或乙、丁方(甲方未出面時)召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議(該決議免經甲方認可)，丙方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，甲方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜。甲方就前開事項同意授權及委任丙方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丙方書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更。

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

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

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

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

八、本專案由乙方協助丙方依本條執行續建時，甲方應另行支付乙方及丙方續建服務報酬。續建服務報酬按本專案接管後發生總費用8%及總銷金額5%合計計算續建服務報酬，並得逕自信託專戶扣收。續建服務報酬由乙方及丙方自行議定分配。前開

乙丙方續建服務報酬並應記載於續建評估報告書內。

第十五條：未完工程之處理

- 一、本專案因前條第一項之事由發生，並經丙方評估續建為不可行時（包括但不限於本專案經評估不具續建實益等原因），或丙方評估本專案開發情形並無續建評估之必要時，丙方應以書面通知甲、乙、丁方未能執行續建之情事。
- 二、前項丙方書面通知甲、乙、丁方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十六條及第十七條之規定辦理。

第十六條：信託契約之解除及終止

- 一、因信託目的已完成而消滅。
- 二、信託存續期間，非有下列情事之一，任一方不得於中途解除及終止本契約。
 - (一) 因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁四方協議後，以書面同意終止。
 - (二) 本專案於信託目的完成前全數清償對丁方之債務時。
 - (三) 因甲方提出書面終止契約，並經乙、丁方書面同意時。

第十七條：信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，乙方應將信託財產依下列方式交付甲方：

- 一、信託關係依第十六條第一項消滅時，乙方應依本契約第二條第一項約定，將土地及建築物產權塗銷信託登記返還甲方。信託專戶內之款項於完納稅捐，扣除甲方積欠丁方之債務、及所有甲方所應支付之各項費用後，如有剩餘返還甲方，如有不足由甲方補足。
- 二、信託關係依第十六條第二項終止而消滅時，乙方應將信託專戶內之餘額辦理結算。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除所應支付之各項費用及清償本專案融資銀行借貸金額後，若有餘額，應全數返還甲方，若有不足時，甲方應於乙方通知後十個銀行營業日內補足。
- 三、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲方之簽認。甲方無具體正當理由不得拒絕承認，甲方於收受信託財產結算報告書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。
- 四、甲方未依本契約支付相關費用或清償乙方一切債務前，乙方得不返還信託財產，並得處分該信託財產抵償之，甲方不得異議。

第十八條：廣告之限制

甲方欲就乙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得乙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經乙方之同意。

第十九條：指示與通知

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

第二十條：受益權轉讓之限制

委託人或本信託之受益人不得將信託關係所生之權利(例如：信託受益權等)轉讓或設定質權。

第二一條：蒐集個人資料應告知事項

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

一、蒐集個人資料之目的：

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

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

三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

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

(二)對象：乙方(含受乙方委託處理事務之委外機構)/受託人所屬金融控股公司等/通匯行、財金資訊股份有限公司等/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第3條規定，甲方法定代理人就乙方保有個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而乙方依法得酌收