

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案將採「權利變換」方式實施重建工作。

二、有關費用分擔

(一) 經費項目

本更新單元都市更新事業之實施經費，即權利變換之共同負擔各項費用如下：

項目	費用(元)	比例	備註
工程費用(A)	1,104,364,548	76.46%	1.重建費用 2.公共及公益設施
權利變換費用(B)	18,669,836	1.29%	1.調查費 2.更新前土地及建物測量費用 3.合法建築物及其他地上改良物拆遷補償費 4.拆遷安置費 5.地籍整理費 6.其他必要業務費
貸款利息(C)	40,728,444	2.82%	-
稅捐(D)	1,050,674	0.07%	-
管理費用(E)	279,556,850	19.35%	1.行政作業費用 2.信託費用 3.總務及人事管理費用 4.銷售管理費用 5.風險管理費用
容積移轉費用(F)	-	-	-
總計(A+B+C+D+E+F)	1,444,370,351	100%	-

(二) 有關費用來源

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

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

本案資金來源有實施者自有資金、建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額 1,297,104,472 元【1,444,370,351 元(共同負擔)-147,265,879 元(風險管理費)=1,297,104,472 元】
2. 費用來源
- (1) 銀行貸款 70%。
- (2) 自有資金 30%。
- a. 預售款 10%-本案擬於接近完工時再銷售(未取得使用執照前銷售仍稱為預售)，以預售 4 成及按收取 15%價金計算，約占費用 10%。預售款得提供本案營造工程款、支付利息等使用，至於預售屋承買人則提供價金保證返還方式，由銀行出具保證書保障其權利。
- b. 自備款 20%:扣除銀行扣除 70%、預售款 10%，實施者提供自有資金 20%。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式

本更新單元土地改良物臨時鐵棚於權利變換計畫核定後全部拆除重建。

(二) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

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

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2. 公告拆遷日

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

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起第 120 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 3 日內拆除完畢。

搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。

(三) 拆除費用

土地所有權人委託實施者代為拆除，拆除費用由土地所有權人負擔。

二、合法建築物之補償與安置：無

三、其他土地改良物之補償：

(一) 其他土地改良物之拆遷補償費用

本更新單元內，地上物均為違章建物，乃以測量資料進行初步估算，土地改良物之殘餘價值為 3,862,020 元，參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，其計算式如表 14-1 所示，實際補償面積依權利變換時實際測量面積為準。

土地改良物為違章建物，係為鐵皮屋加蓋(無任何門牌標示)，暫推定為土地所有權人所有。

表 14-1 其他土地改良物補償費用明細表

序號	土地改良物 所在地號	拆除面積 (㎡)	補償面積 (㎡)	補償面積 (坪)	補償單價 (元/坪)	應補償總價 (元)	受補償人
1	223	2,931.46	2,931.46	886.77	3,000	2,660,310	
2	547-3	1,324.20	1,324.20	400.57	3,000	1,201,710	
合計		4,255.66	4,255.66		-	3,862,020	

(二) 補償金發放日期

1. 權利變換計畫核定發布日起十五日發給：

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

2. 提存：

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

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置：無

拾伍、財務計畫

一、成本說明

實施者暫估本案更新事業實施經費總計新臺幣 1,444,370,351 元(詳 P.15-1 表 15-1)。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

共同負擔項目			金額	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	25,964,853	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	1,050,673,559	
		(三)工程管理費	-	
		(四)空氣污染費	124,334	
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,890,168
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		12,000,000	
	3. 建造執照相關規費		368,034	
	4. 其他(鄰房鑑定費)		1,750,000	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1. 地上物拆遷補償費	-
			2. 工程開闢費用	10,593,600
			3. 其他必要費用	-
		(二)公益設施	室內裝修費用	-
		(三)認養及捐贈費用	1. 公益設施認養經費	-
			2. 捐贈本縣都市更新基金	-
		工程費用(A)		

共同負擔項目			金額
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	8,495,066
		(二)不動產估價費用	1,380,750
		(三)土地複丈費	12,000
		(四)鑽探費用	450,000
	二、更新前土地及建物測量費用		-
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		-
	四、拆遷安置費	(一)占有他人土地之舊違章建築拆遷安	3,862,020
		(二)合法建築物及其他土地改良物拆遷	-
	五、地籍整理費(更新後土地、建物測量登記規費等)		3,940,000
	六、其他必要業務費(交通評估、透視圖費用)		530,000
	權利變換費用(B)合計		18,669,836
參、貸款利息(C)			40,728,444
肆、稅捐(D)			1,050,674
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)		-
	二、信託費用(E2)		4,161,486
	三、總務及人事管理費用(E3)		58,240,675
	四、銷售管理費用(E4)		69,888,810
	五、風險管理費用(E5)		147,265,879
	管理費用(E)合計		279,556,850
陸、容積移轉費用(F)			-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計			1,444,370,351

1、工程費用

項目		金額(元)
一、 重 建 費 用	1. 建築設計費用	25, 964, 853
	2. 營建費用	1, 050, 673, 559
	3. 工程管理費用	-
	4. 空氣污染防治費	124, 334
	5. 其他必要費用	
	(1) 公寓大廈管理基金	2, 890, 168
	(2) 外接水、電、瓦斯管線工程費	12, 000, 000
	(3) 建造執照相關費用	368, 034
(4) 鄰房鑑定費用	1, 750, 000	
二、公共及公益設施		10, 593, 600
工程費用總計		1, 104, 364, 548

(1) 建築設計費用

其建築設計費用提列基準依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」之

公共及高層建築種別計算，共計 25,964,853 元。

法定工程造價	376,746,202		
新臺幣三百萬元以下 8/100	3,000,000	8.0%	240,000
新臺幣三百萬元至一千五百萬元 7.5/100	12,000,000	7.50%	900,000
新臺幣一千五百萬元至六千萬 7.25/100	45,000,000	7.25%	3,262,500
新臺幣六千萬元以上 7/100	308,033,617	7.00%	21,562,353
合計			25,964,853

(2) 營建費用

本案預計興建一幢三棟 14 層樓鋼筋混凝土造建物，地下為 4 層，營建費用計算為【營建費用=總樓地板面積*營建單價】，其營建單價提列標準暫依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之建築物工程造價標準單價表(鋼筋混凝土造三級)計算，本項費用依照物價指數調整，調整日(103 年 3 月)當月物價指數為 101.49，所計算出之調整率為 $[(101.49/94.5)-1]*100\%=7.40\%$ ，營建費用以 $[122,656+122,656*(7.40\%-2.5\%)]$ 計算，得 128,666 元/坪；B2F-14F 營建總面積為 6,408.47 坪(營建費用 128,666 元/坪)，B3(超建樓層)營造面積為 650.90 坪(營建費用為 167,266 元/坪)，B4(超建樓層)營造面積為 650.90 坪(營建費用為 180,132 元/坪)，總計興建成本為 1,050,673,559 元。

樓層數	面積(坪)	提列單價(元/坪)	複價(元)
地上層+B1+B2	6,408.47	128,666	824,552,201
超建樓層 B3	650.90	167,266 【128,666*1.3】	108,873,439
超建樓層 B4	650.90	180,132 【128,666*1.4】	117,247,919
合計	7,710.27		1,050,673,559
平均單價		136,269	

(3)空氣污染防治費

空氣污染防治費依空氣污染防治費收費辦法核計，本建物為鋼筋混凝土造，應繳 124,334 元，本案之該項費用比照提列標準。共計應繳 124,334 元。

營建空污費：【1,398.27（建築投影面積）*2.47（費率）*36（工期）= 124,334（元）】

區分	面積㎡	費率	工期	總額
營建	1,398.27	2.47	36.00	124,334
拆除	-	-	-	-
合計				124,334

(4)其他必要費用

a. 公寓大廈管理基金

公寓大廈管理基金提列基準依「公寓大廈管理條例」第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算，本案應提撥 2,890,168 元為公寓大廈管理基金，其計算式如次：

法定工程造價	368,033,617
新臺幣一千萬元以下 2/100 10,000,000×2/100=200,000	200,000
一千萬元至一億元者,超過部分 1.5/100 (100,000,000-10,000,000)×1.5/100=1,350,000	1,350,000
一億元至十億元者，超過部分 0.5/100 (368,033,617-100,000,000)×0.5/100=1,340,168	1,340,168
合計	2,890,168

b. 外接水、電、瓦斯管線工程費提列基準依新北市都市更新審議原則認列，每戶 75,000 元，本案共設計 160 戶，合計 12,000,000 元。

c. 建造執照相關費用

建造執照費依「新北市工務局執照規費標準」提列，以法定工程造價千分之一計算，亦即 368,034 元。

【368,033,617 元*1/1,000=368,034 元】

d. 其他—鄰房鑑定費用

鄰房鑑定費用提列標準依實際狀況認列，其本更新單元附近約有 350 戶鄰房，以每戶 5,000 元計算，鄰房鑑定費用共計 1,750,000 元。

【350 戶*5,000 元=1,750,000 元】

2.公共及公益設施-工程開闢費用

本更新單元為板橋區大觀段 221-1、223 及僑中段 547-3 等 3 筆土地，其使用分區為再發展地區範圍內之住宅區，扣除 30.10%開發總面積（1,324.20 ㎡）捐贈作公共設施用地，於使用執照申請前，完成公園相關設施，工程開闢費用為 10,593,600 元。

項目	面積(㎡)	單價(元/㎡)	複價(元)
開闢公園	1,324.20	8,000	10,593,600

2. 權利變換費用

項目		金額(元)
一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	8,495,066
	(二) 不動產估價費用	1,380,750
	(三) 土地複丈費	12,000
	(四) 鑽探費用	450,000
二、更新前土地及建物測量費用		
三、合法建築物拆遷補償及其他地上改良物拆遷補償費		
四、拆遷安置費	(一) 占有他人土地之舊違章建築拆遷安	3,862,020
	(二) 合法建築物及其他土地改良物拆遷	
五、地籍整理費	更新後土地、建物測量登記規費等	3,940,000
六、其他必要業務費	交評、動畫費用等	530,000
權利變換費用總計		18,669,836

(1) 調查費

a. 都市更新規劃費用

依照「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」為【100 萬+更新單元面積*面積單位費用單價(元/㎡)+權利人人數*人數單位費用單價(萬元/人)+150 萬(成果報核)】，計算式如下：【100 萬+3,000 ㎡*1,000 元+1,398.54 ㎡*800 元+20(人)*6 萬+70(人)*4 萬+150 萬(成果報核)】其中包含代實施者申請各項資料之規費，本案以實際費用提列 8,495,066 元。其面積及人數單位費用認列標準詳下表。

項目	更新規劃費認列標準(元)		提列費用
發起	更新可行性評估	P1	
	都市更新計畫	P2	
擬定	都市更新事業概要(A)		
	都市更新事業計畫(B)= (B1)+ (B2)+ (B3)	P3	8,118,832
	都市更新權利變換計畫		1,000,000
更新單元面積	4,398.54	人數(萬元/人)	90 人
3,000 以下部份為 1,000(B1)	3,000.00*1,000=3,000,000	N≤20 60,000(B2)	60,000*20=1,200,000
3,000~6,000 部份為 800	1,398.54*800=1,118,832	20<N≤100 40,000(B3)	40,000*70=2,800,000
6,000 元~10,000 部份為 600		100<N≤200 25,000	
10,000 以上部份為 400		200<N 15,000	-
執行(C)	計畫執行與成果報核	P4	1,500,000
合計(A)+ (B)+ (C)			10,618,832
實際費用			8,495,066

b.不動產估價費用

依照「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」之估價服務費用為【250,000+更新前主建物筆數或土地筆數*2,500+更新後興建戶數*2,500】，本案更新前建物為 3 筆，更新後興建戶數為 160 戶，其一家估價師事務所估價服務費用及簽證費用為 657,500 元【250,000+3（土地筆數）*2,500+160（興建戶數）*2,500=657,500 元】，依規定應委託三家估計師事務所，本案以實際費用提列 1,380,750 元。

項目	筆數	認列標準(元)	計算式	費用(元)	三家合計(元)
基準費用		250,000		250,000	
更新前主建物/土地筆數	3	2500	3*2500	7,500	
更新後主建物	160	2500	160*2500	400,000	
簽證費用					
合計				657,500	1,972,500
實際費用					1,380,750

c.土地複丈費：提列標準依實際狀況認列，本案提列為 12,000 元。

【3(土地筆數)*4,000(單價)= 12,000 元】。

d.鑽探費用：提列標準依新北市都市更新審議原則規定，以每孔七萬五千元提認列，本案提列為 450,000 元。

【3,074.34 m²/600=5.12(取 6 孔)】。

【6*75,000(單價)= 450,000 元】。

(2) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

本案參考「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」計算，並根據建物的現況、構造別、使用年限等條件來進行初步的建物殘餘價值估算，其他土地改良物殘餘價值粗估為 3,862,020 元，其計算式詳表 14-1。

(3) 地籍整理費用(含測量費、登記費及代書費)

提列基準依內政部規定收費標準計算，本更新單元計有 160 戶，地籍整理費用依新北市都市更新審議原則以每戶 2 萬元計算，信託登記及塗銷費用另計(如下表)，共計提列費用為 3,940,000 元計。

項目	費用	費用計算式
地籍整理費用	3,200,000	160*20000
信託登記	370,000	[1 筆土地*8000+(所有權人數-1)*2000]*3
信託塗銷	370,000	[1 筆土地*8000+(所有權人數-1)*2000]*3
合計	3,940,000	

地號	土地所有權人人數
547-3	53
221-1	75
223	48

(5) 其他必要業務費

區分	金額
交通評估費用	450,000
建築線費用	80,000
合計	530,000

3.貸款利息

103 年 4 月 28 日調查之「五大銀行平均基準利率」為 2.88%，「五大銀行平均存款利率」一年期為 1.36%，本案貸款利息分自有資金及銀行貸款個別計算，自有資金按存款利率年利率 1.36%計算，工程進度為 36 個月；銀行貸款部分以基準利率 2.88%計算，工程進度為 36 個月。其他開發成本為階段性支出，故貸款利息依【(工程費用(不含公寓大廈公共基金)+權利變換費用)*年利率*年期*1/2】計算，利息為新臺幣 40,728,444 元，計算式如下：

項目	金額	利率	期數	金額(元)
A-銀行貸款 70%	771,032,066	2.88%	36	33,308,585
B-銀行貸款 70%	13,068,885	2.88%	36	564,576
A-自有資金 30%	330,442,314	1.36%	36	6,741,023
B-自有資金 30%	5,600,951	1.36%	36	114,259
合計				40,728,444

4.稅捐

印花稅；承攬契約按營建費用之千分之一計算，共計 1,050,674 元。

【1,050,673,559/1,000=1,050,674 元】

營業稅：由所有權人自行負擔。

5.管理費用

(1)信託費用：以營建成本+公告土地現值之千分之三計算，共計 4,161,486 元。

【(1,050,673,559+336,488,310)*0.3%=4,161,486 元】

(2)總務及人事行政費：(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)*5%，共計 58,240,675 元。

【(1,104,364,548+18,669,836+40,728,444+1,050,674)*5%=58,240,675 元】

(3)銷售費用：(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)*6%，共計 69,888,810 元。

【(1,104,364,548+18,669,836+40,728,444+1,050,674)*6%=69,888,810 元】

(4)風險管理費：(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+信託費用+總務及人事管理費用)*12%=147,265,879 元。

【(1,104,364,548+18,669,836+40,728,444+1,050,674+4,161,486+58,240,675)*12%=147,265,879 元】

二、收入說明

本案建物總面積 6,248.50 坪，每坪平均售價約為 365,000 元，其建物銷售金額為 2,280,700,675 元；車位共有 170 個，每個平均售價以 1,550,000 元計算，車位銷售金額為 263,500,000 元；整體更新事業開發總收入為 2,544,200,675 元。

項目	數量	單價	銷售金額
建物	6,248.50 坪	365,000 元/坪	2,280,700,675
平面車位	170 個	1,550,000 元/個	263,500,000
銷售總收入			2,544,200,675

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

1.房屋出售收入

本案建物面積約 6,248.50 坪，每坪平均售價以 365,000 元計算，其建物銷售金額為 2,280,700,675 元。

項目	數量	單價	銷售金額
建物	6,248.50 坪	365,000 元/坪	2,280,700,675
建物銷售總收入 小計			2,280,700,675 元

2.車位出售收入

本案停車位共有 170 個，每個平均售價以 1,550,000 元計算，車位銷售金額

為 263,500,000 元。

項目	數量	單價	銷售金額
平面車位	170 個	1,550,000 元/個	263,500,000
車位銷售總收入 小計			263,500,000 元

3. 本案營運總收入 = 2,280,700,675 元 + 263,500,000 元 = 2,544,200,675 元。

4. 地主與實施者分配比例

項目	金額	比例
銷售總金額	2,544,200,675	100.00%
實施者	1,444,370,351	56.77%
地主	1,099,830,324	43.23%

5. 資金來源：

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

本案資金來源有，實施者自有資金、建築融資貸款，茲說明如下：

(1) 投入金額 1,297,104,472 元【1,444,370,351 元(共同負擔)-147,265,879 元(風險管理費)=1,297,104,472 元】

(2) 資金來源

- 1. 銀行貸款 70%。
- 2. 自有資金 30%：
 - a. 預售款 10%-本案擬於接近完工時再銷售(未取得使用執照前銷售仍稱為預售)，以預售 4 成及按收取 15% 價金計算，約占費用 10%。預售款得提供本案營造工程款、支付利息等使用，至於預售屋承買人則提供

價金保證返還方式，由銀行出具保證書保障其權利。

b. 自備款 20%:扣除銀行扣除 70%、預售款 10%，實施者提供自有資金 20%。

6. 控管方式：

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如次：

(1) 信託當事人

「委託人」：土地所有權人(以下簡稱地主)，集利科技股份有限公司(以下簡稱實施者)。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人。

「受託人」：信託機構。

(2) 信託事務內容

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

(3) 信託財產

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

(4) 信託專戶收入來源

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

d. 存款利息所得。

(5) 資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

(6) 委託人之費用負擔及支付

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

(7) 續建機制

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

(8) 信託之結算報表定期報告

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

7. 現金流量表：詳如 P.15-9

(二) 實施者部分

依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則之風險上限 12%計算，即工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋信託費用＋總務及人事管理費用總額 12%計算，實施者之利潤為 147,265,879 元。

【 $(1,104,364,548+18,669,836+40,728,444+1,050,674+4,161,486+58,240,675) \times 12\% = 147,265,879$ 元】

(三) 土地所有權人部分：

1. 更新前之土地價格俟權利變換報核時再估算其損益情形。
2. 本案更新後土地所有權人分配之房地價值為更新後房地總價 2,544,200,675 元扣除共同負擔 1,444,370,351 元後之金額為 1,099,830,324 元。

表15-2 現金流量表

		都市更新事業階段							都市更新事業執行階段												交屋及成果備查階段			
		都市更新事業期間							建照	施工期間												登記及交屋期		
工期中流入		第1-3個月	第4-6個月	第7-9個月	第10-12個月	第13-15個月	第16-18個月	第19-21個月	第22-24個月	第25-27個月	第28-30個月	第31-33個月	第34-36個月	第37-39個月	第40-42個月	第43-45個月	第46-48個月	第55-57個月	第58-60個月	第61-63個月	第64-66個月	第67-69個月	第70-72個月	總計
	2,220,836,587	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	
銀行貸款	1,567,649,356																						1,567,649,356	償還銀行貸款
實施者自有資金	501,299,775																						501,299,775	實施者自有資金
風險管理費	151,887,456																						151,887,456	風險管理費
折價抵付(85%)	2,220,836,587																						2,220,836,587	折價抵付
小計																								
成本現金流出																								
1 建物設計費用	26,574,734								13,287,367	5,314,947													7,972,420	26,574,734
2 營建費用	1,084,424,528									10,844,245	10,844,245	10,844,245	10,844,245	10,844,245	433,769,811	54,221,226	54,221,226	54,221,226	54,221,226	54,221,226	54,221,226	108,442,453	162,663,679	1,084,424,528
3 工程管理費	0									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 空氣污染防治費用	124,334								124,334															124,334
5 公寓大廈公共基金	2,933,731																				2,933,731			2,933,731
6 外接水、電、瓦斯管線工程費用	12,300,000								615,000														11,685,000	12,300,000
7 建照執照相關費用	376,746								376,746															376,746
8 其他-鄰房鑑定費	1,750,000								1,750,000															1,750,000
其他費用(容積移轉)	0							0																0
9 公共工程開闢費	9,990,160																							0
10 公共工程認養	0																							0
11捐贈都市更新基金	0							0																0
12 都市更新規劃費	8,495,066	849,507	1,274,260		2,548,520	2,123,766		1,274,260															424,753	8,495,066
13 不動產估價費(含技師簽證費)	1,401,750				467,250	467,250		467,250																1,401,750
14 土地復丈費用	12,000								12,000															12,000
15 鑽探費用	450,000							450,000																450,000
16 更新前土地及合法建築物測量費用	0																							
17 合法建築物拆遷補償費	0								0															0
18 土地改良物拆遷補償費	3,862,020																							0
19 合法建築物安置費	0									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 地籍整理費	4,020,000																					2,010,000	2,010,000	4,020,000
21 其他必要費用(交評+動畫)	1,587,539	800,000					800,000	(12,461)																1,587,539
22 稅捐	1,084,425								1,084,425															1,084,425
23 信託費用	4,262,739								4,262,739															4,262,739
24 總務及人事管理費	60,069,812	600,698	600,698	600,698	600,698	600,698	600,698	600,698	1,201,396	1,201,396	3,003,491	3,003,491	3,003,491	3,604,189	3,604,189	4,505,236	4,505,236	4,505,236	4,505,236	4,505,236	4,505,236	4,505,236	5,706,632	60,069,812
25 銷售管理費用	72,083,775																			21,625,133	36,041,888	14,416,755		72,083,775
	1,295,803,359																							1,281,951,179
小計	1,295,803,359	2,250,205	1,874,958	600,698	3,616,468	3,191,715	1,400,698	2,792,208	22,714,007	17,360,588	13,847,736	13,847,736	13,847,736	14,448,434	437,374,000	58,726,462	58,726,462	58,726,462	58,726,462	80,351,595	97,702,081	129,374,444	190,462,485	1,281,951,179
								(12,461)																
息前淨現金流量		(2,250,205)	(1,874,958)	(600,698)	(3,616,468)	(3,191,715)	(1,400,698)	(2,779,747)	(22,714,007)	(17,360,588)	(13,847,736)	(13,847,736)	(13,847,736)	(14,448,434)	(437,374,000)	(58,726,462)	(58,726,462)	(58,726,462)	(58,726,462)	(80,351,595)	(97,702,081)	(129,374,444)	(190,462,485)	(1,281,951,179)
息前淨現金累計		(2,250,205)	(4,125,163)	(4,725,861)	(8,342,329)	(11,534,043)	(12,934,741)	(15,714,488)	(38,428,495)	(55,789,084)	(69,636,820)	(83,484,555)	(97,332,291)	(111,780,725)	(549,154,725)	(607,881,188)	(666,607,650)	(725,334,112)	(784,060,574)	(864,412,169)	(962,114,250)	(1,091,488,694)	(1,281,951,179)	(1,281,951,179)
現金流入部分																								
銀行貸款	1,567,649,356											14,372,932	14,460,034	14,539,315	440,215,963	61,937,815	62,307,204	62,676,594	4,259,132	(12,801,557)	(53,623,376)	959,305,300		1,567,649,356
實施者資金	501,299,775	2,264,358	1,900,905	630,424	3,668,941	3,264,264	1,482,058	2,866,208	22,955,801	17,711,580	444,555,236													501,299,775
預售款(折價抵付15%)	391,912,339																		58,786,851	97,978,085	156,764,936	78,382,468		391,912,339
小計	2,460,861,470	2,264,358	1,900,905	630,424	3,668,941	3,264,264	1,482,058	2,878,669	22,955,801	17,711,580	14,285,830	14,372,932	14,460,034	14,539,315	440,215,963	61,937,815	62,307,204	62,676,594	63,045,983	85,176,527	103,141,559	135,627,687	197,913,738	1,326,458,182
現金流出部分																								
貸款利息	42,009,212	14,154	25,947	29,726	52,473	72,549	81,360	98,923	241,794	350,992	438,094	525,196	612,298	90,881	2,841,963	3,211,353	3,580,742	3,950,131	4,319,521	4,824,992	5,439,479	6,253,244	7,451,253	44,507,003
								(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(89)	(1,426)
息後淨現金流量	1,337,812,571	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
息後淨現金累計		0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

項目	更新前	更新後
促進土地利用	本更新單元鄰近臺鐵浮洲簡易站，土地卻做為停車場使用與住宅區之使用性質不符。	建築現代化的大樓，促進土地利用。
增加都市綠化面積	更新單元為以鐵皮環繞之停車場	捐贈公共開放空間及更新單元空地，以複層式手法，種植喬木、灌木及花草，增加都市綠地面積。
改善市容環境	本更新單元位於浮洲地區的門戶，現況以鐵皮環繞，環境雜亂。	新古典風格的建築物與附近環境融合，空地以「綠」元素加以美化，改善浮洲的都市景觀。 公共開放空間除了樹木花草可以欣賞外，還有舒適傢俱，供居民小憩，是鄰里最美的花園。

二、實施後實質效益評估

(一)對土地所有權人的實質效益

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

(二)對政府的效益

浮洲地區缺乏公共設施，開闢公共設施除了財源以外，還要以徵收或重劃等方式為之；但本案以整體開發方式，捐贈政府 1,324.20 m²的公共開放空間，讓附近居民多一處休憩的公共場所。

(三)對整體環境的效益

1. 改善社區環境：本案未來拆除地上物並於原位留設四米沿街步道式開放空間，提供舒適人行駐留空間，建立浮洲門面。
2. 建立舒適的人行步道系統：本更新單元位於臺鐵浮洲簡易車站周邊，在僑中一街及僑中二街均留設四米的沿街步道式開放空間，讓附近的學子及居民有舒適安全的步道到達學校。
3. 增加都市綠地：更新後，在公共開放空間、建築基地內除必要留設的空地外，以複層手法遍植草木，增加都市綠地。
4. 配合考量周邊環境規劃設計，興建新式集合住宅大樓，沿地界線退縮建築，增加與周邊建築棟距及緩衝空間，環境的更新可美化視覺環境增進市容觀瞻，另配合加強綠美化，提供舒適居住環境並且改善微氣候。

拾柒、實施進度

序號	進度	105年	105年	106年	107 年												108 年												109 年												110 年												111 年				
		1	12	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5												
1	事業計畫核定公告	◆																																																							
2	申請權利變換計畫報核		◆																																																						
3	權利變換計畫核定公告			◆																																																					
4	申請拆除及建照執照			◆	◆	◆																																																			
5	改良物殘餘價值補償			◆	◆																																																				
6	申請更新期間稅捐減免					◆																																																			
7	土地補償金發放作業			◆	◆																																																				
8	地上物騰空拆除						◆																																																		
9	工程施工						◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆					
10	申請使用執照																																																								
11	送水送電																																																								
12	申請測量																																																								
13	釐正圖冊																																																								
14	接管																																																								
15	計算及找補差額價金																																																								
16	產權登記																																																								
17	申請更新後稅捐減免																																																								
18	更新成果備查								◆						◆						◆						◆																														

註：預估之工程進度得視實際審查時間為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

本案依都市計畫捐贈公園，請新北市政府農業局綠美化景觀處、板橋區公所配合事項如次：

一、產權：

- (一)受贈人：新北市。
- (二)所有權移轉：本案採權利變換，故於權利變換登記時，移轉所有權予新北市（管理者：新北市政府農業局綠美化景觀處）。

二、驗收與點交：

- (一)驗收：於使用執照申請前，完成公園相關設施，並請新北市政府農業局綠美化景觀處及板橋區公所驗收。
- (二)點交：實施者於領得使用執照後，代管十四個月，至期滿後點交予新北市政府農業局綠美化景觀處及板橋區公所，由板橋區公所負責後續管理維護工作。

三、都市計畫變更

本案依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案」捐贈公園，其土地使用分區為「住宅區」，俟都市計畫通盤檢討時，請城鄉局一併辦理都市計畫變更土地使用分區為「公園」。

拾玖、其他應加表明之事項

一、土地及建物分配原則

- (一)地主先以抽籤方式抽「順序籤」，再按順序籤之號碼順序（1、2、3…），由小至大依次進行選配建物、停車位。
- (二)「順序籤」抽籤時間：預定於權利變換公聽會結束後，即進行抽「順序籤」。如抽籤時間變更，建主應於公聽會時宣布時間。
- (三)「順序籤」抽籤方式：抽籤時按門牌順序，由地主親自抽籤；不克親自出席抽籤者，應出具委託書（附本人印鑑證明或法人登記事項抄錄本），由受託人代為抽籤；未親自出席亦未委託他人代理者，由實施者或其敦請之見證律師或公正第三人代為抽籤。
- (四)地主選配房地價值接近其應分配權利價值(±10%)為原則。
- (五)公開抽籤分配：已達最小分配單元者，未於期限內選配，由建主於公開抽籤日依順序籤順序，於地主選配剩餘且接近應分配權利價值之建物中，代為抽籤分配之。

二、本案符合「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」茲述明其內容如次：

- 本案符合都市更新條例第 49 條及「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」之規定，茲述明其內容如次：
- (一)股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

- (二)實施者為依公司法設立且依本條例規定在更新地區內實施重建之股份有限公司。
 - 1. 公司名稱：集利科技股份有限公司
 - 2. 公司地址：新北市新莊區四維路 171 巷 4 號
 - 3. 代 表 人：黃俊琳
 - 4. 代表人住所：新北市新莊區四維里 11 鄰四維路 141 巷 11 之 1 號
- (二) 擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點第 15 點規定，劃定本再發展地區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例定辦理開發。
- (三)本案申請投資抵減之費本頁表：
- (四)預定開工日、施工進度表及預定完成日期：詳實施進度表（P.17-1）

費用項目		金額	支出時間
核定都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫之製作費		8,495,066	1. 簽約 2. 事業計畫送件 3. 事業計畫核定 4. 事業計畫報核
不動產估價費		1,380,750	1. 簽約 2. 事業計畫核定
建築設計費		25,964,853	1. 簽約 2. 建造執照掛件 3. 領得使用執照
其他專業技師報告費及簽證	交通影響評估	450,000	
	建築線費用	80,000	
其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用		-	
合計		36,370,669	

附錄一 實施者證明文件

變更時間
打√

變更時間
打√

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

變更預查編號

101077479

公司統一編號

27612989 /

公司聯絡電話

僑外投資事業

是

V

否

公開發行

是

V

否

陸資

是

V

否

原名稱

股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)

集利科技

股份有限公司

二、(郵遞區號)公司所在地

(242) 新北市新莊區四維路171巷4號

(含鄉鎮市區村里)

三、代表公司負責人

黃俊琳

四、每股金額(阿拉伯數字)

10 元

五、資本總額(阿拉伯數字)

12,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

12,000,000 元

七、股份總數

1,200,000 股

八、已發行股份總數

1.普通股

1,200,000 股

2.特別股

0 股

九、董事人數任期

3 人

自 101 年 11 月 15 日

至 104 年 11 月 14 日

(含獨立董事 0 人)

十、監察人

1 人

自 101 年 11 月 15 日

至 104 年 11 月 14 日

或

本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人

審計委員會

V 十一、公司章程修正(訂定)日期

101 年 12 月 14 日

※ 變更登記日期文號

1015079949

※ 檔號

公務記載蓋章欄

101.12.17

公司登記表專用章(5)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之
人數任期免填。

商1302-1網

集利科技

股份有限公司變更登記表

共 4 頁第 2 頁

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

0 元

2.現金以外財產

0 元

3.股份交換

0 元

4.認股權憑證轉換股份

0 元

權益科目調整

5.資本公積

0 元

6.法定盈餘公積

0 元

7.股息及紅利

0 元

併購

8.合併

0 元

9.分割受讓

0 元

10.股份轉換

0 元

11.收購

0 元

其他

12.債權抵繳股款

0 元

13.公司債轉換股份

0 元

十三、本次股本減少明細

1.彌補虧損

0 元

2.退還股款

0 元

3.註銷庫藏股

0 元

4.合併銷除股份

0 元

5.分割減資

0 元

6.收回特別股

0 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類

併購基準日

統一編號

被併購公司

公司名稱

有續頁請打√

V

無續頁請打√

公務記載蓋章欄

101.12.17

公司登記表專用章(5)

1015079949

商1302-2網

商1302-2網

集利科技

共 4 頁第 3 頁

股份有限公司變更登記表

變更 時請打 V	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
V	1	F113050	電腦及事務性機器設備批發業
V	2	F118010	資訊軟體批發業
V	3	F119010	電子材料批發業
V	4	F218010	資訊軟體零售業
V	5	F219010	電子材料零售業
V	6	F401010	國際貿易業
V	7	E605010	電腦設備安裝業
V	8	I301010	資訊軟體服務業
V	9	I301020	資料處理服務業
V	10	I301030	電子資訊供應服務業
V	11	I212010	人力派遣業
V	12	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
V	13	J601010	藝文服務業
V	14	J602010	演藝活動業
V	15	JB01010	會議及展覽服務業
V	16	JE01010	租賃業
V	17	I102010	投資顧問業
V	18	I103060	管理顧問業
V	19	I199990	其他顧問服務業
V	20	I401010	一般廣告服務業
V	21	I401020	廣告傳單分送業
V	22	I501010	產品設計業
V	23	I204010	翻譯業
	24	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

有續頁請打 ☒ V

無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄

1015079949

101.12.17
公司登記表
專用章(6)

商 1302-2 網

集利科技

共 4 頁第 4 頁

股份有限公司變更登記表

變更 時請打 V	董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單			
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱) (郵 遞 區 號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)	持有股份(股)
	1	董事長	黃俊琳 (242) 新北市新莊區四維里11鄰四維路141巷11-1號	551,853
	2	董事	張靜芳 (242) 新北市新莊區立人里07鄰永寧街30巷2-1號	190,632
	3	董事	張林滿 (242) 新北市新莊區光正里009鄰民安西路155巷7弄13號4樓	0
	4	監察人	張遠明 (242) 新北市新莊區光正里009鄰民安西路155巷7弄13號4樓	0

有續頁請打 ☐

無續頁請打 ☒ V

公務記載蓋章欄

1015079949

101.12.17
公司登記表
專用章(6)

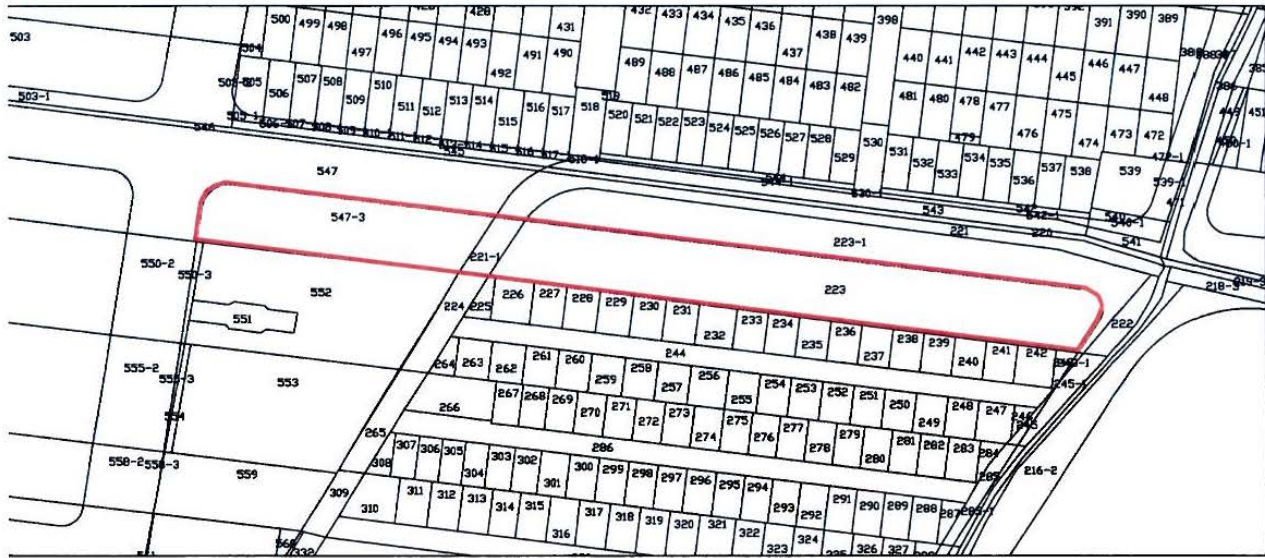
商 1302-2 網



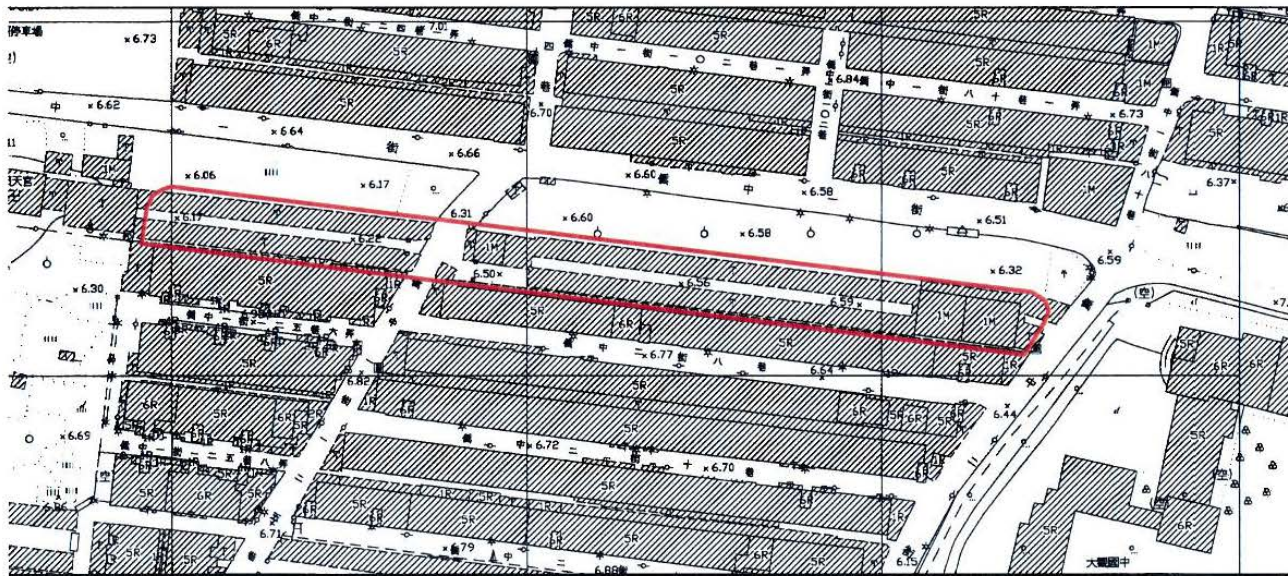
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道，應同時符合下列規定： (一)道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 (二)基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	☒ 符合	☐ 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	☐ 符合	☐ 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。 (應檢附建築師簽證文件)	☒ 符合	☐ 符合	劃定基準第六點
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高輻離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	☐ 符合 第__項	☐ 符合 第__項	劃定基準第十點

參、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、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	☐ 符合	☐ 符合	
(二) 擬申請之更新單元內建築物竊陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	☐ 符合	☐ 符合	
(三) 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	☐ 符合	☐ 符合	
(四) 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	☐ 符合	☐ 符合	
(五) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	☐ 符合	☐ 符合	
(六) 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	☐ 符合	☐ 符合	
(七) 擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	☐ 符合	☐ 符合	
(八) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	☐ 符合	☐ 符合	
(九) 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)三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.五公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	☐ 符合 第__項	☐ 符合 第__項	
(十) 擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	☐ 符合	☐ 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，應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三項以上。	☐ 符合 第__項	☐ 符合 第__項	
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	☐ 符合 第__項	☐ 符合 第__項	
申請人及建築師、專業技師或機構(第__項檢附簽證無誤) 王子仲 (請加蓋公司大小章)			
審查結果： ☐ 符合 ☐ 不符合(說明： 承辦人核章：			

更新單元地籍圖



更新單元地形圖



新北市城鄉發展局都市更新處
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：
建築師、專業技師或機構名稱：三門聯合建築師事務所
地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
聯絡電話：(02) 2702-7146
建築師、專業技師本人簽署：

執業圖記：

王季仲



製卡日期：
製卡人員：
附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證
專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

新北市城鄉發展局都市更新處
建築師、專業技師鑑定切結書

有關擬劃定「新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地為都市更新（單元）」之相關指標，經切結人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府城鄉發展局（都市更新處）

立切結書人（建築師或專業技師簽章）：
身分證字號：
地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓
連絡電話：(02) 2702-7146
連絡日期：103 年 11 月 20 日

王季仲





臺北市建築師開業證書

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

建築師姓名：王宗仲

身分證統一編號：

出生年月日：民國40年4月30日

開業證字號：工師業字第B001665-06號

事務所名稱：三門聯合建築師事務所

事務所地址：台北市大安區仁愛路4段64號8樓之1、2

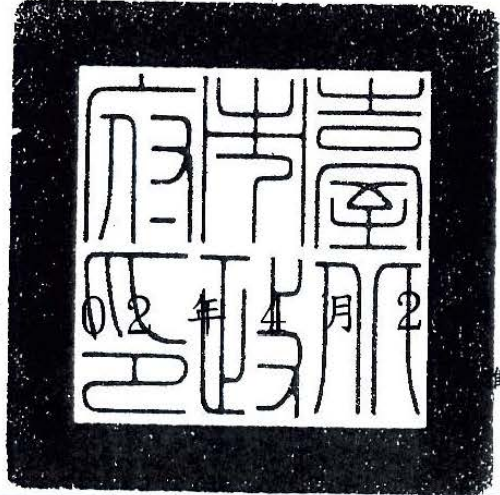
建築師證書：建證字第1494號

有效期限：民國108年6月22日



上給 王宗仲 建築師收執

市長 **郝龍斌**



中華民國 108 年 4 月 2 日

准惠 核對



臺北市建築師公會

TAIPEI ARCHITECTS ASSOCIATION



王宗仲

103 年會員證
證號 0932

王宗仲

103年會員證

☎ +886-2-2377-3011

☎ +886-2-2732-6906

📍 110 臺北市信義區基隆路二段51號13樓

🌐 www.arch.org.tw

父	王 雅 正母 王 李 牙
配偶	李 曉 滄役別
出生地	臺北市
住址	臺北市松山區中庄里28鄰 敦化北路120巷62號四樓






中華民國國民身分證

姓名 王 宗 仲

出生年月日 民國 40 年 4 月 30 日

發證日期 民國95年12月21日(北市)換發



性別 男

說 明 書

更新單元為新北市板橋區大觀段 223、221-1 地號及僑中段 547-3 地號等 3 筆土地。

本基地更新單元大觀段 221-1 地號已請有建築線在案(74 年定板 19-1671 號)。

本基地更新單元大觀段 223 地號南側鄰接 225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243 等 19 筆地號土地，其該地號經查領有「73 板第 0231 號」使用執照與。其申請地號重測前(番子園段番子園小段 221-5、221-7、221-8、221-9、221-10、221-11、221-12、221-13、221-14、221-15、221-16、221-17、221-18、221-19、221-20、221-21、221-22、221-23、221-24 地號)，已完成建築。(檢附附件，執照存根及新舊地號對照表)。

本基地更新單元僑中段 547-3 地號南側鄰接 552、550-3、551... 地號經查領有「75 年(板)第 2044 號」使用執照與「74 年第 1968 號」建造執照。其申請地號重測前(番子園段番子園小段)217-2、218、219、220-5、220-48、221 地號，已完成建築。(檢附附件，執照存根及新舊地號對照表)。

故本更新單元基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項。以上說明確實無誤。

此 致

新北市政府

王 子 仲

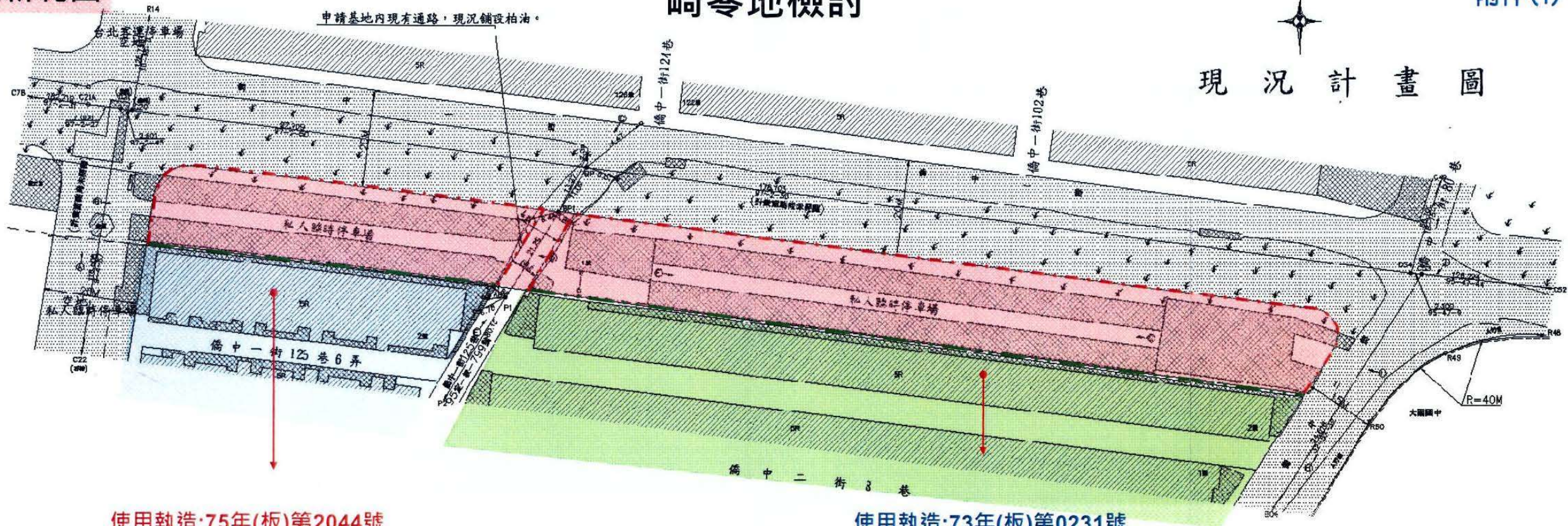


中 華 民 國 103 年 11 月 17 日

更新範圍

畸零地檢討

附件(1)



使用執造:75年(板)第2044號
建造執造:74年第1968號
重測前(番子園段番子園小段)
217-2、218、219、220-5、220-48、221地號

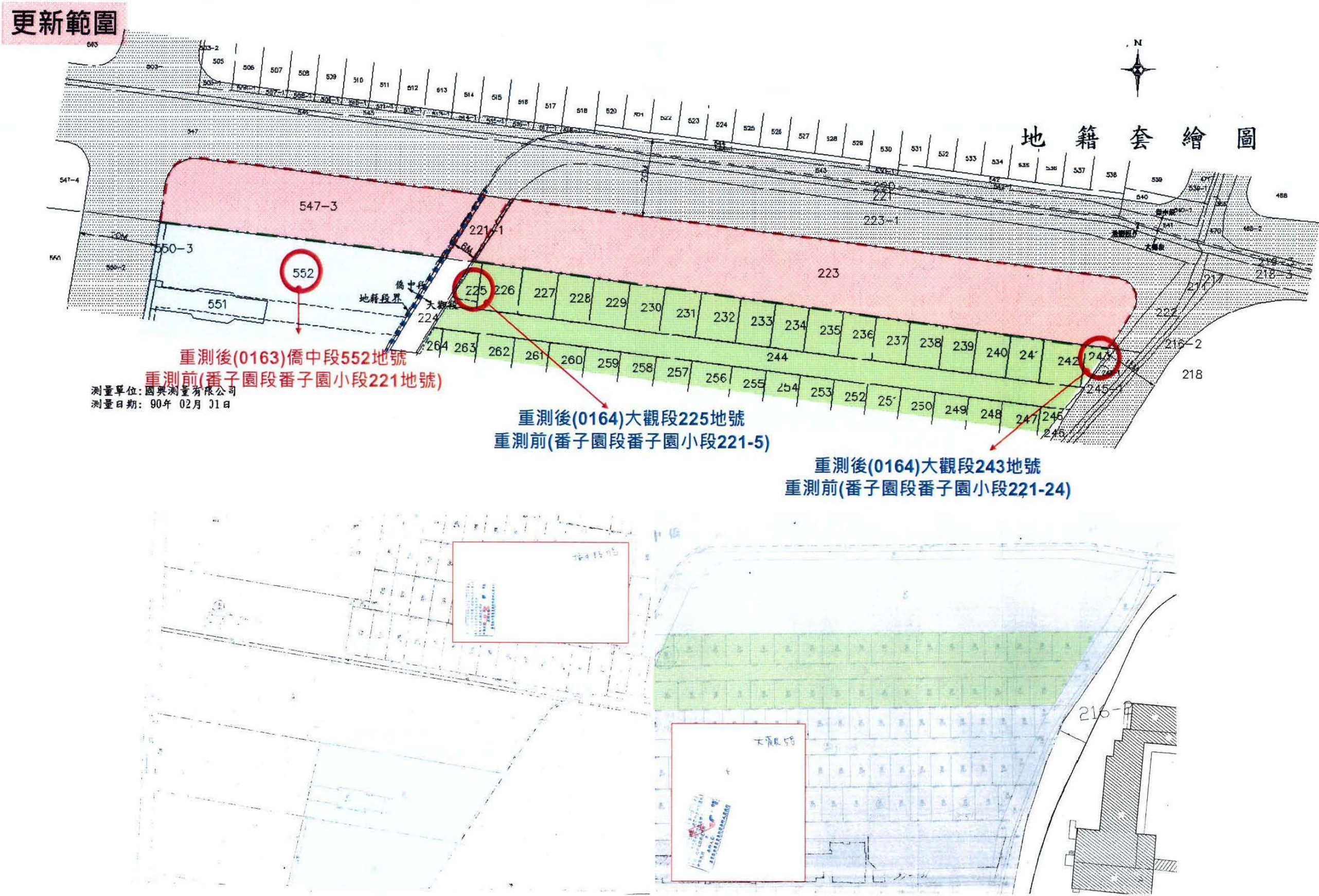
使用執造:73年(板)第0231號
建造執造:71年第2132
重測前(番子園段番子園小段)
221-5、221-7、221-8、221-9、221-10、221-11、221-12、221-13、221-14、221-15
、221-16、221-17、221-18、221-19、221-20、221-21、221-22、221-23、221-24地號

臺北縣政府工務局使用執照存根														
起造人姓名	許清和	住址	板橋市四路186號	樓層	5層	座落	100戶	地號	221-2	面積	5.95	用途	住宅	備註
建築執照	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年	75年
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建築地點	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市
基地面積	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95
建築面積	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75
建築高度	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24
設計人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
監造人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
承造人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
工程造價	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元
發照日期	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日	75年12月9日
廢止日期	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日
附註														

臺北縣政府建設局使用執照存根														
起造人姓名	許清和	住址	板橋市四路186號	樓層	5層	座落	100戶	地號	221-2	面積	5.95	用途	住宅	備註
建築執照	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年	73年
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建築地點	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市	板橋市
基地面積	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95	5.95
建築面積	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75	29.75
建築高度	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24	15.24
設計人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
監造人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
承造人姓名	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱	許清和	事務所名稱
工程造價	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元	43519.00	元
發照日期	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日	73年12月9日
廢止日期	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日	74年12月9日
附註														

畸零地檢討

附件(1)





建築執照相關查詢 101 年以前執照存根影像查詢 建築執照基本資料查詢及
102 年以後執照存根影像查詢 新舊門牌整編查詢
(本系統目前僅限IE瀏覽器) 查詢地籍查詢
相關連結 建管系統便民服務資訊網

執照存根查詢-詳細資料

返回查詢列表

重新查詢

查看圖檔

【詳細資料】

使用執照	75年(板)第2044號	發照日期	75-12-09
建造執照	74年第1968號	發照日期	--
起造人	劉炳杉等42人	設計人	陳梓斌
監造人	陳梓斌	承造人	中雄
使用分區	鄉村區 乙種建築用地	用途	

【建築地址】

區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	之	樓
板橋			僑中一		125		10		
板橋			僑中一		125		12		
板橋			僑中一		125		14		
板橋			僑中一		125		16		
板橋			僑中一		125	6	2		
板橋			僑中一		125	6	6		
板橋			僑中一		125	6	10		
板橋			僑中一		125	6	14		
板橋			僑中一		125	6	18		
板橋			僑中一		125	6	17		
板橋			僑中一		125	8	2		

【建築地號】

番子園段 番子園小段 217-2 地號
番子園段 番子園小段 218 地號
番子園段 番子園小段 219 地號
番子園段 番子園小段 220-5 地號
番子園段 番子園小段 220-48 地號
番子園段 番子園小段 221 地號

本網站由「系統上線資訊股份有限公司」製作
最佳瀏覽解析度為 1024*768 dpi, 並建議使用IE6以上版本瀏覽器

臺北縣政府工務局使用執照存根									
起造人姓名 劉炳杉等42人					住 址 板橋市四川路1段61號				
建造類別		新 建			構造種類		RC 造		
使用分區		鄉村區			層棟戶數		5 層 6 座 190 戶		
建築地號		詳如后			地 址 本縣板橋市鄉鎮		番子園 番子園 小段217-2地號		
基地面積		騎樓 m ² 其他 m ² 4815.15			建築率		5.15/10		
建 築 物 概 要	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m		
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m		
	第一層	2321.58m ²	3.2 m	鄉村住宅	第八層	m ²	m		
	第二層	2818.78m ²	2.15 m	"	第九層	m ²	m		
	第三層	2818.78m ²	"	"	第十層	m ²	m		
	第四層	2818.78m ²	"	"	第十一層	m ²	m		
	第五層	2818.78m ²	"	"	第十二層	m ²	m		
	防空	地上	m ²		停車場	室內 m ² 465	屋頂突出部份		
	避難	地下	1028.09m ²		室外 m ² 45				
層 高		14.88 m			建 築 高 度		15 m		
設 計 人 姓 名		陳梓斌			事 務 所 名 稱		陳梓斌建築師事務所		
監 造 人 姓 名		王景賢			事 務 所 名 稱		陳梓斌建築師事務所		
承 造 人 姓 名		王景賢			營 造 廠 名 稱		中雄工程股份有限公司		
工程造價		43519,000 元			竣 工 日 期		75年11月		
發照日期		75年12月9日			開 工 日 期		75年4月26日		
建造執照字號		74 建 1968 號							
附 註									

黃王翁王仲民
卓永銘陳世俠
林俐君劉順成
江冠勳張朝棟
柯仁杰張衡素霞
陳金鐘林謝秀珍
簡明昌
林炎
蘇阿銀
孫國樓
李杏村
孫費麗
林謝秀
徐瑞鴻
劉秋杰
徐啟瑛
鄭香賢
陳文鶯
孫績黛
李欽魁
劉鄭配妹
鄭淨心
胡月女
劉月雲
劉素珍
朱高玉合
蔡梅雲娥
黃文庭
劉民雄
李碧克
劉炳發
林謝好
林謝秀綢
劉炳彬
李秀蘭
劉邱梅桂

板橋市觀中一街 125 巷雙號 10、12、14、16 號各附二、三、四、五樓
" 125 巷 6 弄雙號 2～18 號及單號 1～15 號
等 17 號且各附二、三、四、五樓
" " 8 弄雙號 2～14 號及單號 1～11 號
等 13 號且各附二、三、四、五樓
(以上總共 34 個號碼 170 戶)

新北市政府地政局線上查詢服務

新舊地建號查詢

行政區：	板橋區	地段：	(0163)橋中段
地建號：	☒ 地號 ☐ 建號	552	-
新舊地號：	☒ 新→舊 ☐ 舊→新		查詢

查詢結果

	行政區	段小段	地 號
舊地號	板橋區	番子園段番子園小段	0221-0000
新地號	板橋區	橋中段	0552-0000

查詢次數： 137,865



建築執照相關查詢101年以前使用執照存根影像查詢102年以後使用執照存根影像查詢建築執照基本資料查詢新舊門牌整編查詢
(本系統目前僅限IE瀏覽器)新舊地籍查詢
相關連結建管系統便民服務資訊網

執照存根查詢 詳細資料

[返回查詢列表](#)

[重新查詢](#)

[查看圖檔](#)

【詳細資料】

使用執照	73年(板)第0231號	發照日期	73-01-30
建造執照	71年第2132號	發照日期	-
起造人	黃富等169人	設計人	蘇希宗
監造人	蘇希宗	承造人	合展
使用分區	乙種建築用地	用途	

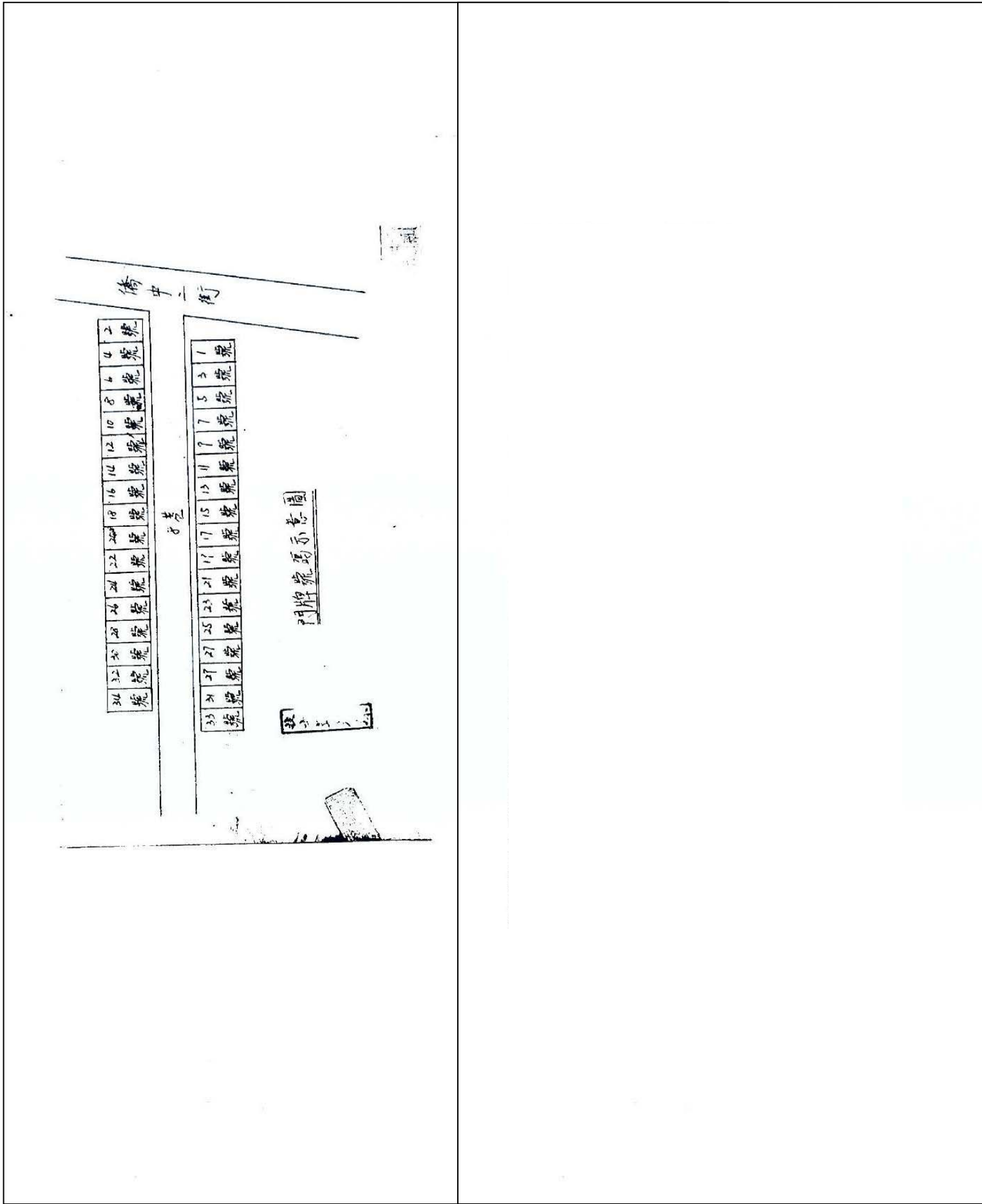
【建築地址】

區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	之	樓
板橋			橋中二		8		1		
板橋			橋中二		8		2		
板橋			橋中二		8		3		
板橋			橋中二		8		4		
板橋			橋中二		8		5		
板橋			橋中二		8		7		
板橋			橋中二		8		8		
板橋			橋中二		8		9		
板橋			橋中二		8		10		
板橋			橋中二		8		11		
板橋			橋中二		8		12		

【建築地號】

- 番子園段 番子園小段 221-5 地號
- 番子園段 番子園小段 221-7 地號
- 番子園段 番子園小段 221-8 地號
- 番子園段 番子園小段 221-9 地號
- 番子園段 番子園小段 221-10 地號
- 番子園段 番子園小段 221-11 地號
- 番子園段 番子園小段 221-12 地號
- 番子園段 番子園小段 221-13 地號
- 番子園段 番子園小段 221-14 地號
- 番子園段 番子園小段 221-15 地號
- 番子園段 番子園小段 221-16 地號
- 番子園段 番子園小段 221-17 地號
- 番子園段 番子園小段 221-18 地號
- 番子園段 番子園小段 221-19 地號
- 番子園段 番子園小段 221-20 地號
- 番子園段 番子園小段 221-21 地號
- 番子園段 番子園小段 221-22 地號
- 番子園段 番子園小段 221-23 地號
- 番子園段 番子園小段 221-24 地號

臺北縣政府建設局使用執照存根										73使字第 231 號	
起造人姓名		黃富 5169人		住 址		板橋大觀路二段174巷159號					
建造類別		38 建		構造種類		RC 造					
使用分區		乙種建築用地		層樓戶數		5 層 2 座 170戶					
建築地號		地 址 本縣板橋市鎮地		地 號 番子園段番子園小段 221-5 地號							
基地面積		騎樓 m ² 其他 m ² 4345.64		建築率		5.99		法定空地面積 m ²			
建 築 物 概 要	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 項 目	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途			
	地下層	1m ²	m		第六層	m ²	m				
	騎 樓	m ²	m		第七層	m ²	m				
	第一層	1254.12 m ²	9.2 m	住宅	第八層	m ²	m				
	第二層	2527.86 m ²	2.95 m		第九層	m ²	m				
	第三層	2527.86 m ²	m		第十層	m ²	m				
	第四層	2527.86 m ²	m		第十一層	m ²	m				
	第五層	2527.86 m ²	m		第十二層	m ²	m				
	防 空	地上		m ²	停車場	室內 m ²	屋頂突出部份				
	避 難	地下	767.69 m ²		室外 m ²						
層 高	14.88 m			建 築 高 度	m						
設 計 人	姓 名 蘇希宗		事務所名稱 蘇希宗建築師事務所								
監 造 人	姓 名 蘇希宗		事務所名稱 蘇希宗建築師事務所								
承 造 人	姓 名 王義忠		營造廠名稱 合展工程股份有限公司								
工程概算	29,298,000 元		竣工日期 73 年 1 月 20 日								
發照日期	73 年 1 月 20 日		開工日期 72 年 5 月 6 日								
建造執照字號	71 建 2132 號										
附 註											



舊地建號查詢

第 1 頁，共 1 頁

新北市政府地政局線上查詢服務

新舊地建號查詢

行政區：	板橋區	地段：	(0164)大觀段
地建號：	☒ 地號 ☐ 建號	225	-
新舊地號：	☒ 新 → 舊 ☐ 舊 → 新		查詢

查詢結果

	行政區	段小段	地 號
舊地號	板橋區	番子園段番子園小段	0221-0005
新地號	板橋區	大觀段	0225-0000

查詢次數： 137,883

新舊地建號查詢

頁 1 / 1

新北市政府地政局線上查詢服務

新舊地建號查詢

行政區：	板橋區	地段：	(0164)大觀段
地建號：	☒ 地號 ☐ 建號	243	-
新舊地號：	☒ 新 → 舊 ☐ 舊 → 新		查詢

查詢結果

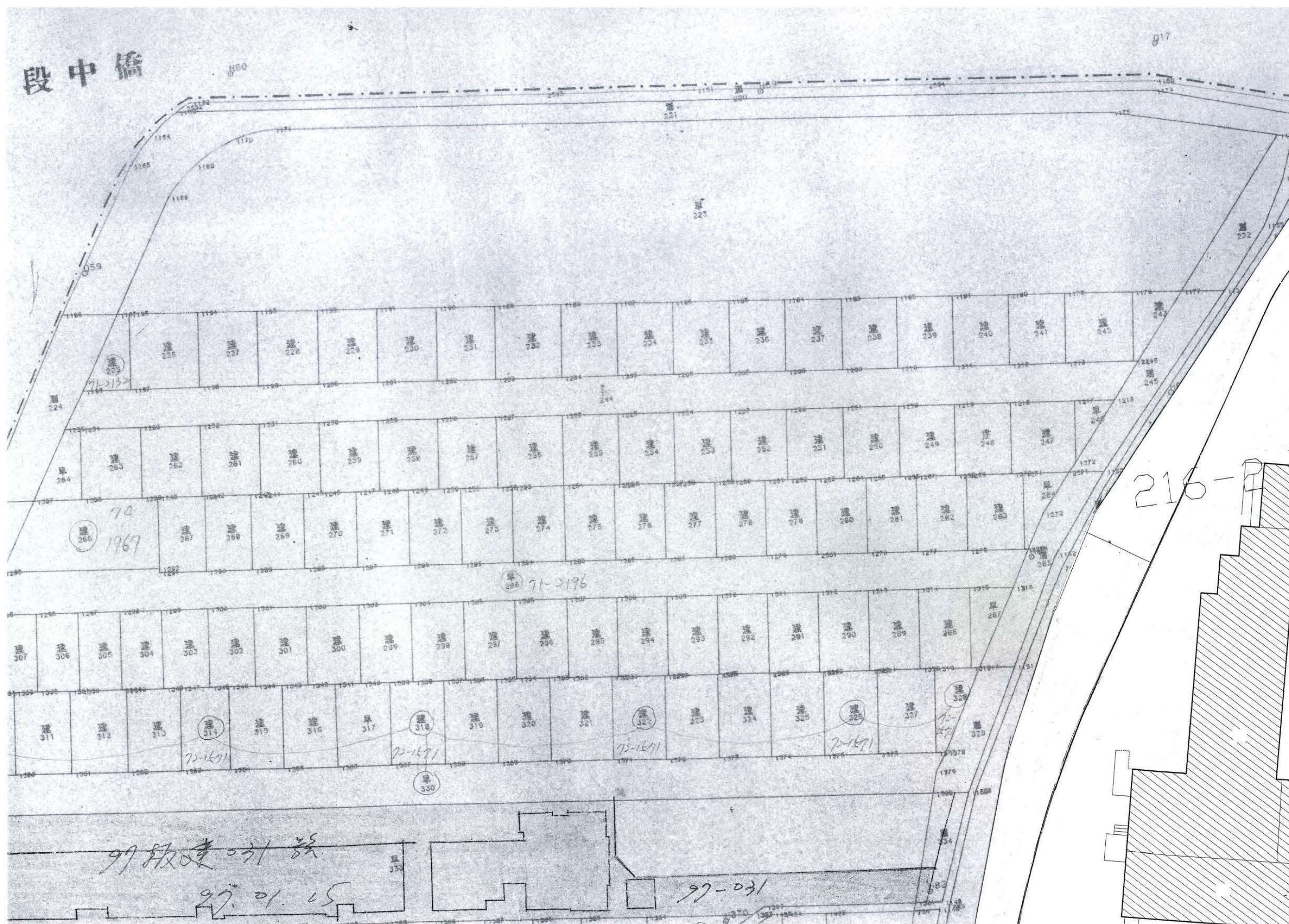
	行政區	段小段	地 號
舊地號	板橋區	番子園段番子園小段	0221-0024
新地號	板橋區	大觀段	0243-0000

查詢次數： 594,589

第一區更新單元圖

第七圖







附錄三 土地謄本(舊簿)

資料提供所：板橋地政 資料核發所：板橋地政 列印人員：林美惠

大觀段		小段 貳貳叁 地號(> > /)	
登記次序	壹		
收	日期	民國 77 年 8 月 13 日	民國 年 月 日
件	字	登發字	字
	號	18888 號	號
登	日期	民國 77 年 8 月 13 日	民國 年 月 日
原	因	地籍圖重測	
記	原因發生日期	民國 77 年 4 月 27 日	民國 年 月 日
地	目	道	
等	則		
面	積	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
其他登記事項	市測前為番子園段番子園小段 >>> 地號		
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類	一般農業用地		
地上建築改良物			
之建號			
備考	自 77 年 1 月 3 日 因實施地籍資料電本部截止登記		
標示部已登記用紙頁數	壹		
所有權部已登記用紙頁數	陸	柒	捌
他項權利部已登記用紙頁數	壹		

臺灣省臺北縣土地登記簿

標示部第 壹 頁

列印時間：中華民國103年04月21日15時46分

資料提供所：板橋地政 資料核發所：板橋地政 列印人員：林美惠

板橋市 大觀段		小段 貳貳叁 地號(> > /)	
登記次序	壹	貳	
收	日期	民國 77 年 5 月 4 日	民國 84 年 7 月 26 日
件	字	登發字	84 登發字
	號	18888 號	52367 號
登	日期	民國 77 年 8 月 13 日	民國 84 年 7 月 27 日
原	因	地籍圖重測	註記
記	原因發生日期	民國 77 年 4 月 27 日	民國 84 年 7 月 17 日
地	目	早	早
等	則		
面	積	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
其他登記事項	市測前為番子園段番子園小段 >>> 地號 本筆訂有三七五租約		
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類	鄉村區 乙種建築用地		
地上建築改良物			
之建號			
備考	應查核土地所有權人是否 原管則辦法及非都市土地 使用管制規則之規定辦理 自 85 年 1 月 3 日		
標示部已登記用紙頁數	壹		
所有權部已登記用紙頁數	為壹	壹	壹
他項權利部已登記用紙頁數	壹	貳	

臺灣省臺北縣土地登記簿

標示部第 壹 頁

列印時間：中華民國103年04月21日15時39分

資料提供所：板橋地政 資料核發所：板橋地政 列印人員：林美惠

板橋市 僑中 段 小段 地號 (547)

登記次序	壹	貳	參	
收	日期 民國 77. 5. 4 日	民國 84. 7. 14 日	民國 84. 7. 26 日	民國 年 月 日
件	字 板登 字	84 板登 字	84 板登 字	字
	號 18888 號	49464 號	52367 號	號
登	日期 民國 77. 8. 10 日	民國 84. 7. 18 日	民國 84. 7. 27 日	民國 年 月 日
原	因 地籍圖重測	逕為分割	註 記	
記	原因發生日期 民國 77. 4. 27 日	民國 84. 7. 4 日	民國 84. 7. 17 日	民國 年 月 日
地	目 旱	旱	旱	
等	則			
面	積 公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
	陸 貳 捌 伍 拾 伍	零 伍 玖 柒 陸	零 伍 玖 柒 陸	
其他登記事項	重測前為 523 子園段 547 子園小段 5	因分割增加地號： 547 一	本筆所有 三七五租約	
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類	一般農業區 水利利用			
地上建築改良物				
之 建 號				
備 考	新板橋區 乙種建築用地 應受水利法、水利河 渠水平原區劃辦法及 非都市土地使用管制 規則之規定限制		因實施地籍清理 自 84 年 12 月 26 日	
標示部已登記用紙頁數	壹			
所有權部已登記用紙頁數	壹	陸	陸	
他項權利部已登記用紙頁數	壹	貳		

臺灣省臺北縣土地登記簿 標示部 第 壹 頁

列印時間：中華民國103年04月21日15時46分

附錄三 橋中段 547-3 土地編定圖後之概算面積

正本 220 新北市板橋區大智街40-2號 發文日期：中華民國103年10月9日 發文字號：新北更事字第1033420260號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如主旨 主旨：檢送新北市板橋地政事務所所送板橋區橋中段547-3地號土地經套合70年非都市土地編定圖後之概算面積，請查照。 說明：依據新北市板橋地政事務所103年10月6日新北板地測字第1033967642號及貴公司103年9月24日大觀更字第103092401號函辦理。 正本：城林都市更新股份有限公司 副本：集利科技股份有限公司、新北市政府都市更新處 處長 王 玉 芬 本案依分層負責規定授權業務主管決行 第1頁 共1頁	檔 號： 保存年限： 103. 10. 15 地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓 承辦人：蘇敬惠 電話：(02)29506206 分機309 傳真：(02)29506556 電子信箱：AG4187@ms.ntpc.gov.tw 新北市政府都市更新處 函
---	--

實施者：集利科技股份有限公司 規劃單位：城林都市更新股份有限公司

新北市政府都市更新處 發文日期：中華民國103年10月6日 發文字號：新北板地測字第1033967642號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件： 主旨：有關板橋區橋中段547-3地號土地經套合70年非都市土地編定圖後之概算面積詳如說明二，請查照。 說明： 一、依貴局103年9月26日新北更事字第1033419834號函辦理。 二、經套合並以電子求積儀計算旨揭地號土地面積後，部份坐落一般農業區水利用地範圍內之概算面積約1204.2平方公尺，部份坐落於鄉村區乙種建築用地範圍內之概算面積約120平方公尺。 正本：新北市政府都市更新處 副本： 交換戳記 103/10/06 17:09 本案依分層負責規定授權業務主管決行 第1頁 共1頁 蘇敬惠 更新事業科 1033420260 (2014/10/06)	檔 號： 保存年限： 地址：22064新北市板橋區實踐路1號 承辦人：唐炳煌 電話：(02)29611126 分機206 傳真：(02)29524143 電子信箱：ntpc541@ms.ntpc.gov.tw 新北市板橋地政事務所 函
--	--

附錄四 新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新計畫案公寓大廈規約草約

本新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地更新單元公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- ☐1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。
- ☐2. 如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

- （一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- （二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- （三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- （四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

- ☐1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。
- ☐2. 詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

☐2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

- （1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- （2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- （3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。
- （4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

- ☐1. 為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- ☐2. 無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。
- ☐3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。
- ☐4. 停車空間之其他權利形式：_____。

（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__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

☐1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
☐1. 依建築法相關規定辦理。
☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

- 1. 定期會議每年召開__次(至少一次)。
- 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用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之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

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

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

☐1. 採不分配方式為之。

☐2. 採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第

__層__名。

☐3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

☐4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

☐5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

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

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

☐3. 管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

☐4. 管理委員由住戶任之。

☐5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

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

2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3. 受破產之宣告，尚未復權者。

4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

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

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

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

☐2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。

☐4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

☐5. 管理委員之其他選任方式：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

☐2. 由副主任委員遞補。

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

☐4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

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

☐1. 由主任委員於管理委員中選任之。

☐2. 由管理委員互推之。

☐3. 其他之選任方式：_____。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

- ☐1. 於區分所有權人會議中辦理選任。
- ☐2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
- ☐3. 管理委員選任之其他辦理方式：_____。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

- ☐1. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。
- ☐2. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期二年。
- ☐3. 自__年__月__日起至__年__月__日止，為期__年__月(至少一年，至多二年)。

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

- 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

- ☐ (1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- ☐ (2)管理委員職務之其他罷免方式：_____。

2. 管理委員之罷免（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

- ☐ (1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。
- ☐ (2)管理委員之其他罷免方式：_____。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1. 之情形）

- ☐1. 為無給職。
- ☐2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- ☐3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

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

- ☐1. 應每二個月乙次。
- ☐2. 應每__個月乙次。

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

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

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

情形)

- ☐1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
- ☐2. 應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員____以上之決議通過。
- ☐3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。
- ☐4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

- ☐1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。
- ☐3. 其配偶或直系親屬出席。
- ☐4. _____出席，但以代理一名委員為限。
- ☐5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

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

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項

購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- (六)本公寓大廈公告欄設置於_____。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

☐1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

☐2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

☐4. 管理費之其他分擔方式：_____。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

☐1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

☐2. 公共基金之其他收繳方式：_____。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：

(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

☐1. 新臺幣十萬元以上。

☐2. 逾公共基金之百分之五。

☐3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

☐4. 其他標準：_____。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

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

有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自__年__月__日起至__年__月__日止。

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

☐1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

☐2. 應經經辦人、____委員、 ____委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

（一）收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

（二）支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

（一）收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

（二）支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

（三）收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

（四）現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

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

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

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專

有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

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

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

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

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

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

九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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

☐2. 住戶不得飼養動物。

☐3. 飼養動物之其他規定：_____。

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

第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

（一）固著於建築物構造體之天花板裝修。

（二）內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

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

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

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

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

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

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

六、人行步道管理維護計畫摘要：

(一)沿街人行步道提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更。

(二)沿街人行步道管理維護費用由公共基金或管理費支付。

(三)沿街人行步道由管理委員會負責管理維護。

(四)於沿街人行步道樹立「供公眾使用」告示版，並於告示牌標示開放面積、位置等內容。

七、公益設施使用辦法：

(一)使用時段及收費標準

樓層	設施		開放時間	收費標準	備註
1F	管理館	管理中心、會議室			
1F	文教館	期刊室、閱覽室、藏書區			
2F	健身娛樂館	管理站、健身中心、兒童遊戲室、媽媽教室、KTV 室、視聽室			
註：每周一休館，俾利清潔、維護、修繕。					

(二) 使用方式：

1. 採預約制：

(二) 使用方式：

1. 本社區公益設施提供社區外不特定居民使用，不得為約定專用且不得變更。

2. 採預約制：

(1)申請人應於使用公益設施前二日以電話向管理服務人提出預約申請；但現場申請時，該公益設施無人使用，得准許其使用該公益設施。

(2)申請人如不使用公益設施且未於預定使用日前一日申請撤銷逾兩次者，將禁止使用公益設施一年。

3. 本公寓大廈住戶以外之使用人於使用公益設施時，應先向管理服務人登記，並提供身分證明文件核對無誤後，始可進入公益設施並應遵守本館之各項規定。

4. 個人物品請自行妥善保管，如有遺失或損毀，本管理委員會及管理服務人不負損害賠償責任。

5. 使用準則

- (1)使用人不得破壞公益設施之設備。
- (2)使用人應維持公益設施之清潔。
- (3)使用公益設施時禁止飲食、禁止吸煙、禁止攜帶動動、禁止攜帶危險或易燃物品。
- (4)上述場地使用完畢，使用人應請管理員檢查設備有無損毀，如有損毀應負責賠償。
- (5)使用人不得破壞公共服務空間之設備，使用期間若有任何財物損毀或其他侵權情事發生，使用人應負損害賠償責任。

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地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員

會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：_____。
_____。

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

- ☐1. 詳如附件六。
- ☐2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

第二十九條 催告與送達方式

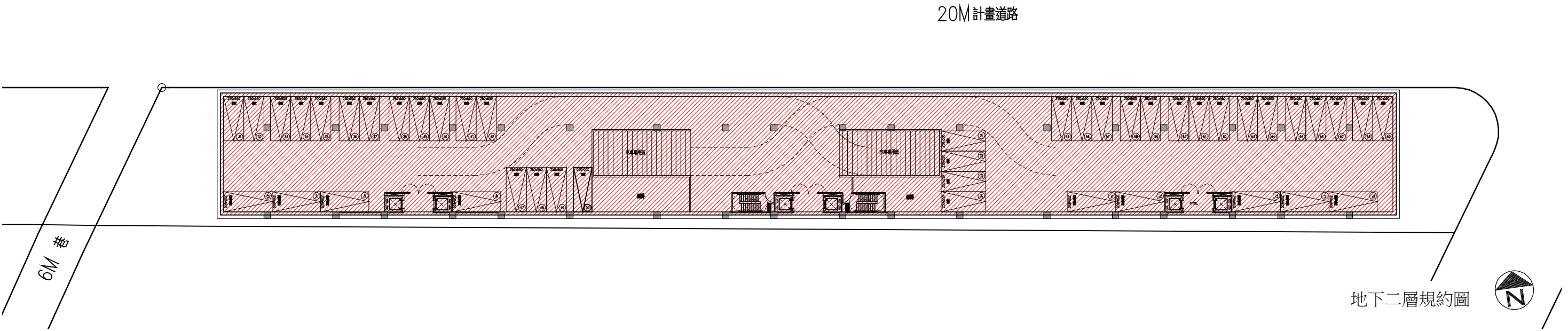
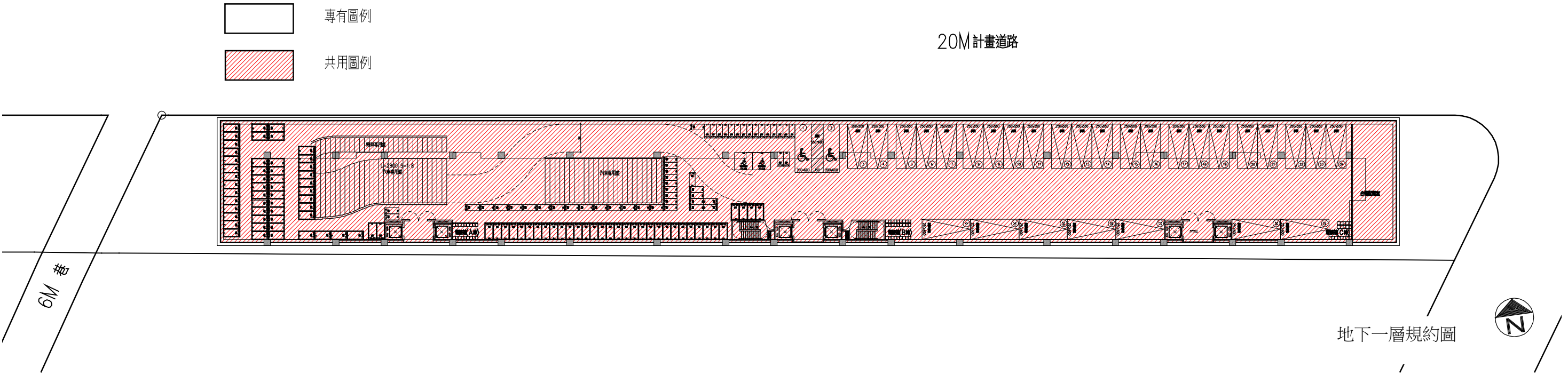
- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
- ☐1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
- ☐2. 其他送達方式：_____。

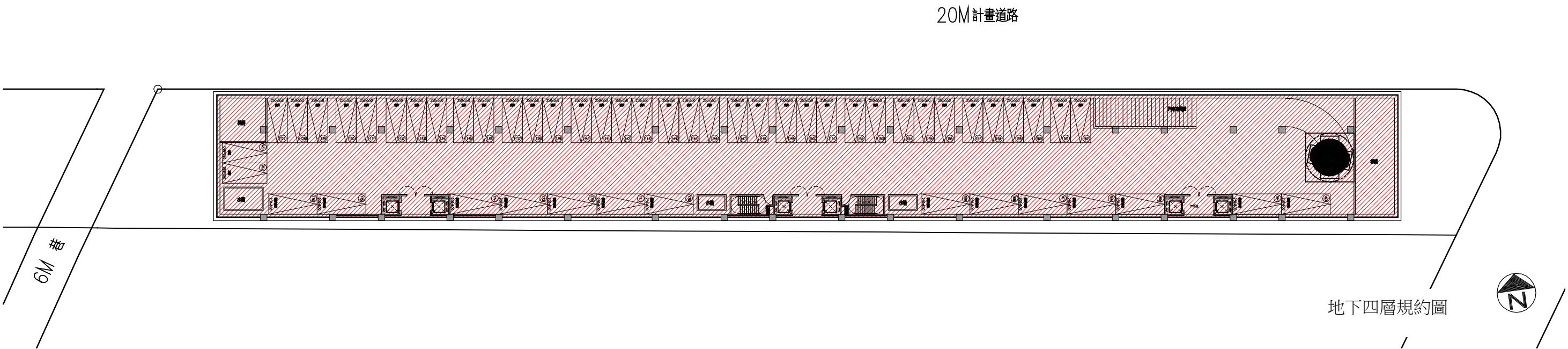
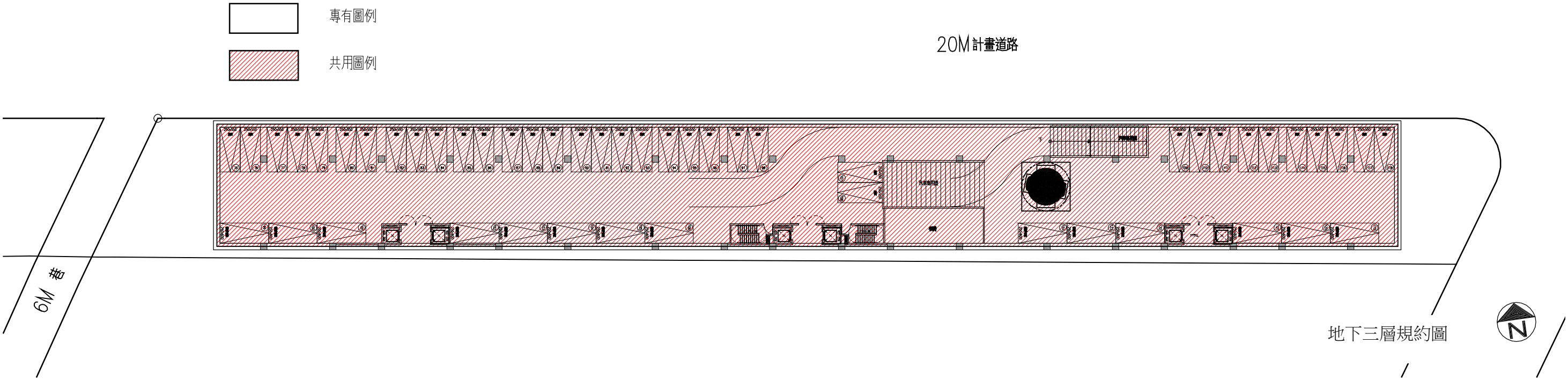
第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

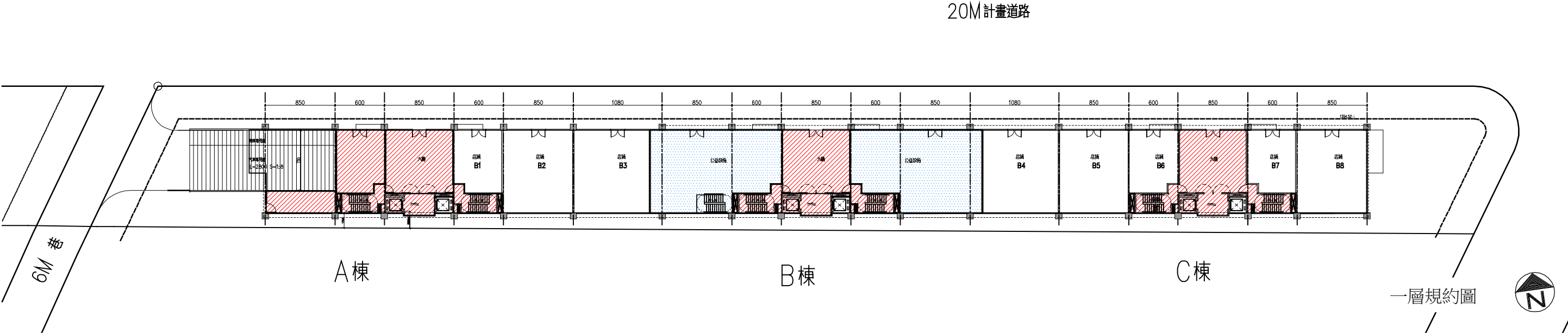
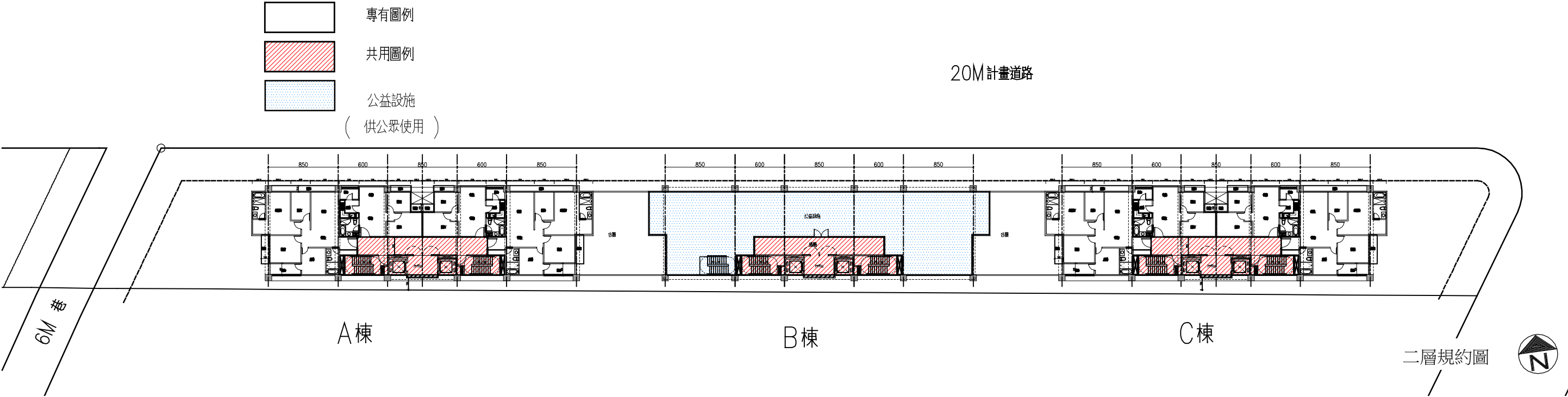
附件一 規約標的物件登錄表、圖說

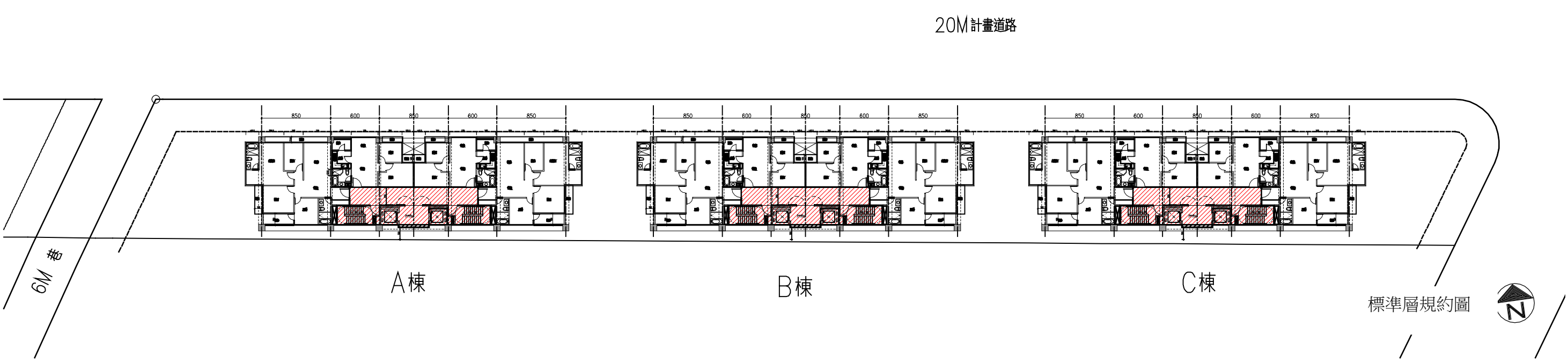
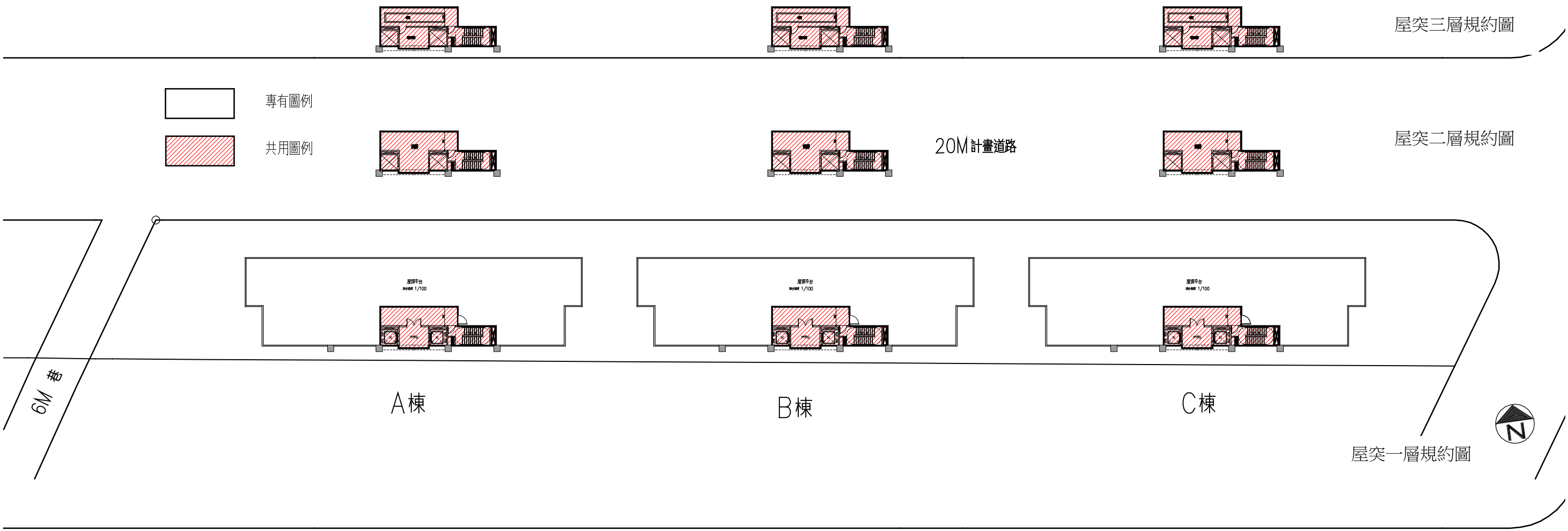
物件名稱		_____公寓大廈
建築物	構造等	_____造、地上_____層、地下__層、屋頂突出物__層。 _____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等_____筆。 門牌地址：_____等_____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區_____部分為共用部分。 標記區_____部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

附件一之一 規約圖



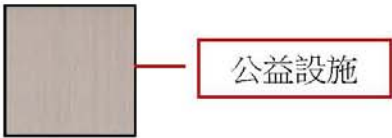
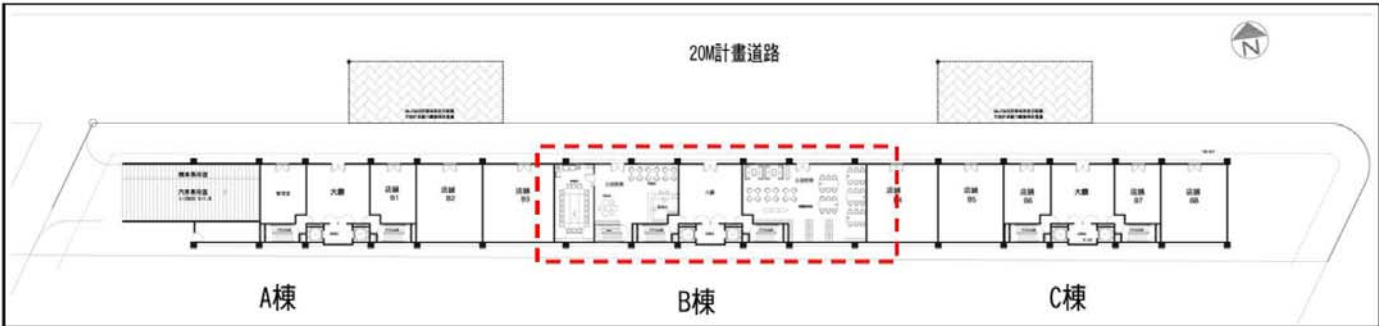






附件一之二 公益設施配置圖

公益空間規劃說明：
此公益空間,提供了動態、靜態的活動空間供居民使用,無論各個年齡層都有適合自己的活動空間,讓居民多元使用。
空間分為：管理中心、健身娛樂館、文教館。
管理館:管理中心、會議室
文教館:期刊室、閱覽室、藏書區
健身娛樂館:管理站、健身中心、兒童遊戲室、媽媽教室、 KTV室、視廳室







附件二 停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人

甲方

____公寓大廈管理委員會

代表人

主任委員____

(簽章)

住址

乙方

國民身分證統一編號

(簽章)

住址

中華民國

年

月

日

附件三 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）

姓名

(簽章)

代理人

姓名

(簽章)

代理人住址

中華民國

年

月

日

附件三之一 會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）姓名____（簽章）

代理人（管理委員）姓名____（簽章）

代理人住址_____

中華民國____年____月____日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

取得區分所有權者 姓名：_____

喪失區分所有權者 姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____（簽章）

中華民國____年____月____日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

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

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人 _____（簽章）

國民身分證統一編號 _____

住 址 _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

- 1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限

【公寓大廈管理條例】

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

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3. 會計憑證	1. 發票、收據等原始憑證。 2. 公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
	04 會議類				
	1. 區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2. 管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1. 收文彙總		5 年	銷毀	
	2. 對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3. 對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4. 檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5. 印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】

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

五、文件之保管方式

- (一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。
- (二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。
- (三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。
- (四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。
- (五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。
- (六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。
- (七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。
- (八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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

三、名詞定義

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

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

- (一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請
 1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
 2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

- (二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)
- (三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

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

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

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

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

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

附表三

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七 室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

本人預定於____年____月____日至____年____月____日期間，於本公寓大廈_____（門牌地址）進行室內裝修工程，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，除據實填報委任廠商資料外，並恪守下列條款：

設計廠商名			
負責人姓名		電話	
聯絡地址			
施工廠商名			
負責人姓名			
聯絡地址			

一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。

二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。

三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

實施者：集利科技股份有限公司 規劃單位：城林都市更新股份有限公司

附錄 4-29

附錄五 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 集利科技股份有限公司 申請新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 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		✓
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	✓	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查		✓
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		✓
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		✓
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		✓
實施者：  簽章 中華民國 103 年 04 月 28 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。		