擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫
（第三次專案小組版）

Urban Regeneration

實施者：至億建設股份有限公司

規劃單位：奇模工程有限公司

設計單位：李浩原建築師事務所

中　華　民　國　106　年 11 月

目　　錄

申 請 書

切 結 書

委 託 書

新北市都市更新審議資料表

公聽會紀錄回應表

章節目錄

壹、辦理緣起 1-1

一、辦理緣起 1-1

二、計畫目的 1-1

三、法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置 2-1

二、更新單元範圍 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 4-1

一、促進土地合理利用 4-1

二、改善居住環境品質 4-1

三、改善市容觀瞻及增進都市景觀 4-1

四、增進社會服務 4-1

伍、現況分析 5-1

一、土地及建築物權屬 5-1

二、土地使用及建築物現況 5-14

三、附近地區土地使用現況 5-22

四、公共設施現況 5-22

五、附近地區交通現況 5-24

六、房地產市場調查 5-26

陸、細部計畫及其圖說 6-1

一、相關都市計畫 6-1

二、土地使用說明 6-1

柒、處理方式及其區段劃分 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1

玖、整建或維護計畫 9-1

拾、申請容積獎勵項目及額度 10-1

一、法令依據 10-1

二、擬申請都市更新之獎勵項目及額度 10-1

三、擬申請其他之獎勵項目及額度 10-3

四、容積獎勵後土地使用強度 10-3

拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1

一、現有巷道廢止或改道計畫 11-1

二、都市計畫土地使用強度 11-1

三、申請容積獎勵後土地使用強度 11-1

四、建築興建計畫 11-2

五、防災與逃生避難構想 11-25

拾貳、都市設計及景觀計畫 12-1

拾參、實施方式及有關費用負擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、有關費用分擔 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、地上物拆遷計畫 14-1
二、合法建築物之補償 14-1
三、其他土地改良物之補償 14-10
四、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 14-10
拾伍、財務計畫 15-1
一、成本說明 15-1
二、收入說明 15-9
三、成本收入分析 15-9
拾陸、效益評估 16-1
一、更新前後效益評估比較 16-1
二、實施後實質效益評估 16-1
拾柒、實施進度 17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 18-1
拾玖、其他應加表明之事項 19-1
一、管理維護計畫 19-1
二、容積移轉 19-2
三、選屋原則 19-2
四、本案聯絡資訊 19-2
五、其他 19-2

附 錄

附錄一、實施者證明文件
附錄二、更新單元檢核表
附錄三、公寓大廈規約草約
附錄四、建材設備表
附錄五、建築線指示圖
附錄六、審查事項自行檢核
附錄七、高氯離子鑑定函
附錄八、劃定更新地區公告函
附錄九、鄰房鑑定範圍
附錄十、相關費用契約影本
附錄十一、建築設計變更說明會紀錄
附錄十二、未同意戶說明
附錄十三、合法四層樓以上建築物使用執造存根
附錄十四、五大管線函文
附錄十五、信託草約

圖　目　錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2 更新單元地形套繪圖 2-3
圖 2-3 更新單元地籍套繪圖..... 2-4
圖 5-1 更新單元公、私有土地分布示意圖 5-19
圖 5-2 土地使用現況(含現況照片)..... 5-20
圖 5-3 合法建築物暨其他土地改良物門牌座落及樓層結構分布示意圖.. 5-21
圖 5-4 更新單元附近都市計畫暨公共設施分佈示意圖..... 5-23
圖 5-5 更新單元附近交通系統圖 5-25
圖 5-6 房地產市場調查圖 5-28
圖 6-1 都市更新地區地址分布示意圖 6-4
圖 6-2 三重都市計畫土地使用計畫圖 6-4
圖 10-1 設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵檢討示意圖..... 10-5
圖 10-2 建築容積獎勵:人行步道獎勵示意圖(一)..... 10-6
圖 10-3 建築容積獎勵:人行步道獎勵示意圖(二)..... 10-7
圖 10-4 建築容積獎勵:人行步道獎勵示意圖(三)..... 10-8
圖 10-5 綠化面積檢討(實設綠化面積含綠覆率檢討)..... 10-9
圖 10-6 容積移轉環境友善方案 1 10-10
圖 10-7 容積移轉環境友善方案 2 10-11
圖 10-8 綠建築指標檢討..... 10-12
圖 10-9 更新獎勵-四層樓建物面積計算示意圖 10-19
圖 11-1 現有巷道廢止範圍建築線套繪圖..... 11-3
圖 11-2 地下五層平面圖..... 11-5
圖 11-3 地下四層平面圖..... 11-6
圖 11-4 地下三層平面圖..... 11-7
圖 11-5 地下二層平面圖..... 11-8
圖 11-6 地下一層平面圖 11-9
圖 11-7 一層平面圖 11-10
圖 11-8 二層平面圖 11-11
圖 11-9 三層平面圖.....11-12
圖 11-10 四層平面圖.....11-13
圖 11-11 五~八層平面圖.....11-14
圖 11-12 九層平面圖.....11-15
圖 11-13 十~二十五層平面圖.....11-16
圖 11-14 二十六層平面圖.....11-17
圖 11-15 二十七層平面圖.....11-18
圖 11-16 屋突一層平面圖 11-19
圖 11-17 正向立面圖 11-20
圖 11-18 背向立面圖.....11-21
圖 11-19 左向、右向立面圖.....11-22
圖 11-20 橫向剖面圖.....11-23
圖 11-21 縱向剖面圖.....11-22
圖 11-22 消防救災圖說.....11-26

表　目　錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊 5-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊..... 5-7
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-14
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(報核 104.6.17)..... 5-14
表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(截至第二次補正 104.12.10).. 5-14
表 5-4-2 同意參與更新事業計畫統計表(截至 106.10.18)……..5-14
表 5-5 合法建物以外之各樓、頂樓增建說明一覽表 5-16
表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表 5-24
表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表 5-24
表 5-8 房地產市場行情表..... 5-27
表 5-8-1 房地產市場行情表 2 5-27
表 5-8-2 房地產市場行情表 3…… 5.27
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 三重都市計畫土地使用分區面積表..... 6-1
表 6-3 土地使用分區面積表 6-2
表 6-4 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)建蔽率
、容積率一覽表 6-2
表 10-1 容積獎勵試算表..... 10-4
表 11-1 各樓層建築面積檢討表..... 11-4
表 11-2 都市更新單元防災系統表..... 11-22
表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表..... 14-1
表 14-2 合法建物以外之各樓、頂樓增建拆遷補償費用明細表..... 14-4
表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表..... 14-7
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1
表 15-2 建築設計費計算表 15-2
表 15-3 營建工程標準單價計算表(RC) 15-3
表 15-4 營建工程費用估算表.....15-3
表 15-5 空氣污染防治費計算表.....15-3
表 15-6 公寓大廈之公共基金費用明細表.....15-4
表 15-7 外接水、電、瓦斯管線工程費用表 15-4
表 15-8 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準 15-5
表 15-9 建物現況鑑定應繳交費用計算表.....15-6
表 15-10 印花稅提列明細表 15-7
表 15-11 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表.....15-8
表 15-12 土地公告現值表.....15-8
表 15-13 本案銷售管理費用明細表.....15-8
表 15-14 更新後總銷售收入估算表.....15-9
表 15-15 現金流量表.....15-11
表 16-1 計畫效益評估說明表.....16-1
表 17-1 都市更新事業實施進度表.....17-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

  ■ 「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

  ■ 地號：新北市三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號等 4 筆土地，土地面積合計 5,691 ㎡。

  ■ 建號：5013、5014、5013、5014、5015、5016、5017、5018、5019、5020、5021、5022、5023、5024、5025、5026、5027、5028、5029、5030、5031、5032、5033、5034、5035、5036、5037、5038、5039、5040、5041、5042、5043、5044、5045、5046、5047、5048、5049、5050、5051、5052、5053、5054、5055、5056、5057、5058、5059、5060、5061、5062、5063、5064、5065、5066、5067、5068、5069、5070、5071、5072、5073、5074、5075、5076、5077、5078、5079、5080、5081、5082、5083、5084、5085、5086、5087、5088、5089、5090、5091、5092、5093、5094、5095、5096、5097、5098、5099、5100、5101、5102、5103、5104、5105、5106、5107、5108、5109、5110、5111、5112、5113、5114、5115、5116、5117、5118、5119、5120、5121、5122、5123、5124、5125、5126、5127、5128、5129、5130、5131、5132、5133、5134、5135、5136、5137、5138、5139、5140、5141、5142、5143、5144、5145、5146、5147、5148、5149、5150、5151、5152、5153、5154、5155、5156、5157、5158、5159、5160、5161、5162、5163、5164、5165、5166、5167 等 155 筆，面積總計 17312.10 ㎡。

■ 使用分區：住宅區，建蔽率 50%，容積率 300%。

■ 申請理由及依據：

  ■ 依據「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、同意書(土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意)、其他相關證明文件(同意書及相關證明文件詳附件冊)。

■ 申請事項：

  ■ 申請都市更新事業計畫核定。

申 請 人：至億建設股份有限公司

統一編號：13126116

代 表 人：蔡鎔懸

聯絡地址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號

聯絡電話：(02)28486598

中　　華　　民　　國　　104　　年　　6　　月　　9　　日

切　　結　　書

一、立切結書人　至億建設股份有限公司　，茲切結所檢附「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新事業計畫之內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人　至億建設股份有限公司　自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申 請 人：至億建設股份有限公司

統一編號：13126116

代 表 人：蔡鋐懸

聯絡地址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號

聯絡電話：(02)28486598

中　　華　　民　　國　　104　　年　　6　　月　　9　　日

委　　託　　書

茲委託 李浩原建築師事務所、奇模工程有限公司全權代表本公司辦理「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：至億建設股份有限公司

代 表 人：蔡鎔懸

聯絡地址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號

聯絡電話：(02)28486598

統一編號：13126116

受託單位：李浩原建築師事務所

代 表 人：李浩原

統一編號：08614001

聯絡電話：(02)2722-3127

聯絡地址：台北市信義區信義路四段 375 號 6 樓之 8

受託單位：奇模工程有限公司

代 表 人：王佩模

統一編號：28211358

聯絡電話：(02)8772-3969

聯絡地址：台北市 105 松山區八德路二段 348 號 14 樓

中　　華　　民　　國　　104　　年　　6　　月　　9　　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	請勾選送審類別□A: 公開展覽■B:委員會審□C:核定
案名	擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	新北市三重區永德段965、965-3、968-1、980-3地號等4筆

土地使用及環境設計資料(註)								
基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50 %	法定汽車停車位	482 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 155 戶/更新後 408 戶
基地面積	5,691 ㎡	實設建蔽率	38.59 %	實設汽車停車位	504 輛	安置戶數(合法/違章)	155 戶 / 0 戶
總樓地板面積	66,364.57 ㎡	法定容積率	300 %	法定機車停車位	482 輛	提供公益設施種類、樓層	
工業使用容積	㎡	實設容積率	603.54 %	實設機車停車位	482 輛	面積	㎡
住宅使用容積	33897.73 ㎡	住戶數	408 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	
商業使用容積	㎡	店舖數	0 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	㎡
其它使用容積 (15%免計容積)	㎡	其他單元	0 單元	地下層樓板面積 地下開挖規模	17,073 ㎡ 60%	留設人行步道情形	有
各樓層使用概況 地下層	防空避難室兼停車場					面積	433.29 ㎡
各樓層使用概況 地面層與低層部	入口大廳、梯廳及社區景觀庭院					空地集中留設公共開放空間	1,067.88 ㎡
各樓層使用概況 標準層	集合住宅			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	27 層 95.2 M 9.0M		
各樓層使用概況 頂層部	集合住宅						

適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準			適用獎勵類型及獎勵面積額度				
	提供社區使用之公益設施	0 ㎡	都市更新容積獎勵=8,536.50 (因獎勵值超過50%，故以50%計列)		綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	0.00 ㎡
							獎勵樓地板面積	0.00 ㎡
	設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵	512.19 ㎡			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	獎勵汽車停車位為0部、獎勵機車停車位為0部
	留設人行步道	649.94 ㎡	法定容積+都市更新容積獎勵=25,609.50		其他	容積移轉	獎勵樓地板面積	4,268.25 ㎡
	綠建築設計	1,024.38 ㎡				高氣離子	獎勵樓地板面積	4,470.30 ㎡
	更新時程獎勵	1,707.30 ㎡			合計			8,738.55 ㎡
	更新單元規模之獎勵	2,560.95 ㎡						
	更新地區合法四層樓建物獎勵	1,490.10						

申請資料				
實施者	至億建設股份有限公司　　代表人：蔡鋐懸	電話	(02)28486598
地址	新北市三重區大勇街82巷15弄21號	傳真	(02) 28485796
建築設計	李浩原建築師事務所　　建築師：李浩原	電話	(02)2722-3127
地址	台北市信義區信義路四段375號6樓之8	傳真	(02)2722-3133

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區公告	104.4.27	新北府城更字第1043433124號			事業計畫第二次專案小組	106.4.28	新北府城更字第1063532705號	
2	自辦事業計畫公聽會	104.5.6	至建字第1040424號						
3	事業計畫報核	104.6.17	至建字第1040617號						
4	事業計畫公開展覽	105.5.2~5.31	新北府城更字第1053413083號						
5	事業計畫公辦公聽會	105.5.17	新北府城更字第1053413837號						
6	事業計畫第一次專案小組	105.7.7	新北府城更字第1053417147號						

填表人(申請單位)：至億建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：　104　年 6 月　9 日

規劃單位	李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都更暨都計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

時間：中華民國 106 年 4 月 28 日（星期五）　地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
陳情人意見： 林順義(大勇街 82 巷 15 弄 21 號 2 樓)	海砂屋發生到現在已經 10 幾年，越來越嚴重，最近半年來一直在剝落，掉下來有 10 幾公斤，算起來蠻幸運的，還沒砸到人，萬一砸到人再來處理就蠻麻煩了！希望委員能幫忙我們加速趕快重建，另外，目前大概還有兩成左右的未同意戶，這些住戶其實不是真的反對參與，是在等待審議通過之後再簽同意書，因為以前經過好幾個建商，簽一簽也都沒有結果，所以想說有個階段後再簽，大概有二十戶是這個樣子。	--
實施者回應	我們一直持續跟地主作協商溝通，約 20%未同意戶中，其中一戶全家移民澳洲，就等著參加權利變換而沒有簽署同意書，所以事實上同意戶已超過八成，部分未同意戶並不是不同意，從以前到現在已簽五、六家，到底誰會實施都市更新不知道，才會使他們不想簽同意書，未同意戶表達說只要都更審議通過，就立刻跟我們簽合約，絕大數未同意戶是這個情形，因為市場、時機的關係，所以整個建築有較大的變動，才會花比較久的時間再做調整，我們的團隊會更用心在這個案子上，來加速整個時程。	--
主席回應	有關陳情人表示部分房屋結構龜裂剝落及鋼筋外露，恐影響居住安全，請實施者協助處理，且政府對於海砂屋更新等防災型都市更新很重視，亦會協助加速此類案件的時程，並請實施者更加用心與地主溝通協調。另請實施者於下次會議前整理未同意戶尚未同意之原因並整理出清冊作說明。	有關未同意戶實施者已持續溝通，目前同意比例土地面積同意比例 81.82%、土地所有權人同意比例 79.49%、建物面積同意比例 83.33%、建物所有權人同意比例 82.12%，詳 P5-14。有關未同意戶大多數於大會通過後再與實施者協商或簽署同意書，詳細原因說明已整理成冊，詳附錄十二。
一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)	(一)本案國有土地比例 0.09%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	(一)本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。
	(二)本案共同負擔比例達 45.51%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益	(二)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，本次因獎勵值及建築規劃調整，相關財務費用配合修正，共同負擔比例調整為 47.65%。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	(三)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)50%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠以應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	(三)本案現況極為老舊，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，爭取項目依內政部及新北市所訂相關標準申請，所爭取的獎勵亦皆與地主共享，並透過整體建築設計手法，包括如退縮人行步道、綠建築設計等，均是對周遭環境有更好的提昇。
	(四)本案申請區外容積移轉額度為法定容積 40%(容積移轉費用為 2 億 6,945 萬 6,302 元)，計 6,829.20 平方公尺，惟表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表卻登載 5,691 平方公尺，請實施者確認是否有誤繕。另本分署前以 105 年 7 月 6 日台財產北改字第 10500168470 號函說明二、(四)，請實施者提供相關資料有案，仍請實施者依該函辦理。	(四)本案基地面積為 5,691 平方公尺，本次調整容積移轉申請獎勵為 25%，容積移轉面積為 4,268.25 平方公尺，已修正相關內容，詳 P15-1。 有關 105 年 7 月 6 日台財產北改字第 10500168470 號函說明二、(四)內容，1.量體及財務：皆依小組審查確認後之容移總量做建築規劃設計及財務估算；2.容積移轉來源：為三重都市計畫區內公共設施保留地，成本計算依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，容積移轉土地取得費用為 168,410,189 元，詳 P15-9；3.容積移轉效益：協助政府取得公共設施用地興闢，提昇都市環境品質，及所爭取的容積移轉量體亦能增加所有權人分得價值。
	(五)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔，請載明於事業計畫書適當章節中。	(五)本案信託費用以私有土地為主，公有土地不辦理信託，依合約提列共計 9,557,000 元(詳 P 附錄十一-3)，本案國有土地面積共計 5 ㎡，占更新單元面積為 0.09%，(因不辦理信託，依比例扣除 8,601 元)；市有土地面積共計 629 ㎡，占更新單元面積為 11.05%，(因不辦理信託，依比例扣除 1,056,049 元)，信託費用總計：9,557,000-8,601-1,056,049=8,492,350(元)，詳 P15-8。
	(六)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 0.09%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	(六)本案已與城鄉局及財產署溝通，協調結果表示分回之房地未來依政策自行處置。
二、新北市政府財政局(含書面意見)	(一)本案「土地改良物拆遷補償費用」單價及「合法建築物拆遷安置費」之租金單價(計畫書第 15-6 頁)，依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之提列總表規定，應委託估價業者查估；另請敘明租金單價計算方式。	(一)本案「合法建築物拆遷補償費用」單價及「合法建築物拆遷安置費」之租金單價皆已委託估價業者查估，詳 P14-1、14-7；租金單價計算方式為與所有權人協議以 1 樓建物 20,000 元(每戶/每月);2~5 樓建物 15,000 元(每戶/每月)與建物謄本持分面積換算每坪合法建築物拆遷安置費用作為住戶租金補貼，並且參考陳銘光不動產估價師事務所調查鄰地區公寓住宅租賃市場行

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
		情，平均價位每坪約 350 元至 450 元(105.88 元/㎡~136.13 元/㎡)，故本案租金補貼為每月 1 樓：139.82 元/㎡、2-5 樓：104.87 元/㎡，詳 P14-7。
	(二)本案於提列「合法建築物拆遷安置費」項下增加補助每戶搬遷費用 5 萬元(計畫書第 15-6 頁)，請釐清通案審議慣例得否提列。	(二)有關搬遷補助費用已與所有權人雙方協議，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議提列。
	(三)本案風險管理費用仍以上限提列(回應綜理表第 1 頁、計畫書第 15-8 頁)，考量公地比例仍有 11%，請再檢討調降。	(三)本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且風險管理費是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降風險管理費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。
	(四)表 15-15 現金流量表之出售折價抵付共同負擔房地收入僅 259,027,598 元(計畫書第 15-11 頁)，是否有誤；另本案現金流量表之編寫方式(如無稅後息後淨現金流量及累計)，與一般案件不同，請實施者釐清確認。	(四)已修正誤植並補充說明稅後息後淨現金流量及累計，詳 P15-11。
三、新北市政府交通局(含書面意見)	(一)本案容移容獎面積超過 3,000 平方公尺,為減少該區因建案所衍生之交通衝擊，請研議於基地內捐贈 YouBike 相關場站及設備供公眾使用，相關設備之捐贈應以 4mx40m 面積留設。	本案已於基地內部留設 YouBike 空間，並捐贈相關設施，以減少本案所衍生之交通衝擊，詳 P12-18。
	(二)本案現正規劃兩處出入口,請依都審規定一宗基地開發應以一處出入口為原則設置，倘需設置兩處應提請委員會討論，車道出入口設置並應遠離道路路口。	(二)本案已重新規劃，並以一處停車場出入口為原則設置，且出入口位置與鄰近路口維持 5 公尺以上之緩衝距離，詳 11-10。
	(三)本案若經委員會同意確認設置兩處出入口，請依當地地理位置檢討行車動線，並研議規劃以一進一出為原則，以簡化車行動線，減少 外部交通動線交織之問題。	(三)本案已重新規劃，並以一處停車場出入口為原則設置，且出入口位置與鄰近路口維持 5 公尺以上之緩衝距離，詳 11-10。
	(四)請補充本案與臨地之關聯，並增繪本案停車場出入口與鄰地停車場出入口、街道之距離。	(四)本案已套繪周邊鄰地現況，停車場出入口與鄰地停車場出入口及街道均保持 5 公尺以上之緩衝距離，詳 11-10。
	(五)本案設置 482 戶(含住宅與店舖)，現正規劃 504 席汽車、482 機車位，後續請於報告說明確說明各類用途之戶數並依實際需求設置足供之停車空間(汽車、機車、自行車、裝卸車位)，禁止停車需求外 溢影響外部交通，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加 停車供給。	(五)本案現規劃住宅 408 戶，汽車位 411 席及機車位 408 席，均可滿足 1 戶 1 車位之設置原則，並滿足三重區之自小客車家戶持有率。
	(六)停車場出入口請增會行穿線，以提昇行人通行安全。	(六)本案已於停車場出入口車道與人行道交織處採不同顏色鋪面佈設，以利提醒用行人前方車輛進出，或警示駕駛人前方行人穿越，詳 12-18。
	(七)未來倘於基地內及周邊有新設公車站牌、候車亭等需	(七)本案周邊若有設置公車站位或候車亭需要時，可與未來管委會商議使用鄰近

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	要，應予配合。	之退縮空間。
	(八)請確定該區之土管是否應於人行道上設置機車臨停車位，倘需設置請於圖面上標示。	(八)已重新確認該區土地使用分區管制規定，並無規定須於人行道設置機車臨停車位。
	(九)本案未來行車動線應確實遵守右進右出之原則，未來不得要求本局開設缺口。	(九)本案未來行車動線確實遵守右進右出之原則，且未來不得要求開設缺口，詳P12-10。
	(十)都審報告書停車場車輛進出動線請再詳細規劃並於圖面上標示說明，另建議維持車道之通透性，以利車輛於停車場便於行走。	(十)已於圖說上詳細規劃車輛進出動線，並維持車道通透性，以利車輛通行，詳P12-10。。
	(十一)停車場各層編號1、2之停車位，請檢討位置設置與進出動線是否合理，以利未來車主便於使用。	(十一)已調整相關車位配置，以便於車主使用之原則規劃設計，詳P11-5~11-9。
	(十二)停車場各層設置於車道迴轉處之停車位亦請一併檢討設置之合理性，以避免車輛進出與車道上之車輛產生交織。	(十二)已調整相關車位配置，未來將於相關車位前方加設安全警示設施，以維護其使用之安全性，詳P11-5~11-9。
四、新北市政府養護工程處(書面意見)	本案更新單元內涉及本府工務局經管本市三重區永德段980-3地號市有土地，使用分區為住宅區，現況經初步套繪為本市三重區大勇街82巷15弄作道路使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第8點第1項及第2項規定：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽本府交通局及新北市三重區公所研議考量現況使用需求及未來 使用方式並協助評估本案，以避免該巷道廢止之不必要民怨情事發生。	本案更新單元範圍內大勇街82巷15弄為現有通路，本案擬配合更新事業申請辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，依地形圖量測面積約為370.34㎡。
五、財團法人台灣建築中心（含書面意見）	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	綠建築獎勵部分配合相關意見修正，詳P10-12-10-18。
委員意見	一、都市設計：請依下列意見修正後，並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確 認後續提專案小組確認。 (一)請補充都市更新事業計畫報核之相關文件。	(一)本案於104年6月17日檢送「擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新事業計畫案」計畫書件，報核文件檢附於都審報告書P1.04頁。
	(二)仍請補充本案申請基地周邊現況環境照片，以釐清基地條件。	(二)依規定補充都市計畫區位分析、建築線指示圖及現況環境照片，詳都審報告書P3.01、3.03、3.06頁。
	(三)法規檢討確實標註圖說參照頁碼。	(三)法規檢討依規定補充圖說參照頁碼。
	(四)有關容積移轉(40%，6,829.2平方公尺)部分，本次提出對環境之友善方案為增加地面層綠覆率，其友善性及	(四) 1.已於面積計算表標示容積移轉面積量，詳P11-4。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	公益性仍然不足，請依下列意見修正調整: 1.申請單位同意酌降容移申請量至 25%。 2.因本案基地為狹長型配置且兩側臨路,目前逃生動線規劃於基地北側長向疏散，且範圍內設置車道、水池等阻礙性設施，調整基地北側開放空間景觀配置，並開放供公眾使用並串聯本案東、西側計畫道路。	2.本案於基地北側留設 2.5M 人行空間並設置複層式植栽景觀串聯基地兩側鄰路開放公眾使用，詳 P12-18。
	(五)公共開放空間及人行動線系統配置事項： 1.請補充說明基地周遭人行空間設置情形。 2.考量夜間人行安全性及友善性,地面層供公眾使用之開放空間 請避免設置投射燈，並請再減量設計。 3.依本市都審原則規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺部分，其範 圍內不得有阻礙性設施(含車道)，請依規定檢討留設並於圖面載明範圍。	(五) 1.標示基地周遭人行空間設置情形，詳 P12-18。 2.本案於人行退縮範圍已取消投射燈並增設步道燈，增加人行通道亮度避免眩光，詳 12-31。 3.本案自基地境界線退縮 1.5 公尺部分，其範圍內不無設置阻礙性設施(含車道)，並於一層平面圖載明範圍，詳 P11-9。
	(六)依新北市都市設計審議原則規定車道出入口應設置一處為原則,且出入口寬度應小於 8 公尺(大於 100 部),人行道出入口之鋪面顏色 及形式應延續人行道，另臨現有巷道口過近應加強相關警示裝置及地下室機房前之車位考量未來使用不便請取消設置。	(六)本案車道出入口寬度包含機車車道合計 7.52M，並於車道出入口增設出車警示燈以提醒行人注意，詳 P12-10。
	(七)天際線模擬請以實際基地周邊現況詳實模擬。	(七)天際線模擬依實際基地周邊現況詳實繪製，詳 P12-7~12-8。
	(八)本案建築立面設置裝飾板、柱等，建議考量室內居室採光再予調整。	(八)本案四向立面皆以正立面設計並考量室內居室採光做調整，詳 P12-4。
	(九)環境保護設施配置事項： 1.80%法定空地透水面積檢討，倘遇地下室結構其覆土深度應大 60 公分始可計入，並請檢附相關圖說。 2.仍請確實繪製基地北向日照退縮檢討圖說。	(九)本案透水鋪面範圍遇地下室結構其覆土深度皆大 60 公分，詳 P12-30。
	(十)景觀計畫： 1.有關人行空間內之綠帶不得設置高出地面之花台等阻隔物，以利雨水入滲，倘遇地下室構造請降版處理。 2.請說明本案基地保水策略及具體做法。 3.請說明地面層進排風口設置位置，且應不影響人行空間及景觀。 4.請考量植物生長特性及空機，合理規劃樹種。	(十) 1.本案依規定設計雙排喬木，人行空間內之綠帶順平處理，詳 P12-23~12-25。 2.本案依照新北市都市設計審議原則檢討設置塊狀石材鋪面透水工法於裸露地，詳 12-33。 3.本案地面層進排風口設置位置於設計圖說一層平面圖，不影響人行空間，P11-10。 4.本案考量植物生長特性及空間，規劃適合樹種，詳 12-19。
	(十一)請標示屋脊裝飾物設置高度，其應小於 6 公尺，並補充結構技師簽證文件。	(十一)依規定檢討並補附結構技師簽證文件，詳 P12-34~12-38。
	(十二)報告書部分： 1.修正對照圖請確實逐條檢討並放大圖面，以利檢視修正情形。	(十二) 1.依規定辦理。 2.依規定標示空間名稱，詳 P11-10。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	2.地面一層請標示空間名稱。 3.地面層開放空間範圍圖請納規約載明。 4.請釐清是否涉及高層建築專章檢討。	3.依規定載明開放空間範圍於住戶管理規約，詳附三-11。 4.依規定補充高層建築專章檢討，詳P12-53~12-54。
委員意見	二、都市更新 (一)有關人民陳情意見部分，已納入審議考量，針對住戶表示海砂屋之安全疑慮部分，請實施者協助住戶進行海砂屋相關防護措施。至於尚未同意之所有權人，請實施者持續溝通協調，俾利後續辦理更新進程。	二、都市更新 (一)本案實施者持續與所有權人溝通，目前同意比例土地面積同意比例81.82%、土地所有權人同意比例79.49%、建物面積同意比例83.33%、建物所有權人同意比例82.12%，部分尚未簽署者表示審議通過後，將與實施者簽署合約。
	(二)現有巷道廢止：有關現有巷道廢止部分，請於計畫書內檢附廢巷改道之適用樣態、套繪建築線指示圖及周邊現況，並敘明是否影響其他住戶出入使用及地下5大管線及排水等相關管線設施埋設辦理情形，請修正。	(二)本案辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，詳P11-1，五大管線辦理情形詳附錄十四。
	(三)容積獎勵部分： 1.設計建蔽率： (1)有關綠覆率檢討部分，實施者將會議上所提之調整檢討方式修正至計畫書內。其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，另請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式。 (2)另綠覆面積檢討應請補充標註尺寸單線圖及計算式，以利檢視。 2.人行步道： (1)有關簡報P12人行步道獎勵部分，實施者於會議上表示將依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討，並調整人行步道獎勵範圍，另本案基地東側之人行步道配置似空地集中留設於沿街面形塑之公共開放空間，請實施者再行衡酌人行步道之配置。 (2)請套繪二層以上平面圖及周邊現況，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說，以利審議。且二樓以上若有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 (3)有關設置告示牌部分，應以民眾能明確辨別該告示牌之存在，請實施者再行衡酌告示牌留設位置。 (4)有關新北市都市設計審議原則留設6公尺以上緩衝空間部分，請套繪於相關檢討圖面，俾利審查。 3.綠建築獎勵： (1)請於計畫書第10章載明本案適用版本，並補充各項指標檢討文字、圖說及計算過程。	(三)容積獎勵部分： 1. (1)於都審報告書載明標註尺寸單線圖之設計建蔽率計算方式，並於綠化面積檢討一節說明綠覆率檢討式，詳P12-21~12-22。 (2)於綠化及綠覆率檢討一節說明綠覆率檢討式，詳P12-21~12-22 2. (1)依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討留設開放空間範圍，詳10-6~10-8。 (2)套繪2層平面於都更開放空間獎勵範圍，垂直投影面積皆無落於退縮範圍內，詳10-6~10-8。 (3)於兩側臨路各設置一開放空間標示牌於開放空間明顯範圍處，詳P12-18。 (4)於一層平面上標示車道6公尺緩衝空間範圍，詳P11-10。 3. (1)本案適用2012版本綠建築。並補充綠建築各項指標檢討說明，詳P10-12~10-18。 (2)已於汙水垃圾改善指標部分，重新調整評分項目，詳10-18。 (3)已載明綠建築相關說明於附三-13。 4.已檢附使用執照存根，詳附錄十三，地籍套繪圖並載明本案申請獎勵範圍，詳P10-19。 5.已修正，詳P10-3。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	(2)有關汙水垃圾改善指標部分，請實施者再行衡酌評分項目之勾選，請調整。 (3)另請於公寓大廈規約草約以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年,期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫,管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。 4.合法四層樓以上建築物:請檢附使用執照存根及地籍套繪圖，並載明本案申請獎勵範圍。 5.高氯離子鋼筋混凝土建築物：本案於104年6月17日提出事業計畫申請,應依都市計畫法新北市施行細則申請本項獎勵，請修正。	
	（四）建築規劃部分： 1.本案更新前戶數為155戶，更新後戶數規劃達482戶，實施者依新北市都市設計審議原則規定須設置1戶1車位,故將開挖至地下6層,考量共同負擔及對周圍環境衝擊,請實施者再行衡酌戶數規劃及車位需求。並請先行將交通影響評估報告送請交通局審查,並將相關意見提供下次審議委員會參考。 2.有關1F平面圖部分，請補充空間規劃用途及使用方式，且併同公寓大廈規約草約內容修正。	(四) 1.本次調整建築規劃設計，更新後戶數為408戶，開挖修正至地下五層，汽車位設置411輛，滿足都市設計審議原則一戶一車位之規定。 2.已補充說明，詳一層平面圖。
	(五)公寓大廈規約草約： 1.有關公寓大廈規約草約名稱部分,與計畫書P附三-23不一致，請通盤檢視並修正。 2.有關公寓大廈規約草約28樓附圖部分，計畫書所載露臺為共用部分，惟本案建築規劃屬專有部分，請釐清後修正。 3.另請補充專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用等分別以附圖著色載明位置，並明確敘明相關規範,請修正。	(五) 1.已修正公寓大廈規約草約，詳附錄三。 2.共專有圖面詳附三-24~28。 3.共專有圖面詳附三-24~28。
	(六)財務計畫及相關費用： 1.請於計畫書內敘明本案共同負擔提列所適用之法令版本。 2.本案採部分協議合建部分權利變換方式實施,請敘明實際執行方式、對象及後續處理方式。 3.有關合法建築物拆遷補償費用部分,請以建築物殘餘價值核計，請修正。 4.有關合法建築物租金補貼的部分，請依市場行情提列，應以每月每坪計算，並載明相關檢討依據。	(六) 1.本案以「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」提列，詳P15-1。 2.本案後續採用都市更新條例第二十五條之一，部分協議合建，部分採權利變換方式實施，為確保參與權利變換分配之所有權人權益，參與協議合建者及參與權利變換分配者皆依規定於同一時間內選配單元，且協議合建者無優先選配之權利。 (一)採協議合建者，以雙方簽訂之契約為原則。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	5.本案採信託方式，信託契約(草案)應納入計畫書附錄，請修正。 6.有關現金流量表部分，請依實際狀況提列營建費用，請修正。	(二)採權利變換者： 國有土地：實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；市有土地部分以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。 私有土地： 1.2F 以上全部開放選配。 2.所有權人以其應分配價值再加 10%為選屋價值上限。 3.若未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配。 4.超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不併同抽籤處理，詳 P19-2。 3.有關合法建築物拆遷補償費用部分，已依殘餘價值核計，詳 P14-1~14-4。 4.本案拆遷安置補貼依據與所有權人協議以 1 樓建物 20,000 元(每戶/每月);2~5 樓建物 15,000 元(每戶/每月)與建物謄本持分面積換算每坪合法建築物拆遷安置費用作為住戶租金補貼，並且參考陳銘光不動產估價師事務所調查鄰地區公寓住宅租賃市場行情，平均價位每坪約 350 元至 450 元(105.88 元/㎡~136.13 元/㎡)，故本案租金補貼為每月 1 樓:139.82 元/㎡、2-5 樓:104.87 元/㎡，詳 P14-7。 5.信託契約(草案)詳附錄十五。 6.現金流量表之營建費用已依實際情形提列，詳 P15-11。
	(七)選配：有關選配原則部分，本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，請加強說明選配方式及規範內容，並建議考量公有地之需求調整內容。	(七)本案後續採用都市更新條例第二十五條之一，部分協議合建，部分採權利變換方式實施，為確保參與權利變換分配之所有權人權益，參與協議合建者及參與權利變換分配者皆依規定於同一時間內選配單元，且協議合建者無優先選配之權利。 (一)採協議合建者，以雙方簽訂之契約為原則。 (二)採權利變換者： 國有土地：實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；市有土地部分以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。 私有土地： 1.2F 以上全部開放選配。 2.所有權人以其應分配價值再加 10%為選屋價值上限。 3.若未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配。 4.超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不併同抽籤處理，詳 P19-2。
	(八)其他部分： 1.請於計畫範圍補充更新地區劃定之相關證明文件。 2.計畫書中容積獎勵等相關附圖應清晰詳細、計算過程應清楚標尺寸，並請補充建築面積檢討單線圖，其餘誤植誤繕	(八) 1.更新地區劃定內容已補充於 P6-3、劃定核准函詳附錄九。 2.敬悉。 3.本案已與城鄉局及財產署溝通，協調結果表示分回之房地未來依政策自行處

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	部分，亦請通盤檢視並修正。 3.有關公有地分回部分，請實施者與相關單位確認規劃配置之需求，以利本案進行。	置。
結論	一、本案為海砂屋重建，陳情人表示部分房屋結構龜裂剝落及鋼筋外露，恐影響居住安全，又本案尚有未同意戶，請實施者與所有權人再加強溝通協調，俾利本案辦理進程。另本案建築設計調整情形，請實施者主動向地主說明調整內容。 二、有關計畫內容涉及工務局所轄業務部分，請協助提供意見，以利本案後續進程。 三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	一、敬悉，本案將持續與所有權人進行協調溝通。 二、敬悉。 三、敬悉，遵照辦理。

擬訂新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新事業計畫案」第1次都更暨都計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

時間：105年7月7日（星期四）上午9時30分　地點：新北市政府28樓都委會會議室

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
一、新北市政府財政局	(一)本案綠建築業務費用、交通影響評估費用及測量費用等契約文件、信託費用加註說明市有土地不辦理信託及公寓大廈管理草約之專用、共同使用、約定專用、約定共用等以附圖著色載明位置等，經實施者回應將於第一專案小組審查後補正(回應綜理表第3頁、第4頁、第9頁)，請確實辦理。至於容積移轉費用部分，經實施者回應將於容積移轉量體確認後(回應綜理表第3頁)，檢附契約佐證，亦請確實辦理。另本案已進入都市更新程序，仍請實施者一併檢附都市更新規劃費用契約影本。 (二)本案合法建築物拆遷安置費，經實施者回應係參考鄰近租金水準後，再與所有權人簽訂合建契約，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議以每戶補償費用提列(回應綜理表第3頁)部分，請釐清是否符合規定。 (三)本案印花稅包含其他必要業務費(綠建築證書、標章申請)及容積移轉費用(計畫書第15-6頁~第15-7頁)，請予以釐清是否合宜。 (四)本案風險管理費用仍以上限提列(回應綜理表第3頁)，考量公地比例仍有11%，請再檢討調降。 (五)本案更新後總銷售收入之店鋪面積302.72坪(計畫書第15-9頁)，經實施者回應係為銷坪面積，查本案設計店鋪主建物面積僅約74.72坪(C棟1樓店鋪面積247平方公尺，計畫書第11-11頁)，惟其更新後銷售收入以銷售面積302.72坪進行估算，請釐清是否正確。 (六)本案實施者僅說明目前公設比約為32%(回應綜理表第4頁)，惟為整合市府各機關需求，仍請實施者依目前申請資料預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料。 (七)本案實施者同意代為拆除合法建築物，敬表尊重(計畫書第15-6頁)，惟依都市更新條例第36條規定係屬原所有權人之義務，倘由實施者代為拆除者，其費用應在所有權人領取之補償金額內扣回。因此，仍請實施者於共同負擔費中予以扣除。 (八)本案合法建築物拆遷安置費包含每戶搬遷補助費用50,000元(計畫書第15-6頁)，請釐清是否符合通案審	(一)已補附綠建築、交通影響評估費用、測量費用、信託費用及都市規劃費用契約等文件，詳附錄十一；並已於信託費用加註說明公有土地不辦理信託，詳P15-8；公寓大廈管理已補附共專有平面圖說，詳附三-24~28。 (二)本案拆遷安置補貼係參考鄰近租金水準後，再與所有權人簽訂合建契約，故於契約內已明述補償額度，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議以每戶補償費用提列。 (三)本次印花稅費用已刪除綠建築標章申請費用及容積移轉費用項目，詳P15-7。 (四)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，風險管理費係由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列12%為合理。 本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，若國有地僅因公有即可要求調降，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。 (五)本次修正建築規劃設計，為地上28層、地下6層，地上1層規劃為入口大廳、梯廳及社區景觀庭院。地上2至28樓均為集合住宅使用，已修正銷蘋計算面積，詳P15-9，並已於105年12月24日(星期六)舉辦建築變更說明會向所有權人說明建築變動情形，詳附錄十二。 (六)本案市有土地價值所占總價值比例為11.05%，目前建築規劃總銷坪面積為73,988.97㎡，土地所有權人更新後可分配價值比例：54.49%；預估市有土地更新後可分回樓地板面積： 73,988.97（㎡)*54.49%*11.05%=4455.62(㎡)。 (七)本案地上物拆除已與所有權人協議自行拆除，不提列拆除費用，故無需於補償金額中扣除，詳P14-1。 (八)有關搬遷補助費用已與所有權人雙方協議，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議提列。 (九)已調整條文文字內容，詳P19-3。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	議慣例，若否，請予以刪除。 (九)本案市有土地處理方式之相關規定(計畫書第 19-2 頁)，請依 105 年 4 月 12 日修正「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」調整其條文部分文字內容。	
二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案國有土地比例為 0.09%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而國有房地亦不為銷售。請實施者依上述為調降，以符合理性與維護國產及全民權益。 (二)本案共同負擔比例達 48.23%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (三)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)50%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (四)本案申請區外容積移轉額度為法定容積 40%(容積移轉費用為 2 億 6,945 萬 6,302 元)，計 6,829.2 平方公尺，惟表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表卻登載 5,691 平方公尺，請實施者證明並請實施者提送下列資料： 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3. 容積移轉來源及成本說明。 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 (五)本案國有土地不同意參與信託，其信託費用應由參與者分攤負擔之，爰請實施者刪除信託費用並載於事業計畫書適當章節內。	(一)本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。 (二)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，本次因建築規劃調整，相關財務費用配合修正，共同負擔比例調整為 45.51%。 其中，人事行政管理費用，因本案面積為 2,500 平方公尺以上、產權級別超過 150 筆，故費率為 6%計算；銷售管理費採累加計算，費率分別為 6%及 5.5%；風險管理費係由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列 12%為合理。 (三)本案現況極為老舊，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，爭取項目依內政部及新北市所訂相關標準申請，所爭取的獎勵亦皆與地主共享，並透過整體建築設計手法，包括如退縮人行步道、綠建築設計等，均是對周遭環境有更好的提昇。 (四)本案容積移轉費用計算係依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，且與送出基地之所有權人協議以公告現值買賣，內容詳見 P15-9。且既為更新案之申請，實無計算每增加一層產生之利害關係加以分析之必要性。 (五)本案信託費用以私有土地為主，公有土地不辦理信託，以合約金額提列扣除國有土地比例，詳 P15-8。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
三、新北市政府工務局（書面意見）	(一)請依建築技術規則建築設計施工編第144條檢討防空避難室構造區劃情形。 (二)請確實於建築圖說依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」標示本案無遮簷人行道範圍，並留設2.5公尺以上淨寬通行情形。 (三)1層平面建築圖說請依CNS規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。 (四)建物四周（陽台、裝飾柱及建物）外緣構造物請釐清屬性，並請依規定檢討。 (五)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。 (六)請依建築技術規則建築設計施工編第1條第9、10款檢討建築物高度、屋頂突出物設置情形。 (七)立面請標示女兒牆高度及建物高度限制檢討情形。	(一)依規定檢討，補防火鐵捲門。 (二)依規定留設無遮簷人行道。 (三)依規定檢討。 (四)依規定檢討。 (五)依規定檢討步行距離及重複步行距離。 (六)依規定檢討。 (七)依規定檢討，標示女兒牆高度及檢討建築物高度。
四、新北市政府交通局（書面意見）	(一)本案為第1類建築物，規劃502戶(住宅、店鋪及公益設施)，設置汽車停車位517席、機車停車位502席，已達提送交評門檻，請依規定提送。 (二)本案基地停車場車道出入口，請設於次要道路。 (三)請說明本案基地公益設施是否對外開放，倘開放，請增設其衍生停車需求之停車位；且基地停車需求需內部化，禁止申請設置路邊或路外停車。 (四)另請開發單位評估於基地內留設自行車專用道、捐贈YouBike租賃站及其車輛可行性。 (五)未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。	(一)本案為第1類建築物，修正規劃為482戶(住宅)，設置汽車停車位504席、機車停車位482席，依規定提送交評。 (二)本案基地現況兩面臨路，考量本案規劃量體及車位數量，建議規劃兩處出入口，以分散交通量，降低對外部道路之衝擊；出入口位置分別設置於東側力行路一段188巷及西側大勇街82巷，均為次要道路。 (三)本案基地無設置公益設施。 (四)本案基地旁10公尺處已設置有YouBike租賃站「力行大勇街口」，共可提供26席公共自行車予周邊居民租借使用，為避免租賃站設置過多，建議本案無須設置YouBike租賃站。 (五)敬悉，遵照辦理。
五、新北市政府養護工程處(書面意見)	本案更新單元內涉及新北市政府工務局經管本市三重區永德段980-3地號市有土地，使用分區為住宅區，現況經初步套繪為本市三重區大勇街82巷15弄作道路使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第8點第1項及第2項規定:「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽新北市政府交通局及新北市三重區公所研議考量現況使用需求及未來使用方式並協助評估本案，以	敬悉，遵照辦理。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	避免該巷道廢止之不必要民怨情事發生。	
六、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)	查「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」基地面積 5,691 平方公尺，市有土地 629 平方公尺(新北市政府工務局)佔更新單元總面積比例約為 11.05%，本案臨近三重商工，生活機能完善，為符合可能之出租需求，建議部分可規劃小房型，照顧新北市境內市民安居樂業。有關住宅規劃請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」配置。	後續依權利變換價值，就目前規劃之建築設計以選屋方式選擇適合單元，依其政策出租或出售。
七、新北市政府都市更新處	(一)經查本案位於 104 年 4 月 27 日公告實施「劃定新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區」，其事業計畫已載明劃定說明書摘要內容(P6-3)，另檢視前開劃定更新地區說明書尚無其他規定事項。 (二)有關財政部國有財產署北區分署所提意見（一）部分，查都市更新條例第 31 條規定（略以):「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人...。」因此，該分署所提將調降之銷售管理費與風險管理費之價值計入該分署應分配權利價值內部分，非屬權利變換之一環，且本市無案例可循，歉難依該分署所請辦理。	(一)敬悉。 (二)敬悉。
委員意見	一、都市設計： 請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)請於報告書內敘明法令適用日。 (二)請補充都市計畫區位分析、本府核准之建築線指示圖及現況環境照片，以釐清基地條件。 (三)請補充申請都市更新獎勵項目專章說明。 (四)法規檢討請敘明適用規定版本，並請確實逐項檢討，並標註圖說參照頁碼。 (五)有關容積移轉部分，請考量基地及周遭環境之容受力，檢視申請都市更新獎勵值及容積移轉移入量，並請依都市設計審議原則第 4 點以專章說明，提出對環境之友善方案，所提項目應予以量化且不得與申請獎勵及義務重複，以利審查。 (六)公共開放空間及人行動線系統配置事項： 1. 請補充說明基地及周遭人行空間設置情形及基地面前	一、都市設計： (一)修正本案於報告書內敘明法令適用日 104 年 6 月 17 日。 (二)依規定補充都市計畫區位分析、建築線指示圖及現況環境照片。 (三)依規定補充都市更新獎勵項目專章。 (四)本案依規定確實逐項檢討，並標註圖說參照頁碼。 (五)本案依規定提出容積移轉友善方案，並於專章說明。 (六)公共開放空間及人行動線系統配置事項： 1. 本案基地面前無公有人行道。 2. 本案依規定設置無遮簷人行道，並於一層平面圖標註，詳 P11-11 一層平面圖。 3. 本案於無障礙空間引導設施系統圖，說明室外通路、無障礙坡道及與鄰地人行空間，詳 P12-14 無障礙空間引導設施系統圖。 4. 本案於人行退縮範圍設置步道燈，提昇行人的安全性，詳 P12-26 景觀照明計劃及燈具配置圖。 (七)交通運輸系統配置事項： 1. 本案依規定檢討汽、機車及自行車設置數量，詳 P11-4 各樓層建築面積檢討表。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	是否有公有人行道，如有建議予以認養。 2. 請確實依土地使用管制要點及都市設計審議原則檢討退縮建築及設置無遮簷人行道規定，並於平面圖標註清楚。 3. 無障礙引導部分，請以外部環境之設置室外通路、無障礙坡道及與鄰地人行空間及引導標示及坡度標示加以說明。 4. 考量夜間人行安全性及友善性，建議於人行退縮範圍設置高燈並避免設置投射燈。 (七)交通運輸系統配置事項： 1. 請確實依土地使用管制要點、建築技術規則及都市設計審議原則檢討汽、機車及自行車設置數量。 2. 請依都市設計審議原則檢討車道出入口寬度及地下室出入口至退縮人行空間留設 6 公尺以上緩衝空間，並標示於圖面上。 3. 本案申請容積移轉，原則不得適用都市設計審議原則放寬項目，停車空間規劃請以平面停車為原則。 (八)環境保護設施配置事項： 1. 請依土地使用管制要點、都市計畫法新北市施行細則規定及都市設計審議原則，確實檢討綠化、透水面積、雨水貯留。 2. 請補充基地北向日照退縮檢討。 3. 垃圾儲存空間及垃圾車臨時停車空間，請依都市設計審議原則設置，相關圖說請補充。 (九)景觀計畫： 1. 請依都市設計審議原則第 7 點規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，且人行空間內之綠帶不得設置高出地面之花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。 2. 請補充多處沿街開放空間及屋頂景觀剖面圖，並請補充標示人行道退縮及植栽覆土範圍、洩水坡度及高程。 3. 鋪面計畫部分，請確實考量人行空間及車道範圍設計，並補充鋪面設計圖(含透水鋪面)及說明。 4. 基地排水計畫，請補充基地內排水系統與公共排水系統關係，並標示排水方向及高程，並增加基地保水策略。 (十)救災空間劃設請依規定送消防局審查，並將相關圖說審核圖圖說檢附於報告書中。	2. 本案依規定檢討車道出入口寬度及地下室出入口至退縮人行空間留設 6 公尺以上緩衝空間，並標示於一層平圖面上，詳 P11-11 一層平面圖。。 3. 本案停車空間規劃以平面停車位規劃設計，詳 P12-13 汽機車停車與動線計畫(內部地下一層動線)。 (八)環境保護設施配置事項: 1. 本案依規定檢討綠化、透水面積、雨水貯留，詳 P10-9 綠化 1/2 檢討及綠覆率檢討-全區及 P12-28 透水 80%檢討。 2. 本案依規定檢討北向日照，詳 P12-29 冬至日照檢討圖。 3. 依規定補充垃圾儲存空間位置及垃圾車臨時停車空間圖說，詳 P12-18 垃圾、廚餘處理及運送系統。 (九)景觀計畫： 1. 本案依規定設計雙排喬木，人行空間內之綠帶順平處理，詳 P12-21 喬木配置平面圖、12-25 景觀剖面圖。 2. 補充沿街開放空間景觀剖面圖，並於圖面標示人行道退縮範圍，及植栽覆土範圍、洩水坡度及高程，詳 P12-23、12-25 景觀剖面圖。 3. 本案人行空間與車道範圍鋪面以材質做區分，提升行人的安全性，並補充鋪面設計圖說，詳 P12-27 鋪面材質配置計畫。 4. 依規定補充基地內排水系統與公共排水系統關係，並於基地排水及高程系統圖說補充標示排水方向及高程，詳 P12-15 基地排水及高程系統圖。 (十)修正本案依規定送消防局審查，並將審核圖說檢附於報告書中，詳 P11-24 消防救災圖說。 (十一)報告書部分： 1. 依規定補充建築面積檢討，詳 P10-5 設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵檢討示意圖。 2. 依規定修正提案單。 3. 修正本案依 CNS 製圖規範繪製。 4. 依規定補充照明圖例，詳 P12-26 景觀照明計劃及燈具配置圖。

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	(十一)報告書部分： 1.請補充建築面積檢討。 2.提案單文字登載有誤請修正。 3.報告書圖說請依CNS製圖規範繪製。 4.照明計畫請補充圖例。	
	二、都市更新： (一)有關人民陳情意見部分，已納入審議考量，針對住戶表示海砂屋之安全疑慮部分，請實施者協助住戶進行海砂屋相關防護措施。至於尚未同意之所有權人，請實施者持續與其溝通協調，並妥與住戶說明權利變換相關內容。 (二)有關更新單元部分，考量本案北側已建築完成(12層樓住宅)，南側建物與本案非屬同一建照，原則上同意以此範圍辦理都市更新。另請於計畫書內補充更新單元劃定說明書之完整內容。 (三)容積獎勵部分： 1.有關申請「社區使用之公益設施」獎勵部分： (1)本案公益設施面積較小，是否足以滿足社區需求，且應供周邊居民使用，請實施者再考量其使用性及設置之可行性。 (2)請於計畫書內敘明使用規劃，且公益設施之動線規劃應獨立且應供周邊居民使用，請標示動線及家具，且面積計算圖面過小，請放大俾利檢核。另後續管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約，請修正。 2.有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，綠覆率之計算內容請補充有比例之尺寸圖說並載明其面積計算式，且其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，請修正。 3.有關「人行步道」獎勵部分： (1)人行步道應以直線順平為原則，並應自建築線起均退縮4公尺以上，請修正，且本案基地東側之人行步道配置較似空地集中留設於沿街面形塑之公共開放空間，請實施者再行衡酌人行步道之配置。 (2)依「新北市都市更新審議原則」規定，容積獎勵面積應計算至小數點下兩位，其餘無條件捨去，請檢討修正。另檢討圖請套繪1、2樓平面圖及周邊現況，並標示比例尺。 (3)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」	二、都市更新： (一)敬悉，後續將持續與未同意戶進行溝通協調。 (二)本更新單元範圍北側鄰地之既有12樓住宅(84重使字-644號)及南側5樓住宅(76重使字-1454號)均屬已建築完成，故本案無涉及畸零地或佔有鄰地法定空地之情形，詳P2-1。更新單元劃定說明書已補充，詳P6-3、6-4。 (三) 容積獎勵部分： 1. (1)本次調整更新獎勵項目申請，取消公益設施項目。 (2)本次調整更新獎勵項目申請，取消公益設施項目。 2.於報告書檢附「設計建蔽率」獎勵部分以及綠覆率之計算內容，詳P10-5 設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵檢討示意圖。。 3. (1)本案人行步道獎勵皆設計直線等寬且順平，且自建築線起均退縮4公尺以上，詳P10-6 圖10-2人行步道獎勵計算檢討圖。 (2)已修正容積獎勵計算，詳P10-4。並套繪周邊現況於一層平面圖，詳P11-11一層平面圖。 (3)新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點第二點第三項及第三點規定，管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金：1,700.64*5,000=8,503,200(元)，並補充開放空間告示牌於開放空間與景觀關係圖一節，詳附錄三-13、附錄三-30、31。 4.補附綠建築評定書，詳附錄六。 5.本案全區皆為5層樓建築，建築物所座落建築基地為地號965，依土地謄本面積為4,967平方公尺，詳P10-2，有關永德段965地號完整謄本已於報核當時即已檢附於附件冊中。 (四) 建築規劃部分： 1.本案因都審須符合一戶一車位之設置原則，且不得使用機械設備之停車系統。本案設置482戶，設置504席汽車停車位，須開挖地下6層。 2.已修正說明，並檢附現有巷道廢止範圍建築線套繪圖，詳P11-1、11-3。 (五) 財務計畫部分： 1.已修正共同負擔比例45.51%，且修正為一致，詳P15-7、15-9。 2.已修正內容，詳15-9。 3.依據104年6月報核時查詢週邊房市行情平均單價約為53~65萬元，因房市

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	配合提列開放空間管理維護必要費用。另請補充設置告示牌之位置，並應於告示牌標示開放面積、位置等且供不特定公眾通行使用等相關內容;且未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。 4. 有關申請「綠建築獎勵」部分，請檢附各指標檢討圖說及計算過程，並載明適用版本。 5. 有關申請「合法四層樓」獎勵部分，請補充永德段 965 地號謄本於計畫書第 10 章。 (四)建築規劃部分： 1. 本案目前開挖至地下 6 層，考量周邊環境，請實施者再行檢討房型及車位規劃。 2. 計畫書 P11-1「...大勇街 82 巷 15 弄為私設既成巷道…」部分，請修正為現有通路，並請於計畫書內檢附廢巷改道之建築線套繪圖。 (五)財務計畫部分： 1. 計畫書 P15-7 營業稅計算式中共同負擔比例與 P15-9 之共同負擔比例不一致，請釐清。 2. 計畫書 P15-9 表 15-14 更新後總銷售收入估算之面積及車位數量，與 P15-8 收入說明內容不一致，請釐清。 3. 有關 P15-9 收入分析部分，銷售價格與 P5-26 表 5-9 市場調查價格相較有偏低之情形，請加強說明其合理性。 4. 有關容積移轉費用部分，請補充說明提列依據。 5. 請檢附更新前測量費用、綠建築證書、標章申請作業費之契約影本。 6. 有關信託部分，請檢附信託草約，並補充續建機制。另請敘明信託費用提列依據。 7. 合法建築物租金補貼的部分，應以每月每坪計算，請修正，並補充其計算依據。 8. 請於計畫書內敘明本案風險管理費提列至上限之緣由。 (六)有關公寓大廈規約草約內容部分： 1. 請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為 3 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。 2. 公益設施後續維護管理計畫應於公寓大廈規約草約內列專章做規範，且清楚標示本案公益設施開放範圍，並提列	場價格波動，以 106 年 1 月查詢周邊成交價格約落於 34~38 萬左右，平均價格之後以每坪 45 萬為銷售價格預估，實際仍以權利變換價格為主，詳 P5-26、15-9。 4. 依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。 5. 已檢附相關契約影本，詳附錄十一。 6. 已檢附信託報價單，詳 P 附錄十一-3，及補充說明續建機制，詳 P3-1，信託費用計算詳 P15-8。 7. 拆遷安置補貼係參考鄰近租金水準後，再與所有權人簽訂合建契約，故於契約內已明述補償額度，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議以每戶補償費用提列。 8. 已補充說明於風險管理費用，詳 P15-8。 (六)有關公寓大廈規約草約內容部分： 1. 已專張載明綠建築相關內容，詳 P 三-23、附錄六。 2. 本次調整更新獎勵項目申請，取消公益設施項目。 3. 已檢附，詳 P 附錄三-24~28。 (七)其他部分： 1. 公有土地部分得讓售實施者，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地;私有土地部分與實施者協議合建者採協議合建方式，其餘以權利變換方式實施，詳 P13-1。 2. 本案於 103 年 12 月 18 日經工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物(北工建字第 1032353879 號函)，符合新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第 9 點第 1 項第 2 款及第 4 款之規定，得辦理拆除重建，詳附錄八。 3. 後續依權利變換價值，就目前規劃之建築設計以選屋方式選擇適合單元，依其政策出租或出售。 4. 依照比例尺修正平面圖說並於一層平面圖套繪周邊現況。 5. 本案後續將委託銀行辦理信託管理，由委託銀行控管資金運用，詳 P13-4。 6. 選配原則已補充說明國有、市有及私有土地選配方式，詳 P19-2。 7. 已修正內容，詳 P16-1。 8. 已修正實施進度表，詳 P17-1。 9. 已修正表 5-5 更新單元其他土地改良物說明一覽表編號及各頁標題。，詳 P5-16

發表人	會議發表意見	意見回應及處理情形
	維護管理費用及設置告示牌。 3.請檢附專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分圖說。 (七)其他部分： 1.本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，請敘明實際執行方式及對象。 2.本案經工務局認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，惟其是否經該局認定須拆除重建，請補充說明。 3.有關公有地分回作社會住宅部分，考量建築規劃，請實施者與城鄉發展局及財政局確認規劃配置，以利本案進行。 4.計畫書平面圖模糊不清，請局部放大並套繪周邊現況，並通盤檢視修正。 5.有關計畫書 P13-4 經費來源部分，請補充說明自有資金來源。 6.有關選配原則部分，請加強說明規範內容，並補充市有地選配處理方式。另請再釐清找補以分配價值不超過 10%之原則是否可行。 7.計畫書第 16 章效益評估之內容，請儘量以量化方式呈現說明，請修正。 8.計畫書 P17-1 進度表與目前進程不一致，請修正。 9.P5-15 其他改良物與表 5-6（誤為表 5-5）不符，另表 5-6 各頁請補充標題。	
結論	一、本案尚有未同意戶，請實施者與所有權人再加強溝通協調，俾利本案辦理進程。另本案建築設計調整情形，請實施者主動向地主說明調整內容。 二、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	一、本案已於 105 年 12 月 24 日(星期六)上午 10 時舉辦建築設計調整地主說明會，詳附錄十二，並與未同意戶持續溝通協調中。 二、敬悉，遵照辦理。

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會意見回應綜理表

時間：105 年 5 月 17 日（星期二）上午 10 時整

地點：和平市民活動中心地（新北市三重區忠孝路 2 段 30 號）

	意見內容	意見回應及處理情形
陳素琴 （黃小姐代，大勇街 82 巷 15 弄 22 號 3 樓）	請問簡報第 14 頁之 44 億共同負擔為何？	實施者回應：共同負擔是未來要興建本案時所需花費之費用，此費用會由實施者先行代墊，待房屋興建完成後，地主再以其折價抵付，即相當於 44 億之房地交由實施者賣出，剩下的部分由各位地主依更新前之權利價值比例分回。 都更處回應：興建房屋需要成本，此部分費用會由實施者先行代墊，地主再以興建後之房屋折價抵付給實施者。
林順義 （大勇街 82 巷 15 弄 21 號 2 樓）	本人目前還居住在此，海砂屋的建築結構損壞程度越來越嚴重，本人一直不斷在進行修繕，拜託政府在合法的情形下，讓都市更新的程序加速，讓我們的房子能夠趕快來興建。另外實施者也努力整合了這麼多年，考量生命安全，希望大家可以多多配合及支持，讓海砂屋得以重建，讓大家能有安全的新房屋居住。	都更處回應：海砂屋的都市更新案件，政府會協助加速程序進行。
張麗環 (鄭先生代，大勇街 82 巷 15 弄 18 號 2 樓)	請問本案公共設比為何？建商說 1 坪換 1.3 坪，若此坪數包含大量的公設，更新後分回的坪數會比現在更少，這樣對地主不公，且與臺北市都更所能分回的利益相比，我們差很多。	實施者回應：有關公設比部分，目前公設比規劃約 32%，與市場平均值差不多，未來電梯、屋突等公設都會分回給地主。至於分回坪數部分，因本案有趕在去年修法前提出申請，要不然 1 坪換 1.3 坪的可能性更低，且臺北市與本案因地段等條件差異，所以分回的坪數會不一樣。本公司已經整合 6 年了，雖然不是第 1 個來進行整合的，但卻是最用心的，且海砂屋的結構不會復原，只會越來越危險，已經有些住戶搬離此地了，剩下的是無法搬離的住戶，希望各位地主給本公司機會，讓本案能夠順利達成，若各位地主有任何疑問及意見，本公司會竭誠為各位說明及溝通。
陳志仁 (大勇街 82 巷 15 弄 23 號 5 樓)	目前很多都更案因為同意比例未達 100%，所以程序停頓，很多案件房屋都拆除了，但遲遲無法興建。本人擔心本案是否也會因為同意比未達 100%，造成房屋雖然拆除，但無法興建，地主必須一直在外租屋。	實施者回應：海砂屋有急迫更新的必要性，若本案能取得 100%的同意是最好的情況，可加速本案進程，若真的無法與不同意戶協調時，會請公權力介入幫忙。另在法定程序完成前，本公司不會要求各位地主搬遷。
張顏素華 (張先生代，大勇街 82 巷 15 弄 14 號 3 樓)	希望各位能改變觀念，今天你不缺錢不代表別人不缺錢，施比受更有福，觀念的改變可能造福大眾，請各位站在公領域的角度思考，不要只在乎自己的利益，也不要道聽塗說，請各位站在公領域角度關心其他住戶，那麼今天所成就的是大眾的事情，而非僅是個人。	--
周秀麗 (陳先生代，大勇街 82 巷 15 弄 12 號 4 樓)	請問目前同意比例為何？實施者所謂的送件是指什麼？本案後續程序為何？簡報內的進度表預計 110 年會完工，請問會如期完成嗎？因為海砂屋建築結構損壞的很嚴重，本人住得很不安心，何時才會有新屋？	實施者回應：目前同意比例為 80%，本公司會和未同意的地主持續溝通協調，爭取 100%同意，並希望本案能圓滿達成。至於程序的部分，目前本案已正式向政府提出事業計畫申請，並且經政府書面審查，辦理公開展覽及公辦公聽會，公開展覽結束後，將進入審議階段，本公司會依委員所提意見進行修正。在進入大會核定前，會舉辦聽證會向各位說明修改之後的規劃，並再次聽取各位的意

	意見內容	意見回應及處理情形
		見。而各階段期程大約 1 至 2 年可能更久，要視案件情況複雜程度及地主的配合度而定。
范月英 （大勇街 82 巷 13 號 5 樓，書面意見）	房屋已不堪住人，請儘速改建成功，謝謝。	--
林勝龍 （大勇街 82 巷 15 弄 1 號 4 樓，書面意見）	本社區公寓房屋因為是海砂屋，使得房子嚴重受損，無法住人，多次開會研究要重新改建，但延宕多年終究無法改建，希望新北市政府能運用公權力來促使改建，使我們能有安全的住家，在此先說聲謝謝。	--
財政部國有財產署北區分署（書面意見）：	(一)本案共同負擔比例達 48.23%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (二)本案國有土地比例為 0.09%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而國有房地亦不為銷售。請實施者依上述予以調降，以符合理性與維護國產及全民權益。 (三)本案申請區外容積移轉額度 6,829.2 平方公尺(容積移轉費用為 2 億 6,945 萬 6,302 元)，請實施者提送下列資料：1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。3、容積移轉來源及成本說明。4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。 (四)本案容積獎勵（不含容積移轉）53.86%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	(一)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。 (二)本案既為都市更新案，無論是國有地或私有地皆應公平負擔，且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者，後由實施者自行銷售以抵付支出之成本，若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費，不僅對私有地主是不公平，對實施者應有負擔亦未支付完全，且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用，基於都市更新是公平、公正、公開之制度，實不宜就國有地單獨調降相關費用。 (三)本基地目前規劃含容移之總樓地板面積為 68,202 ㎡，共同負擔為 4,401,383,924 元，預估總銷金額為 9,125,766,005 元，暫估國有地可分為價值為 4,251,944 元(實際數據以權利變換計畫核定內容為準)，若未含容移之可建樓地板面積為 50,043.36 ㎡，共同負擔約為 3,354,000,241 元，預估總銷金額為 7,487,561,162 元，暫估國有地可分回價值為 3,720,205 元，未容移之可分配價值較申請容移方案減少 531,739 元。 本案屬海砂屋，居住安全甚無保障，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，而既為更新案之申請，實無計算每增加一層產生之利害關係加以分析之必要性。 (四)本案現況極為老舊且為海砂屋，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘量爭取，以促進土地合理利用並復甦都市機能。
新北市政府財政局	(一)旨案更新單元範圍內計有市府工務局經管三重區永德	(一)敬悉，遵照辦理。

	意見內容	意見回應及處理情形
(書面意見)	段980-3地號1筆市有土地，面積629平方公尺，占更新單元土地總面積11.05%，依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第5點規定，以「權利變換」方式參加都市更新事業。 (二)回應綜理表第5頁有關容積移轉前後財務試算部分，請增加容積移轉成本及本市負擔容積移轉成本之比較。 (三)第15-2頁B.營建費用涉及本案一樓設計為商業使用，高度為4.2公尺，故地上一層加計造價6%部分，查計畫書第11-4頁表11-2各樓層建築面積檢討表所示地上一層包含店鋪、社區公益設施及管委會使用空間，非全面作商業使用，請予以釐正。 (四)第15-4頁A.都市更新規劃費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」分項說明四、規劃費提列基準提列，查該基準規定依實際狀況認列，且不得高於規劃費提列基準，考量本案已進入都市更新程序，仍請檢具契約影本佐證。 (五)第15-6頁(5)拆遷安置費經實施者回應本案與所有權人簽具契約書，關於拆遷安置費用之住宅租金水準補貼價格，係以參考當時簽署契約時周邊租賃行情作為依據，並經過雙方同意(回應綜理表第4頁)，請釐清是否符合規定並以元/坪/月表示。 (六)第15-6頁(6)地籍整理費用包含信託費用，請加註說明市有土地不辦理信託，並請檢視是否已扣除該部分費用。 (七)第15-6頁(8)其他必要業務費提列綠建築證書、標章申請作業費，請予以釐清是否合宜，金額並有誤植情形。另該項費用係依合約提列，請檢具契約影本佐證。 (八)第15-7頁A印花稅包含地籍整理費用、信託費用、其他必要業務費(綠建築證書、標章申請)及容積移轉費用，請予以釐清是否合宜。 (九)第15-8頁風險管理費用以上限提列，請再檢討調降或補充說明必要性。 (十)第15-8頁6.其他費用提列容積移轉費部分，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，檢具相關契約影本佐證。 (十一)第15-9頁表15-14更新後總銷售收入估算表所列1樓店鋪面積為302.72坪，與第11-11頁圖11-8一層	(二)本基地目前規劃含容移之總樓地板面積為 68,202 ㎡，共同負擔為4,401,383,924元(容積移轉費用為269,456,302元，依比例暫估市有地負擔容移成本為29,774,921)，預估總銷金額為9,125,766,005元，暫估市有地可分為價值為 522,044,220 元(實際數據以權利變換計畫核定內容為準)，若未含容移之可建樓地板面積為 50,043.36 ㎡，共同負擔約為3,354,000,241 元，預估總銷金額為7,487,561,162 元，暫估市有地可分回價值為 456,758,482 元，未容移之可分配價值較申請容移方案減少65,285,738元。 (三)本案營建費用依『新北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準』規定辦理，有關1樓供商業使用者以3.6公尺為基準高度加價計算，其他使用則是以3.2公尺為基準高度；本案因1樓主要以商業使用，故採較高3.6公尺為標準，相對加計比例較低，對地主共同負擔應是較為有利。 (四)本案都市更新規劃費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」公式計算。 (五)本案拆遷安置補貼係參考鄰近租金水準後，再與所有權人簽訂合建契約，故於契約內已明述補償額度，為使提列額度與未來實際補償額度相符，仍建議以每戶補償費用提列。 (六)本案信託費用以(私有土地成本+營建費用)×3‰=(5,057㎡×0.3025×100萬元/坪+2,723,234,549元)×3‰=9,557,945元估算，不包含公有土地，另有關加註說明於第一次專案小組審查後一併修正。 (七)本案並未特別提列綠建築顧問費用，因此綠建築業務費包括證書、標章取得之作業費用，依合約提列為180,000元，契約於第一次專案小組審查後一併補正。 (八)本案印花稅皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。 (九)風險管理費係由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列12%為合理。 (十)本案容積移轉費用依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，於容積移轉量體確認後，將檢付買賣契約佐證。 (十一)P11-11頁 2105.1㎡為1樓之樓地板面積包括其他公共設施空間，P15-9頁 302.72坪為店鋪銷坪面積。

	意見內容	意見回應及處理情形
	平面圖所示店鋪面積不符，請予以釐正並修改相關計畫書內容。 (十二)附三-1 頁附錄三、公寓大廈管理規約，實施者應將專有部分、共同使用部分、約定專用部分、約定共用部分，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定，分別以附圖著色載明位置。 (十三)另請實施者提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	(十二)有關專有部分、共同使用部分、約定專用部分、約定共用部分以附圖著色載明位置，於第一次專案小組審查後一併補正。 (十三)本案目前概算公設比約為 32%，且現為事業計畫階段未有申請獎勵值需要估算價值，故尚未有估價師進場估算權利變換後可獲配之樓地板面積等資料。
新北市政府都市更新處(書面意見回覆)	有關財政部國有財產署北區分署所提意見（二）部分，查都市更新條例第 31 條規定（略以）:「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人...。」因此，該分署所提將調降之銷售管理費與風險管理費之價值計入該分署應分配權利價值內部分，非屬權利變換之一環，且本市無案例可循，歉難依該分署所請辦理。	--
委員綜合意見	一、政府對於海砂屋更新等防災型都市更新很重視，已成立專案小組進行審查，亦會協助加速此類案件的時程。在此提醒住戶，本案建物為海砂屋，若住戶有將房屋出租，應主動告知承租人房屋情況，且考量安全，希望住戶能儘量搬離海砂屋。另有關建物拆除部分，因為本案為海砂屋，所以在拆除時，除了同意比例外，還會考量公共安全。 二、都市更新除了注重更新後房屋的安全外，因為更新後戶數增加甚多，還須考量建築物量體對於周邊環境的衝擊，故委員會針對建築規劃、量體、容積獎勵等部分進行審議，並為各位地主把關。 三、有關權利變換部分，其更新後房地分配是由實施者委託 3 家以上專業估價者，查估更新前後各地主之權利價值，將更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔(即都更成本)之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例進行分配。至於剛剛住戶提到分回坪數部分，因為房價會影響坪數分回的多寡，所以不同地區能分回的坪數也會不同，希望地主除知曉分回幾坪外，能更了解都市更新相關規定及程序。最後，雖然本案採部分協議合建部分權利變換方式實施，但在此預祝本案最終能取得 100%同意，進行協議合建，早日完工。	感謝委員提醒與建議。

	意見內容	意見回應及處理情形
主席結論	本案公開展覽至105年5月31日，接下來即進入審議階段，今天有發言的地主，後續審議時，市府會通知您與會，另各位地主如果想參加審議會亦可填寫相關聯絡資料，屆時市府也會通知您列席，後續如有任何意見亦可以書面寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。	--

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處意見回應綜理表

依據中華民國 104 年 11 月 11 日新北更事字第 1043440923 號

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
二、 (一)本處前於 104 年 8 月 18 日以新北更事字第 1043435864 號函請貴公司補正，經查計畫書內容仍未依前開號函說明二第(五)、(七)及(十)點等意見補正完竣，請貴公司據以修正計畫書圖，並補送相關文件及資料。	二、 (一) 1.有關說明二第(五)辦理巷道廢止計畫已詳述說明於 P11-1 及圖 11-1。 2.(七)已檢附綠覆綠檢討，詳 P10-7。 3.(十)已修正第 11 章平面圖，詳 P11-5~11-21。	1.P11-1、11-3 2.P10-7 3.P11-5~11-21
(二)有關專案網站部分，本處前於 104 年 10 月 22 日新北更事字第 1043440065 號函請貴公司於文到翌日起算 30 日內修正(104 年 10 月 23 日送達，期限 104 年 11 月 22 日)，並將網址以書面方式通知本處，請依前開號函辦理。	(二)本案已於 104 年 11 月 18 日至建字第 1041118 號函通知貴處已補充相關資訊內容。	--
(三)有關永德 965 地號及永德段 5093、5121 及 5123 建號之同意書由所有權人授權第三人簽署部分，其中授權書表示委託人與貴公司合作興建房屋之簽約及其他相關事宜均委託受託人全權處理，該內容意旨不明，請釐清。	(三)本案已扣除三位授權簽署同意書之面積，統計表詳 P5-14。	P5-14
(四)請檢附現金流量表。	已檢附現金流量表。	P15-10
三、為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	敬悉，遵照辦理。	--

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處意見回應綜理表

依據中華民國 104 年 8 月 18 日新北更事字第 1043435864 號

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
二、 (一)查本案位於 104 年 4 月 27 日公告實施之「劃定新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區」範圍內，依說明書規定，應規劃舒適之人行步道與休憩空間，請修正。	二、 (一)本案留設外部空間配置，以提供優質生活空間： 1.戶外空間留設：本案基地沿計畫道路邊退縮 6 公尺以上之人行步道空間，以增加都市空間及沿街商業空間品質，提供舒適、健康的徒步環境。 2.綠蔭散步區：設置草坪與散步道，並結合景觀植栽與景觀鋪面水池 3.沿街步道式開放空間：採圓弧形活潑感分割方式設置地坪鋪面與植栽，提供人行開放性、安全性及美觀性兼具之優質街道步行空間。	P12-1、P12-7
(二)經查計畫書 P5-14 表 5-4 同意人數及面積計算有誤，請釐清。	(二)已重新計算及修正。	P5-14
(三)經查部分同意書非由所有權人簽署，有關代簽同意書(永德段 965 地號及永德段 5093、5121 及 5123 建號)部分，請檢附相關證明文件。另有關永德段 965 地號及 5019 建號同意書所載之所有權人為陳玉誼，與謄本所有權人不符，請釐清。	(三)有關永德段 965 地號及永德段 5093、5121 及 5123 建號代簽同意書，已檢附授權書；永德段 965 地號及 5019 建號同意書原所有權人姓名為陳玉純，於 95.6.19 改名為陳玉誼，檢附戶籍謄本資料證明，但土地及建物謄本資料仍為原姓名陳玉純，同意書簽署則已改為陳玉誼。	--
(四)有關計畫書第 6 章部分，請依本案適用之都事計畫、細部計畫及更新說明書檢討，並將其內容於該章節中敘明。	(四)已補充說明於第六章。	P6-1~6-3
(五)有關更新單元範圍內之現有通路是否辦理巷道廢止或改道，請釐清，並於相關圖面標示清楚現有通路之位置。	(五)本更新單元範圍內大勇街 82 巷 15 弄為私設既成巷道，目前現況已開闢供通行使用，其中 980-3 地號屬市府工務局經管亦包含在內，本案擬配合更新事業申請辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，依地形圖量測面積約為 370.34 ㎡。	P11-1
(六)本案申請高氯離子獎勵部分，其獎勵值計算有誤，請修正。	(六)已重新檢核計算，詳 P10-3。	P10-3
(七)本案申請設計建蔽率容積獎勵部分，請檢附綠覆率檢討圖說。	(七)已檢附檢討圖說。	P12-22
(八)本案申請綠建築容積獎勵部分，請依 2012 年版候選綠建築證書審查報告書製作之綠建築評估資料總表、基本圖說、各項指標評估表並列入計畫書內。	(八)已修正為 2012 年版本。	詳附錄六
(九)本案申請合法四層樓容積獎勵部分，請檢附相關證明文件。	(九)本案全區皆為 5 層樓建築，建築物所座落建築基地為地號 965，依土地謄本面積為 4,967 平方公尺,計算如下:A=BX10%　1,490.1=4967x300%x10%，更新地區合法四層樓建物獎勵＝1,490.1 ㎡÷17,073 ㎡＝8.73%，地號 965 謄本已檢附於附件冊。	附件冊
(十)有關計畫書第 11 章平面圖部分，圖面及檢討內容模糊不清，請修正。另地下層平面圖部分，車位應連續編碼，請修正。	(十)已修正圖面。	P11-4~11-23
(十一)請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 6 點規定設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。	(十一) 1.本案專屬聯絡專線：(02)28486598 2.專案網站：reach-rich.com.tw	P19-2
(十二)請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http：	(十二)已申請註冊並完成個案資料填寫。	--

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
//dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。		
三、有關本案更新單元範圍內公有土地為配合公共住宅政策，經市府城鄉發展局評估結果為：「本案基地公有土地 634 平方公尺(其中國有財產署管理 5 平方公尺，本市工務局管理 629 平方公尺)，占更新單元土地總面積比例 11.14%，旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，為實現居住正義，讓市民有足夠且適合的居住環境及空間，本府對公有地之開發考量公益性，參與都更若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，照顧新北市境內市民安居樂業。」，故請貴公司納入規劃研議，並將上開意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	三、本案目前建築規劃 20 坪左右的小坪數單元，後續依權利變換之價值，透過選屋選擇適合單元，依其政策出租或出售。	--

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據中華民國 104 年 8 月 5 日新北財開字第 1041404834 號

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
二、旨案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施更新，更新單元土地總面積 5,691 平方公尺，其中市府工務局經管三重區永德段 980-3 地號 1 筆新北市市有土地，面積 629 平方公尺，占更新單元土地總面積 11.05%，經函徵該局意見(影附)，上開土地現為供公眾通行之道路，有保留供公共使用之需。經查該筆土地使用分區為住宅區，目前尚無其他開發利用計畫，爰依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 3 點規定，在無其他政策變更情況下，案內市有土地以配合參與更新為原則。惟報告書第 11-1 頁所敘本更新單元內無現有巷道廢止或改道計畫，與上開市府工務局意見不符，仍請貴處轉知實施者檢討妥適處理方式。	二、本更新單元範圍內大勇街 82 巷 15 弄為私設既成巷道，目前現況已開闢供通行使用，其中 980-3 地號屬市府工務局經管亦包含在內，本案擬配合更新事業申請辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，依地形圖量測面積約為 370.34 ㎡。	P11-1
三、另檢視案附事業計畫尚有下列審查意見，請一併轉知實施者釐清修正報告書相關內容： (一)案內市府工務局經管本市有土地之處理方式，請於報告書適當章節載明。依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 5 點規定辦理。	三、 (一)已於第拾玖、其他應加表明之事項，五、其他(公有土地實施方式)中載明。	P19-2
(二)第 10-2 頁申請綠建築容積獎勵 6%，又於第 15-1 頁(二)更新事業實施經費，提列綠建築後續管理維護基金(綠建築保證金*5%=4,007,887 元，第 19-2 頁)，及配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請費用(1,800,000 元)，請予以釐清是否合宜；其中配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請費用，請列明計算標準及方式。	(二) 本案申請綠建築獎勵並配合提列管理維護基金，通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%，為 4,007,887 元，另綠建築證書、綠建築標章申請作業費用依合約提列 1,800,000 元。	P10-2、15-6
(三)本案交通影響評估費用、都市更新規劃費用及更新前測量費用，請檢附契約影本或其他佐證文件。	(三)本案都市更新規劃費用係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，計算方式詳如 15-4，交通影響評估費用及測量費用契約影本於第一次專案小組前補附佐證文件。	P15-4
(四)第 15-5 頁 E.鄰房費用，係依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第 10 點規定為鄰房鑑定範圍。查該規定係損壞責任如無法認定系因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離大於開挖深度四倍以上者…。惟查報告書內容未有相對應之敘明分析，僅有附錄十、鄰地鑑定範圍示意圖及建物門牌表，請予以補充。	(四)本案鄰房鑑定範圍係依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，以開挖外圍各點延伸四倍範圍為鄰房鑑定範圍，有關鑑定範圍圖及戶數計算詳附錄十，總計鑑定戶數 1136 戶。	P15-5、附錄十
(五)第 15-6 頁(5)拆遷安置費，係依據與所有權人協議以 1 樓建物 20,000(每戶/每月)，2-5 樓建物 15,000 元(每戶/每月)計算，查本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準分項說明六、權利變換拆遷安置費提列基準，住宅及營業租金水準係由	(五)本案與所有權人有簽具契約書，關於拆遷安置費用之住宅租金水準補貼價格，係以參考當時簽署契約時周邊租賃行情作為依據，並經過雙方同意。	--

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請補充敘明當地實際租金額度。		
(六)第 15-7 頁 B.營業稅，僅列計算式，請補充說明房屋評定標準價格及土地公告現值等採計標準。	(六)已補充說明，房屋評定標準價格=房屋及車位產權面積*房屋評定標準單價價格(本案為 RC24 層樓建物，單價為 14,000 元)；土地公告現值依 104 年公告土地現值計算，詳 P15-7。	P15-7
(七)第 15-7 頁(5)風險管理費用，其費率以上限 12%提列，請敘明必要性或予以檢討調降。	(七)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，風險管理費係由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列 12%為合理。	P15-7
(八)第 19-2 頁三、選屋原則，考量地主實際經營需求及參與都更意願，1 樓店面由原地主分配之，2 樓以上住宅以開放式地主優先價值選屋，語意不清，請予以釐清敘明操作方式。	(八)已修正為選配原則為 1 樓店面由原 1 樓地主原位次優先分配之；2 樓以上住宅開放地主自由選配。	P19-2
(九)本案涉及容積移轉，請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 11 點規定，應提出容積移轉前後財務分析試算。	(九)本基地目前規劃含容移之總樓地板面積為 68,202 ㎡，共同負擔為 4,401,383,924 元，預估總銷金額為 9,125,766,005 元，暫估市有地可分為價值為 522,044,220 元(實際數據以權利變換計畫核定內容為準)，若未含容移之可建樓地板面積為 50,043.36 ㎡，共同負擔約為 3,354,000,241 元，預估總銷金額為 7,487,561,162 元，暫估市有地可分回價值為 456,758,482 元，未容移之可分配價值較申請容移方案減少 65,285,738 元。	--

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」財政部國有財產署北區分署意見回應綜理表

依據中華民國 104 年 7 月 24 日台財產北改字第 10400204870 號

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
二、 (一)旨述更新單元範圍內涉本署經管同段 968-1 地號國有土地，使用分區為住宅區，面積為 5 平方公尺，占更新單元總面積 5,691 平方公尺之比例為 0.09%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新規定。因本案實施方式採部分權利變換、部分協議合建，依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款規定讓售實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。	二、(一)已補充說明於拾玖、其他應加表明之事項，五、其他(公有土地實施方式)。	P19-2
(二)本案容積獎勵(不含容積移轉)為 50%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	(二)本案未申請獎勵容積所設計之可建樓地板面積為 31,336.37m2，共同負擔約為 2,025,244,474 元，預估總銷金額為 4,510,111,084 元，所有權人分配價值為 2,484,866,609 元；申請獎勵容積所設計之可建樓地板面積為 68,202m2，共同負擔費用總計 4,401,383,924 元，總銷售為 9,125,766,005 元，所有權人分配價值為 4,724,382,082 元。經申請獎勵後所有權人可分配價值增加 2,239,515,473 元，對所有權效益明顯提高甚多。 本案屬海砂屋，居住安全甚無保障，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，而既為更新案之申請，實無計算每增加一層產生之利害關係加以分析之必要性。	--
(三)本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之上限 40%辦理，容積移轉費用計新台幣 2 億 6,945 萬 6,302 元，因涉土地所有權被稀釋等，請實施者說明容積必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除底赴實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)等詳細說明表，本分署再表達意見。	(三)本案現況極為老舊，居住安全甚無保障，實質環境待更新，為謀求地主最大利益，且為充份讓土地發揮其效益，故就更新獎勵儘爭取，以促進土地合理利用並復甦都市機能，本案容積移轉費用計算係依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，內容詳見 P15-7。	P15-7

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(四)本案共同負擔除上述費用過高外,並提列鑽探費用單價(7萬5,000元/戶)、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價(7萬5,000元/戶)、地籍整理費單價(2萬元/戶)、人事行政管理費用(6%)、銷售管理費用(6%、5.5%)、風險管理費用(12%)等項目皆以「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準提列總表」上限提列,致本案共同負擔比例達48.23%顯不合理,仍請實施者檢討,調降共同負擔費用提列,以符合理性與必要性。	(四)本案共同負擔費用皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列。 其中,人事行政管理費用,因本案面積為2,500平方公尺以上、產權級別超過150筆,故費率為6%計算;銷售管理費採累加計算,費率分別為6%及5.5%;風險管理費係由於房地產市場充滿不確定性,且目前整體房地產市場已趨於緩和,實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後,仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後,本案原計列共同負擔之利息即已停止計算,但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間,仍須支付先前共同負擔之利息,風險甚多,故本案管理費用提列12%為合理。	P15-3~15-7
(五)本案超建地下樓層2層,加計費用達3億5,497萬6,942元,請檢討是否可調整設計減少超建地下樓層。	(五)本案規劃502戶,停車位517,為地上24層地下6層之建物,營建費用係依『新北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準』規定提列。	--
(六)本案國有土地比例為0.09%,故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內,以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循,而事實上國有地參與都更對實施者言風險較私地低,且本案國有房地亦不為銷售,請實施者依上述為處理,以符合理性與維護公產及全民權益。	(六)本案既為都市更新案,無論是國有地或私有地皆應公平負擔,且銷售管理費及風險管理費皆是以房地抵付給實施者,後由實施者自行銷售以抵付支出之成本,若國有地僅因公有即可要求調降銷管費及風管費,不僅對私有地主是不公平,對實施者應有負擔亦未支付完全,且共同負擔提列標準並無明文規定公有地有權要求調降相關費用,基於都市更新是公平、公正、公開之制度,實不宜就國有地單獨調降相關費用。	--
(七)另依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論,國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案,本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅,並主張依都市更新條例第30條規定,將該營業稅納入權利變換費用之提列項目,由土地所有權人共同負擔,並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。	(七)後續於權利變換階段將依財政部國有財產署北區分署意見納入共同負擔。	--

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」工務局意見回應綜理表

依據中華民國 104 年 7 月 24 日新北工建字第 1041318908 號

意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本案請申請人釐清下列事項： (一)本文附件未見都市設計審議報告書，未免日後爭議，建請將都審及都更之報告書內容應一致為宜。 (二)本案涉及建管法令部分，仍應依建造執照掛件申請時或擬訂都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	二、敬悉，遵照辦理。	
三、另更新範圍涉及大勇街 82 巷 15 弄之現有巷道廢止部分，依新北市都市更新審議原則第 3 點附表一第 13 巷規定(略以)：「巷道廢止或改道及廢水改道：…(二)巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道：1、巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。…」，本案請併都市更新事業計畫案辦理巷道廢止。	三、本更新單元範圍內大勇街 82 巷 15 弄為私設既成巷道，目前現況已開闢供通行使用，其中 980-3 地號屬市府工務局經管亦包含在內，本案擬配合更新事業申請辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，依地形圖量測面積約為 370.34 ㎡。	P11-1

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

時間：民國 104 年 5 月 6 日(星期三) 晚上 7 點 30 分　　地點：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	備註
黃潘宗委員	很榮幸今天能參與自辦公聽會，今天實施者團隊針對本案有做詳細的說明，包括在這裡設置服務處，相信實施者與住戶的溝通一定相當順暢，目前的同意比例也達 8 成多，藉此機會向各位說聲恭喜！都市更新對整體環境改善是有幫助，而都市更新的過程時間非常冗長，相關規劃團隊與住戶之間的溝通是非常重要的。 本區為海砂屋，在結構、抗震及安全上確實堪慮，如果能透過都市更新，將老舊房子重建成新大樓，在整體環境改善及居住品質上將有所助益，我想大家比較關心的部分應該是都市更新的推動如何較快速進行，以下針對簡報內容提出 3 點建議： 1. 雖然目前同意比例已達 8 成，還未簽署同意書之住戶希望能配合，讓同意比例能達 100%，同意比例若高的話，對於後續審查作業能夠加速進行，所以針對同意比例，期望實施者能夠持續努力。 2. 都市更新除了改善環境外，希望透過爭取容積獎勵讓大家可以多分回一點樓地板面積，目前本案申請都更獎勵 50%、容積移轉 40%及海砂屋獎勵 26.15%，容積額度相當高，就以往審查過程經驗，須特別考慮到公益性問題，以公益性角度去規劃，除了對環境友善也能讓住戶與鄰地的人能有更良好的互動。 3. 針對環境改善及塑造上能對附近更好，尤其本案有申請綠建築獎勵，在綠建築的美化上能多些著墨及友善環境方面上多做努力，將有助於未來能爭取較多的獎勵容積；建議未來報告書相關圖說的檢討比例能放大，讓圖面資訊能更容易審視。 藉此機會期許本案後續能順利進行，早日完成審議，讓大家早日得到環境改善及新房子居住。	感謝黃委員詳細的指導，讓本案在規劃上能有更明確的方向，後續在委員會上能更加速審議的速度。	
新北市政府都市更新學會 辜永奇先生	1. 今天所有的發言及實施者回應內容我們都會如實記錄，並要求實施者未來於送件時，今天所提出之意見都要以條列式方式說明送至市政府審	敬悉。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	備註
	查。 2.公聽會的目的主要是聽取大家之意見，若各位所有權人有任何意見，請大家於公聽會中提出討論，未來實施者送件至更新處後，相關資料審查沒有疑慮後，更新處會舉辦公辦的公聽會並有 30 天的公開閱覽，於更新事業大會前亦會舉辦一場聽證會，希望大家能踴躍參與，以瞭解案子之進度，預祝本案順利進行。		
陳綉娜里長	請問蔡副董目前的同意比例已經到達門檻了嗎?我們這邊屬於海砂屋有安全上的疑慮，對於住戶來說不僅環境上、在精神上也產生相當大的壓力，不能居住房子本來就應該趕快興建，也藉此機會呼籲建設公司，一定要考量防土牆安全問題，絕對要品質保證，確保居民的權益及建物的安全性，也希望本案能趕快送審讓居民趕快有新房子居住，並盡你們的力量讓這些百姓一輩子辛苦的財產有所保障，預祝本案順順利利、美滿平安的生活。	本案屬於劃定都市更新之地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意，目前已達法定同意比；也感謝里長的提醒，經過 921 地震後，中央政府對於建築技術規則訂定嚴謹之規則，本案絕對會依照此規定規劃甚至更加嚴謹，對居民在安全上相對有所保障，請大家安心。	
82 巷 13 號 5 樓 范月英	1.請問我們目前的同意比例是不是已經達到法定門檻?	本案屬於劃定都市更新之地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意，法定門檻為 1/2 以上就可送件，目前已達法定同意比例符合規定。	
	2.若未來有釘子戶，公司該如何處理?	本案希望朝向 100%方向進行，若未來還是有釘子戶問題，相信公權力將會介入協助，因為本案屬於海砂屋，在安全上有相當大的疑慮，所以也要請各位地主幫忙，如果鄰居有任何不瞭解的地方，歡迎到服務處來，公司會很誠懇的向各位說明，希望大家能夠同心協力為我們的家園努力！	

註:依據發表人、發表意見，詳實紀錄，並回應處理情形。

壹、辦理緣起

一、辦理緣起

本更新單元座落於三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍之範圍，於 103 年 12 月 18 日經本府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物(北工建字第 1032353879 號函，詳附錄八)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，不僅有危住戶生命安全，甚至波及更新地區周邊人、車之安全，有危害公共安全之虞，期能藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，因此，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定，於 104 年 4 月 27 日公告實施為更新地區(新北府城更字第 1043433124 號，詳附件九)

本更新案係依「新北市都市更新單元劃設基準」第五點:「(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 1,500 平方公尺者」規定辦理，相關更新單元檢核表詳附錄二。

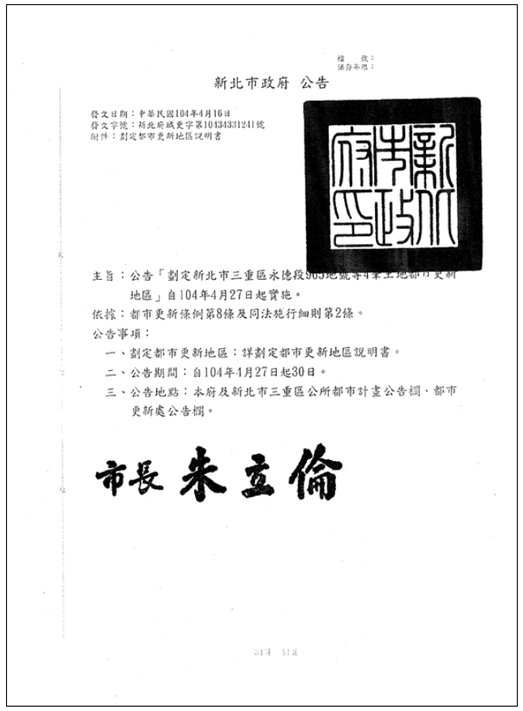
本案於 104 年 5 月 6 日(星期三)晚上 7 時 30 分，假新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號完成事業計畫公聽會之舉辦。在完備相關法定程序，並取得法定門檻之同意比例，將製作計畫書圖資料送新北市政府申請都市更新事業計畫案審議。期冀透過本都市更新計畫，將本基地窳陋的地方改善，增加土地效益，對政府及土地所有權人等為雙贏之局面。

二、計畫目的

透過都市更新完成重建工作，提高合理土地利用、提升生活品質，維持都市安全，同時藉由面臨道路側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

三、法令依據

依據「都市更新條例」第十九條及第二十二條辦理。



新北市政府 公告

發文日期：中華民國104年4月16日
發文字號：新北府城更字第10434331241號
附件：劃定都市更新地區說明書

主旨：公告「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」自104年4月27日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

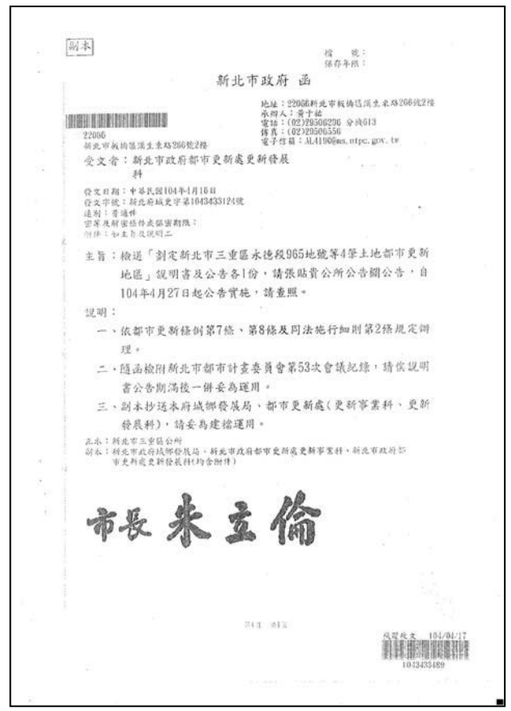
公告事項：

一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。

二、公告期間：自104年4月27日起30日。

三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫



新北市政府 函

受文者：新北市政府都市更新處更新發展科

發文日期：中華民國104年4月16日
發文字號：新北府城更字第1043433124號

主旨：檢送「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」說明書及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自104年4月27日起公告實施，請查照。

說明：

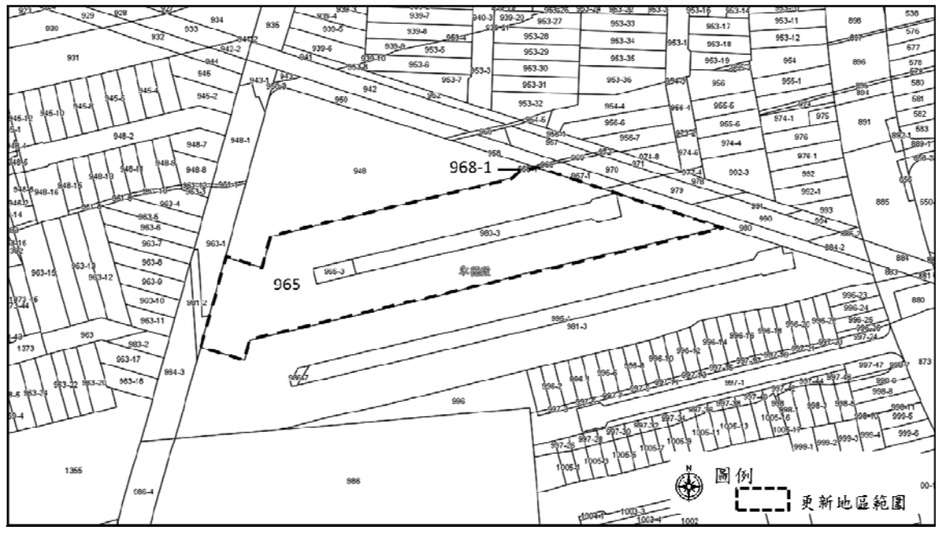
一、依都市更新條例第7條、第8條及同法施行細則第2條規定辦理。

二、隨函檢附新北市都市計畫委員會第53次會議紀錄，請依說明書公告期滿後一併妥為運用。

三、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處(更新事業科、更新發展科)，請妥為建檔運用。

正本：新北市三重區公所
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處更新事業科、新北市政府都市更新處更新發展科(均含附件)

市長 朱立倫



都市更新地區地籍示意圖

貳、計畫地區範圍

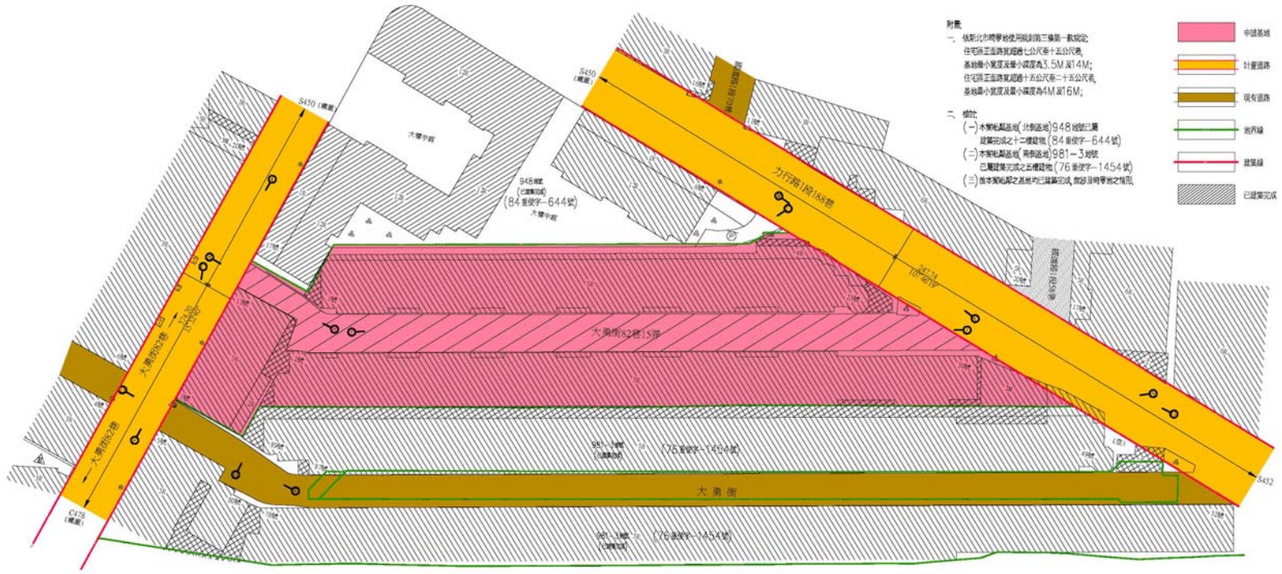
一、基地位置

本案更新單元範圍位於三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍之範圍，詳細位置如圖 2-1 更新單元位置示意圖、圖 2-2 更新單元地形套繪圖、圖 2-3 更新單元地籍套繪圖所示。

二、更新單元範圍

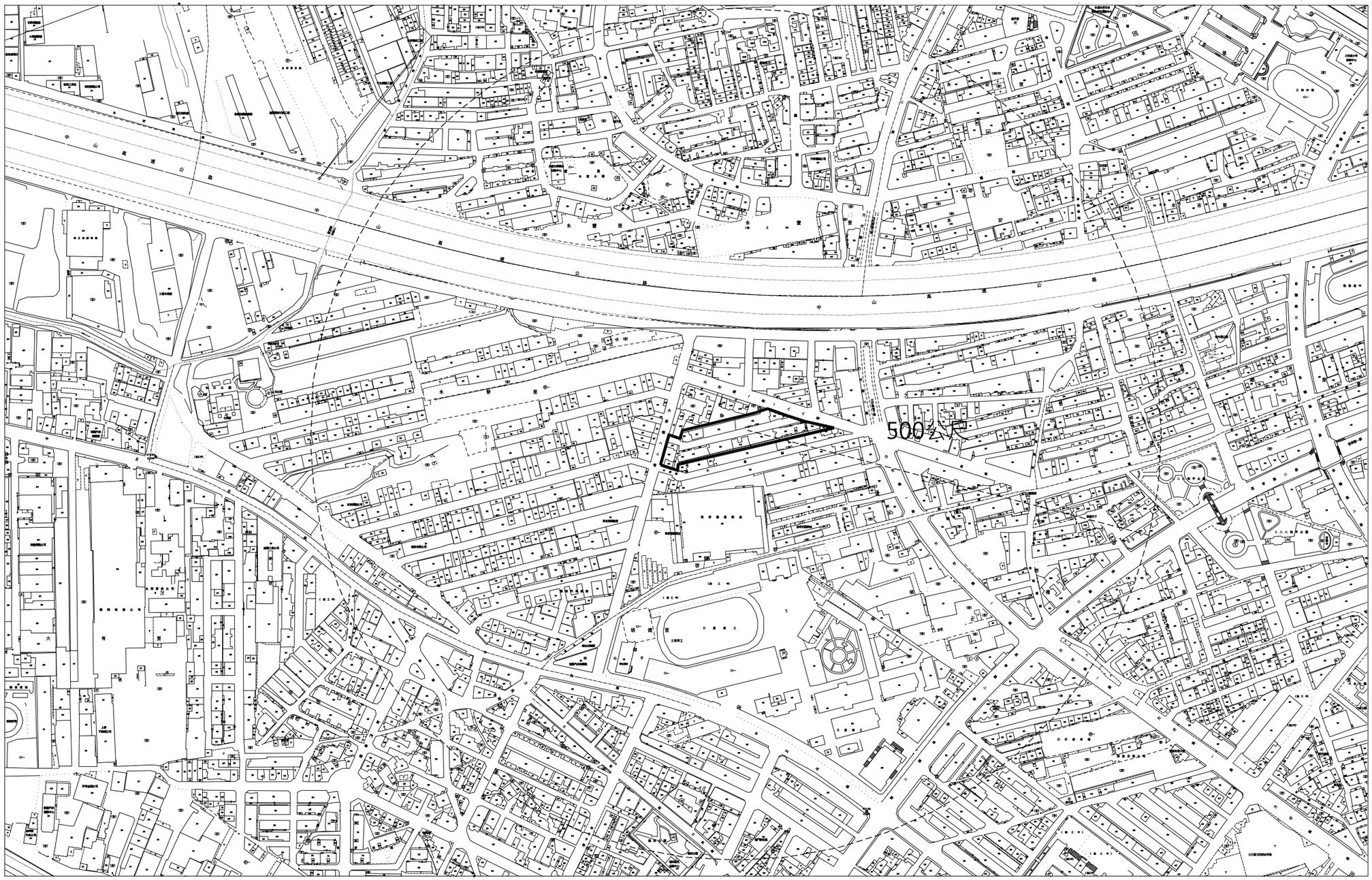
本更新單元範圍包括三重區永德段 965、965-3、968-1 及 980-3 地號等 4 筆土地，土地面積合計 5,691 ㎡，範圍詳圖 2-3 更新單元地籍套繪圖所示。

另，本更新單元範圍北側鄰地之既有 12 樓住宅(84 重使字-644 號)及南側 5 樓住宅(76 重使字-1454 號)均屬已建築完成，故本案無涉及畸零地或佔有鄰地法定空地之情形。



畸零地檢討圖

圖2-1更新單元位置示意圖



圖例 更新單元 更新單元周邊500公尺範圍

S：1/5000

規劃單位	李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

圖2-2 更新單元地籍套繪圖

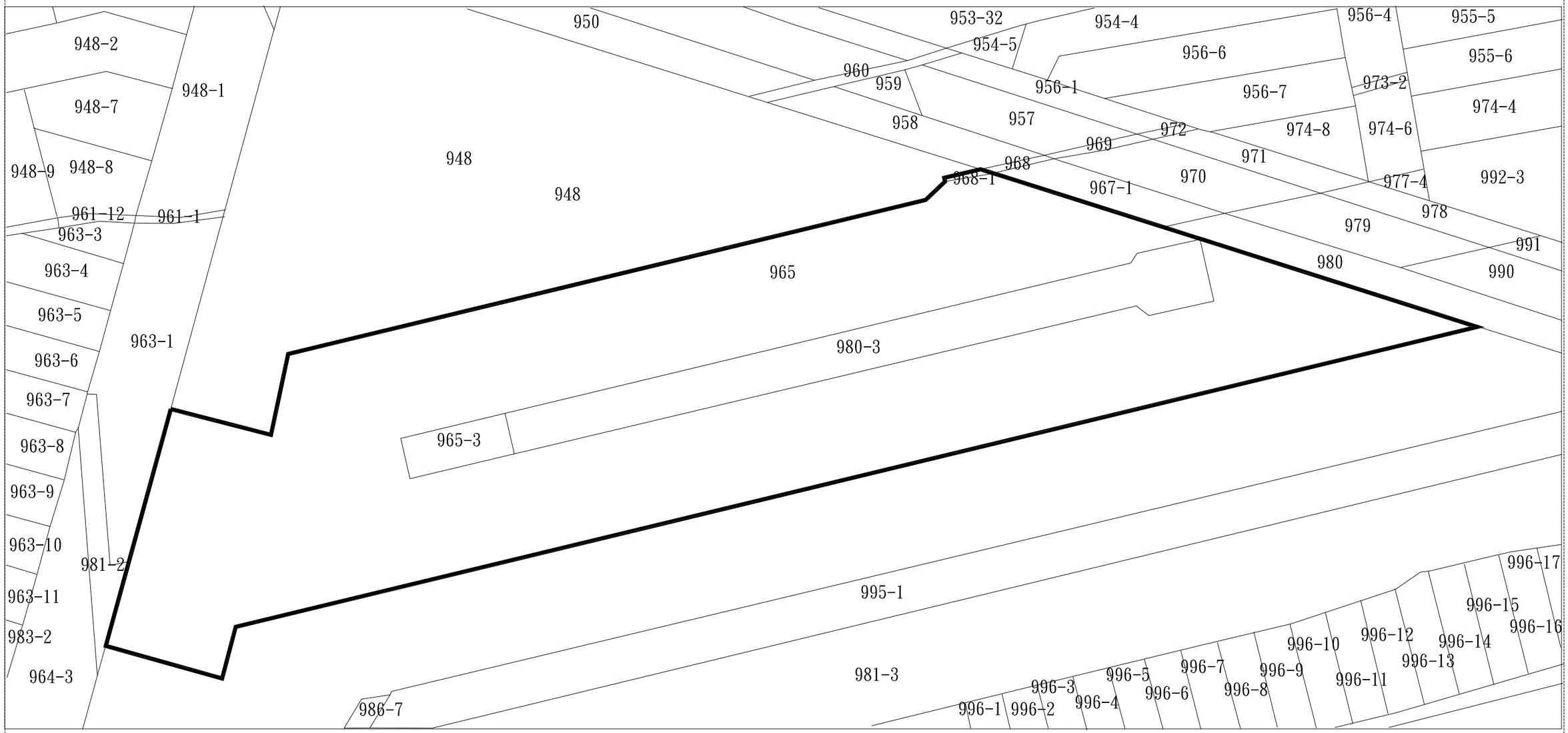
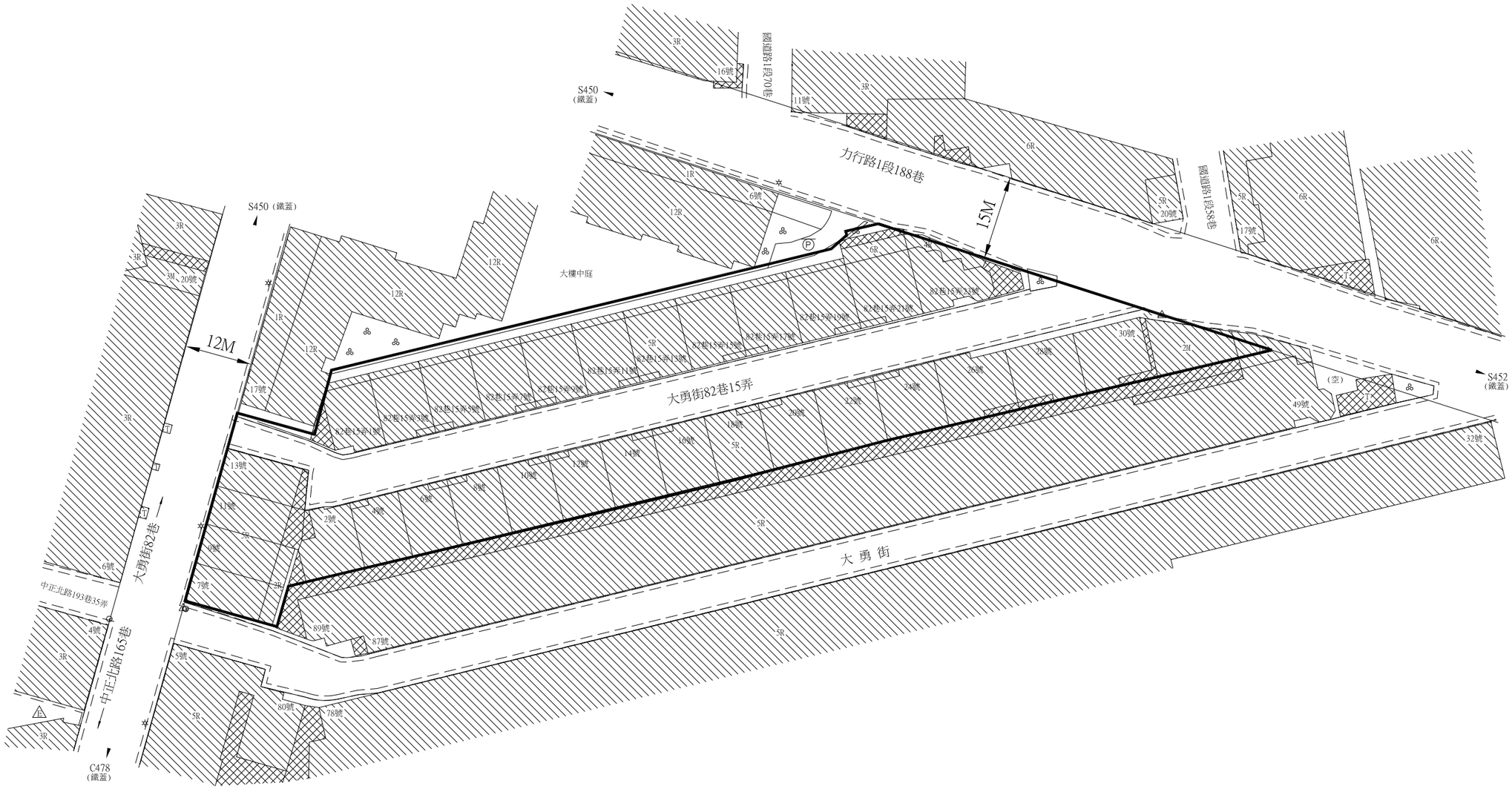


圖 例 更新單元

S：1/600

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖2-3 更新單元地形套繪圖



圖例 更新單元

S：1/1000

N

規劃單位 李浩原建築師事務所＿＿
奇模工程有限公司

參、實施者

本案實施者係依公司法設立之股份有限公司，符合「都市更新條例第十四條」等規定資格，其基本資料如下所述（實施者證明文件影本詳附錄一）：

▓實施者名稱：至億建設股份有限公司

▓代 表 人：蔡鎔懸

▓統一編號：13126116

▓聯絡電話：(02)28486598

▓聯絡地址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號

本案後續擬將委託「臺灣中小企業銀行」為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，報價單詳見附錄十一—信託報價單。

肆、計畫目標

本都市事業計畫範圍多為閒置空地與矮舊平房，除與副都心發展意象不符之外，亦容易形成治安與地區環境衛生死角，對現地之公共安全、衛生、居住品質及當地市容觀瞻影響甚鉅，實質環境亟待更新。為促進都市土地之再開發利用、改善地區生活環境品質、增進公共利益，故本都市更新單元計畫範圍將採用全部拆除重建方式，以達成下列之目標：

一、促進土地合理利用

1.促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境品質與市容觀瞻，提供適宜地區之公共空間，增進公共利益與社區環境之改善。

2.發揮住宅區應有之都市機能，促進土地發揮其應有之功能。

二、改善居住環境品質

1.藉由都市更新以新的設計手法進行規劃設計，使其符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康、舒適之居住環境。

2.配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現況居住需要。

3.提供足夠容納自身停車需求之停車空間，避免造成基地附近之停車問題，間接促進道路發揮其功能。

4.留設與規劃社區景觀中庭，以提昇附近住戶的生活環境品質。

5.沿街(巷)面留設人行步道，提供舒適而健康的徒步空間，並降低建築物量體壓迫感；增加空地及植栽綠化，以形塑空間視覺美感，故擬提供適當之設施及居住休憩之活動空間。

三、改善市容觀瞻及增進都市景觀

1.新的現代化建築取代原有的雜草叢生空地，調和都市景觀，改善市容觀瞻。

2.增設綠地及開放空間，落實植栽計畫，創造綠化的都市環境。

3.形塑符合地區特色風格之建築物，調合都市景觀。

四、增進社會服務

1.提供帶狀開放空間，改善更新單元內之生活環境品質。

2.改善更新單元內閒置空地可能之產生問題，增進都市都市安全。

3.創造更新基地為優質居住社區，以建立推動更新機制之典範。

伍、現況分析

一、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元共包含新北市三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號等 4 筆土地，土地面積合計 5,691 ㎡，土地所有權人共計 158 位，詳見表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	永德段	965	共155棟(詳建物清冊)	4967.00	2	張**	57/10000	28.31						
					3	張**	57/10000	28.31						
					5	徐**	112/10000	55.63						
					6	楊**	56/10000	27.82	3	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊**	楊**	
					7	張**	56/10000	27.82	4	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	張**	張**	
					10	吳**	56/10000	27.82	51	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
					12	呂**	57/10000	28.31	251	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司			
					14	賴**	65/10000	32.29	8	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	賴**	賴**	
					15	陳**	65/10000	32.29	163	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
					16	蘇**	65/10000	32.29						
					18	郭**	121/10000	60.10	12	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	郭**	郭**	
					19	邱**	59/10000	29.31						
					21	許**	121/10000	60.10	155	抵押權	台北市三重區農會	許**	許**	
					23	蔡**	59/10000	29.31						
					25	張**	59/10000	29.31	105	抵押權	台北市三重區農會	張**	張**	
					26	吳**	59/10000	29.31				吳**	吳**	
					27	徐**	63/10000	31.29	60	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	徐**	徐**	
					28	林**	63/10000	31.29						
					29	洪**	63/10000	31.29	124	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李**	洪**	
					30	康**	63/10000	31.29	160	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	康**	康**	
					31	周**	63/10000	31.29						
					32	李**	63/10000	31.29						
					33	陳**	63/10000	31.29						
					34	陳**	63/10000	31.29						
					35	楊**	63/10000	31.29						

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
					36	林**	63/10000	31.29	84	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林**	林**	
					37	葉**	63/10000	31.29	244	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	葉**、王**	葉**	
					38	張**	65/10000	32.29						
					39	郭**	65/10000	32.29						
					40	陳**	65/10000	32.29	179	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	陳**	陳**	
					42	張**	65/10000	32.29						
					44	黃**	72/10000	35.76						
					45	陳**	72/10000	35.76	210	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
					46	王**	76/10000	37.75	161	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王**	王**	
					47	吳**	72/10000	35.76	172	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
					49	李**	72/10000	35.76						
					50	蔡**	83/10000	41.23						
					51	蔡**	83/10000	41.23						
					52	吳**	83/10000	41.23	128	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
					53	石**	83/10000	41.23	31	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊**	楊**	
					55	王**	70/10000	34.77	257	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王**	王**	
					57	陳**	70/10000	34.77						
					60	吳**	71/10000	35.27						
					61	林**	120/10000	59.60	223	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林**	林**	
					62	施**	119/10000	59.11						
					63	林**	60/10000	29.80						
					66	連**	59/10000	29.31						
					67	周**	59/10000	29.31	148	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	周**	周**	
					69	周**	59/10000	29.31	37	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	周**	周**	
					70	康**	59/10000	29.31						
					71	蕭**	63/10000	31.29	38	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭**	蕭**	
					73	梁**	63/10000	31.29	40	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	梁**	梁**	
					74	陳**	63/10000	31.29	41	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
					75	吳**	63/10000	31.29	95-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
									109-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
					77	陳**	63/10000	31.29	52	抵押權	新北市三重區農會	陳**	陳**	
					78	張***	66/10000	32.78						
					79	白**	63/10000	31.29	42	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	白**	白**	
					80	陳**	63/10000	31.29	67-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
									76-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				4967.00	83	鍾**	129/10000	64.07	214	抵押權	台北縣三重市農會	鍾**	鍾**	
					84	吳**	63/10000	31.29	129	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳**	吳**	
									245	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳**債務額比例全部	吳**	
					85	楊***	63/10000	31.29	44	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊***	楊***	
					87	施**	65/10000	32.29	188-1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	施**	施**	
					89	鍾**	76/10000	37.75						
					91	施**	72/10000	35.76	79	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	**實業有限公司	施**	
					92	林**	72/10000	35.76	232	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張**債務額比例全部	林**	
					93	吳**	76/10000	37.75	158	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
					94	王***	72/10000	35.76	199	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王***	王***	
					95	盧***	72/10000	35.76						
					96	胡**	67/10000	33.28	157	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡**	胡**	
					97	張**	63/10000	31.29						
					98	陳**	63/10000	31.29						
					99	陳**	63/10000	31.29						
					100	黃**	57/10000	28.31						
					101	黃**	66/10000	32.78						
					103	呂***	63/10000	31.29						
					104	曾**	63/10000	31.29	53	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾**	曾**	
					105	陳**	71/10000	35.27						
					107	楊**	63/10000	31.29	166	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王**	楊**	
					110	黃**	83/10000	41.23	56	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃**	黃**	
					112	高**	70/10000	34.77	55	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	高**	高**	
					113	羅**	66/10000	32.78	177	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	羅**	羅**	
					114	林***	76/10000	37.75	134	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林**	林**、林***	
					115	蔡**	65/10000	32.29	159	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王**	蔡***	
					116	林**	72/10000	35.76	134	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林**	林**、林***	
					118	范**	65/10000	32.29	110	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	范**、周**	范**	
					119	曾**	57/10000	28.31						
					123	陳**	65/10000	32.29						
					126	許**	61/10000	30.30	187	最高限額抵押權	新北市三重區農會	許**	許**	
					127	許**	116/10000	57.62						
					128	林**	65/10000	32.29						

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
					129	周**	129/20000	32.04						
					130	林**	59/10000	29.31						
					131	陳**	65/10000	32.29						
					132	蔡**	129/20000	32.04						
					133	顏**	56/10000	27.82	68	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	顏**	顏**	
					134	王**	59/10000	29.31	204	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王**債務額比例全部	王**	
					135	林**	60/10000	29.80	70	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林**	林**	
					137	蘇**	69/10000	34.27						
					138	李**	62/10000	30.80						
					140	陳*	66/10000	32.78	117-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳*	陳*	
					142	沈**	129/20000	32.04	87	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	沈**、李**	沈**	
					143	沈**	129/20000	32.04						
					145	施**	72/10000	35.76						
					147	劉**	59/10000	29.31	227	抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	劉**	劉**	
					148	柳**	66/10000	32.78	97-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柳**	柳**	
									108-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柳**、**實業有限公司	柳**	
									173	抵押權	柳**	柳**	柳**	
									174	抵押權	鍾**	柳**	柳**	
									174-1	抵押權	施**	柳**	柳**	
									174-2	抵押權	吳*	柳**	柳**	
					154	蔡**	70/10000	34.77	238	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡**債務額比例全部	蔡**	
					158	孫*	71/10000	35.27						
					159	曾**	65/10000	32.29	119	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	曾**、邱**	曾**	
					161	李**	63/10000	31.29	126	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李**	李**	
					163	范**	57/10000	28.31						
					165	陳**	63/10000	31.29	241	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳**債務額比例全部	陳**	
					167	金**	59/10000	29.31						
					171	卓**	72/10000	35.76	165	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	卓**、游**	卓**	
					176	施**	65/10000	32.29	207	抵押權	新北市三重區農會	施**	施**	
					177	施**	59/10000	29.31	258	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司			
					180	陳**	56/10000	27.82	189	抵押權	陳***	陳**	陳**	

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
				4967.00	181	陳**	56/10000	27.82	233	最高限額抵押權	統一超商股份有限公司	陳**、陳**債務額比例連帶債務全部	陳**	
					184	賴**	63/10000	31.29	192	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴**	賴**	
					188	邱**	71/10000	35.27	200	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	邱**	邱**	
					193	柳***	62/10000	30.80	131	抵押權	台中商業銀行股份有限公司	柳***	柳***	
									185	抵押權	張**	柳**	柳**	
					198	張***	63/10000	31.29						
					200	陳**	65/10000	32.29	231	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳**	陳***	
					202	曾**	65/10000	32.29						
					203	陳***	70/10000	34.77						
					207	施**	65/20000	16.14	127	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	施**	施**	
					208	施**	65/20000	16.14	127	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	施**	施**	
					210	許**	67/10000	33.28	240	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許**債務額比例債務全部	許**	
									254	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司			
					211	葉**	72/10000	35.76						
					213	王**	65/10000	32.29						
					214	謝**	57/10000	28.31						
					215	包**	59/10000	29.31	243	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	包**債務額比例債務全部	包**	
					217	謝**	24/10000	11.92						
					218	賴**	48/10000	23.84						
					219	陳**	71/10000	35.27						
					220	林**	57/20000	14.16						
					221	林**	57/20000	14.16						
					222	官**	59/30000	9.77	234	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林*債務額比例全部	林*	
					223	官**	59/30000	9.77	234	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林*債務額比例全部	林*	
					224	官**	59/30000	9.77	234	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林*債務額比例全部	林*	
					226	鍾**	72/10000	35.76						
					227	江**	72/10000	35.76						
					229	朱**	56/10000	27.82	247	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	朱**債務額比例	朱**	

編號	地段	地號	地上建物建號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積	他項權利登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
												債務全部		
					230	李**	63/10000	31.29				李**債務額比例全部	李**	
					232	黃**	69/10000	34.27						
					234	王**	65/10000	32.29						
					236	曾**	59/20000	14.65						
					237	王**	59/20000	14.65						
					238	陳**	72/10000	35.76	255	最高限額抵押權	新北市中和地區農會			
					239	江**	63/10000	31.29						
					240	蔡**	63/10000	31.29	256	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司			
					241	褚***	114/10000	56.62	143	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
									194	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
									216	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
					242	柳**	67/10000	33.28	259	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司			
					243	游**	69/10000	34.27	184	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司			
2		965-3		90.00	2	張**	1/5	18.00						
					3	張**	1/5	18.00						
					4	鄭**	1/5	18.00						
					5	張**	1/5	18.00						
					6	張**	1/5	18.00						
3		968-1		5.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	5.00						
4		980-3		629.00	1	新北市政府工務局	1/1	629.00						
總計				5691.00				5691.00						

(二)合法建築物權屬

本更新單元內共計有永德段 5013、5014、5013、5014、5015、5016、5017、5018、5019、5020、5021、5022、5023、5024、5025、5026、5027、5028、5029、5030、5031、5032、5033、5034、5035、5036、5037、5038、5039、5040、5041、5042、5043、5044、5045、5046、5047、5048、5049、5050、5051、5052、5053、5054、5055、5056、5057、5058、5059、5060、5061、5062、5063、5064、5065、5066、5067、5068、5069、5070、5071、5072、5073、5074、5075、5076、5077、5078、5079、5080、5081、5082、5083、5084、5085、5086、5087、5088、5089、5090、5091、5092、5093、5094、5095、5096、5097、5098、5099、5100、5101、5102、5103、5104、5105、5106、5107、5108、5109、5110、5111、5112、5113、5114、5115、5116、5117、5118、5119、5120、5121、5122、5123、5124、5125、5126、5127、5128、5129、5130、5131、5132、5133、5134、5135、5136、5137、5138、5139、5140、5141、5142、5143、5144、5145、5146、5147、5148、5149、5150、5151、5152、5153、5154、5155、5156、5157、5158、5159、5160、5161、5162、5163、5164、5165、5166、5167 等 155 筆，面積總計 17312.10 ㎡，均為私有，建物所有權人共計 151 人。詳參表 5-2 更新單元內合法建築物清冊、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 5-3 合法建築物門牌座落及樓層結構分布示意圖所示。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	5013	965	大勇街 82 巷 7 號	鋼筋混凝土造	1/5	90.35	7.69	98.04	2	褚***	1/1	98.04	2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
													3	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
													4	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
2	5014	965	大勇街 82 巷 7 號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	90.35	7.69	98.04	2	褚***	1/1	98.04	2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
													3	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
													4	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	褚*	褚*	
3	5015	965	大勇街 82 巷 7 號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	90.35	7.69	98.04	1	張**	1/1	98.04						
4	5016	965	大勇街 82 巷 7 號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	90.35	7.69	98.04	1	張**	1/1	98.04						
5	5017	965	大勇街 82 巷 15 弄 7 號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	3	賴**	1/1	108.66	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	賴**	賴**	
6	5018	965	大勇街 82 巷 15 弄 7 號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	1	梁**	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	梁**	梁**	
7	5019	965	大勇街 82 巷 15 弄 7 號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	1	陳**	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
8	5020	965	大勇街 82 巷 15 弄 9 號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	羅**	1/1	112.77	2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	羅**	羅**	
9	5021	965	大勇街 82 巷 15 弄 9 號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	吳**	1/1	108.66	1-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
													2-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
10	5022	965	大勇街 82 巷 15 弄 9 號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	3	陳**	1/1	108.66	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳**債務額比例全部	陳**	
11	5023	965	大勇街 82 巷 15 弄 9 號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	1	陳**	1/1	108.66	1	抵押權	新北市三重區農會	陳**	陳**	
12	5024	965	大勇街 82 巷 15 弄 9 號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	5	江**	1/1	108.66				高**債務額比例債務全部	高**	
13	5025	965	大勇街 82 巷 15 弄 11 號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	張***	1/1	112.77						
14	5026	965	大勇街 82 巷 15 弄 11 號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	白**	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	白**	白**	
15	5027	965	大勇街 82 巷 15 弄 11 號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	1	陳**	1/1	108.66	1-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
													2-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
16	5028	965	大勇街82巷15弄11號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	2	李**	1/1	108.66	1	抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	李**	李**	
17	5029	965	大勇街82巷15弄11號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	5	李**	1/1	108.66				李**債務額比例全部	李**	
18	5030	965	大勇街82巷7號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	90.35	7.69	98.04	6	謝**	1/1	98.04						
19	5031	965	大勇街82巷9號	鋼筋混凝土造	1/5	88.83	7.56	96.39	1	徐**	1/1	96.39				**有限公司、徐**、**鞋材有限公司	徐**	
20	5032	965	大勇街82巷9號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	88.83	7.56	96.39	1	徐**	1/1	96.39				**有限公司、徐**、**有限公司	徐**	
21	5033	965	大勇街82巷9號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	88.83	7.56	96.39	1	楊**	1/1	96.39	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊**	楊**	
22	5034	965	大勇街82巷9號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	88.83	7.56	96.39	1	張**	1/1	96.39	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	張**	張**	
23	5035	965	大勇街82巷9號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	88.83	7.56	96.39	5	朱**	1/1	96.39	4	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	朱**債務額比例全部	朱**	
24	5036	965	大勇街82巷15弄8號	鋼筋混凝土造	1/5	89.96	16.87	106.83	1	李**	1/1	106.83						
25	5037	965	大勇街82巷15弄28號	鋼筋混凝土造	1/5	108.12	12.84	120.96	1	高**	1/1	120.96	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	高**	高**	
26	5038	965	大勇街82巷15弄28號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	108.12	12.84	120.96	1	王**	1/1	120.96	3	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	王**	王**	
27	5039	965	大勇街82巷15弄28號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	108.12	12.84	120.96	1	蔡**	1/1	120.96	3	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡**債務額比例全部	蔡**	
28	5040	965	大勇街82巷15弄28號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	108.12	12.84	120.96	2	陳***	1/1	120.96						
29	5041	965	大勇街82巷15弄28號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	108.12	12.84	120.96	1	陳**	1/1	120.96						
30	5042	965	大勇街82巷11號	鋼筋混凝土造	1/5	88.83	7.56	96.39	3	陳**	1/1	96.39	3	抵押權	陳***	陳**	陳**	
31	5043	965	大勇街82巷11號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	88.83	7.56	96.39	3	陳**	1/1	96.39	5	最高限額抵押權	統一超商股份有限公司	陳**、陳**債務額比例連帶債務全部	陳**	
32	5044	965	大勇街82巷11號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	88.83	7.56	96.39	1	顏**	1/1	96.39	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	顏**	顏**	
33	5045	965	大勇街82巷11號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	88.83	7.56	96.39	3	許**	1/1	96.39						
34	5046	965	大勇街82巷11號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	88.83	7.56	96.39	1	吳**	1/1	96.39	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
35	5047	965	大勇街82巷15弄6號	鋼筋混凝土造	1/5	89.96	16.87	106.83	1	許**	1/1	106.83						
36	5048	965	大勇街82巷15弄6號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	91.26	11.79	103.05	1	許**	1/1	103.05	2	抵押權	新北市三重區農會	許**	許**	
37	5049	965	大勇街82巷15弄6號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	91.26	11.79	103.05	2	金**	1/1	103.05						
38	5050	965	大勇街82巷15弄6號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	91.26	11.79	103.05	1	蔡**	1/1	103.05						
39	5051	965	大勇街82巷15弄6號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	91.26	11.79	103.05	4	官**	1/3	34.35	5	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林*債務額比例全部	林*	
									5	官**	1/3	34.35	5	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司		林*	
									6	官**	1/3	34.35	5	最高限額抵	國泰人壽保險股份有限公司		林*	

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
														押權				
40	5052	965	大勇街82巷13號	鋼筋混凝土造	1/5	90.35	7.69	98.04	1	黃**	1/1	98.04						
41	5053	965	大勇街82巷13號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	90.35	7.69	98.04	1	曾**	1/1	98.04						
42	5054	965	大勇街82巷13號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	90.35	7.69	98.04	2	林**	1/2	49.02						
									3	林**	1/2	49.02						
43	5055	965	大勇街82巷13號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	90.35	7.69	98.04	1	呂*	1/1	98.04	2	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	呂**債務額比例債務全部	呂**	
44	5056	965	大勇街82巷13號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	90.35	7.69	98.04	2	范*	1/1	98.04						
45	5057	965	大勇街82巷15弄30號	鋼筋混凝土造	1/5	109.26	12.84	122.10	3	陳**	1/1	122.10						
46	5058	965	大勇街82巷15弄30號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	109.26	12.84	122.10	4	邱**	1/1	122.10	4	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	邱**	邱**	
47	5059	965	大勇街82巷15弄30號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	109.26	12.84	122.10	2	孫*	1/1	122.10						
48	5060	965	大勇街82巷15弄30號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	109.26	12.84	122.10	1	吳**	1/1	122.10						
49	5061	965	大勇街82巷15弄30號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	109.26	12.84	122.10	1	陳**	1/1	122.10						
50	5062	965	大勇街82巷15弄2號	鋼筋混凝土造	1/5	102.31	10.19	112.50	2	施**	1/2	56.25	2	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	施**	施**	
									3	施**	1/2	56.25	2	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司			
51	5063	965	大勇街82巷15弄2號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	102.31	10.19	112.50	1	賴**	1/1	112.50	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	賴**	賴**	
52	5064	965	大勇街82巷15弄2號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	102.31	10.19	112.50	1	陳**	1/1	112.50	2	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
53	5065	965	大勇街82巷15弄2號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	102.31	10.19	112.50	1	蘇**	1/1	112.50						
54	5066	965	大勇街82巷15弄2號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	102.31	10.19	112.50	2	施**	1/1	112.50	1	抵押權	新北市三重區農會	施**	施**	
55	5067	965	大勇街82巷15弄4號	鋼筋混凝土造	1/5	89.96	16.87	106.83	1	郭**	1/1	106.83	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	郭**	郭**	
56	5068	965	大勇街82巷15弄4號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	91.26	11.79	103.05	1	郭**	1/1	103.05	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	郭**	郭**	
57	5069	965	大勇街82巷15弄4號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	91.26	11.79	103.05	1	劉**	1/1	103.05	5	抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	劉**	劉**	
58	5070	965	大勇街82巷15弄4號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	91.26	11.79	103.05	2	施**	1/1	103.05	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	施**債務額比例債務全部	施**	
59	5071	965	大勇街82巷15弄12號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	1	呂***	1/1	108.66						
60	5072	965	大勇街82巷15弄5號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	91.26	11.79	103.05	1	周**	1/1	103.05	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	周**	周**	
61	5073	965	大勇街82巷15弄4號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	91.26	11.79	103.05	1	邱**	1/1	103.05						
62	5074	965	大勇街82巷15弄8號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	91.26	11.79	103.05	1	林**	1/1	103.05						
63	5075	965	大勇街82巷15弄8號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	91.26	11.79	103.05	1	王**	1/1	103.05	3	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王**債務額比例全部	王**	
64	5076	965	大勇街82巷15弄8號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	91.26	11.79	103.05	1	張**	1/1	103.05	1	抵押權	新北市三重區農會	張**	張**	
65	5077	965	大勇街82巷15弄8號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	91.26	11.79	103.05	1	吳**	1/1	103.05				吳**	吳**	
66	5078	965	大勇街82巷15弄10號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	黃**	1/1	112.77						
67	5079	965	大勇街82巷15弄10號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	徐**	1/1	108.66	2	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	徐**	徐**	

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
68	5080	965	大勇街82巷15弄10號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.36	12.27	108.63	1	林**	1/1	108.63						
69	5081	965	大勇街82巷15弄10號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	1	洪**	1/1	108.66	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李**	洪**	
70	5082	965	大勇街82巷15弄10號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	1	康**	1/1	108.66	2	抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	康**	康**	
71	5083	965	大勇街82巷15弄12號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	沈**	1/1	112.77	1	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	沈**、李**	沈**	
72	5084	965	大勇街82巷15弄12號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	沈**	1/1	108.66						
73	5085	965	大勇街82巷15弄12號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	1	周**	1/1	108.66						
74	5086	965	大勇街82巷15弄7號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	柳**	1/1	112.77	1-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柳**	柳**	
													2-1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	柳**、**有限公司	柳**	
													3	抵押權	柳**	柳**	柳**	
													4	抵押權	鍾**	柳**	柳**	
													4-1	抵押權	施**	柳**	柳**	
													4-2	抵押權	吳*	柳**	柳**	
75	5087	965	大勇街82巷15弄7號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	蕭**	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	蕭**	蕭**	
76	5088	965	大勇街82巷15弄12號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	1	李**	1/1	108.66						
77	5089	965	大勇街82巷15弄14號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	蔡**	1/1	112.77						
78	5090	965	大勇街82巷15弄14號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	周**	1/1	108.66						
79	5091	965	大勇街82巷15弄14號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	2	蔡**	1/1	108.66	2	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	蔡**債務額比例全部	蔡**	
80	5092	965	大勇街82巷15弄14號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	1	陳**	1/1	108.66						
81	5093	965	大勇街82巷15弄14號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	4	張***	1/1	108.66						
82	5094	965	大勇街82巷15弄16號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	陳*	1/1	112.77	2-1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳*	陳*	
83	5095	965	大勇街82巷15弄16號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.39	12.27	108.66	1	陳**	1/1	108.66						
84	5096	965	大勇街82巷15弄16號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.39	12.27	108.66	1	楊**	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊**	楊**	
85	5097	965	大勇街82巷15弄16號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.39	12.27	108.66	1	林**	1/1	108.66	1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林**	林**	
86	5098	965	大勇街82巷15弄16號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.39	12.27	108.66	1	葉**	1/1	108.66	2	最高限額抵押權	南山人壽保險股份有限公司	葉**、王**債務額比例1分之1	葉**	
87	5099	965	大勇街82巷15弄18號	鋼筋混凝土造	1/5	100.36	18.34	118.70	3	黃**	1/1	118.70						
88	5100	965	大勇街82巷15弄18號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	101.66	12.51	114.17	1	張**	1/1	114.17						
89	5101	965	大勇街82巷15弄18號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	101.66	12.51	114.17	1	蔡**	1/1	114.17	3	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王**	蔡**	
90	5102	965	大勇街82巷15弄18號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	101.66	12.51	114.17	2	王**	1/1	114.17						
91	5103	965	大勇街82巷15弄18號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	101.66	12.51	114.17	1	郭**	1/1	114.17						
92	5104	965	大勇街82巷15弄20號	鋼筋混凝土造	1/5	100.36	18.34	118.70	1	游**	1/1	118.70	2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	游**	游**	
93	5105	965	大勇街82巷15弄20號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	101.66	12.51	114.17	1	陳**	1/1	114.17	3	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	陳**	陳**	
94	5106	965	大勇街82巷15弄20號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	101.66	12.51	114.17	1	張**	1/1	114.17						

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
95	5107	965	大勇街82巷15弄20號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	101.66	12.51	114.17	1	林**	1/1	114.17						
96	5108	965	大勇街82巷15弄22號	鋼筋混凝土造	1/5	112.19	18.38	130.57	1	林***	1/1	130.57	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林**	林***	
97	5109	965	大勇街82巷15弄22號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	113.49	11.90	125.39	2	鍾**	1/1	125.39						
98	5110	965	大勇街82巷15弄22號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	113.49	11.90	125.39	1	陳**	1/1	125.39	2	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
99	5111	965	大勇街82巷15弄20號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	101.66	12.51	114.17	3	陳**	1/1	114.17	12	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	陳**	陳**	
100	5112	965	大勇街82巷15弄22號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	113.49	11.90	125.39	2	卓**	1/1	125.39	3	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	卓**、游**	卓**	
101	5113	965	大勇街82巷15弄22號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	113.49	11.90	125.39	1	陳**	1/1	125.39						
102	5114	965	大勇街82巷15弄24號	鋼筋混凝土造	1/5	112.19	18.38	130.57	1	王**	1/1	130.57	2	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	王**	王**	
103	5115	965	大勇街82巷15弄24號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	113.49	11.90	125.39	3	江**	1/1	125.39						
104	5116	965	大勇街82巷15弄24號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	113.49	11.90	125.39	6	謝**	1/3	41.80						
									7	賴**	2/3	83.59						
105	5117	965	大勇街82巷15弄24號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	113.49	11.90	125.39	1	李**	1/1	125.39						
106	5118	965	大勇街82巷15弄24號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	113.49	11.90	125.39	1	吳**	1/1	125.39	2	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
107	5119	965	大勇街82巷15弄26號	鋼筋混凝土造	1/5	128.12	14.92	143.04	1	蔡**	1/1	143.04						
108	5120	965	大勇街82巷15弄26號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	129.41	13.62	143.03	1	蔡**	1/1	143.03						
109	5121	965	大勇街82巷15弄26號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	129.41	13.62	143.03	1	吳**	1/1	143.03	3	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
110	5122	965	大勇街82巷15弄26號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	129.41	13.62	143.03	1	石**	1/1	143.03	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	石**	石**	
111	5123	965	大勇街82巷15弄26號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	129.41	13.62	143.03	1	黃**	1/1	143.03	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	黃**	黃**	
112	5124	965	大勇街82巷15弄1號	鋼筋混凝土造	1/5	91.77	12.20	103.97	1	林**	1/1	103.97	6	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林**	林**	
113	5125	965	大勇街82巷15弄1號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	93.07	10.90	103.97	1	林**	1/1	103.97	6	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	林**	林**	
114	5126	965	大勇街82巷15弄1號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	93.07	10.90	103.97	1	施**	1/1	103.97						
115	5127	965	大勇街82巷15弄1號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	93.07	10.90	103.97	1	林**	1/1	103.97						
116	5128	965	大勇街82巷15弄1號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	93.07	10.90	103.97	1	林**	1/1	103.97	1	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林**	林**	
117	5129	965	大勇街82巷15弄3號	鋼筋混凝土造	1/5	89.96	16.87	106.83	2	柳***	1/1	106.83	2	抵押權	台中商業銀行股份有限公司	柳***	柳***	
													3	抵押權	張**	柳**	柳**	
118	5130	965	大勇街82巷15弄3號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	91.26	11.79	103.05	2	曾**	1/2	51.525				王**	王**	
									3	王**	1/2	51.525						
119	5131	965	大勇街82巷15弄3號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	91.26	11.79	103.05	1	施**	1/1	103.05						
120	5132	965	大勇街82巷15弄3號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	91.26	11.79	103.05	1	連**	1/1	103.05						
121	5133	965	大勇街82巷15弄3號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	91.26	11.79	103.05	1	周**	1/1	103.05	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	周**	周**	
122	5134	965	大勇街82巷15弄5號	鋼筋混凝土造	1/5	89.96	16.87	106.83	1	許**	1/1	106.83	2	最高限額抵押權	新北市三重區農會	許**債務額比例全部	許**	
123	5135	965	大勇街82巷15弄5號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	91.26	11.79	103.05	1	許**	1/1	103.05						
124	5136	965	大勇街82巷15弄5號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	91.26	11.79	103.05	3	包**	1/1	103.05	3	最高限額抵	板信商業銀行股份有限公司	包**債務額比例債務全部	包**	

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
														押權				
125	5137	965	大勇街82巷15弄5號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	91.26	11.79	103.05	1	康**	1/1	103.05						
126	5138	965	大勇街82巷15弄13號	鋼筋混凝土造	1/5	95.10	17.67	112.77	1	鍾**	1/1	112.77						
127	5139	965	大勇街82巷15弄13號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	96.52	12.14	108.66	1	鍾**	1/1	108.66	2	抵押權	新北市三重區農會	鍾**	鍾**	
128	5140	965	大勇街82巷15弄13號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	96.52	12.14	108.66	1	吳**	1/1	108.66	2	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳**	吳**	
													3	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	吳**債務額比例全部	吳**	
129	5141	965	大勇街82巷15弄13號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	96.52	12.14	108.66	1	楊**	1/1	108.66	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	王**	楊**	
130	5142	965	大勇街82巷15弄13號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	96.52	12.14	108.66	1	楊***	1/1	108.66	1	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	楊***	楊***	
131	5143	965	大勇街82巷15弄15號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	101.79	12.38	114.17	2	曾**	1/1	114.17	1	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	曾**、邱**	曾**	
132	5144	965	大勇街82巷15弄17號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	101.66	12.51	114.17	1	陳**	1/1	114.17						
133	5145	965	大勇街82巷15弄17號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	101.66	12.51	114.17	1	施**	1/1	114.17	3-1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	施**	施**	
134	5146	965	大勇街82巷15弄15號	鋼筋混凝土造	1/5	100.36	18.34	118.70	4	許**	1/1	118.70	2	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許**、**有限公司債務額比例債務全部	許**	
													4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	許**債務額比例全部	許**	
135	5147	965	大勇街82巷15弄15號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	101.79	12.38	114.17	5	柳**	1/1	114.17	5	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	柳**債務額比例全部	柳**	
136	5148	965	大勇街82巷15弄15號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	101.79	12.38	114.17	2	曾**	1/1	114.17						
137	5149	965	大勇街82巷15弄15號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	101.79	12.38	114.17	1	陳**	1/1	114.17						
138	5150	965	大勇街82巷15弄17號	鋼筋混凝土造	1/5	100.36	18.34	118.70	1	蘇**	1/1	118.70						
139	5151	965	大勇街82巷15弄17號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	101.66	12.51	114.17	1	范**	1/1	114.17	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	范**、周**	范**	
140	5152	965	大勇街82巷15弄17號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	101.66	12.51	114.17	2	王**	1/1	114.17						
141	5153	965	大勇街82巷15弄19號	鋼筋混凝土造	1/5	112.19	18.38	130.57	1	鍾**	1/1	130.57						
142	5154	965	大勇街82巷15弄19號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	113.49	11.90	125.39	4	葉**	1/1	125.39						
143	5155	965	大勇街82巷15弄19號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	113.49	11.90	125.39	1	陳**	1/1	125.39	4	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	陳**債務額比例債務全部	陳**	
144	5156	965	大勇街82巷15弄19號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	113.49	11.90	125.39	1	施**	1/1	125.39	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	**有限公司	施**	
145	5157	965	大勇街82巷15弄19號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	113.49	11.90	125.39	1	林**	1/1	125.39	2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	張**債務額比例全部	林**	
146	5158	965	大勇街82巷15弄21號	鋼筋混凝土造	1/5	112.19	18.38	130.57	1	吳**	1/1	130.57	4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	吳**	吳**	
147	5159	965	大勇街82巷15弄21號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	113.49	11.90	125.39	1	林**	1/1	125.39	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	林**	林**	
148	5160	965	大勇街82巷15弄21號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	113.49	11.90	125.39	1	王***	1/1	125.39	1	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王***	王***	
149	5161	965	大勇街82巷15弄21號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	113.49	11.90	125.39	1	盧***	1/1	125.39						
150	5162	965	大勇街82巷15弄21號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	113.49	11.90	125.39	1	施**	1/1	125.39						

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌號碼	構造	樓層	主建物總面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	總建物面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
151	5163	965	大勇街82巷15弄23號二樓	鋼筋混凝土造	2/5	97.00	12.28	109.28	1	曾**	1/1	109.28	1	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	曾**	曾**	
152	5164	965	大勇街82巷15弄23號三樓	鋼筋混凝土造	3/5	97.00	12.28	109.28	1	張**	1/1	109.28						
153	5165	965	大勇街82巷15弄23號四樓	鋼筋混凝土造	4/5	97.00	12.28	109.28	1	陳**	1/1	109.28						
154	5166	965	大勇街82巷15弄23號五樓	鋼筋混凝土造	5/5	97.00	12.28	109.28	1	陳**	1/1	109.28						
155	5167	965	大勇街82巷15弄23號	鋼筋混凝土造	1/5	95.70	17.70	113.40	1	胡**	1/1	113.40	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	胡**	胡**	
總計								17312.10				17312.10						

(三)公私有土地分佈情形

本更新單元內土地權屬包括 2 筆國有土地，地號 968-1，所有權為中華民國，管理者為財政部國有財產署；地號 980-3，所有權為新北市政府，管理者為工務局；其餘為私有，詳圖 5-1 更新單元公、私有土地分布示意圖。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	5.00	0.09	1	0.63
	縣(市)有地	629.00	11.05	1	0.63
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		5,057.00	88.86	156	98.74
合計		5,691.00	100	158	100

(四)同意參與都市更新事業比例

本案依據都市更新條例第 25 條規定採「權利變換」方式辦理，且本更新單元內土地及合法建築物所有權人，同意參與都市更新事業計畫之人數與面積均高於都市更新條例第 22 條規定之法定門檻，詳表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(報核 104.6.17)。其中 965 地號及 5093、5121 及 5123 建號之同意書由所有權人授權第三人簽署部分，為避免產生爭議，已扣除三位授權簽署同意書之面積，並重新釐清各項數值，統計截至 104 年 12 月 10 日，詳表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(截至第二次補正 104.12.10)。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表(報核 104.6.17)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	5691	158	17312.10	151
公有(a)	634	2	0	0
私有(b=A-a)	5057	156	17312.10	151
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	5057	156	17312.10	151
同意數（C）	3588.33	109	12405.66	115
同意比例（C/B）	70.96%	69.87%	71.66%	76.16%

註：1. 符合都市更新條例第 22 條規定，劃定都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意。
2. 同意參與者：詳附件都市更新事業計畫同意書。

表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(截至第二次補正 104.12.10)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	5691	158	17312.10	151
公有(a)	634	2	0	0
私有(b=A-a)	5057	156	17312.10	151
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	5057	156	17312.10	151
同意數（C）	3611.51	110	12594.10	110
同意比例（C/B）	71.42%	70.51%	72.75%	72.85%

註：1. 符合都市更新條例第 22 條規定，劃定都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意。
2. 同意參與者：詳附件都市更新事業計畫同意書。
3. 扣除 965 地號及 5093、5121 及 5123 建號之同意書由所有權人授權第三人簽署部分之面積。

表 5-4-2 同意參與更新事業計畫統計表(截至 106.10.18)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總合(A=a+b)	5691	158	17312.10	151
公有(a)	634	2	0	0
私有(b=A-a)	5057	156	17312.10	151
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	5057	156	17312.10	151
同意數（C）	3887.67	117	13554.04	117
同意比例（C/B）	81.82%	79.49%	83.33%	82.12%

註：1. 符合都市更新條例第 22 條規定，劃定都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過 1/2，及其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 1/2 的同意。
2. 同意參與者：詳附件都市更新事業計畫同意書。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況說明

本更新單元計畫範圍土地使用分區為住宅區,建蔽率 50%、容積率 300%。目前現況為集合住宅使用，全區均係老舊窳陋建築，且分布密集，詳圖 5-2 土地使用現況示意圖(含現況照片)。

(二)合法建築物現況

本案更新單元計畫範圍內共計 2 幢 3 棟 5 層樓建築物，構造為鋼筋混凝土造，總面積為 17312.10 ㎡，建築完成日期為 77 年 12 月 15 日，屋齡為 27 年，惟於 103 年 12 月 18 日經本府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞(詳圖 5-3 合法建築物門牌座落及樓層結構分布示意圖。另，合法建物以外之各樓、頂樓增建等，依實際測量結果統計為 3,703.24 ㎡，使用現況均為居住功能之附屬建物利用，詳表 5-5 合法建物以外之各樓、頂樓增建說明一覽表。

(三)其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 5-5 合法建物以外之各樓、頂樓增建說明一覽表

編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
1	大勇街82巷	7號		18.34							18.34
				18.34							18.34
											0.00
											0.00
											0.00
						92.28					92.28
2	大勇街82巷	9號		18.34							18.34
				18.34							18.34
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
3	大勇街82巷	11號		11.50							11.50
						11.50					11.50
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
4	大勇街82巷	13號		21.45							21.45
						21.45					21.45
											0.00
											0.00
											0.00
						92.28					92.28
5	大勇街82巷15弄	1號		9.98		20.88					30.86
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
6	大勇街82巷15弄	3號		11.16							11.16
				3.78							3.78
											0.00
											0.00
											0.00
				101.07							101.07

編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
7	大勇街82巷15弄	5號		11.16							11.16
				11.16							11.16
											0.00
											0.00
											0.00
				101.07							101.07
8	大勇街82巷15弄	7號		11.78							11.78
				4.10							4.10
											0.00
											0.00
											0.00
				107.01							107.01
9	大勇街82巷15弄	9號		11.78							11.78
				11.78							11.78
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
10	大勇街82巷15弄	11號		11.78							11.78
				15.88							15.88
				11.78							11.78
											0.00
											0.00
				97.56							97.56
11	大勇街82巷15弄	13號		11.78							11.78
				15.88							15.88
				11.78							11.78
											0.00
											0.00
				107.01							107.01
12	大勇街82巷15弄	15號		12.40							12.40
				16.94							16.94
											0.00
				12.40							12.40
											0.00
				112.94							112.94

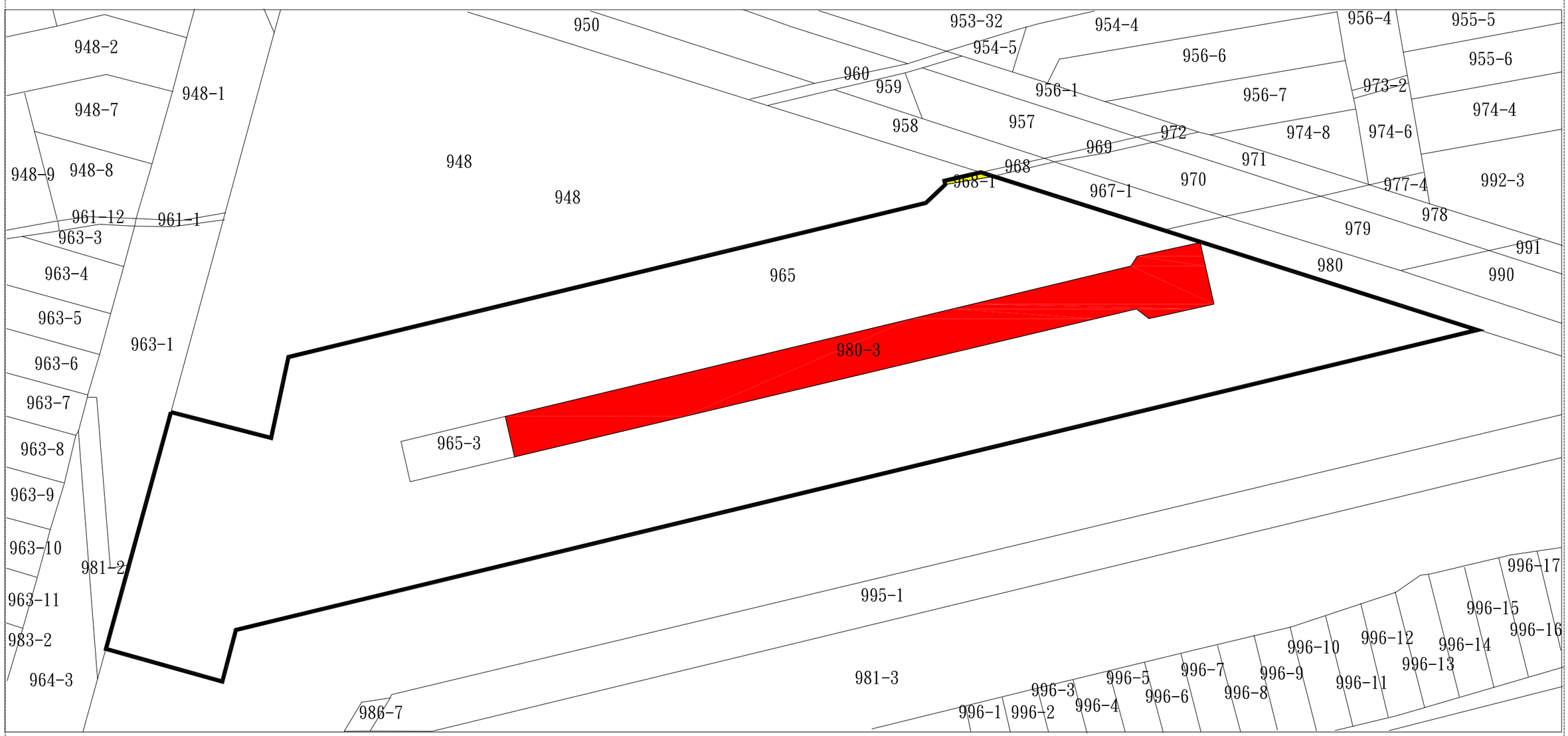
編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
13	大勇街82巷15弄	17號		12.40							12.40
				12.40							12.40
				12.40							12.40
											0.00
											0.00
				120.13							120.13
14	大勇街82巷15弄	19號		13.64							13.64
				18.82							18.82
											0.00
				6.20							6.20
											0.00
				152.09							152.09
15	大勇街82巷15弄	21號		13.64							13.64
				18.82							18.82
				13.64							13.64
				13.64							13.64
											0.00
				152.09							152.09
16	大勇街82巷15弄	23號		33.35		27.02					60.37
				33.35							33.35
				33.35							33.35
				33.35							33.35
											0.00
											0.00
17	大勇街82巷15弄	2號		7.29		27.42					34.71
				7.29							7.29
				7.29							7.29
											0.00
				14.58							14.58
				101.07							101.07
18	大勇街82巷15弄	4號		12.21							12.21
				7.48							7.48
				7.48							7.48
											0.00
				12.24							12.24
				101.07							101.07

編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
19	大勇街82巷15弄	6號		12.24							12.24
				12.24							12.24
											0.00
											0.00
											0.00
				101.07							101.07
20	大勇街82巷15弄	8號		12.24							12.24
				12.24							12.24
											0.00
											0.00
											0.00
				101.07							101.07
21	大勇街82巷15弄	10號		12.92							12.92
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
				84.84							84.84
22	大勇街82巷15弄	12號		12.92							12.92
				12.92							12.92
											0.00
											0.00
				12.92							12.92
											0.00
23	大勇街82巷15弄	14號		12.92							12.92
				4.00							4.00
											0.00
											0.00
											0.00
				106.43							106.43
24	大勇街82巷15弄	16號		12.92							12.92
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00

編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
25	大勇街82巷15弄	18號		13.60							13.60
				4.54							4.54
											0.00
											0.00
				13.60							13.60
				112.94							112.94
26	大勇街82巷15弄	20號		13.60							13.60
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
				112.94							112.94
27	大勇街82巷15弄	22號		14.96							14.96
				5.18							5.18
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
											0.00
28	大勇街82巷15弄	24號		14.96							14.96
				5.18							5.18
				6.80							6.80
				6.80							6.80
											0.00
						23.42					23.42
29	大勇街82巷15弄	26號		26.50							26.50
				26.50							26.50
				8.98							8.98
				8.98							8.98
				8.98							8.98
											0.00
30	大勇街82巷15弄	28號		23.40							23.40
				8.16		15.24					23.40
											0.00
											0.00
											0.00
				115.20							115.20

編號	門牌號碼		增建建物面積（平方公尺）								小計
			RC	RC	樓梯	M	R	B	T	陽台	
			地下室			鐵皮骨架	加強磚造	磚造屋	遮雨棚		
31	大勇街82巷15弄	30號		25.86							25.86
						235.06					235.06
				7.22							7.22
											0.00
											0.00
											0.00
				116.34							116.34
合計			0.00	3136.69	0.00	566.55	0.00	0.00	0.00	0.00	3703.24

圖5-1 更新單元公、私有土地分布示意圖



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖 5-2 土地使用現況(含現況照片)

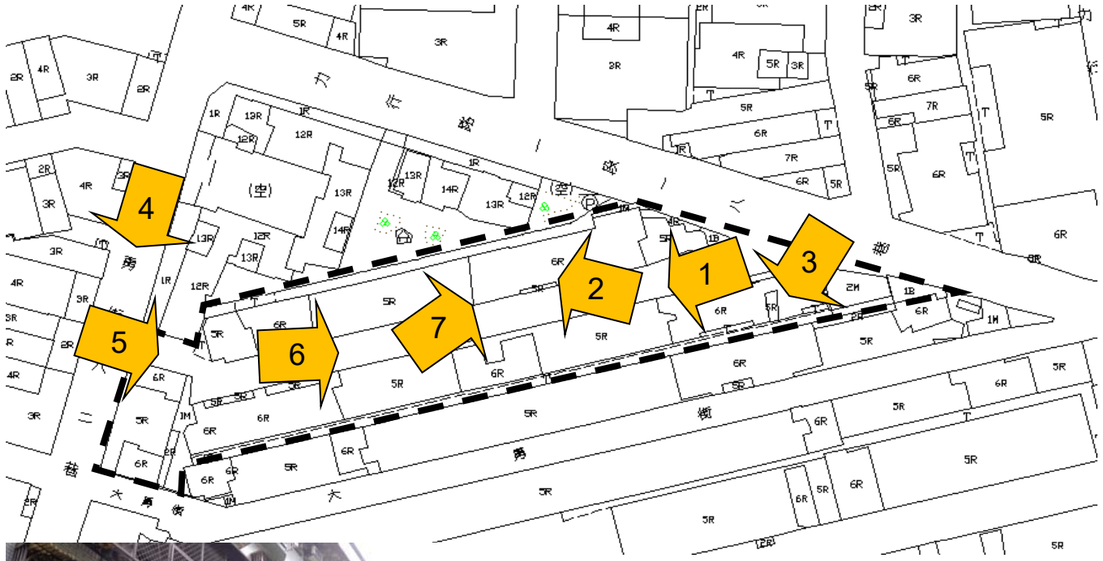








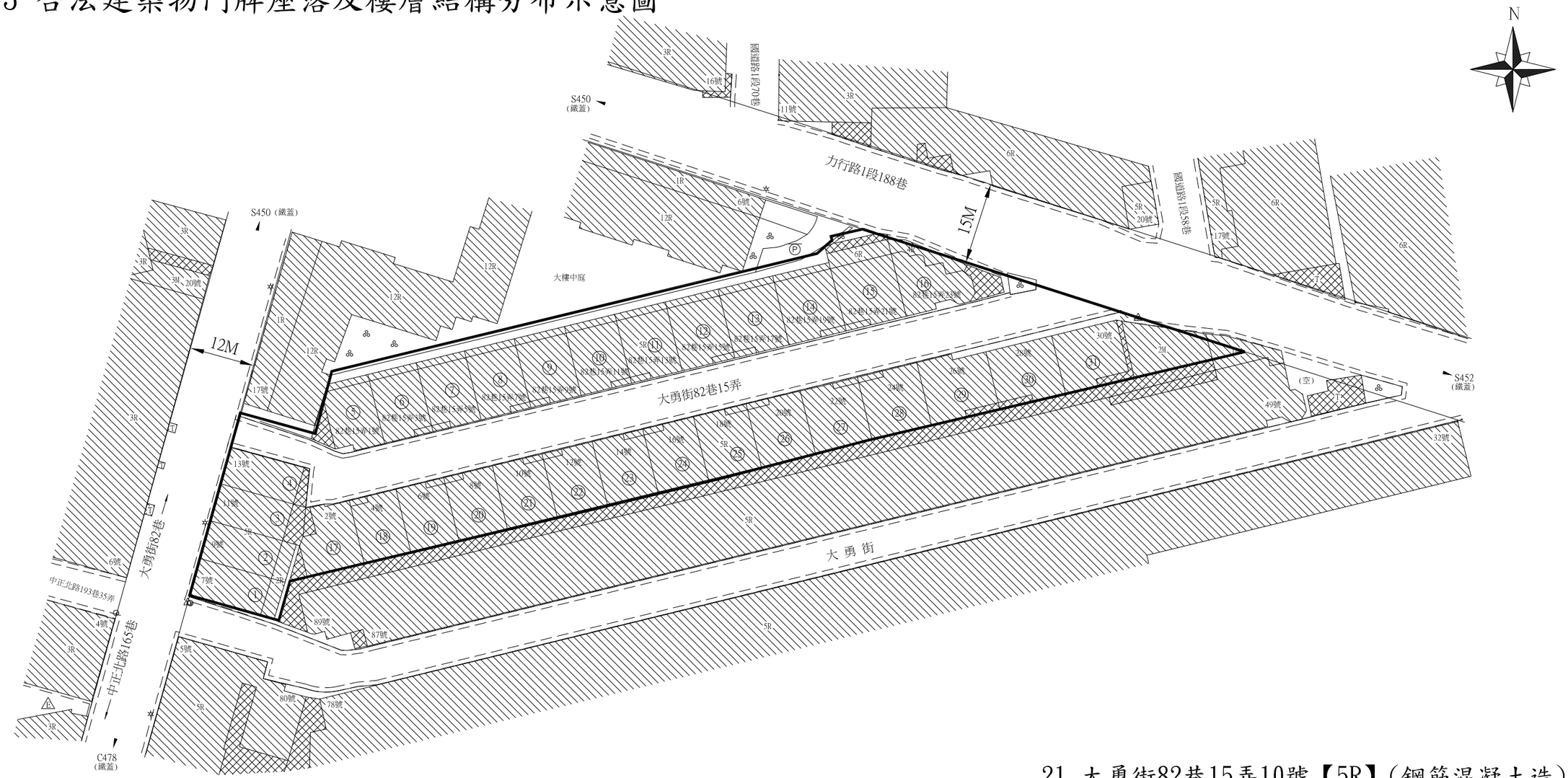








圖5-3 合法建築物門牌座落及樓層結構分布示意圖



1. 大勇街82巷7號【5R】(鋼筋混凝土造)
2. 大勇街82巷9號【5R】(鋼筋混凝土造)
3. 大勇街82巷11號【5R】(鋼筋混凝土造)
4. 大勇街82巷13號【5R】(鋼筋混凝土造)
5. 大勇街82巷15弄1號【5R】(鋼筋混凝土造)
6. 大勇街82巷15弄3號【5R】(鋼筋混凝土造)
7. 大勇街82巷15弄5號【5R】(鋼筋混凝土造)
8. 大勇街82巷15弄7號【5R】(鋼筋混凝土造)
9. 大勇街82巷15弄9號【5R】(鋼筋混凝土造)
10. 大勇街82巷15弄11號【5R】(鋼筋混凝土造)
11. 大勇街82巷15弄13號【5R】(鋼筋混凝土造)
12. 大勇街82巷15弄15號【5R】(鋼筋混凝土造)
13. 大勇街82巷15弄17號【5R】(鋼筋混凝土造)
14. 大勇街82巷15弄19號【5R】(鋼筋混凝土造)
15. 大勇街82巷15弄21號【5R】(鋼筋混凝土造)
16. 大勇街82巷15弄23號【5R】(鋼筋混凝土造)
17. 大勇街82巷15弄2號【5R】(鋼筋混凝土造)
18. 大勇街82巷15弄4號【5R】(鋼筋混凝土造)
19. 大勇街82巷15弄6號【5R】(鋼筋混凝土造)
20. 大勇街82巷15弄8號【5R】(鋼筋混凝土造)
21. 大勇街82巷15弄10號【5R】(鋼筋混凝土造)
22. 大勇街82巷15弄12號【5R】(鋼筋混凝土造)
23. 大勇街82巷15弄14號【5R】(鋼筋混凝土造)
24. 大勇街82巷15弄16號【5R】(鋼筋混凝土造)
25. 大勇街82巷15弄18號【5R】(鋼筋混凝土造)
26. 大勇街82巷15弄20號【5R】(鋼筋混凝土造)
27. 大勇街82巷15弄22號【5R】(鋼筋混凝土造)
28. 大勇街82巷15弄24號【5R】(鋼筋混凝土造)
29. 大勇街82巷15弄26號【5R】(鋼筋混凝土造)
30. 大勇街82巷15弄28號【5R】(鋼筋混凝土造)
31. 大勇街82巷15弄30號【5R】(鋼筋混凝土造)

圖例 更新單元 S：1/1000

規劃單位	李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍街廓範圍內，更新單元周邊多為 5 層樓之鋼筋混凝土建物。本更新案鄰近之使用分區以住宅區為主，東側及西側鄰近乙種工業區；南側近學校用地(中信國小)。

四、公共設施現況

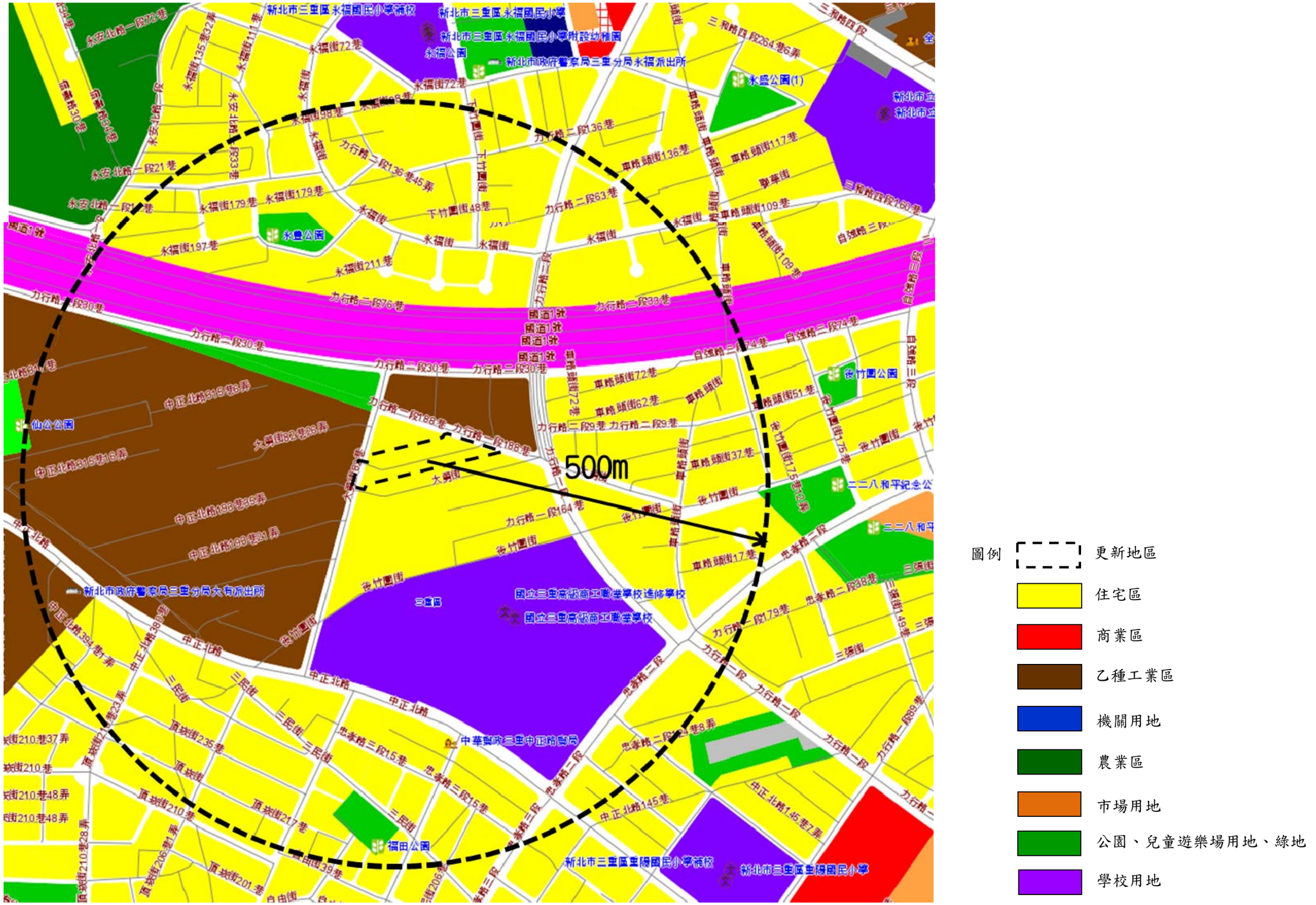
(一)更新單元附近公共設施現況

本更新單元 500 公尺範圍內公共設施包括:有 1 處學校用地(三重商工)；公園用地 3 處(包括福田公園、永豐公園及仙台公園等)，及綠地 1 處詳圖 5-4 更新單元附近都市計畫暨公共設施分佈示意圖所示。

(二)更新單元內公共設施現況

本更新單元範圍內並無公共設施用地。

圖 5-4 更新單元附近都市計畫暨公共設施分佈示意圖



五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

更新地區附近主要交通動線為東側力行路一段(路寬 22m)、西側大勇街 82 巷(路寬 12m)。次要道路為更新地區東側之力行路一段 188 巷(路寬 12m)，往北可接往力行路二段 30 巷 46 弄(路寬 12m)，進而連接國道路一段接往蘆洲，往南可接往力行路一段(路寬 22m)。其他地區道路為更新地區四周包含大勇街 82 巷 15 弄(路寬 6m)及大勇街(路寬 6m)，整體道路網絡相當便利，詳圖 5-4 更新單元附近交通系統圖。

(二)大眾運輸系統現況

本都市更新單元附近地區對外主要之聯外運輸系統，係以公共汽車為主，而公車路線之行駛以力行路及大勇街為主，本區域運輸路線為「力行路站」、「西班牙水世界站」等；計有 232 正、815、F303、F303 等多路客運通過，詳表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表、圖 5-4 更新單元附近交通系統圖。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
力行路站	力行路一段與後竹圍街交叉口	232 正、815、F303
西班牙水世界站	大勇街 82 巷	F303

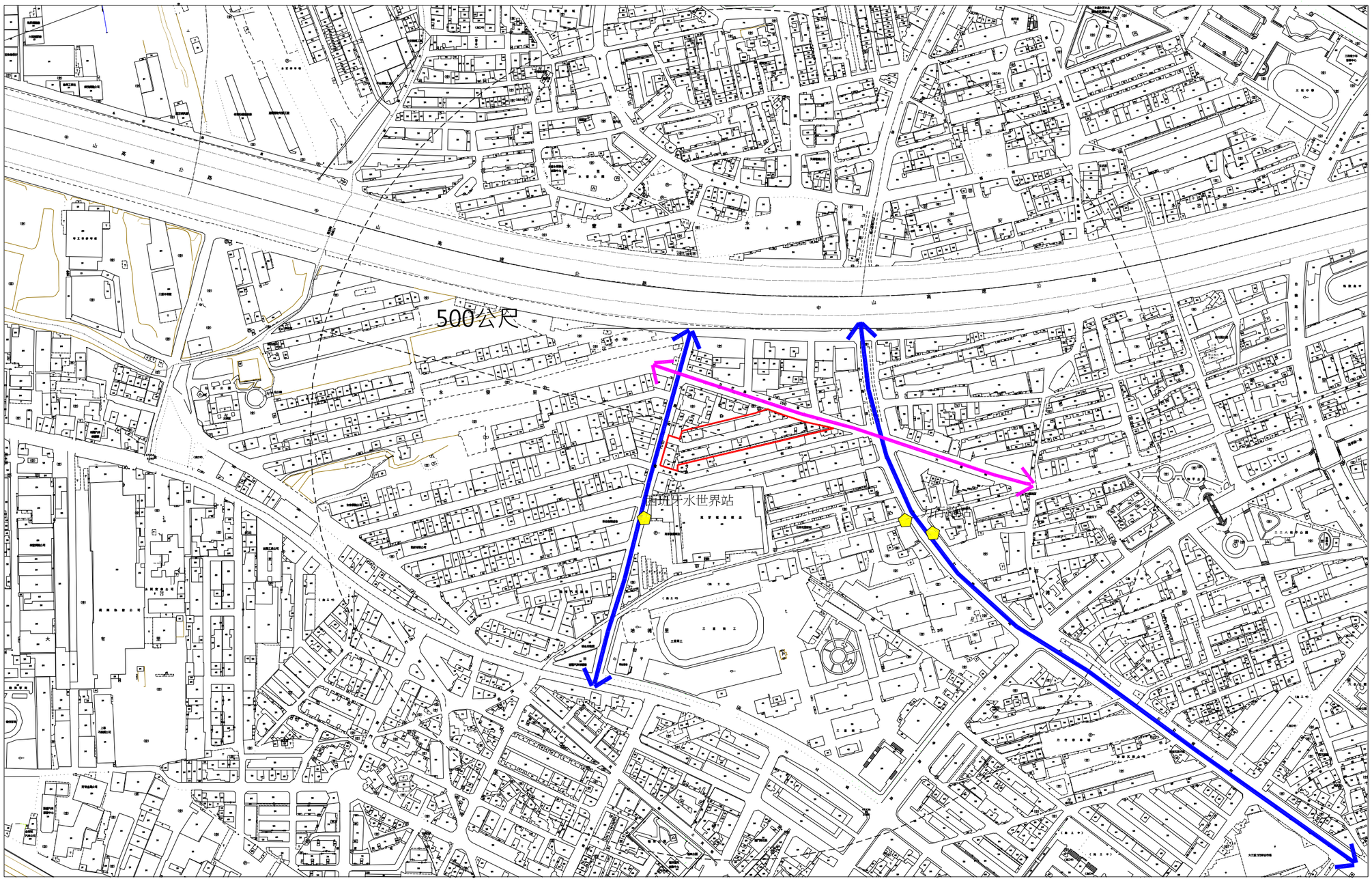
(三)停車空間現況

基地附近區域以老舊住宅公寓為主，依現況調查，該類建築多無附設停車空間，周邊沿街面主要為附近民眾車輛停放地點，以及於更新單元 500 公尺範圍內有 2 處私有民營收費停車場，詳表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表。

表 5-7 更新單元鄰近地區之停車場列表

停車場名稱	屬性	車位數	停車場地址
福祥停車場	私有民營	23	新北市三重區穀保街(崁頂街 210 巷 74 號後面)
遠百企業三重分公司停車場	私有民營	300	新北市三重區中正北路 193 巷 45 號 B1、B2
資料來源： (1)本表所列為更新單元 500m 範圍內之停車場。 (2)新北市公共停車場資訊查詢系統。			

圖5-5更新單元周邊交通系統圖



圖例　更新單元　主要道路　次要道路　公車站牌　更新單元周邊500公尺範圍

S：1/5000

規劃單位　李浩原建築師事務所　奇模工程有限公司

六、房地產市場調查

(一)不動產市場發展概況：

1. 不動產市場供給概況：

(1)成屋市場空屋率適中，主要不動產市場交易產品以住宅大樓、電梯華廈、公寓住宅、工業廠房、住宅區建築用地、工業區建築用地為主。
(2)預售屋市場持平，其推案類型以住宅大樓、電梯華廈為主，未來成屋潛在供給量適中。
(3)區域環境屬開放交易市場，自用率適中，形成於市場流通之不動產交易買賣實例中等，房地產交易情形持平。

2. 不動產市場需求概況：

(1)區域環境生活機能條件稍差，居住人口成長呈持平狀態，對房地產市場需求亦相對呈減緩狀態。
(2)區域環境公共設施建設呈中度成熟狀態，房地產市場住宅用產品之空置率處於 5%~10%間。
(3)區域環境未來發展趨勢平穩，居住人口成長預估將呈持平長狀態，對房地產市場潛在需求亦相對呈減緩狀態。

(二)不動產市場價格水準分析：

近鄰地區住宅產品市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約350,000元至450,000元；
五至十年房屋平均價位每坪約300,000元至400,000元；
十至二十年房屋平均價位每坪約250,000元至350,000元；
二十年以上房屋平均價位每坪約200,000元至300,000元。

(三)區域因素分析：

1. 區域描述：

更新單元座落於新北市三重區，區域環境以三重商工為區域發展重心，都市計畫發展呈中度成熟開發情形，本段區域以住宅與工業使用發展為主，區域土地屬中強度之土地開發型態，中高樓層住宅公大樓與低樓層公寓住宅建物間雜分佈，區域商業活動多集中於區域繁榮街道—中正北路、力行路、忠孝路等道路兩側，商業發展條件中下，整體而言，勘估標的所處區域屬三重商工北側之住工混合區域景觀。

2. 近鄰地區土地利用情形：

(1)土地使用分區：區域環境土地多規劃為住宅區及工業區。
(2)土地使用情況：區域環境為住工發展區域，多已開發利用。
(3)土地使用強度：區域環境土地呈中度利用。

3. 近鄰地區建物利用情況：

(1)區域環境建物約 70%為四層以下樓房，25%為五層至八層樓房，4%為九層至十四層樓房，1%為十五層以上樓房。
(2)區域環境建物地面層約 10%供商業使用，70%供住宅使用，20%供工業使用。
(3)區域環境建物二層以上約 5%供商業使用；75%供住宅使用；20%供工業使用。

4. 近鄰地區之公共設施概況：

以標的為中心，半徑500公尺以內，具備有捷運站、停車場、加油站、金融機構、中華電信、郵局、派出所、診所、鄰里公園、中小學各級學校、市場、便利商店等公共設施，整體公共設施配置符合一般水準。

5. 近鄰地區之交通運輸概況：

(1)區域內主要聯絡道路有中正北路、力行路、忠孝路等。
(2)區域內主要交通工具有公共汽車及捷運。
(3)區域內交通站點有捷運中和新蘆線三合國中站、公車系統之力行站、三合國中站。

6. 區域環境內之重大公共建設：

台北都會區大眾捷運系統中和新蘆線。

7. 近鄰地區未來發展趨勢：

本更新單元範圍位於新北市三重區三重商工北側之住工混合區域，區內公共設施規劃一般，公共服務設施可及性尚可，都市計畫發展呈中度成熟開

發情形，整體而言，區域環境發展條件中等，近年來政府大力釋出都市更新之利多政策，帶動都市更新腳步後，將促使本區環境條件得以提昇。

表 5-8 房地產市場行情表 1

案名	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下室	屋齡	平均單價（萬元/坪）	一樓單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期
日健悅	住宅區	表價	電梯住宅大廈	25-65	22/5	新成	60	--	平面	200-285	104.6
升源斐麗	住宅區	表價	電梯住宅店面	30-39	13/2	新成	53	88	機械	120	104.6
晶寶	住宅區	表價	電梯住宅店面	18-29	13/3	預售	65	--	機械	150	104.6
I 世紀	住宅區	表價	住宅大廈、店面	30-58	15/4	預售	56	--	平面	205-245	104.6

資料來源:住展，租售報導雜誌社，104.6

表 5-8-1 房地產市場行情表 2

案名	使用分區	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層	屋齡	平均單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期
中正北路 165 巷 1~30 號	住宅區	成交價	住宅大樓	48.11	17	9	38.7	坡道平面	200	105.10（實價登陸）
永福街 235 巷 1~30 號	住宅區	成交價	住宅大樓	39.6	14	10	34.1	坡道平面	-	105.10

資料來源:內政部不動產交易實價查詢服務網 106.1

表 5-8-2 房地產市場行情表 3

案名	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數（坪）	標的樓層/興建樓層	屋齡	平均單價或標的樓層單價（萬元/坪）	成交價預估成交價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價(萬元/個）	價格日期	資料來源
立信馥玉	住宅區	成交價	電梯住宅	39.68	5/13	4	--	43.2	機械車位	120	106.02	實價登錄
恆合 i 世紀	住宅區	成交價	電梯住宅	29.13	2/15	1	--	43.3	--	--	106.01	實價登錄
樹一品	住宅區	表價	電梯住宅	25~48	12/B2	預售	53	45	機械車位	160	106.03	惟馨周報 105 年工地總彙 P12
升源翡麗	住宅區	成交價	電梯住宅	38.96	5/13	1	--	38.2	--	--	106.03	實價登錄

資料來源: 陳銘光不動產估價師事務所

圖 5-6 房地產市場調查圖



資料來源：住展，租售報導雜誌社，104.6

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本案基地所在位置之相關都市計畫、修訂名稱及日期，係依新北市政府於民國 100 年 1 月 17 日(北府城審字第 09912269291 號)公告之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」等規定，詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表；本更新單元屬於住宅區，參見表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	函號	重點
變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)	80.11.9 北府工都字第 340675 號	本更新單元屬住宅區
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.25 北府城審字第 0981025271 號	本更新單元屬住宅區 建蔽率 50%，容積率 300%
變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100.1.17 北府城審字第 09912269291 號	本更新單元屬住宅區 建蔽率 50%，容積率 300%
擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）	103.9.30 北府城都字 第 10317718352 號	本更新單元屬住宅區 建蔽率 50%，容積率 300%

表 6-2 三重都市計畫土地使用分區面積表

項目	現行都市計畫		
	面積(公頃)	計畫總面積(%)	都市發展用地面積(%)
住宅區	480.6458	29.47	39.90
商業區	60.5654	3.71	5.03
乙種工業區	223.2690	13.69	18.53
文教區	2.4729	0.15	0.21
保存區	0.9756	0.06	0.08
古蹟保存區	0.4253	0.03	0.04
瓦斯專用區	0.3551	0.02	0.03
宗教專用區	0.1297	0.01	0.01
天然氣事業專用區	0.3984	0.02	0.03
公共設施用地	435.4759	26.7	100
合計	1204.7131	73.86	100
非都市發展用地	426.3039	26.14	-
總計	1631.0170	100	-

資料來源:擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）(103.9.30)

二、土地使用說明

(一)使用性質與組別

本更新單元之土地為三重區永德段 965、965-3、968-1 及 980-3 等 4 筆土地，使用分區為「住宅區」(面積 5,691 ㎡)；本案 1 層規劃為為入口大廳、梯廳及社區景觀庭院；2 層樓以上規劃為住宅使用，均符「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」及「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」容許之使用規定。

(二)使用強度

為營造人性化都市空間，建蔽率規定不得超過 50%，以提供地作為人行、活動及綠地、休閒等空間。而其基準容積率不得超過 300%。更新單元內使用分區之面積、使用強度及位置詳參表 6-3 更新單元內土地使用分區面積表。

表 6-3 土地使用分區面積表

使用分區	土地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定建築面積(㎡)	法定容積(㎡)
住宅區	5,691	50	300	2,845.5	17,073

(三)土管要點摘錄說明

本更新單元之土地使用分區管制規定依據「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」(100.1.17)及「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」(103.9.30)規定，細部計畫所載之土地使用分區管制要點係依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」規定辦理，詳細內容如後所述，本計畫區內之住宅區、商業區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

表 6-4 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)建蔽率、容積率一覽表

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	50	300	依指定現有巷道建築者即面臨計畫道路寬未達 8m(不含)者，其容積率不得大於 200%
商業區	70	440	商業區容積率不得大於 320%，但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。
乙種工業區	60	210	-
保存區	50	160	-
文教區	50	250	-
瓦斯專用區	40	120	-

1.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施:

(1)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。

(2)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。

a.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

b.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。

(3)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

(4)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。

2.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下:

(1)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	6.00	2.00
保存區	3.00	不予規定
文教區	3.00	3.00
瓦斯專用區	10.00	10.00
機關用地	3.00	3.00
社教用地	3.00	3.00
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
批發市場用地	3.00	3.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站用地	3.00	3.00
電信用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	3.00

資料來源: 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)

(2)基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及

建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(3)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

(4)乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。

(5)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(6)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣、畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

三、都市更新計畫

(一)辦理緣起與目的

本更新地區位於新北市三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍之範圍，區內建築物經鑑定係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，屋內多處鋼筋裸露，不僅有危住戶生命安全，甚至波及更新地區周邊人、車之安全，期能藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，依都市計畫法第 7 條第 1 項第 2 款規定，劃定為都市更新地區。

(二)劃定緣由

本更新地區為一宗完整基地，因範圍內建物(大勇街 82 巷 7、9、11、13 號及 15 弄 1~24 號、26、28、30 號各附 2-5 樓)係屬高氯離子建築物，建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，天花板坍塌，危及住戶與地區周邊人、車安全，有迫切進行都市更新之需要，參與都市更新意願為 70%，考量區內為高氯離子建築物，且居民有辦理更新意願，為避免災害發生，加速都市更新實施，爰依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定劃定都市更新地區。

(三)土地使用現況

本更新地區內皆為集合住宅使用，共計 2 幢 3 棟建築物，依建物謄本登載之戶數共計為 155 戶；建築物完成日期為 77 年 12 月 15 日，屋齡為 27 年，惟於 103 年 12 月 18 日經本府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物(北工建字第 1032353879 號函，詳附錄八)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞。

(四)再發展原則

1.加速海砂屋重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理海砂屋重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

2.改善地區生活環境，提升公共空間環境品質

本更新地區未來擬透過都市更新改善公共安全品質，並規劃舒適之人行步道與休憩空間，建構優質之地區生活環境。

圖 6-1 都市更新地區地址分布示意圖

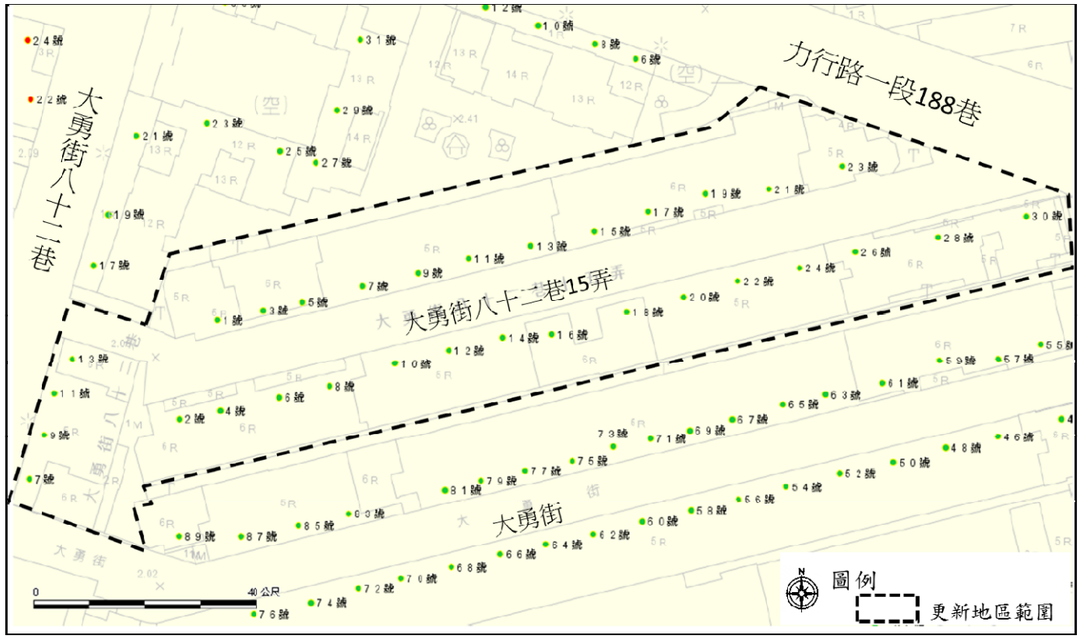
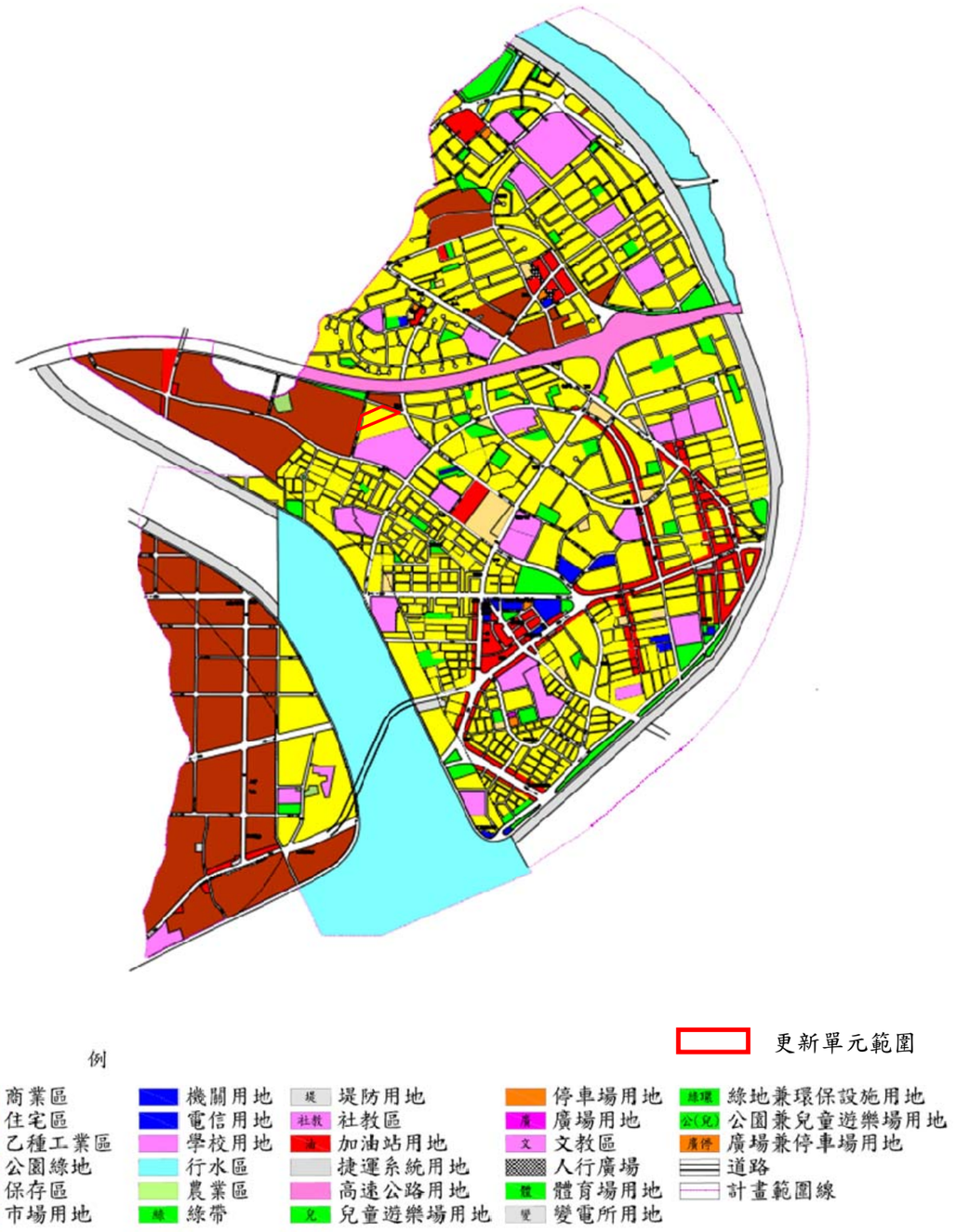


圖 6-2 三重都市計畫土地使用計畫圖



柒、處理方式及其區段劃分

本案更新事業處理方式全區皆興建方式進行，擬重建地上 28 層、地下 6 層之鋼筋混凝土集合住宅。故本都市更新單元範圍全部劃分為「重建區段」。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無。

玖、整建或維護計畫

本都市更新單元範圍全部劃分為「重建區段」，故無建築物之整建及維護等情形。

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、法令依據

本案依據「都市更新條例」第 44 條、100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，申請容積獎勵。

二、擬申請都市更新之獎勵項目及額度

依據「新北市都市更新審議原則」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等相關規定，本更新單元實施都市更新擬申請之獎勵項目及額度如下表 10-1 擬申請建築容積獎勵之項目及額度所示，計有設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵 3%；留設 4 公尺寬以上人行步道之獎勵 3.81% ；空地集中留設公共開放空間 6.25%：綠建築設計 6%；更新時程獎勵 10%；更新規模獎勵 15% ；合法四層樓以上之建築物獎勵 8.73%，合計獎勵 52.79%，惟更新獎勵值以 50%為上限，故取獎勵值取 50.00%。而本案基地面積為 5,691 ㎡。住宅區容積率為 300%，故本案將申請獎勵容積 8,536.50 ㎡，獎勵額度為法定容積的 50.00%，其詳細說明如下：

(一)依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」(以下稱本基準)第五條「申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者」本案預計爭取 A_1 設計建蔽率：

A_1.設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵

本更新單元土地使用分區為住宅區，法定建蔽率為 50%，為考量地區環境品質、提供較多開放空間，故降低設計建蔽率為 38.59%。法定建蔽率減去設計建蔽率大於 10%者，給予獎勵法定容積 3%之容積獎勵(詳圖 10-1)。

設計建蔽率低於法定建蔽率獎勵 = 17,073 ㎡×3% = 512.19 ㎡

(二)依本基準第六條「依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限」。

1. 本案留設 4 公尺寬以上人行步道之獎勵容積：基地沿大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷留設 4 公尺寬以上人行步道（詳圖 10-2、10-3、10-4），面積計 433.29 ㎡。由於本更新單元屬面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，住宅區以實際退縮面積乘以 1.5 倍合計獎勵容積。故本案可取得獎勵容積值=433.29 ㎡×1.5=649.94 ㎡

留設人行步道獎勵 = 649.94 ㎡÷17,073 ㎡ = 3.81%

2. 空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積合計獎勵容積。本案臨大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷空地集中留設 1,067.88 ㎡。

空地集中留設公共開放空間獎勵 = 1,067.88 ㎡÷17,073 ㎡ = 6.25%

(三)依本基準第七條「依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。」，本案預計爭取銀級綠建築獎勵，給予獎勵法定容積 6%之容積獎勵，申請項目包含綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、汙水垃圾改善指標等七項，本案以 2012 年綠建築評定書評估(圖 10-8)。

綠建築獎勵 = 17,073 ㎡×6%=1,024.38

綠建築保證金=綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價之 5 倍

=1,024.38*15650*5

=80,157,735(元)

綠建築管理維護費用=綠建築保證金*5%

=80,157,735*5%

=4,007,887(元)

(四)依本基準第九條規定，申請更新地區時程之容積獎勵，於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，其獎勵額度為法定容積之百分之十，本案於 104 年 4 月 27 日公告實施為更新地區(新北府城更字第 1043433124 號)，故爭取時程獎勵為 10%。

更新時程獎勵 = 17,073 ㎡×10%=1,707.30

(五)依本基準第九條「依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限」:

A_2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元建築物總面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算容積獎勵，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五

計算式：A_2=5%+(2‰×（5,691-3000）/500)=15.76%，取上限值 15%

更新地區規模獎勵 = 17,073 ㎡×15% = 2,560.95 ㎡

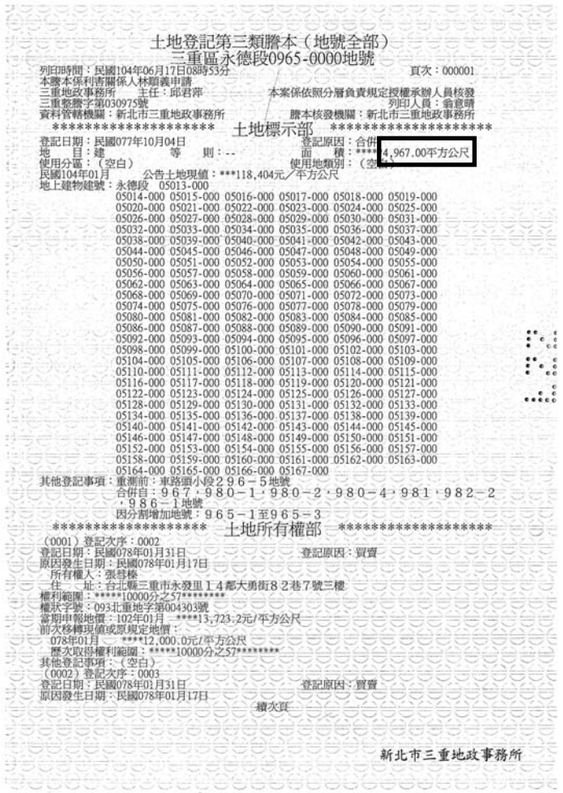
(六)依本基準第十二條「依都市更新條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者」:屬合法四層樓以上建築物，依下列公式計算容積獎勵。

本案全區皆為 5 層樓建築，建築物所座落建築基地為地號 965，依土地謄本面積為 4,967 平方公尺，計算如下(詳圖 10-9)，使用執造存根詳(附錄十三)：

A=BX10%　1,490.1=4967×300%×10%

A：獎勵容積　B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

更新地區合法四層樓建物獎勵 = 1,490.1 ㎡÷17,073 ㎡ = 8.73%


土地登記第三類謄本（地號全部）
三重區永德段0965-0000地號
列印時間：民國104年06月17日08時53分　頁次：000001
本謄本係利害關係人林順義申請
三重地政事務所　主任：邱君萍　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
三重整謄字第030975號　列印人員：翁意晴
資料管轄機關：新北市三重地政事務所　謄本核發機關：新北市三重地政事務所
土地標示部
登記日期：民國077年10月04日　登記原因：合併
地　目：建　等　則：--　面　積：****4,967.00平方公尺
使用分區：（空白）　使用地類別：（空白）
民國104年01月　公告土地現值：***118,404元／平方公尺
地上建物建號：永德段　05013-000
05014-000 05015-000 05016-000 05017-000 05018-000 05019-000
05020-000 05021-000 05022-000 05023-000 05024-000 05025-000
05026-000 05027-000 05028-000 05029-000 05030-000 05031-000
05032-000 05033-000 05034-000 05035-000 05036-000 05037-000
05038-000 05039-000 05040-000 05041-000 05042-000 05043-000
05044-000 05045-000 05046-000 05047-000 05048-000 05049-000
05050-000 05051-000 05052-000 05053-000 05054-000 05055-000
05056-000 05057-000 05058-000 05059-000 05060-000 05061-000
05062-000 05063-000 05064-000 05065-000 05066-000 05067-000
05068-000 05069-000 05070-000 05071-000 05072-000 05073-000
05074-000 05075-000 05076-000 05077-000 05078-000 05079-000
05080-000 05081-000 05082-000 05083-000 05084-000 05085-000
05086-000 05087-000 05088-000 05089-000 05090-000 05091-000
05092-000 05093-000 05094-000 05095-000 05096-000 05097-000
05098-000 05099-000 05100-000 05101-000 05102-000 05103-000
05104-000 05105-000 05106-000 05107-000 05108-000 05109-000
05110-000 05111-000 05112-000 05113-000 05114-000 05115-000
05116-000 05117-000 05118-000 05119-000 05120-000 05121-000
05122-000 05123-000 05124-000 05125-000 05126-000 05127-000
05128-000 05129-000 05130-000 05131-000 05132-000 05133-000
05134-000 05135-000 05136-000 05137-000 05138-000 05139-000
05140-000 05141-000 05142-000 05143-000 05144-000 05145-000
05146-000 05147-000 05148-000 05149-000 05150-000 05151-000
05152-000 05153-000 05154-000 05155-000 05156-000 05157-000
05158-000 05159-000 05160-000 05161-000 05162-000 05163-000
05164-000 05165-000 05166-000 05167-000
其他登記事項：重劃前：車路頭小段２９６－５地號
合併自：９６７、９８０－１、９８０－２、９８０－４、９８１、９８２－２、９８６－１地號
因分割增加地號：９６５－１至９６５－３
土地所有權部
（0001）登記次序：0002
登記日期：民國078年01月31日　登記原因：買賣
原因發生日期：民國078年01月17日
所有權人：張再棪
住　址：台北縣三重市永發里１４鄰大勇街８２巷７號三樓
權利範圍：*****10000分之57********
權狀字號：093北重地字第004303號
當期申報地價：102年01月　****13,723.2元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
078年01月　****12,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10000分之57********
其他登記事項：（空白）
（0002）登記次序：0003
登記日期：民國078年01月31日　登記原因：買賣
原因發生日期：民國078年01月17日
續次頁
新北市三重地政事務所

故本案更新申請總獎勵容積＝512.19 ㎡＋649.94 ㎡＋1,067.88 ㎡＋1,024.38 ㎡＋1,707.3 ㎡＋2,560.95 ㎡+1,490.1 ㎡

＝9,012.74 ㎡ >8,536.50 ㎡　取 8,536.50 ㎡

獎勵後總容積 F＝原容積+申請獎勵容積

= 17,073 ㎡+8,536.50 ㎡

= 25,609.5 ㎡

獎勵後總容積上限依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，依第 6 條至第 12 條規定獎勵後總容積，不得超過 1.5 倍之法定容積。

25,609.5 ㎡ ≦ 1.5×17,073 ㎡

25,609.5 ㎡≦25,609.5 ㎡ **OK**

三、擬申請其他之獎勵項目及額度

(一)依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定，本案擬申請容積移入，移入面積約 4,268.25 ㎡，為法定容積的 25%，依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，容積移轉土地取得費用為 168,410,189 元(詳見第 15 章財務計畫)、圖 10-6、10-7 容積移轉環境友善方案。

公共設施容積移轉獎勵 = 17,073 ㎡×40% = 6,829.20 ㎡

(二)依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定，高氯離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

本更新單元內大勇街 82 巷 7、9、11、13 及大勇街 15 弄 1-24、26、28 及 30 號，取得新北市政府工務局北工建字第 1032353879 號函確認為高氯離子建築物(詳附錄七)，依據上述規定擬申請法定容積 26.18%之獎勵，計算如下：

4967 ㎡(965 地號土地面積) ×300% ×30%=4,470.3 ㎡

高氯離子獎勵 = 4,470.3 ㎡÷17,073 ㎡ = 26.18%

四、容積獎勵後土地使用強度：

本更新單元獎勵容積後總容積為 36,909 ㎡，本案規劃住宅單元 482 戶；其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

1.獎勵後設計建蔽率＝設計建築面積/基地面積

＝2196.08 ㎡/5,691.00 ㎡

＝38.59%

2.獎勵後設計容積率＝設計後總容積/基地面積

＝34,347.46 ㎡/5,691 ㎡

＝603.54%

表 10-1 容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(m^2)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	-	-
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	-	-
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	-	-
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	-	-
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	-	-
	(一)A1:設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	512.19	3%
	(二)A2:立體綠化:建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	-	-
	(三)A3:為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	-	-
	(四)A4:夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	-	-
	(五)A5:鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	-	-
	(六)A6:開挖率	-	-
	(七)A7:提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積合計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	-	-
	合計(A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7≦法定容積 20%	-	-
六	配合都市發展特殊需求而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	-	-
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起源退縮淨寬(不含造型版、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	-	-
	面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×1.5 倍合計獎勵容積(住宅區 a=1.5)	649.94	3.81%
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍合計獎勵容積	-	-
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積合計獎勵容積	1,067.88	6.25%
七	綠建築，申請銀級	1,024.38	6%
八	更新地區時程獎勵	1,707.30	10%
九	更新單元規模及類型	-	-
	(一)A1:更新單元屬完正計畫街廓，獎勵法定容積 5%		
	(二)A2:於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施之更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3000 平方公尺以上者	2,560.95	15%
	(三)A3:於未經劃定應實施更新之地區，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且更新單元規模達 5000 平方公尺以上者	-	-
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	-	-
十一	更新後分配之樓地曼面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
十二	(一)創意建築	-	-
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞。經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	-	-
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	1,490.10	8.73%
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平台供公眾使用，以法定容積 5%為上限	-	-
更新容積獎勵合計		9012.74	52.79%
更新容積獎勵合計(不含公益設施)取 50%上限值		8,536.50	50%
其他獎勵容積(高氯離子)		4,470.30	26.18%
其他獎勵容積(容積移轉)		4,268.25	25%
申請容積獎勵總計		17,275.05	101.18%

註：未來仍依新北市都市更新委員會審議結果為主。

圖10-1 建築容積獎勵:設計建蔽率低於法定建蔽率示意圖(一)

本案設計建蔽率：38.59%
法定建蔽率:50%

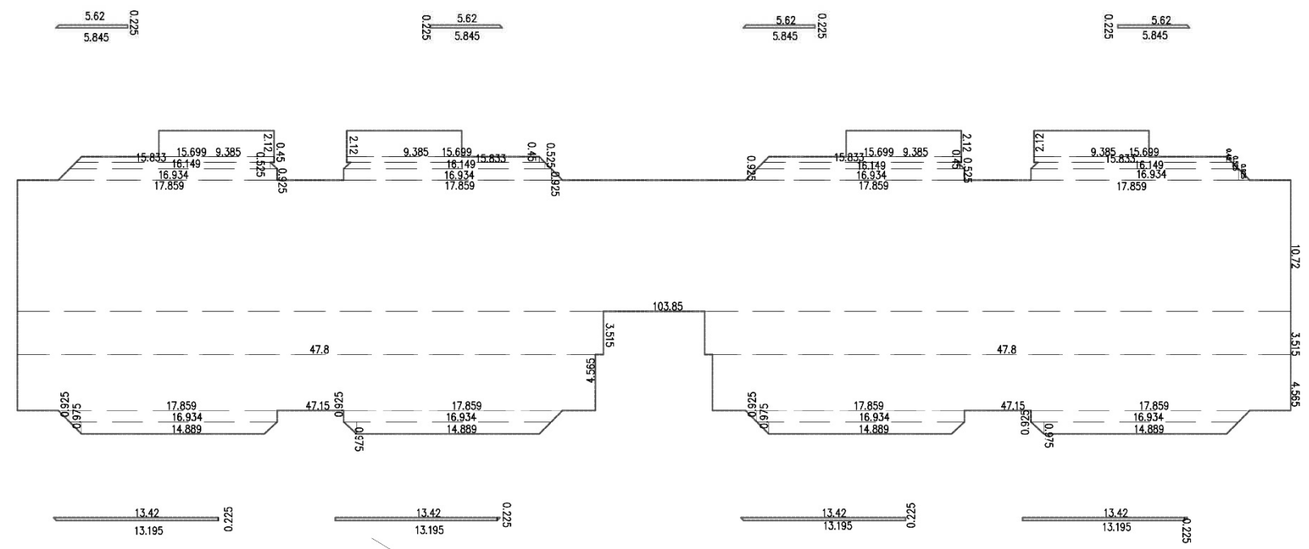
法定建蔽率－設計建蔽率
＝ 50%-38.59% =11.41%≧ 10% ...OK!!

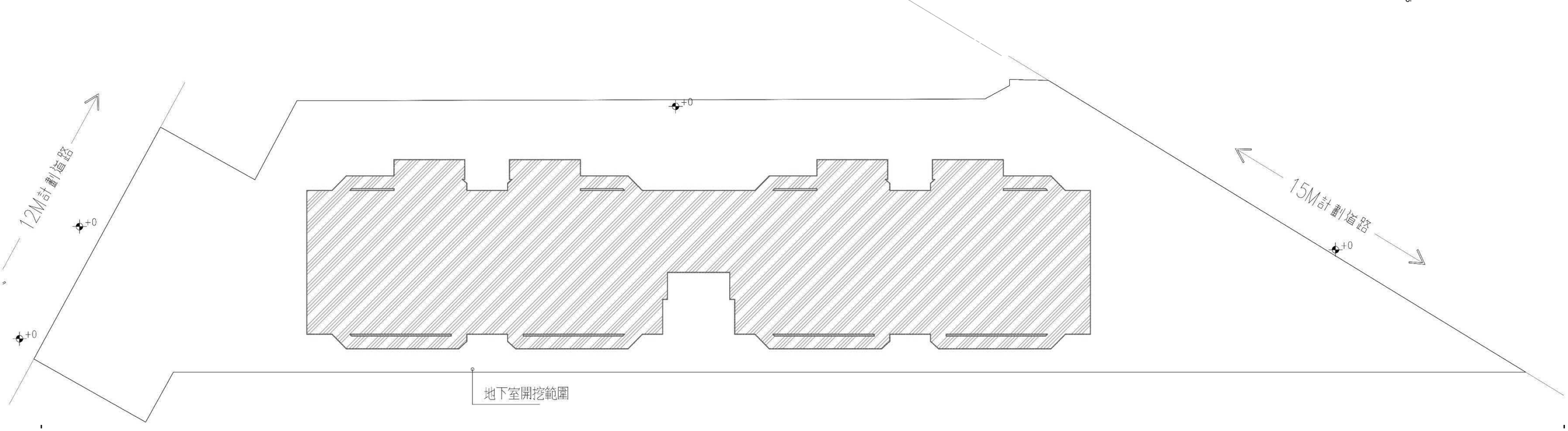
綠覆面積： 1725(喬木綠覆面積)+956.81(地被綠覆面積)+806.2(灌木綠覆面積)=3488.01 ㎡
3494.92(實設空地面積)-355.95 ㎡ (無遮簷人行道)=3138.97 ㎡
綠覆率： 3488.01/3138.97*100%= 111% >60%...OK!

基地面積: 5691.00㎡

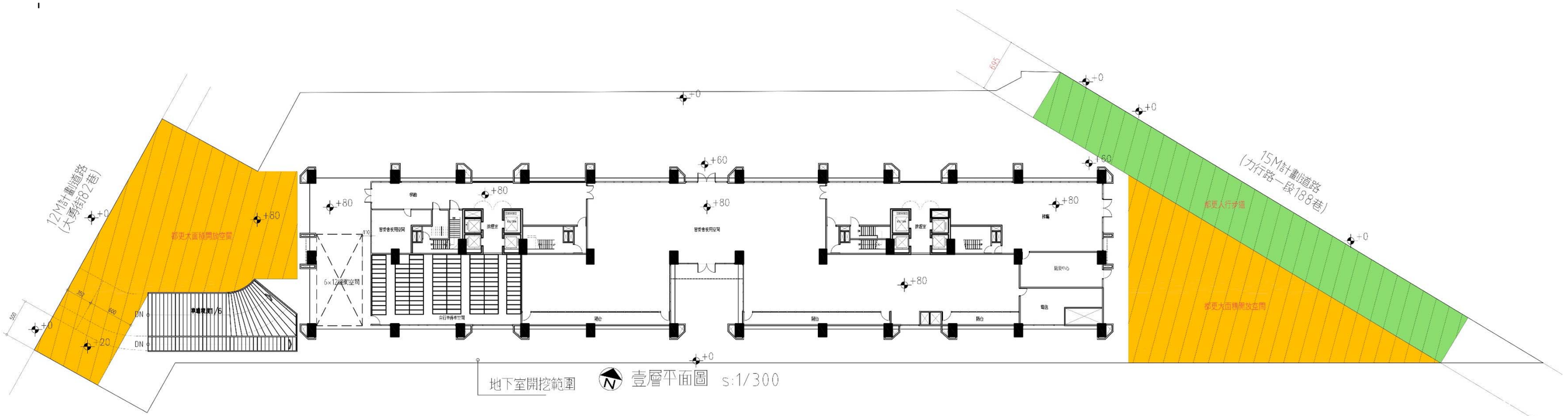
建築面積: 2196.08㎡

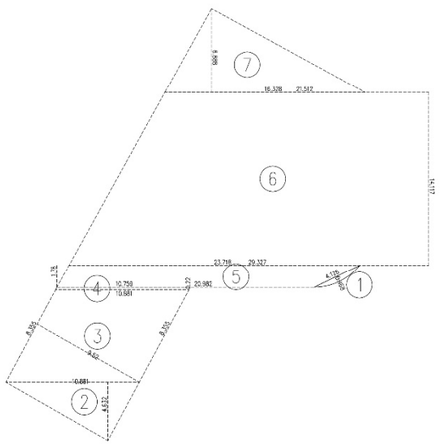
建築面積計算式: ((16.934+14.889)X0.975/2+(16.934+15.833)X0.525/2+
(16.149+15.699)X0.45/2+9.385X2.12)X4+(17.859+16.934)X0.925/2X8+
(47.15X4.565+47.8X3.515)X2+103.85X10.72-((5.845+5.62)X0.225/2+
(13.42+13.195)X0.225/2)X4=2196.08㎡

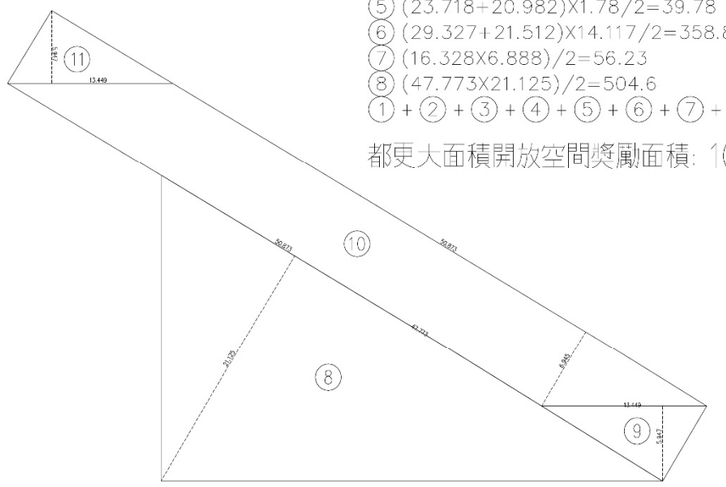




規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司







都更大面積開放空間獎勵範圍

① (4.126X0.468)*2/3=1.29
② (10.881X4.632)/2=25.2
③ (8.355+8.355)X9.52/2=79.54
④ (10.881+10.759)X0.22/2=2.38
⑤ (23.718+20.982)X1.78/2=39.78
⑥ (29.327+21.512)X14.117/2=358.85
⑦ (16.328X6.888)/2=56.23
⑧ (47.773X21.125)/2=504.6
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ = 1067.88㎡

都更大面積開放空間獎勵面積: 1067.88x1=1067.88㎡

都更人行步道獎勵範圍(獎勵係數x1.5)

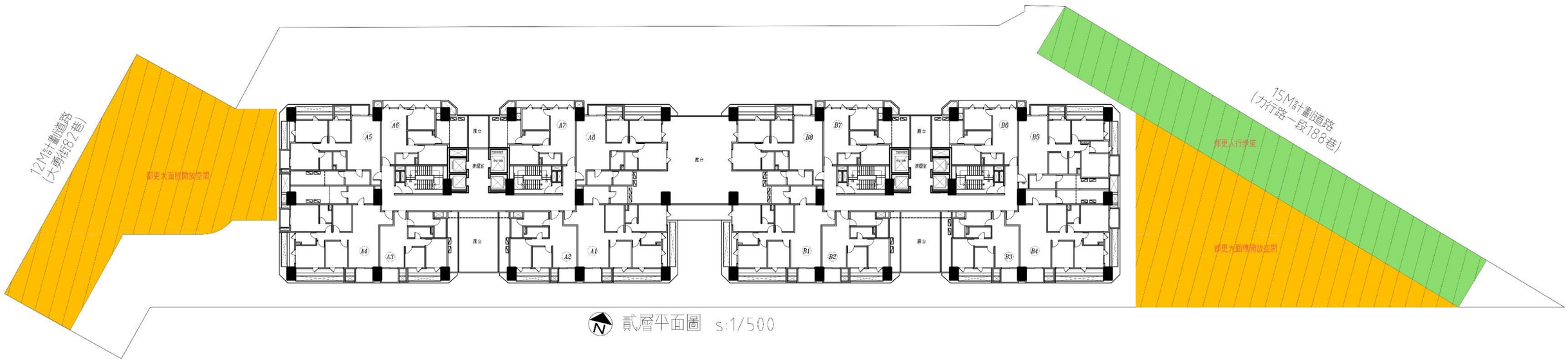
⑨ (13.449X5.947)/2=39.99
⑩ (50.873+50.873)X6.945/2=353.31
⑪ (13.449X5.947)/2=39.99

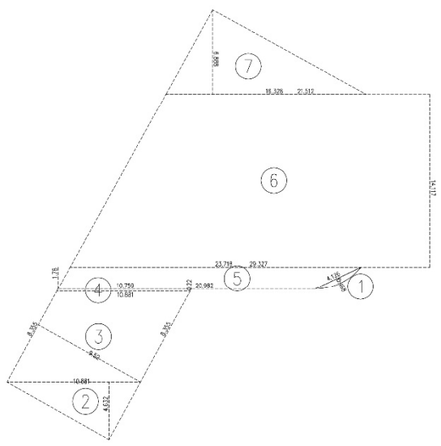
⑨ + ⑩ + ⑪ = 433.29㎡

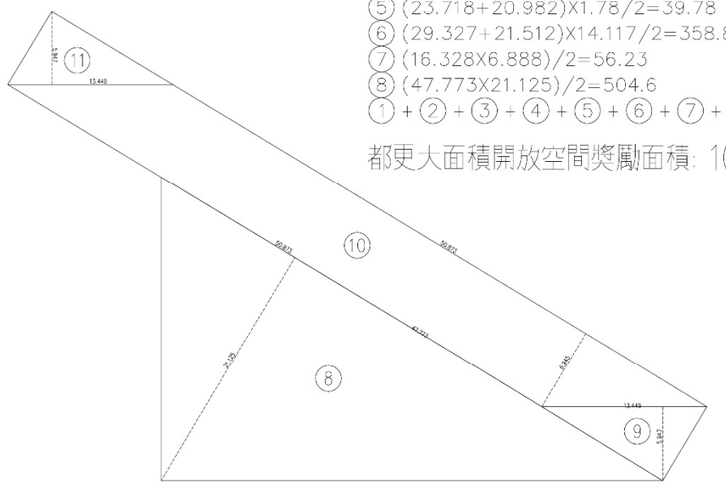
都更人行步道獎勵面積: 433.29x1.5=649.94㎡

基地面積:
5691㎡
基準容積面積:
5691x300%=17073㎡
合計獎勵面積:
1067.88+649.94=1717.82㎡
獎勵%:
1717.82/17073=10.06%

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司







都更大面積開放空間獎勵範圍

① (4.126X0.468)*2/3=1.29
② (10.881X4.632)/2=25.2
③ (8.355+8.355)X9.52/2=79.54
④ (10.881+10.759)X0.22/2=2.38
⑤ (23.718+20.982)X1.78/2=39.78
⑥ (29.327+21.512)X14.117/2=358.85
⑦ (16.328X6.888)/2=56.23
⑧ (47.773X21.125)/2=504.6
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ = 1067.88㎡

都更大面積開放空間獎勵面積: 1067.88x1=1067.88㎡

都更人行步道獎勵範圍(獎勵係數x1.5)

⑨ (13.449X5.947)/2=39.99
⑩ (50.873+50.873)X6.945/2=353.31
⑪ (13.449X5.947)/2=39.99

⑨ + ⑩ + ⑪ = 433.29㎡

都更人行步道獎勵面積: 433.29x1.5=649.94㎡

基地面積:
5691㎡
基準容積面積:
5691x300%=17073㎡
合計獎勵面積:
1067.88+649.94=1717.82㎡
獎勵%:
1717.82/17073=10.06%

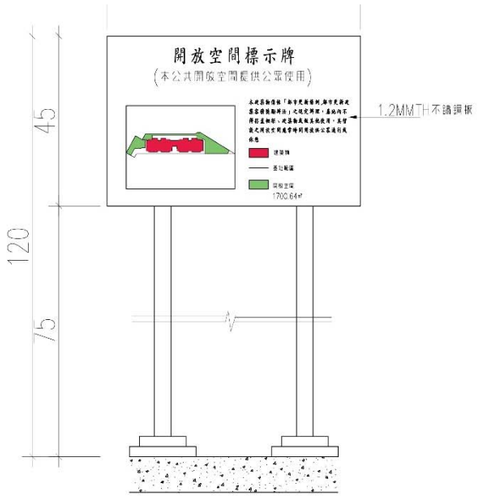
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

本案於基地臨道路側共設置兩處開放空間標示牌。

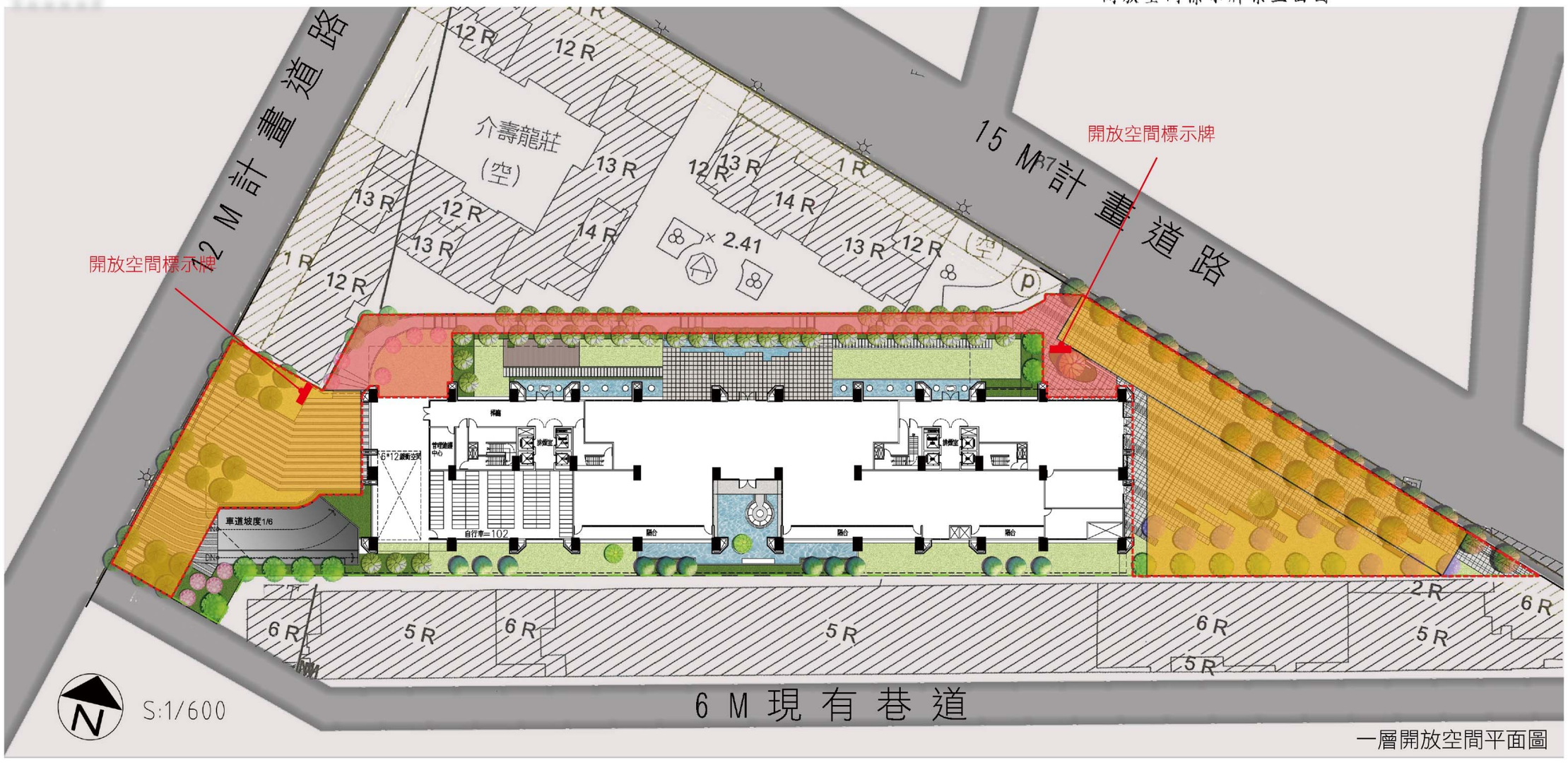
都更獎勵開放空間

串聯兩側開放空間留設範圍

開放供公眾使用範圍



開放空間標示牌架立面圖



一層開放空間平面圖

圖10-5 綠化面積檢討(實設綠化面積含綠覆率檢討)

綠化面積檢討:
依據(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)
土地使用分區管制要點檢討:
第十八條
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設拖用地應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木，其他建築基地內實設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

基地面積: 5691㎡
建築面積: 2196.08㎡
法定空地面積: 2845.5㎡
實設空地面積: 基地面積-建築面積=5691㎡-2196.08㎡=3494.92㎡
法定綠化面積: (基地面積-建築面積-不可綠化面積)/2=
(5691-2196.08-355.95(無遮簷人行道)-228.82(車道)/2=1455㎡

實際綠化面積: 956.81(地被面積)+537.47(灌木面積)=1494.28㎡ > 1455㎡....OK!

綠覆率檢討:
依《 新北市都市更新建築容積獎勵和算基準 》第五點，第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，
或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

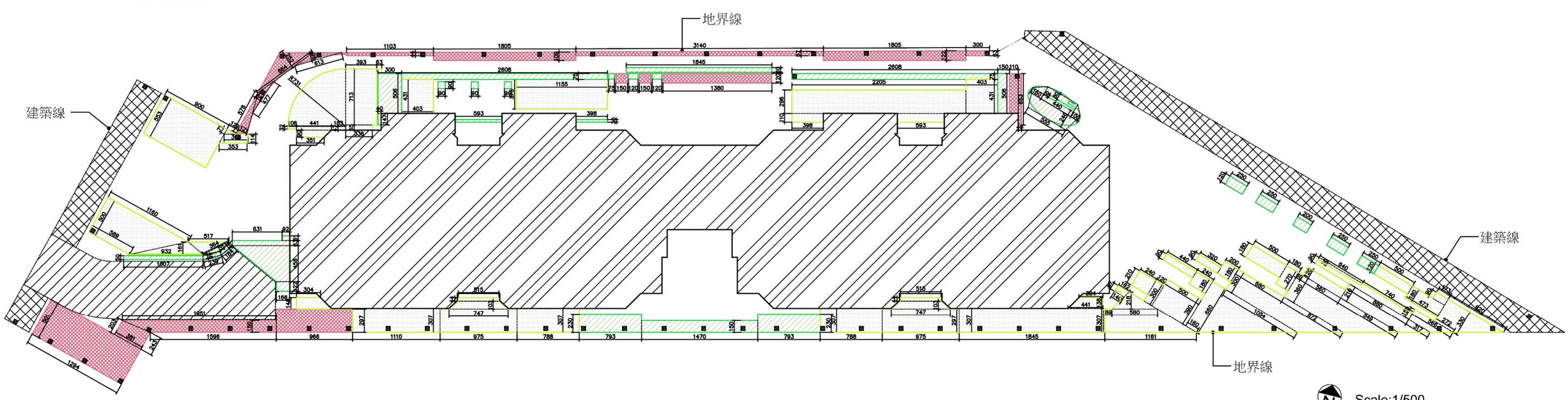
（一）A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。
綠覆率：綠覆面積／（實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道）×100 % ≧ 60 %

綠覆面積： 1725(喬木綠覆面積)+956.81(地被綠覆面積)+806.2(灌木綠覆面積)=3488.01㎡
3494.92(實設空地面積)-355.95㎡(無遮簷人行道)=3138.97㎡

綠覆率： 3488.01/3138.97*100%= 111% >60%...OK!

類 別	圖 例	名稱	規格	覆土深度	綠覆面積
地被		台北草		30cm	956.81㎡
灌木		金露花、月橘	H=30cm W=30cm	>60cm	537.47㎡*1.5 =806.2㎡
		細葉杜鵑、小葉赤楠 桂花、厚葉石斑木	H=30cm W=30cm		

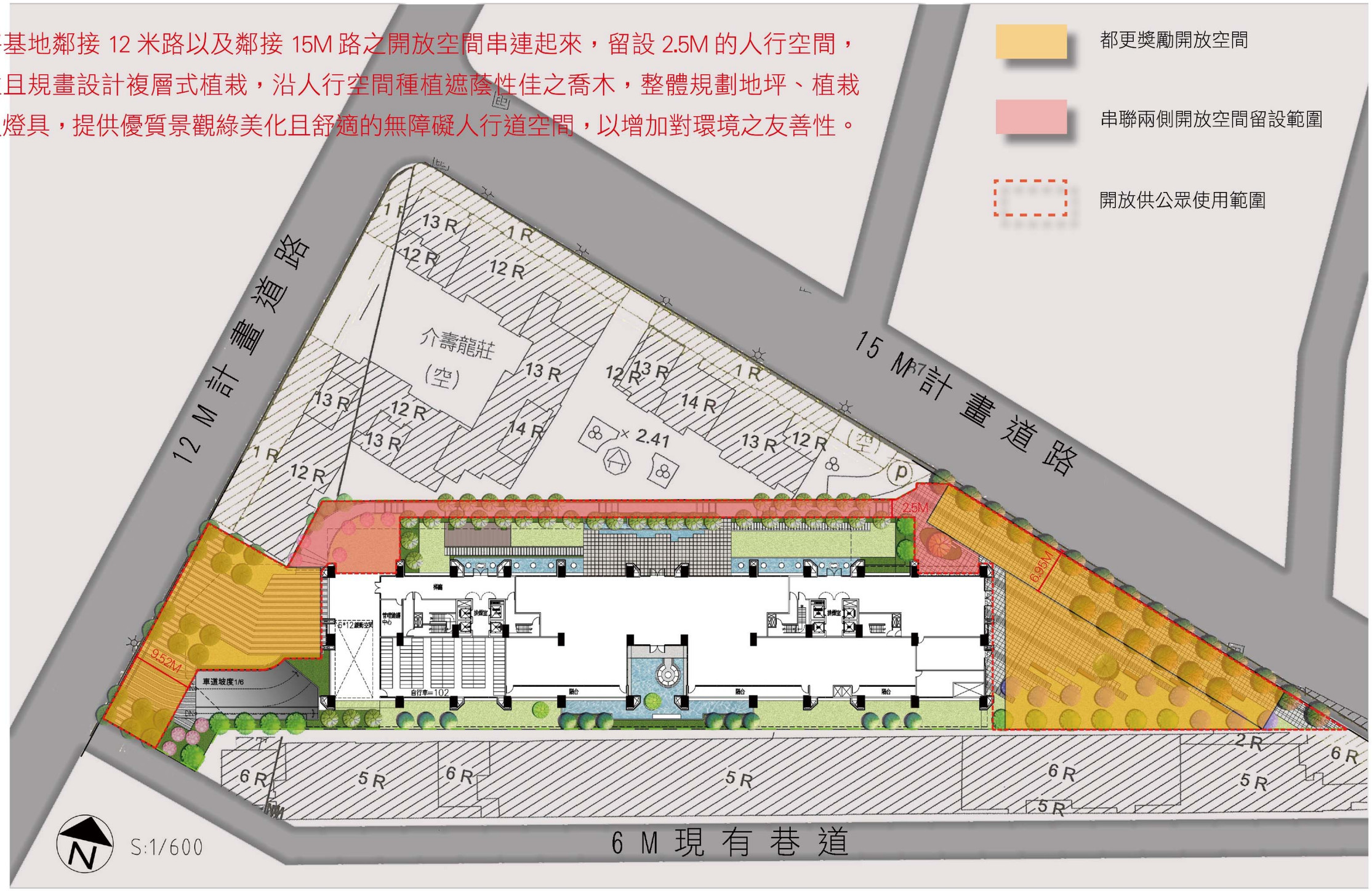
無遮簷人行道
車道
建築面積



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

容積移轉環境友善方案 1

將基地鄰接 12 米路以及鄰接 15M 路之開放空間串連起來，留設 2.5M 的人行空間，並且規畫設計複層式植栽，沿人行空間種植遮蔭性佳之喬木，整體規劃地坪、植栽及燈具，提供優質景觀綠美化且舒適的無障礙人行道空間，以增加對環境之友善性。



容積移轉環境友善方案 2

本基地規模基本規劃綠覆率大約 90%。為增加對環境的友善性用增加喬木以及灌木方式使基地內綠覆率達到 100% 以上。

綠覆面積： 1725(喬木綠覆面積)+956.81(地被綠覆面積)+806.2(灌木綠覆面積)=3488.01 ㎡
3494.92(實設空地面積)-355.95 ㎡ (無遮簷人行道)=3138.97 ㎡

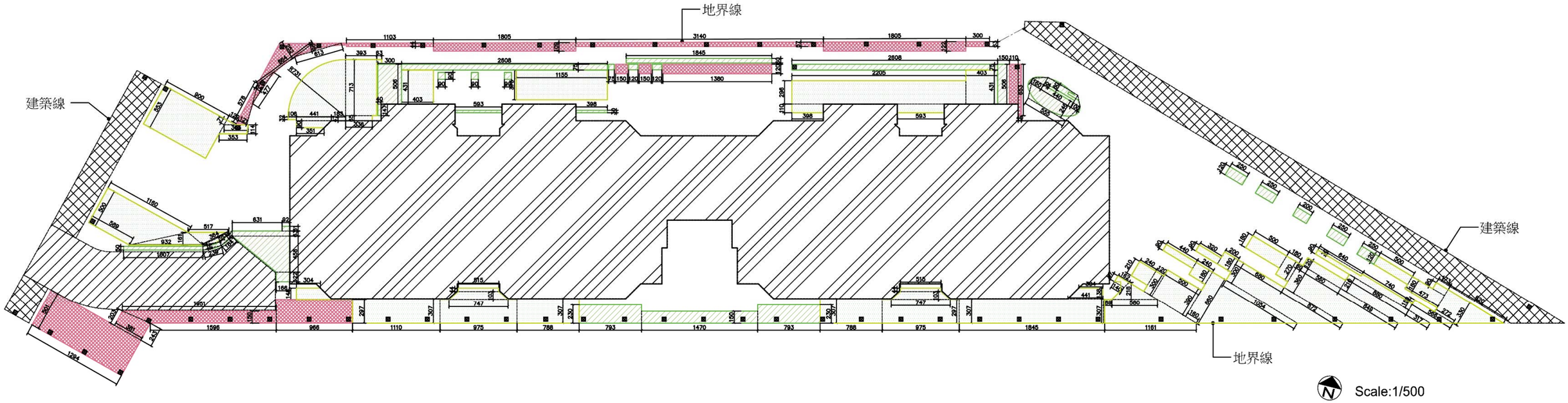
綠覆率： 3488.01/3138.97*100%= 111% >60%...OK!

類別	圖例	名稱	規格	覆土深度	綠覆面積
地被		台北草		30cm	956.81㎡
灌木		金露花、月橘	H=30cm W=30cm	>60cm	537.47㎡*1.5 =806.2㎡
		細葉杜鵑、小葉赤楠 桂花、厚葉石斑木	H=30cm W=30cm		

無遮簷人行道

車道

建築面積



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

財團法人台灣建築中心

TAIWAN ARCHITECTURE & BUILDING CENTER

至億建設新北市三重區永德段965等四筆地號集合住宅新建工程 評定書

評 定 項 目 ：□ 綠建築標章 ■ 候選綠建築證書

評 定 結 果 ：□ 合格 □ 不合格

申 請 人 ：至億建設

評定專業機構：財團法人台灣建築中心

評 定 書 版 本：綠建築評估手冊-住宿類（2012年版）

評 定 書 編 號：《評定單位提供》

評 定 日 期：中華民國○年○月○日

EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

二、建物概要：地上 27 層，地下 5 層。

三、評估結果：

申請指標項目		設計值	系統得分	
□	生物多樣性指標	BD=_ BDc=_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_
■	綠化量指標	TCO2=1839332.64 TCO2c=853650	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.0
■	基地保水指標	λ=0.78 λc=0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.0
■	日常節能指標	EEV=0.8 EEVc=0.80	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	2.0
		Uaw=_ Uawc=3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	_
		Uaf=_ Uafc=5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	_
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.8 EACc=0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.5
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.35 ELc=0.70	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=	3.38
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
		Eqi=2.0 Ui=1.00	$RS4_6$=Σ(Eqi×Ui)=	2.0
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.756 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	3.0
■	廢棄物減量指標	PI=3.07 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.4
□	室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_
■	水資源指標	WI=9 WIc=2.00	RS8–2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5–	8.0
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=43.84				

規劃單位 李涼恩建築師事務所 奇模工程有限公司

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

五、填表人簽章：

表 D-1　EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1839332.64	TCO_2c=	853650	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.0	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.78	λc=	0.25	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.0	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.8	EEVc=	0.80	$RS4_1$=eix【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.00 其他住宿類 e2=15.00	2.0	RS41≦9.00
		外殼節能二	□	Uaw=	_	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00x【3.00-Uaw】=	_	RS42≦4.00
		外殼節能三	□	Uaf=	_	Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00x【5.50-Uaf 】=	_	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.8	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.5	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.35	ELc=	0.70	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5==	3.38	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	2	Ui=	1.00	$RS4_6$=Σ(EqixUi)=	2.0	RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.756	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	3.0	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.07	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.4	RS6≦8.00
七．室內環境指標			□	IE=	_	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	9	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.0	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =43.84										

表 D-2　EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	■	□	□

F-

綠化量指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	1140	㎡	1026000	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	544	㎡	0	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	326400	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 2 株以上)	300	537.47	㎡	161241	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	956.81	㎡	19136.2	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg

ΣGi×Ai= 1532777.2

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.8 α=1.2
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 1839332.64 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)，　A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 853650.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

基地保水指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築物名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t=　86400　(s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	132.97	1.15
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	426.54	7.17
		基層厚度(m)	25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)0.00	995.54	29.87
		花園土壤體積(m^3)0.00	597.32	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=38.19

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =38.19； 原土地保水量 Q_0=A_0・f・t=49.17；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.78
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.0，(0.0≦RS3≦9.0)

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=0＜HWsc=1	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.14＜Gris=0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.795＜Uars=0.8 (w/m^2・k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=_＜Uaws=3.00(w/m^2・k)	□有	■無
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=_＜Uafs=5.50(w/m^2・k)	□有	■無
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=10.4/13=0.8≦EEVc=0.80	■有	□無

外殼節能一	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外殼節能二	$RS4_2$=4.00×(3.00-Uaw)= _，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=2.00×(5.50-Uaf)= _，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=_m^2)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.80	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC'=0.8≦EACc=0.80	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4'$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.5，(0.0≦$RS4_4'$≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =_m^2，主機總容量=_RT)

a1=PRs=o	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=o		
	c1=Rs=o		
a2=PRf=o	c2=Rf=o	c5=Rm=o	
a3=PRp=o	c3=Rp=o		
a4=PRt=o	c4=Rt=o		
EAC"={a1×b1×c1+a2×c2+a3×c3+a4×c4}×c5=_≦EACc=0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4''$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=　，(0.0≦$RS4_4''$≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4'$×Afc'+$RS4_4''$×Afc")÷(Afc'+Afc")=　，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=_m²，其他居室部分面積 Afi"=_m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.70，子系統得分 $RS4_5$'=1.50					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:					
IER=0.7	IDR=0.5	β1=0	β2=0	β4=0	
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.35≦ELc=0.70				■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=3.38，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)				
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.38，(0.0≦RS_5≦5.0)				

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0.5	熱水管保溫 Eq2=0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=1
使用率	熱水設備 U1=1	熱水管保溫 U2=0	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1
系統得分	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)= 2.0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.0，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.00x(3.00-Uaw)=0，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.00x(5.50-Uaf)=0，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=3.38，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=4，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

2012 年版 EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

建築物構造：_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	1.1
	2.長寬比 b	b=○	1.1
	3.樓板挑空率 e	e=○	1
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	1.05
	5.立面出挑 h	h=○	1
	6.層高均等性 i	i=○	1
	7.高寬比 j	j=○	1.05
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D=Σdi，且 D≦0.2		0.00

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	1	-0.1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.9		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.135	0.3	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.756

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=3.01，(0.0≦RS5≦8.0)

2012 年版 EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0
預鑄外牆	0	0.04	0
預鑄樑柱	0	0.04	0
預鑄樓版	0	0.03	0
預鑄浴廁	0	0.02	0
乾式隔間	0	0.03	0
其它工法	0	-	0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=			0.00

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.03	0.05	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.08				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.4 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.4

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.07

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.41，(0.0≦RS6≦8.0)

2012 年版 EEWH-RS 水資源指標評估表

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

基地所在地區	新北市三重區	大型耗水設施	人工草坪
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	5.56

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3
b	小便器	1
c	供公眾使用之水栓	1
d	浴缸或淋浴	1
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	_	_	_	_	_

C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt = _%

D、雨水貯集槽 Vs = _m^3 標準值 Vc = _m^3 □合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8，(1.5≦RS8≦8.0)

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2012 年版）

一、建築名稱：至億建設新北市三重區永德段 965 等四筆地號集合住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合 格 條 件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

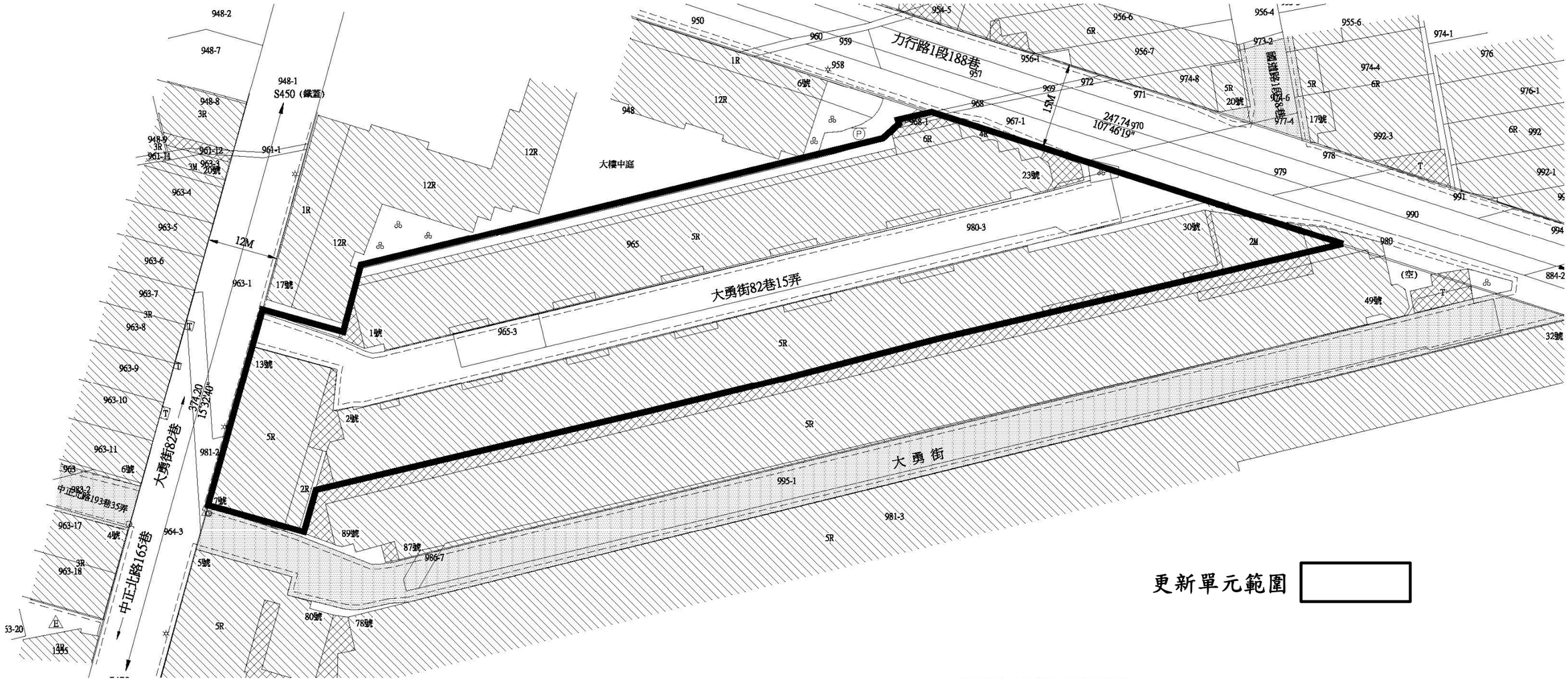
B、垃圾指標查核

垃 圾 處 理 措 施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

圖10-9 更新獎勵-四層樓建物面積計算示意圖



本案基地全區為5層樓建築，位於地號965，依土地謄本面積為4,967平方公尺

A=B×10%　1,490.1=4,967×300%×10%

A：獎勵容積　B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

更新地區合法四層樓建物獎勵=1,490.1㎡÷17,073㎡=8.73%

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

依據新北市都市更新審議原則第十三條規定，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道。

本案更新單元範圍內大勇街 82 巷 15 弄為現有通路，本案擬配合更新事業申請辦理巷道廢止計畫，屬第二項第一款，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，依地形圖量測面積約為 370.34 ㎡，詳圖 11-1 現有巷道廢止範圍示意圖。

二、都市計畫土地使用強度

(一)基本資料

1.基地總面積：本更新單元基地面積為 5,691 ㎡。

2.使用分區：住宅區(建蔽率 50%、容積率 300%)。

(二)允許使用強度

1.允建建築面積：2,845.50 ㎡(5,691 ㎡×50%)。

2.基準容積：17,073.00 ㎡(5,691 ㎡×300%)。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)更新前、後計畫使用強度及面積檢討

1.基本資料

(1)基地座落：新北市三重區永德段 965、965-3、968-1 及 980-3 地號等 4 筆土地。

(2)基地面積：5,691 ㎡

(3)土地使用分區：住宅區

(4)法定建蔽率：住宅區 50%

(5)法定容積率：住宅區 300%

(6)法定允建最大建築面積：5,691 ㎡×50%＝2,845.50 ㎡

(7)法定允建樓地板面積：5,691 ㎡×300%＝17,073.00 ㎡

2.更新後計畫使用強度及面積檢討：

(1)建蔽率檢討：

A.法定建蔽率：住宅區(建蔽率 50%)

B.法定建築面積：5,691 ㎡×50%＝2,845.50 ㎡

C.規劃建築面積：2,196.08 ㎡

D.規劃建蔽率：2,196.08／5,691×100%=38.59%＜50%　OK

(2)容積率檢討：

A.法定容積率：住宅區(容積率 300%)

B.法定容積：5,691 ㎡×300%＝17,073.00 ㎡

C.獎勵容積部分：17,073.00×101.18%=17,275.05 ㎡

D.允許基準樓地板面積：17,073.00+17,275.05=34,348.05 ㎡

E.規劃容積：34,347.46 ㎡

F.規劃容積率：34,347.46 ㎡／5,691×100%＝603.54%

(3)停車空間檢討：

停車位數量檢討詳 P11-4 說明。

(二)使用項目

更新後之土地使用，依變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)之土地使用分區管制要點之住宅區規定，設置集合住宅。

(三)計畫容納人口數

本更新單元更新後預計共興建 408 戶。預估容納人口以 104 年 5 月底新北市戶政服務網統計資料，平均每戶人口數 2.64 人/戶計算，本基地約可容納 408*2.64=1,077.12，故為 1078 人。

(四)允許使用組別

本更新單元之土地使用分區為住宅區，更新後規劃興建兩棟，地上 27 層、地下 5 層，合計 408 戶之鋼筋混凝土造集合住宅大樓。地下 1 至 5 層為地下停車空間及防空避難空間，1 層規劃為入口大廳、梯廳及社區景觀庭院；2 層樓以上規劃為住宅使用，均符合土地使用分區管制規則容許之使用組別規定。

四、建築興建計畫

(一)相關建築法規檢討

1、本更新單元建築結構安全、防火、避難、消防等設施皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。

2、其面積檢討則依「都市更新條例」及相關法令規定辦理。

(二)建築配置原則及構想

本案更新後規劃興建 2 棟，地上 27 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，規劃高度為 95.2 公尺(興建計畫內容詳表 11-1 各樓層建築面積檢討表，建築設計內容詳圖 11-2 至圖 11-21)。相關建築配置與設計之主要原則及構想如下：

配置分析

1.戶外空間留設計劃：基地沿計畫道路邊退縮 6 公尺以上之人行步道空間，以增加都市空間及沿街商業空間品質，提供舒適、健康的徒步環境。

2.清楚界定場所：以建築物集中配置方式，增加都市綠地空間；以景觀水池及綠化空間界定各棟之空間及形塑社區意象。

3.依循建築配置、景觀、立面造型、街區造景與照明設施整體規劃原則。

4.加強綠地與開放空間之設置，落實地面層植栽計畫與屋頂綠化休閒機能，創造綠美化的都市環境。

景觀植栽設計說明

1.沿街退縮開放空間，以幾何、線性為主。鋪面設計以整體延續的考量，使用花崗石材不同分割，及色彩漸變排列，增加整體空間趣味性。

2.設計上以人為出發點，以植栽綠化、休憩空間，創造與人互動的友善環境，並串連基地與周邊，美化都市空間。

(三)建材及設備說明

本案建材設備依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」之附表三、建材設備表規定內容(詳附錄四)，建物構造為鋼筋混泥土造。

圖 11-1 現有巷道廢止範圍建築線套繪圖

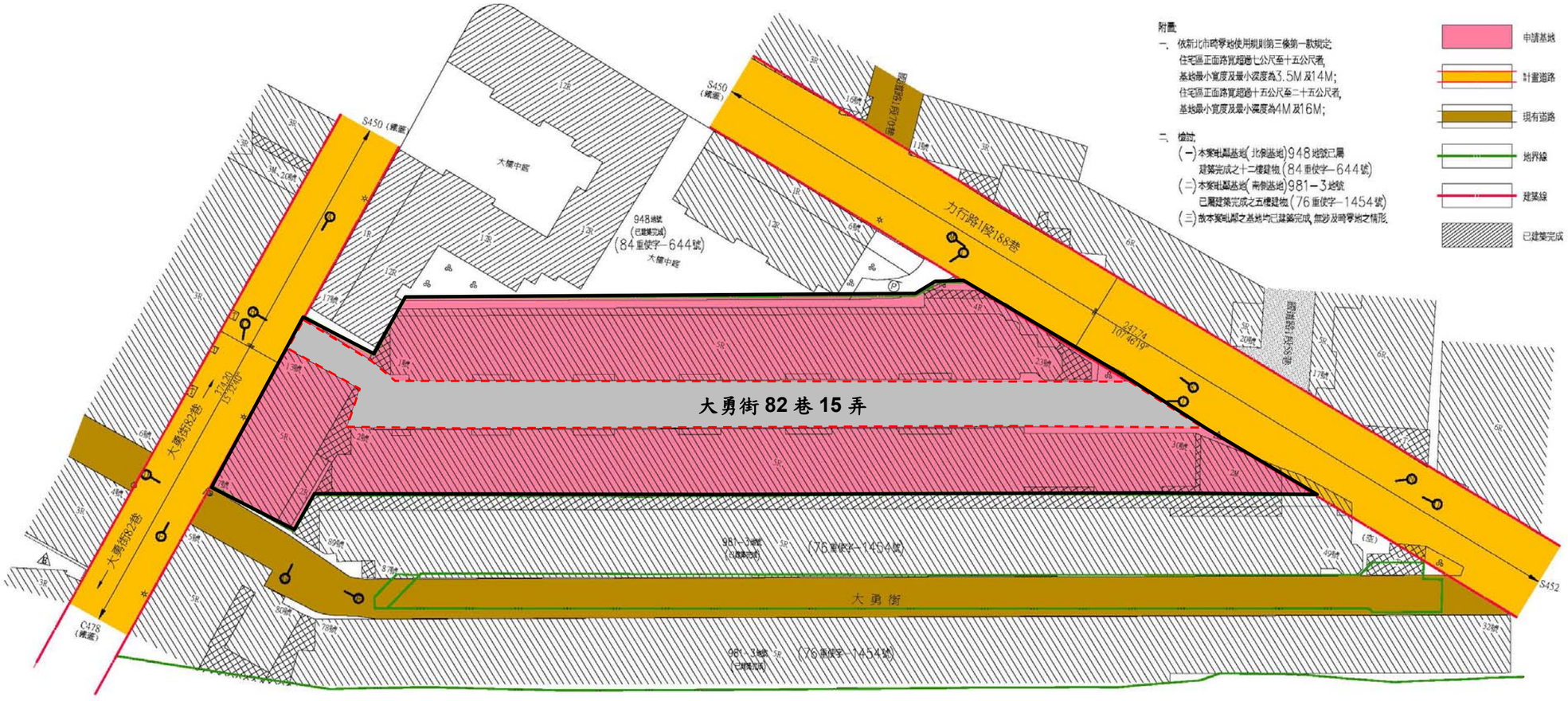


表11-1 各樓層建築面積檢討表

面　積　計　算　表

基地	座落	新北市三重區永德段965、965-3、968-1、980-3 地號4 筆			(使用分區:住宅區	建蔽率:50%,容積率:300%)			合計
	謄本面積	5691.00㎡							=2495.53㎡
各層樓地板面積		樓地板面積			容積樓地板面積		陽台面積		
	地下伍層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡			(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.60㎡
	地下肆層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡			(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.60㎡
	地下參層	詳 A2-1 面積: 3414.60㎡			(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.60㎡
	地下貳層	詳 A2-2 面積: 3414.60㎡			(用途:停車空間) = 0.00㎡				= 3414.60㎡
	地下壹層	詳 A2-2 面積: 3414.60㎡			(用途:防空避難室兼停車空間) = 0.00㎡				= 3414.60㎡
	壹層	詳 A2-4 面積: 1755.80㎡			(用途:公共服務空間,店鋪) = 449.73㎡		陽台面積: 90.86㎡		= 1755.80㎡
	貳層	A 棟	詳 A2-5 面積: 751.15㎡	1509.36㎡	(用途:集合住宅) = 637.98㎡	1280.44㎡	陽台面積: 66.22㎡	131.65㎡	= 1509.36㎡
		B 棟	詳 A2-5 面積: 758.21㎡		(用途:集合住宅) = 642.46㎡		陽台面積: 65.43㎡		
	參至玖層	A 棟	詳 A2-6 面積: 751.15㎡	1509.36㎡	(用途:集合住宅) = 625.23㎡	1256.46㎡	陽台面積: 66.22㎡	131.65㎡	= 1509.36㎡
		B 棟	詳 A2-6 面積: 758.21㎡		(用途:集合住宅) = 631.23㎡		陽台面積: 65.43㎡		
	拾至貳拾伍層	A 棟	詳 A2-6 面積: 802.47㎡	1612.01㎡	(用途:集合住宅) = 668.76㎡	1344.04㎡	陽台面積: 65.34㎡	129.89㎡	= 1612.01㎡
		B 棟	詳 A2-6 面積: 809.54㎡		(用途:集合住宅) = 675.28㎡		陽台面積: 64.55㎡		
	貳拾陸層	A 棟	詳 A2-6 面積: 759.29㎡	1526.68㎡	(用途:集合住宅) = 648.79㎡	1303.38㎡	陽台面積: 65.43㎡	129.98㎡	= 1526.68㎡
		B 棟	詳 A2-6 面積: 767.39㎡		(用途:集合住宅) = 654.59㎡		陽台面積: 64.55㎡		
	貳拾柒層	A 棟	詳 A2-6 面積: 625.40㎡	1253.42㎡	(用途:集合住宅) = 508.93㎡	1014.05㎡	陽台面積: 50.62㎡	100.20㎡	= 1253.42㎡
		B 棟	詳 A2-6 面積: 628.02㎡		(用途:集合住宅) = 505.12㎡		陽台面積: 49.58㎡		
	屋頂突出物	屋頂突出壹層	詳 A2-8 面積: 296.21㎡		(用途:樓梯間)				= 296.21㎡
		屋頂突出貳層	詳 A2-8 面積: 296.21㎡		(用途:機械室,水箱)				= 296.21㎡
		屋頂突出參層	詳 A2-8 面積: 296.21㎡		(用途:機械室,水箱)				= 296.21㎡
總樓地板面積		B5F~B1FL 1F 2FL 3~9FL 10~25FL 26FL 27FL R1~R3FL 3414.60x5+1755.80+1509.36+1509.36x7+1612.01x16+1526.68+1253.42+296.21x3=60364.57㎡							= 60364.57㎡
陽台面積		1F 2F 3~9F 10~25F 26F 27F 90.86+131.65+131.65x7+129.89x16+129.98+100.20=3452.48㎡							= 3452.48㎡
基準容積		5691.00x300%=17073.00㎡							= 17073.00㎡
容積移轉		17073.00x25%=4268.25㎡							= 4268.25㎡
都更獎勵		17073.00x50%=8536.50㎡							= 8536.50㎡
氫離子獎勵		4470.3㎡(26.18%)							= 4469.71㎡
允建總容積樓地板面積		17073.00+4268.25+8536.50+4470.3=34348.05㎡							= 34348.05㎡
容積樓地板面積檢討		1F 2F 3~9F 10~25F 26F 27F 449.73+1280.44+1256.46x7+1344.04x16+1303.38+1014.05=34347.46㎡ ≦ 34348.05㎡ OK!							= 34347.46㎡
容積率		34347.46/5691.00x100%=603.54% ≦ 34348.05/5691.00x100%=603.55% OK							= 603.54%
開挖率		3414.60/5691.00x100%=60% ≦ 60% ok!							= 60%
建築面積		詳 A2-4 面積: 2196.08㎡ < 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!							= 2196.08㎡
法定空地		5691.00-2196.08=3494.92㎡ < 5691.00x50%=2845.50㎡ OK!							= 3494.92㎡
建蔽率		2196.08/5691.00x100%=38.59% < 50%							= 38.59%
防空避難設備		2196.08㎡							= 2196.08㎡
工程造價		15650元x60364.57+150X(壹方)67797.89=954,875,204.00元							= 954,875,204.00元
停車空間檢討		停車位檢討: (1) 本案為408戶,設置一戶一車位 汽車:408台 機車:408台 (2)實設: 法定停車:408台 法定機車:408台 自設停車:3台 合計:411台 (3)實設停車位: B5F: 法定停車位:250×550 79台 平面停車位; 法定停車位:230×550 18台 平面停車位 — 97台 B4F: 法定停車位:250×550 78台 平面停車位; 法定停車位:230×550 17台 平面停車位 — 95台 B3F: 法定停車位:250×550 81台 平面停車位; 法定停車位:230×550 16台 平面停車位 — 97台 B2F: 法定停車位:250×550 81台 平面停車位; 法定停車位:230×550 16台 平面停車位 — 97台 B1F: 法定停車位:250×550 15台 平面停車位; 法定停車位:230×550 2台 平面停車位; 法定停車位:350×600 5台 平面停車位; 自設停車位:250×550 2台 平面停車位; 自設停車位:230×550 1台 平面停車位 — 25台 B1F: 法定機車位:100×200 399台 平面停車位; 法定機車位:225×220 9台 平面停車位 — 408台 (5)合計: (法定停車位) 250x550 344台 平面停車位; 230x550 69台 平面停車位; 350x600 5台 平面停車位 (自設停車位) 250x550 2台 平面停車位; 230x550 1台 平面停車位 =411台 (法定機車位) 100x200 399台 平面停車位; 225x220 9台 平面停車位 =408台 (自行車位) 50x200 102台 平面停車位							法定停車:408輛 自設停車:3 輛 實設停車:411 輛 法定機車:408輛 實設機車:408輛 自行車位:102輛 實設自行車:102輛
高度檢討		B5~B2F: 各300cm ,B1F: 470cm(含抬高80cm) ,1FL: 600cm ,2~27FL: 各340cm , R1FL: 320cm , R2~R3FL: 各290cm							建築物總高度: 9520cm
戶數檢討		2~26F: 各16戶 ,27F: 8戶, 合計: 25x16+8=408戶							408戶
備註		開挖面積:3568.31㎡ 棄土量:3568.31x19.00=67797.89m³ 開挖深度:19.00㎡							

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-2 地下五層平面圖

樓地板面積:

3414.60㎡

開挖率檢討:

3414.60㎡/5691.00㎡×100%=60%　ok!

地下層容積檢討:

汽車停車空間: 411×40=16440㎡
機車停車空間: 408×4=1632㎡
防空避難室: 2196.08㎡

合計: 20268.08 > 3414.60×5=17073.00㎡　OK

停車檢討:

本案為408戶，設置一戶一車位
汽車: 408台
機車: 408台

停車位計算:

B1F:	法定停車位: 250×550	15台	平面停車位		25台
	法定停車位: 230×550	2台	平面停車位		
	法定停車位: 350×600	5台	平面停車位		
	自設停車位: 250×550	2台	平面停車位		
	自設停車位: 230×550	1台	平面停車位		
B2F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		97台
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位		
B3F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		97台
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位		
B4F:	法定停車位: 250×550	78台	平面停車位		95台
	法定停車位: 230×550	17台	平面停車位		
B5F:	法定停車位: 250×550	79台	平面停車位		97台
	法定停車位: 230×550	18台	平面停車位		

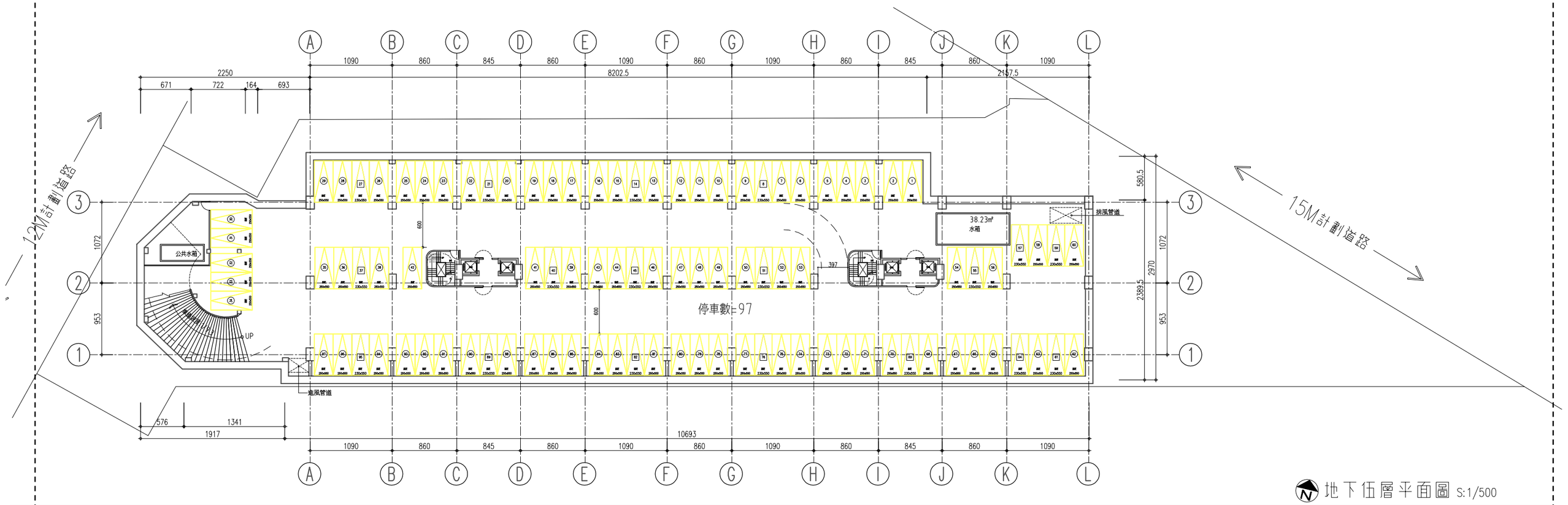
地下層總車位計算及檢討

單位：輛

樓層數 \ 車輛	法定停車			自設停車		合計	機車停車	
	平面停車			平面停車			平面停車	
	大車位 250×550	小車位 230×550	行動不便車位 350×600	大車位 250×550	小車位 230×550		大車位 100×200	行動不便車位 225×220
地下伍層	79	18				97		
地下肆層	78	17				95		
地下參層	81	16				97		
地下貳層	81	16				97		
地下壹層	15	2	5	2	1	25	399	9
合計	334	69	5	2	1	411	408	
總計	408			3				

圖例

法定停車位
自設停車位
法定機車位



地下伍層平面圖 S:1/500

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-3 地下四層平面圖

樓地板面積:

3414.60㎡

開挖率檢討:

3414.60㎡/5691.00㎡×100%=60%　ok!

地下層容積檢討:

汽車停車空間: 411×40=16440㎡
機車停車空間: 408×4=1632㎡
防空避難室: 2196.08㎡

合計: 20268.08 > 3414.60×5=17073.00㎡　OK

停車檢討:

本案為408戶，設置一戶一車位
汽車: 408台
機車: 408台

停車位計算:

B1F:	法定停車位: 250×550	15台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	2台	平面停車位		
	法定停車位: 350×600	5台	平面停車位		
	自設停車位: 250×550	2台	平面停車位		
	自設停車位: 230×550	1台	平面停車位	25台	
B2F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B3F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B4F:	法定停車位: 250×550	78台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	17台	平面停車位	95台	
B5F:	法定停車位: 250×550	79台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	18台	平面停車位	97台	

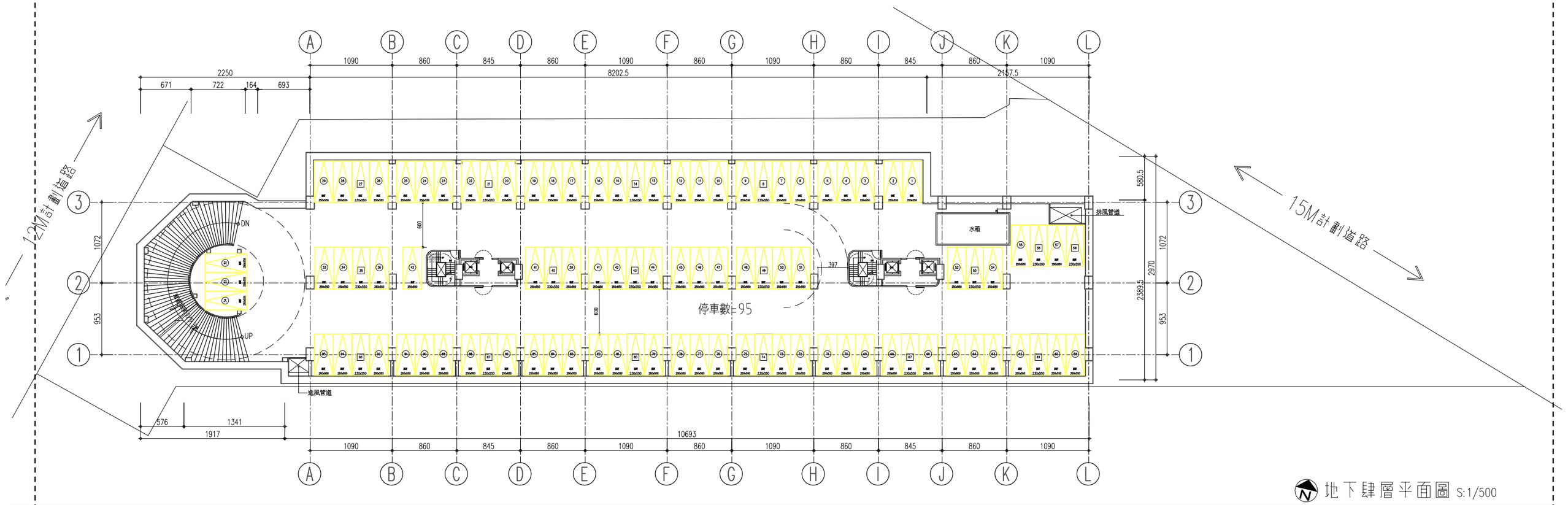
地下層總車位計算及檢討

單位：輛

車輛 / 樓層數	法定停車 平面停車 大車位 250×550	法定停車 平面停車 小車位 230×550	法定停車 平面停車 行動不便車位 350×600	自設停車 平面停車 大車位 250×550	自設停車 平面停車 小車位 230×550	合計	機車停車 平面停車 大車位 100×200	機車停車 平面停車 行動不便車位 225×220
地下伍層	79	18				97		
地下肆層	78	17				95		
地下參層	81	16				97		
地下貳層	81	16				97		
地下壹層	15	2	5	2	1	25	399	9
合計	334	69	5	2	1	411	408	
總計	408			3				

圖例

法定停車位
自設停車位
法定機車位



地下肆層平面圖 S:1/500

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-4 地下三層平面圖

樓地板面積:

3414.60㎡

開挖率檢討:

3414.60㎡/5691.00㎡×100%=60%　ok!

地下層容積檢討:

汽車停車空間: 411×40=16440㎡
機車停車空間: 408×4=1632㎡
防空避難室: 2196.08㎡

合計: 20268.08 > 3414.60×5=17073.00㎡　OK

停車檢討:

本案為408戶，設置一戶一車位
汽車: 408台
機車: 408台

停車位計算:

B1F:	法定停車位: 250×550	15台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	2台	平面停車位		
	法定停車位: 350×600	5台	平面停車位		
	自設停車位: 250×550	2台	平面停車位		
	自設停車位: 230×550	1台	平面停車位	25台	
B2F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B3F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B4F:	法定停車位: 250×550	78台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	17台	平面停車位	95台	
B5F:	法定停車位: 250×550	79台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	18台	平面停車位	97台	

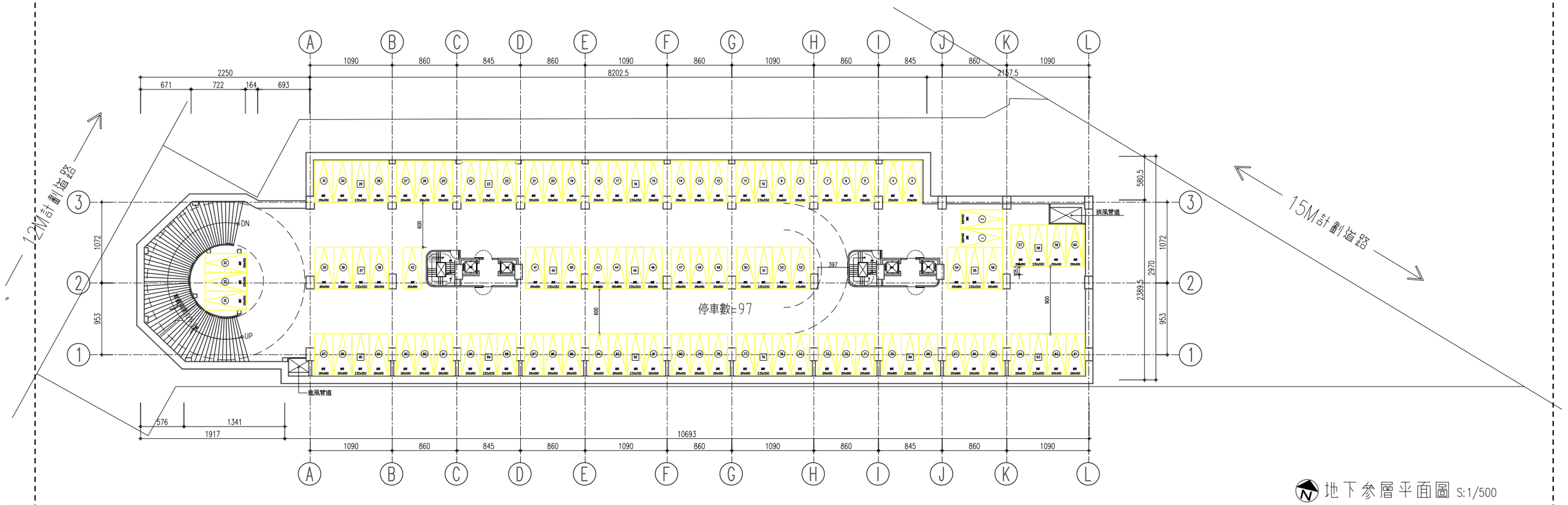
地下層總車位計算及檢討

單位：輛

車輛 / 樓層數	法定停車 平面停車 大車位 250×550	法定停車 平面停車 小車位 230×550	法定停車 平面停車 行動不便車位 350×600	自設停車 平面停車 大車位 250×550	自設停車 平面停車 小車位 230×550	合計	機車停車 平面停車 大車位 100×200	機車停車 平面停車 行動不便車位 225×220
地下伍層	79	18				97		
地下肆層	78	17				95		
地下參層	81	16				97		
地下貳層	81	16				97		
地下壹層	15	2	5	2	1	25	399	9
合　計	334	69	5	2	1	411	408	
總　計	408			3				

圖例

法定停車位
自設停車位
法定機車位



地下參層平面圖 S:1/500

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-5 地下二層平面圖

樓地板面積:

3414.60㎡

開挖率檢討:

3414.60㎡/5691.00㎡×100%=60%　ok!

地下層容積檢討:

汽車停車空間: 411×40=16440㎡
機車停車空間: 408×4=1632㎡
防空避難室: 2196.08㎡

合計: 20268.08 > 3414.60×5=17073.00㎡　OK

停車檢討:

本案為408戶，設置一戶一車位
汽車: 408台
機車: 408台

停車位計算:

B1F:	法定停車位: 250×550	15台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	2台	平面停車位		
	法定停車位: 350×600	5台	平面停車位		
	自設停車位: 250×550	2台	平面停車位		
	自設停車位: 230×550	1台	平面停車位	25台	
B2F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B3F:	法定停車位: 250×550	81台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	16台	平面停車位	97台	
B4F:	法定停車位: 250×550	78台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	17台	平面停車位	95台	
B5F:	法定停車位: 250×550	79台	平面停車位		
	法定停車位: 230×550	18台	平面停車位	97台	

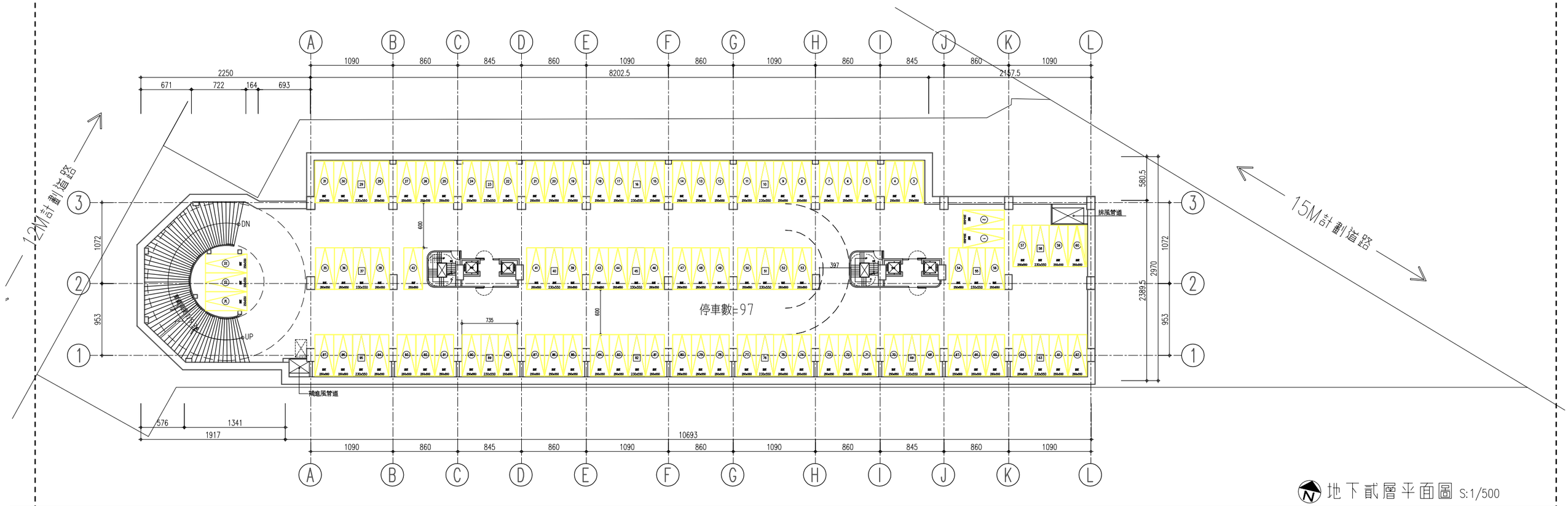
地下層總車位計算及檢討

單位：輛

車輛 / 樓層數	法定停車 平面停車 大車位 250×550	法定停車 平面停車 小車位 230×550	法定停車 平面停車 行動不便車位 350×600	自設停車 平面停車 大車位 250×550	自設停車 平面停車 小車位 230×550	合計	機車停車 平面停車 大車位 100×200	機車停車 平面停車 行動不便車位 225×220
地下伍層	79	18				97		
地下肆層	78	17				95		
地下參層	81	16				97		
地下貳層	81	16				97		
地下壹層	15	2	5	2	1	25	399	9
合計	334	69	5	2	1	411	408	
總計	408			3				

圖例

法定停車位
自設停車位
法定機車位



地下貳層平面圖 S:1/500

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-6 地下一層平面圖

樓地板面積:

3414.60㎡

開挖率檢討:

3414.60㎡/5691.00㎡×100%=60%　ok!

地下層容積檢討:

汽車停車空間: 411×40=16440㎡
機車停車空間: 408×4=1632㎡
防空避難室: 2196.08㎡

合計: 20268.08 > 3414.60×5=17073.00㎡　OK

停車檢討:

本案為408戶，設置一戶一車位
汽車: 408台
機車: 408台

停車位計算:

B1F:
- 法定停車位: 250×550　15台　平面停車位
- 法定停車位: 230×550　2台　平面停車位
- 法定停車位: 350×600　5台　平面停車位
- 自設停車位: 250×550　2台　平面停車位
- 自設停車位: 230×550　1台　平面停車位

25台

B2F:
- 法定停車位: 250×550　81台　平面停車位
- 法定停車位: 230×550　16台　平面停車位

97台

B3F:
- 法定停車位: 250×550　81台　平面停車位
- 法定停車位: 230×550　16台　平面停車位

97台

B4F:
- 法定停車位: 250×550　78台　平面停車位
- 法定停車位: 230×550　17台　平面停車位

95台

B5F:
- 法定停車位: 250×550　79台　平面停車位
- 法定停車位: 230×550　18台　平面停車位

97台

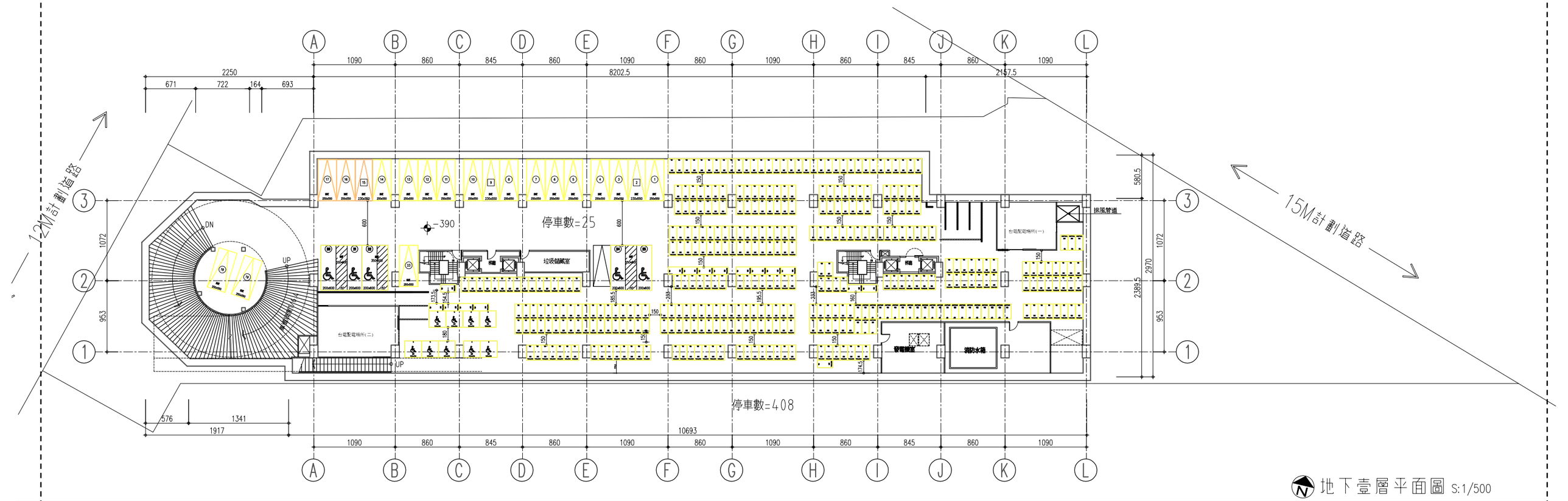
地下層總車位計算及檢討

單位：輛

樓層數 \ 車輛	法定停車 平面停車 大車位 250×550	法定停車 平面停車 小車位 230×550	法定停車 平面停車 行動不便車位 350×600	自設停車 平面停車 大車位 250×550	自設停車 平面停車 小車位 230×550	合計	機車停車 平面停車 大車位 100×200	機車停車 平面停車 行動不便車位 225×220
地下伍層	79	18				97		
地下肆層	78	17				95		
地下參層	81	16				97		
地下貳層	81	16				97		
地下壹層	15	2	5	2	1	25	399	9
合計	334	69	5	2	1	411	408	
總計	408			3				

圖例

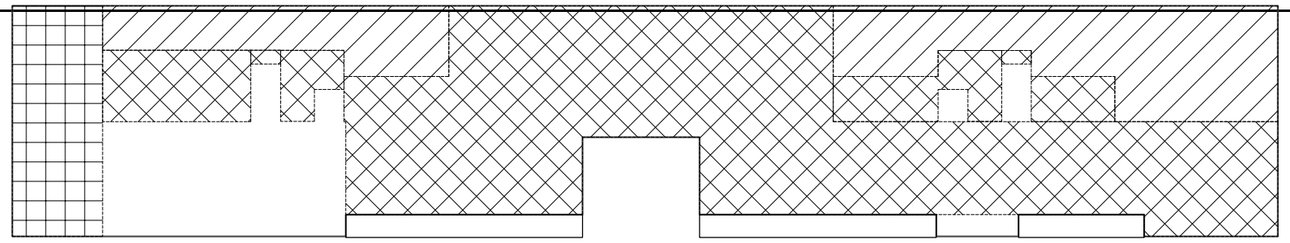
- 法定停車位
- 自設停車位
- 法定機車位



地下壹層平面圖 S:1/500

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-7 一層平面圖



面積範圍示意圖

樓地板面積:
1755.80㎡

陽台面積:
90.86㎡

梯廳面積:
341.97㎡

機房面積:
1061.56㎡

緩衝空間面積:
138.18㎡

容積樓地板面積檢討:

(1) 陽台面積: 90.86㎡ < 1755.80×10%=175.58㎡ OK!

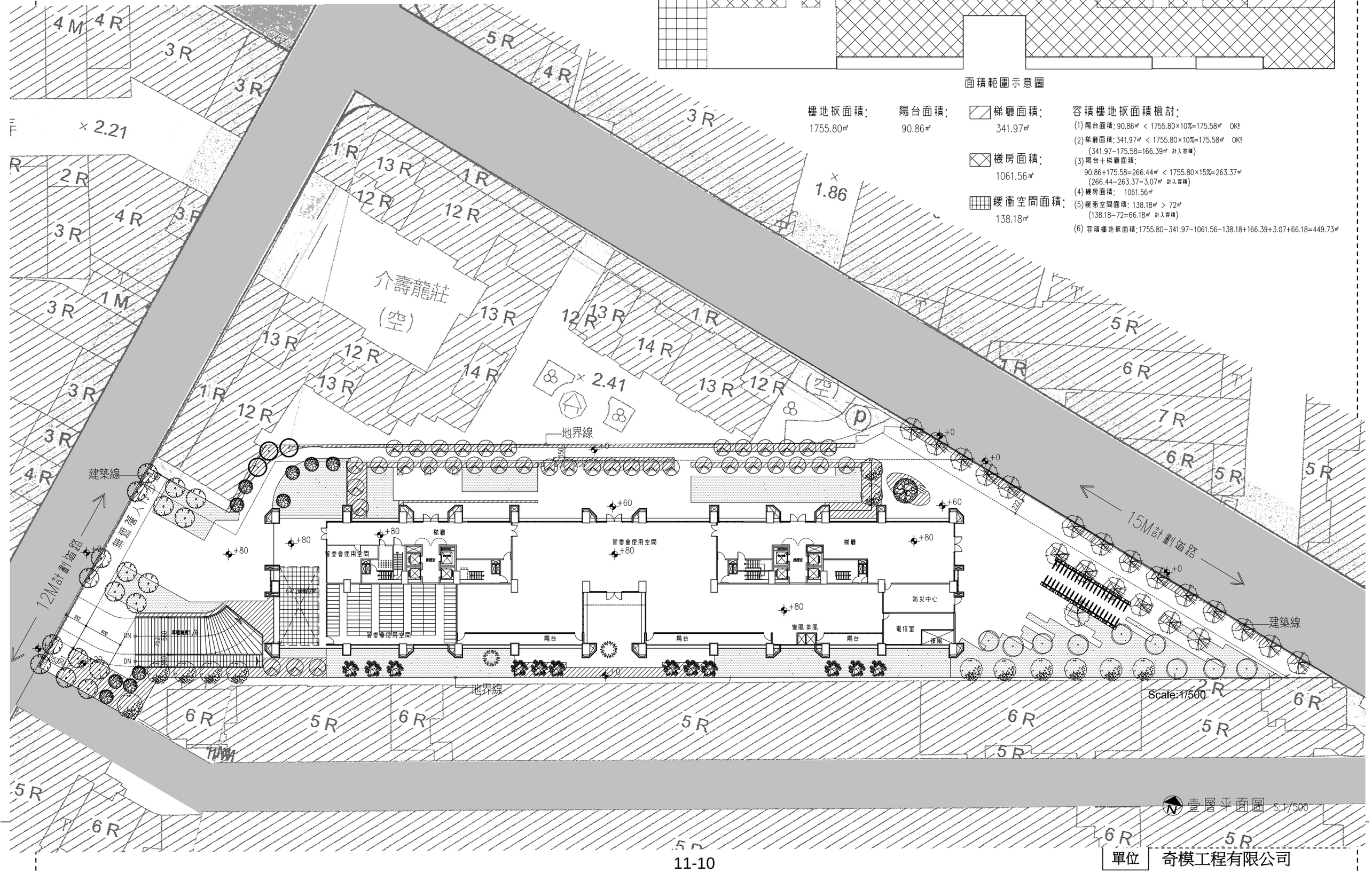
(2) 梯廳面積: 341.97㎡ < 1755.80×10%=175.58㎡ OK!
(341.97−175.58=166.39㎡ 計入容積)

(3) 陽台＋梯廳面積:
90.86+175.58=266.44㎡ < 1755.80×15%=263.37㎡
(266.44−263.37=3.07㎡ 計入容積)

(4) 機房面積: 1061.56㎡

(5) 緩衝空間面積: 138.18㎡ > 72㎡
(138.18−72=66.18㎡ 計入容積)

(6) 容積樓地板面積: 1755.80−341.97−1061.56−138.18+166.39+3.07+66.18=449.73㎡



壹層平面圖 S:1/500

單位 奇模工程有限公司

圖11-8 二層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 53.98㎡
A7: 53.98㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 751.15㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.54㎡
A7: 5.54㎡
A8: 7.14㎡
合計: 66.22㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

過樑面積：
11.96㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 66.22㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
66.22+55.58=121.80㎡ < 751.15×15%=112.67㎡
(121.80−112.67=9.13㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 過樑面積: 11.96㎡
(6) 容積樓地板面積: 751.15−55.58−78.68+11.96+9.13=637.98㎡

B棟：

樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.88㎡
B6: 53.98㎡
B7: 53.98㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 758.21㎡

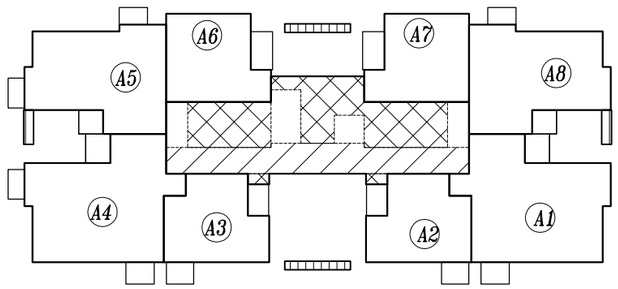
陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.54㎡
B7: 5.54㎡
B8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

梯廳面積：
55.58㎡

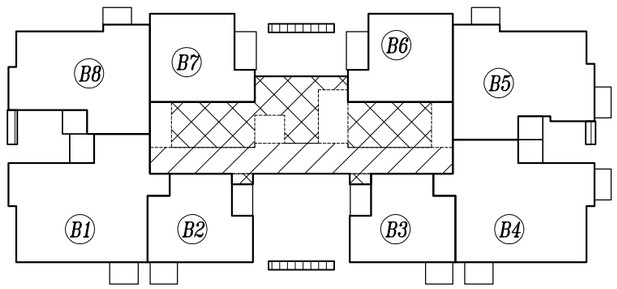
機房面積：
78.68㎡

過樑面積：
11.23㎡

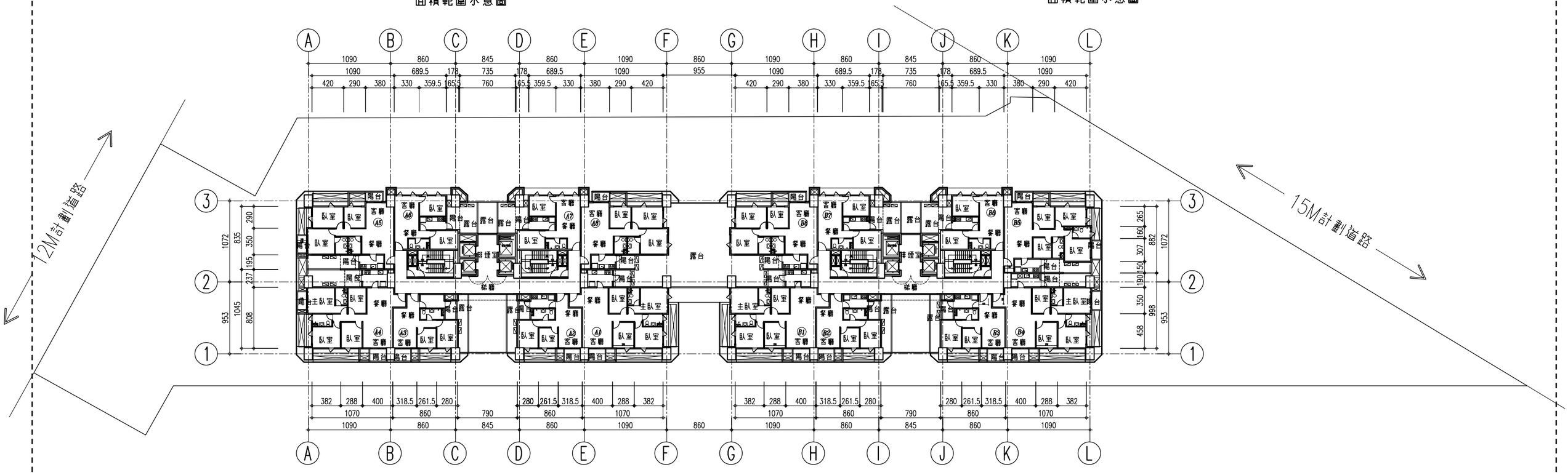
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 758.21×15%=113.73㎡
(121.01−113.73=7.28㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 過樑面積: 11.23㎡
(6) 容積樓地板面積: 758.21−55.58−78.68+11.23+7.28=642.46㎡



面積範圍示意圖



面積範圍示意圖



貳層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-9 三層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 53.98㎡
A7: 53.98㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 751.15㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.54㎡
A7: 5.54㎡
A8: 7.14㎡
合計: 66.22㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 751.15×15%=112.67㎡
(121.01−112.67=8.34㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 751.15−55.58−78.68+8.34=625.23㎡

B棟：

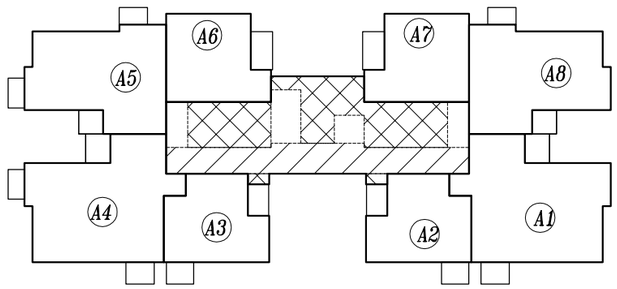
樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.88㎡
B6: 53.98㎡
B7: 53.98㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 758.21㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.54㎡
B7: 5.54㎡
B8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

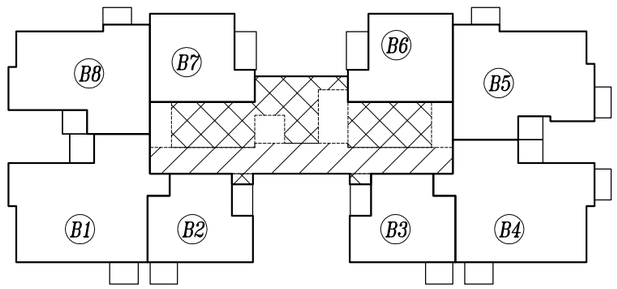
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

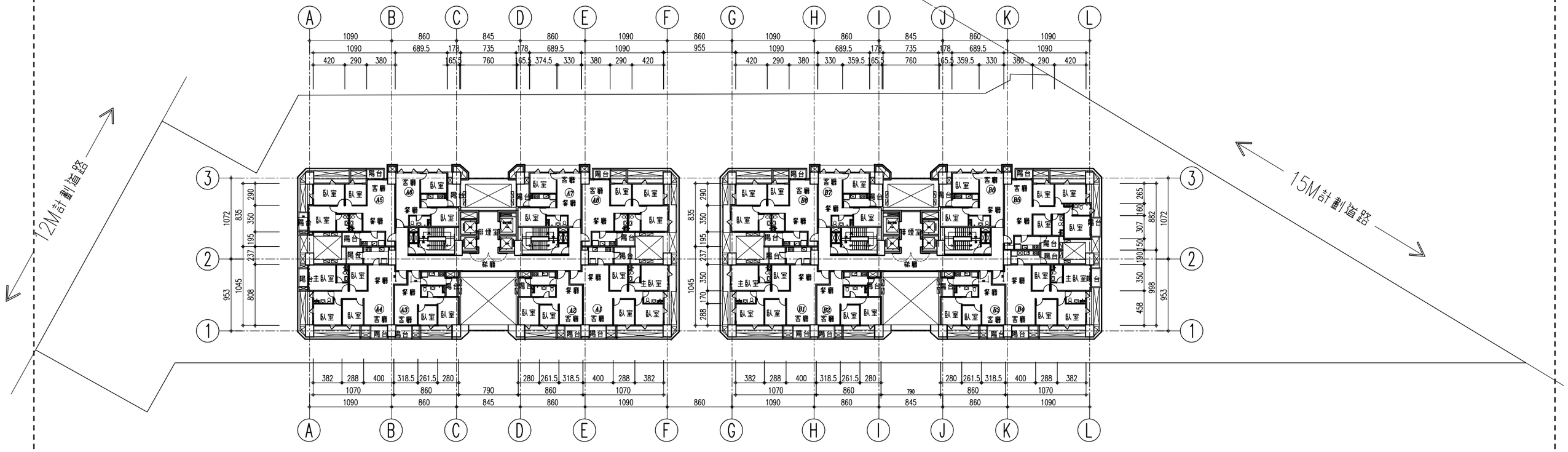
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 758.21×15%=113.73㎡
(121.01−113.73=7.28㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 758.21−55.58−78.68+7.28=631.23㎡



面積範圍示意圖



面積範圍示意圖



參層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-10 四層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 53.98㎡
A7: 53.98㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 751.15㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.54㎡
A7: 5.54㎡
A8: 7.14㎡
合計: 66.22㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 751.15×15%=112.67㎡
(121.01−112.67=8.34㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 751.15−55.58−78.68+8.34=625.23㎡

B棟：

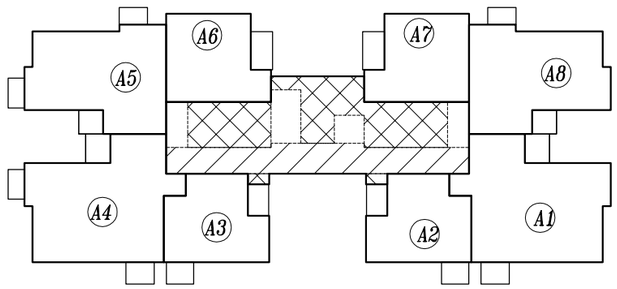
樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.88㎡
B6: 53.98㎡
B7: 53.98㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 758.21㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.54㎡
B7: 5.54㎡
B8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

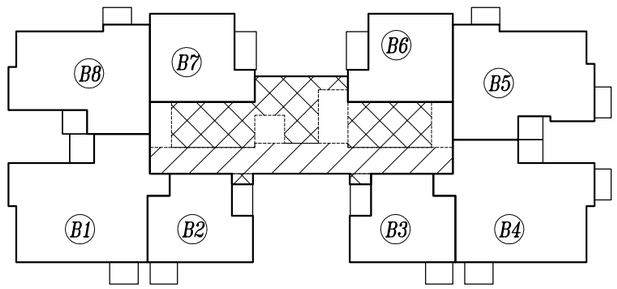
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

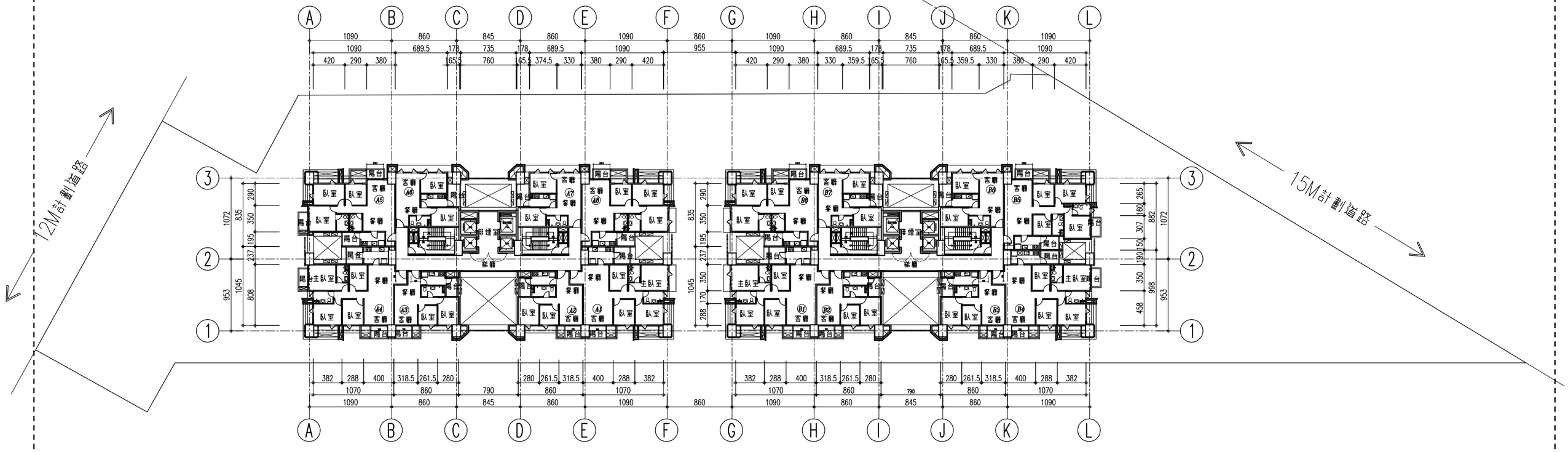
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 758.21×15%=113.73㎡
(121.01−113.73=7.28㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 758.21−55.58−78.68+7.28=631.23㎡



面積範圍示意圖



面積範圍示意圖



肆層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-11 五~八層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 53.98㎡
A7: 53.98㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 751.15㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.54㎡
A7: 5.54㎡
A8: 7.14㎡
合計: 66.22㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 751.15×15%=112.67㎡
(121.01−112.67=8.34㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 751.15−55.58−78.68+8.34=625.23㎡

B棟：

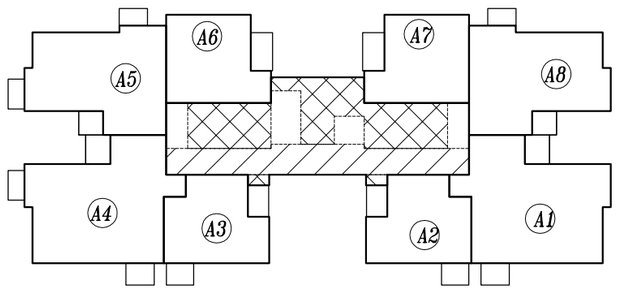
樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.88㎡
B6: 53.98㎡
B7: 53.98㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 758.21㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.54㎡
B7: 5.54㎡
B8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

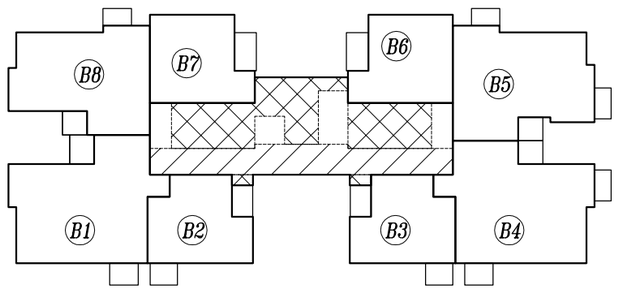
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

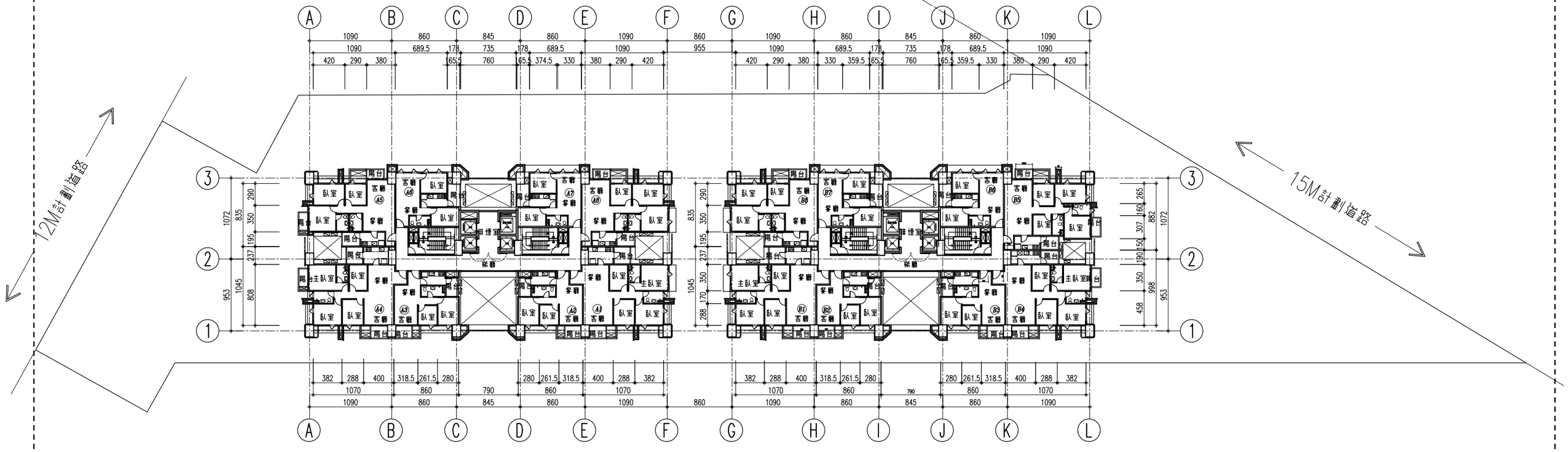
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 758.21×15%=113.73㎡
(121.01−113.73=7.28㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 758.21−55.58−78.68+7.28=631.23㎡



面積範圍示意圖



面積範圍示意圖



伍至捌層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-12 九層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 53.98㎡
A7: 53.98㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 751.15㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.54㎡
A7: 5.54㎡
A8: 7.14㎡
合計: 66.22㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 751.15×10%=75.12㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 751.15×15%=112.67㎡
(121.01−112.67=8.34㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 751.15−55.58−78.68+8.34=625.23㎡

B棟：

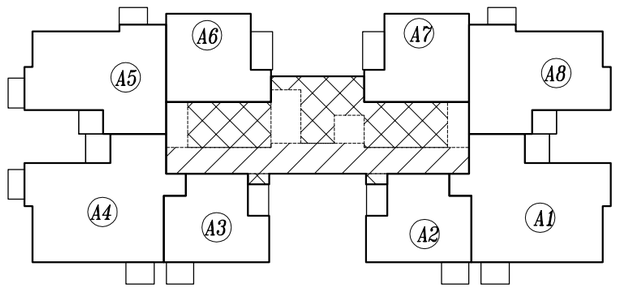
樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.88㎡
B6: 53.98㎡
B7: 53.98㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 758.21㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.54㎡
B7: 5.54㎡
B8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

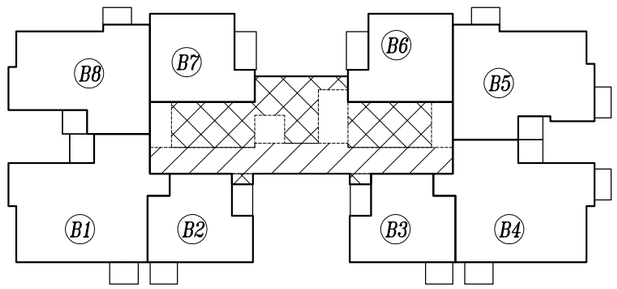
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

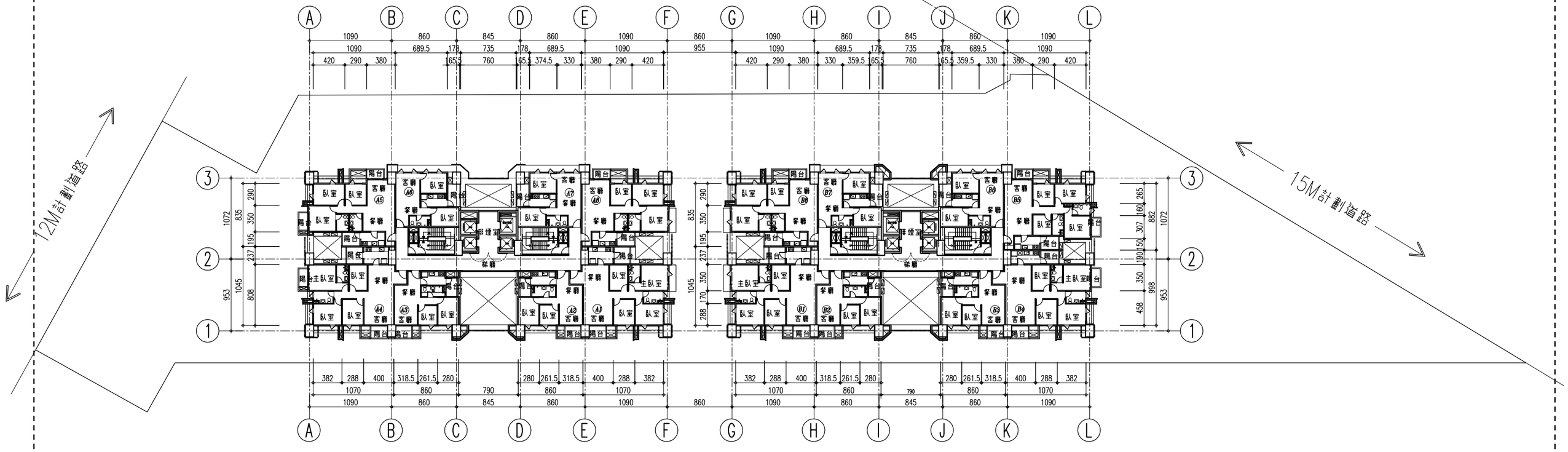
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 758.21×10%=75.82㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 758.21×15%=113.73㎡
(121.01−113.73=7.28㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 758.21−55.58−78.68+7.28=631.23㎡



面積範圍示意圖



面積範圍示意圖



玖層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-13 十~二十五層平面圖

A棟：

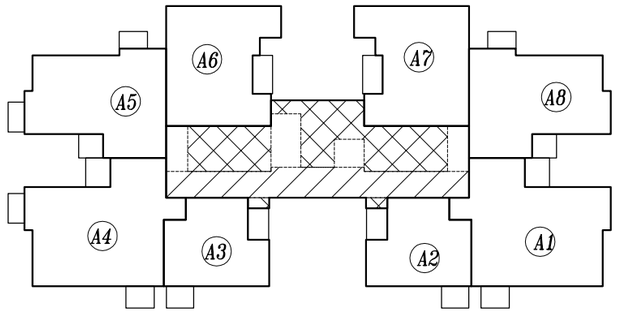
樓地板面積：
A1: 102.95㎡
A2: 52.79㎡
A3: 52.79㎡
A4: 102.95㎡
A5: 84.16㎡
A6: 79.64㎡
A7: 79.64㎡
A8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 802.47㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.29㎡
A3: 8.29㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.10㎡
A7: 5.10㎡
A8: 7.14㎡
合計: 65.34㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.34㎡ < 802.47×10%=80.25㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 802.47×10%=80.25㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.34+55.58=120.92㎡ < 802.47×15%=120.37㎡
(120.92−120.37=0.55㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 802.47−55.58−78.68+0.55=668.76㎡



面積範圍示意圖

B棟：

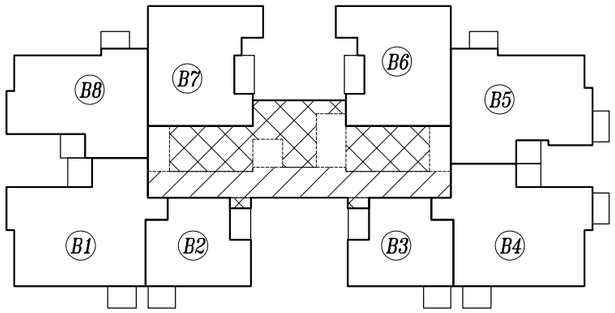
樓地板面積：
B1: 102.95㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 102.29㎡
B5: 91.89㎡
B6: 79.64㎡
B7: 79.64㎡
B8: 84.16㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 809.54㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.10㎡
B7: 5.10㎡
B8: 7.14㎡
合計: 64.55㎡

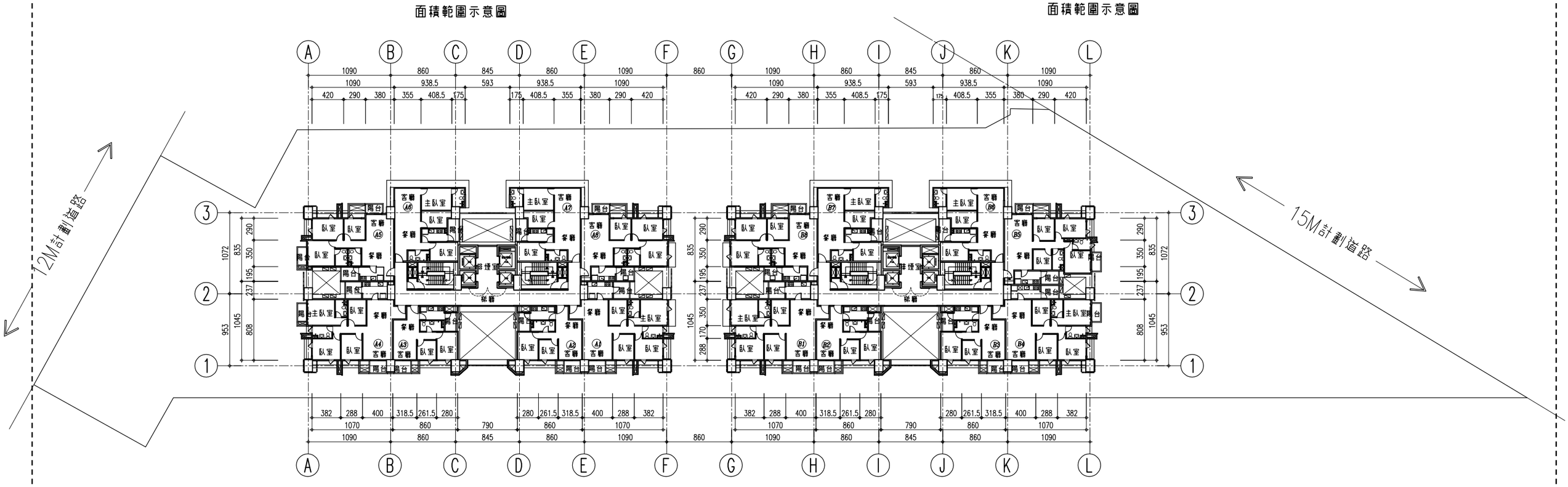
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 64.55㎡ < 809.54×10%=80.95㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 809.54×10%=80.95㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
64.55+55.58=120.13㎡ < 809.54×15%=121.43㎡
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 容積樓地板面積: 809.54−55.58−78.68=675.28㎡



面積範圍示意圖



拾至貳拾伍層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-14 二十六層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1: 92.62㎡
A2: 52.74㎡
A3: 52.74㎡
A4: 92.62㎡
A5: 72.95㎡
A6: 79.64㎡
A7: 79.64㎡
A8: 72.95㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 759.29㎡

陽台面積：
A1: 8.87㎡
A2: 8.32㎡
A3: 8.32㎡
A4: 12.14㎡
A5: 10.41㎡
A6: 5.10㎡
A7: 5.10㎡
A8: 7.14㎡
合計: 65.43㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

過樑面積：
16.64㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 65.43㎡ < 759.29×10%=75.93㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 759.29×10%=75.93㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
65.43+55.58=121.01㎡ < 759.29×15%=113.89㎡
(121.01−113.89=7.12㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 過樑面積: 16.64㎡
(6) 容積樓地板面積: 759.29−55.58−78.68+16.64+7.12=648.79㎡

B棟：

樓地板面積：
B1: 92.62㎡
B2: 52.79㎡
B3: 52.79㎡
B4: 91.96㎡
B5: 81.61㎡
B6: 79.64㎡
B7: 79.64㎡
B8: 72.95㎡
樓梯間: 163.39㎡
合計: 767.39㎡

陽台面積：
B1: 8.87㎡
B2: 8.29㎡
B3: 8.29㎡
B4: 11.32㎡
B5: 10.44㎡
B6: 5.10㎡
B7: 5.10㎡
B8: 7.14㎡
合計: 64.55㎡

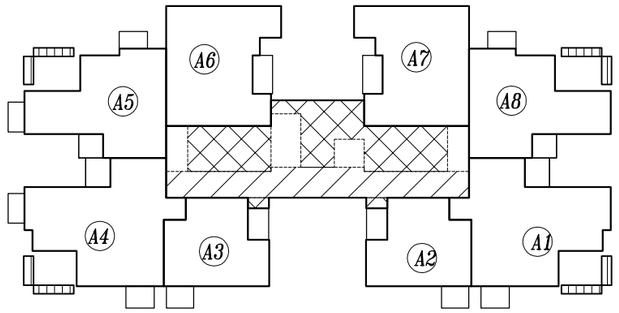
梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.68㎡

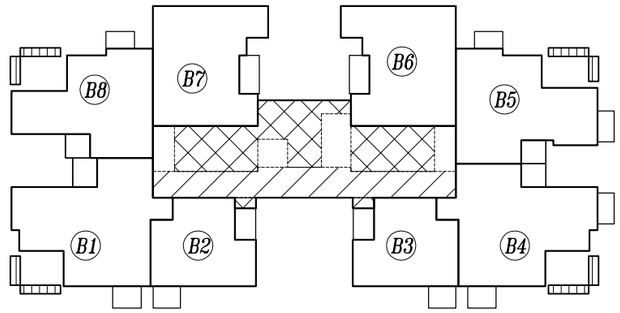
過樑面積：
16.44㎡

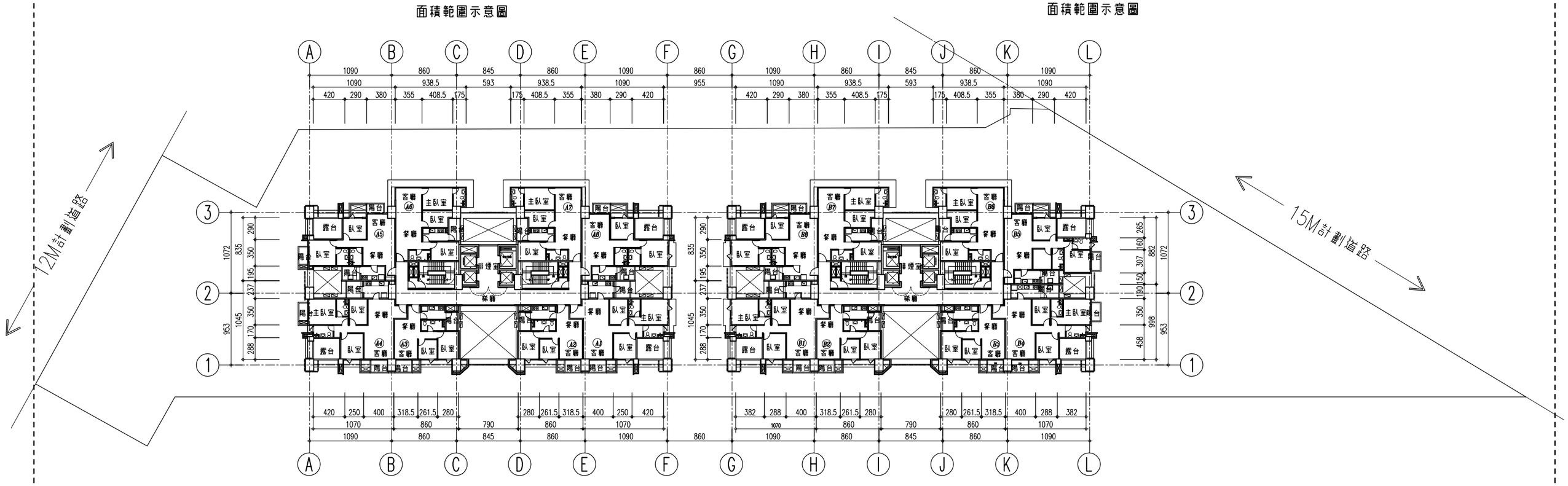
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積: 64.55㎡ < 767.39×10%=76.74㎡ OK!
(2) 梯廳面積: 55.58㎡ < 767.39×10%=76.74㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積:
64.55+55.58=120.13㎡ < 767.39×15%=115.11㎡
(120.13−115.11=5.02㎡ 計入容積)
(4) 機房面積: 78.68㎡
(5) 過樑面積: 16.44㎡
(6) 容積樓地板面積: 767.39−55.58−78.68+16.44+5.02=654.59㎡

面積範圍示意圖



面積範圍示意圖





貳拾陸層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-15 二十七層平面圖

A棟：

樓地板面積：
A1：127.01㎡
A2：127.01㎡
A3：109.71㎡
A4：109.71㎡
樓梯間：151.96㎡
合計：625.40㎡

陽台面積：
A1：12.82㎡
A2：12.82㎡
A3：12.49㎡
A4：12.49㎡
合計：50.62㎡

梯廳面積：
55.58㎡

機房面積：
78.28㎡

容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積：50.62㎡ ＜ 625.40×10%=62.54㎡ OK!
(2) 梯廳面積：55.58㎡ ＜ 625.40×10%=62.54㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積：
55.62+55.58=111.20㎡ ＜ 625.40×15%=93.81㎡
(111.20−93.81=17.39㎡ 計入容積)
(4) 機房面積： 78.28㎡
(5) 容積樓地板面積：625.40−55.58−78.28+17.39=508.93㎡

B棟：

樓地板面積：
B1：127.01㎡
B2：125.88㎡
B3：113.32㎡
B4：109.71㎡
樓梯間：152.10㎡
合計：628.02㎡

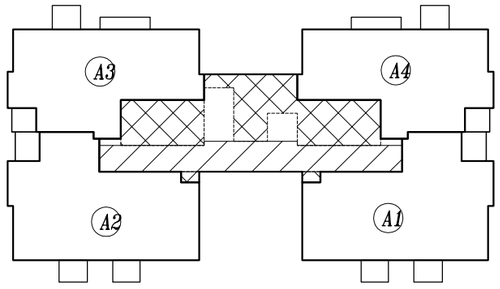
陽台面積：
B1：12.82㎡
B2：11.88㎡
B3：12.39㎡
B4：12.49㎡
合計：49.58㎡

梯廳面積：
55.58㎡

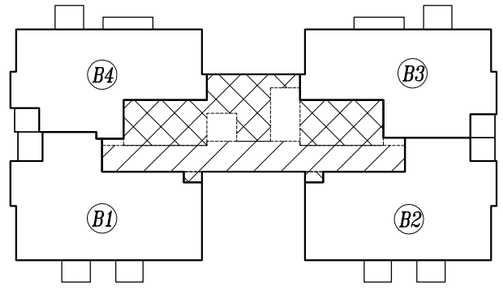
機房面積：
78.28㎡

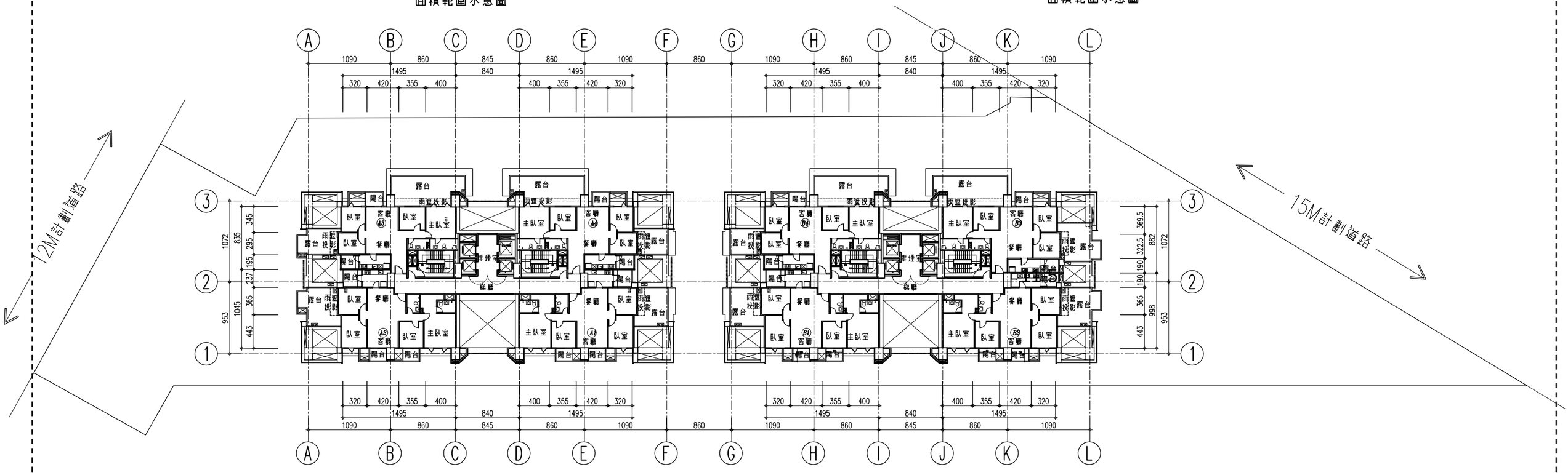
容積樓地板面積檢討：
(1) 陽台面積：49.58㎡ ＜ 628.02×10%=62.80㎡ OK!
(2) 梯廳面積：55.58㎡ ＜ 628.02×10%=62.80㎡ OK!
(3) 陽台＋梯廳面積：
49.58+55.58=105.16㎡ ＜ 628.02×15%=94.20㎡
(105.16−94.20=10.96 計入容積)
(4) 機房面積： 78.28㎡
(5) 容積樓地板面積：628.02−55.58−78.28+10.96=505.12㎡

面積範圍示意圖



面積範圍示意圖

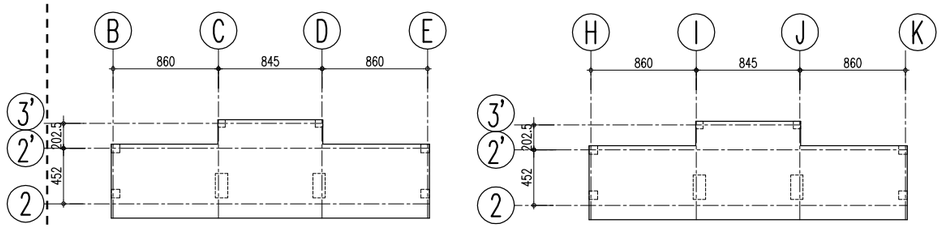




貳拾柒層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-16 屋突一層平面圖



屋突頂層平面圖 S:1/500

樓地板面積:

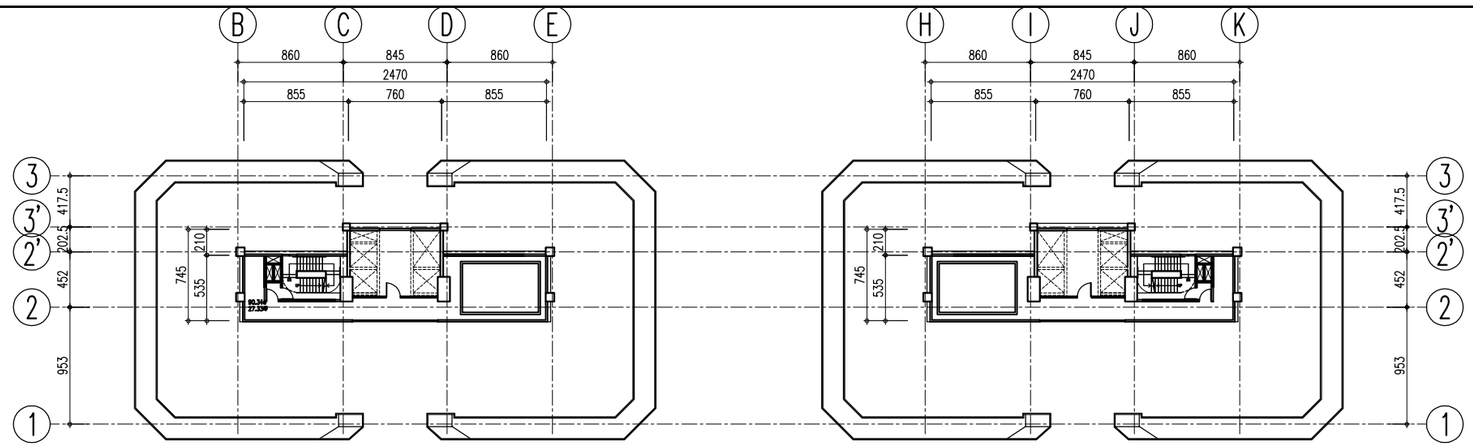
296.21㎡ < 2196.08×15%=329.41㎡

框架面積:

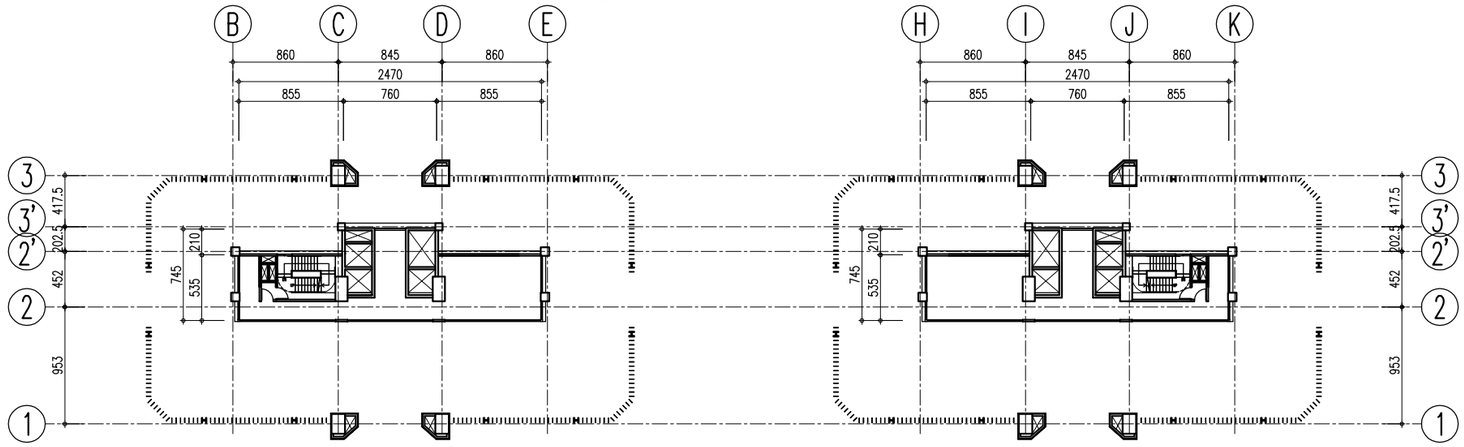
361.71㎡

框架面積:

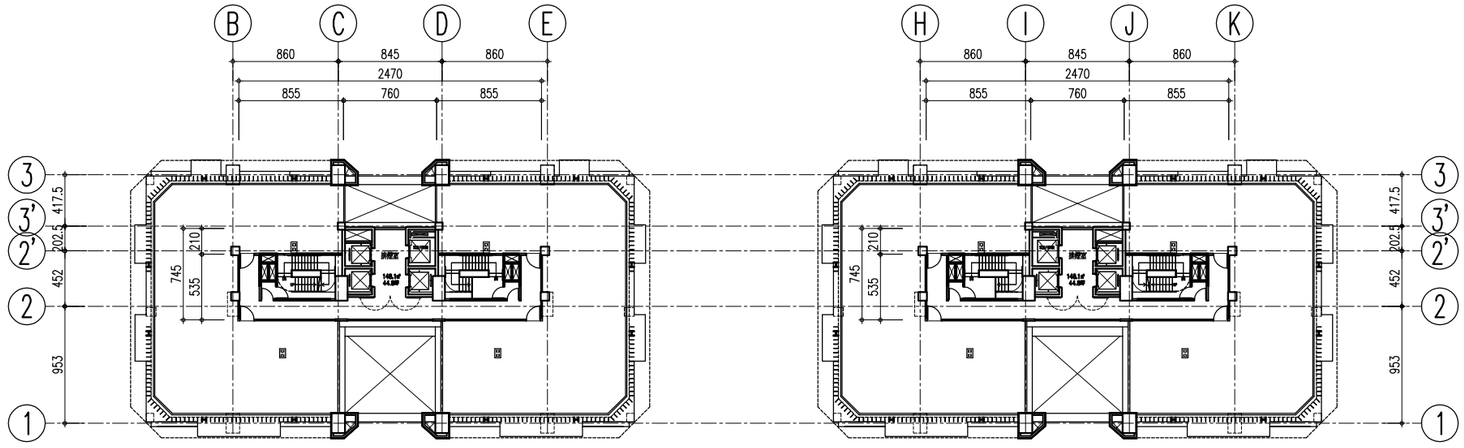
296.21+361.71=657.91㎡ < 2196.08×30%=658.82㎡



屋突參層平面圖 S:1/500



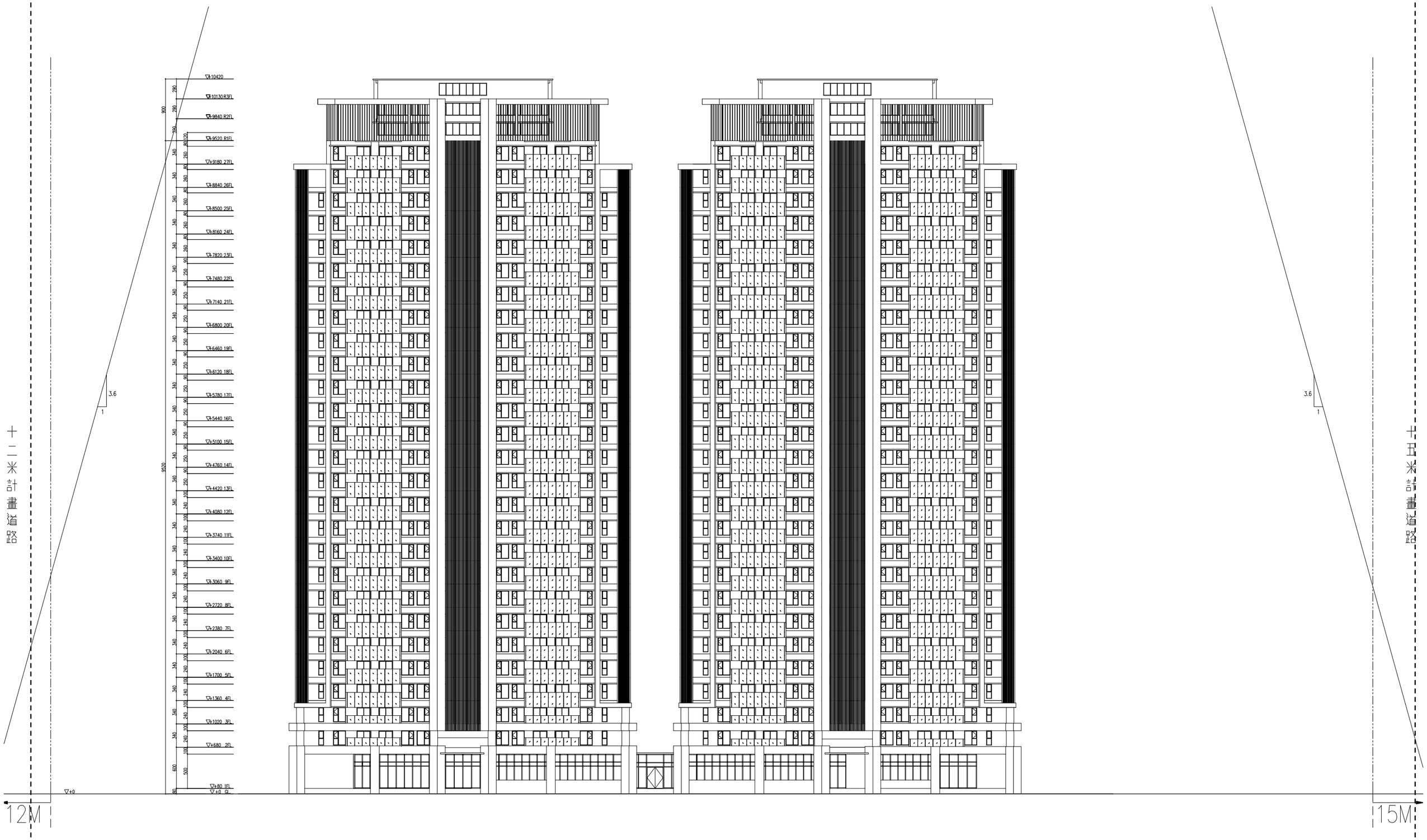
屋突貳層平面圖 S:1/500



屋突壹層平面圖 S:1/500

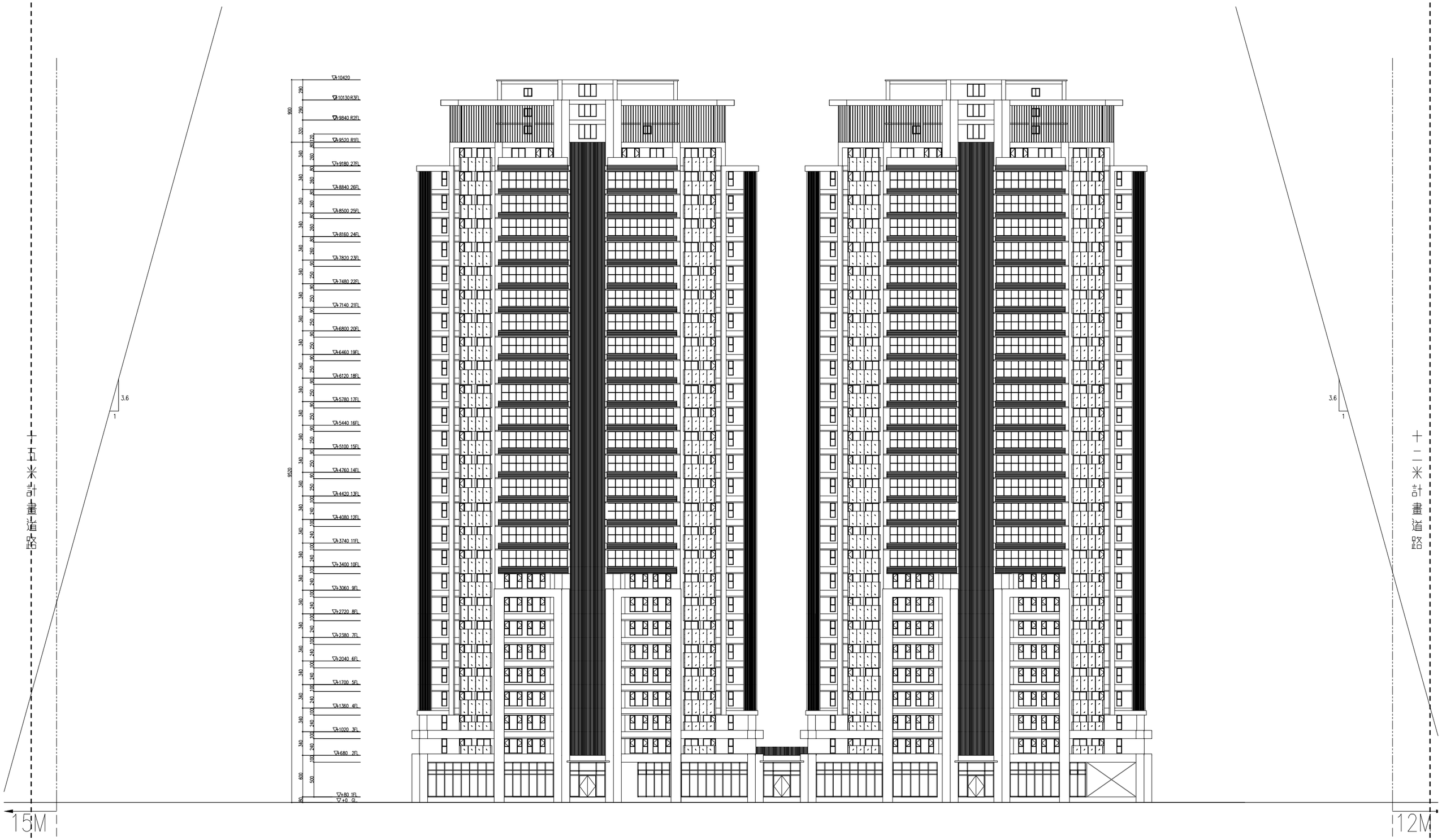
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-17 正向立面面圖



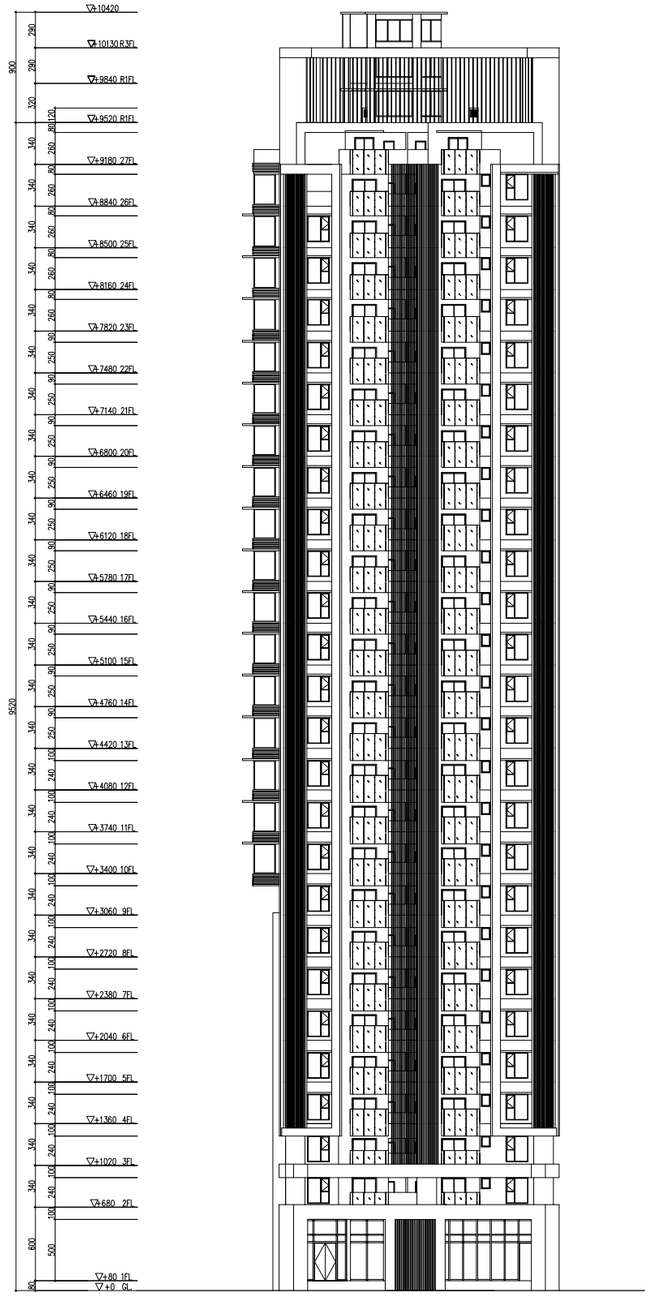
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-18 背向立面面圖



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-19 正向、左向立面面圖



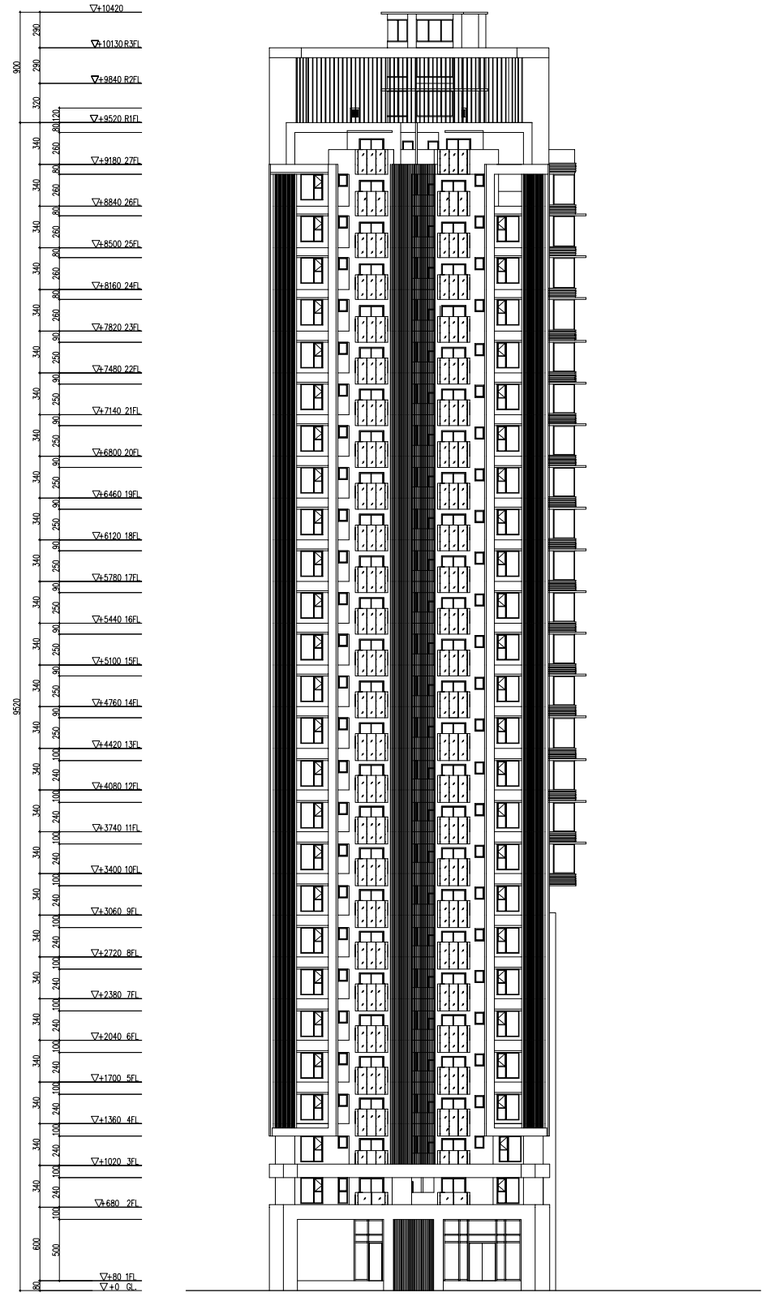


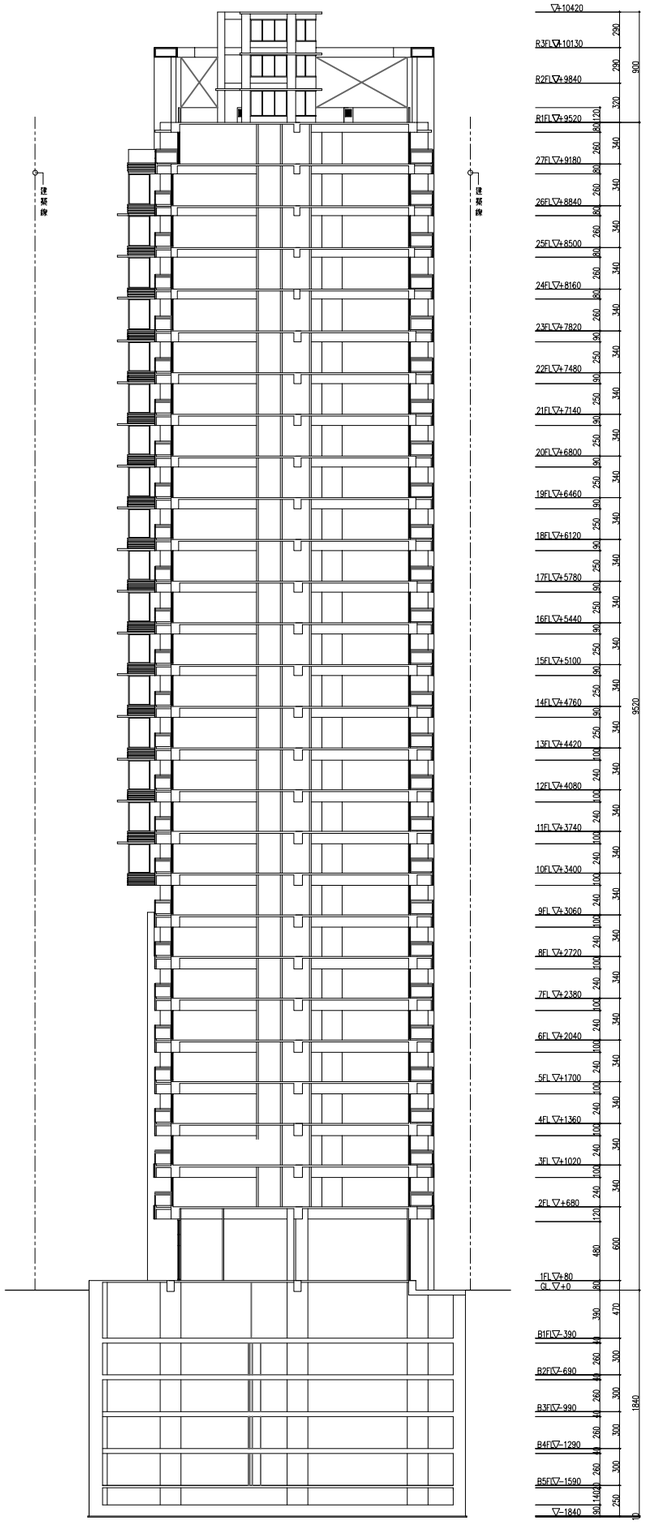
圖11-20 橫向總剖面圖

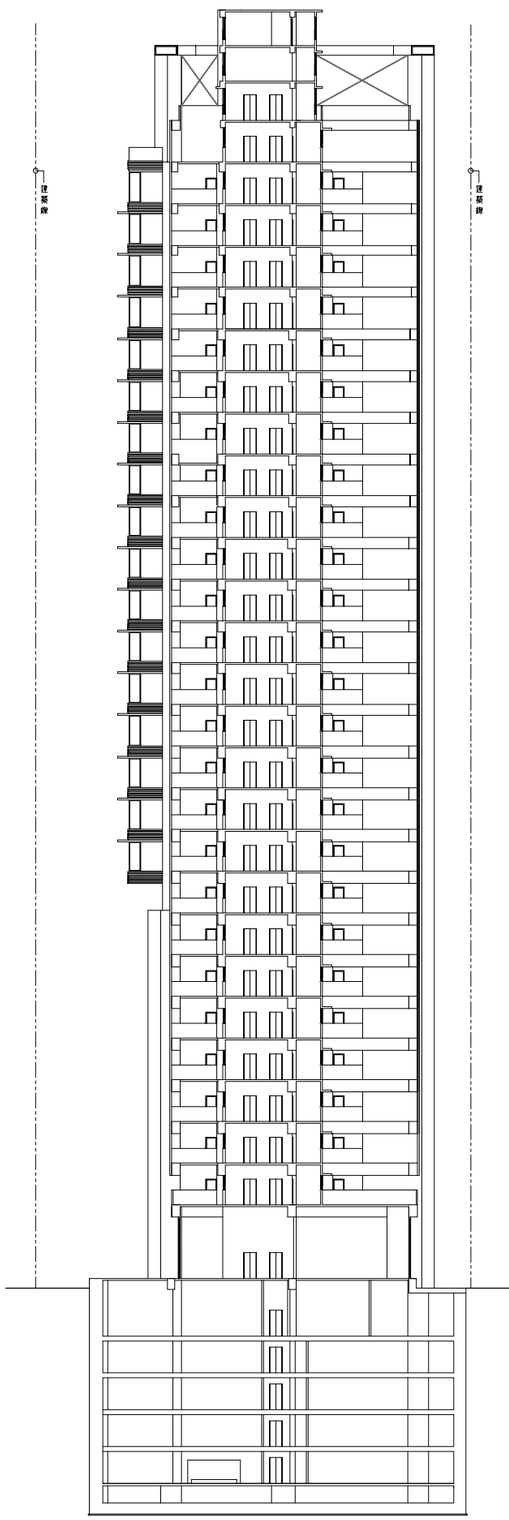


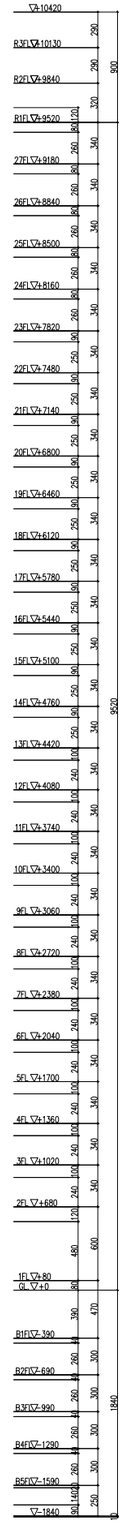
橫向剖面圖 S:1/600

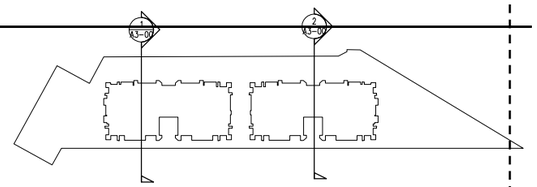
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖11-21 縱向總剖面圖









規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

五、防災與逃生避難構想

本更新單元位於大勇街 82 巷及力行路一段 188 巷上，為主要之聯外道路亦為避難及等待救援之第一現場，東南側約 1.6 公里處為新北市聯合醫院(三重分院)，警察防災指揮中心為位於西南側 470 公尺之三重分局大有派出所、及西北側 1.2 公里之新北市消防局第三大隊成功分隊。南側鄰近之三重商工可為避難收容場所之優先收容學校。本更新單元附近區域無論消防或公共安全方面，其救災動線與設施上皆具完善之區域防災救災條件，配合區域防災救災計畫本都市更新單元防災系統表如下所示：

表 11-2 都市更新單元防災系統表

系統分區	設　施	設施據點名稱	機　能
避難道路	更新單元周邊附近道路	大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷	避難逃生、大量疏散、達迅速避難之用
避難、收容場所	學校	三重商工	臨時避難、收容場所
醫療方面	醫院	新北市聯合醫院(三重分院)	醫療
防災指揮中心	警察指揮中心	三重分局大有派出所、新北市消防局第三大隊成功分隊	防災指揮

規劃之建築物均依現行建築技術規則之規定為設計依據，進行日照、採光、通風、防火避難設施及消防設備、安全梯、避難步行距離，以及耐震設計...等全面性檢討，以作為確保本設計安全性、防災性之第一步。

另有關建築消防車輛救災動線及救災活動空間檢討部分，本更新單元之建築規劃、設計方面，已依內政部訂頒消防救災動線及空間規劃原則辦理，將空地留設於建築物四周，使空地環繞於建築物周圍而形成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，且本案面臨計畫道路部分皆退縮建築，可符合一般救難車輛進出所需最小道路寬度之要求，並可使一般救災車輛有足夠的救災作業空間，並不致影響其他救災車輛之交通動線，恰可形成完整之防災避難、救災區劃，強化都市更新單元防災避難、救災條件，建立都市更新發展整體安全考量，詳 P11-26~11-39。

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：至億建設股份有限公司　**負責人**：蔡鎔慧

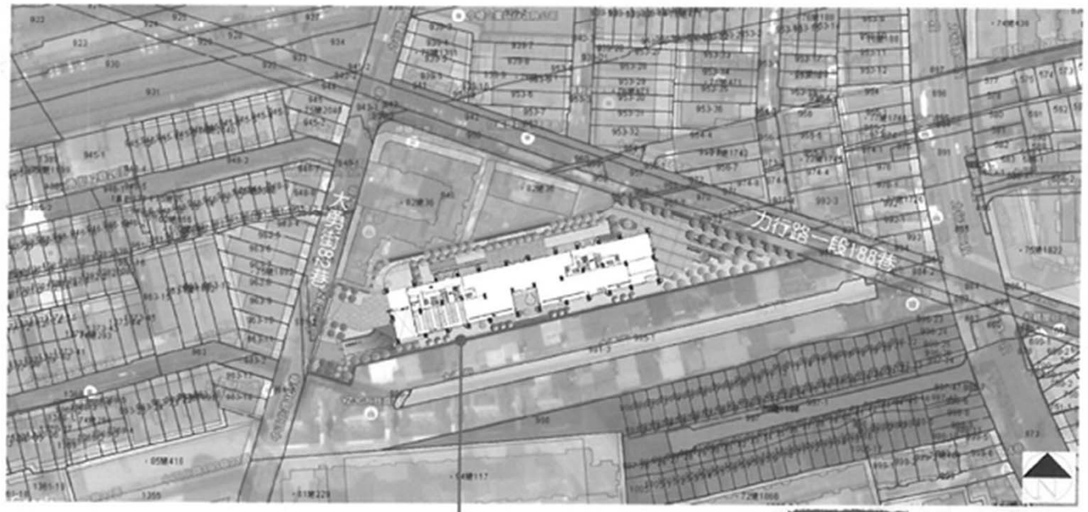
設計人：李浩原建築師事務所　（聯絡人：胡文謙　電話：2722-3127 ）

建築物地點（地號或地址）：新北市三重區永德段 965 等 4 筆土地

建築物概要（樓高及用途）：集合住宅，地下 5 層，地上 27 層，建築物高度 95.20M。

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）**		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免涵蓋單皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 14 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：科員王怡潔　單位主管：股長柯昭宜







1/14

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

逃生方向

1.基地內載重100噸(2個) › 75噸(1.5個)

2.基地內坡度小於5/100

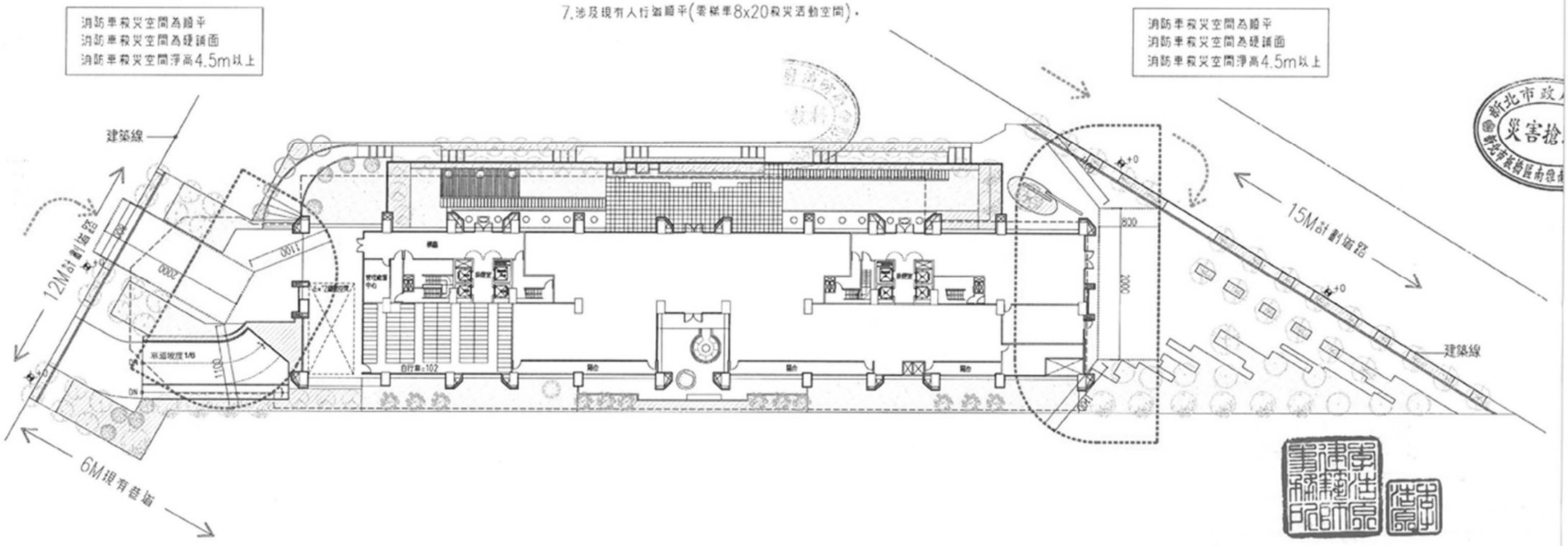
3.基地車道皆為鋪平

4.救災動線

5.消防車救災空間內不可種植植栽

6.8x20雲梯車作業活動空間,應於取領使照前完成該空間之地面鋪平,相關人行道與道路間等及載重要求(75噸)並移除該空間內阻礙物。

7.涉及現有人行道鋪平(雲梯車8x20救災活動空間)。



壹層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

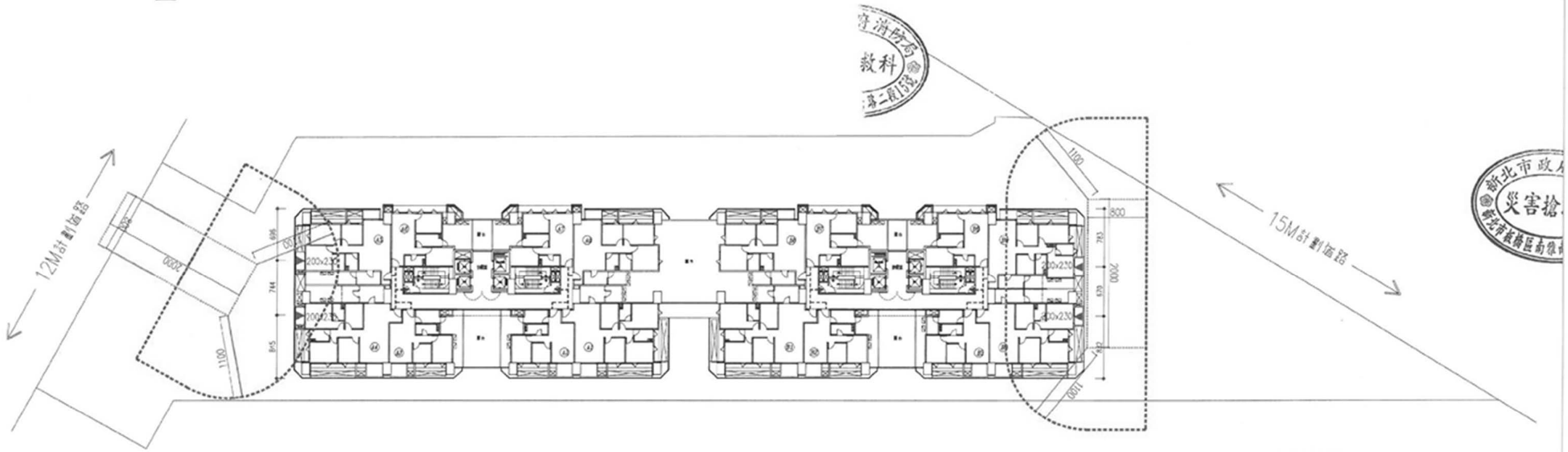
逃生方向

依依技術規則第233條規範:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨加路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定善盡自責。



貳層平面圖 S:1/500

3

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

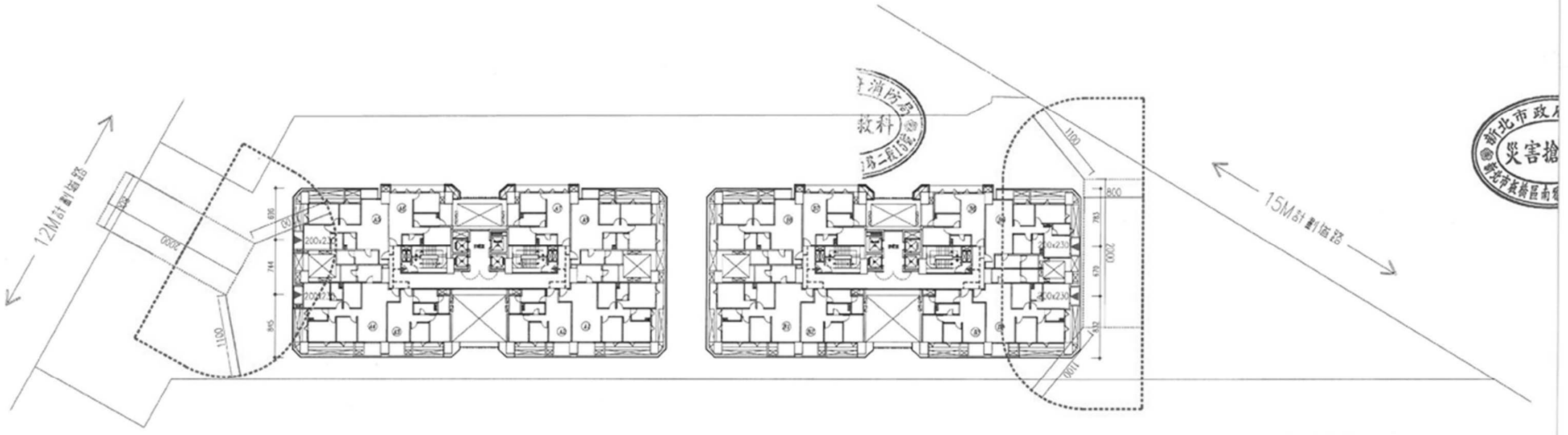
逃生方向

※依技術規則第233條檢討:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政執行分立之精神，由建築師依建築法規定負證責。



參層平面圖 S:1/500

4

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

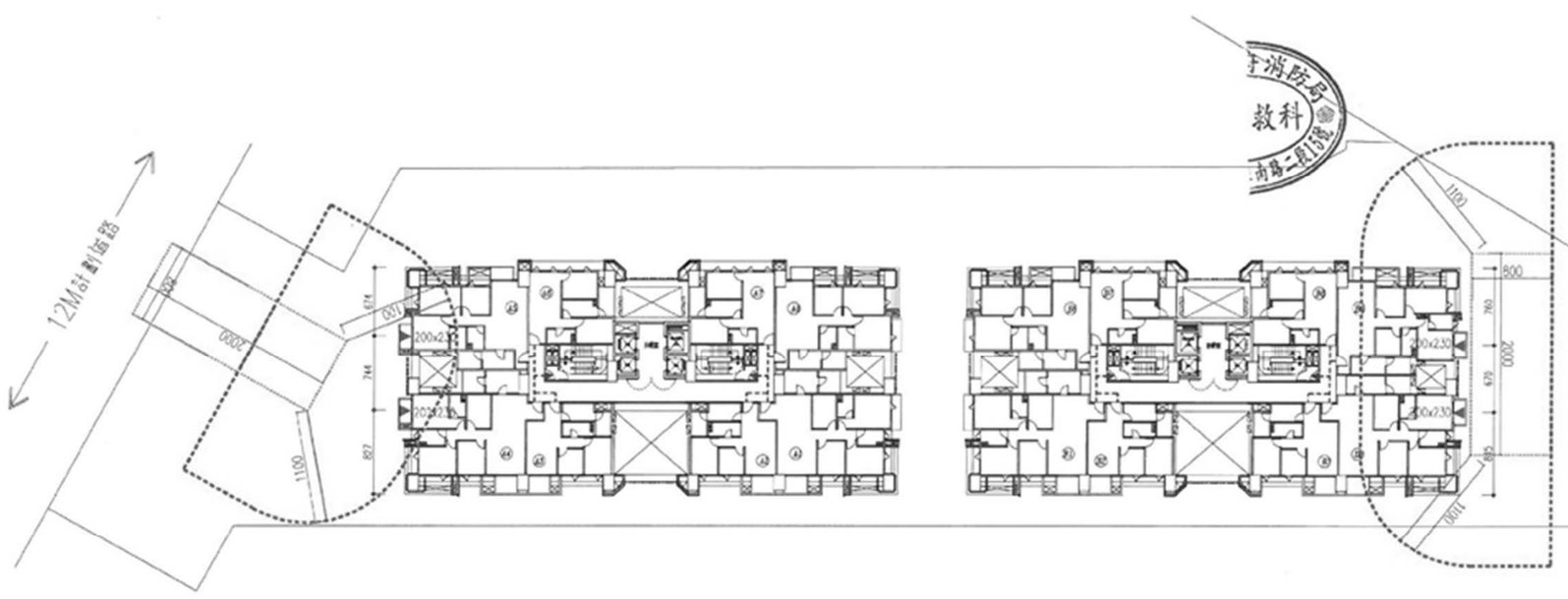
逃生方向

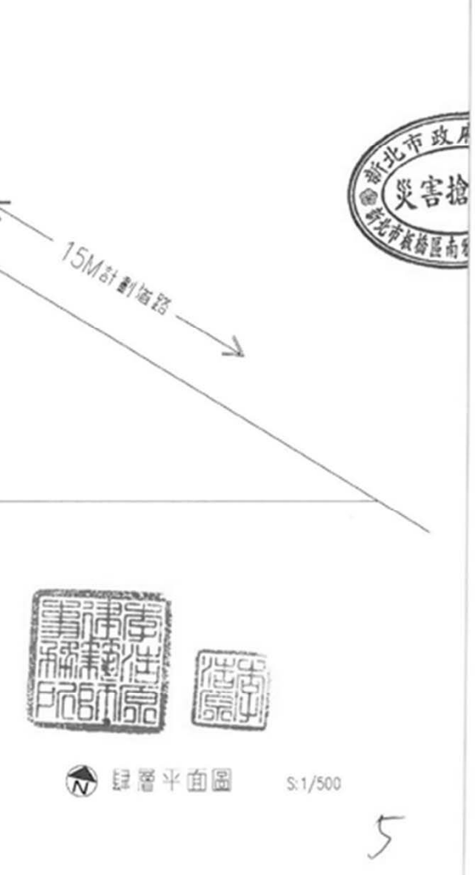
※依技術規則第233條檢討:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急開口。但面臨加設或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定答證負責。





N 標準層平面圖 S:1/500

5

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

逃生方向

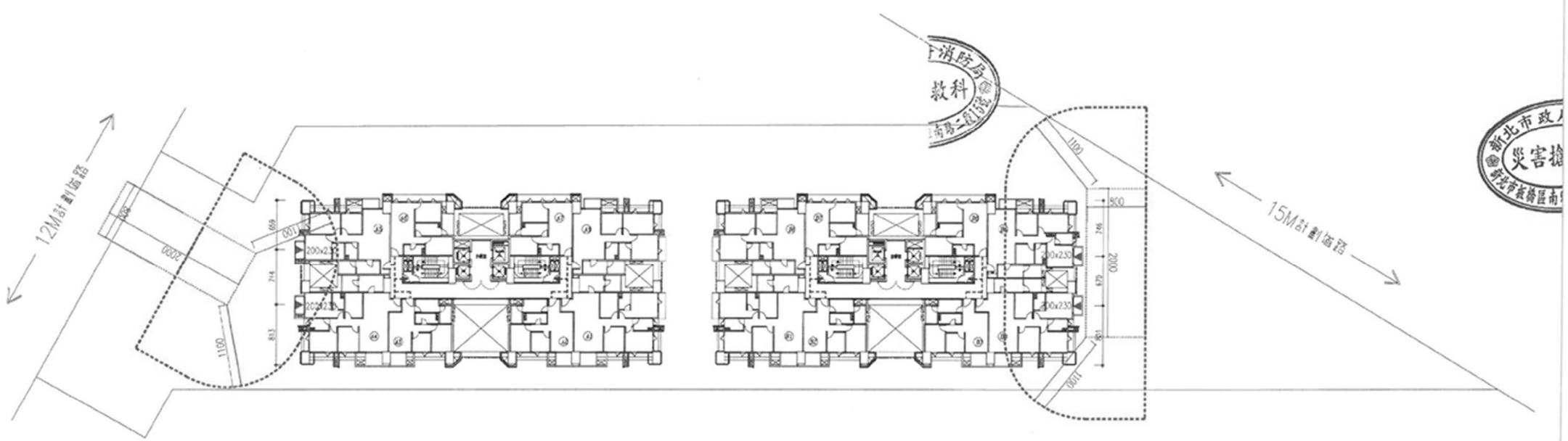
替代開口

※依技術規則第233條辦理:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨通路或實度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定負責。



伍至剖層平面圖 S:1/500

6

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

逃生方向

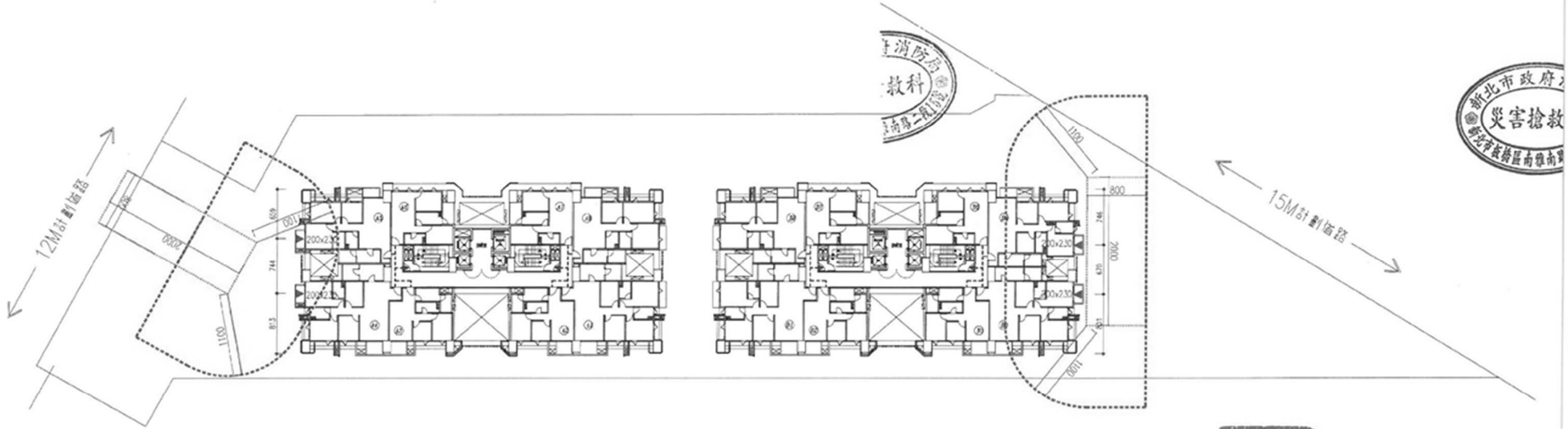
替代開口

※依技術規則第233條檢討:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨加路或實度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。





玖層平面圖 S:1/500

7

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

雲梯消防車救災水平距離

雲梯消防車救災活動空間

逃生方向

替代開口

依依技術規則第233條檢討:

一、高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急昇口。但面臨道路或實度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

本案對外窗皆為替代開口大於120×75

有關建築物緊急開口、其替代窗戶或開口數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定負證責。

依依技術規則第106條檢討:

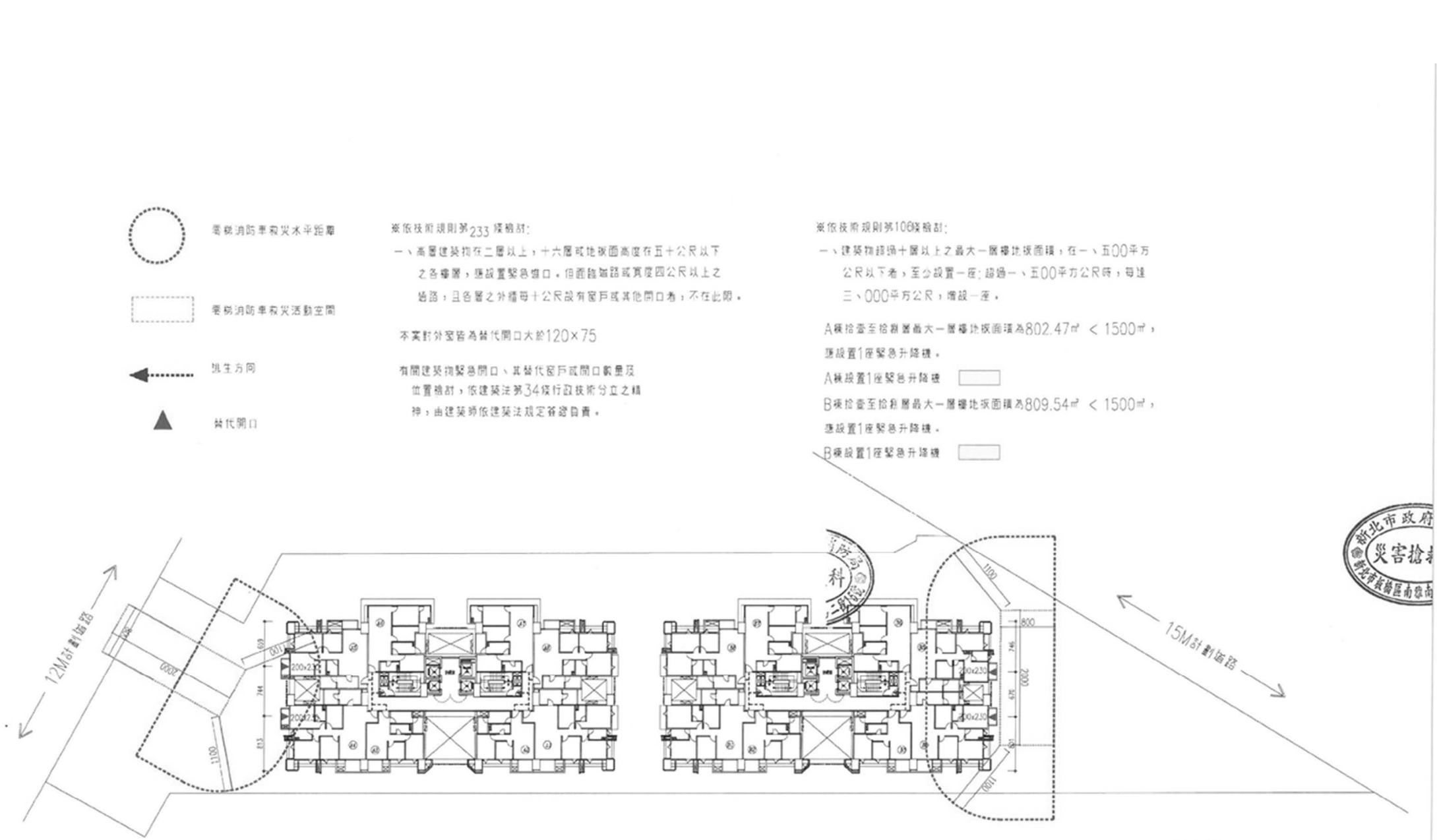
一、建築物超過十層以上之最大一層樓地板面積，在一、五00平方公尺以下者，至少設置一座;超過一、五00平方公尺時，每達三、000平方公尺，增設一座。

A棟拾壹至拾捌層最大一層樓地板面積為802.47㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

A棟設置1座緊急升降機

B棟拾壹至拾捌層最大一層樓地板面積為809.54㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

B棟設置1座緊急升降機



拾至拾陸層平面圖 S:1/500

8

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

逃生方向

※依技術規則第106條檢討:

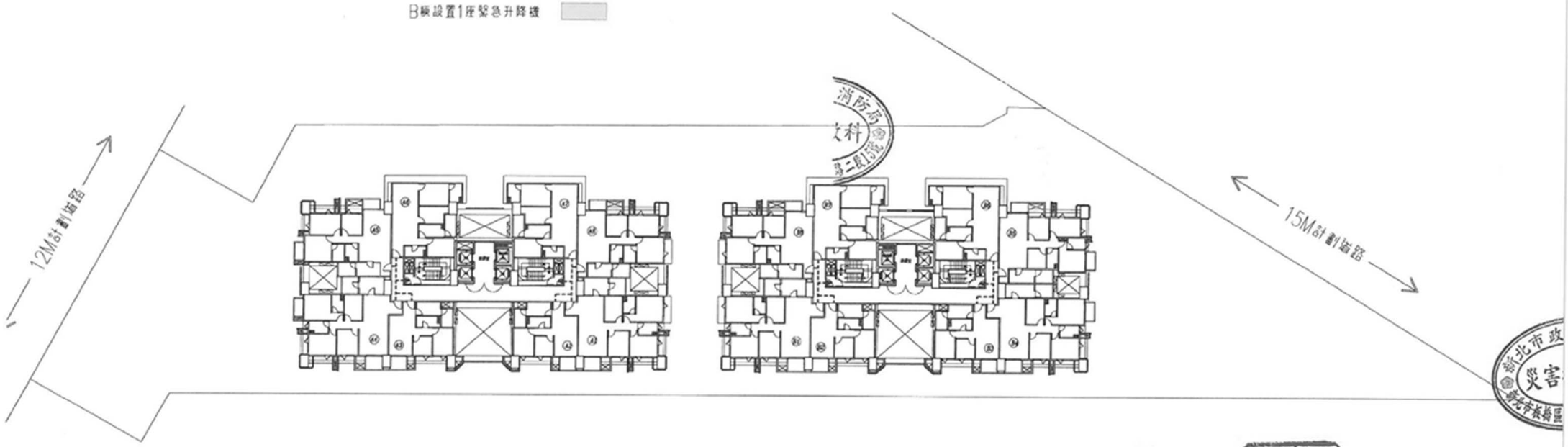
一、建築物超過十層以上之最大一層樓地板面積，在一、五00平方公尺以下者，至少設置一座;超過一、五00平方公尺時，每增三、000平方公尺，增設一座。

A棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為802.47㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機，

A棟設置1座緊急升降機 ☐

B棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為809.54㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機，

B棟設置1座緊急升降機 ☐



拾柒至貳拾伍層平面圖 S:1/500

9

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

逃生方向

※依技術規則第106條檢討:

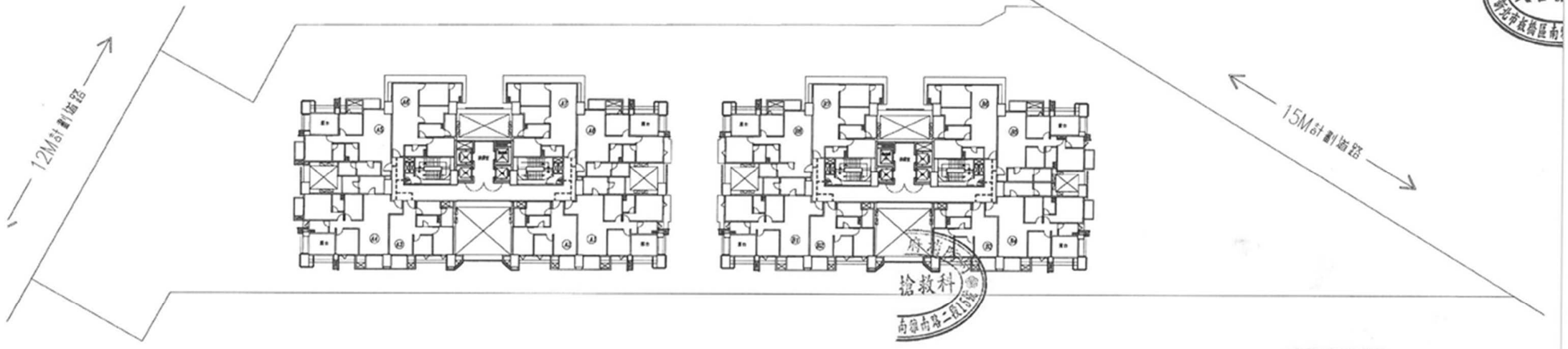
一、建築物超過十層以上之最大一層樓地板面積，在一、五00平方公尺以下者，至少設置一座;超過一、五00平方公尺時，每增三、000平方公尺，增設一座。

A棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為802.47㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

A棟設置1座緊急升降機

B棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為809.54㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

B棟設置1座緊急升降機



貳拾陸層平面圖 S:1/500

10

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

逃生方向

依技術規則第106條檢討:

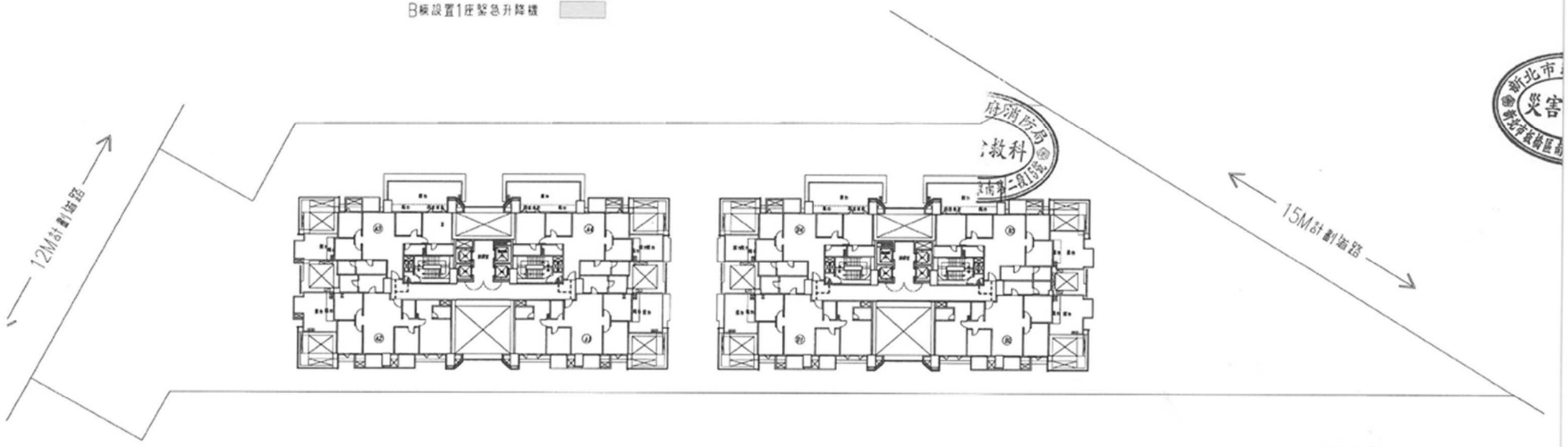
一、建築物超過十層以上之最大一層樓地板面積，在一、五00平方公尺以下者，至少設置一座;超過一、五00平方公尺時，每增三、000平方公尺，增設一座。

A棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為802.47㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

A棟設置1座緊急升降機

B棟拾壹至拾貳層最大一層樓地板面積為809.54㎡ < 1500㎡，應設置1座緊急升降機。

B棟設置1座緊急升降機



貳拾柒層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

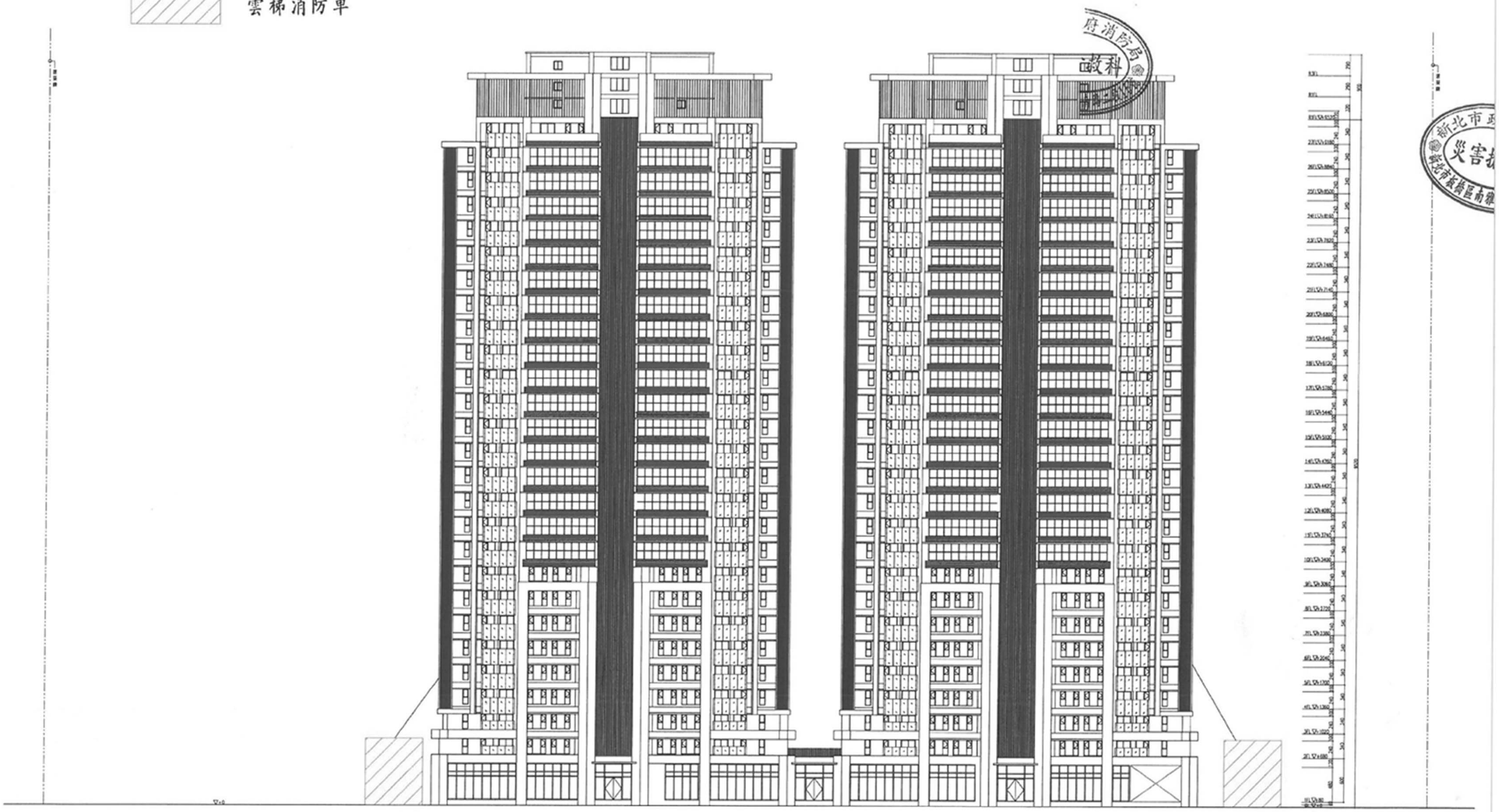
雲梯消防車



正向立面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

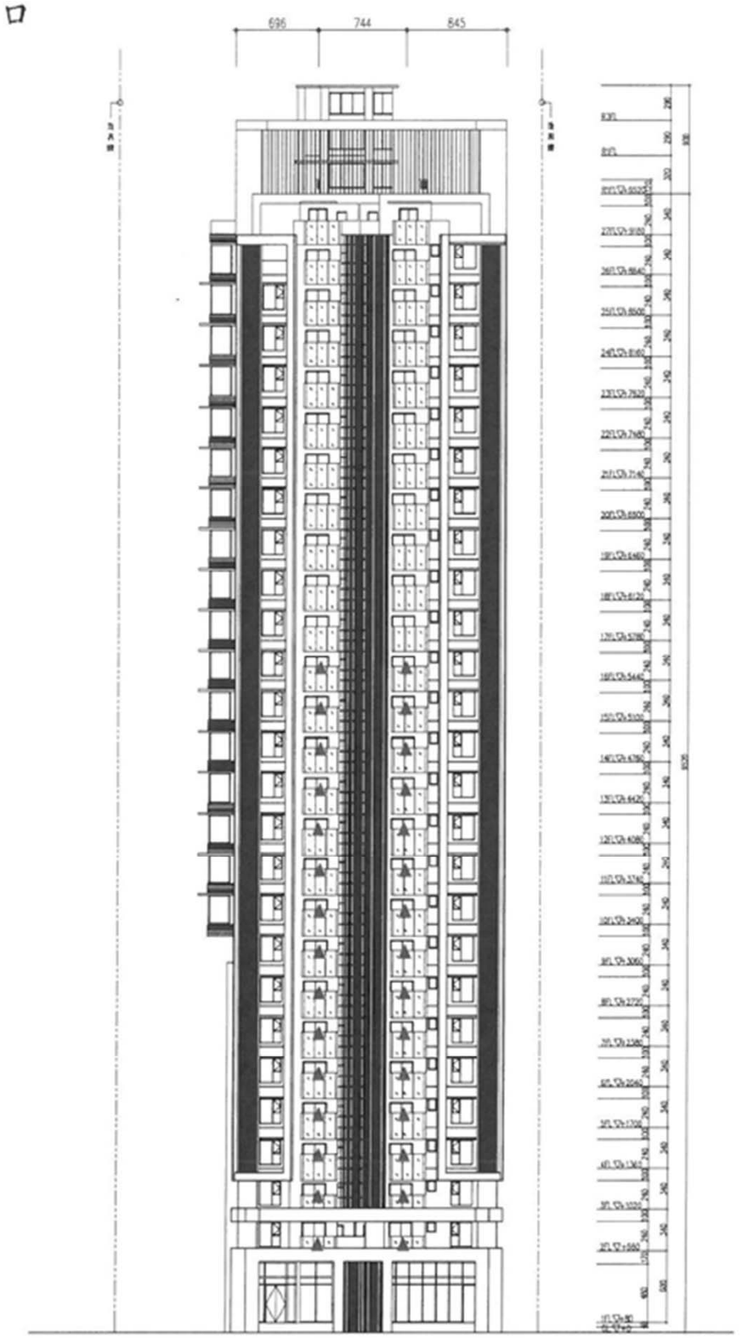
雲梯消防車



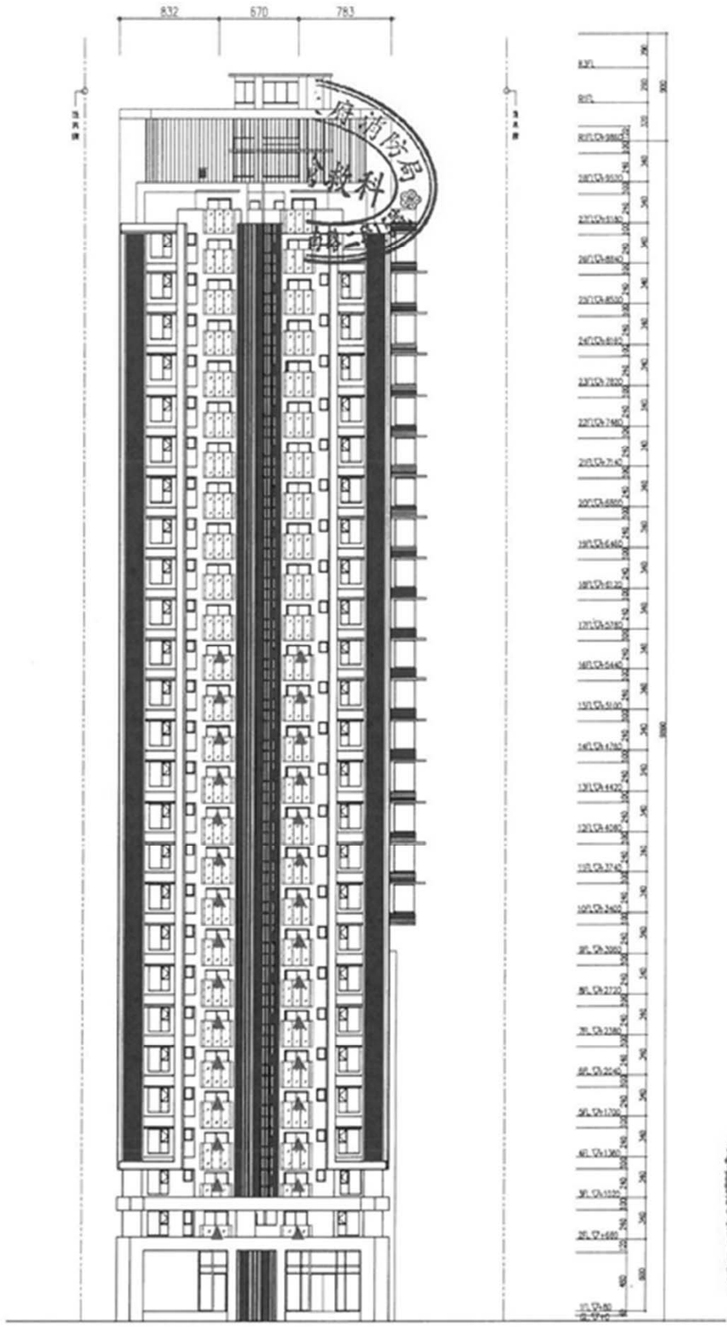
背向立面圖 S:1/500

規劃單位 宇涼原建築師事務所
奇模工程有限公司

▲ 替代開口



左向立面圖 S:1/500



右向立面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

一、開發內容：

本更新地區位於三重區大勇街 82 巷 15 弄兩側五樓土地，東側接 15M 力行路一段 188 巷計畫道路，西接 12M 大勇街 82 巷計畫道路；鄰近北側現況為 12 樓建築物，南側為 5 樓公寓建築，本街廓外西北側為工業區；本案經鑑定為海砂屋，並發布為迅行更新地區，就都市整體性發展考量及公共安全之維護，進行都市更新計畫與規劃。

（一）敷地計劃及環境影響分析

1．基地鄰近重三乙工業區，住工混雜情況明顯，計劃道路圍成　　街廓內多有社區道路型（原屬私設通路）巷道供住戶進出，未來　　希望透過都市更新方式提升都市環境品質。

2．基地五百公尺範圍內無捷運設施，其他公共設施則有 1 處文　　高用地（三重工商）、3 處公園（兒 8、公 24 及公 27）。

3．基地周邊多為 5 樓住宅、工業使用與 12 樓住宅分立。

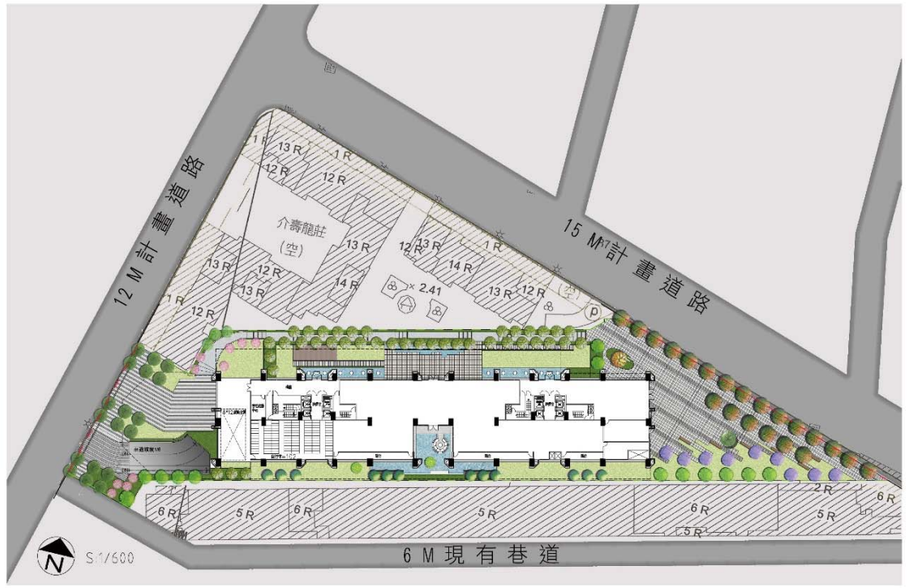
（二）建築物空間規劃

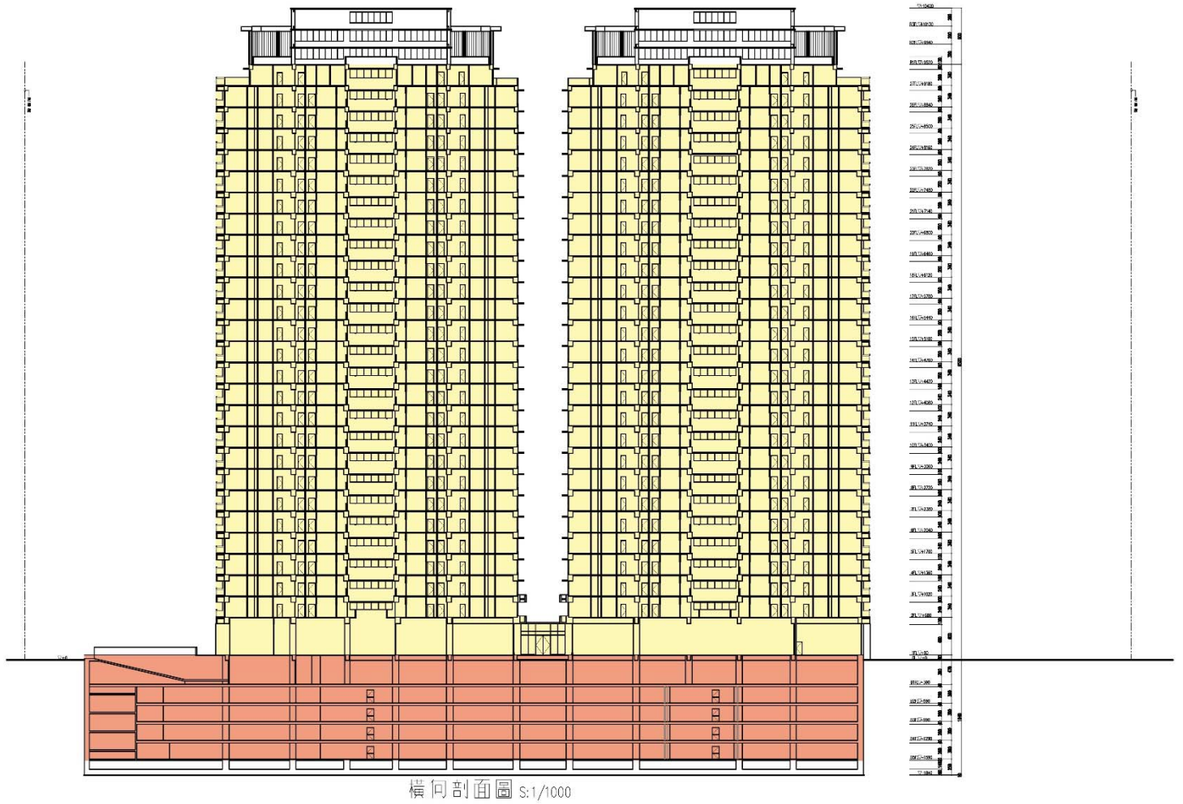
1．建築規模：擬興建地上 27 層、地下 5 層之一幢建築開發。

2．使用規劃：地下 1 層為防空避難室加停車空間，地下 2 至 5 層為停車空間。地上 1 層規劃為入口大廳、梯廳及社區景觀庭院。地上 2 至 27 樓均為集合住宅使用。

3．規劃戶數：2 樓到 27 樓為集合住宅，總計共有 408 戶。

本區為住宅區，法規符合擬定擬定三重都市計畫細部計畫案（103年 8 月），另申請容積移轉辦法。





圖例

住宅空間　　停車空間

二、設計目標及構想：

（一）戶外空間留設計劃：基地沿計畫道路邊退縮 6 公尺以上之人行步道空間，以增加都市空間及沿街商業空間品質，提供舒適、健康的徒步環境。

（二）清楚界定場所：以建築物集中配置方式，增加都市綠地空間；以景觀水池及綠化空間界定各棟之空間及形塑社區意象。

（三）依循建築配置、景觀、立面造型、街區造景與照明設施整體規劃原則。

（四）加強綠地與開放空間之設置，落實地面層植栽計畫與屋頂綠化機能，創造綠美化的都市環境。

地標意象：

本案造型採用現代流線型線版語彙為主要設計理念，利用簡單的曲率律動，將建物從巨大水泥量體既有概念中跳出， 並搭配寬闊的開放空間作為具國際指標式建築物。地面層設計沿街退縮人行空間，並直以高大喬木，讓地面層公共空間朝都市打開，消弭了大樓量體對人行道及對街舊社區的壓迫感，除塑造地標意象之外，也達到地區環境印象與創造符合都市設計之目標。

氛圍塑造



量體設計：

建築物量體外觀採現代簡潔精工風格，整體建築量體以框架及線條設計塑造量體簡潔目標。

設備遮蔽：

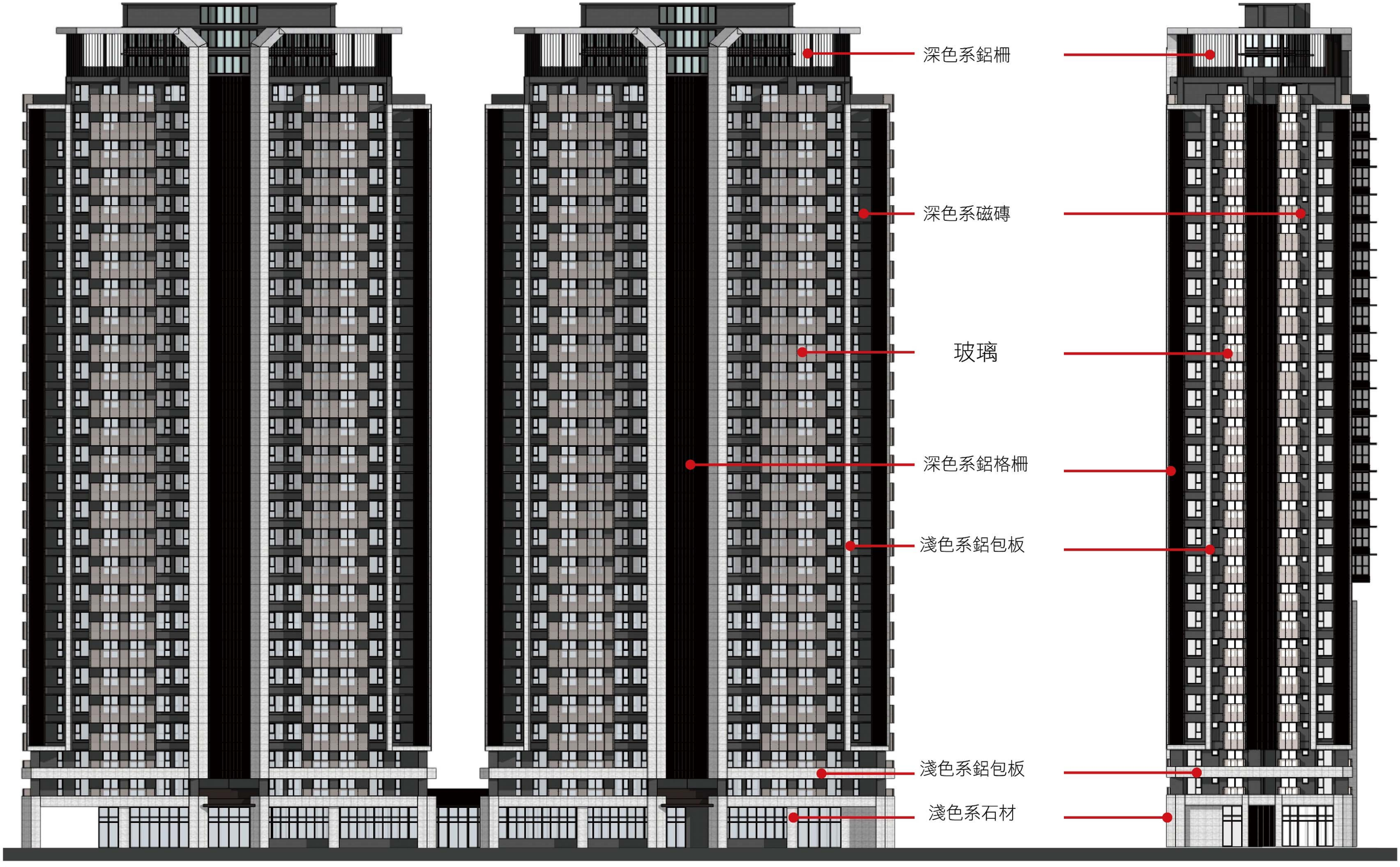
將空調設備及工作陽台面向建築物次要面向及內側同時配合造型格柵配置，增加建築外觀之整體感，避免設備管線外露影響都市景觀。



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

正向立面

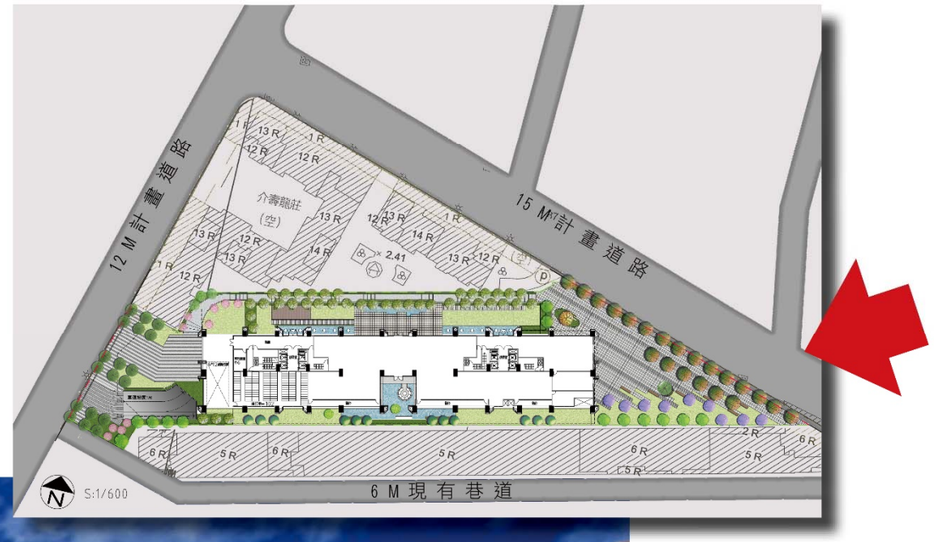
側向立面



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

建築物透視模擬(與實景模擬)1

本案鄰 15 M計劃道路側退縮建築，並設置大面積人行步道與綠化，除拉開鄰棟間隔之外，也創造綠意滿溢的優質生活環境。為老舊社區與街廓創造新氣象，並成為該區設計案例之典範。





規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

建築物透視模擬(與實景模擬)2

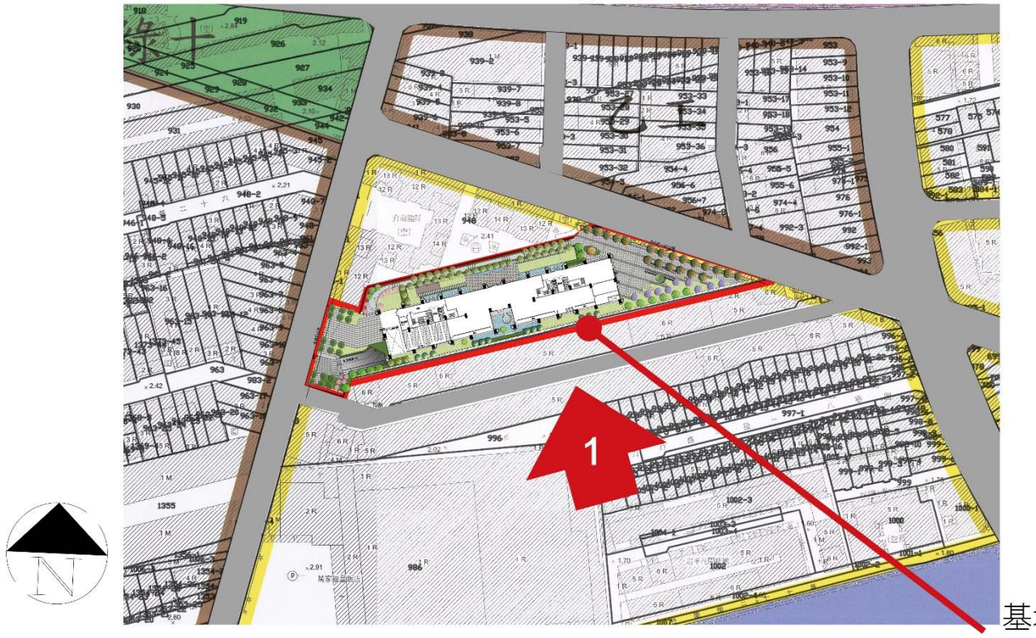


規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

建築物天際線圖說1

本案建築物鄰建築線退縮建築，量體集中並拉高處理，拉開鄰棟間距，留設完善人行步道與綠地，進而豐富天際線，並利用現代建築元素與優質建材設計外觀立面，使本案成為該區立面設計案例之典範。

本案都市更新興建之建築，能帶動鄰近地區促進都市風貌之設計規範，必能大幅提昇生活品質，將來鄰近街廓新建或低矮舊建物翻新重建，留設完善人性尺寸之開放空間與綠化，使週邊環境豐富且多元，成就都市願景。



基地位置



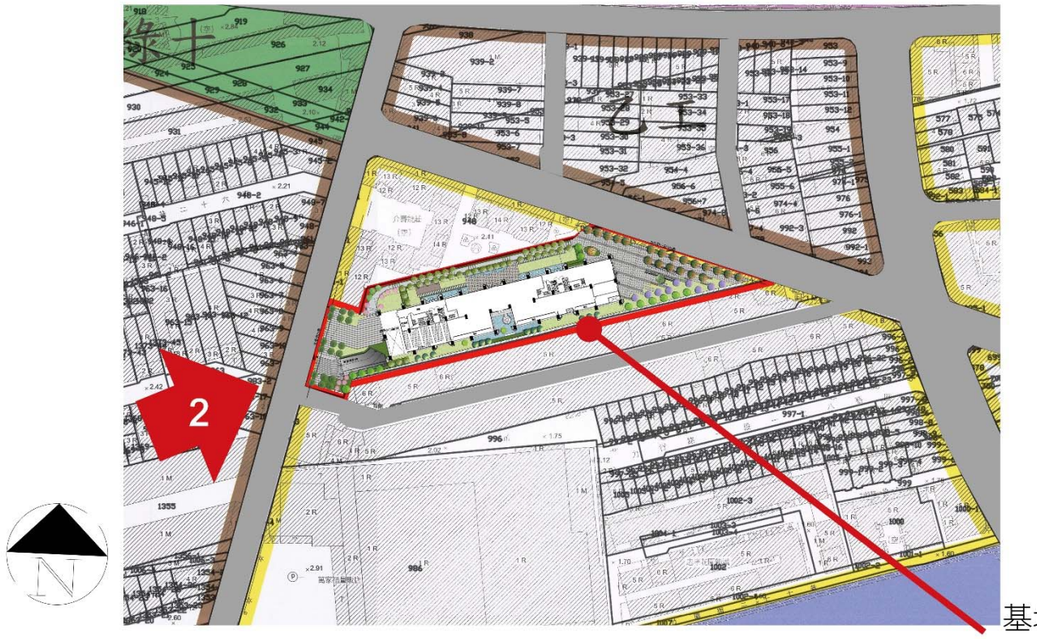
1. 南向立面

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

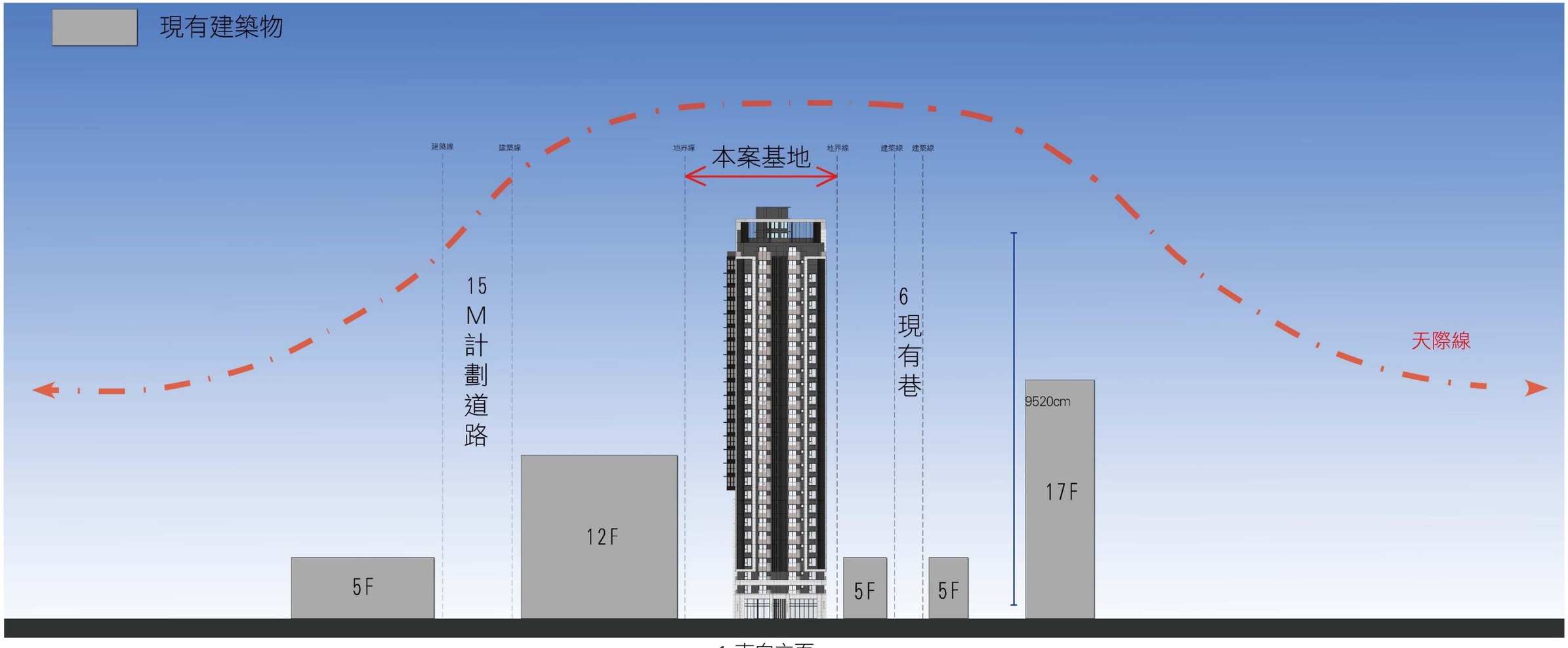
建築物天際線圖說2

本案建築物鄰建築線退縮建築，量體集中並拉高處理，拉開鄰棟間距，留設完善人行步道與綠地，進而豐富天際線，並利用現代建築元素與優質建材設計外觀立面，使本案成為該區立面設計案例之典範。

本案都市更新興建之建築，能帶動鄰近地區促進都市風貌之設計規範，必能大幅提昇生活品質，將來鄰近街廓新建或低矮舊建物翻新重建，留設完善人性尺寸之開放空間與綠化，使週邊環境豐富且多元，成就都市願景。



基地位置



1. 南向立面

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

夜景照明模擬 (18:00~22:00)

為塑造都市夜間良好地景，屋頂層以低角度投射燈光源投射頂層。底層建築則設置暖色調光源於建築兩側邊以強調夜間建築邊界。

夜景照明模擬 (22:00~24:00)

關閉建築物外牆上的照明，以避免影響住戶休息品質，並維持屋頂投射燈照明維持都市良好地景。

夜景照明模擬 (00:00~04:00)

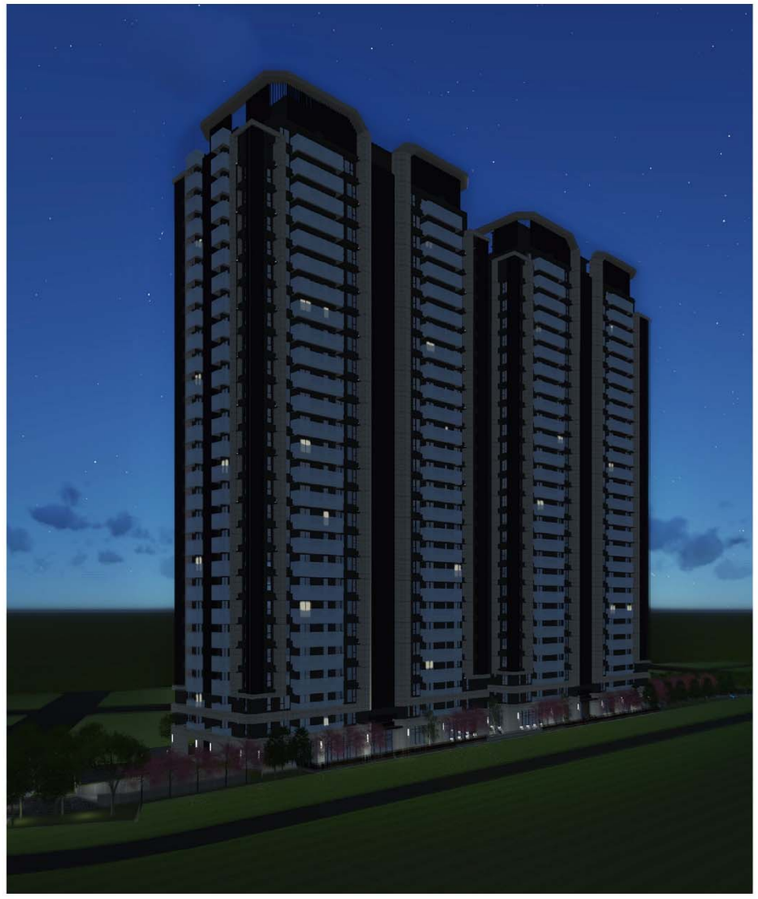
為避免造成都市光害與節約能源，於深夜時段關閉屋頂投射燈，僅維持低樓層景觀步道壁燈，以維持社區與行人安全。



夜間巔峰時段



夜間離峰時段



深夜時段

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

人行出入口

汽車出入口

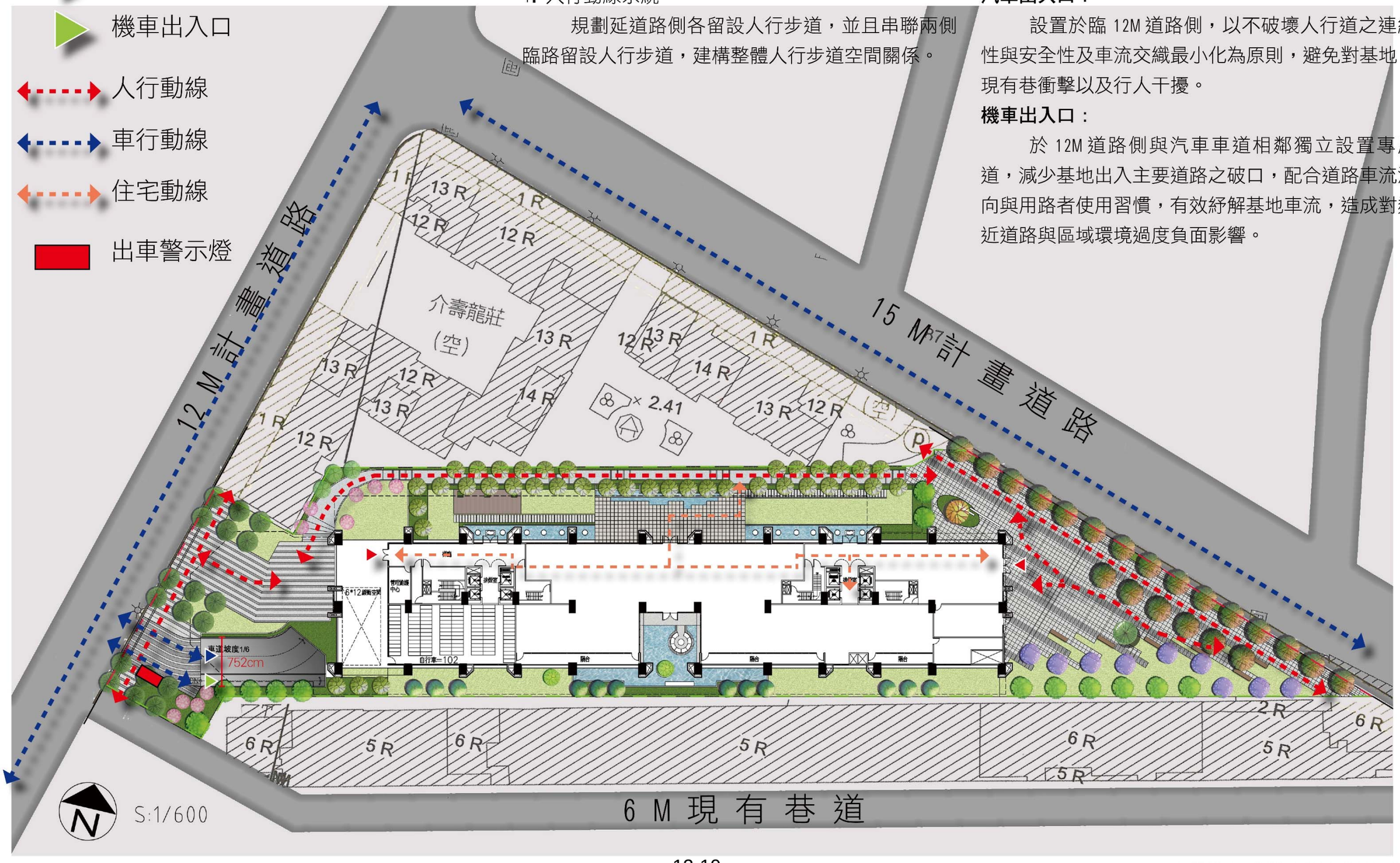
機車出入口

人行動線

車行動線

住宅動線

出車警示燈



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，連結基地與周遭環境，建構整體人行步道系統。

1. 人行動線系統

規劃延道路側各留設人行步道，並且串聯兩側臨路留設人行步道，建構整體人行步道空間關係。

2. 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：

設置於臨 12M 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，避免對基地、現有巷衝擊以及行人干擾。

機車出入口：

於 12M 道路側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，有效紓解基地車流，造成對鄰近道路與區域環境過度負面影響。

汽車停車位

機車停車位

汽車動線

機車動線

汽機車停車動線配置原則

1. 機車停車空間

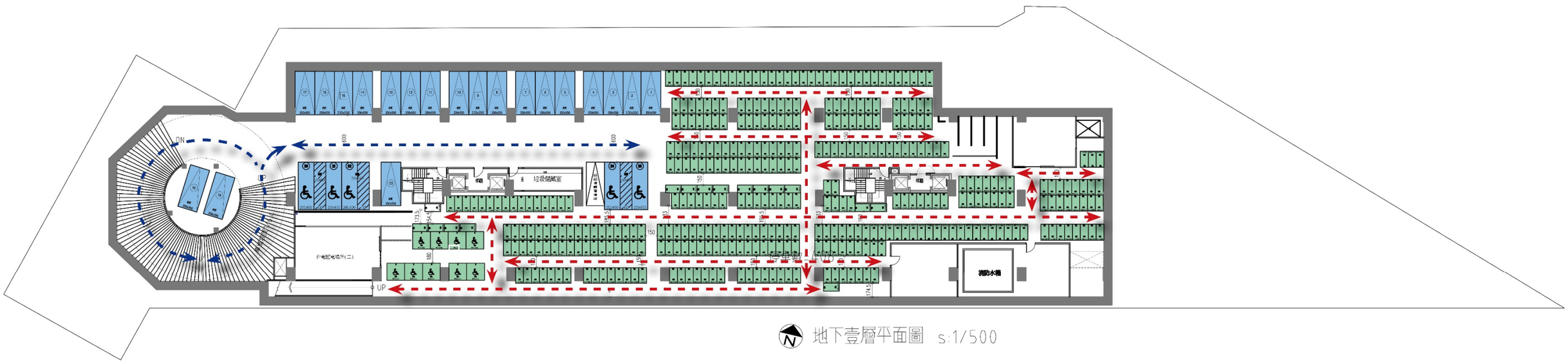
停車空間為避免汽機車動線之衝突，機車停車位全面設置於地下一層，並且與汽車停車位做空間上的區隔。以汽機車動線避免重疊與交錯為原則，將機車動線與汽車行駛路線做動線上的區隔，建構完整的停車動線系統，達到汽車與機車之行駛安全性。

2. 汽車停車空間

汽車停車空間設至於地下一層至地下五層。

無障礙汽機車設置原則

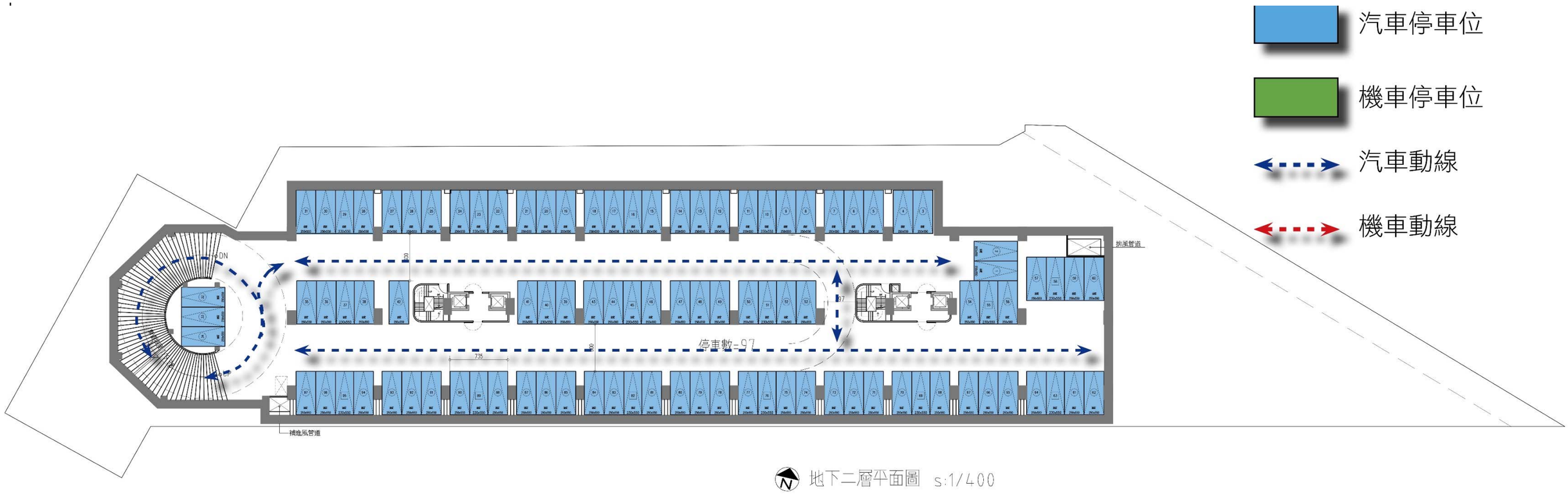
為增加行動不便人士之便利性以及安全性，無障礙汽機車位皆設置於梯廳側，以不跨越車道為原則，減低汽機車車行動線對行動不便人士之干擾。



地下壹層平面圖 s:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

汽機車停車與動線計畫(地下二層、地下三層)



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

汽機車停車與動線計畫(地下四層、地下五層)



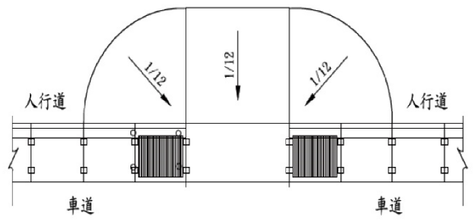
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

公共建築物行動不便者使用設施

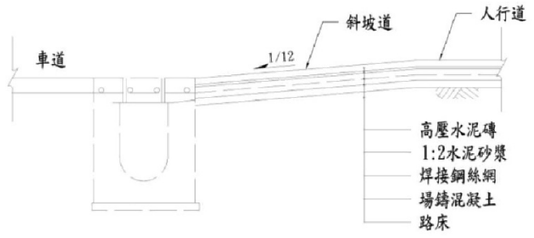
第一百六十七條：
為便利行動不便者進出使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。

第一百六十七條之一：
居室出入口及具無障礙之廁所盥洗室，浴室，昇降設備，停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。

第一百六十七條之二：
建築物設置支直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。

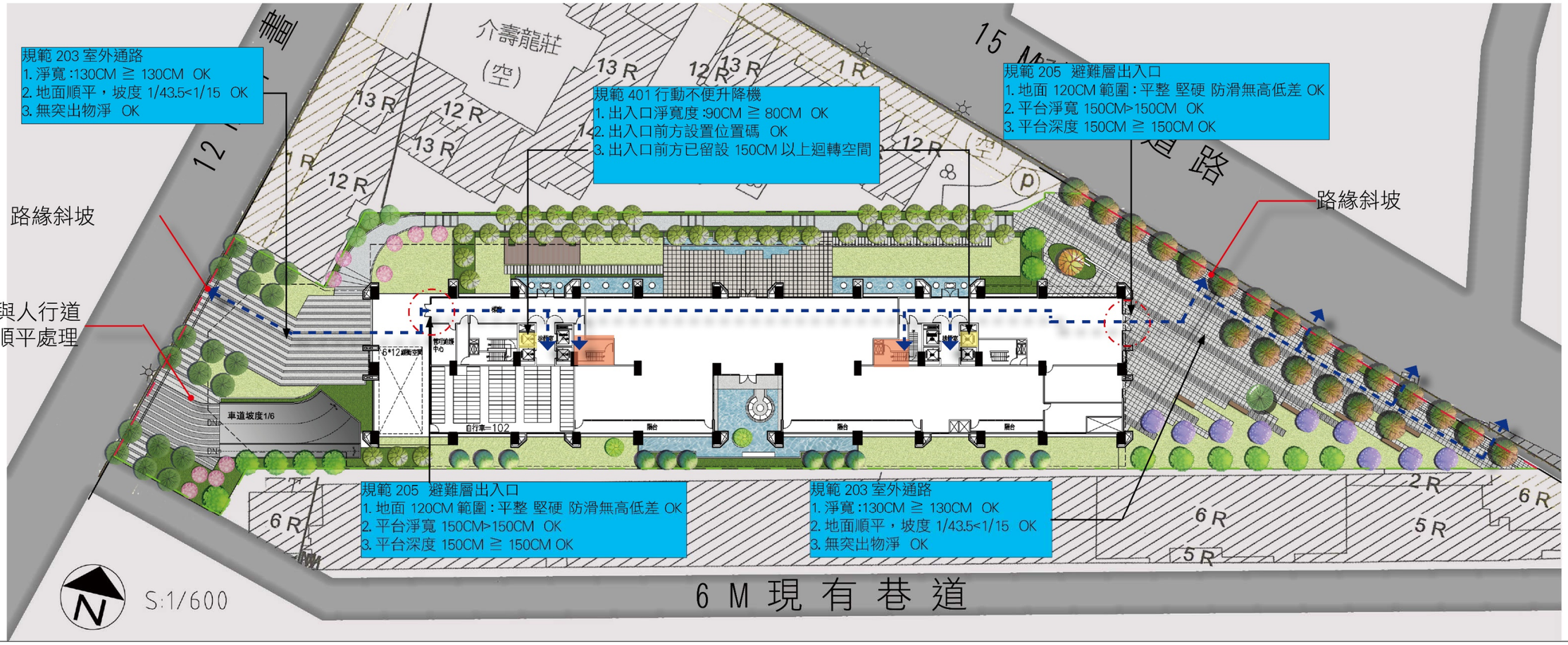


路緣斜坡設計圖例



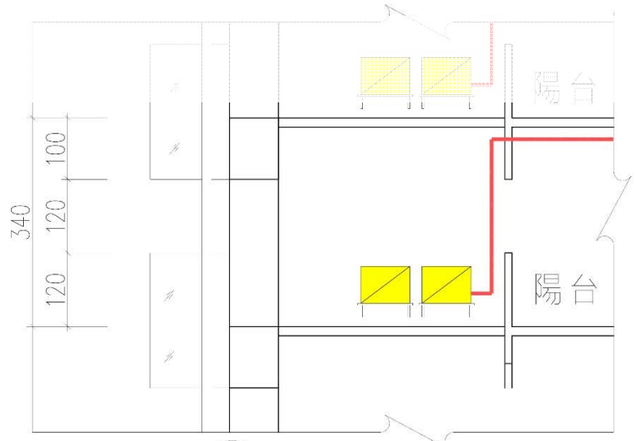
路緣斜坡設計圖例（橫斷面）

本案設置無障礙設施	數量	標示
無障礙通路	-	
無障礙樓梯	2 支	
行動不便電梯	2 部	
無障礙汽車位	5 輛	地下層
無障礙機車位	9 輛	地下層



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

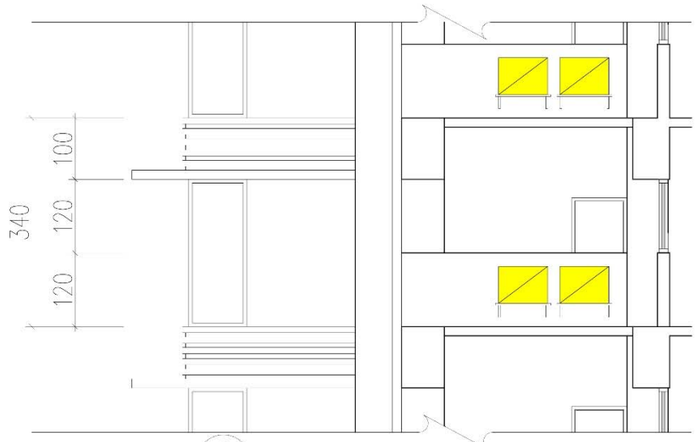
空調配置平、立、剖面圖



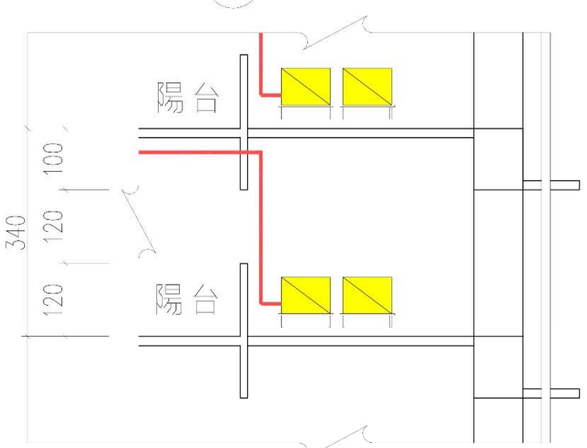
1 A1 空調配置剖面圖 S:1/100



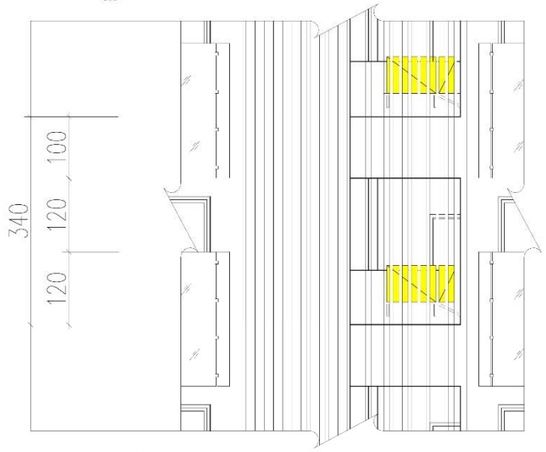
2 A1 空調配置剖面圖 S:1/100



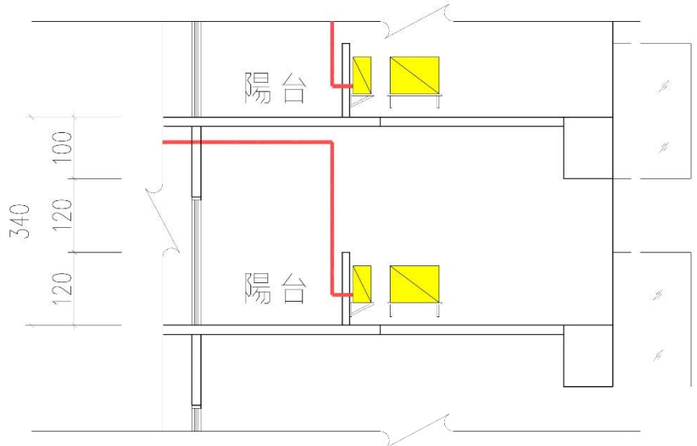
3 A1 空調配置剖面圖 S:1/100



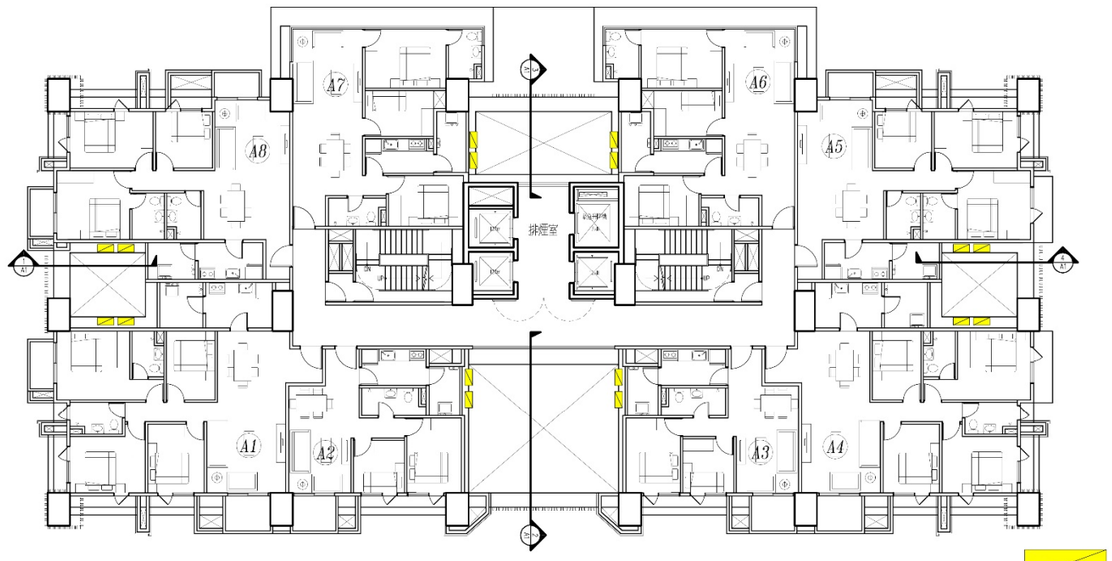
4 A1 空調配置剖面圖 S:1/100



5 A1 空調配置立面圖 S:1/100

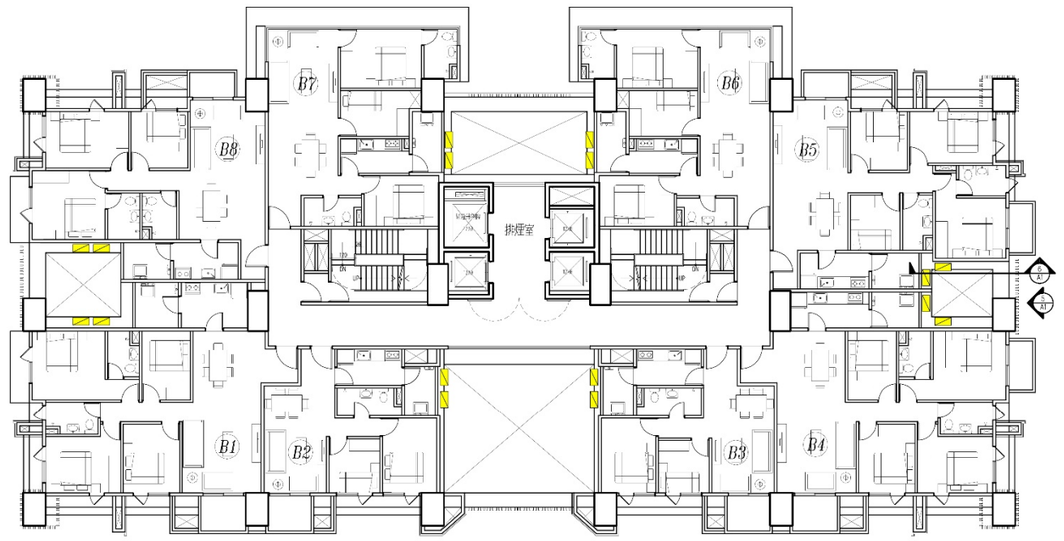


6 A1 空調配置剖面圖 S:1/100



A棟空調配置平面圖 S:1/300

空調主機
空調管線



B棟空調配置平面圖 S:1/300

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

垃圾儲存空間

垃圾車暫停車位

垃圾集中動線

垃圾清運路線

垃圾儲存空間設置原則

1. 垃圾儲存空間

本案地下壹層設置垃圾儲存空間，供暫時放置垃圾。並將垃圾儲存空間設置於梯廳一側，以不跨越車道為原則，增加住戶於丟棄垃圾時之安全性與便利性。

2. 垃圾車車行動線

本案於地下壹層設置垃圾車暫停車位，供垃圾車暫停，以利清潔人員停車至垃圾儲存空間收集垃圾到垃圾車。

垃圾儲存空間面積檢討

本案總戶數

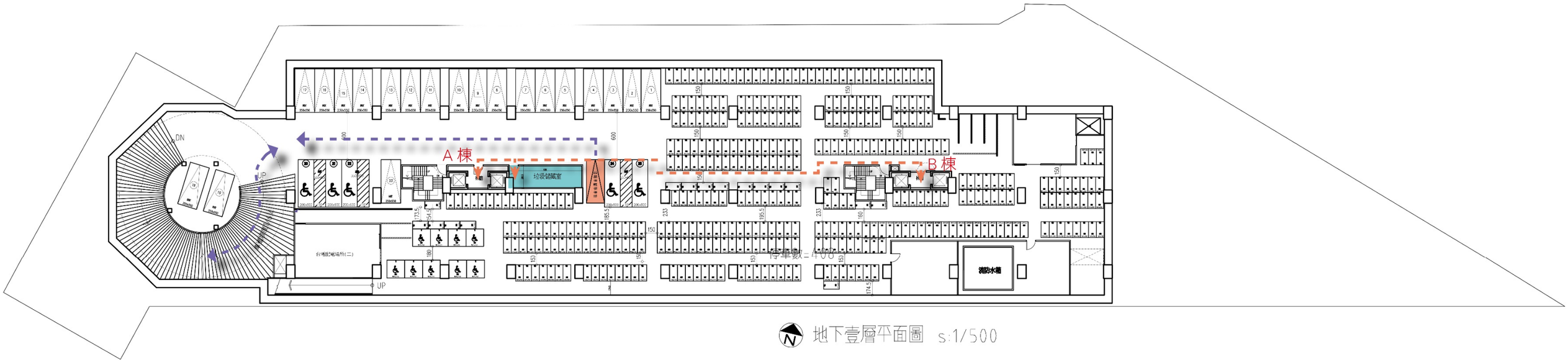
合計 408 戶

每戶以 4 人來計算 408 戶 ×4=1632 人

每人每天取 2kg 之垃圾量來計算 1632×2=3264kg

依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為 300kg 之重量

3264kg/300kg=10.88 ㎥＜本案實設面積 27.07 ㎥，ok!



地下壹層平面圖 s:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

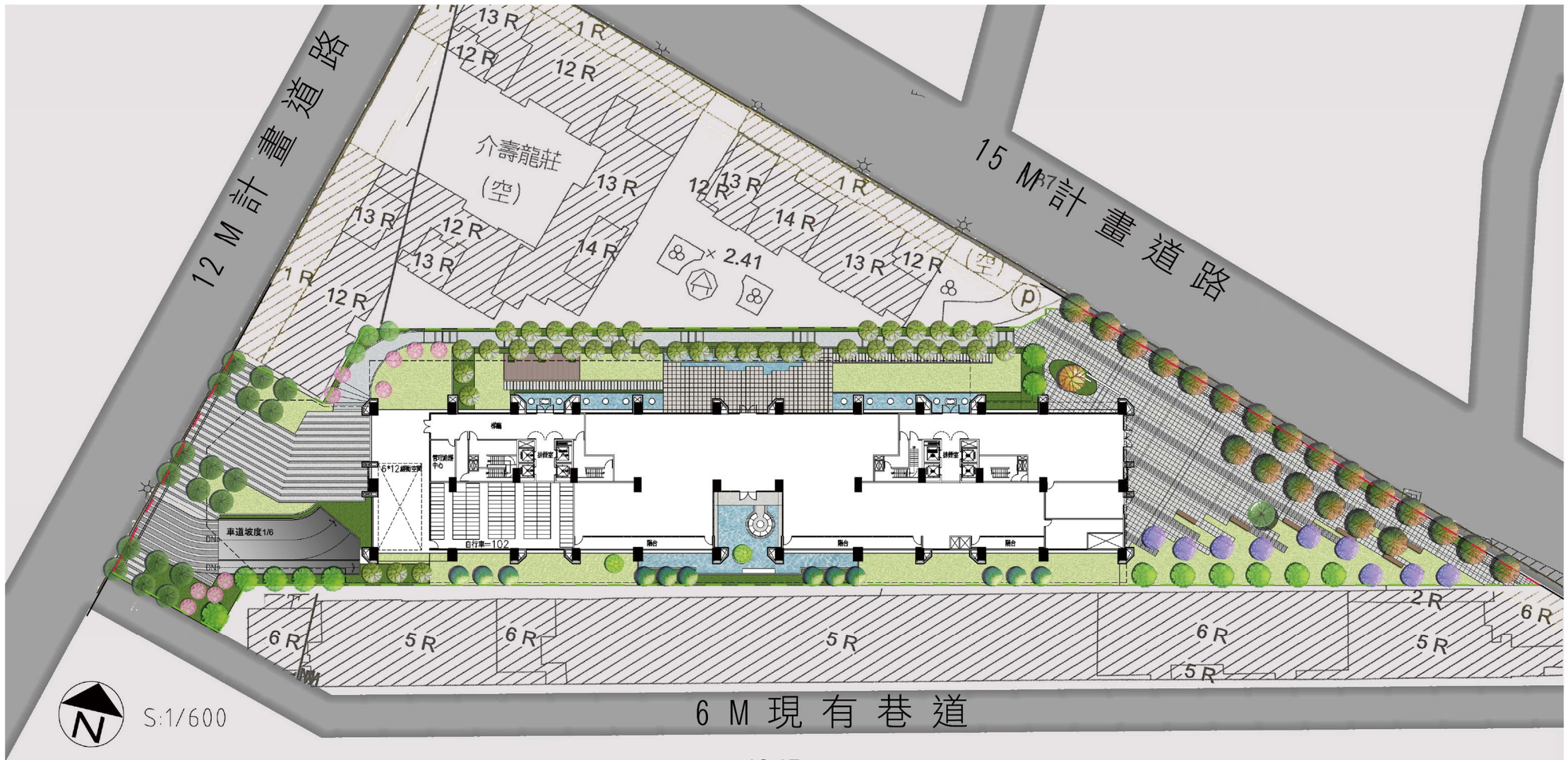
設計理念：

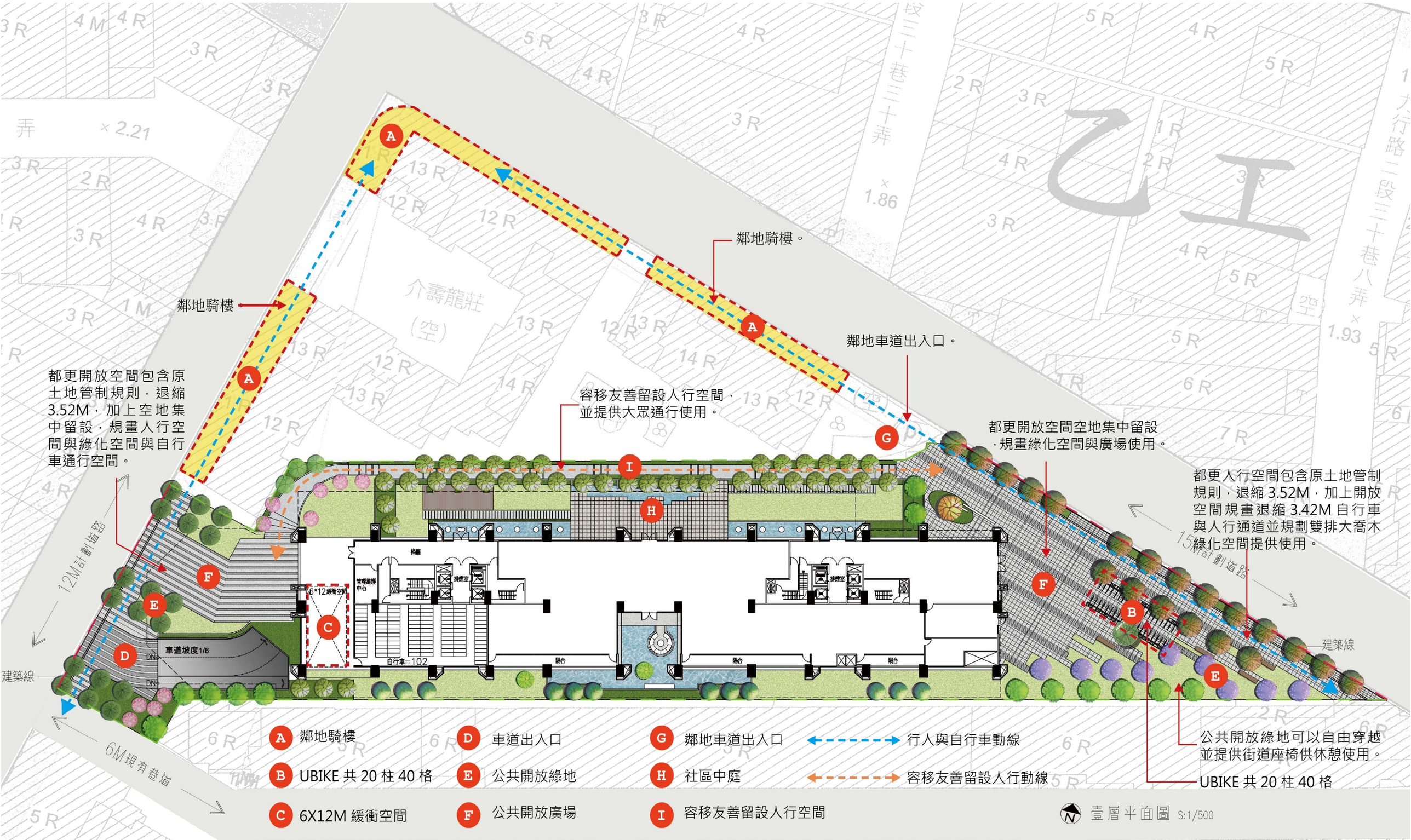
沿街退縮開放空間，以幾何、線性為主。鋪面設計以整體延續的考量，使用花崗石材不同分割，及色彩漸變排列，增加整體空間趣味性。

設計上以人為出發點，以植栽綠化、休憩空間，創造與人互動的友善環境，並串連基地與周邊，美化都市空間。



景觀模擬透視圖





規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

喬木配置平面圖

植栽表:

類別	圖例	植栽種類	規格(CM) (GM∮米高徑)	覆土深度	綠覆面積	數量
喬木	A	光臘樹	H=350~400 W=150~200 GM∮>12	150cm	10	3株
	B	欅木	H=550~600 W=300~350 GM∮>18	150cm	15	18株
	C	苦楝	H=550~600 W=300~350 GM∮>20	150cm	20	1株
	D	青楓	H=350~400 W>250 GM∮>12	150cm	10	39株
	E	樟樹	H=350~400 W=250~300 GM∮>15	150cm	15	12株
	E-1	樟樹	H=400~450 W=250~300 GM∮>20	150cm	20	1株
	F	艷紫荊	H=300~350 W>150 GM∮>15	150cm	15	9株
	G	山櫻花	H>250 W=150~200 GM∮>10	150cm	10	10株
	H	竹柏	H>250 W=>150 GM∮>10	150cm	10	12株
	I	楓香	H=550~600 W=>300 GM∮>20	150cm	20	21株
	J	鳳凰木	H=450~500 W=300~350 GM∮>20	150cm	20	1株
	K	緬梔	H=150~200 W=120~150 GM∮>12	150cm	10	2株
				綠覆面積=1725㎡	合計:129株	

喬木數量檢討:
依據<新北市都市設計審議原則>
第七章景觀計畫第四條
植栽設計.....其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，
面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵

實際喬木數量>實設空地面積/36㎡= 1467.74/36=40.7....需41棵

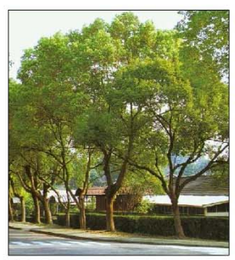
實際喬木數量：18(欅木)+21(楓香)+9(艷紫荊)=48棵 > 41棵.....OK


光臘樹


欅木


苦楝


青楓

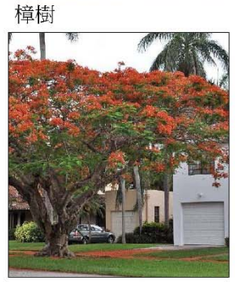

樟樹

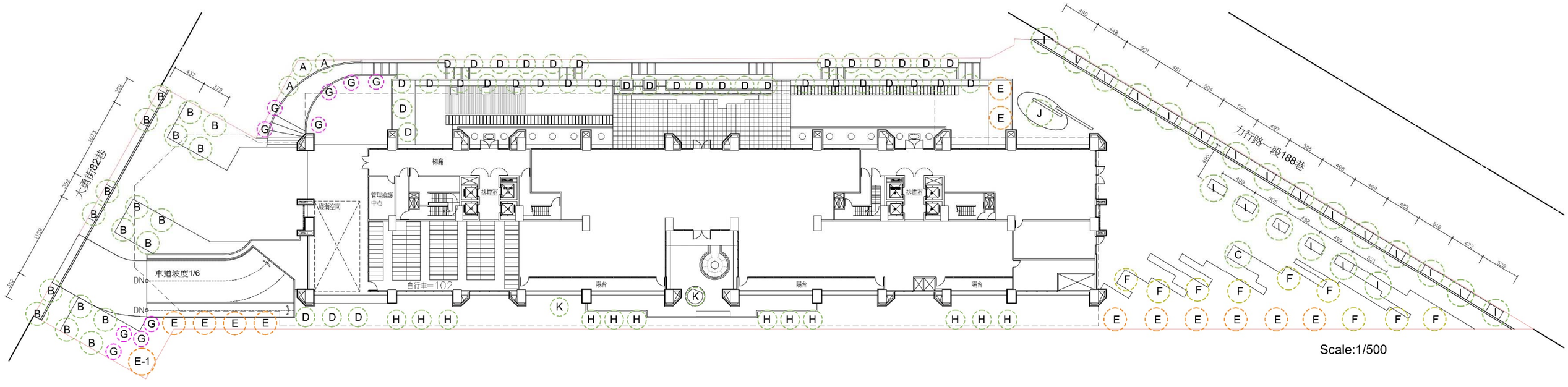

艷紫荊


山櫻花


竹柏


楓香


鳳凰木



Scale:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

植栽表:

類別	圖例	名稱	規格	覆土深度	面積
灌木		台北草		30cm	485.22㎡
		金露花or月橘or其他	H=30cm W=30cm	>60cm	985.8㎡
		細葉杜鵑or小葉赤楠or桂花or厚葉石斑木or其他	H=30cm W=30cm		



台北草



金露花



月橘



細葉杜鵑



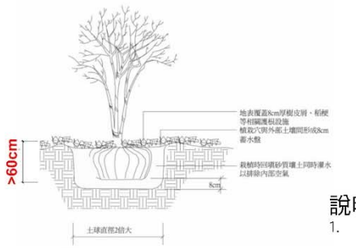
小葉赤楠



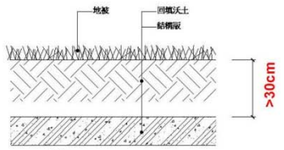
桂花



厚葉石斑木



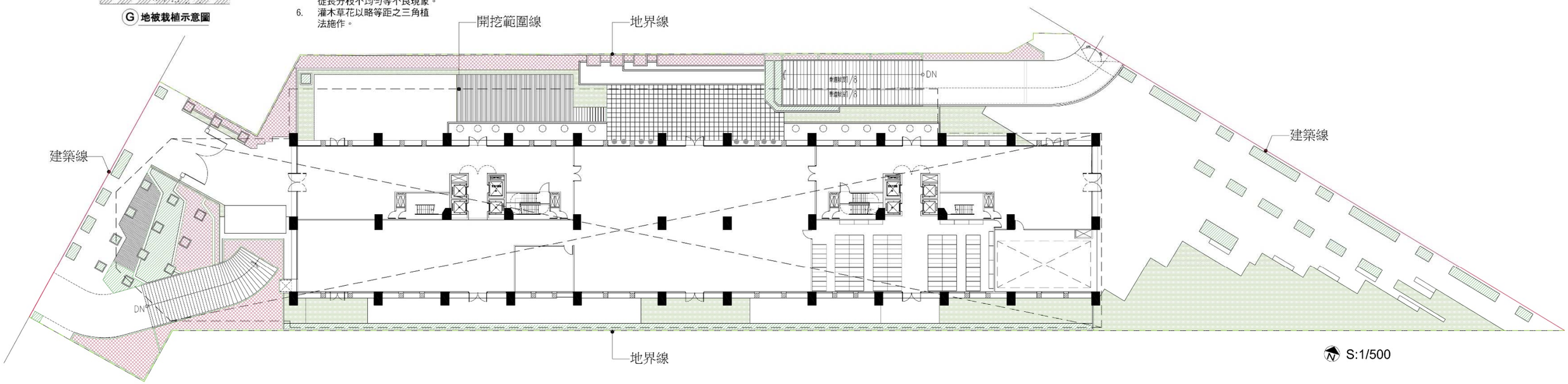
H 灌木栽植示意圖



G 地被栽植示意圖

說明

1. 植栽以群植方式表現，同一種類以植株自然之大小前矮後高配置，達成全類群略呈自然球型之效果。
2. 喬木移植時務求保枝型之完整，保證存活之各項工作及設施之充分準備。
3. 喬木防風支柱材以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮。
4. 現場植栽之喬木若因移植存活率之需，可略修枝葉，但不得少於原有樹況之1/2。
5. 所有植栽皆為苗圃栽植生育良好之苗木，不得有病蟲害，徒長分枝不均勻等不良現象。
6. 灌木草花以略等距之三角植法施作。



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

類別	圖例	名稱	規格	覆土深度	面積
地被		台北草		30cm	985.8㎡

Ⓐ 9.8*9.05+1.1*8.15+9.05*7.78+8.15*0.6+6.72*1.17+0.62*11.3+4.82*0.75+2.9*3.6-1.5*1.5=199.63

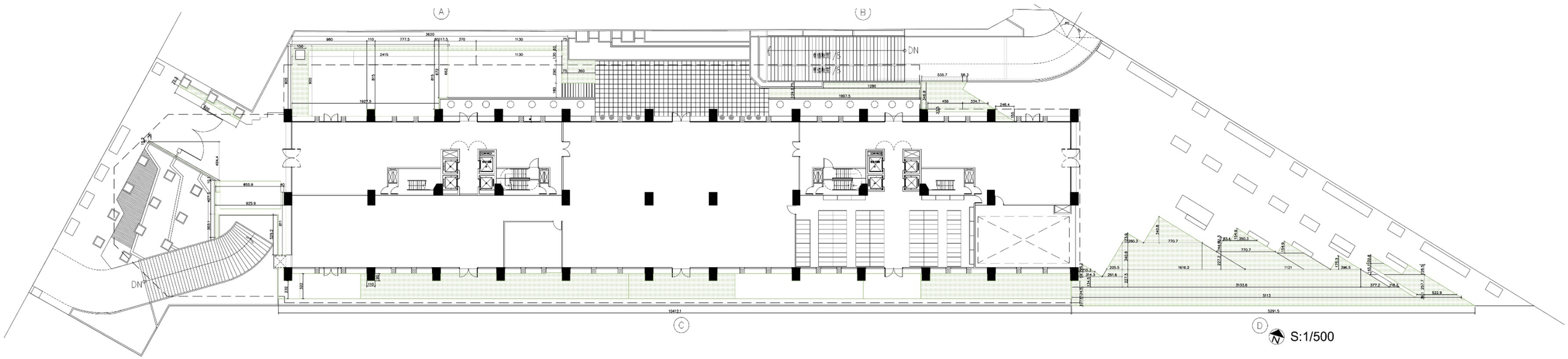
Ⓑ 3.46*5.35+4.56*3.35+(0.56*9.3+1.8*3.34+1.18*0.85+0.94*1.89+1.32*0.79+1.03*0.52)/2+12.8*0.75+19.97*1.29+2.46*1.5=80.63

Ⓒ 104.12*3.22-11*0.9*1.1+0.7*0.6+8.56*1.43+1.7*8.96+3.03*0.35+9.26*1.12+5.29+0.13*0.35/2+0.36*0.15/2+(0.36+0.43)+4.94/2+(0.61+0.43)*0.1/2+0.61*0.02=372.36

Ⓓ 1.11x1.84/2+(3.14+2.15)x0.6/2+1.45x2.4/2+(13.08+10.51)x1.14/2+3.98x6.6/2+(21.18+20.79)x0.18/2+(24.68+29.43)x2.1/2+
0.48x0.8/2+(39.5+38.64)x0.52/2+(41.69+40.33)x0.82/2+(35.49+33.39)x0.93/2+1.81x3/2+(7.71+4.44)x1.45/2+(42.85+45.09)x1.35/2+
(51.13+52.91)x1.08/2+1.81x3/2+2.05x3.4/2+1.2x1.99/2+2.81x1.2+1.16x0.51/2+1.5x2.49/2+4.99x2.7+(6.04+5.23)x0.36/2=333.18

草地小計：985.8㎡

實際綠覆面積:985.8㎡



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

綠化1/2 檢討及綠覆率檢討- 灌木

類別	圖例	名稱	規格	覆土深度	面積
灌木		金露花、月橘	H=30cm W=30cm	>60cm	485.22㎡
		細葉杜鵑、小葉赤楠 桂花、厚葉石斑木	H=30cm W=30cm		

① 3.85*0.43+0.28*0.52+5.05*0.28+0.52*2.8+0.94*1.7+0.09*1.7/2+6.74*1.53/2+0.93+1.07+0.48*2.14+1.76+0.48+(4.8+0.3)*8.35/2=38.06

② (1.59+1.64)*20.32/2+(1.84+1.88)*15.52/2+0.8+1.5*1.28*3+1.2*0.8*3+(1.28+1.32)*13.7+0.61*2.11+1.2*1.2=109.47

③ (0.61+0.63)*4.52/2+(0.63+0.64)*0.65/2+(0.64+0.66)*0.65/2+10.96*0.81+(0.77+0.81)*0.45/2+1.32*4.52/2+(8+8.6)*0.6/2=20.83

④ 1.2*2.4*4+1.2*3*2+4.8*1.8=27.36

⑤ 104.12*0.77=80.17

⑥ 5.6x0.62/2+(10.9+10.81)x0.1/2+(8.5+10.9)x1.57/2+8.5x3.6/2+5.21x1.34/2-(12.08x12.08x3.14159x(25.3/360)-11.79x5.29/2)=35.81

⑦ 2.98x1.49/2+4.88x4.88x3.14159x(35.58/360)-4.65x2.98/2+7.61x0.8+3.06x1.96/2-(10.62x10.62x3.14159x(44.03/360)-9.85x7.96/2)+
(16.57+16.51)x0.19/2+(16.57+6.82)x2.75/2+(5.42+0.5)x2.97/2+(4.6+6.82)x1.7/2+(1.82+4.12)x1.77/2+(0.5+2.29)x1.38/2=68.62

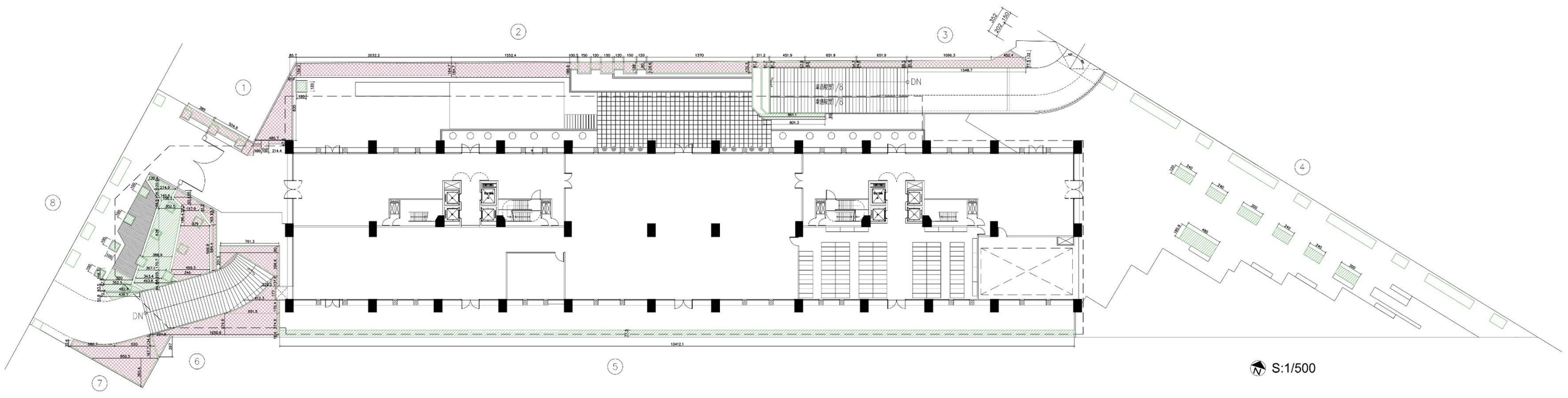
⑧ 0.71x1.27/2+(1.71+1.46)x0.24/2+(1.71+0.5)x1.65/2+5.84x0.5=5.57
0.97x1.75/2+(2.72+2)x0.95/2+(2.72+2.1)x0.4/2+(2.1+1.96)x0.39/2+(1.96+3.79)x1.96/2+(3.79+4.99)x5.97/2+
(4.99+4.6)x0.12/2+(4.6+3.46)x0.21/2+(2.66+3.46)x0.26/2+2.66x0.49/2=39.56
0.68x1.22/2+(2.75+1.39)x1.21/2+(2.75+1.46)x1.05/2+(1.46+1.59)x0.34/2+(1.59+3.02)x1.05/2+(3.02+3.87)x6.26/2+(3.16+3.87)x0.35/2+
(3.16+3.53)x1.05/2+0.26x0.5/2+(4.06+4.1)x0.31/2+(3.66+3.43)x1.05/2+0.22x0.43/2+(3.43+4.68)x0.58/2+(4.94+4.66)x0.08/2+0.39x0.71/2+
4.66x0.86/2+(0.26+0.81)x0.18/2=44.45

1.69x3.06/2+(3.5+3.63)x0.58/2+(4.43+3.63)x0.34/2+(4.93+4.43)x0.49/2+(4.42+4.93)x0.11/2+(4.42+4.36)x0.12/2+4.36x0.99/2=11.52

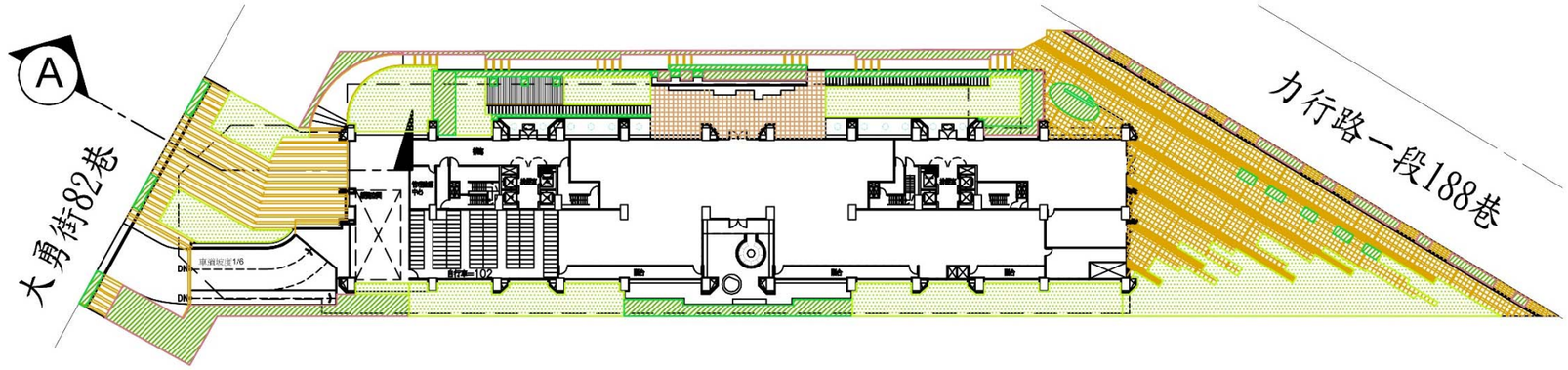
5.57+39.56+44.45+11.52-1.2*1.2*5+1*1*11=104.9

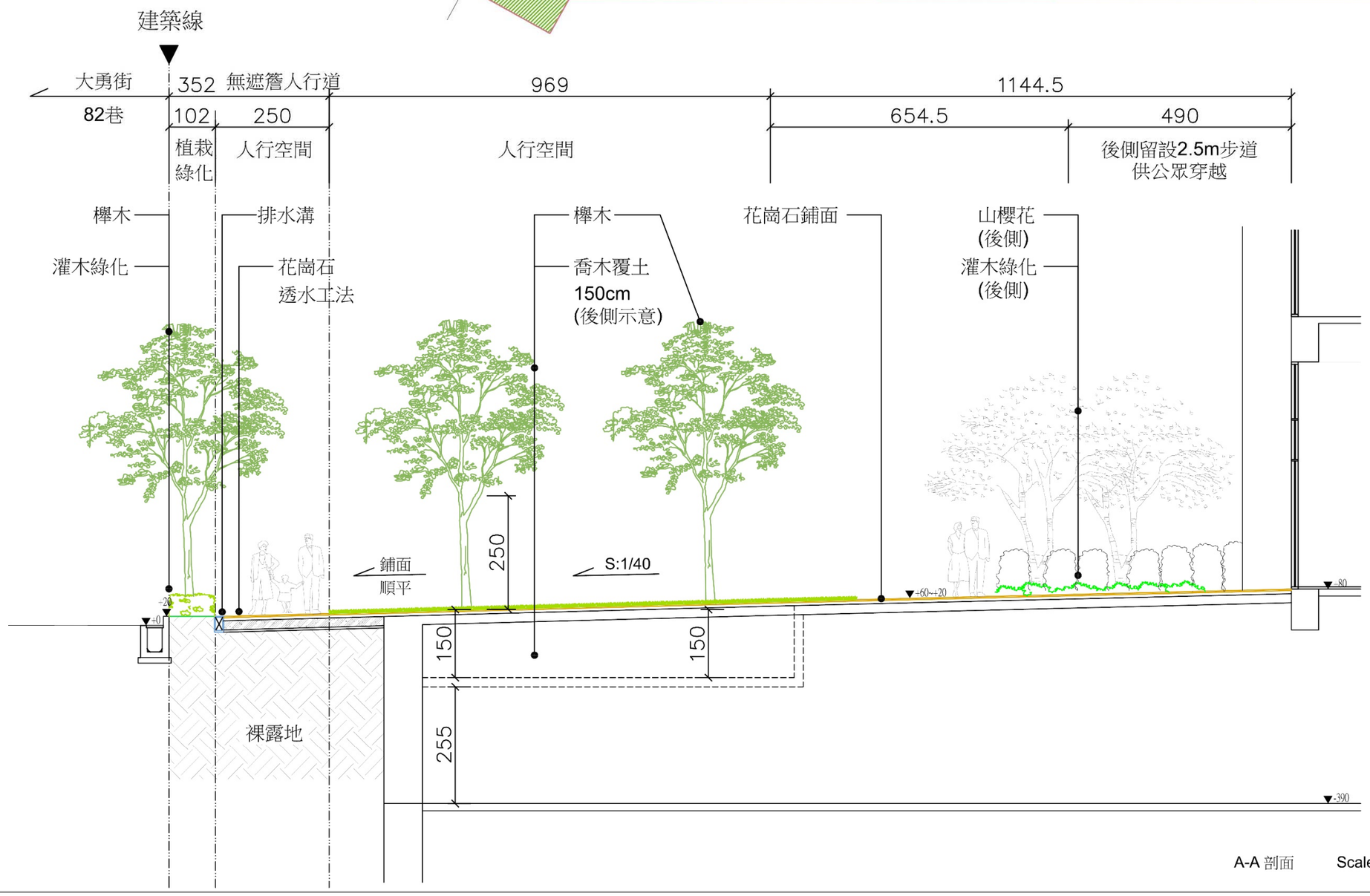
灌木小計：485.22㎡

實際綠覆面積:485.22*1.5=727.83㎡



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

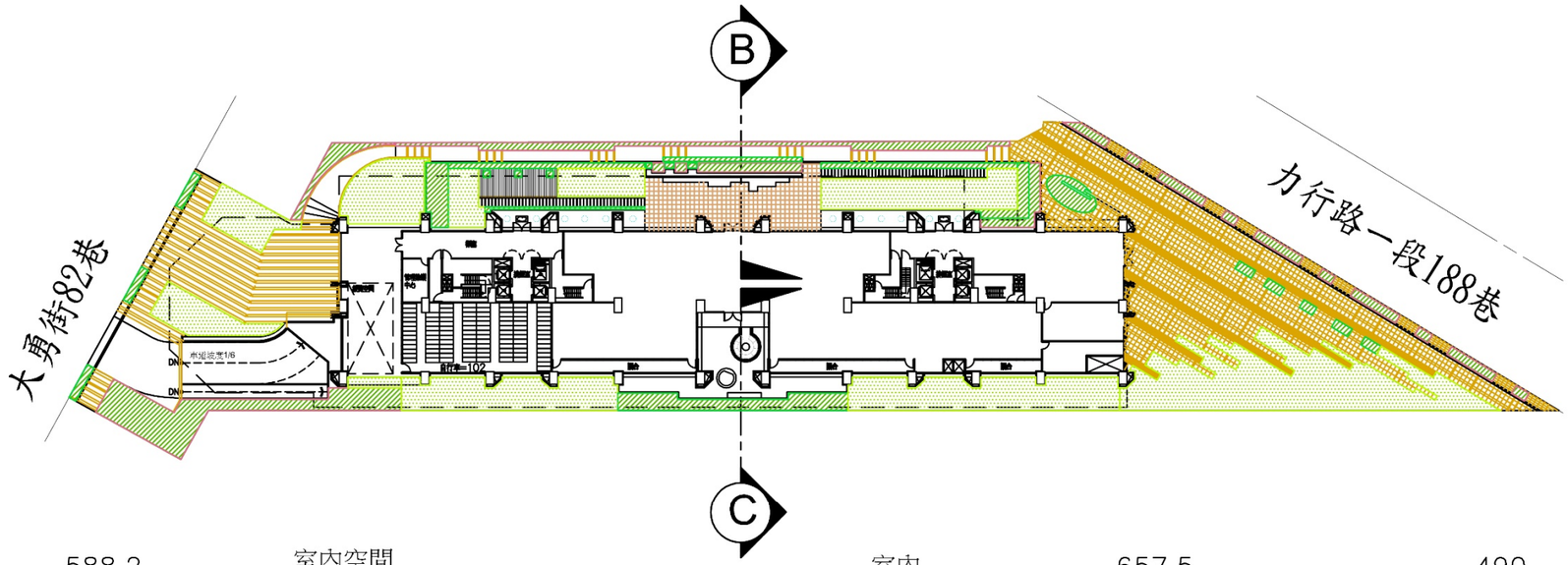


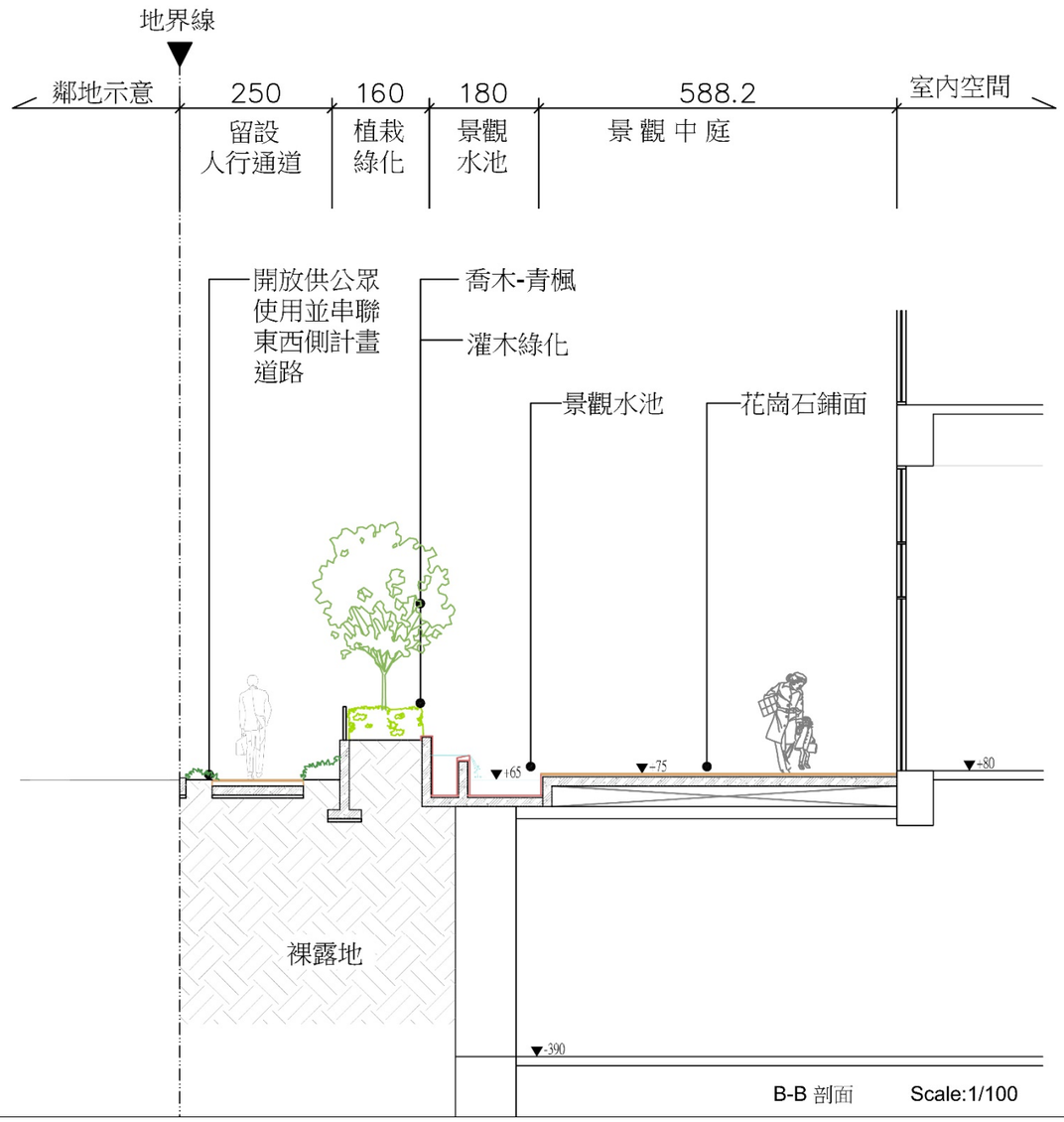


A-A 剖面　　Scale:1/100

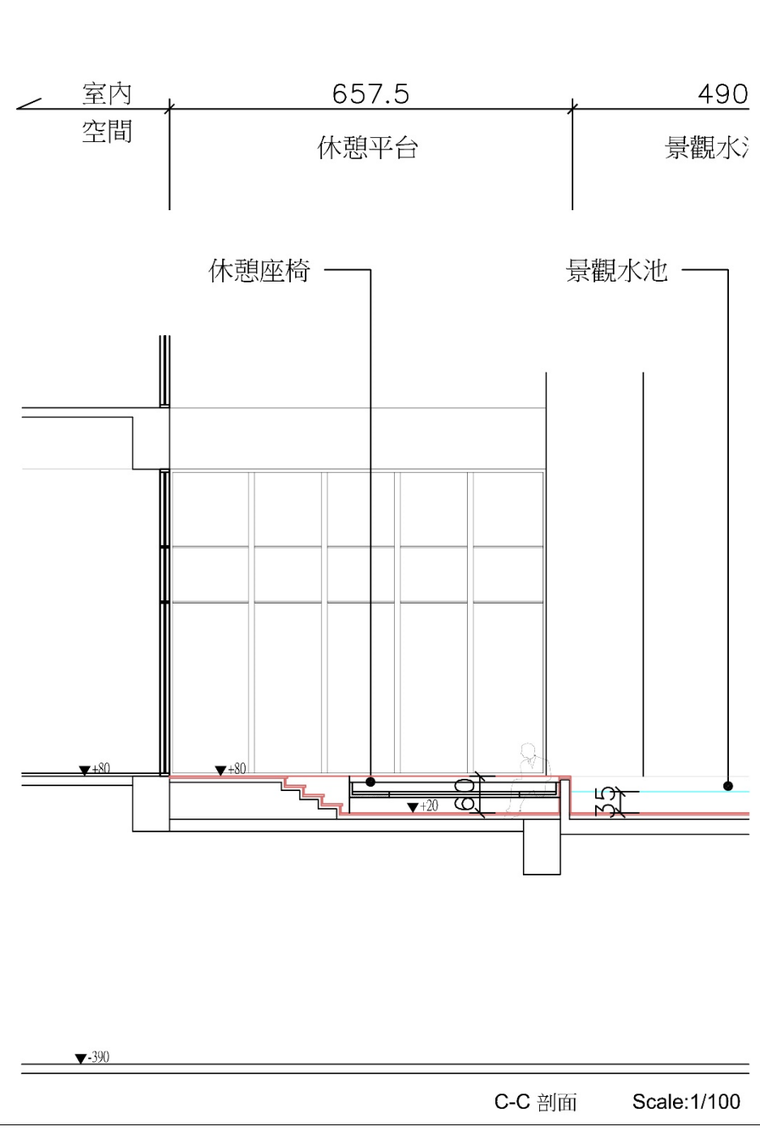
規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

景觀剖面圖2





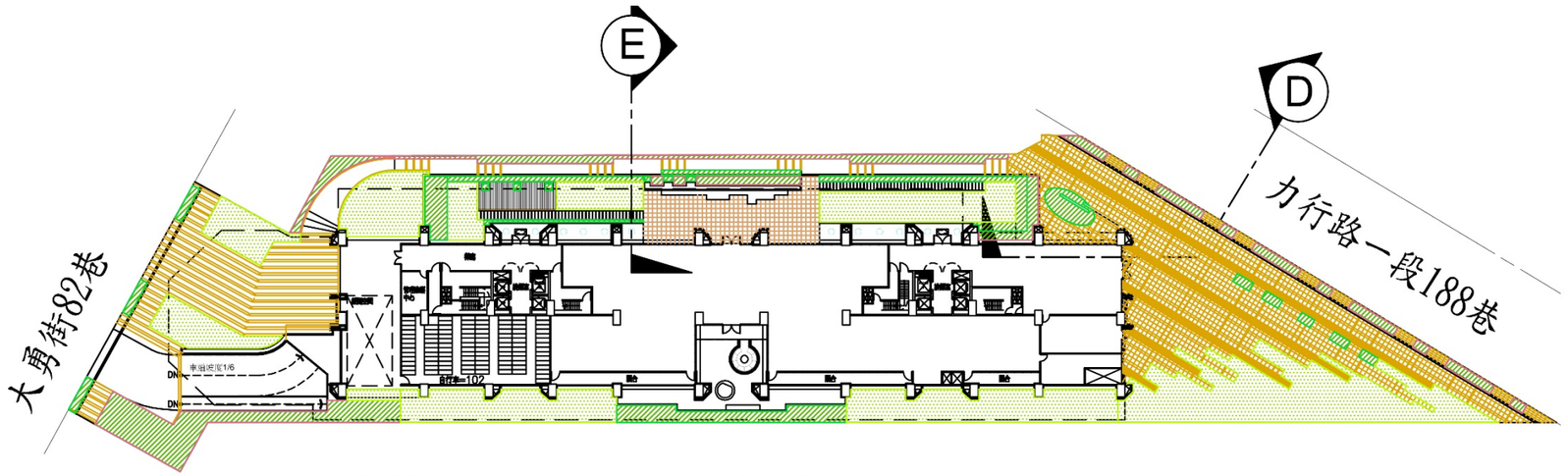
B-B 剖面　Scale:1/100

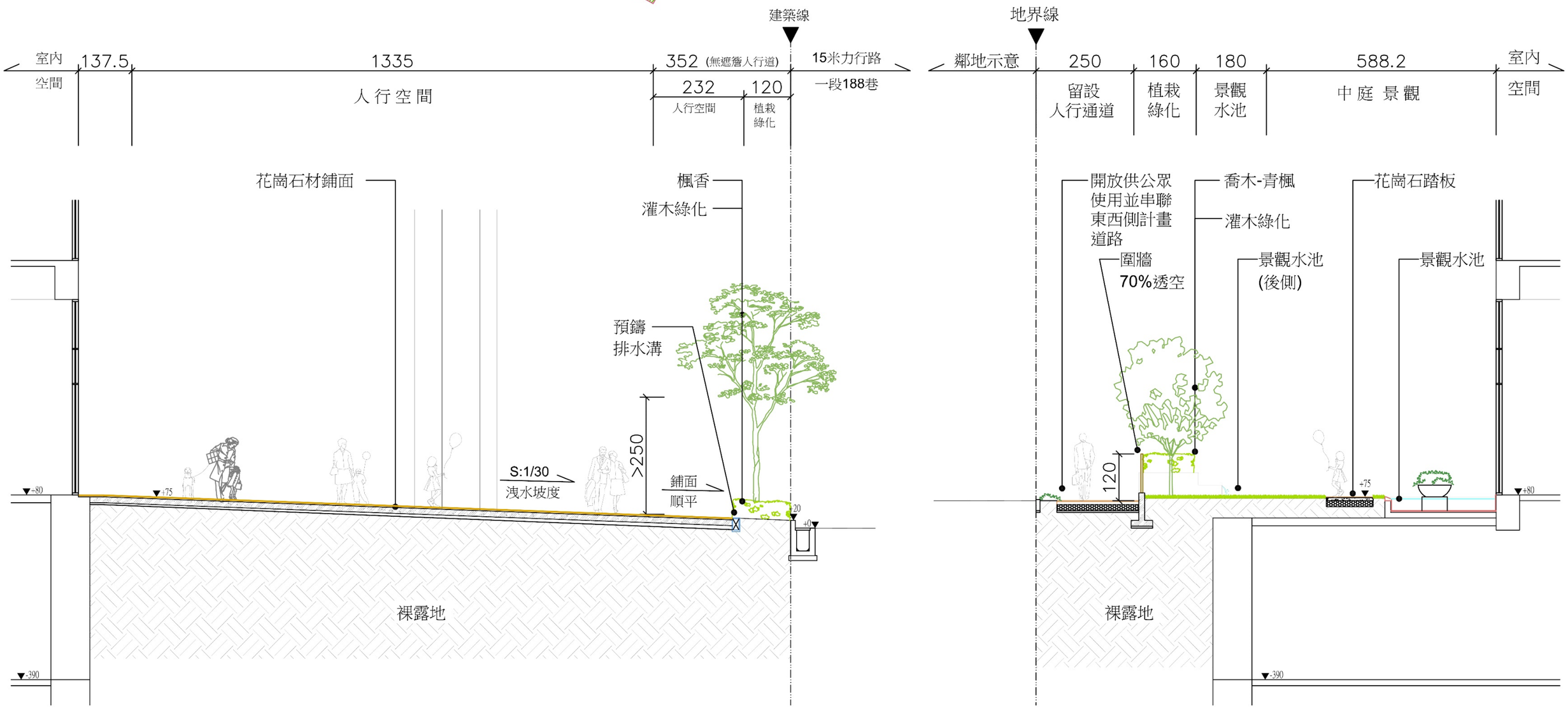


C-C 剖面　Scale:1/100

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

景觀剖面圖3





規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

露臺綠化面積檢討(地上二層)

A棟貳層露臺面積：169.37㎡

① 2.8
② 3.96
③ 16.22
④ 16.22
⑤ 30.94
⑥ 7.95
⑦ 7.95

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 86.04

實設綠化面積：86.04>169.37/2=84.69 OK!

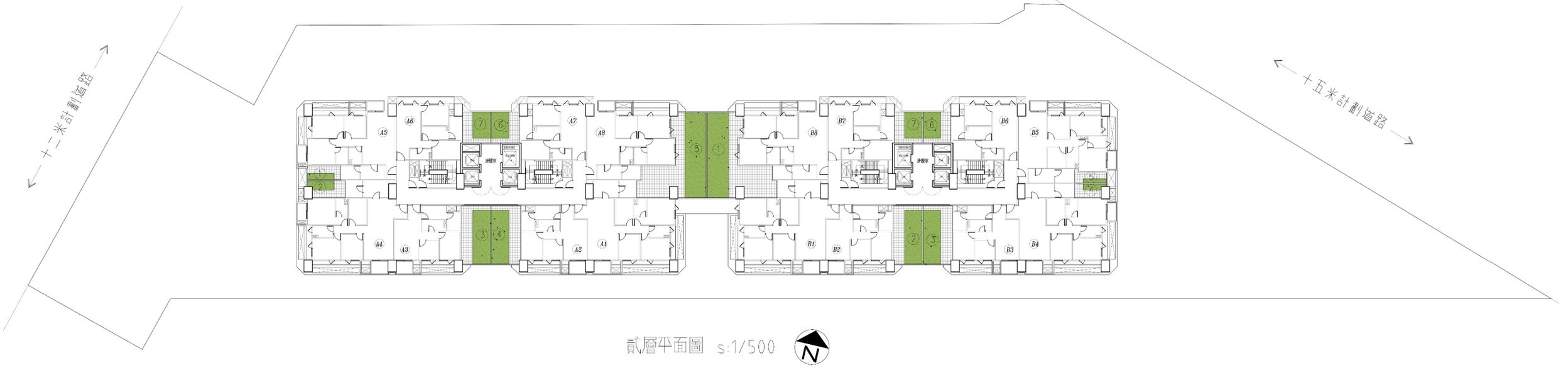
B棟貳層露臺面積：163.68㎡

① 30.94
② 16.22
③ 16.22
④ 1.94
⑤ 1.65
⑥ 7.95
⑦ 7.95

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 82.87

實設綠化面積：82.87>163.68/2=81.84 OK!

綠化面積



貳層平面圖 s:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

露臺綠化面積檢討(地上二十六層)

A棟貳層露臺面積：169.37㎡

① 2.8
② 3.96
③ 16.22
④ 16.22
⑤ 30.94
⑥ 7.95
⑦ 7.95

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 86.04

實設綠化面積：86.04>169.37/2=84.69 OK!

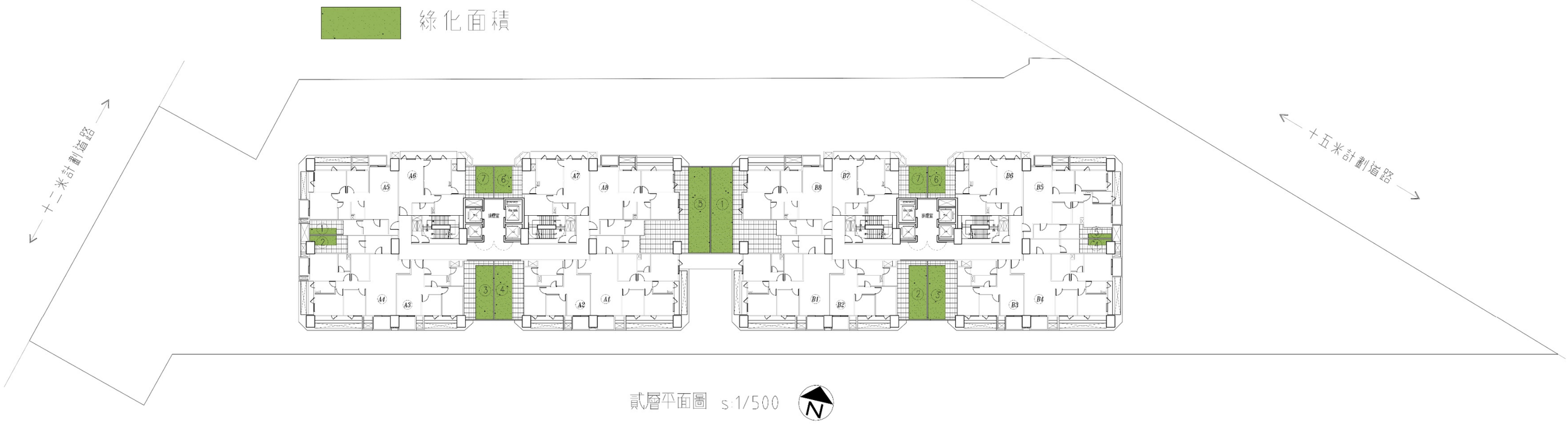
B棟貳層露臺面積：163.68㎡

① 30.94
② 16.22
③ 16.22
④ 1.94
⑤ 1.65
⑥ 7.95
⑦ 7.95

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 82.87

實設綠化面積：82.87>163.68/2=81.84 OK!

綠化面積



貳層平面圖 s:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

露臺綠化面積檢討(地上二十七層)

A棟貳拾柒層露臺面積：115.38㎡

① 7.69
② 9.42
③ 6.77
④ 4.75
⑤ 14.76
⑥ 14.76

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 58.15

實設綠化面積：58.15>115.38/2=57.69 OK!

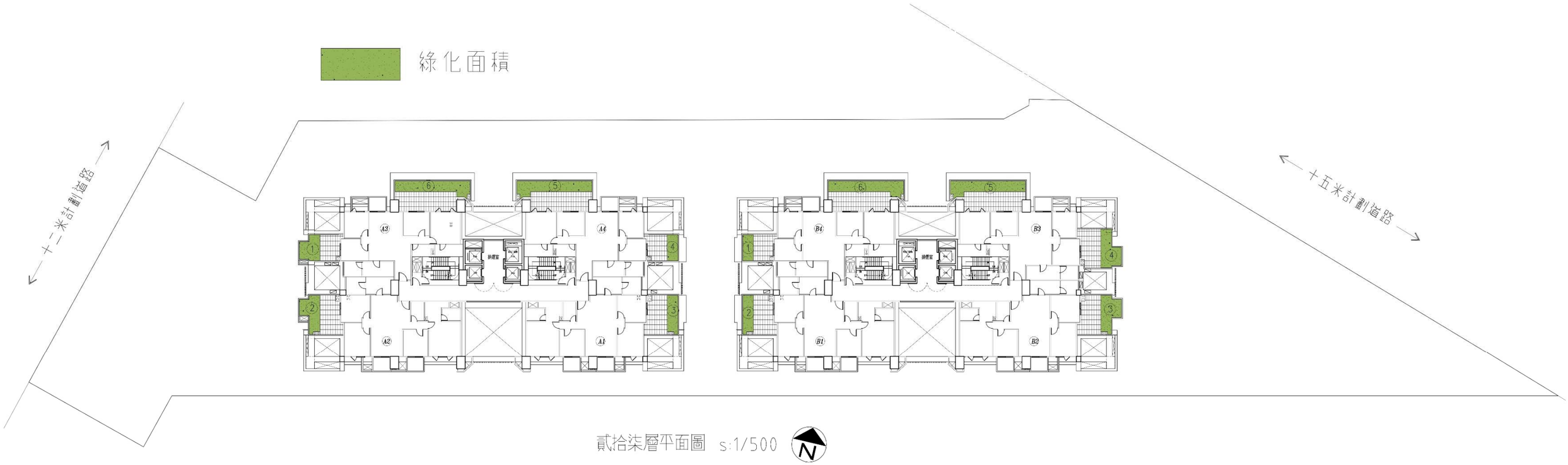
B棟貳拾柒層露臺面積：122.08㎡

① 4.75
② 6.77
③ 9.82
④ 10.33
⑤ 14.76
⑥ 14.76

① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 61.19

實設綠化面積：61.19>122.08/2=61.04 OK!

綠化面積



貳拾柒層平面圖 s:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

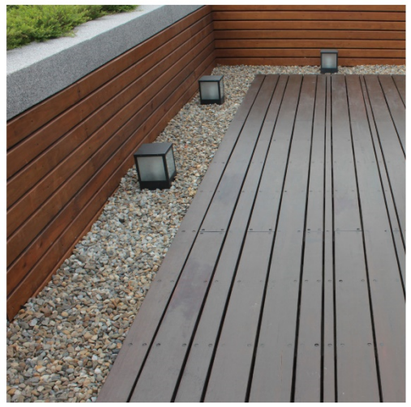
設計構想說明：

屋頂薄層綠化、屋頂休閒生活

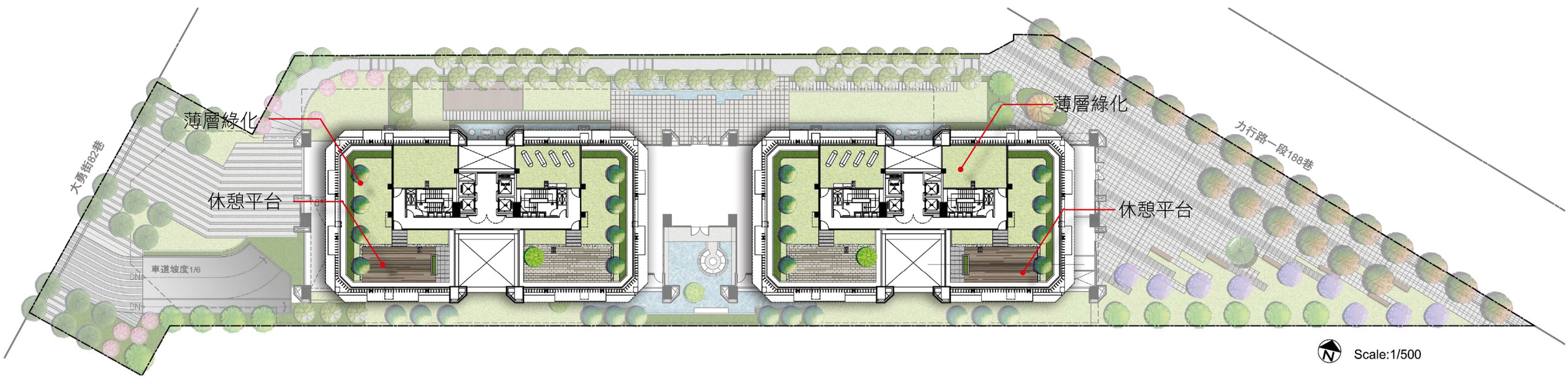
屋頂平台作為重要的公共活動場所，設計上以簡潔的空間線條創造出大容量、多層次、高素質的空間環境，以其包覆出恰當面積的休閒空間，提供居民最舒適的空間使用範圍，並利用喬木及灌木的層次性綠化創造空間的豐富度，而地被及草坪作為主要的屋頂覆蓋綠化，提升屋頂平台範圍內空間視野的開闊感。











規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

屋突層綠化面積檢討

依新北市都市設計審議原則：

(三)屋頂綠化：屋頂或露台之平台應以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。

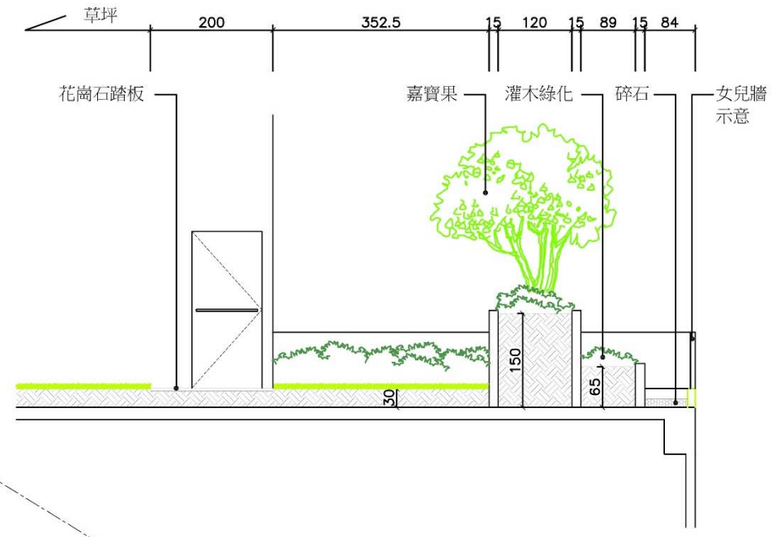
喬木植栽表:

類別	圖例	植栽種類	規格(CM) (GM∮米高徑)	覆土深度	數量
喬木	A	嘉寶果	H=300~400 W=150~250 GM∮>12	150cm	16株
	B	緬梔	H=250~350 W=200~300 GM∮>12	150cm	2株
				合計:18株	

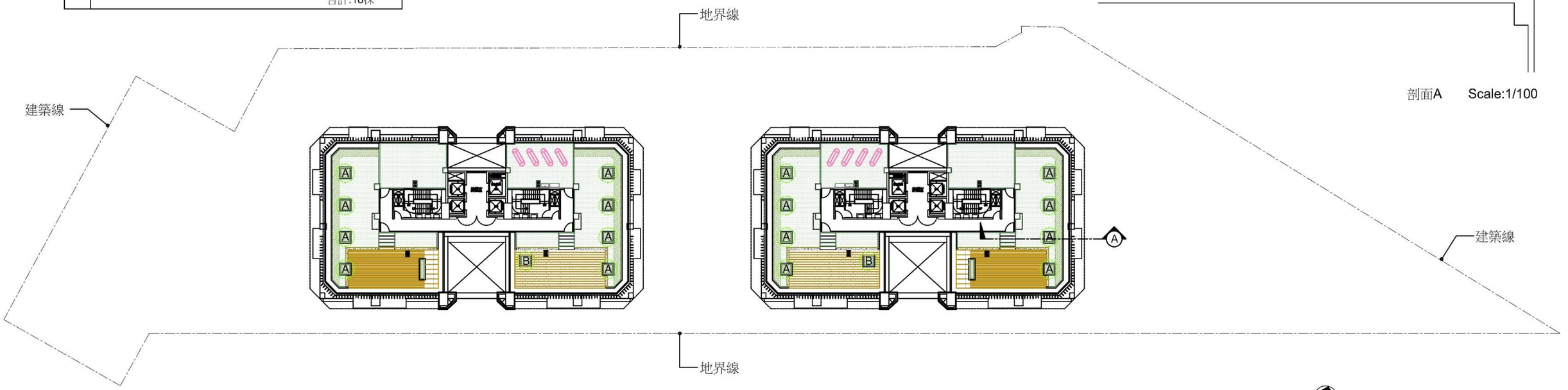
屋頂平台面積:463.56㎡(單棟面積)*2=927.12㎡(兩棟面積)

法定綠化面積:927.12/2=463.56㎡

實際綠化面積:537.58㎡(兩棟面積) > 463.56㎡....OK!



剖面A　Scale:1/100



Scale:1/500

灌木

Ⓐ (5.02+4.66)*0.89/2+(1.26+0.52)*0.89/2+15.35*0.89+1.2*1.2*4+2.4*0.53=25.79

Ⓑ (5.02+4.66)*0.89/2+(1.26+0.52)*0.89/2+15.35*0.89+1.2*1.2*5=25.96

灌木綠化面積小計 ：25.79+25.96=51.75

地被

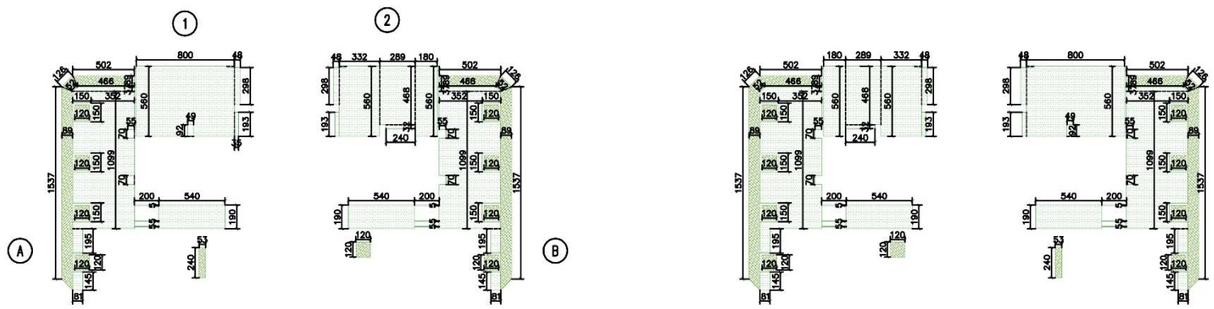
① 8*5.6-0.92*0.49+0.48*2.98+0.35*1.93+(4.66+1.5+3.52)*0.37/2+(1.5+3.52)*10.99
-1.5*1.5*3-0.55*0.7*2+0.81*(1.45+1.95)+2*0.05*3+5.4*1.9=109.21

② 0.48*2.98+0.35*1.93+3.32*5.6+2.89*4.68+2.4*0.32+1.8*5.6+(4.66+1.5+3.52)*0.37/2
+(1.5+3.52)*10.99-1.5*1.5*3-0.55*0.7*2+0.81*(1.45+1.95)+2*0.05*3+5.4*1.9=107.83

地被綠化面積小計 ：109.21+107.83=217.04

灌木+地被=51.75+217.04=268.79㎡ (單棟綠化面積)

268.79㎡*2=537.58㎡ (兩棟總綠化面積)



規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

圖例說明:

圖例	名 稱	數量
	步道燈	37盞
	水底燈	19盞
	造型矮柱燈	12盞
	地崁燈	16盞
	壁燈	1盞
	水中造型燈	12盞
	投射燈	20盞
	LED線燈	22m
	車道警示燈	1盞
	車道燈	-



步道燈



水底燈



造型矮柱燈



地崁燈



壁燈



水中造型燈



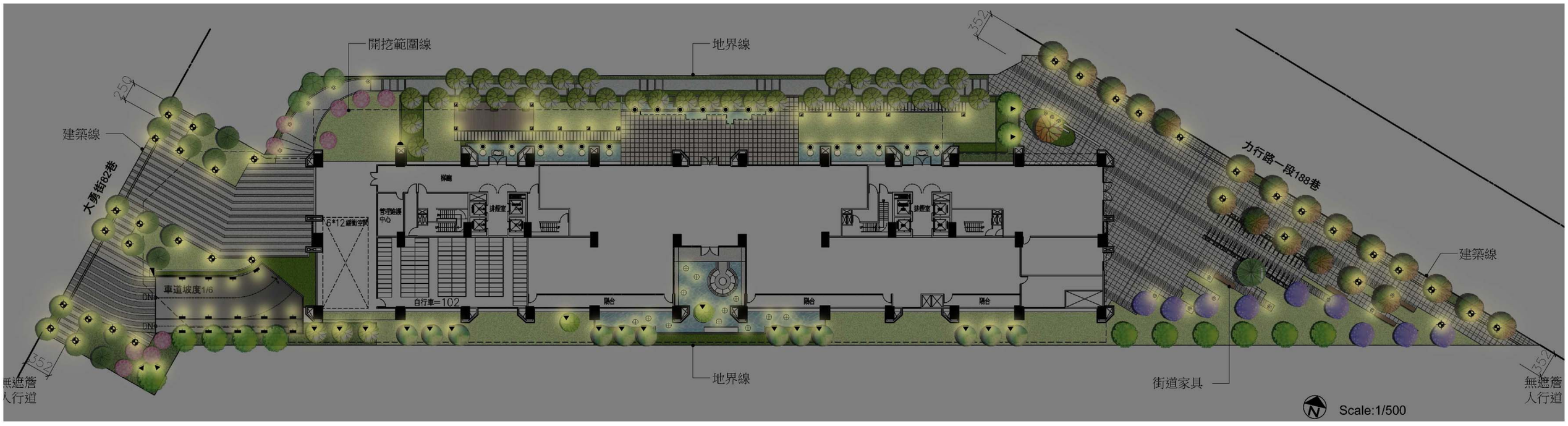
投射燈



LED線燈



車道燈

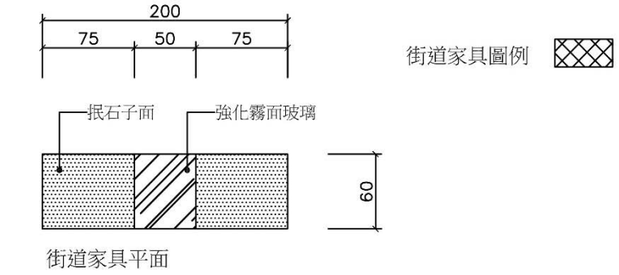


規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

鋪面材質配置計畫

圖例表:

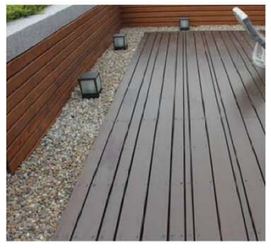
圖 例	名稱	圖 例	名稱
	透水面積範圍 花崗石地坪(透水工法)		車道磚
	木棧平台		馬賽克磚 (水池)
	花崗石角		花崗石踏板
	透水磚		花崗石材



街道家具圖例



花崗石材



木棧平台



花崗石角



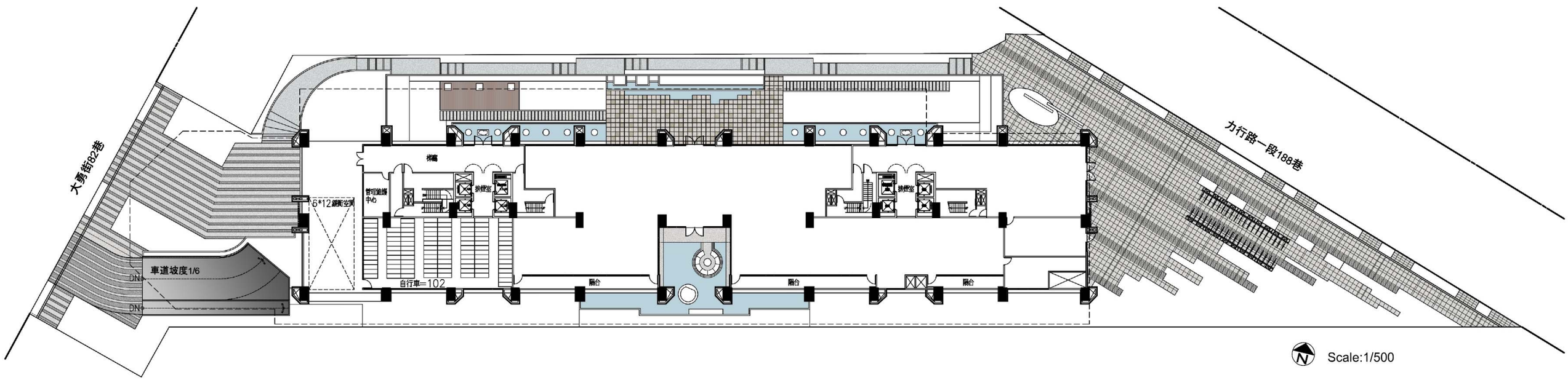
車道磚



馬賽克磚



花崗石踏板



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

基地保水及透水檢討

透水面積檢討：

依據新北市都市設計審議原則檢討
第六項環境保護設施配置事項，
第6點. 基地透水面積應大於法定空地 80% 檢討，
地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
基地面積:5691㎡
法定建蔽率:50%
法定空地面積:5691*(1-50%)=2845.5㎡
法定透水面積:2845.5*80%=2276.4㎡

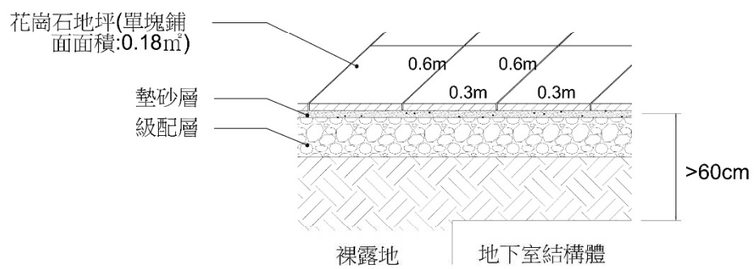
實設透水面積：

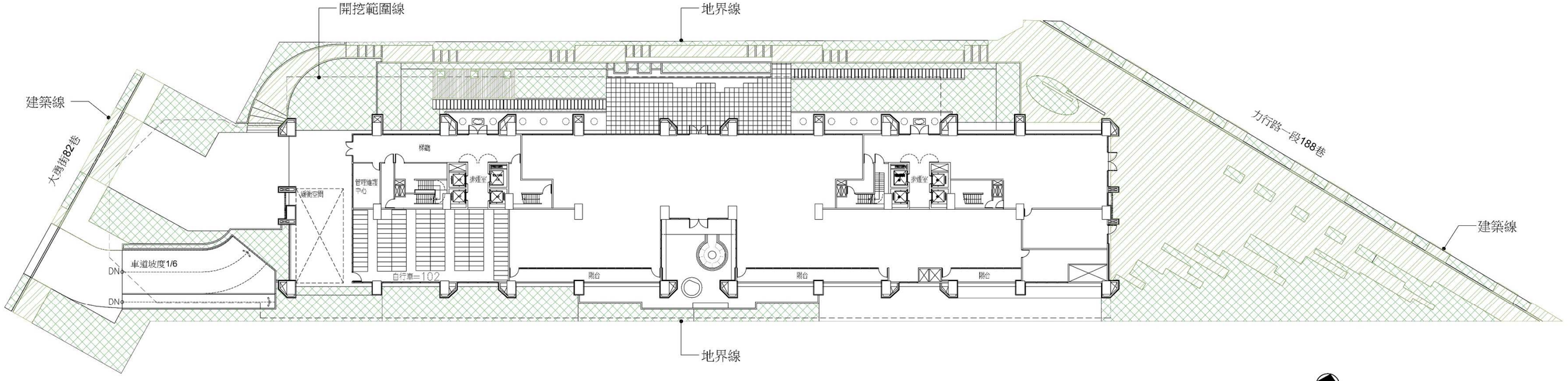
(綠化面積) (休憩平台)
1459.68+730.8+102.9+36.9+180.3=2510.58
(右側人行道 石材-透水工法) (左側人行道 石材-透水工法) (通道)

實際透水面積： 2510.58㎡ > 2276.4㎡(法定透水面積).....OK

花崗石地坪(透水工法)鋪設剖面示意圖
依建築基地保水設計技術規範修正規定
6.1 鋪面表層材料規定:

(1) 塊狀透水鋪面:為塊狀硬質材料所構成...每一塊實體塊材表層鋪面面積必須在0.25㎡以下...。
本案設計單塊鋪面面積為0.18㎡....OK

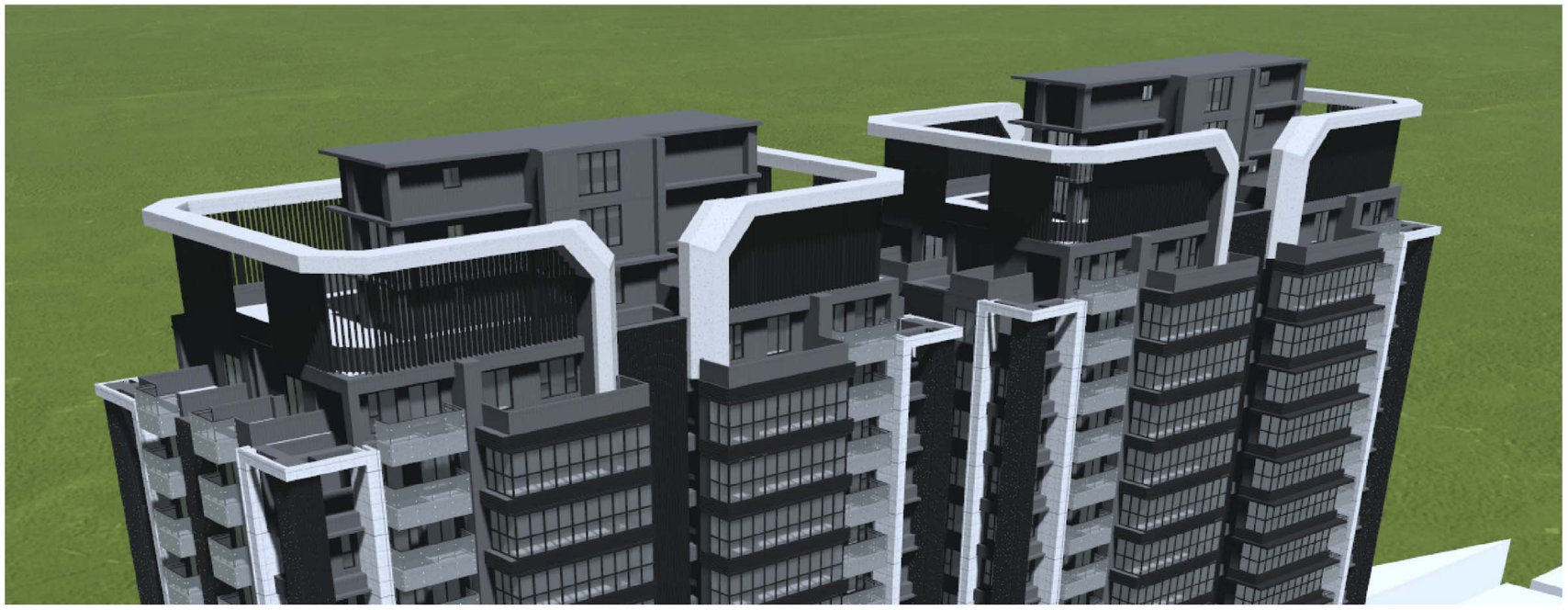




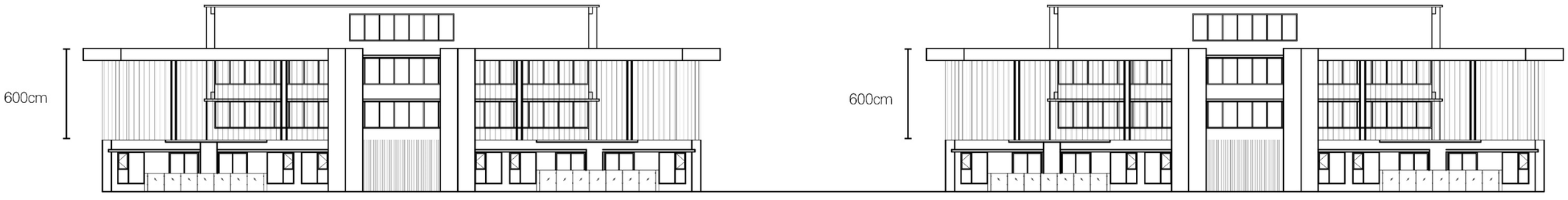
Scale:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

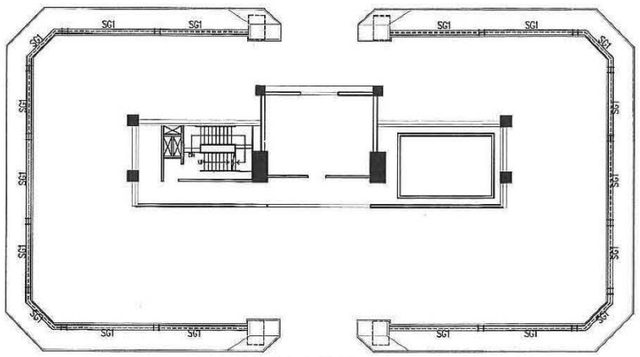
屋脊裝飾物材料：金屬構架



屋脊裝飾物示意圖



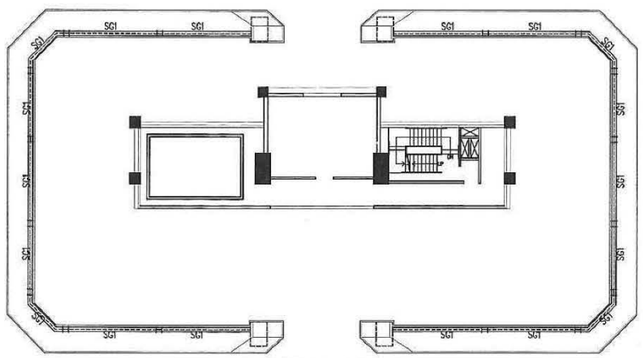
屋脊裝飾物立面圖



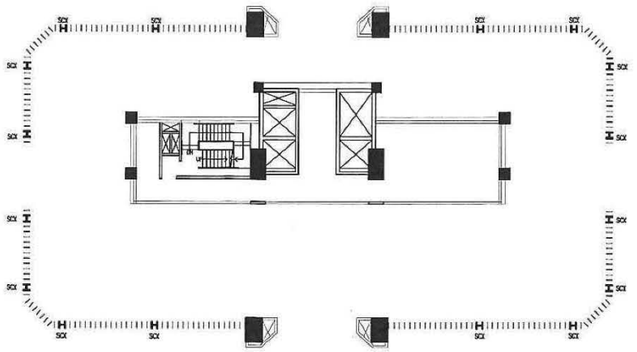
屋突頂層結構平面圖 S:1/100



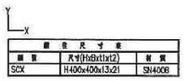
構件	尺寸(H*B*t1*t2)	材質
SG1	H294x200x8x12	SN400B



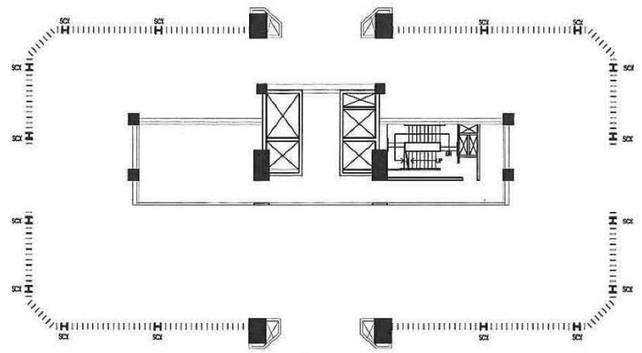
屋突頂層結構平面圖 S:1/100



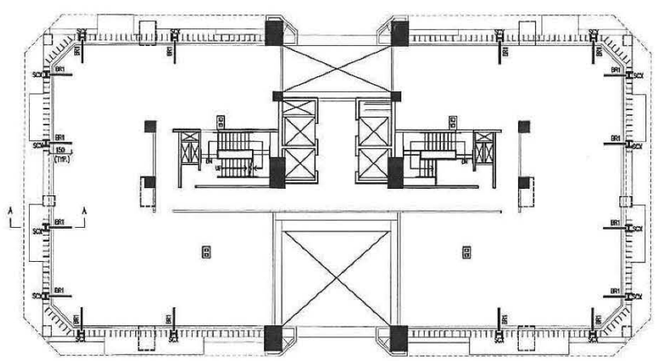
屋突二層結構平面圖 S:1/100



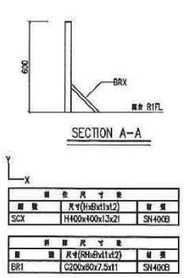
構件	尺寸(H*B*t1*t2)	材質
SCX	H400x400x13x21	SN400B



屋突二層結構平面圖 S:1/100

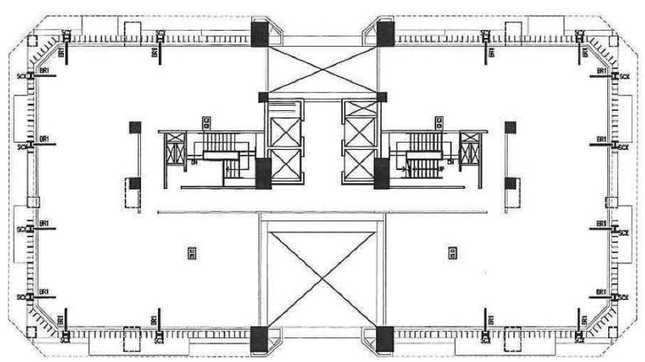


屋突一層結構平面圖 S:1/100



SECTION A-A

構件	尺寸(H*B*t1*t2)	材質
SCX	H400x400x13x21	SN400B
BR1	C200x80x7.5x11	SN400B



屋突一層結構平面圖 S:1/100

屋脊裝飾物主結構設計說明:

1.採用鋼結構設計.

(設計規範:內政部令96年6月台內營字第0960803495號令頒布"鋼構造建築物鋼結構設計技術規範(二)鋼結構極限強度設計法規範及解說")

2.材料規格:

(a)H型鋼柱梁:符合 CNS 13812 SN400B或同等品
(c)高強度螺栓:符合 JIS S10T或同等品
(d)基礎螺栓:符合 ASTM A307或同等品
(e)銲料:符合 AWS E60XX

3.本屋脊裝飾物主結構經結構技師設計,材料均為建築用結構材料並經防銹處理,於耐候,耐震,耐風均符合設計規範要求,結構安全無虞.

(耐震檢討:依內政部100年7月"建築物耐震設計規範及解說"之規定)
(耐風檢討:依內政部104年1月"建築物耐風設計規範及解說"之規定)



規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

三重區永德段965地號等4筆土地集合住宅新建工程
屋脊結構裝飾物
結構設計說明

1.概述：

(1).基地位址：

本基地位於新北市三重區永德段965地號等4筆土地，規劃興建地上27層，地下5層結構物。

(2).規模：

本基地將設置屋突造型結構物，裝飾物為金屬構架，構架本身自R1FL起高度約6.0m。

2.風力：

設計風壓力，係參照民國104年1月『建築物耐風設計規範及解說』，適用範圍為規則性封閉式、部分封閉式與開放式建築物或地上獨立結構物主要風力抵抗系統所應承受之設計風力，採用規範規定之參數如下：

開放式結構物

設計風壓力 P=q*G*Cf

地況分類　　＝A　類（α＝0.32、Zg＝500）

重要因子(I)　　＝1.0

基本設計風速 V(C)　＝37.5m/s

風速壓 $q(z)=0.06*K(z)*(I*V(c))^2$

風速壓地況係數 $K(z)=2.774*(Z/Zg)^{2\alpha}$ ；Z=95.2m

陣風反應因子 G ＝1.88

風力係數 Cf=2.0

綜合上述之各項參數值

$K(z)=2.774*(95.2/500)^{0.64}=0.958$

$q(z)=0.06*0.958*(1*37.5)^2=80.83$

P＝80.83*1.88*2.0=303.9 kg/m²(裝飾物每平方公尺所受風壓力)

3.地震力：(內政部營建署 ”建築物耐震設計規範及解說”，中華民國100年7月。)

最小設計水平總橫力 Fph：

$Fph=0.4S_{DS}\ Ip\ ap/Rpa\ (1+2hx/hn)\ Wp$

$0.3S_{DS}\ IpWp \leqq Fph \leqq 1.6S_{DS}\ IpWp$

S_{DS}=0.60；Wp=(裝飾物重)；ap=2.5；　Rp=2.5；Rpa=1+(2.5-1)/2.0=1.75

Ip=1.0；hx=95.2m；hn=95.2m

$0.3\times0.60\times1\times Wp \leqq Fph \leqq 1.6\times0.60\times1\times Wp$

$0.18Wp \leqq Fph \leqq 0.96Wp$

水平地震力 $Fph=0.4\times0.60\times1.0\times2.5/1.75\times(1+2\times95.2/95.2)\times Wp$

$=1.029Wp$

4.設計載重組合：

鋼結構極限強度設計法(LRFD)

1. 1.4DL
2. 1.2DL + 1.6LL
3. 1.2DL + 0.5LL ± 1.0Ex,y ± 0.3Ez
4. 1.2DL + 0.5LL ± 0.3Ex,y ± 1.0Ez
5. 0.9DL ± 1.0Ex,y ± 0.3Ez
6. 0.9DL ± 0.3Ex,y ± 1.0Ez
7. 0.9DL ± 1.6W
8. 1.2DL ± 1.0Ex,y ± 1.6W

DL：靜載重
LL：活載重
Ex,y：兩向設計地震力
Ez：垂直向地震力
W:風力

5.構件斷面尺寸檢核：

取最大受風寬度 7.5m 之單元計算

5.1 柱斷面尺寸檢核：

a. 強軸 Pu 與 Mux：

W=2.7×0.005×1×4=0.054 tf/m

Mux=-0.054×7.5^2/[4(2*0.0192+3)]=0.250 tf-m

Pu=0.054×7.5/2=0.203 tf

b.弱軸 Muy：

Fw=P×A_C=303.9×16.5=5 tf

Muy=5×1.5=7.5 tf-m

c. LRFD 壓力桿件分析：

λ c=2.0×600/10.1/π ×(2.4/2040)$^{0.5}$=1.3<1.5(非彈性挫屈)

Fcr=(0.658$^{\lambda c \times \lambda c}$)Fy=1.183

Φ Pn=Φ Fcr×Ag=0.85×1.183×219=220.2 tf >Pu　　OK!

d. 對稱構材承受彎矩及軸力之作用檢核：

Pu/Φ Pn<0.2

Pu/(2Φ Pn)+[(Mux/Φ_bMnx)+(Muy/Φ_bMny)] ≦1.0

Φ_bMnx=81.5 tf-m

Φ_bMny=Φ_bZyFy=0.9×1700×2.4/100=36.72 tf-m

Pu/(2Φ Pn)+[(Mux/Φ_bMnx)+(Muy/Φ_bMny)]=0.21 ≦1.0　OK!

5.2 梁斷面尺寸檢核：

a. 弱軸 Muy 檢核：

W=2.7×0.005×1×4=0.054 tf/m =54 kgf/m

M1=54×7^2/[4×(2×0.0192+3)]=0.218 tf-m

Fw=80.83×1.88×2×6.5=1.98 tf

M2=1.5×1.98-3×1.98=-2.97

Muy=1.2M1+1.6M2=5.01 tf-m

Φ Mny=Φ ×Zy×Fy=5.3>5.01　　OK!

b. 強軸 Mux 檢核：

Fw=80.83×1.88×1.2×3×1/(2)$^{0.5}$=0.387 tf/m

Mux=0.387×7.5^2×1.6/8=4.35 tf-m

Φ Mnx=14.7 tf-m>4.35　　OK!

c. 撓度檢核：

Δ =5×0.387×7.5^4/(384×2.039×10^7×11100×10^{-8})=0.704 cm

0.704/750=1/1065<1/480　　OK!

5.3 斜撐斷面尺寸檢核：

Fw=P×A_C=303.9×16.5=5 tf

Pu=1.6R=1.6×1.4Fw=11.2 tf

λ c=1.0×212/2.32/π ×(2.4/2040)$^{0.5}$=0.998<1.5(非彈性挫屈)

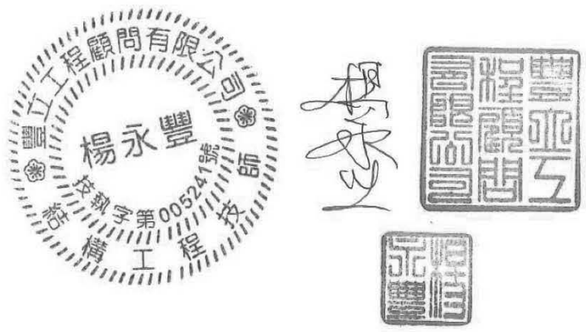
Fcr=(0.658$^{\lambda c \times \lambda c}$)Fy=1.582

Φ Pn= Fcr×Ag=0.85×1.582×31.3=42 tf >Pu　　OK!

6.結論：

(1)屋脊裝飾物結構構架分析考量上述說明原則規畫設計，確保其耐震與耐風強度均可達到法規規定。

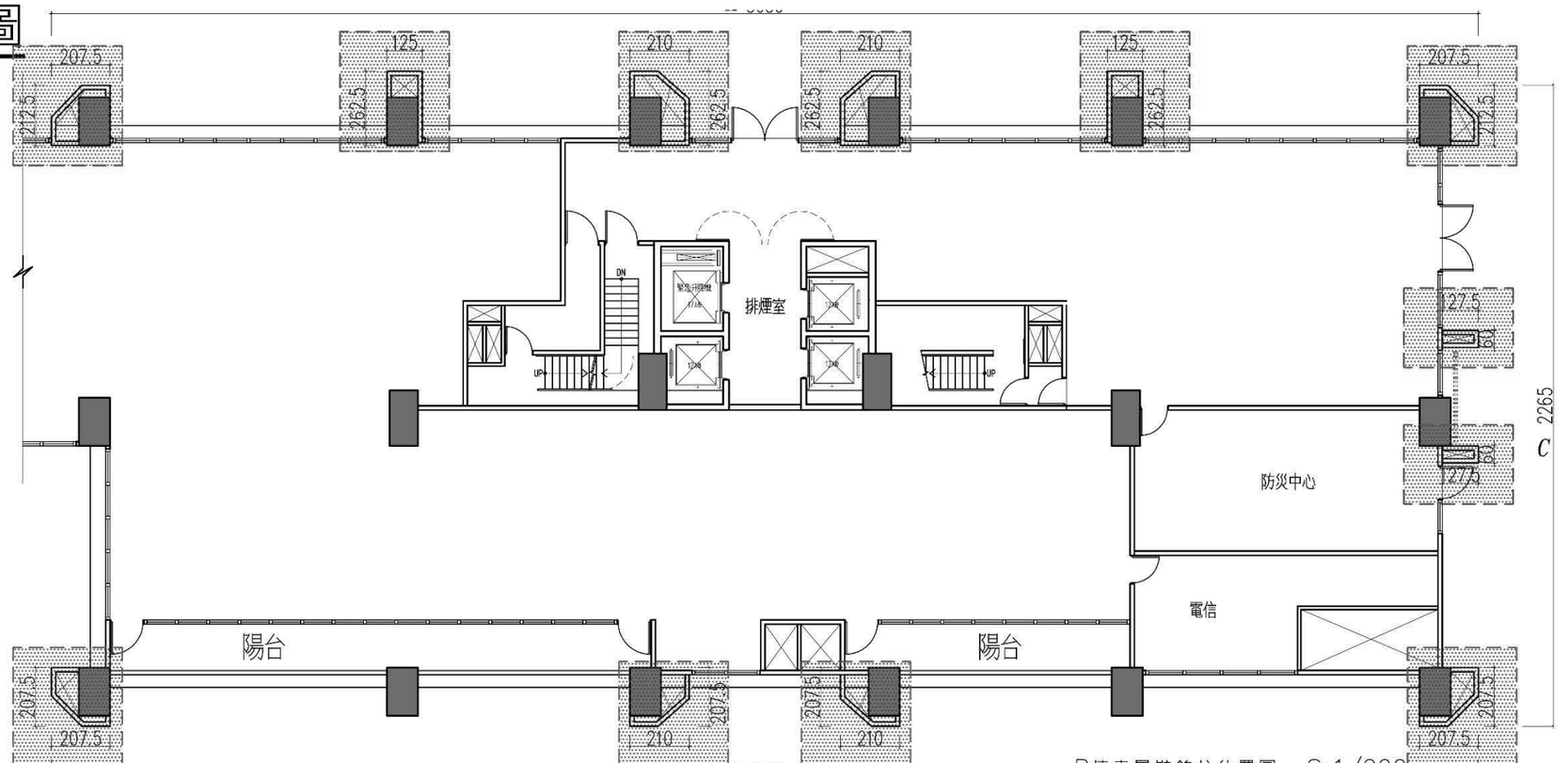
(2)本案裝飾物構架採用金屬構架，故採用熱浸鍍鋅加油漆塗裝增加其耐候性。

建築物結構與設備專業技師簽證報告	
建築位置	地　號　：新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地
	址　址　：
建築規模	地　上　、27　層　地　下　　5　　層
簽證內容	屋脊裝飾物結構設計　　部份由本技師事務所簽證負責 計　劃　書　　份 圖　　樣　　1　　張 說　明　書　　1　　份
簽證技師	姓　名　：楊永豐
	執業執照號碼：技執字第 005241 號
	內政部許可文號：112679(內授營建管字第 1060808560 號)
	事務所名稱：豐立工程顧問有限公司
	事務所地址：台北市松山區民權東路三段 103 巷 32 號 4 樓
	事務所電話：(02)2717-1608
	執業圖記： 
結構程式	
日　　期	中　華　民　國　106　年　10　月　27　日
備　　註	

裝飾柱檢討- 一層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



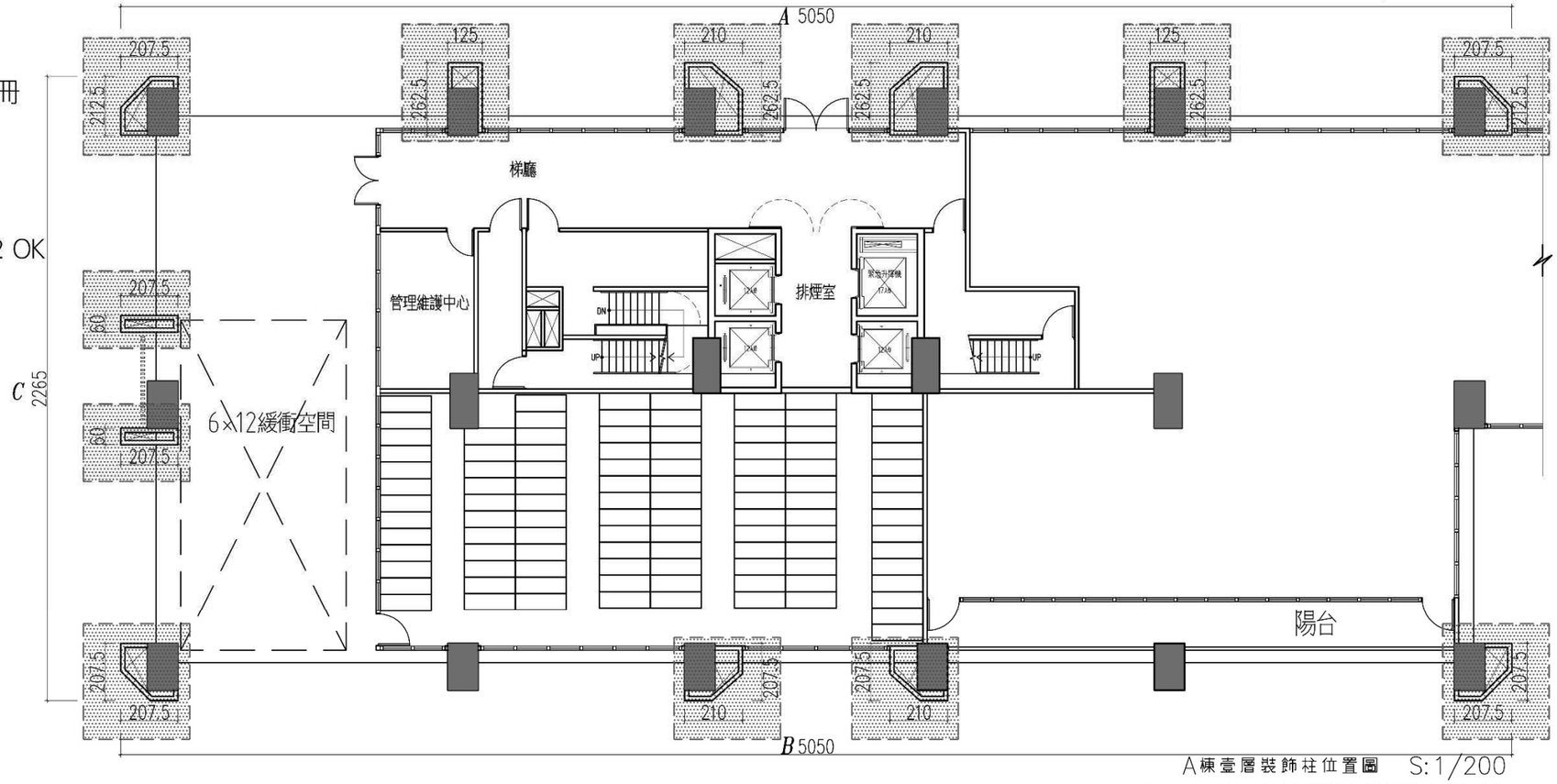
B棟壹層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 1.25X2+2.10X2+2.075X2=10.85 ≦ 50.50X2/5=19.42 OK

B. 2.10X2+2.075X2=8.35 ≦ 50.50X2/5=19.42 OK

B. 2.10X2+2.075X2=8.35 ≦ 50.50X2/5=19.42 OK



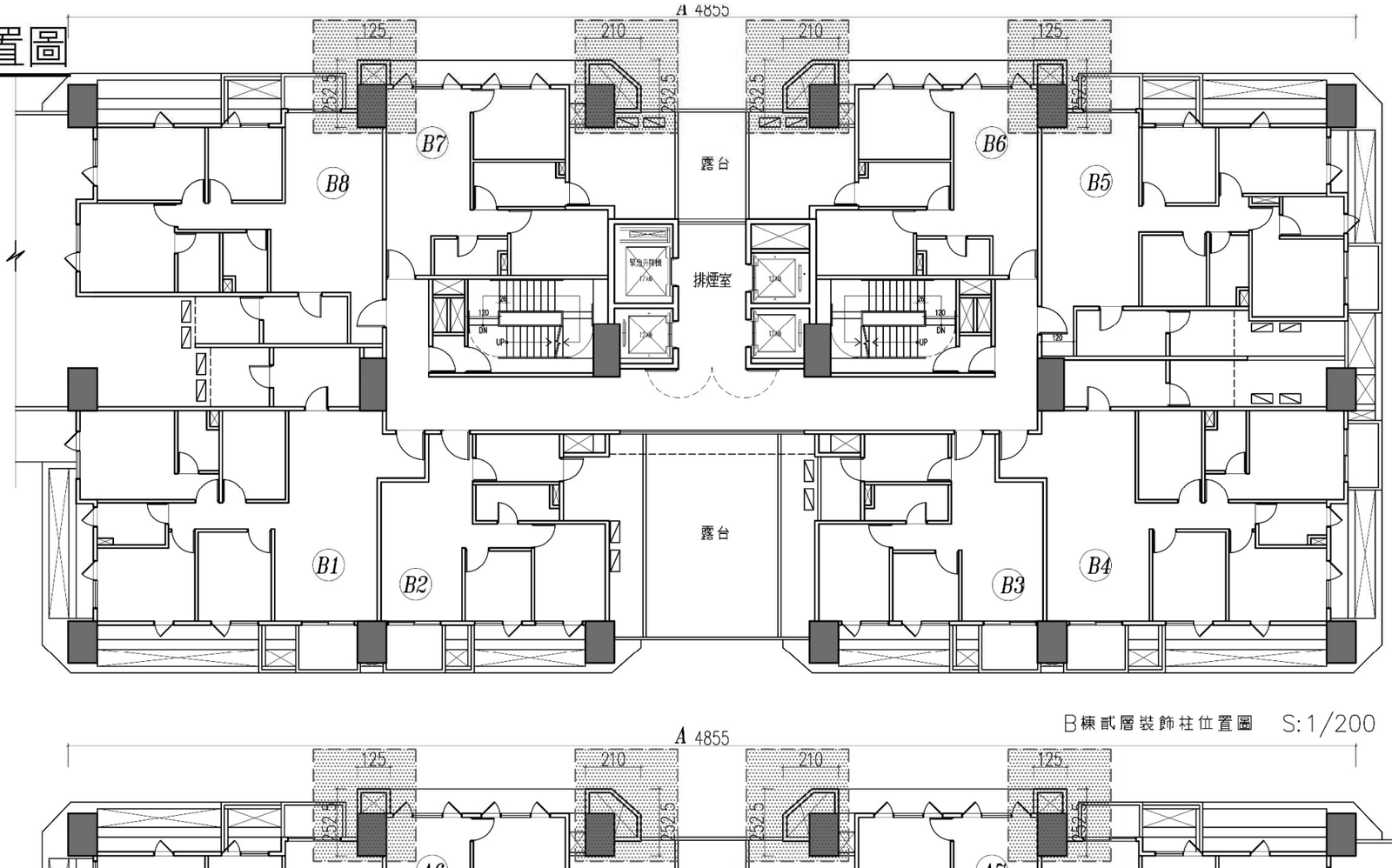
A棟壹層裝飾柱位置圖 S:1/200

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 二層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



B棟貳層裝飾柱位置圖 S:1/200

A棟貳層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 1.25X2+2.10X2=6.7 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

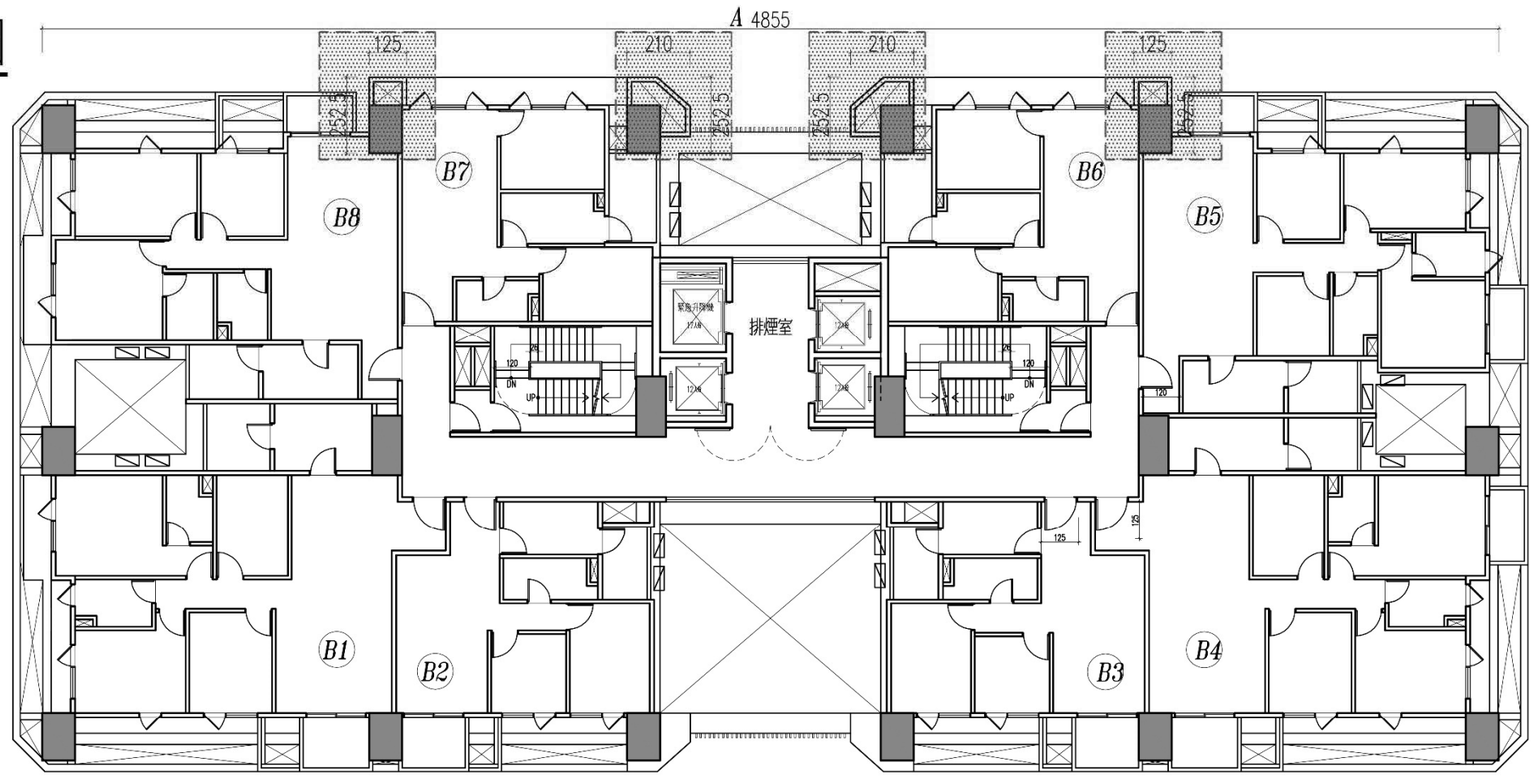
裝飾柱檢討- 三層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

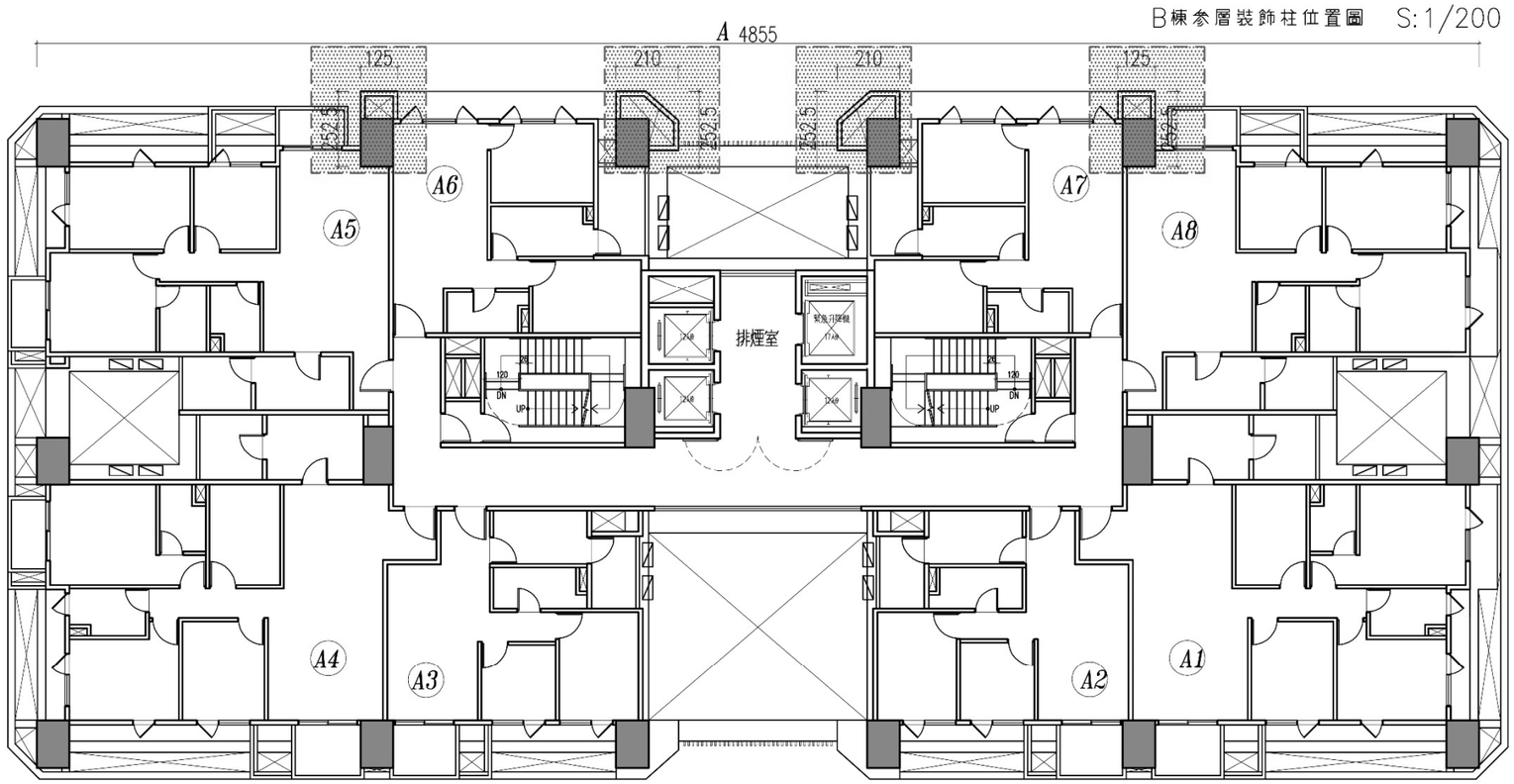
建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 1.25X2+2.10X2=6.7 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK



B棟參層裝飾柱位置圖 S:1/200



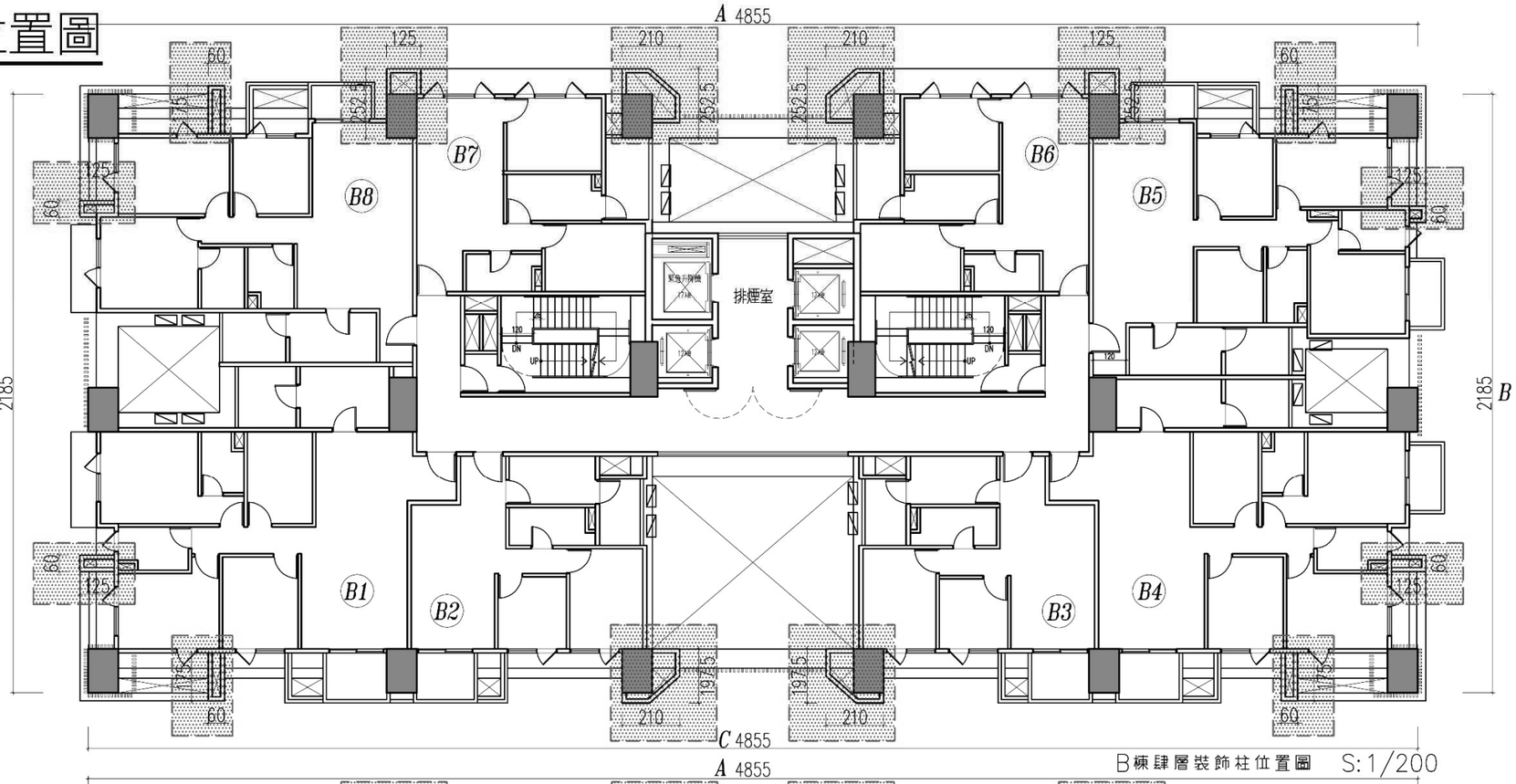
A棟參層裝飾柱位置圖 S:1/200

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 四層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 1.25X2+2.10X2=6.7 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

B. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

C. 2.10X2+0.6X2=5.4 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

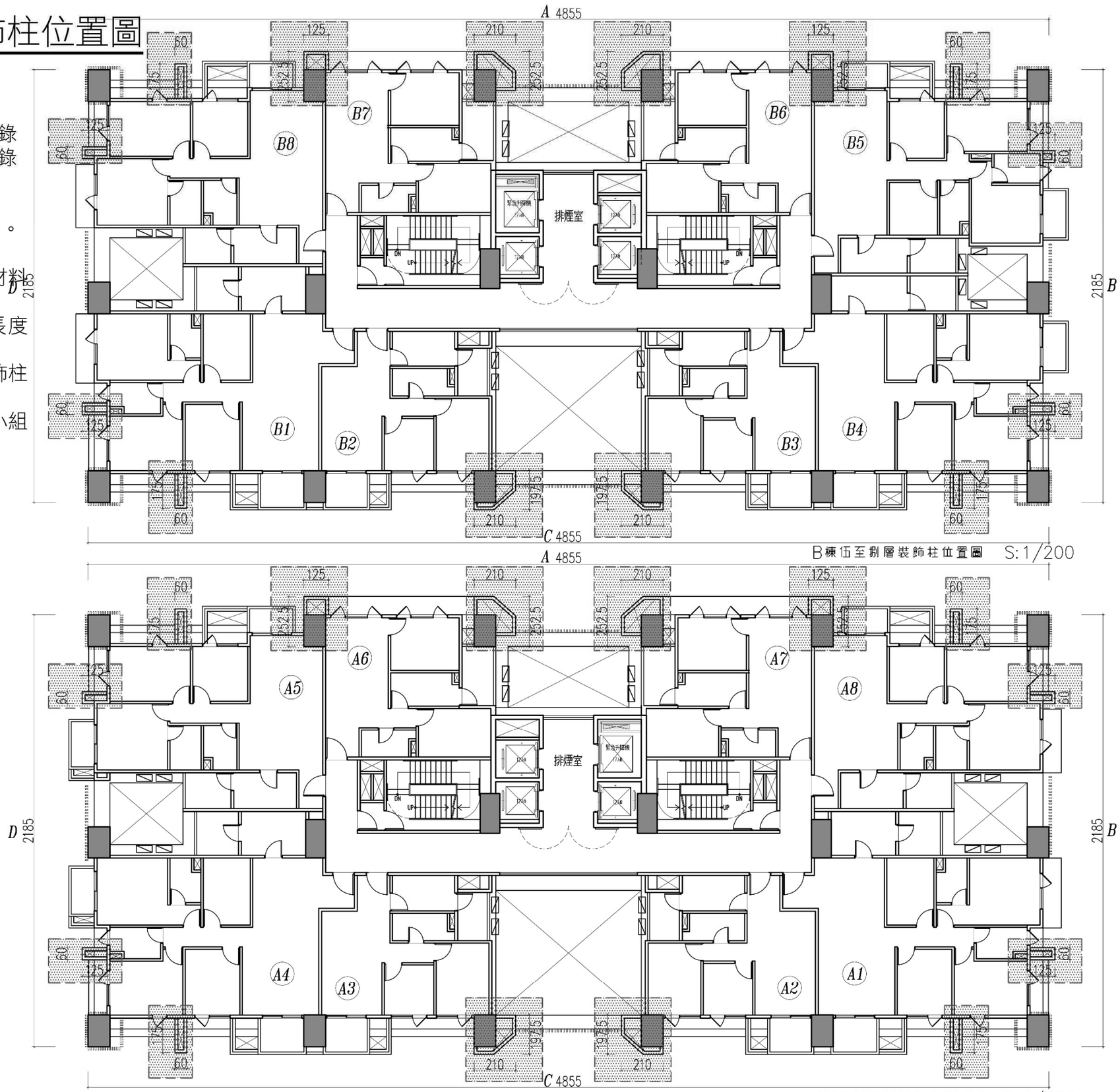
D. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 五至八層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 1.25X2+2.10X2+0.6X2=7.9 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK\

B. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

C. 2.10X2+0.6X2=5.4 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

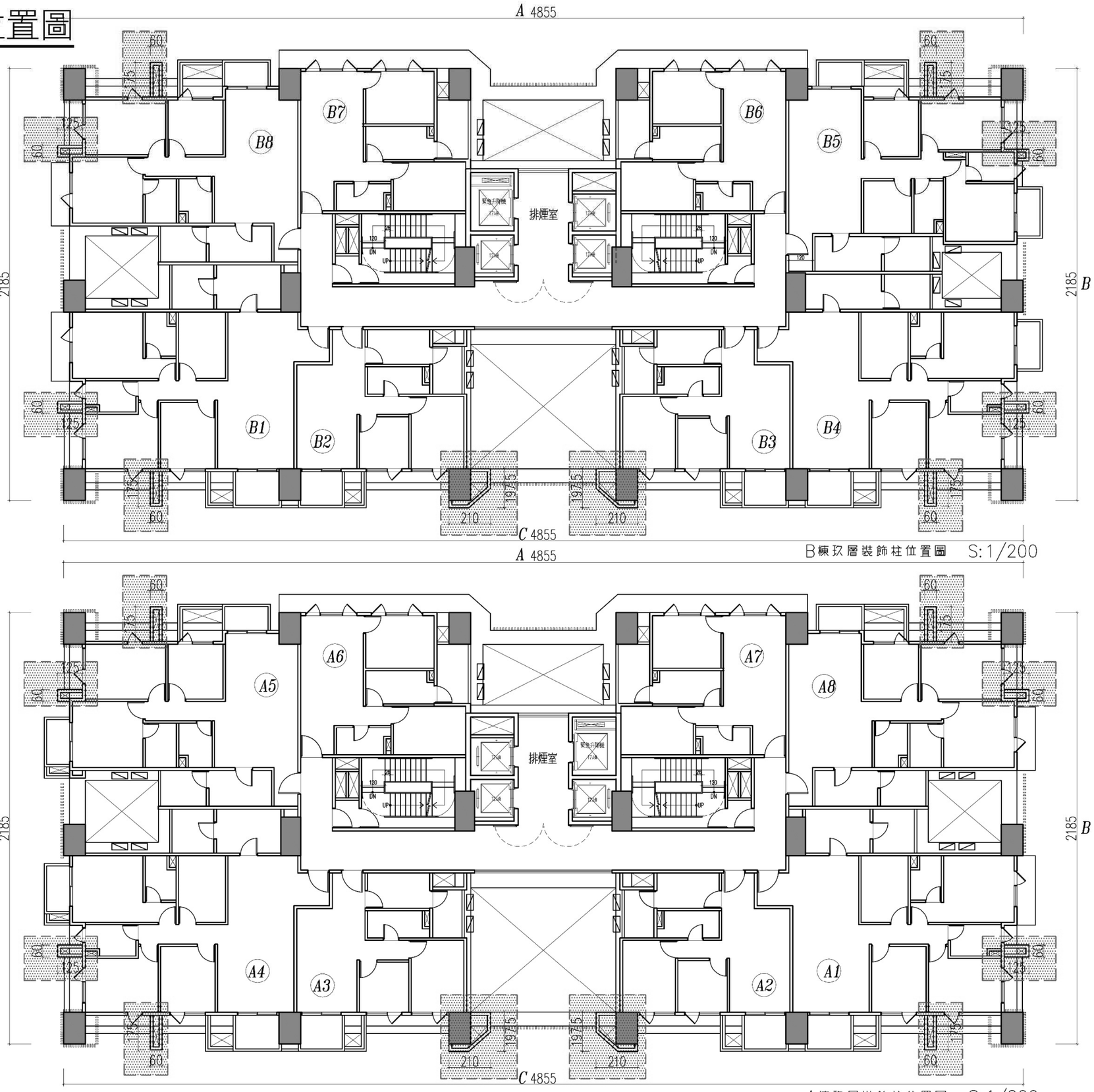
D. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 九層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



B棟玖層裝飾柱位置圖 S:1/200

A棟玖層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 0.6X2=1.2 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

B. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

C. 2.10X2+0.6X2=5.4 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

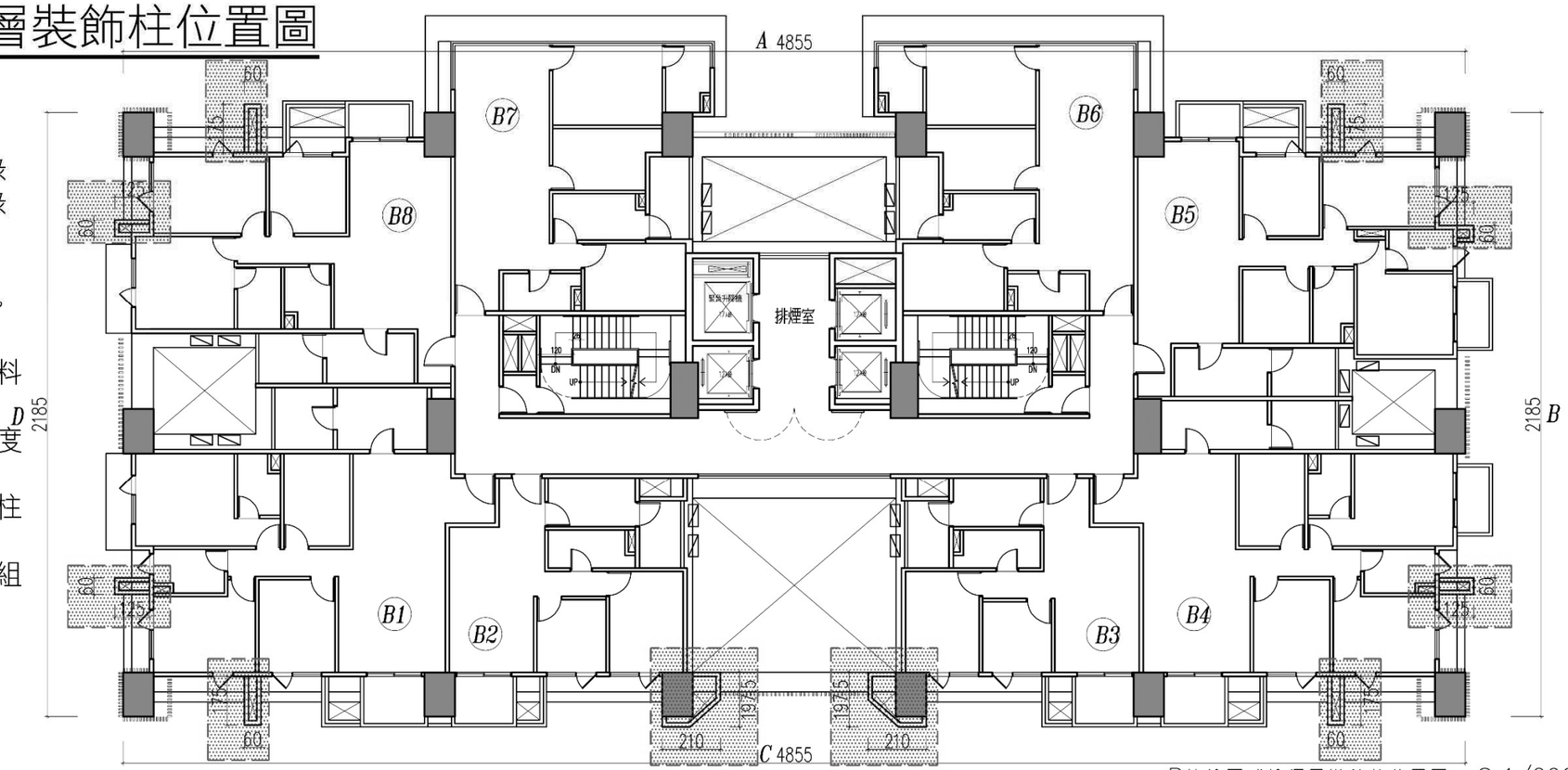
D. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

規劃單位 宇宙原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 十至二十五層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 0.6X2=1.2 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

B. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

C. 2.10X2+0.6X2=5.4 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

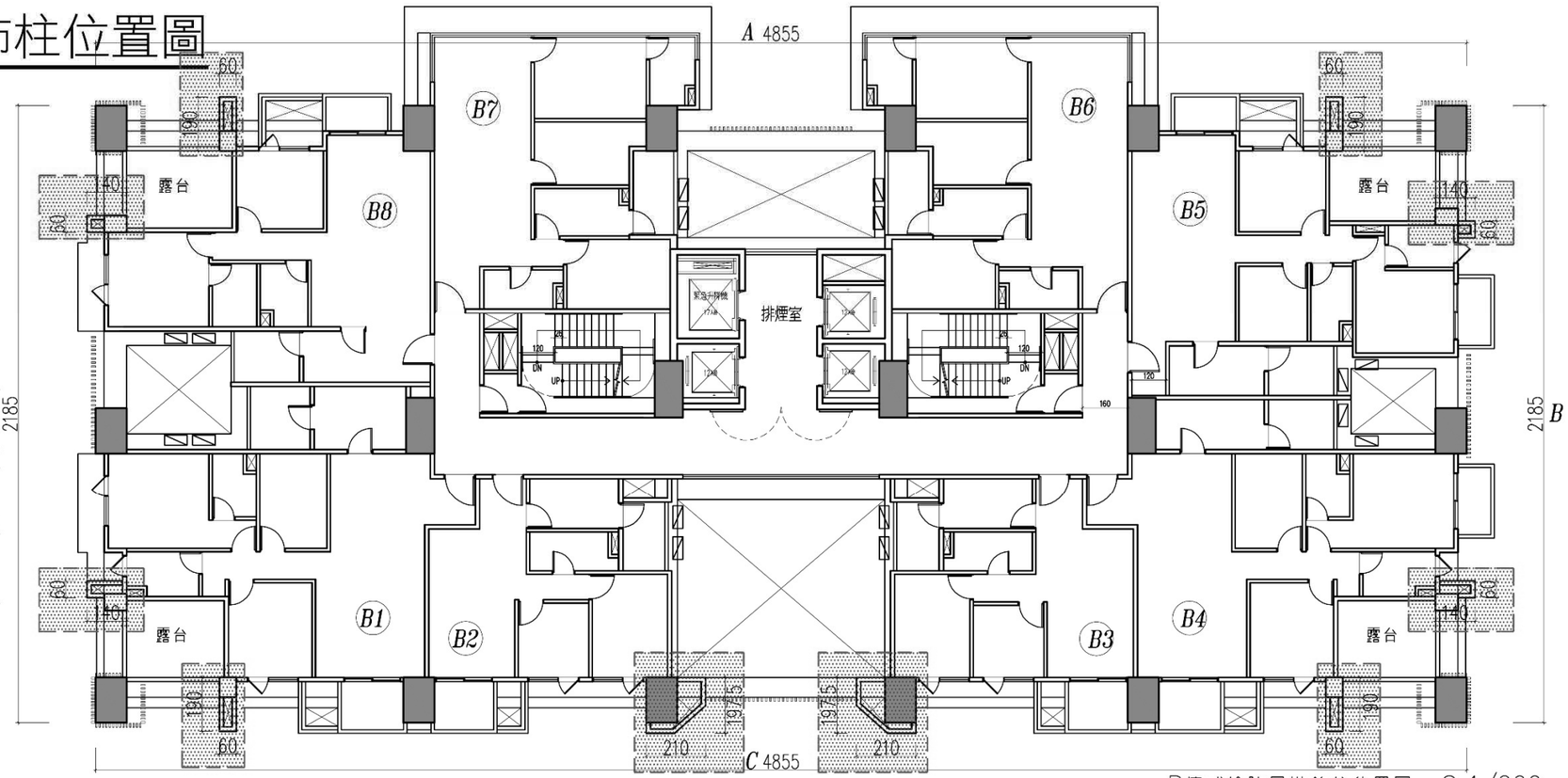
D. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

規劃單位 李治原建築師事務所
奇模工程有限公司

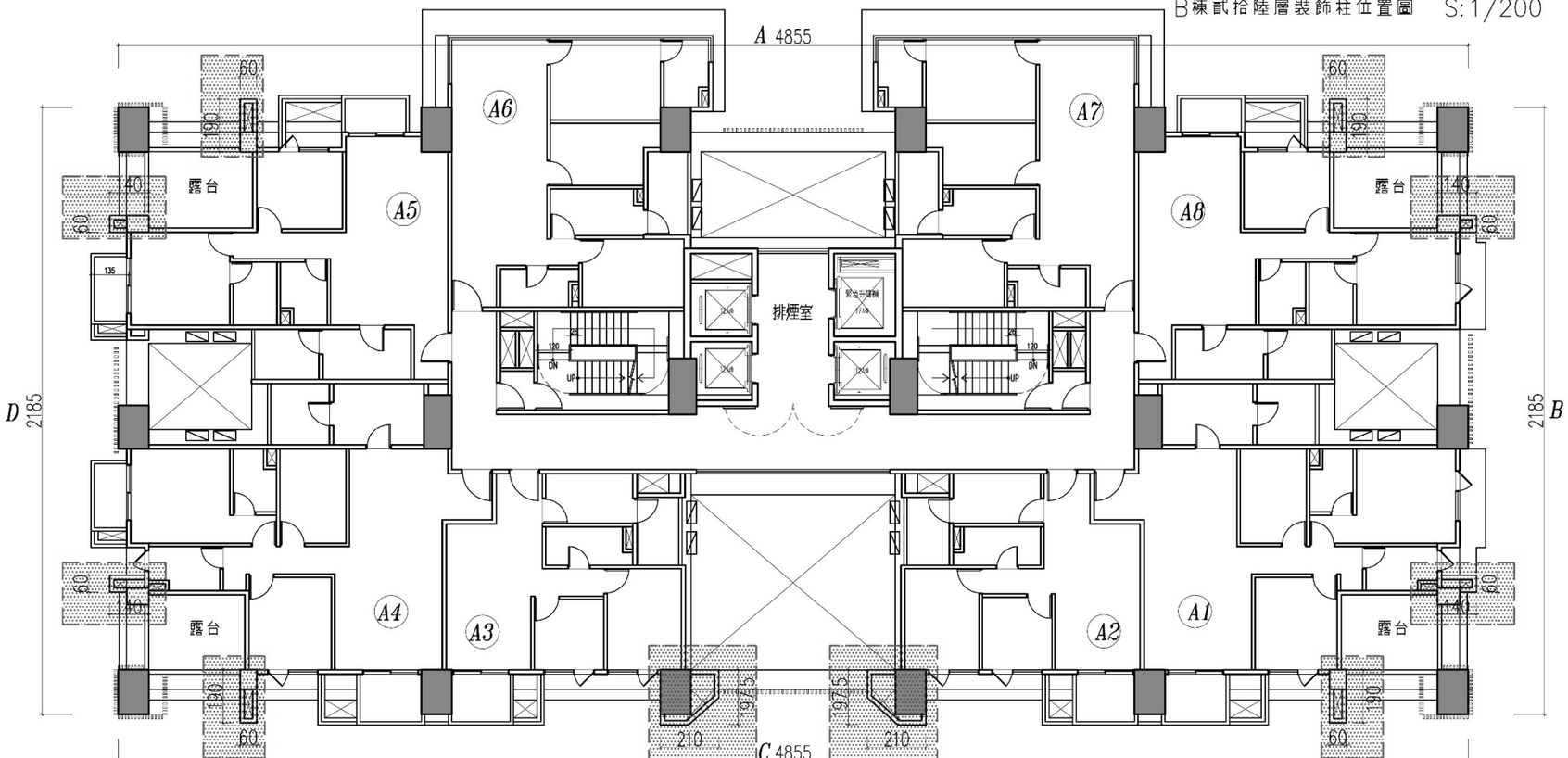
裝飾柱檢討- 二十六層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



B棟貳拾陸層裝飾柱位置圖 S:1/200



A棟貳拾陸層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 0.6X2=1.2 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

B. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

C. 2.10X2+0.6X2=5.4 ≦ 48.55X2/5=19.42 OK

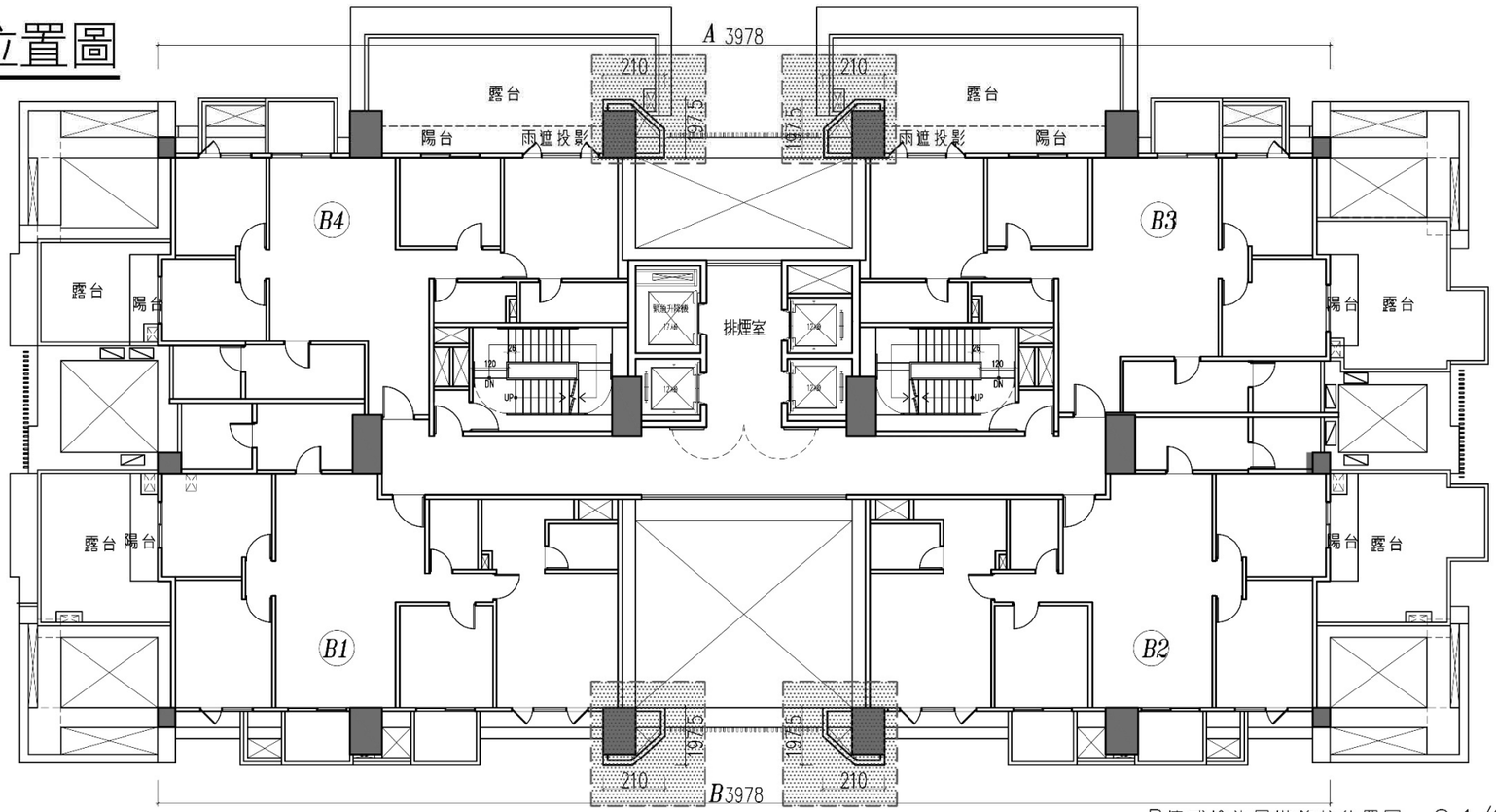
D. 0.6X2=1.2 ≦ 21.85X2/5=8.74 OK

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討一 二十七層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK

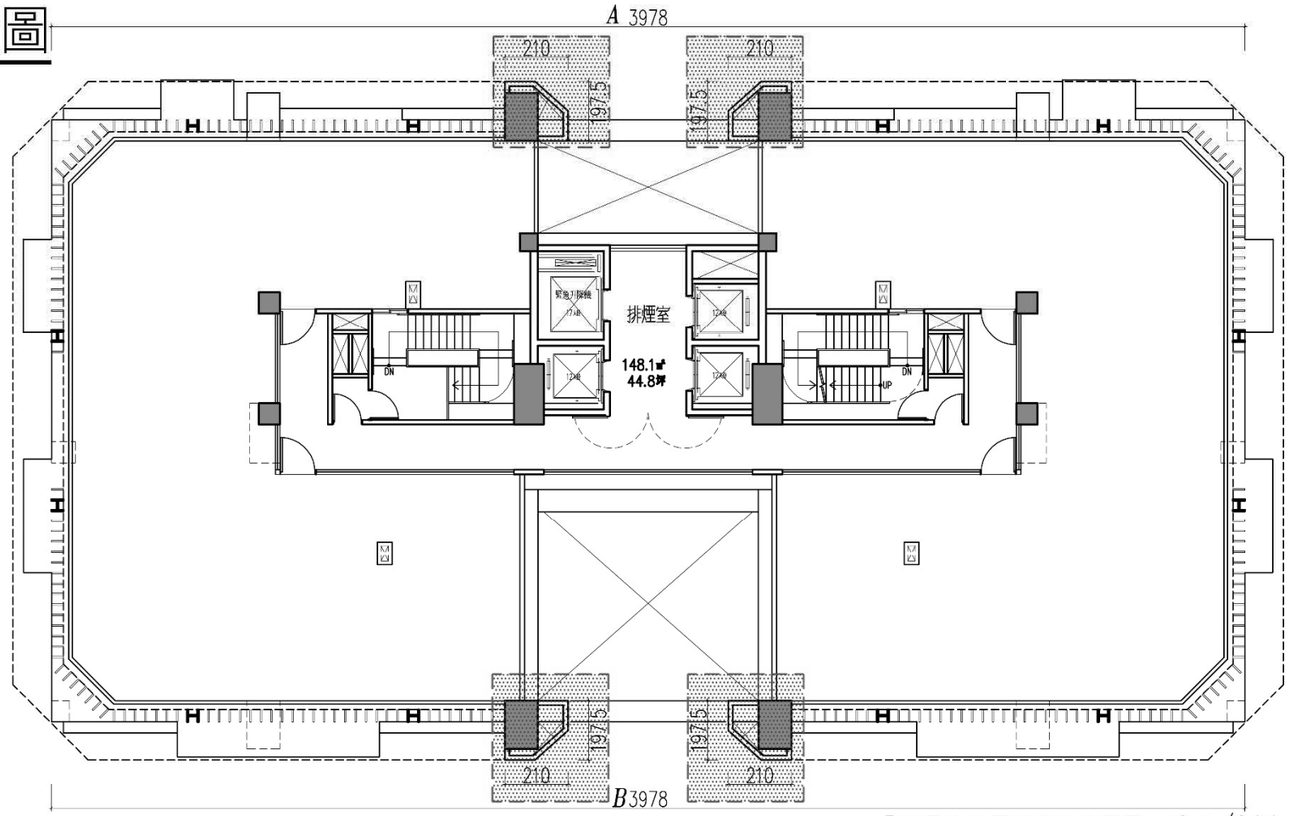
B. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK

規劃單位 奇模工程有限公司

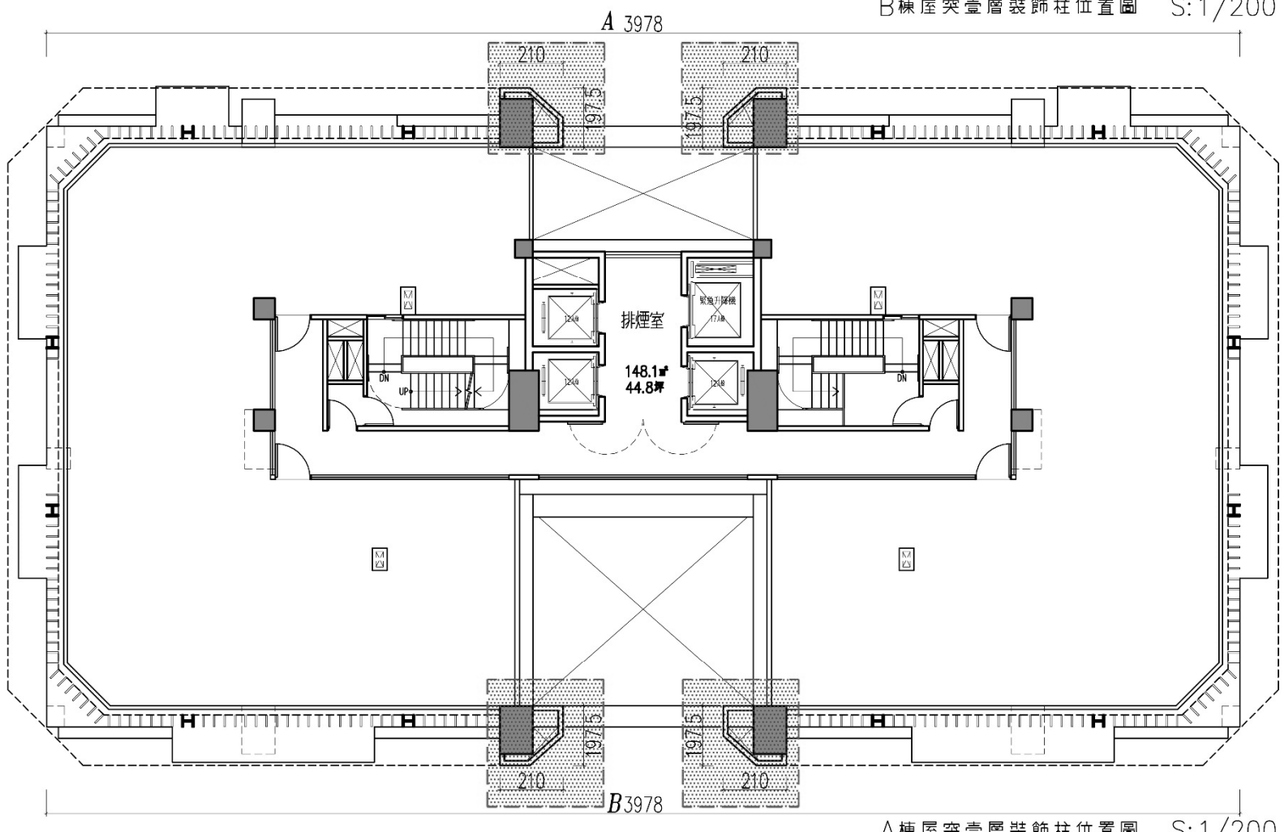
裝飾柱檢討─ 屋突一層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。



B棟屋突壹層裝飾柱位置圖 S:1/200



A棟屋突壹層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK

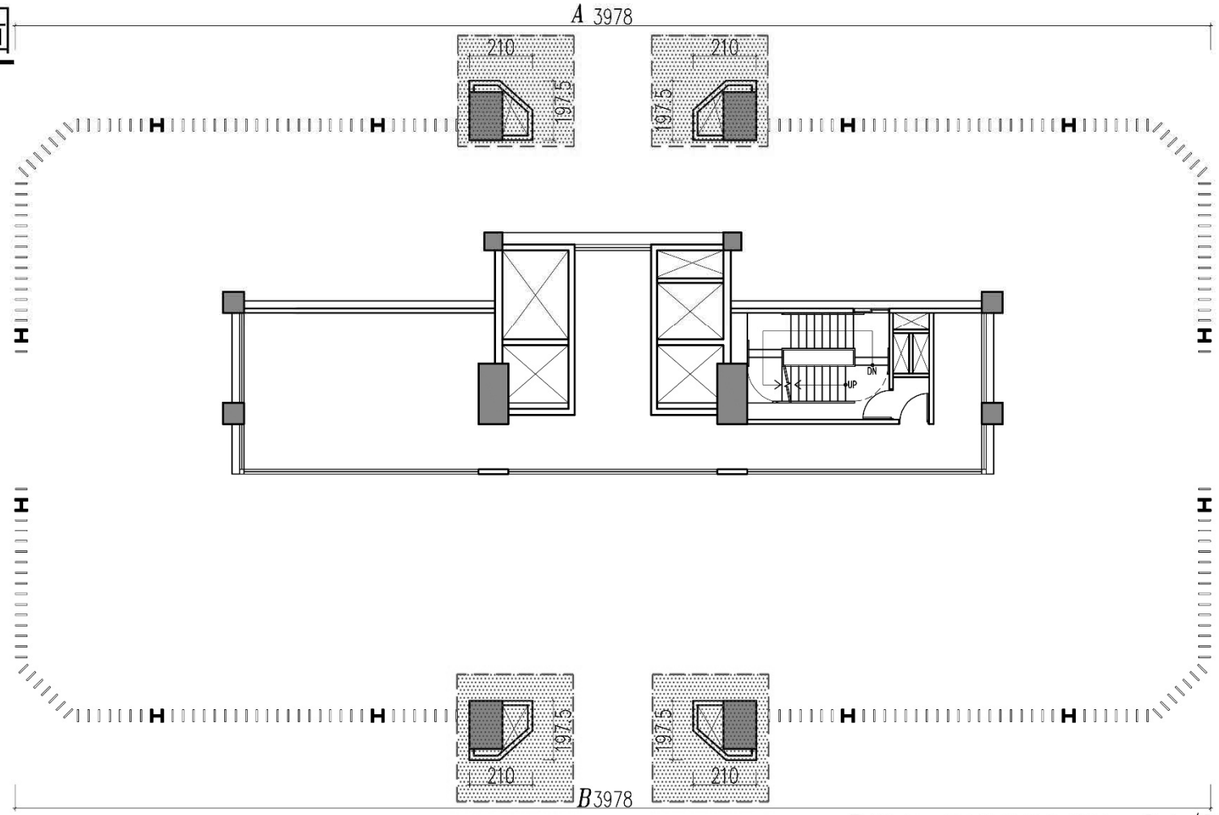
B. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK

規劃單位 李治原建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 屋突二層裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

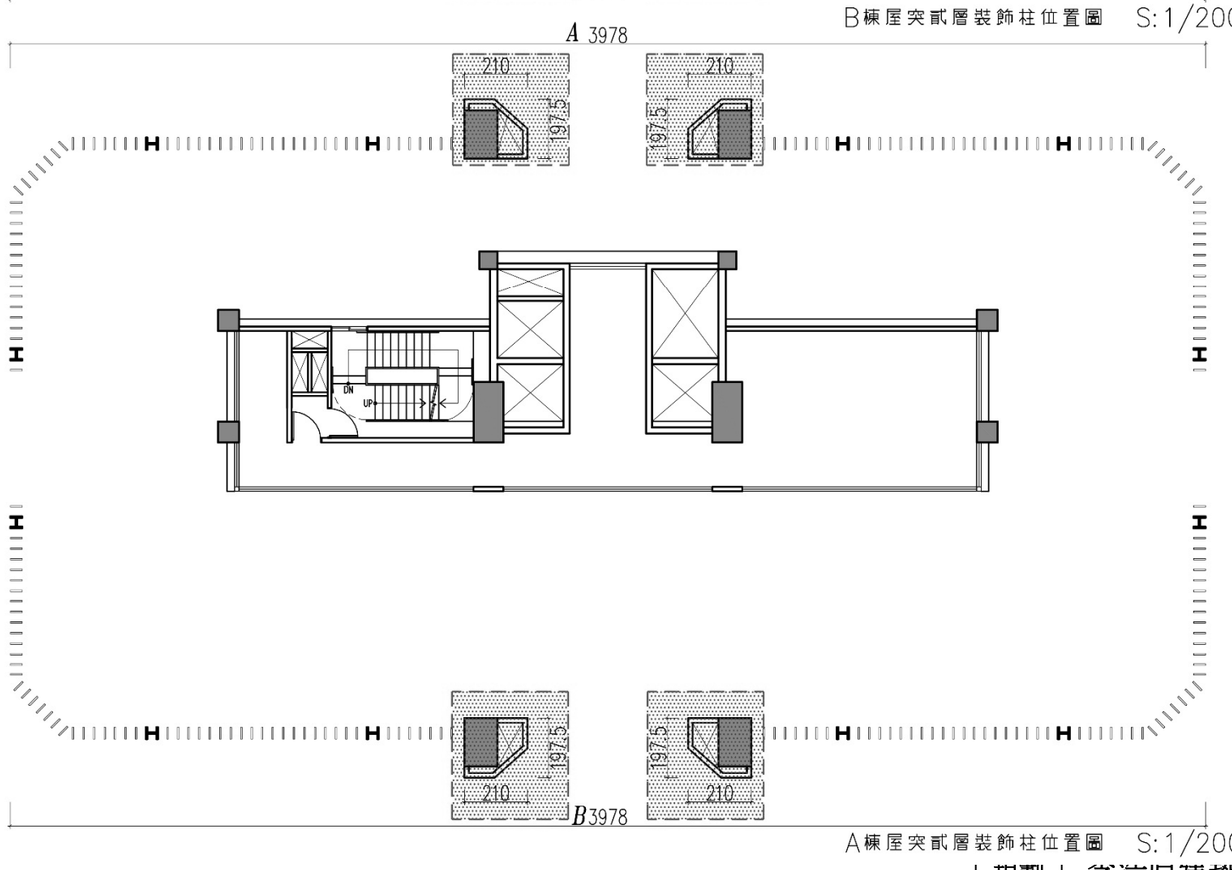


B棟屋突貳層裝飾柱位置圖 S:1/200

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

A. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK

B. 2.10X2=4.2 ≦ 39.78X2/5=15.91 OK



A棟屋突貳層裝飾柱位置圖 S:1/200

規劃單位 李涼恩建築師事務所
奇模工程有限公司

裝飾柱檢討- 正向立面裝飾柱位置圖

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議

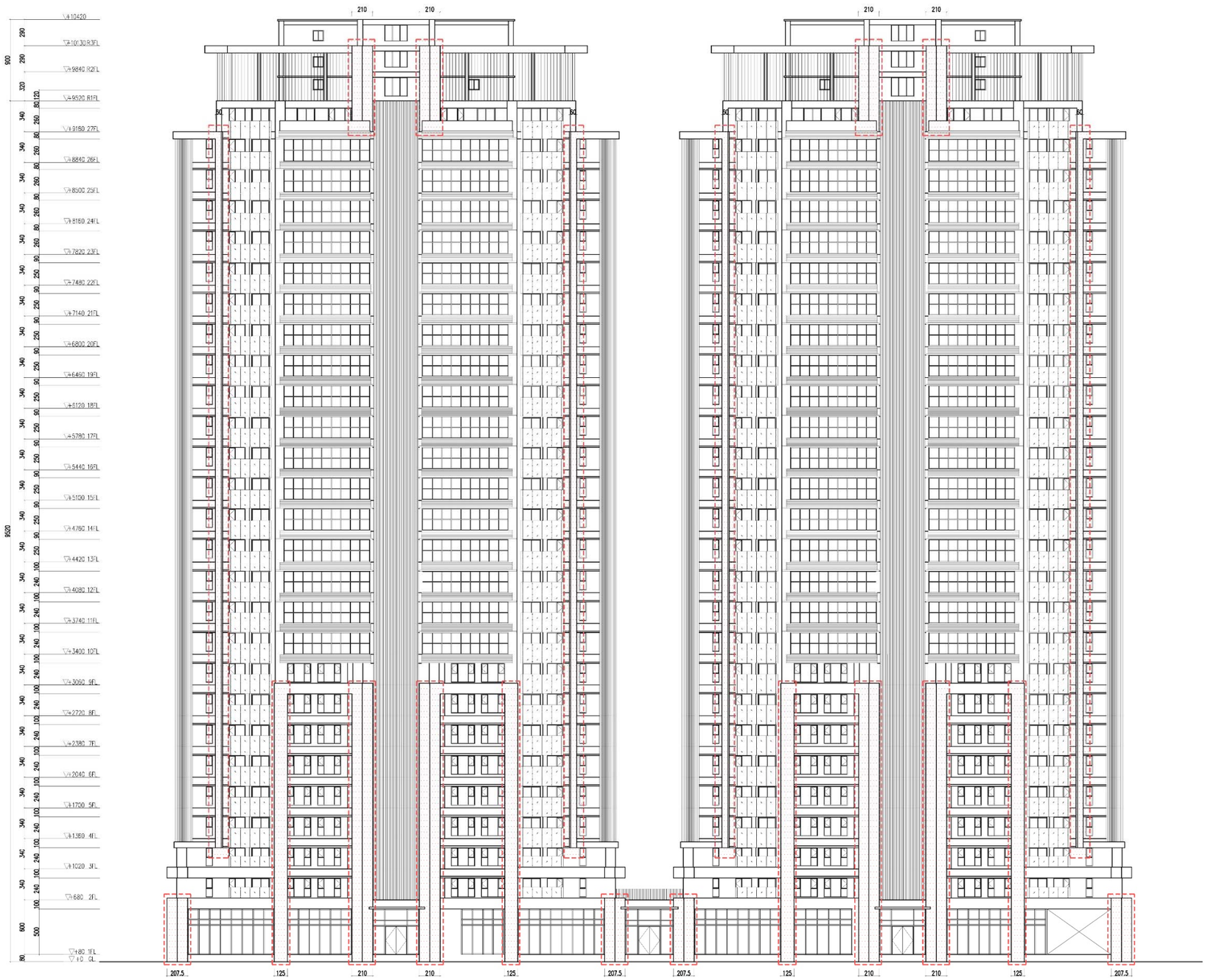


規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議



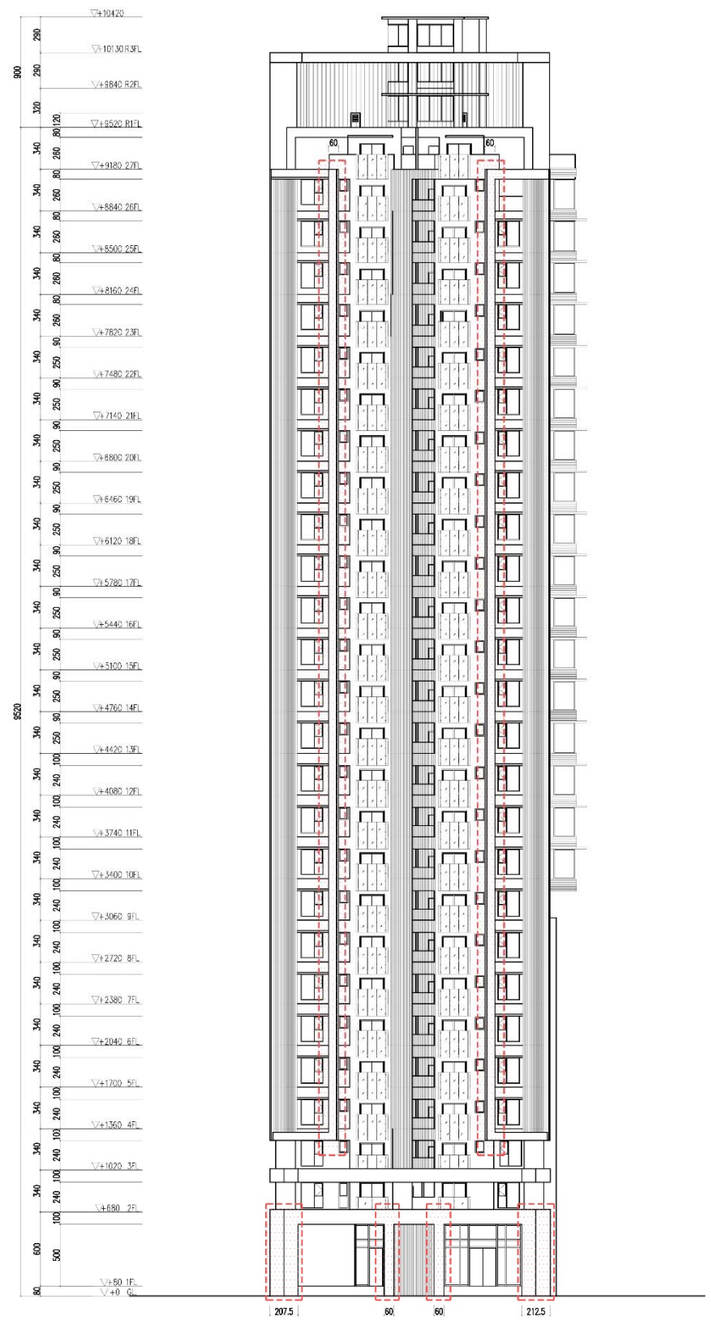
規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

本府工務局 94 年第 9 次建照管理法規研討會會議紀錄
本府工務局 95 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄
98.07.08 本局建照科建築法規研討會會議紀錄

建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
一、裝飾柱不得計入產權。
二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度 2/5。
四、純裝飾柱寬深度不得大於 1 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不 得大於 1.5 公尺。
五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核 通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

未符合新北市政府工務局建照科業務工作手冊
提都市設計審議委員會審議





規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

高層建築技術規則檢討表

本案樓高28層，依建築技術規則檢討如下表所示：

條例	法規內容	檢討	頁數	備註
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案27樓，高度95.20m是高層建築物。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於下列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	本案為住宅區。 34347.46/3494.92=9.83 ＜ 15 ok!		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	(1)14F:4.92 m > √95.20/2=4.87m ok!		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如下： Ao≦（1＋Q）A／2。 Ao：地下各層最大樓地板面積。 A ：建築基地面積。 Q ：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	地下層面積:3414.60 < (1+0.5)×5691.00/2=4268.25㎡		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十一條	（刪除）			□符合 □不符合 ■免檢討 □提陳委員決定
第二百三十二條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	6×12緩衝空間設置於地面一層，淨高6m＞3m		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	基地面臨12M及15M計畫道路，每10M內確定有開窗。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十四條	高層建築物有下列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。 建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。	總高度為95.20公尺(不含屋突) ，採反應譜分析。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十五條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	本案已採反應譜分析		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十六條	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二．五。 高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引致之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移。	1. 依104年1月內政部頒布「建築物耐風設計規範及解說」 P.41規定，在回歸期為50年的風力作用下，建築物層間 位移角不得超過0.5%，本案已符合規定。 2. 結構分析時已考量P-Δ效應		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十七條	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜。	1. 依鑽探報告檢討承載力及水浮力影響，並檢討差異沉陷， 其建築物不致上浮或傾斜。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十八條	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一．五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二．五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。	本案依「建築物耐震設計規範及解說」2.17章 極限層剪力強度之檢核相關規定檢討。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百三十九條	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。	結構物之構材均已符合「100年六月頒布混凝土結構設計規範」，並考量施工性		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十條	（刪除）			□符合 □不符合 ■免檢討 □提陳委員決定
第二百四十一條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案設置兩座特別安全梯。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十二條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	依規定辦理。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十三條	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案為住宅用途, 燃氣設備集中設置於廚房及陽台。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十四條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案緊急升降機載重能力為十七人。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十五條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	本案各項配管立管施作時, 按高層建築物容許層間變位值施作。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十六條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案各項配管管道間分別設置, 已予考量維修空間。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十七條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。	本案各項配管依相關規則, 採用適當之防火功能規劃。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百四十八條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案無中間層機械設備, 屋頂層規劃之機械設備亦依規定固定及安裝避震設備及採不燃材料製成。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定

第二百四十九條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	本案水箱設計已考慮結構體之水平變位，箱體無與建築物其他部分兼用，亦可從外部對箱體各面進行維修檢查。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	本案給水設備水壓不足時，規劃適當加壓裝置補足水壓。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十一條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三．五公斤／平方公分。	本案消防連結送水設備，經消防技師依消防法規檢討設置，且經相關單位審查合格並取得證明文件。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十二條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案依規定設置相關航控障礙燈設備。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十三條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	本案依規定設置雷電側擊設備。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十四條	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣（市）政府定之。	本案設置鄰房電視收訊接線箱。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十五條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	本案防災配線採用符合規定之防火電纜規劃施作。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十六條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	依規定辦理。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十七條	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。	本案火警設備及撒水設備依消防法規檢討設置。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十八條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	本案火警設備依法規設置鳴動。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定
第二百五十九條	高層建築物應依下列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物下列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)、電氣、電力設備。 (二)、消防安全設備。 (三)、排煙設備及通風設備。 (四)、昇降及緊急昇降設備。 (五)、連絡通信及廣播設備。 (六)、燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 (七)、其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如下： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	1. 本案防災中心設置於避難層。 2. 55.97㎡ > 40㎡ 3. 本案防災中心設置符合防火區劃規定，並以不然材料為限。 4. 本案規劃相關設備之監控裝置於防災中心，並能於防災中心顯示並予以控制。 5. 依規定辦理。		■符合 □不符合 □免檢討 □提陳委員決定

建築師：李浩原 （簽章）

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案都市更新事業以都市更新條例第二十五條之一，部分以協議合建方式，部分採權利變換方式實施。

公有土地部分得讓售實施者，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地;私有土地部分與實施者協議合建者採協議合建方式，其餘以權利變換方式實施。

二、有關費用分擔

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用及項目，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下稱本基準)提列，權利變換計畫內有關費用提列項目分述如下：

(一)經費項目與內容說明

1.工程費用

A.重建費用

(a)建築設計費

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「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算，主要包括項目有建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，以及建照領取等相關費用與規費。

(b)營建費用(含公益設施樓地板面積)

依照「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」提列，內容包含(1)營建費用＝總樓地板面積x營建單價。其中總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積；營建單價依本基準分項說明一之規定提列，並依物價指數加成核計本案之平均造價。(2)營建工程費用估算表，依本基準分項說明二提列建築工程、機電工程與其他保險、工程營業稅之費用。

(c)工程管理費用

依建築經理工程控管金額x服務費率核計。原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。

(d)空氣污染防制費

依空氣污染防制法第十六條第一項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防治費。其繳費方式：繳納費額超過一萬元未滿五百萬元者，得於開工前全額繳納，或於申請開工前，先繳交二分之一，於申請使用執照或工程驗收前，繳納剩餘費額。依行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 1020057266 號公告「營建工程空氣污染防制費收費費率表」核算。

(e)其他必要費用

a.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 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 5 條規定計算。法定工程造價×累進費率。

b.外接水電瓦斯管線工程費用

以更新後每戶 75,000 元提列為基準。

c.建築執照相關規費

依本府工務局建築執照規費標準提列，其依建築法第 29 條規定核發建照執照及雜項執照時，應按建築物造價或雜項工作物造價收取 1/1,000 以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1/1,000 以

下之規費。

d.其他(交通影響評估費)

依建築物交通影響評估準則第 2 條規定，在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物。

B.公共及公益設施

(a)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

a.地上物拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

b.工程開闢費用

開闢單價：(1)計畫道路：不得超過 4,000 元/m^2。(2)其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。經目的事業主管機關同意者，不在此限。

c.公共設施用地捐贈本市土地成本

土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定之成本提列。該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。

(b)公益設施認養捐贈費用

a.室內裝修費用

依「新北市都市更新審議原則」附表一第二點規定，興建成本及設備設施裝修費用=(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×單位興建成本。

b.公益設施認養經費

依「新北市都市更新審議原則」附表一第二點規定，管理維護基金提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。

(c)捐贈本市都市更新基金

依事業計畫所審定金額為準。

C.申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

(a)開放空間管理維護基金

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第 3 點規定:「前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺 5000 元新臺幣計算，設置管理維護基金。」

(b)綠建築後續管理維護基金

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。」而綠建築後續管理維護基金依通案為綠建築保證金之 5%。

2.權利變換費用

A.調查費

(a)都市更新規劃費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如本基準分項說明四。

(b)不動產估價費用(含技師簽證費)

各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳本基準分項說明五。

(c)土地鑑界費

依「內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準」，更新前每筆地號 4,000 元。

(d)鑽探費用

參考「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定:「地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層

之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。二、同一基地之調查點數不得少於 2 點，當二處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。」以每孔 75,000 元提列。

(e)鄰房鑑界費用

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。並依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。

B.更新前土地及建物測量費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

C.土地改良物拆遷補償費用

(a)建築改良物

a.合法建築物

補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

b.非合法建築物

指合法建物以外之 1 樓、頂樓增建等，以建築法第 4 條所規定之建築物為限。補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(b)其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

D.占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

E.拆遷安置費(即合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如本基準分項說明六。

F.地籍整理費

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。

G.審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

H.其他必要業務用

配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請、審查費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

3.貸款利息

本基準規定說明如下，貸款利息＝(1)+(2)

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用〕×貸款年利率x貸款期間

(2)〔(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕x貸款年利率x貸款期間x0.5(折半)

有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)。如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。貸款期間係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

4.稅捐

A.印花稅

依印花稅法第五條規定提列。

B.營業稅

本基準營業稅稅基計算式如下：

更新後總價值*(1-共同負擔比例)*房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)*營業稅稅率

(1)房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積x房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。

(2)土地公告現值＝土地面積(不含公共設施用地部分)x公告現值

(3)營業稅率以 5%提列。

5.管理費用

A.行政作業費用

行政作業費用=更新單元內土地公告現值總值x2.5%，依更新條例第九條辦理之更新事業為限。

B.信託費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

C.人事行政管理費用

人事行政管理費用=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×人事行政管理率

(1)費率依產權級別及更新單元基地面積計算，詳本基準。

(2)產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2

D.銷售管理費用

銷售管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×銷售管理費率

(1)費率隨費用規模提高而遞減，詳本基準。

(2)分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。

E.風險管理費

風險管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×風險管理費率，風險費率以 12%為上限。

6.都市計畫變更負擔費用

指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額，依都市計畫規定核實提列。

7.容積移轉費用

(1)以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。

(2)以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入經移轉費用。

應將相關文件證明文件隨權利變換計畫一併檢附。

(二)經費來源說明

本都市更新事業之營建成本及其他相關經費由實施者負責籌措。經費來源有三：實施者自有資金，後續將委託銀行辦理信託管理，由委託銀行控管資金運用、建築融資貸款、預售款，未來貸款按自有資金及融資最低成數 3：7 估算，

(三)費用分擔方式說明

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案都市更新事業以都市更新條例第二十五條之一，部分以協議合建方式，部分採權利變換方式實施。

公有土地部分得讓售實施者，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地;私有土地部分與實施者協議合建者採協議合建方式，其餘以權利變換方式實施。

二、有關費用分擔

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用及項目，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下稱本基準)提列，權利變換計畫內有關費用提列項目分述如下：

(一)經費項目與內容說明

1.工程費用

A.重建費用

(a)建築設計費

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「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算，主要包括項目有建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費，以及建照領取等相關費用與規費。

(b)營建費用(含公益設施樓地板面積)

依照「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」提列，內容包含(1)營建費用＝總樓地板面積x營建單價。其中總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，但不計入依法設置的遮陽板、陽臺、屋簷、雨遮或花臺等之面積；營建單價依本基準分項說明一之規定提列，並依物價指數加成核計本案之平均造價。(2)營建工程費用估算表，依本基準分項說明二提列建築工程、機電工程與其他保險、工程營業稅之費用。

(c)工程管理費用

依建築經理工程控管金額x服務費率核計。原則以自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構者，始得提列。

(d)空氣污染防制費

依空氣污染防制法第十六條第一項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防治費。其繳費方式：繳納費額超過一萬元未滿五百萬元者，得於開工前全額繳納，或於申請開工前，先繳交二分之一，於申請使用執照或工程驗收前，繳納剩餘費額。依行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 1020057266 號公告「營建工程空氣污染防制費收費費率表」核算。

(e)其他必要費用

a.公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例第 18 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 5 條規定計算。法定工程造價×累進費率。

b.外接水電瓦斯管線工程費用

以更新後每戶 75,000 元提列為基準。

c.建築執照相關規費

依本府工務局建築執照規費標準提列，其依建築法第 29 條規定核發建照執照及雜項執照時，應按建築物造價或雜項工作物造價收取 1/1,000 以下之規費，如有變更設計時，應按變更部分收取 1/1,000 以

下之規費。

d.其他(交通影響評估費)

依建築物交通影響評估準則第 2 條規定，在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物。

B.公共及公益設施

(a)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

a.地上物拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

b.工程開闢費用

開闢單價：(1)計畫道路：不得超過 4,000 元/m^2。(2)其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。經目的事業主管機關同意者，不在此限。

c.公共設施用地捐贈本市土地成本

土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定之成本提列。該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入共同負擔費用；若位於更新單元內，則不得提列。

(b)公益設施認養捐贈費用

a.室內裝修費用

依「新北市都市更新審議原則」附表一第二點規定，興建成本及設備設施裝修費用=(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×單位興建成本。

b.公益設施認養經費

依「新北市都市更新審議原則」附表一第二點規定，管理維護基金提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。

(c)捐贈本市都市更新基金

依事業計畫所審定金額為準。

C.申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

(a)開放空間管理維護基金

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第 3 點規定:「前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺 5000 元新臺幣計算，設置管理維護基金。」

(b)綠建築後續管理維護基金

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 8 條，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。」而綠建築後續管理維護基金依通案為綠建築保證金之 5%。

2.權利變換費用

A.調查費

(a)都市更新規劃費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如本基準分項說明四。

(b)不動產估價費用(含技師簽證費)

各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，詳本基準分項說明五。

(c)土地鑑界費

依「內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準」，更新前每筆地號 4,000 元。

(d)鑽探費用

參考「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定:「地基調查計畫之地下探勘調查點之數量、位置及深度，應依據既有資料之可用性、地層

之複雜性、建築物之種類、規模及重要性訂定之。其調查點數應依左列規定：一、基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。二、同一基地之調查點數不得少於 2 點，當二處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。」以每孔 75,000 元提列。

(e)鄰房鑑界費用

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。並依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核准備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。

B.更新前土地及建物測量費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

C.土地改良物拆遷補償費用

(a)建築改良物

a.合法建築物

補償面積，依登記面積所載為準。屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償。但無登記者須檢具證明文件。補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

b.非合法建築物

指合法建物以外之 1 樓、頂樓增建等，以建築法第 4 條所規定之建築物為限。補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(b)其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

D.占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

E.拆遷安置費(即合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算，詳如本基準分項說明六。

F.地籍整理費

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元。

G.審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

H.其他必要業務用

配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請、審查費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

3.貸款利息

本基準規定說明如下，貸款利息＝(1)+(2)

(1)〔合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用〕×貸款年利率×貸款期間

(2)〔(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)〕×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)。如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。貸款期間係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

4.稅捐

A.印花稅

依印花稅法第五條規定提列。

B.營業稅

本基準營業稅稅基計算式如下：

更新後總價值*(1-共同負擔比例)*房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)*營業稅稅率

(1)房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積x房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。

(2)土地公告現值＝土地面積(不含公共設施用地部分)x公告現值

(3)營業稅率以 5%提列。

5.管理費用

A.行政作業費用

行政作業費用=更新單元內土地公告現值總值x2.5%，依更新條例第九條辦理之更新事業為限。

B.信託費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

C.人事行政管理費用

人事行政管理費用=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×人事行政管理率

(1)費率依產權級別及更新單元基地面積計算，詳本基準。

(2)產權級別：(門牌戶數+土地及合法建築物所有權人數聯集)/2

D.銷售管理費用

銷售管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×銷售管理費率

(1)費率隨費用規模提高而遞減，詳本基準。

(2)分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。

E.風險管理費

風險管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×風險管理費率，風險費率以 12%為上限。

6.都市計畫變更負擔費用

指涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額，依都市計畫規定核實提列。

7.容積移轉費用

(1)以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證。

(2)以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入經移轉費用。

應將相關文件證明文件隨權利變換計畫一併檢附。

(二)經費來源說明

本都市更新事業之營建成本及其他相關經費由實施者負責籌措。經費來源有三：實施者自有資金，後續將委託銀行辦理信託管理，由委託銀行控管資金運用、建築融資貸款、預售款，未來貸款按自有資金及融資最低成數 3：7 估算，

(三)費用分擔方式說明

在經費的分擔上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)法令依據

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

另依據「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」規定，地上物拆遷補償費得比照新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準拆遷標準金額。

(二)拆除方式及面積

本案地上物之拆除已與所有權人協議自行拆除，不提列拆除費用，依據合法建築物謄本登載，本更新單元內計有 155 戶合法建築物，拆除面積 17312.10 ㎡；合法建物以外之各樓、頂樓增建，拆除面積 3,703.24 ㎡，拆除面積共計 21,015.34 ㎡。

(三)預定拆除時程

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、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、管理人或使用者，有關其應領之補償金額、舊有建築戶處理方案及預定公告拆遷日。

2.公告拆遷日

依據都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定，權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於 2 個月，故本案預定公告拆遷日為權利變換計畫發布日起 30 日公告期滿後加 2 個月(60 日)，即權利變換計畫發布日起 90 日。

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 30 日內拆除完畢。

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

二、合法建築物之補償

(一)合法建築物之補償與安置

1.合法建築物拆遷補償費

依都市更新條例第 36 條規定：「...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...。」

本案無提列拆除費用，故合法建築物拆遷補償費即為陳銘光不動產估價師事務所查定之殘餘價值，不另扣回代為拆除費用，總計合法建築物拆遷補償費用為 199,643,121 元，詳表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表。

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌號碼	構造	使用現況	樓層	所有權人	權利範圍	重建成本單價(折舊後)(元/M²)	重建成本總價(折舊後)(元)
1	大勇街 82 巷 7 號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	褚***	1/1	11,532	1,130,597
2	大勇街 82 巷 7 號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	褚***	1/1	11,532	1,130,597
3	大勇街 82 巷 7 號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	張**	1/1	11,532	1,130,597
4	大勇街 82 巷 7 號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	張**	1/1	11,532	1,130,597
5	大勇街 82 巷 15 弄 7 號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	賴**	1/1	11,532	1,253,067
6	大勇街 82 巷 15 弄 7 號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	梁**	1/1	11,532	1,253,067
7	大勇街 82 巷 15 弄 7 號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067
8	大勇街 82 巷 15 弄 9 號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	羅**	1/1	11,532	1,300,464
9	大勇街 82 巷 15 弄 9 號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	吳**	1/1	11,532	1,253,067
10	大勇街 82 巷 15 弄 9 號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067
11	大勇街 82 巷 15 弄 9 號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067
12	大勇街 82 巷 15 弄 9 號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	江**	1/1	11,532	1,253,067
13	大勇街 82 巷 15 弄 11 號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	張***	1/1	11,532	1,300,464
14	大勇街 82 巷 15 弄 11 號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	白**	1/1	11,532	1,253,067

編號	建物門牌號碼	構造	使用現況	樓層	所有權人	權利範圍	重建成本單價(折舊後)(元/M^2)	重建成本總價(折舊後)(元)
15	大勇街82巷15弄11號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067
16	大勇街82巷15弄11號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	李**	1/1	11,532	1,253,067
17	大勇街82巷15弄11號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	李**	1/1	11,532	1,253,067
18	大勇街82巷7號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	謝**	1/1	11,532	1,130,597
19	大勇街82巷9號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	徐**	1/1	11,532	1,111,569
20	大勇街82巷9號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	徐**	1/1	11,532	1,111,569
21	大勇街82巷9號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	楊**	1/1	11,532	1,111,569
22	大勇街82巷9號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	張**	1/1	11,532	1,111,569
23	大勇街82巷9號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	朱**	1/1	11,532	1,111,569
24	大勇街82巷15弄8號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	李**	1/1	11,532	1,231,964
25	大勇街82巷15弄28號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	高**	1/1	11,532	1,394,911
26	大勇街82巷15弄28號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	王**	1/1	11,532	1,394,911
27	大勇街82巷15弄28號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	蔡**	1/1	11,532	1,394,911
28	大勇街82巷15弄28號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	陳***	1/1	11,532	1,394,911
29	大勇街82巷15弄28號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,394,911
30	大勇街82巷11號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	陳**	1/1	11,532	1,111,569
31	大勇街82巷11號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	陳**	1/1	11,532	1,111,569
32	大勇街82巷11號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	顏**	1/1	11,532	1,111,569
33	大勇街82巷11號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	許**	1/1	11,532	1,111,569
34	大勇街82巷11號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	吳**	1/1	11,532	1,111,569
35	大勇街82巷15弄6號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	許**	1/1	11,532	1,231,964
36	大勇街82巷15弄6號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	許**	1/1	11,532	1,188,373
37	大勇街82巷15弄6號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	金**	1/1	11,532	1,188,373
38	大勇街82巷15弄6號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	蔡**	1/1	11,532	1,188,373
39	大勇街82巷15弄6號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	官**	1/3	11,532	396,124
			住宅		官**	1/3		396,124
			住宅		官**	1/3		396,124
40	大勇街82巷13號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	黃**	1/1	11,532	1,130,597
41	大勇街82巷13號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	曾**	1/1	11,532	1,130,597
42	大勇街82巷13號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	林**	1/2	11,532	565,299
			住宅		林**	1/2		565,299
43	大勇街82巷13號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	呂**	1/1	11,532	1,130,597
44	大勇街82巷13號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	范**	1/1	11,532	1,130,597
45	大勇街82巷15弄30號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	陳**	1/1	11,532	1,408,057
46	大勇街82巷15弄30號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	邱**	1/1	11,532	1,408,057
47	大勇街82巷15弄30號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	孫*	1/1	11,532	1,408,057
48	大勇街82巷15弄30號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	吳**	1/1	11,532	1,408,057
49	大勇街82巷15弄30號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,408,057
50	大勇街82巷15弄2號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	施**	1/2	11,532	648,675
			住宅		施**	1/2		648,675
51	大勇街82巷15弄2號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	賴**	1/1	11,532	1,297,350
52	大勇街82巷15弄2號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,297,350
53	大勇街82巷15弄2號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	蘇**	1/1	11,532	1,297,350
54	大勇街82巷15弄2號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	施**	1/1	11,532	1,297,350
55	大勇街82巷15弄4號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	郭**	1/1	11,532	1,231,964
56	大勇街82巷15弄4號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	郭**	1/1	11,532	1,188,373
57	大勇街82巷15弄4號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	劉**	1/1	11,532	1,188,373
58	大勇街82巷15弄4號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	施**	1/1	11,532	1,188,373
59	大勇街82巷15弄12號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	呂***	1/1	11,532	1,253,067
60	大勇街82巷15弄5號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	周**	1/1	11,532	1,188,373
61	大勇街82巷15弄4號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	邱**	1/1	11,532	1,188,373
62	大勇街82巷15弄8號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	林**	1/1	11,532	1,188,373
63	大勇街82巷15弄8號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	王**	1/1	11,532	1,188,373
64	大勇街82巷15弄8號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	張**	1/1	11,532	1,188,373
65	大勇街82巷15弄8號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	吳**	1/1	11,532	1,188,373
66	大勇街82巷15弄10號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	黃**	1/1	11,532	1,300,464
67	大勇街82巷15弄10號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	徐**	1/1	11,532	1,253,067
68	大勇街82巷15弄10號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	林**	1/1	11,532	1,253,067
69	大勇街82巷15弄10號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	洪**	1/1	11,532	1,253,067
70	大勇街82巷15弄10號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	康**	1/1	11,532	1,253,067
71	大勇街82巷15弄12號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	沈**	1/1	11,532	1,300,464
72	大勇街82巷15弄12號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	沈**	1/1	11,532	1,253,067
73	大勇街82巷15弄12號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	周**	1/1	11,532	1,253,067
74	大勇街82巷15弄7號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	柳**	1/1	11,532	1,300,464
75	大勇街82巷15弄7號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	蕭**	1/1	11,532	1,253,067
76	大勇街82巷15弄12號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	李**	1/1	11,532	1,253,067
77	大勇街82巷15弄14號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	蔡**	1/1	11,532	1,300,464
78	大勇街82巷15弄14號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	周**	1/1	11,532	1,253,067
79	大勇街82巷15弄14號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	蔡**	1/1	11,532	1,253,067
80	大勇街82巷15弄14號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067

編號	建物門牌號碼	構造	使用現況	樓層	所有權人	權利範圍	重建成本單價(折舊後)(元/M^2)	重建成本總價(折舊後)(元)
81	大勇街82巷15弄14號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	張***	1/1	11,532	1,253,067
82	大勇街82巷15弄16號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	陳*	1/1	11,532	1,300,464
83	大勇街82巷15弄16號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	陳**	1/1	11,532	1,253,067
84	大勇街82巷15弄16號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	楊**	1/1	11,532	1,253,067
85	大勇街82巷15弄16號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	林**	1/1	11,532	1,253,067
86	大勇街82巷15弄16號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	葉**	1/1	11,532	1,253,067
87	大勇街82巷15弄18號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	黃**	1/1	11,532	1,368,848
88	大勇街82巷15弄18號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	張**	1/1	11,532	1,316,608
89	大勇街82巷15弄18號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	蔡**	1/1	11,532	1,316,608
90	大勇街82巷15弄18號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	王**	1/1	11,532	1,316,608
91	大勇街82巷15弄18號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	郭**	1/1	11,532	1,316,608
92	大勇街82巷15弄20號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	游**	1/1	11,532	1,368,848
93	大勇街82巷15弄20號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	陳**	1/1	11,532	1,316,608
94	大勇街82巷15弄20號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	張**	1/1	11,532	1,316,608
95	大勇街82巷15弄20號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	林**	1/1	11,532	1,316,608
96	大勇街82巷15弄22號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	林***	1/1	11,532	1,505,733
97	大勇街82巷15弄22號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	鍾**	1/1	11,532	1,445,997
98	大勇街82巷15弄22號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,445,997
99	大勇街82巷15弄20號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,316,608
100	大勇街82巷15弄22號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	卓**	1/1	11,532	1,445,997
101	大勇街82巷15弄22號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,445,997
102	大勇街82巷15弄24號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	王**	1/1	11,532	1,505,733
103	大勇街82巷15弄24號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	江**	1/1	11,532	1,445,997
104	大勇街82巷15弄24號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	謝**	1/3	11,532	481,999
			住宅		賴**	2/3		963,998
105	大勇街82巷15弄24號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	李**	1/1	11,532	1,445,997
106	大勇街82巷15弄24號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	吳**	1/1	11,532	1,445,997
107	大勇街82巷15弄26號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	蔡**	1/1	11,532	1,649,537
108	大勇街82巷15弄26號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	蔡**	1/1	11,532	1,649,422
109	大勇街82巷15弄26號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	吳**	1/1	11,532	1,649,422
110	大勇街82巷15弄26號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	石**	1/1	11,532	1,649,422
111	大勇街82巷15弄26號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	黃**	1/1	11,532	1,649,422
112	大勇街82巷15弄1號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	林**	1/1	11,532	1,198,982
113	大勇街82巷15弄1號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	林**	1/1	11,532	1,198,982
114	大勇街82巷15弄1號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	施**	1/1	11,532	1,198,982
115	大勇街82巷15弄1號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	林**	1/1	11,532	1,198,982
116	大勇街82巷15弄1號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	林**	1/1	11,532	1,198,982
117	大勇街82巷15弄3號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	柳***	1/1	11,532	1,231,964
118	大勇街82巷15弄3號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	曾**	1/2	11,532	594,186
			住宅		王**	1/2		594,186
119	大勇街82巷15弄3號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	施**	1/1	11,532	1,188,373
120	大勇街82巷15弄3號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	連**	1/1	11,532	1,188,373
121	大勇街82巷15弄3號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	周**	1/1	11,532	1,188,373
122	大勇街82巷15弄5號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	許**	1/1	11,532	1,231,964
123	大勇街82巷15弄5號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	許**	1/1	11,532	1,188,373
124	大勇街82巷15弄5號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	包**	1/1	11,532	1,188,373
125	大勇街82巷15弄5號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	康**	1/1	11,532	1,188,373
126	大勇街82巷15弄13號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	鍾**	1/1	11,532	1,300,464
127	大勇街82巷15弄13號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	鍾**	1/1	11,532	1,253,067
128	大勇街82巷15弄13號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	吳**	1/1	11,532	1,253,067
129	大勇街82巷15弄13號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	楊**	1/1	11,532	1,253,067
130	大勇街82巷15弄13號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	楊***	1/1	11,532	1,253,067
131	大勇街82巷15弄15號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	曾**	1/1	11,532	1,316,608
132	大勇街82巷15弄17號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	陳**	1/1	11,532	1,316,608
133	大勇街82巷15弄17號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	施**	1/1	11,532	1,316,608
134	大勇街82巷15弄15號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	許**	1/1	11,532	1,368,848
135	大勇街82巷15弄15號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	柳**	1/1	11,532	1,316,608
136	大勇街82巷15弄15號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	曾**	1/1	11,532	1,316,608
137	大勇街82巷15弄15號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,316,608
138	大勇街82巷15弄17號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	蘇**	1/1	11,532	1,368,848
139	大勇街82巷15弄17號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	范**	1/1	11,532	1,316,608
140	大勇街82巷15弄17號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	王**	1/1	11,532	1,316,608
141	大勇街82巷15弄19號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	鍾**	1/1	11,532	1,505,733
142	大勇街82巷15弄19號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	葉**	1/1	11,532	1,445,997
143	大勇街82巷15弄19號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	陳**	1/1	11,532	1,445,997
144	大勇街82巷15弄19號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	施**	1/1	11,532	1,445,997
145	大勇街82巷15弄19號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	林**	1/1	11,532	1,445,997
146	大勇街82巷15弄21號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	吳**	1/1	11,532	1,505,733
147	大勇街82巷15弄21號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	林**	1/1	11,532	1,445,997
148	大勇街82巷15弄21號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	王***	1/1	11,532	1,445,997

編號	建物門牌號碼	構造	使用現況	樓層	所有權人	權利範圍	重建成本單價(折舊後)(元/M²)	重建成本總價(折舊後)(元)
149	大勇街82巷15弄21號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	盧***	1/1	11,532	1,445,997
150	大勇街82巷15弄21號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	施**	1/1	11,532	1,445,997
151	大勇街82巷15弄23號二樓	鋼筋混凝土造	住宅	2/5	曾**	1/1	11,532	1,260,217
152	大勇街82巷15弄23號三樓	鋼筋混凝土造	住宅	3/5	張**	1/1	11,532	1,260,217
153	大勇街82巷15弄23號四樓	鋼筋混凝土造	住宅	4/5	陳**	1/1	11,532	1,260,217
154	大勇街82巷15弄23號五樓	鋼筋混凝土造	住宅	5/5	陳**	1/1	11,532	1,260,217
155	大勇街82巷15弄23號	鋼筋混凝土造	住宅	1/5	胡**	1/1	11,532	1,307,729
總計								199,643,121

2.合法建物以外之各樓、頂樓增建等拆遷補償費

本案合法建築物自行增建未登記部分之補償面積依據實際測量面積為準，發放對象為同門牌之合法建築物所有權人，使用現況均為居住功能之附屬建物利用，依實際測量結果拆除面積總計為3,703.24㎡，

依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。本案無提列拆除費用，故合法建築物自行增建未登記部分之拆遷補償費即為陳銘光不動產估價師事務查定之殘餘價值，不另扣回代為拆除費用，合法建物以外之各樓、頂樓增建等拆遷補償費用為27,379,835元，詳表14-2。

表14-2 合法建物以外之各樓、頂樓增建拆遷補償費用明細表

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
1	大勇街82巷7號	褚***	住宅	1樓	18.34		18.34	8,072	0	148,040
		褚***		2樓	18.34		18.34	8,072	0	148,040
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		謝**		5樓頂		92.28	92.28	0	3,780	348,818
2	大勇街82巷9號	徐**	住宅	1樓	18.34		18.34	8,072	0	148,040
		徐**		2樓	18.34		18.34	8,072	0	148,040
3	大勇街82巷11號	陳**	住宅	1樓	11.50		11.50	8,072	0	92,828
		陳**		2樓		11.50	11.50	0	3,780	43,470
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
4	大勇街82巷13號	黃**	住宅	1樓	21.45		21.45	8,072	0	173,144
		曾**		2樓		21.45	21.45	0	0	0
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		范**		5樓頂		92.28	92.28	0	3,780	348,818
5	大勇街82巷15弄1號	林**	住宅	1樓	9.98	20.88	30.86	8,072	3,780	159,485
				2樓			0.00	0	0	0
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
6	大勇街82巷15弄3號	柳***	住宅	1樓	11.16		11.16	8,072	0	90,084
		曾**		2樓	3.78		3.78	8,072	0	30,512
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		周**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
7	大勇街82巷15弄5號	許**	住宅	1樓	11.16		11.16	8,072	0	90,084
		許**		2樓	11.16		11.16	8,072	0	90,084
				3樓			0.00	0	0	0

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		康**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
8	大勇街82巷15弄7號	柳**	住宅	1樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
		蕭**		2樓	4.10		4.10	8,072	0	33,095
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		陳**		5樓頂	107.01		107.01	8,072	0	863,785
9	大勇街82巷15弄9號	羅**	住宅	1樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
		吳**		2樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
10	大勇街82巷15弄11號	張***	住宅	1樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
		白**		2樓	15.88		15.88	8,072	0	128,183
		陳**		3樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		李**		5樓頂	97.56		97.56	8,072	0	787,504
11	大勇街82巷15弄13號	鍾**	住宅	1樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
		鍾**		2樓	15.88		15.88	8,072	0	128,183
		吳**		3樓	11.78		11.78	8,072	0	95,088
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		楊***		5樓頂	107.01		107.01	8,072	0	863,785
12	大勇街82巷15弄15號	許**	住宅	1樓	12.40		12.40	8,072	0	100,093
		柳**		2樓	16.94		16.94	8,072	0	136,740
				3樓			0.00	0	0	0
		曾**		4樓	12.40		12.40	8,072	0	100,093

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
				5樓			0.00	0	0	0
		陳**		5樓頂	112.94		112.94	8,072	0	911,652
13	大勇街82巷15弄17號	蘇**	住宅	1樓	12.40		12.40	8,072	0	100,093
		陳**		2樓	12.40		12.40	8,072	0	100,093
		范**		3樓	12.40		12.40	8,072	0	100,093
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		王**		5樓頂	120.13		120.13	8,072	0	969,689
14	大勇街82巷15弄19號	鍾**	住宅	1樓	13.64		13.64	8,072	0	110,102
		葉**		2樓	18.82		18.82	8,072	0	151,915
				3樓			0.00	0	0	0
		施**		4樓	6.20		6.20	8,072	0	50,046
				5樓			0.00	0	0	0
		林**		5樓頂	152.09		152.09	8,072	0	1,227,670
15	大勇街82巷15弄21號	吳**	住宅	1樓	13.64		13.64	8,072	0	110,102
		林**		2樓	18.82		18.82	8,072	0	151,915
		王***		3樓	13.64		13.64	8,072	0	110,102
		盧***		4樓	13.64		13.64	8,072	0	110,102
				5樓			0.00	0	0	0
		施**		5樓頂	152.09		152.09	8,072	0	1,227,670
16	大勇街82巷15弄23號	胡**	住宅	1樓	33.35	27.02	60.37	8,072	3,780	371,337
		曾**		2樓	33.35		33.35	8,072	0	269,201
		張**		3樓	33.35		33.35	8,072	0	269,201
		陳**		4樓	33.35		33.35	8,072	0	269,201
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
17	大勇街82巷15弄2號	施**	住宅	1樓	7.29	27.42	34.71	8,072	3,780	162,492
		賴**		2樓	7.29		7.29	8,072	0	58,845
		陳**		3樓	7.29		7.29	8,072	0	58,845
				4樓			0.00	0	0	0
		施**		5樓	14.58		14.58	8,072	0	117,690

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
		施**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
18	大勇街82巷15弄4號	郭**	住宅	1樓	12.21		12.21	8,072	0	98,559
		郭**		2樓	7.48		7.48	8,072	0	60,379
		邱**		3樓	7.48		7.48	8,072	0	60,379
				4樓			0.00	0	0	0
		施**		5樓	12.24		12.24	8,072	0	98,801
		施**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
19	大勇街82巷15弄6號	許**	住宅	1樓	12.24		12.24	8,072	0	98,801
		許**		2樓	12.24		12.24	8,072	0	98,801
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		官**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
20	大勇街82巷15弄8號	李**	住宅	1樓	12.24		12.24	8,072	0	98,801
		林**		2樓	12.24		12.24	8,072	0	98,801
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		吳**		5樓頂	101.07		101.07	8,072	0	815,837
21	大勇街82巷15弄10號	黃**	住宅	1樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
				2樓			0.00	0	0	0
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		康**		5樓頂	84.84		84.84	8,072	0	684,828
22	大勇街82巷15弄12號	沈**	住宅	1樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
		沈**		2樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
		李**		5樓頂			0.00	0	0	0

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
23	大勇街82巷15弄14號	蔡**	住宅	1樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
		周**		2樓	4.00		4.00	8,072	0	32,288
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		陳**		5樓頂	106.43		106.43	8,072	0	859,103
24	大勇街82巷15弄16號	陳*	住宅	1樓	12.92		12.92	8,072	0	104,290
				2樓			0.00	0	0	0
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
25	大勇街82巷15弄18號	黃**	住宅	1樓	13.60		13.60	8,072	0	109,779
		張**		2樓	4.54		4.54	8,072	0	36,647
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓	13.60		13.60	8,072	0	109,779
		郭**		5樓頂	112.94		112.94	8,072	0	911,652
26	大勇街82巷15弄20號	游**	住宅	1樓	13.60		13.60	8,072	0	109,779
				2樓			0.00	0	0	0
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		林**		5樓頂	112.94		112.94	8,072	0	911,652
27	大勇街82巷15弄22號	林***	住宅	1樓	14.96		14.96	8,072	0	120,757
		卓**		2樓	5.18		5.18	8,072	0	41,813
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
				5樓頂			0.00	0	0	0
28	大勇街82巷15弄	王**	住宅	1樓	14.96		14.96	8,072	0	120,757

編號	門牌號碼	所有權人	使用現況	樓層	拆除面積			評估結果		
					RC	M 鐵皮骨架	小計	(RC)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	(鐵造)重建成本單價(折舊後)(元/M2)	重建成本總價(折舊後)(元)
	24號	江**		2樓	5.18		5.18	8,072	0	41,813
		吳**		3樓	6.80		6.80	8,072	0	54,890
		謝**		4樓	6.80		6.80	8,072	0	54,890
				5樓			0.00	0	0	0
		李**		5樓頂		23.42	23.42	0	3,780	88,528
29	大勇街82巷15弄26號	蔡**	住宅	1樓	26.50		26.50	8,072	0	213,908
		蔡**		2樓	26.50		26.50	8,072	0	213,908
		吳**		3樓	8.98		8.98	8,072	0	72,487
		石**		4樓	8.98		8.98	8,072	0	72,487
		黃**		5樓	8.98		8.98	8,072	0	72,487
				5樓頂			0.00	0	0	0
30	大勇街82巷15弄28號	高**	住宅	1樓	23.40		23.40	8,072	0	188,885
		王**		2樓	8.16	15.24	23.40	8,072	3,780	123,475
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		陳**		5樓頂	115.20		115.20	8,072	0	929,894
31	大勇街82巷15弄30號	陳**	住宅	1樓	25.86		25.86	8,072	0	208,742
		陳**		1樓頂		235.06	235.06	0	3,780	888,527
		邱**		2樓	7.22		7.22	8,072	0	58,280
				3樓			0.00	0	0	0
				4樓			0.00	0	0	0
				5樓			0.00	0	0	0
		陳**		5樓頂	116.34		116.34	8,072	0	939,096
總計						566.55	3703.24			27,379,835

3.合法建築物拆遷安置費(租金與搬遷補貼)

合法建築物拆遷安置費用主要為住宅拆遷安置費，本案拆遷安置補貼依據與所有權人協議以1樓建物20,000元(每戶/每月);2~5樓建物15,000元(每戶/每月)與建物謄本持分面積換算每坪合法建築物拆遷安置費用作為住戶租金補貼，並且參考陳銘光不動產估價師事務所調查鄰地區公寓住宅租賃市場行情，平均價位每坪約350元至450元(105.88元/㎡~136.13元/㎡)，詳表14-3鄰近地區公寓住宅租賃市場行情調查表。

表14-3 鄰近地區公寓住宅租賃市場行情調查表

案例	位置	分區	價格型態	產品型態	坪數(坪)	樓的樓層/興建樓層	屋齡	總價	開價(元/坪)	成交價預估成交價(元/坪)	價格日期	資料來源
1	溪尾街46號5樓	住宅區	成交價	公寓	28.74	5/5	35	10,000	--	348	105/11	實價登錄
2	重陽路一段113巷1弄19號4樓	商業區	成交價	公寓	37.41	4/5	32	16,000	--	428	106/3	實價登錄
3	集美街126巷17號2樓	住宅區	成交價	公寓	41.70	2/5	32	15,000	--	360	105/6	實價登錄
4	重陽路一段65號5樓	商業區	成交價	公寓	34.89	5/5	31	16,000	--	459	105/11	實價登錄
5	中正北路176巷5弄4號5樓	住宅區	表價	公寓	27.51	5/5	33	11,000	400	380	106/9	591租屋網
5	自由街7號5樓	住宅區	表價	公寓	28.73	5/5	32	13,000	452	430	106/9	591租屋網

故本案租金補貼為1樓：139.82元/㎡、2-5樓：104.87元/㎡，本案預計施工期為36個月，此外，並補助每戶搬遷補助費用50,000元，總計拆遷安置費用為77,406,880元，詳見表14-4合法建築物拆遷安置費用明細表。

表14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建物門牌號碼	所有權人	持分面積(㎡)	每月住宅租金水準(1樓：139.82元/㎡；2-5樓：104.87元/㎡)	36個月	36個月+搬遷補助款(每戶50000)
1	大勇街82巷7號	褚***	98.04	139.82	493,486	543,486
2	大勇街82巷7號二樓	褚***	98.04	104.87	370,132	420,132
3	大勇街82巷7號三樓	張**	98.04	104.87	370,132	420,132
4	大勇街82巷7號四樓	張**	98.04	104.87	370,132	420,132
5	大勇街82巷15弄7號三樓	賴**	108.66	104.87	410,226	460,226
6	大勇街82巷15弄7號四樓	梁**	108.66	104.87	410,226	460,226
7	大勇街82巷15弄7號五樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
8	大勇街82巷15弄9號	羅**	112.77	139.82	567,630	617,630
9	大勇街82巷15弄9號二樓	吳**	108.66	104.87	410,226	460,226
10	大勇街82巷15弄9號三樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
11	大勇街82巷15弄9號四樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
12	大勇街82巷15弄9號五樓	江**	108.66	104.87	410,226	460,226
13	大勇街82巷15弄11號	張***	112.77	139.82	567,630	617,630

編號	建物門牌號碼	所有權人	持分面積（㎡）	每月住宅租金水準（1樓：139.82元/㎡；2-5樓：104.87元/㎡）	36個月	36個月+搬遷補助款(每戶50000)
14	大勇街82巷15弄11號二樓	白**	108.66	104.87	410,226	460,226
15	大勇街82巷15弄11號三樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
16	大勇街82巷15弄11號四樓	李**	108.66	104.87	410,226	460,226
17	大勇街82巷15弄11號五樓	李**	108.66	104.87	410,226	460,226
18	大勇街82巷7號五樓	謝**	98.04	104.87	370,132	420,132
19	大勇街82巷9號	徐**	96.39	139.82	485,181	535,181
20	大勇街82巷9號二樓	徐**	96.39	104.87	363,903	413,903
21	大勇街82巷9號三樓	楊**	96.39	104.87	363,903	413,903
22	大勇街82巷9號四樓	張**	96.39	104.87	363,903	413,903
23	大勇街82巷9號五樓	朱**	96.39	104.87	363,903	413,903
24	大勇街82巷15弄8號	李**	106.83	139.82	537,731	587,731
25	大勇街82巷15弄28號	高**	120.96	139.82	608,855	658,855
26	大勇街82巷15弄28號二樓	王**	120.96	104.87	456,663	506,663
27	大勇街82巷15弄28號三樓	蔡**	120.96	104.87	456,663	506,663
28	大勇街82巷15弄28號四樓	陳***	120.96	104.87	456,663	506,663
29	大勇街82巷15弄28號五樓	陳**	120.96	104.87	456,663	506,663
30	大勇街82巷11號	陳**	96.39	139.82	485,181	535,181
31	大勇街82巷11號二樓	陳**	96.39	104.87	363,903	413,903
32	大勇街82巷11號三樓	顏**	96.39	104.87	363,903	413,903
33	大勇街82巷11號四樓	許**	96.39	104.87	363,903	413,903
34	大勇街82巷11號五樓	吳**	96.39	104.87	363,903	413,903
35	大勇街82巷15弄6號	許**	106.83	139.82	537,731	587,731
36	大勇街82巷15弄6號二樓	許**	103.05	104.87	389,047	439,047
37	大勇街82巷15弄6號三樓	金**	103.05	104.87	389,047	439,047
38	大勇街82巷15弄6號四樓	蔡**	103.05	104.87	389,047	439,047
39	大勇街82巷15弄6號五樓	官**	34.35	104.87	129,682	146,349
		官**	34.35	104.87	129,682	146,349
		官**	34.35	104.87	129,682	146,349
40	大勇街82巷13號	黃**	98.04	139.82	493,486	543,486
41	大勇街82巷13號二樓	曾**	98.04	104.87	370,132	420,132
42	大勇街82巷13號三樓	林**	49.02	104.87	185,066	210,066
		林**	49.02	104.87	185,066	210,066
43	大勇街82巷13號四樓	呂**	98.04	104.87	370,132	420,132
44	大勇街82巷13號五樓	范**	98.04	104.87	370,132	420,132
45	大勇街82巷15弄30號	陳**	122.10	104.87	460,967	510,967
46	大勇街82巷15弄30號二樓	邱**	122.10	104.87	460,967	510,967
47	大勇街82巷15弄30號三樓	孫*	122.10	104.87	460,967	510,967
48	大勇街82巷15弄30號四樓	吳**	122.10	104.87	460,967	510,967
49	大勇街82巷15弄30號五樓	陳**	122.10	104.87	460,967	510,967
50	大勇街82巷15弄2號	施**	56.25	139.82	283,136	308,136
		施**	56.25	139.82	283,136	308,136
51	大勇街82巷15弄2號二樓	賴**	112.50	104.87	424,724	474,724
52	大勇街82巷15弄2號三樓	陳**	112.50	104.87	424,724	474,724
53	大勇街82巷15弄2號四樓	蘇**	112.50	104.87	424,724	474,724
54	大勇街82巷15弄2號五樓	施**	112.50	104.87	424,724	474,724
55	大勇街82巷15弄4號	郭**	106.83	139.82	537,731	587,731
56	大勇街82巷15弄4號二樓	郭**	103.05	104.87	389,047	439,047
57	大勇街82巷15弄4號四樓	劉**	103.05	104.87	389,047	439,047
58	大勇街82巷15弄4號五樓	施**	103.05	104.87	389,047	439,047
59	大勇街82巷15弄12號三樓	呂***	108.66	104.87	410,226	460,226
60	大勇街82巷15弄5號四樓	周**	103.05	104.87	389,047	439,047
61	大勇街82巷15弄4號三樓	邱**	103.05	104.87	389,047	439,047
62	大勇街82巷15弄8號二樓	林**	103.05	104.87	389,047	439,047
63	大勇街82巷15弄8號三樓	王**	103.05	104.87	389,047	439,047
64	大勇街82巷15弄8號四樓	張**	103.05	104.87	389,047	439,047
65	大勇街82巷15弄8號五樓	吳**	103.05	104.87	389,047	439,047
66	大勇街82巷15弄10號	黃**	112.77	139.82	567,630	617,630
67	大勇街82巷15弄10號二樓	徐**	108.66	104.87	410,226	460,226
68	大勇街82巷15弄10號三樓	林**	108.66	104.87	410,226	460,226
69	大勇街82巷15弄10號四樓	洪**	108.66	104.87	410,226	460,226
70	大勇街82巷15弄10號五樓	康**	108.66	104.87	410,226	460,226
71	大勇街82巷15弄12號	沈**	112.77	139.82	567,630	617,630
72	大勇街82巷15弄12號二樓	沈**	108.66	104.87	410,226	460,226
73	大勇街82巷15弄12號四樓	周**	108.66	104.87	410,226	460,226
74	大勇街82巷15弄7號	柳**	112.77	139.82	567,630	617,630
75	大勇街82巷15弄7號二樓	蕭**	108.66	104.87	410,226	460,226
76	大勇街82巷15弄12號五樓	李**	108.66	104.87	410,226	460,226
77	大勇街82巷15弄14號	蔡**	112.77	139.82	567,630	617,630

編號	建物門牌號碼	所有權人	持分面積(㎡)	每月住宅租金水準(1樓：139.82元/㎡；2-5樓：104.87元/㎡)	36個月	36個月+搬遷補助款(每戶50000)
78	大勇街82巷15弄14號二樓	周**	108.66	104.87	410,226	460,226
79	大勇街82巷15弄14號四樓	蔡**	108.66	104.87	410,226	460,226
80	大勇街82巷15弄14號五樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
81	大勇街82巷15弄14號三樓	張***	108.66	104.87	410,226	460,226
82	大勇街82巷15弄16號	陳*	112.77	139.82	567,630	617,630
83	大勇街82巷15弄16號二樓	陳**	108.66	104.87	410,226	460,226
84	大勇街82巷15弄16號三樓	楊**	108.66	104.87	410,226	460,226
85	大勇街82巷15弄16號四樓	林**	108.66	104.87	410,226	460,226
86	大勇街82巷15弄16號五樓	葉**	108.66	104.87	410,226	460,226
87	大勇街82巷15弄18號	黃**	118.70	139.82	597,479	647,479
88	大勇街82巷15弄18號二樓	張**	114.17	104.87	431,028	481,028
89	大勇街82巷15弄18號三樓	蔡**	114.17	104.87	431,028	481,028
90	大勇街82巷15弄18號四樓	王**	114.17	104.87	431,028	481,028
91	大勇街82巷15弄18號五樓	郭**	114.17	104.87	431,028	481,028
92	大勇街82巷15弄20號	游**	118.70	139.82	597,479	647,479
93	大勇街82巷15弄20號二樓	陳**	114.17	104.87	431,028	481,028
94	大勇街82巷15弄20號四樓	張**	114.17	104.87	431,028	481,028
95	大勇街82巷15弄20號五樓	林**	114.17	104.87	431,028	481,028
96	大勇街82巷15弄22號	林***	130.57	139.82	657,227	707,227
97	大勇街82巷15弄22號四樓	鍾**	125.39	104.87	473,387	523,387
98	大勇街82巷15弄22號五樓	陳**	125.39	104.87	473,387	523,387
99	大勇街82巷15弄20號三樓	陳**	114.17	104.87	431,028	481,028
100	大勇街82巷15弄22號二樓	卓**	125.39	104.87	473,387	523,387
101	大勇街82巷15弄22號三樓	陳**	125.39	104.87	473,387	523,387
102	大勇街82巷15弄24號	王**	130.57	139.82	657,227	707,227
103	大勇街82巷15弄24號二樓	江**	125.39	104.87	473,387	523,387
104	大勇街82巷15弄24號四樓	謝**	41.80	104.87	157,796	182,796
		賴**	83.59	104.87	315,592	340,592
105	大勇街82巷15弄24號五樓	李**	125.39	104.87	473,387	523,387
106	大勇街82巷15弄24號三樓	吳**	125.39	104.87	473,387	523,387
107	大勇街82巷15弄26號	蔡**	143.04	139.82	719,995	769,995
108	大勇街82巷15弄26號二樓	蔡**	143.03	104.87	539,984	589,984
109	大勇街82巷15弄26號三樓	吳**	143.03	104.87	539,984	589,984
110	大勇街82巷15弄26號四樓	石**	143.03	104.87	539,984	589,984
111	大勇街82巷15弄26號五樓	黃**	143.03	104.87	539,984	589,984
112	大勇街82巷15弄1號	林**	103.97	139.82	523,335	573,335
113	大勇街82巷15弄1號二樓	林**	103.97	104.87	392,520	442,520
114	大勇街82巷15弄1號三樓	施**	103.97	104.87	392,520	442,520
115	大勇街82巷15弄1號四樓	林**	103.97	104.87	392,520	442,520
116	大勇街82巷15弄1號五樓	林**	103.97	104.87	392,520	442,520
117	大勇街82巷15弄3號	柳***	106.83	139.82	537,731	587,731
118	大勇街82巷15弄3號二樓	曾**	51.53	104.87	194,523	219,523
		王**	51.53	104.87	194,523	219,523
119	大勇街82巷15弄3號三樓	施**	103.05	104.87	389,047	439,047
120	大勇街82巷15弄3號四樓	連**	103.05	104.87	389,047	439,047
121	大勇街82巷15弄3號五樓	周**	103.05	104.87	389,047	439,047
122	大勇街82巷15弄5號	許**	106.83	139.82	537,731	587,731
123	大勇街82巷15弄5號二樓	許**	103.05	104.87	389,047	439,047
124	大勇街82巷15弄5號三樓	包**	103.05	104.87	389,047	439,047
125	大勇街82巷15弄5號五樓	康**	103.05	104.87	389,047	439,047
126	大勇街82巷15弄13號	鍾**	112.77	139.82	567,630	617,630
127	大勇街82巷15弄13號二樓	鍾**	108.66	104.87	410,226	460,226
128	大勇街82巷15弄13號三樓	吳**	108.66	104.87	410,226	460,226
129	大勇街82巷15弄13號四樓	楊**	108.66	104.87	410,226	460,226
130	大勇街82巷15弄13號五樓	楊***	108.66	104.87	410,226	460,226
131	大勇街82巷15弄15號四樓	曾**	114.17	104.87	431,028	481,028
132	大勇街82巷15弄17號二樓	陳**	114.17	104.87	431,028	481,028
133	大勇街82巷15弄17號四樓	施**	114.17	104.87	431,028	481,028
134	大勇街82巷15弄15號	許**	118.70	139.82	597,479	647,479
135	大勇街82巷15弄15號二樓	柳**	114.17	104.87	431,028	481,028
136	大勇街82巷15弄15號三樓	曾**	114.17	104.87	431,028	481,028
137	大勇街82巷15弄15號五樓	陳**	114.17	104.87	431,028	481,028
138	大勇街82巷15弄17號	蘇**	118.70	139.82	597,479	647,479
139	大勇街82巷15弄17號三樓	范**	114.17	104.87	431,028	481,028
140	大勇街82巷15弄17號五樓	王**	114.17	104.87	431,028	481,028
141	大勇街82巷15弄19號	鍾**	130.57	139.82	657,227	707,227
142	大勇街82巷15弄19號二樓	葉**	125.39	104.87	473,387	523,387
143	大勇街82巷15弄19號三樓	陳**	125.39	104.87	473,387	523,387

編號	建物門牌號碼	所有權人	持分面積(㎡)	每月住宅租金水準(1樓：139.82元/㎡；2-5樓：104.87元/㎡)	36個月	36個月+搬遷補助款(每戶50000)
144	大勇街82巷15弄19號四樓	施**	125.39	104.87	473,387	523,387
145	大勇街82巷15弄19號五樓	林**	125.39	104.87	473,387	523,387
146	大勇街82巷15弄21號	吳**	130.57	139.82	657,227	707,227
147	大勇街82巷15弄21號二樓	林**	125.39	104.87	473,387	523,387
148	大勇街82巷15弄21號三樓	王***	125.39	104.87	473,387	523,387
149	大勇街82巷15弄21號四樓	盧***	125.39	104.87	473,387	523,387
150	大勇街82巷15弄21號五樓	施**	125.39	104.87	473,387	523,387
151	大勇街82巷15弄23號二樓	曾**	109.28	104.87	412,567	462,567
152	大勇街82巷15弄23號三樓	張**	109.28	104.87	412,567	462,567
153	大勇街82巷15弄23號四樓	陳**	109.28	104.87	412,567	462,567
154	大勇街82巷15弄23號五樓	陳**	109.28	104.87	412,567	462,567
155	大勇街82巷15弄23號	胡**	113.40	139.82	570,801	620,801
			17312.10		69,656,880	77,406,880

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、佔有他人土地之舊違章建築物之補償

本案無佔有他人土地之舊違章建築戶。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

(一)土地成本

本案土地所有權人提供土地共 5,691 ㎡(約 1,721.53 坪)，更新前土地價值參考市場附近交易行情概估每坪約 100 萬估算，故總值約為 1,721,527,500 元。

(二)更新事業實施經費

本案比照「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」提列，其更新事業實施費用總額為 4,447,116,802 元，以下分別就各項目說明之。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		數量		平均單價		總價(元)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		60,364.57	㎡	1,110.65	元/㎡	67,043,764
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		60,364.57	㎡	43,839	元/㎡	2,646,338,024
		(三)工程管理費(營建費用x3%)			元	3	%	0
		(四)空氣污染防制費		17,312.10	㎡	12.66	元/㎡	219,201
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	60,364.57	㎡	100.22	元	6,050,000
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	408	戶	75,000	元/戶	30,600,000
			3.建照執照相關規費	954,875,204	元	1	‰	954,875
			4.其他(交通影響評估)	1	式	400,000	元	400,000
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費		㎡		元/㎡	0
			2.工程開闢費用		㎡		元/㎡	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		㎡		元/㎡	0
		(二)公益設施	1.室內裝修費用		㎡		元/㎡	0
			2.公益設施認養經費		㎡		元/㎡	0
		(三)捐贈本市都市更新基金			式		元	0
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	(一)開放空間管理維護基金		1,717.82	㎡	5,000	元/㎡	8,589,100
		(二)綠建築後續管理維護基金		80,157,735	元	5	%	4,007,887
	工程費用(A)合計							2,764,202,851
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	17,000,000	元	17,000,000
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		3	家	2,827,500	元	8,482,500
		(三)土地鑑界費		4	筆	4,000	元/筆	16,000
		(四)鑽探費用		10	孔	75,000	元/孔	750,000
		(五)鄰房鑑定費用		1,136	戶	4,691	元/戶	5,328,960
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	290,000	元	290,000
	三、土地改良物拆遷補償費	(一)建築物改良物	1.合法建築物	17,312.10	㎡	7,912	元/㎡	199,643,121
			2.非合法建築物(指合法建物之增建)	3,703	㎡	7,912/3,772	元/㎡	27,379,835
		(二)其他土地改良物拆遷補償費			㎡		元/㎡	0
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費				㎡		元/㎡	0
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		17312.10	m2	1F：139.82 元 2~5F：104.87	元/m2	77,406,880
						註：搬遷補助款每戶50000		
	六、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、地政士之費用及指壓權設定、塗銷登記等費用。		408	戶	20,000	元/戶	9,555,000
	七、審查費用			1	式	0	元	0
	八、其他必要業務費	配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請		1	式	600,000	元	600,000

總項目	項目	細項	數量		平均單價		總價(元)
	權利變換費用(B)合計:						346,452,296
參、貸款利息(C)			1	式	133,549,867	元	133,549,867
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1	式	2,664,831	元	2,664,831
	二、營業稅		1	式	146,906,054	元	147,033,097
	稅捐(D)合計						149,697,928
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			式	0	元	0
	二、信託費用(E2)		1	式	8,492,350	元	8,492,350
	三、人事管理費用(E3)		3,562,186,087	元	6.0	%	213,738,788
	四、銷售管理費用(E4)		1	式	208,420,235	元	208,427,222
	五、風險管理費用(E5)		3,784,409,602	元	12	%	454,145,312
	管理費用(E)合計:						884,803,672
陸、都市計畫變更負擔費用(F)				式	0	元	0
柒、容積移轉費用(G)			4,268.25	㎡	39,456	元/㎡	168,410,189
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:							4,447,116,802

1.工程費用

(1)重建費用

A.建築設計費

a.提列標準：按 103.6.18 公布之「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算。

b.實際金額計算：依新北市建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積 60,364.57 ㎡，法定建築執照建築工程造價鋼筋混凝土建築物為 15,650 元/㎡，故本案法定造價為 954,875,204 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 67,043,764 元，詳見下表。

表 15-2 建築設計費計算表

基地面積：	5,691.00	㎡	總樓地板面積	60,364.57	㎡	
法定造價	15,650	元/㎡	鋼筋混凝土造之法定造價			
法定工程造價：	954,875,204		註：法定造價依照新北市工程造價標準表編列			
費率級距	採用費率		金額計算(元)			
0萬~300萬	8%		3,000,000	* 8%	=	240,000
300萬~1500萬	7.5%		12,000,000	* 7.5%	=	900,000
1500萬~6000萬	7.25%		45,000,000	* 7.25%	=	3,262,500
6000萬以上	7%		894,875,204	* 7%	=	62,641,264
建築設計費						**67,043,764**

B.營建費用

a.提列標準:依 103 年 10 月 31 日經新北市都市更新審議委員會第 38 次委員會議審議通過之『新北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準』規定辦理。

b.實際金額計算：本案規劃地上 27 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造(RC)構造之建築物，總樓地板面積 60,364.57 ㎡(18,260.28 坪)，依建築物工程造價標準單價表規定造價為 139,500 元/坪(42,199 元/㎡)，另依該造價基準之規定，地上層 16 層以上建築物其地下樓層超過 4 層，其超建第 1 層部份，該層加計造價 30%；超建第二層部分，該層加計造價百分之 40%。

c.建築物之樓層高度以標準高度為 3.2 公尺內為主（不含 3.2 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價，其中一樓設計如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。

本案一樓高度為 6 公尺，故地上一層加計造價 28%；2~27 樓高度為 3.4 公尺，故加計造價 2%。。

d.物價指數調整:經查本案依營造工程物價指數比較物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值在百分之 2.5 以內，故不調整物價指數，本案營建費用總計 2,646,338,024 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表(RC)

建築物樓層別	總樓板面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	加成別	加成後單價(元/㎡)	營建費用(元)
地上層(1F)	1,755.80	42,199	28%	54,014	94,838,484
地上層(2~27F、屋突)	41,535.77	42,199	2%	43,043	1,787,812,726
地下層B1~B4	13,658.40	42,199	0%	42,199	576,367,407
地下層B5	3,414.60	42,199	30%	54,858	187,319,407
總計	60,364.57				2,646,338,024
建築單價	43,839	元/㎡	=	144,923	元/坪

表 15-4 營建工程費用估算表

工程項目	單項成本(複價)(元)	平均造價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程			
1.假設工程	26,992,648	447	1.02%
2.基礎工程	206,414,366	3,419	7.80%
3.結構體工程	1,463,160,293	24,239	55.29%
4.外部裝修工程	73,038,929	1,210	2.76%
5.內部裝修工程	117,497,408	1,946	4.44%
6.門窗工程	52,662,127	872	1.99%
7.防水隔熱工程	12,173,155	202	0.46%
8.雜項工程	14,290,225	237	0.54%
9.景觀工程(含庭園及綠化工程)	24,346,310	403	0.92%
10.設備工程(電梯、廚具)	44,987,746	745	1.70%
小計	2,035,563,208	33,721	76.92%
貳、機電工程			
1.電氣工程	69,069,422	1,144	2.61%
2.弱電設備工程	20,376,803	338	0.77%
3.給排水工程	80,184,042	1,328	3.03%
4.生活廢水工程	21,435,338	355	0.81%
5.消防設備工程	52,132,859	864	1.97%
6.通風工程及空調設備	12,702,423	210	0.48%
小計	255,900,887	4,239	9.67%
合計(壹＋貳)	2,291,464,095	37,960	86.59%
管理費(含保險、利潤)10%	228,908,239	3,792	8.65%
營業稅5%	125,965,690	2,087	4.76%
總計	2,646,338,024	43,839	100.00%

C.工程管理費

本案不屬於自組更新會或非以更新後房地折價抵付之代執行機構，故未提列本項費用。

D.空氣污染防制費

a.提列標準：依空氣污染防制法第十六條第一項規定，從事營建工程者，各級主管機關得向營建業主徵收空氣污染防制費。其繳費方式：繳納費額超過一萬元未滿五百萬元者，得於開工前全額繳納，或於申請開工前，先繳交二分之一，於申請使用執照或工程驗收前，繳納剩餘費額。

b.實際金額計算:本案所需繳納空氣污染防制費詳如表 15-5 所示,共 219,201 元。

表 15-5 空氣污染防制費計算表

工程類別		費率(元/㎡/月)	費基	面積(㎡)	工期(月)	小計(元)
建築(房屋)工程	RC構造	2.65	建築面積(設計建蔽)	2,196.08	36	209,506
	拆除	0.56	總樓地板面積	17,312.10	1	9,695
空氣污染防治費合計						219,201

註：依行政院環境保護署 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號公告「營建工程空氣污染防制費收費費率表」計算。

E、其他必要費用

a.公寓大廈管理基金

i.提列標準：依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本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，依下列標準計算之：法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費率為 2%；一千萬元至一億元部分，其費率為 1.5%，一億元以上，其費率為 0.5%。

ii.實際金額計算：本案所需繳納公寓大廈之公共基金費用詳如下表所示，為 6,050,000 元。

表 15-6 公寓大廈之公共基金費用明細表

法定工程造價：	954,875,204	元					
費率級距		費率	金額計算(元)				
0萬元~	1000萬元	2.0%	10000000	×	2.0%	=	200,000
1000萬元~	10000萬元	1.5%	90000000	×	1.5%	=	1,350,000
10000萬元~	100000萬元	0.5%	900,000,000	×	0.5%	=	4,500,000
公寓大廈管理基金合計							6,050,000

b.外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估興建戶數 408 戶，自來水水、電力、瓦斯管線工程費為每戶 75,000 元，總計 30,600,000 元，詳下表所示。

表 15-7 外接水、電、瓦斯管線工程費用表

項　目	數　量	單價(元)	複價(元)
外接水、電、瓦斯管線工程費用	408 戶	75,000	30,600,000

c.建築執照相關規費

i.提列標準：依建築法第 29 條規定建築執照及雜項執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取千分之一以下規費，如有變更設計時，應按變更部分收取千分之一以下之規費。

ii.實際金額計算：本工程預估法定造價為 954,875,204 元，規費為其千分之一為 954,875 元。

d.其他(交通影響評估費)

本工程地下室開挖 5 層，附設機車停車位 408 輛，汽車停車位 411 輛，依據『建築物交通影響評估準則』第 2 條：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：一、第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。(略以)」規定，需作交通影響評估，故本案需進行交通影響評估，依合約提列費用為 400,000 元(詳 P 附十一-3)。

(2)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費

a.開放空間管理維護基金

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第 3 點規定：「前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺 5000 元新臺幣計算，設置管理維護基金。」本案留設人行步道獎勵面積為 649.94 m^2+空地集中留設獎勵面積 1,067.88 m^2=1,717.82 m^2。

開放空間管理維護基金=1,717.82*5,000=8,589,100(元)

b.綠建築後續管理維護基金

本案預計爭取銀級綠建築獎勵，給予獎勵法定容積 6%之容積獎勵，申請項目包含綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、室內環境指標、水資源指標、汙水垃圾改善指標等七項。

綠建築獎勵＝17,073 ㎡×6%=1,024.38

綠建築保證金=綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價之 5 倍

=1,024.38*15650*5

=80,157,735(元)

綠建築管理維護費用=綠建築保證金*5%

=80,157,735*5%

=4,007,887(元)

2.權利變換費用

(1)調查費用

A.都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業概要擬定與審議、事業計畫之擬定與審議、及更新事業之執行與成果報核等工作，依規劃費提列基準提列，為 17,736,480 元，本案依合約提列 17,000,000 元(詳附十-1)。

表 15-8 新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準表

項目		認列標準(萬元)	本案提列(萬元)
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=200+X+Y	=200+461.46+587.50 =1248.96(萬元)
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3=150	150
額外費用	事業計畫及權利變換計畫分別報核	P2 調整增加30%	1248.96*1.3=1623.648(萬元)
總計			1773.65 萬元

註:更新面積規模 X/權屬情形 Y 之費用認列標準(累計方式計算)

更新面積規模X(累計方式計算)	單元面積(5691 ㎡)	本案X(萬元)	權屬情形Y(累計方式計算)	所有權人數(159 人)	本案Y(萬元)
更新單元面積(m^2)	基準(萬元/m^2)	461.46	權利人人數	基準（萬元/人）	587.5
2,000 ㎡以下部分；若面積規模於1,000 ㎡以下者，均以 1,000 ㎡以計算	0.1	200	20 人以下，均以 20 人計算	6	120
超過 2,000 ㎡且 4,000 ㎡以下部分	0.08	160	超過 20 人且 100 人以下部分	4	320
超過 4,000 ㎡且 6,000 ㎡以下部分	0.06	101.46	超過 100 人且 200 人以下部分	2.5	147.5
超過 6,000 ㎡且 10,000 ㎡以下部分	0.04	-	超過 200 人部分	1.5	-
超過 10,000 ㎡部分	0.02	-			

註 1：更新單元面積含公共設施用地
註 2：權利人人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計

B.不動產估價費用(含計師簽證費)

依本基準分項說明五提列本案各階段所需之估價作業費用為 8,482,500 元，計算內容如下：

a.一家估價師事務所估價服務費用=40 萬元+更新前主建物筆數或土地筆數×0.25 萬元+更新後主建物筆數×0.25 萬元
=40 萬元+155 筆建號×0.25 萬元+408 戶×0.25 萬元=180.75 萬元

b.簽證費用：評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用 0.25 萬元=更新後 408 戶×0.25 萬元=102 萬元

c.權利變換計畫委託三家估價師事務所費用=(180.75 萬元+102 萬元)x3 家
=848.25 萬元

C.土地鑑界費

a.提列標準：依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」提列，土地界址鑑定費，以每筆每公頃為計收單位，每單位 4,000 元，不足 1 公頃者，以 1 公頃計，超過 1 公頃者，每增加 0.5 公頃者，以 0.5 公頃計。

b.實際金額計算：因本案 4 筆地號面積均小於 1 公頃，故費用為 4 筆×4,000 元＝16,000 元。

D.鑽探費用

a.提列標準：依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，本案基地規模估計鑽探孔數預計為 10 孔，以每孔 75,000 元/m 計。

b.實際金額計算：本案鑽探費用為 10 孔×75,000 元/m＝750,000 元。

E.鄰房鑑定費用

a.提列標準：依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，以開挖外圍各點延伸四倍範圍為鄰房鑑定範圍，有關鑑定範圍圖及戶數計算詳附錄十，總計鑑定戶數 1136 戶。並依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。

b.實際金額計算總計 5,328,960 元

表 15-9 建物現況鑑定應繳交費用計算表

項次	單位級距 戶(㎡)	每單位鑑定費若為：元/戶(元/100㎡)	事業費 係數	每單位繳交行政費計算標準：元/戶(元/100㎡)	本案 鑑定費	本案 行政費
1	達1戶~20戶 100~2000(㎡)	8,000元以上，每案不得低於20,000元	20%	1,600元以上，每案不得低於4,000元	20戶×8000元=160000	20戶×1600元=32000
2	達21戶~30戶 2001~3000(㎡)	7,200元以上	20%	1440元	10戶×7200元=72000	10戶×1440元=14400
3	達31戶~50戶 3001~5000(㎡)	6,400元以上	20%	1280元	20戶×6400元=128000	20戶×1280元=25600
4	達51戶~100戶 5001~10000(㎡)	5,600元以上	20%	1120元	50戶×5600元=280000	50戶×1120元=56000
5	達101戶~200戶 10001~20000(㎡)	4,800元以上	20%	960元	100戶×4800元=480000	100戶×960元=96000
6	達201戶~500戶 20001~50000(㎡)	4,200元以上	20%	840元	300戶×4200元=1260000	300戶×840元=252000
7	達501戶~800戶 50001~80000(㎡)	3,600元以上	20%	720元	300戶×3600元=1080000	300戶×720元=216000
8	達801戶~1000戶 80001~100000(㎡)	3,000元以上	20%	600元	200戶×3000元=600000	200戶×600元=120000
9	達1001戶以上 100001(㎡以上)	2,800元以上	20%	560元	1136戶-1000戶×2800元=380800	1136戶-1000戶×560元=76160
小計					4440800元	888160元
總計					5,328,960	

(2)更新前測量費用

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖(建物平面測量圖、建物測量成果圖)等工作，本案依合約金額核實提列 290,000 元(詳附錄十-2)。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

a.合法建築物

本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費為陳銘光不動產估價師事務所查定之殘餘價值，合法建築物拆遷補償費用為 199,643,121 元，詳表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表。

b.合法建物以外之各樓、頂樓增建

本案合法建物以外之各樓、頂樓增建拆遷補償費為陳銘光不動產估價師事務所查定之殘餘價值，費用為 27,379,835 元，詳表 14-2 合法建物以外之各樓、頂樓增建拆遷補償費用明細表。

B.其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

(4)佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無佔有他人土地之舊違章建築。

(5)拆遷安置費

合法建築物拆遷安置費用主要為住宅拆遷安置費，本案拆遷安置補貼依據與所有權人協議以 1 樓建物 20,000 元(每戶/每月);2~5 樓建物 15,000 元(每戶/每月)與建物謄本持分面積換算每坪合法建築物拆遷安置費用作為住戶租金補貼，並且參考陳銘光不動產估價師事務所調查鄰地區公寓住宅租賃市場行情，故本案租金補貼為 1 樓：139.82 元/㎡、2-5 樓：104.87 元/㎡，本案預計施工期為 36 個月，此外，並補助每戶搬遷補助費用 50,000 元，總計拆遷安置費用為 77,406,880 元。

(6)地籍整理費用

A.提列標準:本案更新後之總戶數為 408 戶，地籍整理費以平均每戶 20,000 元計，其中更新前信託登記每戶以 4,500 元計算及更新後信託塗銷每戶以 4,500 元提列(本案更新前後信託戶數為 155 戶)。

B.實際計算金額:408 戶*20,000 元+155 戶*9,000 元=9,555,000 元。

(7)審查費用

依新北市都市更新案件審查收費標準條文第三條規定，本案係依都市更新條例第七條第一項劃定之更新地區，得免收審查費。

(8)其他必要業務費(綠建築證書、標章申請作業費)

本案預計爭取銀級綠建築獎勵，申請項目包含綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、室內環境指標、水資源指標、汙水垃圾改善指標等七項，申請作業費用依合約提列 600,000 元(詳 P 附錄十一-4)。

3.貸款利息

(1)提列標準：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」，應按 1.「(合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+容積移轉費用)*貸款年利率*貸款期間」及 2.「(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)*貸款年利率*貸款期間*年期折半」。貸款按自有資金及融資最低成數 3：7 估算，其中自有資金利率依 104 年 6 月五大銀行 1 年期平均存款利率為 1.37%，另 70%之銀行融資利率依 104 年 6 月五大銀行平均基準利率為 2.88%，貸款期間包括營建工期、拆遷、整地、測量以及完工後之請照等前後期作業，故全部貸款日期以 36 個月計算。

(2)實際金額計算：貸款利息費用為 133,549,867 元，計算如下：

A.(合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用)*貸款年利率*貸款期間

＝395,433,145×(30%×1.37%＋70%×2.88%)×36/12

＝28,791,487 元。

B.(工程費用-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)*貸款年利率*貸款期間*年期折半

＝(2,764,202,851-6,050,000)+(346,452,296-227,022,956)×(30%×1.37%＋70%×2.88%)×36/12/2

＝104,758,380 元。

4.稅捐

本基準規定說明如下，稅捐＝印花稅+營業稅=2,664,831 元+147,033,097 元=149,697,928 元

A.印花稅：依印花稅法第五條規定提列，如下表：

表 15-10 印花稅提列明細表

項目	費用	扣除營業稅5%	稅率(1‰)	金額(元)
(一)建築設計費用	67,043,764 元		0.10%	67,044 元
(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	2,646,338,024 元	2,520,321,927 元	0.10%	2,520,322 元
2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	30,600,000 元	29,142,857 元	0.10%	29,143 元
4.其他(交通影響評估)	400,000 元	380,952 元	0.10%	381 元
1.室內裝修費用	0 元	0 元	0.10%	0 元
(一)都市更新規劃費用	17,000,000 元	16,190,476 元	0.10%	16,190 元
(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	8,482,500 元		0.10%	8,483 元
(三)土地鑑界費	16,000 元	15,238 元	0.10%	15 元
(四)鑽探費用	750,000 元	714,286 元	0.10%	714 元
(五)鄰房鑑定費用	5,328,960 元	5,075,200 元	0.10%	5,075 元
二、更新前土地及建物測量費用	290,000 元	276,190 元	0.10%	276 元
六、地籍整理費用	9,555,000 元	9,100,000 元	0.10%	9,100 元
二、信託費用(E2)	8,492,350 元	8,087,953 元	0.10%	8,088 元
合計				2,664,831 元

B.營業稅

更新後總價值*(1-共同負擔比例)*【房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)】*營業稅稅率(5%)

=9,332,552,700*(1-47.65%)*(1,018,520,118/673,640,756+1,018,520,118)*5%

=147,033,097 元。

房屋評定標準價格=房屋產權面積*房屋評定標準單價價格

=67,007.90*15,200

=1,018,520,118

表 15-11 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表

新北市 30 層以下房屋構造標準單價表(103 年 7 月 1 日起適用)

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造（P） 鋼骨混凝土造（A） 鋼骨鋼筋混凝土造（S）				鋼筋混凝土造（B） 預鑄混凝土造（T）				加強磚造（C）				鋼鐵造		木石磚造(DEHF)	土木造(KLR)
													200㎡以上（U）	未達200㎡（J）		
總層數 \ 用途 / 單價	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	各種用途	各種用途	各種用途	各種用途
30	19,080	18,480	17,100	15,780	17,520	16,920	16,400	15,280								
29	18,680	18,080	16,700	15,380	17,120	16,520	16,000	14,880								
28	18,280	17,680	16,300	14,980	16,720	16,120	15,600	14,480								
27	17,880	17,280	15,900	14,580	16,320	15,720	15,200	14,080								
26	17,480	16,880	15,500	14,180	15,920	15,320	14,800	13,680								

表 15-12 土地公告現值表

編號	地號	面積	104 年土地公告現值(元/平方公尺)	總價
1	965	4967.00	118,404	588,112,668
2	965-3	90.00	117,000	10,530,000
3	968-1	5.00	121,000	605,000
4	980-3	629.00	118,272	74,393,088
總計		5691.00		673,640,756

5.管理費用

(1)行政作業費

本案不屬依更新條例第九條辦理之更新事業，故未提列本項費用。

(2)信託費用

本案信託標的以私有土地為主，公有土地不辦理信託，為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用，依合約提列共計 9,557,000 元(詳 P 附錄十一-3)，本案國有土地面積共計 5 ㎡，占更新單元面積為 0.09%，(因不辦理信託，依比例扣除 8,601 元)；市有土地面積共計 629 ㎡，占更新單元面積為 11.05%，(因不辦理信託，依比例扣除 1,056,049 元)。

信託費用總計：9,557,000-8,601-1,056,049=8,492,350(元)。

(3)人事行政管理費用

依新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準規定，本項費用為(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+容積移轉費用)*費率(本案面積為 2,500 平方公尺以上、產權級別超過 150 筆，故費率為 6%計算)。

人事行政管理費用總計：

=(2,764,202,851+346,452,296+133,549,867+149,697,928+168,410,189)*6%

=213,738,788

(4)銷售管理費用

銷售管理費=（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）×銷售管理費率，本案銷售管理費用詳如下表所示，為 208,427,222 元。如下表。

(1)費率隨費用規模提高而遞減，詳本基準。

(2)分別計算各級金額後，累加即為銷售管理費。

表 15-13 本案銷售管理費用明細表

（工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用）=3,562,186,087			
費率級距	費率	金額計算(元)	
0~25 億	6.0%	2,500,000,000 × 6.0% =	150,000,000
超過 25 億~50 億	5.5%	1,062,313,130 × 5.5% =	58,427,222
銷售管理費用(E4)合計			208,427,222

(5)風險管理費用

風險管理費係依新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準規定提列，由於房地產市場充滿不確定性，且目前整體房地產市場已趨於緩和，實施者在取得所有權人以房地抵付共同負擔之建物單元後，仍需負擔銷售成果是否順利之風險。而實施者在取得建物單元後，本案原計列共同負擔之利息即已停止計算，但實際上實施者在取得建物單元並進行銷售期間，仍須支付先前共同負擔之利息，風險甚多，故本案管理費用提列

12%。

風險管理費用總計：

(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+行政作業費用+信託費用+人事行政管理費用+容積移轉費用)*12%

=(2,764,202,851+346,452,296+133,549,867+149,697,928++0+8,492,350+213,738,788+168,410,189)* 12%

=3,562,313,130*12%

=454,145,312

6.其他費用：容積移轉費

依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，容積移轉土地取得費用為 168,410,189 元。

住宅區平均公告現值=118,369(元/平方公尺)

住宅區容積移轉土地取得費用：=4,268.25(容積移轉面積)x118,369(元/平方公尺)(接受基地平均公告現值)÷300%(容積率)=168,410,189 元。

二、收入說明

本案更新後之總銷售面積約為 20,269.89 坪、停車位 408 部，依據陳銘光不動產估價師事務所針對近鄰地區住宅產品市場行情新建房屋平均價位調查，每坪約 350,000 元至 450,000 元，故本案預計 2F 以上住宅平均單價為 430,000 元/坪，車位 1,500,000 元/部，總銷售金額約為 9,328,052,700 元，詳表 15-14。

表 15-14 更新後總銷售收入估算表

銷售項目	面積/數量	平均單價	總　　價
住宅(2F 以上)	20,269.89 坪	430,000 元/坪	8,716,052,700 元
車位	411 部	1,500,000 元/部	616,500,000 元
總 計			9,332,552,700 元

共同負擔費用平均負擔比=共同負擔費用總額/更新後土地及建築物總價值

=4,447,116,802/9,332,552,700

=47.65%

三、成本收入分析

本案以權利變換方式實施，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於實施者。以下分別就實施者及土地與合法建築物所有權人之收入與支出加以說明。

(一)整體更新事業財務分析

益本比

益本比法是指所有效益總和除以成本現值總和之比例，若益本比大於 1，則表示本案整理效益大於整體成本，為可行方案。

本案所有效益總和為總收入 10,827,747,000 元，成本現值總和為實施者事業實施總成本+土地成本為 4,928,226,751+1,721,527,500=6,649,754,251。

$$\frac{\text{效益總和}}{\text{成本現值總和}} = \text{益本比}$$

$$\frac{9,332,552,700}{6,168,644,302} = 1.51 > 1$$

因益本比大於 1，故本案整理效益大於整體成本，為可行方案。有關本案整體更新事業之現金流量表詳表 15-15 現金流量表。

(二)實施者部分

本案事業實施總成本 4,447,116,802 元，由實施者支付其共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，實施者之損益如下:

實施者損益=共同負擔-土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付

=4,447,116,802-4,447,116,802=0 元。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 5691m^2，更新前土地價值參考市場附近交易行情概估每坪約 100 萬估算，故總值約為 1,721,527,500 元。依表 15-14 之總銷售金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人損益其計算如下:

更新後應分配權利價值=更新後總價值-共同負擔費用

=9,332,552,700-4,447,116,802

=4,885,435,898 元

所有權人損益=更新後應分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=4,885,435,898-1,721,527,500

=3,163,908,398 元

表 15-15 現金流量表

	月數	24	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	時程	準備期	施工期													交屋期		總計
	費用項目	第1-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-45月	第46-48月	第49-51月	第52-54月	第55-57月	第58-60月	第61-63月	第64-68月	
現金流入	自有資金	190,703,690	132,679,549	54,100,708	32,306,257	77,033,527	99,889,615	33,989,530	86,746,748	146,223,427	64,545,131	81,308,248	43,553,951	60,135,433	13,007,894	0	1,116,223,708
	專案融資	444,975,277	309,585,615	126,234,986	75,381,267	179,744,896	233,075,768	79,308,904	202,409,079	341,187,996	150,605,305	189,719,246	101,625,885	140,316,011	30,351,752	0	2,604,521,986
	出售折價抵付共同負擔房地收入								46,961,553		53,365,402		53,365,402			4,293,424,445	4,447,116,802
	合計(一)	635,678,967	442,265,164	180,335,695	107,687,524	256,778,424	332,965,383	113,298,434	336,117,380	487,411,423	268,515,837	271,027,494	198,545,237	200,451,444	43,359,645	4,293,424,445	8,167,862,496
現金流出	建築設計費用	67,043,764															67,043,764
	營建費用(含公益設施樓地板面積)		367,546,948	147,018,779	73,509,390	220,528,169	294,037,558	73,509,390	294,037,558	441,056,337	220,528,169	220,528,169	147,018,779	147,018,779			2,646,338,024
	工程管理費																0
	空氣汙染防制費	109,600													109,600		219,201
	公寓大廈公共基金														6,050,000		6,050,000
	外接水、電、瓦斯管線工程費															30,600,000	30,600,000
	建照執照相關規費	954,875															954,875
	其他(交通影響評估)	400,000															400,000
	開放空間管理維護基金														8,589,100		8,589,100
	綠建築後續管理維護基金														4,007,887		4,007,887
	都市更新規劃費用	17,000,000															17,000,000
	不動產估價費用(含技師簽證費)	8,482,500															8,482,500
	土地鑑界費用	16,000															16,000
	鑽探費用	750,000															750,000
	鄰房鑑定費用	5,328,960															5,328,960
	更新前土地及建物測量費用	290,000															290,000
	合法建築物拆遷補償費用	199,643,121															199,643,121
	非合法建築物拆遷補償費用(合法建物增建)	27,379,835															27,379,835
	其他土地改良物拆遷補償費用	0															0
	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費用	0															0
	拆遷安置費		6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573	6,450,573			77,406,880
	地籍整理費用															9,555,000	9,555,000
	審查費用	0															0
	其他必要業務費(綠建築證書、標章申請)	600,000															600,000
	信託費用	8,492,350															8,492,350
	容積移轉費用	168,410,189															168,410,189
	人事管理費用	77,723,196	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	9,715,399	213,738,788
	銷售管理費用		14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	14,887,659	208,427,222
	合計(二)	582,624,391	398,600,579	178,072,411	104,563,021	251,581,800	325,091,190	104,563,021	325,091,190	472,109,969	251,581,800	251,581,800	178,072,411	178,072,411	43,359,645	64,758,058	3,709,723,695
	累積現金流出	582,624,391	981,224,970	1,159,297,380	1,263,860,401	1,515,442,201	1,840,533,391	1,945,096,412	2,270,187,602	2,742,297,570	2,993,879,371	3,245,461,171	3,423,533,581	3,601,605,992	3,644,965,637	3,709,723,695	3,709,723,695
稅前息前淨現金流量(一)-(二)		53,054,576	43,664,585	2,263,284	3,124,503	5,196,623	7,874,194	8,735,413	11,026,191	15,301,454	16,934,037	19,445,694	20,472,826	22,379,033	0	4,228,666,387	4,458,138,801
稅前息前淨現金累計		53,054,576	96,719,161	274,791,572	379,354,593	630,936,393	956,027,582	1,060,590,603	1,385,681,793	1,857,791,762	2,109,373,562	2,360,955,362	2,539,027,773	2,717,100,183	43,359,645	108,117,703	108,117,703
融資部分現金流出	融資利息費用		796,614	2,263,284	3,124,503	5,196,623	7,874,194	8,735,413	11,026,191	15,301,454	16,934,037	19,445,694	20,472,826	22,379,033			133,549,867
	稅捐															149,697,928	149,697,928
	合計(三)		796,614	2,263,284	3,124,503	5,196,623	7,874,194	8,735,413	11,026,191	15,301,454	16,934,037	19,445,694	20,472,826	22,379,033		149,697,928	283,247,795
稅後息後淨現金流量(一)-(二)-(三)		53,054,576	42,867,970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,078,968,459	4,174,891,006
稅後息後淨現金流量累計		53,054,576	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	95,922,547	4,174,891,006	4,174,891,006
實施者墊付總金額		582,624,391	399,397,194	180,335,695	107,687,524	256,778,424	332,965,383	113,298,434	336,117,380	487,411,423	268,515,837	271,027,494	198,545,237	200,451,444	43,359,645	214,455,986	3,992,971,490

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
建物耐震	更新前基地建物建皆未達築技術規則耐震規定。	重建後將符合建築技術規則耐震規定，對居民生命更有保障。
人行步道	沿基地四周路緣行走，人車未分離	基地臨大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷留設 4 公尺寬以上人行步道，面積計 433.29m，以利人行，並提升鄰近地區生活品質。
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，且部分房舍已無人居住加速頹敗，亟需更新	現代化建築，滿足住戶各項居住機能的提供。
停車供給	並無規劃停車空間，多有違規路邊停車之情形。	依規定劃設足夠法定停車位 411 輛，以滿足住戶停車需求，
建築外觀	多老舊二層樓鐵皮建物	本案興建 27 層樓高，透過造型色彩之整體設計，對於地區建築之景觀美化之提昇有極大助益。
財務效益	更新前總價值 1,721,527,500 元。	更新後總價值提高至 9,332,552,700 元，各所有權人之更新後價值均提高。

二、實施後實質效益評估

藉由本更新事業之實施，對於整體都市環境、政府、所有權人及實施者等均有顯著之效益。

(一)對於政府之效益

1.消弭土地閒置及與意象不相容問題，藉由更新規劃集合住宅以符合土地使用規定之原有定位，改變市容觀瞻。

2.本案為土地所有權人自行申請都市更新之案例，藉由本案之推動，得以落實都市更新政策之實施，創造更新基地週邊社區建立推動更新機制典範之一，以作為老舊社區及違建戶處理之指標性計畫。

3.更新完成後，更新區整體地價與房價均會上揚，在地價稅、房屋稅、土地增值稅等稅收，將因環境改良而有所增加，地方政府於實質稅收上將獲益匪淺。

(二)更新單元內所有權人之效益

1.新建房屋在建築設備、服務核及室內空間等軟硬體設施均較鄰近地區居住品質大幅提昇，且每人平均使用樓地板面積增加。

2.消除低容積率之低度使用問題，促進土地合理有效利用。

3.土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件與其所賦予之機能，提昇其土地與建物價值。

(三)現住戶獲得之效益

1.原本閒置的空地，更新後將提供良好的居住空間，提高生活品質。

2.更新後提供完善人行步道與考量建物棟距，增加消防救災的便利與安全性。

3.提供具人性化與安全之居住與開放空間，提高現住戶之生活居住水準。

4.本案屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，屋內多處鋼筋裸露，不僅有危住戶生命安全，甚至波及更新地區周邊人、車之安全，藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質

(四)地區里民與地區環境之整體效益

1.更新後建築物於沿街面留設人行步道，提供使用者舒適、便利的步行環境，並改善地區之良好步行空間與視覺景觀。

2.配合對建築與景觀植栽風格設計形塑地區特色，並增加空地及植栽綠化，與整體市容景觀的美感，形塑當地新風貌。

3.藉由法定車位提供自身充足停車空間，減少本地區之路邊違規停車問題，使本開發案之停車不影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通與安全性。

(五)對實施者的效益

1.由於都市更新所提供的獎勵機制，與透過公平、公開之都市更新事業計畫，可使實施者有合理之利潤，提高實施者投資開發意願。

2.老舊地區改建不易，利用都市更新改建若能成功，將增加實施者在此老舊地區之良好形象。

拾柒、實施進度

表 17-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	104年 6月	~	107年 6月	107年 7月	~	108年 7月	108年 8月	108年 9月	108年 10月	108年 11月	~	109年 11月	~	110年 11月	~	111年 11月	111年 12月	112年 1月	112年 2月	112年 3月	112年 4月	112年 5月
1	事業計畫報核																						
2	事業計畫核定公告																						
3	權利變換計畫報核																						
4	權利變換計畫核定公告																						
5	申請拆除及建造執照																						
6	改良物殘餘價值補償																						
7	申請更新期間稅捐減免																						
8	土地補償金發放作業																						
9	地上物騰空拆除																						
10	工程施工																						
11	申請使用執照																						
12	送水送電																						
13	申請測量																						
14	釐正圖冊																						
15	接管																						
16	計算及找補差額價金																						
17	產權登記																						
18	申請更新後稅捐減免																						
19	更新成果備查																						

拾捌、相關單位配合辦理事項

無。

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

管理維護計畫內容係摘錄自本案公寓大廈管理規約草約，除下述摘要內容外，請詳附錄三、公寓大廈規約草約。

(一)管理委員會

依據公寓大廈管理條例規定，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及住戶互選管理委員組成管理委員會。

管理委員會服務範圍包括以下事項:

1.公共設施(包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等)之管理維護事項。

2.公共機電設備(包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……)之管理維護事項。

3.公共環境衛生(包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……)之清潔維護事項。

4.供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

5.管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。

6.公共安全之維護(包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備)及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。

7.對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

8.其他有關本大樓之管理及服務事項。

(二)住戶費用負擔及收支基準

1.公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

2.經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

3.公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

4.臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

5.管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

(三)管理事項

有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處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，並於產權移交說明相關事項。

(四)其他事項

1.留設人行步道及空地集中留設開放空間

(1)本大樓退縮留設之人行步道位於大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷，面積共 433.29 平方公尺及空地集中留設開放空間 1,067.88 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，且適用道路交通管理處罰條例之規定。

2.綠建築

(1)本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級建築標章，依規定申請通過綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、室內環境指標、水資源指標、汙水垃圾改善指標等七項，有效期限為五年，期滿前三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(2)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，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得

隨意更改及其動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

(3)本公寓大廈綠建築保證金為綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價之5倍，總計80,157,735(元)；綠建築管理維護費用為綠建築保證金之5%，總計為4,007,887(元)。

(4)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。

(5)本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水 改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

(6)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(7)本公寓大廈屬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，得由建築物所有權人或使用人，檢附原標章申請人同意書及依「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向評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

(8)本公寓大廈銀級綠建築標章屬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、法定空地及屋頂綠化量、法定空地舖面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾暫存室、雨水回收室及垃圾分類等其他類似行為。(綠建築相關約定事項說明，詳附錄三、公寓大廈規約草約 附件八、銀級綠建築標章之管理維護計畫)

二、容積移轉

(一)權利變換架構下之容積移轉原則

1.容積移轉之法律關係維送出基地與接受基地兩者間之關係，實施者純屬代辦性質；故辦理容積移轉，應由實施者與接受基地所有權人另行協議或以公開徵求意見之方式為之。

2.因權利變換計畫具有強制性質之行政計畫，而容積移轉屬任意性質:為權衡整體利益，實施者與土地所有權人為前提之協議或徵求同意之比例，應達都市更新條例第22條之規定，始得辦理容積移轉。

三、選屋原則

本案後續採用都市更新條例第二十五條之一，部分協議合建，部分採權利變換方式實施，為確保參與權利變換分配之所有權人權益，參與協議合建者及參與權利變換分配者皆依規定於同一時間內選配單元，且協議合建者無優先選配之權利。

(一)採協議合建者，以雙方簽訂之契約為原則。

(二)採權利變換者：

國有土地：實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；市有土地部分以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。

私有土地：

1.2F以上全部開放選配。

2.所有權人以其應分配價值再加10%為選屋價值上限。

3.若未達最小分配單元價值，得與其他所有權人協議合併分配。

4.超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不併同抽籤處理。

四、本案聯絡資訊

(一)聯絡專線：(02)28486598，至億建設股份有限公司。

(二)專案網站：reach-rich.com.tw

五、其他

(一)公有土地實施方式

1.國有土地

本更新單元範圍內 968-1 地號為國有土地，使用分區為住宅區，面積為 5 平方公尺，占更新單元總面積 5,691 平方公尺之比例為 0.09%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新規定。因本案實施方式採部分權利變換、部分協議合建，依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款、第 5 款規定讓售實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點第 1 項規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2.市有土地

本更新單元範圍內 980-3 為市有土地，使用分區為住宅區，面積為 629 平方公尺，依據新北市政府財政局 105 年 4 月 12 日新北府財開字第 1050648067 號函修正說明，有關新北市有土地之處理方式，依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 5 點規定，都市更新範圍內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。

市有建築物依都市更新事業計畫處理，須辦理報廢者，管理機關於權利變換計畫核定發布實施之日起，應依審計法及行政院分行各機關財物報廢分級核定金額表規定辦理，並於公告拆遷日前完成。

(二)住宅科意見

有關本案更新單元範圍內公有土地為配合公共住宅政策，經市府城鄉發展局評估結果為：「本案基地公有土地 634 平方公尺(其中國有財產署管理 5 平方公尺，本市工務局管理 629 平方公尺)，占更新單元土地總面積比例 11.14%，旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，為實現居住正義，讓市民有足夠且適合的居住環境及空間，本府對公有地之開發考量公益性，參與都更若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，照顧新北市境內市民安居樂業。」，後續依權利變換價值，就目前規劃之建築設計以選屋方式選擇適合單元，依其政策出租或出售。

附錄一　實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V　變更時請打V

共 4 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 13126116
公司聯絡電話 (022)8486598
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)	至德建設 股份有限公司			
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(247)新北市蘆洲區長榮路２２９號二樓			
	三、代表公司負責人	蔡鎔懸	四、每股金額(阿拉伯數字)		10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)				20,000,000 元
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)				20,000,000 元
	七、股份總數	2,000,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股	2,000,000 股
				2.特別股	0 股
V	九、董事人數任期	3人　自 104年 2月 5日　至 107年 2月 4日 (含獨立董事 0 人)			
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人　自 104年 2月 5日　至 107年 2月 4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			
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	104 年 02 月 05 日			

※變更登記日期文號 1045128842　※檔號

公務記載蓋章欄

新北市政府 104.2.06 公司登記表 費用章(7)

(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專款公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。

商1302-1網

共 4 頁第 2 頁

至德建設

股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

變更時請打V					
	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	
				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
			元		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 □V
無續頁請打V □

公務記載蓋章欄

1045128842

新北市政府 104.2.06 公司登記表 費用章(7)

商1302-2網

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

至億建設

股份有限公司變更登記表

變更時打V	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	1	F213010	電器零售業
	2	F213030	電腦及事務性機器設備零售業
	3	F401010	國際貿易業
	4	I401010	一般廣告服務業
	5	H701010	住宅及大樓開發租售業
	6	H701020	工業廠房開發租售業
	7	H701030	殯葬場所開發租售業
	8	H701040	特定專業區開發業
	9	H701050	投資興建公共建設業
	10	H701060	新市鎮、新社區開發業
	11	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	12	H701080	都市更新重建業
	13	H701090	都市更新整建維護業
	14	H702010	建築經理業
	15	H703090	不動產買賣業
	16	H703100	不動產租賃業
	17	H703110	老人住宅業
	18	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

變更時打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住　所　或　居　所　(或　法　人　所　在　地)		
	1	董事長	蔡鎔懸		1,000,000
		(241)			

有續頁請打V [V]

無續頁請打V [ ]

公務記載蓋章欄

1045128842

新北市政府 104.2.06 公司登記長 章用章(1)

商1302-2網

至億建設

股份有限公司變更登記表

變更時打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住　所　或　居　所　(或　法　人　所　在　地)		
	2	董事	陳水池		400,000
		(200)			
	3	董事	柯明華		200,000
		(247)			
	4	監察人	江進宏		400,000
		(241)			

有續頁請打V [ ]

無續頁請打V [V]

公務記載蓋章欄

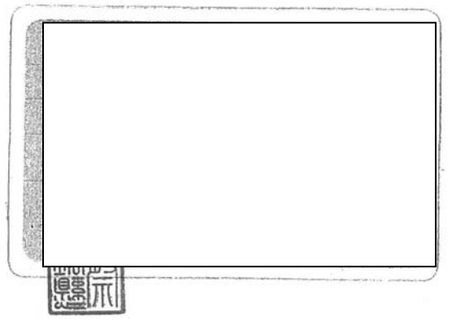
1045128842

新北市政府 104.2.06 公司登記長 章用章(1)

商1302-2網

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司


中華民國國民身分證
姓名 蔡 鈴 懸



附錄二、更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

（表 1-1）劃定都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 6 月 9 日	申請人	至億建設股份有限公司（請簽章）
更新單元面積	5,691（㎡）		
行政區及地號	三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號等 4 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 ㎡者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 ㎡者。 （四）相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡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 ㎡，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	■符合 第二款	□符合 第___款	劃定基準第五點
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。			
□ 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 第___款	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第___款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、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	□符合 第___款 □符合 （面積檢討	□符合 第___款 □符合 （面積檢	劃定基準第十一點

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。	詳表參）	討詳表參）	

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾 30 年以上之建築投影面積(㎡)	
			是(**A**)	否(**B**)
1				
2				
3				
合計				
計算結果	**A/(A+B)≧ 1/2** A：更新單元內屋齡達30年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30年之建築投影面積			

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積(㎡)	得計入檢討之建物投影面積(㎡)
1					
2					
3					
建築物總投影面積(A0)					
更新單元面積(A1)（應詳列計算式）					
計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： 1.一般平地之空地比：**A0/A1≧ 1/3** 2.法定山坡地之空地比：**A0/A1≧ 1/2** 3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：**A0/A1≧ 1/4** A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國 81 年 1 月 10 日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。	□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	□實測地形圖或航測圖、地籍圖（比例尺不得小於 1/1000） □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。	□符合	□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。	□符合	□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。	□符合	□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。	□符合	□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。	□符合 第___款	□符合
（六） 擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 ㎡，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 ㎡或該公共設施用地之 50%。	□符合 第___款	□符合
（七） 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 ㎡以上之廣場 100m 範圍內。	□符合 第___款	□符合
（八） 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 ㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	□符合	□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	□符合 第___款	□符合

鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。		
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)。	□符合 第____款	□符合
申請人及建築師、專業技師或機構（第_____款檢附簽證無誤） （請加蓋公司大小章）		
審查結果： □符合 □不符合（說明：　　）		

附錄三、公寓大廈規約草約

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____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，該等承租者或使用者經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條　區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

■1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2. 會議主席產生之其他方式：_____。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

■1.除第二款第一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、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。

七、起造人於梯廳等主要出入口、車道出入口及屋頂裝設錄影監視系統，並於社區管理委員會成立時，列入公共設施點交項目一併移交。

八、起造人其施工期間均願依工務局之核准圖說按圖施工，挑空部份之上下樓板間絕不任意加蓋構造物，如有違建情事發現屬實者，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。

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、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。

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、露臺及薄層綠化部分，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、本案容積移轉友善方案為增加對環境之友善性，串連建築物東側及西側開放空間並於基地北側留設 2.5 公尺淨寬空間面積合計 462 平方公尺供大眾通行使用。應於產權移轉時應列入交代。

十六、本案容積移轉友善方案為增加對環境的友善性使基地內綠覆率達到100%以上。應於產權移轉時應列入交代。

十七、本案開放空間獎勵面積為 1717.82 平方公尺。應於產權移轉時應列入交代。

十八、開放空間標示牌應由住戶共同管理維護。

十九、圍牆設置由住戶共同管理維護。

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____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　特別約定事項

一、留設人行步道及空地集中留設開放空間

(一)本大樓退縮留設之人行步道位於大勇街82巷、力行路一段188巷，面積共433.29平方公尺及空地集中留設開放空間1,067.88平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，(詳附錄三-23)，未來應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行。且由本大樓進行管理維護，人行步道與空地集中留設開放空間之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，且適用道路交通管理處罰條例之規定。

(二)開放空間管理維護必要費用：依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」，第二點第三項及第三點規定，管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金：1,717.82*5,000=8,589,100(元)。

二、銀級綠建築標章之管理維護計畫

(一)本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級建築標章，依規定申請綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、汙水垃圾改善指標等七項有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

(二)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，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及其動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

(三)本公寓大廈綠建築保證金為綠建築獎勵增加之樓地板面積法定工程造價之5倍，總計80,157,735(元)；綠建築管理維護費用為綠建築保證金之5%，總計為4,007,887(元)，並於買賣契約中註記。

(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)本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水 改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「獎勵綠建築標章管理維護計畫」辦理。

(六)若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣、(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(七)本公寓大廈屬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，得由建築物所有權人或使用人，檢附原標章申請人同意書及依「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向評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

(八)本公寓大廈銀級綠建築標章屬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、法定空地及屋頂綠化量、法定空地鋪面、室內綠建材使用率、兩段式節水便器、取消垃圾暫存室、雨水回收室及垃圾分類等其他類似行為。

第三十一條　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
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

附件二　停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年

____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　　公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　_____　（簽章）

代理人　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　___ 年　　___ 月　　____ 日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____ （簽章）

中　華　民　國　____ 年　____ 月　____ 日

附件五　租賃(或使用)契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守

____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

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

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為10年、5年、3年及1年。

四、保管文件之類別、保存年限　　【公寓大廈管理條例】

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

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

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

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

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

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

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

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

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件,並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

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

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

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

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：_____

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)			
申請目的：			

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
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：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，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
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1. 電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2. 紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3. 電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七　室內裝修工程具結書

室內裝修工程具結書

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

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

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

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

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

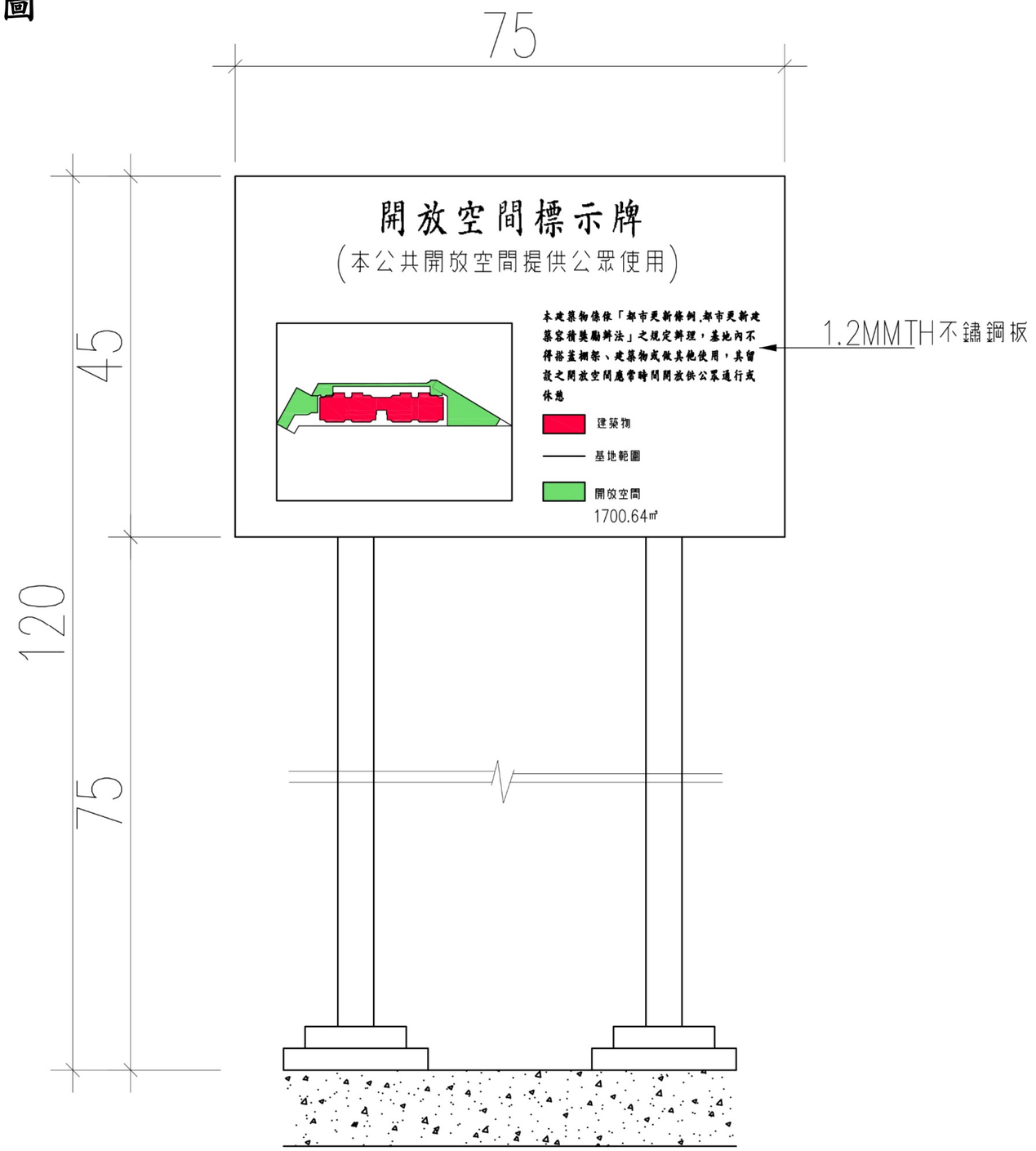
立具結書人（裝修戶）_____（簽章）

國民身分證統一編號：_____電話：_____

連絡地址：_____

中　華　民　國　____　年　____　月　____　日

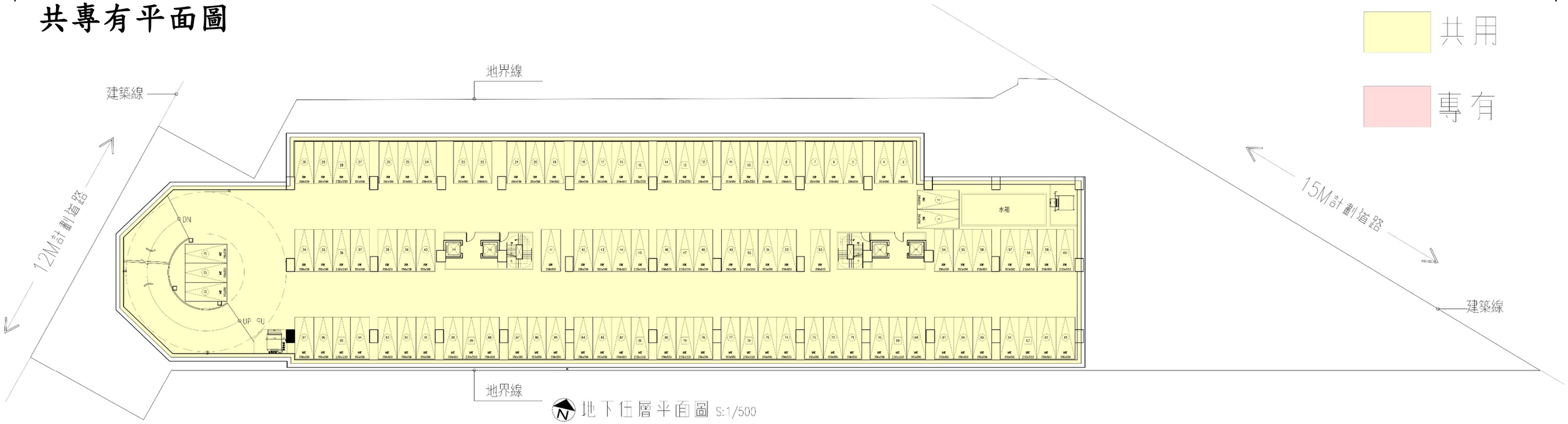
開放空間標示牌架立面圖

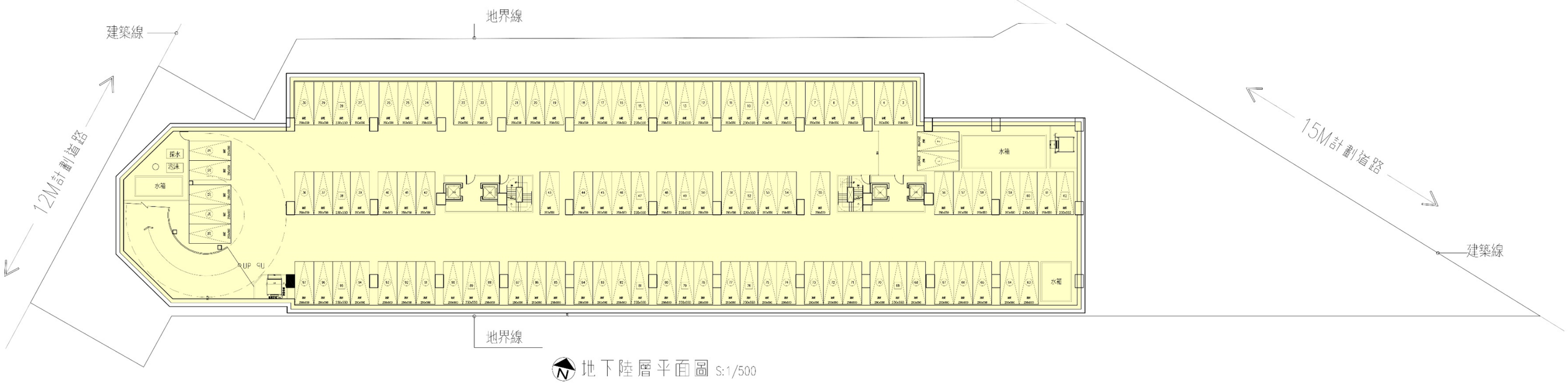


開放空間標示牌架立面圖

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

共專有平面圖



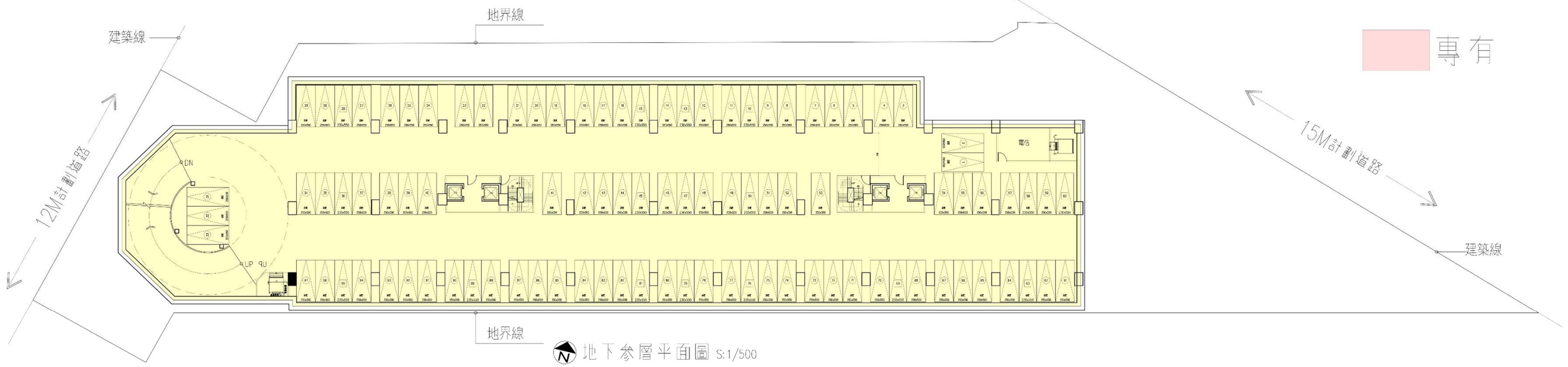


規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

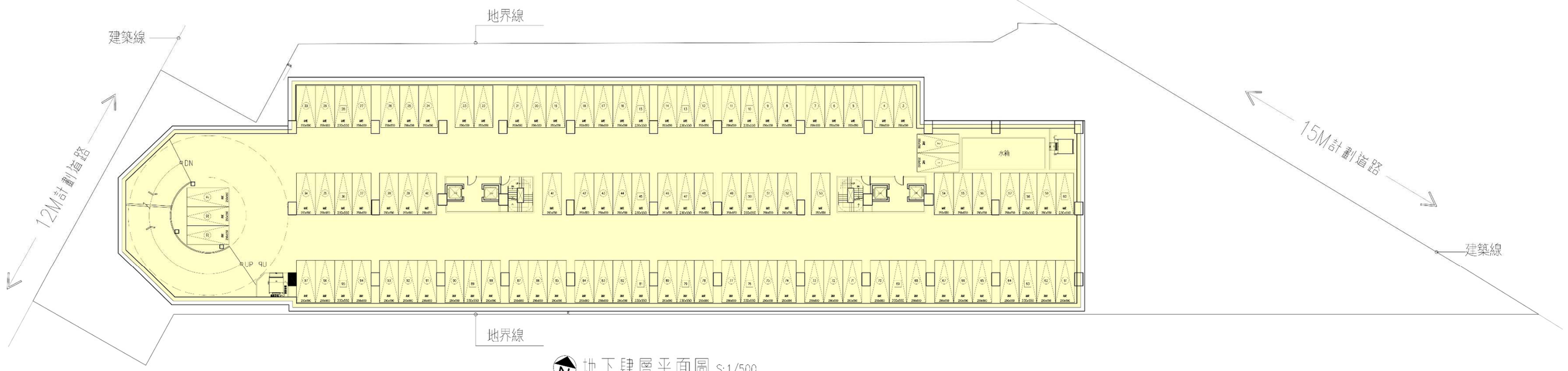
共專有平面圖

共用

專有



地下參層平面圖 S:1/500



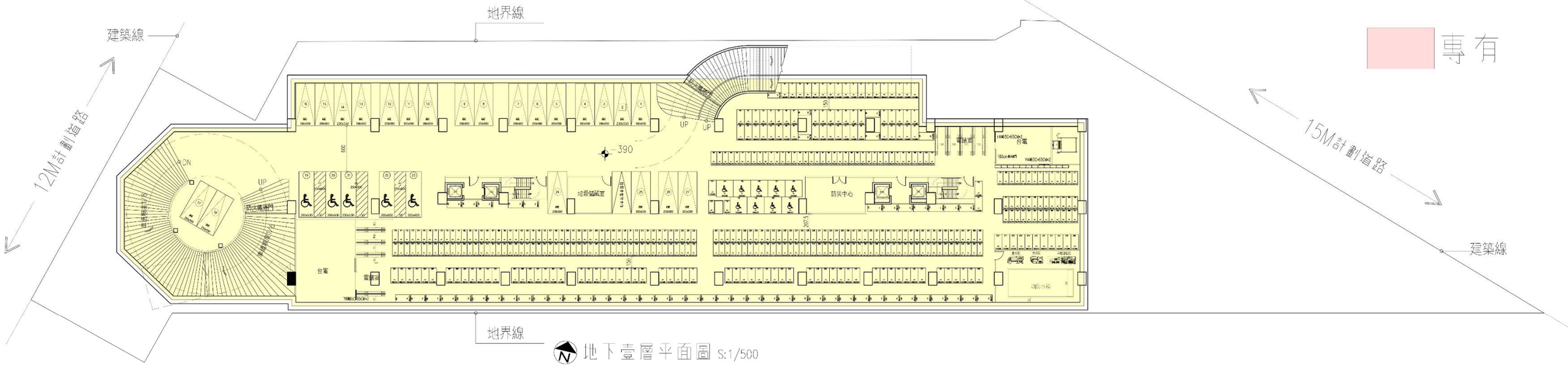
地下肆層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

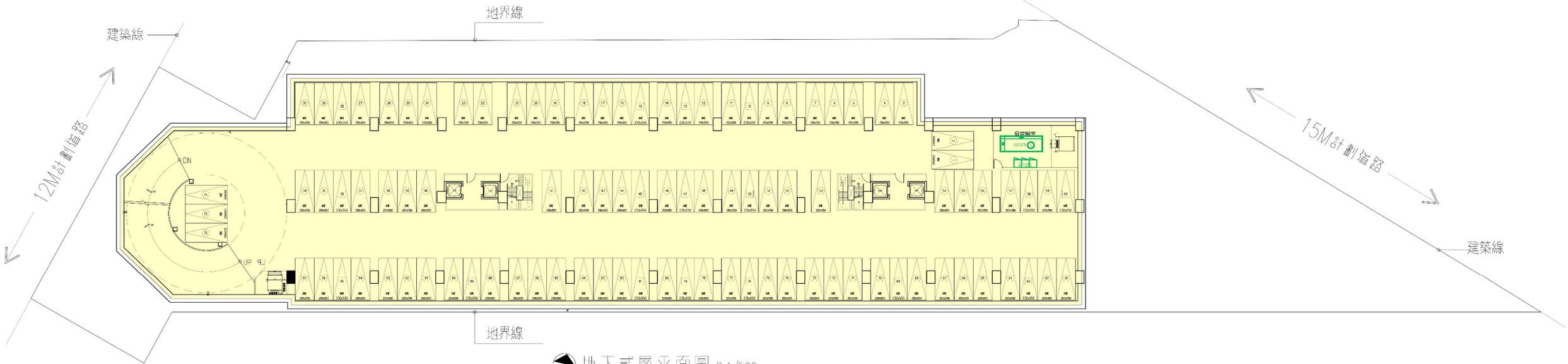
共專有平面圖

共用

專有



地下壹層平面圖 S:1/500



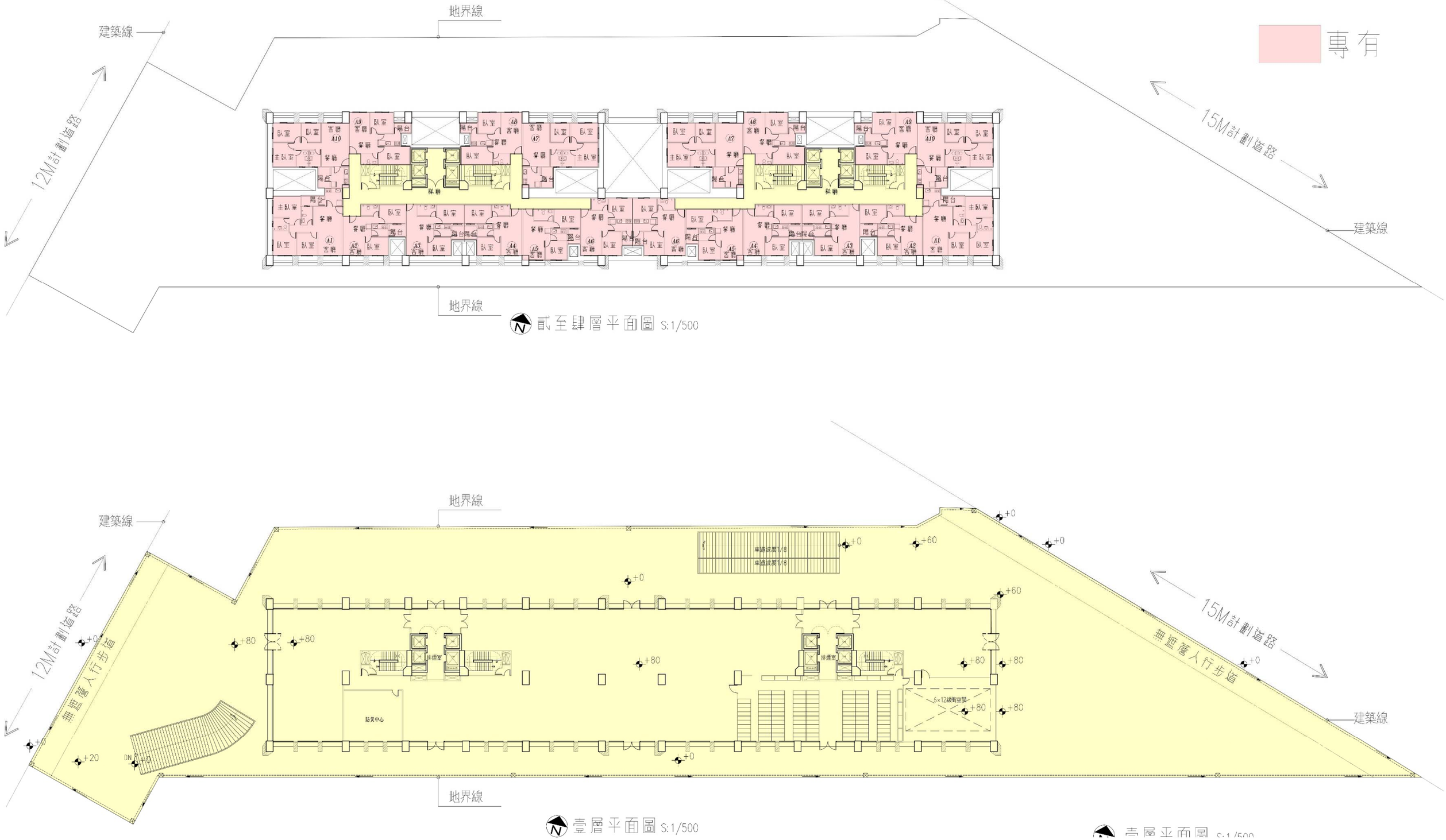
地下貳層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

共專有平面圖

共用

專有

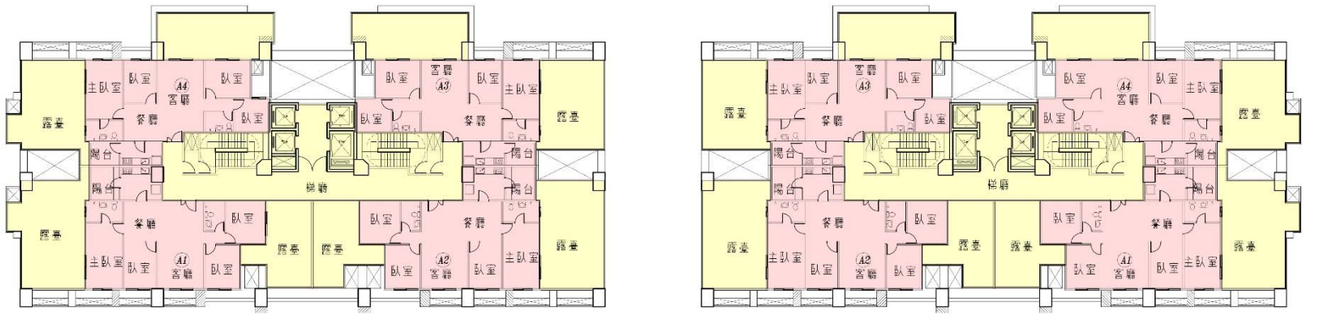


規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

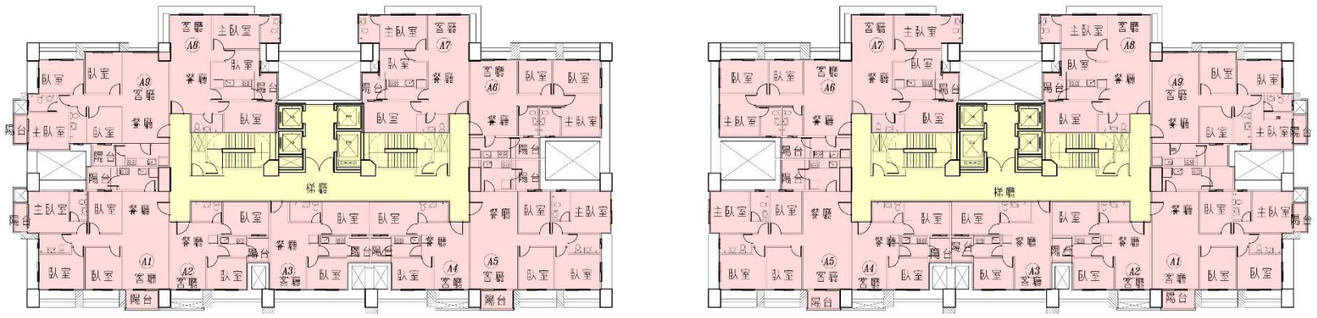
共專有平面圖

共用

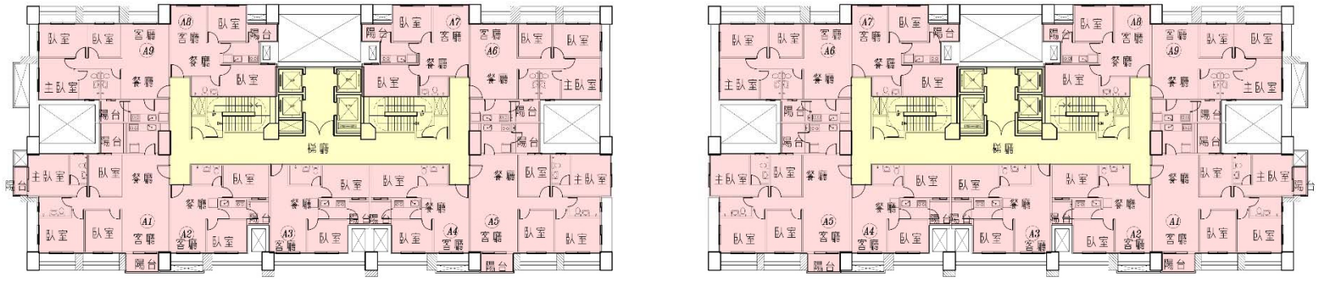
專有



貳拾捌層平面圖 S:1/500



玖至貳拾柒層平面圖 S:1/500



伍至捌層平面圖 S:1/500



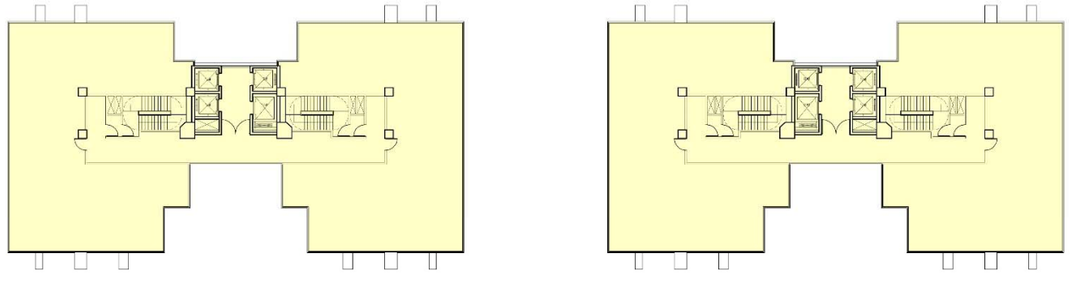
屋突頂層平面圖 S:1/500



屋突參層平面圖 S:1/500



屋突貳層平面圖 S:1/500



屋突壹層平面圖 S:1/500

規劃單位 李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

附錄四　建材設備表

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）
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材	1.冠軍 2.白馬 3.三洋
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材	1.冠軍2.馬可貝里3.三洋
	公共樓梯間	面漆	ICI
	室內空間	面漆	ICI
	浴廁	磁磚	1.冠軍2.馬可貝里3.三洋
	地下室	防水粉刷加面漆	ICI
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材	1.冠軍 2.白馬拋光石搭配花崗石
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚	1.冠軍 2.白馬等 10*20 止滑磚
	室內空間	拋光石英磚或天然石材	1.冠軍2.馬可貝里3.三洋
	浴廁、陽台	防滑地磚	1.冠軍2.馬可貝里3.三洋
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪	台塑 PU
	屋頂	1.整體粉光、加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]地磚或植草 2.兩層隔熱、兩層防水材質 3.熱熔式瀝青防水毯	

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）
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。各戶大門使用耐燃金屬門。	A.1.中華2.力霸3.大同等鋁門窗 B.大門採用符合國家 CNS 標準之甲種防火門
六		1.電梯設備須符合建築物升降設備設置及檢查管理辦法。 2.門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼石花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不銹鋼，或採整體造型設計。 3.電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中英含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	1.三菱 2.永大 3.東芝 4.OTIS 等廠牌
七、浴室設備		1.石材或人造石檯面。 2.檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙連插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3.符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	1.和成 2.TOTO3.電光 4.凱撒等
八、廚具設備		1.附爐具、流理檯面、排油煙機。 2.冷熱單槍龍頭。 3.瓦斯偵測連線警報系統	1.櫻花 2.林內 3.和成 4.豪山等

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）
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	1.士林電機 2.三菱 3.HITACH
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	1.和成 2.阿拉斯加
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	1.俞氏
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。	
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	
	公共門禁、監事與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

104定-重-209號

附錄五、建築線指示圖



位置圖 S=1/1000

詳如副頁

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

詳如副頁

地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

NO.3789

申請人姓名	佳興測量工程有限公司	地址	路(街) 段 巷 弄 號	電話	(02)89519138 (02)89519122
建築師姓名及事務所名稱	佳興測量工程有限公司 李 宗 達		板橋區漢生東路299巷23號 開業證書等級字號		FAX:(02)89519127
申請基地	地點	三 重 區	路(街) 段 巷 弄 號		
	地號	永 德 段	965,965-3,968-1,980-3	地號等 4 筆	

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

中華民國 104 年 3 月

申 請 人 ：佳興測量工程有限公司 (簽章)

建築師及事務所： 李 宗 達 (簽章)

N

位置圖(案內圖) 比例尺：1/1000

詳如左圖

圖例：申請基地、計畫道路、現有通路、地界線、建築線、椿位、現有房屋、基地內現有通路、電桿、寺廟、竹林、果園、溝渠、池塘、水田

* 建 築 線 指 示 (定) 記 錄 事 項

測 量 事 項 記 載

建築線各號椿位較計畫道路路面之高度	編 號		
	高 (M)		
	低 (M)		

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3. 椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。
9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10. 如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。

都市計畫情形	一.使用分區：住宅區 二.發布實施日期文號：三重都市計畫 1.主要計畫: 44.10.31北府德建三字第14501號 2.三重擴大都市計畫: 64.12.31北府建五字第278590號 3.變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段): 99.12.30北府城審字第0991226929號 4.變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點第十點): 102.12.31北府城都字第1023376590號 5.變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】): 103.9.26北府城都字第1031771835號 6.擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段): 103.9.26北府城都字第1031771835號
其他	一.本核准案副本有效期間八個月 二.建築線應依現地測量標示為準 三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據
備考	一.本都市計畫區實施容積管制，住宅區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。

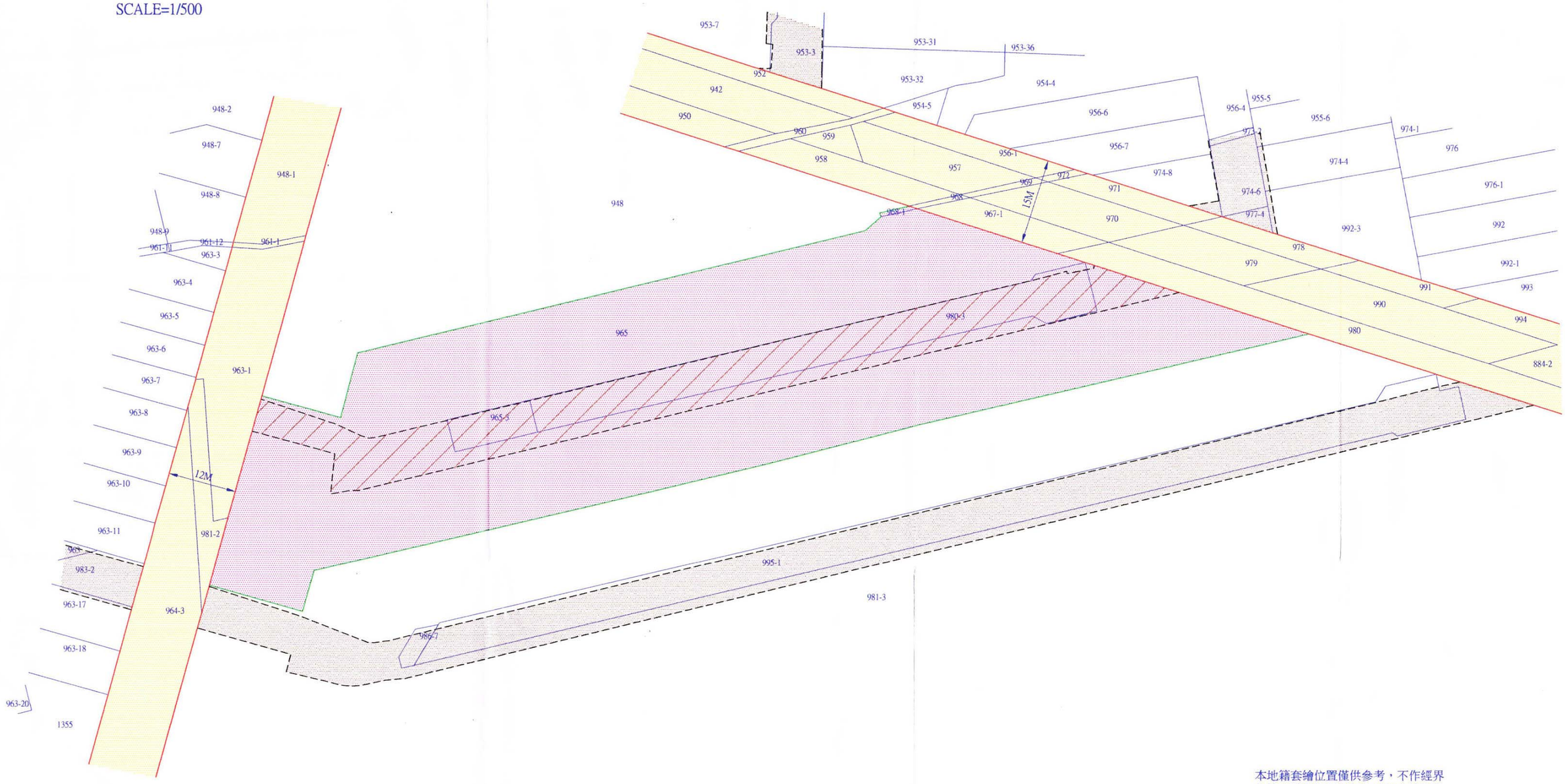
收件日期	預定測量日期	逾期理由
104.3.31		
收件編號	實際勘查日期	
1040568116	104.4.8	
小組編號	(校對)人員簽章	
	新北市政府 建築線專用 城鄉發展局	本圖說與現場相符 城鄉發展局都計測量科 經辦人校對之章 副工程司吳亞翰
核准編號		
104定-重-209號		

註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

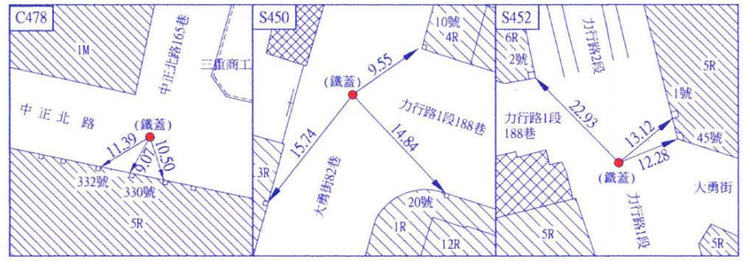
N

SCALE=1/500



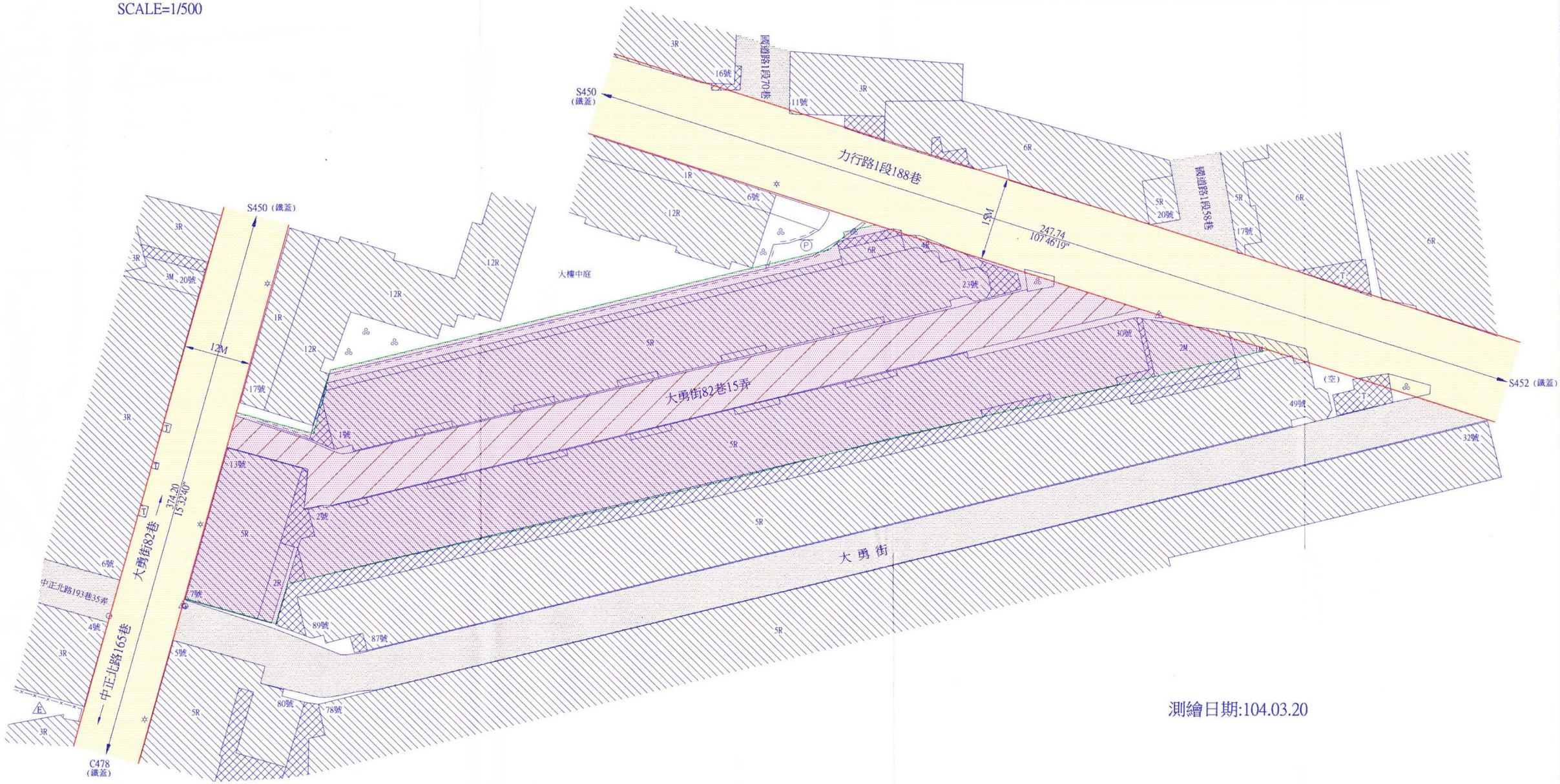
本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

修正 REVISION	日期 DATA	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	地籍套繪圖	測量單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO.3789
				核對	核准	日期 DATE					



N

SCALE=1/500



測繪日期:104.03.20

修正 REVISION	日期 DATA	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	現況計畫圖	測量單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO.3789
				核對	核准	日期 DATE					

附錄六　審查事項自行檢核

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司至億建設股份有限公司申請新北市新莊區三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

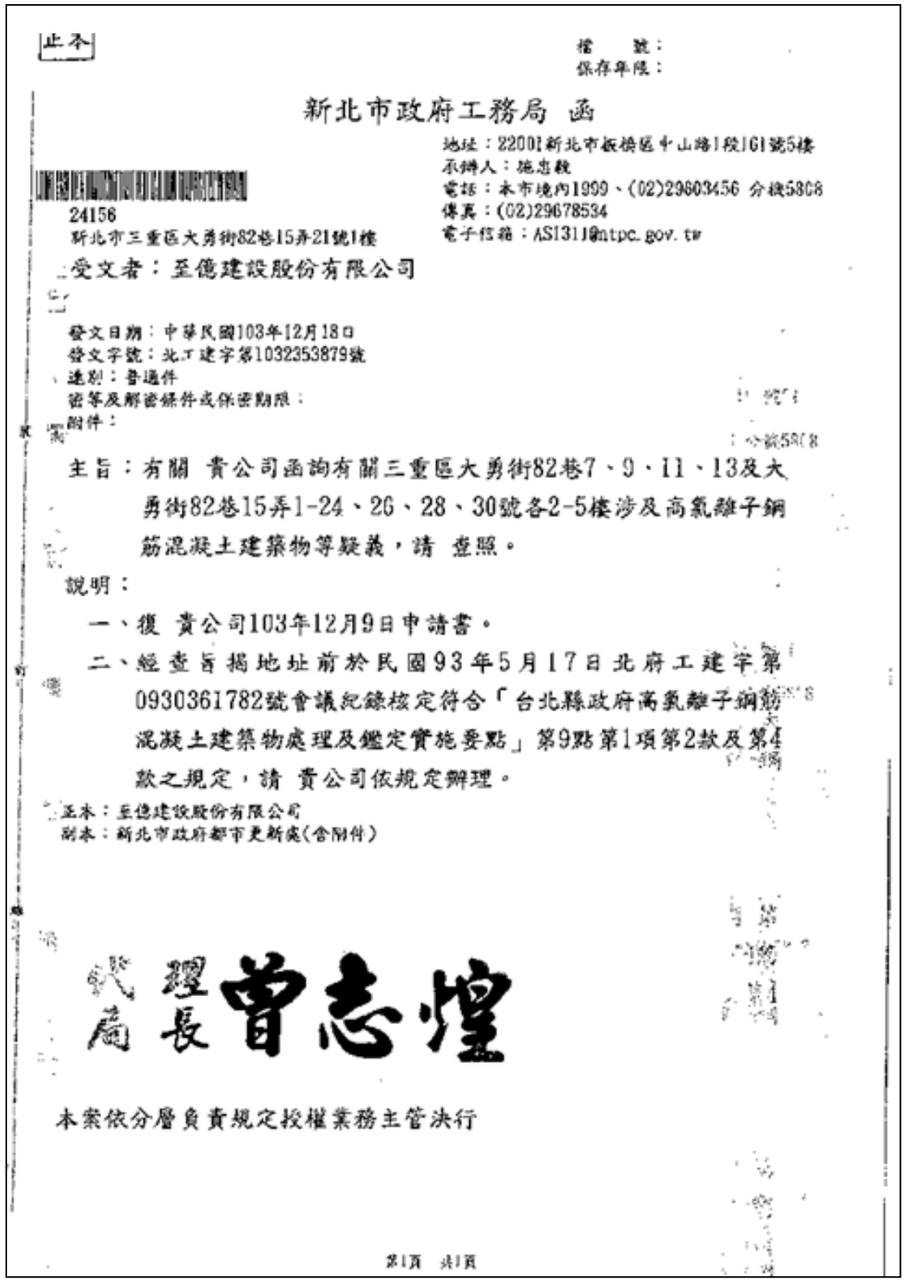
項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	V	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	V	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		V
4	本案是否需辦理環境影響評估		V
5	本案是否需辦理容積移轉審查	V	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		V
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		V
8	本案是否需辦理廢水或改道		V
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		V
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		V
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	V	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		V
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		V

實施者：至億建設股份有限公司　　簽章：

中華民國 104 年 6 月 9 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。

附錄七、高氯離子鑑定函



止本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：施忠毅
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808
傳真：(02)29678534
電子信箱：ASI311@ntpc.gov.tw

24156
新北市三重區大勇街82巷15弄21號1樓

受文者：至德建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月18日
發文字號：北工建字第1032353879號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司函詢有關三重區大勇街82巷7、9、11、13及大勇街82巷15弄1-24、26、28、30號各2-5樓涉及高氯離子鋼筋混凝土建築物等疑義，請 查照。

說明：

一、復 貴公司103年12月9日申請書。

二、經查旨揭地址前於民國93年5月17日北府工建字第0930361782號會議紀錄核定符合「台北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第1項第2款及第4款之規定，請 貴公司依規定辦理。

正本：至德建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處(含附件)

代理局長 曾志煌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

附錄八、劃定更新地區公告函

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國104年4月16日
發文字號：新北府城更字第10434331241號
附件：劃定都市更新地區說明書

主旨：公告「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」自104年4月27日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。

二、公告期間：自104年4月27日起30日。

三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：黃于祐
電話：(02)29506206 分機613
傳真：(02)29506556
電子信箱：AL4190@ms.ntpc.gov.tw

22066
新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處更新發展科

發文日期：中華民國104年4月16日
發文字號：新北府城更字第10434331241號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明二

主旨：檢送「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」說明書及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自104年4月27日起公告實施，請查照。

說明：

一、依都市更新條例第7條、第8條及同法施行細則第2條規定辦理。

二、隨函檢附新北市都市計畫委員會第53次會議紀錄，請俟說明書公告期滿後一併妥為運用。

三、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處(更新事業科、更新發展科)，請妥為建檔運用。

正本：新北市三重區公所
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處更新事業科、新北市政府都市更新處更新發展科(均含附件)

市長 朱立倫

第1頁　共1頁

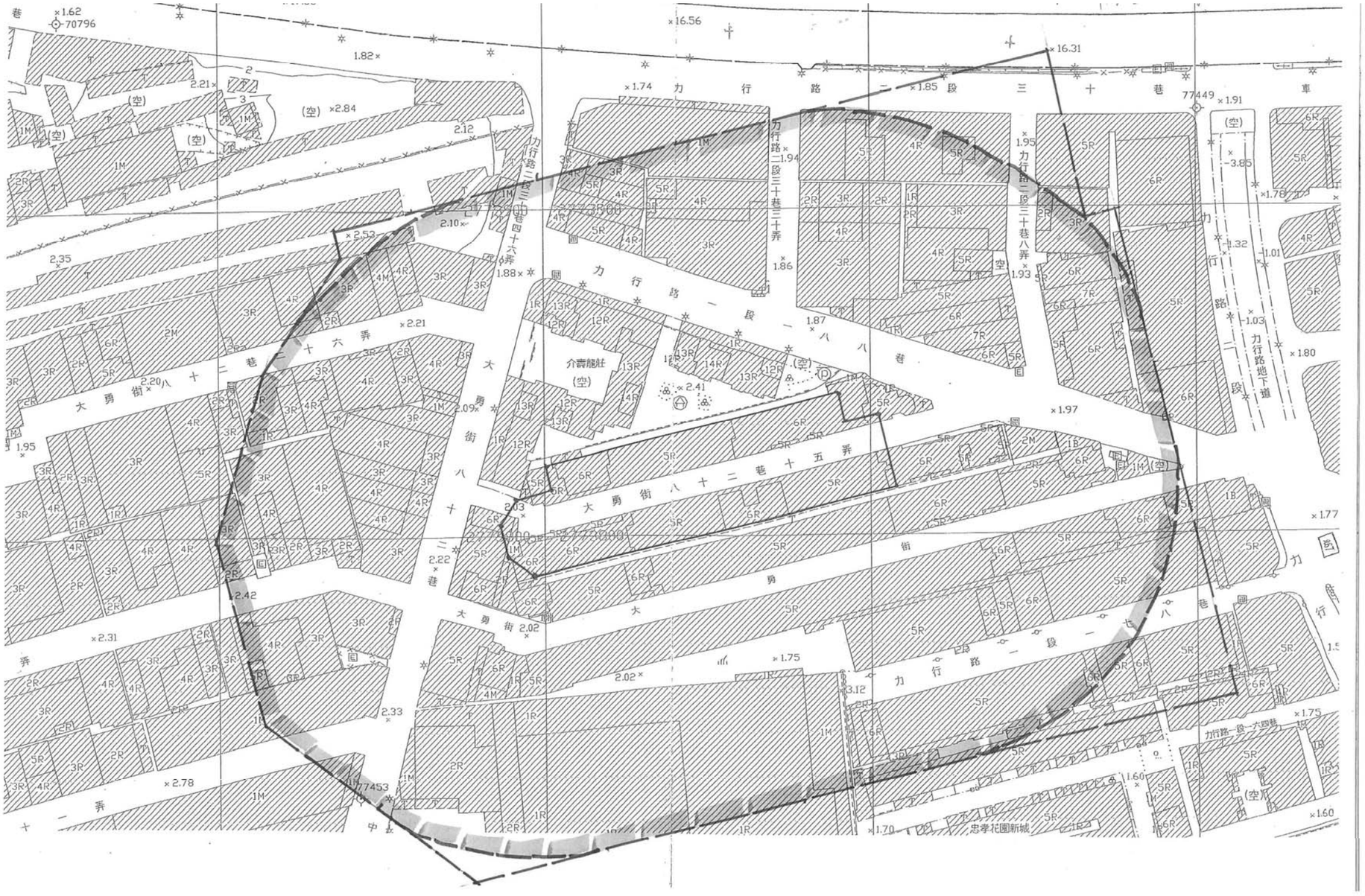
檢證收文　104/04/17
1043433489

附錄九、鄰房鑑定範圍

門牌	樓層	戶數
力行路二段 30 巷 30 弄 1、3 號	2	4
力行路二段 30 巷 30 弄 5、7、9、11 號	3	12
力行路二段 30 巷 30 弄 2 號	4	4
力行路二段 30 巷 30 弄 6、8、10、12、16 號	3	15
力行路二段 46 巷 3、5 號	4	8
力行路二段 46 巷 7 號	3	3
力行路二段 46 巷 9 號	4	4
力行路二段 30 巷 8 弄 2、6、8 號	3	9
力行路二段 30 巷 8 弄 10 號	4	4
力行路二段 30 巷 8 弄 12 號	5	5
力行路二段 30 巷 8 弄 16、20 號	6	12
力行路二段 30 巷 8 弄 18 號	7	7
力行路二段 30 巷 8 弄 1、3、5 號	3	9
力行路二段 30 巷 8 弄 7 號	6	6
力行路二段 30 巷 8 弄 9 號	7	7
力行路二段 30 巷 8 弄 11、13、15、17 號	5	20
力行路二段 2、4、6、8、10、12、14、16、18 號	5	45
力行路二段 30 巷 59、60、61、62、63、65、66、67、68、69 號	4	40
力行路一段 188 巷 6 號	12	12
力行路一段 188 巷 8、10、12 號	13	39
力行路一段 188 巷 14、16、18、20 號	12	48
大勇街 82 巷 27、29、31 號	13	39
大勇街 82 巷 17、19、21、23、25 號	12	60
大勇街 63、65、67、69、71、73、75、77、79、81、83、85、87、89 號	5	70
大勇街 55、57、59、61 號	6	24
大勇街 49、51、53 號	5	15
大勇街 36、38 號	6	12
大勇街 40、42 號	5	10
大勇街 44 號	6	6
大勇街 46、48、50、52、54、56、58、60、62、64、66、68、70、72、74、76、78、80 號	5	90
大勇街 32、34 號	5	10
大勇街 36、38 號	6	12
大勇街 40、42 號	5	10
大勇街 44 號	6	6
大勇街 46、48、50、52、54、56、58、60、62、64、66、68、70、72、74、76、78 號	5	85
大勇街 80 號	6	6
大勇街 82 巷 1、3、5 號	5	15
力行路 178 巷 1、3、5、7、9、11、13、15、17、19、21、23、25、27、29、31、33、35、37、39、41、43 號	5	110
力行路 178 巷 14、16、18、20、22、24、26、28、30、32、34、36、38、40、42、44 號	5	80
中正北路 165 巷 49、71、105、107、109 號	1	5
中正北路 165 巷 53、55、57、59、61、63、65、67、69、77、79、81、83、85、87、89、91、93、95、97、99、101、103 號	1	23
中正北路 165 巷 73、75 號	2	4
大勇街 82 巷 28、30 號	3	6
大勇街 82 巷 22、24 號	4	8
大勇街 82 巷 20 號	3	3
大勇街 82 巷 16、18 號	4	8
大勇街 82 巷 14 號	4	4
大勇街 82 巷 12 號	4	4
大勇街 82 巷 6、8、10 號	3	6
大勇街 82 巷 2、4、4-1 號	3	6
中正北路 193 巷 21 弄 42、46、48 號	1	3
中正北路 193 巷 35 弄 75、77、79、81、83 號	3	15
大勇街 82 巷 26 弄 2 號	3	3
大勇街 82 巷 26 弄 4、6、8 號	4	8
大勇街 82 巷 26 弄 10、12 號	3	6
大勇街 82 巷 26 弄 14 號	2	2
中正北路 193 巷 35 弄 90、92 號	4	8
中正北路 193 巷 35 弄 86、88 號	3	6
中正北路 193 巷 35 弄 82、84 號	3	6
大勇街 82 巷 26 弄 1、3 號	4	8
大勇街 82 巷 26 弄 5、7、9 號	3	6
大勇街 82 巷 26 弄 11、13、15、17、19 號	3	15
總計		1136

鄰房鑑定範圍示意圖

本案鄰房鑑定範圍係以開挖外圍各點延伸四倍範圍



附錄十、相關費用契約影本

一、更新規劃費

戶測量作業、環境影響評估、交通衝擊評估、建築設計、請照、鑽探、施工、監造、代書等非屬本合約委辦事項。

第四條：委辦費用

乙方受託辦理本都市更新工作，甲方應支付乙方之都市更新作業費用總計為新台幣壹仟柒佰萬元整（含稅）（不含三家鑑價公司費用），其付款方式如左：

第一期款：甲乙雙方完成合約簽訂後，甲方應給付乙方委託費用計新台幣陸拾捌萬元整(含稅)予乙方。

第二期款：迅行劃定為更新地區經新北市政府公告實施後，甲方應給付乙方委託費用計新台幣伍拾參萬元整(含稅)予乙方。

第三期款：完成本案都市更新事業計畫書圖並經甲方認可，向市政府掛件申請並經市政府受理後，甲方應給付乙方委託費用新台幣壹佰柒拾萬元整(含稅)予乙方。

第四期款：本案都市更新事業計畫完成新北市都市更新專案小組審查，並送提新北市政府都市更新委員會大會，甲方應給付乙方委託費用新台幣壹佰柒拾萬元整(含稅)予乙方。

第五期款：本案都市更新事業計畫經新北市政府都市更新委員會大會審決通過，由乙方檢附會議紀錄後，甲方應給付乙方委託費用新台幣貳佰參拾萬元整(含稅)予乙方。

第六期款：本案更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施，甲方應給付乙方委託費用新台幣貳佰參拾萬元整(含稅)予乙方。

第七期款：完成本案都市更新權利變換計畫並經甲方認可，向市政府掛件申請並經市政府受理後，甲方應給付乙方委託費用新台幣壹佰柒拾萬元整(含稅)予乙方。

第八期款：本案都市更新權利變換計畫完成新北市都市更新專案小組審查，並送提新北市政府都市更新委員會大會，甲方應給付乙方委託費用新台幣壹佰柒拾萬元整(含稅)予乙方。

第九期款：本案都市更新權利變換計畫經新北市政府都市更新委員會大會審決通過，由乙方檢附會議紀錄後，甲方應給付乙方委託費用新台幣貳佰參拾萬元整(含稅)予乙方。

第十期款：本案權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施，甲方應給付乙方委託費用新台幣貳佰零玖萬元整(含稅)予乙方。

各階段所需舉辦之自辦公聽會所需場地租借費用由甲方負擔，非屬本合約之服務費用。

因案件之申請衍生之規費，均請甲方負責，非屬本合約之服務費用。

各階段提供予所有權人之報告書圖由乙方提供電子檔，由甲方自行印製。

乙方負責專案小組及委員會大會各二次報告書之印製，超過審查次數部份

約效力消滅前，乙方應協助甲方辦理報告之修訂、必要之簡報說明。

第十三條：法令修訂

本更新案申辦過程中，若因法令修訂導致新增工作項目，其衍生之服務費用由雙方另行協議。。

第十四條：本合約以中華民國法律為準據法。雙方若因合約事宜發生訴訟時，雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十五條：本案合約書自簽訂之日起生效，正本貳份，正本由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲　　方：至億建設股份有限公司
代 表 人：蔡鎔慧
地　　址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號
統一 編號：13126116

乙　　方：奇模工程有限公司
代 表 人：王佩模
地　　址：台北市八德路二段 348 號 14 樓
統一 編號：28211358

中　華　民　國　1　0　4　年　1　月　1　2　日

二、土地測量費用

複委任契約書

立委任契約至億建設股份有限公司（以下簡稱甲方）與佳興測量工程有限公司（以下簡稱乙方）協議訂立茲為乙方接受甲方委託新北市三重區永德段965地號等4筆土地建築線測繪及申請工程，經雙方同意訂立本契約款如后，以資共同遵守。

一、 甲方委任乙方辦理建築線測繪及申請工程。
二、 乙方應盡專業人員之善良管理人之責，辦理甲方委任之事務，其酬金為新台幣玖萬元整，於都更成果繪製完成後支付新台幣玖萬元整。
三、 本契約委任之業務內容變更時，另由雙之協議之。
四、 因本契約所生之爭執，雙方同意悉依商務仲裁條例提付仲裁。
五、 本契約正本壹式兩份由甲、乙雙方各執乙份為憑，契約正本所需印花由分執人各方自理。

立契約書人
甲　　方：至億建設股份有限公司
負 責 人：蔡 鎔 懸
統　　編：1312-6116
地　　址：新北市蘆洲區長榮路 229 號 2 樓
電　　話：~~02-2920-3016~~ 02-2848-6598

乙　　方：佳興測量工程有限公司
負 責 人：李 宗 達
統　　編：8642-3751
地　　址：新北市板橋區漢生東路299巷 23 號
電　　話：02-8951-9138

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 十 三 日

複委任契約書

立委任契約至億建設股份有限公司（以下簡稱甲方）與璽慶土地開發有限公司（以下簡稱乙方）協議訂立茲為乙方接受甲方委託新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新案工程，經雙方同意訂立本契約款如后，以資共同遵守。

一、 甲方委任乙方辦理都市更新案工程。
二、 乙方應盡專業人員之善良管理人之責，辦理甲方委任之事務，其酬金為新台幣貳拾萬元整，於都更成果繪製完成後支付新台幣貳拾萬元整。
三、 本契約委任之業務內容變更時，另由雙之協議之。
四、 因本契約所生之爭執，雙方同意悉依商務仲裁條例提付仲裁。
五、 本契約正本壹式兩份由甲、乙雙方各執乙份為憑，契約正本所需印花由分執人各方自理。

立契約書人
甲　　方：至億建設股份有限公司
負 責 人：蔡 鎔 懸
統　　編：1312-6116
地　　址：新北市蘆洲區長榮路 229 號 2 樓
電　　話：~~02-2920-3016~~ 02-2848-6598

乙　　方：璽慶土地開發有限公司
負 責 人：李 宗 達
統　　編：5473-4705
地　　址：新北市板橋區漢生東路 299 巷 23 號
電　　話：02-8951-9138

中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 十 三 日

三、交通影響評估費用

合約書

至億建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託行易網科技股份有限公司(以下簡稱乙方)，辦理「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程之交通影響評估」(以下簡稱本案)作業，經雙方議定條款如下：

合約名稱	「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程之交通影響評估」作業
工作期限	自簽約日起至通過新北市政府交通局審查為止
服務費用	新臺幣肆拾萬元整（含稅）
付款辦法	本案付款方式共分為三期支付： 一、第一期款 簽約後，甲方需支付乙方服務費用 30%，作為交通調查與分析費用，共計新臺幣壹拾貳萬元整。 二、第二期款 乙方完成交通影響評估報告書，並送交甲方指定單位後，甲方需支付乙方服務費用 40%，作為撰寫交通影響評估報告書之工時費用，共計新臺幣壹拾陸萬元整。 三、第三期款 本案經新北市政府交通局審查通過後，甲方需支付乙方服務費用 30%，共計新臺幣壹拾貳萬元整。 以上各期款項支付方式請以即期支票支付或轉帳進入乙方指定帳戶 銀行名稱：土地銀行松南分行 銀行帳號：**141-001-106590** 帳戶名稱：行易網科技股份有限公司
工作項目	一、符合新北市政府交通局審查所需之交通影響評估報告書。 二、出席相關審查會議與修正報告內容，並與交通等相關審查單位之溝通。
工作時程	甲方交付確定圖面與相關資料給乙方後，30 個工作日後完成報告。
注意事項	一、乙方之工作項目如上所列，甲方如要求增加工作，其增加費用由雙方協議調整之。 二、本案若因政府或甲方因素而需停止本案作業，則甲方仍應依乙方已完成之工作內容與進度支付乙方服務費用。 三、本案若因開發時程或審查作業延宕，造成交通調查資料超過2年有效期限，或經審查單位要求更新交通調查資料與分析，衍生增加服務費用需由甲乙雙方協調之。 四、本案簽證單位為行易網交通技師事務所。 五、本合約書正本一式二份，雙方各執一份為憑。

甲方：	乙方：
公司名稱：至億建設股份有限公司 公司地址：新北市蘆洲區長榮路 229 號 2 樓 負 責 人：蔡鎔懸 統一編號：13126116	公司名稱：行易網科技股份有限公司 公司地址：新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓 負 責 人：陳偉業 統一編號：70578357

簽約日期	中 華 民 國 一 〇 五 年 八 月 十 六 日

四、信託費用

至億建設 新北市三重區永德段 965 等 4 筆地號

都市更新案信託費概估

本案土地估價約　1,721,527,500 元

建物造價估價約　2,723,234,549 元

合計　4,444,762,049 元

本案信託費約　**9,557** 千元

本案信託費僅以貴公司提供之土地及建物造價概算，實際信託費用仍須待事業計畫與權利變換計畫核定後之土地及建物造價為準。

此致　至億建設股份有限公司

台灣中小企業銀行蘆洲分行

中 華 民 國 106 年 1 月 12 日

五、綠建築費用

委託契約書

至億建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立合約書人

凱鈦智慧綠建築有限公司　（以下簡稱乙方）

「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程」,「銀級」綠建築標章申請（以下簡稱本計畫），甲方委託乙方辦理下列各項工作，並經雙方同意訂立本契約書各項條款。

第一條　計畫服務內容

一、取得使照後，提出申請綠建築標章之送審報告書，並配合審查意見修正，直至取得「銀級」綠建築標章為止。

第二條　計畫執行期間

簽約後至取得「銀級」綠建築標章為止。

第三條　代辦費用之給付及付款方式

一、代辦費用之給付：

本計畫費用為新台幣陸拾萬元整(未稅）。

二、付款方式如下：

(1)「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程」簽約後，給付金額為新台幣$200,000 元（未稅)。

(2)「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程」候選綠建築審查通過（得以綠建築標章審查委員會之審查會議紀錄決議結果為依據),給付金額為新台幣$200,000 元（未稅)。

(3)「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地新建工程」綠建築標章審查通過（得以綠建築標章審查委員會之審查會議紀錄決議結果為依據),給付金額為新台幣$200,000 元(未稅)。

三、每次請款由乙方檢附請款單依甲方請款作業流程。

四、本費用不含審查費及相關技師簽證費用。

第四條　工作項目及成果驗收

一、本計畫進行期間甲方得隨時要求乙方說明工作進度，其中乙方需配合甲方要求執行本案計畫書所列之各項工作事項。

二、本計畫進行中甲方得請乙方提供本案之相關資料，乙方並得派員至甲方指定之規劃基地進行踏勘、資料收集與調查，必要時得請乙方報告計畫執行情形。

三、本計畫如甲方有申請中央空調系統檢討，請空調技師負責，未包含乙方之業務計算的責任。

四、本計畫進行中乙方需配合甲方根據計畫書工作項目提出合理妥善之規劃構想、方案評估、定案設計及研究成果。

五、乙方應於取得綠建築標章時交付核准報告書及光碟壹份。如需由乙方協助複印評定書成果之相關事宜，費用部分實報實銷。

第五條　履約責任

一、雙方不得無故任意停止或終止本契約。

二、若甲方因變更計劃或變更設計等因素，得經由雙方同意後延長之，延長期間所需之各項費用，雙方在另案討論金額。

三、契約終止或經甲方之請求，乙方應立即無條件歸還全數自甲方取得之所有相關文件資料。

四、乙方應盡善良管理之責任及誠信之原則辦理甲方委任之一切應辦事項，不得有不正當行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

五、乙方不得允諾他人假借其名義執行業務，對業務上知悉他人之秘密不得洩漏。

六、乙方若因不可歸責於甲方之因素而延期履約，若經通知仍未改善，甲方得逕為終止或解除契約。

第六條　終止或契約

一、本工程因計劃取消或其他變更，必須終止或解除本委任契約時，應經雙方同意，甲方依乙方所完成進度結算給付費用予乙方。

二、甲方於取得必須終止或解除本約之事由時應速以書面通知乙方停

止作業，乙方亦同。

第七條　訴訟或仲裁

本合約任何爭議之解決以台北地方法院為第一審管轄法院。但如經雙方同意亦得提付仲裁。

第八條　特別條款

一、本契約如有未盡事宜，得經雙方協議換文修訂或補充，並以書面為憑，視為契約之一部份。

二、本契約計正本二份，分別由雙方各執正本一份。

三、本契約經雙方代表簽章換文後生效。

四、本契約執行期間如因甲方變更計畫內容而增減項目，確有增減執行期限需展延情形者，甲方應提出說明向乙方告知，經雙方協議後簽訂變更契約書或以換文方式辦理。

立合約書人：

甲　　方：至億建設股份有限公司

統一編號：13126116

代 表 人：蔡鎔懸

地　　址：新北市蘆洲區長榮路 229 號 2 樓

乙　　方：凱鈦智慧綠建築有限公司

代 表 人：林慧璇

統一編號:24714702

地　　址：新北市板橋區中山路二段 403 之 5 號

中　華　民　國　一　0　六　年　一　月

附錄十一、建築設計變更說明會紀錄

擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案說明會開會通知單

聯 絡 人：陳建成
聯絡電話：(02)2986-5370
聯絡地址：新北市三重區大勇街 82 巷 15 弄 21 號 1 樓

受文者：貴所有權人

速別：
發文日期：105 年 12 月 12 日
發文字號：至建字第 10512001 號
附　　件：說明會舉辦地點示意圖、說明會簡報資料

一、開會事由：「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」說明會

二、開會時間：105 年 12 月 24 日(星期六)上午 10 時 00 分

三、開會地點：三重區和平市民活動中心
(新北市三重區忠孝路二段 30 號)

出席單位(人員)：如正本。

說明：

一、本更新單元因應建築規劃設計變更特舉辦說明會與所有權人簡報說明。

二、說明會舉辦邀請設計單位李浩原建築師事務所-李浩原建築師、都市更新規劃單位奇模工程有限公司-王佩模都市計畫技師，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人參加。

三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以平信寄發予相關權利人。

四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

五、本案相關內容可於至億建設股份有限公司所架設網站查詢（網址為 http://reach-rich.com.tw)，其最終仍應依新北市市政府核定發布實施為準。

正本：三重區永德段 965 地號等 4 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、李浩原建築師事務所、奇模工程有限公司。
副本：新北市政府都市更新處

備註：本會議通知以平信寄出

至億建設有限公司

「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」建築規劃設計變更說明會簽到簿

地點：三重區和平市民活動中心(新北市三重區忠孝路二段 30 號)
時間：105 年 12 月 24 日(星期六)上午 10 時 00 分

出席人員	簽　名	備註
一、土地及合法建築物所有權人		
林[illegible]雲	周秀麗	
陳[illegible]	康[illegible]蘭	
徐[illegible] 保福區	陳志仁	
吳[illegible]玲	張[illegible]棒	
楊惠玉		
陳[illegible]玉		
陳瑛玉琴		
張秀蘭		
李麗[illegible]		
陳玉[illegible]		
[illegible]		
陳麗[illegible]		
林富美		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		

出席人員	簽　名	備註
范美雲		
林玉近		
連月娥		
許美瓊		
柳紫達		
劉弘正(陳秋碧)		
吳文就		
周素珠		
王泉水		
王宗宏		
江啟婚		
褚吳桂花		
氂木得		
范西秋		
周金土		
許明琛		
洪秉辰		
施美蘭		
陳鳳昭		
郭政泰		

出席人員	簽　名	備註
黃美婿		
曾見昌		

出席人員	簽　名	備註
金昌幸		
賴明宏		
孫夏		
蔡水龍		
孫明增		
黃能富		
劉阿英		
連登福		
吳義遠		

出席人員	簽　名	備註
葉秀嬌		
鍾文聯		
張旌貞		
謝再興		
朱碧霞		
梁金枝		

附錄十二、未同意戶說明

編號	建號	門牌	未同意戶意見說明
1	5075	大勇街 82 巷 15 弄 8 號三樓	等都審通過後再說
2	5026	大勇街 82 巷 15 弄 11 號二樓	都更案審查通過後再與實施者協商
3	5021	大勇街 82 巷 15 弄 9 號二樓	多次參與都更皆落空,待都審通過後再與實施者協調之
4	5071	大勇街 82 巷 15 弄 12 號三樓	不願意
5	5028	大勇街 82 巷 15 弄 11 號四樓	不願意
6	5084	大勇街 82 巷 15 弄 12 號二樓	等都審通過後再說
7	5083	大勇街 82 巷 15 弄 12 號	等都審通過後再說
8	5072	大勇街 82 巷 15 弄 5 號四樓	不願意
9	5054	大勇街 82 巷 13 號三樓	待都審會通過審查後才願意簽
10	5054	大勇街 82 巷 13 號三樓	待都審會通過審查後才願意簽
11	5129	大勇街 82 巷 15 弄 3 號	不願意
12	5086	大勇街 82 巷 15 弄 7 號	都更案審查通過後再與實施者協商
13	5037	大勇街 82 巷 15 弄 28 號	再溝通協商
14	5025	大勇街 82 巷 15 弄 11 號	都更案審查通過後再與實施者協商
15	5100	大勇街 82 巷 15 弄 18 號二樓	不願意
16	5149	大勇街 82 巷 15 弄 15 號五樓	目前無意願,待都審通過後再說.
17	5057	大勇街 82 巷 15 弄 30 號	目前為路口宮廟,如都審程序完成會與實施者協調
18	5095	大勇街 82 巷 15 弄 16 號二樓	都審通過則立即與實施者簽立合約
19	5061	大勇街 82 巷 15 弄 30 號五樓	都更案審查通過後再與實施者協商
20	5148	大勇街 82 巷 15 弄 15 號三樓	不願意
21	5142	大勇街 82 巷 15 弄 13 號五樓	無意願,待都審通過後再說
22	5101	大勇街 82 巷 15 弄 18 號三樓	都更案審查通過後再與實施者協商
23	5063	大勇街 82 巷 15 弄 2 號二樓	多次參與都更皆落空,待都審通過後再與實施者協調之
24	5030	大勇街 82 巷 7 號五樓	願參與都更案,前題需實施者再協調
25	5020	大勇街 82 巷 15 弄 9 號	無意願,但都審通過過後會與實施者協商
26	5150	大勇街 82 巷 15 弄 17 號	不願意
27	5065	大勇街 82 巷 15 弄 2 號四樓	目前無意願,待都審通過後再說

附錄十三、合法四層樓以上建築物使用執造存根

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根

77 使字第 6647 / 1847 號

起造人姓名	鄭宗藝等56人			住址	三重市龍門路6號			
建造類別	新建			構造種類	RC造			
使用分區	住宅區			層棟戶數	伍層叁座壹壹伍戶			
建築地號	地址	本縣三重市鄉鎮（詳如附表）		地號	永德段 小段 965,965-3,967,980-1,981,982-2,地號 986-1,980-2等			
基地面積	騎樓	98.56 m²	其他	4868.20 m²	建蔽率	5.99 / 10	法定空地面積	1948.43 m²
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	94.36 m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	2827.77 m²	3.60 m	店舖住宅	第八層	m²	m	
	第二層	3014.13 m²	2.85 3.0 m	住宅	第九層	m²	m	
	第三層	3014.13 m²	2.85 3.0 m	住宅	第十層	m²	m	
	第四層	3014.13 m²	2.85 3.0 m	住宅	第十一層	m²	m	
	第五層	3014.13 m²	2.85 3.0 m	住宅	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上		停車場	室內 90.0 m² 屋頂		8.82 m²	
		地下1032.52 m²			室外 465.0 m² 騎樓			
	簷高	14.88 m 15.48 m		建築高度	15.60 m			
設計人	姓名	邱木城		事務所名稱	邱木城建築師事務所			
監造人	姓名	邱木城		事務所名稱	邱木城建築師事務所			
承造人	姓名	賴清圳		營造廠名稱	建原營造工程股份有限公司			
工程造價	45,589,572.00元			竣工日期	77年12月1日			
發照日期	77年12月15日			開工日期	77年1月22日			
建造執照字號	76重建2243號							
附								

校對打字 校對陳淑華 複校

監印錄

三重市大勇街82巷7.9.11.13.號、大勇街82巷15弄1.3.5.7.9.11.13.15.17.19.21.23.2.4.6.8.10.12.14.16.18.20.22.24.26.28.30.號各附2.3.4.5.樓

三重市永德段965、965-3、967、980-1 981、982-2、986-1 -2等10筆 -3 -4

褚恭	張至陽	康秋蘭	
李正義	林明榮	練鍾麗寶	
郭和嬌	黃清泉	吳文教	
徐阿增	張清和	楊清花	
黃清標	陳琇汝	鄭至重	
蔡龍昇	王在民	陳錦基	
黃合貴	游正宗	呂碧珍	
張金在	陳素琴	陳順興	
石啓明	王朝景	林壽仁	
張文昌	吳雪玉	吳鄭素花	
邱雲芳	蔡水龍	呂水金	
張邱蘇盧	吳黃成美	林杜秋雲	
吳蔡蔡葉	雄義德壽	張文聖宗	修凱良藝珍
張張張許	雪水水月	吳高鄭胡	
王黃靖枝	國正正秋		

王建二

規劃單位 李浩原建築師事務所 奇模工程有限公司

附錄十四、五大管線函文

正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信新北營運處　函

地址：23448新北市永和區豐光街5號
聯絡方式：王朝陽、29781444
wangyou@cht.com.tw

受文者：銘竟電機技師事務所

發文日期：中華民國106年5月10日
發文字號：新北規設字第1060000774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　　永德段.tif

主旨：檢送新北市三重區永德段965、965-3、968-1、980-3等地號，電信管線套繪圖乙份，請查照。

說明：

一、依據貴事務所106年5月8日106銘字第0004號函辦理。

二、本處工程維護連絡人：林建宏；聯絡電話：29759261。

三、圖示僅供參考，小心挖掘，依地形酌增試挖地點。試挖最少應達1米2高程；發現土層顏色不同、警示帶或水泥蓋板時，須以人工緩慢挖掘，挖損應立即停工，並通知本營運處派員處理。

正本：銘竟電機技師事務所(10684台北市敦化南路一段376號9樓之3)
副本：北分新北營運處第四客戶網路中心

總經理 陳清培

依據分層負責規定授權承辦單位主管決行

第1頁 共1頁



規劃單位　李浩原建築師事務所 / 奇模工程有限公司

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北西區營業處　函

地址：24216新北市新莊區化成路135號
聯 絡 人：陳南明
連絡電話：(02)29916611分機524
傳　　真：(02)29924710
電子信箱：u872642@taipower.com.tw

10685
台北市敦化南路1段376號9樓之3

受文者：銘竟電機技師事務所
發文日期：中華民國106年5月11日
發文字號：北西字第1061568155號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送貴事務所辦理「新北市三重區永德段965、965-3、968-1、980-3地號共4筆」新建工程，本處之配電管線圖、工作安全宣導告知單各一份如附，請查照。

說明：

一、復貴事務所106年5月8日106銘字第0002號函。

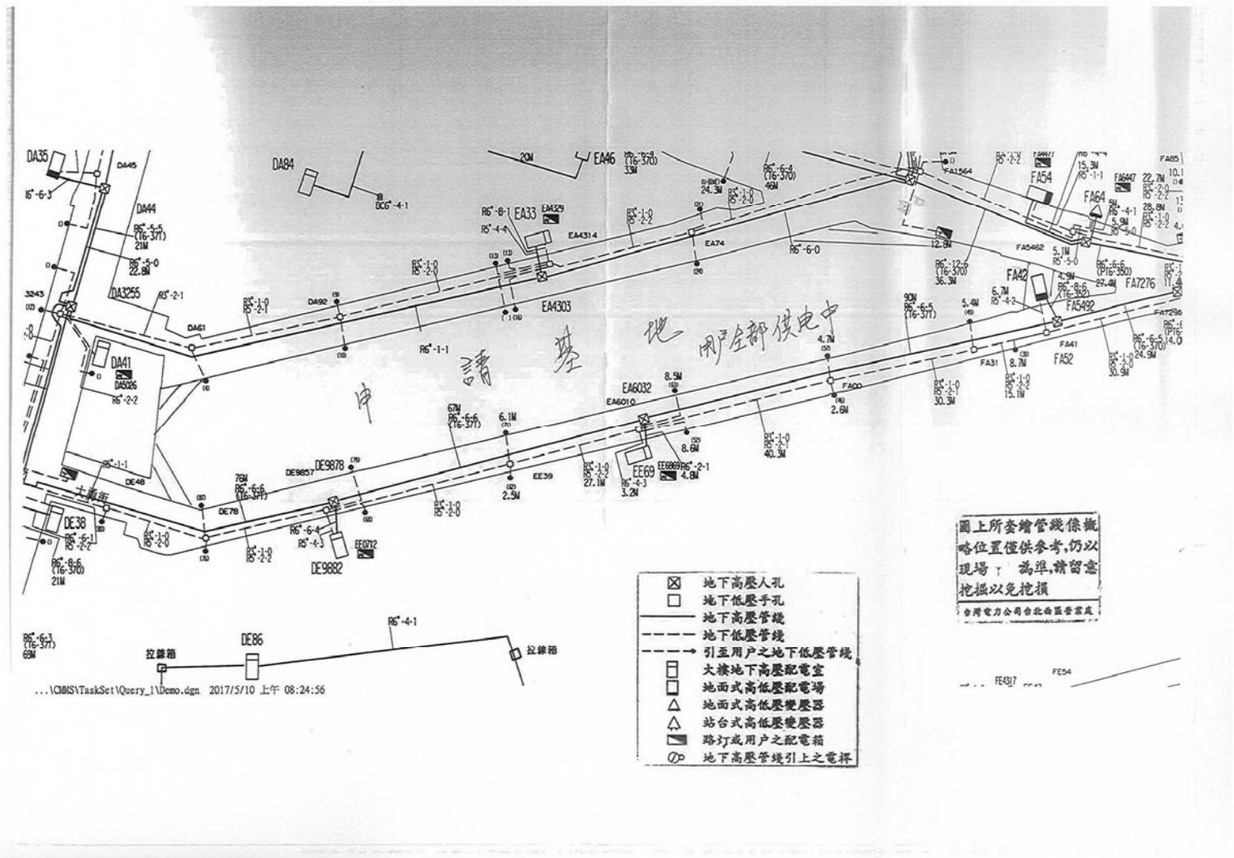
二、旨述地點之配電管線，常因供電需要而有新增設情形。貴事務所申請至施工期間，或有上述新增設管線，請於施工時隨時注意。另附工作安全宣導告知單，請配合辦理。

正本：銘竟電機技師事務所
副本：

處長　林　國　棟

本案依分層負責規定
授權主管副處長決行

第1頁　共1頁



規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

台電公司台北西區營業處

配電管線工作安全宣導告知單

施工應注意事項告知	1. 施工單位應告知施工人員謹慎施工注意安全，現場並應由具合格電器人員及工安負責人指導施工。 2. 施工單位於施工路段先行試挖應確認無台電配電管線後，再行施工。若發現台電管線時，請務必申請遷移，並待完成後再行施工。 3. 若挖到台電管線時，切勿強行施工，應即停工報知台電緊急派員協助處理。如挖損台電管線時，應即聯絡台電緊急派員搶修，並請留守施工人員協助台電搶修，俾加速恢復供電。 4. 本處聯絡電話為市區巡修課（02）29916611 分機 475。本公司客服中心專線 1911。
備註	

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北供電區營運處　函

地址：10091臺北市中正區羅斯福路4段190號
聯 絡 人：陳柏松
電子信箱：u281055@taipower.com.tw
連絡電話：0223675969

10684
臺北市大安區敦化南路１段376號9-3樓

受文者：銘竟電機技師事務所
發文日期：中華民國106年5月12日
發文字號：北供字第1062612686號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴事務所辦理「新北市三重區永德段965、965-3等」4筆管線工程套繪案，經查施工範圍內無本處管線，請查照。

說明：

一、復貴事務所106年05月08日106銘字第0001號函。

二、有關套繪案件，請貴事務所一併去函本公司輸變電工程處北區施工處、電力通信處及台北西區營業處申請套繪。

正本：銘竟電機技師事務所
副本：本公司輸變電工程處北區施工處、電力通信處、台北西區營業處

處 長　謝 鋒 勳

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處　函

地址：10078臺北市牯嶺街73號
聯 絡 人：林添益
電子信箱：u743118@taipower.com.tw
連絡電話：02-23229922

0
台北市敦化南路一段376號9樓之3

受文者：銘竟電機技師事務所
發文日期：中華民國106年5月12日
發文字號：北區字第1063481942號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴所欲辦理新北市三重區永德段965、965-3、968-1、980-3地號，共4筆(詳位置圖)案，經查本處於來函皆無施工中及計畫新設輸電線路，請查照。

說明：復貴所106年5月8日106銘字第0003號函。

正本：銘竟電機技師事務所
副本：

處 長　陳 來 進

依照分層負責授權部門主管決行

正 本

檔　號：
保存年限：

臺北自來水事業處　函

地址：10444臺北市中山區長安西路3號2樓
承辦人：陳志隆
電話：02-21004126
傳真：02-21004109
電子信箱：cjl14589547@water.gov.taipei

10684
台北市敦化南路1段376號9樓之3

受文者：銘竟電機技師事務所

發文日期：中華民國106年5月11日
發文字號：北市水北營字第10631872200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：檢附基地周邊相關自來水管配置圖1份

主旨：貴事務所函請查詢新北市三重區永德段965、965-3、968-1及980-3等4筆地號基地及周邊自來水管線案，詳如說明，請查照。

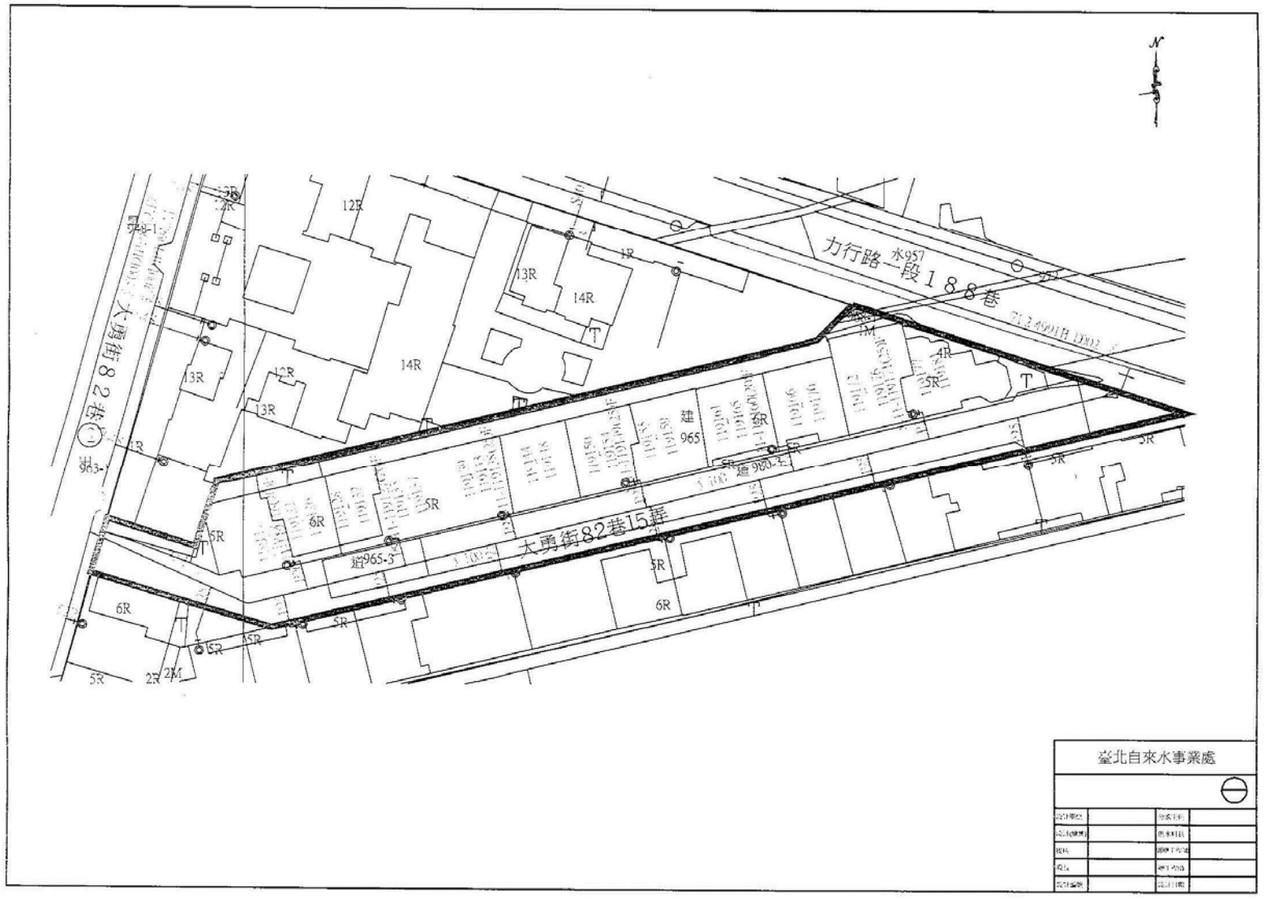
說明：

一、復貴事務所106年5月8日106銘字第0005號函。

二、依本處營業章程第15條：「建築物拆除或重建時，用戶應申請廢止用水，繳清應繳水費及裝置拆除費，由本處代為拆除其原有外線用水設備，前項情形，用戶如未申請廢止，本處得逕行拆除，並得向用戶請求應繳水費及拆除費用……」，旨揭基地如涉有建物拆除或重建時，惠請儘速向本處北區營業分處申請給水裝置拆除或申辦工程用水。

三、檢附基地周邊相關自來水管配置圖1份，本處輸配水管線施工時，均須遷就既有地下結構物或其他管線調整埋設位置及深度（由上方或下方穿越），埋設可能因道路拓寬，路型改變或路面加鋪等因素變動，所附套繪管線圖資僅供參考。

四、另施工期間請注意維護鄰近道路配水管線以維供水安全，如有不慎挖損請聯絡本處北區營業分處修漏股（電話：02-21004117）或24小時客服專線（電話：02-87335678）。



規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司

新海瓦斯股份有限公司（簡便行文表）

公司地址：(241) 新北市三重區安慶街340號
聯絡地址：(241) 新北市三重區力行路1段52號
公司電話：(02) 2982-1131 分機8303
聯 絡 人 ： 張世斌
機關傳真：(02) 2989-2475

受 文 者：銘竟電機技師事務所
速　　別：
發文日期：中華民國 106 年 5 月 16 日
發文字號：新瓦維字第 187 號
附　　件：

主　　旨：檢還　貴所新北市三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號，共 4 筆，基地周邊道路之瓦斯管線套繪圖，該圖經本公司套繪既設瓦斯管線分佈情況，復請　查照。

說　　明：

一、覆　貴所 106 年 5 月 8 日 106 銘字第 0003 號函。

二、來函附圖工程範圍外，基地四周埋有本公司既設低壓瓦斯管線，施工前謹請　貴公司會同本公司維護課辦理會勘(聯絡人：張世斌，電話：29821131 轉分機 8303)，以維安全。

三、旨揭本公司所提供瓦斯管套繪資料僅供參考，實際位置及埋設深度，仍以現場為準；施工時，務請小心妥慎、緩慢循序、漸次挖掘，並請督促責成所屬之承攬商確實辦理並負全責。

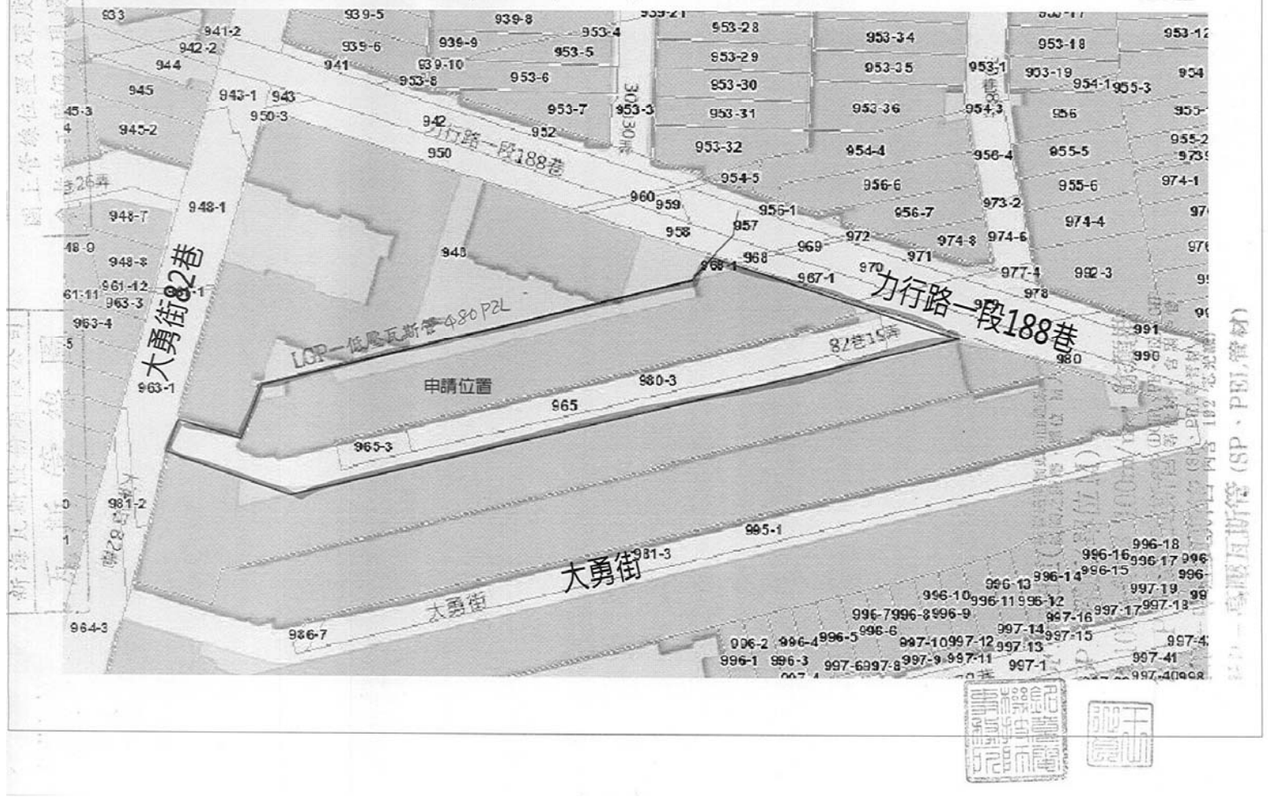
四、另請將每日施工起訖時間、地點事先電話通知本公司登錄備查，以應不時之需。

正　　本：銘竟電機技師事務所
副　　本：本公司養護部維護課

養護部

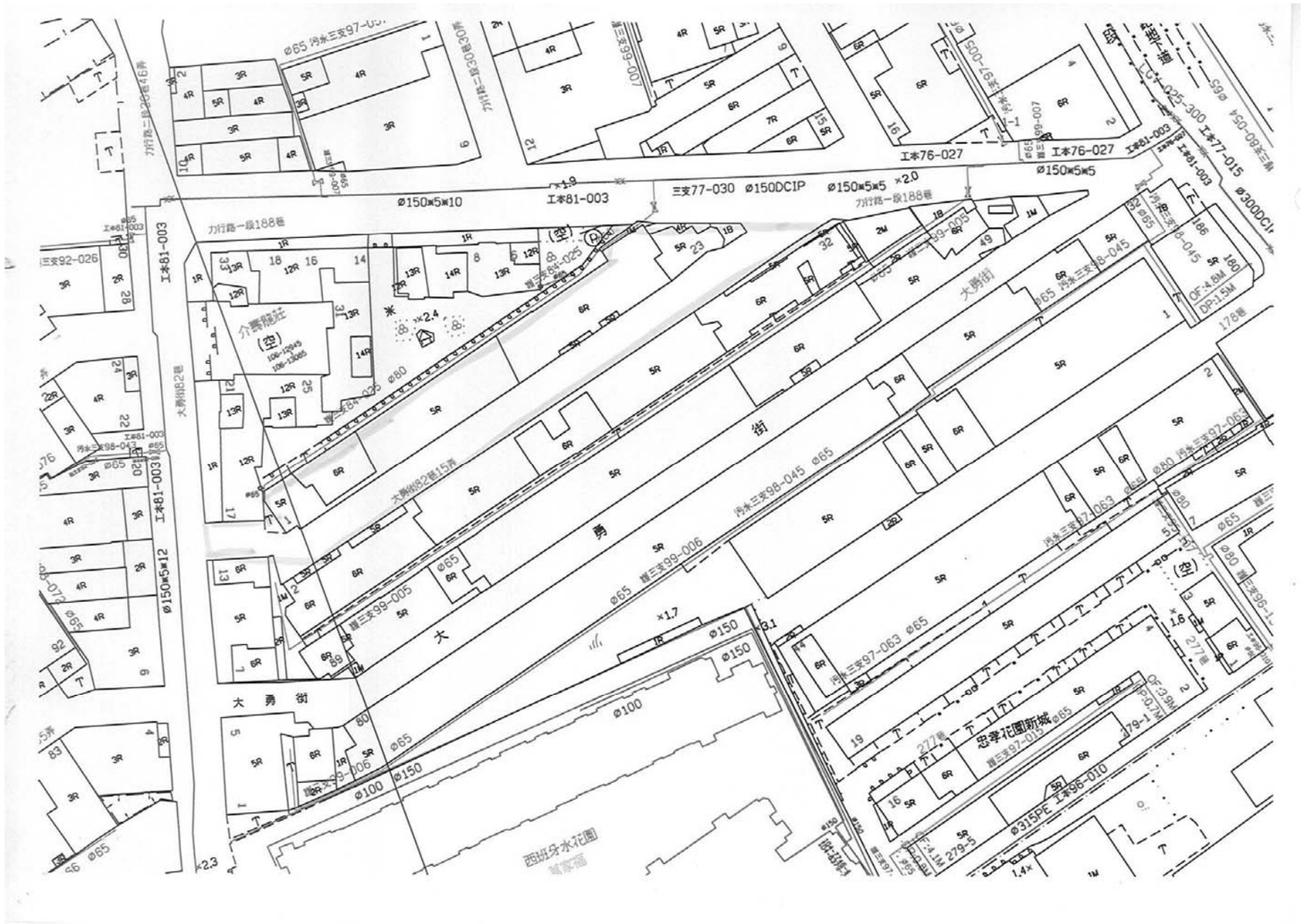
新海瓦斯股份有限公司 養護部

地籍圖：新北市三重區永德段965,965-3,968-1,980-3地號4筆



通知本公司施工時請

規劃單位　李浩原建築師事務所
奇模工程有限公司


Ø150×5×10
工本81-003
三支77-030 Ø150DCIP
Ø150×5×5 ×2.0
工本76-027
Ø150×5×5
力行路一段188巷
大勇街82巷
大勇街82巷15弄
介壽精舍
(空)
大勇街
Ø65 污水三支98-045
Ø65 污水三支97-063
Ø65 污水三支99-006
Ø65 污水三支99-005
Ø100
Ø150
Ø80
Ø65
Ø150×5×12
思孝花園新城
Ø315PE 工本96-010
西班牙水花園
OF:4.6M
DP:1.5M
OF:3.9M
DP:0.7M

附錄十五、信託草約

立契約書人：

委託人：　000　（下稱「甲一方」）

００建設股份有限公司　（下稱「甲二方」）

（甲一方、甲二方，以下合稱甲方）

受託人：臺灣中小企業銀行股份有限公司　（下稱「乙方」）

緣甲方就座落於＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿地號等＿筆土地（土地如有合併分割，則以合併分割後之地號為準）採權利變換方式所為之「＿＿＿＿都市更新案」（下稱「本專案」），已簽署＿＿＿＿＿（以下稱合建契約）且以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地及原有建物並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時另案委託＿＿建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，即協助本專案信託契約進行之關係人）辦理工程進度查核、信託專戶支出單據審核、買方所繳價金交付信託之查核等事宜，並簽訂建築經理業務委任契約書（以下稱「建經契約」，副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並參照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式－不動產開發信託」之相關規定辦理。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

第一條　信託目的及信託事務內容

一、　本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並參照預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定辦理。

二、　為使本專案興建資金（依第三條第二項第三款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地及原有建物，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：

（一）本專案興建基地及原有建物產權之管理、處分；

（二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；

（三）信託專戶收支之帳務管理；

（四）依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

（五）由甲二方以書面指示乙方依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、建物滅失、依合建契約之約定將甲二方應分得之土地持分移轉登記予甲二方或其指定之人、建物所有權第一次登記、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

（六）因辦理本專案都市更新程序及本專案工程興建執照申請等相關事宜而需由土地所有權人出具書類或提供證件【包括但不限於土地使用權同意書、拆除同意書、容積移轉同意書、都市更新事業計畫（或權利變換計畫）同意書等書類】之用印。

三、　為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建經契約（副本乙份應提供予乙方留存）。建經契約之報酬或服務費用由甲二方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

第二條　信託當事人

一、　委託人：甲方。

二、　受託人：乙方。

三、　受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

四、　前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

五、　其他關係人：臺灣中小企業銀行＿＿＿分行（即本專案甲方之融資貸款機構，以下稱融資銀行）。

第三條　信託財產

一、　為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（三）款所定興建資金及本條第二項第（五）款取得之款項。

二、　本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契

約之約定交付信託之下列財產：

（一）本專案土地：甲方所提供 _____地號等___筆土地（詳附表，土地如有合併分割，則以合併分割後地號及面積為準），並由乙方保管信託登記後土地所有權狀正本。

（二）原有建物：甲方於本專案土地上已興建完成之原有建物（詳附表），但該建物得由乙方經甲二方書面通知後辦理建物拆除申請或滅失登記。

（三）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。

（四）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。

（五）乙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

三、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

四、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。

五、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。

六、 信託財產應以「臺灣中小企業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

七、 本專案信託專戶之名稱及來源如下：

（一）信託專戶名稱「臺灣企銀受託_____預售屋價金信託專戶」（以下稱「甲二方預售屋價金信託專戶」），資金來源為本專案甲二方分得房地之買方所繳價金及其他依約定存入或撥入之款項。

（二）信託專戶名稱「臺灣企銀受託_____信託專戶」（以下稱「專案信託專戶」），資金來源為甲二方分得房地之買方所繳價金以外之興建資金，及其他依約定存入或撥入之款項。

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十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

第五條　信託財產之管理及運用

一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。甲一方於本契約不可撤銷授權甲二方全權依合建契約或其他約定代表甲方出具書面指示乙方處理信託事務（包含信託財產之管理、運用及處分等事宜），且甲二方於本契約聲明並保證其對於乙方之指示均依合建契約或其他約定辦理，乙方不負查證之義務，惟其指示內容如有違反合建契約而致甲一方受有損害者，應由甲二方對甲一方負損害賠償責任，與乙方無涉。

二、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及下列約定之費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。甲二方預售屋價金信託專戶支出之約定如下：

(一)於本專案辦妥建物所有權第一次登記前，應保留累積存入價款（以截至動用日前一個月月底累積存入金額為準，如存入票據，需俟票據兌現）百分之_____（以下稱保留款）不得動用。

(二)甲二方預售屋價金信託專戶之支出項目限定如下：

營建工程款、稅賦、規費、銷售廣告費（銷售及廣告費實支實付，但二者合計總金額不得超過預估總銷金額百分之六或實際合約約定之金額，以孰低者為準）、權利變換費用、本專案之貸款本息（惟應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得動用）及處理信託事務所需之一切支出 （包括但不限於地政士代辦費、設計費、保險費等其他因本專案興建開發所支出之費用）。

(三)本專案辦妥建物所有權第一次登記後，買方存入甲二方預售屋價金信託專戶之價款，得由甲二方以書面向乙方請領，乙方於丙方審核無誤並經融資銀行確認後撥付之，不受前二款約定之限制。

三、 甲二方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲二方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經丙方審核無誤並經融資銀行確認後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲二方另應檢附承攬契約、承造（攬）人出具之發票（或請款證明）及承造（攬）人領款證明（如有）等其他約定之文件先經丙方查核無誤並經融資銀行確認後，再由乙方依據丙方及融資銀行之書面通知撥付。前述付款流程並得依甲二方之書面指示，經乙方依本項約定審核後，由乙方直接撥付甲二方指定之承造（攬）人帳戶。

四、 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，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後十個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由該甲方自行負責。如由乙方墊付時，該甲方應就墊付款項全數歸還乙方，並自墊付之日起至返還日止，依墊付時乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之二按日計算利息。惟乙方並無代墊一切稅捐費用或債務之義務。

五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知該甲方，並得不遵從該指示。

六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於三十日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

七、 有關本專案不動產之信託登記或塗銷信託登記、所有權移轉、土地合併、分割、鑑界、複丈、抵押權設定或抵押權權利內容等變更登記、建物滅失、建物第一次測量、建物所有權第一次登記等相關地政登記作業事宜，皆由甲二方指定之地政士辦理。

八、 如甲一方發生繼承情事或有變更委託人之需要者，應由該甲一方（或其繼承人）與甲二方共同以書面並檢附相關文件【如繼承系統表、財產分配協議、拋棄繼承之證明文件（如有）、遺產稅或其他相關稅賦完（免）稅證明等繼承相關文件】向乙方及融資銀行提出申請，如該甲一方因辦理繼承登記而需終止信託契約時，須另經乙方及融資銀行同意。該甲一方並應將取得之土地（或原有建物）依本契約之約定辦理信託登記予乙方。變更後之委託人繼受本契約之一切權利義務。相關憑證之開立及稅捐之繳付由甲一方或繼承(受)人自行辦理。

第六條　信託收益計算、分配之時期及方法

本信託之信託財產不計算孳息，無信託收益。

第七條　受託人之義務與責任

一、 乙方聲明並擔保如下：

（一）乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

（二）乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

（三）乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、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及負忠實義務，履行本契約。

三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建經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，與甲方簽訂建經契約，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。如須由乙方用印或提供相關證件時，甲方應向丙方提出申請，並由丙方審核完成後，以書面轉交乙方辦理。除本契約信託關係已消滅者外，甲方如欲變更、解除或終止建經契約前，應書面通知乙方及融資銀行並經乙方及融資銀行同意後為之。如乙方書面通知甲方應變更、解除或終止建經契約等事宜時，甲方須配合辦理。

六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

七、 本專案因辦理都市更新程序及地價稅、房屋稅等相關租稅減免申請等相關事宜而需由乙方或丙方用印書類【包括但不限於土地使用權同意書、拆除同意書、容積移轉同意書、都市更新事業計畫（或權利變換計畫）同意書等書類】或提供證件或需辦理公證時，應由甲二方以書面提出申請。

第八條　委託人之義務與責任

一、　甲方聲明並擔保如下：

（一）甲一方係中華民國國民且具完全行為能力人；甲二方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

（二）甲二方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲二方及代表或代理甲二方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

（三）甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲二方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

（四）因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由該甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、　甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

三、　於信託存續期間，甲方應就下列事項，每二個月提供經[丙方]查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項：

（一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

（二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、　甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

（一）買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託丙方（或丙方指定之人）定期或不定期查核。

（二）影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

五、　甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

（一）建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

（二）不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

（三）為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

（四）買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[https://trustquery.tbb.com.tw/Trust/]，查詢途徑為：[臺灣企銀首頁→我要查詢→信託查詢系統→預售屋價金信託專戶]（前述網址及途徑如有更改，則以更改後之網址及途徑為準）。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

（五）本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向該甲方請求。

（六）本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一 所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

六、　於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因該甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，該甲方應自負一切法律上責任。

七、　甲方保證就信託財產之土地及原有建物享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地、原有建物或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本

身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。

八、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，該甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，該甲方應自負一切法律上責任。

九、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十、 甲二方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲二方解除或終止承攬合約時，甲二方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：

（一）無故停工達三個月以上；

（二）無法如期完工；

（三）違反承攬合約約定。

十一、乙方因本專案依甲方書面指示而需對有關機關或人員出具切結書、承諾書或約定責任時，該切結、承諾事項或約定責任概由該甲方自行負責履行。

第九條　買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理

一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，該甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙、丙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，該甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至該甲方指定帳戶。

三、 甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由該甲方提供相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方將該甲方或買方誤存入之價金撥付至該甲方指定帳戶。

四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，該甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙、丙方。該甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙、丙方，經丙方確認無誤後，以書面通知乙方，由乙方將該甲方或買方原先存入之價金撥付至該甲方指定帳戶。

五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定、丙方之書面通知及甲方之書面指示辦理，乙方就甲、丙方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛

偽不實或隱匿之情事，致乙、丙方或第三人受有損害者，該甲方應負一切法律上責任。

第十條　信託財產之結算報表

一、 乙方應每年定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。

二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後五日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十一條　建築工程之設計、施工及監造

一、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲二方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲二方指定之專人監督工程之執行。

二、 本專案施工期間，甲二方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，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，應由甲二方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

三、 本專案工程完工後，由甲二方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方及融資銀行書面同意者，得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

第十二條　續建機制

一、 本契約有續建機制，並由丙方負責辦理。續建機制啟動事由為：本專案發生甲二方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達三個月、無正當理由停工達三個月致工程進度嚴重落後，經乙方或丙方書面催告未獲改善等情事。

二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：

於續建機制啟動事由發生時，丙方應評估是否續建，並應邀集甲方、乙方、本專案之關係人（包括但不限於營造商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件二約定辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十

九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

第十三條　資料之提供與信託專戶查詢網頁

一、　甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月十日前提供予乙、丙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙、丙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。

二、　乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

（一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符或遲延之情事而甲方未補足或改善；

（二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；

（三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；

（四）本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。

三、　甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

第十四條　受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

第十五條　受託人之報酬計算標準及支付時期

一、　乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，由甲二方與乙方另以書面約定之。

二、　丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲二方與丙方所訂之建經契約之約定辦理。

第十六條　各項費用之負擔及其支付方法

信託報酬及下列支出與費用由該甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求該甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

第十七條　本信託契約之變更

一、　本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、　前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

第十八條　信託契約之解除及終止

一、　本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

二、　本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、　本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

第十九條　信託關係消滅時信託財產之歸屬

一、　信託關係消滅時，除依相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，除與甲方另有約定或協議外，依下列方式辦理：

1、不動產暨所有權狀：

（1）本專案完工後，甲一方同意由甲二方具名並檢附權利變換清冊或分屋協議(產權分配表)向乙方申請辦理信託財產暨所有權狀之返還、分配及交付事宜。前述所有權狀等相關文件，得由乙方交付予融資銀行後，由融資銀行轉交甲方或其指定之地政士。

（2）任一甲方實際分得之面積與其所約定之面積產生誤差時，由甲方自行找補之。如有任何糾紛，應由甲方自行解決，概與乙方無涉，甲方亦不得向乙方主張任何請求。如因任一甲方之爭議造成他方、乙方或第三人損失時，該方應負損害賠償責任。

（3）乙方將不動產所有權移轉登記予甲方時，除甲方積欠融資銀行之債務已清償完畢外，甲方應就其所取得之土地及建築物，同時（或融資銀行同意之時間）配合辦理第一順位最高限額抵押權設定登記予融資銀行。

2、信託專戶之資金：

扣除信託報酬、稅捐、其他相關費用、積欠乙方或融資銀行之債務後，若有餘額，應依約定辦理返還，如有不足，應由甲方各自負責償還。

3、買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由該甲方自行處理。如尚存有該甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

（二）於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。

3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。

4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。

5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 任一甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務（包含積欠乙方及融資銀行之債務）前，乙方得拒絕返還該甲方之信託財產，並得處分該甲方信託財產抵償之（處分價額依據專業鑑價公司、人員或其他公正第三人核估之金額為準，如無人應買，乙方得免重新估價並逐次調降底價繼續出售，至該甲方全數清償乙方及融資銀行之債務及款項為止），乙方並得依總處分價額百分之一扣收處分手續費，該甲方不得異議。

三、 甲方得指示乙方將其應受移轉之不動產所有權移轉予該甲方指定之第三人，該甲方並特此承諾因前述指示行為所衍生之稅賦（包括但不限於銷售稅款、土地增值稅、房屋稅、地價稅、契稅、營業稅、印花稅及相關稅賦＜含滯納金＞）及所屬相關費用概由該甲方自行繳納，至於相關責任義務（包括但不限於統一發票之開立、瑕疵擔保責任及其他一切損害）亦由該甲方自行負擔履行，概與乙方無涉。

四、 甲方於建物辦理所有權第一次登記後三個月內未向乙方申請移轉信託財產予甲方或其指定之人名下、或信託關係因信託目的未完成而消滅時，乙方得逕行刊刻印章單獨向地政機關辦理信託財產之塗銷及移轉登記予甲方或清理處分等事宜。乙方並得向該甲方收取保管費，其保管費之計算以建物辦理所有權第一次登記後之次日起算，每逾一天（未滿一天，以一天計算）依第十五條第一項另訂之信託報酬總額，按乙方銀行業務部門一年期定期存款機動利率加計年利率百分之五計收，小數點以下四捨五入。

第二十條　違約及損害賠償

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符

或遲延交付之情形時，應即書面限期催告該甲方將不足金額補足或要求改善；倘該甲方仍未於期限內補足或改善，乙方應即向該甲方之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因任一甲方之行為致生任一方受損害或第三人向任一方請求損害賠償時，該甲方應賠償任一方之一切損害。

第二十一條 個人資料保護

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，乙方得蒐集、處理、國際傳輸或利用甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），並同意乙方於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十二條 簽樣留存及通知

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由該甲方自負其責。

二、 於信託存續期間內，如該甲方發生公司合併或更名等事實時，該甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由該甲方與承受公司負責。

三、 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郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條 行銷、廣告之限制

一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、

廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。

二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。

三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

第二十四條 適用法令及管轄法院

一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法及其他相關法令規章之規定，並參照預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項辦理；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十五條 其他約定事項

一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面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。

四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、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。

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式伍份，由甲一方、甲二方、丙方各執乙份，乙方執貳份為憑。

第二十八條 申訴管道

立契約書人如對本契約有爭議，申訴管道如下：

免付費服務電話：0800-00-7171 按 5。

電子信箱(e-mail)：臺灣中小企業銀行網站 http://www.tbb.com.tw 客服信箱。

立契約書人特此聲明已於簽約前有五日以上之合理審閱期間審閱本契約全部條款(包含附表臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書)，充分瞭解其內容，及願遵守本契約之全部約定，並簽名或蓋章於後。

附件一：受益權人會議規則

附件二：續建約定事項

[以下空白]

立契約書人：

委託人：

甲一方：

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

見簽人

委託人：

甲一方：

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

見簽人

委託人：

甲一方：

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

見簽人

委託人：

甲一方：

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

見簽人

委託人：

甲一方：

身分證統一編號：

通訊地址：

電話：

見簽人

甲二方：　　建設股份有限公司

代表人：

營利事業統一編號：

登記地址：

電話：

見簽人

受託人：

乙方：臺灣中小企業銀行股份有限公司

代表人：總經理

代理人：信託部　經理

營利事業統一編號：

地址：

建築經理股份有限公司：

丙方：　建築經理股份有限公司

代表人：

營利事業統一編號：

地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

臺灣中小企業銀行履行個人資料保護法告知義務告知書

附表

一、親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，臺灣中小企業銀行股份有限公司(以下稱本行)向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法(以下稱個資法)第八條第一項規定，應明確告知 臺端下列事項：(一) 非公務機關名稱(二) 蒐集之目的(三) 個人資料之類別(四) 個人資料利用之期間、地區、對象及方式(五) 當事人依個資法第三條規定得行使之權利及方式(六) 當事人得自由選擇提供個人資料時，不提供將對其權益之影響。

二、有關本行蒐集 臺端個人資料之目的、個人資料類別及個人資料利用之期間、地區、對象及方式等內容，請 臺端詳閱如後附表。

三、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

(一) 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

(二) 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

(三) 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用　臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

(四) 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須並註明其爭議或經 臺端書面同意者，不在此限。

(五) 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

四、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，有關如何行使之方式，**得向本行客服(0800-00-7171)詢問或於本行網站(網址：http://www.tbb.com.tw)查詢。**

五、臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

特定目的說明			蒐集之個人資料類別	個人資料利用之期間	個人資料利用之地區	個人資料利用之對象	個人資料利用之方式
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號					
財富管理業務	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務(例如：共同行銷或合作推廣業務等。)	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 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 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 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 182 其他諮詢與顧問服務	姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行往來之相關業務、帳戶或客戶或第三人與客戶間業務及自身際蒐集之個人資料為準。	一、特定目的存續期間。 二、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)	右邊「個人資料利用之對象」欄位所列之對象其所用國內及國外所在地。	一、本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。 二、依法令規定利用之機構(例如：本行母公司或所屬金融控股公司等)。 三、其他業務相關之機構(例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店等)。 四、依法有權機關或金融監理機關。 五、客戶所同意之對象(例如本行共同行銷或交互運用客戶資料之公司、與本行合作推廣業務之公司等)。	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。

附件一　受益權人會議規則

受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜為報告。

第一章　總則

第一條　依信託契約第十九條第一項第二款第 5 目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條　本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

第二章　召集事由與召集程序

第三條　本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條　依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條　受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條　受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

一、受益權人會議之日期、時間及地點。

二、受益權人會議之召集事由。

三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條　受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條　受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條　受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章　決議方法與表決權之計算

第十條　受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條　受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條　受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第 2 目之受益權比例定之。

第十三條　受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間

前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“V”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“V”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“V”，或以其他記號代替“V”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

第四章　會議規範

第十四條　除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條　受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

第五章　其他應遵行事項

第十六條　受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條　受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件二：續建約定事項

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進行程序：

（一） 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，丙方應評估是否續建。丙方得邀集甲方、乙方、融資銀行等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並由丙方提出「續建評估報告書」。

（二） 若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙方、丙方及乙方、丙方依本約定事項第五條第（二）項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方、丙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方、丙方及該第三人並無續建之義務。

（三） 若評估結果決定不續建者，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

二、續建資金之取得方式：由甲方、乙方、丙方及融資銀行等本專案相關當事人另行研議。

三、續建資金之運用順序：由甲方、乙方、丙方及融資銀行等本專案相關當事人另行研議。

四、續建執行費用及報酬：由甲方、乙方、丙方及融資銀行等本專案相關當事人另行研議。

五、續建管理：

（一） 丙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與丙方無涉。

（二） 乙方或丙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

（三） 啟動本專案續建執行後，如發生無人願意接管或續建確有困難等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。