市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」,產權級別=(8+38)/2=23 未滿三十筆,總樓地板面積 4,287.74 坪,費率為 12.5%,依第 2 次專案小組審議意見,共同負擔比例以不超過 51.57%為原則,調整以 12%提列;其費率額度計算如下:

風險管理費=〈工程費用(A)+權利變換費用(\underline{C})+貸款利息(\underline{D})+行政作業費用(\underline{F} 1)+信託費用(\underline{F} 2)+人事行政管理費(\underline{F} 3)+都市計畫變更負擔費用(\underline{G})+容積移轉費用(\underline{H})〉×風險管理費率〈12.5%〉

 $= (\underline{654,600,830} + \underline{22,402,221} + \underline{18,252,339} + \underline{0} + 0 + \underline{33,850,153}$

+0+0)×12%

=87,492,666 元

二、收入說明

更新後之建築面積約為 <u>3,764.60</u> 坪、停車位 <u>104</u> 個,預估更新後總價值 為 1,730,975,151 元,詳表 15-7 整體更新事業開發收入表。

表 15-7 整體更新事業開發收入表

	項目	數量	平均單價		複價(元)
1	1F 店鋪	<u>216.61</u> 坪	635,996	元/坪	137,763,030
2	2-15F 住宅	<u>3,547.99</u> 坪	399,610	元/坪	1,417,812,121
3	平面停車位	<u>104</u> 個	1,686,538	元/個	175,400,000
			銷售總收入	小計	1,730,975,151
	j	 丰他收入(現地安	- 置應繳總價金)小計	6,800,598
		整體更新	斯事業開發收入	合計	1,737,775,749

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

1.成本部分

(1)土地成本: 528,599,548 元

(2)更新成本:

本更新工程預定興建地上15層地下4層住宅大樓,總樓地板面積14,168.63

平方公尺

工程費用(A)合計=654,600,830元

申請各項容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B) 合計

=3,443,000 元

權利變換費用(C) 合計=22,402,221 元

貸款利息(D) 合計=18,252,339 元

稅捐(E) 合計=19,336,877 元

管理費用(F)合計=173,691,661元

都市計畫變更負擔費用(G) 合計=0元

容積移轉費用(H) 合計=0元

共同負擔費用總計=A+B+C+D+E+F+G+H

2.收入部分

依表 15-7 更新整體開發收益表如下:

(1)更新後房地銷售總價值

房屋銷售金額合計: <u>1,555,575,151</u>元

車位銷售金額合計: 175,400,000 元

更新事業開發銷售總金額(元)=1,555,575,151+175,400,000

=1,730,975,151 元

(2)現地安置違建戶價值

應安置面積之價值:舊有違章戶面積*二樓以上平均單價

 $=(96.5 \text{ m}^2 \text{ x}0.3025)\text{x}399,610$ 元/坪= $\frac{11,665,115}{1}$ 元

實際安置價值=11,528,000 元

(3)現地安置應繳總價金合計:

安置成本=(應安置面積*平均成本)+拆除費

=(96.5 m²+33.77 m²)x0.3025x175,357 元/坪+27,477 元=6,937,713 元

安置戶應繳價金=(安置成本(應安置面積*平均成本)+拆除費)+(實際安置

權利變換費用(B) 合計=21,308,853 元

貸款利息(C) 合計=18,701,215 元

稅捐(D) 合計=16,468,907 元

管理費用(E)合計=138,221,179元

都市計畫變更負擔費用(F) 合計=0元

容積移轉費用(G) 合計=0元

共同負擔費用總計=A+B+C+D+E+F+G

=525,617,137+21,308,853+18,701,215+16,468,907+138,221,179+0+0

=720,317,291 元

本案更新事業實施總成本 720,317,291 元。

本案更新事業實施總成本即為本更新事業共同負擔費用。

實施者支付上述共同負擔費用後,由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之,故實施者之損益如下:

實施者損益=更新後應分配土地及建築物價值-共同負擔費用

=720,317,291-720,317,291

=0

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 2864.70 m²,更新後總價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後為應分配權利價值。

1. 支出部分

共同負擔費用總計=A+B+C+D+E+F+G

- =525,617,137+21,308,853+18,701,215+16,468,907+138,221,179+0+0
- =720,317,291 元

現地安置應繳總價金=舊有違章戶面積*現地安置應負擔費用

 $=(96.5 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 142,000 = 4,145,158$ 元

土地所有權人共同負擔之都市更新成本=共同負擔費用-現地安置應繳總價金

=720,317,291-4,145,158

=716,172,133 元

2.更新後銷售總收入之預估

房屋銷售金額合計:1,254,962,552 元

車位銷售金額合計:142,500,000 元

銷售總金額(元)=1,254,962,552+142,500,000=1,397,426,482元

現地安置面積之價值:舊有違章戶面積*二樓以上平均單價

=(96.5 m² x0.3025)x350,036 元/坪=10,217,988 元

土地所有權人配回之房地價值總值(元)=銷售總金額-現地安置面積之價值

=1,397,426,482-10,217,988

=1,387,208,494 元

土地所有權人之共同負擔比率=共同負擔之都市更新成本/配回之房地價值總值

=716,172,133/1,387,208,494=0.5163

價值(違建戶安置的單元價值)-應安置價值(96.5*二樓平均價))

=6,937,713 元+11,528,000 元-11,665,115 元

=6,800,598 元

3.整體更新事業報酬率:

整體報酬率= ((更新後總價值-違建實際安置價值)-(共同負擔+土地成本-現地安置應繳總價))/(共同負擔+土地成本-現地安置應繳總價)

=((1,730,975,151 元-11,528,000 元)-(891,726,928 元+528,599,548 元-6,800,598

元) //(891,726,928 元+528,599,548 元-6,800,598 元)

=21.64%

年報酬率=整體報酬率/年期(37/12)=21.64%/(37/12)=0.05%

4.現金流量表:詳表 15-8 現金流量預估表。

(二)實施者部份

本案更新事業實施總成本即為本更新事業共同負擔費用。

實施者支付上述共同負擔費用後,由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之,故實施者之損益如下:

實施者損益=更新後獲土地所有權人折價抵付土地及建築物價值—共同負擔費用

=891,726,928 - 891,726,928 = 0

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 2864.70 m°, 更新後總價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後為應分配權利價值。

1.支出部分

土地所有權人負擔之共同負擔=共同負擔費用-現地安置應繳總價金

=891,726,928-6,800,598

=884,926,330 元

2.更新後銷售總收入之預估

土地所有權人配回之房地價值總值(元)=銷售總金額-現地安置戶實際安置價值 =<u>1,730,975,151</u>-<u>11,528,000</u> =1,719,447,151 元

3.共同負擔比率:

土地所有權人之共同負擔比率=負擔共同負擔之都市更新成本/配回之房地價值總值

=884,926,330/1,719,447,151=51.47%

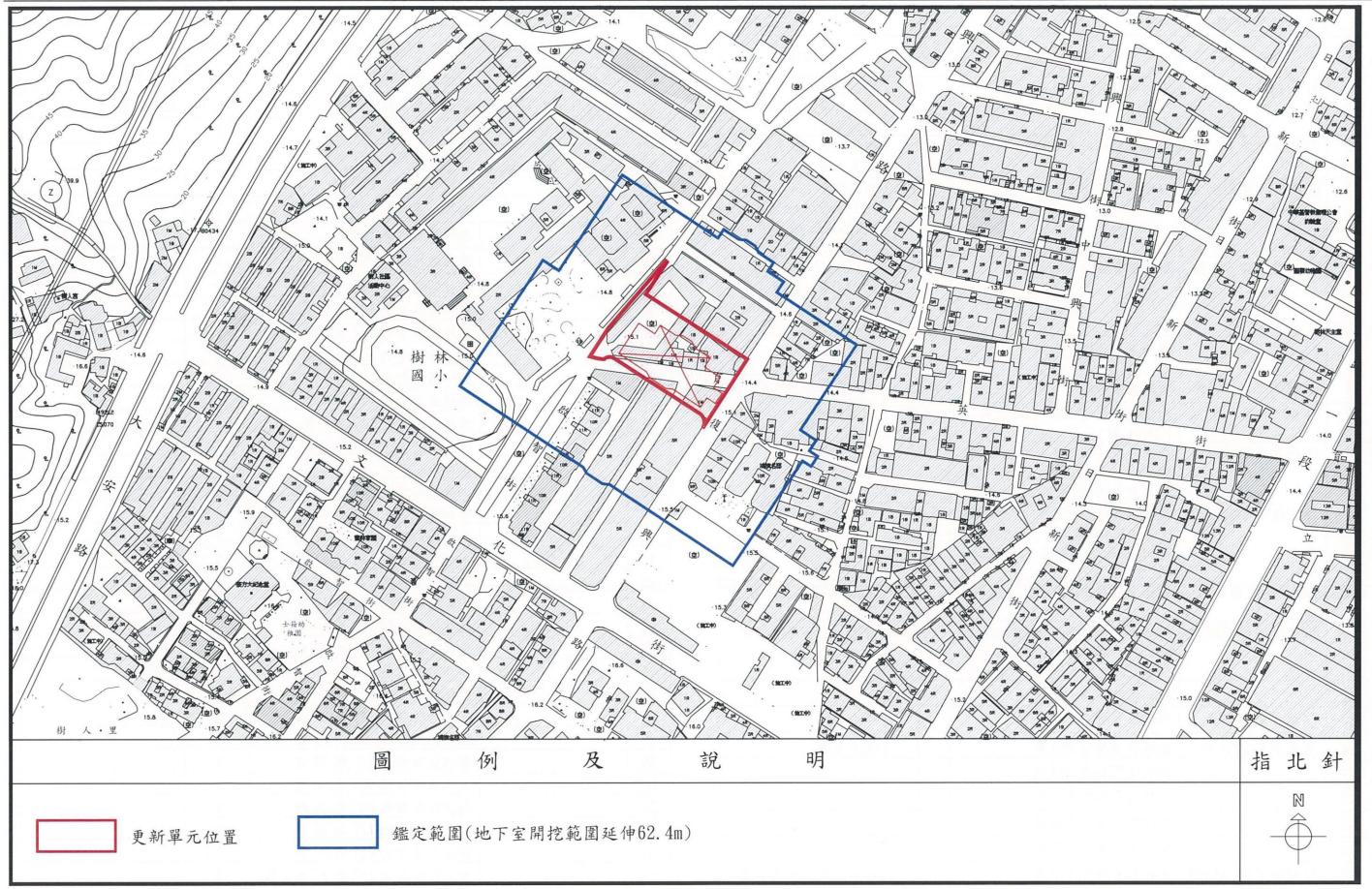


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖(s:1/2000)

表 15-8 鑑定戶數表

00000

0 0 0 0 0

0000

00000

000

表 1	5-8 鑑定戶數表			
編號	使用執照	門牌	戶數	備註
1	61 樹建字第 01551 號	樹林市育英街 176 號	45	樹林國小 地上2層(4418 ㎡/100 ㎡=45戶)
2	78 樹使字第 262 號	樹林市育英街 176 號	1	樹林國小 地上1層
3	80 樹使字第 1124 號	樹林市育英街 176 號	11	樹林國小 地上 4 層、地下 1 層 (1063. 225 ㎡/100 ㎡ =11 户)
4	88 樹使字第 431 號	樹林市育英街 176 號	82	樹林國小 地上 4 層、地下 1 層 (8124.71 ㎡/100 ㎡ =81.24 户)
5	89 樹使字第 639 號	樹林市育英街 176 號	4	樹林國小 地上4層
6	90 樹使字第 195 號	樹林市育英街 176 號	1	樹林國小地上1層
7	81 樹使字第 1451 號	樹林區啟智街 129、129-1 至 129-11 號	121	地上10層、地下1層
8	72 樹使字第 0284 號	樹林區復興路 236 至 254 號(雙號)、 樹林區育英街路 165 巷 2 至 8 號(雙號)	70	地上 5 層 (14 間)
9	72 樹使字第 0283 號	樹林區復興路 256 至 260 號、264 至 274 號(雙號)、 樹林區育 英街路 165 巷 14 號、20 至 30 號(雙號)	80	地上 5 層 (16 間)
10	106 樹使字第 0492 號	樹林區復興路 297 號	81	地上21層、地下3層
11	83 樹建字第 0784 號	樹林區復興路 275 至 293 號(單號)、樹林區復興路 295 巷 1 至 19 號(單號)	107	地上 9 層、地下 2 層
12		樹林區育英街 161 號	1	
13	71 使字第 303 號	樹林區育英街 157 號	1	地上1層
14	70 使字第 1370 號	樹林區育英街 155 號	1	地上1層
15		樹林區育英街 153 號	1	
16		樹林區育英街 151 號	1	
17		樹林區育英街 149 號	1	
18		樹林區育英街 147 號	1	
.19	92 樹使字第 0240 號	樹林區育英街 142 號	9	地上7層、地下1層
20	70 使字第 1370 號	樹林區育英街 146 號	4	地上4層

表 15-8 鑑定戶數表(續)

編號	使用執照	門牌	戶數	備註
21	80 使字第 0901 號	樹林區復興路 273 號	8	地上7層、地下1層
22	75 使字第 2059 號	樹林區復興路 271 號	1	地上3層
23		樹林區復興路 269 號	1	
24		樹林區復興路 267 號	1	
25		樹林區復興路 265 號	1	
26		樹林區復興路 232 號	1	
27		樹林區復興路 230 號	1	
28		樹林區復興路 228 號	1	
29		樹林區啟智街127巷1號	1	
30		樹林區啟智街 127 巷 2 號	1	
31		樹林區啟智街 127 巷 3 號	1	
32		樹林區啟智街 127 巷 4 號	1	
33			1 1	
34		樹林區啟智街 127 巷 5 號		
		樹林區啟智街127巷6號	1 1	
35 36		樹林區啟智街 127 巷 7 號	1	
37		樹林區啟智街 127 巷 8 號 樹林區啟智街 127 巷 9 號	1	
38		樹林區啟智街 127 巷 10 號	1	
39		樹林區啟智街 127 巷 11 號	1	
40		樹林區啟智街 127 巷 12 號	1	
41		樹林區啟智街 127 巷 13 號	1	
42		樹林區啟智街 127 巷 14 號	1	
43		樹林區啟智街 127 巷 15 號	1	William Committee Committe
44		樹林區啟智街 127 巷 16 號	1	
45		樹林區啟智街 127 巷 17 號	1	
46		樹林區啟智街 127 巷 18 號	1	
17		樹林區啟智街 127 巷 19 號	1	
48		樹林區啟智街 127 巷 20 號	1	
49		樹林區啟智街 127 巷 21 號	1	
50		樹林區啟智街 127 巷 22 號	1	
51		樹林區啟智街 127 巷 23 號	1	
52		樹林區啟智街 127 巷 24 號	1	
53		樹林區啟智街 127 巷 25 號	1	
54		樹林區啟智街 127 巷 27 號	1	
55 55		樹林區啟智街 127 巷 27 之 1 號	1	
		合計	665	

表 15-8 現金流量預估表

專案投資部分	年度 105		第 1~6月	第 7~12月	第 13~18月	第 19~24月	第25~30月	第 31~36月		
		準備期(建照前			施工	期			交屋期	
現金流入				0.0000000			0.00000000			
實施者自籌		15,000,000	25,000,000	25, 000, 000	25,000,000	25, 000, 000	25,000,000	76, 845, 745	0	216, 845, 745
專案融資		45,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	61,043,975	0	505, 973, 405
折價抵付共同負擔房地價值									720, 317, 291	720, 317, 291
合計		60,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	137, 889, 720	720, 317, 291	1,443,207,011
現金流出		41-4-41	79			77				0
事業計畫核定										0
建築設計費		6, 111, 136						6, 111, 136		12, 222, 272
營建工程費			40,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	98, 500, 855		478, 500, 855
空氣污染防制費		47, 580						Tree to support years		47,580
公寓大廈管理基金								2, 358, 555		2, 358, 555
外接水電瓦斯管線工程								8, 700, 000		8,700,000
建築執照相關規費		171, 711						3, 100, 000		171, 711
結構外審相關規費		167, 171								167, 171
其他(五大管線遷移費)		18, 302, 820								18, 302, 820
公共設施用地地上物拆遷補償費		10, 002, 020								10,002,020
公共設施工程開闢費		3, 164, 000								3, 164, 000
公共設施用地捐贈本市土地成本		5, 104, 000								0, 104, 000
捐贈本市都市更新基金										0
都市更新規劃費		10, 095, 300								10,095,300
不動產估價費(含技師簽證)		2, 175, 000								2, 175, 000
个助產估領員(否放印 <u></u>		2, 175, 000 56, 000								56,000
 		375, 000								375, 000
類休貝 其他(鄰房鑑定)										
	1	2, 793, 000								2,793,000
更新前土地及建物測量費(含技師簽證費)	Ï	112,000								112, 000
其他土地改良物拆遷補償費		2, 098, 553								2,098,553
估有他人土地之舊有違章建築戶拆遷補償費										U
合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)								0.001.000		0 884 888
地籍整理費		400 000						3, 364, 000		3, 364, 000
其他必要業務費		130,000								1.0
行政管理費用										0
審查費用		11212221222								0
信託管理費		3, 500, 000								3,500,000
人事行政管理費		4, 155, 000	4, 155, 000	4, 155, 000	4, 155, 000	4, 155, 000	4, 155, 000	4, 155, 759		29, 085, 759
銷售管理費			5, 817, 000	5, 817, 000	5, 817, 000	5, 817, 000	5, 817, 000	5,840,767		34, 925, 767
都市計畫變更負擔費用										0
容積移轉費用		CC (CC) CC (100121-000			20.020.000	140			0
現金支出合計		53, 454, 271	49, 972, 000	94, 972, 000	94, 972, 000	94, 972, 000	94, 972, 000	129, 031, 072		612, 345, 343
支出累計		53, 454, 271	103, 426, 271	198, 398, 271	293, 370, 271	388, 342, 271	483, 314, 271	612, 345, 343	612, 345, 343	
税前息前淨現金流量		6, 545, 729	55, 028, 000	10, 028, 000	10,028,000	10,028,000	10,028,000	8, 858, 648	720, 317, 291	
税前息前淨現金累計		6, 545, 729	61, 573, 729	71, 601, 729	81, 629, 729	91, 657, 729	101, 685, 729	110, 544, 377	830, 861, 668	
專案融資部分										
融資利息費用		519, 234	1,038,468	1,557,702	2, 076, 936	2, 596, 170	3, 115, 404	3,634,638	4, 153, 870	18, 701, 215
融資本金返還		0	0	0	0	0	0	0	505, 973, 405	505, 973, 405
稅捐									16, 468, 907	16, 468, 907
合計		519, 234	1, 038, 468	1,557,702	2, 076, 936	2, 596, 170	3, 115, 404	3, 634, 638	526, 596, 182	7.1
税後息後淨現金流量		6, 026, 495	53, 989, 532	8, 470, 298	7, 951, 064	7, 431, 830	6, 912, 596	5, 224, 010	193, 721, 109	
税後息後淨現金累計		6, 026, 495	60,016,027	68, 486, 325	76, 437, 389	83, 869, 219	90, 781, 815	96, 005, 825	289, 726, 934	

表 15-9 現金流量預估表

#	. 5 440	第1~6月	第7~12月	第13~18月	第19~24月	第25~30月	第31~36月		Page A. P.
專案投資部分	年度 110 準備期(建照前)	21. 2 9.7	21 == 24	施工		31. I = 0 0 3 7 1	N. 0 = 0 0 N	交星期	總計
現金流入	, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,								
實施者自籌	16, 051, 085	32, 102, 169	32, 102, 169	32, 102, 169	32, 102, 169	32, 102, 169	90, 956, 147	0	267, 518, 078
專案融資	49, 936, 708	99, 873, 416	99, 873, 416	99, 873, 416	99, 873, 416	99, 873, 416	74, 905, 062	0	624, 208, 850
折價抵付共同負擔房地價值								884, 926, 330	884, 926, 330
現地安置成本收入								6, 800, 598	6, 800, 598
合計	65, 987, 793	131, 975, 585	131, 975, 585	131, 975, 585	131, 975, 585	131, 975, 585	165, 861, 209	891, 726, 928	1, 783, 453, 856
現金流出									
建築設計費	6, 095, 353						6, 095, 353		12, 190, 706
营建工程 費		48, 000, 000	108, 000, 000	108, 000, 000	108, 000, 000	108, 000, 000	121, 925, 200		601, 925, 200
空氣汙染防制費	47, 206								47, 206
公寓大廈管理基金							1, 906, 301		1, 906, 301
外接水電瓦斯管線工程							9, 000, 000		9, 000, 000
建築執照相關規費	171, 261								171, 261
其他	26, 196, 156								26, 196, 156
公共設施用地地上物拆遷補償費									0
公共設施工程開闢費	3, 164, 000								3, 164, 000
公共設施用地捐贈本市土地成本									0
捐贈本市都市更新基金									0
申請容積獎勵後續管理維護經費及委辦費	3, 443, 000								3, 443, 000
都市更新規劃費	11, 895, 288								11, 895, 288
不動產估價費(含技師簽證)	2, 200, 000								2, 200, 000
土地鑑界費	56, 000								56, 000
鑽探費	375, 000								375, 000
其他 (鄰房鑑定)	2, 974, 000								2, 974, 000
更新前土地及建物測量費(含技師簽證費)	96, 000								96, 000
其他土地改良物拆遷補償費	2, 056, 933								2, 056, 933
佔有他人土地之舊有違章建築戶拆遷補償費									0
合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)									0
地籍整理費							2, 400, 000		2, 400, 000
其他必要業務費	130, 000								130, 000
行政管理費用									0
審查費用	219, 000								219, 000
信託管理費用	0								0
人事行政管理費	4, 836, 000	4, 836, 000	4, 836, 000	4, 836, 000	4, 836, 000	4, 836, 000	4, 834, 153		33, 850, 153
銷售管理費		8, 725, 000	8, 725, 000	8, 725, 000	8, 725, 000	8, 725, 000	8, 723, 842		52, 348, 842
都市計畫變更負擔費用									0
容積移轉費用									0
現金支出合計	63, 955, 197	61, 561, 000	121, 561, 000	121, 561, 000	121, 561, 000	121, 561, 000	154, 884, 849		766, 645, 046
稅前息前淨現金流量	2, 032, 596	70, 414, 585	10, 414, 585	10, 414, 585	10, 414, 585	10, 414, 585	10, 976, 360	891, 726, 928	1, 016, 808, 810
稅前息前淨現金累計	2, 032, 596	72, 447, 181	82, 861, 766	93, 276, 352	103, 690, 937	114, 105, 522	125, 081, 882	1, 016, 808, 810	
專案融資部分									
融資利息費用	507, 009	1, 014, 019	1, 521, 028	2, 028, 038	2, 535, 047	3, 042, 057	3, 549, 066	4, 056, 075	18, 252, 339
融資本金返還	0	0	0	0	0	0	0	891, 726, 928	891, 726, 928
稅捐								19, 336, 877	19, 336, 877
合計	507, 009	1, 014, 019	1,521,028	2, 028, 038	2, 535, 047	3, 042, 057	3, 549, 066	915, 119, 880	929, 316, 144
稅後息後淨現金流量	1, 525, 586	69, 400, 567	8, 893, 557	8, 386, 548	7, 879, 538	7, 372, 529	7, 427, 294	(23, 392, 952)	87, 492, 666
稅後息後頸現金累計	1, 525, 586	70, 926, 153	79, 819, 710	88, 206, 258	96, 085, 796	103, 458, 325	110, 885, 618	87, 492, 666	

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下表

表 16-1 更新效益說明表

表 16-1 更新效益部	记明表	
項目	更新前	更新後
土地利用	佔有他人土地舊違章建築 戶及老舊公又建築物遍 佈,土地使用效率低落。 目前更新單元內房屋均為 1~2 層樓建物。	舊違章建築戶獲得妥善處理, 公私有土地經過重建之後發揮 有效利用之效益,復甦住宅區 應有之居住機能,興建地上十 五層地下四層之住宅大樓。
建築使用	現有建築物與地上物多為 老舊及非耐震、防火建 材,同時巷弄狹小、排水 設施不良,對於公共安 全、衛生、生活品質多有 影響。目前更新單元內屋 齡達49年。	AND THE PROPERTY OF THE PROPER
公共設施	-	興闢 5-6 公尺寬人行步道,沿 復興路、育英街及啟智街總長 約 104 公尺,提供行人及學童 通學步道舒適與安全性
交通狀況	更新單元距離樹林火車站約750公尺走路約9分。 更新單元距離樹林國小公車站(701)約50公尺。	提供停車空間,因應未來更新 後的地區發展需求
視覺景觀	老舊窳陋地區及環境帶來地方發展衰退與停滯觀感	更新後建築與現代化設施賦與 都市新地景及地方發展動力, 提供社區正面的觀感與意象
環境綠化	現有環境內植被與生物環 境紋亂,並與人類活動產 生衝擊	地景與植栽重新規劃,除提供 休憩空間外,亦妥善規劃動植 物生態與人類活動

二、實施後實質效益評估

〈一〉住戶之效益

本案更新後可提供單純寧適且安全防災之居住環境,且配合周邊豐富的景觀及休閒場所與完善的公共設施服務,對住戶來說,可擁有高水準的生活品質。

〈二〉土地及合法建物所有權人

本案基地區位環境良好,具有極佳的土地使用條件,然而現況卻多為空置之 老舊建築,整體環境無法改善,對土地所有權人乃莫大損失。藉由都市更新 整體規劃改善環境,提升土地使用效益。

〈三〉地區里民

本區環境更新改善並提供社區人行步道等,讓周邊住戶享有良好的人行動線及環境品質。

〈四〉政府部門

1.增加政府稅收

於本案更新完成後,更新地區地區整體地價及房價均可望提升,進而達到增加政府稅收之效果。

2.於更新期間創造短期就業機會

更新期間之規劃、設計、施工及行政管理....等,皆可創造短期的就業機會。

〈五〉整體環境之效益

1.改善現有窳陋環境,增進土地使用效益

附近地區公共設施完備,加上豐富的景觀及休閒設施,具有發展為優質住宅 社區之潛力;然現況則為廢置建物及空地,未能有效利用土地,發揮其應有 之效益。透過更新方式,以整體開發之方式創造更良好的生活環境,增進該 土地之使用效益,達成應有之都市機能。

2.加強都市景觀,形塑優質的都市環境

景觀整體規劃,人行步道、藝術街燈與投射夜間照明等。塑造社區景觀特色,提升都市景觀,形塑優質的都市環境。

3.改善公共安全與公共衛生

本案更新前土地廢置,雜草叢生,行成治安及環境衛生之死角;更新後將提 升環境品質,改善社區保安及衛生排水等設施,且於建築規劃設計時,強調 消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題,以形成完整之防災 避難區劃,改善消防公共安全。

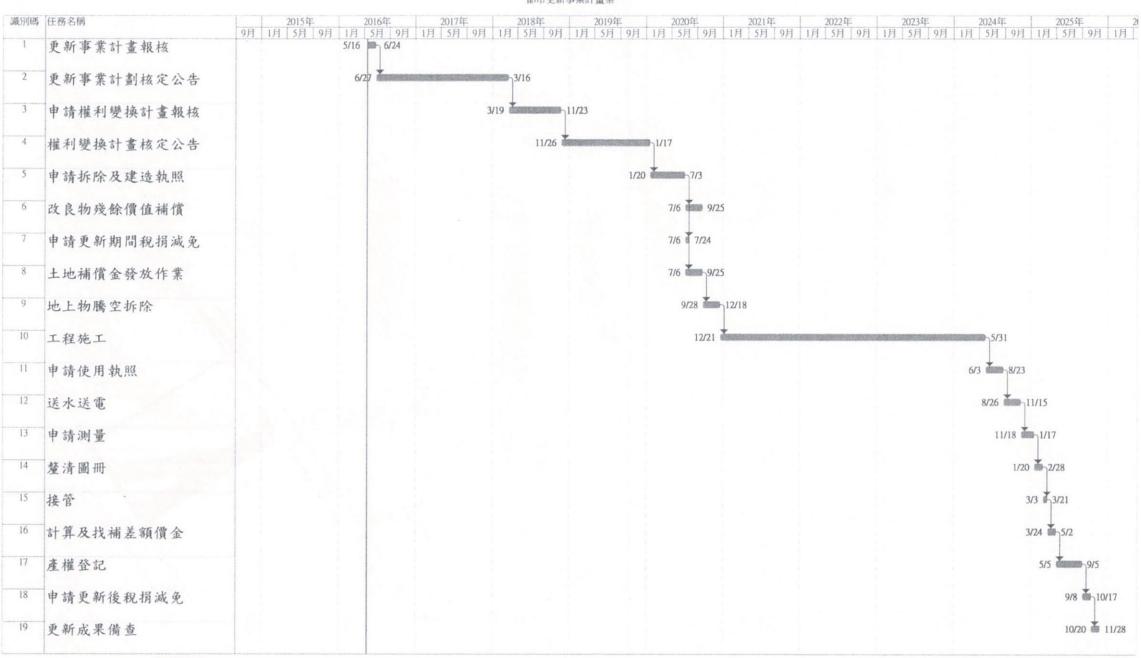
本頁空白

拾柒、實施進度

本都市更新事業時程自都市更新事業計畫階段至更新成果報核預計 114 個月,其中可分為都市更新事業準備及審議階段、準備期、施工期、交屋及成果報核期。 請參見表 17-1 都市更新事業實施進度表。

表 17-1 都市更新事業實施進度表

擬訂新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地 都市更新事業計畫案







拾柒、實施進度

表 17-1 都市更新事業實施進度表

變更項目

配合實際執行進度調整。

占贴	74 点	年	109		-		-	111						_	113	}		11	14		-				116	-		-						1	17	-			
序號	進度	月	4		4	5 6	6 7	8	9	10	11 1	12	8	9	10	11	12	1	2		3	4	5 (3 7	8	9	10) 11	12	1	2	3	4	5	6	7 8	9	10	0 11
1	事業計畫核定公告			1																																		$oxed{oxed}$	
2	申請變更事業計畫及擬訂構	雚利		7																																			
	變換計畫																																						
3	變更事業計畫及擬訂權利變	變換																																					
J	計畫核定公告																																						
4	申請拆除及建造執照																																						
5	改良物殘餘價值補償																																						
6	申請更新期間稅捐減免																																						
7	拆遷補償費發放作業																																						
8	地上物騰空拆除																																						
9	工程施工																																						
10	申請使用執照																			,																			
11	送水送電																																						
12	申請測量																																						
13	釐正圖冊																																						
14	接管																																						
15	計算及找補差額價金																																						
16	產權登記																																						
17	申請更新後稅捐減免																																						
18	更新成果備查																																				\perp		

拾捌、相關單位配合辦理事項

一、本案育英街申請廢巷改道,俟本案核定後改道施工申請時請樹林區公所協助協調五大管線進場時間及應配合事項。(詳圖 18-1 擬協助廢巷改道範圍)

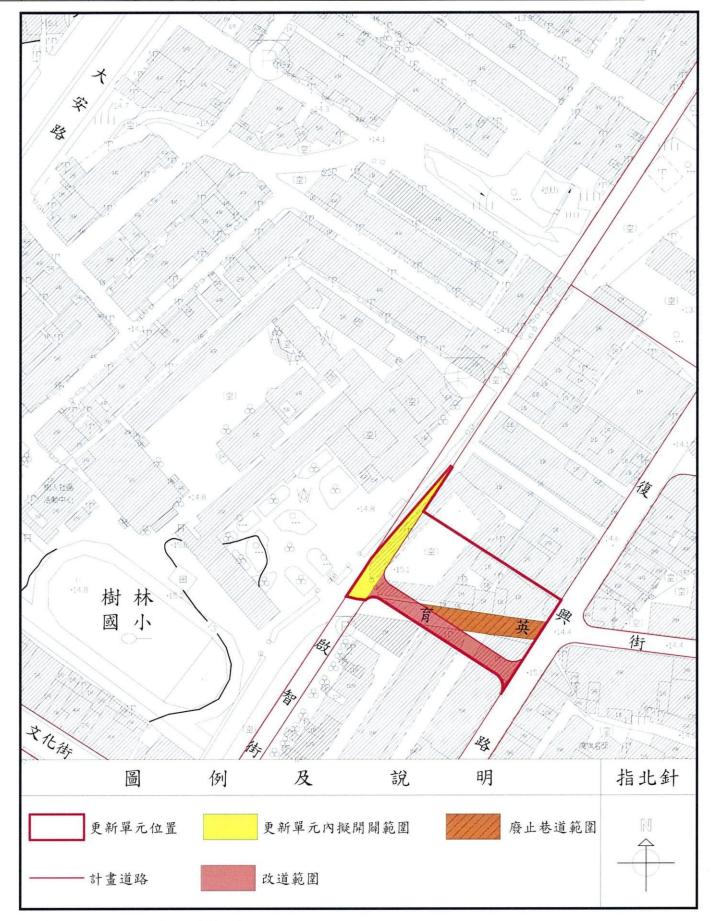


圖 18-1 擬協助廢巷改道範圍

本頁空白

拾玖、其他應加表明之事項

一、管理維護計畫

- 一、本公寓大廈將於啟用後成立區分所有權人會議並依法成立管理委員會。
- 二、本公寓大厦分專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分,分述如下:
 - (一)專有部分:指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶,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。
- 三、法定空地、樓頂平臺為共用部分,應供全體區分所有權人及住戶共同使用,非經規約或區分所有權人會議之決議,不得約定為約定專用部分。
- 四、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,非經規約 規定或區分所有權人會議之決議,不得懸掛或設置廣告物,但店鋪部分每戶以 一面為限,其大小形式需統一經管委會同意。
- 五、(一)本社區陽臺不得違建,不得裝置鐵窗,不得妨礙消防逃生及救災機能,外 牆除原設計位置外,不得裝置冷氣。
 - (二)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,其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。
- 六、管理委員會負責保管文件 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、 簽名簿、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,區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽 或影印時,不得拒絕。 保管形式應有電子檔與紙本檔併存。
- 七、(一)管理費以足敷下列開支為原則,公共基金依每月管理費百分之二十收繳,其金額達二年之管理費用時,得經區分所有權人會議之決議減半收繳。

(二)區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時,管理委員會得訴請 法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息,以未繳金額之年息 10% 計算。前開訴訟得依仲裁法規定為之。

八、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。

(二)管理費用途如下:

- 1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- 2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- 3. 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。
- 4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5. 稅捐及其他徵收之稅賦。
- 6. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 7. 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:

- 1. 每經一定之年度,所進行之計畫性修繕者。
- 2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由,必須修繕者。
- 3. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- 4. 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

九、專有部分及約定專用之使用限制

- (一)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。
- (二)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。

十、停車位之管理

增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約,停車位非經主管機關核准不得變更用途,未來機車位若因法令變更得經區分所有權人會議決議變更。



本頁空白

十一、公共設施之使用管理

- (一)本大樓退縮留設之人行步道面積共707.73平方公尺,係為無償開放予公眾使用,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、圍籬或其他障礙物」。面臨七公尺計畫道路,其中臨道路一公尺部份未來須配合消防救災之需要與計劃道路順平,且保持平坦,不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施,地面至少能承受75公噸總重量,以提昇更新單元之防救災措施。設立告示牌載明留設位置及面積,並供不特定公眾通行使用等相關內容,且應於銷售廣告及買賣契約中註記,讓買受人知悉,並列入產權移轉交代,據以執行。
- (二)其他公共設施、公共空間等共用部分不得約定為約定專用,並由管理委員會編列預算負責維護。
- (三)有關法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等),應提供公共使用,不得為約定專用部分;其後區分所有權人會議,亦不得變更。
- (四)有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇,適用道路交通管理處罰條例之規定。

十二、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時,不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

十三、糾紛之協調程序

- (一)公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時,由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- (二)有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時,應依仲裁法規

定辦理仲裁或以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。十四、違反義務之處置規定

區分所有權人或住戶不得有違背規約之行為,否則依公寓大廈管理條例 及規約處理。

十五、其餘詳規約(如附錄四)

二、相關諮詢聯絡方式

本案設置網站即時公布與本都市更新案相關之最新訊息,民眾可由本公司網站即時取得,專屬網頁:http://www.ching-shin.com。及更新工作站地址:臺北市信義基隆路一段432號4樓之3。

三、區內樹木現況

單元內有兩株樹木直徑達 30cm 以上,分別位於 746 地號(育英街人行道) 上無患子樹高 11-12m、直徑 61.4cm 狀況良好,建物興建完成後將移至北側花園中(詳圖 19-2 定植平面配圖)。另一株位於 745-1 地號(育英街人行道)上青剛櫟樹高 7m、直徑 72.2cm 樹基腐朽空洞化十分嚴重,建議移除。(詳圖 19-1 現況樹木位置圖)

有關樹木移植及復育計畫已委託廣興林業景觀工程企業有限公司協助辦理。

四、國有土地處理方式

依據財政部國有財署北區分署(書面意見)辦理。本案更新單元範圍內本署經管同段737-1、766地號等2筆國有土地,土地面積為257平方公尺,占更新單元總面積2,864.7平方公尺之比例為8.97%,未符得研提主導辦理都市更新之規定,爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。本案採權利變換方式實施,本分署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款規定讓售實施者,惟於實施者繳價承購前,本分署仍應參

十一、公共設施之使用管理

- (一)本大樓退縮留設之人行步道面積共707.73平方公尺,係為無償開放予公眾使用,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、圍籬或其他障礙物」。面臨七公尺計畫道路,其中臨道路一公尺部份未來須配合消防救災之需要與計劃道路順平,且保持平坦,不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施,地面至少能承受75公噸總重量,以提昇更新單元之防救災措施。設立告示牌載明留設位置及面積,並供不特定公眾通行使用等相關內容,且應於銷售廣告及買賣契約中註記,讓買受人知悉,並列入產權移轉交代,據以執行。
- (二)其他公共設施、公共空間等共用部分不得約定為約定專用,並由管理委員會編列預算負責維護。
- (三)有關法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等),應提供公共使用,不得為約定專用部分;其後區分所有權人會議,亦不得變更。
- (四)有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇,適用道路交通管理處罰條例之規定。

十二、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時,不得加以拒絕。但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

十三、糾紛之協調程序

- (一)公寓大厦區分所有權人或住戶間發生糾紛時,由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- (二)有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時,應依仲裁法規

定辦理仲裁或以管轄本公寓大廈所在地之台北地方法院為第一審法院。十四、違反義務之處置規定

區分所有權人或住戶不得有違背規約之行為,否則依公寓大廈管理條例 及規約處理。

十五、其餘詳規約(如附錄四)

二、相關諮詢聯絡方式

本案設置網站即時公布與本都市更新案相關之最新訊息,民眾可由本公司網站即時取得,專屬網頁:https://www.homeglory.com.tw/urban_detail.aspx?id=4 及更新工作站地址: 新北市新莊區新北大道三段7號14樓之8。

三、區內樹木現況

單元內有兩株樹木直徑達 30cm 以上,分別位於 746 地號(育英街人行道) 上無患子樹高 11-12m、直徑 61.4cm 狀況良好,建物興建完成後將移至北側花園中(詳圖 19-2 定植平面配圖)。另一株位於 745-1 地號(育英街人行道)上青剛櫟樹高 7m、直徑 72.2cm 樹基腐朽空洞化十分嚴重,建議移除。(詳圖 19-1 現況樹木位置圖)

有關樹木移植及復育計畫已委託廣興林業景觀工程企業有限公司協助辦理。

四、國有土地處理方式

依據財政部國有財署北區分署(書面意見)辦理。本案更新單元範圍內本署經管同段737-1、766 地號等2筆國有土地,土地面積為257平方公尺,占更新單元總面積2,864.7平方公尺之比例為8.97%,未符得研提主導辦理都市更新之規定,爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。本案採權利變換方式實施,本分署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款規定讓售實施者,惟於實施者繳價承購前,本分署仍應參

與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。



圖 19-1 現況樹木位置圖

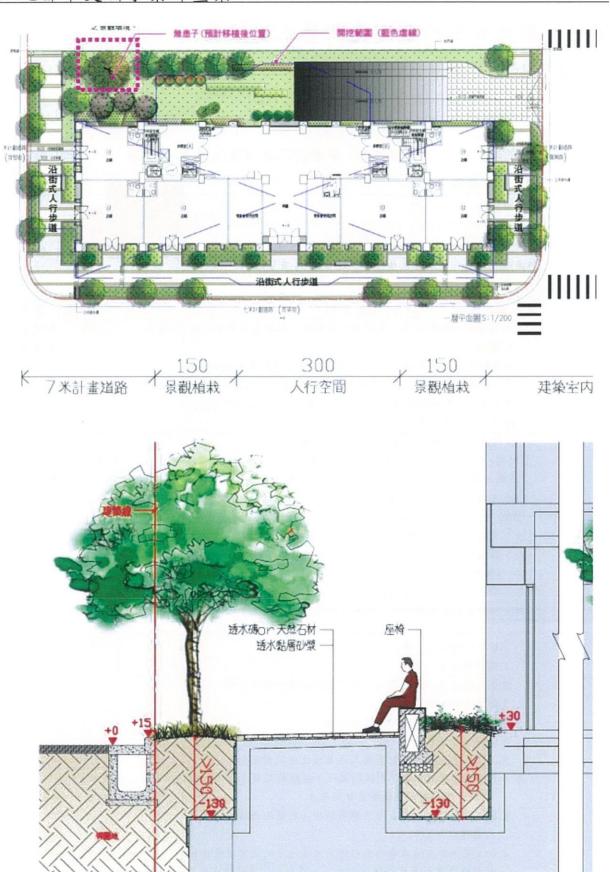


圖 19-2 定植平面配圖

與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。

本案完成產權登記,經財政部國有財產署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔,但財政部國有財產署仍需於驗收房屋完成,且實施者將相關交屋文件備齊後,自通知交屋之日起7日內,配合辦理點交房屋事宜。另財政部國有財產署分回之房地,自房屋交付之日起,保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年,實施者於交屋同時並提供保固書,確實保證交屋後維修服務。

五、風險控管機制

本案風險控管機制內容詳第十三章 13-3 頁,有關資金來源及控管機制之 說明。

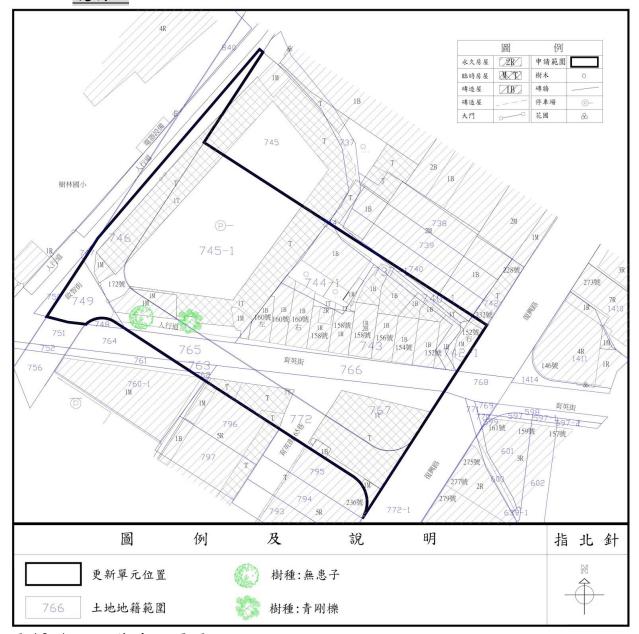
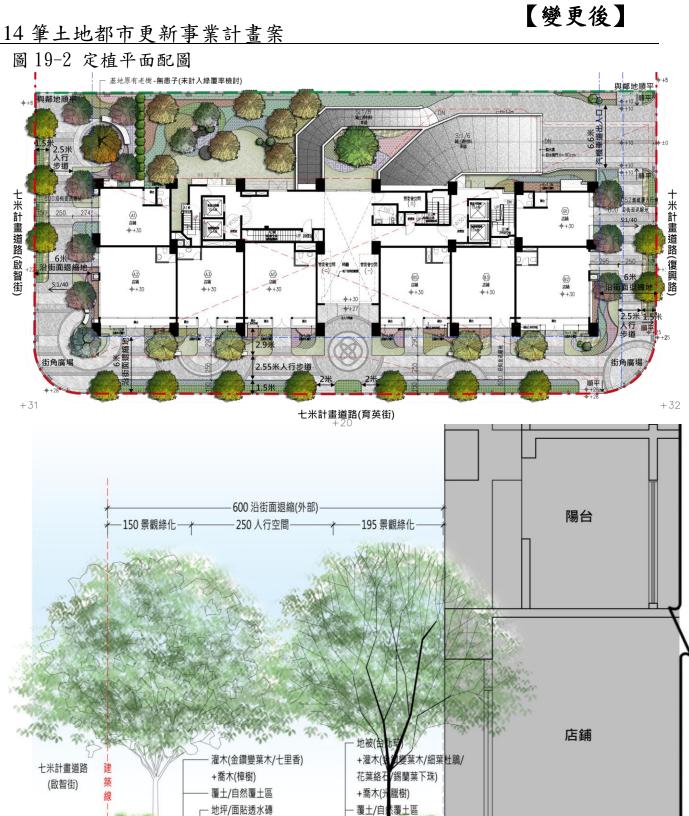


圖 19-1 現況樹木位置圖



洩水坡度1/40

(自然覆土區)

法定防空避難室兼停車空間

附錄一、新北市自行劃定更新單元檢核表

一、自行劃定更新單元檢核表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表 (表1-1)劃定〇〇都市更新單元申請表

壹、基本資料	4 :						
申請日期	105	年	月	日	申請人	-3.4	(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)
更新單元面積		286	54.70	(m')	中词人	42 1B	
行政區及地號	樹林區植	 	13 地號等	7 14 筆土	地		The state of the s

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	☑符合	□符合	劃定基
展用地。			準第四
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			黑古
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。			
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)			劃定基
□ 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	☑符合	□符合	準第五
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	第_2_款	第款	黑古
8m 或與基地退縮留設深度合計達8m,且臨路總長度應達			
20m, 並應符合下列規定之一:			
(一) 為完整之計畫街廓者。			
(二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道,且面積達			
1500 m'者。			
(三)臨接二條以上計畫道路,且面積達 1000 m'者。			
(四)相鄰土地已開發完成,無法合併更新,其面積達 1000 m 且			
一次完成更新者,或其面積達 500 m 且更新單元內之土地			
有下列情形之一者:			
1.經政府代管。			
2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。			
3.祭祀公業土地。			
4.以日據時期會社或組合名義登記。			
5.以神明會名義登記。			
6.土地總登記時,登記名義人姓名或住址記載不全。			
(五)面積達 500 m,有下列情形之一,並經新北市(以下簡稱			
本市)都市更新審議委員會同意者:			
1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單			
元面積二分之一。			
2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投			
影面積達更新單元面積三分之一,其中合法建築物座落之			
基地面積應達前述面積總和之二分之一,且實施方式採			

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 □符合	□符合	
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。		
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 □符合	一符合	
地,不得計入第一項更新單元面積。		
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□符合	门符合	劃定基
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		準第六
新,且經本市都市更新審議委員會同意者,不在此限。		黑古
四、未經劃定應實施更新之地區,自行劃定更新單元者,更新單 ②符合	□符合	劃定基
元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更 面積檢討	面積檢討	準第八
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詳第參項	詳第參項	點
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。 ☑符合	□符合	
前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式: 第3款	第款	
(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。		
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 □符合	□符合	劃定基
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第款	第款	準第十
之限制:		一點
(一)為避免重大災害之發生。		
(二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不		
可抗力致遭受損害,亟需重建。		
(三)高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物,經本府認定		
有危險之虞,應立即拆除或應予修繕補強者。		
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達30年 □符合	□符合	
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 (面積檢討	(面積檢	
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 詳表条)	討詳表	

符合

建築基地面積以下者,得一併辦理更新。 冬) 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: 屋齡逾30年(位於高潛勢土壤液化地區為20年)以上之 棟別 建物門牌 使用年份 建築投影面積(m) 是(A) 否(B) 1 復興路 232 號(部分) 38 12.45 2 育英街 152 號 49 112.19 3 育英街 154 號 49 49.54 4 育英街 156 號 49 77.56 5 育英街 158 號 49 143.72 6 育英街 160 號 49 118.83 7 育英街 162 號 49 96.5 合計 610.79 $A/(A+B) \ge 1/2 = 610.79/(610.79+0)=1 \ge 1/2$ 結果 A:更新單元內屋齡達 30 年(位於高潛勢土壤液化地區為 20 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(位於高潛勢土壤液化地區為20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: 各建物投 使用 建物坐落 建物坐落 得計入檢討之 建築物門牌 影面積 地號 基地面積 建物投影面積 1 復興路 232 號(部分) 38 12.45 737-1 • 740-1 • 742-1 130 12.45 2 育英街 152 號 112.19 563 112.19 737-1 • 742-1 • 743 3 育英街 154 號 49 49.54 524 49.54 737-1 - 743 4 育英街 156 號 77.56 524 77.56 737-1 - 743 5 育英街 158 號 49 143.72 686.7 737-1 - 743 - 744-1 143.72 6 育英街 160 號 118.83 623.7 118.83 743 - 744-1 7 育英街 162 號 49 96.5 737-1 - 742-1 - 743 563 96.5

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=(610.79/(2864.7-791))=0.295≥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)

更新單元面積(A1)

2864.70

建築物總投影面積(A0)

-

610.79

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。

已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積

彩木	食門	文	件	及	認	定	方	式	:	
----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	--

忍定方式	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額	■建築物使用執照影本
謄本所載建物完成日期為準。	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	上□其他相關證明文件
明使用年期及其面積:	
1、完納稅捐證明	
2、繳納自來水費或電費證明	
3、戶口遷入證明	
4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說	
(三) 建築師、相關專業技師簽證文件。	

、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及	- Committee of	
(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年以上九	四符合	□符合
強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。		
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	□符合	□符合
影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。		R
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	□符合	□符合
例達 1/2 以上。		1
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	□符合	□符合 "
未達法定容積。		
五) 擬申請之更新單元符合下列規定之一者:	□符合	□符合
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。	第款	
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。		0
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	單回符合	□符合
元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地	, 第1款	
其開闢規模比例符合以下規定之一者:		
1、計畫道路:應與建築基地毗鄰,其面積達 200 m,且開闢後整	19	
通行淨寬達 4m;或原無法通行之計畫道路,經更新協助開闢往	É	
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 mi或該公共設施用地之50%。		
七) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者:	□符合	一符合
1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車並		
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

(八) 擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 m 以上且建築物總 □符合

3、位於面積達 1000 m以上之廣場 100m 範圍內。

投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。

綠地 200m 範圍內。

(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:	□符合	□符合
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	第款	
簽證有下列情形之一者:		
(1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術		
規則前領得建造執照之建築物,依內政部建築物實施耐震能力		
評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮		
者,其棟數比例達1/2以上。		
(2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之		
棟數比例達 1/2 以上。		
2、更新單元內有兩幢以上建築物,且更新單元內非防火構造建築物		
鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。		
(十) 擬申請之更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢	□符合	□符合
₹ °		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
評 估 結 果	自行檢核	審查結果
· ·		
未經劃定應實施更新之地區,自行劃定更新單元者,更新單元位於高潛	☑符合	□符合
未經劃定應實施更新之地區,自行劃定更新單元者,更新單元位於高潛勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達		□符合
		□符合
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達20年,其餘更新單元內建築物屋齡達		□符合
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,並符合第四點至第六點規定,且重建區段建築物		□符合
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,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
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,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
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,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)。	第款	□符合 公司大小章)
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,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)。	第款	
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,並符合第四點至第六點規定,且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。申請人及建築師、專業技師或機構(第、	第款	
勢土壤液化地區內之建築物屋齡達 20 年,其餘更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例,並符合第四點至第六點規定,且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。申請人及建築師、專業技師或機構(第、	第款	

(表 1-2) 指標檢核表

一、更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面 積檢核表:

棟別 建物門牌		 为門牌 使用年份 構造別		土、木、磚、石造及 30 年以上加造建築物樓地板面積 (m)		
				是(A)	香(B)	
1	復興路 232 號(部分)	38	磚造	12.45	-	
2	育英街 152 號	49	磚造、鐵皮造	87.31	24.88	
3	育英街 154 號	49	磚造	49.54	-	
4	育英街 156 號	49	磚造	77.56	-	
5	育英街 158 號	49	加強磚造	199.95		
6	育英街 160 號	49	磚造	118.83		
7	育英街 162 號	49	加強磚造	96.5	-	
			合計	642.14	24.88	
	更	新單元內全部	建築物樓地板面積	667	7.02	
計算結		、磚造、石造		專造建築物之樓地板	运 面積	
基準項	文 符合未經劃定應了	『施更新之地 所單元內屬土	區自行劃定更新單	元建築物及地區環境 石造及 30 年以上加		

*檢附文件及認定方式:

建築物及地區環境評 估指標	認定方式	相關證明文件
一、更新單元內屬土 造、木造、磚造、 石造及 30 年以上 加強磚造建築物 之樓地板面積比 例達 1/2 以上。	 (一)應依使用執照或建物登記薄謄本所載構造別、日期及樓地板面積為準。 (二)以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)若無使用執照或建物登記簿謄本,應檢具下列證明文件之一,以證明使用年期及其面積: 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明30年期圖說(四)應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。 	影本或建物登記 薄謄本(影本請加

六、協助開闢更新單元內或毗鄰之計畫道路,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之檢核表:

都市計畫名稱	未開闢完成 計畫道路	未開闢完成 公園	未開闢完成 綠地	未開闢完成 廣場	未開闢完成 兒童遊戲場
樹林	791 m²				

關路段通行淨寬達 6m 以上。
☐ 計畫道路以外者:面積達 200 m 以上或該公共設施用地之 50%。

基準項次 符合未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表之項 次六「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...」。

*檢附文件及認定方式:

建築物及地區環境評估 指標	認定方式	應檢附證明文件
內或毗鄰之計畫道路,或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、	「計畫道路及公園、綠地、廣場、兒童遊戲場 未開闢」:係指未經本市道路及公園、綠地、廣 場及兒童遊戲場之主管(辦)單位辦理徵收闢 建者,未開闢之計畫道路及公園、綠地、廣場、 兒童遊戲場用地者,應取得尚未開闢道路及公 園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地之土地權利 證明文件。	於 1/1000) ☑土地權利證明文件



二、更新單元範圍無造成鄰地畸零地及法定空地檢討

畸零地切結書 建築師、專業技師鑑定切結書

有關「擬訂新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地為都市更新事業計 畫案」乙案,本更新案經過現場勘察評估,經廢巷改道後不會產生748、 760-1、761、764 地號畸零地之情事,經切結人鑑定結果,內容屬實,其 相關法律責任由切結人自行負責。惟恐口說無憑,特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

身分證字號:\

会共市民物业旅3段181被7律之1 連絡電話 \ TEL:2515-2318

日期: 民國 105年 06月 27 日





更新單元範圍「無畸零地」 建築師、專業技師鑑定切結書

有關「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地為都市更新事業計 畫案 | 乙案,本更新案經過現場勘察評估,經劃定後不會產生畸零地之情 事,經切結人鑑定結果,內容屬實,其相關法律責任由切結人自行負責。 惟恐口說無憑,特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

身分證字號:

地址: \/ 台北市民間東京3段181世7株之1 TEL: 2545-2318 連絡電話:

日期:民國 105年 06月 27日





本頁空白

附錄二、實施者證明文件

(公司印章)	(代表公	(司負責人印章)	职公右	阻力	一司繃	庙	登記表		第	1_頁	Ī
				變更預查		7 3	<u>X</u>	田记仪				_
變更時		變更時		公司統一		27558	850					_
请	图盖克	靖打	EDE.	公司聯絡		02-27		26				_
r E	出層語	V	震流				V		34 1-		E V	T
1			(ISIR)	僑外投資	尹 兼 陸資	是		否 公開	 役 仃	☐ [']	E V	0
					空 貝	L R	V	b				
印章請	用油性印泥蓋章,並勿;	超出框	格.	原名稱 _							分有限公	公司
<u> </u>	、公司名稱 (變更	後)	景信實業						-	股份	有限公	司
=	、(郵通區號)公司所在 (含鄉鎮市區村里)	地	(110)台	北市信義區	基隆路	1段432	號4相	婁之3				
=	、代表公司負責人		張景河		四、	每股金	額()	可拉伯數字)			10	元
五	、資本總額(阿拉伯數:	字)							2	0,000	0,000	元
六	、實收資本總額阿拉	(伯數字)							20	0,000	0,000	元
t	、股份總數		2, 0				1.普通股	. 2	2,000	, 000	股	
						份總數		2. 特别股			0	股
V 九	、董事人數任期		3人自1 (含獨立董事	03 年 04 人)	月 1	0 日	至	106 年	04	月	09	日
V +	、■監察人人數化	任期	1人自1	03 年 04	月 1	0 в	至	106 年	04	月	09	日
	□審計委員會		本公	公司設置審計	委員會	由全體	獨立	1董事組成者	替代監	察人		
+	一、公司章程修正 定) 日期	. (ध	99 年 06	月 11	日							
※ 變更型 日期文		母母	A			遊檔號						
	103. 4	. 15		公務記載蓋	章欄							<u> </u>
	公司至	单(5)	1									

- (一)申請表一式兩份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
- (二) 為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三) ※ 各欄如變更登記日期文號、檔號等,申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合鄭政作業,請於所在地加填鄭遞區號。
- (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。

共 3 頁 第 2 頁

景信實業

股份有限公司變更登記表

世史 寺詩 十 -	- + -b BR + 126		1. 現金		0 元
71 7 -	二、本次股本增 加明細	資產增加	2. 現金以外財	產	0元
(112	本若為8、9、10、11	與/生/音//U	3. 股份交換		0 元
	并購者,請加填第十四		4. 認股權憑證	轉換股份	0 元
档)		5. 資本公積		0元
		權益科目調整	6. 法定盈餘公	積	0 元
			7. 股息及紅利		0 元
			8. 合併		0 元
		併 購 其他	9. 分割受讓		0 元
			10. 股份轉換		0元
			11. 收購		0 元
			12. 債權抵繳用	及 款	0元
			13. 公司債轉扣	13. 公司債轉換股份	
					元
+3	三、本次股本減	1. 彌補虧損	0元	2. 退還股款	0元
	少明細	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. 收回特别股	0元
			元		元
+ 12	四、被併購公司資源	料明細			
			被亻	并購公司	
併購	種類 併購基準日	統一編號		公司名稱	
	年 月	B			

	有續頁請打 V
北市收	無績頁請打リ
103 4 15	公務記載蓋章欄
公司登记表	



共3頁第1頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)										
中文 家里建設開發 股份有限公司 (變更後) (幸程所立) (文章後) (今年 (本年 (本年))) (文章後) (本年) (文章を) (文章を	更請	印章)	變	表公司負責人印章)	變公公僑陸 閉 複對外水	有查編號 6 () () () () () () () () () (2) ▼ ▼ ▼ 大数 無 内 監 無 段 窓 の の の の の の の の の の の の の の の の の の	8 8 公開發行 — 人 □有■ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	是 V 無 限制 □有■	無
一、公司名稱 (學更後) (幸程所訂) 外文 一、(鄉邁區號)公司所在地 (今期項市區村里) 三、代表公司負責人 王佳慧 四、每股金額(阿拉伯數字) 三、代表公司負責人 王佳慧 四、每股金額(阿拉伯數字) 二、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、大、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、大、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、大、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、大、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、大、豐富人數任期 一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、	印章請用注	由性印泥蓋章, 並	勿超出	出框格。			主记或更	正章[14]		
(-h)	股份有限公	·司
外文	一、公	新多)(章程序	行 訂)							
(金鄉鎮市區村里) 三、代表公司負責人 王佳慧 四、每股金額(阿拉伯數字) 20,000,000元 六、實收資本總額(阿拉伯數字) 七、股 份 總 數 2,000,000 股 八、已發行股份 1. 普通股 2,000,000 股 2. 特別股 0 股 2. 特別股 0 股 八、董事人數任期 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 (含獨立董事 0 人) 1、 圖監察人人數任期 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 (含獨立董事 0 人) 1、 一書計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 十一、公司章程修正(訂定)日期 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 ※變更登記 日期文號 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 ※次更登記 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 ※次更登記 112 年 10 月 27 日 ※次 (二)為配合聯盟任實、請於所在也地與都選及法、數字新份請採用附租伯數字、建請勿新臺、挖稿 (三)為各份聯股任實、請於所在也地與都選及說。 (四)建反公司法代作資金等級公司資本不常、公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (二)為配合聯股任實、請於所在也地對都區或。 (二)為配合聯股任實、請於所在也地對都區或。 (二)為配合聯股任實、請於所在也地對都區或。 (二)為配合聯股任實、請於所在也地對都區或。 (二)為配合聯股任實、請於所在也與對學歷記,他與新聞區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實公司內國,於經濟人也對外企業、對於公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也地對都區域。 (三)為配合聯股任實、請於所在也對對認及人數任期,前註記圖,建稿內裁任期,或於「審計委員會」前 (三)為配合聯股任實、請於所在也對對認及人數任期,前註記圖,建稿內裁任期,或於「審計委員會」前 (上)關係性限的有限公司應填列股東人數、以提前或勞務出資者應填列章程載明之植粉股數與核免金額(勞務出資僅適用開頭性配份有限公司)。		外多	ζ		7		1901 (00) 1990			_
五、資本總額(阿拉伯數字) 一次、實收資本總額(阿拉伯數字) 一次、實收資本總額(阿拉伯數字) 一次、實收資本總額(阿拉伯數字) 一次、實收資本總額(阿拉伯數字) 一次、更發行股份 「一次。 數數 「一次。 對數數學。 對數學。 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學, 對數數學, 對數數學, 對數數學。 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數學, 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數數學。 對數數數數數學。 對數數數學。 對數數數數數數數數。 對數數數數數數數數。 對數數數數數數數。 對數數數數數。 對數數數數數數數。 對數數數數。 對數數數數數數數數	350		土地	(242)新:	比市新莊	區新北大道三	段7號	十四樓	28	
一、實收資本總額(阿拉伯數字) 一、股份總數 2,000,000 股 2,000,000 股 2,49別股 0 股 1人自 112 年 10月 27日至 115年10月 26日 (含獨立董事 0人) 1人自 112年10月 27日至 115年10月 26日 (含獨立董事 0人) 1人自 112年10月 27日至 115年10月 26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 112年10月 27日 ※爰更登記 日期文號 112年10月 27日 ※※ 展號 公務記載蓋章欄 公務記載蓋章欄 (二)專品合電腦作業・請打字或電腦以黑色列印頭寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿新臺、挖補、(三)蒸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學及公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)將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學及公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)將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學及公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)將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學及公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)為配合電腦作業、請對中華教公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)為配合電腦作業、請對中華教公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒利。 (三)第各欄如發更登記日期文號、檔號等,申請人請勿有表面,並請勿有表面,或對「審計委員會」將通知「原本」表面,可以表面,或其有為人數任期,或其有為人數任期,或對「審計委員會」將通知「原本」表面,以表面,或其有人數任期,或其可以或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其有人數任期,或其由,如其有人數任期,或其有人則可以由於其由,或其有人數任期,或其由,或其由則對於可以由於其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或其由,或	三、代	表公司負責	人	王佳慧	四、	每股金額(阿拉	伯數字)		10	元
世、股 份 總 數 2,000,000 股	五、資	本總額(阿拉伯數:	字)						20,000,000	元
一、股份總數 2,000,000 股 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 (含獨立董事 0人) 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 (含獨立董事 0人) 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 (含獨立董事 0人) 1人自 112 年 10 月 27 日至 115 年 10 月 26 日 基本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 112 年 10 月 27 日 ※提及登记 日期文號 112 年 10 月 27 日 ※経費登记 日期文號 112 年 10 月 27 日 ※経費登记 日期文號 112 年 10 月 27 日 ※経療 (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、(三)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、(三)為配合電點作業,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、(三)為各局企可決代作實金別之所表本案實公司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」前往記圖,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前 填。 (七)附鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵免金額(勞務出資僅適用附續性股份有限公司)。	六、實收	文資本總額(阿拉伯	伯數字)						20,000,000)元
(含獨立董事 0 人) ▼ 十、■監察人人數任期 □ 審計委員會 □ 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人 ▼ 十、公司章程修正(訂定)日期 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 變更登記 日期文號 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 淡更登記 日期文號 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 淡更登記 日期文號 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 淡更登記 日期文號 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 淡西京 2 日 ※ 添加。變更登記 日期文號 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 清雅 □ 112 年 10 月 27 日 ※ 淡更 2 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ※ 計画 1 日 □ 112 年 10 月 26 日 ※ ※ 計画 1 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ※ 計画 1 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ※ 計画 1 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ※ 計画 1 日 □ 112 年 10 月 26 日 ※ ※ ※ ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112 年 10 月 27 日 ※ ● 日 □ 112	七、股	份 總 數		2,000,00	00 股					
以	V 九、董	事人數任期				年10月27日	至 115	年10月	26 日	
上海計委員會 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	, 十、■監	察人人數任期		1人	自 112	年10月27日	至 118	5年10月	月 26 日	
V 十一、公司章程修正(訂定)日期 112年10月27日 ※變更登记 日期文號 1128078740 公務記載蓋章欄 公務記載蓋章欄 (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份透還申請公司收執。 (二)為配合電關作業,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,並請勿折叠、挖補、(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致公司資本不實、公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。 (六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記■,並填寫人數任期:或於「審計委員會」前 填。 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。				本公司設	置審計委	員會由全體獨	立董事	組成替	代監察人	
 ※ 變更登記 1128078740 ※ 檔號 (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份遙遞申請公司收執。 (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、挖滿、「信息」等 (四)違反公司法代作資金學政公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合即政作業,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」前註記圖,並填寫人數任期;或於「審計委員會」附近 (一)開鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用開鎖性股份有限公司)。 	.,		日柳			,, ,				
 (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、 (三)※各欄數學整記日期文號、構筑等,申請人請勿填寫。 (四)違反公司法代作資金學致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。 (六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註配圖,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前 (本)開鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用開鎖性股份有限公司)。 	※變更登記				Marie Colored				6.00	
 (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份遙邁申請公司收執。 (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、 (三)※各綱如變更登記日期文號、結號等,申請人請勿填寫。 (四)違反公司法代作資金學致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。 (六)第十綱位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註配圖,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。 					-1	de Lon		fra.	7	
 (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、(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學致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。 (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。 (六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記圖,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前 (本)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。 				<u>公</u>	務記載蓋	享欄			112.11.01 公司登记法 多周章(12)	
	(二)為配合 (三)※達 (四)達為配合 (五)第十相 (六)第十相 (七)開鎖性	↑電腦作業,請打字或 司如變更登記日期文章 ◇司法代作資金導致公 ↑郵政作業,請於所名 司位請依公司章程內名	茂電腦頭 然、司 描資本 生地,於	以黑色列印填寫清楚,數 注等,申請人請勿填寫。 在不實,公司負責人最高 逐一致 「監察人人數任期」前註	字部份請採月 可處五年以了 記圖,並填寫]阿拉伯數字,並請勿 有期徒刑。 3人數任期;或於「審	計委員會	J M	62/330	
路 1302 — 1網								nki 1202	166	

共3頁第2頁

家聖建設開發

股份有限公司變更登記表

註: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。

變十二、本次股	本增加明細		1. 現金	0 股、	0 元
時計			2. 財產	0 股、	0 元
(股本若為9		資產增加	3. 技術	0 股、	0 元
、12之併購 填第十四欄	11000		4. 股份交换	0 股、	0 元
7.1.1			5. 認股權憑證轉換股份	6 0股、	0 元
			6. 資本公積	0 股、	0 元
		權益科目調整	7. 法定盈餘公積	0 股、	0 元
			8. 股息及紅利	0 股、	0 元
			9. 合併	0 股、	0 元
		併購	10. 分割受讓	0 股、	0 元
			11. 股份轉換	0 股、	0 元
			12. 收購	0 股、	0 元
		其他	13. 債權抵繳股款	0 股、	0 元
			14. 公司債轉換股份	0 股、	0 元
			15. 勞務	0 股、	0 元
				股、	元
				股、	元
十三、本次股	本減少明細	1. 彌補虧損	0股、0元	2. 退還股款	0股、0元
		3. 註銷庫藏股	0股、0元	4. 合併銷除股份	0股、0元
		5. 分割減資	0股、0元	6. 收回特別股	0股、0元
			股、元		股、元
十四、被併則	購公司資料	明細			
併購種類	併購基準		袖	b 併購公司	
777 坪特个里头只	17 74 公十	統一編	烷	公司名稱	





公務記載蓋章欄

1128078740

商 1302 - 2網

共 3 頁 第 3 頁

景信實業

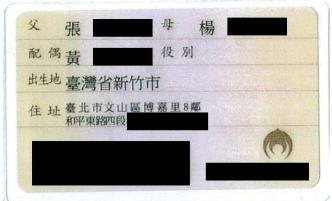
股份有限公司變更登記表

變更						
時请 打1	編號	代碼	營業項目說明			
	001	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務			

便更		董事、監察人或其他負責人名單											
時情打り	44 mh	職稱		姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)							
	編號			(郵遞區號)住所或居所((或法人所在地)								
		董事長		張景河	J1	600, 000							
V	1	(116)	台北市文山區軍功路]									
		董事		鐘信	T1	0							
	2	(220)	台北縣板橋市莒光路									
		董事		張一欣	J1	200, 000							
	3	(105)	台北市松山區民生東路五段									
		監察人		陳一平	A2	800,000							
V	4	(100)	台北市中正區									







共3頁第3頁

家聖建設開發

股份有限公司變更登記表

註: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。

П	所 營 事 業										
變 暗計 打											
11/	編號			代		石思	Ę		營 業 項 目 説 明		
П	1	H	7	0	1	0	1	0	住宅及大樓開發租售業。		
П	2	Н	7	0	1	0	2	0	工業廠房開發租售業。		
П	3	Н	7	0	1	0	4	0	特定專業區開發業。		
	4	Н	7	0	1	0	5	0	投資興建公共建設業。		
	5	Н	7	0	1	0	6	0	新市鎮、新社區開發業。		
	6	Н	7	0	1	0	7	0	區段徵收及市地重劃代辦業。		
	7	Н	7	0	1	0	8	0	都市更新重建業。		
	8	Н	7	0	1	0	9	0	都市更新整建維護業。		
	9	Н	7	0	2	0	1	0	建築經理業。		
	10	Н	7	0	3	0	9	0	不動產買賣業。		
	11	Н	7	0	3	1	0	0	不動產租賃業。		
	12	Н	7	0	3	1	1	0	老人住宅業。		
	13	Z	Z	9	9	9	9	9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。		

變				董事、	監察	人或	其	他負	責人	名單			
聯が	編號	職 稱 (郵遞區號		或法人名 所	(稱) 或	身分證 居	₹號(ച 所	(或	統一法	編號)	持有用所	<u></u> 股份()	股 <u>)</u> 地)
V	1	董事長	王■慧 新北市									1,	000, 000
	2	監察人 (100)	王 玲 台北市										0





公務記載蓋章欄

1128078740

商 1302 - 3網



附錄三-實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表本公司 景信實業股份有限公司申請新北市樹林區樹德段 743 地號等 14比土地都市更新事業計畫案,涉及各項審查,自行檢核如下:

頁次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	~	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		~
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		V
4	本案是否需辦理環境影響評估		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
5	本案是否需辦理容積移轉審查		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
7	本案是否涉及都市更新條例第20條之規定		V
8	本案是否需辦理廢水或改道	\ \	
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	~	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀 產、歷史建築及古蹟 子:景信實業股份有限公司		第章 如此 簽章
華民	展 年 月 日(日期未填時,視 1. 本案涉及本表所列各審查事項,由實施者自行檢核		
计註	 本案涉及本表所列各審查事項,由負売自己引放核。項目,致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加施者自行負責。 涉及各審查事項,請另循程序洽業管機關辦理送審 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附,未材 	或相關權利 事宜。	可受损,由實



本頁空白

附錄四、公寓大廈管理規約

內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正公告,自 103.7.1 生效之公寓大廈規約範本,作為本案住戶管理規約之草案如下:

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: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)。

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: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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分,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。

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 2FA1 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 2FA1 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (2) 位於 2FA2 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 2FA2 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (3) 位於 2FB1 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 2FB1 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (4) 位於 2FB2 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 2FB2 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (5) 位於 3FA3 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 3FA3 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (6) 位於 3FA4 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 3FA4 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (7) 位於 3FB3 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 3FB3 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (8) 位於 3FB4 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 3FB4 戶(門 牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (9) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定:

(一)停車空間之權利,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。

(二)停車空間之使用管理:

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授權管理委員會訂定。

附錄四、公寓大廈管理規約

內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正公告,自 103.7.1 生效之公寓大廈規約範本,作為本案住戶管理規約之草案如下:

本____公寓大厦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: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)。

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: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。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分,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。

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。

- (一)位於 <u>2F-A5</u>户之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 <u>2F-A5</u>户 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (二)位於 <u>2F-B5</u> 户之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 <u>2F-B5</u> 户 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (三)位於 <u>3F-A5</u>户之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 <u>3F-A5</u>户 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (四)位於 <u>3F-B5</u> 戶之露臺(如法定空地、樓頂平臺),為 <u>3F-B5</u> 戶 (門牌編號)之區分所有權人約定專用。
- (五)上述約定專用部分,均約定由該約定專用使用權人自行管理、使用、收益、處分、排除他人干涉之權利。約定專用使用權人應合乎法令規範管理使用,不得妨礙他人避難逃生,如遇有公共設施、設備(如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等)依實際需要須維護或維修,或於清洗外牆或抄錄水錶度數等作業時,應無償提供出入及架設設備,約定專用使用權人應同意無條件配合,均無異議。
- (六)約定專用部分之使用,應依使用執照所載用途為之,不得有違章之行為。
- (七)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,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。
- (二)臨停車位及裝卸車位(編號 105、106)為共用部分,私人不得占用,有使用需求時須向管理員申請。管理辦法另由管委會制定。
- (三)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

五、本公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理。

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。

- 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。
- 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,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。

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,無其他共用設施設置。

- 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,依建築法相關規定辦理。
- 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,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。

(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,由 管理費或公共基金支應。

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,依建築法相關規定辦理。

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. 定期會議每年至少召開一次。
 - 2. 有下列情形之一者,應召開臨時會議:

車空間之方式、違反義務處理方式等,由區分所有權人會議授權管 理委員會訂定。

五、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),並通報新北市政府。

- 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。
- 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,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。

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,無其他共用設施設置。

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,依建築法相關規定辦理。

- 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,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。
 - (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,由管理費或公共基金支應。

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,依建築法相關規定辦理。

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。

- (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:

會議主席產生之優先順序如下:

- (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。
- 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

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
 - (一)定期會議每年至少召開一次。
 - (二)有下列情形之一者,應召開臨時會議:
 - 1. 發生重大事故有及時處理之必要,經管理負責人或管理委員會請求者。
 - 2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分 之一以上,以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席,數人共有一專有部

分者, 應推由一代表出席。

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時,該等承租者或使用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:

會議主席產生之優先順序如下:

- (一)由召集人擔任。
- (二)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。
- 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

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,除第二款第一目至第五目應有區分所 有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出 席,以出席人數三分之二以上及其區分所有權比例占出席人數區分 所有權三分之二以上之同意行之外,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。

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:

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,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。

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。本案管理委員會,對外代表本

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員 一 名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四) 監察委員(負責監察業務之委員) 一名。
- (五)委員三 名。

前項委員名額,合計 7名,並得置候補委員 2 名。委員名額之分配方式採分棟劃分,待管理委員會成立時,由委員協調之。

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:

所有委員由具區分所有權人身分或其配偶及一等親之成年住戶任之。

- (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:

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。

- (二)主任委員由管理委員互推之;主任委員解職出缺時,由副主任委員遞補之。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員 由主任委員於管理委員中選任之;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,於 區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期

自__年__月__日起至__年__月__日止,為期一年。

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

案全體住戶處理一切有關本案整體事務。

二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員 一 名。
- (三)財務委員(負責財務業務之委員)一名。
- (四)監察委員(負責監察業務之委員)一 名。
- (五)委員三 名。

前項委員名額,合計<u>7</u>名,並得置候補委員<u>2</u>名。委員名額之分配之分配,以A棟三名、B棟三名、店面一名。

- 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:

所有委員由具區分所有權人身分或其配偶及<u>直系親屬</u>之成年 住戶任之。

- (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。
- (六)管理委員會得視實際需求,委由專業公寓大廈管理維護公司酌 情聘僱事務管理服務人員(總幹事)、管理員、保全員、會計、 技術員等若干名執行管理服務工作,並得隨時增減之。

二、管理委員及職位之選任

(一)管理委員之選任方式:

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。

- (二)主任委員由管理委員互推之;主任委員解職出缺時,由副主任委員遞補之。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員

由主任委員於管理委員中選任之;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,於 區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期

- 1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- 2. 管理委員之罷免

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。

- 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,為無給職。

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,至少應每二個月乙次。
- 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

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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託,其他管理委員出席,但以代理一名委員為限或委託其配偶或直系親屬出席。

- 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



自 年 月 日起至 年 月 日止,為期一年。

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

- 主任委員及其他管理委員職務之罷免
 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- 2. 管理委員之罷免,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。

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,為無給職。
- 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,至少應每二個月乙次。
- 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

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。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託,其他管理委員出席,但以代理一名委員為限或委託其配偶或直系親屬出席。

- 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

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

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

- (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

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

- (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

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)公共基金。
 - (二)管理費。
- 二、管理費之收繳
 - (一)管理費之分擔基準

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之。

- (二)<u>有關管理費之費率及管理處分辦法,區分所有權人會議得授</u>權管理委員會依客觀公正公平原則訂定之。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

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),經七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20%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:新臺幣二十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用 該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。 前項使用償金之金額及收入款之用途,應經區分所有權人會議決議後 為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案,得不適用第九條第二 款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報 表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設 備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊,應經經辦人、財務委員、 監察委員、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。

三、公共基金之收繳

(一)公共基金收繳基準

由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(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。
- 七、若產權更改時,原區分所有權人應即通知管理中心,否則原區分所 有權人仍須繳付一切管理費用,直至管理中心接獲其書面通知為 止。

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:新臺幣十萬元以上。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停 車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用 該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途,應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案,得不適用第九條第二 款提案之限制。

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、本大樓退縮留設之人行步道面積共 707.73 平方公尺,係為無償開放予公眾使用,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、圍籬或其他障礙物」。其位置標示如附圖 1。面臨七公尺計畫道路,其中臨道路一公尺部份未來須配合消防救災之需要與計劃道路順平,且保持平坦,不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施,地面至少能承受 75 公噸總重量,以提昇更新單元之防救災措施。應於銷售廣告及買賣契約中註記,讓買受人知悉,並列入產權移轉交代,據以執行。
- 九、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。

十、飼養動物之規定:

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。

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

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,應經經辦人、財務委員、 監察委員、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<u>新北市</u>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、本大樓退縮留設之人行步道面積共 <u>688.60</u> 平方公尺,係為無償開放予公眾使用,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、圍籬或其他障礙物」。其位置標示如附圖 1。面臨七公尺計畫道路,其中臨道路一公尺部份未來須配合消防救災之需要與計劃道路順平,且保持平坦,不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施,地面至少能承受 75 公噸總重量,以提昇更新單元之防救災措施。應於銷售廣告及買賣契約中註記,讓買受人知悉,並列入產權移轉交代,據以執行。

九、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

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。

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、本公寓大廈公告欄設置於○○○。
- 七、於梯廳主要出入口及車道出入口裝設安全維護照明裝置、監視攝 影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置,嗣後交屋時依規定移交 管理委員會,並於產權移轉時列入交代。
- 八、建築物領得使用執照後,不得有二次施工行為,並請起造人簽署「禁止二次施工說明書」併入執照原件,並請施工科於核發使用 執照時加註列入產權移轉交代事項,善盡告知之義務。
- 九、本案戶數超過 20 戶,起造人需於屋頂避難平台出入口加設監視攝影裝置,並於社區公共設施點交時,一併列入點交項目:以上具結事項應於建造執照及使用執照加註予以列管。
- 十、本案屋突及屋脊裝飾物造型及建築物夜間照明,由本公寓大廈管 委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十一、本案屋頂及露台綠化設計,由本公寓大廈管委會統一管理維護。
- 十二、本案基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道,由本公寓大廈 管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十三、本案基地退縮地開放空間、景觀植栽(包含管理維護、夜間照明),由本公寓大廈管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十四、本案垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位,由本公寓大廈管委會統一管理維護,不得銷售轉移或作為其他使用。



築機關核准,不得破壞或變更建築物之主要構造。

十、飼養動物之規定:

住戶飼養動物,不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全,<u>不得</u> <u>飼養兇禽猛獸或爬蟲類動物;由區分所有權人會議</u>授權管理委員 會訂定飼養動物管理辦法。

- 十一、公共設施或公共使用部份不得放置障礙物或任何物件或停放車輛。
- 十二、禁止於住宅內私設任何工廠或為騷擾鄰居安寧之行為。
- 十三、在公共場所或非曬衣陽台之臨街範圍處所,不得晾曬衣物。
- 十四、住戶有維護社區安寧之義務,不使源於戶內之音響達於戶外。
- 十五、公共設備均由管理委員會指定專人負責操作與管理,住戶不得 予以干擾或逕行操作。
- 十六、通過私人室內或庭院之公共設備管道,需要修護時,住戶不得 拒絕修護或保養人員進入工作。
- 十七、使用電梯嚴禁超載及運送粗重物品;不得任意玩弄電梯內之緊急按鈕。
- 十八、禁止燃燒易燃物品;易燃物或爆炸物等危險物品,禁止進出本 案。若有火警發生,應立即使用消防栓並報火警及通知管理人 員採取緊急措施。
- 十九、不得任意招引小販或推銷業務進入本案販售物品。

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。

第二十三條 環境清潔衛生維護

一、為保持社區之清潔,不得隨意吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂及任 意存放刺鼻發散物、空箱、雜物等。

- 二、一般垃圾需裝於塑膠袋內並紮緊袋口,置於社區垃圾儲放處所, 並於規定時間內指派垃圾車收取清除。
- 三、為維護社區安全及空氣品質,燃料以瓦斯為主,電力為輔;不得使用煤炭、柴油、重油、石油為燃料。

第二十四條 住戶裝潢(修)施工管理辦法

- 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。
- 四、為維護本案公共設施之完整與全體用戶之權益,住戶於裝潢施工 前,應負責要求承包商詳閱並遵守本辦法,同時向管理中心辦理 下列手續:
 - (一)由住戶或承包商繳交施工保證金新台幣五萬元整及清潔費新台幣一萬元整。
 - (二)本規約規定之所有罰款、承包商及裝潢(修)戶應負擔之費 用及損害賠償,管理委員會或管理負責人皆有權逕自裝潢

本頁空白

保證金中扣抵,如有裝潢保證金經依「裝潢(修)施工違規罰款一 覽表」規定扣抵而不足之情事者,承包商及裝潢(修)戶應連帶負 責於限期內補足,如有違反,管理委員會或管理負責人得沒收剩 餘保證金,並得要求承包商及裝潢(修)戶立即停止施工行為(如 有違反者,應就未補足之金額按日計 1%違約金至繳清為止)。

(三)包商應繳交身分證或公司執照影本供管委會查驗。

五、承包商及施工人員,於施工期間應遵守下列事項:

- (一)每日工作時間為上午八時至下午六時(如需加班,應向管理中心登記管制;禁止星期日、國定例假日施工,星期六施工以不產生噪音工程為限)。
- (二)施工人員應配帶工作證(應以有效證件向社區管理人員換取)。
- (三)不得大聲喧嘩或惡性破壞公共安寧。
- (四)搬運大型物品、機器等進出本案,須經社區管理人員檢查 後始予放行。
- (五)施工時若損及給排水管線、電源設備或其他公共設施,應 即修復。
- (六)每日工作結束後,須清掃電梯及搬運材料垃圾所經之公共區域,並由管理人員檢查認可後始得離去。
- (七)禁止接用公共電源。
- (八)包商或工人,不得以任何理由要求(或擅自)在本案內留宿。
- 六、施工期間如有損壞公共設施或其他用戶私有設備,由管理人員通 知施工單位改善並會知住戶,如經通知而未依限修復者,得於保 證金內扣除修理費,如有不足,由施工住戶負責補足。
- 七、因施工產生之垃圾及其他廢棄物若留置於公共區域,經通知而未

依限清除者,管理中心得自行僱工清除,惟所需費用由保證金支付。

- 八、完工後經檢查符合下列條件者,始得無息退還保證金:
 - (一)未損壞公共設施、走道、水電管線等。
 - (二)未損壞其他住戶之房屋、建材及任何設備者。
 - (三)雖有前列損壞情事,但已修復完成者。
 - (四)未有堆積垃圾、廢棄建材者。
 - (五)未搭蓋違建者。

九、裝潢時應注意事項

- (一)改建部分不得影響大樓外觀整體形象,居住品質或違反建 築管理相關法規。
- (二)應避免任意敲打結構體,以免影響大樓安全。
- (三)施工期間之木屑、廢料等垃圾應牢固裝袋、集中存放並適 時運出,不可任意堆置路邊、梯間造成髒亂或造成排水系 統阻塞。
- (四)搬運建材或傢俱時,不可撞損電梯、梯間、牆面或走道地磚。
- 十、有關裝潢(修)施工違規事項與罰則,請參閱-「裝潢(修)施工違 規罰款一覽表」。

本頁空白

【 】社區 - 「裝潢(修)施工違規罰款一覽表」

項次	違規事項	違規地點	<u>附</u> 照	計算方式	<u>扣款金</u> <u>額</u>	備註
<u>01</u>	因違規事項經管理人員規 勸時而口出穢言態度惡劣			<u>每次</u>	<u>2,000</u> 元	停止施工
<u>02</u>	施工廠商未完成施工動線 與設備防護即入內施作			每次	<u>5,000</u> 元	停止施工
03	擅自私接公設用電			每次	<u>5,000</u> 元	
<u>04</u>	未依規定時間施工經勸導 無效者			每小時	<u>2,000</u> 元	
<u>05</u>	工程廢棄物任意堆置梯間、門廳、公用區域時			<u>每次</u>	<u>5,000</u> 元	除 罰 款 外,管理中 清 田 保 證 除。
<u>06</u>	施工時未關門而影響公共 區域清潔與住戶安寧			每次	<u>1,200</u> 元	
<u>07</u>	隨地丟棄垃圾、菸蒂、吐檳 榔汁			每次	<u>2,000</u> 元	
08	於電梯內與各樓層梯間抽			每次	<u>1,200</u> 元	
<u>09</u>	未經換證或同意進入社區 停車或未停放於安排車位 而任意停車者			每小時	<u>2,000</u> <u>元</u>	

10	工程材料任意堆置於公共區域		每次	<u>5,000</u> 元	
11	識別證遺失者		每次	300 元	
<u>12</u>	工程垃圾未使用袋裝清運 時		<u>每次</u>	<u>1,200</u> 元	
13	打赤膊於室外活動者		每次	300 元	
<u>14</u>	清運垃圾後未清理及由中 庭搬運進出者		每次	<u>2,000</u> <u>元</u>	
<u>15</u>	未依規定時間施工經勸導 無效者		<u>每次</u>	<u>2,000</u> <u>元</u>	

本頁空白

第二十五條 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。

第二十六條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項,本規約未規定者,得 授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時,取得資格者應以書面提出登記資料。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時,該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者,應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定,並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項,應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理 條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。
- 六、於梯廳主要出入口及車道出入口裝設安全維護照明裝置、監視攝影裝置、緊急求救裝置、警戒探測裝置,嗣後交屋時依規定移交管理委員會,並於產權移轉時列入交代。
- 七、建築物領得使用執照後,不得有二次施工行為,並請起造人簽署「禁止二次施工說明書」併入執照原件,並請施工科於核發使用 執照時加註列入產權移轉交代事項,善盡告知之義務。
- 八、本案戶數超過 20 户, 起造人需於屋頂避難平台出入口加設監視

攝影裝置,並於社區公共設施點交時,一併列入點交項目:以上 具結事項應於建造執照及使用執照加註予以列管。

- <u>九</u>、本案屋突、屋脊裝飾物造型、外牆裝飾柱及建築物夜間照明,由 本公寓大廈管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十、本案屋頂綠化設計,由本公寓大廈管委會統一管理維護。
- 十一、本案基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道,由本公寓大廈 管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十二、本案基地退縮地開放空間、景觀植栽(包含管理維護、夜間照明),由本公寓大廈管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十三、本案垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位、<u>裝卸車位、臨停車位</u>,由本公寓大廈管委會統一管理維護,不得銷售轉移或作為其他使用。
- 十四、本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供開放空間面積 688.60 ㎡,開放空間維護管理基金費用 688.60 ㎡ x5,000 元=344 萬 3,000 元,並設立開放空間告示牌,由本公寓大廈管委會統一管理維護,不得銷售轉移或作為其他使用。
- 十五、本案大樓一至二層門廳(梯廳)及管委會使用空間,考量樓高設計挑空,於建照時切結禁止二次施工,由本公寓大廈管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十六、有關法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等),應提供公共使用,不得為約定專用部分;其後區分所有權人會議,亦不得變更。
- 十七、有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇,適用道路交通管理 處罰條例之規定。

- 十五、本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供開放空間面積 688.60 ㎡,開放空間維護管理基金費用 688.60 ㎡ x5,000 元=344 萬 3,000 元,並設立開放空間告示牌,由本公寓大廈管委會統一管理維護,不得銷售轉移或作為其他使用。
- 十六、本案大樓一~二層門廳(梯廳)及管委會使用空間,考量樓高設計挑空,於建照時切結禁止二次施工,由本公寓大廈管委會統一管理維護,並不得作為其他使用。
- 十七、有關法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等),應提供公共使用,不得為約定專用部分;其後區分所有權人會議,亦不得變更。
- 十八、有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇,適用道路交通管理 處罰條例之規定。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時,由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉(鎮、市、區)公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時,應以管轄本公寓大廈所在地之臺灣新北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時,管理委員會應按下列規定處理:

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定,於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時,有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事;於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,必須進入或使用其專有部分或約定專用部分或設置管線,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

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十七條 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<u>新北市</u>政 府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向<u>新北市樹林區</u>公 所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時,應以管 轄本公寓大廈所在地之臺灣新北地方法院為第一審法院。

第二十八條 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)住户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。

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、管理委員會管理之文件 本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定,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: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。

第三十條 其餘增進社區和諧與價值之相關管理辦法,授權管理委員會訂定之。第三十一條 本規約訂立於民國__年__月__日。



第二十九條 違規處分

管理委員會對違反本規約之用戶及因其行為發生之結果得採取下列之處分,以維社區管理之正常運作:

- 一、管委會對違反本規約之用戶及其發生行為之結果,得依法或本 規約處罰條款處分之,被處分人不得異議。
- 二、在違規行為發生時,管理人員得即時勸止或禁止之,如遭抗拒,得依法強制禁止之。
- 三、對因違規行為造成侵害本社區公益之情事,管理人員得依法採 取排除侵害之措施,以恢復侵害發生前之原狀;如遭抗拒時, 得依法強制禁止之。違規行為人就其行為之結果,除應對被侵 害人員負損害、賠償責任外,並應負擔回復原狀所需之一切費 用。
- 四、如違規行為人拒不繳交管理費,則管理委員會得經通知限期繳納;屆期仍不繳納者,移送法院強制執行。
- 五、有關違約處分,均依公寓大廈管理條例等規定處理。

第七章 附則

第三十條 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、管理委員會管理之文件 本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定,授權管理委員會訂定

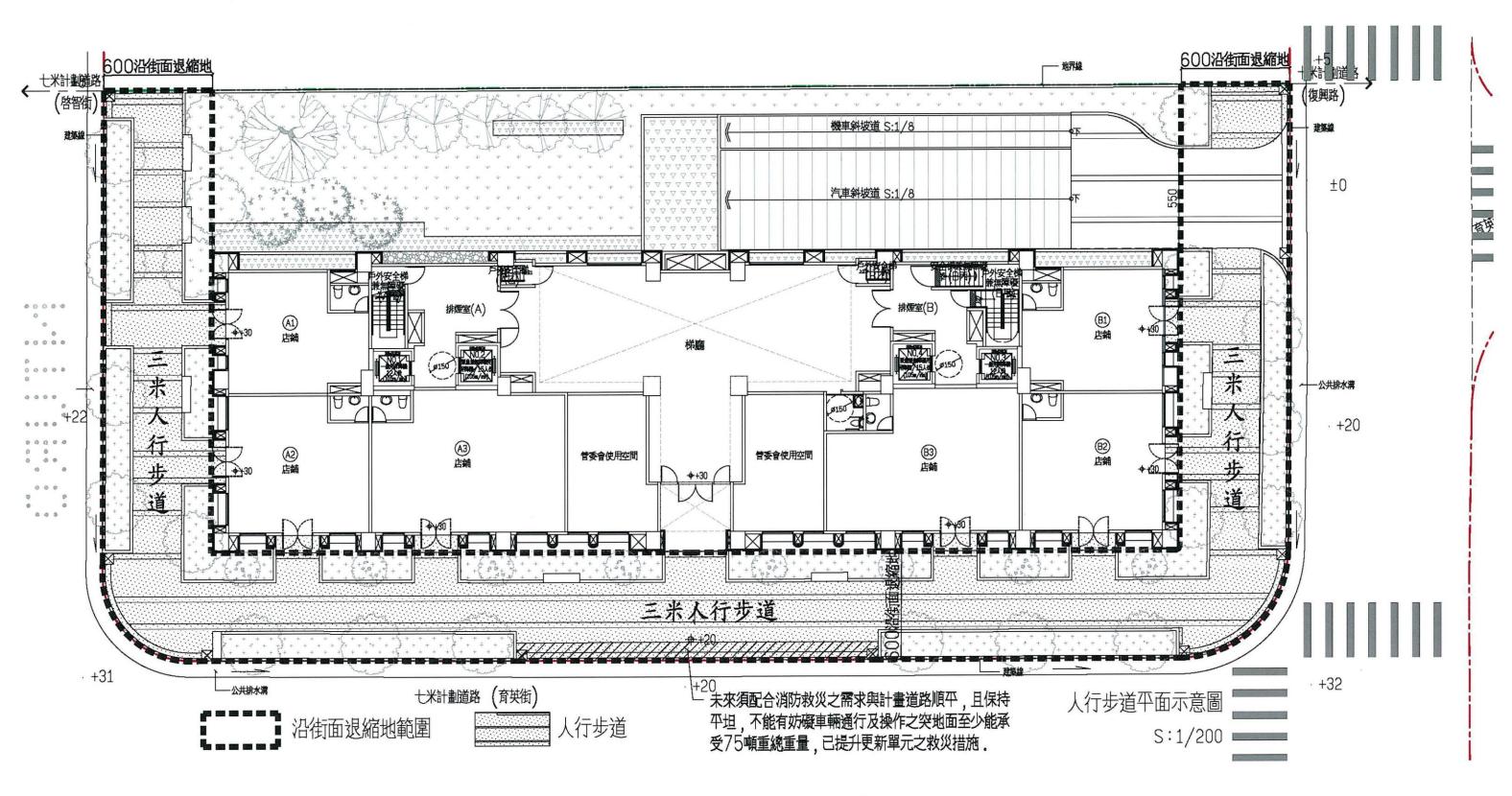
之。

第三十一條 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。

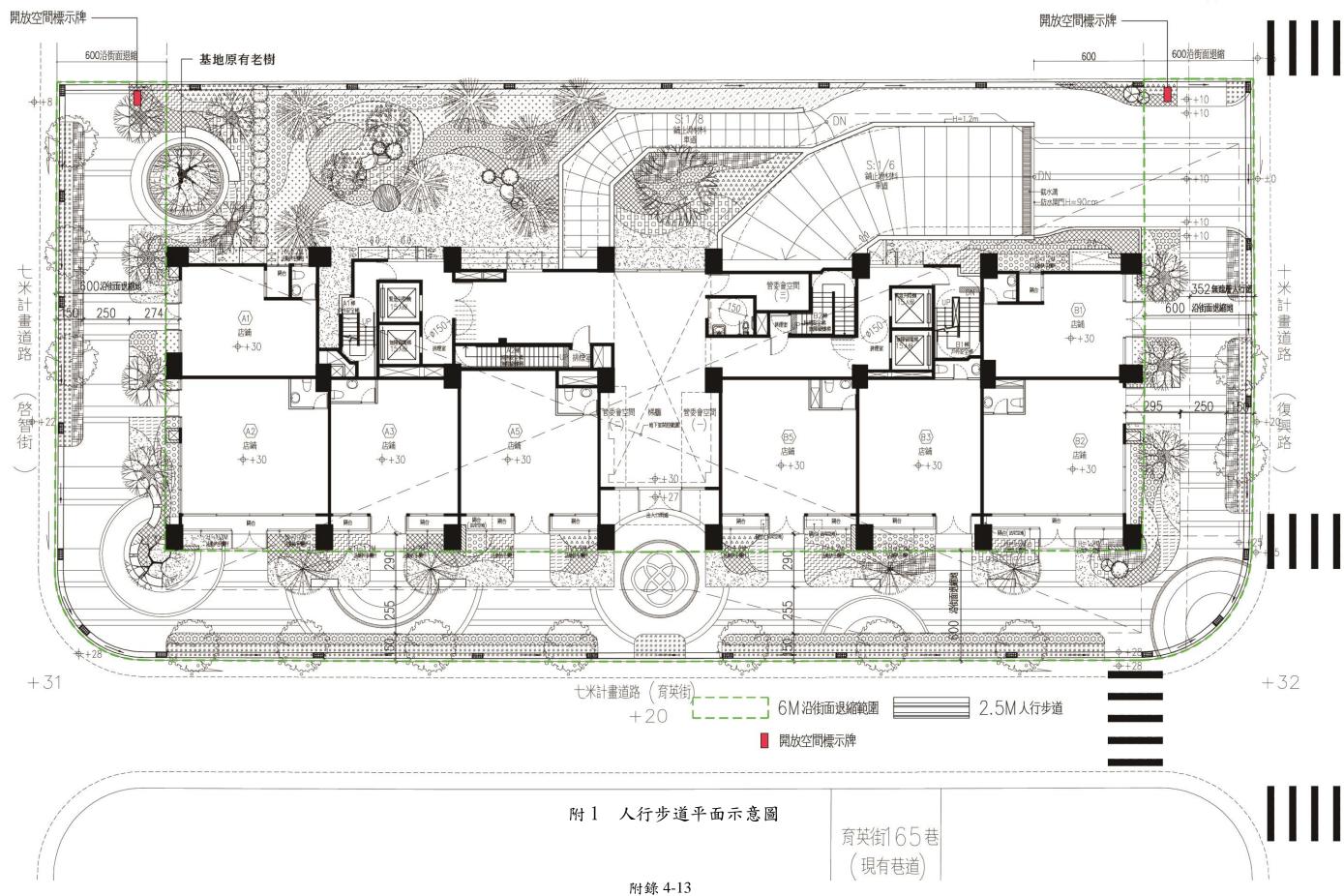
第三十二條 催告與送達方式

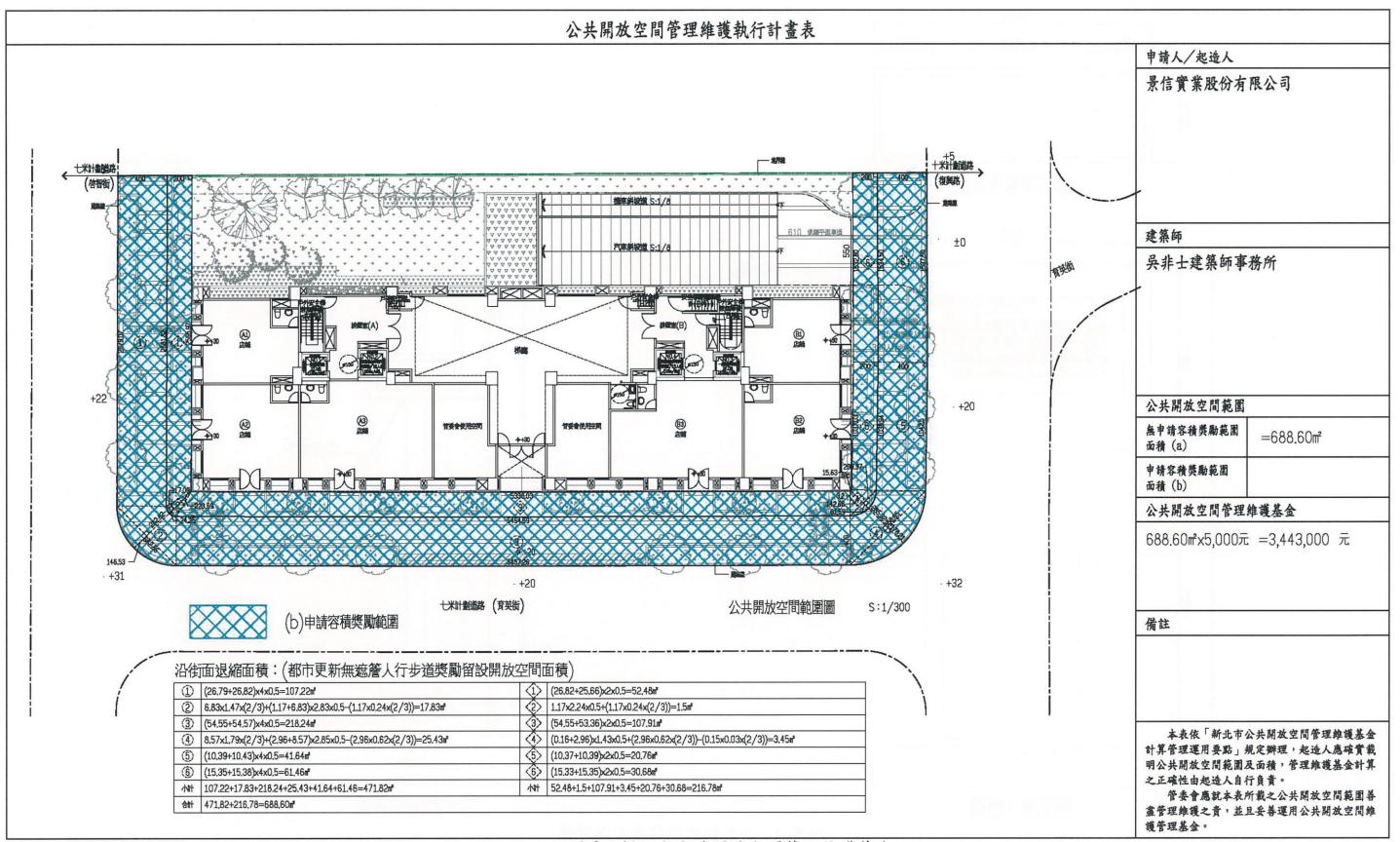
- 一、應行之催告事項,由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達:以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記 之地址為之,未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公 告為之。
- 第三十三條 其餘增進社區和諧與價值之相關管理辦法,授權管理委員會訂定 之。
- 第三十四條 本規約訂立於民國 年 月 日。



附圖1 人行步道平面示意圖

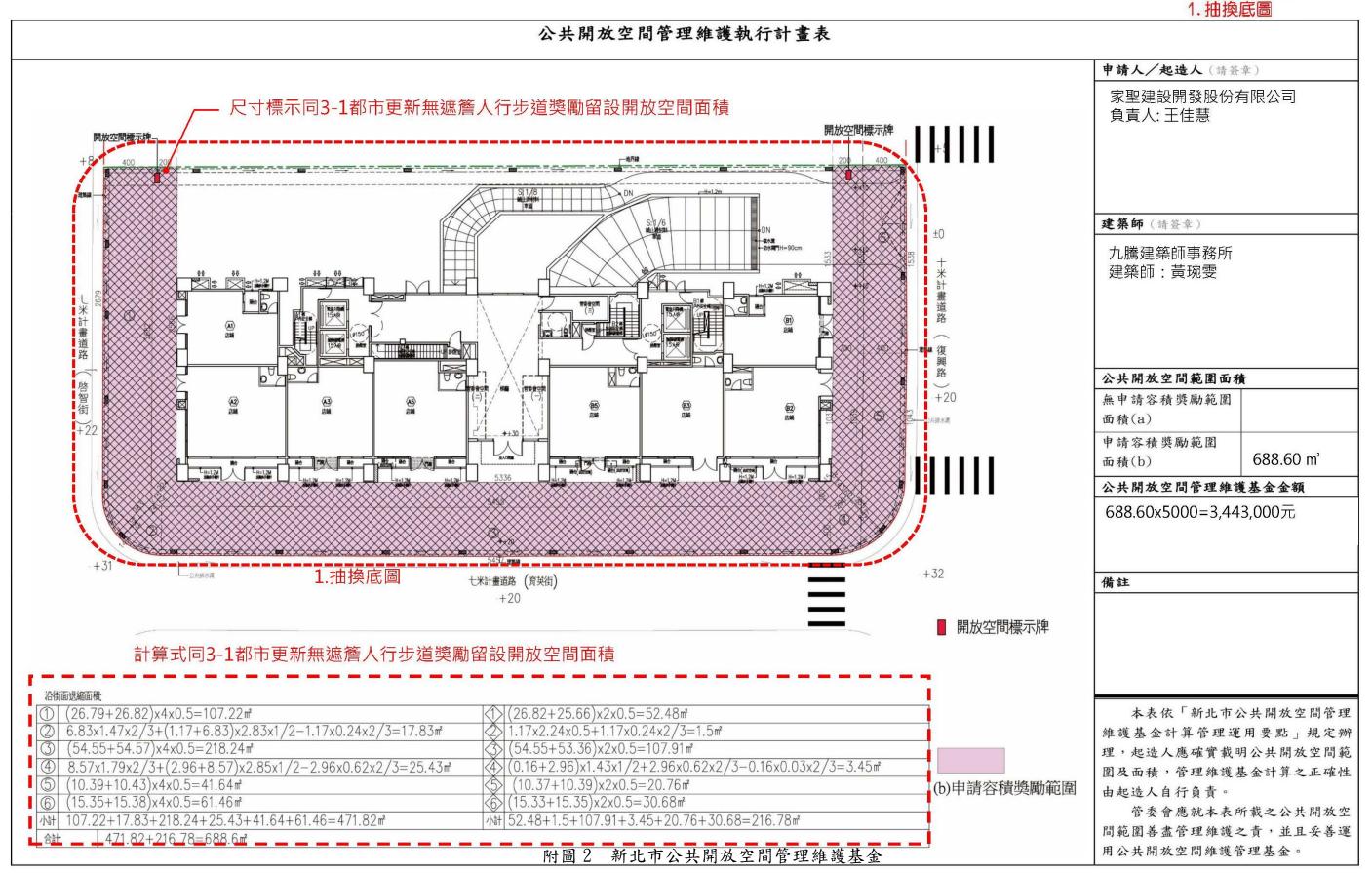
變更設計項目: 1.人行步道寬度

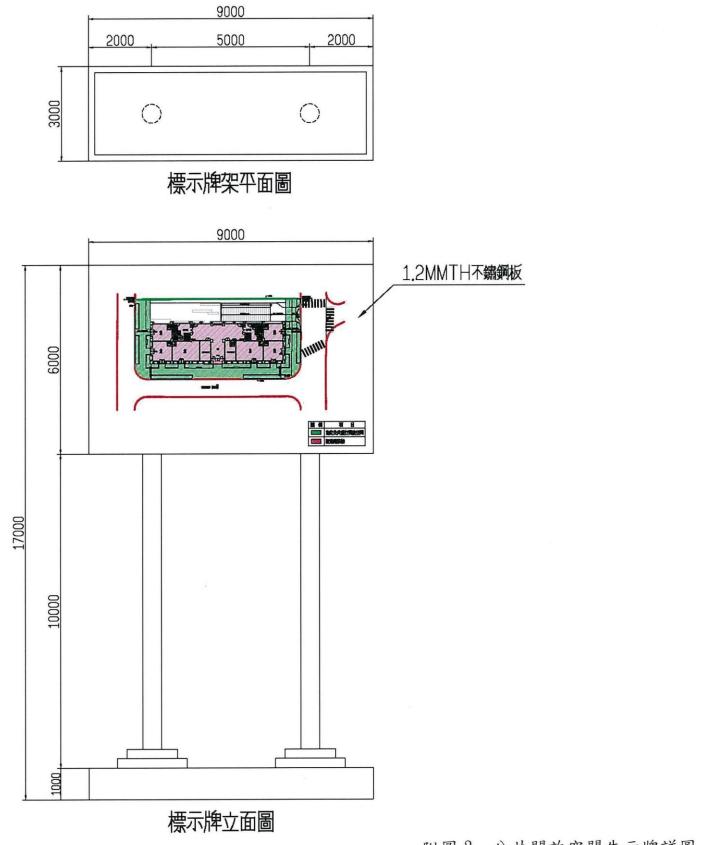




附圖 2 新北市公共開放空間管理維護基金

第二次編更設計





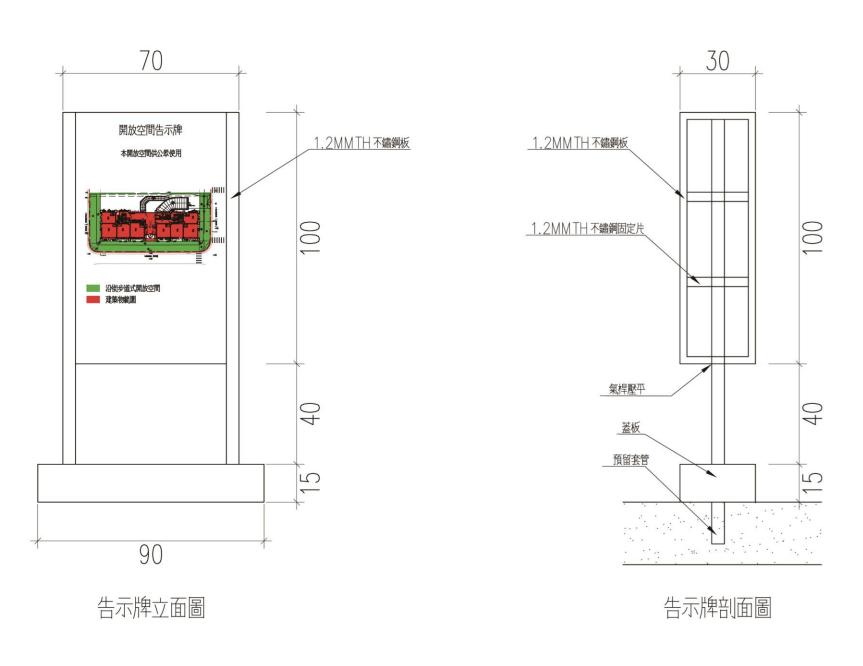
9009 1.2MMTH不鏽鋼固定片 氣焊壓平 - 蓋板 -預留套管 標示牌剖面詳圖

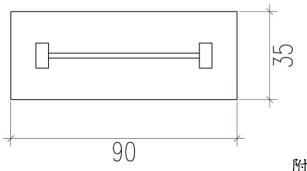
3000

1.2MMTH不鏽鋼板

附圖3 公共開放空間告示牌詳圖

第二次編更設計 1. 抽換底圖

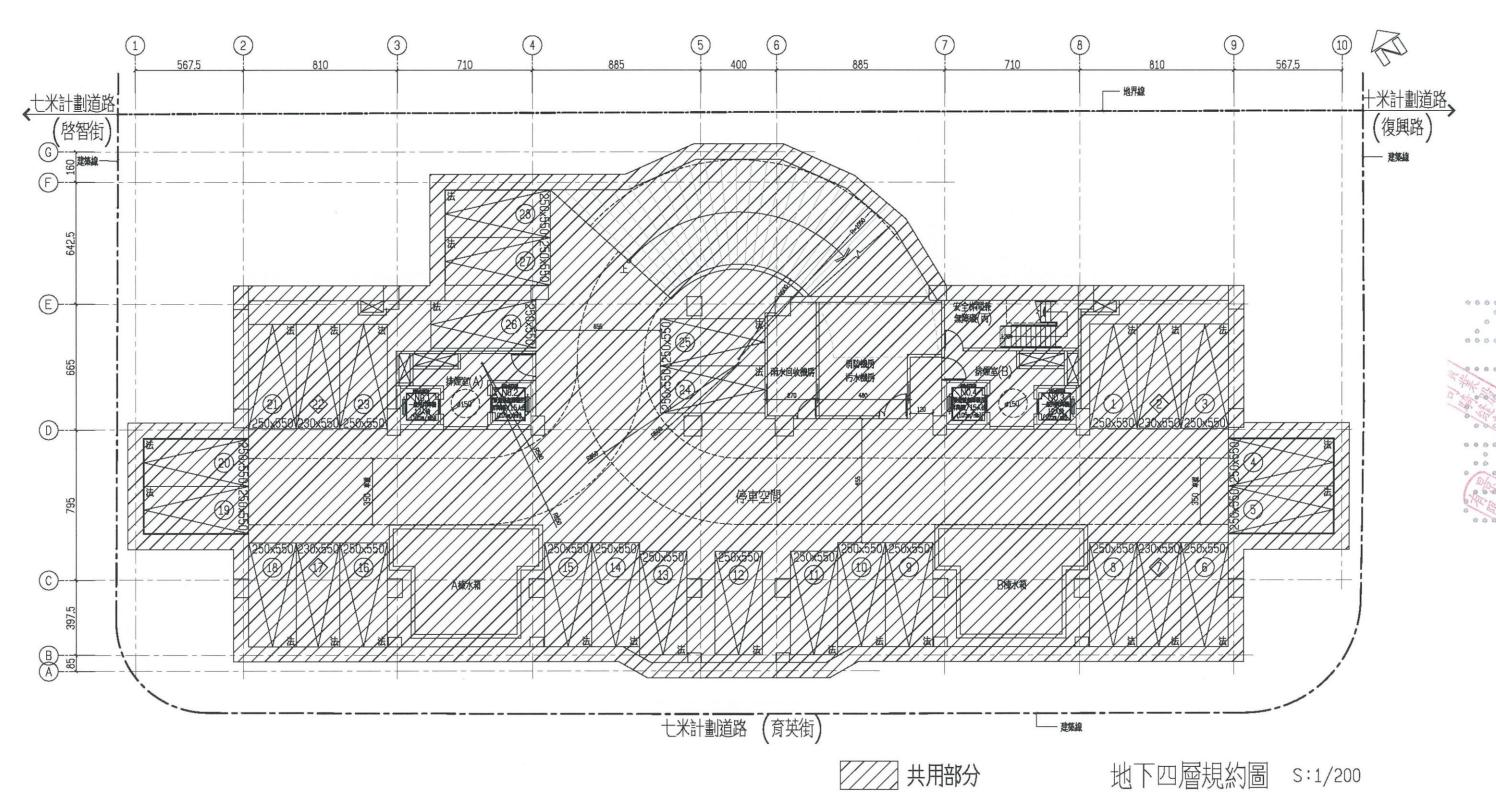




告示牌平面圖

附圖 3 公共開放空間告示牌詳圖

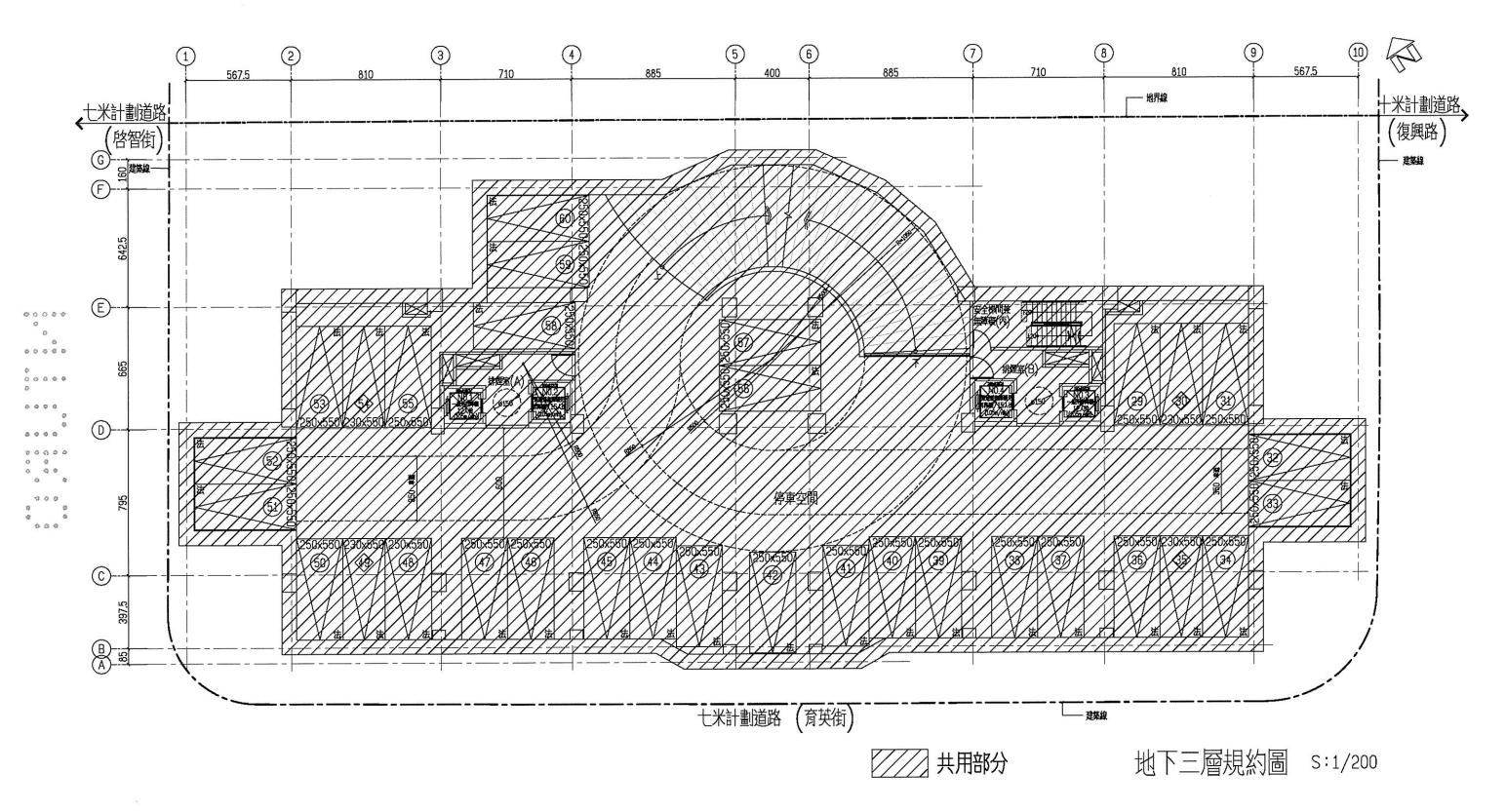
附錄 4-15



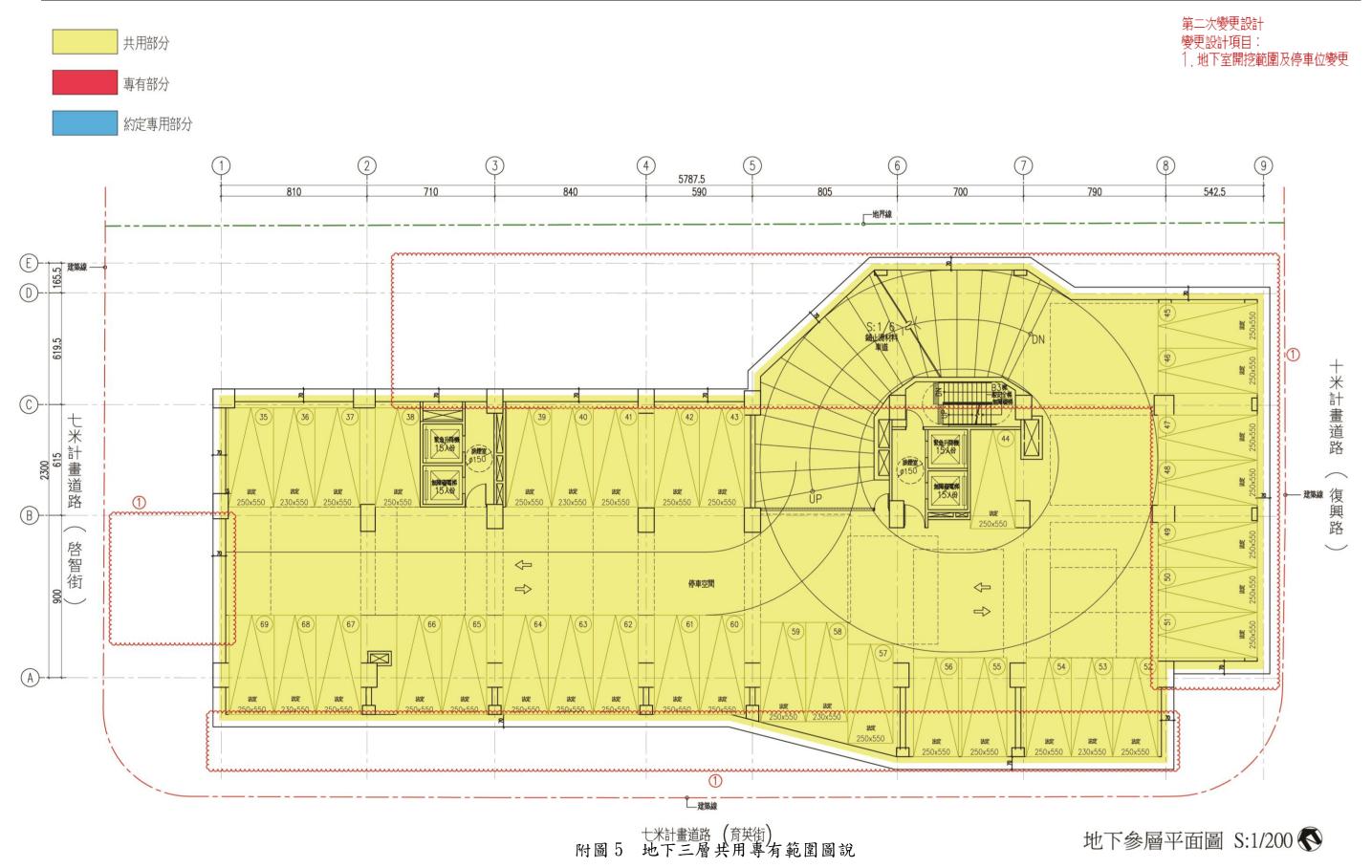
附圖 4 地下四層共用專有範圍圖說

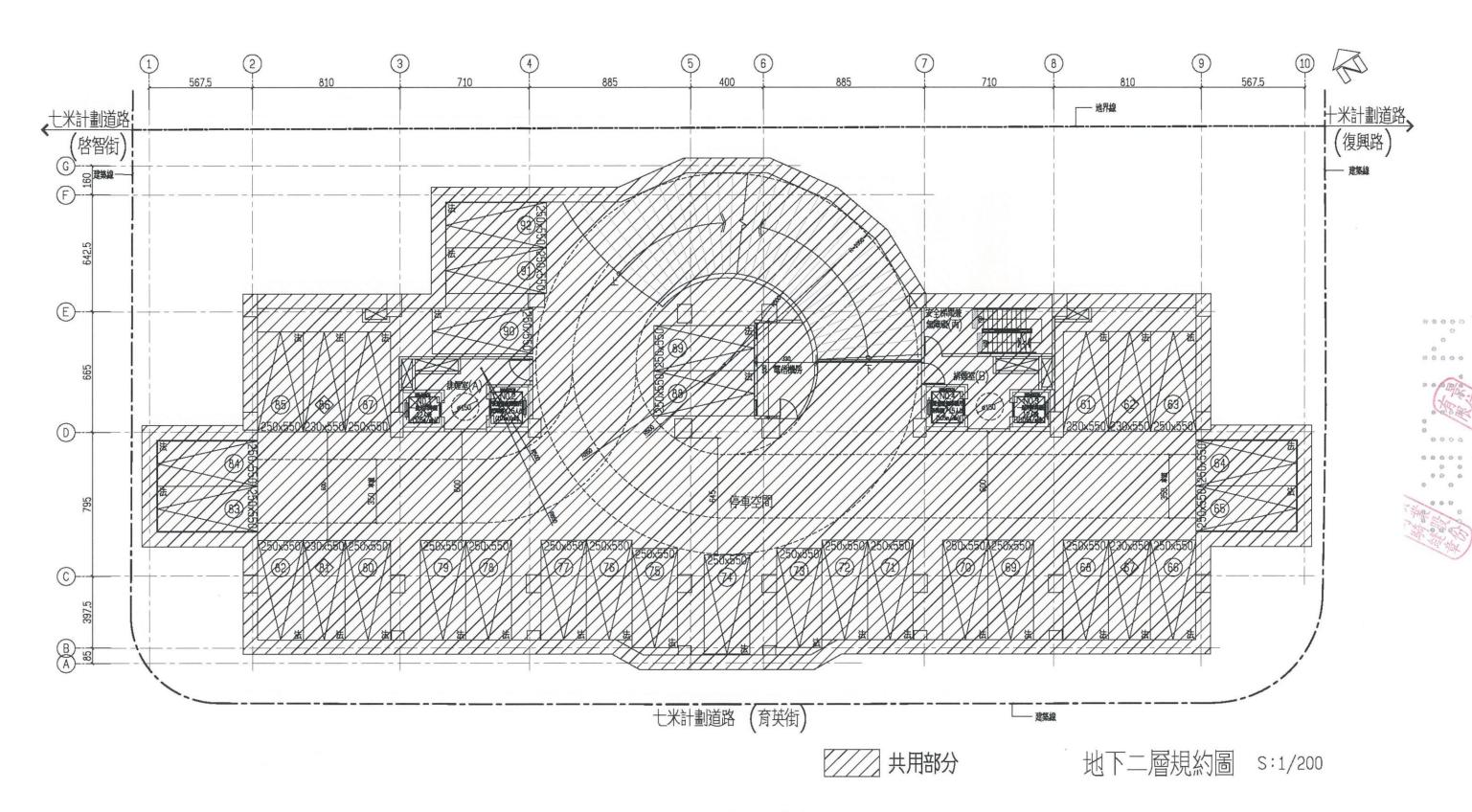
第二次變更設計

共用部分 變更設計項目: 1. 地下室開挖範圍及停車位變更 專有部分 約定專用部分 542.5 一地界線 E 建築線 -水箱(A) 消防機房 十米計畫道路 (C) - 1300 - 1519 - 七米計畫道路 - 難線 復 興路 1 啓 智 街 \Diamond 停車空間 故 (0x550 \Diamond \Rightarrow 34 /(33) (32) (31) 25 (30) (29) (28) (27) (26) (24) 20 18 19 (A) | **法定** | | **法定** | 250x550 1 **建築線** 七米計畫道路 (育英街) 附圖 4 地下四層共用專有範圍圖說 地下肆層平面圖 S:1/200 🕟



附圖 5 地下三層共用專有範圍圖說

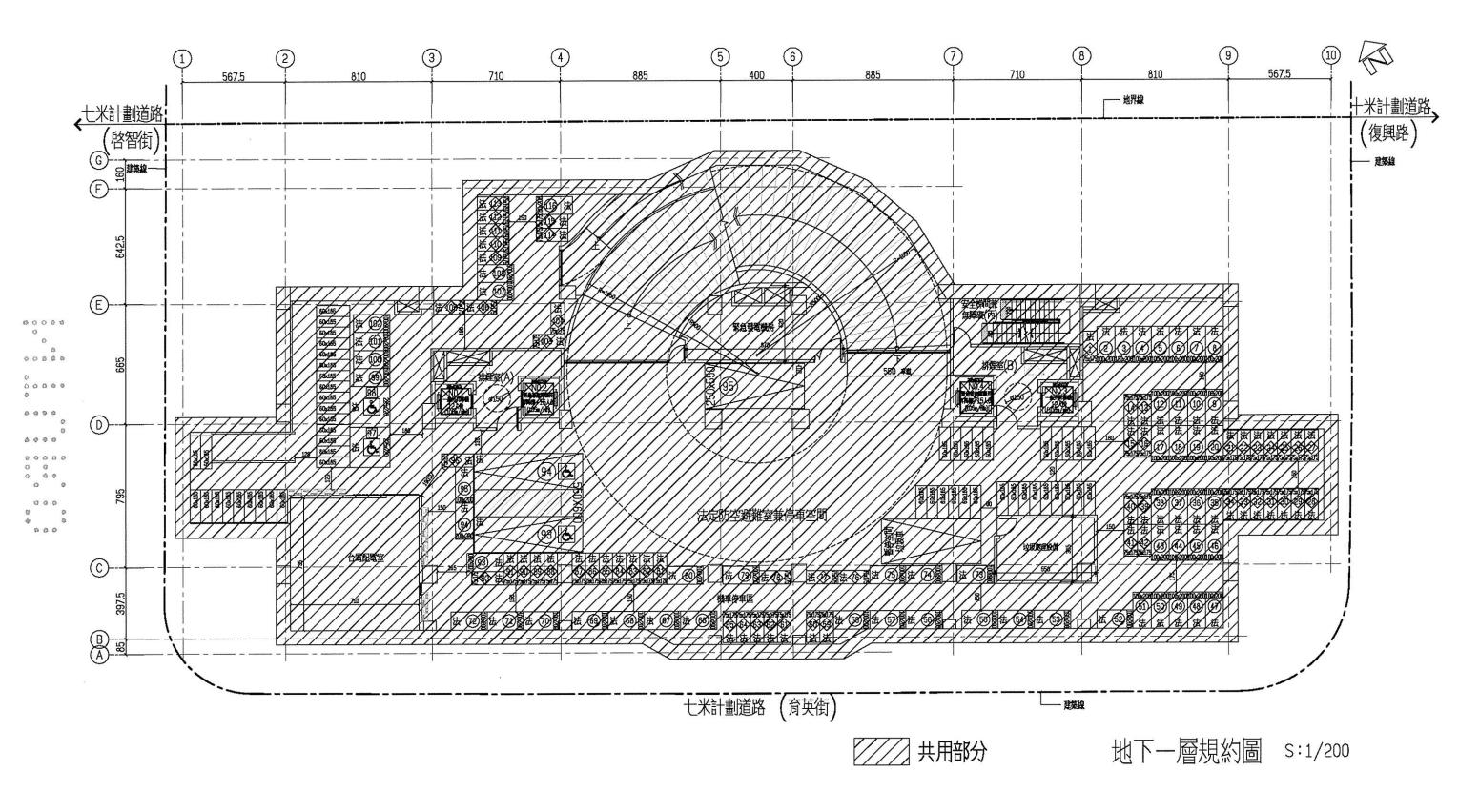




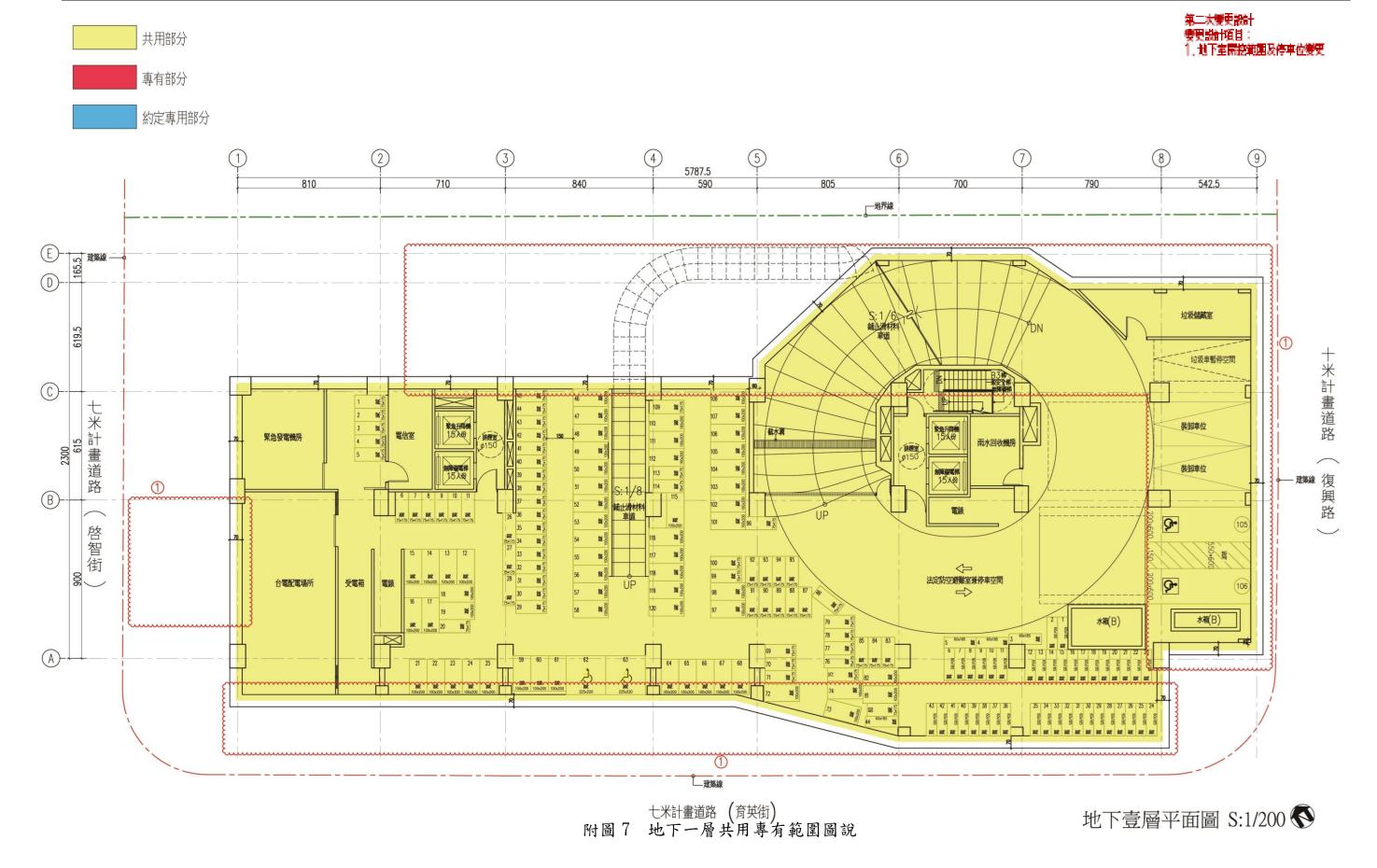
附圖 6 地下二層共用專有範圍圖說

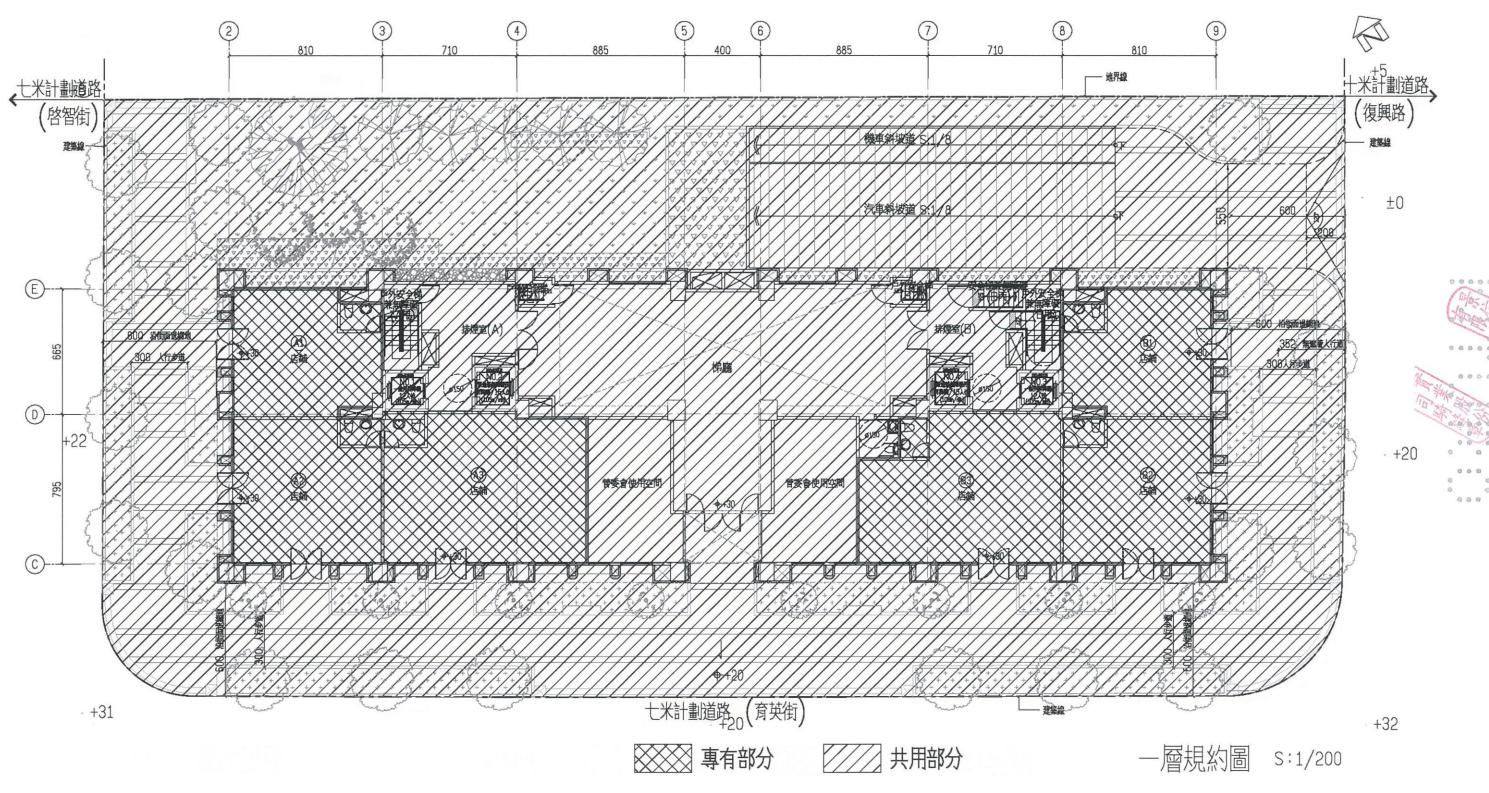
第二次變更設計

共用部分 變更設計項目 1. 地下室開挖範圍及停車位變更 專有部分 約定專用部分 (1) 542.5 一地界線 D 十米計畫道路 0 - 1300 - 1519 - 七米計畫道路 旗 250x550 聚急升降機 15入份 排煙室 (9150) は定 250x550 8 **難**復 興路 淀 法定 1 B-啓 智 街 \Diamond 故 250x550 停車空間 \Diamond \Rightarrow \Rightarrow (104) (103) (100) (98) 97 A-| 装定 | 装定 | 250x550 | 250x550 1 建築線 大米計畫道路 (育英街) 附圖 6 地下二層共用專有範圍圖說 地下貳層平面圖 S:1/200 🚱



附圖7 地下一層共用專有範圍圖說



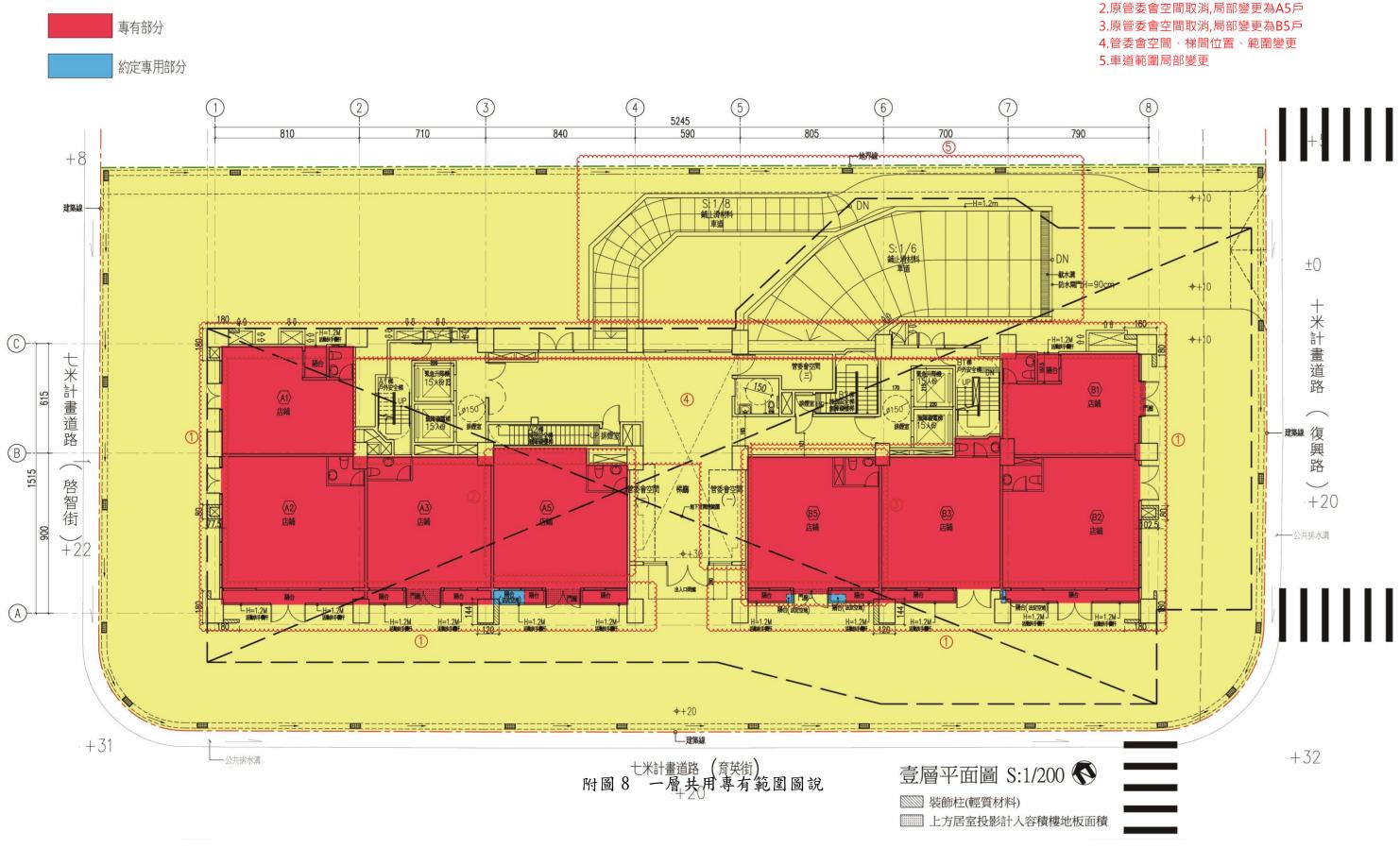


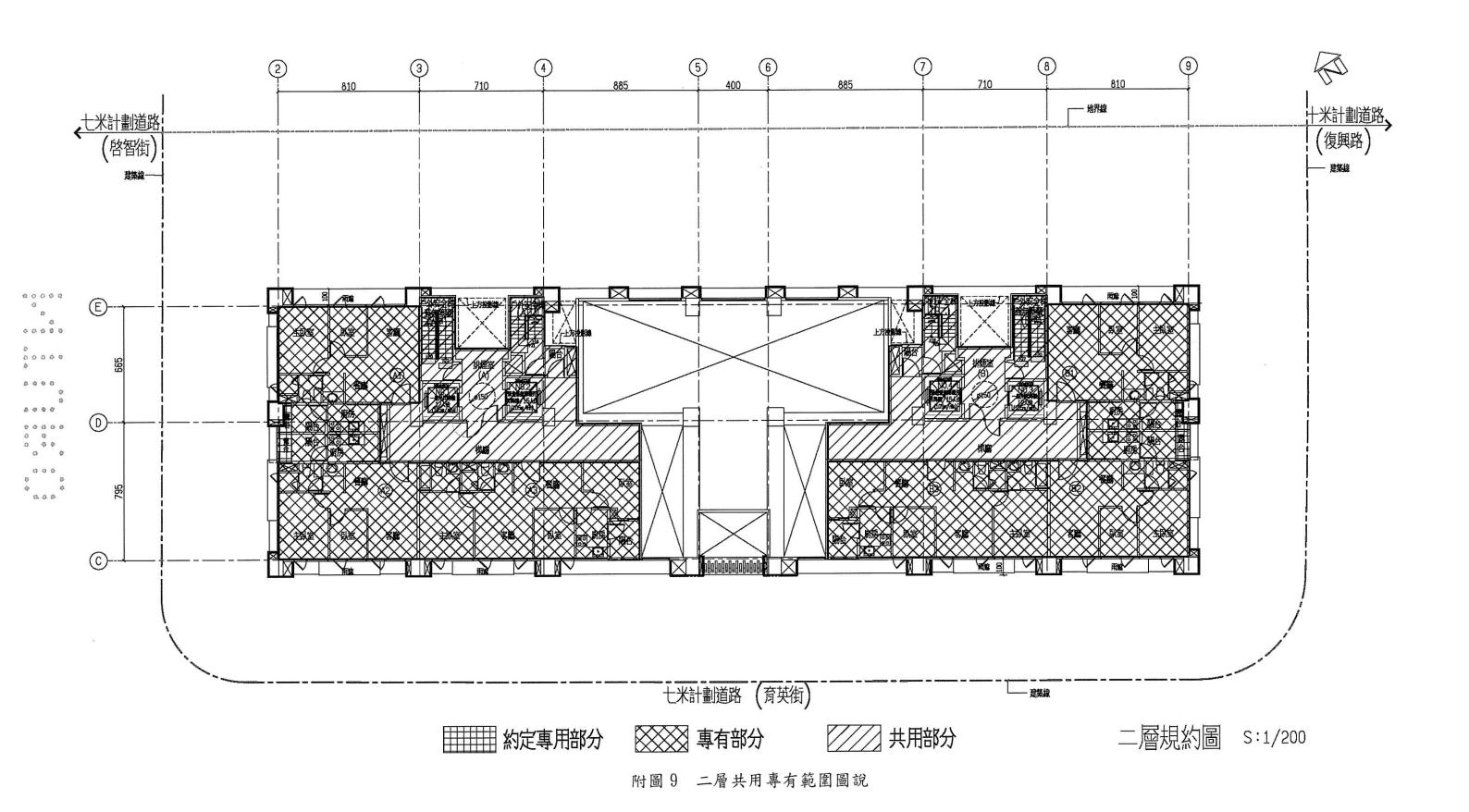
附圖8 一層共用專有範圍圖說

第二次變更設計

1.地下室開挖範圍及停車位變更

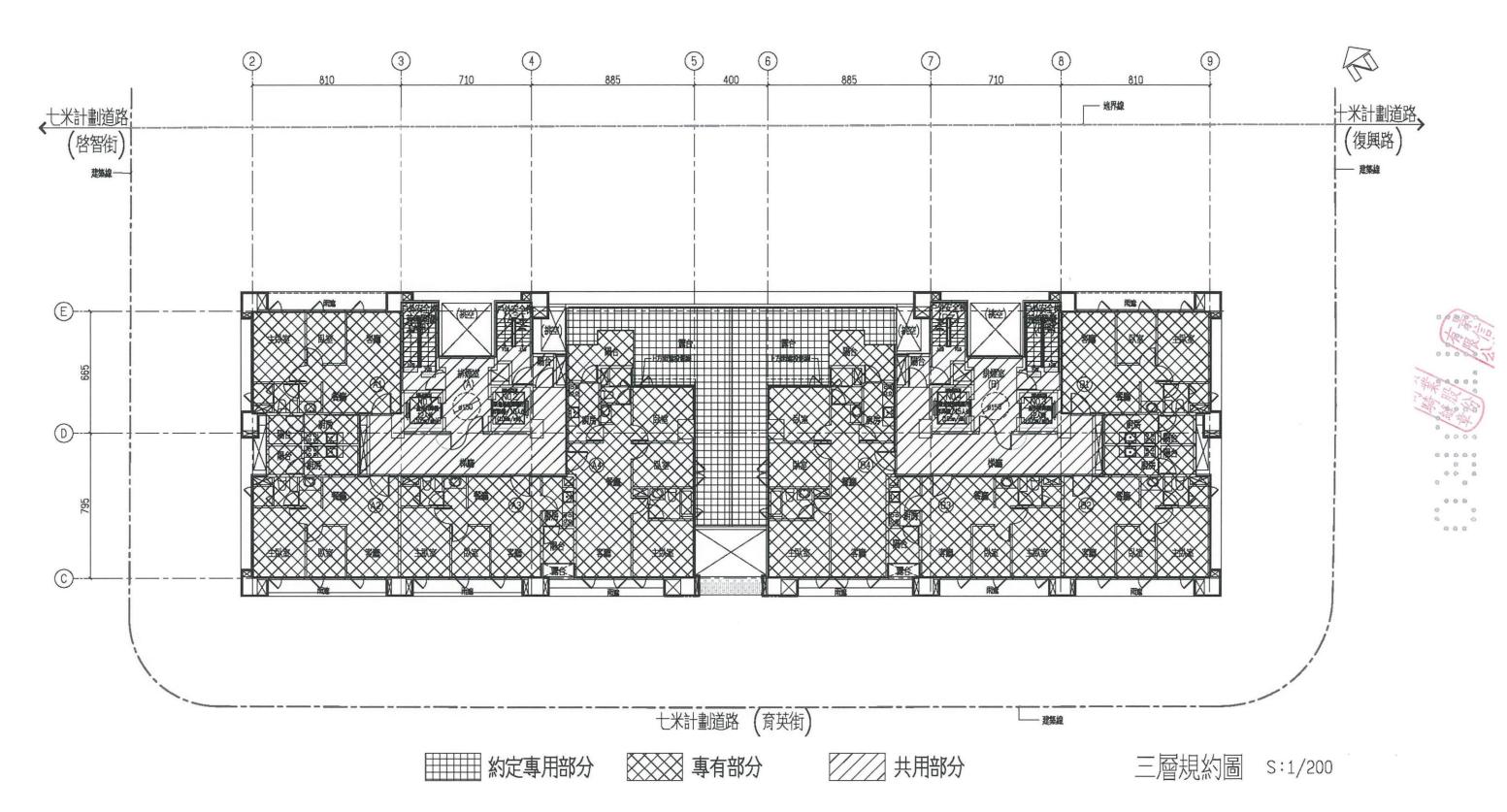
共用部分



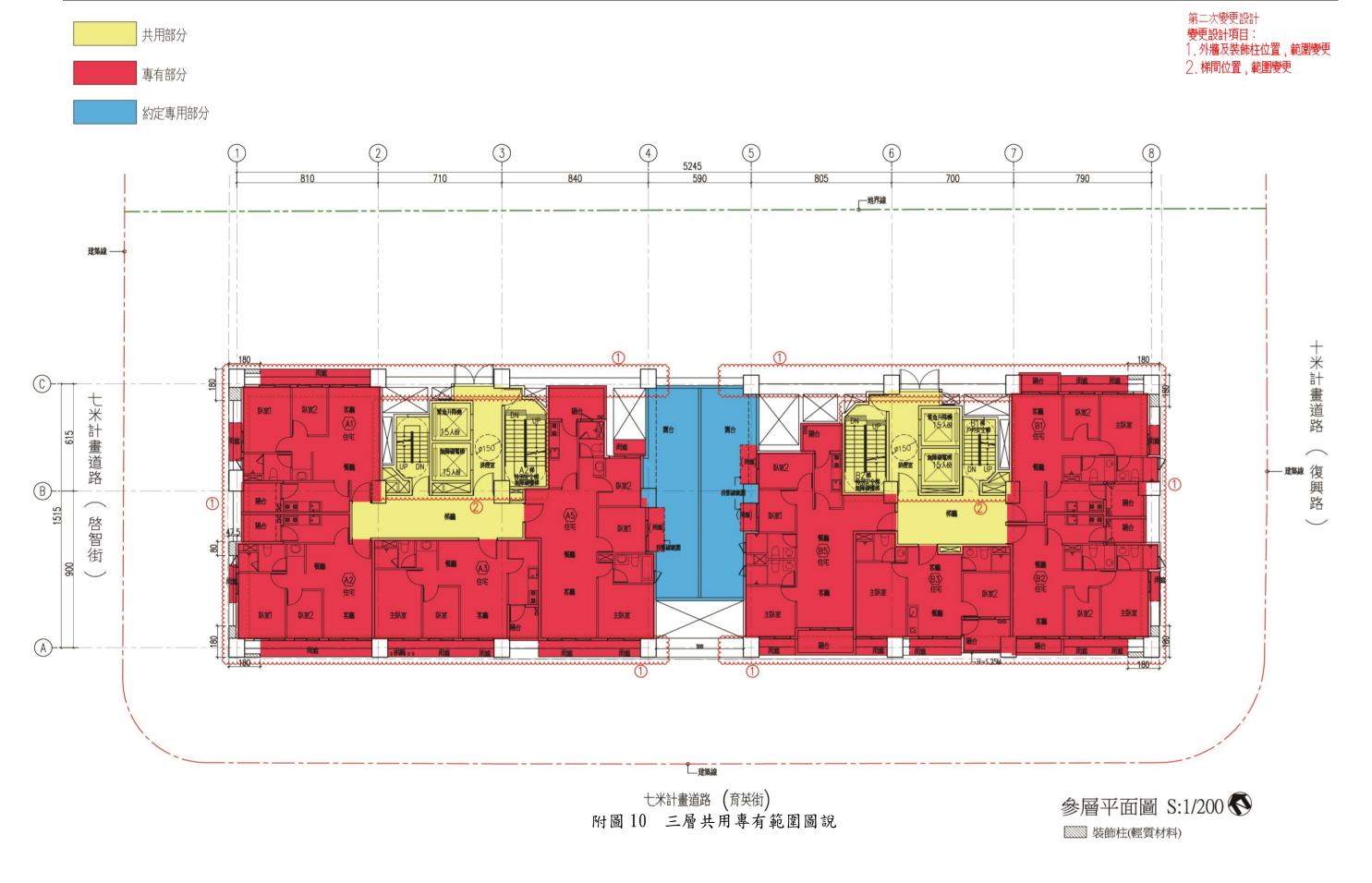


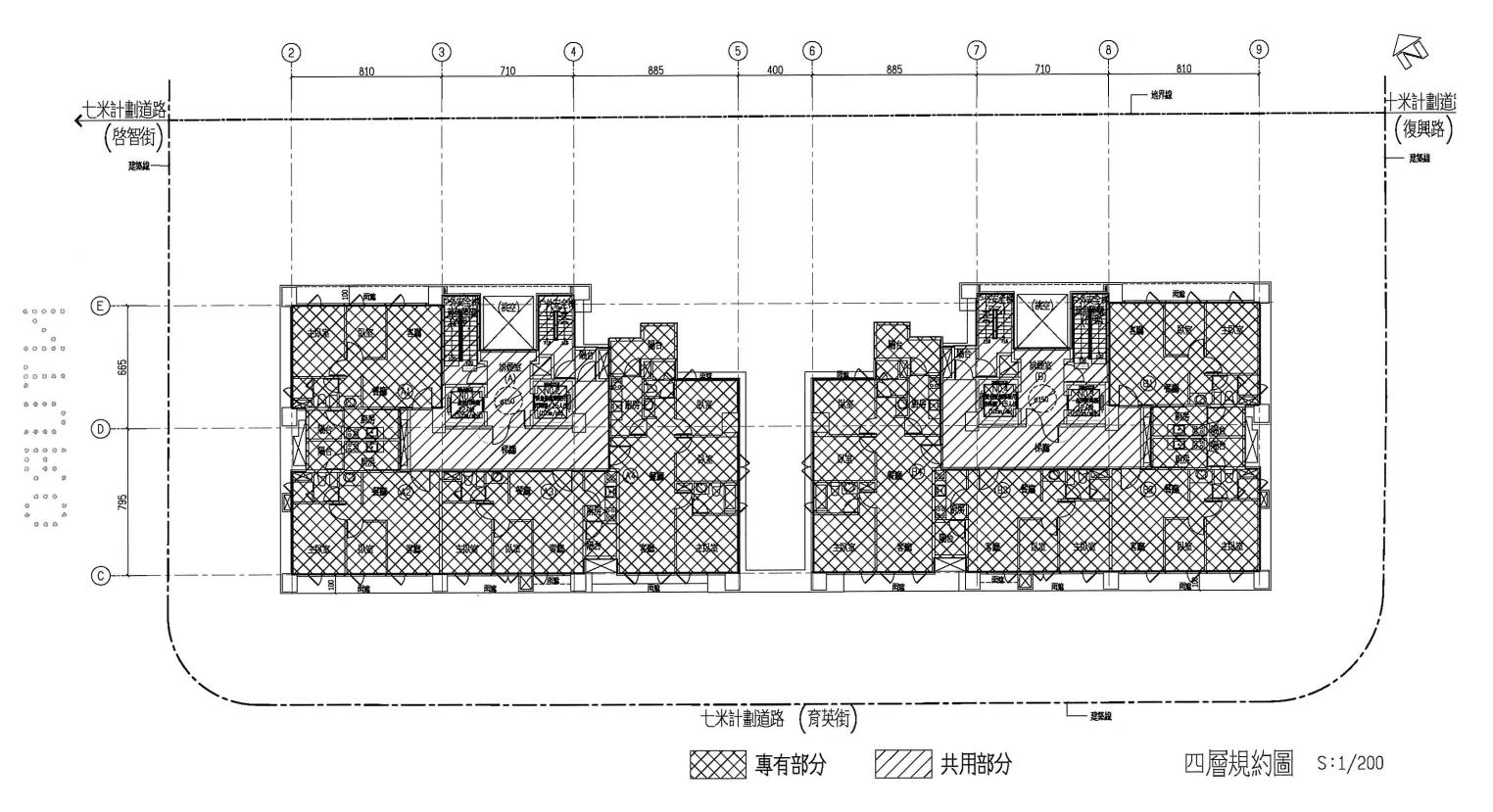
附錄 4-21

共用部分 第二次變更設計 1.外牆及裝飾柱位置、範圍變更 2.梯間位置、範圍變更 專有部分 3.增加A5戶及B5戶 約定專用部分 5245 |一地界線 建築線 — 十米計畫道路 七米計畫道路 - ﷺ 復 興 路 啓智街 主队室 出人口雨遮頂板 建築線 七米計畫道路 (育英街) 貳層平面圖 S:1/200 **▼** 附圖 9 二層共用專有範圍圖說 > 裝飾柱(輕質材料)



附圖 10 三層共用專有範圍圖說





附圖 11 四層共用專有範圍圖說

共用部分

專有部分

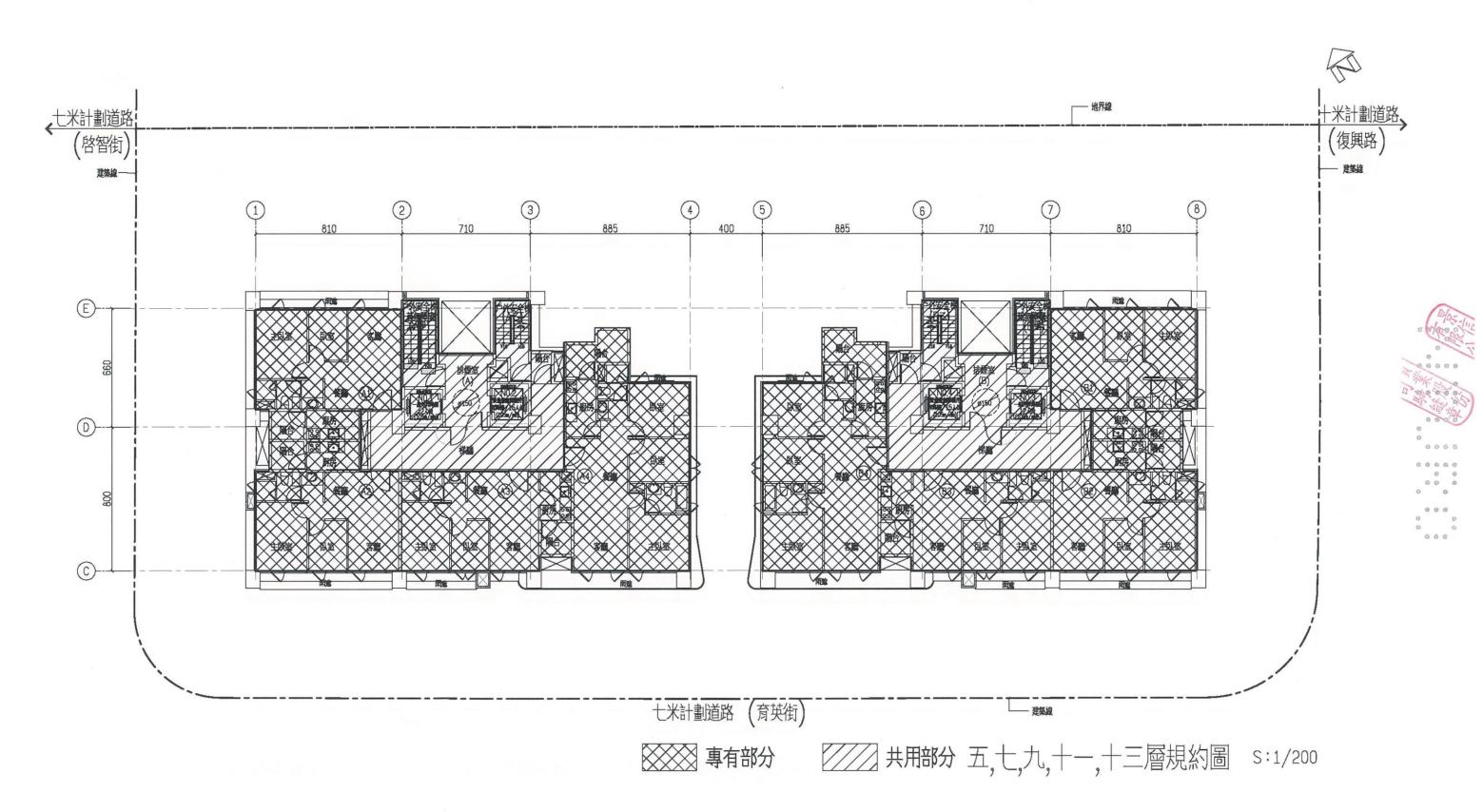
約定專用部分

第二次變更設計 變更設計項目: 1. 外牆及裝飾柱位置,範圍變更 2. 梯間位置、範圍變更



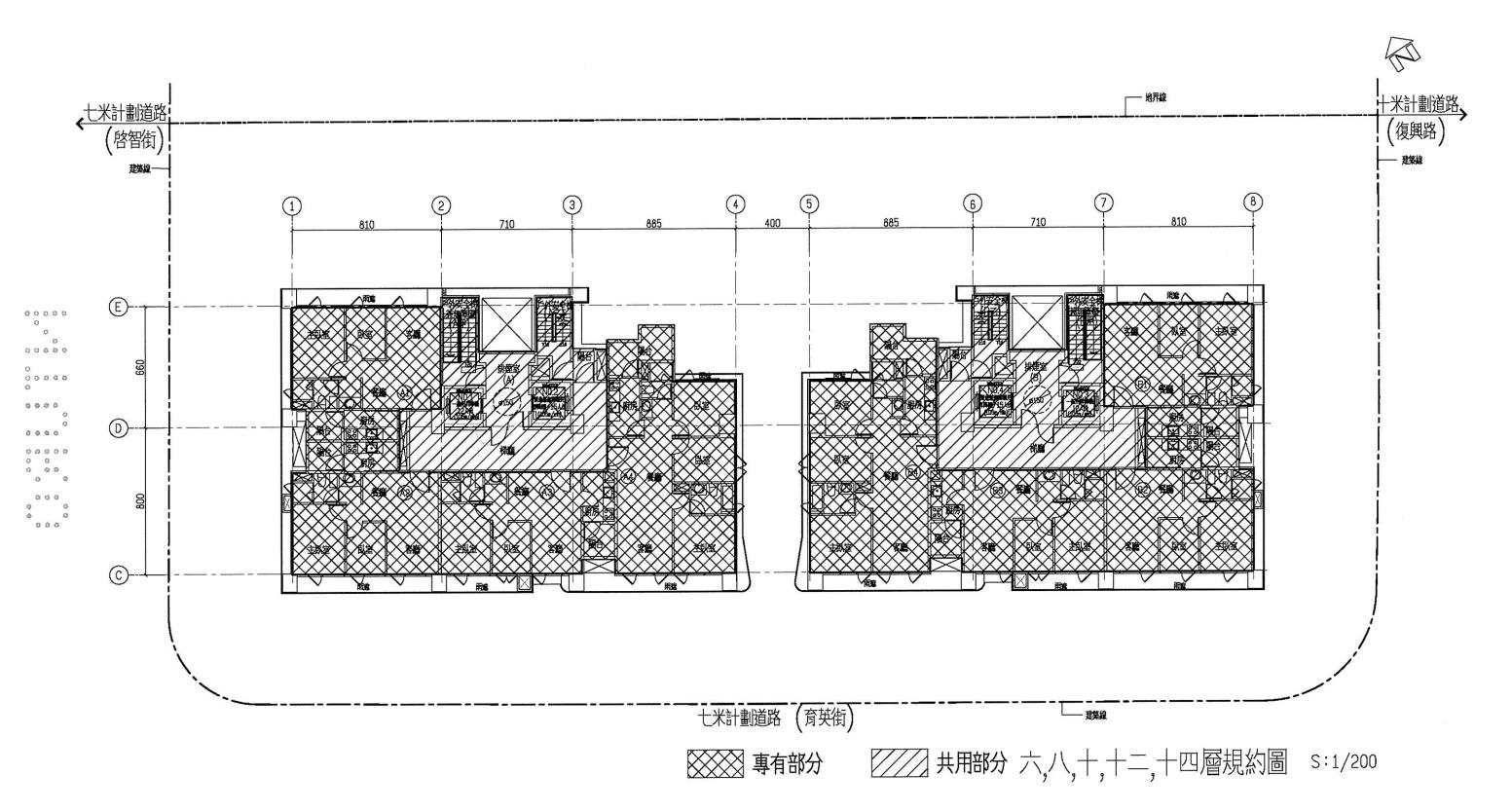
七米計畫道路 (育英街) 附圖 11 四至十肆層共用專有範圍圖說

肆至拾肆層平面圖 S:1/200 🚱 > 裝飾柱(輕質材料)



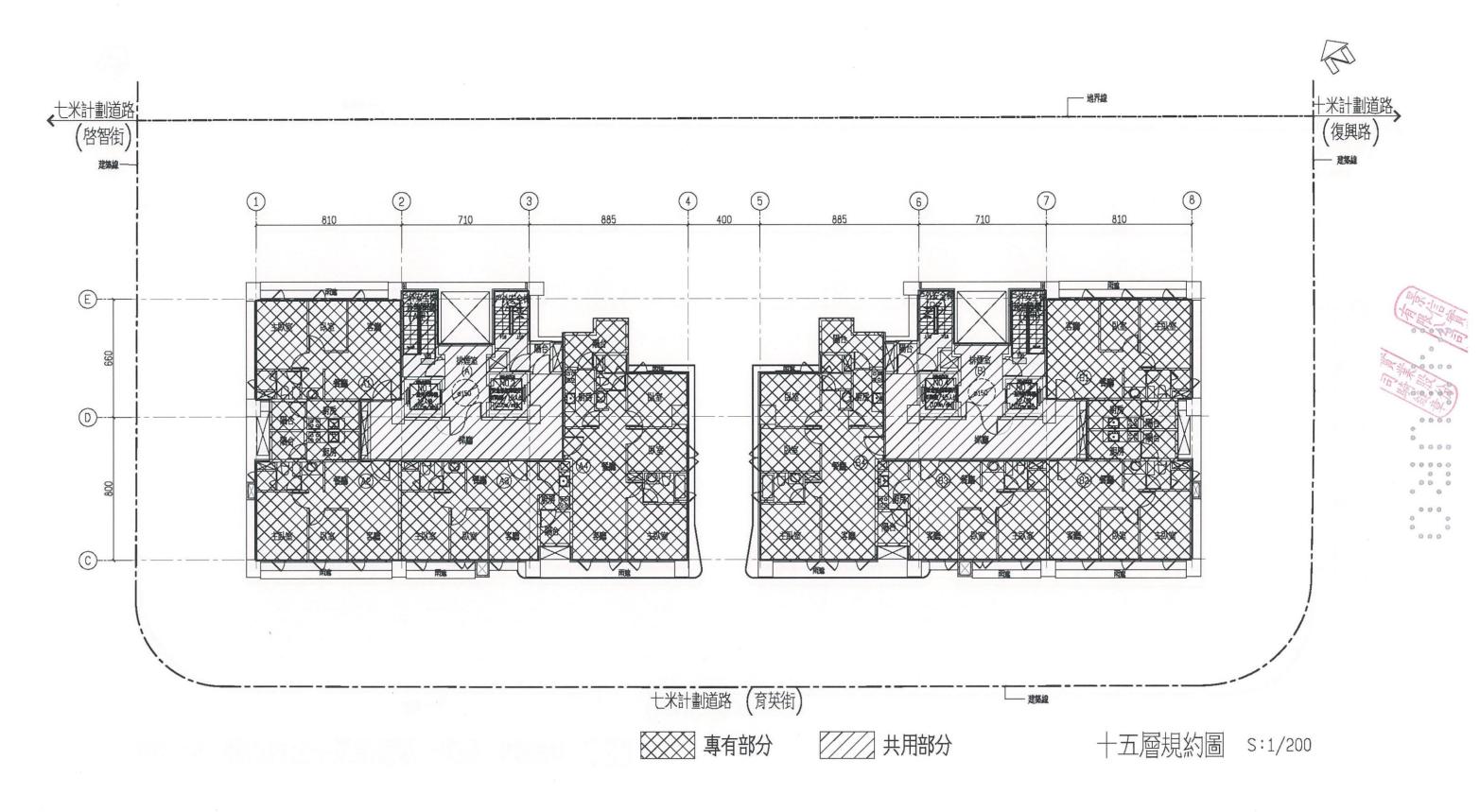
附圖 12 五,七,九,十一,十三層共用專有範圍圖說

同附錄 4-23 頁 附圖 11 四至十肆層共用專有範圍圖說

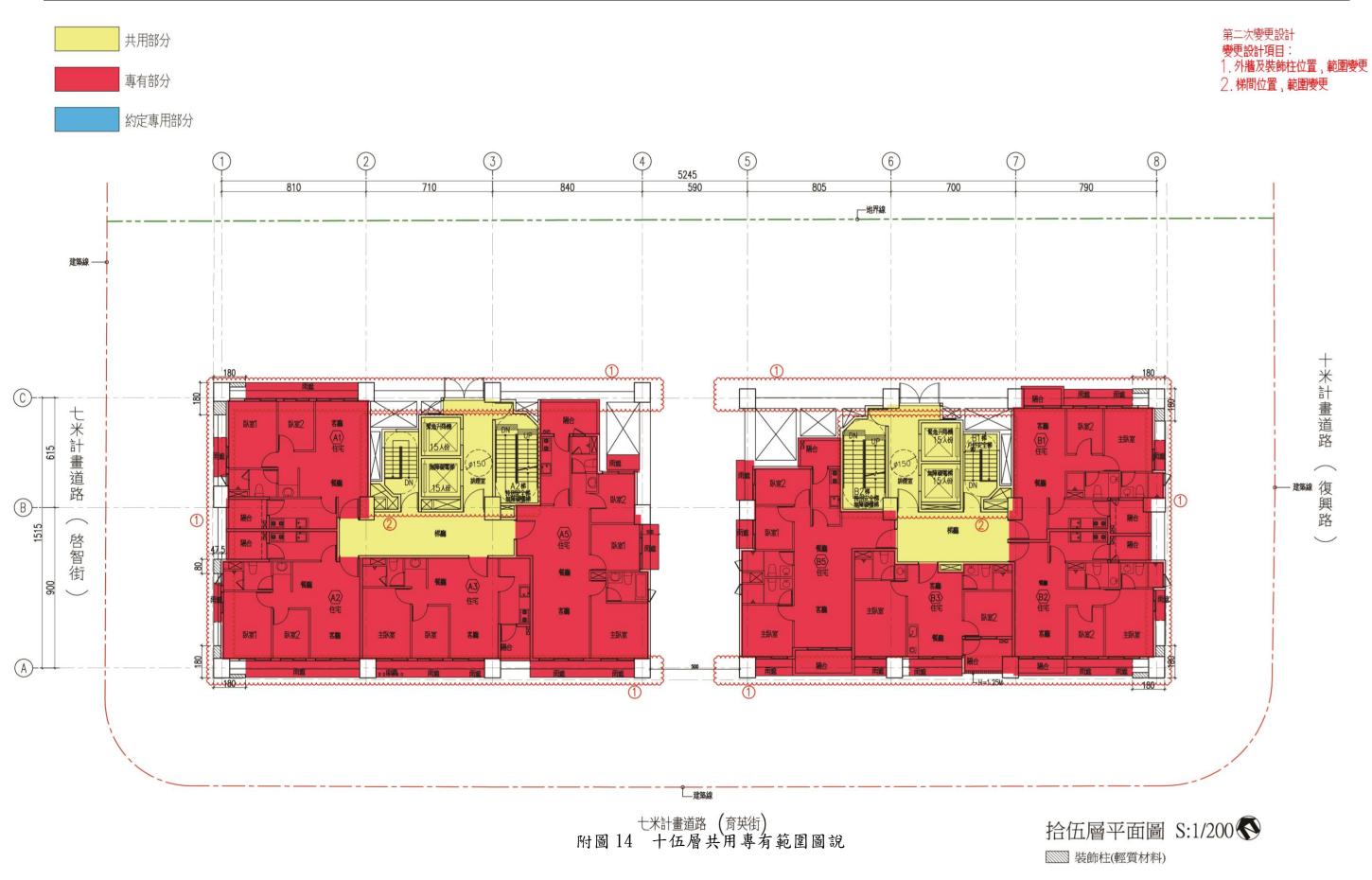


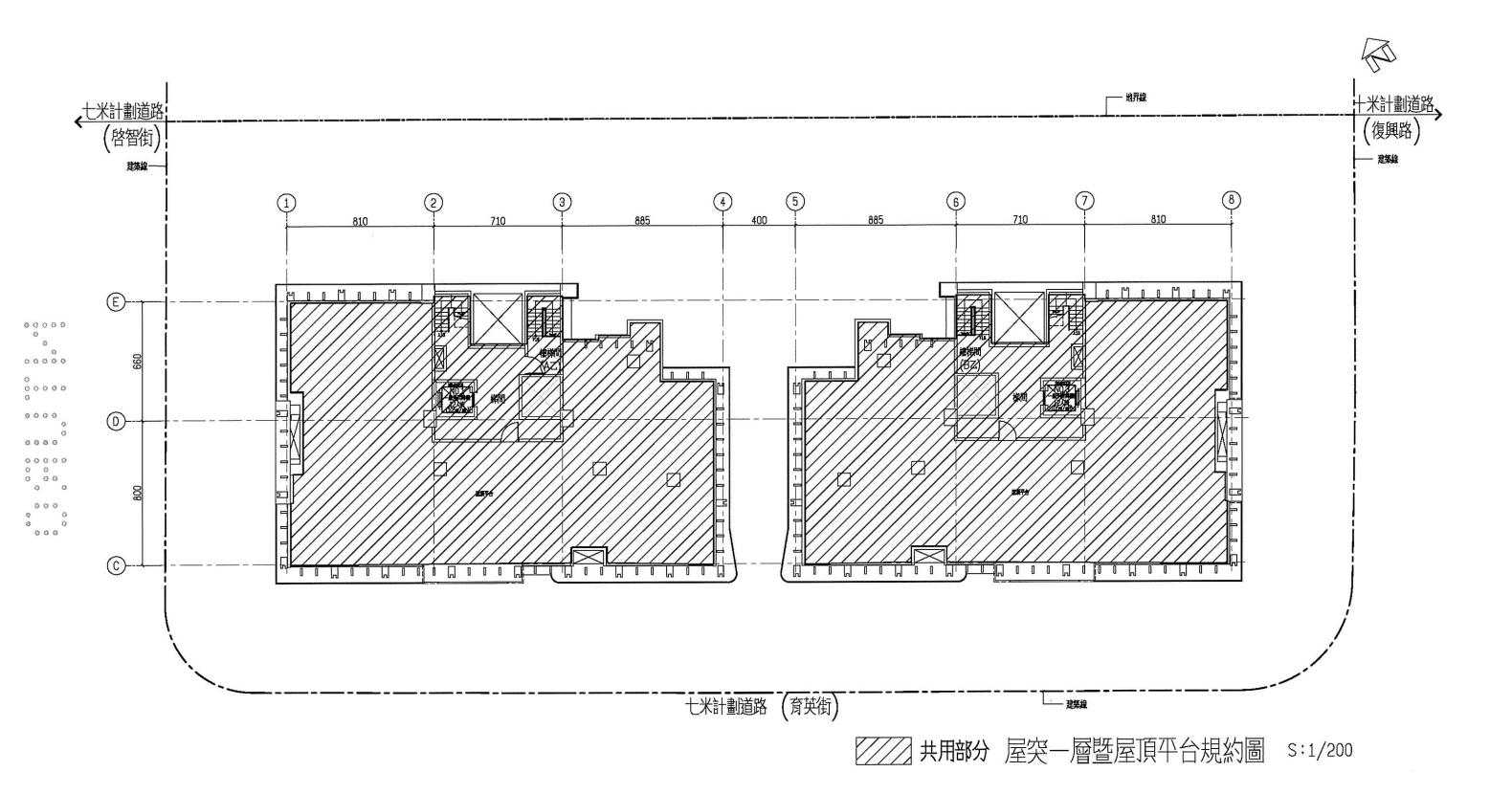
附圖 13 六,八,十,十二,十四層共用專有範圍圖說

同附錄 4-23 頁 附圖 11 四至十肆層共用專有範圍圖說

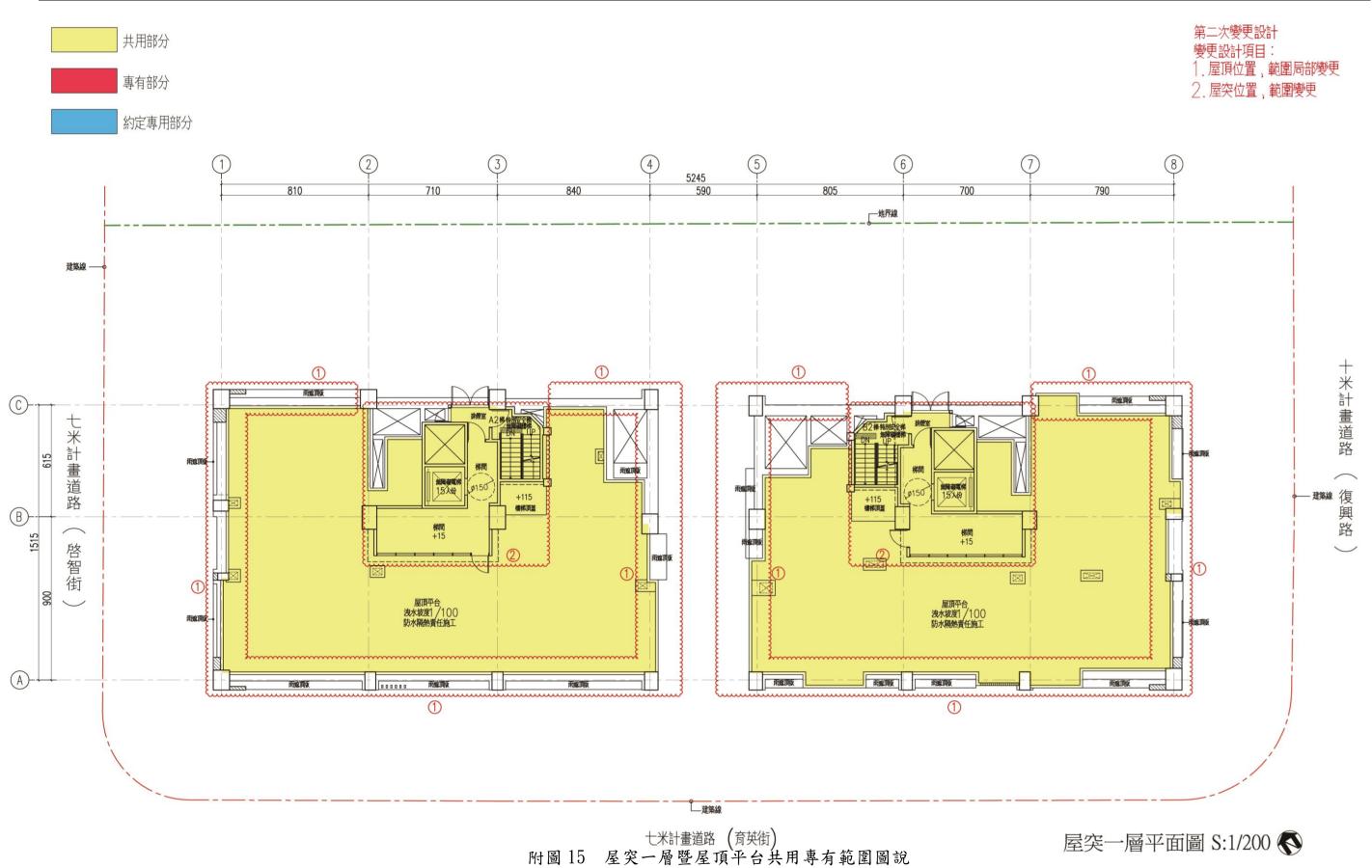


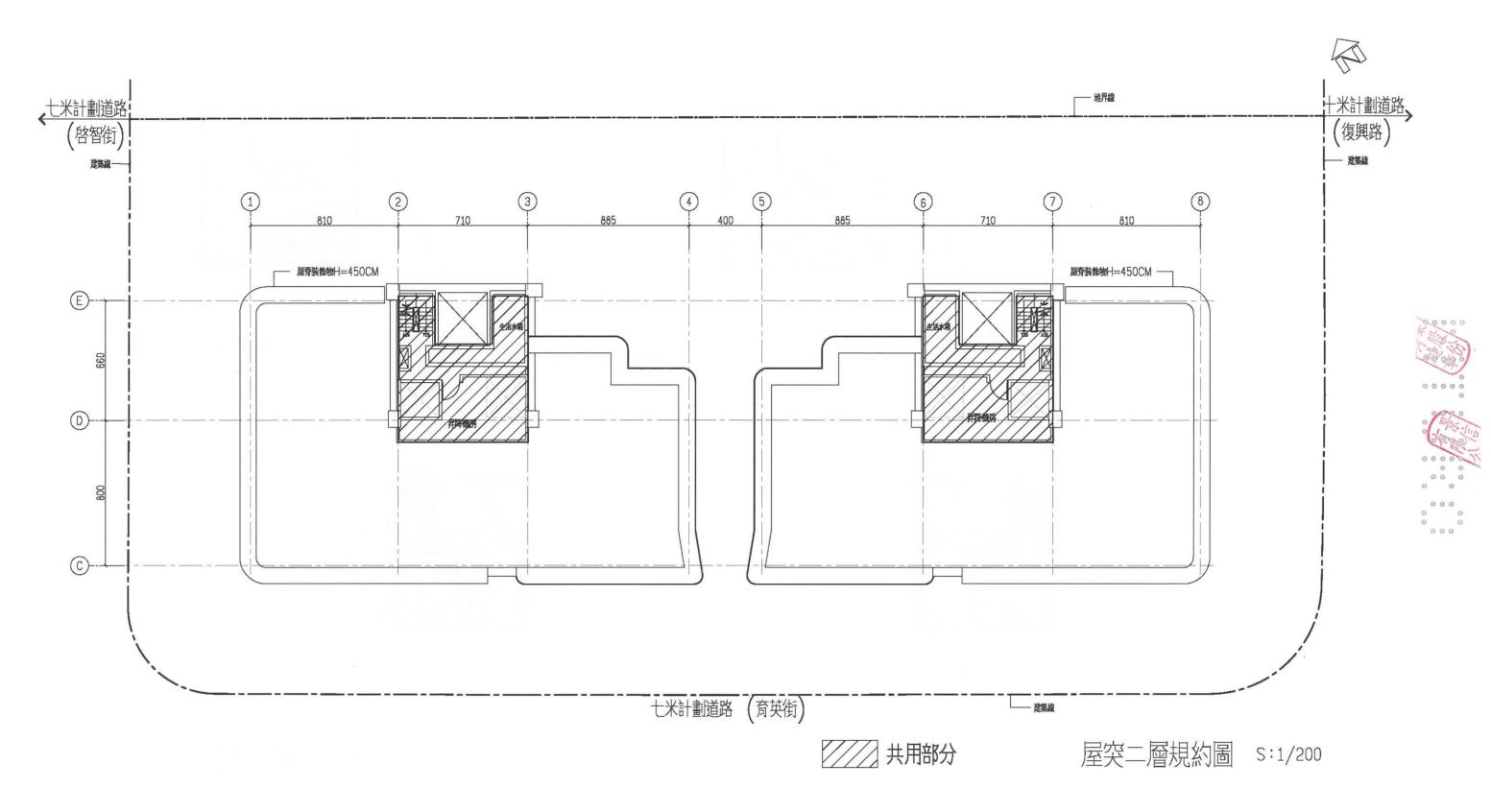
附圖 14 十五層共用專有範圍圖說



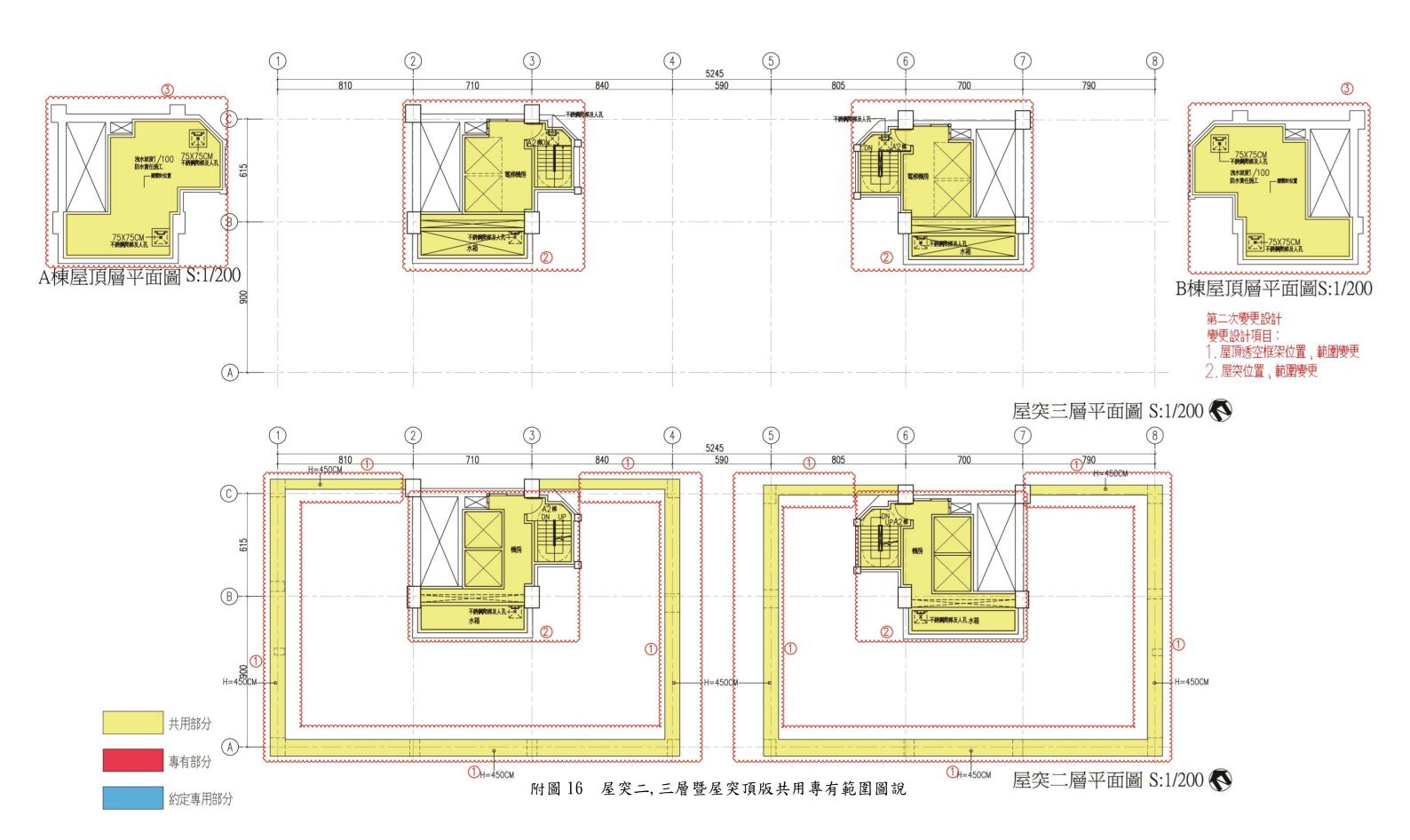


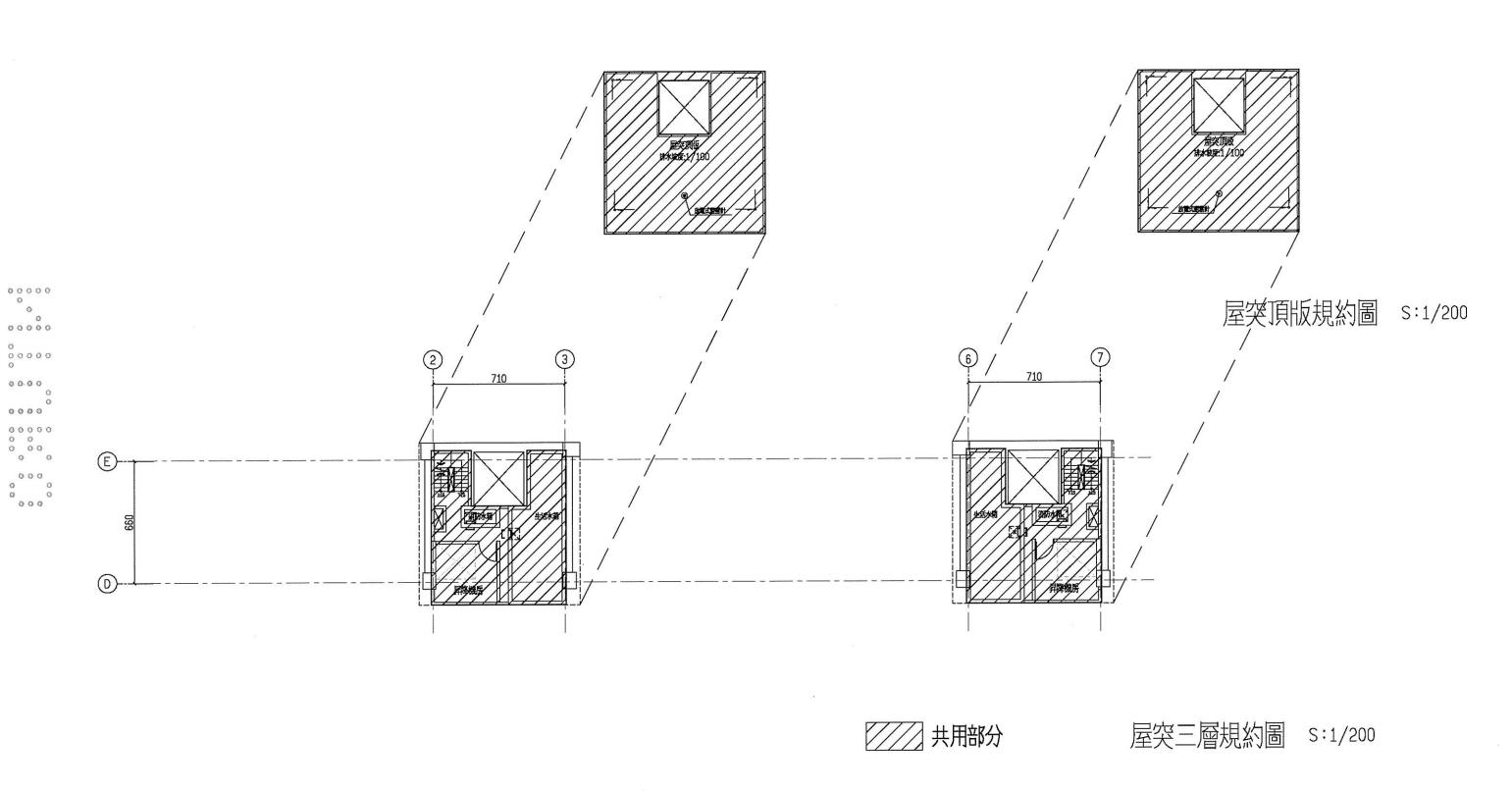
附圖 15 屋突一層暨屋頂平台共用專有範圍圖說





附圖 16 屋突二層共用專有範圍圖說





附圖 17 屋突三層暨屋突頂版共用專有範圍圖說