

(一)各層平面圖-八層面積計算圖

- 1、樓地板面積：804.2m<sup>2</sup>
- 2、梯廳面積檢討：45.01/864.2=5.6% ≤10% ...OK
- 3、陽台面積檢討：75.64/804.2=9.40% ≤10% ...OK
- 4、梯廳+陽台面積檢討：(45.01+75.64)/864.2=15% ≤ 15% ...OK
- 5、依建築技術規則162條第2款不計入容積樓地板面積：
  - 57.84(安全梯)+11.52(緊及升降機)+22.82排煙室+2.7(管道間)
  - =94.88m<sup>2</sup>
- 6、容積樓地板面積：804.2-45.01-94.88=664.31m<sup>2</sup>

- 1. 10.25x7.51=76.98
- 2. 10.45x2.25=23.51
- 3. 6.85x1.84=12.60
- 4. 20.6x1=20.6
- 5. 29.05x0.45=13.07
- 6. 30.78x1.72=52.94
- 7. 29.9x0.36=10.76
- 8. 10.8x2.78=30.02
- 9. 9.1x3.14=28.57
- 10. 1x8.85=8.85
- 11. 2.25x9.05=20.36
- 12. 10.58x1.72=18.2
- 13. 7.15x2.92=20.88
- 14. 9.1x3.14=28.57
- 15. 10.57x1.72=18.18
- 16. 8.85x1=8.85
- 17. 2.25x9.05=20.36
- 18. 20.1x2.82=56.68
- 19. 27.32x0.35=9.56
- 20. 30.98x1.62=50.19
- 21. 29.25x0.1=2.93
- 22. 30.13x0.1=3.01
- 23. 0.46x29.25=13.46
- 24. 10.19x0.85=8.66
- 25. 8.53x1=8.53
- 26. 9.6x3.04=29.18
- 27. 8.67x2.25=19.51
- 28. 1.82x10.45=19.02
- 29. 7x2.82=19.82
- 30. 2.15x2.45=5.27
- 31. 2.45x2.15=5.27
- 合計=664.39m<sup>2</sup>

- 梯廳
- 32. 2.45x0.78=1.92
- 33. 2.25x9.55=21.49
- 34. 9.6x2.25=21.6
- 合計=45.01m<sup>2</sup>
- 甲安全梯
- 35. 2.85x6.25=17.81
- 乙安全梯
- 36. 5.05x2.2=11.11
- 丙安全梯
- 37. 5.05x2.2=11.11
- 丁安全梯
- 38. 6.25x2.85=17.81
- 合計=57.84m<sup>2</sup>
- 緊急升降機
- 39. 2.35x2.45=5.76
- 40. 2.35x2.45=5.76
- 合計=11.52m<sup>2</sup>
- 排煙室
- 41. 4.27x2.45=10.45
- 42. 5.05x2.45=12.37
- 合計=22.82m<sup>2</sup>
- 管道間
- 43. 2.45x0.55=1.35
- 44. 2.45x0.55=1.35
- 合計=2.70m<sup>2</sup>
- 陽台
- 45. 10.25x1.27=13.02
- 46. 2x3.6=7.2
- 47. 5.27x2=10.54
- 48. 1.5x3.85=5.77
- 49. 1.38x2.01=2.76
- 50. 3.7x1.8=6.66
- 51. 3.7x1.8=6.66
- 52. 2.01x1.38=2.76
- 53. 2.15x2=4.3
- 54. 3.85x1.5=5.77
- 55. 2.95x2=5.9
- 56. 2.15x2=4.3
- 合計=75.64m<sup>2</sup>

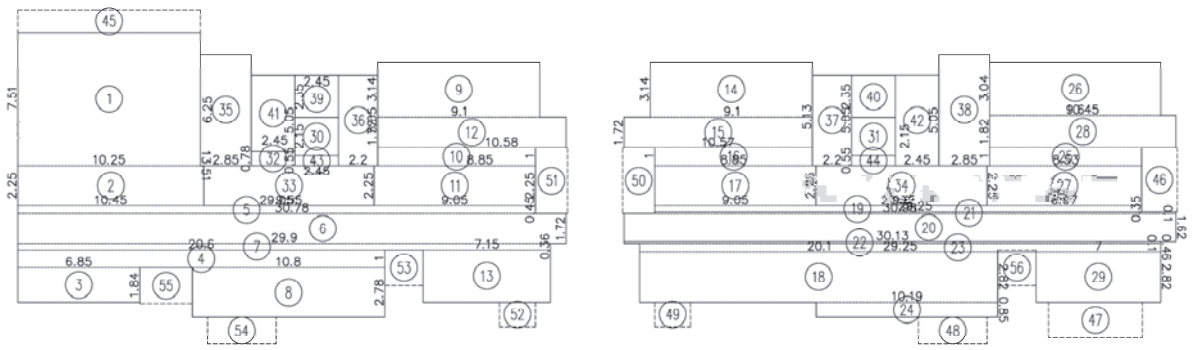


圖11-12 八層面積計算圖

(一)各層平面圖-九至十五層平面圖

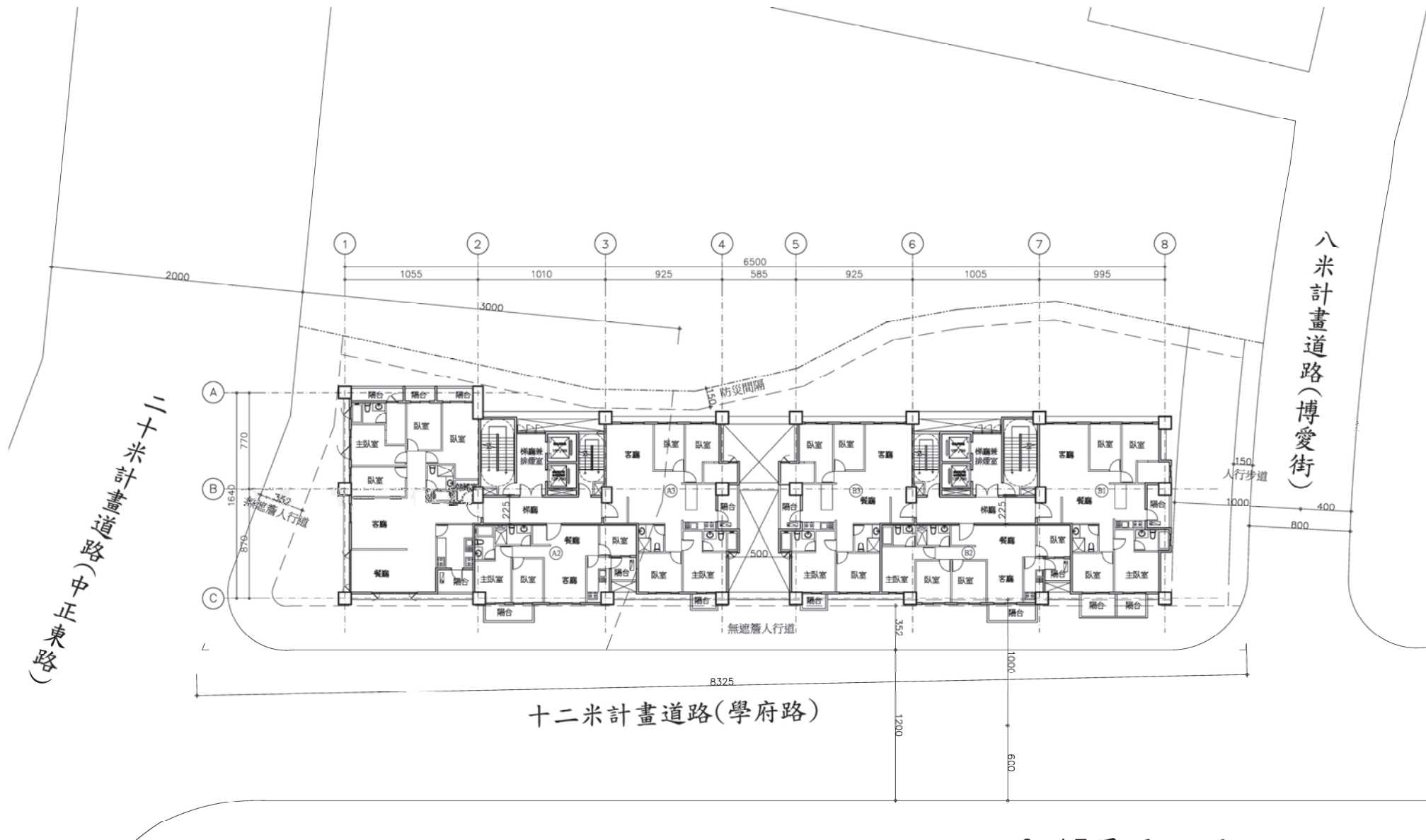


圖11-13 九至十五層平面圖 S : 1/300

(一)各層平面圖-九至十五層面積計算圖

- 1、樓地板面積：804.2m<sup>2</sup>
- 2、梯廳面積檢討：45.01/864.2=5.6% ≤10% ...OK
- 3、陽台面積檢討：75.64/804.2=9.40% ≤10% ...OK
- 4、梯廳+陽台面積檢討：(45.01+75.64)/864.2=15% ≤ 15% ...OK
- 5、依建築技術規則162條第2款不計入容積樓地板面積：
  - 57.84(安全梯)+11.52(緊及升降機)+22.82排煙室+2.7(管道間)
  - =94.88m<sup>2</sup>
- 6、容積樓地板面積：804.2-45.01-94.88=664.31m<sup>2</sup>

1. 10.25x7.51=76.98
2. 10.45x2.25=23.51
3. 6.85x1.84=12.60
4. 20.6x1=20.6
5. 29.05x0.45=13.07
6. 30.78x1.72=52.94
7. 29.9x0.36=10.76
8. 10.8x2.78=30.02
9. 9.1x3.14=28.57
10. 1x8.85=8.85
11. 2.25x9.05=20.36
12. 10.58x1.72=18.2
13. 7.15x2.92=20.88
14. 9.1x3.14=28.57
15. 10.57x1.72=18.18
16. 8.85x1=8.85
17. 2.25x9.05=20.36
18. 20.1x2.82=56.68
19. 27.32x0.35=9.56
20. 30.98x1.62=50.19
21. 29.25x0.1=2.93
22. 30.13x0.1=3.01
23. 0.46x29.25=13.46
24. 10.19x0.85=8.66
25. 8.53x1=8.53
26. 9.6x3.04=29.18
27. 8.67x2.25=19.51
28. 1.82x10.45=19.02
29. 7x2.82=19.82
30. 2.15x2.45=5.27
31. 2.45x2.15=5.27

合計=664.39m<sup>2</sup>

- 梯廳
32. 2.45x0.78=1.92
  33. 2.25x9.55=21.49
  34. 9.6x2.25=21.6
- 合計=45.01m<sup>2</sup>
- 甲安全梯
35. 2.85x6.25=17.81
- 乙安全梯
36. 5.05x2.2=11.11
- 丙安全梯
37. 5.05x2.2=11.11
- 丁安全梯
38. 6.25x2.85=17.81
- 合計=57.84m<sup>2</sup>
- 緊急升降機
39. 2.35x2.45=5.76
  40. 2.35x2.45=5.76
- 合計=11.52m<sup>2</sup>
- 排煙室
41. 4.27x2.45=10.45
  42. 5.05x2.45=12.37
- 合計=22.82m<sup>2</sup>
- 管道間
43. 2.45x0.55=1.35
  44. 2.45x0.55=1.35
- 合計=2.70m<sup>2</sup>
- 陽台
45. 10.25x1.27=13.02
  46. 2x3.6=7.2
  47. 5.27x2=10.54
  48. 1.5x3.85=5.77
  49. 1.38x2.01=2.76
  50. 3.7x1.8=6.66
  51. 3.7x1.8=6.66
  52. 2.01x1.38=2.76
  53. 2.15x2=4.3
  54. 3.85x1.5=5.77
  55. 2.95x2=5.9
  56. 2.15x2=4.3
- 合計=75.64m<sup>2</sup>

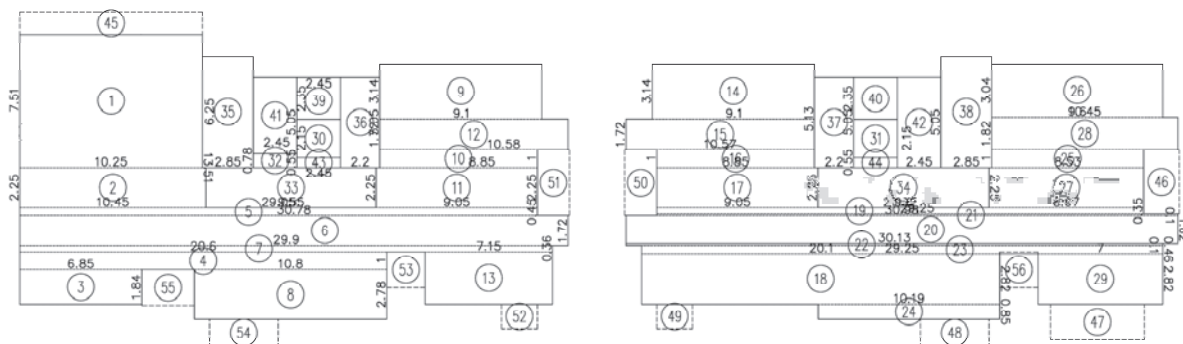


圖11-14 九至十五層面積計算圖

(一)各層平面圖-屋突一層平面圖

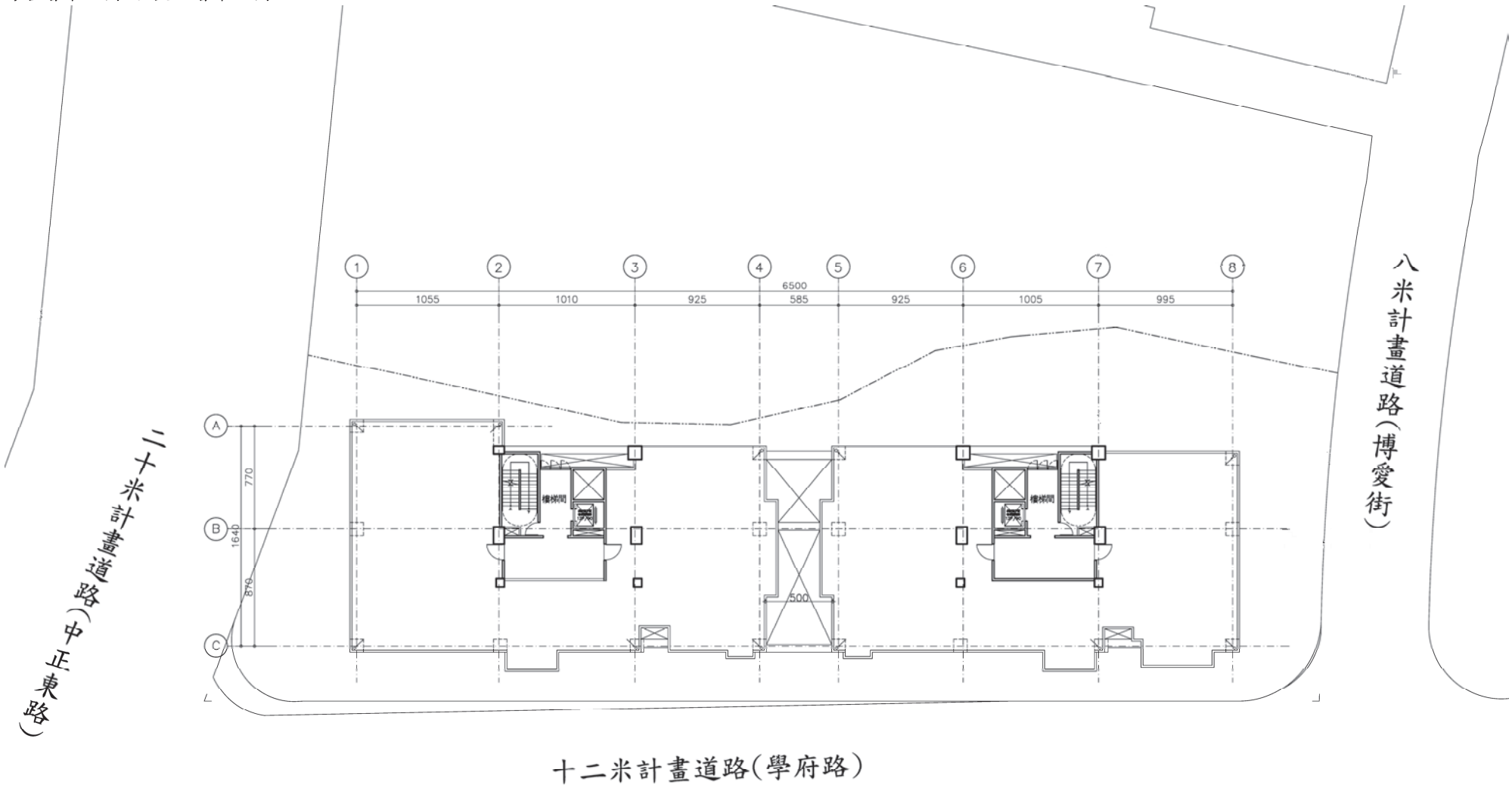


圖11-15 屋突一層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-屋突及頂板平面圖



圖11-18 屋突頂板平面圖 S : 1/300



圖11-16 屋突二層平面圖 S : 1/300

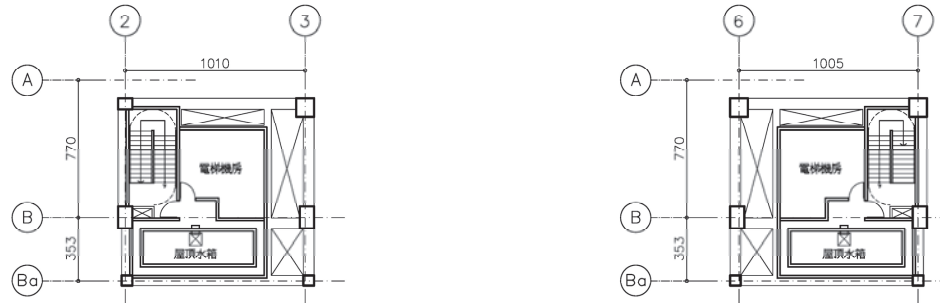


圖11-17 屋突三層平面圖 S : 1/300

(一)各層平面圖-屋突面積計算圖

1、樓地板面積：133.6m<sup>2</sup>

2、屋突層檢討：133.6 < 1074.12x12.5%=134.27m<sup>2</sup> ...OK

樓地板

1. 2.85x1.2=3.42
  2. 7.75x5.05=39.14
  3. 7.55x3.2=24.16
  4. 1.2x2.85=3.42
  5. 7.75x5.05=39.14
  6. 3.2x7.6=24.32
- 合計=133.60m<sup>2</sup>



圖11-19 屋突層面積計算圖

(一)各層平面圖-地下一層平面圖

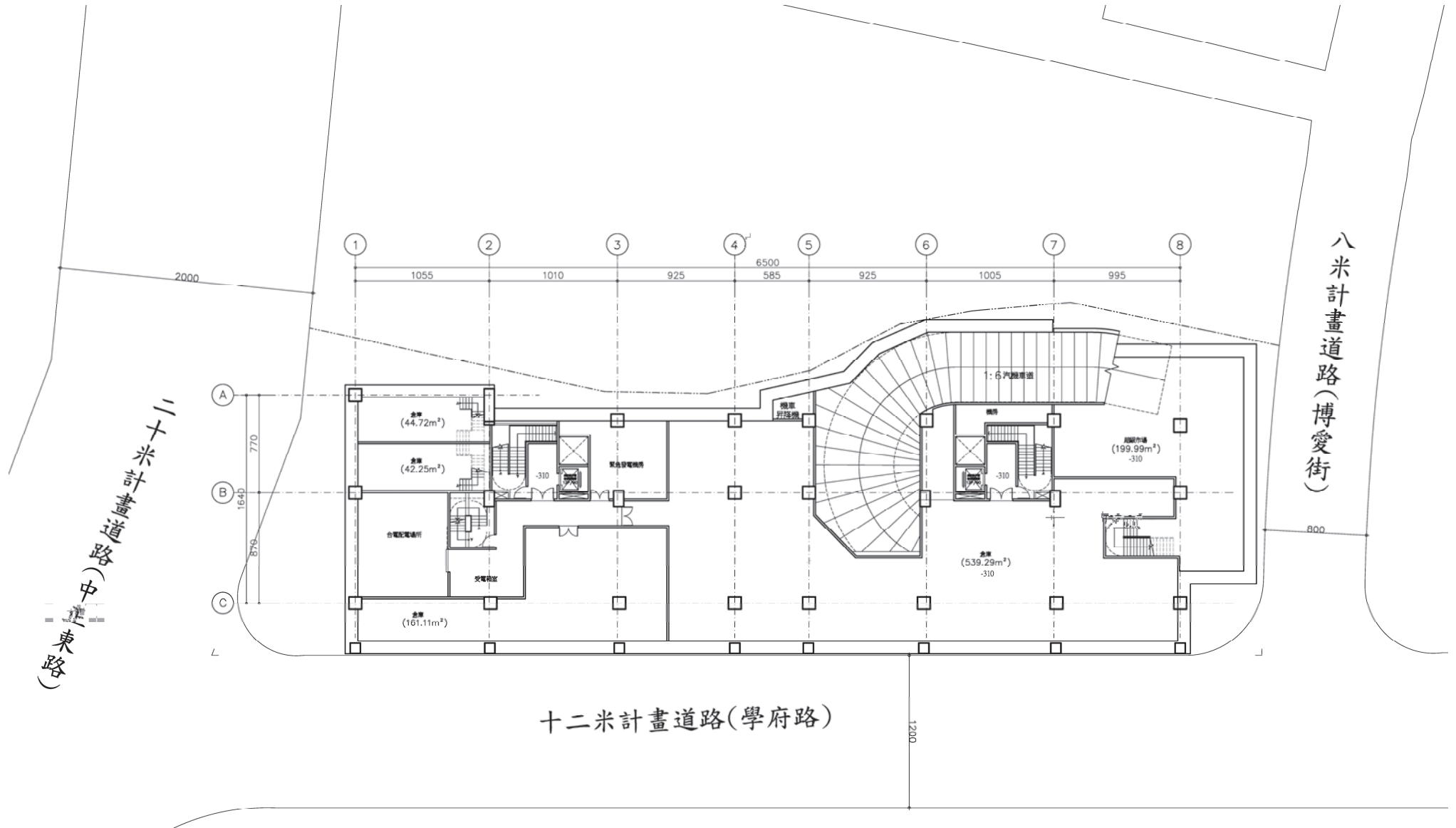
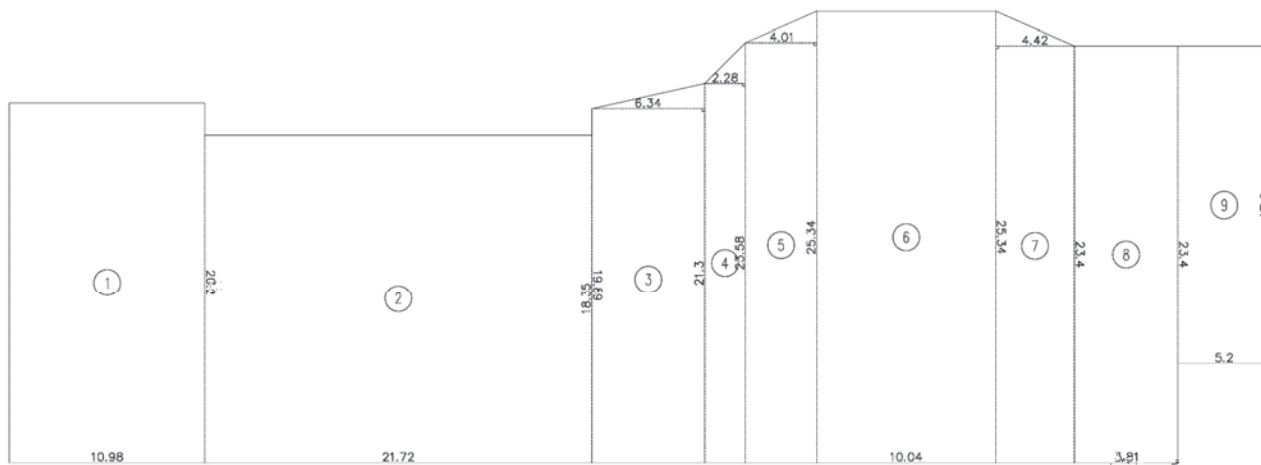
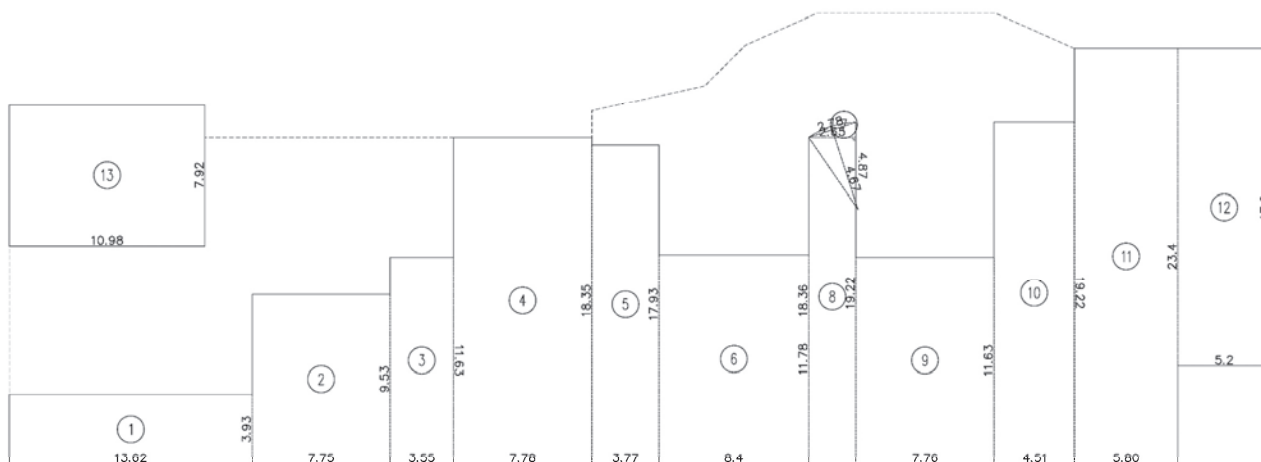


圖11-20 地下一層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-地下一層面積計算圖



- 地下一層面積：
1.  $20.2 \times 10.98 = 221.8$
  2.  $18.35 \times 21.72 = 398.59$
  3.  $(21.3 + 19.89) \times 6.34 / 2 = 130.54$
  4.  $(23.58 + 21.3) \times 2.28 / 2 = 51.16$
  5.  $(25.34 + 23.58) \times 4.01 / 2 = 98.08$
  6.  $25.34 \times 10.04 = 254.41$
  7.  $(25.34 + 23.4) \times 4.42 / 2 = 107.72$
  8.  $23.4 \times 5.81 = 135.95$
  9.  $17.9 \times 5.2 = 93.08$
- 合計=1491.33㎡



- 倉庫面積：
1.  $3.93 \times 13.62 = 53.53$
  2.  $9.53 \times 7.75 = 73.86$
  3.  $11.63 \times 3.55 = 41.29$
  4.  $18.35 \times 7.78 = 142.76$
  5.  $17.93 \times 3.77 = 67.6$
  6.  $11.78 \times 8.4 = 98.95$
  7.  $4.87 \times 4.87 \times 3.14159 \times (33.19 / 360) - 4.67 \times 2.78 / 2 = 0.38$
  8.  $(19.22 + 18.36) \times 2.65 / 2 = 49.79$
  9.  $11.63 \times 7.76 = 90.24$
  10.  $19.22 \times 4.51 = 86.68$
  11.  $23.4 \times 5.80 = 135.72$
  12.  $17.9 \times 5.2 = 93.08$
  13.  $7.92 \times 10.98 = 86.97$
- 合計=1020.85㎡

圖11-21 地下一層面積計算圖



(一)各層平面圖-地下二層平面圖

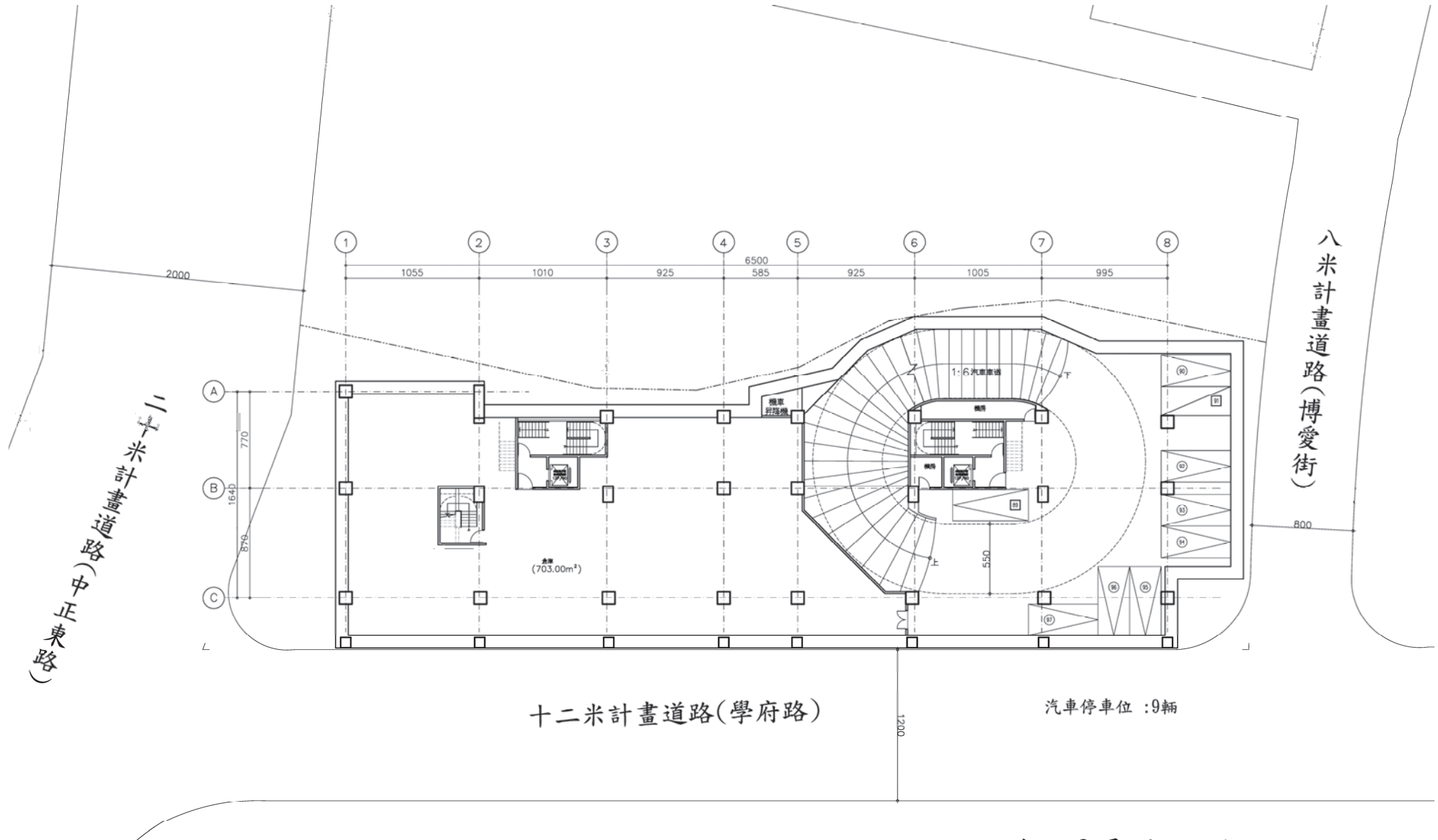
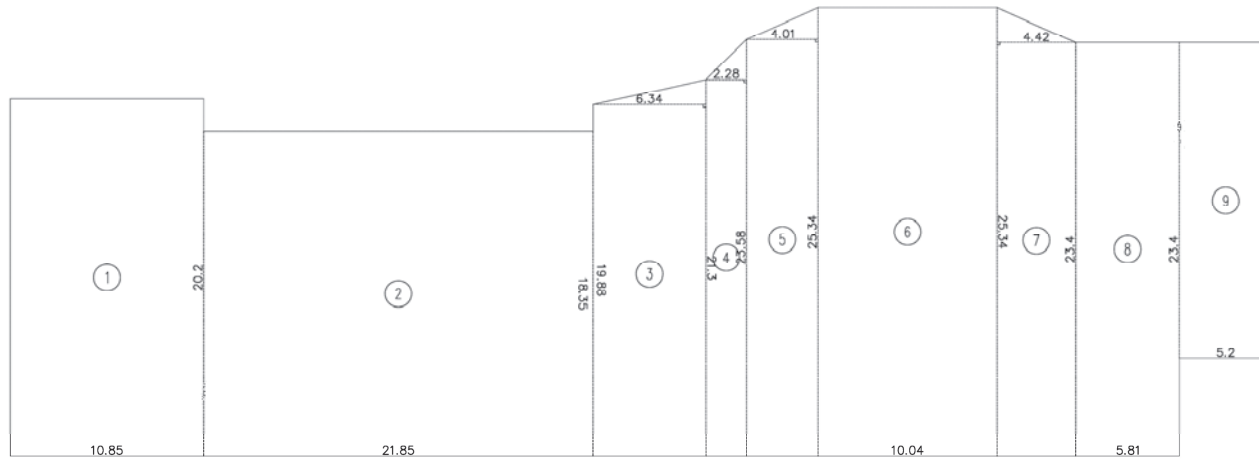


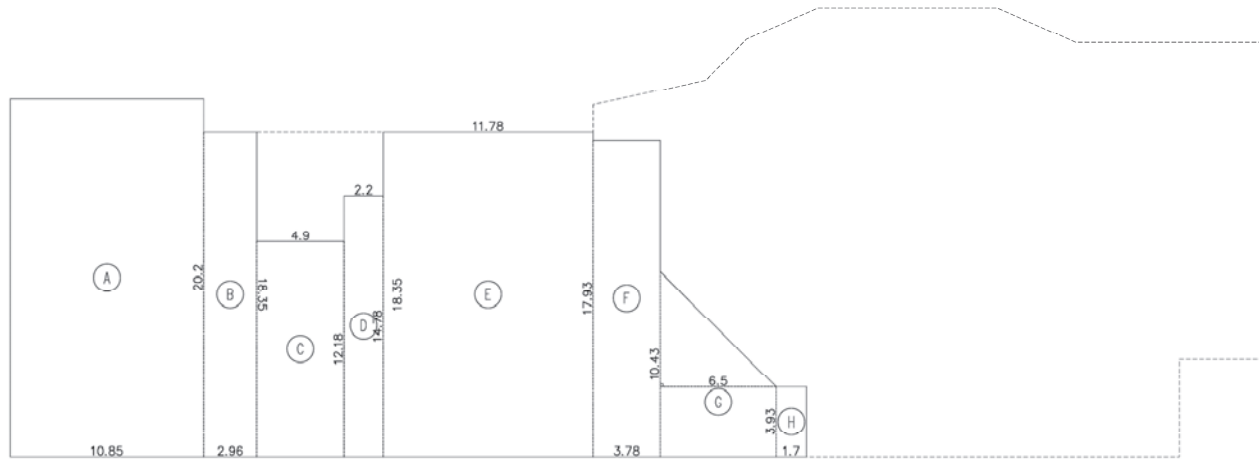
圖11-22 地下二層平面圖 S : 1/300

(一)各層平面圖-地下二層面積計算圖



地下二層面積：

1.  $20.2 \times 10.85 = 219.21$
  2.  $18.35 \times 21.85 = 400.95$
  3.  $(21.3 + 19.88) \times 6.34 / 2 = 130.54$
  4.  $(23.58 + 21.3) \times 2.28 / 2 = 51.16$
  5.  $(25.34 + 23.58) \times 4.01 / 2 = 98.08$
  6.  $25.34 \times 10.04 = 254.41$
  7.  $(25.34 + 23.4) \times 4.42 / 2 = 107.72$
  8.  $23.4 \times 5.81 = 135.95$
  9.  $17.9 \times 5.2 = 93.08$
- 合計 = 1491.10㎡

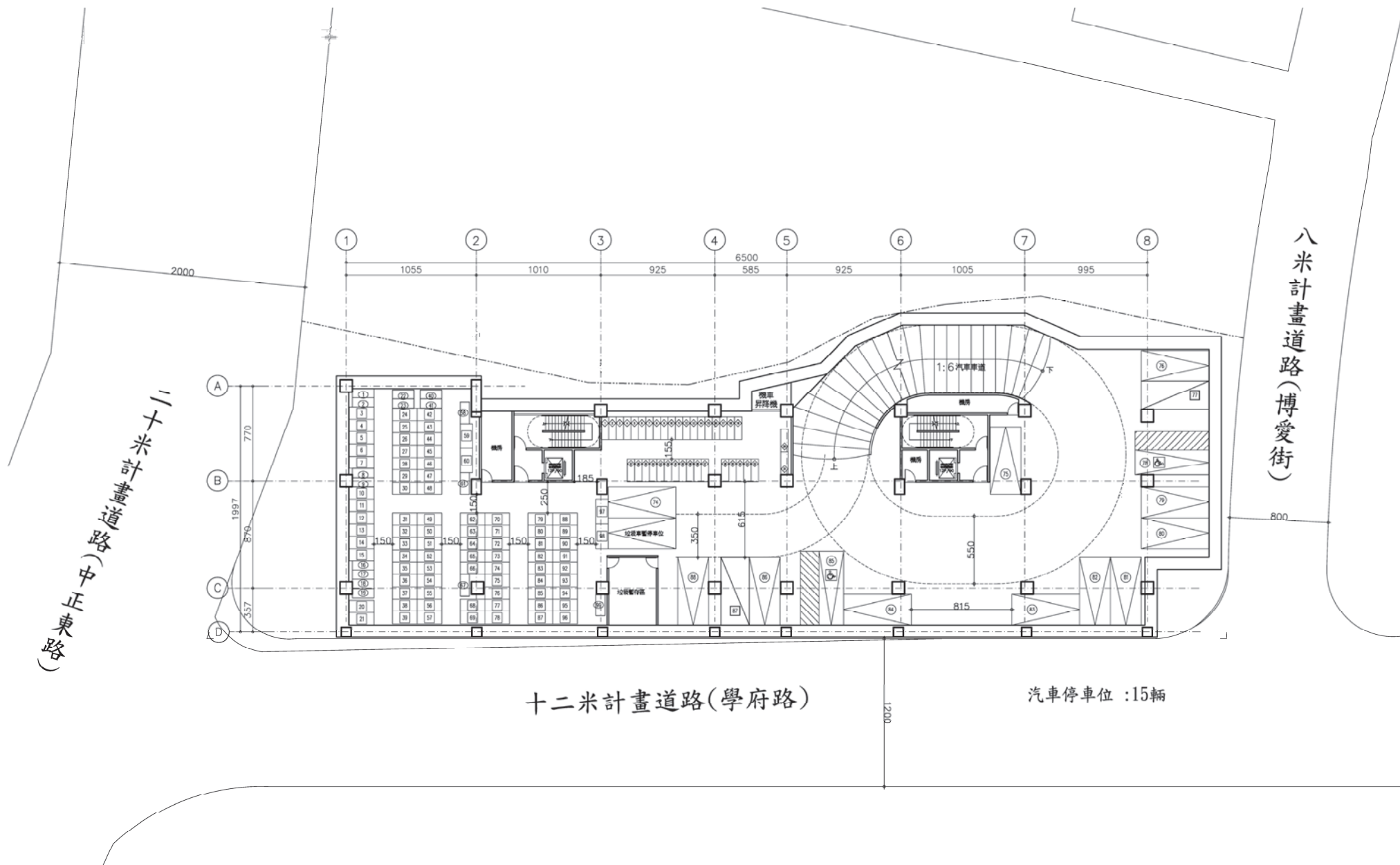


倉庫面積：

- A.  $20.2 \times 10.85 = 219.21$
  - B.  $18.35 \times 2.96 = 54.30$
  - C.  $4.9 \times 12.18 = 59.68$
  - D.  $2.2 \times 14.78 = 32.52$
  - E.  $18.35 \times 11.78 = 216.16$
  - F.  $3.78 \times 17.93 = 67.78$
  - G.  $(10.43 + 3.93) \times 6.5 / 2 = 46.67$
  - H.  $1.7 \times 3.93 = 6.68$
- 合計 = 703.00㎡

圖11-23 地下二層面積計算圖

(一)各層平面圖-地下三層平面圖



十二米計畫道路(學府路)

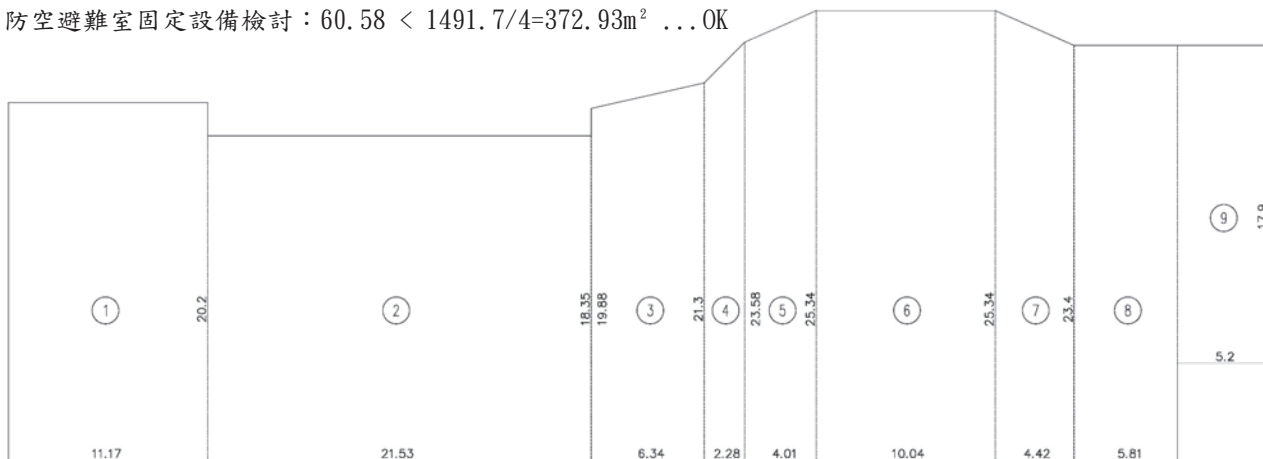
汽車停車位 : 15輛

圖11-24 地下三層平面圖 S : 1/300

(一)各層平面圖-地下三層面積計算圖

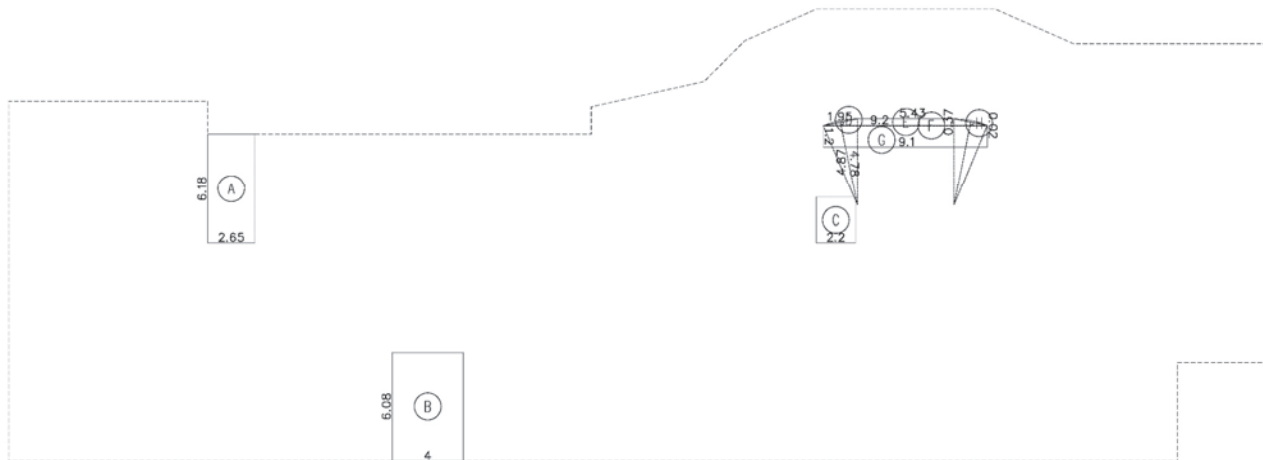
1、樓地板面積：1491.7m<sup>2</sup>

2、防空避難室固定設備檢討：60.58 < 1491.7/4=372.93m<sup>2</sup> ...OK



地下三層面積：

1. 11.17x20.2=225.64
  2. 21.53x18.35=395.08
  3. (19.88+21.3)x6.34/2=130.56
  4. (21.3+23.58)x2.28/2=51.17
  5. (23.58+25.34)x4.01/2=98.09
  6. 10.04x25.34=254.42
  7. (23.4+25.34)x4.42/2=107.72
  8. 23.4x5.81=135.95
  9. 5.2x17.9=93.08
- 合計=1491.7m<sup>2</sup>



固定設備面積：

- A. 2.65x6.18=16.38
  - B. 4x6.08=24.32
  - C. 2.6x2.2=5.72
  - D. 4.87x4.87x3.14159x(23.08/360)-4.78x1.95/2=0.12
  - E. (5.43+9.1)x0.37/2=2.69
  - F. (9.2+9.1)x0.02/2=0.18
  - G. 1.2x9.2=11.04
  - H. 4.88x4.88x3.14159x(22.46/360)-4.78x1.9/2=0.13
- 合計=60.58m<sup>2</sup>

圖11-25 地下三層面積計算圖

(一)各層平面圖-地下四層平面圖

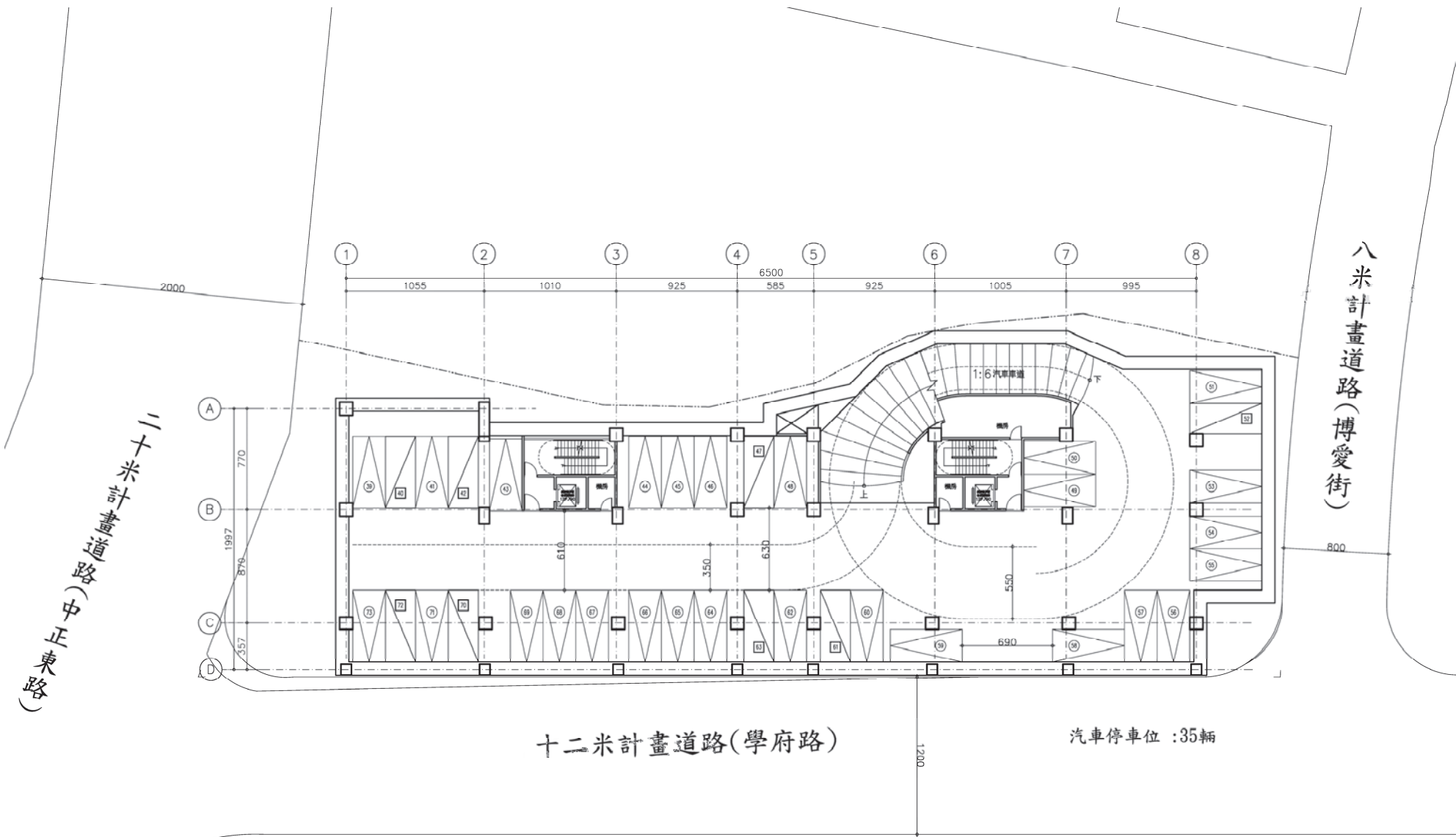
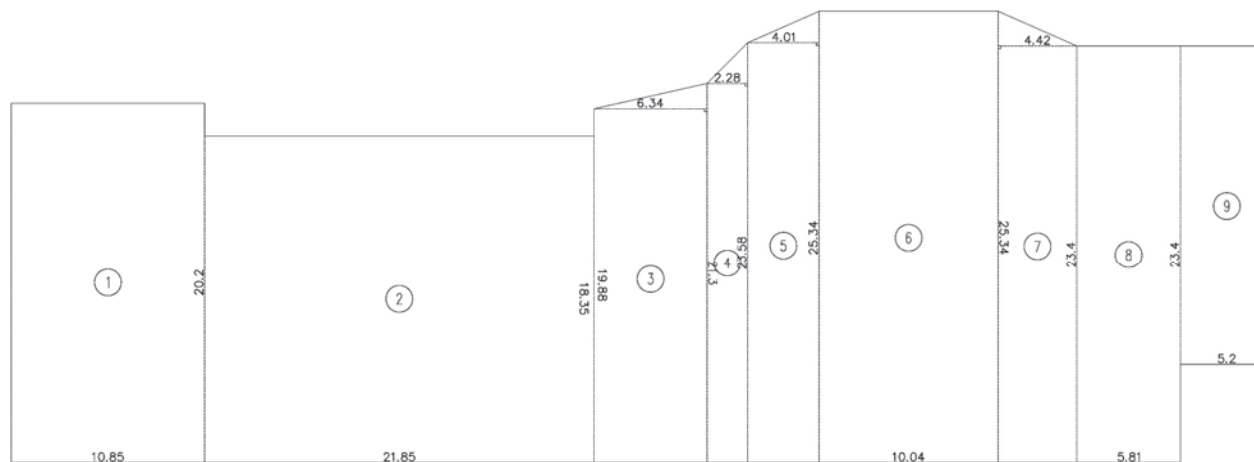


圖11-26 地下四層平面圖 S : 1/300

(一)各層平面圖-地下四層面積計算圖



地下四層面積：

1.  $20.2 \times 10.85 = 219.21$
  2.  $18.35 \times 21.85 = 400.95$
  3.  $(21.3 + 19.88) \times 6.34 / 2 = 130.54$
  4.  $(23.58 + 21.3) \times 2.28 / 2 = 51.16$
  5.  $(25.34 + 23.58) \times 4.01 / 2 = 98.08$
  6.  $25.34 \times 10.04 = 254.41$
  7.  $(25.34 + 23.4) \times 4.42 / 2 = 107.72$
  8.  $23.4 \times 5.81 = 135.95$
  9.  $17.9 \times 5.2 = 93.08$
- 合計 = 1491.10 ㎡

圖11-27 地下四層面積計算圖

(一)各層平面圖-地下五層平面圖

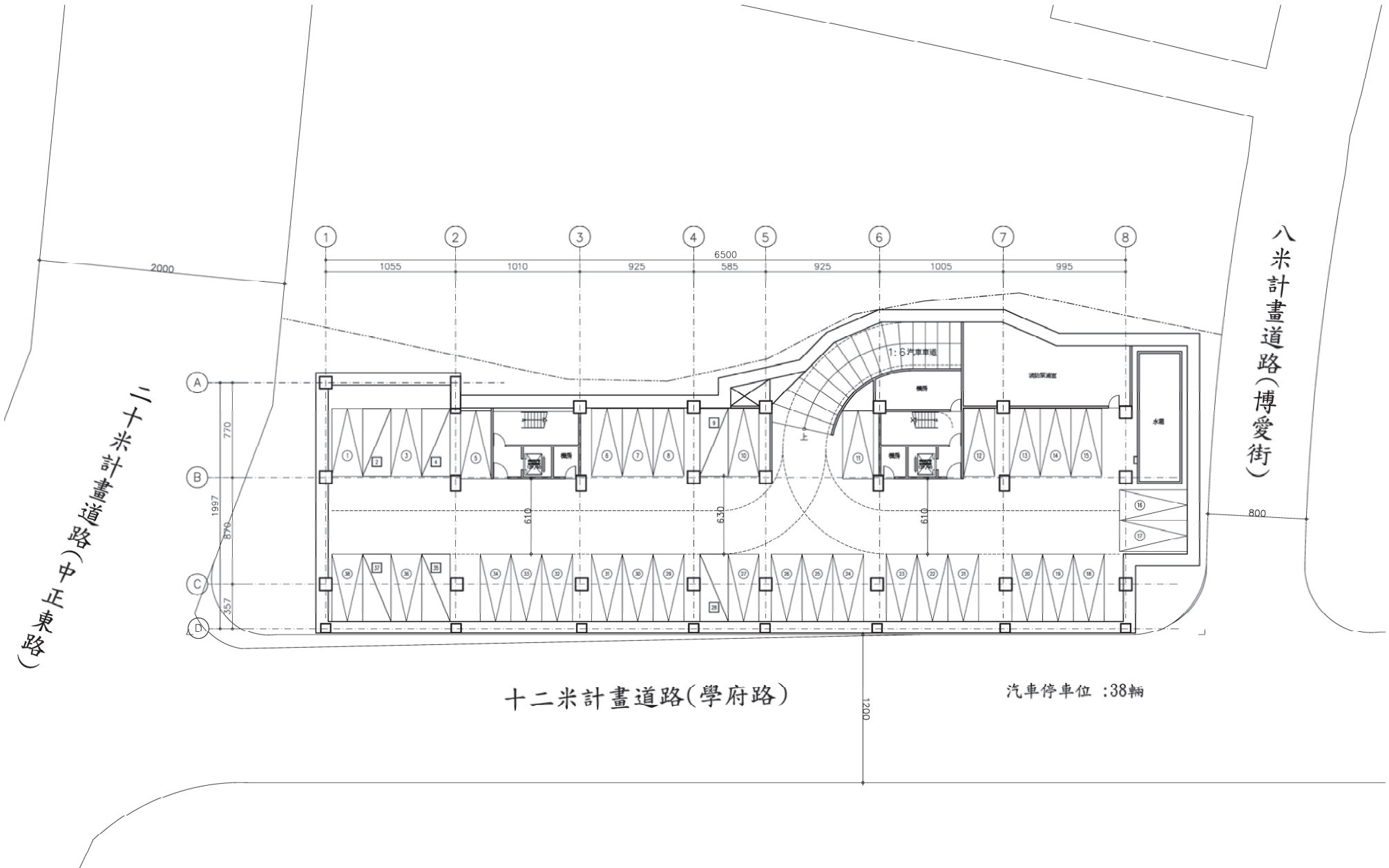
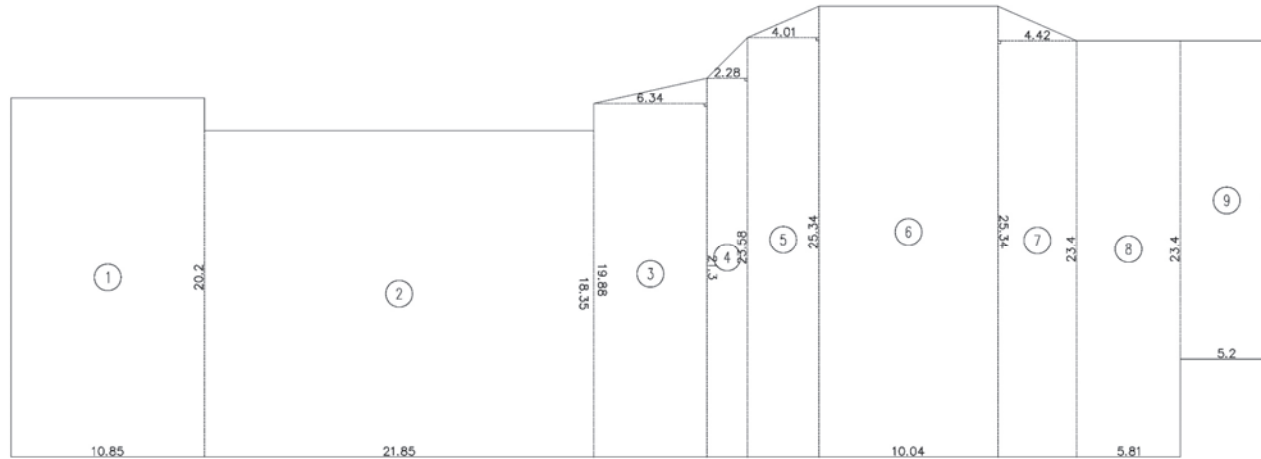


圖11-28 地下五層平面圖 S: 1/300

(一)各層平面圖-地下五層面積計算圖

1、地下層樓地板面積小計：1491.1+1491.1+1491.7+1491.1+1491.33=7456.33m<sup>2</sup>

2、地下層容積檢討：7456.33-1074.12(建築面積)-97x40(汽車停車位)-99x4(機車停車位)-2235.04(地下層容積)=-128.83m<sup>2</sup> ... 免計容積



地下五層面積：

1. 20.2x10.85=219.21
  2. 18.35x21.85=400.95
  3. (21.3+19.88)x6.34/2=130.54
  4. (23.58+21.3)x2.28/2=51.16
  5. (25.34+23.58)x4.01/2=98.08
  6. 25.34x10.04=254.41
  7. (25.34+23.4)x4.42/2=107.72
  8. 23.4x5.81=135.95
  9. 17.9x5.2=93.08
- 合計=1491.10m<sup>2</sup>

圖11-29 地下五層面積計算圖



(二)各向立面圖-東向立面圖



圖11-30 東向立面圖 S: 1/300

(二)各向立面圖-西向立面圖



圖11-31 西向立面圖 S : 1/300

(二)各向立面圖-北向及南向立面圖

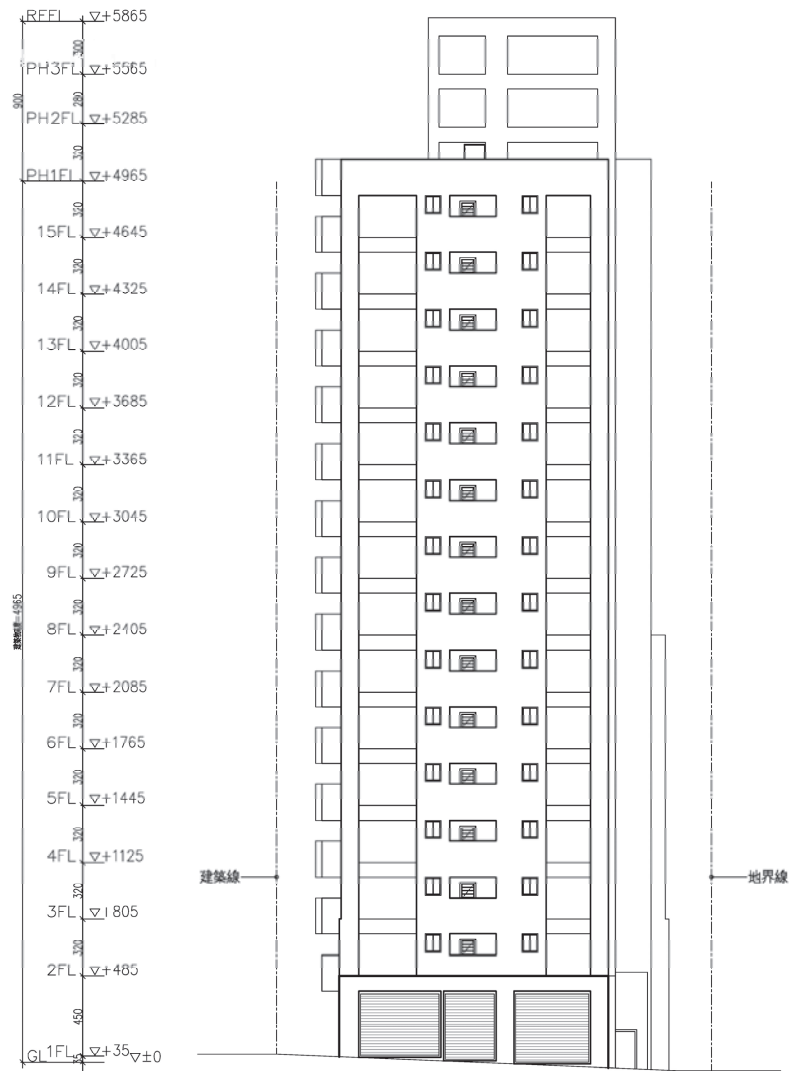


圖11-32 北向立面圖 S : 1/300

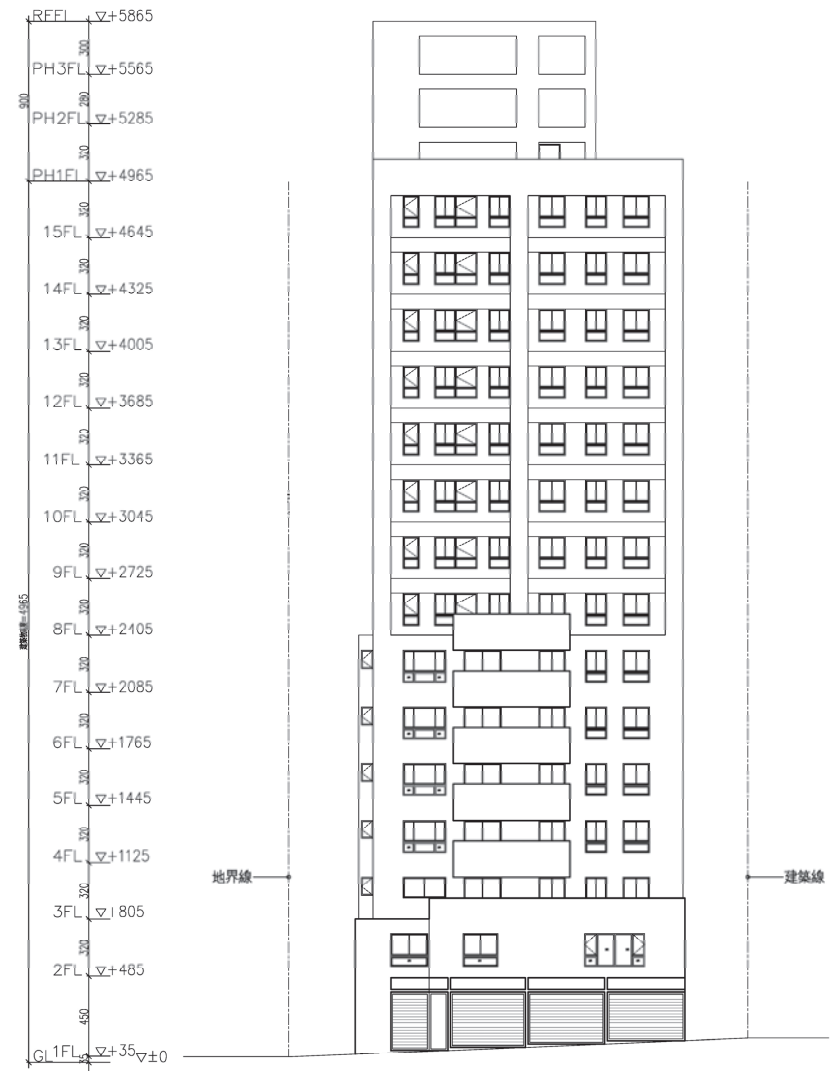


圖11-33 南向立面圖 S : 1/300

(三)剖面圖-橫向剖面圖

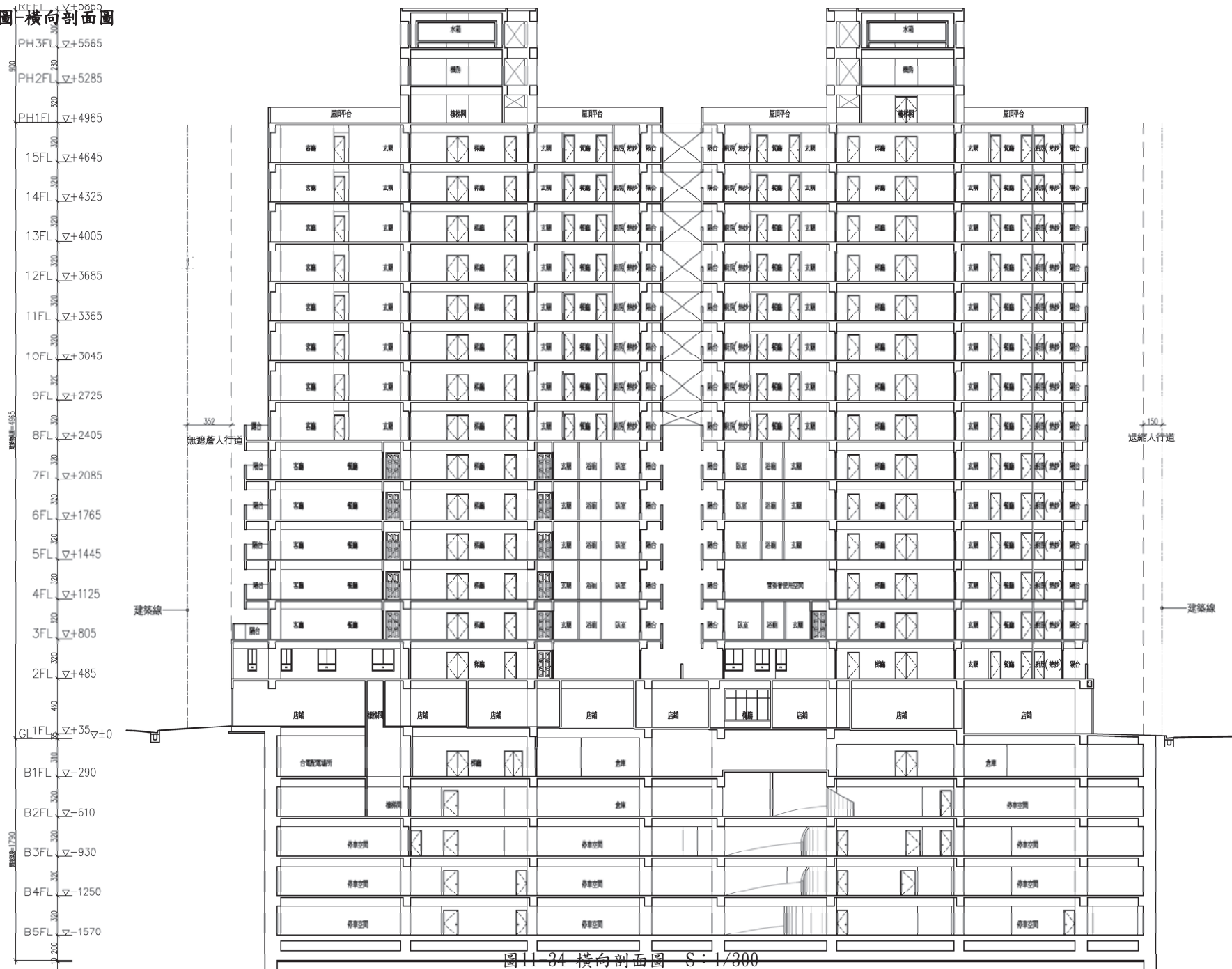


圖 11-34 橫向剖面圖 S: 1/300

(三)剖面圖-縱向剖面圖

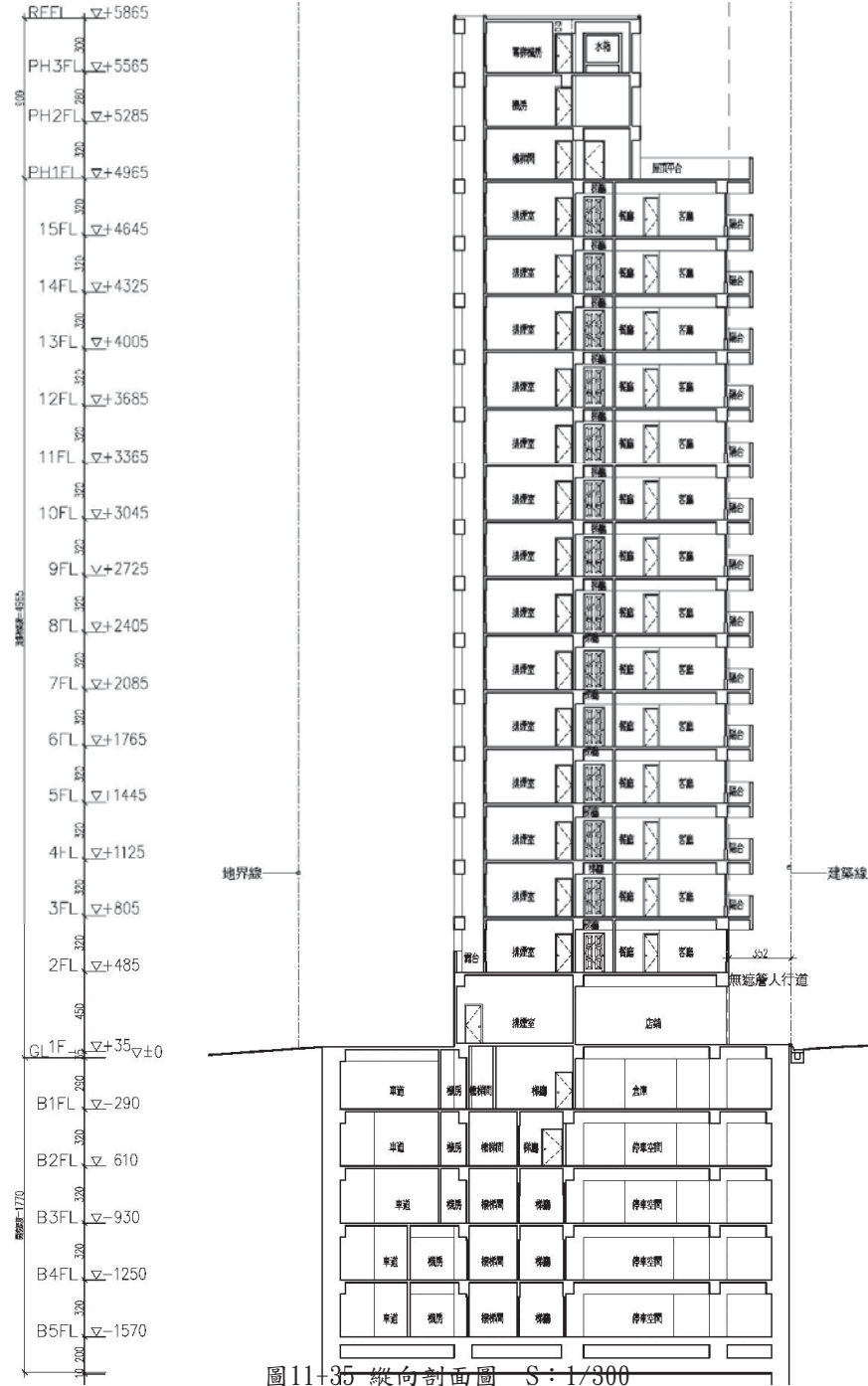


圖 11+35 縱向剖面圖 S: 1/300

## 壹拾貳、都市設計與景觀計劃

### 一、專章檢討

#### (一)高氣離子鋼筋混擬土建築物拆除重建獎勵

本更新單元內建物領有77使字第1865號使用執照(詳圖12-1)，依中華民國101年10月9日北工建字第1012670826函(詳圖12-2)核准拆除重建，本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定：「高氣離子鋼筋混擬土建築物經報本府建築主管機關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，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。」及第五十五條之一規定：「依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。」申請依原總樓地板面積之百分之三十為獎勵額度，並申請依原建蔽率、原開挖率重建。

高氣離子混擬土建築物坐落土地：

舊地號：淡水區竿蓁林段庄子內小段20、20-1、20-20、13-120地號

新地號：淡水區學府段930地號

原總樓地板面積 地上層：8055m<sup>2</sup>

地下層：1719.26m<sup>2</sup>

獎勵面積 地上層：8055x30%=2416.5m<sup>2</sup>

地下層：1719.26x30%=515.78m<sup>2</sup>

本案原總樓地板面積於中華民國107年11月28日檢送原建築容積認定資料(詳圖12-3至圖12-8)，並依中華民國107年12月7日新北工建字第1072333461號函(詳圖12-9)，工務局原則無意見。

原建蔽率 60%(詳圖12-10 原建物竣工圖面積表)

原開挖面積 1639.88m<sup>2</sup>(詳圖12-10 原建物竣工圖面積表)

請執本照影本及電話配管圖卷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**

使字第 1865 號

起造人姓名	康治明等64人			住 址	淡水鎮頂里我頂9號			
建造類別	新 建			構造種類	R C 造			
使用分區	住 宅 區			層樓戶數	地下貳層 壹座 樹壹戶			
建築地號	地 址	本縣淡水市	地 號	竿蓁林 段庄子內小段20-1-20-20-13-120				
基地面積	騎樓	352.48 m <sup>2</sup>	其他	1733.51 m <sup>2</sup>	建蔽率	5*6 / 10	法定空	15.129*08 m <sup>2</sup>
	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
建 築 物 概 要	地下層	1639.88 m <sup>2</sup>	3*20 m	自用倉庫	第六層	1248.87 m <sup>2</sup>	2*82 m	住
	騎樓	337.59 m <sup>2</sup>	m		第七層	1239.05 m <sup>2</sup>	2*82 m	宅
	第一層	970.43 m <sup>2</sup>	3*80 m	店舖住宅	第八層	223.39 m <sup>2</sup>	2*80 m	自用倉庫
	第二層	1270.30 m <sup>2</sup>	3*00 m	住	第九層	m <sup>2</sup>	m	
	第三層	1294.64 m <sup>2</sup>	2*82 m		第十層	m <sup>2</sup>	m	
第四層	1225.26 m <sup>2</sup>	2*82 m		第十一層	m <sup>2</sup>	m		
第五層	1232.82 m <sup>2</sup>	2*82 m	宅	第十二層	m <sup>2</sup>	m		
防 空 避 難	地上	360 m <sup>2</sup>	停車場	室內24輛 360 m <sup>2</sup> 屋頂突				
	地下	972.51 m <sup>2</sup>		室外 m <sup>2</sup> 出部份				
層 高	20.88 m			建 築 高 度	21.00 m			
設計人姓名	謝乾和			事務所名稱	謝乾和建築師事務所			
監造人姓名	謝乾和			事務所名稱	謝乾和建築師事務所			
承造人姓名	賴清圳			營造廠名稱	建原營造股份有限公司			
工程造價	39,323,790 元			竣工日期	77年10月8日			
發照日期	77年12月20日			開工日期	76年7月20日			
建造執照字號	76淡建1300			號				

校對打字 複 附錄

圖12-1 77使字第1865號使用執照

正本

檔 號：W2101-005  
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：陳俊翰  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5922  
傳真：(02)2967-8534  
電子信箱：AL1506@ntpc.gov.tw



25147  
新北市淡水區中正東路61號7樓

受文者：淡水區東來大廈管理委員會

發文日期：中華民國101年10月9日  
發文字號：北工建字第1012670826號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關 貴管理委員會(東來大廈)位本市淡水區中正東路61、63、65號與學府路1、3、5、7、9、11、13、15、17號，地上七層，地下二層之建築物，申請高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建事宜一案，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴管理委員會101年10月3日陳情書辦理。
- 二、有關 貴管理委員會前委託臺灣省土木技師公會辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，依據該公會100年4月21日(100)省土技字第北0449號鑑定報告書結論載示：「本鑑定標之物之混凝土抗壓強度嚴重不足，恐不能應付高強度之地震力，有嚴重潛伏性危險，為顧及社區生命及財產安全建議社區要拆除重建。」另查100年9月28日(100)省土技字第北1292號補充鑑定報告書結論略示：「本鑑定標之物之水溶性氯離子含量屬非常嚴重之海砂屋，...，應列為危險建築物，以免造成公共危險。」
- 三、經查 貴管理委員會前依上開鑑定報告向本局申請高氯離子鋼筋混凝土建築物核備，本局前以101年6月15日北工建字第1011893092號函核備在案，符合本市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第九點之規定，得辦理拆除重建。

四、 貴管理委員會之建物既經鑑定屬具危害之建築物，且經本局核備屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，得辦理拆除重建；另依 貴管理委員會陳情書載示：「...已召開區分所有權人大會，通過實施拆除重建之決議，並開始邀商、準備進行都更申請之程序。」為顧及社區居民生命及財產安全，建請 貴管理委員會之建築物所有權人及使用者儘速遷離以維護自身生命安全，俾利辦理後續重建事宜。

正本：淡水區東來大廈管理委員會  
副本：蔡錦賢議員服務處、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局秘書室(101局243)、新北市政府工務局

局長高宗正

本案依分層負責規定授權業務主管決行

圖12-2 北工建字第1012670826函

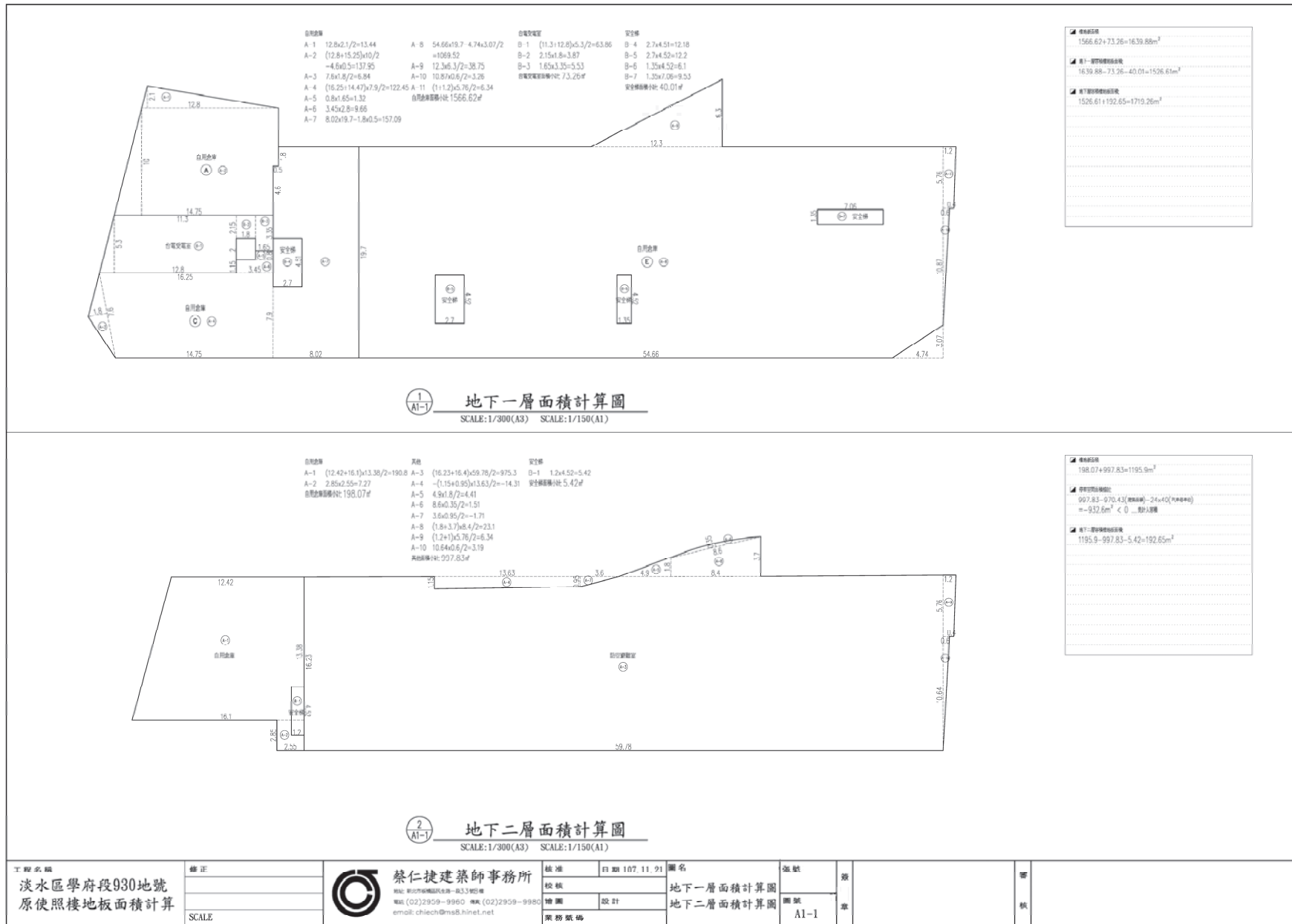


圖12-3 原建築容積認定資料(一)



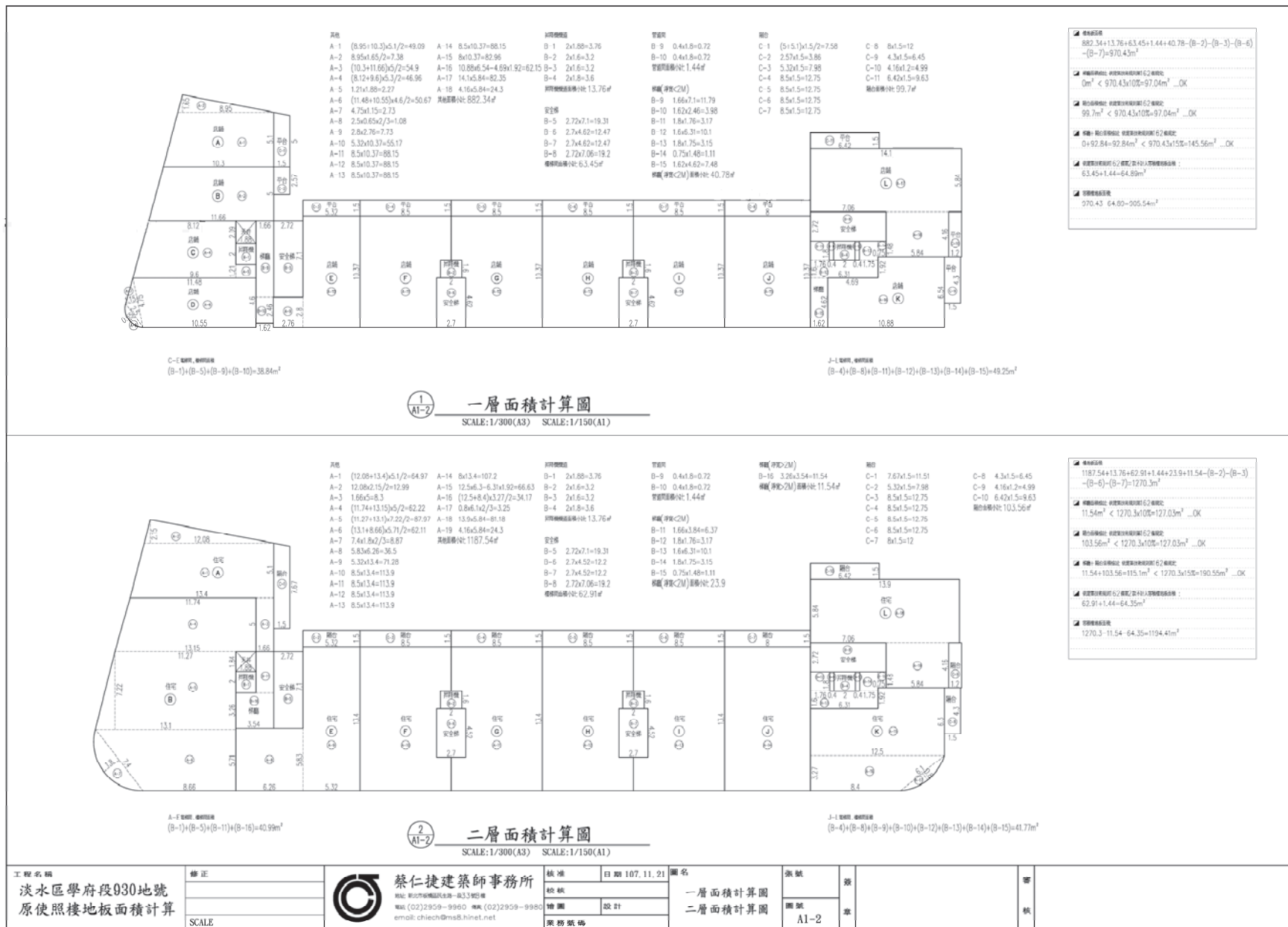


圖12-4 原建築容積認定資料(二)

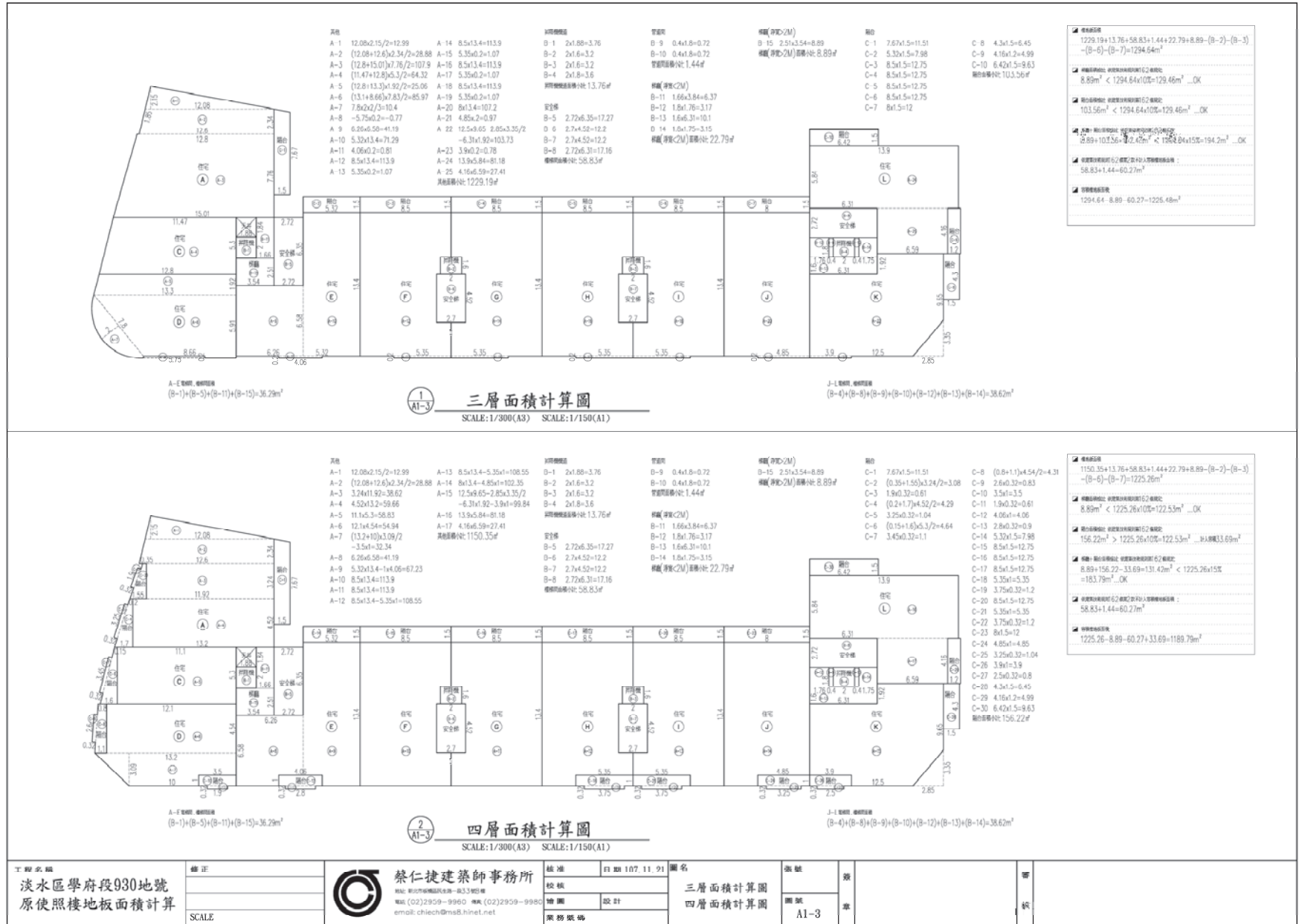


圖12-5 原建築容積認定資料(三)

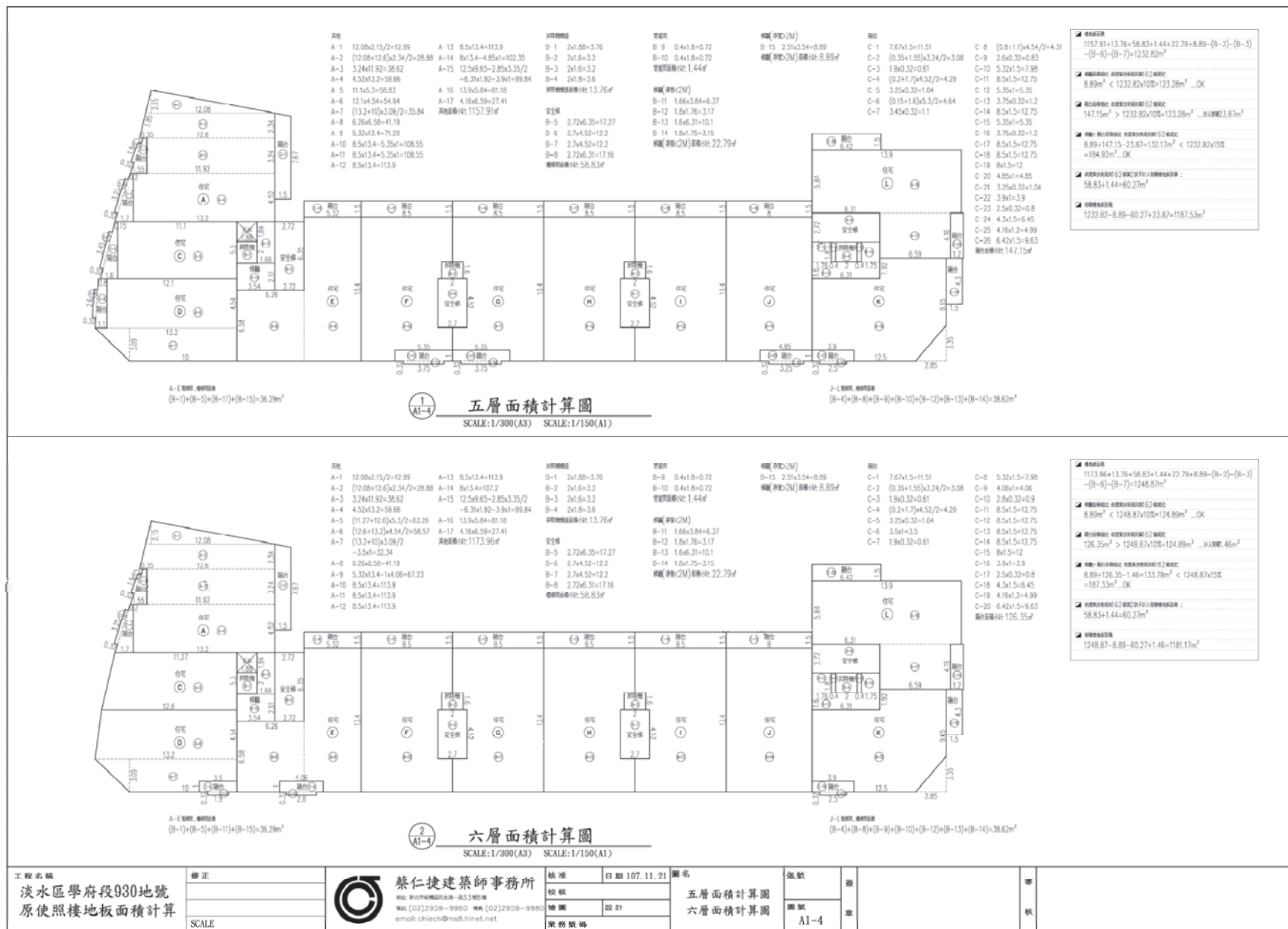


圖12-6 原建築容積認定資料(四)

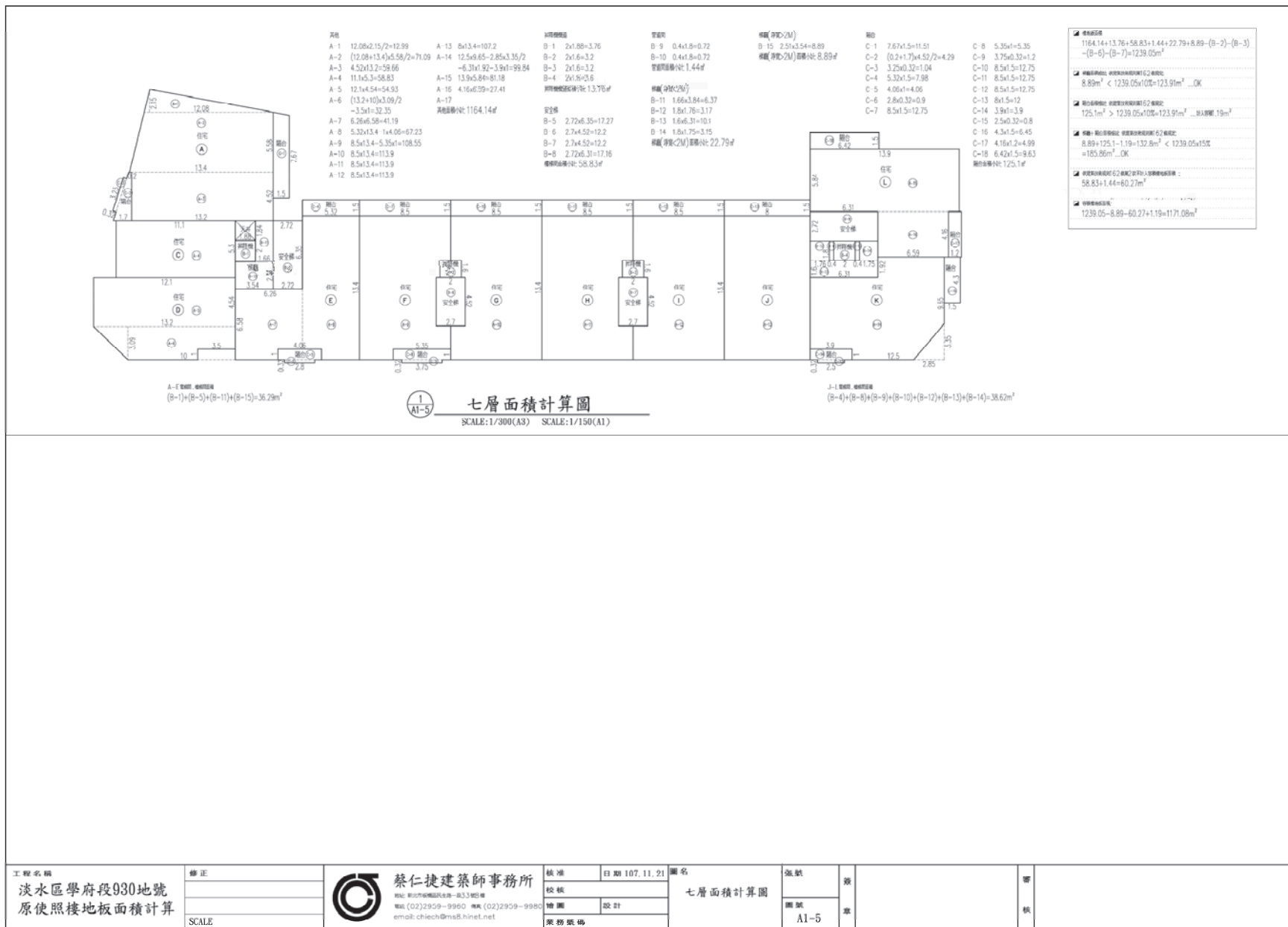


圖12-7 原建築容積認定資料(五)

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

原核准使照號碼	原核准使照樓層		依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建築技術規則建築設計施工篇第161條第2項規定免計容積之項目(m <sup>2</sup> )								原建築容積(m <sup>2</sup> ) (執照全部或位置詳附圖)					
				一、檢討項目 (停車空間)		二、檢討項目 (陽台)		三、檢討項目 (梯廳)		四、檢討項目 (安全梯、機電設備)							
				法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法令依據	免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m <sup>2</sup> )						
7 7 淡 使 字 第 1 8 6 5 號	地下	B2F	1195.90	技 規 1 6 2 條 第 三 款	-997.83	技 規 1 6 2 條 第 一 款	技 規 1 6 2 條 第 一 款	技 規 1 6 2 條 第 一 款	技 規 1 6 2 條 第 一 款	技 規 1 6 2 條 第 一 款	小計	1719.26					
		B1F	1639.88		0.00								0.00	0.00	0.00	-5.42	
	地上	1F	970.43		0.00								0.00	0.00	0.00	0.00	-113.27
		2F	1270.30		0.00								0.00	0.00	-11.54	-64.89	
		3F	1294.64		0.00								0.00	0.00	-8.89	-64.35	
		4F	1225.26		0.00								33.69	-8.89	-60.27		
		5F	1232.82		0.00								23.87	-8.89	-60.27		
		6F	1248.87		0.00								1.46	-8.89	-60.27		
		7F	1239.05		0.00								1.19	-8.89	-60.27		
合計	地下層	2835.78	-997.83	0.00	0.00	-118.69	-1116.52	1719.26									
	地上層	8481.37	0.00	60.21	-55.99	-430.59	-426.37	8055.00									

※注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予扣除。
- 三、地上、地下之原建築容積分開計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
- 五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
- 六、本表所填之內容係經建築師認無誤後簽證。
- 七、日後如查建築師檢附資料設簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師      蔡仁捷建築師事務所      簽章

圖12-8 原建築容積認定資料(六)

正本

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181號5樓  
承辦人：甘展安  
電話：(02)29603456 分機5865  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AM5847@ms.ntpc.gov.tw



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

發文日期：中華民國107年12月7日  
發文字號：新北工建字第1072333461號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明六、七

主旨：有關社團法人新北市都市更新學會為辦理「新北市淡水區學府段930地號土地都市更新案」涉及該基地(77淡使字第1865號)原建築容積之認定一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處107年11月29日新北更事字第1073540953號函。
- 二、依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。
- 三、另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，併予敘明。
- 四、有關旨案既經蔡仁捷建築師確認申請原建築容積之建築物依

街  
視

圖  
章

本府103年7月30日北府工建字第1031414184號函內容辦理，故本局係協助檢視，仍應由設計建築師簽證負責，以落實行政與技術分立原則。本案既經蔡仁捷建築師簽證符合規定在案，本局原則無意見。

- 五、倘旨案尚未進入都市更新作業程序，本函文僅供參考使用，不供其他證明使用；有關原建築容積之認定，後續仍請依「都市更新條例」等相關規定由主管機關受理申請案件後轉送本局辦理。
- 六、另查原建築容積檢討項目涉及安全梯部分，本局業以107年11月30日新北工建字第1072278945號函請內政部釋疑，後續將依函釋內容辦理，檢送前開函文影本1份供參。
- 七、隨函檢還社團法人新北市都市更新學會107年11月28日新北都更字第1071128001號函原建築容積認定資料1份。

正本：新北市政府都市更新處  
副本：

局長朱惕之

圖  
章

新北市政府  
107.12.07

第1頁 共2頁

機關收文 107/12/07  
1073541825

第2頁 共2頁

圖12-9 新北工建字第1072333461號函

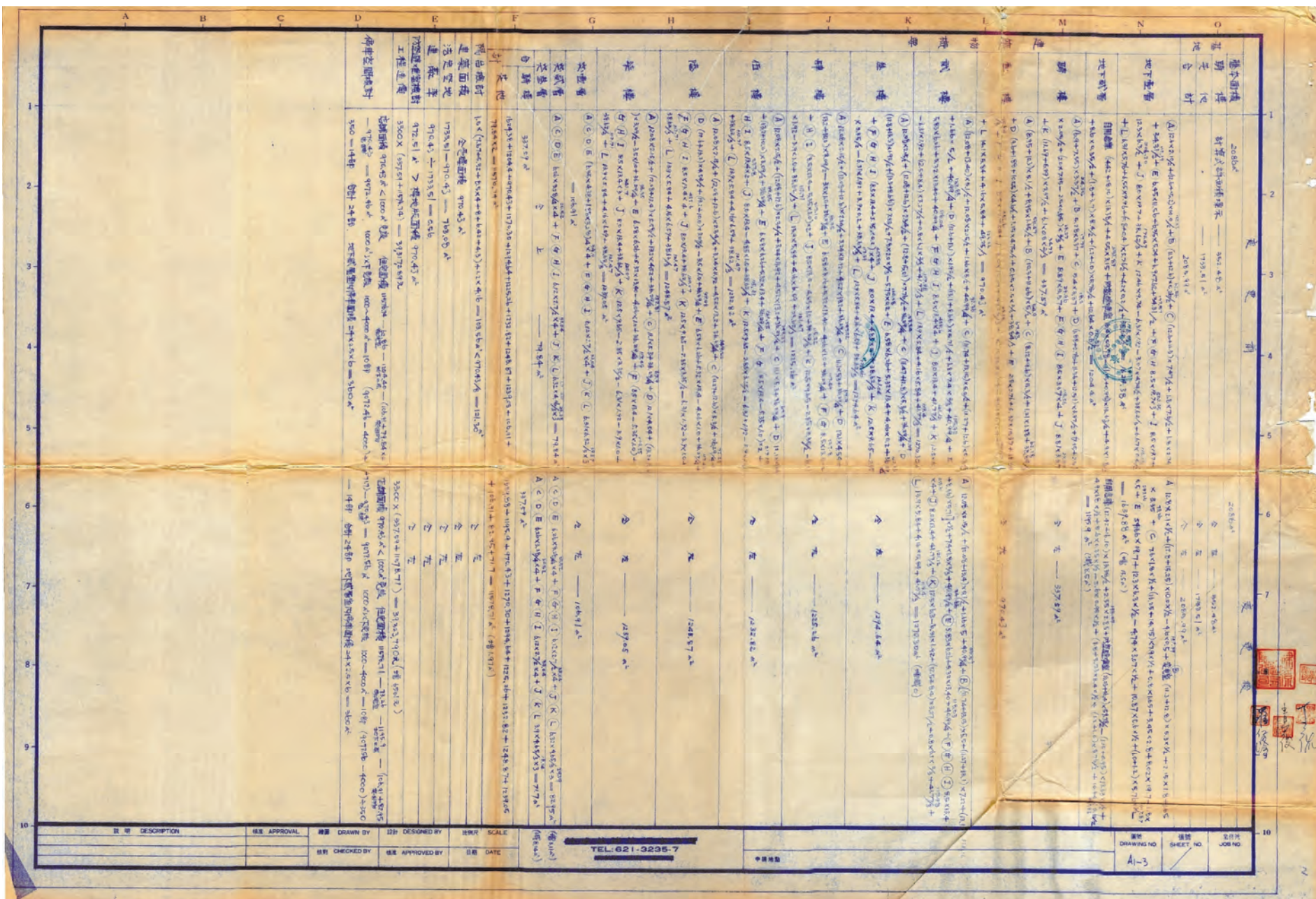


圖12-10 原建物竣工圖面積表

(二)容積移轉面積

本案更新單元地號為930、930-1、930-2、894-3地號等4筆土地，其中930-1、930-2為道路用地，詳圖12-11，擬以容積移轉方式(區內容移)做為本案之送出基地。

容積移轉面積計算

接受基地	地號	面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元)	總值(元)
	930	1887.87	135,604	256,002,723
	894-3	3.41	130,000	443,300
	小計	1891.28	平均公告現值	135,594

送出基地	地號	面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元)
	930-1	0.55	130,000
	930-2	40.08	144,244
	小計	40.63	

930-1地號： $0.55 \times (130000 / 135594) \times 200\% = 1.05\text{m}^2$

930-2地號： $40.08 \times (144244 / 135594) \times 200\% = 85.27\text{m}^2$

容積移轉面積合計： $1.05 + 85.27 = 86.32\text{m}^2$

容積移轉面積檢討： $86.32 / 3782.56 \times 100\% = 2.28\% < 40\% \dots \text{OK}$

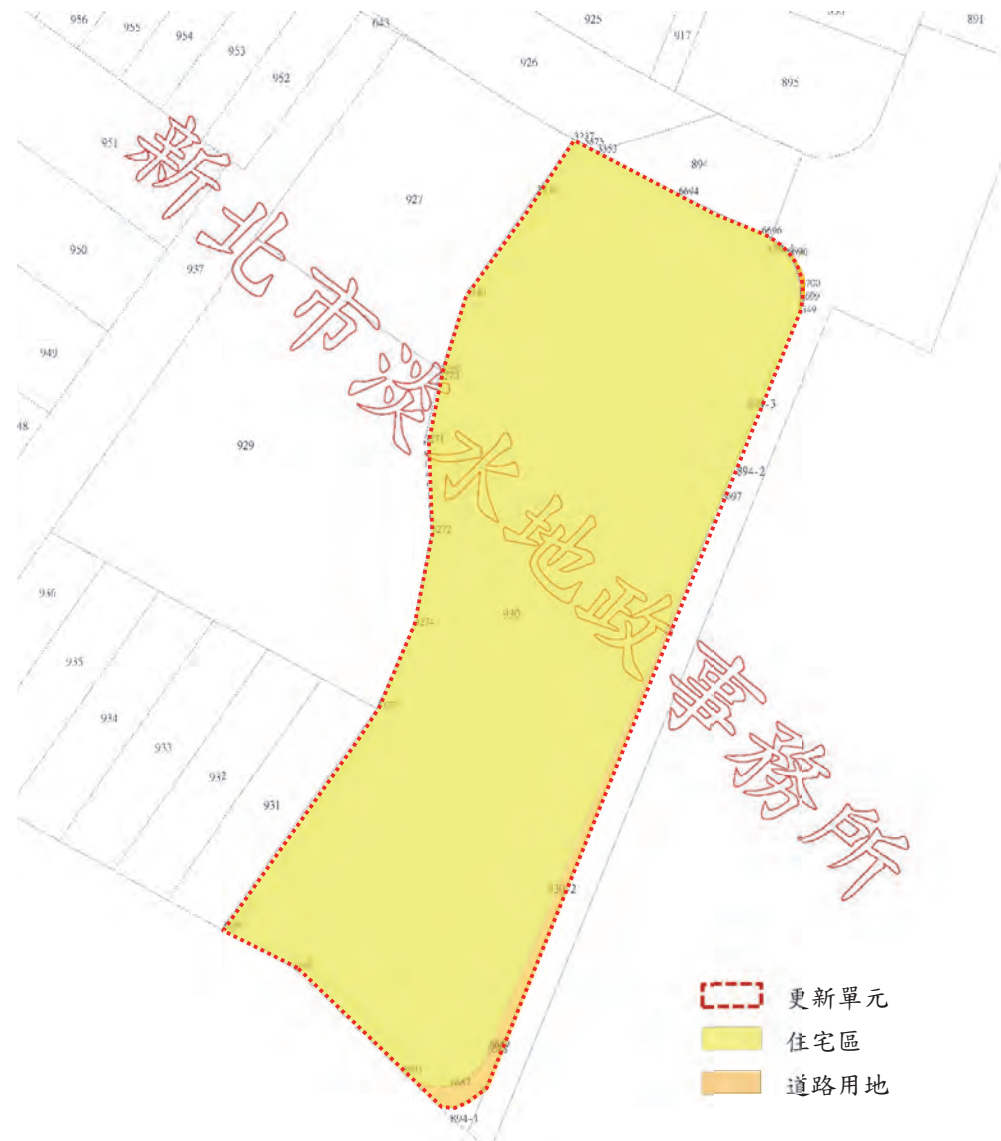


圖12-11 送出基地位置圖



(三)提請放寬事項

1. 地面層留設機車位

(1)法規說明：依新北市建築物機車停車空間設置要點第五點規定：「供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道。…(略)」又依第九點規定：「機車停車空間，除符合第二項或第三項情形者外，應設置於地下層。機車停車位符合下列情形之一者，得設置於地面層以上並集中設置…(略)」

(2)提請放寬說明：本案基地形狀狹長，最窄處寬度為20.64M，最寬處寬度27.98M，扣除依土管退縮之3.52M無遮簷人行道、依都審退縮之1.5M防災間隔及結構柱後，僅能設置本案之汽車車道，實無空間再設置機車專用坡道，故地下層規劃99輛機車位，其餘機車停車位設置於地面層(含2輛無障礙機車停車位)，懇請委員同意。

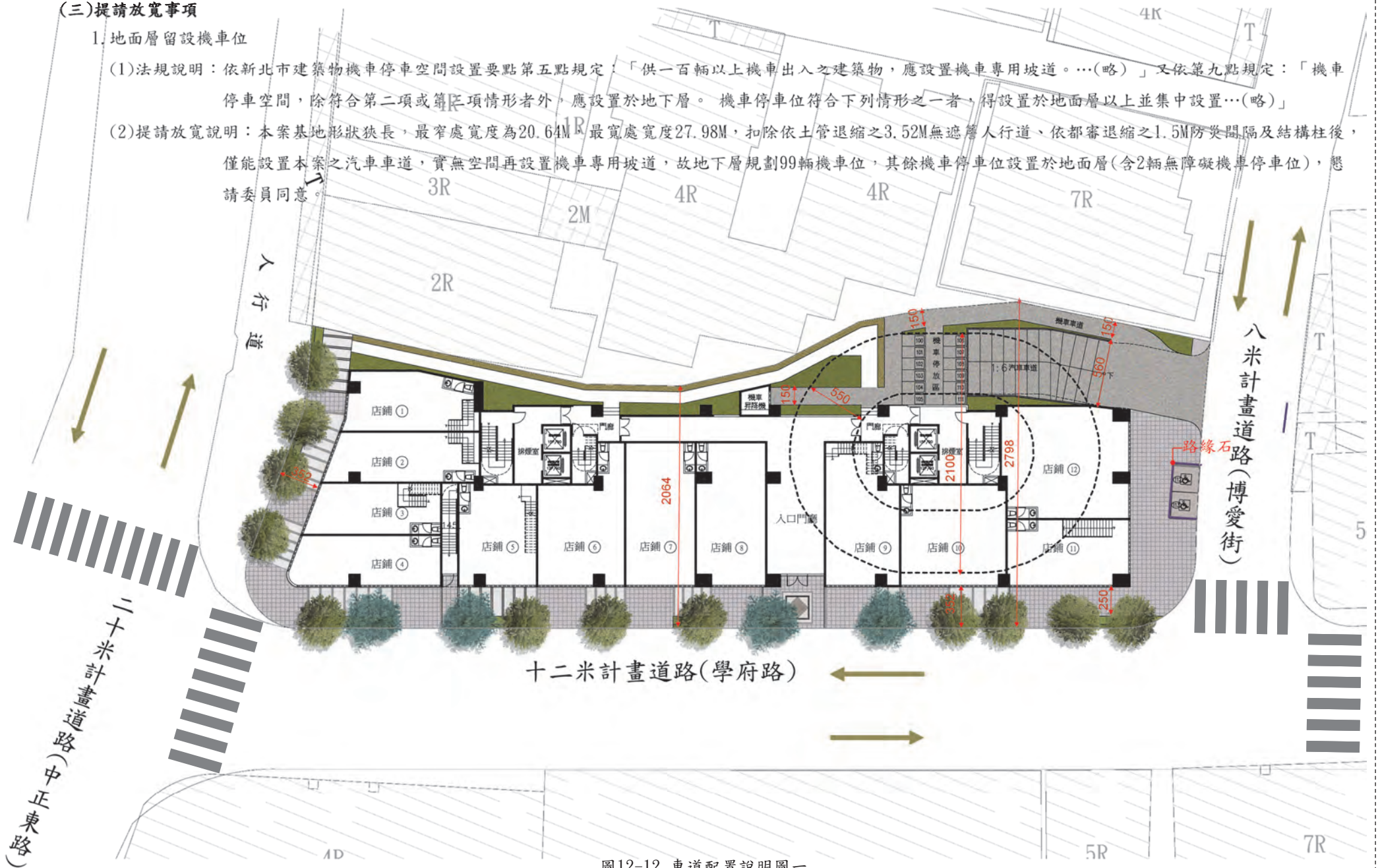


圖12-12 車道配置說明圖一

(三)提請放寬事項

2. 地下層99輛機車停車位設置2部機車升降機

- (1)法規說明：依新北市建築物機車停車空間設置要點第五點規定：「供一百輛以上機車出入之建築物，應設置機車專用坡道。機車未達一百輛者，得以機車用升降機替代機車坡道。以機車用升降機替代機車坡道者，每六十輛機車停車位，應設置一部機車用升降機（數量未達整數時，零數應設置一部）。前項機車用升降機於中華民國國家標準（CNS）專用規範訂定前，得以符合載重及車廂淨尺寸一公尺乘二公尺以上符合中華民國國家標準之客貨兩用升降機替代。」
- (2)提請放寬說明：本案因基地條件限制，地面層無空間留設2部機車升降機，擬依「新北市建築物機車停車空間設置要點」修正草案第三點規定：「建築務內機車停車位總數在一百輛以下時，該坡道寬度無需增加，並得以機車升降設備代替坡道。」，懇請委員同意。

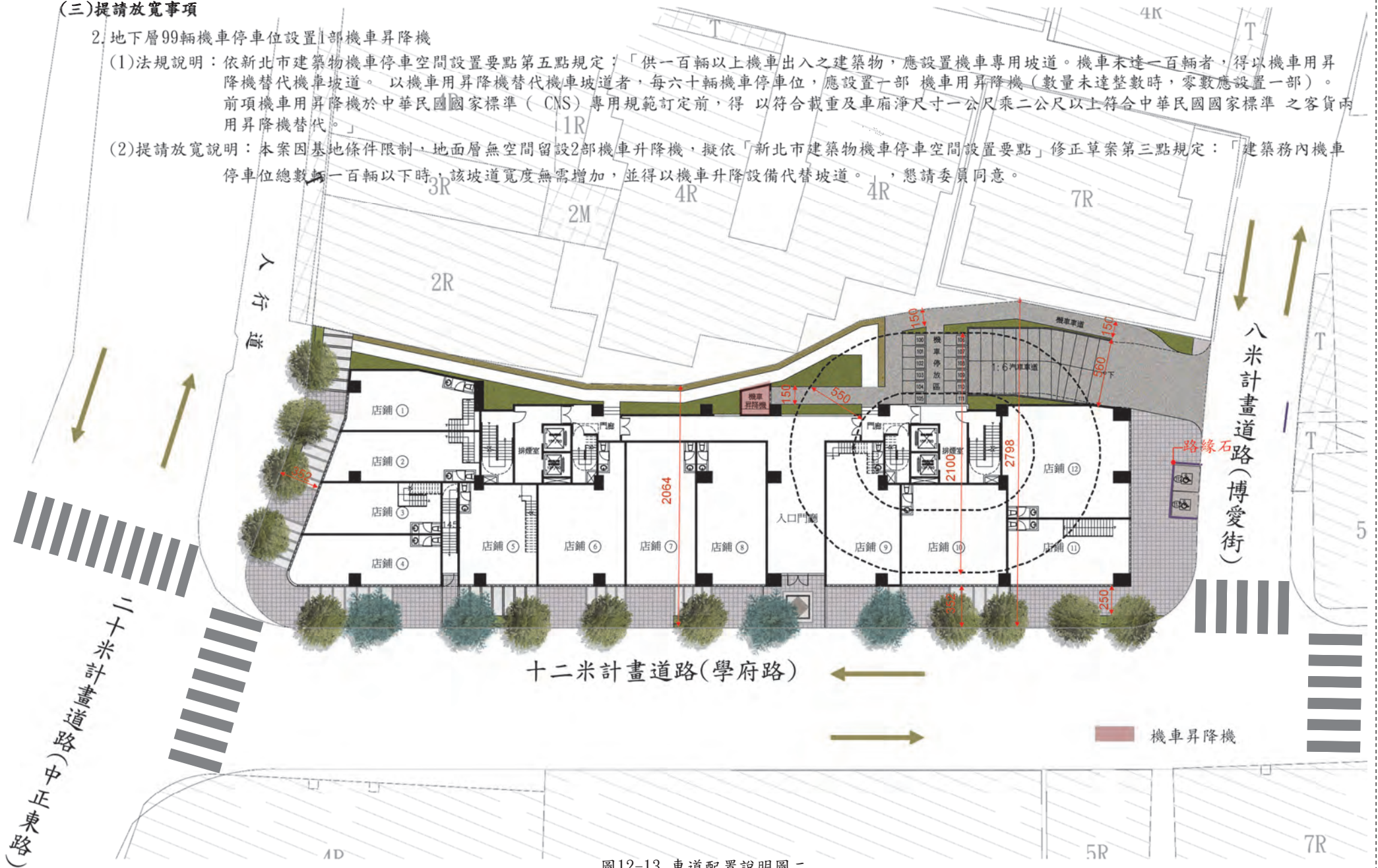


圖12-13 車道配置說明圖二

(三)提請放寬事項

3. 汽車停車數輛依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。…(略)。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：

依都市設計審議原則檢討：住宅：依都市設計審議原則各分戶大於 66m<sup>2</sup>設置一戶一車位，共98戶，其中9戶 ≤66m<sup>2</sup> =98-9+(9x0.8)=96.2取97(輛)

店鋪：12戶，取12輛，自用倉庫、超級市場：3戶，取3輛，合計：97+12+3=112輛

依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討：

店鋪樓地板面積：505.21+314.78=819.99m<sup>2</sup>，819.99/150=5.46...取6(輛)

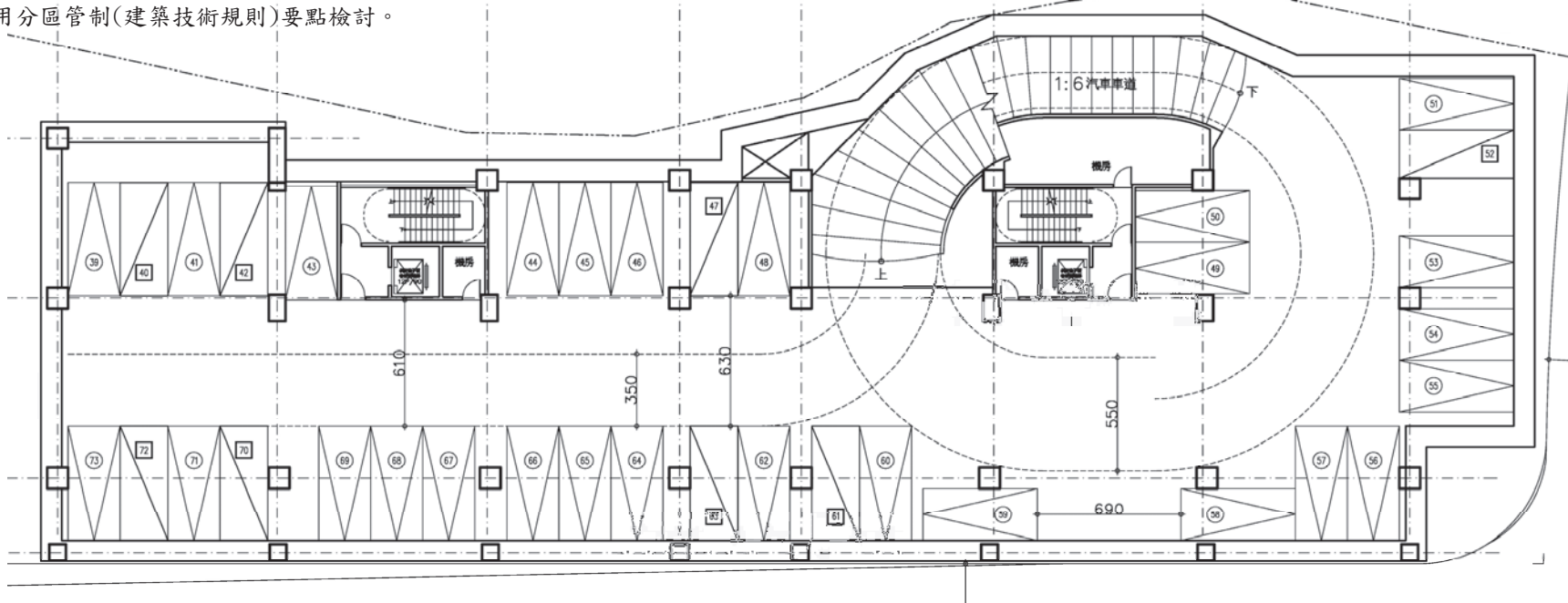
集合住宅樓地板面積：794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19m<sup>2</sup>，(8671.19-500)/150=54.47...取55(輛)

倉庫樓地板面積：703.00+787.38=1490.38m<sup>2</sup>，1490.38/250=5.96...取6(輛)

超級市場樓地板面積：199.99m<sup>2</sup>，199.99/150=1.33...取2(輛)

合計：6+55+6+2=69(輛)

本案為高氣離子建築物，且以更新會為實施者，全案之所有費用皆由地主自行支付，若依都市設計審議原則檢討留設112輛，則地下室需開挖至地下六層，影響本案財務計劃甚劇，將增加地主財務負擔；又本案基地鄰捷運站，周邊亦有公有停車場，停車需求不若一般住宅建築大，懇請委員同意本案之法定汽車位依土地使用分區管制(建築技術規則)要點檢討。



B1(0輛)+B2(9輛)+B3(15輛)+B4(35輛)+B5(38輛)=97輛 < 112輛(都市設計審議)…NG

B1(0輛)+B2(9輛)+B3(15輛)+B4(35輛)+B5(38輛)=97輛 > 68輛(技術規則)…OK

圖12-14 地下層停車位計算說明圖

(三)提請放寬事項

4. 本案申請容積移轉(區內容移)，機車以機車昇降機進出。

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。…(略)」；依第四點建築基地細分規模限制事項：「(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：本案原申請之基地930地號為部分道路部分住宅用地，後逕為分割為930地號(住宅區)、930-1、930-2(道路用地)，其中930-1、930-2以容積移轉方式(區內容移)作為本案之容積移轉之送出基地。

本案機車停車數輛超過100輛，因基地條件限制無法設置機車專用道，懇請委員同意地下層機車停車空間以機車昇降機方式進出。

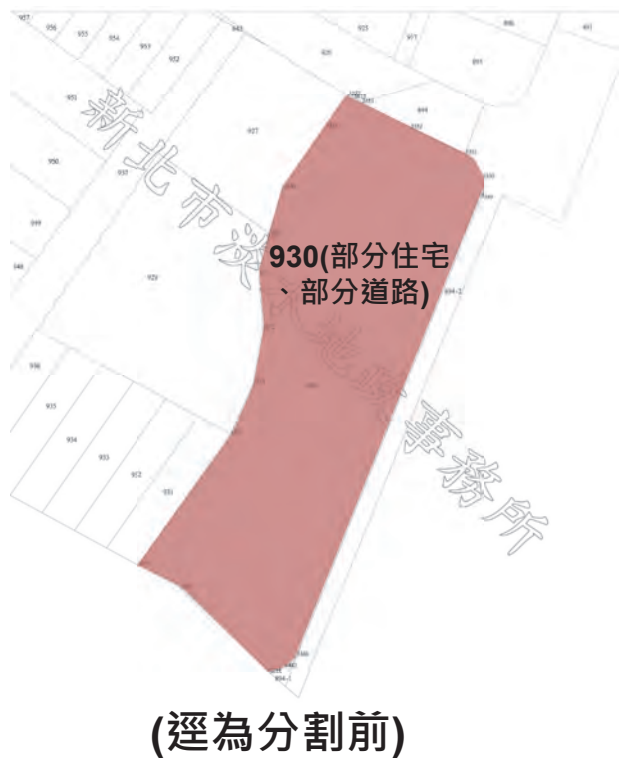


圖12-15 更新單元徑為分割前地籍圖

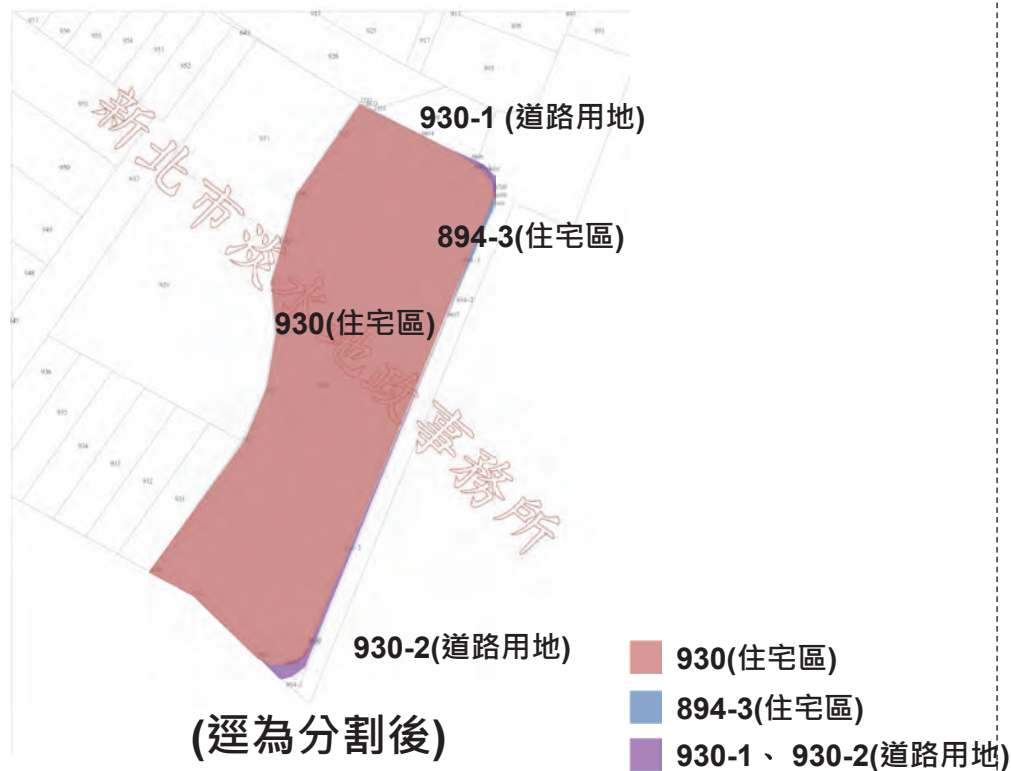


圖12-16 更新單元徑為分割後地籍圖

(三)提請放寬事項

4. 本案申請容積移轉(區內容移)，機車以機車昇降機進出。

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。…(略)。」；依第四點建築基地細分規模限制事項：「(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：本案原申請之基地930地號為部分道路部分住宅用地，後逕為分割為930地號(住宅區)、930-1、930-2(道路用地)，其中930-1、930-2以容積移轉方式(區內容移)作為本案之容積移轉之送出基地。

本案機車停車數輛超過100輛，因基地條件限制無法設置機車專用道，懇請委員同意地下層機車停車空間以機車昇降機方式進出。

**土地登記第二類謄本 (標示部)**  
**淡水區學府段 0930-0000地號**

列印時間：民國108年02月21日17時03分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由蔡仁捷建築師事務所自行列印  
謄本種類碼：KQNH4TMMH44，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 陳素霞  
淡地電謄字第032922號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年02月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*1,887.87平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國108年01月公告土地現值：\*\*135,604元/平方公尺

地上建物建號：學府段 00130-000

00131-000	00132-000	00133-000	00134-000	00135-000
00136-000	00137-000	00138-000	00139-000	00140-000
00141-000	00142-000	00143-000	00144-000	00145-000
00146-000	00147-000	00148-000	00149-000	00150-000
00151-000	00152-000	00153-000	00154-000	00155-000
00156-000	00157-000	00158-000	00159-000	00160-000
00161-000	00162-000	00163-000	00164-000	00165-000
00166-000	00167-000	00168-000	00169-000	00170-000
00171-000	00172-000	00173-000	00174-000	00175-000
00176-000	00177-000	00178-000	00179-000	00180-000
00181-000	00182-000	00183-000	00184-000	00185-000
00186-000	00187-000	00188-000	00189-000	00190-000
00191-000	00192-000	00193-000	00194-000	00195-000
00196-000	00197-000	00198-000	00199-000	00200-000
00201-000	00202-000	00203-000	00204-000	00205-000
00206-000	00207-000	00208-000	00209-000	00210-000
00211-000	00212-000	00213-000	00214-000	00215-000

其他登記事項：舊測前，原管轄林段住宅區小學20地號  
因分割增加地號：0930-0001、0930-0002地號

本謄本僅係 標示部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

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

圖12-17 930地號逕為分割後土地謄本

### (三)提請放寬事項

#### 5. 機車停車位、垃圾車停車位、垃圾暫存區設置於地下三層

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(二)停車動線設計原則 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。」；依第六點環境保護設施配置事項規定：「(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：本案建築物更新前地下一層自用倉庫容積為 $1526.61\text{m}^2$ ，地下二層自用倉庫容積為 $198.07\text{m}^2$ ，合計地下層自用倉庫容積 $1719.26\text{m}^2$ 。

更新後為符合原地下自用倉庫面積，本案地下一層、地下二層規劃自用倉庫，機車停車空間、垃圾車暫存區、垃圾車停車位規劃於地下三層，懇請委員同意。

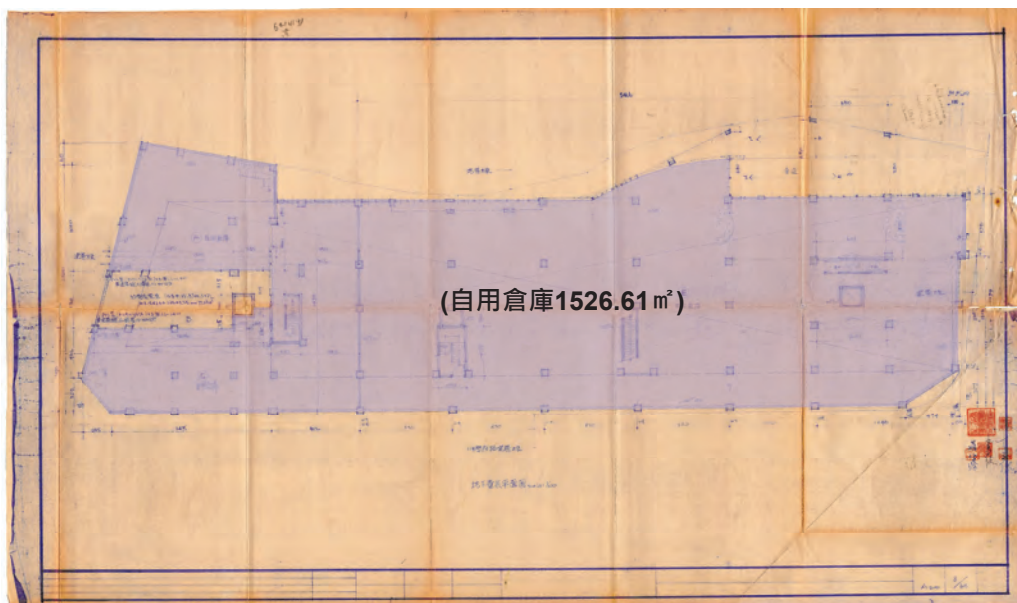


圖12-18 77使1865號地下一層平面圖

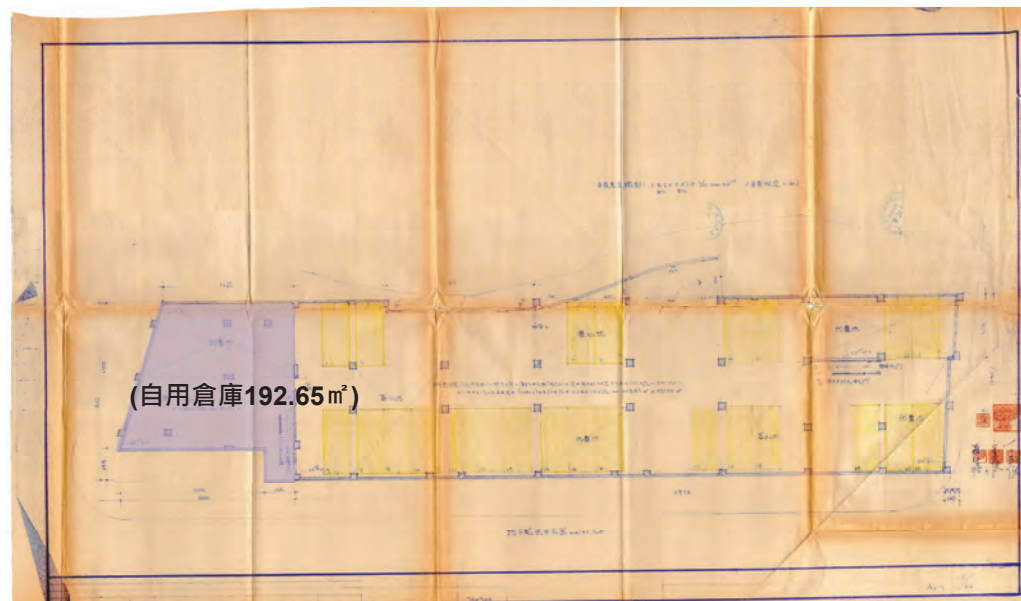


圖12-19 77使1865號地下二層平面圖

■ 自用倉庫

(三)提請放寬事項

5. 機車停車位、垃圾車停車位、垃圾暫存區設置於地下三層

(1)法規說明：依新北市都市設計審議原則第三點交通運輸系統配置事項規定：「(二)停車動線設計原則 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。」；依第六點環境保護設施配置事項規定：「(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明 2.垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。」；又依第九點：「(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。」

(2)提請放寬說明：本案建築物更新前地下一層自用倉庫容積為1526.61m<sup>2</sup>，地下二層自用倉庫容積為198.07m<sup>2</sup>，合計地下層自用倉庫容積1719.26m<sup>2</sup>。

更新後為符合原地下自用倉庫面積，本案地下一層、地下二層規劃自用倉庫，機車停車空間、垃圾車暫存區、垃圾車停車位規劃於地下三層，懇請委員同意。

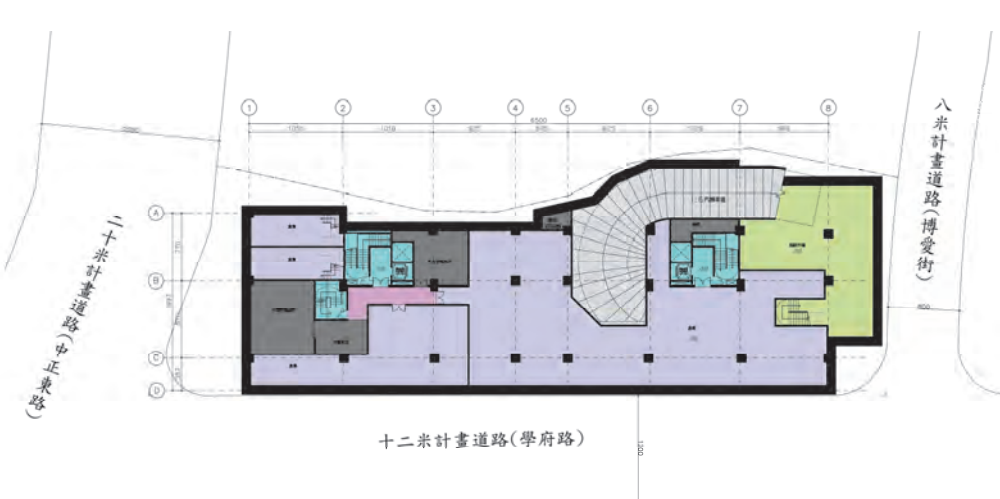


圖12-20 更新後地下一層平面圖

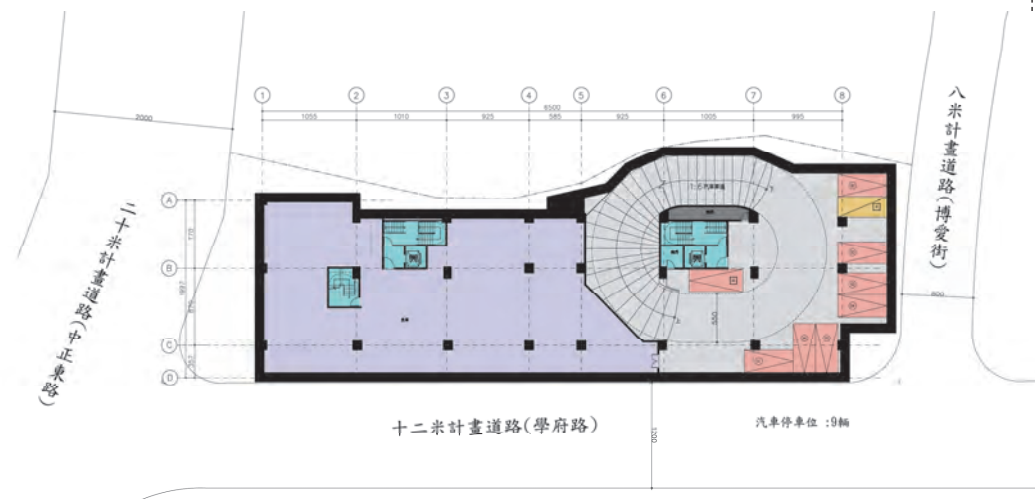


圖12-21 更新後地下二層平面圖

自用倉庫  
 超級市場

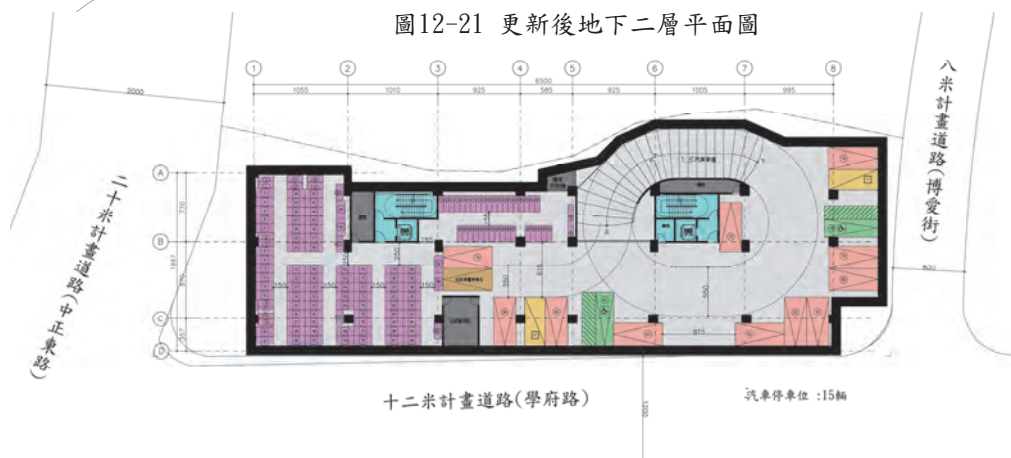
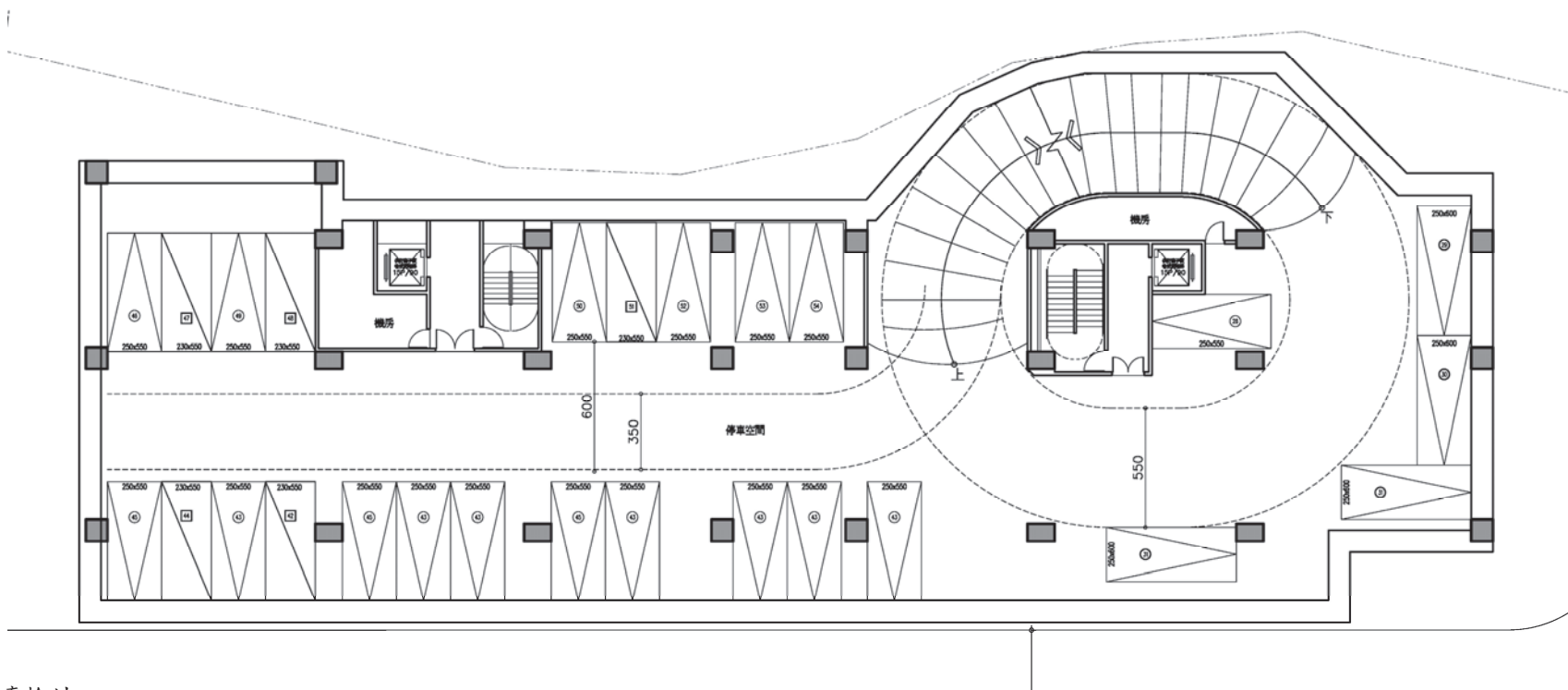


圖12-22 更新後地下三層平面圖

(三)提請放寬事項

6. 依原開挖面積檢討開挖率

- (1)法規說明：依都市計畫法新北市施行細則第三十七條第一項規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定申請依原建蔽率重建，法定開挖率為  $60\%+10\%=70\%$ 。
- (2)提請放寬說明：本案基地條件狹長且原建物地下層自用倉庫面積達  $1719.26\text{m}^2$ ，若依據法定開挖率規定設計，共計需開挖至地下六層，將影響本案住戶權益，因此本案擬依據都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)，開挖率依原開挖面積檢討，以地下五層規劃，以降低本案財務負擔，也較符合地主需求，懇請委員同意。



開挖率檢討

1. 開挖面積 :  $1323.76\text{m}^2$
2. 開挖率檢討 :  $1323.76/1891.28 \times 100\% = 69.99\% < 70\% \dots \text{ok}$
3. 停車數量檢討 :  $B1(0\text{輛})+B2(4\text{輛})+B3(6\text{輛})+B4(25\text{輛})+B5(25\text{輛})+B6(27\text{輛})=87\text{輛} > 68\text{輛} \dots \text{ok}$ ，需開挖至地下六層。

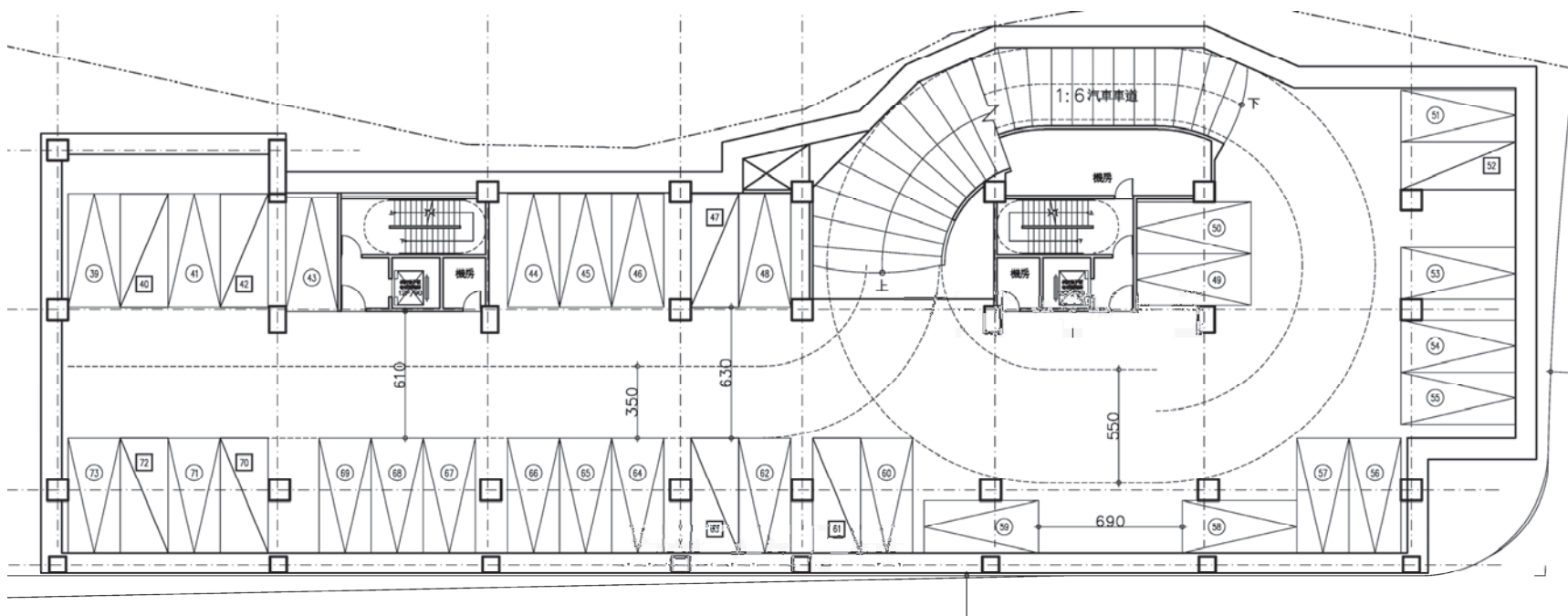
圖12-23 地下層法定開挖率(70%)方案模擬圖



(三)提請放寬事項

6. 依原開挖面積檢討開挖率

- (1)法規說明：依都市計畫法新北市施行細則第三十七條第一項規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」本案依都市計畫法新北市施行細則第五十五條規定申請依原建蔽率重建，法定開挖率為 $60\%+10\%=70\%$ 。
- (2)提請放寬說明：本案基地條件狹長且原建物地下層自用倉庫面積達 $1719.26\text{m}^2$ ，若依據法定開挖率規定設計，共計需開挖至地下六層，將影響本案住戶權益，因此本案擬依據都市計畫法新北市施行細則(第3階草案)，開挖率依原開挖面積檢討，以地下五層規劃，以降低本案財務負擔，也較符合地主需求，懇請委員同意



開挖率檢討

1. 開挖面積： $1491.33\text{m}^2$
2. 開挖率檢討： $1491.33\text{m}^2 < 1639.88(\text{原開挖面積})\text{m}^2 \dots \text{ok}$
3. 停車數量檢討： $B1(0\text{輛})+B2(9\text{輛})+B3(15\text{輛})+B4(35\text{輛})+B5(38\text{輛})=97\text{輛} > 68\text{輛} \dots \text{ok}$ ，需開挖至地下五層。

圖12-24 地下層原開挖面積方案模擬圖

二、建築計劃

面積計算表

地號		淡水區學府段894-3, 930地號等2筆土地			894-3地號		法定容積 (m²)		3.41x200%		=		6.82		
使用分區		住宅區			930地號		都更獎勵 (%)		3.41x200%x10%		=		0.68		
容積率		地上			容積>法容 (%)		地上		8055.00x100%		=		8055		
		地下			高氣離子獎勵 (m²)		地上		8055.00x30%		=		2416.50		
		法定			容積移轉 (%)		地下		1719.26x30%		=		515.78		
		設計			合計		容積移轉 (%)		3782.56x2.28%		=		86.32		
		法定			允建容積 (m²)		地上		6.82+0.68+8055+2416.50+86.32		=		10565.32		
		設計			機房15%		地下		1719.26+515.78		=		2235.04		
		法定			10565.32/1891.28=558.63%≤558.63%...OK										
		設計			10565.32m²≤10565.32m²...OK										
		法定			2235.04/1719.26=130%...OK										
		設計			1690.37m²≤2235.04m²...OK										
容積率		機房15%			法定		10565.32x15%=1584.80m²								
					設計		1584.80m²≤1584.80m²...OK								
樓層	項目	容積樓地板面積	梯廳	陽台	不計入容積15%部分			停車空間	公益設施	樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	建築物高度	
地下四~地下五層		0.00m²	0.00m²	0.00m²	樓梯間+管道	排煙室/機房	緊急升降機	免計入容積	0.00m²	1491.10x2=2982.20m²	0戶	停車空間	3.2m		
地下三層		0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	1491.70m²	0戶	防空避難室兼停車空間	3.2m		
地下二層		703.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	1491.10m²	1戶	自用倉庫, 停車空間	3.2m		
地下一層		987.37m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	1491.33m²	2戶	自用倉庫, 停車空間	3.9m		
一層		865.13m²	102.40m²	0.00m²	56.80m²	38.26m²	11.52m²	0.00m²	0.00m²	1074.11m²	12戶	店舖, 入口門廳	4.5m	4.5+0.35=4.85m	
二層		810.42m²	42.92m²	56.02m²	60.54m²	24.74m²	11.52m²	0.00m²	0.00m²	950.14m²	7戶	店舖, 集合住宅	3.2m		
三層		741.05m²	42.58m²	86.30m²	60.54m²	24.74m²	11.52m²	0.00m²	0.00m²	880.43m²	9戶	集合住宅	3.2m		
四層		603.68m²	42.75m²	88.04m²	60.54m²	24.74m²	11.52m²	0.00m²	138.38m²	881.61m²	7戶	集合住宅, 管委會使用空間	3.2m		
五~七層		741.04x3=2223.12m²	42.58x3=127.74m²	88.04x3=264.12m²	60.54x3=181.62m²	24.74x3=74.22m²	11.52x3=34.56m²	0.00m²	0.00m²	880.42x3=2641.26m²	9x3=27戶	集合住宅	3.2m	3.2x3=9.6m	
八~十五層		665.24x8=5321.92m²	45.01x8=360.08m²	75.64x8=605.12m²	60.54x8=484.32m²	22.82x8=182.56m²	11.52x8=92.16m²	0.00m²	0.00m²	805.13x8=6441.04m²	6x8=48戶	集合住宅	3.2m	3.2x8=25.6m	
屋突一層		0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	133.60m²	0戶	樓梯間	3.2m		
屋突二層		0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	133.60m²	0戶	機房, 水箱	2.8m		
屋突三層		0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	0.00m²	133.60m²	0戶	機房, 水箱	3.0m		
合計		地上: 10565.32m² 地下: 1690.37m²	718.47m²	1099.60m²	1446.42m²			0.00m²	0.00m²	20725.72m²	113戶			49.65m	
工程造價		樓地板面積	20725.72m²*12960元=268,605,331元/元									合計	272,954,905元		
		圍牆	78.52m*2080元=163,321元/元												
		水溝	78.52m*680元=53,393元/元												
		挖方	1587.12m³*18.6m*140元=4,132,860元/元												
法定空地	1891.28 - 1086.29 = 804.99 > 1891.28 - (1891.28 * 60%) = 756.51 m²...OK														
防空避難室面積	1086.29 m²														
停車位檢討	(一)土管規定檢討: 店舖樓地板面積: 505.21+314.78=819.99m² 汽車: 819.99/150=5.46...取6(輛) 集合住宅樓地板面積: 794.94+715.63+583.17+715.63x3+553.82x8=8671.19m² 汽車: (8671.19-500)/150=54.47...取55(輛) 合車樓地板面積: 703.00+787.38=1490.38m² 汽車: 1490.38/250=5.96...取6(輛) 超級市場樓地板面積: =199.99m² 汽車: 199.99/150=1.33...取2(輛) 自行車: 以法定機車數量四分之一單層停放設置, 故 113/4=28.25...取29(輛) 汽車: 依建築技術規則規定設置 =6+55+6+2=69(輛) 機車: 依一戶一車位設置, 共 113戶=113(輛)														
法定汽車檢討	69輛		應設69輛 實設97輛 ...OK		法車=B5F(38)+B4F(31)=69輛 自車=B4F(4)+B3F(15)+B2F(9)=28輛						合計		97輛		
法定機車檢討	113輛		應設113輛 實設113輛 ...OK		法車=B3F(99)+1F(14)=113輛						合計		113輛		
法定自行車檢討	29輛		應設29輛 實設37輛 ...OK		法車=B3F(29)=29輛 自車=B3F(8)=8輛						合計		37輛		

(二)開發內容說明

1、都市更新計畫

本案位於新北市淡水區學府段，未來希望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，同時藉由臨主要道路兩側退縮留設人行空間，以重建未來地區之人行步道系統。

2、建築配置與量體計畫

建築物在量體配置上，降低建蔽率，增加綠化面積的空間，並設計豐富多層次與多元化的戶外空間，塑造良好的都市環境。  
 規劃建築物沿街退縮3.52米以上之人行步道，以提供商業活動空間並提高都市消防救災機能。規劃多元化之公共景觀，並提供過渡及停留空間，藉以塑造良好、友善的居住生活環境，提升整區的生活質感。

3、公共開放空間之規劃

配合土地使用分區管制要點規定留設騎樓或無遮簷人行步道，以供公眾通行及防災空間使用，並於該空間旁規劃開放空間並以種樹、花台及街道家具等設計美化環境。沿建築線規劃退縮深度3.52米以上之人行步道，創造舒適之都市人行空間。  
 公共開放空間部分規劃草皮與石材地景，供公眾休憩與停留，並搭配喬木灌木等植栽配置，讓開放空間、社區間之採光通風等物理環境與景觀視野等因子能有最佳化的考量，創造悠然意境、寧靜舒適、休閒慢活與清新健康的高品質生活空間。  
 本建築基地內之法定空地綠化規定，依土地使用分區管制要點規定辦理外，並考慮景觀焦點、節點、軸線等設計手法，使其更符合機能化、生活化及多樣化、美感化。



圖12-25 一層配置平面圖 S : 1/300

### (三)建築物造型及量體計劃

#### 1、建築量體計畫

本案建築物規劃為地上十五層，地下五層，高度49.65公尺。量體以內斂而不失簡潔流暢為原則，基地內留設人行步道，增加建築物與鄰里居民互動的空間並調和建築物與群眾之間的和諧關係。

#### 2、建築座向計畫

本基地建築規劃為適合臺灣風土氣候，不僅適合四季氣候，更能引入自然通風採光，併結合節能減碳趨勢，創造宜居住宅環境。配合環境與機能之完整考量規劃設計及都市環境的使用性，提升本基地之附加價值，以達本案所有權人最佳之使用效益。

#### 3、建築造型設計構想

- (1) 本案考量於都市環境尺度，以城市、街道、行人三個層級，思考整體建築該有的思維，造型採「Art Deco」藝術造型風格，由基座開始，層層向上垂直拉伸，沒有過多的裝飾而是多利用建築本身結構體設計立面造型。材質間的轉換，米黃色系的石材，現代感的金屬格柵，利用顏色對比強調立面造型的層次變化，並且重視建築使用上的機能性，合理配置開窗位置，讓使用者於室內環境時有良好的採光與通風性。
- (2) 整體概念而言，簡潔的基座勾勒出純粹水平典雅形體，沉穩結合地面層，符合當代建築的簡約氣勢。
- (3) 裝飾柱位設置於分戶牆面位置，並配置雨遮於各開窗位置，除供應室內遮陽外，亦能供給適當之照明。



圖12-26 建築物外觀透視圖

(四)建築物天際線



圖12-27 建築物天際線示意圖 S: 1/300

#### (四)建築物外牆材質及色彩計劃

- 1、屋頂框架：立面垂直線向上延伸，結合屋突垂直元素，搭配局部深褐色飾材塑造精緻古典語彙收頭。
- 2、高層腰身量體：利用材質深淺色系搭配，以優美比例分割，呈現修長比例，以典雅姿態展現。
- 3、基座：以粗曠線條結合優美的細部裝飾，展現大氣之穩重感。

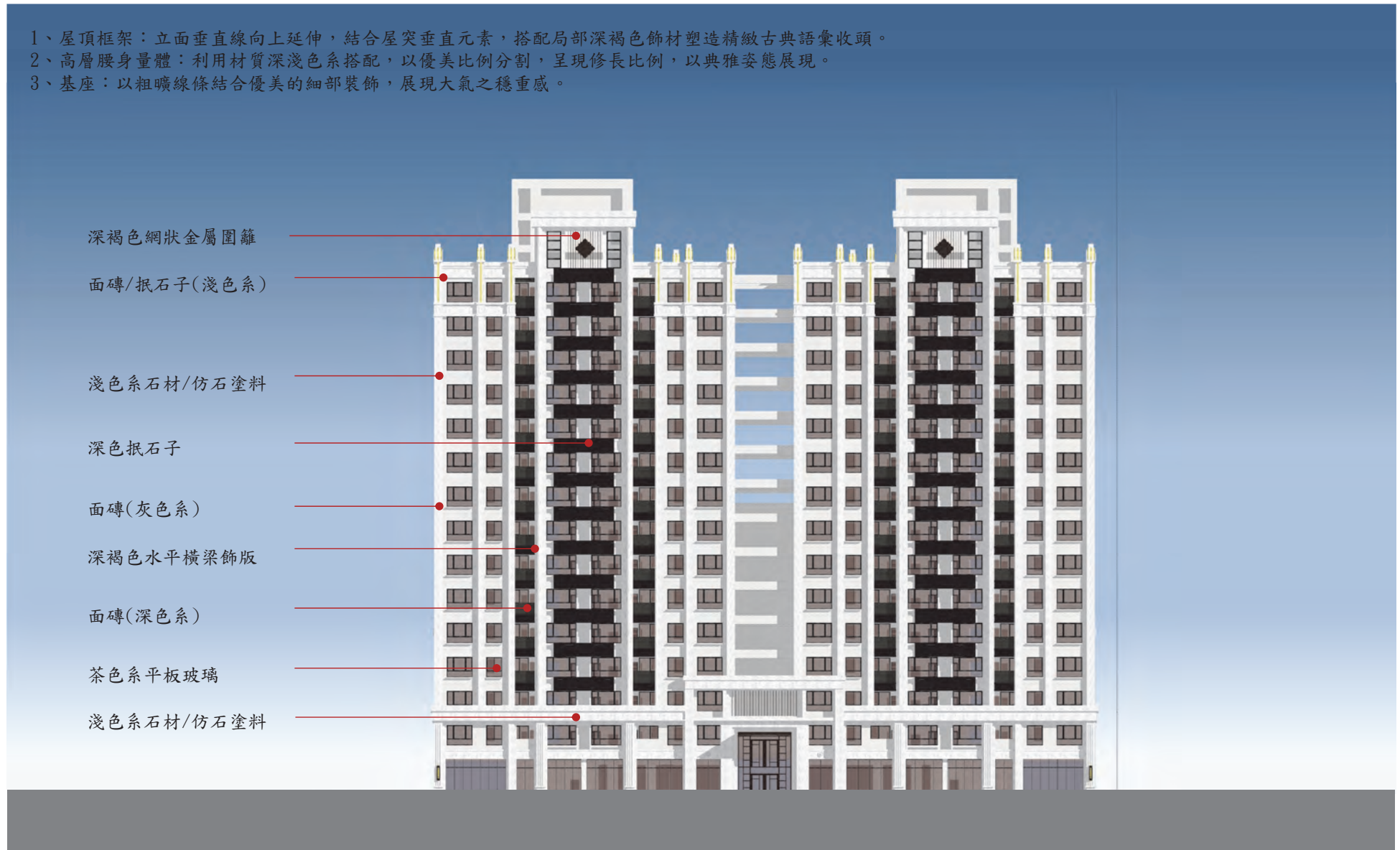


圖12-28 建築物外牆材質及色彩計劃圖

(五)建築物照明計劃



夜間照明模擬圖-(19:00~22:00)



夜間照明模擬圖-(22:00~24:00)



夜間照明模擬圖-(24:00~05:00)

圖12-29 夜間照明模擬圖



圖12-30 車行及人行動線圖 S : 1/300



修正後

(七)汽車停車位供給改善措施說明

本案共規劃113戶，設置97輛汽車停車位，未滿足一戶一汽車位，停車供給不足情況，說明如下：

- 1、本案距離捷運淡水站約154.9公尺，步行約3分鐘，大眾運輸系統便利。
- 2、基地周邊公有及私人停車場約可提供591輛汽車停車位。
- 3、綜上所述，如基地內有車位供給不足情況，可配合大眾運輸系統或周邊停車場，降低或滿足基地停車需求。



圖12-31 汽車停車供給改善措施說明圖

捷運淡水站轉乘停車場  
 公/私營：公辦民營  
 地址：新北市淡水區中正路1號  
 營業時間：0~24時  
 車位概況：小型車位：553  
 身障車位：12  
 身障機車位：20  
 機車位：961

學府停車場  
 公/私營：私有民營  
 地址：新北市淡水區中山路8號B2~B4  
 營業時間：11~22時  
 車位概況：小型車位：38

基地位置：

外部停車場位置：

(八)汽機車停車與動線計劃一(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線

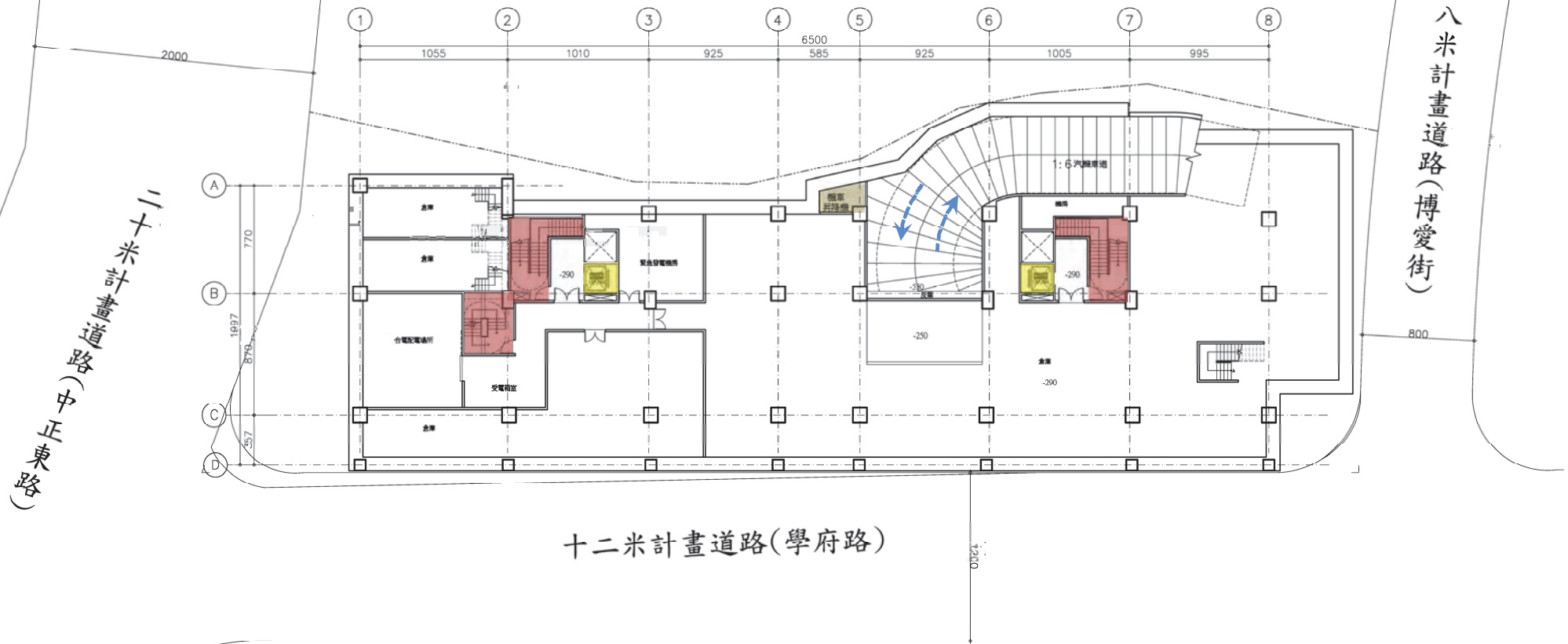








圖12-32 地下一層車行與動線圖 S: 1/300

(八)汽機車停車與動線計劃二(建築物內部)

- 住宅垂直動線 
- 電梯垂直動線 
- 機車升降機動線 
- 汽車動線 
- 人行出入動線 
- 汽車停車位 (供超級市場使用) 

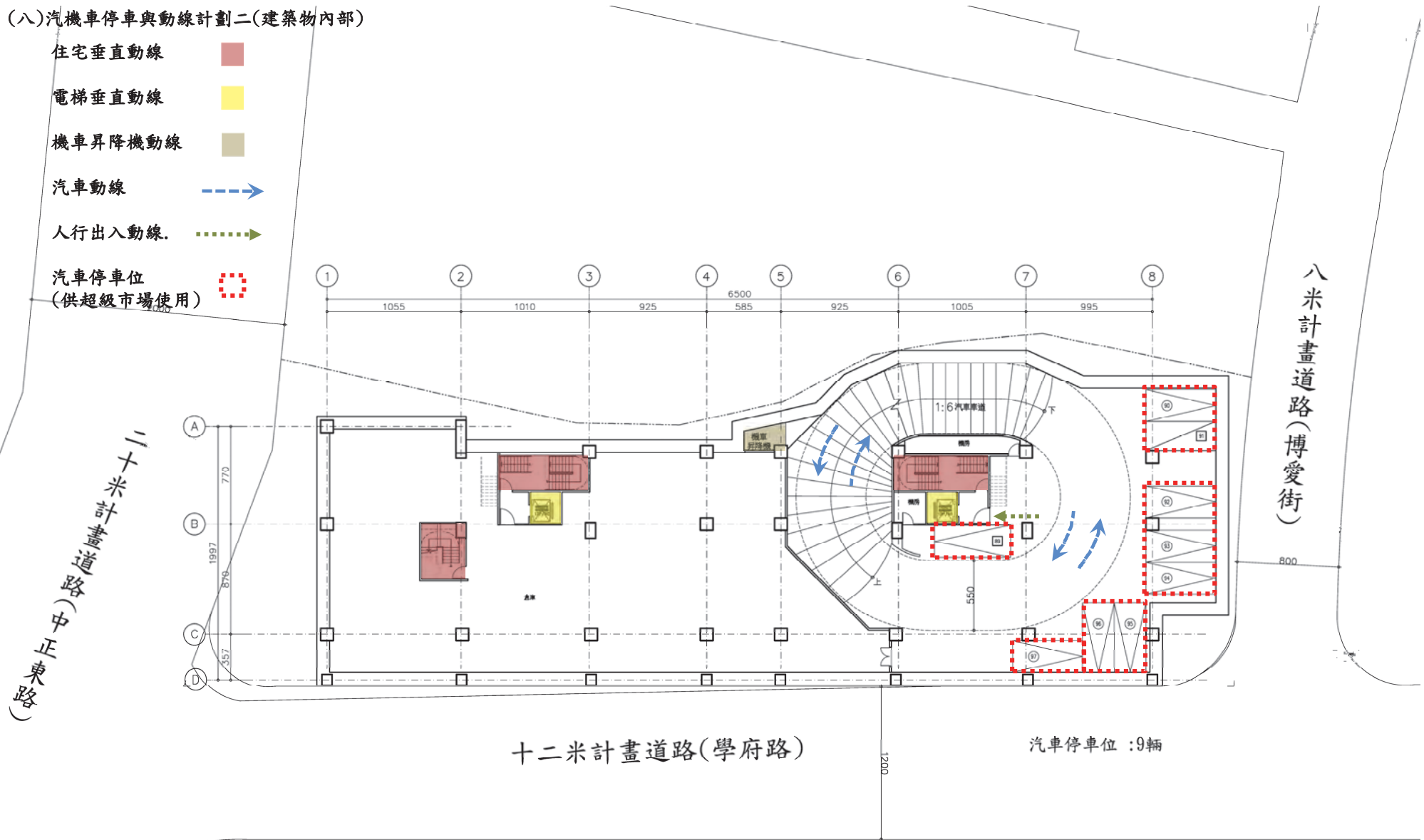


圖12-33 地下二層車行與動線圖 S : 1/300

(八)汽機車停車與動線計劃三(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 機車升降機動線
- 汽車動線
- 人行出入動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 無障礙車位
- 機車車位
- 自行車位
- 無障礙車位動線
- 無障礙車位

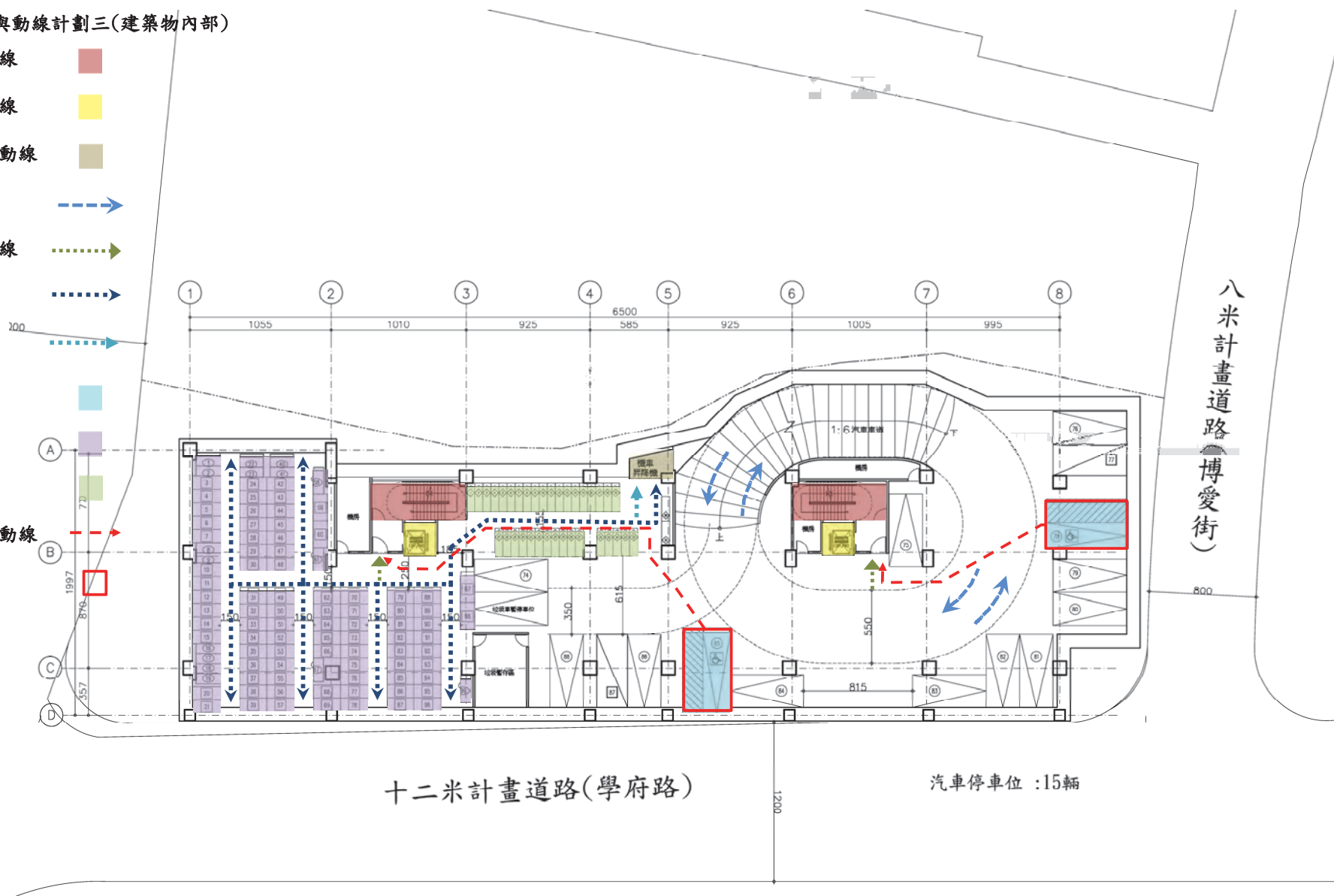


圖12-34 地下三層車行與動線圖 S : 1/300

(八)汽機車停車與動線計劃四(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →

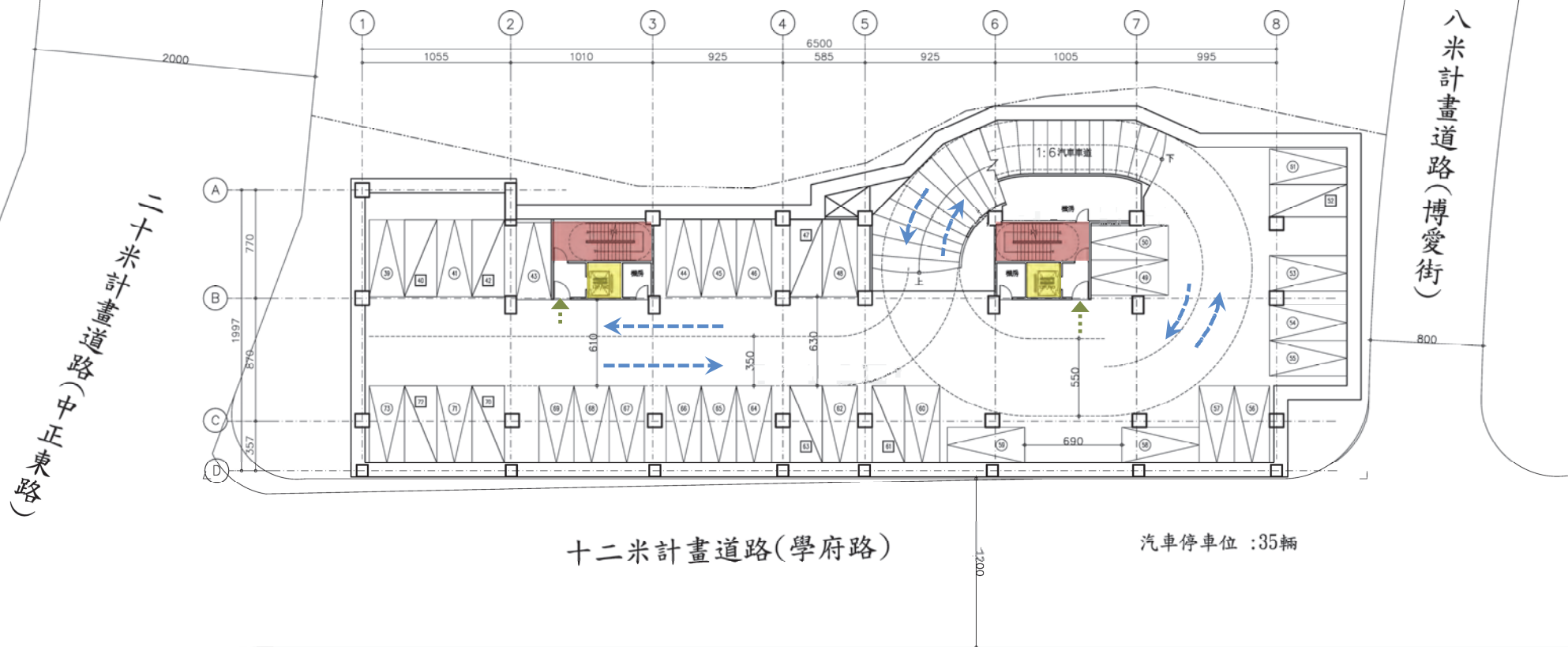


圖12-35 地下四層車行與動線圖 S : 1/300

(八)汽機車停車與動線計劃五(建築物內部)

- 住宅垂直動線
- 電梯垂直動線
- 汽車動線  →
- 人行出入動線  →

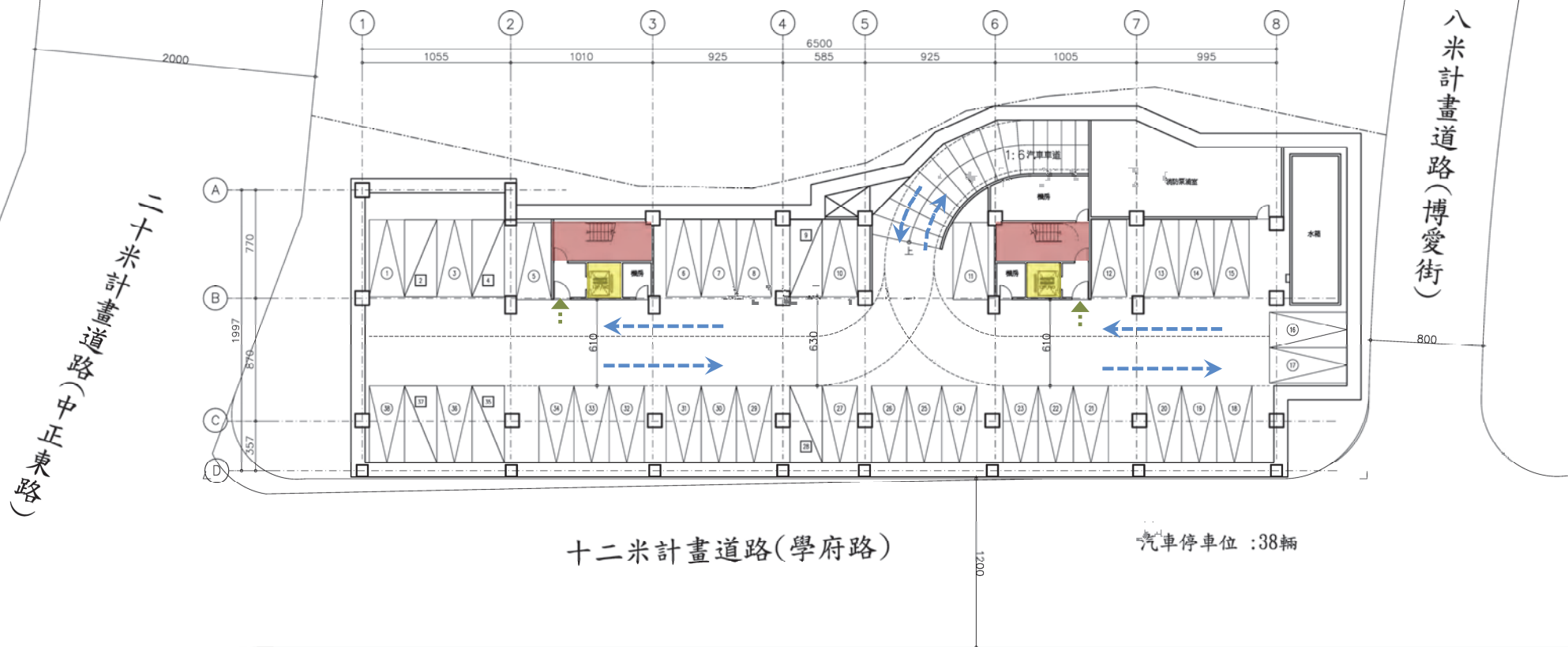




圖12-36 地下五層車行與動線圖 S : 1/300

(九)無障礙空間引導設施系統圖

物障礙室外引導通路(1.3m) 

無障礙室內引導通路(1.2m) 

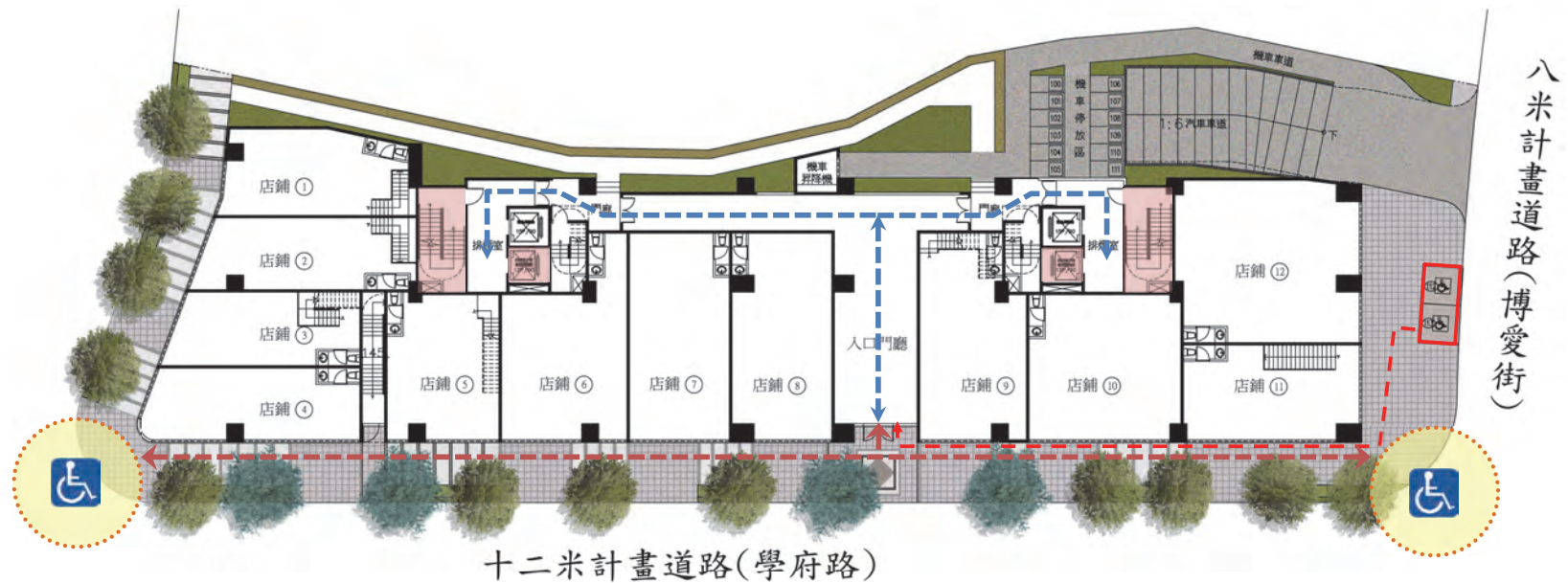
無障礙垂直動線 

無障礙設施 

弧形緩坡道 

無障礙車位動線 

無障礙車位 










二十米計畫道路(中正東路)

八米計畫道路(博愛街)

圖12-37 無障礙空間引導設施系統圖 S : 1/300

(九)基地排水及高程系統圖

- 公共排水溝 
- 排水溝(暗溝) 
- 排水溝(明溝) 
- 截水溝 
- 陰井 
- 排水方向 
- 高程 ±0 

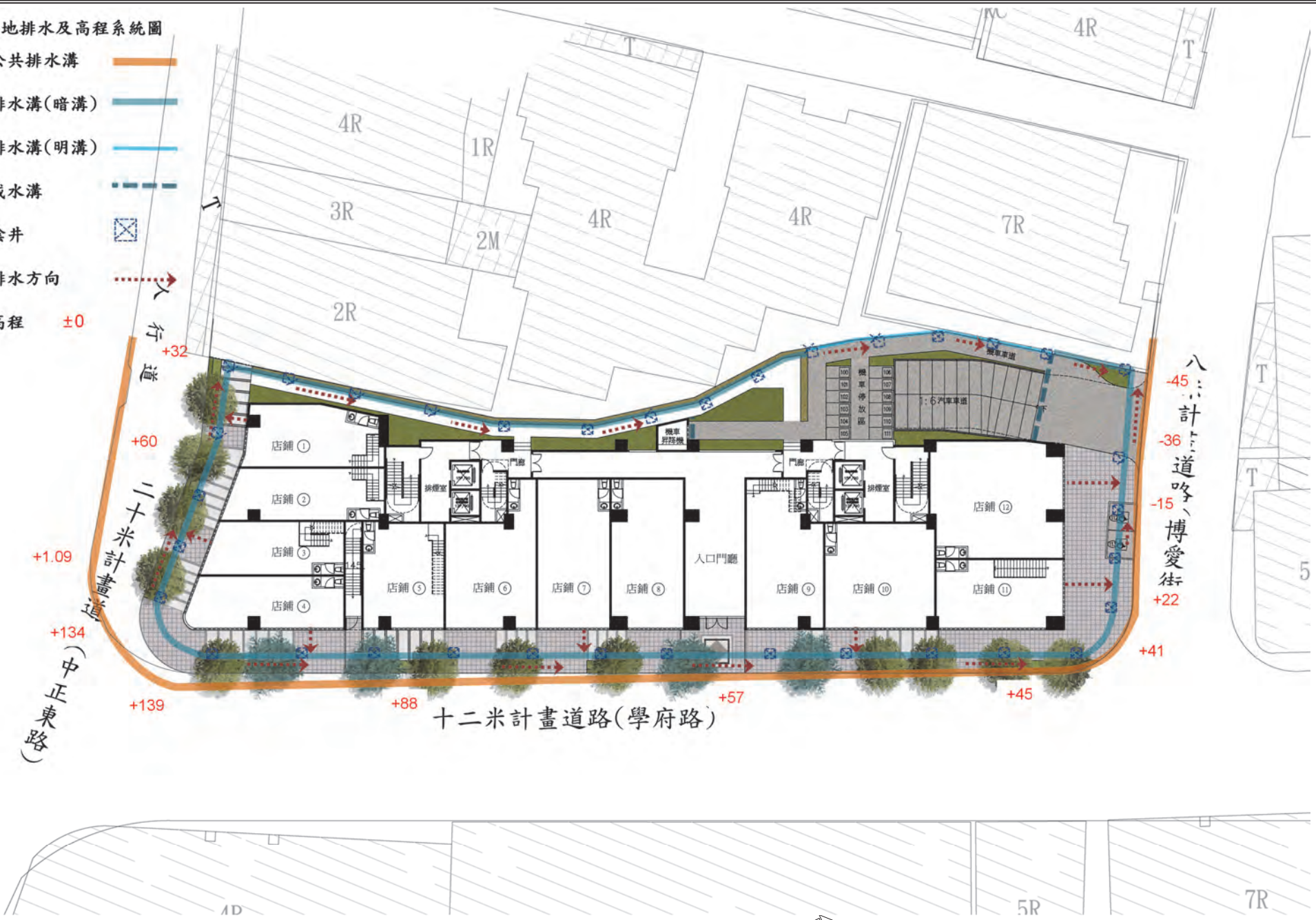
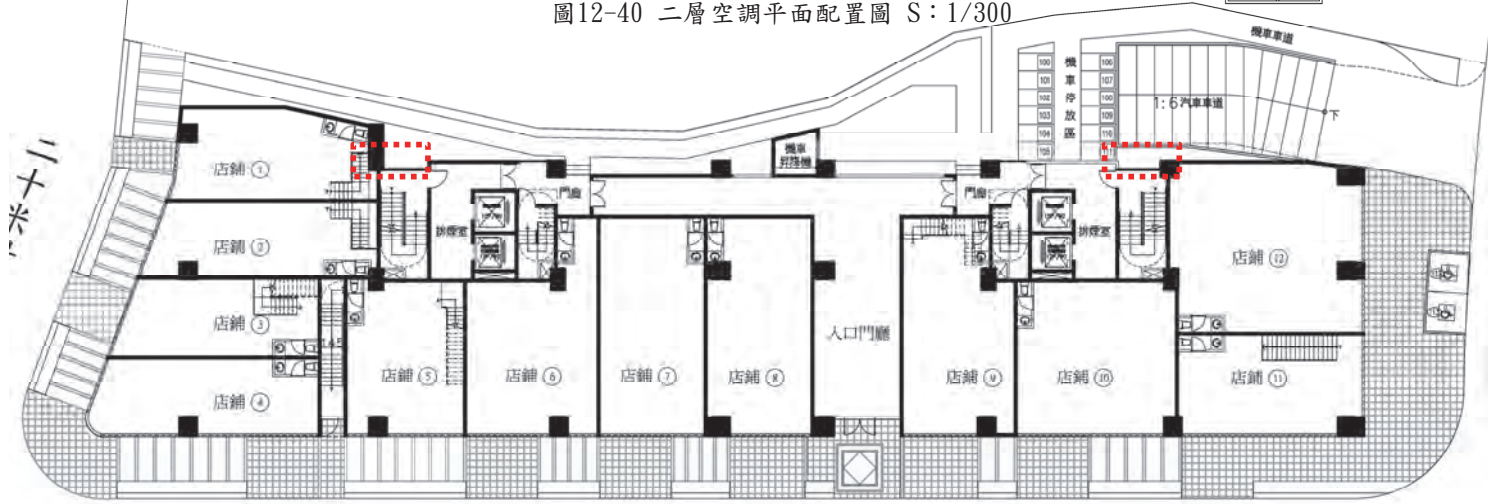
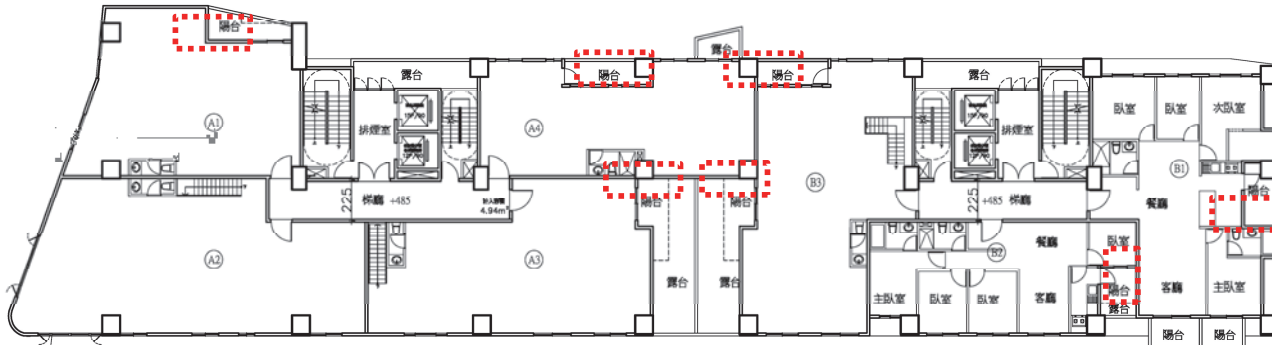
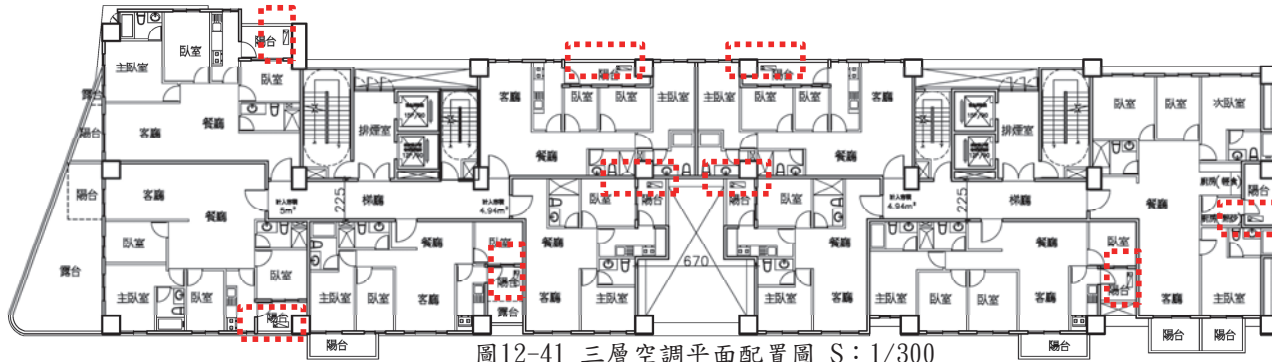


圖12-38 基地排水及高程系統圖 S: 1/300



(十)空調配置平、立、剖面圖(一)

空調主機位置



(十)空調配置平、立、剖面圖(三)

空調主機位置

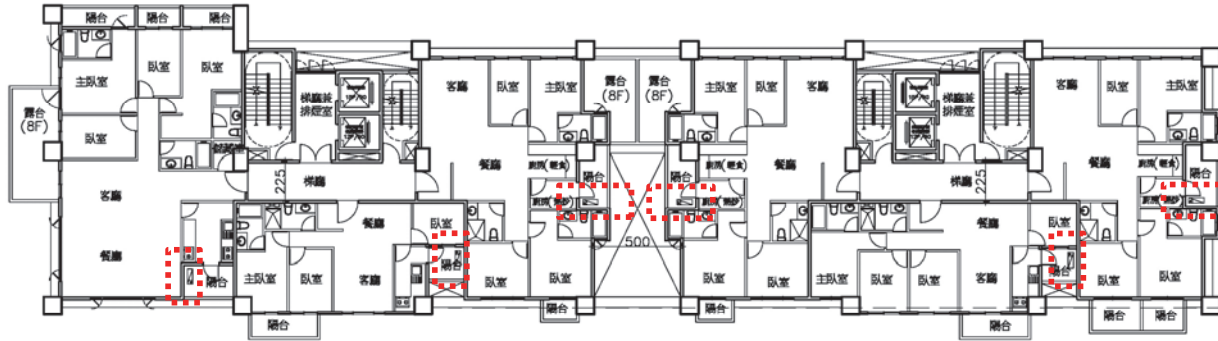


圖12-44 八至十五層空調平面配置圖 S : 1/300

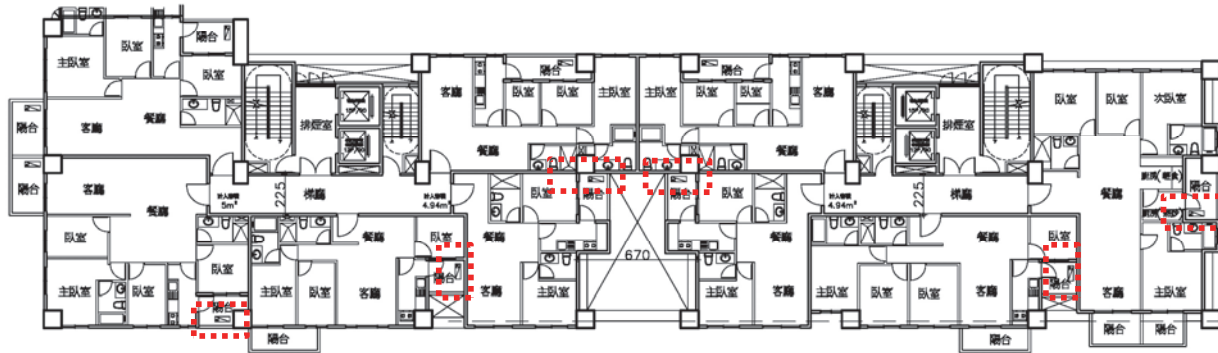


圖12-43 五至七層空調平面配置圖 S : 1/300

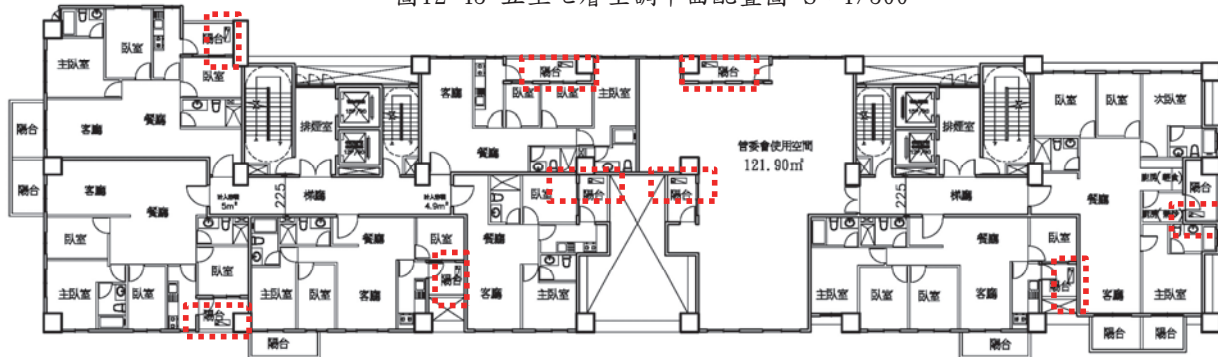


圖12-42 四層空調平面配置圖 S : 1/300

(十一)垃圾、廚餘處理及運送系統

1、資源回收空間面積檢討

本案共規劃112戶。

本案垃圾處理室面積=24.3 m<sup>2</sup>

每戶以5人來計算，112x5=560人

每人每天取2kg之垃圾量來計算

560x2=1120kg，

依據環保局署廢管處之規定，一立方公尺之垃圾量約300公斤之重量

地下一層淨高=3.2m。

資源回收空間面積檢討：

24.3 m<sup>2</sup>>1120/300/3.2=1.17 m<sup>2</sup>...OK

2、垃圾清運計畫

本案於地下三層設置一處垃圾集中室-包括垃圾、廚餘及冷藏裝置與資源回收系統，及垃圾車停車位，將資源回收物妥善分類後，委託合格清運業者每日定時統一清運。

流程:各戶→垃圾分類處理區→業者清運(垃圾車)

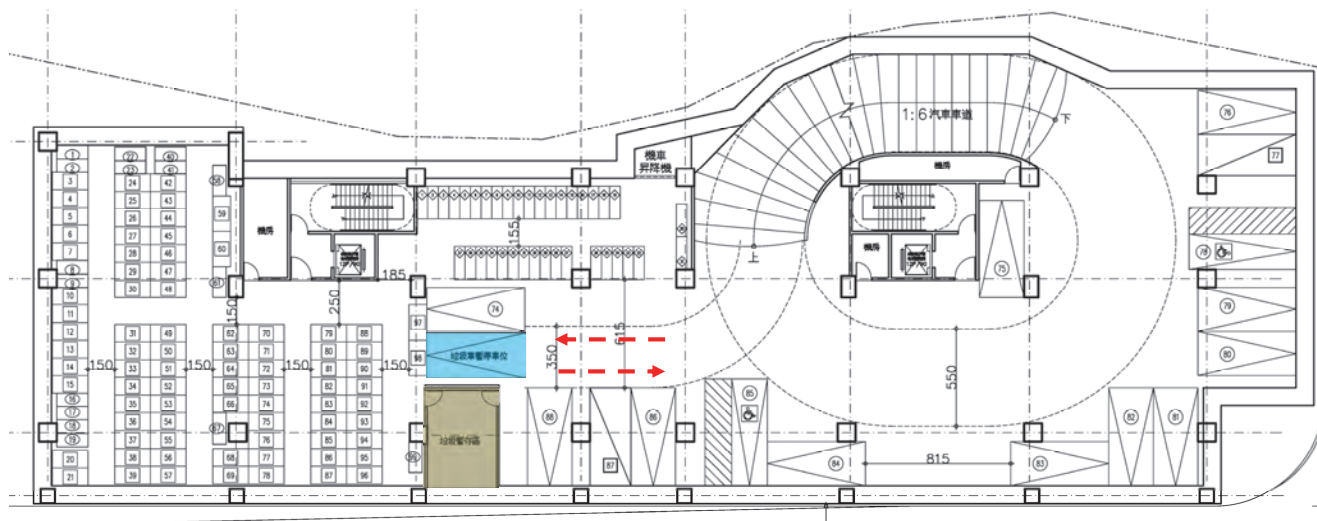
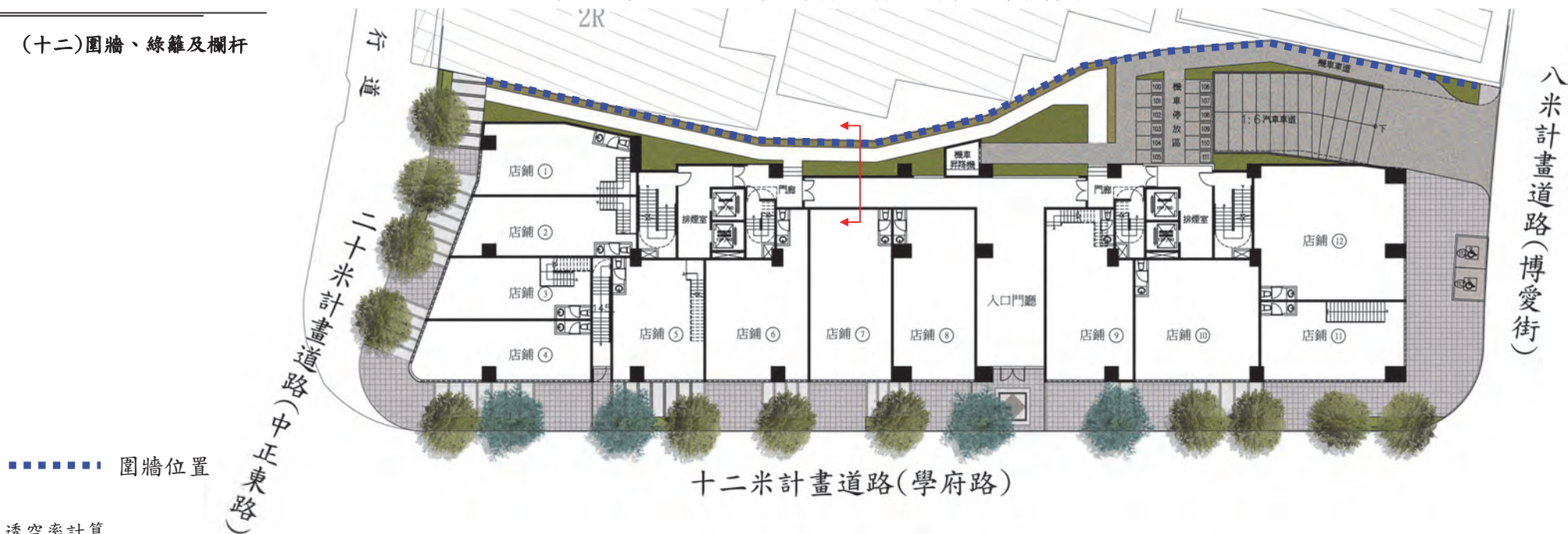


圖12-45 垃圾、廚餘處理及運送系統圖 S:1/300



(十二)圍牆、綠籬及欄杆



..... 圍牆位置

透空率計算

$$:(0.01*1*2+0.01*0.95*15+0.063*0.01*16*2+0.2*1.2)*100\% / 1.2*1.2=70.6\% > 70\% \text{ OK}$$

十二米計畫道路(學府路)

圖12-46 圍牆位置示意圖 S: 1/300

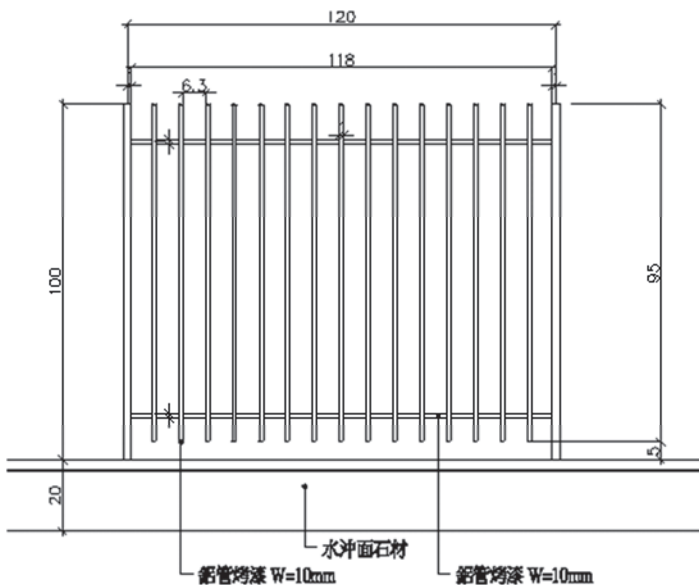


圖12-47 圍牆立面圖 S: 1/20

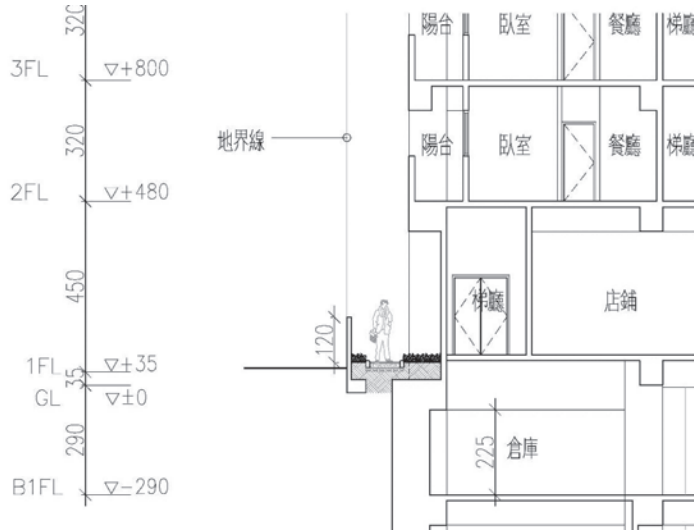


圖12-48 圍牆剖面圖 S:1/100



圖12-49 圍牆示意圖

(十三)廣告招牌形式

依據“招牌廣告及樹立廣告辦法”第三條規定:下

列規模之招牌廣告,免申請雜項執照:

- 一. 正面式招牌廣告縱長未超過二公尺者。
- 二. 側懸式招牌廣告縱長未超過六公尺者。
- 三. 設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。
- 四. 設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。

本案設計正面式招牌於立面梁帶,縱長均<2m。

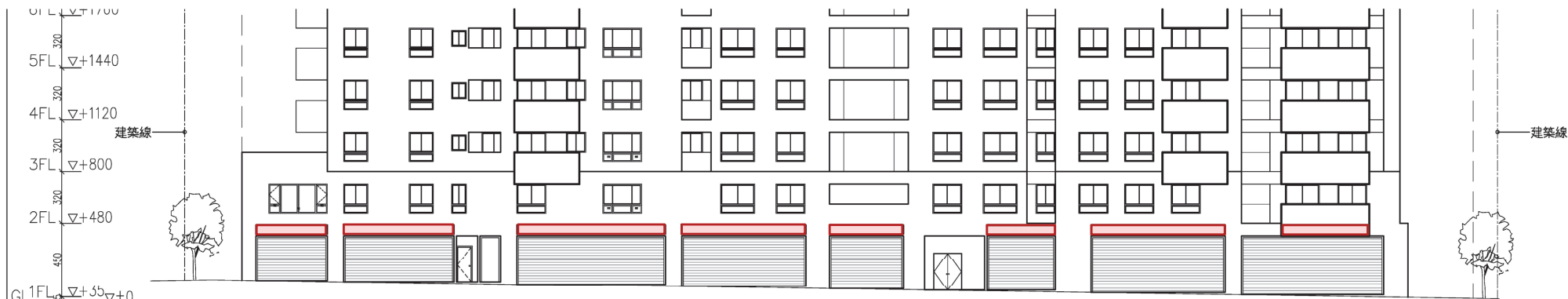


圖12-50 東向廣告招牌立面圖 S : 1/300



圖12-36 廣告招牌位置南向立面圖 S : 1/200

招牌位置

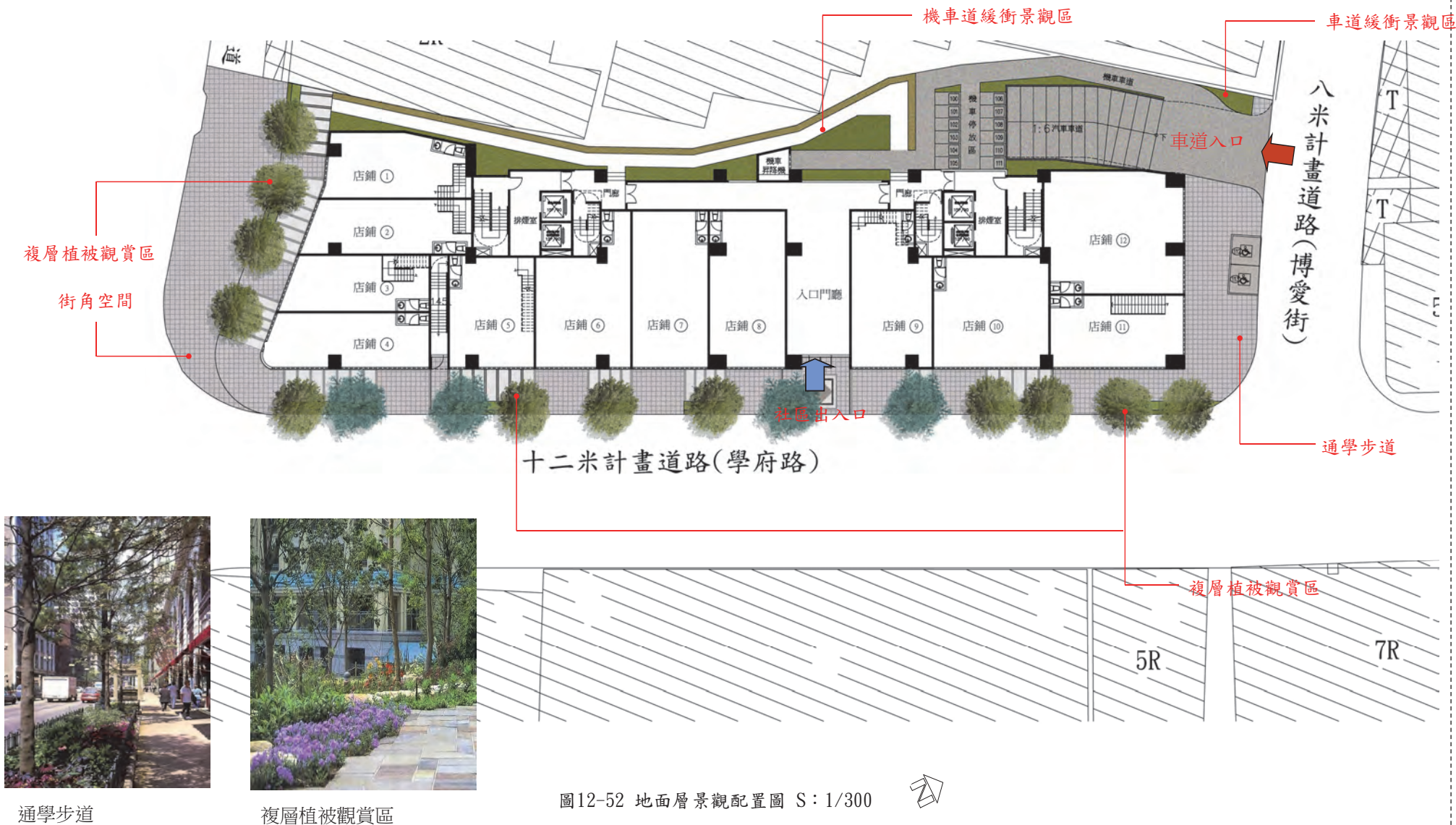
圖12-51 南向廣告招牌立面圖 S : 1/300

修正後

### 三、景觀計劃

#### (一)景觀配置圖-地面層

- 1、在有限的市區街道空間，發揮景觀設計之最大效益營造，創造居民及環境感舒適自在之空間。
- 2、行道樹植穴綠化為長形連續性植穴，以增加綠化及保水面積，周邊列植喬木，改善都市街廓景象。
- 3、綠化區域以多層次植栽搭配，創造豐富有趣之空間
- 4、中正東路及學府路路口街角配合公有人行步道規劃，鋪面材質選用與公有人行道鋪面相近(30x30高壓混擬土磚)，達到視覺上一致，型塑街角空間。



通學步道



複層植被觀賞區

(一)景觀配置圖-屋頂層

- 1、本案基地腹地狹小，地面層綠化空間有限，利用屋突層綠化，創造住戶屋頂層之休憩空間，增加住宅品質。
- 2、本案西向可遠眺海景，藉由塑造屋頂花園創造住戶良好的景觀視野。
- 3、屋頂花園除供休憩之用，並留曬衣區供住戶使用。

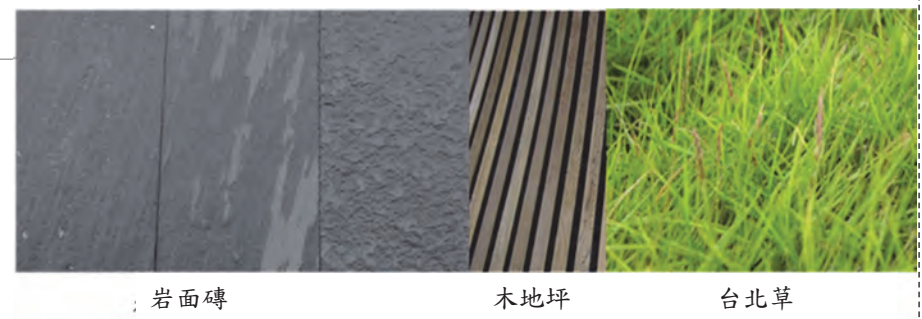
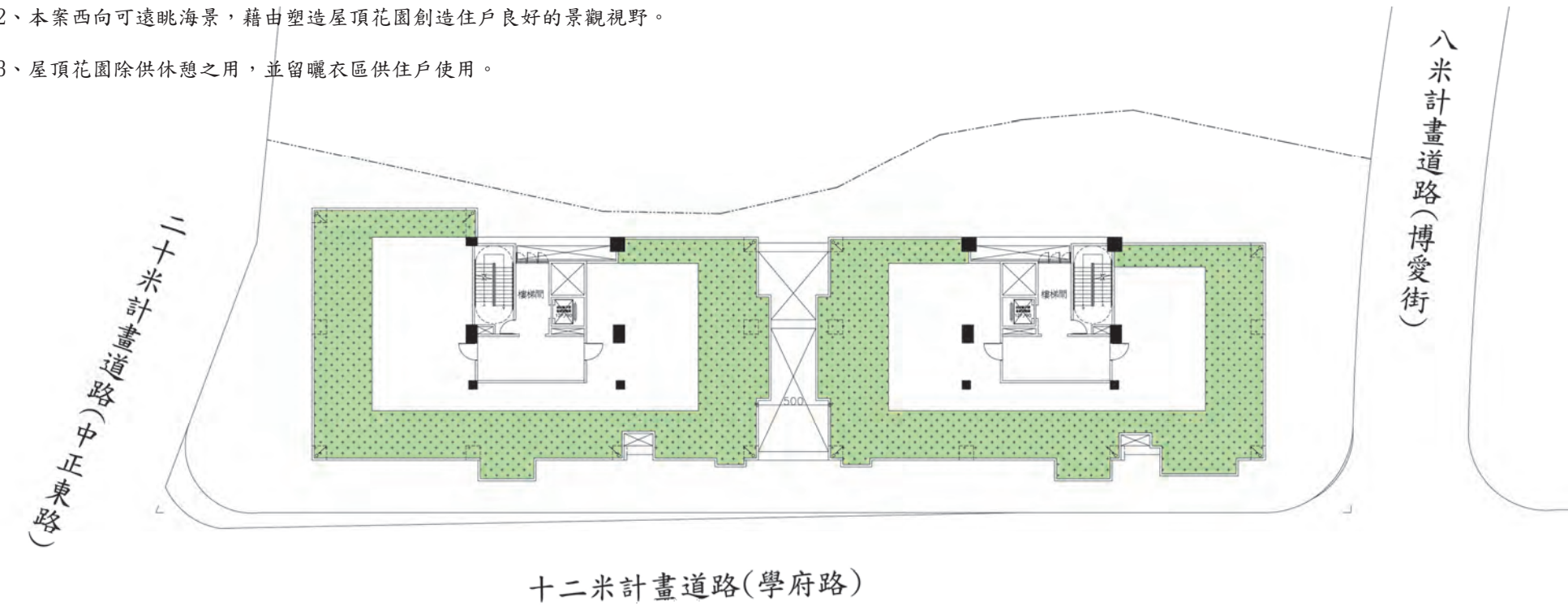
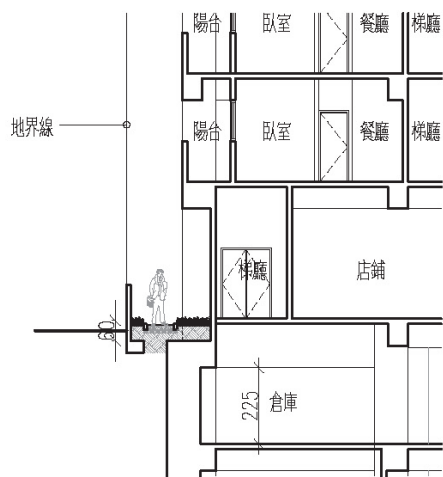


圖12-53 屋頂層景觀配置圖 S: 1/300



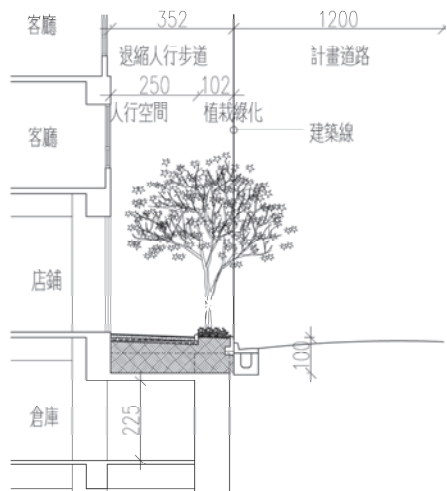
(二)景觀剖面圖-地面層剖面圖



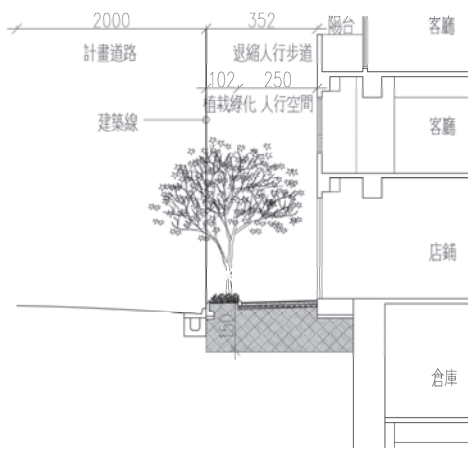
景觀A-A剖面圖



景觀剖面位置示意圖



景觀B-B剖面圖

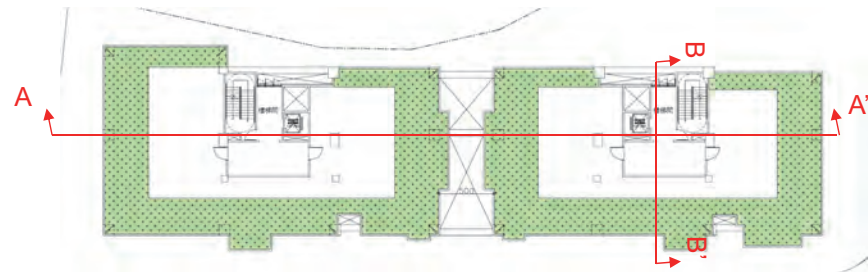


景觀C-C剖面圖

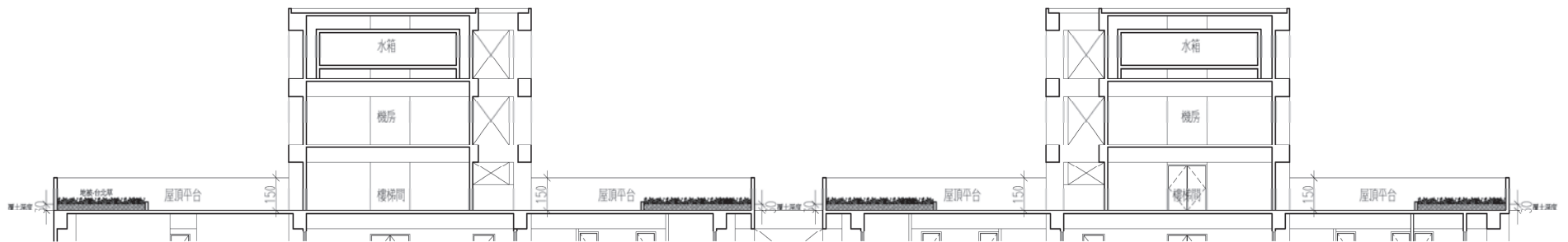
圖12-54 景觀剖面圖



(二)景觀剖面圖-屋頂層剖面圖



景觀剖面位置示意圖



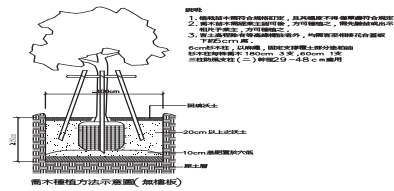
景觀A-A' 剖面圖



景觀B-B' 剖面圖

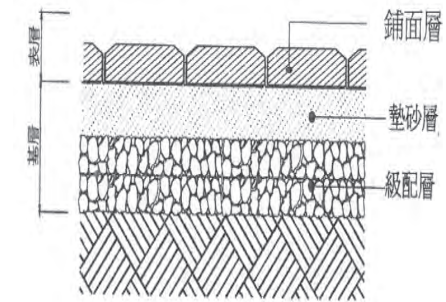
圖12-55 景觀剖面圖二

(二)景觀剖面圖-喬木施工說明

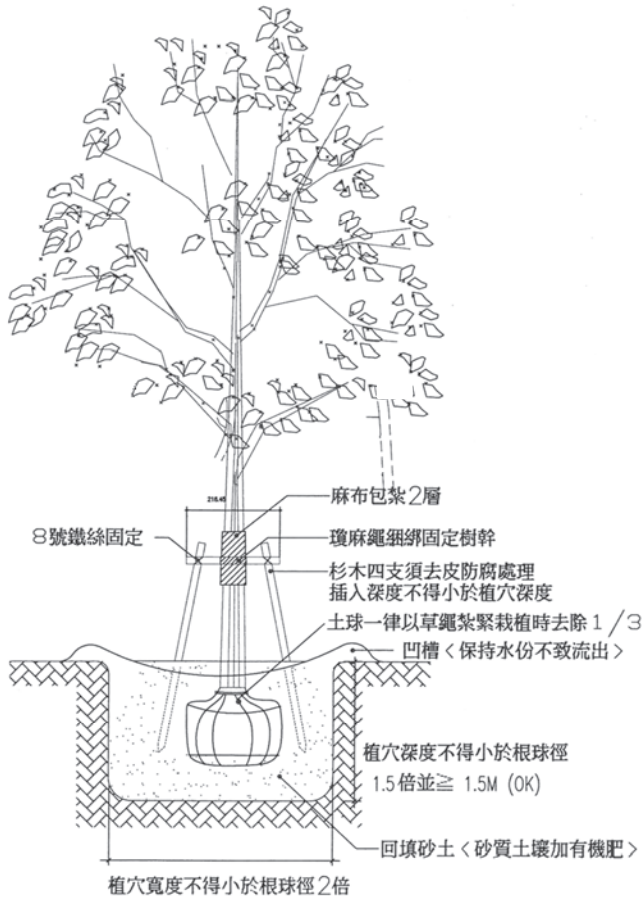


【磐地支架】施作流程

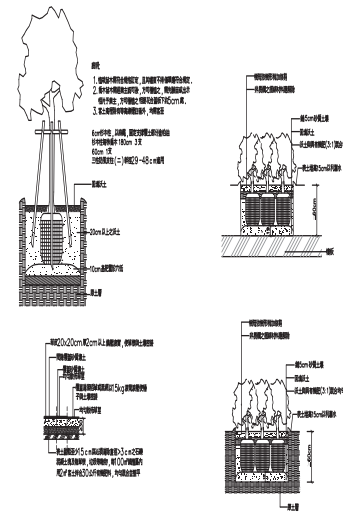
1. 組裝磐地支架放入樹穴基部
2. 將鉚釘板與基礎固定
3. 稍微補土將樹木放入植穴中
4. 安置土球固定片，使角度貼合將固定片穿好綁帶
5. 拉緊綁帶，固定土球，切除多餘綁帶
6. 回填樹穴植生土後即完工



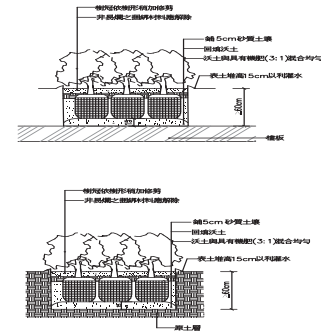
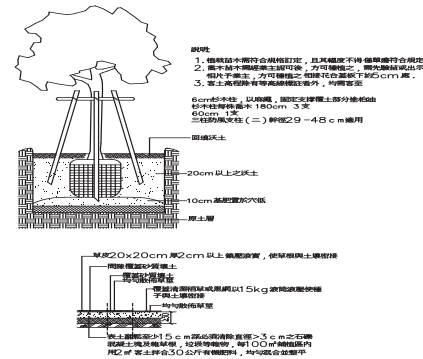
透水鋪面剖面圖



喬木施工種植方式圖



灌木施工種植方式圖(有樓板)



(三)喬木配置圖

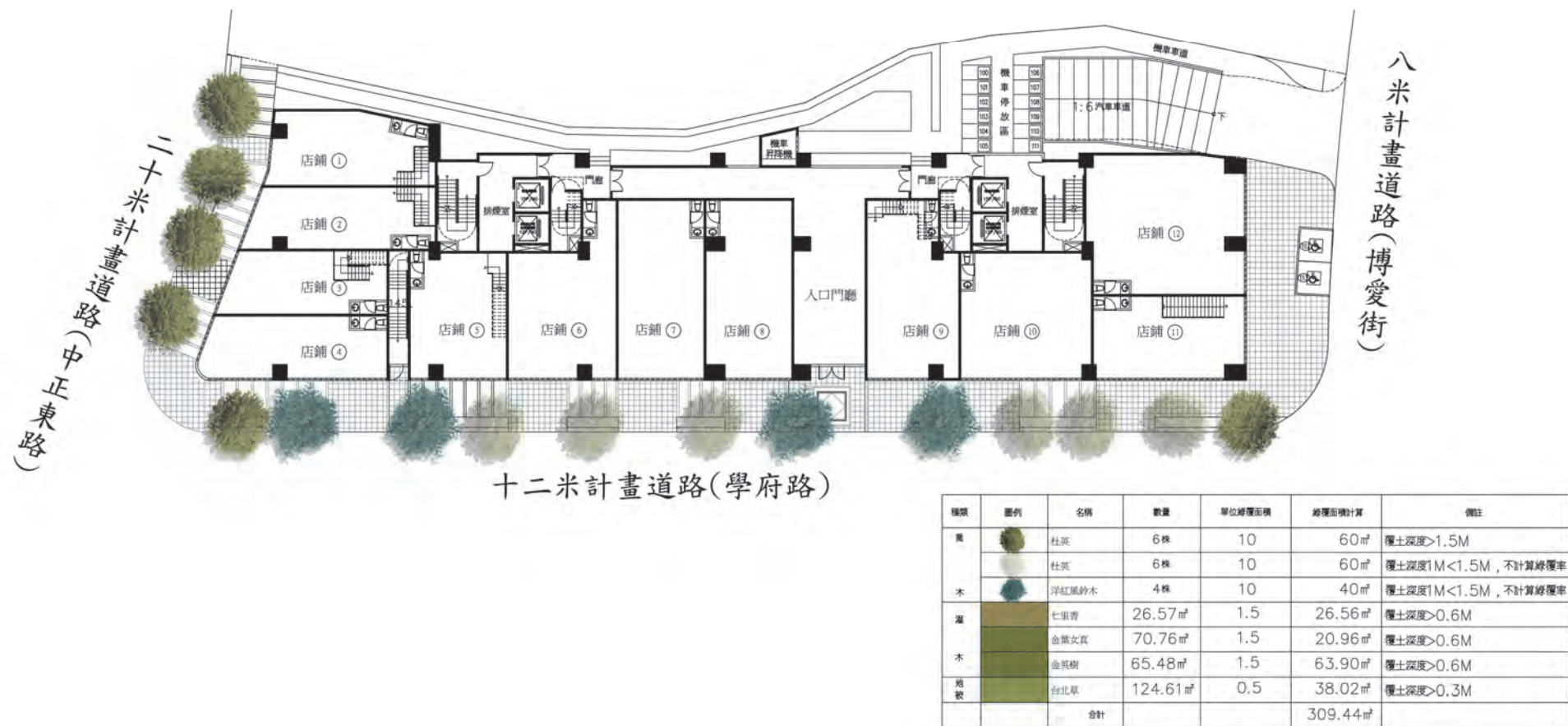
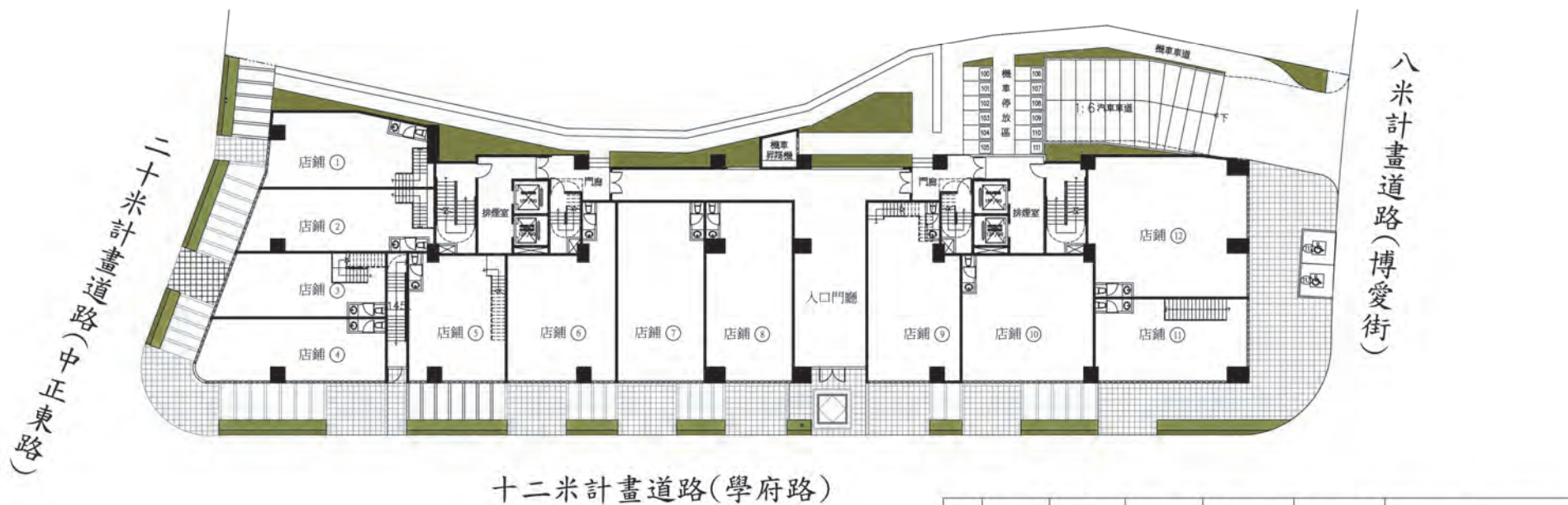


圖12-56 喬木配置圖 S : 1/300



(四)灌木地被配置圖



種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬		杜英	6 株	10	60 m <sup>2</sup>	覆土深度>1.5M
		杜英	6 株	10	60 m <sup>2</sup>	覆土深度1M<1.5M, 不計算綠覆率
木		洋紅風鈴木	4 株	10	40 m <sup>2</sup>	覆土深度1M<1.5M, 不計算綠覆率
灌		七里香	26.57 m <sup>2</sup>	1.5	26.56 m <sup>2</sup>	覆土深度>0.6M
		金葉女貞	70.76 m <sup>2</sup>	1.5	20.96 m <sup>2</sup>	覆土深度>0.6M
木		含笑樹	65.48 m <sup>2</sup>	1.5	63.90 m <sup>2</sup>	覆土深度>0.6M
地被		台北草	124.61 m <sup>2</sup>	0.5	38.02 m <sup>2</sup>	覆土深度>0.3M
		合計			309.44 m <sup>2</sup>	

圖12-57 灌木地被配置圖 S: 1/300

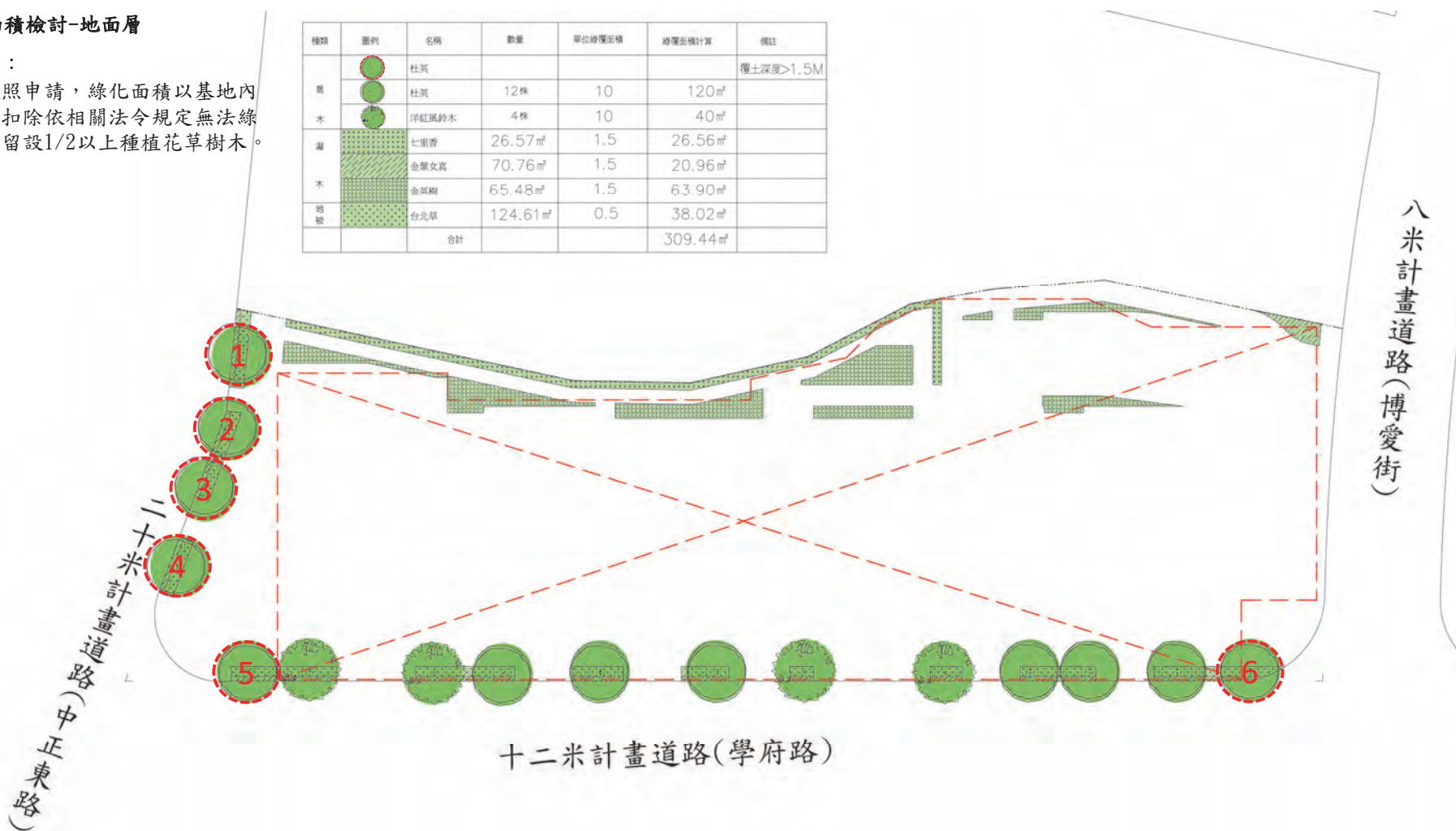


(五)綠化面積檢討-地面層

綠化面積檢討：

新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實施空地面積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。

種類	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	綠覆面積計算	備註
喬木		杜英	12株	10	120㎡	覆土深度>1.5M
		杜英				
木		洋紅風鈴木	4株	10	40㎡	
灌木		七里香	26.57㎡	1.5	26.56㎡	
		金葉女真	70.76㎡	1.5	20.96㎡	
木		金銀樹	65.48㎡	1.5	63.90㎡	
		台北草	124.61㎡	0.5	38.02㎡	
地被		台北草	124.61㎡	0.5	38.02㎡	
		合計			309.44㎡	



綠化面積檢討：

新北市建造執照申請，綠化面積以基地內實施空地面積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。

(一)基地面積：1891.28㎡

(二)建築面積：1086.29㎡

(三)執行綠化有困難面積：374.86㎡ (3.52M無遮簷人行道綠化面積+1.5M人行道) -54.93㎡(需扣除3.52M無遮簷人行道綠化面積)+209.11(汽車機車車道)=529.04㎡

(四)法定綠化面積：(基地面積-建築面積-執行綠化有困難面積)×50%=137.98㎡

(五)實設綠化面積：149.44㎡>137.98㎡...OK

(六)喬木數量檢討：16-10(扣除開挖範圍喬木)=6，6>149.44㎡/36㎡=4.15㎡，取5棵。...ok

圖12-58 地面層綠化面積檢討圖 S：1/300

(五)綠化面積檢討-屋頂層

綠化面積檢討：

依新北市都市設計審議原則規定，新建建物之屋頂，露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上。

(一)露台面積：784.96㎡

(二)綠化面積：453.85㎡

(三)屋頂，露台綠化面積檢討：

$453.85\text{㎡} > 784.96\text{㎡} \times 0.5 = 392.48\text{㎡} \dots \text{OK}$

露台面積：

1. 175.88㎡

2. 155.23㎡

3. 232.21㎡

4. 221.64㎡

合計：1+2+3+4=784.96㎡

綠化面積：

露台面積

3. 232.21㎡

4. 221.64㎡

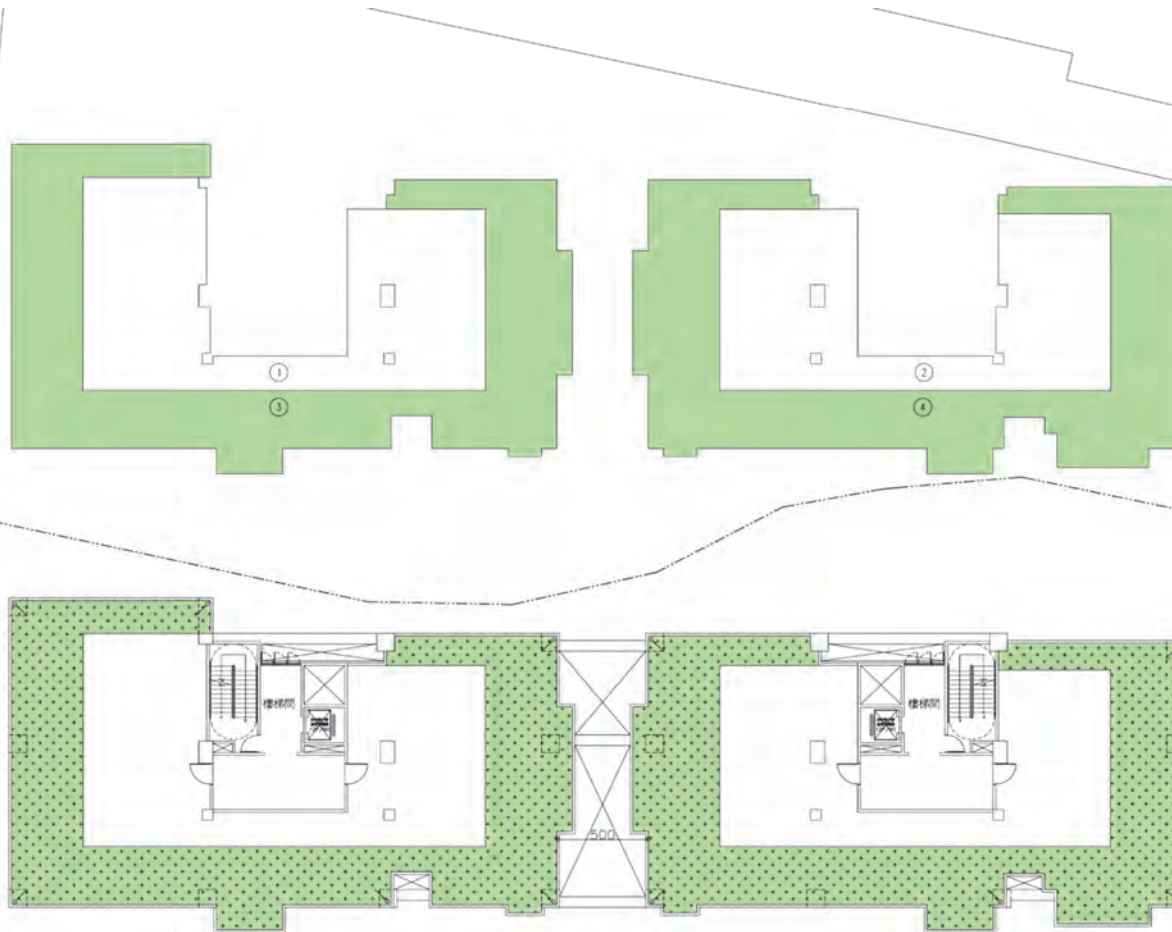
合計：3+4=453.85㎡

無法綠化面積：

綠化面積：



二十米計畫道路(中正東路)



八米計畫道路(博愛街)

十二米計畫道路(學府路)

圖12-59 屋頂層綠化面積檢討圖 S : 1/300



#### (四)景觀照明計劃

##### 1、設計概念

- (1)提供安全而舒適之必須照明，採間接照明為原則，避免過多照明造成資源浪費、生態干擾及管理維護成本增加，故照明計畫將以低調、減量為基本構想。
- (2)結合環境生態，因此照明計畫應避免光線干擾生態環境，造成光污染。

##### 2、照明設計原則

- (1)燈源：整體步道其夜間平均照度不得低於六勒克斯，燈色以色溫低之黃色燈光為主。
- (2)燈具形式：以低調、簡潔之燈具形式為主，燈罩加蓋避免直接炫光。
- (3)時段管制：晚間5-6時點亮景觀燈，提供至少六小時照明供應。其餘時間基於節能概念予以關閉。

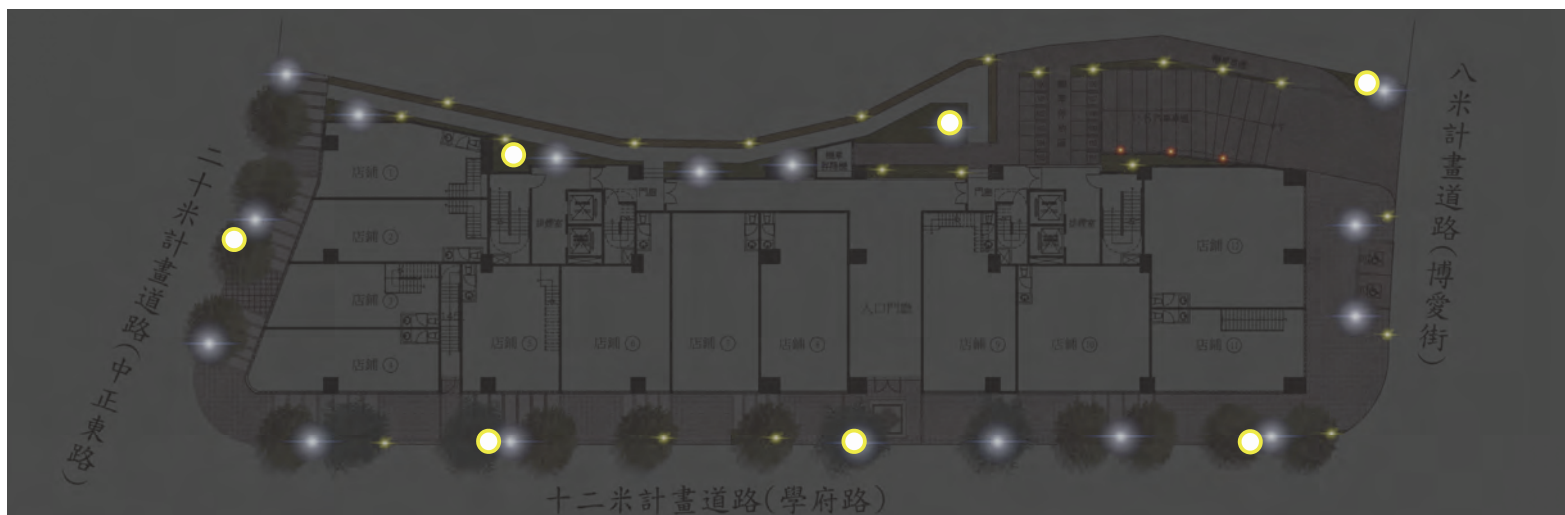
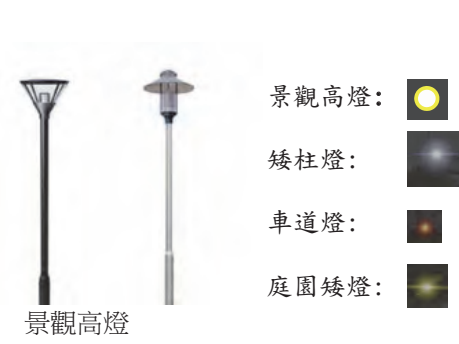
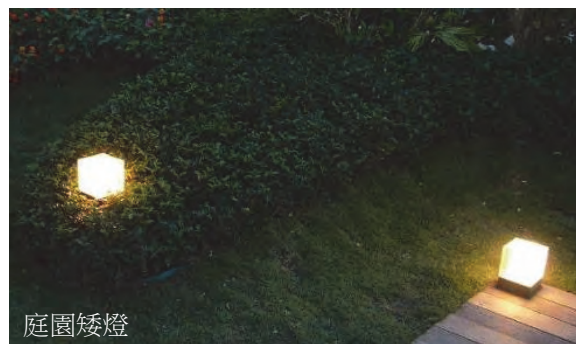
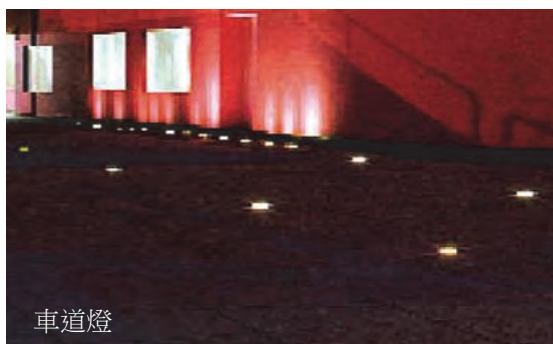


圖12-60 景觀照明配置圖 S : 1/300



(五)鋪面材質說明

設計說明：

- 1、選用意象統一之鋪面，以塑造外部空間之連續性與完整性。
- 2、選用防滑材料，以建構無障礙之步行環境。
- 3、鋪面使用統一的幾何線條，搭配不同的材質律動，增加使用者休閒感受，緩衝道路的忙碌形象。
- 4、本案鋪面色系採用深咖啡色系為主，退縮的4M米人行道主要以人造為鋪面材質的選用，以深色勾勒出主要大器的線條。
- 5、細緻的鋪面分割以淺色發揮，創造人行道行走上的序列感及引導性，並以施工方式加強大地透水及保水的目的。



深淺灰色系磚

淺黃色系磚

灰色系磚

材質圖例：

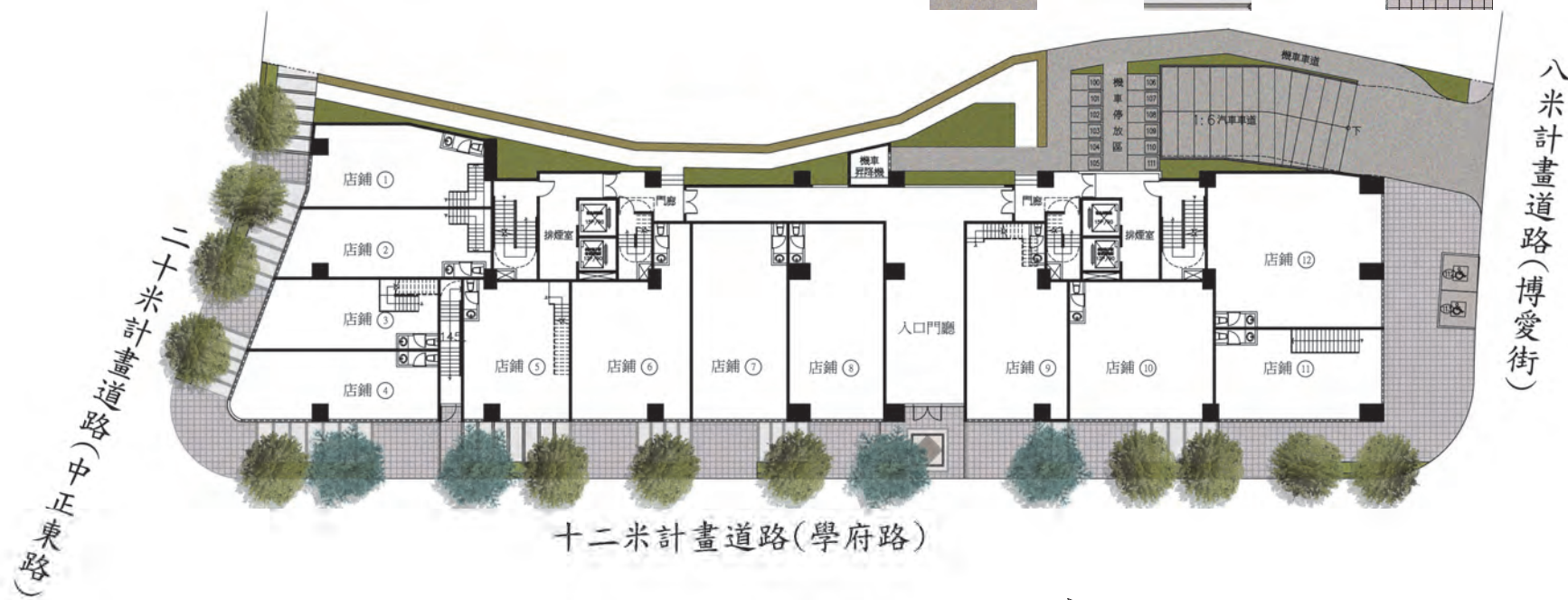


圖12-61 鋪面材質示意圖 S：1/300





## 壹拾參、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案擬採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

### 二、選配原則

- (一) 更新前地下室所有權人僅限選配更新後之地下室單元。
- (二) 更新前一樓優先選配更新後相對位次之一樓單元，若該戶一樓單元設計為一加二樓，則該二樓亦由其一併選配。
- (三) 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (四) 受配人選擇之房屋及車位權值以其可分配權利價值加計其共同負擔費用總和為上限。
- (五) 更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，可分配權值以不超過可分配權利價值為上限。
- (六) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (七) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
  - 1、於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位
  - 2、依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

### 三、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，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，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，預估可能產生費用項目與分擔方式，依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「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」規定提列項目編列，詳表 13-1。

表 13-1 更新事業實施所需費用項目表

可提列項目		提列標準
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用 按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及台灣省建築師公會建築師酬金標準表計算。
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積) 1. 營建費用=總樓地板面積×營建單價。 2. 營建單價依新北市都市更新權利變換營建單價提列

可提列項目		提列標準		
貳、權利變換費用(B)		基準認列，並視實際狀況調整。		
		(三)工程管理費	依建築經理工程控管金額×服務費率核計。	
		(四)空氣污染防治費	依空氣污染防治費收費辦法核計。	
	(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	更新後戶數×75,000 元/戶。	
		3. 建築執照相關規費	依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。法定工程造價×0.1%。	
		4. 其他	依實際狀況認列。	
	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	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。
			2. 工程開闢費用	開闢單價： 1. 計畫道路：不得超過 4,000 元/m <sup>2</sup> 2. 其他公共設施用地：依各管理機關審定金額為準。
			3. 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五條規定之成本提列。
(二)公益設施認養捐贈費用		1. 室內裝修費用	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
		2. 公益設施認養經費	依該公益設施管理機關審定之金額認列。	
(三)捐贈本市都市更新基金		依事業計畫所審定金額為準。		
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		依事業計畫所審定金額為準。		
工程費用(A)合計：				
	(一)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。		
	(二)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。		
	(三)土地鑑界費	更新前每筆地號 4,000 元。		
	(四)鑽探費用	以每孔 75,000 元提列。		

可提列項目		提列標準
	(五)鄰房鑑定費用	1. 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。 2. 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。
二、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。
三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物 (1) 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。 (2) 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。 2. 非合法建築物 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。
	(二) 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。
四、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。
五、拆遷安置費	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。
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、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用。	1. 每戶以 2 萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)。 2. 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。
七、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。
八、其他必要業務費		依實際狀況認列。
權利變換費用(B)合計：		
參、貸款利息(C)		1. 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(F) + 容積移轉費用(G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 (2) [(工程費用(A) - 公寓大廈管理基金) + (權利變換費用(B) - 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5(折半) 2. 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 ×

可提列項目		提列標準
		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)
		貸款利息(C)合計：
肆、稅捐(D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： 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
	稅捐(D)合計：	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	更新單元內土地公告現值總值 × 2.5%
	二、信託費用(E2)	依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。
	三、人事行政管理費用(E3)	(A+B+C+D+F+G) × 人事行政管理費率
	四、銷售管理費用(E4)	(A+B+C+D+F+G) × 銷售管理費率
	五、風險管理費用(E5)	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) × 風險管理費率
		管理費用(E)合計：
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	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容積移轉費用。

## 壹拾肆、拆遷安置計畫

### 一、法令依據

本案所列土地改良物拆遷補償費用提列係依『都市更新條例』第三十六條規定，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，補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回。

### 二、土地改良物之補償與安置

本更新單元內共計有 81 筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 81 筆合法建築物，總面積為 12,977.38 m<sup>2</sup>，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 53,840,479 元。

拆除單價 7 層樓 RC 造單價為 950 元/m<sup>2</sup>計，合法建築物拆除總價合計為 12,328,501 元，故本案拆遷補償費共計為 53,840,479 元-12,328,501 元=41,511,978 元，詳表 14-1。

#### (二) 合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費係委託中信不動產估價師聯合事務所就區域行情查估，其中倉庫(地下層)以每月 700 元/坪提列、店面以每月 2,000 元/坪提列、住宅以每月 800 元/坪提列，更新期間以 39 個月計，合法建築物拆遷安置費為 142,981,175 元，詳表 14-2。

#### (三) 其他土地改良物之補償

本更新單元內合法建物部分戶別有低樓層外推及頂樓加蓋，依實測結果增建總面積為 2,542.31 m<sup>2</sup>，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之價格提列，低樓層外推及頂樓加蓋之其他土地改良物建物殘餘價值為 5,522,860 元。其構造包含鋼筋混凝土造、加強磚造、木造、鐵皮、鐵棚等，依拆除單價分別以 950 元/m<sup>2</sup>、400 元/m<sup>2</sup>、100 元/m<sup>2</sup>計，拆除總價合計為 1,260,272 元，故本案其他土地改良物之拆遷補償費共計為 5,522,860 元-1,260,272 元=4,262,588 元，詳表 14-3。

#### (四) 占有他人土地之舊違章建築物之補償(本案無)

## 三、補償金發放時程

本案有關建物補償金之發放，係定於融資銀行核貸後，以一次性發放為主。

## 四、地上物拆遷計畫

### (一) 拆除費用及面積

本案總拆除樓地板面積包括合法登記之建物面積 12,977.38 m<sup>2</sup>，其他土地改良物面積 2,542.31 m<sup>2</sup>，本案拆除單價 7 層樓鋼筋混凝土造造單價為 950 元/m<sup>2</sup>、加強磚造單價為 400 元/m<sup>2</sup>、鐵皮及木造單價 100 元/m<sup>2</sup>，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除。

### (二) 拆除工程費用

本案拆除費用為合法建築物 12,328,501 元，其他土地改良物拆除費用為 1,260,272 元，共計 13,588,773 元。

### (三) 預定拆除時程

#### 1、拆遷公告及通知

本案實施後將依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

#### 2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。另依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。







擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

編號	建物門牌	建號	所有權人	建物登記總面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	倉庫拆遷安置費(元/坪/月)	店面拆遷安置費(元/坪/月)	住宅 2F 以上拆遷安置費(元/坪/月)	更新期間	倉庫拆遷安置費(元/月)	營業拆遷安置費(元/月)	住宅拆遷安置費(元/月)	拆遷安置費合計(元) D
45	學府路 5 號 4 樓	174	劉○文	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
46	學府路 7 號 4 樓	175	許○○氣	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
47	學府路 5 號 6 樓	176	陳○玲	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
48	學府路 7 號 6 樓	177	謝○標	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
49	學府路 9 號 4 樓	178	吳○華	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
50	學府路 11 號 4 樓	179	李○世	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
51	學府路 13 號 4 樓	180	李○○花	151.75	45.91	1/1	151.75			800	39			1,432,392	1,432,392
52	學府路 15 號 4 樓	181	王○君	143.51	43.41	1/1	143.51			800	39			1,354,392	1,354,392
53	學府路 17 號 4 樓	182	郭○霞	155.58	47.06	1/1	155.58			800	39			1,468,272	1,468,272
54	中正東路 61 號 5 樓	183	沈○瑞	187.61	56.75	1/1	187.61			800	39			1,770,600	1,770,600
55	中正東路 63 號 5 樓	184	林○同	90.15	27.27	1/1	90.15			800	39			850,824	850,824
56	學府路 3 號 6 樓	185	李○翰	148.61	44.95	1/1	148.61			800	39			1,402,440	1,402,440
57	學府路 1 號 5 樓	186	盧○豐	123.78	37.44	1/1	123.78			800	39			1,168,128	1,168,128
58	學府路 3 號 5 樓	187	盧○豐	148.61	44.95	1/1	148.61			800	39			1,402,440	1,402,440
59	學府路 5 號 5 樓	188	張○蓮	145.45	44.00	1/2	72.72			800	39			686,400	1,372,800
			潘○德			1/4	36.36		343,200						
			潘○儀			1/4	36.36		343,200						
60	學府路 7 號 5 樓	189	林○正	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
61	學府路 9 號 5 樓	190	馬○荃	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
62	學府路 11 號 5 樓	191	羅○瓊	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
63	學府路 13 號 5 樓	192	柯○如	151.75	45.91	1/1	151.75			800	39			1,432,392	1,432,392
64	學府路 15 號 5 樓	193	黃○來	143.51	43.41	1/1	143.51			800	39			1,354,392	1,354,392
65	學府路 17 號 5 樓	194	王○康	155.58	47.06	1/1	155.58			800	39			1,468,272	1,468,272
66	中正東路 61 號 6 樓	195	邱○揮	187.61	56.75	1/1	187.61			800	39			1,770,600	1,770,600
67	中正東路 63 號 6 樓	196	李○○嬌	90.15	27.27	1/1	90.15			800	39			850,824	850,824
68	學府路 1 號 6 樓	197	李○○嬌	123.78	37.44	1/1	123.78			800	39			1,168,128	1,168,128
69	學府路 9 號 6 樓	198	徐○蘭	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
70	學府路 11 號 6 樓	199	康○淵	145.45	44.00	1/2	72.72			800	39			686,400	1,372,800
			康○鈞			1/2	72.72		686,400						
71	學府路 13 號 6 樓	200	李○珊	151.75	45.91	1/1	151.75			800	39			1,432,392	1,432,392
72	學府路 15 號 6 樓	201	吳○枝	143.51	43.41	1/1	143.51			800	39			1,354,392	1,354,392
73	學府路 17 號 6 樓	202	蕭○連	155.58	47.06	1/1	155.58			800	39			1,468,272	1,468,272
74	中正東路 63 號 7 樓	203	王○○瓊	90.15	27.27	1/1	90.15			800	39			850,824	850,824
75	學府路 1 號 7 樓	204	王○○瓊	123.78	37.44	1/1	123.78			800	39			1,168,128	1,168,128
76	學府路 3 號 7 樓	205	鄭○楓	148.61	44.95	1/1	148.61			800	39			1,402,440	1,402,440
77	學府路 5 號 7 樓	206	尤○宗	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
78	學府路 9 號 7 樓	207	林○玲	145.45	44.00	1/1	145.45			800	39			1,372,800	1,372,800
79	學府路 17 號 7 樓	208	陳○	155.58	47.06	1/1	155.58			800	39			1,468,272	1,468,272
80	學府路 17 號地下二層	209	郭○烈	218.16	65.99	7/20	76.36	700			39		630,534		1,801,526
			王○華			1/10	21.82						180,153		
			楊○月			2/20	21.82						180,153		
			吳○華			2/20	21.82						180,153		
			康○民			3/20	32.72						270,229		
			康○源			3/20	32.72						270,229		
			張○○英			5000/300000	3.64						30,025		
			張○新			5000/300000	3.64						30,025		
黃○○琴	5000/300000	3.64		30,025											
81	中正東路 61 號 7 樓	210	康○藍	187.61	56.75	1/1	187.61			800	39			1,770,600	1,770,600
合計				12,977.38	3,925.66							15,863,483	37,944,660	89,173,032	142,981,175





## 壹拾伍、財務計畫

### 一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 1,353,304,804 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

#### (一) 土地成本

本案更新前土地單價暫以 430,000 元/坪核計，故更新前土地價值為 246,008,246 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	1	式	—	—	19,309,343	元	本案依建築師酬金標準中級提列。	
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	20,725.72	m <sup>2</sup>	42,088	—	872,304,742	元	本案以營建工程標準單價及特殊工程費用計算。	
		(三) 工程管理費	—	式	—	元	1,687,479	元	依中央政府各機關工程管理費支用要點提列	
		(四) 空氣污染防治費	15,519.69	m <sup>2</sup>	0.49	元/m <sup>2</sup>	—	7,605	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.49 元/m <sup>2</sup> 。
			1,086.29	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>2</sup> /月	—	72,445	元	更新後建築面積×2.47 元/m <sup>2</sup> /月×27 個月。
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,414,775	元	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。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	113	戶	75,000	元/戶	8,475,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3. 建照執照相關規費	272,954,905	元	0.10	%	272,955	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。
			4. 其他：	—	式	—	—	0	元	本案無。
		重建費用小計：						904,544,344	元	
	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	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			2. 工程開關費用	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計：						0	元	
	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	—	式	—	—	—	0	元	本案無。	
	工程費用 (A) 合計						904,544,344	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新事業計畫、計畫執行與成果報核等規劃費用	1	式	—	—	11,255,483	元	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標準」提列。
(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)			1	式	—	—	3,502,500	元	本案依權利變換不動產估價提列基準金額提列。	
(三) 土地鑑界費			4	筆	4,000	元	16,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	本案以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			606	戶	—	—	2,761,600	元	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。	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	41,511,978	元	本案依據中信不動產估價師事務所鑑價結果提列。
			2. 非法建築物	—	式	—	—	4,262,588	元	本案依據中信不動產估價師事務所鑑價結果提列。
(二) 其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。		
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		—	式	—	—	—	0	元	本案無。	
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	1	式	—	—	142,981,175	元	本案依中信不動產估價師事務所查估區域行情提列		

擬訂新北市淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	六、地籍更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記整理費、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	113	戶	20,000	元/戶	2,260,000	元	以每戶 20,000 元提列之。
	七、審查費用	—	式	—	—	0	元	本案申請事業計畫報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用 (B) 合計					208,776,324	元	
參、貸款利息 (C)		—	式	—	—	38,343,957	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+F+G)×貸款年利率×貸款期間 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 107 年 10 月公告一年定存利率，500 萬元 (含) 以上為 0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 107 年 10 月公告五大銀行平均基準利率 2.83%。
肆、稅捐 (D)	(一) 印花稅	—	式	—	—	867,485	元	依(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+交通影響評估費用+環境影響評估)×0.1%計算。
	(二) 營業稅	—	式	—	—	0	元	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。
	稅捐 (D) 合計					867,485	元	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)	—	元	—	%	0	元	本案無。
	二、信託費用 (E2)	—	—	—	—	1,922,369	元	本案暫以土地市價 0.25%+營建費用 6 成 0.25%
	三、人事行政管理費用 (E3)	1,152,532,110	元	3.00	%	34,575,963	元	(A+B+C+D+F+G) ×3%。
	四、銷售管理費用 (E4)	1,152,532,110	元	6.00	%	69,151,927	元	(A+B+C+D+F+G) ×6%。
	五、風險管理費用 (E5)	1,189,030,442	元	8.00	%	95,122,435	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G) ×8%。
	管理費用 (E) 合計:					200,772,694	元	
陸、都市計畫變負擔費用 (F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。
柒、容積移轉費用 (G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	—	元	本案無。
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計:		—	—	—	—	1,353,304,804	元	

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 建築設計費

依台灣省建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 20,725.72 m<sup>2</sup>，法定工程造價為 272,954,905 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 19,309,343 元。

表 15-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)		
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000	×8.00%	= 240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000	×7.50%	= 900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000	×7.25%	= 3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	212,954,905	×7.00%	= 14,906,843
合計				19,309,343

(2) 營建費用

本案營建費用之編列依新北市政府 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 15 層地下 5 層之住宅大樓，構造為鋼筋混凝土造，要點摘錄如下：

本案樓地板面積 20,725.73 m<sup>2</sup>(約為 6,269.53 坪)，營建工程標準單價 15 層為 109,200 元/坪(即 33,033 元/m<sup>2</sup>)，地上 7 層至 15 層以上建築物其地下層數超過 3 層者、地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層部分，該層加計造價百分之三十，超建第二層部分，該層加計造價百分之四十，超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。

樓層高度超過 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 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；其中地面層一樓設計如供住宅使用以 3.2m 為基準高度，如供商業使用以 3.6m 為基準高度。

因本案為事權分送，故事業計畫階段不予物調。另本案加計未來施工連續壁工程預估費用約 150,000,000 元(未來依實際合約金額提列)，本案總營建費用金額為 872,305,102 元。

一層樓營建工程單價(高度加成)

$$= 33,033 \text{ 元/m}^2 \times [1 + (4.5\text{m} - 3.6\text{m}) / 0.1 \times 1\%]$$

$$= 36,006 \text{ 元/m}^2$$

地下四層營建工程單價(地下室加成)

$$= 33,033 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 30\%)$$

$$= 42,943 \text{ 元/m}^2$$

地下五層營建工程單價(地下室加成)

$$= 33,033 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 40\%)$$

$$= 46,246 \text{ 元/m}^2$$

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高(M)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	標準單價(元/m <sup>2</sup> )	地下室加成	高度加成	修正後單價(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)	備註
R3F	3.00	133.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	4,413,209	
R2F	2.80	133.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	4,413,209	
R1F	3.20	133.60	33,033	0.00%	0.00%	33,033	4,413,209	
15F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
14F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
13F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
12F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
11F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
10F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
9F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
8F	3.20	805.13	33,033	0.00%	0.00%	33,033	26,595,859	
7F	3.20	880.42	33,033	0.00%	0.00%	33,033	29,082,914	
6F	3.20	880.42	33,033	0.00%	0.00%	33,033	29,082,914	
5F	3.20	880.42	33,033	0.00%	0.00%	33,033	29,082,914	
4F	3.20	881.61	33,033	0.00%	0.00%	33,033	29,122,223	
3F	3.20	880.43	33,033	0.00%	0.00%	33,033	29,083,244	
2F	3.20	950.14	33,033	0.00%	0.00%	33,033	31,385,975	
1F	4.50	1,074.11	33,033	0.00%	9.00%	36,006	38,674,405	
B1F	3.90	1,491.33	33,033	0.00%	0.00%	33,033	49,263,104	
B2F	3.20	1,491.10	33,033	0.00%	0.00%	33,033	49,255,506	
B3F	3.20	1,491.70	33,033	0.00%	0.00%	33,033	49,275,326	
B4F	3.20	1,491.10	33,033	30.00%	0.00%	42,943	64,032,307	
B5F	3.20	1,491.10	33,033	40.00%	0.00%	46,246	68,957,411	
小計	71.80	20,725.72					722,304,742	
連續壁							150,000,000	
合計							872,304,742	
單價		872,304,742 / 20,725.72		=		42,088		
				=		139,134		

表 15-4 營建費用估算表

工程項目	單位	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
<b>壹 建築工程</b>				
一 假設工程	乙式	11,339,731	547	1.57%
二 基礎工程	乙式	73,383,226	3,541	10.16%
三 結構體工程	乙式	212,204,645	10,239	29.38%
四 外部裝修工程	乙式	56,337,516	2,718	7.80%
五 內部裝修工程	乙式	76,922,378	3,711	10.65%
六 門窗工程	乙式	23,040,600	1,112	3.19%
七 防水隔熱工程	乙式	6,644,938	321	0.92%
八 雜項工程	乙式	8,811,765	425	1.22%
九 景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	8,233,945	397	1.14%
十 設備工程(電梯、廚具等)	乙式	31,130,089	1,502	4.31%
小計		508,048,833	24,513	70.34%
<b>貳 機電工程</b>				
一 電氣工程	乙式	27,879,848	1,345	3.86%
二 弱電工程	乙式	28,457,669	1,373	3.94%
三 給排水工程	乙式	20,223,724	976	2.80%
四 生活廢水工程	乙式	5,200,386	251	0.72%
五 消防設備工程	乙式	22,751,689	1,098	3.15%

工程項目	單位	複價(元)	單價(元/㎡)	成本百分比(%)
六 通風工程	乙式	15,528,931	749	2.15%
小計		120,042,245	5,792	16.62%
合計(壹+貳)		628,091,080	30,305	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%	乙式	62,809,108	3,030	7.20%
營業稅5%	乙式	31,404,554	1,515	3.60%
<b>總計</b>		<b>872,304,742</b>	<b>42,088</b>	<b>100.00%</b>

(3) 工程管理費

本案工程管理費暫依中央政府各機關工程管理費支用要點提列，本案法定工程造價為 272,954,905 元，工程管理費以下列級距計算結果之 70%計，故本案工程管理費為 2,410,684 元\*70%=1,687,479 元。

表 15-5 工程管理費估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)		
500 萬	3.00%	5,000,000	x3.00%	= 150,000
500 萬-2,500 萬	1.50%	20,000,000	x1.50%	= 300,000
2,500 萬-10,000 萬	1.00%	75,000,000	x1.00%	= 750,000
10,000 萬-50,000 萬	0.70%	172,954,905	x0.70%	= 1,210,684
合計				2,410,684

(4) 空氣污染防治費

空氣污染防治費含拆除工程及興關工程空氣污染防治費。

空氣污染防治費依環保署空氣污染防治費標準計算，本案以拆除面積 14,919.32 ㎡、費率以 0.49 元/㎡及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污染防治費

$$= \text{拆除總樓地板面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 14,919.32 \text{ ㎡} \times 0.49 \text{ 元/㎡} \times 1 \text{ 個月}$$

$$= 7,310 \text{ 元}$$

興關工程空氣污染防治費以建築面積 1,086.29 ㎡，費率以 2.47 元/㎡，工期 27 個月計算。

興關工程空氣污染防治費

$$= \text{建築面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 1,086.29 \text{ ㎡} \times 2.47 \text{ 元/㎡} \times 27 \text{ 個月}$$

$$= 72,445 \text{ 元}$$

空氣污染防治費

$$= \text{拆除工程空氣污染防治費} + \text{興關工程空氣污染防治費}$$

$$= 7,310 \text{ 元} + 72,445 \text{ 元}$$

$$= 79,755 \text{ 元}$$

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法

定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為 0.3%。本案法定工程造價為 272,954,905 元，共同基金提列總金額約為 2,414,775 元，詳表 15-5 所示。

表 15-6 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬-1,000 萬	2.00%	10,000,000x2.00%=	200,000
1,000 萬-10,000 萬	1.50%	90,000,000x1.50%=	1,350,000
10,000 萬-100,000 萬	0.50%	172,954,905x0.50%=	864,775
合計			2,414,775

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 113 戶，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 75,000 元/戶計算，本項費用為 113 戶x75,000 元/戶=8,475,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為 272,954,905 元，規費編列為 272,954,905 元x0.1%=272,955 元。

(6) 公共及公益設施：本案無。

(7) 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：本案無。

2、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括協助籌組設立都市更新團體、可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，依據規劃費提列基準都市更新規劃費為{200 萬元+(1,931.91 ㎡x0.1 萬元/㎡)+(20 人x6 萬元/人+(87 人-20 人)x4 萬元/人)x130%}+50 萬元+60 萬元=11,255,483 元。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案權利變換不動產估價提列基準為(40 萬+81 筆x0.25 萬+更新後戶數 113 戶x0.25 萬)x3+(更新後戶數 113 戶x0.25 萬)x3=3,502,500 元。

C. 土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 4 筆土地x4,000 元=16,000 元。

D. 鑽探費用

本案土地面積 600 m<sup>2</sup>鑽一孔，每孔 7.5 萬元，本案土地面積 1,931.91 m<sup>2</sup>÷600 m<sup>2</sup>=3 孔，故鑽探費用為 3 孔×75,000 元/孔=225,000 元。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

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。本案開挖深度為 22.5m，故鑑定範圍為 4×22.5m=90.00m，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 606 戶，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」計算 3,600 元×606 戶+580,000 元=2,761,600 元。

(2) 更新前土地及建物測量費用：本案無。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A. 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 81 筆合法建築物，總面積為 12,977.38 m<sup>2</sup>，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 53,840,479 元。

拆除單價 7 層樓 RC 造單價為 950 元/m<sup>2</sup>計，合法建築物拆除總價合計為 12,328,501 元，故本案拆遷補償費共計為 53,840,479 元-12,328,501 元=41,511,978 元(詳表 14-1)。

本更新單元內合法建物部分戶別有低樓層外推及頂樓加蓋，依實測結果增建總面積為 2,542.31 m<sup>2</sup>，拆遷補償費用本案採中信不動產估價師聯合事務所所估之價格提列，低樓層外推及頂樓加蓋之其他土地改良物建物殘餘價值為 5,522,860 元。其構造包含鋼筋混凝土造、加強磚造、木造、鐵皮、鐵棚等，依拆除單價分別以 950 元/m<sup>2</sup>、400 元/m<sup>2</sup>、100 元/m<sup>2</sup>計，拆除總價合計為 1,260,272 元，故本案其他土地改良物之拆遷補償費共計為 5,522,860 元-1,260,272 元=4,262,588 元(詳表 14-3)。

(4) 拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費倉庫(地下層)以每月 700 元/坪提列、店面以每月 2,000 元/坪提列、住宅以每月 800 元/坪提列，更新期間以 39 個月計，合法建築物拆遷安置費為 142,981,175 元(詳表 14-2)。

(5) 地籍整理費

本項費用包含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，依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 113 戶，本項費用為 113 戶×20,000 元/戶=2,260,000 元。

(6) 都市更新審查費用

本案為有危險之虞之高氣離子混凝土之建築物，免收審查費。

(7) 其他必要費用：本案無。

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500 萬元(含)以上)

= [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 107 年 11 月利率為 0.21%] + [七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 107 年 11 月利率為 2.83%]

= (30%×0.21%) + (70%×2.83%)

= 2.04%

貸款期間：貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案興建地上 15 層及地下 5 層，施工期間為 27 個月，貸款期間為 39 個月(3.25 年)。

(1) 「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容移費(G)」×貸款年利率×貸款期間

= (45,774,566 元+0 元+0 元+0 元)×2.04%×3.25 年

= 3,034,854 元

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

= (904,544,344 元 - 2,414,775 元 + 208,776,324 元 - 45,774,566 元)×2.04%×3.25 年×0.5

= 35,309,103 元

貸款利息總計

= 自有資金利息 + 融資貸款利息

= 3,034,854 元 + 35,309,103 元

= 38,343,957 元

## 4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

## (1) 印花稅

依【建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+土地鑑界費(扣除 10%稅額)+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前土地及建物測量費用+地籍整理費用+容積移轉費用(扣除 10%稅額)】 $\times 0.1\%$ 計算。

$$= \left[ (19,309,343 \text{ 元} / 1.10) + (872,304,742 \text{ 元} / 1.05) + (11,255,483 \text{ 元} / 1.05) + (3,502,500 \text{ 元} / 1.10) + (16,000 \text{ 元} / 1.10) + 225,000 \text{ 元} + 2,761,600 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 2,260,000 \text{ 元} + 0 \text{ 元} \right] \times 0.1\%$$

$$= 867,485,113 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$= 867,485 \text{ 元}$$

## (2) 營業稅

依財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函釋，土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

因本案實施者為土地及合法建築物所有權人自行組織之更新團體，依前述函文規定免課徵營業稅，故無提列。

## 5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1) 行政作業費：本案無提列。

(2) 信託費用：

本案暫以私有土地市價 0.25%+營建費用 6 成 0.25%計，實際依權利變換計畫階段合約金額為準。

信託費用

$$= (1,887.87 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 430,000 \text{ 元} \times 0.25\%) + (872,304,742 \text{ 元} \times 0.6 \times 0.25\%)$$

$$= 613,912 \text{ 元} + 1,308,457 \text{ 元}$$

$$= 1,922,369 \text{ 元}$$

(3) 人事行政管理費用

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 3\%$$

$$= [904,544,344 \text{ 元} + 208,776,324 \text{ 元} + 38,343,957 \text{ 元} + 867,485 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元}] \times 3\%$$

$$= 1,152,532,110 \text{ 元} \times 3\%$$

$$= 34,575,963 \text{ 元}$$

(4) 銷售管理費

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 6\%$$

$$= [904,544,344 \text{ 元} + 208,776,324 \text{ 元} + 38,343,957 \text{ 元} + 867,485 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元}] \times 6\%$$

$$= 1,152,532,110 \text{ 元} \times 6\%$$

$$= 69,151,927 \text{ 元}$$

(5) 風險管理費

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{行政作業費 (E1)} + \text{信託費用 (E2)} + \text{人事行政管理費用 (E3)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 8\%$$

$$= [904,544,344 \text{ 元} + 208,776,324 \text{ 元} + 38,343,957 \text{ 元} + 867,485 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 1,922,369 \text{ 元} + 34,575,963 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元}] \times 8\%$$

$$= 1,189,030,442 \text{ 元} \times 8\%$$

$$= 95,122,435 \text{ 元}$$

## 二、資金籌措計畫

(一) 分期：本案分為準備期(第 1-5 月)、施工期(第 6-32 月)及交屋期(第 33-45 月)三部分，以三個月為一期。

(二) 現金流出：每期所需支付之費用為共同負擔各項金額及融資貸款利息費用(詳下表序號 4 至 26 欄位)。

(三) 現金流入：本案以融資貸款為主，於施工期及交屋期(第 6-45 月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值 1,353,304,804 元足以償還融資本金。

(四) 總結：每期息前淨現金流量及息後淨現金流量均為正值，本案財務現金流量應屬合理可行。

表 15-7 現金流量表

序號	項目/年 期程	第 1-3 月	第 4-5 月	第 6-8 月	第 9-11 月	第 12-14 月	第 15-17 月	第 18-20 月	第 21-23 月	第 24-26 月	第 27-29 月	第 30-32 月	第 33-35 月	第 36-38 月	第 39-41 月	第 42-44 月	第 45 月	合計	
		準備期			施工期								交屋期間						
<b>現金流入</b>																			-
1	融資貸款	75,000,000	150,000,000	102,000,000	103,000,000	104,000,000	104,000,000	105,000,000	105,000,000	105,000,000	106,000,000	113,000,000	-	-	-	-	-	1,172,000,000	
2	折價抵付共同負擔房地價值												270,660,961	270,660,961	270,660,961	270,660,961	270,660,960	1,353,304,804	
3	<b>現金流入合計 (序號 1 至序號 3 加總)</b>	<b>75,000,000</b>	<b>150,000,000</b>	<b>102,000,000</b>	<b>103,000,000</b>	<b>104,000,000</b>	<b>104,000,000</b>	<b>105,000,000</b>	<b>105,000,000</b>	<b>105,000,000</b>	<b>106,000,000</b>	<b>113,000,000</b>	<b>270,660,961</b>	<b>270,660,961</b>	<b>270,660,961</b>	<b>270,660,961</b>	<b>270,660,960</b>	<b>2,525,304,804</b>	
<b>現金流出</b>																			-
4	建築設計費	6,436,448										6,436,448				6,436,447		19,309,343	
5	營建費用			96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,749	96,922,750						872,304,742	
6	空氣污染防治費		7,605	72,445														80,050	
7	公寓大廈管理基金												2,414,775					2,414,775	
8	外接水、電、瓦斯管線工程費												8,475,000					8,475,000	
9	建築相關規費	272,955																272,955	
10	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																-	-	
11	都市更新規劃費用	11,255,483																11,255,483	
12	不動產估價費用	3,502,500																3,502,500	
13	土地鑑界費		16,000															16,000	
14	鑽探費用		225,000															225,000	
15	鄰房鑑定費		2,761,600															2,761,600	
16	更新前土地及建物測量費用	-																-	
17	土地改良物拆遷補償費用	45,774,566																45,774,566	
18	合法建築物拆遷安置費		142,981,175															142,981,175	
19	地籍整理費用															2,260,000		2,260,000	
20	審查費用	-																-	
21	稅捐		867,485															867,485	
22	信託費用	1,922,369																1,922,369	
23	人事行政管理費	2,305,064	1,536,709	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	2,305,064	768,358	34,575,963	
24	銷售管理費												23,050,642		23,050,642		23,050,643	69,151,927	
25	融資貸款利息費用	382,500	765,000	1,667,700	2,193,000	2,723,400	3,253,800	3,789,300	4,324,800	4,860,300	5,400,900	5,977,200	5,977,200	5,977,200	5,977,200	5,977,200	1,992,400	61,239,100	
26	融資本金償還																1,172,000,000	1,172,000,000	
27	<b>現金流出合計</b>	<b>71,851,885</b>	<b>149,160,574</b>	<b>100,967,958</b>	<b>101,420,813</b>	<b>101,951,213</b>	<b>102,481,613</b>	<b>103,017,113</b>	<b>103,552,613</b>	<b>104,088,113</b>	<b>104,628,713</b>	<b>111,641,462</b>	<b>42,222,681</b>	<b>8,282,264</b>	<b>31,332,906</b>	<b>16,978,711</b>	<b>25,811,401</b>	<b>1,279,390,033</b>	
28	<b>息後淨現金累計</b>	<b>3,148,115</b>	<b>839,426</b>	<b>1,032,042</b>	<b>1,579,187</b>	<b>2,048,787</b>	<b>1,518,387</b>	<b>1,982,887</b>	<b>1,447,387</b>	<b>911,887</b>	<b>1,371,287</b>	<b>1,358,538</b>	<b>228,438,280</b>	<b>262,378,697</b>	<b>239,328,055</b>	<b>253,682,250</b>	<b>244,849,559</b>		

註：本案更新總成本估算表所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，本表所載融資貸款利息費用為現金流量表實際計算結果，故二者計算結果不同，本案以更新總成本估算表所載貸款利息為本案共同負擔提列費用。

### 三、收入說明

更新後銷售面積店面約為 342.00 坪、住宅約為 4,420.00 坪、倉庫約為 631.17 坪、超級市場約為 84.70 坪及車位 97 位，預計銷售總收入金額約為 2,425,677,500 元，詳表 15-8。

表 15-8 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元)
超級市場面積	84.70	坪	550,000	46,585,000
店面面積	342.00	坪	900,000	307,800,000
住宅面積	4,420.00	坪	400,000	1,768,000,000
倉庫面積	631.17	坪	250,000	157,792,500
汽車位	97	個	1,500,000	145,500,000
銷售總收入金額小計				2,425,677,500

### 四、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

#### (一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值以每坪 43 萬元暫估，土地面積為 1,891.28 m<sup>2</sup>，更新前土地價值為 1,891.28 m<sup>2</sup>×0.3025×430,000 元=246,008,246 元，投資時程預計約 3.75 年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

= (更新後所有權人可分配價值－更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

= (1,072,372,696 元－246,008,246 元) ÷ 246,008,246 元 ÷ 3.75 年

= 826,364,450 元 ÷ 246,008,246 元 ÷ 3.75 年

= 89.58%

#### (二) 實施者部份

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

實施者損益

= 實施者更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

= 1,353,304,804 元－1,258,182,369 元

= 95,122,435 元

#### (三) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 1,891.28 m<sup>2</sup>，更新前土地價值為 246,008,246 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 1,072,372,696 元。

更新後可分配價值

= 更新後總價值－共同負擔費用

= 2,425,677,500 元－1,353,304,804 元

= 1,072,372,696 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配價值－更新前土地價值

= 1,072,372,696 元－246,008,246 元

= 826,364,450 元

共同負擔費用平均負擔比例

=  $\frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$

=  $\frac{1,353,304,804 \text{ 元}}{2,425,677,500 \text{ 元}} \times 100\%$

= 55.79%

### 五、信託及續建說明

為使本案工程能順利進行至完工，本案將於事業計畫核定量體確定後與融資銀行確認核貸額度，以更新會名義與信託銀行與建經公司簽訂資金信託及續建合約，相關內容說明如下：

#### (一) 資金來源及控管

1、來源：更新會將於受託銀行業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託銀行業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障

2、控管：

(1) 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。

(2) 更新會依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，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，經受託銀行審核無誤後始



得動用；更新會所委託之營造單位另應檢附工程相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託銀行後，再由受託銀行自信託專戶撥付。

(二) 產權控管機制

信託目的完成，信託銀行應就信託範圍財產範圍，依本都更案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。

(三) 續建機制之內容、啟動時點

本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告更新會所委託之營造單位於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，建築經理公司得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，受託銀行如未能提出具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

## 壹拾陸、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

本案更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地主、整體環境及政府應有極大效益，詳計畫效益評估說明表。

### 二、實施後實質效益評估

#### (一) 地主之效益

本案更新前建物藉由都市更新的完成，拆除現有老舊建物，創造公共設施完善之嶄新社區，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境品質，及提升地主財產價值。

#### (二) 整體環境及鄰近地區之效益

本案未來於臨路側皆退縮留設人行步道供公眾通行，開放空間可供鄰里救災防災空間，以提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

#### (三) 政府之效益

拆除高氣離子混凝土建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
居住品質	因建物老舊生活機能不佳，對於都市觀瞻及公共安全的確保造成疑慮。	現代化建築設計兼顧採光、通風、防災等多方面考量，滿足住戶各項居住機能的提供。更新後建物採綠建築「黃金級」設計，創造一具有生態、節能，健康特性與減廢之建築。
人行步道	現況留設騎樓。	於基地北側留設 1.5m 人行步道，東側及南側均留設 3.52m 人行步道以利人行。
開放空間	現況為老舊建物，環境窳陋雜亂，建築林立，缺乏可供停留的空間。	更新後建物集中設置，提供開放空間供附近民眾休憩散步使用，除基地周邊留設人行空間外，輔以綠帶植栽，形塑街廓休憩場所，在擠擁的都市添增一份綠地。
都市防災	更新前基地建物皆未達建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，並留設開放空間可供作鄰里救災防災空間，對居民生命更有保障。
建築環境	為高氣離子混凝土建築物，具有公共危險性且建物老舊，公共設施不足。	嶄新社區，公共設施完善，維護公共安全與衛生環境。

### 壹拾柒、實施進度

本案預定於預定於 108 年 11 月辦理事業計畫核定公告、110 年 2 月辦理權利變換計畫核定公告、110 年 8 月至 112 年 8 月為工程施工期間、113 年 11 月完成更新成果備查，詳表 17-1。

表 17-1 更新實施進度預定表

序號	進度	年	108	108	109	109	109		110	110	110	110	110	110		112	112	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113			
		月	11	12	1	2	3		2	3	4	5	6	7	8		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		月數	1	2	3	4	5		16	17	18	19	20	21	22		46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
1	事業計畫核定公告	1	◎																													
2	申請權利變換計畫報核	3		◎	◎	◎																										
3	權利變換計畫核定公告	12					◎	↔	◎																							
4	申請拆除及建造執照	3							◎	◎	◎																					
5	改良物殘餘價值補償	1							◎																							
6	申請更新期間稅捐減免	1								◎																						
7	土地補償金發放作業	1									◎																					
8	地上物騰空拆除	2									◎	◎																				
9	工程施工	25											◎	↔	◎																	
10	申請使用執照	2															◎	◎														
11	送水送電	2																◎	◎													
12	申請測量	2																		◎	◎											
13	釐正圖冊	3																					◎	◎								
14	接管	2																					◎									
15	計算及找補差額價金	2																						◎								
16	產權登記	2																							◎	◎						
17	申請更新後稅捐減免	2																									◎	◎				
18	更新成果備查	2																											◎	◎		

壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)

## 壹拾玖、其他應加表明之事項

### 一、管理維護計畫

#### (一) 特別約定等事項

- 1、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，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；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及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，未來應於銷售契約內註記。
- 2、機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- 3、本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- 4、本大樓退縮留設之人行步道面積共 384.97 m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾使用，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以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
- 5、地上一樓設置 14 部機車停車位，地下三層設置自行車位 37 部及 1 部裝卸車位，地下三層設置 99 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

### 二、實施者聯絡窗口

- (一) 實施者名稱：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會
- (二) 聯絡人：柯○○蘭
- (三) 會址：新北市淡水區英專路 2 巷 5-1 號
- (四) 聯絡住址：新北市淡水區學府路 11 號 3 樓
- (五) 聯絡電話：(02)8502-3270 (02)2620-6288
- (六) 更新案專屬網站：<http://www.ntura.org.tw>

## 三、鄰近古蹟保存區之檢討說明

本更新單元東北側街廓其土地使用分區為「古蹟保存區」，該古蹟保存區北側有一國定古蹟『鄧山寺』；南側為淡江雅歌會館，提供旅客住宿使用。相關檢討說明如下：

### (一) 文化資產保存法之規定

依文化資產保存法第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之」。


### (二) 本案檢討說明

- 1、古蹟保存區位於本更新單元東北側，已跨越兩個街廓外，且與國定古蹟位於該街廓北側，南側為供大眾使用之住宿會館，兩者以圍牆相隔。
- 2、該古蹟圍區之大門入口係位於鄧公路、學府路及學府路 51 巷之交叉口，主要觀覽及進出通道均係位於所在街廓之北側。
- 3、故本案後續工程施工應不影響古蹟之完整，或遮蓋其外貌，或阻礙觀覽通道。



圖 19-1 古蹟保存區檢討說明圖

附錄一、實施者證明文件



**新北市政府都市更新處  
都市更新會立案證書**

發文字號：新北更事字第 1073536374 號

「新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會」依法申請立案，本處同意並發給立案證書。

本立案證書自核准立案之日起至依據該辦法第 34 條規定解散之日止。

都市更新會名稱：新北市淡水區學府段 930 地號 1 筆土地都市更新會

理 事 長：柯陳香蘭（身分證字號：F202805734）


法 令 依 據：「都市更新條例」第 15 條、「都市更新團體設立管理解散辦法」第 5 條

地 址：新北市淡水區英皇路 2 巷 5-1 號

更新單元範圍：新北市淡水區英皇路 2 巷 5-1 號

核准立案字號：107年8月17日新北更事字第1073536374號

**處長張溫德**  
中華民國 107 年 8 月 17 日



## 附錄二、住戶管理規約(草約)

【依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」】

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

#### 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，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，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，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. 定期會議每年召開一次（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，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後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由召集人擔任。

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。

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) 委員七名。
- 前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式採不分配方式為之。

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：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。
- (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：

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



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

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。

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。

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責保管之責。

(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各棟一樓梯廳。

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外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議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共有之應有部分比例分擔之。
- (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標準，由區分所有權人會議決議之。

## 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。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

## 第二十一條 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。財務運作之監督規定

### 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

### 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：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，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，其格式如附件三。

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。

四、停車空間應依下列規定：

- (一) 為共用部份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。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）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。

六、本公寓大廈周圍上下、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，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。

八、本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項

(一) 有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，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；如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及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，未來應於銷售契約內註記。

(二) 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

(三) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

(四) 本大樓退縮留設之人行步道面積共384.97㎡，係無償提供予不特定公眾使用，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以順平處理，非經主管機關核准不得變更。

(五) 地上一樓設置14部機車停車位，地下三層設置自行車位37部及1部裝卸車位，地下三層設置99部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。垃圾車臨時車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；資源回收室為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

十、本公寓大廈公告欄設置於○○○。

十一、按建築法第 25 條「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。…」違章建築物處理辦法第 2 條「所稱違章建築，為建築法適用地區內，依法申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」

十二、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。

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)除本規約另有約定外，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：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。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者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 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。