擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案

【聽證會版】

實 施 者：環通建設股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

中華民國 107 年 11 月

章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書 ..... Ⅰ
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書 ..... Ⅱ
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書 ..... Ⅲ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅳ
意見回應綜理表 ..... 綜－1

壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區及範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
三、 自行劃定更新單元說明 2-1
參、 實施者 3-1
一、 實施者基本資料 3-1
二、 本案信託概況 3-1
肆、 計畫目標 4-1
一、 促進土地合理利用 4-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間 4-1
三、 提升整體都市環境景觀 4-1
四、 創造協調的都市景觀 4-1
伍、 現況分析 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 5-1
二、 土地使用及建築物現況 5-3
三、 附近地區土地使用現況 5-4
四、 公共設施現況 5-4
五、 附近地區交通現況 5-10
六、 房地產市場調查 5-12
陸、 細部計畫及其圖說 6-1
一、 相關都市計畫 6-1
二、 土地使用分區管制 6-1
三、 土地使用說明 6-4
四、 更新計畫摘要（本案無） 6-4
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
一、 處理方式 7-1
二、 區段劃分 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無) 8-1
玖、 整建或維護計畫(本案無) 9-1
壹拾、 申請容積獎勵項目及額度 10-1
一、 都市更新獎勵 10-1
二、 其他獎勵 10-7
三、 綠建築設計說明 10-8
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫 11-1
二、 都市計畫土地使用強度 11-1
三、 申請容積獎勵後土地使用強度 11-1
四、 建築興建計畫 11-1
五、 防災與逃生避難構想 11-27
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 設計目標及構想 12-1
二、 建築物之量體、造型、色彩與環境調和 12-1
三、 人車動線設計原則 12-10
四、 景觀植栽設計構想 12-21
壹拾參、 實施方式及有關費用分擔 13-1
一、 實施方式 13-1
二、 選配原則 13-1
三、 經費分擔原則 13-1
壹拾肆、 拆遷安置計畫 14-1
一、 地上物拆除計畫 14-1
二、 土地改良物拆遷補償費用 14-1
三、 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費 14-1
壹拾伍、 財務計畫 15-1
一、 成本說明 15-1
二、 收入說明 15-7
三、 成本收入分析 15-8
壹拾陸、 效益評估 16-1
一、 政府之效益 16-1
二、 地主與民眾之效益 16-1
三、 實施者效益 16-1
壹拾柒、 實施進度 17-1
壹拾捌、 相關單位配合辦理事項（本案無） 18-1
壹拾玖、 其他應加表明之事項 19-1
一、 管理維護計畫 19-1
二、 公有土地處理方式 19-1

三、 容積移轉 19-2
四、 實施者連絡窗口 19-2

附錄一、 實施者證明文件 附錄-1
附錄二、 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 附錄-3
附錄三、 建材設備表 附錄-4
附錄四、 住戶管理規約(草約) 附錄-5
附錄五、 信託契約書(草約) 附錄-21
附錄六、 使用執照存根(70使字第661號) 附錄-28
附錄七、 各式委託合約 附錄-50
附錄八、 鄰房鑑定清冊 附錄-57
附錄九、 建築線指示圖 附錄-60
附錄十、 國有土地更新後房地使用需求意見 附錄-62
附錄十一、 國有土地選配調整 附錄-65
附錄十二、 否涉及法定空地重複使用及造成畸零地情形建築師檢討說明 附錄-65

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖 2-4
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-5
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-6
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 5-5
圖 5-2 更新單元航照套繪圖 5-6
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-7
圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖 5-8
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖 5-9
圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖 5-11
圖 5-7 房地產市場案例分布圖 5-12
圖 6-1 都市計畫圖 6-5
圖 6-2 土地使用分區圖 6-6
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-1
圖 10-1 建蔽率檢討圖 10-2
圖 10-2 無遮簷人行道面積計算圖(A) 10-4
圖 10-3 無遮簷人行道面積計算圖(B) 10-5
圖 10-4 合法四層樓以上建築物位置示意圖 10-6
圖 10-5 綠建築標章標誌 10-8
圖 10-6 地面層植栽綠化概念圖 10-10
圖 10-7 地面層綠化設計配置圖 10-10
圖 10-8 屋突層綠化設計配置圖 10-10
圖 10-9 Q5 地下礫石滲透貯集設計示意圖 10-11
圖 10-10 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝設計概念圖 10-11
圖 10-11 地面層保水設計圖 10-12
圖 10-12 屋頂層保水設計圖 10-12
圖 10-13 柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格示意圖 10-13
圖 10-14 汙染防制措施示意圖 10-17
圖 10-15 採用具有省水標章認證之器具 10-18
圖 10-16 密閉垃圾桶意象 10-19
圖 10-17 資源分類桶意象 10-19
圖 10-18 排水系統昇位示意圖 10-19
圖 10-19 垃圾冷藏設備 10-19
圖 11-1 建築面積、高度及日照陰影檢討圖 11-5
圖 11-2 一層平面圖 11-6
圖 11-3 一層面積計算圖 11-7
圖 11-4 二層平面圖 11-8
圖 11-5 二層面積計算圖 11-9
圖 11-6 三層平面圖 11-10
圖 11-7 四至十三層平面圖 11-11
圖 11-8 三至十三層面積計算圖 11-12
圖 11-9 十四層平面圖 11-13
圖 11-10 十五至二十一層平面圖 11-14
圖 11-11 十四至二十一層面積計算圖 11-15
圖 11-12 屋突各層平面圖 11-16
圖 11-13 屋突各層面積計算圖 11-17
圖 11-14 地下一層平面圖 11-18
圖 11-15 地下二層平面圖 11-19
圖 11-16 地下三層平面圖 11-20
圖 11-17 地下四層平面圖 11-21
圖 11-18 地下五層平面圖 11-22
圖 11-19 南向及東向立面圖 11-23
圖 11-20 西向及北向立面圖 11-24
圖 11-21 剖面圖 11-25
圖 11-22 更新單元建築物透視圖 11-26
圖 11-23 救災避難空間審查核定表 11-27
圖 11-24 救災避難空間道路現況 11-28
圖 11-25 防災避難動線規劃示意圖(A) 11-29
圖 11-26 防災避難動線規劃示意圖(B) 11-30
圖 11-27 防災避難動線規劃示意圖(C) 11-31
圖 11-28 防災避難動線規劃示意圖(D) 11-32
圖 11-29 防災避難動線規劃示意圖(E) 11-33
圖 11-30 防災避難動線規劃示意圖(F) 11-34
圖 11-31 防災避難動線規劃示意圖(G) 11-35
圖 11-32 消防救災立面示意圖 11-36
圖 12-1 建築物外觀材質及色彩模擬圖 12-3
圖 12-2 建築物外觀透視模擬圖 12-4
圖 12-3 屋脊裝飾物檢討圖(A) 12-5
圖 12-4 屋脊裝飾物檢討圖(B) 12-6
圖 12-5 空調主機位置圖 12-7
圖 12-6 基地排水系統圖 12-8
圖 12-7 雨水貯留回收利用示意圖 12-9
圖 12-8 容移友善方案改善人行動線示意圖 12-11
圖 12-9 人車動線示意圖 12-12
圖 12-10 更新後周邊人行動線示意圖 12-13
圖 12-11 地下一層人車動線示意圖 12-14
圖 12-12 地下二層人車動線示意圖 12-15
圖 12-13 地下三層人車動線示意圖 12-16
圖 12-14 地下四層人車動線示意圖 12-17
圖 12-15 地下五層人車動線示意圖 12-18
圖 12-16 無障礙空間引導設施系統圖 12-19
圖 12-17 垃圾廚餘處理及運送系統圖 12-20
圖 12-18 一層景觀配置平面圖 12-22
圖 12-19 景觀植栽剖面圖(A) 12-23
圖 12-20 景觀植栽剖面圖(B) 12-24

圖 12-21　景觀植栽剖面圖(C) 12-25
圖 12-22　喬木配置平面圖 12-26
圖 12-23　灌木配置平面圖 12-27
圖 12-24　綠化面積檢討圖 12-28
圖 12-25　綠覆率檢討圖 12-29
圖 12-26　屋頂植栽計畫圖 12-30
圖 12-27　植栽照片示意圖 12-31
圖 12-28　鋪面計畫及街道家具配置圖 12-32
圖 12-29　照明計畫配置圖 12-33
圖 12-30　基地透水面積檢討圖 12-34
圖 12-31　圍牆配置圖 12-35
圖 12-32　夜間燈光模擬圖 12-36
圖 15-1　鄰房鑑定範圍圖 15-5
附圖 1　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(A) 附錄-13
附圖 2　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(B) 附錄-14
附圖 3　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(C) 附錄-15
附圖 4　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(D) 附錄-16
附圖 5　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(E) 附錄-17
附圖 6　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(F) 附錄-18
附圖 7　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(G) 附錄-19
附圖 8　本公寓大廈留設人行步道及開放空間位置示意圖 附錄-20

表目錄

表 5-1　報核時更新單元土地權屬清冊 5-1
表 5-2　報核時更新單元合法建築物權屬清冊 5-2
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-3
表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表 5-3
表 5-5　更新單元鄰近地區公車路線表 5-10
表 5-6　更新單元周邊停車場停車數統計表 5-10
表 5-7　更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-12
表 6-1　都市計畫歷次變更一覽表 6-1
表 6-2　更新單元內土地使用分區面積表 6-4
表 10-1　容積獎勵試算表 10-1
表 10-2　接收基地容積計算表 10-7
表 10-3　綠建築標章評估總表 10-8
表 10-4　綠建築分級評估計分法 10-9
表 10-5　綠建築分級評估最終等級評量表（單位：分） 10-9
表 10-6　綠化量指標評估表 10-11
表 10-7　基地保水指標評估表 10-12
表 10-8　屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表 10-13
表 10-9　外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表 10-13
表 10-10　日常節能指標評估表 10-15
表 10-11　二氧化碳減量指標評估表 10-16
表 10-12　施工期間採用之汙染防制措施一覽表 10-17
表 10-13　廢棄物減量指標評估表 10-17
表 10-14　水資源指標評估表 10-18
表 10-15　污水及垃圾改善指標評估表 10-19
表 11-1　建築面積計算表 11-2
表 11-2　高層建築法令檢討表 11-3
表 15-1　更新總成本估算表 15-1
表 15-2　建築規劃設計費估算表 15-3
表 15-3　營建工程標準單價計算表 15-3
表 15-4　營建費用估算表 15-4
表 15-5　公寓大廈之公共基金估算表 15-4
表 15-6　更新整體開發收益表 15-7
表 15-7　現金流量表 15-10
表 16-1　計畫效益評估說明表 16-1
表 17-1　更新實施進度預定表 17-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，位於民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土　　地：本更新單元土地為中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積 1,420.82 ㎡（約 429.80 坪）。

合法建築物：本更新單元建物為中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積 2,807.75 ㎡（約 849.34 坪）。

■ 使用分區：

新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地使用分區為住宅區。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 2 月 13 日下午 2 時 30 分於安穗市民活動中心召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申 請 人：環通建設股份有限公司
統一編號：54693628
代 表 人：林木維
聯絡地址：新北市板橋區民生路二段 209 號
聯絡電話：(02)2258-1999

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

一、　立切結書人 環通建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 環通建設股份有限公司 自行承擔，與　貴府無關。

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

此致
新北市政府

立切結書人：環通建設股份有限公司
統一編號：54693628
代 表 人：林木維
聯絡地址：新北市板橋區民生路二段 209 號
聯絡電話：(02)2258-1999

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託　弘傑開發事業股份有限公司
陳朝雄建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人　：環通建設股份有限公司
統一編號：54693628
代表人　：林木維
聯絡地址：新北市板橋區民生路二段 209 號
聯絡電話：(02)2258-1999

受託單位：弘傑開發事業股份有限公司
統一編號：80670831
代表人　：陳玉璟
聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
聯絡電話：(02) 2507-1910

受託單位：陳朝雄建築師事務所
統一編號：26590184
建築師　：陳朝雄
聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號 1 樓
聯絡電話：(02) 8287-5886

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

新北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦科填寫）	請勾選送審類別	□A：公開展覽 ■B：委員會審 □C：核定
案名	擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	基地地號	新北市中和區民樂段797、798、799、800、801、802、803、804及805地號等9筆土地

土地使用及環境設計資料								
基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	85位	更新前後戶數（前/後）	更新前30戶／更新後91戶
基地面積	1,420.82㎡	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	86位	安置戶數（合法/違章）	— ／ —
		實設建蔽率	38.91%				
		法定容積率	300%	法定機車停車位	91位	提供公益設施種類、樓層	—
總樓地板面積	13,156.92㎡	允建容積率	485.46%				
工業使用容積	—	實設容積率	485.44%				
住宅使用容積	6,897.29㎡	住宅單元	91戶	實設機車停車位	91位	面積	—
商業使用容積	—	商業單元	—	法定裝卸停車位	0位	開闢計畫道路情形	—
其它使用容積	—	其他單元	—	實設裝卸停車位	0位	面積	

各樓層使用概況			地下層樓地板面積 地下開挖規模			
地下層	停車空間、防空避難室		851.52㎡×5＝4,257.60㎡ 開挖率59.93%	留設人行步道情形	南側計畫道路退縮留設4公尺人行步道，東側計畫道路退縮留設4公尺人行步道，留設面積194.49㎡，獎勵面積291.74㎡
				面積	
地面層與低層部	管委會使用空間、樓電梯間			其他	—
標準層	集合住宅		最大樓層數	21層	—
頂層部	樓電梯間、機房、水箱		建物高度	70.3M	
			屋頂突出物高度	9M	

土地使用及環境設計資料										
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	0	基準容積	4,262.46㎡		適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—
		1	原容積獎勵	—					獎勵樓地板面積	—
		2	公益設施之容積獎勵	—						
		3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—	都市更新容積獎勵合計＝930.02㎡		增設公用停車空間鼓勵要點		增設公用停車數量	—
		4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—					獎勵樓地板面積	—
		5	更新單元規劃設計	127.87㎡			區外容積移轉		接受樓地板面積	1,704.98㎡
		6	開放空間及人行步道	291.74㎡			其他	—	獎勵樓地板面積	—
		7	綠建築	255.75㎡			合計		—	1,704.98㎡
		8	時程獎勵	—	基準容積＋都市更新容積獎勵＝4,262.46㎡＋930.02㎡＝5,192.48㎡					
		9	更新單元規模	—						
		10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—						
		11	未達平均居住樓地板面積	—						
		12	為促進都市更新事業之辦理	254.66㎡						
		13	捐贈都市更新基金	—						

申請資料					
實施者	環通建設股份有限公司		電話	（02）2258-1999	
地址	新北市板橋區民生路二段209號		傳真	（02）2959-6456	
設計人	弘傑開發事業股份有限公司	陳朝雄建築師事務所	電話	（02）2507-1910	（02）8287-5886
地址	臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5	新北市三重區集英路8號1樓	傳真	（02）2507-2138	（02）8287-6817

辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註
1	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	民國104年2月13日	弘開(更)字第104020201號		6 召開第二次專案小組審議委員會	民國105年11月3日	新北城更字第1053420167號	
2	申請事業計畫及權利變換計畫報核	民國104年4月17日	弘開(更)字第104041701號		7 召開第三次專案小組審議委員會	民國107年5月4日	新北府城更字第1073533035號	
3	公開展覽期間	民國104年10月14日起30日	新北府城更字第1043439256號		8 召開聽證			
4	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	民國104年10月29日	新北更事字第1043439972號		9 召開委員會			
5	召開第一次專案小組審議委員會	民國104年12月24日	新北城更字第1043441980號		10 事業計畫及權利變換計畫公告實施			

填表人（申請單位）：環通建設股份有限公司　　簽章處：＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：民國　　年　　月　　日

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

依據新北市政府工務局民國107年10月17日新北工建字第1071933855號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴處107年10月5日新北更事字第1073539127號函暨卷附報告書。	敬悉。	—
二	按建築法第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…」。暨內政部營建署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。」，合先敘明。	敬悉。	—
三	另有關是否造成畸零地部份，本局96年10月4日北府工建字第0960654840號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101年1月19日北府工建字第1001905273號函奉簽准(略以)：「…自101年1月10日起公有畸零地納入96年10月4日北府工建字第0960654840號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱:國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第44、45條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出「畸零地調處」事宜，以管理維護自身土地之權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，並予敘明。	敬悉。	—
四	旨案經查卷附圖說，本局檢視意見如下，請一併轉知設計建築師釐清： (一)建築面積請依建築技術規則第1條第3款規定檢討。 (二)否涉及法定空地重複使用及造成畸零地一節，應將建築師簽證說明內容載於報告書內。 (三)屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目並請依建築技術規則第1條第10款檢討;惟經審議委員會同意，本局予以尊重。 (四)建築圖說請檢討標註供行動不使者使用之室外引導通路(建築線至建物出入口間130公分淨寬)，且不得與高層建築物緩衝空間範圍重疊。 (五)平面圖請標示空間名稱。 (六)防空避難室請依建築技術規則檢討防火區劃。	(一)遵照辦理，本案建築面積本已依技規第1條第3款規定檢討。 (二)遵照辦理，配合補充。 (三)敬悉。 (四)遵照辦理，已配合於一樓平面圖補充標示。 (五)遵照辦理，已補標示一樓頂蓋型開放空間及後側計入建築面積之庭院空間名稱。 (六)遵照辦理，本案已將防空避難室與停車空間以防火捲門區劃。	(一)事業計畫P.11-5 (二)事業計畫P.附錄-65 (三)事業計畫P.12-5、12-6 (四)事業計畫P.11-6 (五)事業計畫P.11-6 (六)事業計畫P.11-18
五	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地及指造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請責管依權責辦理。	敬悉。	—
六	以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府交通局審查意見回應綜理表

依據新北市政府交通局民國107年10月4新北交規字第1071890597號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關環通建設股份有限公司申請「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫案」報核一案，仍請補充民樂路標線配置於圖面，且停車場動線連續線段須從停車場出入口延續至聯外道路，復請查照。	遵照辦理，配合補充。	事業計畫P.12-12

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國107年5月23日新北府城更字第1073534148號函

開會時間：107年5月4日(星期五)下午2時30分　開會地點：新北市政府11樓1122會議室　主持人：彭委員建文、賀委員士鷹　記錄：黃昱瑄、鄭雅文

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	江永昌立法委員(賴雨儂助理代)	希望針對都市更新審議程序及速度都能簡化並加快進行，改善中和區的都市景觀，提升廣大市民生活及環境品質。	敬悉。	—
二	林永達(民樂段803地號)	(一)有關國產署針對本案所給之意見，包括國有土地估價結果等，國有土地位置的確不優於私有土地，其估價師依實際情形評估，實屬合理，請國產署考量本案私有土地地主權益，給予合理意見。 (二)市府都市更新審議委員會應協助都市更新案加速審議，有關本案容積移轉涉及友善方案回饋部分，請委員給予明確修改意見。 (三)本案小組審議時間冗長,考量本案100%同意及所有權人權益請加速審查速度。	敬悉。	—
三	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案國有土地處理方式請實施者修正如下，並登載於事業計畫書適當章節內: 1.依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段804地號國有土地面積為187.01平方公尺，占本案更新單元總面積1,420.82平方公尺之比例為13.16%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。 2.次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。 (2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅:更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： A.　原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 B.　其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 3.本案採權利變換方式實施，本署經管同段804地號國有土地，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，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。 (二)事業計畫書第10-1頁:本案容積獎勵（不含容積移轉）達21.81%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 (三)本案國有土地比例13.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 (四)權利變換計畫書第12-1頁:本案共同負擔比例達50.23%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (五)權利變換計畫書第11-1頁:案內本署經管同段804地號國有土地更新前每坪單價僅約148萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為162萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前	(一) 1.敬悉。 2.敬悉。 3.遵照辦理。 (二)本案申請都市更新容積獎勵項目包含建蔽率、人行步道、綠建築及合法4層樓以上建物獎勵共21.81%，均以適量且以地主需求為考量申請。 (三)本案相關管理費率均依「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」規定提列，其中風險管理費率業經第三次專案小組審議後調降1%，以11%提列，未來將依審議結果為準。 (四)本案共同負擔均依規定提列相關費用，共同負擔比例49.63%應屬合理，未來將依審議結果為準。 (五)本案比準地(797~802地號土地)臨20M寬民樂路(面寬37M)、略呈梯形、寬深度比37.20且有商效，土地單價為173萬元/坪；804地號土地條件未臨路、呈不規則狹長型、寬深度比4.38且無商效，各項條件均較比準地不	(一)- (二)事業計畫P.10-1 (三)事業計畫P.15-7 (四)事業計畫P.15-8 (五)大華估價報告書表9

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。 (六)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例13.16%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	足，故向下修正調整率20.33%、土地單價為1,378,291元/坪，應屬合理。 (六)依新北市政府城鄉發展局住宅發展科意見：「旨揭基地國有土地187.01平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達500平方公尺分回原則，擬不爭取作社會住宅使用。」辦理。	(六)-
四	新北市政府 交通局 (書面意見)	(一)出入口： 1.請再檢視安全警示燈設置位置合理性。 2.未見最大型進出車輛軌跡、行穿線等規劃，請補充。 (二)停車： 1.請於無障礙汽車位增設行人警示設施，保障無障礙通行安全。 2.機車停車位請集中設置，編號87、88位於無障礙通行空間旁，建議調整車位擺放位置。 (三)動線：請再補充車輛從聯外道路進場之連續動線線段，行駛方向應明確標示為右進右出，另補充聯外道路標線配置於圖面。	(一)出入口： 1.遵照辦理，已修正安全警示燈設置位置。 2.遵照辦理，補繪製車輛軌跡線及行穿線。 (二)停車： 1.遵照辦理，增設行人警示裝置於無障礙汽車位旁。 2.遵照辦理，調整車位擺放位置。 (三)遵照辦理，修正行駛方向右進右出，補套繪聯外道路。	(一) 1.事業計畫P.12-12 2.事業計畫P.12-12、12-14至12-18、12-20 (二) 1.事業計畫P.12-15 2.事業計畫P.12-14 (三)事業計畫P.12-12
五	新北市政府 財政局幹事 (書面意見)	(一)事業計畫第15-7頁及權利變換計畫第10-8頁，信託費用與附錄報價單所載金額不一致，請釐清。 (二)事業計畫第15-10頁現金流量表，融資貸款利息所列金額與第15-6頁所敘不一致，請予釐清並核實編列。 (三)本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物，施工期間依「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」計算應為33個月，惟事業計畫第17-1頁實施進度表之施工期間為39個月，請釐清。	(一)本案信託管理費用提列410萬元，與信託報價單金額一致。 (二)遵照辦理，配合修正。 (三)遵照辦理，本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物，施工期間(申報開工至取得使照)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」計算為33個月，實施進度表內施工期間配合修正為33個月。	(一)事業計畫P.15-7、附錄-44 (二)事業計畫P.15-5、15-10 (三)事業計畫P.17-1
六	財團法人台灣建築中心 (含書面意見)	(一)基地保水指標：基地保水評估表，經保水量計算後之總值，有小數點計算誤差，請釐清修正。 (二)其餘指標項目尚屬齊備，待上述項目修正後，再行檢視所有得分一併修正。	(一)遵照辦理，配合修正計算數值。 (二)敬悉。	(一)事業計畫P.10-12 (二)-
七	新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科 (書面意見)	旨揭基地國有土地187.01平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達500平方公尺分回原則，擬不爭取作社會住宅使用。	敬悉。	-
八	新北市政府 都市更新處	(一)有關申請設計建蔽率之獎勵綠覆率檢討部分，未依100年8月18日發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準扣除基地內通路及無遮簷人行道面積，請修正。 (二)有關申請人行步道獎勵部分，其計畫書圖 10-3 人行道標示面積與計算式不符，請釐清修正，另請套繪周邊現況，以利審議。 (三)有關計畫書P16-1頁之效益評估部分，請以量化方式說明。 (四)有關公寓大廈管理規約部分，其事業計畫書附錄12至附錄18頁之陽台、露台未著色示意，請修正。 (五)沿街面開放空間屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰	(一)遵照辦理，依規定扣除基地內通路及無遮簷人行道面積，修正計算數值。 (二)遵照辦理，標示面積誤植已修正，並補套繪周邊現況。 (三)遵照辦理，配合補充說明。 (四)遵照辦理，補充上色陽台及露臺部分。 (五)遵照辦理，配合補充說明。	(一)事業計畫P.12-28、12-29 (二)事業計畫P.10-5 (三)事業計畫P.16-1 (四)事業計畫P.附錄-13 至附錄-19 (五)事業計畫

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		條例之規定，請補充。 (六)有關計畫書附錄-57 頁建築線指示圖請改成彩色圖說，請修正。 (七)有關計畫書 P13-1 頁所載「合併權值分配切結書」之文字，請修正為「更新後合併分配協議書」。 (八)有關本案容積移轉相關證明文件請檢附，另相關提列費用需檢附之契約證明等文件請補充於權利變換計畫書附錄。 (九)有關本案估價報告書請檢附估價條件函。 (十)依 104 年 1 月 16 日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基準版本之工程管理費項目內容表示:「其建築經理工程控管金額費用原則是以自組更新會或非以更新後房地折價抵附實施者才可提列」合先敘明，又本案於依工程管理費用(建經服務費)項目列於信託費用中，不符提列原則，請實施者釐清後說明。	(六)遵照辦理，檢附彩色圖說 (七)遵照辦理，配合修正。 (八)遵照辦理，配合補充檢附於權利變換計畫書附錄。 (九)遵照辦理，補充檢附估價條件函。 (十)遵照辦理，本案提列之信託費用已刪除建築經理費用。	P.附錄-9 (六)事業計畫 P.附錄-57 至附錄-59 (七)事業計畫 P.13-1、權變計畫 P.14-1 (八)權變計畫 P.附錄-1 (九)大華估價報告書附件六 (十)事業計畫 P.15-7
九	委員意見 -都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 (一)本案申請容積移轉（40%，1,420.82 平方公尺），提出基地東至東南側帶狀型開放空間並留設 2.5 公尺人行步道串聯中正路及民樂街供人行穿越、於部分地上 1 層作挑空設計供公眾通行，建構鄰里社區徒步空間，面積合計 451.19 平方公尺及設置遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案，惟目前開放性及公益性不足，請依下列意見增加並修正容移環境友善方案後，原則同意 40%： 1. 原地上層設置自行車空間範圍請改留設頂蓋型開放空間以增加空間之開放及自明性，且空間高度範圍應挑高達 6 公尺。 2. 考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置。 3. 請於開放空間(包括頂蓋型空間)處再增設街道傢俱，並另外標示頂蓋型開放空間範圍及面積。 4. 有關本案提供頂蓋型開放空間供公眾使用部分，請調整鋪面配置並區分公私介面；另本案無障礙通路檢討部分，應不得與友善範圍重複計列，請修正。 5. 請確實補充遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案之相關圖說。 6. 開放空間告示牌請增設並分別設置於 3 處，並於公寓大廈住戶規約載明留設之開放空間範圍。 (二)人行空間或步道系統配置事項： 1. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，補充車道與人行空間(包含公有人行道)及道路之順平關係剖面圖說。 2. 考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，有關鄰中正路側之帶狀空間部分，應以直線性留設人行步道，以作為連通至周邊商業區等人行通廊空間使用。 (三)有關本案於地面層除供人行通行之步道、廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若檢討仍有不足，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」大會決議放寬綠化。 (四)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。	(一) 1.遵照辦理，配合修正自行車位位置及樓層高度設計以留設頂蓋型開放空間。 2.遵照辦理，修正基地東側景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。 3.遵照辦理，增設街道家具供公眾休憩使用，並補充標示開放空間範圍及面積。 4.遵照辦理，修正鋪面型式區分公私介面，另修正無障礙檢討圖說，不與友善範圍重複計列。 5.遵照辦理，修正基地東側景觀配置，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。 6.遵照辦理，增設開放空間告示牌，並於公寓大廈住戶規約檢附開放空間範圍圖。 (二) 1.遵照辦理，補充檢附剖面圖說。 2.遵照辦理，配合委員意見修正帶狀空間景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，有關鄰中正路側之帶狀空間部分，鄰中正路入口調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用，並留設直線性人行步道串接南側民樂路。 (三)本案因留設人行步道及廣場空間地面層綠化不足，依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」大會決議放寬綠化，增設屋頂綠化補足。 (四)遵照辦理，依相關規定檢討屋脊裝飾物，並將管理維護納入公寓大廈管理規約。	(一) 1. 事業計畫 P.12-11 2. 事業計畫 P.12-11 3. 事業計畫 P.12-11、12-32 4. 事業計畫 P.12-32、12-19 5. 事業計畫 P.12-11、12-32 6.事業計畫 P.附錄-20 (二) 1. 事業計畫 P.12-24 2. 事業計畫 P.12-11 (三)事業計畫 P.12-28 至 12-30 (四)事業計畫 P.12-5、12-6、附錄-10

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五)本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，就目前檢討內容若符合建管規定，請逕依規定檢討，並無需申請此項目。 (六)景觀計畫： 1. 景觀剖面(涉及交代頂蓋型空間)圖5、6部分，地面層景觀剖面圖內容與建築間、地下室及鄰地周邊關係未交待清楚，請再補充說明。 2. 本案設置喬、灌木部分，請確實依「新北市都市設計審議原則」規定留設覆土深度。 3. 考量植栽生長性及夜間人行安全，請於基地西北側妥適調整景觀規劃及增設植栽。 4. 請補充鄰中正路側之人行空間剖面圖說。 5. 屋頂層請於平面及剖面圖補充排水方向。 (七)報告書部分： 1. 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。 2. 請再補充由基地內部檢視之外部周邊現況照。 3. 請標示設置圍牆總長度。 4. 圖面標示請統一，開口及動線並以討生方向劃設。 5. 都更獎勵之4公尺人行退縮之實際留設面積部分，若有勘誤請請修正。 6. 報告書有誤繕及涉及以上修正事項之相關圖說(包含規約)，請一併修正。	(五)遵照辦理，本案裝飾柱檢討內容業符合建管規定，故刪除裝飾柱檢討。 (六) 1. 遵照辦理，補繪製周邊及地下室範圍。 2. 遵照辦理，依相關規定留設覆土深度。 3. 遵照辦理，考量基地日照，取消設置基地西北側植栽。 4. 遵照辦理，補充檢附剖面圖。 5. 遵照辦理，補充標示排水方向。 (七) 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，補充檢附基地周邊現況照片。 3. 遵照辦理，補充標示圍牆總長度。 4. 遵照辦理，開口以逃生方向標示。 5. 遵照辦理，已修正圖面標示面積誤植部分。 6. 遵照辦理。	(五)- (六) 1. 事業計畫P.12-22至12-24 2. 事業計畫P.12-23、12-24 3. 事業計畫P.12-26 4. 事業計畫P.12-23 5. 事業計畫P.12-8 (七)詳都設報告書
十	委員意見 -都市更新	(一)事業計畫部分: 1. 容積獎勵：有關設計建蔽率獎勵，請工務局協助確認實設建蔽率部分，另有關其他都市更新獎勵項目申請部分，尚符規定，本次專案小組原則同意。 2. 建築設計：有關本案基地東側至南側所提供之開放空間，應針對使用對象加強配置相關設備(遊具、體健器材等)，讓開放空間產生最大環境效益。 (二)權利變換計畫部分： 1. 共同負擔： (1) 有關事業計畫書附錄-43頁其信託契約所列之起造人名義信託100萬元及續建機制250萬，經實施者於會上表示本案提列之信託費用內不提列該2筆款項，請修正。 (2) 有關施工工期部分,事業計畫書P15-9頁現金流量分析說明表與現金流量表兩邊數據不符，另表中提列之利息項目是否為45個月，請實施者釐清後修正。 (3) 有關土地改良拆遷補償費用、拆遷安置費用及租金補貼費用部分，經實施者表示已取得本案全體所有權人同意不予提列，本次專案小組委員會原則同意。 (4) 另依上述意見修正後，請實施者依實際情形分配現金流量表，並通盤檢討修正。 2. 信託及續建機制:本案續建機制契約內容表示發生特定事項時由建築經理公司出具續建評估報告書，執行續建程序，又本案續建機制變更實施者的啟動時點為實施者宣布解散、破產、連續停業達數月以上等，已有續建急迫性，倘後續建築經理公司接手，僅先出具報告書部分，對實際續建並無其他機制，仍請實施者應針對後續續建機制加強說明。 3. 估價報告書部分: (1) 台灣大華不動產估價報告書: A. P60頁之比較標的一為37坪，勘估標的為220坪，其比較內容差異太大，且2筆土地價格僅差2%，是否有誤，請再釐清，另請於比較標的標示出建蔽率及容積率，請修正。	(一) 1. 敬悉。 2. 遵照辦理，修正基地東側景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。 (二) 1. (1)本案信託費用已刪除建築經理費用(包含起造人名義信託及續建機制費用)。 (2)本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物，施工期間(申報開工至取得使照)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」計算為33個月，現金流量表配合修正，另貸款期間為施工期間加12個月=45個月。 (3)敬悉。 (4)遵照辦理。 2.遵照辦理，已補充說明續建機制執行方式。 3. (1) A. 面積部分已按每50坪修正1%計算，得標的一調整率為3.7%；比較標的之建蔽率及容積率已於個別因素調整率表中標示。	(一) 1. 事業計畫P.10-2 2. 事業計畫P.12-11 (二) 1. (1)事業計畫P.15-7、附錄-44 (2)事業計畫P.15-9、15-10、15-6 (3)事業計畫P.14-1 (4)事業計畫P.15-10 2. 事業計畫P.15-8、15-9 3. (1)詳大華估價報告書A.P.68

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B. 本案更新範圍內未臨路地號(民樂段 803、804 地號)其個別因素修正率為 4%，惟比較標的 3 未臨路條件其個別修正率為 3%，請實施者釐清說明兩者差別。	B. 比較標的三為南山段 631 地號為臨明仁街之土地已更正臨路及修正率未臨路部分均已統一修正率為 3%。	B.P.68、85
		C. 有關道路條件部分，勘估標的為次幹道，比較標的 3 為主幹道，主幹道應針對區域因素修正非修正個別因素，請修正。	C. 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，有關道路條件部分列於個別因素修正。	C.P.68
		D. 有關價格日期調整率部分，報告書以信義房價指數作為依據，惟本案採綜合調整率，其採用依據是否妥適，請釐清後說明。	D. 土地比較法期日修正已改用內政部都市地價指數中和區指數作為修正參考，修正率為(126.31-120.54)/120.54=4.79%。	D.P.69
		E. 有關報告書 P66、67 頁土地開發分析法之價格部分，現以各案分析及條件修正表處理，請依區域因素及個別因素的調整率依比較法分開描述。	E. 土地開發分析法之價格部分，已依區域因素及個別因素的調整率依比較法分開描述。	E.P73、74、78、79
		F. 有關報告書 P73 頁，針對更新前比準地調整至各宗地部分，請說明更詳細的調整過程，非以單一數值表示，其更新後比準戶至各戶調整率決定請一併修正，另有關民樂段 803、804 及 805 地號基地描述皆為不規則狹長型，惟 3 筆地號調整率皆不同，請實施者說明其差異性，且其臨路狀況未說明寬深度比，故臨路面寬及寬深度比請說明是否有重複調整，請修正。	F. 針對更新前比準地調整至各宗地部分，已更詳細的說明調整過程，並依一定基準分別計算個調整項目。	F.P.84、85
		G. 有關報告書內比較標的與勘估標的內容應一併呈現、分析。	G. 比較標的與勘估標的皆有相對應的內容呈現，比較標的多達 27 個，分別於各比較法中以地圖位置呈現，較易閱讀。	G.P.66、72、77、93、98、109、115、123、129、142、147
		H. 有關 803 及 804 地號其商效部分差至稍差修正了 50%，惟 805 地號差至稍差未修正，請釐清後修正。	H. 商效部分已按「極佳>佳>稍佳>普通>稍差>差>極差」之級別修正。	H.P.84、85
		I. 有關比較標的排序編號請一致，並請補充相對位置圖。	I. 排序編號從 1~27，已補充相對位置圖。	I.同 G.頁次
		J. 三家估價報告書比準率數值不一致，請說明調整率理由，俾利檢核報告書內容。	J. 本所已重新檢視並做相對應之修正調整。	J.-
		(2) 有關宏邦及飛騰不動產估價師聯合事務所之估價報告書部分，請針對區域因素調整率部分詳細說明。	(2)遵照辦理，補充說明。	(2)詳宏邦、飛騰估價報告書
		(3) 有關本案 3 本估價報告書格式，不符合六號公報規定，請修正，且 3 本報告書內皆以普遍、相當等文字表示估價結果，請以數值或客觀文字準確表達，請通盤檢討修正。	(3)遵照辦理，已重新核對 6 號公報修正報告書內容。	(3)詳大華、宏邦、飛騰估價報告書
十一	結論	(一)有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「留設 4 米以上人行步道」獎勵值 6.84%(面積 291.74 平方公尺)、銀級綠建築獎勵值 6%(面積 255.75 平方公尺)及合法四層樓以上建物獎勵值 5.97%(面積 254.66 平方公尺)容積獎勵部分，本次專案小組原則同意，另有關設計建蔽率獎勵部分，請工務局協助確認實設建蔽率後，本次專案小組原則同意給予獎勵值 3%(面積 127.87 平方公尺)。	(一)遵照辦理。	(一)事業計畫 P.10-1
		(二)有關人事管理費用部分，實施者於會上表示其中風險管理費率由 12%調降為 11%，本次專案小組原則同意，另依前述費率調整後，請通盤檢視共同負擔提列內容，考量所有權人權益及符合通案之共同負擔比例要求，不得超過 50%。	(二)遵照辦理，本案風險管理費率調降為 11%，共同負擔比例為 49.63%，未超過 50%。	(二)事業計畫 P.15-7、15-8
		(三)請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	(三)遵照辦理。	(三)-

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國105年11月23日新北城更字第1053421212號函

開會時間：105年11月03日(星期四)上午9時30分　開會地點：新北市政府21樓2122會議室　主持人：黃委員明達(代)、鄭委員晃二　記錄：黃昱瑄、鄭雅文(代)

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (陳述意見表)	(四)依權利變換計畫書【第二次專案小組版】第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同段804地號國有土地更新前每坪單價僅約143萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為162萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。	(一)本案比準地單價為171萬元/坪，804地號因臨路、面寬、開發適宜性及商效等向下修正21.4%應屬合理。	(一)大華估價報告書P.73
		(五)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例13.16%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴局於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。	(二)敬悉。	(二)—
		(六)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達22.47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。	(三)本案擬申請都市更新容積獎勵項目為建蔽率、人行步道、綠建築及合法4層樓以上建物獎勵，均以適量且以地主需求為考量申請。	(三)事業計畫P.10-1
		(七)依事業計畫書第綜-7頁，本案因辦理容積移轉，所有權人共同負擔費用約增加3億3,261萬2,912元，惟應分配權利價值總額卻僅增加約1億1,104萬9,240元，致土地所有權人於辦理容積移轉後之共同負擔比例相較辦理容積移轉前增加6.62%，因涉土地所有權被稀釋且於辦理容積移轉後所增加之成本遠大於利潤，故就土地所有權人而言實無辦理容積移轉之必要性；另考量容積移入地區環境容受力，請實施者再檢討申請容積移轉之必要性及合理性。	(四)本案所有權人辦理容積移轉，更新後總價值約可增加 493,169,730 元，惟因辦理容移增加之共同負擔金額約 332,612,912 元及土地受稀釋損失土地價值約 49,507,578 元，故地主辦理容移可增加之分配價值為更新後可增加之總價值-(辦理容移增加之成本+辦理容移土地受稀釋損失之價值)=493,169,730 元-(332,612,912 元+49,507,578 元)=111,049,240元，顯示辦理容移有助於地主更新後分配價值之提升。	(四)事業計畫P.綜-11
		(八)本案共同負擔比例達49.8%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	(五)本案共同負擔均依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。	(五)事業計畫P.15-8
		(九)本案國有土地比例13.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	(六)本案相關管理費率均依「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」規定提列，未來將依審議結果為準。	(六)事業計畫P.15-7
二	新北市政府交通局 (書面意見)	(一)停車場出入口：請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、最大型進出車輛軌跡、安全警示設施、行穿線等)。	(一)遵照辦理。	事業計畫 (一)P.12-15
		(二)停車位： 1. 請補充本基地自行車位設置數量檢討。 2. 無障礙汽、機車位之位置應臨近梯廳，並避免穿越車道設置。 3. 基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。	(二) 1. 遵照辦理，已於面積計算表內補充檢討式。 2. 本案無障礙機車位設置鄰近梯廳且未跨越車道，惟無障礙汽車位考量基地地下層之配置，已盡量規劃於較鄰近梯廳之位置。 3. 遵照辦理，已補充說明於公寓大廈管理規約(草約)內。	(二) 1.P.11-2 2.P.11-20 3.P.附錄-5
		(三)動線： 1. 本案汽、機車進出基地之動線規劃應依標誌標線行駛(請以連續線段圖示)，故應明確標示為右進右出動線，未來不得要求於民樂路開設缺口。 2. 停車場內部汽、機車動線應避免交織，並增設相關安全警示設施。	(三) 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，已增加警示設施。	(三) 1.P.11-20至11-24、12-15 2.P.12-15、

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)請補充本基地周邊人行道、自行道之規劃及寬度。 (五)另請評估預留候車亭與智慧型站牌空間,承諾未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。	(四)遵照辦理，已標示周邊人行道寬度，另本案周邊無設置自行車道。 (五)遵照辦理，已補充說明於公寓大廈管理規約(草約)內。	12-17 至 12-21 (四)P.11-6、12-15 (五)P.附錄-5
三	新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科 (書面意見)	旨揭基地國有土地 187.01 平方公尺(國有財產署)，占更新單元土地總面積比例 13.16%。旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供作出租住宅，照顧新北市民安居樂業。	敬悉。	—
四	新北市政府 城鄉發展局 開發管理科 (會後書面意見)	(一)經查中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日請按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	(一)遵照辦理。 (二)遵照辦理。	—
五	新北市政府 都市更新處	(十一) 有關本案實施進度 P17-1 頁請依實際進度修正。 (十二) 有關本案財務計畫內之都市更新規劃費用、不動產估價費用等請依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表之提列基準中認列基準檢討，並檢附其計算式。 (十三) 本案第 16 章效益評估部分，請以量化方式說明。	(一)遵照辦理，本案實施進度已修正。 (二)本案都市更新規劃費用及不動產估價費用依「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」規定以實際狀況認列，並檢附契約影本佐證，均未高於其提列基準，並配合補充提列基準計算式。 (三)遵照辦理，已補充說明。	事業計畫 (一)P.17-1 (二)P.15-5 (三)P.16-1
六	委員意見 都市設計	請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)本案申請容積移轉 40%，環境友善方案為提供公眾通行人行步道面積為 348.36 平方公尺，考量本案基地條件及環境容受力，建議酌減容積移轉移入量或增加基地內環境友善方案，並依下列意見修正，請補充說明，提請委員討論： 1. 請增加供公眾通行人行步道之可及性及開放性，建議留設寬度以 4 公尺以上為原則，其中專供人通行部分寬度應 2.5 公尺以上並符合無障礙通路規範。另鄰 15 公尺計畫道路側入口請增加寬度及視覺穿透性。 2. 環境友善方案提供之公共開放空間應與住戶內部使用空間有所區分，並請調整周邊進排風設施位置增加空間友善性及增設公共開放空間告示牌。 3. 另本次所提方案為作為供公眾通行人行步道或口袋公園，請設計單位就實際使用及環境條件，予以釐清。 (二)本案屋脊裝飾物及外牆裝飾柱，須提請委員會及工務局共同審議，倘本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。 (三)圍牆部分，建議以綠籬規劃。	(一) 1.遵照辦理，本案留設 4m 以上人行空間，其中留設 2.5m 寬人行步道供公眾通行，並增加臨路側開口寬度及視覺穿透性。 2.遵照辦理，排風方向以不影響人行空間為原則，並以適當灌木做綠美化；增加開放空間告示牌於友善方案出入口處。 3.考量基地周邊騎樓違停占用問題，本案所提回饋方案為留設人行開放空間，提供鄰里社區安全舒適的動線品質。 (二)遵照辦理，本案依相關規定檢討。 (三)為考量公共開放空間應與住戶內部使用空間有所區分，本案申請圍牆，並搭配綠籬部分加以修飾。	事業計畫 (一) 1.P.11-6、12-14 2.P.10-4、11-6、12-25 3.P.12-14 (二)P.12-5 至 12-9 (三)P.12-25、12-37

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(四)公共開放空間及人行動線系統配置事項： 1. 依新北市都市設計審議原則第1點，留設1.5公尺鄰棟間隔部分，請以淨空方式設置，植栽槽請勿以花台形式設計。 2. 無障礙部分，請套繪鄰地人行空間及行穿線位置，人行空間與車道及鄰地銜接處應順平無高差，請修正，並請確認無障礙坡道設置之合理性。 3. 考量區公所日後維護管理問題，公有人行道鋪面請以本府工務局之規範設置。 (五)停車空間部分： 1. 自行車停車空間出入口請考量住戶使用之合理性予以調整。 2. 請補充標示車道坡度比。 (六)請釐清1樓夾層空間屬性。 (七)環境保護設施配置事項： 1. 依新北市都市設計審議原則第7點，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。 2. 請確實依都市計畫法新北市施行細則第43條屋頂1/2綠化檢討。 3. 請確實依都市計畫法新北市施行細則第56條檢討法定空地80%透水面積及雨水貯留量。 4. 排水計畫請補充公共排水溝及排水方向。 (八)景觀計畫： 1. 景觀平面圖請套繪鄰地人行動線，以釐清人行動線之延續性及鋪面介面處理方式，沿街植栽槽部分則建議與鄰地銜接處留設適當距離後再予以設置。 2. 考量植栽生長及植栽槽淨寬建議至少於1.5公尺以上。 3. 夜間照明，考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈，並於環境友善方案提供之串聯空間增設景觀高燈以增加友善性。 (九)報告書部分： 1. 提案單部分，補充自行車設置數量。 2. 依新北市都市設計審議原則第3點，車道出入口寬度應為8公尺以下，請補充標示。 3. 開放空間管理維護基金計算請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」所附之公共開放空間管理維護執行計畫表製作補充於報告書附錄。 (十)有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第7點規定，倘人行步道寬度大於6公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。	(四) 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理，公有人行道部分延續鄰地及相關規定辦理。 (五) 1. 遵照辦理，已調整自行車停車空間出入口位置。 2. 遵照辦理，已補充標示車道坡度比。 (六)本案取消一樓夾層空間設置。 (七) 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，已補充公共排水溝位置及排水方向。 (八) 1. 遵照辦理，已補套繪鄰地部分，並取消設置與鄰地銜接處植栽。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理，已於環境友善方案提供之串聯空間增加景觀高燈及街道家具。 (九)都設報告書 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，已補充標示寬度。 3. 遵照辦理，已補檢附公共開放空間管理維護執行計畫表及相關附件。 (十)遵照辦理，樹穴以整體降板設計。	(四) 1.P.12-26至12-28 2.P.12-22 3.P.12-33 (五) 1.P.11-6 2.P.11-6 (六)— (七) 1.P.12-27 2.P.12-32 3.P.12-36 4.P.12-11 (八) 1.P.12-15、12-25 2.P.12-26至12-28 3.P.12-35 (九)詳都設報告書 (十)P.12-25至12-28
七	委員意見 都市更新	(一)事業計畫部分： 1. 容積獎勵：有關申請退縮人行步道獎勵，考量臨中正路側騎樓及本案人行步道之串聯性，且經實施者承諾同意以退縮4公尺部分申請容積獎勵，請修正。 2. 管理維護計畫： (1) 有關公寓大廈規約草約內容，請依公寓大廈管理條例規定載明，不得增建及設置鐵窗規定及未來應於買賣契約中註記，讓買受人知悉請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明，並於契約內列專章做規範，且相關選	(一) 1. 遵照辦理，本案申請退縮人行步道獎勵範圍修正為南側及東側4公尺部分。 2. (1)遵照辦理，本案住戶管理規約(草約)業依內政部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」修正載明，有關鐵窗相關規定業已敘明於住戶管理規約(草約)第二條第九項第一款。	事業計畫 (一) 1.P.10-5 2. (1)P.19-1、附錄-5

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		項之勾選亦應明確載明。 (2)有關公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以清楚附圖並著色載明位置。 (3)有關申請留設人行步道獎勵部分，請依規定設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容及告示牌設置位置。 3.財務計畫及相關費用： (1)本案共同負擔比例達49.80%，請實施者再檢討各項費用提列合理性。 (2)事業計畫書15-9頁表15-7現金流量表請以實際情況提列。 (3)請實施者具體詳列本案信託及續建機制。 (4)本案未提列土地改良拆遷補償費用、拆遷安置費用及租金補貼費用等，是否向所有權人清楚說明，請補充。 (5)請說明各項管理費率提列之檢討過程，請補充。 (6)本案建築規劃原為圍牆，本次專案小組審議修改為綠籬，故其法定工程造價不得提列圍牆費用。 4.本案建築線指示圖請修改為彩色版本。 (二)權利變換部分： 本次會議係就都市更新事業計畫內容進行審議，有關估價報告書部分，委員先提供初步意見如下： 1.本案更新前後價值差異不大，其評估是否合理及符合素地市場行情，請釐清。 2.基地內法定空地價值部分，請依估價技術規則相關規定推估，並請於報告書內補充推估過程。 3.本案估價採比較法50%，土地開發分析法50%之權重，請加強說明採用其比例之論述。 4.本案更新前價值與土地開發分析法推估之價值差異過大，其價格推估過程是否妥適，請釐清。 5.二樓露台部分是否為約定專用？若是，請於公寓大廈管理規約內載明並應納入估價項目，請修正。	(2)遵照辦理。 (3)遵照辦理。 3. (1)遵照辦理，本案依相關規定提列各項費用，未來將依審議為準。 (2)遵照辦理，本案現金流量表已依實際情形修正。 (3)遵照辦理，本案已補充說明信託及續建機制。 (4)本案均已與所有權人溝通說明，並取得100%同意比例。 (5)遵照辦理，已補充說明。 (6)遵照辦理，本案法定工程造價未提列圍牆費用。 4.遵照辦理。 (二) 1.本案更新前、後地價每坪差2萬元，按報告書第47頁圖可知該更新基地合併前(比準地)及合併後就臨路、商效與開發適宜性而言差異性不大，無法因更新單元內各筆土地合併而產生較高效益。 2.經查本案基地內無法定空地。 3.本案評估之比較法，各因素調整分別上修8.4%、3.4%與7.4%，所得之比較價格具參考價值，但其中隱含多少期待開發價值無法量化；而土地開發分析法依開發完成後之各種銷售單元之市場售價扣除開發成本費用後所得土地開發分析法價格，其參考性亦具市場性，實兩種方法所得之價格參考性難分軒輊，故以各50%權重加計。 4.本案更新前土地價值171萬元/坪(比準地)；土地開發分析法推估之價值為162萬元/坪，差異約為5.5%，經檢視推估過程應屬合理。如為非比準地部分因立地條件而下修亦應屬合理。 5.本案二樓及十樓露台部分為約定專用，已補充載明於公寓大廈管理規約，估價項目並已納入。	(2)P.附錄-12至附錄-18 (3)P.附錄-19 3. (1)— (2)P.15-9、15-10 (3)P.15-8 (4)— (5)P.15-7 (6)P.11-2 4. (二)估價報告書 1.P.47、86 2.— 3.P.72、85 4.— 5.P.135、136、事業計畫P.附錄-5
八	結論	(一)有關財政部國有財產署及相關局處意見，請實施者具體回覆其意見，並請於下次會議中說明修正情形及辦理進度，且納入回應綜理表。 (二)有關事業計畫書內容部分，請工務局就所轄業務提供意見，俾利本案後續審議進程。 (三)請實施者於新北市都市更新案件審議作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。	(一)遵照辦理。 (二)敬悉。 (三)遵照辦理。	—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國105年1月12日新北城更字第1053410083號函

開會時間：104年12月24日(星期四)下午2時30分　開會地點：新北市政府19樓1926會議室　主持人：彭委員建文、王委員秀娟　記錄：黃昱瑄、李宜縈

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	陳情人： 游文彬、游世全、游蘇美 （民樂段805地號） （書面意見）	本人游文彬、游世全、游蘇美參與環通建設股份有限公司擔任實施者擬具「新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新市業計畫及權利變換計畫案」,依104年1月16日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提供共同負擔項目及金額基準」規定，有關容積移轉費用以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證;惟本案擬申請容積移轉40%，其中約13%容積係由本人提供名下所有之公共設施用地移入，無相關買賣契約以提列共同負擔費用，故本人建議以各土地所有權人提供其名下所有之公共設施用地申請移入之容積,與更新前各土地所有權人之原容積，由估價師將上開二者之容積評估其價值，以反映各土地所有權人辦理容積移轉之成本貢獻。惠請貴處考量本案容積移轉實際辦理情形，同意以此方式提請第一次都市更新專案小組會議說明及審議。	依第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見，有關區外容積移轉費用提列部分，應依104年2月1日施行之「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，若以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證(含地主提供之區外送出基地)；另若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。	—
二	新北市政府 交通局	(一)基地東側臨中正路退縮請整合既有人行道之設計，並調整花台植栽設計，增加臨路側人行空間淨寬(建議可達2.5公尺)。 (二)請套繪並補充說明人行步道與鄰地之串連性。 (三)車輛進出應依車道出入口前方標誌標線規定採右進右出行駛。 (四)本基地設置7店鋪，建議設置裝卸車位供裝卸服務使用。 (五)請套繪標記停車場內部機車動線。 (六)請說明是否設置自行車停放空間及自行車進出路線。	(一)依建議整合基地東側人行道設計，設置淨寬2.5公尺人行步道，並配合臨地騎樓調整植栽設計，詳圖12-23。 (二)補套繪鄰地騎樓及人行步道，並整合本案景觀植栽設計，使人行步道與鄰地串連，詳圖12-23。 (三)補標示標線，依規定採右進右出，詳圖12-14。 (四)本案無設置店鋪。 (五)補標示停車場內部機車動線，詳圖12-16。 (六)本案於地上一層設置自行車停放空間，並補繪製自行車進出路線，詳圖12-14。	事業計畫 (一)P.12-27 (二)P.12-27 (三)P.12-17 (四)— (五P.12-19 (六)P.12-17
三	財政部國有財產署北區分署 （書面意見）	(一)本案容積獎勵(不含容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊，及考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益,請貴府審議申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (二)本案因辦理容積移轉，所有權人共同負擔費用約增加3億3,261萬2,912元，惟應分配權利價值總額卻僅增加約1億1,104萬9,240元，致土地所有權人於辦理容積移轉後之共同負擔比例相較辦理容積移轉前增加6.62%，因涉土地所有權被稀釋且於辦理容積移轉後所增加之成本遠大於利潤,故就土地所有權人而言實無辦理容積移轉之必要性;另考量容積移入地區環境容受力，請實施者再檢討申請容積移轉之必要性及合理性。 (三)本案共同負擔比例達49.99%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。 (四)本案更新單元土地使用分區屬「住宅區」，容積率為300%，依權利變換計畫書第16-1頁所載,本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為11.3089%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例13.16%，本案國有土地位於坵塊集中範圍，利於開發建築，貢獻大面積使用，請實施者提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。	(一)敬悉。 (二)本案因辦理容積移轉,所有權人共同負擔費用增加約3億3,261萬2,912元，更新後總權利價值增加約4億9,316萬9,730元，其所增加之收益大於成本，故辦理容積移轉土地所有權人應分配權利價值總額(利潤)可增加約1億1,104萬9,240元，有利於土地所有權人之權益。 (三)本案共同負擔均依規定提列相關費用，經本次修正後共同負擔比例酌減至49.80%，未來將依審議結果為準。 (四)依台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書所示，本更新單元土地使用分區雖屬「住宅區」,容積率為300%,然 貴署經管國有土地(中和區民樂段804地號土地)為一無建築線且呈不規則狹長形之基地，該地號土地無法單獨使用，須與鄰地合併開發使用，始能創造其價值。故依804地號土地之開發性、臨路情況、面寬、地形、寬深度比及商效等因素，	(一)— (二)事業計畫P.綜-7 (三)事業計畫P.15-8 (四)—

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			與比準地(797~802 地號土地)之差異性進行修正所得結果，其結論應屬約當。	
		(五)查信託費用(800 萬元)列屬共同負擔項目，國有土地不辦信託，請實施者扣除該部分信託費用，並明確載明於事業計畫書中。另請提供信託費用證明文件。	(五)本案信託費用依信託費用報價金額提列為 940 萬元，未包含國有土地，均依「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」規定提列，詳參附錄七信託費用報價單，並依 貴署意見載明於事業計畫書中，後續將依審議結果為準。	(五)事業計畫 P.15-7、附錄-40
		(六)本案國有土地比例達 13.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以維護全民及國產權益。且國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，又本案國有房地亦不為銷售，請實施者調降。	(六)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，銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故本案依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。	(六)事業計畫 P.15-7
		(七)有關權利變換計畫書第 16-1 頁表 16-1 土地及建築物分配清冊所載本署更新後之分配單元及停車位，本分署業以 104 年 12 月 2 日台財產北改字第 10400354540 號函調整車位位置，請實施者確實依本分署前述函意見修正計畫書內容。	(七)已配合修正，並依民國 105 年 8 月 4 日財政部國有財產署北區分署台財產北改字第 10500186410 號及民國 105 年 8 月 22 日財政部國有財產署北區分署台財產北改字第 10500228370 號函選屋內容辦理，詳附錄十一。	(七)事業計畫 P.附錄-64 至附錄-66
四	新北市 中和區公所 (書面意見)	(一)基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。	(一)遵照辦理，有關本案人行道及排水設施設計詳圖 12-23 及圖 12-10。	(一)事業計畫 P.12-27、12-12
		(二)另基址附近電桿、變電箱、架空纜線公共等設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。	(二)遵照辦理，本案將以此方向規劃及預留機電設施及管線地下化部分，以利配合未來台電地下化，提升都市景觀。	(二)—
五	新北市政府城鄉發展局開發管理科 (會後書面意見)	(一)經查中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	(一)遵照辦理。	(一)—
		(二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求歸還。	(二)敬悉。	(二)—
		(三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	(三)敬悉。	(三)—
六	新北市政府都市更新處	有關國有財產署北區分署所提將調降之銷售管理費與風險管理費之價值計入該分署應分配權利價值內部分，並未符合都市更新權利變換精神，且本市並無此案例。	敬悉。	—

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七	都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。		事業計畫
		(一)請考量環境友善性及公益性，另提容積移轉友善方案且不可與都更獎勵項目重複，續提委員會討論。	(一)本案容積移轉回饋部分，於基地東側提供帶狀公園綠地、設置街道休憩設施、體健器材供公共開放使用，不申請都更獎勵，詳圖 10-2、圖 10-3 及圖 12-13。	(一)P.10-4 、10-5、12-16
		(二)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」規定計算開放空間管理維護基金。	(二)依規定辦理，共計 213.05 ㎡ x5,000 元+348.36 ㎡ x1,625 元=1,631,335 元，並納入公寓大廈管理規約中註明其使用，詳圖 10-3 及附錄四。	(二)P.10-3 、10-5、附錄-5
		(三)請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔並淨空設計。	(三)依規定辦理，本案沿基地境界線退縮 1.5m 範圍內淨空設計，詳圖 11-2、圖 11-3。	(三)P.11-6 、11-7
		(四)請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討自行車位。	(四)本案總戶數為 88 戶，法定機車位 88 席，自行車數量檢討：88/4=22，法定自行車取 22 輛，實設 22 輛，於地面層室內設置自行車停放空間，詳圖 11-3。	(四)P.11-7
		(五)請補充高層緩衝空間位置及車行軌跡。	(五)補標示高層緩衝空間位置及汽車道軌跡線，詳圖 11-3。	(五)P.11-7
		(六)本案因申請都更開挖獎勵，以致地下室開挖不完整，請考量環境友善性調整規劃。	(六)修正地下室開挖範圍，使地下室開挖較完整，詳圖 11-22。	(六)P.11-26
		(七)有關地下一層無障礙機車位動線，請考量使用者安全性，避免繞行車道。	(七)依意見調整無障礙機車位位置規劃，設置於梯廳可及性較佳之位置，詳圖 11-22。	(七)P.11-26
		(八)有關地下一層垃圾車暫停車位與垃圾儲存空間之規劃，請考量使用者安全性妥適調整，並以勿跨越車道為原則。	(八)依建議修正垃圾車暫停車位與垃圾儲存空間之規劃，設置於無跨越車道處，詳圖 11-22。	(八)P.11-26
		(九)本案基地鄰接公有人行道，請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定一併認養施作，並補充鋪面型式及植栽規劃。	(九)依規定認養施作本案基地鄰接之公有人行道，並補充鋪面設計規劃，詳圖 12-23 及圖 12-32。	(九)P.12-27 、12-36
		(十)有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。	(十)本案人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度未達 6 公尺，為考量人行步道舒適性，依委員建議種植雙排喬木，提供舒適林蔭供行人通行，詳圖 12-23。	(十)P.12-27
		(十一)請補充鄰地車道位置，以釐清植栽規劃合理性。	(十一)補套繪鄰地車道位置，詳圖 12-23。	(十一)P.12-27
		(十二)請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討圍牆設計。	(十二)依規定檢討，修正圍牆高度≦120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度≦20 公分，詳圖 12-37。	(十二)P.12-41
		(十三)屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計並補充技師簽證。	(十三)遵照辦理，屋脊裝飾物高度已 6 公尺設計並補充技師簽證，詳圖 12-4 及圖 12-5。	(十三)P.12-6、12-7
		(十四)排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。	(十四)遵照辦理，補充高程規劃標示，排水部分接至雨水滯留池並作雨水貯留回收，詳圖 12-10 及圖 12-11。	(十四) P.12-12、12-13
		(十五)裝飾柱請依建管規定檢討。	(十五)修正 2 至 23 層立面裝飾柱尺寸，符合建管規定檢討；惟本案 1 層裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度大於 1m，含結構之裝飾柱寬深度大於 1.5m，為考慮造型美化立面意象，提請都市設計審議委員會審核，詳圖 12-6 至圖 12-8。	(十 五)P.12-8 至 12-10
		(十六)報告書部分： 1.補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2.地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、車道及建築物退縮等)。 3.補充核准之建築線指示圖。 4.無法綠化面積請以色塊標示。 5.鋪面計畫請補充材料剖面詳圖。	(十六)都設報告書 1.專章檢討都更獎勵部分，補充套繪都更獎勵相關圖。 2.補套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、車道及建築物退縮等)。 3.補充核准之建築線指示圖。 4.修正無法綠化面積，以色塊標示。 5.鋪面計畫補檢附材料剖面詳圖。	(十六)—

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		6.補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 7.補充鄰房照片。 8.夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。	6.遵照辦理，補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 7.補充鄰房照片。 8.遵照辦理。	
八	都市更新委員	(一)事業計畫部分: 1.有關本案更新單元範圍係由計畫道路中正路及民樂路交叉口西北側街廓範圍內，為非一完整街廓，惟本案基地四周皆已開發完畢，故其範圍尚屬合理。 2.容積獎勵部分: (1)有關申請退縮人行步道獎勵，本基地範圍周邊人行動線尚稱完整，而本案於基地東側所設置細長型之人行步道開放性、使用性低，請實施者檢討其妥適性；另依104年3月19日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」，請實施者配合提列人行步道管理維護必要費用。 (2)有關本案申請設計建蔽率獎勵部分，其計算式及結果請檢附建築師簽證，另有關本案綠覆率計算部分請檢討面積計算式，且建築設計及相關圖說皆模糊不清，難以辨認，請實施者修正。 (3)有關本案申請綠建築獎勵部分，請提列綠建築管理維護費用(保證金數額5%)。 (4)有關本案基地1,420.82㎡，規模較小，已申請多項容積獎勵及區外容移，請實施者考量更新後環境品質，再檢討整體容積總量。 3.財務計畫部分: (1)事業計畫書P15-7成本收入分析部分，實施者損益值為0，惟共同負擔內風險管理費用為實施者之利潤，請實施者以實質應付出之成本與更新後可分配價值之差額計算，以檢討實施者實質利潤狀況。 (2)有關建材設備表部分，請依97年1月25日施行之「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定檢討，另營建費用內一層及地下層造價加成部份，請詳列說明計算式。 (3)有關人民陳情及實施者回應有關區外容積移轉費用提列部分，請依104年2月1日施行之「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，若以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證(含地主提供之區外送出基地)；另若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。 (4)本案共同負擔表列項目金額與現金流量表部分項目金額(如空氣汙染防治費、土地複丈費)不符，現金流量表列項目金額應與共同負擔表所載金額一致，請釐清，亦請修正。 4.請實施者加強說明本案其資金來源、信託方式及續建機制。 5.事業計畫書內房地產市場調查僅列3案例，內容過於簡略，請修正。	(一) 1.敬悉。 2. (1)本案經本次修正後，基地東側僅6M部分申請人行步道獎勵，其餘留設之開放空間無償供公眾使用；另依規定補充提列人行步道管理維護必要費用。 (2)遵照辦理，補充建蔽率獎勵檢討圖及建築師簽證，另綠覆率檢討圖亦一併修正。 (3)已補充提列。 (4)本案經本次修正後，都更容積獎勵原申請30.74%已酌減至22.47%，並考量更新後環境品質，基地東側留設之開放空間無償供公眾通行，亦可作為防災避難空間使用。 3. (1)已修正。 (2)本案於104年4月17日申請事業計畫報核，建材設備表應適用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」規定檢討，另營建費用內一層及地下層造價加成部份，已補充說明計算式。 (3)遵照辦理，本案容積移轉以捐贈送出基地公共設施辦理，故補充檢附相關契約影本佐證。 (4)已修正。 4.本案資金來源分為自有資金及融資貸款，詳參P.15-8現金流量分析說明；另已補充信託及續建機制於計畫書中，於更新期間以信託方式辦理，將土地及工程款專款信託，續建機制實施者全權委託受託銀行辦理，並詳載於信託契約書第十四條(詳附錄五)內，以維實施者及土地所有權人雙方權益。 5.遵照辦理，已補充其他案例。	(一)事業計畫 1.— 2. (1)P.10-3 至10-5 (2)P.10-2 、12-33 (3)P.10-6 (4)P.10-1 3. (1)P.15-7 (2)P.附錄-4、15-3 (3)P.附錄-41至附錄-45 (4)P.15-9 4.P.15-8、附錄-20 5.P.5-12

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		6.有關公寓大廈規約草約內容，請依公寓大廈管理條例規定載明，不得增建及設置鐵窗規定及未來應於買賣契約中註記，讓買受人知悉請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明，並於契約內列專章做規範，且相關選項之勾選亦應明確載明。其專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及人行步道載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容告示牌等圖面過小不清楚，請標示清楚並著色載明位置。	6. (1)本案住戶管理規約(草約)業依內政部 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」修正載明，有關鐵窗相關規定敘明於住戶管理規約(草約)第二條第九項第一款，並補充綠建築管理維護及公共開放空間管理維護內容。 (2)住戶管理規約(草約)相關圖說均已配合修正標示清楚。	6. (1)P.附錄-5 (2)P. 附 錄 -12 至附錄-16
		(二)權利計畫變換部分: 本次會議係就都市更新事業計畫內容進行審議，有關權利變換計畫及估價報告書委員先提供初步意見如下:	(二)	(二)事業計畫
		1.共同負擔部分: (1)本案提列之共同負擔費用高達 8.9 億元，共同負擔比例為 49.99%，偏高，請實施者再檢討各項費用提列合理性。 (2)所有權人在更新後可分配價值約提升 20%，惟更新後容積係增加 70%，其估算價值是否有更新前價值估算較高、更新後價值估價過低或共同負擔比過高等疑慮，請實施者整體檢討。 (3)有關本案權利變換計畫所提列之都市更新規劃費、不動產估價費用、更新前土地及建物測量費用及信託費用等，請實施者檢具契約影本或報價單等相關文件佐證。	1. (1)本案共同負擔均依規定提列相關費用，經本次修正後共同負擔比例酌減至 49.80%，未來將依審議結果為準。 (2)本案經估價師重新檢討更新前價值已酌降、更新後價值亦已調升。 (3)有關本案提列之都市更新規劃費、不動產估價費用、信託費用及容移費用已補充契約或報價單影本，詳附錄七，另本案未提列更新前土地及建物測量費用。	1. (1)P.15-8 (2)P.15-7 (3)P. 附 錄 -25 至附錄-45
		2.估價報告書部分: (1)有關大華不動產估價師聯合事務所估價報告書(領銜): a.更新前的比準地及更新後的比準戶其成交日期與價格日期差距半年及一年以上，請檢討價格日期之調整率。 b.有關比準地調整率部分，請加強補充說明各調整率之決定理由。 c.本案土地開發分析法之銷售金額價格計算部分，決定理由不足，且應採用兩種以上估價方法估算其價格，請修正。 d.報告書 P.66 及 P.77 更新前合併前及更新前合併後的基地個別因素調整差異過大，請檢討修正。 e.報告書 P.93 收益法部分，總費用占有效總收入，個案及調查的案例比例不一致，另資本化率未考量折舊提存費的部分，請說明。在更新前土開法及更新後收益法的商用資本化率差異較大，請詳述理由。 f.報告書 P.108 更新後比準戶的選定通常為更新後價格最低的，本案選擇 C 棟 13F 為比準戶非為最低價格戶，其比準戶調整至各戶之基準及理由請補充說明。 g.有關比較法價格決定部分請說明加權數其決定理由。	2.估價報告書 (1)大華不動產估價師聯合事務所 a.價格日期調整率依信義房價指數之新北市區域為調整依據，更新前的比準地部分分別下修 2%、1%、1%。比準戶部分下修 2%、2%、0%。 b.比準地調整率部分已補充說明各調整率之決定理由(a~d)。 c.土地開發分析法之銷售金額價格計算部分已加一樓店面比較法及二樓以上比較法。 d.已檢視修正。 e.收益法部分已修正。更新前土開法資本利息綜合利率採加權計算，更新後收益法以市場萃取法推估收益資本化率。 f.比準戶選取並非以最低價為原則，乃以中間樓層價格適中者為比準戶，依此上修、下修各戶之價格，其修正方式依樓層效用與水平效用為依據。 g.比較標的與勘估標的間，其區域及個別因素約當，故權重以加權平均方式計算。	2.估價報告書 (1)大華 a.P.65、124 b.P.72 c.P.67、68 d.P.64、77 e.P.100 f.— g.—
		(2)有關宏邦不動產估價師聯合事務所估價報告書: a.報告書 P.46 及 P.47 更新前合併前的區域因素調整表及個別因素調整表內容完全一樣，請釐清修正。 b.更新前合併前比準地選擇的三個比較標的與大華相同，但在比較標的之敘述及調整上不同，且均未說明調整理由，請一併修正。	(2)宏邦不動產估價師聯合事務所 a.遵照辦理並修正。 b.遵照辦理並補充說明。	(2)宏邦 a.P.47 b.P.47、61

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(3)有關飛騰不動產估價師事務所估價報告書: a.格式及內容須作整體的修正，請參考新北市估價報告書相關規定製作。 b.其選擇之比較標的與另外兩家估價師事務所完全不同，請檢討是否妥適。 (4)前述意見有估價邏輯一致性之處，請三家估價事務所一併檢視修正報告書。	(3)飛騰不動產估價師事務所 a.遵照辦理，已修正。 b.比較標的與另二家事務所不同之疑義，實際上是考量估價的客觀性，避免與另二家事務所採用相同的比較標的，以提高估價之客觀性與可信度。 (4)遵照辦理。	(3)飛騰 a.— b.— (4)—
九	結論	(一)有關陳情人、財政部國有財產署及相關局處意見，請實施者具體回覆其意見，並請於下次會議中說明修正情形及辦理進度，且納入回應綜理表。 (二)有關事業計畫書內容部分，請工務局就所轄業務惠賜卓見，俾利本案後續進程。 (三)請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。	(一)遵照辦理。 (二)敬悉。 (三)敬悉。	—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國104年11月3日新北更事字第1043440644號函

開會時間：民國104年10月29日(星期四)下午2時30分　開會地點：新北市中和區安穗市民活動中心(中和區員山路294巷7號1樓)　主持人：徐正工程司子宏代　記錄：黃昱瑄

<table>
<tr><th>項次</th><th>發表人</th><th>公聽會發表意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>一</td><td>新北市政府
都市更新處</td><td>(一)本案建築設計兩房型之廚房開門方向，請釐清。
(二)有關本案分配戶數部分，因本案所有權人共同負擔比例49.99%，惟本案所有權人總計分得33戶，實施者分配53戶，所有權人及實施者分配之戶數差距過大，請說明。</td><td>(一)本案建築設計兩房型之廚房開門另向係考量放置冰箱，故目前仍維持原開門方向，未來將依審議結果為準。
(二)關於分配戶數部分，由於本案所有權人多選配高樓層房屋，價值較高，故其分配戶數較少。</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二</td><td rowspan="2">財政部國有財產署北區分署</td><td>(一)本案國有土地處理方式實施者已載明於事業計畫書第19-1頁，惟「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)業經本署104年8月24日修正發布，修正後之注意事項第11點規定點次變更調整為第12點及修正第1項文字「擬定」為「擬訂」。爰請實施者配合修正。</td><td>(一)已修正。</td><td>(一)事業計畫P.19-1</td></tr>
<tr><td>(二)本案容積獎勵(不含容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊，及考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，請貴府審議申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</td><td>(二)敬悉。</td><td>(二)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(三)本案擬申請區外容積移轉額度占總法定容積40%(容積移轉費用為7,061萬4,527元)，請另提送下列資料：
1.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3.容積移轉來源及成本說明。
4.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</td><td>(三)
1.本案因辦理容積移轉，地主應分配增加約111,049,240元，詳細分析如下表：
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>無容移A</th><th>有容移B</th><th>相差B-A</th></tr><tr><td rowspan="6">量體</td><td>總容積樓地板面積(㎡)</td><td>5,182.49</td><td>7,273.28</td><td>2,090.79</td></tr><tr><td>室內樓地板面積(㎡)</td><td>10,535.09</td><td>13,660.10</td><td>3,125.01</td></tr><tr><td>房屋銷售總面積(㎡)</td><td>9,169.15</td><td>12,412.39</td><td>3,243.24</td></tr><tr><td>停車位總數(位)</td><td>68</td><td>86</td><td>18</td></tr><tr><td>房屋、停車位產權總面積(㎡)</td><td>14,339.60</td><td>19,411.69</td><td>5,072.09</td></tr><tr><td>分配土地持分面積(㎡)</td><td>804.61</td><td>710.55</td><td>-94.06</td></tr><tr><td rowspan="4">財務</td><td>所有權人費用共同負擔(元)</td><td>563,222,741</td><td>895,835,653</td><td>332,612,912</td></tr><tr><td>更新後總權利價值(元)</td><td>1,298,732,210</td><td>1,791,901,940</td><td>493,169,730</td></tr><tr><td>所有權人更新後應分配權利價值(元)</td><td>735,509,469</td><td>896,066,287</td><td>160,556,818</td></tr><tr><td>共同負擔比例</td><td>43.37%</td><td>49.99%</td><td>6.62%</td></tr><tr><td rowspan="3">容移效益</td><td>實施者風險管理費變化(元)</td><td>57,436,151</td><td>91, 27,473</td><td>33,891,322</td></tr><tr><td>所有權人之土地價值(元)</td><td>423,506,666</td><td>373,999,088</td><td>-49,507,578</td></tr><tr><td>扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)(元)</td><td>-</td><td>-</td><td>111,049,240</td></tr></table>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。
2.本案擬申請容積移轉40%(約1,704.98㎡)，其中約13%容積由游姓地主家族(共3人)自行提供其名下所有之公共設施用地移入，其容移成本係由估價師估價認列；其餘約27%則由實施者購入，其容移成本則依買賣合約金額提列。</td><td>(三)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(四)本案共同負擔比例達49.99%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</td><td>(四)本案共同負擔均依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。</td><td>(四)—</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(五)本案國有土地比例達13.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管管理機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。</td><td>(五)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，銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故本案依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。</td><td>(五)—</td></tr>
</table>

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(六)本案更新單元土地使用分區屬「住宅區」，容積率為 300%，依權利變換計畫書第 16-1 頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為 11.3089%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例 13.16%，事涉都市更新估價，有低估國有土地之疑，請實施者提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。	(六)依台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書所示，本更新單元土地使用分區雖屬「住宅區」，容積率為 300%，然 貴署經管國有土地(中和區民樂段 804 地號土地)為一無建築線且呈不規則狹長形之基地，該地號土地無法單獨使用，須與鄰地合併開發使用，始能創造其價值。故依 804 地號土地之開發性、臨路情況、面寬、地形、寬深度比及商效等因素，與比準地(797~802 地號土地)之差異性進行修正所得結果，其結論應屬約當。	(六)— (七)權利變換計畫 P.11-2
		(七)權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 更新前各土地權利價值表與表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表之本署更新前土地權利價值不一致，請實施者釐清。	(七)經查表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表內數值係為誤植，已修正。	
		(八)本署原選配之地下 2 層停車位編號 70、71、72、73、74，共 5 席停車位。依權利變換計畫書(公展版)第 16-1 頁表 16-1 土地及建築物分配清冊載，實施者依相對位置調整後，本署選配車位編號依序為 68、69、70、71、72，惟查原編號 73 法定大車位(車位尺寸 550*250)調整後為編號 71 法定小車位(車位尺寸 550*230)，考量停車便利性，後續請實施者洽本分署調整選配停車位事宜。	(八)遵照辦理，實施者同意依國有財產署北區分署民國 104 年 12 月 2 日台財產北改字第 10400354540 號函意見，將其原選配之車位編號 71 調整為車位編號 82，前述調整將併同第一次專案小組會議審議意見修正。	(八)事業計畫附錄十一
三	陳美珍委員	(一)本案建築設計坪型大小部分，應考量市場需求。 (二)本案容積移轉申請 40%，請實施者於都市設計及都市更新專案小組審議時應說明其必要性、合理性及友善方案回饋。	(一)本案建築設計坪型係依私有土地及合法建築物所有權人之使用需求規劃，且本案亦已取得私有土地及合法建築物所有權人 100%同意。 (二)遵照辦理。	—
四	主席結論	(一)有關本案都市設計報告書請在第 1 次專案小組審議前檢送至市府城鄉發展局都市設計科，俾利後續審議。 (二)今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自 104 年 10 月 14 日至同年 11 月 12 日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	(一)遵照辦理。 (二)—	—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財政部國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據財政部國有財產署北區分署民國104年5月7日台財產北改字第10400117590號函

<table>
<tr><th>項目</th><th>發表/審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td>一</td><td>依 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859號函辦理。</td><td>敬悉。</td><td>—</td></tr>
<tr><td>二</td><td>旨述都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下:
(一)本案更新範圍內本署經管同段804地號國有土地，使用分區為住宅區，面積187.01平方公尺，占更新單元總面積1,420.82平方公尺之比例為13.16%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第3點第3項本分署得研提主導都市更新規定，因本案實施方式採權利變換，爰依處理原則第7點第2項規定，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。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查事業計畫書【送件版】(以下簡稱事業計畫書)第19-1頁二、公有土地處理方式內文未依上述規定完整載明，請實施者依上述規定更正事業計畫書內容。
(二)本案容積獎勵(不含容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式載入或送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
(三)本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定之上限40%辦理，容積移轉費用計新台幣(以下同)7,061萬4,527元。因涉土地所有權被稀釋等，請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)等詳細說明表，本分署再表達意見。</td><td>(一)遵照辦理，已載明。
(二)
1、本案擬申請都市更新容積獎勵項目為建蔽率、人行步道、綠建築及合法4層樓以上建物獎勵，均以適量且以地主需求為考量申請。
2、本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。本案分析如下:
<table>
<tr><th>項目</th><th>樓高</th><th>都更容積獎勵額度</th><th>總樓地板面積(㎡)</th><th>法定車位數量(個)</th><th>共同負擔比例</th><th>共同負擔費用(元)A</th><th>總銷售收入(元)B</th><th>所有權人分回價值(元)C=B-A</th></tr>
<tr><td>無都更獎勵</td><td>13F、B4</td><td>0%</td><td>8,649.54</td><td>48</td><td>48.04%</td><td>427,429,740</td><td>889,814,860</td><td>462,385,120</td></tr>
<tr><td>每增加一樓層</td><td>14F、B4</td><td>1.25%</td><td>9,029.21</td><td>52</td><td>46.54%</td><td>445,841,220</td><td>957,997,330</td><td>512,156,110</td></tr>
<tr><td>每增加一樓層</td><td>15F、B4</td><td>8.18%</td><td>9,408.88</td><td>56</td><td>45.22%</td><td>464,361,289</td><td>1,026,818,470</td><td>562,457,181</td></tr>
<tr><td>每增加一樓層</td><td>16F、B4</td><td>15.12%</td><td>9,788.55</td><td>60</td><td>46.85%</td><td>513,570,288</td><td>1,096,309,380</td><td>582,739,092</td></tr>
<tr><td>每增加一樓層</td><td>17F、B4</td><td>22.06%</td><td>10,168.22</td><td>64</td><td>45.77%</td><td>533,857,930</td><td>1,166,505,000</td><td>632,647,070</td></tr>
<tr><td>都更獎勵</td><td>18F、B4</td><td>30.74%</td><td>10,535.09</td><td>68</td><td>43.37%</td><td>563,222,741</td><td>1,298,732,210</td><td>735,509,469</td></tr>
</table>
註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。
3、本案依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定於民樂路(15M)側規劃一處寬8m、長20m之雲梯消防車操作救災活動空間，消防救難設備均符合規定。
(三)
1、本案目前容積移轉費用係依報核當時公告土地現值之80%核算，後續將依實際合約金額重新核算。
2、本案因辦理容積移轉，地主應分配增加約111,049,240元，提高地主改建意願及收益，詳細分析如下表:
<table>
<tr><th>項目</th><th>無容移 A</th><th>有容移 B</th><th>相差 B-A</th></tr>
<tr><td>所有權人費用共同負擔(元)</td><td>563,222,741</td><td>895,835,653</td><td>332,612,912</td></tr>
<tr><td>共同負擔比例</td><td>43.37%</td><td>49.99%</td><td>6.62%</td></tr>
<tr><td>所有權人更新後可分配權利價值(元)</td><td>735,509,469</td><td>896,066,287</td><td>160,556,818</td></tr>
<tr><td>分配土地持分面積(㎡)</td><td>804.61</td><td>710.55</td><td>-94.06</td></tr>
<tr><td>室內樓地板面積(㎡)</td><td>10,535.09</td><td>13,660.10</td><td>3,125.01</td></tr>
<tr><td>所有權人之土地價值(元)</td><td>423,506,666</td><td>373,999,088</td><td>-49,507,578</td></tr>
<tr><td>扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)</td><td>-</td><td>-</td><td>111,049,240</td></tr>
</table>
註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</td><td>(一)事業計畫P.19-1
(二)
1、—
2、—
3、—
(三)
1、—
2、—</td></tr>
</table>

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(四)查信託費用(800萬元)列屬共同負擔項目，綜觀處理原則，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請實施者載明於事業計畫中。	(四)本案信託費用並未包含國有土地，均依「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」規定提列，後續將依審議結果為準。	(四)—
	(五)本案貸款期間為46個月，高於通案審議之36個月，請實施者檢討其合理性及必要性。	(五)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，貸款期間係指都市更新權利變換計畫發布實施至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。本案權利變換計畫發布實施至產權登記共計59個月，施工期間依「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」規定計算為36個月，本案依其施工期間加計12個月後計算為48個月，已少於實際貸款期間59個月，後續將依審議結果為準。	(五)—
	(六)本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「銷售管理費」(6%)、「風險管理費」(12%)等項目皆以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」上限提列，導致本案共同負擔比例高達49.20%偏高不合理，請實施者檢討並調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。	(六)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，銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故本案依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。	(六)—
	(七)本案國有土地比例達13.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以維全民與國產之權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地主低，請實施者檢討為之，以符合理性與維護公產及全民權益。	(七)同上說明(六)之回應。	(七)—
	(八)本案更新單元土地使用分區屬「住宅區」，容積率為300%，依權利變換計畫書第16-1頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為11.3089%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例13.16%，事涉都市更新估價，有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。	(八)依台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書所示，本更新單元土地使用分區雖屬「住宅區」，容積率為300%，然 貴署經管國有土地(中和區民樂段804地號土地)為一無建築線且呈不規則狹長形之基地，該地號土地無法單獨使用，須與鄰地合併開發使用，始能創造其價值。故依804地號土地之開發性、臨路情況、面寬、地形、寬深度比及商效等因素，與比準地(797~802地號土地)之差異性進行修正所得結果，其結論應屬約當。	(八)—
	(九)依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。	(九)本案已依「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」規定提列營業稅，後續將依審議結果為準。	(九)—
	(十)請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署。	(十)遵照辦理。	(十)—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

依據新北市政府工務局民國104年5月5日新北工建字第1040758632號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處103年11月20日新北更事字第1033421802號函辦理。復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433847號函。	敬悉。	—
二	依建築師法第16條、第17條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」、「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；…」，合先敘明。	敬悉。	—
三	依「建築法」第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師依建築法規定簽證負責，併予敘明。	敬悉。	—
四	另有關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。」再予敘明。	敬悉。	—
五	來函檢附圖說本局協助檢視意見如下: (一)是否涉及法定空地重複使用及造成畸零地一節，依據陳朝雄建築師104年4月17日說明書內容：「…綜上所述，本更新單元範圍內非涉反其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，特此說明。」本案既經建築師簽證說明在案，基於尊重專業及行政技術分立原則，旨揭事項本局無意見，惟，請轉知申請人應將建築師簽證說明內容載於報告書內。 (二)建築相關法令一節 1、地上1層面積單線圖排煙室、梯廳等範圍標示有誤。 2、地下1層、地下2層汽車車位數計算有誤。 3、車道於GL以上部分，請計入當層容積樓地板面積；於GL以下部分，請計入地下層面積，得合併汽車停車空間檢討。 4、請釐清本案是否涉及屋脊裝飾物審查。	(一)遵照辦理，已載明。 (二)建築 1、遵照辦理，已修正。 2、遵照辦理，已修正。 3、遵照辦理，已修正。經重新檢討地下室調整開挖至地下五層，惟未影響本案受配人選配車位位置，車位編號按其修正後圖面重新調整之。 4、本案涉及屋脊裝飾物審查，已補充說明。	(一)事業計畫P.2-1 (二) 1、事業計畫P.11-5 2、事業計畫P.11-15、P.11-16 3、事業計畫P.11-7 4、事業計畫P.12-5、P.12-6
六	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令、其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則;另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注定事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請 貴管依權責辦理。	敬悉。	—
七	以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	—

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表

依據新北市政府城鄉發展局民國104年5月5日新北城住字第1040756470號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859、1043433872號函及104年4月29日新北更事字第1043433996號函辦理。	敬悉。	—
二	旨揭基地涉及公有土地參與都市更新，並位於大眾運輸工具便利地區，依現行新北市政府住宅計畫，為增加新北市境內社會住宅存量，若經管理機關同意，優先評估作為青年社會住宅;為符合可能之出租需求，建議部份可規劃小坪型房型，有關住宅規劃設計請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」配置，檢送前開需求說明1份供參。	(一)本案範圍內公有土地為中和區民樂段804地號土地，土地所有權人為中華民國所有(管理者：財政部國有財產署)，依財政部國有財產署北區分署民國104年7月21日台財產北改字第10400201500號函復：「(略以)，查旨案更新單元範圍內涉本署經管同段804地號國有土地，……，**未符**處理原則第3點第3項及第7點第1項得研提主導辦理都市更新及優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用之規定」，**故該管機關表示目前分回產權係不符處理原則之規定。** (二)同函，該管機關表示若新北市政府評估適宜作公營出租住宅或社會住宅使用，須由新北市政府於本案發布實施前辦竣土地撥用事宜。惟依新北市政府城鄉發展局民國104年8月11日新北城住字第1041465646號函復：「(略以)，**於都更程序完成後**若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，…」，**故將俟本案更新程序完成後，由新北市政府研擬是否辦理撥用作社會住宅。** (三)綜上，因本案公有土地分回房屋戶數僅為5戶，土地管理機關目前表明未符作為社會住宅使用之規定，故本案將尊重公有土地所有權人意願及地方主管機關之權責辦理，目前係維持原規劃內容。	事業計畫附錄十

「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國104年2月13日（星期五）下午2時30分

開會地點：安穗市民活動中心（新北市中和區員山路294巷7號1樓）

主席：環通建設股份有限公司 林木維董事長　　紀錄：陳信如

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	專家學者 呂大吉建築師	(一)本案為 100%同意之都市更新案，因範圍內有公有土地，故仍須辦理權利變換計畫程序。 (二)在估價方面，目前看來尚屬合理，加上本案有公有機關的參與，未來權利變換計畫必是公開透明且合理，各位地主也可放心。 (三)在建築規劃方面，因本案範圍非屬完整，建築師在這樣的基地條件下也將建物配置規劃得相當好。 (四)透過都市更新公開透明的程序下，整個興建過程對各位地主的權益都有保障，且本案屬 100%同意之更新案，未來更新時程在實施者、規劃單位及市政府的努力下應可再縮短。	敬悉。	—
二	新北市都市更新處代表翁士勛先生	今天是依都市更新相關法令規定辦理之公聽會，意旨為聽取各所有權人之意見，惟本案屬 100%同意之更新案，相信各所有權人對於本案已有充分之瞭解，未來待選配期間完成後，實施者會將計畫送至更新處審議，更新處於詢問國產署意見後將辦理公開展覽及公辦公聽會程序，屆時各位地主如有疑問仍可表達意見。	敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內有三棟合法建築物，為地上五層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼為 70 使字第 661 號)，年期約 34 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條規定辦理。

（一）依據都市更新條例第 10 條規定，同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（二）依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第 10 條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

（三）依據都市更新條例第 19 條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 2 月 13 日假安穗市民活動中心召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。

（四）依都市更新條例第 22 條規定，依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。

（五）另依都市更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆，土地面積 1,420.82 ㎡（約 429.80 坪），屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2。

本更新單元範圍北側及東側分別為領有 88 年使用執照之 22 層及 13 層樓建築物，西側為停車場用地並領有 102 年使用執照之 6 層樓建築，現況供停車場使用，相鄰土地之建物均已建築完成且未達更新年限，更新單元範圍非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，故本案以此範圍申請辦理都市更新，詳圖 2-3。

三、自行劃定更新單元說明

（一）更新單元劃定基準

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 條第三項「臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。」之規定。

（二）更新單元建築物及地區環境評估指標

本更新單元符合以下指標：

1、指標（二）「擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占合法建築物總投影面積比例達二分之一以上者。」：本更新單元範圍內合法建築物有一棟合法建築物，為 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，其建物投影面積為 561.55 ㎡，範圍內皆為無電梯設備之四層樓以上合法建築物，符合指標規定。

2、指標（三）「擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達二分之一以上。」：本更新單元內建築物有一棟合法建築物，經檢討其使用執照(70 使字第 661 號)現有停車位數為 6 位，法定停車位數為 11 位，更新單元內建物現有停車位數量皆未達法定停車位，符合指標規定。

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

(表 1-1) 劃定新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：				
申請日期	年　月　日	申請人	環通建設股份有限公司	
更新單元面積	1,420.82 ㎡			
行政區及地號	新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆			
貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）		自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。		■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) ■ 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 ㎡者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 ㎡者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五) 面積達 500 ㎡，有下列情形之一，並經新北市（以下簡稱本市）都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座		■符合 第(三)款 □符合 第___款	□符合 第___款	劃定基準第五點

1

落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採100%協議合建者。 3.更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達30年之防火構造物。			
□ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。	■符合 面積檢討詳第參項	□符合 面積檢討詳第參項	劃定基準第八點
前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比：A0/A1≧1/3。 (二) 法定山坡地之空地比：A0/A1≧1/2。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1≧1/4。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積。	■符合 第(一)款	□符合 第___款	
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第___款	□符合 第___款	劃定基準第十一點
前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達30年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合	□符合 (面積檢討	□符合 (面積檢	

本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	詳表參)	討詳表參)	

參、更新單元內建築物屋齡調查表：

(一)本基準第八點第一項之更新單元內屋齡之建築投影面積檢討：

棟別	建物門牌	使用年份	屋齡逾30年以上之建築投影面積(㎡)	
			是(A)	否(B)
1	民樂路67號	34	119.51	0
	民樂路69號		105.46	0
2	民樂路71號	34	93.06	0
	民樂路73號		83.14	0
3	民樂路75號	34	79.42	0
	民樂路77號		80.96	0
合計			561.55	0

計算結果	**A/(A+B)≧ 1/2** **561.55/(561.55+0)=1 ≧ 1/2** A：更新單元內屋齡達30年之建築投影面積(合法建築物之投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) B：更新單元內屋齡未達30年之建築投影面積

(二)本基準第八點第二項之更新單元內建築物總投影面積檢討：

棟別	建築物門牌	使用年份	各建物投影面積	基地面積(㎡)	得計入檢討之建物投影面積(㎡)
1	民樂路67號	34	119.51	163.77	163.77
	民樂路69號		105.46	137.13	137.13
2	民樂路71號	34	93.06	119.00	119.00
	民樂路73號		83.14	103.59	103.59
3	民樂路75號	34	79.42	96.08	96.08
	民樂路77號		80.96	110.18	110.18
建築物總投影面積(A0)					729.75
更新單元面積(A1)(應詳列計算式)					1,420.82

計算結果	更新單元內建築物總投影面積應符合下列要件： **1.一般平地之空地比：A0/A1≧ 1/3 729.75/1,420.82=51.36% ≧ 1/3 (33.33%)** **2.法定山坡地之空地比：A0/A1≧ 1/2** **3.更新單元為完整街廓或範圍內符合本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1≧ 1/4** A0：建築物總投影面積(合法建築物座落之基地面積或投影面積及民國81年1月10日前建造完成之違章建築總投影面積) A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。

※檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件
（一）各種構造建築物使用年期，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。 （二）若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明使用年期及其面積： 1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明 4、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期圖說 （三）應檢具建築師、相關專業技師簽證文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ■實測地形圖或航測圖、地籍圖（比例尺不得小於 1/1000） □其他相關證明文件
建築師、專業技師或機構（簽名並加蓋公司大小章） 簽名並加蓋公司大小章	

肆、未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標：

（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）

評估指標	自行檢核	審查結果
（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。	□符合	□符合
（二）擬申請之更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上。	■符合	□符合
（三）擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。	■符合	□符合
（四）擬申請之更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達法定容積。	□符合	□符合
（五）擬申請之更新單元符合下列規定之一者： 1、非工業區擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 4m。 2、工業區內擬申請之更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達 8m。	□符合 第___款	□符合
（六）擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元 300m 範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者： 1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 200 ㎡，且開闢後整體通行淨寬達 4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達 6m。 2、計畫道路以外者：面積達 200 ㎡或該公共設施用地之 50%。	□符合 第___款	□符合
（七）擬申請之更新單元位於下列地區之一者：	□符合	□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、火車站及公共運輸轉運站等)300m 範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內。 3、位於面積達 1000 ㎡以上之廣場 100m 範圍內。	第___款	
（八）擬申請未位於山坡地之更新單元面積在 3000 ㎡以上且建築物總投影面積占更新單元面積達 1/2 以上者。	□符合	□符合
（九）擬申請之更新單元屬下列有受重大災害情形之虞情形之一者： 1、更新單元內現有建築物經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證有下列情形之一者： (1) 於內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達 1/2 以上。 (2) 建築物耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準之棟數比例達 1/2 以上。 2、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於 3 公尺之幢數比例達 2/3 以上。	□符合 第___款	□符合
評　估　結　果	自行檢核	審查結果
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積 1/2，並符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上(詳表 1-2)。	■符合 第(二)、(三)款	□符合
申請人及建築師、專業技師或機構（第(二)、(三)款檢附簽證無誤） 簽名並加蓋公司印鑑 簽名並加蓋公司大小章 （請加蓋公司大小章）		
審查結果： □符合 □不符合（說明：　　）		

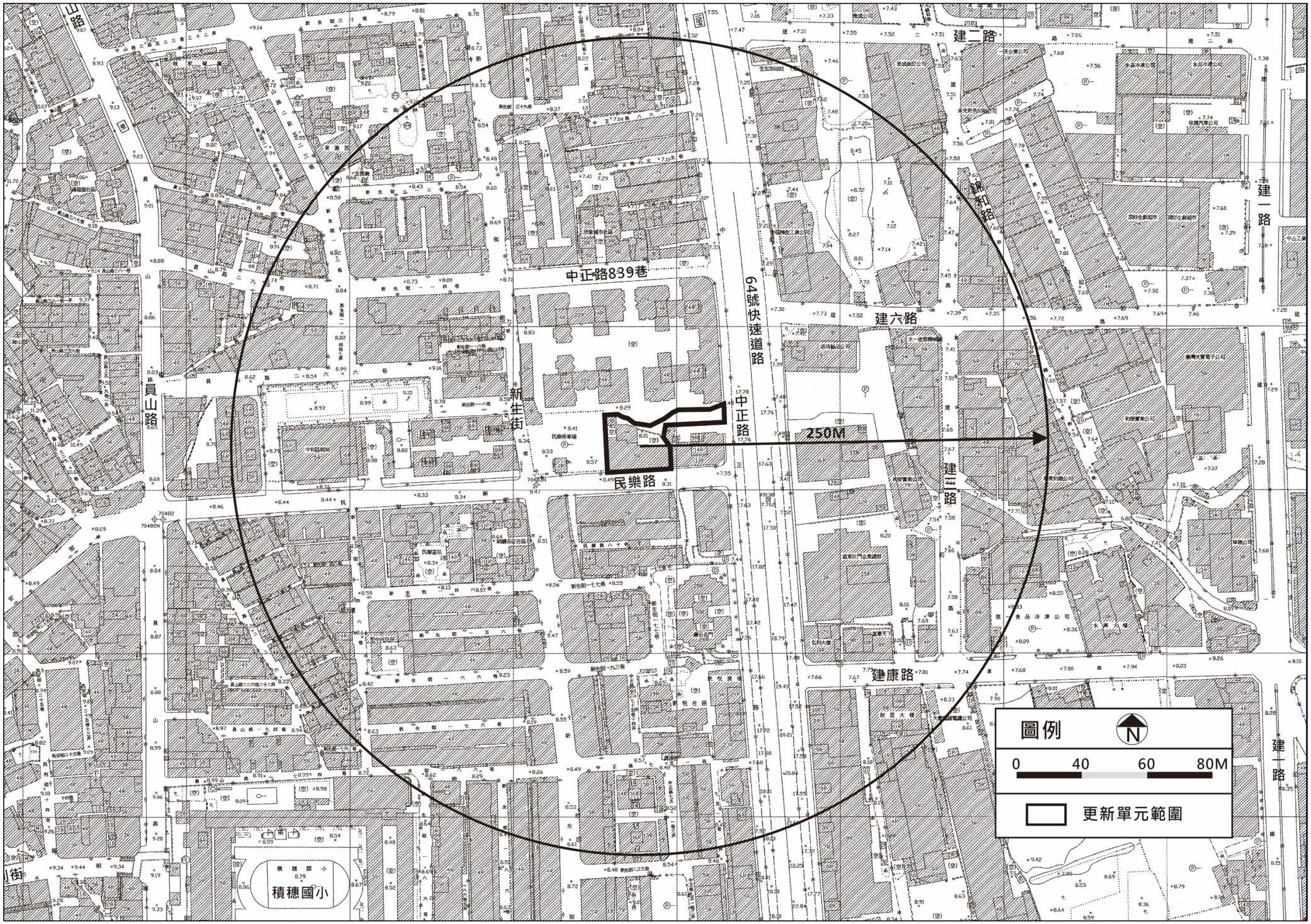

中正路839巷
64號快速道路
中正路
250M
民樂路
新生街
員山路
建二路
錦和路
建一路
建六路
建康路
積穗國小
圖例
N
0
40
60
80M
更新單元範圍

圖 2-1 更新單元位置圖

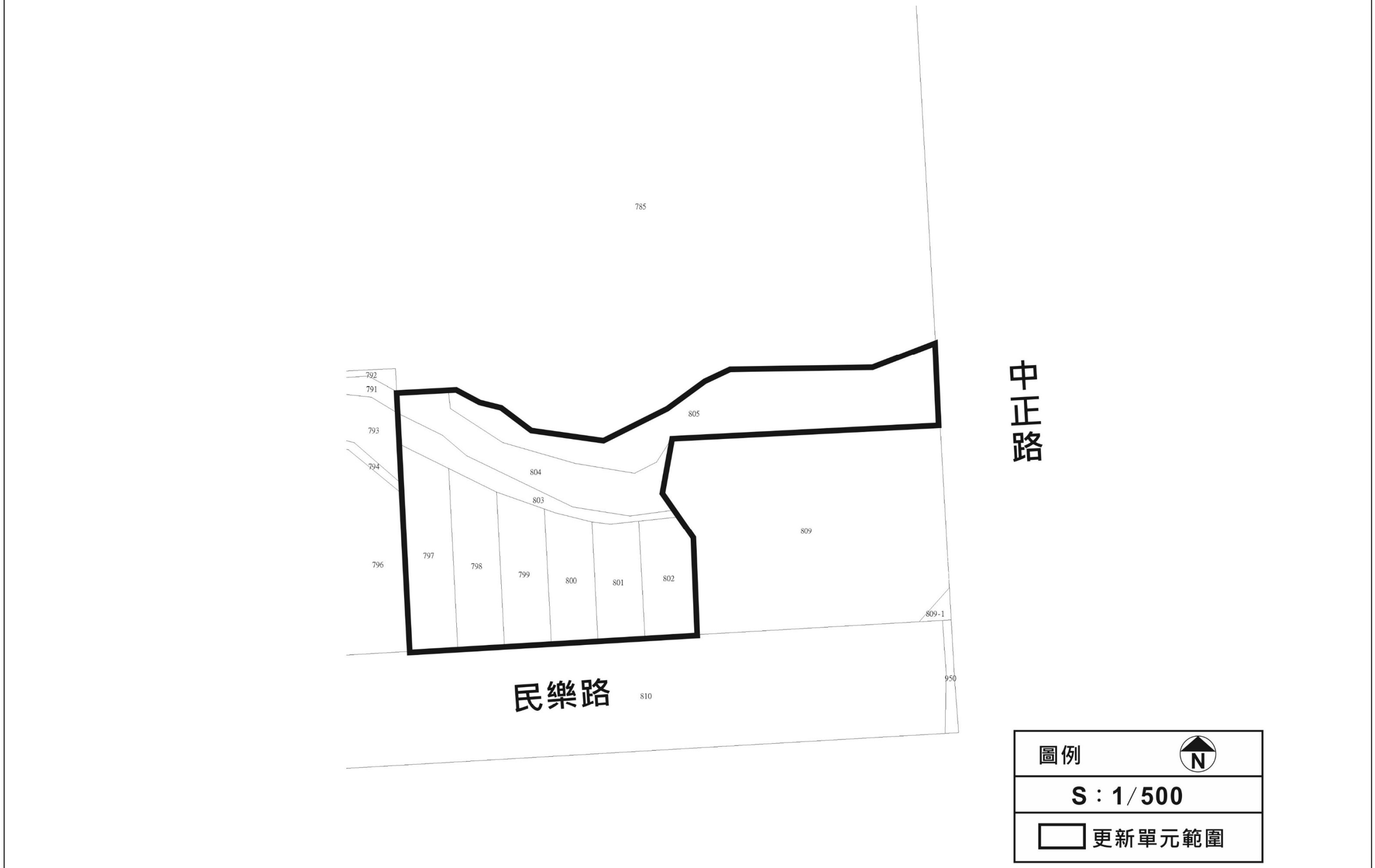


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

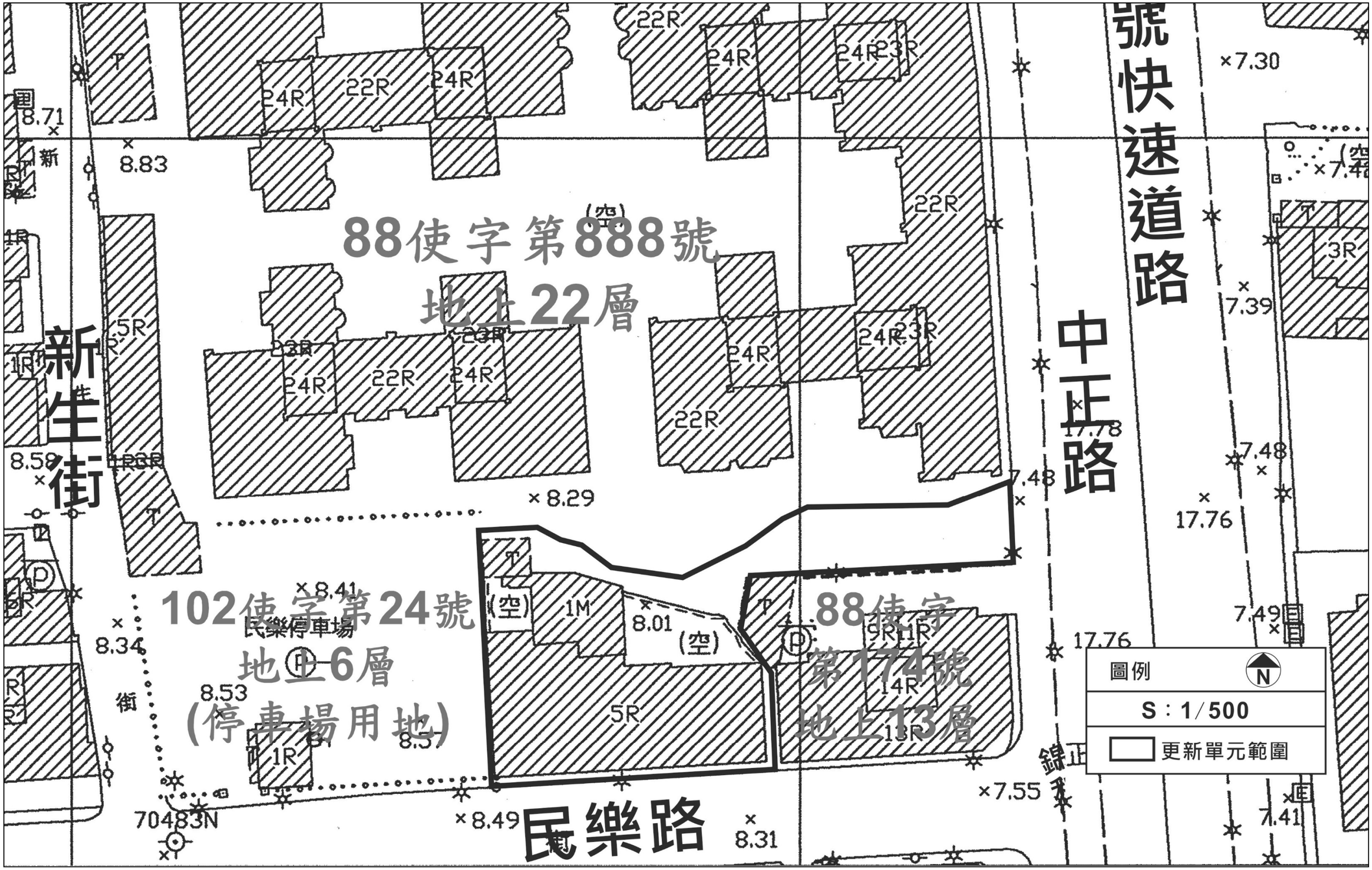


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：環通建設股份有限公司

代表人：林木維

公司地址：新北市板橋區民生路二段 209 號

統一編號：54693628

聯絡電話：(02)2258-1999

二、本案信託概況

本案未來將依都市更新條例第 13 條規定，都市更新事業以信託方式實施之，惟辦理信託之財產不包含國有土地。(詳附錄五)

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內合法建築物為地上五層之鋼筋混凝土造老舊建物，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區民樂段797、798、799、800、801、802、803、804及805地號等9筆土地，土地面積為1,420.82㎡（約429.80坪），土地所有權人共計10人，土地權屬清冊表詳表5-1。

表5-1 報核時更新單元土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	797	163.77	0001	林功成	1/5	32.75						
			0002	林振生	1/5	32.75						
			0003	林永達	2/5	65.51						
			0004	林三欽	1/5	32.75						
2	798	137.13	0001	林三欽	2/5	54.85						
			0002	林永清	3/5	82.28						
3	799	119.00	0001	林江阿桃	1/1	119.00						
4	800	103.59	0001	林振生	1/1	103.59						
5	801	96.08	0001	林永達	1/1	96.08						
6	802	110.18	0001	林功成	1/1	110.18						
7	803	84.03	0001	林功成	1/6	14.01						
			0002	林振生	1/6	14.01						
			0003	林永達	1/6	14.01						
			0004	林江阿桃	1/6	14.01						
			0005	林三欽	1/6	14.01						
			0006	林永清	1/6	14.01						
8	804	187.01	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	187.01						申請免繕發權利書狀：辦理地籍圖重測登記
9	805	420.03	0003	游蘇美	551/10000	23.14						
			0004	游文彬	67265/100000	282.53						
			0005	游世全	27225/100000	114.35						
合計		1,420.82		10人								

註1：依104年4月17日土地登記謄本登載內容。

註2:798地號土地之所有權人林永清(登記次序0002,權利範圍3/5),於民國106年8月24日因分割繼承,所有權人過戶為林三欽(登記次序0003,權利範圍3/10)及林雨蓉(登記次序0004,權利範圍3/10)，故本案權利變換計畫內容均已過戶後之產權狀態登載。

註3:803地號土地之所有權人林永清(登記次序0006,權利範圍1/6),於民國106年8月24日因分割繼承,所有權人過戶為林雨蓉(登記次序0007,權利範圍1/12)及林三欽(登記次序0008,權利範圍1/12)，故本案權利變換計畫內容均已過戶後之產權狀態登載。

（二）合法建築物權屬

本更新單元合法建築物為新北市中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積為 2,807.75 ㎡（約 849.34 坪），合法建築物所有權人共計 6 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 報核時更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	主建物面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	3958	民樂路６７之３號	797	119.51		119.51	0001	林功成	1/1	119.51						
2	3959	民樂路６７之４號	797	119.51		119.51	0001	林三欽	1/1	119.51						
3	3960	民樂路６７號	797	119.51		119.51	0001	林永達	1/1	119.51						
4	3961	民樂路６７之１號	797	119.51		119.51	0001	林永達	1/1	119.51						
5	3962	民樂路６７之２號	797	119.51		119.51	0001	林振生	1/1	119.51						
6	3963	民樂路６９之２號	798	105.46		105.46	0001	林永清	1/1	105.46						
7	3964	民樂路６９之３號	798	105.46		105.46	0001	林永清	1/1	105.46						
8	3965	民樂路６９之４號	798	105.46		105.46	0001	林永清	1/1	105.46						
9	3966	民樂路６９號	798	105.46		105.46	0001	林三欽	1/1	105.46						
10	3967	民樂路６９之１號	798	105.46		105.46	0001	林三欽	1/1	105.46						
11	3970	民樂路７１號	799	93.06		93.06	0001	林江阿桃	1/1	93.06						
12	3971	民樂路７１之１號	799	93.06		93.06	0001	林江阿桃	1/1	93.06						
13	3972	民樂路７１之２號	799	93.06		93.06	0001	林江阿桃	1/1	93.06						
14	3973	民樂路７１之３號	799	93.06		93.06	0001	林江阿桃	1/1	93.06						
15	3974	民樂路７１之４號	799	93.06		93.06	0001	林江阿桃	1/1	93.06						
16	3975	民樂路７３號	800	83.14		83.14	0001	林振生	1/1	83.14						
17	3976	民樂路７３之１號	800	83.14		83.14	0001	林振生	1/1	83.14						
18	3977	民樂路７３之２號	800	83.14		83.14	0001	林振生	1/1	83.14						
19	3978	民樂路７３之３號	800	83.14		83.14	0001	林振生	1/1	83.14						
20	3979	民樂路７３之４號	800	83.14		83.14	0001	林振生	1/1	83.14						
21	3980	民樂路７５號	801	79.42		79.42	0001	林永達	1/1	79.42						
22	3981	民樂路７５之１號	801	79.42		79.42	0001	林永達	1/1	79.42						
23	3982	民樂路７５之２號	801	79.42		79.42	0001	林永達	1/1	79.42						
24	3983	民樂路７５之３號	801	79.42		79.42	0001	林永達	1/1	79.42						
25	3984	民樂路７５之４號	801	79.42		79.42	0001	林永達	1/1	79.42						
26	3985	民樂路７７號	802	80.96		80.96	0001	林功成	1/1	80.96						
27	3986	民樂路７７之１號	802	80.96		80.96	0001	林功成	1/1	80.96						
28	3987	民樂路７７之３號	802	80.96		80.96	0001	林功成	1/1	80.96						
29	3988	民樂路７７之２號	802	80.96		80.96	0001	林功成	1/1	80.96						
30	3989	民樂路７７之４號	802	80.96		80.96	0001	林功成	1/1	80.96						
合計				2,807.75	-	2,807.75				2,807.75						

註 1：依 104 年 4 月 17 日建物登記謄本登載內容。

註 2：3963 建號建物之所有權人林永清(登記次序 0001，權利範圍全部)，於民國 106 年 8 月 24 日因分割繼承，所有權人過戶為林雨蓉(登記次序 0002，權利範圍 1/1)，故本案權利變換計畫內容均已過戶後之產權狀態登載。

註 3:3964 建號建物之所有權人林永清(登記次序 0001,權利範圍全部),於民國 106 年 8 月 24 日因分割繼承,所有權人過戶為林三欽(登記次序 0002,權利範圍 1/2)及林雨蓉(登記次序 0003，權利範圍 1/2)，故本案權利變換計畫內容均已過戶後之產權狀態登載。

註 4：3965 建號建物之所有權人林永清(登記次序 0001，權利範圍全部)，於民國 106 年 8 月 24 日因分割繼承，所有權人過戶為林三欽(登記次序 0002，權利範圍 1/1)，故本案權利變換計畫內容均已過戶後之產權狀態登載。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元土地座落於新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，總面積為 1,420.82 ㎡（約 429.80 坪），公有土地共計 187.01 ㎡，佔更新單元總面積 13.16%，私有土地共計 1,233.81 ㎡，佔更新單元總面積 86.84%，詳表 5-3 及圖 5-1。

1、公有土地

本更新單元內804地號土地，所有權人中華民國(管理者：財政部國有財產署)，權利範圍 1/1，土地面積為 187.01 ㎡，佔更新單元總面積 13.16%。

2、私有土地

本更新單元內797、798、799、800、801、802、803及805地號等8筆土地，私有土地所有權人共計 9 名，私有土地面積合計為 1,233.81 ㎡，佔更新單元總面積86.84%。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地機關（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	國有地	187.01	13.16	1	10.00
	縣（市）有地	—	—	—	—
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—
私有土地		1,233.81	86.84	9	90.00
合計		1,420.82	100.00	10	100.00

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 22 條規定：依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人不予計算，詳表 5-4。

同意比例計算應為申請事業計畫報核當時產權狀況計算結果，故以下內容為本案於民國 104 年 7 月 17 日事業計畫報核當時狀況。

1、參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元私有土地面積為1,233.81㎡，同意參與都市更新事業計畫面積為 1,233.81 ㎡，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為100%；本更新單元私有土地人數為9人，同意參與都市更新事業計畫人數為9人，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為100%；土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

2、參與都市更新事業計畫之私有合法建築物同意比例

本更新單元合法建築物面積為2,807.75㎡，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為2,807.75㎡，故同意參與都市更新事業計畫建合法建築物面積比例為100%；本更新單元合法建築物所有權人數為6人，同意參與都市更新事業計畫所有權人數為 6 人，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積比例為 100%；合法建築物所有權同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,420.82	10	2,807.75	6
公有（a）	187.01	1	—	—
私有（b=A-a）	1,233.81	9	2,807.75	6
排除總和（c）	—	—	—	—
計算總和（B=b-c）	1,233.81	9	2,807.75	6
私有同意數（C）	1,233.81	9	2,807.75	6
同意比例（%）（C/B）	100%＞3/4（75.00%）	100%＞2/3（66.67%）	100%＞3/4（75.00%）	100%＞2/3（66.67%）

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為「住宅區」，現況一樓為商業，二樓以上為住宅，居住環境品質不佳，且影響市容觀瞻，詳圖 5-2 及圖 5-3。

（二）合法建築物現況

本更新單元範圍內僅有一棟建築物，為地上五層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼為70使字第661號)，年期約34年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，影響更新單元內居民生活安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地合理、有效利用，詳圖 5-4。

（三）其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元座落於民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，更新單元西側為民樂停車場，周邊土地多為住宅區、工業區及商業區，現況一樓多為商業使用，二樓以上為住宅使用。

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>附近地區使用現況-基地西側停車場用地</td><td>附近地區使用現況-基地北側住宅區
（領有 88 年使用執照之 22 層樓建築物）</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>附近地區使用現況-基地東側住宅區
（領有 88 年使用執照之 13 層樓建築物）</td><td>附近地區使用現況-基地南側住宅區</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>附近地區使用現況-民樂路中正路交叉口</td><td>附近地區使用現況-民樂路新生路交叉口</td></tr>
</table>

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-5)：

（一）學校用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處學校用地，分別為積穗國小位於更新單元西南側約 220 公尺處及積穗國中位於更新單元西側約 420 公尺處。

（二）停車場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處停車場用地，為民樂停車場位於更新單元西側。

（三）市場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處市場用地，為全聯福利中心(民樂店)位於更新單元西側約 220 公尺處。

（四）公園用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 2 處公園用地，分別為嘉穗公園位於更新單元西南側約 450 公尺處及中和區圓山公園位於更新單元西北側約 330 公尺處。

（五）人行廣場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處人行廣場用地，位於更新單元西側約 60 公尺處。

（六）郵政用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處郵政用地，為中和郵局位於更新單元西側約 130 公尺處。

（七）機關用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處機關用地，為新北市警察局中和第二分局員山派出所位於更新單元西南側約 450 公尺處。

（八）加油站用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處加油站用地，為台灣中油(積穗店)位於更新單元北側約 400 公尺處。

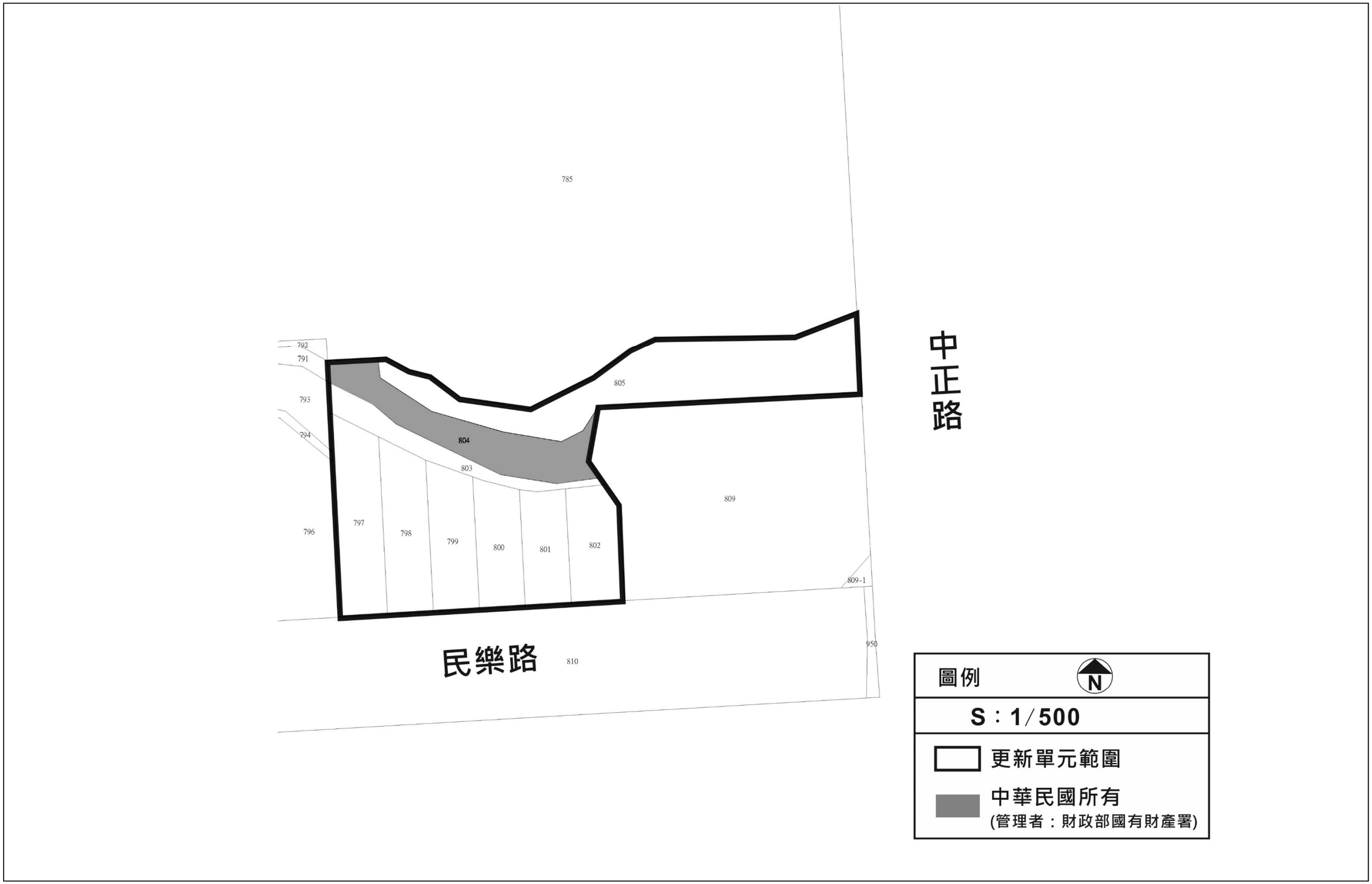


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

圖 5-2 更新單元航照套繪圖

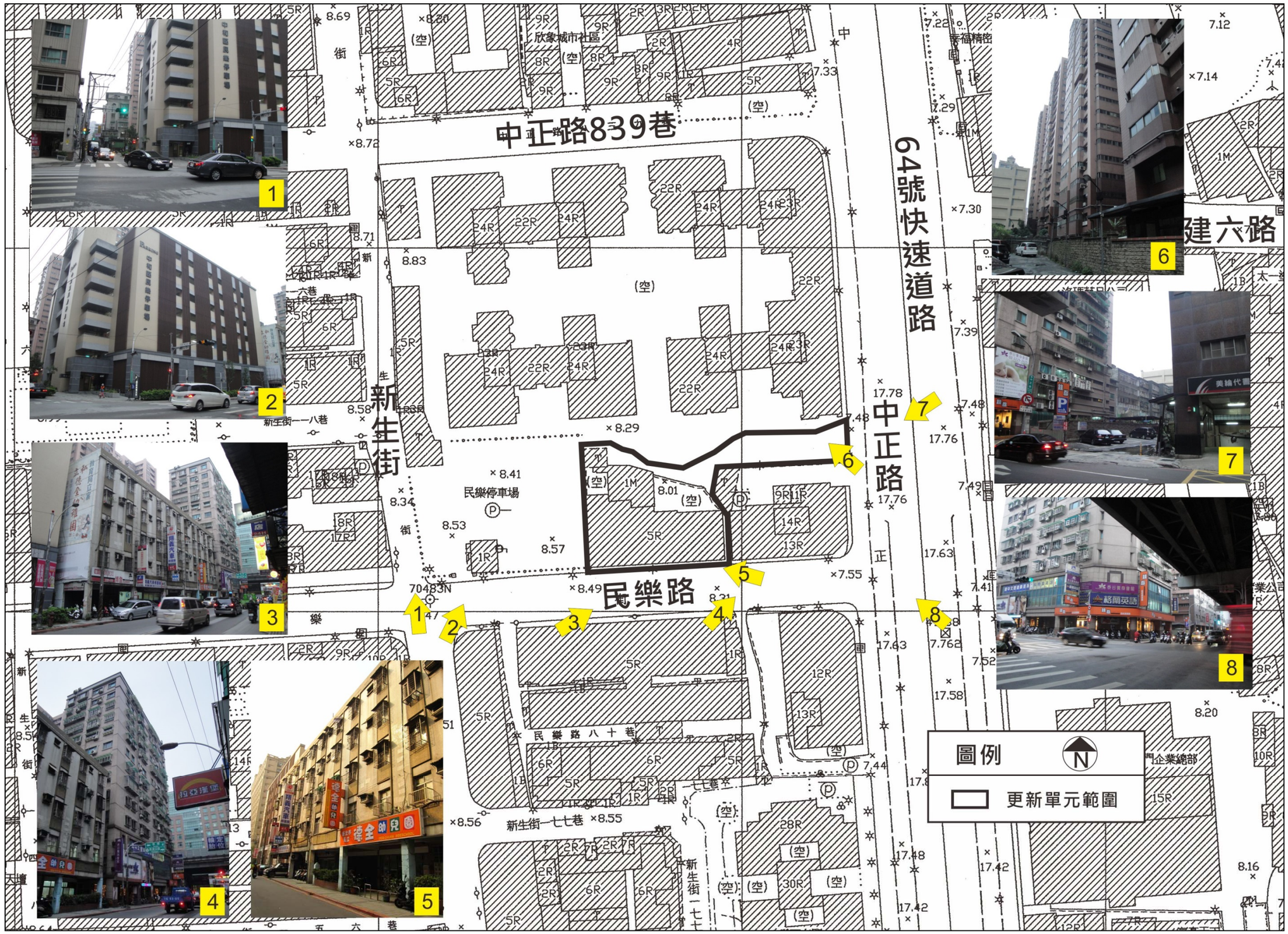
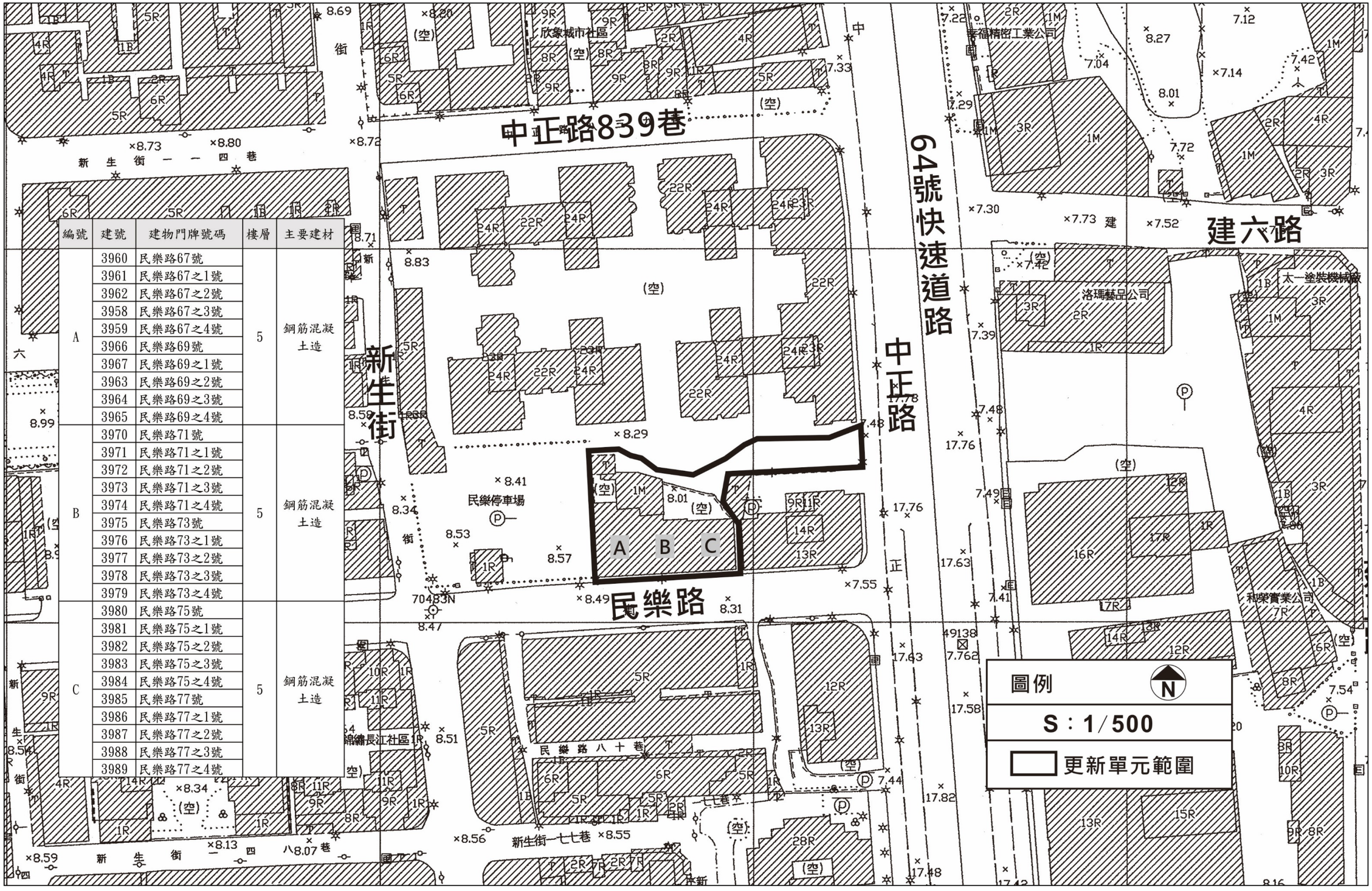


圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



編號	建號	建物門牌號碼	樓層	主要建材
A	3960	民樂路67號	5	鋼筋混凝土造
	3961	民樂路67之1號		
	3962	民樂路67之2號		
	3958	民樂路67之3號		
	3959	民樂路67之4號		
	3966	民樂路69號		
	3967	民樂路69之1號		
	3963	民樂路69之2號		
	3964	民樂路69之3號		
	3965	民樂路69之4號		
B	3970	民樂路71號	5	鋼筋混凝土造
	3971	民樂路71之1號		
	3972	民樂路71之2號		
	3973	民樂路71之3號		
	3974	民樂路71之4號		
	3975	民樂路73號		
	3976	民樂路73之1號		
	3977	民樂路73之2號		
	3978	民樂路73之3號		
	3979	民樂路73之4號		
C	3980	民樂路75號	5	鋼筋混凝土造
	3981	民樂路75之1號		
	3982	民樂路75之2號		
	3983	民樂路75之3號		
	3984	民樂路75之4號		
	3985	民樂路77號		
	3986	民樂路77之1號		
	3987	民樂路77之2號		
	3988	民樂路77之3號		
	3989	民樂路77之4號		

圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖

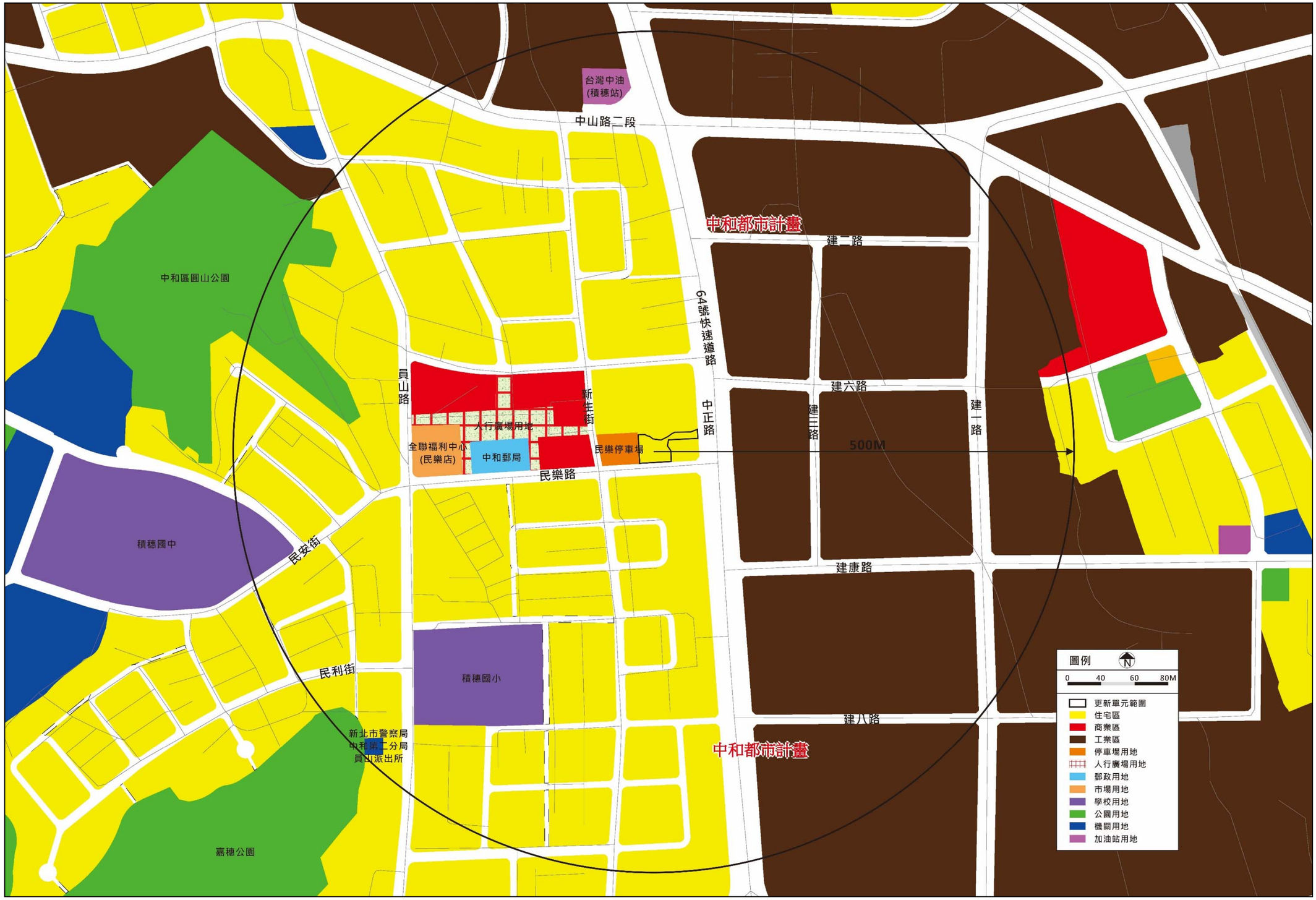


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

（一）道路系統現況

本更新單元之主要道路為中正路及中山路二段，次要道路為員山路、建一路、民樂路、民安街及建康路，其道路系統分述如下，詳圖 5-6。

1、主要道路

本更新單元東側中正路及北側中山路二段，為更新單元周邊之主要道路，可形成一網絡連接至板橋、新店各區域，並串連聯絡道路向外連結至各區。

2、次要道路

本更新單元西側員山路及東側建一路為南北向道路，南側民樂路、民安街及建康路為東西向道路，皆為連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

（二）大眾運輸系統

本案大眾運輸系統主要以公車為主，基地周邊之公車停靠站總計有 16 處，詳表 5-5 及圖 5-6 所示。

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
A	員山	員山路、新生街 30 巷交叉口北側	57、201、231、307、793、796
B	員山[社巴]	員山路、新生街 30 巷交叉口北側	F512
C	積穗國中	員山路、民樂路交叉口南側	57、201、231、307、793、796
D	員山派出所	員山路、員山路 150 巷交叉口南側	57、201、231、307、793、796
E	民樂郵局[社巴]	民樂路、中和郵局前	F512
F	新生街[社巴]	新生街、新生街 176 巷交叉口南側	F512
G	中和稅捐	中山路二段、中正路交叉口北側	橘 5
H	中原里	中正路、中正路 861 巷交叉口	262、橘 5
I	平河里	中正路、建康路交叉口北側	262、橘 5
J	中正路(中和)	中正路、中正路 751 巷交叉口南側	1817、1820、1821、1825
K	中正路	中正路、建八路交叉口北側	262、橘 5
L	心中市	中正路、建八路交叉口南側	262、橘 5
M	工務段	中山路二段、建一路交叉口西側	51、201、262、1032、2021
N	中山路口	建一路、建二路交叉口	藍 18
O	光寶電子	建一路、建六路交叉口南側	橘 3、藍 18
P	建一路	建一路、建八路交叉口北側	橘 3、藍 18

資料來源：googlemap，最後瀏覽日期：104 年 2 月 26 日。

（三）停車空間現況

本更新單元周圍 500 公尺範圍內有 7 處公有停車場，詳表 5-6 及圖 5-6 所示。

表 5-6 更新單元周邊停車場停車數統計表

編號	類別	名稱	地址（位置）	大/小車(位)	費率
A	私有	中和區中正路加油加氣站附設停車場	中和區中正路 808 號	小車：3	小型車月租：每月 2400 元;每季 6900 元；每半年 13200 元；每年 25200 元
B	公有	中和民樂立體停車場	中和區民樂路 65 號	小車：260	小型車計時：每小時 20 元；月租：每月 4000 元
C	私有	順康停車場	中和區建一路與建八路交叉入口	小車：17	小型車月租：每月 4500 元
D	私有	華隆停車場	中和區中山路二段 355 號	小車：280 機車：285	小型車計時：每小時 30 元；月租：每月 4000 元 機車月租：每月 500 元
E	私有	時代地下停車場	中和區建康路 101-119 號地下 B1-B3	小車：371	小型車計時：每小時 60 元；月租：每月 6000 元
F	私有	Times 中和黃帽汽車百貨停車場	中和區建康路 120 號 2 樓	小車：21	小型車計時：每小時 100 元；月租：每月 5000 元
G	私有	順康建一停車場	中和區健康段 1108 及 1109 地號(建一路與建八路口)	小車：51	小型車計時：每小時 50 元；月租：每月 4500 元
合計			7 處	小車：1003 機車：285	

資料來源：新北市政府交通局網站，最後瀏覽日期：104 年 2 月 26 日。

圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

本更新單元位於新北市中和區，附近之新成屋房地產市場價格介於 38.6 萬元至 47.8 萬元間，詳表 5-7 及圖 5-7。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案例	基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(坪)	建物樓層/興建樓層	屋齡	平均單價(元/坪)	價格日期
1	民德路 151-180 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	39.83	6F/14F	2.68	386,392	2013/12
2	中正路 331-360 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	45.18	5F/21F	1.00	398,628	2014/7
3	民享街 116 巷 1-30 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	23.15	4F/12F	3.45	414,687	2014/6
4	中原二街 121~150 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	62.62	6F/23F	0	478,102	2014/5
5	中正路 331~360 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	45.18	17F/21F	1.00	449,964	2014/4
6	宜安路 168 巷 1~30 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	47.54	10F/15F	0	460,060	2014/12
7	中興街 211~240 號	住宅區	成交價格	住宅大樓	29.26	13F/15F	5	457,904	2014/2

資料來源：台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」及內政部不動產交易實價查詢服務網。

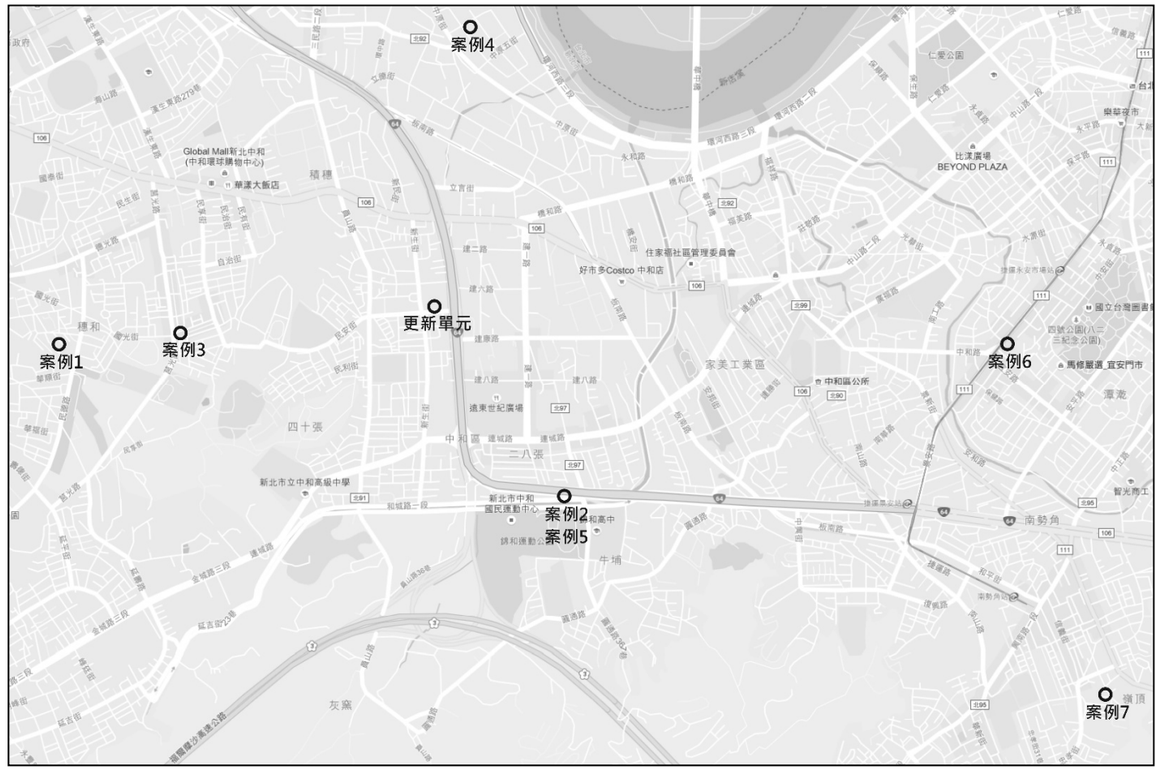


圖 5-7 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂日期、文號與基地相關之說明事項，詳表 6-1。

表 6-1 都市計畫歷次變更一覽表

名稱	發佈實施日期文號
中和都市計畫	44.02.19
變更中和都市計畫(第一次主要計劃通盤檢討)	82.03.10 八二北府工字第 71798 號
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.25 北府城審字第 09810252771 號
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)	100.01.14 北府城審字第 09912269441 號

資料來源：新北市城鄉服務網。

二、土地使用分區管制

（一）中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(100.01.17 第二階段)相關摘要

1、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 33 條及 35 條之規定訂定之。

建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。

前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。

2、本要點用語，定義如下：(略)

3、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區(含乙種及特種工業區)	60%	320%
風景區	20%	60%
保存區	50%	180%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。

4、本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：(略)

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

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

土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
住宅區	3	不予規定
商業區	3	不予規定
工業區（含乙種及特種工業區）	3	2
風景區	10	3
保存區	3	不予規定
機關用地	3	3
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
公園、兒童遊樂場用地	10	10
體育場用地	10	10
停車場用地	3	不予規定
加油站用地	3	3
垃圾處理場用地	3	不予規定
捷運系統用地	3	不予規定
醫療用地	3	3
變電所用地	6	6
抽水站用地	3	不予規定

(2)基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

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

(4)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(5)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

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

6、本計畫區內汽機車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。

(1)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定。

(2)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

A.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

B.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。

C.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

7、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

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

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

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

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

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

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

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

9、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經新北市都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。

(1)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。

(2)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。

(3)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。

(4)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。

(5)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本點要獎勵。

10、申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與臺北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

11、為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：

(1)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

(2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。

(3)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。

(4)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

12、屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

A＝B×10%

A：獎勵容積

B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積

13、為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率 － 實際開挖率	獎勵額度
≧ 10%	基準容積之6%
≧ 15%	基準容積之8%
≧ 20%	基準容積之10%
≧ 25%	基準容積之12%
≧ 30%	基準容積之15%

14、應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經臺北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

15、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：

(1)距捷運車站用地或火車站周邊300公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100%。

(2)距捷運車站用地或火車站周邊300至500公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80%。

(3)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

16、下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

(1)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。

(2)廣場面積達6,000平方公尺以上，公園面積達10,000平方公尺以上者。

(3)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。

(4)都市更新單元。

(5)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。

(6)風景區。

(7)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。

(8)樓地板面積6,000平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。

(9)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000平方公尺以上者。

(10)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

17、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

18、住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

19、配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

20、建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市更設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

(1)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。

(2)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。

21、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

22、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

資料來源:本案整理。

三、土地使用說明

本基地屬於住宅區，建築基地面積為 1,420.82 ㎡。依據「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」規定，住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%，其容許使用方式依「訂定中和都市計畫(土地使用分區管制要點)」相關辦理規定。詳表 6-2 及圖 6-2。

表 6-2 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
住宅區	1,420.82	50	710.41	300	4,262.46

四、更新計畫摘要（本案無）

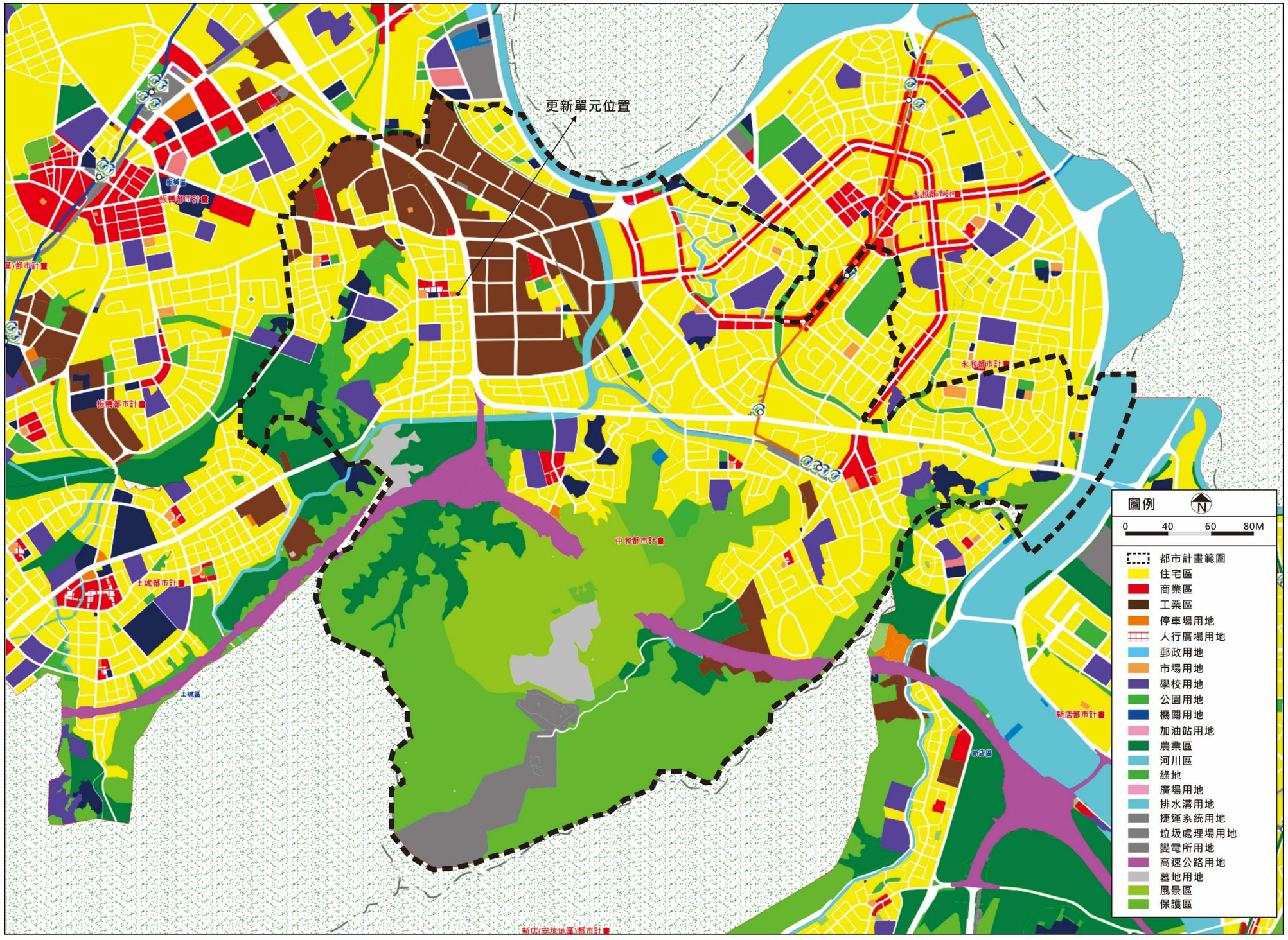

更新單元位置
板橋都市計畫
土城都市計畫
中和都市計畫
永和都市計畫
新店都市計畫
新店(安坑地區)都市計畫
圖例
N
0 40 60 80M
都市計畫範圍
住宅區
商業區
工業區
停車場用地
人行廣場用地
郵政用地
市場用地
學校用地
公園用地
機關用地
加油站用地
農業區
河川區
綠地
廣場用地
排水溝用地
捷運系統用地
垃圾處理場用地
變電所用地
高速公路用地
墓地用地
風景區
保護區

圖 6-1 都市計畫圖

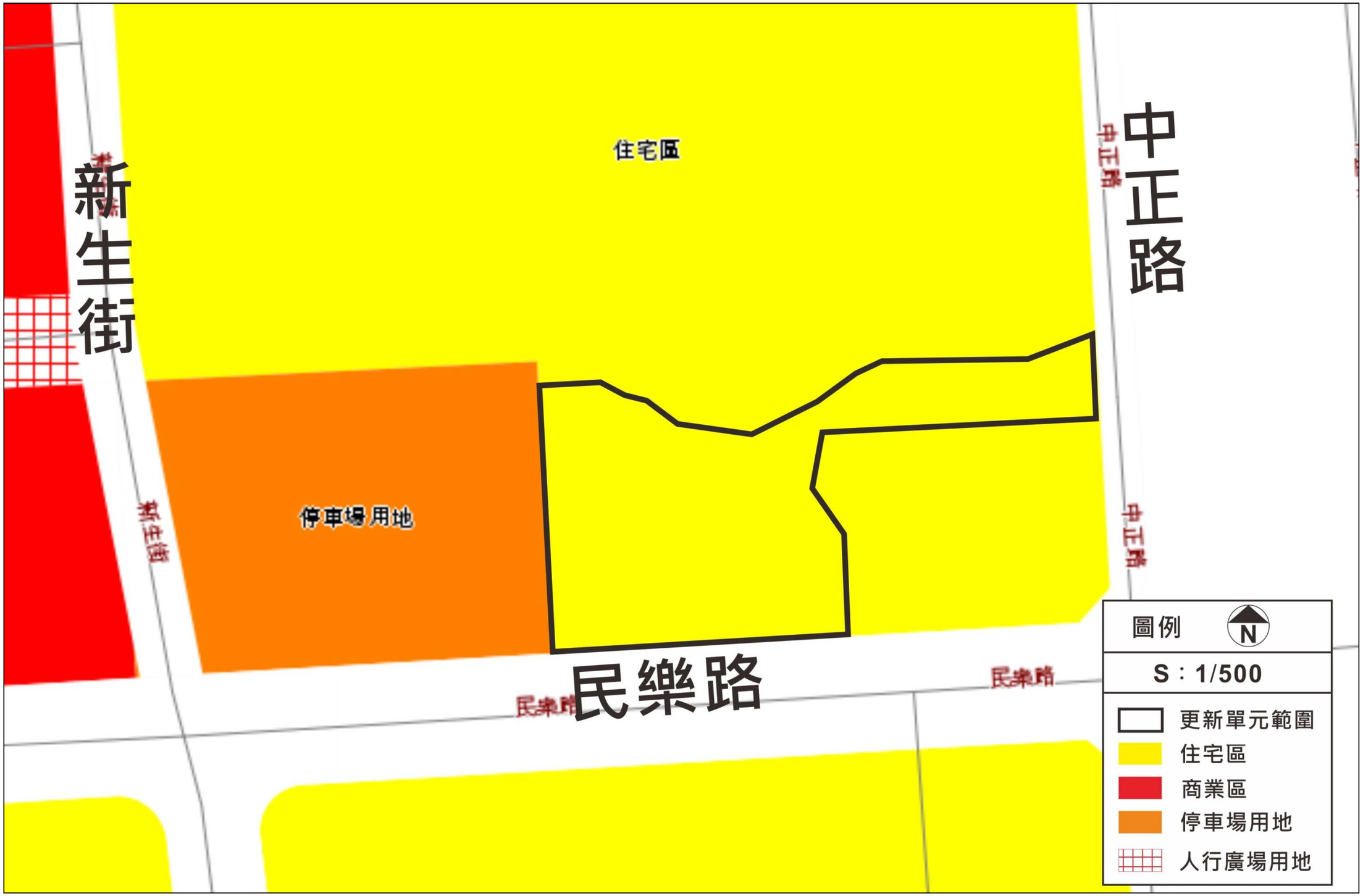

住宅區
新生街
中正路
停車場用地
民樂路
民樂路
民樂路
圖例
N
S：1/500
更新單元範圍
住宅區
商業區
停車場用地
人行廣場用地

圖 6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1。

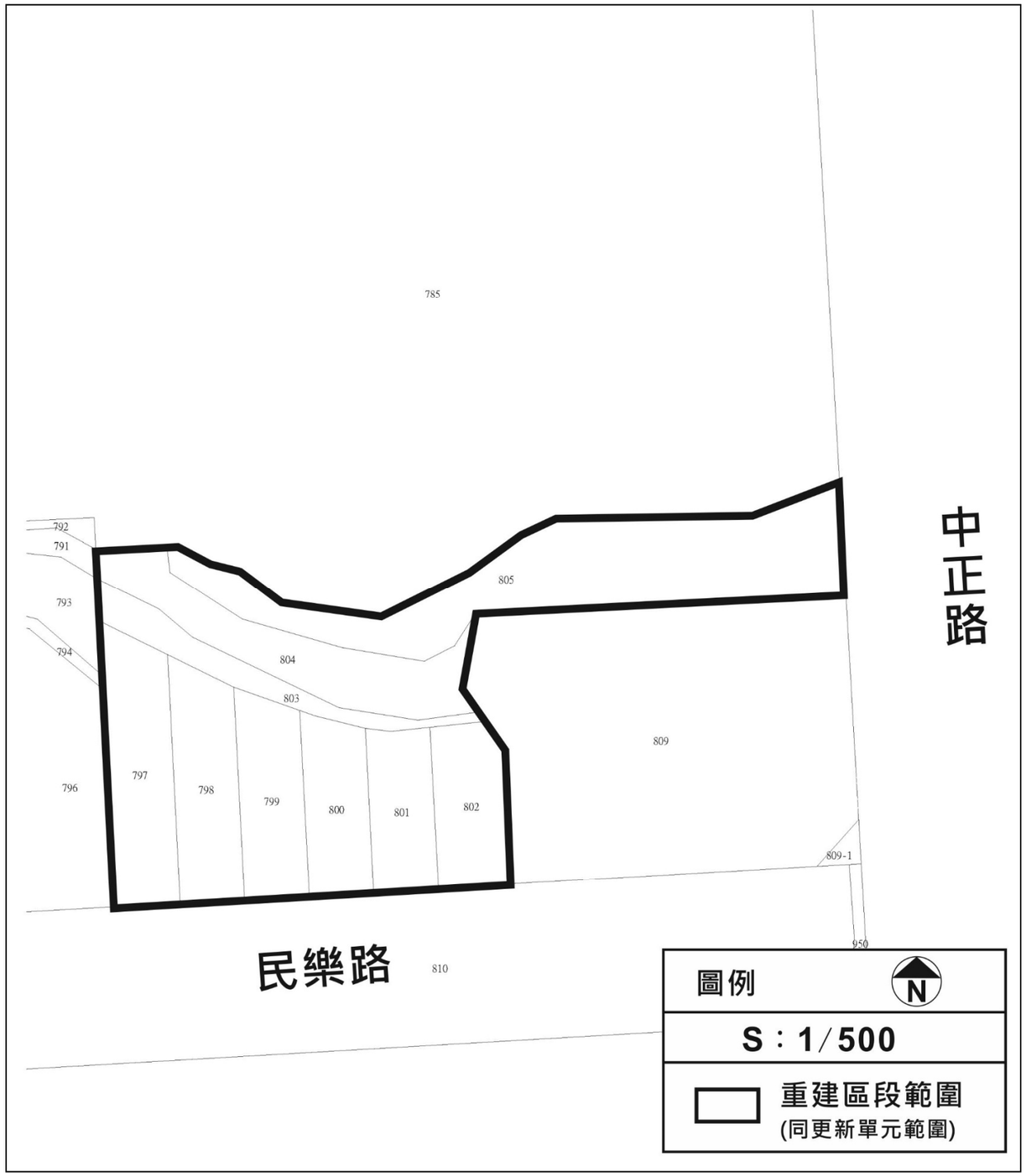


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無)

本案無。

玖、整建或維護計畫(本案無)

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新，故無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

表 10-1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目			獎勵面積（㎡）	基準容積比率（%）
1	更新單元合法建物原容積超過法定容積		—	—
2	申請容積公益設施之容積獎勵	更新後提供社區使用之公益設施	—	—
		經政府指定額外提供之公益設施	—	—
2.不計容積獎勵額度合計			—	—
3	協助開闢、管理維護公共設施或捐贈更新基金	協助開闢更新單元周邊公共設施者	—	—
		提供公共設施管理維護費或捐贈經費	—	—
3.容積獎勵額度合計（法定容積15%以內）			—	—
4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵		—	—
5	更新單元整體規劃設計	建蔽率縮小及綠覆率達60%以上	127.87	3.00
		立體綠化	—	—
		機車停車位	—	—
		公共空間夜間照明	—	—
		鄰地及鄰棟間隔	—	—
		縮小開挖率	—	—
		基地內公共通道	—	—
5.容積獎勵額度合計（法定容積20%以內）			127.87	3.00
6	開放空間、人行步道	基地退縮四公尺以上建築	291.74	6.84
		空地沿街集中留設達500㎡以上	—	—
6.容積獎勵額度合計（法定容積30%以內）			291.74	6.84
7	更新單元建物符合綠建築標章		255.75	6.00
8	更新地區（單元）公告之時程獎勵		—	—
9	更新單元規模	完整計畫街廓	—	—
		規模達3,000㎡以上，屬經劃定更新地區之更新單元或自行劃定單元建築投影達1/3	—	—
		規模達5,000㎡以上之自行劃定單元建築投影未達1/3	—	—
9.容積獎勵額度合計（法定容積15%以內）			—	—
10	處理占有他人土地之舊違章建築戶		—	—
11	未達平均居住樓地板面積		—	—
12	為促進都市更新事業之辦理	創意建築	—	—
		主管機關認定之危險建物	—	—
		合法4層樓以上建物	254.66	5.97
		提供設施供公眾使用者	—	—
13	捐贈本府都市更新基金		—	—
都市更新容積獎勵合計			930.02	21.81
其他獎勵		區外容積移轉	1,704.98	40.00
申請容積獎勵總計			2,635.00	61.81

一、都市更新獎勵

（一）基本條件設定說明

1、土地面積：1,420.82 ㎡

2、基準容積：1,420.82 ㎡×300%＝4,262.46 ㎡

（二）容積獎勵概算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定，擬申請之都市更新獎勵合計930.02 ㎡，申請容積獎勵額度細項詳表10-1。

1、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點

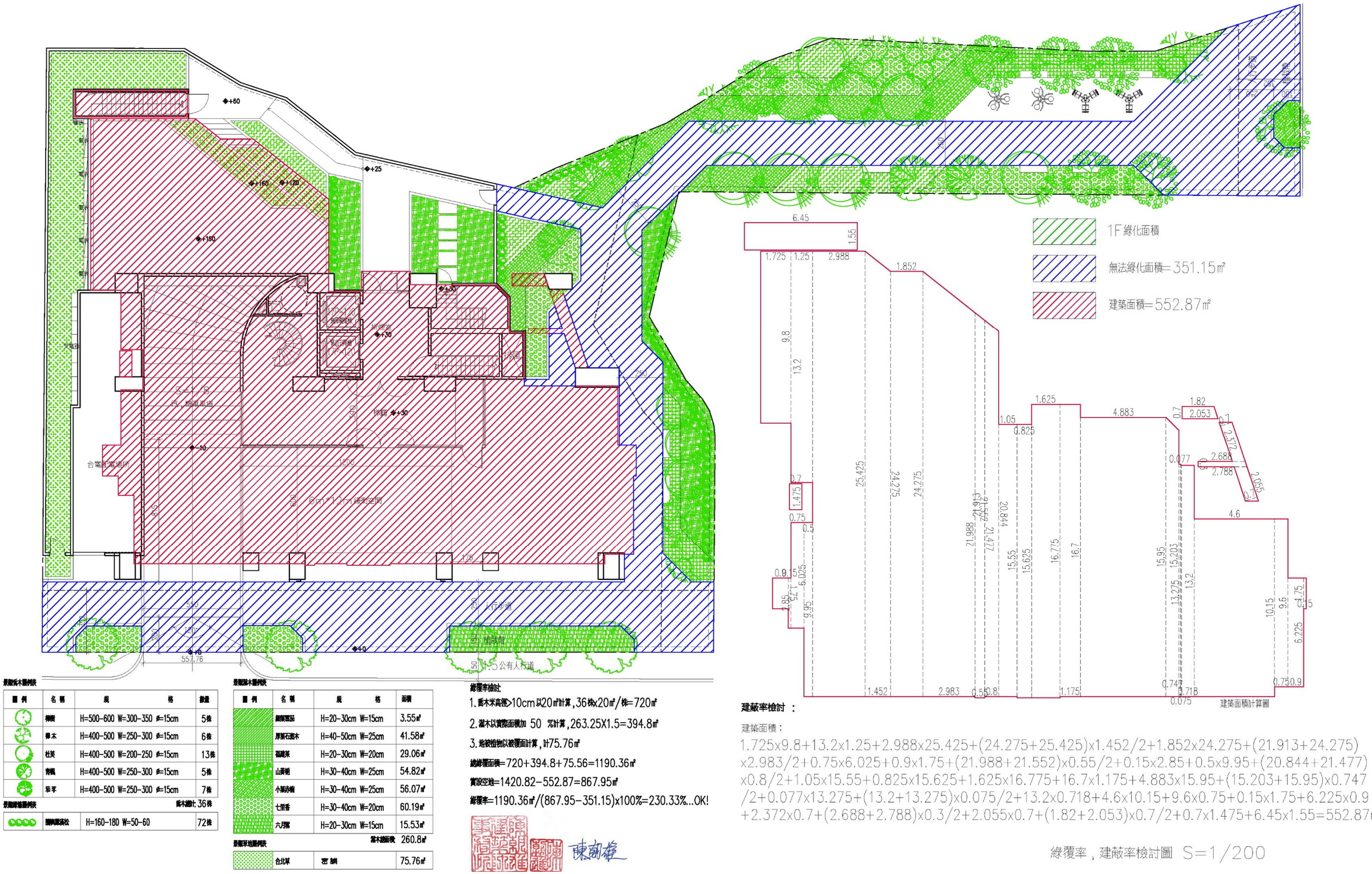
申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定。

本案申請A1：設計建蔽率(綠覆率達60%以上)：

(1)A1：設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

(2)綠覆率：綠覆面積/（實設空地面積-騎樓-迴廊-私設通路-基地內通路-無遮簷人行道）×100%≧60%

B=法定建蔽率-設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積/(基地面積-現有巷道面積)]	獎勵額度
B≧10%	獎勵法定容積3%
檢討說明如下：(詳圖10-1) 法定建蔽率：50% 建築面積：552.87 ㎡ 基地面積：1,420.82 ㎡ 設計建蔽率：552.87 ㎡/1,420.82 ㎡×100%=38.91% 綠覆面積：1,190.36 ㎡ 實設空地：1,420.82 ㎡-552.87 ㎡=867.95 ㎡ 綠覆率：1,190.36 ㎡/(867.95 ㎡-351.15 ㎡)×100%=230.33% **檢討結果：B=50%-38.91%=11.09%≧10%且綠覆率為≧60%，符合規定**	4,262.46 ㎡×3%＝127.87 ㎡



景觀喬木圖例表

圖例	名稱	規格	數量
	樟樹	H=500-600 W=300-350 ø=15cm	5株
	櫸木	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	6株
	杜英	H=400-500 W=200-250 ø=15cm	13株
	青楓	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	5株
	茄苳	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	7株

喬木總計: 36株

景觀綠籬圖例表

	綠籬圓柏松	H=160-180 W=50-60	72株

景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規格	面積
	細葉蔓榕	H=20-30cm W=15cm	3.55㎡
	厚葉石蓮木	H=40-50cm W=25cm	41.58㎡
	福建茶	H=20-30cm W=20cm	29.06㎡
	山黃梔	H=30-40cm W=25cm	54.82㎡
	小葉赤楠	H=30-40cm W=25cm	56.07㎡
	七里香	H=30-40cm W=20cm	60.19㎡
	六月雪	H=20-30cm W=15cm	15.53㎡

灌木總面積 260.8㎡

景觀草地圖例表

	台北草	密鋪	75.76㎡

綠覆率檢討:

1. 喬木米高徑>10cm以20㎡計算,36株x20㎡/株=720㎡
2. 灌木以實際面積加 50 %計算,263.25X1.5=394.8㎡
3. 地被植物以被覆面計算,計75.76㎡

總綠覆面積=720+394.8+75.56=1190.36㎡

實設空地=1420.82-552.87=867.95㎡

綠覆率=1190.36㎡/(867.95-351.15)x100%=230.33%...OK!

建蔽率檢討 ：

建築面積：

1.725x9.8+13.2x1.25+2.988x25.425+(24.275+25.425)x1.452/2+1.852x24.275+(21.913+24.275)x2.983/2+0.75x6.025+0.9x1.75+(21.988+21.552)x0.55/2+0.15x2.85+0.5x9.95+(20.844+21.477)x0.8/2+1.05x15.55+0.825x15.625+1.625x16.775+16.7x1.175+4.883x15.95+(15.203+15.95)x0.747/2+0.077x13.275+(13.2+13.275)x0.075/2+13.2x0.718+4.6x10.15+9.6x0.75+0.15x1.75+6.225x0.9+2.372x0.7+(2.688+2.788)x0.3/2+2.055x0.7+(1.82+2.053)x0.7/2+0.7x1.475+6.45x1.55=552.87㎡

綠覆率，建蔽率檢討圖 S=1/200

圖 10-1 建蔽率檢討圖

2、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。

基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa倍核計獎勵容積(商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5)。

檢討說明如下：

本案於南側臨民樂路退縮留設 4 公尺人行步道，臨東側中正路退縮留設6公尺人行步道，為面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積x1.5倍核計獎勵容積。本案退縮人行步道面積為194.49㎡，詳圖 10-2 及圖 10-3。

人行步道獎勵容積為 194.49 ㎡×1.5＝291.74 ㎡(6.84%)。

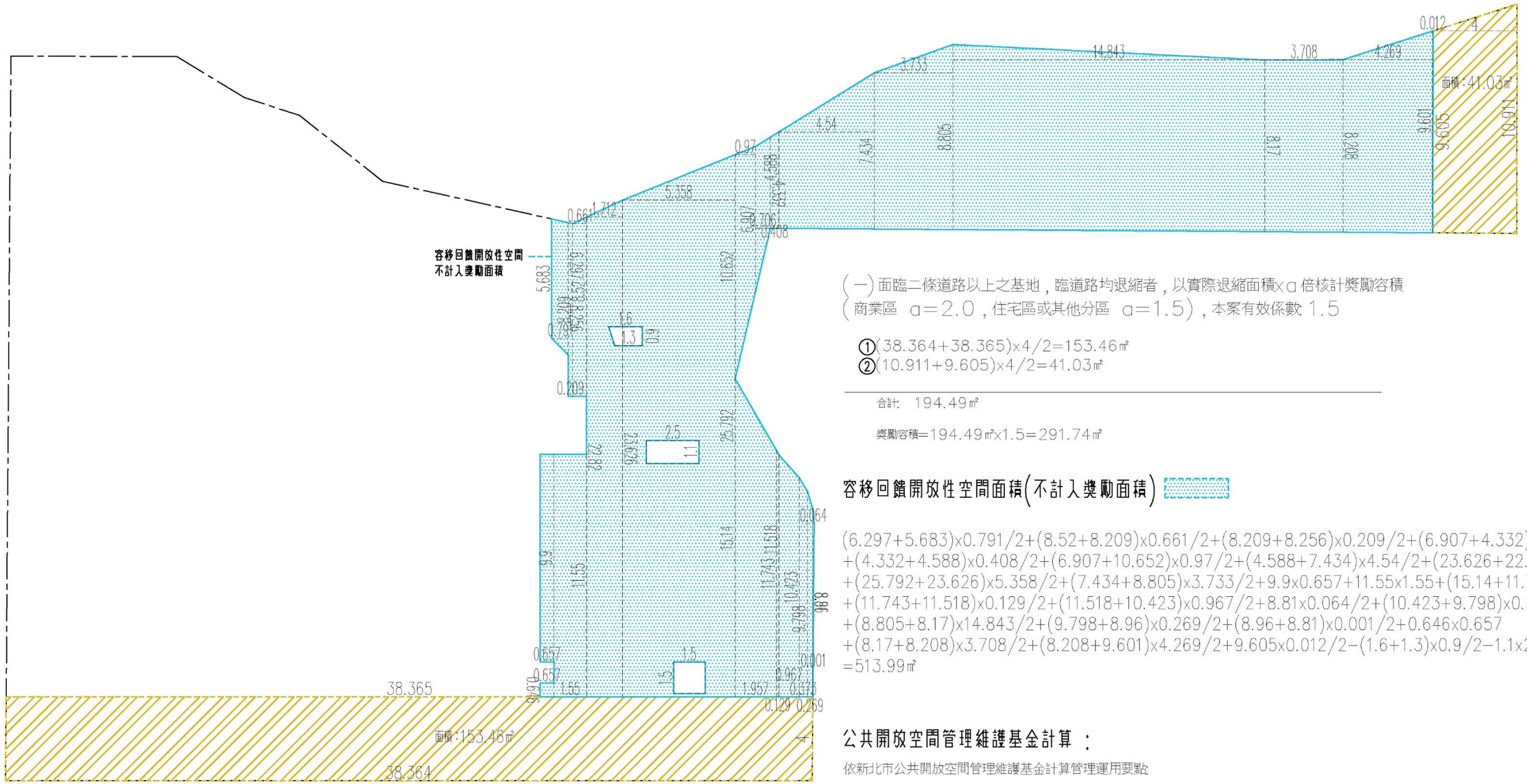
另本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金，以申請各項容積獎勵須提供公眾使用範圍計算，計算公式如下：

[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積x5,000 元]+容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積x1,625 元

＝(194.49 ㎡+0 ㎡)x5,000 元+513.99 ㎡x1,625 元

＝1,807,684 元

圖 10-2 無遮簷人行道面積計算圖(A)



(一)面臨二條道路以上之基地，臨道路均退縮者，以實際退縮面積x α 倍核計獎勵容積
(商業區 α=2.0，住宅區或其他分區 α=1.5)，本案有效係數 1.5

①(38.364+38.365)x4/2=153.46㎡
②(10.911+9.605)x4/2=41.03㎡

合計: 194.49㎡

獎勵容積=194.49㎡x1.5=291.74㎡

容移回饋開放性空間面積(不計入獎勵面積)

(6.297+5.683)x0.791/2+(8.52+8.209)x0.661/2+(8.209+8.256)x0.209/2+(6.907+4.332)x0.706/2
+(4.332+4.588)x0.408/2+(6.907+10.652)x0.97/2+(4.588+7.434)x4.54/2+(23.626+22.82)x1.712/2
+(25.792+23.626)x5.358/2+(7.434+8.805)x3.733/2+9.9x0.657+11.55x1.55+(15.14+11.743)x1.957/2
+(11.743+11.518)x0.129/2+(11.518+10.423)x0.967/2+8.81x0.064/2+(10.423+9.798)x0.373/2
+(8.805+8.17)x14.843/2+(9.798+8.96)x0.269/2+(8.96+8.81)x0.001/2+0.646x0.657
+(8.17+8.208)x3.708/2+(8.208+9.601)x4.269/2+9.605x0.012/2-(1.6+1.3)x0.9/2-1.1x2.5-1.5x1.5
=513.99㎡

公共開放空間管理維護基金計算：

依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點:
194.49x5000+513.99x1625=1,807,684元

一層平面圖 S=1/200

圖 10-3 無遮簷人行道面積計算圖(B)

3、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

檢討說明如下：

本案建築基地及建築物擬採綠建築設計，並取得綠建築銀級標章(詳P10-8至P10-20)，故本案可申請綠建築獎勵容積面積、應繳交之保證金及維護管理費計算說明如下：

(1)銀級綠建築申請獎勵容積面積

＝基準容積×6%

＝4,262.46 ㎡×6%

＝255.75 ㎡

(2)綠建築保證金

＝申請綠建築設計所增加樓地板面積法定工程造價之五倍

＝255.75 ㎡×15,650 元/㎡×5

＝20,012,438 元

(3)綠建築維護管理費

＝20,012,438 元×5%

＝1,000,622 元

4、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點第三項

屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

A＝B × 10%

A：獎勵面積

B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

檢討說明如下：

本案範圍內合法四層樓以上建築物為70使字661號建物，依使照存根所載基地面積為848.86 ㎡(詳附錄六)，合法四層樓以上建築物位置詳圖10-4。

合法四層樓以上之建築物獎勵容積為848.86 ㎡×300%×10%＝254.66 ㎡(5.97%)。

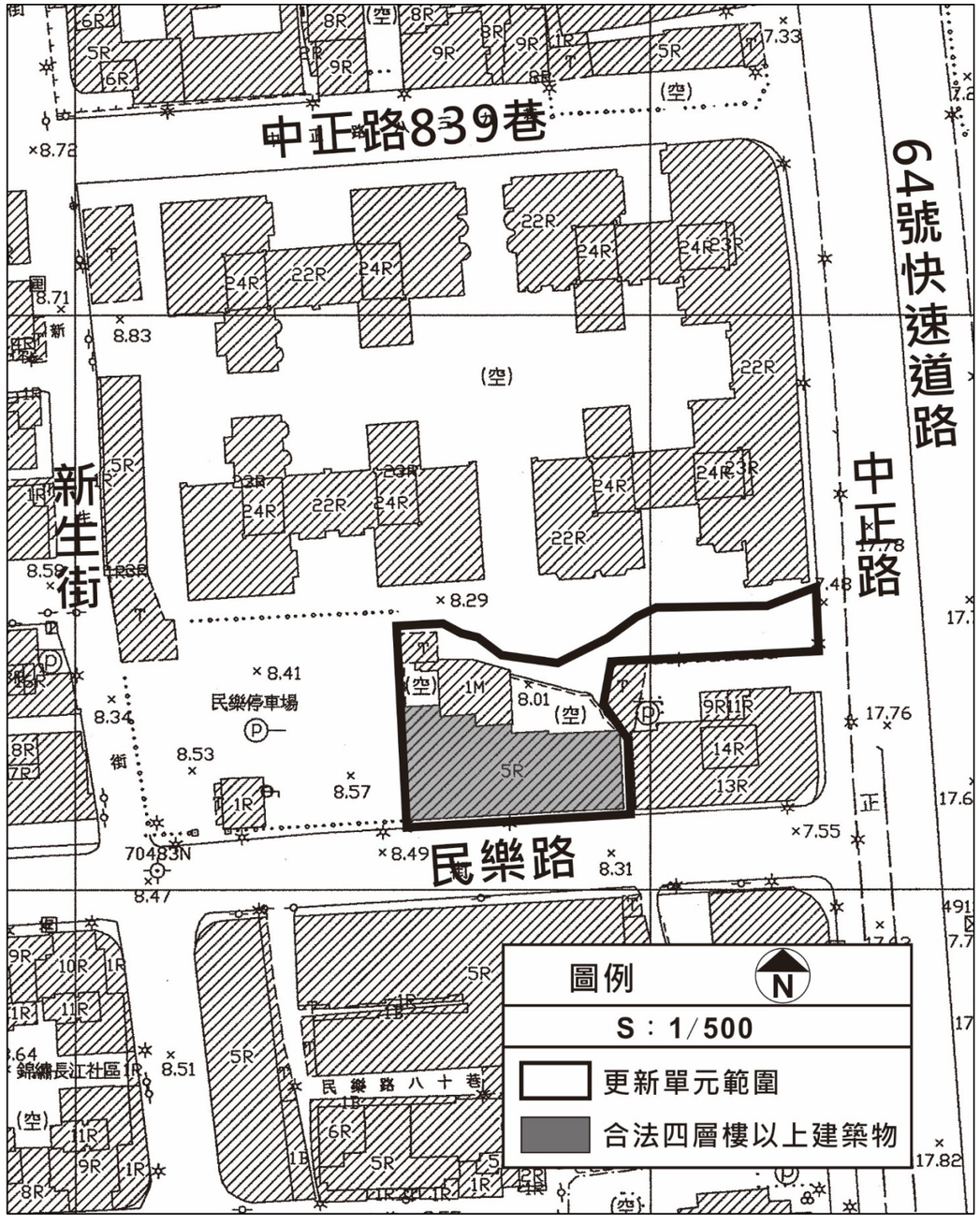


圖10-4 合法四層樓以上建築物位置示意圖

（三）都市更新容積獎勵上限檢討

1、依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 13 條規定，不得超過各該建築基地 1.5 倍法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

127.87 ㎡＋291.74 ㎡＋255.75 ㎡＋254.66 ㎡＝930.02 ㎡＜4,262.46 ㎡×0.5＝2,131.23 ㎡（OK）

2、實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。

二、其他獎勵

（一）法令依據

1、依都市更新條例第 30 條及第 31 條規定，容積移轉所支付費用得列入共同負擔項目，容積移轉送出基地原則上由實施者代為取得後辦理移轉捐贈，實施者並應於事業計畫表明辦理容積移轉及所需支付之費用。

2、依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入基地得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%」。

（二）本案容積移轉接受基地 104 年平均公告土地現值為 155,312 元/㎡(詳表 10-2)，平均容積率為 300%，本案預計申請容積移轉移入面積為 4,262.46 ㎡×40%＝1,704.98 ㎡。

（三）本案應負擔之容積移轉成本依容積移轉買賣契約金額為 70,925,419 元(詳附錄七)，辦理方式及實際費用以新北市都市更新審議委員會審議通過及都市更新權利變換計畫報告書所載為準。

表 10-2 接收基地容積計算表

編號	地號	土地面積（㎡）	使用分區	容積率	104 年公告土地現值（元/㎡）	104 年公告土地現值總值(元/㎡)
1	797	163.77	住宅區	300%	160,089	26,217,776
2	798	137.13	住宅區	300%	166,025	22,767,008
3	799	119.00	住宅區	300%	172,847	20,568,793
4	800	103.59	住宅區	300%	176,000	18,231,840
5	801	96.08	住宅區	300%	176,000	16,910,080
6	802	110.18	住宅區	300%	176,000	19,391,680
7	803	84.03	住宅區	300%	135,195	11,360,436
8	804	187.01	住宅區	300%	127,452	23,834,799
9	805	420.03	住宅區	300%	146,150	61,387,385
合計	9 筆	1,420.82	—	—	155,312	220,669,797
平均公告現值 =			220,669,797	/		1,420.82
=			155,312	元/㎡		

三、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 5 樓，地上 21 樓之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

（一）銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 Σrsi=44.07 分(實際得分依標章審查結果)，落點位銀級範圍內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

圖 10-5 綠建築標章標誌

表 10-3 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程

二、建物概要：地下 5 樓，地上 21 樓　RC 構造

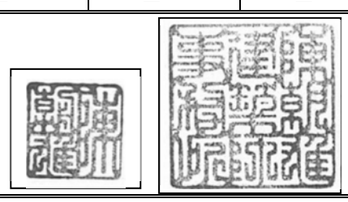
三、評估結果：

申請指標項目		基準值	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BDc=○	BD=○	RS1=○
■	綠化量指標	TCO2c=213123.00	TCO2=621924.16	RS2=9.0
■	基地保水指標	λc=0.25	λ=1.20	RS3=9.0
■	日常節能指標	HWs=○＜HWsc=○？		■免檢討 □合格 □不合格
		EEV=0.79＜EEVc=0.80？		■合格 □不合格
		0.80	EEV=0.79	$RS4_1$=2.13
		3.0	Uaw=2.71	$RS4_2$=1.16
		5.5	Uaf=2.49	$RS4_3$=4.00
		0.80	EAC=0.80	$RS4_4$=1.50
		0.70	EL=0.7	$RS4_5$=1.50
		固定耗能設備		$RS4_6$=0.00
■	CO_2 減量指標	0.82	CCO_2=0.76	RS5=2.92
■	廢棄物減量指標	3.3	PI=3.35	RS6=1.30
□	室內環境指標	60.0	IE=_	RS7=0.00
■	水資源指標	2.00	WI=9	RS8=8.00
		Rc=○%≧自來水替代率 5%？		■免檢討 □合格 □不合格
		Vs=_m³≧Vc=_m³？		■免檢討 ■合格 □不合格
■	污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)？		■合格 □不合格
		10.0	Gi=14	RS9=3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=44.07				

四、綠建築標章分級評估級：

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

五、填表人簽章：



註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 10-4 綠建築分級評估計分法

九大指標			有無	設計值		基準值		變距 Rn(註)		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=		R1=	_	RS1=18.75×R1+1.5=	_	0.0≦RS1≦9.0
二．綠化量指標			■	TCO_2=	621924.16	TCO_2c=	213123.00	R2=	1.92	RS2=6.81×R2+1.5=	9.0	0.0≦RS2≦9.0
三．基地保水指標			■	λ=	1.20	λc=	0.25	R3=	3.80	RS3=4.68×R3+1.5=	9.0	0.0≦RS3≦9.0
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能	■	EEV=	0.79	EEVc=	0.80	R41=	0.01	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.13	0.0≦RS41≦9.0
		外牆隔熱	■	Uaw=	2.71	EEVc=	3.00	R42=	0.29	RS42=4.0×R42	1.16	0.0≦RS42≦4.0
		玻璃隔熱	■	Uaf=	2.49	EEVc=	5.50	R43=	3.01	RS43=2.0×R43	4.00	0.0≦RS43≦4.0
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	R44=	0.00	RS44=10.0×R44+1.5=	1.50	0.0≦RS44≦6.0
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	R45=	0.00	RS45=10.5×R45+1.5=	1.50	0.0≦RS45≦5.0
	固定耗能設備		■	Eqi=	_	Ui=	_	_	_	RS46=Σ（Eqi×Ui）=	0.00	0.0≦RS46≦4.0
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	R5=	0.07	RS5=19.40×R5+1.5=	2.92	0.0≦RS5≦8.0
六．廢棄物減量指標			■	PI=	3.35	PIc=	3.30	R6=	0.02	RS6=13.13×R6+1.5=	1.30	0.0≦RS6≦8.0
七．室內環境指標			□	IE=		IEc=		R7=		RS7=18.67×R7+1.5=		0.0≦RS7≦12.0
八．水資源指標			■	WI=	9.0	WIc=	2.00	R8=	3.50	RS8=2.50×R8+1.5=	8.00	0.0≦RS8≦8.0
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	R9=	0.40	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0≦RS9≦5.0
合計總分 RS=ΣRSi=44.07												
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值-基準值｜÷基準值」之公式計算。												

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 10-5 綠建築分級評估最終等級評量表（單位：分）

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

（二）綠化量指標

1、建築基本資料

(1)使用基地面積：1420.82 ㎡

(2)法定建蔽率：50%

(3)法定空地面積：710.41 ㎡

(4)土地使用分區：住宅區

2、綠化量設計概要

地面層沿街步道疏植闊葉大喬木，部分綠化區塊以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，生態複層植栽營造綠色生態廊道與斑塊，營造綠意盎然之戶外空間。

3、綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度≧1.0m。樹種全數採用本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種全數採用原生種，並以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

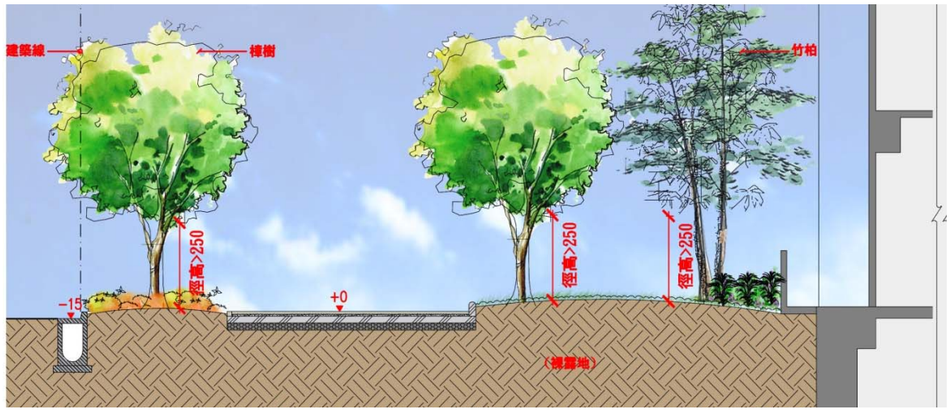


圖 10-6 地面層植栽綠化概念圖

圖 10-7 地面層綠化設計配置圖

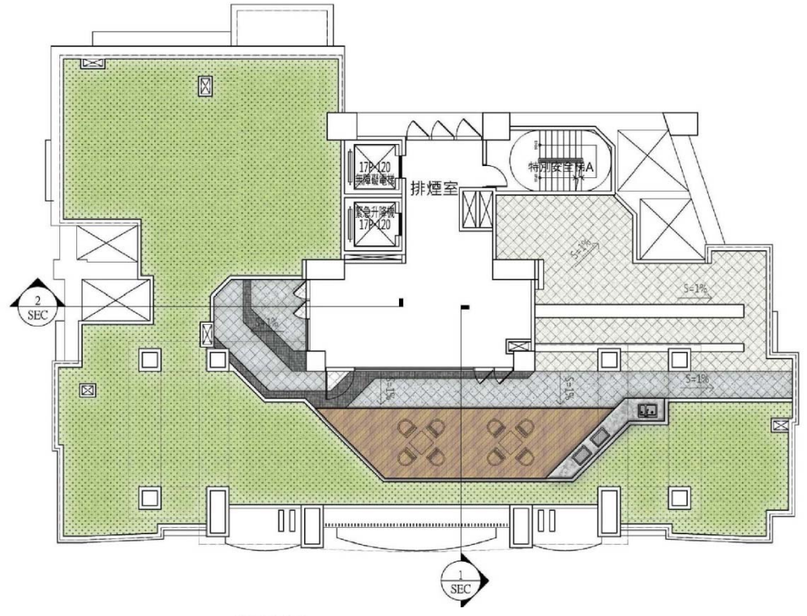


圖 10-8 屋突層綠化設計配置圖

表 10-6 綠化量指標評估表

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	442.35	㎡	398115.00	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0	㎡	0	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上)	300	244.65	㎡	73395.00	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	344.66	㎡	6893.20	kg
老 保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg
ΣGi×Ai=478403.20 kg							

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	Ra=1.0 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2 =621924.16 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$， $A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若 $A'<0.15\times A_0$，則 $A'=0.15A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c =213123.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.0，(0.0≦RS2≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（三）基地保水指標

基地鑽探資料顯示本案統一土壤分類為 CL，土壤滲透係數 $k=10^{-9}$m/s，基地最終入滲率 $f=10^{-7}$m/s。

1、保水量設計概要

本案土質為 CL，故本案以 Q5 地下礫石貯集設施為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。

2、基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案土質為CL，故本案以Q5地下礫石貯集設施為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。

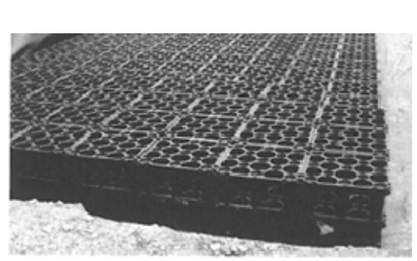


圖 10-9 Q5 地下礫石滲透貯集設計示意圖

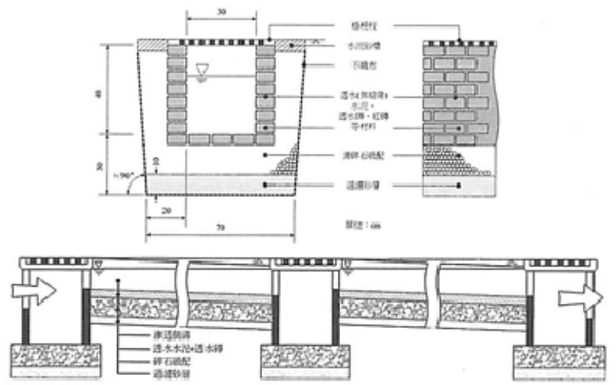


圖 3-3.7 滲透側溝（滲透）陰井組合配置構造示意圖

圖 10-10 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝設計概念圖

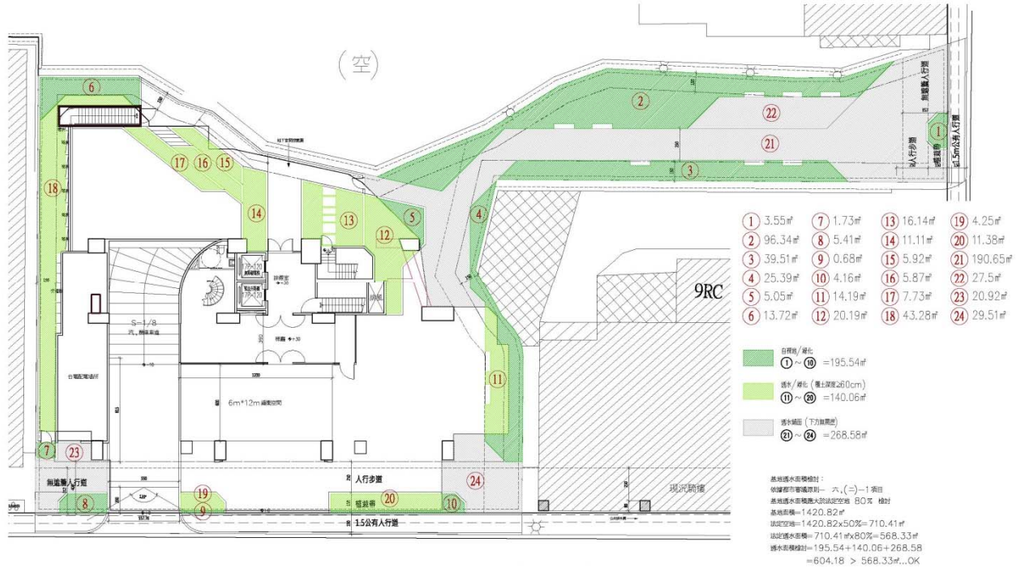
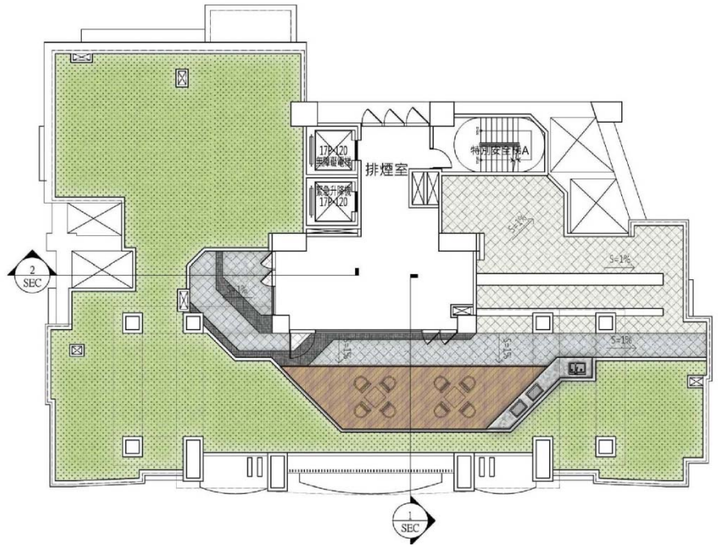


圖 10-11 地面層保水設計圖



名稱	符 號	面 積	體 積
Q3		覆土深度: 0.3 總面積 : 169.29m²	V3-總體積50.79m³

圖 10-12 屋頂層保水設計圖

表 10-7 基地保水指標評估表

EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/

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

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	265.87	2.30
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.0
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(m^3)	322.44	2.79
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	6	9.65
		礫石貯集設施體積(m^3)	12	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0.0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0.0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.0

ΣQi=14.73

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

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =14.73； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=12.28；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$=1.20
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.25
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.0，(0.0≦RS3≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（四）日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1、日常節能評估

(1)建築外殼節能設計

本案位於新北市中和區，為地上 21 層樓之建築，主要用途係供住宅使用，須檢討外殼節能。構造：RC 構造。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格。

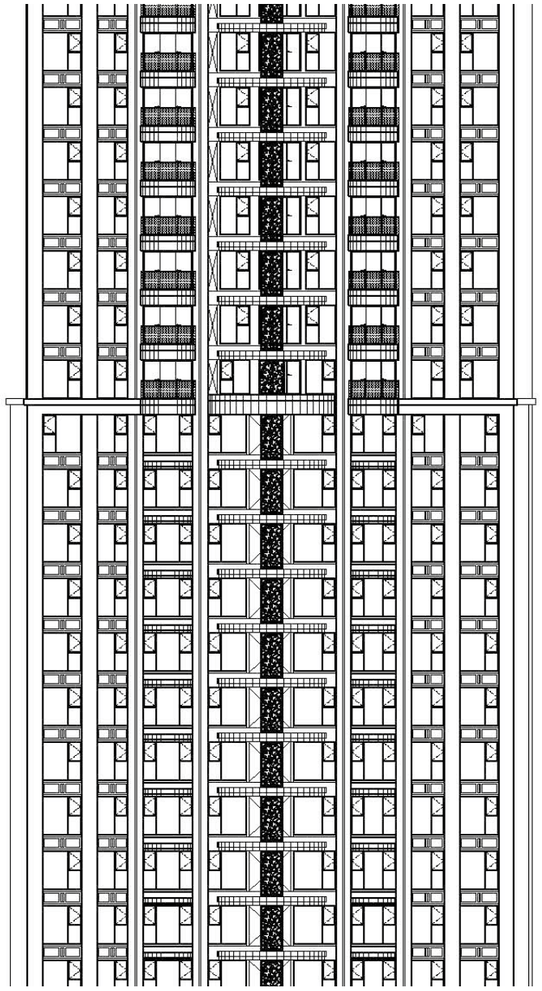


圖 10-13 柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑適合亞熱帶氣候的建築風格示意圖

(2)計算「外殼節能效率」

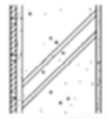
本棟建築物外殼耗能量指標依據 2012 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri。

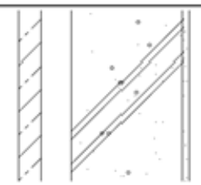
表 10-8 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表

構造大樣		厚度dx [m]	熱阻係數1/kx [m.K/W]	熱傳透率 Ui=1/R [W/(㎡.K)]
	外氣膜	----	1/23.000	0.795
	水泥五腳磚(附保力龍)	0.0200	1/1.500	
	保力龍	0.0300	1/0.040	
	輕質混凝土	0.0700	1/0.800	
	油毛氈	0.0100	1/0.110	
	水泥砂漿	0.0200	1/1.500	
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400	
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500	
	內氣膜	----	1/7.000	

備註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 10-9 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表

外牆部位編號	構 造 大 樣		厚度dx (m)	熱阻係數 1/kx (m.k/W)	熱傳透率 Uwi=1/R (W/(㎡.k))
15 公分 RC 牆隔熱砂漿		外氣膜	----	1/23.000	2.5
		磁磚	0.0100	1/ 1.300	
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500	
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
		隔熱砂漿	0.0200	1/0.1651	
		內氣膜	----	1/ 9.000	

構 造	構 造 大 樣		厚 度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率Ui =1/R [W/(㎡.K)]
15公分RC牆外掛花崗岩		外氣膜	----	1/23.000	2.71
		花崗岩	0.0300	1/ 3.500	
		空氣層	----	0.086	
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
		水泥砂漿	0.0200	1/ 1.500	
		內氣膜	----	1/ 9.000	

A.本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 HWs 檢討。

B.外殼玻璃可見光反射率 Gri＜0.25。

C.屋頂溫熱度差熱傳部分 Uar= 0.795 ＜ 0.8。

D.外牆平均熱傳透率 Uaw=2.50、2.71 取差值 2.71 計算＜2.75。

E.窗戶平均傳透率 Uaf= 2.49＜Uafs=3.0(WR =0.43 得住宅類 Uafs=3.0)

F.外殼耗能部分：以窗平均遮陽係數 SF 計算， WR =0.43 得住宅類 SFs=0.15、 EEV= SF(0.118)/ SFs(0.15)=0.79＜0.8。

EEV 值小於 0.80，外殼設計十分優良，故本指標評估通過。

(3)計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 EAC=0.8(OK)

(4)計算「照明系統節能效率」

本案針對管委會空間、梯廳、門廳、交誼廳、會客室等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。燈具效率係數 IER=0.82。針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj，IDR= 0.85。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2) =0.70≦ 0.70。

(5)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2、日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1)EEV 值均小於 0.8，外殼設計十分優良。

(2)EAC 空調設計免評估。

(3)EL 值小於 0.7，照明設計十分優良。

表 10-10 日常節能指標評估表

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免＜HWsc=--	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.24＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Ur=0.795＜0.8(w/m²˙k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uw=2.71＜3.0(w/m²˙k)	■合格	□不合格
5. 窗平均傳透率 Uaf=2.49＜5.50(w/m²˙k)	■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.79＜EEVc=0.8	■合格	□不合格

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.70-EEV)/0.80】+2.0=2.13，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0×(3.0-Uaw)=1.16，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
玻璃隔熱	$RS4_3$=2.0×(5.5-Uaf)=4.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=○≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.5，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)= ○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rf=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rp=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rt=○
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=免≦0.8		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=免，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

C、照明系統 EL

1. 住宿單元部分面積 Afi'= m²，其他居室部分面積 Afi"= m²，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.0				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=0.82	IDR=0.85	β1=	β2=	β4=
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.70≦ELc=0.7			■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_5$"=7.00×【(0.70-EL)/0.70】+1.0=1.5，(0.0≦$RS43_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)

D、固定耗能設備節能評估

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

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.13，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0×(3.0-Uaw)=1.16，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0×(5.5-Uaf)=4，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$' ×Afc' +$RS4_4$" ×Afc")÷(Afc' +Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$R4_5$=(1.0× Afi' +$RS4_3$" ×Afi")÷(Afi' +Afi")=1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ(Eqi×Ui)=0，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（五）二氧化碳減量指標

1、本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

本案建築物屬高層建築，其形狀係數因平面及立面形狀較為不規則性，故 F 值以最大值(最差值)計算，故其形狀係數 F=1.2。

2、本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 W=1+(-0.1)=0.9

(1)採 RC 構造，w1＝1.0。

(2)隔間牆採用輕隔間牆，w2＝-0.1。

(3)外牆為 RC 外牆，w3＝0。

(4)無使用整體衛浴，w4＝0。

3、本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 D=0

(1)耐震力合於建築物耐震設計規範。

(2)RC 構造柱樑部位鋼筋保護層合於規範標準。

(3)RC 構造樓板部位鋼筋保護層合於規範標準。

(4)本案空調管路採一般設計。

(5)大部分給排水管路與電信線路採一般設計。

(6)電氣通信線路採採一般設計。

4、本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

(1)非金屬再生建材使用係數 R=0.3。

(2)本案採 4000psi 以上之高性能混凝土，其 Xi=1，CSER=1.44，R=1.44*0.05*6= 0.43。故其非金屬再生建材使用係數 R=0.3。。

表 10-11 二氧化碳減量指標評估表

EEWH-RS 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號都市更新事業案

建築物構造：地下 5 層，地上 21 層 RC 構造住宅類建築；屬高層建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，進入最後之系統得分計算
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

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

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位保護層厚度增加 1cm	0
	樓版部位保護層厚度增加 1cm	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.0	1
	隔間牆	■輕隔間牆 磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、 C 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.9		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量 響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.0	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.4	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.3						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（六）廢棄物減量指標

1、建築基本資料

(1)基地面積：1420.82 ㎡

(2)法定建蔽率：50%

(3)法定空地面積：710.41 ㎡

(4)土地使用分區：住宅區

2、指標計算：

(1)因本工程土方量不平衡，故令 PIe=1.5。

(2)施工廢棄物比例，無使用營建自動化工法。

(3)拆除廢棄物比例 γ：本案使用高性能混凝土、高爐水泥。

(4)施工期間採用之汙染防制措施：

表 10-12 施工期間採用之汙染防制措施一覽表

防制措施	措施內容
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施
2.污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
4.灑水噴霧	工地的車行路面 堆料棄土區／傾卸作業 裸露地面
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施

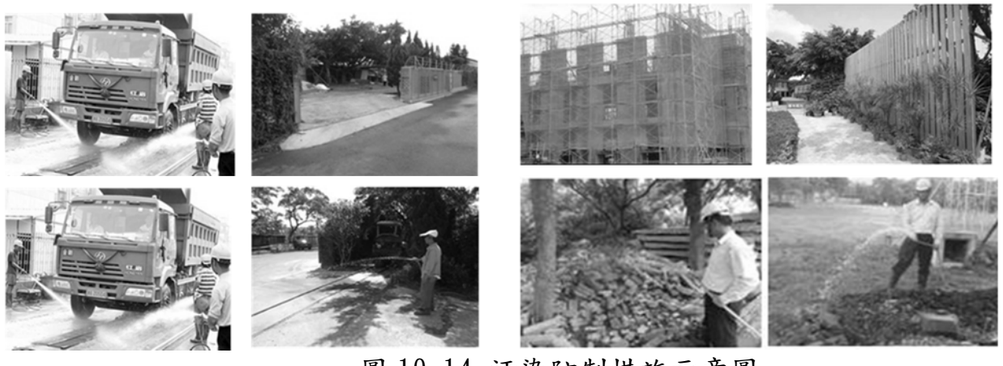


圖 10-14 汙染防制措施示意圖

表 10-13 廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表			
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程			
容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	13099.69
工程不平衡土方量 M(m^3)	_	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

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

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=0.0			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0	0.06	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.06				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.4 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.45 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.35

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=1.30，(0.0≦RS6≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（七）水資源指標

1、節水設計概要說明

(1)本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)且採用具省水標章認證之器具。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計≧50%。

(2)本案所有綠地設置自動偵濕澆灌系統，以減少自來水使用量。

圖 10-15 採用具有省水標章認證之器具

2、彌補措施規劃概要說明

(1)本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。

(2)本案基地面積 1,420.82 ㎡，總樓地板面積 13,156.92 ㎡<20,000 ㎡，須設置大耗水彌補設施。

(3)本案無設置景觀水池或 SPA、三溫暖等設施。

(4)本案設置雨水利用系統一座。

表 10-14 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表			
一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程			
基地所在地區	新北市中和區	大型耗水設施	■有；□無
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	8.12

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3
b	小便器	1
c	供公眾使用之水栓	1
d	浴缸或淋浴	1
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	0
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	9

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = --

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = --

Ws = ⇨ --

(Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

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

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = 免 □合格 □不合格

D、雨水貯集槽 V_S = 150m³ 標準值 V_C = 8.93m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9

四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8，(1.5≦RS8≦9.0)

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（八）污水及垃圾改善指標

1、所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。

2、設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場，並設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

3、垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。

4、設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。

5、設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。

密閉垃圾桶意象

圖 10-16 密閉垃圾桶意象

資源分類意象

圖 10-17 資源分類桶意象

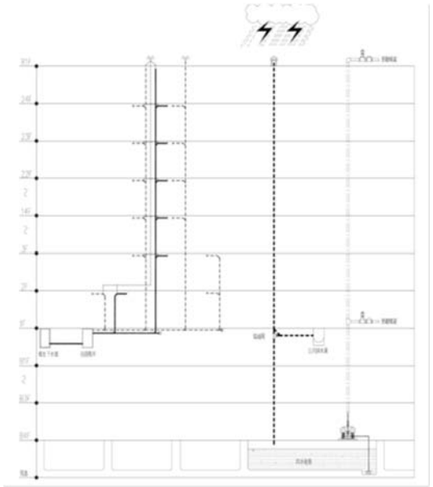


圖 10-18 排水系統昇位示意圖

圖 10-19 垃圾冷藏設備

表 10-15 污水及垃圾改善指標評估表

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：環通建設新北市中和區民樂段 800 等 9 筆地號集合住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

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

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

B、垃圾指標查核

垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有 圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.集合住宅大樓設有公共燒香燒金銀紙的空間及固定專用焚燒設備者	G11=2 分	□
12.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G12=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

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

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

（九）綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。經由綠化量提升以及相關節能減碳措施，藉由「碳中和」手法，達到減少本開發案溫室氣體排放量之目標。

1、基地綠化除人行道部分疏植喬木外，綠地規劃以喬木為主，灌木植栽為輔。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。

2、本案以 Q5 地下礫石貯集設施為主要設計手法；Q1 綠地保水設計、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

3、日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

4、二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。

5、廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

6、水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

7、污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無。

二、都市計畫土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

本更新單元範圍之土地使用分區屬住宅區，其建蔽率為 50%，容積率為 300%。

（二）使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅使用。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

（一）土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 38.91%；允建容積率為 485.46%，實設容積率為 485.44%；允建總容積為 6,897.46 ㎡，實設總容積為 6,897.29 ㎡。

（二）計畫容納戶數及人口數

1、容納戶數

本案擬興建一棟地上 21 層、地下 5 層之建築量體，總戶數為 91 戶，均為集合住宅。

2、容納人口數

依新北市政府主計處民國 103 年度之中和區人口統計資料可知，中和區每戶平均容納人口數為 2.58 人，故本案預計容納人口以 91 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 91 戶×2.58 人≒235 人。

四、建築興建計畫

本案更新後擬規劃興建一棟地上 21 層及地下 5 層之鋼筋混凝土造建築，供集合住宅使用，基地臨計畫道路側並依規定留設無遮簷人行道供公眾通行，配合周遭建築物外觀及立面設計創造良好都市景觀，各層規劃用途如下：

地下二至五層：停車空間

地下一層：防空避難室兼停車空間

一層：大廳、管委會使用空間

二至二十一層：集合住宅

屋突層：樓電梯間、機房、水箱

表 11-1 建築面積計算表

基地概要	座落地號		新北市板橋區新都段797，798，799，800，801，802，803，804，805地號等9筆土地						
	謄本面積		1420.82㎡						
	基地面積	騎樓地面積	0㎡	合計1420.82㎡	使用分區：住宅區	建蔽率	50%		
		其他面積	1420.82㎡			容積率	300%		
建築物概要	樓層 ＼ 類別		樓地板面積	容積樓地板面積	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途
	地下貳層至地下伍層		851.52x4=3406.08㎡					3.1m	停車空間
	地下壹層		851.52㎡					4.2m	防空避難室兼停車空間
	小計		4257.6㎡						
	壹層		418.29㎡	144.73㎡	62.02㎡	0㎡	0	6m+0.3(抬高)	門廳，管委會使用空間
	貳層		424.11㎡	252.56㎡	142.52㎡	29.53㎡	4	3.2m	集合住宅
	參至拾參層		420.71x11 =4627.81㎡	338.55x11 =3724.05㎡	53.13x11 =584.43㎡	34.08x11 =374.88㎡	5x11 =55	3.2x6 =19.2m	集合住宅
	拾肆層		398.02㎡	325.68㎡	52.02㎡	39.34㎡	4	3.2m	集合住宅
	拾伍至貳拾壹層		398.02x7 =2786.14㎡	325.68x7 =2279.76㎡	52.02x7 =364.14㎡	39.34x7 =275.38㎡	4x7 =28	3.2x11 35.2m	集合住宅
	小計		8654.37㎡	6726.78㎡	1205.13㎡	719.13㎡	91	70.3m	
				6726.78+170.51 =6897.29	1205.13−1034.62 =170.51㎡ ..計入容積				
	屋突壹層		81.65㎡					3m	樓梯間，機房
	屋突貳層		81.65㎡					3m	樓梯間，機房，水箱
	屋突參層		81.65㎡					3m	樓梯間，電梯機房，水箱
	小計		244.95㎡						
							一幢一棟		
	總計		13156.92㎡	6897.29㎡	1205.13㎡	719.13㎡	91戶		
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)		1420.82㎡x300%=4262.46㎡						
	容積移轉獎勵		4262.46㎡x40%=1704.98㎡						
	都市更新獎勵		930.02㎡(21.81%)						
	允建總容積樓地板面積		4262.46+1704.98+930.02=6897.46㎡ 允建容積率：6897.46/1420.82X100%=485.46%						
	實設總容積樓地板面積		6897.29㎡ ≤ 6897.46㎡ ..ok!						
15%免計容積機電設備面積			6897.46x15%=1034.62㎡						
建築面積			552.87㎡						
建蔽率檢討			552.87/1420.82=38.91% < 50% ..ok!						
實設容積率			6897.29/1420.82=485.44% 容積移轉獎勵容積率 1704.98/1420.82=120% 都市更新獎勵 930.02/1420.82=65.46%						
容積率檢討			485.44%−120%−65.46%=299.98% ≤ 300% ..ok!						
法定空地			1420.82x50%=710.41㎡						
實設空地			1420.82−552.87=867.95㎡ > 710.41㎡ ..ok!						
地下開挖率檢討			851.52/1420.82=59.93% ≤ (50%+10%)=60% ..ok!						
停車空間檢討			法定汽車停車數量檢討(依技術規則規定)： (8654.37−500)/150=54.36 應設置55輛． 法定汽車停車數量檢討(依土管規定)： 依技術規則規定 應設置55輛． 法定汽車停車數量檢討(依都審原則規定)： 小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則， 汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定．汽車折減數量以增設自行車數量補足之． (2x1+2x11+1x8)x0.8+2x1+3x11+3x8=84.6 應設置85輛． 取大值，法定汽車停車數量85輛，實設法定汽車停車數量85輛，自設汽車停車數量1輛，共86輛．						
			法定機車停車數量檢討(依土管規定)： 各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則． 應設置91輛． 法定機車停車數量檢討(依都審原則規定)： 一戶一機車位 應設置91輛． 取大值，法定機車停車數量91輛，實設機車停車數量共91輛．						
			自行車數量檢討(依都審原則規定)：91/4+91−86=27.75輛 (機車數量1/4+汽車為折抵數量)，取28輛 實設28輛．						
工程造價	建築物： 13156.92x15650=205,905,798元		合計: 206,197,971元						
	圍牆 63.93x2130=136,171元								
	排水溝: 222.86x700=156,002元								
地下室開挖深度檢討			B5F~B2F=3.1M，B1F=4.2M，筏基深度=2.5M，10cm 2000P.S.I.PC，GL抬高=0.3M，總開挖深度=18.8M						

表 11-2 高層建築法令檢討表

建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物

	法規條文	開發內容說明	條件符合	備註
第 227 條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案高度為 70.3M，樓層數為地上 21 層、地下 5 層。	■是 □否	
第 228 條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於下列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅及其他使用分區：十五。	總樓地板面積與留設空地之比＝6897.29 ㎡ / 867.95 ㎡ x100%= 7.95% ＜ 15%。（OK）	■是 □否	
第 229 條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	建築物高度 71.5m 落物曲線距離√71.5/2＝4.23m 本案建築物高度 50m 以上部份距離建築線及地界線最小距離為 4.32m ＞ 4.23m（OK） （詳 P7-11）	■是 □否	P7-11
第 230 條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如下： A0≦（1+Q）×A/2 A0：地下各層最大樓地板面積 A：建築基地面積 Q：該基地之最大建蔽率 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A0≦（1+Q）×A/2 851.52＜(1+50%)x1420.82/2＝1065.62 ㎡(OK) （詳 P4-1）	■是 □否	P4-1
第 231 條	（刪除）			
第 232 條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入，上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	本案緩衝空間寬 6m≧6m，長 12 m≧12m，頂蓋淨高度 6m＞3m（OK）	■是 □否	P7-6
第 233 條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者。不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案東側鄰 40 公尺計畫道路，南側鄰 15 公尺計畫道路，面臨道路或寬度超過四公尺以上，且各層外牆每隔 10 公尺設有窗戶，固不用設置緊急進口。(OK)（詳 P4-14）	■是 □否	P4-14
第 241 條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案設置二座以上之特別安全梯並符合二方向避難原則，兩座特別安全梯在不同平面位置，其排煙室並無共用。（詳 P7-6~12） 本案連接特別安全梯之走廊以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 本案通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間無直通。 （詳 P7-6）	■是 □否	P7-6~12

第242條	高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案昇降機道及梯廳以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機之走廊以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立的防火區劃。（詳標準層平面P7-6~P7-12）	■是 □否	
第243條	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部份，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	符合規定。（詳標準層平面P7-6~P7-12）	■是 □否	
第244條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（1150KG）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置之緊急升降機載重能力為十七人（1150KG），速度為每分鐘120公尺，建築物高度為71.5M，自避難層至最上層可在一分鐘內抵達。（OK）	■是 □否	
第259條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心：（一）電氣、電力設備。（二）消防安全設備。（三）排煙設備及通風設備。（四）昇降及緊急昇降設備。（五）連絡通信及廣播設備。（六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。（七）其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之紀錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	一、本案防災中心設於地下一層，（詳P7-5） 二、本案防災中心樓地板面積=41.37㎡＞40㎡ 三、防災中心以具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區隔劃分，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 其他各項防災設備及監控系統設備皆符合規定。	■是 □否	
	建築師簽章			

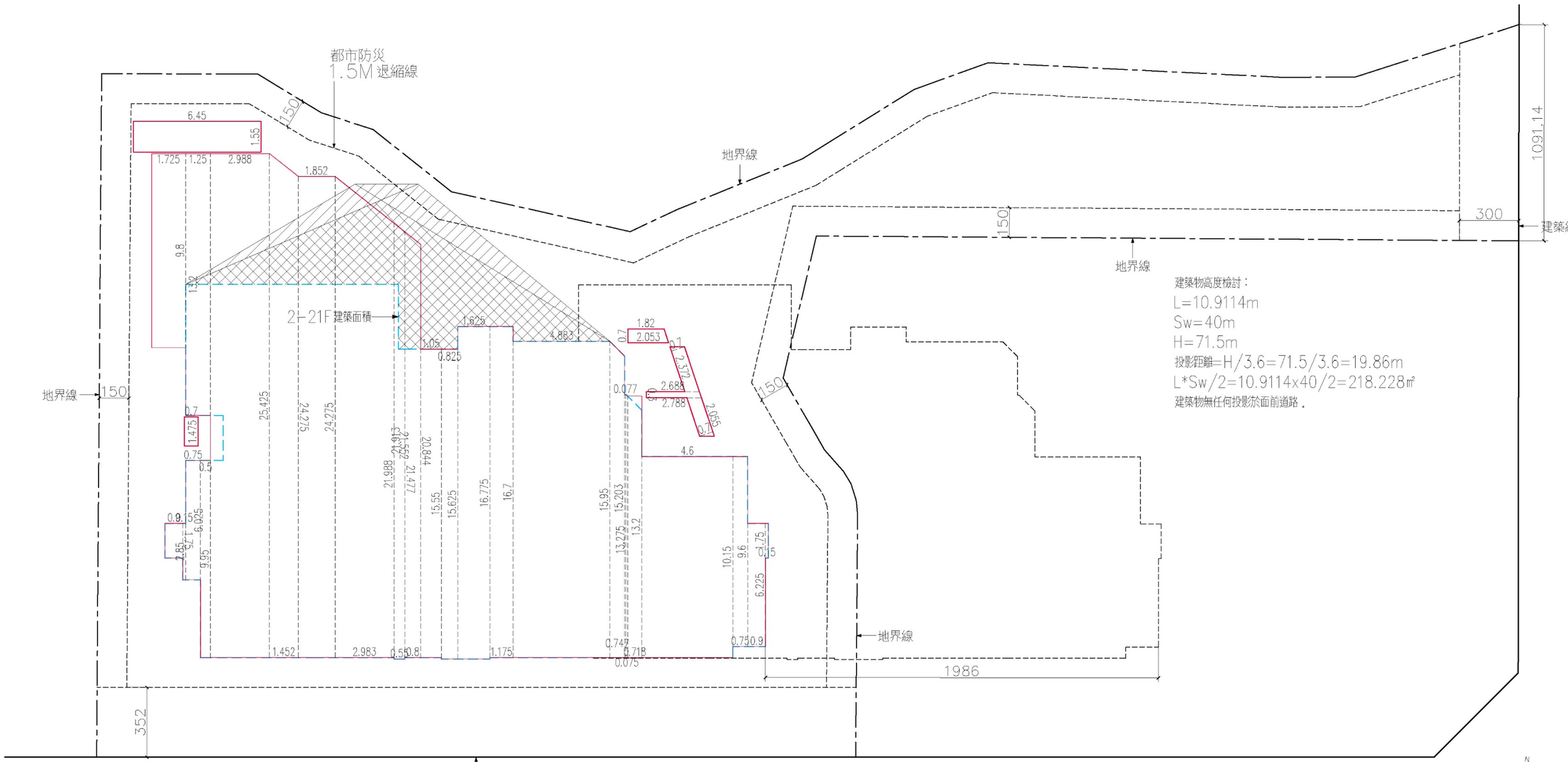


圖 11-1 建築面積、高度及日照陰影檢討圖

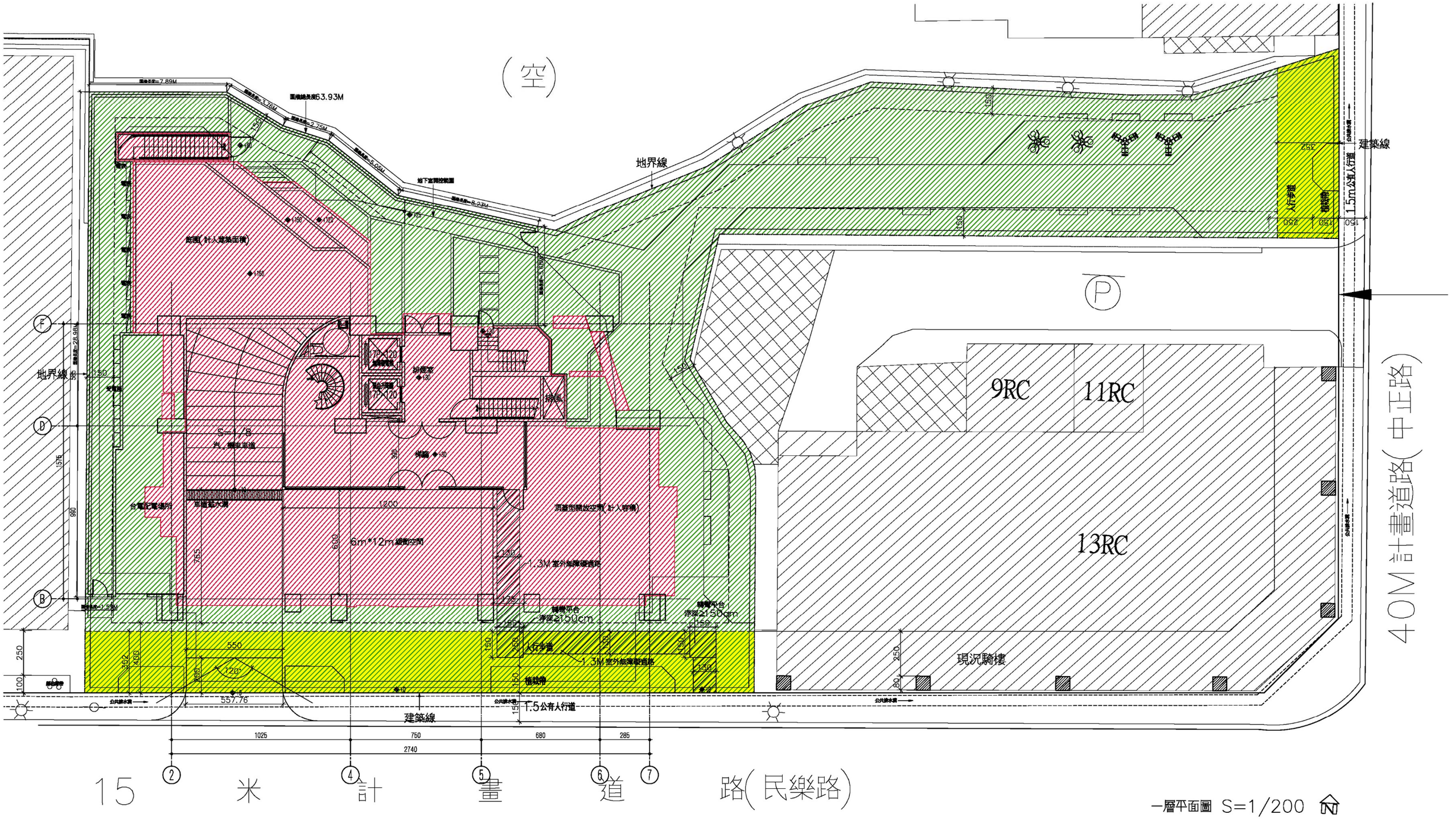
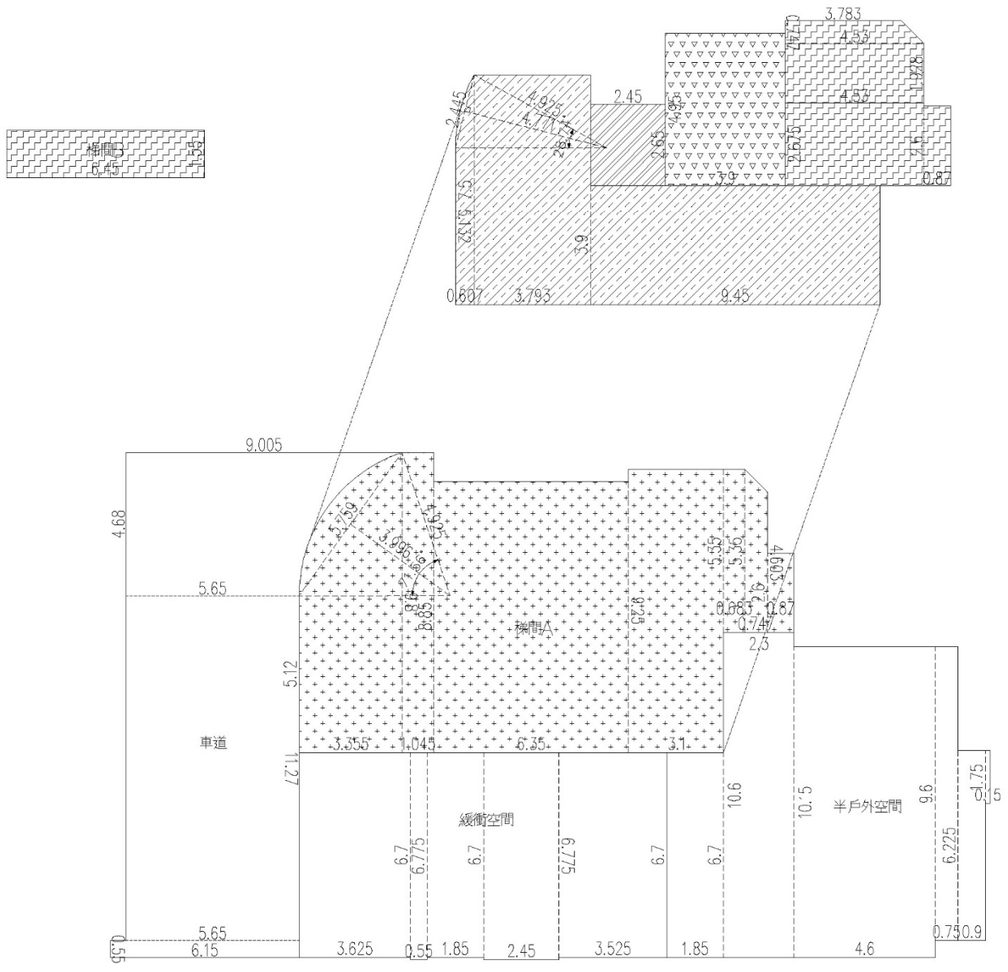

(空)
地界線
建築線
9RC
11RC
13RC
現況騎樓
6m*12m緩衝空間
1.3M室外無障礙通路
1.5公有人行道
1.5m公有人行道
40M計畫道路(中正路)
15 米 計 畫 道 路(民樂路)
一層平面圖 S=1/200

圖 11-2 一層平面圖



圖例

梯間　排煙室　安全梯

緊急昇降機　陽台　梯廳免計部份

一.當層樓地板面積

緩衝空間	6.7x3.625+6.775x0.55+6.7x1.85+6.775x2.45+6.7x3.525=80.63㎡
梯間A：	4.925x4.925x3.14159x(71.557/360)−3.996x5.759/2+1.045x9.8+(5.12+9.8)x3.355/2+6.35x8.85+3.1x9.25+0.683x5.35 +(4.603+5.35)x0.747/2+0.87x2.6=133.42㎡
梯間B：	1.55x6.45=10㎡
車道：	(5.65+9.005)x4.68/2−(4.925x4.925x3.14159x(71.557/360)−3.996x5.759/2)+11.27x5.65+6.15x0.55=97.71㎡
半戶外空間：	10.6x2.3+1.85x6.7+4.6x10.15+0.75x9.6+0.9x6.225+0.15x1.75=96.53㎡
合計:	418.29㎡

二.當層陽台，梯廳，緊急昇降機，安全梯，排煙室及機房面積

梯廳免計面積：

梯廳：	4.925x4.925x3.14159x(28.739/360)−4.771x2.445/2+(5.132+7.5)x0.607/2+3.793x7.5+9.45x3.9=69.39㎡
合計:	69.39㎡

安全梯面積

特別安全梯A:	(3.783+4.53)x0.747/2+4.53x1.928=11.84㎡
特別安全梯B:	2.675x4.53+0.87x2.6=14.38㎡
安全梯C:	1.55x6.45=10㎡
合計:	36.22㎡

排煙室及緊急升降機面積：

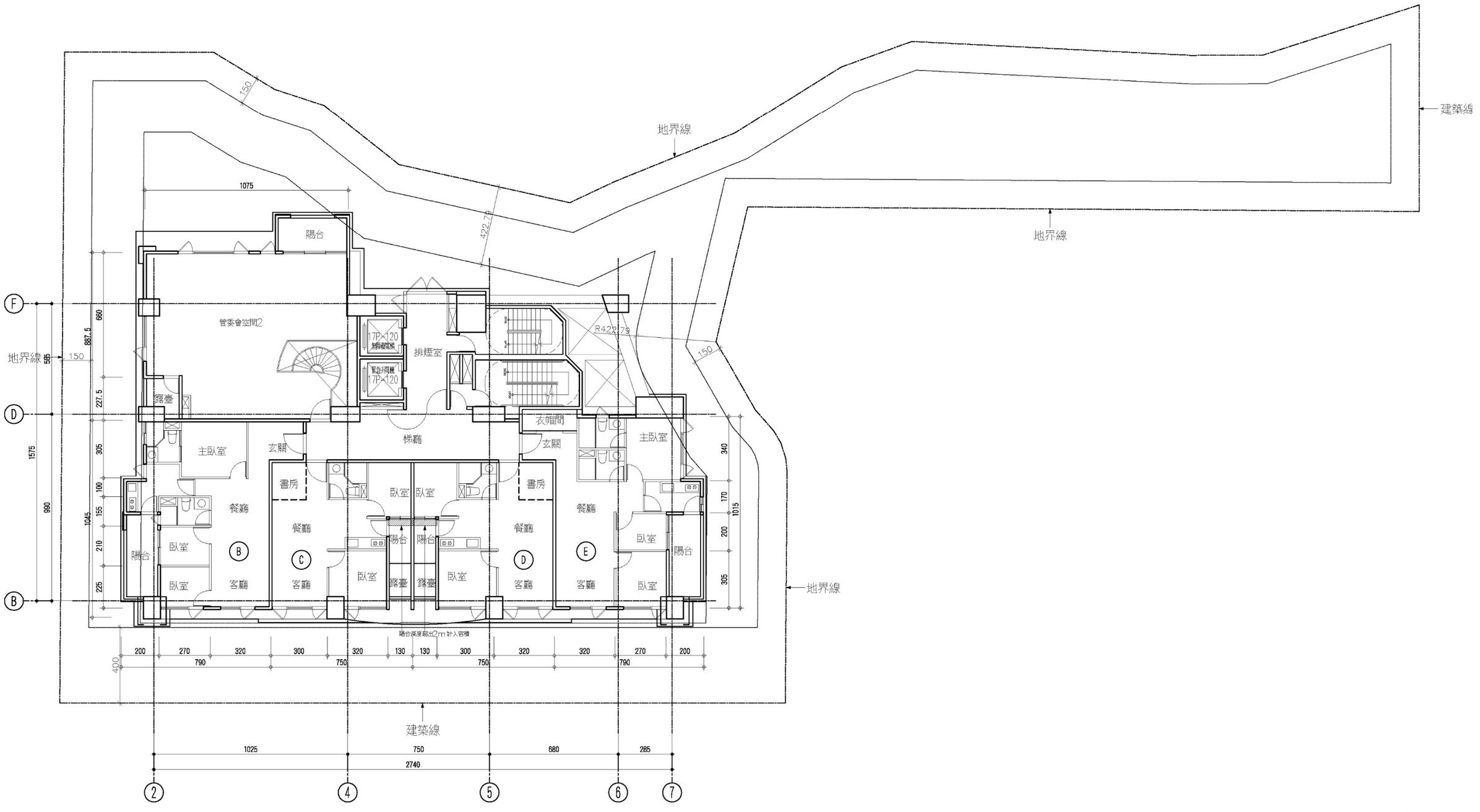
排煙室	3.9x4.95=19.31㎡
緊急升降機	2.65x2.45=6.49㎡
合計:	25.8㎡

三.戶數計算

0戶

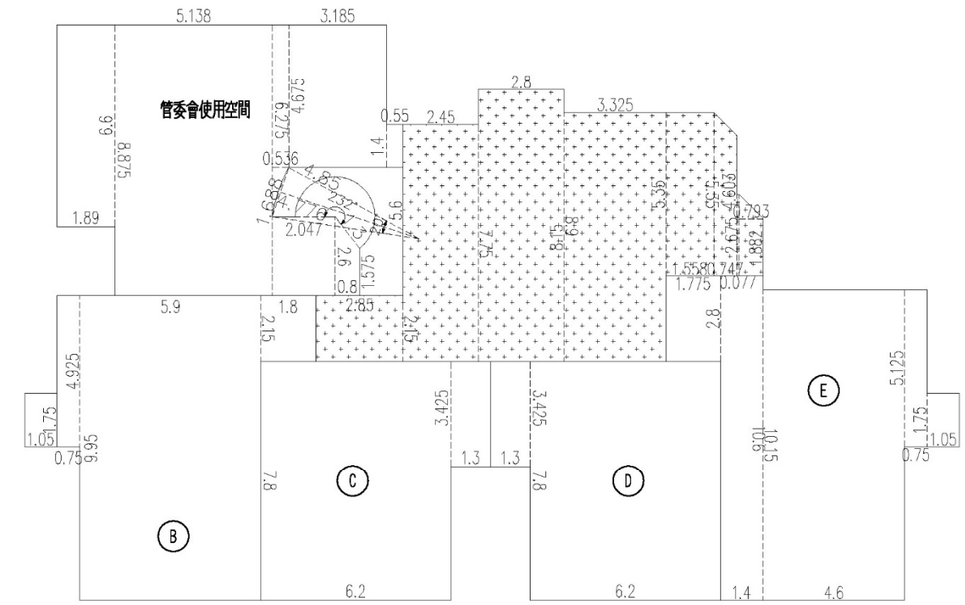
圖 11-3 一層面積計算圖

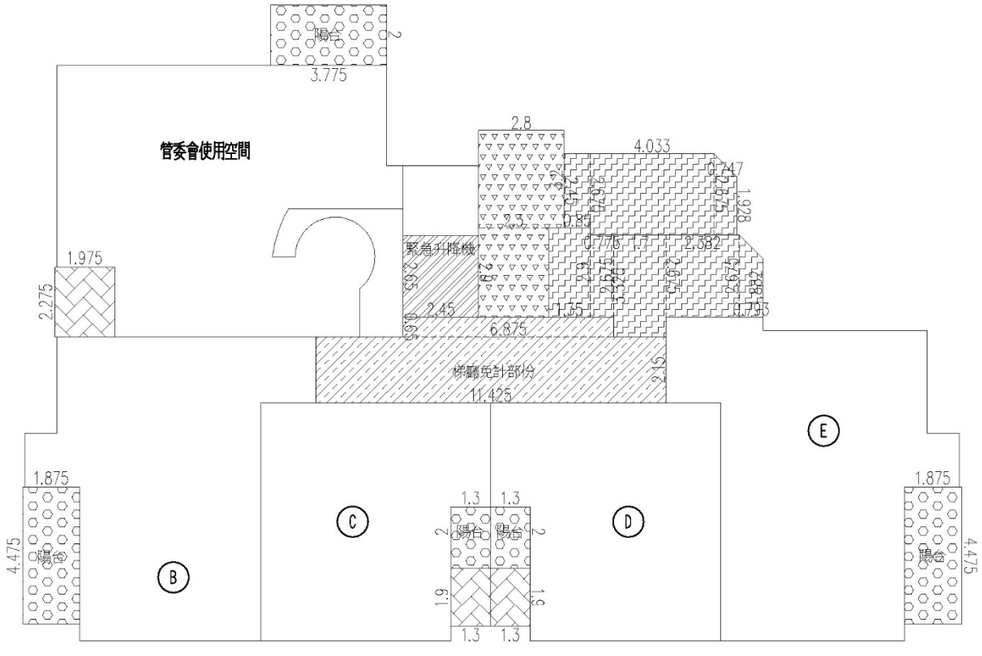
1層面積計算圖　S=1/200(A3)



二層平面圖 S=1/200

圖 11-4 二層平面圖





一. 當層樓地板面積

管委會使用空間:	6.6x1.89+8.875x5.138+(6.275+4.675)x0.536/2−(4.85x4.85x3.14159x(20.038/360)−4.776x1.688/2)+4.675x3.185 +2.047x2.6+1.3x1.3x3.14159x(232.02/360)+(1.575+2.6)x0.8/2+1.4x0.55=87㎡
B戶:	4.925x0.75+1.75x1.05+9.95x5.9+2.15x1.8=68.11㎡
C戶:	6.2x7.8+1.3x3.425=52.81㎡
D戶:	6.2x7.8+1.3x3.425=52.81㎡
E戶:	1.775x2.8+10.6x1.4+4.6x10.15+0.75x5.125+1.05x1.75=72.18㎡
梯間:	2.45x7.75+2.85x2.15+2.8x8.9+8.15x3.325+1.558x5.35+(4.603+5.35)x0.747/2+0.077x2.675+(2.675+1.882)x0.793/2=91.2㎡
合計:	424.11㎡

二. 當層陽台，梯廳，緊急昇降機，安全梯，排煙室及機房面積

梯廳免計面積:	
梯廳 :	6.875x0.65+2.15x11.425=29.03㎡
合計:	20.32㎡
安全梯面積	
特別安全梯A:	2.45x0.85+2.675x4.033+(2.675+1.928)x0.747/2=14.59㎡
特別安全梯B:	2.9x1.35+0.775x2.675+3.325x1.7+2.675x2.382+(2.675+1.882)x0.793/2=19.82㎡
合計:	32.91㎡
排煙室及緊急升降機面積:	
排煙室	2.8x3.2+2.9x2.3=15.63㎡
緊急升降機	2.45x2.65=6.49㎡
合計:	20.38㎡
陽台面積:	
管委會使用空間	3.775x2=7.55㎡
B戶:	4.475x1.875=8.39㎡
C戶:	2x1.3=2.6㎡
D戶:	2x1.3=2.6㎡
E戶:	1.875x4.475=8.39㎡
合計:	29.53㎡
露臺面積:	
管委會使用空間	2.275x1.975=4.49㎡
C戶:	1.9x1.3=2.47㎡
D戶:	1.9x1.3=2.47㎡

三. 戶數計算

4戶

圖例

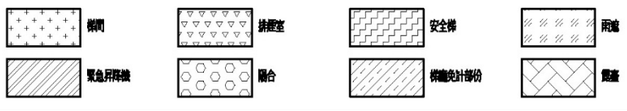
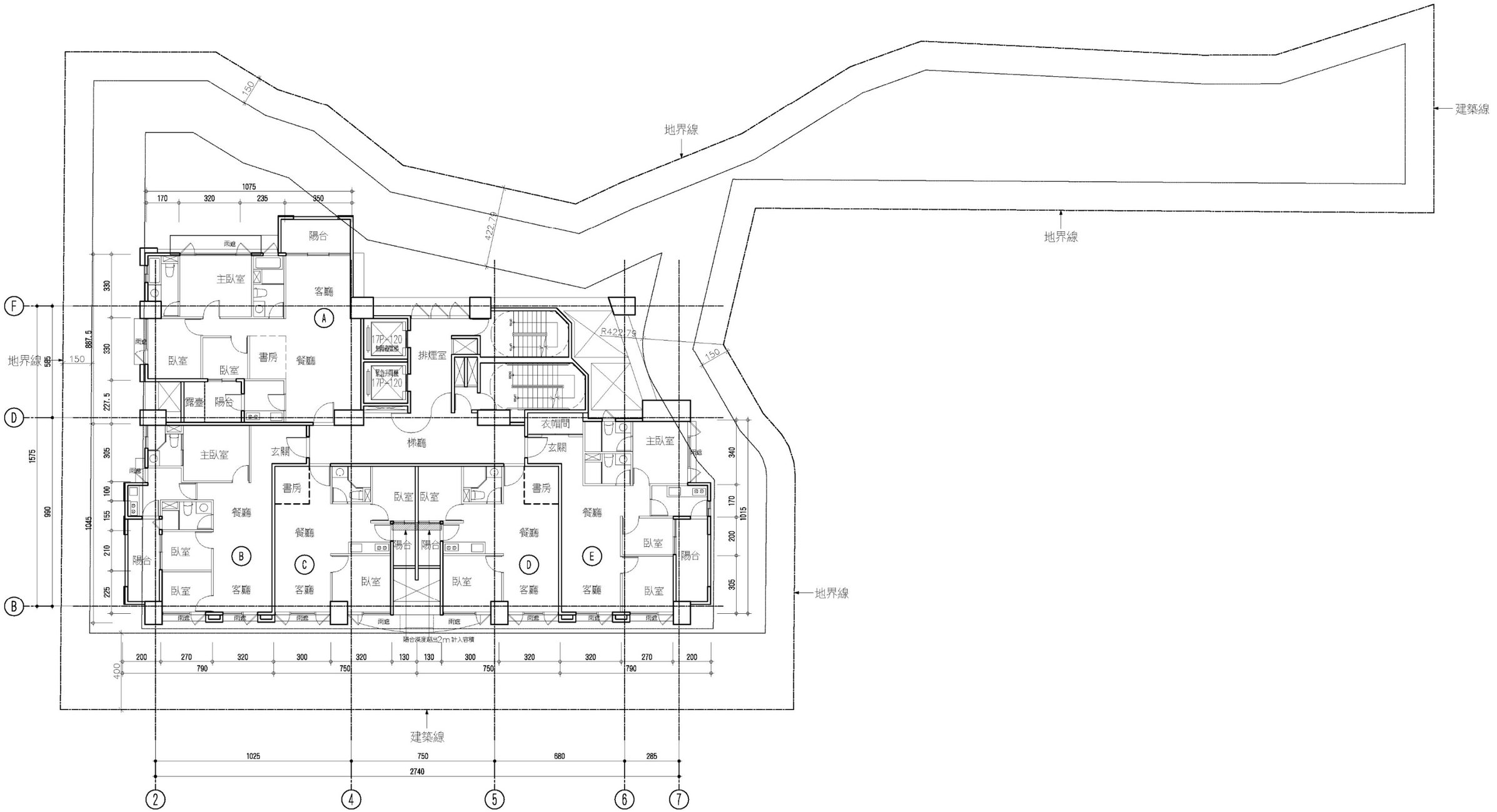


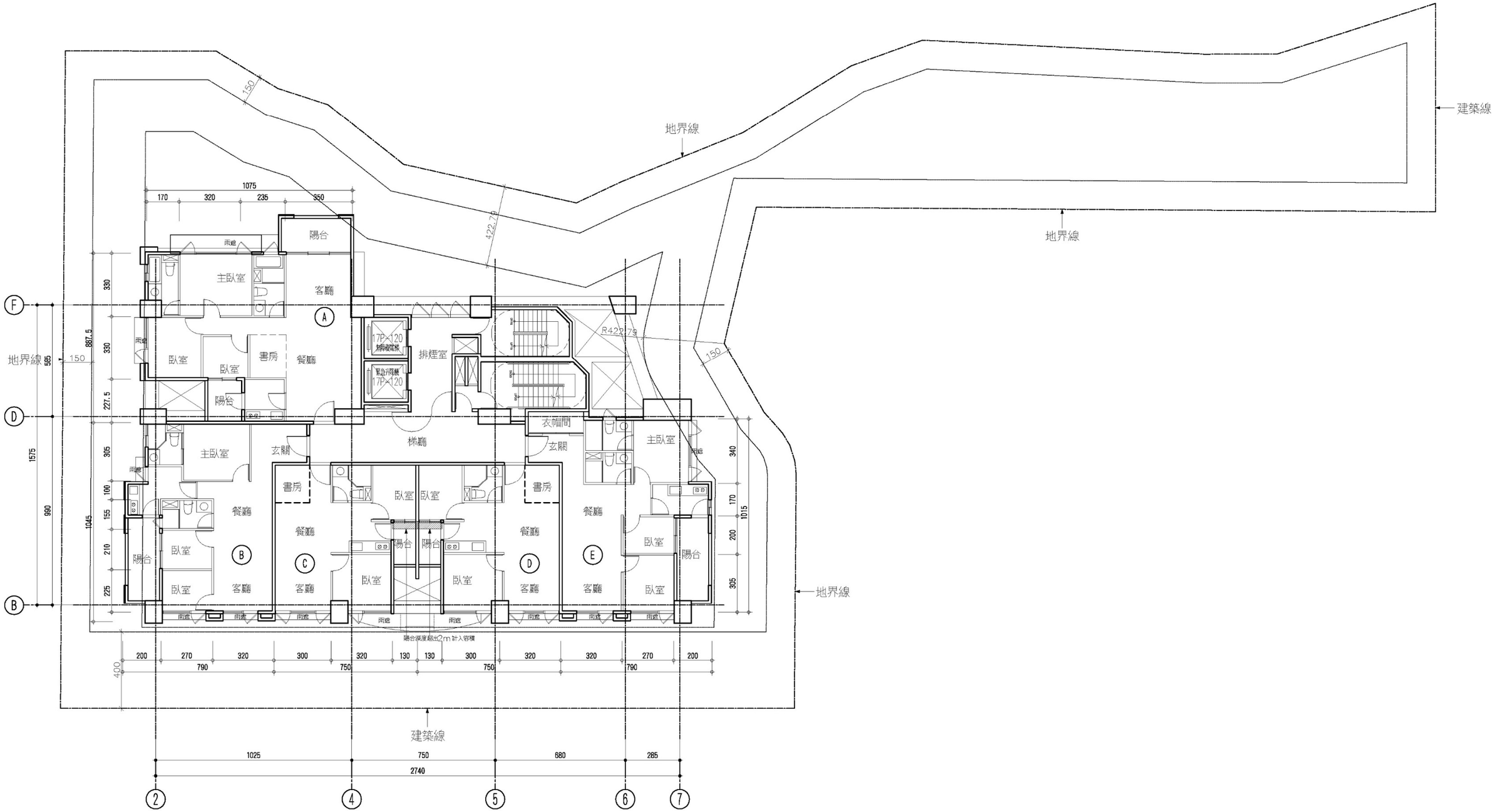
圖 11-5 二層面積計算圖

2層面積計算圖 S=1/200(A3)



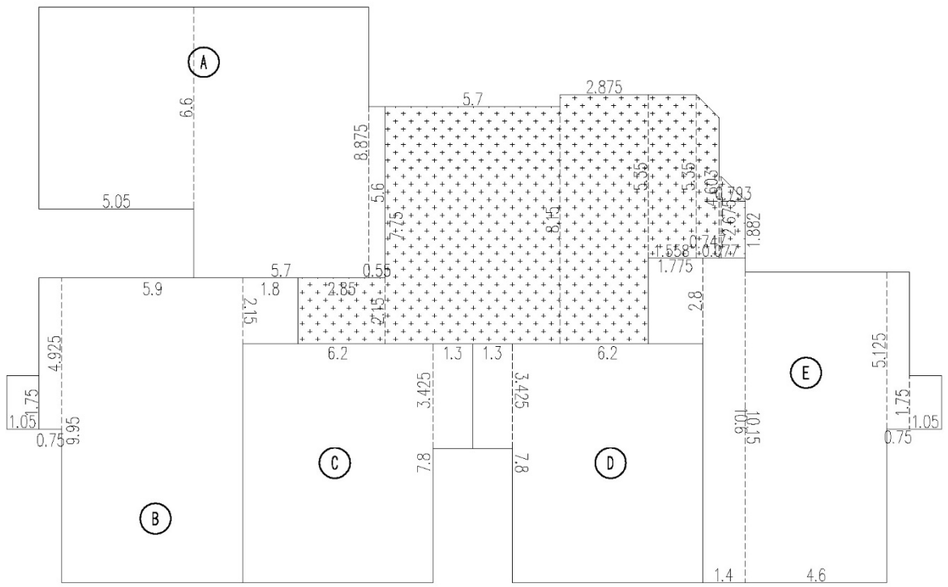
三層平面圖 S=1/200

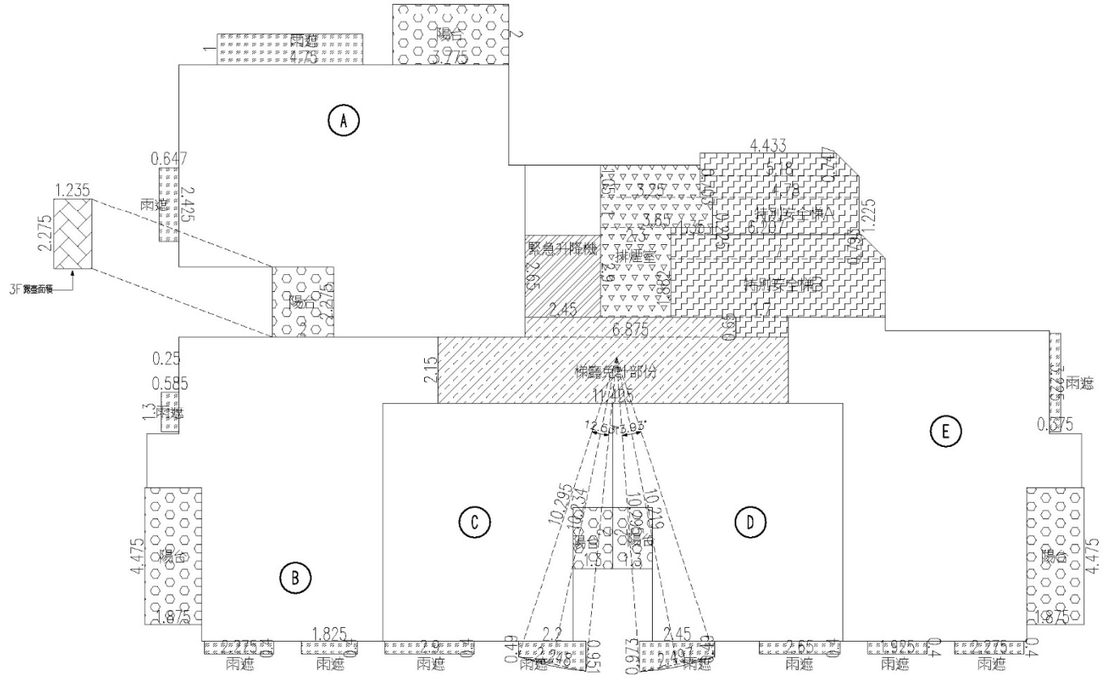
圖 11-6 三層平面圖



四至十三層平面圖 S=1/200

圖 11-7 四至十三層平面圖





圖例

樓間	排煙室	安全梯	雨遮
緊急昇降機	陽台	梯廳免計部份	

一. 當層樓地板面積

A戶:	6.6x5.05+8.875x5.7+5.6x0.55=87㎡
B戶:	4.925x0.75+1.75x1.05+9.95x5.9+2.15x1.8=68.11㎡
C戶:	1.3x3.425+7.8x6.2=52.81㎡
D戶:	1.3x3.425+7.8x6.2=52.81㎡
E戶:	1.775x2.8+10.6x1.4+4.6x10.15+0.75x5.125+1.05x1.75=72.18㎡
梯間:	2.85x2.15+7.75x5.7+2.875x8.15+1.558x5.35+(4.603+5.35)x0.747/2+0.077x2.675+(2.675+1.882)x0.793/2=87.8㎡
合計:	420.71㎡

二. 當層陽台, 梯廳, 緊急昇降機, 安全梯, 排煙室及機房面積

梯廳免計面積:

梯廳:	0.65x6.875+11.425x2.15=29.03㎡
合計:	29.03㎡

安全梯面積

特別安全梯A:	(5.18+4.433)x0.747/2+0.703x5.18+1.225x4.78=13.09㎡
特別安全梯B:	1.35x0.225+(7+6.207)x0.793/2+1.882x7+0.65x1.7=19.82㎡
合計:	32.91㎡

排煙室及緊急升降機面積:

排煙室	3.25x1.05+3.65x1+2.9x2.3=13.73㎡
緊急升降機	2.45x2.65=6.49㎡
合計:	20.22㎡

陽台面積:

A戶:	2x3.775+2x2.275=12.1㎡
B戶:	4.475x1.875=8.39㎡
C戶:	2x1.3=2.6㎡
D戶:	2x1.3=2.6㎡
E戶:	4.475x1.875=8.39㎡
合計:	34.08㎡

雨遮面積:

3~13F:

A戶:	4.75x1+0.647x2.425=6.32㎡
B戶:	0.585x1.3+0.4x2.275+1.825x0.4=2.4㎡
C戶:	10.295x10.295x3.14159x(12.535/360)−10.234x2.248/2+(0.951+0.49)x2.2/2+0.4x2.9=2.84㎡
D戶:	10.295x10.295x3.14159x(13.931/360)−10.219x2.497/2+(0.49+0.973)x2.45/2+0.4x2.65=2.98㎡
E戶:	0.4x1.925+0.4x2.275+0.375x3.225=2.89㎡
合計:	17.43㎡

3F露臺面積:

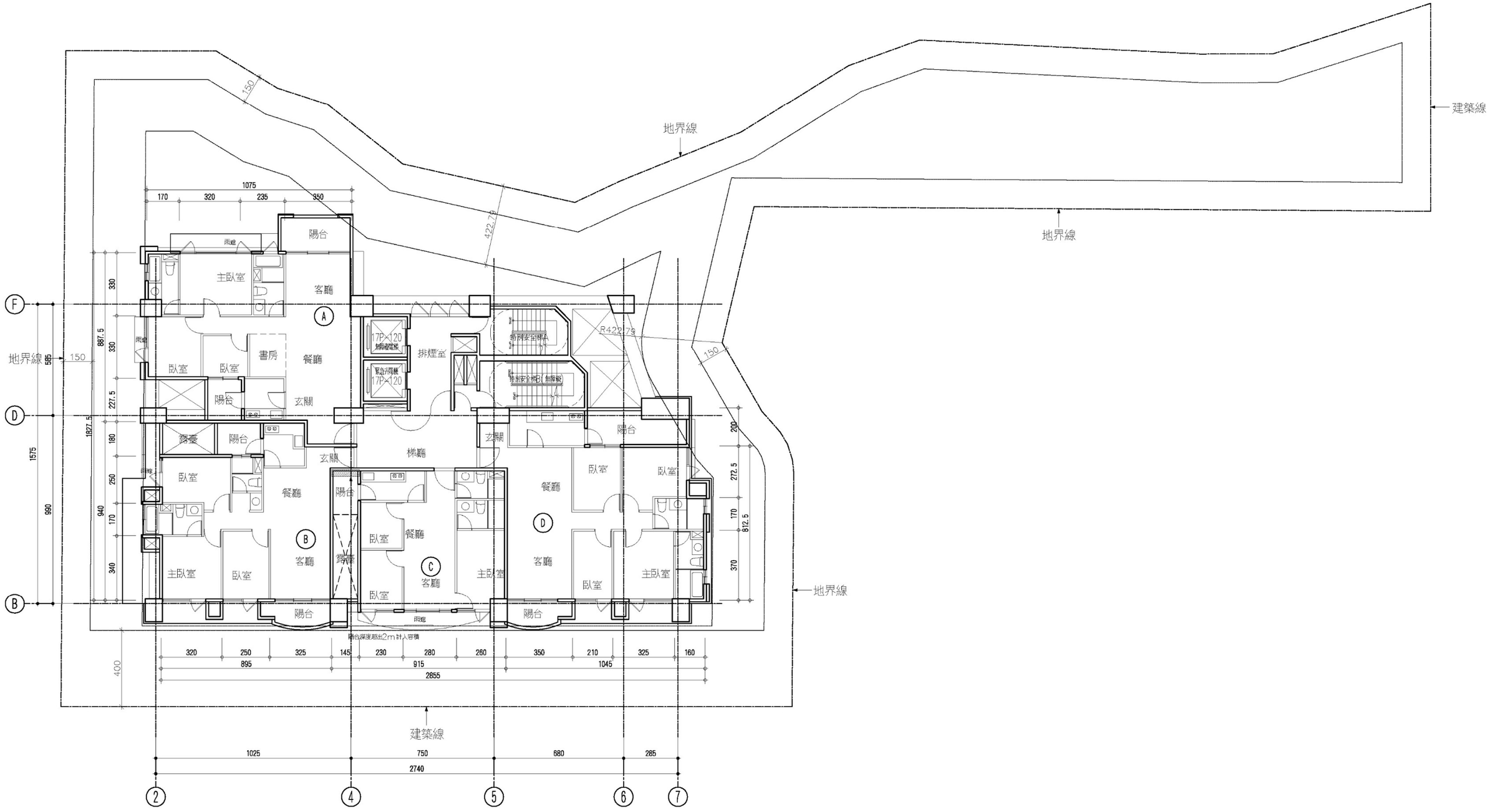
A戶:	2.275x1.235=2.81㎡

三. 戶數計算

5戶

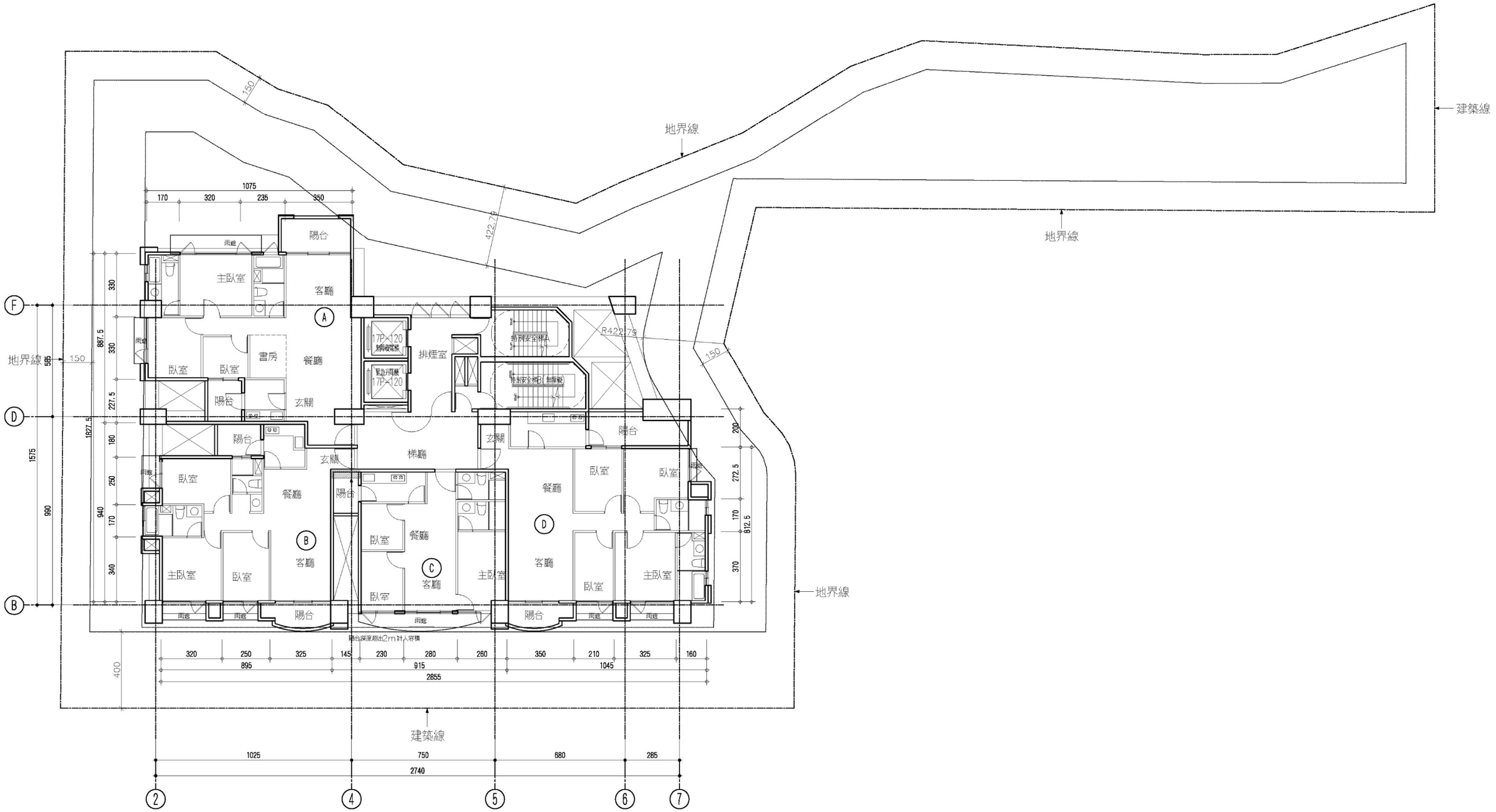
圖 11-8 三至十三層面積計算圖

3~13層面積計算圖	S=1/200(A3)



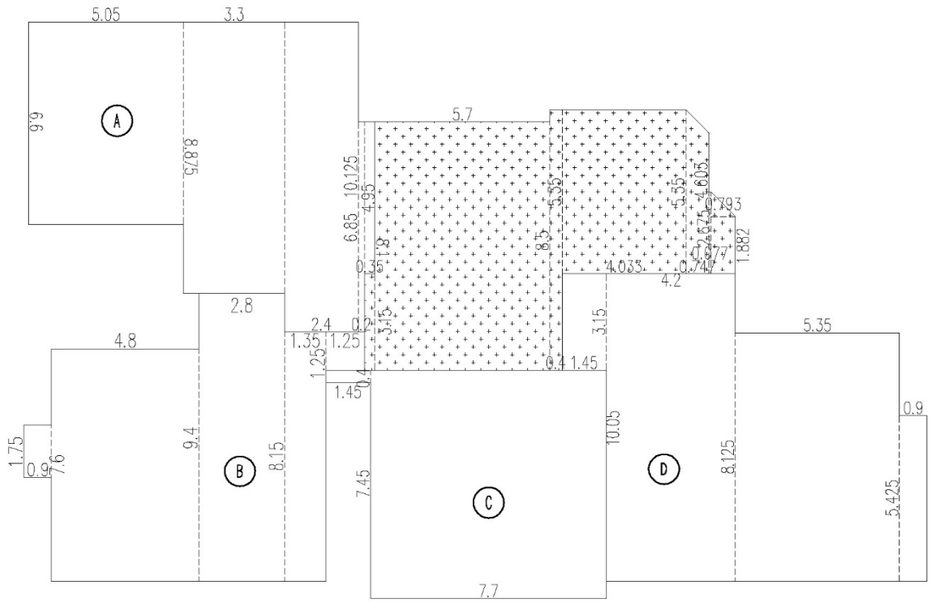
十四層平面圖 S=1/200

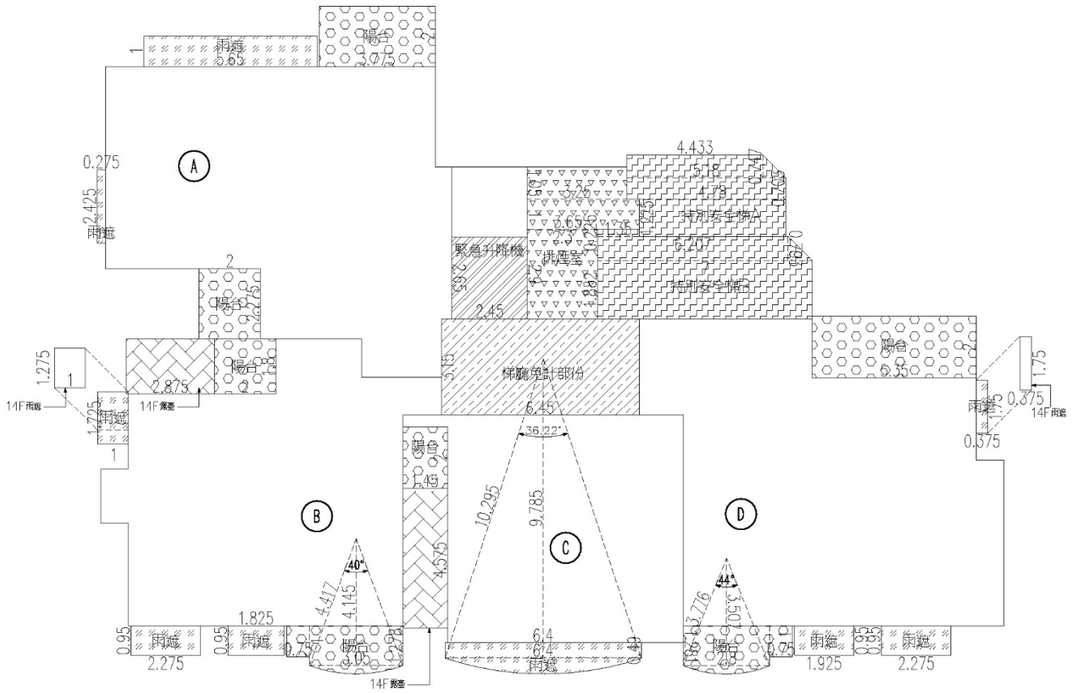
圖 11-9 十四層平面圖



十五至二十一層平面圖 S=1/200

圖 11-10 十五至二十一層平面圖





圖例

樑間	排煙室	安全梯	雨遮
緊急昇降機	陽台	梯廳免計部份	露臺

一.當層樓地板面積

A戶: 5.05x6.6+8.875x3.3+10.125x2.4+0.35x4.95+0.2x6.85=90.02㎡
B戶: 1.75x0.9+7.6x4.8+9.4x2.8+8.15x1.35+1.25x1.25=76.94㎡
C戶: 0.4x1.45+7.7x7.45=57.95㎡
D戶: 3.15x1.45+10.05x4.2+8.125x5.35+5.425x0.9=95.13㎡
梯間: 8.1x5.7+0.35x3.15+0.4x8.5+4.033x5.35+(4.603+5.35)x0.747/2+0.077x2.675+(2.675+1.882)x0.793/2=77.98㎡

合計: 398.02㎡
=398.02

二.當層陽台、梯廳、緊急昇降機、安全梯、排煙室及機房面積

梯廳免計面積:
梯廳: 6.45x3.15=20.32㎡

合計: 20.32㎡

安全梯面積
特別安全梯A: (5.18+4.433)x0.747/2+0.703x5.18+1.225x4.78=13.09㎡
特別安全梯B: 1.35x0.225+(7+6.207)x0.793/2+1.882x7=18.71㎡

合計: 31.8㎡

排煙室及緊急升降機面積:
排煙室 3.25x1.05+3.65x1+2.9x2.3=13.73㎡
緊急升降機 2.45x2.65=6.49㎡

合計: 20.22㎡

陽台面積:
A戶: 2x3.775+2x2.275=12.1㎡
B戶: 1x0.75+4.417x4.417x3.14159x(40.398/360)−4.145x3.05/2+1.278x3.05+1.8x2=8.8㎡
C戶: 1.45x2=2.9㎡
D戶: 1.281x2.8+3.776x3.776x3.14159x(43.525/360)−3.507x2.8/2+0.75x1+5.35x2=15.54㎡

合計: 39.34㎡

14F露臺面積:
B戶: 1.8x2.875=5.18㎡
C戶: 4.575x1.45=6.63㎡

雨遮面積:

14F:
A戶: 5.65x1+0.275x2.425=6.32㎡
B戶: 1.275x1=1.28㎡
C戶: 10.295x10.295x3.14159x(36.218/360)−9.785x6.4/2+6.4x0.49=5.32㎡
D戶: 0.375x1.75=0.66㎡

合計: 13.58㎡

15~21F:
A戶: 5.65x1+0.275x2.425=6.32㎡
B戶: 1.725x1+2.275x0.95+0.95x1.825=5.62㎡
C戶: 10.295x10.295x3.14159x(36.218/360)−9.785x6.4/2+6.4x0.49=5.32㎡
D戶: 1.925x0.95+2.275x0.95+0.375x1.75=4.65㎡

合計: 21.91㎡

三.戶數計算
4戶

圖 11-11 十四至二十一層面積計算圖

14~21層面積計算圖 S=1/200(A3)

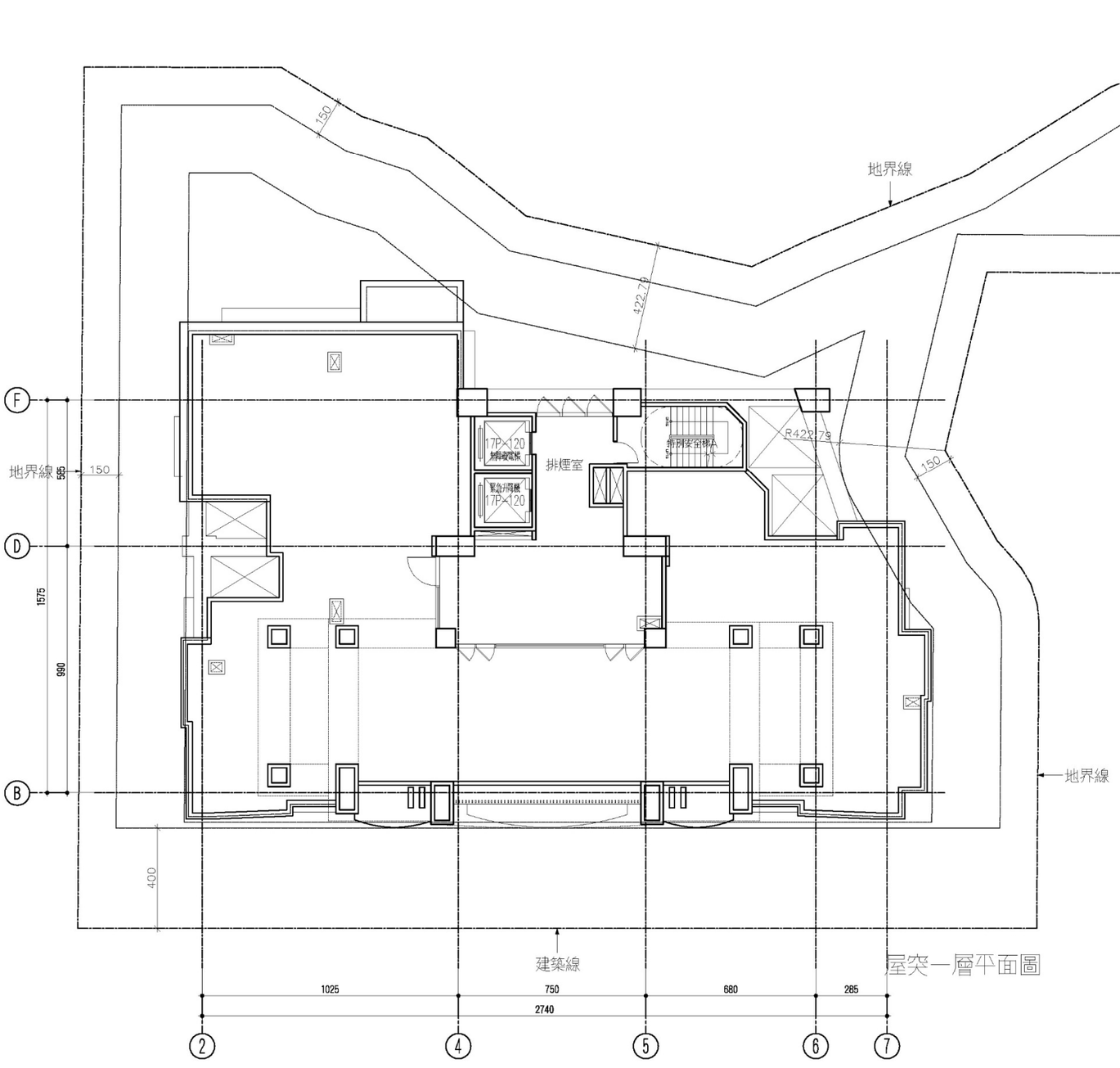
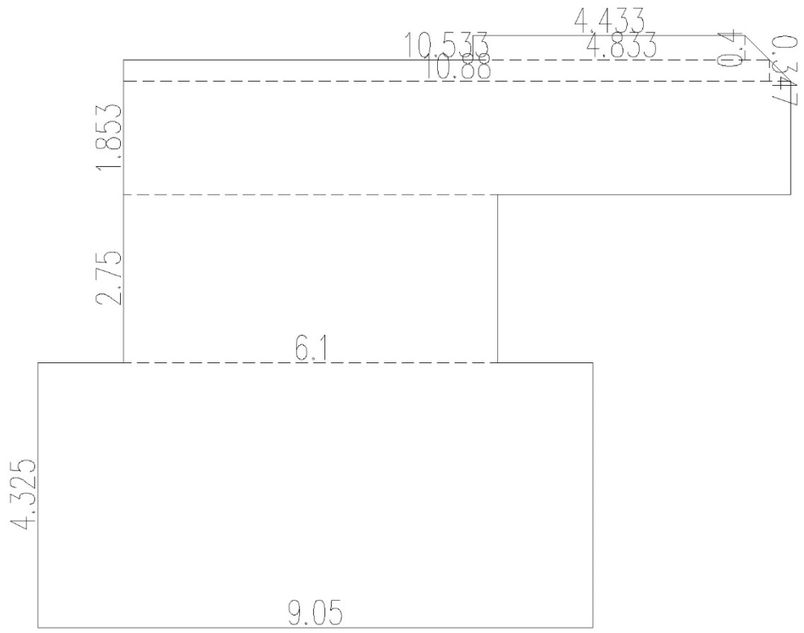
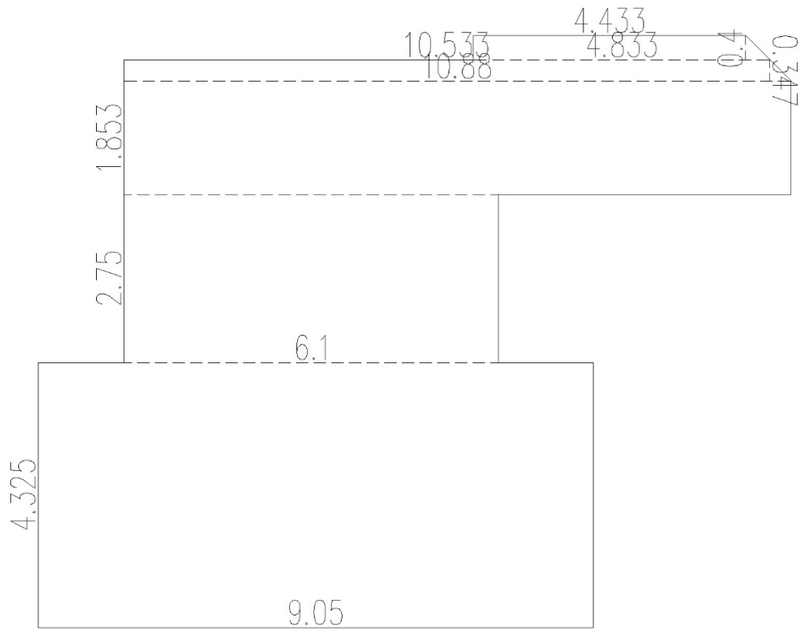


圖 11-12 屋突各層平面圖



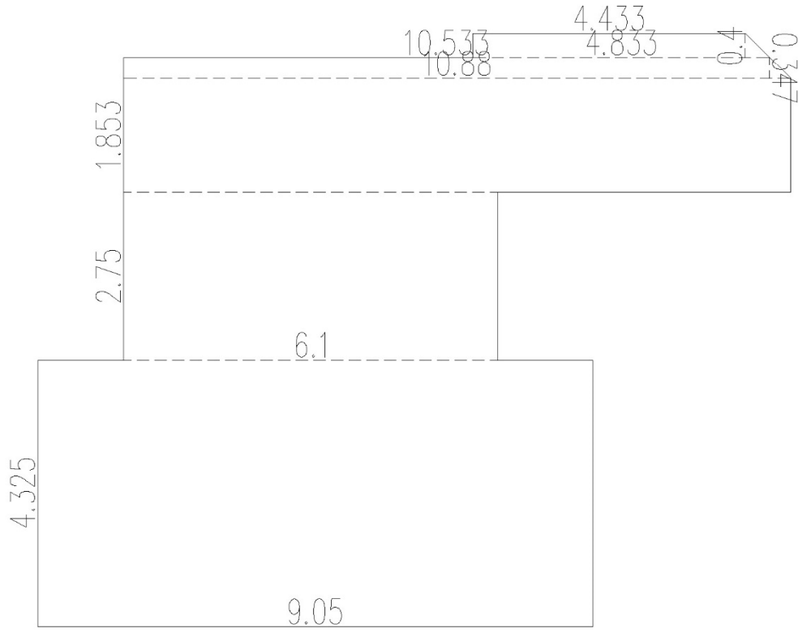
一.R1F當層樓地板面積

梯間： (10.88+10.533)x0.347/2+1.853x10.88+6.1x2.75+(4.833+4.433)x0.4/2+9.05x4.325=81.65㎡



三.R3F當層樓地板面積

梯間： (10.88+10.533)x0.347/2+1.853x10.88+6.1x2.75+(4.833+4.433)x0.4/2+9.05x4.325=81.65㎡

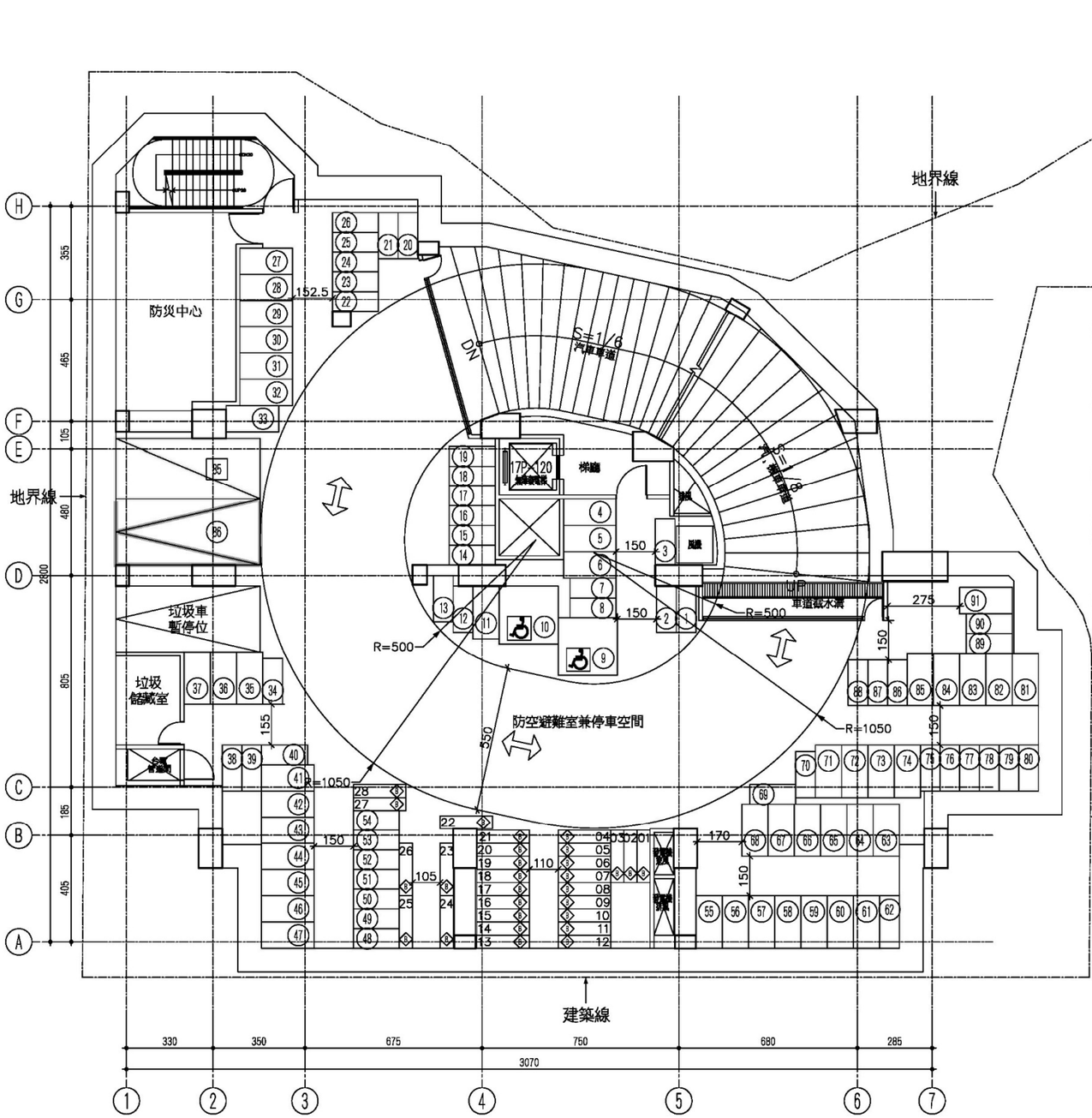


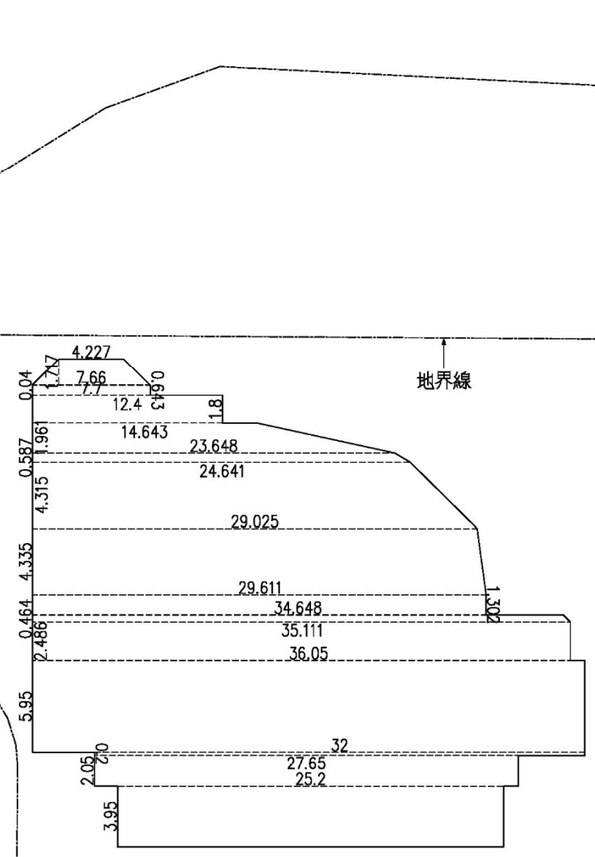
二.R2F當層樓地板面積

梯間： (10.88+10.533)x0.347/2+1.853x10.88+6.1x2.75+(4.833+4.433)x0.4/2+9.05x4.325=81.65㎡

圖 11-13 屋突各層面積計算圖

RF面積計算圖 S=1/100(A3)





(7.66+4.227)x1.717/2+(7.7+7.66)
x0.04/2+0.643x7.7+12.4x1.8
+(14.643+23.648)x1.961/2
+(23.648+24.641)x0.587/2
+(24.641+29.025)x4.315/2
+(29.025+29.611)x4.335/2
+1.302x29.611+(34.648+35.111)x0.464/2
+2.486x35.111+5.95x36.05+2.05x27.65
+0.2x32+3.95x25.2=851.52㎡

二.當層停車數量檢討

550X230(平面式)=1輛(法定車位)

550X250(平面式)=1輛(自設車位)

汽車停車數量合計= 2 輛

200X100(平面式)=44輛(法定機車位)

175X75(平面式)=45輛(法定機車位)

225X220(平面式)=2輛(法定無障礙機車位)

機車停車數量合計= 91 輛(NO.1~NO.88)

項次	大車位	小車位	合計	機車位
地下五層	20	3	23	0
地下四層	20	3	23	0
地下三層	17	3	20	0
地下二層	16	2	18	0
地下一層	1	1	2	46(大)+45(小)=91
合計	74	12	86	91
小車位=12輛 < 86/5=17.2輛 ..ok				

項次	法定停車位	自設停車位	合計
地下五層	23	0	23
地下四層	23	0	23
地下三層	20	0	20
地下二層	18	0	18
地下一層	1	1	2
合計	85	1	86

無障礙汽車數量檢討 (86-50)/100+1=1.36輛 應設2輛 實設2輛

地下層容積面積檢討

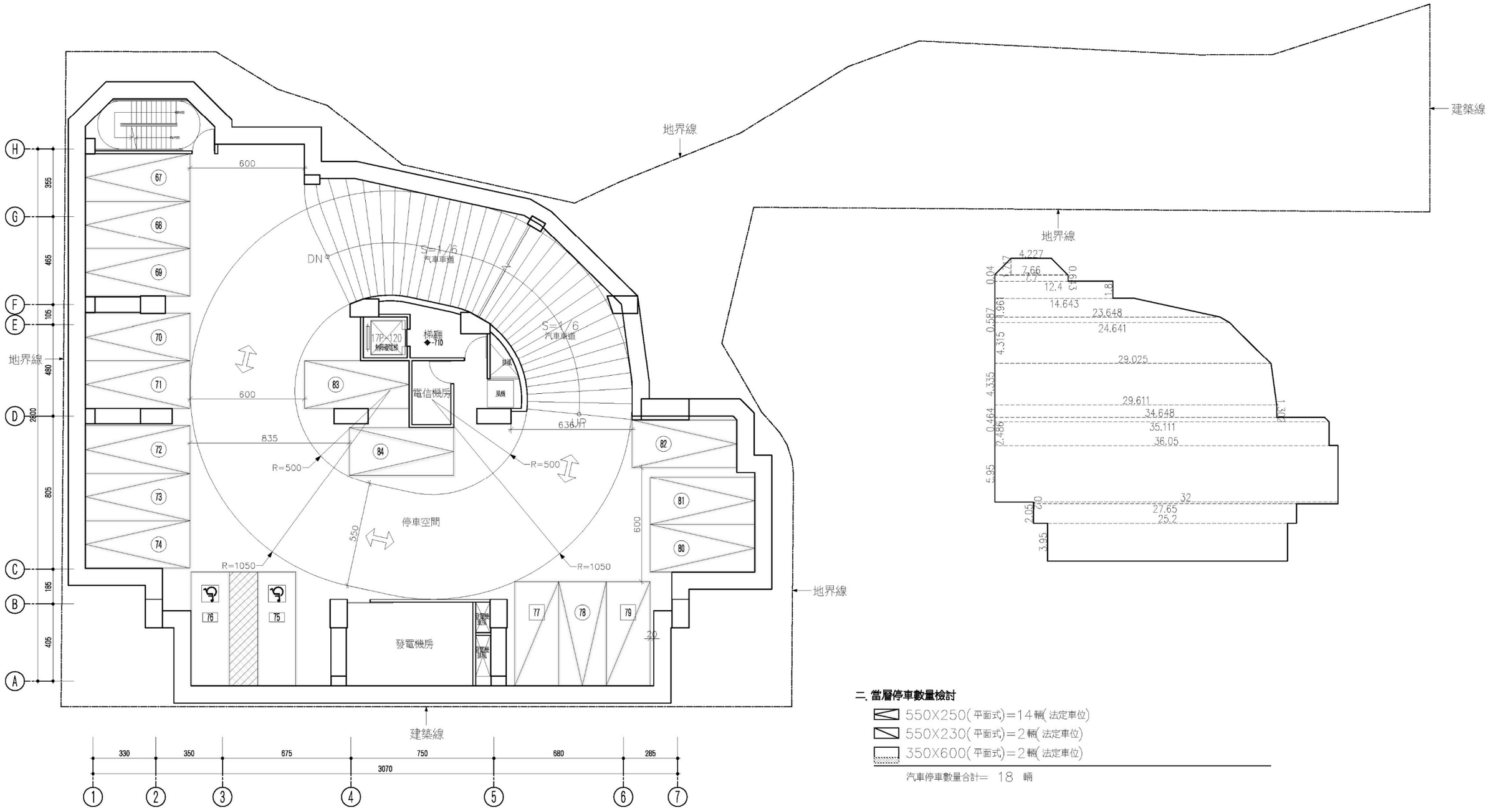
86(汽車)x40+91(法定機車)x4+552.87㎡(防空避難室依建築面積附建)
=4356.87㎡ >
851.52x5(地下室)+97.71(1F車道)=4355.31㎡ ..ok

地下開挖率檢討

851.52(開挖面積)/1420.82(基地面積)=59.93%
≤ 50%+10%=60% ..OK

地下一層平面圖 S=1/200

圖 11-14 地下一層平面圖



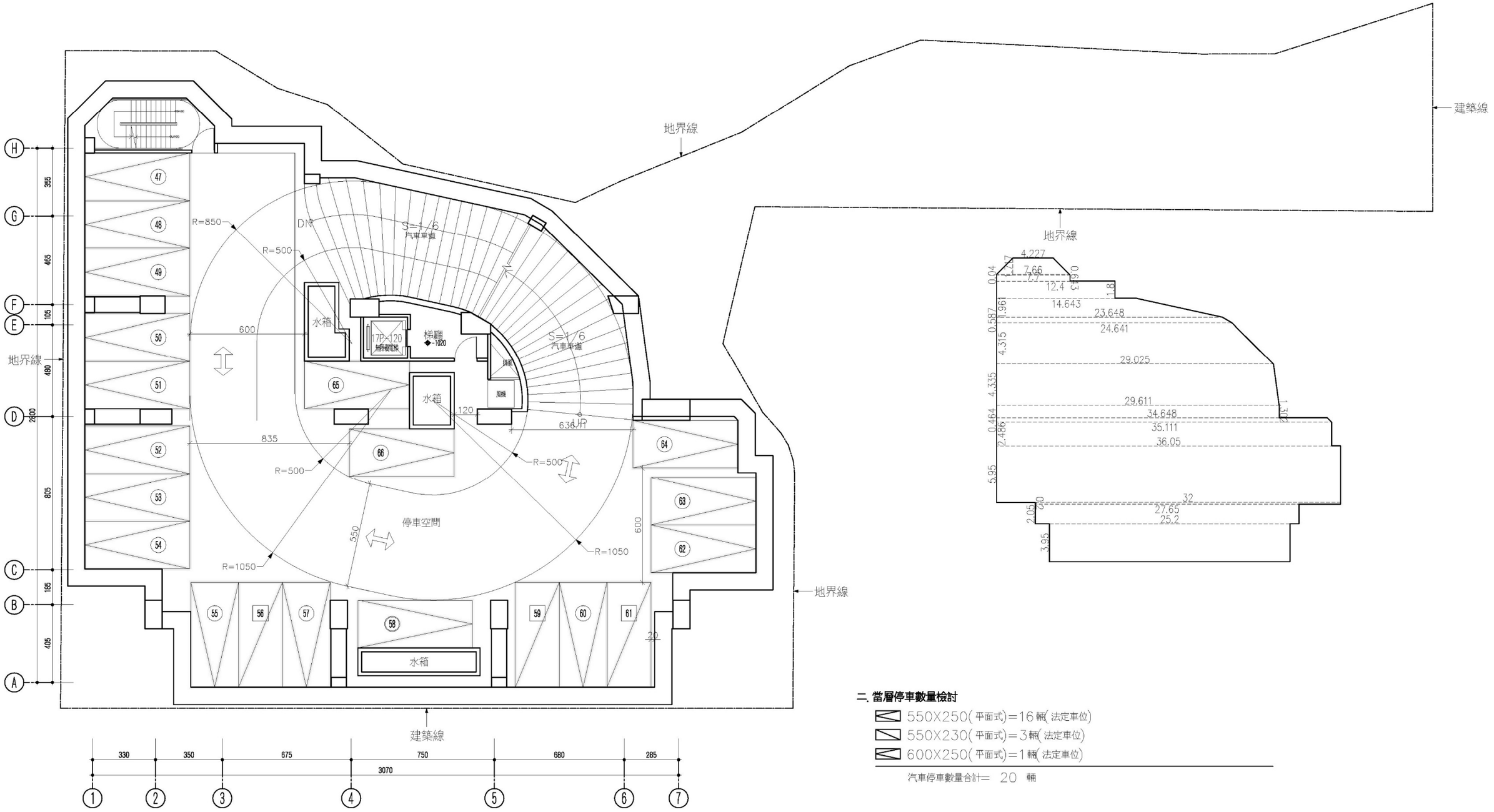
二. 當層停車數量檢討

550X250(平面式)=14輛(法定車位)
550X230(平面式)=2輛(法定車位)
350X600(平面式)=2輛(法定車位)

汽車停車數量合計= 18 輛

地下二層平面圖 S=1/200

圖 11-15 地下二層平面圖



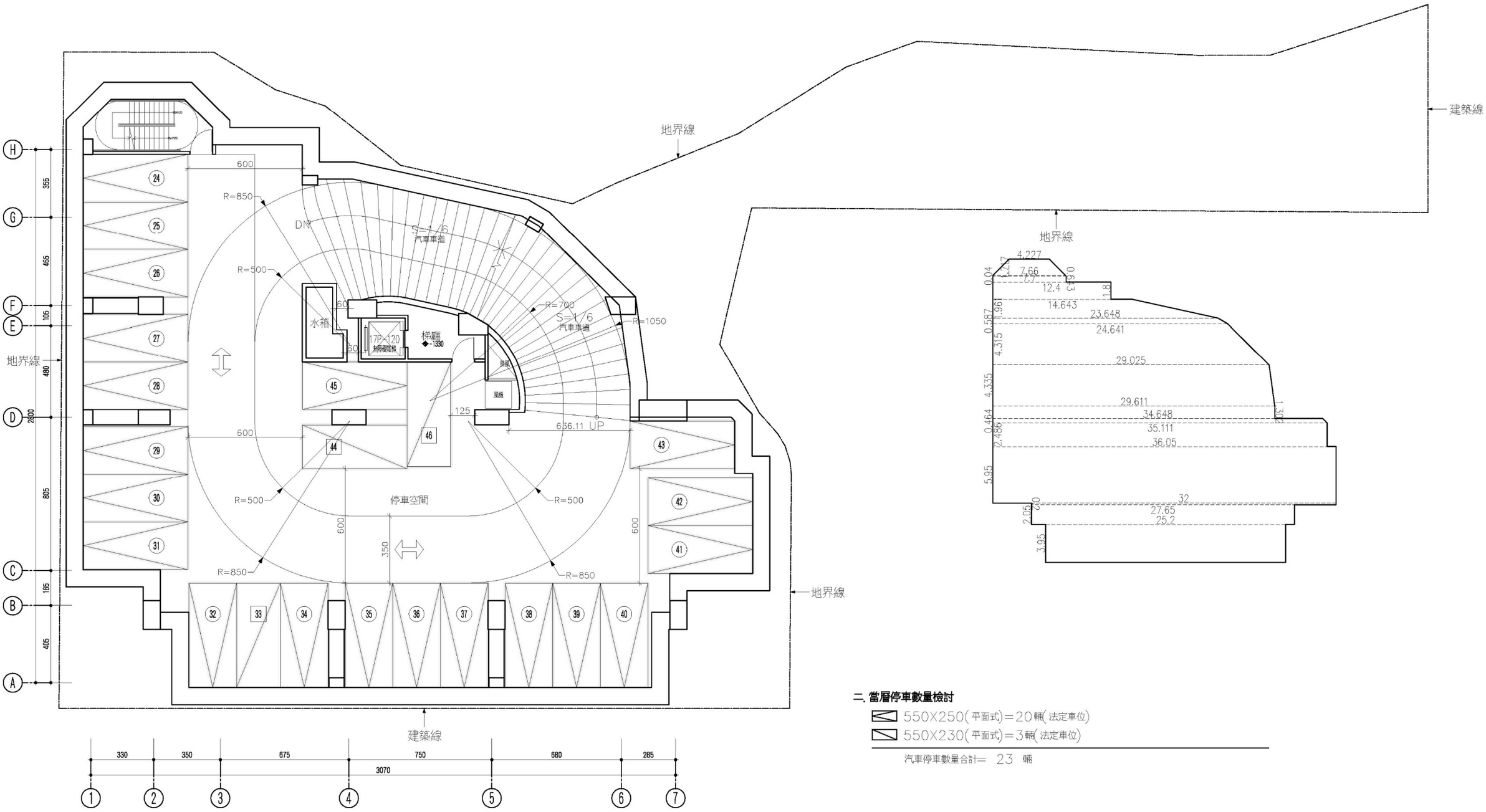
二. 當層停車數量檢討

550X250(平面式)=16輛(法定車位)
550X230(平面式)=3輛(法定車位)
600X250(平面式)=1輛(法定車位)

汽車停車數量合計= 20 輛

地下三層平面圖 S=1/200

圖 11-16 地下三層平面圖



二. 當層停車數量檢討

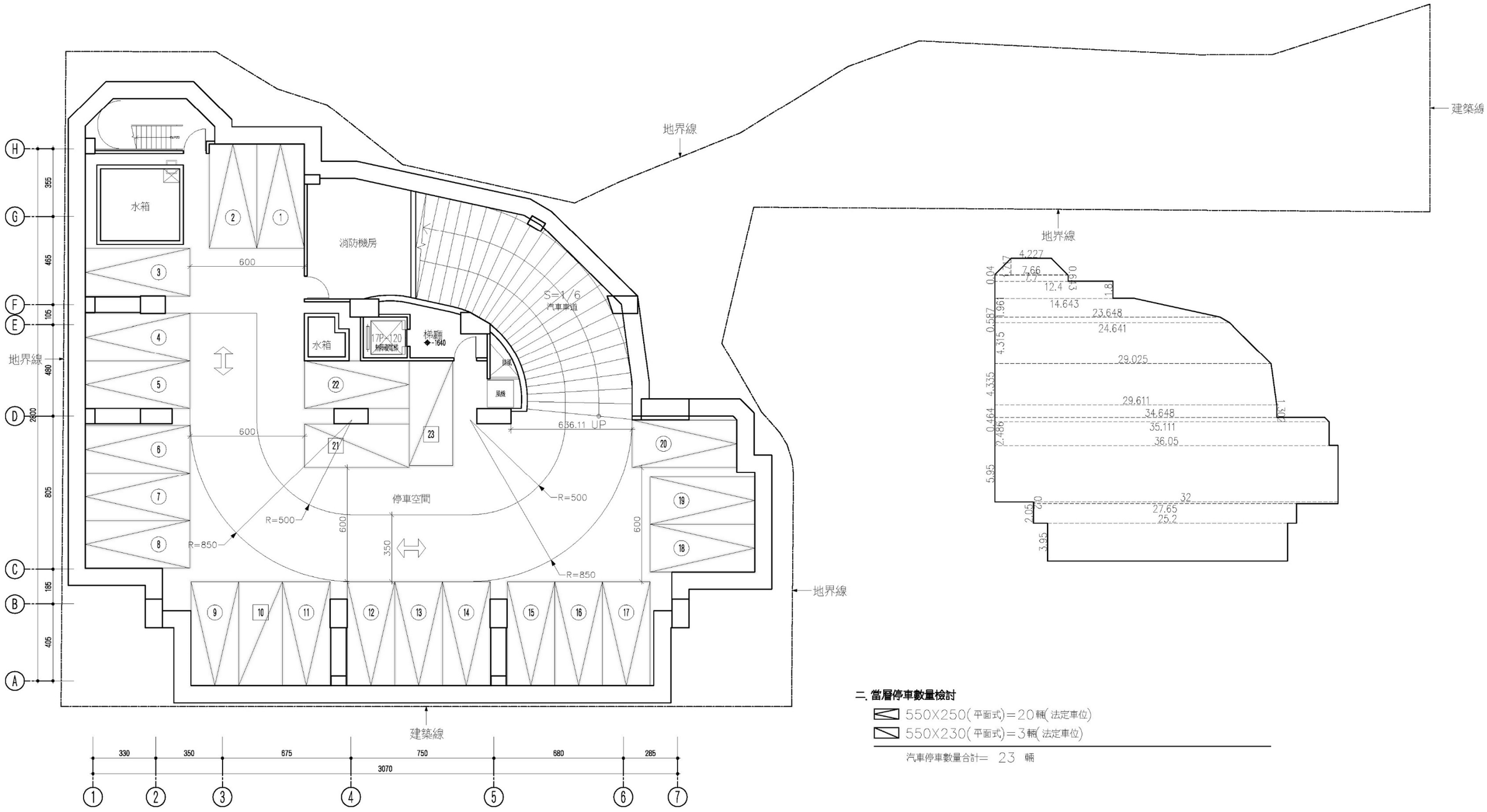
550X250(平面式)=20輛(法定車位)

550X230(平面式)=3輛(法定車位)

汽車停車數量合計= 23 輛

地下四層平面圖 S=1/200

圖 11-17 地下四層平面圖



二. 當層停車數量檢討

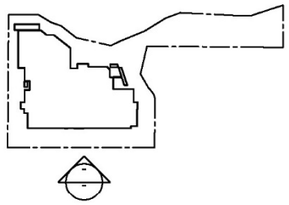
550X250(平面式)＝20輛(法定車位)

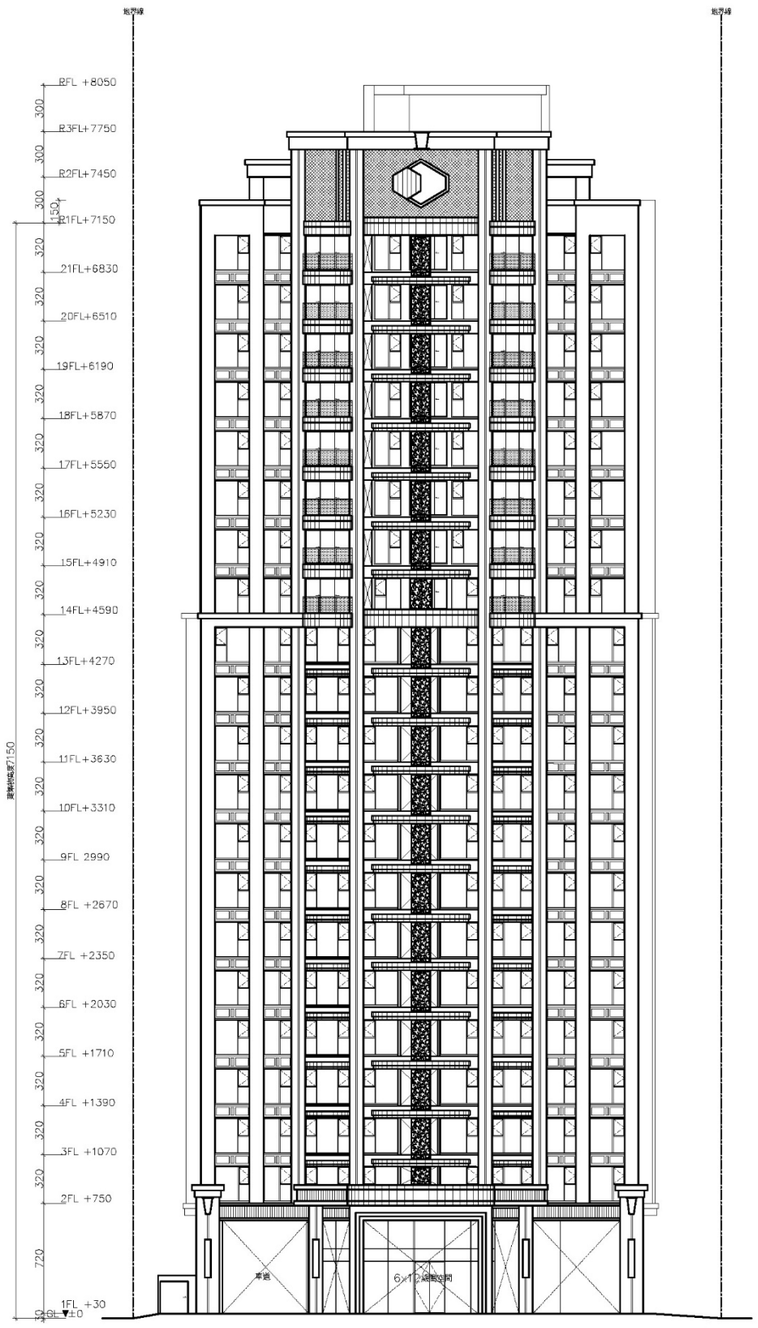
550X230(平面式)＝3輛(法定車位)

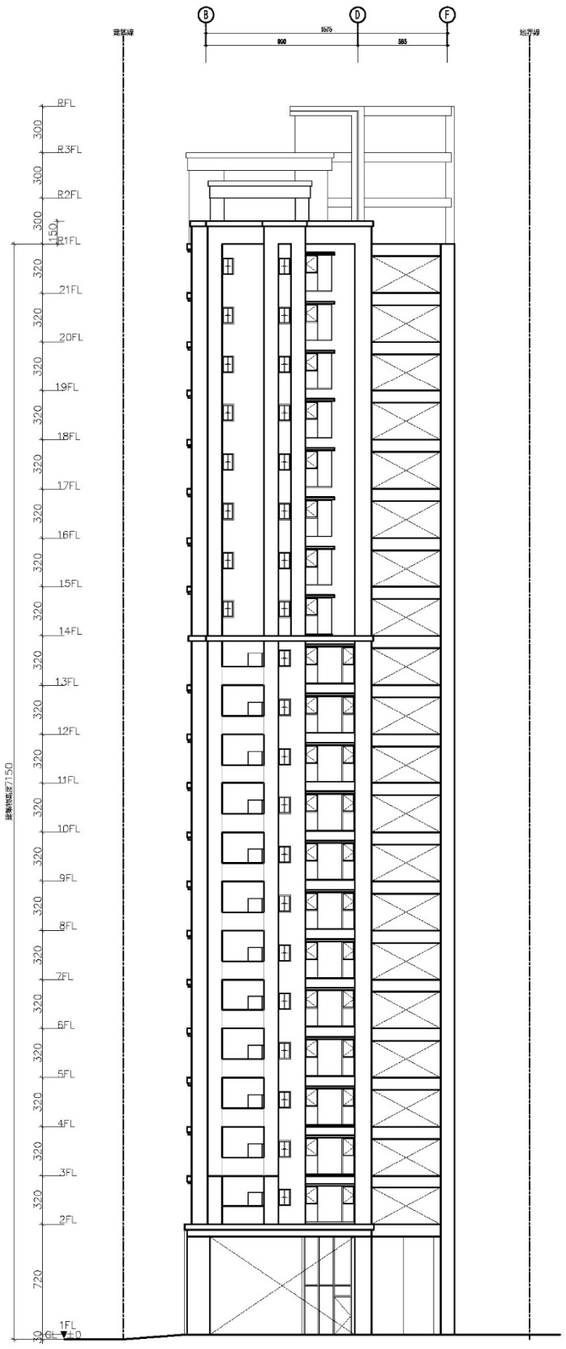
汽車停車數量合計＝ 23 輛

地下五層平面圖 S=1/200

圖 11-18 地下五層平面圖







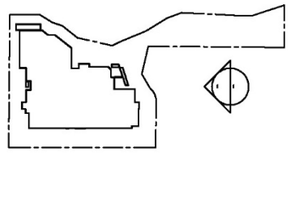
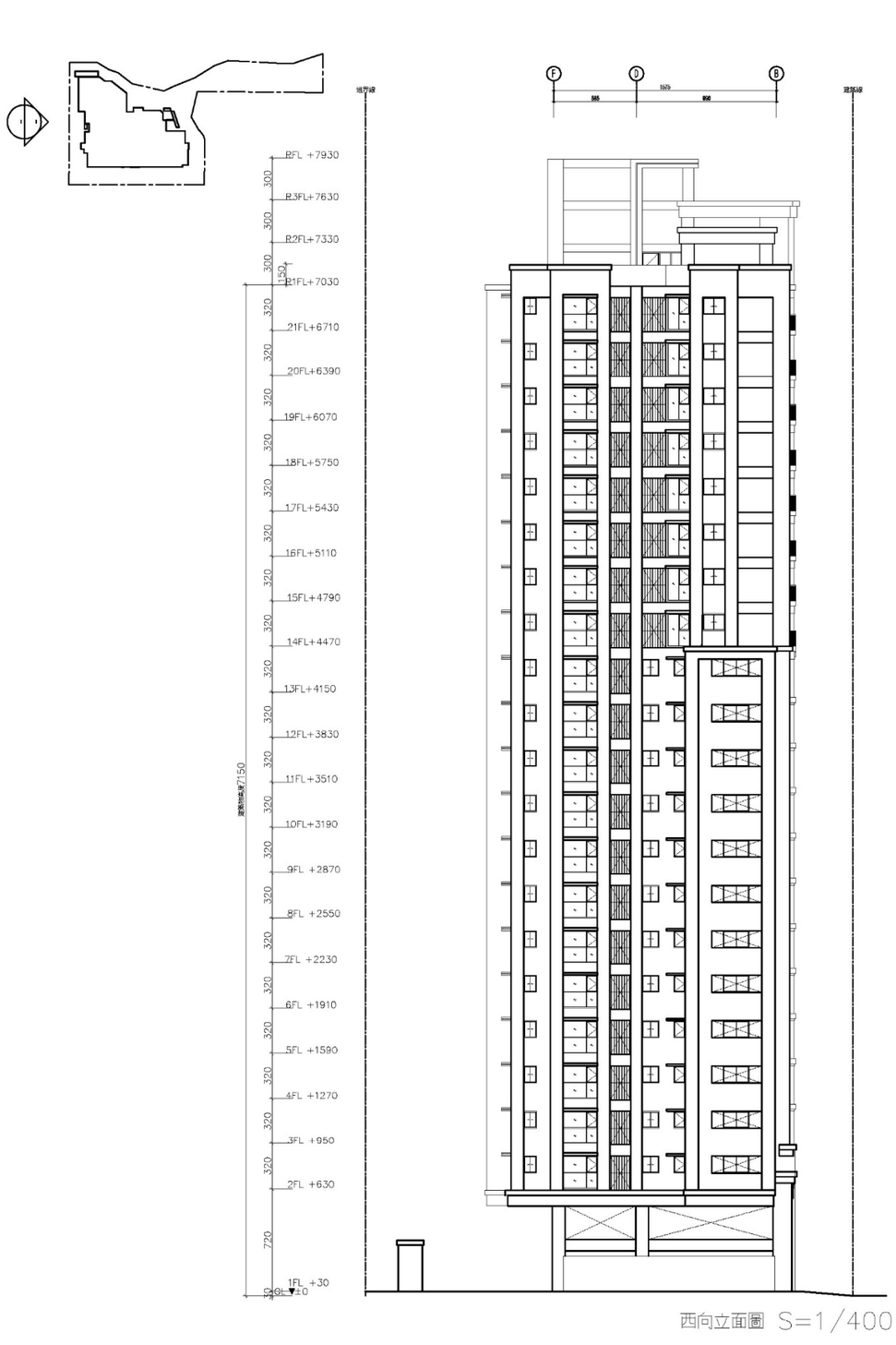


圖 11-19 南向及東向立面圖



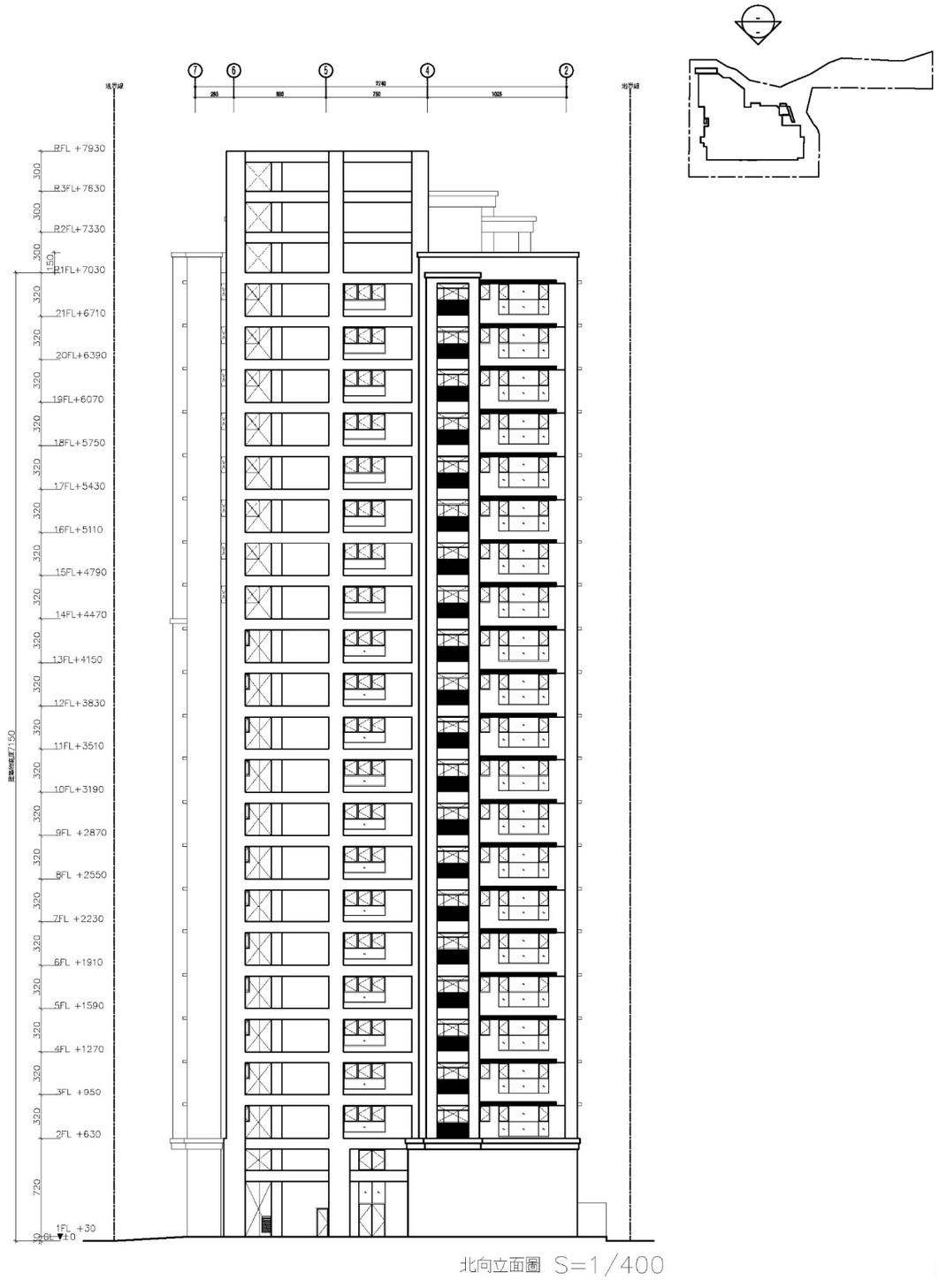
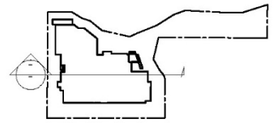
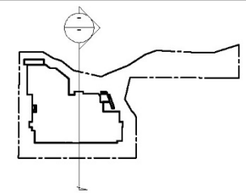
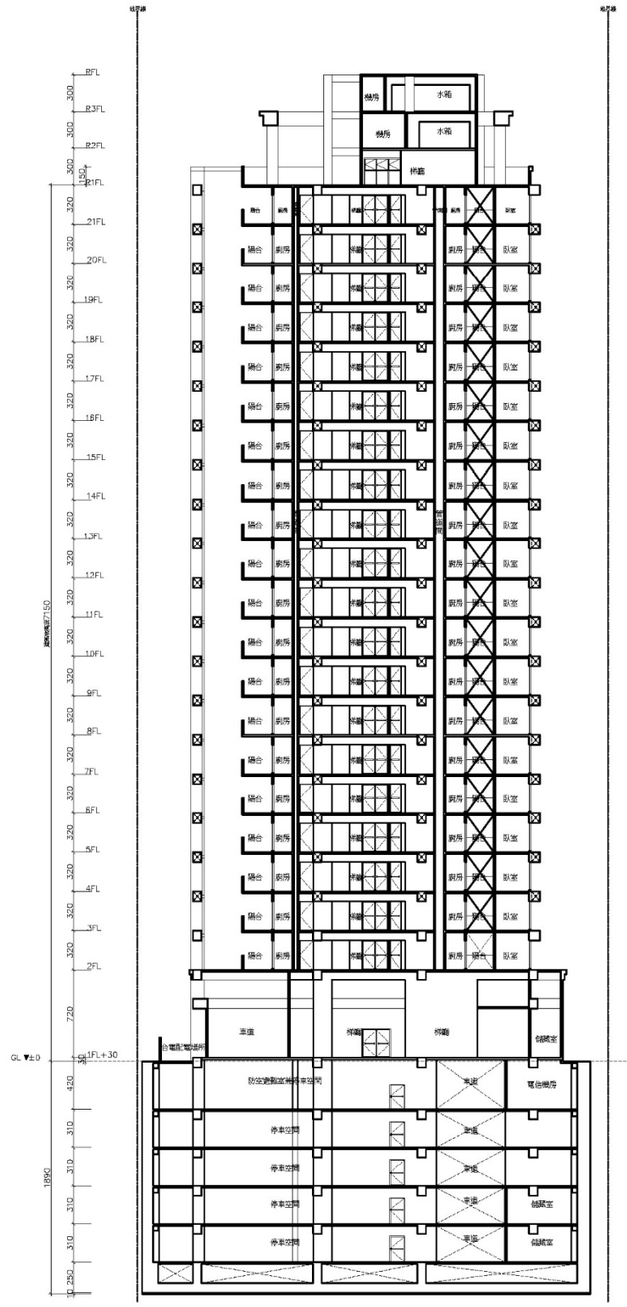


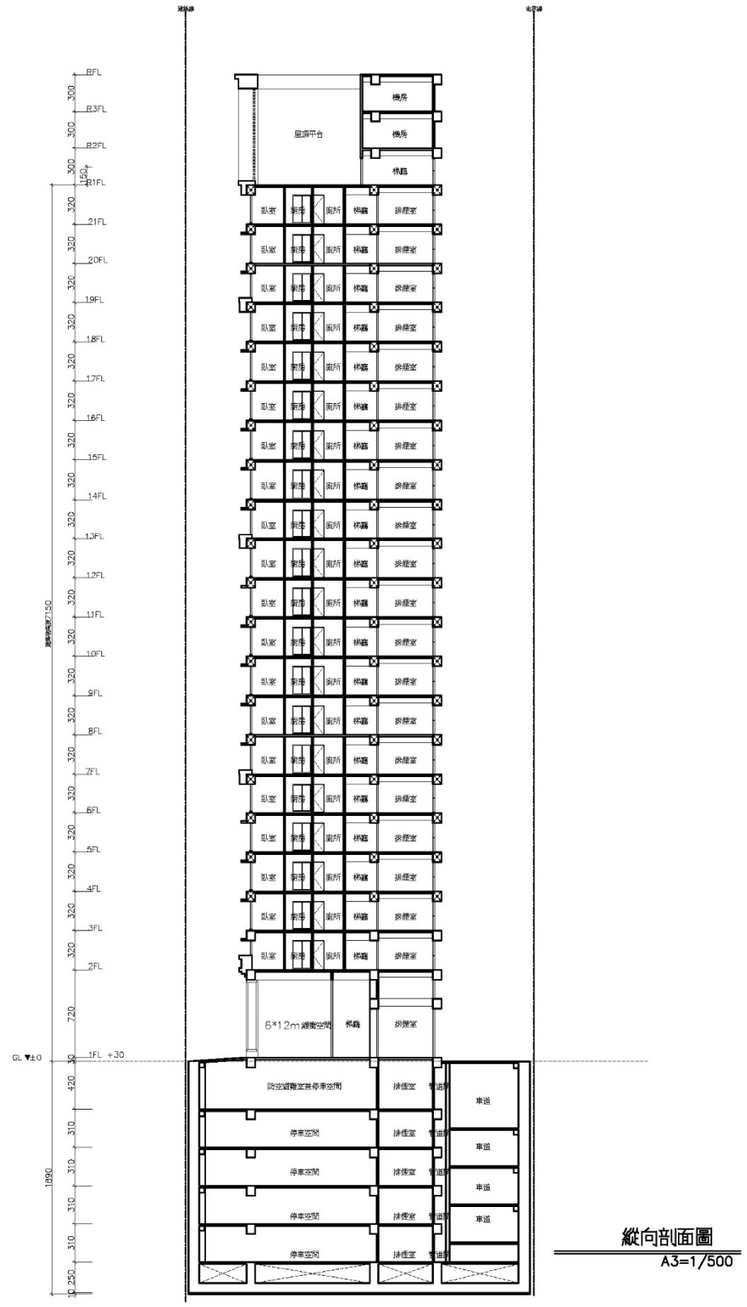
圖 11-20 西向及北向立面圖







橫向剖面圖
A3=1/500



縱向剖面圖
A3=1/500

圖 11-21 剖面圖

圖 11-22 更新單元建築物透視圖

五、防災與逃生避難構想

更新單元防救災相關規劃，係藉由留設足夠的人行空間作為防救災活動空間及戶外救災的安置空間，其詳細說明如下:

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人： 遠通建設股份有限公司（負責人：林志豪）
設計人： 陳朝雄建築師事務所(聯絡人：詹杰儒　電話：82875886　)
建築物地點（地號或地址）： 中和區民樂段 800 等 9 筆地號
建築物概要（樓高及用途）： 樓高:71.5M，1F:管委會空間 2~21F:集合住宅

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 **(倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)**		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助 5 層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持 4.1 公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6 層以上未達 10 層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；10 層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之 5 以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 9 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

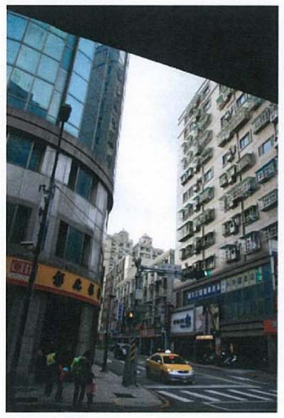
承辦人：科員劉若綸　　單位主管：專員柯昭寬

圖 11-23 救災避難空間審查核定表

5－14 防災動線計畫

照片1

照片2



照片3

照片4

照片5

基地周邊環境現況照片

圖 11-24 救災避難空間道路現況

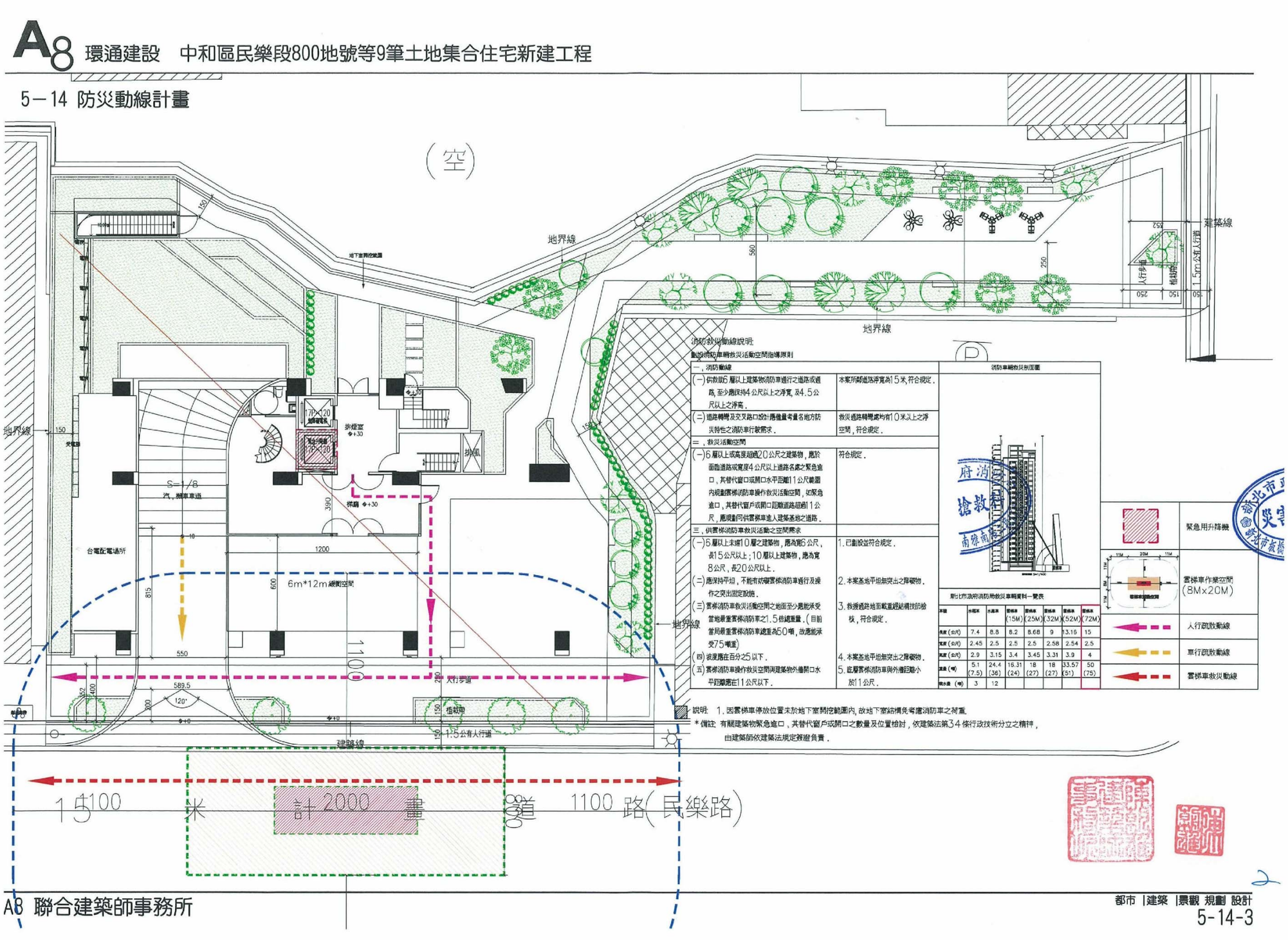


圖 11-25 防災避難動線規劃示意圖(A)

A8 環通建設　中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程

5－14 防災動線計畫

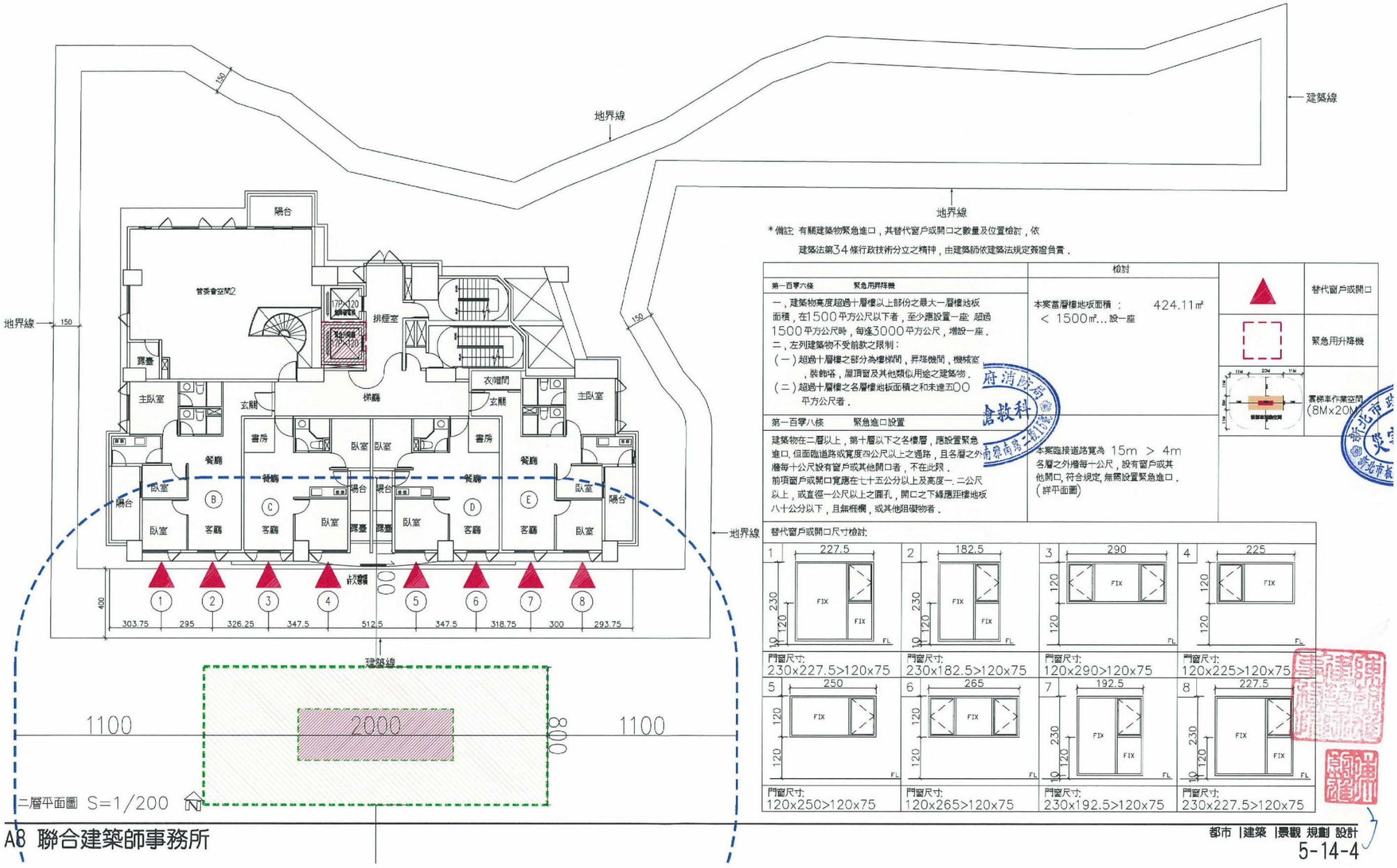


圖 11-26 防災避難動線規劃示意圖(B)

A8 環通建設　中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程

5－14 防災動線計畫

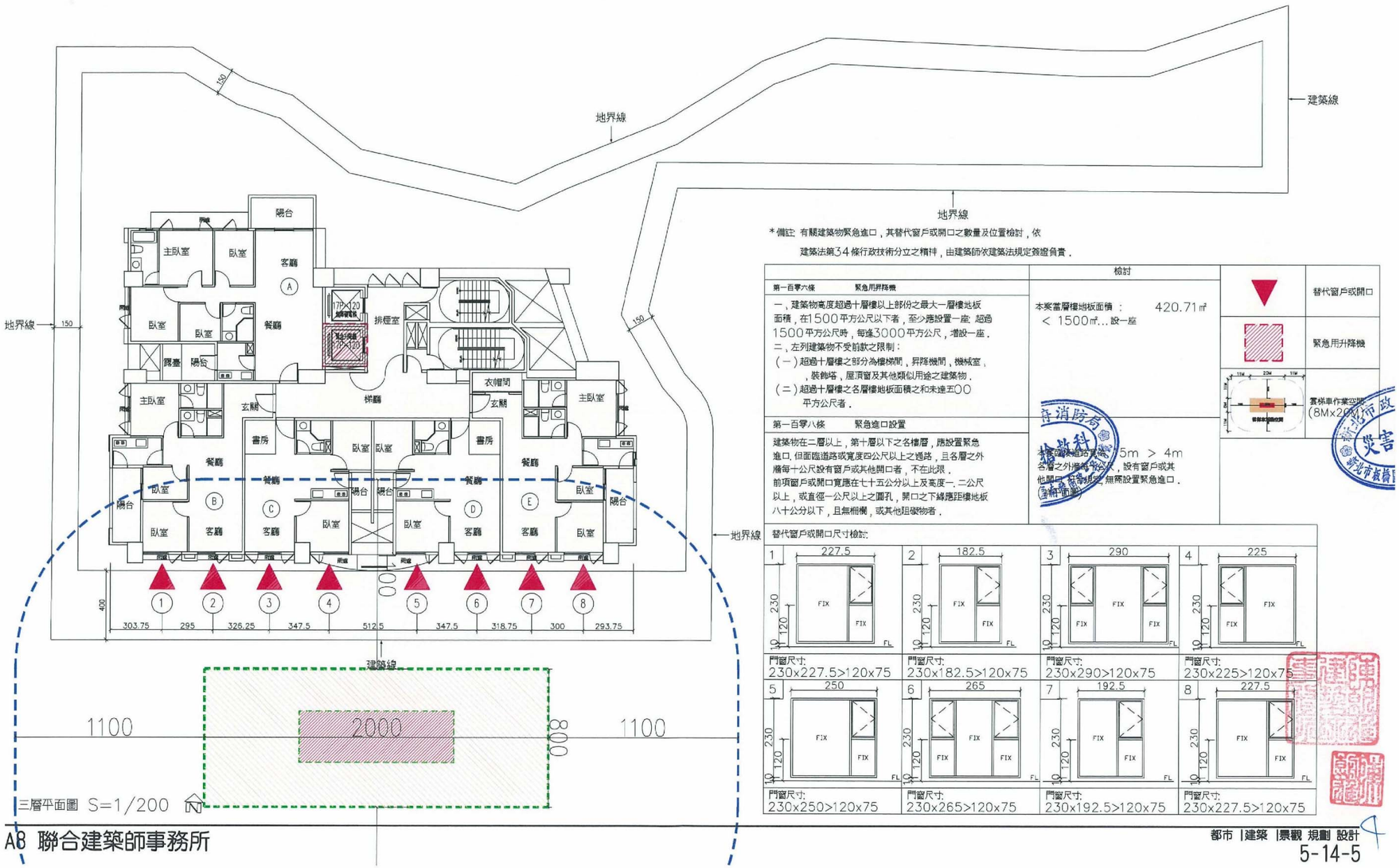


圖 11-27 防災避難動線規劃示意圖(C)

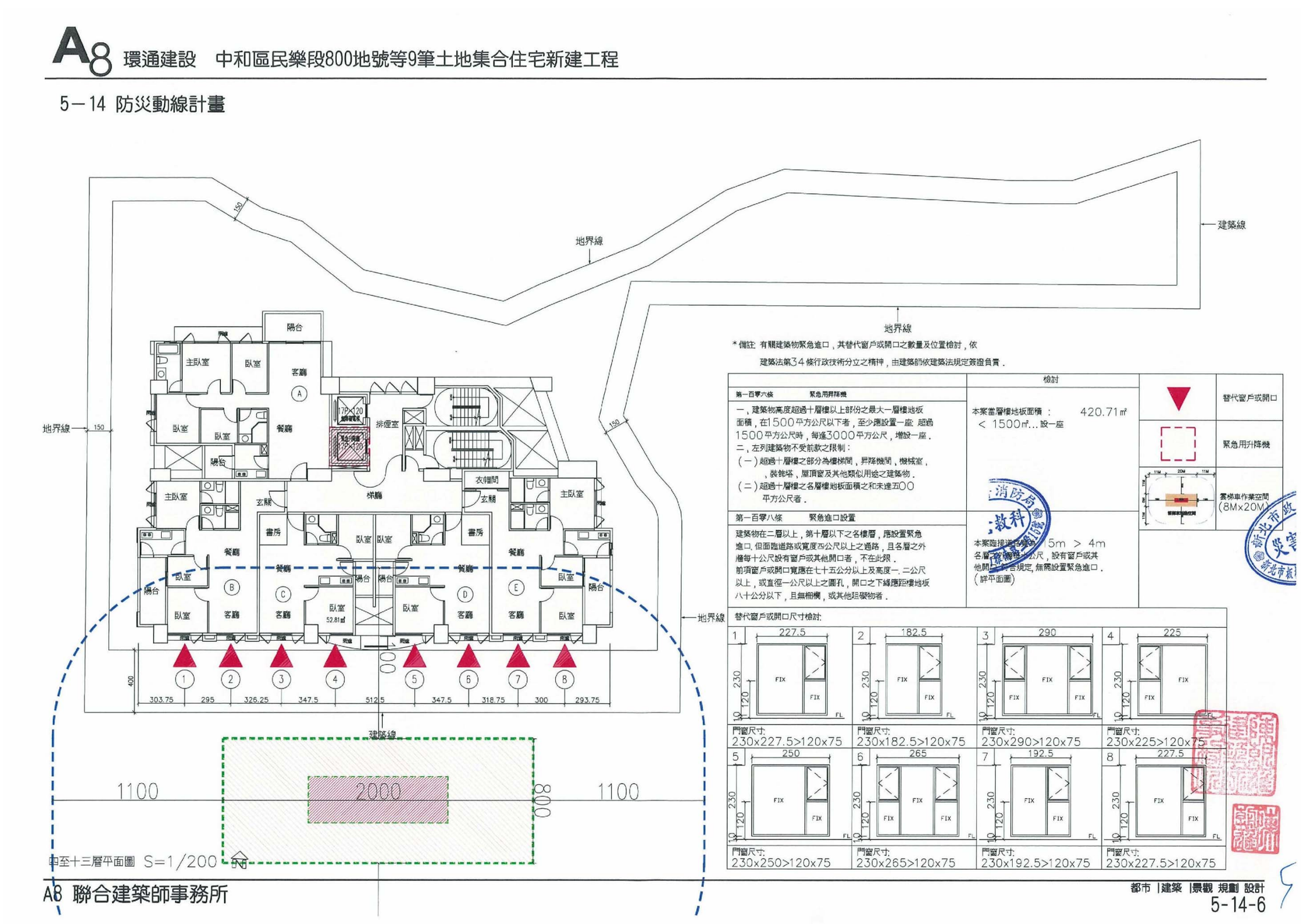
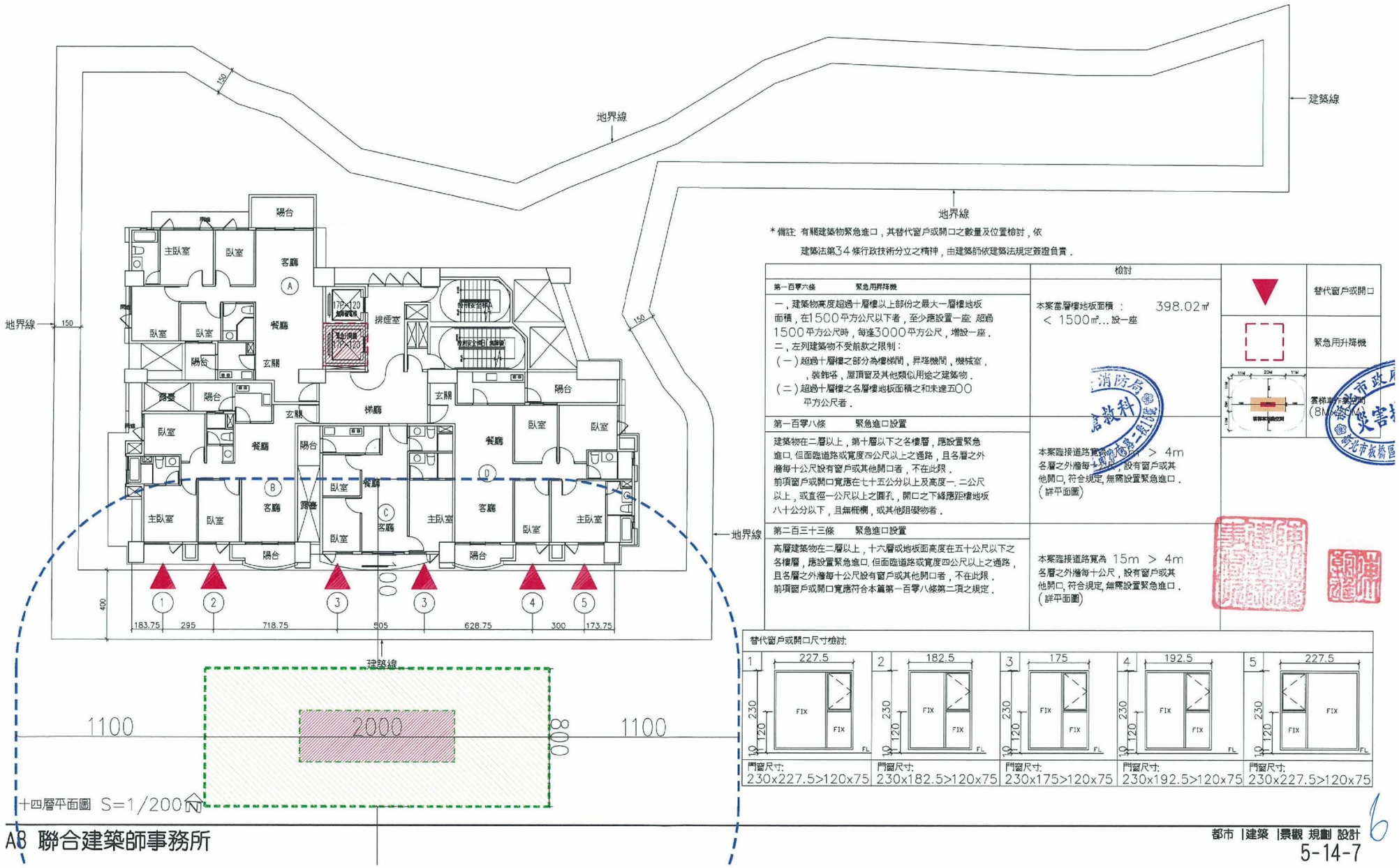


圖 11-28 防災避難動線規劃示意圖(D)

A8 環通建設　中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程

5－14 防災動線計畫



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

	檢討
第一百零六條　緊急用昇降機 一，建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座 超過1500平方公尺時，每逢3000平方公尺，增設一座。 二，左列建築物不受前款之限制： （一）超過十層樓之部分為樓梯間，昇降機間，機械室，，裝飾塔，屋頂窗及其他類似用途之建築物。 （二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者。	本案屬層樓地坂面積：　398.02㎡ ＜ 1500㎡... 設一座
第一百零八條　緊急進口設置 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口. 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一. 二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。	本案臨接道路寬為 15m ＞ 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急進口。 （詳平面圖）
第二百三十三條　緊急進口設置 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口. 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口寬應符合本篇第一百零八條第二項之規定。	本案臨接道路寬為 15m ＞ 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急進口。 （詳平面圖）

▼	替代窗戶或開口
□	緊急用升降機
11M 20M 11M	雲梯車作業空間 (8M×8M)

替代窗戶或開口尺寸檢討:

1	2	3	4	5
227.5	182.5	175	192.5	227.5
門窗尺寸: 230x227.5>120x75	門窗尺寸: 230x182.5>120x75	門窗尺寸: 230x175>120x75	門窗尺寸: 230x192.5>120x75	門窗尺寸: 230x227.5>120x75

都市 |建築 |景觀 規劃 設計

5-14-7

圖 11-29 防災避難動線規劃示意圖(E)

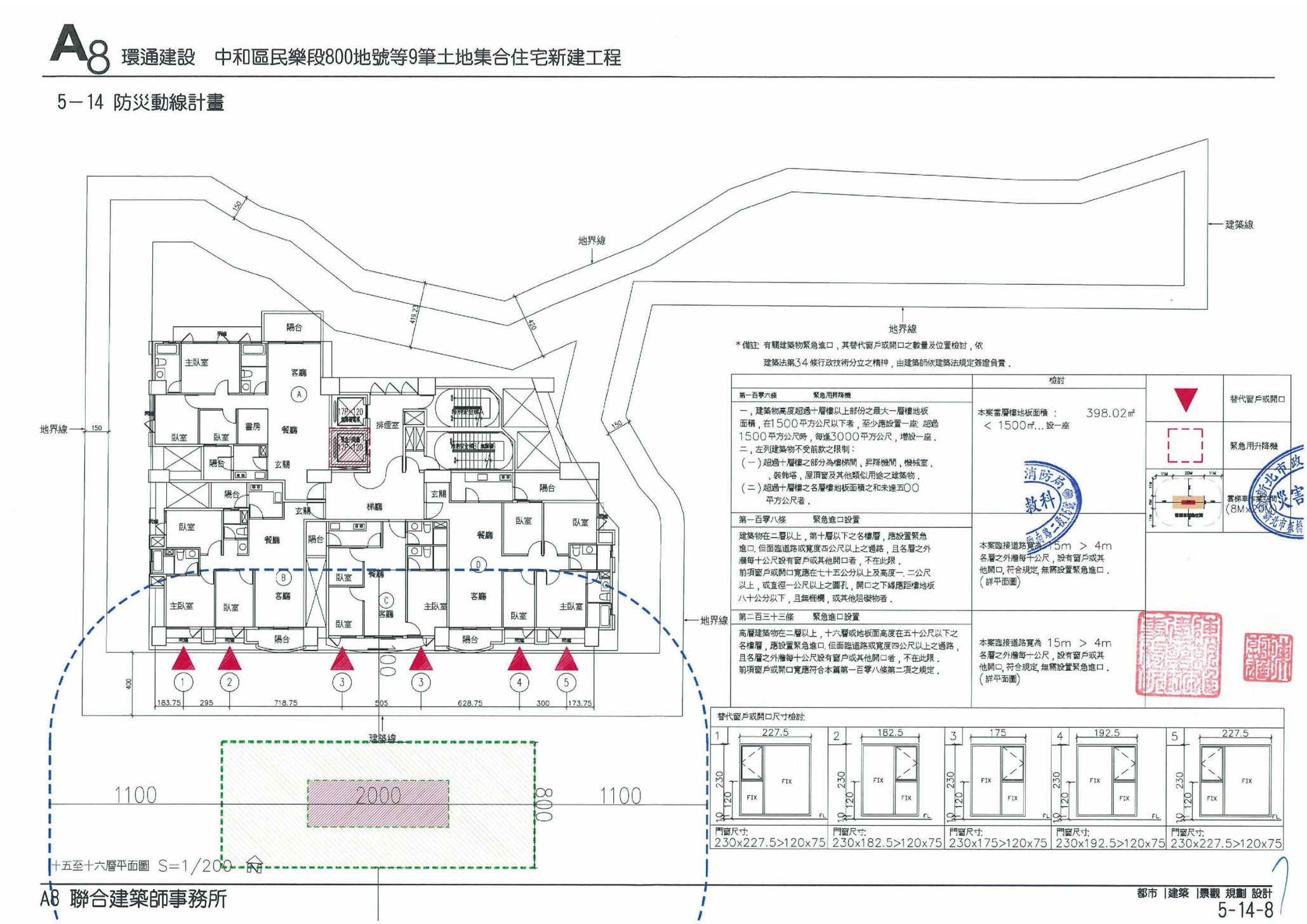
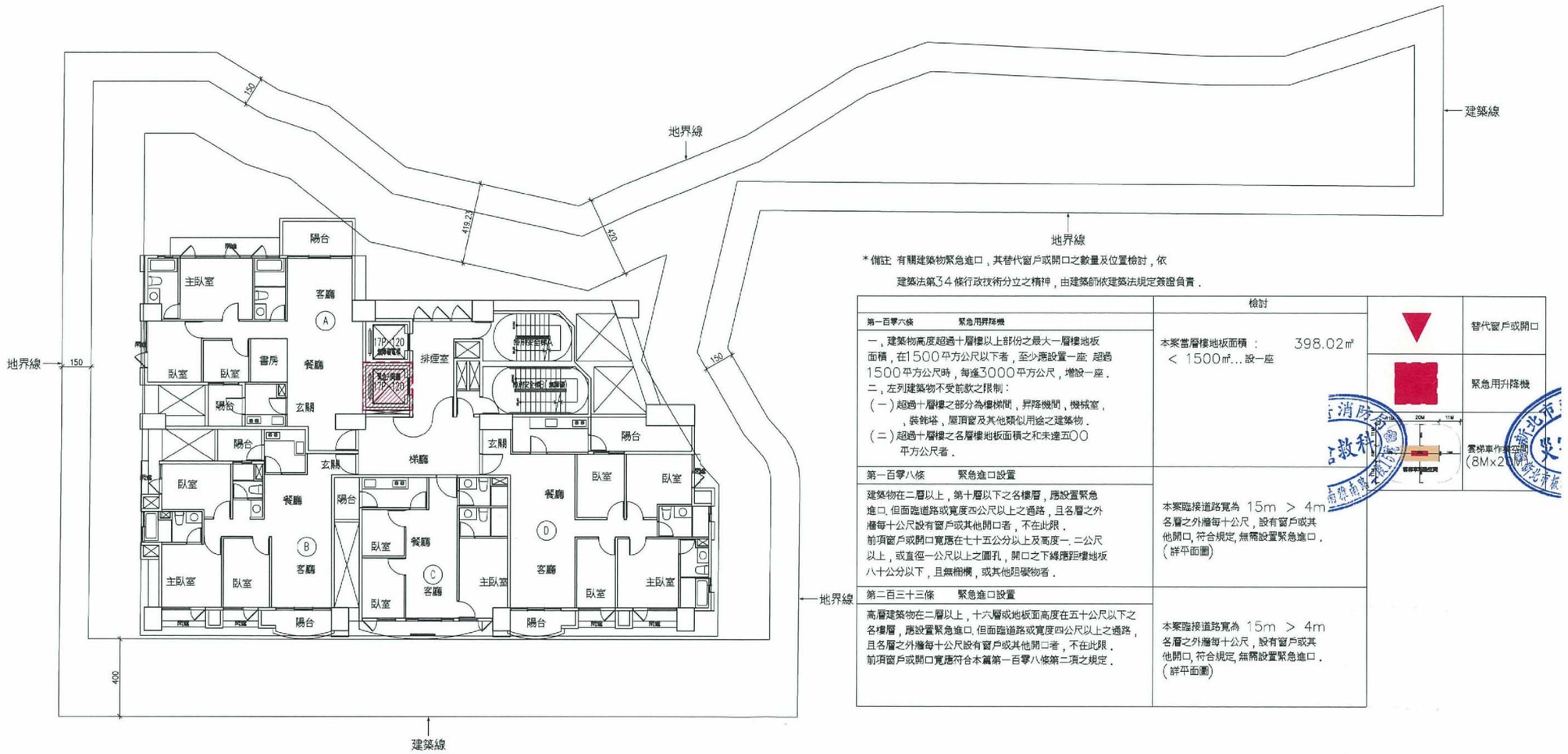


圖 11-30 防災避難動線規劃示意圖(F)

A8 環通建設　中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程

5－14 防災動線計畫



＊備註 有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及位置檢討，依
建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責．

	檢討
第一百零六條　緊急用昇降機 一，建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座 超過1500平方公尺時，每逾3000平方公尺，增設一座． 二，左列建築物不受前款之限制： （一）超過十層樓之部分為樓梯間，昇降機間，機械室，裝飾塔，屋頂窗及其他類似用途之建築物． （二）超過十層樓之各層樓地板面積之和未達五〇〇平方公尺者．	本案當層樓地板面積 ： 398.02㎡ ＜ 1500㎡... 設一座
第一百零八條　緊急進口設置 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限． 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一．二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者．	本案臨接道路寬為 15m ＞ 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急進口． （詳平面圖）
第二百三十三條　緊急進口設置 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口 但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限． 前項窗戶或開口寬應符合本篇第一百零八條第二項之規定．	本案臨接道路寬為 15m ＞ 4m 各層之外牆每十公尺，設有窗戶或其他開口，符合規定，無需設置緊急進口． （詳平面圖）

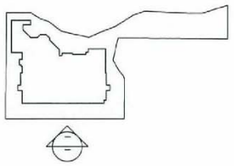
▼	替代窗戶或開口
■	緊急用升降機
	雲梯車作業空間 (8M×2M)

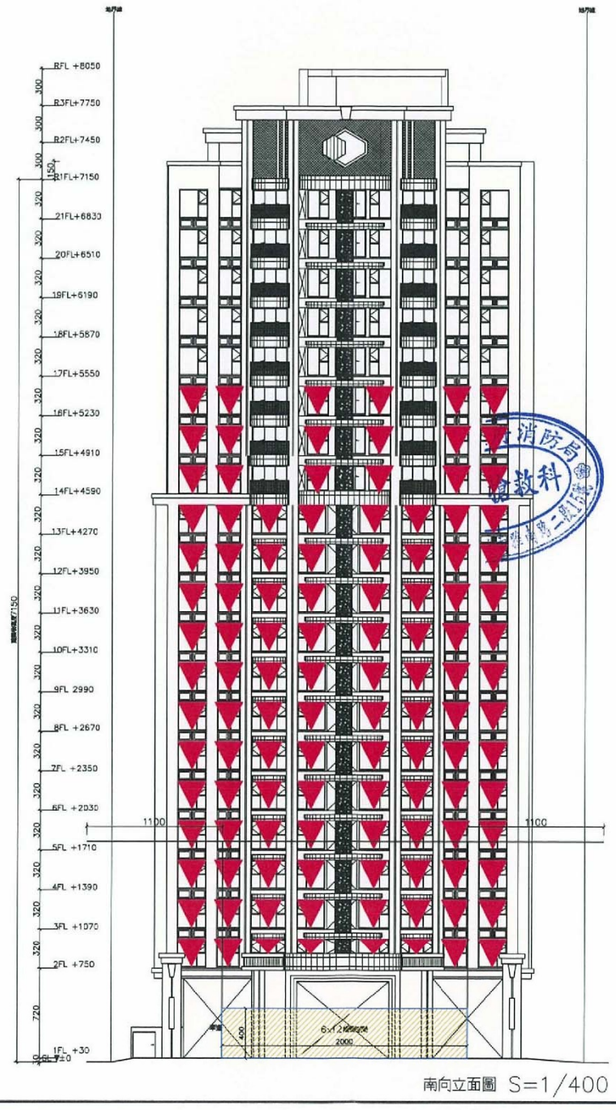
十七至二十一層平面圖 S=1/200

圖 11-31 防災避難動線規劃示意圖(G)

A8 環通建設　中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程

5－14 防災動線計畫





南向立面圖 S=1/400

▼	替代窗戶或開口

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

A8 聯合建築師事務所

都市 | 建築 | 景觀 規劃 設計

5-14-10

圖 11-32 消防救災立面示意圖

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

基地位於中和區內，鄰近 64 東西向快速道路，交通便利，現況為 RC 造五層樓之合法建物，面臨 15m 及 40m 計畫道路。

本案於建築基地內配置景觀庭園，臨計畫道路側均留設 4m 以上沿街步道利於行人通行，並創造沿街景觀的豐富性與變化性。

本案建築物以延續街道完整性為配置原則，景觀庭園與沿街步道式開放空間串連，並設置相關之景觀、植栽、燈具與鋪面等休憩性設施，提高整計主軸，建築色彩以融合鄰近建物色系為主。而沿街步道式開放空間除規劃住戶使用外，並提供鄰近居民使用，以強化公共設施之量與質，提提高鄰近居住環境品質。

整體配置規劃皆以塑造該地區之高品質住宅與環境達成和諧共榮為目標。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

（一）量體設計構想

考量基地形狀，鄰民樂路側量體將退縮 4m 人行步道，並於基地東側結合基地形狀，退縮連結民樂路與中正路之人行步道。減少行人行走於民樂路及中正路人行道時車輛的繁雜感。

整體用途定位上，將不考慮商業行為，規劃為純住宅大樓。除車道及不可綠化面積以外，皆作為綠化庭園或開放式空間，可供良好景觀及供公眾使用空間，提升居民生活品質。並藉由臨中正路側大量退縮，形成內退的綠地，減少行走於中正路側之壓迫感。

（二）造型設計構想

本案實施者因體認到具有深刻文化的中和人需要一座有溫潤質感風格的建築，故本案在環境、美學、規劃、建材、社區、生活各方面，皆融入新古典的概念及精神，別於大量複製的建築，一座宛如手工打造的住宅建築，散發絕無僅有、獨特風格。本案將建築外觀與生活情趣相互呼應，從傳統的建築理念中激盪出一個新的情境空間，以宏觀的思維找出細緻的空間美感與合諧的比例關係，藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能之環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體環境得以朝向健康安全的永續發展，提升整體之居住水準。

立面設計上將以新古典語彙呈現，區分基座、主體及頂層三部分：

1、建築基座部分利用列柱及基座線板呈現社區大門入口，並以石材及烤漆金屬鋼板做修飾，形塑入口意象，使新古典美學呈現於基座部分，展現一種低調奢華與穩重感。

2、主體部分強調垂直線條，並配合簡易水平線板作修飾，顯現立面上的層次感，搭配些許新古典語彙烤漆金屬板點綴，跳躍如優雅音符、風華的鍛造藝術，為地方添上一股古典氣息，重現歐洲迷人風韻。

3、頂層採多層次韻律與造型呈現，配合立面上的層次感、立體顯著、主題示的標誌，顯現輕盈亦柔軟的姿態。

整體造型採左右對稱建築手法，降低建築立面複雜性，減少給予面前道路的壓迫感並採用單一主題性設計手法，讓立面的重點呈現但不至於複雜化，讓冰冷的建築外牆多了些柔和感與生命力。

（三）色彩計畫原則

1、質樸簡約與自然素材的親近。

2、高明度、低彩度在環境中展現建築的視覺地標性。

3、色彩中、高明度主架構搭配中、低彩度背襯為設計原則展現沉穩、內斂的獨特性。

（四）材質計畫構想

1、多元性、環保綠建材：材料使用上，採用強化玻璃、金屬包版等多元性建材為主體。

2、視覺上材料的層次與韻律、模具化的單元分割及材質搭配，展現細緻之現代感風格。

3、高維護性：使用耐久性佳，質地堅硬易於維護之材質。

（五）無障礙環境

本案設有一座無障礙電梯及無障礙樓梯，並於退縮人行步道部分順平無突起物，形塑一無障礙通路。

（六）環境調和

為了樹立基地周邊的典範，本案立面採垂直化的手法，突現出低調、穩重的立面造型；天際線表現上，水平屋頂配合層次性落差及植栽，減少周邊傳統式樓層的建築不和諧感。

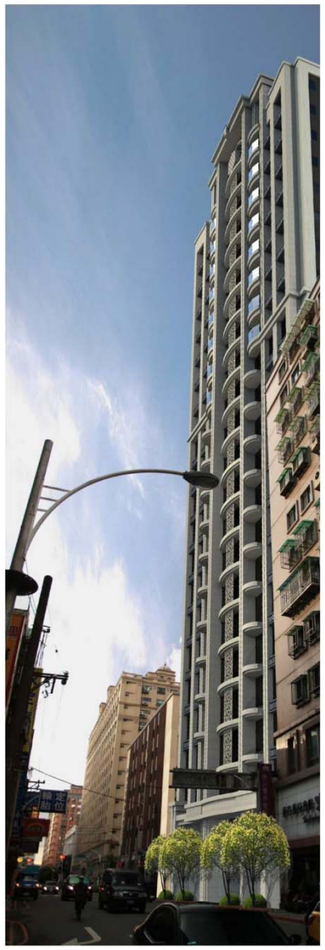
地面層的大尺度人行退縮空間，串連都市活動，塑造線狀的都市活動場所，景觀設計上延伸綠意的餘韻，搭配清新常綠的樹木，用以活絡自然與人文互動。

基地兩面臨路，大廳挑高 6m，臨路平均退縮 4m 以上，區隔出建築物與街道的距離。並藉由東側退縮人行步道，形成安全舒適步道連接中正路及民樂路，遠離車道喧囂。

立面材質採用基座石材確保穩定且恆久的建築量體，垂直的柱列線條配合屋突造型框架與折板、細緻的屋突柱頭細部繁複的雕工，現代感玻璃欄杆、金屬包板、條碼磚、抿石子等細部的精雕細琢及充分展現出現代感，為老舊社區注入一股新生命。

圖 12-1 建築物外觀材質及色彩模擬圖

實景模擬_1



實景模擬_2

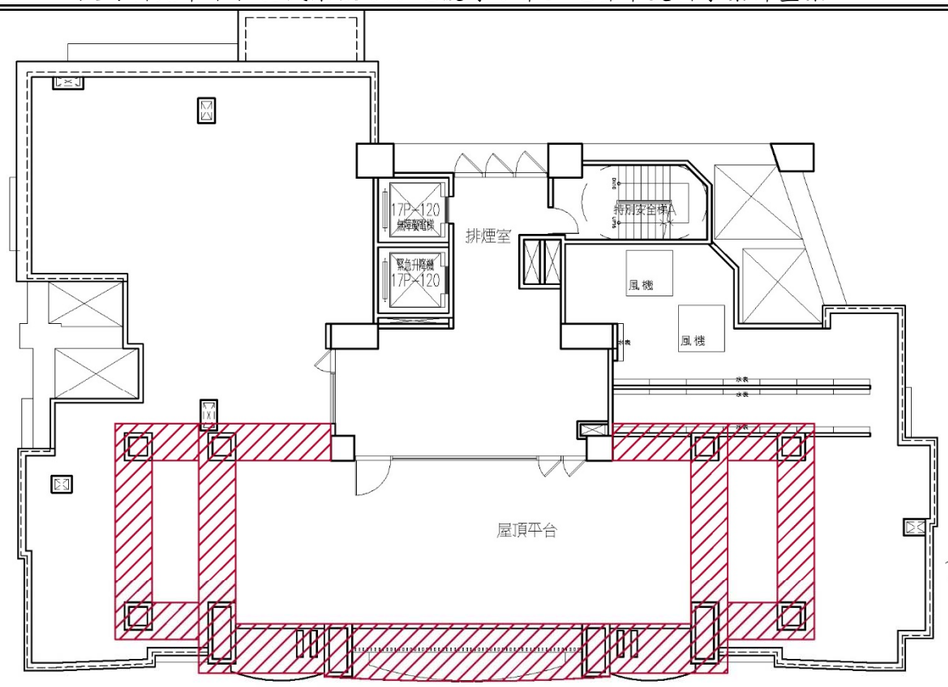
外觀透視模擬

圖 12-2 建築物外觀透視模擬圖

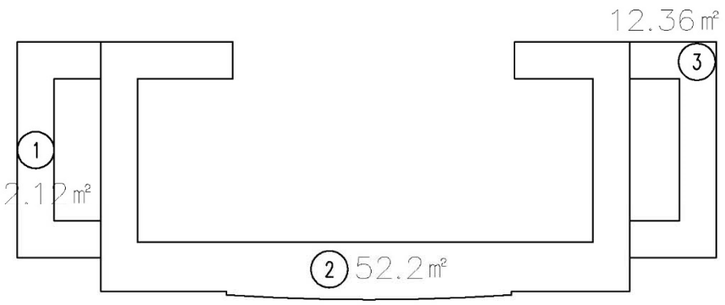
■ 法規檢討:

(1)本案設置之"框架式屋脊裝飾物"可增進市容觀瞻並無礙公共安全，屬"建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第三目"所稱之屋脊裝飾物，不計入建築物高度及屋頂突出物面積檢討。

(2)"建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第五目"突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。



屋脊裝飾物水平投影範圍圖 S=1/200



屋脊裝飾物水平投影面積圖 S=1/200

■ 屋頂突出物及屋脊裝飾物水平投影面積檢討:

(1)屋頂突出物面積=81.65㎡ (詳面積計算表)

(2)屋脊裝飾物水平投影面積

① 12.12㎡
② 52.2㎡
③ 12.36㎡

小計=76.68㎡

合計=76.68+81.65(屋突面積)=158.33㎡

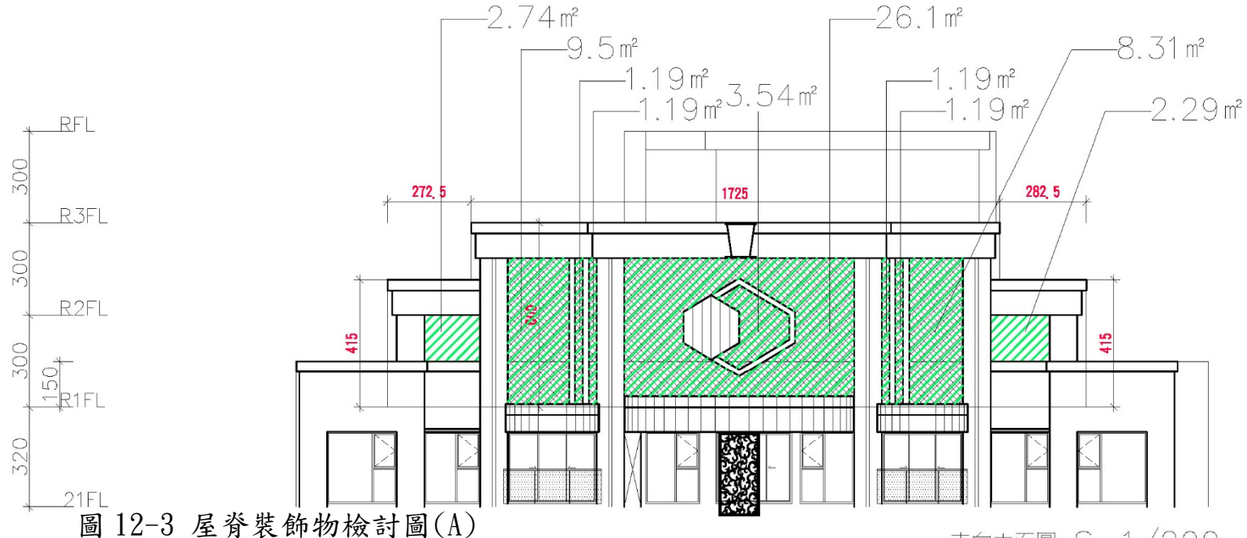
(3)建築面積=552.87㎡ (詳面積計算表)

76.68+81.65(屋突面積)=158.33㎡
< 552.87x30%=165.86㎡ ..ok

■ 突出屋面之三分之一以上透空遮牆檢討: 透空部分面積

(1)南向

2.74+2.29+(9.5+1.19+1.19+3.54+26.1+1.19+1.19+8.31+2.29)x0.8=48.63㎡
> (2.725x4.15+17.25x6+2.825x4.15)x1/3=42.18㎡...OK



南向立面圖 S=1/200

圖 12-3 屋脊裝飾物檢討圖(A)

屋脊裝飾物

1.屋頂裝飾物構造說明

本案於屋頂層設置屋頂裝飾物，採用鋼筋混凝土構造外掛金屬板組成之抗彎矩構架系統。構架柱由主體結構延伸，並配合構架樑、版、牆...等而建置。構造系統規劃著重於安全經濟及 好施工性等原則。

2.結構系統規劃結構設計

屋頂裝飾物之耐震需求依「建築物耐震設計規範及解說」之附屬建築物之結構部分構體、非結構構材與設備之地震力進行檢討、分析；相關之耐風需求依「建築物耐風設計規範及解說」之局部構材及外部被覆物之設計風壓進行抗風設計。本案屋頂裝飾物之構架梁、柱除按結構部分構體、局部構材進行解析、設計外，並兼考慮與主體結構之完整分析、設計，尤其著重連結部之應力傳遞、錨固校核等，以確保構造之安全。

3.構造形式與結構系統

屋頂裝飾物構造之各構材強度，需能安全承載靜載重、使用活載重及作用之地震力、風力等，地震力為最主要之載重，構造物需在遇到中小度地震時，能維持其使用機能，並保持構件彈性行為而不毀壞，當遭遇大地震時，需保證構造能不毀損或不致於崩毀。

1.構造型式

主要屋突層結構構件採用RC柱、RC梁結構系統搭配造型金屬版、牆等構造。

2.結構系統

垂直承重系統：

利用梁、柱所組成之立體構架來承受垂直載重(靜載重、活載重等)。

抵抗水平力系統：

利用梁、柱所組成之的抗彎矩構架作為抵抗水平力(地震力、風力等)之系統。

4.結構分析

依構造配置之結構構件，採用商用程式ETABS 9.07，建立一三維結構分析模型，進行：

1.垂直載重之靜力分析

2.地震力之靜力、動力分析(含意外扭矩與垂直地震力)

3.風力之靜力分析

並考慮各種可能載重組合之最大效應，依規範設計結構構件。

5.設計規範

1.建築技術規則（最新版）

2.建築物耐震設計規範及解說 （100年七月）

3.建築物耐風設計規範及解說 （103年12月）

4.鋼骨鋼筋混凝土構造設計規範與解說 （100年7月）

6.材料規格

屋脊裝飾物RC材料尺寸及強度如下

(a) 柱600x600 mm

(b) 梁600x400 mm

7.地震力分析

基地位於新北市中和區，震區為台北二區，構造物之S_{DS}=0.6， 所能承受地震力：

$$F_{ph}=0.4S_{DS}I_p\frac{a_p}{R_{pa}}(1+2\frac{h_x}{h_n})W_p\ ,$$

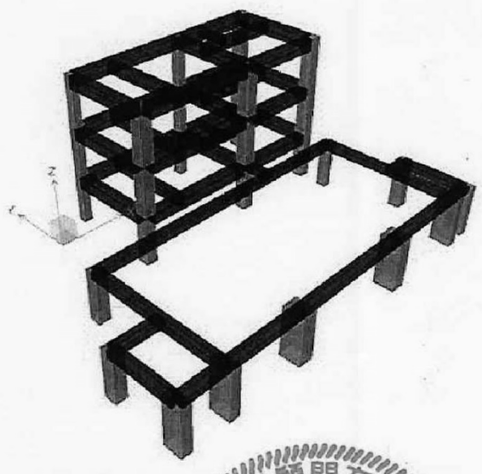
$$F_{ph,\min}=0.3S_{DS}I_pW_p=0.18\,W_p,\qquad F_{ph,\max}=1.6S_{DS}I_pW_p=0.96W_p$$

$$F_{ph}=0.4\times0.6\times1.0\times\frac{2.5}{2.25}\times(1+2\times\frac{82.9}{79.9})\times W_p=0.8200\,W_p\quad\text{(控制)}$$

8.風力分析

本案基本設計風速=37.5m/sec，地況B，計算設計風壓p=q[GCp]-qi[GCpi]作用之風壓並考量迎風面正風壓，背風面、頂板之負 風壓等效應。

9. Etabs 3D展示



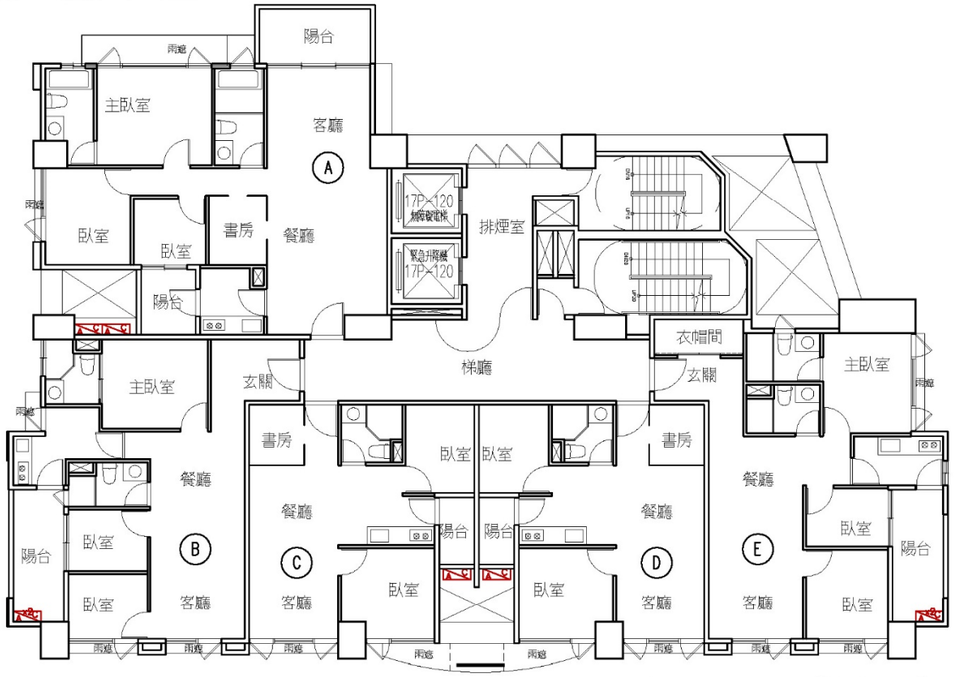
10. 屋頂造型物結構設計安全說明

本案相關屋頂裝飾物之構造設計，依前述之說明及結構計劃進行詳細解 析及設計檢核，相關之構造安全並由專業技師負責。

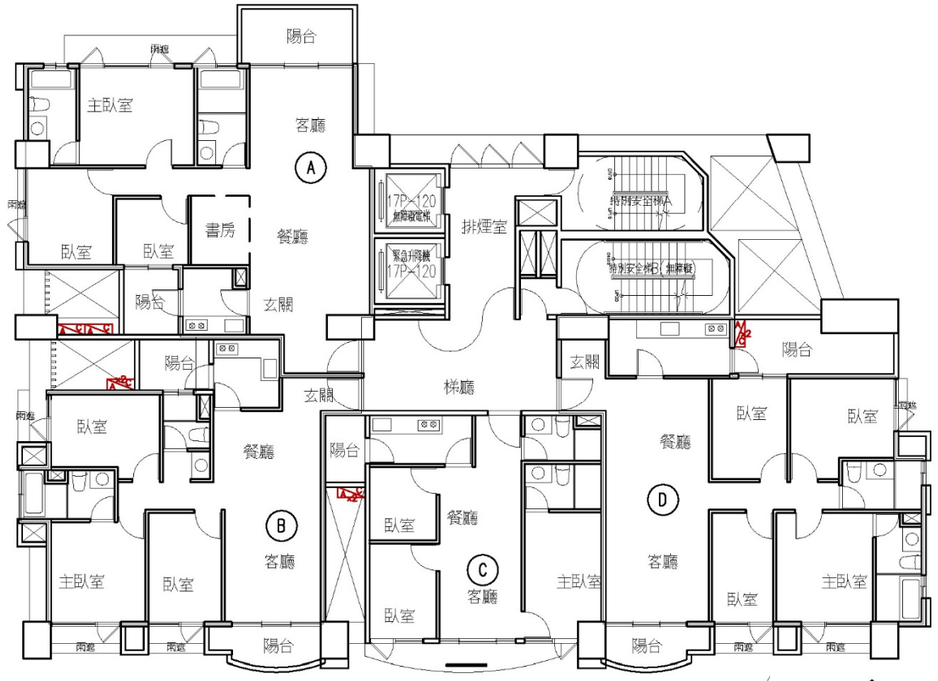
周俊男 技師字第007528號 結構工程技師

4-07

圖 12-4 屋脊裝飾物檢討圖(B)



四至十三層平面圖 SCALE＝1／200



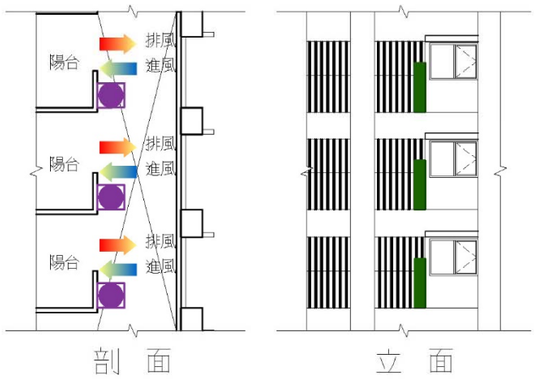
十五至二十一層平面圖 SCALE＝1／200

A／C 空調主機位置

(一) 本案住宅單元採用分離式主機系統。

(二) 空調主機設置點：

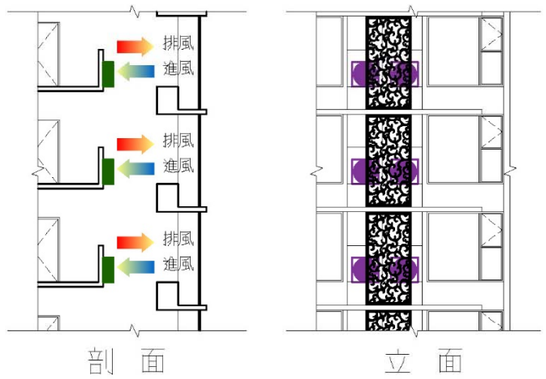
本案將住宅單元之空調主機設於各戶較具隱蔽性之工作陽台，以避免主機設備的裝設對建築物外觀整體性及都市景觀的協調所造成的不良影響，工作陽台足夠的深度設計，已可提供良好的通風散熱效果及安全的維修空間。



剖 面　立 面

空調主機裝設雨遮位置示意圖

空調主機位置



剖 面　立 面

空調主機裝設陽台位置示意圖

空調主機位置

冷氣外配管美化示意圖

(美化管選擇近建築物外牆顏色為主)

圖 12-5 空調主機位置圖

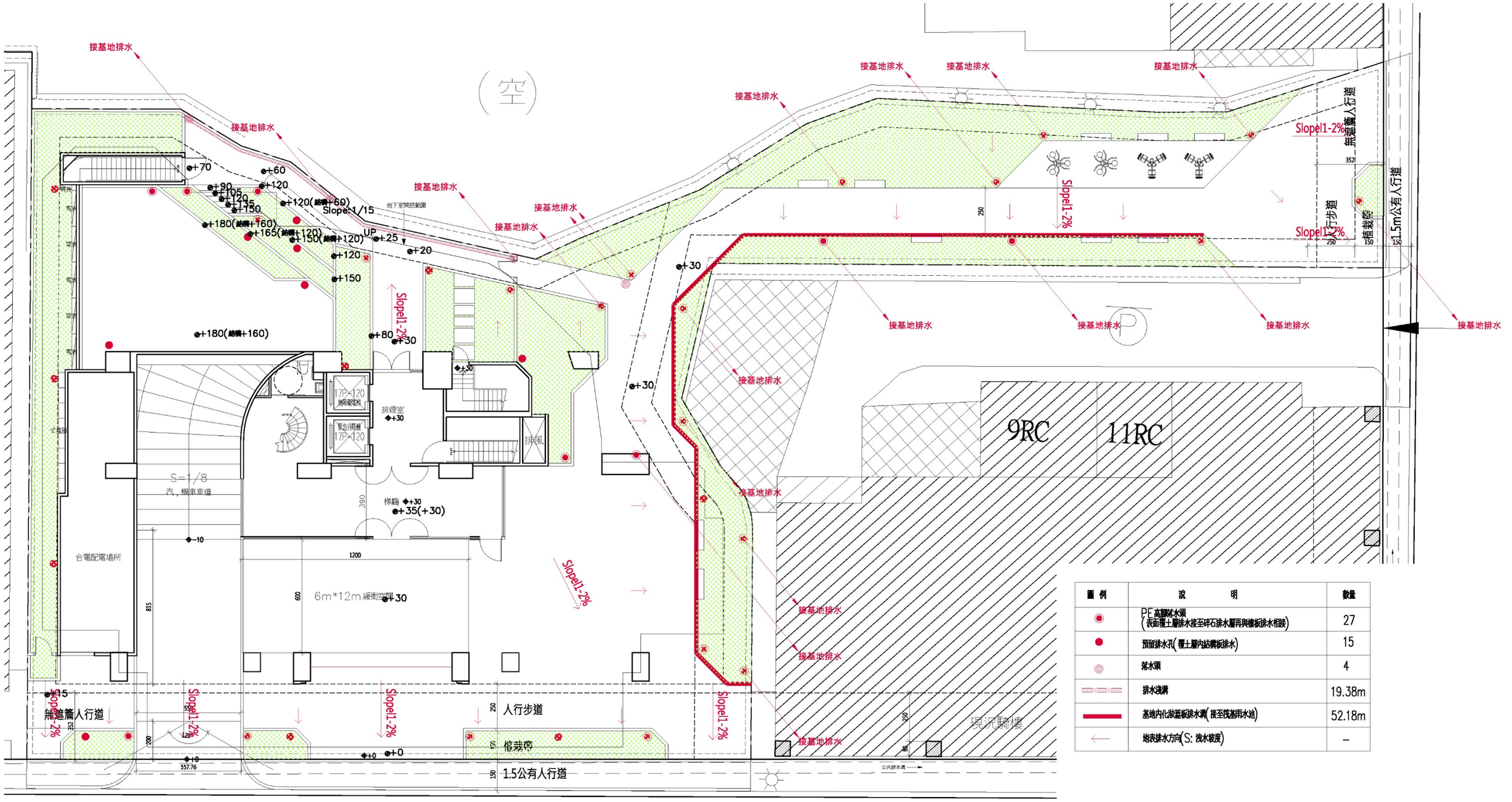


圖 例	說　　明	數量
◉	PE 高腳落水頭 (表面覆土層排水接至碎石排水層再與樓板排水相接)	27
●	預留排水孔(覆土層內結構板排水)	15
◎	落水頭	4
	排水溝渠	19.38m
	基地內化妝基板排水溝(接至筏基雨水池)	52.18m
←	地表排水方向(S: 洩水坡度)	–

15　米　計　畫　道　路(民樂路)

基地排水系統圖 S=1/200

圖 12-6 基地排水系統圖

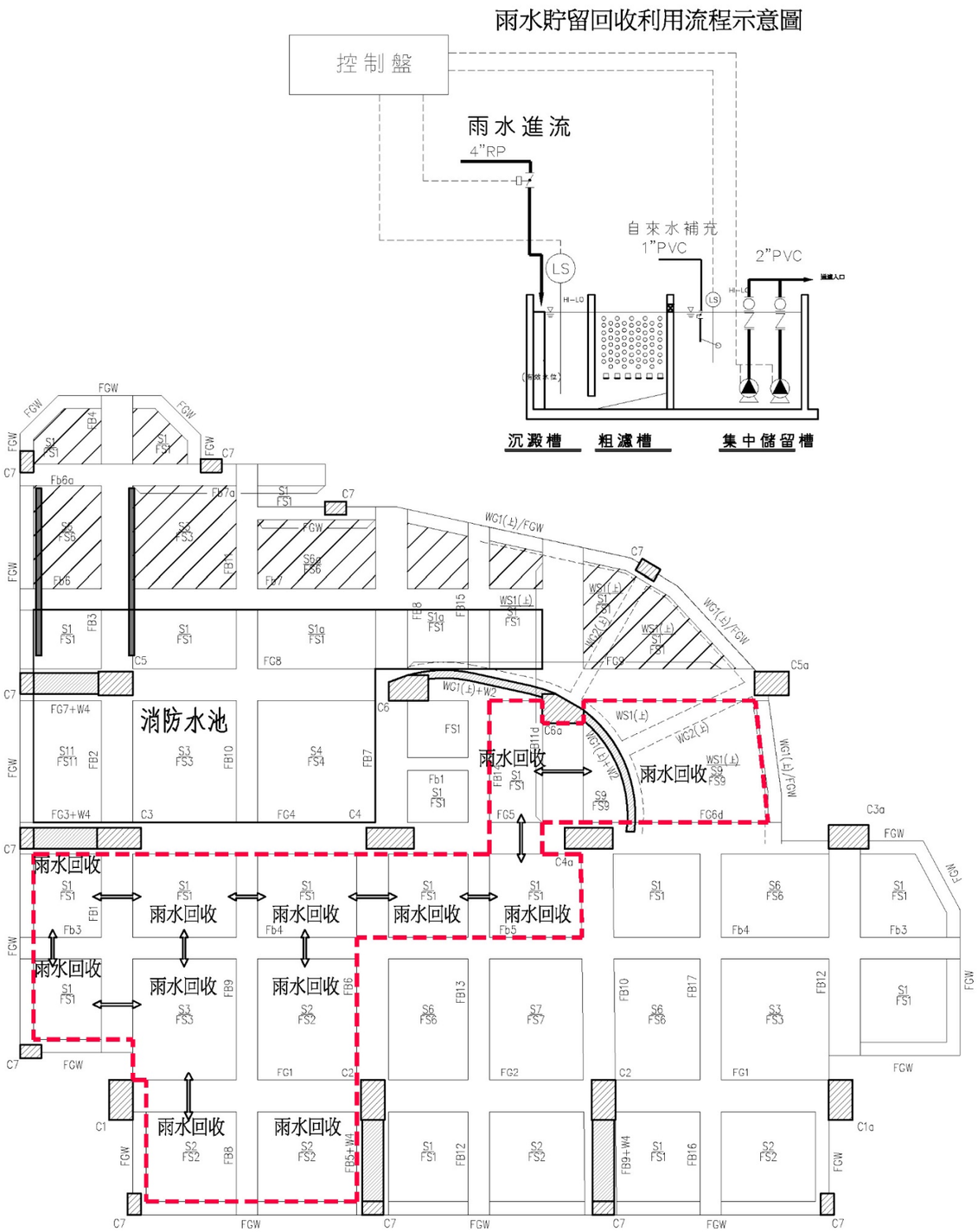


圖 12-7 雨水貯留回收利用示意圖

雨水貯留回收再利用報告書

1. 雨水貯留利用設施設計與供水量

1). 根據水資源指標雨水面積計算式總用水量推算：

$W_t = R \times A_r \times P$

W_t = 日集雨量(公升/日)

R = 基地日平均降雨量(根據"雨水貯留利用設計技術規範","中和區"代表點"淡水"地區日平均降雨量為 **5.53**mm)

A_r = 集雨面積(本案基地面積為 2,987.28 m^2)

1. 屋頂面積(包含屋頂平台、屋突頂蓋等)：760 m^2
2. 立面表面積(含屋突)：6.638×30%=1991.4 m^2

合計集雨面積：2,751.4 m^2

P = 日降雨概率(根據中央氣象局資料"淡水"地區日降雨概率為 **0.339**，儲水倍數 N_t=**8.84**)

→ W_t = 5.53mm ×2,751.4 m^2 × 0.339 = 5157.9 公升/日) ≒5.15(m^3/日)

$W_d = \Sigma Ri$ =15(公升/日)x448(人)=6.72(m^3/日) → 預估每日澆灌、清潔洗滌用水量

日集雨量(W_t)：5.15 (m^3/日)

雨水利用設計量(W_d)：6.72 (m^3/日)

總用水量(W_t)=250(公升/人/日)x4(人/戶)xN_T(戶)=250x4x112=112,000(公升/日)≒112 (m^3/日)

∵$W_d > W_t$ → $W_s = W_t$ = 5.15(m^3/日)

→自來水替代率(R_{cc})= 自來水替代水量(W_s)/總用水量(W_t)

= 5.15/112 = 4.59% > R_{cc} =4%(雨水利用率基準值) → OK

2). 雨水過濾貯槽設計容量(預估值)：

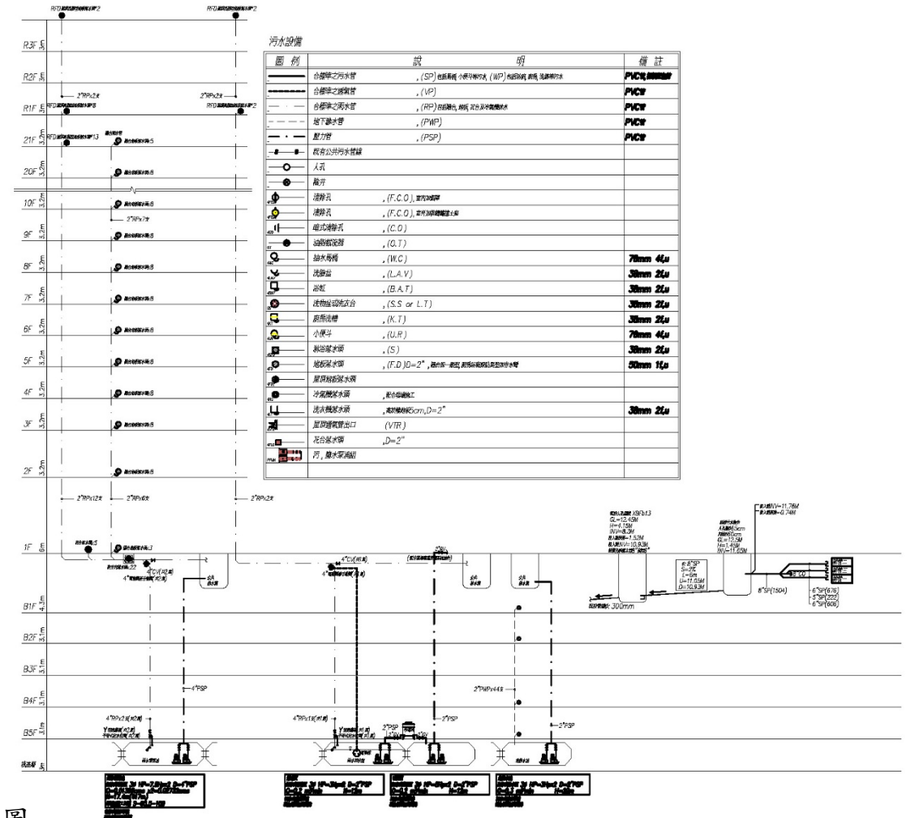
最小雨水儲水槽容積(V_m)= 自來水替代水量(W_s) × 儲水倍數(N_t) =5.15(m^3/日) × 8.84 = 45.5(m^3/日)

本案雨水過濾貯槽設計容量如下：

A. 雨水沉砂槽容量：23 ㎥ x1.2=27.6 m^3

B. 雨水粗濾槽容量：17 ㎥ x1.2=20.4 m^3

C. 雨水集中/儲留槽容量(V_s)：64 ㎥ x1.2m=76.8 m^3 > V_m → OK



三、人車動線設計原則

本案動線計畫依「人車動線分離原則」規劃設計。

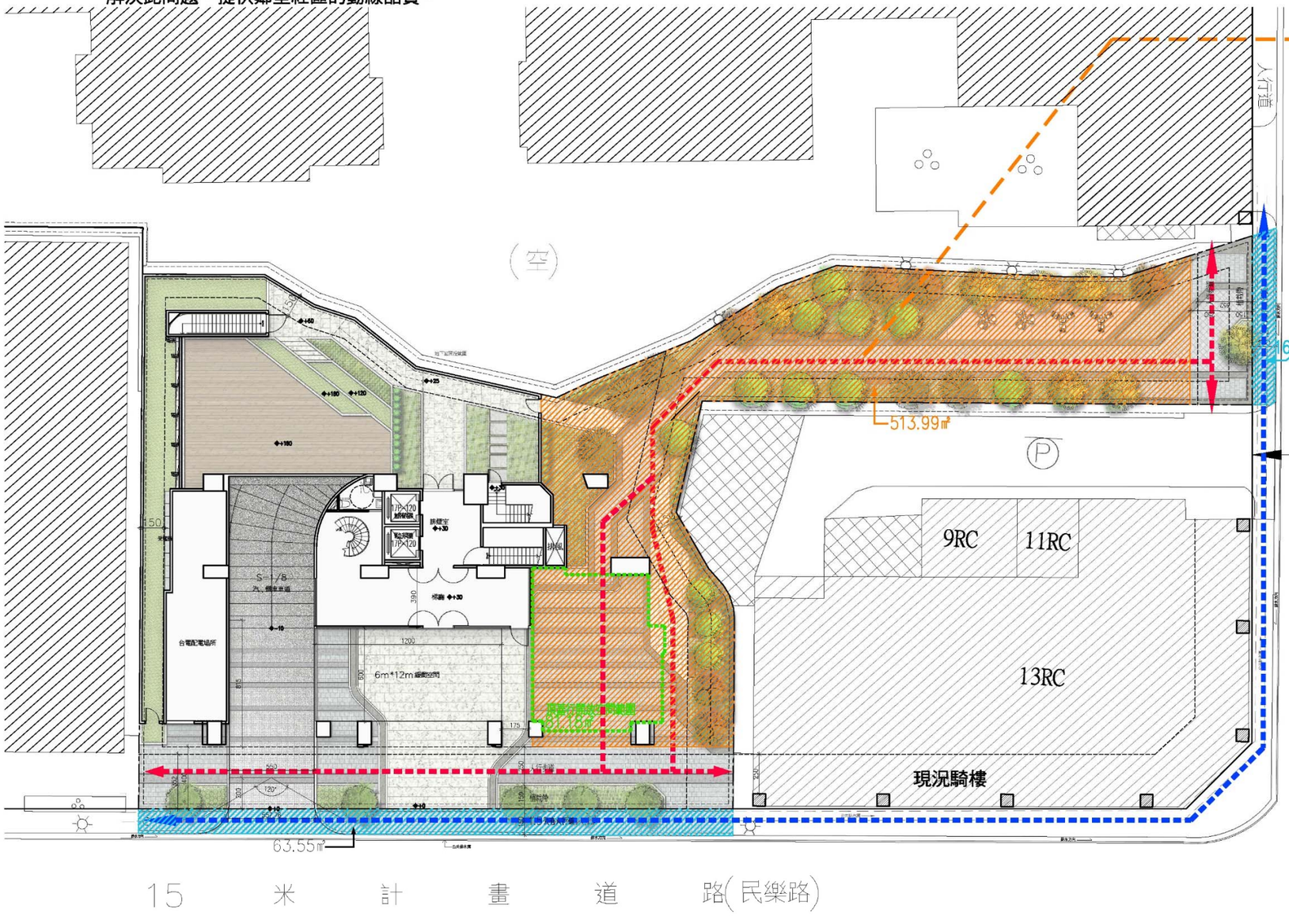
（一）車行動線系統

本案將車道出入口設置於南側 15M 計畫道路側，減少基地內的車行動線影響到中正路主幹道交通問題，並於車道退縮 13m 緩衝出入口，由專人管控進出及設置交通號誌提醒，以將交通影響度降到最低。

（二）人行動線系統

本案考量基地形狀，臨民樂路側退縮 4m 人行步道，並於基地東側結合基地形狀，退縮連結民樂路與中正路之人行步道，形成安全舒適步道連接中正路及民樂路，使行人可經由此通路快速連結至周邊公共設施與大眾運輸系統，避免民樂路中正路口紊亂之交通影響行人安全(詳圖 12-13)。再佐以綠化植栽及街景設計，形塑一寬敞舒適之人行動線，除保障人行安全，配合景觀植栽計畫亦達都市景觀美化之功能。

基地二面臨路，其中以南側民樂路及東側中正路車流量大，現有騎樓、臨路公有人行道常遭臨停機車阻礙動線使其鄰近居民通行不便。本案將於基地內適當留設人行通路，來解決此問題，提供鄰里社區的動線品質。



東側、南側帶狀開放性空間示意圖

遊具、體健設施示意圖

容積移轉友善方案說明

1. 將高層建築緩衝空間內縮處理，使人行空間整體連貫。
2. 基地東側、東南側鄰中正路入口設置廣場空間，並增設體健器材及街道家具供公眾使用，並留設2.5m以上直線性人行步道及帶狀公園綠地串接南側民樂路作為連通至周邊商業區等人行通廊空間使用，並將靠民樂路側建物一樓部分架空設計，於民樂路側留設頂蓋型開放空間，設置街道傢俱、休憩座椅供民眾使用，面積合計:513.99㎡(頂蓋型開放空間81.18㎡)。
3. 設置遊具或體健設施，提供鄰里居民休閒、運動環境。
4. 幫助整合社區鄰里人行動線 － 退縮人行步道供周邊人行動線串聯供公眾穿越通行，建構安全的鄰里社區徒步空間。
5. 認養基地面前公有人行道，結合一層景觀設計增加人行空間整體性。面積合計:80.29㎡。

開放性空間管理維護計畫：

1. 本案之開放空間內之景觀、鋪面、照明設施除有損害應立即進行修復外，應每半年檢查及整修開放空間內之設施(如照明燈具之整修等)。
2. 開放空間內之景觀設施應每季(三個月)視花草之生長狀況進行剪修。
3. 其環境應保持整潔，並由管委會負責其管理。
4. 其夜間照明需維持公眾通行時安全無虞。
5. 開放空間不得限制公眾活動使用，為須不得影響本社區生活環境之品質(如噪音或製造髒亂等)。
6. 本開放空間不得約定專用為特定人士使用。

原有行人動線

規劃後人行動線

容移回饋範圍

人行道認養範圍

圖 12-8 容移友善方案改善人行動線示意圖

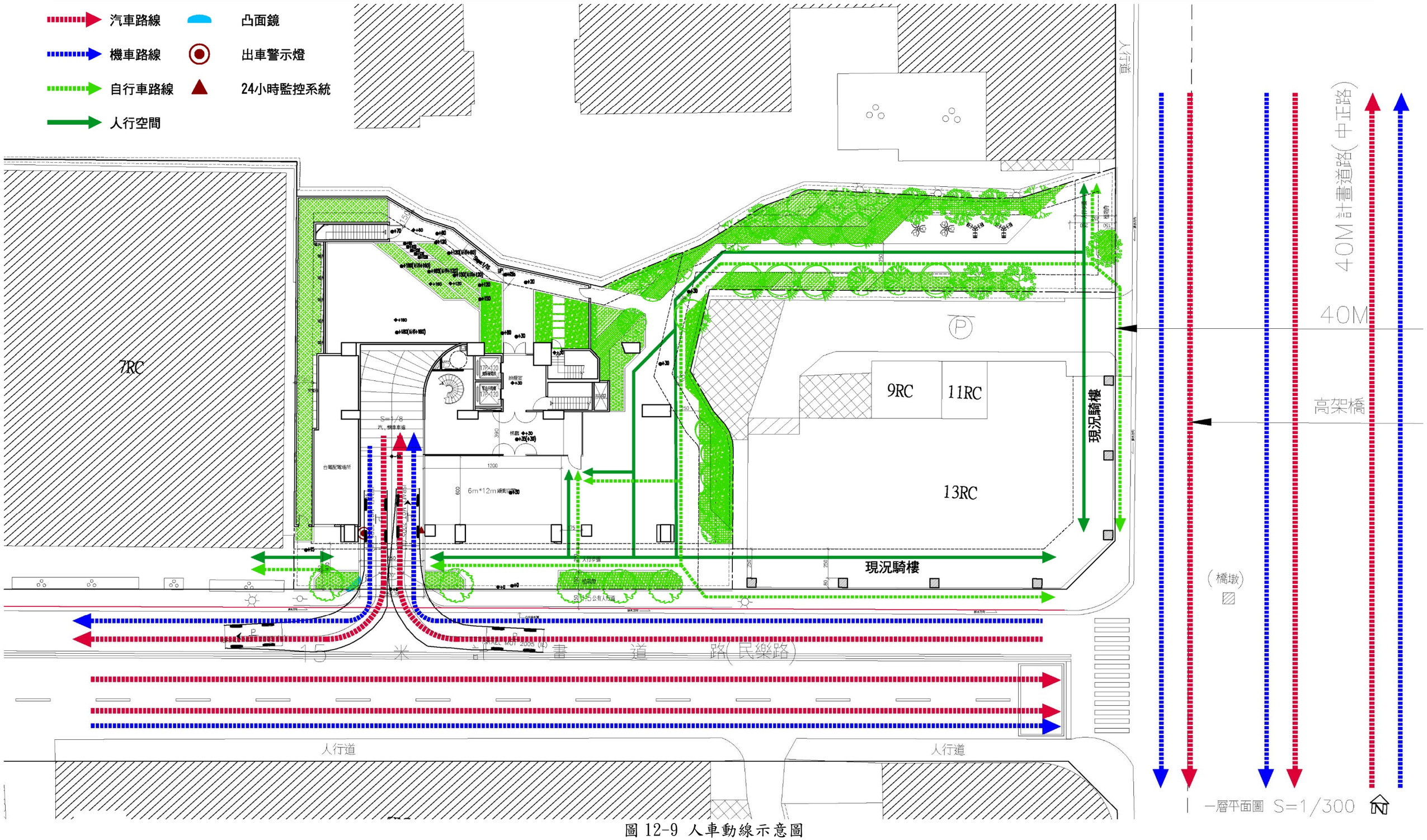


圖 12-9 人車動線示意圖

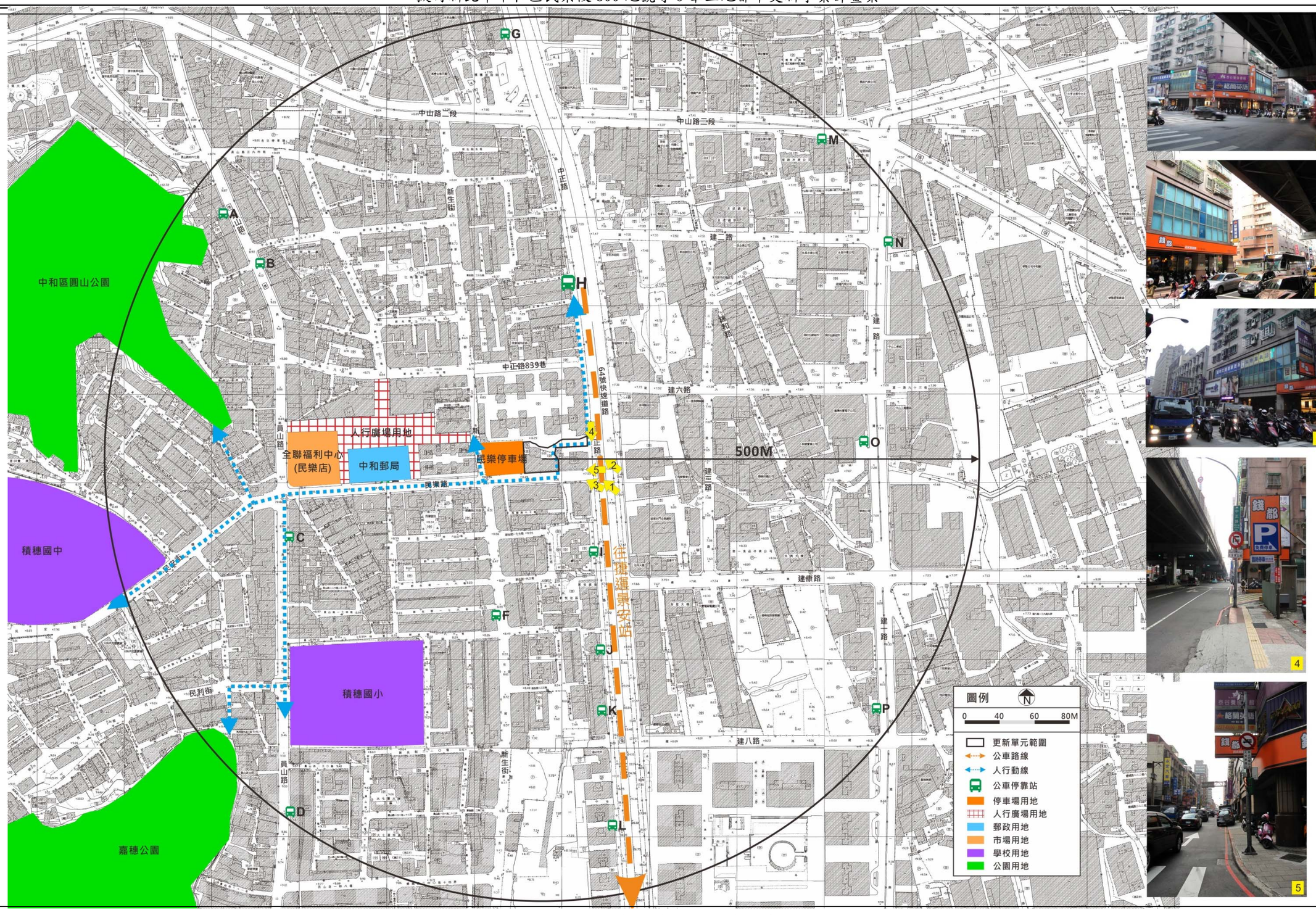
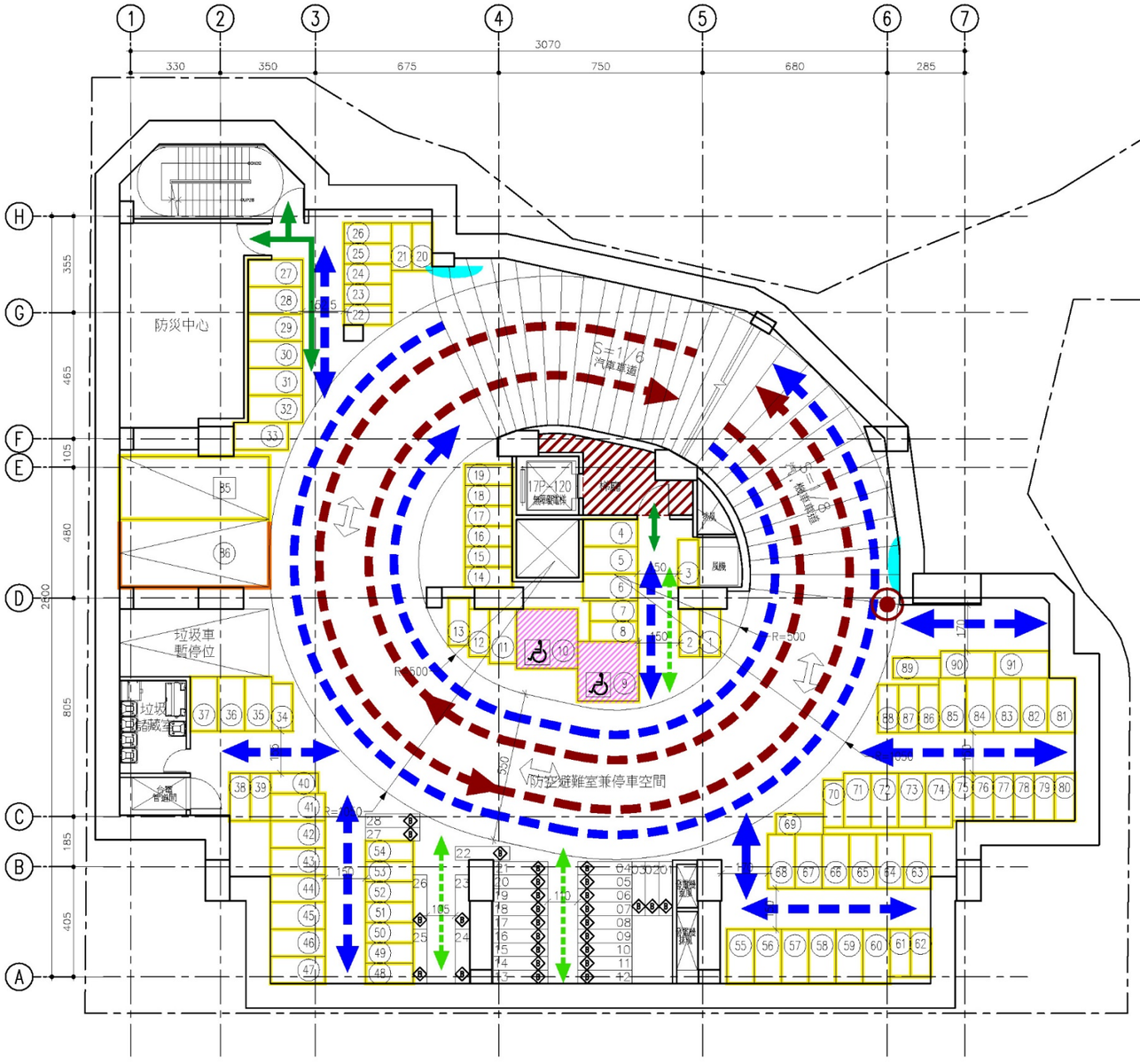


圖 12-10 更新後周邊人行動線示意圖



人行垂直動線位置

反射鏡

汽車動線

出車警示燈

機車動線

無障礙機車停車位

人行動線

自行車動線

當層停車數量檢討

550X230(平面式)=1輛(法定車位)

600X250(平面式)=1輛(自設車位)

汽車停車數量合計= 2 輛(NO.85–NO.86)

200X100(平面式)=44輛(法定機車位)

175X75(平面式)=45輛(法定機車位)

200X100(平面式)=2輛(法定無障礙機車位)

機車停車數量合計= 91 輛(NO.1–NO.91)

200X50(平面式)=28輛(法定自行車位)

自行車停車數量合計= 28 輛(NO.1–NO.28)

地下一層平面圖 S=1/200

圖 12-11 地下一層人車動線示意圖

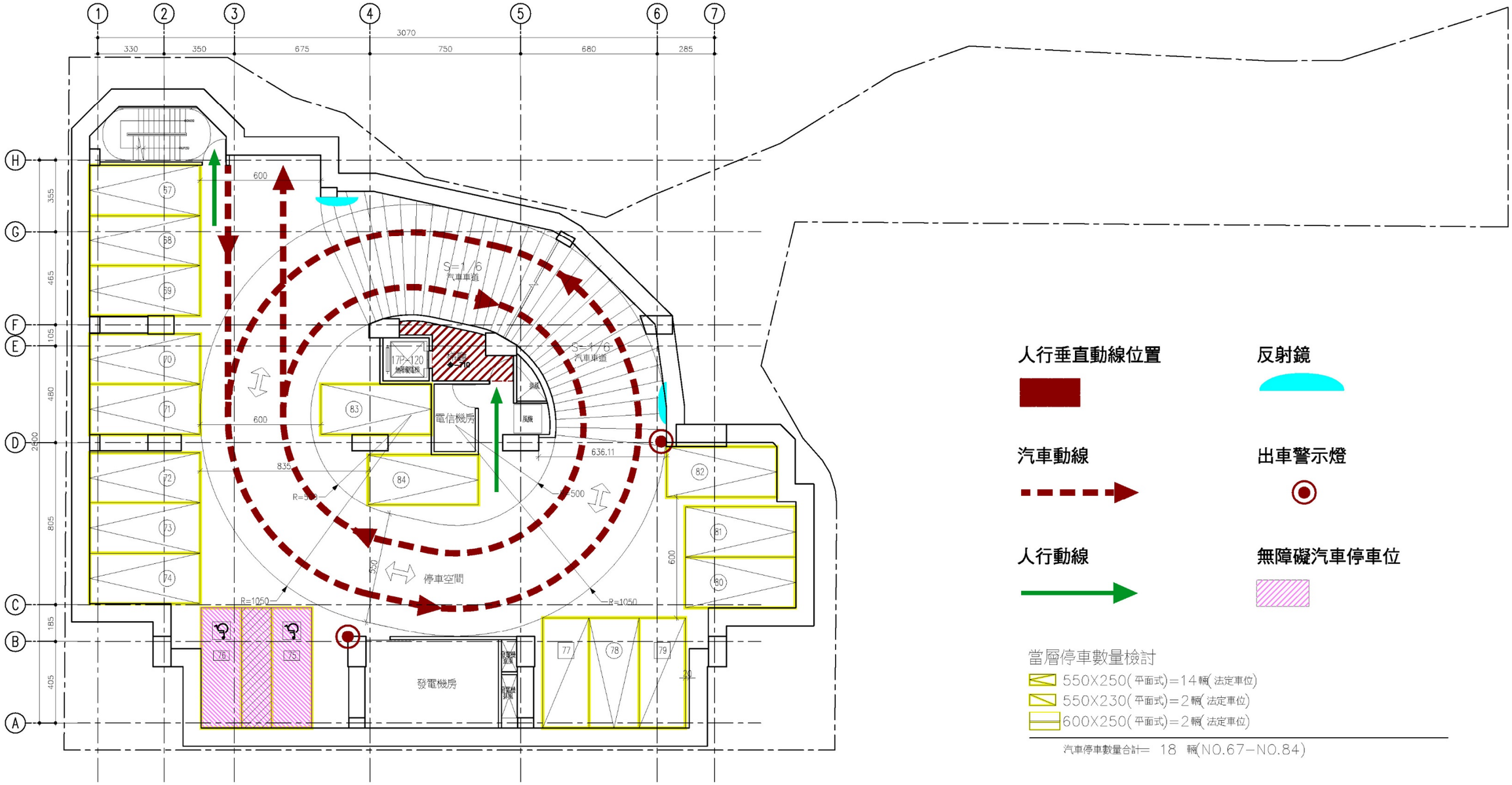


圖 12-12 地下二層人車動線示意圖

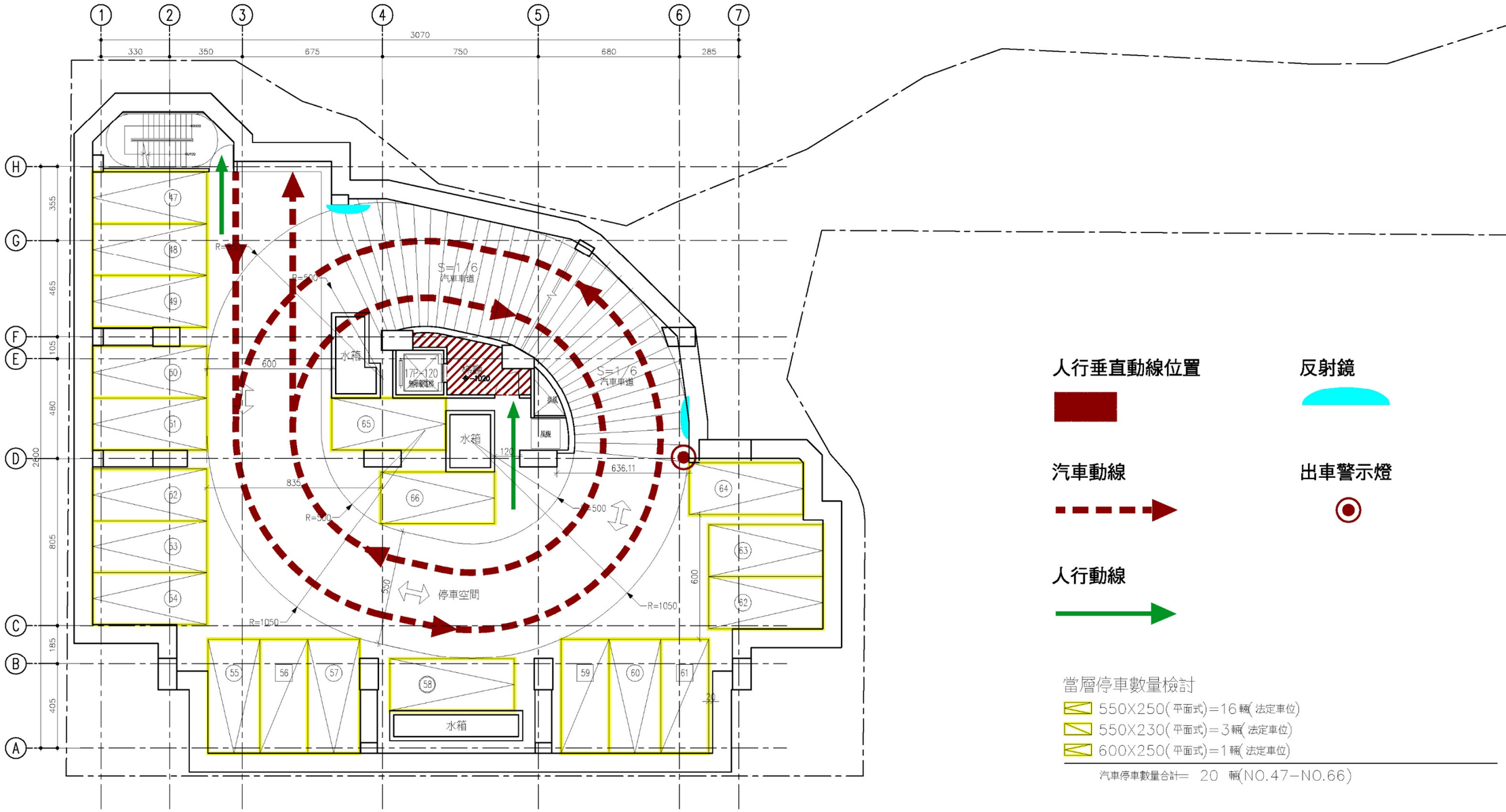


圖 12-13 地下三層人車動線示意圖

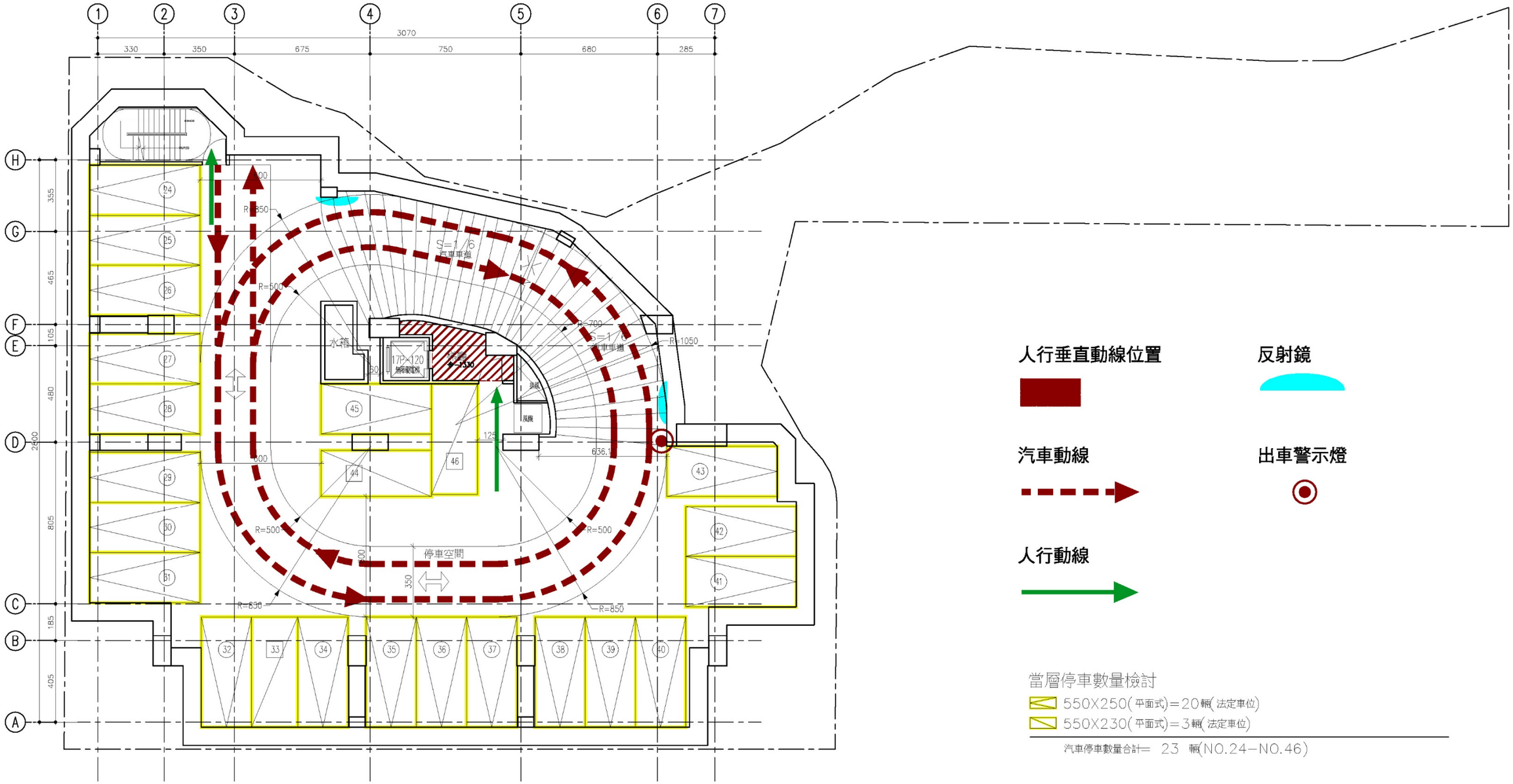


圖 12-14 地下四層人車動線示意圖

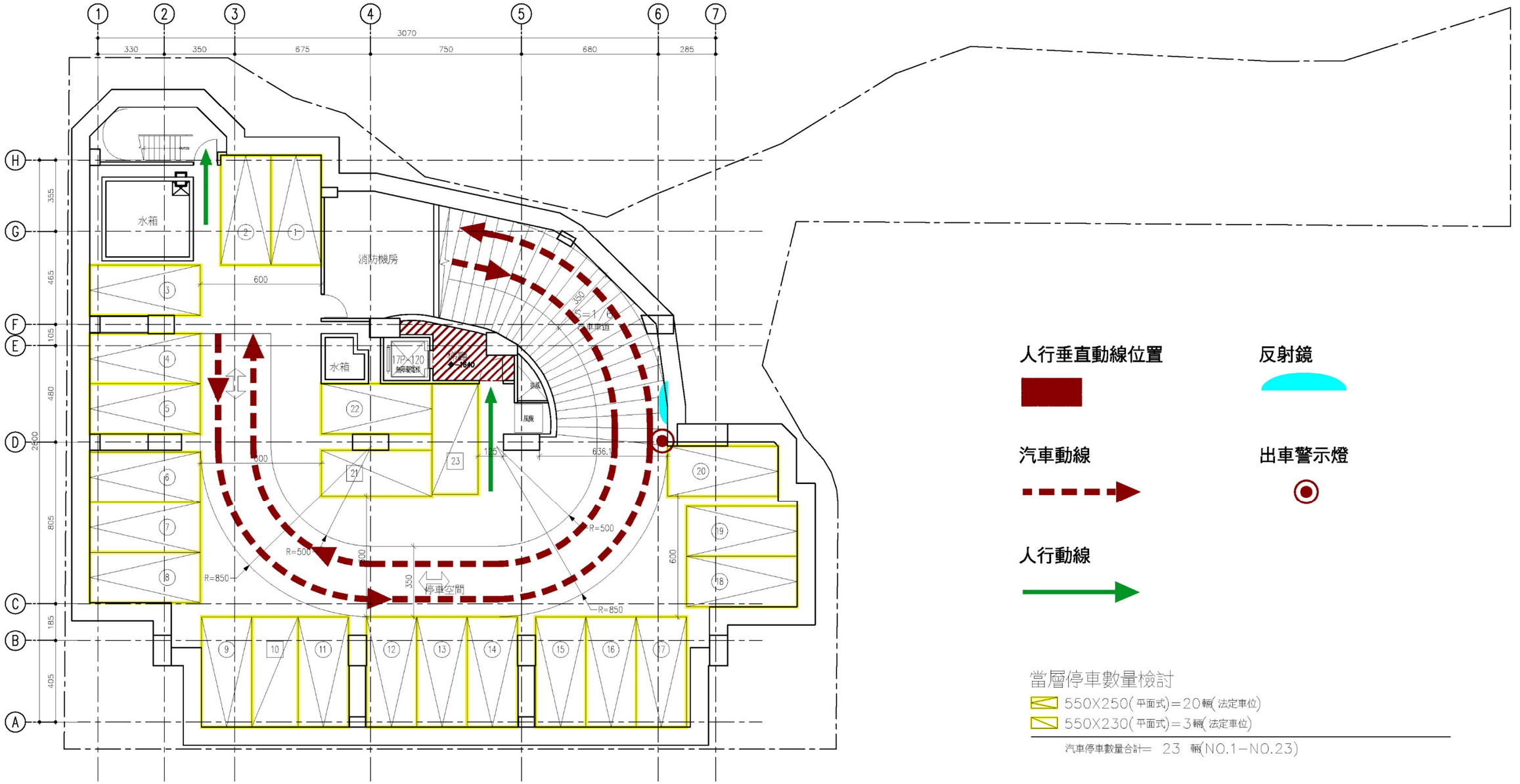


圖 12-15 地下五層人車動線示意圖

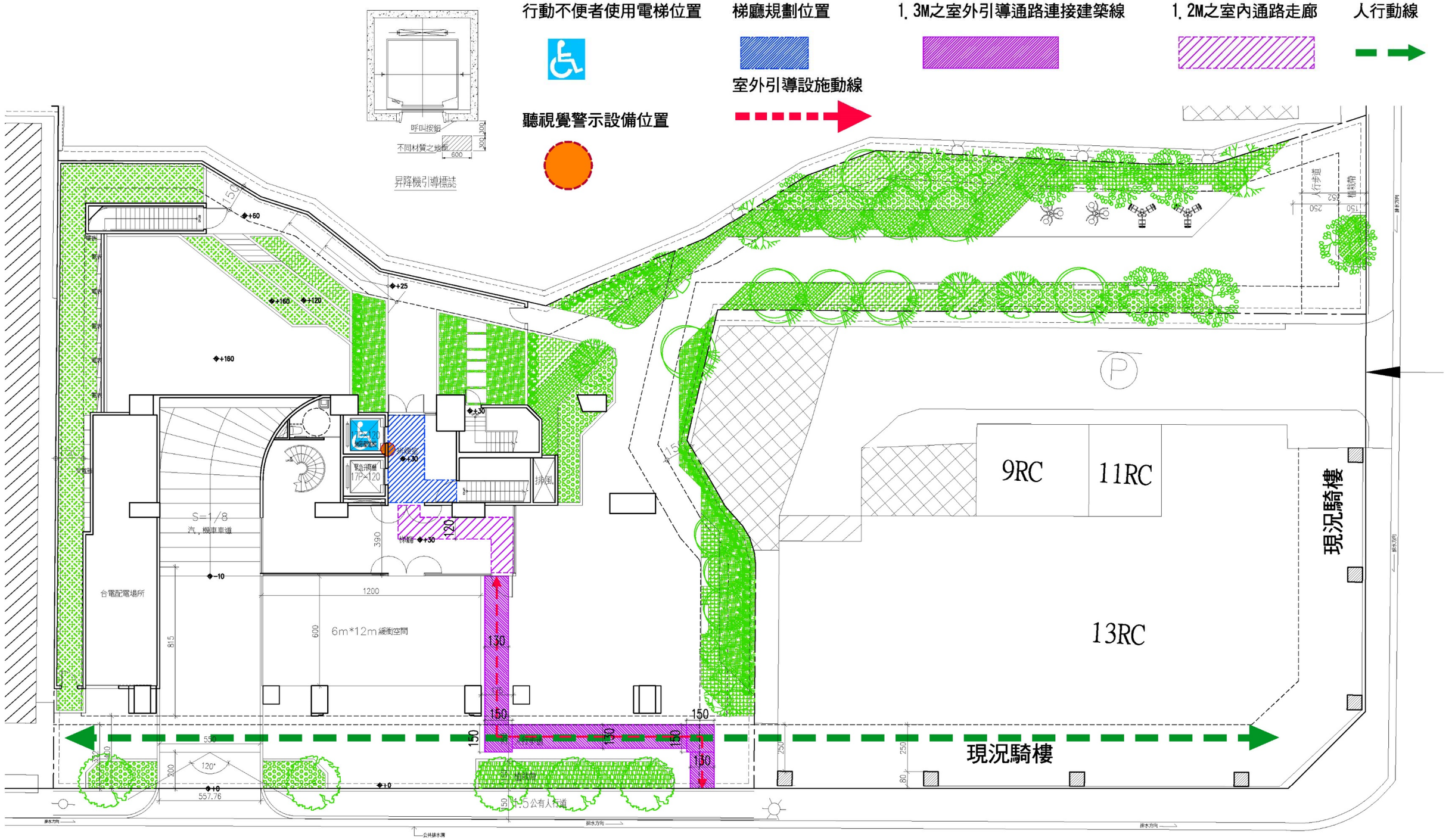
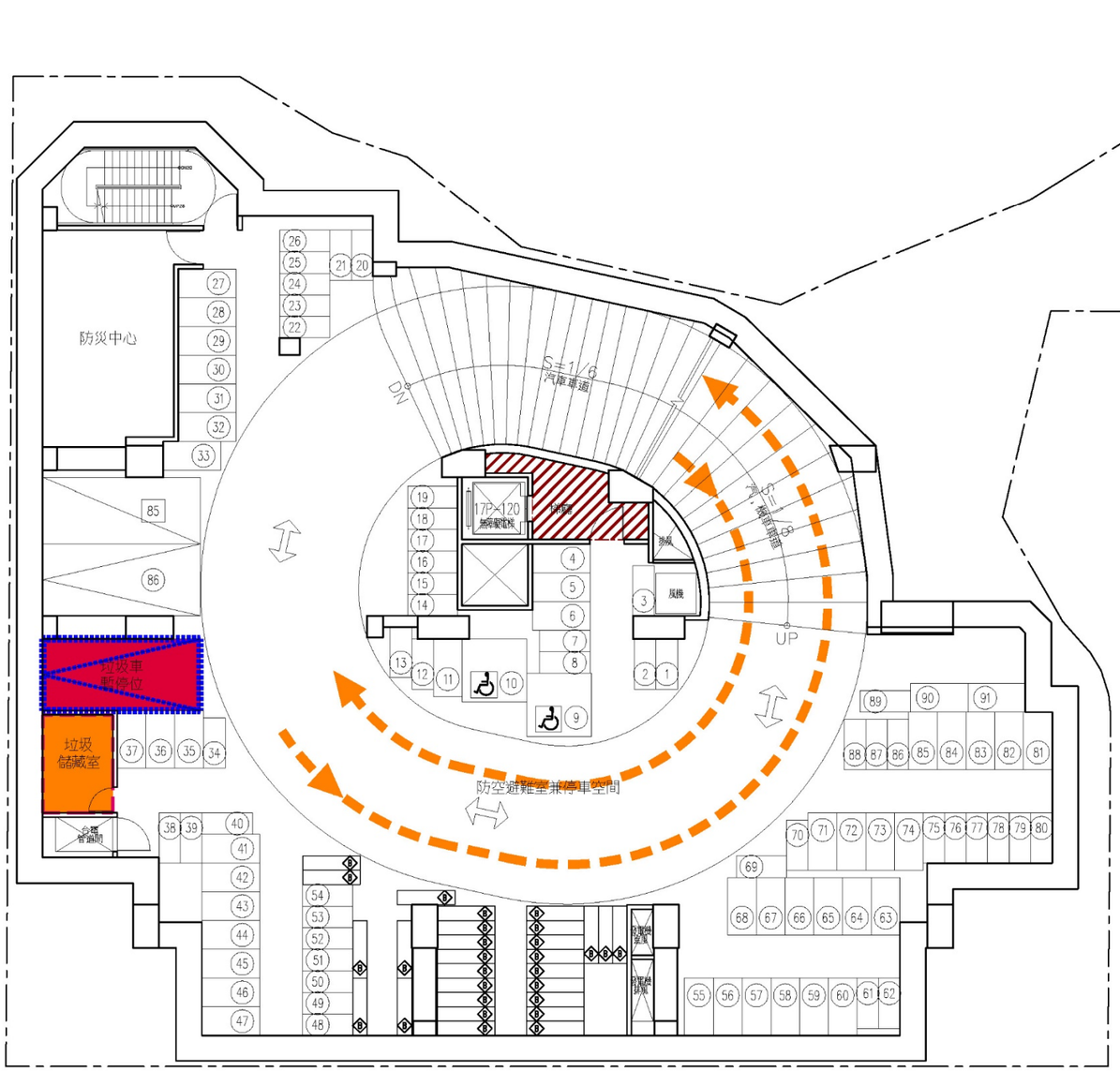
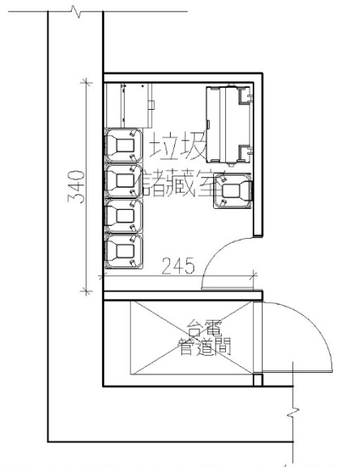


圖 12-16 無障礙空間引導設施系統圖





垃圾儲藏室配置示意圖 S=1/100

垃圾集中場面積=2.45x3.4=8.33㎡
本案總戶數合計 91 戶
每戶以5人來計算 91 戶 × 5 = 455人
每人每天取2kg之垃圾量來計算 455 ×2 = 910 kg
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約為
300kg 之重量
910kg/300kg=3.03㎡ < 本案實設面積=8.33㎡....OK

垂直動線核

垃圾儲藏空間

垃圾車暫停車位

垃圾運送路線

地下一層平面圖 S=1/200

圖 12-17 垃圾廚餘處理及運送系統圖

四、景觀植栽設計構想

（一）景觀規劃設計概念

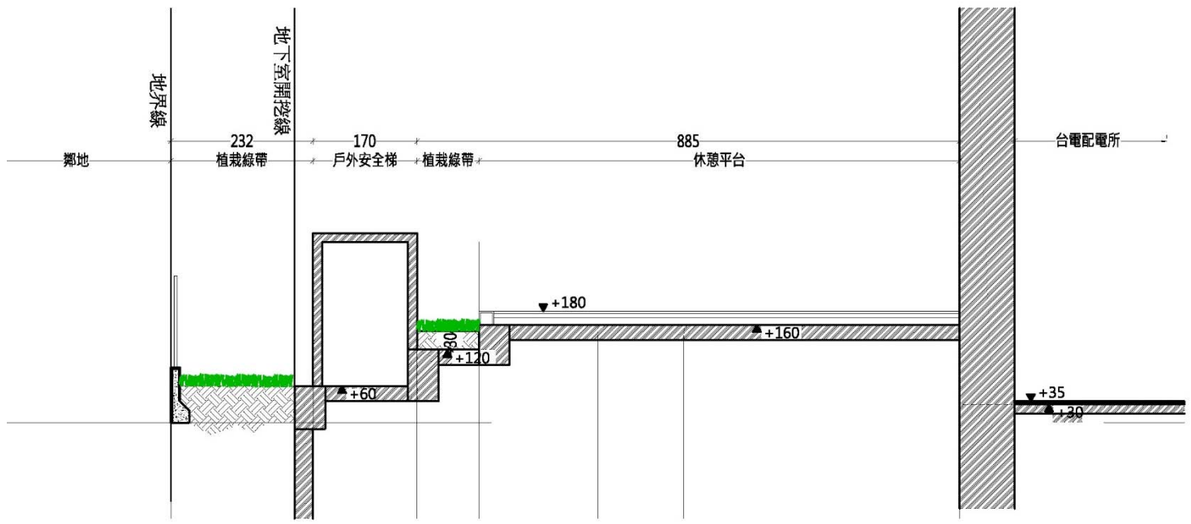
利用開放的人行空間與休憩私庭作為空間的分配，已達到同時兼具開放與私密休憩作內外空間界面的穿插，並在鋪面的使用上作為相互的延伸與連續性，搭配淺色素雅的石材與跳色的鋪面線條作為增加空間活潑的分為，並達到內外空間分布一體的和諧性。

路側設有行道樹植栽作為人車分道與降低人行空間與聯外道路的衝突感，內部則以綠帶草皮結合地勢變化的緩坡並搭配四季變化的景觀植栽融入，導入複層式植栽的多樣性，增添基地內空間層次的變化，同時達到軟化建築物與硬鋪面作為人造物與自然之間的結合與互動。

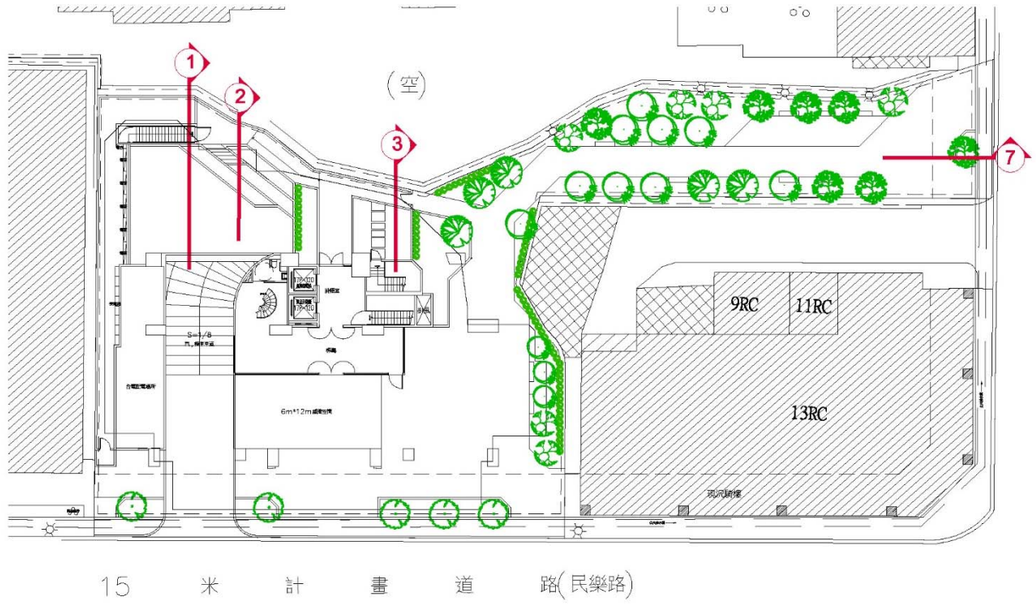
（二）景觀植栽計畫

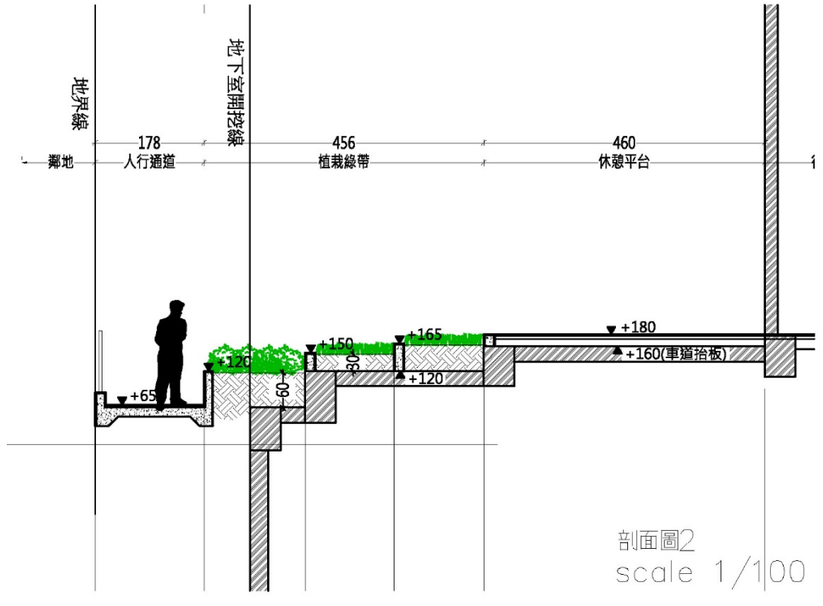
庭園保留大片綠地為主，並在周圍種植多樣複層植栽，豐富庭圍中景觀視覺的變化及增加基地的率覆率。在有限空間中，種植誘蝶誘鳥，藉由植物的花、果吸引昆蟲及鳥類，豐富庭院中的生態景象。地被及灌木力求管理維護容易，但多花及多質感變化為主以強化視覺及接觸範圍內景觀品質。

圖 12-18 一層景觀配置平面圖

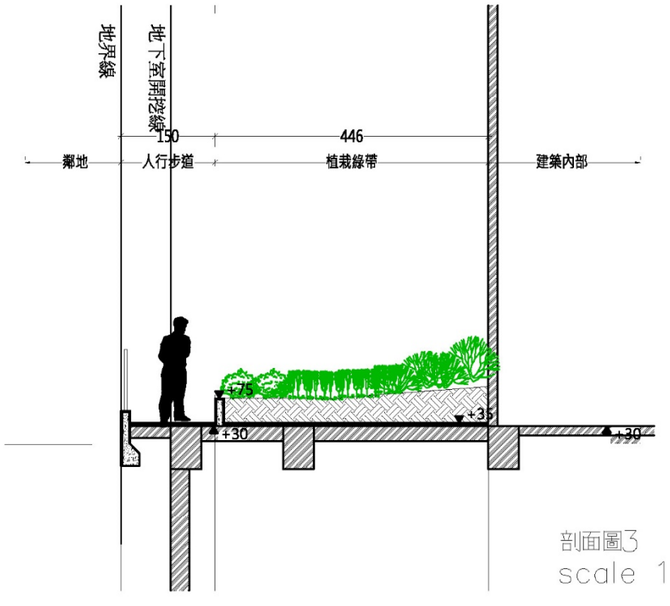


剖面圖1
scale 1/100

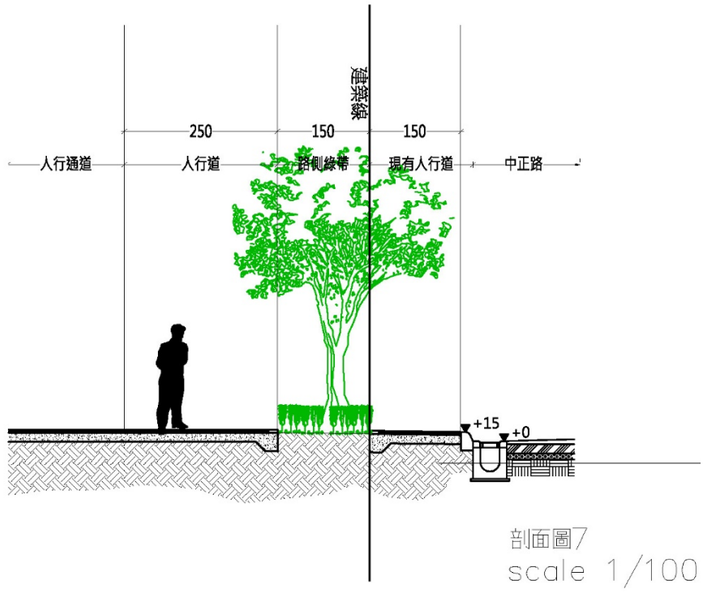




剖面圖2
scale 1/100



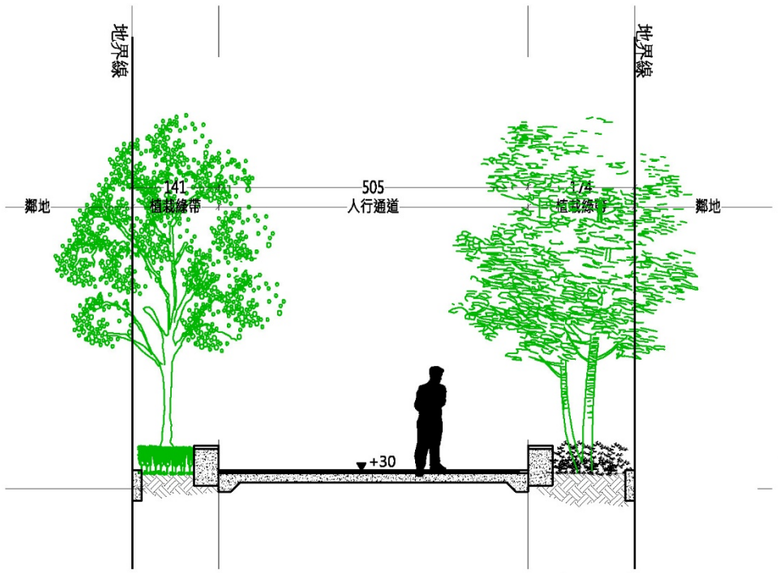
剖面圖3
scale 1/100



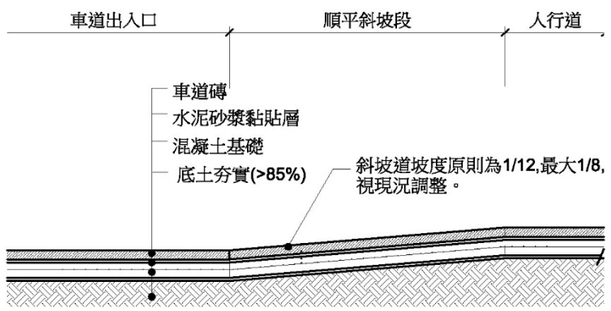
剖面圖7
scale 1/100

圖 12-19 景觀植栽剖面圖(A)

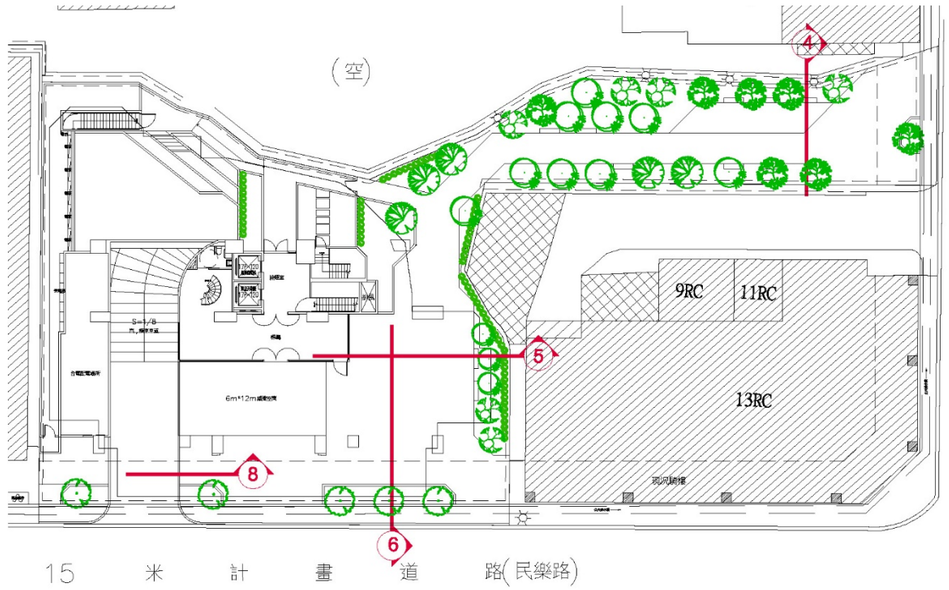
景觀剖面圖(一) S=1/100

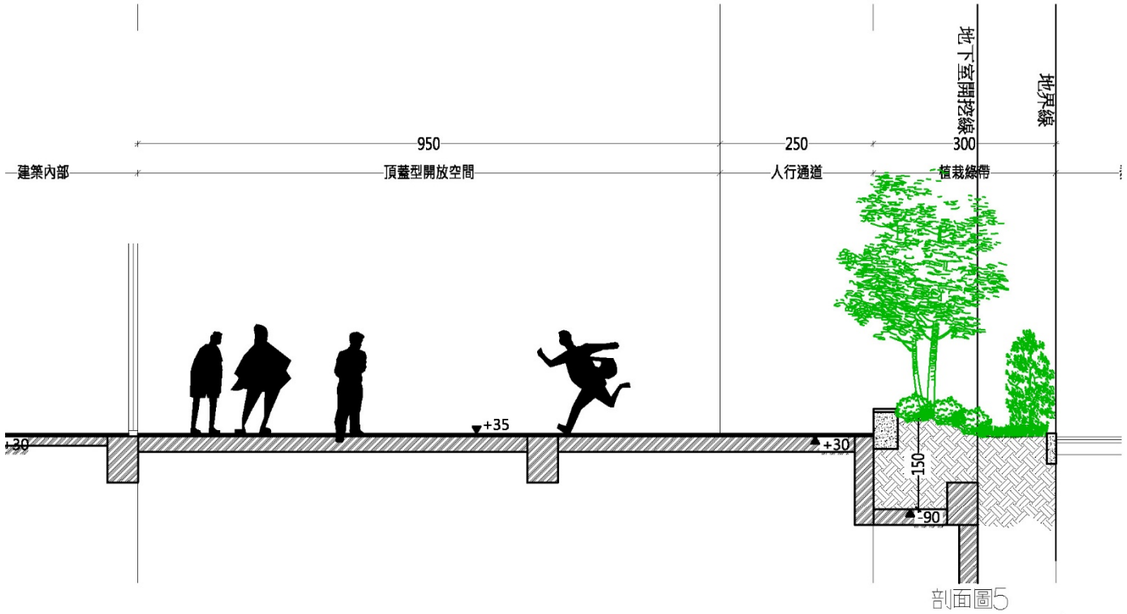


剖面圖4
scale 1/100

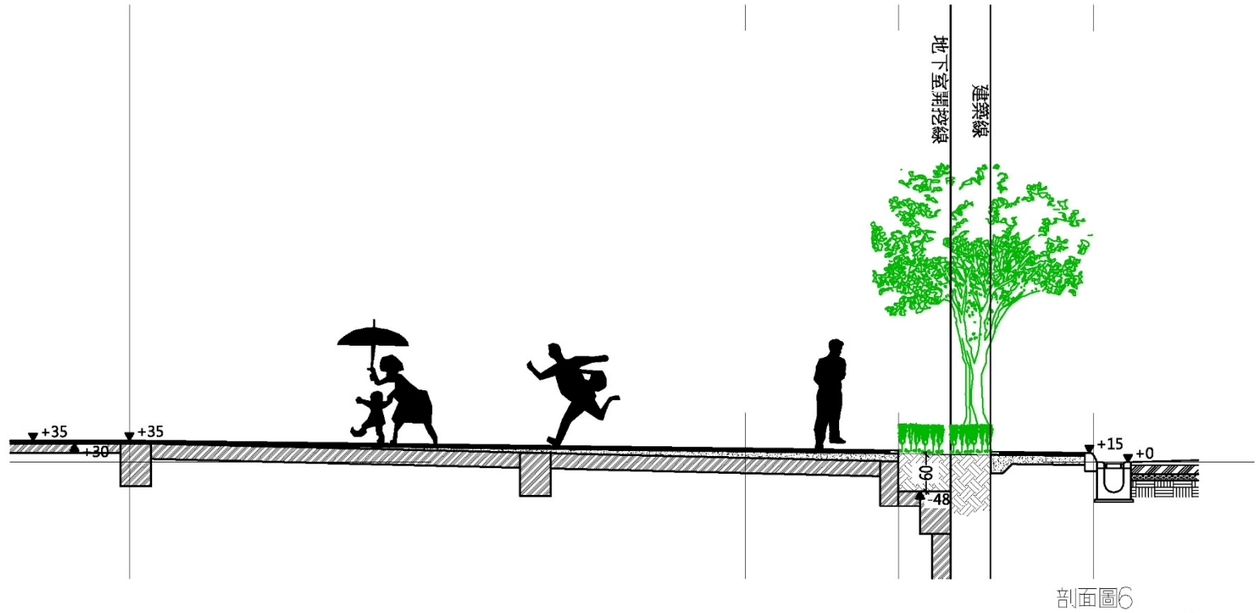


車道出入口順平剖面示意圖 8
scale NTS





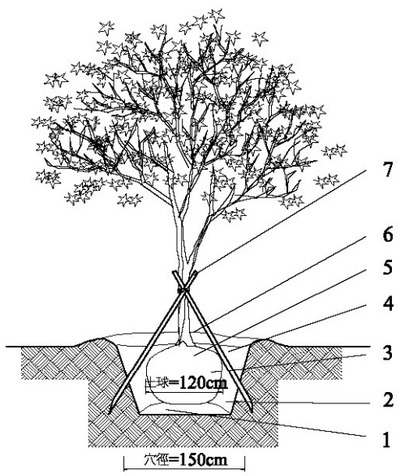
剖面圖5
scale 1/100



剖面圖6
scale 1/100

景觀剖面圖(二) S=1/100

圖 12-20 景觀植栽剖面圖(B)



1.喬木植栽大樣
覆土深度150cm

7. 竹子保護架三支(φ4－6cm)
H:180cm埋入土中50cm,
並以麻繩綁紮緊密, 隔離樹幹與竹子的直接摩擦.

6. 球根周圍堆土以利蓄水, 並充分灌水.

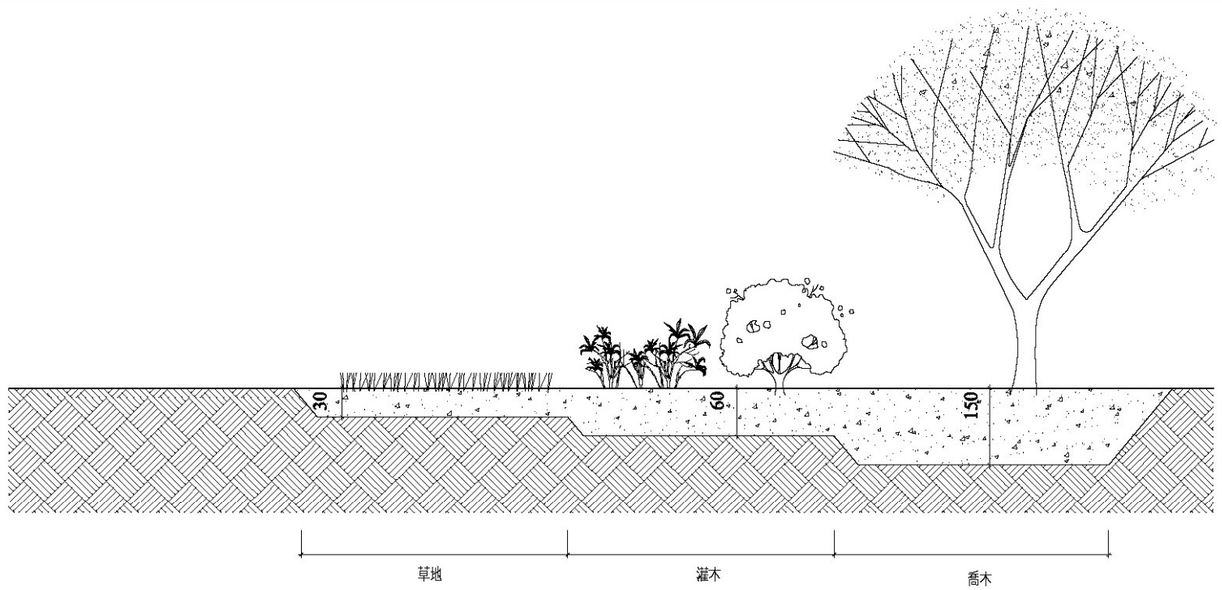
5. 栽植後立即澆水, 等水分被吸收後再覆土壓實.

4. 將栽培介質(花沃土)填入植穴至1／3高處,
並壓實使固定土球後再填土與地面平.

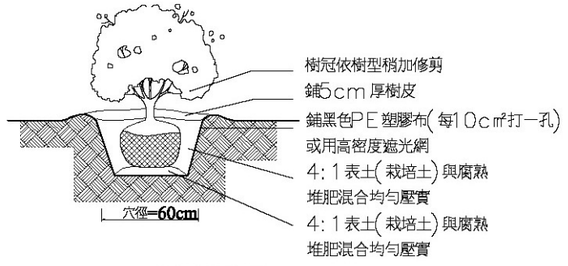
3. 將土球外之繩索除去, 修整土球,
並將土球放入穴中,1／4應露出表面.

2. 依規定大小挖植穴, 並清除穴內之雜物.

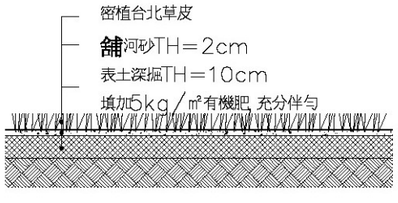
1. 於穴底加入有機肥並讓栽培介質成鈍形,
以利植株土球(球根)密貼土壤.



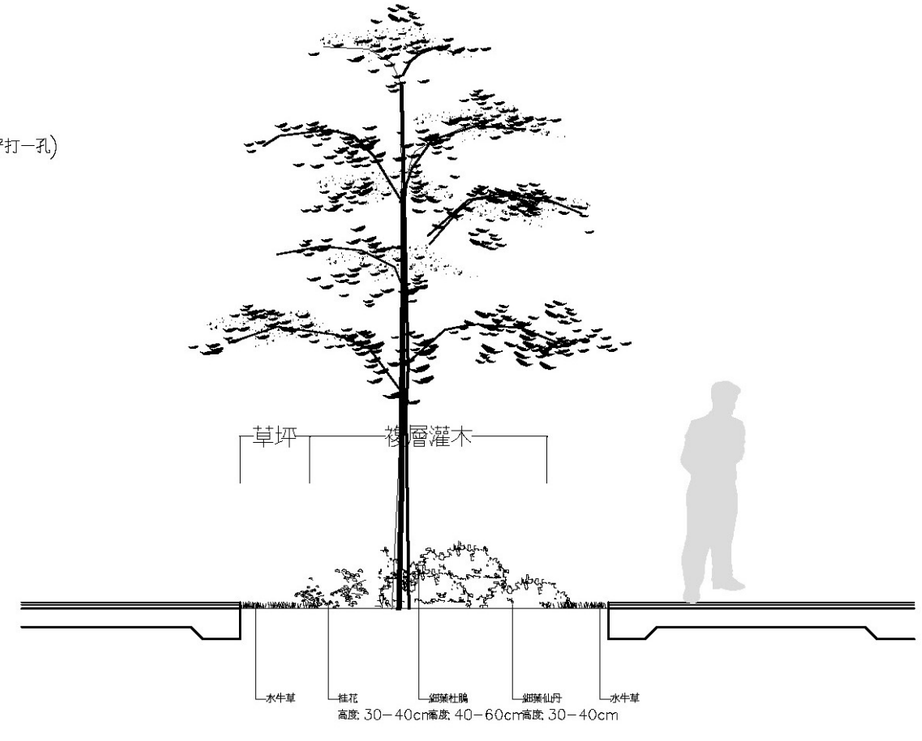
植栽大樣標準圖



2.灌木植栽大樣
覆土深度60cm

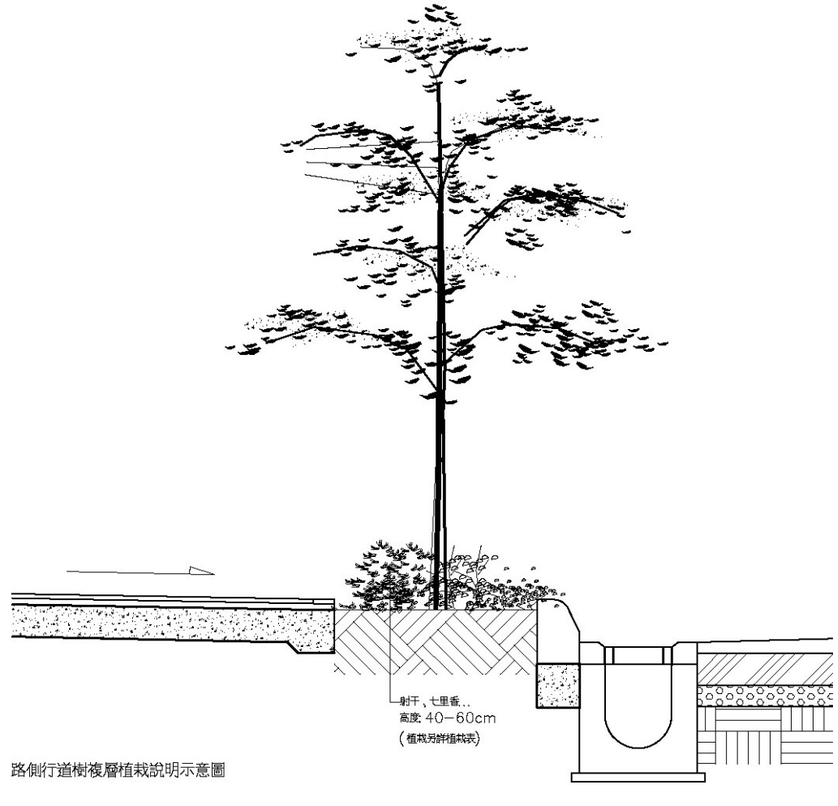


3.草地植栽大樣
覆土深度30cm



中庭複層植栽說明示意圖

圖 12-21 景觀植栽剖面圖(C)



路側行道樹複層植栽說明示意圖

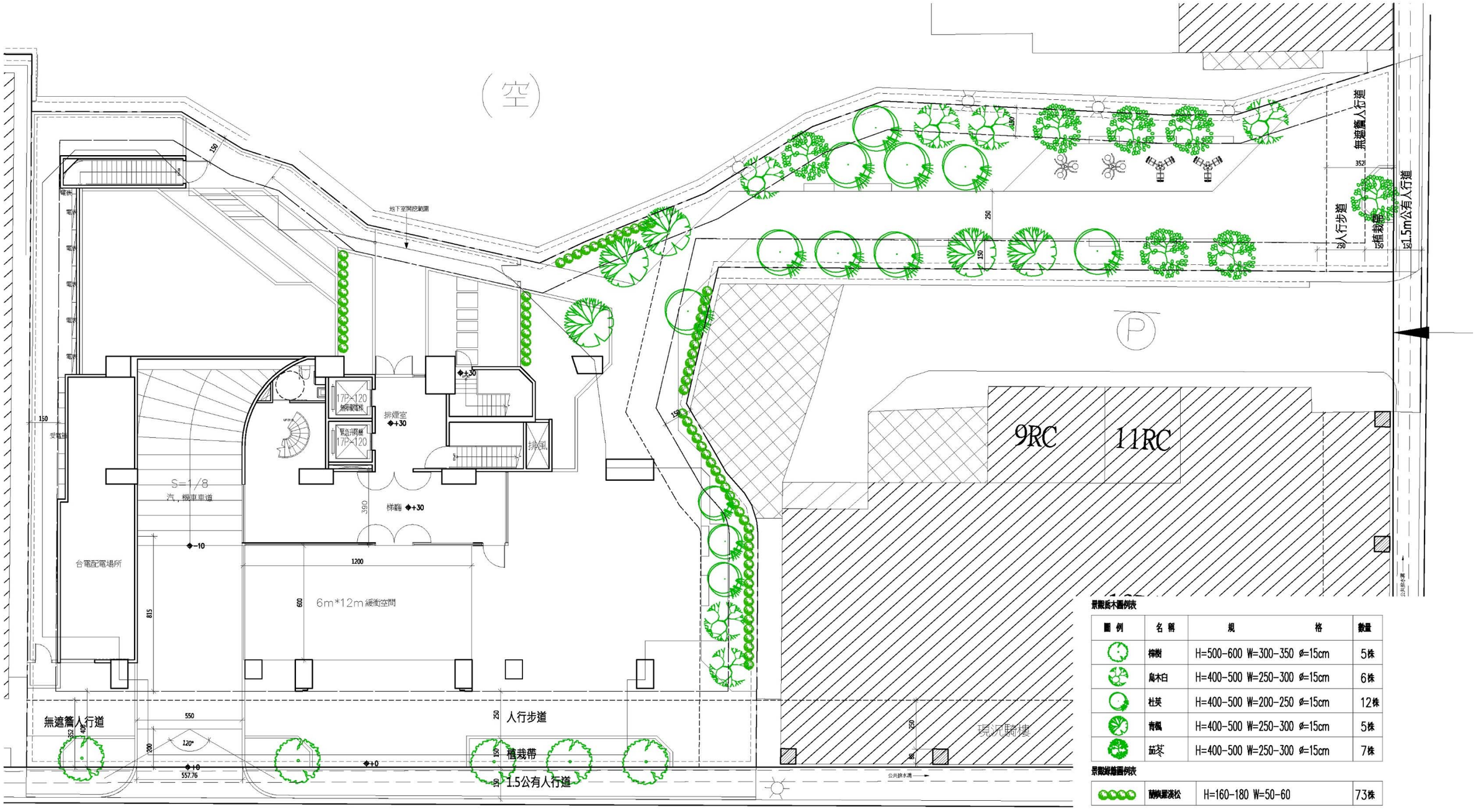
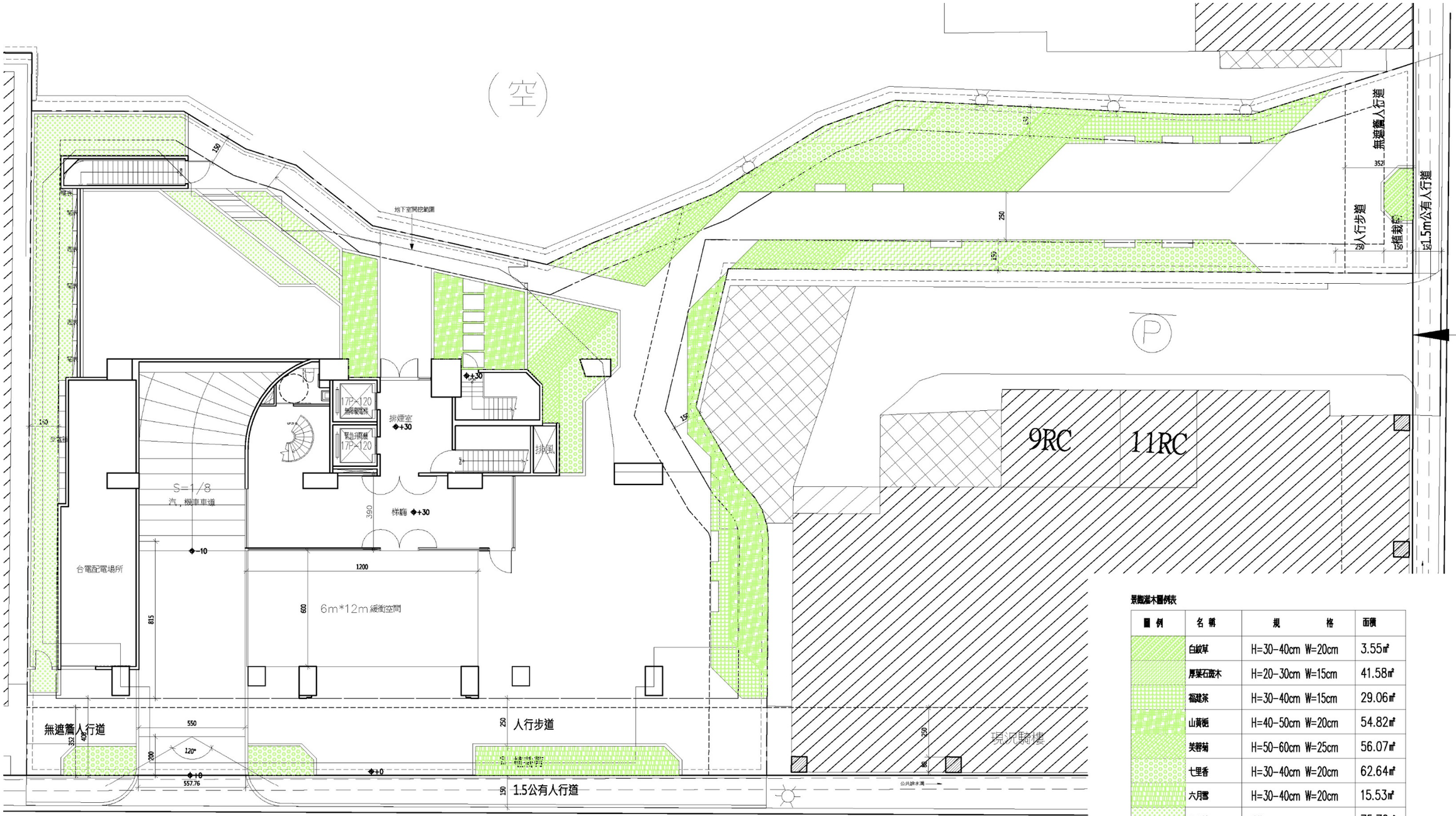


圖 12-22 喬木配置平面圖



景觀灌木圖例表

圖 例	名 稱	規 格	面積
	白紋草	H=30-40cm W=20cm	3.55㎡
	厚葉石蓮木	H=20-30cm W=15cm	41.58㎡
	福建茶	H=30-40cm W=15cm	29.06㎡
	山黃梔	H=40-50cm W=20cm	54.82㎡
	芙蓉菊	H=50-60cm W=25cm	56.07㎡
	七里香	H=30-40cm W=20cm	62.64㎡
	六月雪	H=30-40cm W=20cm	15.53㎡
	合北草	散鋪	75.76㎡

灌木及地被總面積 336.56㎡

植栽— 喬木灌木配置平面圖 S=1/200

圖 12-23 灌木配置平面圖

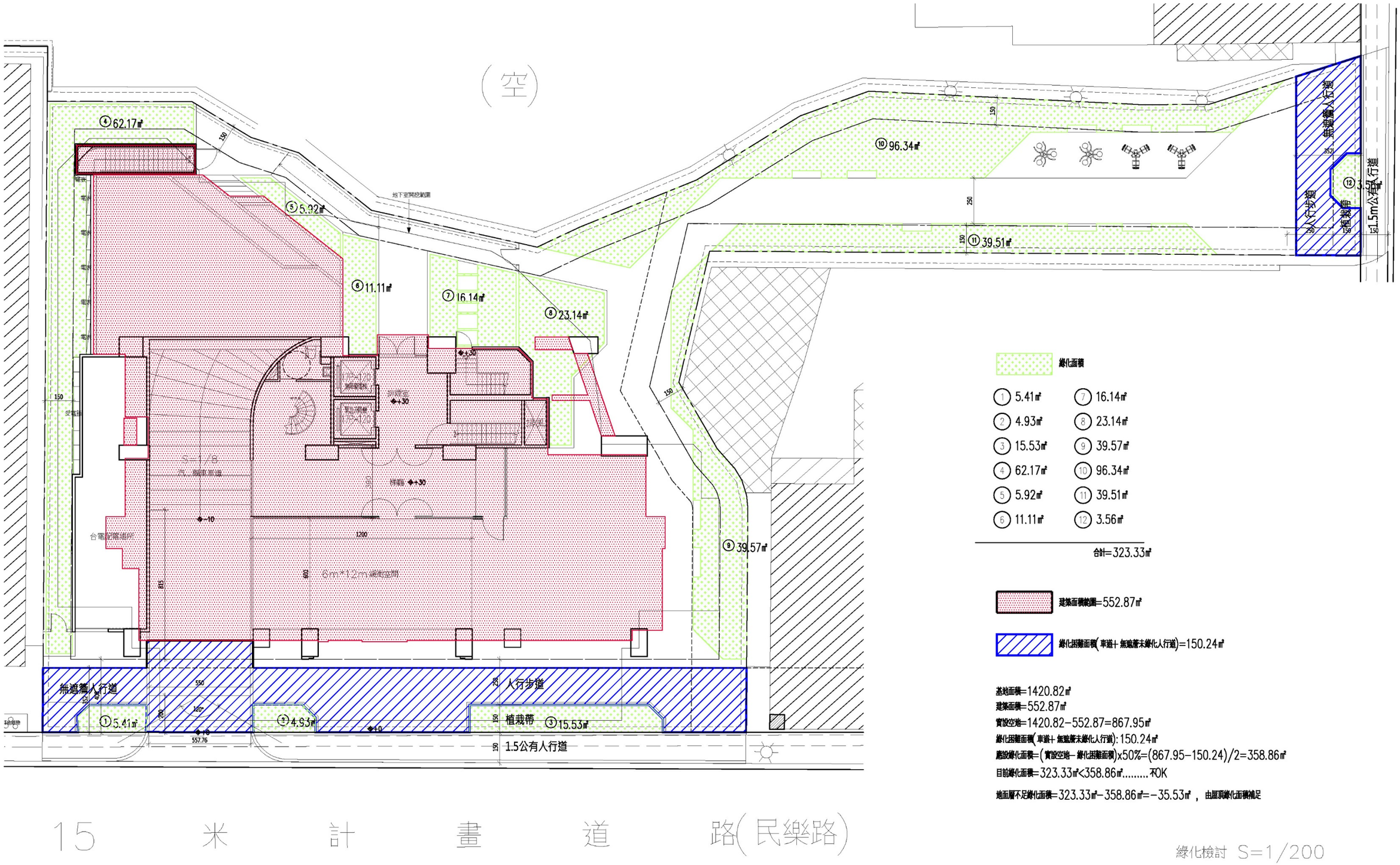
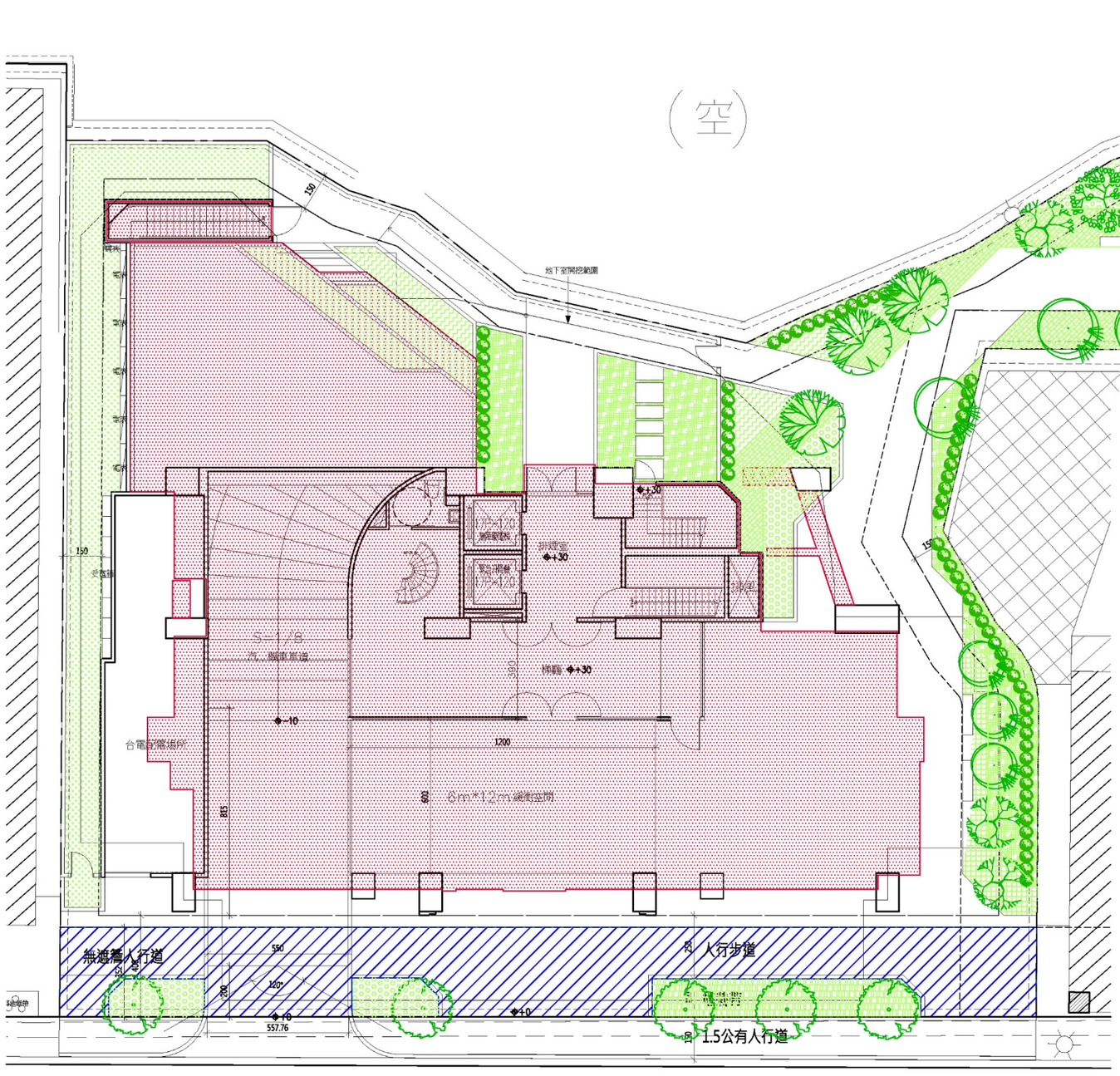


圖 12-24 綠化面積檢討圖



景觀喬木圖例表

圖例	名稱	規格	數量	綠覆面積
	樟樹	H=500-600 W=300-350 ø=15cm	5株	20㎡
	烏木臼	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	6株	20㎡
	杜英	H=400-500 W=200-250 ø=15cm	13株	20㎡
	青楓	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	5株	20㎡
	茄苳	H=400-500 W=250-300 ø=15cm	7株	20㎡

喬木總計: 36株

景觀綠籬

	錐形灌溪松	H=160-180 W=50-60	72株

景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規格	面積
	細葉雪茄	H=20-30cm W=15cm	3.55㎡
	厚葉石斑木	H=40-50cm W=25cm	41.58㎡
	福建茶	H=20-30cm W=20cm	29.06㎡
	山黃梔	H=30-40cm W=25cm	54.82㎡
	小葉赤楠	H=30-40cm W=25cm	56.07㎡
	七里香	H=30-40cm W=20cm	62.64㎡
	六月雪	H=20-30cm W=15cm	15.53㎡

灌木總面積 263.25㎡

景觀草地圖例表

	台北草	密舖	75.76㎡

綠覆面積計算:

1. 喬木米高徑>10cm以20㎡計算,36株x20㎡/株=720㎡
2. 灌木以實際面積加 50 %計算,263.25X1.5=394.8㎡
3. 地被植物以被覆面計算,計75.56㎡

綠覆面積=720+394.8+75.56=1190.36㎡

實設空地=1420.82-552.87=867.95㎡

綠覆率=1190.36㎡/(867.95-142.01)x100%=163.97%...OK!

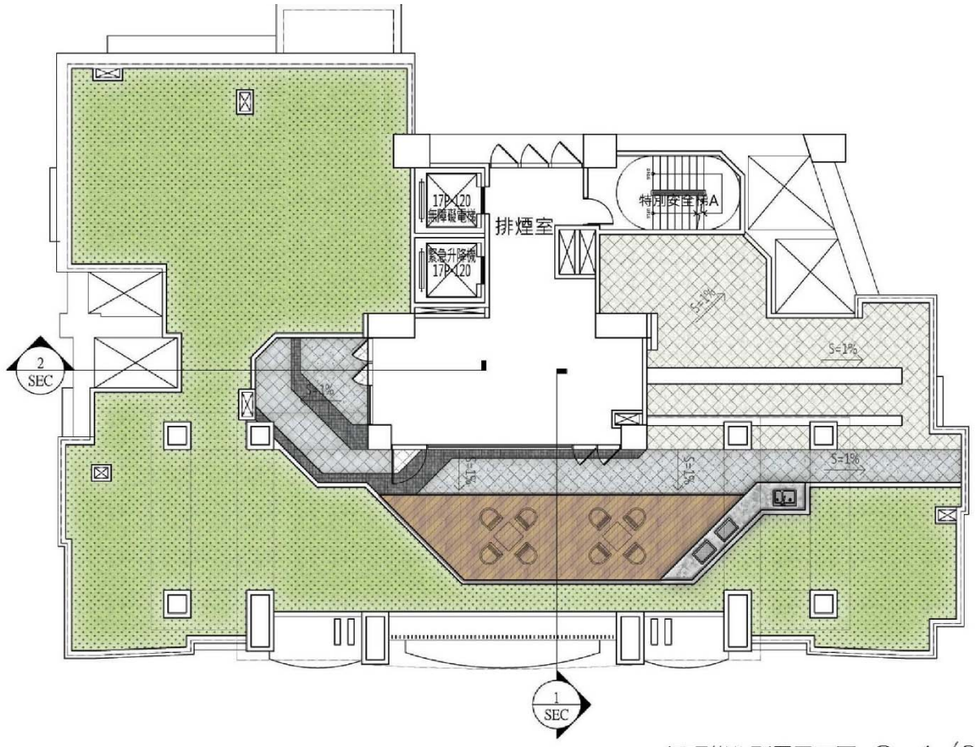
1F綠化面積

無法綠化面積(無遮簷人行道)=142.01㎡

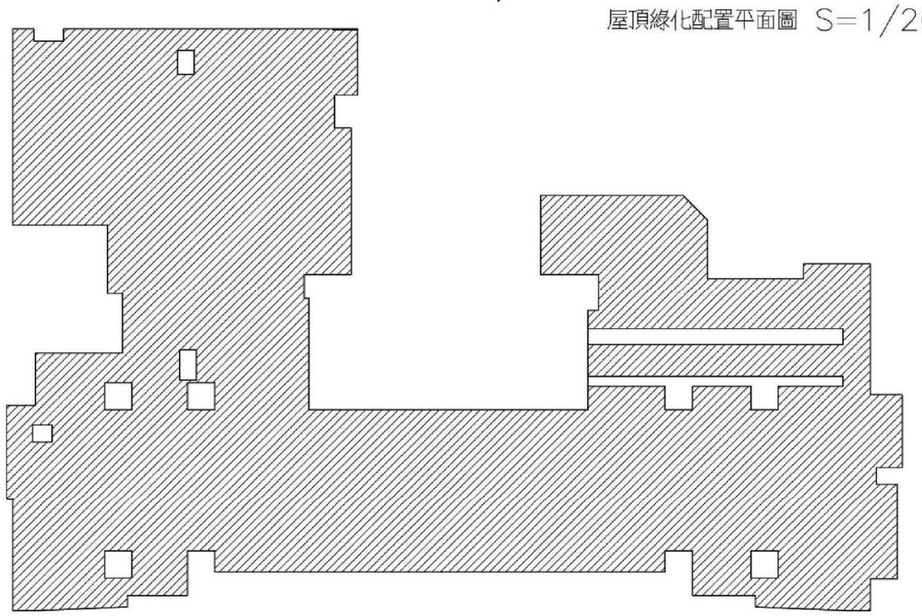
建築面積=552.87㎡

綠覆率檢討 S=1/200

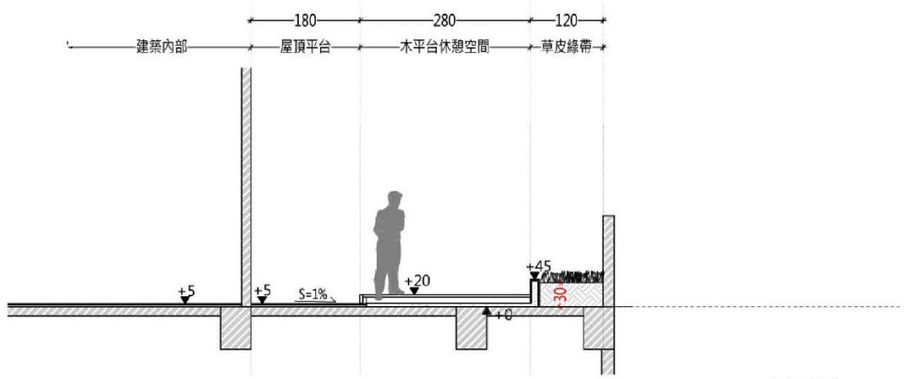
圖 12-25 綠覆率檢討圖



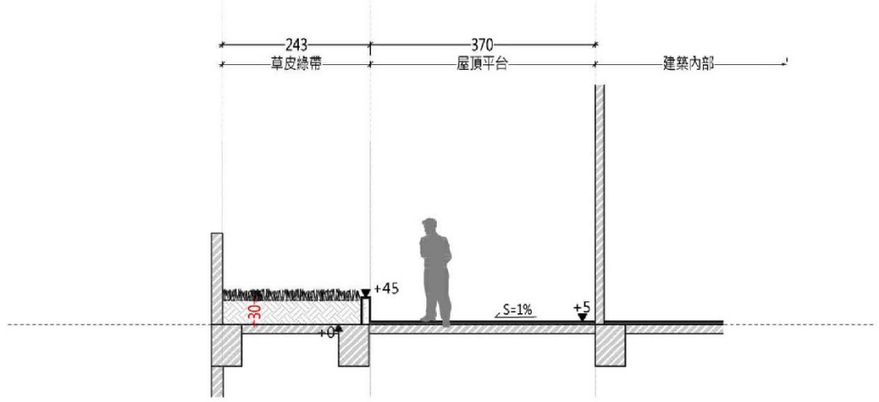
屋頂綠化配置平面圖 S=1/200



屋頂面積 = 327.61㎡



剖面圖1
scale 1/100



剖面圖2
scale 1/100

景觀灌木圖例表

圖例	名稱	規　格	面積
	台北草	密鋪	203.52㎡

法定屋頂綠化面積=屋頂面積x1/2㎡=327.61㎡x1/2=163.84㎡

屋頂綠化面積=203.52㎡>法定屋頂綠化面積=163.31㎡，OK!

屋頂綠化面積 - 法定屋頂綠化面積=203.52-163.84㎡=39.68㎡>一樓不足綠化面積=36.72-->OK!

屋頂綠化配置圖及綠化檢討 S=1/200

圖 12-26 屋頂植栽計畫圖

樟樹

烏桕

杜英

青楓

茄冬

錐形羅漢松

細葉雪茄

厚葉石斑木

福建茶

山黃梔

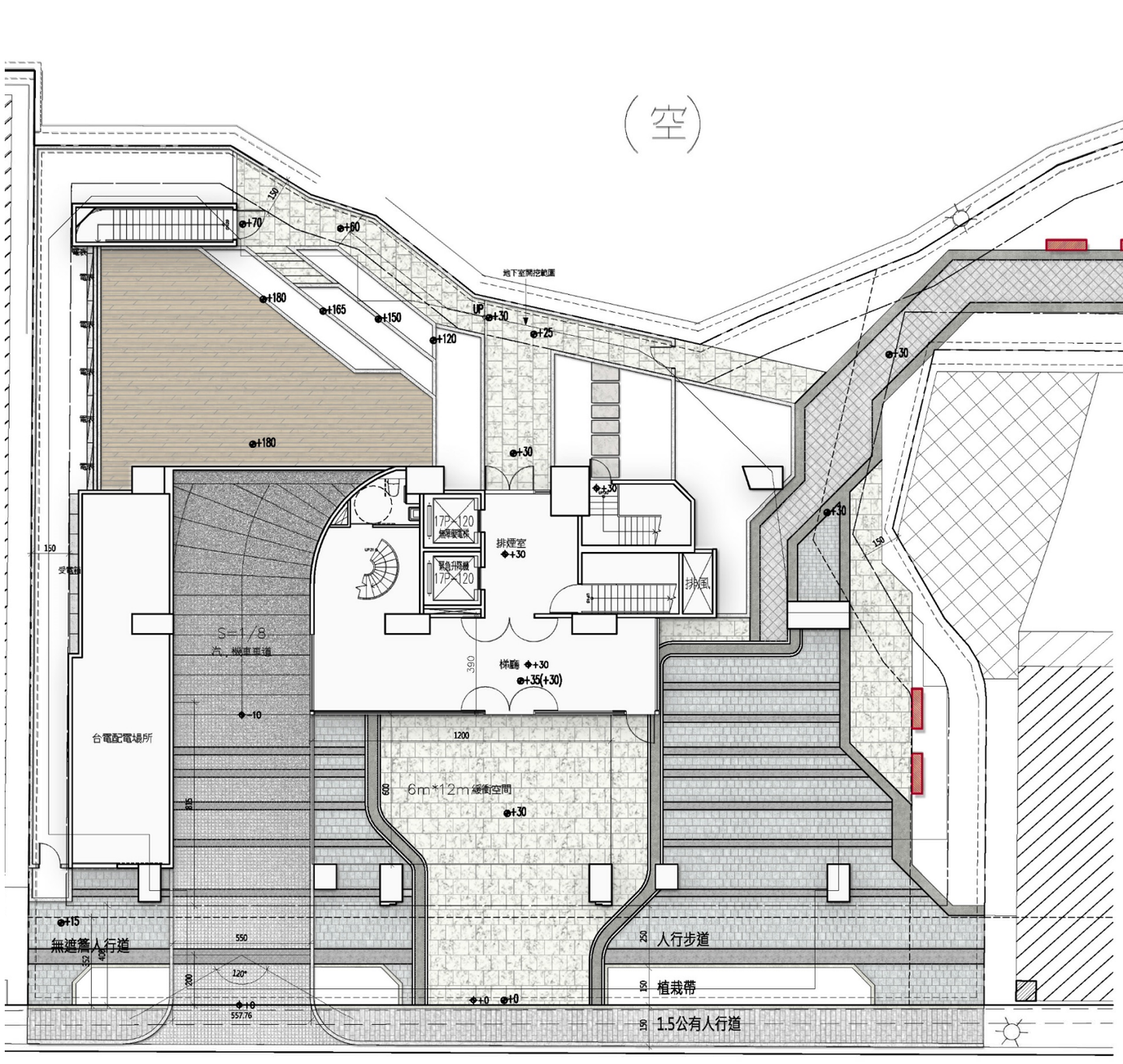
小葉赤楠

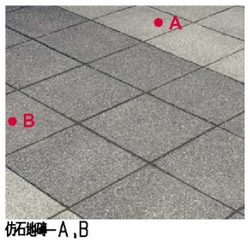
七里香

六月雪

台北草

圖 12-27 植栽照片示意圖

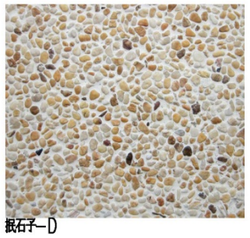




仿石地磚-A,B

仿石地磚-C

街道家具示意照片


抿石子-D

木平台-E

彈性地墊-F

窯燒車道磚-G

圖例	鋪面名稱
	仿石地磚-A
	仿石地磚-B
	仿石地磚-C
	仿石地磚-D
	抿石子-E
	彈性地墊-F
	窯燒車道磚-G
	窯燒車道磚-H
	木平台-I
	公有人行道(配合鄰地施做)
	街道家具
	體健設施

鋪面計畫 S=1/200

圖 12-28 鋪面計畫及街道家具配置圖

景觀高燈

景觀矮燈

階梯燈

圖例	名稱	數量
	景觀高燈	10
	景觀矮燈	25
	階梯燈	10

景觀照明計畫及燈具配置圖 S=1/200

圖 12-29 照明計畫配置圖

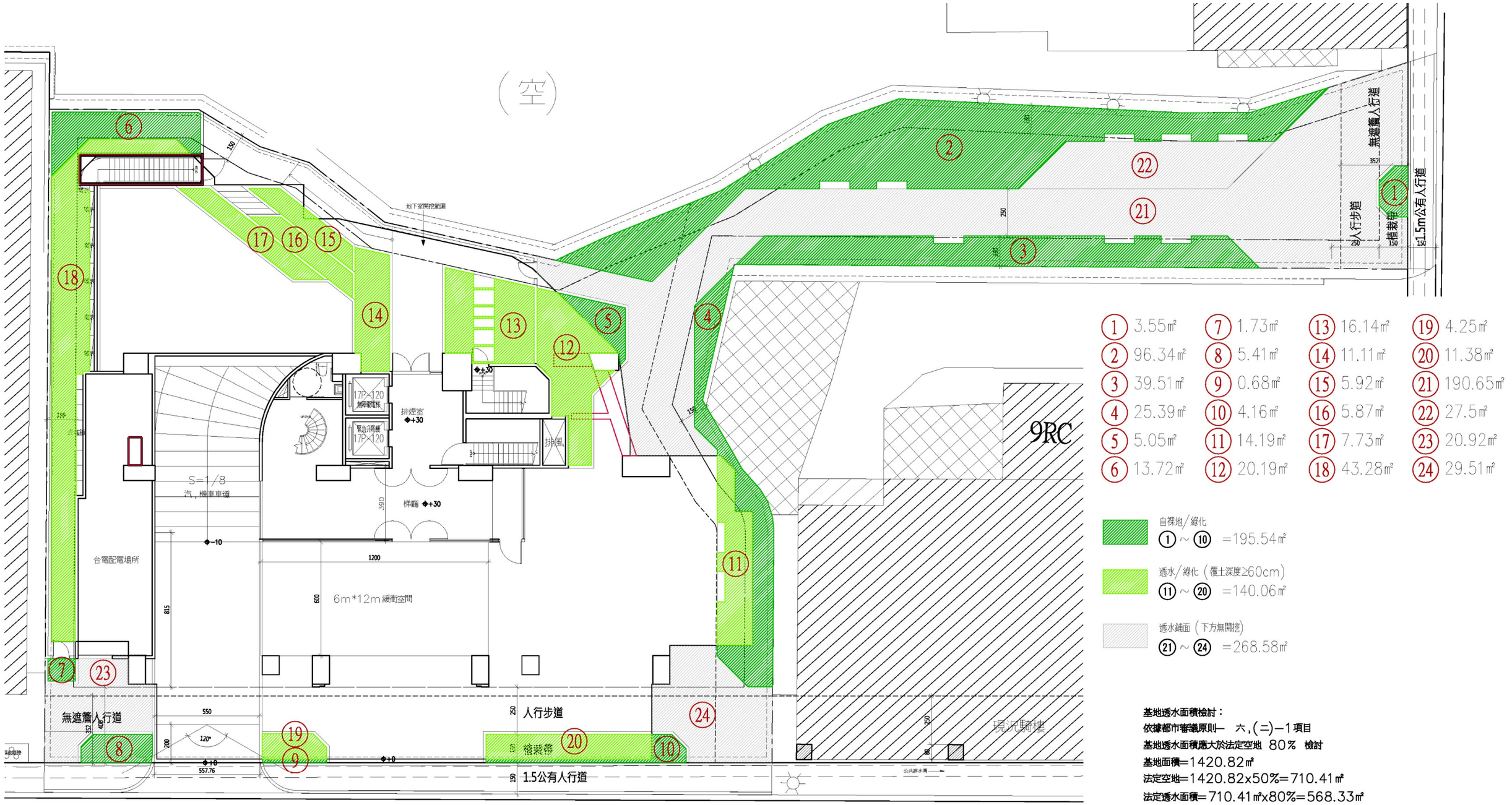
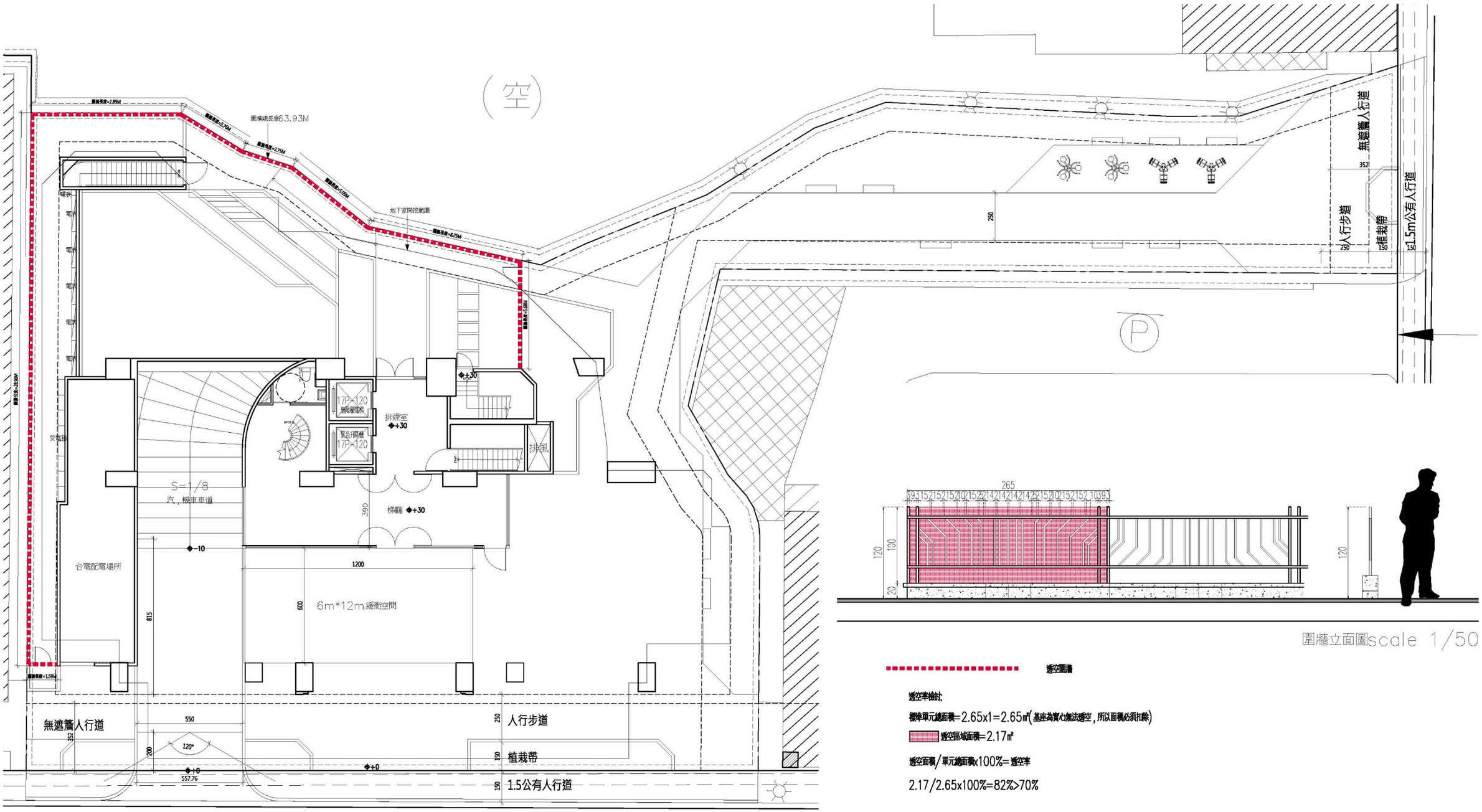


圖 12-30 基地透水面積檢討圖



圍牆立面圖scale 1/50

透空圍牆

透空率檢討:

標準單元總面積=2.65x1=2.65㎡(基座為實心無法透空，所以面積必須扣除)

透空區域面積=2.17㎡

透空面積/單元總面積x100%=透空率

2.17/2.65x100%=82%>70%

圍牆配置圖 S=1/200

圖 12-31 圍牆配置圖

（三）照明計畫

本案採線性光源配合造型點綴於立面，燈光點綴以不影響夜間室內生活為原則；點光源以固定間距呈現、俐落展現立面框架焦點。屋頂光源以微弱的洗牆方式，由下至上至立面折板框架形成光環面。點、線及面的光源構出建築量體夜晚的輪廓，低調卻帶著些許奢華，彰顯本案在區域上的獨特性，塑造出地標意義並活化都市意象。

18:00－22:00
夜間照明燈光全部打開，充分展現夜晚中的美。

22:00－24:00
住戶睡眠時段，減少立面框架點光源。

24:00－05:00
黎明前的時段，僅留入口光源，提供地面照明。

圖 12-32 夜間燈光模擬圖

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

本案依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」，故未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配方式，說明如下：

（一）房屋車位選擇分配位置時的相關規定（都市更新條例第 31 條）：

1、如不願意參與分配或應分配房地因未達最小分配面積單元無法分配者，以更新前權利價值計算現金補償之。

2、實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金，而應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者不在此限。

3、實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者，應發給差額價金。

4、前述 1.之補償金及 3.應發給之差額價金，於權利變換計畫核定後辦理產權總登記時，將另行通知應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存之。

（二）選屋原則說明：

1、本案受配人依其權利價值自由選配。

2、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。

3、受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值+10％為上限，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。

4、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。

5、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

6、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

(1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，分配時將以協議書上之代表人為受配人。

(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）申請分配之方式（都市更新權利變換實施辦法第 11 條）：

1、所有權人於選配期間寄回「權利變換意願調查暨更新後分配位置申請書」，選定希望分配之房屋及停車位。

2、如因選配之房屋及停車位同一位置有二人以上申請者，以公開抽籤方式辦理。

三、經費分擔原則

在經費的分攤上，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，其項目分述如下：

（一）經費項目

1、工程費用（A）

(1)重建費用

A.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新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

B.營建費用（含公益設施樓地板面積）

(A)營建費用＝總樓地板面積×營建單價。

(B)營建單價依營建單價基準認列，並視實際狀況調整。

C.工程管理費

依建築經理工程控管金額x服務費率核計。

D.空氣污染防制費

依空氣污染防制費收費辦法核計。

E.其他必要費用

(A)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定計算。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費：依「新北市都市更新審議原則」以每戶 75,000 元提列。

(C)建照執照相關規費

依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。

(D)其他：依實際狀況認列。

(2)公共及公益設施

A.公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）

(A)地上物拆遷補償費

由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。前述之金額應不低於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。

(B)工程開闢費用：依實際狀況認列。

(C)公共設施用地捐贈本市土地成本:土地取得費用依都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定辦理。

B.公益設施認養捐贈費用

(A)室內裝修費用：依實際狀況認列。

(B)公益設施認養經費：依實際狀況認列。

C.捐贈本市都市更新基金：依實際狀況認列

(3)申請各項建築容積獎勵後管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

2、權利變換費用（B）

(1)調查費

A.都市更新規劃費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。

B.不動產估價費用（含技師簽證費）

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」。

C.土地鑑界費：依內政部土地複丈費及建築改良物測量費標準，更新前每筆地號 4,000 元。

D.鑽探費用：以每孔 75,000 元提列。

E.鄰房鑑定費：

(A)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。

(B)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。

(2)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。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

(A)合法建築物

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

(B)非合法建築物

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

B.其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(4)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。

(5)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。

(6)地籍整理費

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

(7)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。

(8)其他必要業務費：依實際狀況認列。

3、貸款利息（C）

貸款利息＝(1)＋(2)

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

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

(3)貸款年利率：自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率+融資比例x五大銀行平均基準利率

4、稅捐（D）

(1)印花稅:依印花稅法第五條規定提列。

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

5、管理費用（E）

(1)行政作業費用（E1）

行政作業費用（E1）=更新單元內土地公告現值總值x2.5%。

(2)信託費用(E2)

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)人事行政管理費用(E3)

人事行政管理費用(E3)=（A＋B＋C＋D＋F＋G）x人事行政管理費率。

(4)銷售管理費用

銷售管理費（E4）=（A＋B＋C＋D＋F＋G）x銷售管理費率。

(5)風險管理費用

風險管理費（E5）=（A＋B＋C＋D＋E1＋E2＋E3＋F＋G）x風險費率。

6、都市計畫變更負擔費用(F)

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。

7、容積移轉費用(G)

以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；已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。

（二）經費來源

本案經費來源為自有資金及融資，融資部分未來擬向銀行融資，不足部份實施者備有自有資金。

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆除計畫

（一）拆除方式及面積

本案地上物由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 2,807.75㎡。

（二）預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦第十九條規定，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，有關其應領之補償金額、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；逾期不拆除或遷移者，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。

二、土地改良物拆遷補償費用

本案經實施者與合法建築物所有權人協議無發放拆遷補償及安置費用，亦未提列共同負擔。

三、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 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 855,357,075 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

（一）土地成本

本案依台灣大華不動產估價師聯合事務所「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 756,444,480 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	—	—	14,636,358	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）		13,156.92	㎡	40,812	—	536,958,492	元	本案以營建工程標準單價計算。
		（三）工程管理費		—	式	—	元	0	元	本案無。
		（四）空氣污染防制費		2,807.75	㎡	0.56	元/㎡	1,572	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積x0.56 元/㎡。
				552.87	㎡	2.47	元/㎡/月	45,064	元	更新後建築面積x2.47 元/㎡/月x33 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	2,080,990	元	依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，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	91	戶	75,000	元/戶	6,825,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3.建照執照相關規費	206,197,971	元	0.10	%	206,198	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:						560,753,674	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	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	0	元	本案無。
			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	本案無。
	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	公共開放空間管理維護基金		—	式	—	—	1,807,684	元	本案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列公共開放空間管理維護基金。
	工程費用（A）合計							562,561,358	元	
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	（一）都市更新規劃費用	事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	1	式	—	—	4,500,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
		（二）不動產估價費用（含技師簽證）		1	式	—	—	1,300,000	元	本案依三家不動產估價師合約金額提列。
		（三）土地鑑界費		9	筆	4,000	元	36,000	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 ㎡鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。
		（五）鄰房鑑定費用		1,943	戶	—	—	6,700,400	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	—	—	0	元	本案無。
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
		（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）		—	式	—	—	0	元	本案無。

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	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	91	戶	20,000	元/戶	1,820,000	元	本案以每戶20,000元提列之。
	七、審查費用		—	式	—	—	220,000	元	本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，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						14,801,400	元	
參、貸款利息（C）			—	式	—	—	29,227,274	元	貸款利息＝(1)＋(2) (1)（拆遷補償費＋G)×（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率」）×貸款年期 (2)(A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×（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率」）×貸款年期×0.5 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政103年11月公告一年定存利率：未達1,000萬元為1.37%，1,000萬元（含）以上為0.51% ※五大銀行平均基準利息以中央銀行103年11月公告五大銀行平均基準利率2.88%。
肆、稅捐(D)	（一）印花稅		—	式	—	—	604,019	元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%
	（二）營業稅		—	式	—	—	22,478,418	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						23,082,437	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用（E1）		—	—	—	—	0	元	本案無。
	二、信託費用（E2）		—	—	—	—	4,100,000	元	本案以4,100,000元提列。
	三、人事行政管理費用（E3）		700,597,888	元	4	%	28,023,916	元	（A+B+C+D+F+G）×**4%**。
	四、銷售管理費用（E4）		700,597,888	元	6	%	42,035,873	元	（A+B+C+D+F+G）×**6%**。
	五、風險管理費用（E5）		732,721,804	元	11	%	80,599,398	元	（A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G）×**11%**。
	管理費用（E）合計:						154,759,187	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、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	
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	—	—	70,925,419	元	本案擬移入容積面積為1,704.98㎡，容積移轉費用依合約金額提列。
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計:			—	—	—	—	855,357,075	元	

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

（二）更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費用

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為 206,197,971 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為 14,636,358 元，詳表 15-2 所示。

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	
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%	146,197,971×7.00%＝	10,233,858
合計			14,636,358

(2)營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 1043430093 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 21 層及地下 5 層住宅大樓，構造為鋼筋混凝土（RC）造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 13,156.92 ㎡(約為 3,979.97 坪)，營建工程標準單價為 131,200 元/坪(即 39,688 元/㎡)計算，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：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40%計算，超建第三層加計造價 50%計算。

樓層標準高度 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者以 3.2m為基準高度，如供商業使用者以 3.6m為基準高度。

本案加計 103 年 11 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

＝（指數增減率－2.5%）

＝【（103/11 指數÷103/4 指數）－1】×100%－2.5%

＝【（102.30÷102.12）－1】×100%－2.5%

＝（0.18%－2.5%）

＝-2.32%（因漲跌幅絕對值在 2.5%以內，故無調整）

調整指數後營建工程單價

＝標準單價＋調整金額

＝39,688 元/㎡＋0 元/㎡

＝39,688 元/㎡

本案一層樓層高度為 6m，經高度加成後，一層樓單價為 50,801 元/㎡；本案地下室開挖至地下五層，經加成後，地下五層單價為 51,594 元/㎡。本案總營建費用金額為 536,958,492 元(詳表 15-3 及表 15-4）。

一層樓營建工程單價(高度加成)

＝39,688 元/㎡ × [1＋(6M-3.2M)/0.1×1%]

＝50,801 元/㎡

地下五層營建工程單價(地下室加成)

＝39,688 元/㎡ × (1＋30%)

＝51,594 元/㎡

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（㎡）	規定單價（元/㎡）	規定修正率	地下室加成	修正後單價（元/㎡）	金額（元）	說明
RF3	3.00	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	
RF2	3.00	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	
RF1	3.00	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	
21F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	1.依照「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規範之標準認列。 2.樓層標準高度 3.2 公尺（不含 3.2 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3.地上 7 層至 15 層建築物其地下樓層數超過 3 層，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層，其超建樓層部分，以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 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40%計算，超建第 3 層加計造價 50%計，超建第 4 層（含）以上部份，該層加計造價 60%。
20F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
19F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
18F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
17F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
16F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
15F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
14F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
13F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
12F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
11F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
10F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
9F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
8F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
7F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
6F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
5F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
4F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
3F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
2F	3.20	424.11	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,832,078	
1F	6.00	418.29	39,688	28.00%	0.00%	50,801	21,249,550	
B1F	4.20	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B2F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B3F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B4F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B5F	3.10	851.52	39,688	0.00%	30.00%	51,594	43,933,323	
小計		13,156.92					536,958,492	
合計							536,958,492	
單價	536,958,492 ／		13,156.92	＝	40,812	元/㎡		
				＝	134,916	元/坪		

表15-4營建費用估算表

	工程項目	單位	複價（元）	成本百分比(%)
壹	**建築工程**			
一	假設工程	乙式	8,429,911	1.57%
二	基礎工程	乙式	54,552,801	10.16%
三	結構體工程	乙式	168,114,978	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	31,303,428	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	60,136,946	11.20%
六	門窗工程	乙式	22,497,661	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	4,563,965	0.85%
八	雜項工程	乙式	6,550,632	1.22%
九	景觀工程（庭園及綠化工程）	乙式	6,121,082	1.14%
十	設備工程（電梯、廚具等）	乙式	23,141,985	4.31%
小計			385,413,389	71.78%
貳	**機電工程**			
一	電氣工程	乙式	16,752,435	3.12%
二	弱電工程	乙式	19,007,570	3.54%
三	給排水工程	乙式	13,423,425	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	3,865,947	0.72%
五	消防設備工程	乙式	16,913,516	3.15%
六	通風工程	乙式	11,544,146	2.15%
小計			81,507,039	15.18%
合計(壹+貳)			466,920,428	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	46,692,043	8.70%
營業稅5%		乙式	23,346,021	4.35%
總計			536,958,492	100.00%

(3)工程管理費：本案無。

(4)空氣污染防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積2,807.75㎡、費率以0.56元/㎡及工期1個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積×費率×工期

＝2,807.75㎡×0.56元/㎡×1個月

＝1,572元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積552.87㎡，費率以2.47元/㎡，工期33個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

＝建築面積×費率×工期

＝552.87㎡×2.47元/㎡×33個月

＝45,064元

空氣污染防制費

＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費

＝1,572元＋45,064元

＝46,636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六條規定，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%。本案共同基金提列總金額約為2,080,990元，詳表15-5所示。

表15-5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%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000萬~10,000萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000萬~100,000萬	0.50%	106,197,971×0.50%＝	530,990
合計			2,080,990

B.外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數91戶，依「新北市都市更新審議原則」以75,000元/戶計算，本項費用為91戶×75,000元/戶＝6,825,000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，本案法定工程造價為206,197,971元，規費編列為206,197,971元×0.1%＝206,198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委辦費：公共開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金，以申請各項容積獎勵須提供公眾使用範圍計算，計算公式如下：

[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積×5,000 元]+容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積×1,625元

＝(194.49㎡+0㎡)×5,000元+513.99㎡×1,625元

＝1,807,684元

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，本案都市更新規劃費用依合約提列為 4,500,000 元(含稅價)，詳附錄七。

本案都市更新規劃費用依提列基準計算為 6,120,820 元，本案提列之合約金額未高於基準，符合規定。

都市更新規劃費用提列基準

＝200 萬元＋1,420.82 ㎡×0.1 萬元＋10 人×6 萬元＋150 萬元＋60 萬元

＝6,120,820 元

B.不動產估價費（含技師簽證費）

本案三家不動產估價費用依合約共提列 1,300,000 元，詳附錄七。

本案三家不動產估價費用依提列基準計算為 2,085,000 元，本案提列之合約金額未高於基準，符合規定。

三家不動產估價費用提列基準

＝(40 萬元＋30 筆×0.25 萬元＋88 筆×0.25 萬元) × 3 家

＝2,085,000 元

C.土地鑑界費

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 9 筆土地×4,000 元＝36,000 元。

D.鑽探費用

本案以土地面積 600 ㎡鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，本案須鑽 3 孔，鑽探費用提列 225,000 元。

E.鄰房鑑定與鄰房保固費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1,943 戶(詳附錄八)，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 2,800×1,943 戶＋1,260,000=6,700,400 元，詳圖 15-1。

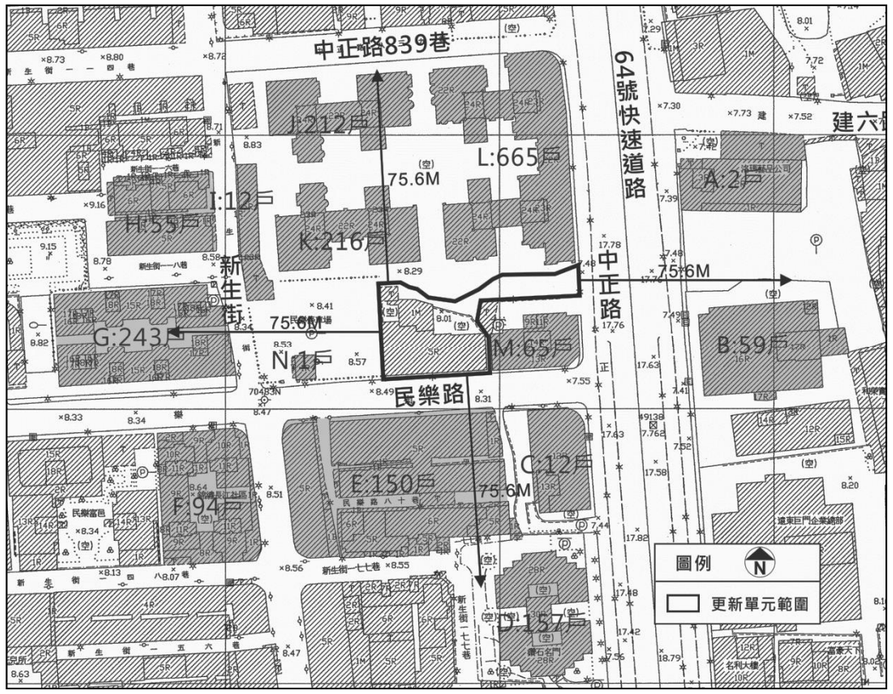


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

(2)更新前土地及建物測量費用

本案無。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A.建築改良物

(A)合法建築物：本案無。

(B)非合法建築物：本案無。

B.其他土地改良物：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：

合法建築物拆遷安置費（租金補貼）：本案無。

(6)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 91 戶，本項費用為 91 戶×20,000 元/戶＝1,820,000 元。

(7)審查費用

本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列220,000元。

(8)其他必要業務費：本案無。

3、貸款利息

貸款利息＝(1)＋(2)。

郵政儲金一年期定存利率以中華郵政103年11月公告一年定存利率：未達1,000萬元為1.37%，1,000萬元（含）以上為0.51%；五大銀行平均基準利息以中央銀行103年5月公告五大銀行平均基準利率2.88%。

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。本案施工期間為33個月，貸款期間共計45月(約3.75年)。

(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))×（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率」）×貸款期間]

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)

＝0元＋0元＋70,925,419元

＝70,925,419元

故自有資金為 70,925,419 元×30％＝21,277,626 元，融資資金為70,925,419元×70%＝49,647,793元。

貸款利息(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

＝（21,277,626元×0.51%+49,647,793元×2.88%）×3.75年

＝（108,516元＋1,429,856元）×3.75年

＝5,768,895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)×（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率」）×貸款期間×0.5

(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)

＝(562,561,358元－2,080,990元＋14,801,400元－0元)

＝575,281,768元

故自有資金為 575,281,768 元×30％＝172,584,530 元，融資資金為575,281,768元×70%＝402,697,238元。

貸款利息(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)×（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率」）×貸款期間×0.5。

＝(172,584,530元×0.51%＋402,697,238元×2.88%）×3.75年×0.5

＝(880,181元＋11,597,680元)×3.75年×0.5

＝12,477,861元×1.88年

＝23,458,379元

貸款利息總計＝(1)＋(2)

＝5,768,895元＋23,458,379元

＝29,227,274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+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%計算。

＝(14,636,358/1.05＋536,958,492/1.05＋225,000＋6,700,400＋0＋4,500,000/1.05＋1,300,000/1.10＋0＋1,820,000＋70,925,419/1.10)×0.1%

＝604,019,015元×0.1%

＝604,019元

(2)營業稅

依更新後總價值×(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)]×營業稅率計算。

營業稅

＝1,723,693,385 元×(1-49.62%)×{(14,234.73 ㎡×12,800 元×130%)/[220,669,797 元＋(14,234.73 ㎡×12,800 元×130%)]}×5%

＝1,723,693,385 元×50.38%×[236,865,907 元/(220,669,797 元+236,865,907 元)]×5%

＝22,478,418 元

稅捐總計

＝印花稅＋營業稅

＝604,019 元＋22,478,418 元

＝23,082,437 元

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。

(2)信託費用

本案信託費用以信託費用報價金額 4,100,000 元提列(信託財產不包含804地號之國有土地)，詳附錄七。

(3)人事行政管理費用

本案依產權級別(未滿30筆)及更新單元基地面積(未滿1,500㎡)計算，人事行政管理費率為4%。

產權級別：(門牌戶數＋土地及合法建築物所有權人數聯集)/2＝(30 筆+10 人)/2＝20 筆，未滿 30 筆。

基地面積：1,420.82 ㎡，未滿 1,500 ㎡。

人事行政管理費用

＝[工程費用（A）+權利變換費用（B）+貸款利息（C）+稅捐（D）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）]×4%

＝〔562,561,358 元＋14,801,400 元＋29,227,274 元＋23,082,437 元＋0 元＋70,925,419 元〕×4%

＝700,597,888 元×4%

＝28,023,916 元

(4)銷售管理費

本案(A＋B＋C＋D＋F＋G)為700,597,888元，為25億以下部分，銷售管理費率為6%。

銷售管理費

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

＝〔562,561,358 元＋14,801,400 元＋29,227,274 元＋23,082,437 元＋0 元＋70,925,419 元〕×6%

＝700,597,888 元×6%

＝42,035,873 元

(5)風險管理費

風險管理費

＝〔工程費用（A）＋權利變換費用（B）＋貸款利息（C）＋稅捐（D）＋行政作業費（E1）＋信託費用（E2）+人事行政管理費用（E3）+都市計畫變更負擔費用（F）+容積移轉費用（G）〕×11%

＝〔562,561,358 元＋14,801,400 元＋29,227,274 元＋23,082,437 元＋0 元＋4,100,000 元＋28,023,916 元＋0 元＋70,925,419 元〕×11%

＝732,721,804 元×11%

＝80,599,398 元

6、都市計畫變更負擔費用：本案無。

7、容積移轉費用

本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積面積為1,704.98㎡，接受基地104年平均公告現值為155,312元/㎡(詳表10-2)，本案容積移轉成本依容積移轉買賣契約金額為70,925,419元(詳附錄七)。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 3,387.52 坪及車位 86 位，預計銷售總收入金額約為 1,723,693,385 元，詳表 15-6。

表 15-6 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)
住宅銷售面積	3,387.52	坪	466,592	1,580,593,385
汽車位	86	個	1,663,953	143,100,000
銷售總收入金額小計				1,723,693,385

註：實際更新後總價值以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

三、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

更新前土地價值為756,444,480元，投資時程預計約4.5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土地價值－更新前土地價值）÷更新前土地價值÷投資時程

＝（868,336,310元－756,444,480元）÷ 756,444,480元 ÷ 4.5年

＝111,891,830元 ÷ 756,444,480元 ÷ 4.5年

＝3.29%

（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

＝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)

＝855,357,075元－774,757,677元

＝80,599,398元

（三）現地安置戶部份：本案無。

（四）土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地1,420.82㎡，更新前土地價值為756,444,480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土地價值為868,336,310元。

更新後可分配土地價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝1,723,693,385元－855,357,075元

＝868,336,310元

土地所有權人損益

＝更新後可分配土地價值－更新前土地價值

＝868,336,310元－756,444,480元

＝111,891,830元

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{855,357,075\text{元}}{1,723,693,385\text{元}} \times 100\%$$

＝49.62%

四、信託及續建說明

為使本案工程能順利進行至完工，爰由實施者及參與更新之所有權人委託本案未來融資銀行為本案受託人（以下稱信託銀行），辦理有關更新前後之土地及建物產權信託管理事務，實施者將其自籌資金及建築融資均存入信託專戶由信託銀行控管，專款專用。(詳附錄五信託契約書草約內容)

本案興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記後，信託銀行再依信託契約約定將各所有權人應分配之房地塗銷信託登記返還至各所有權人名下。

本案範圍內國有土地不辦理信託且信託費用不包含國有土地。

興建期間如實施者無正當理由停工達3個月致工程進度嚴重落後，經受託銀行書面催告未獲改善，實施者及全體所有權人均同意由受託人協助辦理續建完工事宜。有關本案協助續建內容詳信託契約書草約第十四條及附件三續建約定事項：

第十四條 續建機制

一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達3個月、無正當理由停工達3個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情事。

二、於續建機制啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建，丙方及建經公司並得邀集全體委託人、本專案之關係人（包括但不限於營造廠商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三續建約定事項辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，丙方應依本契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託財產之結算及分配事宜。

契約編號:○○

附件三：續建約定事項

為依本契約第十四條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進行程序：

(一) 於本契約第十四條所定續建啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建，丙方及建經公司得邀集本專案委託人、關係人（包括但不限於營造廠商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，建經公司並應提出「續建評估報告書」。乙方如未能出席或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。

(二) 若評估結果係決定續建者，全體委託人同意並完全授權丙方、建經公司及本約定事項第五條第（二）項之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方、建經公司及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙方、建經公司及該第三人並無續建之義務。

(三) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

(四) _____。

二、續建資金之取得方式：_____。

三、續建資金之運用順序：_____。

四、續建執行費用及報酬：_____。

五、續建管理：

（一） 丙方及建經公司應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方及建經公司保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟委託人原應負擔之責任仍由委託人自行負責，與丙方無涉。

（二） 丙方得委任建經公司或專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由乙方負擔，並得由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔。

（三） 啟動本專案續建執行後，如因故確定無法執行續建事宜或無法完工時，丙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

（四） _____。

六、其他事項：_____。

兆豐國際商業銀行 Mega International Commercial Bank

五、現金流量分析說明

（一）分期：本案分為準備期(第 1-6 月)、施工期(第 7-42 月)及交屋期(第 43-54 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 5 至 37 欄位)。

（三）現金流入：本案分為自有資金及融資貸款，本案融資資金於施工期(第 7-42 月)每期流入，每期不足部分以自有資金支付，於交屋期(第 43-54 月)可獲得折價抵付共同負擔房地價值 855,357,075 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	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	第 49-51 月	第 52-54 月	合計
		準備期		施工期												交屋期間				-
	現金流入																			-
1	自有資金	106,220,000	1,560,000	39,620,000	16,740,000	16,950,000	17,170,000	17,380,000	27,530,000	27,670,000	27,810,000	27,960,000	18,180,000	20,750,000						365,540,000
2	融資貸款			30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	30,000,000	27,618,500	164,726,531					452,345,031
3	折價抵付共同負擔房地價值																		855,357,075	855,357,075
4	現金流入合計(序號1至序號3加總)	106,220,000	1,560,000	69,620,000	46,740,000	46,950,000	47,170,000	47,380,000	47,530,000	47,670,000	47,810,000	47,960,000	48,180,000	48,368,500	164,726,531	-	-	-	855,357,075	1,673,242,106
	現金流出																			
5	建築設計費	14,636,358																		14,636,358
6	營建費用			44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541	44,746,541					536,958,492
7	空氣污染防治費			23,318											23,318					46,636
8	公寓大廈管理基金															2,080,990				2,080,990
9	外接水、電、瓦斯管線工程費															6,825,000				6,825,000
10	建照執照相關規費	206,198																		206,198
11	公共設施地上物拆遷補償費	-																		-
12	公共設施工程開闢費用	-																		-
13	公共設施用地捐贈本市土地成本	-																		-
14	公益設施認養捐贈費用	-																		-
15	捐贈本市都市更新基金	-																		-
16	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	1,807,684																		1,807,684
17	都市更新規劃費用	4,500,000																		4,500,000
18	不動產估價費用	1,300,000																		1,300,000
19	土地鑑界費	36,000																		36,000
20	鑽探費用	225,000																		225,000
21	鄰房鑑定費用	6,700,400																		6,700,400
22	更新前土地及建物測量費用	-																		-
23	土地改良物拆遷補償費用	-																		-
24	占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	-																		-
25	拆遷安置費	-																		-
26	地籍整理費用															1,820,000				1,820,000
27	審查費用	220,000																		220,000
28	其他必要業務費	-																		-
29	稅捐			23,082,437																23,082,437
30	行政作業費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	信託費用	4,100,000																		4,100,000
32	人事行政管理費用	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,884	1,556,888	28,023,916
33	銷售管理費用															42,035,873				42,035,873
34	都市計畫變更負擔費用	-																		-
35	容積移轉費用	70,925,419																		70,925,419
36	融資貸款利息費用	-	-	216,000	432,000	648,000	864,000	1,080,000	1,224,000	1,368,000	1,512,000	1,656,000	1,872,000	2,070,853	3,256,884	3,256,884	3,256,884	3,256,884	3,256,884	29,227,274
37	融資本金償還																		452,345,031	452,345,031
38	現金流出合計(序號5至序號37)	106,213,943	1,556,884	69,625,180	46,735,425	46,951,425	47,167,425	47,383,425	47,527,425	47,671,425	47,815,425	47,959,425	48,175,425	48,374,278	49,583,627	57,575,631	4,813,768	4,813,768	457,158,803	1,227,102,708
39	息後淨現金累計	6,057	9,173	3,993	8,568	7,143	9,718	6,293	8,868	7,443	2,018	2,593	7,168	1,390	115,144,294	57,568,662	52,754,894	47,941,126	446,139,398	

壹拾陸、效益評估

本案之更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地區整體發展上應有極大效益，以下分別就各相關部門加以說明：

一、政府之效益

（一）拆除老舊窳陋之建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。

（二）配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。

二、地主與民眾之效益

（一）藉由都市更新的完成，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居住品質及不動產價值。

（二）藉由更新單元的規劃設計，以提升都市之視覺景觀環境品質。

（三）提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。

三、實施者效益

（一）提供資金協助整合與推動都市更新，藉由都市更新提高之房地產價值。

（二）實施者因都市更新容積獎勵機制能爭取較多之容積樓地板面積，其所帶來之商機能有效提升個案有形、無形之利益。

四、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騎樓或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。

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	僅基地南側留設騎樓。	於基地南側及東側均留設 4 公尺人行步道以利人行，留設人行步道面積合計 194.49 ㎡，另於留設開放性空間約 513.99 ㎡，輔以綠化提升鄰近地區生活品質。
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。	更新後建蔽率設計 38.91%，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。
停車供給	基地內建物未設置停車位，無法滿足住戶停車需求，且公有人行道上多為機車佔用違停之情形。	依規定劃設足夠法定停車位，地下停車空間留設 86 位汽車停車位及 91 位機車停車位，以滿足住戶停車需求，並將停車空間內部化。
建築外觀	老舊 5 層樓建物。	更新後興建一棟 21 層建築物，透過造型色彩之整體設計，樹立本地區地標型建築，對於地區建築景觀之提升有極大助益。

壹拾柒、實施進度

本案預定於 108 年 3 月事業計畫及權利變換計畫核定公告、108 年 11 月至 111 年 5 月為工程施工期間、112 年 8 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	108	108	108	108	108	108	108		111	111	111	111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112
		月	3	4	5	6	7	8	9	10	11	→	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	◎																									
2	申請拆除及建造執照	3		◎	◎	◎																						
3	改良物殘餘價值補償	2		◎	◎																							
4	申請更新期間稅捐減免	1					◎																					
5	土地補償金發放作業	1						◎																				
6	地上物騰空拆除	2							◎	◎																		
7	工程施工	31									◎	→	◎															
8	申請使用執照	2												◎	◎													
9	送水送電	1														◎												
10	申請測量	1															◎											
11	釐正圖冊	2																◎	◎									
12	接管	2																		◎	◎							
13	計算及找補差額價金	2																			◎	◎						
14	產權登記	2																					◎	◎				
15	申請更新後稅捐減免	2																							◎	◎		
16	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）停車位之管理

本建物總共規劃 86 部汽車停車位及 91 部機車停車位。

1、地下一層：設置法定機車停車位 91 部、法定汽車停車位 1 部、自設汽車停車位 1 部及自行車位 28 部。

2、地下二層：設置法定汽車停車位 18 部（含無障礙汽車停車位 2 部）。

3、地下三層：設置法定汽車停車位 20 部。

4、地下四層：設置法定汽車停車位 23 部。

5、地下五層：設置法定汽車停車位 23 部。

（二）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 194.49 ㎡及容積移轉回饋開放空間面積 513.99 ㎡，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道及開放空間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。實施者(建商)另提撥公共開放空間管理維護基金 1,807,684 元整(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

5、本大樓沿街面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。

6、地下一層設置 91 部機車停車位及 1 部垃圾車臨時車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預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。

7、本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物檢量、水資源及污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法(詳附件 1)，未來應納入銷售契約註記。為維護綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥維護管理費用 1,000,622 元整(綠建築保證金 20,012,438 元x5%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

8、為顧及使用便利性，本大樓二層設置之露台分別由 2F-C 戶、2F-D 戶管理使用；三層設置之露台由 3F-A 戶管理使用；十四層設置之露台，由 14F-B 戶、14F-C 戶管理使用；並另訂分管契約管理之，位置詳參附圖。

9、本公寓大廈退縮留設之沿街步道式開放空間，考量未來公車路線設置候車亭需求，倘交通局評估有必要調整時應配合提供空間及辦理，並於社區管理委員會成立時列入移交，非經主管機關核准不得變更，並於產權移交說明相關事項。

10、本公寓大廈停車需求已內部化處理，未來禁止申請設置路邊或路外停車。

二、公有土地處理方式

本更新單元內 804 地號土地，所有權人為中華民國(管理者：財政部國有財產署)，使用分區為住宅區，面積 187.01 ㎡，占更新單元總面積 1,420.82 ㎡之比例為 13.16%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項財政部國有財產署得研提主導都市更新規定，因本案實施方式採權利變換，爰依處理原則第 7 點第 2 項規定，財政部國有財產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。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 12 點規定，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，財政部國有財產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。

三、容積移轉

（一）操作機制

本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定申請容積移轉，不得超過法定容積 40%；本案擬申請 1,704.98 ㎡，占基準容積 40%，未超過法定容積 40%上限規定。

（二）容積移轉取得方式

本案容積移轉土地取得費用，係屬共同負擔，由實施者出資購買。

（三）購買公共設施保留地價格之認定

容積移轉權利屬於土地所有權人，實施者僅為代辦角色，容積移轉所支付費用依「都市更新權利變換」第 30 條規定納入共同負擔，本案依 100 年 6 月 24 日「都市更新權利變換併同辦理容積移轉執行機制」，會議紀錄辦理如下說明：

容積移轉送出基地原則上由實施者出資取得後辦理移轉捐贈，其費用應於事業計畫中表明。但地主得於其權利變換更新前權利價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。

倘地主認為實施者所提列費用過高，得提出異議並供審議委員會審議參考，審議委員會於必要時得要求實施者提出估價或其他費用證明。

四、實施者連絡窗口

（一）公司名稱：環通建設股份有限公司

（二）地址：新北市板橋區民生路二段 209 號

（三）電話：(02)2258-1999

（四）更新案專屬網站：http://www.huantung.com.tw/

附錄一、 實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更時請打V

變更時請打V

變更預查編號	
公司統一編號	54693628
公司聯絡電話	02-22581999

僑外投資事業 □是 ■否　公開發行□是 ■否

陸資 □是 ■否

閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、 公司名稱(變更後)	環通建設股份有限公司			
V	二、 (鄰遞區號)公司所在地 (含鄰鎮市區村里)	(220)新北市板橋區介壽里16鄰民生路二段209號			
	三、 代表公司負責人	林木維	四、每股金額(阿拉伯數字)	10元	
	五、 資本總額(阿拉伯數字)	新台幣		100,000,000元	
	六、 實收資本總額(阿拉伯數字)	新台幣		30,000,000元	
	七、 股份總數	10,000,000股	八、已發行股份總數	1.普通股	3,000,000股
				2.特別股	0股
	九、 董事人數任期	3人 自 民國106年07月10日 至 民國109年07月09日 (含獨立董事 0人)			
	十、 ■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人 自 民國106年07月10日 至 民國109年07月09日			
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
	十一、 公司章程修正(訂定)日期	民國 106年07月10日			

※變更登記日期文號 1078067489　※檔號

公務記載蓋章欄

107.10.17 公司登記表 專用章(7)

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合鄰政作業，請於所在地加填鄰遞區號。
(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。
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

共 4 頁第 2 頁

環通建設

股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1.現金	0元
			2.財產 0股、	0元
			3.技術 0股、	0元
			4.股份交換	0元
			5.認股權憑證轉換股份	0元
		權益科目調整	6.資本公積	0元
			7.法定盈餘公積	0元
			8.股息及紅利	0元
		併購	9.合併	0元
			10.分割受讓	0元
			11.股份轉換	0元
			12.收購	0元
		其他	13.債權抵繳股款	0元
			14.公司債轉換股份	0元
			15.信用 0股、	0元
			16.勞務 0股、	0元
				元

	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	0元	2.退還股款	0元
		3.註銷庫藏股	0元	4.合併銷除股份	0元
		5.分割減資	0元	6.特別股收回	0元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		

有續頁請打V V

無續頁請打V

公務記載蓋章欄

107.10.17 公司登記表 專用章(7)

環通建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	001	H701010	住宅及大樓開發租售業
	002	H701020	工業廠房開發租售業
	003	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	004	H703090	不動產買賣業
	005	H703100	不動產租賃業
	006	F111090	建材批發業
	007	F211010	建材零售業
	008	I503010	景觀、室內設計業
	009	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事長	林[redacted]	[redacted]	2,520,000
		(220)[redacted]			
	2	董事	林[redacted]	[redacted]	2,520,000
		(220)[redacted]			
	3	董事	林[redacted]	[redacted]	240,000
		(100)[redacted]7			
	4	監察人	周[redacted]	[redacted]	0
		(220)[redacted]			

有續頁請打V [V]

無續頁請打V [ ]

公務記載蓋章欄

107.10.17 公司登記表 專用章(1)

環通建設　　股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	所代表法人			
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
	1	1~2	環通投資有限公司	53209507
		(220)新北市板橋區民生路二段209號		
	2	3	鴻景興業股份有限公司	28492913
		(235)新北市中和區中正路685號		

有續頁請打V [ ]

無續頁請打V [V]

公務記載蓋章欄

1078067489

107.10.17 公司登記表 專用章(1)

附錄二、 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 環通建設股份有限公司 申請新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓	
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
12	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木		✓
13	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及景觀資產、歷史建築及古蹟		✓

實施者：環通建設股份有限公司　　簽章

中華民國　　年　　月　　日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。

附錄三、 建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、牆面外觀	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	1.冠偉石材 2.上晶石材 3.欣成石材 4.百川窯業有限公司 5.北大欣股份有限公司 或同等級
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆。	ICI、青葉、虹牌
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司 3.新睦豐建材(股)公司
	公共樓梯間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司 3.新睦豐建材(股)公司
	室內空間	面漆。(如水泥漆、乳膠漆等。)	ICI、青葉、虹牌
	浴廁	磁磚。	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司 3.新睦豐建材(股)公司
	地下室	防水粉刷加面漆。	ICI、青葉、虹牌
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。(宜選擇具有防滑止滑性能之材料)	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司
	浴廁、陽台	防滑地磚。	1.百川窯業有限公司 2.北大欣股份有限公司
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	ICI、青葉、虹牌
	屋頂	1. 整體粉光,加鋪PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	1.盛隆國際事業工程有限公司 2.得城工程有限公司或同等級
五、窗門設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	允祥、金亞、東修
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物昇降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	1.中菱機電股份有限公司 2.永大機電工業股份有限公司 3.台灣三菱電梯股份有限公司 4.大同奧的斯電梯股份有限公司
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水SPA 淋浴設施」。	1.和泉企業股份有限公司 2.毅太企業股份有限公司 3.一澤貿易有限公司 4.莊貿實業股份有限公司 5.弘韻股份有限公司 或同等級廠商。
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。 (須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。)	1.林內工業股份有限公司 2.歐寶廚櫃有限公司 3.德久廚具股份有限公司 或同等級廠商。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	士林電機廠股份有限公司 或同等級廠商。
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	順光股份有限公司 或同等級廠商。
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	1.台灣寶麒生活科技有限公司 2.宗亞資訊工業股份有限公司 3.友電企業股份有限公司 或同等級廠商。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管(以專區規劃主機位置)。 (此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。)	1.高仕城空調 2.鑫生空調 3.紘全實業
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	1.高豐通風 2.峰緯通風
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	1.台灣寶麒生活科技有限公司 2.宗亞資訊工業股份有限公司 3.友電企業股份有限公司
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	1.台灣寶麒生活科技有限公司 2.宗亞資訊工業股份有限公司 3.友電企業股份有限公司 或同等級廠商。

附錄四、 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

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）位於二層C戶之露臺，為二層C戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（二）位於二層D戶之露臺，為二層D戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（三）位於三層A戶之露臺，為三層A戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（四）位於十四層B戶之露臺，為十四層B戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（五）位於十四層C戶之露臺，為十四層C戶（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

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。
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194.49㎡及容積移轉回饋開放空間面積513.99㎡，係無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道及開放空間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。實施者(建商)另提撥公共開放空間管理維護基金1,807,684元整(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用，並於社區管理委員會成立時列入移交，非經主管機關核准不得變更，並於產權移交說明相關事項。(詳附圖5)

（五）本大樓沿街面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。

（六）地下一層設置91部機車停車位及1部垃圾車臨時車位，為區分所有權人共

有，將來使用方式預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。

（七）本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物檢量、水資源及污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法(詳附件1)，未來應納入銷售契約註記。為維護綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥維護管理費用1,000,622元整(綠建築保證金20,012,438元x5%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

（八）本公寓大廈退縮留設之沿街步道式開放空間，考量未來公車路線設置候車亭需求，倘交通局評估有必要調整時應配合提供空間及辦理，並於社區管理委員會成立時列入移交，非經主管機關核准不得變更，並於產權移交說明相關事項。

（九）本公寓大廈停車需求已內部化處理，未來禁止申請設置路邊或路外停車。

（十）屋脊裝飾物之維護管理，由大樓進行維護且不得擅加建造頂蓋及對外營業用。

（十一）起造人同意於各棟梯廳及屋頂平台等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，並於社區管理委員會成立時列入移交。

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：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。

附件1　綠建築管理維護辦法
附圖1　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(A)
附圖2　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(B)
附圖3　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(C)
附圖4　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(D)
附圖5　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(E)
附圖6　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(F)
附圖7　本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(G)
附圖8　本公寓大廈留設人行步道位置示意圖

附件 1　綠建築管理維護辦法

一、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得銀級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物檢量、水資源及污水垃圾改善等七項指標，有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

二、本公寓大廈銀級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

三、各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

四、本公寓大廈依綠建築指標設置之節能、節水、污水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依下列規定辦理。

(一)綠化量指標

除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。

(二)基地保水指標

原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤或其他特殊保水設計(如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等)，應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。

(三)日常節能指標

1. 建築物外殼：

(1)實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。

(2)開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於 0.25。

2. 空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。

3. 照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路不得任意更改之。

(四)二氧化碳減量指標

維持原建築造型、室內裝修及結構系統，如需裝修，均需符合原核准之規定標準。

(五)廢棄物減量指標

再生建材再利用、土方平衡、乾式隔間、整體衛浴、營建空氣污染防制，如有變更之必要，均需符合原核准之規定標準。

(六)水資源指標

公共區域或住戶室內如進行更改時，依下列規定：

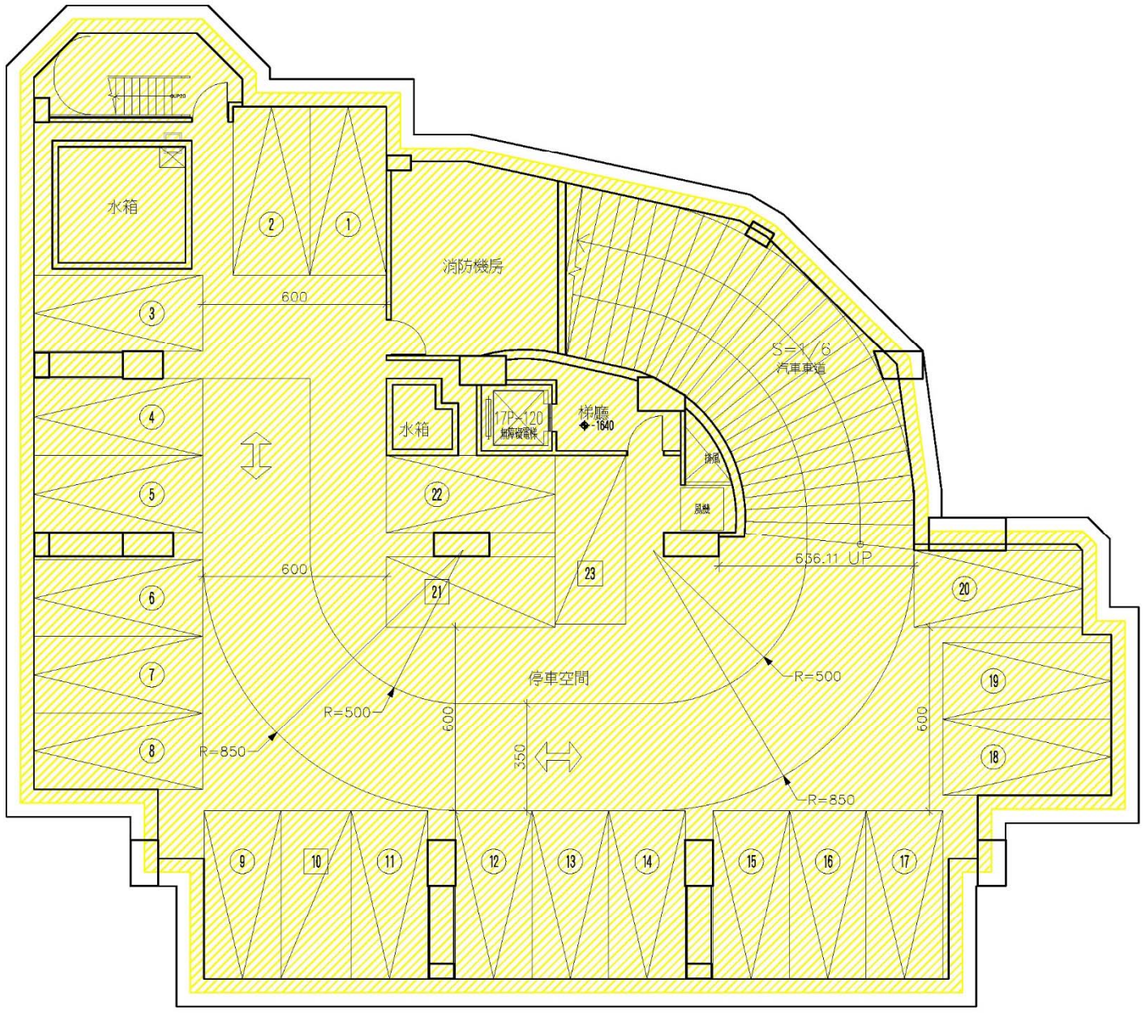
1. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
2. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
3. 具大耗水項目所設置之彌補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。
4. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

(七)污水及垃圾指標

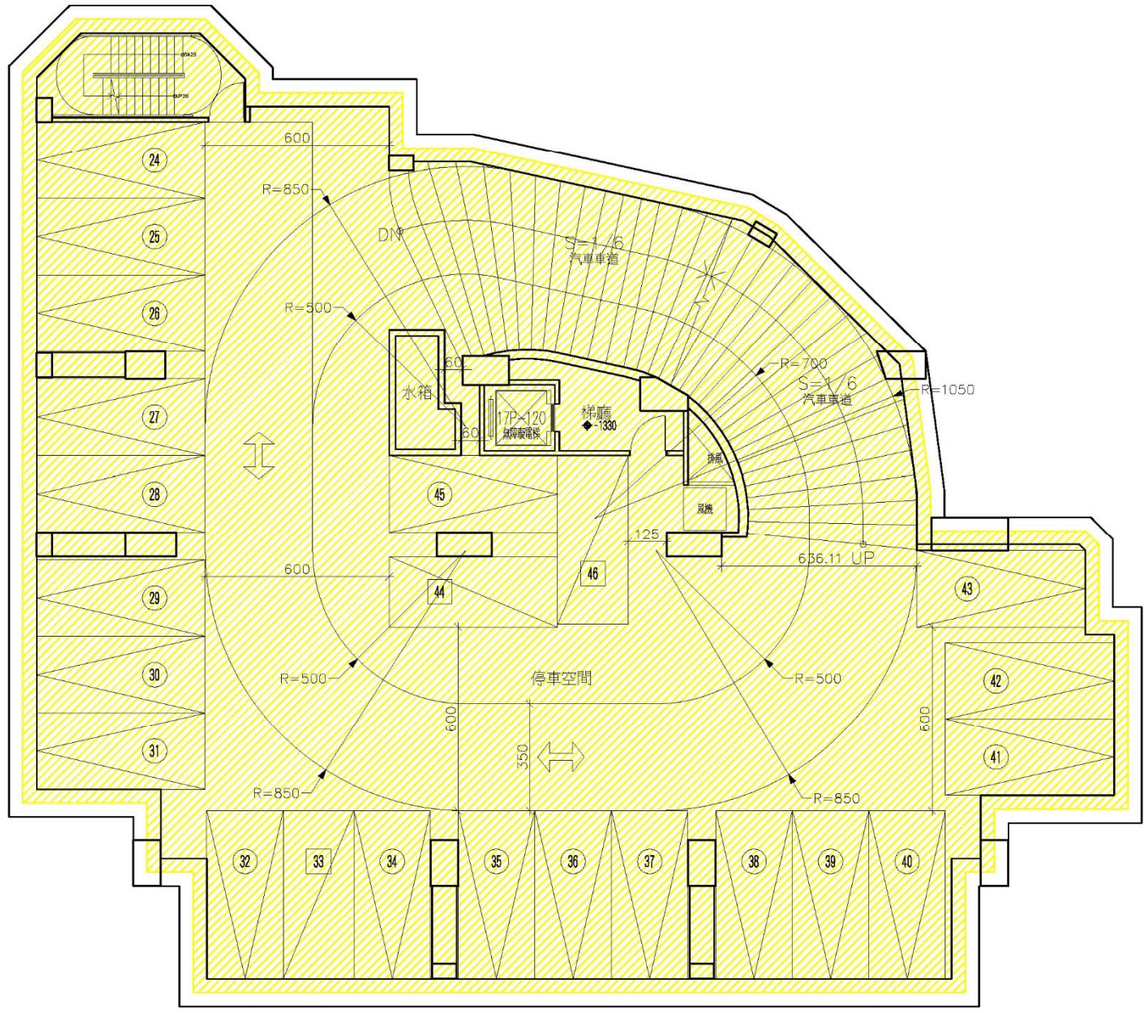
1. 建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。
2. 若尚未接管設置汙水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。
3. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

五、為維護上述依綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者(建商)另提撥維護管理費用 1,000,622 元整(綠建築保證金 20,012,438 元x5%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

六、若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請新北市政府主管機關處理，要求其回復原狀。



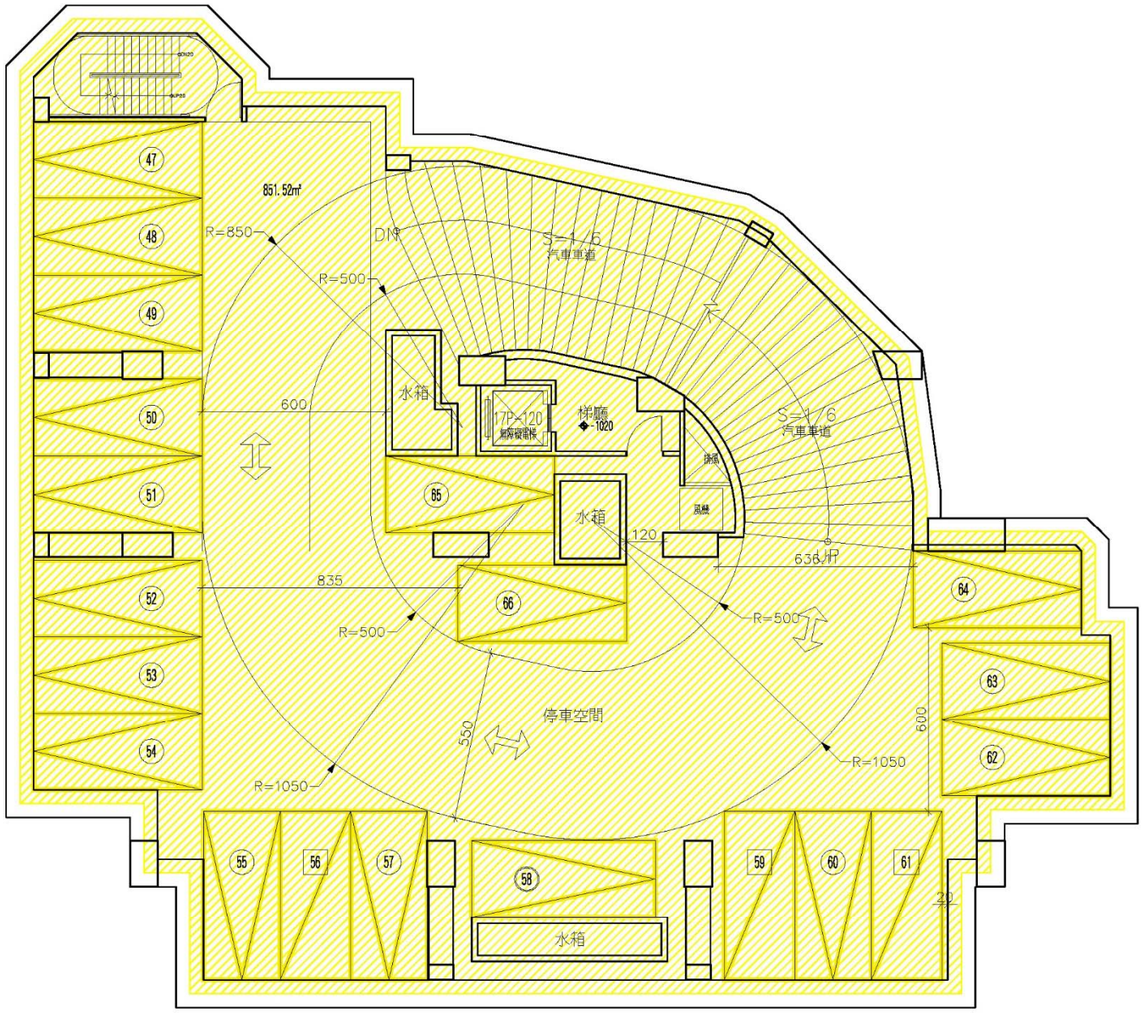
地下五層平面圖 S=1/200



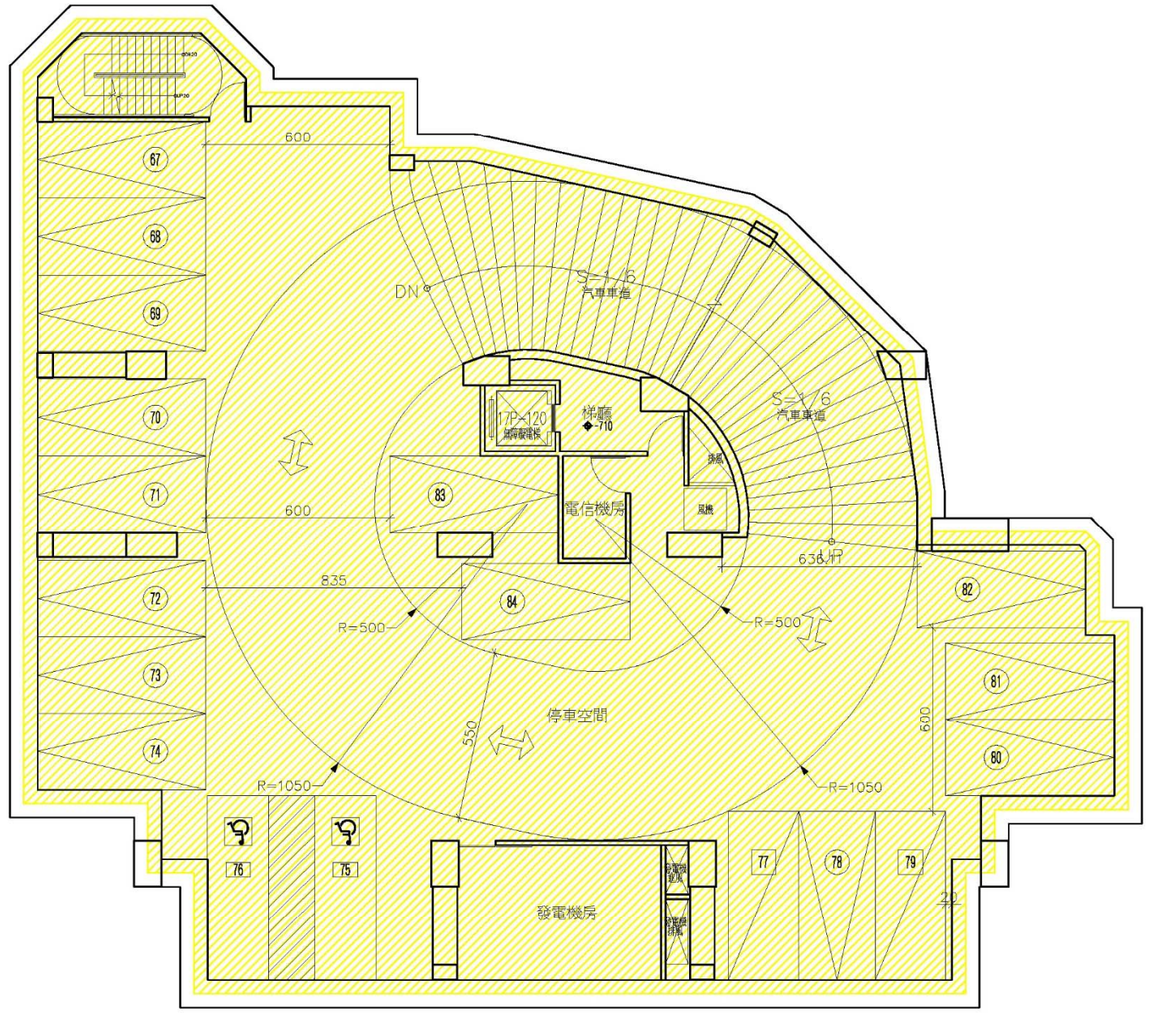
地下四層平面圖 S=1/200

共用部分　專有部分

附圖 1 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(A)



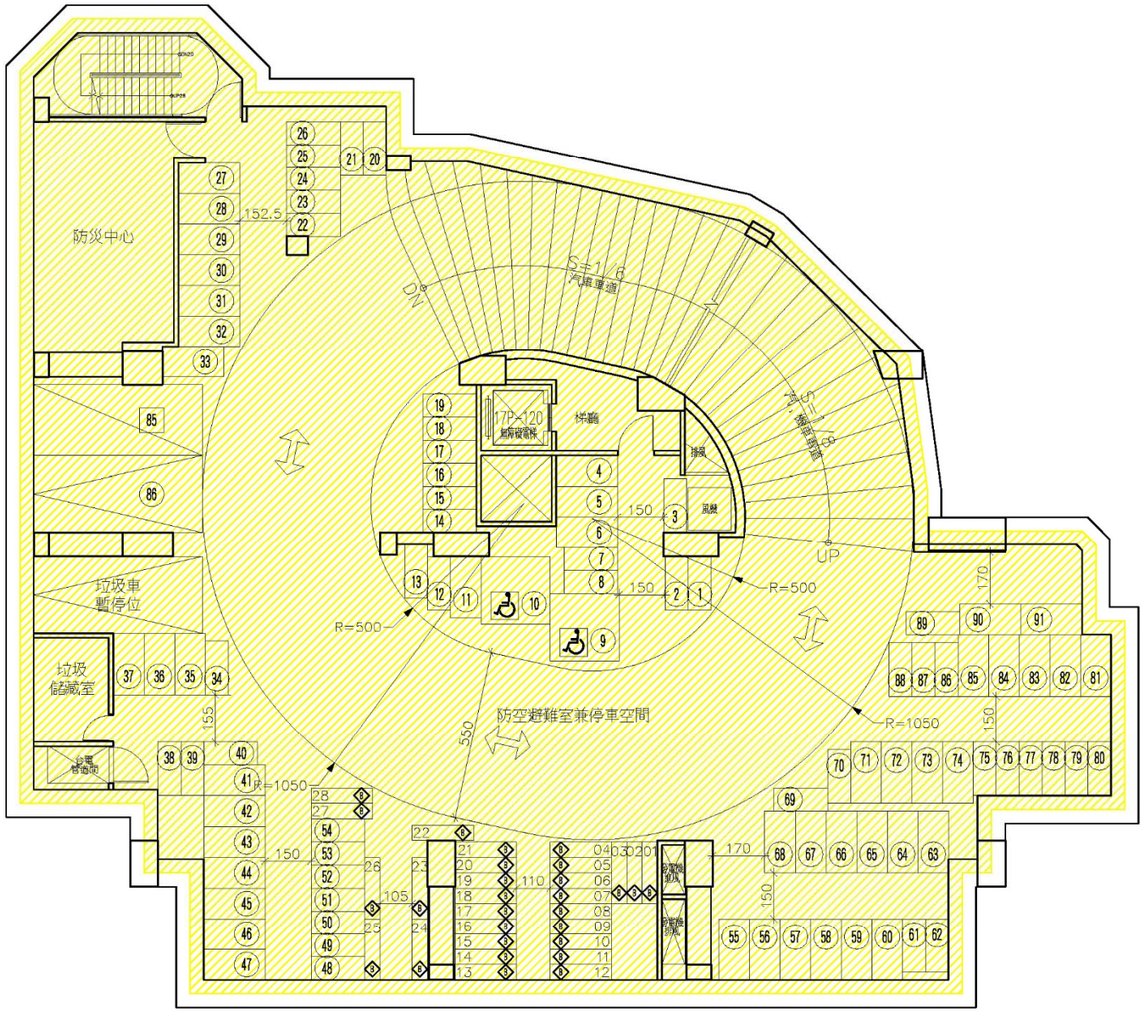
地下三層平面圖 S=1/200



地下二層平面圖 S=1/200

共用部分　專有部分

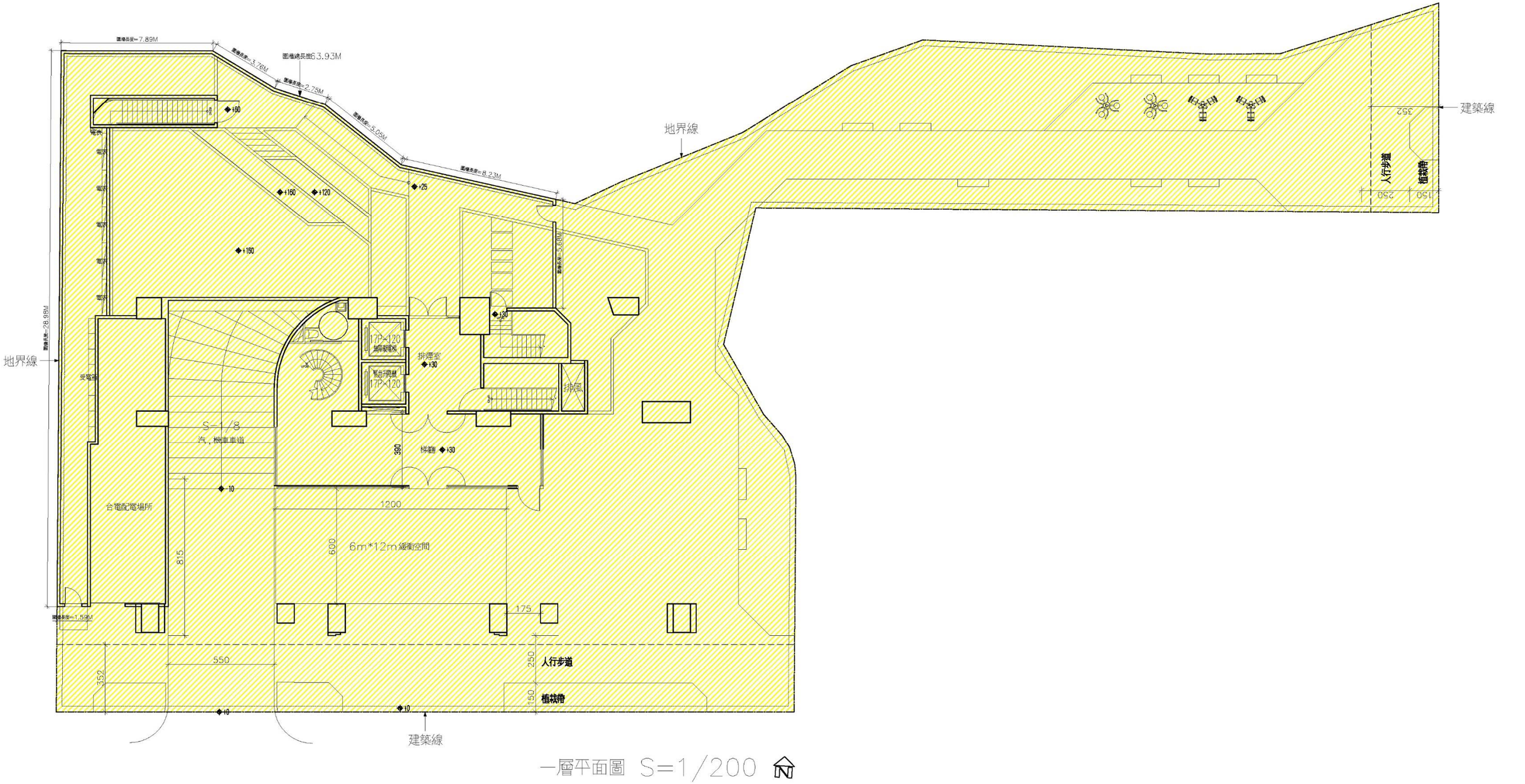
附圖 2 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(B)



地下一層平面圖 S=1/200

共用部分　專有部分

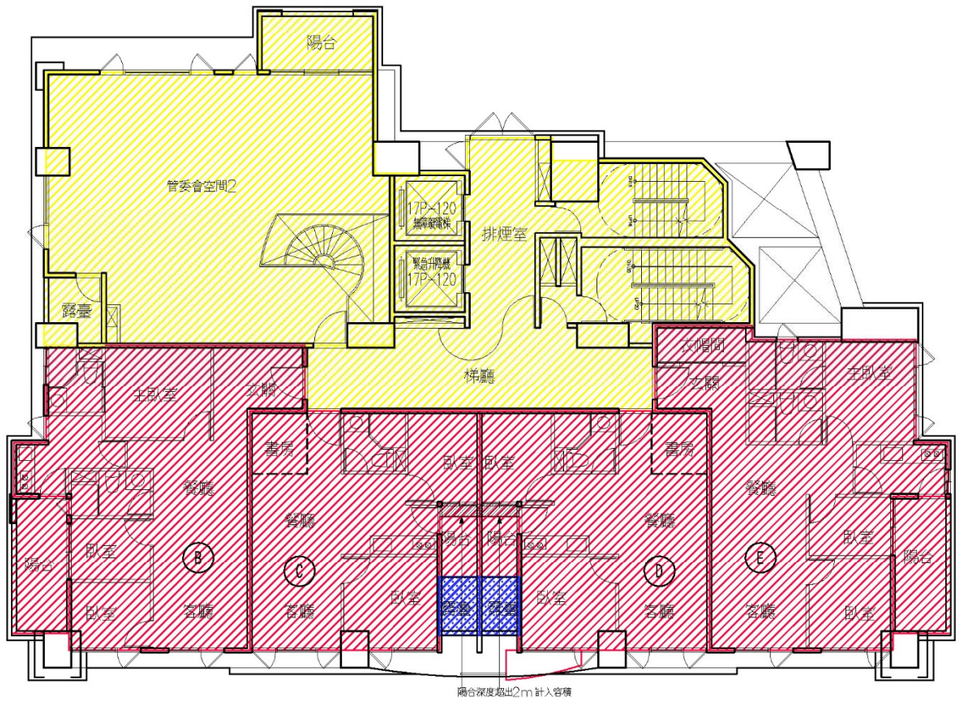
附圖 3 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(C)



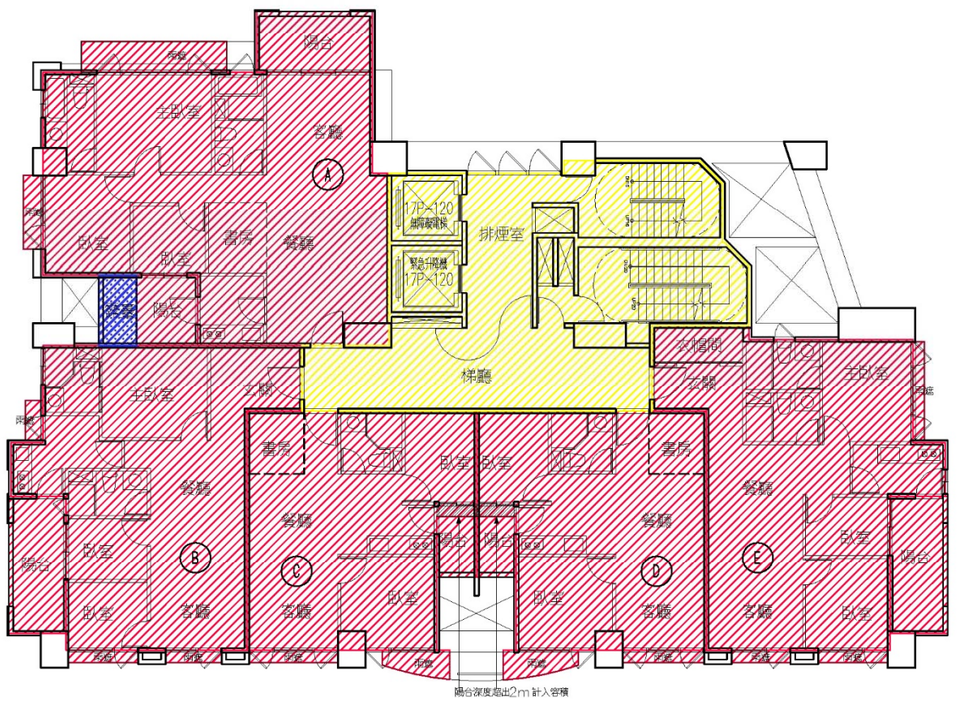
一層平面圖 S=1/200

約定專有部分　共用部分　專有部分

附圖 4 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(D)



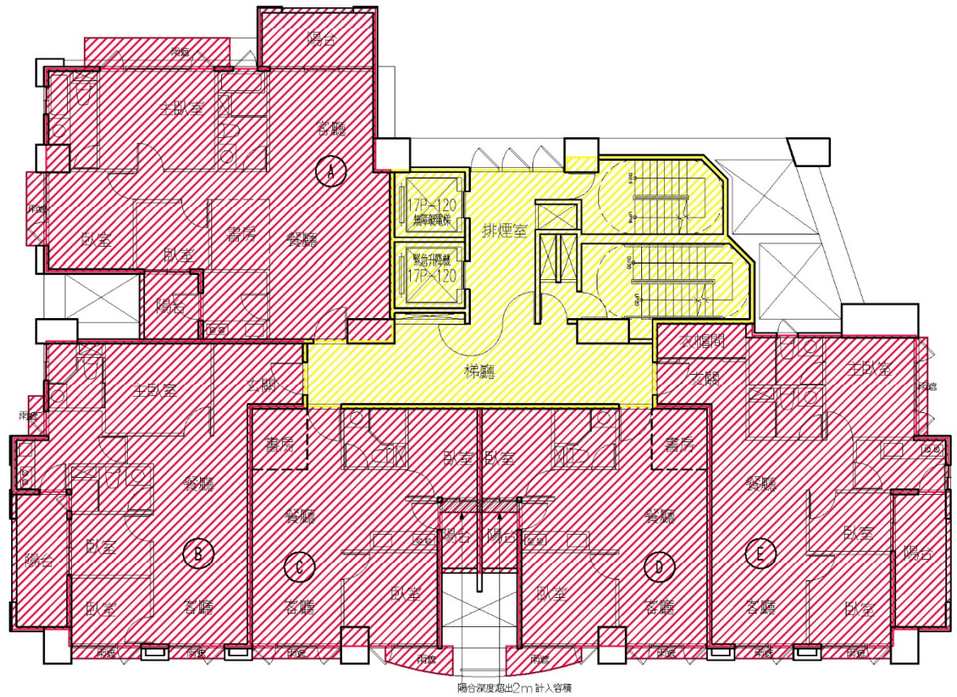
二層平面圖 S=1/200



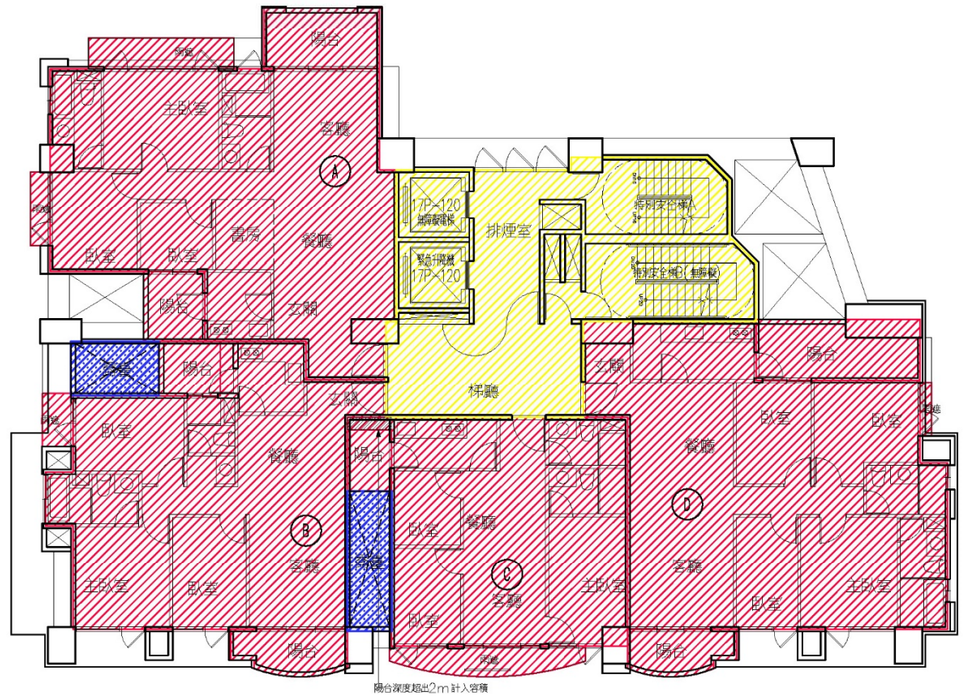
三層平面圖 S=1/200

約定專有部分　共用部分　專有部分

附圖 5 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(E)



四至十三層平面圖 S=1/200

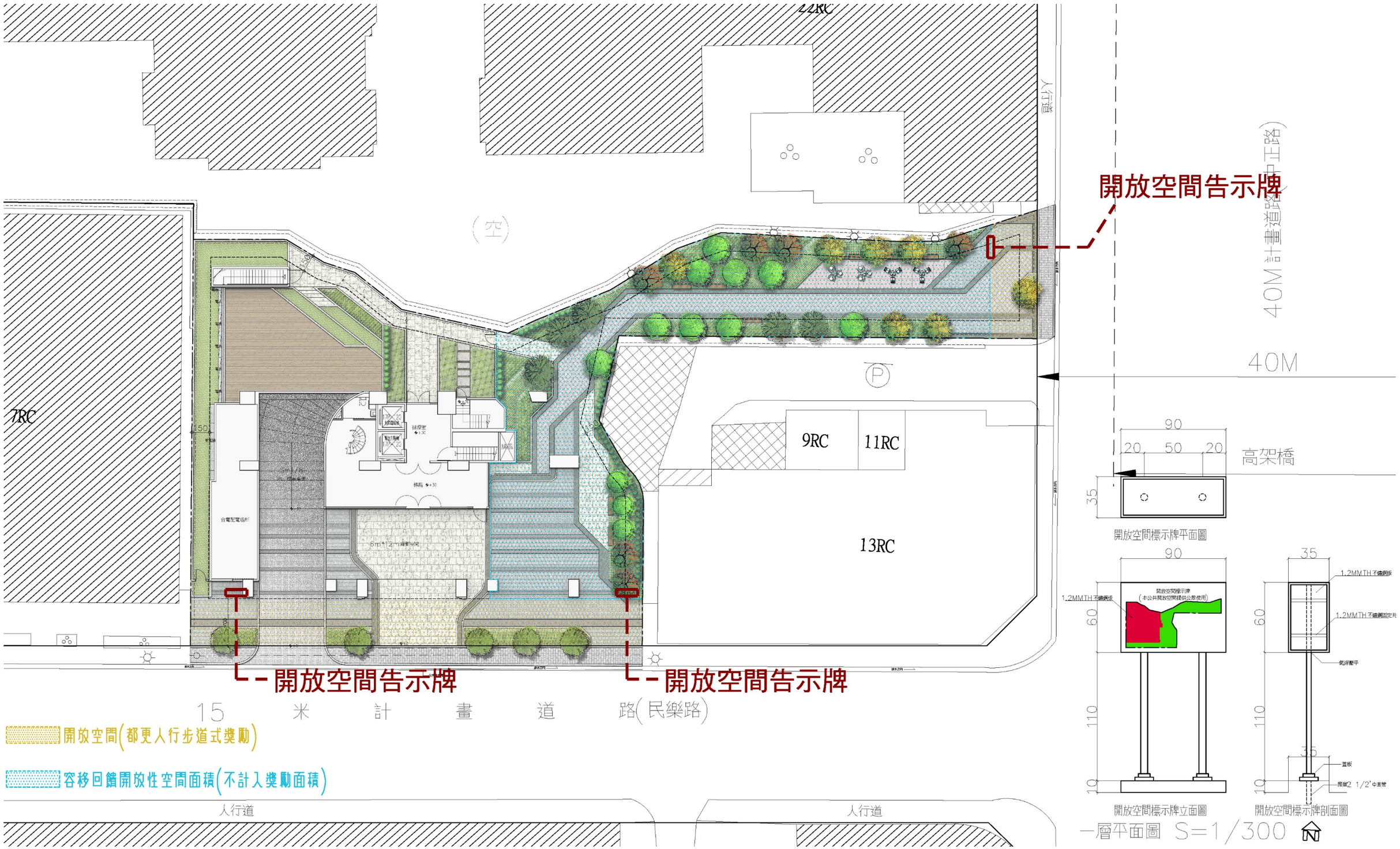


十四層平面圖 S=1/200

約定專有部分　共用部分　專有部分

附圖 6 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(F)

附圖 7 本公寓大廈專有部分、共用部分平面圖(G)



附圖 8 本公寓大廈留設人行步道及開放空間位置示意圖

附錄五、 信託契約書(草約)

契約編號:○○

信託契約書(稿)

立契約書人

委託人甲：○○○ 先生/女士　　(以下簡稱「甲方」)

委託人乙：環通建設股份有限公司　　(以下簡稱「乙方」)

受託人丙：兆豐國際商業銀行股份有限公司　　(以下簡稱「丙方」)

緣甲、乙雙方就新北市中和區民樂段797~805地號等9筆土地，約定由乙方出資並擔任實施者，以都市更新權利變換方式興建集合住宅大樓(以下簡稱「本專案」)，甲、乙雙方業已簽訂○○契約書(詳如附件一，以下簡稱「合建契約」)在案；乙方就其應受分配之本專案土地及完工後建物，並將以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，與預售屋承購戶(以下簡稱「買方」)簽訂買賣契約。
甲方及乙方(以下合稱「委託人」)茲共同委託丙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工、完成建物所有權第一次登記及依據都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物之分配。為此，立契約書人特訂立本信託契約(以下簡稱「本契約」) 以資共同遵守，約定條款如下：

第一條　信託目的及信託事務內容

一、本契約之信託目的如下：

(一) 為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以保障受益人權益，由委託人將本契約第四條第一項所定信託財產信託予丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理，以使本專案順利興建完工。本專案建物完工後，如經依法取得使用執照及完成所有權第一次登記時，則本信託作為預售屋買賣定型化契約履約保證之目的即已完成，買方不得異議或對丙方為任何之主張。

(二) 依據都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物之分配。

二、為促使信託目的之完成，委託人茲共同委託丙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。委託人同意委託丙方辦理下列事項：

(一) 本專案興建基地產權之管理、處分；

(二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；

(三) 信託專戶收支之帳務管理；

(四) 依本契約約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；

(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)

契約編號:○○

、信託登記、塗銷信託登記，及辦理產權分配、移轉登記予所屬權利人等與本專案相關之其他登記事宜。

第二條　信託當事人

一、委託人：甲方及乙方。

二、受託人：丙方。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人(其受益權比例及分配方式悉依都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理)。惟於依本契約第十四條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得乙方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，乙方就買方所繳買賣價金交付信託所享有之受益權，應歸屬於買方。

四、前項及本契約以下所稱之「特定事由」係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約完工或交屋之情形。

第三條　契約關係人

一、本契約所稱「融資銀行」係指乙方為本專案開發資金需求，與其簽訂授信合約之金融機構，即兆豐國際商業銀行○○分行。

二、本契約所稱「建經公司」係指為配合本契約所定信託事務執行所需，與乙方簽訂建築經理服務契約(副本1份應提供予丙方留存)，負責辦理工程進度查核、財務稽核及續建管理之專業機構，即○○建築經理股份有限公司。

第四條　信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指委託人於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：

(一) 本專案不動產：委託人所有之新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803 及 805 地號等 8 筆土地(以下簡稱「本專案土地」)，及前開土地上之待拆除建物，委託人個別交付不動產標的及權利範圍詳如附件之信託不動產清冊。實際面積及權利範圍以信託登記時之地政機關登記簿所載為準。(信託財產不包含同段 804 地號之國有土地)

(二) 興建資金：係指本專案預售屋承購戶(以下簡稱「買方」)所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及委託人自有資金（以下合稱「興建資金」）。

(三) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及丙方以受託人身分依本契約第十三條第五項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記及信託財產註記登記之建物。

(四) 委託人為完成本專案而追加交付信託之不動產或資金。

（五）丙方因前四款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

二、除法令另有規定或本契約另有約定外，於信託存續期間，委託人不得要求丙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。

第五條　信託存續期間

本契約存續期間係自本契約簽署完成之日起，至本契約依第十八條約定終止之日止。信託存續期間得經立契約書人之共同書面同意延長之。

第六條　信託財產之交付

一、委託人應於本契約簽署完成後1個月內，配合丙方辦理本專案不動產之信託移轉登記事宜。本專案不動產信託移轉登記予丙方後，委託人仍得依合建契約之約定及都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容占有使用。

二、為利丙方處理本契約信託事務之現金收支及資金控管，委託人同意丙方於其營業處所(即兆豐國際商業銀行○○分行)開立信託專戶(以下簡稱「信託專戶」)，用以存放興建資金及第四條第一項第四、五款取得之款項。委託人同意信託專戶之利息為乙方所有。

三、信託財產應以「兆豐國際商業銀行受託信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由丙方以該等名義辦理之。

第七條　信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依委託人合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。

二、委託人對丙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令、都市更新事業計畫、權利變換計畫或授信合約相關約定之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知委託人，並得不遵從該指示。

三、為利本專案之履約管理，委託人同意，丙方得僅依乙方單方之書面指示管理、運用及處分信託財產。惟指示內容如涉及甲方所交付信託之不動產所有權移轉或設定負擔(包括但不限於設定抵押權)予第三人者，則丙方仍應依甲方及乙方共同之書面指示辦理。前開約定非經立契約書人之書面協議不得以任何理由撤回或主張無效。

四、委託人對丙方為信託指示時，應以書面方式為之，指示內容並應載明信託財產管理、運用及處分之時間、方式及金額等，並應於3個營業日前送交丙方憑辦。

五、信託專戶之款項應依本契約之約定專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出及其他符合法令規範之本專案相關費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣活期存款為限。

六、除法令及本契約另有約定外，丙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產

分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，委託人得要求丙方於1個月內改正，如丙方未改正者，委託人得請求將丙方所獲利益歸於信託財產，丙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

七、因信託財產之交付、管理、運用及處理信託事務所生之相關稅捐及規費之申報、繳納及其他稅務事宜，應依中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第八條　各項支出與費用之負擔及其支付方法

一、本契約之各項支出與費用，除本契約另有約定外，均由委託人依據合建契約之約定及都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容各自負擔。

二、丙方得逕自信託專戶扣取下列費用，不足部分乙方應予補償、清償債務或提供相當之擔保：

（一）丙方之信託報酬。

（二）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。

（三）丙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。

（四）丙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

三、乙方依本契約約定專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應依下列約定辦理：

（一）乙方應提出書面申請，載明擬申請動用之指定扣款帳戶及金額。

（二）乙方應檢附符合專款專用範圍之相關證明文件，經建經公司審核無誤後，始得由丙方複核後動用；其中如屬工程營建費用之動用，乙方另應檢附本專案建造執照工程勘驗記錄文件，先經建經公司查核無誤後，再交由丙方複核後動用。

（三）前述款項經審核無誤後，丙方得依乙方之書面指示直接撥付乙方指定之承攬人帳戶。

四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶之餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，應負擔之委託人應於收到丙方通知後5個營業日內，將不足款項存入興建信託專戶中，丙方並無代墊之責。逾期未存入興建信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由該委託人自行負責。

第九條　信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

第十條　受託人之義務與責任

一、丙方聲明並擔保如下：

(一) 丙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 丙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且丙方及代表或代理丙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 丙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、丙方之公司章程或丙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於丙方之事由，致發生損害時，丙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由委託人自行承擔，丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，丙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、建經公司非本契約之受託人，丙方及建經公司各自依本契約、建築經理服務契約等對甲、乙方履行權利義務，其無信託法第二十八條及第二十九條之適用，亦非屬共同受託。建經公司係受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對建經公司並無監督或管理之責。

六、丙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；丙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第十一條 委託人聲明保證及同意事項

一、乙方聲明並擔保如下：

(一) 乙方係依中華民國法律設立(認許)且現仍合法存續之公司。

(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、委託人共同聲明並擔保如下：

(一) 因買賣契約個別糾紛(包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)，應由委託人自行負責。丙方不因委託人與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

(二) 本契約並非以損害委託人之債權人權利或進行訴願或訴訟為目的，亦無有害於委託人之債權人之情形。

三、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，委託人應配合提供相關資料及證明文件予丙方；如因委託人提供之資料不實，致丙方或第三人受損害者，委託人應自負一切法律上責任。

四、委託人保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約及授信合約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由委託人自行負擔。

五、委託人充分認知並瞭解，如本專案不動產各項應繳稅捐已適用自用住宅或其他優惠稅率核課者，於信託移轉登記予丙方後，仍應依法重新申請適用；於本契約存續期間始得以適用者，亦同。前開優惠稅率之申請適用，仍應由委託人自行向稅捐機關申請辦理，丙方應為必要之配合；如委託人未提出申請時，應由委託人自行負責，與丙方無涉。

六、委託人同意，丙方得以信託財產存放於其銀行業務部門作為存款；委託人充分認知信託財產經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

七、委託人確認並同意下列約定：

(一) 合建契約(含增補協議)確係甲、乙雙方簽署完成，並將影本送交丙方留底備查。

(二) 合建契約如有增修、變更、無效、解除或終止之情事者，乙方應即通知並提供有關契據影本或證明文件予丙方，如因怠為通知致生損害於丙方或第三人，乙方應自負一切法律上責任。都市更新事業計畫、權利變換計畫如有變更之情事者，亦同。

(三) 丙方依都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物所有權移轉登記予委託人(或委託人指定之人)後，即視為丙方既已忠實履行受託義務及善盡善良管理人之注意義務，委託人不得異議或對丙方為任何之主張。

(四) 委託人間如依合建契約之約定，對本專案土地及完工後建物所有權或價金找補分配另有約定者，得由委託人檢附有關契約影本或證明文件，共同書面指示丙方辦理。但委託人間就合建契約之履行如有爭議時，仍應自行負責處理，與丙方無涉。

第十二條 委託人辦理預售屋銷售之義務與責任

一、乙方就其應受分配之本專案土地及完工後建物，將以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，與預售屋承購戶(即「買方」)簽訂買賣契約，為符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式－不動產開發信託」或「其他替代性履約保證方式－價金信託」之相關規定，應由乙方與丙方就有關信託控管事務內容另行協議約定條款(以下簡稱「履保約定條款」)；乙方辦理預售屋銷售之義務與責任等相關規範，悉依履保約定條款規定辦理。

二、甲方充分認知並同意，丙方並未就甲方應受分配之本專案土地及完工後建物提供預售屋買賣履約保證機制管理服務，甲方如欲以本信託作為預售屋買賣之履

約保證機制時，應會同乙方與丙方另行協議簽訂履保約定條款，且丙方得額外要求管理服務報酬；於前開協議完成前，仍由甲方自行負責履約保證相關事宜，丙方不因本信託而對其買賣相對人或其他權利關係人負擔任何責任及義務。

第十三條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造

一、本專案工程之起造人由都市更新事業計畫實施者即乙方擔任。

二、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及營造廠商辦理，並由乙方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，乙方應通知丙方及建經公司。

三、乙方之承攬廠商如發生下列事由之一，經乙方解除或終止承攬合約時，乙方應另行委任新承攬廠商，並立即通知丙方及建經公司：

（一）無故停工達3個月以上；

（二）無法如期完工；

（三）違反承攬合約約定；或

（四）其他依法令或承攬合約約定之事由。

四、本專案施工期間，乙方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由乙方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。

五、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合丙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記及信託財產註記登記。

第十四條 續建機制

一、本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達3個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達3個月、無正當理由停工達3個月致工程進度嚴重落後，經丙方書面催告未獲改善等情事。

二、於續建機制啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建，丙方及建經公司並得邀集全體委託人、本專案之關係人（包括但不限於營造廠商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件三續建約定事項辦理。

三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者）致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，丙方應依本契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託財產之結算及分配事宜。

第十五條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

第十六條 受託人之報酬計算標準及支付時期

四、立契約書人同意，丙方之信託報酬由乙方負擔，並由乙、丙雙方另行書面協議之。

五、建經公司之報酬或服務費用由乙方負擔，另依乙方與建經公司所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

第十七條 信託契約之變更

一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『價金信託』與『不動產開發信託』業務應行注意事項」之情形下，得經立契約書人之共同協議及融資銀行書面同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由乙方負擔。

第十八條 信託契約之解除及終止

一、本契約因信託目的已完成或信託目的無法完成(即「特定事由」發生時)而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

二、本契約於取得甲方(交付信託之全體地主)及融資銀行之書面同意，並符合下列條件之一後，乙方得向丙方申請提前終止：

（一）乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代履約保證機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經委託人與該新受託人簽訂後續信託契約者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱乙方已向丙方提出其對買方提供其他替代之履約保證機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約保證機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱委託人與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由丙方依約將信託財產交付予新受託人。於委託人另與新受託人簽訂信託契約，並由丙方將信託財產結算移交新受託人前，委託人不得提領或動用信託財產。

第十九條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，丙方應依下列情形，分別將信託財產交付委託人或將受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依下列約定辦理：

1. 就甲方應受分配之本專案土地及完工後建物，丙方應依甲方之書面同意及乙方之書面指示返還予甲方。產權實際面積及權利範圍並以都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容及地政機關登載情形為準。

2. 就乙方應受分配之本專案土地及完工後建物，丙方應依融資銀行之書面同意及乙方之書面指示返還予乙方或其指定之人。

3. 信託專戶款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，丙方應依融資銀行之書面同意及乙方之書面指示方式返還予乙方指定帳戶，如有不足，則由乙方負責償還。

4. 買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由委託人自行處理。如尚存有委託人應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同。

(二) 於「特定事由」發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，委託人就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，丙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之當事人與關係人協商處理後續信託財產結算事宜。

2. 丙方應將甲方原交付之本專案土地辦理塗銷信託登記並返還予甲方，甲方應為必要之配合。

3. 乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，其信託財產之分配方式，悉依履保約定條款辦理。

二、應負擔之委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還其應受分配之信託財產，並得處分該信託財產抵償之，該委託人不得異議。

第二十條 信託報表之提供

一、丙方應以每年12月31日為基準日，定期一次編製信託財產目錄及收支計算表，於次年2月底前送交委託人。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得委託人之承認；委託人如無具體正當理由不得拒絕承認，委託人於收受前開文書後15個日曆天內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第二十一條　個人資料保護及使用規範

一、委託人瞭解並同意丙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料(包括但不限於如有提供買方、乙方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等)，於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予丙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

二、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向丙方提供個人資

料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

三、委託人茲聲明並同意受託人於處理受託事務之範圍內，得蒐集、處理、利用及國際傳輸委託人依本契約所提供之公司及個人資料。受託人依據個人資料保護法第八條第一項規定辦理之告知義務內容，詳如附件四。

四、委託人□同意□不同意在丙方所屬之金融控股公司及其各子公司之客戶資料保密措施下，丙方得將其持有、建檔之委託人姓名、地址以外之其他基本資料、帳務、信用、投資或保險等資料，基於宣傳推廣、進行行銷或提供業務服務等目的，揭露、轉介予丙方所屬之金融控股公司及其所轄下列經委託人勾選之子公司，或供其彼此交互運用（未勾選「同意」及下列得為共同行銷對象者，一律視為「不同意」）：

□兆豐證券股份有限公司　□兆豐產物保險股份有限公司
□兆豐票券金融股份有限公司　□兆豐人身保險代理人股份有限公司
□兆豐國際證券投資信託股份有限公司　□兆豐資產管理股份有限公司
□兆豐創業投資股份有限公司
□上述所有公司

委託人縱使同意前項條款，惟日後若不再同意該項條款時，可利用電話、書面或親洽丙方，丙方將通知其所屬之金融控股公司及其所轄上述經委託人勾選之子公司，不再寄送相關資料，並停止交互運用委託人之上開資料。

委託人同意者簽名及蓋章處：_____
※不同意者無需簽名及蓋章

第二十二條　簽樣留存及通知

一、乙方基於本契約對丙方所作之各項指示得以傳真方式辦理(正本後補)，並應將其基本資料及印鑑式樣留存於丙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由乙方自負其責。

二、甲方如因本契約約定需對丙方提出書面指示或同意書件時，應以本契約所載之相同印鑑樣式為之，該印鑑如有遺失、毀損或其他變更原因時，應即向丙方辦理留存印鑑變更事宜。

三、於信託存續期間內，如乙方發生公司合併或更名等事實時，乙方或承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由乙方與承受公司負責。

四、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以郵遞或專人送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

第二十三條　適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

第二十四條　其他約定事項

一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。

二、立契約書人、建經公司之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。丙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對丙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，丙方處理信託事務，應由委託人以書面方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於丙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由乙方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

六、丙方如依中華民國法令或為處理信託事務而對有關機關、法人或人員出具切結書、承諾書、委託書或約定責任時，該切結、承諾、委託或約定責任事項概由乙方自行負責履行，如對丙方造成損害，乙方願負賠償責任；如丙方評估後提出書面意見及請求時，乙方應提供必要擔保。

七、本契約存續期間如因法律規定或主管機關解釋等事由，致使本契約部份約定無效時，該無效部份並不影響其他部份，其他部份仍屬有效。

八、委託人特別聲明：本信託之目的係為促使本專案順利完成，甲方並未提供不動產做為乙方向融資銀行申貸融資之擔保品，乙方與融資銀行間所簽訂授信合約之相關義務與責任，均由乙方自行負責。

第二十五條　契約之效力與收執

一、立契約書人聲明已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者業經合法授權程序授權簽署本契約。

二、本契約於立契約書人全體完成簽署並於首筆信託財產交付後生效。

三、本契約之附件及委託人之書面指示函均視為本契約之一部分，與本契約具同一效力，惟附件或指示函內容與本契約如有牴觸時，以本契約為主。

四、本契約共製作正本○份、副本1份，由立契約書人各執正本1份、建經公司執副本1份為憑。

本契約之附件如下：

附件一：合建契約影本(由丙方收執)

附件二：信託不動產清冊

附件三：續建約定事項

附件四：兆豐國際商業銀行履行個人資料保護法第八條第一項告知義務

(本頁以下無正文)

契約編號:○○

立契約書人

甲方：

身分證字號：

地址：

乙方：環通建設股份有限公司

代表人：董事長

統一編號：

地址：

丙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司

代表人：董事長

代理人：信託處處長

統一編號：03705903

地址：臺北市中山區吉林路100號11樓

契約關係人

建經公司：　　建築經理股份有限公司

代表人：董事長

統一編號：

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

契約編號:○○

附件三：續建約定事項

為依本契約第十四條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進行程序：

(一) 於本契約第十四條所定續建啟動事由發生時，建經公司應協助評估是否續建，丙方及建經公司得邀集本專案委託人、關係人（包括但不限於營造廠商、融資銀行等）或指定專業人士進行研議，建經公司並應提出「續建評估報告書」。乙方如未能出席或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。

(二) 若評估結果係決定續建者，全體委託人同意並完全授權丙方、建經公司及本約定事項第五條第（二）項之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經丙方、建經公司及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟丙方、建經公司及該第三人並無續建之義務。

(三) 若評估結果決定不續建者，丙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

(四) _____。

二、續建資金之取得方式：_____。

三、續建資金之運用順序：_____。

四、續建執行費用及報酬：_____。

五、續建管理：

（一） 丙方及建經公司應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為丙方及建經公司保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟委託人原應負擔之責任仍由委託人自行負責，與丙方無涉。

（二） 丙方得委任建經公司或專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由乙方負擔，並得由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔。

（三） 啟動本專案續建執行後，如因故確定無法執行續建事宜或無法完工時，丙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

（四） _____。

六、其他事項：_____。

契約編號:○○

立契約書人：

甲方：
身分證字號：
地址：

乙方：環通建設股份有限公司
代表人：董事長
統一編號：
地址：

丙方：兆豐國際商業銀行股份有限公司
代表人：董事長
代理人：信託處處長
統一編號：03705903
地址：臺北市中山區吉林路 100 號 11 樓

契約關係人

建經公司：　　建築經理股份有限公司
代表人：董事長
統一編號：
地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

兆豐國際商業銀行
Mega International Commercial Bank

附錄六、 使用執照存根(70 使字第 661 號)

臺北縣政府建設局使用執照存根　70 使字第 661 號

起造人姓名	林永達	住址	合地崁沙米街3号
建造類別	新建	構造種類	RC造
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 1座 6間
建築地號	地址 本縣中和市鄉鎮	地號	第1-1+2-3-4地號
基地面積	騎樓 m²	其他 143.05 m²	705.8 建蔽率 6.0 法定空地面積 m²

建築概要	項	各層面積	各層高度	各層用途	項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	122.38 m²	3.60 m	店舖	第八層	m²	m	
	第二層	333.86 m²	〃 m	集合住宅	第九層	m²	m	
	第三層	548.82 m²	3.00 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	548.82 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	548.82 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 m²	屋頂		m²
		地下 105.14 m²			室外 m²			
	簷高	15.20 m		建築高度				m

設計人	姓名 唐錦秉	事務所名稱	唐聖白建築師事務所
監造人	姓名 唐錦秉	事務所名稱	唐聖白建築師事務所
承造人	姓名 俞進華	營造廠名稱	聯統營造工程有限公司
工程核算	7,788,700 元	竣工日期	70年 1月 1日
發照日期	70年 2月 1日	開工日期	69年 4月 24日
建造執照字號	69 建 760 號		
附註			

附錄七、 各式委託合約

1、都市更新規劃費用

新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地

辦理都市更新委託服務合約書

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：弘傑開發事業股份有限公司

中 華 民 國　103　年　6　月

中和區民樂段
都市更新案

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人　環通建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）　為委託
弘傑開發事業股份有限公司（以下簡稱乙方）

辦理新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、工作依據

本案係依「都市更新條例」、「新北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

二、工作內容

（一）申請自行劃定更新單元

1. 製作相關法定書圖文件。
2. 代辦自行劃定之申請暨相關行政作業程序。
3. 公部門審核時之溝通與說明。

（二）都市更新事業計畫及權利變換計畫階段

4. 出席參與前期建築設計（綠建築）、估價等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。
5. 提供都市更新事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件（同意書及相關申請、委託、切結書等）。
6. 提供都市更新事業計畫及權利變換計畫前置作業清單及相關進度掌控
7. 代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會（含登報、公告、發函通知等）。
8. 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
9. 代辦都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請暨相關行政作業程序。
10. 審核時之溝通與說明。

三、工作費用：

（一） 本案服務價金共計新台幣肆佰伍拾萬元整(含稅)，甲方依實際執行階段付款：

階段	期別	付款期程	期款金額(萬元)
申請自行劃定更新單元及都市更新事業計畫	第 1 期	簽約	60
	第 2 期	申請自行劃定更新單元及事業計畫掛號	50
	第 3 期	事業計畫公展	50
	第 4 期	都市更新小組審議完成	50
	第 5 期	都市更新審議會審議完成	50
	第 6 期	事業計畫核定公告	60
都市更新權利變換計畫	第 7 期	權利變換計畫公聽會	30
	第 8 期	權利變換計畫掛號	20
	第 9 期	權利變換計畫公展	20
	第 10 期	都市更新小組審議完成	20
	第 11 期	都市更新審議會審議完成	20
	第 12 期	權利變換計畫核定公告	20
合計			450

（二） 本案服務費用不包含：

1. 辦理都市更新應繳納予新北市政府之報核及審議規費；行政規費(如申請建物套繪圖、使用分區證明、地籍圖、土地及建物登記謄本等)；各項會議之場地茶水費、專家學者出席費；辦理都市更新過程中應提供主管機關審議及提供予相關權利人之各類文件(如公函、公告、通知、簡報資料、各階段報告書(光碟)等)之印刷(製作)費及郵寄費。
2. 三家估價師、建築師（如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等）及相關專業技師業務費用—如綠建築顧問費用、景觀技師業務費用、測量技師業務費用（如現況地形、建物測量等）、交通技師業務費用（如交通影響評估）、環工技師業務費用（如環境影響評估）、其他專業技師服務費用（如鄰房土木鑑定、地質鑽探等）、代書業務費用（如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等）。
3. 銀行信託、建築經理相關費用。
4. 申請都市更新事業概要、容積移轉、都市計畫變更費用。
5. 更新各階段核定後，如甲方欲再辦理變更或因都市更新法令修正而須新增服務項目之服務費用，視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

四、付款辦法：

（一）甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款當月月底電匯服務價金至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。

（二）乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1000993)

五、合約變更與執行：

（一）合約自簽約之日起開始生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。

（二）本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。

（三）若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

（四）甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 7 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供甲方 1 套報告書圖、1 份電腦資料光碟。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

2、三家不動產估價合約

中和區民樂段
都市更新案

立 約 人

甲方

公司名稱：環通建設股份有限公司（簽章）

負 責 人：林木維

通訊地址：新北市板橋區海山里民生路1段33號20樓之2

聯絡電話：02-29500999

統一編號：54693628

乙方

公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司（簽章）

負 責 人：陳玉璟

公司地址：台北市中山區長安東路2段81號9樓之5

聯絡電話：02-25071910

統一編號：80670831

中 華 民 國　103　年　6　月　19　日

4

都市更新前後不動產價值評估
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段797地號等九筆土地

開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：台灣大華不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國　103　年　08　月

台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司　　（即委託人）

乙方：台灣大華不動產估價師聯合事務所　　（即受託人）

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條 ：估價標的

新北市中和區民樂段797地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積1,420.82平方公尺（429.80坪），更新前建物30筆，更新後建物約86筆。

以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條 ：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條 ：估價服務內容

一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

二、更新後各建築單元之權利價值。

三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。

四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。

五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條 ：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

第七條 ：估價時程

一、自估價原則確定後，10個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。

二、自甲方提供更新後建築平面圖，10個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。

三、經甲方同意後10個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條　估價服務費

共計新台幣肆拾萬元整（規費另計）（以上費用含10%所得稅扣繳）

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣　120,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣　60,000 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣　60,000 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣　80,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣　80,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣　100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣　100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣　200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本三份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。

第九條 ：估價報告

一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。

三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條 ：雙方義務

一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。

二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。

三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。

二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條 ：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

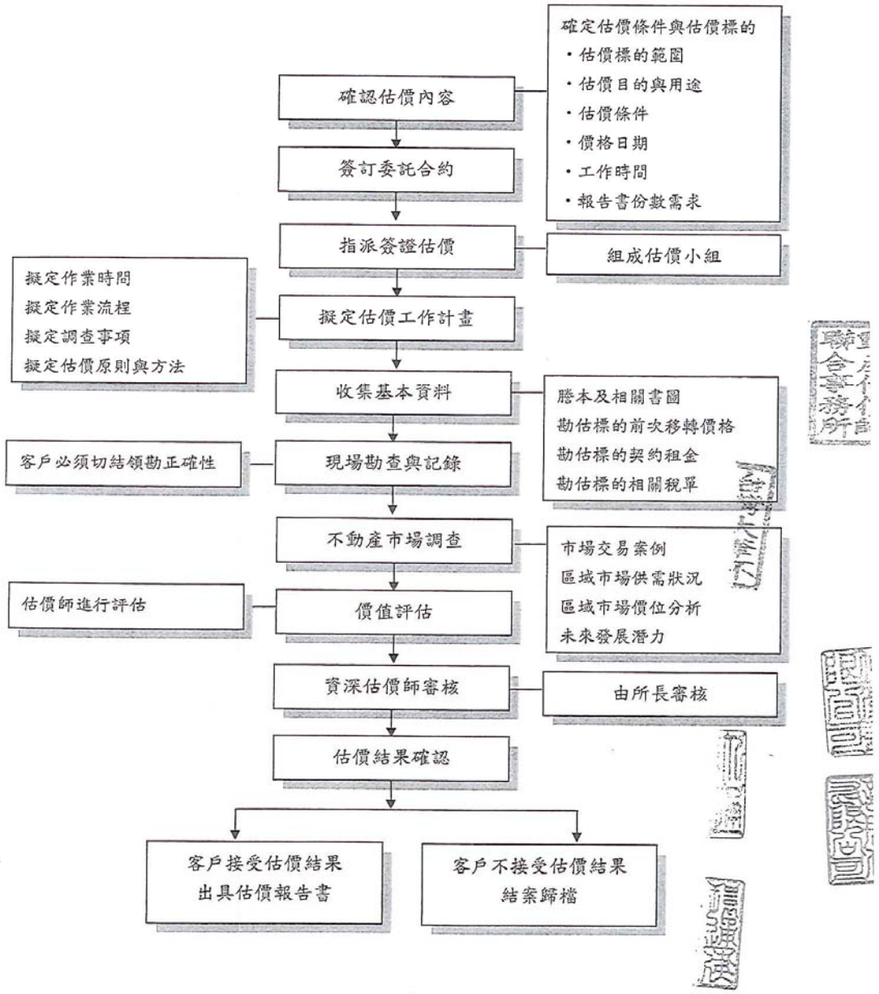
關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

附圖：

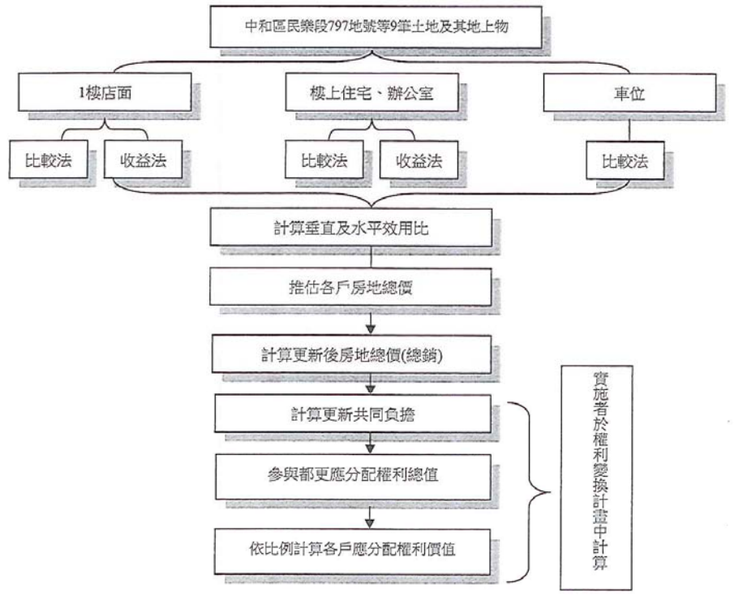
一、委託不動產估價作業流程



二、更新前估價作業流程

台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

三、更新後估價作業流程



台灣大華不動產估價師聯合事務所
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

立契約書人

甲　方：環通建設股份有限公司
統　編：54693628
負責人：林木維
聯絡人：許晉維
通訊處：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2
電　話：02-29500999

乙　方：台灣大華不動產估價師聯合事務所
統　編：21712672
負責人：張義權
聯絡人：田懷親
通訊處：台北市大安區大安路一段249號4樓
電　話：02-27002468

中　華　民　國　1　0　3　年　0　8

都市更新前後不動產價值評估
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段797地號等九筆土地

開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司
乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所

中　華　民　國　1　0　3　年　0　8　月

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司（即委託人）

乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所（即受託人）

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條 ：估價標的

新北市中和區民樂段797地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積1,420.82平方公尺（429.80坪），更新前建物30筆，更新後建物約86筆。

以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條 ：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條 ：估價服務內容

一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

二、更新後各建築單元之權利價值。

三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。

四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。

五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條 ：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

第七條 ：估價時程

一、自估價原則確定後，10個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。

二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。

三、經甲方同意後10個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整（規費另計）（以上費用含10%所得稅扣繳）

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。

第九條 ：估價報告

一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。

三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條 ：雙方義務

一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。

二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。

三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。

二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條 ：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

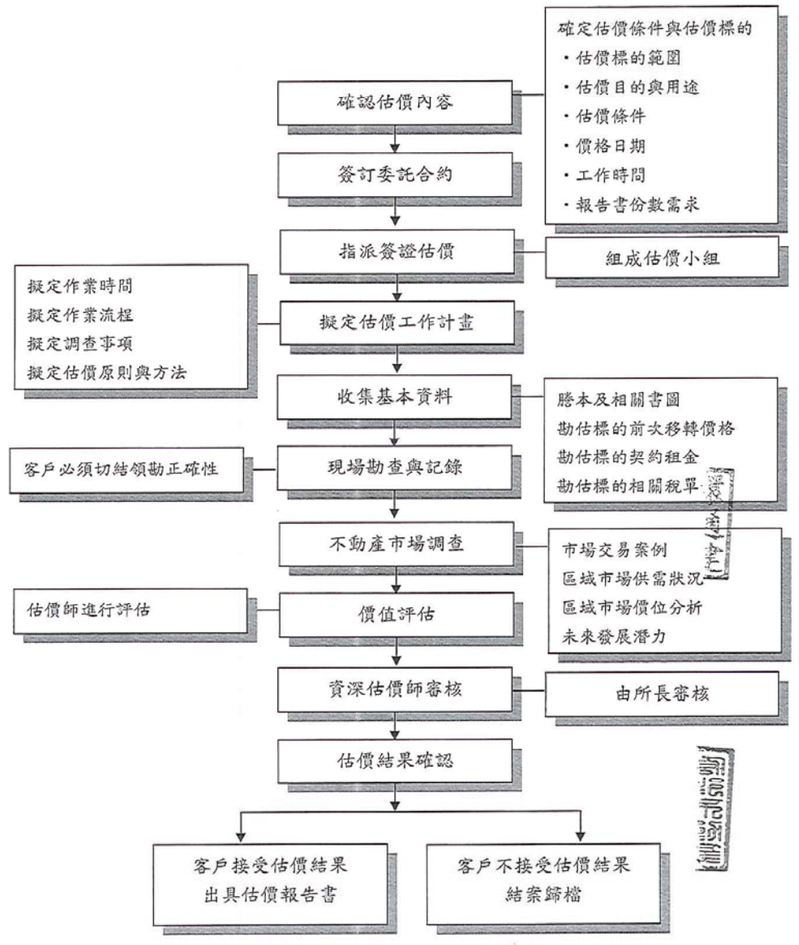
關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

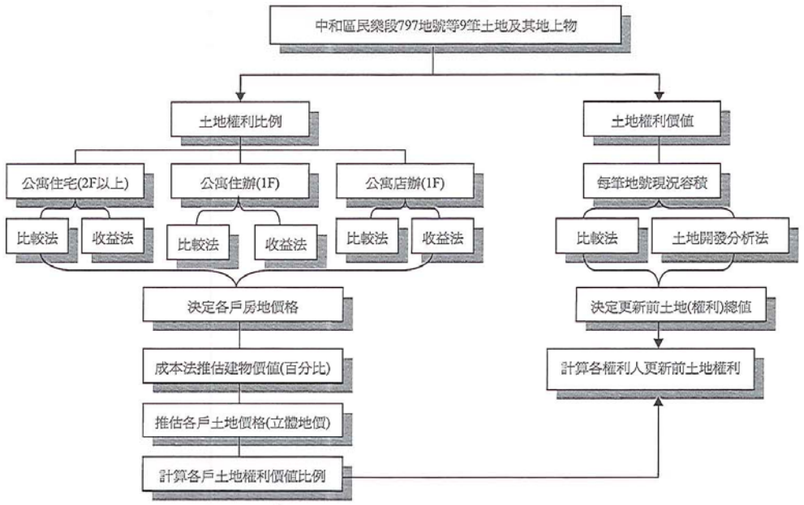
本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

附圖：

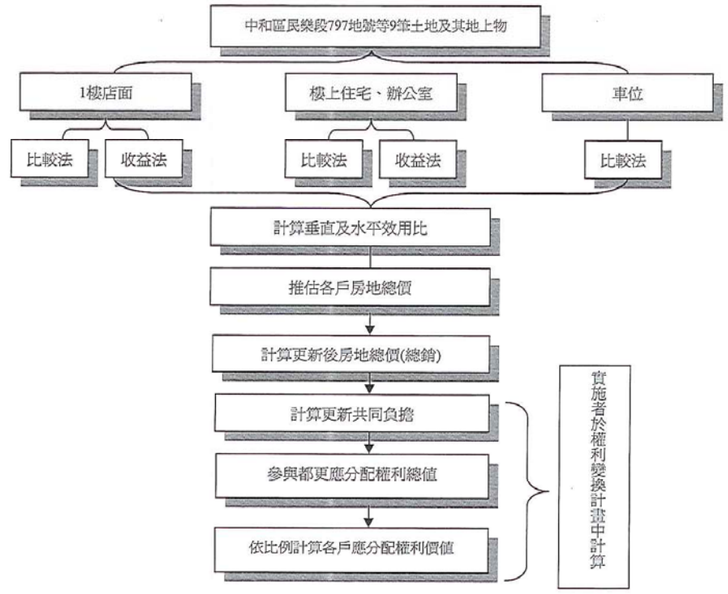
一、委託不動產估價作業流程



二、更新前估價作業流程



三、更新後估價作業流程



立契約書人

甲　方：環通建設股份有限公司

統　編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2

電　話：02-29500999

乙　方：宏邦不動產估價師聯合事務所

統　編：98758014

負責人：林睿明

聯絡人：陳惟良

通訊處：台北市信義區忠孝東路五段508號20樓之1

電　話：02-23466577

中　華　民　國　1　0　3　年　0　8　月

都市更新前後不動產價值評估
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段797地號等九筆土地

開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：飛騰不動產估價師事務所

中　華　民　國　1　0　3　年　1　0　月

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司　（即委託人）

乙方：飛騰不動產估價師事　（即受託人）

雙方同意訂定本契約，共同遵守，

第一條 ：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條 ：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺（429.80 坪），更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。

以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條 ：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條 ：估價服務內容

一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。

二、更新後各建築單元之權利價值。

三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。

四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。

五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條 ：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由甲方書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

第七條 ：估價時程

一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。

二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。

三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條　估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整（規費另計）（以上費用含 10%所得稅扣繳）

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣　105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣　52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣　52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣　70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣　70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣　100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣　100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣　200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

第九條 ：估價報告

一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。

三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條 ：雙方義務

一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。

二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每逾一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。

三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。

二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條 ：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

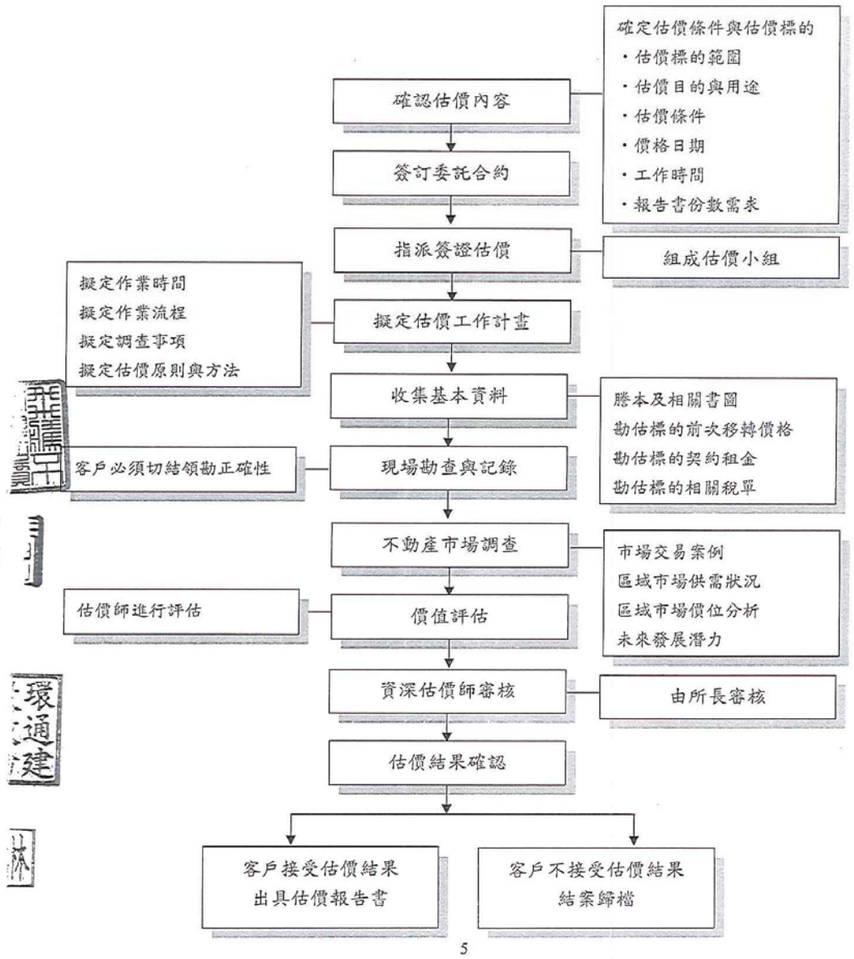
第十四條：契約份數

本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段95號5樓
電話：(02)2371-0292　傳真：(02)2371-3350

附圖：

一、委託不動產估價作業流程

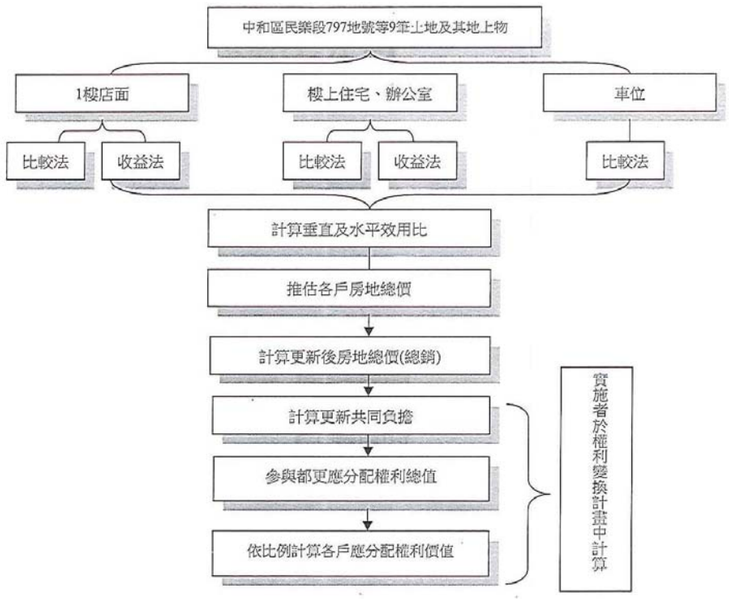


飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段95號5樓
電話：(02)2371-0292　傳真：(02)2371-3350

二、更新前估價作業流程

飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

三、更新後估價作業流程



飛騰不動產估價師事務所
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電話：(02) 2371-0292　傳真：(02) 2371-3350

立契約書人

甲　方：環通建設股份有限公司
統　編：54693628
負責人：林木維
聯絡人：許晉維
通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2
電　話：02-29500999

乙　方：飛騰不動產估價師事務所
統　編：31914058
負責人：黃達元
聯絡人：王語諄
通訊處：台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓
電　話：02-23710292

中　華　民　國　1　0　3　年　1　0　月

3、信託費用報價單

兆豐國際商業銀行　信託部
信託管理服務報價單

日期：104 年 12 月 18 日

委　託　人	環通建設股份有限公司	案　　名	中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新開發信託案
信託目的	一、 促使本專案順利興建完工並依據都市更新事業計畫、權利變換計畫核定內容辦理本專案土地及完工後建物之分配。 二、 為符合預售屋履約保證機制相關控管規定。		
信託標的	一、 本專案土地：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，實際面積及權利範圍以信託登記時之地政機關登記簿所載為準。 二、 興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及委託人自有資金。 三、 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分。 四、 委託人為完成本專案而追加交付信託之不動產。 五、 丙方因前開信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。		
服務項目	一、 信託存續期間依本契約所為信託財產之管理、運用及處分。 二、 其他受託人依本契約得辦理之事項。		
服務費用	一、 信託簽約手續費：新臺幣(下同)10 萬元。 二、 信託資產管理費：4 年合計 400 萬元並按季分期計收。 三、 信託契約修改手續費：委託人就契約內容提出增修時，每次增修費用 5 萬元。 四、 產權移轉作業費：如依委託人指示辦理完工後產權移轉予買方時，應按每戶 5 仟元計收作業費。		
備　　註	一、 本報價未包含本專案更新單元內公有土地(即 804 地號)之產權管理服務，及委任建經公司辦理起造人名義管理及提供工程進度查核、財務稽核等相關服務之管理報酬。 二、 本行保留調整報價之權利，本專案需提供相關服務內容或信託範圍或標的有所變動時，惠請將變動情形通知本行，俾利調整作業。 三、 本報價有效期間 1 年。		

兆豐國際商業銀行　信託部

承辦人：朱鴻運 先生
電　話：(02)2522-9171
傳　真：(02)2523-6773
地　址：台北市中山區吉林路 100 號 11 樓

Mega International Commercial Bank Co., Ltd. 兆豐國際商業銀行總管理處信託部 信託 (2) Head Office-Trust Department

4、容積移轉買賣契約

不 動 產 買 賣 契 約 書

買主：環通建設股份有限公司 （以下簡稱甲方）

立契約書人

賣主：游[redacted]（以下簡稱乙之一方）

游[redacted]（以下簡稱乙之二方）

游[redacted]（以下簡稱乙之三方）

茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，辦理新北市中和區民樂段 800 地號等九筆都更案之容積移轉移，容積移出土地，雙方議定條件如後：

第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104 年公告現值(元/㎡)	公告現值總金額
游文彬	景平段 15 地號	36523/100000	24.83 ㎡	204,000 元	5,065,320 元
	景平段 702 地號	37675/100000	88.78 ㎡	129,000 元	11,452,620 元
游世全	景平段 702 地號	37675/100000	88.78 ㎡	129,000 元	11,452,620 元
游蘇美	公園段 405 地號	18484/100000	7.43 ㎡	182,000	1,352,260 元
				小計	29,322,820 元

第二條：買賣總價金訂為：

新台幣貳仟叁佰肆拾伍萬捌仟貳佰伍拾陸元整（23,458,256 元）。

第三條：付款方式：

甲方應於乙方土地，辦理所有容積移轉程序後並將土地所有權移轉給新北市政府時，給付乙方上述價款。

甲、乙雙方同意，雙方有權主張，得以將來興建完成之建物登記面積，抵付本土地買賣價金。

第四條：乙方於接獲甲方通知時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。並將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。

本件產權登記預計由乙方名下直接過戶給新北市政府，相關登記方式依主管機關規定辦理為準。

第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。

第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但

移轉登記日之前部份（含已發生而尚未開徵）由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由乙方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由乙方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件（回復名義）配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。

乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼受人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式兩份，由甲、乙雙方各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：
   依土地稅法第第３９條第２項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。
2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，或計算按比例減少抵付價金建物面積，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。
3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起３０日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。

立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司
代表人：林木維
統一編號：54693628
地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2
電話：(02) 2950-0999

乙方之一：游[redacted]
統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

乙方之二：游[redacted]
統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

乙方之三：游[redacted]
統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

不 動 產 買 賣 契 約 書

買主：環通建設股份有限公司 （以下簡稱甲方）
立契約書人
賣主：林[redacted]（以下簡稱乙之一方）
林[redacted]（以下簡稱乙之二方）
茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，雙方議定條件如後：第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104年公告現值(元/㎡)	公告現值總金額
林永瑞	信和段1130地號	1/12	6.2㎡	122,000元	756,603元
	安邦段065地號	1/1	100.3㎡	141,000元	14,142,300元
	橋和段621-1地號	1/1	53.01	240,000元	12,722,400元
林榮華	信和段1130地號	1/12	6.2㎡	122,000元	756,603元
				小計	28,377,906元

由上述地號優先使用順序為1.信和段1130地號2.橋和段621-1地號3.安邦段065地號，如有無法辦理容移者以剔除遞補方式，**籌足104年公告現值總金額為新台幣9,431,361元**，如因辦理無法使用土地之剔除更換遞補所有費用均由賣方支付。

第二條：買賣總價金訂為：
新台幣柒佰伍拾肆萬伍仟零捌拾玖元整（7,545,089元）。
第三條：付款方式：
第一期款（即簽約、用印款）： 本約簽立日時由甲方給付乙方
新台幣叁佰柒拾柒萬貳仟伍佰肆拾伍元整(3,772,545元)。
第二期款(即尾款):新台幣叁佰柒拾柒萬貳仟伍佰肆拾肆元整(3,772,544元)。
甲方應於取得本約土地所有權，自地政士通之日起三日內給付乙方，同時由乙方將本約土地依現況點交予甲方。
（尾款甲方最遲應於　　年　　月　　日前給付完畢）
甲方應於交付**第一款**同時由甲方及登記名義人共同開立與尾款同額且註明「禁止背書轉讓」之商業本票交承辦地政士保管，俟甲方給付尾款予乙方完畢之同時，將本票返還甲方。
第四條：乙方於領取**第一期款**同時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。乙方於領取**第一期款**同時，應將備妥之辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。
乙方於領取**第一期款**同時，應將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。

本件產權登記甲方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與甲方負連帶履行本約之義務，甲方並須自行負擔指定登記名義所生之一切法律責任。

第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責於領取**第二期款**以前理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。

第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但移轉登記日之前部份（含已發生而尚未開徵）由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由　乙　方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由甲方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件（回復名義）配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。

乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼受人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：地政士簽約費甲、乙雙方各負擔**新台幣壹仟元整**，並於簽約時付清。

第十一條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式參份，由甲、乙雙方及簽約地政士各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：
   依土地稅法第第３９條第２項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。
2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。
3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起３０日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。

立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司
代表人：林木維
統一編號：54693628
地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2
電話：(02)2950-0999

乙方之一：林[redacted]
統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

乙方之二：林[redacted]
統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：[redacted]

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

不 動 產 買 賣 契 約 書

買主：環通建設股份有限公司 （以下簡稱甲方）

立契約書人

賣主：林 （以下簡稱乙方）

茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，雙方議定條件如後：

第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104 年公告現值(元/㎡)	公告現值總金額
林志豪	信和段 1228-6 地號	1/1	67.91 ㎡	122,601 元	8,325,833 元
	台貿段 288 地號	1/1	384.97 ㎡	108,000 元	41,576,760 元
				小計	49,902,593 元

第二條：買賣總價金訂為：
新台幣叁仟玖佰玖拾貳萬貳仟零柒拾肆元整（39,922,074 元）。

第三條：付款方式：
第一期款（即簽約、用印款）： 本約簽立日時由甲方給付乙方
新台幣壹仟玖佰玖拾陸萬壹仟零叁拾柒元整(19,961,037 元)。
第二期款（即尾款）：新台幣壹仟玖佰玖拾陸萬壹仟零叁拾柒元整
(19,961,037 元)。
甲方應於取得本約土地所有權，自地政士通之日起三日內給付乙方，同時由乙方將本約土地依現況點交予甲方。
（尾款甲方最遲應於 年 月 日前給付完畢）
甲方應於交付第一款同時由甲方及登記名義人共同開立與尾款同額且註明「禁止背書轉讓」之商業本票交承辦地政士保管，俟甲方給付尾款予乙方完畢之同時，將本票返還甲方。

第四條：乙方於領取第一期款同時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。乙方於領取第一期款同時，應將備妥之辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。
乙方於領取第一期款同時，應將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。本件產權登記甲方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與甲方負連帶履行本約之義務，甲方並須自行負擔指定登記名義所生之一切法律責任。

第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責於領取第二期款以前理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。

第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但移轉登記日之前部份（含已發生而尚未開徵）由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由 乙 方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由甲方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件(回復名義)配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。
乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼受人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：地政士簽約費甲、乙雙方各負擔新台幣壹仟元整，並於簽約時付清。

第十一條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式參份，由甲、乙雙方及簽約地政士各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：
依土地稅法第第３９條第２項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。
2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。

3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起３０日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。

立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司
代表人：林木維
統一編號：５４６９３６２８
地址：新北市板橋區民生路一段３３號２０樓之２
電話：（０２）２９５０－０９９９

乙方：林[redacted]
身分證統一編號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

附錄八、 鄰房鑑定清冊

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	中正路８０４號
2	中正路８０２號

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	中正路７９２號
2	中正路７９６號
3	中正路７９８號
4	中正路８００號
5	中正路８００號二樓之５
6	中正路８００號二樓之３
7	中正路８００號三樓之３
8	中正路８００號三樓之５
9	中正路８００號三樓
10	中正路８００號四樓之２
11	中正路８００號四樓
12	中正路８００號四樓之１
13	中正路８００號四樓之３
14	中正路８００號四樓之５
15	中正路８００號五樓之５
16	中正路８００號五樓
17	中正路８００號五樓之３
18	中正路８００號五樓之２
19	中正路８００號五樓之１
20	中正路８００號六樓
21	中正路８００號六樓之５
22	中正路８００號六樓之１
23	中正路８００號六樓之３
24	中正路８００號六樓之２
25	中正路８００號七樓之３
26	中正路８００號七樓之２
27	中正路８００號七樓之１
28	中正路８００號七樓
29	中正路８００號七樓之５
30	中正路８００號八樓之１
31	中正路８００號八樓
32	中正路８００號八樓之２
33	中正路８００號八樓之５
34	中正路８００號八樓之３
35	中正路８００號九樓之５
36	中正路８００號九樓之１
37	中正路８００號九樓之３
38	中正路８００號九樓
39	中正路８００號九樓之２
40	中正路８００號十樓之１
41	中正路８００號十樓之５
42	中正路８００號十樓
43	中正路８００號十樓之２
44	中正路８００號十樓之３
45	中正路８００號十一樓之５
46	中正路８００號十一樓之３
47	中正路８００號十一樓之２
48	中正路８００號十一樓之１
49	中正路８００號十一樓
50	中正路８００號十二樓之３
51	中正路８００號十二樓之２
52	中正路８００號十二樓之５
53	中正路８００號十二樓之１
54	中正路８００號十二樓
55	中正路８００號十三樓之３
56	中正路８００號十三樓之５
57	中正路８００號十三樓之２
58	中正路８００號十三樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
59	中正路８００號十三樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	中正路８０１號地下一層
2	中正路８０１號
3	中正路８０１號二樓
4	中正路８０１號三樓
5	中正路８０１號四樓
6	中正路８０１號五樓
7	中正路８０１號六樓
8	中正路８０１號七樓
9	中正路８０１號八樓
10	中正路８０１號九樓
11	中正路８０１號十樓
12	中正路８０１號十一樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	中正路７９９號地下一層
2	中正路７９９號
3	中正路７９９號二樓之１
4	中正路７９９號二樓
5	中正路７９９號二樓之２
6	中正路７９９號三樓之１
7	中正路７９９號三樓
8	中正路７９９號三樓之２
9	中正路７９９號四樓之１
10	中正路７９９號四樓之２
11	中正路７９９號四樓
12	中正路７９９號五樓之２
13	中正路７９９號五樓之１
14	中正路７９９號五樓
15	中正路７９９號六樓
16	中正路７９９號六樓之１
17	中正路７９９號六樓之２
18	中正路７９９號七樓
19	中正路７９９號七樓之１
20	中正路７９９號七樓之２
21	中正路７９９號八樓之２
22	中正路７９９號八樓之１
23	中正路７９９號八樓
24	中正路７９９號九樓之２
25	中正路７９９號九樓之１
26	中正路７９９號九樓
27	中正路７９９號十樓之１
28	中正路７９９號十樓
29	中正路７９９號十樓之２
30	中正路７９９號十一樓之２
31	中正路７９９號十一樓
32	中正路７９９號十一樓之１
33	中正路７９９號十二樓之２
34	中正路７９９號十二樓之１
35	中正路７９９號十二樓
36	中正路７９９號十三樓之２
37	中正路７９９號十三樓
38	中正路７９９號十三樓之１
39	中正路７９９號十四樓之１
40	中正路７９９號十四樓
41	中正路７９９號十四樓之２
42	中正路７９９號十五樓之２
43	中正路７９９號十五樓
44	中正路７９９號十五樓之１
45	中正路７９９號十六樓之２

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
46	中正路７９９號十六樓之１
47	中正路７９９號十六樓
48	中正路７９９號十七樓
49	中正路７９９號十七樓之２
50	中正路７９９號十七樓之１
51	中正路７９９號十八樓之１
52	中正路７９９號十八樓之２
53	中正路７９９號十八樓
54	中正路７９９號十九樓之２
55	中正路７９９號十九樓
56	中正路７９９號十九樓之１
57	中正路７９９號二十樓之２
58	中正路７９９號二十樓之１
59	中正路７９９號二十樓
60	中正路７９９號二十一樓之２
61	中正路７９９號二十一樓之１
62	中正路７９９號二十一樓
63	中正路７９９號二十二樓之１
64	中正路７９９號二十二樓之２
65	中正路７９９號二十二樓
66	中正路７９９號二十三樓之１
67	中正路７９９號二十三樓
68	中正路７９９號二十三樓之２
69	中正路７９９號二十四樓
70	中正路７９９號二十四樓之２
71	中正路７９９號二十四樓之１
72	中正路７９９號二十五樓之１
73	中正路７９９號二十五樓之２
74	中正路７９９號二十五樓
75	中正路７９９號二十六樓
76	中正路７９９號二十六樓之２
77	中正路７９９號二十六樓之１
78	中正路７９９號二十七樓之１
79	中正路７９９號二十七樓之２
80	中正路７９９號二十七樓
81	中正路７９７號地下一層
82	中正路７９７號
83	中正路７９７號二樓
84	中正路７９７號三樓
85	中正路７９７號三樓之２
86	中正路７９７號三樓之１
87	中正路７９７號四樓之１
88	中正路７９７號四樓
89	中正路７９７號四樓之２
90	中正路７９７號五樓之１
91	中正路７９７號五樓之２
92	中正路７９７號五樓
93	中正路７９７號六樓之２
94	中正路７９７號六樓之１
95	中正路７９７號六樓
96	中正路７９７號七樓之２
97	中正路７９７號七樓之１
98	中正路７９７號七樓
99	中正路７９７號八樓
100	中正路７９７號八樓之２
101	中正路７９７號八樓之１
102	中正路７９７號九樓
103	中正路７９７號九樓之２
104	中正路７９７號九樓之１
105	中正路７９７號十樓之１
106	中正路７９７號十樓之２
107	中正路７９７號十樓

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
108	中正路７９７號十一樓
109	中正路７９７號十一樓之１
110	中正路７９７號十二樓之２
111	中正路７９７號十二樓之１
112	中正路７９７號十二樓
113	中正路７９７號十三樓
114	中正路７９７號十三樓之１
115	中正路７９７號十三樓之２
116	中正路７９７號十四樓之２
117	中正路７９７號十四樓之１
118	中正路７９７號十四樓
119	中正路７９７號十五樓之２
120	中正路７９７號十五樓
121	中正路７９７號十五樓之１
122	中正路７９７號十六樓之２
123	中正路７９７號十六樓
124	中正路７９７號十六樓之１
125	中正路７９７號十七樓之１
126	中正路７９７號十七樓
127	中正路７９７號十七樓之２
128	中正路７９７號十八樓之２
129	中正路７９７號十八樓之１
130	中正路７９７號十八樓
131	中正路７９７號十九樓之１
132	中正路７９７號十九樓之２
133	中正路７９７號十九樓
134	中正路７９７號二十樓之１
135	中正路７９７號二十樓之２
136	中正路７９７號二十樓
137	中正路７９７號二十一樓之１
138	中正路７９７號二十一樓之２
139	中正路７９７號二十一樓
140	中正路７９７號二十二樓
141	中正路７９７號二十二樓之２
142	中正路７９７號二十二樓之１
143	中正路７９７號二十三樓之１
144	中正路７９７號二十三樓之２
145	中正路７９７號二十三樓
146	中正路７９７號二十四樓
147	中正路７９７號二十四樓之２
148	中正路７９７號二十四樓之１
149	中正路７９７號二十五樓之１
150	中正路７９７號二十五樓
151	中正路７９７號二十五樓之２
152	中正路７９７號二十六樓
153	中正路７９７號二十六樓之２
154	中正路７９７號二十六樓之１
155	中正路７９７號二十七樓之１
156	中正路７９７號二十七樓之２
157	中正路７９７號二十七樓

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
1	民樂路６０之３號
2	民樂路６０之１號
3	民樂路６０之４號
4	民樂路６０之２號
5	民樂路６０號
6	民樂路６２之３號
7	民樂路６２之１號
8	民樂路６２號
9	民樂路６２之４號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
10	民樂路６２之２號
11	民樂路６４之４號
12	民樂路６４之２號
13	民樂路６４之１號
14	民樂路６４號
15	民樂路６４之３號
16	民樂路６６之４號
17	民樂路６６之３號
18	民樂路６６之１號
19	民樂路６６號
20	民樂路６６之２號
21	民樂路６８號
22	民樂路６８之１號
23	民樂路６８之２號
24	民樂路６８之４號
25	民樂路６８之３號
26	民樂路７０之２號
27	民樂路７０之１號
28	民樂路７０之４號
29	民樂路７０號
30	民樂路７０之３號
31	民樂路７２之３號
32	民樂路７２之１號
33	民樂路７２之２號
34	民樂路７２之４號
35	民樂路７２號
36	民樂路７４之２號
37	民樂路７４號
38	民樂路７４之１號
39	民樂路７４之４號
40	民樂路７４之３號
41	民樂路７６之４號
42	民樂路７６之２號
43	民樂路７６之１號
44	民樂路７６號
45	民樂路７６之３號
46	民樂路７８之３號
47	民樂路７８號
48	民樂路７８之２號
49	民樂路７８之４號
50	民樂路７８之１號
51	民樂路８０巷２之４號
52	民樂路８０巷２號
53	民樂路８０巷２之１號
54	民樂路８０巷２之２號
55	民樂路８０巷２之３號
56	民樂路８０巷４之１號
57	民樂路８０巷４之２號
58	民樂路８０巷４號
59	民樂路８０巷４之３號
60	民樂路８０巷４之４號
61	民樂路８０巷６之３號
62	民樂路８０巷６號
63	民樂路８０巷６之２號
64	民樂路８０巷６之４號
65	民樂路８０巷６之１號
66	民樂路８０巷８號
67	民樂路８０巷８之４號
68	民樂路８０巷８之２號
69	民樂路８０巷８之３號
70	民樂路８０巷８之１號
71	民樂路８０巷１０號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
72	民樂路８０巷１０之３號
73	民樂路８０巷１０之１號
74	民樂路８０巷１０之２號
75	民樂路８０巷１０之４號
76	民樂路８０巷１２之３號
77	民樂路８０巷１２之２號
78	民樂路８０巷１２號
79	民樂路８０巷１２之４號
80	民樂路８０巷１２之１號
81	新生街１７７巷１號
82	新生街１７７巷１號二樓
83	新生街１７７巷１號三樓
84	新生街１７７巷１號四樓
85	新生街１７７巷１號五樓
86	新生街１７７巷３號
87	新生街１７７巷３號二樓
88	新生街１７７巷３號三樓
89	新生街１７７巷３號四樓
90	新生街１７７巷３號五樓
91	新生街１７７巷５號
92	新生街１７７巷５號二樓
93	新生街１７７巷５號三樓
94	新生街１７７巷５號四樓
95	新生街１７７巷５號五樓
96	新生街１７７巷７號
97	新生街１７７巷７號二樓
98	新生街１７７巷７號三樓
99	新生街１７７巷７號四樓
100	新生街１７７巷７號五樓
101	新生街１７７巷９號
102	新生街１７７巷９號二樓
103	新生街１７７巷９號三樓
104	新生街１７７巷９號四樓
105	新生街１７７巷９號五樓
106	新生街１７７巷１１號
107	新生街１７７巷１１號二樓
108	新生街１７７巷１１號三樓
109	新生街１７７巷１１號四樓
110	新生街１７７巷１１號五樓
111	新生街１７７巷１３號
112	新生街１７７巷１３號二樓
113	新生街１７７巷１３號三樓
114	新生街１７７巷１３號四樓
115	新生街１７７巷１３號五樓
116	新生街１６３之２號
117	新生街１６３之３號
118	新生街１６３之４號
119	新生街１６３之１號
120	新生街１６３號
121	新生街１６５號
122	新生街１６５之２號
123	新生街１６５之３號
124	新生街１６５之４號
125	新生街１６５之１號
126	新生街１６７之１號
127	新生街１６７之２號
128	新生街１６７之３號
129	新生街１６７號
130	新生街１６７之４號
131	新生街１６９之３號
132	新生街１６９號
133	新生街１６９之４號
134	新生街１６９之２號
135	新生街１６９之１號
136	新生街１７１之４號

編號	鄰房鑑定門牌【E區】
137	新生街１７１號
138	新生街１７１之２號
139	新生街１７１之３號
140	新生街１７１之１號
141	新生街１７３之２號
142	新生街１７３之３號
143	新生街１７３號
144	新生街１７３之１號
145	新生街１７３之４號
146	新生街１７５之４號
147	新生街１７５號
148	新生街１７５之１號
149	新生街１７５之３號
150	新生街１７５之２號

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
1	民樂路５２號
2	民樂路５２號三樓
3	民樂路５２號四樓
4	民樂路５２號五樓
5	民樂路５２號六樓
6	民樂路５２號七樓
7	民樂路５２號八樓
8	民樂路５２號九樓
9	民樂路５４號
10	民樂路５６號
11	民樂路５６號三樓
12	民樂路５６號四樓
13	民樂路５６號五樓
14	民樂路５６號七樓
15	民樂路５８號
16	民樂路５８號三樓
17	民樂路５８號四樓
18	民樂路５８號五樓
19	民樂路５８號六樓
20	民樂路５８號七樓
21	民樂路５８號八樓
22	民樂路５８之１號
23	新生街１３２號
24	新生街１３２號三樓
25	新生街１３２號四樓
26	新生街１３２號五樓
27	新生街１３２號六樓
28	新生街１３２號七樓
29	新生街１３２號八樓
30	新生街１３２號九樓
31	新生街１３６號
32	新生街１３６號三樓
33	新生街１３６號四樓
34	新生街１３６號五樓
35	新生街１３６號六樓
36	新生街１３６號七樓
37	新生街１３６號八樓
38	新生街１３６號九樓
39	新生街１３８號
40	新生街１３８號二樓
41	新生街１３８號三樓
42	新生街１３８號四樓
43	新生街１３８號五樓
44	新生街１３８號六樓
45	新生街１３８號七樓
46	新生街１３８號八樓
47	新生街１３８號九樓
48	新生街１４０號
49	新生街１４０號二樓

編號	鄰房鑑定門牌【F區】
50	新生街１４０號三樓
51	新生街１４０號四樓
52	新生街１４０號五樓
53	新生街１４０號六樓
54	新生街１４０號七樓
55	新生街１４０號八樓
56	新生街１４０號九樓
57	新生街１４２號
58	新生街１４２號二樓
59	新生街１４２號三樓
60	新生街１４２號四樓
61	新生街１４２號五樓
62	新生街１４２號六樓
63	新生街１４２號七樓
64	新生街１４２號八樓
65	新生街１４２號九樓
66	新生街１４６號
67	新生街１４６號二樓
68	新生街１４６號三樓
69	新生街１４６號四樓
70	新生街１４６號五樓
71	新生街１４６號六樓
72	新生街１４６號七樓
73	新生街１４６號八樓
74	新生街１４６號九樓
75	新生街１４８巷２號
76	新生街１４８巷２號二樓
77	新生街１４８巷２號三樓
78	新生街１４８巷２號四樓
79	新生街１４８巷２號五樓
80	新生街１４８巷２號六樓
81	新生街１４８巷２號七樓
82	新生街１４８巷２號八樓
83	新生街１４８巷６號
84	新生街１４８巷６號二樓
85	新生街１４８巷６號三樓
86	新生街１４８巷６號三樓之１
87	新生街１４８巷６號四樓之１
88	新生街１４８巷６號四樓
89	新生街１４８巷６號五樓之１
90	新生街１４８巷６號六樓之１
91	新生街１４８巷６號六樓
92	新生街１４８巷６號七樓之１
93	新生街１４８巷６號八樓之１
94	新生街１４８巷６號九樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
1	民樂路２３號
2	民樂路２５號二樓
3	民樂路２５號二樓之１
4	民樂路２５號三樓
5	民樂路２５號三樓之１
6	民樂路２５號四樓
7	民樂路２５號四樓之１
8	民樂路２５號五樓
9	民樂路２５號五樓之１
10	民樂路２５號六樓
11	民樂路２５號六樓之１
12	民樂路２５號七樓
13	民樂路２５號七樓之１
14	民樂路２５號八樓
15	民樂路２５號八樓之１
16	民樂路２５號九樓
17	民樂路２５號九樓之１
18	民樂路２５號十樓

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
19	民樂路２５號十樓之１
20	民樂路２５號十一樓
21	民樂路２５號十一樓之１
22	民樂路２５號十二樓
23	民樂路２５號十二樓之１
24	民樂路２５號十三樓
25	民樂路２５號十三樓之１
26	民樂路２５號十四樓之１
27	民樂路２５號十四樓
28	民樂路２７號
29	民樂路２９號
30	民樂路２９號二樓
31	民樂路２９號二樓之１
32	民樂路２９號三樓
33	民樂路２９號三樓之１
34	民樂路２９號四樓
35	民樂路２９號四樓之１
36	民樂路２９號五樓
37	民樂路２９號五樓之１
38	民樂路２９號六樓
39	民樂路２９號六樓之１
40	民樂路２９號七樓
41	民樂路２９號七樓之１
42	民樂路２９號八樓
43	民樂路２９號八樓之１
44	民樂路２９號九樓
45	民樂路２９號九樓之１
46	民樂路２９號十樓
47	民樂路２９號十樓之１
48	民樂路２９號十一樓
49	民樂路２９號十一樓之１
50	民樂路２９號十二樓
51	民樂路２９號十二樓之１
52	民樂路２９號十三樓
53	民樂路２９號十三樓之１
54	民樂路２９號十四樓
55	民樂路２９號十四樓之１
56	民樂路３１號
57	民樂路３３號
58	民樂路３３號二樓
59	民樂路３３號二樓之１
60	民樂路３３號三樓
61	民樂路３３號三樓之１
62	民樂路３３號四樓
63	民樂路３３號四樓之１
64	民樂路３３號五樓
65	民樂路３３號五樓之１
66	民樂路３３號六樓
67	民樂路３３號六樓之１
68	民樂路３３號七樓
69	民樂路３３號七樓之１
70	民樂路３３號八樓
71	民樂路３３號八樓之１
72	民樂路３３號九樓之１
73	民樂路３３號九樓
74	民樂路３３號十樓
75	民樂路３３號十樓之１
76	民樂路３３號十一樓
77	民樂路３３號十一樓之１
78	民樂路３３號十二樓
79	民樂路３３號十二樓之１
80	民樂路３３號十三樓
81	民樂路３３號十三樓之１
82	民樂路３３號十四樓
83	民樂路３３號十四樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
84	民樂路３５號
85	民樂路３７號
86	民樂路３７號二樓
87	民樂路３７號二樓之１
88	民樂路３７號二樓之２
89	民樂路３７號三樓
90	民樂路３７號三樓之１
91	民樂路３７號三樓之２
92	民樂路３７號四樓
93	民樂路３７號四樓之１
94	民樂路３７號四樓之２
95	民樂路３７號五樓
96	民樂路３７號五樓之１
97	民樂路３７號五樓之２
98	民樂路３７號六樓
99	民樂路３７號六樓之１
100	民樂路３７號六樓之２
101	民樂路３７號七樓
102	民樂路３７號七樓之１
103	民樂路３７號七樓之２
104	民樂路３７號八樓
105	民樂路３７號八樓之１
106	民樂路３７號八樓之２
107	民樂路３７號九樓
108	民樂路３７號九樓之１
109	民樂路３７號九樓之２
110	民樂路３７號十樓
111	民樂路３７號十樓之１
112	民樂路３７號十樓之２
113	民樂路３７號十一樓
114	民樂路３７號十一樓之１
115	民樂路３７號十一樓之２
116	民樂路３７號十二樓
117	民樂路３７號十二樓之１
118	民樂路３７號十二樓之２
119	民樂路３７號十三樓
120	民樂路３７號十三樓之１
121	民樂路３７號十三樓之２
122	民樂路３７號十四樓
123	民樂路３７號十四樓之１
124	民樂路３７號十四樓之２
125	民樂路４１號二樓
126	民樂路４１號二樓之１
127	民樂路４１號三樓
128	民樂路４１號三樓之１
129	民樂路４１號四樓
130	民樂路４１號四樓之１
131	民樂路４１號五樓
132	民樂路４１號五樓之１
133	民樂路４１號六樓
134	民樂路４１號六樓之１
135	民樂路４１號七樓
136	民樂路４１號七樓之１
137	民樂路４１號八樓
138	民樂路４１號八樓之１
139	民樂路４１號九樓
140	民樂路４１號九樓之１
141	民樂路４１號十樓
142	民樂路４１號十樓之１
143	民樂路４１號十一樓
144	民樂路４１號十一樓之１
145	民樂路４１號十二樓
146	民樂路４１號十二樓之１
147	民樂路４１號十三樓
148	民樂路４１號十三樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
149	民樂路４１號十四樓之１
150	民樂路４１號十四樓
151	民樂路４３號二樓
152	民樂路４３號二樓之１
153	民樂路４３號三樓
154	民樂路４３號三樓之１
155	民樂路４３號四樓
156	民樂路４３號四樓之１
157	民樂路４３號五樓
158	民樂路４３號五樓之１
159	民樂路４３號六樓
160	民樂路４３號六樓之１
161	民樂路４３號七樓
162	民樂路４３號七樓之１
163	民樂路４３號八樓
164	民樂路４３號八樓之１
165	民樂路４３號九樓
166	民樂路４３號九樓之１
167	民樂路４３號十樓
168	民樂路４３號十樓之１
169	民樂路４３號十一樓之１
170	民樂路４３號十一樓
171	民樂路４３號十二樓
172	民樂路４３號十二樓之１
173	民樂路４３號十三樓
174	民樂路４３號十三樓之１
175	民樂路４３號十四樓
176	民樂路４３號十四樓之１
177	民樂路４５號二樓
178	民樂路４５號二樓之１
179	民樂路４５號三樓之１
180	民樂路４５號三樓
181	民樂路４５號四樓
182	民樂路４５號四樓之１
183	民樂路４５號五樓
184	民樂路４５號五樓之１
185	民樂路４５號六樓
186	民樂路４５號六樓之１
187	民樂路４５號七樓
188	民樂路４５號七樓之１
189	民樂路４５號八樓
190	民樂路４５號八樓之１
191	民樂路４５號九樓
192	民樂路４５號九樓之１
193	民樂路４５號十樓
194	民樂路４５號十樓之１
195	民樂路４５號十一樓
196	民樂路４５號十一樓之１
197	民樂路４５號十二樓
198	民樂路４５號十二樓之１
199	民樂路４５號十三樓
200	民樂路４５號十三樓之１
201	民樂路４５號十四樓
202	民樂路４５號十四樓之１
203	民樂路４７號二樓
204	民樂路４７號二樓之１
205	民樂路４７號二樓之２
206	民樂路４７號三樓
207	民樂路４７號三樓之１
208	民樂路４７號三樓之２
209	民樂路４７號四樓
210	民樂路４７號四樓之１
211	民樂路４７號四樓之２
212	民樂路４７號五樓
213	民樂路４７號五樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【G區】
214	民樂路４７號五樓之２
215	民樂路４７號六樓
216	民樂路４７號六樓之１
217	民樂路４７號六樓之２
218	民樂路４７號七樓
219	民樂路４７號七樓之１
220	民樂路４７號七樓之２
221	民樂路４７號八樓
222	民樂路４７號八樓之１
223	民樂路４７號八樓之２
224	民樂路４７號九樓之１
225	民樂路４７號九樓之２
226	民樂路４７號九樓
227	民樂路４７號十樓
228	民樂路４７號十樓之１
229	民樂路４７號十樓之２
230	民樂路４７號十一樓
231	民樂路４７號十一樓之１
232	民樂路４７號十一樓之２
233	民樂路４７號十二樓
234	民樂路４７號十二樓之１
235	民樂路４７號十二樓之２
236	民樂路４７號十三樓
237	民樂路４７號十三樓之１
238	民樂路４７號十三樓之２
239	民樂路４７號十四樓
240	民樂路４７號十四樓之１
241	民樂路４７號十四樓之２
242	新生街１２０號
243	新生街１２２號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
1	新生街１１６巷３之４號
2	新生街１１６巷３之２號
3	新生街１１６巷３之３號
4	新生街１１６巷３之１號
5	新生街１１６巷３號
6	新生街１１６巷５之３號
7	新生街１１６巷５之４號
8	新生街１１６巷５之２號
9	新生街１１６巷５之１號
10	新生街１１６巷５號
11	新生街１１６巷７之１號
12	新生街１１６巷７之４號
13	新生街１１６巷７號
14	新生街１１６巷７之２號
15	新生街１１６巷７之３號
16	新生街１１６巷９號
17	新生街１１６巷９之３號
18	新生街１１６巷９之４號
19	新生街１１６巷９之２號
20	新生街１１６巷９之１號
21	新生街１１６巷１１之２號
22	新生街１１６巷１１之４號
23	新生街１１６巷１１之３號
24	新生街１１６巷１１號
25	新生街１１６巷１１之１號
26	新生街１１８巷４之２號
27	新生街１１８巷４之４號
28	新生街１１８巷４之３號
29	新生街１１８巷４號
30	新生街１１８巷４之１號
31	新生街１１８巷６之１號
32	新生街１１８巷６之４號
33	新生街１１８巷６號

編號	鄰房鑑定門牌【H區】
34	新生街１１８巷６之３號
35	新生街１１８巷６之２號
36	新生街１１８巷８之３號
37	新生街１１８巷８之２號
38	新生街１１８巷８之１號
39	新生街１１８巷８之４號
40	新生街１１８巷８號
41	新生街１１８巷１０號
42	新生街１１８巷１０之４號
43	新生街１１８巷１０之３號
44	新生街１１８巷１０之２號
45	新生街１１８巷１０之１號
46	新生街１１８巷１２號
47	新生街１１８巷１２之４號
48	新生街１１８巷１２之１號
49	新生街１１８巷１２之２號
50	新生街１１８巷１２之３號
51	新生街１１８巷１４號
52	新生街１１８巷１４之２號
53	新生街１１８巷１４之４號
54	新生街１１８巷１４之３號
55	新生街１１８巷１４之１號

編號	鄰房鑑定門牌【I區】
1	新生街１１３號
2	新生街１１３號二樓
3	新生街１１３號三樓
4	新生街１１３號四樓
5	新生街１１３號五樓
6	新生街１１３之１號
7	新生街１１５號
8	新生街１１５號二樓
9	新生街１１５號三樓
10	新生街１１５號四樓
11	新生街１１５號五樓
12	新生街１１５之１號

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
1	中正路８３９巷１３號
2	中正路８３９巷１５號
3	中正路８３９巷１７號
4	中正路８３９巷１９號
5	中正路８３９巷２１號
6	中正路８３９巷２３號
7	中正路８３９巷２５號
8	中正路８３９巷２７號
9	中正路８３９巷３１號
10	中正路８２５號二樓之１
11	中正路８２５號二樓
12	中正路８２５號二樓之２
13	中正路８２５號三樓
14	中正路８２５號三樓之２
15	中正路８２５號三樓之１
16	中正路８２５號三樓之３
17	中正路８２５號三樓之５
18	中正路８２５號四樓之５
19	中正路８２５號四樓之３
20	中正路８２５號四樓之２
21	中正路８２５號四樓之１
22	中正路８２５號四樓
23	中正路８２５號五樓之１
24	中正路８２５號五樓之３
25	中正路８２５號五樓之５
26	中正路８２５號五樓之２
27	中正路８２５號五樓

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
28	中正路８２５號六樓之３
29	中正路８２５號六樓
30	中正路８２５號六樓之１
31	中正路８２５號六樓之２
32	中正路８２５號六樓之５
33	中正路８２５號七樓之１
34	中正路８２５號七樓之５
35	中正路８２５號七樓之３
36	中正路８２５號七樓之２
37	中正路８２５號七樓
38	中正路８２５號八樓之５
39	中正路８２５號八樓之１
40	中正路８２５號八樓
41	中正路８２５號八樓之２
42	中正路８２５號八樓之３
43	中正路８２５號九樓
44	中正路８２５號九樓之２
45	中正路８２５號九樓之１
46	中正路８２５號九樓之３
47	中正路８２５號九樓之５
48	中正路８２５號十樓之３
49	中正路８２５號十樓之２
50	中正路８２５號十樓之５
51	中正路８２５號十樓之１
52	中正路８２５號十樓
53	中正路８２５號十一樓
54	中正路８２５號十一樓之３
55	中正路８２５號十一樓之５
56	中正路８２５號十一樓之１
57	中正路８２５號十一樓之２
58	中正路８２５號十二樓
59	中正路８２５號十二樓之２
60	中正路８２５號十二樓之３
61	中正路８２５號十二樓之１
62	中正路８２５號十三樓之５
63	中正路８２５號十三樓之２
64	中正路８２５號十三樓之３
65	中正路８２５號十三樓
66	中正路８２５號十三樓之１
67	中正路８２５號十四樓之３
68	中正路８２５號十四樓之５
69	中正路８２５號十四樓
70	中正路８２５號十四樓之１
71	中正路８２５號十四樓之２
72	中正路８２５號十五樓之２
73	中正路８２５號十五樓之５
74	中正路８２５號十五樓
75	中正路８２５號十五樓之３
76	中正路８２５號十五樓之１
77	中正路８２５號十六樓之２
78	中正路８２５號十六樓
79	中正路８２５號十六樓之３
80	中正路８２５號十六樓之５
81	中正路８２５號十六樓之１
82	中正路８２５號十七樓
83	中正路８２５號十七樓之２
84	中正路８２５號十七樓之５
85	中正路８２５號十七樓之１
86	中正路８２５號十七樓之３
87	中正路８２５號十八樓之３
88	中正路８２５號十八樓
89	中正路８２５號十八樓之２
90	中正路８２５號十八樓之５
91	中正路８２５號十八樓之１
92	中正路８２５號十九樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
93	中正路８２５號十九樓之３
94	中正路８２５號十九樓
95	中正路８２５號十九樓之２
96	中正路８２５號十九樓之５
97	中正路８２５號二十樓之２
98	中正路８２５號二十樓之３
99	中正路８２５號二十樓之５
100	中正路８２５號二十樓之１
101	中正路８２５號二十樓
102	中正路８２５號二十一樓之３
103	中正路８２５號二十一樓
104	中正路８２５號二十一樓之２
105	中正路８２５號二十一樓之１
106	中正路８２５號二十一樓之５
107	中正路８２５號二十二樓之３
108	中正路８２５號二十二樓之５
109	中正路８２５號二十二樓
110	中正路８２５號二十二樓之２
111	中正路８２５號二十二樓之１
112	中正路８２７號二樓之１
113	中正路８２７號二樓
114	中正路８２７號三樓之１
115	中正路８２７號三樓之２
116	中正路８２７號三樓之５
117	中正路８２７號三樓之３
118	中正路８２７號三樓
119	中正路８２７號四樓之５
120	中正路８２７號四樓之１
121	中正路８２７號四樓之３
122	中正路８２７號四樓
123	中正路８２７號四樓之２
124	中正路８２７號五樓之１
125	中正路８２７號五樓之３
126	中正路８２７號五樓
127	中正路８２７號五樓之２
128	中正路８２７號五樓之５
129	中正路８２７號六樓之１
130	中正路８２７號六樓之２
131	中正路８２７號六樓
132	中正路８２７號六樓之３
133	中正路８２７號六樓之５
134	中正路８２７號七樓之２
135	中正路８２７號七樓
136	中正路８２７號七樓之５
137	中正路８２７號七樓之３
138	中正路８２７號七樓之１
139	中正路８２７號八樓之３
140	中正路８２７號八樓之５
141	中正路８２７號八樓之２
142	中正路８２７號八樓
143	中正路８２７號八樓之１
144	中正路８２７號九樓之５
145	中正路８２７號九樓之２
146	中正路８２７號九樓
147	中正路８２７號九樓之３
148	中正路８２７號九樓之１
149	中正路８２７號十樓之２
150	中正路８２７號十樓
151	中正路８２７號十樓之５
152	中正路８２７號十樓之３
153	中正路８２７號十樓之１
154	中正路８２７號十一樓之３
155	中正路８２７號十一樓之５
156	中正路８２７號十一樓
157	中正路８２７號十一樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【J區】
158	中正路８２７號十一樓之２
159	中正路８２７號十二樓之１
160	中正路８２７號十二樓之３
161	中正路８２７號十二樓之２
162	中正路８２７號十二樓
163	中正路８２７號十三樓之５
164	中正路８２７號十三樓
165	中正路８２７號十三樓之１
166	中正路８２７號十三樓之２
167	中正路８２７號十三樓之３
168	中正路８２７號十四樓之３
169	中正路８２７號十四樓之２
170	中正路８２７號十四樓之１
171	中正路８２７號十四樓
172	中正路８２７號十四樓之５
173	中正路８２７號十五樓
174	中正路８２７號十五樓之２
175	中正路８２７號十五樓之５
176	中正路８２７號十五樓之３
177	中正路８２７號十五樓之１
178	中正路８２７號十六樓之３
179	中正路８２７號十六樓之５
180	中正路８２７號十六樓之２
181	中正路８２７號十六樓之１
182	中正路８２７號十六樓
183	中正路８２７號十七樓之１
184	中正路８２７號十七樓之２
185	中正路８２７號十七樓之５
186	中正路８２７號十七樓之３
187	中正路８２７號十七樓
188	中正路８２７號十八樓之１
189	中正路８２７號十八樓
190	中正路８２７號十八樓之５
191	中正路８２７號十八樓之２
192	中正路８２７號十八樓之３
193	中正路８２７號十九樓
194	中正路８２７號十九樓之１
195	中正路８２７號十九樓之５
196	中正路８２７號十九樓之２
197	中正路８２７號十九樓之３
198	中正路８２７號二十樓之３
199	中正路８２７號二十樓之１
200	中正路８２７號二十樓之２
201	中正路８２７號二十樓
202	中正路８２７號二十樓之５
203	中正路８２７號二十一樓之１
204	中正路８２７號二十一樓之２
205	中正路８２７號二十一樓之３
206	中正路８２７號二十一樓
207	中正路８２７號二十一樓之５
208	中正路８２７號二十二樓之５
209	中正路８２７號二十二樓
210	中正路８２７號二十二樓之１
211	中正路８２７號二十二樓之２
212	中正路８２７號二十二樓之３

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
1	中正路８２１號
2	中正路８２１號二樓之３
3	中正路８２１號二樓
4	中正路８２１號二樓之２
5	中正路８２１號二樓之１
6	中正路８２１號二樓之５
7	中正路８２１號三樓
8	中正路８２１號三樓之３

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
9	中正路８２１號三樓之１
10	中正路８２１號三樓之２
11	中正路８２１號三樓之５
12	中正路８２１號四樓
13	中正路８２１號四樓之２
14	中正路８２１號四樓之５
15	中正路８２１號四樓之３
16	中正路８２１號四樓之１
17	中正路８２１號五樓之２
18	中正路８２１號五樓
19	中正路８２１號五樓之１
20	中正路８２１號五樓之５
21	中正路８２１號五樓之３
22	中正路８２１號六樓
23	中正路８２１號六樓之５
24	中正路８２１號六樓之２
25	中正路８２１號六樓之１
26	中正路８２１號六樓之３
27	中正路８２１號七樓
28	中正路８２１號七樓之２
29	中正路８２１號七樓之１
30	中正路８２１號七樓之３
31	中正路８２１號七樓之５
32	中正路８２１號八樓之１
33	中正路８２１號八樓之３
34	中正路８２１號八樓之５
35	中正路８２１號八樓之２
36	中正路８２１號八樓
37	中正路８２１號九樓之３
38	中正路８２１號九樓之５
39	中正路８２１號九樓之２
40	中正路８２１號九樓之１
41	中正路８２１號九樓
42	中正路８２１號十樓之５
43	中正路８２１號十樓之１
44	中正路８２１號十樓
45	中正路８２１號十樓之３
46	中正路８２１號十樓之２
47	中正路８２１號十一樓之３
48	中正路８２１號十一樓之１
49	中正路８２１號十一樓之２
50	中正路８２１號十一樓之５
51	中正路８２１號十一樓
52	中正路８２１號十二樓
53	中正路８２１號十二樓之２
54	中正路８２１號十二樓之１
55	中正路８２１號十二樓之３
56	中正路８２１號十三樓之１
57	中正路８２１號十三樓之２
58	中正路８２１號十三樓之３
59	中正路８２１號十三樓之５
60	中正路８２１號十三樓
61	中正路８２１號十四樓
62	中正路８２１號十四樓之１
63	中正路８２１號十四樓之５
64	中正路８２１號十四樓之３
65	中正路８２１號十四樓之２
66	中正路８２１號十五樓之３
67	中正路８２１號十五樓之２
68	中正路８２１號十五樓之１
69	中正路８２１號十五樓
70	中正路８２１號十五樓之５
71	中正路８２１號十六樓之５
72	中正路８２１號十六樓
73	中正路８２１號十六樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
74	中正路８２１號十六樓之２
75	中正路８２１號十六樓之３
76	中正路８２１號十七樓之２
77	中正路８２１號十七樓
78	中正路８２１號十七樓之５
79	中正路８２１號十七樓之３
80	中正路８２１號十七樓之１
81	中正路８２１號十八樓之５
82	中正路８２１號十八樓之３
83	中正路８２１號十八樓之１
84	中正路８２１號十八樓之２
85	中正路８２１號十八樓
86	中正路８２１號十九樓之５
87	中正路８２１號十九樓
88	中正路８２１號十九樓之２
89	中正路８２１號十九樓之３
90	中正路８２１號十九樓之１
91	中正路８２１號二十樓
92	中正路８２１號二十樓之２
93	中正路８２１號二十樓之５
94	中正路８２１號二十樓之１
95	中正路８２１號二十樓之３
96	中正路８２１號二十一樓之３
97	中正路８２１號二十一樓之５
98	中正路８２１號二十一樓
99	中正路８２１號二十一樓之１
100	中正路８２１號二十一樓之２
101	中正路８２１號二十二樓之１
102	中正路８２１號二十二樓之３
103	中正路８２１號二十二樓之２
104	中正路８２１號二十二樓
105	中正路８２１號二十二樓之５
106	中正路８２１之１號
107	中正路８２１之２號
108	中正路８２１之３號
109	中正路８２３號
110	中正路８２３號二樓之５
111	中正路８２３號二樓
112	中正路８２３號二樓之３
113	中正路８２３號二樓之１
114	中正路８２３號二樓之２
115	中正路８２３號三樓之２
116	中正路８２３號三樓之５
117	中正路８２３號三樓之３
118	中正路８２３號三樓
119	中正路８２３號三樓之１
120	中正路８２３號四樓之３
121	中正路８２３號四樓之２
122	中正路８２３號四樓
123	中正路８２３號四樓之５
124	中正路８２３號四樓之１
125	中正路８２３號五樓之５
126	中正路８２３號五樓之３
127	中正路８２３號五樓
128	中正路８２３號五樓之２
129	中正路８２３號五樓之１
130	中正路８２３號六樓之５
131	中正路８２３號六樓
132	中正路８２３號六樓之３
133	中正路８２３號六樓之２
134	中正路８２３號六樓之１
135	中正路８２３號七樓
136	中正路８２３號七樓之５
137	中正路８２３號七樓之３
138	中正路８２３號七樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
139	中正路８２３號七樓之２
140	中正路８２３號八樓之２
141	中正路８２３號八樓之５
142	中正路８２３號八樓之１
143	中正路８２３號八樓
144	中正路８２３號八樓之３
145	中正路８２３號九樓
146	中正路８２３號九樓之５
147	中正路８２３號九樓之３
148	中正路８２３號九樓之２
149	中正路８２３號九樓之１
150	中正路８２３號十樓之１
151	中正路８２３號十樓
152	中正路８２３號十樓之３
153	中正路８２３號十樓之２
154	中正路８２３號十樓之５
155	中正路８２３號十一樓之２
156	中正路８２３號十一樓之５
157	中正路８２３號十一樓之１
158	中正路８２３號十一樓之３
159	中正路８２３號十一樓
160	中正路８２３號十二樓之１
161	中正路８２３號十二樓之２
162	中正路８２３號十二樓
163	中正路８２３號十二樓之３
164	中正路８２３號十三樓之３
165	中正路８２３號十三樓
166	中正路８２３號十三樓之１
167	中正路８２３號十三樓之２
168	中正路８２３號十三樓之５
169	中正路８２３號十四樓
170	中正路８２３號十四樓之２
171	中正路８２３號十四樓之１
172	中正路８２３號十四樓之５
173	中正路８２３號十四樓之３
174	中正路８２３號十五樓之２
175	中正路８２３號十五樓之３
176	中正路８２３號十五樓
177	中正路８２３號十五樓之１
178	中正路８２３號十五樓之５
179	中正路８２３號十六樓
180	中正路８２３號十六樓之１
181	中正路８２３號十六樓之２
182	中正路８２３號十六樓之３
183	中正路８２３號十六樓之５
184	中正路８２３號十七樓
185	中正路８２３號十七樓之５
186	中正路８２３號十七樓之２
187	中正路８２３號十七樓之１
188	中正路８２３號十七樓之３
189	中正路８２３號十八樓之２
190	中正路８２３號十八樓之１
191	中正路８２３號十八樓之５
192	中正路８２３號十八樓
193	中正路８２３號十八樓之３
194	中正路８２３號十九樓
195	中正路８２３號十九樓之３
196	中正路８２３號十九樓之５
197	中正路８２３號十九樓之１
198	中正路８２３號十九樓之２
199	中正路８２３號二十樓之１
200	中正路８２３號二十樓之５
201	中正路８２３號二十樓之３
202	中正路８２３號二十樓
203	中正路８２３號二十樓之２

編號	鄰房鑑定門牌【K區】
204	中正路８２３號二十一樓
205	中正路８２３號二十一樓之３
206	中正路８２３號二十一樓之２
207	中正路８２３號二十一樓之１
208	中正路８２３號二十一樓之５
209	中正路８２３號二十二樓之２
210	中正路８２３號二十二樓
211	中正路８２３號二十二樓之５
212	中正路８２３號二十二樓之３
213	中正路８２３號二十二樓之１
214	中正路８２３之１號
215	中正路８２３之２號
216	中正路８２３之３號

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
1	中正路８３９巷１號
2	中正路８３９巷５號
3	中正路８３９巷７號
4	中正路８３９巷９號
5	中正路８３９巷１１號
6	中正路８０９號
7	中正路８１１號
8	中正路８１３號
9	中正路８１５號
10	中正路８１７號
11	中正路８１７號二樓
12	中正路８１７號三樓
13	中正路８１７號三樓之３
14	中正路８１７號三樓之１
15	中正路８１７號三樓之５
16	中正路８１７號三樓之９
17	中正路８１７號三樓之６
18	中正路８１７號三樓之８
19	中正路８１７號三樓之１０
20	中正路８１７號三樓之１１
21	中正路８１７號三樓之２
22	中正路８１７號三樓之７
23	中正路８１７號四樓之１１
24	中正路８１７號四樓之５
25	中正路８１７號四樓之２
26	中正路８１７號四樓之７
27	中正路８１７號四樓之６
28	中正路８１７號四樓之３
29	中正路８１７號四樓之８
30	中正路８１７號四樓之９
31	中正路８１７號四樓之１０
32	中正路８１７號四樓之１
33	中正路８１７號四樓
34	中正路８１７號五樓
35	中正路８１７號五樓之１
36	中正路８１７號五樓之９
37	中正路８１７號五樓之１０
38	中正路８１７號五樓之６
39	中正路８１７號五樓之３
40	中正路８１７號五樓之１１
41	中正路８１７號五樓之８
42	中正路８１７號五樓之２
43	中正路８１７號五樓之５
44	中正路８１７號五樓之７
45	中正路８１７號六樓
46	中正路８１７號六樓之９
47	中正路８１７號六樓之６
48	中正路８１７號六樓之５
49	中正路８１７號六樓之１１

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
50	中正路８１７號六樓之３
51	中正路８１７號六樓之１０
52	中正路８１７號六樓之２
53	中正路８１７號六樓之７
54	中正路８１７號六樓之１
55	中正路８１７號六樓之８
56	中正路８１７號七樓之１０
57	中正路８１７號七樓之７
58	中正路８１７號七樓之５
59	中正路８１７號七樓之８
60	中正路８１７號七樓之３
61	中正路８１７號七樓
62	中正路８１７號七樓之６
63	中正路８１７號七樓之１１
64	中正路８１７號七樓之２
65	中正路８１７號七樓之９
66	中正路８１７號七樓之１
67	中正路８１７號八樓之１
68	中正路８１７號八樓之１１
69	中正路８１７號八樓之８
70	中正路８１７號八樓之３
71	中正路８１７號八樓之７
72	中正路８１７號八樓之１０
73	中正路８１７號八樓之６
74	中正路８１７號八樓之２
75	中正路８１７號八樓之９
76	中正路８１７號八樓之５
77	中正路８１７號八樓
78	中正路８１７號九樓之９
79	中正路８１７號九樓之３
80	中正路８１７號九樓之７
81	中正路８１７號九樓之１１
82	中正路８１７號九樓之１０
83	中正路８１７號九樓之５
84	中正路８１７號九樓之１
85	中正路８１７號九樓之８
86	中正路８１７號九樓之２
87	中正路８１７號九樓之６
88	中正路８１７號九樓
89	中正路８１７號十樓之９
90	中正路８１７號十樓之３
91	中正路８１７號十樓之１１
92	中正路８１７號十樓之５
93	中正路８１７號十樓之７
94	中正路８１７號十樓之６
95	中正路８１７號十樓之２
96	中正路８１７號十樓之１０
97	中正路８１７號十樓
98	中正路８１７號十樓之１
99	中正路８１７號十樓之８
100	中正路８１７號十一樓之２
101	中正路８１７號十一樓之１
102	中正路８１７號十一樓之１０
103	中正路８１７號十一樓之８
104	中正路８１７號十一樓
105	中正路８１７號十一樓之３
106	中正路８１７號十一樓之６
107	中正路８１７號十一樓之５
108	中正路８１７號十一樓之７
109	中正路８１７號十一樓之１１
110	中正路８１７號十一樓之９
111	中正路８１７號十二樓之５
112	中正路８１７號十二樓之２
113	中正路８１７號十二樓之８
114	中正路８１７號十二樓之３

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
115	中正路８１７號十二樓
116	中正路８１７號十二樓之１
117	中正路８１７號十二樓之６
118	中正路８１７號十二樓之７
119	中正路８１７號十三樓之９
120	中正路８１７號十三樓之７
121	中正路８１７號十三樓之３
122	中正路８１７號十三樓之２
123	中正路８１７號十三樓之１１
124	中正路８１７號十三樓
125	中正路８１７號十三樓之５
126	中正路８１７號十三樓之１０
127	中正路８１７號十三樓之８
128	中正路８１７號十三樓之６
129	中正路８１７號十三樓之１
130	中正路８１７號十四樓之１０
131	中正路８１７號十四樓之５
132	中正路８１７號十四樓之３
133	中正路８１７號十四樓之１
134	中正路８１７號十四樓之７
135	中正路８１７號十四樓之１１
136	中正路８１７號十四樓之２
137	中正路８１７號十四樓
138	中正路８１７號十四樓之９
139	中正路８１７號十四樓之６
140	中正路８１７號十四樓之８
141	中正路８１７號十五樓之６
142	中正路８１７號十五樓之１１
143	中正路８１７號十五樓之９
144	中正路８１７號十五樓
145	中正路８１７號十五樓之１０
146	中正路８１７號十五樓之５
147	中正路８１７號十五樓之２
148	中正路８１７號十五樓之３
149	中正路８１７號十五樓之１
150	中正路８１７號十五樓之８
151	中正路８１７號十五樓之７
152	中正路８１７號十六樓之２
153	中正路８１７號十六樓之８
154	中正路８１７號十六樓
155	中正路８１７號十六樓之５
156	中正路８１７號十六樓之７
157	中正路８１７號十六樓之３
158	中正路８１７號十六樓之１０
159	中正路８１７號十六樓之１１
160	中正路８１７號十六樓之９
161	中正路８１７號十六樓之６
162	中正路８１７號十六樓之１
163	中正路８１７號十七樓之１１
164	中正路８１７號十七樓之８
165	中正路８１７號十七樓之５
166	中正路８１７號十七樓之９
167	中正路８１７號十七樓之１
168	中正路８１７號十七樓之６
169	中正路８１７號十七樓
170	中正路８１７號十七樓之３
171	中正路８１７號十七樓之７
172	中正路８１７號十七樓之２
173	中正路８１７號十七樓之１０
174	中正路８１７號十八樓之１０
175	中正路８１７號十八樓
176	中正路８１７號十八樓之８
177	中正路８１７號十八樓之７
178	中正路８１７號十八樓之３
179	中正路８１７號十八樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
180	中正路８１７號十八樓之５
181	中正路８１７號十八樓之１１
182	中正路８１７號十八樓之２
183	中正路８１７號十八樓之９
184	中正路８１７號十八樓之６
185	中正路８１７號十九樓之９
186	中正路８１７號十九樓之３
187	中正路８１７號十九樓
188	中正路８１７號十九樓之１
189	中正路８１７號十九樓之７
190	中正路８１７號十九樓之５
191	中正路８１７號十九樓之１０
192	中正路８１７號十九樓之１１
193	中正路８１７號十九樓之８
194	中正路８１７號十九樓之２
195	中正路８１７號十九樓之６
196	中正路８１７號二十樓之７
197	中正路８１７號二十樓之２
198	中正路８１７號二十樓之１
199	中正路８１７號二十樓
200	中正路８１７號二十樓之３
201	中正路８１７號二十樓之５
202	中正路８１７號二十樓之１１
203	中正路８１７號二十樓之１０
204	中正路８１７號二十樓之６
205	中正路８１７號二十樓之９
206	中正路８１７號二十樓之８
207	中正路８１７號二十一樓之９
208	中正路８１７號二十一樓之７
209	中正路８１７號二十一樓之１０
210	中正路８１７號二十一樓之３
211	中正路８１７號二十一樓之８
212	中正路８１７號二十一樓之６
213	中正路８１７號二十一樓之５
214	中正路８１７號二十一樓之１
215	中正路８１７號二十一樓
216	中正路８１７號二十一樓之１１
217	中正路８１７號二十一樓之２
218	中正路８１７號二十二樓之８
219	中正路８１７號二十二樓之３
220	中正路８１７號二十二樓之５
221	中正路８１７號二十二樓之９
222	中正路８１７號二十二樓之１１
223	中正路８１７號二十二樓之７
224	中正路８１７號二十二樓之６
225	中正路８１７號二十二樓之１０
226	中正路８１７號二十二樓
227	中正路８１７號二十二樓之２
228	中正路８１７號二十二樓之１
229	中正路８１９號
230	中正路８１９號二樓之２
231	中正路８１９號二樓之５
232	中正路８１９號二樓之１
233	中正路８１９號二樓之３
234	中正路８１９號二樓
235	中正路８１９號三樓
236	中正路８１９號三樓之２
237	中正路８１９號三樓之３
238	中正路８１９號三樓之１
239	中正路８１９號三樓之５
240	中正路８１９號四樓之１
241	中正路８１９號四樓
242	中正路８１９號四樓之５
243	中正路８１９號四樓之２
244	中正路８１９號四樓之３

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
245	中正路８１９號五樓之２
246	中正路８１９號五樓之１
247	中正路８１９號五樓之５
248	中正路８１９號五樓之３
249	中正路８１９號五樓
250	中正路８１９號六樓
251	中正路８１９號六樓之３
252	中正路８１９號六樓之２
253	中正路８１９號六樓之５
254	中正路８１９號六樓之１
255	中正路８１９號七樓之３
256	中正路８１９號七樓
257	中正路８１９號七樓之５
258	中正路８１９號七樓之１
259	中正路８１９號七樓之２
260	中正路８１９號八樓之５
261	中正路８１９號八樓之３
262	中正路８１９號八樓
263	中正路８１９號八樓之１
264	中正路８１９號八樓之２
265	中正路８１９號九樓之５
266	中正路８１９號九樓之２
267	中正路８１９號九樓
268	中正路８１９號九樓之１
269	中正路８１９號九樓之３
270	中正路８１９號十樓之２
271	中正路８１９號十樓
272	中正路８１９號十樓之３
273	中正路８１９號十樓之５
274	中正路８１９號十樓之１
275	中正路８１９號十一樓之２
276	中正路８１９號十一樓之３
277	中正路８１９號十一樓之５
278	中正路８１９號十一樓
279	中正路８１９號十一樓之１
280	中正路８１９號十二樓
281	中正路８１９號十二樓之２
282	中正路８１９號十二樓之３
283	中正路８１９號十二樓之１
284	中正路８１９號十三樓之３
285	中正路８１９號十三樓
286	中正路８１９號十三樓之５
287	中正路８１９號十三樓之２
288	中正路８１９號十三樓之１
289	中正路８１９號十四樓之２
290	中正路８１９號十四樓之５
291	中正路８１９號十四樓之１
292	中正路８１９號十四樓之３
293	中正路８１９號十四樓
294	中正路８１９號十五樓之２
295	中正路８１９號十五樓
296	中正路８１９號十五樓之１
297	中正路８１９號十五樓之５
298	中正路８１９號十五樓之３
299	中正路８１９號十六樓之１
300	中正路８１９號十六樓
301	中正路８１９號十六樓之３
302	中正路８１９號十六樓之２
303	中正路８１９號十六樓之５
304	中正路８１９號十七樓之５
305	中正路８１９號十七樓之３
306	中正路８１９號十七樓之２
307	中正路８１９號十七樓
308	中正路８１９號十七樓之１
309	中正路８１９號十八樓之２

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
310	中正路８１９號十八樓之５
311	中正路８１９號十八樓
312	中正路８１９號十八樓之１
313	中正路８１９號十八樓之３
314	中正路８１９號十九樓之１
315	中正路８１９號十九樓之３
316	中正路８１９號十九樓
317	中正路８１９號十九樓之５
318	中正路８１９號十九樓之２
319	中正路８１９號二十樓之２
320	中正路８１９號二十樓之１
321	中正路８１９號二十樓
322	中正路８１９號二十樓之５
323	中正路８１９號二十樓之３
324	中正路８１９號二十一樓
325	中正路８１９號二十一樓之５
326	中正路８１９號二十一樓之１
327	中正路８１９號二十一樓之３
328	中正路８１９號二十一樓之２
329	中正路８１９號二十二樓之５
330	中正路８１９號二十二樓之２
331	中正路８１９號二十二樓之３
332	中正路８１９號二十二樓
333	中正路８１９號二十二樓之１
334	中正路８１９之１號
335	中正路８１９之２號
336	中正路８１９之３號
337	中正路８２９號
338	中正路８２９號二樓
339	中正路８２９號二樓之１
340	中正路８２９號三樓
341	中正路８２９號三樓之２
342	中正路８２９號三樓之１
343	中正路８２９號三樓之５
344	中正路８２９號三樓之３
345	中正路８２９號四樓之２
346	中正路８２９號四樓
347	中正路８２９號四樓之５
348	中正路８２９號四樓之３
349	中正路８２９號四樓之１
350	中正路８２９號五樓之３
351	中正路８２９號五樓之１
352	中正路８２９號五樓之５
353	中正路８２９號五樓之２
354	中正路８２９號五樓
355	中正路８２９號六樓之３
356	中正路８２９號六樓
357	中正路８２９號六樓之５
358	中正路８２９號六樓之２
359	中正路８２９號六樓之１
360	中正路８２９號七樓
361	中正路８２９號七樓之１
362	中正路８２９號七樓之２
363	中正路８２９號七樓之５
364	中正路８２９號七樓之３
365	中正路８２９號八樓之５
366	中正路８２９號八樓之１
367	中正路８２９號八樓
368	中正路８２９號八樓之２
369	中正路８２９號八樓之３
370	中正路８２９號九樓之１
371	中正路８２９號九樓之５
372	中正路８２９號九樓
373	中正路８２９號九樓之２
374	中正路８２９號九樓之３

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
375	中正路８２９號十樓之５
376	中正路８２９號十樓之２
377	中正路８２９號十樓之１
378	中正路８２９號十樓
379	中正路８２９號十樓之３
380	中正路８２９號十一樓
381	中正路８２９號十一樓之３
382	中正路８２９號十一樓之５
383	中正路８２９號十一樓之１
384	中正路８２９號十一樓之２
385	中正路８２９號十二樓之３
386	中正路８２９號十二樓之２
387	中正路８２９號十二樓
388	中正路８２９號十二樓之１
389	中正路８２９號十三樓之３
390	中正路８２９號十三樓之２
391	中正路８２９號十三樓之５
392	中正路８２９號十三樓之１
393	中正路８２９號十三樓
394	中正路８２９號十四樓之１
395	中正路８２９號十四樓
396	中正路８２９號十四樓之３
397	中正路８２９號十四樓之２
398	中正路８２９號十四樓之５
399	中正路８２９號十五樓之５
400	中正路８２９號十五樓之１
401	中正路８２９號十五樓之３
402	中正路８２９號十五樓之２
403	中正路８２９號十五樓
404	中正路８２９號十六樓之１
405	中正路８２９號十六樓
406	中正路８２９號十六樓之２
407	中正路８２９號十六樓之３
408	中正路８２９號十六樓之５
409	中正路８２９號十七樓之３
410	中正路８２９號十七樓
411	中正路８２９號十七樓之２
412	中正路８２９號十七樓之５
413	中正路８２９號十七樓之１
414	中正路８２９號十八樓
415	中正路８２９號十八樓之５
416	中正路８２９號十八樓之２
417	中正路８２９號十八樓之３
418	中正路８２９號十八樓之１
419	中正路８２９號十九樓之５
420	中正路８２９號十九樓之１
421	中正路８２９號十九樓
422	中正路８２９號十九樓之３
423	中正路８２９號十九樓之２
424	中正路８２９號二十樓
425	中正路８２９號二十樓之３
426	中正路８２９號二十樓之１
427	中正路８２９號二十樓之２
428	中正路８２９號二十樓之５
429	中正路８２９號二十一樓之５
430	中正路８２９號二十一樓之１
431	中正路８２９號二十一樓之３
432	中正路８２９號二十一樓之２
433	中正路８２９號二十一樓
434	中正路８２９號二十二樓之５
435	中正路８２９號二十二樓
436	中正路８２９號二十二樓之１
437	中正路８２９號二十二樓之３
438	中正路８２９號二十二樓之２
439	中正路８３１號

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
440	中正路８３１號三樓之３
441	中正路８３１號三樓之７
442	中正路８３１號三樓之１０
443	中正路８３１號三樓之２
444	中正路８３１號三樓之１
445	中正路８３１號三樓
446	中正路８３１號三樓之６
447	中正路８３１號三樓之５
448	中正路８３１號三樓之１１
449	中正路８３１號三樓之８
450	中正路８３１號三樓之９
451	中正路８３１號四樓之７
452	中正路８３１號四樓之１０
453	中正路８３１號四樓之１１
454	中正路８３１號四樓之６
455	中正路８３１號四樓之８
456	中正路８３１號四樓之９
457	中正路８３１號四樓之１
458	中正路８３１號四樓
459	中正路８３１號四樓之５
460	中正路８３１號四樓之３
461	中正路８３１號四樓之２
462	中正路８３１號五樓之２
463	中正路８３１號五樓之５
464	中正路８３１號五樓之１
465	中正路８３１號五樓之９
466	中正路８３１號五樓之６
467	中正路８３１號五樓之８
468	中正路８３１號五樓之１１
469	中正路８３１號五樓之３
470	中正路８３１號五樓
471	中正路８３１號五樓之１０
472	中正路８３１號五樓之７
473	中正路８３１號六樓之５
474	中正路８３１號六樓之１
475	中正路８３１號六樓之８
476	中正路８３１號六樓之７
477	中正路８３１號六樓
478	中正路８３１號六樓之１１
479	中正路８３１號六樓之１０
480	中正路８３１號六樓之２
481	中正路８３１號六樓之３
482	中正路８３１號六樓之６
483	中正路８３１號六樓之９
484	中正路８３１號七樓之１
485	中正路８３１號七樓之７
486	中正路８３１號七樓之２
487	中正路８３１號七樓
488	中正路８３１號七樓之９
489	中正路８３１號七樓之６
490	中正路８３１號七樓之１０
491	中正路８３１號七樓之５
492	中正路８３１號七樓之３
493	中正路８３１號七樓之１１
494	中正路８３１號七樓之８
495	中正路８３１號八樓之７
496	中正路８３１號八樓之８
497	中正路８３１號八樓之１０
498	中正路８３１號八樓之３
499	中正路８３１號八樓
500	中正路８３１號八樓之９
501	中正路８３１號八樓之５
502	中正路８３１號八樓之２
503	中正路８３１號八樓之６
504	中正路８３１號八樓之１１

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
505	中正路８３１號八樓之１
506	中正路８３１號九樓之８
507	中正路８３１號九樓之３
508	中正路８３１號九樓之６
509	中正路８３１號九樓之１
510	中正路８３１號九樓之９
511	中正路８３１號九樓
512	中正路８３１號九樓之７
513	中正路８３１號九樓之１１
514	中正路８３１號九樓之５
515	中正路８３１號九樓之１０
516	中正路８３１號九樓之２
517	中正路８３１號十樓之３
518	中正路８３１號十樓之２
519	中正路８３１號十樓之８
520	中正路８３１號十樓之１
521	中正路８３１號十樓之５
522	中正路８３１號十樓
523	中正路８３１號十樓之１０
524	中正路８３１號十樓之９
525	中正路８３１號十樓之７
526	中正路８３１號十樓之１１
527	中正路８３１號十樓之６
528	中正路８３１號十一樓之５
529	中正路８３１號十一樓之１０
530	中正路８３１號十一樓之７
531	中正路８３１號十一樓之３
532	中正路８３１號十一樓之８
533	中正路８３１號十一樓之１
534	中正路８３１號十一樓之９
535	中正路８３１號十一樓之２
536	中正路８３１號十一樓之６
537	中正路８３１號十一樓之１１
538	中正路８３１號十一樓
539	中正路８３１號十二樓之２
540	中正路８３１號十二樓之６
541	中正路８３１號十二樓之７
542	中正路８３１號十二樓之５
543	中正路８３１號十二樓之１
544	中正路８３１號十二樓之８
545	中正路８３１號十二樓之３
546	中正路８３１號十二樓
547	中正路８３１號十三樓之２
548	中正路８３１號十三樓之１０
549	中正路８３１號十三樓之３
550	中正路８３１號十三樓
551	中正路８３１號十三樓之６
552	中正路８３１號十三樓之１１
553	中正路８３１號十三樓之９
554	中正路８３１號十三樓之５
555	中正路８３１號十三樓之７
556	中正路８３１號十三樓之１
557	中正路８３１號十三樓之８
558	中正路８３１號十四樓之１１
559	中正路８３１號十四樓之９
560	中正路８３１號十四樓之２
561	中正路８３１號十四樓
562	中正路８３１號十四樓之３
563	中正路８３１號十四樓之１０
564	中正路８３１號十四樓之８
565	中正路８３１號十四樓之５
566	中正路８３１號十四樓之６
567	中正路８３１號十四樓之７
568	中正路８３１號十四樓之１
569	中正路８３１號十五樓之１

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
570	中正路８３１號十五樓之６
571	中正路８３１號十五樓之８
572	中正路８３１號十五樓之５
573	中正路８３１號十五樓之７
574	中正路８３１號十五樓之３
575	中正路８３１號十五樓之２
576	中正路８３１號十五樓之１０
577	中正路８３１號十五樓之１１
578	中正路８３１號十五樓之９
579	中正路８３１號十五樓
580	中正路８３１號十六樓之６
581	中正路８３１號十六樓之５
582	中正路８３１號十六樓
583	中正路８３１號十六樓之２
584	中正路８３１號十六樓之３
585	中正路８３１號十六樓之７
586	中正路８３１號十六樓之８
587	中正路８３１號十六樓之１１
588	中正路８３１號十六樓之１
589	中正路８３１號十六樓之１０
590	中正路８３１號十六樓之９
591	中正路８３１號十七樓之１
592	中正路８３１號十七樓之２
593	中正路８３１號十七樓之９
594	中正路８３１號十七樓之３
595	中正路８３１號十七樓之６
596	中正路８３１號十七樓之１１
597	中正路８３１號十七樓之７
598	中正路８３１號十七樓之５
599	中正路８３１號十七樓之８
600	中正路８３１號十七樓
601	中正路８３１號十七樓之１０
602	中正路８３１號十八樓之８
603	中正路８３１號十八樓之１０
604	中正路８３１號十八樓之７
605	中正路８３１號十八樓之６
606	中正路８３１號十八樓之３
607	中正路８３１號十八樓
608	中正路８３１號十八樓之９
609	中正路８３１號十八樓之５
610	中正路８３１號十八樓之１
611	中正路８３１號十八樓之２
612	中正路８３１號十八樓之１１
613	中正路８３１號十九樓之１
614	中正路８３１號十九樓之６
615	中正路８３１號十九樓
616	中正路８３１號十九樓之７
617	中正路８３１號十九樓之１０
618	中正路８３１號十九樓之２
619	中正路８３１號十九樓之８
620	中正路８３１號十九樓之９
621	中正路８３１號十九樓之１１
622	中正路８３１號十九樓之５
623	中正路８３１號十九樓之３
624	中正路８３１號二十樓之９
625	中正路８３１號二十樓
626	中正路８３１號二十樓之３
627	中正路８３１號二十樓之７
628	中正路８３１號二十樓之１
629	中正路８３１號二十樓之１１
630	中正路８３１號二十樓之１０
631	中正路８３１號二十樓之５
632	中正路８３１號二十樓之２
633	中正路８３１號二十樓之８
634	中正路８３１號二十樓之６

編號	鄰房鑑定門牌【L區】
635	中正路８３１號二十一樓之６
636	中正路８３１號二十一樓之１０
637	中正路８３１號二十一樓
638	中正路８３１號二十一樓之１１
639	中正路８３１號二十一樓之９
640	中正路８３１號二十一樓之５
641	中正路８３１號二十一樓之８
642	中正路８３１號二十一樓之３
643	中正路８３１號二十一樓之１
644	中正路８３１號二十一樓之７
645	中正路８３１號二十一樓之２
646	中正路８３１號二十二樓之５
647	中正路８３１號二十二樓之８
648	中正路８３１號二十二樓之９
649	中正路８３１號二十二樓之１１
650	中正路８３１號二十二樓之１
651	中正路８３１號二十二樓之７
652	中正路８３１號二十二樓之６
653	中正路８３１號二十二樓之１０
654	中正路８３１號二十二樓
655	中正路８３１號二十二樓之３
656	中正路８３１號二十二樓之２
657	中正路８３３號
658	中正路８３５號地下一層之３
659	中正路８３５號地下一層
660	中正路８３５號地下一層之２
661	中正路８３５號地下一層之１
662	中正路８３５號
663	中正路８３７號
664	中正路８３７之１號
665	中正路８３７號二樓

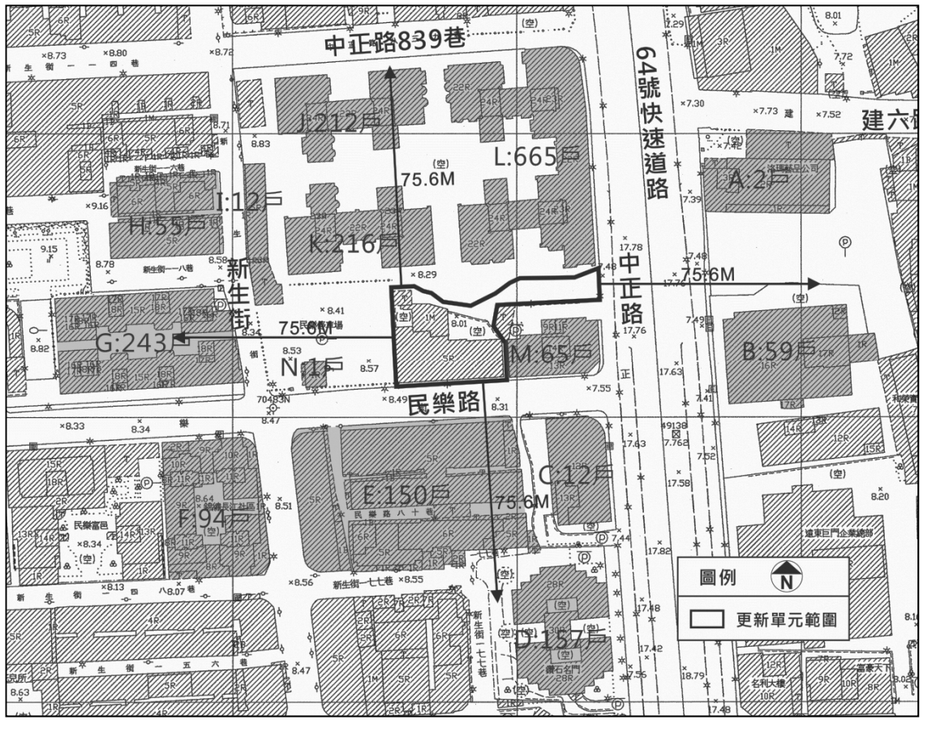
編號	鄰房鑑定門牌【M區】
1	民樂路８１號
2	民樂路８１號地下一層
3	民樂路８１號地下一層之１
4	中正路８０３號地下一層
5	中正路８０３號
6	中正路８０３號二樓
7	中正路８０３號二樓之１
8	中正路８０３號三樓
9	中正路８０３號三樓之１
10	中正路８０３號四樓之１
11	中正路８０３號四樓之３
12	中正路８０３號四樓之２
13	中正路８０３號四樓之５
14	中正路８０３號四樓
15	中正路８０３號四樓之４
16	中正路８０３號五樓之２
17	中正路８０３號五樓之３
18	中正路８０３號五樓之５
19	中正路８０３號五樓之１
20	中正路８０３號五樓之４
21	中正路８０３號五樓
22	中正路８０３號六樓之１
23	中正路８０３號六樓之３
24	中正路８０３號六樓
25	中正路８０３號六樓之５
26	中正路８０３號六樓之２
27	中正路８０３號六樓之４
28	中正路８０３號七樓
29	中正路８０３號七樓之１
30	中正路８０３號七樓之２
31	中正路８０３號七樓之４
32	中正路８０３號七樓之５

編號	鄰房鑑定門牌【M區】
33	中正路８０３號七樓之３
34	中正路８０３號八樓
35	中正路８０３號八樓之２
36	中正路８０３號八樓之５
37	中正路８０３號八樓之３
38	中正路８０３號八樓之４
39	中正路８０３號八樓之１
40	中正路８０３號九樓之４
41	中正路８０３號九樓之３
42	中正路８０３號九樓之１
43	中正路８０３號九樓之５
44	中正路８０３號九樓
45	中正路８０３號九樓之２
46	中正路８０３號十樓之２
47	中正路８０３號十樓之３
48	中正路８０３號十樓之１
49	中正路８０３號十樓
50	中正路８０３號十樓之４
51	中正路８０３號十一樓之２
52	中正路８０３號十一樓之３
53	中正路８０３號十一樓之４
54	中正路８０３號十一樓
55	中正路８０３號十一樓之１
56	中正路８０３號十二樓之１
57	中正路８０３號十二樓之２
58	中正路８０３號十二樓之３
59	中正路８０３號十二樓之４
60	中正路８０３號十二樓
61	中正路８０３號十三樓
62	中正路８０３號十三樓之４
63	中正路８０３號十三樓之１
64	中正路８０３號十三樓之３
65	中正路８０３號十三樓之２

編號	鄰房鑑定門牌【N區】
1	民樂路６５號

本案基礎底部開挖深度為18.9公尺，故鑑定範圍半徑為18.9公尺x4倍＝75.6公尺，以本案街廓邊界為中心半徑75.6公尺所及範圍為鑑定範圍，總鄰房戶數為1,943戶。

【A區】+【B區】+【C區】+【D區】+【E區】+【F區】+【G區】+【H區】+【I區】+【J區】+【K區】+【L區】+【M區】+【N區】共計：2戶+59戶+12戶+157戶+150戶+94戶+243戶+55戶+12戶+212戶+216戶+665戶+65戶+1戶 ＝ 1,943戶



附錄九、 建築線指示圖

函

103 北府城測指示（定）中 字第 0769 號

茲據台端於 103 年 08 月 11 日申請指示（定）中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804、805 等 9 筆地號建築線一案，業已套繪都市計畫相關資料核發建築線指定圖如後附，請查照。

建築線專用

此致

佳興測量工程有限公司

城鄉發展局都計測量科

中　華　民　國　103　年　8　月　20　日

103 北府城測指示（定）第 0769 號

現況計畫圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

詳如副頁

地籍套繪圖（圖幅第　號）比例尺：五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

NO.3576

申請人姓名	佳興測量工程有限公司	地址	路(街) 段 巷 弄 號	電話	(02)89519138 (02)89519122
建築師姓名及事務所名稱	佳興測量工程有限公司 李 宗 達		板橋區漢生東路299巷23號 開業證書等級字號		FAX:(02)89519127
申請基地	地點	中 和 區 路(街) 段 巷 弄 號			
	地號	民 樂 段 小段	797,798,799,800,801 802,803,804,805	地號等9筆	

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府

中華民國 103 年 8 月

申 請 人 ：佳興測量工程有限公司 (簽章)

建築師及事務所： 李 宗 達 (簽章)

* 建 築 線 指 示 (定) 記 錄 事 項

測 量 事 項 記 載

建築線各號椿位較計畫道路路面之高度	編 號		
	高 (M)		
	低 (M)		

1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。
3. 椿位點之誌及實地椿位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。
5. 申請基地經鑑界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。
6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。
7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。
8. 基地若鄰近河川或區域灌排水，申請建築時請加會水利主管單位。
9. 起造人申請建築執照或施工前,對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。
10. 如於建築物施工期間，相關測量椿誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量椿誌，以確保椿位之正確。
11. 申請基地位於本府刻正辦理「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）案」(草案)及「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」(草案)範圍內，尚未完成法定程序，發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科，查詢是否涉及變更及是否已完成法定程序。

都市計畫情形	
	一.使用分區：住宅區
	二.發布實施日期文號：中和都市計畫 1.主要計畫:62.10.05北府建五字第140111號 2.變更中和都市計畫(第一次通盤檢討):82.03.10北府工都字第71798號 3.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段):99.12.31北府城審0991226944號 4.變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點第十點):102.12.31北府城都字第10233775111號
其他	一.本核准案副本有效期間八個月
	二.建築線應依現地測量標示為準
	三.地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據
備考	一.本都市計畫區實施容積管制，住宅區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%，其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其相關規定。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
103.8.11	／	
收件編號	實際勘查日期	
1031504397	103.8.14	
小組編號	審查(校對)人員簽章	
／		
核准編號	新北市政府 建築線專用	
103定-中-769號		

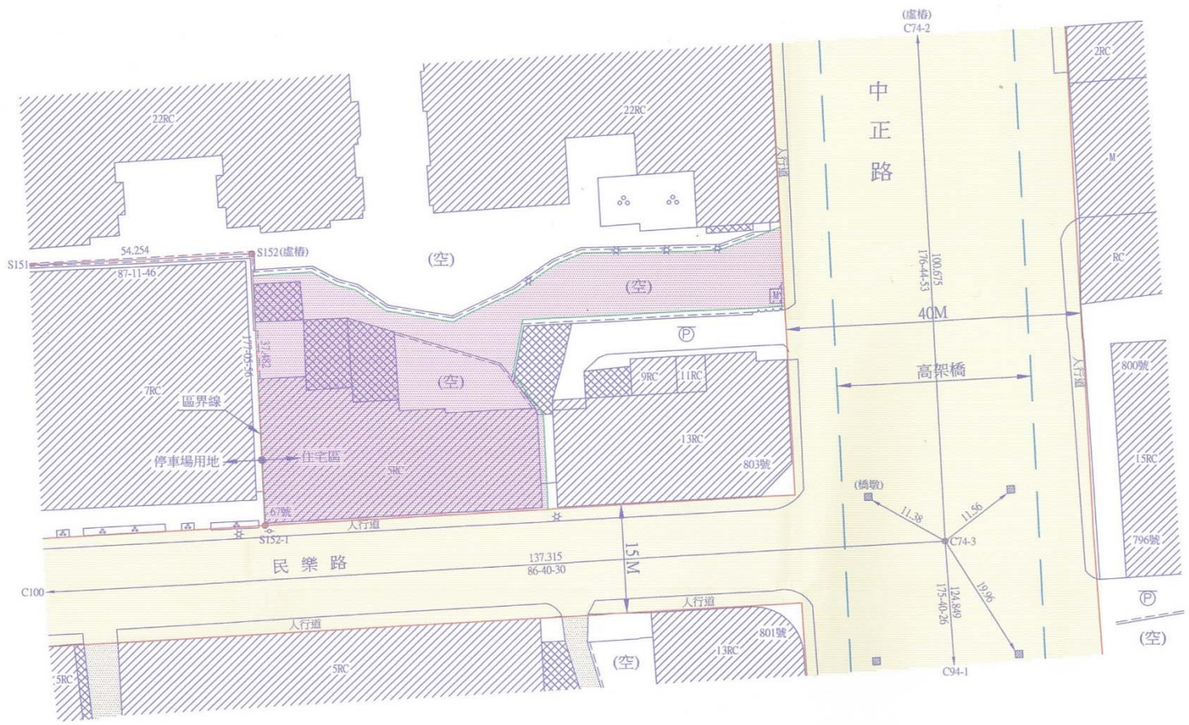
本圖經核定公布實施
城鄉發展局局長
經辦人校對之章
工程司陳淑菁

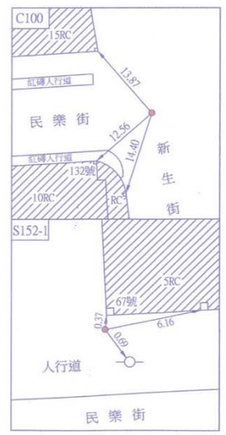
註:除有*各欄外,其餘均應由申請人詳細填繪,並分別在透明圖及藍晒圖上簽章

內政部製定(表一)

N

SCALE=1/500





測繪日期：103 . 07 . 18

修正 REVISION	日期 DATA	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	現況計畫圖	測量單位：佳興測量工程有限公司	圖號	張號	業務號 NO:3576
				核對	核准	日期 DATA					

附錄十、 國有土地更新後房地使用需求意見

(1)財政部國有財產署北區分署民國104年7月21日台財產北改字第10400201500號函

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：楊小姐 02-27814750#1752

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：環通建設股份有限公司
發文日期：中華民國104年7月21日
發文字號：台財產北改字第10400201500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」函詢範圍內本署經管國有土地分回之更新後房地使用需求乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司104年7月10日弘開（更）字第1040710001號函辦理。

二、依財政部103年12月4日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第3點第3項規定略以，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元總面積二分之一以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都市更新條例規定主導辦理都市更新，另依處理原則第7點第1項規定略以，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），除依第3點第3項規定主導辦理都市更新外，符合面積合計500平方公尺以上或面積合計未達500平方公尺，而古都市更新單元土地總面

第1頁　共2頁

積比例四分之一以上者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。查旨案更新單元範圍內涉本署經管同段804地號國有土地，使用分區為住宅區，面積187.01平方公尺，占更新單元總面積1,420.82平方公尺之比例為13.16%，未符處理原則第3點第3項及第7點第1項得研提主導辦理都市更新及優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用之規定，因本案採權利變換實施方式辦理，依處理原則第7點第2項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點第1項規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地，先予敘明。

三、另倘旨案本署更新後可分回之國有非公用房地經新北市政府評估適宜作公營出租住宅或社會住宅使用，且經中央住宅主管機關認屬符合住宅法規定者，當由新北市府於旨案事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施前辦竣土地撥用事宜，由該府依都市更新條例規定參與都市更新。

正本：環通建設股份有限公司
副本：新北市政府

分署長 黃偉政

第2頁　共2頁

(2)新北市政府城鄉發展局民國104年8月11日新北城住字第1041465646號函

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220新北市板橋區中山路一段161號11樓
承辦人：林朝陽
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7075
傳真：(02)22723427
電子信箱：ab7356@ms.ntpc.gov.tw

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：環通建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年8月11日
發文字號：新北城住字第1041465646號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」評估撥用國有非公用土地案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據新北市政府財政局104年8月5日新北財開字第1041434387號函辦理。

訂

二、旨揭基地國有土地187.01㎡（國有財產署），占更新單元土地總面積比例13.16%。旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，照顧新北市境內市民安居樂業。

正本：環通建設股份有限公司
線　副本：

局長邱敬斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

附錄十一、　國有土地選配調整

(1)財政部國有財產署北區分署104年12月2日台財產北改字第10400354540號函

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林小姐 02-27814750#1749

受文者：如正本

發文日期：中華民國104年12月2日
發文字號：台財產北改字第10400354540號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司擔任實施者辦理「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，本分署擬調整停車位置乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司104年11月24日弘開(更)字第1041124001號函辦理。

二、查本分署於選配期間(自104年2月14日至同年3月23日止)選配之地下2層停車位編號70、71、72、73、74共5席停車位，經貴公司依相對位置調整後，本署選配車位編號依序為68、69、70、71、72，因本署原選配之地下2層停車位編號73法定大車位經調整為編號71法定小車位，爰以104年10月27日台財產北改字第10400297550號函請新北市政府轉知貴公司洽本分署調整選配停車位事宜，先予敘明。

三、依貴公司函附本案更新後停車位價值表及地下各層平面圖及新北市政府104年10月29日舉辦公辦公聽會所附「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」(公展版)計畫書第16-1頁表16-1土地及建築物分配清冊所載之本署應分配權利價值，本分署擬將地下2層停車位編號71改選配為地下二層編號82法定大車位。爰於調整選配停車位單元後，本署選配房屋及車位單元如下，實際申請分配權利價值計1億0,010萬2,950元，預計領取差額價金123萬2,732元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準。

(一)房屋單元：14F-A、14F-B、14F-C、14F-D、13F-B，共計5戶。

(二)車位單元：地下二層編號68、69、70、72、82(法定大車位)，計5個。

四、又都市更新權利變換計畫經新北市政府審議或核定結果，倘國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

正本：環通建設股份有限公司 聯絡人 陳信如 君
副本：

決行層級：第一層決行
分層負責項目編號：

(2)財政部國有財產署北區分署105年8月4日台財產北改字第10500186410號函

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司
發文日期：中華民國105年8月4日
發文字號：台財產北改字第10500186410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司檢送「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」本署權值說明、原選配之土地及建築物分配清冊、更新後房屋及車位權值等相關圖冊，請本署確認選配內容乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司105年7月5日弘開(更)字第1050705001號函辦理。

二、據貴公司105年7月5日上開函檢附之圖冊，本署更新後應分配權利價值為新台幣(以下同)9,992萬3,342元。因本署選配以不補繳差額價金為原則，爰退選13F-B房屋單元並改選12F-C房屋單元，經選配單元調整後本署實分配價值為9,569萬1,338元，領取差額價金423萬2,004元，惟前述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為之。又調整後選配單元如下：

(一)房屋單元：12F-C、14F-A、14F-B、14F-C、14F-D，計5戶。

(二)車位單元：地下二層編號70、71、72、74、84，計5席。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

分署長 黃偉政

第1頁　共1頁

(3)財政部國有財產署北區分署105年8月22日台財產北改字第10500228370號函

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司
發文日期：中華民國105年8月22日
發文字號：台財產北改字第10500228370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司為環通建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」因105年7月5日提供之選配相關數據誤植，經修正後本署選配結果請本分署確認乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司105年8月15日弘開(更)字第1050815001號函辦理。

二、據貴公司105年8月15日上開函檢附之圖冊，本署更新後應分配權利價值為新台幣(以下同)1億4萬1,714元。因本署選配以不補繳且領取最少差額價金為原則，爰退選12F-C房屋單元並改選13F-A房屋單元，其餘選配房屋單元及車位單元不調整。經選配單元調整後本署實分配價值為9,951萬8,178元，領取差額價金52萬3,536元，惟前述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為之。又調整後選配單元如下：

(一)房屋單元：13F-A、14F-A、14F-B、14F-C、14F-D，計5戶。

(二)車位單元：地下二層編號70、71、72、74、84，計5席。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

分署長 黃偉政

第1頁　共1頁

(4)財政部國有財產署北區分署106年10月27日台財產北改字第10600287390號函

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

104
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司
發文日期：中華民國106年10月27日
發文字號：台財產北改字第10600287390號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司為環通建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」本分署調整選配單元，復如說明二，請查照。

說明：

一、依貴公司106年10月16日弘開(更)字第1061016001號函辦理。

二、據貴公司106年10月16日上開函檢附之圖冊，本署更新後應分配權利價值為新台幣(以下同)9,646萬6,314元。因本署選配以水平集中為原則，爰退選13F-A房屋單元及地下2層編號84停車位單元，其餘選配房屋單元及車位單元不調整。經選配單元調整後本署實分配價值為8,599萬8,372元，領取差額價金1,046萬7,942元，惟前述權利價值及差額價金仍應依都市更新主管機關審議核定之價額為準。又調整後選配單元如下：

(一)房屋單元：14F-A、14F-B、14F-C、14F-D，計4戶。

(二)車位單元：地下二層編號70、71、72、74，計4席。

三、本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

分署長 黃偉政

第1頁　共1頁

附錄十二、　否涉及法定空地重複使用及造成畸零地情形建築師檢討說明

說明書

有關本所受環通建設股份有限公司委託辦理新北市中和區民樂段800地號等9筆土地之建築規劃設計，其基地使用範圍非為其他建築基地之法定空地，且未使相鄰土地成為新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關事項，本案基地範圍劃定原則與周邊土地使用說明如下：

一、 本案位於民樂路及中山路交叉口西北側街廓範圍內。

二、 本基地周邊鄰接之建築物現況檢討說明如下：

（一） 本更新單元範圍內有 1 棟合法建築物，為 5 層樓之鋼筋混凝土造建築物，坐落於新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801 及 802 地號等 6 筆土地。

（二） 本基地相鄰建物均未坐落於本基地範圍內，說明如下：

1. 北側鄰地:785 地號為已興建完成之 22 層樓鋼筋混凝土造建築物(88 使字第 888 號)，故無造成畸零疑義。
2. 東側鄰地:809 地號為已興建完成之 13 層樓鋼筋混凝土造建築物(88 使字第 174 號)，故無造成畸零疑義。
3. 西側鄰地：790、791、792、793、794、795、796 地號土地為已興建完成之 6 層樓鋼筋混凝土造建築物(102 中使字第 00024 號)，故無造成畸零疑義。

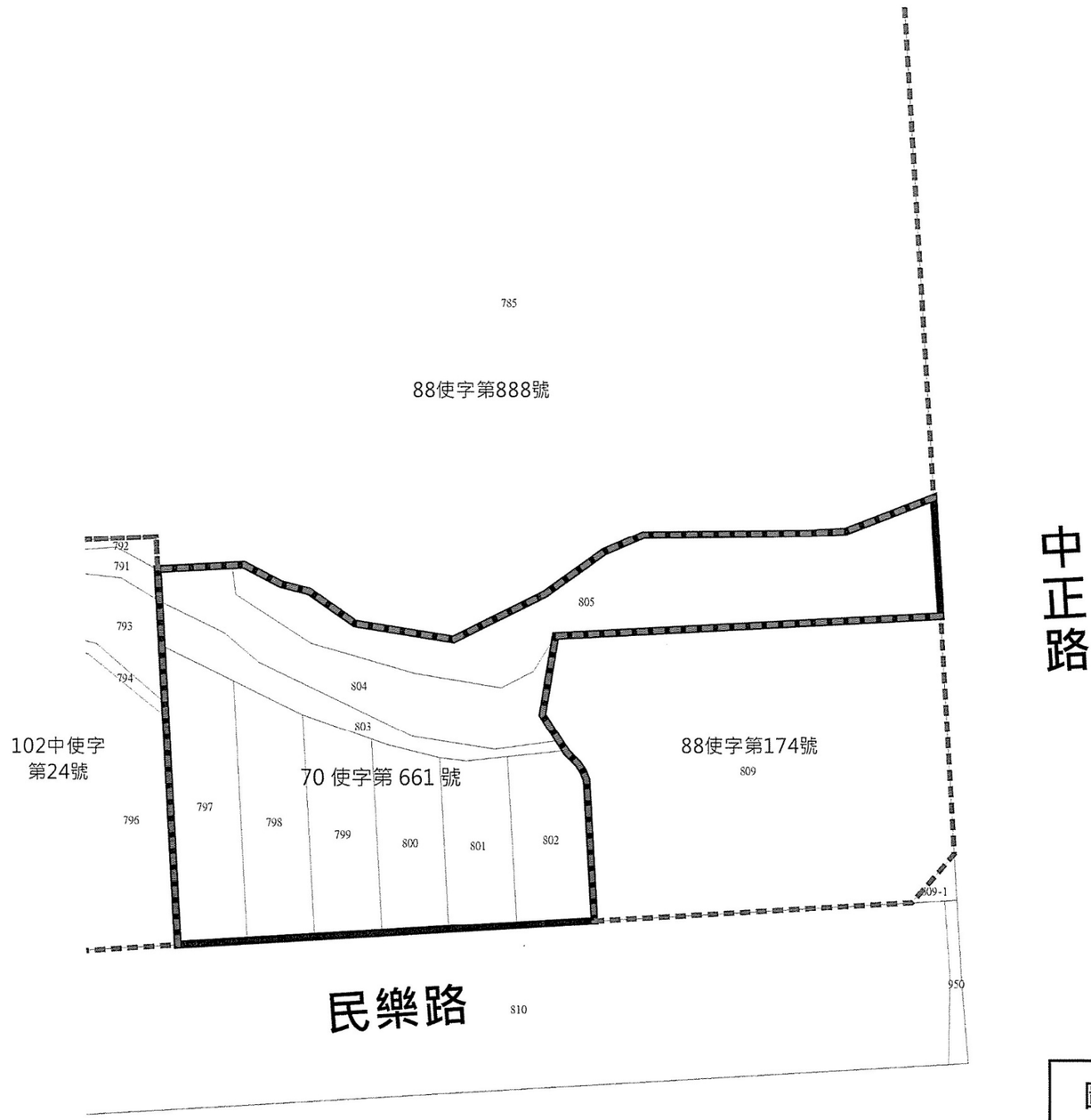
綜上所述，本更新單元範圍內非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，特此說明。

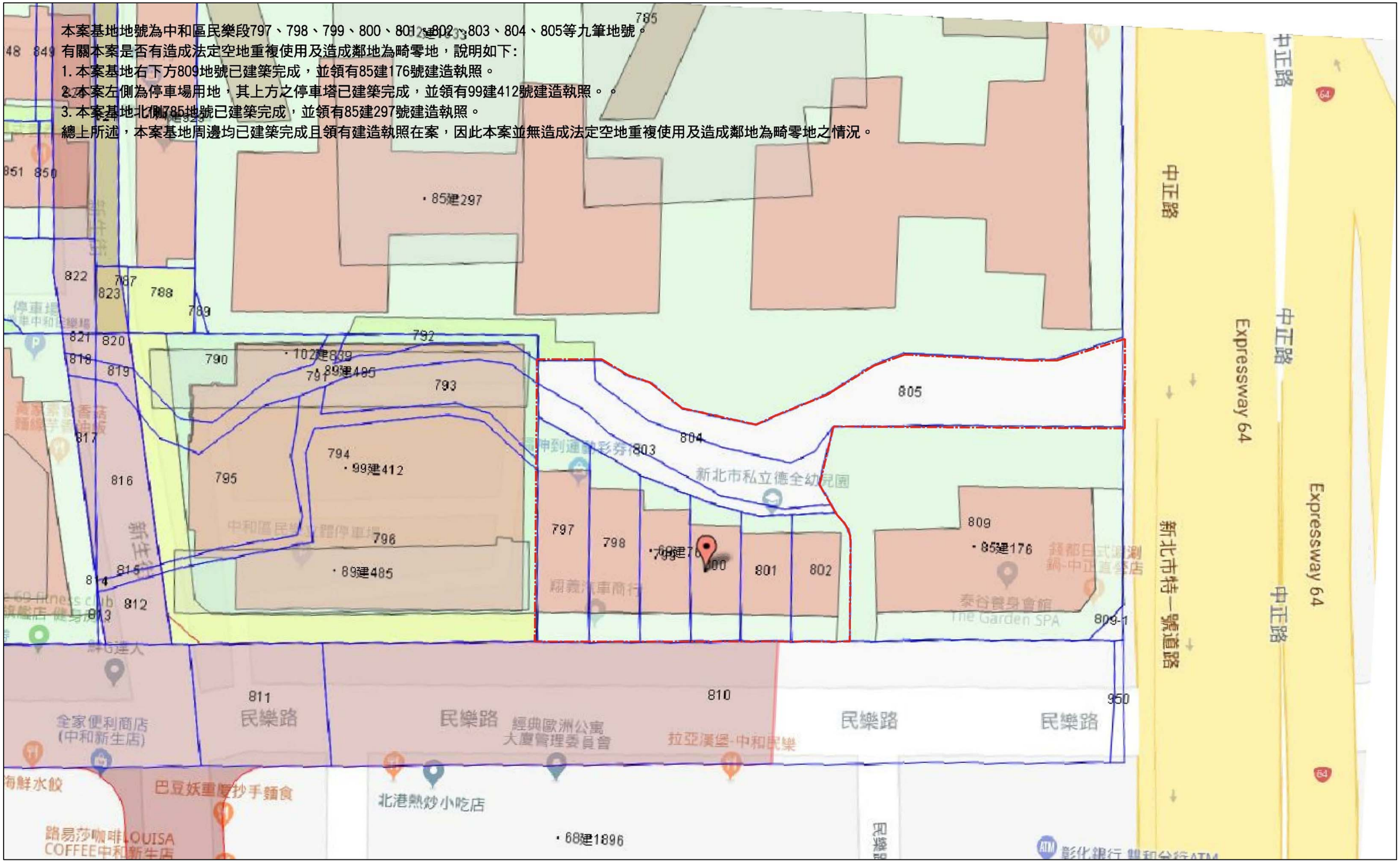
此致　　新北市政府工務局建照科

立說明書人 陳朝雄建築師事務所

陳朝雄建築師

中　華　民　國　104　年　4　月　17　日


785
88使字第888號
792
791
793
794
804
803
805
102中使字
第24號
70 使字第 661 號
88使字第174號
809
796
797
798
799
800
801
802
809-1
950
民樂路
810
中正路
圖例
N
S：1/500
更新單元範圍


本案基地地號為中和區民樂段797、798、799、800、801、802、803、804、805等九筆地號。
有關本案是否有造成法定空地重複使用及造成鄰地為畸零地，說明如下:
1. 本案基地右下方809地號已建築完成，並領有85建176號建造執照。
2. 本案左側為停車場用地，其上方之停車塔已建築完成，並領有99建412號建造執照。。
3. 本案基地北側785地號已建築完成，並領有85建297號建造執照。
總上所述，本案基地周邊均已建築完成且領有建造執照在案，因此本案並無造成法定空地重複使用及造成鄰地為畸零地之情況。