

# 擬訂翡翠山林都市更新單元 都市更新事業計畫案（公開展覽版）



申請單位：翡翠山林都市更新單元都市更新會

規劃單位：翰宇開發設計有限公司

設計單位：陳世榮建築師

中華民國 108 年 10 月 28 日

# 目 錄

壹、辦理緣起與目標	
一、辦理緣起.....	02
二、法令依據.....	02
貳、計畫地區範圍	
一、基地位置.....	03
二、更新單元範圍.....	03
參、實施者.....	06
肆、計畫目標.....	07
伍、現況分析	
一、土地及合法建物權屬.....	08
二、土地使用及建築物現況.....	13
三、附近地區土地使用現況.....	14
四、公共設施現況.....	15
五、附近地區交通現況.....	16
陸、細部計畫及其圖說	
一、相關都市計畫.....	19
二、土地使用說明.....	19
柒、處理方式及其區段劃分.....	21
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	22
玖、整建或維護計畫.....	22
拾、申請容積獎勵項目及額度	
一、申請容積獎勵項目及額度.....	22
二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別.....	22
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	24
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	38
拾參、防災與逃生避難計畫.....	40
拾肆、實施方式及有關費用分擔	
一、實施方式.....	42
二、有關費用分攤.....	42
三、資金來源說明.....	44

拾伍、拆遷安置計畫.....	45
拾陸、財務計畫	
一、成本分析.....	45
二、資金流向分析.....	48
三、收支預算分析.....	48
拾柒、管理維護計畫.....	51
拾捌、效益評估.....	51
拾玖、實施進度.....	52
貳拾、相關單位配合辦理事項.....	53
貳拾壹、其他應加表明事項.....	53
附錄、附錄一、實施者證明文件.....	54
附錄二、更新前使用執照.....	56
附錄三、住戶管理規約草案.....	57
附錄四、事業計畫圖	

## 表目錄

表 5-1 土地所有權人名冊.....	08
表 5-2 公私有土面積統計表.....	12
表 5-3 同意參與都市更新事業統計.....	12
表 5-4 房地產市場案例比較.....	18
表 10-1 預計容納人口.....	23
表 11-1 建築面積檢討表.....	25
表 16-1 空氣污然防治費.....	46
表 16-2 公寓大廈公共基金明細表.....	46
表 16-3 營建工程費用預估分析.....	47
表 16-4 權利變換所需費用.....	49
表 16-5 現金流量預算.....	50
表 19-1 預計實施進度表.....	52

## 圖目錄

圖 2-1	都市更新單元位置示意圖.....	03
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖.....	04
圖 2-3	更新單元地形套繪圖.....	05
圖 5-1	更新單元土地使用現況圖.....	13
圖 5-2	更新單元周邊公共設施分布示意圖.....	15
圖 5-3	更新單元道路系統示意圖.....	16
圖 6-1	更新單元土地使用分區圖.....	20
圖 7-1	更新單元區段劃分構想圖.....	21
圖 11-1	土地及建物配置圖.....	26
圖 11-2	一層平面圖.....	27
圖 11-3	二層平面圖.....	28
圖 11-4	三層平面圖.....	29
圖 11-5	四層平面圖 ( 透天)四~八層平面圖 ( 大樓).....	30
圖 11-6	屋突一層平面圖.....	31
圖 11-7	地下一層平面圖.....	32
圖 11-8	地下二層平面圖.....	33
圖 11-9	全區正立面圖.....	34
圖 11-10	全區左右立面圖.....	35
圖 11-11	剖面圖.....	36
圖 11-12	透視圖.....	37
圖 13-1	防災與逃生避難圖.....	41

## 都市更新事業計畫申請書

- 案名：擬訂南投縣埔里鎮翡翠山林都市更新單元都市更新事業計畫案
- 實施者：翡翠山林都市更新單元都市更新會
- 理事長：黃麗玲
- 核准立案時間：中華民國 102 年 5 月 29 日。
- 法令依據：依據 108 年 1 月 30 日修正公布施行前之都市更新條例第 19 條、第 22 條規定辦理。  
依據修正前都市更新條例施行細則辦理。  
依據修正前都市更新權利變換實施辦法辦理。  
依據都市更新會設立管理及解散辦法辦理。  
依據都市計畫法、建築法辦理。
- 申請更新單元範圍面積  
地號：南投縣埔里鎮文頭股段 440 地號一筆，土地面積 1699.36 平方公尺。  
建號：原建物因地震倒塌已拆除。
- 使用分區：更新單元土地使用分區為住宅區。

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於埔里鎮忠孝三路、樹人二街，於 921 大地震中建物毀損，並拆除，相鄰倒塌之陽明大樓、鮮綠大樓均已重建完成，唯獨本區未能完成重建。目前現地一片荒涼，已漸成本地區之廢墟，嚴重影響都市之發展。因此亟需藉由都市更新，促進都市土地有計劃之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，營造地區之整體景觀風貌，並賦予老舊社區及因地震全倒之社區重建一個較為清新且安全有地方特色之社區。

本更新單元於 102 年 2 月 22 日經南投縣政府府建都字第 1020035285 號函公告劃定為都市更新單元。

於 102 年 3 月 27 日經縣府核發府建都字第 1020056358 號函，准予籌組，並於 102 年 5 月 29 日府建都字第 1020105863 號函核准立案。

本更新單元內土地及合法建物所有權人同意參與更新比例已達都市更新條例第 22 條規定，故依都市更新條例第 10 條規定，得免擬具都市更新事業概要，並依第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。另外，為加速更新之實施，爰依都市更新條例第 29 條規定，一併辦理本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫之擬定報核。

本案於 105 年 8 月 6 日舉辦第一次都市更新事業計畫暨權利變換計畫案公聽，因故旋於 107 年 11 月 3 日再辦第二次公聽會，爰依「都市更新條例」第 19 條、第 29 條規定，擬訂本都市更新事業計畫暨權利變換計畫送請審議。

### 二、法令依據

本案於 108 年 8 月 6 日召開理監事會議，經審慎評估討論，對於修正前條例中事業計畫同意人數比率比較有利於本案推動都市更新事業，因此本案採用 108 年 1 月 30 日修正公布施行前「都市更新條例」第 10 條、第 19 條、第 22 條、第 25 條、第 29 條等相關規定辦理。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於埔里鎮忠孝三路、樹人二街、樹人一街所圍之街廓，詳見圖 2-1 更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

本更新單元地籍範圍為南投縣埔里鎮文頭股段 440 地號一筆，土地面積 1699.36 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖及圖 2-3 地形套繪圖。



圖 2-1 更新單元位置示意圖



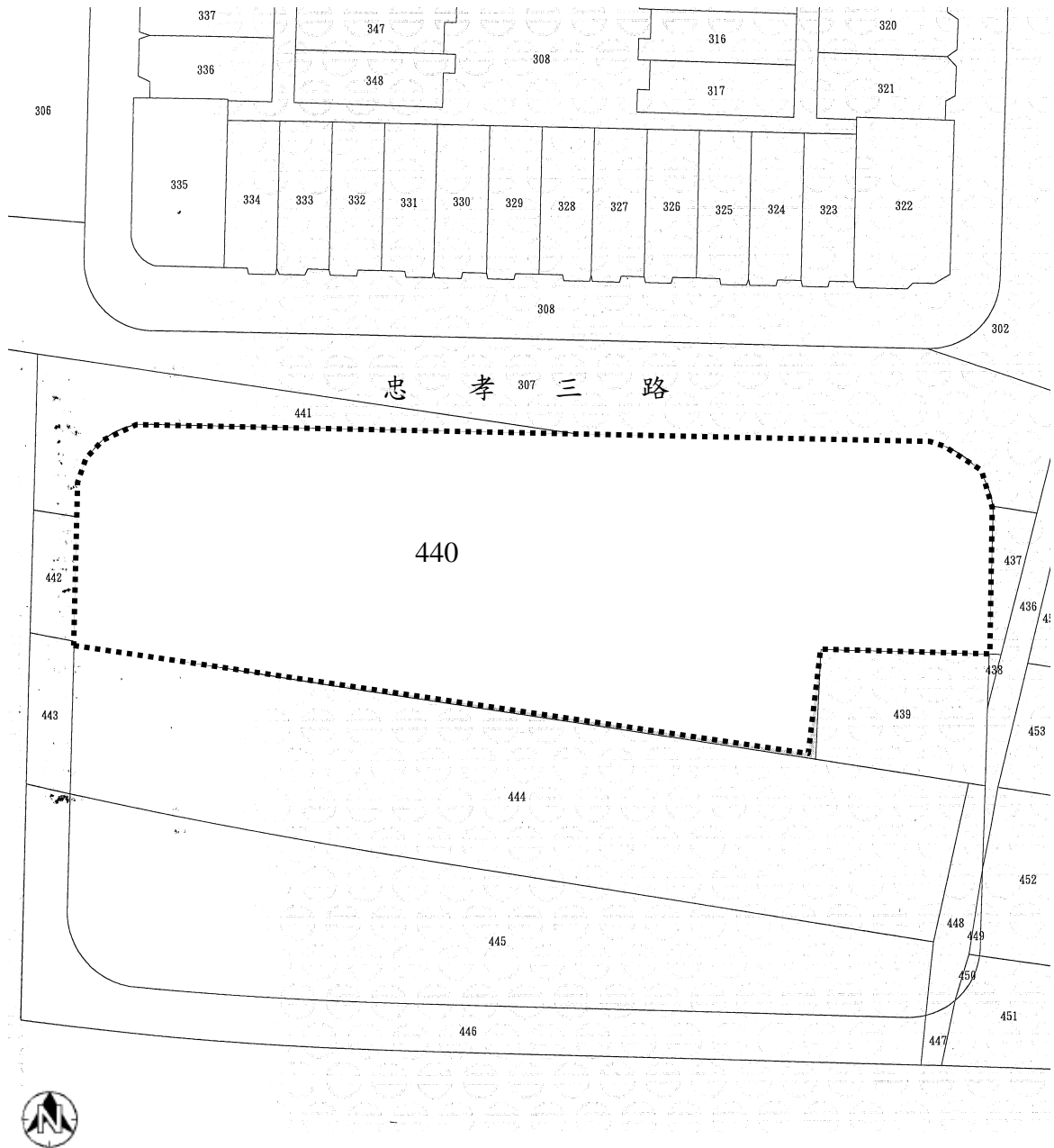


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



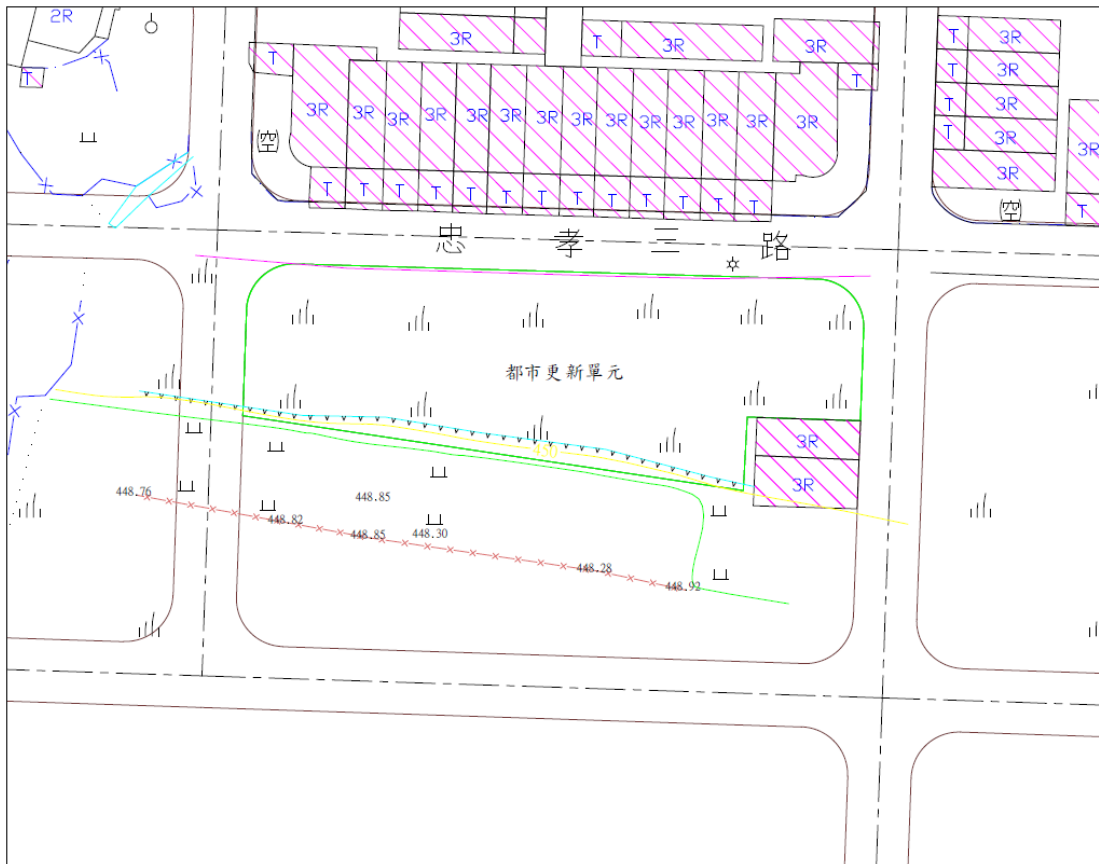


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

## 參、實施者

本案實施者基本資料如下所述 ( 實施者證明文件影本詳附錄一 )

實施者：翡翠山林都市更新單元都市更新會

代表人 ( 理事長 )：黃麗玲

統一編號：38809398

連絡電話：049-2900592

地址：南投縣埔里鎮蜈蚣路 26-5 號

統一編號：38809398

## 肆、計畫目標

本更新單元建築物屋齡為 21 年舊房舍，於 921 地震中拆除，更新單元目前現地一片荒涼，附近居民將本區視為垃圾場任意堆置廢棄物，且雜草叢生，製造汙染源，已漸成本地區之廢墟，嚴重影響公共安全及衛生。有鑑於此，本計畫將採用重建方式以期達成如下目標：

### 一、促進土地有計畫再開發利用

本案主要目標在於透過規劃設計，藉由都市更新，運用容積獎勵措施，留設帶狀開放空間提高綠敷率，形塑社區綠廊促進都市土地有計劃之再開發利用，塑造優質都市景觀及居住環境，帶動周邊再發展社區。增進公共利益，營造地區之整體景觀風貌，賦予因地震全倒之社區重建一個較為清新且安全有特色之社區。

### 二、以居民為推動主體，需相關意見整合及推動機制之建立

本案係自主更新團體進行重建，過程中因涉及每位會員之權益，且所有內容須由住戶決議，必須有效整合住戶意見。本案委託專業顧問輔導單位，提供都市更新之機制，並協助完成都市更新計畫擬訂，順利推動重建，改善居民居住環境創造優質生活品質。

### 三、創造安全無虞之生活空間

更新單元透過規劃原基地仍以高層大樓住宅重建，配合當地社區發展，留設適度之緩衝空間，並期望藉由帶動周邊整體環境之發展，更要作為本地區都市更新的示範標的。基地中段規劃景觀中庭，創造適宜之開放空間，沿人行道及騎樓地建構舒適之人行步道系統與開放空間之休閒綠地結合，增加視覺景觀開闊性。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元坐落於南投縣埔里鎮文頭股段 440 一筆地號，面積 1699.36 平方公尺，土地所有權人共 82 人。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部		所有權部				他項權利部				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	440	1699.36	0003	周○冠	213/10000	36.20	抵押權	合庫	周○冠	周○冠	
2	440	1699.36	0004	葉○烘	84/10000	14.27					
3	440	1699.36	0005	賴○進	75/10000	12.75	抵押權	合庫	賴○進	賴○進	
4	440	1699.36	0008	藍○鈺	127/10000	21.58	抵押權	合庫、黃**	藍○鈺	藍○鈺	
5	440	1699.36	0009	戴○秀	126/10000	21.41					
6	440	1699.36	0010	李○宗	105/10000	17.84	抵押權	合庫	李○宗	李○宗	
7	440	1699.36	0011	劉○文	128/10000	21.75	抵押權	合庫	劉○文	劉○文	
8	440	1699.36	0014	黃○彰	126/10000	21.41	抵押權	合庫	黃○彰	黃○彰	
9	440	1699.36	0015	劉○玉	107/10000	18.18	抵押權	合庫	劉○玉	劉○玉	
10	440	1699.36	0017	鄧○忠	132/10000	22.43					
11	440	1699.36	0020	許○華	119/10000	20.22					
12	440	1699.36	0021	彭○雲	103/10000	17.50					
13	440	1699.36	0024	潘○雪	124/10000	21.07	限制	亞太銀行	潘○雪	潘○雪	合庫
14	440	1699.36	0025	鄭○文	123/10000	20.90					
15	440	1699.36	0026	廖○仔	123/10000	20.90					
16	440	1699.36	0027	陳○蒼	119/10000	20.22	抵押權	合庫	陳○蒼	陳○蒼	

序 號	標示部		所有權部				他項權利部				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權 人 / 管 理人	權利範圍	持分面 積 (m <sup>2</sup> )	權利種 類	他項 權利 人	債務人	設定義 務人	備註
17	440	1699.36	0028	黃○淳	123/10000	20.90	抵押權	合庫	黃○淳	黃○淳	
18	440	1699.36	0029	周○花	123/10000	20.90	抵押權	台銀	周○花	周○花	
19	440	1699.36	0030	黃○惠	114/10000	19.37	抵押權	新光 人壽	黃○惠	黃○惠	
20	440	1699.36	0031	闕○章	132/10000	22.43	限制	慶豐 銀行	闕○章	闕○章	合庫
21	440	1699.36	0032	林○宇	248/10000	42.14	限制	合庫	林○宇	林○宇	
22	440	1699.36	0033	曹○增	123/10000	20.90	抵押權	土地 銀行	曹○增	曹○增	
23	440	1699.36	0036	何○秋	127/10000	21.58	抵押權	合庫	何○秋	何○秋	
24	440	1699.36	0039	陳○	124/10000	21.07	限制	第一 銀行	陳○	陳○	合庫
25	440	1699.36	0041	史○玉	126/10000	21.41	抵押權	合庫	史○玉	史○玉	
26	440	1699.36	0042	楊○慧	131/10000	22.26	抵押權	合庫	楊○惠	楊○惠	
27	440	1699.36	0043	王○美	124/10000	21.07	抵押權	合庫	王○美	王○美	台新
28	440	1699.36	0044	童○宛	123/10000	20.90					
29	440	1699.36	0048	張○華	128/10000	21.75	抵押權	合庫	張○華	張○華	
30	440	1699.36	0050	張○珍	124/10000	21.07	抵押權	合庫	張○珍	張○珍	
31	440	1699.36	0053	童○國	217/10000	36.88	抵押權	合庫	童○國	童○國	王**
32	440	1699.36	0054	盧○福	114/10000	19.37	抵押權	合庫	盧○福	盧○福	
33	440	1699.36	0062	吳○菊	124/10000	21.07	抵押權	合庫	吳○菊	吳○菊	
34	440	1699.36	0063	陳○成	122/10000	20.73	抵押權	福委 會、合庫	陳○成	陳○成	合庫
35	440	1699.36	0064	林○江	123/10000	20.90	抵押權	勞委 會	林○江	林○江	
36	440	1699.36	0065	傅○湮	204/10000	34.67					
37	440	1699.36	0067	張○明	124/10000	21.07	抵押權	合庫	張○明	張○明	
38	440	1699.36	0069	陳○貞	124/10000	21.07	抵押權	合庫	陳○貞	陳○貞	
39	440	1699.36	0071	阮○黛	57/10000	9.69	抵押權	合庫	阮○黛	阮○黛	
40	440	1699.36	0072	彭○輝	57/10000	9.69	抵押權	合庫	彭○輝	彭○輝	

序號	標示部		所有權部				他項權利部				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
41	440	1699.36	0073	陳○聖	121/10000	20.56	抵押權	合庫	陳○聖	陳○聖	
42	440	1699.36	0074	乃○雀	124/10000	21.07	抵押權	合庫	乃○雀	乃○雀	謝**
43	440	1699.36	0075	董○賢	121/10000	20.56	抵押權	合庫	董○賢	董○賢	
44	440	1699.36	0079	杜○敏	123/10000	20.90	抵押權	合庫	杜○敏	杜○敏	
45	440	1699.36	0080	林○邦	119/10000	20.22	限制	聯邦銀行	林○邦	林○邦	合庫
46	440	1699.36	0081	陳○惠	123/10000	20.90	抵押權	合庫	陳○惠	陳○惠	
47	440	1699.36	0087	黃○玲	132/10000	22.43	抵押權	合庫	黃○玲	黃○玲	
48	440	1699.36	0088	陳○蓮	345/10000	58.63					
49	440	1699.36	0090	王○吉	116/10000	19.71					
50	440	1699.36	0092	呂○儀	116/10000	19.71	抵押權	國泰人壽	呂○儀	呂○儀	
51	440	1699.36	0093	余○峰	123/10000	20.90	抵押權	合庫	余○峰	余○峰	
52	440	1699.36	0097	林○珠	135/10000	22.94	抵押權	中小企銀	林○珠	林○珠	
53	440	1699.36	0099	張○娟	123/10000	20.90	抵押權	合庫	張○娟	張○娟	
54	440	1699.36	0100	鄒○霞	111/10000	18.86	抵押權	台銀	鄒○霞	鄒○霞	
55	440	1699.36	0101	青○園 藝	119/10000	20.22	限制	一銀	青○園 藝	青○園 藝	一銀
56	440	1699.36	0102	洪○秋	127/10000	21.58					
57	440	1699.36	0106	張○蘭	223/10000	37.90	抵押權	福委會、合庫	張○蘭	張○蘭	
58	440	1699.36	0109	康○玲	123/10000	20.90	抵押權	談慶亮	康○玲	康○玲	
59	440	1699.36	0112	林○祥	106/10000	18.01					
60	440	1699.36	0113	張○芬	119/10000	20.22					
61	440	1699.36	0115	黃○琴	127/10000	21.58					
62	440	1699.36	0117	葉○菊	126/10000	21.41					
63	440	1699.36	0118	吳○中	210/40000	8.92					
64	440	1699.36	0119	吳○正	210/40000	8.92					

序號	標示部		所有權部				他項權利部				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 / 管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
65	440	1699.36	0120	吳○貞	210/40000	8.92					
66	440	1699.36	0121	吳○福	210/40000	8.92					
67	440	1699.36	0122	林○玲	123/10000	20.90					
68	440	1699.36	0123	羅○乾	127/10000	21.58					
69	440	1699.36	0124	詹○仿	126/10000	21.41					
70	440	1699.36	0126	楊○凰	105/10000	17.84					
71	440	1699.36	0127	蘇○珍	123/10000	20.90					
72	440	1699.36	0128	張○凱	255/10000	43.33					
73	440	1699.36	0129	杜○	126/50000	4.28	抵押權	合庫	杜○	杜○	
74	440	1699.36	0130	莊○財	126/50000	4.28	抵押權	合庫	莊○財	莊○財	
75	440	1699.36	0131	莊○豐	126/50000	4.28	抵押權	合庫	莊○豐	莊○豐	
76	440	1699.36	0132	李莊○香	126/50000	4.28	抵押權	合庫	李莊○香	李莊○香	
77	440	1699.36	0133	莊○敏	126/50000	4.28	抵押權	合庫	莊○敏	莊○敏	
78	440	1699.36	0135	吳○烈	127/10000	21.58					
79	440	1699.36	0136	李○月	217/10000	36.88					
80	440	1699.36	0137	梁○美	136/10000	23.11					
81	440	1699.36	0138	梁○美	127/10000	21.58					
82	440	1699.36	0139	洪○璟	126/10000	21.41					
				總計		1699.36					

註：本清冊依民國 108 年 8 月 6 日之土地登記簿謄本整理

## (二) 合法建築物權屬

本更新單元內原有合法建築物一棟，計 83 戶，於 921 大地震後全數拆除，目前為空地。

**(三) 公私有土地分佈狀況**

本更新單元內土地均為私有土地，面積 1699.36 平方公尺。

表 5-2 公私有土地面積統計表

土地權屬		土地面積 (平方公尺)	比例 (%)
公有土地	國有地		
	縣(市)有地		
	鄉(鎮市區)有地		
私有土地		1,699.36	100%
合計		1,699.36	100%

**(四) 同意參與都市更新事業計畫比例**

表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	所有權人人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和	82	-	1,699.36	
應計入總和 (A)	76	-	1,552.21	
同意數 (B)	61	-	1,206.45	
同意比 (%) (B/A)	80.26%	-	77.72%	

註：土地所有權人潘○雪、闕○章、林○宇、陳○、林○邦、青○園藝等 6 人限制登記，面積 147.15 m<sup>2</sup>，不計入總數。



## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元計畫範圍土地屬民國 94 年 10 月 17 日發布實施「變更埔里主要計畫 ( 都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討 )」範圍內。土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 60%，法定容積率為 200%。



圖 5-1 更新單元內土地使用現況

## (二) 合法建築物現況

原有合法建築物一棟，計 83 戶，於 921 大地震後全數拆除。目前更新範圍內為空地。

## (三) 其他土地改良物

本基地未有其他土地改良物。

## (四) 佔有他人土地之舊違章建築

本基地未有暫有他人土地之舊違章建築。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元為住宅區，沿忠孝三路北側現況為 2~3 層連棟透天厝社區，東南側一棟老舊建物，沿忠孝三路往西前進，有兩棟大樓建築物，一為陽明大樓一為鮮綠大樓，皆為 921 地震後重建。周邊土地公共設施、綠地尚未開闢，雜草叢生，相鄰土地亦成荒蕪狀態，急需本區重建完成再整理改善區域環境衛生，創造優質生活品質。

#### 四、公共設施現況

本更新單元周邊五百公尺內的公共設施包含公園 5 處 ( 公兒 2、公兒 3、公兒 25、公兒 26、公兒 27、 ) 機關用地 2 處 ( 機 3、機 17 ) 停車場用地 1 處 ( 停 5 ) 市場用地 ( 市 3 ) 及國民中學 ( 宏仁國中 )。

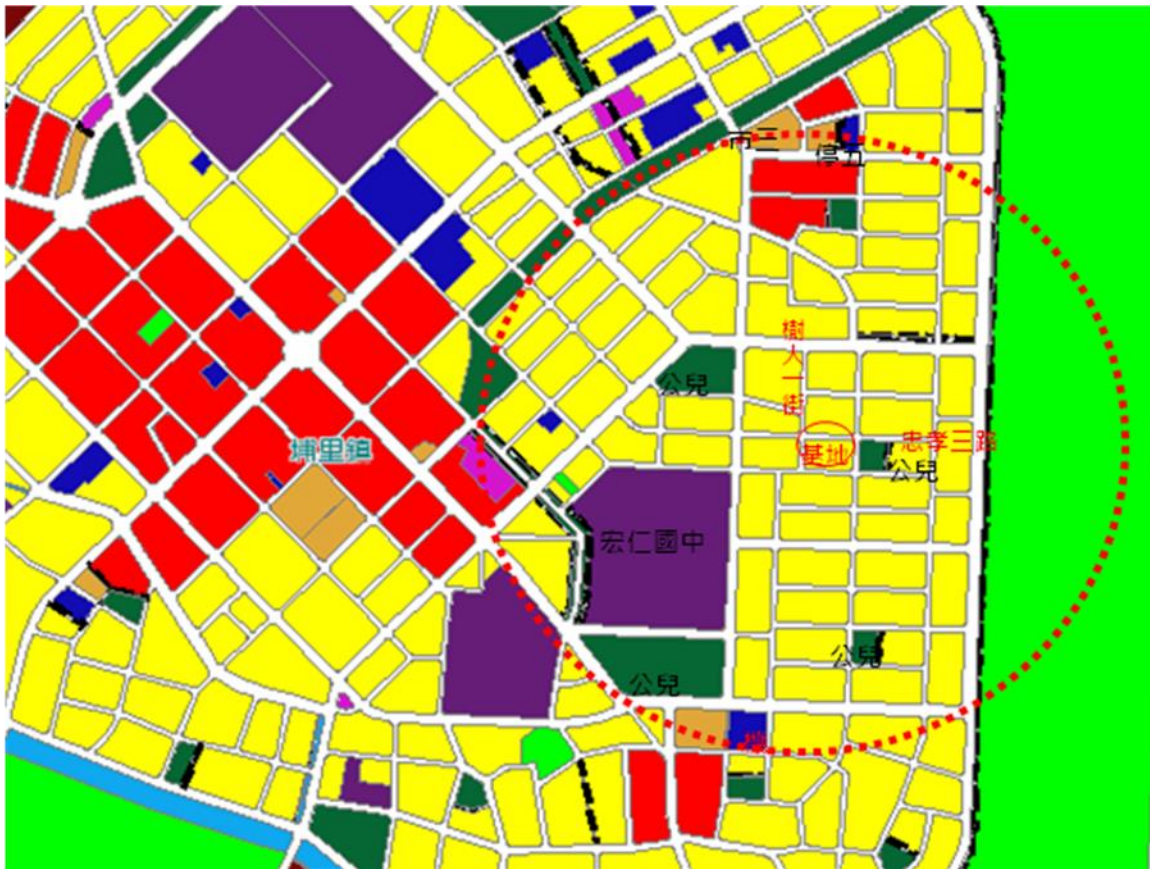


圖 5-2 更新單元周邊公共設施分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

本基地之向外連接之交通命脈以台 21 線、投 131、投 69 縣道為主，交通流量除於假日因九族文化村、日月潭觀光地區擁擠外，其餘時段皆相當順暢。

### (二) 大眾運輸系統

本區現有彰化客運、南投客運行駛的公車系統，進行埔里、南投、水里間之大眾運輸任務，為居民日常生活中極為仰賴的交通工具；另有民營巴士全航客運行走國道 6 可通達台中，大眾運輸尚稱方便。但一般居民仍大多數仰賴自用小客車及機車。

### (三) 停車空間現況

住宅附近有停車場用地（停五）公眾停車停於此停車場或路邊。

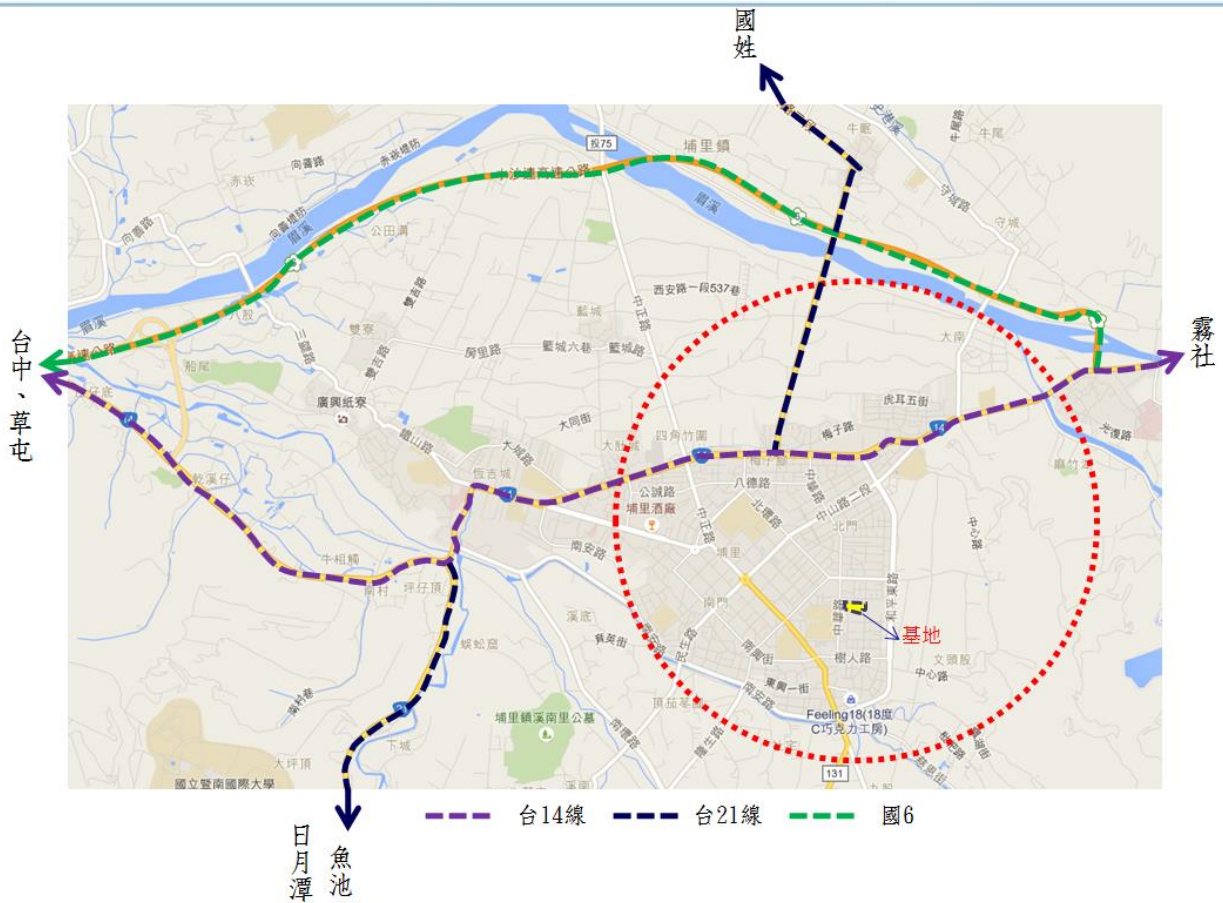


圖 5-3 更新單元道路系統示意圖

## 六、房地產市場調查

### (一) 不動產市場狀況

#### 1.市場供給：

- a. 區域環境屬住宅用地，土地交易在民國 82 年相當熱絡，但 921 地震後，整個房地產萎縮，相形交易減少，本區亦無明顯之買賣行為。
- b. 區域環境內前幾年相繼有大樓重建推出，部分地區亦推出透天厝住宅社區，加上 921 震災後多處新社區開發案，供給面恐有過多之虞。

#### 2.市場需求：

- a. 區域環境內居住人口穩定，對本基地重建意願高，需求亦穩定。
- b. 區域內近一、二年有兩處預售房屋推出，以透天厝為主力，亦有部分中古屋交易。需求雖有，因市場供給產品多樣多量，需求未達供給量。

#### 3.市場產品型態：

- a. 區域環境內沿路均以住家使用。
- b. 區域環境內重建之房屋產品型態主要為住宅大樓。
- c. 鄰近地區有透天厝住宅社區推案，市場反應尚可。

#### 4.市場價位：

- a. 區域環境內住宅產品行情：  
新建房屋平均價位每坪約 150,000 元至 200,000 元。  
三至十年房屋平均價位每坪約 100,000 元至 160,000 元。  
十年以上房屋平均價位每坪約 90,000 元至 110,000 元。
- b. 區域環境內住宅市場空屋率維持在 20%，市場供給大於需求。

## (二) 房地產市場案例比較

表 5-4 房地產市場案例比較

項目	案例一	案例二	案例三	案例四
地址	樹人二街 137 巷 1-30 號	中華路 61-90 號	光華街 61~90 號	樹人二街 61-90 號
調查日期	107/9/30	107/10/30	107/10/1	107/10/1
價格日期	107/9/30	107/10/30	107/10/1	107/10/1
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
建築樓層	8 層	9 層	透天	透天
案例樓層	5 層	5 層	透天	透天
屋齡	20 年	14 年	1 年	7 年
面積	37.60 坪	58.04 坪	71.61 坪	61.97 坪
結構	RC	RC	RC	RC
臨路情況	8 米路	10 米路	10 米路	8 米路
交通條件	普通	尚可	普通	尚可
公共設施	尚佳	尚佳	尚佳	尚佳
交易型態	買賣	買賣	買賣	買賣
交易價格	393 萬	580 萬	1,535 萬	1,025 萬
整體條件	尚佳	尚佳	尚佳	尚佳

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、相關都市計畫

#### (一) 所位計畫地區名稱

本更新單元計畫範圍屬民國 94 年 10 月 17 日發布實施「變更埔里主要計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)」範圍內。計畫性質為主要計畫，並無擬定細部計畫。

#### (二) 土地使用分區

依「變更埔里主要計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)」，本更新單元基地土地使用分區為「住宅區」。

#### (三) 相關管制規定

依「變更埔里主要計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)」土地使用分區管制要點規定，住宅區建蔽率為 60%，容積率為 200%。

## 二、土地使用說明

本案係依都市更新程序進行重建，規劃為住家使用，並未涉及相關都市計畫或細部計畫之變更。

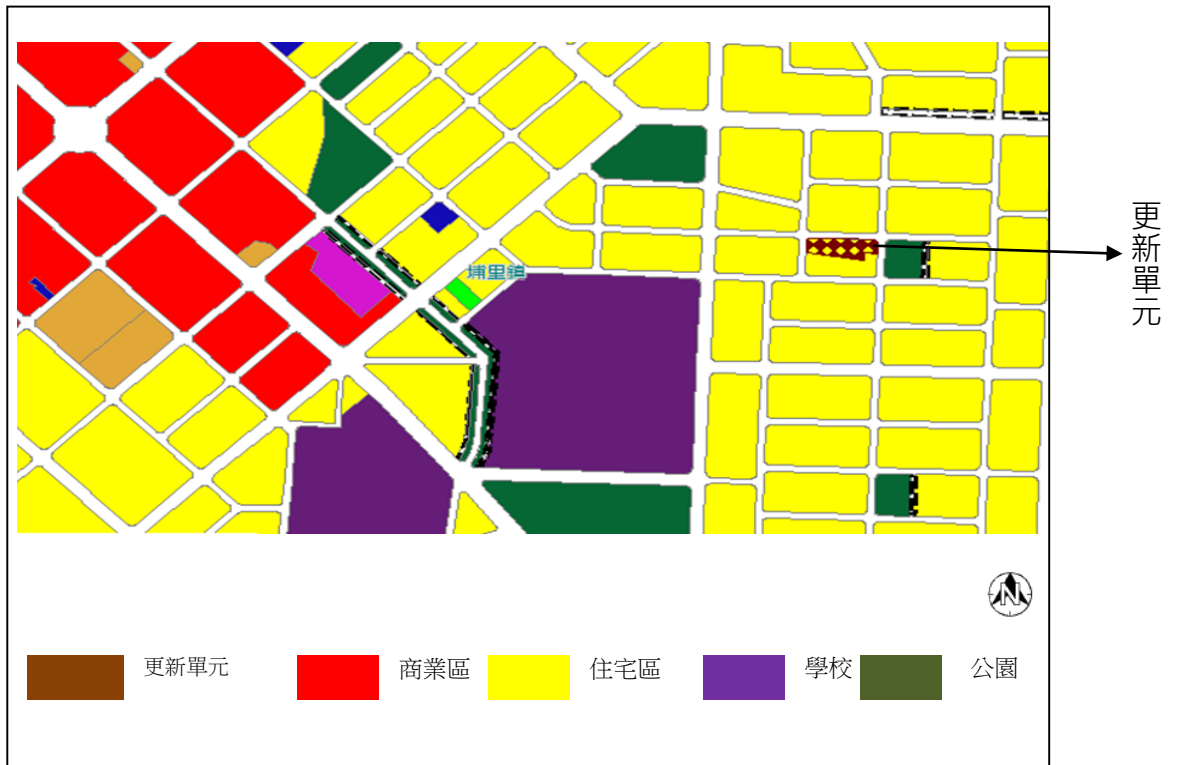


圖 6-1 土地使用分區圖



## 柒、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元土地上之建築物已完全拆除，未來更新事業處理方式將全部採用「重建」方式執行。

### 二、區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段，詳見圖 7-1 更新區段劃分構想圖。

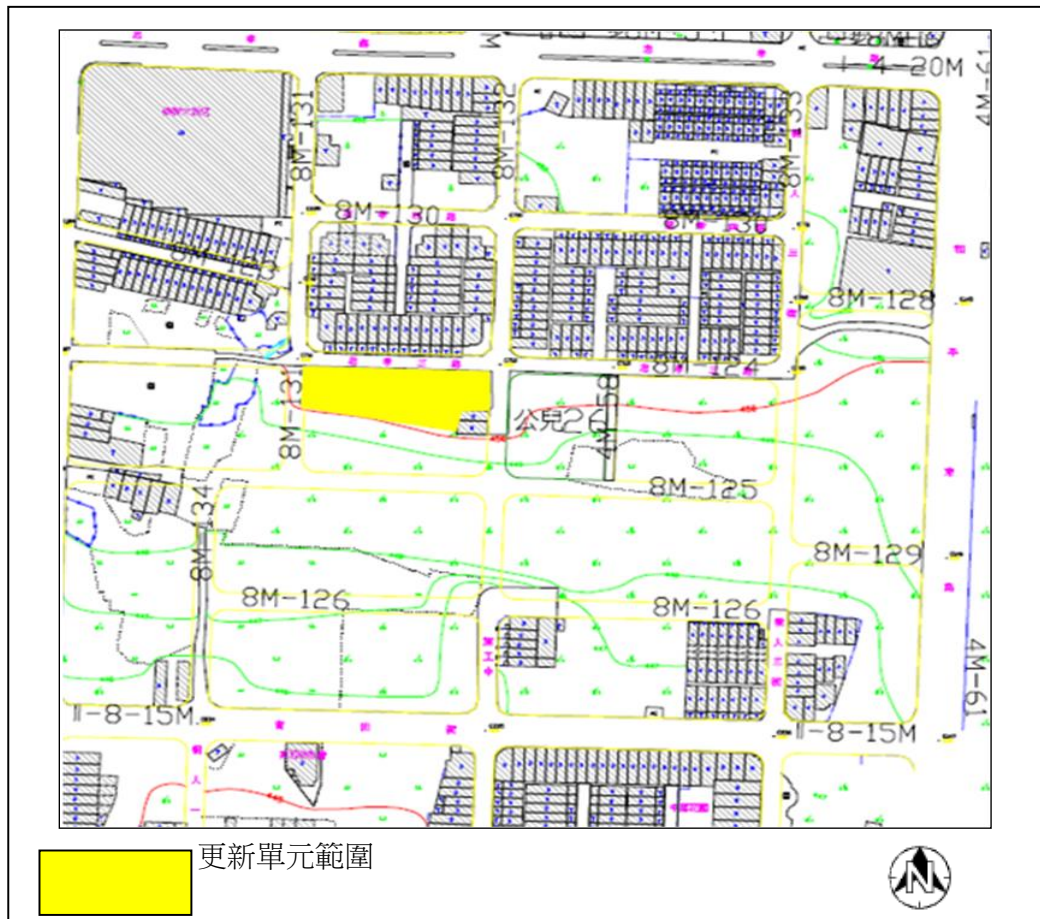


圖 7-1 更新區段劃分構想圖

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案東側公園地均尚未開闢，目前無相關協助開闢計畫。

## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區屬重建區，無整建區段及維護區段計畫。

## 拾、申請容積獎勵項目及額度

### 一、申請容積獎勵項目及額度

本案申請容積獎勵部分，擬申請原容積高於法定容積部份核計之獎勵 3,835.08 m<sup>2</sup>，本更新單元基地面積 1,699.36 m<sup>2</sup>，都市計畫法定容積為 3,398.72 m<sup>2</sup>，申請容積獎勵總計 1,382.62 m<sup>2</sup>。

(一) 本案依據 107 年 12 月 28 修正前都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款「實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」

(二) 容積檢討:

基地面積合計:1,699.36 m<sup>2</sup>

法定基準容積:1,699.36\*200%=3,398.72 m<sup>2</sup>

原建築容積:地上樓地板面積 7,233.80 m<sup>2</sup>

(詳附件: 原核准之建築使用執照「(83)投縣建管(使)字第 489 號」)

本案申請都市更新獎勵面積:4,781.34 m<sup>2</sup> < 7,233.80 m<sup>2</sup>

### 二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

#### (一) 申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元基地面積為 1,699.36 m<sup>2</sup>，規畫建築面積為 818.5 m<sup>2</sup>，規劃建蔽率 48.17%，符合規定。法定容積為 3,398.72 m<sup>2</sup>，原容積 7,233.80 m<sup>2</sup> 高於法定容積，本案擬申請容積 4,781.34 m<sup>2</sup> 小於原容積，土地使用強度 281.36%。

## (二) 停車空間檢討

實設汽車停車位 35 部，地下一層 15 部，地下二層 20 部（含無障礙停車位 1 部）地下一層另設置機車位 31 部。

## (三) 預計容納戶數及人口數

表 10-1 預計容納人口數

區分	戶數	戶量	樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )	使用居住人口	每人使用面積 ( m <sup>2</sup> )
原建物	81	4	11,115.27	324	34.31
規劃建物	34	4	7,380.08	136	54.26

## (四) 允許使用組別

- (1) 本案位於 94 年 10 月 17 日「變更埔里都市計畫（都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討）案」之住宅區。
- (2) 申請使用類別 H-2 集合住宅及 G-3 店鋪，符合都市計畫法台灣省施行細則第十五條住宅區之規定。

## 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

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度

本案建築基地座落於埔里鎮文頭股段 440 地號一筆土地，面積 1,699.36 平方公尺。

依「變更埔里主要計畫(都市計畫圖重製暨第三次通盤檢討)」，本更新單元基地土地使用分區為「住宅區」。建蔽率為 60%，容積率為 200%。

土地使用強度法定建築面積為  $1699.36 \text{ m}^2 \times 60\% = 1,019.62 \text{ m}^2$

法定基準容積為  $1699.36 \text{ m}^2 \times 200\% = 3,398.72 \text{ m}^2$

### 三、建築興建計畫

本都市更新單元基地位於南投縣埔里鎮，北臨 8 米忠孝三路，東、西側臨 8 米樹人一街，樹人二街及南側為空地。

本更新單元規劃一棟地上 8 層地下二層 28 戶集合住宅及 6 棟透天連棟式 4 層店住房，其建築面積計算詳表 11-1，設計圖說詳圖 11-1 至圖 11-11。

表 11-1 建築面積檢討表

大樓面積計算表								
1	申請地號	南投縣埔里鎮文頭段440地號						
2	使用分區	住宅區						
3	興建樓層及構造	地上8層、地下2層；RC造						
4	基地面積	999.32m <sup>2</sup> (詳登記簿本)						
5	法定建蔽率	60%						
6	允建建築面積	599.59m <sup>2</sup> 計算式：999.32*60%=599.59						
7	實設建築面積	529.83m <sup>2</sup> (詳建築面積計算)						
8	實設建蔽率	53.02% 計算式：529.83/999.32*100%=53.02%<60%.....OK						
9	法定空地面積	1031.03m <sup>2</sup> 計算式：529.83*(0.4/0.6)=353.22						
10	法定容積率	348%						
11	實設容積率	339.11% 計算式：3388.82/999.32*100%=339.11%						
12	實設總容積樓地板面積	3388.82 m <sup>2</sup> ≤ 3477.6336 m <sup>2</sup> .....OK 餘88.81						
13	類別	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	陽台面積(m <sup>2</sup> )	雨遮面積(m <sup>2</sup> )	全樓機電設備空間檢討15%	各層樓高(M)	各層用途
14	地下二層	847.16	0	0	0	0	3.20	停車空間、機電設備
	地下一層	847.16	0	0	0	0	3.80	防空避難室兼停車空間、機電設備
	一層	508.75	483.81	0	0	24.45	4.00	店舖、公共服務空間、資源回收室
	二層	251.75	256.31	36.03	0	0	3.20	店舖
	三層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
	四層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
	五層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
	六層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
	七層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
	八層	438.43	441.45	45.17	0	23.94	3.20	集合住宅
14	屋突一	97.68	0	0	0	0	3.20	樓梯間、設備空間
	屋突二	97.68	0	0	0	0	3.10	樓梯間、設備空間
	合計	5280.76	3388.82	307.05	0.00	168.09	-	-
	全案總樓地板面積	5280.76 m <sup>2</sup>						
15	工程造價	\$ 36,321,000 計算式：5587.81*6,500=36320765千元以下無條件進位=36321000						
16	建築物高度(不含屋突)	26.60						
17	地下室開挖率	847.16m <sup>2</sup> (詳開挖率檢討) / 999.32m <sup>2</sup> = 84.77%						

大樓地上容積樓地板面積 3388.82 m<sup>2</sup> < 大樓原基地允建樓地板面積  
 透天地上容積樓地板面積 1379.37 m<sup>2</sup> 8m\*1.5+6=18m----6F  
 大樓+透天 地上容積樓地板面積 4768.19 m<sup>2</sup> (60%-2%)\*6F=348%  
 原基地 地上樓地板面積 7233.80 m<sup>2</sup> 999.32\*348%=3477.63m<sup>2</sup>  
 基地面積合計 1699.36 m<sup>2</sup>  
 基準容積 1699.36\*200%=3398.72m<sup>2</sup>  
 申請都市更新獎勵面積 4781.34-3398.72=1382.62m<sup>2</sup>  
 樓地板面積合計(室內+陽台) 5587.81 m<sup>2</sup>

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	48.53 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	19.37 m <sup>2</sup>	67.90 m <sup>2</sup>	48.53 m <sup>2</sup>
2F	61.28 m <sup>2</sup>	8.88 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.88 m <sup>2</sup>		61.28 m <sup>2</sup>	62.16 m <sup>2</sup>
3F	61.28 m <sup>2</sup>	8.88 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.88 m <sup>2</sup>		61.28 m <sup>2</sup>	62.16 m <sup>2</sup>
4F	57.28 m <sup>2</sup>	12.68 < 8.00 m <sup>2</sup>	4.68 m <sup>2</sup>		57.28 m <sup>2</sup>	61.96 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	253.35 m <sup>2</sup>	32.78 m <sup>2</sup>			272.74 m <sup>2</sup>	234.81 m <sup>2</sup>
室內+陽台	305.52 m <sup>2</sup>					
實評	92.42 P					

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	48.16 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>	64.96 m <sup>2</sup>	48.16 m <sup>2</sup>
2F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
3F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
4F	55.08 m <sup>2</sup>	11.82 < 8.00 m <sup>2</sup>	3.82 m <sup>2</sup>		55.08 m <sup>2</sup>	58.90 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	246.06 m <sup>2</sup>	30.66 m <sup>2</sup>			262.88 m <sup>2</sup>	225.4 m <sup>2</sup>
室內+陽台	293.54 m <sup>2</sup>					
實評	88.80 P					

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	48.16 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>	64.96 m <sup>2</sup>	48.16 m <sup>2</sup>
2F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
3F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
4F	55.08 m <sup>2</sup>	12.20 < 8.00 m <sup>2</sup>	4.20 m <sup>2</sup>		55.08 m <sup>2</sup>	59.28 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	246.06 m <sup>2</sup>	31.04 m <sup>2</sup>			262.88 m <sup>2</sup>	225.78 m <sup>2</sup>
室內+陽台	293.92 m <sup>2</sup>					
實評	88.91 P					

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	48.16 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>	64.96 m <sup>2</sup>	48.16 m <sup>2</sup>
2F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
3F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
4F	55.08 m <sup>2</sup>	12.46 < 8.00 m <sup>2</sup>	4.46 m <sup>2</sup>		55.08 m <sup>2</sup>	59.54 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	246.06 m <sup>2</sup>	31.30 m <sup>2</sup>			262.88 m <sup>2</sup>	226.04 m <sup>2</sup>
室內+陽台	294.18 m <sup>2</sup>					
實評	88.99 P					

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	48.16 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	16.8 m <sup>2</sup>	64.96 m <sup>2</sup>	48.16 m <sup>2</sup>
2F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
3F	58.92 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		58.92 m <sup>2</sup>	59.17 m <sup>2</sup>
4F	55.08 m <sup>2</sup>	12.20 < 8.00 m <sup>2</sup>	4.20 m <sup>2</sup>		55.08 m <sup>2</sup>	59.28 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	246.06 m <sup>2</sup>	31.04 m <sup>2</sup>			262.88 m <sup>2</sup>	225.78 m <sup>2</sup>
室內+陽台	293.92 m <sup>2</sup>					
實評	88.91 P					

樓層	室內	陽台 < 2	陽台合計	新樓	樓地板面積	容積樓地板面積
1F	51.28 m <sup>2</sup>	2.34 < 8.00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	18.3 m <sup>2</sup>	69.57 m <sup>2</sup>	51.28 m <sup>2</sup>
2F	63.04 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		63.04 m <sup>2</sup>	63.29 m <sup>2</sup>
3F	63.04 m <sup>2</sup>	8.25 < 8.00 m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup>		63.04 m <sup>2</sup>	63.29 m <sup>2</sup>
4F	58.93 m <sup>2</sup>	12.77 < 8.00 m <sup>2</sup>	4.77 m <sup>2</sup>		58.93 m <sup>2</sup>	63.70 m <sup>2</sup>
RF	24.98 m <sup>2</sup>				25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
小計	261.27 m <sup>2</sup>	31.61 m <sup>2</sup>			279.58 m <sup>2</sup>	241.56 m <sup>2</sup>
室內+陽台	311.19 m <sup>2</sup>					
實評	94.13 P					

透天地上容積樓地板面積合計 1379.37 m<sup>2</sup>  
 透天地上樓地板面積合計(室內+陽台) 1792.27 m<sup>2</sup>  
 工程造價 1792.27\*5,500=9857485千元以下無條件進位=9858000



土地配置圖 S : 1/400  
申請地點：埔里鎮文頭股段440地號

圖 11-1 更新後土地及建物配置圖

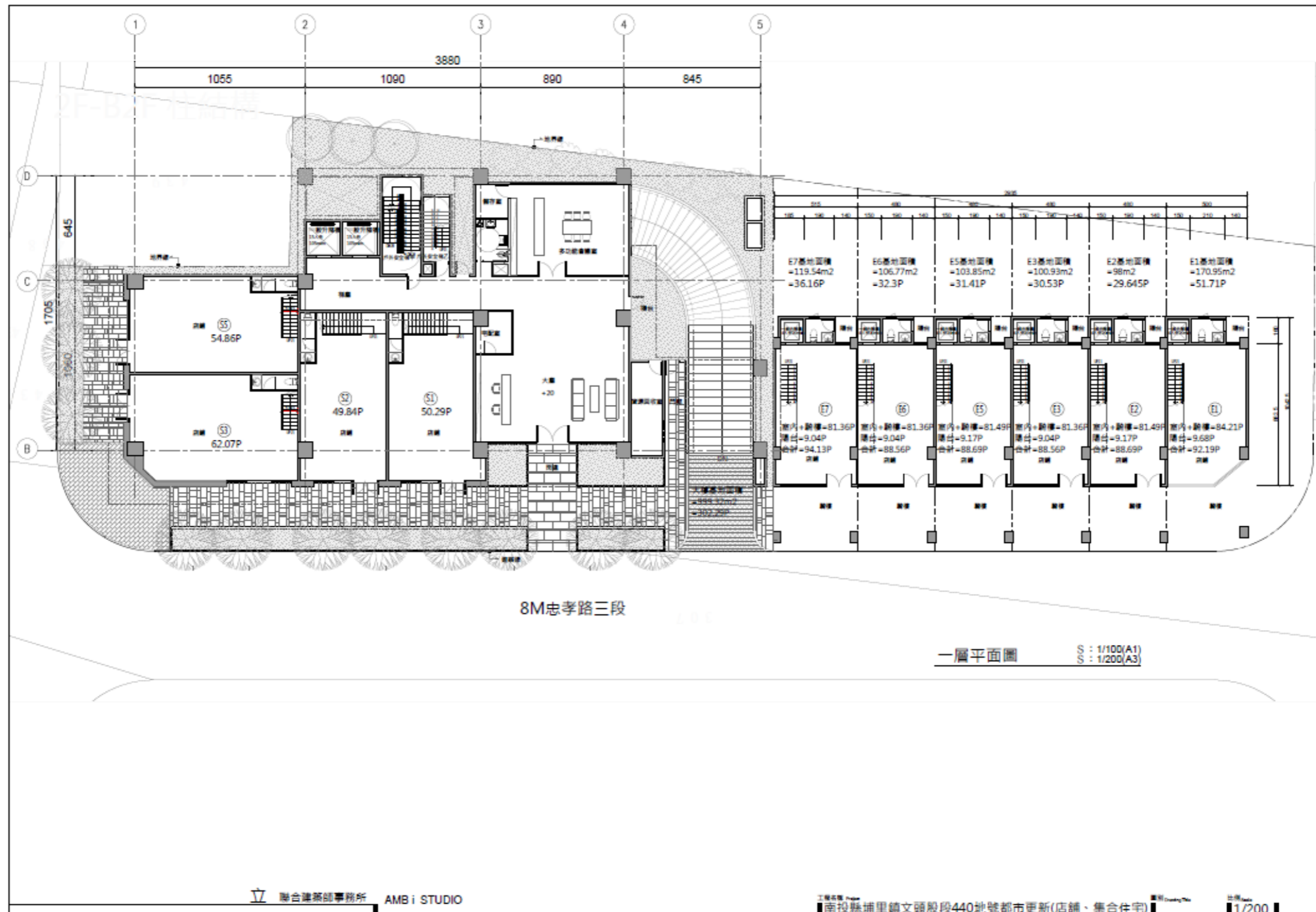


圖 11-2 一層平面圖

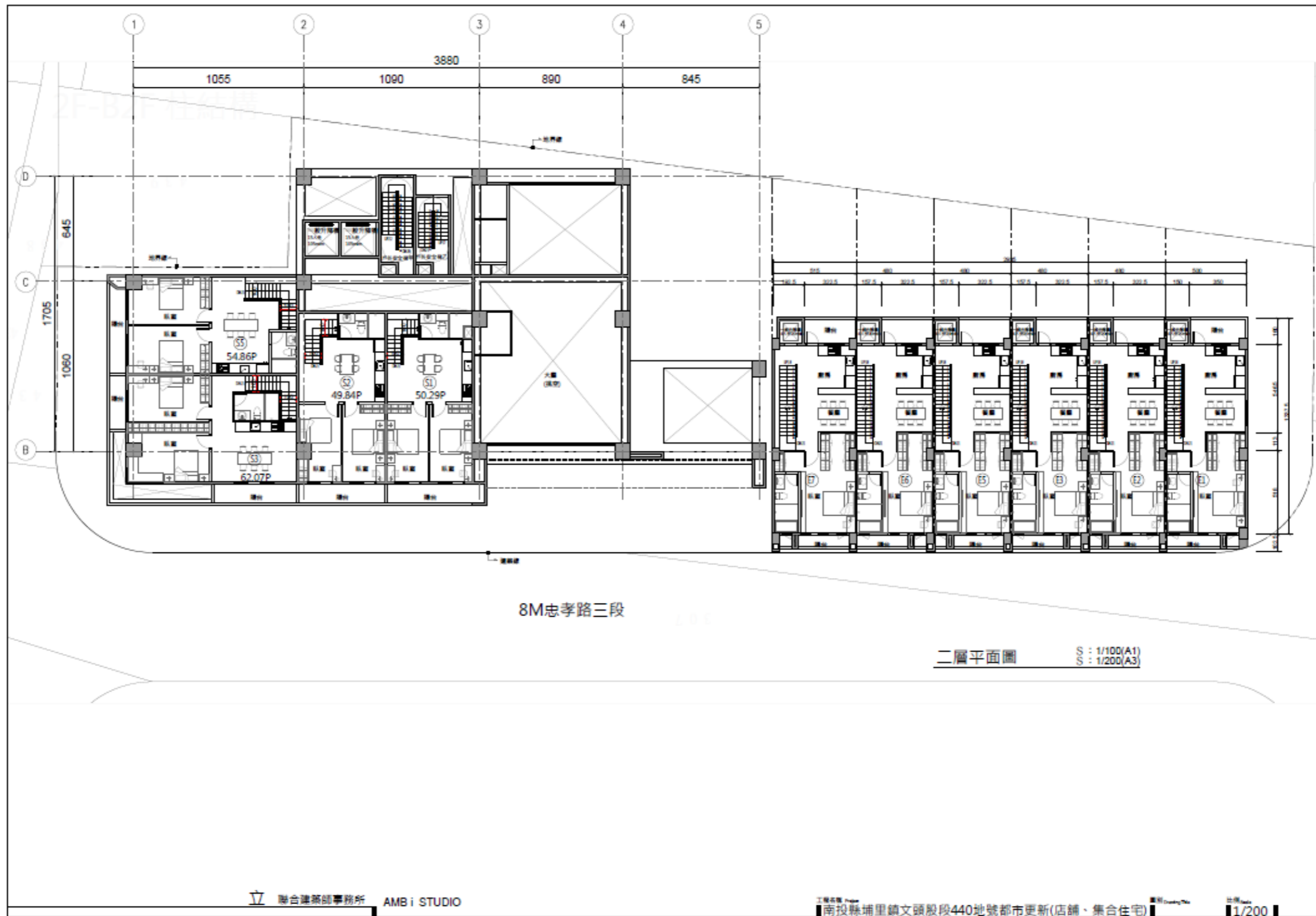


圖 11-3 二層平面圖



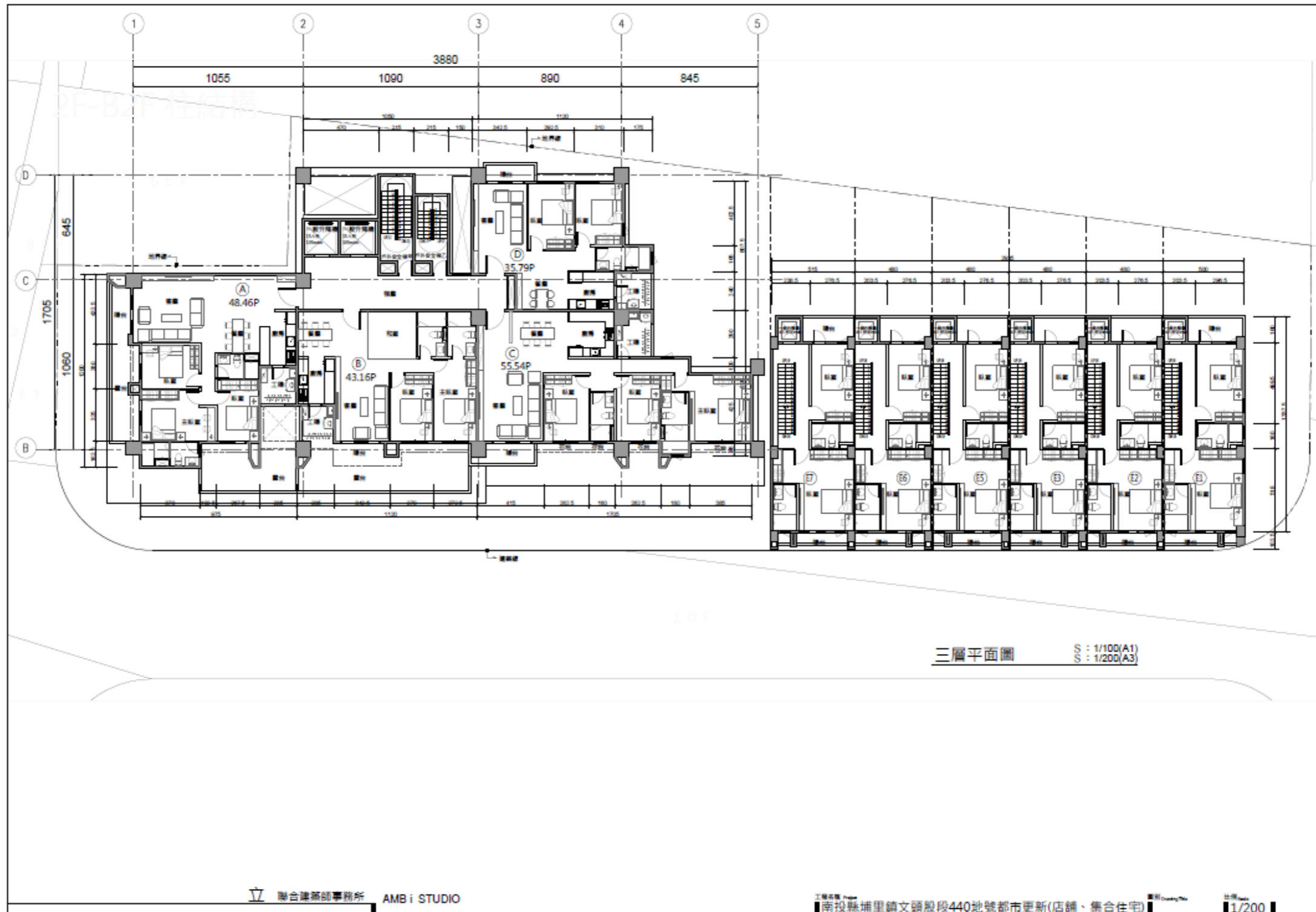


圖 11-4 三層平面圖

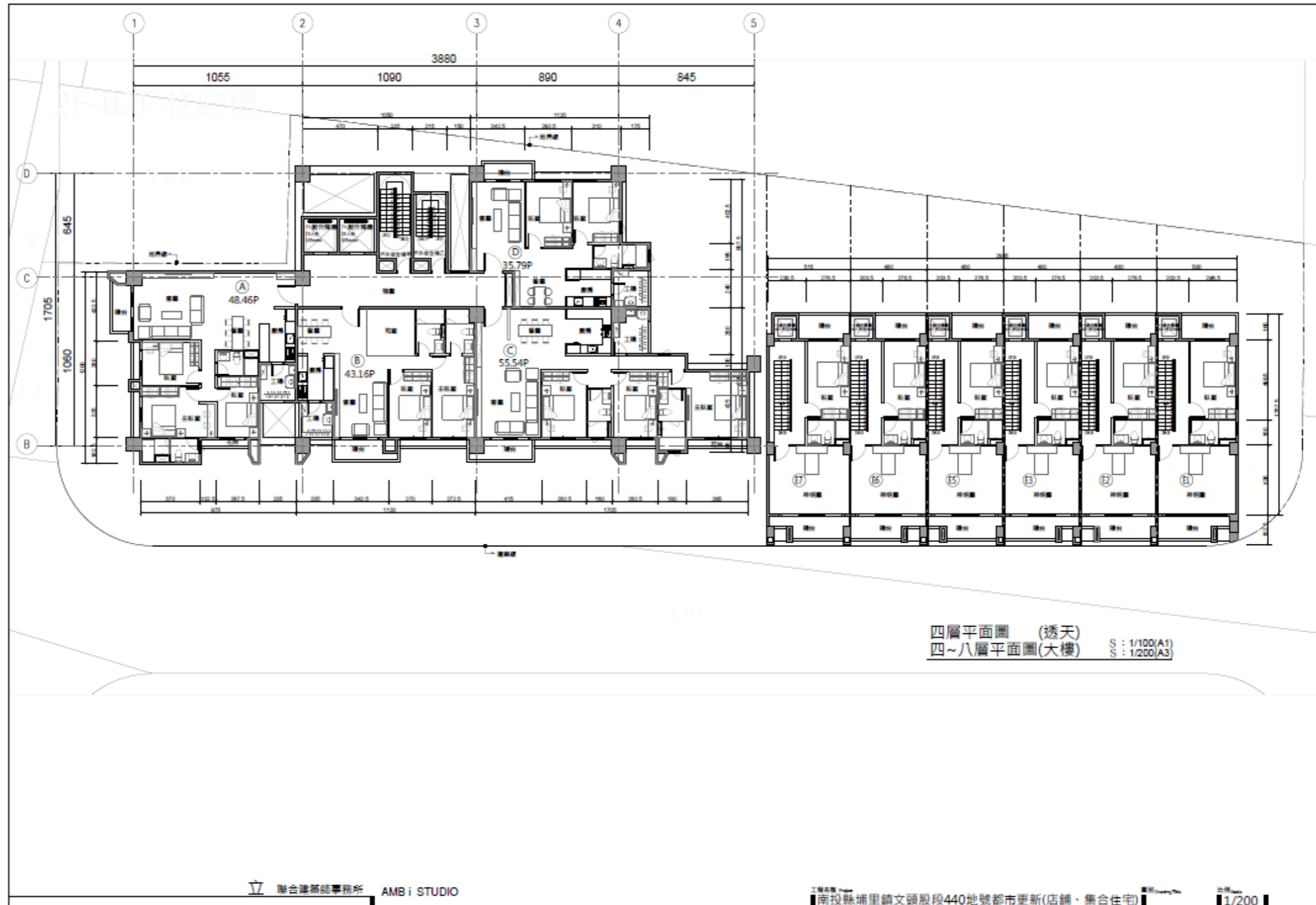


圖 11-5 四層平面圖 (透天)、四~八層平面圖 (大樓)

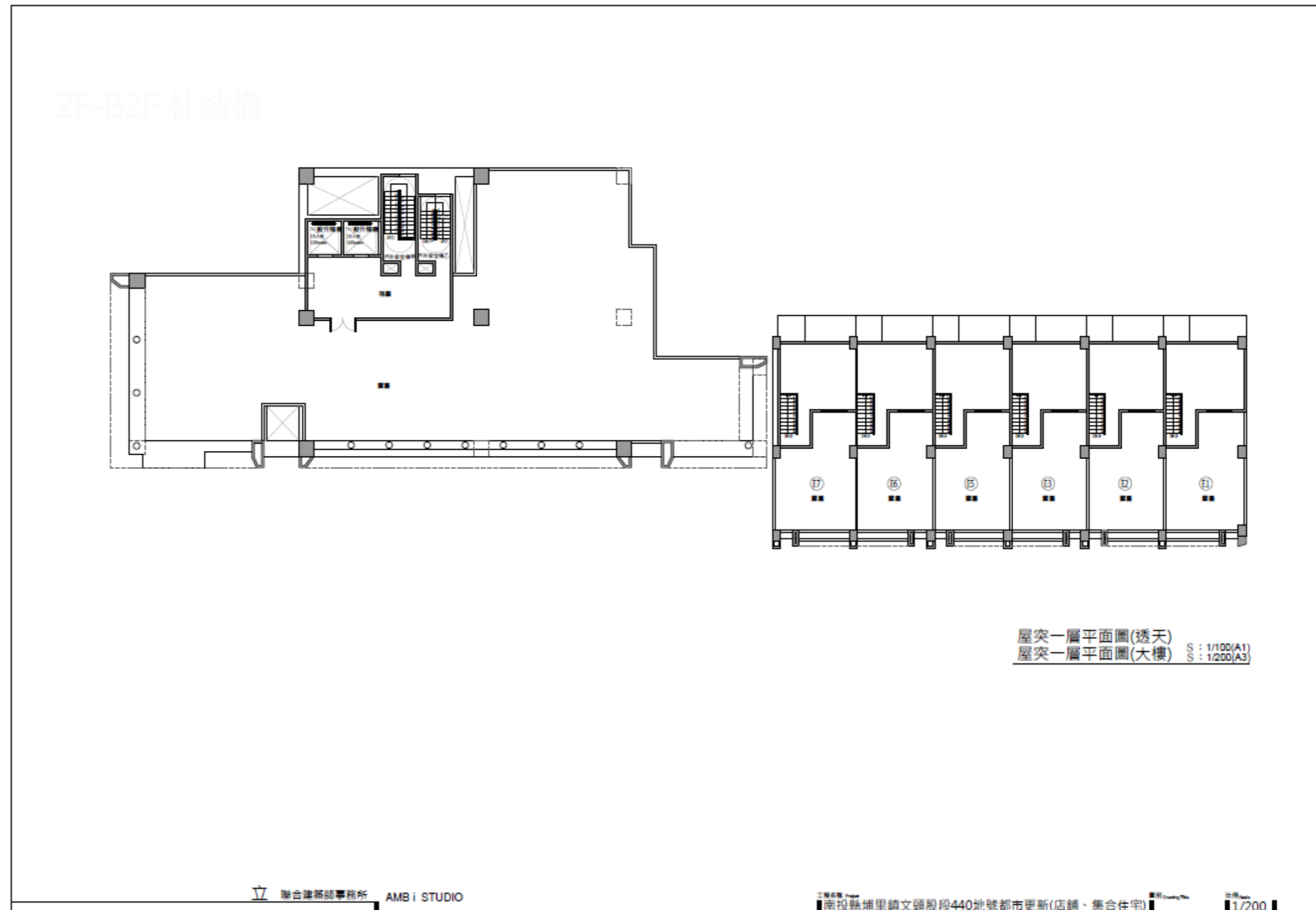


圖 11-6 屋突一層平面圖

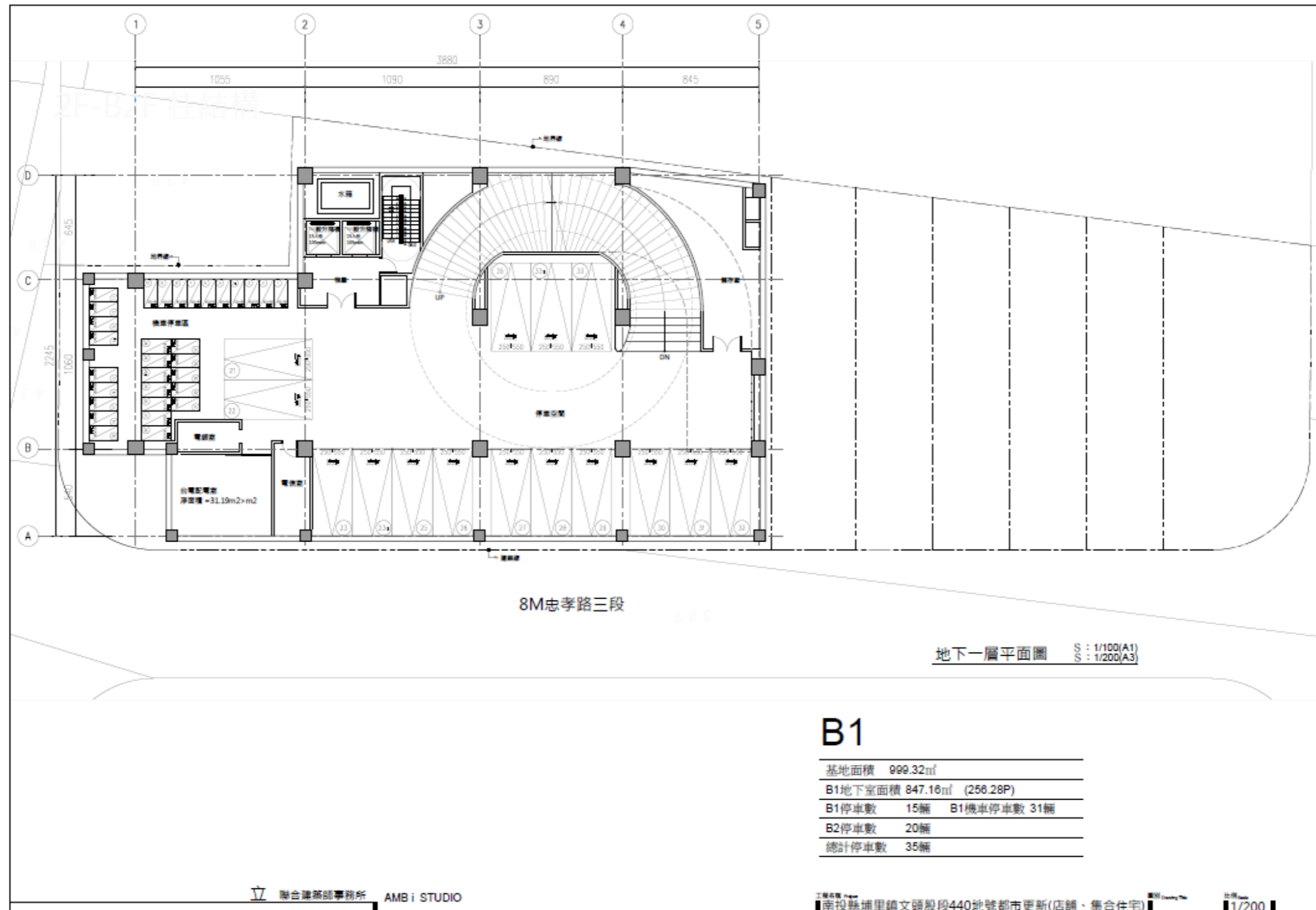


圖 11-7 地下一層平面圖

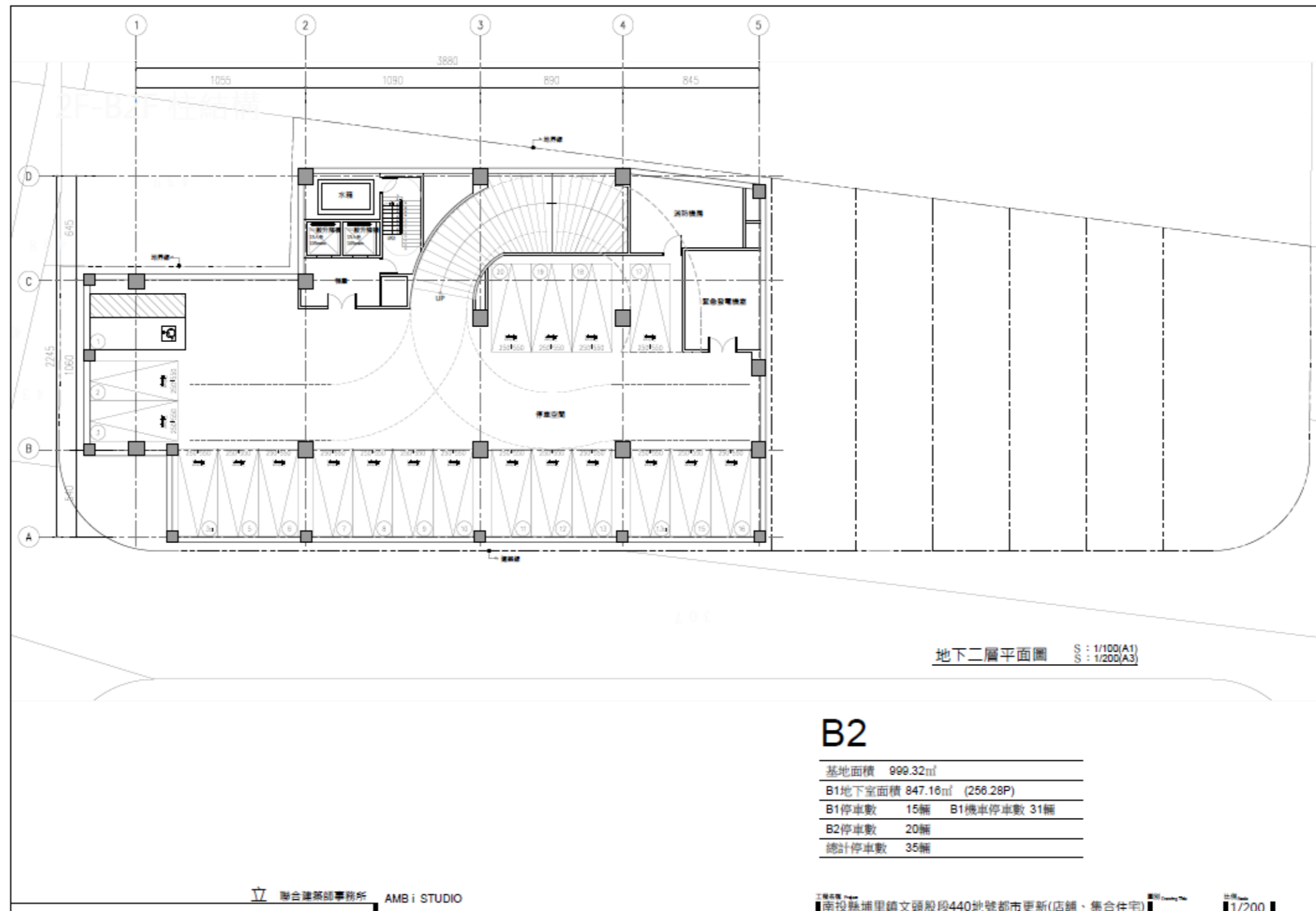


圖 11-8 地下二層平面圖

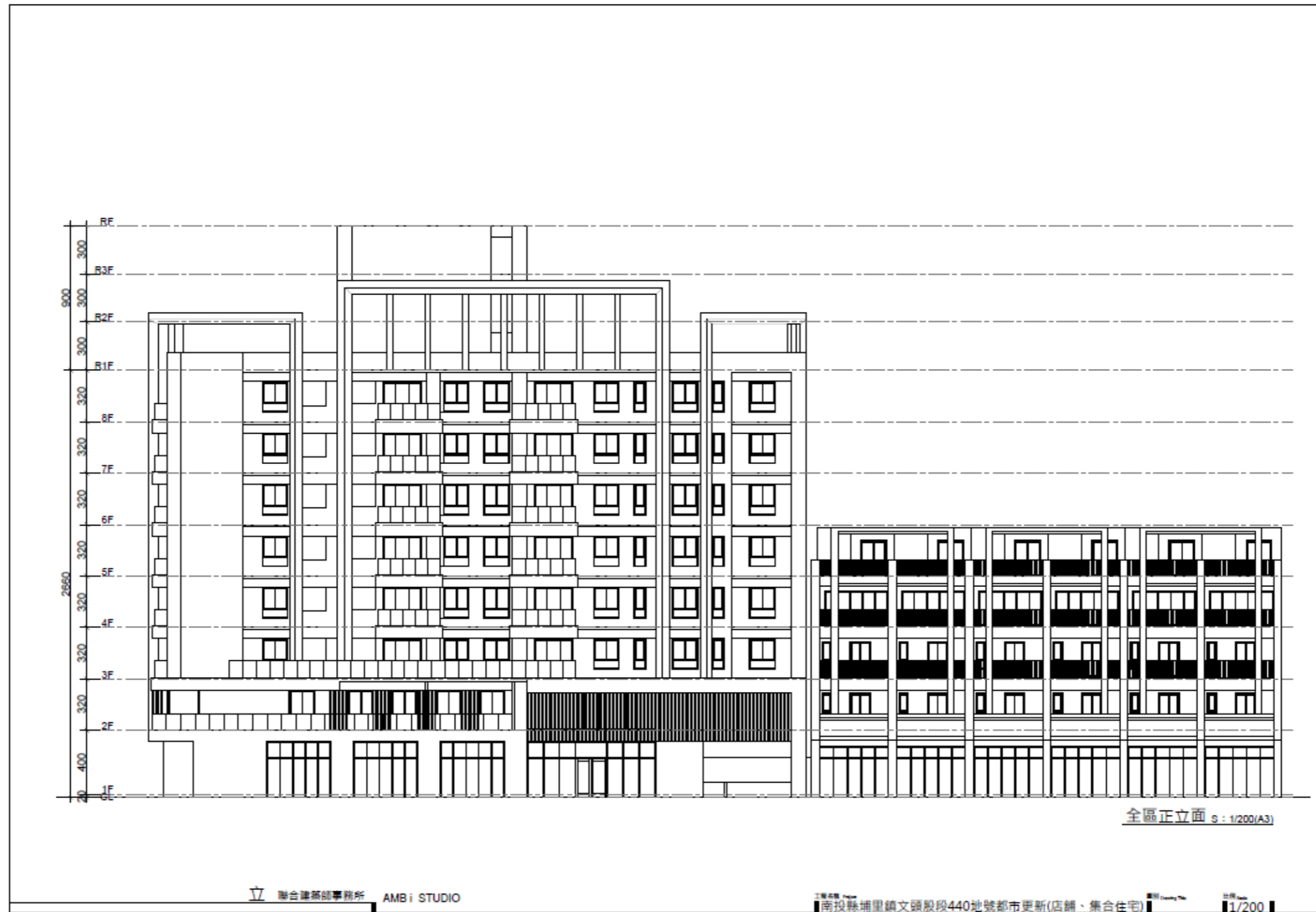


圖 11-9 全區正立面圖

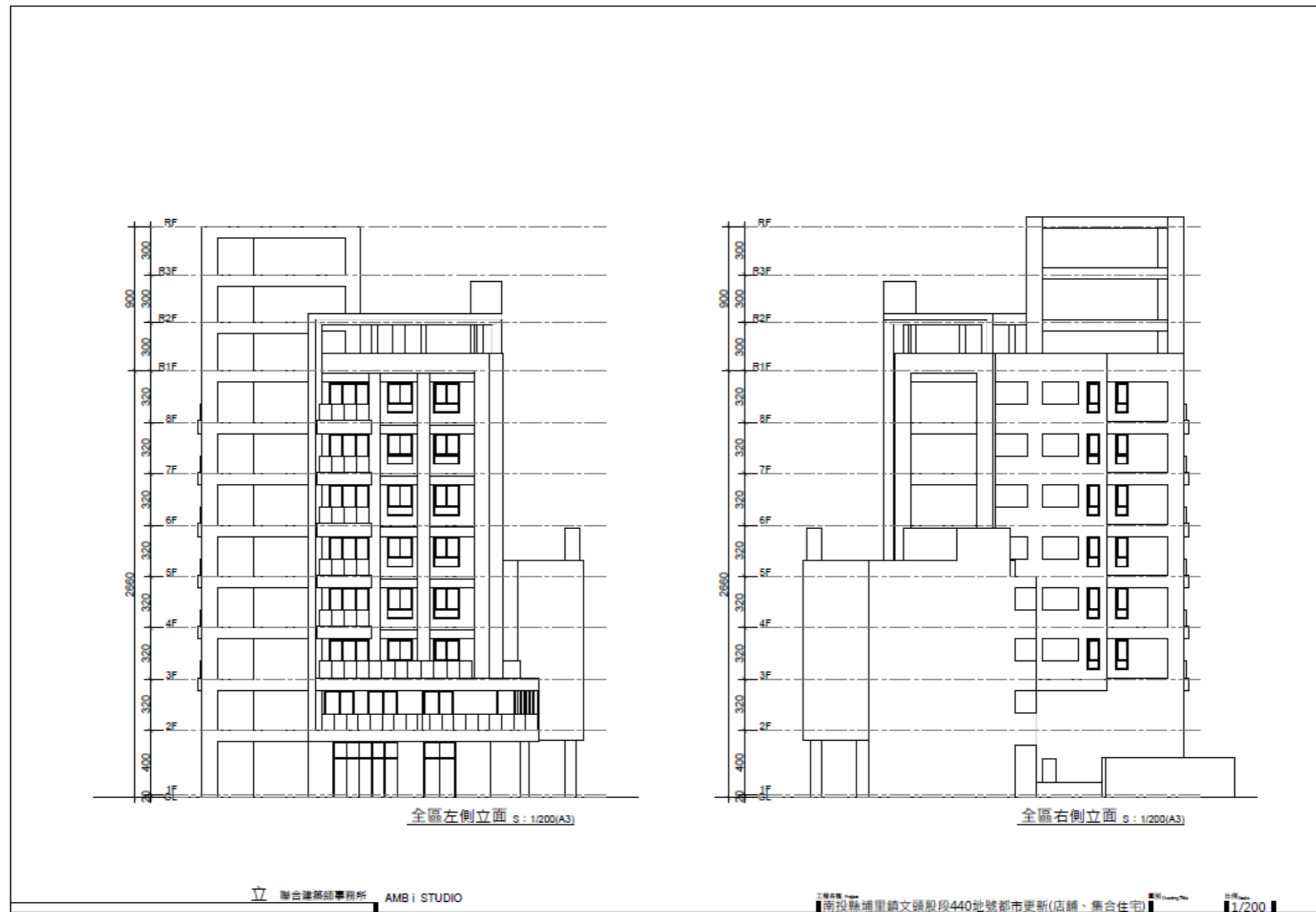


圖 11-10 全區左、右立面圖



剖面圖 S :1/150(A1)  
S :1/300(A3)

圖 11-11 剖面圖





圖 11-12 更新單元透視圖

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

#### (一) 重建都市紋理及地區意象

本更新單元使用分區為住宅區，所在「變更埔里主要計畫（第三次通盤檢討）案」之計畫及土地使用管制規則，並無都市設計及景觀計畫規定；而周圍道路狹窄，樹人一街及樹人二街計畫道路尚未開闢完成，現況混亂，嚴重影響市容，透過重新規劃設計改善實質生活品質、美化都市環境賦予都市再生。

#### (二) 建立和諧的都市空間

本區之建築設計景觀設計風格將以量體、色彩、環保、照明、日照為考量。強化本社區建築之整體風格，使用淺色系外觀，減低量體之重量感，設計多陰影凹凸面及遮陽之立面，以豐富建物表情。

#### (三) 提供居民優良生活環境

### 二、建築空間規劃

為使建築物用途做最適當的使用，更新後建築物仍為住宅使用。一層為店舖使用。更新後配置集合住宅將退縮建築，各居室空間終年能獲得充足日照採光，營造出健康、安全、舒適的居住環境。

### 三、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

#### (一) 建築量體設計構想

建築量體配合基地之需求，增加都市生活空間，滿足都市意象、環境品質及需求，美化整體社區視覺環境及降低生活擁擠感為主要構想。

#### (二) 造型設計構想

本案以現代建築幾何牆版框架量體等構件，強化建築物量體造型的整體性，採用現代簡約風格設計外觀造型，建築外觀植滿綠意，以綠色外衣作為立面的生態表情，創造出都市天際線的和諧性。

#### (三) 色彩設計構想

本案以暖色系的色彩為原則，避免使用與環境不協調的突兀色彩，鋪面材質整體規劃設計具透水性，並因應節能減碳政策採用低吸熱及高阻熱性之面磚。

#### (四) 坐落方位設計構想

基地北向為八米忠孝三路，為本基地重要出入口，樹人一街及樹人二街計畫道路尚未開闢完成，因應基地軸向，東西較長特性，規劃雙併住宅，使建築物能獲得充足的日照，氣流順暢通風良好，達到優良舒適的居住環境。

### 四、人車動線設計原則

基地人、車動線系統之配置需配合周圍道路現況及開放空間系統來進行整體規劃，並遵守人車系統分離之規劃原則，已達到最精簡且順暢的車型系統、最自由且安全的人行動線，及最輕微的環境衝擊等目標。

#### (一) 車行動線系統

更新單元之車行動線以單一出入口為原則，車道出入口之配置，配合基地周邊巷道之交通條件，以交通衝擊最小為原則。車道出入口位於北側忠孝三路左轉可達中華路或右轉可達和平東路，力求最精簡且順暢的動線系統，並可避免干擾基地周邊人行空間之連續性及安全性。

#### (二) 人行動線系統

本更新單元考量基地內開放空間與周邊人行空間之連結，以人行步道創及騎樓創造舒適及安全的動線規劃。社區主要出入口位於 8 米忠孝三路，經由沿街開放空間步行於人行步道到達建築物。經建築物門廳入口處後可通往梯廳。

### 五、景觀植栽設計構想

- (一) 本案基地實施綠化設置透水性人行鋪面磚，沿街步道式開放空間設置之景觀及植栽適合埔里之開花及路樹。
- (二) 規劃街道家具及景觀植栽區，形成自然怡人的休憩空間。
- (三) 立面陽台及花台規劃栽植季節性草花灌木，配合立面整體設計，形成花都彩色地標。
- (四) 屋頂花園之規劃設計，使建築物屋頂層能達到隔熱的效果及綠美化，使整體建築物塑造整體更新後新意象。

## 拾參、防災與逃生避難計畫

### 一、開放空間規劃

本案規劃開放空間，以因應災害發生時，大量的人群能迅速地向開放空間逃生，而不受圍牆、樹籬等阻礙。

### 二、消防車救災活動空間規劃

依照建築技術規則、劃設消防車輛救災活動空間指導原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間。

#### (一) 消防車輛救災動線指導原則

- 1、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。
- 2、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。本案基地北向臨 8 米計畫道路符合規定。
- 3、道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

#### (二) 消防車輛救災活動空間之指導原則

- 1、5 層以下建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為 4.1 公尺以上。  
本案救災通路淨約大於 8 米，符合規定。
- 2、供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
  - (1) 10 層以上建築物，供雲梯消防車救災活動之空間應為寬 8 公尺、長 12 公尺以上。
  - (2) 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。
  - (3) 地面至少應能承受每平方公尺 33 噸之荷重。
  - (4) 坡度應在 5% 以下。
  - (5) 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。  
3、6 層樓以上或高度超過 20 公尺之建築物如外牆開口（窗戶、陽台等）距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯消防車進入建築基地之通路，並於建築物開口（窗戶、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車救災活動之空間。  
本案北向臨 8 米計畫道路，外牆開口距離道路小於 11 公尺，並於各棟外牆開口（窗戶、陽台）規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，符合規定。

### 三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

本案檢討無狹小道路。

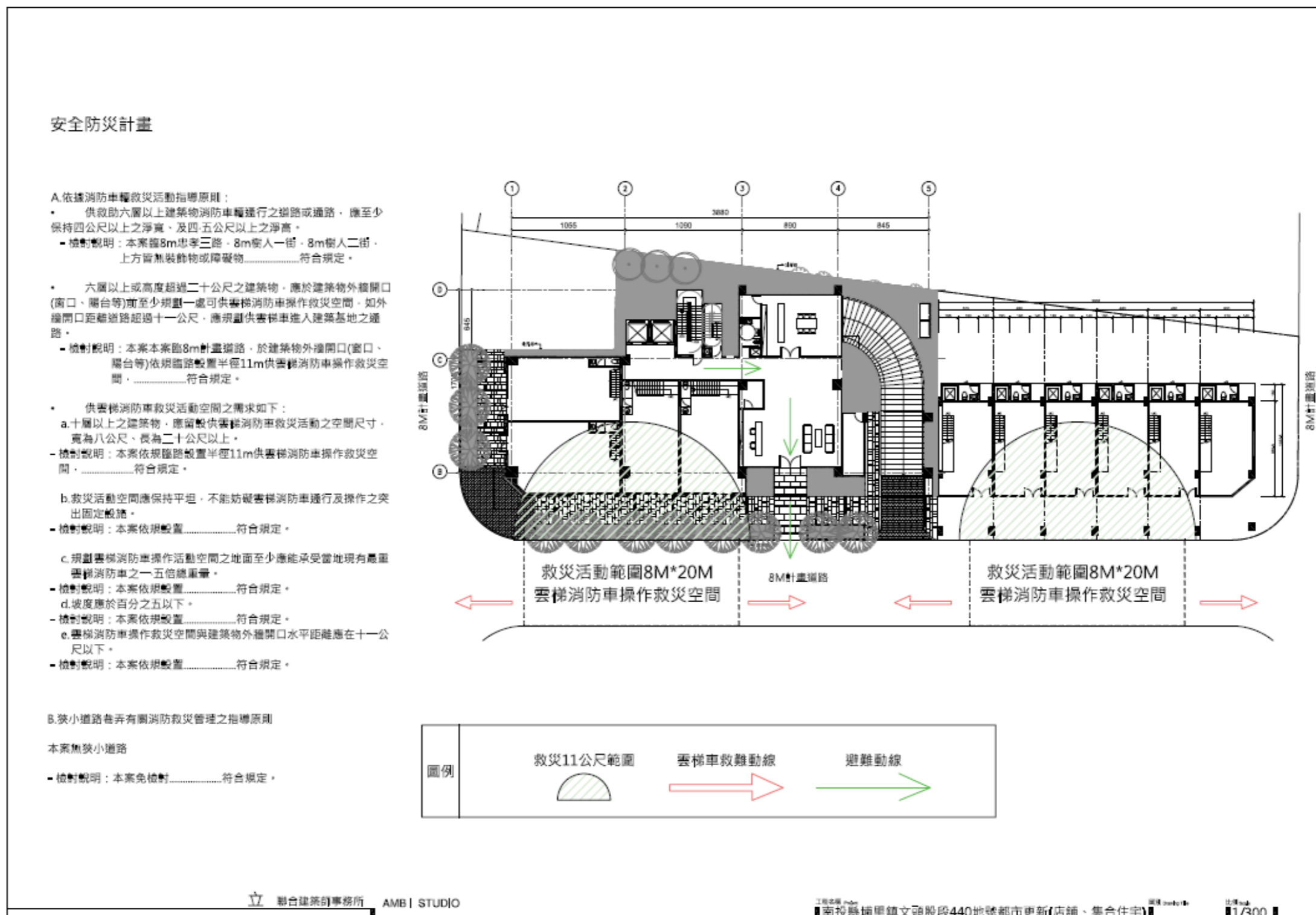


圖 13-1 防災與逃生避難圖

## 拾肆、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本都市更新單元採全區段重建處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

### 二、有關費用分擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，依據都市更新條例及權利變換實施辦法相關規定，將所有營建成本及有關經費提列為共同負擔費用，再由更新單元內土地及建物所有權人按其更新前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物折價抵付予實施者或相關資金投入者。其項目分述如下：

#### (一) 經費項目

##### 1. 工程費用

##### (1) 重建費用

##### A. 新建工程費用

- (A) 營建費用：包括施工費、整地費、材料費等必要之營建相關費用。
- (B) 建築設計費：包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費。
- (C) 鑑界費：更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。
- (D) 地質鑽探費：地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。
- (E) 空氣汙染防制費：依「空氣汙染防制費收費辦法」核計。
- (F) 建築相關規費：申請建照應繳交之費用。

##### B. 其他必要之費用

- (A) 公寓大廈管理基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 6 條規定，起造人應按工程造價一定比例提列公共基金。
- (B) 外接水、電、瓦斯管線工程費用，本案分配單元供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，其規劃設計及施工所需經費以更新後戶數計列。

## 2.權利變換費用

包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、地籍整理費及信託費用、建經費用及其他必要之費用。

### (1) 都市更新規劃費

辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，出席審查會，包括舉辦公聽會、說明會及計畫核定之後續協助執行等費用。

### (2) 不動產估價費

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。

### (3) 更新前測量費

進行本案更新前土地實地測量等費用。

### (4) 地籍整理費

包括更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建築物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之相關規費。

### (5) 信託費用及建經費用

為實施都市更新事業及確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需信託費用、建經費用等。

### (6) 其他必要之費用

## 3.貸款利息

實施者為實施都市更新事業所需辦理融資衍生之貸款利息費用。

## 4.稅捐

包括印花稅及營業稅等相關稅捐。

## 5.管理費用

包括人事行政管理費、銷售管理費及信託管理費。

### (1) 人事行政管理費

實施者於更新案啟動至更新案完成期間，所需進行人員整合庶務等行政作業、各項法律及會計等支出費用。

### (2) 銷售管理費

實施者或資金投入者為銷售更新後取得之折價抵付房地費用，所產生廣告企劃等銷售成本費用。

## (二) 費用分擔方式

本案為自主都市更新案，上述所有費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定，按其更新前權利價值比例分攤，或由更新會尋求資金提供者，初期以提供資金方式參與都市更新事業計畫實施，土地所有權人以其所持有之權利變換後應分配土地及建物折價抵付或以另外付費方式予實施者及資金提供者。

## 三、資金來源說明

由實施者（更新會）尋求資金提供者配合實施擬定都市更新事業計畫，其所需初期費用均由資金提供者先行籌措墊付，由實施者與之約定，於信託辦理完成後返還或另外依權利變換實施辦法，依據價值比例其取得更新後土地及建物分配。



## 拾伍、拆遷安置計畫

### 一、合法建築物

本案建物因震災倒塌，並已拆除。

### 二、佔有他人土地之舊違章建築。

本社區因無佔有他人土地之舊違章建築戶，故本節略。

## 拾陸、財務計畫

本更新單元興建一棟 8 層集合住宅，6 戶透天住宅，更新重建之開發成本部分主要分為 1.開發興建工程費用 2.權利變換費用 3.管理費用，其總額 235,441,623 元，分述如下：

### 一、成本分析

本開發案之開發成本可分為開發興建工程費用、權利變換費用、管理費用。詳表 16-4。

#### (一) 開發興建工程費用預估：

1. 建築物興建工程費：本案興建一棟 8 層集合住宅，6 戶透天住宅，總樓地板面積 2232.47 坪，概估每坪 90,000 元，總金額 200,922,300 元。詳表 16-3。
2. 地下室拆除工程費：2,500,000 元 ( 拆除原建物地下一層及地下二層 )
3. 建築設計費：6,700,000 元 ( 依簽約金額提列 ) ( 含原建築師支出之金額 3,200,000 元 )。
4. 鑑界費：3,500 元 ( 依實際支出提列 )
5. 地質鑽探費：107,645 元 ( 依實際支出提列 )
6. 空氣汙染防制費：40,434 元，依據「空氣汙染防制費辦法」

表 16-1 空氣汙染防制費

工程類別		費率 ( % )	金額計算 ( 元)
建築 ( 房 屋 ) 工程	鋼筋混凝土構 造	2.47 元/m <sup>2</sup> -月( 第二級 )	2.47 元/m <sup>2</sup> -月×818.50 m <sup>2</sup> ( 建 築面積 ) ×20 ( 工期 )
	合計	40,434 元	

7. 外水、外電、瓦斯外管費：總計 34 戶，每戶 75,000，總金額 2,550,000 元。

8. 建築相關規費：46,179 元 ( 依法定工程造價 0.1% 計算)

$$46,179,000 \times 0.1\% = 46,179 \text{ 元}$$

9. 公寓大廈管理基金：742,685 元

表 16-2 公寓大廈公共基金明細表

法定工程造價		46,179,000 元	
費率級距	費率 ( % )	金額計算 ( 元)	
0 萬元~1,000 萬元	2.00%	200,000	
1,000 萬元~10,000 萬元	1.50%	542,685	
10,000 萬元~100,000 萬元			
合計		742,685	

表 16-3 營建工程費用預估分析表

工 程 項 目	單項成本(複價) ( 元 )	平均造價(元 / 坪)	成本百分比(%)
一、建築工程			
1. 假設工程	3,696,970.32	1,656.00	1.84%
2. 基礎工程	22,503,297.60	10,080.00	11.20%
3. 結構體工程	57,524,054.49	25,767.00	28.63%
4. 外牆裝修工程	14,908,434.66	6,678.00	7.42%
5. 內部裝修工程	21,960,807.39	9,837.00	10.93%
6. 門窗工程	9,764,823.78	4,374.00	4.86%
7.防水隔熱工程	1,044,795.96	468.00	0.52%
8.雜項工程 ( 含空污費 )	2,411,067.60	1,080.00	1.20%
9.景觀工程	2,390,975.37	1,071.00	1.19%
10.設備工程 ( 電梯、廚具 )	7,494,401.79	3,357.00	3.73%
小計			71.52%
二、機電工程			
1.電氣工程	9,121,872.42	4,086.00	4.54%
2.弱電設備工程	5,927,207.85	2,655.00	2.95%
3.給排水工程	7,936,430.85	3,555.00	3.95%
4.發電機設備工程	1,105,072.65	495.00	0.55%
5.消防設備工程	5,866,931.16	2,628.00	2.92%
6.通風工程及空調設備	5,404,809.87	2,421.00	2.69%
小計			17.60%
三、工程監工及管理費	12,296,444.76	5,508.00	6.12%
四、稅捐及工程利潤	9,563,901.48	4,284.00	4.76%
總計	200,922,300.00	90,000.00	100%

## (二) 權利變換費用預估

1. 都市更新事業計畫及權利變換計畫費用：4,500,000 元
2. 不動產估價費：1,193,000 元 (三家估價顧問公司依合約提列)
3. 更新前測量費：23,000 元
4. 地籍整理費用：680,000 元 (每戶 20,000 元×34)
5. 信託及塗銷等作業費：221,000 元 (每戶 6,500 元)
6. 信託費用：暫估 1,310,000 元
7. 建經費用：暫估 1,070,000 元

## (三) 融資貸款利息

年利率 2.68% 計算×2 年，總計 11,931,880 元

## (四) 管理費用

人事行政管理費 900,000 元

# 二、資金流向分析

## (一) 資金流入分析預估

1. 銀行融資貸款 100%：235,441,623 元

## (二) 資金流出分析

1. 開發興建工程費用：213,612,743 元
2. 權利變換費用：8,997,000 元
3. 貸款融資利息：11,931,880 元
4. 管理費用：900,000 元

# 三、收支預算分析：表 16-5

表 16-4 權利變換所需費用表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一) 新建工程	1. 拆除費用 (地下室)	1,263.67		2,500,000.00
			2. 建築規劃設計 (含前設計 320 萬)		3,500,000	6,700,000.00
			3. 營建工程費用 7380.08 平方公尺	2,232.47	90,000.00	200,922,300.00
			4. 地質鑽探費			107,645.00
			5. 鑑界			3,500.00
			6. 建築相關規費			46,179.00
		(二) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金			742,685.00
			2. 開放空間基金			
			3. 空氣汙染防治費			40,434.00
			4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	34	75,000.00	2,550,000.00
	5. 其他					
	重建費用合計					213,612,743.00
	二、公共設施費用 (B)	(一) 工程開關費用				
		(二) 地上物拆遷補償費				
		(三) 其他費用				
公共設施費用合計						
貳、權利變換費用 (C)	1. 都市更新事業計畫暨權利變換計畫				4,500,000.00	
	2. 不動產估價費用 (含 483,000) 710,000				1,193,000.00	
	3. 更新前測量費用				23,000.00	
	4. 代書作業費用		34	6,500	221,000.00	
	5. 地籍整理費用		34	20,000.00	680,000.00	
	5. 信託費用				1,310,000.00	
	6. 建經費用				1,070,000.00	
	7. 其他必要費用					
	權利變換費用 (C) 合計					8,997,000.00
參、貸款利息 (D)					11,931,880.00	
肆、稅捐 (E)						
伍、管理費用 (F)					900,000.00	
合計 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)					235,441,623.00	

表 16-5 現金流量預算表

現金項目	準備前	施工期												交屋	總計
	建照後	第 1-3 個月	第 4-5 個月	第 6-7 個月	第 8-9 個月	第 10-11 個月	第 12-13 個月	第 14-15 個月	第 16-17 個月	第 18-19 個月	第 20-21 個月	第 22-23 個月	第 24-25 個月	第 26 個月	金額合計
現金流入估計															
銀行信託融資	235,441,623														
現金流入總計	235,441,623														235,441,623
現金支出估計															
拆除費用	2,500,000														2,500,000
建築設計費用	6,700,000														6,700,000
營建工程費用		26,200,267	14,381,000	28,762,000	28,762,000	18,434,620	18,434,620	25,723,400	11,553,020	11,553,020	5,706,117	5,706,117	5,706,119		200,922,300
地質鑽探費	107,645														107,645
鑑界	3,500														3,500
建築相關規費	46,179														46,179
公寓大廈公共基金														742,685	742,685
空氣汙染防制費	40,434														40,434
外接水、電、 瓦斯外管費														2,550,000	2,550,000
都市更新事業計畫 及權利變換費	4,500,000														4,500,000
不動產估價費	1,193,000														1,193,000
更新前測量費	23,000														23,000
信託代書作業費	221,000														221,000
地籍整理費用														680,000	680,000
信託費用	1,310,000														1,310,000
建經費用	1,070,000														1,070,000
貸款利息		917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,840	917,800	11,931,880
管理費		70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	60,000	900,000
現金支出總計	17,714,758	27,188,107	15,368,840	29,749,840	29,749,840	19,422,460	19,422,460	26,711,240	12,540,860	12,540,860	6,693,957	6,693,957	6,693,959	4,950,485	235,441,623
現金流入餘額	217,726,865														0
加：初期現金餘額	0	217,726,865	190,538,758	175,169,918	145,420,078	115,670,238	96,247,778	76,825,318	50,114,078	37,573,218	25,032,358	18,338,401	11,644,444		0
現金餘額	217,726,865	190,538,758	175,169,918	145,420,078	115,670,238	96,247,778	76,825,318	50,114,078	37,573,218	25,032,358	18,338,401	11,644,444	4,950,485		0

## 拾柒、管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫實施重建，完工後其後續管理維護由管委會依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行；有關管委會、公共基金設置、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬訂本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。詳後附錄三、住戶管理規約草案。

## 拾捌、效益評估

### (一) 對政府之效益

配合政府都市更新政策，改善地區實質居住環境，改善土地使用效益，增加地方政府稅收。

### (二) 對更新單元之效益

透過都市更新手法重建新社區，改善窳陋地區，提供居住安全及品質。並透過建築與消防法令的檢討，提升都市更新單元之公共防災機制，維護更新單元之公共安全。

### (三) 對地主之效益

能儘速完成住宅重建工作，建立永續、安全、綠能、健康之優質住宅，提升居住水準。透過都市更新土地再利用方式，改善土地周遭環境品質，提高土地利用價值直接提升土地效益及提高地主所持有建物之價值。

### (四) 對鄰近地區之效益

完整的建築風貌、連續性的人行步道、夜間照明系統的設計以及周邊環境的綠美化，塑造出以居民為主的生活優質環境，改善當地都市景觀。

### 拾玖、實施進度

項	目	年		107		108				109				110					
		7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	9-12月				
一	擬訂事業計畫及權利變換自辦公聽會																		
二	擬訂事業計畫暨權利變換計畫公聽會及聽證會																		
三	擬訂事業計畫暨權利變換計畫審查																		
四	擬定事業計畫暨權利變換計畫核定公告																		
五	不願不能參與分配者現金補償																		
六	申請建築執照																		
七	申請更新期間稅捐減免																		
八	開工及工程施作																		
九	申請接水電																		
十	申請使用執照																		
十一	申請測量																		
十二	釐正圖冊																		
十三	接管																		
十四	計算及找補差額價金																		
十五	產權登記																		
十六	交屋																		
十七	申請更新後稅捐減免																		
十八	更新成果備查決算																		

註：本表時程為預估，實際依本案送審而定。



## 貳拾、相關單位配合辦理及應加表明事項

本更新單元之都市更新程序實施與公部門有密不可分之關係，故希望公部門能協助下列事項，以鼓勵並加速重建工作。

### 一、相關審查程序：

請南投縣政府協助盡速審查。

### 二、貸款事宜協調

協助協調銀行辦理重建貸款事宜。

### 三、地籍重測

計畫核定公告實施後，請南投縣政府囑託地政單位逕行全區地籍重測，就已興建完成建物測量，核發合法地籍圖謄本、土地登記簿謄本、建物謄本，以利後續辦理登記事宜。

### 四、公告禁止事項

本計畫核定公告實施後，請南投縣政府公告禁止都市更新條例第三十三條規定事項，禁止期限最長不超過二年。

### 五、應加表明事項

本案為自主都市更新案，共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例分攤，因所有權人經濟狀況不同，更新會為確保本案資金取得充足，共同負擔費用將全部向銀行辦理信託管理，向銀行申請貸款，使本案能順利興建完工。

信託架構如下：

- (1) 信託目的：更新會為籌措自力都市更新共同負擔所需資金，甄選金融機構團隊配合融資，為期順利取得資金，讓工程如期如質完成。規劃全案交付信託管理，對更新會、所有權人融資銀行具有正面效益
- (2) 信託對象：本案配合提供融資給更新會的銀行，信託登記將以該銀行為對象。
- (3) 信託標的：
  - ①產權信託：所有權人應將土地信託予銀行
  - ②資金信託：貸款金額、所有權人應繳之差額價金、更新會名下之房地及車位均需存入信託專戶控管。

附錄一

### 都市更新會立案證書

依據都市更新條例第十五條暨都市更新團體設立管理及解散辦法第五條規定，本府已予核准發給立案證書並摘錄事項如左：

都市更新會名稱：翡翠山林都市更新單元都市更新會

地 址：南投縣埔里鎮蜈蚣路 26-5 號

更新單元範圍：南投縣埔里鎮文頭股段 440 地號一筆土地；

面積 1699.36 平方公尺。

准核字號：102 年 5 月 29 日府建都字第 1020105863 號


理事長：黃麗玲(身份證字號：M2 )

存立期間：依都市更新相關條例規定。



南投縣政府  
代理縣長 陳志清

中華民國 102 年 7 月

		中華民國國民身分證	
姓名	黃	玲	
出生年月日	民國		性別 女
發證日期	民國		統一編號 M2

父		母	
配偶		役別	
出生地	臺灣省		
住址	南投縣埔里鎮		
			

附錄二

中華民國 102 年 5 月 29 日

南投縣埔里鎮文頭股段 440 地號(翡翠山林) 都市更新案

原核准建築資料(枇杷城段 359·360·356-2 地號)

1. 基地面積：1697.55m<sup>2</sup>(1699.36 m<sup>2</sup>)

(1) 騎樓：360.39 m<sup>2</sup>；其他：1337.16 m<sup>2</sup>

2. 住宅區

3. 地上八層、地下二層、1棟、83戶

4. 建築物高度：27.83 m<sup>2</sup>

5. 樓地板面積：

(1) 地下一、二層：1263.67 m<sup>2</sup> x 2 · 小計：2527.34 m<sup>2</sup>

(2) 一層：701.01 m<sup>2</sup>、騎樓：360.39 m<sup>2</sup>

二~四層：924.8 m<sup>2</sup> x 3

五~八層：849.5 m<sup>2</sup> x 4 小計：7233.8 m<sup>2</sup>

(3) 屋突：296.55 m<sup>2</sup>

(4) 合計：10057.69 m<sup>2</sup>

6. 使用執照

(83)投縣建管(使)字第 489 號

7. 都市更新會核准立案：

102 年 5 月 29 日府建都字第 1020105863 號

## 附錄三

### 公寓大廈規約草案

本翡翠山林公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

#### 第一章 使用區分及管理

##### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

##### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2.詳如附件一標的物件之圖說。

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

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

2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於\_\_\_\_之\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於\_\_\_\_之\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於\_\_\_\_之\_\_\_\_（如法定空地、樓頂平臺），為\_\_\_\_（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：

（二）停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，

由區分所有權人會議決議訂定。

□2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

□3.停車空間之其他使用管理方式：

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2.應依下列規定辦理：

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.無其他共用設施設置。

■2.包括：公共服務設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

■1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

■2.其他負擔或分擔方式：

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

■1.由管理費或公共基金支應。

□2.其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理



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

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條 區分所有權人會議之召開

#### 一、定期會議及臨時會議之召開

1.定期會議每年召開一次(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，除公寓大廈管理條例第二十八條規

定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

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

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

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

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

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

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

■ 1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

■1.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所

有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

□2.除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。

□3.區分所有權人會議開議及決議之其他額數：

#### 第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

#### 第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強

波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

#### 第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

### 第三章 管理委員會

#### 第十一條 管理委員會之目的、人數

##### 一、管理委員會之目的

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

##### 二、管理委員會人數

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

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (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)二名。
- (五)委員五名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

- 1.採不分配方式為之。
- 2.採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
- 3.採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
- 4.採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
- 5.管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

- 1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- 3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。
- 4.管理委員由住戶任之。
- 5.管理委員選任之其他資格及其限制：

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委

員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

- 1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
- 2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 3.受破產之宣告，尚未復權者。
- 4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 5.無行為能力或限制行為能力者。

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

## 二、管理委員及職位之選任

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

- 1.(1)委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2)委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 2.採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 3.採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- 4.依區分所有權人名冊輪流擔任。
- 5.管理委員之其他選任方式：

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

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

□2.由副主任委員遞補。

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

□4.主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：

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

□1.由主任委員於管理委員中選任之。

■2.由管理委員互推之。

□3.其他之選任方式：

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。

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

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

■1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3.管理委員選任之其他辦理方式：

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

■1.自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。



□2.自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

□3.自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期\_\_年\_\_月(至少一年，至多二年)。

#### 四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

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

(二)管理委員之罷免

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

□(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

■(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

□(2)管理委員之其他罷免方式：

#### 第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其

他委員處理。

- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 為無給職。
  2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
  3. 管理委員其他報酬給付方式：
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

#### 第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 應每二個月乙次。
  2. 應每\_\_個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾

選者視為選擇 1.之情形 )

■1.應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

□2.應有\_\_\_\_以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員\_\_\_\_以上之決議通過。

□4.管理委員會之其他開議決議額數：

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

■1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4.\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

□5.管理委員出席會議之其他代理方式：

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

## 第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。

- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

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

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

#### 第四章 財務管理

##### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金總金額新臺幣 766,896 元整外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一)公共基金。

(二)管理費。

##### 二、管理費之收繳

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

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

4.管理費之其他分擔方式：

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

##### 三、公共基金之收繳

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

■1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

#### 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上(含)，經30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10%計算。

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

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

#### 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

- 1.新臺幣十萬元以上。
- 2.逾公共基金之百分之五。
- 3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。
- 4.其他標準：\_\_\_\_\_。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

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

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條 財務運作之監督規定

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

■1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

## 第五章 住戶共同遵守協定事項

### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人



負擔。

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

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

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

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

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

2. 住戶不得飼養動物。

3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。

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

#### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

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

(一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二) 內部牆面裝修。

(三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃

使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

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

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

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

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

#### 第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

#### 第二十四條 其他事項

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

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

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

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

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之

\_\_\_\_\_地方法院為第一審法院。

### 第二十六條 違反義務之處理

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

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

分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

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

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

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

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

1. 詳如附件六。
2. 授權管理委員會訂定之。

### 第二十八條 繼受人之責任

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

### 第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1.以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

□2.其他送達方式：\_\_\_\_\_。

第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建 物	構造等	鋼筋混凝土造、地上 <u>  8  </u> 層、地下 <u>  2  </u> 層、屋頂突出物 <u>  2  </u> 層。 <u>  8  </u> 層《鋼筋混凝土造》 <u>  1  </u> 棟。連棟式透天厝 <u>  6  </u> 棟 總樓地板面積 <u>  7352.78  </u> 平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等 之建物附屬設施。
基 地	土地座落	地段地號： <u>  埔里鎮文頭股段  </u> 等 <u>  1  </u> 筆。 門牌地址： _____等 <u>  </u> 棟。
	面積	基地面積： <u>  1699.36  </u> 平方公尺。 建築面積： <u>  818.5  </u> 平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
使用執照或建造執照文號		_____

附件二 停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金\_\_\_\_元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人 甲方 \_\_\_\_公寓大廈管理委員會

代表人 主任委員\_\_\_\_ (簽章)

住址 \_\_\_\_\_

乙方 \_\_\_\_\_

國民身分證統一編號\_\_\_\_ (簽章)

住址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日



附件三 會議出席委託書

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件三之一 會議出席委託書

會議出席委託書

致\_\_\_\_公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人（管理委員） 姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致\_\_\_\_公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失\_\_\_\_公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

\_\_\_\_\_

取得區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

喪失區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

取得人：\_\_\_\_\_（簽章）

中 華 民 國 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

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

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

\_\_\_\_公寓大廈管理委員會

立切結書人 \_\_\_\_\_（簽章）

國民身分證統一編號 \_\_\_\_\_

住 址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

## 附件六 公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

### 壹、文件之保管

#### 一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

#### 二、相關法令及規定

##### (一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

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

##### (二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

#### 三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

## 四、保管文件之類別、保存年限

## 【公寓大廈管理條例】

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

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	7.管理人員名冊			異動更新	
	8.保管人員名冊			異動更新	
	9.證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10年	永久保存	【第35、36條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10年	銷毀	【第35、36條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5年	銷毀	【第35、36條】
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分攤或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5年	屆保存年限後檢討	【第35條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第34、35、36條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第35、36條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第36、57條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第36條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5 年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3.設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5.設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之	永久	永久保存	



類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
		管理事項。			
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3年	銷毀	
	2.管理計畫書		3年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等(如工具、設備、業務表冊)	3年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部 聯絡電話		1年	異動更新	

## 五、文件之保管方式

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

## 貳、利害關係人閱覽或影印之請求

### 一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

### 二、相關法令及規定

### 公寓大廈管理條例第三十五條

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

### 三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

### 四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

### 五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或

影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

## 附表一

## ○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：\_\_\_\_\_

姓名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話		
申請人：			地址： 電話：		
代理人：			地址： 電話：		
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： (管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位)					
申請目的：					
序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/ 複製	申請人簽章	
1	規約	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	公共基金餘額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	會計憑證	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	會計帳簿	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	財務報表	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	管理委員會會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8	區分所有權人會議會議紀錄	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
9		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
10		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<p>此致</p> <p>○○○公寓大廈管理委員會</p> <p>申請人簽章： _____ ※代理人簽章： _____</p> <p>申請日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>					
填表須知：					

- (一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住(居)所。
- (二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住(居)所、身分證明文件字號；如係意定代理人，並應提出委任書；如係法定代理人，應敘明其關係。

附表二

## ○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

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

附表三

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

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。

附件七 室內裝修工程具結書

**室內裝修工程具結書**

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

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

- 一、案址室內裝修施工前，將依法向主管建築機關申請施工許可文件，俟領得許可文件後始進行施工。工程施工期間，並配合建管、消防、環保或勞安等機關之監督及檢查。工程完竣後，將依法申請室內裝修合格證明，並交付管理委員會影本 1 份。
- 二、本人將自行約束施工廠商，於使用共用部分、約定共用部分時，做好安全防護措施，施工人員並應遵守管理委員會有關物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定。
- 三、室內裝修施工時，如有導致公寓大廈共用部分、約定共用部分或相鄰住戶之環境污損、管線阻塞、滲漏水、設施設備損壞等情事，本人應即時清理或修復，並負擔相對之損害賠償責任。

立具結書人（裝修戶）\_\_\_\_\_（簽章）

國民身分證統一編號：\_\_\_\_\_電話：\_\_\_\_\_

連絡地址：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

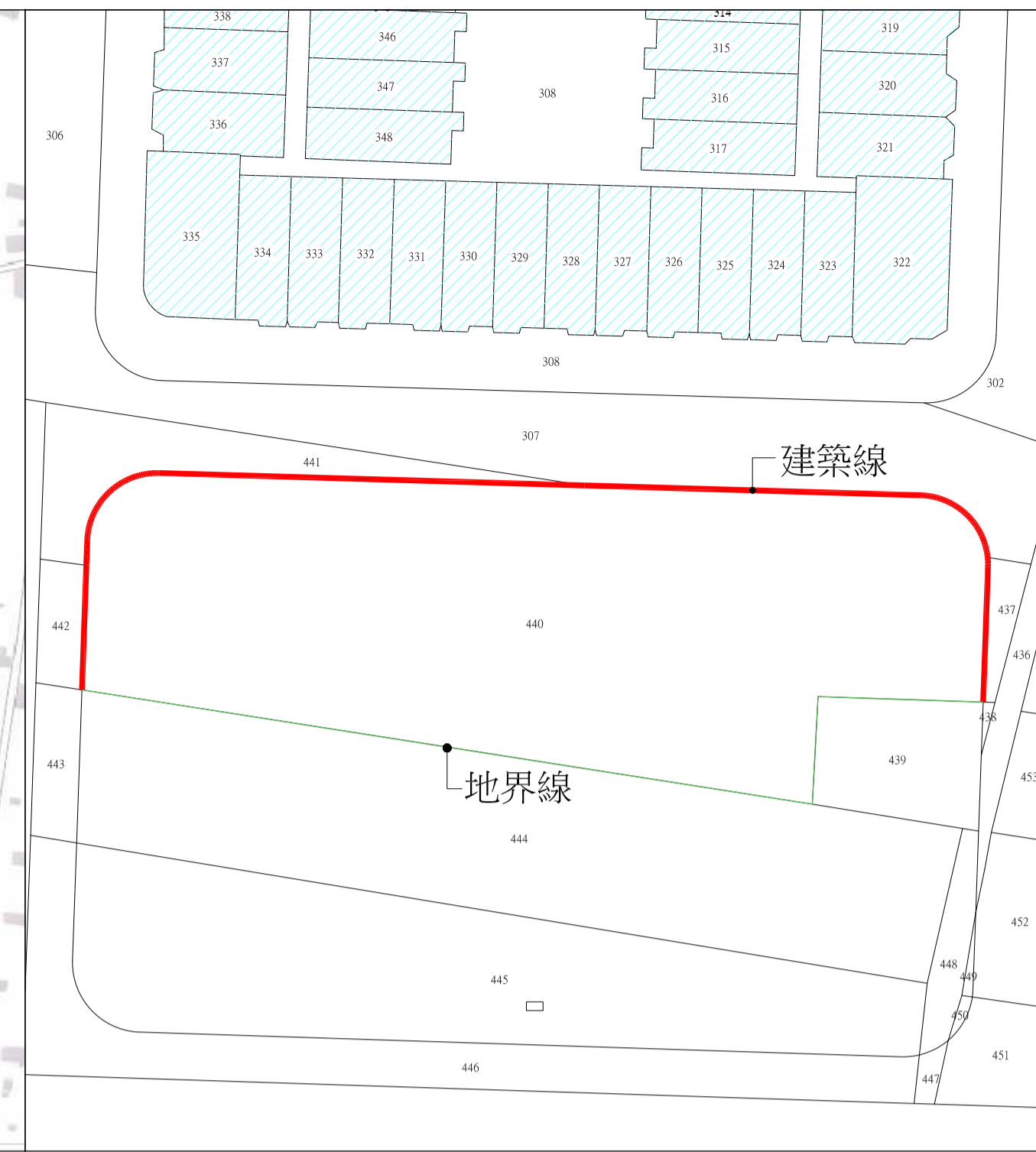


備註: Remarks

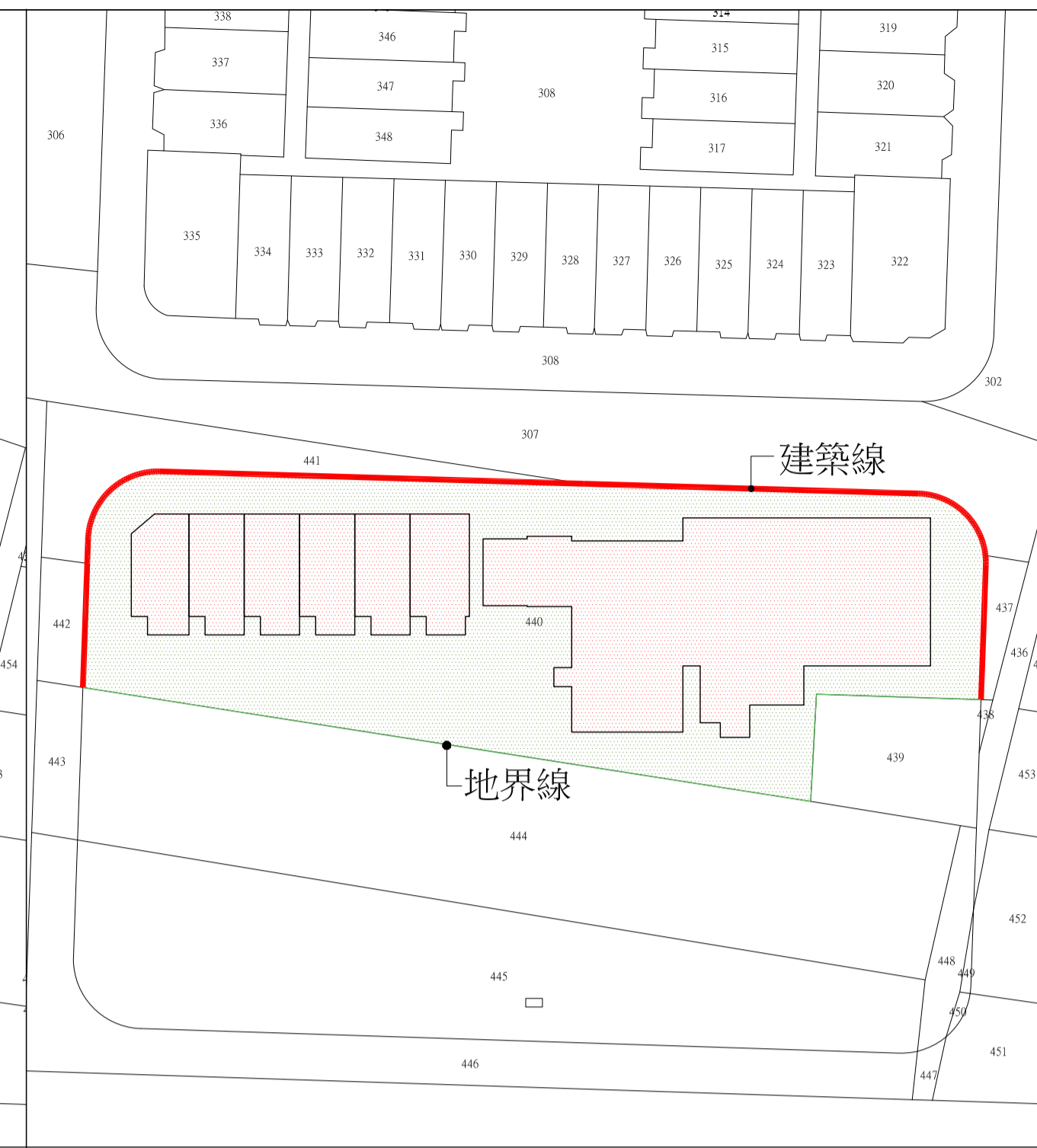
圖例:



**位置圖**  
申請地點：埔里鎮文頭股段440地號



**地籍現況圖** S : 1/500  
申請地點：埔里鎮文頭股段440地號



**地籍套繪圖** S : 1/500  
申請地點：埔里鎮文頭股段440地號

**建照圖**

圖面修正 Revisions

工程業主 Client/Owner

翡翠山林  
都市更新單元都市更新會  
建築設計 Designer

立聯合建築師事務所  
陳世榮建築師  
04-23162037

結構設計 Designer

鼎匠工程顧問有限公司  
04-24516987

機電設計 Designer

-

-

污水設計 Designer

-

-

工程名稱 Project

埔里鎮文頭股段440地號  
都市更新事業計畫

圖名 Drawing Title

事業計畫圖

-

設計 DESIGNED BY

繪圖 Drawn

核准 Approved

核對 Reviewed

業務編號 Job No.

出圖日期 Issued Date

存檔日期 Date

2019/01/15

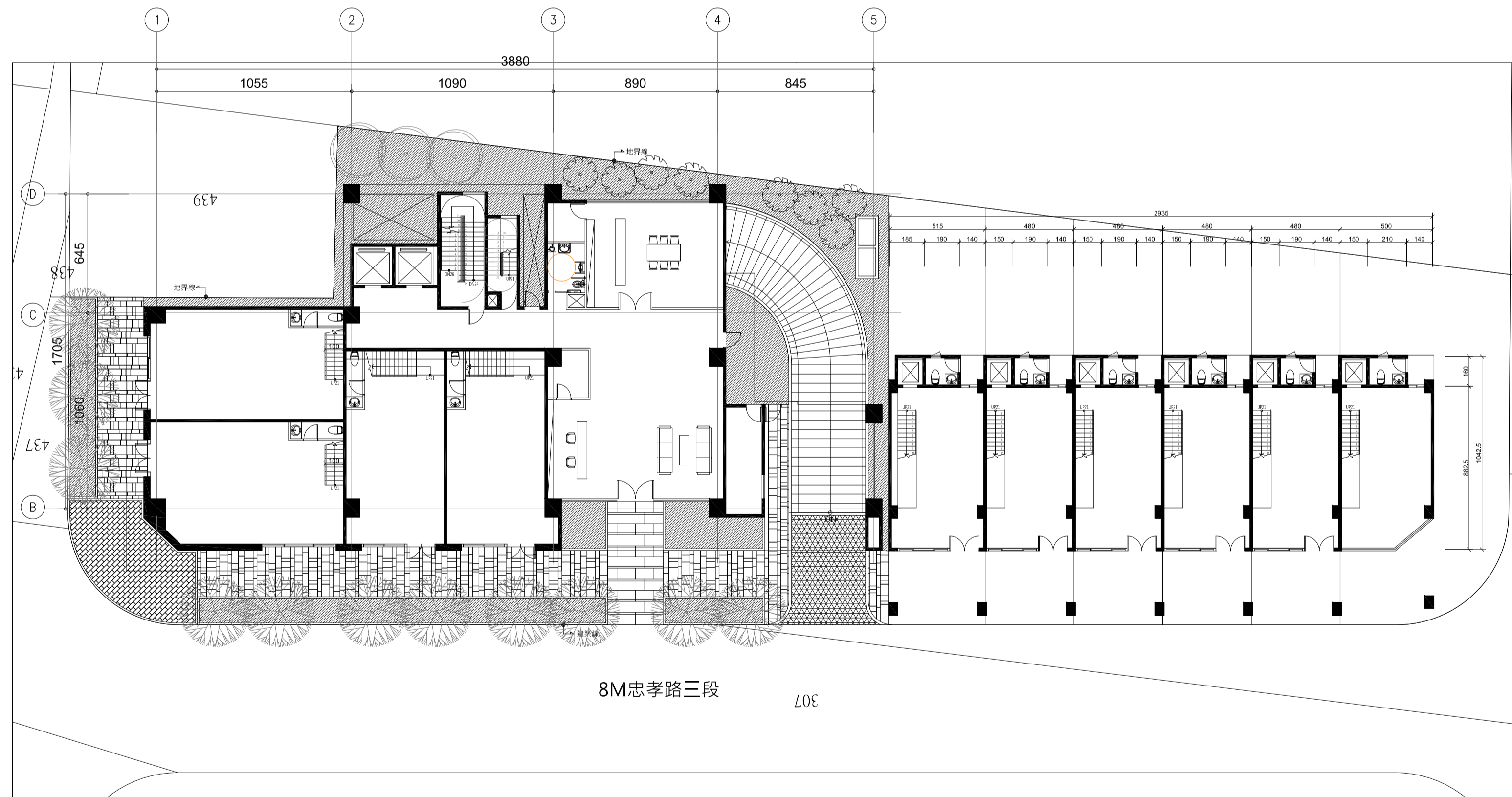
2019/01/15

比例 Scale

A1=1: / A3=1:

圖號 Drawing No.

A101



**配置圖** S : 1/200  
申請地點：埔里鎮文頭股段440地號

**圖例**

- 申請建物
- 建築線
- 地界線
- 計畫道路
- 法定空地
- 停車位
- 公共排水溝