

營建工程費用估算表-鋼筋混凝土造第三級

附件一 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	平均造價 (元/m³)	單項成本(元/坪) (複價)	成本百 分比(%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	460.00	1,391.50	0.85%
2	基礎工程	式	4,600.00	13,915.00	8.45%
3	結構體工程	式	12,100.00	36,602.50	22.24%
4	外部裝修工程	式	5,000.00	15,125.00	9.19%
5	內部裝修工程	式	6,300.00	19,057.50	11.58%
6	門窗工程	式	4,390.00	13,279.75	8.07%
7	防水隔熱工程	式	450.00	1,361.25	0.83%
8	雜項工程	式	155.00	468.88	0.28%
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	160.00	484.00	0.29%
10	設備工程(電梯、廚具)	式	4,208.05	12,729.35	7.73%
小計			37,823.05	114,414.73	69.52%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	2,138.00	6,467.45	3.93%
2	弱電工程	式	1,248.00	3,775.20	2.29%
3	給排水工程	式	2,292.00	6,933.30	4.21%
4	消防設備工程	式	1,164.00	3,521.10	2.14%
5	衛浴、外牆燈工程	式	912.00	2,758.80	1.68%
6	空調設備及通風工程	式	1,529.00	4,625.23	2.81%
小計			9,283.00	28,081.08	17.06%
合計(壹+貳)			47,106.05	142,495.81	86.58%
管理費(含保險、利潤)*10%			4,710.61	14,249.58	8.66%
營業稅(5%)			2,590.83	7,837.27	4.76%
總計			54,407.49	164,583.00	100.00%

都市更新事業計畫之建材設備等級表			
項目	位置	第三級使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面外牆採用天然石材搭配高級外牆磚與抿石子、金屬板及其他材料收邊。	凱聚、光明、三洋、白馬或同級品牌
	背面牆		
	側面牆		
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間，牆面粉刷水泥漆或乳膠漆。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材搭配木作造型或其他建材整體設計。	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚
	2F 以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材搭配其他建材整體設計。	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌高級磁磚
	公共樓梯間	水泥漆。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	住宅單元室內空間	水泥漆或乳膠漆。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	浴廁	牆面加強防水處理,整體設計採用拋光石英磚或高亮釉磁磚或岩面磚。	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌30*60磁磚
	陽臺	搭配大樓外觀採用綠建築之環保節能隔熱磚施工。	凱聚、光明、三洋、白馬或同級品牌
	地下室	複壁面刷水泥漆	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
三、地坪 (含門檻)	一樓門廳	進口石材搭配拋光石英磚作整體設計處理。	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌80*80高級拋光石英磚
	1F 以上梯廳	進口石材搭配拋光石英磚作整體設計處理。	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌80*80高級拋光石英磚
	公共樓梯間	高級防滑地磚	佳合、廷維、精工或同級品牌止滑石英磚
	住宅單元室內空間	拋光石英磚	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌80*80高級拋光石英磚
	浴廁	貼防滑地磚	維納斯、三洋、白馬、冠軍或同級品牌止滑地磚
	陽臺	貼防滑石英磚	佳合、廷維、精工或同級品牌止滑石英磚
	地下室	採EPOXY地坪(1F至B1F坡道貼車道磚，斜坡車道採EPOXY加金鋼砂地坪)。	
	屋頂	屋頂平台防水處理，加RC保護層，地坪依景觀設計鋪設高級室外磚，具隔熱、防水功能。	

都市更新事業計畫之建材設備等級表			
項目	位置	第三級使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）
四、平頂	一樓門廳	採耐燃藝術造型天花，搭配燈飾整體設計處理。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	1F 以上梯廳	整體造型加水泥漆搭配燈光設計照明,採LED節能燈具。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	公共樓梯間	水泥漆	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	住宅單元室內空間	水泥漆或乳膠漆	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	浴廁	採矽酸鈣板天花面刷水泥漆或防霉漆，並統一按裝燈具。	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
	陽臺	刷晴雨漆或水泥漆或鋁企口天花板並統一按裝燈具。	
	地下室	刷洋灰漆或水泥漆	青葉、虹牌、ICI得利或同級品牌
五、電梯設備		一、採用17人份，120m/min(含)以上速度電梯。 二、梯箱內裝設半球型監視攝影機，樓層管制讀卡機(但需依法規規定設置)，超載檢知裝置，防夾裝置、地震感知器及對講機和管櫃台連線。 三、電梯車箱加高至240cm(含)以上，地坪貼拼花石材，加裝空氣過濾器及電子告示板。	大同、崇友、永大、台灣三菱或同級品牌
六、浴室設備		一、面盆：主浴採高級面盆搭配人造石檯面附浴櫃，客浴採高級面盆搭配人造石檯面。 二、馬桶：主浴採微電腦免治自動馬桶、客浴採單體馬桶。 三、浴缸：採用搪瓷、壓克力或SMC等材質浴缸，搭配單槍冷熱水混合龍頭。 四、淋浴間：內附淋浴龍頭及淋浴拉門。 五、以上所列之檯面浴櫃、浴缸、淋浴間尺寸及配備依各浴廁實際尺寸設計調配。	BADEBOSS、HCG、KOHLER、TOTO、PANASOINC或同級品牌
七、廚具設備		採用整體人造石檯面、門扇採結晶鋼琴烤漆門板或水晶門板，抽屜附緩衝設計，設備採高級雙口或三口玻璃瓦斯爐、不銹鋼洗滌槽、高級強力抽油煙機、紫外線殺菌烘碗機，並附旋轉式單槍冷熱水龍頭及淨水設備。 * 廚具之尺寸及配備，依各戶房型及室內實際尺寸設計調配。	抽油煙機、烘碗機、瓦斯爐採喜特麗、豪山、櫻花、林內或同級品牌

都市更新事業計畫之建材設備等級表			
項目	位置	第三級使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）
八、停車設備		一、停車設備為平面車位，另加設自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。 二、地下停車場出入口採快速捲門搭配遙控式感應器，並與中央監控室電腦連線。 三、地下停車場設置廢氣排氣設備，採自動定時開關控制風機運轉。 四、車道入口依法規設置防水閘門，上下車道口設置管制紅綠燈、警示燈。停車場內適當位置裝設廣角反射鏡，車道方向指標及警示標誌等設施。	
九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	台芝、東元、士林或同級品牌
	各戶配備	一、各戶室內設大型面板開關並附夜間指示燈功能,並於客廳與主臥式採一燈雙開關。 二、另各戶增設單獨迴路,供應客廳、廚房各一處110V緊急電源插座，停電時可由緊急發電機供電使用。	星光系列、Panasonic(國際)、Toshiba(東芝)或同級品牌
	抽風設備	一、各戶主浴設多功能暖風機，其他之浴室則加裝低噪音抽排風機。 二、各戶浴廁均設置當層排氣。	阿拉斯加、哈士奇、和成或同級品牌
十、通風工程及空調設備	各戶配備	各戶依平面規劃設計，預留分離式空調設備管線套管，並配合設置戶外主機電源及室內機壁面排水孔。	
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	
十一、景觀工程	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。第三級地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	草皮：台北草、假儉草、韓國草。 灌木：多種四季花木
	庭園與造景	整體造景及庭園設計，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	

都市更新事業計畫之建材設備等級表			
項目	位置	第三級使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）
十二、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	
	入口門廳	壹樓大門口設置影像對講室外機，訪客可直接與管理櫃檯或住戶通話。並於各棟一樓門廳配置門禁讀卡機，並設24小時人員管理	
	各戶大門	防暴耐燃多層金屬門，搭配義大利CISA鎖或電子門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	
	各戶門窗瓦斯	廚房瓦斯偵測及玄關門、工作陽台磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統	
	門禁、監視與報警	一、各電梯車廂內設置樓層管制讀卡感應系統(但需依法規規定設置)。 二、整棟式24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示。 三、各戶防盜保全系統： (1) 安裝智慧型保全主機附大尺寸面板彩色影像對講機。 (2)各戶大門口外設電腦感應式防盜保全設定裝置。 (3)各戶主臥設緊急壓扣。	
十三、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等。	消防署審查認可品

都市更新規劃費用

方圓開發-新莊立德段規劃費用 102.9.28

項目		更新規劃費認列標準 (萬元)		計算式
發起	更新可行性評估	P1		
	都市更新計畫	P2		
擬定	都市更新事業計畫	P3	P3-1	P3-2
	都市更新權利變換計畫		200,000	8,751,488
面積	4,189.36	人數	(萬元/人)	116
3000 以下部份為 1000	3,000,000	$N \leq 20$	60000	1,200,000
3000~6000 部份為 800	951,488	$20 < N \leq 100$	40000	3,200,000
6000 元~10000 部份為 600		$100 < N \leq 200$	25000	400,000
10000 以上部份為 400		$200 < N$	15000	
P3-2			40%	3,500,595
P3-3			60%	5,250,893
執行	計畫執行與成果報核	P4	1,500,000	
合計 (P1+P2+P3-1+P3-2+P4)			10,451,488	
			8,500,000	

區分	付款日	比例	金額	備註
第一期款	計畫掛件	20%	1,700,000	
第二期款	計畫核准	30%	2,550,000	
第三期款	權變前置作業	15%	1,275,000	
第四期款	權變掛件	15%	1,275,000	
第五期款	權變核准	15%	1,275,000	
第六期款	成果備查	5%	425,000	
		100%	8,500,000	

註 1：暫以擴大為 44 筆地號計算。



新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
權利變換計畫案評估委託契約書

甲方：方圓開發建設股份有限公司

乙方：麗業不動產估價師聯合事務所

立契約書人 方圓開發建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
麗業不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市新莊區立德段71地號等45筆土地權利變換計畫案評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

- (一)更新前各權利人之權利價值。
- (二)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- (三)更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (四)更新後每個分配單元之權利價值
- (五)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (六)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- (七)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次(包含參與業主之價格說明會、地主及相關權利人之價格說明會等)。
- (八)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用

權利變換估價基本服務費用共計新臺幣75萬元整；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣25萬元整(以上費用已含10%所得稅扣繳)。

第五條 付款辦法

(一)各期付款辦法

第一期款：本委託合約簽約當期，應支付總費用20%，計新臺幣20萬元整。

第二期款：出具估價報告書當期，應支付總費用50%，計新臺幣50萬元整。

第三期款：權變通過取得核定函，應支付總費用30%，計新臺幣30萬元整。

(二)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次，會議次數超出前項約定時，每次酌收新臺幣1萬元整。

(三)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，
甲方須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條 甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

- (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (五)其他足以影響估價之相關證明文件。
- (六)除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第七條 乙方配合事項

- (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

估價報告書壹式參拾份。每增出一份報告書，收費新臺幣2,500元整。

第2頁

第十條 委託契約範圍變動

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過二年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

第十一條 委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

甲 方：方圓開發建設股份有限公司

代 表 人：楊文達

統一編號：28067261

地 址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓

電 話：(02)2706-9988

乙 方：麗業不動產估價事務所

所 長：陳玉霖

統一編號：48735071

地 址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓

電 話：(02)2369-0028

中 華 民 國 一 〇 三 年 十 二 月 日

第3頁

新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
權利變換計畫案評估委託契約書

甲方：方圓開發建設股份有限公司

乙方：展碁不動產估價師聯合事務所

立契約書人 方圓開發建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
展碁不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地權利變換計畫案評估案 (以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

- (一)更新前各權利人之權利價值。
- (二)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- (三)更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (四)更新後每個分配單元之權利價值
- (五)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (六)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- (七)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次(包含參與業主之價格說明會、地主及相關權利人之價格說明會等)。
- (八)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用

權利變換估價基本服務費用共計新臺幣50萬元整；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣25萬元整（以上費用已含10%所得稅扣繳）。

第五條 付款辦法

(一)各期付款辦法

第一期款：本委託合約簽約當期，應支付總費用20%，計新臺幣10萬元整。

第二期款：出具估價報告書當期，應支付總費用50%，計新臺幣25萬元整。

第三期款：權變通過取得核定函，應支付總費用30%，計新臺幣15萬元整。

(二)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次，會議次數超出前項約定時，每次酌收新臺幣1萬元整。

(三)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，
甲方須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條 甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

- (一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- (二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- (三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- (四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (五)其他足以影響估價之相關證明文件。
- (六)除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標之是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第七條 乙方配合事項

- (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

估價報告書壹式參拾份。每增出一份報告書，收費新臺幣2,500元整。

第十條 委託契約範圍變動

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過二年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

第十一條 委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

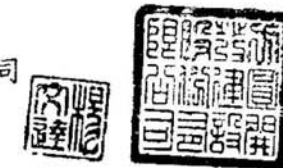
第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：方圓開發建設股份有限公司
代 表 人：楊文達
統一編號：28067261
地 址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓
電 話：(02)2706-9988



乙 方：展基不動產估價師聯合事務所
所 長：徐士堯
統一編號：98957055
地 址：新北市新店區民權路108-2號
電 話：02-22183211



中華民國 一〇三 年 十 二 月 日

新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
權利變換計畫案評估委託契約書

甲方：方圓開發建設股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

立契約書人 方圓開發建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
巨秉不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地權利變換計畫案評估案 (以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容

- (一)更新前各權利人之權利價值。
- (二)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。
- (三)更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (四)更新後每個分配單元之權利價值
- (五)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
- (六)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議等法定會議之列席說明。
- (七)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次(包含參與業主之價格說明會、地主及相關權利人之價格說明會等)。
- (八)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用

權利變換估價基本服務費用共計新臺幣50萬元整；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣25萬元整 (以上費用已含10%所得稅扣繳)。

第五條 付款辦法

(一)各期付款辦法

第一期款：本委託合約簽約當期，應支付總費用20%，計新臺幣10萬元整。

第二期款：出具估價報告書當期，應支付總費用50%，計新臺幣25萬元整。

第三期款：權變通過取得核定函，應支付總費用30%，計新臺幣15萬元整。

(二)配合出席本案非上班時段(夜間及例假日)之相關非法定會議三次，會議次數超出前項約定時，每次酌收新臺幣1萬元整。

(三)費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，

甲方須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條 甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

(一)本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。

(二)評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。

(三)更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。

(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。

(五)其他足以影響估價之相關證明文件。

(六)除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第七條 乙方配合事項

(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

(一)自估價原則確定之日起，二十個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。

(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 成果報告份數

估價報告書壹式參拾份。每增出一份報告書，收費新臺幣2,500元整。

第十條 委託契約範圍變動

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過二年、更新後產品用途大幅度更動等，使本所應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

第十一條 委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十三條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：方圓開發建設股份有限公司

代 表 人：楊文達

統一編號：28067261

地 址：臺北市大安區仁愛路3段32號6樓

電 話：(02)2706-9988

乙 方：巨秉不動產估價師聯合事務所

所 長：張能政

統一編號：49889475

地 址：臺北市中山區松江路

電 話：(02)2503-3331

中 華 民 國 一 〇 三 年 十 二 月 十 七 日

'15-02-02 14:30 FROM-

T-552 P0002/0003 F-879



新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地
——建築物現況鑑定——

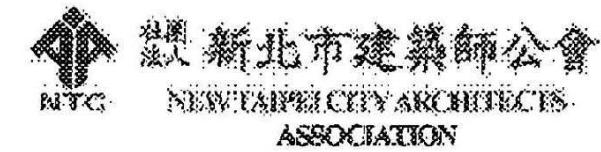
鑑 定 報 告 書 (鑑定費概估)



日期：中華民國 104 年 01 月 23 日
文號：104-新北市建師鑑字第 027 號
會址：新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓
電話：(02)8953-4420 傳真：(02)8953-4426

'15-02-02 14:31 FROM-

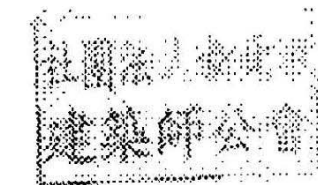
T-552 P0003/0003 F-879



新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓
電 話：(02)8953-4420 轉 136
傳 真：(02)8953-4426
E-mail: aac136@ntccn.org.tw

建築物現況鑑定費概估計算

384 單元 $\times$ 4,800 元/戶 + 160,000 = 2,003,200 元
小計 = 2,003,200 元



請款單

方圓開發建設股份有限公司 台照

工程名稱：新莊區立德段62-2等44筆地號建築線測量工程

項 目	單 位	數 量	單 價	金 額	備 考
建築線測量及申請費	式	1		62,000	
發 票 營 業 稅	式	1		3,100	
合 計				65,100	
新台幣：陸萬伍仟壹佰元整				65,100	

付款方式：

1. 開立支票抬頭請開：國寶測量有限公司
2. 匯款 戶名：國寶測量有限公司
帳號：14012093544
解放行：台灣中小企業銀行 板橋分行

國寶測量有限公司



負責人：林榮皇



地址：台北縣板橋市文化路一段52巷24號1樓
電話：(02)2966-8751 傳真：(02)2966-8740
E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
日期：中華民國102年6月10日

統一發票 (三聯式)					買受人註記欄			
					區分	運費及費用	國貨	定產
					得扣抵			
					不和	得抵		
發票號碼：07113525 中華民國102年5月6日 發行人：方圓開發建設股份有限公司 地址：縣市 縣市區 路街 段 巷 弄 號 樓 室					營業人蓋用統一發票專用章  國寶測量有限公司 統一發票專用章 新北 市 統一編號 80628779 TEL: 89652266 負責人: 林榮奎 板橋區文化路1段52巷10號3F			
品名	數量	單位	金額	備註				
建築綠申請費	貳		62000-					
銷售額合計			62000					
營業稅	應稅	零稅率	免稅					
	V			3100-				
總計			65100-					
總計新臺幣 陸萬伍仟壹佰拾元 (中文大寫) 陸 萬 千 一 百 拾 元					第三聯 收執			

請款單

方圓開發建設股份有限公司 台照

工程名稱：新莊區立德段62-2等45筆地號建築線測量工程											
項	目	單	位	數	量	單	價	金	額	備	考
建築線測量及申請費	式			1				38,000			
發票營業稅	式			1				1,900			
合	計							39,900			
新台幣：叁萬玖仟玖佰元整								39,900			
1. 開立支票抬頭請開：國寶測量有限公司 2. 匯款 戶名：國寶測量有限公司 帳號：14012093544 解放行：台灣中小企業銀行 板橋分行											

國寶測量有限公司



負責人：林榮皇



地 址：台北縣板橋市文化路一段52巷24號1樓
 電 話：(02)2966-8751 傳 真：(02)2966-8740
 E-mail：gwosin@ms27.hinet.net
 日 期：中華民國103年11月19日

CZ 31805104 統 一 發 票 (三 聯 式)

買受人：方圓開發建設股份有限公司 三〇三年十一、十二月份

統一編號：28067261 中華民國103年11月19日

地 址：縣市 鄉鎮市區 路街 段 巷 弄 號 樓 室

買受人註記欄			
區分	退貨及用	國貨	定產
折扣			
折扣			

11-12

品	名	數	量	單	價	金	額	備	註
建築線申請費	式					38000			加稅2億巴(45)
銷 售 額 合 計						38000			
營 業 稅						1900			
總 計						39900			
總計新受管 (中文大寫) 陸 千 百 拾 陸 萬 玖 千 玖 百 一 拾 元									

註：應稅、零稅率、免稅之銷售額應分別開立統一發票，並應於各該欄打「✓」。
 買受人註記欄之註記方法：營業人購進貨物或勞務應先按其用途區分為「退貨及費用」與「固定資產」，其退項稅額，除營業稅法第十九條第一項屬不
 可扣抵外，其餘均得扣抵，並在各該適當欄內打「✓」符號。



權利變換計畫審查費用

『新北市新莊區立德段』都市更新案
第一商業銀行 信託管理費報價表

單位：新臺幣元		
信託服務內容	信託期間	報價
產權信託管理 信託專戶資金控管	4 年	1200 萬元

註 1：本報價不包括起造人信託、工程進度查核，信託登記、抵押設定及塗銷、預售款價金信託之所有費用。
註 2：信託期間超過 48 個月時，每月收取 3 萬元。

此 致
方圓開發建設股份有限公司

第一商業銀行股份有限公司
信託處
104.1.23
信託處專案業務部

中 華 民 國 104 年 1 月 23 日

彰化銀行 匯款回條聯

中華民國 年 月 日

【附件】 No. 0099

本聯交匯款人收執

種類	☐ 聯行電匯(01) ☐ 信匯(02) ☐ 票匯(03) ☒ 一般跨行匯款(11)	☐ 公庫匯款(12) ☐ 同業匯款(13) ☐ 證券匯款(18) ☐ 票券匯款(19)	解款行	名 稱 台銀 銀行 板橋 分行(社) 局 支庫(部) (社、會) 辦事處	解匯行代號
收款人	請由左起依序填寫全部帳號，空白留在右方 帳號 93011202700006 戶名 新北市都市更新基金專戶 電話			(貸)匯出匯款 手續費收入 應付帳款 合計	
匯款金額	拾 億 仟 四 百 拾 壹 萬 二 仟 二 百 拾 元 整 新臺幣(大寫)			現金 30. 本行 11000 收	
匯款人	姓名 方圓	代理人姓名 李師	身分證號碼/統一編號 28067261	身分證號碼/統一編號	彰化銀行 戳建國 104年06月10日 轉帳清訖
電話/住址	2766988		電話	合計	應找

說明：一、匯款人應正確填寫匯款資料，倘發生錯誤應自負責任。
二、跨行匯款係經由電腦作業匯至他行庫，如電腦故障，線路中斷或繁忙時，可能無法當天匯達。
三、如有查詢、更正、退匯，請持本聯來行洽辦，如款項無法匯出或遭受退匯時，請填寫「退匯申請書」辦理。
四、本筆匯款請匯款人自行通知收款人。
五、匯款人或代理人請攜帶身分證辦理匯款事宜。
(會636-1電)

彰化銀行 具

綠建築費用

成本提列計畫

周長		75.2	樓高		38.5	基地面積		4054.37	樓地板面積		36827.92
項次	綠建築指標	項目	原建築材料成本 (含稅) A	變更綠建築材料成本 (含稅) B	增加綠建築成本 (含稅) B-A	合計	說明	參考廠商	備註(報價單提供)		
1	綠化量指標	加強景觀植栽綠化	2,125,344	4,445,894	2,320,550	2,320,550	為達黃金級目標需加種46棵喬木，273.7㎡灌木。	瀚智國際景觀有限公司，郭經理 2712-5353	提供A、B版報價單		
2	保水指標	透水鋪面以透水混凝土打底	136,500	1,092,000	955,500	955,500	原設計碎石級配夯實 200元/m2 黃金級為碎石級配+透水混凝土200元/m2 + 1400元/m2	強笙工程有限公司，呂學明， 0926931492，86653380。 yang231@ms15.hinet.net	提供A、B版報價單		
3		滲透側溝以透水混凝土澆築	0	286,000	286,000	286,000	黃金級綠建築新增項目	強笙工程有限公司，呂學明， 0926931492，86653380。 yang231@ms15.hinet.net	新增項目提供B版報價		
4	日常節能指標	降低外牆熱傳透率Uaw，提升隔熱性能，方案A	0	1,921,500	1,921,500	1,921,500	黃金級綠建築新增項目 輕石版1050元/㎡(輕石版施工為結構體與外牆飾材之間的綠建材，原有外牆材料還是存在，不會因為取消該輕石版而減少外牆費用)	台灣南海，謝宗義總經理， 0937076716，0225065918， jack@nanhaico.com.tw	新增項目提供B版報價(附圖說)		
5		降低開窗面熱傳透率Uaf，提升隔熱性能，方案A	600,000	3,000,000	2,400,000	2,400,000	原清玻璃80元/才、膠合玻璃400元/才(6low-e+0.76+6CL雙強化低輻射膠合玻璃，SC 0.55以下)	請元璋玻璃公司BIPV工程設計中心常華紳經理協助報價，0911-211-685；watson2726@gmail.com	提供A、B版報價單		
6		RC樓版厚度15cm 改為18cm	11,655,000	19,425,000	7,770,000	7,770,000	15cm樓板提高隔音效果變更為18cm樓板，兩者差異為1000元/m3。15cm樓板為1500元/m3，18cm樓板為2500元/m3 (因該樓板增加厚度，導致成室內樑、柱鋼筋與混凝土相對增加，且該樓板加厚時養護時間也會增加模板支撐架數量也會增加)	協力廠商宗暉營造提供報價單	提供A、B版報價單		
7		綠建材環保塗料粉刷工程	3,780,000	9,135,000	5,355,000	5,355,000	黃金級綠建築新增項目(原油漆塗料120m2/元→綠建材塗料290m2/元，差價為170m2/元(本案公共區域有色彩計劃，特殊顏色若要符合綠建材證明需再提出送審，故單價相對也會提高)	康合興企業有限公司,劉育宜,03-4633344	提供A、B版報價單		
8	水資源指標	雨水回收及噴灌系統	0	751,590	751,590	751,590	黃金級綠建築新增項目	請雨水系統廠商提供報價單。適園實業,曹瑋鈞 TEL:02-26206670	新增項目提供B版報價		
9	汗水垃圾指標	垃圾冷藏設備	0	500,000	500,000	500,000	黃金級綠建築新增項目	請雨水系統廠商提供報價單。適園實業,曹瑋鈞 TEL:02-26206670	新增項目提供B版報價		
10		密閉式垃圾箱、資源回收桶	0	200,000	200,000	200,000	黃金級綠建築新增項目	請雨水系統廠商提供報價單。適園實業,曹瑋鈞 TEL:02-26206670	新增項目提供B版報價		
11		落葉堆肥處理再利用系統	0	60,000	60,000	60,000	黃金級綠建築新增項目	請雨水系統廠商提供報價單。適園實業,曹瑋鈞 TEL:02-26206670	新增項目提供B版報價		
合計			18,296,844	40,816,984	22,520,140	22,520,140					

[illegible]

104年1月9日
(蓋公司章)

強生工程有限公司 楊政敏



強笙工程有限公司 新北市新店區大新街5巷6號1樓
JONSON ENGINEERING CO., LTD. TEL:02-8665-3380 FAX:02-2912-3512

報價單

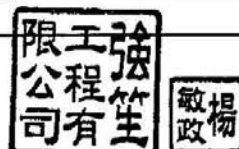
日期: 104.01.09

客戶名稱：方圓開發建設股份有限公司						
工程名稱：新莊立德段新建工程-滲透側溝工程					電話：27069988--332	
工程地點：新莊					傳真：27065876	
項	目	單位	數量	單價	總 價	備 註
透水混凝土	210kgf/cm ² 預拌型	M3	55	5200	286000	3或6立方/車
			合計		286000	發票稅另計

總價新台幣：貳拾捌萬陸仟元整

施作說明：

1. 以上材料報價含運費、不含稅金、施工費用及試驗報告。
2. 出貨需7天前通知備料，以免延誤貴公司工期。
3. 透水混凝土出貨量不得低於12 M³/日(低於12 M³，每M³加收1000元補貼運費)。
4. 若有指定試驗實驗室，需事先告知。
5. 出料時強笙工程有限公司派員指導並製作相關所需試驗內容。
6. 送審合格後，此報價單方生效。



備註：

1. 報價單有效期限30天
2. 付款條件：依實際數量請款，此價格為貨到後月結30天票期。
(完工翌月1日起30天非撥款日起計算) 測試報告費為代付款請以即期票支付
3. 請告知1. 試驗報告試驗項目：
2. 規範設計強度：
3. 報告所需資料：

甲方：強笙工程有限公司

負責人：楊敏政

統一編號：96954686

地址：台北縣新店市大新街5巷6號1樓

承辦人：呂學明

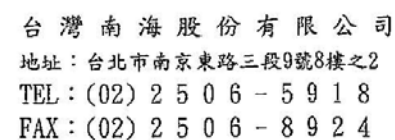
乙方：

負責人：

統一編號：

地址：

承辦人：



估 價 單

方圓開發建設股份有限公司 台照

工程名稱：新莊立德段新建工程 24F/B5

TEL : 02-27069988 FAX : 02-27065876

NO : 1 / 1
104年1月16日

NO	工 程 內 容	規格	數量	單位	單 價	金 額
1	輕石板(碳酸鈣發泡板)	t=10mm	2,000.00	m ²	900	1,800,000
2	外牆黏貼工資		2,000.00	m ²	150	300,000
	以下空白					
小 計						1,830,000
營 業 稅 5%						91,500
合 計						1,921,500

付款條件：1. 訂約時請付合約總價30%(現金票)為訂金，交貨請付餘款70%(現金票)。

備註：(1)本報價單有效期間60天。

(2) 以上報價為未稅價，下貨以貨車可到達處、不含試驗費。

(3)如確認訂購請用印回傳，並告知交貨時間、地點等以利作業。



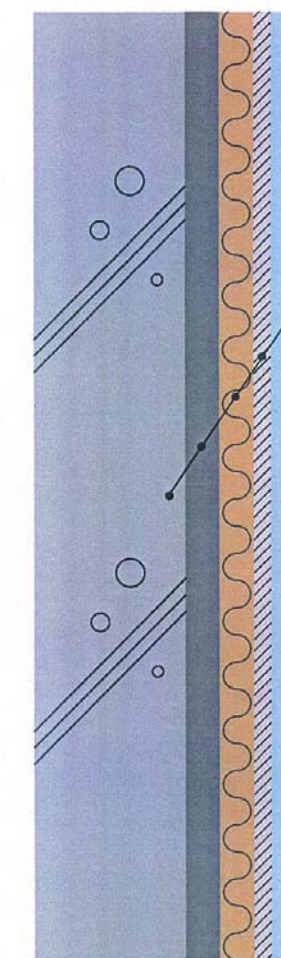
主 管	經 辦
	楊全勝 0986-203-236

壹、外牆工程

外殼節能防水 - 輕石板工法

一、工法介紹

(六) 工法概念圖



—貼磁磚或噴塗塗料
—樹脂水泥整平(約8mm以上)
—輕石板 $t=10\text{mm}$
—結構體粉刷整平層
C結構體

◎ 輕石板工法的施工可以事先置於外模板內，預埋在混凝土牆面上，或於結構體完工後；再事後張貼等方法施工。

◎ 另本工法亦可貼於外牆板之室內側，詳細施工法歡迎來電諮詢。

元璋玻璃股份有限公司

STANLEY GLASS CO., LTD
基隆市大武崙工業區武訓街12號

估價單

TO: 方圓開發建設
Attn: 高小姐
Tel: 2706-9988#332
Fax: 2706-5876
工地: 新莊立德段TEL: 2432-1288
FAX: 2432-3224
報價日期: 2013/6/17
表單編號: S026-1

項次	品名	數量/才	單價/才	小計	備註
1	8mm強化清玻	7500	80	600,000	矩形

主管: 常華紳

經理
印 6.17
常華紳

業務: 林裕森

林裕森

1. 本報價不含施工費及5%營業稅。若需其他加工磨邊、鑽孔、切角、異形加工...等,費用另計。
 2. 交期: 另議!
 3. 若需使用A架,依元璋A架借用辦法辦理(以300元/架/月,押金3萬元/架)。
每架重量若有限制,請下單時告知。
 4. 付款方式: 下單時,付現。
 5. 玻璃數量與尺寸之計算以英吋計價。(英吋才計算方法:公制單位轉換成英吋,無條件進位至整數位,長×寬÷144,四捨五入計算至小數點下二位。計算實例: H:120cm, W:80cm之玻璃才數計算:
 $H=120\div 2.54=48$ 英吋, $W=80\div 2.54=32$ 英吋,才數= $48\times 32\div 144=10.67$ 才)
 6. 非矩形玻璃(四個直角)以異形玻璃計算,異形玻璃計算方式以能包覆之矩形計算面積
 7. 若有超大板片,價格另議,異形單價外加15%。
 8. 驗收標準以CNS為驗收標準。
 9. 本交易為附條件買賣,在貨款未結清,票據未兌現之前,上列貨物的所有權仍屬本公司所有,若買方拖延結付,或交付票據不獲兌現。本公司隨時得不經任何法律程序取回上列貨物或代物清償。
 10. 雙方發生任何爭議時,協議以台灣基隆地方法院管轄為準
 11. 匯款帳號:第一銀行-哨船頭分行,帳號:243-10-032998
 12. 本報價單有效期間 30日,逾期另議。
- P.S. 本司為ISO,CNS認證廠商,並投保產品責任險,總保額三億。

元璋玻璃股份有限公司

STANLEY GLASS CO., LTD
基隆市大武崙工業區武訓街12號

估價單

TO: 方圓開發建設
Attn: 高小姐
Tel: 2706-9988#332
Fax: 2706-5876
工地: 新莊立德段TEL: 2432-1288
FAX: 2432-3224
報價日期: 2013/6/17
表單編號: S026-1

項次	品名	數量/才	單價/才	小計	備註
1	(6Low-E+0.76+6CL)雙強化低輻射膠合玻璃	7500	400	3,000,000	矩形

主管: 常華紳

經理
印 6.17
常華紳

業務: 林裕森

林裕森

1. 本報價不含施工費及5%營業稅。若需其他加工磨邊、鑽孔、切角、異形加工...等,費用另計。
 2. 交期: 另議!
 3. 若需使用A架,依元璋A架借用辦法辦理(以300元/架/月,押金3萬元/架)。
每架重量若有限制,請下單時告知。
 4. 付款方式: 下單時,付現。
 5. 玻璃數量與尺寸之計算以英吋計價。(英吋才計算方法:公制單位轉換成英吋,無條件進位至整數位,長×寬÷144,四捨五入計算至小數點下二位。計算實例: H:120cm, W:80cm之玻璃才數計算:
 $H=120\div 2.54=48$ 英吋, $W=80\div 2.54=32$ 英吋,才數= $48\times 32\div 144=10.67$ 才)
 6. 非矩形玻璃(四個直角)以異形玻璃計算,異形玻璃計算方式以能包覆之矩形計算面積
 7. 若有超大板片,價格另議,異形單價外加15%。
 8. 驗收標準以CNS為驗收標準。
 9. 本交易為附條件買賣,在貨款未結清,票據未兌現之前,上列貨物的所有權仍屬本公司所有,若買方拖延結付,或交付票據不獲兌現。本公司隨時得不經任何法律程序取回上列貨物或代物清償。
 10. 雙方發生任何爭議時,協議以台灣基隆地方法院管轄為準
 11. 匯款帳號:第一銀行-哨船頭分行,帳號:243-10-032998
 12. 本報價單有效期間 30日,逾期另議。
- P.S. 本司為ISO,CNS認證廠商,並投保產品責任險,總保額三億。

綠建築費用-日常節能指標 3

宗輝營造股份有限公司					
報價單					
104.01.09					
客戶名稱：方圓開發建設股份有限公司					
工程名稱：新莊立德段新建工程-混凝土壓送工程		電話:27069988--332			
工程地點：新莊		傳真:27065876			
項目	單位	數量	單價	複價	備註
15cm RC樓板	m3	7,400	1,500	11,100,000	
工料分析					
280kg/cm2混凝土	m3	0.15	2,100	315	
混凝土壓送工資	m3	0.15	200	30	
模板組立	m2	1.00	510	510	
SD42鋼筋材料	T	0.02	18,000	360	
鋼筋綁紮工資	T	0.02	5,500	110	
養護及零星工料	式	1.00	175	175	
			小計	1,500	
			小計	11,100,000	
			稅金	555,000	
			合計	11,655,000	
總價新台幣：		壹仟壹佰陸拾伍萬伍仟元整			
施作說明:以上報價為預拌車可達施工地點，連工帶料施工					



104年1月9日
(蓋公司章)

宗輝營造股份有限公司					
報價單					
104.01.09					
客戶名稱：方圓開發建設股份有限公司					
工程名稱：新莊立德段新建工程-混凝土壓送工程		電話:27069988--332			
工程地點：新莊		傳真:27065876			
項目	單位	數量	單價	複價	備註
18cm RC樓板	m3	7,400	2,500	18,500,000	
工料分析					
280kg/cm2混凝土	m3	0.18	2,100	378	
混凝土壓送工資	m3	0.18	200	36	
模板組立	m2	1.00	510	510	
SD42鋼筋材料	T	0.02	18,000	360	
鋼筋綁紮工資	T	0.02	5,500	110	
養護及零星工料	式	1.00	175	175	
			小計	1,569	
其他增加結構載重工料分析					
280kg/cm2混凝土	m3	0.05	2,100	105	
混凝土壓送工資	m3	0.05	200	10	
模板組立與載重增加支撐架費用	m2	1.00	510	510	
(養護時間增加，模板支撐架數量也會增加)					
SD42鋼筋材料	T	0.01	18,000	180	
鋼筋綁紮工資	T	0.01	5,500	55	
養護及零星工料	式	1.00	71	71	
			小計	931	
			小計	18,500,000	
			稅金	925,000	
			合計	19,425,000	
總價新台幣：		壹仟玖佰肆拾貳萬伍仟元整			
施作說明:以上報價為預拌車可達施工地點，連工帶料施工					

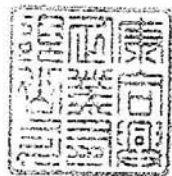


104年1月9日
(蓋公司章)

104.01.09

編號	名 稱	單 位	數 量	單 價	總 價	備 註
	裝修工程					
	油漆塗料	M2	30,000	120	3,600,000	
				小 計:	3,600,000	
				稅 金:	180,000	
				總 價:	3,780,000	

製表：劉育宜



第 1 頁 共 1 頁

104.01.09

編號	名	稱	單	位	數	量	單	價	總	價	備	註
	裝修工程											
	綠建材環保塗料粉刷		M2	30,000	290	8,700,000						
	(含特殊色送審並取得綠建材證明)											

製表: 劉育宜



2007 1 24 14 1 2

綠建築費用-汙水垃圾指標

綠建築費用-水資源指標



適園實業有限公司

新北市淡水區炭頂57-16號

TEL: (02)2620-6670 (代表號) FAX: (02)2620-5810

報價單

營業項目
雨水回收過濾設備
中水回收過濾設備
自來水前置設備
活水系統設備
景觀池、魚池過濾設備
地下水過濾設備

客戶編號: 聯絡人: 高秀萍小姐
客戶名稱: 方圓開發建設股份有限公司 電話: 02-27069988#332
統一編號: 28067261 傳真: 02-27065876
地址: 台北市大安區仁愛路三段32號6樓
工程名稱: 新莊立德段新建工程
報價日期: 104 年 01 月 05 日
手機: 電子信箱: fion6176@ms17.hinet.net

項次	品名	規格	數量	單位	單價	合計	備註
1	不鏽鋼落水型自淨式過濾器	LS-150 口徑:6"	2	組	210,000	420,000	
	第一層網目Ø5mm	過濾網:不鏽鋼材質					
	第二層網目100mesh	W:460mm H:950mm					
		本體材質: SUS304#脫蠟鑄造一體成型 (浮球式水滿自動排污型)					
2	加氣錠機	口徑:2" ABS	2	只	9,800	19,600	
3	氣餅		20	kg	400	8,000	
4	浮動式加氣機	Ø19cm×H15cm ABS	1	只	5,000	5,000	
5	電動蝶閥	口徑:6"	3	只	35,000	105,000	
6	液位浮球開關(鋼珠式)	(缺水斷電用)	1	只	2,500	2,500	
7	液位浮球開關(鋼珠式)	雨水停止進水 (同步關閉電動蝶閥)	1	只	2,500	2,500	
8	自來水液位控制浮球(鋼珠式)	(補水訊號)	1	只	2,500	2,500	
9	自來水補水電動閥	1"	1	只	10,700	10,700	
10	電控箱		1	組	20,000	20,000	
11	機房內PVC管件五金另料		1	式	60,000	60,000	
12	機房內設備安裝工資		1	式	60,000	60,000	
	小計					715,800	
	營業稅*5%					35,790	
	總計					\$751,590	

本報價單有效期間為 30 天 審核: 報價人: 曹瑄均 製表人: 李惠萍
備註: ※以上價格為預算價 確認欄 (請蓋大小章或發票章) 後回傳

備註:
本交易為附件買賣,依動產交易法第三章之規定,在貨款未付清或票據未兌現之前,標的物之所有權仍歸屬適園實業有限公司所有,買受人無異議同意,無須經法律程序隨時取回本貨品或代物清償。

麗諾實業有限公司

電話: 02-29957888 傳真: 02-29956878
新北市三重區中山路373號9樓之2

報價單

客戶名稱: 方圓開發建設股份有限公司 日期: 104年1月20日
地址: 新莊立德段新建工程
電話: (02)2706-9988#332 高小姐
傳真: (02)2706-5876

品名	規格	數量	單價	總價
垃圾冷藏設備		1	50 萬	50 萬
密閉式垃圾箱、資源回收桶		1	20 萬	20 萬
落葉堆肥處理再利用系統		1	6 萬	6 萬
總價				76 萬

備註:
一、本報價單有效日期為 30 天。
二、以上價格含 5% 稅金。
三、本報價單經客戶簽章確認回傳,視同訂單。

麗諾實業有限公司
負責人: 翁憲忠
聯絡人: 陳瑞元



制震設備費用



國科企業有限公司

Quotation

美國 Taylor Devices 航太制震系統

報價單號碼:	V114T113-11a	報價日期:	01.19.2015
報價單有效期:	90 天	交貨期:	正式下單後 10 個月內完工
客戶名稱:	方圓開發建設股份有限公司	聯絡人:	鍾佩璋 先生
專案名稱:	新北市新莊區永寧街 都市更新案 Taylor Devices 速度相依型阻尼器 及阻尼器支撐構架製作安裝	付款方式:	訂金 30% ; 安裝完成後付款 65% 安裝完成後兩個月內 支付尾款 5%

Item	Description	Q'ty	Unit Price 含稅單價	Total Price 含稅複價
1.	[阻尼器及附屬構架] Taylor Devices 非線性液壓速度相依型阻尼系統	64 組	\$ 352,000.	\$ 22,528,000.

產品說明:

- 產品種類：雙動式液壓速度相依型非線性阻尼器；
- 活塞桿及活塞頭等核心元件，皆使用美國航太級全不銹鋼 17-4PH 材質，防鏽等級遠超越任何金屬表面處理；
- 阻尼器之內部液體採用惰性矽合成液，符合美國藥物食品管理標準 U.S.FEDERAL STANDARD VV-D-1078；
- 報價包含阻尼器 100%原廠出廠品管試驗。

總價：(含稅) 新台幣 NT\$ 22,528,000.

附註:

1. 阻尼器單價內包含與阻尼器端部萬向接頭接合所用之 17-4PH 高強度不銹鋼插銷(Pin)及環形墊片(Circle Shims)。
2. 報價包含制震阻尼器元件，以及支撐阻尼器之鋼構組件、高張力螺栓以及阻尼器安裝工程之費用。
3. 業主若有需要至美國 Taylor Devices 進行廠驗，或是挑選阻尼器至國家地震工程研究中心進行動態測試，所需費用將另行提報。
4. 報價包含 Taylor Devices 原廠 35 年保固(Warranty)，保固時間由阻尼器出廠起算。



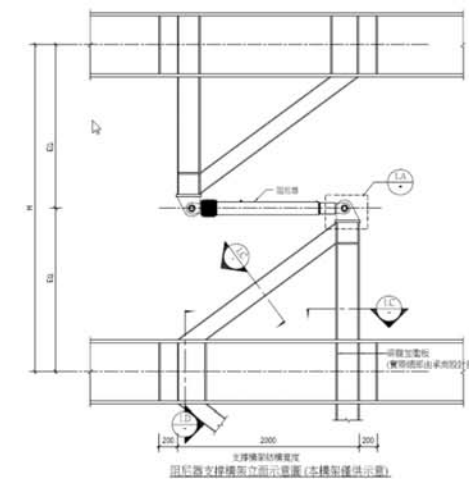
Quotation No.: V114T113-11a Page: 1 Date: 01.19.2015
Sinodynamics Enterprise Co., Ltd. - 4th FL., No. 168 Cheng-Kung Rd., Sec. 4, Neihu District, Taipei, Taiwan, R.O.C. Tel: (02)2792-2440, Fax: (02)2790-4564

十五、制震設備

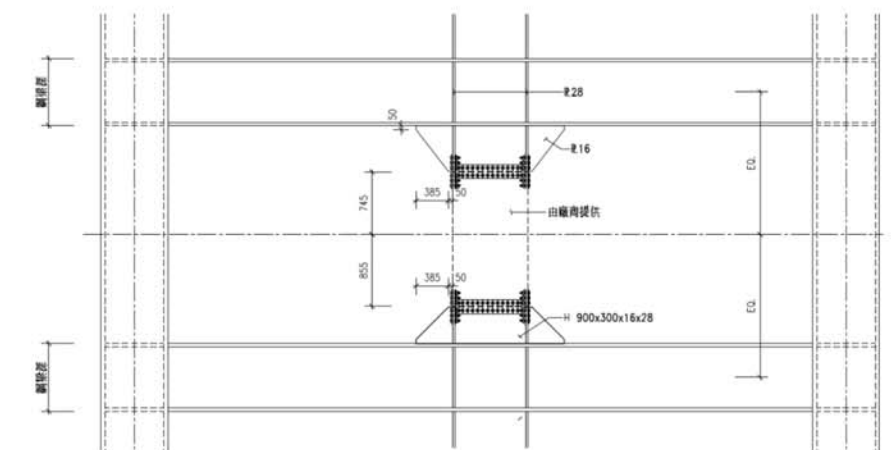
本案因樓層數較高屬高層建築，配置一般速度型阻尼器(如制震壁VEM、液態阻尼消能器FVD等)可減少樓層位移及加速度，減少地震力輸入的反應。

本案平面配置下方有破口，勁度較差，為避免不均勻之扭轉，因此於下方X向及Y向各配置2道制震元件，可使結構各方向震動較為均勻，配置樓層為3F~18F。

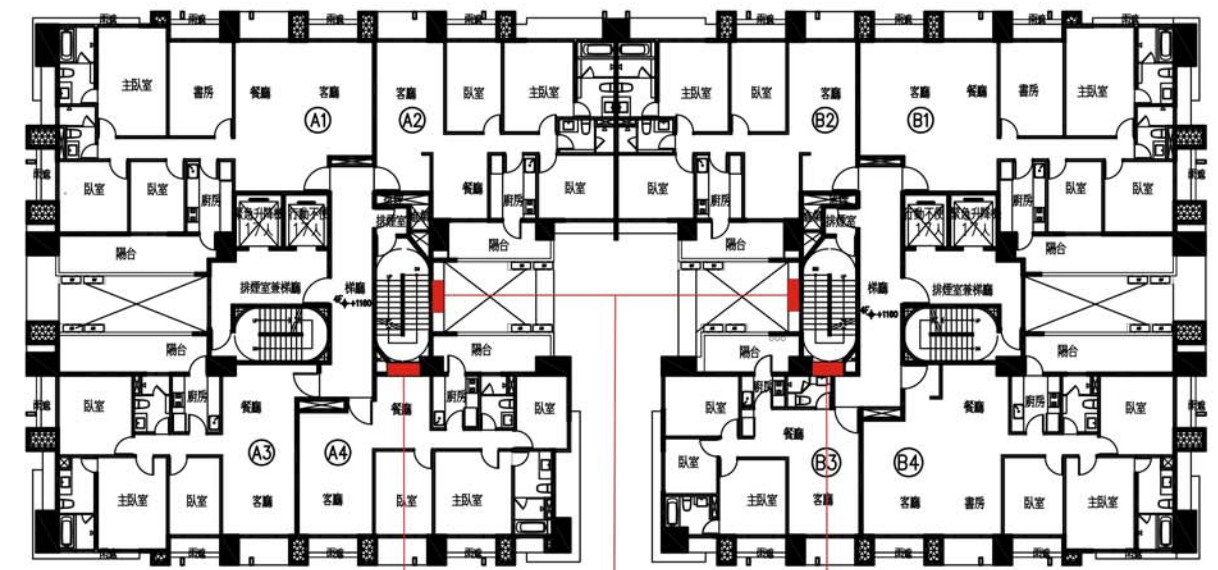
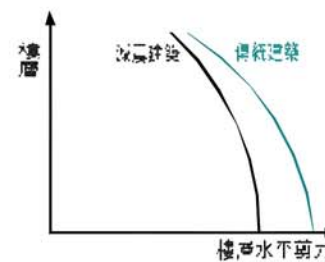
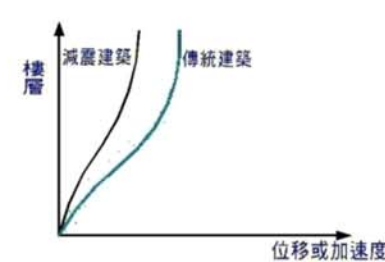
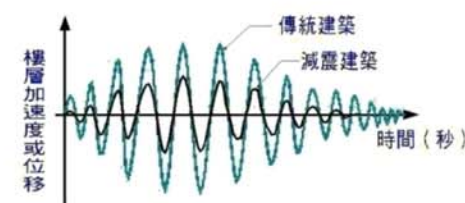
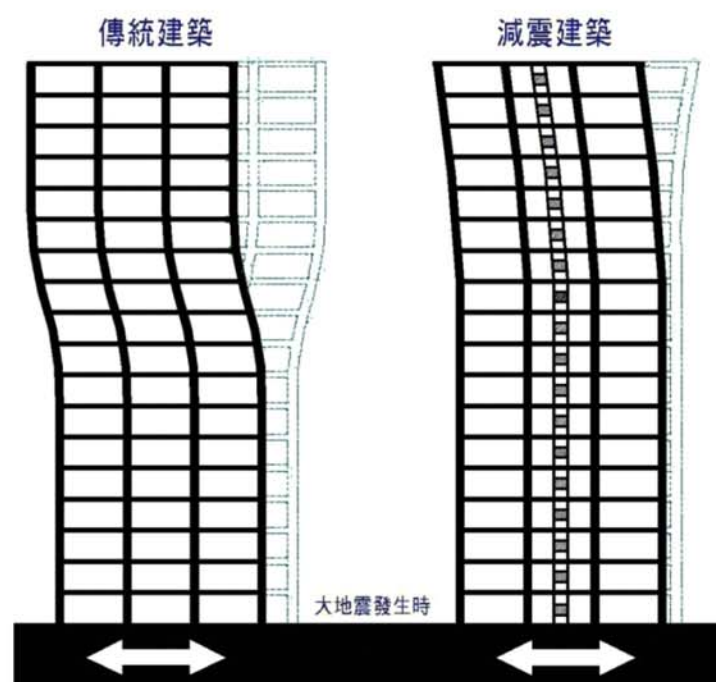
減震設計可利用阻尼器提高結構物吸收地震能量的能力，並將地震能量集中由阻尼器消散，使結構物本身受地震力的反應得到折減。此舉將大幅減低建物於地震中的損傷程度，免於或利於補強、修復工作的進行，建物的使用性在震後亦得到保存。



黏滯性油壓阻尼器 (FVD)



黏彈型制震壁 (VEM)



制震器位置

案件序號：

建築物結構與設備專業技師簽證報告	
建築位置	地 號：新北市新莊區立德段 71 等 45 筆地號
	址 址：富都新新莊立德段
建築規模	地 上 24 層地 下 4 層
簽證內容	結構設計 部份由本技師事務所簽證負責 計 劃 書 0 份 圖 樣 0 張 說 明 書 1 份
簽證技師	姓 名：黃立宗
	執業執照號碼：技執字第 006225 號
	內政部許可文號：內授營建管字第 10308087331 號
	事務所名稱：聯邦工程顧問股份有限公司
	事務所地址：台北市大安區辛亥路二段 41 號 12F
	事務所電話：2367-0375
	執業圖記： 
中華民國 106 年 2 月 21 日	
備 註	

說明書

茲有實施者方圓開發建設股份有限公司 負責人
楊文達 申請基地座落新北市新莊區立德段 71 等 45 筆地號
之都市更新申請案。

本案主要結構耐震系統為鋼筋混凝土梁柱特殊抗彎
矩構架，滿足建築物耐震設計規範。然因本案位於台北一
區，屬高層建築且具有顯著平面不規則性，額外加設之速度
型制震器設備，位於 3F-18F 每層每方向各兩組，共 64 座，
其主要功能在改善建築地震及風力作用下之層間位移量，額
外提高住戶之安全性。

此致

新北市政府 都市更新處

設計人：金以容建築師事務所

建築師：金以容

結構設計人：聯邦工程顧問股份有限公司

結構技師：黃立宗

(6 樓以上供公眾之建築物另須由專業技師簽證)

中華民國 一 百 零 六 年 二 月 二 十 日

附錄五 新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案
公寓大廈規約草約

本新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆土地更新單元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 A1-1F 之法定空地，為 A1-1F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於 A2-1F 之法定空地，為 A2-1F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於 B1-1F 之法定空地，為 B1-1F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）位於 B2-1F 之法定空地，為 B2-1F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（5）位於 A1-2F 之露臺，為 A1-2F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（6）位於 A2-3F 之露臺，為 A2-3F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（7）位於 A5-3F 之露臺，為 A5-3F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（8）位於 B2-3F 之露臺，為 B2-3F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（9）位於 B3-3F 之露臺，為 B3-3F（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（10）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。本公寓大廈一樓法定空地屬於約定專用部分（詳附件一），其綠化植栽相關設施由該約定專用部分之使用人依建築法規、黃金級綠建築等相關規定使用管理維護該約定專用部分，如植栽如枯萎或不符合黃金級綠建築規定者，約定專用部分之區分所有權人應負責補植；如因約定專用部分之使用人違反相關義務，經管理委員會要求限期改善，逾期仍不改善者，視為約定專用部分之區分所有權人同意區分所有權人會議變更約定專用部分為共用部分。

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：機車停車位及垃圾裝卸車位為共用部分，前者供住戶之機車停放，後車供垃圾車停放。

(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）、屋脊裝飾物之使用管理（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，並做成紀錄。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：_____。

八、本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃之「永寧街必要道路寬度」、「人行步道」、「街角廣場」、「友善回饋空間」（詳一層平面規約圖），應提供不特定公眾公共使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬、其他障礙物或禁止公眾通行；嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

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，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

- ☒1. 無其他共用設施設置。
- ☐2. 包括：_____等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

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

- ☒1. 依建築法相關規定辦理。
- ☐2. 管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

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

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

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

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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

☒1. 由管理費或公共基金支應。

☐2. 其他負擔或分擔方式：_____。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

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

☒1. 依建築法相關規定辦理。

☐2. 該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開二次(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。

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。

- 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。
- 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
- 受破產之宣告，尚未復權者。
- 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
- 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

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)副主任委員二名。

(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)委員五名。

前項委員名額，合計九名，並得置候補委員二名。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：自第一層至第九層三名；自第十層至第十七層三名；自第十八層至第二十五層三名。

☐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

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。

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 3,726,428 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：各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月新台幣 90 元定額分擔，停車位以每位每月新台幣 500 元定額分擔，機車位以每位每月新台幣 100 元定額分擔。

(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：按管理費 20%收取。收取之基金累積達二年管理費時，得經區分所有權人會議決議停止收繳。

(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)或積欠達新臺幣十萬元

(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

以上(含)，經十五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5%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：新台幣二十萬元以上由區分所有權人會議決定；新台幣二十萬元

以內由管理委員會決定；新台幣五萬元以內由主任委員、副主任委員、財務委員決定。

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、本房屋之電錶若因個人因素致電錶拆除，因而未分擔公共電費，該未繳之公共電費應視為同管理費之一部分，於電費繳納期限內，繳交予管理負責人或管理委員會，若逾期未繳，管理負責人或管理委員會有權依法追討。

六、房屋所有權人將房屋出租時，若承租人遷離仍欠繳管理費，房屋所有權人應無條件負責繳清。

七、黃金級綠建築標章之管理規定詳附錄 5-13。

八、本公寓大廈的夜間照明營運管理計畫如下：

本更新單元建築物的照明系統大致分為五種：照樹燈、水中投射燈、水底燈、洗牆燈及地底嵌燈。以下依各類燈具計畫其開燈時段說明如後：

(一)照樹燈：以滿足基本安全照度及節能為原則，僅在重點水景及焦點喬木強調夜景效果，開燈時段訂於每天晚上六點半至凌晨五點。

(二)水中投射燈：於每天晚上六點半至十一點開燈，遇有重要節慶，可彈性延長。

(三)水底燈：每晚七點至十一點，整點時點亮十分鐘，遇重要節慶時，可延長點亮時間。

(四)洗牆燈：開燈時間訂於每天晚上六點半至十點間。

(五)地底嵌燈：開燈時間訂於每天晚上六點半至十點間。

九、人行步道管理維護計畫

(一)人行步道提供公眾使用，非經主管機關同意不得變更。

(二)人行步道管理維護費用由公共基金或管理費支付。

十、本公寓大廈依消防法規設置之緊急緩降機及逃難機具標示，區分所有權人

(住戶)不得拆除。

十一、屋脊裝飾物不得加建頂蓋及對外營業使用。

十二、建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。

十三、景觀植栽及屋頂管理維護計畫

(一)景觀植栽及屋頂綠化之管理維護由管理委員會負責。

(二)景觀植栽及屋頂綠化各項設施或植栽應建立圖、冊、表、卡，並逐一編號保管。

(三)景觀植栽及屋頂綠化應由管理人員經常巡視，植栽花草的補植或養護委託園藝公司管理維護。

十四、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臺灣新北地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

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

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

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. 詳如附件七。
- ☐ 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。

置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

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

- (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
- (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- (三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手

綠建築之管理維護計畫：

1. 目的：為落實本公寓大廈黃金級綠建築，以確保生態。

2. 綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。其建築物後續使用，有涉及指標項目或綠建築等級變更者，得由建築物所有權人或使用人，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，向評定專業機構申請評定通過，報內政部重新認可。

3. 綠建築設施內容

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得黃金級綠建築標章，依規定申請通過綠化量、基地保水、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、污水垃圾指標等七項。

4. 綠建築設施管理維護計畫書

於綠建築設施興建完竣後，申請使用執照時起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書（以下簡稱執行計畫書）。

執行計畫書應載明下列事項：

- (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證字號
- (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項
- (3) 管理維護方式
- (4) 管理維護金額及管理辦理方式
- (5) 專戶儲存等有關事項
- (6) 其他管理維護執行有關事項

5. 綠建築設施之管理維護

本公寓大廈黃金級綠建築標章屬依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準及相關法令申請，住戶不得有任意變更外牆構造、空地及屋頂綠化量、取消垃圾集中處理室、雨水回收等其他類似行為。住戶對於建築物之使用、變更、管理、維護、修繕等，應使用綠建築標章所規定之建材或依相關法令申請。其管理、維護、修繕責任如次：

- (1) 專有部分綠建築設施：區分所有建物所有權人為之，並負擔其費用。
- (2) 約定專用部分綠建築設施：約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。
- (3) 共用部分綠建築設施：管理委員會或管理負責人為之，費用由公共基金或管理費支

付。但修繕費係因可歸責之區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請主管機關處理，並要求回復原狀。

6. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應，其管理維護費用運用項目如下：

- (1) 綠建築設施維修或更新費用。
- (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
- (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
- (4) 僱用管理、清潔及維修人員費用。
- (5) 其他有關管理維護所需費用。

7. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

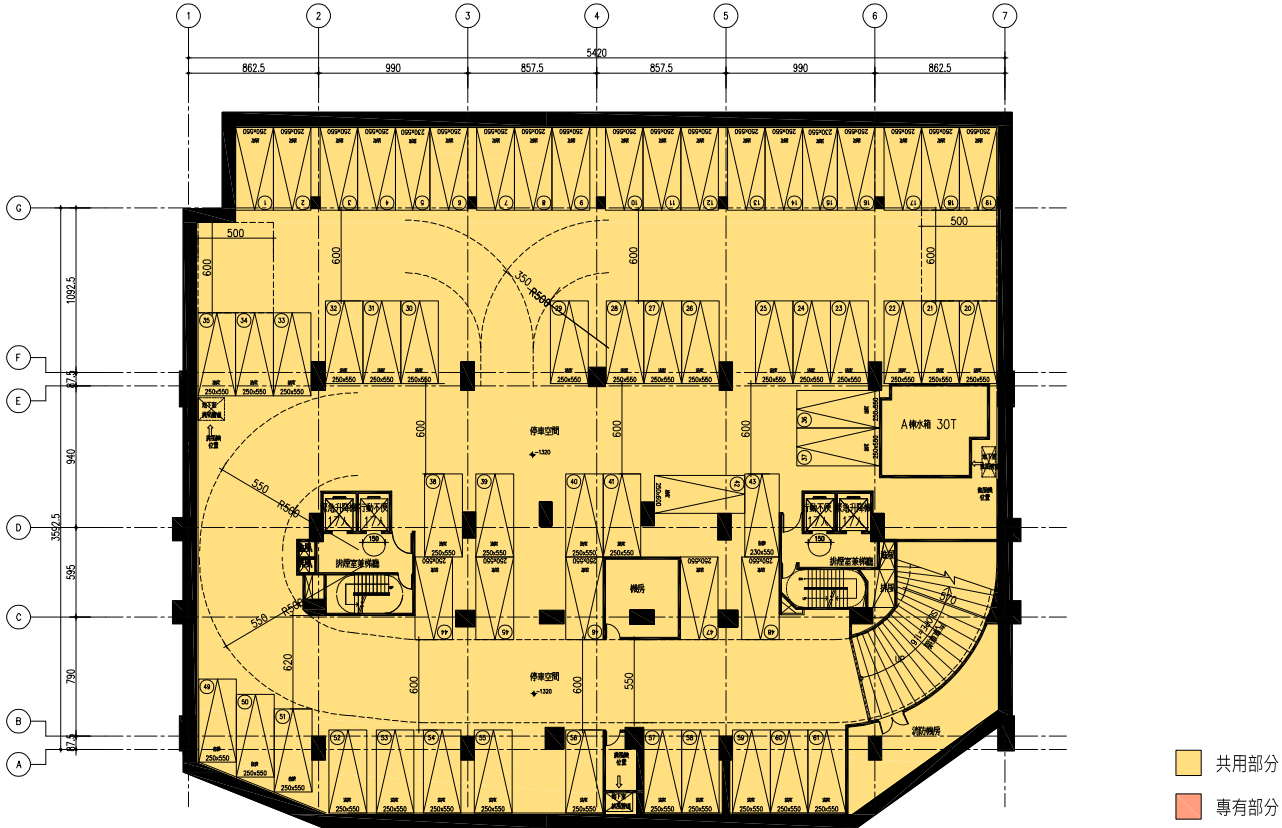
8. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員接管。其管理委員會執掌如下：

- (1) 所有權人會議決議事項之執行。
- (2) 定期會議及臨時會之召集。
- (3) 管理維護金額及其他收入之收取、保管及動支。
- (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
- (5) 管理人員之僱用、監督。
- (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
- (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
- (8) 管理維護執行計畫書、管理公約、使用執照及竣工圖說之保管。
- (9) 其他規約所定事項。

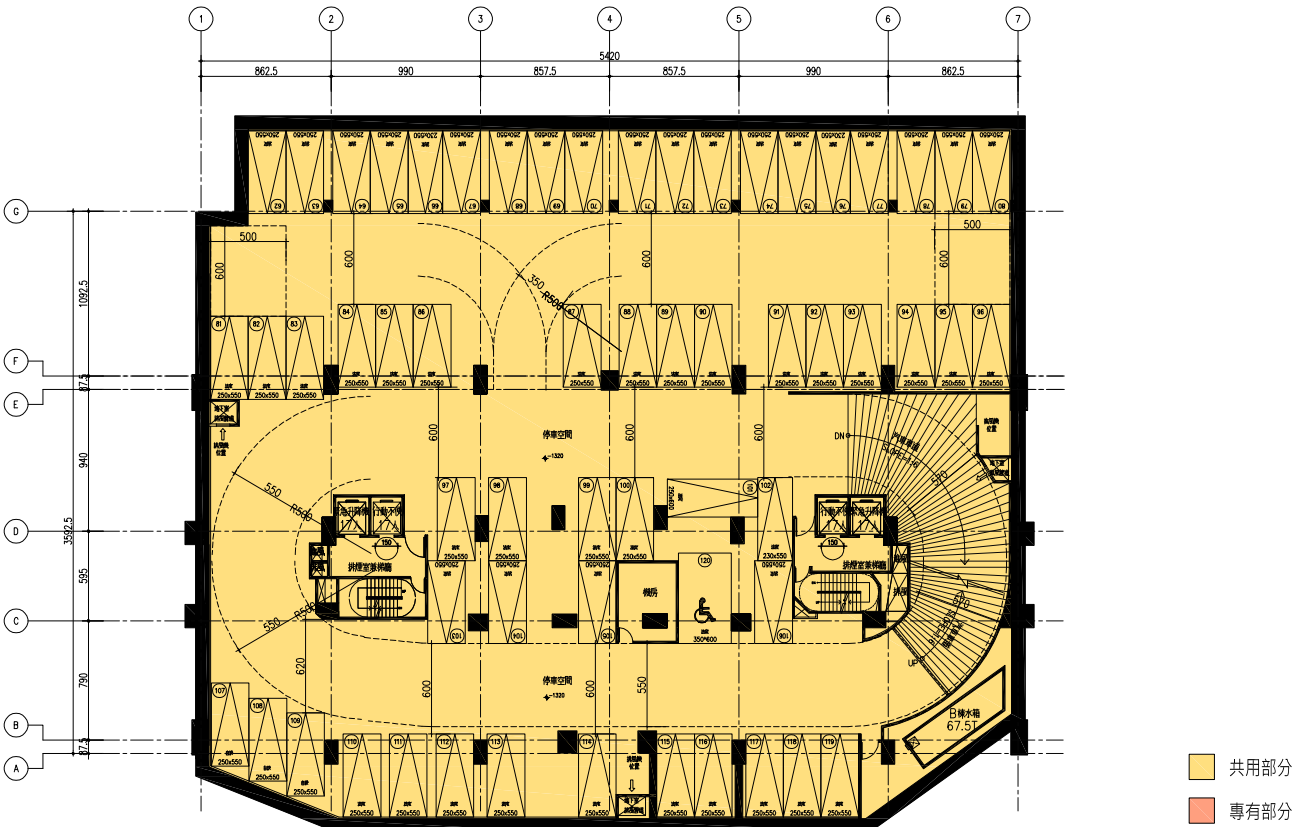
管理委員會應依「綠建築標章申請審核認可作業要點」連續申請 5 期綠建築標章，並不得任意變更綠建築設施空間與設備。

起造人提撥 3,519,570 元整作為黃金級綠建築管理維護基金，供本公寓大廈領取使照後 15 年內植栽補植及垃圾冷藏儲存系統更換之用。管理維護基金提列依通案以綠建築保證金之 5% 計算，計算式： $1,006.31 \text{ m}^2$ (獎勵面積) * 13,990 元 (法定工程造價) * 5 倍 * 5%。

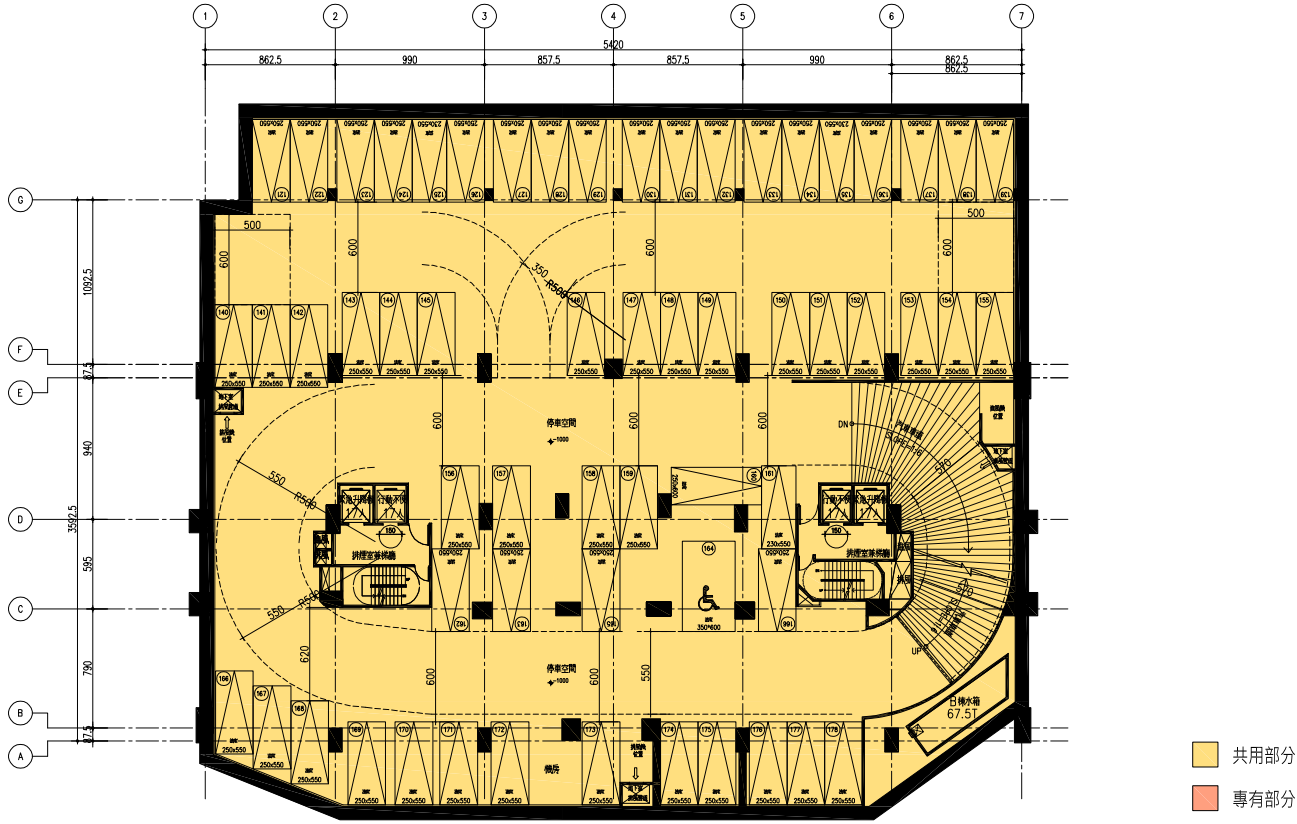
附件一、規約標的物件登錄表、圖說



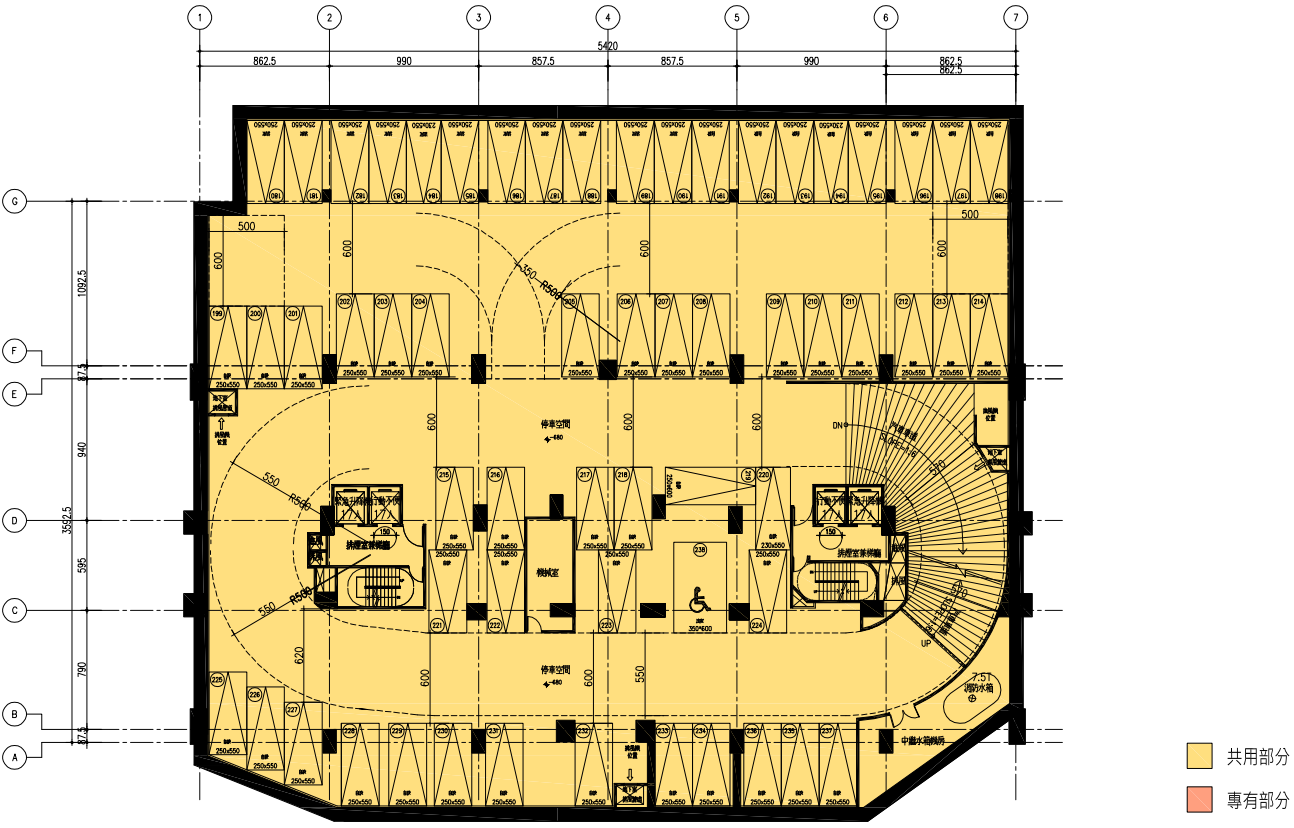
地下五層平面圖
SCALE: 1/300



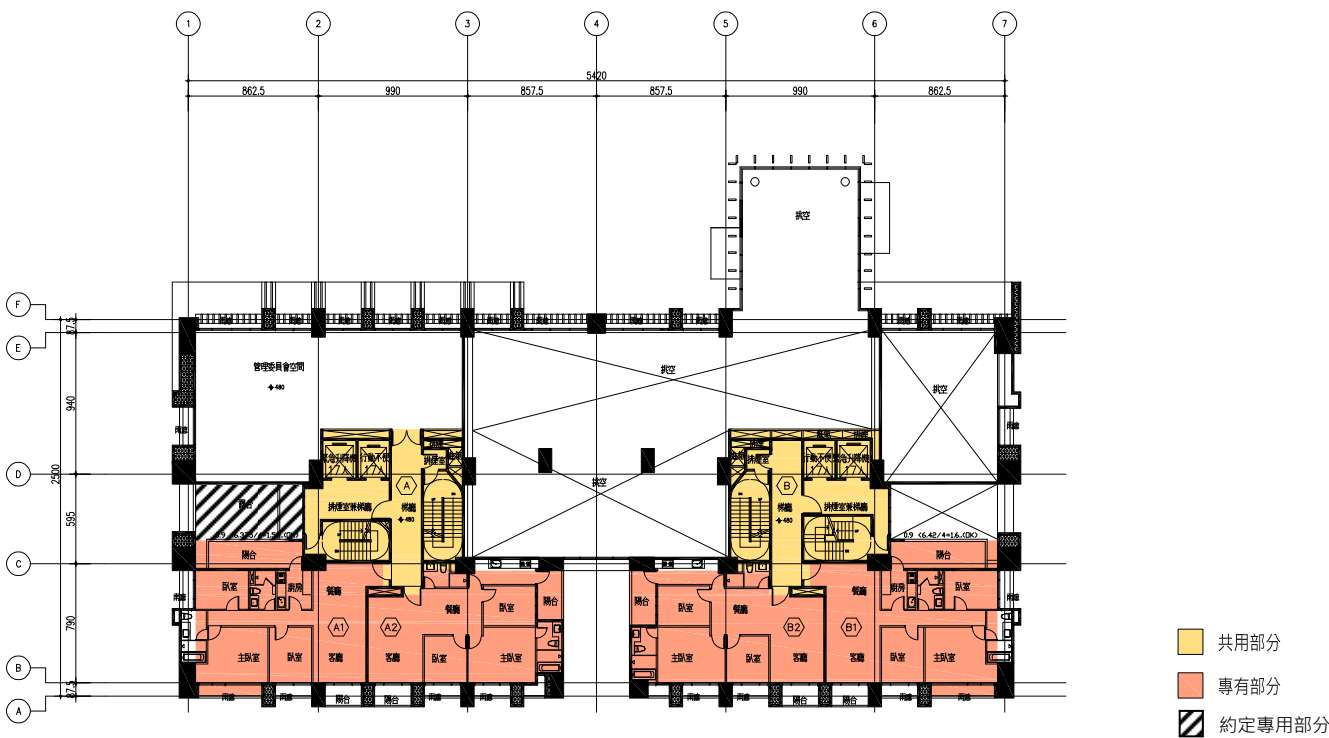
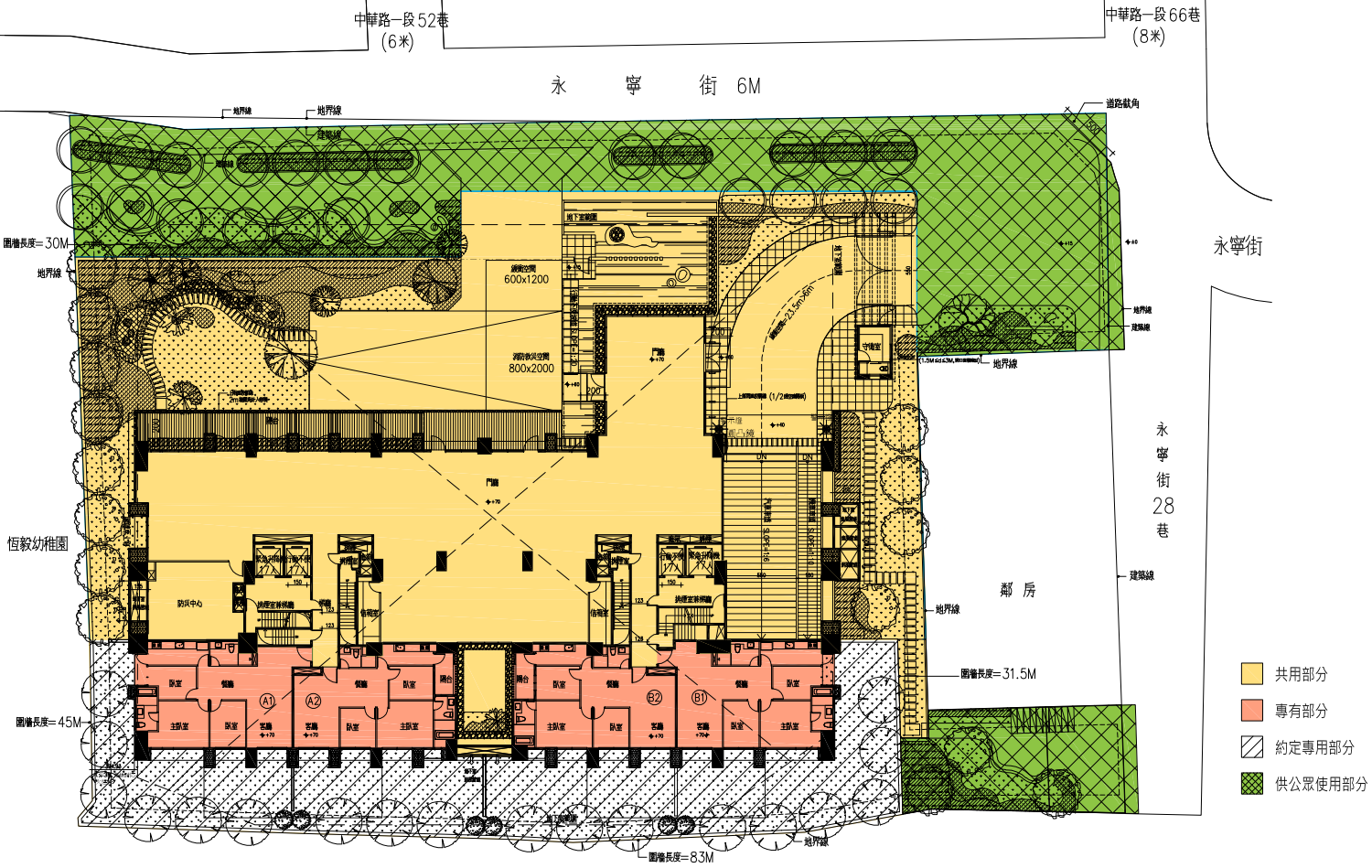
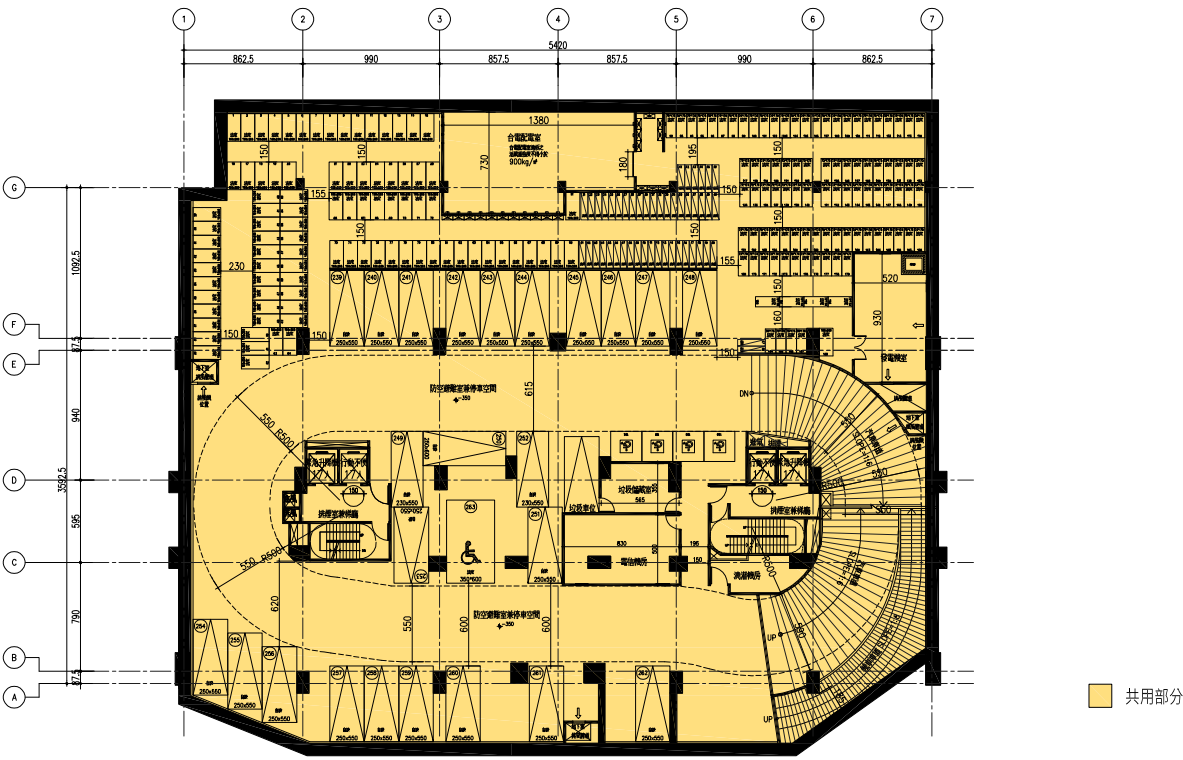
地下四層平面圖
SCALE: 1/300

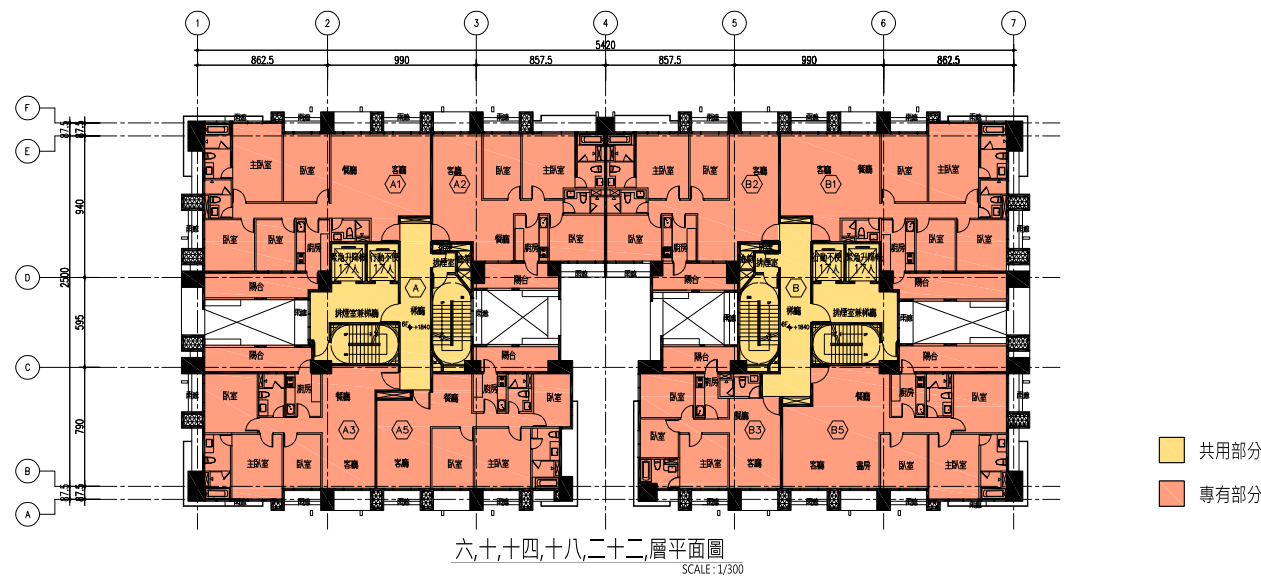
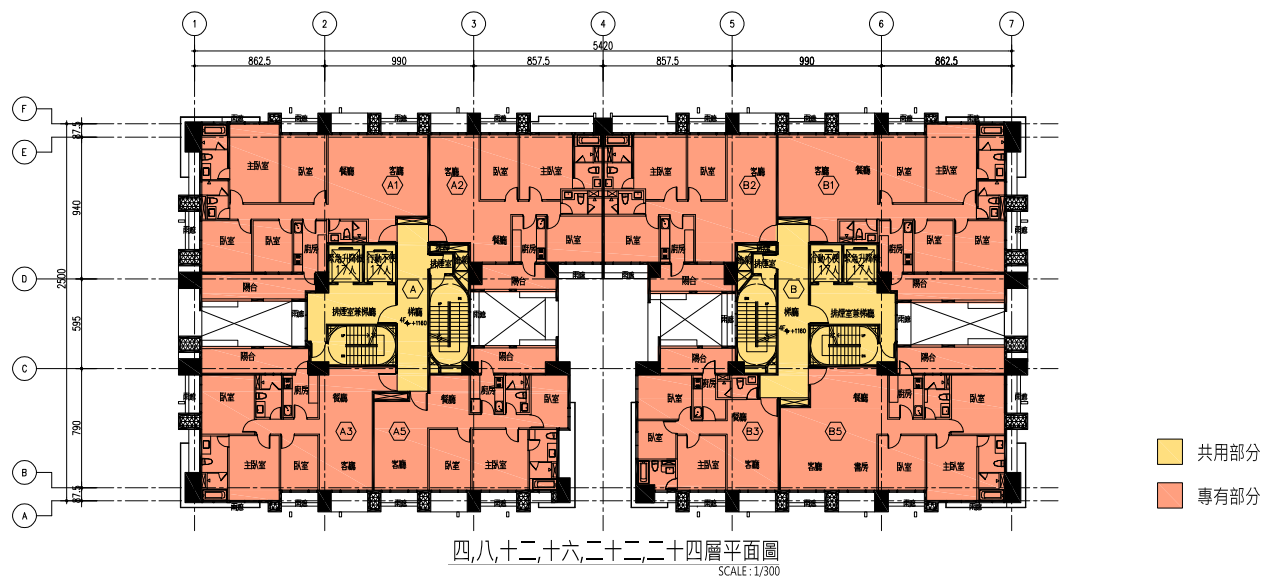
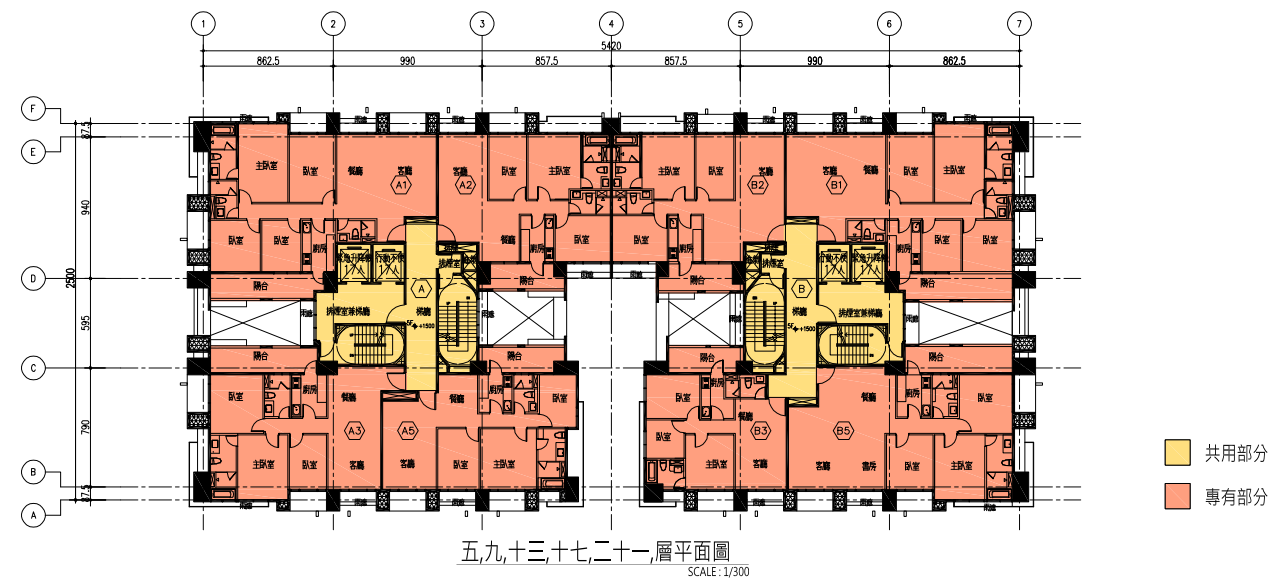
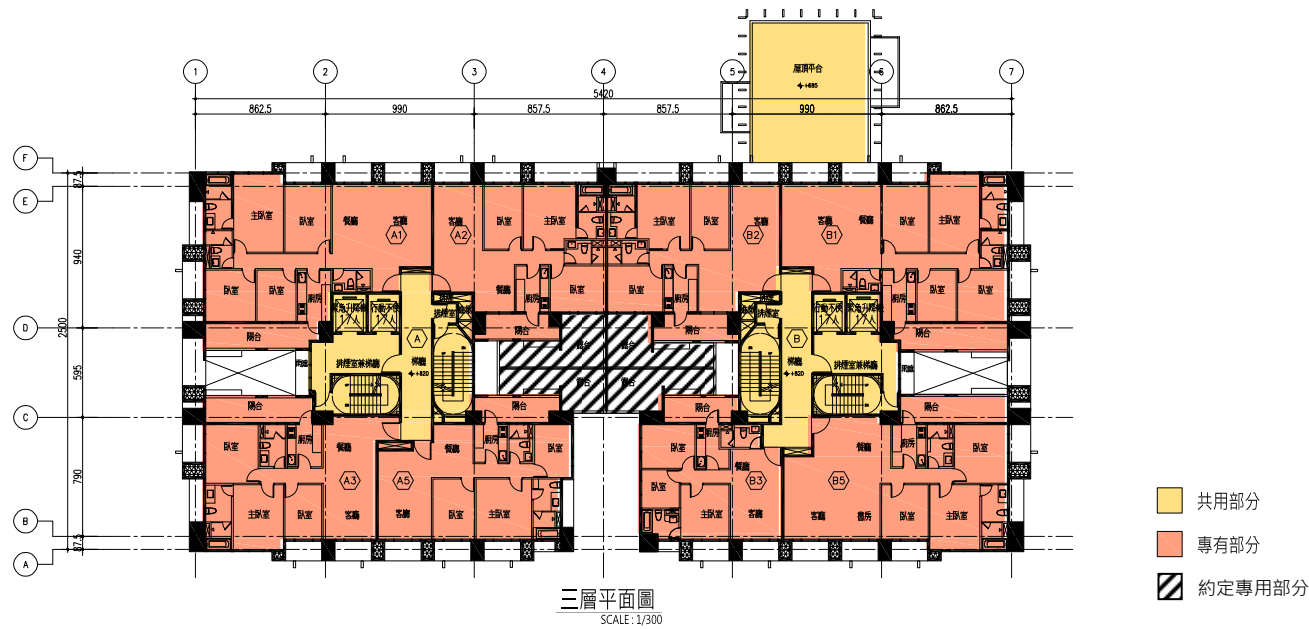


地下三層平面圖
SCALE: 1/300



地下二層平面圖
SCALE: 1/300





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

實施者：方圓開發建設股份有限公司 規劃單位：城林都市更新股份有限公司

附錄 5-18

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

- 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。
- 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	
02	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】
	名冊類				
	1. 區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2. 住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3. 車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4. 往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5. 公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6. 管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7. 管理人員名冊			異動更新	
	8. 保管人員名冊			異動更新	
	9. 證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1. 財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	3. 會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4. 公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5. 國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6. 銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
	會議類				
04	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】
	證照類				
05	1. 使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2. 管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3. 公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4. 消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5. 其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
	文書類				
06	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】
	設備類				
07	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	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
08	財產類				
	1. 財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2. 公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3. 點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1. 規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2. 各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1. 合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2. 管理計畫書		3 年	銷毀	
	3. 管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4. 文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5. 生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6. 業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7. 管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8. 管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

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

三、名詞定義

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

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

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1. 公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)
2. 區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

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

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

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

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。

室內裝修工程具結書

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			

- 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