

新北市
都市更新事業計畫書
及附件冊範本

【適用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項

【適用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】

本次修正內容，主要修正重點如下：

- 一、因應都市更新條例、都市更新條例施行細則、權利變換實施辦法及都市更新作業手冊修正應表明事項，增修事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫計畫書章節內容。
- 二、「計畫書圖基本製作規範」新增個資隱匿及變更案撰寫方式，並提請申請人申請報核時檢具計畫書及相關附件冊之掃描檔案，俾利本市計畫書圖電子化管理。
- 三、為了解發表人或相關陳情人與基地區位關係，將目前審議要求明文化，「公聽會紀錄回應綜理表」新增注意事項：請整理發表人位置圖；「專案小組、審議會會議審查意見回應綜理表」新增注意事項：倘有陳情人民，請整理陳情人民位置圖。
- 四、修正有關自行劃定都市更新單元檢核表檢附方式，檢核結果及相關附件正本檢附於附件冊，計畫書內僅需檢附檢核結果影本。
- 五、附件冊「土地權利證明文件」新增「於登記前取得所有權證明文件」。
- 六、附件冊有關「公聽會紀錄」，注意事項新增傳單週知更新單元內門牌戶，「通知證明文件」注意事項新增檢附公聽會通知回執情形檢核表、傳單投遞紀錄。
- 七、透過累積之審議經驗，調整相關圖說範例，俾利申請人參酌，提升書圖內容品質。

八、都市更新事業計畫書其他修正重點如下：

- (一) 建築師簽證修正為「建築師簽證表」，並以條列式檢討，修正範例。
- (二) 配合都市更新條例第 36 條都市更新事業計畫表明事項，修正章節架構，新增保存或維護計畫、分配與選配原則、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則、實施者風險控管方案、維護管理及保固事項等章節。
- (三) 「計畫地區範圍」新增應載明建築物及地區環境評估指標、畸零地檢討結果，非屬完整街廓，請說明單元未能完整劃定之考量因素，俾利確認更新範圍。
- (四) 「實施者」新增都市更新事業機構擔任實施者，應載明「五年內」實績，並提醒如實施者為公辦都更之其他機關構應檢附之相關文件。
- (五) 「現況分析」修正同意參與都市更新事業計畫之比率門檻，注意事項新增公辦都更案同意比率規定。
- (六) 「申請容積項目及額度」配合都市更新建築容積獎勵辦法及新北市都市更新建築容積獎勵辦法，修正計畫書有關獎勵說明項目內容、附錄檢附之容積獎勵證明文件，另有申請容積移轉者應檢附容積移轉評點項目表。
- (七) 「重建區段之土地使用計畫」注意事項新增倘涉及溝渠、水道廢止或改道應先函詢水利局之處理程序。
- (八) 「都市設計與景觀設計」修正注意事項倘需經新北市都市設計審議者，採核冊製作者，請依新北市都市設計審議報告書參考範例「專章檢討」章節完整製作。
- (九) 「財務計畫」內容新增注意事項若屬協議合建個案，請參依 106 專案新北市都市更新事業計畫製作範本撰寫；稅捐部分，補充營業稅計算應參照函釋及相關函釋字號。
- (十) 附件冊「實施者證明文件」，依都市更新作業手冊修正實施者應檢附文件，刪除檢附身分證明文件，新增都市更新事業機構擔任實施者應檢附五年內實績證明、更新會應檢附立案證明及圖記印模及公辦都更之其他機關構應檢附之相關文件。
- (十一) 附件冊「都市更新事業計畫同意書」配合都市更新作業手冊修正同意書內容，應載明處理方式、權利價值分配比率，並配合修正統計清冊範例、同意書範例。

目錄

一、計畫書圖基本製作規範.....	1
二、計畫書內容及其注意事項.....	4
封面.....	4
目錄.....	4
事業計畫申請書.....	4
事業計畫切結書.....	5
事業計畫委託書.....	5
資訊公開同意書.....	5
建築師簽證表.....	5
新北市都市更新審議資料表.....	5
公聽會紀錄回應綜理表.....	5
專案小組會議審查意見回應綜理表.....	5
審議會會議紀錄回應綜理表.....	6
壹、辦理緣起與法令依據.....	6
貳、計畫地區範圍.....	6
參、實施者.....	7
肆、計畫目標.....	7
伍、現況分析.....	7
陸、與都市計畫之關係.....	14
柒、處理方式及其區段劃分.....	15
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	15
玖、整建或維護計畫.....	16
拾、申請容積項目及額度.....	16
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	19
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	20
拾參、保存或維護計畫.....	21
拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	21
拾伍、分配與選配原則.....	22
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	22
拾柒、拆遷安置計畫.....	22
拾捌、財務計畫.....	24
拾玖、實施者風險控管方案.....	29

貳拾、維護管理及保固事項.....	29
貳拾壹、效益評估.....	29
貳拾貳、實施進度.....	30
貳拾參、相關單位配合辦理事項.....	30
貳拾肆、其他應加表明之事項.....	31
附錄：.....	31
附錄一：事業概要核准函（或新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本）	31
附錄二：公寓大廈管規約草案.....	31
附錄三：公有土地管理機關意見.....	31
附錄四：容積獎勵證明文件(及容積移轉)證明文件.....	31
附錄五：相關合約與費用證明文件.....	31
附錄六：事業計畫圖.....	31
其他附錄：視申請案件需要載明。.....	32
三、附件冊內容及其注意事項.....	33
封面.....	33
附件一、實施者證明文件.....	33
附件二、土地權利證明文件.....	33
附件三、都市更新事業計畫同意書.....	34
附件四、公聽會紀錄.....	35
附件五、新北市自行劃定都市更新單元檢核表正本及相關證明文件(事業概要核准者免附).....	36
附件六、舊違章建築戶證明文件.....	36
附件七、都市更新單元建物測量成果報告.....	36
附件八、其他相關證明文件.....	36
四、範例.....	37
【範例 1】都市更新事業封面.....	37
【範例 2】事業計畫申請書.....	38
【範例 3】事業計畫申請書（合冊）.....	39
【範例 4】都市更新事業計畫切結書.....	40
【範例 5】都市更新事業計畫委託書.....	41
【範例 6】資訊公開同意書.....	42
【範例 7】都市更新事業計畫建築師簽證表.....	44
【範例 8】新北市都市更新審議資料表（擬訂、變更）.....	45
【範例 9】公聽會紀錄回應綜理表.....	46

【範例 10】	○○會議審查意見回應綜理表.....	47
【範例 11】	內文版面格式.....	48
【範例 12】	更新單元位置示意圖.....	49
【範例 13】	更新單元地籍套繪圖.....	50
【範例 14】	更新單元地形套繪圖.....	51
【範例 15】	更新單元公私有土地分布圖.....	52
【範例 16】	更新單元公共設施示意圖.....	53
【範例 17】	更新單元周圍交通系統示意圖.....	54
【範例 18】	土地使用分區圖(大範圍).....	55
【範例 19】	土地使用分區圖(更新單元範圍).....	56
【範例 20】	基地退縮建築面積計算圖.....	57
【範例 21】	基地退縮建築平面套繪圖.....	58
【範例 22】	全區街廓配置圖.....	59
【範例 23】	防災計畫平面圖.....	60
【範例 24】	公寓大廈規約範本.....	61
【範例 25】	附件冊封面.....	85
【範例 26】	同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊.....	86
【範例 27】	事業計畫同意書.....	88
【範例 28】	事業計畫公聽會開會通知單.....	90
【範例 29】	事業計畫公聽會公告.....	91
【範例 30】	事業計畫案登報格式.....	92
【範例 31】	舊違章建築戶相關證明文件清冊.....	93
【範例 32】	占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）.....	94
【範例 33】	占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）.....	95
【範例 34】	占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）.....	96
【範例 35】	公共設施用地捐贈同意書.....	97

都市更新事業計畫書及附件冊範本

申請都市更新事業計畫核定，應檢附都市更新事業計畫書，並將相關附件裝訂成冊。計畫書及附件冊內容及其注意事項說明如后。

一、計畫書圖基本製作規範

- (一) 都市更新事業計畫計畫書內文則以 A3 格式，橫式雙欄格式書寫，部分附表及附圖以單欄方式表示，依循表名在上，圖名在下的原則。(相關附表、附圖格式參考後續範例)。
- (二) 每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。
- (三) 計畫書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬，中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman Font，表格內容以清晰表達為原則。
- (四) 各章標題應置於頁首(若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整)，標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、(一)、1.、(1)、a、(a)，標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「(一)」14 號字、粗體。
- (五) 計畫書及附件冊內文每頁頁尾均需插入頁碼，置中對齊，表示方式分別：
 1. 計畫書目錄頁(目錄、表目錄、圖目錄)：以「目錄-○」表示(目錄-順序)
 2. 相關證明書件(申請書、切結書、委託書、更新事業概要暨相關證明書件檢核表)：以羅馬數字(I、II、III…)表示。
 3. 相關證明書件(回應綜理表)：以「綜-○」表示(綜-順序)。
 4. 計畫書內文：以「○-○」表示(章-順序)。
 5. 說明附錄頁：以「附錄-○」表示(附錄-順序)。
 6. 附件冊：以「附件-○」表示(附件-順序)。
- (六) 書中附圖應包含圖名、圖例、指北方向及比例尺(示意圖性質者僅需包含圖名、圖例及指北方向)。圖名以「○-○」表示(章-順序)，指北方向以正北為上方為原則。
- (七) 計畫書以 A3(30×42 公分)版面、雙頁印刷製作後加封面裝訂成冊，封

面請勿以塑膠封膜或以銅板紙類裝訂，封面紙張磅數應至 150 磅以上。

(八) 貼附之資料均應加蓋騎縫章，附件影本則應加蓋與正本相符章。

(九) 數字表示方式：

1. 數字表示：

(1) 除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明。

(2) 數值應標明分位點「,」，靠右對齊，以利判讀數字之大小。

(3) 數字欄位如除不盡者，除金額以四捨五入求商到整數位外，面積、百分比欄位皆至少求商到小數第二位。

2. 數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m^2 、公尺以 m 等標明。

(十) 計畫書中各項統計書圖若有引用者，應註明「資料來源」，避免牽涉違反著作權相關事宜。

(十一) 注意事項：

1. 本範本所載之書圖製作規範為原則性規定，若申請人可更清楚表達計畫內容，得逕自再區分小節或擬定圖表說明之。

2. 為使更新計畫書圖文件便於儲存與查詢，審查通過之更新計畫書圖文件應錄製成光碟片供審查單位存檔，並採可攜式文件格式 (Portable Document Format, 簡稱 PDF) 及 Microsoft Word 格式，各儲存乙個檔案。另光碟在封面註明為「案名：擬訂新北市○○區○○段 (○○小段)○○地號 (等)○○筆土地都市更新事業計畫案 實施者：○○○○○○○○ ○○○版計畫書」，○○版名稱統一為：送件版、第○次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版-A 冊(或 B 冊)、聽證會版、第○次審議會版、再公開展覽版、核定版，請務必檢查光碟內容。

3. 為統一計畫書個資遮蔽內容，宣導上傳專屬網頁及光碟涉及個資應遮蔽部分如下：

(1) 上傳專屬網頁計畫書【原則有涉及個資部分 皆需要遮蔽】

a. 所有權人土地及合法建築物相關清冊

b. 其他土地改良物拆遷相關清冊

c. 違章戶相關資料

(2) 個資遮蔽遮法

a.所有權人姓名(例如:陳○明)

b.電話(091234****)

c.身分證(E12345****)

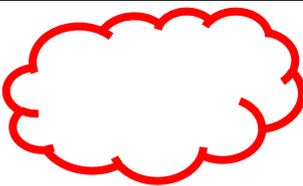
d.地址(新北市板橋區漢生東路**號**樓)如有巷弄也是遮蔽數字即可)

4.變更案撰寫方式

(1)涉變更章節，需檢附前次核定版本做新舊對照。文字說明變更，請以底線或灰底標示；圖面變更，請以下表示：

a.建照執照修正，不涉及都更變更，以【虛線】標示

b.變更設計，涉及都更變更，以【雲型線】標示

圖例		
說明	建照執照修正 不涉及都更變更	變更設計 涉及都更變更

備註：圖例線寬3點，以紅色標示

(2)未變更章節，僅需註明「本章節無變動(同原核定)」，不需檢附原核准內容，並請實施者於簡報時需詳加說明。

二、計畫書內容及其注意事項

都市更新事業計畫書，內容依都市更新條例第 36 條規定及本府審議需求，應包括封面、目錄、相關證明書件及計畫書，其順序及其摘要內容如下：

封面【範例 1】

- 內容：封面應載明案名、實施者及日期等。
- 注意事項：
 1. 案名除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明，以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名統一為：「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」。若計畫範圍僅 1 筆地號，請刪除「等」字。
 2. 變更案案名統一為：「變更(第○次)新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」。若計畫範圍僅 1 筆地號，請刪除「等」字。
 3. 需註明為送件版、第○次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版-A 冊(或 B 冊)、聽證會版、第○次審議會版、再公開展覽版、核定版。
 4. 公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。
 5. 需載明實施者、受託人(如規劃單位、建築師)。
 6. 封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。
 7. 送件版、核定版封面需蓋實施者大小章。

目錄

- 內容：目錄順序包括總目錄(相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁)、表目錄、圖目錄。
- 注意事項：
 1. 於計畫書章目錄加註 A 冊或 B 冊，如「壹、辦理緣起與法令依據……………A1-1」。
 2. 計畫書內文目錄應載至「節」。

事業計畫申請書【範例 2、3】

- 內容：說明申請之案名、申請更新單元範圍面積、使用分區、申請理由及依據、申請事項。
- 注意事項：
 1. 更新單元範圍需逐筆填寫地號及建號，如申請範圍內無合法建築物者，應註明無合法建築物，載明現況地上物之建築物性質。

2. 應由實施者提出申請，應載明其名稱、**負責人**、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並蓋登記之印鑑章。
3. 本申請書需於送件版、核定版等皆需檢附乙份正本，其餘版本得以影本；日期應以申請報核日為準。

事業計畫切結書【範例 4】

- 內容：切結計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實，如有不實，同意由本府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。
- 注意事項：
 1. 應由實施者提出切結，應載明其名稱、**負責人**、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，並蓋登記之印鑑章。
 2. 本切結書需於送件版、核定版等皆需檢附乙份正本，其餘版本得以影本；日期應以申請報核日為準。

事業計畫委託書【範例 5】

- 內容：實施者委託他人辦理都市更新事業計畫相關業務（如更新事業計畫規劃**擬訂**、建築設計等）時，應檢附委託關係之委託書。
- 注意事項：
 1. 委託書需載明委託人（實施者）名稱、**負責人**、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號及受託人（如更新規劃單位、建築師等）之名稱、**負責人**、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號。
 2. 受託人若為法人團體者，應蓋登記之印鑑章。
 3. 本委託書需於送件版、核定版等皆需檢附乙份正本，其餘版本得以影本；日期應以申請報核日為準。

資訊公開同意書【範例 6】

建築師簽證表【範例 7】

新北市都市更新審議資料表【範例 8】

- 內容：請依表據實填寫。

公聽會紀錄回應綜理表【範例 9】

- 內容：依據發表人、發表意見，詳實紀錄，並回應處理情形，**另請整理發表人位置圖（以地形圖為底圖，標示發表人姓名及門牌）。**

專案小組會議審查意見回應綜理表【範例 10】

- 內容：依據都市更新委員會專案小組會議審查意見依實填寫。

- 注意事項：
 1. 應加註「備註：本計畫書除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。」
 2. 專案小組修正對照表及對照圖說：請參依新北市都市設計審議報告書參考範例之法規檢討製表逐條檢討。
 3. 倘有陳情人民，請整理陳情人民位置圖(以地形圖為底圖，標示陳情人姓名、門牌及陳情意見)，俾利審議參考。

審議會會議紀錄回應綜理表【範例 10】

- 內容：依據都市更新審議會會議紀錄意見依實填寫。
- 注意事項：
 1. 應加註「備註：本計畫書除依審議會決議事項修正外，其餘內容無異。」
 2. 倘有陳情人民，請整理陳情人民位置圖(以地形圖為底圖，標示陳情人姓名、門牌及陳情意見)，俾利審議參考。

計畫書內容及附錄，其順序及摘要內容如下：

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

- 內容：說明辦理都市更新事業計畫理由，載明事業概要核准日期及函文字號（無事業概要者則免）。

二、法令依據【內文格式參考範例 11】

- 內容：依據都市更新條例第 32 條辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

- 內容：說明更新單元位置及其四周所臨道路，清楚表達更新單元與周邊地區關係，並說明是否位於更新地區內。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元位置示意圖：以至少可涵蓋基地周邊半徑 250 公尺範圍之地形圖為底圖，標明基地位置及更新地區位置，並能表達更新單元與周邊地區關係。【範例 12】

二、更新單元範圍

- 內容：載明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積，若有事業概要階段者，應符合事業概要更新單元範圍。若無事業概要階段者，載明坐落之更新地區，應檢討更新

單元劃定基準，若位於未經劃定應實施更新之地區者，請載明所符合之建築物及地區環境評估指標；另請載明畸零地檢討結果，若非屬完整街廓者，請說明單元未能完整劃定之考量因素，以確認更新範圍。

■ 應檢附圖表：

1. 更新單元地籍套繪圖：以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明地號及更新單元範圍。【範例 13】
2. 更新單元地形套繪圖：以最近一期地形圖為底圖，清楚標明更新單元範圍，載明更新單元四鄰道路，其比例尺應與更新單元地籍套繪圖比例尺一致，以利辨識。【範例 14】

■ 注意事項：

1. 屬逕送事業計畫者，應依「新北市都市更新單元劃定基準」檢核，並將「新北市都市更新單元劃定檢討表」檢核結果及相關附件正本檢附於附件冊、檢核表影本置於附錄。
2. 更新單元範圍非屬完整街廓者，應詳實說明單元未能完整劃定之考量因素，必要時檢附相關意願調查等協調過程之證明文件。
3. 更新單元內國有土地應依財政部訂定之「都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則」檢核。

參、實施者

■ 內容：

1. 都市更新事業機構擔任實施者：應載明實施者基本資料（名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及五年內實績等），請將股份有限公司設立（變更）登記表、五年內實績證明文件檢附於附件。
2. 都市更新會擔任實施者：則應載明都市更新會基本資料（名稱、理事長姓名、聯絡地址、聯絡電話），請將更新會立案證明及圖記印模檢附於附件。
3. 如實施者係符合都市更新條例第 12 條規定所指之其他機構：應載明機構名稱、負責人、聯絡地址、聯絡電話，並檢附主管機關委託、同意或其他機關(構)委託為實施者之證明文件於附錄，另檢附法人登記證明於附件。

■ 注意事項：

1. 若有信託情況，得增列受託機構乙節說明。

肆、計畫目標

- 內容：實施者依個案之案情說明未來預期達到之計畫目標，並請說明更新單元劃定之依據與理由。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

- 內容：說明更新單元範圍內土地產權分布狀況，包括：土地坐落位置、面積、所有權人人數等。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元土地權屬清冊表：應詳列土地產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人），若有限制登記事項，應於備註欄詳載。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計					-			-	-	-	-	

- 注意事項：
 1. 請依地號編列所有權人資料，依土地登記謄本及相關證明文件登載，俾利核對。
 2. 標示部應載明權利關係人權利標示坐落位置（例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等），如基地均坐落於相同地段、小段時，得省略該欄，改以文字說明。
 3. 所有權部應載明該標示之土地所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
 4. 他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權、地上權、永佃權、地役權等。
 5. 謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分、預告登記、囑託限制登記或破產登記等。

(二) 合法建築物權屬

- 內容：說明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元合法建築物權屬清冊表：應詳列合法建築物產權資料，他項權利部（債務人、設定義務人）。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

2. 合法建築物門牌坐落位置圖：各合法建築物應依門牌戶逐一編號。
3. 建築物地籍套繪圖：檢附基地及鄰地範圍，並標明更新單元範圍線，請彩色印刷。

■ 注意事項：

1. 請依建號編列所有權人資料，依建物登記謄本及相關證明文件登載，俾利核對。
2. 標示部應載明權利關係人權利標示坐落位置(例如地段、小段及地號或門牌號碼、建號等)，如基地均坐落於相同地段、小段時，則可省略該欄，而改以文字說明。建物總面積應包括主建物、附屬建物及共同使用部分。
3. 所有權部應載明該標示之建物所有權人姓名及權利範圍，並增列所有權人登記次序，以釐清多人持分狀況，如有管理者，於姓名欄上以括號方式加註管理人姓名。
4. 他項權利部中「權利種類」項目可為抵押權、典權等。
5. 謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分或破產登記等。

(三) 公、私有土地分布狀況

- 內容：說明公私有土地分布位置，若無公有土地免附。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元土地權屬公私有狀況統計表：

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地				
	縣(市)有地				
	鄉(鎮市區)有地				
私有土地					
合計					

2. 更新單元公私有土地分布圖：附圖之比例尺應與更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖一致。【範例 15】

■ 注意事項：

1. 圖例應包括公有土地（不同管理機關應分別標示）、私有土地、公私共有土地。

（四）同意參與都市更新事業計畫比率計算

- 內容：說明同意參與事業計畫之人數、面積、比率，應檢附同意參與更新事業計畫統計表，並將同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊、同意書於附件冊。

■ 應檢附圖表：

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數(人)	面積 (m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c)				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者	50%	50%	50%※	50%※
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	90%	-	90%	-

■ 注意事項：

1. 上表「排除總和」係指符合都市更新條例第 24 條規定者，若人數眾多者，請於本節另列清冊說明。
2. 同意比例應符合都市更新條例第 37 條規定：
 - (1) 公辦公開評選實施者，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分之 1 之同意。公有土地面積超過更新單元面積 1/2 者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。
 - (2) 屬於迅行劃定更新地區者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2 分之 1，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 2 分

之 1 之同意。

- (3) 經劃定應實施更新之地區，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 4 分之 3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 4 分之 3 之同意。
- (4) 自行劃定更新單元者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 5 分之 4，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 5 分之 4 以上之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 10 分之 9 同意者，其所有權人數不予計算。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

- 內容：說明土地使用現況，應檢附更新單元地形圖（航測圖或實測地形圖）、更新單元周圍土地使用現況示意圖（含現況照片）。

(二) 合法建築物現況

- 內容：說明建築物使用現況，包括樓層分布、構造、年限。
- 應檢附圖表：
 1. 合法建築物分布位置示意圖，。（若有占有他人土地之舊違章建築戶、其他土地改良物得合併於本圖說明之）

(三) 其他土地改良物

- 內容：說明其他土地改良物之使用現況、面積、坐落，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。
- 應檢附圖表：
 1. 其他土地改良物位置示意圖：各其他土地改良物應依門牌戶逐一編列序號（得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附）。

(四) 違章建築戶

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，檢附占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖及占有他人土地之舊違章建築戶清冊，並應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。
- 應檢附圖表：
 1. 占有他人土地之舊違章建築戶位置示意圖：各占有他人土地之舊違章建築戶應依門牌戶逐一編號（得合併於合法建築物分布位置示意圖說明之，若無免附）
 2. 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

表 5-5 占有他人土地之舊違章建築戶清冊

編號	門牌號碼	所有人	樓層	樓地板面積 (m ²)

(五) 古蹟及歷史建物保存

- 內容：說明更新單元範圍內及其相鄰街廓有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築。

三、附近地區土地使用現況

- 內容：說明更新單元附近地區土地使用現況。

四、公共設施現況

- 內容：說明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施現況。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元公共設施分布示意圖：需標明更新單元周邊半徑 500 公尺範圍，以彩色列印，未開闢者應加註未開闢。【範例 16】

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

- 內容：說明更新單元交通動線及系統。

(二) 大眾運輸系統

- 內容：說明更新單元大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元周邊交通系統示意圖：需標明主要、次要道路系統(需載明行車方向)、大眾運輸系統，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑 500 公尺範圍。【範例 17】
 2. 更新單元鄰近地區之公車路線表

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線

(三) 停車空間現況

- 內容：說明更新單元地區附近之停車空間供給現況，並應載明路邊停車格及公私有停車場、立體停車場等狀況。
- 注意事項：
 1. 若本案係依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點(101年12月28日新北市政府北府工建字第1013176272號令廢止，並自102年1月1日生效)」申請獎勵容積者，應特別說明更新單元周邊停車供需情況。
 2. 依法需辦理交通影響評估者，應摘錄相關內容於本節說明之。

六、房地產市場調查

- 內容：說明更新單元周邊房地產市場行情。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元周圍房地產市場行情一覽表：載明更新單元周邊房地產案名、坐落、產品型態、興建樓層/地下層、二樓以上平均單價、地面層單價、停車位單價等資料。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名 / 基地 坐落	使用 分區	價格 型態	產 品 型 態	主 力 坪 數 (坪)	興 建 樓 層 / 地 下 層	屋 齡	平 均 單 價 (萬 元/ 坪)	一 樓 單 價 (萬 元 / 坪)	停 車 位 型 態	停 車 位 單 價 (萬 元/ 個)	價 格 日 期

資料來源：

2. 房地產市場案例分布圖：應將上表所列案例位置及更新單元位置標示於圖上。

■ 注意事項：

1. 房地產市場行情公開日期不宜超過半年為原則。
2. 產品型態應載明如：電梯住宅、電梯住宅店面、辦公大樓、套房等。
3. 平均單價視個案計畫載明(如平均單價、1樓店鋪平均單價、1樓住宅平均單價或2樓以上平均單價)
4. 停車位應分別載明型態(如平面車位、坡道車位或機械車位)及單價。
5. 價格型態應載明為表價或成交價格。
6. 如非一手資料，請加註資料來源(名稱、期別、年份、頁碼)。
7. 若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自鑑價報告書。

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

- 內容：說明與本更新單元最近一次相關之都市計畫，及其與本案有關之內容，檢附相關計畫修訂名稱及日期一覽表、相關法規檢討說明表(都計細則、土管、都更審議原則、更新計畫等)。若有涉及細部計畫變更，請說明法令依據、變更細部計畫構想圖說，檢附變更都市計畫說明書；並說明更新單元土地使用分區及相關管制規定。

■ 注意事項：

1. 法規檢討之製表規定與製作範本，請依新北市都市設計審議報告書「第2章—法規檢討」參考範例製作，並請逐條檢討。

■ 應檢附圖表：

1. 相關計畫修訂名稱及日期一覽表，重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	重點

2. 檢附土地使用分區面積表及土地使用分區圖【範例 18 及範例 19】。
3. 土地使用分區面積表
4. 相關法規檢討說明表

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
總計					

二、更新計畫摘要

- 內容：若更新單元涉及更新計畫者，應製表逐條檢討更新計畫應配合規劃事項，以利檢核是否依規定退縮及留設開放空間等相關規劃事項，倘若無更新計畫則免敘述。
- 應檢附圖表：請參依新北市都市設計審議報告書「第 2 章—法規檢討」參考範例之表格製作。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

- 內容：說明更新單元未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式。

二、區段劃分

- 內容：說明更新單元重建、整建、維護之區段劃分，並檢附更新單元區段劃分圖。
- 應檢附圖表：
 1. 更新單元區段劃分圖：以 1/500 以上比例尺之地籍圖為底圖，清楚標明更新單元區段劃分，其比例尺應與地籍範圍圖比例尺一致，以利辨識。
 - 2.

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

- 內容：說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）等。

■ 應檢附圖表：

1. 區內公共設施位置及範圍圖：依都市更新條例施行細則 23 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示。

■ 注意事項

1. 應檢附公共設施用地捐贈或使用同意書，若該公共設施用地位於權利變換範圍內者免附。

二、規劃設計

■ 內容：說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等。

■ 應檢附圖表：

1. 公共設施配置及設計圖說：依都市更新條例施行細則 23 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示，本圖得併於重建區段乙節應檢附圖表中一併檢附。

玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

■ 內容：說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等。

■ 應檢附圖表：

1. 整建或維護計畫位置圖。

二、整建維護之規劃設計

■ 內容：說明設計構想、使用材料等，並檢附相關設計圖說。

■ 應檢附圖表：

1. 更新單元建築物整建或維護相關設計圖說：依都市更新條例施行細則 23 條規定，應以 1/500 以上比例尺表示。

拾、申請容積項目及額度

■ 內容：說明申請之建築相關獎助措施，例如：都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等，分別說明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附相關圖說說明之。

一、更新建築容積獎勵（更新條例第 65 條）

■ 內容：說明依更新條例第 65 條規定及都市更新建築容積獎勵辦法(中央容獎項目)、新北市都市更新建築容積獎勵辦法(新北市容獎項目)所申請之都市更新容積獎勵，載明各項申請項目、計算方式、獎勵面積、保證金等加以說明，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

二、其他獎勵

- 內容：說明依據其他法令申請之建築相關獎助措施，載明各項容積獎勵申請面積、計算方式，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。

三、其他容積項目（更新條例第 66 條）

- 內容：例如說明依更新條例第 66 條規定所申請之容積移轉等獎勵。

（一）容積移轉

- 內容：請依實際操作之容積移轉撰述，惟其於更新案中操作應符合下列原則：
- 權利變換架構下之容積移轉原則
 1. 容積移轉之法律關係為送出基地與接受基地兩者間之關係，實施者純屬代辦性質；故辦理容積移轉，應由實施者與接受基地所有權人另行協議或以公開徵求意見之方式為之。
 2. 因權利變換計畫具有強制性質之行政計畫，而容積移轉屬任意性質：為權衡整體利益，實施者與土地所有權人為前款之協議或徵求同意之比例，應達都市更新條例第 22 條之規定，始得辦理容積移轉。
 3. 辦理容積移轉所須取得公共設施保留地之成本，性質上非屬權利變換之「資金」，亦非權利變換之法定共同負擔；宜由實施者與土地所有權人協議後納入都市更新事業計畫及權利變換計畫中載明之。
- 操作機制：
 1. 載明接受基地各土地所有權人應負擔送出容積之比例及額度。
 2. 送出基地取得方式：得選擇下列方式之一（不同所有權人得分別選擇之）：
 3. 由接受基地所有權人自行提供。
 4. 實施者代為購買。
 5. 如採屬實施者代為購買方式者，應載明代購費用之決定及償還方式。
 6. 移入容積分配方式：應載明各接受基地所有權人，因容積移轉應分配之樓板計算方式。
- 其他注意事項：
 1. 容積移轉後建築量體相對提高，將造成增加外部性負擔（如交通、停車、景觀、防災…等）應予內部化，都市更新事業計畫審議時，應針對此部分加以檢視。
 2. 容積移轉之送出基地，如屬都市更新範圍內，為都市更新條例第 51 條、第 66 條所列公共設施用地或其他得為容積移轉之標的者，得依更新條例之規定辦理，不適用本原則之規定。
- 應檢附圖表：
 1. 容積獎勵試算表

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)	擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物		
	#7 公益設施		
	#8 協助開闢公共設施用地		
	#9 文資保存及維護		
	#10 綠建築		
	#11 智慧建築		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程		
	#15 規模		
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
	新北市容積獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	
		#3 捐贈都更基金	
		#4 留設無頂蓋街角廣場	
		#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	
#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築			
#7 受臨路寬度限制調降基準容積			
#8 提供社會福利設施或其他公益設施			
都市更新容積獎合計 (A)			
其他容積獎項目 (B)			
容積獎勵額度總計 (A) + (B)			
容積移轉額度 (C)			
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)			

■ 注意事項：

1. 建築獎勵容積若涉及需核算更新後單價或成本時（如二樓以上更新後之平均單價、興建成本之平均單價、管銷費用之平均單價等），所提列之相關單價或費用應提供詳實佐證數據，並應載明產權面積據以核算。
2. 若申請捐贈公益設施獎勵者，應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於第**貳拾肆章**「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。
3. 若**新北市容積獎**#2「建築基地及建築物規劃設計」獎勵者，另需附比例尺 1/500 以上之基地退縮建築面積計算圖及基地退縮建築面積計算圖，清楚標示【**範例 20**、

21】。

4. 申請都市更新容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等，應依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新審議原則」自行檢討說明，或於相關章節補充說明。

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(包含巷道、溝渠、水道等)

- 內容：說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫，若無則應註明無。
- 應檢附圖表：
現有巷道廢止或改道位置圖：以1/500以上比例尺之圖說(建築線之地形圖、地籍圖為底圖)，加以說明巷道廢止或改道之位置及範圍。
- 注意事項：
 1. 現有巷道廢止或改道情形應符合新北市都市更新審議原則。
 2. 倘涉及溝渠、水道廢止或改道，請函詢水利局，並將公文檢附於附錄。

二、都市計畫土地使用強度

- 內容：表明重建區段土地使用強度。

三、設計圖說

- 內容：說明各層平面、立面、剖面圖等規劃設置情形。
- 注意事項：
 1. 各層平面檢討圖：依都市更新條例施行細則23條規定，應以1/500以上比例尺表示，各層平面圖應於圖面載明該層平面圖之各單元面積計算表。

項目	單元	樓地板面積
各戶	A1	m ²
	A2	m ²
陽台	A1	m ²
	A2	m ²
梯廳		m ²
公共空間		m ²

2. 各向立面圖、剖面圖：依都市更新條例施行細則23條規定，應以1/500以上比例尺表示。
3. 倘需經新北市都市設計審議，採都市更新事業計畫書與都市設計報告書兩套計畫書圖採合冊製作者，本節請依新北市都市設計審議報告書參考範例之「設計圖說」章節完整製作，並請依新北市都市設計審議報告書「第4章第8節—全區街廓配置圖說明」參考範例，新增「全區街廓配置圖」【範例22】。

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築基地綜合設計檢討

- 內容：說明各項法令需檢討範圍。
- 注意事項：倘需經新北市都市設計審議，採都市更新事業計畫書與都市設計報告書兩套計畫書圖採合冊製作者，本節請依新北市都市設計審議報告書參考範例之「專章檢討」章節完整製作。

二、建築計畫

- 內容：說明興建計畫（如樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等），若有申請其他獎勵，需配合圖面說明者，應增設壹節說明（如申請獎勵增設停車位者，應說明申請理由、停車獎勵空間配置、動線、使用者進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。【參酌範例 23】
- 應檢附圖表：
 1. 建築面積檢討表

表 12-1 建築面積檢討表

項目		內容				
1	基地位置					
2	基地使用分區					
3	基地面積 (m ²)					
4	法定建蔽率 (%)					
5	法定建築面積 (m ²)					
6	基準容積率 (%)					
7	基準容積樓地板面積 (m ²)					
8	都市更新獎勵容積 (%)					
9	其他獎勵容積 (%) (開放空間、停車獎勵等)					
10	容積移轉 (%)					
11	允建容積率及樓地板面積 (m ²)					
12	實設建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)				
13	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)				
14	基準容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)				
15	興建樓層數					
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	2F					
	1F					

	屋突面積 (m ²)	
	地下層面積計算 (m ²)	
	總樓地板面積 總計 (m ²)	
16	工程造價 (元/坪)	
17	停車數量檢討 (位)	

2. 建築物造型及量體計畫
3. 建築物外牆材質及色彩計畫
4. 建築物照明計畫
5. 車行及人行動線計畫(外部空間)
6. 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)
7. 無障礙空間引導設施係同圖
8. 空調配置平、立、剖面圖
9. 廣告招牌形式
10. 防災計畫平面圖

- 注意事項：倘需經新北市都市設計審議，採都市更新事業計畫書與都市設計報告書兩套計畫書圖採合冊製作者，本節請依新北市都市設計審議報告書參考範例之「建築計畫」章節完整製作。

三、景觀計畫

- 內容：說明景觀植栽設計(景觀配置)、圍牆、綠籬及欄杆、綠化及綠覆率檢討及鋪面材質及傢俱配置等規劃情形。
- 注意事項：倘需經新北市都市設計審議，採都市更新事業計畫書與都市設計報告書兩套計畫書圖採合冊製作者，請依新北市都市設計審議報告書參考範例之「景觀計畫」章節完整製作。

拾參、保存或維護計畫

- 內容：說明更新單元內及周邊具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物調查情形，並經新北市文化局確認具文化資產保存之標的，或都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，亦說明保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

- 內容：說明更新單元內重建區段實施方式，如權利變換、協議合建方式或其他方式（如自行興建、委託興建、聯合開發等）。

二、有關費用分擔

- 內容：說明更新事業實施所需費用、項目（如工程費用、都市更新費用、貸款利息、

管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用等)、經費來源、分擔方式與原則。

■ 注意事項：

1. 除實施者提供之資金外，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法獲得政府單位更新事業相關費用補助者等，應於本節載明。

拾伍、分配與選配原則

- 內容：權利變換方式辦理者，其原所有權人分配之比率可確定者，應敘明其分配比率，並說明房地選配原則。若採協議合建方式辦理者，如事業計畫同意書有載明分配比率者，應於計畫書敘明其分配比率。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 內容：說明公有財產參與更新之處理方式，以及更新後房地使用分配情形，例如提供機關廳舍、公共設施、公共住宅或其他具有促進都市計畫之再開發使用、復甦都市機能、改善居住環境等項目。若無則免附。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

- 內容：說明地上物拆除及遷移計畫內容，包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程等。

二、合法建築物之補償與安置

- 內容：合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（應說明法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式。

- 應檢附圖表：

1. 合法建築物拆遷補償費用明細表

表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	門牌	建號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	補償總價 (元)	所有權人 (管理單位)	權利範圍	應補償總價 (元)

- 2.

3. 合法建築物拆遷安置費用明細表

表 17-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	編號	門牌	所有權人(管理單位)	拆遷安置費用(元)

■ 注意事項：

1. 拆遷補償費核計標準請依照更新條例第 57 條、比照新北市都市更新權利變換拆遷安費提列基準規定辦理。
2. 實際發放補償金額是否尚須扣除代為拆除或遷移費用，應依個案狀況說明之。

三、其他土地改良物之補償

- 內容：應敘明其他土地改良物（包括：更新單元外公共設施用地上之違建戶、非占有他人土地之建築、增建等非合法建築物）之補償或處理方式。

■ 應檢附圖表：

1. 其他土地改良物補償明細表

表 17-3 其他土地改良物補償費用明細表

序號	門牌/地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人

■ 注意事項：

1. 若為附著於合法建築物之增建部分，應將附著之主建物門牌載於明細表中門牌乙欄。若無門牌者，且無法認定是否附著之主建物者，應表明其坐落地號。
2. 實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 內容：說明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式（即決定安置方式：以現地安置或異地安置或以現金補償基地內舊違章建築戶）、補償金預計發放時程等，並將舊違章建築戶證明文件檢附於附件冊。

■ 應檢附圖表：

1. 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

表 17-4 占有他人土地之舊違章建築戶之補償明細表

序號	門牌	占有土地地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	補償單價(元/m ²)	應補償總價(元)	受補償人

2. 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

表 17-5 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表

序號	門牌	占有土地地號	拆除面積(m ²)	補償面積(m ²)	可現地安置面積(m ²)	受安置人

■ 注意事項：

1. 舊違章建築面積以實測面積為主（須檢附測量報告書）
2. 簽署安置協議書並辦理（法院）公證，有簽署協議書之違章戶始可計入申請之獎勵容積
3. 拆遷補償費核計標準請依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額辦理。
4. 實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。
5. 本節內容需與「拾、申請容積獎勵項目及額度」中申請「占有他人土地之舊違章建築戶」獎勵容積的說明內容相呼應。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

- 內容：列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用）。

（一）土地成本

■ 注意事項：

1. 土地成本得由實施者委託鑑價機構評估之。

（二）更新事業實施經費

- 內容：更新事業之實施經費認列標準應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算。

■ 注意事項：

1. 若屬協議合建個案，請參依 106 專案新北市都市更新事業計畫製作範本撰寫。
2. 若屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業手冊撰寫。

■ 應檢附圖表：

1. 都市更新事業實施總經費成本明細表
2. 表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、 工程 費用(A)	一、重建費 用	(一)建築設計費用				
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)				
		(三)工程管理費				
		(四)空氣污染防制費				
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金			
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費			
			3.建照執照相關規費			
	4.其他					
	重建費用(A)合計：					
	二、公共及 公益設施	(一)公共設施 (路、溝渠、兒童 遊樂場、鄰里公 園、廣場、綠地、 停車場)	1.地上物拆遷補償費			
			2.工程開關費用			
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本			
		(二)公益設施認養 捐贈費用	1.室內裝修費用			
			2.公益設施認養經費			
	(三)捐贈本市都市更新基金					
三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費						
工程費用(A)合計：						
貳、 權利 變換 費用 (B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費				
		(二)不動產估價費用(技師簽證費)				
		(三)土地鑑界費				
		(四)鑽探費用				
		(五)鄰房鑑定費用				
	二、更新前土地及建物測量費用					
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物				
		(二)其他土地改良物				
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費					
	五、拆遷安置 費	合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)				
六、地籍整理 費	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、 建物第一次測量費、地政事之費用及抵押權設定、塗銷 登記等費用					
七、審查費用						
八、其他必要業務費						
權利變換費用(B)合計：						
參、貸款 利息(C)	貸款利息(C)合計：					

總項目	項目	細項	數量	單價	總價
肆、稅捐 (D)	一、印花稅				
	二、營業稅				
	稅捐 (D) 合計：				
伍、管理 費用 (E)	一、行政作業費用				
	二、信託費用				
	三、人事行政管理費用				
	四、銷售管理費用				
	五、風險管理費用				
管理費用 (E) 合計：					
陸、都市 計畫變 更負擔 費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費				
柒、容積 移轉費 用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費				
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：					

1.工程費用：

- 內容：逐項說明提列各費用之核計原則，包括：拆除費用、新建工程及其他必要費用，新建工程費用應包括：建築規劃設計費、營造費用、鑽探費用，其他必要費用則包括：公寓大廈共同管理基金、空氣污染防治費，外接水電瓦斯工程費、鄰房鑑定費等。
- 注意事項：
 1. 建物工程造價請實施者比照「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定辦理，並於附件冊檢附「建材設備等級表」等相關文件，建築物工程造價超出標準單價時，需針對建材設備等級及特殊因素詳細敘明理由及各項細目核算費用。
 2. 事業計畫核計工程費用之物價調整基準日應視下列情況分別訂定：
 - (1) 採協議合建，僅送事業計畫者，其物價調整基準日以事業計畫申請報核日為準。
 - (2) 事業計畫與權利變換計畫併送者，其物價調整基準日以評價基準日為準。
 - (3) 事業計畫與權利變換計畫分送者，事業計畫工程費用之物價調整基準日以評價基準日為準。
- 應檢附圖表：
 1. 公寓大廈之公共基金費明細表

表 18-2 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價 (元)：		
費率級距	費率 (%)	金額計算 (元)
0 萬元~1000 萬元	2.0	
1000 萬元~10000 萬元	1.5	

10000 萬元~100000 萬元	0.5	
合 計		

2.權利變換費用（都市更新費用）：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：都市更新規劃費（含調查費、不動產估價及簽證費）、測量費、合法建築物拆遷補償金額、占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費、地籍整理費等。
- 注意事項：
 1. 以協議合建方式實施之區段者，其更新事業實施經費中「權利變換費用」應更名為「都市更新費用」。

3.貸款利息：

- 內容：說明貸款利息提列內容。

4.稅捐：

- 內容：說明稅捐提列內容，如營業稅（依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令、109 年 09 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋編列）、印花稅（如承攬契據等）等。

5.管理費用：

- 內容：逐項說明提列內容，包括：人事行政管理費、營建工程管理費（CM）、銷售管理費等。
- 注意事項：
 1. 「其他費用」如信託費用等。
 2. 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準中「風險管理費」乙項，係指權利變換計畫核算土地所有權人共同負擔費用中提列予實施者之合理利潤科目，因非實際經費支出，故於事業計畫中不列入成本項目，若該案採權利變換方式實施者，「風險管理費」應於權利變換計畫書再予提列。
 3. 營建工程管理費，實施者至應檢附契約書或報價單供參，並於計畫書載明委託專業服務內容及辦理方式。

二、收入說明

- 內容：說明整體更新事業開發收入，包括：更新後房地銷售總收入及其他收入。
- 應檢附圖表：
 1. 整體更新事業開發收入表

表 18-3 整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價(元)
1	住宅	坪	元/坪	
2	商場	坪	元/坪	
3	辦公	坪	元/坪	
4	停車位	個	元/個	
銷售總收入			小計	
其他收入			小計	
整體更新事業開發收入			合計	

■ 注意事項：

- 「其他收入」例如：更新條例第 51 條第 3 項有關公共設施管理機關提供之經費補助、依法獲得政府單位更新事業相關費用補助、違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本者，應於本節加以說明。

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

- 內容：說明整體更新事業報酬率、支出及報酬分析、現金流量等財務分析。

■ 應檢附圖表：

- 現金流量表

■ 注意事項：

- 採協議合建方式實施者，僅需提出「整體更新事業財務分析」，免附以下「實施者部分」及「土地所有權人部分」分析。

(二) 實施者部分

- 內容：說明實施者所支出之都市更新事業實施經費與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值(內含風險管理費)之損益情形。

■ 注意事項：

- 風險管理費依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」核計，並於本節加以說明。
- 都市更新事業計畫與權利變換計畫分送報核者，更新後銷售總收入之預估請加註：「實際更新後總價值以權利變換計畫書為準」。

(三) 土地所有權人部分

- 內容：說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。

■ 注意事項：

- 更新事業計畫與權利變換計畫分送報核者，請於本節預估共同負擔比例，並請加

註：「實際更新後總價值以權利變換計畫書為準」。

拾玖、實施者風險控管方案

- 內容：說明本更新事業有關風險控管方案之相關內容，如不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等，並檢附相關證明文件於附錄。

貳拾、維護管理及保固事項

- 內容：
 1. 說明管理維護計畫及保固事項，內容應摘要載明管理審議會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。
 2. 事業計畫內容中而留設有關公益、提供公眾使用之空間或設施等享有容積獎勵部分，應載明其後續管理維護事項或特別約定事項。
- 注意事項：
 1. 個案若有留設人行步道、開放式空間廣場、停車獎勵、設置公益設施等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並載明非經主管機關同意不得變更。
 2. 其他內容得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

- 內容：表明都市更新事業計畫執行前後效益。
- 應檢附圖表：
 1. 計畫效益評估說明表

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後

- 注意事項：
 1. 請以量化方式說明。

二、實施後實質效益評估

- 內容：說明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

貳拾貳、實施進度

- 內容：載明事業計畫核定後各階段實施進度，應檢附都市更新事業實施進度表說明之。
- 應檢附圖表：
 1. 都市更新事業實施進度表
- 注意事項
 1. 需載明確實年度，應載至年月。
 2. 事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫及權利變換計畫核定公告」開始載明。
 3. 採協議合建方式實施者，則免列 2、3、7、13、14、15 進度。

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	年	年	年	年	年
		月	月	月	月	月	月
1	事業計畫核定公告						
2	申請權利變換計畫報核 (協議合建者無此項)						
3	權利變換計畫核定公告 (協議合建者無此項)						
4	申請拆除及建造執照						
5	改良物殘餘價值補償						
6	申請更新期間稅捐減免						
7	土地補償金發放作業(協議合建者無此項)						
8	地上物騰空拆除						
9	工程施工						
10	申請使用執照						
11	送水送電						
12	申請測量						
13	釐正圖冊(協議合建者無此項)						
14	接管(協議合建者無此項)						
15	計算及找補差額價金(協議合建者無此項)						
16	產權登記						
17	申請更新後稅捐減免						
18	更新成果備查						

貳拾參、相關單位配合辦理事項

- 內容：需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助興闢公共設施及公用事業設施，以及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜。
- 注意事項
 1. 如係相關法令載明本府依職權需辦理事項，可無須再列。

貳拾肆、其他應加表明之事項

視實際情形說明事業計畫應加表明事項，敘明提供諮詢服務之適當地點或揭露更新相關資訊之專屬網頁網址。例如：都市更新事業機構申請適用投資減免、規劃更新單元防災相關內容等。

附錄：

附錄一：事業概要核准函（或新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本）

附錄二：公寓大廈管規約草案【範例 24】

- 內容：
 1. 除依個案情形及公寓大廈管理條例規定（包括機械室之使用規範）外，個案若有留設人行步道、開放空間、停車獎勵、設置公益設施、機電設備空間等情事，應設「特別約定事項」一節，說明相關約定內容，並予住戶知悉及載明非經主管機關同意不得變更。
 2. 人行步道、開放空間提供不特定公眾使用空間，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置人行道、開放式空間廣場標示告知牌，明確標示留設面積、位置。
 3. 申請獎勵增設停車位者，應載明獎勵增設停車位之位置、營運方式，載明該停車位供公眾使用，不得移作其他使用。
 4. 捐贈公益設施者，應載明公益設施項目、相關管理維護事項（如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護、提供必要之管理維護費用等）。
 5. 若需設置機電設備空間者，應載明不得變更使用。

附錄三：公有土地管理機關意見

- 內容：檢附公有土地管理機關相關函覆意見，若更新單元內無公有土地者，免附。

附錄四：容積獎勵證明文件(及容積移轉)證明文件

- 注意事項：若有申請容積移轉者，應檢附容積移轉評點項目表

附錄五：相關合約與費用證明文件

附錄六：事業計畫圖

- 注意事項：整張圖面尺寸A1以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於1/500。

其他附錄：視申請案件需要載明。

三、附件冊內容及其注意事項

申請都市更新事業計畫，除檢附事業計畫書外，應將相關附件依下列順序加封面裝訂成冊，附件冊有黏貼處均應加蓋騎縫章。

若採事業計畫與權利變換計畫一併申請報核者，附件冊得合併製作，加附「附件六都市更新權利變換意願調查及分配位置申請」即可。

附件冊內容順序及其注意事項說明如下。

封面【範例 25】

附件一、實施者證明文件

實施者為都市更新事業機構（股份有限公司）

- （一）公司設立（變更）登記表
- （二）檢附實績證明文件(五年內公司實績)

實施者為都市更新會

- （一）立案證明
- （二）圖記印模

實施者為依更新條例第 12 條同意之其他機關（構）

檢附法人登記證明

附件二、土地權利證明文件

（一）地籍圖謄本

■ 注意事項：

1. 應檢附地政單位核發之地籍圖謄本正本（不接受電子謄本），核發日期應為事業計畫申請報核當日。

（二）土地登記簿謄本

■ 注意事項：

1. 應檢附地政單位核發之土地登記簿謄本正本（不接受電子謄本）。
2. 土地登記簿謄本核發日期應與地籍圖謄本核發日期相同，且核發日期應為事業計畫申請報核當日。

（三）建物登記簿謄本（或合法建物證明）

■ 注意事項：

1. 應檢附地政單位核發之建物登記簿謄本正本（不接受電子謄本），核發日期應為事業計畫申請報核當日。
2. 檢附合法建物證明、建物保存登記證明或已領得使用執照證明。

（四）於登記前取得所有權證明文件（若無免附）

■ 注意事項：

1. 繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。繼承系統表由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。
2. 強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。
3. 徵收取得者：新北市政府出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。
4. 法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正本。

（五）建築線指示圖

■ 注意事項：

1. 檢附建築線指示圖。

（六）土地使用分區及公共設施用地證明書

■ 注意事項：

1. 檢附申請報核日前3個月內申請之土地使用分區證明。

附件三、都市更新事業計畫同意書

（一）同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊【範例 26】

（二）事業計畫同意書【範例 27】

■ 內容：

1. 同意書內容應敘明為同意辦理事業計畫為範圍，同意更新處理方式以及同意之權利價值比率或分配比率，並載明簽署同意書之所有權人姓名、聯絡電話、聯絡地址、統一編號、其同意辦理事業計畫之土地、建物產權資料、簽署日期。

■ 注意事項：

1. 應檢附同意書正本。
2. 同意書之簽章部份，應由本人親自簽名及蓋章。
3. 同意書內容與謄本登載資料或證明文件相符，或有塗改，應加蓋簽署人印章。
4. 同意書之格式以每一所有權人為一張為原則，記載該所有權人所持有或持分之土地及（或）建物部分之面積，如超過二筆以上予以合計其持分面積。

5. 記載欄位之多寡得視實際需求而作調整。
6. 如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，則可另行加張，並加蓋騎縫章。
7. 所有權人無法親簽者或不在國內者，應檢附經地方法院或民間公證人公證或外交部簽發之授權書，並加蓋與正本相符的章。
8. 若為已信託移轉者，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之，若信託契約未載明受託出具同意書者，建議應由委託人及受託人雙方共同為之。

附件四、公聽會紀錄

(一) 公聽會邀請邀請名單暨通知方式說明

■ 注意事項：

1. 公聽會開會通知單需加蓋實施者印章【**範例 28**】。
2. 需邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加。
3. 需通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
4. 「通知」方式可採自行送達或交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式送達。

(二) 通知證明文件（掛號函件執據）

■ 注意事項：

1. 交由郵政機關送達者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。
2. 採自行送達者應檢附證明文件。

(三) 公告資料及張貼紀錄

■ 注意事項：

1. 公聽會主辦人應為事業計畫實施者。
2. 公告資料【**範例 29**】需加蓋實施者印鑑。
3. 公聽會之日期及地點應於10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌並拍照存證，公聽會當日不計入該10日之計算，刊登日期至少1日位於10日前即可（例如：5月14日將召開公聽會，至少應在5月3日開始登刊於新聞紙三日、張貼公告），檢附刊登報紙正本【**範例 30**】及張貼照片。

(四) 公聽會簽到簿

■ 注意事項：

1. 檢附簽到簿（正本）。

(五) 公聽會會議紀錄及照片

- 注意事項：
 1. 會議紀錄主席及紀錄需簽名。
 2. 公聽會當天主席非實施者時，應補充說明，並出具委託書。
 3. 會議記錄須寄予各所有權人，需檢具寄送會議紀錄郵寄證明。

附件五、新北市自行劃定都市更新單元檢核表正本及相關證明文件(事業概要核准者免附)

附件六、舊違章建築戶證明文件

(一) 舊違章建築戶證明文件清冊

- 注意事項：
 1. 欄位包括：門牌、所有人、興建時間證明文件、權利證明文件【範例 31】。

(二) 戶政單位門牌歷次整編日期對照表函

- 注意事項：
 1. 應檢附民政局門牌檢索系統各門牌整編資料，或戶政單位協助提供之門牌編定證明。

(三) 舊違章建築戶相關證明文件

- 內容：應檢附房屋稅籍資料、門牌編定、繳納自來水費、電費收據或證明等文件。

(四) 占有他人土地舊違章建築戶處理協議書【範例 32、33、34】

- 內容：測量面積及補償面積外，若為現金補償處理方式需載明補償金計算原則及數額、補償金給付原則及時機等；若為現地安置處理方式需載明分配價值、選配原則及差額價金找補原則等。
- 注意事項：
 1. 應檢附協議書正本。

附件七、都市更新單元建物測量成果報告

- 注意事項：
 1. 舊違章建築戶面積雖以實測為準，報告書內應檢附都市更新單元建物測量成果圖，圖面以 1/100 之比例尺標示，同時由相關測繪人員及測量技師（或建築師）簽名負責，並檢附測量技師證書、開業證書影本。

附件八、其他相關證明文件

- 內容：若有捐贈公益設施或協助開闢公共設施者，應檢附公益設施捐贈或使用同意書【範例 35】及其土地登記謄本。

四、範例

【範例 1】都市更新事業封面

《註 1》
擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案

《註 2》【送件版】

政府印 新北市

《註 3》 實施者：○○○○○○○○○○○○○
受託人：○○○○○○○○○○○○○

《註 4》 中華民國 ○○○○年○○月

《註 1》：1. 除地段號之小段、道路為國字外，數字以阿拉伯數字標明。

2. 以相對位置居中之地號為代表地號，案名統一為：「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案」。

《註 2》：1. 需註明為送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版-A 冊(或 B 冊)、聽證會版、審議會版或核定版。

2. 公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註 3》：需載明實施者、受託人（如規劃單位、建築師）。

《註 4》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。

【範例 2】事業計畫申請書

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：(需載明更新單元所有地號、建號、面積)

■ 使用分區：

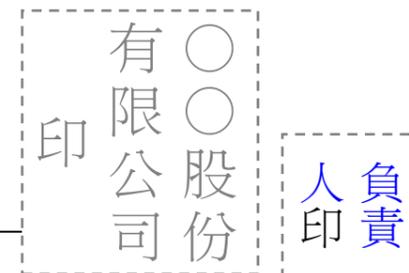
■ 申請理由及依據：

1. 依據「都市更新條例」第○○條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事計畫書併同公聽會紀錄、與第○○條規定同意比率之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。
2. 依據都市計畫法新北市施行細則第○條規定/○○○(請填寫都市計畫案名)土地使用管制規定，辦理都市設計審議事宜。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申請人： _____
統一編號： _____
代表人： _____
聯絡住址： _____
聯絡電話： _____



中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例 3】事業計畫申請書（合冊）

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

■ 案名：

「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：（需載明更新單元所有地號、建號、面積）

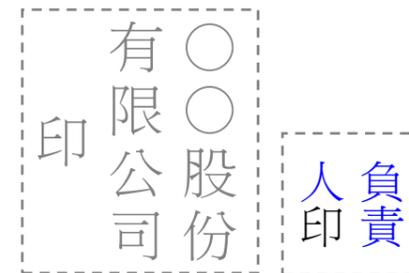
■ 使用分區：

■ 申請理由及依據：

1. 依據「都市更新條例」第○○條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事計畫書併同公聽會紀錄、與第○○條規定同意比率之私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。
2. 依據都市計畫法新北市施行細則第○條規定/○○○（請填寫都市計畫案名）土地使用管制規定，辦理都市設計審議事宜。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定及都市設計審議



申請人：_____
統一編號：_____
代表人：_____
聯絡地址：_____
聯絡電話：_____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

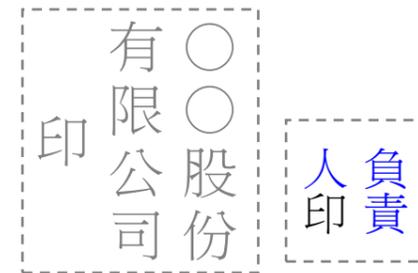
【範例 4】都市更新事業計畫切結書

切 結 書

- 一、立切結書人_____，茲切結所檢附新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人_____自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府



立切結書人：_____
統一編號：_____
代 表 人：_____
聯絡地址：_____
聯絡電話：_____

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例5】都市更新事業計畫委託書

委 託 書

茲委託_____全權代表本公司辦理「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委託人：_____
聯絡地址：_____
聯絡電話：_____
身份證字號：_____
聯繫窗口：_____

印 有 限 公 司 股 份 人 負 責 印

受託單位：_____
代 表 人：_____
聯絡地址：_____
聯絡電話：_____
統一編號：_____
聯繫窗口：_____

印 有 限 公 司 股 份 人 負 責 印

受託單位：_____
代 表 人：_____
聯絡地址：_____
聯絡電話：_____
統一編號：_____
聯繫窗口：_____

印 師 事 務 所 建 築 人 負 責 印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例 6】資訊公開同意書

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案」都市更新，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致
新北市政府

委託人： _____
聯絡地址： _____
聯絡電話： _____
身份證字號： _____
聯繫窗口： _____

印
有 限 公 司
股 份 有 限 公 司
人 負 責
印

受託單位： _____
代表人： _____
聯絡地址： _____
聯絡電話： _____
統一編號： _____
聯繫窗口： _____

印
有 限 公 司
股 份 有 限 公 司
人 負 責
印

(接續下頁)

受託單位：_____

代 表 人：_____

聯 絡 地 址：_____

聯 絡 電 話：_____

統 一 編 號：_____

聯 繫 窗 口：_____

師 ○
事 ○
務 所 建 築
印

人 負
印 責

【範例 7】都市更新事業計畫建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表				
項次	項目		建築師檢核	備註
1	面積計算表		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。		<input type="checkbox"/> 符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
8	建築物高度檢討圖		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
9	區內公共設施配置及設計說明		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁及第 頁
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁及第 頁
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
12	消防救災空間檢討平面圖		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
17	透視圖		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
18	景觀鋪面設計		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
20	共專用圖說		<input type="checkbox"/> 符合	詳第 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁
22	現況實測地形圖		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁
23	都市更新容積獎勵項目		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁
24	其他		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 頁
建築師簽章	姓名	開業證書 字 號	備註	1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。
	事務所 名稱	(簽名及蓋章) 年月日(簽章日期)		

【範例 8】 新北市都市更新審議資料表 (擬訂、變更)

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表											
檔 名	(本欄由承辦科填寫)	法令適用基準日	年	月	日	請勾選送審類別	□A:公開展覽	□B:審議會審	□C:核定		
案 名						基地地號					
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		法定建蔽率			適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	都 市 更 新 建 築 容 積 獎 勵 辦 法 #5 至 #17 合 計 = _____ m ² 新 北 市 都 市 更 新 建 築 容 積 獎 勵 辦 法 #2 至 #8 合 計 = _____ m ² 綜 合 設 計 放 寬 規 定 其 他 合 計		#5 高於基準容積核計	m ²	
	基地面積	m ²	實設建蔽率	%	#6 建築物結構安全條件				m ²		
	總樓地板面積	m ²	法定容積率	%	#7 捐贈社會福利設施或公益設施				m ²		
	工業使用容積	m ²	實設容積率	%	#8 協助取得及開闢公共設施用地				m ²		
	住宅使用容積	m ²	住宅單元	單元	#9 文資保存或再利用維護				m ²		
	商業使用容積	m ²	商業單元	單元	#10 綠建築標章建築設計				m ²		
	其它使用容積	m ²	其他單元	單元	#11 智慧建築標章建築設計				m ²		
	各樓層使用概況	地下層	例:地下一層停車空間、變電室、機房;地下二層停車空間						#12 無障礙環境設計	m ²	
		地面層與低層部	例:一般零售業、門廳、社區公共設施等						#13 耐震設計	m ²	
		標準層	例:集合住宅						#14 時程獎勵	m ²	
	頂層部	例:集合住宅							#15 規模獎勵	m ²	
	法定汽車停車位	輛	更新前後戶數(前/後)	戶/戶					#16 採協議合建實施	m ²	
	實設汽車停車位	輛	安置戶數(合法/違章)	戶/戶					#17 處理占有他人舊違建戶樓地板面積	m ²	
	法定機車停車位	輛	提供公益設施種類、樓層	m ²					#2 建築基地及建築物規劃設計	m ²	
	實設機車停車位	輛	面積						#3 捐贈都更基金	m ²	
法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形	m ²		#4 留設無頂蓋街角廣場	m ²					
實設裝卸停車位	輛	面積			#5 依更新計畫留設 4M 以上等寬之通道	m ²					
地下層樓板面積	m ²	留設人行步道情形	m ²		#6 30 年以上四、五層樓以上合法建築	m ²					
地下開挖規模	%	面積	m ²		#7 受臨路寬度限制調降基準定容積	m ²					
其他		其他	m ²		#8 提供社會福利設施或其他公益設施	m ²					
最大樓層數	層	更新後建物構造			開放空間有效面積	m ²					
建築物高度	M				獎勵樓地板面積	m ²					
屋頂突出物高度	M				其他	m ²					
實施者		電話			獎勵樓地板面積	m ²					
地址		傳真									
建築設計		電話									
地址		傳真									
申請資料					合 計	m ²					
辦 理 過 程	過 程	日期	發文文號	備 註	過 程	日期	發文文號	備 註			
	1	更新地區(單元)公告			11	召開審議會					
	2	事業概要公聽會			12	事業(暨權變)計畫公告實施					
	3	申請事業概要			13	自辦權利變換公聽會					
	4	事業概要核准			14	申請權利變換計畫報核					
	5	同意事業計畫展延			15	公開展覽期間					
	6	自辦事業(暨權變)計畫公聽會			16	公辦權利變換公聽會					
	7	申請事業(暨權變)計畫報核			17	召開專案小組審議委員會					
	8	公開展覽期間			18	召開審議會					
	9	公辦事業(暨權變)計畫公聽會			19	權利變換計畫公告實施					
10	召開專案小組審議委員會										

填表人(申請單位): _____

蓋章處: _____

填表日期: _____年____月____日

【範例 9】公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：_____

開會地點：_____

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：公聽會會議紀錄回應綜理表，發表人姓名不得隱匿，應與附件自辦公聽會會議紀錄及附錄公辦公聽會發言要點內容一致

【範例 10】 ○○會議審查意見回應綜理表

「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」○○會議審查意見回應綜理表

開會時間：_____

開會地點：_____

依據：_____年_____月_____日 字第_____號函

項次	單位/委員/陳情人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次

注意事項：

1. 歷次會議紀錄回應綜理表應包括：審議會、聽證、都市計畫變更可行性研商會議、公有機關回函、人民陳情意見、承辦科補正意見及公聽會會議紀錄等之回應，並應從發生日期由新至舊依序排列，列點意見應逐點回應。
2. 回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。
3. 承辦科補正意見回應綜理表，表末請加註「備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。」

【範例 11】內文版面格式

「臺北縣新店市忠國段 34 地號等 6 筆土地都市更新單元」都市更新事業概要說明書

壹、辦理緣起與法令依據 二、法令依據

《註 4》 依據都市更新條例第 11 條及相關規定辦理。

一、辦理緣起

本案更新單元位於臺北縣新店市中興路與寶橋路交叉口附近，鄰近新店北新國小，在土地使用分區係屬新店都市計畫內之第四種住宅區，計畫區範圍內目前有一處海砂屋建築之社區，由於結構安全至為堪慮，有待透過更新手段來提供更為安全無虞之居住空間。

本案之實施者「鴻豐開發股份有限公司」為配合縣府對於建築物有傾斜或朽壞之虞地區，特別是海砂屋之結構較為堪慮地區加強都市更新之政策，乃依都市更新條例規定，擬定本地區都市更新案，期望透過更新方式賦予本地區再發展之契機，不僅有助於當地生活環境品質之提昇，提供居民一個安全無虞之居住環境，同時亦能帶動其他老舊社區更新發展之誘因。

另本案原於公聽會時所規劃之範圍包括 7~13 等 7 筆土地，惟由於該範圍內尚有未變更之工業區，且其地主擬採協議合建方式變更新，故於本事業概要計畫中，將其土地剔除於本次申請範圍外。

《註 3》

本案更新計畫目標：

- (一)配合都市更新條例規定，更新老舊海砂屋危險建物
- (二)透過都市設計手法，規劃適切開放空間
- (三)改善都市景觀，提昇居住環境品質
- (四)引入活動人口，活絡地方發展

鴻豐開發股份有限公司、易復御建築師事務所、晟楨工程顧問有限公司

《註 2》 《註 5》

《註 1》：內文以 A3 格式，橫式雙欄格式書寫。

《註 2》：每頁上、下、右各留 2.2 公分，左留 2.5 公分。

《註 3》：說明書內文請以單行間距，內文請以 14 號字撰擬，中文建議請用標楷體字型，英文建議使用 Times New Roman Font，表格內容以清晰表達為原則。

《註 4》：各章標題應置於頁首（若該章節無內容得合併於同頁，依個案書寫之需求做頁碼調整），標題於左緣開始，標題順序為：壹、一、（一）、1、（1）、a、（a），標題字體：「壹」為 18 號字、粗體。「一」16 號字、粗體。「（一）」14 號字、粗體。各章應從首頁開始。

《註 5》：說明書內文每頁頁尾需插入頁碼，以○-○表示（章-頁）。

《註 6》：數學單位：單位符號以簡寫標明為原則，如：平方公尺以 m²、公尺以 m 等標明。

【範例 12】更新單元位置示意圖

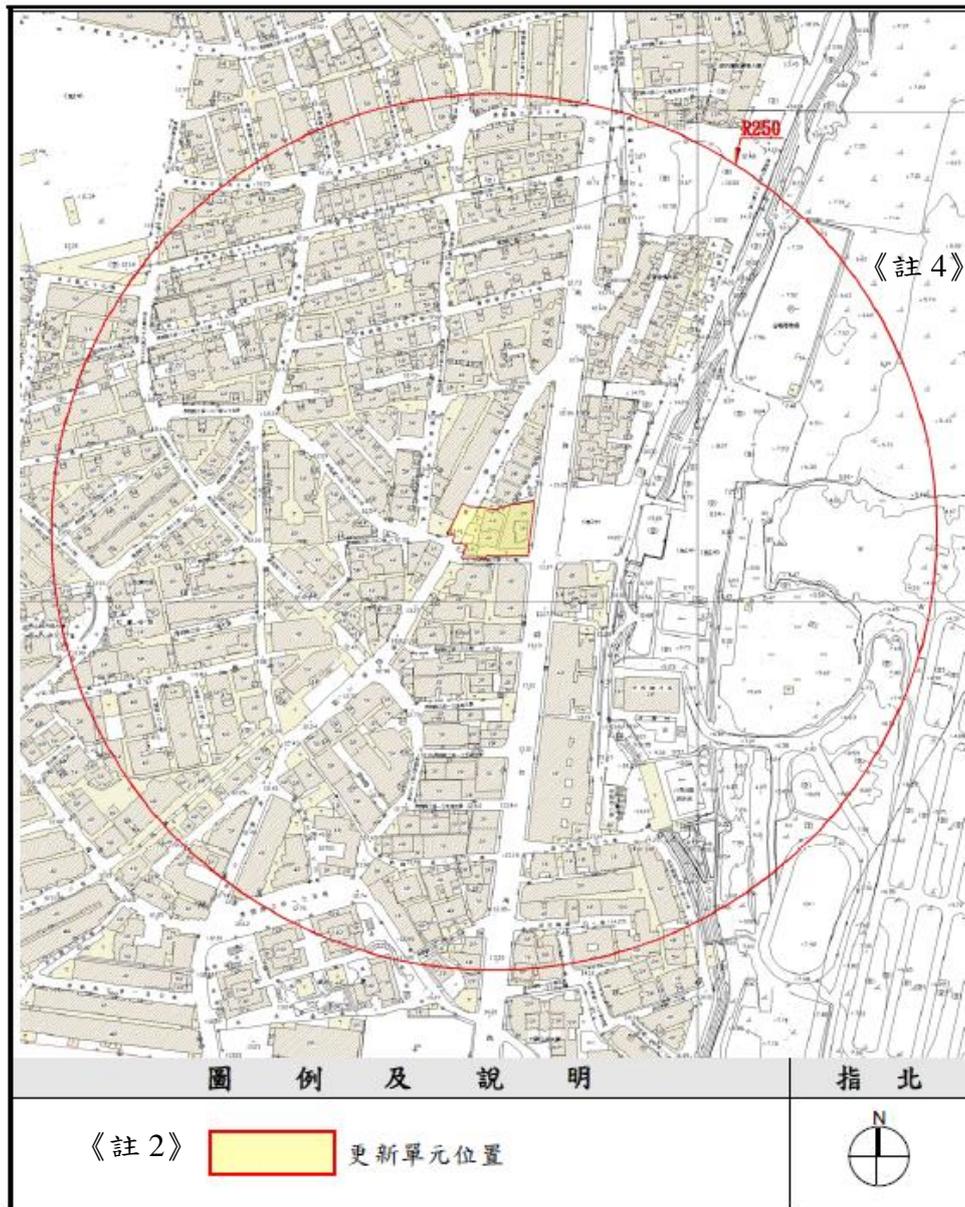


圖 2-1 更新單元位置示意圖《註 1》

《註 1》：1. 附圖應載明圖名
2. 圖名以○-○表示（章-順序）。
3. 示意圖不用標明比例尺。

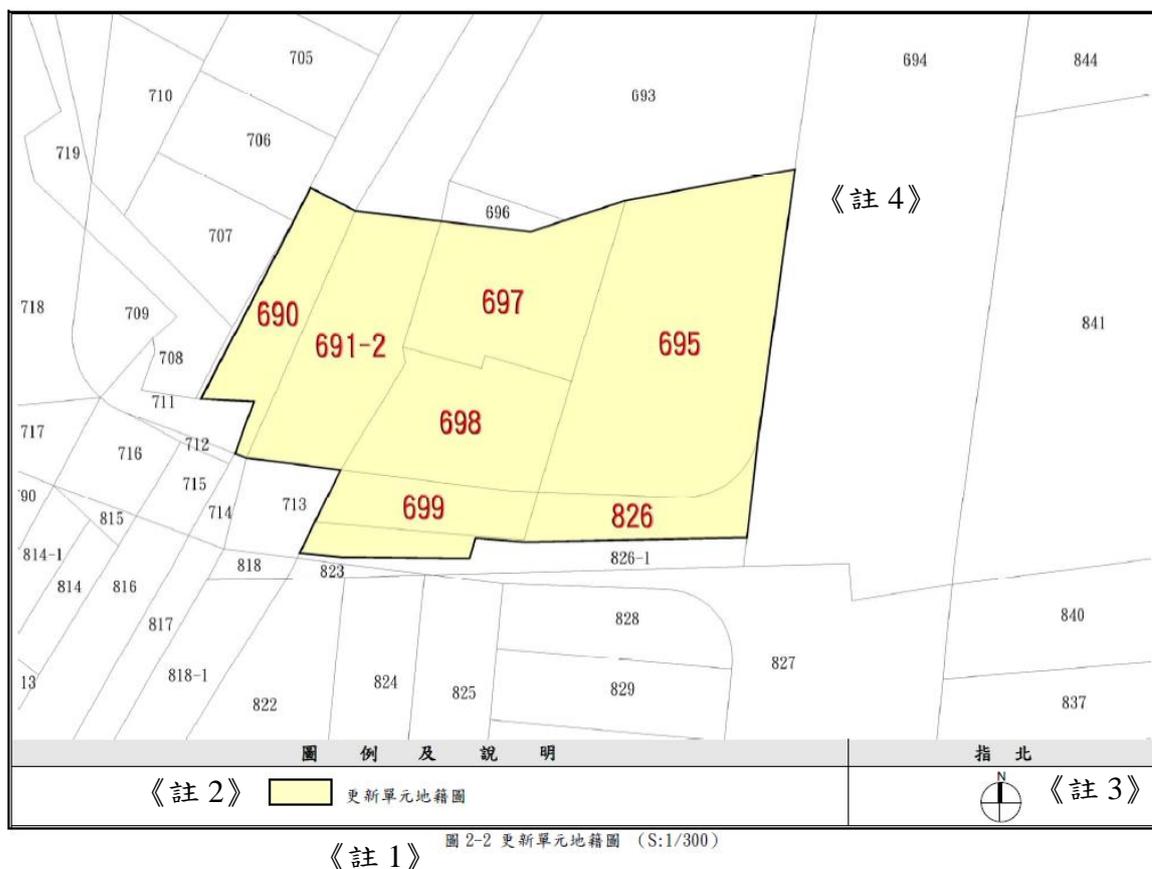
《註 2》：1. 附圖應載明圖例。

更新地區範圍 
更新單元範圍 

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

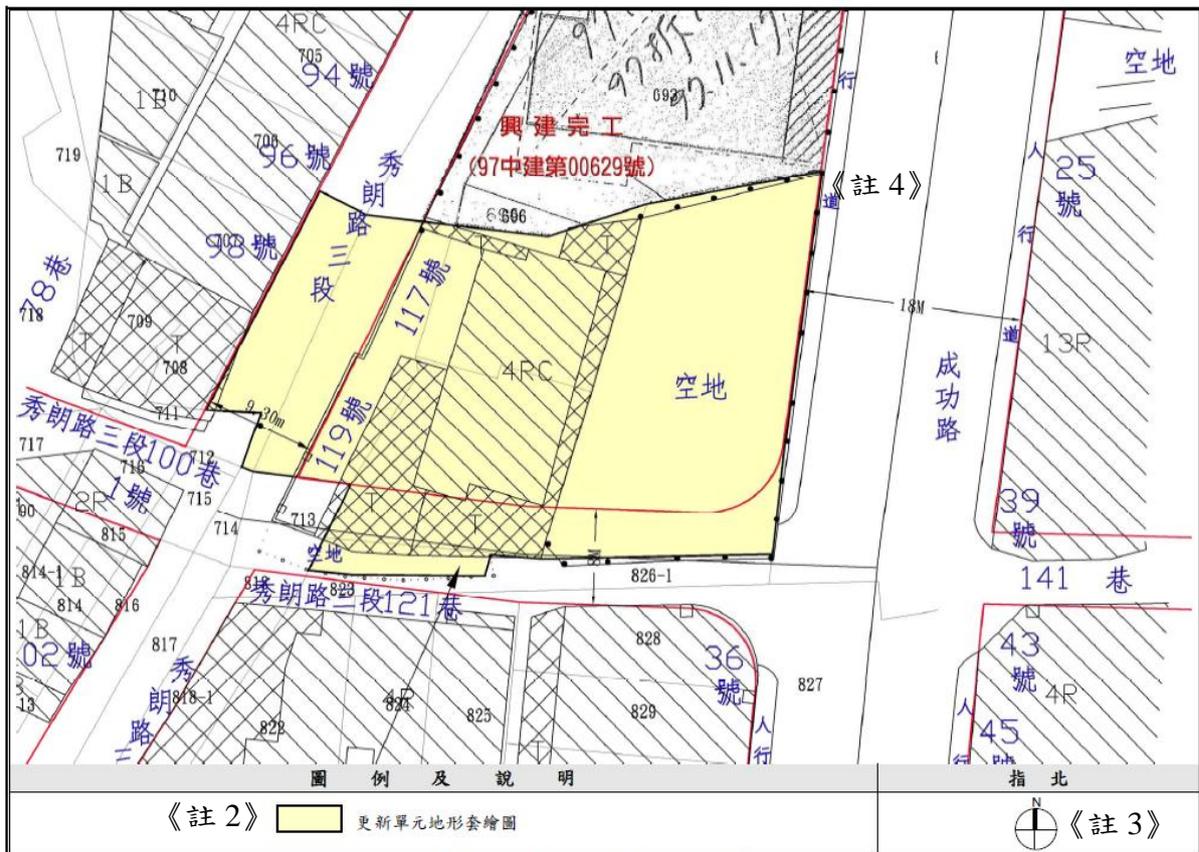
《註 4》：需清楚標明基地位置、單元範圍及更新地區。

【範例 13】更新單元地籍套繪圖



- 《註 1》：1. 附圖應載明圖名
 2. 圖名以○-○表示（章-順序）。
 3. 更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖，附圖之比例尺應一致。
- 《註 2》：附圖應載明圖例。
- 《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 《註 4》：1. 以地籍圖為底圖。
 2. 需清楚標明地號及單元範圍

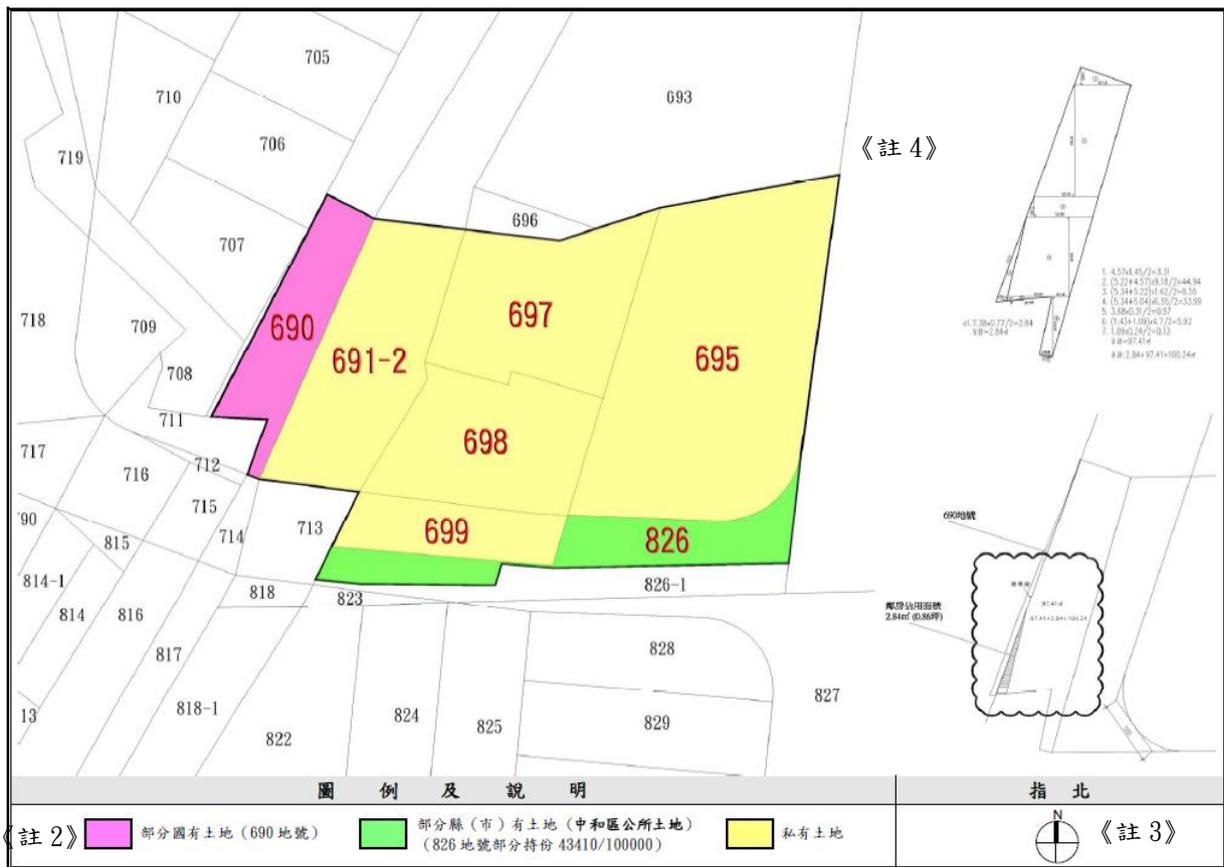
【範例 14】更新單元地形套繪圖



《註 1》 圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S:1/300)

- 《註 1》：1. 附圖應載明圖名
 2. 圖名以○-○表示（章-順序）。
 3. 更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖，附圖之比例尺應一致。
- 《註 2》：附圖應載明圖例。
- 《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 《註 4》：1. 以地形圖為底圖。
 2. 需清楚標單元範圍。

【範例 15】更新單元公私有土地分布圖



《註 1》 圖 5-2 更新單元公私有土地分布圖 (S: 1/300)

《註 1》：1. 附圖應載明圖名

2. 圖名以○-○表示 (章-順序)。

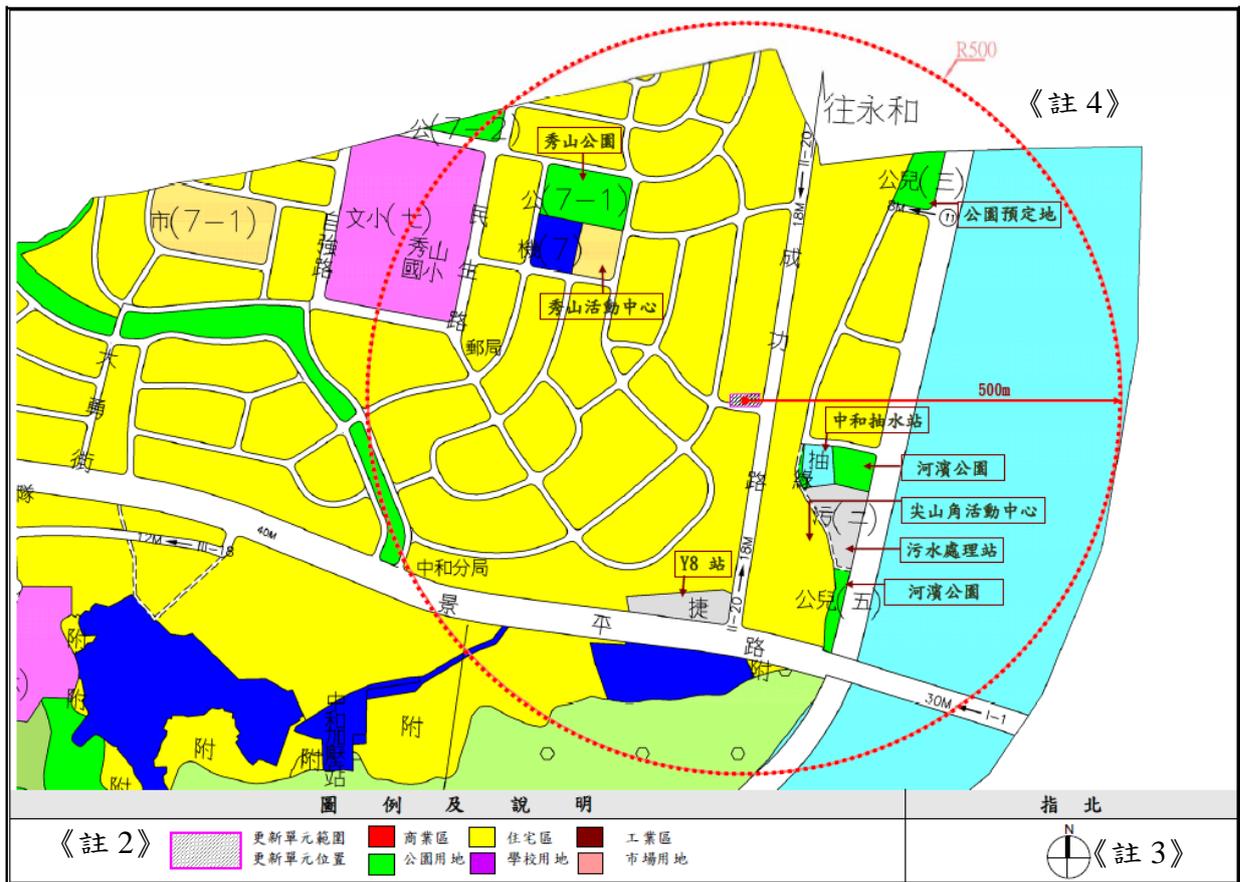
3. 更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖，附圖之比例尺應一致。

《註 2》：附圖應載明圖例，包括公有土地 (不同管理機關應分別標示)、私有土地、公私共有土地。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：以地籍圖為底圖。

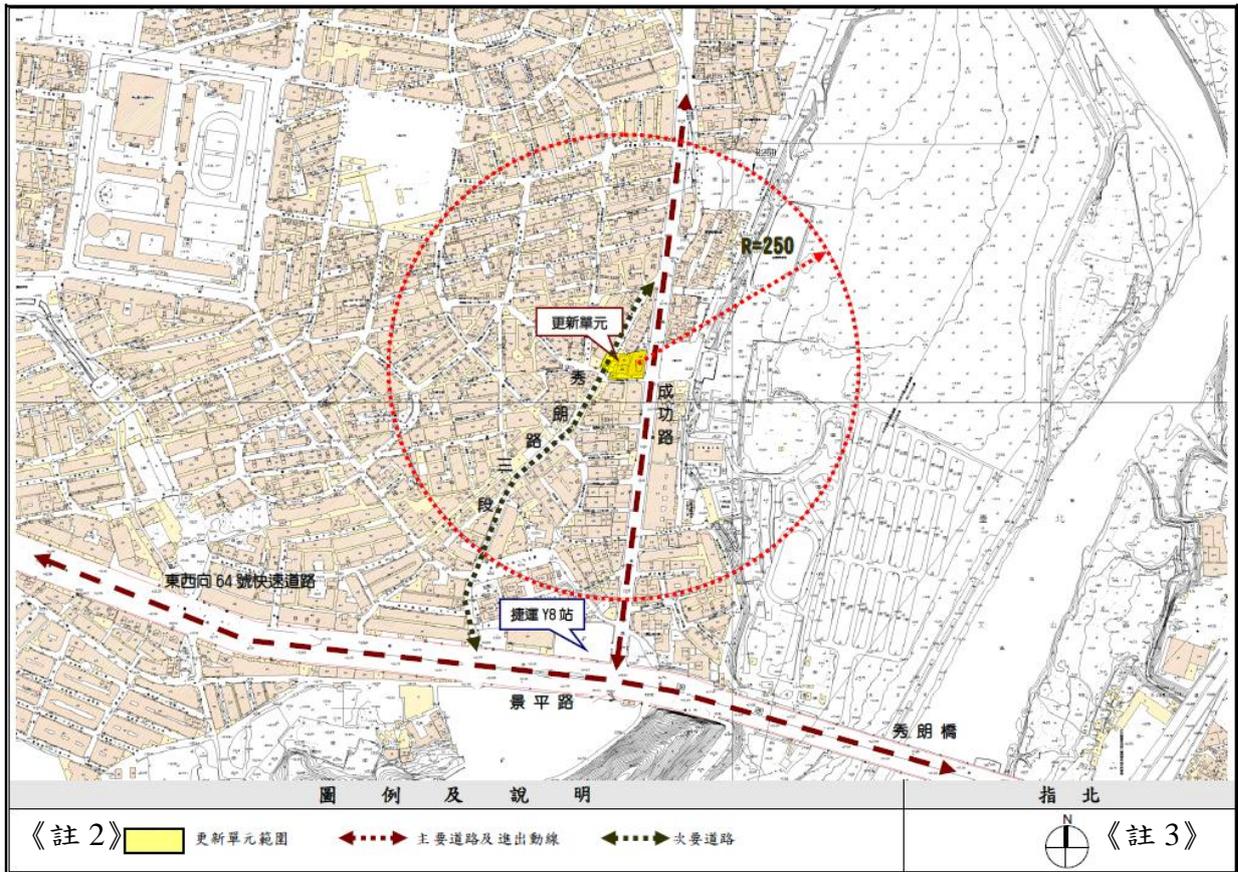
【範例 16】更新單元公共設施示意圖



《註 1》 圖 5-7 更新單元公共設施分布示意圖

- 《註 1》：1. 附圖應載明圖名
2. 圖名以○-○表示（章-順序）。
3. 示意圖不必標明比例尺。
- 《註 2》：1. 附圖應載明圖例。
2. 圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符。
- 《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 《註 4》：1. 需標明更新單元 500 公尺範圍。
2. 需以彩色列印。
3. 應註明是否已經開闢完成。

【範例 17】更新單元周圍交通系統示意圖



《註 1》 圖 5-9 更新單元周圍交通系統示意圖

《註 1》：1. 附圖應載明圖名

2. 圖名以○-○表示（章-順序）。

3. 示意圖不用標明比例尺。

《註 2》：1. 附圖應載明圖例。

2. 需標明主要幹道、次要幹道、捷運路線等重要交通系統軸線。

《註 3》：1. 需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

2. 圖例箭頭部分應表示車行方向，該道路為雙向通行者，應以雙箭頭表示。

《註 4》：建議以地形圖為底圖

【範例 18】土地使用分區圖(大範圍)



《註 1》 圖 6-2 板橋都市計畫示意圖

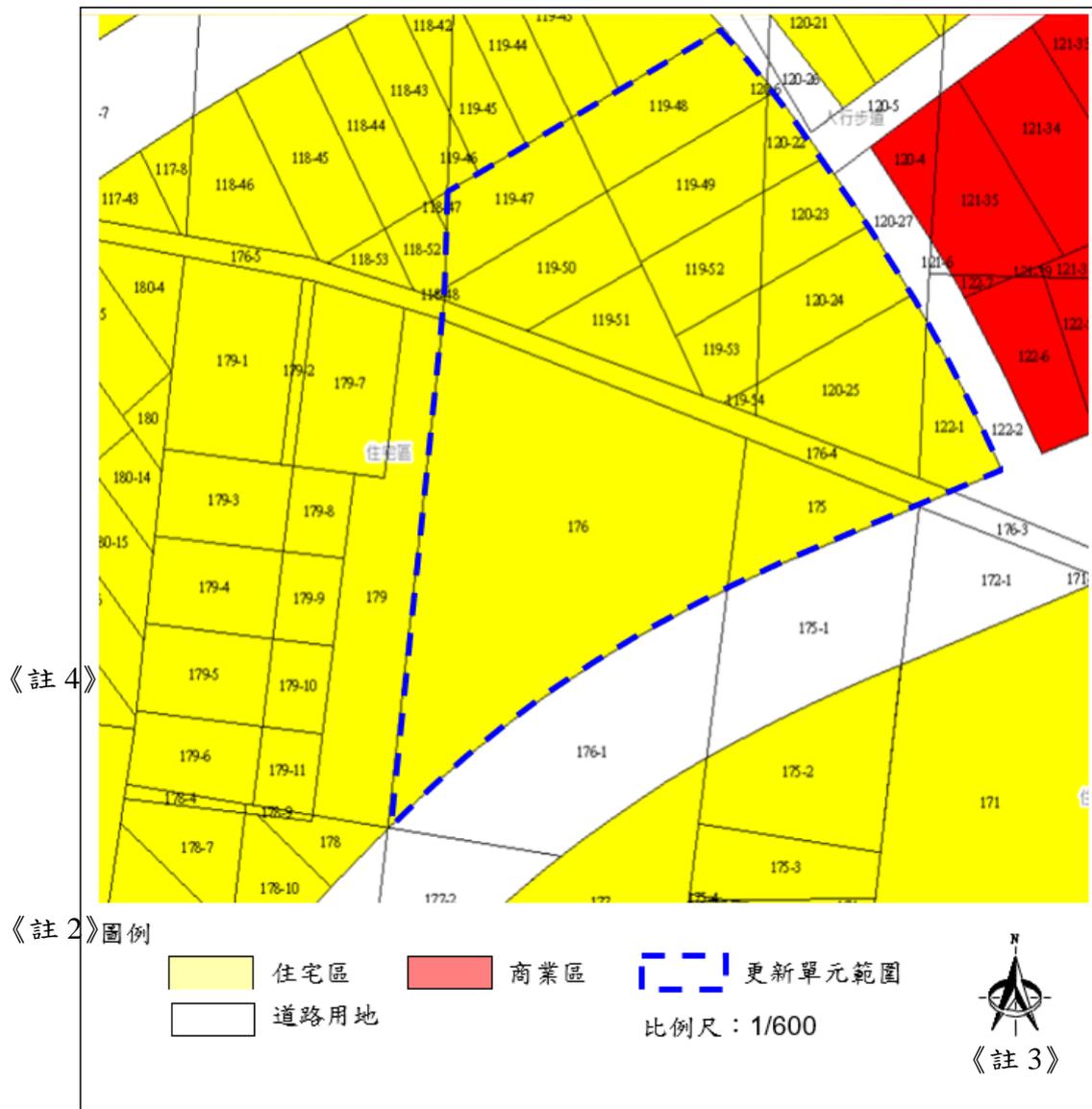
- 《註 1》：1. 附圖應載明圖名
2. 圖名以○-○表示（章-順序）。
3. 屬細部計畫地區者，應以 1/500 以上比例尺表示，但以列於同一頁為原則。

- 《註 2》：1. 附圖應載明圖例。
2. 圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：以都計圖並套繪更新單元範圍，需以彩色列印。

【範例 19】土地使用分區圖(更新單元範圍)



《註 1》圖 6-3 更新單元土地使用分區示意圖

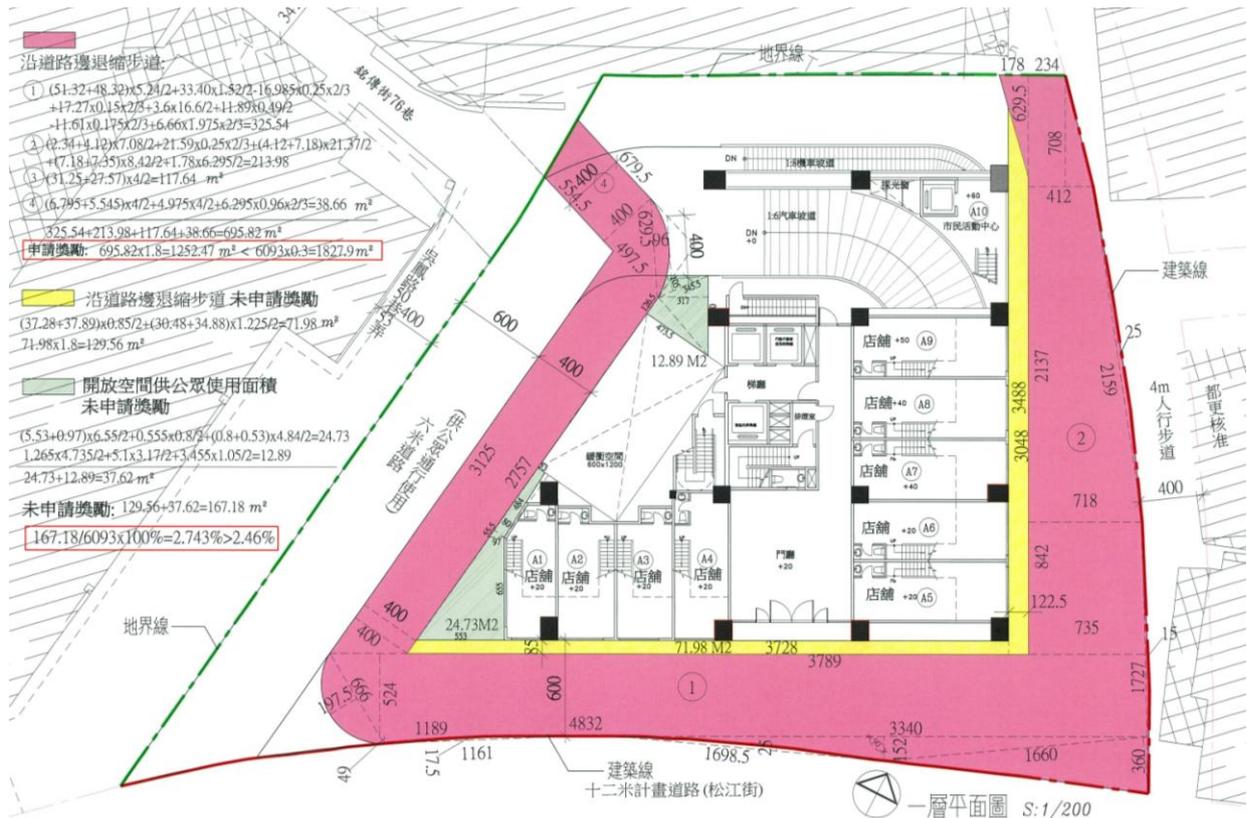
- 《註 1》：1. 附圖應載明圖名
 2. 圖名以○-○表示(章-順序)。
 3. 屬細部計畫地區者，應以 1/500 以上比例尺表示，但以列於同一頁為原則。

- 《註 2》：1. 附圖應載明圖例。
 2. 圖例顏色應與都市計畫圖所載顏色相符。

《註 3》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 4》：以都計圖並套繪更新單元範圍，需以彩色列印。

【範例 20】基地退縮建築面積計算圖



圖○-○ 基地退縮建築面積計算圖（實際建築型態以新北市都市更新審議會核定內容為主）

《註 1》：1. 附圖應載明圖名

2. 圖名以○-○表示（章-順序）。

3. 應標明比例尺。

《註 2》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 3》：1. 人行步道需加註長、寬。

2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。

【範例 21】基地退縮建築平面套繪圖



圖〇-〇 基地退縮建築平面套繪圖（實際建築型態以新北市都市更新審議會核定內容為主）

《註 1》：1. 附圖應載明圖名

2. 圖名以〇-〇表示（章-順序）。

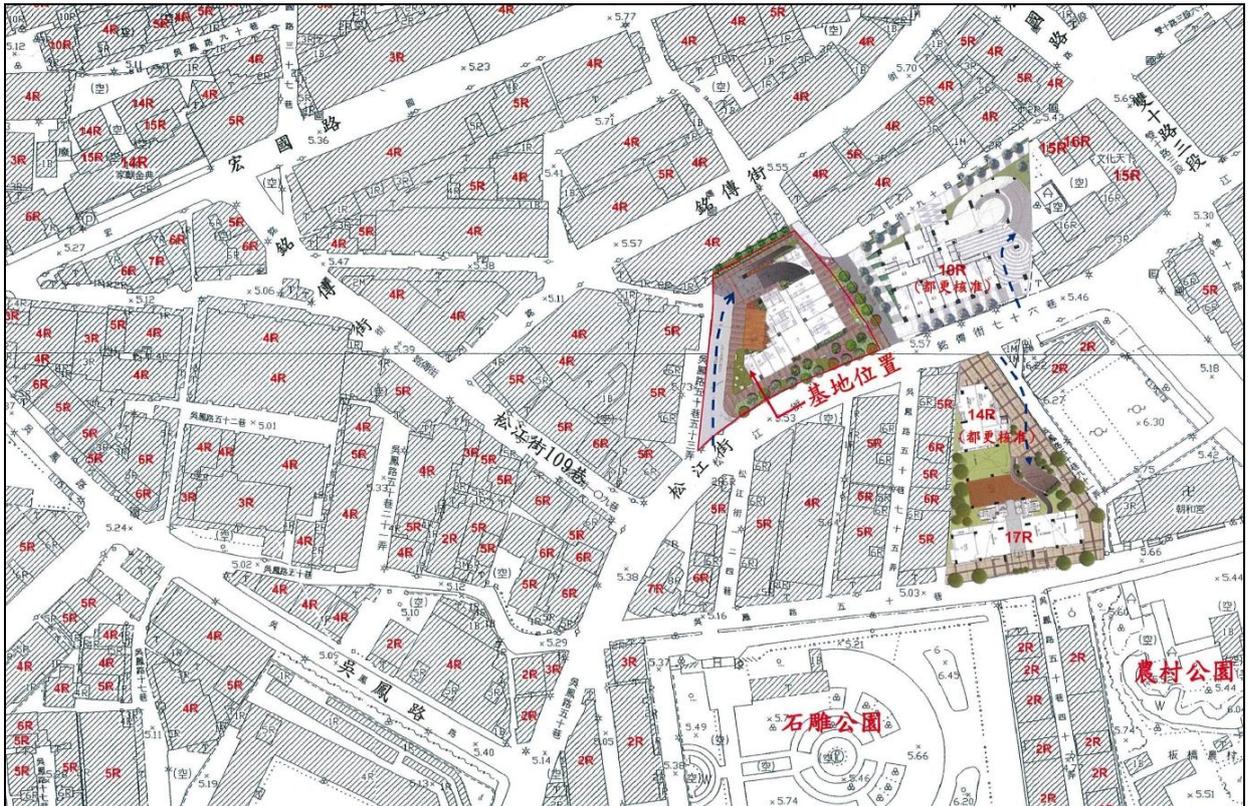
3. 應標明比例尺。

《註 2》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 3》：1. 人行步道需加註長、寬。

2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。

【範例 22】全區街廓配置圖



圖〇-〇 全區街廓配置圖

《註 1》：1. 附圖應載明圖名

2. 圖名以〇-〇表示（章-順序）。

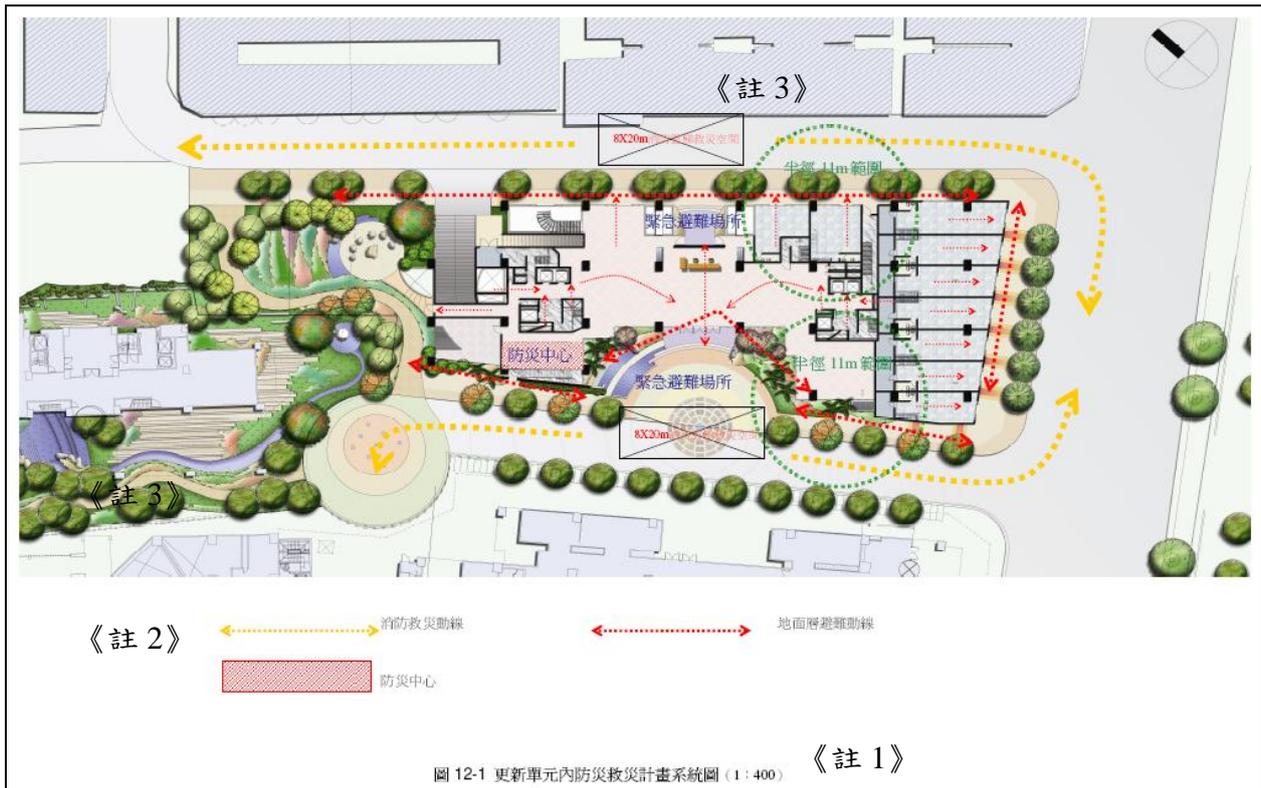
3. 應標明比例尺。

《註 2》：需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。

《註 3》：1. 需加註全區街廓退縮及留設空間說明。

2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。

【範例 23】防災計畫平面圖



《註 1》：1. 附圖應載明圖名
2. 圖名以○-○表示（章-順序）。

《註 2》：. 附圖應載明圖例。

《註 3》：1. 需載明雲梯消防車救災活動空間。

【範例 24】公寓大廈規約範本

除下列事項外，依內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號令修正之公寓大廈規約範本辦理：

1. 依都市更新事業計畫規劃為供**不特定**公眾使用空間(如：開放空間、人行步道等，請依實際規劃列舉之)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應載明提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，並附圖說。
2. 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，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調(分離式)或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

檢附內政部 103.04.30 台內營字第 1030803180 號公告之公寓大廈規約範本供參。

本○○○○公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶均有遵守之義務：

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

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：(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：_____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**比率**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__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率合計五分之一以上，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率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**比率**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**比率**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**比率**合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權**比率**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**比率**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

比率合計過半數之出席，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率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率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率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率合計半數時，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率總數及所占之比率。

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__名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)__名。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計__名，並得置候補委員____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率多者為當選。

(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率名冊等。
- (三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘

額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

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

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準（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率分擔之。
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____天期間催告仍不給付者,管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息,遲延利息以未繳金額之年息____%計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下:

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：（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，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

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

害並得請求損害賠償。

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

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

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

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

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

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

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

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。

【範例 25】附件冊封面

擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案

附件冊

附件一、實施者證明文件

- (一) 公司執照暨營利事業登記證或都市更新會立案證明
- (二) 變更登記表
- (三) 公司實績證明文件

附件二、土地權利證明文件

- (一) 地籍圖謄本
- (二) 土地登記簿謄本
- (三) 建物登記簿謄本(或合法建物證明)
- (四) 於登記前取得所有權證明文件

附件三、都市更新事業計畫同意書

- (一) 同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊
- (二) 事業計畫同意書

附件四、公聽會紀錄

- (一) 公聽會邀請名單暨通知方式說明
- (二) 通知通知證明
- (三) 公告資料及張貼紀錄
- (四) 公聽會簽到簿
- (五) 公聽會會議紀錄及照片

附件五、舊違章建築戶證明文件

附件六、都市更新單元建物測量成果報告

附件七、其他相關證明文件

需與計畫書封面日期一

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月

【範例 26】同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地
都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有土地所有權人清冊暨同意比率表

編號	土地所有權人	地號	土地持分面積 (m ²)	是否同意 事業計畫	同意事業計畫土地 面積 (m ²)
1					
2					
3					
4					
5					
合計	○○人			○人同意	
排除	○○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
(更新條例#12) 公開評選實施者				50%	50%※
(更新條例#7) 公告逕行劃定更新地區法定比率				50%	50%
(更新條例#6、#8) 其餘公告劃定更新地區法定比率				75%	75%
(更新條例#23) 自行劃定更新單元法定比率				80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項				-	90%

備註：依更新條例第 12 條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，公有土地面積超過更新單元面積 1/2 者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆土地
都市更新事業計畫案

同意參與更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊暨同意比率表

編號	建物所有權人	建號	建物權利 面積(m ²)	是否同意 事業計畫	同意事業計畫 建物面積
合計	○○人				
排除	○人				
總計	○○人				
同意比率				○○%	○○%
(更新條例#12) 公開評選實施者				50%	50%※

(更新條例#7) 公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%
(更新條例#6、#8) 其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%
(更新條例#23) 自行劃定更新單元法定比率	80%	80%
更新條例第 37 條第 1 項	-	90%
(更新條例#12) 公開評選實施者	50%	50%※

備註：依更新條例第 12 條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者，公有土地面積超過更新單元面積 1/2 者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

【範例 27】事業計畫同意書

擬訂(或變更)新北市○○(鄉鎮市區)○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意參與由□□□為實施者所提之「擬訂(或變更)新北市○○(鄉鎮市區)○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施者：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

採協議合建或其他方式實施：(依實際情況選填)

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一) 土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二) 建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
	建物層次/總樓層次			
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
		權利範圍 (D)		
		持分面積 E = C * D		
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署

統一編號：

簽署

聯絡地址：

人印

聯絡地址：

人印

聯絡電話：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)新北市○○(鄉鎮市區)○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 本人更新後分配之權利價值比率：本人更新後應分配之權利價值，其占更新後土地及建築物總權利價值扣除共同負擔費用之比率。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經審議會審議，實際數值以主管機關核定發布實施為準。

【範例 28】事業計畫公聽會開會通知單

擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○
○ 筆 土 地

都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：

聯絡電話：

聯絡地址：

受文者：

速 別：

發文日期：

發文字號：

開會事由：「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地」
都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：

開會地點：

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市○○區○○里里長、○○區○○
段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地之土地所有權人、合法建
築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預告登記請求權
人、學者專家。

說 明：

一、本更新單元位於新北市政府於民國○○年○○月○○日劃定之
○○○○更新地區，依「都市更新條例第三十二條」規定舉辦公聽會，
擬具都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機關、
學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有
權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

正 本：新北市政府都市更新處、新北市○○區○○里里長、○○區○○段(○
○小段)○○地號(等)○○筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權
人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

備 註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

申請人 ○○○

人 申
印 請

【範例 29】事業計畫公聽會公告

擬訂新北市○○段（○○小段）○○地號（等）○○筆
土 地

都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）
○○筆土地」都市更新事業計畫案公聽會召開時間、地
點。

說明：一、依據「都市更新條例」第三十二條及「都市更新條
例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會，應邀請有
關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更
新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、
囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。

二、開會時間：_____

三、開會地址：_____

實施者○○○○○○○

實施者印

中華民國○○年○○月○○日

【範例 30】事業計畫案登報格式

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案公聽會
召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第三十二條及「都市更新條例施行細則」第八條規定辦理

二、開會時間：○○年○○月○○日(上)(下)午○○時。

三、開會地點：新北市○○區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓。

實施者

○○○○○○

【範例 31】舊違章建築戶相關證明文件清冊

舊違章建築戶相關證明文件清冊

編號	門牌	所有人	興建時間 證明文件	門牌編定 時間	權利證明 文件

【範例 32】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現地安置）

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○
筆 土 地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案

占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則

一、可申請分配價值

_____（依個案協調內容為準）

二、應負擔費用計算原則

_____（依個案協調內容為準）

三、選配原則

_____（依個案協調內容為準）

四、差額價金找補原則

_____（依個案協調內容為準）

立書人：

人 立
印 書

（簽名及蓋章）乙

方：○○○實施者

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

實施者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例 33】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（異地安置）

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○
筆 土 地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案

占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：異地安置處理原則（依個案協調內容為準）

立書人：

人立書
印

（簽名及蓋章）乙

方：○○○○實施者

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

實施者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例 34】占有他人土地舊違章建築戶處理協議書（現金補償）

擬訂（或變更）新北市○○區○○段（○○小段）○○地號（等）○○
筆 土 地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案

占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書

本人_____持有之建物門牌為_____，建物實測面積為_____m²，同意配合實施者為○○○○之都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現金補償處理原則

一、補償金計算原則及數額

_____（依個案協調內容為準）

二、補償金給付原則及時機

_____（依個案協調內容為準）

三、其他約定事項

_____（依個案協調內容為準）

立書人：

人 立
印 書

（簽名及蓋章）乙 方：○○○○實施者

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

實施者印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

【範例 35】公共設施用地捐贈同意書

本人_____所有坐落新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(持分：○○/○○)(等)○○筆土地，同意配合實施者○○○所申請之「擬訂新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新案」捐贈與 貴府，特具結保證捐贈土地產權確無糾紛、訴訟、亦無出租或供其他使用收益等情事，如有不實，本人願負全部法律責任。

此致

新北市政府

立切結書人：



(簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

註：依容積移轉實施辦法辦理者，另依有關規定辦理。