

三、綠建築檢討

文明與科技的進步中，提供便利與舒適的生活，相對地造成資源的消耗與環境的破壞；本案導入綠建築規劃設計方式，提供生態、節能、減廢、健康條件之住宅建築，成為人類的生活與地球環境共存的良好典範外，且意味著對地球的一份關懷與永續的發展而努力，本案將按綠建築標章及建築技術規則第十七章規定辦理初步檢討，相關檢討基準係以綠建築解說與評估手冊辦理，本案檢討綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標等七項指標，未來將依取得綠建築標章為目標具體規劃執行

(一) 建築基本資料

- 1、基地面積：12,003.90 m²
- 2、法定建蔽率：50%
- 3、法定空地面積：6,001.95 m²
- 4、土地使用分區：行政園區特定專用區

(二) 綠建築標章申請概要

因本案將申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO₂減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依『綠建築解說與評估手冊』（BC 版）訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案預計爭取分級評估總得分 $\sum RS_i = 55.51$ 分（實際得分依標章審查結果），落於黃金級得分區段內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之『黃金級』標準。『綠建築評估資料總表』、『分級評估表』、『各項指標評估表』及各指標簡述如後續章節。

本案雖包含屬於 BC 版範圍的辦公廳與大型空間建築，與屬於 RS 版評估範圍的住宅建築，但因屬於 BC 版評估範圍的樓版面積佔較大比例，因此相關綠建築評估需以 BC 版為主。RS 版部分的得分在計算出之後，需根據 BC 版各指標的配分比重重新換算，再根據各用途空間的樓版面積比求平均值，作為最後總指標得分的依據。

表 12-1 EEWB-BC 綠建築標章評估總表

EEWB-BC 綠建築標章評估總表						
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案						
二、建物概要：地下 5 層，地上 32 層，SRC 辦公類建築						
三、評估結果：						
申請指標項目		設計值		系統得分		
☐	生物多樣性指標	BD = 0.00 BDc = 0.00	RS1 = 18.75 × [(BD - BDc) / BDc] + 1.5 = 0.00			
☒	綠化量指標	TCO2 = 1,800,732 TCO2c = 3,580,200	RS2 = 6.81 × [(TCO2 - TCO2c) / TCO2c] + 1.5 = 8.23			
☒	基地保水指標	λ = 0.25 λc = 0.18	RS3 = 4.00 × [(λ - λc) / λc] + 1.5 = 8.74			
☒	日常節能指標	EEV = 0.63 EEVc = 0.80	RS4 ₁ = a × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 = 8.41			
		EEV ≤ EEVc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		EAC = 0.70 EACc = 0.80	RS4 ₄ = 10.00 × [(0.80 - EAC) / 0.80] + 1.5 = 2.05			
		EAC ≤ EACc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		EL = 0.43 ELc = 0.70	RS4 ₅ = 10.50 × [(0.70 - EL) / 0.70] + 1.5 = 1.55			
		EL ≤ ELc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		CCO ₂ = 0.72 CCO ₂ c = 0.82	RS5 = 19.40 × [(0.82 - CCO ₂) / 0.82] + 1.5 = 6.54			
		PI = PIc = 3.30	RS6 = 13.13 × [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = -1.65			
☒	室內環境指標	IE = 72.10 IEc = 60.00	RS7 = 18.67 × [(IE - 60.0) / 60.0] + 1.5 = 1.50			
☒	水資源	WI = 8.00 Wlc = 2.00	RS8 = 2.50 × (WI - 2.0) / 2.0 + 1.5 = 2.13			
		WI ≥ Wlc	☒ 合格 ☐ 不合格			
		Gi = 14.00 Gic = 10.00	RS9 = 5.15 × [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56			
系統總得分 RS = $\sum RS_i = 55.51$						
四、綠建築標章分級評估級：						
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
☒	免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☐	☒	☐
五、填表人簽章：						
						

表 12-2 EEWB-BC 各項指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	變距 Rn	分級評估得分 RSi	得分上限
一、生物多樣性指標		□	BD = 0.00	BDc = 0.00	R1 = 0.00	RS1 = 18.75 × R1 + 1.5 = 0.00	RS1 ≤ 9.0
二、綠化量指標		■	TCO2 = 3,580,200.00	TCO2c = 1,800,732.00	R2 = 0.99	RS2 = 6.81 × R2 + 1.5 = 8.23	RS2 ≤ 9.0
三、基地保水指標		■	λ = 0.70	λc = 0.25	R3 = 1.79	RS3 = 4.00 × R3 + 1.5 = 8.65	RS3 ≤ 9.0
四、日常節能指標	辦公類	■	EEV = 0.60	EEVc = 0.80	R41 = 0.24	RS41 = 29.30 × R41 + 2.0 = 9.17	RS41 ≤ 14.0
	百貨商場類	□	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 0.00	RS41 = 19.30 × R41 + 2.0 = 0.00	
	醫院類	□	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 0.00	RS41 = 32.00 × R41 + 2.0 = 0.00	
	旅館餐飲類	□	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 0.00	RS41 = 29.30 × R41 + 2.0 = 0.00	
	住宿類	■	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 1.00	RS41 = 29.30 × R41 + 2.0 = 0.00	
	學校類	□	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 0.00	RS41 = 14.70 × R41 + 2.0 = 0.00	
	大型空間類	■	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 1.00	RS41 = 29.30 × R41 + 2.0 = 0.00	
	其他類	□	EEV = 0.00	EEVc = 0.80	R41 = 0.00	RS41 = 14.70 × R41 + 2.0 = 0.00	
	空調節能	■	EAC = 0.70	EACc = 0.80	R44 = 0.13	RS42 = 18.60 × R42 + 1.5 = 3.83	RS42 ≤ 12.0
	照明節能	■	EL = 0.43	ELc = 0.70	R43 = 0.39	RS43 = 10.50 × R43 + 1.5 = 5.61	RS43 ≤ 6.0
五、CO2減量指標		■	CCO2 = 0.80	CCO2c = 0.82	R5 = 0.03	RS5 = 19.40 × R5 + 1.5 = 2.02	RS5 ≤ 8.0
六、廢棄物減量指標		□	PI = 0.00	PIc = 3.30	R6 = 0.00	RS6 = 13.13 × R6 + 1.5 = 0.00	RS6 ≤ 8.0
七、室內環境指標		■	IE = 75.90	IEc = 60.00	R7 = 0.27	RS7 = 18.67 × R7 + 1.5 = 6.45	RS7 ≤ 12.0
八、水資源指標		■	WI = 8.00	Wlc = 2.00	R8 = 3.00	RS8 = 2.50 × R8 + 1.5 = 8.00	RS8 ≤ 8.0
九、污水垃圾改善指標		■	GI = 14.00	Gl = 10.00	R9 = 0.40	RS9 = 5.15 × R9 + 1.5 = 3.56	RS9 ≤ 5.0
合計總分 RS = Σ RSi = 55.51							
註：變距R1-R9為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值－基準值 ÷基準值」之公式計算。							

表 12-3 EEWB-BC 分級評分基準(單位:分)

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

(三) 綠化指標評估

1、建築基本資料

- (1) 基地面積：12, 003. 90 m²
- (2) 法定建蔽率：50%
- (3) 法定空地面積：6, 001. 95 m²
- (4) 土地使用分區：機關用地

2、綠化量設計概要

地層面以非開挖區的綠地搭配人工地盤花園設計的手法，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3、綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，除沿街步道部分疏植闊葉大喬木外，覆土深度 ≥ 1. 0m。人工地盤花園綠地規劃喬木為主，灌木植栽為輔。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。植栽選種以耐旱、抗風、台灣本土原生物種為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。

表 12-4 EEWB-BC 綠化量指標評估表

EEWH-BC 綠化量指標評估表					2012年版
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案					
二、分項評估表					
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi × Ai
生態 複層	大小喬木、灌木、 花草密植混種區	喬木種植間距3.5m以下 且土壤深度1.0m以上	1200	- m ²	-
喬木	闊葉大喬木	土壤深度1.0m以上	900	共 110 株 1,120.00 m ²	1,584,000
	闊葉小喬木、針葉 喬木、疏葉喬木	土壤深度1.0m以上	600	共 70 株 1,120.00 m ²	672,000
	棕欖類	土壤深度1.0m以上	400	共 - 株 - m ²	-
灌木		土壤深度0.5m以上 (每m ² 至少栽植4株以上)	300	1,660.00 m ²	498,000
多年生蔓藤		土壤深度0.5m以上	100	m ²	
草花花圃、自然野草地、 草坪		土壤深度0.3m以上	20	- m ²	-
老樹保留		米高徑30cm以上 或樹齡20年以上	900	共 株 m ²	
			600	共 株 m ²	
Σ Gi × Ai =				2,754,000 kgCO ₂	
三、生態綠化優待係數 α				ra =	1.0000
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=1.0。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例				α=	1.3000
四、綠化設計值TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi×Ai))×α				TCO ₂ =	3,580,200
五、綠化基準值TCO _{2c} 計算 TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A ₀ -A _p)×(1-r)，若A'<0.15×A ₀ ，則A'=0.15×A ₀ ，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β為單位綠地CO ₂ 固定量基準[kg/m ²]				TCO _{2c} =	1,800,732
系統得分		RS2=6.81×[(TCO ₂ -TCO _{2c})/TCO _{2c}]+1.5= (0.0≤RS2≤9.0)			

(四) 基地保水指標評估

1、保水量設計概要

基地鑽探資料顯示本案地表 2m 內包含大量舊建物拆除之後留下的回填土，因此統一土壤分類為 SF，土壤滲透係數 $k = 10^{-5} \text{ m/s}$ ，基地最終入滲率 $f = 10^{-5} \text{ m/s}$ 。由於本案土質為 SF，故本案除了靠基本的 Q1 自然綠地透水搭配 Q2 透水鋪面設計保水量及 Q3 花園土壤雨水截留設計保水之外，另外再利用基地周圍帶狀的非開挖區域，於地面下鋪設 Q6 地下滲透排水管來強化降雨時的透水效率。透過適當的接管，滲透排水管可以鋪設在車道或人行道鋪面等硬鋪面下方，因此透水效率與使用彈性皆佳。

2、地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案以 Q1 綠地保水設計搭配 Q2 透水鋪面設計保水量及人工地盤花園土壤雨水截流設計保水量 Q3 為基礎，搭配 Q6 滲透排水管作為主要的保水手法。

表 12-5 EEWB-BC 基地保水指標評估表

EEWH-BC 基地保水指標評估表					2012年版
一、建築物名稱：冠德新店行政生活園區都更案					
二、基地最終入滲率 f 判斷					
■ 有 □ 無 鑽探調查報告		土壤滲透係數 k =	10 ⁻⁵	m/s	
土壤分類 = SF - 回填土		基地最終入滲率 f =	10 ⁻⁵	m/s	
三、基地保水量評估					
保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi	
常用 保水 設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積 (m ²)	3,800.00	3,283.20	
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積 (m ²)	-	-	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積 (m ³)	3,000.00	1,050.00	
特殊 保水 設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m ²)			
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m ³)			
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積 (m ²)			
		礫石貯集設施體積 (m ³)			
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	800.00	2,891.83	
		開孔率 χ	3.40%		
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數n			
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度 (m)	-	-	
		滲透側溝材質 a	15.00		
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用			
				$\Sigma Qi =$ 7,225.03	
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用					
四、基地保水設計值 λ 計算			$\lambda = \frac{Q}{Q_0} = 0.70$		
各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi =$		7,225.03			
原土地保水量 $Q_0 = A_0 \times f \times t =$		10,372.22			
五、基地保水基準值 λ_c 計算			$\lambda_c = 0.250$		
$\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ ，r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率 若 $r > 0.85$ 時，令 $r = 0.85$					
六、系統得分 $RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 8.65 \quad (0.0 \leq RS3 \leq 9.0)$					

(五) 日常節能指標評估

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

1、日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 32 層樓建築（辦公棟與住宅棟），其中住宅棟採用柱外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。至於辦公棟則主要採用類玻璃帷幕（一般結構搭配鋁窗框與玻璃表面）的平整外觀，雖然構造上並非玻璃帷幕建築，但在外殼節能特性上與玻璃帷幕建築相侔。

(2) 計算「外殼節能效率」

- A. 本建築物外殼耗能量指標依據 2012 年「建築節能設計技術規範」BC 版檢討計算辦公廳類之屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 、外牆平均熱傳透率 U_{aw} 、天窗平均日射透過率 HWS 及外殼玻璃可見光反射率 G_{ri} 、外殼耗能量 $ENVLOAD$ （辦公棟）、窗平均日射取得 $AWSG$ （運動中心棟）與等價開窗率 Req （住宅棟）。由於本案無水平天窗設計，因此不用進行 HWS 之檢討。建物外窗不使用全反射玻璃，確保可見光反射率 $G_{ri} < 0.25$ 。
- B. 本案因建築用途眾多，需根據各棟建築個別的用途求取其外殼節能項目的得分之後，再以各用途樓版面積作為權重，求取平均值帶入最後的總得分。
- C. 個別用途樓棟的 EEV 值都必須小於 $EEV_c = 0.8$ ，因此平均後總外殼節能效率平均值也一定會小於 0.8，以確保建築節能表現合乎要求。

(3) 計算「空調系統節能效率」

本案除住宅棟之外，皆屬中央空調型建築物，因此必須由專業的空調技師進行相關規劃，並以空調系統節能效率值 $EAC < 0.80$ 作為規劃目標。至於住宅棟，則分為公共區域與私人住戶空間，其中包括公設與梯廳等公共區域規劃採用一對一分離式空調，因此採節能標章等級作為節能效率的判斷，並規劃一級與二級能效機種有效降低空調系統的能耗。至於私人住戶單位因完工時仍屬毛坯屋狀態，根據規定可採未設計空調的方式直接以基本得分 $EAC = 0.80$ 代入計算。各類空間的空調數據求出之後，最後以樓版面積作為權重求其平均值，再代入總綠建築積分中。

(4) 計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具（LED 燈泡或 T5 燈管）以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。與空調規劃的狀況雷同，在住宅棟的私人住戶單位因完工時尚未配置照明設備，因此得以基本得分 $EL = 0.70$ 代入，並根據各用途空間的樓版面積加權取得最後的平均分數。

表 12-6 EEWB-BC 日常節能指標評估表(一)

EEWH-BC 日常節能指標評估表		2012年版
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案		
三、日常節能指標得分率		
總系統得分	$RS41 = a \times [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =$	8.41 ($2.0 \leq RS41 \leq 14.0$)
	$RS42 = (RS42' \times A_{fc}' + RS42'' \times A_{fc}'') / (A_{fc}' + A_{fc}'') =$	2.05 ($1.5 \leq RS42 \leq 12.0$)
	$RS43 = 10.5 \times [(0.70 - EL) / 0.70 + 1.5 =$	1.55 ($1.5 \leq RS43 \leq 6.0$)

表 12-7 EEWH-BC 日常節能指標評估表(二)

EEWH-BC 日常節能指標評估表				2012年版	
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案					
二、日常節能評估項目：					
A、建築外殼節能評估					
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs =		< HWsc =		免檢討	
				☒ 合格	☐ 不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri =		0.10 < Gris = 0.25, i = 1 ~ n			
				☒ 合格	☐ 不合格
3. 屋頂平均熱傳透率 Uar =		0.429 < Uars = 0.80 (w/m ² ·k)			
				☒ 合格	☐ 不合格
4. 外殼節能效率 EEV = EV / EVc =		0.25 / 0.40 = 0.63 ≤ EEVc = 0.80			
				☒ 合格	☐ 不合格
系統得分		RS41 = a × [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 = 8.41, (2.0 ≤ RS41 ≤ 14.0)			
B、空調系統節能 EAC					
B1 中央空調系統部分 (空調面積 Afc' =		m ² , 主機總容量 =		RT)	
1. 當主機總容量 ≤ 50RT 時,		EAC' = 0.8 - (COP - COPc) / COPc =		≤ EACc = 0.80	
				☒ 合格	☐ 不合格
2. 當主機總容量 > 50RT 時,		主機容量效率 HSC = ACsc / ACs = 1.33 ≤ HSCc = 1.35			
				☒ 合格	☐ 不合格
a1 = PRs = 0.877		b1 = Σ (HCi × COPci) / Σ (HCi × COPi) = 0.862		c5 = Rm = 0.970	
		c1 = Rs = 0.570			
a2 = PRf = 0.123		c2 = Rf = 0.800			
a3 = PRp = 0.000		c3 = Rp = 1.000			
a4 = PRt = 0.000		C4 = Rt = 1.000			
EAC' = { a1 × b1 × c1 + a2 × c2 + a3 × c3 + a4 × c4 } × c5 =		0.78 ≤ EACc = 0.80			
				☒ 合格	☐ 不合格
子系統得分		RS42' = 18.6 × [(0.80 - EAC') / 0.80] + 1.5 = 2.05, (1.5 ≤ RS42' ≤ 12.0)			
B2 個別空調系統部分 (個別空調部分面積 Af" = m ²)					
1. 個別空調具有節能標章證明時,		採用一級節能標章空調面積比 Ar' =		☐ 合格 ☐ 不合格	
採用二及節能標章空調面積比 Ar" =		EAC" = 0.8 - (0.4 × Ar' + 0.2 × Ar") =			
		≤ EACc = 0.80			
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時,		EAC" =		☐ 合格 ☐ 不合格	
		≤ EACc = 0.80			
子系統得分		RS42" = 18.6 × [(0.80 - EAC) / 0.80] + 1.5 = , (1.5 ≤ RS42" ≤ 12.0)			
系統得分		RS42 = (RS42' × Afc' + RS42" × Af") / (Afc' + Af") = 2.05			
C、照明系統 EL					
IER = 0.71		IDR = 0.60	β1 = 0	β2 = 0	β4 = 0
EL = IER × IDR × (1.0 - β1 - β2 - β4) =		0.43 ≤ ELc = 0.70		☒ 合格 ☐ 不合格	
系統得分		RS43 = 10.5 × [(0.70 - EL) / 0.70] + 1.5 = 1.55, (1.5 ≤ RS43 ≤ 6.0)			

(六) 二氧化碳減量指標評估

1、設計說明：

(1) 結構合理化

本案為高層建築，建築平面上除局部區域因採光、通風需要而有內凹設計外，整體建築外廓大致保持方正的矩形狀。

(2) 建築輕量化：

本案建築結構主要採用 SC 設計 (辦公棟與運動中心棟)，並採用輕隔間構造。

(3) 耐久化：

本建築的供排水全面以管道間方式設置，屬半明管設計，在進行管線維修替換時並不會傷及建築結構。

(4) 再生建材使用：

本案預計使用強度達 4000psi 的鋼筋混凝土搭配爐石與灰飛等回收材料製成的骨材，有利於建築材料碳排量的降低。

表 12-8 EFWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

EFWH-BC 二氧化碳減量指標評估表			2012年版		
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案					
建築物構造	地上 32 層， SRC 屬 高層建築				
二、是否為舊建築物再利用案？					
☐ 是	舊結構再利用率Sr（舊結構體與總結構體之樓地板面積比）= CCO ₂ = 0.82 - 0.5 × Sr =				
☒ 否	進入以下評估				
三、CO ₂ 減量評估項目					
A、形狀係數 F			D、耐久化係數		
平面形狀	評估項目	計算值	fi係數		
	1. 平面規則性 a	☐ 平面規則	1.00		
		☐ 平面大致規則			
		☐ 平面不規則			
	2. 寬長比 b	b = 1.23	1.00		
	3. 樓板挑空率 e	e =	1.00		
	4. 立面退縮 g	g = 1.00	1.00		
	5. 立面出挑 h	h = 5.10	1.10		
6. 層高均等性 i	i = 0.44	1.10			
7. 高寬比 j	j = 1.24	1.00			
F = f1 × f2 × f3 × f4 × f5 × f6 × f7 = 且 F ≤ 1.2		1.20			
			耐久性		
			維修性		
			其他		
			D = Σ di = 且 D ≤ 0.2 0.08		
B、輕量化係數 W					
載重項目	評估項目	wi × ri			
	主結構體 W1	1.03			
	隔間牆 W2	-0.10			
	外牆 W3	0.00			
	衛浴 W4	0.00			
RC、SRC構造混凝土減量設計 W5	0.00				
W = Σ wi × ri，且 W ≥ 0.7		W = 0.93			
C、非金屬建材使用率 R					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率 (Xi)	1.00	1.00	室內 0.00 室外 0.00 立面 0.00	0.00	0.00
CO ₂ 排放量影響率 (Zi)	0.03	0.05	0.05	0.05	0.05
優待倍數 (Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.08	0.32	0.00	0.00	0.00
R = Σ Xi × Zi × Yi = 且 R ≤ 0.3		0.30			
四、CO ₂ 減量設計值計算					
CCO ₂ = F × W × (1 - D) × (1 - R) = 0.72					
五、系統得分					
RS5 = 19.40 × [(0.82 - CCO ₂) / 0.82] + 1.5 = 3.86 (0.0 ≤ RS5 ≤ 9.0)					

(七) 室內環境指標評估

1、音環境

使用厚度 15cm 以上 RC 外牆與厚度 15cm 以上 RC 樓版結構。窗戶符合氣密性 2 等級 (2m3/hm2) 且玻璃厚度 ≥ 8mm。

2、光環境

自然採光：本案採用微反射或淺色色版玻璃 (可見光透光率 0.3 - 0.6)，以達到良好的室內採光。地面層以上居室面積 30%以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗。所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施。

3、通風換氣環境

自然通風型：60%以上居室樓地板面積為可自然通風空間。

4、室內建材裝修

本案中等裝修量 (五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)。綠建材裝修使用率 ≥ 60%。

表 12-9 EEWH-BC 室內環境指標評估表

EEWH-BC 室內環境評估表							2012年版	
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案								
二、室內環境評估項目－（1）								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
音環境	外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度dw ≥ 15cm或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度dw ≥ 20cm • 雙層板牆：雙層牆板間距da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度dw ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度db ≥ 4.8cm • 檢附牆板隔音性能證明Rw ≥ 55dB (*2)	A1=30	A=30	XI=A+B+C=90	Y1=0.2	XI×Y1=18	
		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度dw ≥ 12cm或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度dw ≥ 15cm • 雙層板牆：雙層牆板間距da1 ≥ 10cm，內填玻璃棉厚度(dw) ≥ 5cm，且雙層實心面板總厚度db ≥ 2.4cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw ≥ 50dB (*2)	A2=20					
		• 牆板構造條件未達A1、A2標準者	A3=10					
	窗	下列三項，擇一計分： • 符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 35或Rw ≥ 40dB (*2)	B1=35	B=35				
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性2等級(2m³/hm², *3)且玻璃厚度 ≥ 5mm • 符合氣密性8等級((8m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 20cm且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 30或Rw ≥ 35dB (*2)	B2=25					
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性8等級(8m³/hm², *3)且玻璃厚度 ≥ 8mm • 符合氣密性8等級(2m³/hm², *3)之雙層窗，窗間距 ≥ 10cm且玻璃厚度 ≥ 5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥ 25或Rw ≥ 30dB (*2)	B3=15					
		窗構造條件未達B1、B2、B3標準者	B4=10					
	樓版	下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度(df) ≥ 18cm • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w ≤ 45dB (*4)	C1=35	C=25				
		下列三項，擇一計分： • 15cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 18cm • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm且加設緩衝材(dc) ΔLw ≥ 10dB或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w ≤ 55dB (*4)	C2=25					
		下列三項，擇一計分： • 12cm ≤ RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 15cm • RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm或木構造樓版且加設緩衝材(dc)ΔLw ≥ 10dB或樓版空氣層厚度(da3) ≥ 30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w ≤ 65dB (*4)	C3=15					
		• RC、鋼構複合樓版厚度(df) < 12cm或木構造樓版	C4=10					

表 12-10 EEWH-BC 室內環境指標評估表

二、室內環境評估項目－（2）											
大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分			
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	• 清玻璃或淺色low-E玻璃等（可見光透光率0.6以上）	D1=20	D = 20.00	X2 = D + E + F = 52.00	Y2 = 0.20	X2 × Y2 = 10.40			
			• 色版玻璃等（可見光透光率0.3~0.6）	D2=15							
			• 低反射玻璃等（可見光透光率0.15~0.3）	D3=10							
			• 高反射玻璃等（可見光透光率0.15以下）	D4=5							
		門廳、電梯廳及所有居室空間	• 地面層以上所有門廳、電梯廳及居室空間(*5)皆有採光深度3倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E = 20.00						
			• 地面層以上所有門廳、電梯廳及居室面積10%以內空間無採光深度3倍以內之自然採光開窗	E2=40							
			• 地面層以上所有門廳、電梯廳及居室面積30%以內空間無採光深度3倍以內之自然採光開窗	E3=30							
			• 自然採光狀況未達E1~E4之標準者	E5=20							
		上述以外空間	• 不予評估	E6=36							
		人工照明	公共空間（如門廳、會議室...等）或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20				F = 12.00		
	• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F2=15							
	• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F3=10							
	• 照明狀況未達F1、F2、F3之標準者			F4=0							
	商業或住宿類及上述用途以外空間之照明		• 不予評估	F5=12							
通風換氣環境	可自然通風型空間	全年或季節性採自然通風之空間部分（所有門廳、電梯廳及居室，如學校較適或採季節性空調之辦公室空間等，面積為Af1）	• 所有門廳、電梯廳及居室空間均為可自然通風空間（*7）	G11=100	G1 = 40.00	X3 = (G1 × Af1) + (G2 × Af2) / (Af1 + Af2) = 85.00	Y3 = 0.30	X3 × Y3 = 25.50			
			• 90%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G12=80							
			• 80%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G13=60							
			• 70%以上門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G14=40							
			• 低於70%門廳、電梯廳及居室樓地板面積為可自然通風空間	G15=10							
			全年空調型空間	全年以空調為主的密閉空調型居室部分（面積為Af2）					• 所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G21=100	G2 = 100.00
	• 80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G22=80									
	• 60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G23=60									
	• 40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G24=40									
	• 低於40%居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G25=20									

二、室內環境評估項目－（3）											
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分				
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量（全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者）	H1=40	H = 30.00 X4 = H + I = 60.00	Y4 = 0.3 X4 × Y4 = 18.00					
			• 少量裝修量（七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者）	H2=30							
			• 中等裝修量（五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者）	H3=20							
			• 大量裝修量（七成以上天花及牆面被板材裝潢者）	H4=0							
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24							
	綠建材	綠建材使用率（附計算或說明）	• $R_g = R_{gc} + 30\%$	I1=60	I = 30.00						
			• $R_{gc} + 30\% > R_g \geq R_{gc} + 20\%$	I2=45							
			• $R_{gc} + 20\% > R_g \geq R_{gc} + 10\%$	I3=30							
			• $R_{gc} + 10\% > R_g \geq R_{gc}$	I4=20							
			• 裝修毫無採用綠建材或 $R_g < R_{gc}$	I5=10							
室內生態建材裝修	其他生態建材（優惠得分）（附計算或說明）	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J = ###	X5 = J + K + L + M + N + O = 20.00 Y5 = 0.2 X5 × Y5 = 4.00					
			• 不符以上條件者	J=0							
		填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K = 0.00						
			• 不符以上條件者	K=0							
		木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L = 0.00						
			• 不符以上條件者	L=0							
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非PVC材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M = 0.00						
			• 不符以上條件者	M=0							
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N = 0.00						
			• 不符以上條件者	N=0							
		其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O = 認定給分	O = 0.00						
		IE = $\sum X_i \times Y_i =$						75.90			
		三、系統得分									
		RS7 = $18.67 \times (IE - 60.0) / 60.0 + 1.5 =$						6.45		(0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0)	

（八）水資源指標評估

1、節水設計概要說明

- (1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶（大號 9 公升以下，小號 4.5 公升以下）。公共空間設置具有自動感應沖水功能或領有省水標章之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓。住宿建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計 ≥ 50%。
- (2) 本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。
- (3) 所有綠地設置微滴灌、所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2、彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- (2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。
- (3) 本案基地面積 12,003.90 m²，總樓地板面積 124,932.66 m²，樓板面積超過 20,000 m²屬於需設置大耗水彌補設施的狀況。
- (4) 本案以裝設節水澆灌設備與雨水回收兩種設計，作為大耗水項目的彌補措施。

3、雨水再利用系統佈局

- (1) 雨水再利用系統至少應包括下列幾個部份：
- (2) 集水區域 (Catchment Area)：隨著雨水貯留的型態不同而異，本案是以屋頂為集水區域。
- (3) 初期雨水處理系統 (First-flush Disposal System)：降雨初期的雨水會較污濁，故此部份的雨水須先藉由初期雨水排除/分流系統及雨水篩網設備進行前處理。本設計應結合緩衝槽 (Buffer tank) 或初沉槽之設置，進行安全進/排水控制。
- (4) 雨水處理系統 (Treatment System)：對於水質要求較高之用途，需視要求狀況規劃設置，如沉澱設施或過濾設備（石英砂、活性炭、褐煤或其他濾材等）進行懸浮物質之去除。且本設施採具自動清洗功能或人工制定清洗時程。
- (5) 貯水設施 (Storage Tank)：即貯存雨水的容器，因為容量的大小、材質以及設置方式都關係到雨水貯留供水系統之成敗。本案設置於筏基水池。

表 12-11 EEWHS-RS 水資源指標評估表

EEWH-RS 水資源指標評估表					
2012年版					
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案					
基地所在地區	北區	大型耗水設施	■ 有；□ 無		
日降雨概率 P	0.37	日平均雨量 R	6.31		
集雨面積 Ar	530.49 m ²	儲水天數 Ns	8.12		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	2.00			
b	小便器	1.00			
c	供公眾使用之水栓	1.00			
d	淋浴或浴缸	1.00			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00			
f	空調節水	0.00			
水資源指標總得分 WI = a + b + c + d + e + f =		8.00			
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 Ws					
日集雨量 Wr = R × Ar × P = 1,238.53 L 雨水利用率設計量 Wd = Σ Ri = 8,660.00 L Ws = 8,660.00 L (取Wr與Wd兩者中較小者代入)					
B、建築類別總用水量 Wt					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 (公升/(m ² *日))	用水面積 Af 或 Nf (m ²)	全棟建築 Wt (公升/日)
	辦公類	一般專用辦公室	7	4,325.52	30,278.65
C、自來水替代率 Rc = Ws / Wt = 4.09%					
D、雨水貯集槽 Vs = 119.00 m ³					
標準值 Vc = 10.06 m ³				■ 合格 □ 不合格	
四、水資源設計值計算 WI = a + b + c + d + e + f = 8.00					
五、系統得分 RS8 = 2.50 × (WI - 2.0) / 2.0 + 1.5 = 8.00 (1.5 ≤ RS8 ≤ 8.0)					

(九) 污水垃圾改善指標評估

- 1、所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水直接排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，可利用 1F 設置的電磁閥將多餘雨水排至公共排水溝。
- 2、設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
- 3、垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
- 4、設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有實執行。
- 5、設置可防止動物咬食、衛生可靠的密閉式垃圾箱。
- 6、設置冷藏垃圾前置處理設施。
- 7、設有廚餘集中設施並定期委外清運處理，無當地資源化再利用（本項目預計在完工後的標章申請階段再計入得分）。

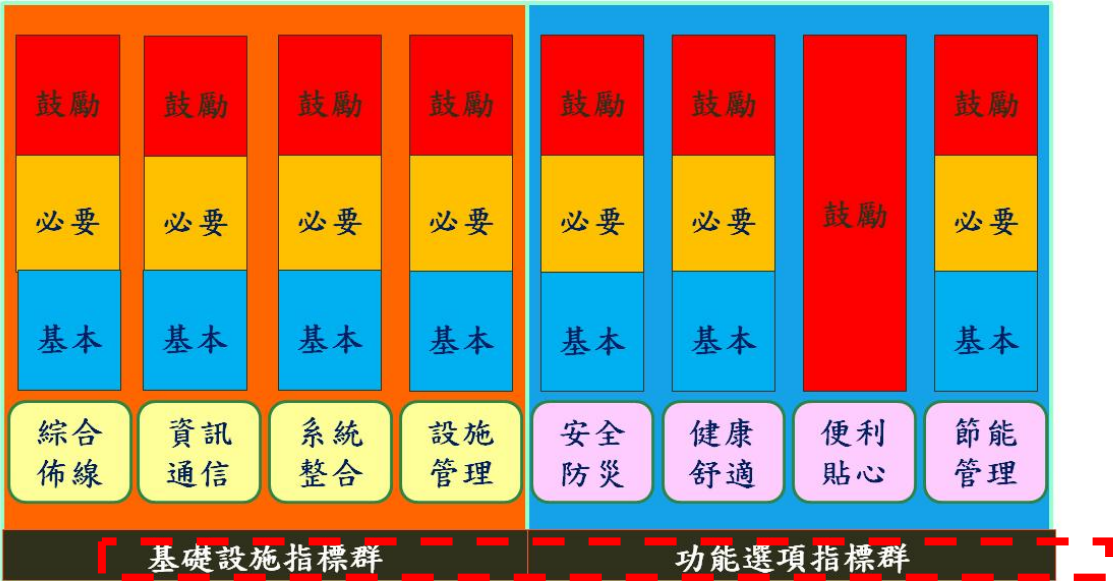
表 12-12 EEWB-RS 汙水垃圾改善指標評估表

EEWB-RS 汙水垃圾改善指標評估表				2012年版
一、建築名稱：冠德新店行政生活園區都更案				
二、汙水垃圾改善評估項目				
A、汙水指標查核				
污染源	查核對象	合格條件	有無	
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接管至污水系統（檢附污水系統圖）	■	
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	□	
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖）	■	
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道（檢附污水系統圖）	□	
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格				
B、垃圾指標查核				
垃圾處理措施（檢附相關圖說）		獎勵得分Gi	有無	
1.	當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與6.7.9.項不能重複得分)	G1 = 8分	□	
2.	設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2 = 5分	□	
3.	設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3 = 2分	□	
4.	設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4 = 4分	□	
5.	設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5 = 4分	■	
6.	設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6 = 3分	■	
7.	專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7 = 3分	■	
8.	設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8 = 2分	■	
9.	設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9 = 2分	■	
10.	垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10 = 2分	□	
12.	上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11 = 認定值	□	
三、汙水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi =$				14
四、系統得分 $RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10] + 1.5 =$				3.56 (0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0)

四、智慧建築

1、合格級智慧建築標章

本案規劃設計將以「智慧建築標章」為基礎建設之依據，融合營建、節能、科技等產業的跨業整合，並取得合格級為目標，如下圖所示。



1. 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
2. 銅 級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
3. 銀 級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
4. 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
5. 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化
各項指標分級為： □一般智慧化 □優質智慧化 □卓越智慧化
(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

圖 12-37 智慧建築標章等級

2、實質規劃設計說明

除依循合格級智慧建築標章為建置基礎外，本規劃設計團隊進一步評估未來建築物使用特性，考量智慧化系統建置效益與實際成本，重點式的針對部分智慧化系統再加以提升，包含基礎建置之光纖佈線系統、視訊會議系統、公共資訊顯示系統、開放式中央監控整合平台、建築物內外安防系統整合等，其說明如下列所示。

(1) 基礎建置-光纖佈線系統

在建築物全生命週期中，往往因使用者需求的增加，而需進行建築物內系統或設備更新或提升工作，藉以滿足不同生活服務，於此，本規劃設計團隊考量資訊、通信、控制未來擴充的可能性，將建築物主幹線纜提升為光纖網路骨幹，以連結至各用戶端，讓資訊、通信、控制皆能作最有效率的佈線整合與高頻寬的擴充，提供高速網路建設，運用 IP PBX 透過 SIP

VoIP 來建構企業私有的虛擬語音網路，管理委員會之間的溝通，可跨區域支援交換機的節費功能，並作為 VoIP/VoBB 服務 或其他電信應用服務等之傳輸媒介。其本案所規劃的網路電話，亦可提供電話轉接、重撥、電話會議、保留、及語音信箱等功能。

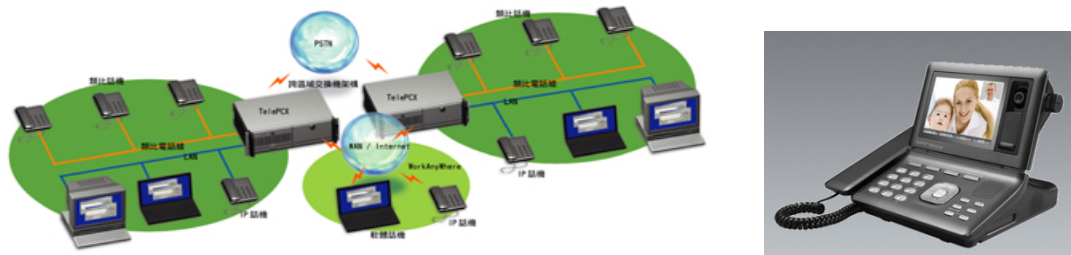


圖 12-38 光纖網路佈線系統與 IP 電話示意圖

(2) 視訊會議系統

以辦公使用需求而言，將可透過視訊會議系統提供日常工作遠距討論會議，因此，本案所規劃的眾多智慧化系統中，將規劃專屬會議室與會議室視訊系統，提升辦公效率。



圖 12-39 視訊會議系統示意圖

(3) 公共資訊顯示系統

本案主體建築物內含括許多不同使用需求，如辦公室、住宅、體育運動空間或其他等，但各空間雖使用特性不同，即時性資訊則需同步處理，於日常階段顯示宣導訊息，當災害發生時，主動跳播災害逃生告警顯示，讓不同空間人員可獲得第一時間的資訊服務與告警。

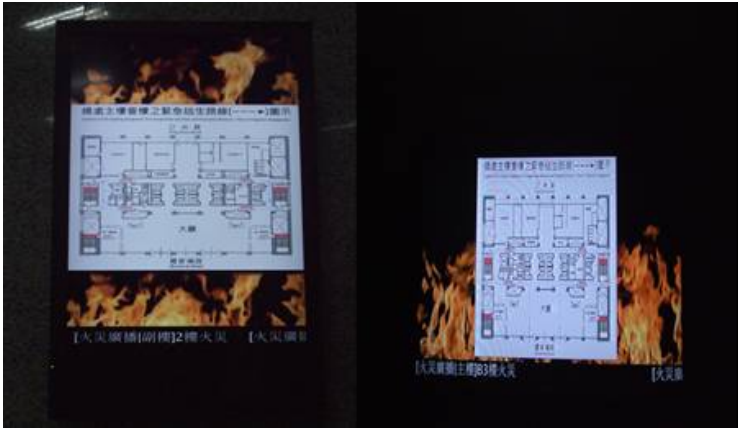


圖 12-40 公共資訊顯示系統-火警訊息示意圖

(4) 開放式中央監控整合平台

將建築與電子、資通訊等相關系統結合，導入各種以人為本之自動化、資訊化、數位化等整合之服務功能，架構一個具有網路通訊及資料庫格式，均開放且具有國際標準的整合平台。建築物導入各項弱電服務子系統是必然的手段，而系統整合往往是智慧化的重要執行方式，也是未來建築物永續化服務的關鍵因素，機電消防、安全門禁等各系統間資訊可互通整合共用，除提高系統運轉效益，更能降低系統間整合費用。

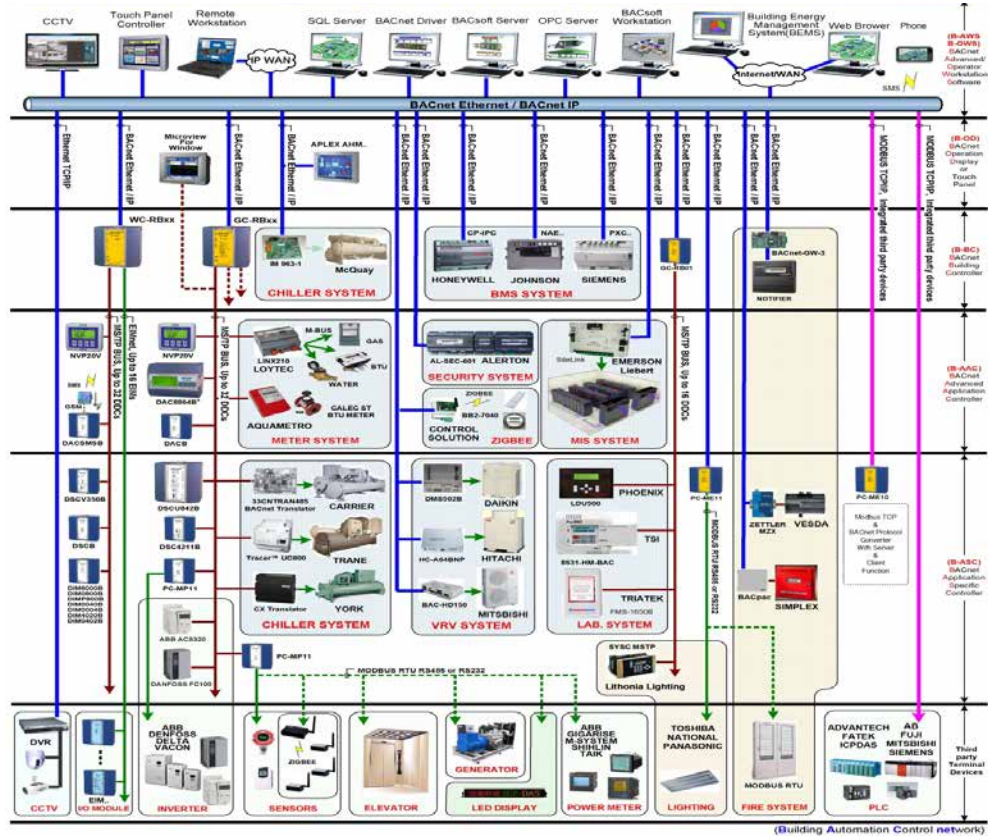


圖 12-41 開放式中央監控整合平台示意圖

(5) 建築物內外安防系統整合

過去建築物規劃設計皆已考量基本防災性能要求，本案由於使用型態的不同，則需進一步針對安防部分再加以提升，主要提升門禁管理、停車管理、建築物內外動態監視系統、防火系統連動功能等，透過前述安防系統功能提升，讓防災服務效率提高，然而，安防系統的整合運作，將使整體系統操作與運作更具靈活性。不但可以提高建築物安防管理的效率與綜合服務能力，還能降低建築物營運成本，更可發揮建築物內突發事件處理能力將損失減到最低。



圖 12-44 建築物內外動態監視系統-數位電子圍籬警戒示意圖



圖 12-42 門禁管理示意圖



圖 12-43 停車管理示意圖

A. 辦公室

表 12-13 建築物相關資料表

申請評定類別	☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書					
一、建築物基本資料						
建築物名稱	新店行政生活園區-辦公大樓					
建築物類別	☒ 辦公服務類 ☐ 住宿類 ☐ 衛生福利更生類 ☐ 商業類-旅館 ☐ 商業類 ☐ 休閒文教類 ☐ 公共集會類 ☐ 其它類					
申請人姓名	冠德建設股份有限公司					
基地位址						
二、基地概要						
基地面積	12003.90	m ²	建築面積		m ²	
法定建蔽率	50	%	實際建蔽率		%	
法定容積率	300	%	實際容積率		%	
建築物概要	地下五層，地上三十二層，○幢○棟，○○造，○○類建築					
申請項目	指標名稱	基本性基準是否通過	合格基準	得 分	智慧化等級	
☒	基礎設施	☒ 是 ☐ 否	70	75	優質智慧化	
☒			資訊通信	80	81	卓越智慧化
☒			系統整合	70	75	優質智慧化
☒			設施管理	70	70	優質智慧化
☒	功能選項		安全防災	60	66.33	一般智慧化
☐			健康舒適			
☐			貼心便利			
☐			節能管理			
四、聲明 如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。 ——申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。						
五、申請單位簽章			合格 不合格			

表 12-14 綜合佈線指標自我評估表

申請編號		建築物名稱						
項次	指標項目	評估項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核
			分項	子項				
一	佈線系統規劃設計	規劃設計計畫書：佈線規劃設計之系統化功能與成效	系統架構與設計書：佈線設計須具備系統化之功能與成效	系統概述、網路架構圖、垂直幹管昇位圖、主幹(垂直)配纜昇位圖、水平配線/配管圖、佈線設備設計清單等	基本	5	5	
			系統規劃書：佈線之規劃須具備系統化之功能與成效	系統需求書、佈線設備及空間配置之審查與檢測計畫書等	必要	4	4	
		佈線各子系統設計之完整性	各子系統之「配置空間」與「數量」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議值	引進管管徑及數量	基本	9	9	
				電信室/設備室面積(或總箱)之配置				
				主幹配線系統管徑及數量(或管道間及線槽大小數量)				
				配線箱空間與配置數量				
				工作區(或宅內配線系統)配置與數量				
			各子系統之「設計方式」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議方式	引進設施及其線纜設計方式	必要	2	2	
				電信室(或總箱)之設計(如：獨立與充分之空間、維修進出方便、具防火、防水等功能)		2	2	
				電信室總配線架(或總箱端子對數)之設計容量應依引進電纜對數和配線對數設計		2	2	
				主幹系統幹纜設計與器材之設計方式		2	2	
				主幹備用路由設計方式		1	1	
				水平系統線纜設計與器材之設計方式		2	2	
				配線服務區設計方式(每一服務區至多 990 平方公尺)		2	2	
				每一工作區配置 RJ45 插座兩組作為資訊與電話插座		2	2	
				住宅宅內應配置宅內配線箱，星狀 UTP 電纜配線至各廳房，採至少兩組 RJ-45 之出線匣設計		N/A	N/A	
				各子系統之配置設計方式優於法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議設計與配置		電信室/設備室採高架地板設計	鼓勵	1
			電信室/設備室設置光終端配線架		1	1		
			每一工作區配置 RJ45 插座兩組以上		2	2		
住宅內各廳、房、室等空間皆配置(或預定配設)至少 3 埠以上之 RJ-45	N/A	N/A						

二	佈線系統可支援之服務	作為資、通信等系統/服務之配線系統	電信服務	須作為傳統語音服務與 xDSL 接取服務之傳輸媒介	基本	3	3	
			電信服務	作為 VoIP/VoBB 服務 或其他電信應用服務等之傳輸媒介	鼓勵	1	1	
			資訊、數據服務	須作為寬頻接取服務之傳輸媒介	基本	2	2	
				作為 WAN 、LAN 服務或客戶網路服務等之傳輸媒介	必要	2	2	
			視訊服務	作為如類比視訊、數位視訊、HDTV、IPTV 等或其他視訊服務之傳輸媒介	鼓勵	4	4	
			光纖網路服務	作為如 FTTB/H、光纖區域網路、光纖視訊、光纖社區等光纖化服務之傳輸媒介	鼓勵	4	0	
		作為建築物控制系統與數位化服務之配線系統	建物物控制管理系統	作為如保全、消防安全、HAV 控制、能源管控等系統或其他弱電系統之傳輸媒介	鼓勵	4	0	
			數位化服務	作為如門禁、監控、保全、節能、居家照護、AMI 等整合服務之傳輸媒介	鼓勵	2	0	
三	佈線系統導入時機與流程管制	導入時機	建築物建置施工期間	至遲須於建築物主體施工(改善施工)期間導入	必要	3	3	
			建案規劃設計期	配合整體建築設計預先規劃	鼓勵	1	1	
		流程管制方式	流程管制計畫	遵循「電信裝置使用管理作業流程」管制或符合「建築技術規則作業程序」或其他標準作業程序	必要	2	2	
四	佈線系統等級	依循共通標準化程度	資、通信配線系統(OA & CA)	資、通信配線主要依據 TIA-568-B(或 568-C)或 ISO 11801 之基準進行設計	基本	2	2	
			建築物控制管理配線系統 (BA)	BA 配線系統主要依據 TIA-862 或其他 (敘明依據) 基準而設計	鼓勵	2	0	
		配線器材暨配線系統選用之等級	配線器材等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範；若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Cat 5 或 Cat 6 或 Cat 7 之評量基準	基本	3	3	
			配線系統等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範；若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Class D 或 E 或 F 之評量基準	基本	3	3	
		配線器材/系統光化程度	配線器材/系統應用光纜化設計	配線器材或配線系統含光纜化設計	鼓勵	2	2	
五	與整合度	整合度	各佈線系統具備未來擴充整合性	系統獨立建置但符合未來整合性(如預留可供互連之管道、空間、連接埠等)	基本	1	1	
			資、通信配線系統(CA/OA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置	鼓勵	3	3	
		整合度	資、通信與建築物控管自動化配線系統(CA/OA/BA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置、或其他部分整合建置(敘明整合項目)	鼓勵	4	0	
	佈線系統管理機制	圖資管理	規劃設計與竣工圖資	具計畫性保存管理規劃、竣工圖資	必要	3	3	
		標示與識別	標示、識別與依據標準	符合 EL-3600 強制與建議之標示與識別規範	必要	3	3	
				具備進階之標示與識別(如 TIA-606 規範)	鼓勵	2	0	
		系統測試與維護管理	系統測試與維護管理	具有系統測試報告書(或測試計畫書)、後續維護管理計畫	鼓勵	2	0	
	佈線新技術導入程度	佈線新技術應用項目	佈線新技術之創新應用項目	佈線新技術參考項目：創新佈線技術、超高速佈線系統、新世代光纖通信技術、客戶網路佈線技術 (如 G.hn、MoCA、HomePNA、PLC、HomePlug AV、HomeGrid 等)、Home gateway 應用、Sensor network 應用、高速無線網路應用(如 WALN、Zigbee、UWB、Wimax、Femtocell 等)、智慧配管與空間調度整合配線技術(如 BIM)、屋內天線系統(如 RF over Fiber 等)應用、行動通信涵蓋輔助設施應用、其他具體化配線新技術導入與應用	鼓勵	3	0	
		佈線新技術應用功效	佈線新技術之創新應用成效	具備創新意涵及達成具體功效	鼓勵	2	0	
	類別配分				基本	28	28	
					必要	32	32	
					鼓勵	40	15	
六	合計總分					100	75	
	智慧化等級		☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化			
			☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-15 資訊通信指標自我評估表

申請編號			建築物名稱				
項次	指標項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核
一	廣域網路之接取	設置寬頻電路接取廣域網路		基本	6	6	
		設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔或備援通訊使用		鼓勵	4	0	
二	數位式(含IP)電話交換	具有雙重處理能力，至少包括共同控制與電源單元		鼓勵	4	4	
		具有公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面		基本	6	6	
		具有不斷電設備，停電後能提供一定時間的電話交換功能		必要	6	6	
		整合行動通信提供無線分機的功能		鼓勵	4	4	
三	公眾行動通信涵蓋(含共構)	以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角		鼓勵	6	0	
		提供建築物內多家行動通信業者通信無死角		鼓勵	4	0	
四	區域網路	適量配置資訊及電話插座，同時預留適當的擴充容量		基本	6	6	
		在適當公共空間配置適量無線區域網路		鼓勵	4	4	
		設置網路管理系統		必要	4	4	
		網管系統提供中文圖形化介面操作功能		鼓勵	0	0	
四	區域網路	網管系統提供遠端監控及操作功能		鼓勵	1	1	
		設置適當的資訊安全保障設備		必要	4	4	
五	視訊會議	可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通		必要	6	6	
		有專屬空間及會議設備		鼓勵	4	4	
		傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象		鼓勵	4	4	
六	公共廣播	除作為平時與緊急廣播用外，同時可以提供作為背景音樂播放之用		基本	6	6	
		可以區域別之方式，來控制不同區域之播放與否		必要	4	4	
項次	指標項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核
七	公共天線及有線電視	在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域		必要	6	6	
八	公共資訊顯示及導覽	在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等，緊急狀況時更可以顯示相關之緊急訊息		必要	6	6	

	於建築物之適當公共地點設置資訊站或提供手持導覽器等進行建築物內部及週遭環境之導覽	鼓勵	2	0	
	導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能	鼓勵	1	0	
	導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能	鼓勵	1	0	
類別配分		基本	24	24	
		必要	36	36	
		鼓勵	40	21	
合計總分			100	81	
智慧化等級	☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
	☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-16 系統整合指標自我評估表

申請編號				建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核		
一	系統整合之程度	中央監控系統	各類機電設備系統納入監控之比例（機電設備系統總數與納入監控機電設備系統總數之比）	必要	5	2			
			中央監控系統之控制與監視比例	必要	5	2			
		系統整合項目	電力監控	鼓勵	2	2			
			空調監控	鼓勵	2	2			
			照明監控	鼓勵	2	2			
			衛生給排水監控	鼓勵	2	0			
			通風換氣監控	鼓勵	2	2			
			室內環境品質監控	鼓勵	2	2			
			電梯監控	鼓勵	2	0			
			門禁系統監控	鼓勵	2	2			
			保全系統監控	鼓勵	2	2			
			連絡通信及廣播之對講系統	鼓勵	2	2			
			消防系統監控	鼓勵	2	2			
			停車管理系統	鼓勵	2	2			
			監視系統	鼓勵	2	2			
			家庭自動化系統	鼓勵	2	0			
			能源管理系統	鼓勵	2	2			
			設施管理系統	鼓勵	2	2			
			其他弱電系統	鼓勵	2	0			
		系統整合之整合度	各系統間整合後互動關連程度（有互動關聯之子系統與子系統總數之比）	必要	5	2			
二	系統整合之方式		整體系統整合方式說明書提出(含系統架構圖)	基本	3	3			
			建築物機電等設備需提供被監控整合之接點介面	基本	3	3			

			子系統以軟體整合之比例(子系統軟體整合數與子系統總數之比)	必要	5	5		
			建築機電系統與空調系統監控之整合採同一監控設備	鼓勵	3	0		
			以軟體整合之子系統應提供各自的專屬之通訊接口與通訊協定資料	基本	3	3		
三	整合管理方式	消防、防盜、對講、緊急求救信號之整合對外傳輸	具消防、防盜、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能	必要	2	1		
			具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能	鼓勵	2	1		
		中央監控室或管理室或專有處所之設置	設置提供監控主機操作之集中處所	基本	2	2		
			設置提供監控系統使用之專屬中央監控室或管理室	鼓勵	2	1		
		整合系統管理操作環境	主系統採 Web 化操作環境	必要	4	3		
			子系統採 Web 化操作環境	鼓勵	4	3		
四	系統整合平台		主系統與子系統使用相同的系統通訊平台的比例(相同系統數與系統總數之比)	必要	5	5		
			系統整合平台通訊標準化程度(國際或工業標準化平台系統數與系統整合系統總數之比)	必要	5	5		
五	整合的安全機制		人機介面之管理權限機制	必要	2	2		
			系統資安的防護機制	必要	2	2		
			系統備援的機制	必要	2	2		
			各子系統與整合技術資料的保存	基本	2	2		
類別配分				基本	13	13		
				必要	42	31		
				鼓勵	45	31		
合計總分						100	75	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79-70 分／優質智慧化				
			☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準				

表 12-17 設施管理指標自我評估表

申請編號				建築物名稱			
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
一	使用管理	資產管理	訂定資產管理制度	必要	5	5	
			產權(房產)管理制度	鼓勵	5	0	
			租賃管理制度	鼓勵	5	0	
			設施使用動態管理	必要	5	5	
			訂定各項設施設備使用管理規範、管理規約	基本	5	5	
		效能管理	預期使用機能需求評估與規劃	鼓勵	5	0	
			訂定品質管理制度(如 ISO、SOP)	必要	5	5	
			訂定管理績效評估標準(如 KPI)	鼓勵	5	0	
			設施管理的整合作業系統	基本	5	5	
			提供資訊收集、紀錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能	必要	5	5	
二	建築設備維護	組織管理	管理組織型態與編制	基本	5	5	
			法令規範應配置的專業或證照人員	必要	5	5	
			訂定專業協約廠商的管理制度	鼓勵	5	0	
			設施管理人事管理制度	必要	5	5	
		維運管理	訂定年度設備管理維護計畫(含預算)	基本	5	5	
			訂定各項設施設備管理維護規範	基本	5	5	
			各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e 化整合)	必要	5	5	
			訂定危機處理與緊急事故應變計畫	必要	5	5	
		長期修繕	訂定長期修繕計畫(含預算)	鼓勵	5	5	
			訂定長期修繕財務籌措計畫	鼓勵	5	0	
	類別配分			基本	25	25	
				必要	40	40	
				鼓勵	35	5	
合計總分					100	70	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化		
			☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準		

表 12-18 安全防災指標自我評估表

申請編號		建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
建築物防災							
一	防火系統	設置防災中心或中央監控室	防災中心(或中央監控室)內設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備	基本	2	2	
		設置可自動探測各種火災徵兆並自動確認火災警報之正確性並通報。	系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等	基本	2	2	
			系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統	基本	2	2	
			系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性	基本	2	2	
			系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊	基本	2	2	
		可顯示火災處所相關室內位址	系統能顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置	必要	2	2	
			建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置	鼓勵	2	0	
		通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	必要	N/A	N/A	
		防火系統故障之自動回報及記錄系統	系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報	必要	2	2	
		可自動啟動滅火設備及防止火災擴大	系統能顯示所有消防設備之狀態	必要	2	2	
			系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能	必要	1	1	
			系統能監控排煙設備	必要	1	1	
			系統能監控防火門及防火鐵捲門	必要	1	1	
		火災發生後能自動並即時有效引導人員避難	設置符合需求之緊急廣播系統	基本	2	2	
			系統採用具有聲響的避難方向指示燈	鼓勵	2	0	
			火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命	必要	1	1	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
二	防震抗風系統	設置建築物結構安全狀態監視系統或地震記錄儀	建築物設置監控裝置以監控重要結構桿件或部位之結構變化狀況，以便進行結構桿件補強或更新以確保建築物結構系統安全	鼓勵	1	0	

三	防水系統	設置漏水警告設備	建築物需要嚴密控管溼度或水氣之空間設置感應器	鼓勵	1	0		
			於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號	鼓勵	1	0		
			設置淹水偵測設備	建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備	鼓勵	1	0	
		設置防水閘門	建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動	鼓勵	2	2		
		設置抽排水設施	建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施	鼓勵	2	0		
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0		
	人身安全							
	一	防盜系統	設置防盜自動警報設備	建築物於重要之出入口及區域，安裝熱感應或微波等各種類型防盜警報設備	基本	3	3	
				系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能紀錄及提供連動控制所需之介面信號	必要	2	2	
				系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定	必要	1	1	
				系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置	必要	1	1	
				符合「設置防盜自動警報設備」上述「必要性」項目。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類」者	必要	1	1	
設置人車自動監視設備			系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄	基本	4	4		
		系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊	必要	1	1			
		系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影	必要	2	2			
		系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間的錄影	必要	1	1			
		防盜系統	設置人車自動監視設備	建築物設置地震紀錄儀，以記錄地震反應	鼓勵	1	0	
建築物採用基礎隔震、阻尼消能裝置或主動控制等減震技術以降低建築物所受地震力				鼓勵	2	0		
建築物設置抗風系統，以降低風力對建築物之搖晃程度	鼓勵			1	0			
建築物內設置避震裝置及管線耐震設計	建築物地板設置避震裝置，以防止重要設備或物品遭地震破壞		鼓勵	2	0			
	建築物各種管線具有足夠耐震能力或韌性以防止其因地震力作用而斷裂		鼓勵	2	0			
其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0				
二	防破壞系統	設置偵測爆裂物等危險物品設備	系統具有偵測各種爆炸物品，以防止通行人車攜帶具爆炸性之危險物品入內之功能	鼓勵	2	0		
			其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0		
		防有害氣體系統	設置致命有害氣體之偵測設備或措施(如一氧化碳、瓦斯等)	系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散	必要	2	2	
				設置排除或稀釋有害氣體之裝置或空間設計	必要	2	2	
			設置防止致命有害氣體擴散之設施	系統能主動關閉有害氣體來源開關或阻斷其繼續外洩，以防止事故擴大	鼓勵	2	2	
				其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
	緊急求救系統	升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話	建築物使用者能於遇到緊急狀況時向外求援。在建築物升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或對講設備等	基本	2	2		
			系統能顯示求救訊號之樓層或位置	鼓勵	2	2		
		設置停車管理設備	設置自動門禁管制設備	系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制	必要	2	2	
				門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門	必要	1	1	
			設置停車管理設備	系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面	必要	1	1	
				符合「設置自動門禁管制設備」上述「必要性」項目。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類-旅館」者	必要	1	1	
四	設置影音對講設備	設置自動門禁管制設備	系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制	必要	2	2		
			門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門	必要	1	1		
			系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面	必要	1	1		
			符合「設置自動門禁管制設備」上述「必要性」項目。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類-旅館」者	必要	1	1		
		設置停車管理設備	系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能	鼓勵	1	1		
			系統具有汽車停車場出入口柵欄門自動控制功能	基本	1	1		
	設置停車管理設備	設置自動門禁管制設備	系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能	鼓勵	1	1		
			其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0		
		設置停車管理設備	設置自動門禁管制設備	系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能	鼓勵	1	1	
				系統具有汽車停車場出入口柵欄門自動控制功能	基本	1	1	
			設置停車管理設備	系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能	鼓勵	1	1	
				其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	

			地點之畫面	勵			
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
類別配分				基本	22	22	
				必要	30	30	
				鼓勵	49	15	
				合計總分			101
標準化加權			0.99			0.99	
總得分=合計總分×標準化加權			100			66.33	
智慧化等級 =合計總分×標準化加權		☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化			
		☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

B. 辦公室

表 12-19 建築物相關資料表

申請評定類別	☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書									
一、建築物基本資料										
建築物名稱	新店行政生活園區-運動中心									
建築物類別	☐ 辦公服務類 ☐ 住宿類 ☐ 衛生福利更生類 ☐ 商業類-旅館 ☐ 商業類 ☒ 休閒文教類 ☐ 公共集會類 ☐ 其它類									
申請人姓名	冠德建設股份有限公司									
基地位址										
二、基地概要										
基地面積	12003.90	m ²	建築面積		m ²					
法定建蔽率	50	%	實際建蔽率		%					
法定容積率	300	%	實際容積率		%					
建築物概要	地下五層，地上十層，○幢○棟，○○造，○○類建築									
申請項目	指標名稱		基本性基準 是否通過	合格 基準	得 分	智慧化等級				
☒	基礎設施	綜合佈線	☒ 是 ☐ 否	70	75	優質智慧化				
☒		資訊通信		80	81	卓越智慧化				
☒		系統整合		70	75	優質智慧化				
☒		設施管理		70	75	優質智慧化				
☒	功能選項	安全防災		60	64.94	一般智慧化				
☐		健康舒適								
☐		貼心便利								
☐		節能管理								
四、聲明 ——如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。 ——申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。										
五、申請單位簽章				<table><tr><td>合格</td><td></td></tr><tr><td>不合格</td><td></td></tr></table>			合格		不合格	
合格										
不合格										

表 12-20 綜合佈線指標自我評估表

申請編號				建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核	
			分項	子項					
一	佈線系統規劃設計	規劃設計計畫書：佈線規劃設計之系統化功能與成效	系統架構與設計書：佈線設計須具備系統化之功能與成效	系統概述、網路架構圖、垂直幹管昇位圖、主幹(垂直)配纜昇位圖、水平配線/配管圖、佈線設備設計清單等	基本	5	5		
			系統規劃書：佈線之規劃須具備系統化之功能與成效	系統需求書、佈線設備及空間配置之審查與檢測計畫書等	必要	4	4		
		佈線各子系統設計之完整性	各子系統之「配置空間」與「數量」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議值	引進管管徑及數量	基本	9	9		
				電信室/設備室面積(或總箱)之配置					
				主幹配線系統管徑及數量(或管道間及線槽大小數量)					
				配線箱空間與配置數量					
				工作區(或宅內配線系統)配置與數量					
			各子系統之「設計方式」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議方式	引進設施及其線纜設計方式	必要	2	2		
				電信室(或總箱)之設計(如：獨立與充分之空間、維修進出方便、具防火、防水等功能)		2	2		
				電信室總配線架(或總箱端子對數)之設計容量應依引進電纜對數和配線對數設計		2	2		
				主幹系統幹纜設計與器材之設計方式		2	2		
				主幹備用路由設計方式		1	1		
				水平系統線纜設計與器材之設計方式		2	2		
				配線服務區設計方式(每一服務區至多 990 平方公尺)		2	2		
				每一工作區配置 RJ45 插座兩組作為資訊與電話插座		2	2		
				住宅宅內應配置宅內配線箱，星狀 UTP 電纜配線至各廳房，採至少兩組 RJ-45 之出線匣設計		N/A	N/A		
			各子系統之配置設計方式優於法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議設計與配置	電信室/設備室採高架地板設計	鼓勵	1	1		
				電信室/設備室設置光終端配線架		1	1		
				每一工作區配置 RJ45 插座兩組以上		2	2		
				住宅內各廳、房、室等空間皆配置(或預定配設)至少 3 埠以上之 RJ-45		N/A	N/A		
	二	佈線系統可支援之服務	電信服務	須作為傳統語音服務與 xDSL 接取服務之傳輸媒介	基本	3	3		
				作為 VoIP/VoBB 服務 或其他電信應用服務等之傳輸媒介	鼓勵	1	1		

		作為資、通信等系統/服務之配線系統	電信服務							
			資訊、數據服務	須作為寬頻接取服務之傳輸媒介	基本	2	2			
				作為 WAN 、LAN 服務或客戶網路服務等之傳輸媒介	必要	2	2			
			視訊服務	作為如類比視訊、數位視訊、HDTV、IPTV 等或其他視訊服務之傳輸媒介	鼓勵	4	4			
			光纖網路服務	作為如 FTTB/H、光纖區域網路、光纖視訊、光纖社區等光纖化服務之傳輸媒介	鼓勵	4	0			
		作為建築物控制系統與數位化服務之配線系統	建築物控制管理系統	作為如保全、消防安全、HAV 控制、能源管控等系統或其他弱電系統之傳輸媒介	鼓勵	4	0			
			數位化服務	作為如門禁、監控、保全、節能、居家照護、AMI 等整合服務之傳輸媒介	鼓勵	2	0			
		三	佈線系統導入時機與流程管制	導入時機	建築物建置施工期間	至遲須於建築物主體施工(改善施工)期間導入	必要	3	3	
					建案規劃設計期	配合整體建築設計預先規劃	鼓勵	1	1	
				流程管制方式	流程管制計畫	遵循「電信裝置使用管理作業流程」管制或符合「建築技術規則建築設備篇第一條」或其他標準作業程序	必要	2	2	
四	佈線系統等級與整合度	依循共通標準化程度	資、通信配線系統 (OA & CA)	資、通信配線主要依據 TIA-568-B(或 568-C)或 ISO 11801 之基準進行設計	基本	2	2			
			建築物控制管理配線系統 (BA)	BA 配線系統主要依據 TIA-862 或其他 (敘明依據) 基準而設計	鼓勵	2	0			
		配線器材暨配線系統選用之等級	配線器材等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範;若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Cat 5 或 Cat 6 或 Cat 7 之評量基準	基本	3	3			
			配線系統等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範;若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Class D 或 E 或 F 之評量基準	基本	3	3			
		配線器材/系統光化程度	配線器材/系統應用光纜化設計	配線器材或配線系統含光纜化設計	鼓勵	2	2			
		整合度	各佈線系統具備未來擴充整合性	系統獨立建置但符合未來整合性(如預留可供互連之管道、空間、連接埠等)	基本	1	1			
			資、通信配線系統(CA/OA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置	鼓勵	3	3			
			資、通信與建築物控管自動化配線系統(CA/OA/BA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置、或其他部分整合建置(敘明整合項目)	鼓勵	4	0			

五	佈線系統 管理機制	圖資管理	規劃設計與竣工圖資	具計畫性保存管理規劃、竣工圖資	必要	3	3	
		標示與識別	標示、識別與依據標準	符合 EL-3600 強制與建議之標示與識別規範	必要	3	3	
				具備進階之標示與識別(如 TIA-606 規範)	鼓勵	2	0	
		系統測試與維運管理	系統測試與維運管理	具有系統測試報告書(或測試計畫書)、後續維護管理計畫	鼓勵	2	0	
六	佈線新技術導入程度	佈線新技術應用項目	佈線新技術之創新應用項目	佈線新技術參考項目：創新佈線技術、超高速佈線系統、新世代光纖通信技術、客戶網路佈線技術（如 G.hn、MoCA、HomePNA、PLC、HomePlug AV、HomeGrid 等）、Home gateway 應用、Sensor network 應用、高速無線網路應用(如 WALN、Zigbee、UWB、Wimax、Femtocell 等)、智慧配管與空間調度整合配線技術(如 BIM)、屋內天線系統(如 RF over Fiber 等)應用、行動通信涵蓋輔助設施應用、其他具體化配線新技術導入與應用	鼓勵	3	0	
		佈線新技術應用功效	佈線新技術之創新應用成效	具備創新意涵及達成具體功效	鼓勵	2	0	
類別配分					基本	28	28	
					必要	32	32	
					鼓勵	40	15	
合計總分						100	75	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化			
			☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-21 資訊通信指標自我評估表							
申請編號		建築物名稱					
項次	指標項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核
一	廣域網路之接取	設置寬頻電路接取廣域網路		基本	6	6	
		設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔或備援通訊使用		鼓勵	4	0	
二	數位式(含 IP)電話交換	具有雙重處理能力，至少包括共同控制與電源供應單元		鼓勵	4	4	
		具有公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面		基本	6	6	
		具有不斷電設備，停電後能提供一定時間的電話交換功能		必要	6	6	
		整合行動通信提供無線分機的功能		鼓勵	4	4	
三	公眾行動通信涵蓋(含共構)	以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角		鼓勵	6	0	
		提供建築物內多家行動通信業者通信無死角		鼓勵	4	0	
四	區域網路	適量配置資訊及電話插座，同時預留適當的擴充容量		基本	6	6	
		在適當公共空間配置適量無線區域網路		鼓勵	4	4	
		設置網路管理系統		必要	4	4	
		網管系統提供中文圖形化介面操作功能		鼓勵	1	0	
		網管系統提供遠端監控及操作功能		鼓勵	1	1	
		設置適當的資訊安全保障設備		必要	4	4	
五	視訊會議	可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通		必要	6	6	
		有專屬空間及會議設備		鼓勵	4	4	
		傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象		鼓勵	4	4	
六	公共廣播	除作為平時與緊急廣播用外，同時可以提供作為背景音樂播放之用		基本	6	6	
		可以區域別之方式，來控制不同區域之播放與否		必要	4	4	
項次	指標項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核

七	公共天線及有線電視	在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域	必要	6	6	
八	公共資訊顯示及導覽	在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等，緊急狀況時更可以顯示相關之緊急訊息	必要	6	6	
		於建築物之適當公共地點設置資訊站或提供手持導覽器等進行建築物內部及週遭環境之導覽	鼓勵	2	0	
		導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能	鼓勵	1	0	
		導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能	鼓勵	1	0	
類別配分			基本	24	24	
			必要	36	36	
			鼓勵	40	21	
合計總分				100	81	
智慧化等級		☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
		☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-22 系統整合指標自我評估表

申請編號				建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核		
一	系統整合之程度	中央監控系統	各類機電設備系統納入監控之比例（機電設備系統總數與納入監控機電設備系統總數之比）	必要	5	2			
			中央監控系統之控制與監視比例	必要	5	2			
		系統整合項目	電力監控	鼓勵	2	2			
			空調監控	鼓勵	2	2			
			照明監控	鼓勵	2	2			
			衛生給排水監控	鼓勵	2	0			
			通風換氣監控	鼓勵	2	2			
			室內環境品質監控	鼓勵	2	2			
			電梯監控	鼓勵	2	0			
			門禁系統監控	鼓勵	2	2			
			保全系統監控	鼓勵	2	2			
			連絡通信及廣播之對講系統	鼓勵	2	2			
			消防系統監控	鼓勵	2	2			
			停車管理系統	鼓勵	2	2			
			監視系統	鼓勵	2	2			
			家庭自動化系統	鼓勵	2	0			
			能源管理系統	鼓勵	2	2			
			設施管理系統	鼓勵	2	2			
			其他弱電系統	鼓勵	2	0			
		系統整合之整合度	各系統間整合後互動關連程度（有互動關聯之子系統與子系統總數之比）	必要	5	2			
二	系統整合之方式		整體系統整合方式說明書提出(含系統架構圖)	基本	3	3			

			建築物機電等設備需提供被監控整合之接點介面	基本	3	3	
			子系統以軟體整合之比例(子系統軟體整合數與子系統總數之比)	必要	5	5	
			建築機電系統與空調系統監控之整合採同一監控設備	鼓勵	3	0	
			以軟體整合之子系統應提供各自的專屬之通訊接口與通訊協定資料	基本	3	3	
三	整合管理方式	消防、防盜、對講、緊急求救信號之整合對外傳輸	具消防、防盜、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能	必要	2	1	
			具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能	鼓勵	2	1	
		中央監控室或管理室或專有處所之設置	設置提供監控主機操作之集中處所	基本	2	2	
			設置提供監控系統使用之專屬中央監控室或管理室	鼓勵	2	1	
		整合系統管理操作環境	主系統採 Web 化操作環境	必要	4	3	
			子系統採 Web 化操作環境	鼓勵	4	3	
四	系統整合平台		主系統與子系統使用相同的系統通訊平台的比例(相同系統數與系統總數之比)	必要	5	5	
			系統整合平台通訊標準化程度(國際或工業標準化平台系統數與系統整合系統總數之比)	必要	5	5	
五	整合的安全機制		人機介面之管理權限機制	必要	2	2	
			系統資安的防護機制	必要	2	2	
			系統備援的機制	必要	2	2	
			各子系統與整合技術資料的保存	基本	2	2	
類別配分				基本	13	13	
				必要	42	31	
				鼓勵	45	31	
合計總分					100	75	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
			☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-23 設施管理指標自我評估表

申請編號		建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
一	使用管理	資產管理	訂定資產管理制度	必要	10	5	
			產權(房產)管理制度	鼓勵	N/A	N/A	
			租賃管理制度	鼓勵	N/A	N/A	
			設施使用動態管理	必要	5	5	
			訂定各項設施設備使用管理規範、管理規約	基本	5	5	
		效能管理	預期使用機能需求評估與規劃	鼓勵	5	0	
			訂定品質管理制度(如 ISO、SOP)	必要	5	5	
			訂定管理績效評估標準(如 KPI)	鼓勵	5	0	
			設施管理的整合作業系統	基本	5	5	
			提供資訊收集、紀錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能	必要	5	5	
二	建築設備維護	組織管理	管理組織型態與編制	基本	10	10	
			法令規範應配置的專業或證照人員	必要	5	5	
			訂定專業協約廠商的管理制度	鼓勵	5	0	
			設施管理人事管理制度	必要	5	5	
		維運管理	訂定年度設備管理維護計畫(含預算)	基本	5	5	
			訂定各項設施設備管理維護規範	基本	5	5	
			各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e 化整合)	必要	5	5	
			訂定危機處理與緊急事故應變計畫	必要	5	5	
		長期修繕	訂定長期修繕計畫(含預算)	鼓勵	5	5	
			訂定長期修繕財務籌措計畫	鼓勵	5	0	
類別配分				基本	30	30	

			必要 鼓勵	45 25	40 5	
合計總分				100	75	
智慧化等級	☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化			
	☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-24 安全防災指標自我評估表

申請編號		建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
建築物防災							
一	防火系統	設置防災中心或中央監控室	防災中心(或中央監控室)內設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備	基本	2	2	
		設置可自動探測各種火災徵兆並自動確認火災警報之正確性並通報。	系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等	基本	2	2	
			系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統	基本	2	2	
			系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性	基本	2	2	
			系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊	基本	2	2	
		可顯示火災處所相關室內位址	系統能顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置	必要	2	2	
			建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置	鼓勵	2	0	
		通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	必要	N/A	N/A	
		防火系統故障之自動回報及記錄系統	系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報	必要	2	2	
		可自動啟動滅火設備及防止火災擴大	系統能顯示所有消防設備之狀態	必要	2	2	
			系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能	必要	1	1	
			系統能監控排煙設備	必要	1	1	
		火災發生後能自動並即時有	系統能監控防火門及防火鐵捲門	必要	1	1	
			設置符合需求之緊急廣播系統	基本	2	2	

		效引導人員避難	系統採用具有聲響的避難方向指示燈	鼓勵	2	0	
			火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命	必要	1	1	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
二	防震抗風系統	設置建築物結構安全狀態監視系統或地震記錄儀	建築物設置監控裝置以監控重要結構桿件或部位之結構變化狀況，以便進行結構桿件補強或更新以確保建築物結構系統安全	鼓勵	1	0	
			建築物設置地震紀錄儀，以記錄地震反應	鼓勵	1	0	
		設置隔震系統或被動、主動制震或抗風系統	建築物採用基礎隔震、阻尼消能裝置或主動控制等減震技術以降低建築物所受地震力	鼓勵	2	0	
			建築物設置抗風系統，以降低風力對建築物之搖晃程度	鼓勵	1	0	
		建築物內設置避震裝置及管線耐震設計	建築物地板設置避震裝置，以防止重要設備或物品遭地震破壞	鼓勵	2	0	
			建築物各種管線具有足夠耐震能力或韌性以防止其因地震力作用而斷裂	鼓勵	2	0	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
		三	防水系統	設置漏水警告設備	於建築物需要嚴密控管溼度或水氣之空間設置感應器	鼓勵	1
於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號	鼓勵				1	0	
設置淹水偵測設備	建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備			鼓勵	1	0	
設置防水閘門	建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動			鼓勵	2	2	
設置抽排水設施	建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施			鼓勵	2	0	
其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法			鼓勵	2	0	
人身安全							
一	防盜系統	設置防盜自動警報設備	建築物於重要之出入口及區域，安裝熱感應或微波等各種類型防盜警報設備	基本	2	2	
			系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能紀錄及提供連動控制所需之介面信號	必要	2	2	
			系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定	必要	1	1	
			系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置	必要	1	1	
		設置人車自動監視設備	系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄	基本	4	4	
			系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換	必	1	1	

一	防盜系統	設置人車自動監視設備	畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊	要			
			系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影	必要	2	2	
			系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間的錄影	必要	1	1	
		設置影音對講設備	系統能讓使用者與訪客雙向通話並可顯示訪客影像畫面	鼓勵	2	2	
			系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉大樓入口大門的控制裝置	鼓勵	1	1	
			系統提供住戶或使用者向中央監控室直接報警之功能	鼓勵	1	1	
		設置自動門禁管制設備	依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設置門禁管制設備	必要	2	2	
			系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制	必要	2	2	
			門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門	必要	1	1	
			系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面	必要	1	1	
		設置停車管理設備	系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能	鼓勵	1	1	
			系統具有汽車停車場出入口柵欄門自動控制功能	基本	1	1	
系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能	鼓勵		1	1			
其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0			
二	防破壞系統	設置偵測爆裂物等危險物品設備	系統具有偵測各種爆炸物品，以防止通行人車攜帶具爆炸性之危險物品入內之功能	鼓勵	2	0	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
三	防有害氣體系統	設置致命有害氣體之偵測設備或措施(如一氧化碳、瓦斯等)	系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散	必要	2	2	
			設置排除或稀釋有害氣體之裝置或空間設計	必要	2	2	
		設置防止致命有害氣體擴散之設施	系統能主動關閉有害氣體來源開關或阻斷其繼續外洩，以防止事故擴大	鼓勵	2	2	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
				鼓勵	2	0	
四	緊急求救系統	升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或可對外聯繫	建築物使用者能於遇到緊急狀況時向外求援。在建築物升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或對講設備等	基本	2	2	

	之緊急電話				
	緊急求助系統能與錄影監視系統連動	系統能顯示求救訊號之樓層或位置	鼓勵	2	2
		系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面	鼓勵	2	2
	其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0
類別配分			基本	21	21
			必要	28	28
			鼓勵	48	14
合計總分				97	63
標準化加權				1.03	1.03
總得分=合計總分×標準化加權				100	64.94
智慧化等級 =合計總分×標準化加權	☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化		
	☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準		

C. 住宅

表 12-25 建築物相關資料表

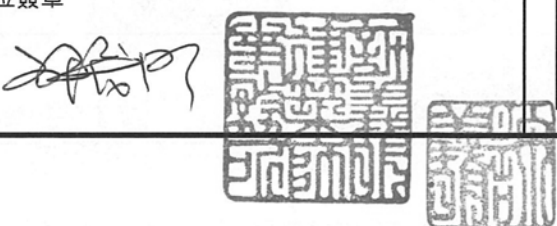
申請評定類別	☐ 智慧建築標章 ☒ 候選智慧建築證書																																																					
一、建築物基本資料																																																						
建築物名稱	新店行政生活園區-集合住宅																																																					
建築物類別	☐ 辦公服務類 ☒ 住宿類 ☐ 衛生福利更生類 ☐ 商業類-旅館 ☐ 商業類 ☐ 休閒文教類 ☐ 公共集會類 ☐ 其它類																																																					
申請人姓名	冠德建設股份有限公司																																																					
基地位址																																																						
二、基地概要																																																						
基地面積	12003.90	m ²	建築面積		m ²																																																	
法定建蔽率	50	%	實際建蔽率		%																																																	
法定容積率	300	%	實際容積率		%																																																	
建築物概要	地下五層，地上三十二層，○幢○棟，○○造，○○類建築																																																					
<table><tr><th>申請項目</th><th>指標名稱</th><th>基本性基準 是否通過</th><th>合格 基準</th><th>得 分</th><th>智慧化等級</th></tr><tr><td>☒</td><td rowspan="4">基礎設施</td><td>綜合佈線</td><td rowspan="8">☒是 ☐否</td><td>80</td><td>87</td><td>卓越智慧化</td></tr><tr><td>☒</td><td>資訊通信</td><td>70</td><td>76</td><td>優質智慧化</td></tr><tr><td>☒</td><td>系統整合</td><td>70</td><td>75</td><td>優質智慧化</td></tr><tr><td>☒</td><td>設施管理</td><td>70</td><td>79</td><td>優質智慧化</td></tr><tr><td>☒</td><td rowspan="4">功能選項</td><td>安全防災</td><td>60</td><td>69.3</td><td>一般智慧化</td></tr><tr><td>☐</td><td>健康舒適</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>☐</td><td>貼心便利</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>☐</td><td>節能管理</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						申請項目	指標名稱	基本性基準 是否通過	合格 基準	得 分	智慧化等級	☒	基礎設施	綜合佈線	☒ 是 ☐ 否	80	87	卓越智慧化	☒	資訊通信	70	76	優質智慧化	☒	系統整合	70	75	優質智慧化	☒	設施管理	70	79	優質智慧化	☒	功能選項	安全防災	60	69.3	一般智慧化	☐	健康舒適				☐	貼心便利				☐	節能管理			
申請項目	指標名稱	基本性基準 是否通過	合格 基準	得 分	智慧化等級																																																	
☒	基礎設施	綜合佈線	☒ 是 ☐ 否	80	87	卓越智慧化																																																
☒		資訊通信		70	76	優質智慧化																																																
☒		系統整合		70	75	優質智慧化																																																
☒		設施管理		70	79	優質智慧化																																																
☒	功能選項	安全防災		60	69.3	一般智慧化																																																
☐		健康舒適																																																				
☐		貼心便利																																																				
☐		節能管理																																																				
四、聲明 如有擅自使用或仿冒智慧建築標章或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。 ——申請人獲得標章或候選證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表彰之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。																																																						
五、申請單位簽章 				<table><tr><td>合格</td><td></td></tr><tr><td>不合格</td><td></td></tr></table>		合格		不合格																																														
合格																																																						
不合格																																																						

表 12-26 綜合佈線指標自我評估表

申請編號				建築物名稱				
項次	指標項目	評估項目	評估基準		基準類別	配分	得分	審核
			分項	子項				
一	佈線系統規劃設計	規劃設計計畫書：佈線規劃設計之系統化功能與成效	系統架構與設計書：佈線設計須具備系統化之功能與成效	系統概述、網路架構圖、垂直幹管昇位圖、主幹(垂直)配纜昇位圖、水平配線/配管圖、佈線設備設計清單等	基本	5	5	
			系統規劃書：佈線之規劃須具備系統化之功能與成效	系統需求書、佈線設備及空間配置之審查與檢測計畫書等	必要	4	4	
		佈線各子系統設計之完整性	各子系統之「配置空間」與「數量」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議值	引進管管徑及數量	基本	9	9	
				電信室/設備室面積(或總箱)之配置				
				主幹配線系統管徑及數量(或管道間及線槽大小數量)				
				配線箱空間與配置數量				
			各子系統之「設計方式」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議方式	工作區(或宅內配線系統)配置與數量				
				引進設施及其線纜設計方式	必要	2	2	
				電信室(或總箱)之設計(如：獨立與充分之空間、維修進出方便、具防火、防水等功能)		2	2	
				電信室總配線架(或總箱端子對數)之設計容量應依引進電纜對數和配線對數設計		2	2	
				主幹系統幹纜設計與器材之設計方式		2	2	
				主幹備用路由設計方式		N/A	N/A	
				水平系統線纜設計與器材之設計方式		2	2	
				配線服務區設計方式(每一服務區至多 990 平方公尺)		N/A	-	
				每一工作區配置 RJ45 插座兩組作為資訊與電話插座		N/A	-	
				住宅宅內應配置宅內配線箱，星狀 UTP 電纜配線至各廳房，採至少兩組 RJ-45 之出線匣設計		5	5	
			各子系統之配置設計方式優於法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議設計與配置	電信室/設備室採高架地板設計		1	0	
				電信室/設備室設置光終端配線架		1	1	
				每一工作區配置 RJ45 插座兩組以上		N/A	N/A	
				住宅內各廳、房、室等空間皆配置(或預定配設)至少 3 埠以上之 RJ-45	鼓勵	2	0	
	二 佈線系統可支援之		電信服務	須作為傳統語音服務與 xDSL 接取服務之傳輸媒介	基本	3	3	

服務	作為資、通信等系統/服務之配線系統	電信服務	作為VoIP/VoBB 服務 或其他電信應用服務等之傳輸媒介	鼓勵	1	0	
		資訊、數據服務	須作為寬頻接取服務之傳輸媒介	基本	2	2	
			作為WAN、LAN 服務或客戶網路服務等之傳輸媒介	必要	2	2	
		視訊服務	作為如類比視訊、數位視訊、HDTV、IPTV 等或其他視訊服務之傳輸媒介	鼓勵	4	4	
		光纖網路服務	作為如FTTB/H、光纖區域網路、光纖視訊、光纖社區等光纖化服務之傳輸媒介	鼓勵	4	4	
	作為建築物控制系統與數位化服務之配線系統	建築物控制管理系統	作為如保全、消防安全、HAV 控制、能源管控等系統或其他弱電系統之傳輸媒介	鼓勵	4	4	
		數位化服務	作為如門禁、監控、保全、節能、居家照護、AMI 等整合服務之傳輸媒介	鼓勵	2	2	
	三 佈線系統導入時機與流程管制	導入時機	建築物建置施工期間	至遲須於建築物主體施工(改善施工)期間導入	必要	3	3
建案規劃設計期			配合整體建築設計預先規劃	鼓勵	1	1	
流程管制方式		流程管制計畫	遵循「電信裝置使用管理作業流程」管制或符合「建築技術規則建築設備篇第一條」或其他標準作業程序	必要	2	2	
四 佈線系統等級與整合度		依循共通標準化程度	資、通信配線系統 (OA & CA)	資、通信配線主要依據 TIA-568-B(或 568-C)或 ISO 11801 之基準進行設計	基本	2	2
	建築物控制管理配線系統 (BA)		BA 配線系統主要依據 TIA-862 或其他 (敘明依據) 基準而設計	鼓勵	2	0	
	配線器材暨配線系統選用之等級	配線器材等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範;若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Cat 5 或 Cat 6 或 Cat 7 之評量基準	基本	3	3	
		配線系統等級之選用，須依循 TIA 或 ISO/IEC 標準所建議之等級基準。	依據 TIA 標準，須符合 Cat 5e 或 Cat 6 或 Cat 6A 之評量規範;若依 ISO/IEC 標準，則須符合其所規範之 Class D 或 E 或 F 之評量基準	基本	3	3	
	配線器材/系統光化程度	配線器材/系統應用光纜化設計	配線器材或配線系統含光纜化設計	鼓勵	2	2	

		整合度	各佈線系統具備未來擴充整合性	系統獨立建置但符合未來整合性(如預留可供互連之管道、空間、連接埠等)	基本	1	1		
			資、通信配線系統(CA/OA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置	鼓勵	3	3		
			資、通信與建築物控管自動化配線系統(CA/OA/BA)整合建置	主幹整合建置、主幹/水平整合建置、主幹/水平/工作區內皆整合建置、或其他部分整合建置(敘明整合項目)	鼓勵	4	4		
五	佈線系統管理機制	圖資管理	規劃設計與竣工圖資	具計畫性保存管理規劃、竣工圖資	必要	3	3		
		標示與識別	標示、識別與依據標準	符合 EL-3600 強制與建議之標示與識別規範	必要	3	3		
				具備進階之標示與識別(如 TIA-606 規範)	鼓勵	2	0		
		系統測試與維運管理	系統測試與維運管理	具有系統測試報告書(或測試計畫書)、後續維護管理計畫	鼓勵	2	2		
六	佈線新技術導入程度	佈線新技術應用項目	佈線新技術之創新應用項目	佈線新技術參考項目：創新佈線技術、超高速佈線系統、新世代光纖通信技術、客戶網路佈線技術(如 G.hn、MoCA、HomePNA、PLC、HomePlug AV、HomeGrid 等)、Home gateway 應用、Sensor network 應用、高速無線網路應用(如 WALN、Zigbee、UWB、Wimax、Femtocell 等)、智慧配管與空間調度整合配線技術(如 BIM)、屋內天線系統(如 RF over Fiber 等)應用、行動通信涵蓋輔助設施應用、其他具體化配線新技術導入與應用	鼓勵	3	0		
		佈線新技術應用功效	佈線新技術之創新應用成效	具備創新意涵及達成具體功效	鼓勵	2	0		
類別配分						基本	28	28	
						必要	32	32	
						鼓勵	40	27	
合計總分							100	87	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化				
			☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準				

表 12-27 資訊通信指標自我評估表

申請編號			建築物名稱				
項次	指標項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核	
一	廣域網路之接取	設置寬頻電路接取廣域網路	基本	6	6		
		設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔或備援通訊使用	鼓勵	4	0		
二	數位式(含IP)電話交換	具有雙重處理能力，至少包括共同控制與電源供應單元	鼓勵	4	4		
		具有公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面	必要	6	6		
		具有不斷電設備，停電後能提供一定時間的電話交換功能	必要	6	6		
		整合行動通信提供無線分機的功能	鼓勵	4	4		
三	公眾行動通信涵蓋(含共構)	以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角	鼓勵	6	6		
		提供建築物內多家行動通信業者通信無死角	鼓勵	4	0		
四	區域網路	適量配置資訊及電話插座，同時預留適當的擴充容量	基本	6	6		
		在適當公共空間配置適量無線區域網路	鼓勵	4	4		
		設置網路管理系統	必要	4	4		
		網管系統提供中文圖形化介面操作功能	鼓勵	1	0		
		網管系統提供遠端監控及操作功能	鼓勵	1	0		
		設置適當的資訊安全保障設備	必要	4	4		
五	視訊會議	可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通	鼓勵	6	0		
		有專屬空間及會議設備	鼓勵	4	4		
		傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象	鼓勵	4	0		
六	公共廣播	除作為平時與緊急廣播用外，同時可以提供作為背景音樂播放之用	基本	6	6		
		可以區域別之方式，來控制不同區域之播放與否	必要	4	4		

項次	指標項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
七	公共天線及有線電視	在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域	必要	6	6	
八	公共資訊顯示及導覽	在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等，緊急狀況時更可以顯示相關之緊急訊息	必要	6	6	
		於建築物之適當公共地點設置資訊站或提供手持導覽器等進行建築物內部及週遭環境之導覽	鼓勵	2	0	
		導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能	鼓勵	1	0	
		導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能	鼓勵	1	0	
類別配分			基本	18	18	
			必要	36	36	
			鼓勵	46	22	
合計總分				100	76	
智慧化等級		☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
		☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-28 系統整合指標自我評估表

申請編號		建築物名稱					
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
一	系統整合之程度	中央監控系統	各類機電設備系統納入監控之比例（機電設備系統總數與納入監控機電設備系統總數之比）	必要	5	5	
			中央監控系統之控制與監視比例	必要	5	1	
		系統整合項目	電力監控	鼓勵	2	2	
			空調監控	鼓勵	2	0	
			照明監控	鼓勵	2	0	
			衛生給排水監控	鼓勵	2	2	

			通風換氣監控	鼓勵	2	2	
			室內環境品質監控	鼓勵	2	2	
			電梯監控	鼓勵	2	0	
			門禁系統監控	鼓勵	2	2	
			保全系統監控	鼓勵	2	2	
			連絡通信及廣播之對講系統	鼓勵	2	2	
			消防系統監控	鼓勵	2	2	
			停車管理系統	鼓勵	2	1	
			監視系統	鼓勵	2	2	
			家庭自動化系統	鼓勵	2	0	
			能源管理系統	鼓勵	2	0	
			設施管理系統	鼓勵	2	1	
			其他弱電系統	鼓勵	2	0	
		系統整合之整合度	各系統間整合後互動關連程度（有互動關聯之子系統與子系統總數之比）	必要	5	4	
二	系統整合之方式	整體系統整合方式說明書提出(含系統架構圖)		基本	3	3	
		建築物機電等設備需提供被監控整合之接點介面		基本	3	3	
		子系統以軟體整合之比例(子系統軟體整合數與子系統總數之比)		必要	5	4	
		建築機電系統與空調系統監控之整合採同一監控設備		鼓勵	3	0	
		以軟體整合之子系統應提供各自的專屬之通訊接口與通訊協定資料		基本	3	3	
		整合管理方式	消防、防盜、對講、緊急求救信號之整合對外傳輸	必要	2	2	
			具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能	鼓勵	2	2	

		中央監控室或管理室或專有處所之設置	設置提供監控主機操作之集中處所	基本	2	2	
			設置提供監控系統使用之專屬中央監控室或管理室	鼓勵	2	2	
		整合系統管理操作環境	主系統採 Web 化操作環境	必要	4	4	
			子系統採 Web 化操作環境	鼓勵	4	4	
四	系統整合平台		主系統與子系統使用相同的系統通訊平台的比例(相同系統數與系統總數之比)	必要	5	4	
			系統整合平台通訊標準化程度(國際或工業標準化平台系統數與系統整合系統總數之比)	必要	5	4	
五	整合的安全機制		人機介面之管理權限機制	必要	2	2	
			系統資安的防護機制	必要	2	2	
			系統備援的機制	必要	2	2	
			各子系統與整合技術資料的保存	基本	2	2	
類別配分				基本	13	13	
				必要	42	34	
				鼓勵	45	28	
合計總分					100	75	
智慧化等級			☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
			☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-29 設施管理指標自我評估表

申請編號				建築物名稱				
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核	
一	使用管理	資產管理	訂定資產管理制度	必要	5	5		
			產權(房產)管理制度	鼓勵	5	3		
			租賃管理制度	鼓勵	5	3		

二	建築設備維護		設施使用動態管理	必要	5	5	
			訂定各項設施設備使用管理規範、管理規約	基本	5	5	
		效能管理	預期使用機能需求評估與規劃	鼓勵	5	0	
			訂定品質管理制度(如 ISO、SOP)	必要	5	5	
			訂定管理績效評估標準(如 KPI)	鼓勵	5	2	
			設施管理的整合作業系統	基本	5	5	
			提供資訊收集、紀錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能	必要	5	5	
			組織管理	管理組織型態與編制	基本	5	5
		法令規範應配置的專業或證照人員		必要	5	5	
		訂定專業協約廠商的管理制度		鼓勵	5	2	
		設施管理人事管理制度		必要	5	5	
		維運管理		訂定年度設備管理維護計畫(含預算)	基本	5	5
訂定各項設施設備管理維護規範	基本			5	5		
各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e 化整合)	必要			5	5		
訂定危機處理與緊急事故應變計畫	必要			5	5		
長期修繕	訂定長期修繕計畫(含預算)	鼓勵		5	2		
	訂定長期修繕財務籌措計畫	鼓勵		5	2		
類別配分				基本	25	25	
				必要	40	40	
				鼓勵	35	14	
合計總分					100	79	
智慧化等級		☐ 100-80 分／卓越智慧化		☐ 79~70 分／優質智慧化			
		☐ 69~60 分／一般智慧化		☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

表 12-30 安全防災指標自我評估表

申請編號				建築物名稱			
項次	指標項目	評估項目	評估基準	基準類別	配分	得分	審核
建築物防災							
一	防火系統	設置防災中心或中央監控室	防災中心(或中央監控室)內設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備	基本	2	2	
		設置可自動探測各種火災徵兆並自動確認火災警報之正確性並通報。	系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等	基本	2	2	
			系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統	基本	2	2	
			系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性	基本	2	2	
			系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊	基本	2	2	
		可顯示火災處所相關室內位址	系統能顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置	必要	2	2	
			建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置	鼓勵	2	2	
		通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	通過依據消防法規規定之消防設備安全檢查	必要	N/A	N/A	
		防火系統故障之自動回報及記錄系統	系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報	必要	2	2	
		可自動啟動滅火設備及防止火災擴大	系統能顯示所有消防設備之狀態	必要	2	2	
			系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能	必要	1	1	
			系統能監控排煙設備	必要	1	1	
			系統能監控防火門及防火鐵捲門	必要	2	2	
			二段式下降防火鐵捲門	鼓勵	1	0	
		火災發生後能自動並即時有效引導人	設置符合需求之緊急廣播系統	基本	2	2	
			系統採用具有聲響的避難方向指示燈	鼓勵	2	0	

		員避難	火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命	必要	1	1	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
二	防震抗風系統	設置建築物結構安全狀態監視系統或地震記錄儀	建築物設置監控裝置以監控重要結構桿件或部位之結構變化狀況，以便進行結構桿件補強或更新以確保建築物結構系統安全	鼓勵	1	0	
			建築物設置地震紀錄儀，以記錄地震反應	鼓勵	1	0	
		設置隔震系統或被動、主動制震或抗風系統	建築物採用基礎隔震、阻尼消能裝置或主動控制等減震技術以降低建築物所受地震力	鼓勵	2	0	
			建築物設置抗風系統，以降低風力對建築物之搖晃程度	鼓勵	1	0	
		建築物內設置避震裝置及管線耐震設計	建築物地板設置避震裝置，以防止重要設備或物品遭地震破壞	鼓勵	2	2	
			建築物各種管線具有足夠耐震能力或韌性以防止其因地震力作用而斷裂	鼓勵	2	0	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
三	防水系統	設置漏水警告設備	於建築物需要嚴密控管溼度或水氣之空間設置感應器	鼓勵	1	1	
			於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號	鼓勵	1	0	
		設置淹水偵測設備	建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備	鼓勵	1	0	
		設置防水閘門	建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動	鼓勵	3	3	
		設置抽排水設施	建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施	鼓勵	3	3	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
		人身安全					
一	防盜系統	設置防盜自動警報設備	建築物於重要之出入口及區域，安裝熱感應或微波等各種類型防盜警報設備	基本	3	3	
			系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能紀錄及提供連動控制所需之介面信號	必要	2	2	
			系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定	必要	1	1	
			系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置	必要	1	1	
			符合「設置防盜自動警報設備」上述「必要性」項目。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類」者	必要	1	1	
		設置人車	系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共	基	4	4	

一	防盜系統	自動監視設備	活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	本			
			系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊	必要	1	1	
			系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影	必要	2	2	
			系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間的錄影	必要	1	1	
		設置影音對講設備	系統能讓使用者與訪客雙向通話並可顯示訪客影像畫面	鼓勵	2	2	
			系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉大樓入口大門的控制裝置	鼓勵	1	1	
			系統提供住戶或使用者向中央監控室直接報警之功能	鼓勵	1	1	
			符合「設置影音對講設備」上述「鼓勵性」項目之一。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類-旅館」者	鼓勵	1	1	
		設置自動門禁管制設備	依據建築物公共安全防範管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設門禁管制設備	必要	2	2	
			系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制	必要	2	2	
			門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門	必要	1	1	
			系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面	必要	1	1	
			符合「設置自動門禁管制設備」上述「必要性」項目。並且為「辦公服務類」、「住宿類」或「商業類-旅館」者	必要	1	1	
		設置停車管理設備	系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能	鼓勵	1	1	
			系統具有汽車停車場出入口柵欄門自動控制功能	基本	1	1	
			系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能	鼓勵	1	1	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	
二	防破壞系統	設置偵測爆裂物等危險物品設備	系統具有偵測各種爆炸物品，以防止通行人車攜帶具爆炸性之危險物品入內之功能	鼓勵	2	0	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	2	0	

三	防有害氣體系統	設置致命有害氣體之偵測設備或措施(如一氧化碳、瓦斯等)	系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散	必要	2	2	
			設置排除或稀釋有害氣體之裝置或空間設計	必要	2	2	
			符合「設置致命有害氣體之偵測或措施」上述「必要性」項目之一。並且為「住宿類」、「衛生福利更生類」或「商業類」者	必要	1	1	
		設置防止致命有害氣體擴散之設施	系統能主動關閉有害氣體來源開關或阻斷其繼續外洩，以防止事故擴大	鼓勵	3	0	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	3	0	
四	緊急求救系統	升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話	建築物使用者能於遇到緊急狀況時向外求援。在建築物升降機、直通樓梯等處設置緊急求救按鈕或對講設備等	基本	3	3	
			系統能顯示求救訊號之樓層或位置	鼓勵	2	2	
		緊急求助系統能與錄影監視系統連動	系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面	鼓勵	2	2	
			符合「緊急求助系統能與錄影監視系統連動」上述「鼓勵性」項目之一。並且為「住宿類」、「衛生福利更生類」或「商業類」者	鼓勵	1	1	
		其他	其他可達實質成效且視需求採用之創新技術與工法	鼓勵	3	0	
類別配分				基本	23	23	
				必要	32	32	
				鼓勵	56	32	
合計總分					111	77	
標準化加權					0.9	0.9	
總得分=合計總分×標準化加權					100	69.3	
智慧化等級 =合計總分×標準化加權			☐ 100-80 分／卓越智慧化	☐ 79~70 分／優質智慧化			
			☐ 69~60 分／一般智慧化	☐ 59 分以下／未達智慧化基準			

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案依據都市更新條例暨相關子法規定辦理都市更新，除本契約另有約定外，依都市更新條例第 4、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新並分配分回房地。

二、選配原則

本案依據實施者與新北市政府簽訂之委託實施契約第 4.1.3.10 條規定，除另有約定外，乙方(冠德建設股份有限公司)所規劃及分配之房地使用內容和位置以不影響甲方(新北市政府)使用為原則。另依據委託實施契約第 4.1.3.11 條規定，乙方(冠德建設股份有限公司)應依甲方(新北市政府)更新後可分配權值規劃使用面積，實際申請分配原則應依委託實施契約第 8.1.1 條辦理。

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

(一)房屋車位選擇分配位置時的相關規定（都市更新條例第 31 條）：

- 1、如不願意參與分配或應分配房地因未達最小分配面積單元無法分配者，以更新前權利價值計算現金補償之。
- 2、實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金，而應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者不在此限。
- 3、實際分配之土地及建築物面積少於應分配之面積者，應發給差額價金。
- 4、前述 1. 之補償金及 3. 應發給之差額價金，於權利變換計畫核定後辦理產權總登記時，將另行通知應受補償人領取，逾期不領取者，依法提存之。

(二)有關本案土地所有權人因土地使用分區變更應繳納回饋金之說明

- 1、依據新北市政府擬定之變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區書規定，機關用地變更為行政園區特定專用區應繳納回饋金，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府，其計算公式為：

- 2、應回饋金額=變更基地土地面積×24%×(1+40%)×V
- 3、V:建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值
- 4、住宅區變更為行政園區特定專用區變更後土地使用強度不變，免予回饋。
- 5、捐贈之樓地板面積應於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備及裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為台北市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。
- 6、以代金方式繳納者，應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。
- 7、採行都市更新權利變換方式開發時，變更回饋方式應納入權利變換計畫執行，應於申請開發或變更使用時一次全部回饋完竣。
- 8、應繳納回饋金之數額如下：

表 13-1 土地所有權人應繳納都市計畫變更回饋金說明表

編號	土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌	權利價值來源說明及地號	變更前使用分區	土地面積	104 年公告現值(元/㎡)	104 年公告現值總值(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)
1	中華民國	547 地號	機關用地	1.70 ㎡	183,000	311,100	104,530	34,527,972
		560 地號	機關用地	553.41 ㎡	183,000	101,274,030	34,028,074	
		607-1 地號	機關用地	6.43 ㎡	183,000	1,176,690	395,368	
2	新北市	553 地號	機關用地	1,022.42 ㎡	183,000	187,102,860	62,866,561	467,120,648
		554 地號	機關用地	1,162.35 ㎡	183,000	212,710,050	71,470,577	
		561 地號	機關用地	202.01 ㎡	183,000	36,967,830	12,421,191	
		562 地號	機關用地	746.67 ㎡	183,000	136,640,610	45,911,245	
		563 地號	機關用地	769.95 ㎡	183,000	140,900,850	47,342,686	
		644 地號	機關用地	169.42 ㎡	183,000	31,003,860	10,417,297	
		645 地號	機關用地	3,317.67 ㎡	183,000	607,133,610	203,996,893	
3	中華電信股份有限公司	665 地號	機關用地	206.45 ㎡	183,000	37,780,350	12,694,198	197,379,555
		547 地號	機關用地	253.46 ㎡	183,000	46,383,180	15,584,748	
		648 地號	住宅區	158.38 ㎡	183,000	28,983,540		
		649 地號	住宅區	9.01 ㎡	183,000	1,648,830		
		650 地號	住宅區	35.56 ㎡	183,000	6,507,480		
		648-1 地號	機關用地	1,885.11 ㎡	183,000	344,975,130	115,911,644	
		649-1 地號	機關用地	112.20 ㎡	183,000	20,532,600	6,898,954	
		650-1 地號	機關用地	959.28 ㎡	183,000	175,548,240	58,984,209	

編號	土地所有權人及權利變換關係人/建物門牌	權利價值來源說明及地號	變更前使用分區	土地面積	104 年公告現值(元/㎡)	104 年公告現值總值(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)	應繳納都市計畫變更回饋金(元)
4	宏遠物業股份有限公司	652 地號	住宅區	5.49 ㎡	183,000	1,004,670		1,374,257
		652-1 地號	機關用地	22.35 ㎡	183,000	4,090,050	1,374,257	
5	林○志	564 地號	機關用地	26.03 ㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565 地號	機關用地	71.63 ㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
6	林○綻	564 地號	機關用地	26.03 ㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565 地號	機關用地	71.63 ㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
7	林○鈞	652 地號	住宅區	2.75 ㎡	183,000	503,250	-	687,436
		652-1 地號	機關用地	11.18 ㎡	183,000	2,045,940	687,436	
8	林○偉	564 地號	機關用地	26.03 ㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	3,068,866
		565 地號	機關用地	23.88 ㎡	183,000	4,370,040	1,468,333	
9	林○智	565 地號	機關用地	47.76 ㎡	183,000	8,740,080	2,936,667	2,936,667
10	林○鈞	564 地號	機關用地	26.03 ㎡	183,000	4,763,490	1,600,533	6,004,918
		565 地號	機關用地	71.63 ㎡	183,000	13,108,290	4,404,385	
合計				12,003.90 ㎡		2,196,713,700	725,110,155	725,110,155

(三)選屋原則說明：

- 1、建議受配人更新後應分配權利價值扣除應繳納都市計畫變更回饋金後再選配適當單元。
- 2、專屬公地主使用部分，其他權利變換關係人不得選配。
- 3、受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值選配，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人考量能力後挑選權值相當的房屋。
- 4、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- 5、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 6、本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以):「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於

應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

7、公有地主更新後以不分回二樓以上商業設施為原則，其餘則依權利變換相關規定辦理，由公有地主於將來辦理權利變換選配時，依實際需求進行選配。

8、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

(1)於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。

(2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

(四)申請分配之方式（都市更新權利變換實施辦法第11條）：

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

2、如因選配之房屋及停車位同一位置有二人以上申請者，以公開抽籤方式辦理。

三、經費分擔原則

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依104年1月16日新北市政府新北府城更字第10434300931號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列項目編列，其項目分述如下：

(一)經費項目

1、工程費用（A）

(1)重建費用

A. 建築設計費用

按新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表及新北市建築師公會建築師酬金標準表計算。

B. 營建費用（含公益設施樓地板面積）

(a)營建費用＝總樓地板面積×營建單價。

(b)營建單價依營建單價基準認列，並視實際狀況調整。

C. 工程管理費

依建築經理工程控管金額×服務費率核計。

D. 空氣污染防制費

依空氣污染防制費收費辦法核計。

E. 其他必要費用

(a)公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定計算。

(b)外接水、電、瓦斯管線工程費：以更新後每戶 75,000 元提列為基準。

(c)建照執照相關規費：依新北市政府工務局建築執照規費標準提列。

(d)其他：依實際狀況認列。

(2)公共及公益設施

A. 公共設施（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）

(a)地上物拆遷補償費

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

(b)工程開闢費用：開闢單價分為計畫道路及計畫其他公共設施用地，計畫道路以不得超過 4,000 元/m²，其他公共設施用地依各管理機關審定金額為準。

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

B. 公益設施認養捐贈費用

(a)室內裝修費用：依該公益設施管理機關審定之金額認列。

(b)公益設施認養經費：依該公益設施管理機關審定之金額認列。

C. 捐贈本市都市更新基金：依事業計畫所審定金額為準。

(3)申請各項建築容積獎勵後管理維護計畫相關經費及相關委辦費：依事業計畫所審定金額為準。

2、權利變換費用（B）

(1)調查費

A. 都市更新規劃費用

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

B. 不動產估價費用（含技師簽證費）

各階段所需之估價作業費用，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於權利變換不動產估價提列基準。

C. 土地鑑界費：更新前每筆地號 4,000 元。

D. 鑽探費用：以每孔 75,000 元提列。

E. 鄰房鑑定費：

(a)依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。

(b)依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等，本府工務局核準備查得予鑑定建築物施工損壞鄰房之相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算。

(2)更新前土地及建物測量費用

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3)土地改良物拆遷補償費用

A. 建築改良物

(a)合法建築物

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

(b)非合法建築物

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

B. 其他土地改良物

補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(4) 占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

補償面積依測量技師簽證報告書所載為準，補償方式依實際狀況認列或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額。

(5) 拆遷安置費

A. 合法建築物拆遷安置費（租金補貼）

更新期間原住戶居住租金或營業租金之補貼，其金額依權利變換拆遷安置費提列基準計算。

(6) 地籍整理費

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

(7) 審查費用：依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。

(8) 其他必要業務費：依實際狀況認列。

3、貸款利息（C）

(1) $[(\text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} + \text{都市計畫變更負擔費用}(F) + \text{容積移轉費用}(G))] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間}$

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

(3) 有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率 = 自有資金比例 $\times$ 郵政儲金一年期定存利率 + 融資比例 $\times$ 評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)。

(4) 如審議當時，中央銀行公布之五大銀行平均基準利率較提列之利率差異超過 30%，得依審議當時年息百分率計之。

(5) 貸款期間：係指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加十二個月。

(6) 施工期間：為申報開工至取得使照

(7) 實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。

4、稅捐（D）

(1) 印花稅：依印花稅法第五條規定提列。

(2) 營業稅：更新後總價值 $\times (1 - \text{共同負擔比例}) \times ((\text{房屋評定標準價格}) / \text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}) \times \text{營業稅稅率}$ 。

5、管理費用（E）

(1) 行政作業費（E1）

行政作業費用（E1）= 更新單元內土地公告現值總值 $\times 2.5\%$ 。

(2) 信託費用（E2）

依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

(3) 人事行政管理費用（E3）

人事行政管理費用（E3）= $(A + B + C + D + F + G) \times \text{人事行政管理費率}$ 。

(4) 銷售管理費用

銷售管理費

（E4）= $(A + B + C + D + F + G) \times \text{銷售管理費率}$ 。

(5) 風險管理費用

風險管理費（E5）= $(A + B + C + D + E1 + E2 + E3 + F + G) \times \text{風險管理費率}$ 。

6、都市計畫變更負擔費用（F）

若為土地，應列為用地負擔；若為樓地板面積時，則應轉換為金額，並以各該都市計畫變更相關規定換算。

7、容積移轉費用（G）

以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證；以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。

(二) 經費來源

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

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆除計畫

(一)拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積為合法建物 19,992.22 m²+違章建築 117.20 m²(本案未計入棚架面積)=20,109.42 m²。

表 14-1 更新單元內建物清冊表

編號	建號	門牌	樓層數	建材	建物總面積(m ²)	建物總面積(坪)	棚架面積(m ²)	備註
1	1189 建號	北新路一段 80 號	4	鋼筋混凝土造	2,284.85	691.17		
2	1193 建號	北新路一段 86 號	4	鋼筋混凝土造	2,142.44	648.09		
3	1194 建號	行政街 11 號	4	鋼筋混凝土造	1,668.51	504.72		
4	1388 建號	行政街 8 號	3	鋼筋混凝土造	2,134.96	645.83		
5	1389 建號	行政街 2 號	3	鋼筋混凝土造	238.74	72.22		
6	1390 建號	行政街 2 號二樓	3	鋼筋混凝土造	580.53	175.61		
7	1391 建號	行政街 2-1 號三樓	3	鋼筋混凝土造	114.00	34.49		
8	1392 建號	行政街 2-2 號三樓	3	鋼筋混凝土造	440.60	133.28		
9	1399 建號	北新路一段 72 號	7	鋼筋混凝土造	10,027.90	3,033.44		
10	1400 建號	北新路一段 72 號	1	鋼造	231.02	69.88		
11	無建號	行政街 15 號	1	加強磚造	47.85	14.47		違章建築
12	無建號	行政街 15 之 2 號	1	加強磚造	32.08	9.70	22.51	違章建築
13	無建號	行政街 15 之 3 號	1	加強磚造	37.27	11.27	15.51	違章建築
14	2545 建號	北新路一段 88 巷 6 號	2	加強磚造	128.67	38.92		
合計	14 筆				20,109.42	6,083.10	38.02	

(二)預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

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

2、公告拆遷日

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

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有 11 筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」及「新北市辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟自治條例」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

(一)合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 11 筆合法建築物，總面積為 19,992.22 m²，相關拆遷補償費用本案採用瑞普國際不動產估價師事務所所估建物成本價格為 202,834,683 元。

拆除單價鋼筋混凝土造建物 3 層樓以 600 元/m²計、4 層樓以 800 元/m²計、7 層樓以 950 元/m²計，2 層樓加強磚造以 400 元/m²計，1 層樓鋼造以 100 元/m²計，合法建築物拆除總價合計為 16,249,311 元。

故本案拆遷補償費共計為 202,834,683 元-16,249,311 元=186,585,372 元，詳表 14-2。

表 14-2 合法建物拆遷補費表

編號	建號	門牌	建物坐落地號	樓層數	建材	建物 總面積 (㎡)	建物 總面積 (坪)	建物重建 成本 (元/坪)	屋齡 (年)	經濟耐 用年數 (年)	尚可使 用年數 (年)	殘價率	建物成本 價格 (元)	拆除單價 (元/㎡)	拆除總價 (元)	拆遷補償費 (元)	備註
1	新店區行政段 01189-000 建號	北新路一段 80 號	行政段 0547-0000 0553-0000	4	鋼筋混凝土造	2,284.85	691.17	63,900	39.5	50	10.5	24.95%	11,019,312	800	1,827,880	9,191,432	
2	新店區行政段 01193-000 建號	北新路一段 86 號	行政段 0554-0000 0560-0000	4	鋼筋混凝土造	2,142.44	648.09	63,900	33	50	17	37.30%	15,446,985	800	1,713,952	13,733,033	
3	新店區行政段 01194-000 建號	行政街 11 號	行政段 0563-0000	4	鋼筋混凝土造	1,668.51	504.72	63,900	35.7	50	14.3	32.17%	10,375,431	600	1,001,106	9,374,325	
4	新店區行政段 01388-000 建號	行政街 8 號	行政段 0645-0000	3	鋼筋混凝土造	2,134.96	645.83	63,900	33.6	50	16.4	36.16%	14,922,597	600	1,280,976	13,641,621	
5	新店區行政段 01389-000 建號	行政街 2 號	行政段 0645-0000	3	鋼筋混凝土造	238.74	72.22	63,900	32.8	50	17.2	37.68%	1,738,852	600	143,244	1,595,608	
6	新店區行政段 01390-000 建號	行政街 2 號二樓	行政段 0645-0000	3	鋼筋混凝土造	580.53	175.61	63,900	32.8	50	17.2	37.68%	4,228,261	600	348,318	3,879,943	
7	新店區行政段 01391-000 建號	行政街 2-1 號三樓	行政段 0645-0000	3	鋼筋混凝土造	114.00	34.49	63,900	32.8	50	17.2	37.68%	830,313	600	68,400	761,913	
8	新店區行政段 01392-000 建號	行政街 2-2 號三樓	行政段 0645-0000	3	鋼筋混凝土造	440.60	133.28	63,900	32.8	50	17.2	37.68%	3,209,088	600	264,360	2,944,728	
9	新店區行政段 01399-000 建號	北新路一段 72 號	行政段 0648-0000 0648-0001 0649-0000 0649-0001 0650-0000 0650-0001	7	鋼筋混凝土造	10,027.90	3,033.44	76,500	20.9	50	29.1	60.29%	139,907,855	950	9,526,505	130,381,350	
10	新店區行政段 01400-000 建號	北新路一段 72 號	行政段 0650-0000 0650-0001 0651-0000	1	鋼造	231.02	69.88	63,000	26.4	31.4	5	15.92%	700,905	100	23,102	677,803	建物原經濟耐用年數為 20 年，現況屋齡已超過耐用年數；本次以尚可使用 5 年為基礎延長經濟耐用年數。
11	新店區行政段 02545-000 建號	北新路一段 88 巷 6 號	行政段 0562-0000	2	加強磚造	128.67	38.92	63,200	32.6	40	7.4	18.50%	455,084	400	51,468	403,616	建物屋齡已屆 32.6 年，原剩餘耐用年數 2.4 年，本次以經濟耐用年數延長 5 年為前提，假設尚可使用年數為 7.4 年。
合計						19,992.22	6,047.65						202,834,683		16,249,311	186,585,372	

(二)合法建築物拆遷安置費

依據委託實施契約第 4.4.1 條規定，興建期間公私有地主臨時安置地點所需租金費用，冠德建設股份有限公司應以 1,000 元/坪/月之租金單價提列。若未來公有地主實際安置地點之租金單價低於前述金額時，仍應以 1,000 元/坪/月支付予新北市政府；若公有地主實際安置地點之租金單價高於前述金額時，差額部分由新北市政府負擔。

本案合法建築物拆遷安置費依前述以每月 1,000 元/坪提列辦公拆遷安置費，更新期間以 54 個月計，本案依合法建物謄本登載之 11 筆建號提列，本案合法建築物拆遷安置費為 326,573,100 元(詳表 14-3)。

表 14-3 合法建物拆遷安置費明細表

編號	建號	門牌	所有權人 (管理單位)	權利範圍	建物坐落地號	樓層數	建材	更新單元內建物 總面積 (m ²)	建物 總面積 (m ²)	建物 總面積 (坪)	辦公室拆遷 安置費 (元/坪/月)	更新期間	應核發拆遷安置費 (元)
1	1189	北新路一段 80 號	新北市(新北市新店區公所)	全部	547	4	鋼筋混凝土造	2,284.85	2,284.85	691.17	1000	54	37,323,180
2	1193	北新路一段 86 號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	554	4	鋼筋混凝土造	2,142.44	2,142.44	648.09	1000	54	34,996,860
3	1194	行政街 11 號	中華民國(新北市政府稅捐稽徵處 603/1000、財政部臺灣省北區國稅局 397/1000)	-	563	4	鋼筋混凝土造	1,668.51	1,668.51	504.72	1000	54	27,254,880
4	1388	行政街 8 號	新北市(新北市新店地政事務所)	全部	645	3	鋼筋混凝土造	2,134.96	2,134.96	645.83	1000	54	34,874,820
5	1389	行政街 2 號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	645	3	鋼筋混凝土造	238.74	238.74	72.22	1000	54	3,899,880
6	1390	行政街 2 號二樓	新北市(新北市新店區戶政事務所)	全部	645	3	鋼筋混凝土造	580.53	580.53	175.61	1000	54	9,482,940
7	1391	行政街 2-1 號三樓	新北市(新北市新店區戶政事務所)	全部	645	3	鋼筋混凝土造	114.00	114.00	34.49	1000	54	1,862,460
8	1392	行政街 2-2 號三樓	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	645	3	鋼筋混凝土造	440.60	440.60	133.28	1000	54	7,197,120
9	1399	北新路一段 72 號	中華電信股份有限公司	全部	648、648-1、649、649-1、 650、650-1	7	鋼筋混凝土造	10,027.90	10,027.90	3,033.44	1000	54	163,805,760
10	1400	北新路一段 72 號	中華電信股份有限公司	全部	650、650-1、651	1	鋼造	124.00	231.02	69.88	1000	54	3,773,520
11	2545	北新路一段 88 巷 6 號	新北市(新北市政府警察局新店分局)	全部	562	2	加強磚造	128.67	128.67	38.92	1000	54	2,101,680
合計								20,002.40					326,573,100

三、其他土地改良物之補償

更新單元內共計有 3 戶其他土地改良物，總面積為 117.20 m²(未計入棚架面積)，相關拆遷補償費用本案採用瑞普國際不動產估價師事務所所估建物成本價格為 207,440 元，拆除單價以 400 元/m²計，故拆除費用為 117.20 m² x400 元/m²=46,880 元，本案拆遷補償費共計為 207,440 元-46,880 元=160,560 元，詳表 14-4。

表 14-4 其他土地改良物之補償

編號	建號	門牌	建物坐落地號	樓層數	建材	建物 總面積 (m ²)	建物 總面積 (坪)	建物 重建成本 (元/坪)	屋齡 (年)	經濟耐用 年數(年)	尚可使用 年數(年)	殘價率	建物成本 價格 (元)	拆除單價 (元/m ²)	拆除總價 (元)	拆遷補償 費(元)	備註
1	無建號	行政街 1 5 號	行政段 0565-0000 0566-0001	1	加強磚造	47.85	14.47	63,000	68.3	73.3	5	6.82%	62,192	400	19,140	43,052	建物原經濟耐用年數為 25 年，現況屋齡已超過耐用年數；本次以尚可使用 5 年為基礎延長經濟耐用年數。另依委託人表示，建物坐落 566-1 地號上面積部分一併計算建物殘餘價值。
2	無建號	行政街 1 5 之 2 號	行政段 0565-0000 0566-0001	1	加強磚造	32.08	9.70	63,000	40.5	45.5	5	10.99%	67,189	400	12,832	54,357	建物原經濟耐用年數為 25 年，現況屋齡已超過耐用年數；本次以尚可使用 5 年為基礎延長經濟耐用年數。另依委託人表示，建物坐落 566-1 地號上面積部分一併計算建物殘餘價值。
3	無建號	行政街 1 5 之 3 號	行政段 0565-0000	1	加強磚造	37.27	11.27	63,000	40.5	45.5	5	10.99%	78,059	400	14,908	63,151	建物原經濟耐用年數為 25 年，現況屋齡已超過耐用年數；本次以尚可使用 5 年為基礎延長經濟耐用年數。
合計						117.20	35.45						207,440		46,880	160,560	

四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費（本案無）

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 9,451,151,181 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表，另依委託實施契約冠德建設股份有限公司需支付本案開發權利金與委託技術服務費用予新北市政府，且不得列入共同負擔費用。

(一) 土地成本

本案依瑞普國際不動產估價師事務所 104 年 5 月「新北市新店區行政段 645 地號等 21 筆土地都市更新及權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 4,175,856,713 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用		1	式	—	163,914,258	元	本案依台灣省建築師公會酬金標準表中級提列。	
		(二) 營建費用		124,932.66	m ²	53,211	元/m ²	6,647,731,737	元	本案以 SRC 營建工程標準單價提列
		(三) 工程管理費		1	式	累進費率	元	0	元	本案無
		(四) 空氣污染防制費		20,109.42	m ²	0.49	元/m ²	9,854	元	本案以第一級費率 0.49 元/m ² 提列拆除期間空氣汙染防制費
				5,860.48	m ²	2.54	元/m ² /月	535,882	元	本案以第一級費率 2.54 元/m ² 提列施工期間空氣汙染防制費
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	10,066,218	元	依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	286	戶	75,000	元/戶	21,450,000	元	依新北市都市更新審議原則每戶以 7.5 萬元計算。
			3. 建照執照相關規費	2,338,739,395	元	0.10	%	2,338,739	元	建照規費以法定工程造價 0.1%計算
			4. 其他：					0	元	
	重建費用小計：						6,846,046,688	元		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	0	m ²	0	元/m ²	0	元	
			2. 工程開闢費用	0.00	m ²	1,400	元/m ²	0	元	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	元	0	%	0	元	
		(二)公益設施 認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	m ²	0	元/坪	0	元	
			2. 公益設施認養經費	1	式	—	—	0	元	
		(三)捐贈本市都市更新基金		1	式	—	—	0	元	
		公共設施費用小計：						0	元	
		三、申請各項建築容積獎勵後續管理計畫相關經費及相關委辦費			1	式	—	—	0	元
	工程費用 (A) 合計							6,846,046,688	元	

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	（一）都市更新規劃費用		1	式	—	—	14,461,574	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。
		（二）不動產估價費用（含技師簽證）		1	式	—	—	3,500,000	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。
		（三）土地鑑界費		21	筆	4,000	元	84,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。
		（四）鑽探費用		21	孔	75,000	元/孔	1,575,000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。
		（五）鄰房鑑定費用		747	戶	—	—	3,269,200	元	每戶鄰房鑑定費依新北市土木技師公會所定標準提列。
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	—	—	245,880	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。
	三、土地改良物拆遷補償費用	（一）建築改良物	1. 合法建築物	—	—	—	—	186,271,380	元	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，有關行政段 1400 建號（北新路一段 72 號）合法建物，本案更新單元僅納入部分 124.00 m ² ，依規定拆遷補償費用僅能計算納入更新單元部分為共同負擔，惟實施者仍核發以 231.02 m ² 所計算之補償數額。
			2. 非合法建築物	—	—	—	—	0	元	本案無
		（二）其他土地改良物拆遷補償費						160,560	元	補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			—	—	—	—		元	本案無
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		—	—	—	—	324,825,120	元	本案以 1000 元/坪/月提列，有關行政段 1400 建號（北新路一段 72 號）合法建物，本案更新單元僅納入部分 124.00 m ² ，依規定拆遷安置費用僅能計算納入更新單元部分為共同負擔，惟實施者仍核發以 231.02 m ² 所計算之補償數額。
	六、地籍整理費用			286	戶	20,000	元/戶	5,720,000	元	以每戶 20,000 元/戶提列。
	七、審查費用							320,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	八、其他必要業務費	1. 交通影響評估費用		1	式	—	—	250,000	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。
		2. 環境影響評估						2,020,000	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。
權利變換費用（B）合計							542,702,714	元		
參、貸款利息（C）合計			1	式	—	—	321,706,520	元	年息以郵政儲金一年期定存利率 1.36%、五大銀行平均基準利率 2.88%計算，貸款期間以 42 個月計算	
肆、稅捐（D）	一、印花稅		6,509,285,231	元	0.10	%	6,509,285	元	(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用)×0.1%	
	二、營業稅		1	式	5	%	313,588,117	元	更新後總價值×(1-共同負擔比例)×房屋評定標準價格/(土地公告現值)+房屋評定標準價格×營業稅率	
	稅捐（D）合計						320,097,402	元		
伍、管理費用（E）	一、行政作業費（E1）		2,196,893,040	元	2.50	%	54,922,326	元	更新單元內土地公告現值總值×2.5%估算	
	二、信託費用（E2）		—	—	—	—	15,000,000	元	本案以合約金額提列，詳附錄五。	
	三、人事行政管理費用（E3）		8,030,553,324	元	5	%	401,527,666	元	(A+B+C+D+F+G)×5%	
	四、銷售管理費（E4）		8,030,553,324	元	—	—	439,027,666	元	E4=(A+B+C+D+F+G) 銷售管理費率，25 億以下部分為 6%、超過 25 億~50 億部分為 5.5%、超過 50 億部分為 5%。	
	五、風險管理費（E5）		8,502,003,316	元	6	%	510,120,199	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×6%	
	管理費用（E）合計：						1,420,597,857	元		
陸、都市計畫變更負擔費用（F）			—	—	—	—	0	元		
柒、容積移轉費用（G）			—	—	—	—	0	元		
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計：			—	—	—	—	9,451,151,181	元		

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 建築設計費

本案依台灣省建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 124,932.66 m²，法定建築執照工程造價鋼骨鋼筋混凝土構造為 18,720 元/m²，故本案法定工程造價為 2,338,739,395 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 163,914,258 元。

表 15-2 建築設計費計算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）			
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000	×8.00%	=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000	×7.50%	=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000	×7.25%	=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	2,278,739,395	×7.00%	=	159,511,758
合計		163,914,258			

(2) 營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 32 層及地下 5 層辦公及住宅大樓、地上 8 層國民運動中心，構造為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 124,932.66 m²(約為 37,792.13 坪)，營建工程標準單價為 166,700 元/坪(即 50,427 元/m²)計算，地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40%計算，超建第三層加計造價 50%計算。

樓層標準高度 3.2m（不含 3.2m），每增加 0.1m該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 3.2m為基準高度，如供商業使用者以 3.6m為基準高度。

本案加計 104 年 4 月之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

指數增減率

=【（104/4 指數÷103/4 指數）－1】×100%

=【（100.56÷102.12）－1】×100%

=1.53%（因漲跌幅絕對值在 2.5%以內，故無調整）

調整指數後營建工程單價

=標準單價＋調整金額

=50,427 元/m²＋0 元/m²

=50,427 元/m²

本案經地下層加成、高度加成及物價指數處理後，本案營造工程單價為 53,211 元/m²，總營建費用金額為 6,647,731,737 元。

表 15-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	標準單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正/加成後單價 (元/m ²)	物調後單價 (元/m ²)	金額 (元)	說明
RF3(辦公)	2.80	642.16	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	32,382,202	1.依 104 年 1 月 16 日提新北市府新北城更字第 1043430093 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。 2.樓層標準高度 3.2 公尺（不含 3.2 公尺），每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3.地上 16 層建築物其地下樓層超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40%計算，超建第 3 層加計造價 50%計，超建第 4 層（含）以上部份，該層加計造價 60%
RF2(辦公)	2.80	627.19	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	31,627,310	
RF1(辦公)	3.40	568.62	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	28,673,801	
RF3(住宅)	2.50	138.76	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	6,997,251	
RF2(住宅)	3.20	138.76	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	6,997,251	
RF1(住宅)	3.30	138.76	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	6,997,251	
8F(運動中心)	8.00	62.78	34,183	48.00%	0.00%	50,591	50,591	3,176,103	
7F(運動中心)	13.00	1,454.76	34,183	98.00%	0.00%	67,682	67,682	98,461,066	
4F(運動中心)	11.00	1,799.99	34,183	78.00%	0.00%	60,846	60,846	109,522,192	
3F(運動中心)	5.00	1,923.57	34,183	18.00%	0.00%	40,336	40,336	77,589,120	
2F(運動中心)	5.00	1,281.58	34,183	18.00%	0.00%	40,336	40,336	51,693,811	
1F(運動中心)	4.00	2,285.88	34,183	4.00%	0.00%	35,550	35,550	81,263,034	
32F(辦公)	4.00	1,290.06	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	70,257,958	
31F(辦公)	4.00	1,285.73	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	70,022,142	
30F(辦公)	4.00	1,283.66	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	69,909,407	
29F(辦公)	4.00	1,257.61	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	68,490,698	
28F(辦公)	4.00	1,259.67	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	68,602,888	
27F(辦公)	4.00	1,643.77	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	89,521,358	
26F(辦公)	4.00	1,643.77	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	89,521,358	
25F(辦公)	4.00	1,643.77	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	89,521,358	
24F(辦公)	4.00	1,643.76	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	89,520,813	
23F(辦公)	4.00	1,643.76	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	89,520,813	
22F(辦公)	4.00	1,840.48	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,234,381	
21F(辦公)	4.00	1,840.48	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,234,381	
20F(辦公)	4.00	1,840.48	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,234,381	
19F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
18F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
17F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
16F(辦公)	4.00	1,839.72	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,991	
15F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
14F(辦公)	4.00	1,839.77	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,195,714	
13F(辦公)	4.00	1,839.82	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,198,437	
12F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
11F(辦公)	4.00	1,839.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	100,192,446	
10F(辦公)	4.00	1,204.61	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	65,604,265	
9F(辦公)	4.00	1,860.79	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	101,340,484	
8F(辦公)	4.00	2,106.71	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	114,733,533	
7F(辦公)	4.00	2,098.90	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	114,308,193	
6F(辦公)	4.00	2,074.75	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	112,992,960	
5F(辦公)	4.00	1,551.33	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	84,486,983	

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m²)	標準單價 (元/m²)	規定修正率	地下室加成	修正/加成後單價 (元/m²)	物調後單價 (元/m²)	金額 (元)	說明
4F(辦公)	4.00	2,081.94	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	113,384,534	
3F(辦公)	4.00	1,909.75	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	104,006,895	
2F(辦公)	4.00	1,076.12	50,427	8.00%	0.00%	54,461	54,461	58,606,571	
1F(辦公)	5.00	2,162.02	50,427	14.00%	0.00%	57,487	57,487	124,288,044	
32F(住宅)	3.40	814.85	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	41,912,625	
31F(住宅)	3.40	814.85	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	41,912,625	
30F(住宅)	3.40	814.85	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	41,912,625	
29F(住宅)	3.40	814.85	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	41,912,625	
28F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
27F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
26F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
25F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
24F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
23F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
22F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
21F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
20F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
19F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
18F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
17F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
16F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
15F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
14F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
13F(住宅)	3.40	738.53	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,987,029	
12F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
11F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
10F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
9F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
8F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
7F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
6F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
5F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
4F(住宅)	3.40	731.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	37,604,345	
3F(住宅)	3.40	766.09	50,427	2.00%	0.00%	51,436	51,436	39,404,605	
2F(住宅)	4.50	581.87	50,427	13.00%	0.00%	56,983	56,983	33,156,698	
1F(住宅)	5.00	809.80	50,427	18.00%	0.00%	59,504	59,504	48,186,339	
B1F(住宅)	4.70	1,739.56	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	87,720,792	
B1F(辦公)	4.70	4,915.42	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	247,869,884	
B2F(住宅)	3.30	2,112.50	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	106,527,038	
B2F(辦公)	3.30	5,089.29	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	256,637,627	
B3F(住宅)	3.30	2,472.59	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	124,685,296	
B3F(辦公)	3.30	4,729.20	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	238,479,368	
B4F(住宅)	3.30	2,472.59	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	124,685,296	
B4F(辦公)	3.30	4,633.57	50,427	0.00%	0.00%	50,427	50,427	233,657,034	
B5F(住宅)	3.30	2,472.59	50,427	0.00%	30.00%	65,555	65,555	162,090,637	
B5F(辦公)	3.30	4,729.20	50,427	0.00%	30.00%	65,555	65,555	310,022,706	
小計		124,932.66						6,647,731,737	
合計								6,647,731,737	
單價 6,647,731,737／124,932.66=53,211 元/m² =175,904 元/坪									

表 15-4 營建費用估算表					
	工程項目	單位	複價 (元)	單價 (元/m²)	成本百分比%
壹	建築工程				
一	假設工程	乙式	126,306,903	1,011	1.90%
二	基礎工程	乙式	797,727,808	6,385	12.00%
三	結構體工程	乙式	3,033,359,992	24,280	45.63%
四	外部裝修工程	乙式	259,261,538	2,075	3.90%
五	內部裝修工程	乙式	252,613,806	2,022	3.80%
六	門窗工程	乙式	127,636,449	1,022	1.92%
七	防水隔熱工程	乙式	33,238,659	266	0.50%
八	雜項工程	乙式	53,181,854	426	0.80%
九	景觀工程 (老樹移植、庭園及綠化工程)	乙式	166,193,293	1,330	2.50%
十	設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	132,954,635	1,064	2.00%
小計			4,982,474,937	39,881	74.95%
貳	機電工程				
一	電氣工程	乙式	212,727,416	1,703	3.20%
二	弱電工程	乙式	99,715,976	798	1.50%
三	給排水工程	乙式	126,306,903	1,011	1.90%
四	生活廢水工程	乙式	59,829,586	479	0.90%
五	消防設備工程	乙式	186,136,489	1,490	2.80%
六	通風工程	乙式	113,011,440	905	1.70%
小計			797,727,808	6,385	12.00%
合計(壹+貳)			5,780,202,745	46,267	86.95%
管理費(含保險、利潤)10%		乙式	578,352,661	4,629	8.70%
營業稅 5%		乙式	289,176,331	2,315	4.35%
總計			6,647,731,737	53,211	100%

(3) 工程管理費：本案無。

(4) 空氣污防制費

空氣污染防治費含拆除工程及興闢工程空氣污染防治費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防治費標準計算，本案以拆除面積 20,109.42 m²、費率以 0.49 元/m²及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

＝拆除總樓地板面積×費率×工期

＝20,109.42 m²×0.49 元/m²×1 個月

＝9,854 元

興闢工程空氣污染防治費以建築面積 5,860.48 m²，費率以 2.54 元/m²，工期 36 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費
＝建築面積×費率×工期
＝5,860.48 m²×2.54 元/m²×36 個月
＝535,882 元
空氣污染防制費
＝拆除工程空氣污防制費+興闢工程空氣污染防制費
＝9,854 元+535,882 元
＝545,736 元

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為 0.3%。本案共同基金提列總金額約為 10,066,218 元，詳表 15-5 所示。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算（元）	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	900,000,000×0.50%＝	4,500,000
100,000 萬~1,000,000 萬	0.30%	1,338,739,395×0.30%＝	4,016,218
合計			10,066,218

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 286 戶，依「新北市都市更新審議原則」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 286 戶×75,000 元/戶＝21,450,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1%計算，本工程預估法定造價為 2,338,739,395 元，規費編列為 2,338,739,395 元×0.1%＝2,338,739 元。

(6) 公共及公益設施：本案無提列

(7) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(本案無提列)

2、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，依據規劃費提列基準都市更新規劃費為 150 萬元+200 萬元+(2,000 m² ×0.1 萬元/m²+2,000 m² ×0.08 萬元/m²+2,000 m² ×0.06 萬元/m²+4,000 m² ×0.04 萬元/m²+2,004.88 m² ×0.02 萬元/m²) +((10 人+3 戶)×6 萬元/人)+150 萬元=1,258.0976 萬元，依據新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準費用均有 20%之調整彈性，上限為 1,258.0976 萬元×1.2=1,509.71 萬元，本案都市更新規劃費用依合約提列為 14,461,574 元(含稅價)(詳附錄五合約影本)。

B. 不動產估價費（含技師簽證費）

本案權利變換不動產估價提列基準為(40 萬+21 筆×0.25 萬+更新後戶數 286×0.25 萬) ×3+(更新後戶數 286×0.25 萬) ×3=564.75 萬，本案依據三家不動產估價費用依合約共提列 3,500,000 元(詳附錄五合約影本)。

C. 土地複丈費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為 21 筆土地×4,000 元＝84,000 元。

D. 鑽探費用

本案以土地面積 600 m²鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，本案土地面積 12,003.90 m²÷600 m²＝21 孔，故鑽探費用為 21 孔×75,000 元/孔＝1,575,000 元。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 747 戶(詳附錄四)，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算 3,600 元×747 戶+580,000 元=3,269,200 元。

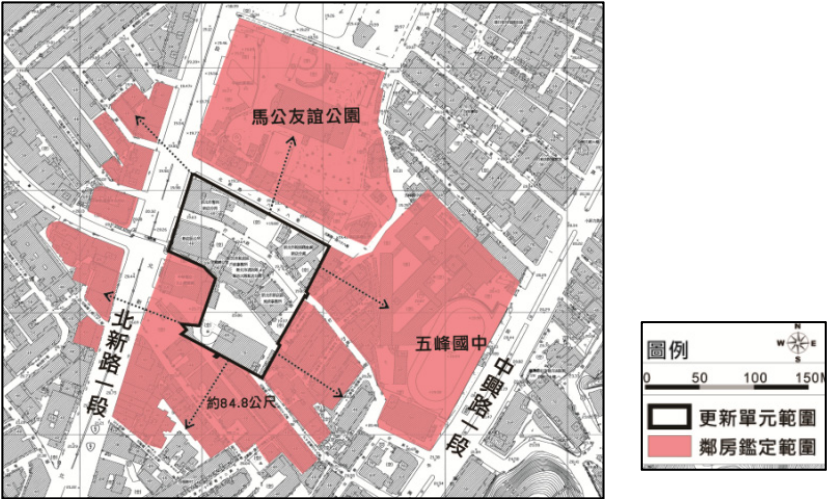


圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依更新前測量合約金額提列為 245,880 元。(詳附錄五合約影本)

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A. 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 11 筆合法建築物，總面積為 19,992.22 m²，因 1400 建號僅部分建築物納入更新單元範圍，故僅提列位於更新單元範圍內建物面積 124.00 m²之拆遷補償費，相關拆遷補償費用本案採用瑞普國際不動產估價師事務所所估建物成本，其建物成本價格為 202,509,989 元，另拆除總價為 16,238,609 元，故本案拆遷補償費共計為 202,509,989 元 - 16,238,609 元 = 186,271,380 元。

B. 其他土地改良物拆遷補償費

更新單元內共計有 3 戶其他土地改良物，總面積為 117.20 m²(未計入棚架面積)，相關拆遷補償費用本案採用瑞普國際不動產估價師事務所所估建物成本價格為 207,440 元，拆除單價以 400 元/m²計，故拆除費用為 117.20 m² x 400 元/m² = 46,880 元，本案拆遷補償費共計為 207,440 元 - 46,880 元 = 160,560 元。

C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費(本案無)

(4) 拆遷安置費

依據委託實施契約第 4.4.1 條規定，之興建期間公私有地主臨時安置地點所需租金費用，冠德建設股份有限公司應以 1,000 元/坪/月之租金單價提列。若未來公有地主實際安置地點之租金單價低於前述金額時，仍應以 1,000 元/坪/月支付予新北市政府；若公有地主實際安置地點之租金單價高於前述金額時，差額部分由新北市政府負擔。

本案合法建築物拆遷安置費以每月 1,000 元/坪提列辦公拆遷安置費，因 1400 建號僅部分建築物納入更新單元範圍，故僅提列將位在更新單元範圍內之建物面積 124.00 m²之拆遷補償費，更新期間以 54 個月計，本案依合法建物謄本登載之 11 筆建號提列，本案合法建築物拆遷安置費為 324,825,120 元。

(5) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 286 戶，本項費用為 286 戶 x 20,000 元/戶 = 5,720,000 元。

(6) 都市更新審查費用

本案依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列基本項目(一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫)為 220,000 元及申請總容積獎勵達 60%以上(辦理變更不另計收)(總樓地板面積 80,000 m²以上)為 100,000 元，故本案審查費用共計 320,000 元。

(7) 其他必要費用

A. 交通影響評估費用

本案須辦理交通影響評估，其費用依合約金額 250,000 元提列。(詳附錄五合約影本)

B. 環境影響評估費用

本案須辦理環境影響評估，其費用依合約金額 2,020,000 元提列。(詳附錄五合約影本)

3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

$$= [\text{三成自有資金比例} \times \text{郵政儲金一年期定存利率 104 年 4 月 15 日利率為 1.36\%}] + [\text{七成融資比例} \times \text{評價基準日當期五大銀行平均基準利率 104 年 4 月 15 日利率為 2.88\%}] \\ = (30\% \times 1.36\%) + (70\% \times 2.88\%) \\ = 2.43\%$$

(1) 「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(F)+容移費(G)」×貸款年利率×貸款期間

$$= (186,271,380 \text{ 元} + 160,560 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 2.43\% \times 3.5 \text{ 年} \\ = 15,856,036 \text{ 元}$$

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

$$= (6,846,046,649 \text{ 元} - 10,066,218 \text{ 元} + 542,702,714 \text{ 元} - 186,271,380 \text{ 元} - 160,560 \text{ 元}) \times 2.43\% \times 3.5 \text{ 年} \times 0.5 \\ = 305,850,484 \text{ 元}$$

貸款利息總計
=自有資金利息+融資貸款利息
=15,856,036 元+305,850,484 元
=321,706,520 元

4、稅捐

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

(1) 印花稅

依【建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+土地鑑界費(扣除 10%稅額)+鑽探費用(扣除 5%稅額)+鄰房鑑定費(扣除 10%稅額)+更新前土地及建物測量費用(扣除 5%稅額)+地籍整理費用(扣除 10%稅額)+交通影響評估費用(扣除 5%稅額)+環境影響評估(扣除 5%稅額)】×0.1%計算。
=
【(163,914,258/1.10)+(6,647,731,737/1.05)+(14,461,574/1.05)+(3,500,000/1.10)+(84,000/1.10)+(1,575,000/1.05)+(3,269,200/1.10)+(245,880/1.05)+(5,720,000/1.10)+(250,000/1.05)+(2,020,000/1.05)】×0.1%
=6,509,285,231 元×0.1%
=6,509,285 元

(2) 營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例(本案於新北市政府簽訂共同負擔比例以 45%計))×房屋評定標準價格/(土地公告現值)+房屋評定標準價格)×營業稅率計算。
營業稅
=(18,643,169,295 元×(1-45%)×(131,816.58 m²×17,500 元×150%)/2,196,893,040 元+(131,816.58 m²×26,250 元×150%))×5%
=313,588,117 元

稅捐總計
=印花稅+營業稅
=6,509,285 元+313,588,117 元
=320,097,402 元

5、管理費用

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

- (1) 行政作業費：本案以更新單元內土地公告現值總值 2,196,893,040 元×2.5%=54,922,326 元提列。
(2) 信託費用：本案依信託合約共提列 15,000,000 元提列。(詳附錄五合約影本)
(3) 人事行政管理費用

總務及人事管理費用
=[工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×5%
=[6,846,046,688 元+542,702,714 元+321,706,520 元+320,097,402 元+0 元+0 元]×5%
=8,030,553,324 元×5%
=401,527,666 元

(4) 銷售管理費

本案依法提列銷售管理費，其計算為〔工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)〕在 25 億元以下部分，其費率為 6%，超過 25 億至 50 億部分其費率為 5.5%，超過 50 億部分其費率為 5%。本案銷售管理費提列總金額為 439,027,666 元，詳表 15-6 所示。

銷售管理費
=[工程費用(A)+權利變換費用(B)+貸款利息(C)+稅捐(D)+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)]×5%
=[6,846,046,688 元+542,702,714 元+321,706,520 元+320,097,402 元+0 元+0 元]×5%
=439,027,666 元

表 15-6 銷售管理費估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
25 億元以下部分	6%	2,500,000,000×6.00%=	150,000,000
超過 25 億至 50 億部分	5.5%	2,500,000,000×5.5%=	137,500,000
超過 50 億部分	5%	3,030,553,324×5%=	151,527,666
合計			439,027,666

(5) 風險管理費

風險管理費
＝〔重建費用(A)＋權利變換費用(B)＋貸款利息(C)＋稅捐(D)
＋行政作業費(E1)＋信託費用(E2)＋人事行政管理費用(E3)＋都市計畫變更負擔費用(F)＋容積移轉費用(G)〕×6%
＝〔6,846,046,688 元＋542,702,714 元＋321,706,520 元＋320,097,402 元＋54,922,326 元＋15,000,000 元＋401,527,666 元＋0 元＋0 元〕×6%
＝510,120,199 元

二、收入說明

依據委託實施契約第 5.14 條規定乙方提出之「都市更新權利變換計畫」中，應考量不同產品間更新後價格差異並說明其合理性，其中辦公產品（不含派出所等地面層公務使用部份）與住宅產品之二樓以上均價比不得超過 84%，本案檢討如下：

辦公棟二樓以上均價/住宅棟二樓以上均價
＝573,429 元/坪/687,622 元/坪
＝83.39%

更新後總銷售面積約為 28,621.24 坪及車位 625 位，預計銷售總收入金額約為 18,643,169,295 元，詳表 15-7。

表 15-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面銷售面積	156.63	坪	814,017	127,499,436
辦公銷售面積	19,566.93	坪	568,829	11,130,231,751
住宅銷售面積	8,897.68	坪	687,622	6,118,238,108
汽車位	625	個	2,027,520	1,267,200,000
銷售總收入金額小計				18,643,169,295

三、成本收入分析

本案更新總成本費用總計 9,451,151,181 元，更新後建築物及車位總價值為 18,643,169,295 元，共同負擔比例約為 50.69%。

本案實施者與新北市政府簽定決標之共同負擔標單所載比例為 45%，即本公司承諾共同負擔比例不得高於 45%，未來經新北市都市更新審議委員會完成審議後，核定之共同負擔比例如有不同時，本公司承諾應適用較低之共同負擔比例。

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出以共同負擔比例 45%加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值依瑞普國際不動產估價師事務所查估更新前土地價值為 4,175,856,713 元，投資時程預計約 5 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率
＝(更新後所有權人可分配價值－更新前土地價值)÷更新前土地價值
÷投資時程
＝(10,253,743,112 元－4,175,856,713 元)÷4,175,856,713 元÷5 年
＝6,077,886,399 元÷4,175,856,713 元÷5 年
＝29.11%

(二) 實施者部份

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

實施者損益
＝更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用
＝8,389,426,183 元－8,389,426,183 元
＝0 元

(三) 現地安置戶部份(本案無)

(四) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 12,003.90 m²，依瑞普國際不動產估價師事務所查估更新前土地價值為 4,175,856,713 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 10,253,743,112 元。

更新後可分配價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝18,643,169,295 元－8,389,426,183 元

＝10,253,743,112 元

土地所有權人損益

＝更新後可分配價值－更新前土地價值

＝10,253,743,112 元－4,175,856,713 元

＝6,077,886,399 元

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{8,389,426,183 \text{ 元}}{18,643,169,295 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 45\%$$

表 15-7 現金流量表

項目/年	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-45 月	第 46-48 月	第 49-51 月	第 52-54 月	第 55-57 月	第 58-60 月	合計		
	準備期 (第 1-24 個月)				施工期 (第 25-66 個月)																	交屋期間(第 67-72 個月)	-
現金流入																					-		
自有資金	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	16,000,000	1,000,000,000	500,000,000	400,000,000	69,797,339										2,585,797,339		
融資貸款					600,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	100,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	6,000,000	6,000,000	500,000,000	500,000,000	1,321,527,123				6,033,527,123		
折價抵付共同負擔房地價值																				8,389,426,183	8,389,426,183		
預售工程款/股東墊款																					-		
現金流入合計	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	700,000,000	600,000,000	516,000,000	1,500,000,000	600,000,000	900,000,000	569,797,339	500,000,000	6,000,000	6,000,000	500,000,000	500,000,000	1,321,527,123	-	-	8,389,426,183	17,008,750,645		
營建費用						474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981	474,837,981		6,647,731,737		
建築設計費用	54,638,086					54,638,086													54,638,086		163,914,258		
工程管理費							-									-					-		
空氣汙染防制費					9,854	535,882															545,736		
土地複丈費					84,000																84,000		
鑽探費用					1,575,000																1,575,000		
建造執照相關規費					2,338,739																2,338,739		
公寓大廈管理基金																			10,066,218		10,066,218		
開放空間基金	-																				-		
外接水、電、瓦斯管線工程費用																			21,450,000		21,450,000		
鄰房鑑定與鄰房保固費					3,269,200																3,269,200		
其它	-																				-		
公共設施用地捐贈本市土地成本	-																				-		
公共設施用地上物拆遷補償費	-																				-		
公共設施工程開闢費用	-																				-		
協助附近市有建築物整建維護所需相關經費	-																				-		
其他必要之費用	-																				-		
公益設施室內裝修費																					-		
都市更新規劃費用	14,461,574																				14,461,574		
不動產估價費(含技師簽證)	3,500,000																				3,500,000		
更新前測量費用	245,880																				245,880		
合法建物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費					186,271,380																186,271,380		
舊違章建築物及合法建築物拆遷安置費					324,825,120																324,825,120		
佔有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費	-																				-		
其他土地改良物拆遷補償費用	-				160,560																160,560		
地籍整理費																		5,720,000			5,720,000		
交通影響評估費	250,000																				250,000		
稅捐					320,097,402																320,097,402		
容積移轉費用																					-		
總務及人事管理費用	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,383	20,076,389	401,527,666		
營建工程管理費																					-		
銷售管理費																					-		
信託管理費					15,000,000																15,000,000		
小計	93,171,923	20,076,383	20,076,383	20,076,383	873,707,638	550,088,332	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	494,914,364	586,788,671	20,076,389	8,123,034,470		
息前淨現金流量	6,828,077	79,923,617	79,923,617	79,923,617	-173,707,638	49,911,668	21,085,636	1,005,085,636	105,085,636	405,085,636	74,882,975	5,085,636	-488,914,364	-488,914,364	5,085,636	5,085,636	826,612,759	-494,914,364	-586,788,671	8,369,349,794	8,885,716,175		
息前淨現金累計	6,828,077	86,751,694	166,675,311	246,598,928	72,891,290	122,802,958	143,888,594	1,148,974,230	1,254,059,866	1,659,145,502	1,734,028,477	1,739,114,113	1,250,199,749	761,285,385	766,371,021	771,456,657	1,598,069,416	1,103,155,052	516,366,381	8,885,716,175	24,034,378,876		
專案融資部分																					-		
現金流出																					-		
融資貸款利息費用	-	-	-	-	4,320,000	7,920,000	11,520,000	15,120,000	15,840,000	19,440,000	23,040,000	26,640,000	26,683,200	26,726,400	30,326,400	33,926,400	43,441,395	43,441,395	43,441,395	43,441,395	415,267,980		
融資本金償還																					-		
預售工程款/股東墊款償還																					-		
小計	-	-	-	-	4,320,000	7,920,000	11,520,000	15,120,000	15,840,000	19,440,000	23,040,000	26,640,000	26,683,200	26,726,400	30,326,400	33,926,400	43,441,395	43,441,395	43,441,395	43,441,395	415,267,980		
現金流出合計	93,171,923	20,076,383	20,076,383	20,076,383	878,027,638	558,008,332	506,434,364	510,034,364	510,754,364	514,354,364	517,954,364	521,554,364	521,597,564	521,640,764	525,240,764	528,840,764	538,355,759	538,355,759	630,230,066	63,517,784	8,538,302,450		
息後淨現金流量	6,828,077	79,923,617	79,923,617	79,923,617	-178,027,638	41,991,668	9,565,636	989,965,636	89,245,636	385,645,636	51,842,975	-21,554,364	-515,597,564	-515,640,764	-25,240,764	-28,840,764	783,171,364	-538,355,759	-630,230,066	8,325,908,399	8,470,448,195		
息後淨現金累計	6,828,077	86,751,694	166,675,311	246,598,928	68,571,290	110,562,958	120,128,594	1,110,094,230	1,199,339,866	1,584,985,502	1,636,828,477	1,615,274,113	1,099,676,549	584,035,785	558,795,021	529,954,257	1,313,125,621	774,769,862	144,539,796	8,470,448,195			

壹拾陸、效益評估

本案為新北市政府依都市更新條例第 9 條規定之公辦都市更新案，更新計畫如經核准並完成更新重建後，對於地區整體發展上應有極大效益，以下分別就各相關部門加以說明：

一、政府之效益

- （一）拆除老舊窳陋之建築物，維護公共安全與衛生環境，提升整體都市景觀品質。
- （二）配合都市計畫定位，塑造本地優良環境意象。
- （三）提升整體機關行政效率，同時透過投資公共建設以提升市民生活品質，土地資源有效配置，興建新北市南區行政中心。

二、地主與民眾之效益

- （一）藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提昇地區整體實質環境居住品質及不動產價值。
- （二）藉由更新單元的規劃設計，以提昇都市之視覺景觀環境品質。
- （三）提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
- （四）採捷運站周邊大眾運輸導向概念，並導入黃金級綠建築，達到節能減碳，綠色生活概念。

三、實施者效益

- （一）提供資金協助整合與推動都市更新，藉由因都市更新所提高之房地產價值，並透過權利變換之方式，分得所應領回之開發利益。
- （二）實施者因都市更新容積獎勵機制能爭取較多之容積樓地板面積，其所帶來之商機能有效提升個案有形、無形之利益。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	未能配合政府設施	嶄新地標建物
	地區效益	各行政單位分散	土地資源有效配置，創建新北市南區行政中心
地主及民眾	社區品質	建物老舊	嶄新社區
	都市防災	無助益	留設開放空間可供作鄰里救災防災空間
	環境永續	未考量建築節能	打造建築節能之綠色新生活
	居住品質	環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	競爭力	持續經營	提昇都市更新競爭力

壹拾柒、實施進度

本案預定於 104 年 10 月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、105 年 3 月至 108 年 2 月為工程施工期間，108 年 11 月完成更新成果備查，總實施進度約需 60 個月。

表 17-1 實施進度表

項目	階段主要工作	年	103	103	103	104	104	104	104	104	104			104	104	104	105	105	105			108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	
		月	10	11	12	1	2	3	4	5	6			10	11	12	1	2	3			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	簽訂實施契約		1																													
2	提送事業及權利變換計畫草案			1	2	3	4	5																								
3	事業及權變計畫草案核定								1																							
4	完成公聽會、分配暨提送事業及權變計畫報核								1	2																						
5	事業及權變計畫核定									1			5																			
6	與信託銀行簽訂信託契約														1																	
7	提送建築師、營造廠商資格明文件														1																	
8	建造執照申請														1	2																
9	建造執照核准															1																
10	土地補償金發放作業														1	2																
11	提送工程人員、施工安全等資料																1															
13	主管機關核備至正式開工																1	2														
14	工程施工至取得使用執照																		1			36										
16	地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取、囑託登記																						1	2	3	4						
17	繳交保固保證金																								1							
18	成果備查完成																										1	2	3	4		

壹拾捌、相關單位配合辦理事項(本案無)

壹拾玖、 其他應加表明之事項

一、 管理維護計畫

(一) 停車空間應依下列規定

- 1、 為共用部份且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。
- 2、 停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。
- 3、 本案共 1,053 位機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不得擅自變更作其他用途。

(二) 特別約定等事項

- 1、 有關機房、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 2、 本建築基地人行步道由本會公共管理基金維護，須無償提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告示牌，明確標示留設面積、位置。
- 3、 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- 4、 綠建築管理維護事項
 - (1) 本建築針對綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
 - (2) 綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
 - (3) 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
 - (4) 綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

二、 更新專屬網站

本案已設置更新專屬網站，提供目前更新事業各階段相關資訊，網址如下：

<http://www.kindom.com.tw/index.php?target=redevelopment-case-detail.php&sn=7>。

三、 國有土地處理方式相關意見載明

本更新範圍內涉國有財產署經營之新店區行政段 607-1 地號國有土地、國家通訊傳播委員會經營同段 547 地號(納入更新範圍面積約 276.87 平方公尺，以該會經營國有持分 800/120302 換算更新範圍內國有持分面積約 1.84 平方公尺)國有土地，及新北市政府警察局新店分局(以下簡稱新店分局)經營同段 560 地號國有土地，該等土地都市計畫使用分區均屬「機關用地」，新北市政府前於 102 年 4 月 26 日召開「新北市新店區行政生活園區委託技術服務案」第 3 次機關空間需求協調會議暨第 17 次工作會議時，國家通訊傳播委員會及新店分局已原則同意各將上述 547 地號國有(持分)土地及 560 地號國有土地變更為非公用財產移交國有財產署接管，並將權值交由國有財產署進行統籌分配。

另國有財產署業以 103 年 2 月 13 日台財產北改字第 10300030490 號函表示新店分局應於本案權利變換計畫核定地上建物拆除遷移時，即依規定循序將 560 地號國有土地全筆變更為非公用財產移交國有財產署接管，如未辦理，國有財產署將依規定逕行變更為非公用財產在案。爰上述 547、560 地號 2 筆國有(持分)土地權值全數歸國有財產署併同 607 地號國有土地辦理分配，該 3 筆國有(持分)土地面積合計 561.68 平方公尺，占更新單元總面積 12,004.88 平方公尺之比例為 4.68%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 11 點第 1 項第 1 款第 2 目規定，國有土地屬公共設施用地且非屬都市更新條例第 30 條規定應共同負擔之 7 項公共設施用地者，參與分配，並就更新後可分回之國有非公用房地提供財政部北區國稅局新店稽徵所(以下簡稱新店稽徵所)作為辦公廳舍使用。

四、 委託實施契約應載明事項

(一) 依據委託實施契約第 4.4.6 條規定，乙方應負擔本基地之建物水電瓦斯接管後至完成點交予甲方前所生之費用，且不得列入共同負擔費用

(二) 依據委託實施契約第 5.6 條規定，乙方承諾於本基地地上物拆除或遷移完竣並取得建造執照後，始可就本基地土地及建物進行預售，並自負預售本基地土地及建物之法律責任，第三人對甲方無任何請求權。如因乙方之行為致第三人向甲方求償時，乙方並應負責賠償甲方因此所遭受之一切損失(包括爭議處理費、訴訟費等程序費用與律師費)。

(三) 依據委託實施契約第 11.4 條規定，本建物之規劃設計與興建，除應符合甲方及其他公務機關提出之需求外，並須符合建築、都市計畫、都市更新、工安及環保等相關法令之規定。另針對甲方分回樓地板(包含運動中心)之設計、基本設計及規範等，乙方應配合甲方及其他公務機關辦理功能需求與規劃設計之整合與調整，甲方及甲方所委託之專案管理機構並得針對該部分辦理督導及建議。

(四) 依據委託實施契約第 11.5 條規定，配合政府推動智慧綠建築方案，本案應以至少通過銀級以上綠建築指標進行設計，並取得銀級候選綠建築證書；並於取得建築物使用執照後 6 個月內取得銀級綠建築標章。本案應同時至少通過合格級以上智慧建築指標進行設計，並取得候選智慧建築證書；並於取得建築物使用執照後 6 個月內取得智慧建築標章。

(五) 依據承諾回饋事項(第五次議約會議紀錄附件)因應都市計畫法新北市施行細則已於 103 年 5 月 1 日修正發布，申請人承諾不得以甄審會議提送之更新事業計畫建議書內容，據以作為審議時爭取相關容積獎勵之依據，且相關法令之適用日應以本案事業計畫暨權利變換計畫之報核日為準。

五、 保固計畫

- (一) 本建物自交屋日起，由實施者負責其施工部分建物之保固。
- (二) 建築物裝修、機電、屋頂及除下列(三)外之所有其他部分，保固期間為 3 年。
- (三) 建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為 3 年。
- (四) 建築物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。

貳拾、承諾與回饋事項

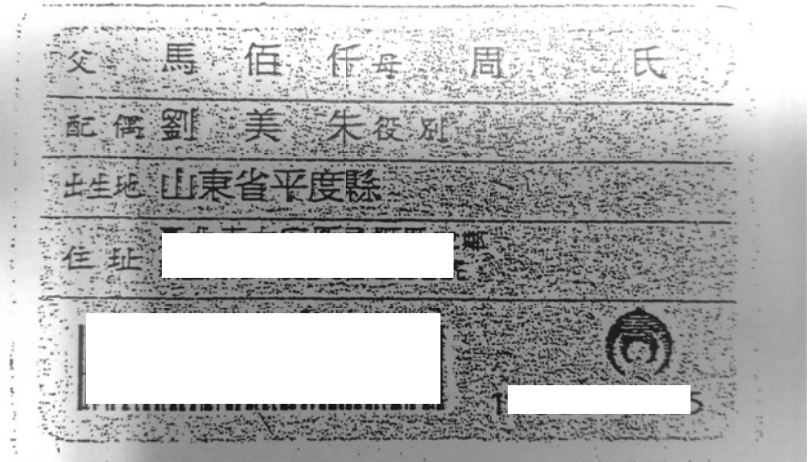
本案實施者於評選相關義務及承諾事項之執行狀況如下表說明：

表 20-1 承諾及回饋事項說明表

項次	承諾回饋	對照頁碼
承諾回饋事項 (第 4 次議約會議結論)	考量本案為新北市第 1 處行政園區公辦都市更新案，對外實體展示空間於興建前、興建期間及興建完竣後各階段均有設置需求，經雙方討論後，雙方原則同意興建期間及興建完竣後之設置內容，應納入都市更新事業計畫暨權利變換計畫載明，並須經都市更新審議委員會審查同意後辦理之。	詳事業計畫 附錄 p. 11-1
承諾回饋事項 (第 5 次議約會議紀錄附件)	1. 因應都市計畫法新北市施行細則已於 103 年 5 月 1 日修正發布，申請人承諾不得以甄審會議提送之更新事業計畫建議書內容，據以作為審議時爭取相關容積獎勵之依據，且相關法令之適用日應以本案事業計畫暨權利變換計畫之報核日為準。 2. 申請人承諾住宅比例以 30%設計且不增加住宅比例。 3. 有關延伸基地西側北新陸橋之空橋平台、捷運站體地下連通道、設置 100 輛 U Bike 空間、設置至少 20 席座位之聯合服務櫃檯、提供超過 100 坪圖書空間及 15,000 冊藏書之冠德遠見圖書館、留設基地內東西向 8 公尺寬人行徒步空間、不申請代為拆除、取得黃金級綠建築候選證書、中華電信機房外牆維護拉皮、設置 LED 資訊牆做為政策宣導及活動宣傳窗口、新店碧毯為申請人提出之承諾事項，其中中華電信機房外牆維護拉皮、設置 LED 資訊牆及定期舉辦都市更新教育課程及講座部分，申請人承諾不納入共同負擔。 3.1 有關定期舉辦都市更新教育課程及講座部分，辦理時間應於簽約後至興建完竣一年內，定期每 3 個月舉辦 1 次為原則，至少 12 次並以 20 次為限，其講座內容除都市更新內容外，包括但不限於本更新案之計畫內容、計畫構想及辦理過程等。 3.2 有關取得黃金級綠建築候選證書部分，申請人應依當時法規設計之，若	1. 詳事業計畫 p. 19-1 2. 詳事業計畫 附錄 p. 28-1 3. 詳事業計畫 (1)空橋平台詳附錄 p. 14-1 (2)地下連通詳附錄 p. 15-1 (3)UBIKE 詳附錄 p. 16-1 (4)聯合服務櫃檯詳附錄 p. 17-1 (5)遠見圖書館詳附錄 p. 18-1 (6)東西向通道詳附錄 p. 19-1 (7)不申請代為拆除詳事業計畫 P. 14-1 (8)黃金級綠建築詳事業計畫 P. 10-3 (9)中華電信外牆維護拉皮詳事業計畫附錄 p. 20-1 (10)LED 資訊牆詳事業計畫附錄 p. 21-1 (11)新店碧毯詳事業計畫附錄 p. 22-1 (12)都市更新教育課程詳事業計畫附錄 p. 11-1

項次	承諾回饋	對照頁碼
	因法令變動等情事變更，導致無法取得時，申請人仍應辦理變更設計，並經審議委員會審議同意後申請取得。因前揭變更設計導致本案時程延宕，則屬不可歸責於甲方之事由。 有關前項所述各承諾回饋事項應於更新事業計畫暨權利變換計畫報核之草案內載明各項內容及所需成本，並提請都市更新審議委員會審議，倘若承諾回饋事項無法依決議執行時，應同時提出替代方案，並須經都市更新審議委員會審議同意；其中不納入共同負擔之承諾回饋事項，若無法執行時，以不低於審議同意之成本捐贈都市更新基金回饋予新北市政府並不得爭取容積獎勵。 4. 承諾於本案都市更新事業計畫公開展覽時至拆遷前協助各機關臨時安置，應協助尋找適宜各機關公共服務或執行性質之公私有辦公空間，做為興建期間臨時辦公空間使用，區位為新店地區(不含安坑、青潭等地區)，鄰近大眾運輸場站或交通可及之區域(範圍介於捷運大坪林站至捷運碧潭站)，且其臨時辦公空間面積以不小於各機關所需之最小臨時辦公面積為原則，並提供不低於 3 次之協助，其臨時安置所需之租金費用依契約之規定(1,000 元/坪/月)並於土地點交予乙方後起算。倘若各機關所提之臨時安置辦公空間需求涉及需向機關(構)管理單位租用時，得由市府協調。 5. 關於履行實施契約第 4.9.1 條對外實體展示空間，另承諾於簽約後 60 日內提出開工前之設置計畫，經主辦機關同意後辦理，有關設置計畫所需衍生費用應由乙方負擔，不得列入共同負擔。開工後之設置計畫則依實施契約第 4.9.1 條併同本案都市更新、權利變換計畫提出。 6. 承諾辦理權利變換計畫時，公有地主按其權利價值比例獲配面積若低於公有地主需求之基本辦公空間需求面積(22,093 平方公尺)，仍應依實施契約訂定之需求面積提供，不得將都市計畫變更回饋納入計算。	4. 詳事業計畫附錄 p. 23-1 5. 詳事業計畫附錄 p. 11-1 6. 詳事業計畫附錄 p. 12-1

附錄一 實施者證明文件



(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

共 5 頁第 1 頁

變更預查編號			
公司統一編號	30900892		
公司聯絡電話	0223786789		
僑外投資事業	☐	是 ☒ 否 ☐	公開發行 ☒ 是 ☐ 否 ☐
陸資	☐	是 ☒ 否 ☐	
原名稱	冠德建設股份有限公司		

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	冠德建設股份有限公司		
二、(鄉鎮區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區和平東路3段131號2樓		
三、代表公司負責人	馬玉山	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	6,500,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	5,037,910,000 元		
七、股 份 總 數	650,000,000 股	八、已發行股 份總數	1. 普通股 503,791,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	5 人 自 102 年 6 月 13 日 至 105 年 6 月 12 日 (含獨立董事 0 人)		
十、 ☒ 監察人人數任期 或 ☐ 審計委員會	2 人 自 102 年 6 月 13 日 至 105 年 6 月 12 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	102 年 06 月 13 日		

※變更登記日期文號

102年七月十九日經授商字第10201140170

※檢號

102.7.19
公司登記表
專用章

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色判印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、花樣、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
(四)違反公司法作資金墊款公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
(六)第十欄但請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之
人數任期免填。

共 5 頁第 2 頁

冠德建設

股份有限公司變更登記表

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

變更事項 打√ V	十二、本 次 股 本 增 加 明 細 (股本若為8、9、10、11 之併購者，請加填第十四 欄)	資產增加	1.現金	0 元	
			2.現金以外財產	0 元	
			3.股份交換	0 元	
			4.認股權憑證轉換股份	0 元	
		權益科目調整	5.資本公積	0 元	
			6.法定盈餘公積	0 元	
			7.股息及紅利	0 元	
			8.合併	0 元	
		併購	9.分割受讓	0 元	
			10.股份轉換	0 元	
			11.收購	0 元	
			12.債權抵繳股款	0 元	
		其他	13.公司債轉換股份	22,807,790 元	
				元	
十三、本 次 股 本 減 少 明 細		1.彌補虧損	0 元	2.退還股款	0 元
		3.註銷庫藏股	0 元	4.合併銷除股份	0 元
		5.分割減資	0 元	6.收回特別股	0 元
			元		元
十四、被併購公司資料明細					
併購種類	併購基準日	被併購公司			
		統一編號	公司名稱		
		年 月 日			
		年 月 日			



有續頁請打√ ☒

無續頁請打√ ☐

公務記載蓋章欄

商1302-2網

共 5 頁第 3 頁

冠德建設

股份有限公司變更登記表

變更事項 打√	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701050	投資興建公共建設業
	3	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
	4	H701080	都市更新業
	5	H703090	不動產買賣業
	6	H703100	不動產租賃業
	7	F211010	建材零售業
	8	F205040	家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業
	9	F401010	國際貿易業
10	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	

變更事項 打√	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
	1	董事長	...		95,134,670
		(106) 台			
	2	副董事長			95,134,670
		(105) 台			
	3	董事			95,134,670
		(104) 台			
	4	董事			95,134,670
		(114) 台			
5	董事			95,134,670	
	(111) 台				



有續頁請打√ ☒

無續頁請打√ ☐

公務記載蓋章欄

商1302-2網

冠德建設股份有限公司變更登記表

共 5 頁第 4 頁

董事、監察人 或 其他負責人 名單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
	(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
6	監察人			2,579,099
	(106)			
7	監察人			7,277
	(104)			



有續頁請打 ☒ V

無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄

商1302-2 附

冠德建設股份有限公司變更登記表

共 5 頁第 5 頁

經 理 人 名 單			
編號	姓 名	身分證統一編號	到職日期(年月日)
	(郵遞區號) 住 所 或 居 所		
1	()		

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所代表法人名稱	法 人 統 一 編 號
	(郵遞區號) 法 人 所 在 地		
1	1 ~ 5	宇德投資股份有限公司	23986156
	(106) 台北市大安區和平東路三段131號8樓		



有續頁請打 ☐

無續頁請打 ☒ V

公務記載蓋章欄

商1302-2 附

附錄二 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司冠德建設股份有限公司申請擬訂新北市新店區行政段 645 地號等

21 筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	✓	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	✓	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		✓
4	本案是否需辦理環境影響評估	✓	
5	本案是否需辦理容積移轉審查		✓
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		✓
8	本案是否需辦理廢水或改道		✓
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		✓
10	本案是否涉及捷運穿越範圍	✓	
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	✓	
實施者：   簽章			
中華民國 104 年 5 月 15 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。		

附錄三 建材設備說明表

一、本案於公開評選實施者階段承諾之建材設備表內容

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (註明使用材料之種類)	備註 (著名廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、 外觀牆面	正面牆	天然花崗石、磁磚、二丁掛、山形磚	翔華、鉅瑩、橋鉅、登豐 白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	背面牆	天然花崗石、磁磚、二丁掛、山形磚	翔華、鉅瑩、橋鉅、登豐 白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	側面牆	天然花崗石、磁磚、二丁掛、山形磚	翔華、鉅瑩、橋鉅、登豐 白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
二、 牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	乾式隔間牆、濕式隔間牆	及裕、良禾、六奕、三舜、晶鋼、 集利、方群、瑞陞、長屏、珈澤	二級
	一樓門廳	拋光石英磚、大理石	白馬、三洋、冠軍、新睦豐翔華、 鉅瑩、橋鉅、登豐	二級
	二樓以上門廳	拋光石英磚、水泥漆、乳膠漆	白馬、三洋、冠軍、新睦豐 ICI、虹牌、青葉	二級
	公共樓梯間	水泥漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	一樓店面室內空間	水泥漆、pvc 踢腳板	ICI、虹牌、青葉 聖笠、禾倉、弘森、中企	二級
	二樓以上室內空間	水泥漆、pvc 踢腳板	ICI、虹牌、青葉 聖笠、禾倉、弘森、中企	二級
	浴廁	亮面磁磚、石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐 精工、佳和、冠軍、新睦豐	二級
	陽臺	磁磚、二丁掛、山形磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	地下室	防水水泥漆	ICI、虹牌、青葉	二級
三、 地坪 (含門檻)	一樓門廳	拋光石英磚、大理石	白馬、三洋、冠軍、新睦豐翔華、 鉅瑩、橋鉅、登豐	二級
	二樓以上梯廳	(止滑/拋光)石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	公共樓梯間	(止滑/拋光)石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	一樓店面空間	(止滑/拋光)石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	二樓以上室內空間	(止滑/拋光)石英磚 複合式木質地板	白馬、三洋、冠軍、新睦豐 長田、尚龍、禾倉	二級
	浴廁	(止滑/拋光)石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	陽臺	(止滑/拋光)石英磚	白馬、三洋、冠軍、新睦豐	二級
	地下室	EPOXY、石英砂	員和、太一、龍田	二級
	屋頂	複合式防水材、彈性高分子樹脂、防水毯	聖志、威振、冠杰、展煜、慶亞、 路得、龍田、盛隆、原霸、千立	二級
四、 平頂	一樓門廳	整體造型加、水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	一樓以上梯廳	整體造型加、水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	一樓店面空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	二樓以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	浴廁	PVC 天花	良和、六奕、三舜、晶鋼、集利、 瑞陞、方群、長屏	二級
	陽臺	晴雨漆	ICI、虹牌、青葉	二級
	地下室	防水水泥漆	ICI、虹牌、青葉	二級
五、 電梯設備	客用電梯 貨用電梯	高層建築緊急用昇降機載重達 17 人份(1150kg)，速度大於每分鐘 60m 以上。 其餘電梯依實際需求適當設置	永大、迅達、台灣三菱	三級
六、 浴室設備	住宅棟、浴廁	單體式馬桶、炭入式面盆、SMC 浴缸	衛生瓷器採 HCG、TOTO、KOHLER 等廠牌	二級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (註明使用材料之種類)	備註 (著名廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
七、 廚具設備	住宅棟、廚房	整體造型高級廚具	櫻花、和成、大雅	二級
八、 停車設備	地下室 停車	中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，停車場號誌管理自動化系統	VITEC、NOBEL、CAMTI	二級
九、 電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	東元、士林、台芝	二級
	各戶配置	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光	國際、施耐德、東芝	二級
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室設置靜音抽風系統	國際、阿拉斯加、康乃馨	二級
十、 通風工程及空調設備	各戶配備	各戶預留分離式冷氣冷媒之穿樑套管，空調室外機配合外牆造型統一規劃設置空間	空調設備廠牌及工程由住戶自理	二級
	地下室	各層設置進風管道，各層抽風設備	富全、昱鼎、順光	二級
十一 景觀工程	植栽與綠化	灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	青見、京天、禾澤	二級
	庭院與造景	庭園作整體景觀規劃設計，依整體規劃設置夜間照明及地景燈具。	國力、晶泰、中美、台富 旭峰、昭勝、凡臣、震偉、晶鼎、 芳淋	二級
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	昇銳、LILIN、VITEC、TWG	二級
	入口門廳	社區入口設置影像對講機及刷卡辨識系統(含密碼輸入功能)	THC、TSM、SOYAL	二級
	各戶大門	金屬防火門附防盜門鎖，強開警報系統	金亞、永銓、燦通	二級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及門窗磁簧開關，連線本戶警報系統及大樓警報系統	SCS、GARRISON、VITEC	二級
	門禁、監視與警報	整棟公共活動空間採 24 小時錄影系統，居家保全自動報警系統可提供訊號傳送至個人手機、保全公司或警察局，地下室停車場及電梯設置監視系統連線至管理員室，各戶可由對講保全主機螢幕監看社區出入口及管理櫃檯訪客現況	昇銳、LILIN、VITEC、TWG	二級
十三 消防設備		各項消防系統設備依消防核准圖說設置並完成消防檢查，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、定溫式、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)、緩降機、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	採用消防法規相關規定之設備器具	二級
十四 其他委託實施契約要求事項	依契約 5.1.1.4.2 條	鋁窗 鋁窗設計應符合 CNS3092、A2044 規定抗風壓性達 360kgf/m2、氣密性 2 等級線以上、水密性 50kgf/m2 以上，另隔音窗隔音性達 Ts-35 等級線以上	中華、昭和、YKK、力霸	符合委託實施契約要求
	契約第 5.1.1.4.3 條	若採帷幕設計時，應依建築技術規則、建築物耐風設計規範及解說、建築物耐震設計規範及解說、公共工程施工綱要規範第 03455、03456 章及第 08910、08911 章等相關規定辦理。	本案目前無帷幕設計，如有帷幕設計將依規定辦理。	符合委託實施契約要求
	契約第 5.1.1.4.4 條	門、窗、帷幕牆的防火時效及阻熱性，應依建築技術規則及公共工程施工綱要規範等相關規定辦理。	上田、厚昌、千讚、仁杰義	符合委託實施契約要求

二、104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布實施之建材設備表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	立面牆身使用面磚搭配裝飾材。	
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或石材。	
	公共樓梯間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	室內空間	面漆。	如水泥漆、乳膠漆等。
	浴廁	磁磚。	
	地下室	防水粉刷加面漆。	
四、地坪	門廳、梯廳	地磚或石材。	宜選擇具有防滑止滑性能之材料。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	
	室內空間	拋光石英磚或天然石材。	
	浴廁、陽台	防滑地磚。	
	地下室	環氧樹脂或耐磨地坪。	
	屋頂	1. 整體粉光，加鋪 PU 或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜（防水）、泡沫混凝土（隔熱）] 地磚或植草。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質。 3. 熱熔式瀝青防水毯。	
五、門窗設備		金屬門窗隔音設備。 各戶大門使用耐燃金屬門。	
六、電梯設備		1. 電梯設備須符合建築物升降設備設置及檢查管理辦法。 2. 門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 3. 電梯採微電腦變頻變壓電梯，除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、防夾感應設備、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、地震自動停駛及停電自動歸位。	
七、浴室設備		1. 石材或人造石檯面。 2. 檯面搭配嵌入式面盆、龍頭，並留設雙聯插座及隱藏式電源供明鏡使用。 3. 符合綠建材之「二段式省水馬桶」及「省水 SPA 淋浴設施」。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備		1. 附爐具、流理檯面、排油煙機。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 瓦斯偵測連線警報系統。	須達到廚房基本使用功能，得視產品規劃調整。
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	
	門禁設備	對講機、門禁設備，並與大樓管理系統連結。	
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，預留穿樑套管（以專區規劃主機位置）。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器。	

附錄四 鄰房鑑定戶數統計

編號	鄰房鑑定門牌
1	北新路一段 88 巷 1 號
2	北新路一段 88 巷 1 之 1 號
3	北新路一段 88 巷 1 之 2 號
4	北新路一段 88 巷 3 號
5	北新路一段 88 巷 5 號
6	北新路一段 88 巷 7 號
7	北新路一段 88 巷 7 之 1 號
8	北新路一段 88 巷 7 之 2 號
9	北新路一段 88 巷 9 號
10	北新路一段 88 巷 9 之 1 號
11	北新路一段 88 巷 11 號
12	行政街 17 巷 7 號
13	行政街 17 巷 7 號二樓
14	行政街 17 巷 7 號三樓
15	行政街 17 巷 7 號四樓
16	行政街 17 巷 7 號五樓
17	行政街 17 巷 5 號
18	行政街 17 巷 5 號二樓
19	行政街 17 巷 5 號三樓
20	行政街 17 巷 5 號四樓
21	行政街 17 巷 5 號五樓
22	行政街 17 巷 3 號
23	行政街 17 巷 3 號二樓
24	行政街 17 巷 3 號三樓
25	行政街 17 巷 3 號四樓
26	行政街 17 巷 3 號五樓
27	行政街 15 之 1 號
28	行政街 15 之 1 號二樓
29	行政街 15 之 1 號三樓
30	行政街 15 之 1 號四樓
31	行政街 15 之 1 號五樓
32	行政街 17 巷 14 號
33	行政街 17 巷 14 號二樓
34	行政街 17 巷 14 號三樓
35	行政街 17 巷 14 號四樓
36	行政街 17 巷 14 號五樓
37	行政街 17 巷 14 號六樓
38	行政街 17 巷 14 號七樓

編號	鄰房鑑定門牌
39	行政街 17 巷 12 號
40	行政街 17 巷 10 號
41	行政街 17 巷 8 號
42	行政街 17 巷 6 號
43	行政街 17 巷 4 號
44	行政街 17 巷 2 號
45	行政街 19 巷 17 號
46	行政街 19 巷 17 號二樓
47	行政街 19 巷 17 號三樓
48	行政街 19 巷 17 號四樓
49	行政街 19 巷 17 號五樓
50	行政街 19 巷 15 號
51	行政街 19 巷 13 號
52	行政街 19 巷 11 號
53	行政街 19 巷 9 號
54	行政街 19 巷 7 號
55	行政街 19 巷 5 號
56	行政街 19 巷 1 號
57	行政街 19 巷 1 號二樓
58	行政街 19 巷 1 號三樓
59	行政街 19 巷 1 號四樓
60	行政街 19 巷 14 號
61	行政街 19 巷 8 號
62	行政街 19 巷 8 號二樓
63	行政街 19 巷 8 號三樓
64	行政街 19 巷 8 號四樓
65	行政街 19 巷 8 號五樓
66	行政街 19 巷 6 號
67	行政街 19 巷 4 號
68	行政街 19 巷 2 號
69	行政街 21 號
70	行政街 21 號二樓
71	行政街 21 號三樓
72	行政街 21 號四樓
73	行政街 23 號
74	行政街 23 號二樓
75	行政街 23 號三樓
76	行政街 23 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
77	行政街 8 之 1 號
78	行政街 8 之 1 號二樓
79	行政街 8 之 1 號四樓
80	行政街 8 之 1 號五樓
81	行政街 10 巷 8 之 1 號
82	行政街 10 巷 2 號
83	行政街 10 巷 2 號二樓
84	行政街 10 巷 2 號三樓
85	行政街 10 巷 2 號四樓
86	行政街 10 巷 4 號
87	行政街 10 巷 4 號二樓
88	行政街 10 巷 4 號三樓
89	行政街 10 巷 4 號四樓
90	行政街 10 巷 6 號二樓
91	行政街 10 巷 6 號三樓
92	行政街 10 巷 6 號四樓
93	行政街 10 巷 8 號
94	行政街 10 巷 8 號二樓
95	行政街 10 巷 8 號三樓
96	行政街 10 巷 8 號四樓
97	行政街 12 巷 2 號
98	行政街 12 巷 2 號二樓
99	行政街 12 巷 2 號三樓
100	行政街 12 巷 2 號四樓
101	行政街 12 巷 4 號
102	行政街 12 巷 4 號二樓
103	行政街 12 巷 4 號三樓
104	行政街 12 巷 4 號四樓
105	行政街 12 巷 6 號
106	行政街 12 巷 6 號二樓
107	行政街 12 巷 6 號三樓
108	行政街 12 巷 6 號四樓
109	行政街 12 巷 8 號
110	行政街 12 巷 8 號二樓
111	行政街 12 巷 8 號三樓
112	行政街 12 巷 8 號四樓
113	行政街 12 巷 3 號
114	行政街 12 巷 3 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
115	行政街 12 巷 3 號三樓
116	行政街 12 巷 3 號四樓
117	行政街 12 巷 1 號
118	行政街 12 巷 1 號二樓
119	行政街 12 巷 1 號三樓
120	行政街 12 巷 1 號四樓
121	行政街 12 巷 5 號
122	行政街 12 巷 5 號二樓
123	行政街 12 巷 5 號三樓
124	行政街 12 巷 5 號四樓
125	行政街 12 巷 7 號
126	行政街 12 巷 7 號二樓
127	行政街 12 巷 7 號三樓
128	行政街 12 巷 7 號四樓
129	行政街 14 巷 2 號
130	行政街 14 巷 2 號二樓
131	行政街 14 巷 2 號三樓
132	行政街 14 巷 2 號四樓
133	行政街 14 巷 4 號
134	行政街 14 巷 4 號二樓
135	行政街 14 巷 4 號三樓
136	行政街 14 巷 4 號四樓
137	行政街 14 巷 6 號
138	行政街 14 巷 6 號二樓
139	行政街 14 巷 6 號三樓
140	行政街 14 巷 6 號四樓
141	行政街 14 巷 8 號
142	行政街 14 巷 8 號二樓
143	行政街 14 巷 8 號三樓
144	行政街 14 巷 8 號四樓
145	北新路一段 64 巷 39 弄 30 號
146	北新路一段 64 巷 39 弄 30 號二樓
147	北新路一段 64 巷 39 弄 30 號三樓
148	北新路一段 64 巷 39 弄 30 號四樓
149	北新路一段 64 巷 39 弄 28 號
150	北新路一段 64 巷 39 弄 28 號二樓
151	北新路一段 64 巷 39 弄 28 號三樓
152	北新路一段 64 巷 39 弄 28 號四樓
153	北新路一段 64 巷 39 弄 26 號
154	北新路一段 64 巷 39 弄 26 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
155	北新路一段 64 巷 39 弄 26 號三樓
156	北新路一段 64 巷 39 弄 26 號四樓
157	北新路一段 64 巷 39 弄 24 號
158	北新路一段 64 巷 39 弄 22 號
159	北新路一段 64 巷 39 弄 22 號二樓
160	北新路一段 64 巷 39 弄 22 號三樓
161	北新路一段 64 巷 39 弄 22 號四樓
162	北新路一段 64 巷 39 弄 24 號二樓
163	北新路一段 64 巷 39 弄 24 號三樓
164	北新路一段 64 巷 39 弄 24 號四樓
165	北新路一段 64 巷 39 弄 20 號
166	北新路一段 64 巷 39 弄 20 號二樓
167	北新路一段 64 巷 39 弄 20 號三樓
168	北新路一段 64 巷 39 弄 20 號四樓
169	北新路一段 64 巷 39 弄 18 號
170	北新路一段 64 巷 39 弄 18 號二樓
171	北新路一段 64 巷 39 弄 18 號三樓
172	北新路一段 64 巷 39 弄 18 號四樓
173	北新路一段 64 巷 39 弄 16 號
174	北新路一段 64 巷 39 弄 16 號二樓
175	北新路一段 64 巷 39 弄 16 號三樓
176	北新路一段 64 巷 39 弄 16 號四樓
177	北新路一段 64 巷 39 弄 14 號
178	北新路一段 64 巷 39 弄 14 號二樓
179	北新路一段 64 巷 39 弄 14 號三樓
180	北新路一段 64 巷 39 弄 14 號四樓
181	北新路一段 64 巷 39 弄 15 號
182	北新路一段 64 巷 39 弄 15 號二樓
183	北新路一段 64 巷 39 弄 15 號三樓
184	北新路一段 64 巷 39 弄 15 號四樓
185	北新路一段 64 巷 39 弄 13 號
186	北新路一段 64 巷 39 弄 13 號二樓
187	北新路一段 64 巷 39 弄 13 號三樓
188	北新路一段 64 巷 39 弄 13 號四樓
189	北新路一段 64 巷 39 弄 11 號
190	北新路一段 64 巷 39 弄 11 號二樓
191	北新路一段 64 巷 39 弄 11 號三樓
192	北新路一段 64 巷 39 弄 11 號四樓
193	北新路一段 64 巷 39 弄 9 號
194	北新路一段 64 巷 39 弄 9 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
195	北新路一段 64 巷 39 弄 9 號三樓
196	北新路一段 64 巷 39 弄 9 號四樓
197	北新路一段 64 巷 39 弄 7 號
198	北新路一段 64 巷 39 弄 7 號二樓
199	北新路一段 64 巷 39 弄 7 號三樓
200	北新路一段 64 巷 39 弄 7 號四樓
201	北新路一段 64 巷 39 弄 5 號
202	北新路一段 64 巷 39 弄 5 號二樓
203	北新路一段 64 巷 39 弄 5 號三樓
204	北新路一段 64 巷 39 弄 5 號四樓
205	北新路一段 64 巷 39 弄 3 號
206	北新路一段 64 巷 39 弄 3 號二樓
207	北新路一段 64 巷 39 弄 3 號三樓
208	北新路一段 64 巷 39 弄 3 號四樓
209	北新路一段 64 巷 39 弄 1 號
210	北新路一段 64 巷 39 弄 1 號二樓
211	北新路一段 64 巷 39 弄 1 號三樓
212	北新路一段 64 巷 39 弄 1 號四樓
213	北新路一段 64 巷 39 弄 2 號
214	北新路一段 64 巷 39 弄 2 號二樓
215	北新路一段 64 巷 39 弄 2 號三樓
216	北新路一段 64 巷 39 弄 2 號四樓
217	北新路一段 64 巷 39 弄 4 號
218	北新路一段 64 巷 39 弄 4 號二樓
219	北新路一段 64 巷 39 弄 4 號三樓
220	北新路一段 64 巷 39 弄 4 號四樓
221	北新路一段 64 巷 39 弄 6 號
222	北新路一段 64 巷 39 弄 6 號二樓
223	北新路一段 64 巷 39 弄 6 號三樓
224	北新路一段 64 巷 39 弄 6 號四樓
225	北新路一段 64 巷 39 弄 8 號
226	北新路一段 64 巷 39 弄 8 號二樓
227	北新路一段 64 巷 39 弄 8 號三樓
228	北新路一段 64 巷 39 弄 8 號四樓
229	北新路一段 64 巷 41 號
230	北新路一段 64 巷 41 號二樓
231	北新路一段 64 巷 41 號三樓
232	北新路一段 64 巷 41 號四樓
233	北新路一段 64 巷 37 號
234	北新路一段 64 巷 37 號二樓

編號	鄰房鑑定門牌
235	北新路一段 64 巷 37 號三樓
236	北新路一段 64 巷 37 號四樓
237	北新路一段 64 巷 35 號
238	北新路一段 64 巷 35 號二樓
239	北新路一段 64 巷 35 號三樓
240	北新路一段 64 巷 35 號四樓
241	北新路一段 64 巷 33 號
242	北新路一段 64 巷 33 號二樓
243	北新路一段 64 巷 33 號三樓
244	北新路一段 64 巷 33 號四樓
245	北新路一段 64 巷 31 號
246	北新路一段 64 巷 31 號二樓
247	北新路一段 64 巷 31 號三樓
248	北新路一段 64 巷 31 號四樓
249	北新路一段 64 巷 29 號
250	北新路一段 64 巷 29 號二樓
251	北新路一段 64 巷 29 號三樓
252	北新路一段 64 巷 29 號四樓
253	北新路一段 64 巷 10 號
254	北新路一段 64 巷 10 號二樓
255	北新路一段 64 巷 10 號三樓
256	北新路一段 64 巷 10 號四樓
257	北新路一段 64 巷 10 號五樓
258	北新路一段 64 巷 8 號
259	北新路一段 64 巷 8 號二樓
260	北新路一段 64 巷 8 號三樓
261	北新路一段 64 巷 8 號四樓
262	北新路一段 64 巷 8 號五樓
263	北新路一段 64 巷 27 號
264	北新路一段 64 巷 27 號二樓
265	北新路一段 64 巷 27 號三樓
266	北新路一段 64 巷 27 號四樓
267	北新路一段 64 巷 25 號
268	北新路一段 64 巷 25 號二樓
269	北新路一段 64 巷 25 號三樓
270	北新路一段 64 巷 25 號四樓
271	北新路一段 64 巷 23 號
272	北新路一段 64 巷 23 號二樓
273	北新路一段 64 巷 23 號三樓
274	北新路一段 64 巷 23 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
275	北新路一段 64 巷 21 號
276	北新路一段 64 巷 21 號二樓
277	北新路一段 64 巷 21 號三樓
278	北新路一段 64 巷 21 號四樓
279	北新路一段 64 巷 19 號
280	北新路一段 64 巷 19 號二樓
281	北新路一段 64 巷 19 號三樓
282	北新路一段 64 巷 19 號四樓
283	北新路一段 64 巷 17 號
284	北新路一段 64 巷 17 號二樓
285	北新路一段 64 巷 17 號三樓
286	北新路一段 64 巷 17 號四樓
287	北新路一段 64 巷 13 號
288	北新路一段 64 巷 13 號二樓
289	北新路一段 64 巷 13 號三樓
290	北新路一段 64 巷 13 號四樓
291	北新路一段 64 巷 15 號
292	北新路一段 64 巷 15 號二樓
293	北新路一段 64 巷 15 號三樓
294	北新路一段 64 巷 15 號四樓
295	北新路一段 64 巷 6 之 5 號
296	北新路一段 64 巷 6 之 5 號二樓
297	北新路一段 64 巷 6 之 5 號三樓
298	北新路一段 64 巷 6 之 5 號四樓
299	北新路一段 64 巷 6 之 5 號五樓
300	北新路一段 64 巷 6 之 4 號
301	北新路一段 64 巷 6 之 4 號二樓
302	北新路一段 64 巷 6 之 4 號三樓
303	北新路一段 64 巷 6 之 4 號四樓
304	北新路一段 64 巷 6 之 4 號五樓
305	北新路一段 64 巷 6 之 3 號
306	北新路一段 64 巷 6 之 3 號二樓
307	北新路一段 64 巷 6 之 3 號三樓
308	北新路一段 64 巷 6 之 3 號四樓
309	北新路一段 64 巷 6 之 3 號五樓
310	北新路一段 64 巷 6 之 2 號
311	北新路一段 64 巷 6 之 2 號二樓
312	北新路一段 64 巷 6 之 2 號三樓
313	北新路一段 64 巷 6 之 2 號四樓
314	北新路一段 64 巷 6 之 2 號五樓

編號	鄰房鑑定門牌
315	北新路一段 64 巷 6 之 1 號
316	北新路一段 64 巷 6 之 1 號二樓
317	北新路一段 64 巷 6 之 1 號三樓
318	北新路一段 64 巷 6 之 1 號四樓
319	北新路一段 64 巷 6 之 1 號五樓
320	北新路一段 64 巷 6 號
321	北新路一段 64 巷 6 號二樓
322	北新路一段 64 巷 6 號三樓
323	北新路一段 64 巷 6 號四樓
324	北新路一段 64 巷 6 號五樓
325	北新路一段 34 巷 9 號
326	北新路一段 34 巷 9 號二樓
327	北新路一段 34 巷 9 號三樓
328	北新路一段 34 巷 9 號四樓
329	北新路一段 34 巷 9 號五樓
330	北新路一段 34 巷 7 號
331	北新路一段 34 巷 7 號三樓
332	北新路一段 34 巷 7 號四樓
333	北新路一段 34 巷 3 號
334	北新路一段 34 巷 3 號二樓
335	北新路一段 34 巷 3 號三樓
336	北新路一段 34 巷 3 號四樓
337	北新路一段 34 巷 1 號
338	北新路一段 34 巷 1 號二樓
339	北新路一段 34 巷 1 號三樓
340	北新路一段 34 巷 1 號四樓
341	北新路一段 34 巷 1 號五樓
342	北新路一段 34 巷 5 號
343	北新路一段 34 巷 5 號二樓
344	北新路一段 34 巷 5 號三樓
345	北新路一段 34 巷 5 號四樓
346	北新路一段 34 巷 1 之 1 號
347	北新路一段 34 巷 1 之 1 號二樓
348	北新路一段 34 巷 1 之 1 號三樓
349	北新路一段 34 巷 1 之 1 號四樓
350	北新路一段 34 巷 1 之 1 號五樓
351	北新路一段 38 號
352	北新路一段 38 號二樓
353	北新路一段 38 號三樓
354	北新路一段 38 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
355	北新路一段 40 號
356	北新路一段 40 號二樓
357	北新路一段 40 號三樓
358	北新路一段 40 號四樓
359	北新路一段 40 號五樓
360	北新路一段 42 號
361	北新路一段 44 號
362	北新路一段 46 號
363	北新路一段 48 號
364	北新路一段 50 號
365	北新路一段 52 號
366	北新路一段 54 號
367	北新路一段 54 號二樓
368	北新路一段 56 號
369	北新路一段 56 號二樓
370	北新路一段 56 號三樓
371	北新路一段 58 號
372	北新路一段 58 號二樓
373	北新路一段 58 號三樓
374	北新路一段 60 號
375	北新路一段 60 號二樓
376	北新路一段 60 號三樓
377	北新路一段 62 號
378	北新路一段 261 號
379	北新路一段 265 號
380	北新路一段 265 號二樓
381	北新路一段 265 號三樓
382	北新路一段 265 號四樓
383	北新路一段 267 號
384	北新路一段 267 號二樓
385	北新路一段 267 號三樓
386	北新路一段 267 號四樓
387	北新路一段 269 號
388	北新路一段 269 號二樓
389	北新路一段 269 號三樓
390	北新路一段 269 號四樓
391	北新路一段 275 號
392	北新路一段 275 號二樓
393	北新路一段 275 號三樓
394	北新路一段 275 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
395	北新路一段 275 號五樓
396	北新路一段 277 號
397	北新路一段 279 號
398	北新路一段 281 號
399	北新路一段 283 號
400	北新路一段 285 號
401	北新路一段 287 號
402	北新路一段 289 號
403	北新路一段 291 號
404	北新路一段 291 號二樓
405	北新路一段 291 號三樓
406	北新路一段 291 號四樓
407	北新路一段 291 號五樓
408	北新路一段 291 號六樓
409	北新路一段 291 號七樓
410	中華路 1 號
411	中華路 1 號二樓
412	中華路 1 號三樓
413	中華路 1 號四樓
414	中華路 1 號五樓
415	中華路 1 號六樓
416	中華路 1 號七樓
417	北新路一段 271 巷 2 之 1 號
418	北新路一段 271 巷 2 之 1 號二樓
419	北新路一段 271 巷 2 之 1 號三樓
420	北新路一段 271 巷 2 之 1 號四樓
421	北新路一段 271 巷 2 之 1 號五樓
422	中華路 3 號
423	中華路 5 號
424	中華路 7 號
425	中華路 9 號
426	中華路 9 號二樓之 1
427	中華路 9 號二樓
428	中華路 9 號三樓
429	中華路 9 號三樓之 1
430	中華路 9 號三樓之 2
431	中華路 9 號四樓之 3
432	中華路 9 號四樓
433	中華路 9 號四樓之 4
434	中華路 9 號四樓之 1

編號	鄰房鑑定門牌
435	中華路 9 號四樓之 2
436	中華路 9 號五樓之 5
437	中華路 9 號五樓之 6
438	中華路 9 號五樓之 8
439	中華路 9 號五樓之 4
440	中華路 9 號五樓之 1
441	中華路 9 號五樓之 3
442	中華路 9 號五樓之 2
443	中華路 9 號五樓之 7
444	中華路 9 號五樓
445	中華路 9 號六樓
446	中華路 9 號六樓之 8
447	中華路 9 號六樓之 6
448	中華路 9 號六樓之 5
449	中華路 9 號六樓之 4
450	中華路 9 號六樓之 2
451	中華路 9 號六樓之 3
452	中華路 9 號六樓之 7
453	中華路 9 號六樓之 1
454	中華路 9 號七樓之 6
455	中華路 9 號七樓之 5
456	中華路 9 號七樓之 8
457	中華路 9 號七樓之 4
458	中華路 9 號七樓
459	中華路 9 號七樓之 3
460	中華路 9 號七樓之 7
461	中華路 9 號七樓之 1
462	中華路 9 號七樓之 2
463	北新路一段 295 號
464	北新路一段 293 號
465	北新路一段 293 號三樓之 5
466	北新路一段 293 號三樓之 2
467	北新路一段 293 號三樓之 1
468	北新路一段 293 號三樓之 3
469	北新路一段 293 號三樓
470	北新路一段 293 號四樓
471	北新路一段 293 號四樓之 1
472	北新路一段 293 號四樓之 5
473	北新路一段 293 號四樓之 2
474	北新路一段 293 號四樓之 3

編號	鄰房鑑定門牌
475	北新路一段 293 號五樓之 1
476	北新路一段 293 號五樓之 2
477	北新路一段 293 號五樓
478	北新路一段 293 號五樓之 5
479	北新路一段 293 號五樓之 3
480	北新路一段 293 號六樓
481	北新路一段 293 號六樓之 3
482	北新路一段 293 號六樓之 1
483	北新路一段 293 號六樓之 2
484	北新路一段 293 號六樓之 5
485	北新路一段 293 號七樓之 5
486	北新路一段 293 號七樓之 3
487	北新路一段 293 號七樓
488	北新路一段 293 號七樓之 1
489	北新路一段 293 號七樓之 2
490	北新路一段 293 號八樓之 8
491	北新路一段 293 號八樓
492	北新路一段 293 號八樓之 5
493	北新路一段 293 號八樓之 3
494	北新路一段 293 號八樓之 6
495	北新路一段 293 號八樓之 9
496	北新路一段 293 號八樓之 7
497	北新路一段 293 號八樓之 1
498	北新路一段 293 號八樓之 2
499	北新路一段 293 號八樓之 10
500	北新路一段 293 號九樓之 3
501	北新路一段 293 號九樓之 2
502	北新路一段 293 號九樓之 5
503	北新路一段 293 號九樓之 7
504	北新路一段 293 號九樓
505	北新路一段 293 號九樓之 6
506	北新路一段 293 號九樓之 9
507	北新路一段 293 號九樓之 1
508	北新路一段 293 號九樓之 10
509	北新路一段 293 號九樓之 8
510	北新路一段 293 號十樓之 5
511	北新路一段 293 號十樓之 1
512	北新路一段 293 號十樓之 6
513	北新路一段 293 號十樓之 15
514	北新路一段 293 號十樓之 2

編號	鄰房鑑定門牌
515	北新路一段 293 號十樓之 8
516	北新路一段 293 號十樓之 7
517	北新路一段 293 號十樓之 13
518	北新路一段 293 號十樓之 11
519	北新路一段 293 號十樓之 14
520	北新路一段 293 號十樓之 9
521	北新路一段 293 號十樓
522	北新路一段 293 號十樓之 3
523	北新路一段 293 號十樓之 10
524	北新路一段 293 號十樓之 12
525	北新路一段 293 號十一樓
526	北新路一段 293 號十一樓之 8
527	北新路一段 293 號十一樓之 10
528	北新路一段 293 號十一樓之 11
529	北新路一段 293 號十一樓之 12
530	北新路一段 293 號十一樓之 15
531	北新路一段 293 號十一樓之 6
532	北新路一段 293 號十一樓之 14
533	北新路一段 293 號十一樓之 13
534	北新路一段 293 號十一樓之 2
535	北新路一段 293 號十一樓之 9
536	北新路一段 293 號十一樓之 7
537	北新路一段 293 號十一樓之 3
538	北新路一段 293 號十一樓之 1
539	北新路一段 293 號十二樓之 14
540	北新路一段 293 號十二樓之 5
541	北新路一段 293 號十二樓之 9
542	北新路一段 293 號十二樓之 12
543	北新路一段 293 號十二樓之 13
544	北新路一段 293 號十二樓之 1
545	北新路一段 293 號十二樓之 11
546	北新路一段 293 號十二樓
547	北新路一段 293 號十二樓之 10
548	北新路一段 293 號十二樓之 2
549	北新路一段 293 號十二樓之 6
550	北新路一段 293 號十二樓之 15
551	北新路一段 293 號十二樓之 7
552	北新路一段 293 號十二樓之 8
553	北新路一段 293 號十二樓之 3
554	北新路一段 293 號十三樓之 9

編號	鄰房鑑定門牌
555	北新路一段 293 號十三樓之 15
556	北新路一段 293 號十三樓
557	北新路一段 293 號十三樓之 14
558	北新路一段 293 號十三樓之 10
559	北新路一段 293 號十三樓之 1
560	北新路一段 293 號十三樓之 6
561	北新路一段 293 號十三樓之 5
562	北新路一段 293 號十三樓之 7
563	北新路一段 293 號十三樓之 3
564	北新路一段 293 號十三樓之 12
565	北新路一段 293 號十三樓之 8
566	北新路一段 293 號十三樓之 13
567	北新路一段 293 號十三樓之 11
568	北新路一段 293 號十三樓之 2
569	北新路一段 293 號十四樓之 6
570	北新路一段 293 號十四樓之 15
571	北新路一段 293 號十四樓之 13
572	北新路一段 293 號十四樓之 11
573	北新路一段 293 號十四樓之 5
574	北新路一段 293 號十四樓
575	北新路一段 293 號十四樓之 2
576	北新路一段 293 號十四樓之 3
577	北新路一段 293 號十四樓之 7
578	北新路一段 293 號十四樓之 14
579	北新路一段 293 號十四樓之 1
580	北新路一段 293 號十四樓之 9
581	北新路一段 293 號十四樓之 10
582	北新路一段 293 號十四樓之 12
583	北新路一段 293 號十四樓之 8
584	北新路一段 293 號十五樓之 2
585	北新路一段 293 號十五樓
586	北新路一段 293 號十五樓之 15
587	北新路一段 293 號十五樓之 10
588	北新路一段 293 號十五樓之 5
589	北新路一段 293 號十五樓之 6
590	北新路一段 293 號十五樓之 8
591	北新路一段 293 號十五樓之 3
592	北新路一段 293 號十五樓之 9
593	北新路一段 293 號十五樓之 12
594	北新路一段 293 號十五樓之 1

編號	鄰房鑑定門牌
595	北新路一段 293 號十五樓之 14
596	北新路一段 293 號十五樓之 11
597	北新路一段 293 號十六樓
598	北新路一段 293 號十六樓之 9
599	北新路一段 293 號十六樓之 5
600	北新路一段 293 號十六樓之 3
601	北新路一段 293 號十六樓之 2
602	北新路一段 293 號十六樓之 15
603	北新路一段 293 號十六樓之 7
604	北新路一段 293 號十六樓之 6
605	北新路一段 293 號十六樓之 10
606	北新路一段 293 號十六樓之 11
607	北新路一段 293 號十六樓之 14
608	北新路一段 293 號十六樓之 8
609	北新路一段 293 號十六樓之 1
610	北新路一段 293 號十六樓之 13
611	北新路一段 293 號十七樓之 14
612	北新路一段 293 號十七樓之 6
613	北新路一段 293 號十七樓之 3
614	北新路一段 293 號十七樓之 7
615	北新路一段 293 號十七樓之 9
616	北新路一段 293 號十七樓之 11
617	北新路一段 293 號十七樓之 5
618	北新路一段 293 號十七樓之 12
619	北新路一段 293 號十七樓之 10
620	北新路一段 293 號十七樓之 15
621	北新路一段 293 號十七樓之 1
622	北新路一段 293 號十七樓
623	北新路一段 293 號十七樓之 2
624	北新路一段 293 號十七樓之 13
625	北新路一段 293 號十八樓之 13
626	北新路一段 293 號十八樓之 11
627	北新路一段 293 號十八樓之 8
628	北新路一段 293 號十八樓之 1
629	北新路一段 293 號十八樓之 12
630	北新路一段 293 號十八樓之 2
631	北新路一段 293 號十八樓之 5
632	北新路一段 293 號十八樓
633	北新路一段 293 號十八樓之 6
634	北新路一段 293 號十八樓之 15

編號	鄰房鑑定門牌
635	北新路一段 293 號十八樓之 14
636	北新路一段 293 號十八樓之 10
637	北新路一段 293 號十八樓之 3
638	北新路一段 293 號十八樓之 9
639	北新路一段 293 號十九樓之 12
640	北新路一段 293 號十九樓之 7
641	北新路一段 293 號十九樓之 11
642	北新路一段 293 號十九樓之 3
643	北新路一段 293 號十九樓之 2
644	北新路一段 293 號十九樓之 10
645	北新路一段 293 號十九樓之 8
646	北新路一段 293 號十九樓之 14
647	北新路一段 293 號十九樓
648	北新路一段 293 號十九樓之 15
649	北新路一段 293 號十九樓之 9
650	北新路一段 293 號十九樓之 1
651	北新路一段 293 號十九樓之 5
652	北新路一段 303 號
653	北新路一段 305 號
654	北新路一段 307 號
655	北新路一段 309 號
656	北新路一段 297 巷 8 號
657	北新路一段 297 巷 8 號二樓
658	北新路一段 297 巷 8 號三樓
659	北新路一段 297 巷 8 號四樓
660	北新路一段 297 巷 8 號五樓
661	北新路一段 297 巷 8 號六樓
662	北新路一段 297 巷 8 號七樓
663	北新路一段 297 巷 10 號
664	北新路一段 297 巷 10 號二樓
665	北新路一段 297 巷 10 號三樓
666	北新路一段 297 巷 10 號四樓
667	北新路一段 297 巷 10 號五樓
668	北新路一段 297 巷 10 號六樓
669	北新路一段 297 巷 10 號七樓
670	北新路一段 297 巷 12 號一樓
671	北新路一段 297 巷 12 號二樓
672	北新路一段 297 巷 12 號三樓
673	北新路一段 297 巷 12 號四樓
674	北新路一段 297 巷 12 號五樓

編號	鄰房鑑定門牌
675	北新路一段 297 巷 12 號六樓
676	北新路一段 297 巷 12 號七樓
677	北新路一段 311 號
678	北新路一段 313 號
679	北新路一段 315 號
680	北新路一段 317 號
681	北新路一段 319 號
682	北新路一段 319 號二樓
683	北新路一段 319 號三樓
684	北新路一段 319 號四樓
685	北新路一段 321 號
686	北新路一段 321 號二樓
687	北新路一段 321 號三樓
688	北新路一段 321 號四樓
689	北新路一段 323 號
690	北新路一段 323 號二樓
691	北新路一段 323 號三樓
692	北新路一段 323 號四樓
693	北新路一段 325 號
694	北新路一段 325 號二樓
695	北新路一段 325 號三樓
696	北新路一段 325 號四樓
697	新明街 2 號
698	新明街 2 號二樓
699	新明街 6 號
700	新明街 6 號二樓
701	新明街 6 號三樓
702	新明街 6 號四樓
703	新明街 8 號
704	新明街 8 號二樓
705	新明街 8 號三樓
706	新明街 8 號四樓
707	新明街 10 號
708	新明街 10 號二樓
709	新明街 10 號三樓
710	新明街 10 號四樓
711	新明街 12 巷 2 號
712	新明街 12 巷 2 號二樓
713	新明街 12 巷 2 號三樓
714	新明街 12 巷 2 號四樓

編號	鄰房鑑定門牌
715	新明街 12 巷 4 號
716	新明街 12 巷 4 號二樓
717	新明街 12 巷 4 號三樓
718	新明街 12 巷 4 號四樓
719	新明街 1 號
720	新明街 1 號二樓
721	新明街 1 號三樓
722	新明街 1 號四樓
723	新明街 3 號
724	新明街 3 號二樓
725	新明街 3 號三樓
726	新明街 3 號四樓
727	新明街 5 號
728	新明街 5 號二樓
729	新明街 5 號三樓
730	新明街 5 號四樓
731	新明街 7 號
732	新明街 7 號二樓
733	新明街 7 號三樓
734	新明街 7 號四樓
735	北新路一段 92 號
736	大新街 34 號
737	大新街 34 號二樓
738	大新街 34 號三樓
739	大新街 34 號四樓
740	大新街 32 號
741	大新街 32 號二樓
742	大新街 32 號三樓
743	大新街 32 號四樓
744	大新街 36 號
745	大新街 28 巷 1 號
746	北新路一段 72 號
747	中興路一段 253 號
合計	747 戶

附錄五 各式委託合約或報價單

一、建築設計費用

(一) 上圓聯合建築師事務所、許義明建築師事務所



建築工程設計委任契約書

立契約書人：冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

許義明建築師事務所 (以下簡稱乙方)

上圓聯合建築師事務所

茲為甲方委託乙方擔任冠德新北市新店區行政段行政生活園區都市更新案規劃設計事宜，委任乙方負責執行建築設計及監造工作，經雙方同意訂立條款如後，以資遵守。

第一條 工程名稱：冠德新北市新店區行政段行政生活園區新建工程

內容概要：

一、規劃興建之樓地板面積：130,399.44 m²

二、規劃興建之樓層：地上 32 層、地下 5 層

三、結構：SRC 構造

前述樓地板面積、樓層為初步估算，實緊以建造執照核准之面積、樓層為準。

第二條 工程地點位置標示：新北市新店區行政段 547 等 21 筆地號，基地面積 12,004.88 m²。

第三條 乙方工作內容：

一、基地整體規劃及法規分析，面積檢討整理。

二、各項建築計劃之擬定。

三、各項建築之草案設計、定案之 3D 透視圖及簡報。

四、製作送審建造執照(含雜項工作物)之請照圖。

五、於申請執照期間，與主要顧問(結構、水電、空調、消防、景觀、室內設計、交評、環評、防火避難審查、BIM...等)協調，並準備執照所需之各項工程圖說。

六、都市設計審查需完成送審報告書及都市設計審查會議。

七、配合都更及環評審查辦理事項。

八、本案不辦理容積移轉，不需配合容積移轉審查作業。

九、取得建築執照並協助配合申請使用執照圖資提供。

十、製作材料規格、施工規範、建築建材樣板。

十一、提供工程數量計算(須委由專業數量計算公司)。

十二、所有室內、外空間天花板裝修圖說併建照審查作業。



2



顧問，費用不得另行增加)；以上設計費另外加 BIM 作業費用 5,143,833 元整(含稅)及扣除公設設計費用 4,105,870 元整(含稅)，以上本案給付建築師工作報酬合計 146,454,200 元整(含稅)，並於請領最後一期工作報酬時找補。

(二)給付方式：依下列期程由甲方以即期支票分別支付乙方許義明建築師事務所及上圓聯合建築師事務所(鍾九如)各 50%。

1. 合約簽訂完成時支付酬金百分之十。
2. 都更及都審審議報告書完成經甲方認可並掛號時，支付酬金百分之十。
3. 都更及都審審議核准並取得核准函及定稿本時，支付酬金百分之十。
4. 申請建造執照掛號時支付酬金百分之二十。

註：依新北市建築師公會業務酬金代收轉付辦法規定，建造執照掛號時須繳付公會全額設計酬金 50%，不足部份由甲方預繳，俟乙方向公會申請退款後一週內，乙方全額退還甲方代墊之預繳款。

5. 建照核准時支付酬金百分之二十。
6. 全部施工圖(含結構、水電、空調、交評及景觀設計、燈光設計等)經甲方審核完成時支付酬金百分之十。
7. 申報開工完成時支付酬金百分之十。
8. 申請使用執照時支付酬金百分之十。

二、變更設計部份依變更程度酌減費用。但甲方辦理變更起造人及戶數合併時，乙方應免費服務一次(若為信託建案之起造人變更，以二次為限)。因建照抽查而產生之變更設計或因甲方需求辦理建照報備時，乙方不得請求變更設計費。

第六條 工程監造服務及期間：

一、乙方應辦理下列事項：

1. 每週不定期參與工地會議。
2. 監督承包商按圖施工。
3. 查核建築材料之規格及品質。
4. 完成承包商法定驗收項目及程序，包括用印及人員到場之相關文件。
5. 依甲方及業主要求，協助辦理驗收。



4

(二)立面設計:丹下都市建築設計亞洲私人有限公司

冠德建設-新店區行政生活園區都更案外觀立面設計委任契約書

技術服務委任契約書

立契約書人

委任人：冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

受任人：丹下都市建築設計亞洲私人有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方獲選「新北市新店區行政生活園區都更案」(下稱：本案)擬興建新店區行政中心辦公大樓、新店區國民運動中心及 1 棟住宅大樓(基地面積 3,631.46 坪，下稱：本案建築)。甲方特委任乙方依甲方所定設計需求，提供本案建築外觀立面基本設計服務工作。經甲乙雙方同意訂立條款如後，以資遵守：

第一條：乙方工作範圍如下：

1. 提供本案建築外觀立面概念設計整合修改(CD)；
乙方應交付外觀立面概念整合修改設計之設計報告書 1 冊予甲方。
2. 提供建築外觀立面基本設計(SD)；
乙方應交付設計成果：3D 模型與立面 CAD 檔、定案之建築外觀立面基本設計報告書 1 冊(內容應包含建築色彩與建材提案等等)。
3. 乙方交付之設計圖說、報告等資料均應以中文標示、說明、註記以便本地建築師申請建造執照。
4. 協助並配合甲方銷售宣傳。
5. 提供本案環評、都更、都審所需之外觀立面相關圖面及設計說明並配合審查修正意見，進行圖面修改作業。

第二條：乙方工作範圍不包括下列之服務：

1. 申請都更、都審及建照執照報告書之編製；
2. 建築外觀立面細部設計圖說及施工圖繪製；
3. 建築結構及機電設備系統設計服務；
4. 環境交通影響評估顧問服務；
5. 帷幕牆專業顧問服務；
6. 現場施工階段的设计諮詢服務；
7. 電梯專業顧問；
8. 指標系統專業顧問；
9. 其他特殊專業顧問。

約審核章

2

冠德建設-新店區行政生活園區都更案外觀立面設計委任契約書

第三條：乙方於本案施工階段對建築外觀立面 1:1 視覺實樣模型(Mock-up)及建築立面燈光效果可提供現場評估及意見諮詢，但本合約總價中不包括此項服務。如甲方要求乙方提供前述服務，乙方得依第六條之規定另行請求差旅費。

第四條：乙方應以最新之建築技術及經驗提供設計服務，其工作報酬及給付期程如下：

1. 乙方工作報酬總價為：美金陸拾肆萬捌仟元整(USD648,000-)，未稅。
2. 乙方應出具授權書，提供甲方代理申請乙方所提供之技術服務業務，依中華民國所得稅法第二十五條第一項核計營利事業所得額。
3. 工作報酬給付方式：
 - a. 第一期：本契約簽訂後，給付工作報酬總額 10%(USD64,800-)。
 - b. 第二期：完成本案建築外觀立面概念設計(CD)修改，並經甲方確認後，給付工作報酬總額 20%(USD129,600-)。
 - c. 第三期：完成本案建築外觀立面基本設計(SD)，並經甲方確認後，給付工作報酬總額 30%(USD194,400-)。
 - d. 第四期：本案都更併同都審掛件後，給付工作報酬總額 20%(USD129,600-)。
 - e. 第五期：本案都更併同都審核定通過時，給付工作報酬總額 15%(USD97,200-)。
 - f. 第六期：本案建造執照取得時，給付工作報酬總額 5%(USD32,400-)。

第五條：設計費的撥付甲方應在收到乙方的每一筆設計費收費通知(Debit Note)並同收據(Invoice)後匯至乙方的下記銀行帳戶：

銀行代碼：UOVBSGSG
開戶銀行：UNITED OVERSEAS BANK LIMITED
開戶銀行地址：UOB Main 80 Raffles Place UOB Plaza 1
Singapore 048624
帳戶名：TANGE ASSOCIATES ASIA PTE. LTD
帳號：352-906-450-9 (美元帳戶)

第六條：本契約第四條約定之設計酬金含乙方東京-台北往返的 5 次出差費用。超出次數時，甲方同意為履行契約乙方所往返東京-台北之每一個人次出差成本(包括人員費、國際往返機票、當地交通、住宿等)以 USD3,500 元計算，由甲方另行給付乙方。每個人次出差規定為一人在台北停留一晚 2 天。在安排乙方人員出差之前，必須事先徵得甲方確認。

約審核章

3

(三)綠建築顧問:百邑綠建築科技顧問股份有限公司

委 任 契 約 書

立契約書人 冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

百邑綠建築科技顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方擬於新北市新店區行政段547(部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部分)、652、652-1及665地號等21筆土地範圍(總面積約12,004.88平方公尺)新建辦公室、運動中心、集合住宅等複合式住辦大樓工程(單一案件),特委託乙方擔任本案「候選綠建築證書」、「綠建築標章」申請與取得之相關顧問工作,經雙方同意訂立本契約,條文如下:

第一條:乙方接受委託後應辦理下列各項工作:

一、規劃設計階段:依2012年版EEWH-BC(基本型)、RS(住宅類)

綠建築評估手冊(依最新版本法令)辦理:

1. 就綠建築九大指標之設計原則依個案評估各項適用指標,提供修正意見並協助甲方及建築師進行相關設計,參與相關會議、提供諮詢意見。
2. 協助建築技術規則綠建築專章之檢討及提供綠建築容積獎勵協議書之內容。
3. 協助提供辦理都更及都審階段之計畫書或報告書中與綠建築規劃相關之內容。

二、候選綠建築證書階段:

1. 申請辦理2012年版(依最新版本法令)EEWH-BC(基本型)、RS(住宅類)「黃金級」候選綠建築證書。
2. 依個案設計評估各項適用指標,提供修正意見及各指標相關檢討資料。
3. 出席與候選證書申請之相關會議。
4. 依設計單位提供之設計圖說、資料製作申請文件(候選綠建築評定書及認可申請書),配合各項修正作業;並於

變更、甲方另指定完成期日、法令規定或機關指定完成期日時,不在此限。審查核准後,乙方應提供評定報告書之電子檔一份供甲方存查。

第七條:甲方應付給乙方之總委任報酬為新臺幣(下同)柒拾捌萬元整(含營業稅,不含機關審查費及各類行政規費),依下列時程給付:

- 一、本委任契約書簽訂時,支付乙方總委任報酬10%,即柒萬捌仟元整。
- 二、候選綠建築評定書送件時,支付乙方總委任報酬20%,即壹拾伍萬陸仟元整。
- 三、候選綠建築評定書核定時,付乙方總委任報酬30%,即貳拾參萬肆仟元整。
- 四、標章申請評定書送件時,支付乙方總委任報酬20%,即壹拾伍萬陸仟元整。
- 五、標章申請評定書核定時,支付乙方總委任報酬20%,即壹拾伍萬陸仟元整。

第八條:乙方對於本申請案之圖說、文件內容等應負保密義務。

第九條:甲方不得要求乙方繪製或執行不合於法令之行為或文件。

第十條:乙方所繪製之圖樣、計算書、說明書等之著作權及所有權歸甲方所有。

第十一條:乙方應以善良管理人之注意辦理委任事務。

第十二條:違約罰則

(一)乙方未依本約第一條、第六條所定期限履行時,每逾期一日,甲方得暫扣應給付委任服務費0.3%之懲罰性違約金。若乙方於甲方取得使用執照日起6個月內取得內政部頒布之綠建築標章證書,則於取得本案認證標章時(第五期款),一併支付。但本案送審時程如係因評定或審查單位審查時程致乙方無法依預定之時程取得標章,或延遲因素不可歸責於乙方時,不在此限。

(二)因可歸責於甲方或不可歸責於雙方之事由致乙方無法依本約約定之期限履行時,則乙方應於期限屆滿前1個月,以書面通知甲方

(四)建築物消防中繼機房設計:頂暉專案管理顧問有限公司

「建築物消防中繼機房設計專案服務」委任契約書

冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立合約書人: 頂暉專案管理顧問有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為乙方受甲方委託辦理「建築物消防中繼機房設計服務」工作,經雙方同意訂立合約如下:

- 一、工程名稱:冠德建設-新北市新店區行政段生活園區都市更新案
二、工程地點:新北市新店區行政段 547 (部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1 (部分)、652-1、652、665 等 21 筆地號

- 三、委任報酬:新臺幣 壹佰貳拾捌萬 元整(未稅)。

本件委任報酬包含所有為履行本契約之費用,甲方不另給付任何費用。

四、服務範圍:

乙方負責辦理使甲方通過消防主管機關消防中繼機房優化審查之相關作業,並完成必要圖說、驗證計算、搶救戰術配合規劃、防災資源規劃、審查過程主管機關或甲方會議之簡報與說明,依據消防主管機關規定之審查程序,使本開發案建築物消防安全設備設計圖說確實通過消防主管機關的正式審查。

五、付款條件如下:

1. 第一階段:合約簽訂後,甲方應於當月辦理計價並給付乙方合約總價 30%之款項(訂金)。
2. 第二階段:建築物建造執照消防圖說審查通過後,甲方應於當月辦理計價並給付乙方合約總價 50%之款項。
3. 第三階段:消防竣工查驗前一個月,檢送中繼幫浦竣工查驗模擬測試紀錄予業主,甲方應於當月辦理計價並給付乙方合約總價 10%之款項。
4. 第四階段:建築物使用執照消防安全設備竣工查驗(消防檢查)正式通過後,甲方應於當月辦理計價並給付乙方合約總價 10%之款項(尾款)。
5. 每月月底為付款日,乙方需於請款當月十五日前至冠德建設股份有限公司請款處計價請款(如逾當月十五日後請款,甲方得延至次月計價付款),請款時需檢附請款單及發票。
6. 付款方式:期付 60 天期票。

六、乙方應自甲方提供可供作業之建築圖說(以提送都市設計審議版本為原則)之日起四週內,完成本開發案建築物消防安全設備之設計初稿。消防安全設備設計圖說

(五)公設室內設計

喆方室內裝修設計工程有限公司

新店公設 設計費

業主：冠德建設股份有限公司

日期:2015 01 21

項目	名稱	單位	數量	單價	總價	備註
1	住宅棟一樓門梯廳與公設	坪	243	7500	1822500	
2	住宅棟二樓及頂層公設	坪	166	7500	1245000	
3	住宅棟標準層電梯間	坪	22	7500	165000	
4	地下室住戶棟梯間	坪	3.8	7500	28500	
5	地下室運動中心梯間	坪	16	4000	64000	
6	地下室行政大樓梯間	坪	11	4000	44000	
7	行政大樓與運動中心 一樓挑高門廳及梯間	坪	284	4500	1278000	
8	行政大樓標準層電梯間	坪	36	4000	144000	
9	運動中心標準層電梯間	坪	6	4000	24000	
10	行政大樓 3 樓至 34 樓電梯間 式 各型式套圖費用(含 6 樓繪製)		1	300000	300000	
11	行政大樓屋凸層	坪	46	4000	184000	
12	住宅大樓 電梯車廂	式	1	50000	50000	
13	行政大樓 電梯車廂	式	1	50000	50000	
14	運動中心 電梯車廂	式	1	50000	50000	
總計					5265000	未稅

台北市大安區仁愛路四段 419 號 14 樓
TEL:2772-8860



(六)智慧建築

委任契約書

冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人

百邑綠建築科技顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方擬於新北市新店區行政段547地號等21筆土地，地號分別為新北市新店區行政段547(部份)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部份)、652-1、652、665地號，面積共計約12,004.88平方公尺，規劃新建辦公室、運動中心、集合住宅等複合式住辦大樓(單一案件)，特委託乙方擔任本案「候選智慧建築證書」、「智慧建築標章」申請與取得之相關顧問工作，經雙方同意訂立本契約，條文如下：

第一條：乙方接受委託後應辦理下列各項工作：

一、規劃設計階段：

依 2011 年版 (依法定最新版本為準)智慧建築評估手冊辦理：

- 1.就智慧建築八大指標之設計原則依個案評估各項適用指標(合格級應含五指標)，提供修正意見。
- 2.協助甲方及建築師進行相關設計，提供諮詢意見。
- 3.參與智慧建築相關會議。

二、候選智慧建築證書階段：

- 1.申請辦理 2011 年版 (依法定最新版本為準)「合格級」候選智慧建築證書。
- 2.依個案設計評估各項適用指標(合格級應含五指標)，提供修正意見及各指標相關檢討資料。
- 3.出席與候選證書申請之相關會議。
- 4.依設計單位提供之設計圖說、資料製作申請文件(候選智慧建築評定書及認可申請書)，並配合各項修正作業；並於相關法令規定要求時程內取得候選證書。

或機關指定完成期日時，則不在此限。審查核准後，乙方應提供評定報告書之電子檔一份供甲方存查。

第七條：甲方應付給乙方之總委任報酬為新臺幣壹佰肆拾萬元整(含營業稅，不含機關審查費及各類行政規費)，並依下列時程給付：

- 1.本委任契約書簽訂時，甲方應支付乙方總委任報酬百分之十，即壹拾肆萬元整。
- 2.候選智慧建築評定書送件時，甲方應支付乙方總委任報酬百分之二十，即貳拾捌萬元整。
- 3.候選智慧建築評定書核定時，甲方應支付乙方總委任報酬百分之三十，即肆拾貳萬元整。
- 4.智慧建築標章評定書送件時，甲方應支付乙方總委任報酬百分之二十，即貳拾捌萬元整。
- 5.智慧建築標章評定書核定時，甲方應支付乙方總委任報酬百分之二十，即貳拾捌萬元整。

第八條：乙方對於本申請案之圖說、文件內容等事宜應視為機密，非經甲方同意不得洩漏。

第九條：甲方不得要求乙方繪製或執行不合於法令之行為或文件。

第十條：乙方所繪製之圖樣、計算書、說明書等之著作權及所有權歸甲方所有。

第十一條：乙方承辦本契約所列各項工作應遵守誠實信用原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。

第十二條：違約罰則

- (一)乙方未依本約第一條、第六條所定期限履行時，每逾期一日，甲方得暫扣應給付委任服務費0.3%之懲罰性違約金，若未逾最後完成期限(以甲方使用執照取得日起算6個月內，取得內政部頒布之智慧建築標章證書)，則於取得本案智慧建築標章時(第五期款)，一併結算無息發還。但本案送審時程如係因評定或審查單位審查時程致乙方無法依預定之時程取得標章，或延遲因素不可

(七)建築物防火避難綜合檢討

全衛豐防災顧問有限公司

建築物防火避難綜合檢討服務建議書

冠德建設-新店行政園區公辦都更案

建築物防火避難綜合檢討服務建議書

壹、工作項目：

- 一、本基地範圍內建築物防火避難綜合檢討報告書及評定書之編撰及送審。
- 二、本基地範圍內建築物人員避難逃生安全性之檢討。
- 三、歷次審查簡報及依審查結論進行報告書修正之製做。
- 四、本基地內建物防火避難計畫之顧問諮詢及出席相關檢討會。
- 五、取得建築主管機關審查核可之評定書。

貳、法源依據：

- 一、設計案若無法符合「建築技術規則」的規定者，則依「建築技術規則」第三條之規定可提出防火避難性能評估，若經審核通過則依法可取得建照執照。
- 二、依據「建築技術規則」第三條之四規定，高度達 25 層或 90 公尺以上之高層建築物，應檢具「防火避難綜合檢討報告書」及評定書。
- 三、本案屬上述二、故應檢具「防火避難綜合檢討報告書」及評定書。

參、服務費用

名 稱	價 格
建築物防火避難綜合檢討報告書	新台幣壹佰捌拾萬元整(含稅)
備註：	
1. 服務費用為含稅價格。	
2. 服務費用不包含送評定機構之規費及審查費用。	

全衛豐防災顧問有限公司

聯絡人:張雅棻

TEL:(02)2735-7199 #12

FAX:(02)2735-6833

E-mail:cwf.vincent@mas.hinet.net

地址:11054 台北市信義區基隆路二段 151 號 4 樓之 1



聯絡人:張雅棻 02-2735-7199 #12

Email:cwf.vincent@msa.hinet.net

頁 1

二、都市更新規劃費用:弘傑不動產事業股份有限公司

委 託 合 約 書

立合約書人 冠德建設股份有限公司（以下簡稱甲方）茲委託弘傑不動產事業股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理新北市新店區行政生活園區都市更新作業，經雙方同意訂定下列條款，以資遵守。

第一條：委託辦理更新標的

甲方委託乙方辦理合約範圍新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地之都市更新作業，更新面積約 12,004.88 平方公尺。

第二條：委託辦理都市更新業務項目與範疇

乙方工作項目與範疇如下：

第一階段：競標階段作業

一、協助研擬更新事業計畫建議書（內容包含：廠商與團隊簡介（提供弘傑部分）、都市更新獎勵容積估算-違章佔用戶之測量面積由甲方提供、更新前個人土地權利價值估算-不出具估價報告書、更新後房屋車位價值估算-不出具估價報告書、地上物拆遷補償費估算、都市更新權利變換共同負擔費用（都市更新事業總費用）、個人權利變換試算總表）。

二、本案新北市政府公開招標綜合評選簡報中有關財務計畫章節之製作。

三、列席綜合評審會議及提出簡報說明。

四、提供予甲方有關諮詢本案都市更新事業暨權利變換計畫所需策略方案。

第二階段：都市更新事業計畫暨權利變換計畫作業

一、本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫作業應辦理之相關公聽會等事宜。

二、都市更新事業計畫之擬定及審查作業。

三、權利變換計畫書擬定及權利變換分配計畫（包括協助甲方依都市更新條例計算權利變換結果）。

四、彙整都市更新作業辦理過程之行政作業。

五、依都市更新處及幹事會意見修改計畫書圖。

台幣（下同）250,000 元（未含營業稅），若本案未公告招標或甲方決定不參與投標時，則乙方扣除工本費後應返還已支付之酬金予甲方；倘甲方獲選為最優申請人後，甲方則應支付乙方完成都市更新事業計畫委託費用 13,772,928 元整（未含營業稅，且已扣抵競標階段之報酬 25 萬元），其付款方式如下：

一、競標階段作業，按以下時程給付乙方。

（一）本合約簽約用印完成後，支付乙方 125,000 元(50%)。

（二）完成本案都市更新事業計畫建議書，且經甲方完成投標之程序後，支付乙方 125,000 元(50%)。

二、甲方於確定獲選為最優申請人並與新北市政府簽訂合約後，甲方應按以下時程給付乙方完成都市更新事業計畫委託費用。

（一）甲方於確定獲選為最優申請人並與新北市政府簽訂合約後，支付乙方 1,377,293 元(10%)。

（二）協助甲方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫階段公聽會，及完成辦理權利變換選配作業後，支付 1,377,293 元(10%)。

（三）編製都市更新事業計畫書圖及權利變換計畫書經甲方認可並提送新北市都市更新處申請報核後，支付 2,754,586 元(20%)。

（四）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府都市更新處審議通過辦理公開展覽後，支付 2,065,939 元(15%)。

（五）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府小組審查通過後，由乙方檢附會議紀錄後，支付 1,377,293 元(10%)。

（六）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府都市更新及爭議處理審議會審決通過，由乙方檢附會議紀錄後，支付 2,065,939 元(15%)。

（七）本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府核定公告發佈實施後，支付 2,692,607 元(19.55%)。

（八）本案完成都市更新成果報告，送新北市政府備查後，支付 61,978 元(0.45%)。

三、不動產估價費用:瑞普、泛亞、信義

(一)瑞普國際不動產估價師事務所



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：瑞普國際不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

『新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地(新店行政生活園區)都市更新案更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條：估價標的

新北市新店區行政段547地號等21筆土地及地上建物

第三條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條：工作內容：

- (一)協助甲方制定本案之估價原則(估價原則應經實施者同意)
- (二)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (三)更新後各建築單元之權利價值。
- (四)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。
- (五)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。(全案實施者為冠德建設股份有限公司，於估價報告書載明為委託者)
- (六)應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明。
- (七)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值，查定做為補償價值參考。
- (八)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明。
- (九)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期(評價基準日)

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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

另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

約審核章

5/F, No 1 Songzhi Road, Xinyi District, Taipei City 110, Taiwan (ROC)
台灣台北市110信義區松智路1號5樓
T 電話 +886 2 8729 8799 F 傳真 +886 2 8729 8788
瑞普國際物業股份有限公司(統編: 70368471) 瑞普國際不動產估價師事務所(統編: 98774470)

REPro.KnightFrank.com.tw





- (6) 經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表
- (7) 原建築執照、原竣工圖說

(二)更新後相關文件資料：

- (1) 建築規劃設計圖說
- (2) 各分配單元預計登記產權面積明細(含公設)及用途明細表(電子檔)
- (3) 面積計算表
- (4) 建材設備說明書
- (5) 工程造價分析表
- (6) 工程進度表

二、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，乙方不負責任。

第十一條：服務費用

一、服務總費用：

(一)服務總費用為新臺幣(下同) **壹佰伍拾萬元整**(含10%代扣所得稅繳納)

(二)服務費用明細：

- 1、基本估價服務費：**壹佰萬元整**。
- 2、領銜服務費用：**伍拾萬元整**，如選定乙方之估價結果為價格基礎始支付本目費用。

二、估價服務費用付款辦法：

約審核章

5/F, No 1 Songzhi Road, Xinyi District, Taipei City 110, Taiwan (ROC)
台灣台北市110信義區松智路1號5樓
T 電話 +886 2 8729 8799 F 傳真 +886 2 8729 8788
瑞普國際物業股份有限公司(統編: 70368471) 瑞普國際不動產估價師事務所(統編: 98774470)

REPro.KnightFrank.com.tw



(二)泛亞不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：泛亞不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

『新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地(新店行政生活園區)都市更新案更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條：估價標的

新北市新店區行政段547地號等21筆土地及地上建物

第三條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條：工作內容：

- (一)協助甲方制定本案之估價原則(估價原則應經實施者同意)
- (二)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (三)更新後各建築單元之權利價值。
- (四)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。
- (五)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。(全案實施者為冠德建設股份有限公司，於估價報告書載明為委託者)
- (六)應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明。
- (七)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值，查定做為補償價值參考。
- (八)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明。
- (九)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期(評價基準日)

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

合約審核
用章

(6) 經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表

(7) 原建築執照、原竣工圖說

(二)更新後相關文件資料：

- (1) 建築規劃設計圖說
- (2) 各分配單元預計登記產權面積明細(含公設)及用途明細表(電子檔)
- (3) 面積計算表
- (4) 建材設備說明書
- (5) 工程造價分析表
- (6) 工程進度表

二、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，乙方不負責任。

第十一條：服務費用

一、服務總費用：

(一)服務總費用為新臺幣(下同)壹佰伍拾萬元整(含10%代扣所得稅繳納)

(二)服務費用明細：

- 1、基本估價服務費：壹佰萬元整。
- 2、領銜服務費用：伍拾萬元整，如選定乙方之估價結果為價格基礎始支付本目費用。

二、估價服務費用付款辦法：

合約審核
用章

(三)信義不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：冠德建設股份有限公司

乙方：信義不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

『新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地(新店行政生活園區)都市更新案更新單元權利變換前後權利價值評估』案

第二條：估價標的

新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地及地上建物

第三條：估價目的

都市更新權利變換價值參考。

第四條：工作內容：

- (一)協助甲方制定本案之估價原則(估價原則應經實施者同意)
- (二)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- (三)更新後各建築單元之權利價值。
- (四)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。
- (五)依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。(全案實施者為冠德建設股份有限公司，於估價報告書載明為委託者)
- (六)應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明。
- (七)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值，查定做為補償價值參考。
- (八)配合本案相關之權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。
- (九)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期(評價基準日)

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

約審核章

(6)經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表

(7)原建築執照、原竣工圖說

(二)更新後相關文件資料：

(1)建築規劃設計圖說

(2)各分配單元預計登記產權面積明細(含公設)及用途明細表(電子檔)

(3)面積計算表

(4)建材設備說明書

(5)工程造價分析表

(6)工程進度表

二、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，乙方不負責任。

第十一條：服務費用

一、服務總費用：

(一)服務總費用為新臺幣(下同)壹佰肆拾萬元整(含 10% 代扣所得稅繳納)

(二)服務費用明細：

1、基本估價服務費：壹佰萬元整。

2、領銜服務費用：肆拾萬元整，如選定乙方之估價結果為價格基礎始支付本目費用。

二、估價服務費用付款辦法：

約審核章

四、鑽探費用

工 程 合 約 書

合約編號：

合約成立日：103 年 12 月 17 日

冠德建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

立約人：茲為甲方將所承攬之

中聯工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）

「新店行政生活園區案」工程其中之「地質鑽探工程」交由乙方承攬經雙方同意訂立本合約，條款如下：

第一條 工程名稱：地質鑽探工程

第二條 工程地點：新北市新店區行政街/北新路口

第三條 工程範圍

1. 乙方應根據甲方所製作及甲方與業主合約中所約定之之施工圖、設計圖、施工補則、施工說明書、工程標準書及工程合約明細表規定施工。
2. 除另有約定外，本工程所需之人力、機具設備與材料及為完成本工程作所需之永久或臨時性工料，均由乙方負責。

第四條 承攬總價

1. 未稅總價：新台幣 貳佰貳拾萬元整。 $2,200,000 \times \frac{1}{1000} = 2,200$ #
營業稅金：新台幣 拾壹萬元整。
含稅總價：新台幣 貳佰參拾壹萬元整。
2. 本工程採總價承攬。
3. 不論工資物價漲落，雙方均不得調整單價或總價。

第五條 合約附件

工程合約明細表、圖面、工程承攬切結書、工地安全切結書、切結書、承諾書、及合約第三條第一項之文件，以上合約附件，均屬本合約之一部份，與本合約具有同等效力，如有抵觸或不詳盡處，應以甲方之解釋為準。

第六條 付款辦法

1. 請領工程款時，乙方需依照本條第 4 項第 2 款之約定，於該期工程完成後檢附統一發票並蓋印與本合約同一印文請領款項。
2. 乙方應於每月 20 日前，按合約約定之條件申請估驗計價，甲方於次月 28 日付款。甲方扣除郵資、匯費後以禁止背書轉讓且劃平行線之支票郵寄至乙方公司或匯款至乙方指定之帳戶；非經甲方同意，乙方不得派員至甲方公司領款或要求撤銷支票上禁止背書轉讓、平行線之記載或改以其他方式付款。
3. 甲方給付工程款之票期：50% 0 天，50% 30 天期票。
4. 付款方式：本工程之付款方式如下
(1) 預付款：無。
(2) 工程款：

五、更新前土地及建物測量費用

收文者：林敬淵
電話：(02) 2378-6789
傳真：(02) 2377-0447
行動：
e-mail：

發文者：張錫銘
電話：(02)2266-0540
傳真：(02)2266-4131
行動：0935-184425
e-mail：csm@husurvey.com.tw

工程結算單

業主：冠德建設股份有限公司
地址：臺北市大安區和平東路3段131號2樓

工程名稱：新北市新店區行政生活園區都市更新案_補充測量工程
日期：日期：104.01.22

項次	測量項目	合約				實做數量		附註
		單位	數量	單價	複價	數量	複價	
1	平面控制點檢測引用	式	1	10000	10,000	1	10,000	
2	1/100建物圖繪製	樓層	3	2800	8,400	5	14,000	
3	地籍圖套繪	式	1	6000	6,000	1	6,000	
4	技師簽證費	式	1	4171	4,171	1	4,171	
	小計				28,571		34,171	
	營業稅(一)*5%				1,429		1,709	
	總計				30,000		35,880	

新台幣：參萬伍仟捌佰捌拾元整

備註：1. 本報價單工作於104.01.22完工繳送初稿，實做數量計價敬請惠予辦理請款。
2. 作業數量行政街15號、15號之2號、15號之3號、15號之2號旁、15號之3號旁計5樓層。
匯款專戶：臺灣銀行土城分行 111-031-33154-2 環宇測量工程顧問有限公司

委任意見回簽欄
業主存查

環宇測量工程顧問有限公司 負責人：黃文孝
住址：台北縣土城市中央路二段二七四號三樓

估價單

上圓聯合建築師事務所 台照 TO：鄧明燦 襄理
TEL：(02) 2966-4366ext57 FAX：(02) 2968-4242

工程名稱：新北市新店區行政段 553 等共計 21 筆(機關用地)地號建地
委託辦理現況測繪及建築線申請等工作

工作項目	單位	數量	單價	複價金額	備註
樁位引測及復建	式	100	35000.00	35,000.00	
現況測量及繪圖	式	100	130000.00	130,000.00	基地範圍細部測量
建築線申請	式	100	20000.00	20,000.00	
雜項工作及副本彩繪	式	100	15000.00	15,000.00	
營業稅		100	5%	10,000.00	
估價總計新台幣：				貳拾壹萬元 整	210,000.00

說明：1. 本估價單測量範圍包括新北市新店區首揭地段號等 21 筆地號建築基地之「現況圖測繪」、「簡測相對高程」及建築線申請等相關工作，如蒙貴所同意，請於負責人簽章認可後即請立刻回傳本公司以便議約定安排測量工作時間及辦理測量前置作業事宜。
2. 本案委託工作「現況圖測繪」部分含基地內地形(含高程)，建築物，排水溝，電力，電信，路燈，樹木，植生，自來水，瓦斯及構造體及地物之細部測繪。
3. 本工作無預付款，於領得經核准之建築線副本及併電腦圖檔交付貴所時撥付全額委託工作費；以利工展。
4. 本案預估工作時程為自受委託日起 60-70 日曆天內完成。

尚鴻測量工程顧問有限公司 負責人：林義欽

營業地址：新北市板橋區文化路一段 32 巷 25 號 6 樓
聯絡電話：(02) 2965 - 1876 • (02) 2960 - 3068
傳真號碼：(02) 2960 - 7146 • 聯絡人：卓明正
服務專線：0910-003967(卓明正)
E-mail：hsu.lichih@msa.hinet.net

中華民國 103 年 10 月 15 日

六、交通影響評估費用

行易網科技股份有限公司
行易網交通技師事務所

新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓
電話：02-89668111#15 傳真：02-89673521

收文者：上圓聯合建築師事務所
鄧明燦 先生

發文者：陳品宏 經理
行動電話：0910987427

傳 真：

日 期：103/05/29

電 話：02-29664366 #57

時 間：18:00

email：duncan@sunyuan.com.tw

e-mail：pinhung@easygogo.com.tw

含本頁共 5 頁

主旨：檢送『新北市新店區行政生活園區都市更新案』都更、都審及環評之交通影響評估作業服務費用報價

壹、工作內容

本案基地位於新北市新店區行政段 547 等 21 筆地號，土地使用分區為行政院區特定專用區，基地面積 12,004.88 平方公尺，預計規劃為新北市警察局(新店分區及碧潭派出所)、新北市衛生所、國民運動中心、中華電信辦公空間及集合住宅大樓，地面層規劃有零售業，共設置汽車位 785 席、機車位 1,252 席。

本案須通過新北市都市設計、都市更新與環境影響評估審議委員會之審查，由於本案設置停車位數已達交通影響評估送審門檻(建築物設置包括商業空間，屬於第一類建築物， $785+1,252 \times 0.2=1,036 > 150$)，必須提送交通影響評估報告書至交通局審查，同時將交通影響評估章節檢附於都市設計或都市更新報告書，另配合環境影響評估作業單位之環境影響說明書內容，提供交通影響評估章節。

本案除必須協助檢視建築配置相關規劃，並需評估基地開發後所造成之交通衝擊，針對產生衝擊研擬適當交通改善措施，以利通過都市設計、都市更新及環境影響評估審議委員會之審查。本公司若有幸承接本計畫，將藉由現況交通資料調查、蒐集，以建立基本資料庫，以此為規劃分析之基礎，配合建築師基地配置構想，提出交通專業規劃建議，經由反覆討論中，尋求配合基地開發之最佳交通規劃方案。接著將基地交通規劃方案、聯外交通條件進行綜合評估，以服務水準指標，評估其交通影響程度，進而研提具體可行之交通改善方案，以減輕開發所帶來之衝擊。

有關提送新北市交通局審議之交通影響評估報告內容如下，以符合新北市交通影響評估作業準則內容與檢核表為主。



1

貳、工作時程

- 一、基本資料之蒐集、調查與分析，以及配合建築師、業主檢討本案規模及最佳交通規劃方案，此部份作業時間暫定 10 個工作天。
- 二、待建築設計案定案(建築師書面通知)後 15 個工作天提出完整之交通影響評估報告，配合提送都市設計及都市更新審議。
- 三、本案必須提送環境影響評估審查，本公司將配合環境影響評估作業單位，提供交通影響評估章節，並協助審查與出席會議。

參、服務費用

- 一、本案相關工作詳列如下：

- 第一部份：提送獨立本交通影響評估作業報告，送交新北市交通局辦理審查。因此本案作業流程為先撰寫一本獨立交通影響評估報告，由城鄉局轉送交通局辦理。
- 第二部份：摘錄交通影響評估章節附於都市設計或都市更新審議報告書。
- 第三部份：配合環境影響評估作業單位之報告書內容，製作環評所需交通影響評估章節。
- 配合出席都市設計、都市更新與環境影響評估審查相關會議，並針對交通意見進行回覆與修正，以及與相關交通單位進行溝通協調，

- 二、本案開發量體高(汽車位 785 席、機車位 1,252 席)，且開發類別多(新北市警察局、新北市衛生所、國民運動中心、中華電信辦公空間及集合住宅大樓)，加上未來尚有北新路一段 88 巷路邊公共機車位納入基地內部空間等交通議題，因此本案未來內部停車空間配置，以及各開發類別停車空間區劃等問題細為日後討論之重點，考量本案複雜程度，後續配合都市設計/都市更新審查所需之交通影響評估報告及交通影響評估章節，經新北市城鄉局及交通局開會審查，其服務費用為新臺幣陸拾萬元整。另配合環境影響評估審查所需之交通影響評估章節，其服務費用為新臺幣貳拾伍萬元整，合計本案總服務費用為新臺幣捌拾伍萬元(含稅)。



4

七、環境影響評估費用

委託契約書

冠德建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

黎明興技術顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲由甲方委託乙方負責執行「新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地都市更新計畫環境影響說明書」(以下簡稱本案)之製作，甲乙雙方訂定本契約，議定條款如下：

第一條：工作名稱及內容

一、本案環境影響說明書名稱爲「新北市新店區行政段 547 地號等 21 筆土地都市更新計畫環境影響說明書」，屬於「環境影響評估法」及相關作業準則所規定之第一階段環境影響評估作業。

二、基地位置

基地位於新北市新店區行政段 547(部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部分)、652、652-1 及 665 地號等 21 筆土地範圍，面積約 12,004.88 平方公尺。

三、工作內容與服務範圍

1. 環境品質現況調查，包括(詳附件三)：

(1)物化環境檢測部份：空氣品質 1 站、噪音振動 2 站、土壤表土、裡土重金屬濃度 2 站(4 樣品)。

(2)景觀遊憩、陸域生態、考古遺址調查與評估(若審查期間委員要求進行民意調查，乙方願無償配合辦理)。

(3)因甲方都更、都審時程展延，致使環境檢測有效期限過期，如須乙方重啟調查作業，其調查追加費用由雙方另議定之。

第三條：依據法令

乙方應依第一條第三項所列工作內容及行政院環保署「開發行為環境影響評估作業準則」，與相關環保法令製作本環境影響說明書。

第四條：工作進度控制及責任

一、乙方應於甲方提供完整之開發資料後(詳附件一)1 個月內，完成全部書圖文件之初稿製作，交由甲方檢討後修正。並於環保局審查階段配合甲方就本環境影響說明書內容負責簡報、說明及修改，至審查通過為止。

二、乙方執行本契約工作，須依雙方議定之工作進度(詳附件二)，若乙方之工作不符一般顧問公司之標準，或乙方工作人員有不稱職之情事者，甲方得限期通知乙方，乙方應立即依甲方之指示改正，並不得要求增加任何費用，且不得延誤原定工作進度時間。

三、工作進度依雙方議定時程執行，乙方應於議定時程內提交環境影響說明書初稿予甲方。

四、如審查委員決議「不應開發」，則本契約即為終止，乙方應停止工作並將所有資料移交甲方；甲方已支付之費用不得請求返還。

五、乙方有義務協助甲方於申報開工前之相關環評作業之配合。

第五條：契約金額

本契約工作報酬總計新台幣 2,020,000 元整(含稅)。但不含甲方應繳納予主管機關之環境影響說明書審查規費。

第六條：付款辦法及附註

乙方應依下列各項工作執行成果及規定時間，以書面向甲方提出計價申請，經甲方審核無誤後，依下列

八、信託費用

臺灣土地銀行辦理「新北市新店區行政生活圈」 都更案不動產信託報價

於都市更新事業計畫暨本行融資案核准後，辦理信託財產之移轉。

一、服務項目：

- (一) 信託契約之擬定及修改。
- (二) 土地產權管理，辦理土地信託登記、分配及塗銷。
- (三) 信託專戶開立於本行三重分行之活期性存款獨立設帳管理，並可因不同信託事務處理或融資架設開立多個信託帳戶。
- (四) 將交付信託之建築融資，依工程進度查核報告，辦理專款專用撥付工程款之資金管控。
- (五) 信託存續期間因工程興建、登記事宜，配合於相關文件用印。
- (六) 定期製作信託財產目錄及提供定期之信託財產狀況報告。
- (七) 建築完工後，依合建分屋協議或權利變換結果清冊，移轉房地予所有委託人並結清信託專戶（即依權益比率分配返還信託財產）。
- (八) 信託關係終止製作結算書及報告書送請所有委託人承認。
- (九) 配合協助續建機制。

二、收費內容：

承蒙 貴公司對本行信託業務之支持與愛護，至感謝忱。茲謹就貴公司位於新北市新店區行政段 547(部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部分)、652、652-1、665 地號等 21 筆土地都更案，擬辦理不動產信託，本行收取信託管理費之報價如下：

- (一) 信託管理費：

以（私人地主土地市值＋營建費用）*0.4%計收。屆滿 3 年後每月收 5 萬元整，畸零日不足 1 個月以 1 個月計收。
土地每坪市價約 105 萬元 * 3631.4 坪 = 381,297 萬元
按即（381,297 萬元）* 0.394% = 1,500 萬元，

- (二) 修約手續費：修改信託契約時，每次收取 5 萬元整。
- (三) 信託關係提前終止時，已付信託管理費不得請求返還。
- (四) 信託財產交付後，其產權之轉讓、買進、繼承事項由 貴公司與地主協商處理。信託財產所產生之公共安全事件（包括但不限於火災），概由 貴公司負責處理，倘本行受有損害時， 貴公司應對本行負擔損害賠償責任。

三、有效期限：本報價單 30 日內有效，逾期應重新報價。

以上報價不包含預售款履約保證機制及建築經理費用，倘有賜教，敬請逕洽本行

此致

冠德建設股份有限公司



臺灣土地銀行股份有限公司三重分行 敬啟

中華民國 104 年 1 月 16 日

信託契約草稿

信 託 契 約 書【草案】

林宏志等7人 (以下合稱「甲方」)
立約人 冠德建設股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱「丙方」)

緣甲、乙雙方為「新北市新店區行政段645地號等21筆土地」都市更新案〔以下簡稱「本更新案」〕能順利興建完工交屋，茲共同委託丙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，立約人特訂立本信託契約（以下簡稱「本契約」），約定條款如下：

第一條：信託當事人

「委託人」：林宏志等7人（詳後附甲方簽約名冊），

冠德建設股份有限公司。

「受益人」：本契約為自益信託，受益人即委託人（其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之）。

「受託人」：臺灣土地銀行股份有限公司。

第二條：信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託丙方辦理下列事項：

（一）信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。

（二）產權管理、處分。

（三）辦理不動產物權相關之登記移轉事宜（含原有建物滅失登記）。

（四）與本信託案有關之各項稅費繳納。

（五）辦理甲、乙方收支之分別帳務管理。

第三條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本更新案建物完工辦妥所有權第一次登記及追加設定抵押權予融資銀行後，將產權塗銷信託並辦理回復或歸屬登記完成時止。

第四條：信託財產之種類、名稱、數量

本契約之信託財產包含以下項目：

（一）本更新案座落之土地，即新北市新店區行政段564、565、652、652-1地號等4筆土地，面積共432.42平方公尺。（實際以交付丙方及地政機關登記為準）

（二）第五條第二項第一款之銀行融資款。

（三）第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。

第一頁

（四）本更新案更新後甲、乙方應分配之土地及建物。

第五條：信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲、乙方同意設立信託專戶於丙方所屬之三重分行。信託專戶係屬丙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目（理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理）。

二、前項信託專戶收入來源包括：

（一）銀行融資款：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

（二）委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，及甲、乙方為支應第十條各項應負擔費用存入信託專戶之款項。。

（三）存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

第六條：資料提供及信託登記

一、甲、乙方應於本契約簽訂後備妥相關文件，交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本更新案土地之信託移轉登記予丙方。

二、本契約生效後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料、證件確屬真實及完整，如有錯誤、虛偽或疏漏致丙方受有損害，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，乙方負一切法律及損害賠償責任。

三、乙方處理為本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，除因不可歸責於丙方事由外，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方檢視後認其申請不當時，得請乙方提出說明或(及)更正之，丙方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個營業日之限制。

第七條：資金之籌措

本更新案工程所需興建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。

第八條：信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。

二、本更新案信託不動產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲、乙方自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲、乙方自行處理解決。

第二頁

三、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

四、本契約存續期間，乙方仍有銷售其依合建契約或都市更新權利變換計畫內容可分得房地部分之權限。有關本更新案辦理信託事宜，乙方得載明於買賣契約中，且該契約所載各項權利義務，由乙方與承購戶依約履行並負擔一切責任。承購戶所繳款項由乙方開立統一發票交由承購戶收執，所產生之稅賦由乙方與承購戶各自負擔。

五、本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後，乙方已預售之房地，應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還融資銀行債權。如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時，乙方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記予融資銀行。丙方就乙方已預售之房地，應依據乙方與承購戶簽訂之房地買賣契約，於承購戶繳清相關費用且經乙方償還融資銀行債權後，辦理房地所有權塗銷信託返還乙方或按乙方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。

六、甲方於信託存續期間就其依合建契約或都市更新權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用，與丙方無關。

第九條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不做收益之分配。

第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬由乙方全額負擔，報酬計算標準及支付時期由乙、丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

第十一條：委託人之費用負擔及支付

一、本契約甲、乙方應支付之費用，除信託報酬依前條辦理外，包括工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因丙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等。前開費用由甲、乙方依權利變換計畫規定或合建契約書約定方式及約定比例執行；如未規定或約定，由甲、乙方連帶負擔。

二、本更新案請領前項費用時，應由乙方審核無誤後，檢附該等憑證影本洽丙方三重分行報請信託部自信託專戶撥付。

三、因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。

四、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均由甲、乙方依權利變換計畫規定暨合建契約書約定方式及約定比例執行；如未規定或約定，則由甲、乙方連帶負擔。

五、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲、乙方倘未依丙方通知存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自丙方墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。

六、因不可歸責於丙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，除確認因可歸責於甲方所致者由甲方負擔外，由乙方負擔之。

第十二條：信託契約之變更

甲、乙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙方全體決議後，與丙方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣壹萬元整予丙方，並負擔因須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

第十三條：信託契約之終止

一、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

- (一) 因天災等不可抗力或其他不可歸責於任一方之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。
- (二) 因甲、乙方全體決議，並經丙方同意時。
- (三) 其他因任一委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

二、除前項約定外，委託人或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經受託人同意，委託人不得單方申請塗銷信託登記。

第十四條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

- (一) 信託目的完成，丙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換計畫或合建契約之分配約定，配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲、乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交乙方指定並經丙方同意之地政士依土地、建築物權利變換名冊，及依甲、乙方與提供本更新案融資借入款之

金融機構間之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記及轉載融資銀行之原設定抵押權。

(二) 信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方各應負擔之費用後，如有剩餘者應分別撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。

(三) 依第十三條第一項終止契約者，丙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人，信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲、乙方於丙方開立之帳戶。

二、甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

三、甲、乙方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償丙方因本契約負擔之一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條：未完工程之協助處理

一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙方依前項約定協助辦理本更新案工程續建需要，甲、乙方同意丙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙方得逕行處分信託財產優先抵償之。

三、為辦理本更新案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，丙方得依第十三條第一項第一款終止本契約。

第十六條：信託之結算表報定期報告

一、丙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲、乙方。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十七條：風險告知及損益歸屬

第五頁

本契約因信託法第六條撤銷之風險、委託人指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十八條：瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付並移轉之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，丙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲、乙方負擔，丙方得逕行處分信託財產抵償之。

第十九條：受託人之責任

一、丙方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密義務。

二、因甲、乙方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。甲、乙方間因合建契約之約定所衍生權利義務應自行釐清，與丙方無涉。

三、丙方應自己處理信託事務，但必要時得委任第三人辦理，丙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第二十條：企業型態委託人之告知義務（本專案信託專戶未收受預售屋之預收款，並不符合內政部於100年5月1日增列履約保證機制之不動產開發信託類型）

一、委託人為企業型態者，於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。

二、經委託人之客戶請求時，委託人或受託人應提供前項所載之約定條款影本。

三、為符合內政部於100年5月1日實施預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制，甲方同意由乙方另行與丙方簽訂預售屋不動產開發信託契約，惟前項信託契約約定不得影響甲方權益。

第二十一條：受益權轉讓之限制

本信託受益權之轉讓除係因繼承、受益人之無償讓與、依法所為之拍賣或每一受益人僅將其受益權全部讓與一人外，其受益權之轉讓應符合下列約定。但信

第六頁

託業法第二十九條、金融資產證券化條例、不動產證券化條例或其他法令另有規定者，不在此限：

- (一) 受益權之受讓人需為專業投資人。
- (二) 受益人分割讓與後之每一受益人所持有之受益權，其表彰之單位金額不得低於新臺幣一千萬元，且受益人總數合計不得逾三十五人。
- (三) 受益人應於轉讓其受益權前，提供受讓人之身分資料、轉讓之受益權單位數及轉讓契約等相關資料予受託人，經受託人同意其轉讓後，受益人始得轉讓其受益權。

第二十二條：廣告之限制

委託人欲就受託人處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

第二十三條：個人資料保護

經受託人告知首揭告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解受託人蒐集處理及利用委託人個人資料之目的，並同意受託人在告知事項所述目的範圍內蒐集、處理及利用委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

第二十四條：簽樣留存及通知

- 一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於丙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知丙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲、乙方自負其責。
- 二、本契約存續期間，如受益人發生被繼承事實、公司合併或更名等事實時，受益人之繼承人、承受公司應儘速以書面通知丙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與丙方無涉，概由受益人之繼承人或承受公司負責。
- 三、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知丙方，如怠於通知，丙方將有關文書向本契約所載或丙方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十五條：適用法令及管轄法院

- 一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方及丙方本誠信原則另行協議之。

第二十六條：附件之效力

本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十七條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十八條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

- (一) 申訴服務專線：0800-231-590
- (二) 申訴傳真專線：(02)2375-3716
- (三) 受託人顧客線上申訴路徑：土地銀行入口網站

(<http://www.landbank.com.tw>)/接觸土銀/意見交流道/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，不接受受託人申訴之處理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條：其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約。
- 二、乙方與本更新案關係人所簽訂之各式契約（如委任契約書、工程承攬契約書、建築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等），其權利義務均由乙方自行負擔履行，其依本契約約定須由丙方配合執行事項，丙方應配合執行。
- 三、乙方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與丙方無涉，均應由乙方負責。否則如致丙方受有任何損害，應由乙方負擔一切相關費用並賠償丙方所受之損害。

第三十條：契約份數

本契約由甲方各人及乙方各執正本一份，丙方執正本二份。其中乙、丙方收執之契約由全體甲方與乙、丙方共同簽署，甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙方共同簽署，契約條文內容均完全相同，且所有甲方持有之契約仍應合而構成同一契約。

委託人茲聲明已於簽約前經丙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法第八條所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於後。

立 約 人

甲 方：（即委託人）
林宏志等7人 （詳後附甲方簽約名冊）

乙 方：（即委託人）
冠德建設股份有限公司
代表人：董事長 馬玉山
營利事業統一編號：30900892
地 址：臺北市大安區和平東路三段131號

丙 方：（即受託人）
臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長 徐光曦
營利事業統一編號：03700301
代理人：信託部經理 游麗玲
地 址：台北市館前路46號

委託人信託留存印鑑樣式			
冠德建設股份有限公司			
契約解說人員：		核對人：	
☐ 業務人員 ☐ 管理人員		☐ 業務人員 ☐ 管理人員	
信託業務服務證號：		信託業務服務證號：	
時間		時間	
地點		地點	

中 華 民 國 年 月 日

甲 方 簽 約 名 冊

姓名	身分證字號	地址及電話	簽名	委託人信託留存 印鑑樣式	核對人
	出生年月日				日期 地點 服務證號
林宏志					
林彤綻					
林鴻鈞					
林錦偉					
林錦智					
宏遠物業 股份有限 公司					
林義鈞					

附錄六、 更新單元公寓大廈管理規約

一、辦公幢棟草約

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

第一章 使用區分及管理

第 一 條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第 二 條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說（詳參附圖 6-1 至附圖 6-11）。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分

四、停車空間應依下列規定：

（一）本建物總共規劃 406 部汽車停車位、789 部機車停車位

1．地下一層：設置供公眾使用之增設平面式機車位225部；機車停車位494部。

2．地下二層至五層：設置機車停車位70部；汽車停車位406部

（二）增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更用途。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，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。

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

八、特別約定事項

（一）有關機房、陽台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

（二）基地內四米以上公共通道

本建築基地內留設之四米以上公共通道1,099.44平方公尺，由本會公共管理基金維護，提供不特定公眾使用，並設立告示牌，區分所有權人應遵守本項規定，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，非經主管機關同意不得變更使用，並設置人行道標示告知牌，明確標示留設面積、位置。（詳參附圖6-12至圖6-13）

（三）本建築基地預留設100輛Ubike停車空間，由新北市政府交通局負責設置Ubike站、管理及維護。（詳參附圖6-14）

（四）本建築基地留設串接捷運陸橋之平台空間、運動中心屋頂綠化平台空間(詳參附圖6-15)，產權屬予新北市政府所有，由新北市政府相關主管機關維護管理(屬專有部分)，開放管制時間為am8:30~pm22:00。

（五）綠建築管理維護事項

1．本建築申請綠建築黃金級標準，本案針對檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。

2．綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者提撥管理維護基金(綠建築保證金數額之5%，其金額為269,655,048元x5%=13,482,752元。)

3．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、抵銷或設定負擔。

4．綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

（六）屋脊裝飾物之管理維護方式交由管理委員會統一管理，並定期保養及維護，規定該構造不得擅加建造頂蓋、變更外觀結構及對外營業使用。

（七）地下1層供公眾使用之增設平面式機車停車空間(詳參附圖6-16)

1．產權捐贈予新北市政府

2．由新北市政府主管機關維護管理(屬專有部分)

3．地下1層增設平面式機車停車空間提供公眾使用

4．開放管制時間為am6:00~pm24:00

（八）地上5樓鄰北新路側設置4mx6m LED資訊牆，供新店區行政單位使用(詳參附圖6-17)，產權捐贈予新北市政府新店區公所，其管理維護及使用時間等相關使用規範由新北市政府新店區公所訂定之。

（九）本大樓辦公棟屋突一層設置微波機房設施，其面積為16.61m² (3.39m*4.9m)，該空間由新北市警察局新店分局使用。

（十）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

第 三 條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。
本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第 四 條 專有部分及約定專用部分之使用管理

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

第二章 區分所有權人會議

第 五 條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第 六 條 區分所有權人會議之召開

- 一、定期會議及臨時會議之召開
 1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。
 2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - （1）發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - （2）經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
- 二、召集人之產生方式
區分所有權人會議之召集人，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。
前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。
- 三、開會通知
區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分

所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。
開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。
區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件二。
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由召集人擔任。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
 - （一）規約之訂定或變更。
 - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。
 - （三）公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - （四）住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - （五）約定專用或約定共用事項。
 - （六）管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - （七）其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 三、區分所有權人會議之開議及決議額數
各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第 八 條 區分所有權人會議之重新召集

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

作成決議。

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第 九 條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第 十 條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的
管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。
- 二、管理委員會人數
為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：
 - （一）主任委員一名。
 - （二）副主任委員一名。
 - （三）財務委員（負責財務業務之委員）一名。
 - （四）監察委員（負責監察業務之委員）一名。
 - （五）委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式採分棟劃分：A棟三名；B棟四名；C棟三名；店舖一名；候補委員除店舖外，各棟均一名。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

- （一）管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- （二）每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- （三）主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- （四）主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- （五）主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- （一）管理委員之選任方式：
 - （1）委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - （2）委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- （二）主任委員由管理委員互推之。
主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- （三）副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。
副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- （四）管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- （五）管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自__年__月__日起至__年__月__日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

- （一）管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
 1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

- 2. 管理委員喪失住戶資格者。
- 3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

- 1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
- 2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用價金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。
管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。
 - (三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

- 一、管理委員會之保管責任
 - (一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
 - (二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
 - (三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
 - (四) 收益、公共基金及其他經費之保管。
- 二、管理委員會公告責任
 - (一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
 - (二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
 - (三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
 - (四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - (五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
 - (六) 本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條 管理負責人準用規定之事項

- 未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。
- 管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：
 - 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
 - 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
 - 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：
 - (一) 公共基金。
 - (二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積（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。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

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

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

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

- (一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五) 稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

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

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

- (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

第二十二條 住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

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

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直

轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

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

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

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

第二十三條 投保火災保險之責任

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

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

第二十四條 其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件三。

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

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件四。

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

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

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

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

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

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

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

（三）其他違反法令或規約，情節重大者。

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

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

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

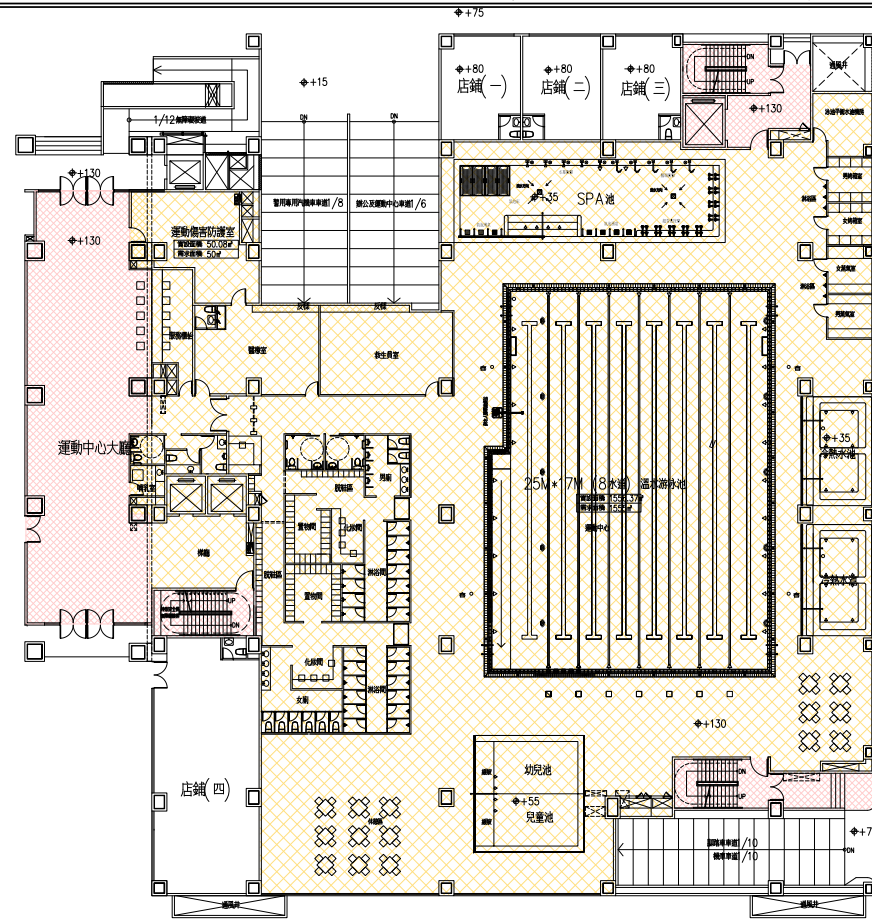
第二十九條 催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

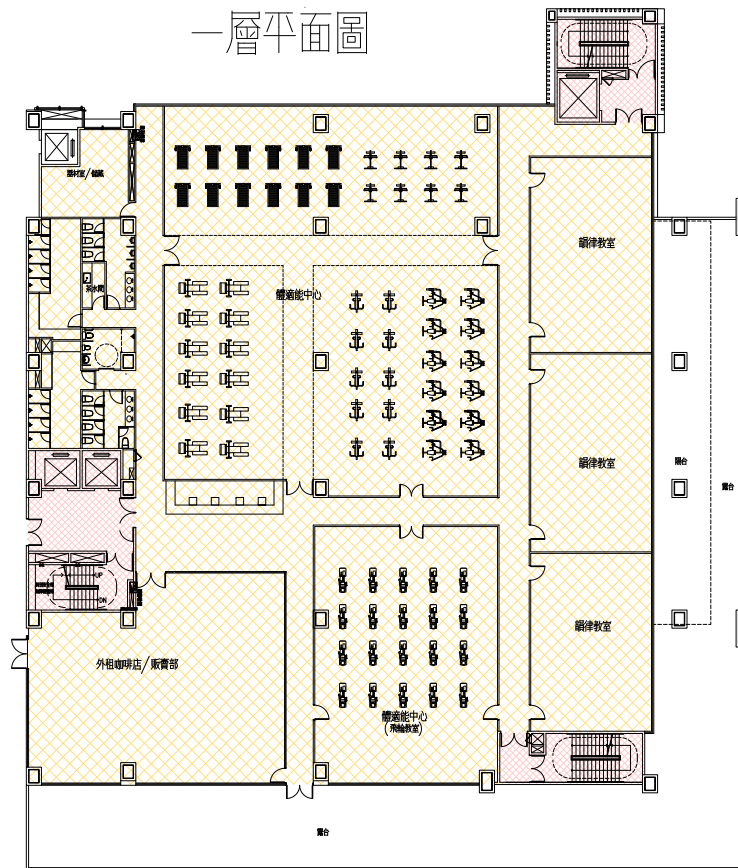
二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十條 本規約訂立於民國__年__月__日。

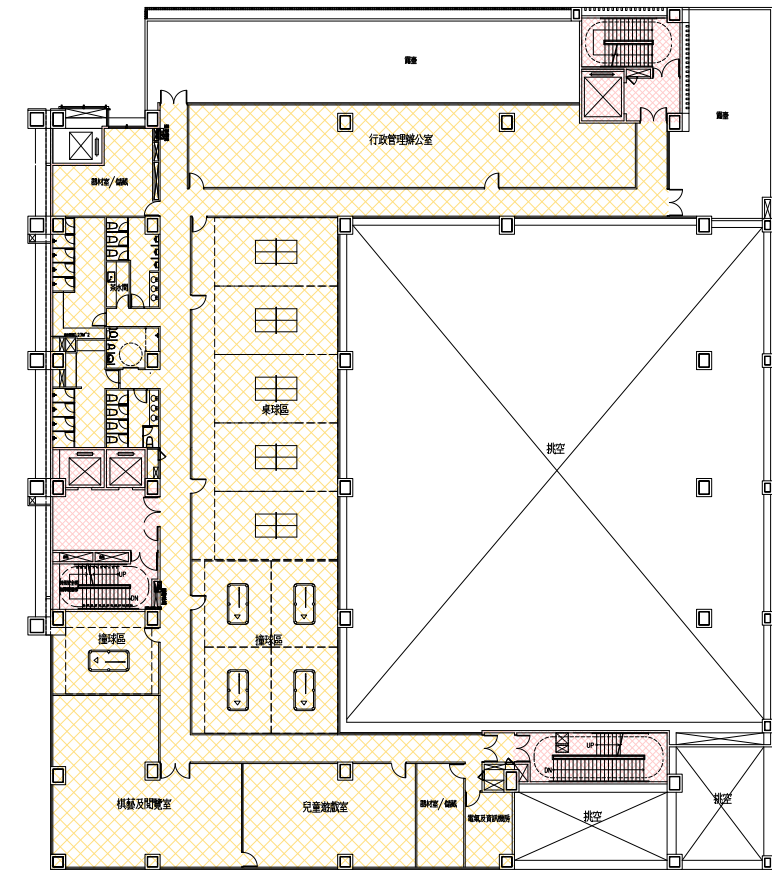
辦公棟_運動中心



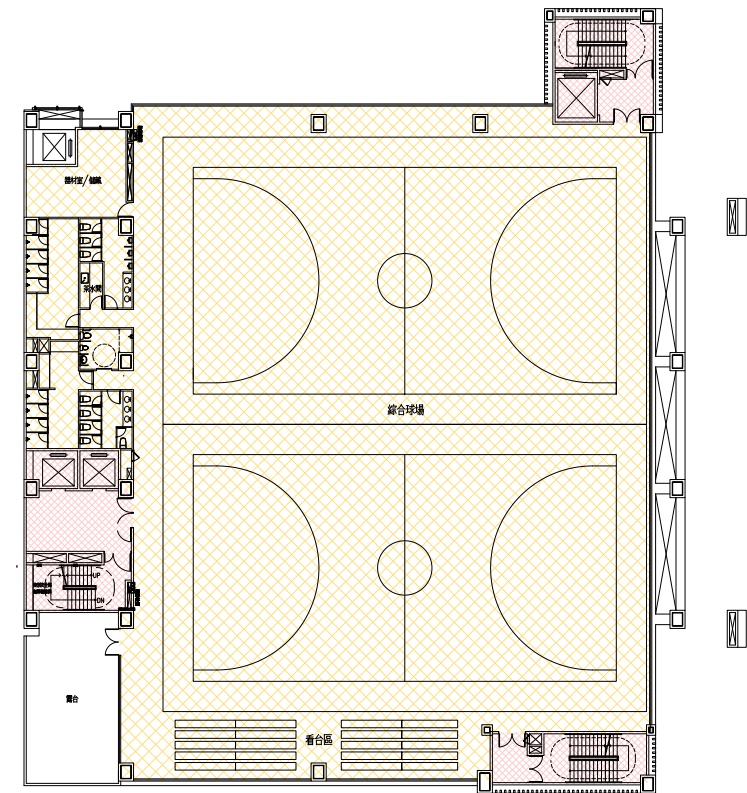
一層平面圖



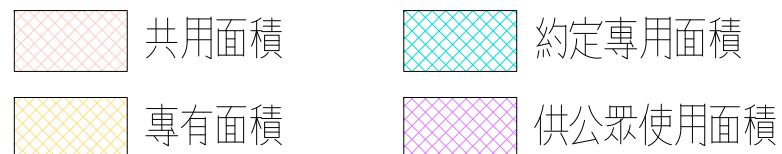
三層平面圖



二層平面圖

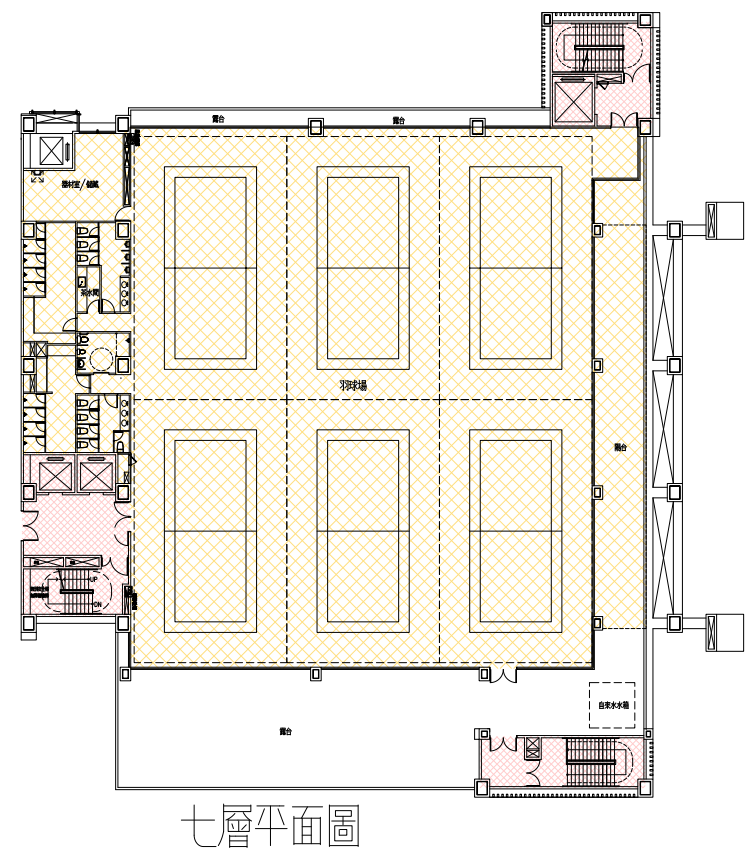


四層平面圖



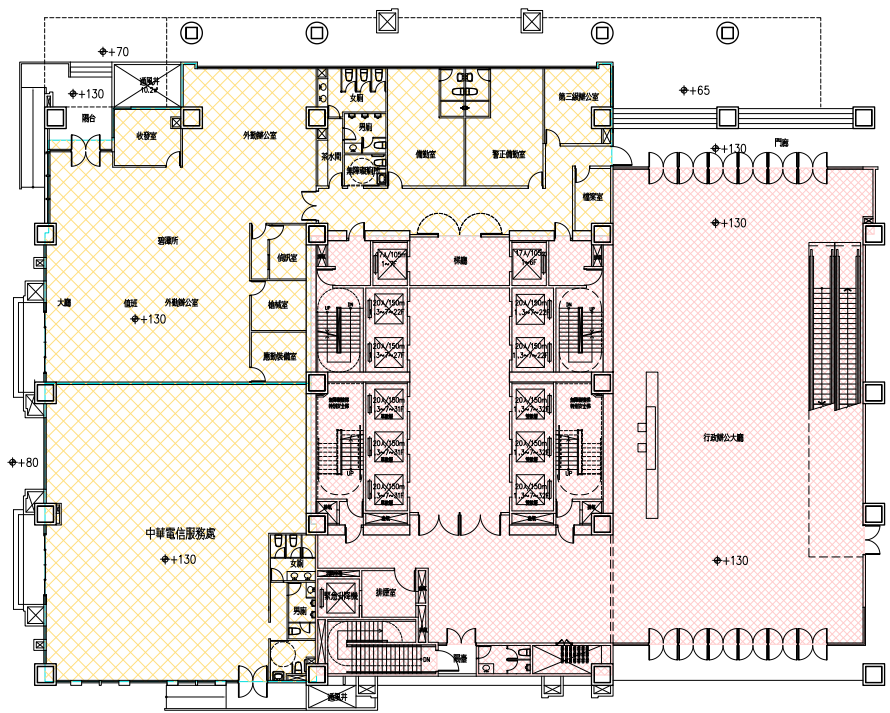
附圖 6-1 辦公棟共有專有圖(一)

辦公棟_運動中心

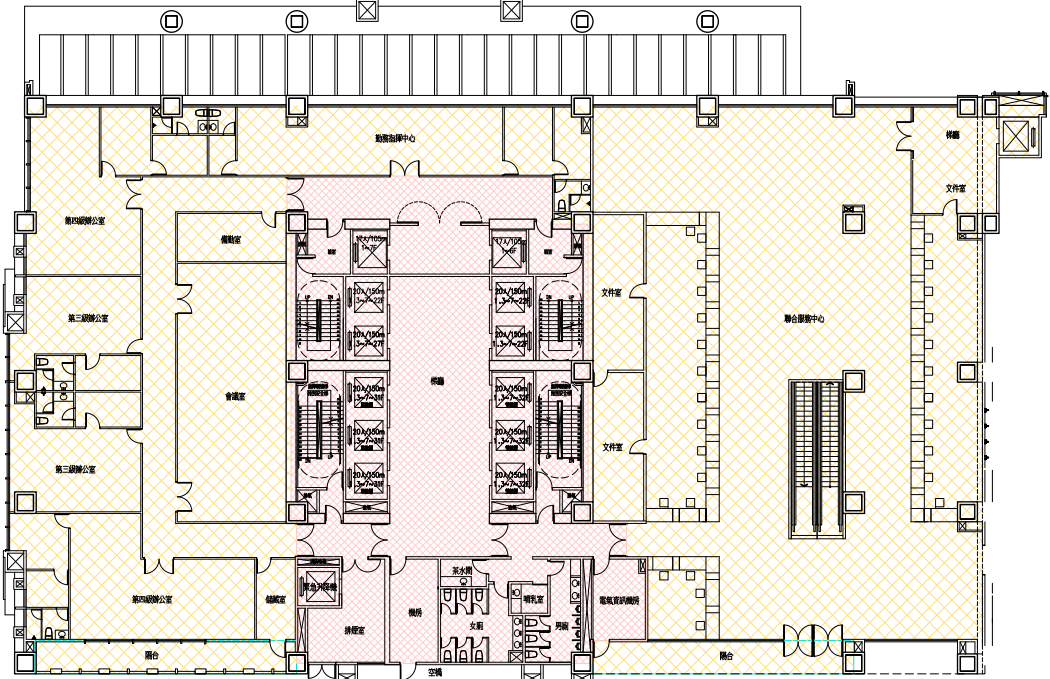


附圖 6-2 辦公棟共有專有圖(二)

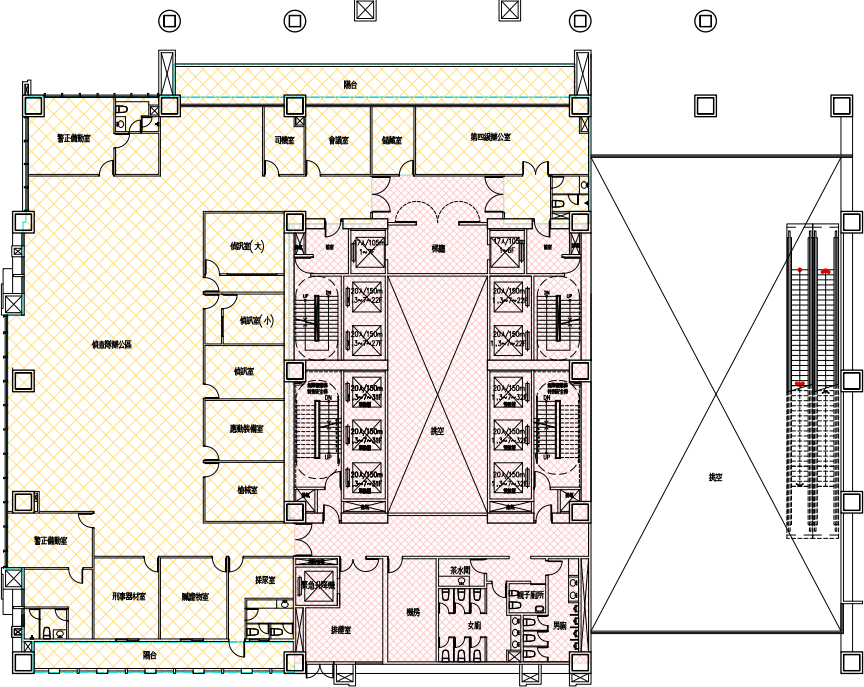
辦公棟



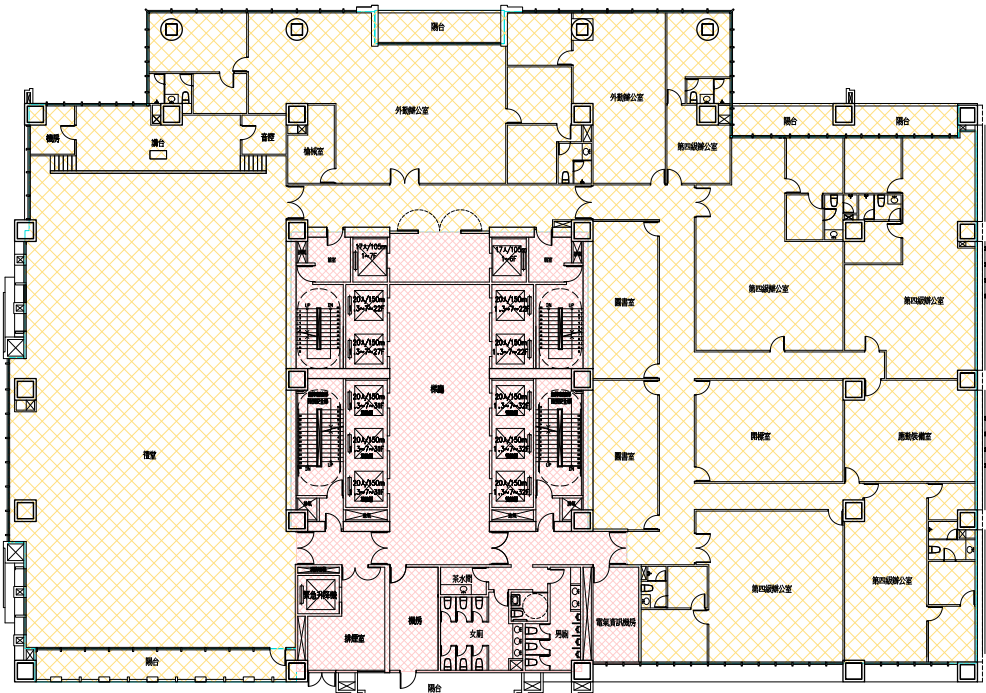
一層平面圖



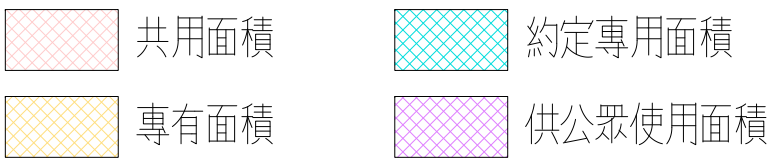
三層平面圖



二層平面圖

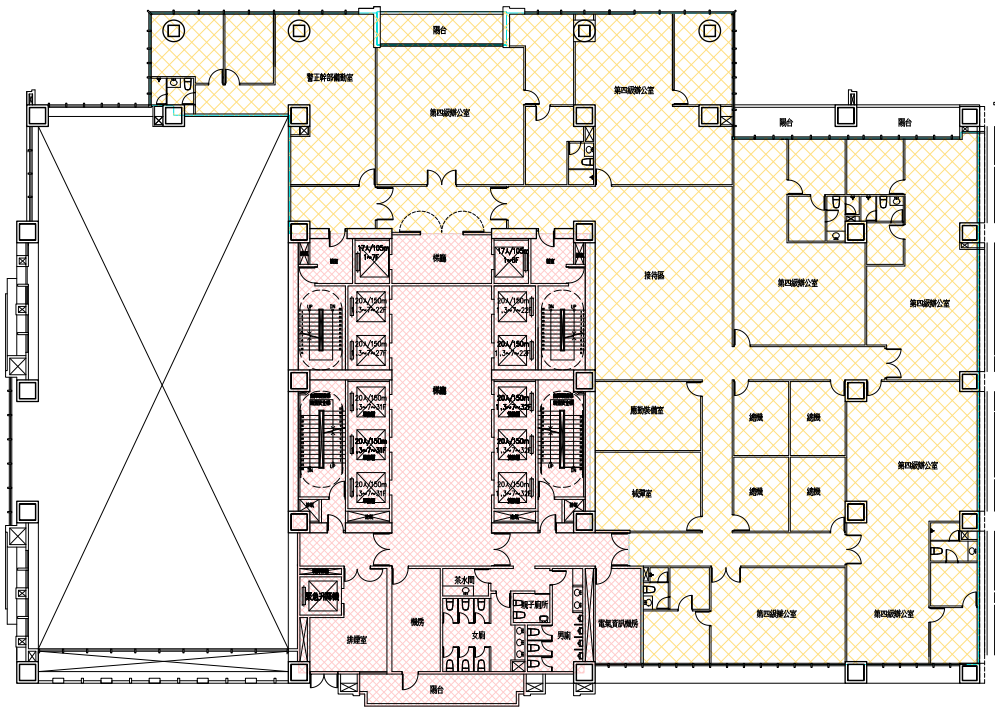


四層平面圖

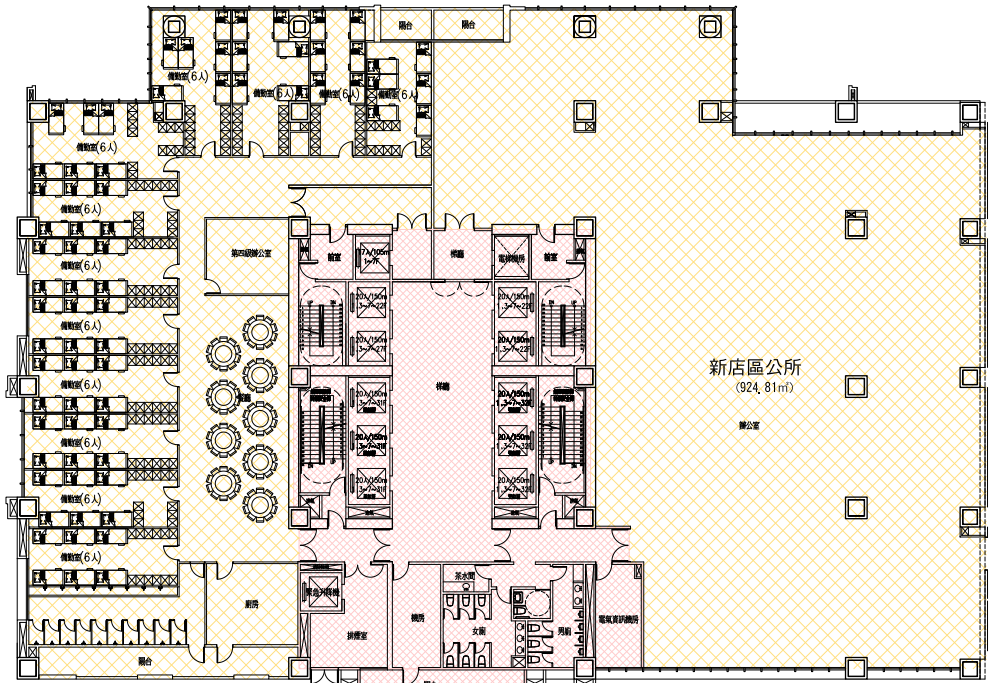


附圖 6-3 辦公棟共有專有圖(三)

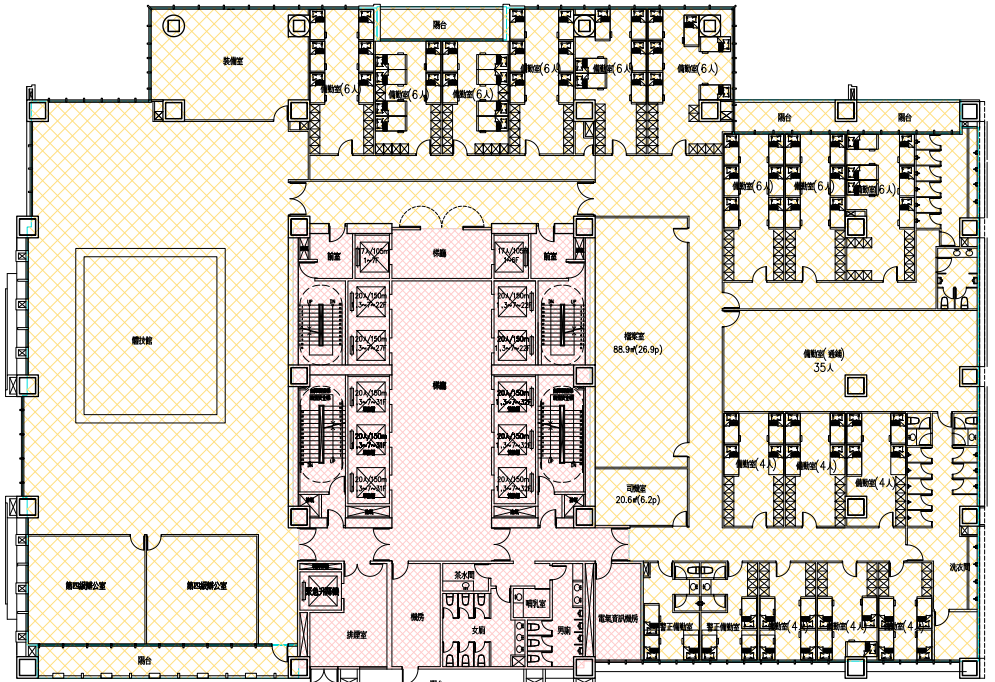
辦公棟



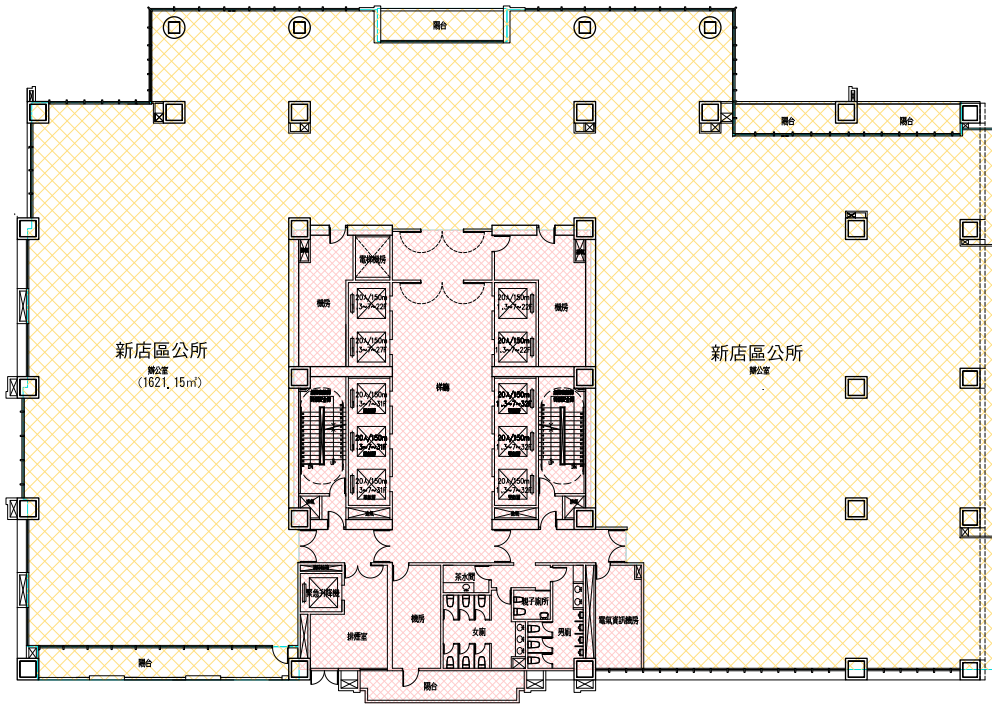
五層平面圖



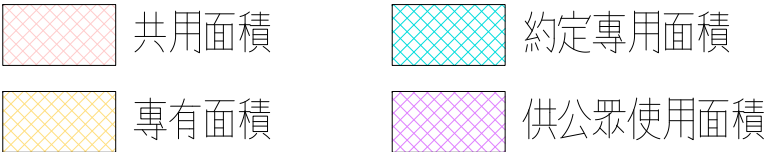
七層平面圖



六層平面圖

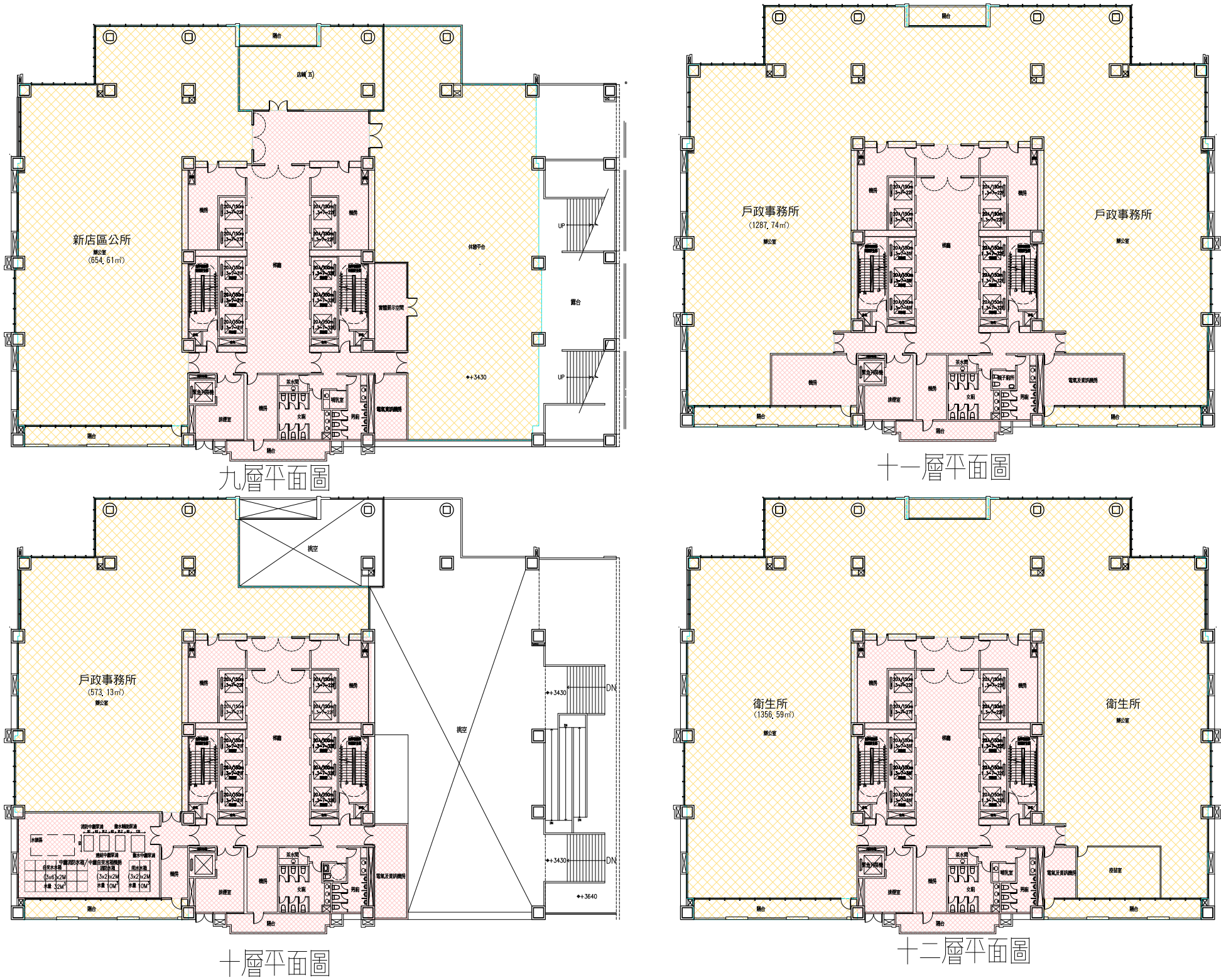


八層平面圖



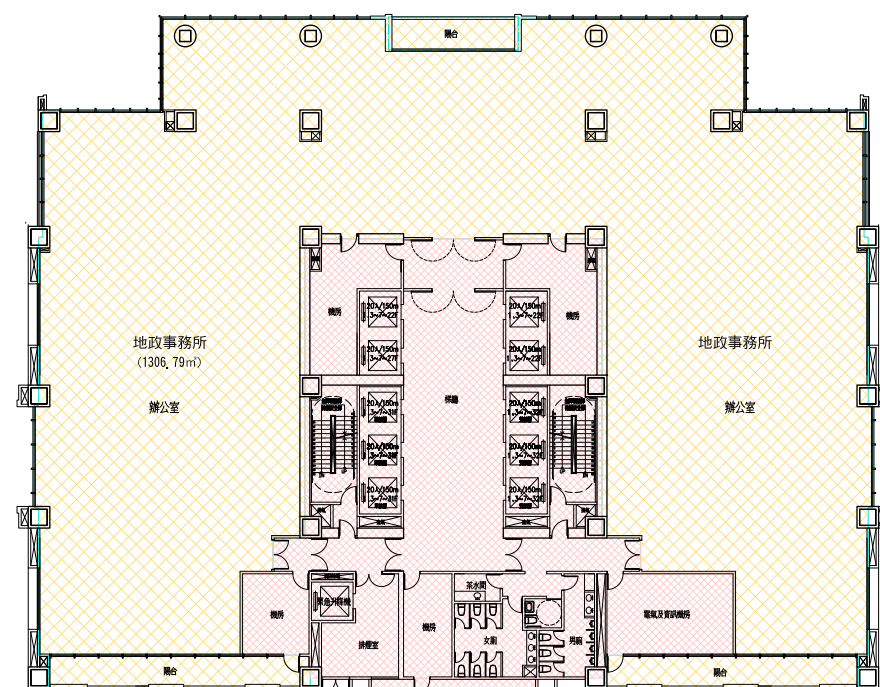
附圖 6-4 辦公棟共有專有圖(四)

辦公棟

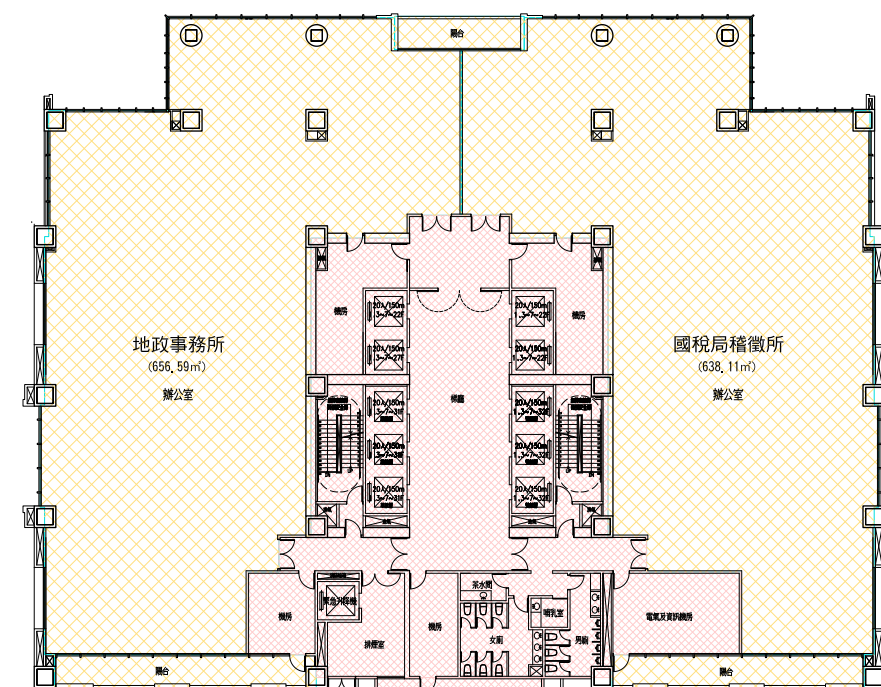


附圖 6-5 辦公棟共有專有圖(五)

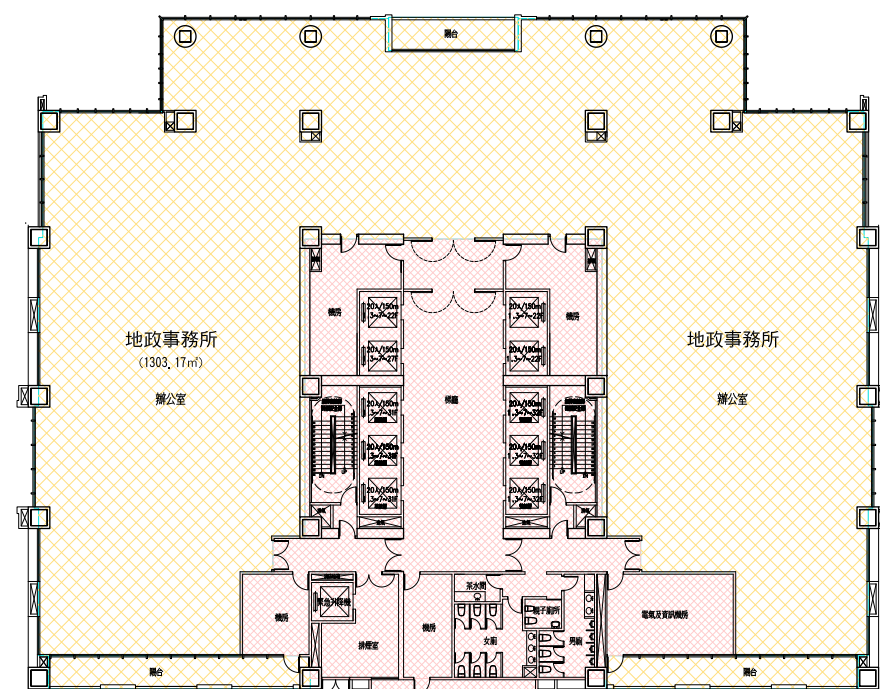
辦公棟



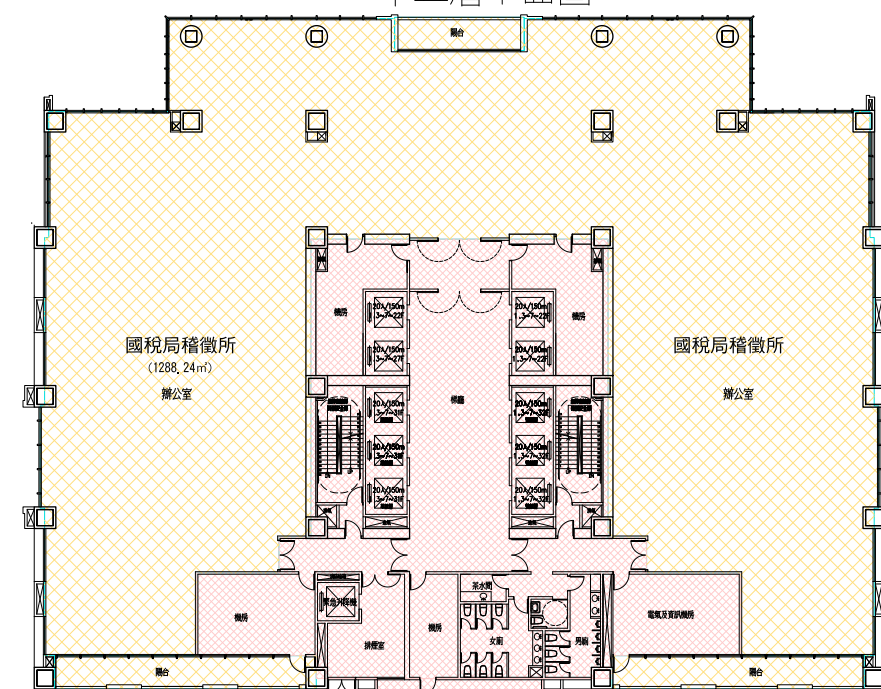
十三層平面圖



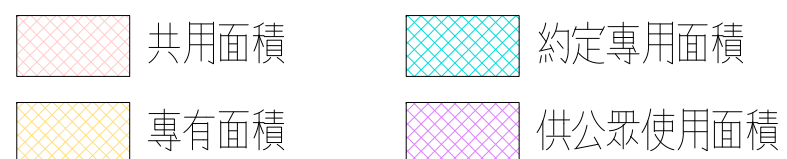
十五層平面圖



十四層平面圖

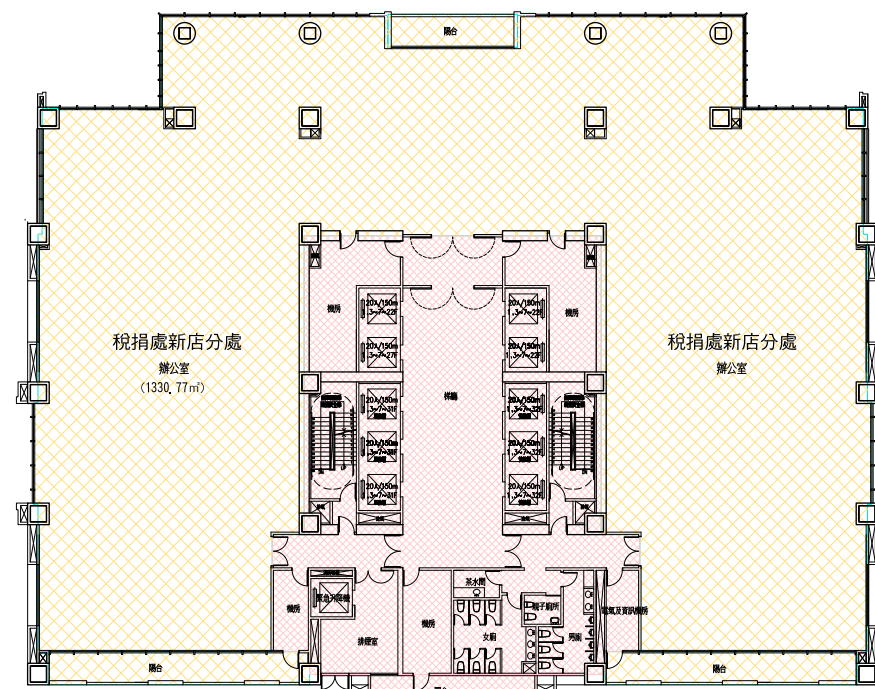


十六層平面圖

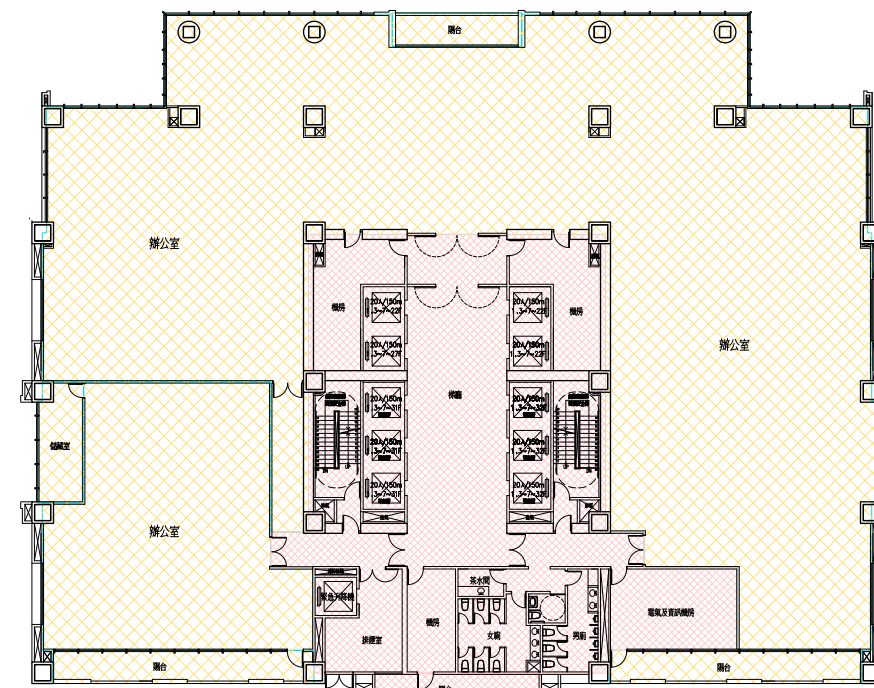


附圖 6-6 辦公棟共有專有圖(六)

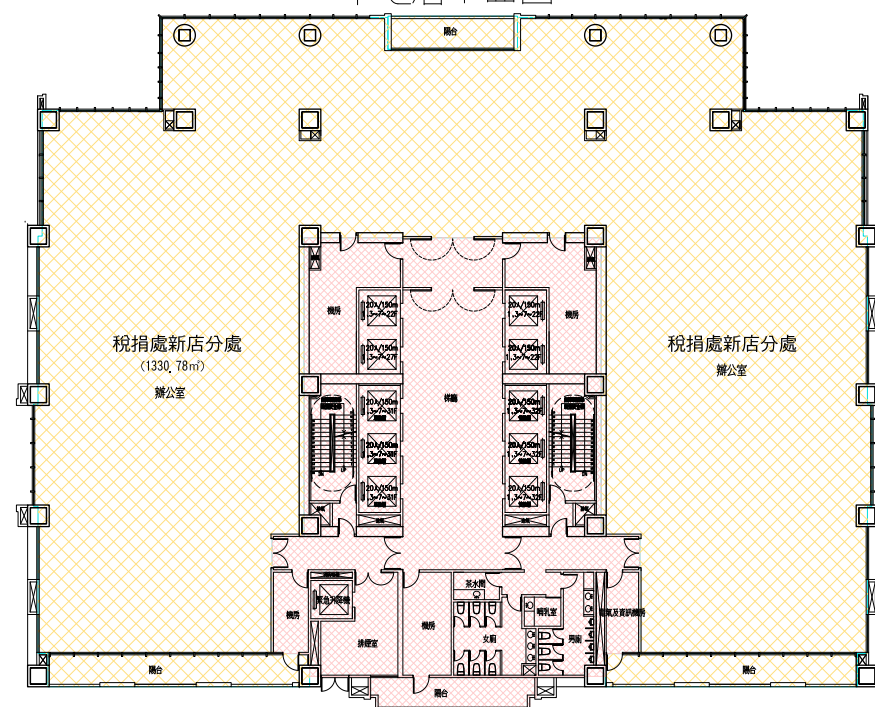
辦公棟



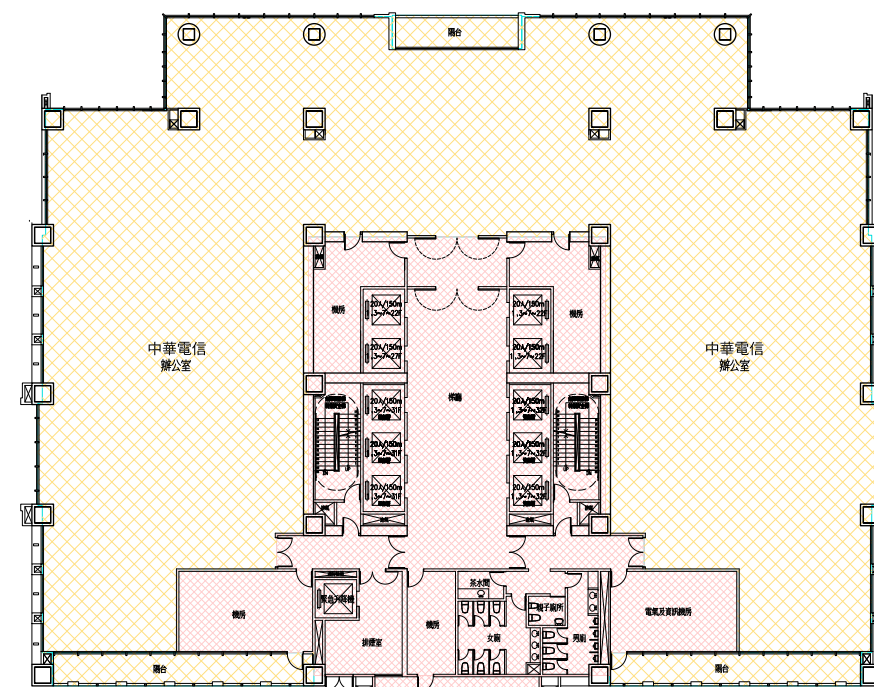
十七層平面圖



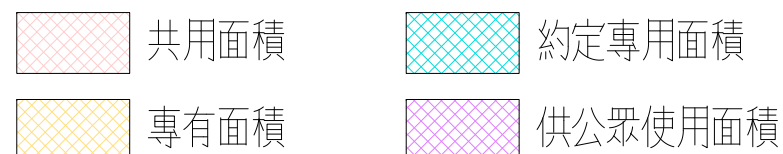
十九層平面圖



十八層平面圖

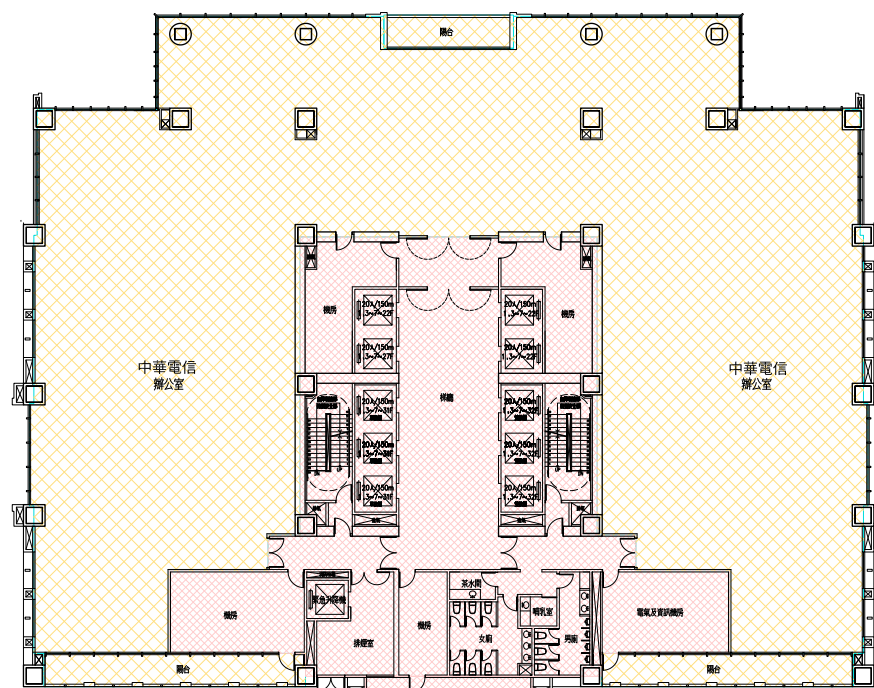


二十層平面圖

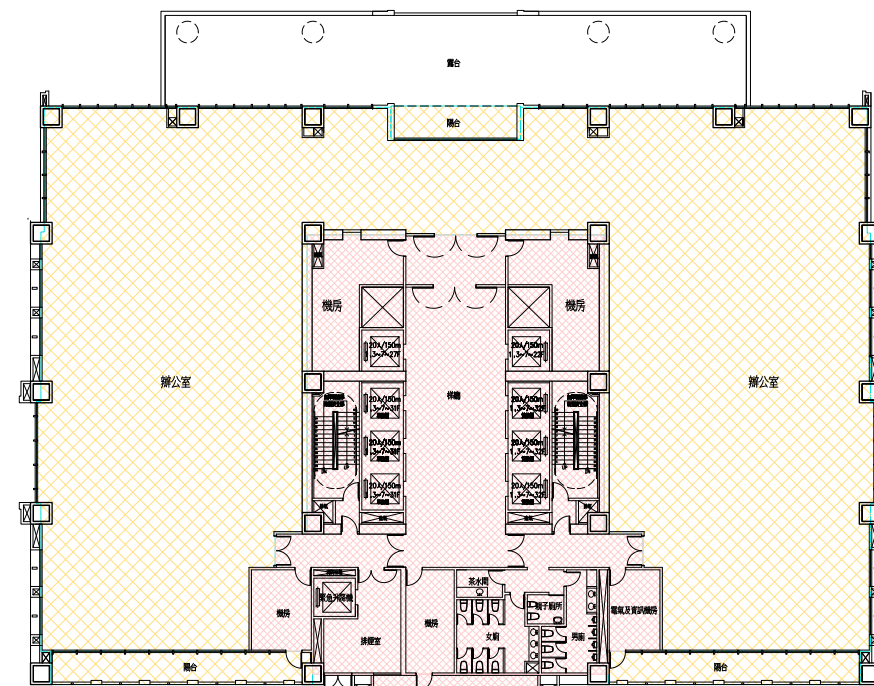


附圖 6-7 辦公棟共有專有圖(七)

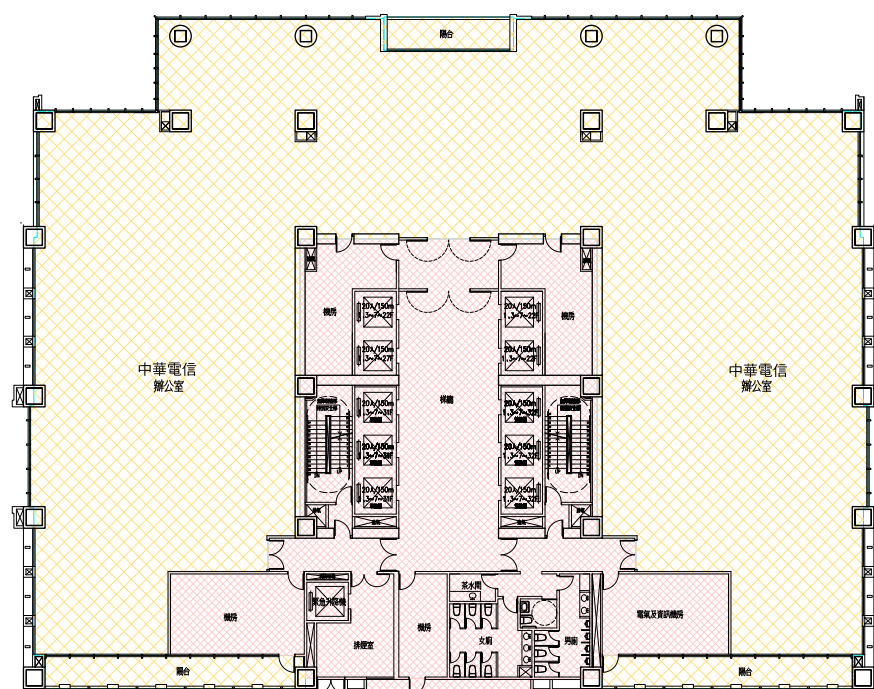
辦公棟



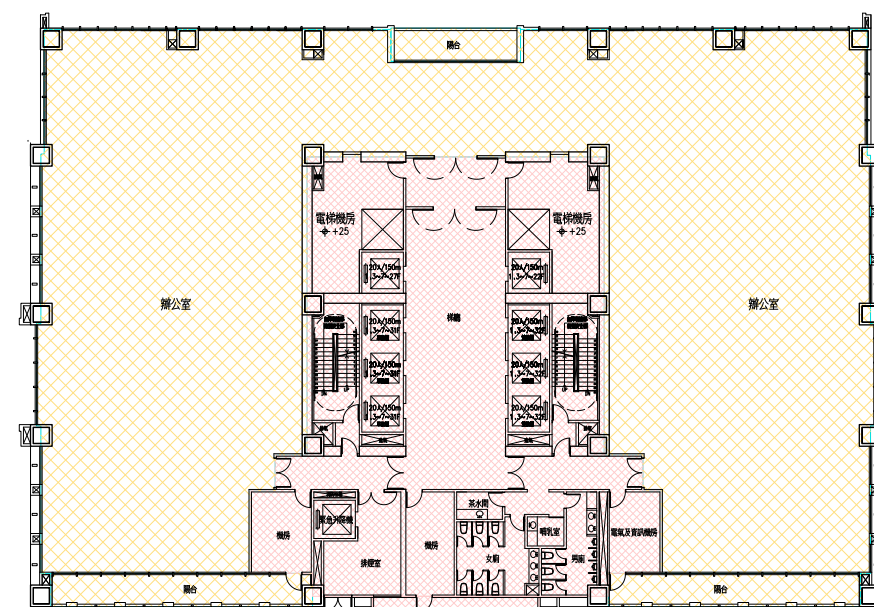
二十一層平面圖



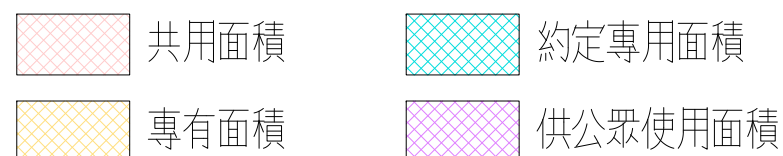
二十三層平面圖



二十二層平面圖

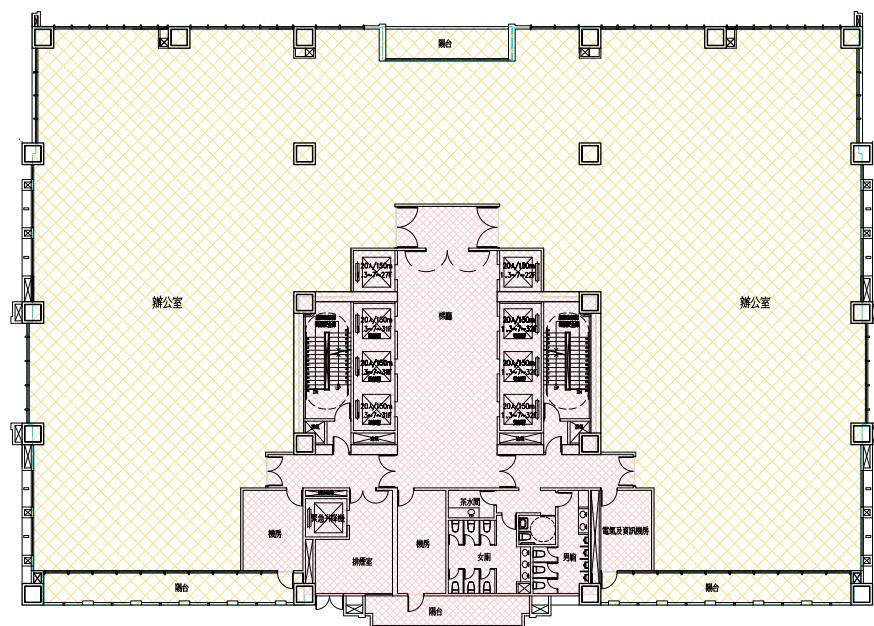


二十四層平面圖

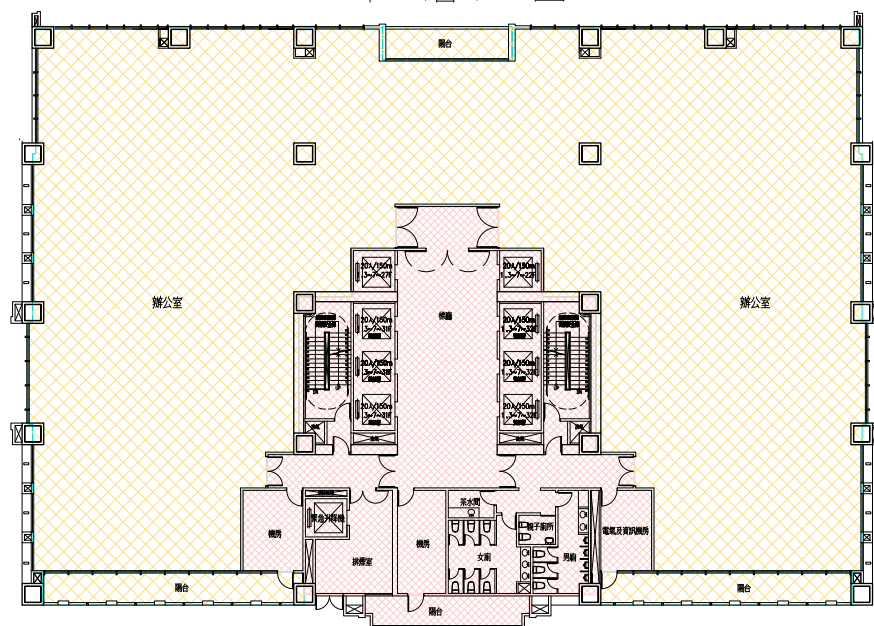


附圖 6-8 辦公棟共有專有圖(八)

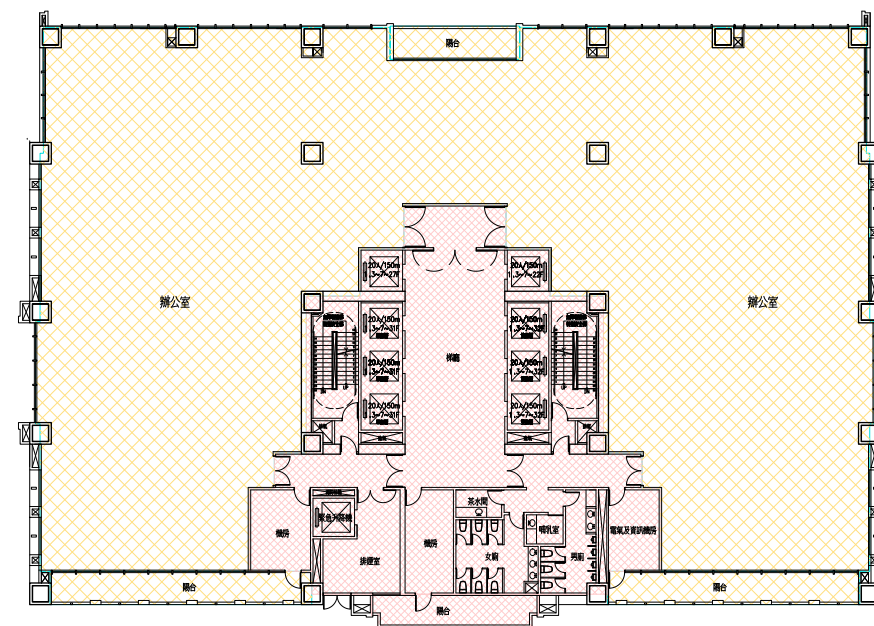
辦公棟



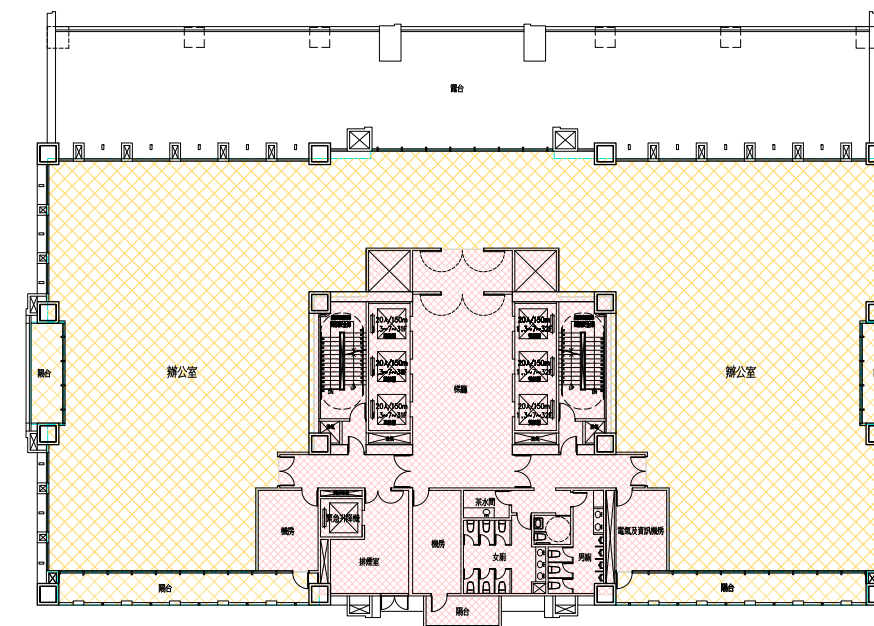
二十五層平面圖



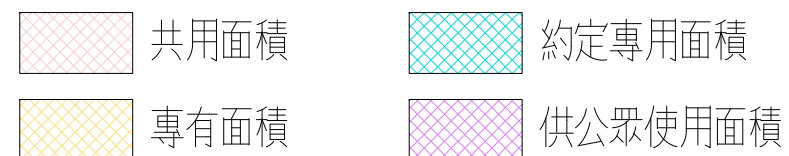
二十六層平面圖



二十七層平面圖

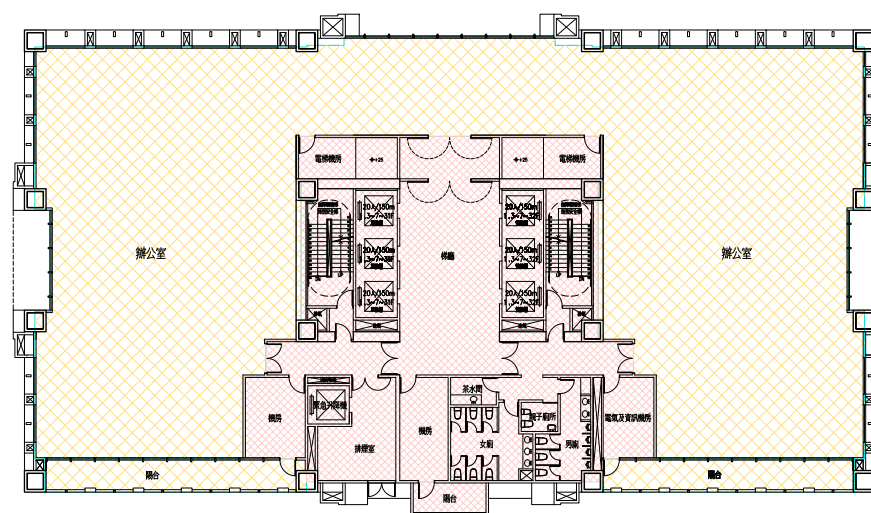


二十八層平面圖

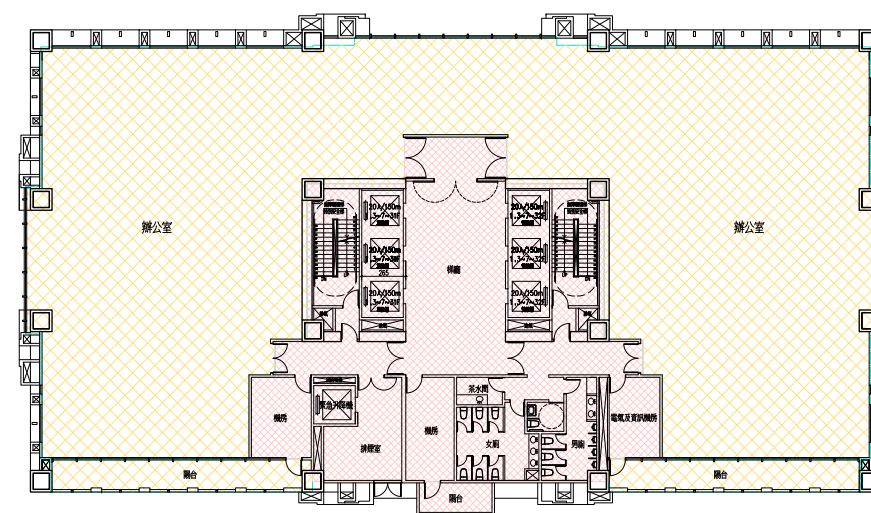


附圖 6-9 辦公棟共有專有圖(九)

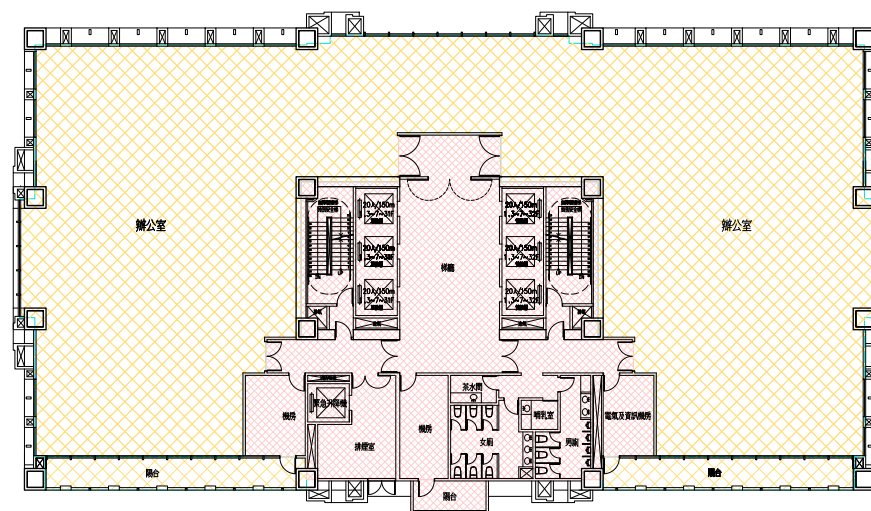
辦公棟



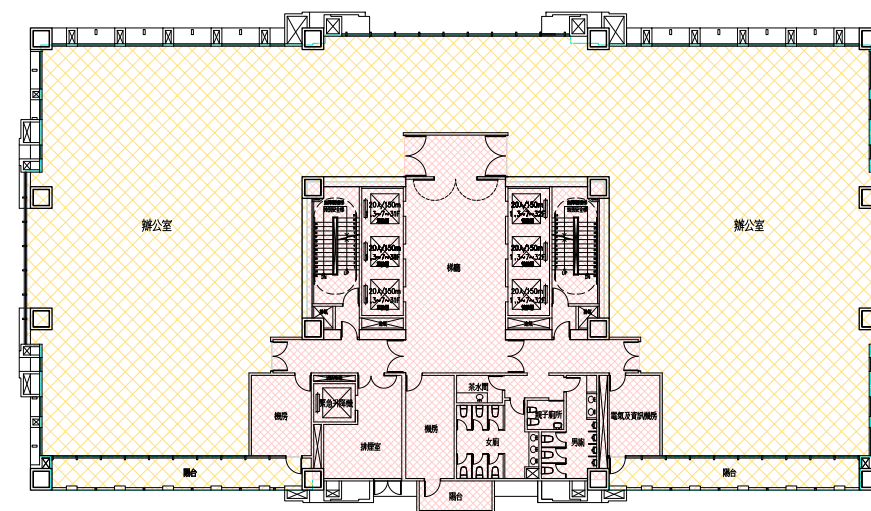
二十九層平面圖



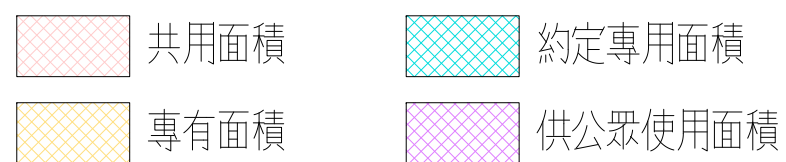
三十一層平面圖



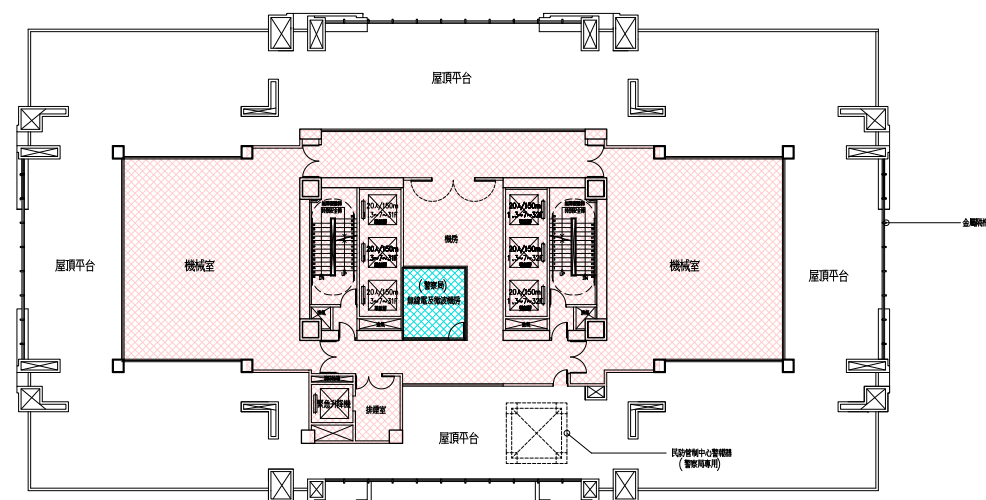
三十層平面圖



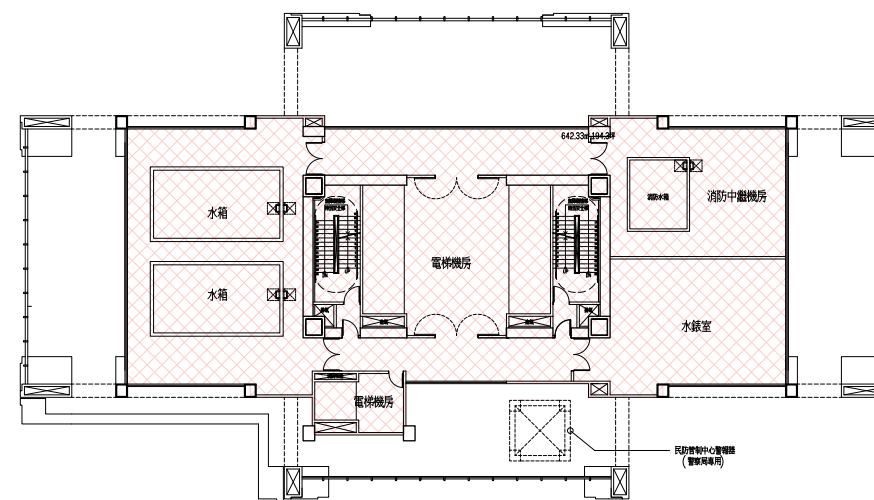
三十二層平面圖



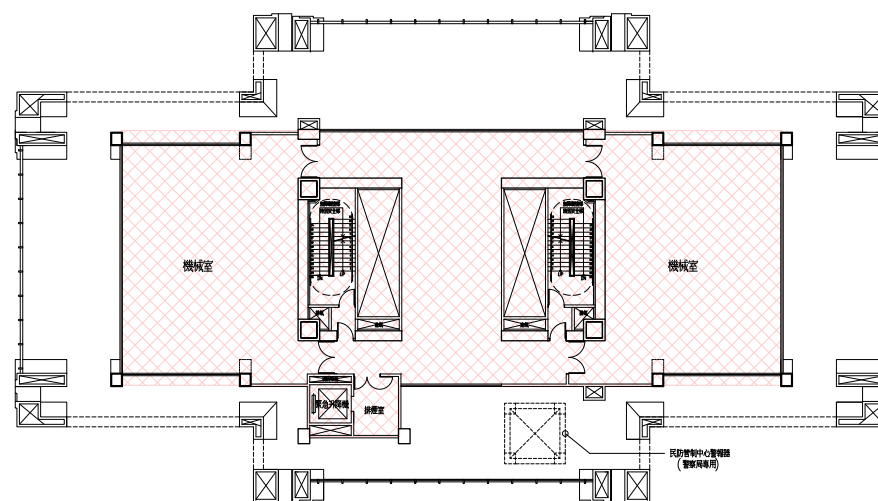
附圖 6-10 辦公棟共有專有圖(十)



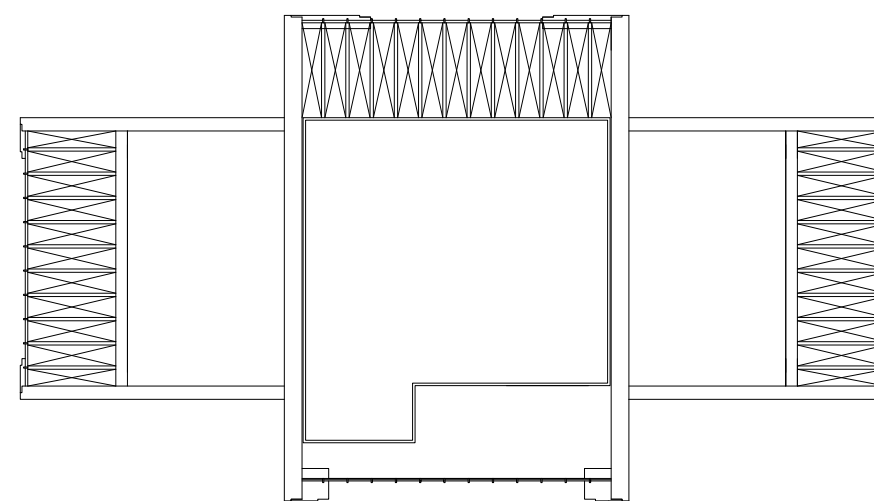
屋突壹層平面圖



屋突參層平面圖



屋突貳層平面圖



屋頂平面圖

- | | | | |
|---|------|---|---------|
|  | 共用面積 |  | 約定專用面積 |
|  | 專有面積 |  | 供公眾使用面積 |

附圖 6-11 辦公棟共有專有圖(十一)

供公眾通行之人
行步道告示牌

4米人行獎勵
通道範圍
(硬鋪面)



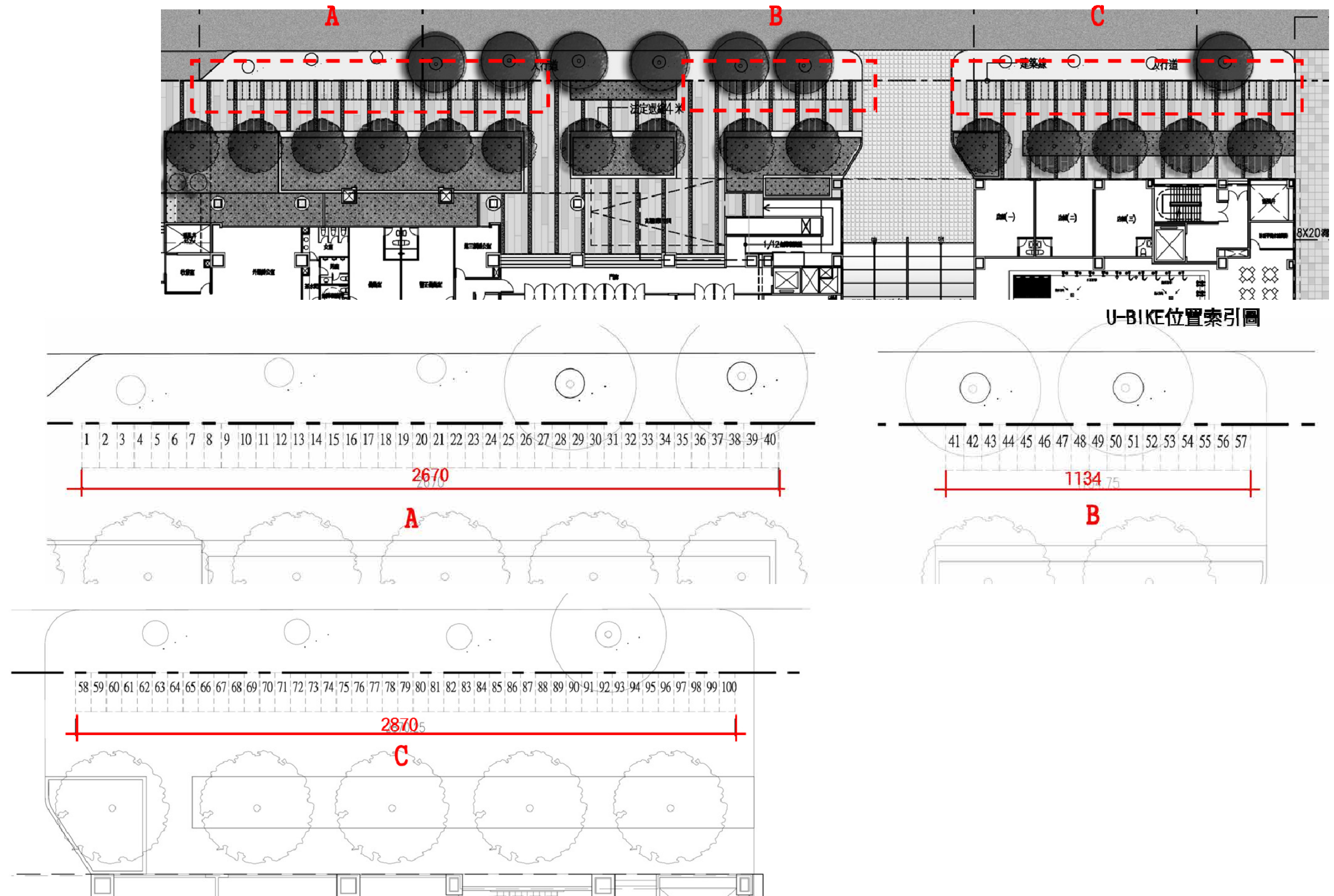
供公眾通行之人
行步道告示牌

4米人行獎勵
通道範圍
(硬鋪面)

留設契約東西向至少八米通道



附圖 6-13 留設契約八米通道示意圖



附圖 6-14UBIKE 設置空間位置示意圖