

會議出席委託書

致○○公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人） 姓名 ○○○ （簽章）

代理人 姓名 ○○○ （簽章）

代理人住址

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

會議出席委託書

致○○公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員） 姓名 ○○○ （簽章）

代理人（管理委員） 姓名 ○○○ （簽章）

代理人住址

中華民國 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

附件四 區分所有權人資格申報書

附件五 租賃（或使用）契約書及切結書

區分所有權人資格申報書

致○○公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失○○公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

取得區分所有權者 姓名：○○○

喪失區分所有權者 姓名：○○○

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國○○年○○月○○日

取得人：○○○（簽章）

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

租賃契約書

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

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

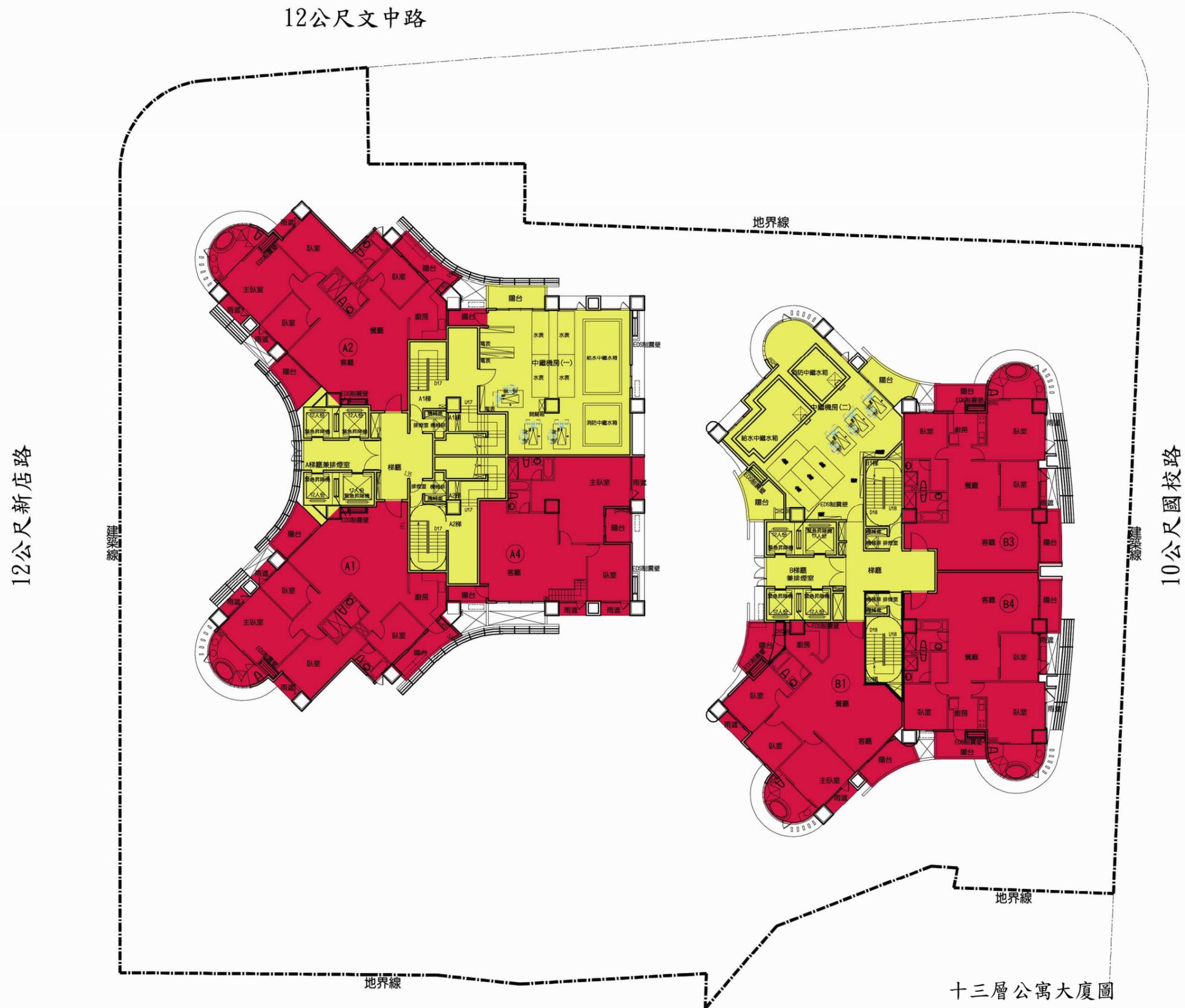
○○公寓大廈管理委員會

立切結書人 ○○○（簽章）

國民身分證統一編號 ○○○○○○

住 址 ○○○○○○○○○

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日



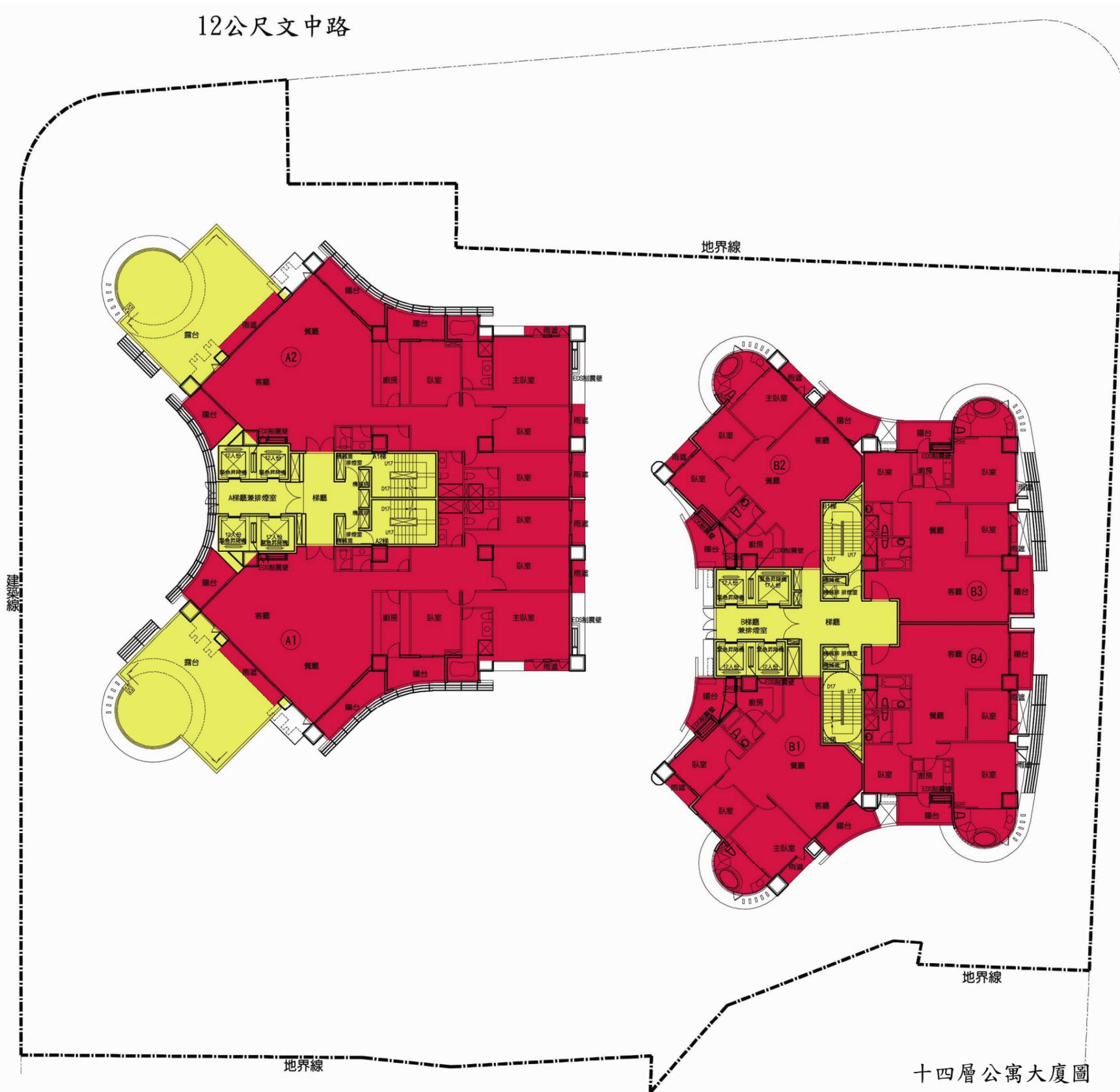
- 共用部份
- 專有部份

Scale: 1/300

12公尺新店路

12公尺文中路

10公尺國校路

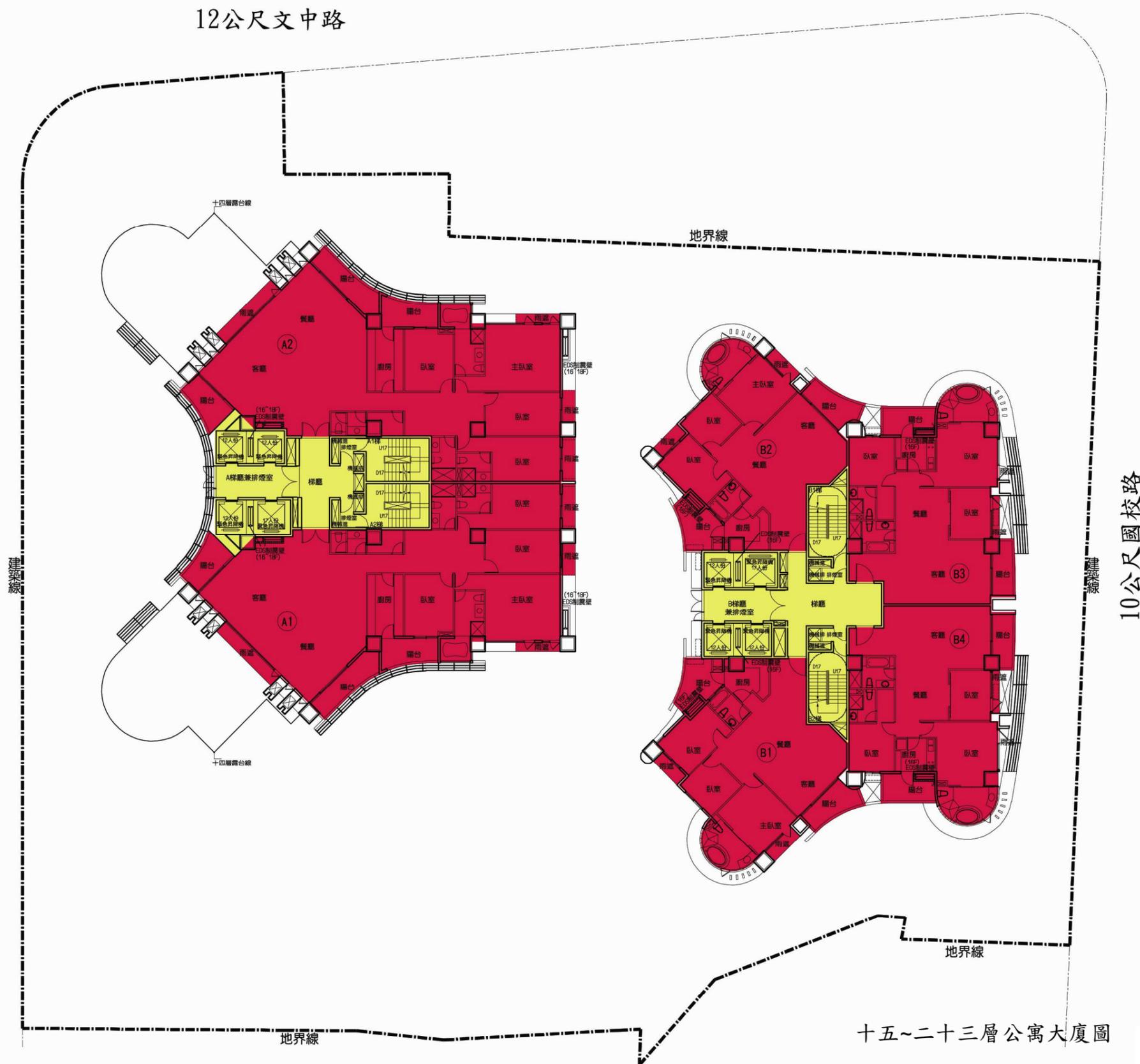


十四層公寓大廈圖

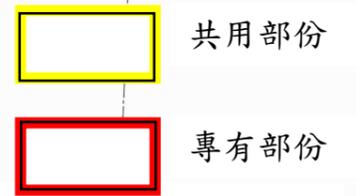
- 共用部份
- 專有部份

Scale:1/300

12公尺新店路



10公尺國校路



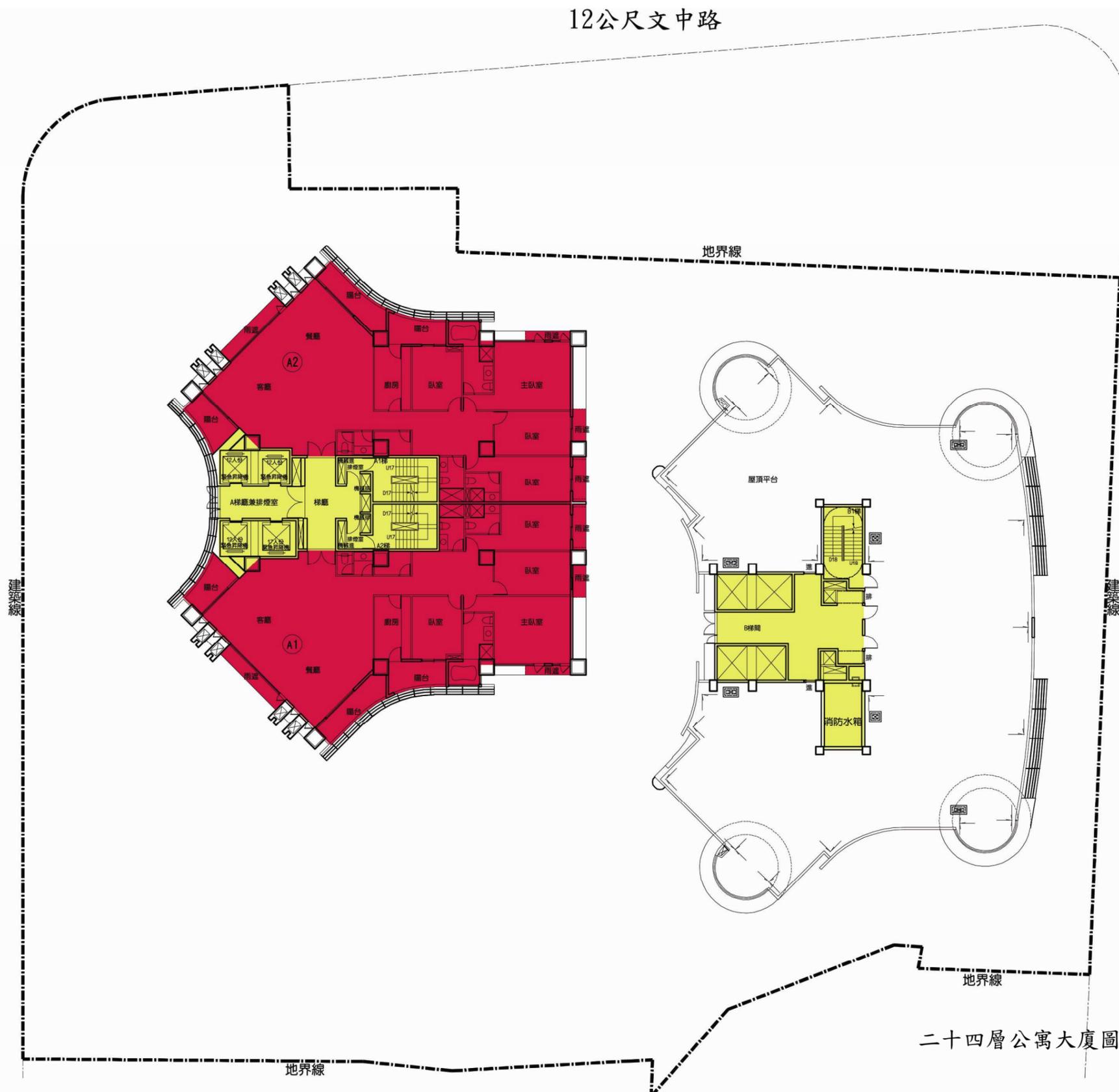
十五~二十三層公寓大廈圖

Scale: 1/300

12公尺文中路

12公尺新店路

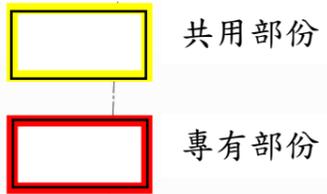
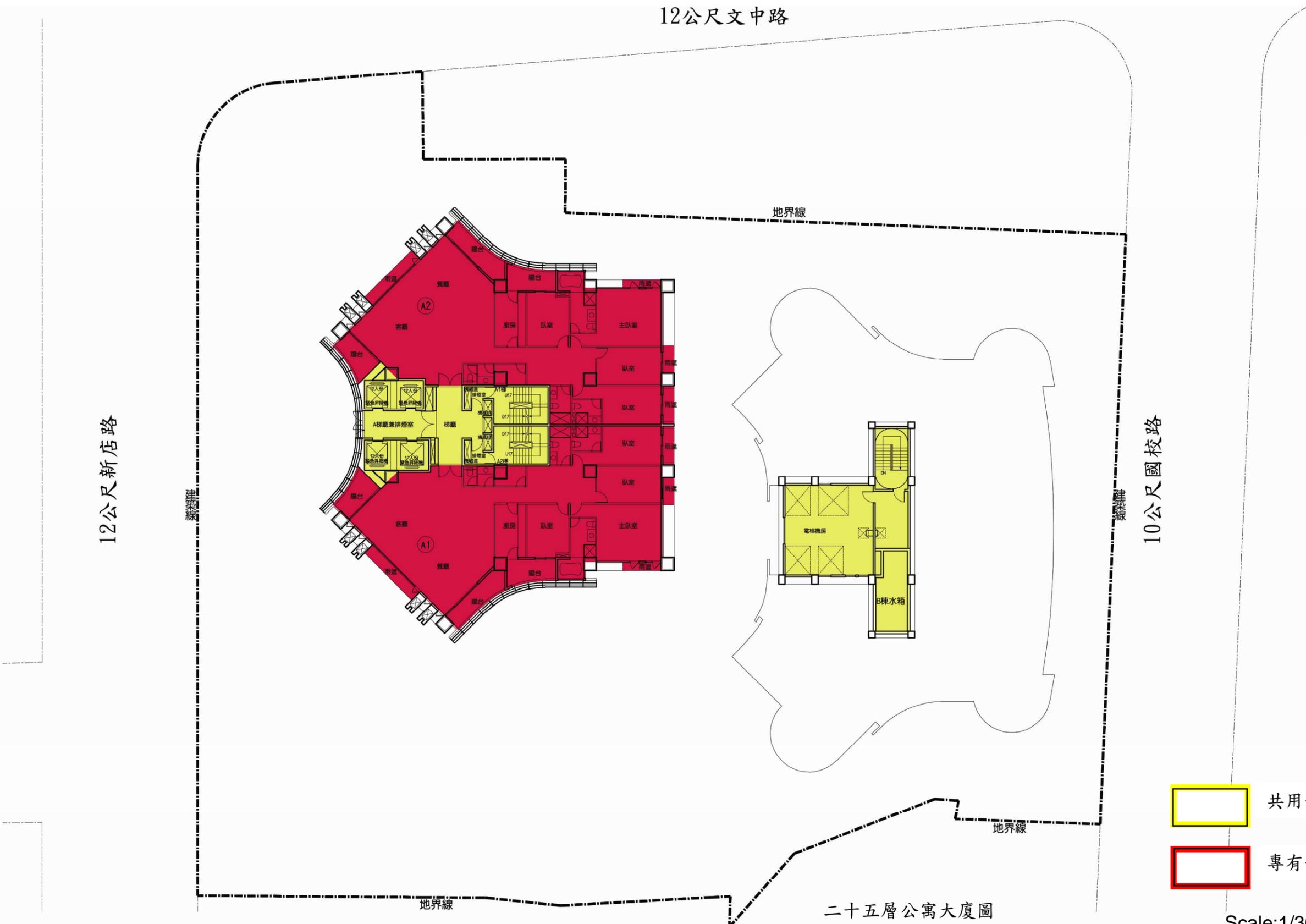
10公尺國校路



二十四層公寓大廈圖

- 共用部份
- 專有部份

Scale:1/300



Scale:1/300

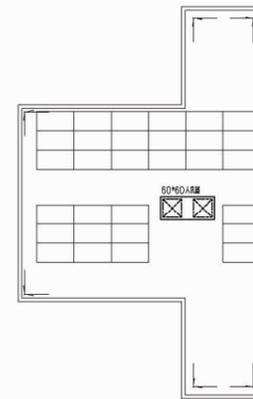
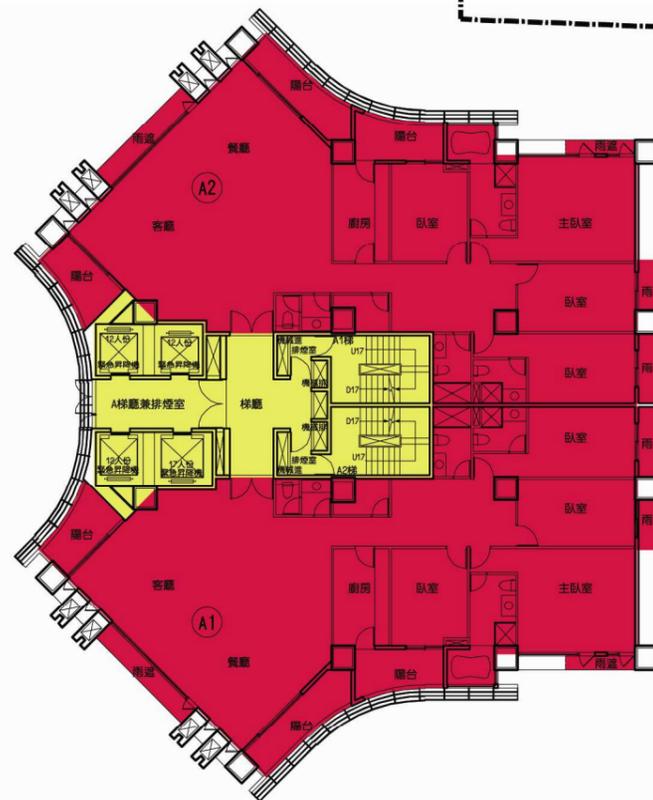
二十五層公寓大廈圖

12公尺新店路

12公尺文中路

地界線

10公尺國校路



地界線

二十六層公寓大廈圖

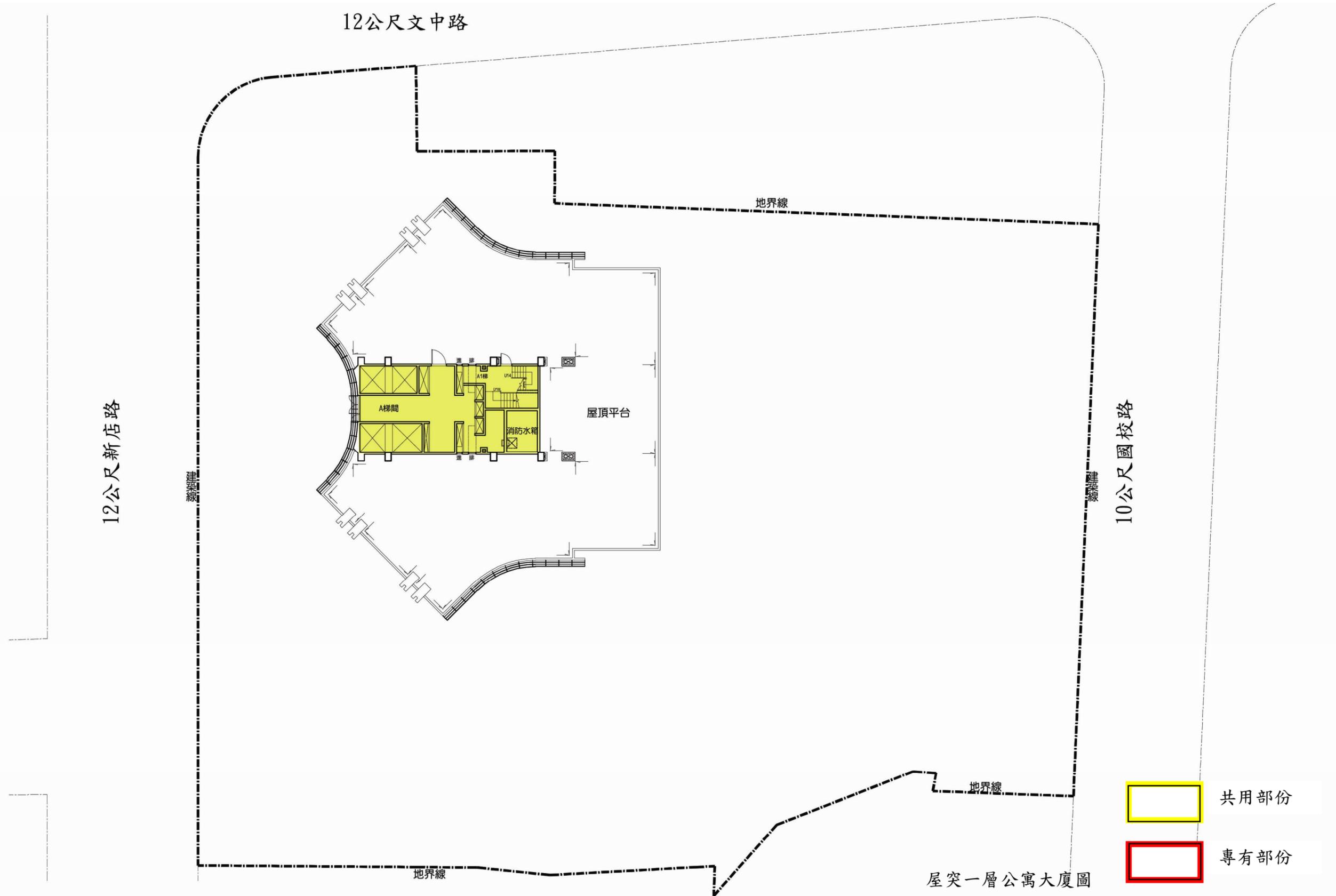


共用部份



專有部份

Scale:1/300



屋突一層公寓大廈圖

- 共用部份
- 專有部份

Scale: 1/300



## 二、公益設施管理維護計畫

### 提供社區使用之公益設施面積表

二、(一)更新後提供社區使用之公益設施				
管理機關	樓層	空間名稱	使用用途	室內面積 (m <sup>2</sup> )
全體區分所有權人	1F	公益設施空間一	交誼空間	487.34
		公益設施空間二	集會空間	36.40
	3F	公益設施空間三	休憩中心	287.47
		公益設施空間四	視聽中心	140.49
		公益設施空間五	健身中心	129.99
合計				1,081.69
不計入容積部份占基準容積比例			1,081.69 ÷ 16,272.99 = 6.65%	

### (一) 提供社區使用公益設施之設置

#### 1. 法源依據

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第二項規定：依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。
3. 屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

#### 2. 公益設施內容

本案設計公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，其樓地板面積不予計算容積，包含一樓公益設施空間一：487.34 m<sup>2</sup>、公益設施空間二：36.4 m<sup>2</sup>及三樓公益設施空間三：287.47 m<sup>2</sup>、公益設施空間四：140.49 m<sup>2</sup>、公益設施空間五：129.99 m<sup>2</sup>，合計一及三層相關之公益設施空間面積為1081.69 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 6.65%（詳表 10-2 及圖 10-1~10-6），使用用途均為留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等社區公益設施，且產權登記為全體區分所有權人共同共有。（位置詳附圖 2 社區公益設施平面圖）。



社區交誼空間意象圖



健身中心意象圖



視聽中心意象圖



休憩中心意象圖

#### 3. 公益設施之管理維護

- ◎1. 公益空間及公益設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附公益空間管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
  - (a) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (b) 公益空間及公益設施設施及其管理維護事項。
  - (c) 管理維護方式。
  - (d) 管理維護基金金額及支用管理辦理。
  - (e) 專戶儲存等有關事項。
  - (f) 其他管理維護執行有關事項。
3. 公益空間及公益設施由社區住戶管理費按月提撥，管理維護基金比例由管委會決定，專戶儲存負責管理運用。
4. 管理維護基金運用項目如下：
  - (a) 公益空間及公益設施設施物維修或更新費用。
  - (b) 公益空間及公益設施植栽更新或保養所需費用。
  - (c) 公益空間及公益設施所需水電及清潔費用。
  - (d) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
  - (e) 其他有關管理維護所需費用。
5. 管理維護基金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。
6. 起造人應協助建築物、公益空間及公益設施有關之所有權組成管理委員會，於該管理委員會尚未正式成立之前，以起造人為管理人，負責管理維護公益空間及公益設施之責。
7. 起造人於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護基金清

算明細表及餘額款項等，移交管理委員會接管。起造人拒絕移交時，管理委員會得催告之。

8. 管理委員會之執掌如下：

- (a) 所有權人會議決議事項之執行。
- (b) 定期會議及臨時會之召集。
- (c) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
- (d) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
- (e) 管理人員之僱用、監督。
- (f) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
- (g) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
- (h) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
- (i) 其他規約所定事項。

9. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。

10. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示公益空間之品質為準。

11. 主管機關對於以核發使用執照之公益空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依建築法規定處理。

12. 公益空間所有權人、使用人等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。

13. 建築物、公益空間及公益設施所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

(二) 經政府指定額外提供公益設施

1. 法源依據

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第二項規定：依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

2. 公益設施內容

二樓南側辦公室(新北市政府)室內主建物面積 766.00 m<sup>2</sup>及一樓大廳(新北市政府) 138.81 m<sup>2</sup>，合計共 904.81 m<sup>2</sup>。(詳附圖 2 社區公益設施平面圖)

公益設施為獨立產權，土地面積依比例持份。因其為獨立出入口，亦不與大樓共用樓電梯，故每月之社區管理費以管理委員會所訂定之費用七折收取。

合計擬捐贈新北市政府之公益設施如下：

二、(二) 經政府指定額外提供之公益設施(臺北縣政府)				
管理機關	樓層	空間名稱	室內面積(m <sup>2</sup> )	室內面積(坪)
臺北縣政府	2F	辦公室(新北市政府)	766.00	231.72
	1F	大廳(新北市政府)	138.81	41.99
	小計		904.81	273.71
不計入容積部份占基準容積比例			904.81 ÷ 16,272.99 = 5.56%	

3. 公益設施動線規劃

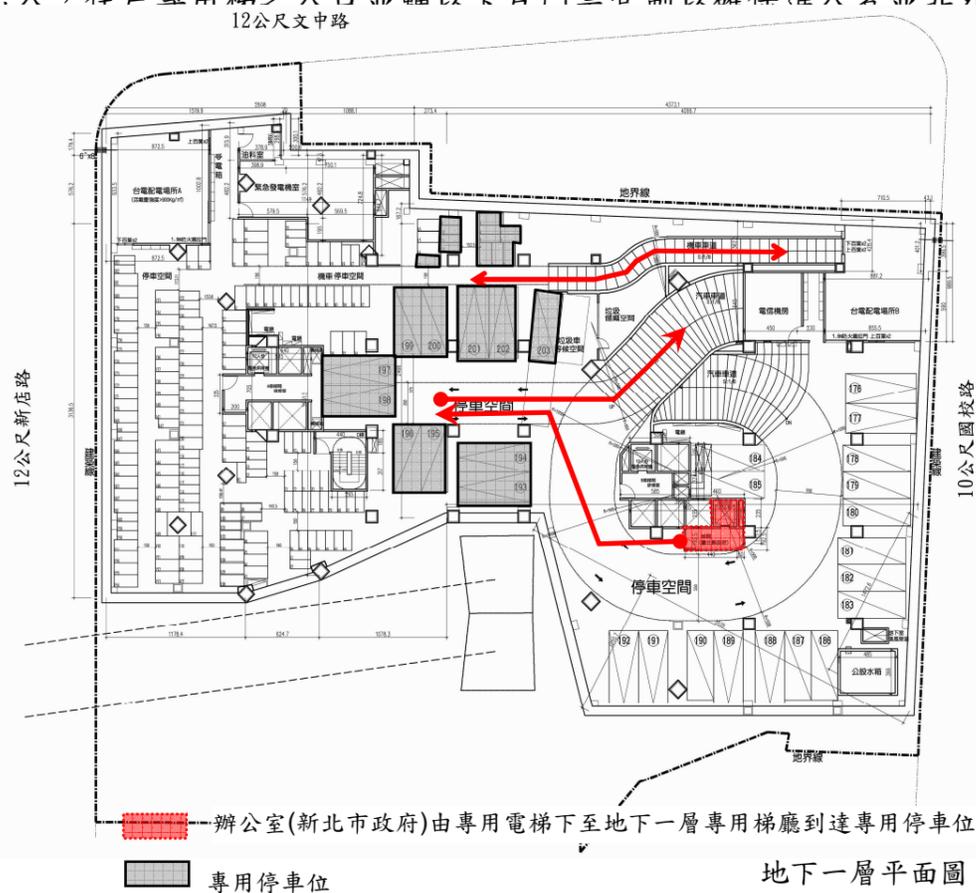
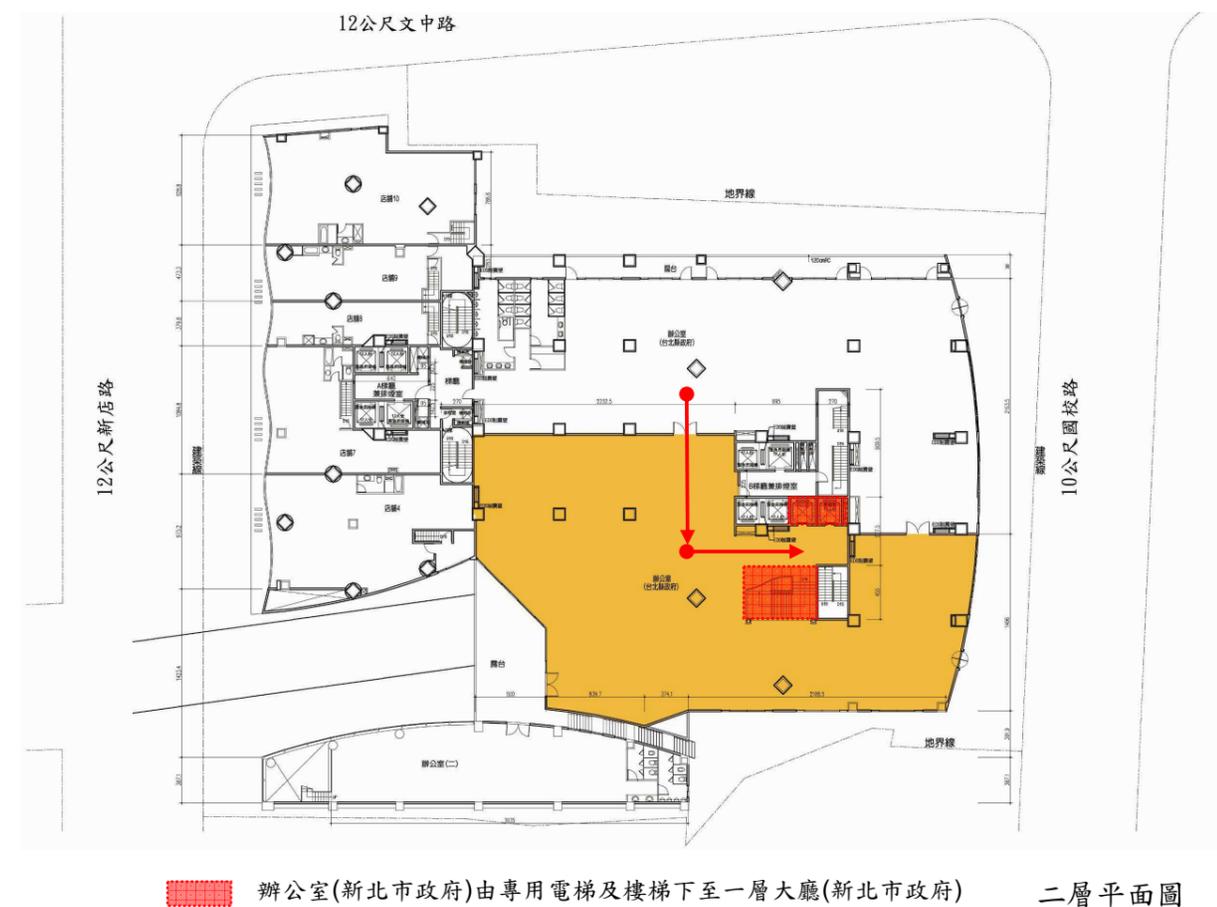
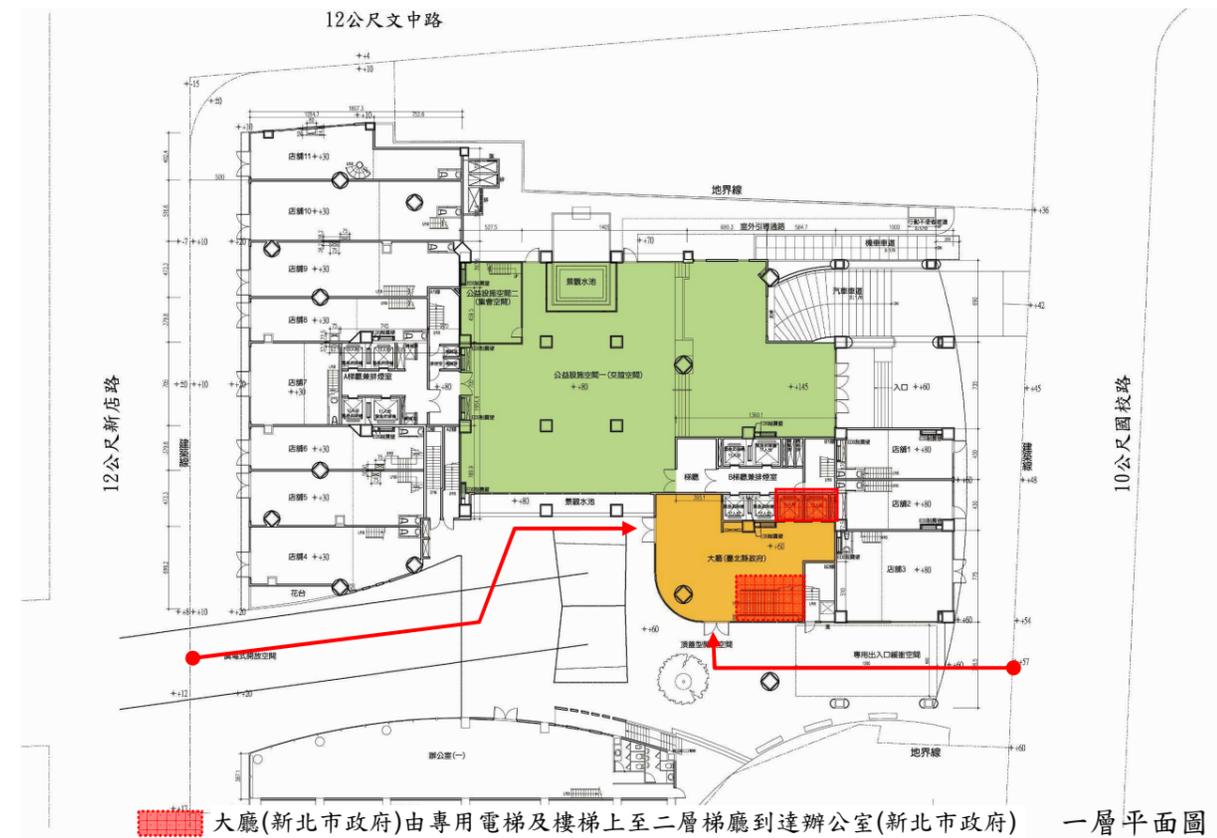
為維護住戶權益避免捐贈公益設施之人員活動(辦公、洽公人員)損害住戶權益，在人員動線管理計畫上擬將住戶動線和公益設施人員動線分開。方式說明如下：

- (1) 動線區隔：公益設施停車位集中設置於地下 1 層以便於管制，設有專用電梯和住戶動線做出區隔。洽公人員於 1 樓也以大廳(新北市政府)之專用樓梯為進出路徑。
- (2) 門禁管制：除了一樓入口大廳以保全人員管制進出人員外，住戶與公益設施人員動線交錯之樓層，其垂直動線入口(樓電梯)輔以卡片門禁管制以確保進入者並非外人，門禁系統併連線至一樓保全人員辦公室。
- (3) 保全系統：為維護住戶權益，委請專業保全公司於每天晚間六點以後嚴格管制捐贈公益空間之進出人員。該費用由捐贈公益設施之使用機構支付。

4. 公益設施停車管理計畫

本案地下停車場除了提供住戶停車使用車位，尚包含提供給新北市政府的公益設施人員專用車位。於地下 1 層 193~203 號法定汽車停車位共 11 席、1~13 號法定機車停車位共 13 席為供新北市政府使用之專用停車位，不可擅自變更作其他用途。

在停車管理計畫上擬將住戶人員動線和公益空間人員動線分開，公益設施停車位集中設置於地下 1 層以便於管制，並提供 1 層獨立電梯專供公益空間停車位使用者出入，住戶專用梯之入口並輔以卡片門禁管制以確保進入者並非外人。



3. 公益設施動線規劃

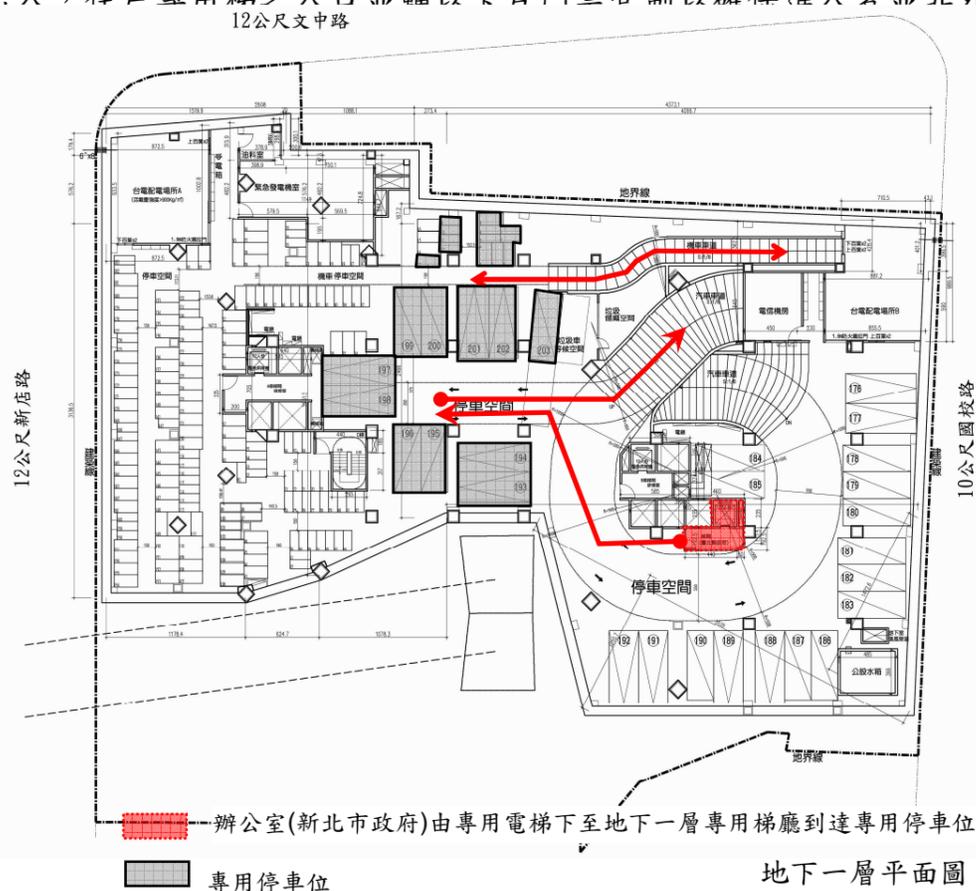
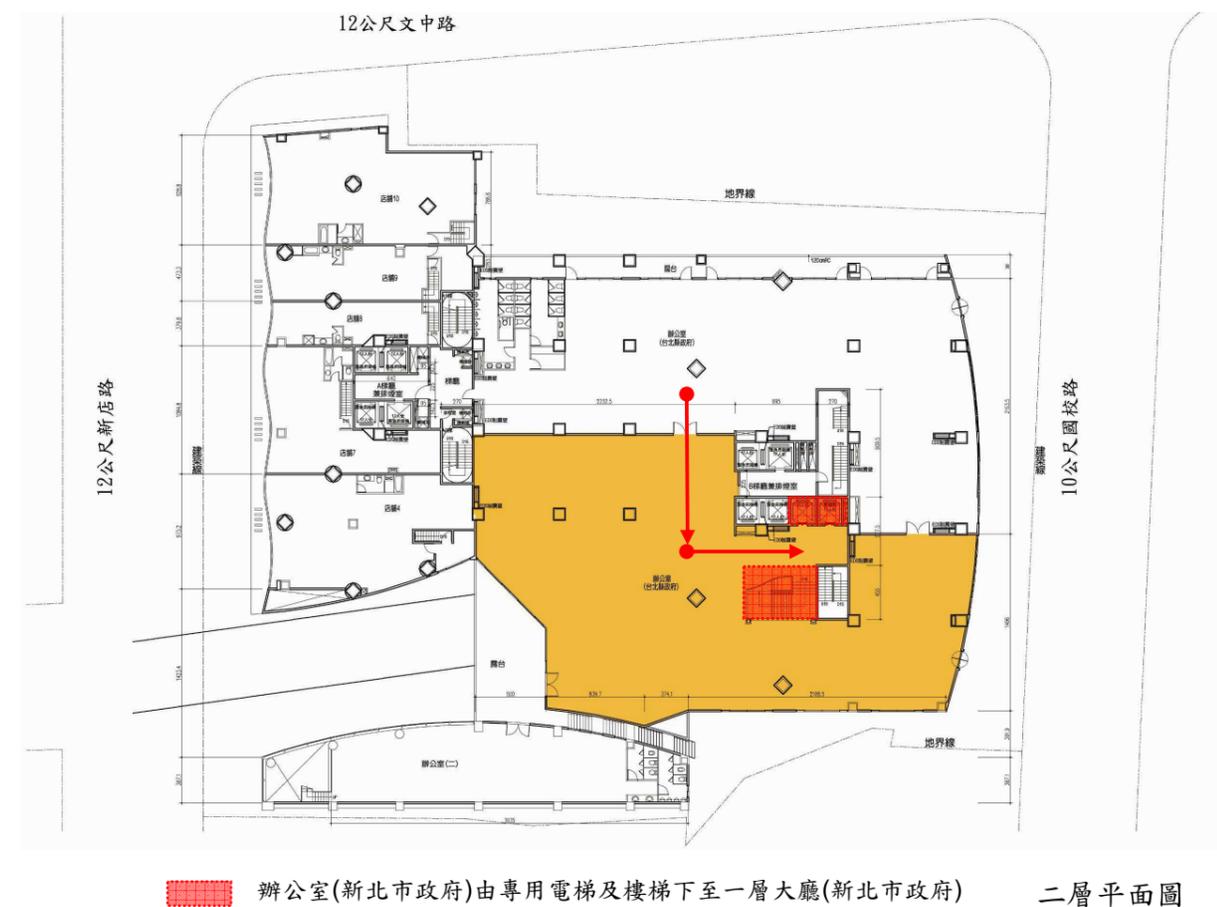
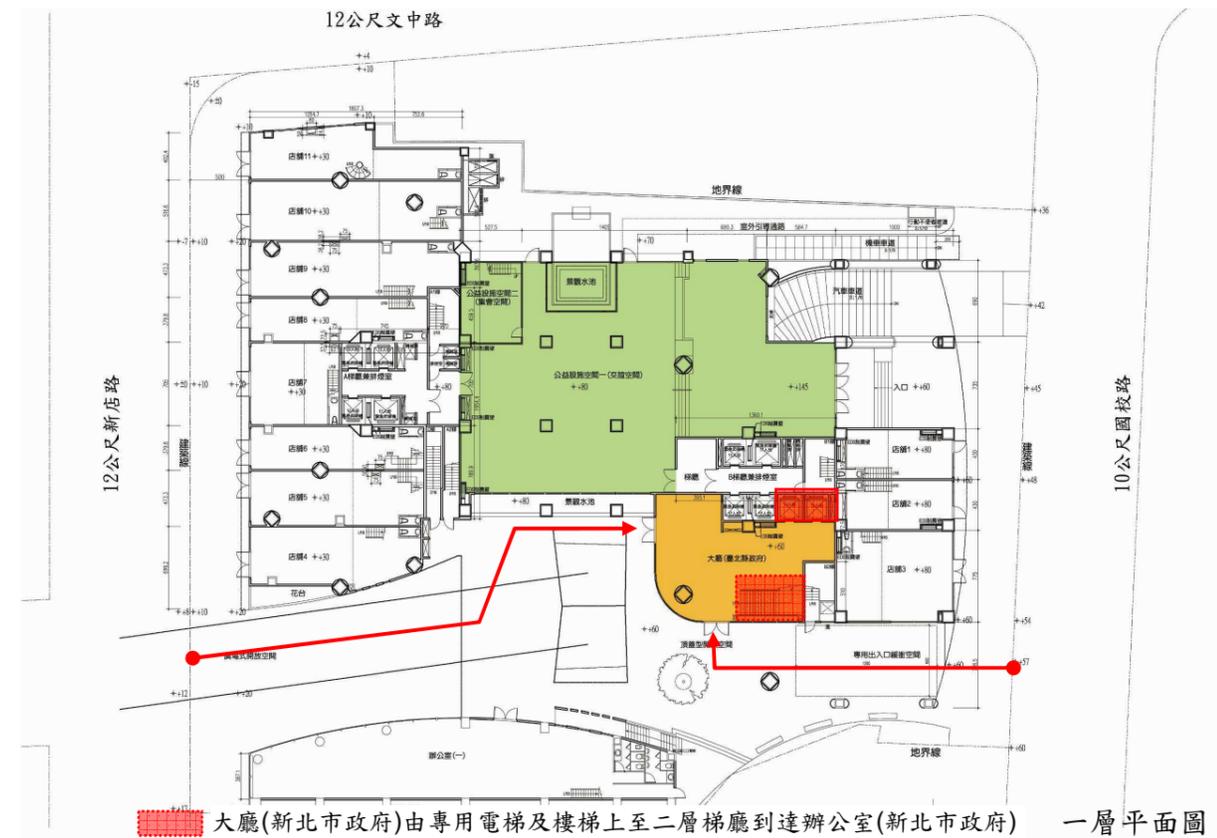
為維護住戶權益避免捐贈公益設施之人員活動(辦公、洽公人員)損害住戶權益，在人員動線管理計畫上擬將住戶動線和公益設施人員動線分開。方式說明如下：

- (1) 動線區隔：公益設施停車位集中設置於地下 1 層以便於管制，設有專用電梯和住戶動線做出區隔。洽公人員於 1 樓也以大廳(新北市政府)之專用樓梯為進出路徑。
- (2) 門禁管制：除了一樓入口大廳以保全人員管制進出人員外，住戶與公益設施人員動線交錯之樓層，其垂直動線入口(樓電梯)輔以卡片門禁管制以確保進入者並非外人，門禁系統併連線至一樓保全人員辦公室。
- (3) 保全系統：為維護住戶權益，委請專業保全公司於每天晚間六點以後嚴格管制捐贈公益空間之進出人員。該費用由捐贈公益設施之使用機構支付。

4. 公益設施停車管理計畫

本案地下停車場除了提供住戶停車使用車位，尚包含提供給新北市政府的公益設施人員專用車位。於地下 1 層 193~203 號法定汽車停車位共 11 席、1~13 號法定機車停車位共 13 席為供新北市政府使用之專用停車位，不可擅自變更作其他用途。

在停車管理計畫上擬將住戶人員動線和公益空間人員動線分開，公益設施停車位集中設置於地下 1 層以便於管制，並提供 1 層獨立電梯專供公益空間停車位使用者出入，住戶專用梯之入口並輔以卡片門禁管制以確保進入者並非外人。



## 5. 公益設施管理維護計畫

(1) 辦公室（觀光局）— 新北市政府觀光旅遊局

## 新北市政府觀光旅遊局管理維護計畫

填報日期：99 年 05 月 14 日

## (三) 建築外觀夜間照明管理維護計畫

1. 建築外觀夜間照明時間將分為夜間 7-10 時、夜間 10-12 時及夜間 12-5 時三段式調整，平均每天使用 5 小時。
2. 實施者提撥之「建築外觀夜間照明專案基金」157 萬元須專款專用，以支應夜間外觀造型燈光之電費及燈具之汰換維護費，不得挪作他用，由公寓大廈管理委員會管理。
3. 「建築外觀夜間照明專案基金」內容，公寓大廈管理委員會不得任意變更或不予執行，如不予執行，主管機關得監督執行或代為執行。
4. 上述管理維護計畫已載明於公寓大廈規約草約。

需用機關	新北市政府觀光旅遊局	
擬使用標的	新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案 本府指定額外提供之公益設施空間	
計畫用途	新北市政府觀光旅遊局（風景區管理處）之辦公空間	
需用期間	永久	
使用計畫	需求面積 (m <sup>2</sup> )	樓地板:1,557.61 m <sup>2</sup> (含 1 樓之部分及 2 樓之全部不含公設，實際可使用之面積)
	進駐人數	新北市政府觀光旅遊局員工，共約 145 人(另加風景區管理處 30 名)。
	預估每年管理維護費用及來源	1. 管理維護費用依年度需求，納編於觀光旅遊局之年度相關預算項下辦理。 2. 有關維護所需人力，依臺灣銀行共同供應契約中處理之。
	預期效益	藉由完善及良好之辦公空間，提高員工之工作效率及增進業務品質；並因臨近各風景區，而得以落實為民服務之工作。
	管理機關	新北市政府觀光旅遊局
	預計開始日期	點交完畢且完成室內裝修後 45 日內
	開放時間	星期一~星期日之上班及加班時間
	使用	新北市政府觀光旅遊局員工及洽公民

一 規約標的、圖說

名		公寓大廈
建	構造等	土造、地上二 六層、地下 層、 出 二層。 樓地板面積 41,149.52 平方公。 建號：
	專有部分	專有部分共計 獨立使用 元。 樓地板面積 平方公。
設施		停車場設施、機 車停放處、 積處、外燈設、 等之建 設施。
基 地	土地 落	地段地號： 等 筆。 門 地： 等。
	面 積	基地面積：3,774.07 平方公。 建築面積：2,538.60 平方公。
	權 關	標 區 部分為共用部分。 標 區 部分為約定專用部分。 標 區 部分為專有部分。
使用執照或建造執照 號		

二 停車空間使用契約書

公寓大廈管理委員會（以下「方」）依區分所有權人會，區分所有權人（以下「方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如圖所之部分。使用約定專用部分時，方應下規定事項，如有之，方得本契約。

每月月 將 月之約定專用權使用 金 元 交 方。

方另定之停車空間使用規。

事 方 使用該停車空間之車 所有者、車 號 及車 等。

契約有效期限為 年 月，自 約之日 效至 年 月 日。如 約，方應於到期 三 月內主動與 方 更換契約， 為自動放 約權。

立契約書人 方 公寓大廈管理委員會  
代 人 主任委員 ( )  
住

方  
民 分 統一編號 ( )  
住

中 民 年 月 日