

[草案]



擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段95地號
(東隆綠大地)等1筆土地都市更新事業計畫案

實施者：東隆綠大地公寓大廈管理委員會
受託者：徐郁富建築師事務所
中華民國 113 年 03 月

事業計畫切結書

立切結書人東隆綠大地公寓大廈管理委員會，茲切結所檢附「擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號(東隆綠大地)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關法律責任均由立切結書人 東隆綠大地公寓大廈管理委員會 自行承擔，與 貴府無關。

上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺南市政府

立切結書人：東隆綠大地公寓大廈管理委員會
統一編號
代表人：蘇俊洋
聯絡地址：大同路 415 號 13 樓 1
聯絡電話：0919897950

中 華 民 國 1 1 3 年 0 3 月

事業計畫委託書

茲委託 徐郁富建築師事務所 全權代表本委員會辦理「擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號(東隆綠大地)等 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：東隆綠大地公寓大廈管理委員會

代表人：蘇俊洋

聯絡地址：大同路 415 號 13 樓 1

聯絡電話：0919897950

統一編號：

受託者：徐郁富建築師事務所

負責人：徐郁富

聯絡地址：臺南市南區新孝路 172 巷 62 號

聯絡電話：06-2631167

統一編號：06398626

中 華 民 國 1 1 3 年 0 3 月

擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號(東隆綠大地)等 1 筆土地都市更新事業計畫案

總 目 錄

壹、辦理緣起與法令依據	1	玖、財務計畫及有關費用分擔構想.....	50
一、辦理緣起.....	1	一、規劃設計類費用	50
二、法令依據.....	1	二、總工程項目費用	50
貳、計畫地區範圍	1	三、費用分擔原則	51
一、基地位置.....	1	拾、管理維護及保固事項.....	53
二、更新地區範圍.....	1	拾壹、實施進度.....	53
三、更新單元範圍.....	1	拾貳、效益評估.....	54
參、實施者	5	拾參、其他應加表明之事項.....	54
肆、計畫目標	5	附錄.....	55
伍、現況分析	5		
一、土地及合法建築物現況.....	5		
二、附近地區建築物現況.....	23		
三、土地及合法建築物權屬	26		
陸、與都市計畫之關係	37		
一、相關都市計畫	37		
二、土地使用說明.....	37		
柒、處理方式及其區段劃分	38		
一、處理方式.....	38		
二、區段劃分.....	38		
捌、整建或維護計畫	38		
一、設計理念.....	38		
二、整建維護項目	40		
三、違章建物處理方式.....	40		
四、整建維護計畫及設計圖說.....	41		

擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號(東隆綠大地)等 1 筆土地都市更新事業計畫案

圖 目 錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 3

圖 2-3 更新單元地形套繪圖 4

圖 5-1 更新單元土地使用現況圖 24

圖 5-2 更新單元周圍建築物使用現況示意圖 25

圖 6-1 土地使用分區示意圖 37

圖 8-1 規劃設計立面示意圖 42

圖 8-2 規劃設計立面示意圖 43

圖 8-3 規劃設計立面示意圖 44

圖 8-5 規劃設計立面示圖 46

圖 8-6 規劃設計立面示圖 47

圖 8-7 規劃設計立面示圖 48

圖 8-8 規劃設計立面示圖 49

擬定嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號(東隆綠大地)等 1 筆土地都市更新事業計畫案

表 目 錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 26

表 5-2 更新單元土地權屬清冊 27

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊 31

表 6-1 土地使用分區面積表 37

表 8-1 總工程項目表..... 40

表 9-1 規劃設計費用分攤金額明細表 50

表 9-2 總工程項目及總經費估算表 50

表 9-3 規劃設計財務分攤金額明細表 51

表 9-4 整建維護工程費用分攤金額明細表..... 52

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案位於嘉義市西區大同路、金山路、玉康路、四維南路所圍成之街廓範圍內，臨大同路。屋齡達 29 年，建築物各立面有老舊髒汙、窗框角隅有 45 度角裂痕、牆面裂痕、磁磚掉落、大理石磚滲水白華等現象，且中庭立面有震損產生磁磚掉落、鋼筋裸露現象，雖已進行修補，但經安全性能評估結果顯示建築物耐震能力應有疑慮，須進一步進行建築物耐震能力詳細評估。因此，本案將進行建築物耐震能力詳細評估確認結構安全，並搭配外牆整建維護計畫，解決上述問題。改善建物本身立面美觀及安全性、提昇居住環境品質，進而改善都市空間環境，美化市容。

本案更新單元範圍之劃定於 112 年 4 月 10 日檢送「嘉義市都市更新單元劃定基準及文件檢核表」(詳附錄?)，向嘉義市政府都市發展處提出申請，本案自行劃定更新單元之土地使用分區為住宅區，合法建築物屋齡達 20 年以上，且經專業建築師鑑定建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞，以及有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形，符合民國 111 年 1 月 11 日發佈之「嘉義市都市更新單元劃定基準」第三條及第六條之規定：

第三條 依本條例第二十三條規定自行劃定之更新單元不得位於農業區、保護區、風景區等非都市發展用地。

前項劃定之更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但符合本條例施行細則第二十一條所定情形者，不在此限。

第六條、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式實施者，不受第四點至第五點之限制。但位於未經本府劃定應實施更新之地區，更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上，並經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：

- (一) 四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。
- (二) 建築物外牆有剝落情形且具有潛在影響公共安全之虞者。
- (三) 有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火

巷搭建構造物之情形。

(四) 經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強者。

(五) 其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。

二、法令依據

都市更新條例第 22 條、32 條、37 條。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案位於嘉義市西區大同路、金山路、玉康路、四維南路所圍成之街廓範圍內，臨大同路。建築物北面臨大同路、南面臨玉康路、東面及西面皆臨民宅。

二、更新地區範圍

本案未位於更新地區範圍內。

三、更新單元範圍

本更新單元範圍為本更新單元為嘉義市西區巷子坪段港坪小段 95 地號 1 筆土地，土地面積合計 1,931 m²，土地所有權人共 113 人。

本更新單元範圍內之合法建築物包括嘉義市西區巷子坪段港坪小段 877 等 112 筆(988 為公設建號)，總樓地板面積 15,414.15 m²(依產權面積填列)，建物所有權人共 113 人。



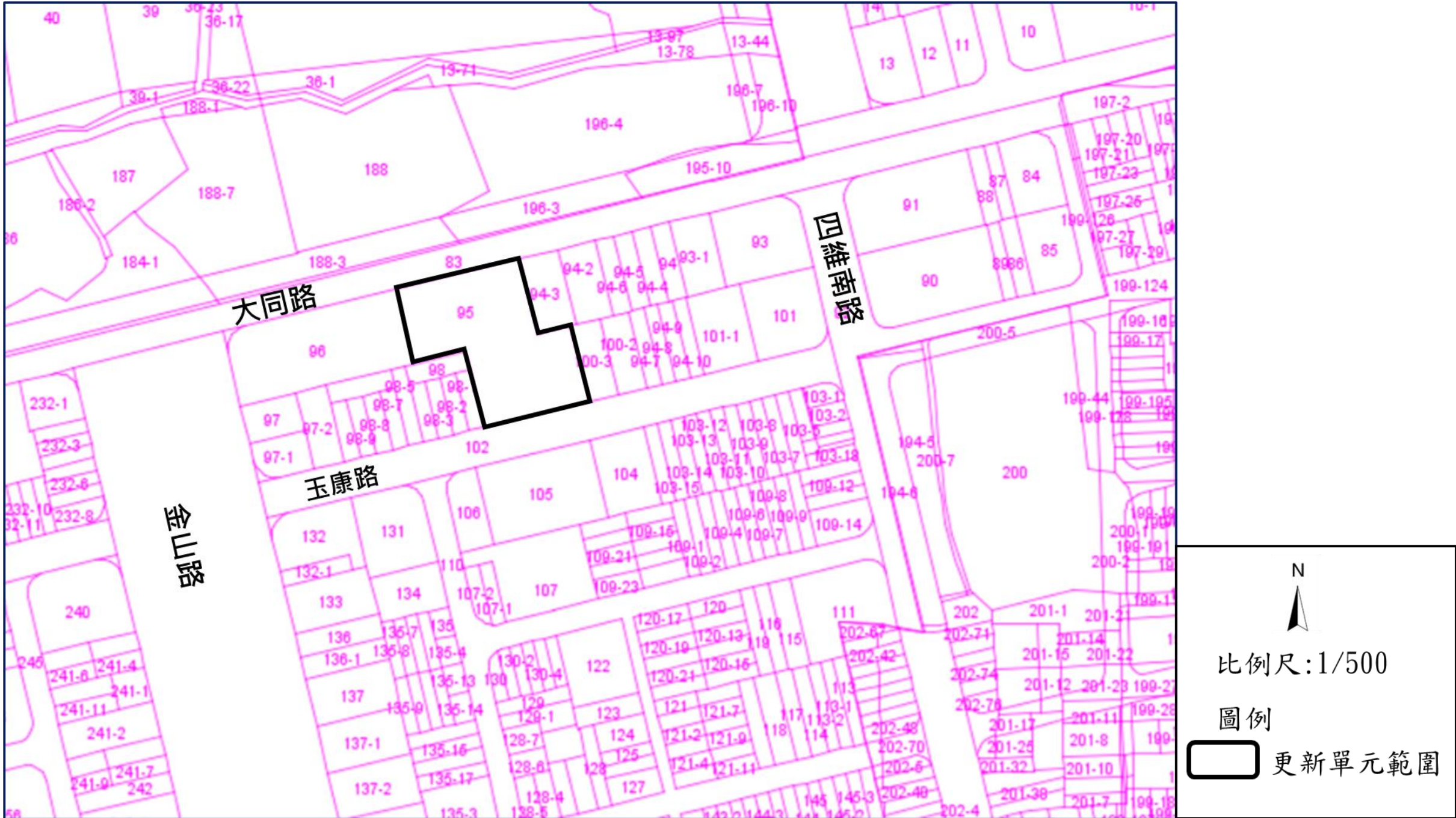


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

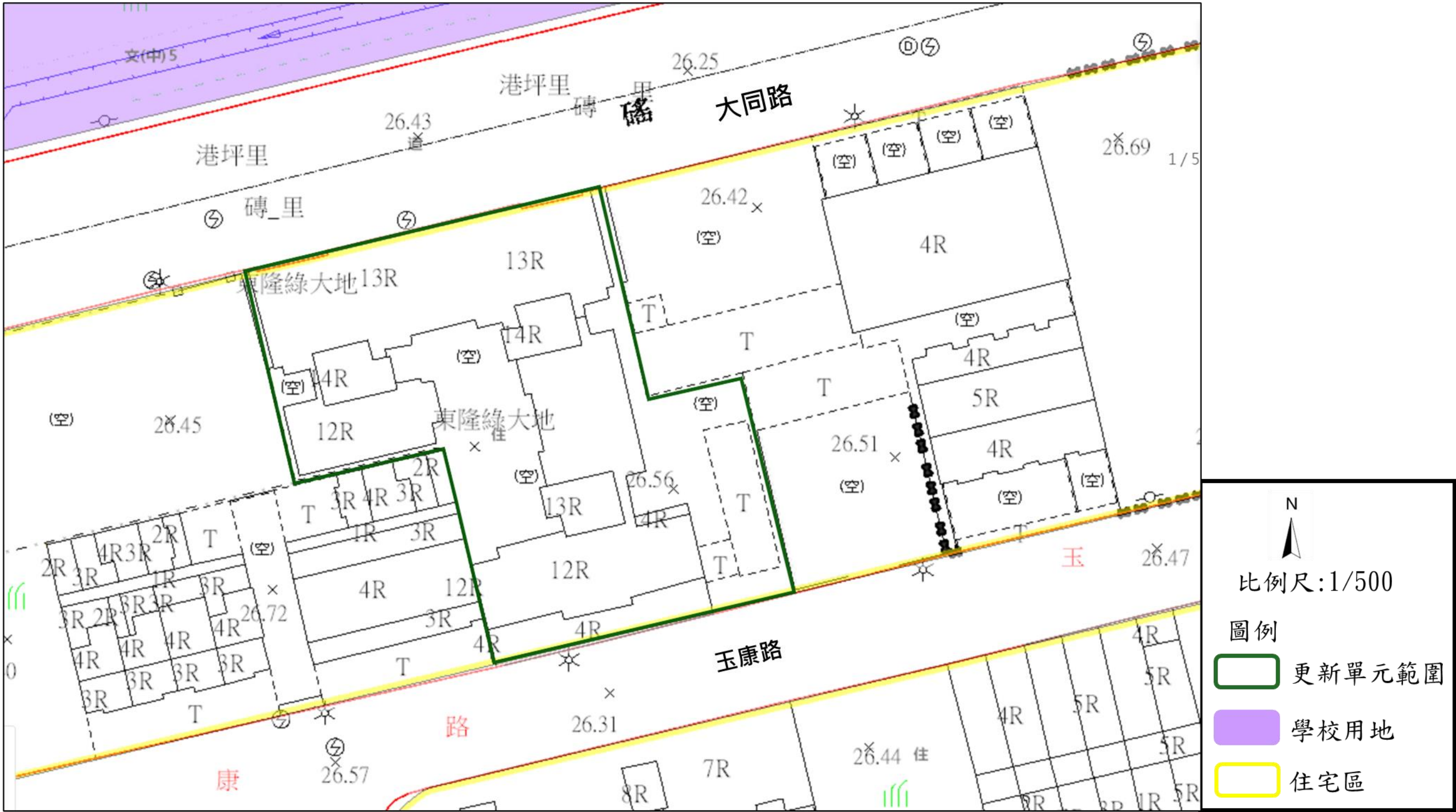


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

本案擬由東隆綠大地公寓大廈管理委員會做為整建維護之實施者，以自主更新方式完成更新工作。

實施者：東隆綠大地公寓大廈管理委員會

地址：大同路 415 號 13 樓 1

登記字號：88 嘉市府工建字第 84068 號

立案日期：中華民國 88 年 11 月 19 日(實施者證明文件影本詳附錄二)

肆、計畫目標

一、改善建物外觀，改善社區屋況老舊問題，提升市容觀瞻與住宅品質

本案位於嘉義市西區大同路、金山路、玉康路、四維南路所圍成之街廓範圍內。屋齡達 29 年，建築物各立面有老舊髒汙、窗框角隅有 45 度角裂痕、牆面裂痕、磁磚掉落、大理石磚滲水白華等現象，且經安全性能評估結果顯示建築物耐震能力應有疑慮，須進一步進行建築物耐震能力詳細評估。因此，本案將進行建築物耐震能力詳細評估確認結構安全，並搭配外牆整建維護計畫，解決上述問題。改善建物本身立面美觀及安全性、提昇居住環境品質，進而改善都市空間環境，美化市容。

二、顧及現住戶之居住權益，維持既有社區網路架構

本案以更新整維方式處理，現有的住戶無須搬遷，既可聯繫原有的社區網路架構，且因產權不改變，亦可避免重建型都更所產生的產權糾紛，更可以減少經費、縮短工期，減少住戶負擔及不便，達到更新成效。

三、成為嘉義市大樓型自主更新示範成功案例之一

近年來政府積極推動自主型都市更新，本案透過嘉義市政府都市發展處所委託的輔導團，協助社區辦理自主更新，透過專業輔導機制協助社區，再經由社區居民自行整合，達到都更共識。目前已陸續有社區朝此一方向努力，期待本案能完成整建維護都更，做為其他社區之參考典範案例。

伍、現況分析

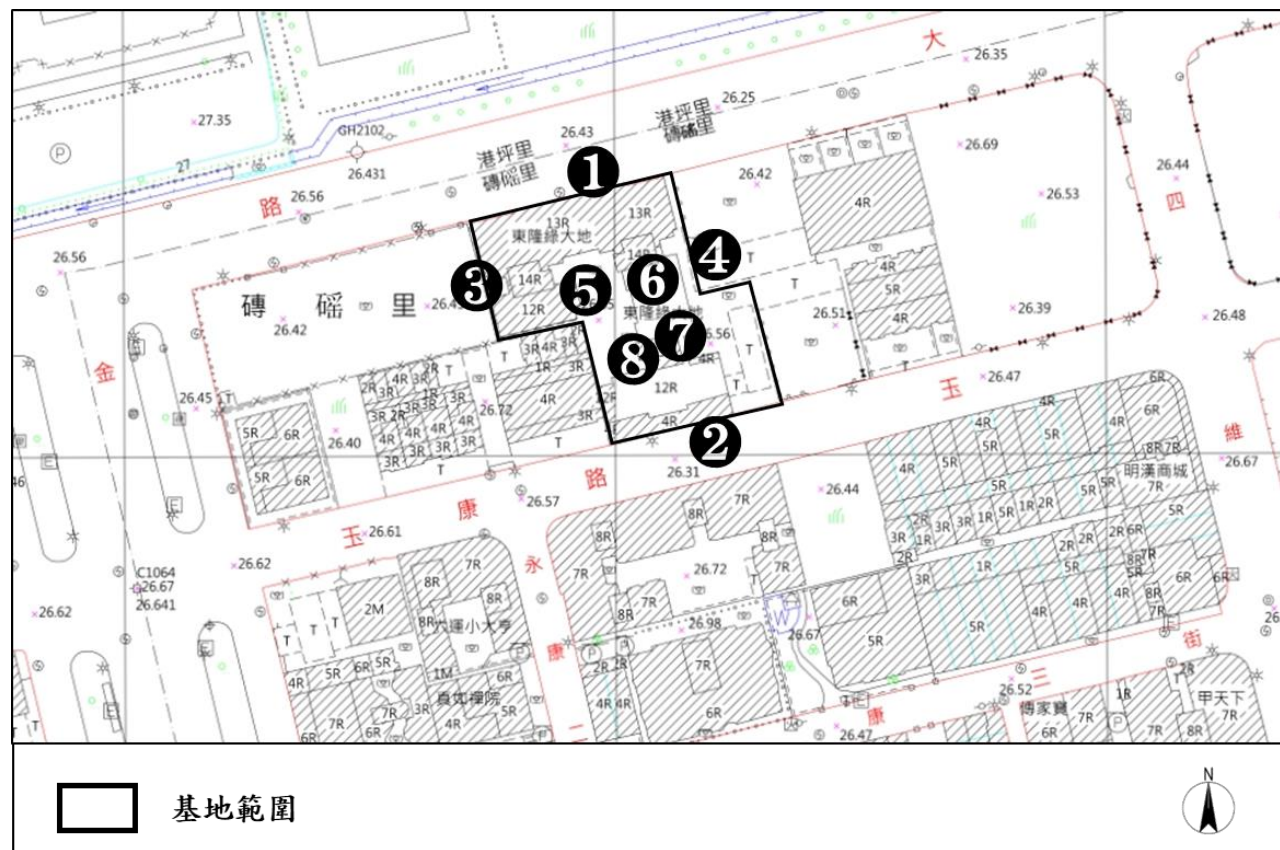
一、土地及合法建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元範圍為本更新單元為嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號 1 筆土地，土地面積合計 1,931 m²，土地所有權人共 113 人。更新單元範圍內為住商混合使用。如圖 5-1 所示。

(二)合法建築物現況

本更新單元為 1 幢 1 棟地上 13 層，地下 1 層之 RC 造大樓，現況為住商混合使用，一樓為店鋪，二樓以上為集合住宅。建築物高度 41 公尺，總樓地板面積 563 m²(依使用執照登載)，屋齡為 29 年，建築完成日期 83 年 6 月 22 日，詳參附錄二使用執照(使照號碼為嘉市工局建使字第 981 號)。



建築物北側立面(臨大同路) ①



建築物南側立面(臨玉康路) ②



建築物西側立面(臨民宅) ③



建築物東側立面(臨民宅) ④



建築物中庭立面 ⑤



建築物中庭立面 ⑥



建築物中庭立面 7



建築物中庭立面 8



社區出入口及車道出入口



空照圖



就目前整建維護工程施作範圍內之建築物待修情況有以下情形：

1.建築物各立面有老舊髒汙、窗框角隅有 45 度角裂痕、牆面裂痕、磁磚掉落、大理石磚滲水白華等現象。

本建築物外牆有老舊髒汙、牆面有裂痕、窗框角隅有 45 度角裂痕、大理石磚滲水白華現象，另外經住戶表示歷經多次地震有產生震損及外牆有磁磚掉落問題，以致有公共安全疑慮。

2.外牆設有增設廣告招牌、鐵窗、雨遮、陽台加窗、防墜欄杆、防盜設施與鐵架部分，騎樓有汽機車停放、中庭及車道有雨遮及管理室空間增建等情形。

本大樓一樓有增設廣告招牌、騎樓有汽機車停放、中庭及車道有設置雨遮、管理室空間增建。另有住戶依其需求裝設鐵窗、雨遮及陽台加窗部分、防墜欄杆或防盜設施與鐵架等情形。

3.空調及外部管線整理

本案目前冷氣大部分裝設在窗台，僅部份裝設於外牆面、陽台位置或鐵窗內，故進行空調及外部管線整理。

4.改善無障礙空間

北側社區騎樓與路面及中庭部分有高低差，有無障礙通行問題。

5. 建築物屋齡已達 28 年，外牆有磁磚脫落及裂縫之情形，社區經申請既有住宅結構安全性能評估，結果顯示建築物耐震能力應有疑慮(詳附錄九)。

本大樓屋齡已達 29 年，外牆有磁磚脫落及裂縫之情形，921 地震時社區即有震損，已於地下室進行緊急補修。另社區配合 105 年度嘉義市政府既有住宅結構安全性能評估補助申請，進行安全性能評估，耐震初評危險度分數 41.86，顯示建築物耐震能力應有疑慮。





北側立面大理石有滲水白華情形



東側立面(窗框角隅有 45 度角裂痕)



南側立面大理石有滲水白華情形



中庭立面部份

經社區住戶表示此為地震後產生之震損(磁磚掉落、鋼筋裸露)-112/4/25 為防磁磚掉落進行修補



磁磚掉落、牆面裂痕(地震後造成)





冷氣室依多數依原窗台位置裝設，部分室外機依需求設置於外牆上、陽台內側、或鐵窗上。



側立面



社區北側騎樓與路面有高低差，以及部分中庭處有稍微高低差。



社區南側出入口



社區中庭一處略有高低差，其餘平順或設有坡道

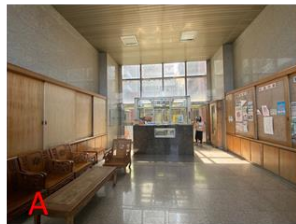




開放空間獎勵:本案有申請開放空間獎勵，騎樓部份屬於沿街步道式有頂蓋開放空間，中庭分別有廣場式開放空間、有頂蓋通路式開放空間及無頂蓋通路式開放空間。
 開放空間使用情況:南側騎樓有汽機車停放佔用、社區中庭有加蓋頂蓋、機車和腳踏車停放，且目前中庭皆為硬鋪面，建議納入基地綠美化一併檢討。
 法定空間使用情況:通道上增設管理室、門廊有增設牆面、車道出入口加蓋頂蓋。

圖片為視角照片

通道



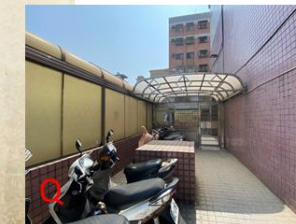
無頂蓋通路式開放空間



門廊



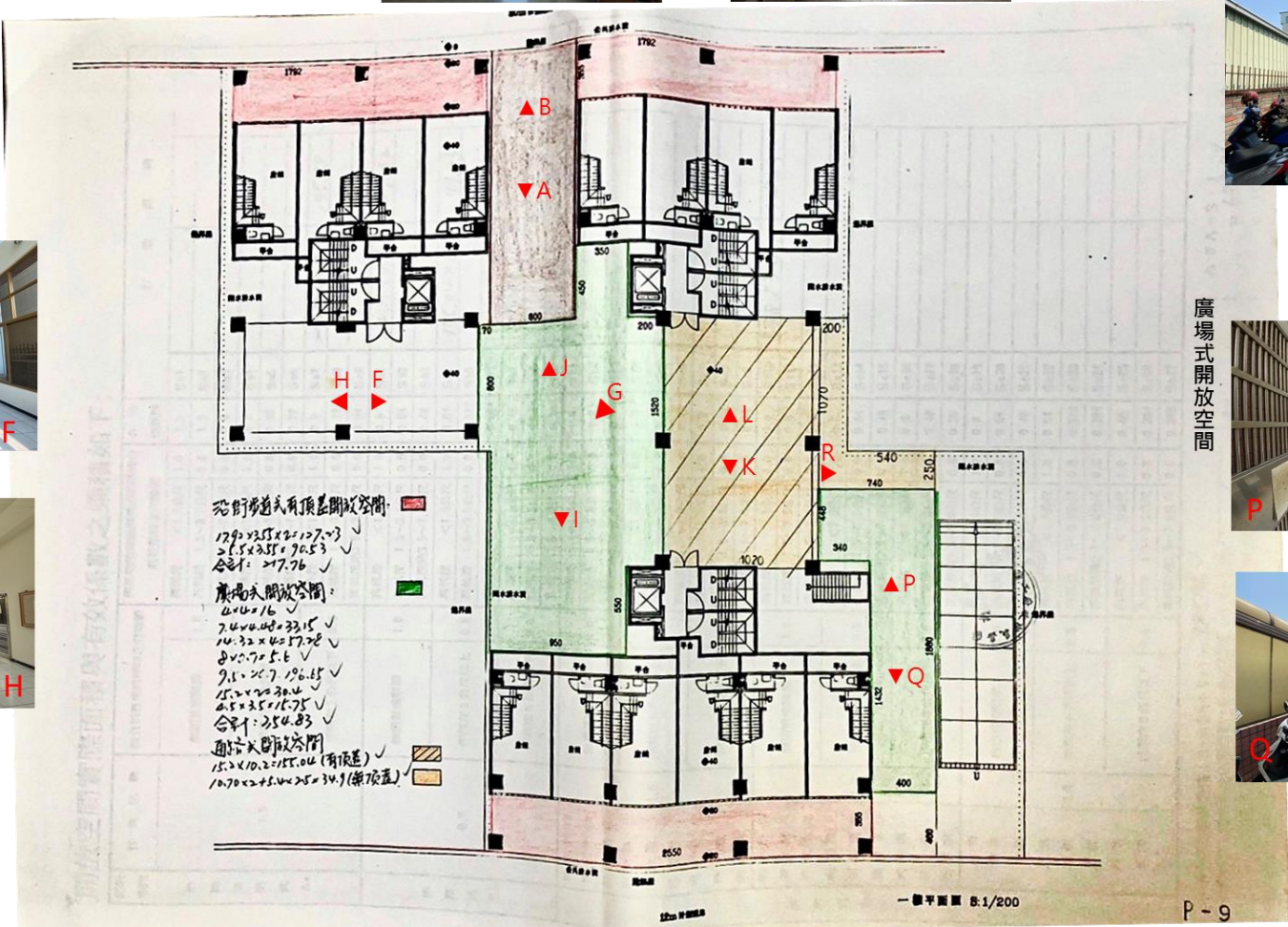
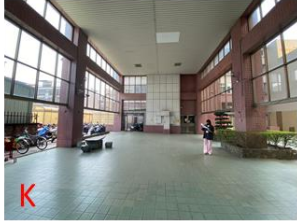
廣場式開放空間



廣場式開放空間



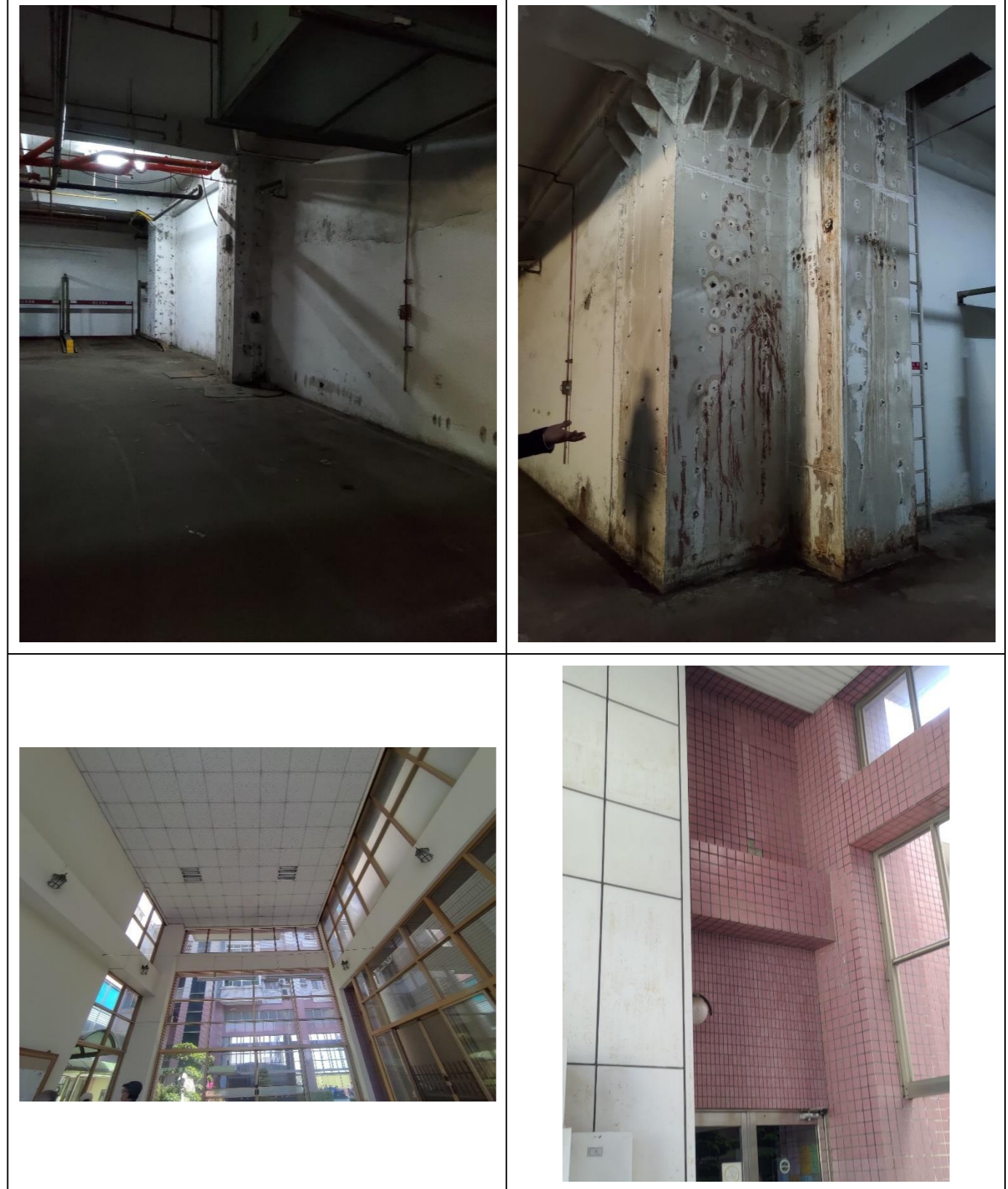
有頂蓋通路式開放空間



屋頂防水部份已自行施作完成



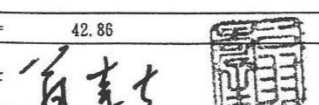
921 地震時社區即有震損，已進行緊急補修；另於 105 年進行安全性能評估，評估結果顯示建築物耐震能力應有疑慮。



建築物現違建、違規物及附掛物情形

鋼筋混凝土造建築物耐震能力初步評估表

建築物名稱: 東隆綠大地公寓大廈 編號: 評估日期: 105.8.25

項次	項 目	配分	評估內容	權數	危險度評分	
1	建築物設計年度	4	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年 2月-71年 6月(0.75) <input type="checkbox"/> 71年6月-78年5月(0.5) <input checked="" type="checkbox"/> 78年5月-86年5月(0.25) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	0.25	1	
2	基地地盤種類	5	<input type="checkbox"/> 台北盆地(1.0) <input type="checkbox"/> 第三類(0.8) <input checked="" type="checkbox"/> 第二類(0.4) <input type="checkbox"/> 第一類(0)	0.4	2	
3	工區震區加速度係數	5	$(Z-0.2)/0.12$; 其中 Z : 震區加速度係數	0.28	1.4	
4	地下室面積比, ra	4	$0 \leq (1.5-ra)/1.5 \leq 1.0$; ra : 地下室面積與建築面積之比	0.33	1.32	
5	基礎型式	4	<input type="checkbox"/> 基脚(無繫梁)(1.0) <input type="checkbox"/> 基脚(有繫梁)(0.5) <input checked="" type="checkbox"/> 格基或筏基(0)	0	0	
6	基地土壤承载力	4	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)	0	0	
7	梁之跨深比, b	6	$0 \leq (10-b)/8 \leq 1.0$	1	6	
8	柱之高深比, a	6	$0 \leq (6-a)/4 \leq 1.0$	0.62	3.72	
9	牆量指標	8	<input type="checkbox"/> 極差(1.0) <input type="checkbox"/> 不良(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.33) <input type="checkbox"/> 良好(0)	0.33	2.64	
10	短柱嚴重性	8	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	2.64	
11	短樑嚴重性	6	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	1.98	
12	軟弱層顯著性	8	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.67	5.36	
13	平面對稱性	5	<input checked="" type="checkbox"/> 差(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	1	5	
14	立面對稱性	4	<input type="checkbox"/> 差(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.5	2	
15	建築物之高寬比或長寬比, d	4	<input type="checkbox"/> d \geq 4(1.0) <input type="checkbox"/> 4>d \geq 2(0.5) <input checked="" type="checkbox"/> d<2(0)	0	0	
16	現況檢視、裂縫銹蝕滲水等程度	8	<input type="checkbox"/> 大(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 小(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.67	5.36	
17	構造變更程度	3	<input type="checkbox"/> 大(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 小(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0	0	
18	垂直增建程度	5	<input type="checkbox"/> 大(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 小(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0	0	
19	屋齡, yr	3	yr/50 \leq 1.0	0.48	1.44	
分數總計		100	D : 危險度評分總計		41.86	
評估結果		<input type="checkbox"/> 確有疑慮(D>60) <input checked="" type="checkbox"/> 應有疑慮(30<D \leq 60) <input type="checkbox"/> 尚無疑慮(D \leq 30)				
其他評估項目:(此部份為外加評分項目、加減最高配分為10分)						
額外增分	1. 液化潛能					0
	2. 近活動斷層距離					2
	3. 分期興建或工程品質有疑慮					0
	4. 曾經受災害者,如水災、火災、震災、人為破壞等					2
	5. 使用用途由低強度改為高強度者					0
額外減分	1. 經適當補強者					3
	2. 使用用途由高強度改為低強度者					0
小計						1
綜合建議事項:(非鋼筋混凝土造建築物,評估人員依現況調查及專業研判提綜合建議)						
總評估分數:危險度評分(D)+ 其它評估項目=		42.86				
評估人員: 建築師/土木技師/結構技師: 簽章 						

違規事項	照片	清查(違規)數量	處理方式
違規鐵窗 (平面鐵窗) 編號:A		無突出外牆面之鐵窗數量: 29處, 且已同意拆除數量: 15處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input checked="" type="checkbox"/> 防墜設施
設置鐵窗 突出花架 編號:B		突出外牆面之花架數量: 26處, 且已同意拆除數量: 20處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input checked="" type="checkbox"/> 防墜設施
違規鐵窗 (突出鐵窗) 編號:C		突出外牆面之鐵窗數量: 172處, 且已同意拆除數量: 139處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input checked="" type="checkbox"/> 防墜設施
1樓外推 編號:D		清查數量: 10處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理
陽台(露臺)增建 編號:E		清查數量: 4處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理
法定空地(開放空間)違建 編號:F		清查數量: 4處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施
法定空地(開放空間)加蓋頂蓋 編號:H		清查數量: 6處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施
鐵架 編號:G		清查數量: 1處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施

違規事項		照片	清查(違規)數量	處理方式
陽台外推或加窗	陽台(露臺)加窗 編號: I		違規數量_76_處。	<input checked="" type="checkbox"/> 拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理
其他	老舊招牌 編號: K		清查數量: <u>10</u> 處。	<input checked="" type="checkbox"/> 有拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理
	雨遮 編號: L		清查數量: 183_處， 同意拆除數量: <u>144</u> 處。	<input checked="" type="checkbox"/> 有拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施
	外掛式冷氣 編號: P		清查數量: <u>66</u> 處	<input checked="" type="checkbox"/> 有拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施
	防墜欄杆或防盜設施 編號: Q		清查數量: <u>2</u> 處及 頂樓 1 組	<input checked="" type="checkbox"/> 有拆除整理計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 僅美化或修繕 <input type="checkbox"/> 不處理 <input type="checkbox"/> 防墜設施
註:拆除意願目前僅針對鐵窗、雨遮、花架進行調查，於 110 年 12 月止初步調查結果，尚未表態者由管委會持續溝通中，後續以工程補助申請時拆除意願確認為準。 拆除意願中，違規拆除表示同意全數拆除，部份拆除表示僅同意拆除鐵窗。				

二、附近地區建築物現況

本大樓座落嘉義市西區大同路上，位在港坪運動公園周邊，為市民休閒運動的好去處，本案整建維護後對於都市環境改善具高度指標之意義。

該區域的土地使用分區為以住宅區、文教區為主，其四周建物型態多為住商混合，周邊以大同路、金山路為主要聯外道路，整體交通網絡非常便捷。

最適步行距離 500 公尺內，可至港坪運動公園、港坪國民小學、玉山國中等。整體而言，周邊生活及交通網絡完善。(詳參圖 5-2)。

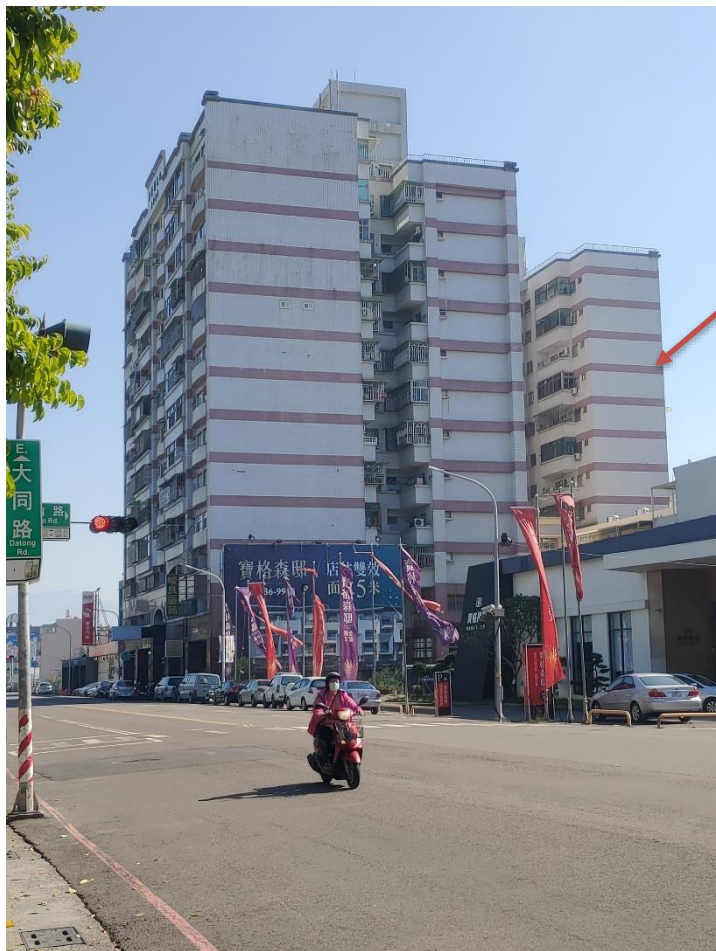
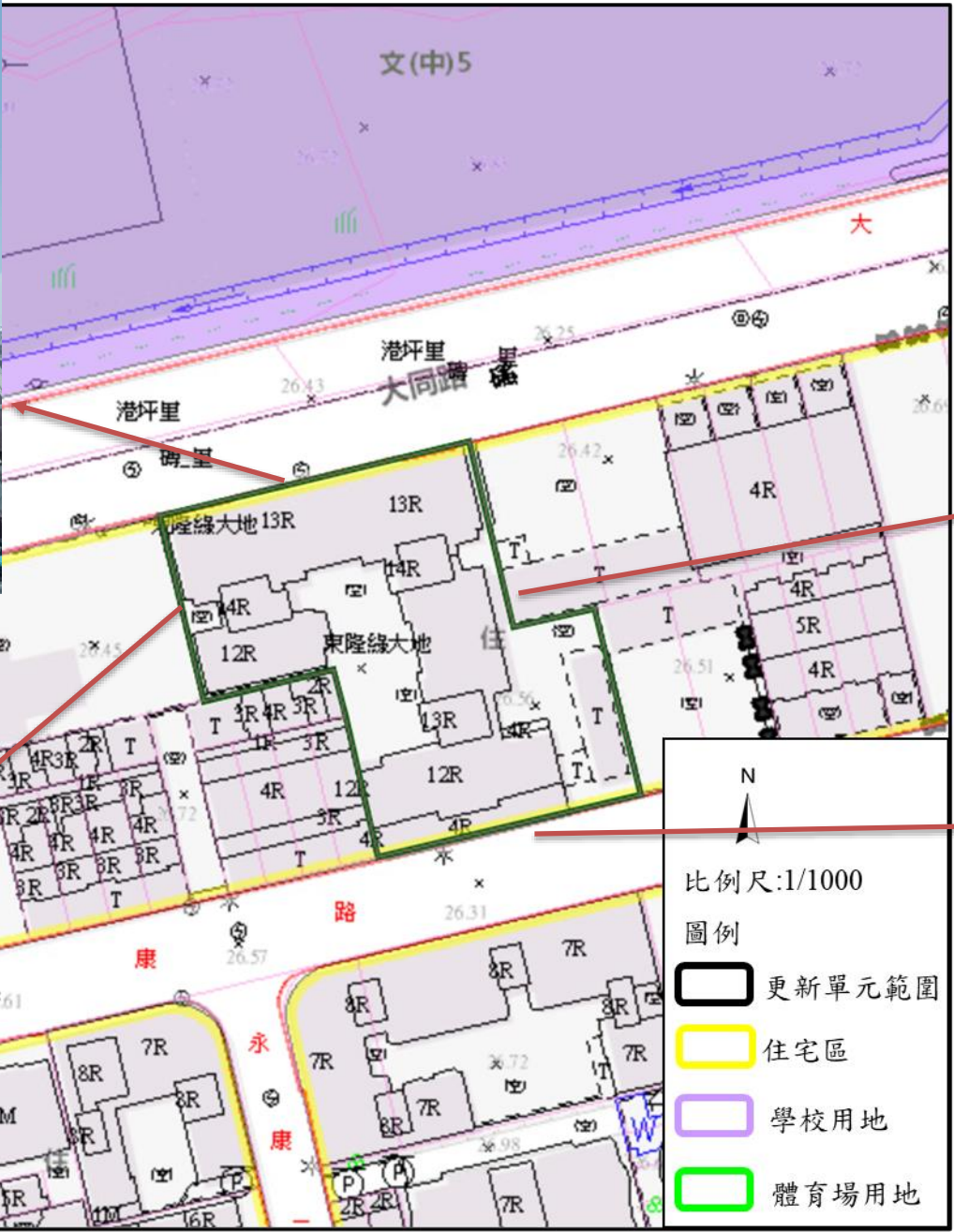
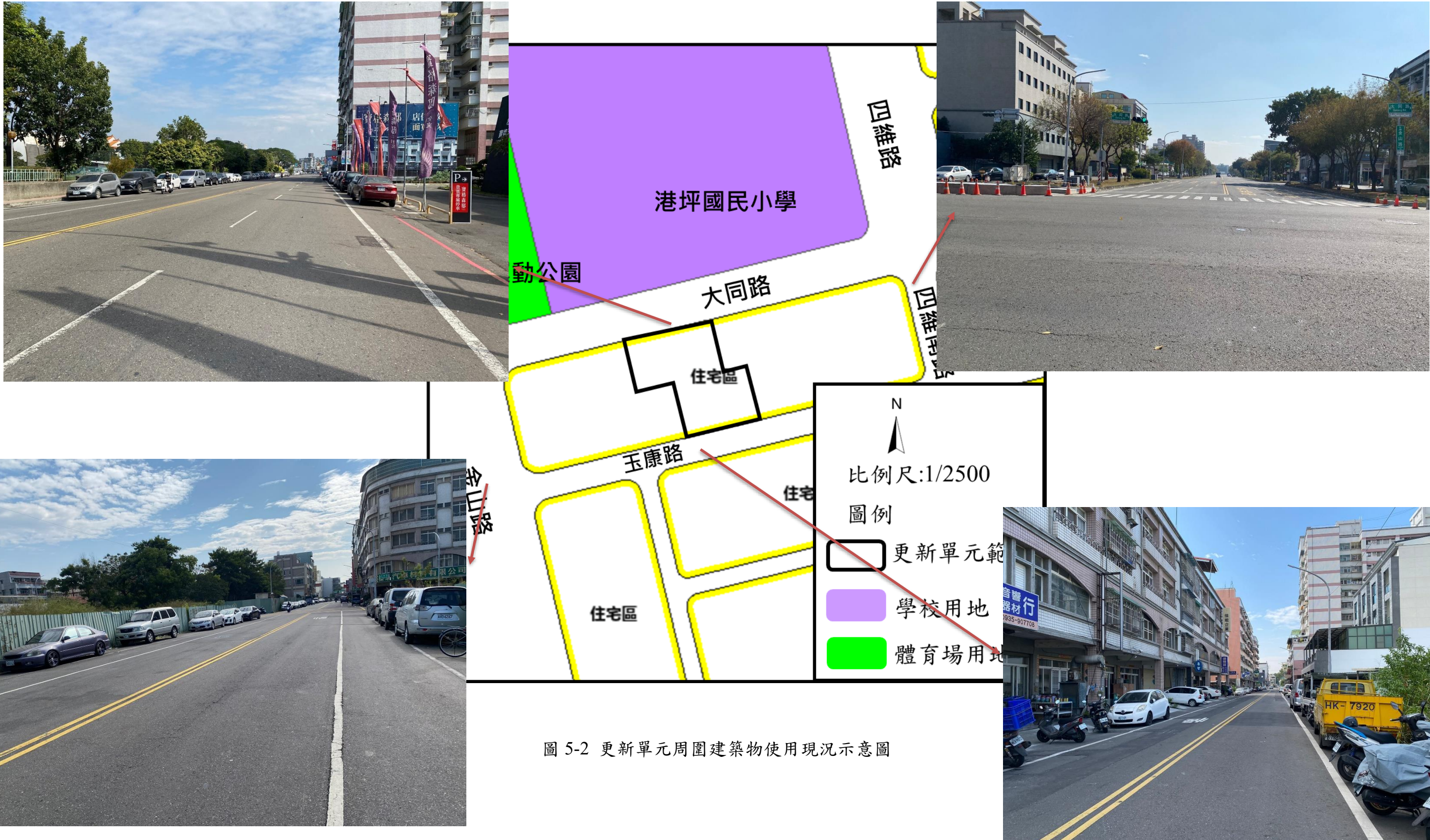


圖 5-1 更新單元土地使用現況圖



三、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍為嘉義市西區港子坪段港坪小段 95 地號 1 筆土地，土地面積合計 1,931 m²，土地所有權人共 113 人。(詳表 5-2)。

(二)合法建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物包括嘉義市西區港子坪段港坪小段 877 等 112 筆(988 為公設建號)，總樓地板面積 15,414.15 m²(依產權面積填列)，建物所有權人共 113 人。(詳參表 5-3)。

(三)公、私有土地分佈狀況

本更新單元內計有 1 筆土地，由土地所有權人共同持有，皆為私有土地，持分面積為 1,931 m²。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地 面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有 土地	國有地	-	-	-	-
	縣(市)有地	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		1,931	100.00%	113	100.00%
合計		1,931	100.00%	113	100.00%

(四)同意參與都市更新事業比例計算

(尚未統計)

表 5-2 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部			備註
	地段	小段	地號	土地面積(m2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	港子坪	港坪	95	1931	0010	洪	113/10000	21.82				
2	港子坪	港坪	95	1931	0013	黃	143/10000	27.61	0053	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
3	港子坪	港坪	95	1931	0014	蔡	115/10000	22.21	0051	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
4	港子坪	港坪	95	1931	0015	翁	113/10000	21.82	0050	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
5	港子坪	港坪	95	1931	0017	吳	118/10000	22.79	0123	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
6	港子坪	港坪	95	1931	0019	陳	118/10000	22.79				
7	港子坪	港坪	95	1931	0024	蔡	90/10000	17.38				
8	港子坪	港坪	95	1931	0026	李	132/10000	25.49	0263	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	
	港子坪	港坪	95	1931	0176		129/10000	24.91	0241	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
9	港子坪	港坪	95	1931	0027	蘇	114/10000	22.01	0175	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
10	港子坪	港坪	95	1931	0030	王	60/10000	11.59	0038	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
11	港子坪	港坪	95	1931	0032	林	96/10000	18.54	0148	抵押權	台灣銀行股份有限公司	
12	港子坪	港坪	95	1931	0034	李	71/10000	13.71	0035	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
13	港子坪	港坪	95	1931	0035	龐	72/10000	13.90				
14	港子坪	港坪	95	1931	0036	賴	96/10000	18.54	0025	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
15	港子坪	港坪	95	1931	0037	劉	114/10000	22.01				
16	港子坪	港坪	95	1931	0038	陳	88/10000	16.99				
17	港子坪	港坪	95	1931	0044	林	88/10000	16.99				
18	港子坪	港坪	95	1931	0046	陳	60/10000	11.59				
19	港子坪	港坪	95	1931	0054	黃	114/10000	22.01	0033	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
20	港子坪	港坪	95	1931	0056	黃	90/10000	17.38				
21	港子坪	港坪	95	1931	0057		71/10000	13.71	0118	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
22	港子坪	港坪	95	1931	0059	宋	96/10000	18.54	0183	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
23	港子坪	港坪	95	1931	0062	賴	90/10000	17.38				
24	港子坪	港坪	95	1931	0063	邱	60/10000	11.59	0127	抵押權	南山人壽保險股份有限公司	
25	港子坪	港坪	95	1931	0064	翁	71/10000	13.71				
26	港子坪	港坪	95	1931	0065	鄭	72/10000	13.90				
27	港子坪	港坪	95	1931	0068	蘇	202/10000	39.01				
28	港子坪	港坪	95	1931	0069	黃	90/10000	17.38				
29	港子坪	港坪	95	1931	0070	高	72/10000	13.90	0275	最高限額抵押權	嘉義縣六腳鄉農會	
30	港子坪	港坪	95	1931	0071	洪	96/10000	18.54	0022	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
31	港子坪	港坪	95	1931	0072	辛	114/10000	22.01				
32	港子坪	港坪	95	1931	0081	許	60/10000	11.59				

編號	標示部				所有權部				他項權利部			備註
	地段	小段	地號	土地面積(m2)	登記次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
33	港子坪	港坪	95	1931	0085	翁	90/10000	17.38				
34	港子坪	港坪	95	1931	0091	黃	71/10000	13.71	0014	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
35	港子坪	港坪	95	1931	0097	溫	71/10000	13.71				
36	港子坪	港坪	95	1931	0098	鄭	41/10000	7.92	0140	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
37	港子坪	港坪	95	1931	0106	周	116/10000	22.40				
38	港子坪	港坪	95	1931	0112	王	116/10000	22.40	0168	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
39	港子坪	港坪	95	1931	0115	施	64/10000	12.36				
40	港子坪	港坪	95	1931	0118	蘇	88/10000	16.99	0301 0302	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
41	港子坪	港坪	95	1931	0119	曾	71/10000	13.71	0094	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
42	港子坪	港坪	95	1931	0121	曾	72/10000	13.90				
43	港子坪	港坪	95	1931	0123	周	72/10000	13.90	0170	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	
44	港子坪	港坪	95	1931	0126	吳	116/10000	22.40				
45	港子坪	港坪	95	1931	0130	陳	96/10000	18.54				
46	港子坪	港坪	95	1931	0134	林	114/10000	22.01	0159	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
47	港子坪	港坪	95	1931	0135	黃	96/10000	18.54	0166	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
48	港子坪	港坪	95	1931	0140		60/10000	11.59	0184	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
49	港子坪	港坪	95	1931	0141	游	192/10000	37.08	0254	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
50	港子坪	港坪	95	1931	0145	何	41/10000	7.92	0142	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
51	港子坪	港坪	95	1931	0146	王	41/10000	7.92	0143	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
52	港子坪	港坪	95	1931	0149	褚	41/10000	7.92	0146	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
53	港子坪	港坪	95	1931	0150	郭	114/10000	22.01				
54	港子坪	港坪	95	1931	0154	李	116/10000	22.40				
55	港子坪	港坪	95	1931	0160	王	16/10000	3.09				
56	港子坪	港坪	95	1931	0161	施	16/10000	3.09				
57	港子坪	港坪	95	1931	0164	邱	90/10000	17.38	0174	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
58	港子坪	港坪	95	1931	0166	聶	60/10000	11.59	0296	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
59	港子坪	港坪	95	1931	0170	王	88/10000	16.99				
60	港子坪	港坪	95	1931	0171	黃	114/10000	22.01				
61	港子坪	港坪	95	1931	0180	李	118/10000	22.79	0194	抵押權	台灣銀行股份有限公司	
62	港子坪	港坪	95	1931	0181	黃	116/10000	22.40	0224 0308	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
63	港子坪	港坪	95	1931	0183	魏	88/10000	16.99	0197 0243	抵押權、最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司 台新國際商業銀行股份有限公司	
64	港子坪	港坪	95	1931	0186	李	96/10000	18.54	0303	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	

編號	標示部				所有權部				他項權利部			備註
	地段	小段	地號	土地面積(m2)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
									0304			
65	港子坪	港坪	95	1931	0191	林	122/10000	23.56				
66	港子坪	港坪	95	1931	0192	李	88/10000	16.99				
67	港子坪	港坪	95	1931	0197	蔡	60/10000	11.59				
68	港子坪	港坪	95	1931	0198	蔡	116/10000	22.40	0218	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
69	港子坪	港坪	95	1931	0199	羅	71/10000	13.71	0297 0298	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	
70	港子坪	港坪	95	1931	0200	郭	114/10000	22.01	0220	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
71	港子坪	港坪	95	1931	0201	陳	72/10000	13.90	0291	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限公司	
72	港子坪	港坪	95	1931	0202	莊	116/10000	22.40	0221	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
73	港子坪	港坪	95	1931	0203	戴	71/10000	13.71				
74	港子坪	港坪	95	1931	0205	林	114/10000	22.01	0176	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	
75	港子坪	港坪	95	1931	0207	賴	71/10000	13.71				
76	港子坪	港坪	95	1931	0208	蔡	96/10000	18.54				
77	港子坪	港坪	95	1931	0211	吳	72/10000	13.90				
78	港子坪	港坪	95	1931	0214	郭	88/10000	16.99				
79	港子坪	港坪	95	1931	0217	陳	119/10000	22.98				
80	港子坪	港坪	95	1931	0219	王	72/10000	13.90				
81	港子坪	港坪	95	1931	0221	林	71/10000	13.71	0310	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
82	港子坪	港坪	95	1931	0222	鍾	60/10000	11.59				
83	港子坪	港坪	95	1931	0223	張	116/10000	22.40	0256	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
84	港子坪	港坪	95	1931	0225	朱	96/10000	18.54				
85	港子坪	港坪	95	1931	0227	王	41/10000	7.92	0261 0305	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
86	港子坪	港坪	95	1931	0228	林	114/10000	22.01	0289 0290	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
87	港子坪	港坪	95	1931	0233	劉	60/10000	11.59	0268	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
88	港子坪	港坪	95	1931	0234	陳	41/10000	7.92	0271	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
89	港子坪	港坪	95	1931	0235	林	41/10000	7.92	0272	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
90	港子坪	港坪	95	1931	0236	蔡	116/10000	22.40				
91	港子坪	港坪	95	1931	0237	蕭	72/10000	13.90	0273	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
92	港子坪	港坪	95	1931	0239	莊	88/10000	16.99				
93	港子坪	港坪	95	1931	0241	李	90/10000	17.38	0278	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	
94	港子坪	港坪	95	1931	0242	林	116/10000	22.40	0279	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
95	港子坪	港坪	95	1931	0243	阮	118/10000	22.79	0280	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	

編號	標示部				所有權部				他項權利部			備註
	地段	小段	地號	土地面積(m2)	登記次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積 (m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
96	港子坪	港坪	95	1931	0244	陳	41/10000	7.92	0281 0312	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
97	港子坪	港坪	95	1931	0245	簡	114/10000	22.01	0282	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
98	港子坪	港坪	95	1931	0246	黃	96/10000	18.54				
99	港子坪	港坪	95	1931	0247	梁	96/10000	18.54	0284	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
100	港子坪	港坪	95	1931	0249	李	45/10000	8.69				
101	港子坪	港坪	95	1931	0250	李	45/10000	8.69				
102	港子坪	港坪	95	1931	0251	張	116/10000	22.40				
103	港子坪	港坪	95	1931	0252	陳	44/10000	8.50				
104	港子坪	港坪	95	1931	0253	陳	44/10000	8.50				
105	港子坪	港坪	95	1931	0254	江	41/10000	7.92				
106	港子坪	港坪	95	1931	0255	林	90/10000	17.38	0292 0293 0311	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司 和勁企業股份有限公司	
107	港子坪	港坪	95	1931	0256	官	90/10000	17.38	0294 0295	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
108	港子坪	港坪	95	1931	0257	張	72/10000	13.90	0299	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
109	港子坪	港坪	95	1931	0258	葉	96/10000	18.54	0300	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
110	港子坪	港坪	95	1931	0259	鍾	60/10000	11.59				
111	港子坪	港坪	95	1931	0261	吳	41/10000	7.92	0306	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
112	港子坪	港坪	95	1931	0262	曾	142/10000	27.42	0307	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
113	港子坪	港坪	95	1931	0263	黃	96/10000	18.54	0309	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	

表 5-3 更新單元合法建築物權屬清冊

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	877	大同路 423 號	大同路 423 號	0003	林	1	178.12	0005	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	
2	878	大同路 129 號	大同路 421 號	0001	洪	1	172.68				
3	879	大同路 419 號	大同路 419 號	0004	黃	1	175.90				
4	880	大同路 417 號	大同路 417 號	0003	曾	1	220.86	0002	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
5	881	大同路 117 號	大同路 409 號	0001	黃	1	219.98	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
6	882	大同路 115 號	大同路 407 號	0001	蔡	1	176.08	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
7	883	大同路 113 號	大同路 405 號	0001	翁	1	172.68	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
8	884	大同路 403 號	大同路 403 號	0004	張	1	178.12	0005	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
9	885	永康五街 42 號	玉康路 456 號	0001	吳	1	185.83	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
10	886	玉康路 452 之 1 號	玉康路 454 號	0003	阮	1	184.36	0007	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	
11	887	永康五街 38 號	玉康路 452 號	0001	陳	1	184.36				
12	888	玉康路 450 號	玉康路 450 號	0003	林	1	190.14				
13	889	玉康路 448 號	玉康路 448 號	0005	陳	1	183.60				
14	890	玉康路 446 號	玉康路 446 號	0002	李	1	185.83	0002	抵押權	台灣銀行股份有限公司	
15	891	大同路 123 號 4 樓 1	大同路 415 號 4 樓 1	0001	辛	1	175.19				
16	892	大同路 415 號 5 樓之 1	大同路 415 號 5 樓之 1	0001	蘇	1	175.19	0004	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
17	893	大同路 123 號 6 樓 1	大同路 415 號 6 樓 1	0002	郭	1	175.19				
18	894	大同路 123 號 7 樓 1	大同路 415 號 7 樓 1	0001	劉	1	175.19				
19	895	大同路 415 號 8 樓之 1	大同路 415 號 8 樓之 1	0006	林	1	175.19	0005	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
20	896	大同路 415 號 9 樓 1	大同路 415 號 9 樓 1	0005	簡	1	175.19	0005	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
21	897	大同路 123 號 10 樓 1	大同路 415 號 10 樓 1	0001	黃	1	175.19	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
22	898	大同路 415 號 11 樓之 1	大同路 415 號 11 樓之 1	0002	林	1	175.19	0001	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
23	899	大同路 415 號 12 樓之 1	大同路 415 號 12 樓之 1	0002	郭	1	175.19	0003	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
24	900	大同路 123 號 13 樓 1	大同路 415 號 13 樓 1	0001	蘇	1	175.19				
	910	大同路 123 號 13 樓 2	大同路 415 號 13 樓 2	0001		1	136.08				
25	901	大同路 415 號 4 樓之 2	大同路 415 號 4 樓之 2	0002	王	1	136.08				
26	902	大同路 415 號 5 樓之 2	大同路 415 號 5 樓之 2	0002	莊	1	136.08				
27	903	大同路 415 號 6 樓之 2	大同路 415 號 6 樓之 2	0006	李	1	136.08				
28	904	大同路 415 號 7 樓 2	大同路 415 號 7 樓 2	0001	陳	1	136.08				
29	905	大同路 123 號 8 樓 2	大同路 415 號 8 樓 2	0001	林	1	136.08				
30	906	大同路 415 號 9 樓之 2	大同路 415 號 9 樓之 2	0002	蘇	1	136.08	0005	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
31	907	大同路 415 號 10 樓之 2	大同路 415 號 10 樓之 2	0004	郭	1	136.08				
32	908	大同路 415 號 11 樓之 2	大同路 415 號 11 樓之 2	0003	陳	1/2	68.04				
33	908	大同路 415 號 11 樓之 2	大同路 415 號 11 樓之 2	0004	陳	1/2	68.04				
34	909	大同路 415 號 12 樓之 2	大同路 415 號 12 樓之 2	0007	魏	1	136.08	0005	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
35	911	大同路 119 號 4 樓 1	大同路 411 號 4 樓 1	0001	蔡	1	136.08				
36	912	大同路 411 號 5 樓 1	大同路 411 號 5 樓 1	0004	林	1	136.08	0012	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司和勁 企業股份有限公司	
37	913	大同路 411 號 6 樓之 1	大同路 411 號 6 樓之 1	0006	李	1/2	68.04				
38	913	大同路 411 號 6 樓之 1	大同路 411 號 6 樓之 1	0007	李	1/2	68.04				
39	914	大同路 411 號 7 樓 1	大同路 411 號 7 樓 1	0002	邱	1	136.08	0003	抵押權	新光人壽保險股份有限公司	
40	915	大同路 411 號 8 樓之 1	大同路 411 號 8 樓之 1	0002	李	1	136.08	0002	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	
41	916	大同路 411 號 9 樓之 1	大同路 411 號 9 樓之 1	0003	官	1	136.08	0002	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
42	917	大同路 119 號 10 樓 1	大同路 411 號 10 樓 1	0001	黃	1	136.08				
43	918	大同路 411 號 11 樓之 1	大同路 411 號 11 樓之 1	0001	賴	1	136.08				
44	919	大同路 119 號 12 樓 1	大同路 411 號 12 樓 1	0001	翁	1	136.08				
45	920	大同路 411 號 13 樓之 1	大同路 411 號 13 樓之 1	0001	黃	1	136.08				
46	921	大同路 411 號 4 樓 2	大同路 411 號 4 樓 2	0005	黃	1	176.26	0006	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
47	922	大同路 411 號 5 樓之 2	大同路 411 號 5 樓之 2	0002	李	1	176.26				
48	923	大同路 411 號 6 樓之 2	大同路 411 號 6 樓之 2	0002	蔡	1	176.26				
49	924	大同路 411 號 7 樓 2	大同路 411 號 7 樓 2	0001	周	1	176.26				
50	925	大同路 411 號 8 樓之 2	大同路 411 號 8 樓之 2	0004	張	1	176.26				
51	926	大同路 411 號 9 樓之 2	大同路 411 號 9 樓之 2	0005	莊	1	176.26	0006	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
52	927	大同路 411 號 10 樓之 2	大同路 411 號 10 樓之 2	0003	林	1	176.26	0003	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
53	928	大同路 411 號 11 樓之 2	大同路 411 號 11 樓之 2	0007	蔡	1	176.26	0004	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
54	929	大同路 411 號 12 樓之 2	大同路 411 號 12 樓之 2	0002	吳	1	176.26				
55	930	大同路 411 號 13 樓 2	大同路 411 號 13 樓 2	0001	王	1	176.26	0004	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
56	931	大同路 415 號 3 樓 2	大同路 415 號 3 樓 2	0005	聶	1	92.72	0005	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
57	932	大同路 415 號 4 樓之 5	大同路 415 號 4 樓之 5	0006	劉	1	92.72	0005	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
58	933	大同路 123 號 5 樓 4	大同路 415 號 5 樓 4	0001	王	1	92.72	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
59	934	大同路 415 號 6 樓之 4	大同路 415 號 6 樓之 4	0002	張	1	92.72	0003	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
60	935	大同路 415 號 7 樓之 4	大同路 415 號 7 樓之 4	0006	鍾	1	92.72				
61	936	大同路 123 號 8 樓 4	大同路 415 號 8 樓 4	0001	陳	1	92.72				
62	937	大同路 123 號 9 樓 4	大同路 415 號 9 樓 4	0001	許	1	92.72				
63	938	大同路 415 號 10 樓之 4	大同路 415 號 10 樓之 4	0002	蔡	1	92.72				
64	939	大同路 123 號 11 樓 4	大同路 415 號 11 樓 4	0001	邱	1	92.72	0002	抵押權	南山人壽保險股份有限公司	

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
65	940	大同路 415 號 12 樓之 4	大同路 415 號 12 樓之 4	0003	鍾	1	92.72				
66	941	大同路 123 號 3 樓 1	大同路 415 號 3 樓 1	0002	何	1	63.66	0001	抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
67	942	大同路 415 號 4 樓之 3	大同路 415 號 4 樓之 3	0004	江	1	63.66				
68	943	大同路 415 號 5 樓之 3	大同路 415 號 5 樓之 3	0004	林	1	63.66	0005	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
69	944	大同路 415 號 6 樓 3	大同路 415 號 6 樓 3	0002	王	1	63.66	0002	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	
70	945	大同路 415 號 7 樓之 3	大同路 415 號 7 樓之 3	0005	陳	1	63.66	0003	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
71	946	大同路 415 號 8 樓之 3	大同路 415 號 8 樓之 3	0008	王	1	63.66	0007	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
72	947	大同路 415 號 9 樓 3	大同路 415 號 9 樓 3	0003	褚	1	63.66	0002	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
73	948	大同路 415 號 10 樓之 3	大同路 415 號 10 樓之 3	0001	鄭	1	63.66	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
74	949	大同路 415 號 11 樓之 3	大同路 415 號 11 樓之 3	0002	陳	1	63.66	0002	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	
75	950	大同路 415 號 12 樓之 3	大同路 415 號 12 樓之 3	0003	吳	1	63.66	0002	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
76	951	大同路 411 號 3 樓	大同路 411 號 3 樓	0008	林	1	110.00	0008	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
77	952	大同路 119 號 4 樓 3	大同路 411 號 4 樓 3	0001	溫	1	110.00				
78	953	大同路 411 號 5 樓之 3	大同路 411 號 5 樓之 3	0002	賴	1	110.00				
79	954	大同路 119 號 6 樓 3	大同路 411 號 6 樓 3	0001	李	1	110.00	0001	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
80	955	大同路 411 號 7 樓之 3	大同路 411 號 7 樓之 3	0004	羅	1	110.00	0009	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	
81	956	大同路 411 號 8 樓之 3	大同路 411 號 8 樓之 3	0002	曾	1	110.00	0003	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	
82	957	大同路 119 號 9 樓 3	大同路 411 號 9 樓 3	0001	黃	1	110.00	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
83	958	大同路 119 號 10 樓 3	大同路 411 號 10 樓 3	0001	王	1	110.00	0002	抵押權	合作金庫商業銀行股份有限 公司	
84	959	大同路 119 號 11 樓 3	大同路 411 號 11 樓 3	0001	翁	1	110.00				
85	960	大同路 411 號 12 樓之 3	大同路 411 號 12 樓之 3	0002	戴	1	110.00				
86	961	大同路 413 號 3 樓	大同路 413 號 3 樓	0002	吳	1	110.00				
87	962	大同路 413 號 4 樓之 1	大同路 413 號 4 樓之 1	0003	張	1	110.00	0006	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限 公司	
88	963	大同路 413 號 5 樓之 1	大同路 413 號 5 樓之 1	0002	陳	1	110.00	0002	最高限額抵押權	渣打國際商業銀行股份有限 公司	
89	964	大同路 413 號 6 樓之 1	大同路 413 號 6 樓之 1	0001	龐	1	110.00				
90	965	大同路 413 號 7 樓之 1	大同路 413 號 7 樓之 1	0002	蕭	1	110.00	0003	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
91	966	大同路 121 號 8 樓 1	大同路 413 號 8 樓 1	0002	曾	1	110.00				
92	967	大同路 121 號 9 樓 1	大同路 413 號 9 樓 1	0002	周	1	110.00	0002	抵押權	京城商業銀行股份有限公司	
93	968	大同路 413 號 10 樓之 1	大同路 413 號 10 樓之 1	0002	王	1	110.00				
94	969	大同路 121 號 11 樓 1	大同路 413 號 11 樓 1	0001	鄭	1	110.00				
95	970	大同路 413 號 12 樓之 1	大同路 413 號 12 樓之 1	0001	高	1	110.00	0003	最高限額抵押權	嘉義縣六腳鄉農會	
96	971	大同路 413 號 4 樓之 2	大同路 413 號 4 樓之 2	0001	李	1	200.87	0005	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	
	980	大同路 413 號 4 樓之 3	大同路 413 號 4 樓之 3	0002		1	196.87	0005	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
97	972	大同路 413 號 5 樓之 2	大同路 413 號 5 樓之 2	0001	林	1	151.13	0002	抵押權	台灣銀行股份有限公司	
98	973	大同路 121 號 6 樓 2	大同路 413 號 6 樓 2	0001	洪	1	151.13	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
99	974	大同路 413 號 7 樓 2	大同路 413 號 7 樓 2	0004	葉	1	151.13	0004	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限 公司	
100	975	大同路 121 號 8 樓 2	大同路 413 號 8 樓 2	0002	陳	1	151.13				

標示部				所有權部				他項權利部			備註
編號	建號	建物門牌	建物門牌 (門牌整編)	登記 次序	所有權人/ 管理人	權利範圍	持分面積(m2)	登記次序	權利種類	他項權利人	
101	976	大同路 413 號 9 樓 2	大同路 413 號 9 樓 2	0002	李	1	151.13	0007	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
102	977	大同路 413 號 10 樓之 2	大同路 413 號 10 樓之 2	0002	黃	1	151.13	0003	最高限額抵押權	中國信託商業銀行股份有限公司	
103	978	大同路 413 號 11 樓 2	大同路 413 號 11 樓 2	0005	蔡	1	151.13				
104	979	大同路 413 號 12 樓之 2	大同路 413 號 12 樓之 2	0002	游	1	294.72	0006	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	
105	981	大同路 413 號 5 樓之 3	大同路 413 號 5 樓之 3	0003	朱	1	150.74	0002	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
106	982	大同路 413 號 6 樓之 3	大同路 413 號 6 樓之 3	0001	賴	1	150.74	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	
107	983	大同路 413 號 7 樓之 3	大同路 413 號 7 樓之 3	0002	梁	1	150.74	0002	最高限額抵押權	台灣銀行股份有限公司	
108	984	大同路 413 號 8 樓之 3	大同路 413 號 8 樓之 3	0002	黃	1	150.74	0003	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
109	985	大同路 413 號 9 樓之 3	大同路 413 號 9 樓之 3	0001	施	4/6	100.49				
110	985	大同路 413 號 9 樓之 3	大同路 413 號 9 樓之 3	0003	王	1/6	25.12				
111	985	大同路 413 號 9 樓之 3	大同路 413 號 9 樓之 3	0004	施	1/6	25.12				
112	986	大同路 413 號 10 樓之 3	大同路 413 號 10 樓之 3	0001	宋	1	150.74	0004	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	
113	987	大同路 413 號 11 樓之 3	大同路 413 號 11 樓之 3	0004	黃	1	150.74	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

本區都市計畫規定為民國 64 年 6 月 10 日公告實施之「嘉義市中心地區(西北部份)都市計畫」，本基地土地使用分區住宅區。

二、土地使用說明

本更新單元之土地使用管制部分，使用分區為住宅區，其法定容積率為 210%、建蔽率為 60%，其法定容積為 4,055.1 m²。土地使用分區位置(詳參圖 6-1)。

表 6-1 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
住宅區	1,931	60	1,158.6	210	4,055.1

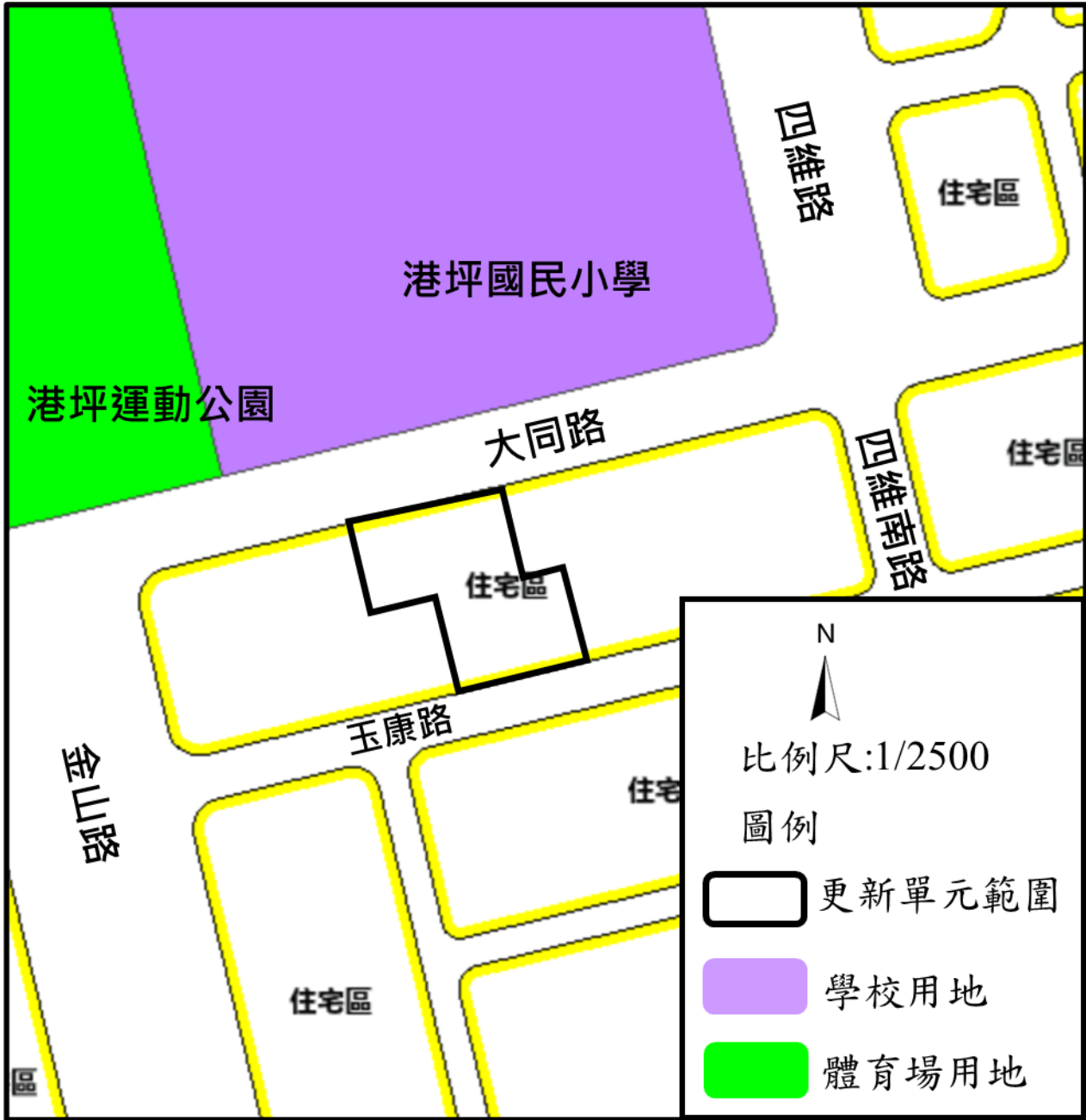


圖 6-1 土地使用分區示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採整建及維護方式辦理。

二、區段劃分

本案更新單元為整建及維護區段。

捌、整建或維護計畫

一、設計理念

(一)施作範圍

本案施作範圍為全面施作，其建築物各立面有老舊髒汙、窗框角隅有 45 度角裂痕、牆面裂痕、磁磚掉落、大理石磚滲水白華等現象，期透過本案進行建築物耐震能力詳細評估確認結構安全，並外牆局部敲除磁磚面重新施作水泥砂漿打底防水及玻璃窗框界線道康寧塞水路更新，解決滲漏水困擾。提升居民生活品質，進而改善都市空間環境，美化市容。

(二)設計理念

規劃原則性構想主要是變化外觀有新的景象，改變梁線條紋設計可以與西邊金山路側的「波綠露大樓」相異，增加地標辨識性。色彩原則上以較能反射輻射熱的白色和淺灰，減少壁體吸收較多的輻射熱，會有益於北迴歸線邊地域建築物室內熱環境的舒適。色彩的實施上則以大色塊變化取代規律重複的條紋方式，較為大方。

建築物表面因震損或其他因素致生的漏水的裂縫普遍出現在大牆面、短柱效應的翼牆和一些窗扇的四角隅，雨水從裂縫處滲漏水情況相當普遍，拉皮工程包含補縫、塞縫也更新塞水路，可以解決這惱人的問題。

(二)空調、外部管線整理美化

有關分離式冷氣室外機的位置，檢視前、後、中段各棟房間及陽台配置，北面大同路及南面玉康路面需要增設整齊的柵欄架在原來窗型冷氣機位置下方來安置，中段東西共三戶的東面、西面有橫樑可以裝設，這三十多戶則住戶大會時彼此議定整齊的位置即可。

(四)防墜設施

防盜、防墜鐵窗會建議改設不銹鋼索隱形鐵窗，尤其是有突出外牆的鐵窗的住戶。

(五)廣告招牌

廣告招牌部分，進行廣告招牌規格及設置位置之設計，經後續區分所有權人會議討論決議納入住戶規約進行管理，要求商家應依據「建築法」及「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定向嘉義市政府申請雜項執照及設置。

(六)建築物耐震能力詳細評估

兩方向結構耐震能力皆符合耐震性能檢核標準，本案無須補強。(截錄評估結果部份，詳參技師自辦公聽會報告及後續定稿本)

(七)其他項目

屋頂面漏水問題已經有局部整修，此次工程不包含防水及綠美化處理。至於地面層的綠美化面積比率，考量地坪全部係全面開挖地下室的頂，沒有自然土壤的素地，硬要在人工地盤上一隅重新覆土再來綠化的話，對於這種要維護技術需求的措施，以一般民眾的知識和技術水平，恐難以持久，故僅能以增加盆栽來因應。

如前段所述，人工地盤周邊係結構梁體，要在大同路邊削足適履增設無障礙坡道恐影響結構安全，不在此區設置。但，從南側玉康路後入口已經有斜坡通道，僅要補平、補足寬度，即可讓輪椅使用者順暢通行。

「嘉義市西區巷子坪段港坪小段95地號等1筆土地(東隆綠大地)申請擬訂都市更新事業計畫補助案」建築物耐震能力詳細評估工作委託服務

「嘉義市西區巷子坪段港坪小段95地號等1筆土地(東隆綠大地)申請擬訂都市更新事業計畫補助案」建築物耐震能力詳細評估工作委託服務

資料整理如表 8.7 所示。

3. 控制準則

+X 向控制準則為強度準則。-X 向控制準則為強度準則。

+Y 向控制準則為強度準則。-Y 向控制準則為強度準則。

4. 性能地表加速度

由表 8.4 所示，基底剪力及變位經轉換後，對應之本建物 X 向現況耐震能力 Ap 值為 0.3478 g；Y 向現況耐震能力 Ap 值為 0.4200 g，X、Y 向之性能地表加速度 Ap 皆大於設計地表加速度目標值 AT=0.3320 g，無需進行結構耐震補強。

表 8.4 現況耐震能力評估結果 Ap 值

耐震能力評估	正 X 向	負 X 向	正 Y 向	負 Y 向
控制準則	強度控制	強度控制	強度控制	強度控制
性能目標之基底剪力(kgf)	2615530	2608360	2809250	3838260
性能目標之質心點位移(cm)	22.45	20.194	13.8134	37.8
性能目標 EPA Ap(g)	0.3856	0.3478	0.4200	0.4809
性能目標譜位移 Sdp(cm)	27.6488	23.5298	19.1645	27.7413
降伏點 EPA Ay(g)	0.1557	0.1498	0.1882	0.1550
降伏點譜位移 Sdy(cm)	11.1628	10.1311	8.5864	8.9403
極限點 EPA Au(g)	0.3856	0.3478	0.4200	0.4809
極限點譜位移 Sdu(cm)	27.6488	23.5298	19.1645	27.7413
耐震需求 AT(g)	0.3320	0.3320	0.3320	0.3320
CDR= Ap/AT	1.1614	1.0476	1.2651	1.4485
性能目標之各樓層層間位移(%)	0.4290	0.2780	0.4320	0.7900
評估結果	OK	OK	OK	OK

8.3、評估結果綜合判斷

1. 依據混凝土鑽心試驗結果顯示，各樓層試體抗壓平均強度介於 237 kgf/cm² 至 337 kgf/cm² 間。
2. 混凝土中性化反應測試試驗結果顯示，約自結構體表面下 0.3cm ~ 5.1cm 呈中性化反應，有部分數值超過梁柱保護層標準值 5cm，構件內部鋼筋恐

有鏽蝕之虞，後續為避免本標的物混凝土中性化之惡化及降低中性化速率，建議需勤於油漆保養。

3. 氯離子含量試驗結果顯示，本案試體試驗最大值 0.063 kg/m³ 小於 CNS 規定之 0.15kg/m³ 容許值，本案氯離子含量為合格。

4. 本建物 X 向現況耐震能力 Ap 值為 0.3478g；Y 向現況耐震能力 Ap 值為 0.4200 g，X、Y 向之性能地表加速度 Ap 皆大於設計地表加速度目標值 AT = 0.3320 g，結構耐震能力符耐震性能檢核標準，無須補強。

8.4、建築物繼續使用其應注意事項

1. 綜合上述詳細評估結果得知，本案既有建築物其耐震能力符耐震性能檢核標準，無需進行結構耐震補強。
2. 建物繼續使用該建築物應注意之事項：
 - a. 本案既有建築物耐震能力雖符耐震性能檢核標準，但考量建物興建年代久遠，如遇地震後發現有結構安全疑慮問題，建議聘請專家學者進行震後結構安全檢視，並續以辦理後續改善措施，以維建物機能與安全。
 - b. 本案於進行耐震能力評估時針對磚隔間牆、磚窗台部分已完全考慮，除為補強需求外，不可任意拆除，如需拆除須經專業技師評估決定。
 - c. 另為避免本標的物混凝土中性化之惡化並降低中性化速率，建議需勤於油漆保養。

二、整建維護項目

本案整建工程項目由區分所有權人會議，針對建築物外觀規劃設計內容、違規方式處理等相關議題進行討論確認，申請補助工程項目如表 8-1。

表 8-1 總工程項目表

補助項目	施工項目	是否申請補助
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	外牆整修工程	是
2.老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除	拆除鐵窗等違規拆除	是
3.空調、外部管線整理美化	空調設備及管線整理美化	是
4.防墜設施	依公寓大廈管理條例規定設置防墜設施	是

三、違章建物處理方式

經檢視本社區有法定空地與原始竣工圖未符、頂樓增建、陽臺外推及有設置突出牆面線之鐵窗及雨遮等情形。

初擬處理方式如下，依後續區權會決議為準：

鐵窗部分，由管委會持續與住戶溝通協調拆除事宜，突出牆面線部份須全面配合本案拆除，平面鐵窗無法配合拆除，依建築法相關規定檢視，如不影響公共安全或公眾通行者，得依補助須知所附審查原則調降補助經費。倘有裝設防墜設施需求者，於未來整維工程時，可依公寓大廈管理條例裝設防墜設置，出具有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶之相關證明文件，得依補助須知規定配合本案一併申請補助。

外牆上增設雨遮部分，由管委會持續與住戶溝通協調，建議配合本案拆除。倘社區仍有裝設需求，依據建築技術規則規定協助整體規劃設計並納入管理規約。

陽台(露台)加窗或增建部分，由管委會持續與住戶溝通協調，建議配合本案拆除。突出牆面線部份須全面配合本案拆除，未突出部分無法配合拆除，依建築法相關規定檢視，如不影響公共安全或公眾通行者，得依補助須知規定調降補助經費。

外牆上之防盜設施及鐵架部分由管委會持續與住戶溝通協調，建議配合本案拆除，納入都市更新事業計畫一併處理。

騎樓有停放機車情況，後續由區分所有權人會議討論決議，並納入住戶規約，由管委會要求保持騎樓淨空辦理，納入都市更新事業計畫一併處理。

法定空地有 1 樓外推、增建及加蓋頂蓋之情況，依建築管理法令檢視與原始圖不符部分，依建築管理法令規定辦理。經主管機關確認不影響公共安全或公眾通行者，得依補助須知規定調降補助經費。後續由規劃設計單位協助管委會與住戶溝通其處理方式，並納入都市更新事業計畫一併處理。

四、整建維護計畫及設計圖說

(一)設計與施工構想

施工時容易在空氣汙染和噪音影響居民的生活起居，故建議採用空汙少、低噪音的工法，確實落實監造工作與現場的施工、交通管制。施工時依規定進行停留點檢驗和抗拉拔試驗，確保牆面平整和鋪面材料的黏著力，提升工程品質。

(二)設計內容

外牆色彩計畫配色以較能反射輻射熱的白色和淺灰，減少壁體吸收較多的輻射熱，會有益於北迴歸線邊地域建築物室內熱環境的舒適。色彩的實施上則以大色塊變化取代規律重複的條紋方式，較為大方。



圖 8-1 規劃設計立面示意圖



圖 8-2 規劃設計立面示意圖



圖 8-3 規劃設計立面示意圖



圖 8-4 規劃設計立面示圖



圖 8-5 規劃設計立面示圖



圖 8-6 規劃設計立面示圖



圖 8-7 規劃設計立面示圖



圖 8-8 規劃設計立面示圖

玖、財務計畫及有關費用分擔構想

一、規劃設計類費用

本案合法建築物總樓地板面積 13,871.99m²，地面層以上樓地板面積 12,069.39m²，依中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知附表二計算，擬訂都市更新事業計畫費預估為 1,100,000 元，建築物耐震能力詳細評估費用預估為 701,710 元，總經費計 1,801,710 元 (詳參表 9-1)。

表 9-1 規劃設計費用分攤金額明細表

項次	項目		單位	數量	單價	複價
1	都更規劃	建築物現況調查與評估	式	1	110,000 元	110,000 元
2		整建維護工程規劃設計	式	1	385,000 元	385,000 元
3		工程施工配置圖說及工程預算書	式	1	220,000 元	220,000 元
4		擬訂都市更新事業計畫	式	1	275,000 元	275,000 元
5		舉辦自辦公聽會	式	1	55,000 元	55,000 元
6		協助整建維護工程發包作業	式	1	55,000 元	55,000 元
7	詳評	建築物耐震能力詳細評估費	式	1	701,710 元	701,710 元
		合計				1,801,710 元

二、總工程項目費用

本案工程經費概估費用為 53,522,708 元，實際工程費用依社區決議選用材質確認。

表 9-2 總工程項目及總經費估算表

補助項目	是否屬於違建部分	施工項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	比例
1. 老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程	否	1.1.鷹架及假設工程				8,582,170	83.99%
		1.1.1.鷹架結構計算	式	1	100,000	100,000	
		1.1.2.鷹架搭設及防護網	m ²	14,689	530	7,785,170	
		1.1.3.屋頂鷹架防風安全措施	式	1	102,000	102,000	
		1.1.4.乙式施工安全圍籬	M	85.0	2,000	170,000	
		1.1.5.每五層防墜斜撐鐵板架	M	612.0	250	153,000	
		1.1.6.施工活動梯架	組	8	8,000	64,000	
		1.1.7.騎樓穿越通道	處	4	50,000	200,000	
		1.1.8.工程告示牌	處	2	4,000	8,000	
		1.2.全面水刀後 續敲除鬆動磁磚面、封裂縫及清運	m ²	2,242	530	1,188,260	
		1.3.表面處理				28,354,000	
		1.3.1.水泥砂漿批土後彈性水泥打底及整平	m ²	11,210	880	9,864,800	
		1.3.2.鋪玻璃纖維網防裂	m ²	11,210	120	1,345,200	
		1.3.3.紋理面外牆複層式塗裝系統(如圖)	m ²	11,210	1,000	11,210,000	
		1.3.4.外層耐候自潔防護漆	m ²	11,210	400	4,484,000	
		1.3.5.弧窗台口斷面防淚痕不鏽鋼滴水條	M	220	2,500	550,000	
		1.3.6.防淚痕鋁合金滴水條	M	2,000	450	900,000	
		1.4.玻璃面防污防護處理	m ²	2,082	200	416,400	
		1.5.玻璃窗道康寧塞水路更新	M	4,565	200	913,000	
		1.6.防墜防盜隱形鐵窗 5.67M ² /戶(=23700/戶)	m ²	686	4,180	2,867,480	
1.7.窗框四周補無收縮水泥中低塞縫	M	2,282	200	456,400			
1.8.雜項及施工期環境清潔	式	1	166,770	166,770			
				1.小計	42,944,480		
2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除	否	2.1. 拆除頂樓違建	m ²	0	0	0	
		2.2. 拆除違規鐵窗	處	154	2,000	308,000	
	是	2.3. 拆除違規花架	處	20	1,000	20,000	
	是	2.4. 拆除違規雨遮	處	144	1,000	144,000	
	是	2.5. 拆除地面層違建	m ²	0	0	0	
	否	2.6. 吊車費用	式	1	88,000	88,000	
				2.小計	560,000		

補助項目	是否屬於違建部分	施工項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	比例
3.空調、外部管線整理美化	否	3.1.冷氣室外機遷移定位及管路	處	72	19,300	1,389,600	
		3.2.露明電纜線整理隱藏	式	1	50,000	50,000	
		3.3.環境整理及垃圾清運	式	1	10,400	10,400	
	3.小計					1,450,000	
4.建築基地景觀綠美化						0	
5.屋頂防水及綠美化		屋頂防水工程	m ²	0	1800	0	0.00%
		綠屋頂綠美化	m ²	0	0	0	
	5.小計					0	
6.增設或改善無障礙設施							0.00%
7.提高建物耐震能力						0	
8.增設升降機設備						0	
9.其他因配合整體工程完整性之必要工項	否	9.1. 廠商勞工安全衛生利潤管理費				5,599,080	16.01%
		9.1.1.勞工安全衛生費、交通維持及環境保護措施費		44,954,480	0.5%	224,772	
		9.1.2.工程品質管理作業費		44,954,480	0.6%	269,727	
		9.1.3.包商利潤、管理費		44,954,480	5.6%	2,517,451	
		9.1.4.廠商保險費		44,954,480	0.4%	179,818	
		9.1.5.營業稅		48,146,248	5%	2,407,312	
		9.2.委外監造費		47,966,430	5.00%	2,398,322	
		9.3.會計師簽證費				100,000	
		9.4.工程行政管理費		47,966,430	0.56%	268,612	
		9.5.空氣汙染防治費		50,553,560	0.4%	202,214	
9.小計					8,568,228		
合計(1~8.)						44,954,480	
合計(1~8.+9.1.1~9.1.4.)						48,146,248	
合計(1~9.)						53,522,708	100.00%

三、費用分擔原則

(一)規劃設計階段

本更新單元向營建署「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」爭取規劃設計費之補助，業已於 112 年 6 月 13 日經內政部核定，成功爭取到 1,801,710 元規劃設計補助費。全額皆由政府補助，受補助對象無需負擔，規劃設計費用分攤金額明細如(詳參表 9-3)。

表 9-3 規劃設計財務分攤金額明細表

		中央政府補助	地方政府補助	補助對象負擔	合計	
第一期 (簽約)	整建維護事業計畫	220,000 元	0 元	0 元	220,000 元	
建築物耐震能力詳細評估 (一次請領)		701,710 元	0 元	0 元	701,710 元	
第二期 (自辦公聽會)		330,000 元	0 元	0 元	330,000 元	
第三期 (公開展覽)		220,000 元	0 元	0 元	220,000 元	
第四期 (公告實施)		220,000 元	0 元	0 元	220,000 元	
第五期 (工程發包)		110,000 元	0 元	0 元	110,000 元	
合計					1,801,710 元	

(二)工程經費階段

依據「一百一十二年至一百一十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第 6 點及附表三規定，本案地面層以上總樓地板面積為 12,069.58 m²，補助計算方式以每平方公尺補助 1500 元，因此以 12,069 m² 計算補助額度，補助上限 1500 元/m²，且總補助經費不得超過總經費 50%。

申請補助樓地板面積 12,069 m²*補助經費上限 1,500 元/m² *(1-補助經費調降比率 10%(含平面鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋、法空增建))=16,293,150 元。

暫以無法配合拆除平面鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋、法空增建計算，實際酌減費用以區權會決議無法配合拆除事項及內政部國土署審議為準。

表 9-4 整建維護工程費用分攤金額明細表

來源		中央政府補助	地方政府補助	補助對象負擔	合計
分期					
第一期 (簽約)	整建維護 實施工程	3,258,630 元	元	7,445,912 元	10,704,542 元
第二期 (實施工程進度達 50%)		8,146,575 元	元	18,614,779 元	26,761,354 元
第三期 (完工驗收)		4,887,945 元	元	11,168,867 元	16,056,812 元
合計		16,293,150 元	元	37,229,558 元	53,522,708 元

拾、管理維護及保固事項

一、後續維護管理構想

廣告招牌、鐵窗、陽台加窗、開放空間及法定空地等違規物拆除或整理方式，應透過區分所有權人會議決議，並納入住戶規約，以利後續都市更新事業計畫及後續管理維護執行。

採用低維護度的工法，避免經常性的修繕，減少資源浪費。公寓於保固期間內由施工廠商進行維護，期滿後將由管理委員會定期做建物立面的檢查。維護經費保固期內由施工廠商負責，期滿後由管理費支出。

二、後續納入規約或共同管理事項

依據「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第十三點第二項第 2 目規定，「依本須知接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經直轄市、縣(市)主管機關同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於所有權移轉時列入交代。」。因此針對公寓外牆之後續維護管理，須經區分所有權人大會作成決議，將以下事項納入住戶規約，做為後續社區執行之依據：

「本公寓經內政部補助修繕工程竣工查驗後五年內，不得任意變更整建維護項目或拆除重建，維護項目或拆除重建及於所有權移轉列入交代。」

此外，為利後續管理維護，統一樣式之防墜設施、冷氣室外機及其相關管線設置位置及後續維護等問題，應於後續規約修訂時，將其附設物圖面納入規約附件，俾供住戶共同遵守。

拾壹、實施進度

預計自本都市更新事業計畫書公告實施且取得內政部同意補助工程經費函文後，起算 6 個月內進行公開徵選營造廠，徵選到營造廠簽約後房屋整修期間為 11 個月，申報工程竣工更新完成預計為 4 個月，更新成果報告預計為 4 個月。

拾貳、效益評估

- 一、藉由整建維護之工程，改善建築物損壞情況，延長建物使用壽命，並提升生活環境之品質。
- 二、磁磚修復以提供安全之生活環境。
- 三、藉由大樓本身立面外觀及安全性之修繕，進而改善都市空間環境及美化市容。

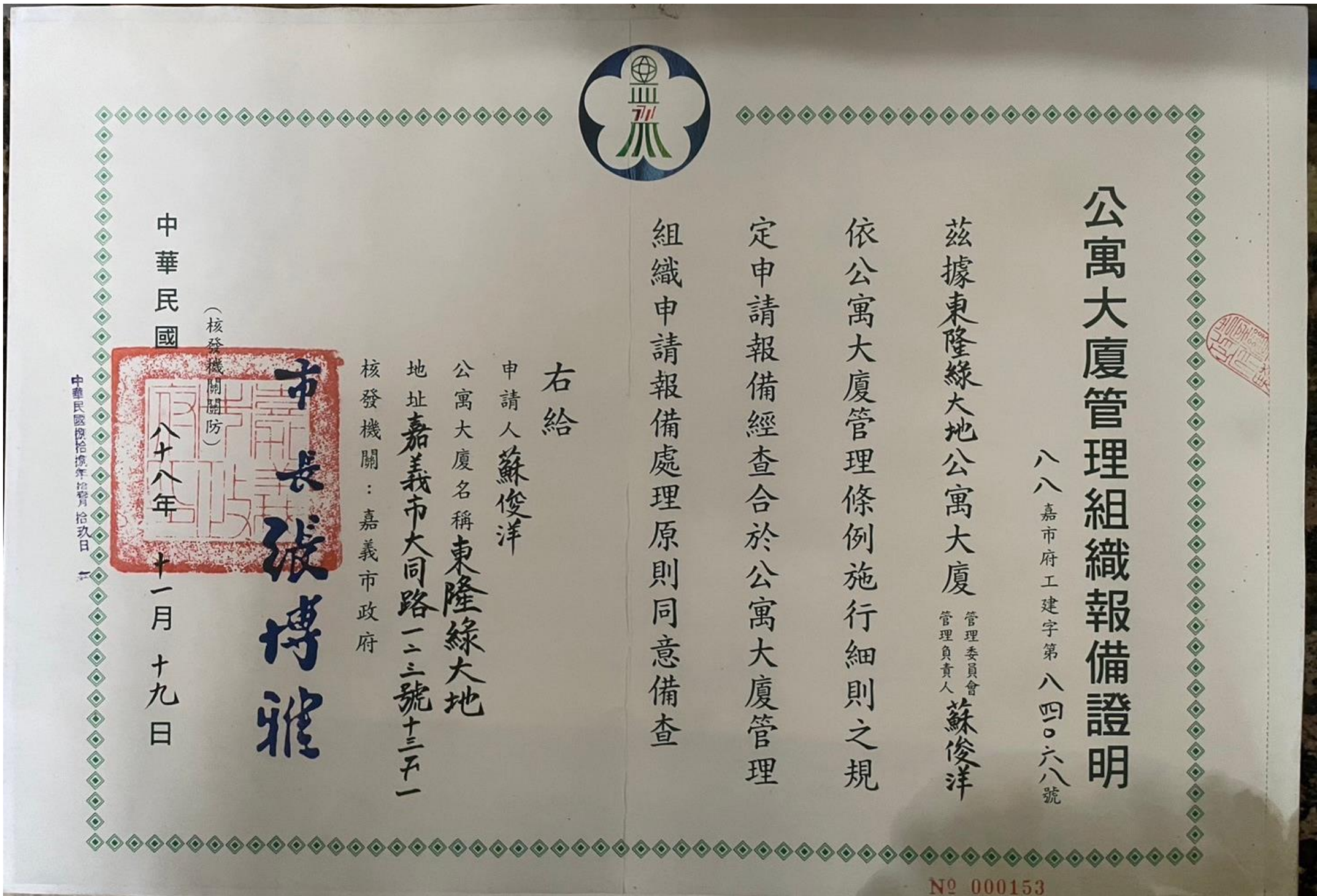
拾參、其他應加表明之事項

本案擬向營建署「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」，爭取工程費用之補助，仍需市府協助輔導。

施工期間於明顯適當位置標示「本都市更新整建維護工程由內政部國土管理署補助，請撥打 06-2785239 諮詢嘉義市政府自主更新輔導團」相關資訊。

附錄

附錄一：實施者證明文件



附錄二：使用執照及原核准使用圖說

嘉義市政府工務局使用執照

81 磚磁里 3 鄰
嘉市工務局建字第 91-1 號

起造人姓名 鍾豪 建設股份有限公司 代表人：范耀銓	住宅區	住址 嘉義市北門街五〇號	層棟戶數 壹 層 壹 棟 一 二 戶	地號 港子坪 段 港坪 小段 九五、九五之一、九五之二	建築地點 (詳門牌證明書)	基地面積 其他 288.95 m ² 騎樓 1662.05 m ² 法定空地面積 888.26 m ²	建築要項 地下層 騎樓 第一層 第二層 第三層 第四層 第五層 第六層 第七層 第八層	建築面積 各層面積 1802.41 m ² 各層用途 避難室 有頂蓋沿店舖 停車場 街開放空間 停車場	建築物 地上 45113 m ² 地下 1802.41 m ²	防空避難設備 室內 40.87 m 室外 41 m	設計人姓名 許宏哲	監造人姓名 許宏哲	承造人姓名 高弘昌 營造股份有限公司	建築執照字號 建執字第一〇〇七七、五九〇元
	事務所名稱 新光 建築師事務所	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司	事務所名稱 高弘昌 營造股份有限公司

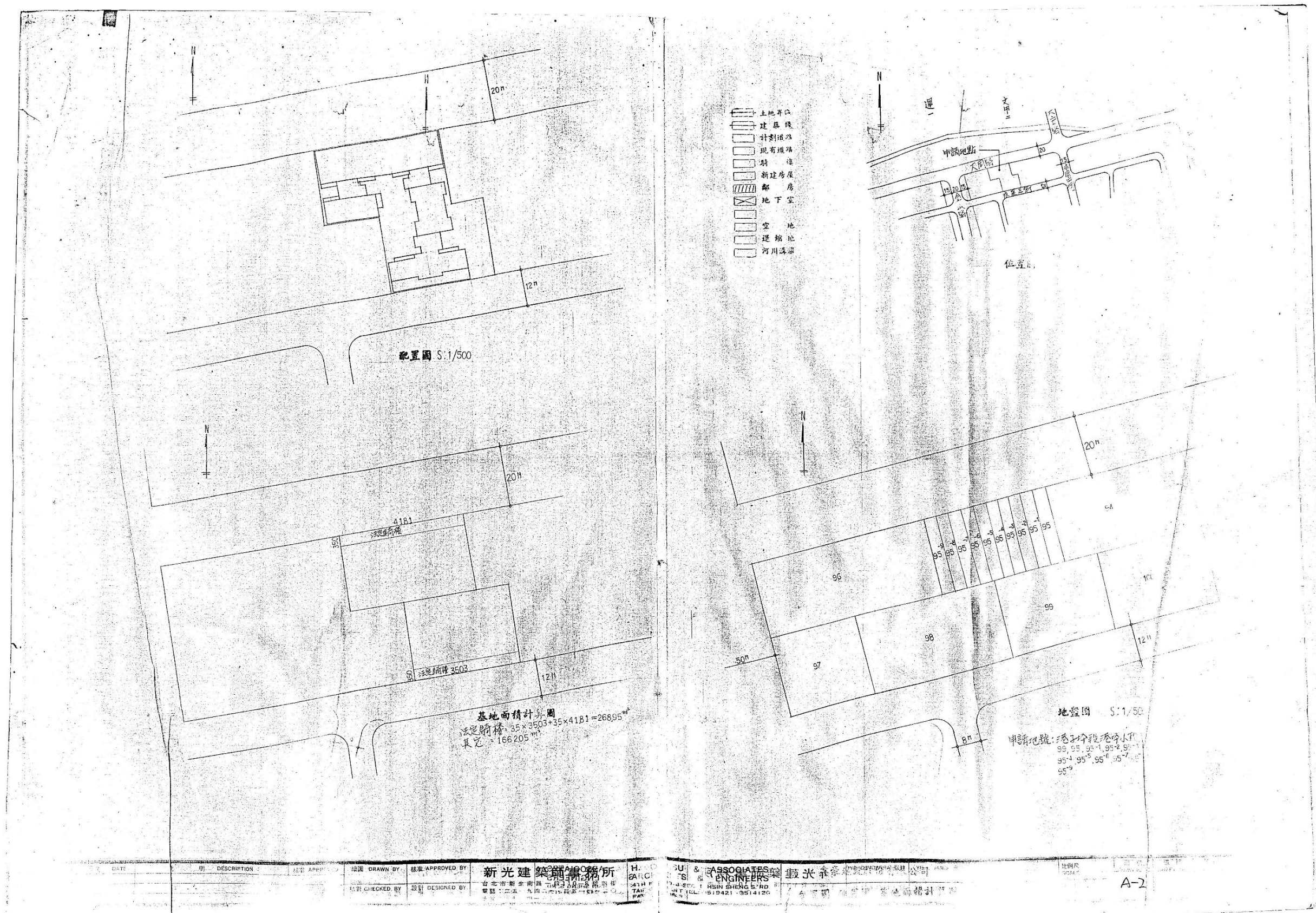
中華民國 年 月 日

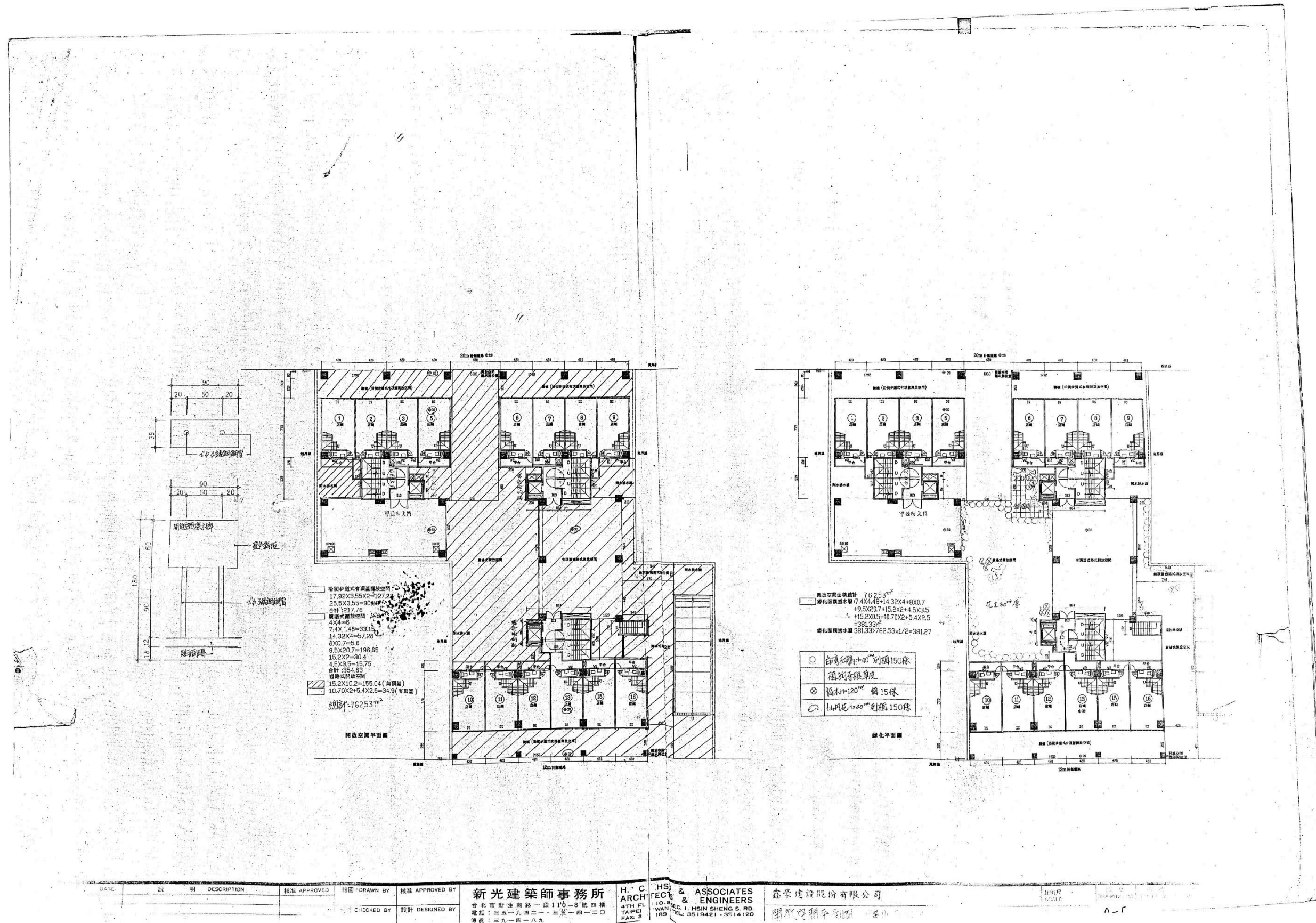
右列建築物經 附竣工圖乙份准予給照使用

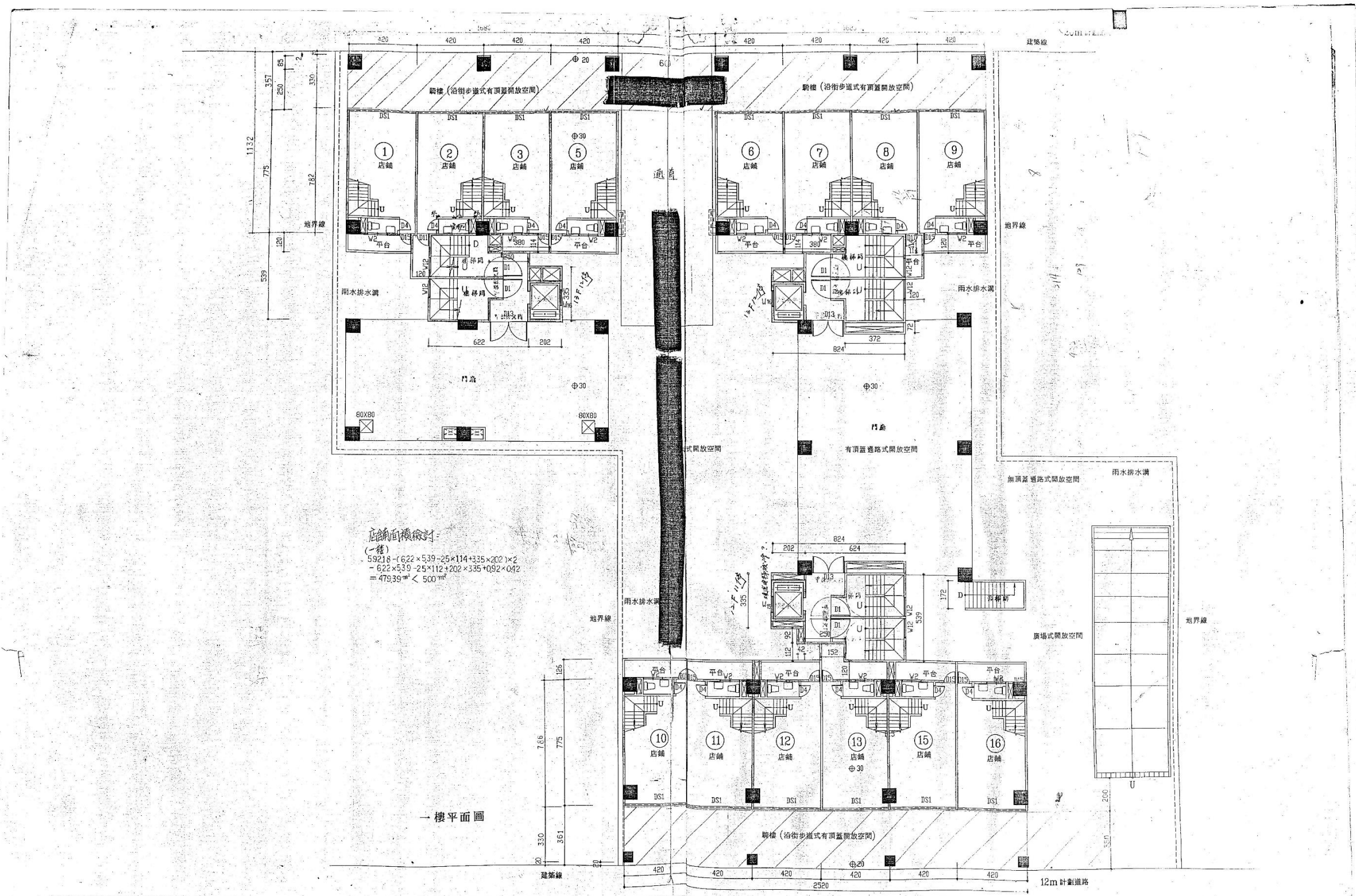
惟自發照日起 免遭受取締

收執 批列黃

綜合設計鼓勳 辦理



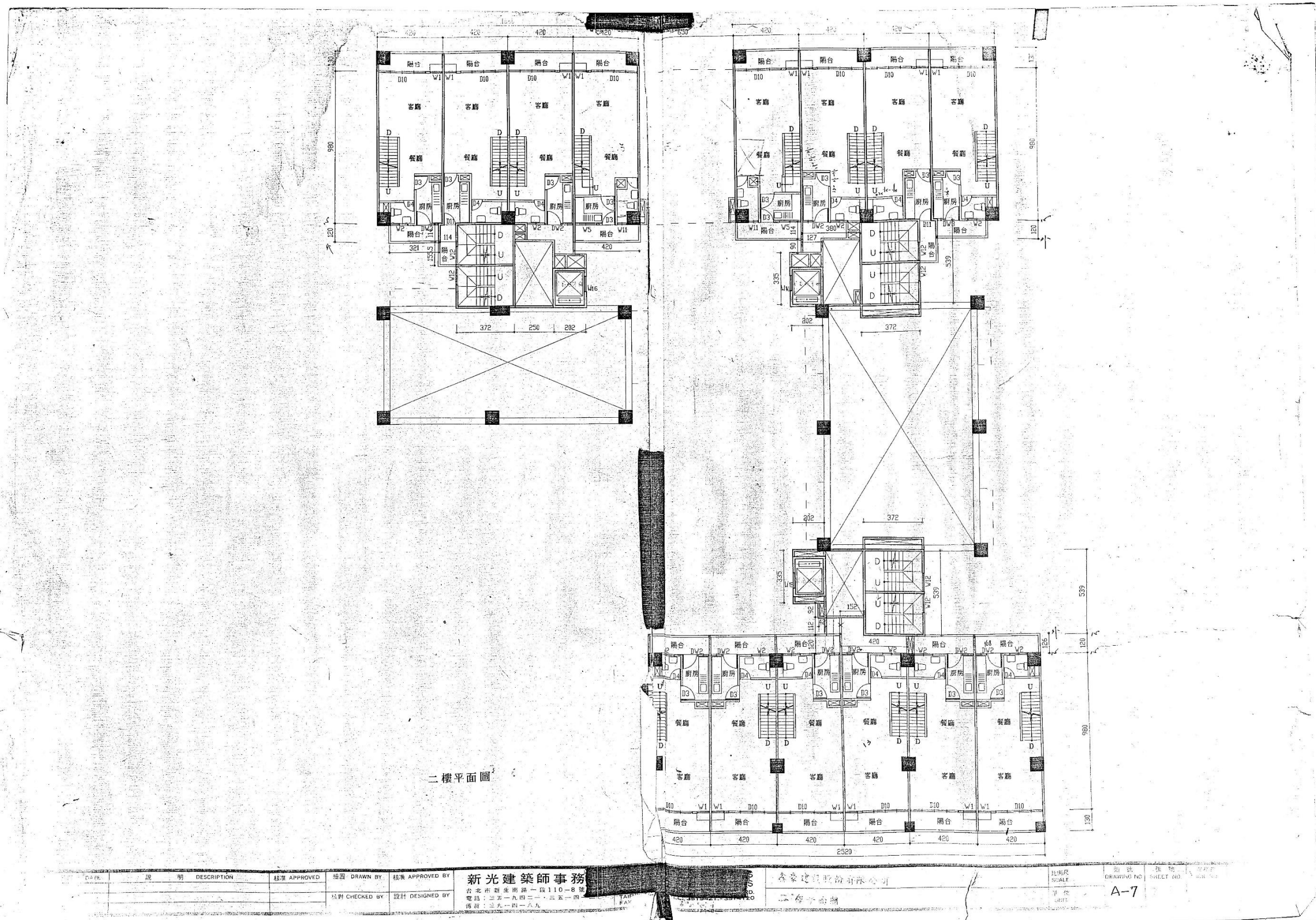




店舖面積檢討:
(一樓)
 $59218 - (622 \times 539 - 25 \times 114 + 335 \times 202) \times 2$
 $- 622 \times 539 - 25 \times 112 + 202 \times 335 + 0.92 \times 0.42$
 $= 47939 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2$

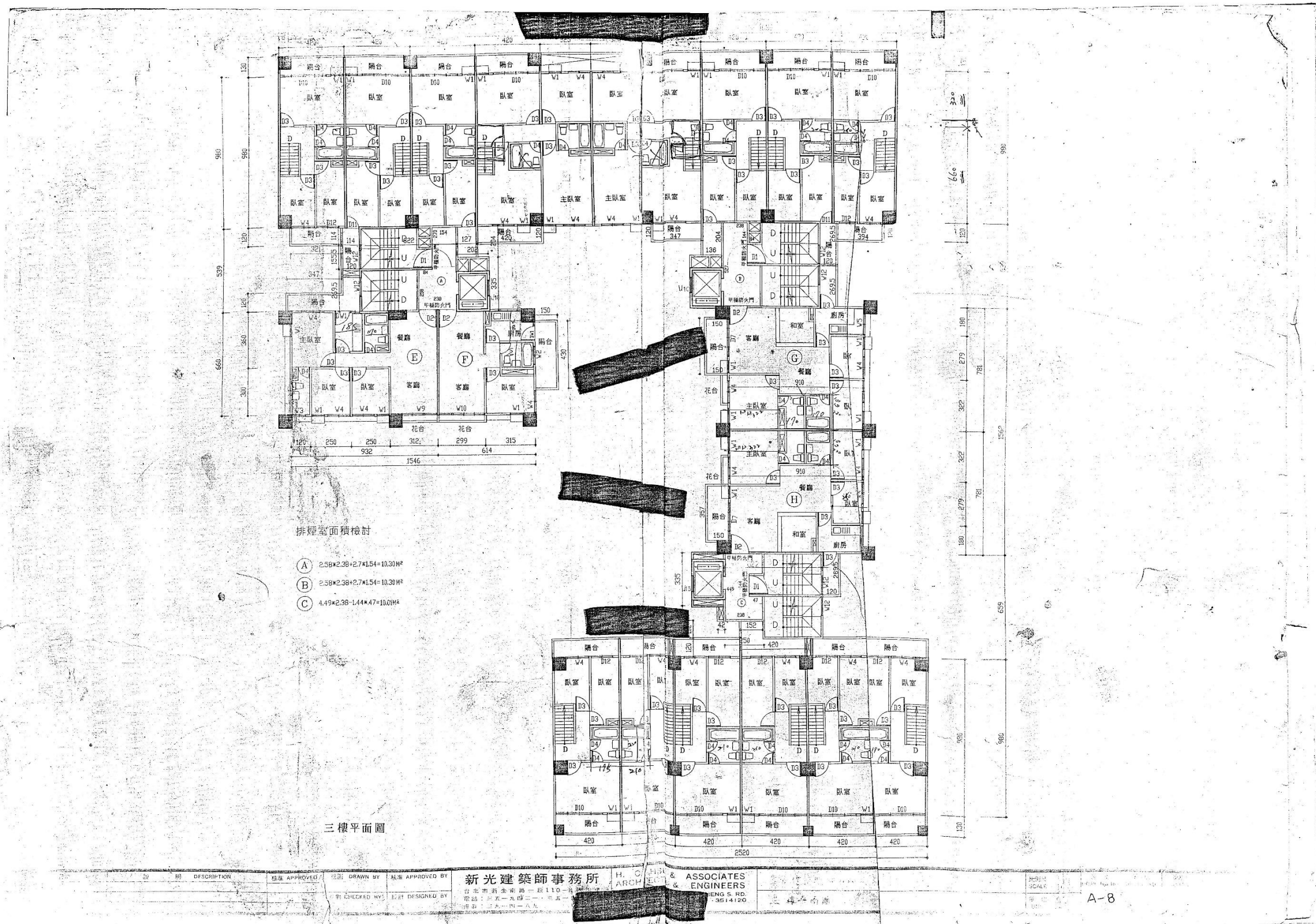
一樓平面圖

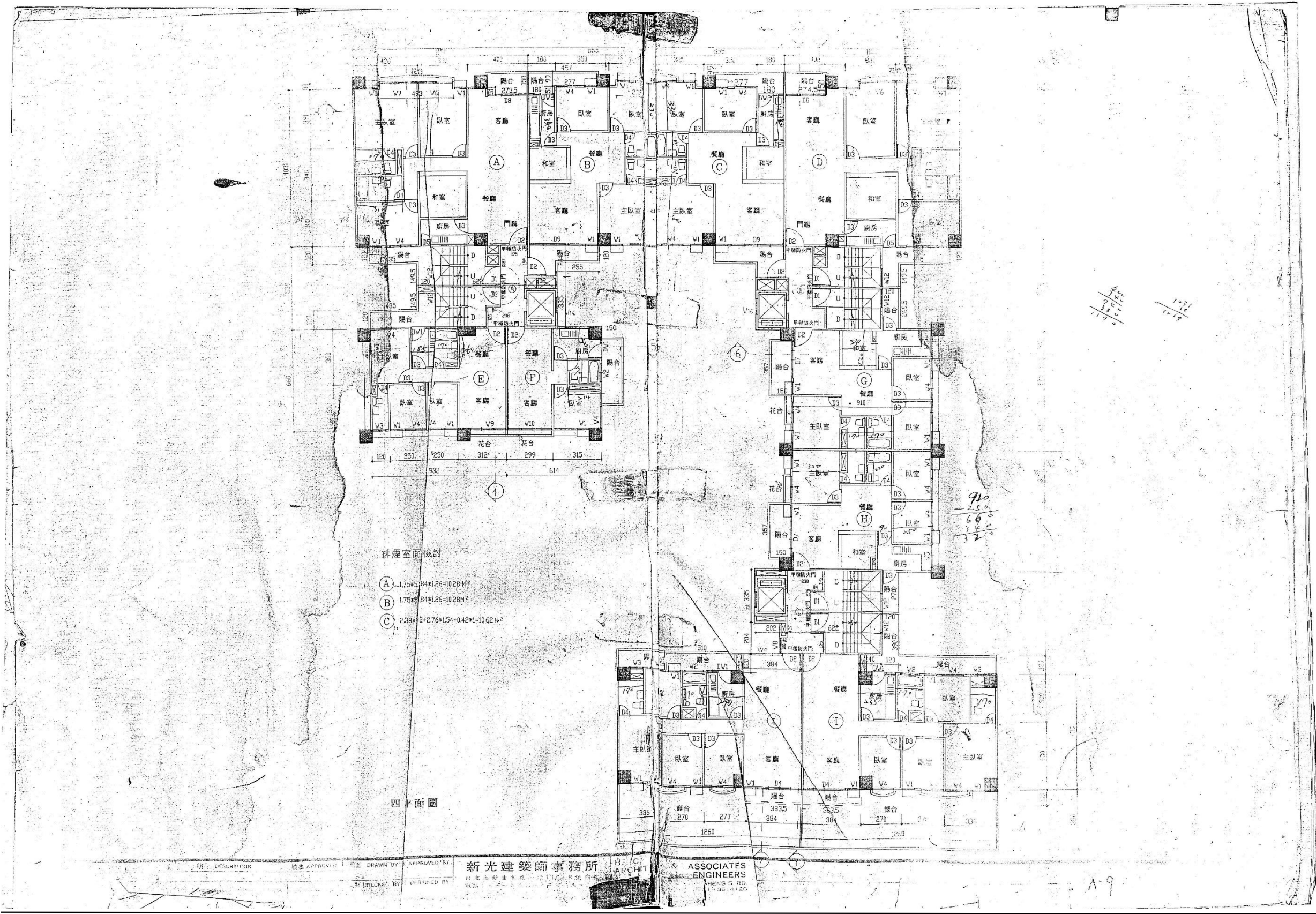
DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	新光建築師事務所 台北市新生南路一段110-8號 電話：三五九四二一、三五九四二二 傳真：三九一四一八九	AT&T NEERS 建築設計股份有限公司 臺中區	比例尺 SCALE	圖號 DRAWING NO.	張數 SHEET NO.	單位 UNIT
			檢查 CHECKED BY	設計 DESIGNED BY	TAIPEI FAX	3519421-3514120		A-6		

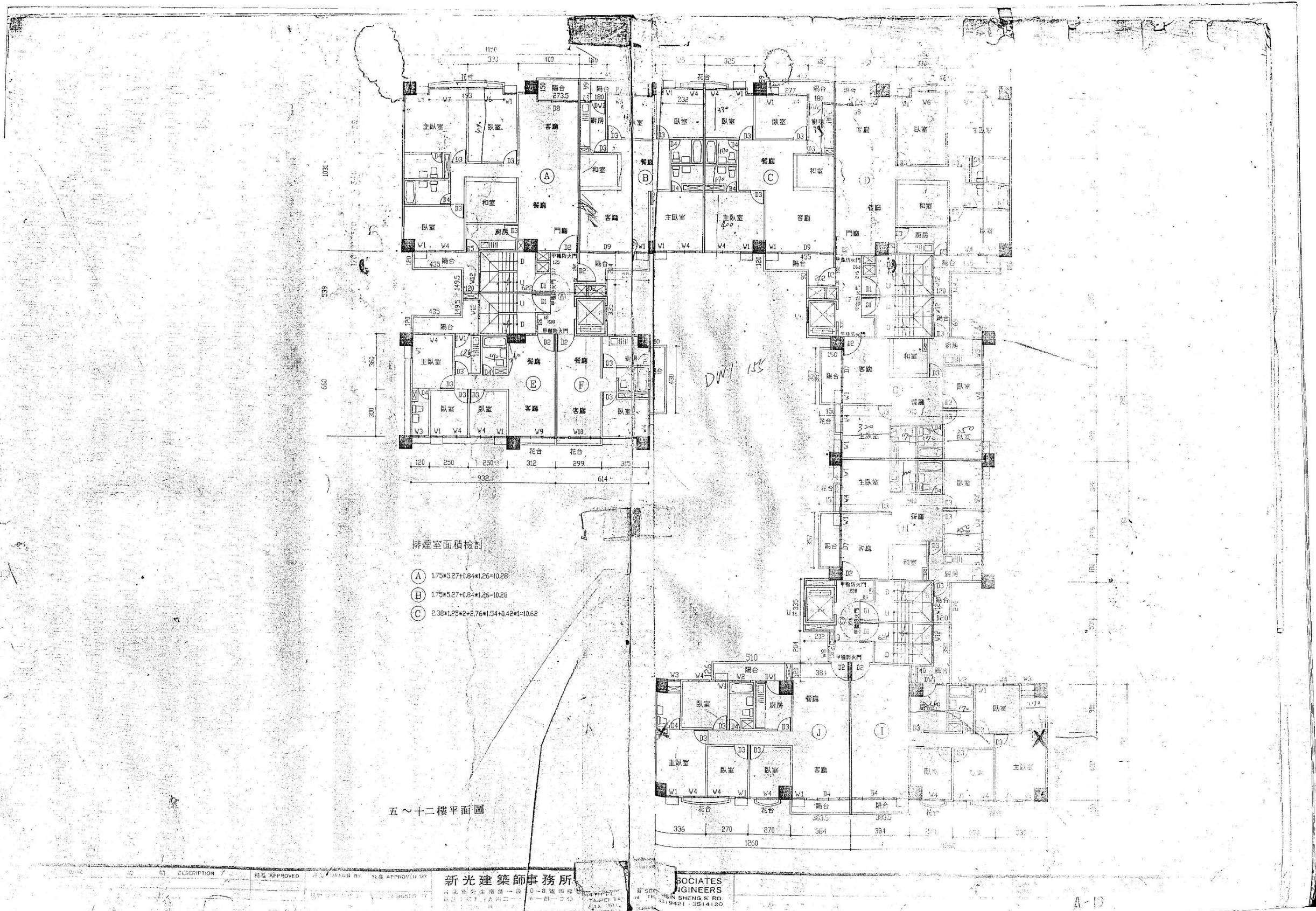


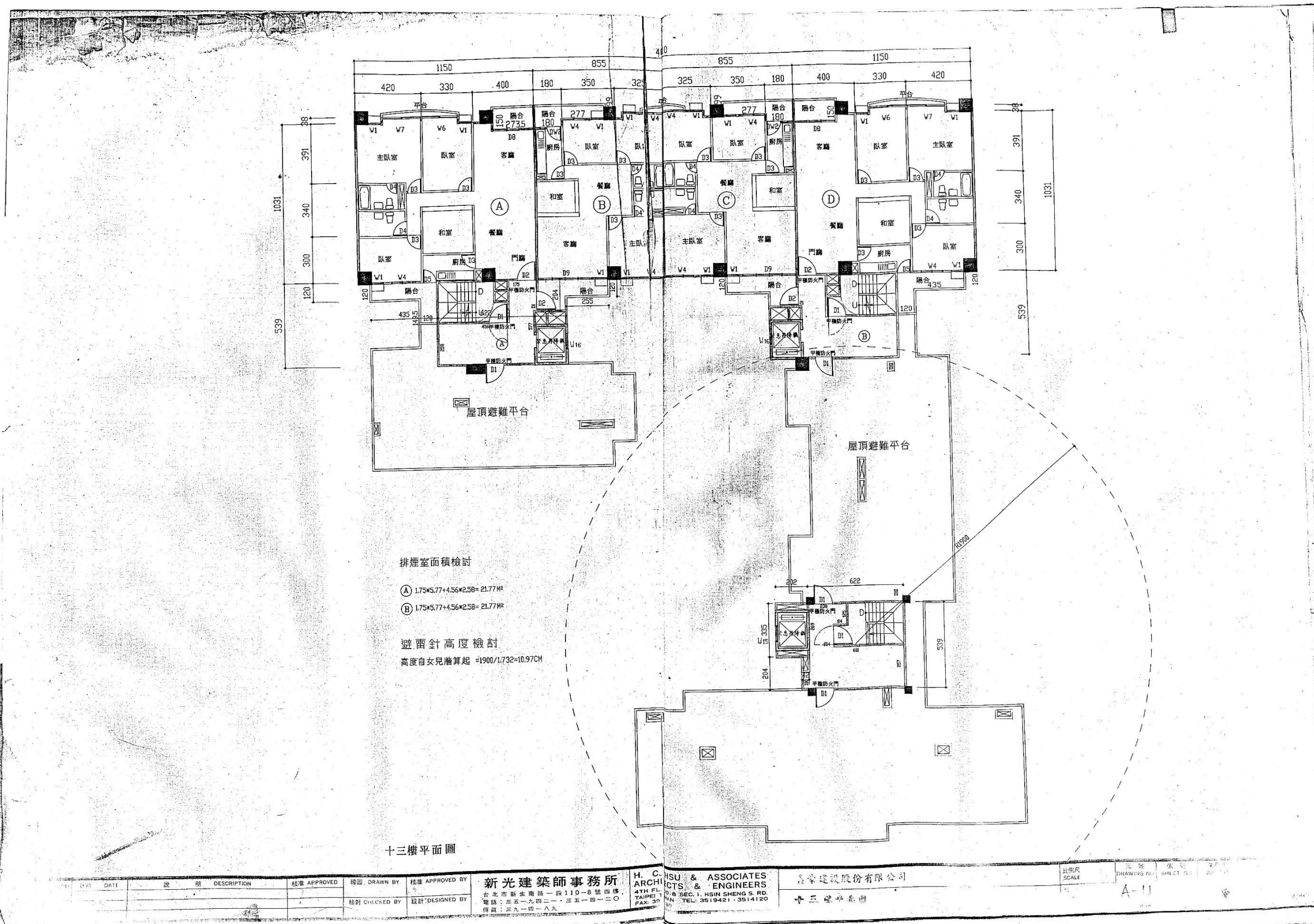
二樓平面圖

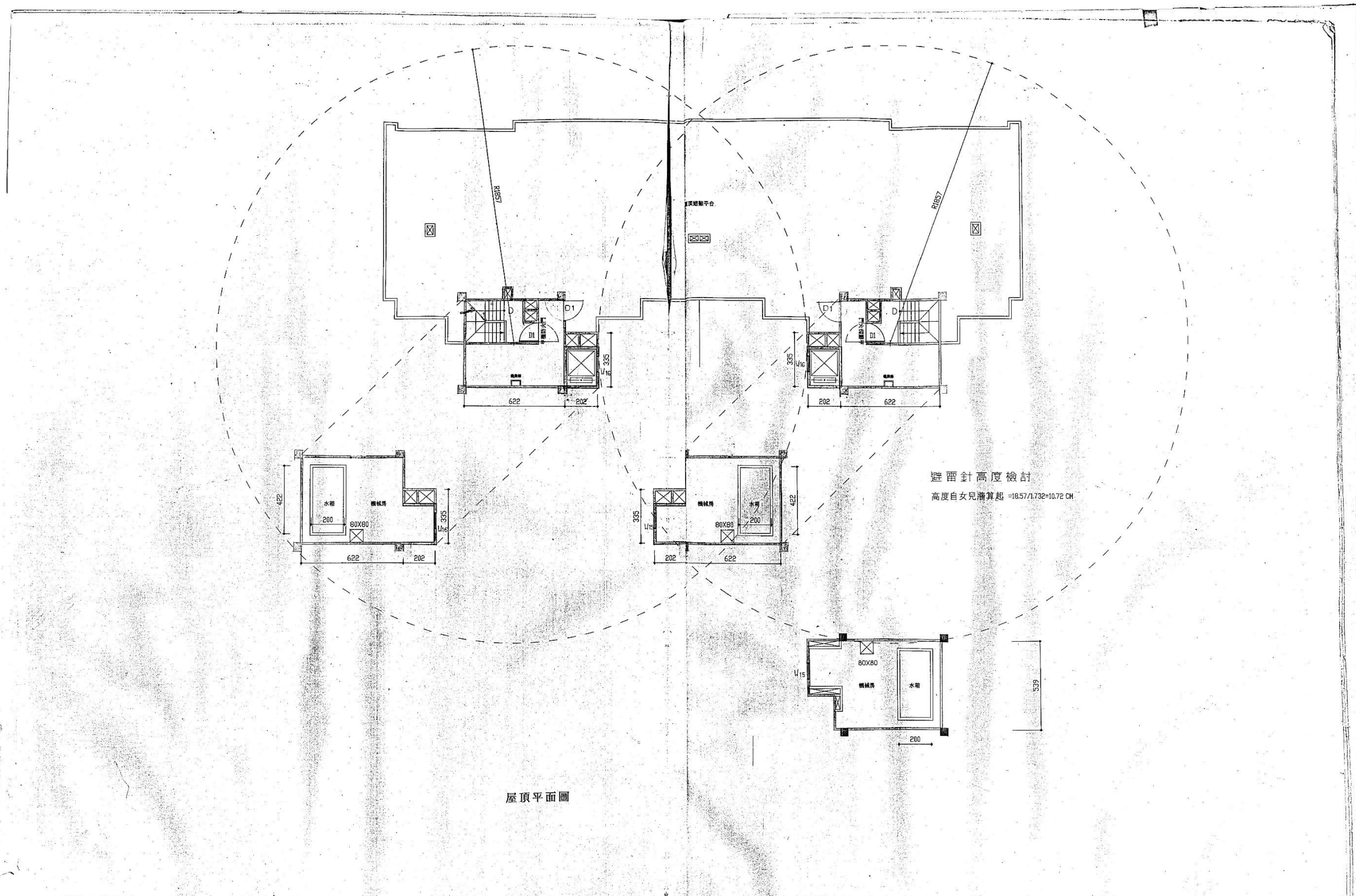
說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	新光建築師事務所 台北市新生南路一段110-8號 電話：二五一九四三一、二五一四一 傳真：二五一四一八九	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	比例尺 SCALE	圖號 DRAWING NO.	圖張 SHEET NO.
		設計 CHECKED BY	設計 DESIGNED BY					A-7	







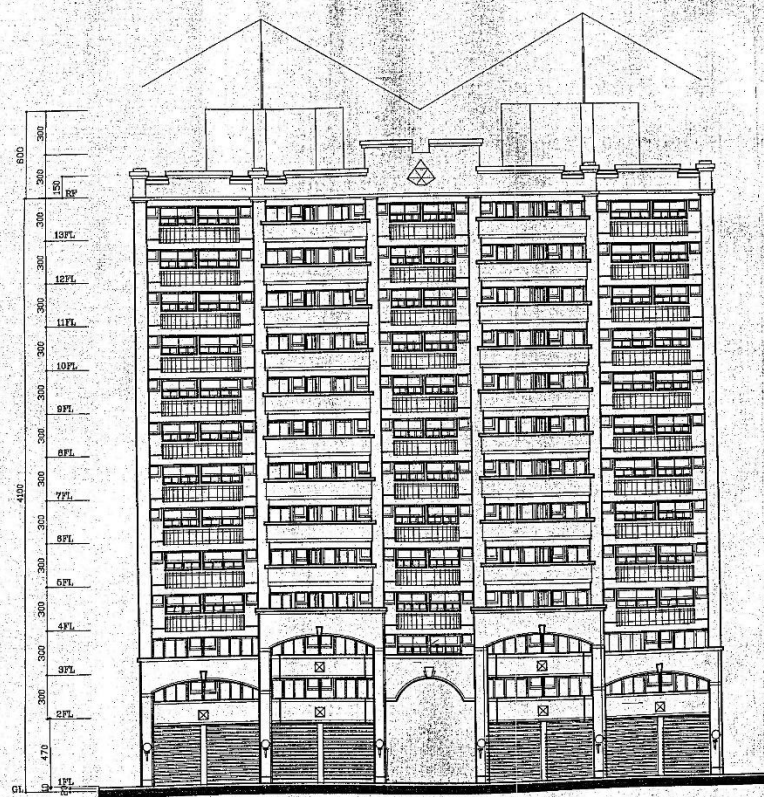




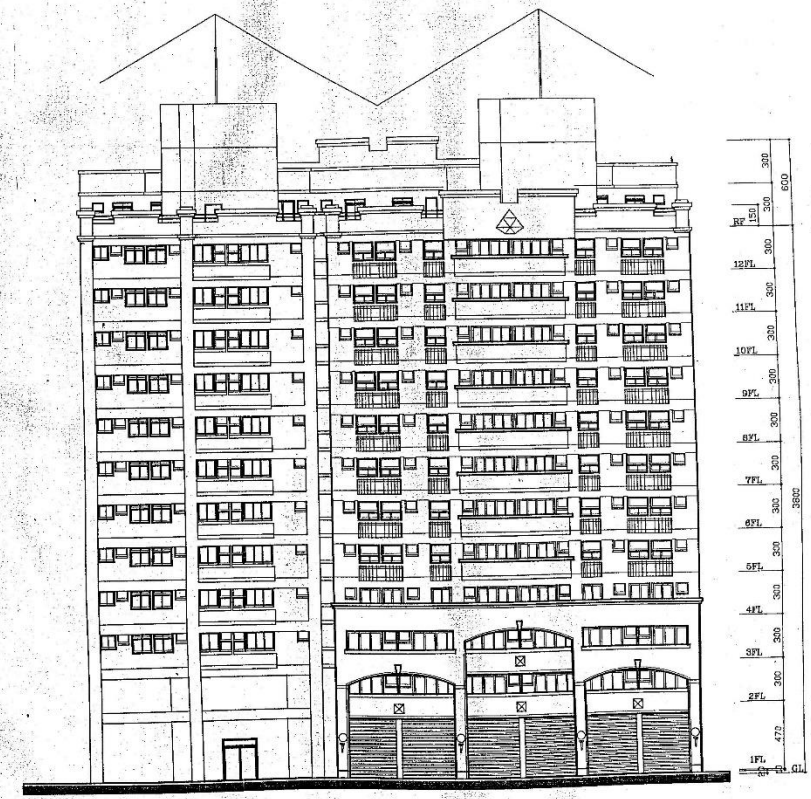
屋頂平面圖

避雷針高度檢討
高度自女兒牆算起 = 18.57 / 1.732 = 10.72 CM

DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	新光建築師事務所 台北市新生南路一段110-8號四樓 電話：三五九四二一、三五四一、二〇 傳真：三九二〇一八九	H. C. ARCHITECTS & ENGINEERS 110, 4TH FL. AIWAN SEC. 1, HSIN SHENG S. RD. TAIPEI 11591 TEL: 3519421, 3514120 FAX: 3519421	鑫豪建設股份有限公司	比例尺 SCALE	圖號 DRAWING NO.	張數 SHEET NO.	頁數 TOTAL
			設計 CHECKED BY	設計 DESIGNED BY				單位	A-12		

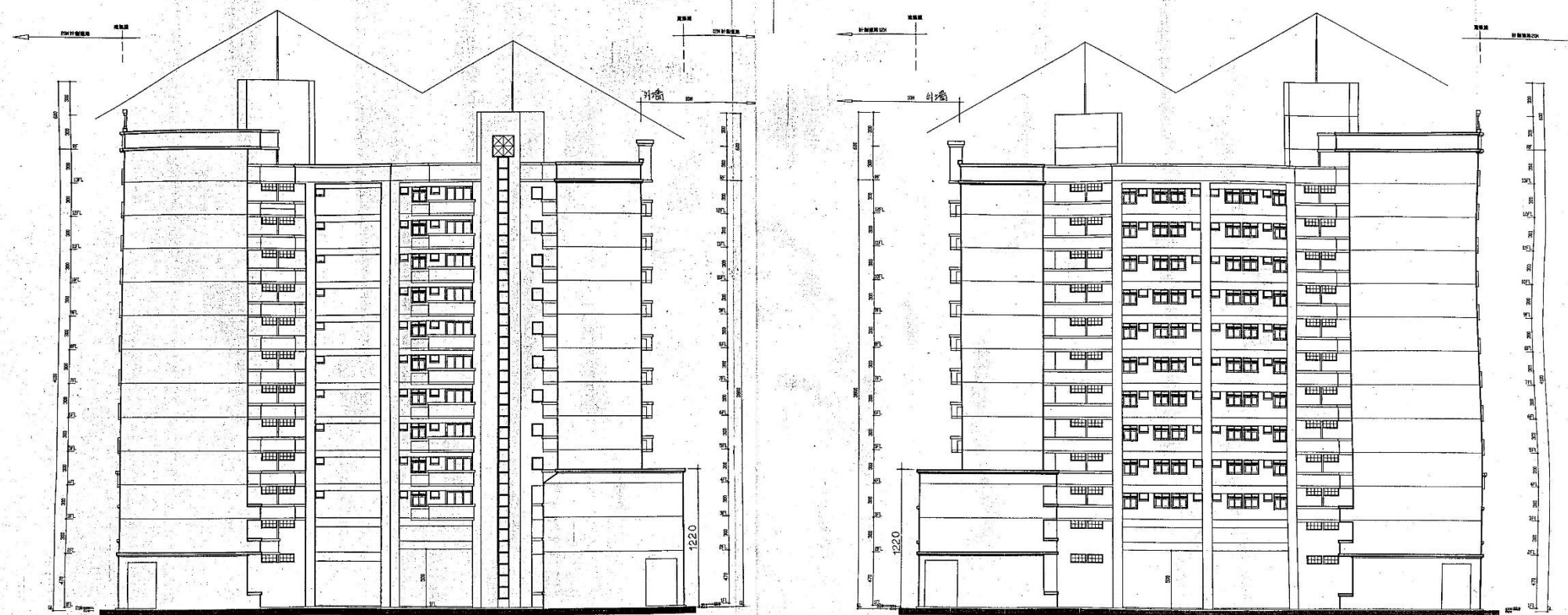


A~D 正立面圖 S1/200 UCM



A~D 背立面圖 S1/200 UCM

REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY	新嘉建設股份有限公司	比例尺 SCALE	圖號 DRAWING NO.	張號 SHEET NO.	業務號 JOB NO.
						H. C. HSU & ASSOCIATES ARCHITECTS & ENGINEERS 4TH FL. SEC. 1, HSIN SHENG S. RD. TAIPEI, TAIWAN TEL: 3519421, 3514120 FAX: 39	單位 UNIT	A-14	14	



左立面圖

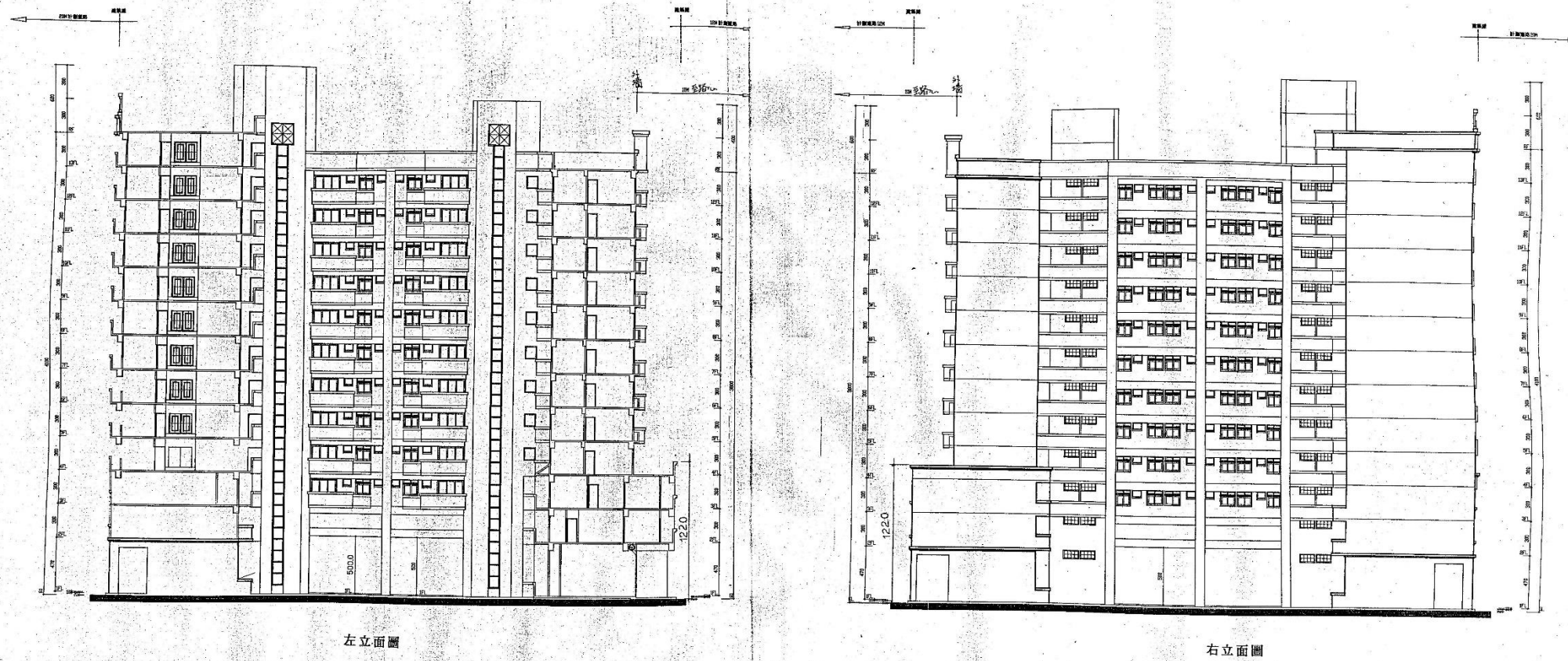
右立面圖

REVISION	日期	DATE	說明	DESCRIPTION	核准	APPROVED	繪圖	DRAWN BY	核准	APPROVED BY	設計	DESIGNED BY	校對	CHECKED BY

新光建築師事務所
 台北市新生南路二段110-8號 4樓
 電話：二五二九四二一、二五二四一三〇
 傳真：二五二四二八八
H. C. HE ARCHITECT & ENGINEERS
 4TH FL. 110-8 HSIEN SHENG S. RD. TAIPEI TAIWAN
 TEL: 3519421, 3514120

鑫泰建設股份有限公司
 左側立面圖 右側立面圖

比例尺 SCALE
 圖號 DRAWING NO. A-15
 張號 SHEET NO. 15
 圖號 JOB NO.



左立面圖

右立面圖

REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED	繪圖 DRAWN BY	核准 APPROVED BY

新光建築師事務所
 台北市敦化南路一段110-8號四樓
 電話：(05) 9141891、(05) 9141892
 傳真：(05) 9141893

H. C. HSIAO & ASSOCIATES ARCHITECTS & ENGINEERS
 4TH FL. 110-8 Hsin Sheng S. Rd. Taipei Taiwan
 TEL: 3519421, 3514120

鑫豪建設股份有限公司
 剖面圖 立面圖

比例尺 SCALE: 單位
 圖號 DRAWING NO: A-16
 張號 SHEET NO:
 案號號 JOB NO:

附錄三：歷程相關公文及會議紀錄

(一)111 年 10 月 23 日區權會會議紀錄

東隆綠大地公寓大廈 111 年度臨時區分所有權人會議紀錄



一、開會時間：111 年 10 月 23 日上午 10 時 00 分

二、開會地點：411 號 1 樓中庭

三、召集人：蘇俊洋

四、會議主席：蘇俊洋 (簽名)

五、出席人員：

- 1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 76 人，詳如出席人員名冊(簽到簿)。
- 2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 111 人，區分所有權總計 13628.47 平方公尺(或坪)。

3. 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：四分之一之出席，出席過半數之同意。

已出席區分所有權人數計 76 人，占全體區分所有權人數 68.46%。

已出席區分所有權比例計 6893/10000，占全體區分所有權 68.93%。

六、主席報告：

- 1. 本大樓於 9 月 18 日地震後，結構及牆面有龜裂之現象發生，邀請嘉義市政府委外之長榮大學自主更新輔導團隊至社區做說明會。

七、討論事項及決議：

案一、自主都市更新(結構補強)申請補助事宜。

說明：1. 本大樓因 918 地震後，結構及牆面有龜裂現象之發生，以致住戶對大樓結構安全有疑慮，特邀請嘉義市政府委外之長榮大學自主更新輔導團隊至社區做詳細說明，並向主管機關提出自主都市更新整建維護申請補助款。

2. 申請項目：都更規劃費及工程施作費等補助款。

- 3. 分發自主都市更新整建維護申請補助調查意見表，意願調查同意申請「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」整建維護規劃設計補助並願意於施作工程時，配合拆除違規事項。

決議：經與會人員表決通過，授權管理委員會，配合長榮大學輔導自主更新團隊，依法申請辦理。

案二、修繕經費籌措相關事宜。

說明：1. 本次自主都市更新修繕費用金額較高，主管機關補助部分無法滿足更新費用。

2. 修繕經費之籌措，理應由全體住戶共同來分攤，整維工程總費用經建築設計師估價後再行公佈籌措事宜。

3. 建議經費不足部分，以戶或建坪來平均分攤。

決議：經與會人員表決通過，俟總經費確定下來扣除補助款後，不足部分另行召開區分所有權人會議，討論議決以戶或建坪來平均分攤。

八、散會。(11:30)

東隆綠大地公寓大廈111年度臨時區分所有權人會議出席人員名冊(簽到簿)

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 1-15.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 16-31.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 32-47.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 48-63.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 64-79.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 80-95.

會議日期: 111年10月23日

Table with columns: 序號, 樓號, 姓名, 簽章, 是否委託出席, 委託關係, 區分所有權比例, 備註. Rows 96-111.

(二)112 年 6 月 13 日規劃設計核准函

檔 號:
保存年限:

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：崔曦文
聯絡電話：87712903
電子郵件：mia0718@cpami.gov.tw
傳真：87719420

受文者：嘉義市政府

發文日期：中華民國112年6月13日
發文字號：台內營字第1120807983號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：核定貴府申請111年度「嘉義市西區港子坪段港坪小段
95地號等1筆土地(東隆綠大地)申請擬訂都市更新事業計
畫補助案」，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府112年5月30日府都更字第
1122606316號函暨依中央都市更新基金補助辦理自行實施
更新作業須知第6點第2款第1目及第7點第1款第5目規定辦
理。
- 二、旨案核定補助經費計新臺幣180萬1,710元(包括擬訂都市
更新事業計畫補助經費新臺幣110萬元整，提高建築物耐震
能力詳細評估補助經費新臺幣70萬1,710元)，其補助計畫
作業執行、經費支用及執行管考等事項，請確實依前開作
業須知規定依限辦理完成。

正本：嘉義市政府
副本：東隆綠大地公寓大廈管理委員會、本部營建署(都市更新組)



附錄四：申請補助經費計算

1. 使用執照登載面積表

編號	樓層	使照面積 m ²	各層用途
1	地下層	1,802.41	避難室、停車場
2	騎樓	215.49	有頂蓋沿街開放空間
3	第一層	592.18	店舖、梯間
4	第二層	717.09	住房
5	第三層	1045.42	住房
6	第四層	973.44	住房
7	第五層	973.44	住房
8	第六層	973.44	住房
9	第七層	973.44	住房
10	第八層	973.44	住房
11	第九層	973.44	住房
12	第十層	973.44	住房
13	第十一層	973.44	住房
14	第十二層	973.44	住房
15	第十三層	494.92	住房
16	屋頂突出部份(一)	121.76	屋突
17	屋頂突出部份(二)	121.76	屋突
18	總計	13,871.99	
19	地面層以上樓地板面積	12,069.58	
20	住宅使用面積(4~15)	11018.39	
21	住宅使用比例(20/19)	91.29%	

2. 整建或維護方式實施之工程施作費用上限計算表

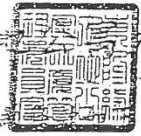
依據「一百一十二年至一百一十五年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」第 6 點及附表三規定，本案地面層以上總樓地板面積為 12,069.58 m²，補助計算方式以每平方公尺補助 1500 元，因此以 12,069 m²計算補助額度，補助上限 1500 元/m²，且總補助經費不得超過總經費 50%。

申請補助樓地板面積 12,069 m²*補助經費上限 1,500 元/m² *(1-補助經費調降比率 10%(含平面鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋、法空增建))=16,293,150 元。

暫以無法配合拆除平面鐵窗、陽台外推、頂樓加蓋、法空增建計算，實際酌減費用以區權會決議無法配合拆除事項及內政部國土署審議為準。

附錄五：住戶規約

東隆綠大地公寓大廈規約



本東隆綠大地公寓大廈訂定規約，本公寓全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

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及住戶。

本公寓大廈之範圍如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下，其區劃界限詳如附件一標的物件。

①專有部分：係指編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。

②共用部分：係指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

③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。

④約定共用部分：公寓大廈專有部份經約定供共同使用者。

二、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。

三、本公寓大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經管委會或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。

四、①停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約或分管契約書使用其約定專用部分。

②停車空間屬約定專用，故其保養、維修費用由使用權人負擔之。

五、下列各目所列之特定業象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：

①受託管理業務或承包工作者。

②台灣電力公司。

③瓦斯公司。

④電信機構。

⑤自來水機構。

第三條 區分所有權人會議

一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例第二十五條之規定，召集人由區分所有權人互推一人產生或由主任委員兼任之。召集人無法互推產生時，依區分所有權人名冊順序輪流擔任，或申請地方主管機關指定臨時召集人。輪值召集人違反召集義務時，區分所有權人得申請主管機關指定次順位區分所有權人任之。

二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十五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。

三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：

①規約之訂定或變更。

②管理委員執行重大費用（單項費用超過新台幣壹拾萬元以上者）支付項目及支付辦法，每月固定支出（如管理費、電梯保養費等）以每月費計算。

③本公寓大廈之重大修繕或改良。

④本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。

⑤住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

⑥4 約定專用或約定共用事項。

⑦其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、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。

五、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。

六、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。

七、區分所有權人得以書面委託他人代理出席。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。

八、開會通知之發送，以開會前十五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。

九、區分所有權人會議討論事項，除公寓大廈管理條例第三十條及第三十一條規定外，應有區分所有權人四分之一及其區分所有權比例合計四分之一之出席，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。

十、前款區分所有權比例之計算，任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權之五分之一以上者，其超過部分不計算。

十一、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。

十二、會議紀錄應包括下列內容：

①開會時間、地點。

②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。

③討論事項之經過概要及決議事項內容。

第四條 公寓大廈有關文件之保管責任

規約、會議紀錄、簽到簿、出席委託書、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽時，不得拒絕。

第五條 管理委員會委員人數

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及住戶互選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、監察委員一名。

四、財務委員一名。

五、委員共計七名，候補委員二名。

委員之選舉採不記名單計法選舉。並於選舉前十五日由召集人公告之。

主任委員、副主任委員及財務委員由區分所有權人或其配偶任之。

主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

第六條 管理委員會會議之召開

一、主任委員應每二個月召開管理委員會會議乙次。

二、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。

三、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。

四、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

①開會時間、地點。

②出席人員及列席人員名單。

③討論事項之經過概要及決議事項內容。

第七條 主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任

一、主任委員由管理委員互選之。

二、委員應以下列方式選任。

委員選任方式，採不記名單記法選舉，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。

三、委員之任期，自當年 07 月 01 日起至後年 06 月 30 日止，為期二年，連選得連任。

四、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

①主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人或其配偶資格者。

②管理委員喪失住戶資格者。

五、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

第八條 主任委員、副主任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、副主任委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

一、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。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

第九條 主任委員、副主任委員、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三十四條規定事項。

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、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。

八、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。

第十條 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，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。

- ①公共基金。
- ②管理費。

二、管理費由各區分所有權人依照管理委員會決議之決議分擔之。

三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。

四、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息 10% 計算。

五、管理委員會因公共事務而與區分所有權人興訟時，管理委員會得以訴請法院命其給付必需之行政事務，及委託出庭之車馬費用（嘉義市新台幣參仟元正，外縣市新台幣伍仟元正）。

六、承購本公寓大廈任一區分所有單位之買受人（含合法拍屋之拍定人）及其他依法獲得該單位之區分所有權人（含繼承、典權、讓與.....等），均應於事前查明是否積欠管理費用，並於合法取得該單位時，繳清所有積欠之管理費用。

第十一條 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。

二、管理費用途如下：

- ①委任或僱傭管理服務人之報酬。
- ②共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- ③有關共用部分之火災保險費、責任保險及其他財產保險費。
- ④管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- ⑤稅捐及其他徵收之稅賦。
- ⑥因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- ⑦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：

- ①每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- ②因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- ③共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- ④供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十二條 共用部分修繕費用之負擔比例

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。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。

第十三條 共用部分及約定共用部分之使用

①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。

②公共設施辦理申請、裝置時，授權管理委員會或管理負責人單獨簽章，無需各住戶共同簽章，如“公電分攤申請”等。

第十四條

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，或訂有免費使用該一共用部分或專有部分者。

二、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，得不適用第三條第四款提案之限制。

第十五條 專有部分約定專用之使用限制

一、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。

二、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。

第十六條 財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自當年 07 月 01 日至後年 06 月 30 日止。

二、管理委員會應製作並保管財務會計帳簿、公共設施設備清冊、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。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽時，不得加以拒絕，但得指定閱覽之日、時間與地點。

三、管理費之收繳、保管、催繳作業、得委託管理服務人代為處理。

第十七條 糾紛之協調程序

- 一、本公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集雙方當事人進行協調。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大廈所在地之嘉義地方法院為第一審法院。

第十八條 違反義務之處置規定

- 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：
 - ①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、約定專有部分或行使權利時，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、約定專有部分或設置管線必須進入其專有部分時，有拒絕情事；經協調仍有妨害或仍予拒絕時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共同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有部分，有拒絕情事時，亦同。
 - ②住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及防空避難之構造、顏色、使用目的，設置廣告物等行為時，應予制止，並報請主管機關依該條例第三十九條第一項第二款處以罰鍰，該住戶應於一個月內回復原狀，未回復原狀者，由主管機關回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - ③住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共同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。
 - ④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，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - ⑤住戶違反本條例第十六條第一項至第三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，必要時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：

- ①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。
- ②違反公寓大廈管理條例相關規定經依本條例第三十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
- ③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。

第十九條 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、區分所有權人資格大異動時，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。
- 六、本公寓大廈公告欄設置於一樓中庭。

第二十條 管理負責人準用規定之事項

本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。

第二十一條 本規約訂立於民國八十八年十月三十一日。

本規約第一次修訂於民國九十三年十月七日。