

# 擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案 【公展版】

新北府城更字第 1043439256 號



實施者：環通建設股份有限公司

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：陳朝雄建築師事務所

中華民國 104 年 10 月

目 錄	
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書 .....	I
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書 .....	II
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書 .....	III
臺北市都市更新審議資料表 .....	IV
意見回應綜理表 .....	綜-1
壹、 辦理緣起與法令依據 .....	1-1
一、 辦理緣起 .....	1-1
二、 法令依據 .....	1-1
貳、 實施者姓名及住所或居所 .....	2-1
一、 實施者基本資料 .....	2-1
二、 本案信託概況 .....	2-1
參、 權利變換地區範圍及面積 .....	3-1
一、 權利變換地區位置 .....	3-1
二、 權利變換範圍總面積 .....	3-1
肆、 原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無)	4-1
伍、 更新前權利關係人名冊 .....	5-1
一、 更新前土地所有權人名冊 .....	5-1
二、 更新前權利變換關係人名冊 .....	5-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)。	5-1
陸、 更新後土地使用及建築計畫 .....	6-1
一、 土地使用計畫 .....	6-1
二、 建築興建計畫 .....	6-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無) .....	7-1
捌、 土地改良物拆遷補償費(本案無) .....	8-1
玖、 舊違章建築戶處理方案(本案無) .....	9-1
壹拾、 權利變換所需費用 .....	10-1
一、 權利變換地區範圍成本說明 .....	10-1
二、 收入說明 .....	10-7
三、 成本收入分析 .....	10-8
壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價 .....	11-1
一、 評價基準日 .....	11-1
二、 鑑價結果比較 .....	11-1
三、 鑑價結果選定 .....	11-1
四、 更新前後鑑價結果 .....	11-1
壹拾貳、 共同負擔 .....	12-1
一、 用地負擔(本案無) .....	12-1
二、 費用負擔 .....	12-1
三、 土地所有權人平均共同負擔比例 .....	12-1
四、 土地所有權人共同負擔額度 .....	12-1
壹拾參、 更新後分配面積及位置 .....	13-1
一、 更新後供分配之土地 .....	13-1
二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分 .....	13-1
壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 .....	14-1
一、 申請分配位置通知 .....	14-1
二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 .....	14-1
三、 本案選配原則 .....	14-1
壹拾伍、 不參與分配名冊 .....	15-1
壹拾陸、 土地及建築物分配清冊 .....	16-1
一、 申請分配結果 .....	16-1
二、 實施者分配結果 .....	16-2
三、 現地安置戶(本案無) .....	16-2
壹拾柒、 地籍整理計畫 .....	17-1
一、 地界整理計畫 .....	17-1
二、 土地、建物及他項權利登記 .....	17-3
壹拾捌、 實施進度 .....	18-1
壹拾玖、 其他應表明事項 .....	19-1
一、 公告禁止事項 .....	19-1
二、 權利變換結果登記 .....	19-1
附錄一 三家更新前後不動產權利價值估價報告書摘要 .....	附錄-1

圖目錄

圖 2-1 權利變換地區位置示意圖.....	2-2
圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖.....	2-3
圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖.....	2-4
圖 6-1 一層平面圖.....	6-3
圖 6-2 一層夾層層平面圖.....	6-4
圖 6-3 二層平面圖.....	6-5
圖 6-4 三至十八層平面圖.....	6-6
圖 6-5 十九至二十四層平面圖.....	6-7
圖 6-6 屋突各層平面圖.....	6-8
圖 6-7 地下一層平面圖.....	6-9
圖 6-8 地下二層平面圖.....	6-10
圖 6-9 地下三層平面圖.....	6-11
圖 6-10 地下四層平面圖.....	6-12
圖 6-11 地下五層平面圖.....	6-13
圖 6-12 南向立面圖.....	6-14
圖 6-13 北向立面圖.....	6-15
圖 6-14 西向立面圖.....	6-16
圖 6-15 東向立面圖.....	6-17
圖 6-16 剖面圖.....	6-18
圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖.....	10-5
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖.....	17-2

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表.....	5-1
表 5-2 合法建築物產權清冊.....	5-1
表 6-1 更新後面積計算表.....	6-2
表 10-1 更新總成本估算表.....	10-1
表 10-2 建築規劃設計費估算表.....	10-3
表 10-3 營建工程標準單價計算表（第三級）.....	10-3
表 10-4 營建費用估算表.....	10-4
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表.....	10-4
表 10-6 更新整體開發收益表.....	10-8
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-2
表 11-4 更新後各分配單元價值表.....	11-2
表 11-5 更新後停車位價值表.....	11-3
表 12-1 費用共同負擔表.....	12-1
表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表.....	13-1
表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表.....	13-2
表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表.....	13-4
表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）.....	16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）.....	16-2
表 17-1 地籍整理計畫表.....	17-1
表 17-2 土地登記清冊表.....	17-3
表 17-3 建物登記清冊表.....	17-4
表 18-1 都市更新實施進度預定表.....	18-1

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，位於民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積 1,420.82 m<sup>2</sup> (約 429.80 坪)。

合法建築物：本更新單元建物為中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積 2,807.75 m<sup>2</sup> (約 849.34 坪)。

### ■ 使用分區：

新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地使用分區為住宅區。

### ■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 2 月 13 日下午 2 時 30 分於安穗市民活動中心召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

### ■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



中 華 民 國

104 年

9 月

29 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、 立切結書人 環通建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 環通建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
新北市政府

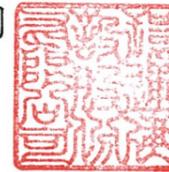
立切結書人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



中 華 民 國

104 年

9 月

29 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司  
陳朝雄建築師事務所

全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

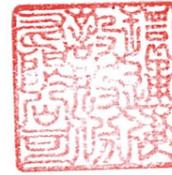
委託人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

代表人：林木維

聯絡地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

聯絡電話：(02)2950-0999



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

代表人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5

聯絡電話：(02) 2507-1910



受託單位：陳朝雄建築師事務所

統一編號：26590184

建築師：陳朝雄

聯絡地址：新北市三重區集英路 8 號 1 樓

聯絡電話：(02) 8287-5886



中 華 民 國

104 年

9 月

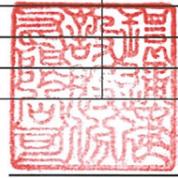
29 日

### 新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	86 位	更新前後戶數(前/後)	更新前 30 戶 / 更新後 86 戶		
	基地面積	1,420.82 m <sup>2</sup>	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	86 位	安置戶數(合法/違章)	— / —		
			實設建蔽率	39.62%						
			法定容積率	300%						
	總樓地板面積	13,660.10 m <sup>2</sup>	允建容積率	512.25%	法定機車停車位	86 位	提供公益設施種類、樓層	—		
	工業使用容積	—	實設容積率	511.91%						
	住宅使用容積	7,273.28 m <sup>2</sup>	住宅單元	86 戶	實設機車停車位	86 位	面積	—		
	商業使用容積	—	商業單元	—	法定裝卸停車位	1 位	開闢計畫道路情形	—		
	其它使用容積	—	其他單元	—	實設裝卸停車位	1 位	面積	—		
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室			地下層樓地板面積 地下開挖規模	846.99 m <sup>2</sup> ×5=4,234.95 m <sup>2</sup> 開挖率 59.61%	留設人行步道情形	南側計畫道路退縮留設 4 公尺人行步道，東側計畫道路退縮留設 35.5 公尺人行步道，留設面積 448.34 m <sup>2</sup> ，獎勵面積 672.51 m <sup>2</sup>	
地面層與低層部			管委會使用空間、樓電梯間					面積	—	
標準層		集合住宅			其他			—		
頂層部		樓電梯間、機房、水箱			最大樓層數			24 層		
					建物高度	79.9M				
					屋頂突出物高度	9M				
及獎勵面積類 適用獎勵類型	新北市都市更新容積獎勵核算基準	0	基準容積	4,262.46 m <sup>2</sup>	獎勵面積類 適用獎勵類型及	獎勵面積類 適用獎勵類型及	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—	
		1	原容積獎勵	—				獎勵樓地板面積	—	
		2	公益設施之容積獎勵	—			增設公用停車空間鼓勵要點	增設公用停車數量	—	
		3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—				獎勵樓地板面積	—	
		4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—				區外容積移轉	接受樓地板面積	1,704.98 m <sup>2</sup>
		5	更新單元規劃設計	127.87 m <sup>2</sup>					其他	獎勵樓地板面積
		6	開放空間及人行步道	672.51 m <sup>2</sup>			合計	—		—
		7	綠建築	255.75 m <sup>2</sup>				合計	—	1,704.98 m <sup>2</sup>
		8	時程獎勵	—						
		9	更新單元規模	—						
		10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—						
		11	未達平均居住樓地板面積	—						
		12	為促進都市更新事業之辦理	254.66 m <sup>2</sup>						
		13	捐贈都市更新基金	—						
				都市更新容積獎勵合計 = 1,310.79 m <sup>2</sup>						
				基準容積 + 都市更新容積獎勵 = 4,262.46 m <sup>2</sup> + 1,310.79 m <sup>2</sup> = 5,573.25 m <sup>2</sup>						

申請資料	實施者	環通建設股份有限公司		電話	(02) 2950-0999		
	地址	新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2		傳真	(02) 2959-6456		
設計人	弘傑開發事業股份有限公司	陳朝雄建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 8287-5886	
	地址	臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5	新北市三重區集英路 8 號 1 樓	傳真	(02) 2507-2138	(02) 8287-6817	

辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註
	1	自辦事業計畫公聽會	民國 104 年 2 月 13 日	弘開(更)字第 104020201 號		9	申請權利變換計畫報核	
2	申請事業計畫報核	民國 104 年 4 月 17 日	弘開(更)字第 104041701 號		10	公開展覽期間		
3	公開展覽期間				11	公辦權利變換公聽會		
4	公辦事業計畫公聽會				12	召開專案小組審議委員會		
5	召開專案小組審議委員會				13	召開委員會		
6	召開委員會				14	權利變換計畫公告實施		
7	事業計畫公告實施							
8	自辦權利變換公聽會							

填表人(申請單位): 環通建設股份有限公司      簽章處:       填表日期: 民國 104 年 9 月 29 日

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」財政部國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 7 日台財產北改字第 10400117590 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																																															
一	依 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859號函辦理。	敬悉。	—																																																																																															
二	<p>旨述都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下：</p> <p>(一)本案更新範圍內本署經管同段804地號國有土地，使用分區為住宅區，面積187.01平方公尺，占更新單元總面積1,420.82平方公尺之比例為13.16%，未符「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3點第3項本分署得研提主導都市更新規定，因本案實施方式採權利變換，爰依處理原則第7點第2項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。復依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查事業計畫書【送件版】(以下簡稱事業計畫書)第19-1頁二、公有土地處理方式內文未依上述規定完整載明，請實施者依上述規定更正事業計畫書內容。</p> <p>(二)本案容積獎勵(不合容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式載入或送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(三)本案容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第8條第2項規定之上限40%辦理，容積移轉費用計新台幣(以下同)7,061萬4,527元。因涉土地所有權被稀釋等，請實施者說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)等詳細說明表，本分署再表達意見。</p>	<p>敬悉。</p> <p>(一)遵照辦理，已載明。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案擬申請都市更新容積獎勵項目為建蔽率、人行步道、綠建築及合法4層樓以上建物獎勵，均以適量且以地主需求為考量申請。</li> <li>2、本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。本案分析如下：</li> </ol> <table border="1" data-bbox="1581 1035 2466 1318"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>樓高</th> <th>都更容積獎勵額度</th> <th>總樓地板面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>法定單位數量(個)</th> <th>共同負擔比例</th> <th>共同負擔費用(元)A</th> <th>總銷售收入(元)B</th> <th>所有權人分回價值(元)C=B-A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無都更獎勵</td> <td>13F、B4</td> <td>0%</td> <td>8,649.54</td> <td>48</td> <td>48.04%</td> <td>427,429,740</td> <td>889,814,860</td> <td>462,385,120</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>14F、B4</td> <td>1.25%</td> <td>9,029.21</td> <td>52</td> <td>46.54%</td> <td>445,841,220</td> <td>957,997,330</td> <td>512,156,110</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>15F、B4</td> <td>8.18%</td> <td>9,408.88</td> <td>56</td> <td>45.22%</td> <td>464,361,289</td> <td>1,026,818,470</td> <td>562,457,181</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>16F、B4</td> <td>15.12%</td> <td>9,788.55</td> <td>60</td> <td>46.85%</td> <td>513,570,288</td> <td>1,096,309,380</td> <td>582,739,092</td> </tr> <tr> <td>每增加一樓層</td> <td>17F、B4</td> <td>22.06%</td> <td>10,168.22</td> <td>64</td> <td>45.77%</td> <td>533,857,930</td> <td>1,166,505,000</td> <td>632,647,070</td> </tr> <tr> <td>都更獎勵</td> <td>18F、B4</td> <td>30.74%</td> <td>10,535.09</td> <td>68</td> <td>43.37%</td> <td>563,222,741</td> <td>1,298,732,210</td> <td>735,509,469</td> </tr> </tbody> </table> <p>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3、本案依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定於民樂路(15M)側規劃一處寬8m、長20m之雲梯消防車操作救災活動空間，消防救難設備均符合規定。</li> </ol> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案目前容積移轉費用係依報核當時公告土地現值之80%核算，後續將依實際合約金額重新核算。</li> <li>2、本案因辦理容積移轉，地主應分配增加約111,049,240元，提高地主改建意願及收益，詳細分析如下表：</li> </ol> <table border="1" data-bbox="1581 1654 2466 1906"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>無容移 A</th> <th>有容移 B</th> <th>相差 B-A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有權人費用共同負擔(元)</td> <td>563,222,741</td> <td>895,835,653</td> <td>332,612,912</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>43.37%</td> <td>49.99%</td> <td>6.62%</td> </tr> <tr> <td>所有權人更新後可分配權利價值(元)</td> <td>735,509,469</td> <td>896,066,287</td> <td>160,556,818</td> </tr> <tr> <td>分配土地持分面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>804.61</td> <td>710.55</td> <td>-94.06</td> </tr> <tr> <td>室內樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>10,535.09</td> <td>13,660.10</td> <td>3,125.01</td> </tr> <tr> <td>所有權人之更新前土地價值(元)</td> <td>423,506,666</td> <td>373,999,088</td> <td>-49,507,578</td> </tr> <tr> <td>扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>111,049,240</td> </tr> </tbody> </table> <p>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</p>	項目	樓高	都更容積獎勵額度	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法定單位數量(個)	共同負擔比例	共同負擔費用(元)A	總銷售收入(元)B	所有權人分回價值(元)C=B-A	無都更獎勵	13F、B4	0%	8,649.54	48	48.04%	427,429,740	889,814,860	462,385,120	每增加一樓層	14F、B4	1.25%	9,029.21	52	46.54%	445,841,220	957,997,330	512,156,110	每增加一樓層	15F、B4	8.18%	9,408.88	56	45.22%	464,361,289	1,026,818,470	562,457,181	每增加一樓層	16F、B4	15.12%	9,788.55	60	46.85%	513,570,288	1,096,309,380	582,739,092	每增加一樓層	17F、B4	22.06%	10,168.22	64	45.77%	533,857,930	1,166,505,000	632,647,070	都更獎勵	18F、B4	30.74%	10,535.09	68	43.37%	563,222,741	1,298,732,210	735,509,469	項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A	所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912	共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%	所有權人更新後可分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818	分配土地持分面積(m <sup>2</sup> )	804.61	710.55	-94.06	室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,535.09	13,660.10	3,125.01	所有權人之更新前土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578	扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)	-	-	111,049,240	<p>—</p> <p>(一)事業計畫P. 19-1</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、—</li> <li>2、—</li> </ol> <p>3、—</p> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、—</li> <li>2、—</li> </ol>
項目	樓高	都更容積獎勵額度	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法定單位數量(個)	共同負擔比例	共同負擔費用(元)A	總銷售收入(元)B	所有權人分回價值(元)C=B-A																																																																																										
無都更獎勵	13F、B4	0%	8,649.54	48	48.04%	427,429,740	889,814,860	462,385,120																																																																																										
每增加一樓層	14F、B4	1.25%	9,029.21	52	46.54%	445,841,220	957,997,330	512,156,110																																																																																										
每增加一樓層	15F、B4	8.18%	9,408.88	56	45.22%	464,361,289	1,026,818,470	562,457,181																																																																																										
每增加一樓層	16F、B4	15.12%	9,788.55	60	46.85%	513,570,288	1,096,309,380	582,739,092																																																																																										
每增加一樓層	17F、B4	22.06%	10,168.22	64	45.77%	533,857,930	1,166,505,000	632,647,070																																																																																										
都更獎勵	18F、B4	30.74%	10,535.09	68	43.37%	563,222,741	1,298,732,210	735,509,469																																																																																										
項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A																																																																																															
所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912																																																																																															
共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%																																																																																															
所有權人更新後可分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818																																																																																															
分配土地持分面積(m <sup>2</sup> )	804.61	710.55	-94.06																																																																																															
室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,535.09	13,660.10	3,125.01																																																																																															
所有權人之更新前土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578																																																																																															
扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益(包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等)	-	-	111,049,240																																																																																															

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(四)查信託費用(800萬元)列屬共同負擔項目，綜觀處理原則，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請實施者載明於事業計畫中。</p> <p>(五)本案貸款期間為46個月，高於通案審議之36個月，請實施者檢討其合理性及必要性。</p> <p>(六)本案共同負擔除上述費用過高外，提列之「銷售管理費」(6%)、「風險管理費」(12%)等項目皆以「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表」上限提列，導致本案共同負擔比例高達49.20%偏高不合理，請實施者檢討並調低共同負擔費用提列，以符合合理性與必要性。</p> <p>(七)本案國有土地比例達13.16%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以維全民與國產之權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地主低，請實施者檢討為之，以符合合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(八)本案更新單元土地使用分區屬「住宅區」，容積率為300%，依權利變換計畫書第16-1頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為11.3089%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例13.16%，事涉都市更新估價，有低估國有土地之疑，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。</p> <p>(九)依本署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第30條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。</p> <p>(十)請實施者提供完整3家不動產估價師之估價報告書予本分署。</p>	<p>(四)本案信託費用並未包含國有土地，均依「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表」規定提列，後續將依審議結果為準。</p> <p>(五)依「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表」規定，貸款期間係指都市更新權利變換計畫發布實施至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加12個月。本案權利變換計畫發布實施至產權登記共計59個月，施工期間依「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表」規定計算為36個月，本案依其施工期間加計12個月後計算為48個月，已少於實際貸款期間59個月，後續將依審議結果為準。</p> <p>(六)依「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表」規定，銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故本案依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。</p> <p>(七)同上說明(六)之回應。</p> <p>(八)依台灣大華不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書所示，本更新單元土地使用分區雖屬「住宅區」，容積率為300%，然 貴署經管國有土地(中和區民樂段804地號土地)為一無建築線且呈不規則狹長形之基地，該地號土地無法單獨使用，須與鄰地合併開發使用，始能創造其價值。故依804地號土地之開發性、臨路情況、面寬、地形、寬深度比及商效等因素，與比準地(797~802地號土地)之差異性進行修正所得結果，其結論應屬約當。</p> <p>(九)本案已依「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表」規定提列營業稅，後續將依審議結果為準。</p> <p>(十)遵照辦理。</p>	<p>(四)—</p> <p>(五)—</p> <p>(六)—</p> <p>(七)—</p> <p>(八)—</p> <p>(九)—</p> <p>(十)—</p>

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 5 日新北工建字第 1040758632 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處103年11月20日新北更事字第1033421802號函辦理。復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433847號函。	敬悉。	—
二	依建築師法第16條、第17條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」、「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；…」，合先敘明。	敬悉。	—
三	依「建築法」第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師依建築法規定簽證負責，併予敘明。	敬悉。	—
四	另有關建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」再予敘明。	敬悉。	—
五	來函檢附圖說本局協助檢視意見如下： (一)是否涉及法定空地重複使用及造成畸零地一節，依據陳朝雄建築師104年4月17日說明書內容：「…綜上所述，本更新單元範圍內非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，特此說明。」本案既經建築師簽證說明在案，基於尊重專業及行政技術分立原則，旨揭事項本局無意見，惟，請轉知申請人應將建築師簽證說明內容載於報告書內。 (二)建築相關法令一節 1、地上1層面積單線圖排煙室、梯廳等範圍標示有誤。 2、地下1層、地下2層汽車車位數計算有誤。  3、車道於GL以上部分，請計入當層容積樓地板面積；於GL以下部分，請計入地下層面積，得合併汽車停車空間檢討。 4、請釐清本案是否涉及屋脊裝飾物審查。	(一)遵照辦理，已載明。  (二)建築 1、遵照辦理，已修正。 2、遵照辦理，已修正。  3、遵照辦理，已修正。經重新檢討地下室調整開挖至地下五層，惟未影響本案受配人選配車位位置，車位編號按其修正後圖面重新調整之。 4、本案涉及屋脊裝飾物審查，已補充說明。	(一)事業計畫P. 2-1  (二) 1、事業計畫P. 11-5 2、事業計畫P. 11-15、 P. 11-16 3、事業計畫P. 11-7 4、事業計畫P. 12-5、 P. 12-6
六	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令、其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請 貴管依權責辦理。	敬悉。	—
七	以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	—

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表

依據 104 年 5 月 5 日新北城住字第 1040756470 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復 貴處104年4月27日新北更事字第1043433859、1043433872號函及104年4月29日新北更事字第1043433996號函辦理。	敬悉。	—
二	旨揭基地涉及公有土地參與都市更新，並位於大眾運輸工具便利地區，依現行新北市政府住宅計畫，為增加新北市境內社會住宅存量，若經管理機關同意，優先評估作為青年社會住宅；為符合可能之出租需求，建議部份可規劃小坪型房型，有關住宅規劃設計請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」配置，檢送前開需求說明1份供參。	<p>(一)本案範圍內公有土地為中和區民樂段804地號土地，土地所有權人為中華民國所有(管理者：財政部國有財產署)，依財政部國有財產署北區分署民國104年7月21日台財產北改字第10400201500號函復：「(略以)，查旨案更新單元範圍內涉本署經管同段804地號國有土地，……，<b>未符處理原則第3點第3項及第7點第1項得研提主導辦理都市更新及優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用之規定</b>」，故該管機關表示目前分回產權係不符處理原則之規定。</p> <p>(二)同函，該管機關表示若新北市政府評估適宜作公營出租住宅或社會住宅使用，須由新北市政府於本案發布實施前辦竣土地撥用事宜。惟依新北市政府城鄉發展局民國104年8月11日新北城住字第1041465646號函復：「(略以)，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租住宅，…」，故將俟本案更新程序完成後，由新北市政府研擬是否辦理撥用作社會住宅。</p> <p>(三)綜上，因本案公有土地分回房屋戶數僅為5戶，土地管理機關目前表明未符作為社會住宅使用之規定，故本案將尊重公有土地所有權人意願及地方主管機關之權責辦理，目前係維持原規劃內容。</p>	—

「擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 2 月 13 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：安穗市民活動中心（新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓）

主席：環通建設股份有限公司 林木維董事長

紀錄：陳信如

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	專家學者 呂大吉建築師	(一)本案為 100%同意之都市更新案，因範圍內有公有土地，故仍須辦理權利變換計畫程序。 (二)在估價方面，目前看來尚屬合理，加上本案有公有機關的參與，未來權利變換計畫必是公開透明且合理，各位地主也可放心。 (三)在建築規劃方面，因本案範圍非屬完整，建築師在這樣的基地條件下也將建物配置規劃得相當好。 (四)透過都市更新公開透明的程序下，整個興建過程對各位地主的權益都有保障，且本案屬 100%同意之更新案，未來更新時程在實施者、規劃單位及市政府的努力下應可再縮短。	敬悉。	—
二	新北市都市更新處代表 翁士勛先生	今天是依都市更新相關法令規定辦理之公聽會，意旨為聽取各所有權人之意見，惟本案屬 100%同意之更新案，相信各所有權人對於本案已有充分之瞭解，未來待選配期間完成後，實施者會將計畫送至更新處審議，更新處於詢問國產署意見後將辦理公開展覽及自辦公聽會程序，屆時各位地主如有疑問仍可表達意見。	敬悉。	—

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內有三棟合法建築物，為地上五層之鋼筋混凝土造建築物(使照號碼為 70 使字第 661 號)，年期約 34 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 10 條規定，同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- (二) 依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依都市更新條例第 10 條規定，申請實施該地區之都市更新事業。
- (三) 依據都市更新條例第 19 條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 2 月 13 日假安穗市民活動中心召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (四) 依都市更新條例第 22 條規定，依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。
- (五) 另依都市更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

## 貳、實施者姓名及住所或居所

### 一、實施者基本資料

實施者：環通建設股份有限公司

代表人：林木維

公司地址：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

統一編號：54693628

聯絡電話：(02)2950-0999

### 二、本案信託概況

本案未來將依都市更新條例第 13 條規定，都市更新事業以信託方式實施之，惟辦理信託之財產不包含國有土地。

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本更新單元位於新北市中和區民樂路及中正路交叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

### 二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆，土地面積 1,420.82 m<sup>2</sup> (約 429.80 坪)，屬自行劃定之更新單元，詳圖 2-2。

本更新單元範圍北側及東側分別為領有 88 年使用執照之 22 層及 13 層樓建築物，西側為停車場用地並領有 102 年使用執照之 6 層樓建築，現況供停車場使用，相鄰土地之建物均已建築完成且未達更新年限，故本案以此範圍申請辦理都市更新，詳圖 2-3。

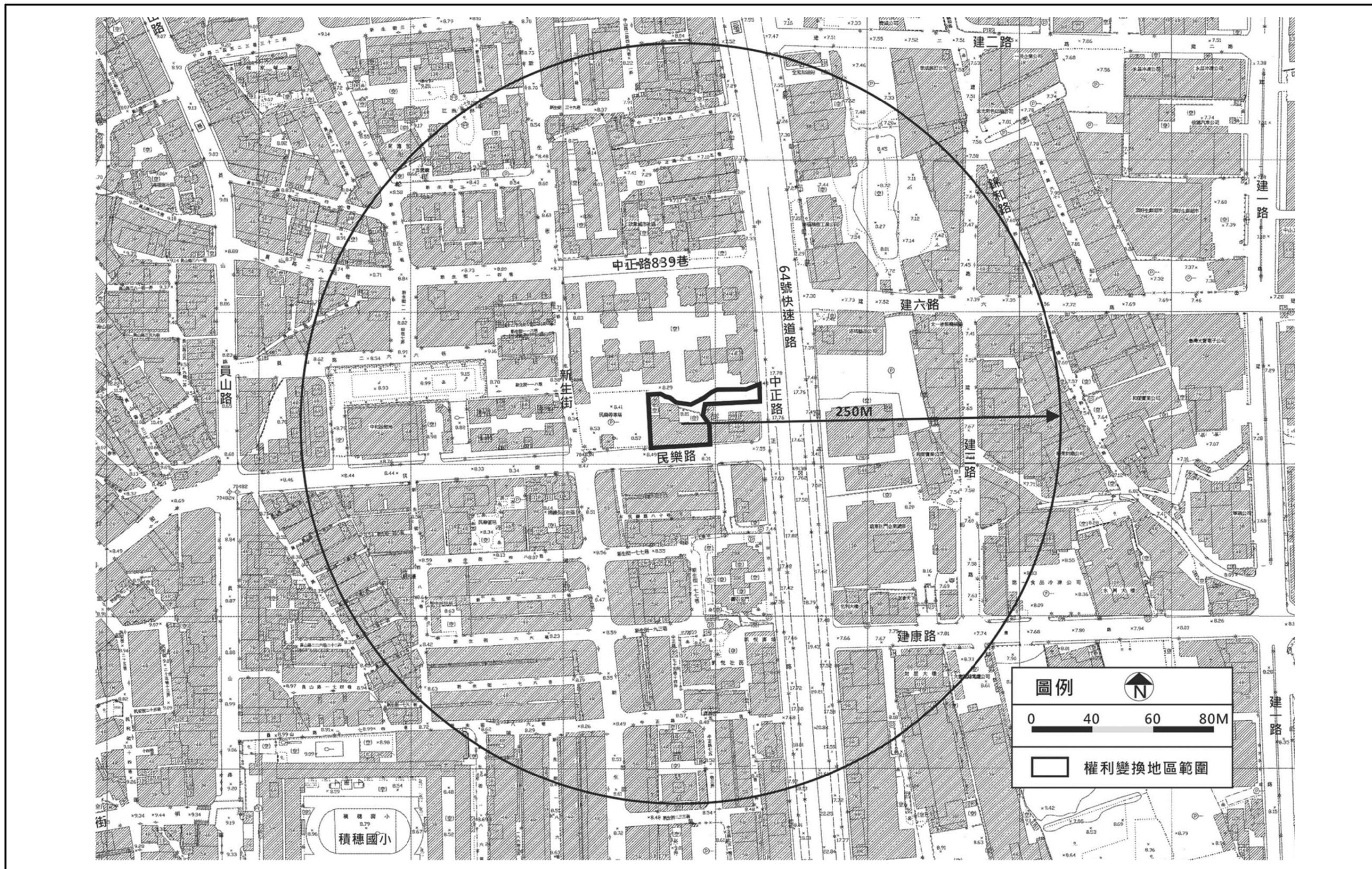


圖 2-1 權利變換地區位置示意圖

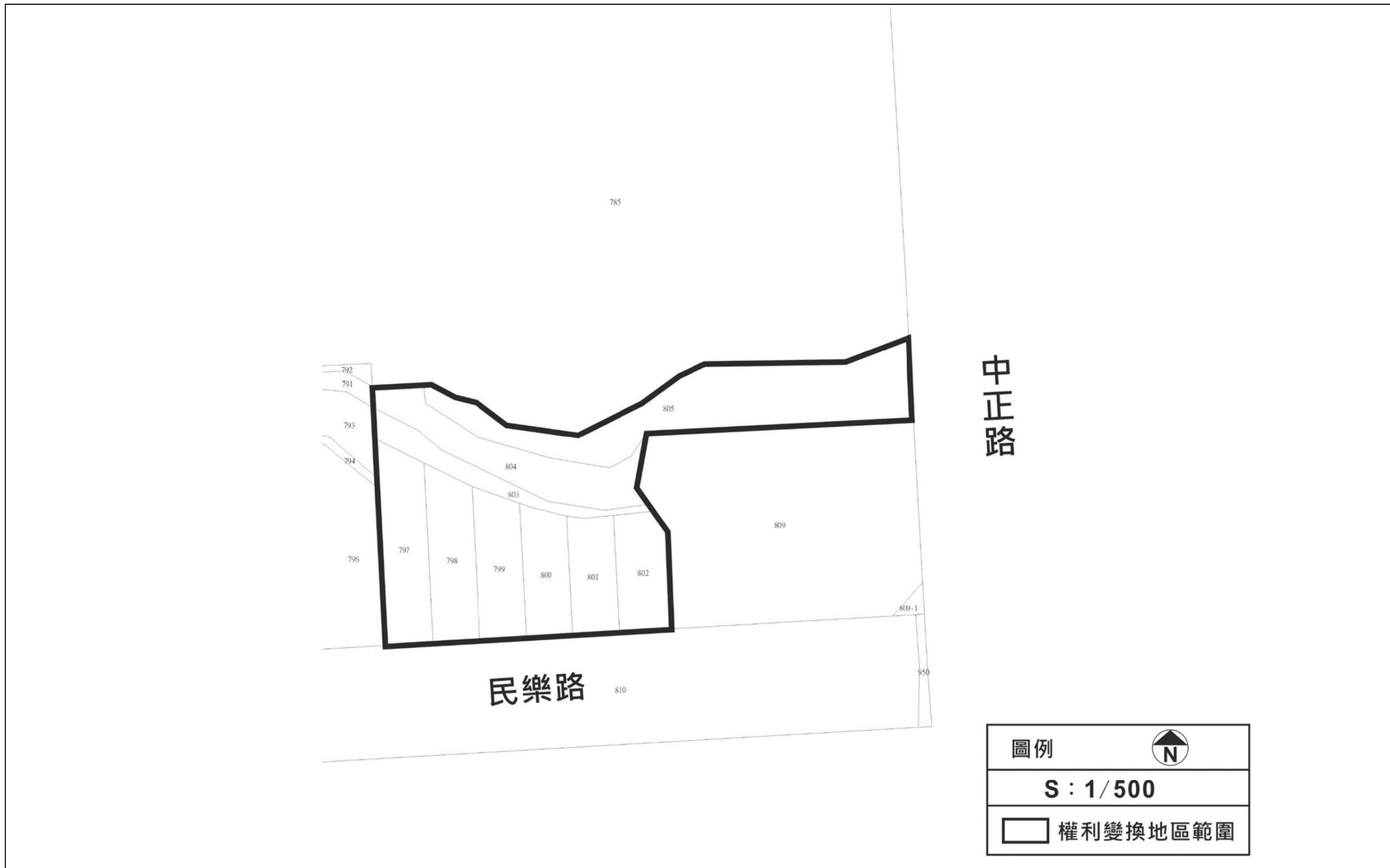


圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖

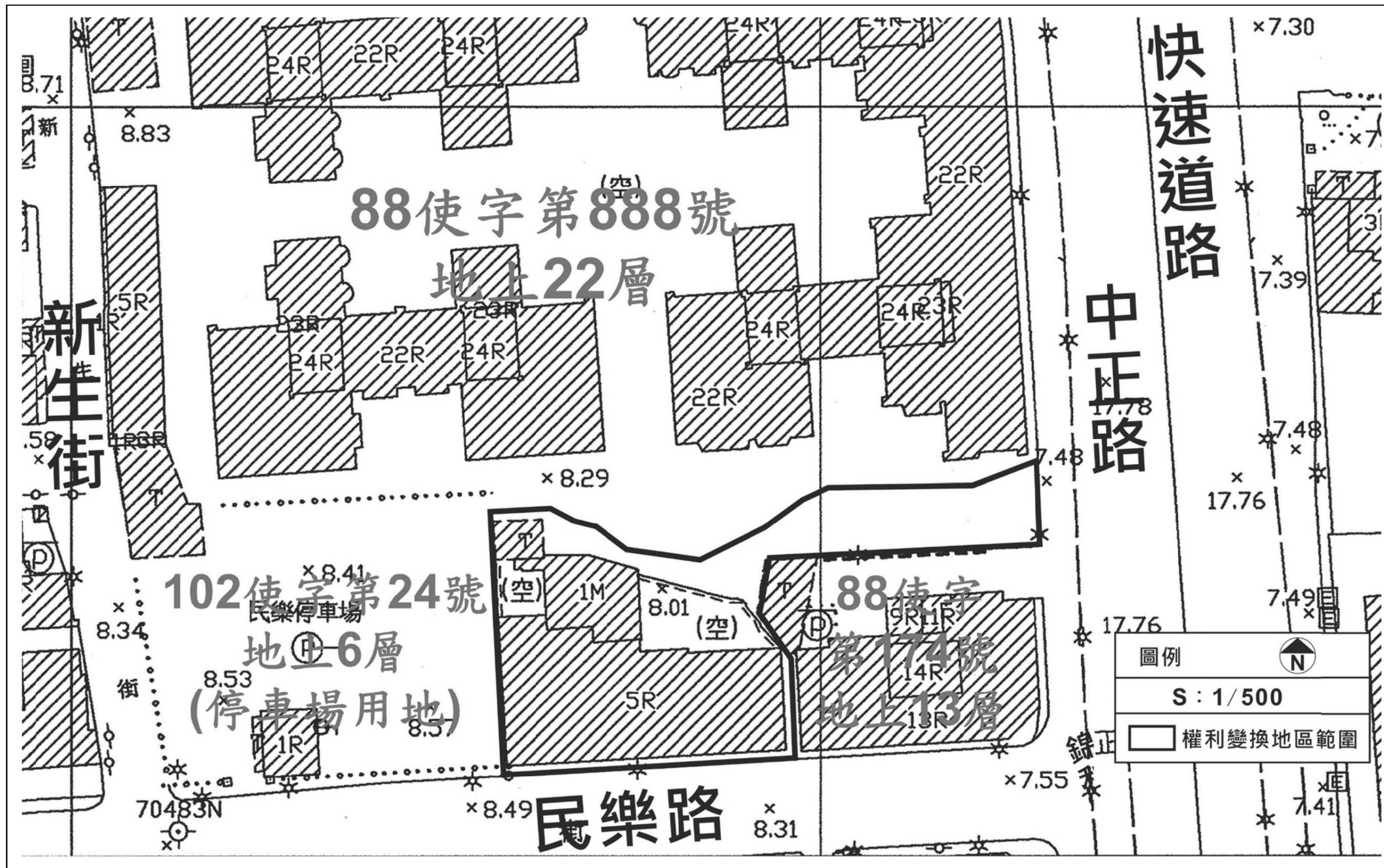


圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之  
面積(本案無)

## 伍、更新前權利關係人名冊

### 一、更新前土地所有權人名冊

#### (一)土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積為 1,420.82 m<sup>2</sup> (約 429.80 坪)，土地所有權人共計 10 人，土地權屬清冊表詳表 5-1。

表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	中華民國/財政部國有財產署	804	187.01	1	1/1	187.01				申請免繕發權利書狀：辦理地籍圖重測登記
2	林○○	797	163.77	4	1/5	32.75				
		798	137.13	1	2/5	54.85				
		803	84.03	5	1/6	14.01				
3	林○○	797	163.77	1	1/5	32.75				
		802	110.18	1	1/1	110.18				
		803	84.03	1	1/6	14.01				
4	林○○	798	137.13	2	3/5	82.28				
		803	84.03	6	1/6	14.01				
5	林○○	797	163.77	3	2/5	65.51				
		801	96.08	1	1/1	96.08				
		803	84.03	3	1/6	14.01				
6	林○○○	799	119.00	1	1/1	119.00				
		803	84.03	4	1/6	14.01				
7	林○○	797	163.77	2	1/5	32.75				
		800	103.59	1	1/1	103.59				
		803	84.03	2	1/6	14.01				
8	游○○	805	420.03	4	67265/100000	282.53				
9	游○○	805	420.03	5	27225/100000	114.35				
10	游○○	805	420.03	3	551/10000	23.14				
合計						1,420.82				

備註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。  
2. 本表土地產權狀態為 104 年 4 月 17 日土地登記謄本之產權狀態。

### 二、更新前權利變換關係人名冊

#### (一)更新前合法建築物所有權人名冊

本案合法建築物為新北市中和區民樂段 3958、3959、3960、3961、3962、3963、3964、3965、3966、3967、3970、3971、3972、3973、3974、3975、3976、3977、3978、3979、3980、3981、3982、3983、3984、3985、3986、3987、3988 及 3989 建號等 30 筆建物，建物總面積為 2,807.75 m<sup>2</sup> (約 849.34 坪)，合法建築物所有權人共計 6 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2。

表 5-2 合法建築物產權清冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註
		建號	建物門牌	座落地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	林○○	3959	民樂路 67 之 4 號	797	119.51	1	1/1	119.51				
		3966	民樂路 69 號	798	105.46	1	1/1	105.46				
		3967	民樂路 69 之 1 號	798	105.46	1	1/1	105.46				
2	林○○	3958	民樂路 67 之 3 號	797	119.51	1	1/1	119.51				
		3985	民樂路 77 號	802	80.96	1	1/1	80.96				
		3986	民樂路 77 之 1 號	802	80.96	1	1/1	80.96				
		3987	民樂路 77 之 3 號	802	80.96	1	1/1	80.96				
		3988	民樂路 77 之 2 號	802	80.96	1	1/1	80.96				
		3989	民樂路 77 之 4 號	802	80.96	1	1/1	80.96				
3	林○○	3963	民樂路 69 之 2 號	798	105.46	1	1/1	105.46				
		3964	民樂路 69 之 3 號	798	105.46	1	1/1	105.46				
		3965	民樂路 69 之 4 號	798	105.46	1	1/1	105.46				
4	林○○	3960	民樂路 67 號	797	119.51	1	1/1	119.51				
		3961	民樂路 67 之 1 號	797	119.51	1	1/1	119.51				
		3980	民樂路 75 號	801	79.42	1	1/1	79.42				
		3981	民樂路 75 之 1 號	801	79.42	1	1/1	79.42				
		3982	民樂路 75 之 2 號	801	79.42	1	1/1	79.42				
		3983	民樂路 75 之 3 號	801	79.42	1	1/1	79.42				
5	林○○○	3970	民樂路 71 號	799	93.06	1	1/1	93.06				
		3971	民樂路 71 之 1 號	799	93.06	1	1/1	93.06				
		3972	民樂路 71 之 2 號	799	93.06	1	1/1	93.06				
		3973	民樂路 71 之 3 號	799	93.06	1	1/1	93.06				
		3974	民樂路 71 之 4 號	799	93.06	1	1/1	93.06				
6	林○○	3962	民樂路 67 之 2 號	797	119.51	1	1/1	119.51				
		3975	民樂路 73 號	800	83.14	1	1/1	83.14				
		3976	民樂路 73 之 1 號	800	83.14	1	1/1	83.14				
		3977	民樂路 73 之 2 號	800	83.14	1	1/1	83.14				
		3978	民樂路 73 之 3 號	800	83.14	1	1/1	83.14				
合計											2,807.75	

備註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。  
2. 本表土地產權狀態為 104 年 4 月 17 日建物登記謄本之產權狀態。

#### (二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊 (本案無)

#### 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)。

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一)都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區屬住宅區，其建蔽率為 50%、容積率為 300%。

#### (二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 39.62%；允建容積率為 512.25%，實設容積率為 511.91%；允建總容積為 7,278.23 m<sup>2</sup>，實設總容積為 7,273.28 m<sup>2</sup>。

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖相關規定辦理，目前預計申請集合住宅使用。

### 二、建築興建計畫

本案更新後擬規劃興建一棟地上 24 層及地下 5 層之鋼筋混凝土造建築，供集合住宅使用，基地臨計畫道路側並依規定留設無遮簷人行道供公眾通行，配合周遭建築物外觀及立面設計創造良好都市景觀，各層規劃用途如下：

地下二至五層：停車空間

地下一層：防空避難室兼停車空間

一層：大廳、管委會使用空間

二至二十四層：集合住宅

屋突層：樓電梯間、機房、水箱

表 6-1 更新後面積計算表

		面積計算表							
項 目		內 容							
基 地 概 要	座落地號	新北市中和區民樂段797-805等9筆地號							
	基地面積	1420.82㎡							
	保留地面積	0㎡							
	其他面積	1420.82㎡	合計					1420.82㎡	
使用分區	住宅區								
建蔽率	50%								
容積率	300%								
建 物 概 要	樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	樓高(M)	建築物用途
	地下五層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(附屬防空避難室兼停車空間)
	地下四層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下三層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下二層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.2m	集合住宅(停車空間)
	地下一層		846.99㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	3.6m	集合住宅(停車空間)
	小計		4234.95㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0		
	1層		443.59㎡	154.65㎡	62.13㎡	0㎡	0	3m(地面抬高0.3m)	集合住宅(附屬管委會使用空間)
	1層夾層		32.18㎡	0㎡	32.18㎡	0㎡	0	3m	集合住宅(附屬管委會使用空間)
	2層		379.67㎡	295.36㎡	57.11㎡	29.75㎡	4	3.2m	集合住宅
	3-18層		$\frac{379.67 \times 16}{16} = 6074.72 \text{㎡}$	$\frac{295.78 \times 16}{16} = 4732.48 \text{㎡}$	$\frac{57.11 \times 16}{16} = 913.76 \text{㎡}$	$\frac{30.17 \times 16}{16} = 482.72 \text{㎡}$	4x16=64	3.2x16=51.2m	
	19-24層		$\frac{379.67 \times 6}{6} = 2278.02 \text{㎡}$	$\frac{295.78 \times 6}{6} = 1774.68 \text{㎡}$	$\frac{57.11 \times 6}{6} = 342.66 \text{㎡}$	$\frac{30.17 \times 6}{6} = 181.02 \text{㎡}$	3x6=18	3.2x6=19.2m	
	小計		9208.18㎡	6957.17㎡	1407.84㎡	693.49㎡	86	79.9m(詳立面圖)	
	屋突1層		70.59㎡	6957.17+316.11	1407.84-1091.73	0㎡	0	9m	集合住宅(附屬樓梯間,機房,水箱)
	屋突2-3層		$\frac{73.19 \times 2}{2} = 146.38 \text{㎡}$	=7273.28㎡	=316.11㎡				
	小計		216.97㎡			0㎡	0	9m	
	總計		13660.1㎡	7273.28㎡	1407.84㎡	693.49㎡	86		
允 建 容 積 地 樓 板	(1)基準容積樓地板面積(FA)	1420.82㎡x300%=4262.46㎡							
	(2)容積移轉獎勵	4262.46㎡x40%=1704.98㎡							
	(3)都市更新獎勵	1310.79㎡(30.74%)							
	允建總容積樓地板面積	(1)+(2)+(3)=7278.23㎡ 允建總容積率:7278.23/1420.82x100%=512.25%							
	實設總容積樓地板面積	7273.28㎡<7278.23㎡ ok!							
	15%免計容積機電設備面積	4262.46(基準容積)+1704.98(容移)+1310.79(都更獎勵)x15%=1091.73㎡							
建築面積	562.92㎡								
建蔽率檢討	562.92/1420.82x100%=39.62% < 50% ok!								
容積率檢討	7273.28/1420.82x100%=511.91%≤512.25% ok!								
法定空地	1420.82x50%=710.41㎡								
實設空地	1420.82-562.92=857.9㎡>710.41㎡.OK								
停車空間檢討	1.汽車停車空間檢討:9208.18㎡(地面層以上樓地板面積) 法定停車數量檢討:(9208.18-500)/150=58.05取 59 輛(依技術規則檢討) <input type="checkbox"/> -取最大值:86 輛 依都市設計管理條例,一戶一車位規定,法定停車數量=戶數=86 輛 法定停車位:86 輛(B1F~B5F) 實設停車位:22 輛(B5F)+22 輛(B4F)+20 輛(B3F)+18 輛(B2F)+4 輛(B1F)=86 輛 垃圾車暫停車位:1 輛(B1F)								
	2.機車停車數量檢討:9208.18/200=46.04取 47 輛(一戶一車位) 依都市設計管理條例,一戶一車位規定,法定停車數量=戶數=86 輛 <input type="checkbox"/> -取最大值:86 輛 法定停車位:86 輛(B1F) 實設機車位:86 輛(B1F)								
工 程 造 價	建築物	13660.1㎡x15,650元/㎡=213780565元							
	水溝	221.55mx700元/m=155085元							
	圍牆	67.5mx2130元/m=143775元							
	總計	213780565+155085+143775=214079425元							
地下室開挖深度檢討	B5F~B2F=3.2m, B1F=3.6m(1F抬高0.3m), 筏基深度=3M,10cm 2000P.S.I PC, 總開挖深度=19.2M								
地下室開挖土方數量計算	918.57㎡x19.2m=17636.54m <sup>3</sup>								

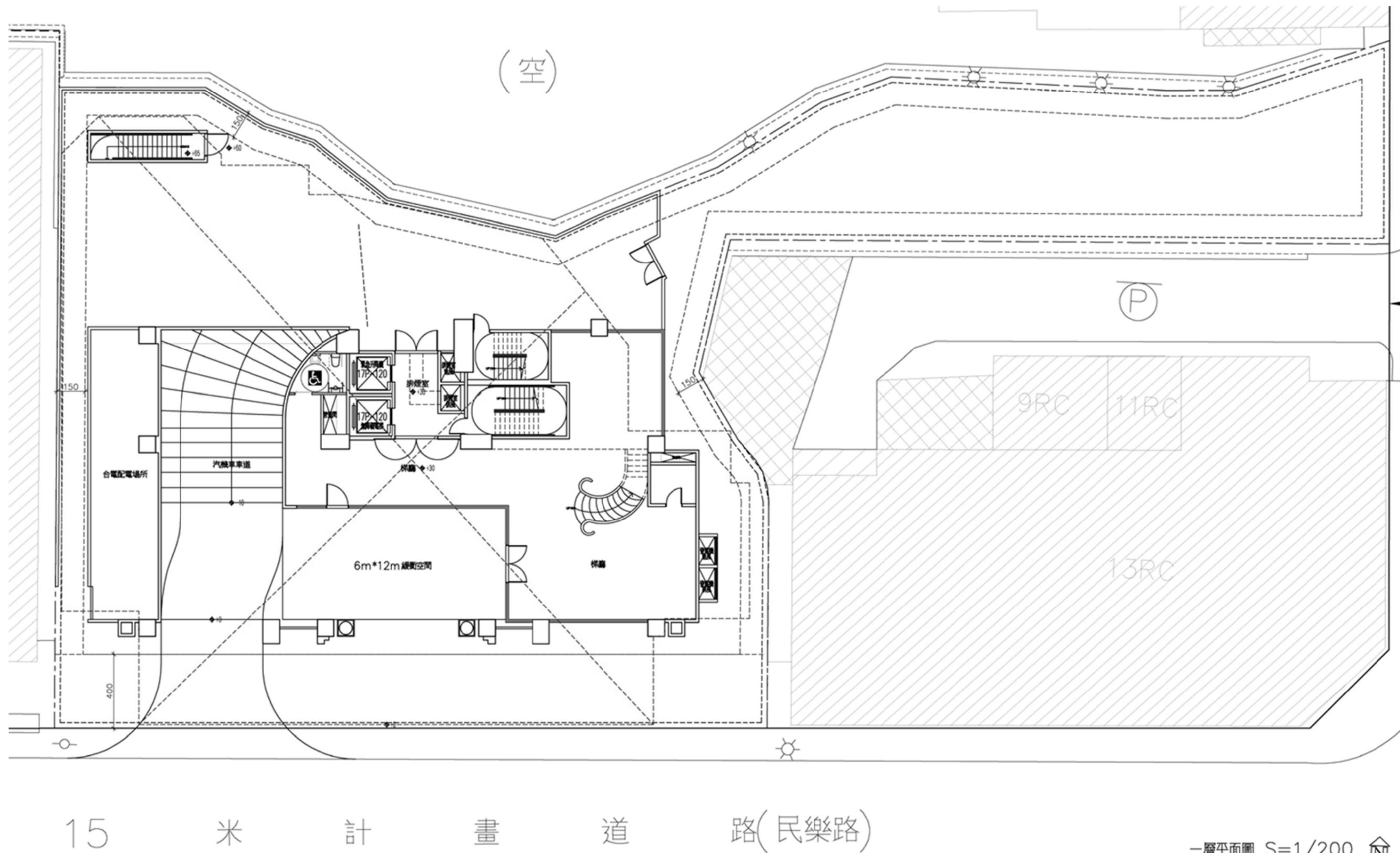
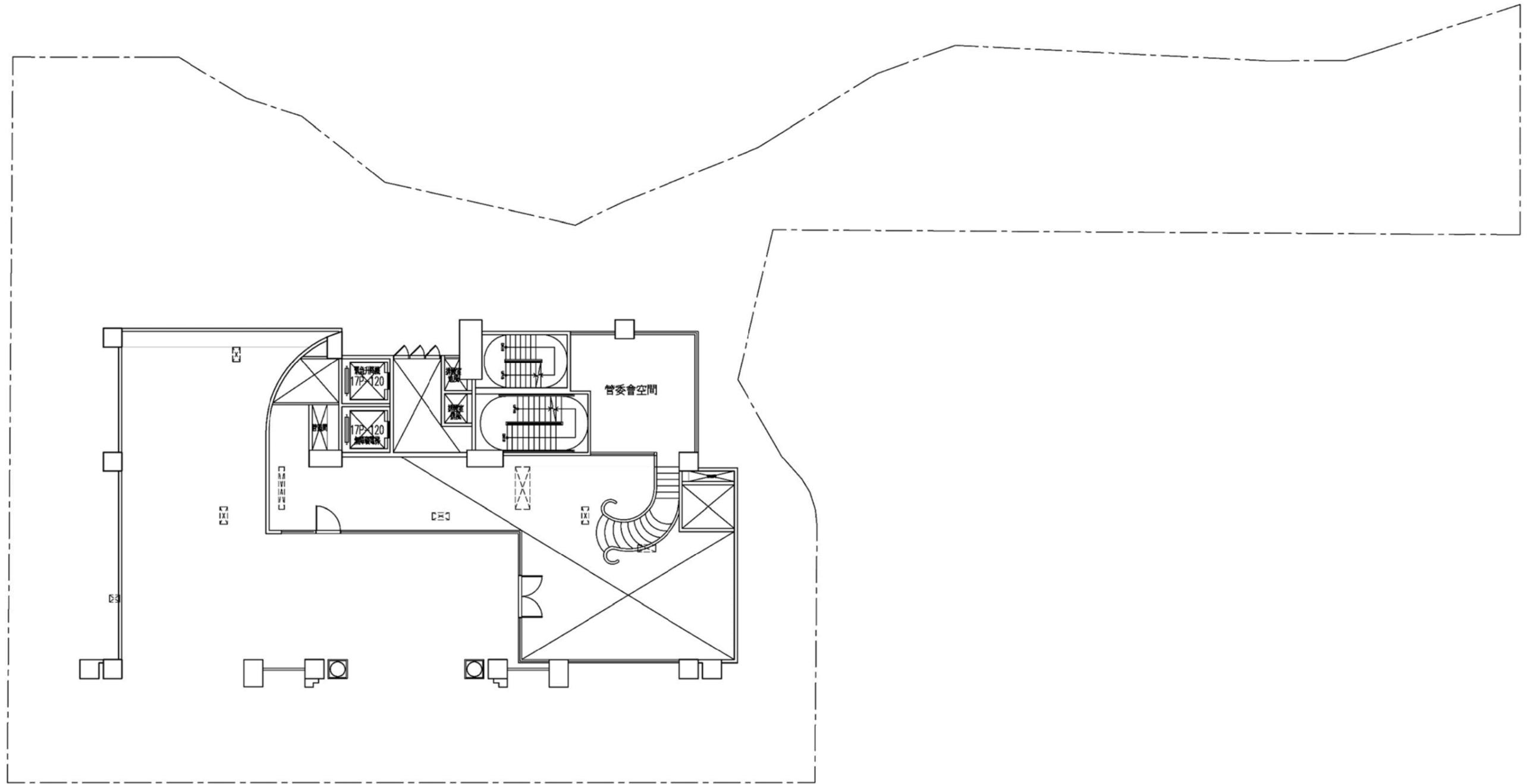
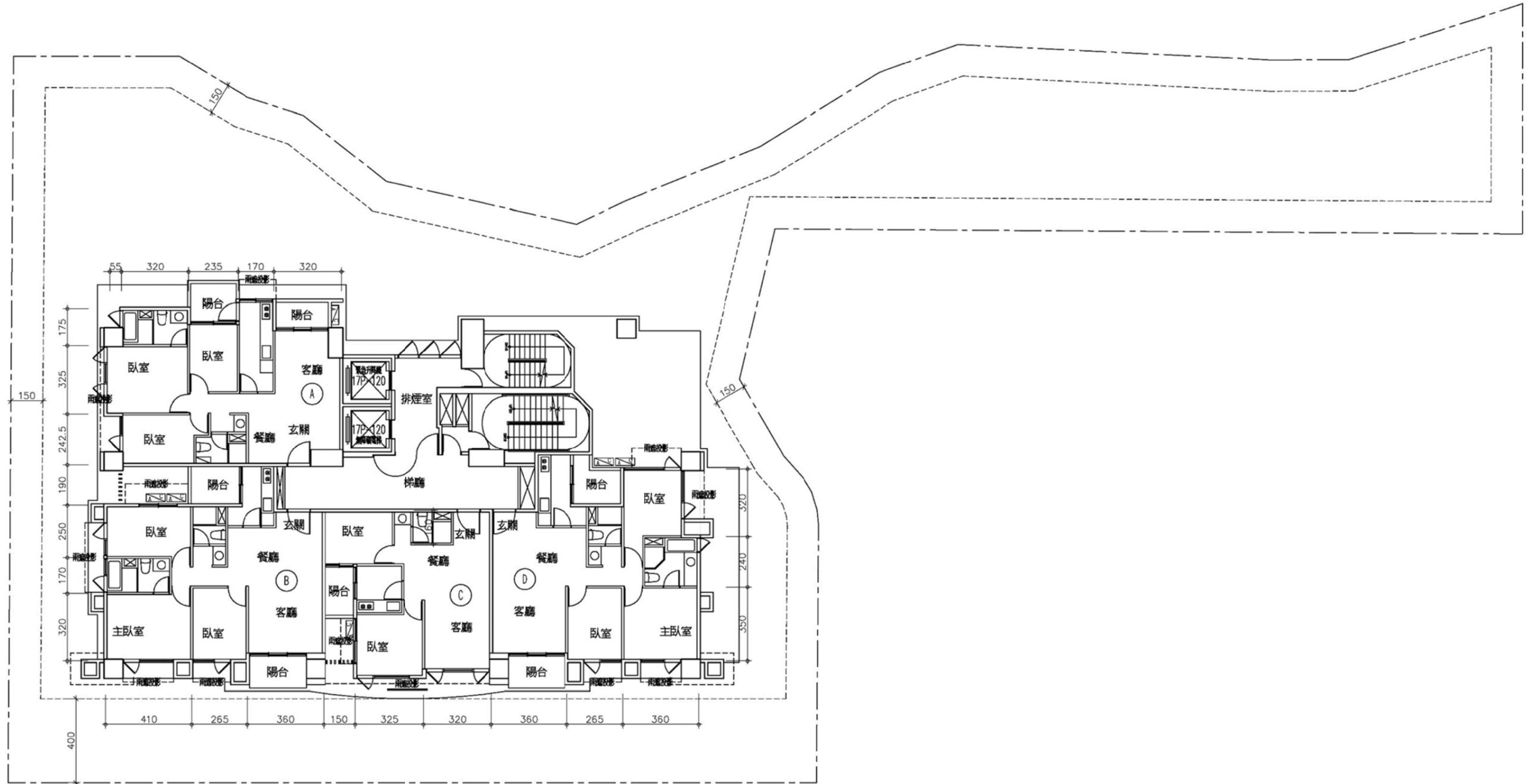


圖 6-1 一層平面圖



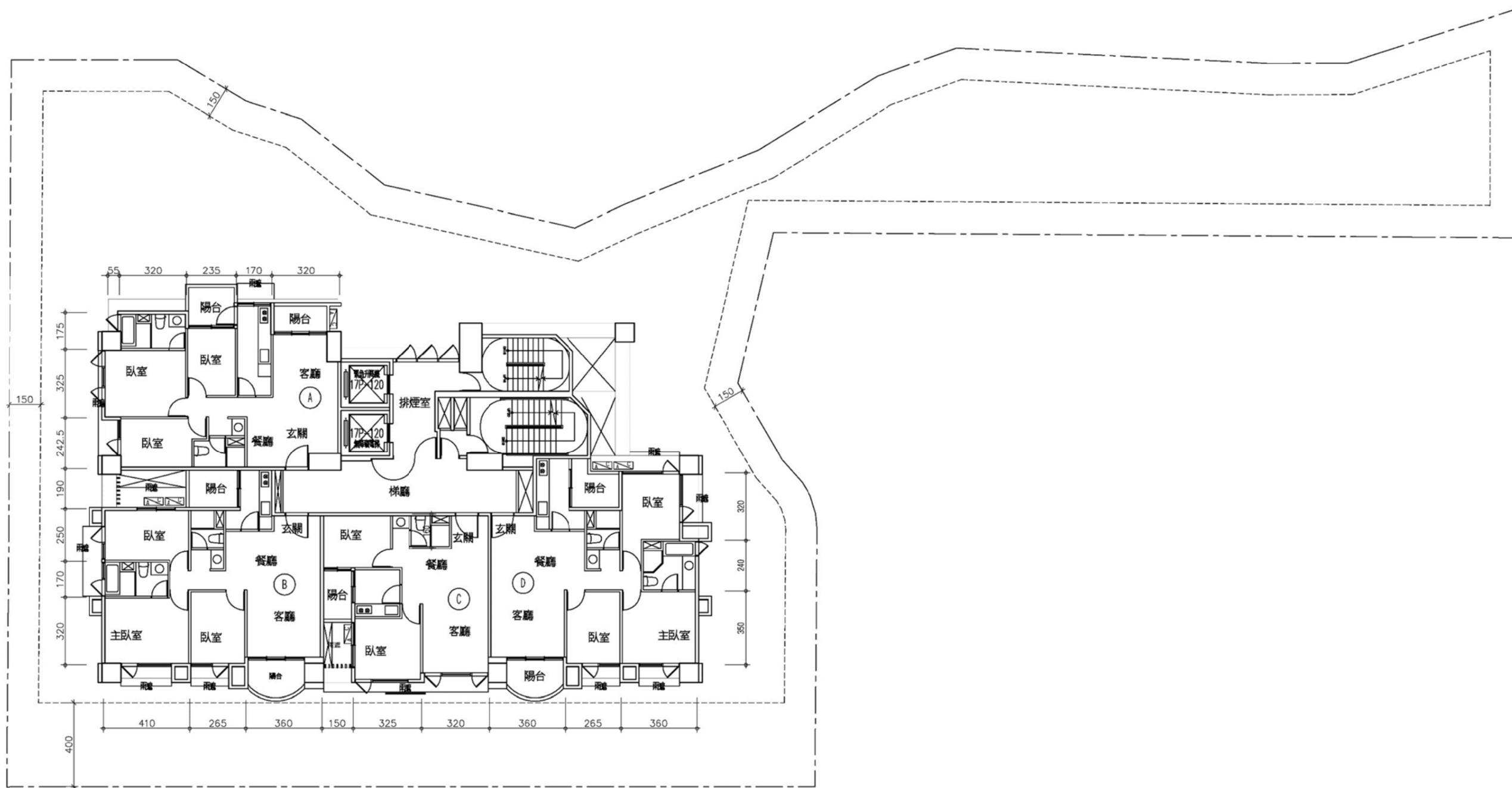
一樓夾層平面圖 S=1/200 

圖 6-2 一樓夾層層平面圖



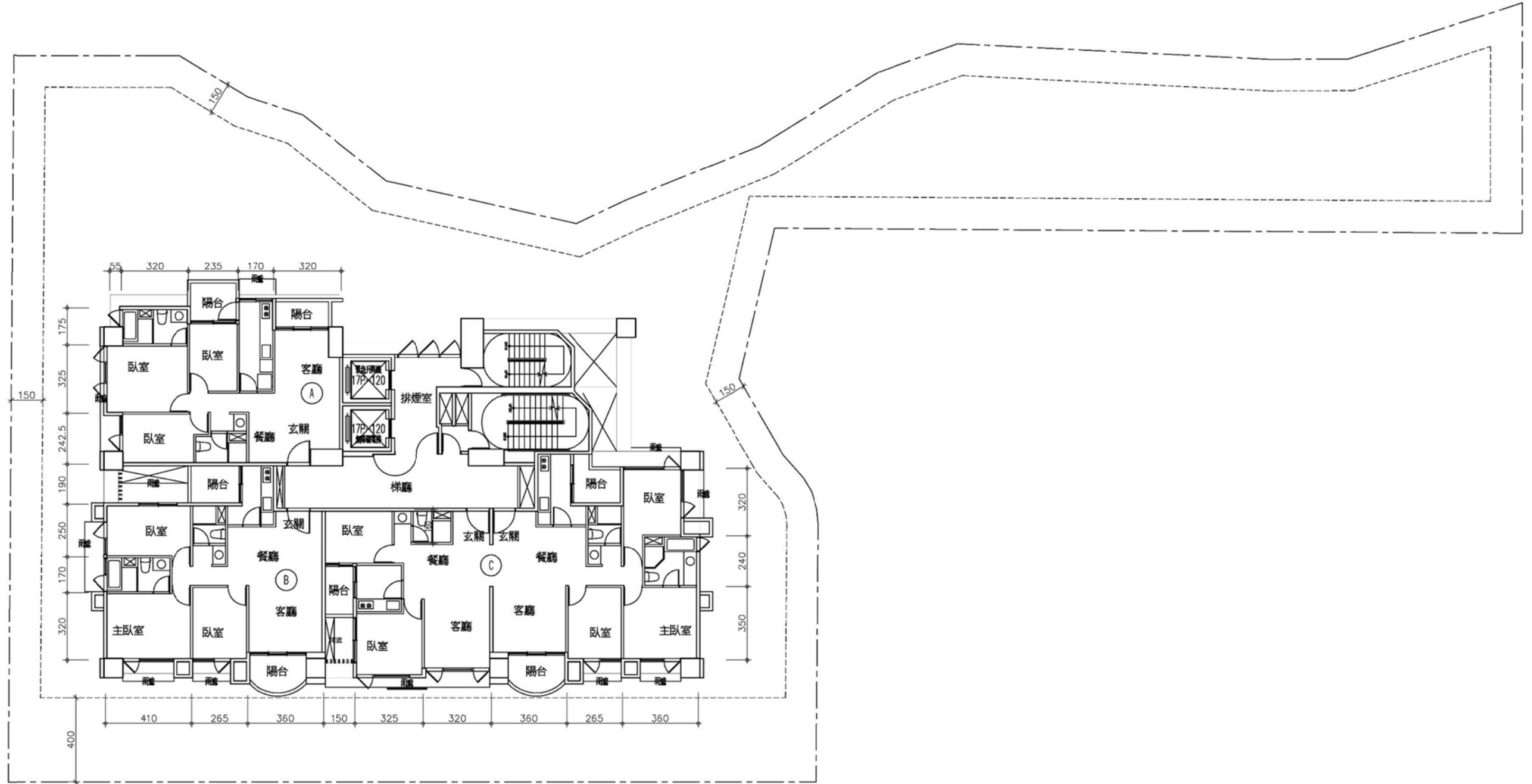
二層平面圖 S=1/200 

圖 6-3 二層平面圖



三至十八層平面圖 S=1/200 

圖 6-4 三至十八層平面圖



十九至二十四層平面圖 S=1/200 

圖 6-5 十九至二十四層平面圖

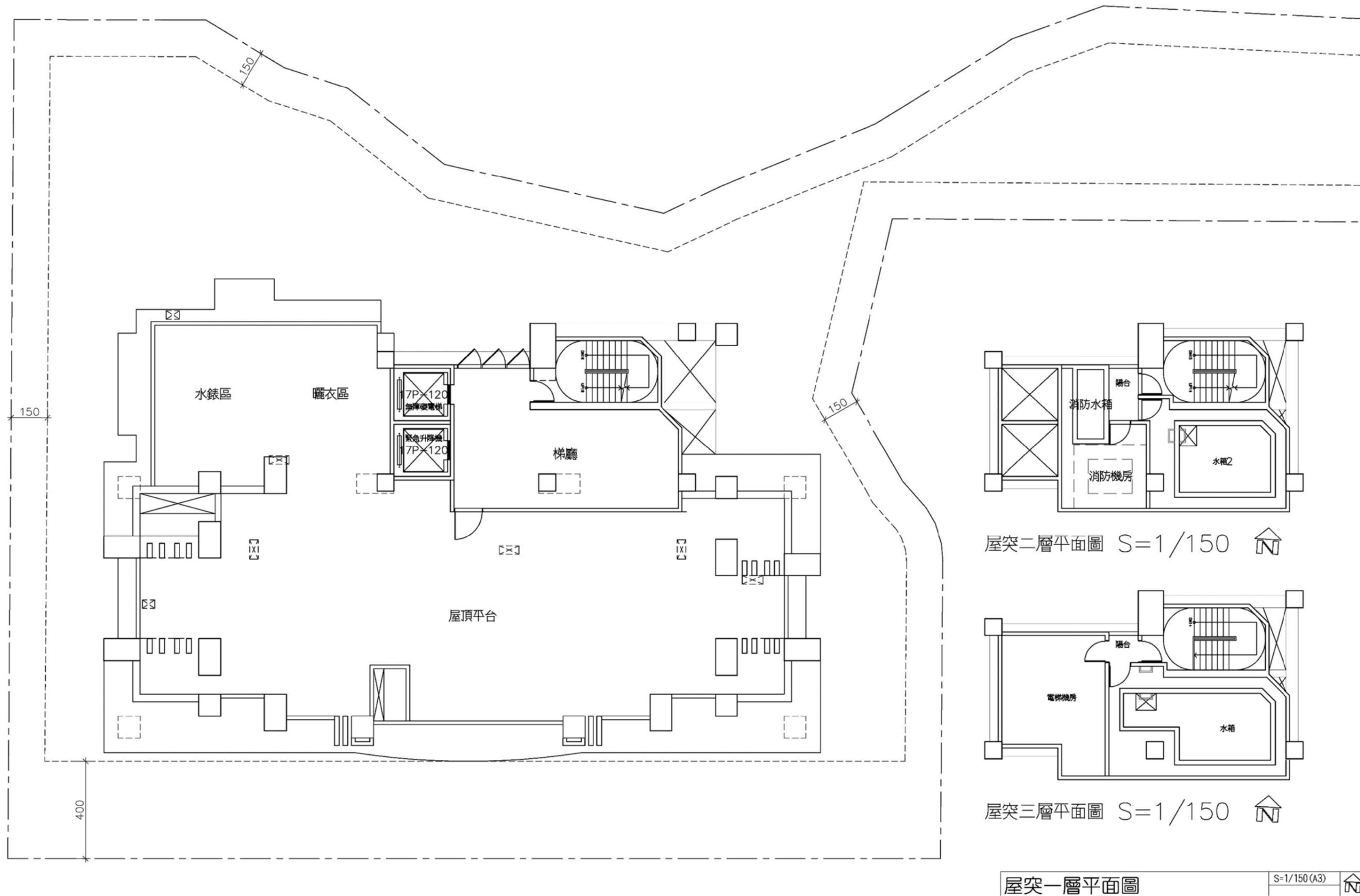
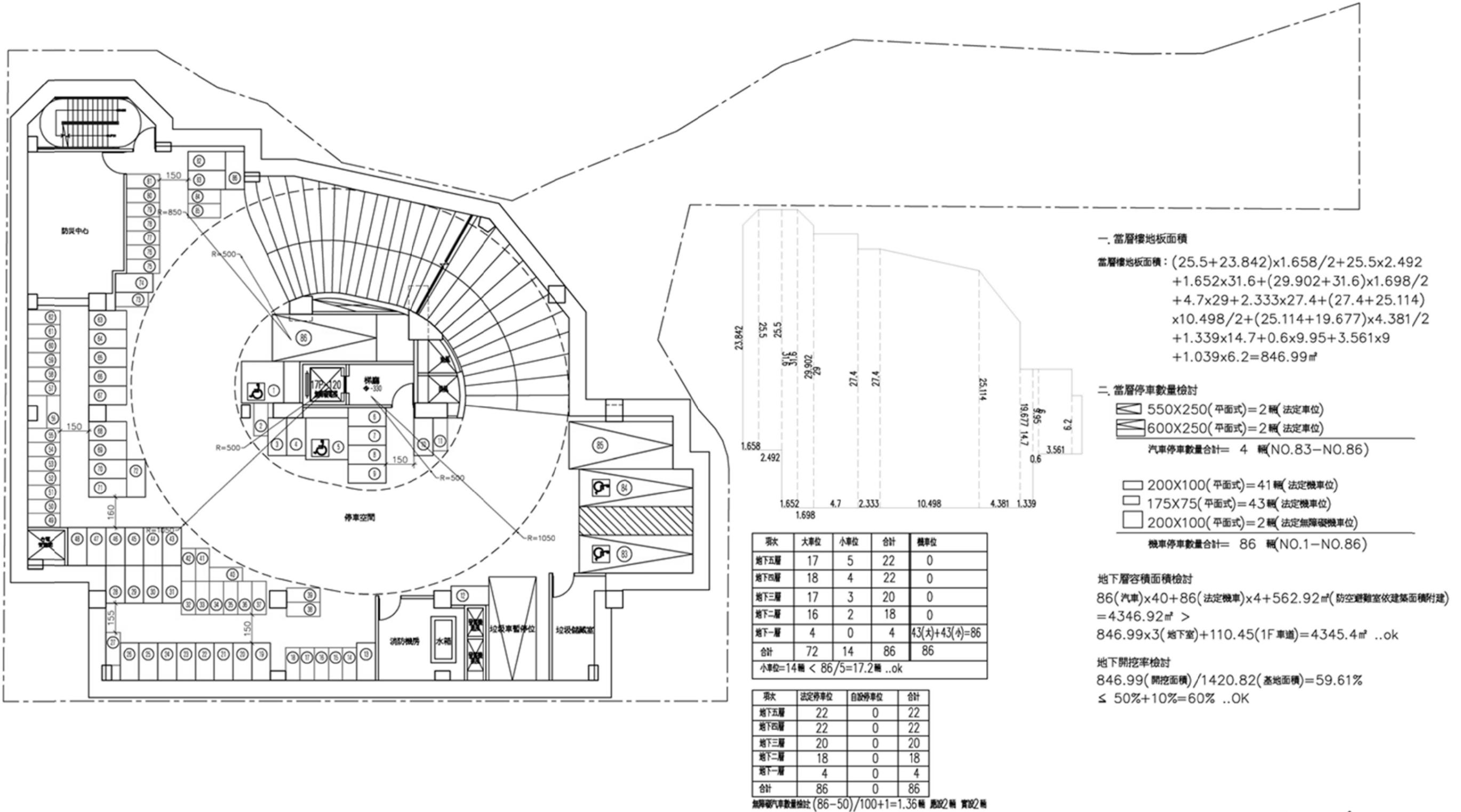
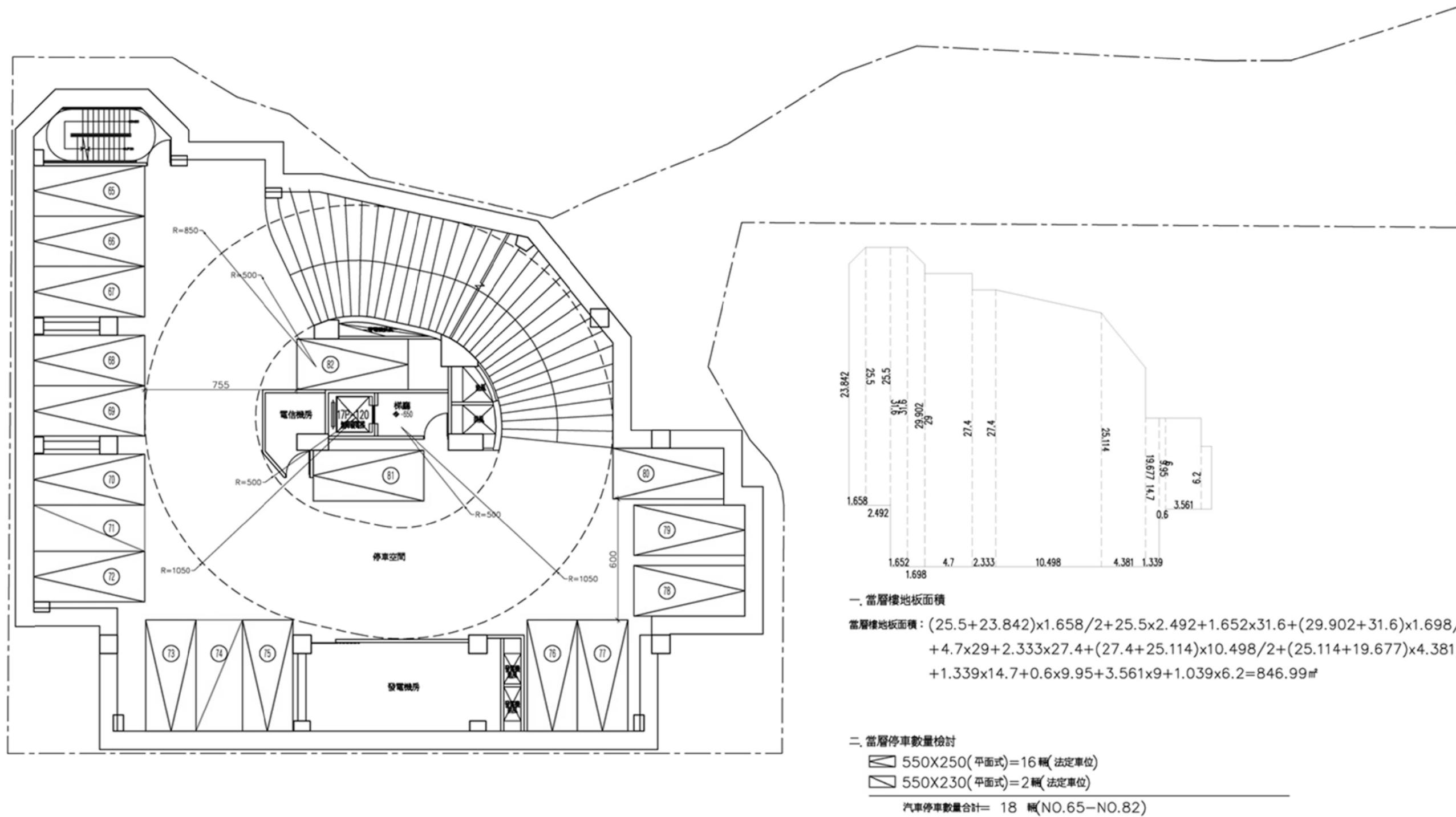


圖 6-6 屋突各層平面圖



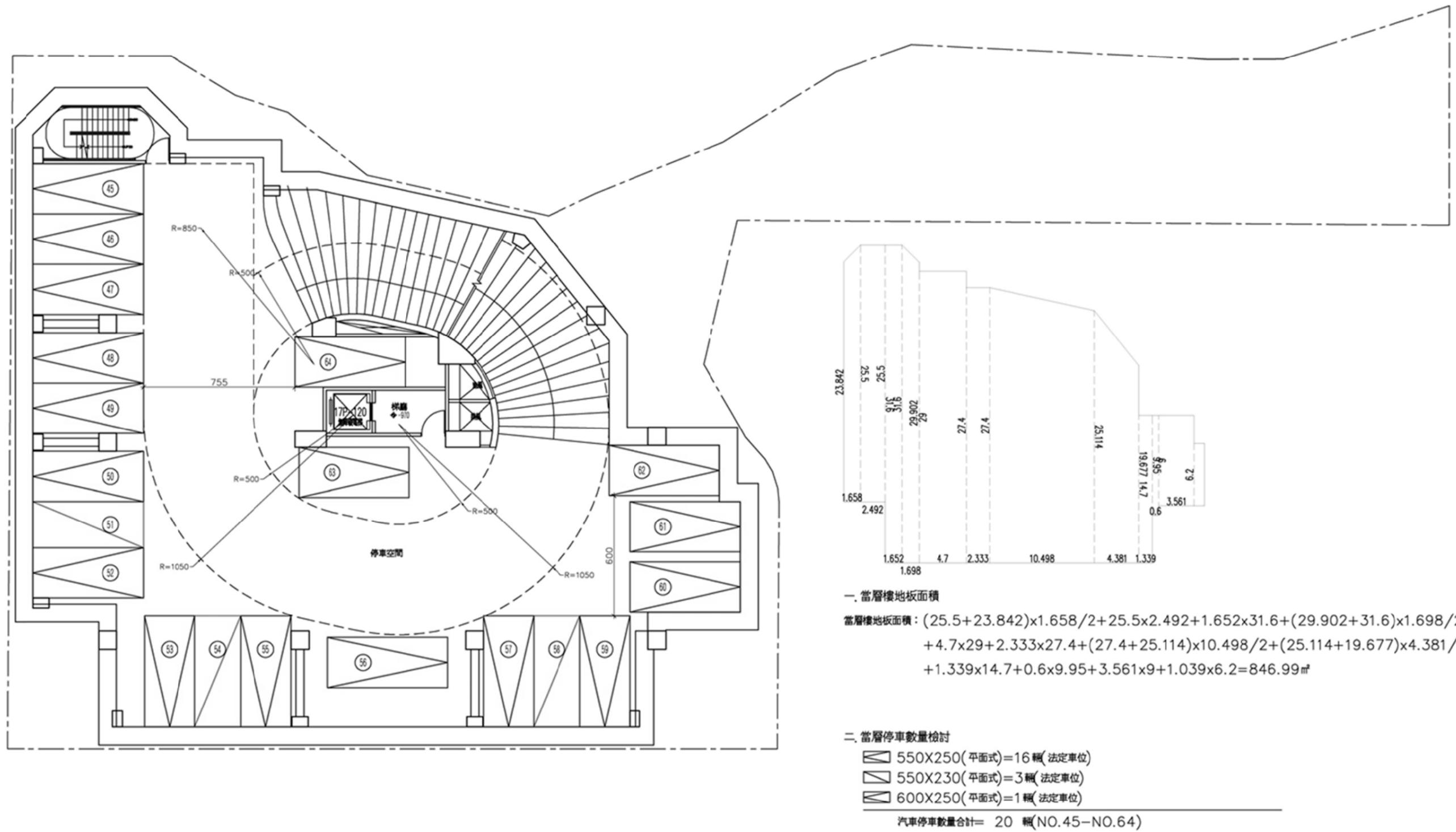
地下一層平面圖 S=1/200

圖 6-7 地下一層平面圖



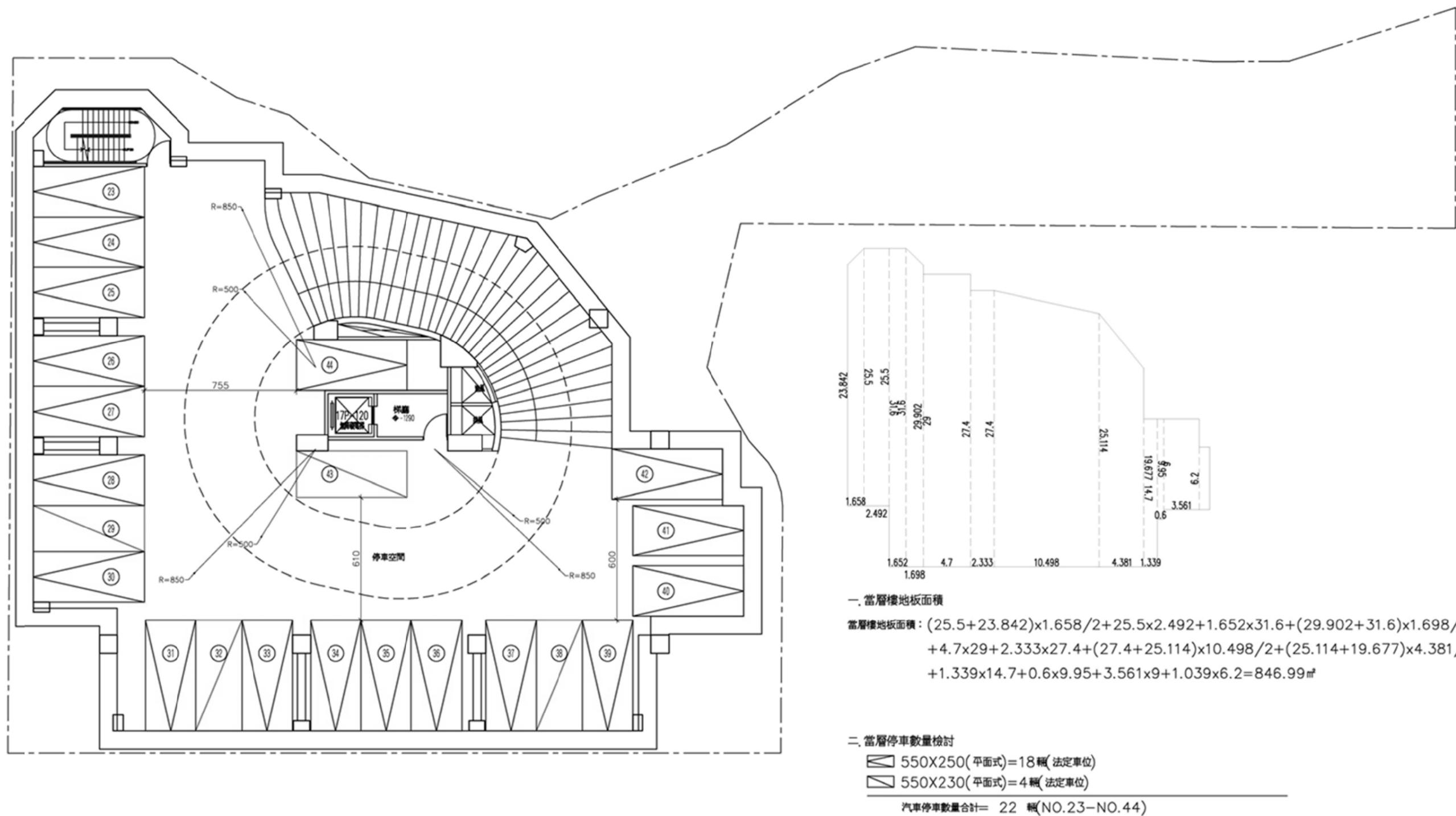
地下二層平面圖 S=1/200

圖 6-8 地下二層平面圖



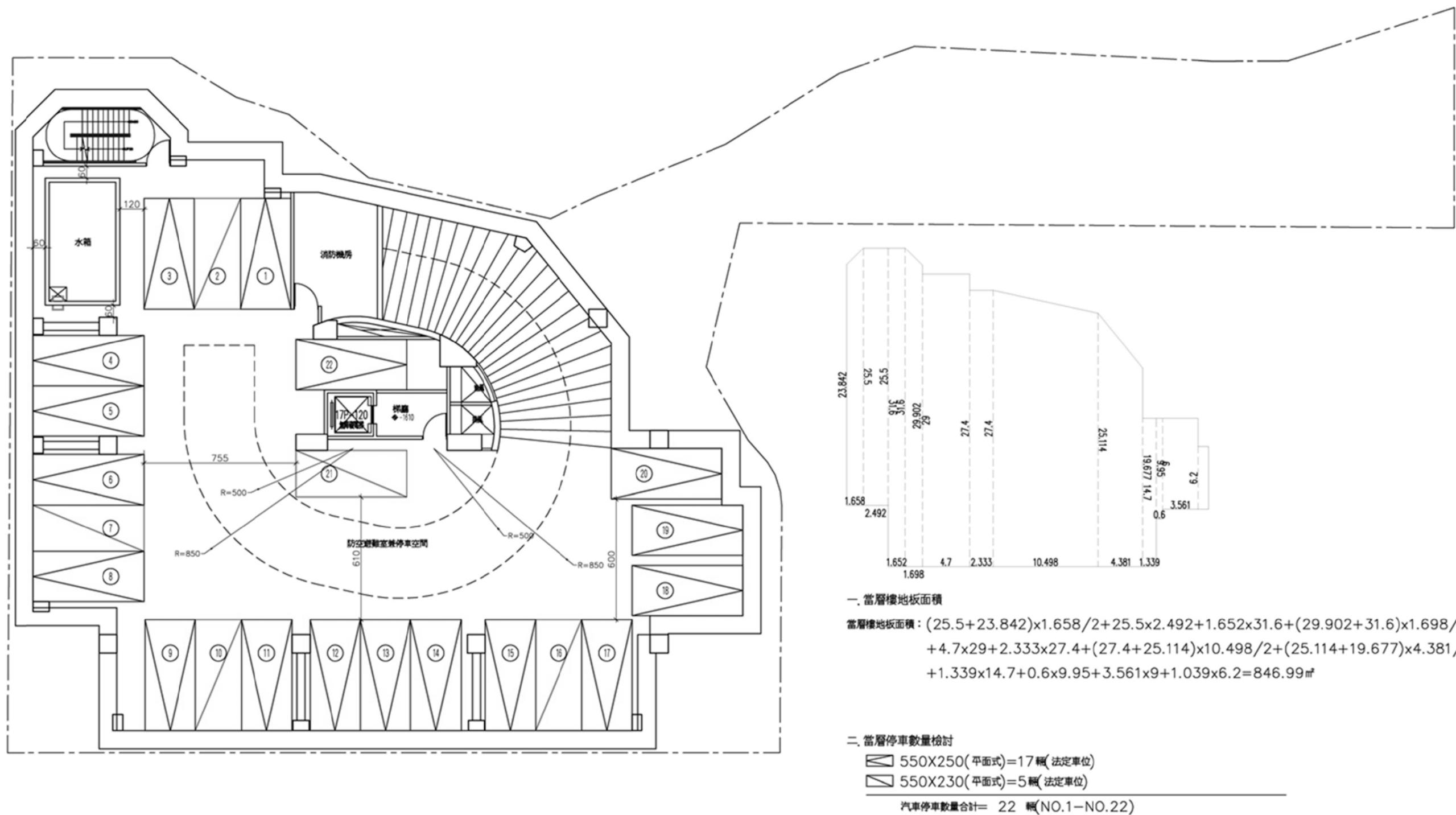
地下三層平面圖 S=1/200

圖 6-9 地下三層平面圖



地下四層平面圖 S=1/200

圖 6-10 地下四層平面圖



地下五層平面圖 S=1/200

圖 6-11 地下五層平面圖

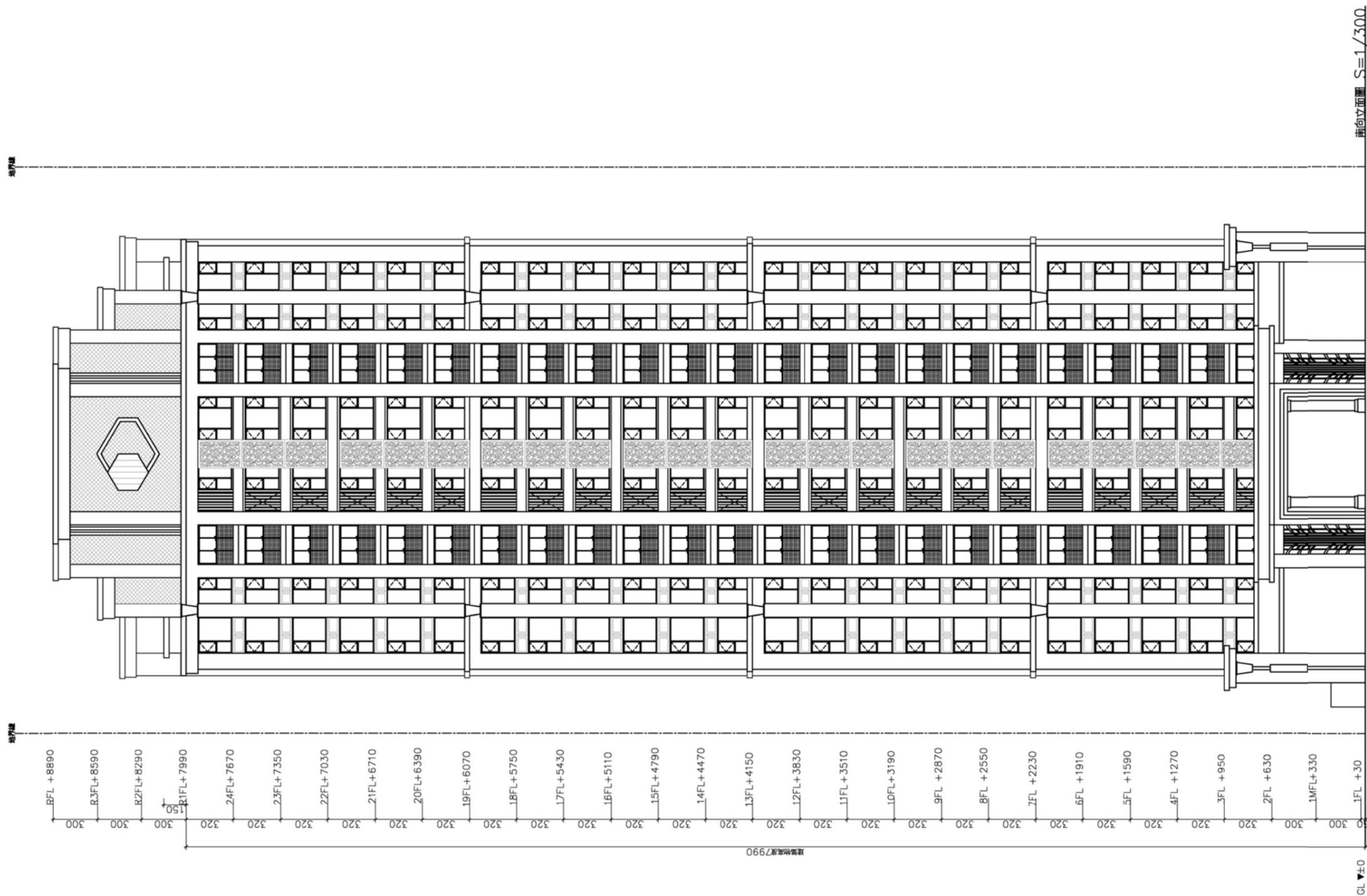


圖 6-12 南向立面圖



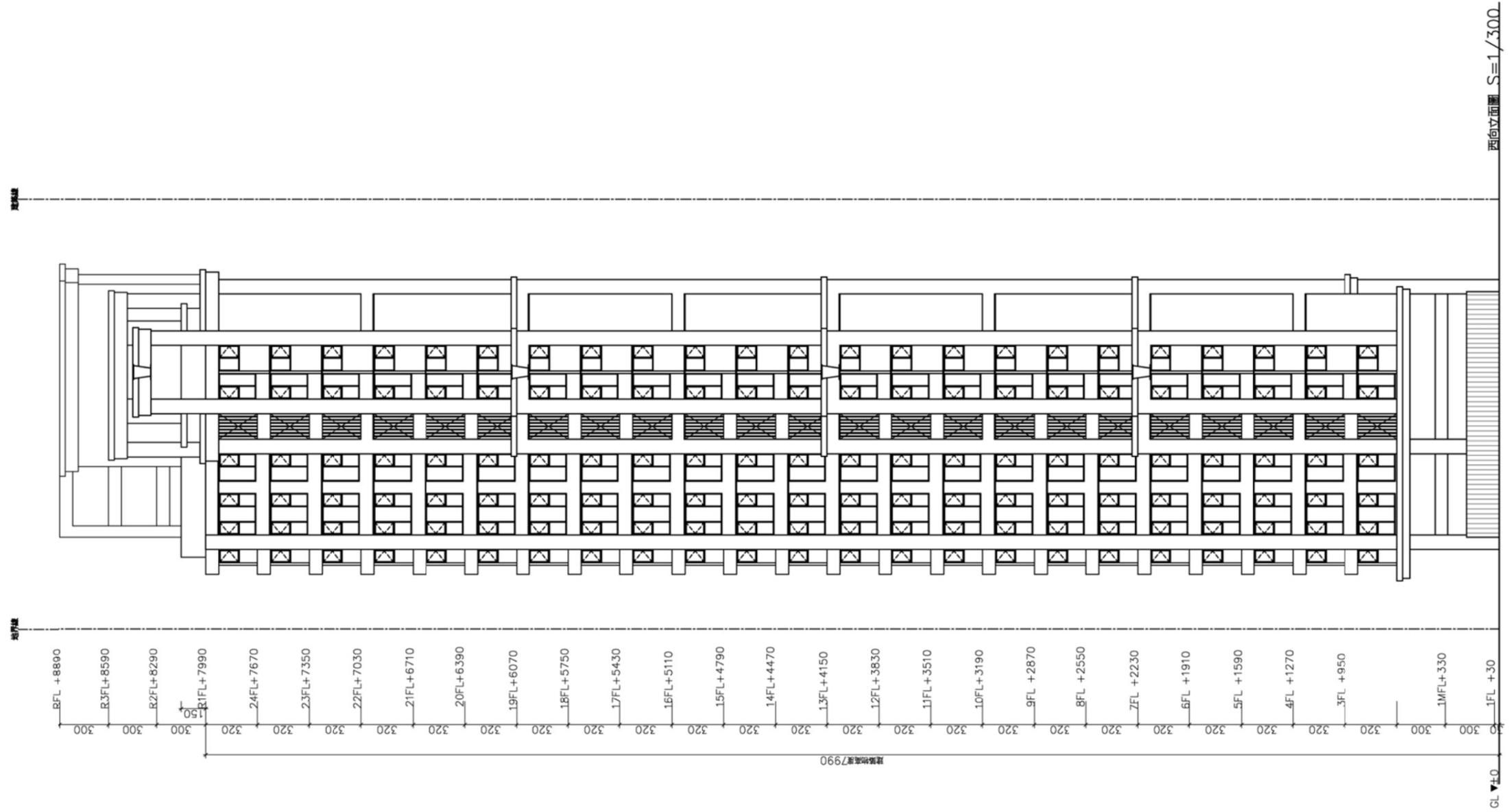


圖 6-14 西向立面圖

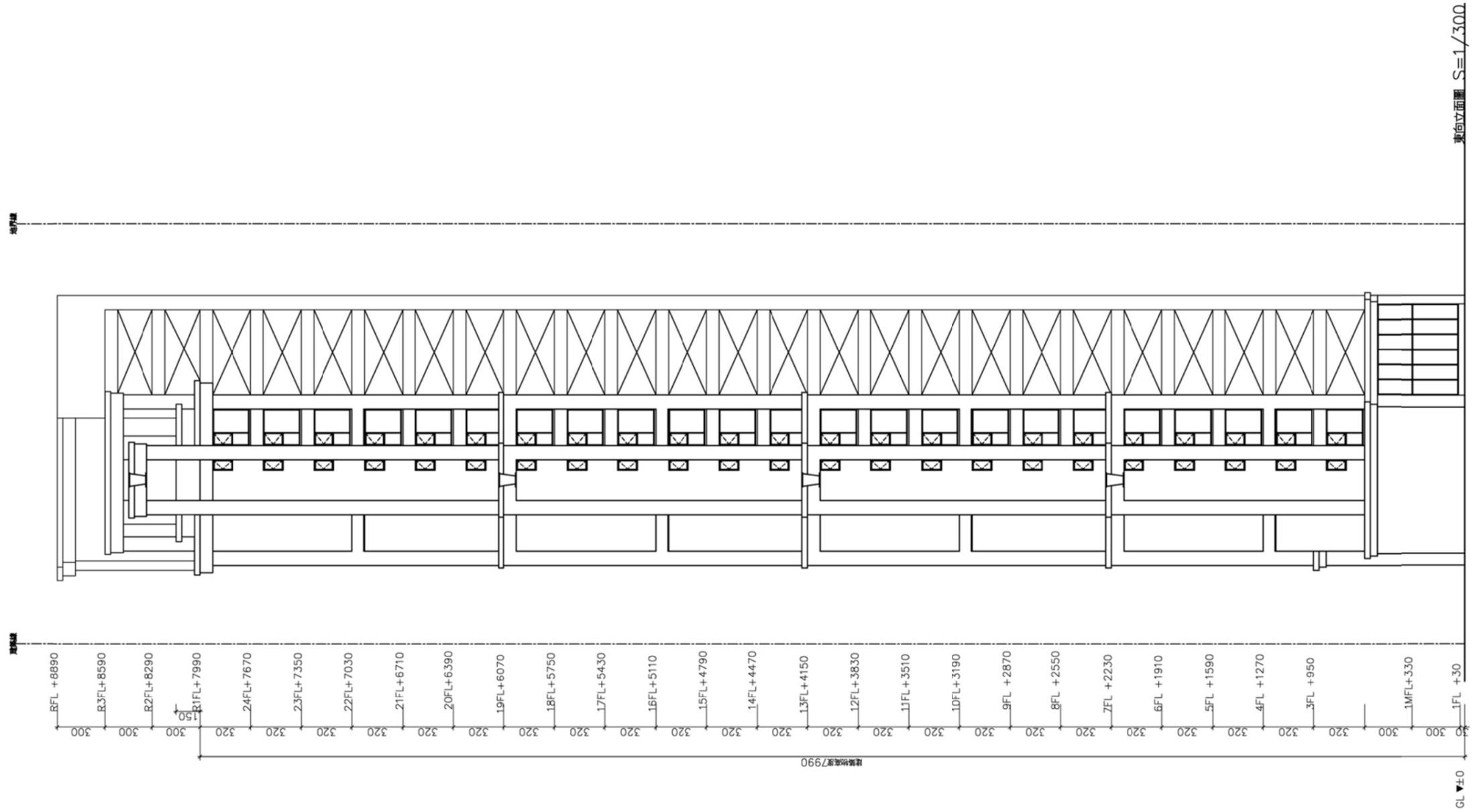


圖 6-15 東向立面圖



圖 6-16 剖面圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)

## 捌、土地改良物拆遷補償費(本案無)

本案經實施者與合法建築物所有權人協議無發放拆遷補償及安置費用，亦未提列共同負擔。

玖、舊違章建築戶處理方案(本案無)

## 壹拾、權利變換所需費用

### 一、權利變換地區範圍成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 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」規定提列項目編列，預估更新總成本為 895,835,653 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

#### (一) 土地成本

本案依台灣大華不動產估價師聯合事務所「新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 747,848,520 元。

表 10-1 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	—	—	15,188,060	元	本案依建築師酬金標準中級提列。	
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	13,660.10	m <sup>2</sup>	40,813	—	557,513,545	元	本案以營建工程標準單價計算。	
		(三) 工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(四) 空氣污染防制費	2,807.75	m <sup>3</sup>	0.56	元/m <sup>3</sup>	1,572	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56 元/m <sup>3</sup> 。	
			562.92	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>2</sup> /月	50,055	元	更新後建築面積×2.47 元/m <sup>2</sup> /月×36 個月。	
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,120,397	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	86	戶	75,000	元/戶	6,450,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3. 建照執照相關規費	214,079,425	元	0.10	%	214,079	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。
			4. 其他：	—	式	—	—	0	元	本案無。
		重建費用小計：						581,537,708	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	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			2. 工程開闢費用	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計：						0	元	本案無。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		—	式	—	—	0	元		
	工程費用 (A) 合計						581,537,708	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1	式	—	—	4,500,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)			1	式	—	—	1,300,000	元	本案依三家不動產估價師合約金額提列。	
(三) 土地鑑界費			9	筆	4,000	元	36,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	本案以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			1,943	戶	—	—	6,700,400	元	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提列	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	本案無。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
	2. 非合法建築物		—	式	—	—	0	元	本案無。	
(二) 其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。		

擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	五、拆遷安置費 合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用 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	86	戶	20,000	元/戶	1,720,000	元	本案以每戶 20,000 元提列之。
	七、審查費用	—	式	—	—	220,000	元	本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	權利變換費用（B）合計					14,701,400	元	
參、貸款利息（C）		—	式	—	—	31,899,386	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+G)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款年期 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款年期×0.5 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 103 年 11 月公告一年定存利率：未達 1,000 萬元為 1.37%，1,000 萬元（含）以上為 0.51% ※五大銀行平均基準利息以中央銀行 103 年 11 月公告五大銀行平均基準利率 2.88%。
肆、稅捐（D）	（一）印花稅	—	式	—	—	623,738	元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%
	（二）營業稅	—	式	—	—	24,721,586	元	依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提列。
	稅捐（D）合計					25,345,324	元	
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）	—	—	—	—	0	元	本案無。
	二、信託費用（E2）	—	—	—	—	8,000,000	元	本案以 8,000,000 元提列。
	三、人事行政管理費用（E3）	724,098,345	元	4	%	28,963,934	元	(A+B+C+D+F+G)×4%。
	四、銷售管理費用（E4）	724,098,345	元	6	%	43,445,901	元	(A+B+C+D+F+G)×6%。
	五、風險管理費用（E5）	761,062,279	元	12	%	91,327,473	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×12%。
	管理費用（E）合計：					171,737,308	元	
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	70,614,527	元	本案依都市計畫容積移轉實施辦法，擬移入容積面積為 1,704.98 m <sup>2</sup> ，接受基地 104 年平均公告現值為 155,312 元/m <sup>2</sup> ，故容積移轉成本為 1,420.82 m <sup>2</sup> ×155,312 元/m <sup>2</sup> ×40%×80%=70,614,527 元。
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計：		—	—	—	—	895,835,653	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本：						0	元	
本案共同負擔費用總計：		895,835,653	—	0	=	895,835,653	元	

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

(二)更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費用

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為 214,079,425 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為 15,188,060 元，詳表 10-2 所示。

表 10-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
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%	154,079,425×7.00%=	10,785,560
合計			15,188,060

(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 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，本工程規劃地上 24 層及地下 5 層住宅大樓，構造為鋼筋混凝土 (RC) 造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 13,660.10 m<sup>2</sup>(約為 4,132.18 坪)，營建工程標準單價為 131,200 元/坪(即 39,688 元/m<sup>2</sup>)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 103 年 11 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

$$= (\text{指數增減率} - 2.5\%)$$

$$= \left[ \left( \frac{103/11 \text{ 指數}}{103/4 \text{ 指數}} - 1 \right) \times 100\% - 2.5\% \right]$$

$$= \left[ \left( \frac{102.30}{102.12} - 1 \right) \times 100\% - 2.5\% \right]$$

$$= (0.18\% - 2.5\%)$$

$$= -2.32\% \text{ (因漲跌幅絕對值在 } 2.5\% \text{ 以內，故無調整)}$$

調整指數後營建工程單價

$$= \text{標準單價} + \text{調整金額}$$

$$= 39,688 \text{ 元/m}^2 + 0 \text{ 元/m}^2 = 39,688 \text{ 元/m}^2$$

本案一層樓層高度為 6m，經高度加成後，一層樓單價為 50,801 元/m<sup>2</sup>；本案地下室開挖至地下五層，經加成後，地下五層單價為 51,594 元/m<sup>2</sup>。本案總營建費用金額為 557,513,545 元 (詳表 10-3 及表 10-4)。

表 10-3 營建工程標準單價計算表 (第三級)

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	規定單價 (元/m <sup>2</sup> )	規定修正率	地下室加成	修正後單價 (元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)	說明
RF3	3.00	73.19	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,904,765	1. 依照「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規範之標準認列。 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 7 層至 15 層建築物其地下樓層數超過 3 層，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 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	3.00	73.19	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,904,765	
RF1	3.00	70.59	39,688	0.00%	0.00%	39,688	2,801,576	
24F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
23F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
22F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
21F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
20F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
19F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
18F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
17F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
16F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
15F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
14F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
13F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
12F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
11F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
10F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
9F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
8F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
7F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
6F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
5F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
4F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
3F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
2F	3.20	379.67	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,068,343	
1F	6.00	475.77	39,688	28.00%	0.00%	50,801	24,169,592	
B1F	3.60	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B2F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B3F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B4F	3.20	846.99	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,615,339	
B5F	3.20	846.99	39,688	0.00%	30.00%	51,594	43,699,602	
小計		13,660.10					557,513,545	
合計							557,513,545	
單價		557,513,545 / 13,660.10				40,813 元/m <sup>2</sup> = 134,919 元/坪		

表 10-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價(元)	成本百分比(%)
<b>壹</b>	<b>建築工程</b>			
一	假設工程	乙式	8,752,613	1.57%
二	基礎工程	乙式	56,641,111	10.16%
三	結構體工程	乙式	174,550,508	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	32,501,740	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	62,439,019	11.20%
六	門窗工程	乙式	23,358,883	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	4,738,676	0.85%
八	雜項工程	乙式	6,801,393	1.22%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	6,355,400	1.14%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	24,027,873	4.31%
	小計		400,167,216	71.78%
<b>貳</b>	<b>機電工程</b>			
一	電氣工程	乙式	17,393,727	3.12%
二	弱電工程	乙式	19,735,190	3.54%
三	給排水工程	乙式	13,937,281	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	4,013,937	0.72%
五	消防設備工程	乙式	17,560,974	3.15%
六	通風工程	乙式	11,986,062	2.15%
	小計		84,627,171	15.18%
	合計(壹+貳)		484,794,387	86.96%
	管理費(含保險、利潤)10%	乙式	48,479,439	8.70%
	營業稅 5%	乙式	24,239,719	4.35%
	<b>總計</b>		<b>557,513,545</b>	<b>100.00%</b>

(3) 工程管理費：本案無。

(4) 空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 2,807.75 m<sup>2</sup>、費率以 0.56 元/m<sup>2</sup>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

= 2,807.75 m<sup>2</sup>×0.56 元/m<sup>2</sup>×1 個月

= 1,572 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 562.92 m<sup>2</sup>，費率以 2.47 元/m<sup>2</sup>，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

= 562.92 m<sup>2</sup>×2.47 元/m<sup>2</sup>×36 個月

= 50,055 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

= 1,572 元+50,055 元

= 51,627 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六條規定，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%。本案共同基金提列總金額約為 2,120,397 元，詳表 10-5 所示。

表 10-5 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%	114,079,425×0.50%= 570,397
合計		2,120,397

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 86 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 86 戶×75,000 元/戶=6,450,000 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 214,079,425 元，規費編列為 214,079,425 元×0.1%=214,079 元。

(6) 公共及公益設施：本案無。

(7) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費相關委辦費：本案無。

## 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，本案都市更新規劃費用依合約提列為 4,500,000 元(含稅價)。

#### B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案三家不動產估價費用依合約共提列 1,300,000 元。

#### 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 9 筆土地 $\times$ 4,000 元=36,000 元。

#### D. 鑽探費用

本案以土地面積 600 m<sup>2</sup>鑽探一孔，每孔 7.5 萬元估算，本案須鑽 3 孔，鑽探費用提列 225,000 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 1,943 戶，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  $2,800 \times 1,943$  戶 + 1,260,000=6,700,400 元，詳圖 10-1。

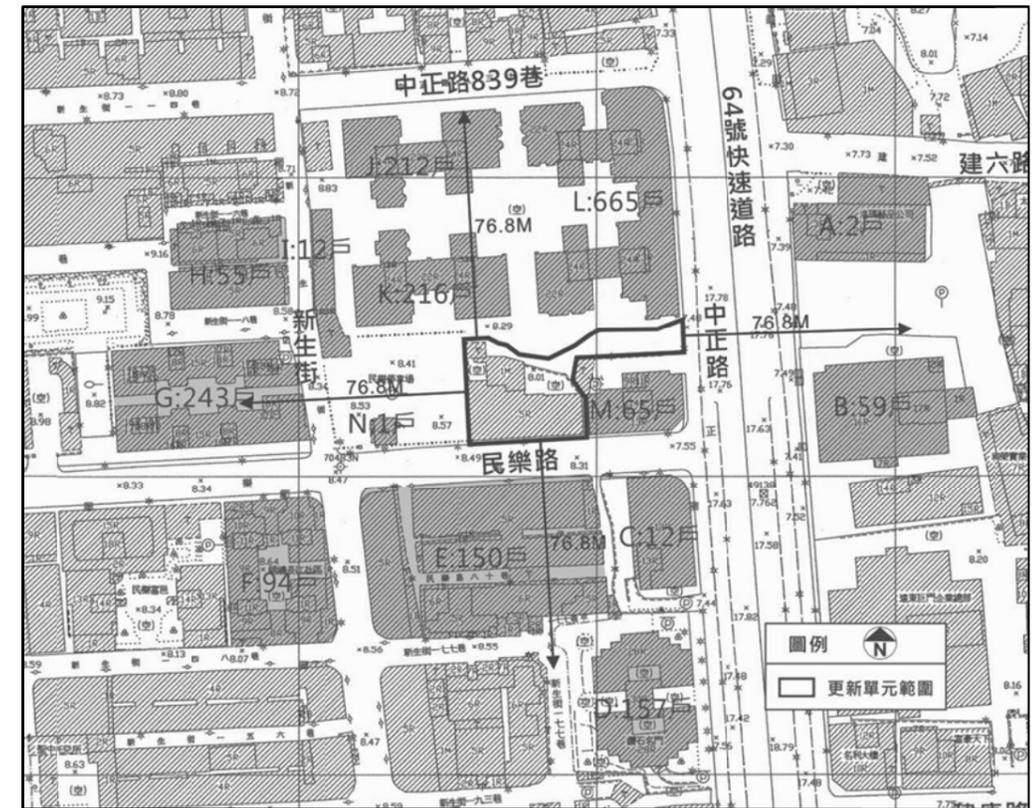


圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖

(2)更新前土地及建物測量費用：本案無。

(3)土地改良物拆遷補償費用

#### A. 建築改良物

(A)合法建築物：本案無。

(B)非合法建築物：本案無。

(C)其他土地改良物：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：

合法建築物拆遷安置費(租金補貼)：本案無。

(6)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 86 戶，本項費用為 86 戶 $\times$ 20,000 元/戶=1,720,000 元。

(7) 審查費用

本案申請都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列 220,000 元。

(8) 其他必要業務費：本案無。

3、貸款利息

貸款利息=(1)+(2)。

郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 103 年 11 月公告一年定存利率：未達 1,000 萬元為 1.37%，1,000 萬元（含）以上為 0.51%；五大銀行平均基準利率以中央銀行 103 年 5 月公告五大銀行平均基準利率 2.88%。

貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 36 個月，貸款期間共計 48 個月（約 4 年）。

(1)[(拆遷補償費+容積移轉費用(G))×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款期間]

拆遷補償費+容積移轉費用(G)

=0 元+70,614,527 元

=70,614,527 元

故自有資金為 70,614,527 元×30%=21,184,358 元，融資資金為 70,614,527 元×70%=49,430,169 元。

貸款利息(1)

= (拆遷補償費+容積移轉費用(G)) × 貸款年利率×貸款期間

= (21,184,358 元×0.51%+49,430,169 元×2.88%) × 4 年

= (108,040 元+1,423,589 元) × 4 年

=6,126,516 元

(2) (重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款期間×0.5

(重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費)

=(581,537,708 元-2,120,397 元-0 元+0 元+14,701,400 元-0 元)

=594,118,711 元

故自有資金為 594,118,711 元×30%=178,235,613 元，融資資金為 594,118,711 元×70%=415,883,098 元。

貸款利息(2)

=(重建費用(A)-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)-拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×貸款期間×0.5。

=(178,235,613 元×0.51%+415,883,098 元×2.88%) × 4 年×0.5

=(909,002 元+11,977,433 元)×4 年×0.5

=12,886,435 元×2 年

=25,772,870 元

貸款利息總計

=(1)+(2)

=6,126,516 元+25,772,870 元

=31,899,386 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+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%計算。

=(15,188,060/1.05+557,513,545/1.05+225,000+6,700,400+0+4,500,000/1.05+1,300,000/1.10+0+1,720,000+70,614,527/1.10)×0.1%

$$=623,738,057 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$=623,738 \text{ 元}$$

(2)營業稅

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

營業稅

$$=1,791,901,940 \text{ 元} \times (1-49.99\%) \times \{ (14,923.74 \text{ m}^2 \times 14,000 \text{ 元} \times 130\%) / [220,669,797 \text{ 元} + (14,923.74 \text{ m}^2 \times 14,000 \text{ 元} \times 130\%)] \} \times 5\%$$

$$=1,791,901,940 \text{ 元} \times 50.01\% \times [271,612,068 \text{ 元} / (220,669,797 \text{ 元} + 271,612,068 \text{ 元})] \times 5\%$$

$$=24,721,586 \text{ 元}$$

稅捐總計

=印花稅+營業稅

$$=623,738 \text{ 元} + 24,721,586 \text{ 元}$$

$$=25,345,324 \text{ 元}$$

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：本案無。

(2)信託費用

本案信託費用以 8,000,000 元提列。

(3)人事行政管理費用

人事行政管理費用

$$=[\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 4\%$$

$$=[581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0$$

$$\text{元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 4\%$$

$$=724,098,345 \text{ 元} \times 4\%$$

$$=28,963,934 \text{ 元}$$

(4)銷售管理費

銷售管理費

$$=[\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 6\%$$

$$=[581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 6\%$$

$$=724,098,345 \text{ 元} \times 6\%$$

$$=43,445,901 \text{ 元}$$

(5)風險管理費

風險管理費

$$=[\text{重建費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{行政作業費 (E1)} + \text{信託費用 (E2)} + \text{人事行政管理費用 (E3)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 12\%$$

$$=[581,537,708 \text{ 元} + 14,701,400 \text{ 元} + 31,899,386 \text{ 元} + 25,345,324 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 8,000,000 \text{ 元} + 28,963,934 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 70,614,527 \text{ 元}] \times 12\%$$

$$=761,062,279 \text{ 元} \times 12\%$$

$$=91,327,473 \text{ 元}$$

6、都市計畫變更負擔費用：本案無。

7、容積移轉費用

本案依都市計畫容積移轉實施辦法擬移入容積面積為 1,704.98 m<sup>2</sup>，接受基地 104 年平均公告現值為 155,312 元/m<sup>2</sup>，故容積移轉成本為 1,420.82 m<sup>2</sup>×155,312 元/m<sup>2</sup>×40%×80%=70,614,527 元。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 3,582.13 坪及車位 86 位，預計銷售總收入金額約為 1,791,901,940 元，詳表 10-6。

表 10-6 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)
住宅銷售面積	3,582.13	坪	460,062	1,648,001,940
汽車位	86	個	1,673,256	143,900,000
銷售總收入金額小計				1,791,901,940

註：實際更新後總價值以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

### 三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

#### (一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 747,848,520 元，投資時程預計約 5.3 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土地價值－更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

= (896,066,287 元－747,848,520 元) ÷ 747,848,520 元 ÷ 5.3 年

= 148,217,767 元 ÷ 747,848,520 元 ÷ 5.3 年

= 3.74%

#### (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

= 895,835,653 元－895,835,653 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 1,420.82 m<sup>2</sup>，更新前土地價值為 747,848,520 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土地價值為 896,066,287 元。

更新後可分配土地價值

= 更新後總價值－共同負擔費用

= 1,791,901,940 元－895,835,653 元

= 896,066,287 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配土地價值－更新前土地價值

= 896,066,287 元－747,848,520 元

= 148,217,767 元

共同負擔費用平均負擔比例

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

=  $\frac{895,835,653 \text{ 元}}{1,791,901,940 \text{ 元}} \times 100\%$

= 49.99%

## 壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

### 一、評價基準日

以 103 年 11 月 30 日為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案委託三家鑑價機構，包括台灣大華不動產估價師聯合事務所（以下簡稱台灣大華）、宏邦不動產估價師聯合事務所（以下簡稱宏邦）及飛騰不動產估價師事務所（以下簡稱飛騰）依據「不動產鑑價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄一。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		台灣大華不動產估價師聯合事務所	宏邦不動產估價師聯合事務所	飛騰不動產估價師事務所
更新前 土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,740,000	1,630,000	1,660,000
	更新前土地總價（元）	747,848,520	700,570,870	713,464,680
更新後 房地價值	一層平均建坪單價（元/坪）	-	-	-
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	460,062	444,125	442,785
	車位平均價格（元/個）	1,673,256	1,645,349	1,644,186
	更新後總權利價值（元）	1,791,901,940	1,732,414,160	1,727,515,549
土地所有權人應分配權利價值（元）		896,066,287	836,578,507	831,679,896

### 三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，以「台灣大華不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故採用台灣大華不動產估價師聯合事務所之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

## 四、更新前後鑑價結果

### （一）更新前鑑價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	104 年公告現值		台灣大華鑑價結果	
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地權利 價值(元)
1	797	163.77	49.54	160,089	529,220	1,868,754	92,578,055
2	798	137.13	41.48	166,025	548,843	1,868,754	77,519,638
3	799	119.00	36.00	172,847	571,395	1,868,754	67,271,393
4	800	103.59	31.34	176,000	581,818	1,868,754	58,559,264
5	801	96.08	29.06	176,000	581,818	1,868,754	54,313,456
6	802	110.18	33.33	176,000	581,818	1,868,754	62,283,690
7	803	84.03	25.42	135,195	446,926	1,457,628	37,051,442
8	804	187.01	56.57	127,452	421,329	1,495,003	84,573,810
9	805	420.03	127.06	146,150	483,140	1,681,878	213,697,772
合計	9 筆	1,420.82	429.80			1,740,000	747,848,520

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例	備註
1	中華民國/財政部國有財產署	804	187.01	1/1	187.01	77,841,696	11.3089%	
2	林○○	797	163.77	1/5	32.75	54,834,922	7.9665%	
		798	137.13	2/5	54.85			
		803	84.03	1/6	14.01			
3	林○○	797	163.77	1/5	32.75	77,625,143	11.2775%	
		802	110.18	1/1	110.18			
		803	84.03	1/6	14.01			
4	林○○	798	137.13	3/5	82.28	42,643,225	6.1953%	
		803	84.03	1/6	14.01			
5	林○○	797	163.77	2/5	65.51	96,743,533	14.0550%	
		801	96.08	1/1	96.08			
		803	84.03	1/6	14.01			
6	林○○○	799	119	1/1	119.00	67,600,248	9.8211%	
		803	84.03	1/6	14.01			
7	林○○	797	163.77	1/5	32.75	74,343,339	10.8007%	
		800	103.59	1/1	103.59			
		803	84.03	1/6	14.01			
8	游○○	805	420.03	67265/100000	282.53	132,301,734	19.2210%	
9	游○○	805	420.03	27225/100000	114.35	53,548,126	7.7795%	
10	游○○	805	420.03	551/10000	23.14	10,837,472	1.5745%	
合計					1,420.82	688,319,438	100.0000%	

(二)更新後鑑價結果

表 11-4 更新後各分配單元價值表

編號	分配單元代號		總產權面積合計		兩遮面積		產權面積(不含兩遮)合計		二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
	樓層	戶別	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪		
1	2F	A	133.14	40.27	0.00	0.00	133.14	40.27	429,000	17,275,830
2	2F	B	137.40	41.56	0.00	0.00	137.40	41.56	429,000	17,829,240
3	2F	C	90.39	27.34	0.00	0.00	90.39	27.34	427,000	11,674,180
4	2F	D	139.36	42.16	0.00	0.00	139.36	42.16	429,000	18,086,640
5	3F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	432,000	17,707,680
6	3F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	432,000	18,666,720
7	3F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	429,000	12,222,210
8	3F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	432,000	18,869,760
9	4F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	434,000	17,789,660
10	4F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	434,000	18,753,140
11	4F	C	101.76	30.78	7.24	2.19	94.52	28.59	432,000	12,350,880
12	4F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	434,000	18,957,120
13	5F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	436,000	17,871,640
14	5F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	436,000	18,839,560
15	5F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	434,000	12,364,660
16	5F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	436,000	19,044,480
17	6F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	438,000	17,953,620
18	6F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	438,000	18,925,980
19	6F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	436,000	12,421,640
20	6F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	438,000	19,131,840
21	7F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	441,000	18,076,590
22	7F	B	142.20	43.02	2.85	0.86	139.35	42.15	441,000	18,588,150
23	7F	C	93.80	28.37	2.15	0.65	91.65	27.72	438,000	12,141,360
24	7F	D	139.71	42.26	0.00	0.00	139.71	42.26	441,000	18,636,660
25	8F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	443,000	18,158,570
26	8F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	443,000	19,142,030
27	8F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	441,000	12,564,090
28	8F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	443,000	19,350,240
29	9F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	445,000	18,240,550
30	9F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	445,000	19,228,450
31	9F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	443,000	12,621,070
32	9F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	445,000	19,437,600
33	10F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	447,000	18,322,530
34	10F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	447,000	19,314,870
35	10F	C	101.76	30.78	7.24	2.19	94.52	28.59	445,000	12,722,550
36	10F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	447,000	19,524,960
37	11F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	450,000	18,445,500
38	11F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	450,000	19,444,500
39	11F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	447,000	12,735,030
40	11F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	450,000	19,656,000
41	12F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	452,000	18,527,480
42	12F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	452,000	19,530,920
43	12F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	450,000	12,820,500

編號	分配單元代號		總產權面積合計		雨遮面積		產權面積(不含雨遮)合計		二樓以上平均建坪單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
	樓層	戶別	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪		
44	12F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	452,000	19,743,360
45	13F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	454,000	18,609,460
46	13F	B	142.20	43.02	2.85	0.86	139.35	42.15	454,000	19,136,100
47	13F	C	93.80	28.37	2.15	0.65	91.65	27.72	452,000	12,529,440
48	13F	D	139.71	42.26	0.00	0.00	139.71	42.26	454,000	19,186,040
49	14F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	459,000	18,814,410
50	14F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	459,000	19,833,390
51	14F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	457,000	13,019,930
52	14F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	459,000	20,049,120
53	15F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	463,000	18,978,370
54	15F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	463,000	20,006,230
55	15F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	461,000	13,133,890
56	15F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	463,000	20,223,840
57	16F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	468,000	19,183,320
58	16F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	468,000	20,222,280
59	16F	C	101.76	30.78	7.24	2.19	94.52	28.59	466,000	13,322,940
60	16F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	468,000	20,442,240
61	17F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	472,000	19,347,280
62	17F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	472,000	20,395,120
63	17F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	470,000	13,390,300
64	17F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	472,000	20,616,960
65	18F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	477,000	19,552,230
66	18F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	477,000	20,611,170
67	18F	C	100.82	30.50	6.65	2.01	94.17	28.49	475,000	13,532,750
68	18F	D	152.75	46.21	8.35	2.53	144.40	43.68	477,000	20,835,360
69	19F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	479,000	19,634,210
70	19F	B	142.20	43.02	2.85	0.86	139.35	42.15	479,000	20,189,850
71	19F	C	233.51	70.64	2.15	0.65	231.36	69.99	479,000	33,525,210
72	20F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	484,000	19,839,160
73	20F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	484,000	20,913,640
74	20F	C	253.57	76.71	15.00	4.54	238.57	72.17	484,000	34,930,280
75	21F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	488,000	20,003,120
76	21F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	488,000	21,086,480
77	21F	C	253.57	76.71	15.00	4.54	238.57	72.17	488,000	35,218,960
78	22F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	493,000	20,208,070
79	22F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	493,000	21,302,530
80	22F	C	254.51	76.99	15.59	4.72	238.92	72.27	493,000	35,629,110
81	23F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	497,000	20,372,030
82	23F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	497,000	21,475,370
83	23F	C	253.57	76.71	15.00	4.54	238.57	72.17	497,000	35,868,490
84	24F	A	139.78	42.28	4.27	1.29	135.51	40.99	506,000	20,740,940
85	24F	B	152.00	45.98	9.15	2.77	142.85	43.21	506,000	21,864,260
86	24F	C	253.57	76.71	15.00	4.54	238.57	72.17	506,000	36,518,020
合計			12,412.39	3,754.75	570.15	172.47	11,842.02	3,582.13		1,648,001,940

註：實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層別	類別	車位數量(位)	車位單價(元/位)	車位權利價值(元)	
地下一層停車場	坡道平面	大車位(550*250)	4	2,000,000	8,000,000
	坡道平面	大車位(550*250)	16	1,850,000	29,600,000
地下二層停車場	坡道平面	小車位(550*230)	2	1,800,000	3,600,000
	坡道平面	大車位(550*250)	17	1,700,000	28,900,000
地下三層停車場	坡道平面	小車位(550*230)	3	1,650,000	4,950,000
	坡道平面	大車位(550*250)	18	1,600,000	28,800,000
地下四層停車場	坡道平面	小車位(550*230)	4	1,550,000	6,200,000
	坡道平面	大車位(550*250)	17	1,550,000	26,350,000
地下五層停車場	坡道平面	小車位(550*230)	5	1,500,000	7,500,000
	合計		86		143,900,000

## 壹拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔（本案無）

### 二、費用負擔

#### （一）費用負擔總額

本案共同負擔費用為 895,835,653 元。

#### （二）更新後總價值

供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值

= 都市更新後之房地總值 - 全部現地安置戶實際安置之價值

= 1,791,901,940 元 - 0 元

= 1,791,901,940 元

#### （三）平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後應分配之房地權利價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{895,835,653 \text{ 元}}{1,791,901,940 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 49.99\%$$

### 三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例

= 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例

= 0% + 49.99%

= 49.99%

### 四、土地所有權人共同負擔額度

土地所有權人共同負擔總額為 895,835,653 元，由各土地所有權人依權利變換價值比例核算（詳表 12-1）。

表 12-1 費用共同負擔表

權變 編號	土地所有權人	更新前土地權 利價值（元）	權利價值比例 （%）	負擔方式		費用共同負擔 合計（元）
				現金繳納 （元）	更新後房地折 價抵付（元）	
1	中華民國/ 財政部國有財產署	77,841,696	11.3089%		101,309,599	101,309,599
2	林○○	54,834,922	7.9665%		71,366,687	71,366,687
3	林○○	77,625,143	11.2775%		101,027,759	101,027,759
4	林○○	42,643,225	6.1953%		55,499,408	55,499,408
5	林○○	96,743,533	14.0550%		125,910,008	125,910,008
6	林○○○	67,600,248	9.8211%		87,980,535	87,980,535
7	林○○	74,343,339	10.8007%		96,756,549	96,756,549
8	游○○	132,301,734	19.2210%		172,188,384	172,188,384
9	游○○	53,548,126	7.7795%		69,691,945	69,691,945
10	游○○	10,837,472	1.5745%		14,104,779	14,104,779
合計		688,319,438	100.0000%		895,835,653	895,835,653

### 壹拾參、更新後分配面積及位置

#### 一、更新後供分配之土地

本案權利變換地區範圍內可供分配之土地為新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804 及 805 地號等 9 筆土地，土地面積合計為 1,420.82 m<sup>2</sup>（約 429.80 坪），均為「住宅區」。

#### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

##### （一）更新後土地及建築物之分配面積

本案房屋土地應有部份合計為 99140/100000 及法定停車位土地應有部份合計為 860/100000。

表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
	樓層	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共同使用 (大公) (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )
						陽台	雨遮	小計		
			1,420.82	/100000						
1	2F	A	15.10	1063	76.64	8.34	-	8.34	48.16	133.14
2	2F	B	15.59	1097	79.03	8.67	-	8.67	49.70	137.40
3	2F	C	10.26	722	54.70	3.00	-	3.00	32.69	90.39
4	2F	D	15.81	1113	79.23	9.74	-	9.74	50.39	139.36
5	3F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
6	3F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
7	3F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
8	3F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
9	4F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
10	4F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
11	4F	C	11.54	812	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76
12	4F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
13	5F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
14	5F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
15	5F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
16	5F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
17	6F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
18	6F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
19	6F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
20	6F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
21	7F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
22	7F	B	16.14	1136	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20
23	7F	C	10.64	749	54.70	3.00	2.15	5.15	33.95	93.80
24	7F	D	15.86	1116	79.23	9.95	-	9.95	50.53	139.71
25	8F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
	樓層	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共同使用 (大公) (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )
						陽台	雨遮	小計		
			1,420.82	/100000						
26	8F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
27	8F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
28	8F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
29	9F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
30	9F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
31	9F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
32	9F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
33	10F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
34	10F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
35	10F	C	11.54	812	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76
36	10F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
37	11F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
38	11F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
39	11F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
40	11F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
41	12F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
42	12F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
43	12F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
44	12F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
45	13F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
46	13F	B	16.14	1136	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20
47	13F	C	10.64	749	54.70	3.00	2.15	5.15	33.95	93.80
48	13F	D	15.86	1116	79.23	9.95	-	9.95	50.53	139.71
49	14F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
50	14F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
51	14F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
52	14F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
53	15F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
54	15F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
55	15F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
56	15F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
57	16F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
58	16F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
59	16F	C	11.54	812	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76
60	16F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
61	17F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
62	17F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
63	17F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82
64	17F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
65	18F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
66	18F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
67	18F	C	11.44	805	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
	樓層	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共同使用 (大公) (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )
						陽台	雨遮	小計		
			1,420.82	/100000						
68	18F	D	17.33	1220	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75
69	19F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
70	19F	B	16.14	1136	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20
71	19F	C	26.48	1864	133.93	12.95	2.15	15.10	84.48	233.51
72	20F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
73	20F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
74	20F	C	28.77	2025	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57
75	21F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
76	21F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
77	21F	C	28.77	2025	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57
78	22F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
79	22F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
80	22F	C	28.87	2032	133.93	12.95	15.59	28.54	92.04	254.51
81	23F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
82	23F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
83	23F	C	28.77	2025	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57
84	24F	A	15.87	1117	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78
85	24F	B	17.25	1214	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00
86	24F	C	28.77	2025	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57
合計	86	戶	1,408.60	99140	6,660.80	693.49	570.15	1,263.64	4,487.95	12,412.39

註：1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。  
2. 實際面積依地政機關測量登記為準。

(二)更新後建築物分配單元及位置對照

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表

		A	B	C	D
戶別	24F	24F-A	24F-B	24F-C	
坪數 (坪)		42.28	45.98	76.71	
單價 (元/坪)		506,000	506,000	506,000	
總價 (元)		20,740,940	21,864,260	36,518,020	
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	
戶別	23F	23F-A	23F-B	23F-C	
坪數 (坪)		42.28	45.98	76.71	
單價 (元/坪)		497,000	497,000	497,000	
總價 (元)		20,372,030	21,475,370	35,868,490	
姓名		游○○	游○○	游○○	
戶別	22F	22F-A	22F-B	22F-C	
坪數 (坪)		42.28	45.98	76.99	
單價 (元/坪)		493,000	493,000	493,000	
總價 (元)		20,208,070	21,302,530	35,629,110	
姓名		游○○	游○○	游○○	
戶別	21F	21F-A	21F-B	21F-C	
坪數 (坪)		42.28	45.98	76.71	
單價 (元/坪)		488,000	488,000	488,000	
總價 (元)		20,003,120	21,086,480	35,218,960	
姓名		游○○	游○○	游○○	
戶別	20F	20F-A	20F-B	20F-C	
坪數 (坪)		42.28	45.98	76.71	
單價 (元/坪)		484,000	484,000	484,000	
總價 (元)		19,839,160	20,913,640	34,930,280	
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	游○○	
戶別	19F	19F-A	19F-B	19F-C	
坪數 (坪)		42.28	43.02	70.64	
單價 (元/坪)		479,000	479,000	479,000	
總價 (元)		19,634,210	20,189,850	33,525,210	
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	林○○	林○○	
戶別	18F	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D
坪數 (坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價 (元/坪)		477,000	477,000	475,000	477,000
總價 (元)		19,552,230	20,611,170	13,532,750	20,835,360
姓名		林○○○	林○○○	林○○	林○○
戶別	17F	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D
坪數 (坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價 (元/坪)		472,000	472,000	470,000	472,000
總價 (元)		19,347,280	20,395,120	13,390,300	20,616,960
姓名		林○○	林○○	游○○	林○○

		A	B	C	D
戶別	16F	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.78	46.21
單價(元/坪)		468,000	468,000	466,000	468,000
總價(元)		19,183,320	20,222,280	13,322,940	20,442,240
姓名		林○○	林○○	林○○	林○○
戶別	15F	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		463,000	463,000	461,000	463,000
總價(元)		18,978,370	20,006,230	13,133,890	20,223,840
姓名		林○○	林○○	環通建設股份有限公司(實施者)	林○○
戶別	14F	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		459,000	459,000	457,000	459,000
總價(元)		18,814,410	19,833,390	13,019,930	20,049,120
姓名		中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署
戶別	13F	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D
坪數(坪)		42.28	43.02	28.37	42.26
單價(元/坪)		454,000	454,000	452,000	454,000
總價(元)		18,609,460	19,136,100	12,529,440	19,186,040
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	中華民國/財政部國有財產署	游○○	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	12F	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		452,000	452,000	450,000	452,000
總價(元)		18,527,480	19,530,920	12,820,500	19,743,360
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	11F	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		450,000	450,000	447,000	450,000
總價(元)		18,445,500	19,444,500	12,735,030	19,656,000
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	10F	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.78	46.21
單價(元/坪)		447,000	447,000	445,000	447,000
總價(元)		18,322,530	19,314,870	12,722,550	19,524,960
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	9F	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		445,000	445,000	443,000	445,000
總價(元)		18,240,550	19,228,450	12,621,070	19,437,600
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)

		A	B	C	D
戶別	8F	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		443,000	443,000	441,000	443,000
總價(元)		18,158,570	19,142,030	12,564,090	19,350,240
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	7F	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D
坪數(坪)		42.28	43.02	28.37	42.26
單價(元/坪)		441,000	441,000	438,000	441,000
總價(元)		18,076,590	18,588,150	12,141,360	18,636,660
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	6F	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		438,000	438,000	436,000	438,000
總價(元)		17,953,620	18,925,980	12,421,640	19,131,840
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	5F	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		436,000	436,000	434,000	436,000
總價(元)		17,871,640	18,839,560	12,364,660	19,044,480
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	4F	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.78	46.21
單價(元/坪)		434,000	434,000	432,000	434,000
總價(元)		17,789,660	18,753,140	12,350,880	18,957,120
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	3F	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D
坪數(坪)		42.28	45.98	30.50	46.21
單價(元/坪)		432,000	432,000	429,000	432,000
總價(元)		17,707,680	18,666,720	12,222,210	18,869,760
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	2F	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D
坪數(坪)		40.27	41.56	27.34	42.16
單價(元/坪)		429,000	429,000	427,000	429,000
總價(元)		17,275,830	17,829,240	11,674,180	18,086,640
姓名		環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)
戶別	1F				
坪數(坪)					
單價(元/坪)					
總價(元)					
姓名					

表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表

地下二層	車位編號	83	84	85	86							
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)							
	車位單價(元/部)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000							
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)							
地下三層	車位編號	75	76	77	78	79	80	81	82			
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)			
	車位單價(元/部)	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000			
	姓名	游○○	游○○	游○○	游○○	游○○	游○○	林○○	環通建設股份有限公司(實施者)			
	車位編號	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)
	車位單價(元/部)	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,800,000	1,850,000	1,850,000	1,800,000	
	姓名	林○○	游○○	游○○	中華民國/財政部 國有財產署	中華民國/財政部 國有財產署	中華民國/財政部 國有財產署	中華民國/財政部 國有財產署	中華民國/財政部 國有財產署	游○○	游○○	
地下四層	車位編號	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,650,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	
	姓名	林○○	環通建設股份有限公司(實施者)	林○○	林○○	林○○	林○○	林○○	環通建設股份有限公司(實施者)	林○○	環通建設股份有限公司(實施者)	
	車位編號	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,650,000	1,700,000	1,700,000	1,650,000	
	姓名	林○○	林○○	林○○	林○○	林○○	林○○	林○○	林○○○	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	
地下五層	車位編號	43	44									
	車位形式	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)									
	車位單價(元/部)	1,550,000	1,600,000									
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)									
	車位編號	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	
	車位單價(元/部)	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,550,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	
	車位編號	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	
	車位單價(元/部)	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,550,000	1,600,000	1,600,000	1,550,000	
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	
地下六層	車位編號	21	22									
	車位形式	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)									
	車位單價(元/部)	1,500,000	1,550,000									
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)									
	車位編號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	
	車位單價(元/部)	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,500,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	
	姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	
	車位編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	車位形式	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (大車位)	坡道式平面 (小車位)	
車位單價(元/部)	1,550,000	1,500,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,500,000	1,550,000	1,550,000	1,500,000		
姓名	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)	環通建設股份有限公司(實施者)		

## 壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

實施者於 104 年 2 月 6 日寄發權利變換作業辦法予本案土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 104 年 2 月 14 日至 104 年 3 月 23 日。土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者，依都市更新條例第三十一條規定辦理。

### 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案土地所有權人或權利變換關係人均於申請分配期限內提出書面申請，且無選配之房屋或車位同一位置有二人以上申請之情形，故本案不需辦理公開抽籤程序。

### 三、本案選配原則

本案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；…」，故未來擬依以下原則辦理權利變換計畫階段之分配方式，說明如下：

#### (一)不願意參與分配及不能參與分配者：

- 1、如不願意參與分配者，得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
- 2、如不能參與分配者(即更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者)：
  - (1)得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
  - (2)可與他人合併權值申請分配。
  - (3)未於期限內寄回前述附件者，無需參與公開抽籤，比照前述(1)辦理。
- 3、前述 1. 及 2.(1)之補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取，逾期不領取者，依法提存之。

#### (二)參與分配者之房屋車位選擇分配說明：

- 1、本案受配人依其權利價值自由選配。
- 2、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- 3、受配人選擇之房屋權值以可分配權值+10%為上限，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、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。

5、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「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

(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。

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。

#### (三)應繳回文件：

- 1、受配人參與權變並選擇分配房屋及車位者，須寄回「權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書」。
- 2、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者，須寄回「權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書」
  - (1)須於「更新後合併分配協議書」填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
  - (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。

## 壹拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於 104 年 2 月 14 日至 104 年 3 月 23 日期間，對土地所有權人及權利變換關係人進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）。

### 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無)

都市更新條例第 30 條第 1 項之最小分配面積單元基準最小分配面積單元基準，以室內樓地板面積 46 m<sup>2</sup>(加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價計算，最小分配價值為 46 m<sup>2</sup>×1.6×0.3025×460,062 元/坪=10,242,820 元。本案土地所有權人及權利變換關係人權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值均達到最小分配價值，故無不能參與權利變換者。

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

本案土地所有權人及權利變換關係人均於選配期間內表示參與意願及分配位置申請，故無不願參與權利變換分配者。

### 壹拾陸、土地及建築物分配清冊

本案更新後房屋總戶數為86戶、車位為86部；土地所有權人及權利變換關係人合計為10人，分配結果說明於後。

#### 一、申請分配結果

本案願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有10人，其申請分配統計分得33戶房屋及32部車位，分配結果詳表16-1。

表16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	權變編號	更新前				更新後											實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值	權利價值比例	受配人	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				價值小計(元)B	繳		領		
							單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍					每人分得車位價值(元)	
願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋	1	1	中華民國/財政部國有財產署	77,841,696	11.3089%	中華民國/財政部國有財產署	101,335,682	13F-B	19,136,100	全部	19,136,100	90,852,950	68	1,850,000	全部	1,850,000	9,200,000	100,052,950	1,282,732	
						14F-A	18,814,410	全部	18,814,410	69	1,850,000		全部	1,850,000						
						14F-B	19,833,390	全部	19,833,390	70	1,850,000		全部	1,850,000						
						14F-C	13,019,930	全部	13,019,930	71	1,800,000		全部	1,800,000						
						14F-D	20,049,120	全部	20,049,120	72	1,850,000		全部	1,850,000						
		2	2	林○○	54,834,922	7.9665%	林○○	71,385,060	19F-B	20,189,850	全部	20,189,850	53,715,060	60	1,700,000	全部	1,700,000	5,400,000	59,115,060	12,270,000
						19F-C	33,525,210	全部	33,525,210	65	1,850,000	全部		1,850,000						
										81	1,850,000	全部		1,850,000						
		3	3	林○○	77,625,143	11.2775%	林○○	101,053,769	17F-A	19,347,280	全部	19,347,280	60,359,360	57	1,700,000	全部	1,700,000	5,050,000	65,409,360	35,644,409
						17F-B	20,395,120	全部	20,395,120	58	1,650,000	全部		1,650,000						
						17F-D	20,616,960	全部	20,616,960	61	1,700,000	全部		1,700,000						
		4	4	林○○	42,643,225	6.1953%	林○○	55,513,697	18F-C	13,532,750	全部	13,532,750	34,368,110	45	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	37,768,110	17,745,587
						18F-D	20,835,360	全部	20,835,360	55	1,700,000	全部		1,700,000						
		5	5	林○○	96,743,533	14.0550%	林○○	125,942,424	16F-A	19,183,320	全部	19,183,320	73,170,780	46	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	79,970,780	45,971,644
						16F-B	20,222,280	全部	20,222,280	47	1,700,000	全部		1,700,000						
						16F-C	13,322,940	全部	13,322,940	48	1,700,000	全部		1,700,000						
						16F-D	20,442,240	全部	20,442,240	49	1,700,000	全部		1,700,000						
		6	6	林○○○	67,600,248	9.8211%	林○○○	88,003,186	18F-A	19,552,230	全部	19,552,230	40,163,400	52	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	43,563,400	44,439,786
						18F-B	20,611,170	全部	20,611,170	59	1,700,000	全部		1,700,000						
		7	7	林○○	74,343,339	10.8007%	林○○	96,781,459	15F-A	18,978,370	全部	18,978,370	59,208,440	50	1,700,000	全部	1,700,000	5,050,000	64,258,440	32,523,019
						15F-B	20,006,230	全部	20,006,230	51	1,650,000	全部		1,650,000						
						15F-D	20,223,840	全部	20,223,840	63	1,700,000	全部		1,700,000						
		8	8	游○○	132,301,734	19.2210%	游○○	172,232,712	20F-C	34,930,280	全部	34,930,280	189,785,880	76	1,850,000	全部	1,850,000	9,250,000	199,035,880	26,803,168
										77	1,850,000	全部		1,850,000						
										78	1,850,000	全部		1,850,000						
										79	1,850,000	全部		1,850,000						
										80	1,850,000	全部		1,850,000						
	9	9	游○○	53,548,126	7.7795%	游○○	69,709,887	17F-C	13,390,300	全部	13,390,300	89,698,860		66	1,850,000	全部	1,850,000	9,200,000		
									67	1,850,000	全部		1,850,000							
									73	1,850,000	全部		1,850,000							
									74	1,800,000	全部		1,800,000							
									75	1,850,000	全部		1,850,000							
	10	10	游○○	10,837,472	1.5745%	游○○	14,108,411	13F-C	12,529,440	全部	12,529,440	12,529,440				-	12,529,440	1,578,971		
	合計		10人	688,319,438	100.0000%		896,066,287				703,852,280	703,852,280			56,750,000	56,750,000	760,602,280	55,992,141	191,456,148	

備註：本表各所有權人之價值比例係運用計算機連續計算之結果，僅係顯示至小數點後6位，實際數值係依計算機計算至無窮盡。

二、實施者分配結果

本案實施者應分配權利價值為折價抵付 895,835,653 元，分配 53 戶房屋及 54 部車位，詳表 16-2。

表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）

實施者名稱	應分配權利價值(元)	序號	分配單元										實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
			建築物				停車位							繳	領	
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A	序號	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B					
環通建設股份有限公司(實施者)	895,835,653	1	2F-A	17,275,830	全部	17,275,830	1	1	1,550,000	全部	1,550,000	1,031,299,660	135,464,007	0		
		2	2F-B	17,829,240	全部	17,829,240	2	2	1,500,000	全部	1,500,000					
		3	2F-C	11,674,180	全部	11,674,180	3	3	1,550,000	全部	1,550,000					
		4	2F-D	18,086,640	全部	18,086,640	4	4	1,550,000	全部	1,550,000					
		5	3F-A	17,707,680	全部	17,707,680	5	5	1,550,000	全部	1,550,000					
		6	3F-B	18,666,720	全部	18,666,720	6	6	1,550,000	全部	1,550,000					
		7	3F-C	12,222,210	全部	12,222,210	7	7	1,500,000	全部	1,500,000					
		8	3F-D	18,869,760	全部	18,869,760	8	8	1,550,000	全部	1,550,000					
		9	4F-A	17,789,660	全部	17,789,660	9	9	1,550,000	全部	1,550,000					
		10	4F-B	18,753,140	全部	18,753,140	10	10	1,500,000	全部	1,500,000					
		11	4F-C	12,350,880	全部	12,350,880	11	11	1,550,000	全部	1,550,000					
		12	4F-D	18,957,120	全部	18,957,120	12	12	1,550,000	全部	1,550,000					
		13	5F-A	17,871,640	全部	17,871,640	13	13	1,550,000	全部	1,550,000					
		14	5F-B	18,839,560	全部	18,839,560	14	14	1,550,000	全部	1,550,000					
		15	5F-C	12,364,660	全部	12,364,660	15	15	1,550,000	全部	1,550,000					
		16	5F-D	19,044,480	全部	19,044,480	16	16	1,500,000	全部	1,500,000					
		17	6F-A	17,953,620	全部	17,953,620	17	17	1,550,000	全部	1,550,000					
		18	6F-B	18,925,980	全部	18,925,980	18	18	1,550,000	全部	1,550,000					
		19	6F-C	12,421,640	全部	12,421,640	19	19	1,550,000	全部	1,550,000					
		20	6F-D	19,131,840	全部	19,131,840	20	20	1,550,000	全部	1,550,000					
		21	7F-A	18,076,590	全部	18,076,590	21	21	1,500,000	全部	1,500,000					
		22	7F-B	18,588,150	全部	18,588,150	22	22	1,550,000	全部	1,550,000					
		23	7F-C	12,141,360	全部	12,141,360	23	23	1,600,000	全部	1,600,000					
		24	7F-D	18,636,660	全部	18,636,660	24	24	1,600,000	全部	1,600,000					
		25	8F-A	18,158,570	全部	18,158,570	25	25	1,600,000	全部	1,600,000					
		26	8F-B	19,142,030	全部	19,142,030	26	26	1,600,000	全部	1,600,000					
		27	8F-C	12,564,090	全部	12,564,090	27	27	1,600,000	全部	1,600,000					
		28	8F-D	19,350,240	全部	19,350,240	28	28	1,600,000	全部	1,600,000					
		29	9F-A	18,240,550	全部	18,240,550	29	29	1,550,000	全部	1,550,000					
		30	9F-B	19,228,450	全部	19,228,450	30	30	1,600,000	全部	1,600,000					
		31	9F-C	12,621,070	全部	12,621,070	31	31	1,600,000	全部	1,600,000					
		32	9F-D	19,437,600	全部	19,437,600	32	32	1,550,000	全部	1,550,000					
		33	10F-A	18,322,530	全部	18,322,530	33	33	1,600,000	全部	1,600,000					
		34	10F-B	19,314,870	全部	19,314,870	34	34	1,600,000	全部	1,600,000					
		35	10F-C	12,722,550	全部	12,722,550	35	35	1,600,000	全部	1,600,000					
		36	10F-D	19,524,960	全部	19,524,960	36	36	1,600,000	全部	1,600,000					
		37	11F-A	18,445,500	全部	18,445,500	37	37	1,600,000	全部	1,600,000					
		38	11F-B	19,444,500	全部	19,444,500	38	38	1,550,000	全部	1,550,000					
		39	11F-C	12,735,030	全部	12,735,030	39	39	1,600,000	全部	1,600,000					
		40	11F-D	19,656,000	全部	19,656,000	40	40	1,600,000	全部	1,600,000					
		41	12F-A	18,527,480	全部	18,527,480	41	41	1,600,000	全部	1,600,000					
		42	12F-B	19,530,920	全部	19,530,920	42	42	1,600,000	全部	1,600,000					
		43	12F-C	12,820,500	全部	12,820,500	43	43	1,550,000	全部	1,550,000					
		44	12F-D	19,743,360	全部	19,743,360	44	44	1,600,000	全部	1,600,000					
		45	13F-A	18,609,460	全部	18,609,460	45	53	1,700,000	全部	1,700,000					
		46	13F-D	19,186,040	全部	19,186,040	46	54	1,650,000	全部	1,650,000					
		47	15F-C	13,133,890	全部	13,133,890	47	56	1,700,000	全部	1,700,000					
		48	19F-A	19,634,210	全部	19,634,210	48	62	1,700,000	全部	1,700,000					
		49	20F-A	19,839,160	全部	19,839,160	49	64	1,700,000	全部	1,700,000					
		50	20F-B	20,913,640	全部	20,913,640	50	82	1,850,000	全部	1,850,000					
		51	24F-A	20,740,940	全部	20,740,940	51	83	2,000,000	全部	2,000,000					
		52	24F-B	21,864,260	全部	21,864,260	52	84	2,000,000	全部	2,000,000					
		53	24F-C	36,518,020	全部	36,518,020	53	85	2,000,000	全部	2,000,000					
合計	895,835,653		53 戶	944,149,660		944,149,660	54 部車位	87,150,000		87,150,000	1,031,299,660	135,464,007	0			

三、現地安置戶(本案無)

## 壹拾柒、地籍整理計畫

### 一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前共計有新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，土地面積為 1,420.82 m<sup>2</sup>，更新後土地將依土地使用分區合併為一筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )
1	797	163.77	住宅區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,420.82
2	798	137.13	住宅區		
3	799	119.00	住宅區		
4	800	103.59	住宅區		
5	801	96.08	住宅區		
6	802	110.18	住宅區		
7	803	84.03	住宅區		
8	804	187.01	住宅區		
9	805	420.03	住宅區		
合計		1,420.82			1,420.82

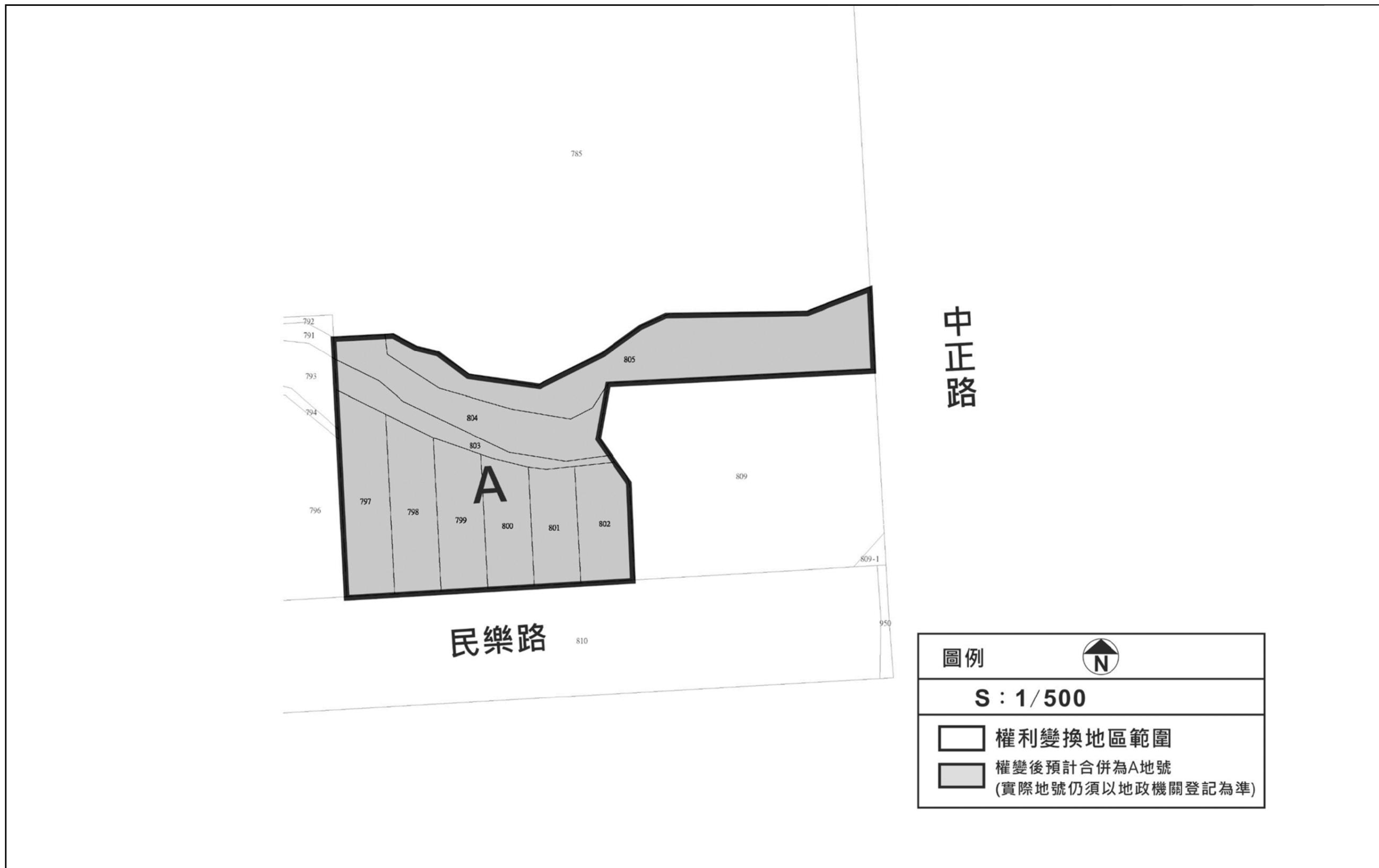


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行登記。

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形					
	標示部				所有權部					標示部		所有權部			備註
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	其他登記事項	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	
1	中和區	民樂段	-	797	163.77	0001	林○○	1/5		A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	1,420.82	中華民國/財政部國有財產署	2771/50000		
						0002	林○○	1/5				林○○	303/10000		
						0003	林○○	2/5				林○○	3581/100000		
						0004	林○○	1/5				林○○	409/20000		
2	中和區	民樂段	-	798	137.13	0001	林○○	2/5				林○○	4403/100000		
						0002	林○○	3/5				林○○○	2351/100000		
3	中和區	民樂段	-	799	119.00	0001	林○○○	1/1				林○○	3581/100000		
4	中和區	民樂段	-	800	103.59	0001	林○○	1/1				游○○	5397/50000		
5	中和區	民樂段	-	801	96.08	0001	林○○	1/1				游○○	5211/100000		
6	中和區	民樂段	-	802	110.18	0001	林○○	1/1				游○○	749/100000		
7	中和區	民樂段	-	803	84.03	0001	林○○	1/6				環通建設股份有限公司(實施者)	58713/100000		
						0002	林○○	1/6							
						0003	林○○	1/6							
						0004	林○○○	1/6							
						0005	林○○	1/6							
						0006	林○○	1/6							
8	中和區	民樂段	-	804	187.01	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	申請免繕發權利書狀:辦理地籍圖重測登記						
9	中和區	民樂段	-	805	420.03	0003	游○○	551/10000							
						0004	游○○	67265/100000							
						0005	游○○	27225/100000							

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																			
項目			標示部											所有權部		備註			
序號	分配單元代號		建物坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共同使用 (大公) (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (大公、小公及車公) 6,999.30 (m <sup>2</sup> )		所有權人/管理者	權利 範圍	他項權 利/其 他登 記事項
	樓層	戶別	權利 種類	總面積 (m <sup>2</sup> )	主建物分擔 基地權利範圍	車位分擔 基地權利 範圍	陽台			雨遮	小計	主建物分擔 權利範圍			車位分擔 權利範圍				
																1,420.82			
1	2F	A	所有權	15.10	1063	1	10	二	76.64	8.34	0.00	8.34	48.16	133.14	688	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
2	2F	B	所有權	15.59	1097	2	10	二	79.03	8.67	0.00	8.67	49.70	137.40	710	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
3	2F	C	所有權	10.26	722	3	10	二	54.70	3.00	0.00	3.00	32.69	90.39	467	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
4	2F	D	所有權	15.81	1113	4	10	二	79.23	9.74	0.00	9.74	50.39	139.36	720	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
5	3F	A	所有權	15.87	1117	5	10	三	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
6	3F	B	所有權	17.25	1214	6	10	三	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
7	3F	C	所有權	11.44	805	7	10	三	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
8	3F	D	所有權	17.33	1220	8	10	三	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
9	4F	A	所有權	15.87	1117	9	10	四	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
10	4F	B	所有權	17.25	1214	10	10	四	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
11	4F	C	所有權	11.54	812	11	10	四	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76	526	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
12	4F	D	所有權	17.33	1220	12	10	四	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
13	5F	A	所有權	15.87	1117	13	10	五	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
14	5F	B	所有權	17.25	1214	14	10	五	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
15	5F	C	所有權	11.44	805	15	10	五	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
16	5F	D	所有權	17.33	1220	16	10	五	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
17	6F	A	所有權	15.87	1117	17	10	六	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
18	6F	B	所有權	17.25	1214	18	10	六	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
19	6F	C	所有權	11.44	805	19	10	六	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
20	6F	D	所有權	17.33	1220	20	10	六	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
21	7F	A	所有權	15.87	1117	21	10	七	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
22	7F	B	所有權	16.14	1136	22	10	七	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20	735	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
23	7F	C	所有權	10.64	749	23	10	七	54.70	3.00	2.15	5.15	33.95	93.80	485	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
24	7F	D	所有權	15.86	1116	24	10	七	79.23	9.95	0.00	9.95	50.53	139.71	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
25	8F	A	所有權	15.87	1117	25	10	八	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
26	8F	B	所有權	17.25	1214	26	10	八	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
27	8F	C	所有權	11.44	805	27	10	八	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
28	8F	D	所有權	17.33	1220	28	10	八	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
29	9F	A	所有權	15.87	1117	29	10	九	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
30	9F	B	所有權	17.25	1214	30	10	九	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
31	9F	C	所有權	11.44	805	31	10	九	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
32	9F	D	所有權	17.33	1220	32	10	九	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
33	10F	A	所有權	15.87	1117	33	10	十	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
34	10F	B	所有權	17.25	1214	34	10	十	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
35	10F	C	所有權	11.54	812	35	10	十	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76	526	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
36	10F	D	所有權	17.33	1220	36	10	十	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
37	11F	A	所有權	15.87	1117	37	10	十一	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
38	11F	B	所有權	17.25	1214	38	10	十一	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
39	11F	C	所有權	11.44	805	39	10	十一	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
40	11F	D	所有權	17.33	1220	40	10	十一	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
41	12F	A	所有權	15.87	1117	41	10	十二	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
42	12F	B	所有權	17.25	1214	42	10	十二	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
43	12F	C	所有權	11.44	805	43	10	十二	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
44	12F	D	所有權	17.33	1220	44	10	十二	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
45	13F	A	所有權	15.87	1117	53	10	十三	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
46	13F	B	所有權	16.14	1136	68	10	十三	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20	735	420	中華民國/財政部國有財產署	全部	
47	13F	C	所有權	10.64	749	-	-	十三	54.70	3.00	2.15	5.15	33.95	93.80	485	-	游○○	全部	
48	13F	D	所有權	15.86	1116	54	10	十三	79.23	9.95	0.00	9.95	50.53	139.71	722	398	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
49	14F	A	所有權	15.87	1117	69	10	十四	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	中華民國/財政部國有財產署	全部	
50	14F	B	所有權	17.25	1214	70	10	十四	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	中華民國/財政部國有財產署	全部	
51	14F	C	所有權	11.44	805	71	10	十四	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	398	中華民國/財政部國有財產署	全部	
52	14F	D	所有權	17.33	1220	72	10	十四	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	中華民國/財政部國有財產署	全部	
53	15F	A	所有權	15.87	1117	50	10	十五	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	林○○	全部	
54	15F	B	所有權	17.25	1214	51	10	十五	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	398	林○○	全部	
55	15F	C	所有權	11.44	805	56	10	十五	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
56	15F	D	所有權	17.33	1220	63	10	十五	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	林○○	全部	
57	16F	A	所有權	15.87	1117	46	10	十六	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	林○○	全部	
58	16F	B	所有權	17.25	1214	47	10	十六	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	林○○	全部	

擬訂新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																			
項目		標示部											所有權部		備註				
序號	分配單元代號		建物坐落				層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共同使用 (大公) (m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (大公、小公及車公) 6,999.30 (m <sup>2</sup> )		所有權人/管理者	權利 範圍	他項權 利部/ 其他登 記事項	
	樓層	戶別	權利 種類	總面積 (m <sup>2</sup> ) 1,420.82	主建物分擔 基地權利範圍 /100000	車位分擔基地權利 範圍			陽台	雨遮	小計			主建物分擔 權利範圍 /100000	車位分擔 權利範圍 /100000				
						車位編號													/100000
59	16F	C	所有權	11.54	812	48	10	十六	54.70	3.00	7.24	10.24	36.82	101.76	526	420	林○○○	全部	
60	16F	D	所有權	17.33	1220	49	10	十六	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	林○○○	全部	
61	17F	A	所有權	15.87	1117	57	10	十七	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	林○○○	全部	
62	17F	B	所有權	17.25	1214	58	10	十七	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	398	林○○○	全部	
63	17F	C	所有權	11.44	805	66	10	十七	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	游○○○		全部
						67	10									420			
						73	10									420			
						74	10									398			
						75	10									420			
64	17F	D	所有權	17.33	1220	61	10	十七	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	林○○○	全部	
65	18F	A	所有權	15.87	1117	52	10	十八	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	林○○○○	全部	
66	18F	B	所有權	17.25	1214	59	10	十八	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	林○○○○	全部	
67	18F	C	所有權	11.44	805	45	10	十八	54.70	3.00	6.65	9.65	36.47	100.82	521	420	林○○○	全部	
68	18F	D	所有權	17.33	1220	55	10	十八	79.23	9.95	8.35	18.30	55.22	152.75	789	420	林○○○	全部	
69	19F	A	所有權	15.87	1117	62	10	十九	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
70	19F	B	所有權	16.14	1136	60	10	十九	79.03	8.88	2.85	11.73	51.44	142.20	735	420	林○○○	全部	
71	19F	C	所有權	26.48	1864	65	10	十九	133.93	12.95	2.15	15.10	84.48	233.51	1207	420	林○○○	全部	
						81	10								420				
72	20F	A	所有權	15.87	1117	64	10	二十	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
73	20F	B	所有權	17.25	1214	82	10	二十	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
74	20F	C	所有權	28.77	2025	76	10	二十	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57	1310	420	游○○○	全部	
						77	10								420				
						78	10								420				
						79	10								420				
						80	10								420				
85	21F	A	所有權	15.87	1117	-	-	二十一	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	-	游○○○	全部	
76	21F	B	所有權	17.25	1214	-	-	二十一	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	-	游○○○	全部	
77	21F	C	所有權	28.77	2025	-	-	二十一	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57	1310	-	游○○○	全部	
78	22F	A	所有權	15.87	1117	-	-	二十二	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	-	游○○○	全部	
79	22F	B	所有權	17.25	1214	-	-	二十二	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	-	游○○○	全部	
80	22F	C	所有權	28.87	2032	-	-	二十二	133.93	12.95	15.59	28.54	92.04	254.51	1315	-	游○○○	全部	
81	23F	A	所有權	15.87	1117	-	-	二十三	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	-	游○○○	全部	
82	23F	B	所有權	17.25	1214	-	-	二十三	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	-	游○○○	全部	
83	23F	C	所有權	28.77	2025	-	-	二十三	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57	1310	-	游○○○	全部	
84	24F	A	所有權	15.87	1117	83	10	二十四	76.64	8.34	4.27	12.61	50.53	139.78	722	454	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
85	24F	B	所有權	17.25	1214	84	10	二十四	79.03	8.88	9.15	18.03	54.94	152.00	785	454	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
86	24F	C	所有權	28.77	2025	85	10	二十四	133.93	12.95	15.00	27.95	91.69	253.57	1310	420	環通建設股份有限公司(實施者)	全部	
						86	10								420				
合計				1,408.60	99140		860		6,660.80	693.49	570.15	1,263.64	4,487.95	12,412.39	64120	35880			

註：實際面積以地政機關測量登記為準。

(二)他項權利登記清冊

本案無。

(三)限制登記清冊

本案無。

## 壹拾捌、實施進度

本案預定於 105 年 10 月事業計畫及權利變換計畫核定公告、106 年 8 月至 109 年 5 月為工程施工期間、111 年 1 月完成更新成果備查，詳表 18-1。

表 18-1 都市更新實施進度預定表

序號	進度	年	105	105	105	106	106	106	106	106	106	106	106	109	109	109	109	109	109	109	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111				
		月	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1			
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64			
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	◎																																				
2	申請拆除及建造執照	3		◎	◎	◎																																	
3	改良物殘餘價值補償	2					◎	◎																															
4	申請更新期間稅捐減免	1							◎																														
5	土地補償金發放作業	1								◎																													
6	地上物騰空拆除	2									◎	◎																											
7	工程施工	34											◎	↔	◎	◎																							
8	申請使用執照	3														◎	◎	◎																					
9	送水送電	2																◎	◎																				
10	申請測量	2																		◎	◎																		
11	釐正圖冊	3																				◎	◎	◎															
12	接管	2																							◎	◎													
13	計算及找補差額價金	2																									◎	◎											
14	產權登記	2																																	◎	◎			
15	申請更新後稅捐減免	2																																		◎	◎		
16	更新成果備查	2																																			◎	◎	

## 壹拾玖、其他應表明事項

### 一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請新北市政府協助依都市更新條例第三十三條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形

### 二、權利變換結果登記

依據都市更新條例第四十三條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

本案於權利變換完成接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請該管登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，並協助依權利變換實施辦法第 26 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

附錄一 三家估價報告書摘要