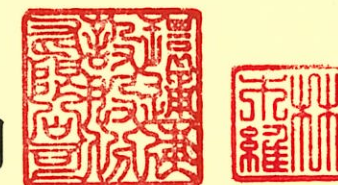


擬訂新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案  
【核定版】新北府城更字第 1084215538 號



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 108 年 6 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.....	10-8
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).....	16-3
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 各式委託合約.....	附錄-1
附錄二 三家更新前後不動產權利價值估價報告書摘要.....	附錄-22

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 二層平面圖 .....	6-4
圖 6-3 三層平面圖 .....	6-5
圖 6-4 四至十三層平面圖 .....	6-6
圖 6-5 十四層平面圖 .....	6-7
圖 6-6 十五至十九層平面圖 .....	6-8
圖 6-7 二十層平面圖 .....	6-9
圖 6-8 二十一層平面圖 .....	6-10
圖 6-9 屋突各層平面圖 .....	6-11
圖 6-10 地下一層平面圖 .....	6-12
圖 6-11 地下二層平面圖 .....	6-13
圖 6-12 地下三層平面圖 .....	6-14
圖 6-13 地下四層平面圖 .....	6-15
圖 6-14 地下五層平面圖 .....	6-16
圖 6-15 南向及東向立面圖 .....	6-17
圖 6-16 西向及北向立面圖 .....	6-18
圖 6-17 剖面圖 .....	6-19
圖 6-18 更新單元建築物透視圖 .....	6-20
圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖 .....	10-6
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 .....	10-4
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 .....	10-5
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 .....	13-3
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二段 209 號

聯絡電話：(02)2258-1999



中 華 民 國 1 0 8 年 6 月 1 9 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二段 209 號

聯絡電話：(02)2258-1999



中 華 民 國 1 0 8 年 6 月 1 9 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。

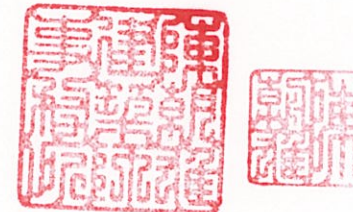
委託人：環通建設股份有限公司  
統一編號：54693628  
代表人：林木維  
聯絡地址：新北市板橋區民生路二段 209 號  
聯絡電話：(02)2258-1999



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 1 0 8 年 6 月 1 9 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 type="checkbox"/> A: 公开展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input checked="" 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 91 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	38.91%								
			法定容積率	300%								
	總樓地板面積	13,156.92 m <sup>2</sup>	允建容積率	485.46%	法定機車停車位	91 位	提供公益設施種類、樓層	—				
	工業使用容積	—	實設容積率	485.44%	實設機車停車位	91 位	面積	—				
	住宅使用容積	6,897.29 m <sup>2</sup>	住宅單元	91 戶								
	商業使用容積	—	商業單元	—								
	其它使用容積	—	其他單元	—								
	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	851.52 m <sup>2</sup> × 5 = 4,257.60 m <sup>2</sup> 開挖率 59.93%	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 4 公尺人 行步道，留設面積 194.49 m <sup>2</sup> ，獎勵 面積 291.74 m <sup>2</sup>			
地面層與低層部		管委會使用空間、樓電梯間			最大樓層數			21 層	面積	—		
標準層		集合住宅							建物高度	71.5M	其他	—
頂層部		樓電梯間、機房、水箱							屋頂突出物高度	9M	—	—
及獎勵 面積 積 額 度 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>	適用獎勵類 型及 獎勵面積 積額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—				
		1	原容積獎勵	—			都市更新容積獎勵合計 = 930.02 m <sup>2</sup>	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	—		
		2	公益設施之容積獎勵	—					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	291.74 m <sup>2</sup>								
		7	綠建築	255.75 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	—			合計				—	1,704.98 m <sup>2</sup>
		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	—								
申請 資料	實施者	環通建設股份有限公司			電話	(02) 2258-1999						
	地址	新北市板橋區民生路二段 209 號			傳真	(02) 2253-7777						
	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	自辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國 104 年 2 月 13 日	弘開(更)字第 104020201 號		6	召開第二次專案小組審議委員會	民國 105 年 11 月 3 日	新北城更字第 1053420167 號			
	2	申請事業計畫及權利變換 計畫報核	民國 104 年 4 月 17 日	弘開(更)字第 104041701 號		7	召開第三次專案小組審議委員會	民國 107 年 5 月 4 日	新北府城更字第 1073533035 號			
	3	公開展覽期間	民國 104 年 10 月 14 日起 30 日	新北府城更字第 1043439256 號		8	召開聽證	民國 107 年 12 月 27 日	新北府城更字第 1073540900 號			
	4	公辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國 104 年 10 月 29 日	新北更事字第 1043439972 號		9	召開委員會	民國 108 年 1 月 24 日	新北府城更字第 1084210660 號			
5	召開第一次專案小組審議 委員會	民國 104 年 12 月 24 日	新北城更字第 1043441980 號		10	事業計畫及權利變換計畫公告實施	民國 108 年 6 月	新北府城更字第 1084215538 號				

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 108 年 6 月 19 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及權利變換計畫案」都市更新審議委員會第 85 次會議意見回應綜理表**

依據新北市政府民國 108 年 2 月 11 日新北府城更字第 1084210987 號函

開會時間：108 年 1 月 24 日(星期四)上午 9 時 30 分 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

主持人：陳主任委員純敬

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關本次會議財政部國有財產署所提意見，請實施者於計畫書回應綜理表中說明。	遵照辦理。	事業計畫 P. 綜-2
二	本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。	敬悉。	
三	<p>本案事業計畫、權利變換計畫依委員及作業單位初核意見修正後通過，並授權作業單位確認：</p> <p>(一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1 設計建蔽率」獎勵法定容積 3.00%(面積 127.87 m<sup>2</sup>)、「留設人行步道」獎勵法定容積 6.84%(面積 291.74 m<sup>2</sup>)、「綠建築獎勵(銀級)」獎勵法定容積 6.00%(面積 255.75 m<sup>2</sup>)、「合法四層樓以上建物」獎勵法定容積 5.97%(面積 254.66 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(二)有關綠建築涉及基地保水及日常節能指標分數計算部分請再予檢核。</p> <p>(三)有關「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」，同意依規定提列「新北市公共開放空間管理維護基金」費用。</p> <p>(四)有關容積移轉費用，同意依實施者檢具契約影本上所載之簽約金額提列。</p> <p>(五)有關管理費用，同意「人事行政管理費用」提列 4%、「銷售管理費用」提列 6%及「風險管理費用」提列 11%。另本案提列信託費用 410 萬元，請補充信託費用提列之必要性後原則同意，並請於核定前檢具信託契約影本佐證。</p> <p>(六)有關續建機制部分，請依委員意見加強實際執行續建機制及資金信託之方式並於計畫書內敘明。</p> <p>(七)有關管理規約草約，附錄內容將建商及實施者等文字修正為起造人。</p> <p>(八)有關估價報告書部分(以領銜台灣大華不動產估價師聯合事務所版本為準，另兩版本估價報告書亦請併同檢討修正)：</p> <p>1. 估價相關調整率修正部分，請加強說明其合理性及調整依據。</p> <p>2. 有關本案估價條件涉及地形之調整，請於估價報告書補充說明。</p> <p>3. 有關比準地容積計算基礎請再釐清確認。</p> <p>4. 有關更新後比較標的屋齡為 14 年，建議調整比較標的。</p> <p>5. 估價案例之單價倘含兩遮價值，本案估價應考量修正調整，請釐清。</p> <p>(九)有關實施者表示私有所有權人為全數同意並於歷次說明會議及選配原則均揭露兩遮為登記產權但不計價之訊息，請於計畫書內加註說明。</p> <p>(十)有關本案共同負擔部分，請於檢討兩遮效益後，共同負擔比例不得高於 49.62%之條件下請調整相關費用。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)遵照辦理，配合修正。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」及「風險管理費用」費率：敬悉。「信託費用」：遵照辦理，補充信託契約影本，並依契約金額提列信託費用。</p> <p>(六)遵照辦理，配合補充說明實際執行續建機制及資金信託之方式。</p> <p>(七)遵照辦理，配合修正。</p> <p>(八)</p> <p>1. 已按「極佳&gt;佳&gt;稍佳&gt;普通&gt;稍差&gt;差&gt;極差」之級別修正，接近因素也依相對應距離修正調整。</p> <p>2. 已補充說明。</p> <p>3. 比準地容積經計算應為 335%，已修正。</p> <p>4. 比較標的二十五已更為屋齡 1 年。</p> <p>5. 含兩遮價值於比較法調整表中以 0.5%修正。</p> <p>(九)遵照辦理，配合補充說明。</p> <p>(十)遵照辦理，本案經相關檢討修正後共同負擔比例為 49.01%，符合審議會決議。</p>	<p>(一)-</p> <p>(二)事業計畫 P.10-11 至 10-15</p> <p>(三)-</p> <p>(四)-</p> <p>(五)事業計畫 P.15-7、附錄-46</p> <p>(六)事業計畫 P.15-9</p> <p>(七)事業計畫 P. 附錄-5</p> <p>(八)大華估價報告書 1. P. 67、68、73、74、78、79、88、89、94、95、99、100、110、111、116、117、124、125、130、131、143、144、148、149 2. P. 84 3. P. 68、83 4. P. 146、附件七 5. P. 144、149</p> <p>(九)權利變換計畫 P.11-3</p> <p>(十)事業計畫 P.15-8</p>
四	其餘事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書內容授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	
五	本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，序號 1 陳述人所提意見，其所陳第 1、5 點無爭點，第 2、3、4 點不予採納。	敬悉。	
六	依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請實施者依前開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	



**「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」聽證會意見回應綜理表**

依據新北市政府民國 108 年 1 月 8 日新北府城更字第 1084210017 號函

開會時間：107 年 12 月 27 日(星期四)下午 2 時整 開會地點：新北市中和區安穗市民活動中心 主持人：彭委員建文、程副總工程司靜如 記錄：黃昱瑄

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署(作業單位為宣讀書面意見)(民樂段 804 地號)	<p>1. 請實施者修正本案國有土地處理方式文字如下：</p> <p>(1) 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段 804 地號國有土地面積為 187.01 平方公尺，占本案更新單元總面積 1420.82 平方公尺之比例為 13.16%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。</p> <p>(2) 次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>A. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>B. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>C. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>a. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。</p> <p>b. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p> <p>(3) 本案採權利變換方式實施，本署經管同段 804 地號國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則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訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。</p> <p>2. 事業計畫書第 10-1 頁：本案容積獎勵(不含容積移轉)達 21.81%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>3. 本案國有土地比例 13.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>4. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 49.62%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>5. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新</p>	<p>1. 遵照辦理，配合修正。</p> <p>2. 本案申請都市更新容積獎勵項目包含建蔽率、人行步道、綠建築及合法 4 層樓以上建物獎勵共 21.81%，均以適量且以地主需求為考量申請。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，都市更新容積獎勵合計為 21.81%(不含容積移轉)。】</p> <p>3. 本案相關管理費率均依「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，其中風險管理費率業經第三次專案小組審議後調降 1%，以 11% 提列，未來將依審議結果為準。 【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正風險管理費 12% 降為 11%，並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決】</p> <p>4. 本案共同負擔均依規定提列相關費用，共同負擔比例 49.62% 應屬合理，未來將依審議結果為準。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，共同負擔比例調整為 49.01%】</p> <p>5. 依新北市政府城鄉發展局住宅發展科於第三次專案小組提出之意見：「旨揭基地國有土地 187.01 平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達 500 平方公尺分回原則，擬不爭取作社會住宅使用。」辦理。</p>	—

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 13.16%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。</p>		
二	主席結論	<p>今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續核定作業。謝謝各位今天的參與。</p>	敬悉。	—
散會：下午 2 時 50 分。				

**「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」新北市政府工務局審查意見回應綜理表**

依據新北市政府工務局民國 107 年 10 月 17 日新北工建字第 1071933855 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107年10月5日新北更事字第1073539127號函暨卷附報告書。	敬悉。	—
二	按建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」。暨內政部營建署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。」，合先敘明。	敬悉。	—
三	另有關是否造成畸零地部份，本局96年10月4日北府工建字第0960654840號函奉簽准處理方式(略以)：「(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101年1月19日北府工建字第1001905273號函奉簽准(略以)：「…自101年1月10日起公有畸零地納入96年10月4日北府工建字第0960654840號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第44、45條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出「畸零地調處」事宜，以管理維護自身土地之權利與義務。」，依據前開函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，並予敘明。	敬悉。	—
四	旨案經查卷附圖說，本局檢視意見如下，請一併轉知設計建築師釐清： (一)建築面積請依建築技術規則第1條第3款規定檢討。 (二)否涉及法定空地重複使用及造成畸零地一節，應將建築師簽證說明內容載於報告書內。 (三)屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目並請依建築技術規則第1條第10款檢討；惟經審議委員會同意，本局予以尊重。 (四)建築圖說請檢討標註供行動不使用者使用之室外引導通路(建築線至建物出入口間130公分淨寬)，且不得與高層建築物緩衝空間範圍重疊。 (五)平面圖請標示空間名稱。 (六)防空避難室請依建築技術規則檢討防火區劃。	(一)遵照辦理，本案建築面積已依技規第1條第3款規定檢討。 (二)遵照辦理，配合補充。 (三)敬悉。 (四)遵照辦理，已配合於一樓平面圖補充標示。 (五)遵照辦理，已補標示一樓頂蓋型開放空間及後側計入建築面積之庭院空間名稱。 (六)遵照辦理，本案已將防空避難室與停車空間以防火捲門區劃。	(一)事業計畫P. 11-5 (二)事業計畫P. 附錄-65 (三)事業計畫P. 12-5、12-6 (四)事業計畫P. 11-6 (五)事業計畫P. 11-6 (六)事業計畫P. 11-20
五	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其他建築基地之法定空地及指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檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請責管依權責辦理。	敬悉。	—
六	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及權利變換計畫案」新北市政府交通局審查意見回應綜理表**

依據新北市政府交通局民國 107 年 10 月 4 日新北交規字第 1071890597 號函

項目	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關環通建設股份有限公司申請「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」報核一案，仍請補充民樂路標線配置於圖面，且停車場動線連續線段須從停車場出入口延續至聯外道路，復請查照。	遵照辦理，配合補充。	事業計畫P. 12-12



項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>以維護土地所有權人權益。</p> <p>(五)權利變換計畫書第11-1頁:案內本署經管同段804地號國有土地更新前每坪單價僅約148萬元,惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為162萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高,修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例,並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性,以維國產及全民利益。</p> <p>(六)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」,為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求,各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時,請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例13.16%,爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅,請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用,以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。</p>	<p>【本案經都市更新審議委員會第85次會議審決,共同負擔比例調整為49.01%】</p> <p>(五)本案比準地(797~802地號土地)臨20M寬民樂路(面寬37M)、略呈梯形、寬深度比37.20且有商效,土地單價為173萬元/坪;804地號土地條件未臨路、呈不規則狹長型、寬深度比4.38且無商效,各項條件均較比準地不足,故向下修正調整率20.33%、土地單價為1,378,291元/坪,應屬合理。</p> <p>(六)依新北市府城鄉發展局住宅發展科意見:「旨揭基地國有土地187.01平方公尺(管理機關為財政部國有財產署),未達500平方公尺分回原則,擬不爭取作社會住宅使用。」辦理。</p>	<p>(五)大華估價報告書表9</p> <p>(六)-</p>
四	新北市政府 交通局 (書面意見)	<p>(一)出入口: 1.請再檢視安全警示燈設置位置合理性。 2.未見最大型進出車輛軌跡、行穿線等規劃,請補充。</p> <p>(二)停車: 1.請於無障礙汽車位增設行人警示設施,保障無障礙通行安全。 2.機車停車位請集中設置,編號87、88位於無障礙通行空間旁,建議調整車位擺放位置。</p> <p>(三)動線:請再補充車輛從聯外道路進場之連續動線線段,行駛方向應明確標示為右進右出,另補充聯外道路標線配置於圖面。</p>	<p>(一)出入口: 1.遵照辦理,已修正安全警示燈設置位置。 2.遵照辦理,補繪製車輛軌跡線及行穿線。</p> <p>(二)停車: 1.遵照辦理,增設行人警示裝置於無障礙汽車位旁。 2.遵照辦理,調整車位擺放位置。</p> <p>(三)遵照辦理,修正行駛方向右進右出,補套繪聯外道路。</p>	<p>(一) 1.事業計畫 P.12-12 2.事業計畫 P.12-12、12-14 至12-18、12-20 (二) 1.事業計畫 P.12-15 2.事業計畫 P.12-14 (三)事業計畫 P.12-12</p>
五	新北市政府 財政局幹事 (書面意見)	<p>(一)事業計畫第15-7頁及權利變換計畫第10-8頁,信託費用與附錄報價單所載金額不一致,請釐清。</p> <p>(二)事業計畫第15-10頁現金流量表,融資貸款利息所列金額與第15-6頁所敘不一致,請予釐清並核實編列。</p> <p>(三)本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物,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」計算應為33個月,惟事業計畫第17-1頁實施進度表之施工期間為39個月,請釐清。</p>	<p>(一)本案信託管理費用依合約內容提列320萬元。</p> <p>(二)遵照辦理,配合修正。</p> <p>(三)遵照辦理,本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物,施工期間(申報開工至取得使照)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」計算為33個月,實施進度表內施工期間配合修正為33個月。</p>	<p>(一)事業計畫 P.15-7、附錄-44 (二)事業計畫 P.15-5、15-10 (三)事業計畫 P.17-1</p>
六	財團法人台灣 建築中心 (含書面意見)	<p>(一)基地保水指標:基地保水評估表,經保水量計算後之總值,有小數點計算誤差,請釐清修正。</p> <p>(二)其餘指標項目尚屬齊備,待上述項目修正後,再行檢視所有得分一併修正。</p>	<p>(一)遵照辦理,配合修正計算數值。</p> <p>(二)敬悉。</p>	<p>(一)事業計畫 P.10-12 (二)-</p>
七	新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科 (書面意見)	旨揭基地國有土地187.01平方公尺(管理機關為財政部國有財產署),未達500平方公尺分回原則,擬不爭取作社會住宅使用。	敬悉。	-
八	新北市政府 都市更新處	<p>(一)有關申請設計建蔽率之獎勵綠覆率檢討部分,未依100年8月18日發布之新北市都市更新建築容積獎勵核算基準扣除基地內通路及無遮簷人行道面積,請修正。</p> <p>(二)有關申請人行步道獎勵部分,其計畫書圖10-3人行道標示面積與計算式不符,請釐清修正,另請套繪周邊現況,以利審議。</p> <p>(三)有關計畫書P16-1頁之效益評估部分,請以量化方式說明。</p>	<p>(一)遵照辦理,依規定扣除基地內通路及無遮簷人行道面積,修正計算數值。</p> <p>(二)遵照辦理,標示面積誤植已修正,並補套繪周邊現況。</p> <p>(三)遵照辦理,配合補充說明。</p>	<p>(一)事業計畫 P.12-28、12-29  (二)事業計畫 P.10-5 (三)事業計畫 P.16-1</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(四)有關公寓大廈管理規約部分，其事業計畫書附錄 12 至附錄 18 頁之陽台、露台未著色示意，請修正。</p> <p>(五)沿街面開放空間屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定，請補充。</p> <p>(六)有關計畫書附錄-57 頁建築線指示圖請改成彩色圖說，請修正。</p> <p>(七)有關計畫書 P13-1 頁所載「合併權值分配切結書」之文字，請修正為「更新後合併分配協議書」。</p> <p>(八)有關本案容積移轉相關證明文件請檢附，另相關提列費用需檢附之契約證明等文件請補充於權利變換計畫書附錄。</p> <p>(九)有關本案估價報告書請檢附估價條件函。</p> <p>(十)依 104 年 1 月 16 日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基準版本之工程管理費項目內容表示：「其建築經理工程控管金額費用原則是自組更新會或非以更新後房地折價抵附實施者才可提列」合先敘明，又本案於依工程管理費用(建經服務費)項目列於信託費用中，不符提列原則，請實施者釐清後說明。</p>	<p>(四)遵照辦理，補充上色陽台及露臺部分。</p> <p>(五)遵照辦理，配合補充說明。</p> <p>(六)遵照辦理，檢附彩色圖說</p> <p>(七)遵照辦理，配合修正。</p> <p>(八)遵照辦理，配合補充檢附於權利變換計畫書附錄。</p> <p>(九)遵照辦理，補充檢附估價條件函。</p> <p>(十)遵照辦理，本案提列之信託費用已刪除建築經理費用。</p>	<p>(四)事業計畫 P. 附錄-13 至附錄-19</p> <p>(五)事業計畫 P. 附錄-9</p> <p>(六)事業計畫 P. 附錄-57 至附錄-59</p> <p>(七)事業計畫 P. 13-1、權變計畫 P. 14-1</p> <p>(八)權變計畫 P. 附錄-1</p> <p>(九)大華估價報告書附件六</p> <p>(十)事業計畫 P. 15-7</p>
九	委員意見-都市設計	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>(一)本案申請容積移轉(40%，1,420.82 平方公尺)，提出基地東至東南側帶狀型開放空間並留設 2.5 公尺人行步道串聯中正路及民樂街供人行穿越、於部分地上 1 層作挑空設計供公眾通行，建構鄰里社區徒步空間，面積合計 451.19 平方公尺及設置遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案，惟目前開放性及公益性不足，請依下列意見增加並修正容移環境友善方案後，原則同意 40%：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>原地上層設置自行車空間範圍請改留設頂蓋型開放空間以增加空間之開放及自明性，且空間高度範圍應挑高達 6 公尺。</li> <li>考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置。</li> <li>請於開放空間(包括頂蓋型空間)處再增設街道傢俱，並另外標示頂蓋型開放空間範圍及面積。</li> <li>有關本案提供頂蓋型開放空間供公眾使用部分，請調整鋪面配置並區分公私介面；另本案無障礙通路檢討部分，應不得與友善範圍重複計列，請修正。</li> <li>請確實補充遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案之相關圖說。</li> <li>開放空間告示牌請增設並分別設置於 3 處，並於公寓大廈住戶規約載明留設之開放空間範圍。</li> </ol> <p>(二)人行空間或步道系統配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，補充車道與人行空間(包含公有人行道)及道路之順平關係剖面圖說。</li> <li>考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，有關鄰中正路側之帶狀空間部分，應以直線性留設人行步道，以作為連通至周邊商業區等人行通廊空間使用。</li> </ol> <p>(三)有關本案於地面層除供人行通行之步道、廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若檢討仍有不足，原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」大會決議放寬綠化。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>遵照辦理，配合修正自行車位位置及樓層高度設計以留設頂蓋型開放空間。</li> <li>遵照辦理，修正基地東側景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。</li> <li>遵照辦理，增設街道家具供公眾休憩使用，並補充標示開放空間範圍及面積。</li> <li>遵照辦理，修正鋪面型式區分公私介面，另修正無障礙檢討圖說，不與友善範圍重複計列。</li> <li>遵照辦理，修正基地東側景觀配置，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。</li> <li>遵照辦理，增設開放空間告示牌，並於公寓大廈住戶規約檢附開放空間範圍圖。</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>遵照辦理，補充檢附剖面圖說。</li> <li>遵照辦理，配合委員意見修正帶狀空間景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，有關鄰中正路側之帶狀空間部分，鄰中正路入口調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用，並留設直線性人行步道串接南側民樂路。</li> </ol> <p>(三)本案因留設人行步道及廣場空間地面層綠化不足，依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」大會決議放寬綠化，增設屋頂綠化補足。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>事業計畫 P. 12-11</li> <li>事業計畫 P. 12-11</li> <li>事業計畫 P. 12-11、12-32</li> <li>事業計畫 P. 12-32、12-19</li> <li>事業計畫 P. 12-11、12-32</li> <li>事業計畫 P. 附錄-20</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>事業計畫 P. 12-24</li> <li>事業計畫 P. 12-11</li> </ol> <p>(三)事業計畫 P. 12-28 至 12-30</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(四)依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。</p> <p>(五)本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，就目前檢討內容若符合建管規定，請逕依規定檢討，並無需申請此項目。</p> <p>(六)景觀計畫： 1. 景觀剖面(涉及交代頂蓋型空間)圖5、6部分，地面層景觀剖面圖內容與建築間、地下室及鄰地周邊關係未交待清楚，請再補充說明。</p> <p>2. 本案設置喬、灌木部分，請確實依「新北市都市設計審議原則」規定留設覆土深度。</p> <p>3. 考量植栽生長性及夜間人行安全，請於基地西北側妥適調整景觀規劃及增設植栽。</p> <p>4. 請補充鄰中正路側之人行空間剖面圖說。</p> <p>5. 屋頂層請於平面及剖面圖補充排水方向。</p> <p>(七)報告書部分： 1. 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。</p> <p>2. 請再補充由基地內部檢視之外部周邊現況照。</p> <p>3. 請標示設置圍牆總長度。</p> <p>4. 圖面標示請統一，開口及動線並以逃生方向劃設。</p> <p>5. 都更獎勵之4公尺人行退縮之實際留設面積部分，若有勘誤請請修正。</p> <p>6. 報告書有誤繕及涉及以上修正事項之相關圖說(包含規約)，請一併修正。</p>	<p>(四)遵照辦理，依相關規定檢討屋脊裝飾物，並將管理維護納入公寓大廈管理規約。</p> <p>(五)遵照辦理，本案裝飾柱檢討內容業符合建管規定，故刪除裝飾柱檢討。</p> <p>(六) 1. 遵照辦理，補繪製周邊及地下室範圍。</p> <p>2. 遵照辦理，依相關規定留設覆土深度。</p> <p>3. 遵照辦理，考量基地日照，取消設置基地西北側植栽。</p> <p>4. 遵照辦理，補充檢附剖面圖。</p> <p>5. 遵照辦理，補充標示排水方向。</p> <p>(七) 1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，補充檢附基地周邊現況照片。</p> <p>3. 遵照辦理，補充標示圍牆總長度。</p> <p>4. 遵照辦理，開口以逃生方向標示。</p> <p>5. 遵照辦理，已修正圖面標示面積誤植部分。</p> <p>6. 遵照辦理。</p>	<p>(四)事業計畫 P.12-5、12-6、附錄-10</p> <p>(五)-</p> <p>(六) 1. 事業計畫 P.12-22 至 12-24 2. 事業計畫 P.12-23、12-24 3. 事業計畫 P.12-26 4. 事業計畫 P.12-23 5. 事業計畫 P.12-8 (七)詳都設報告書</p>
十	委員意見 -都市更新	<p>(一)事業計畫部分： 1. 容積獎勵：有關設計建蔽率獎勵，請工務局協助確認實設建蔽率部分，另有其他都市更新獎勵項目申請部分，尚符規定，本次專案小組原則同意。</p> <p>2. 建築設計：有關本案基地東側至南側所提供之開放空間，應針對使用對象加強配置相關設備(遊具、體健器材等)，讓開放空間產生最大環境效益。</p> <p>(二)權利變換計畫部分： 1. 共同負擔： (1) 有關事業計畫書附錄-43頁其信託契約所列之起造人名義信託100萬元及續建機制250萬，經實施者於會上表示本案提列之信託費用內不提列該2筆款項，請修正。</p> <p>(2) 有關施工工期部分，事業計畫書P15-9頁現金流量分析說明表與現金流量表兩邊數據不符，另表中提列之利息項目是否為45個月，請實施者釐清後修正。</p> <p>(3) 有關土地改良拆遷補償費用、拆遷安置費用及租金補貼費用部分，經實施者表示已取得本案全體所有權人同意不予提列，本次專案小組委員會原則同意。</p> <p>(4) 另依上述意見修正後，請實施者依實際情形分配現金流量表，並通盤檢討修正。</p> <p>2. 信託及續建機制：本案續建機制契約內容表示發生特定事項時由建築經理公司出具續建評估報告書，執行續建程序，又本案續建機制變更實施者的啟動時點為實施者宣布解散、破產、連續停業達數月以上等，已有續建急迫性，倘後續建築經理公司接手，僅先出具報告書部分，對實際續建並無其他機制，仍請實施者應針對後續續建機制加強說明。</p> <p>3. 估價報告書部分：</p>	<p>(一) 1. 敬悉。</p> <p>2. 遵照辦理，修正基地東側景觀配置，考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置，並增設體健器材供公眾使用。</p> <p>(二) 1. (1) 本案信託費用已刪除建築經理費用(包含起造人名義信託及續建機制費用)。</p> <p>(2) 本案更新後擬興建地上21層地下5層建築物，施工期間(申報開工至取得使照)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」計算為33個月，現金流量表配合修正，另貸款期間為施工期間加12個月=45個月。</p> <p>(3) 敬悉。</p> <p>(4) 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充說明續建機制執行方式。</p> <p>3.</p>	<p>(一) 1. 事業計畫 P.10-2 2. 事業計畫 P.12-11 (二) 1. (1) 事業計畫 P.15-7、附錄-44 (2) 事業計畫 P.15-10、15-6 (3) 事業計畫 P.14-1 (4) 事業計畫 P.15-10 2. 事業計畫 P.15-9 3.</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(1) 台灣大華不動產估價報告書：</p> <p>A. P60 頁之比較標的一為 37 坪，勘估標的為 220 坪，其比較內容差異太大，且 2 筆土地價格僅差 2%，是否有誤，請再釐清，另請於比較標的標示出建蔽率及容積率，請修正。</p> <p>B. 本案更新範圍內未臨路地號(民樂段 803、804 地號)其個別因素修正率為 4%，惟比較標的 3 未臨路條件其個別修正率為 3%，請實施者釐清說明兩者差別。</p> <p>C. 有關道路條件部分，勘估標的為次幹道，比較標的 3 為主幹道，主幹道應針對區域因素修正非修正個別因素，請修正。</p> <p>D. 有關價格日期調整率部分，報告書以信義房價指數作為依據，惟本案採綜合調整率，其採用依據是否妥適，請釐清後說明。</p> <p>E. 有關報告書 P66、67 頁土地開發分析法之價格部分，現以各案分析及條件修正表處理，請依區域因素及個別因素的調整率依比較法分開描述。</p> <p>F. 有關報告書 P73 頁，針對更新前比準地調整至各宗地部分，請說明更詳細的調整過程，非以單一數值表示，其更新後比準戶至各戶調整率決定請一併修正，另有關民樂段 803、804 及 805 地號基地描述皆為不規則狹長型，惟 3 筆地號調整率皆不同，請實施者說明其差異性，且其臨路狀況未說明寬深度比，故臨路面寬及寬深度比請說明是否有重複調整，請修正。</p> <p>G. 有關報告書內比較標的與勘估標的內容應一併呈現、分析。</p> <p>H. 有關 803 及 804 地號其商效部分差至稍差修正了 50%，惟 805 地號差至稍差未修正，請釐清後修正。</p> <p>I. 有關比較標的排序編號請一致，並請補充相對位置圖。</p> <p>J. 三家估價報告書比準率數值不一致，請說明調整率理由，俾利檢核報告書內容。</p> <p>(2) 有關宏邦及飛騰不動產估價師聯合事務所之估價報告書部分，請針對區域因素調整率部分詳細說明。</p> <p>(3) 有關本案 3 本估價報告書格式，不符合六號公報規定，請修正，且 3 本報告書內皆以普遍、相當等文字表示估價結果，請以數值或客觀文字準確表達，請通盤檢討修正。</p>	<p>(1)</p> <p>A. 面積部分已按每 50 坪修正 1% 計算，得標的一調整率為 3.7%；比較標的之建蔽率及容積率已於個別因素調整率表中標示。</p> <p>B. 比較標的三為南山段 631 地號為臨明仁街之土地已更正臨路及修正率未臨路部分均已統一修正率為 3%。</p> <p>C. 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，有關道路條件部分列於個別因素修正。</p> <p>D. 土地比較法期日修正已改用內政部都市地價指數中和區指數作為修正參考，修正率為<math>(126.31-120.54)/120.54=4.79\%</math>。</p> <p>E. 土地開發分析法之價格部分，已依區域因素及個別因素的調整率依比較法分開描述。</p> <p>F. 針對更新前比準地調整至各宗地部分，已更詳細的說明調整過程，並依一定基準分別計算個調整項目。</p> <p>G. 比較標的與勘估標的皆有相對應的內容呈現，比較標的多達 27 個，分別於各比較法中以地圖位置呈現，較易閱讀。</p> <p>H. 商效部分已按「極佳&gt;佳&gt;稍佳&gt;普通&gt;稍差&gt;差&gt;極差」之級別修正。</p> <p>I. 排序編號從 1~27，已補充相對位置圖。</p> <p>J. 本所已重新檢視並做相對應之修正調整。</p> <p>(2) 遵照辦理，補充說明。</p> <p>(3) 遵照辦理，已重新核對 6 號公報修正報告書內容。</p>	<p>(1) 詳大華估價報告書 A.P. 68</p> <p>B.P. 68、85</p> <p>C.P. 68</p> <p>D.P. 69</p> <p>E. P73、74、78、79</p> <p>F.P. 84、85</p> <p>G.P. 66、72、77、93、98、109、115、123、129、142、147</p> <p>H.P. 84、85</p> <p>I. 同 G. 頁次</p> <p>J. -</p> <p>(2) 詳宏邦、飛騰估價報告書</p> <p>(3) 詳大華、宏邦、飛騰估價報告書</p>
十一	結論	<p>(一) 有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「留設 4 米以上人行步道」獎勵值 6.84%(面積 291.74 平方公尺)、銀級綠建築獎勵值 6%(面積 255.75 平方公尺)及合法四層樓以上建物獎勵值 5.97%(面積 254.66 平方公尺)容積獎勵部分，本次專案小組原則同意，另有關設計建蔽率獎勵部分，請工務局協助確認實設建蔽率後，本次專案小組原則同意給予獎勵值 3%(面積 127.87 平方公尺)。</p> <p>(二) 有關人事管理費用部分，實施者於會上表示其中風險管理費率由 12% 調降為 11%，本次專案小組原則同意，另依前述費率調整後，請通盤檢視共同負擔提列內容，考量所有權人權益及符合通案之共同負擔比例要求，不得超過 50%。</p> <p>(三) 請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。</p>	<p>(一) 遵照辦理。</p> <p>(二) 遵照辦理，本案風險管理費率調降為 11%，共同負擔比例為 49.62%，未超過 50%。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，風險管理費率為 11%，共同負擔比例調整為 49.01%】</p> <p>(三) 遵照辦理。</p>	<p>(一) 事業計畫 P. 10-1</p> <p>(二) 事業計畫 P. 15-7、15-8</p> <p>(三) -</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」第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 105 年 11 月 23 日新北城更字第 1053421212 號函

開會時間：105 年 11 月 03 日(星期四)上午 9 時 30 分 開會地點：新北市政府 21 樓 2122 會議室 主持人：黃委員明達(代)、鄭委員晃二 記錄：黃昱瑄、鄭雅文(代)

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (陳述意見表)	<p>(一)依權利變換計畫書【第二次專案小組版】第11-1頁表11-2所載，案內本署經管同段804地號國有土地更新前每坪單價僅約143萬元，惟經查本案國有土地更新前土地每坪單價約為162萬餘元。請實施者參依前述國有土地更新前土地單價提高，修正本案國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。</p> <p>(二)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例13.16%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴局於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。</p> <p>(三)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達22.47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(四)依事業計畫書第綜-7頁，本案因辦理容積移轉，所有權人共同負擔費用約增加3億3,261萬2,912元，惟應分配權利價值總額卻僅增加約1億1,104萬9,240元，致土地所有權人於辦理容積移轉後之共同負擔比例相較辦理容積移轉前增加6.62%，因涉土地所有權被稀釋且於辦理容積移轉後所增加之成本遠大於利潤，故就土地所有權人而言實無辦理容積移轉之必要性；另考量容積移入地區環境容受力，請實施者再檢討申請容積移轉之必要性及合理性。</p> <p>(五)本案共同負擔比例達49.8%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(六)本案國有土地比例13.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p>	<p>(一)本案比準地單價為 171 萬元/坪，804 地號因臨路、面寬、開發適宜性及商效等向下修正 21.4%應屬合理。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)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。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，申請都市更新容積獎勵合計調整為 21.81%(不含容積移轉)。】</p> <p>(四)本案所有權人辦理容積移轉，更新後總價值約可增加 493,169,730 元，惟因辦理容積增加之共同負擔金額約 332,612,912 元及土地受稀釋損失土地價值約 49,507,578 元，故地主辦理容積可增加之分配價值為更新後可增加之總價值-(辦理容積增加之成本+辦理容積土地受稀釋損失之價值)=493,169,730 元-(332,612,912 元+49,507,578 元)=111,049,240 元，顯示辦理容積有助於地主更新後分配價值之提升。</p> <p>(五)本案共同負擔均依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，共同負擔比例調整為 49.01%】</p> <p>(六)本案相關管理費率均依「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，未來將依審議結果為準。 【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正風險管理費 12%降為 11%，並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決】</p>	<p>(一)大華估價報告書 P. 73</p> <p>(二)—</p> <p>(三)事業計畫 P. 10-1</p> <p>(四)—</p> <p>(五)事業計畫 P. 15-8</p> <p>(六)事業計畫 P. 15-7</p>
二	新北市政府 交通局 (書面意見)	<p>(一)停車場出入口：請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、最大型進出車輛軌跡、安全警示設施、行穿線等)。</p> <p>(二)停車位： 1. 請補充本基地自行車位設置數量檢討。 2. 無障礙汽、機車位之位置應臨近梯廳，並避免穿越車道設置。 3. 基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。</p> <p>(三)動線：</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二) 1. 遵照辦理，已於面積計算表內補充檢討式。 2. 本案無障礙機車位設置鄰近梯廳且未跨越車道，惟無障礙汽車位考量基地地下層之配置，已盡量規劃於較鄰近梯廳之位置。 3. 遵照辦理，已補充說明於公寓大廈管理規約(草約)內。</p> <p>(三)</p>	<p>事業計畫 (一)P. 12-14 (二) 1. P. 11-2 2. P. 11-20、11-21 3. P. 附錄-10 (三)</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>1. 本案汽、機車進出基地之動線規劃應依標誌標線行駛(請以連續線段圖示)，故應明確標示為右進右出動線，未來不得要求於民樂路開設缺口。</p> <p>2. 停車場內部汽、機車動線應避免交織，並增設相關安全警示設施。</p> <p>(四)請補充本基地周邊人行道、自行車道之規劃及寬度。</p> <p>(五)另請評估預留候車亭與智慧型站牌空間，承諾未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，已增加警示設施。</p> <p>(四)遵照辦理，已標示周邊人行道寬度，另本案周邊無設置自行車道。</p> <p>(五)遵照辦理，已補充說明於公寓大廈管理規約(草約)內。</p>	<p>1. P. 12-12</p> <p>2. P. 12-12</p> <p>(四)P. 11-6、12-12</p> <p>(五)P. 附錄-5</p>
三	新北市政府 城鄉發展局 住宅發展科 (書面意見)	旨揭基地國有土地 187.01 平方公尺(國有財產署)，占更新單元土地總面積比例 13.16%。旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供作出租住宅，照顧新北市民安居樂業。	敬悉。	—
四	新北市政府 城鄉發展局 開發管理科 (會後書面意見)	<p>(一)經查中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。</p> <p>(二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日請按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)遵照辦理。</p>	—
五	新北市政府 都市更新處	<p>(十一) 有關本案實施進度 P17-1 頁請依實際進度修正。</p> <p>(十二) 有關本案財務計畫內之都市更新規劃費用、不動產估價費用等請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之提列基準中認列基準檢討，並檢附其計算式。</p> <p>(十三) 本案第 16 章效益評估部分，請以量化方式說明。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案實施進度已修正。</p> <p>(二)本案都市更新規劃費用及不動產估價費用依「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」規定以實際狀況認列，並檢附契約影本佐證，均未高於其提列基準，並配合補充提列基準計算式。</p> <p>(三)遵照辦理，已補充說明。</p>	<p>事業計畫</p> <p>(一)P. 17-1</p> <p>(二)P. 15-5</p> <p>(三)P. 16-1</p>
六	委員意見 都市設計	<p>請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>(一)本案申請容積移轉 40%，環境友善方案為提供公眾通行人行步道面積為 348.36 平方公尺，考量本案基地條件及環境容受力，建議酌減容積移轉移入量或增加基地內環境友善方案，並依下列意見修正，請補充說明，提請委員討論：</p> <p>1. 請增加供公眾通行人行步道之可及性及開放性，建議留設寬度以 4 公尺以上為原則，其中專供人通行部分寬度應 2.5 公尺以上並符合無障礙通路規範。另鄰 15 公尺計畫道路側入口請增加寬度及視覺穿透性。</p> <p>2. 環境友善方案提供之公共開放空間應與住戶內部使用空間有所區分，並請調整周邊進排風設施位置增加空間友善性及增設公共開放空間告示牌。</p> <p>3. 另本次所提方案為作為供公眾通行人行步道或口袋公園，請設計單位就實際使用及環境條件，予以釐清。</p> <p>(二)本案屋脊裝飾物及外牆裝飾柱，須提請委員會及工務局共同審議，倘本次</p>	<p>(一)</p> <p>1. 遵照辦理，本案留設 4m 以上人行空間，其中留設 2.5m 寬人行步道供公眾通行，並增加臨路側開口寬度及視覺穿透性。</p> <p>2. 遵照辦理，排風方向以不影響人行空間為原則，並以適當灌木做綠美化；增加開放空間告示牌於友善方案出入口處。</p> <p>3. 考量基地周邊騎樓違停占用問題，本案所提回饋方案為留設人行開放空間，提供鄰里社區安全舒適的動線品質。</p> <p>(二)遵照辦理，本案依相關規定檢討。</p>	<p>事業計畫</p> <p>(一)</p> <p>1. P. 11-6、12-11</p> <p>2. P. 10-4、11-6、12-22</p> <p>3. P. 12-11</p> <p>(二)P. 12-5 至</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。</p> <p>(三)圍牆部分，建議以綠籬規劃。</p> <p>(四)公共開放空間及人行動線系統配置事項：  1. 依新北市都市設計審議原則第 1 點，留設 1.5 公尺鄰棟間隔部分，請以淨空方式設置，植栽槽請勿以花台形式設計。  2. 無障礙部分，請套繪鄰地人行空間及行穿線位置，人行空間與車道及鄰地銜接處應順平無高差，請修正，並請確認無障礙坡道設置之合理性。  3. 考量區公所日後維護管理問題，公有人行道鋪面請以本府工務局之規範設置。</p> <p>(五)停車空間部分：  1. 自行車停車空間出入口請考量住戶使用之合理性予以調整。  2. 請補充標示車道坡度比。</p> <p>(六)請釐清 1 樓夾層空間屬性。</p> <p>(七)環境保護設施配置事項：  1. 依新北市都市設計審議原則第 7 點，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。  2. 請確實依都市計畫法新北市施行細則第 43 條屋頂 1/2 綠化檢討。  3. 請確實依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地 80%透水面積及雨水貯留量。  4. 排水計畫請補充公共排水溝及排水方向。</p> <p>(八)景觀計畫：  1. 景觀平面圖請套繪鄰地人行動線，以釐清人行動線之延續性及鋪面介面處理方式，沿街植栽槽部分則建議與鄰地銜接處留設適當距離後再予以設置。  2. 考量植栽生長及植栽槽淨寬建議至少於 1.5 公尺以上。</p> <p>3. 夜間照明，考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈，並於環境友善方案提供之串聯空間增設景觀高燈以增加友善性。</p> <p>(九)報告書部分：  1. 提案單部分，補充自行車設置數量。  2. 依新北市都市設計審議原則第 3 點，車道出入口寬度應為 8 公尺以下，請補充標示。  3. 開放空間管理維護基金計算請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」所附之公共開放空間管理維護執行計畫表製作補充於報告書附錄。</p> <p>(十)有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。</p>	<p>(三)為考量公共開放空間應與住戶內部使用空間有所區分，本案申請圍牆，並搭配綠籬部分加以修飾。</p> <p>(四)  1. 遵照辦理。  2. 遵照辦理。  3. 遵照辦理，公有人行道部分延續鄰地及相關規定辦理。</p> <p>(五)  1. 遵照辦理，已調整自行車停車空間出入口位置。  2. 遵照辦理，已補充標示車道坡度比。</p> <p>(六)本案取消一樓夾層空間設置。</p> <p>(七)  1. 遵照辦理。  2. 遵照辦理。  3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理，已補充公共排水溝位置及排水方向。</p> <p>(八)  1. 遵照辦理，已補套繪鄰地部分，並取消設置與鄰地銜接處植栽。  2. 遵照辦理。  3. 遵照辦理，已於環境友善方案提供之串聯空間增加景觀高燈及街道家具。</p> <p>(九)都設報告書  1. 遵照辦理。  2. 遵照辦理，已補充標示寬度。  3. 遵照辦理，已補檢附公共開放空間管理維護執行計畫表及相關附件。</p> <p>(十)遵照辦理，樹穴以整體降版設計。</p>	<p>12-6  (三)P. 12-22、  12-35  (四)  1. P. 12-23 至  12-25  2. P. 12-19  3. P. 12-32  (五)  1. P. 11-6  2. P. 11-6  (六)—  (七)  1. P. 12-24  2. P. 12-30  3. P. 12-34  4. P. 12-8  (八)  1. P. 12-12、  12-22  2. P. 12-23 至  12-25  3. P. 12-33  (九)詳都設報告書  (十)P. 12-23 至  12-25</p>
七	委員意見 都市更新	<p>(一)事業計畫部分：  1. 容積獎勵：有關申請退縮人行步道獎勵，考量臨中正路側騎樓及本案人行步道之串聯性，且經實施者承諾同意以退縮 4 公尺部分申請容積獎勵，請修正。  2. 管理維護計畫：</p>	<p>(一)  1. 遵照辦理，本案申請退縮人行步道獎勵範圍修正為南側及東側 4 公尺部分。  2.</p>	<p>事業計畫  (一)  1. P. 10-5  2.</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(1) 有關公寓大廈規約草約內容，請依公寓大廈管理條例規定載明，不得增建及設置鐵窗規定及未來應於買賣契約中註記，讓買受人知悉請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明，並於契約內列專章做規範，且相關選項之勾選亦應明確載明。</p> <p>(2) 有關公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以清楚附圖並著色載明位置。</p> <p>(3) 有關申請留設人行步道獎勵部分，請依規定設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容及告示牌設置位置。</p> <p>3. 財務計畫及相關費用：</p> <p>(1) 本案共同負擔比例達 49.80%，請實施者再檢討各項費用提列合理性。</p> <p>(2) 事業計畫書 15-9 頁表 15-7 現金流量表請以實際情況提列。</p> <p>(3) 請實施者具體詳列本案信託及續建機制。</p> <p>(4) 本案未提列土地改良拆遷補償費用、拆遷安置費用及租金補貼費用等，是否向所有權人清楚說明，請補充。</p> <p>(5) 請說明各項管理費率提列之檢討過程，請補充。</p> <p>(6) 本案建築規劃原為圍牆，本次專案小組審議修改為綠籬，故其法定工程造价不得提列圍牆費用。</p> <p>4. 本案建築線指示圖請修改為彩色版本。</p> <p>(二) 權利變換部分：</p> <p>本次會議係就都市更新事業計畫內容進行審議，有關估價報告書部分，委員先提供初步意見如下：</p> <p>1. 本案更新前後價值差異不大，其評估是否合理及符合素地市場行情，請釐清。</p> <p>2. 基地內法定空地價值部分，請依估價技術規則相關規定推估，並請於報告書內補充推估過程。</p> <p>3. 本案估價採比較法 50%，土地開發分析法 50%之權重，請加強說明採用其比例之論述。</p> <p>4. 本案更新前價值與土地開發分析法推估之價值差異過大，其價格推估過程是否妥適，請釐清。</p> <p>5. 二樓露台部分是否為約定專用？若是，請於公寓大廈管理規約內載明並應納入估價項目，請修正。</p>	<p>(1) 遵照辦理，本案住戶管理規約(草約)業依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」修正載明，有關鐵窗相關規定業已敘明於住戶管理規約(草約)第二條第九項第一款。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>(3) 遵照辦理。</p> <p>3.</p> <p>(1) 遵照辦理，本案依相關規定提列各項費用，未來將依審議為準。</p> <p>(2) 遵照辦理，本案現金流量表已依實際情形修正。</p> <p>(3) 遵照辦理，本案已補充說明信託及續建機制。</p> <p>(4) 本案均已與所有權人溝通說明，並取得 100%同意比例。</p> <p>(5) 遵照辦理，已補充說明。</p> <p>(6) 遵照辦理，本案法定工程造价未提列圍牆費用。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>(二)</p> <p>1. 本案更新前、後地價每坪差 2 萬元，按報告書第 47 頁圖可知該更新基地合併前(比準地)及合併後就臨路、商效與開發適宜性而言差異性不大，無法因更新單元內各筆土地合併而產生較高效益。</p> <p>2. 經查本案基地內無法定空地。</p> <p>3. 本案評估之比較法，各因素調整分別上修 8.4%、3.4%與 7.4%，所得之比較價格具參考價值，但其中隱含多少期待開發價值無法量化；而土地開發分析法依開發完成後之各種銷售單元之市場售價扣除開發成本費用後所得土地開發分析法價格，其參考性亦具市場性，實兩種方法所得之價格參考性難分軒輊，故以各 50%權重加計。</p> <p>4. 本案更新前土地價值 171 萬元/坪(比準地)；土地開發分析法推估之價值為 162 萬元/坪，差異約為 5.5%，經檢視推估過程應屬合理。如為非比準地部分因立地條件而下修亦應屬合理。</p> <p>5. 本案二樓及十樓露台部分為約定專用，已補充載明於公寓大廈管理規約，估價項目並已納入。</p>	<p>(1) P. 19-1、附錄-5</p> <p>(2) P. 附錄-13 至附錄-19</p> <p>(3) P. 附錄-20</p> <p>3.</p> <p>(1) —</p> <p>(2) P. 15-9、15-10</p> <p>(3) P. 15-8</p> <p>(4) —</p> <p>(5) P. 15-7</p> <p>(6) P. 11-2</p> <p>4.</p> <p>(二) 估價報告書</p> <p>1. P. 47、86</p> <p>2. —</p> <p>3. P. 72、85</p> <p>4. —</p> <p>5. P. 135、136、事業計畫 P. 附錄-5</p>
八	結論	<p>(一) 有關財政部國有財產署及相關局處意見，請實施者具體回覆其意見，並請於下次會議中說明修正情形及辦理進度，且納入回應綜理表。</p> <p>(二) 有關事業計畫書內容部分，請工務局就所轄業務提供意見，俾利本案後續審議進程。</p> <p>(三) 請實施者於新北市都市更新案件審議作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。</p>	<p>(一) 遵照辦理。</p> <p>(二) 敬悉。</p> <p>(三) 遵照辦理。</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」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 105 年 1 月 12 日新北城更字第 1053410083 號函

開會時間：104 年 12 月 24 日(星期四)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室 主持人：彭委員建文、王委員秀娟 記錄：黃昱瑄、李宜縈

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	陳情人： 游○彬、游○全、游○美 (民樂段 805 地號) (書面意見)	本人游○彬、游○全、游○美參與環通建設股份有限公司擔任實施者擬具「新北市中和區民樂段800地號等9筆土地都市更新市業計畫及權利變換計畫案」,依104年1月16日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提供共同負擔項目及金額基準」規定,有關容積移轉費用以捐贈送出基地公共設施者,應檢具相關契約影本佐證;惟本案擬申請容積移轉40%,其中約13%容積係由本人提供名下所有之公共設施用地移入,無相關買賣契約以提列共同負擔費用,故本人建議以各土地所有權人提供其名下所有之公共設施用地申請移入之容積,與更新前各土地所有權人之原容積,由估價師將上開二者之容積評估其價值,以反映各土地所有權人辦理容積移轉之成本貢獻。惠請貴處考量本案容積移轉實際辦理情形,同意以此方式提請第一次都市更新專案小組會議說明及審議。	依第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見,有關區外容積移轉費用提列部分,應依 104 年 2 月 1 日施行之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定,若以捐贈送出基地公共設施者,應檢具相關契約影本佐證(含地主提供之區外送地);另若以繳納代金方式購入者,得以估價方式提列所需購入容積移轉費用。	—
二	新北市政府 交通局	(一)基地東側臨中正路退縮請整合既有人行道之設計,並調整花台植栽設計,增加臨路側人行空間淨寬(建議可達 2.5 公尺)。 (二)請套繪並補充說明人行步道與鄰地之串連性。 (三)車輛進出應依車道出入口前方標誌標線規定採右進右出行駛。 (四)本基地設置 7 店舖,建議設置裝卸車位供裝卸服務使用。 (五)請套繪標記停車場內部機車動線。 (六)請說明是否設置自行車停放空間及自行車進出路線。	(一)依建議整合基地東側人行道設計,設置淨寬 2.5 公尺人行步道,並配合臨地騎樓調整植栽設計,詳圖 12-18。 (二)補套繪鄰地騎樓及人行步道,並整合本案景觀植栽設計,使人行步道與鄰地串連,詳圖 12-18。 (三)補標示標線,依規定採右進右出,詳圖 12-9。 (四)本案無設置店舖。 (五)補標示停車場內部機車動線,詳圖 12-11。 (六)本案於地上一層設置自行車停放空間,並補繪製自行車進出路線,詳圖 12-9。	事業計畫 (一)P.12-22  (二)P.12-22  (三)P.12-12 (四)— (五)P.12-14 (六)P.12-12
三	財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(一)本案容積獎勵(不含容積移轉)30.74%,應以適量且設計應以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊,及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,請貴府審議申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (二)本案因辦理容積移轉,所有權人共同負擔費用約增加 3 億 3,261 萬 2,912 元,惟應分配權利價值總額卻僅增加約 1 億 1,104 萬 9,240 元,致土地所有權人於辦理容積移轉後之共同負擔比例相較辦理容積移轉前增加 6.62%,因涉土地所有權被稀釋且於辦理容積移轉後所增加之成本遠大於利潤,故就土地所有權人而言實無辦理容積移轉之必要性;另考量容積移入地區環境容受力,請實施者再檢討申請容積移轉之必要性及合理性。 (三)本案共同負擔比例達 49.99%,應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用,再檢討其合理性與必要性,並調降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。 (四)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%,本案國有土地位於坵塊集中範圍,利於開發建築,貢獻大面積使用,請實施者提高國有土地更新前權利價值,以維國產及全民權益。	(一)敬悉。  (二)本案因辦理容積移轉,所有權人共同負擔費用增加約 3 億 3,261 萬 2,912 元,更新後總權利價值增加約 4 億 9,316 萬 9,730 元,其所增加之收益大於成本,故辦理容積移轉土地所有權人應分配權利價值總額(利潤)可增加約 1 億 1,104 萬 9,240 元,有利於土地所有權人之權益。 【本案經第三次都市設計專案小組同意容積移轉 40%,並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決,同意以容積移轉契約金額提列共同負擔。】 (三)本案共同負擔均依規定提列相關費用,經本次修正後共同負擔比例酌減至 49.80%,未來將依審議結果為準。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決,共同負擔比例調整為 49.01%】 (四)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,	(一)—  (二)—  (三)事業計畫 P.15-8  (四)—

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(五)查信託費用(800萬元)列屬共同負擔項目，國有土地不辦信託，請實施者扣除該部分信託費用，並明確載明於事業計畫書中。另請提供信託費用證明文件。</p> <p>(六)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，以維護全民及國產權益。且國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，又本案國有房地亦不為銷售，請實施者調降。</p> <p>(七)有關權利變換計畫書第 16-1 頁表 16-1 土地及建築物分配清冊所載本署更新後之分配單元及停車位，本分署業以 104 年 12 月 2 日台財產北改字第 10400354540 號函調整車位位置，請實施者確實依本分署前述函意見修正計畫書內容。</p>	<p>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>(五)本案信託費用未包含國有土地，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，詳參附錄七信託費用報價單，並依 貴署意見載明於事業計畫書中，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>【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正風險管理費 12%降為 11%，並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決】</p> <p>(七)已配合修正，並依民國 105 年 8 月 4 日財政部國有財產署北區分署台財產北改字第 10500186410 號及民國 105 年 8 月 22 日財政部國有財產署北區分署台財產北改字第 10500228370 號函選屋內容辦理，詳附錄十一。</p> <p>【有關國有地更新後分配單元及停車位依財政部國有財產署北區分署 106 年 10 月 27 日台財產北改字第 10600287390 號函調整】</p>	<p>(五)事業計畫 P.15-7、附錄-44</p> <p>(六)事業計畫 P.15-7</p> <p>(七)事業計畫 P.附錄-64</p>
四	<p>新北市 中和區公所 (書面意見)</p>	<p>(一)基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。</p> <p>(二)另基址附近電桿、變電箱、架空纜線公共等設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。</p>	<p>(一)遵照辦理，有關本案人行道及排水設施設計詳圖 12-6 及圖 12-8。</p> <p>(二)遵照辦理，本案將以此方向規劃及預留機電設施及管線地下化部分，以利配合未來台電地下化，提升都市景觀。</p>	<p>(一)事業計畫 P.12-8、12-11</p> <p>(二)—</p>
五	<p>新北市政府城鄉發展局開發管理科 (會後書面意見)</p>	<p>(一)經查中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。</p> <p>(二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求歸還。</p> <p>(三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p>	<p>(一)—</p> <p>(二)—</p> <p>(三)—</p>
六	<p>新北市政府都市更新處</p>	<p>有關國有財產署北區分署所提將調降之銷售管理費與風險管理費之價值計入該分署應分配權利價值內部分，並未符合都市更新權利變換精神，且本市並無此案例。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七	都市設計委員	<p>請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>(一)請考量環境友善性及公益性，另提容積移轉友善方案且不可與都更獎勵項目重複，續提委員會討論。</p> <p>(二)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算開放空間管理維護基金。</p> <p>(三)請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔並淨空設計。</p> <p>(四)請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討自行車位。</p> <p>(五)請補充高層緩衝空間位置及車行軌跡。</p> <p>(六)本案因申請都更開挖獎勵，以致地下室開挖不完整，請考量環境友善性調整規劃。</p> <p>(七)有關地下一層無障礙機車位動線，請考量使用者安全性，避免繞行車道。</p> <p>(八)有關地下一層垃圾車暫停車位與垃圾儲存空間之規劃，請考量使用者安全性妥適調整，並以勿跨越車道為原則。</p> <p>(九)本案基地鄰接公有人行道，請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定一併認養施作，並補充鋪面型式及植栽規劃。</p> <p>(十)有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。</p> <p>(十一)請補充鄰地車道位置，以釐清植栽規劃合理性。</p> <p>(十二)請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討圍牆設計。</p> <p>(十三)屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計並補充技師簽證。</p> <p>(十四)排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。</p> <p>(十五)裝飾柱請依建管規定檢討。</p> <p>(十六)報告書部分：</p>	<p>(一)本案容積移轉回饋部分，於基地東側提供帶狀公園綠地、設置街道休憩設施、體健器材供公共開放使用，不申請都更獎勵，詳圖 10-2、圖 10-3 及圖 12-8。</p> <p>(二)依規定辦理，共計 213.05 m<sup>2</sup>×5,000 元+348.36 m<sup>2</sup>×1,625 元=1,631,335 元，並納入公寓大廈管理規約中註明其使用，詳圖 10-3 及附錄四。 【本案經第三次專案小組審查意見修正後，開放空間管理維護基金為(194.49 m<sup>2</sup>+0 m<sup>2</sup>)×5,000 元+513.99 m<sup>2</sup>×1,625 元=1,807,684 元】</p> <p>(三)依規定辦理，本案沿基地境界線退縮 1.5m 範圍內淨空設計，詳圖 11-1、圖 11-2。</p> <p>(四)本案總戶數為 88 戶，法定機車位 88 席，自行車數量檢討：88/4=22，法定自行車取 22 輛，實設 22 輛，於地面層室內設置自行車停放空間，詳圖 11-3。 【本案經第三次專案小組審查意見修正後，總戶數為 91 戶，法定機車位 91 席，自行車數量檢討：91/4+91-86=27.75 輛，法定自行車取 28 輛，實設 28 輛】</p> <p>(五)補標示高層緩衝空間位置及汽車道軌跡線，詳圖 11-2。</p> <p>(六)修正地下室開挖範圍，使地下室開挖較完整，詳圖 11-16。</p> <p>(七)依意見調整無障礙機車位位置規劃，設置於梯廳可及性較佳之位置，詳圖 11-16。</p> <p>(八)依建議修正垃圾車暫停車位與垃圾儲存空間之規劃，設置於無跨越車道處，詳圖 11-16。</p> <p>(九)依規定認養施作本案基地鄰接之公有人行道，並補充鋪面設計規劃，詳圖 12-18 及圖 12-28。</p> <p>(十)本案人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度未達 6 公尺，為考量人行步道舒適性，依委員建議種植雙排喬木，提供舒適林蔭供行人通行，詳圖 12-18。</p> <p>(十一)補套繪鄰地車道位置，詳圖 12-18。</p> <p>(十二)依規定檢討，修正圍牆高度≤120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度≤20 公分，詳圖 12-31。</p> <p>(十三)遵照辦理，屋脊裝飾物高度已 6 公尺設計並補充技師簽證，詳圖 12-3 及圖 12-4。</p> <p>(十四)遵照辦理，補充高程規劃標示，排水部分接至雨水滯留池並作雨水貯留回收，詳圖 12-6 及圖 12-7。</p> <p>(十五)修正 2 至 23 層立面裝飾柱尺寸，符合建管規定檢討；惟本案 1 層裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度大於 1m，含結構之裝飾柱寬深度大於 1.5m，為考慮造型美化立面意象，提請都市設計審議委員會審核。 【本案依第三次都市設計專案小組意見，裝飾柱檢討內容符合建管規定，故刪除裝飾柱檢討】</p> <p>(十六)都設報告書</p>	<p>事業計畫</p> <p>(一)P.10-4、10-5、12-11</p> <p>(二)P.10-3、10-5、附錄-9</p> <p>(三)P.11-5、11-6</p> <p>(四)P.11-7</p> <p>(五)P.11-6</p> <p>(六)P.11-20</p> <p>(七)P.11-20</p> <p>(八)P.11-20</p> <p>(九)P.12-22、12-32</p> <p>(十)P.12-22</p> <p>(十一)P.12-22</p> <p>(十二)P.12-35</p> <p>(十三)P.12-5、12-6</p> <p>(十四)P.12-8、12-9</p> <p>(十五)—</p> <p>(十六)—</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、車道及建築物退縮等)。 3. 補充核准之建築線指示圖。 4. 無法綠化面積請以色塊標示。 5. 鋪面計畫請補充材料剖面詳圖。 6. 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 7. 補充鄰房照片。 8. 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。	1. 專章檢討都更獎勵部分，補充套繪都更獎勵相關圖。 2. 補套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、車道及建築物退縮等)。 3. 補充核准之建築線指示圖。 4. 修正無法綠化面積，以色塊標示。 5. 鋪面計畫補檢附材料剖面詳圖。 6. 遵照辦理，補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 7. 補充鄰房照片。 8. 遵照辦理。	
八	都市更新委員	(一)事業計畫部分： 1. 有關本案更新單元範圍係由計畫道路中正路及民樂路交叉口西北側街廓範圍內，為非一完整街廓，惟本案基地四周皆已開發完畢，故其範圍尚屬合理。 2. 容積獎勵部分： (1)有關申請退縮人行步道獎勵，本基地範圍周邊人行動線尚稱完整，而本案於基地東側所設置細長型之人行步道開放性、使用性低，請實施者檢討其妥適性；另依 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」，請實施者配合提列人行步道管理維護必要費用。 (2)有關本案申請設計建蔽率獎勵部分，其計算式及結果請檢附建築師簽證，另有關本案綠覆率計算部分請檢討面積計算式，且建築設計及相關圖說皆模糊不清，難以辨認，請實施者修正。 (3)有關本案申請綠建築獎勵部分，請提列綠建築管理維護費用(保證金數額 5%)。 (4)有關本案基地 1,420.82 m <sup>2</sup> ，規模較小，已申請多項容積獎勵及區外容移，請實施者考量更新後環境品質，再檢討整體容積總量。 3. 財務計畫部分： (1)事業計畫書 P15-7 成本收入分析部分，實施者損益值為 0，惟共同負擔內風險管理費用為實施者之利潤，請實施者以實質應付出之成本與更新後可分配價值之差額計算，以檢討實施者實質利潤狀況。 (2)有關建材設備表部分，請依 97 年 1 月 25 日施行之「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」規定檢討，另營建費用內一層及地下層造價加成份，請詳列說明計算式。 (3)有關人民陳情及實施者回應有關區外容積移轉費用提列部分，請依 104 年 2 月 1 日施行之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，若以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證(含地主提供之區外送基地)；另若以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入	(一) 1. 敬悉。 2. (1)本案經本次修正後，基地東側僅 6M 部分申請人行步道獎勵，其餘留設之開放空間無償供公眾使用；另依規定補充提列人行步道管理維護必要費用。 <b>【本案依第二次都市設計專案小組意見修正後，基地東側僅 4M 部分申請人行步道獎勵，其餘留設之開放空間無償供公眾使用，並依規定計算公共開放空間管理維護基金】</b> (2)遵照辦理，補充建蔽率獎勵檢討圖及建築師簽證，另綠覆率檢討圖亦一併修正。 (3)已補充提列。 (4)本案經本次修正後，都更容積獎勵原申請 30.74%已酌減至 22.47%，並考量更新後環境品質，基地東側留設之開放空間無償供公眾通行，亦可作為防災避難空間使用。 <b>【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，申請都市更新容積獎勵合計調整為 21.81%。】</b> 3. (1)已修正。 (2)本案於 104 年 4 月 17 日申請事業計畫報核，建材設備表應適用 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定檢討，另營建費用內一層及地下層造價加成份，已補充說明計算式。 (3)遵照辦理，本案容積移轉以捐贈送出基地公共設施辦理，故補充檢附相關契約影本佐證。	(一)事業計畫 1. — 2. (1)P.10-3 至 10-5 (2)P.10-2 、 12-29 (3)P.10-6 (4)P.10-1 3. (1)P.15-8 (2)P. 附錄-4、15-3 (3)P. 附錄-45 至附錄-49



項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>容積移轉費用。</p> <p>(4)本案共同負擔表列項目金額與現金流量表部分項目金額(如空氣汙染防治費、土地複丈費)不符，現金流量表列項目金額應與共同負擔表所載金額一致，請釐清，亦請修正。</p> <p>4. 請實施者加強說明本案其資金來源、信託方式及續建機制。</p> <p>5. 事業計畫書內房地產市場調查僅列 3 案例，內容過於簡略，請修正。</p> <p>6. 有關公寓大廈規約草約內容，請依公寓大廈管理條例規定載明，不得增建及設置鐵窗規定及未來應於買賣契約中註記，讓買受人知悉請實施者於住戶管理規約草約中補充敘明，並於契約內列專章做規範，且相關選項之勾選亦應明確載明。其專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及人行步道載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容告示牌等圖面過小不清楚，請標示清楚並著色載明位置。</p> <p>(二)權利計畫變換部分： 本次會議係就都市更新事業計畫內容進行審議，有關權利變換計畫及估價報告書委員先提供初步意見如下：</p> <p>1. 共同負擔部分： (1)本案提列之共同負擔費用高達 8.9 億元，共同負擔比例為 49.99%，偏高，請實施者再檢討各項費用提列合理性。 (2)所有權人在更新後可分配價值約提升 20%，惟更新後容積係增加 70%，其估算價值是否有更新前價值估算較高、更新後價值估價過低或共同負擔比過高等疑慮，請實施者整體檢討。 (3)有關本案權利變換計畫所提列之都市更新規劃費、不動產估價費用、更新前土地及建物測量費用及信託費用等，請實施者檢具契約影本或報價單等相關文件佐證。</p> <p>2. 估價報告書部分： (1)有關大華不動產估價師聯合事務所估價報告書(領銜)： a. 更新前的比準地及更新後的比準戶其成交日期與價格日期差距半年及一年以上，請檢討價格日期之調整率。 b. 有關比準地調整率部分，請加強補充說明各調整率之決定理由。 c. 本案土地開發分析法之銷售金額價格計算部分，決定理由不足，且應採用兩種以上估價方法估算其價格，請修正。 d. 報告書 P. 66 及 P. 77 更新前合併前及更新前合併後的基地個別因素調整差異過大，請檢討修正。 e. 報告書 P. 93 收益法部分，總費用占有效總收入，個案及調查的案例比例不一致，另資本化率未考量折舊提存費的部分，請說明。在更新前土開法及更新後收益法的商用資本化率差異較大，請詳述理由。 f. 報告書 P. 108 更新後比準戶的選定通常為更新後價格最低的，本案選擇 C 棟</p>	<p>(4)已修正。</p> <p>4. 本案資金來源分為自有資金及融資貸款，詳參 P. 15-9 現金流量分析說明；另已補充信託及續建機制於計畫書中，於更新期間以信託方式辦理，將土地及工程款專款信託，續建機制實施者全權委託受託銀行辦理，並詳載於信託契約書第十四條(詳附錄五)內，以維實施者及土地所有權人雙方權益。</p> <p>5. 遵照辦理，已補充其他案例。</p> <p>6. (1)本案住戶管理規約(草約)業依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」修正載明，有關鐵窗相關規定敘明於住戶管理規約(草約)第二條第九項第一款，並補充綠建築管理維護及公共開放空間管理維護內容。 (2)住戶管理規約(草約)相關圖說均已配合修正標示清楚。</p> <p>(二)</p> <p>1. (1)本案共同負擔均依規定提列相關費用，經本次修正後共同負擔比例酌減至 49.80%，未來將依審議結果為準。 <b>【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，共同負擔比例調整為 49.01%】</b> (2)本案經估價師重新檢討更新前價值已酌降、更新後價值亦已調升。</p> <p>(3)有關本案提列之都市更新規劃費、不動產估價費用、信託費用及容移費用已補充契約或報價單影本，詳附錄七，另本案未提列更新前土地及建物測量費用。</p> <p>2. 估價報告書 (1)大華不動產估價師聯合事務所 a. 價格日期調整率依信義房價指數之新北市區域為調整依據，更新前的比準地部分分別下修 2%、1%、1%。比準戶部分下修 2%、2%、0%。 b. 比準地調整率部分已補充說明各調整率之決定理由(a-d)。 c. 土地開發分析法之銷售金額價格計算部分已加一樓店面比較法及二樓以上比較法。 d. 已檢視修正。 e. 收益法部分已修正。更新前土開法資本利息綜合利率採加權計算，更新後收益法以市場萃取法推估收益資本化率。 f. 比準戶選取並非以最低價為原則，乃以中間樓層價格適中者為比準戶，依</p>	<p>(4)P. 15-10</p> <p>4. P. 15-9、附錄-21</p> <p>5. P. 5-12</p> <p>6. (1)P. 附錄-9</p> <p>(2)P. 附錄-13 至附錄-20 (二)事業計畫</p> <p>1. (1)P. 15-9</p> <p>(2)P. 15-8</p> <p>(3)P. 附錄-29 至附錄-49</p> <p>2. 估價報告書 (1)大華 a. P. 65、124 b. P. 72 c. P. 67、68 d. P. 64、77 e. P. 100 f. —</p>

項次	發表人/ 審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>13F 為比準戶非為最低價格戶，其比準戶調整至各戶之基準及理由請補充說明。</p> <p>g. 有關比較法價格決定部分請說明加權數其決定理由。</p> <p>(2)有關宏邦不動產估價師聯合事務所估價報告書： a. 報告書 P. 46 及 P. 47 更新前合併前的區域因素調整表及個別因素調整表內容完全一樣，請釐清修正。 b. 更新前合併前比準地選擇的三個比較標的與大華相同，但在比較標的之敘述及調整上不同，且均未說明調整理由，請一併修正。</p> <p>(3)有關飛騰不動產估價師事務所估價報告書： a. 格式及內容須作整體的修正，請參考新北市估價報告書相關規定製作。 b. 其選擇之比較標的與另外兩家估價師事務所完全不同，請檢討是否妥適。</p> <p>(4)前述意見有估價邏輯一致性之處，請三家估價事務所一併檢視修正報告書。</p>	<p>此上修、下修各戶之價格，其修正方式依樓層效用與水平效用為依據。</p> <p>g. 比較標的與勘估標的間，其區域及個別因素約當，故權重以加權平均方式計算。</p> <p>(2)宏邦不動產估價師聯合事務所 a. 遵照辦理並修正。 b. 遵照辦理並補充說明。</p> <p>(3)飛騰不動產估價師事務所 a. 遵照辦理，已修正。 b. 比較標的與另二家事務所不同之疑義，實際上是考量估價的客觀性，避免與另二家事務所採用相同的比較標的，以提高估價之客觀性與可信度。</p> <p>(4)遵照辦理。</p>	<p>g. —</p> <p>(2)宏邦 a. P. 47 b. P. 47、61</p> <p>(3)飛騰 a. — b. —</p> <p>(4)—</p>
九	結論	<p>(一)有關陳情人、財政部國有財產署及相關局處意見，請實施者具體回覆其意見，並請於下次會議中說明修正情形及辦理進度，且納入回應綜理表。</p> <p>(二)有關事業計畫書內容部分，請工務局就所轄業務惠賜卓見，俾利本案後續進程。</p> <p>(三)請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</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」公辦公聽會紀錄回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處民國 104 年 11 月 3 日新北更事字第 1043440644 號函

開會時間：民國 104 年 10 月 29 日(星期四)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市中和區安穗市民活動中心(中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓) 主持人：徐正工程司子宏代 記錄：黃昱瑄

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	新北市政府都市更新處	<p>(一)本案建築設計兩房型之廚房開門方向，請釐清。</p> <p>(二)有關本案分配戶數部分，因本案所有權人共同負擔比例 49.99%，惟本案所有權人總計分得 33 戶，實施者分配 53 戶，所有權人及實施者分配之戶數差距過大，請說明。</p>	<p>(一)本案建築設計兩房型之廚房開門另向係考量放置冰箱，故目前仍維持原開門方向，未來將依審議結果為準。</p> <p>(二)關於分配戶數部分，由於本案所有權人多選配高樓層房屋，價值較高，故其分配戶數較少。</p>	—																																																								
二	財政部國有財產署北區分署	<p>(一)本案國有土地處理方式實施者已載明於事業計畫書第 19-1 頁，惟「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)業經本署 104 年 8 月 24 日修正發布，修正後之注意事項第 11 點規定點次變更調整為第 12 點及修正第 1 項文字「擬定」為「擬訂」。爰請實施者配合修正。</p> <p>(二)本案容積獎勵(不含容積移轉)30.74%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊，及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，請貴府審議申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(三)本案擬申請區外容積移轉額度占總法定容積 40%(容積移轉費用為 7,061 萬 4,527 元)，請另提送下列資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>容積移轉來源及成本說明。</li> <li>容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</li> </ol>	<p>(一)已修正。</p> <p>(二)敬悉。 【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，申請都市更新容積獎勵合計調整為 21.81%(不含容積移轉)。】</p> <p>(三)</p> <p>1. 本案因辦理容積移轉，地主應分配增加約 111,049,240 元，詳細分析如下表：</p> <table border="1"> <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>總容積樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>5,182.49</td> <td>7,273.28</td> <td>2,090.79</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>房屋銷售總面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>9,169.15</td> <td>12,412.39</td> <td>3,243.24</td> </tr> <tr> <td>停車位總數(位)</td> <td>68</td> <td>86</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>房屋、停車位產權總面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>14,339.60</td> <td>19,411.69</td> <td>5,072.09</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>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>更新後總權利價值(元)</td> <td>1,298,732,210</td> <td>1,791,901,940</td> <td>493,169,730</td> </tr> <tr> <td>所有權人更新後應分配權利價值(元)</td> <td>735,509,469</td> <td>896,066,287</td> <td>160,556,818</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>43.37%</td> <td>49.99%</td> <td>6.62%</td> </tr> <tr> <td>實施者風險管理費變化(元)</td> <td>57,436,151</td> <td>91,27,473</td> <td>33,891,322</td> </tr> <tr> <td>所有權人之土地價值(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)(元)</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> <p>2. 本案擬申請容積移轉 40%(約 1,704.98 m<sup>2</sup>)，其中約 13%容積由游姓地主家族(共 3 人)自行提供其名下所有之公共設施用地移入，其容移成本係由估價師估價認列；其餘約 27%則由實施者購入，其容移成本則依買賣合約金額提列。</p> <p>【本案經第三次都市設計專案小組同意容積移轉 40%，並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，同意以容積移轉契約金額提列共同負擔。】</p> <p>(四)本案共同負擔均依規定提列相關費用，未來將依審議結果為準。</p> <p>【本案經都市更新審議委員會第 85 次會議審決，共同負擔比例調整為 49.01%】</p>	項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A	總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	5,182.49	7,273.28	2,090.79	室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,535.09	13,660.10	3,125.01	房屋銷售總面積(m <sup>2</sup> )	9,169.15	12,412.39	3,243.24	停車位總數(位)	68	86	18	房屋、停車位產權總面積(m <sup>2</sup> )	14,339.60	19,411.69	5,072.09	分配土地持分面積(m <sup>2</sup> )	804.61	710.55	-94.06	所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912	更新後總權利價值(元)	1,298,732,210	1,791,901,940	493,169,730	所有權人更新後應分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818	共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%	實施者風險管理費變化(元)	57,436,151	91,27,473	33,891,322	所有權人之土地價值(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)(元)	-	-	111,049,240	<p>(一)事業計畫 P.19-1</p> <p>(二)—</p> <p>(三)—</p> <p>(四)—</p> <p>(五)—</p>
項目	無容移 A	有容移 B	相差 B-A																																																									
總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	5,182.49	7,273.28	2,090.79																																																									
室內樓地板面積(m <sup>2</sup> )	10,535.09	13,660.10	3,125.01																																																									
房屋銷售總面積(m <sup>2</sup> )	9,169.15	12,412.39	3,243.24																																																									
停車位總數(位)	68	86	18																																																									
房屋、停車位產權總面積(m <sup>2</sup> )	14,339.60	19,411.69	5,072.09																																																									
分配土地持分面積(m <sup>2</sup> )	804.61	710.55	-94.06																																																									
所有權人費用共同負擔(元)	563,222,741	895,835,653	332,612,912																																																									
更新後總權利價值(元)	1,298,732,210	1,791,901,940	493,169,730																																																									
所有權人更新後應分配權利價值(元)	735,509,469	896,066,287	160,556,818																																																									
共同負擔比例	43.37%	49.99%	6.62%																																																									
實施者風險管理費變化(元)	57,436,151	91,27,473	33,891,322																																																									
所有權人之土地價值(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)(元)	-	-	111,049,240																																																									
		(四)本案共同負擔比例達 49.99%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列																																																										

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
		<p>費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(五)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該管管理機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(六)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，請實施者提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。</p> <p>(七)權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 更新前各土地權利價值表與表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表之本署更新前土地權利價值不一致，請實施者釐清。</p> <p>(八)本署原選配之地下 2 層停車位編號 70、71、72、73、74，共 5 席停車位。依權利變換計畫書(公展版)第 16-1 頁表 16-1 土地及建築物分配清冊載，實施者依相對位置調整後，本署選配車位編號依序為 68、69、70、71、72，惟查原編號 73 法定大車位(車位尺寸 550*250)調整後為編號 71 法定小車位(車位尺寸 550*230)，考量停車便利性，後續請實施者洽本分署調整選配停車位事宜。</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，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>【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正風險管理費 12%降為 11%，並經都市更新審議委員會第 85 次會議審決】</p> <p>(六)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>(七)經查表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表內數值係為誤植，已修正。</p> <p>(八)遵照辦理，實施者同意依國有財產署北區分署民國 104 年 12 月 2 日台財產北改字第 10400354540 號函意見，將其原選配之車位編號 71 調整為車位編號 82，前述調整將併同第一次專案小組會議審議意見修正。</p> <p>【依財政部國有財產署北區分署 106 年 10 月 27 日台財產北改字第 10600287390 號函選配之車位調整為地下二層編號 70、71、72、74，計 4 席，惟本案車位編號有異動，故按國產署原選配位置調整車位編號為 71、72、73、75】</p>	<p>(六) —</p> <p>(七)權利變換計畫 P.11-2</p> <p>(八)事業計畫附錄十一、權利變換計畫 P.16-1</p>
三	陳美珍委員	<p>(一)本案建築設計坪型大小部分，應考量市場需求。</p> <p>(二)本案容積移轉申請 40%，請實施者於都市設計及都市更新專案小組審議時應說明其必要性、合理性及友善方案回饋。</p>	<p>(一)本案建築設計坪型係依私有土地及合法建築物所有權人之使用需求規劃，且本案亦已取得私有土地及合法建築物所有權人 100%同意。</p> <p>(二)遵照辦理。</p>	—
四	主席結論	<p>(一)有關本案都市設計報告書請在第 1 次專案小組審議前檢送至市府城鄉發展局都市設計科，俾利後續審議。</p> <p>(二)今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自 104 年 10 月 14 日至同年 11 月 12 日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二) —</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」財政部國有財產署北區分署審查意見回應綜理表

依據財政部國有財產署北區分署民國 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(不含容積移轉)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"> <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>法定車位數量(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。 【本案經都市更新審議委員會第85次會議審決，申請都市更新容積獎勵合計調整為21.81%(不含容積移轉)。】</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"> <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>所有權人之土地價值(元)</td> <td>423,506,666</td> <td>373,999,088</td> <td>-49,507,578</td> </tr> </tbody> </table>	項目	樓高	都更容積獎勵額度	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	法定車位數量(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	所有權人之土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578	<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> )	法定車位數量(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																																																																																											
所有權人之土地價值(元)	423,506,666	373,999,088	-49,507,578																																																																																											

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>	<table border="1" data-bbox="1567 216 2454 279"> <tr> <td data-bbox="1567 216 1932 279">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 data-bbox="1932 216 2104 279">-</td> <td data-bbox="2104 216 2276 279">-</td> <td data-bbox="2276 216 2454 279">111,049,240</td> </tr> </table> <p>註:實際應以權利變換計畫核定結果為準。</p> <p>【本案經第三次都市設計專案小組同意容積移轉40%，並經都市更新審議委員會第85次會議審決，同意以容積移轉契約金額提列共同負擔。】</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>【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正貸款期間為45個月。】</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>【本案經第三次都市更新專案小組審查後修正風險管理費12%降為11%，並經都市更新審議委員會第85次會議審決】</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>	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>(四)一</p> <p>(五)一</p> <p>(六)一</p> <p>(七)一</p> <p>(八)一</p> <p>(九)一</p> <p>(十)一</p>
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				

「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」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

依據新北市政府工務局民國 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係文規定計算檢討，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. 11-7 2、事業計畫P. 11-20、P. 11-21 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及權利變換計畫案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 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，……，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」，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> <p><b>【依新北市政府城鄉發展局住宅發展科於第三次專案小組提出之意見：「旨揭基地國有土地187.01平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達500平方公尺分回原則，擬不爭取作社會住宅使用。」辦理。】</b></p>	事業計畫P.綜-6、附錄十



「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：安穩市民活動中心（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	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	敬悉。	—
二	新北市都市更新處代表 翁士勛先生	<p>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公辦公聽會程序，屆時各位地主如有疑問仍可表達意見。</p>	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

有關都市更新條例法令之適用，依民國 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案事業計畫申請日為民國 104 年 4 月 17 日，故得適用本條例修正前之規定。

本更新單元依據民國 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及第 29 條及依據「新北市都市更新單元劃定基準」及「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」相關規定辦理。

- (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二段 209 號

統一編號：54693628

聯絡電話：(02)2258-1999

### 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。

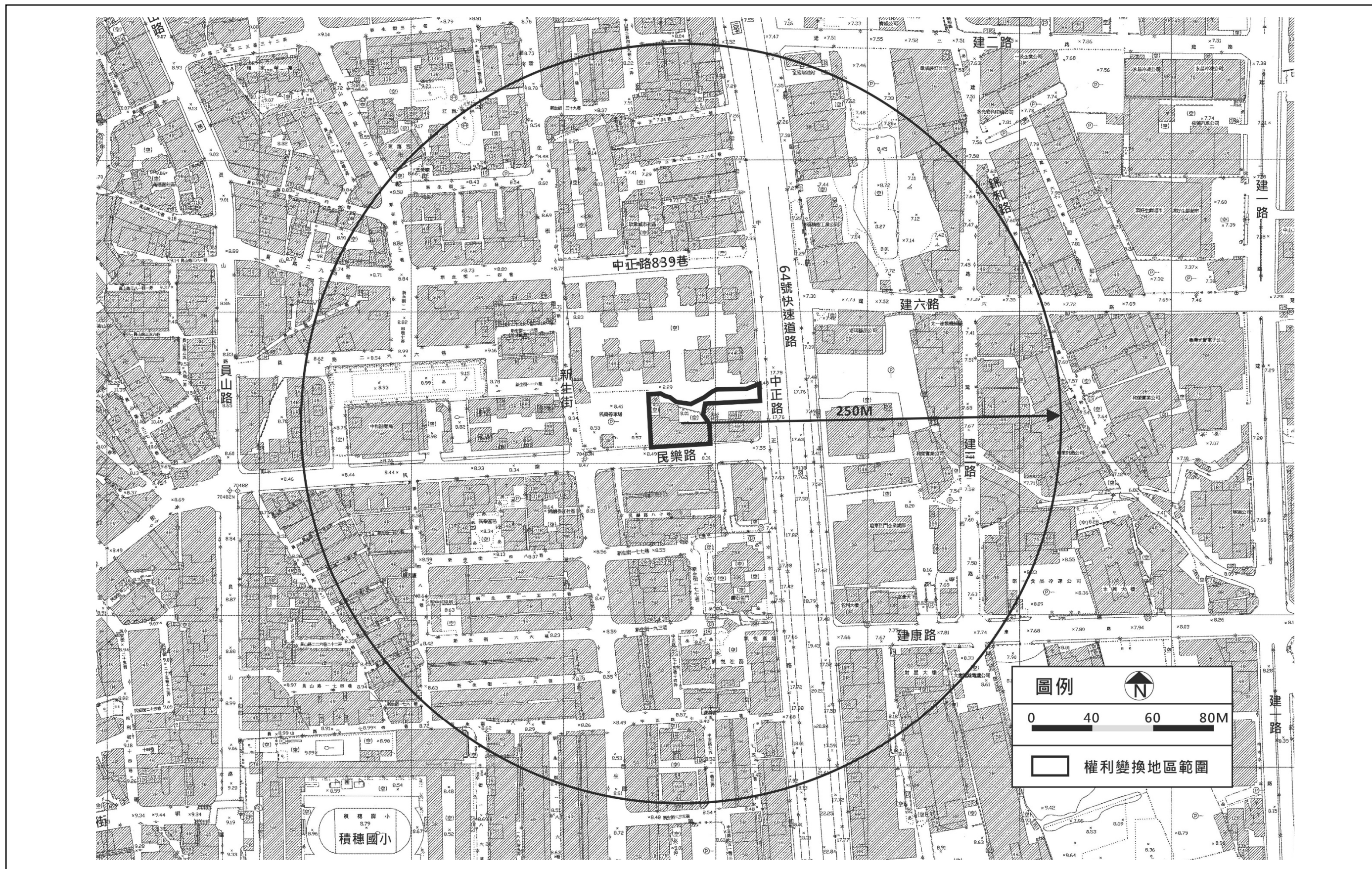


圖 2-1 權利變換地區位置示意圖

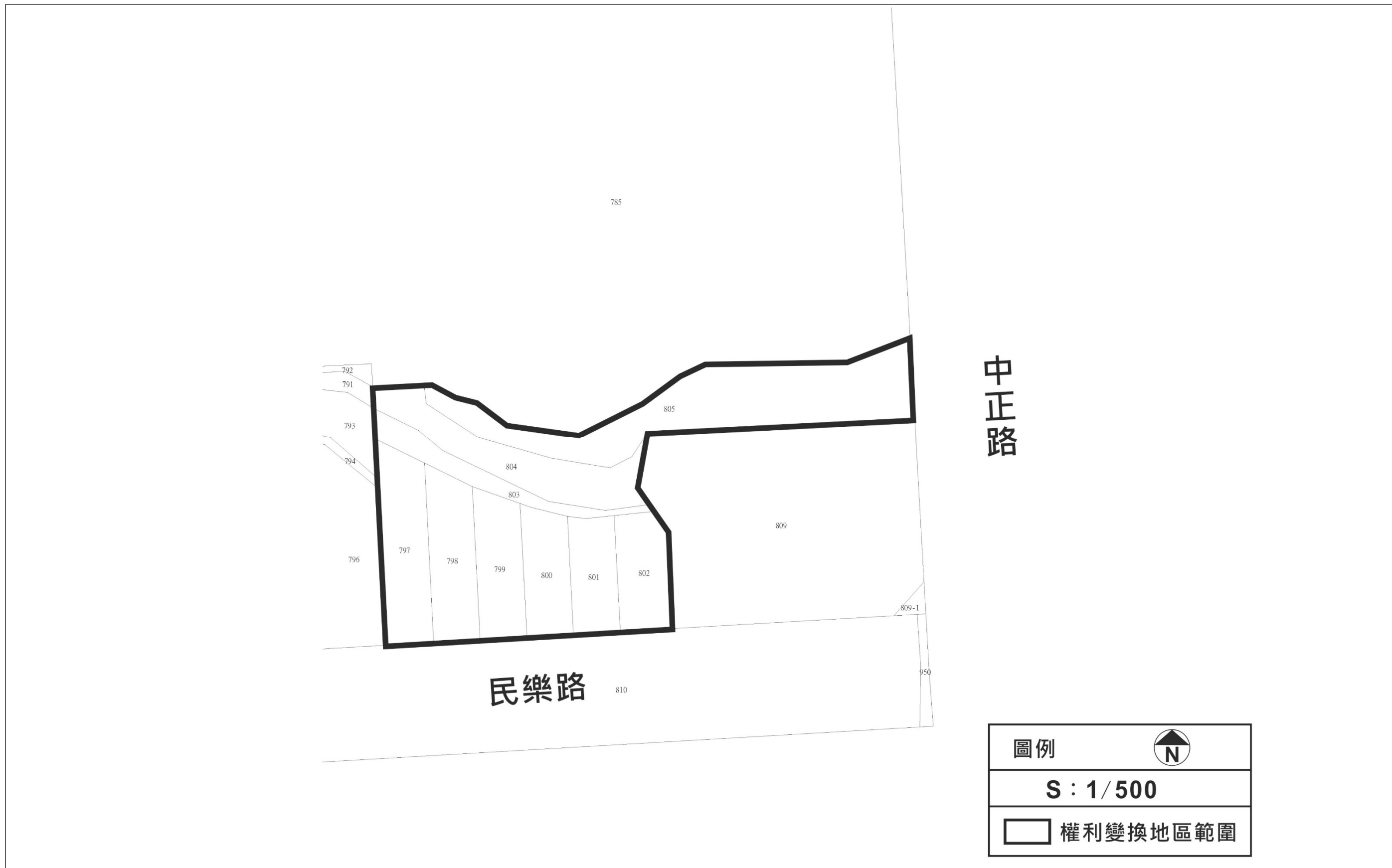


圖 2-2 權利變換地區地籍套繪圖

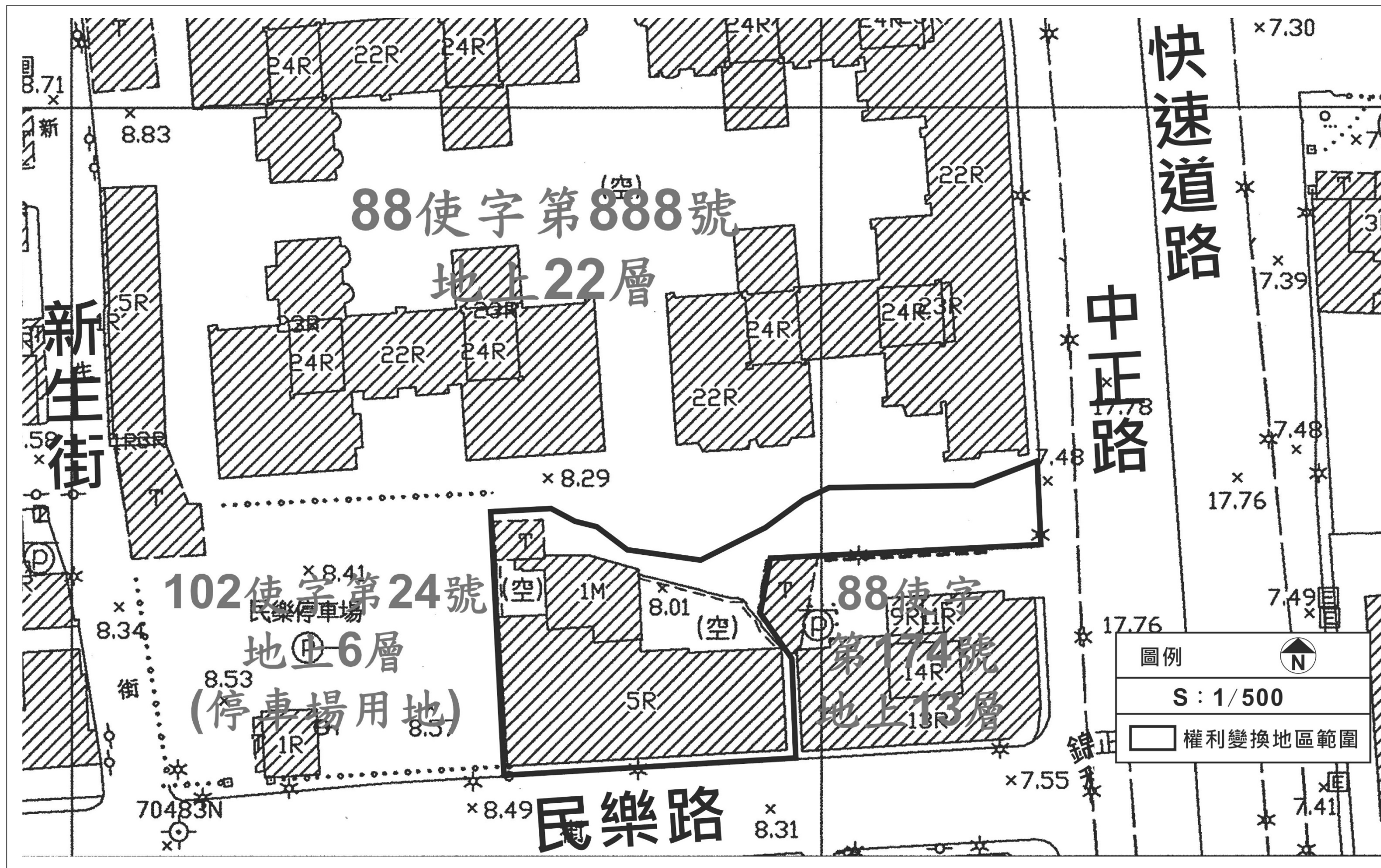


圖 2-3 權利變換地區地形套繪圖

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

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。

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	0001	1/1	187.01				申請免繕發權利書狀：辦理地籍圖重測登記
2	林○欽	797	163.77	0004	1/5	32.75				
		798	137.13	0001	2/5	54.85				
		798	137.13	0003	3/10	41.14				
		803	84.03	0005	1/6	14.01				
		803	84.03	0007	1/12	7.00				
3	林○成	797	163.77	0001	1/5	32.75				
		802	110.18	0001	1/1	110.18				
		803	84.03	0001	1/6	14.01				
4	林○達	797	163.77	0003	2/5	65.51				
		801	96.08	0001	1/1	96.08				
		803	84.03	0003	1/6	14.01				
5	林江○桃	799	119.00	0001	1/1	119.00				
		803	84.03	0004	1/6	14.01				
6	林○蓉	798	137.13	0004	3/10	41.14				
		803	84.03	0008	1/12	7.00				
7	林○生	797	163.77	0002	1/5	32.75				
		800	103.59	0001	1/1	103.59				
		803	84.03	0002	1/6	14.01				
8	游○彬	805	420.03	0004	67265/100000	282.53				
9	游○全	805	420.03	0005	27225/100000	114.35				
10	游○美	805	420.03	0003	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 106 年 9 月 14 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

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○欽	3959	民樂路 67 之 4 號	797	119.51	0001	1/1	119.51				
		3964	民樂路 69 之 3 號	798	105.46	0002	1/2	52.73				
		3965	民樂路 69 之 4 號	798	105.46	0002	1/1	105.46				
		3966	民樂路 69 號	798	105.46	0001	1/1	105.46				
		3967	民樂路 69 之 1 號	798	105.46	0001	1/1	105.46				
2	林○成	3958	民樂路 67 之 3 號	797	119.51	0001	1/1	119.51				
		3985	民樂路 77 號	802	80.96	0001	1/1	80.96				
		3986	民樂路 77 之 1 號	802	80.96	0001	1/1	80.96				
		3987	民樂路 77 之 3 號	802	80.96	0001	1/1	80.96				
		3988	民樂路 77 之 2 號	802	80.96	0001	1/1	80.96				
3	林○達	3960	民樂路 67 號	797	119.51	0001	1/1	119.51				
		3961	民樂路 67 之 1 號	797	119.51	0001	1/1	119.51				
		3980	民樂路 75 號	801	79.42	0001	1/1	79.42				
		3981	民樂路 75 之 1 號	801	79.42	0001	1/1	79.42				
		3982	民樂路 75 之 2 號	801	79.42	0001	1/1	79.42				
		3983	民樂路 75 之 3 號	801	79.42	0001	1/1	79.42				
4	林江○桃	3970	民樂路 71 號	799	93.06	0001	1/1	93.06				
		3971	民樂路 71 之 1 號	799	93.06	0001	1/1	93.06				
		3972	民樂路 71 之 2 號	799	93.06	0001	1/1	93.06				
		3973	民樂路 71 之 3 號	799	93.06	0001	1/1	93.06				
5	林○蓉	3963	民樂路 69 之 2 號	798	105.46	0002	1/1	105.46				
		3964	民樂路 69 之 3 號	798	105.46	0003	1/2	52.73				
6	林○生	3962	民樂路 67 之 2 號	797	119.51	0001	1/1	119.51				
		3975	民樂路 73 號	800	83.14	0001	1/1	83.14				
		3976	民樂路 73 之 1 號	800	83.14	0001	1/1	83.14				
		3977	民樂路 73 之 2 號	800	83.14	0001	1/1	83.14				
		3978	民樂路 73 之 3 號	800	83.14	0001	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 106 年 9 月 14 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 38.91%；允建容積率為 485.46%，實設容積率為 485.44%；允建總容積為 6,897.46 m<sup>3</sup>，實設總容積為 6,897.29 m<sup>3</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 21 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

二至二十一層：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

基地概要	座落地點	新北市中和區民樂段797,798,799,800,801,802,803,804,805地號等9筆土地							
	贈本面積	1420.82㎡							
	基地面積	騎樓地面積 0㎡	其他面積 1420.82㎡	合計 1420.82㎡	使用分區：住宅區	建築率 50%	容積率 300%		
建築物概要	樓層	類別	樓地板面積	容積樓地板面積	免計容積設備面積	陽台面積	戶數	建築物高度	建築物用途
	地下貳層至地下伍層		851.52x4=3406.08㎡					3.1m	停車空間
	地下壹層		851.52㎡					4.3m	防空避難室兼停車空間
	小計		4257.6㎡						
	壹層		418.29㎡	144.73㎡	62.02㎡	0㎡	0	7.2m+0.3(抬高)	門廳, 管委會使用空間
	貳層		424.11㎡	252.56㎡	142.52㎡	29.53㎡	4	3.2m	集合住宅
	參至拾參層		420.71x11 =4627.81㎡	338.55x11 =3724.05㎡	53.13x11 =584.43㎡	34.08x11 =374.88㎡	5x11 =55	3.2x11 =35.2m	集合住宅
	拾肆層		398.02㎡	325.68㎡	52.02㎡	39.34㎡	4	3.2m	集合住宅
	拾伍至貳拾壹層		398.02x7 =2786.14㎡	325.68x7 =2279.76㎡	52.02x7 =364.14㎡	39.34x7 =275.38㎡	4x7 =28	3.2x7 =22.4m	集合住宅
	小計		8654.37㎡	6726.78㎡	1205.13㎡	719.13㎡	91	71.5m	
	屋突壹層		81.65㎡	6726.78+170.51 =6897.29	1205.13-1034.62 =170.51㎡ ..計入容積			3m	樓梯間, 機房
	屋突貳層		81.65㎡					3m	樓梯間, 機房, 水箱
	屋突參層		81.65㎡					3m	樓梯間, 電梯機房, 水箱
	小計		244.95㎡						
	總計		13156.92㎡	6897.29㎡	1205.13㎡	719.13㎡	一幢一棟 91戶		
允建容積	基準容積樓地板面積(FA)	1420.82㎡x300%=4262.46㎡							
	容積移轉獎勵	4262.46㎡x40%=1704.98㎡							
	都市更新獎勵	930.02㎡(21.81%)							
	允建總容積樓地板面積	4262.46+1704.98+930.02=6897.46㎡ 允建容積率: 6897.46/1420.82x100%=485.46%							
	實設總容積樓地板面積	6897.29㎡ ≤ 6897.46㎡ ..ok!							
15%免計容積機電設備面積	6897.46x15%=1034.62㎡								
建築面積	552.87㎡								
建築率檢討	552.87/1420.82=38.91% < 50% ..ok!								
實設容積率	6897.29/1420.82=485.44% 容積移轉獎勵容積率 1704.98/1420.82=120% 都市更新獎勵 930.02/1420.82=65.46%								
容積率檢討	485.44%-120%-65.46%=299.98% ≤ 300% ..ok!								
法定空地	1420.82x50%=710.41㎡								
實設空地	1420.82-552.87=867.95㎡ > 710.41㎡ ..ok!								
地下開挖率檢討	851.52/1420.82=59.93% ≤ (50%+10%)=60% ..ok!								
停車空間檢討	法定汽車停車數量檢討(依技術規則規定): (8654.37-500)/150=54.36 應設置55輛。 法定汽車停車數量檢討(依土管規定): 依技術規則規定 應設置55輛。 法定汽車停車數量檢討(依都審原則規定): 小坪數單元開發案,其汽車停車位以每一單元附設 0.8車位為原則,機車停車位以每一單元附設一車位為原則,汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定,汽車折減數量以增設自行車數量補足之。 (2x1+2x11+1x8)x0.8+2x1+3x11+3x8=84.6 應設置85輛。 取大值,應設法定汽車停車數量85輛,實設法定汽車停車數量86輛。								
	法定機車停車數量檢討(依土管規定): 各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者,每100平方公尺設置一機車位,各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者,機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 應設置91輛。								
	法定機車停車數量檢討(依都審原則規定): 一戶一機車位 應設置91輛。 取大值,法定機車停車數量91輛,實設機車停車數量共91輛。								
	自行車數量檢討(依都審原則規定): 91/4+91-86=27.75輛 (機車數量1/4+汽車折抵數量),取28輛 實設28輛。								
工程造價	建築物:	13156.92x15650=205,905,798元							
	圍牆	66.43x2130=141,496元							
	排水溝	222.86x700=156,002元							
	合計:	206,203,296元							
地下室開挖深度檢討	B5F~B2F=3.1M, B1F=4.3M, 筏基深度=3M, 10cm 2000P.S.I.PC, GL抬高=0.3M, 總開挖深度=19.5M								

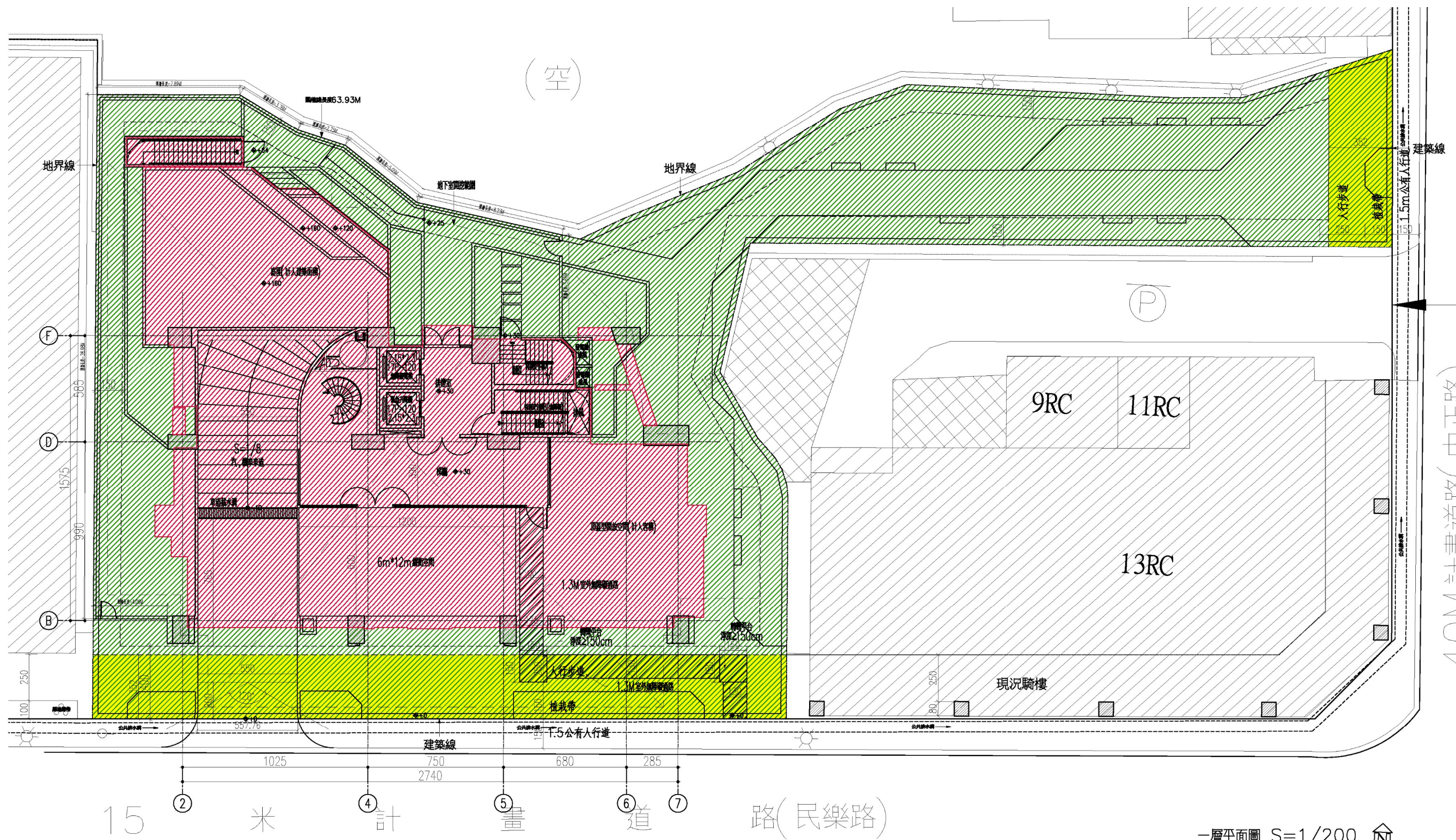
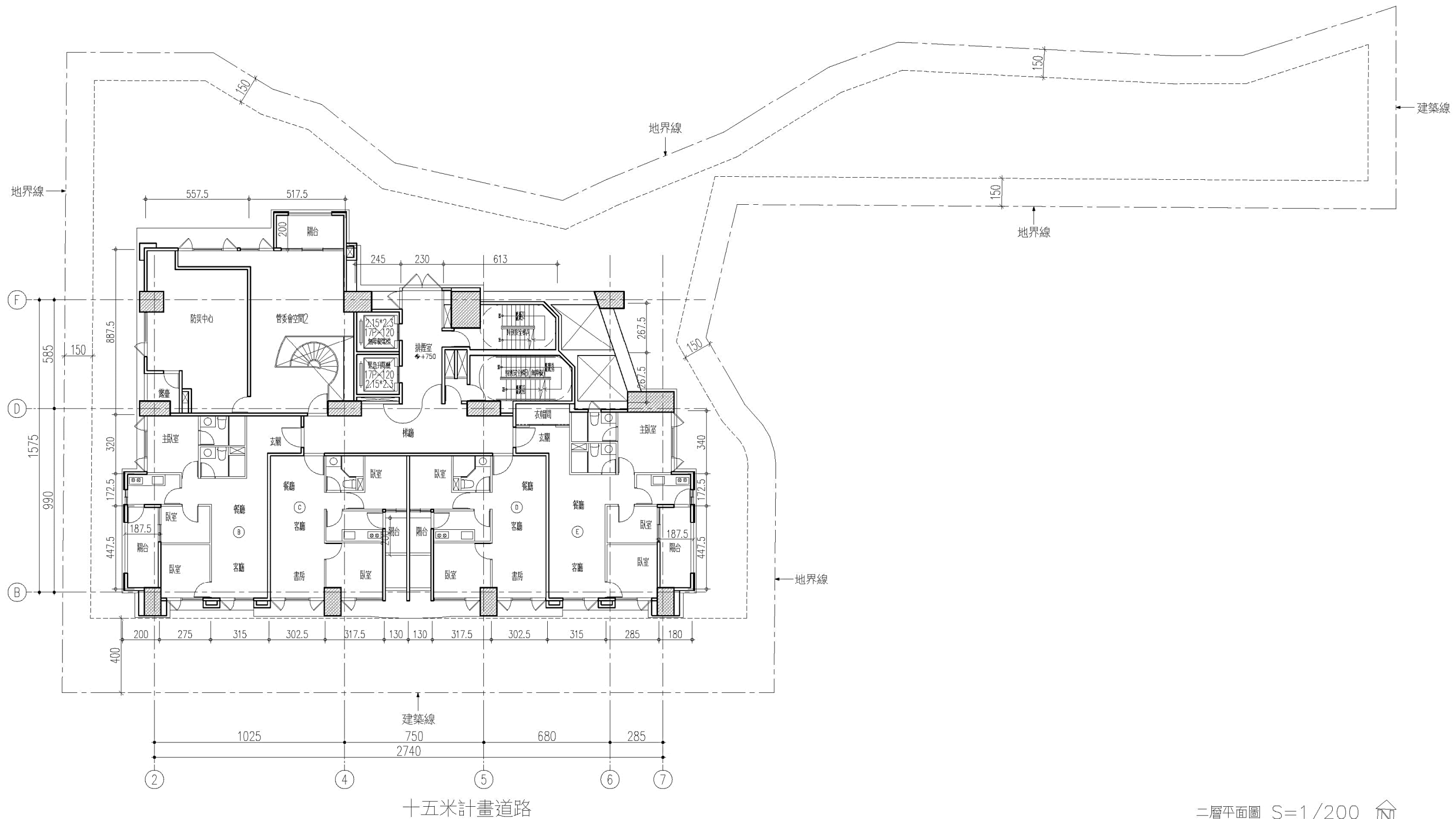


圖 6-1 一層平面圖



二層平面圖 S=1/200

圖 6-2 二層平面圖

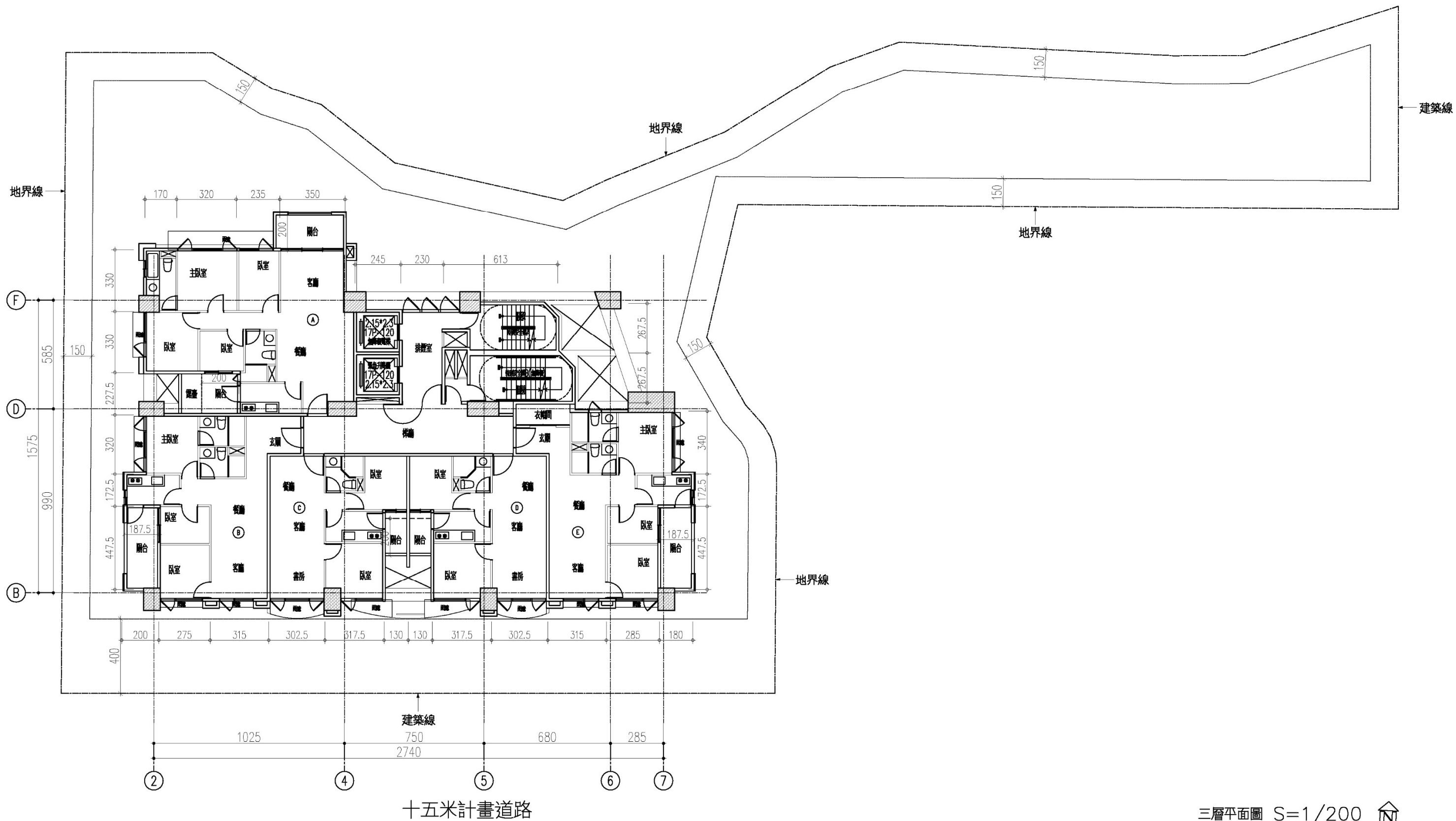


圖 6-3 三層平面圖

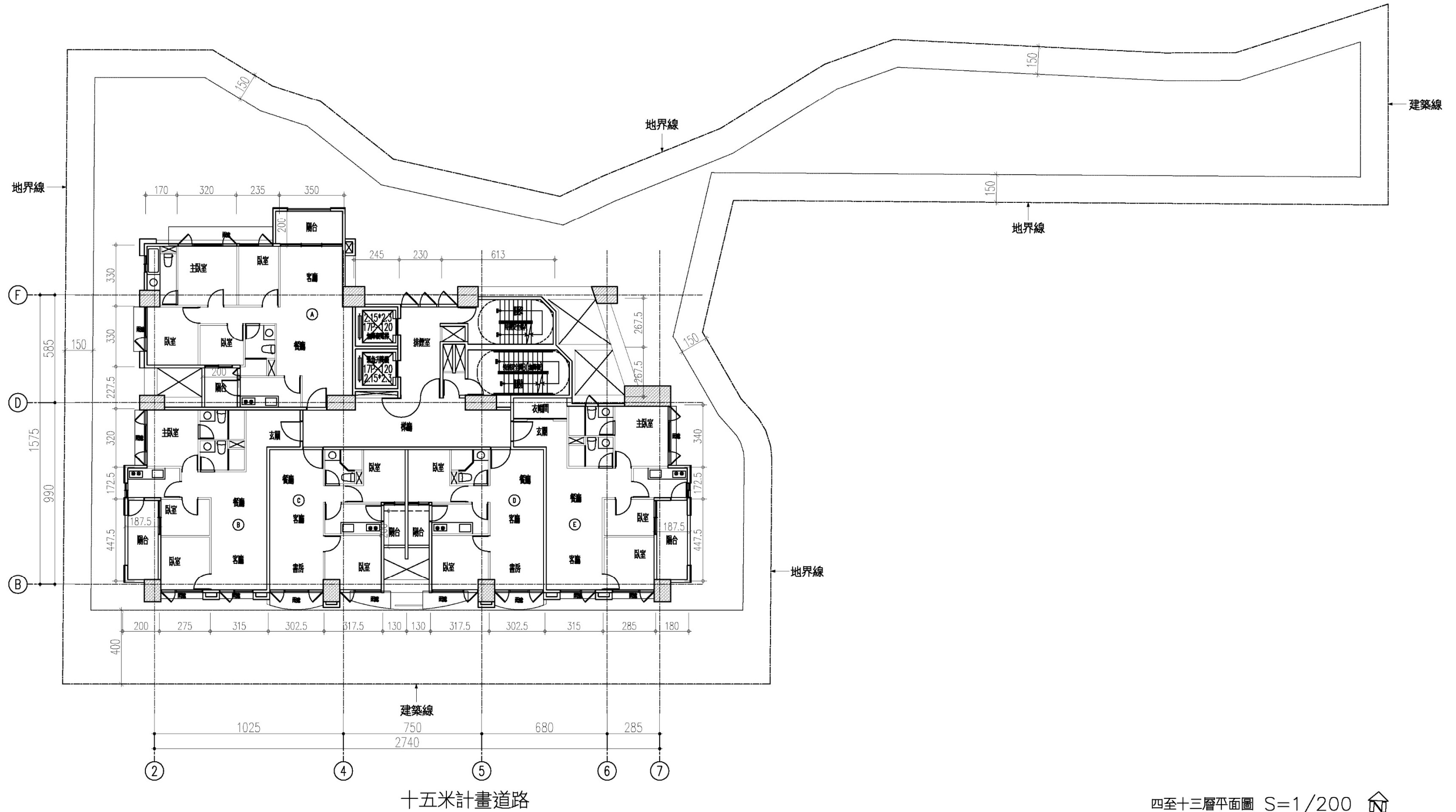


圖 6-4 四至十三層平面圖

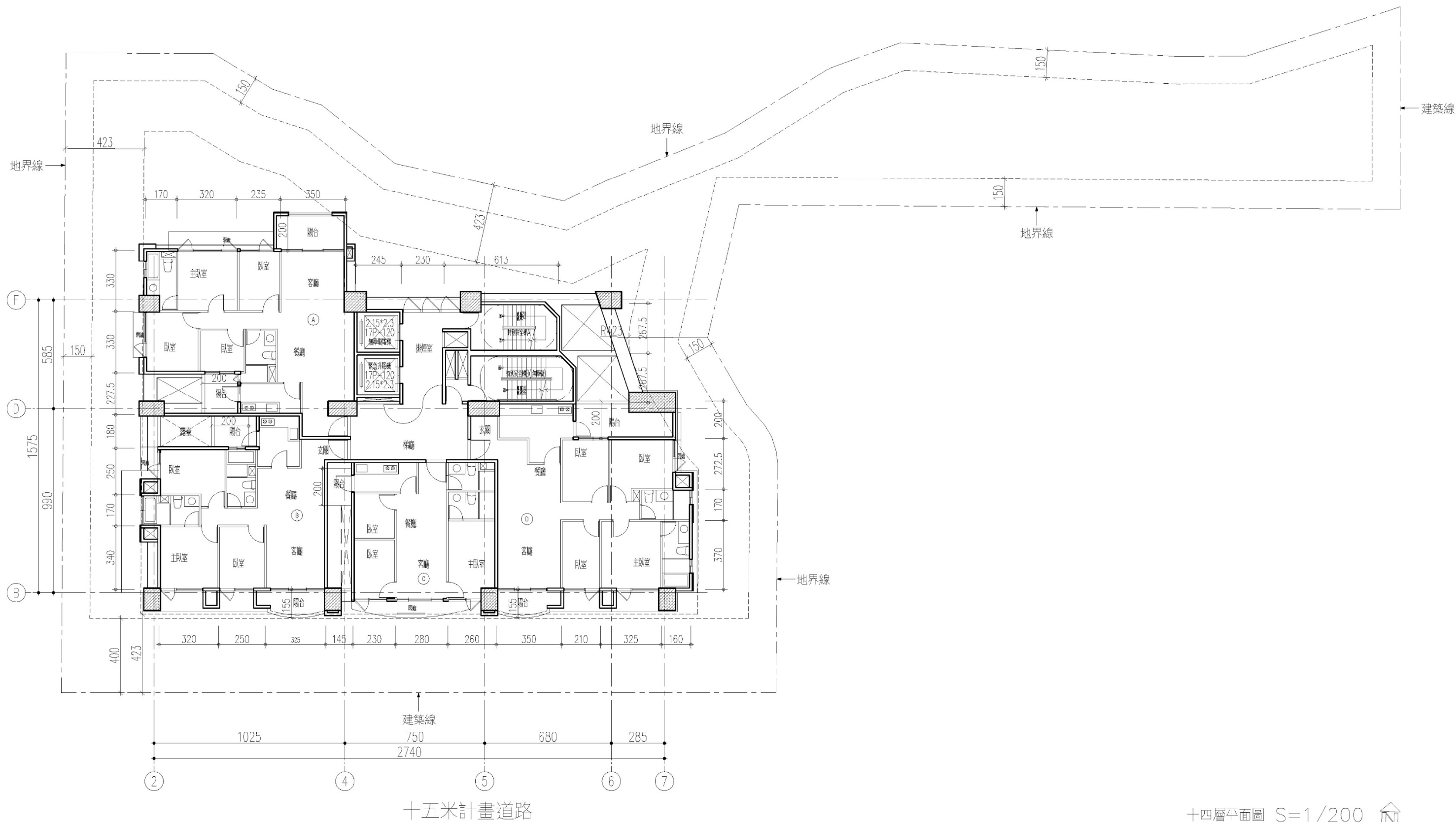


圖 6-5 十四層平面圖



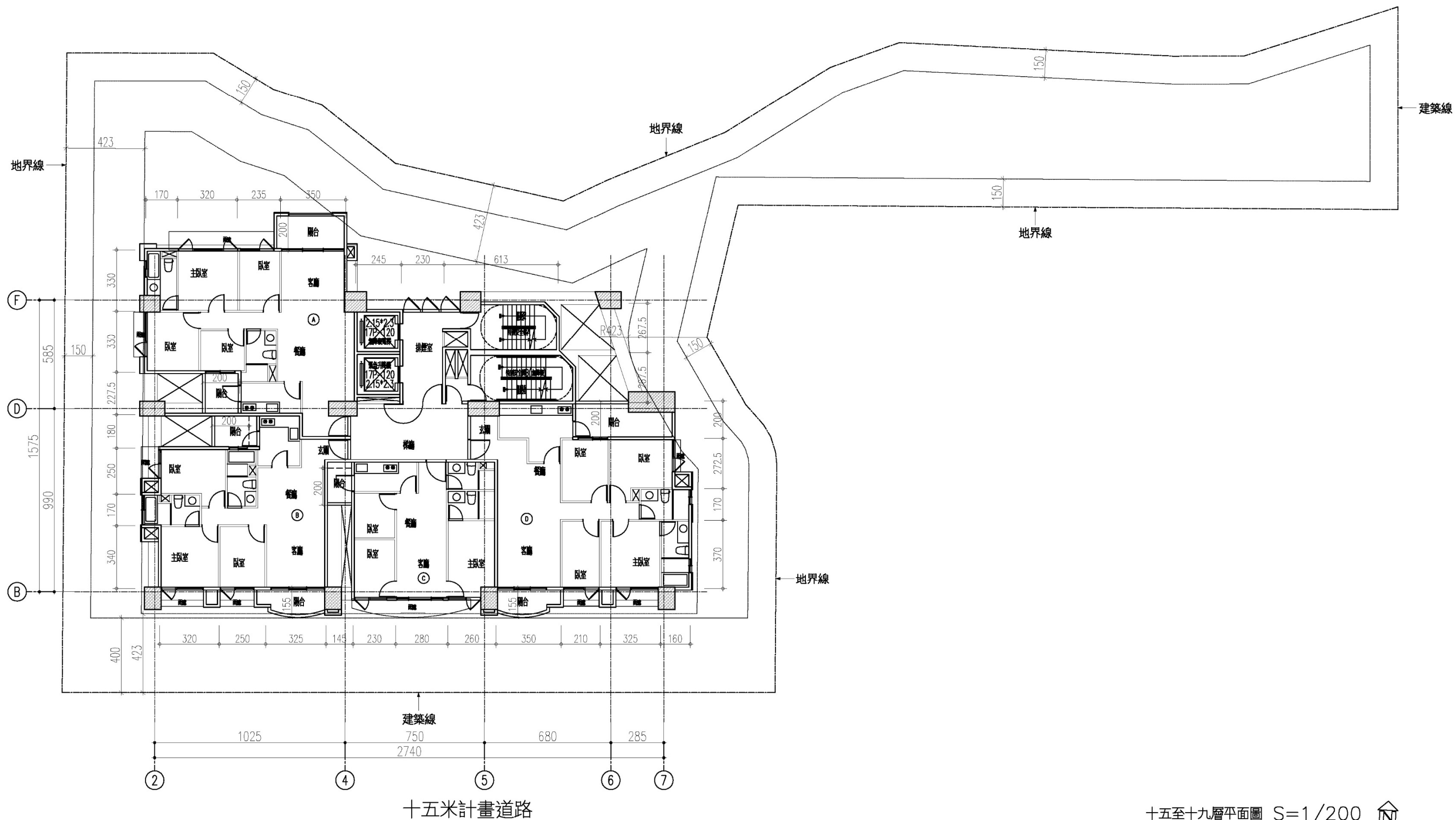


圖 6-6 十五至十九層平面圖

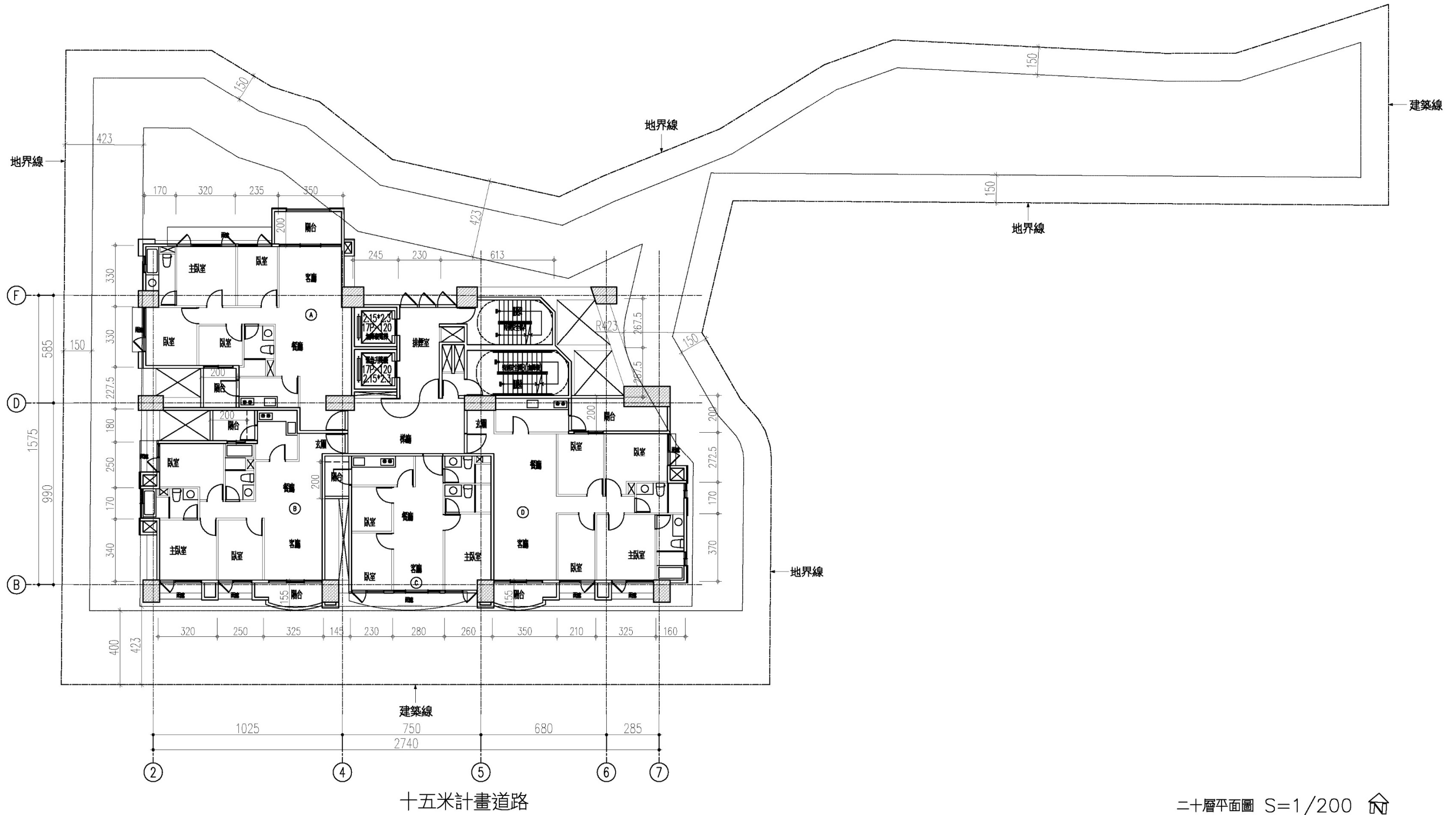


圖 6-7 二十層平面圖

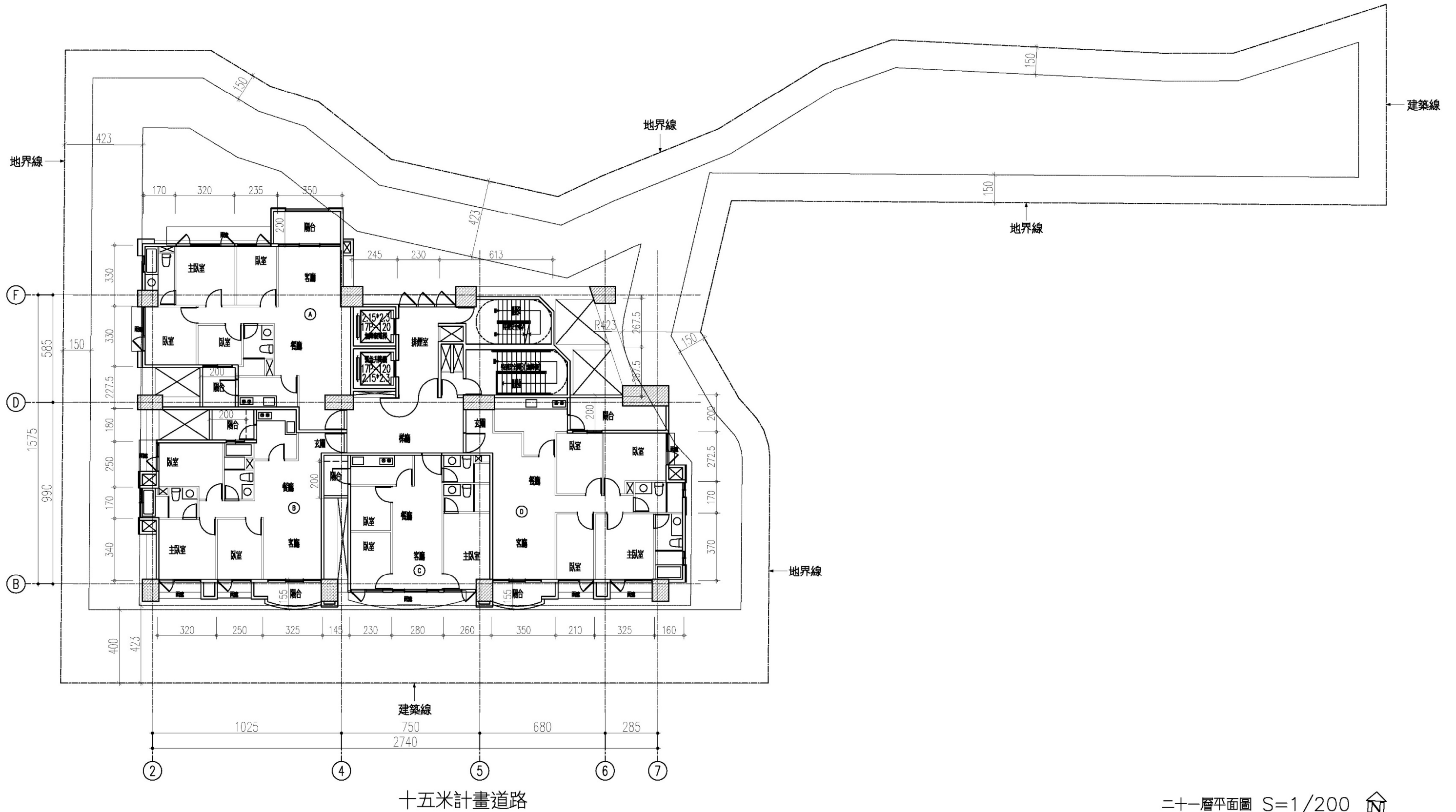


圖 6-8 二十一層平面圖

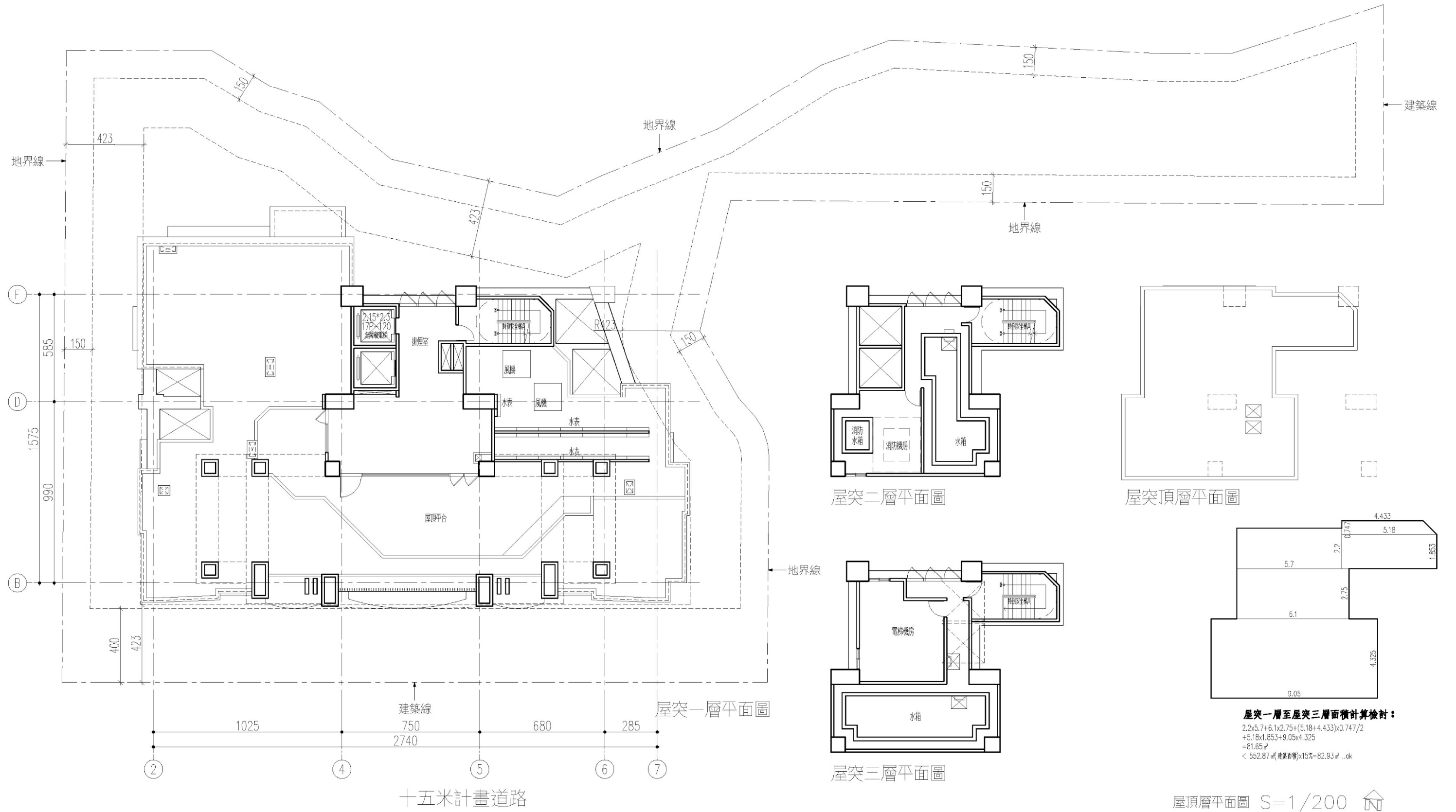
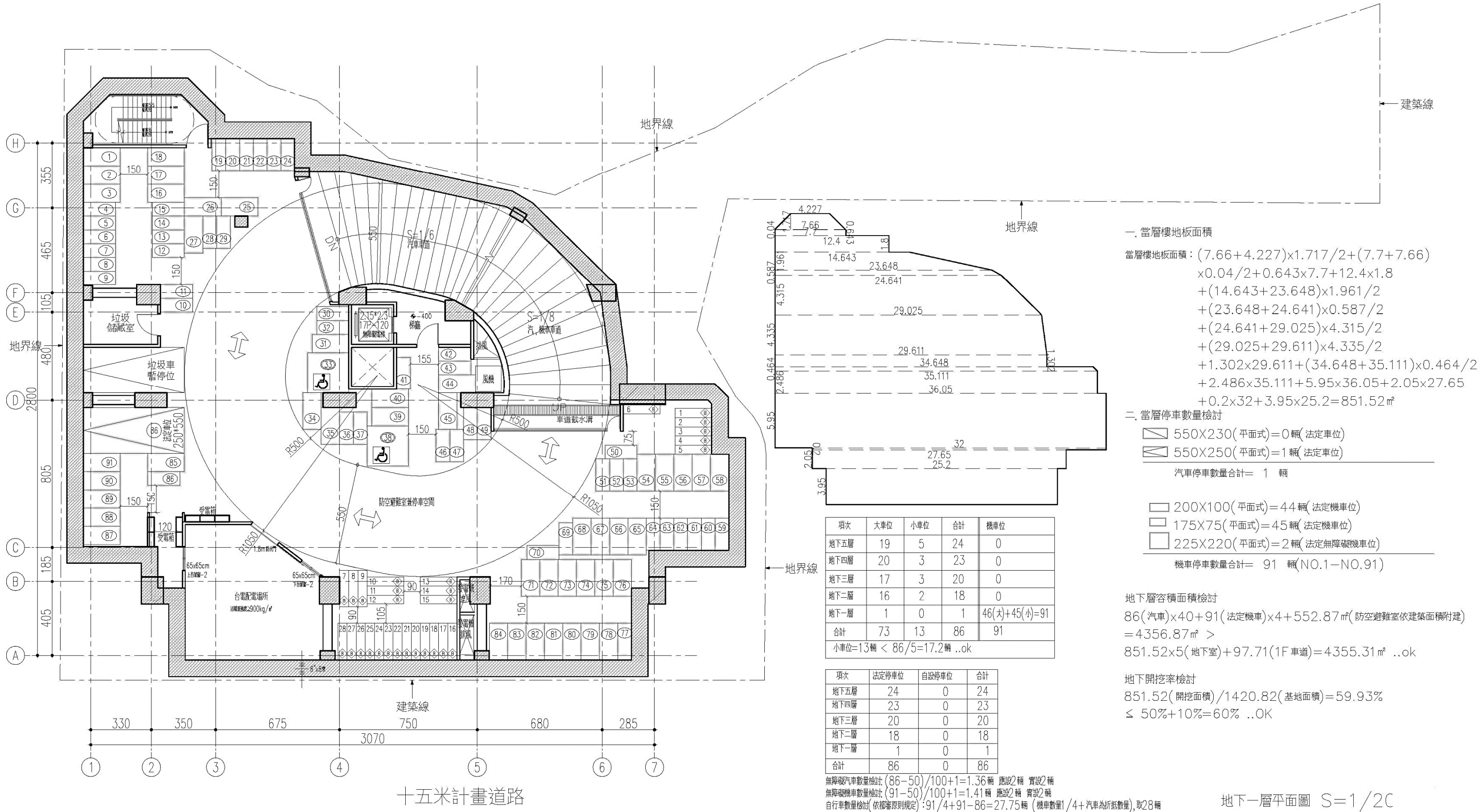


圖 6-9 屋突各層平面圖



一、當層樓地板面積  
 當層樓地板面積： $(7.66+4.227) \times 1.717 / 2 + (7.7+7.66) \times 0.04 / 2 + 0.643 \times 7.7 + 12.4 \times 1.8 + (14.643+23.648) \times 1.961 / 2 + (23.648+24.641) \times 0.587 / 2 + (24.641+29.025) \times 4.315 / 2 + (29.025+29.611) \times 4.335 / 2 + 1.302 \times 29.611 + (34.648+35.111) \times 0.464 / 2 + 2.486 \times 35.111 + 5.95 \times 36.05 + 2.05 \times 27.65 + 0.2 \times 32 + 3.95 \times 25.2 = 851.52 \text{ m}^2$

二、當層停車數量檢核  
 550X230(平面式)=0輛(法定車位)  
 550X250(平面式)=1輛(法定車位)  
 汽車停車數量合計= 1 輛  
 200X100(平面式)=44輛(法定機車位)  
 175X75(平面式)=45輛(法定機車位)  
 225X220(平面式)=2輛(法定無障礙機車位)  
 機車停車數量合計= 91 輛(NO.1-NO.91)

項次	大車位	小車位	合計	機車位
地下五層	19	5	24	0
地下四層	20	3	23	0
地下三層	17	3	20	0
地下二層	16	2	18	0
地下一層	1	0	1	46(大)+45(小)=91
合計	73	13	86	91

小車位=13輛 < 86/5=17.2輛 ..ok

地下室容積面積檢核  
 $86(\text{汽車}) \times 40 + 91(\text{法定機車}) \times 4 + 552.87 \text{ m}^2(\text{防空避難室依建築面積附建}) = 4356.87 \text{ m}^2 > 851.52 \times 5(\text{地下室}) + 97.71(1\text{F車道}) = 4355.31 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$

地下室開挖率檢核  
 $851.52(\text{開挖面積}) / 1420.82(\text{基地面積}) = 59.93\% \leq 50\% + 10\% = 60\% \dots \text{OK}$

項次	法定停車位	自設停車位	合計
地下五層	24	0	24
地下四層	23	0	23
地下三層	20	0	20
地下二層	18	0	18
地下一層	1	0	1
合計	86	0	86

無障礙汽車數量檢核： $(86-50) / 100 + 1 = 1.36$ 輛 應設2輛 實設2輛  
 無障礙機車數量檢核： $(91-50) / 100 + 1 = 1.41$ 輛 應設2輛 實設2輛  
 自行車數量檢核(依都審原則規定)： $91 / 4 + 91 - 86 = 27.75$ 輛 (機車數量1/4+汽車折抵數量),取28輛

地下一層平面圖 S=1/20

圖 6-10 地下一層平面圖

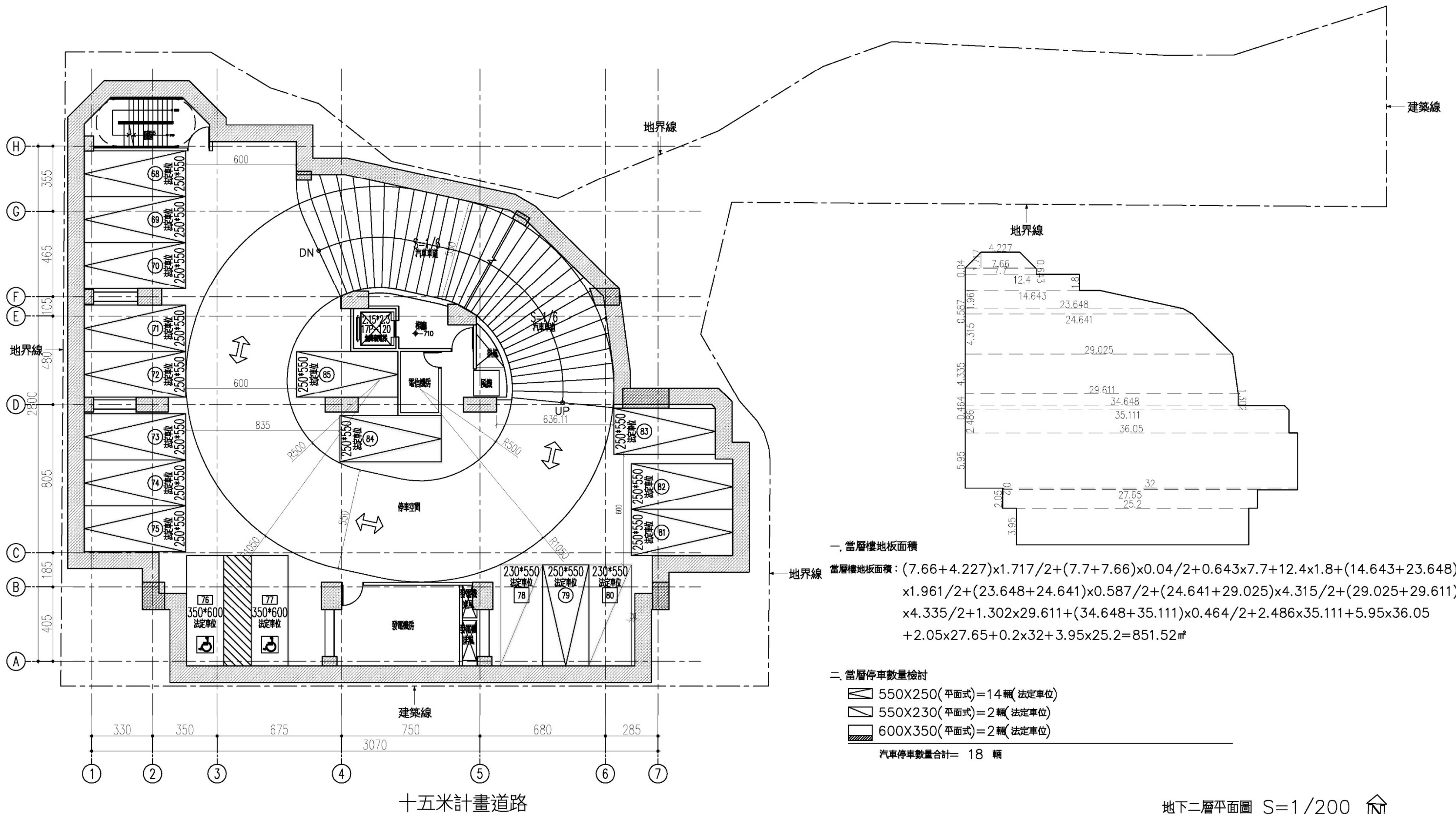


圖 6-11 地下二層平面圖

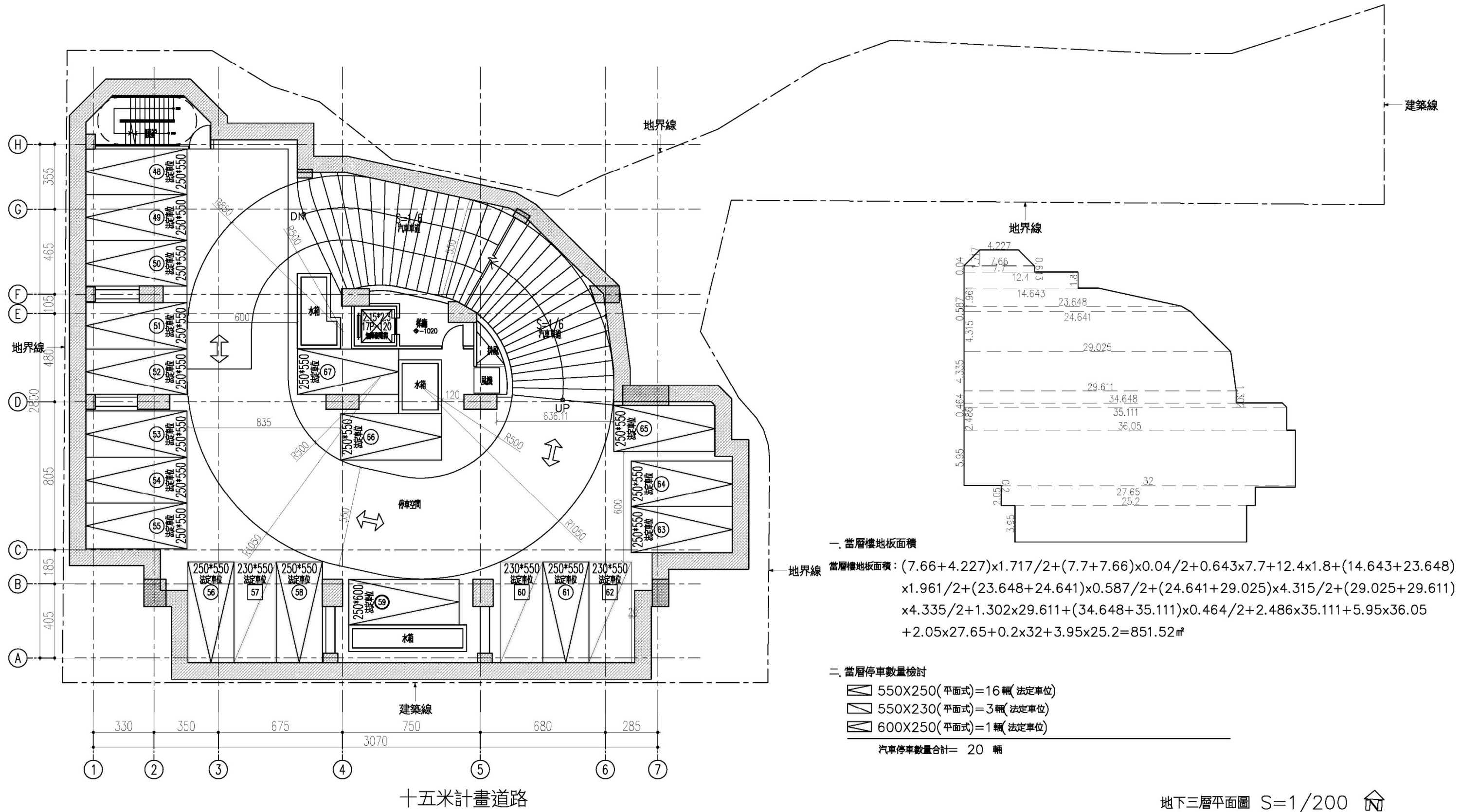


圖 6-12 地下三層平面圖





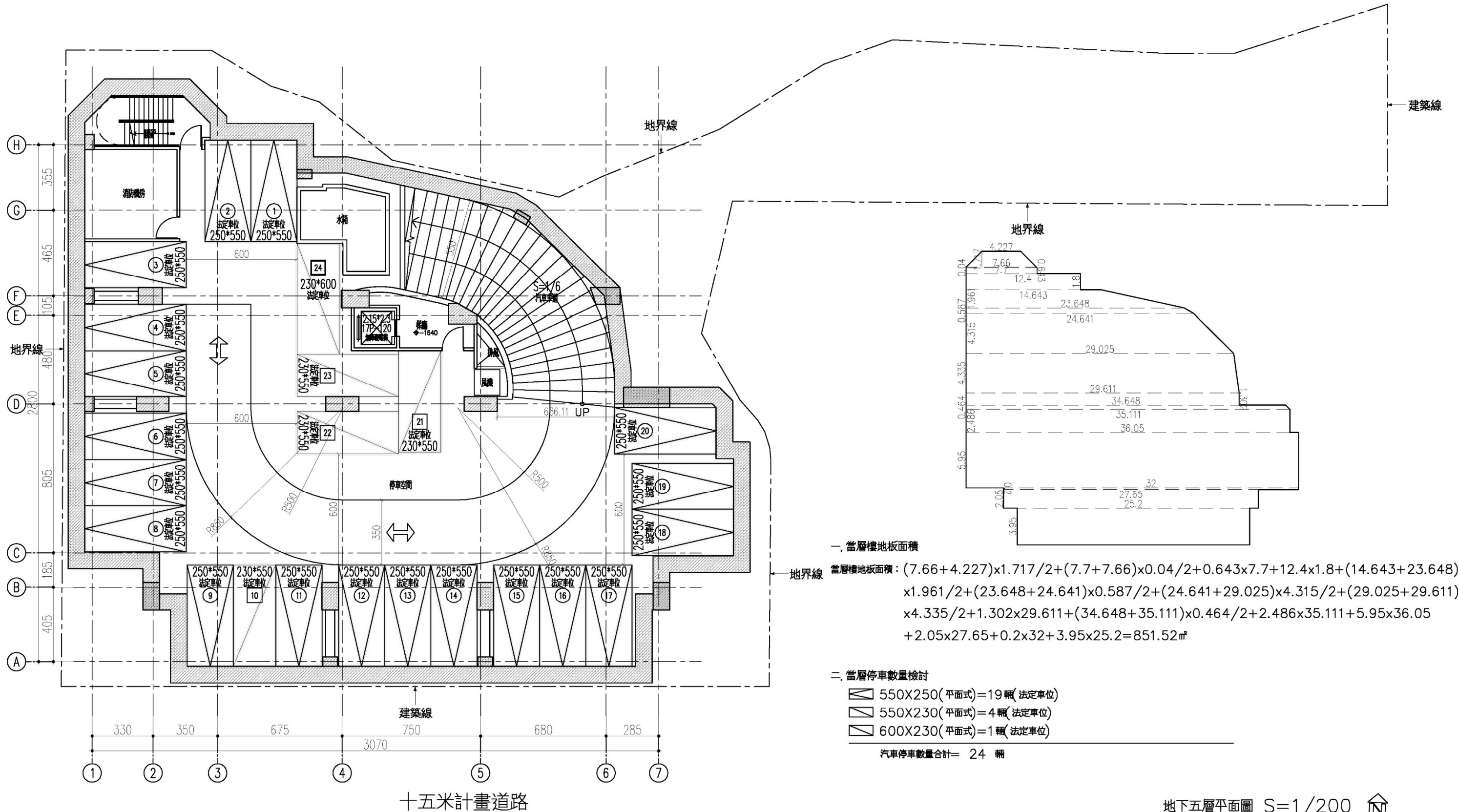


圖 6-14 地下五層平面圖

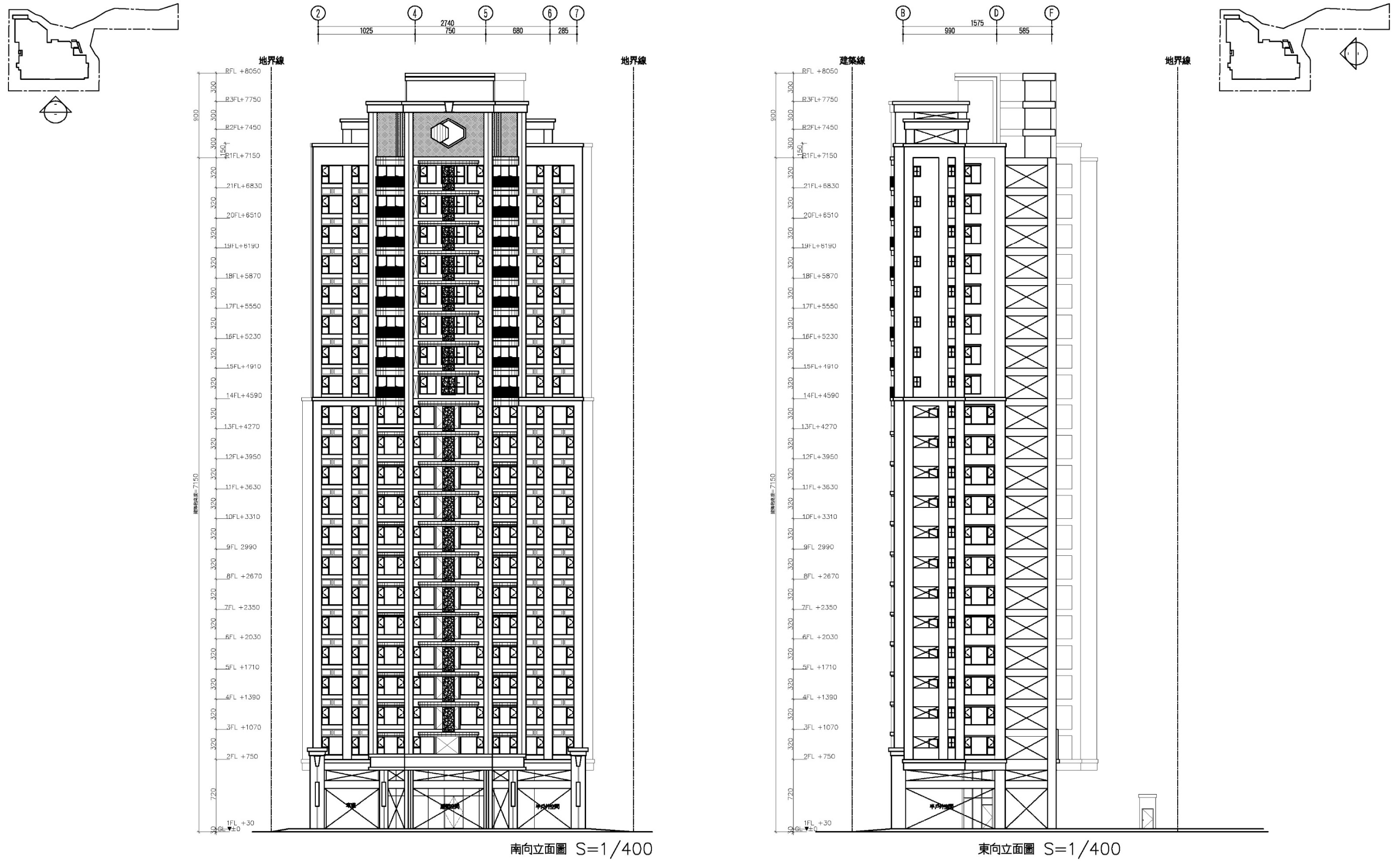


圖 6-15 南向及東向立面圖

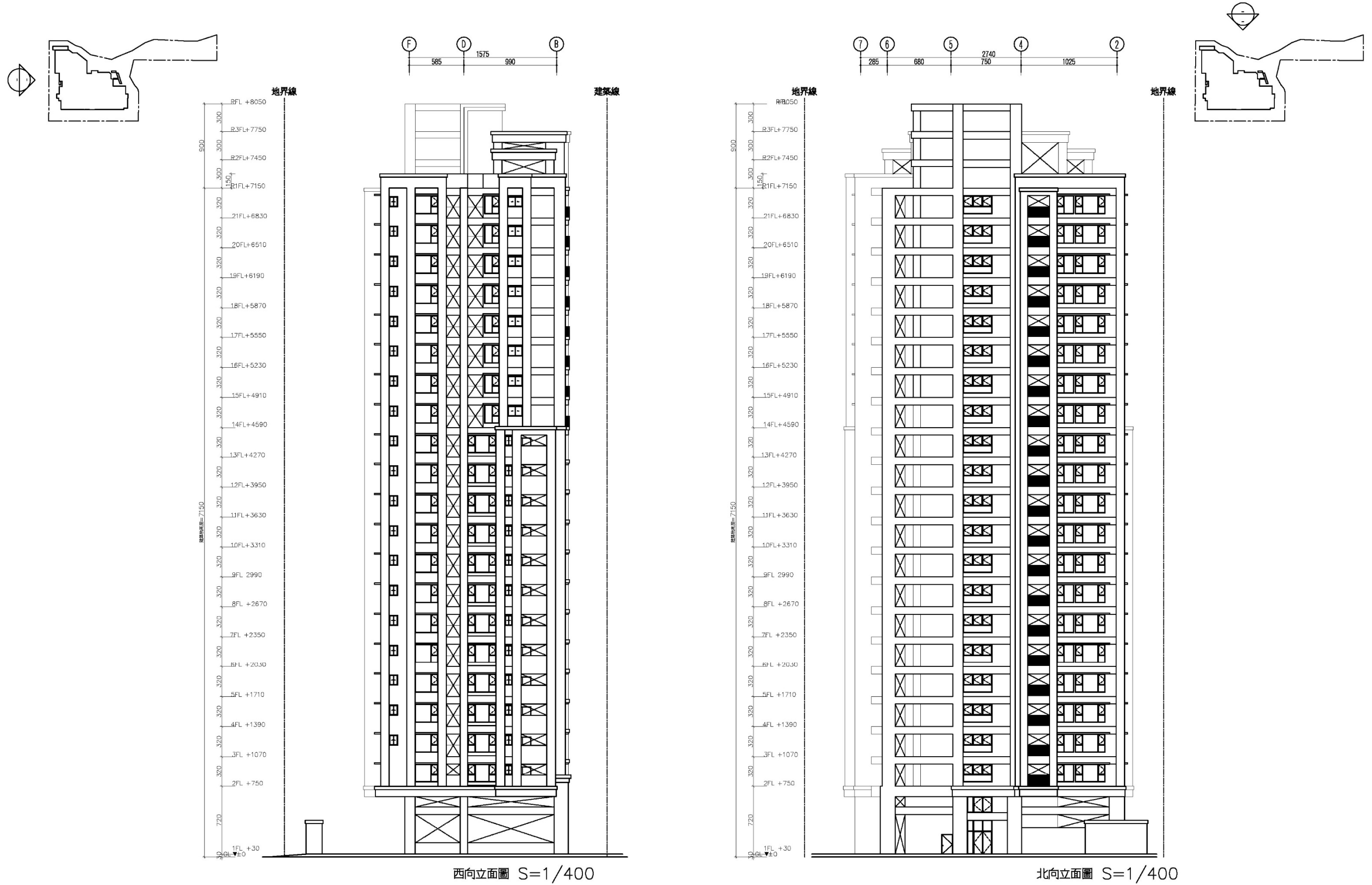


圖 6-16 西向及北向立面圖

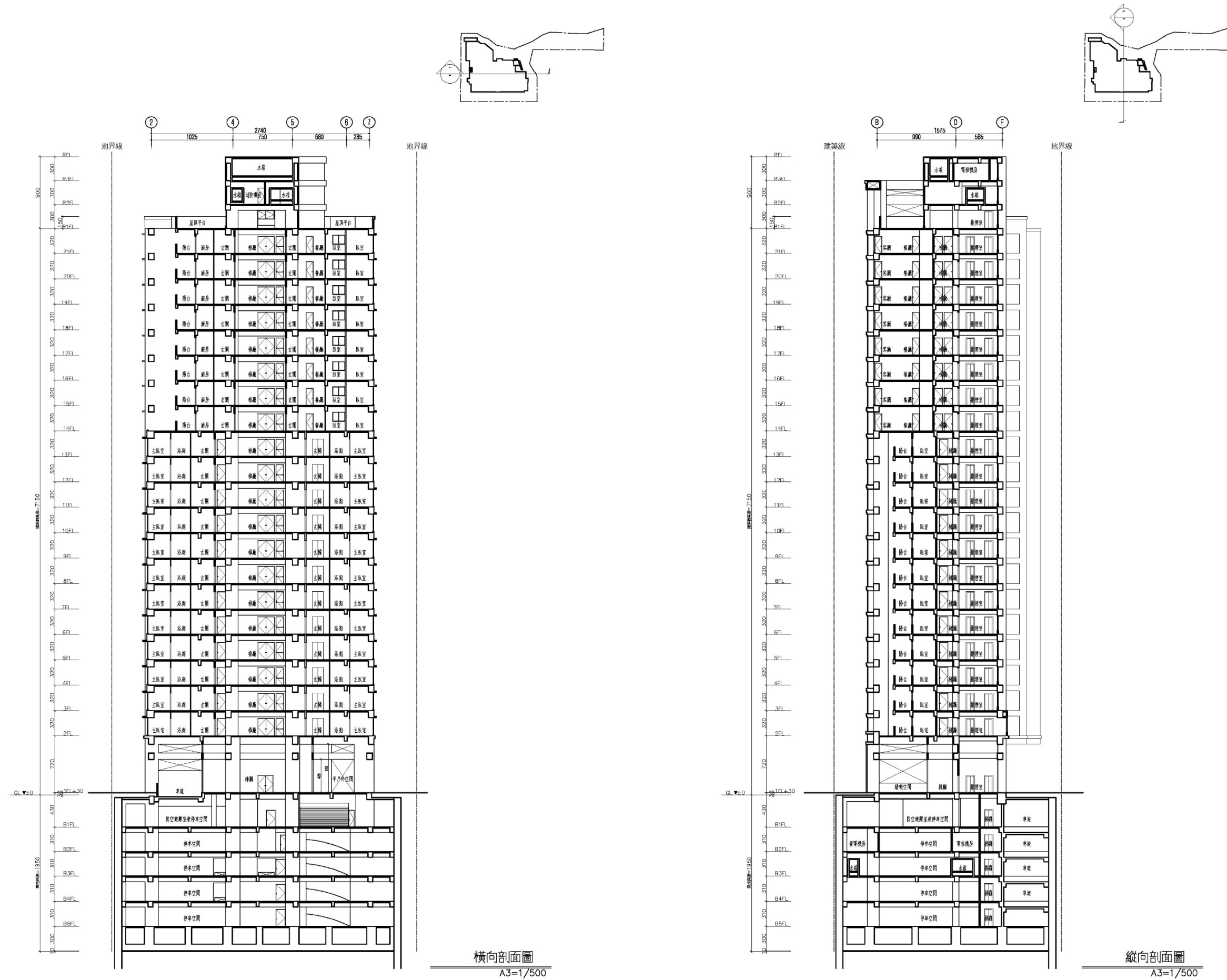


圖 6-17 剖面圖



圖 6-18 更新單元建築物透視圖

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 858,077,435 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 756,444,480 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	—	—	14,636,731	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)	13,156.92	m <sup>2</sup>	40,963	—	538,950,389	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>2</sup>	0.56	元/m <sup>2</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>2</sup> 。
			552.87	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>3</sup> /月	—	45,064	元	更新後建築面積×2.47 元/m <sup>3</sup> /月×33 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	2,081,016	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	91	戶	75,000	元/戶	6,825,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3. 建照執照相關規費	206,203,296	元	0.10	%	206,203	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：						562,745,975	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	公共開放空間管理維護基金	—	式	—	—	1,807,684	元	本案依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。	
	工程費用 (A) 合計						564,553,659	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	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。		
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		—	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
	五、拆遷安置費	1	式	—	—	0	元	本案無。
	六、地籍整理費用	91	戶	20,000	元/戶	1,820,000	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					14,801,400	元	
參、	貸款利息 (C)	—	式	—	—	29,308,514	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率以中央銀行 103 年 11 月公告五大銀行平均基準利率 2.88%。
肆、	(一) 印花稅	—	式	—	—	605,916	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	—	—	23,465,694	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					24,071,610	元	
伍、	管理費用 (E)	—	—	—	—	0	元	本案無。
	一、行政作業費用 (E1)	—	—	—	—	3,200,000	元	本案依信託費用合約內容以 3,200,000 元提列。
	二、信託費用 (E2)	703,660,602	元	4	%	28,146,424	元	(A+B+C+D+F+G)×4%。
	三、人事行政管理費用 (E3)	703,660,602	元	6	%	42,219,636	元	(A+B+C+D+F+G)×6%。
	四、銷售管理費用 (E4)	735,007,026	元	11	%	80,850,773	元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×11%。
五、風險管理費用 (E5)					154,416,833	元		
陸、	都市計畫變更負擔費用 (F)	—	式	—	—	0	元	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費
柒、	容積移轉費用 (G)	—	式	—	—	70,925,419	元	本案擬移入容積面積為 1,704.98 m <sup>2</sup> ，容積移轉費用依合約金額提列。
本案更新總成本 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G) 總計:		—	—	—	—	858,077,435	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 206,203,296 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為 14,636,731 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%	146,203,296×7.00%=	10,234,231
合計			14,636,731

(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」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 21 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 13,156.92 m<sup>2</sup>(約為 3,979.97 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

$$= (\text{指數增減率} - 2.5\%)$$

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

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

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

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

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 7.2m，經高度加成後，一層樓單價為 55,563 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 538,950,389 元 (詳表 10-3 及表 10-4)。

一層樓營建工程單價(高度加成)

$$= 39,688 \text{ 元/m}^2 \times [1 + (7.2\text{M} - 3.2\text{M}) / 0.1 \times 1\%]$$

$$= 55,563 \text{ 元/m}^2$$

地下五層營建工程單價(地下室加成)

$$= 39,688 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 30\%)$$

$$= 51,594 \text{ 元/m}^2$$

表 10-3 營建工程標準單價計算表

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	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	1. 依照「新北市都市更新權利變換計畫案」市建單價提列基準。 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; 其中一樓設計如住宅使用者為 3.2 公尺, 如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3. 地上 7 層至 15 層層數超過 3 層, 地下 16 層以上建築物其地下層數, 以各超建樓層實際面積按核列之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	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	
RF1	3.00	81.65	39,688	0.00%	0.00%	39,688	3,240,525	
21F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
20F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
19F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
18F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
17F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
16F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
15F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
14F	3.20	398.02	39,688	0.00%	0.00%	39,688	15,796,618	
13F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
12F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
11F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
10F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
9F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
8F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
7F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
6F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
5F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
4F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
3F	3.20	420.71	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,697,138	
2F	3.20	424.11	39,688	0.00%	0.00%	39,688	16,832,078	
1F	7.20	418.29	39,688	40.00%	0.00%	55,563	23,241,447	
B1F	4.30	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B2F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B3F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B4F	3.10	851.52	39,688	0.00%	0.00%	39,688	33,795,126	
B5F	3.10	851.52	39,688	0.00%	30.00%	51,594	43,933,323	
小計		13,156.92					538,950,389	
合計							538,950,389	
單價	538,950,389	/	13,156.92	=	40,963	元/m <sup>2</sup>		
				=	135,415	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 建築工程</b>			
一 假設工程	乙式	8,461,183	1.57%
二 基礎工程	乙式	54,755,169	10.16%
三 結構體工程	乙式	168,738,615	31.31%
四 外部裝修工程	乙式	31,419,551	5.83%
五 內部裝修工程	乙式	60,360,029	11.20%
六 門窗工程	乙式	22,581,118	4.19%
七 防水隔熱工程	乙式	4,580,895	0.85%
八 雜項工程	乙式	6,574,932	1.22%
九 景觀工程 (庭園及綠化工程)	乙式	6,143,789	1.14%
十 設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	23,227,833	4.31%
小計		386,843,114	71.78%
<b>貳 機電工程</b>			
一 電氣工程	乙式	16,814,580	3.12%
二 弱電工程	乙式	19,078,081	3.54%
三 給排水工程	乙式	13,473,221	2.50%
四 生活廢水工程	乙式	3,880,288	0.72%
五 消防設備工程	乙式	16,976,258	3.15%
六 通風工程	乙式	11,586,970	2.15%
小計		81,809,398	15.18%
合計 (壹+貳)		468,652,512	86.96%
管理費 (含保險、利潤) 10%	乙式	46,865,251	8.70%
營業稅 5%	乙式	23,432,626	4.35%
總計		538,950,389	100.00%

(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 552.87 m<sup>2</sup>，費率以 2.47 元/m<sup>2</sup>，工期 33 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

= 建築面積×費率×工期

= 552.87 m<sup>2</sup>×2.47 元/m<sup>2</sup>×33 個月

= 45,064 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+45,064 元

= 46,636 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 2,081,016 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%	106,203,296×0.50%=	531,016
合計			2,081,016

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 91 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 91 戶×75,000 元/戶=6,825,000 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，本案法定工程造價為 206,203,296 元，規費編列為 206,203,296 元×0.1%=206,203 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：公共開放空間管理維護基金

本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金，以申請各項容積獎勵須提供公眾使用範圍計算，計算公式如下：

[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積×5,000 元]+容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積×1,625 元

= (194.49 m<sup>2</sup>+0 m<sup>2</sup>)×5,000 元+513.99 m<sup>2</sup>×1,625 元

= 1,807,684 元

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)，詳附錄一。

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，詳附錄一。

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×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 2,800×1,943 戶+1,260,000=6,700,400 元，詳圖 10-1。

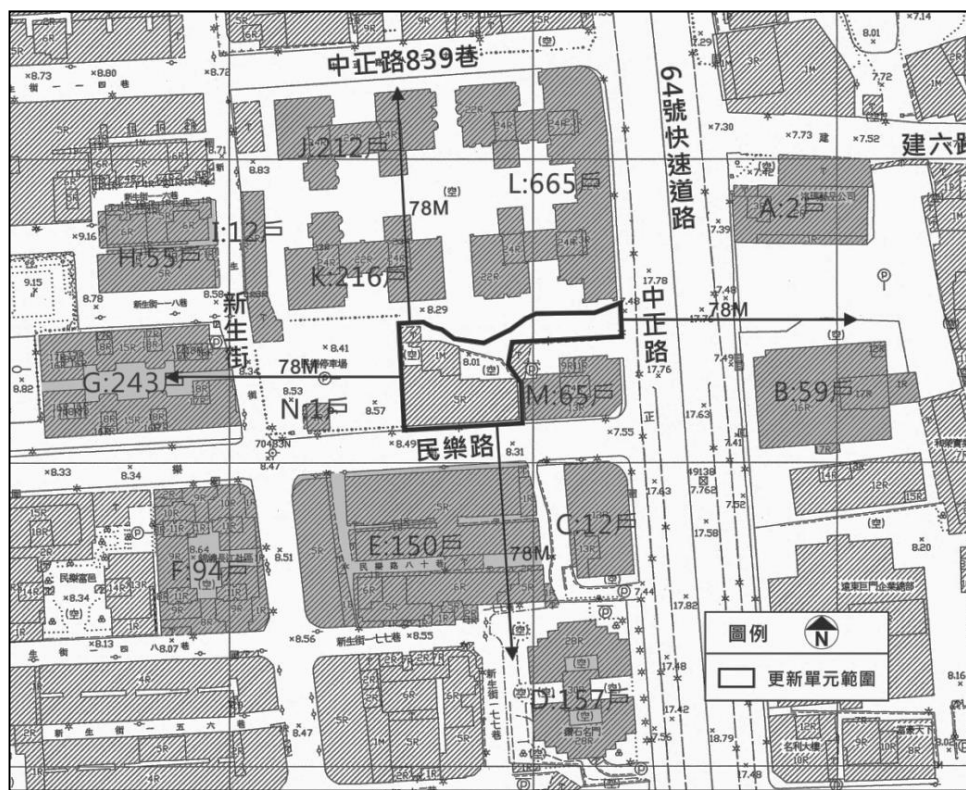


圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖

(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 91 戶，本項費用為 91 戶×20,000 元/戶=1,820,000 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息以中央銀行 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 33 個月，貸款期間共計 45 月（約 3.75 年）。

(1)[(合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+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]

合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)

=0 元+0 元+70,925,419 元

=70,925,419 元

故自有資金為 70,925,419 元×30%=21,277,626 元，融資資金為 70,925,419 元×70%=49,647,793 元。

貸款利息(1)

= (合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G))×貸款年利率×貸款期間

= (21,277,626 元×0.51%+49,647,793 元×2.88%)×3.75 年

= (108,516 元+1,429,856 元)×3.75 年

=5,768,895 元

(2)(工程費用(A)-公寓大廈管理基金+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×(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

(工程費用(A)-公寓大廈管理基金+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)

= (564,553,659 元 - 2,081,016 元 + 14,801,400 元 - 0 元)

= 577,274,043 元

故自有資金為 577,274,043 元×30% = 173,182,213 元，融資資金為 577,274,043 元×70% = 404,091,830 元。

貸款利息(2)

= (工程費用(A)-公寓大廈管理基金+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)×(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。

= (173,182,213 元×0.51% + 404,091,830 元×2.88%) × 3.75 年×0.5

= (883,229 元 + 11,637,845 元) × 3.75 年×0.5

= 12,521,074 元×1.88 年

= 23,539,619 元

貸款利息總計

= (1) + (2)

= 5,768,895 元 + 23,539,619 元

= 29,308,514 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。

= (14,636,731/1.05 + 538,950,389/1.05 + 225,000 + 6,700,400 + 0 +

4,500,000/1.05 + 1,300,000/1.10 + 0 + 1,820,000 + 70,925,419/1.10) × 0.1%

= 605,916,415 元×0.1%

= 605,916 元

##### (2)營業稅

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

營業稅

= 1,750,802,495 元 × (1-49.01%) × {(14,698.78 m<sup>2</sup> × 12,800 元 × 130%) / [220,669,797 元 + (14,698.78 m<sup>2</sup> × 12,800 元 × 130%)]} × 5%

= 1,750,802,495 元 × 50.99% × [244,587,699 元 / (220,669,797 元 + 244,587,699 元)] × 5%

= 23,465,694 元

稅捐總計

= 印花稅 + 營業稅

= 605,916 元 + 23,465,694 元

= 24,071,610 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

本案為降低更新案執行風險，避免興建工程中斷，將以信託方式實施更新事業，辦理資金及產權控管確保全案順利完工，信託費用以信託費用合約內容提列 3,200,000 元(信託財產不包含 804 地號之國有土地)，詳附錄一。

依華南商業銀行信託報酬約定書內容所載，信託管理費於簽約時一次收取 240 萬元，信託期間超過 3.5 年(約 42 個月)，每月收取 10 萬元。本案自事權計畫核定至更新後產權登記完成約 50 個月，故信託費用為 240 萬元+(50 個月-42 個月)×10 萬元=320 萬元。

(3)人事行政管理費用

人事行政管理費用

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

= [564,553,659 元 + 14,801,400 元 + 29,308,514 元 + 24,071,610 元 + 0 元 + 70,925,419 元] × 4%

= 703,660,602 元 × 4%

= 28,146,424 元

(4)銷售管理費

銷售管理費

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

= [564,553,659 元 + 14,801,400 元 + 29,308,514 元 + 24,071,610 元 + 0 元 + 70,925,419 元] × 6%

= 703,660,602 元 × 6%

= 42,219,636 元

(5)風險管理費

風險管理費

= [工程費用 (A) + 權利變換費用 (B) + 貸款利息 (C) + 稅捐 (D) + 行政作業費 (E1) + 信託費用 (E2) + 人事行政管理費用 (E3) + 都市計畫變更負擔費用 (F) + 容積移轉費用 (G)] × 11%

= [564,553,659 元 + 14,801,400 元 + 29,308,514 元 + 24,071,610 元 + 0 元 + 3,200,000 元 + 28,146,424 元 + 0 元 + 70,925,419 元] × 11%

= 735,007,026 元 × 11%

= 80,850,773 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>，本案容積移轉成本依容積移轉買賣契約金額為 70,925,419 元，詳附錄一。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 3,448.02 坪及車位 86 位，預計銷售總收入金額約為 1,750,802,495 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	3,448.02	坪	466,398	1,608,152,495
汽車位	86	個	1,658,721	142,650,000
銷售總收入金額小計				1,750,802,495

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 756,444,480 元，投資時程預計約 4.5 年(自權利變換計畫核定至更新完成備查)。

本案年投資報酬率

= (更新後所有權人可分配土地價值 - 更新前土地價值) ÷ 更新前土地價值 ÷ 投資時程

= (892,725,060 元 - 756,444,480 元) ÷ 756,444,480 元 ÷ 4.5 年

= 136,280,580 元 ÷ 756,444,480 元 ÷ 4.5 年

= 4.00%



(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(不含風險管理費)

=858,077,435 元－777,226,662 元

=80,850,773 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756,444,480 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892,725,060 元。

更新後可分配土地價值

=更新後總價值－共同負擔費用

=1,750,802,495 元－858,077,435 元

=892,725,060 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

=892,725,060 元－756,444,480 元

=136,280,580 元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$
$$= \frac{858,077,435 \text{ 元}}{1,750,802,495 \text{ 元}} \times 100\%$$

= 49.01%

## 壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

### 一、評價基準日

以民國 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）	1,760,000	1,700,000	1,700,000
	更新前土地總價（元）	756,444,480	730,656,736	730,656,599
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）	466,398	447,342	451,609
	車位平均價格（元/個）	1,658,721	1,633,140	1,658,721
	更新後總權利價值（元）	1,750,802,495	1,682,897,119	1,699,809,378
土地所有權人應分配權利價值（元）		892,725,060	824,819,684	841,731,943

### 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	1,895,608	93,908,396
2	798	137.13	41.48	166,025	548,843	1,895,608	78,633,590
3	799	119.00	36.00	172,847	571,395	1,895,608	68,238,079
4	800	103.59	31.34	176,000	581,818	1,895,608	59,400,757
5	801	96.08	29.06	176,000	581,818	1,895,608	55,093,936
6	802	110.18	33.33	176,000	581,818	1,895,608	63,178,702
7	803	84.03	25.42	135,195	446,926	1,489,379	37,858,520
8	804	187.01	56.57	127,452	421,329	1,510,230	85,435,249
9	805	420.03	127.06	146,150	483,140	1,689,745	214,697,250
合計	9 筆	1,420.82	429.80			1,760,000	756,444,480

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	85,435,249	11.2943%	
2	林○欽	797	163.77	1/5	32.75	84,000,580	11.1047%	
		798	137.13	2/5	54.85			
		798	137.13	3/10	41.14			
		803	84.03	1/6	14.01			
		803	84.03	1/12	7.00			
3	林○成	797	163.77	1/5	32.75	85,596,242	11.3156%	
		802	110.18	1/1	110.18			
		803	84.03	1/6	14.01			
4	林○達	797	163.77	2/5	65.51	106,666,570	14.1010%	
		801	96.08	1/1	96.08			
		803	84.03	1/6	14.01			
5	林江○桃	799	119	1/1	119.00	74,547,832	9.8550%	
		803	84.03	1/6	14.01			
6	林○蓉	798	137.13	3/10	41.14	23,521,381	3.1095%	
		803	84.03	1/12	7.00			
7	林○生	797	163.77	1/5	32.75	81,979,374	10.8375%	
		800	103.59	1/1	103.59			
		803	84.03	1/6	14.01			
8	游○彬	805	420.03	67265/100000	282.53	144,416,105	19.0914%	
9	游○全	805	420.03	27225/100000	114.35	58,451,326	7.7271%	
10	游○美	805	420.03	551/10000	23.14	11,829,818	1.5639%	
合計					1,420.82	756,444,480	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)	露台總價(元)	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	B	119.24	36.07	0.00	0.00	119.24	36.07	442,000	0	15,942,940
2	2F	C	85.99	26.01	0.00	0.00	85.99	26.01	449,000	0	11,678,490
3	2F	D	85.99	26.01	0.00	0.00	85.99	26.01	449,000	0	11,678,490
4	2F	E	125.95	38.10	0.00	0.00	125.95	38.10	449,000	0	17,106,900
5	3F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	443,000	116,920	21,344,350
6	3F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	442,000	0	16,172,250
7	3F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	446,000	0	11,895,757
8	3F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	446,000	0	11,894,407
9	3F	E	128.09	38.75	1.37	0.41	126.72	38.34	446,000	0	17,097,666
10	4F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	440,000	0	21,083,678
11	4F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	442,000	0	16,172,250
12	4F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	444,000	0	11,842,412
13	4F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	444,000	0	11,841,069
14	4F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	444,000	0	17,087,418
15	5F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	443,000	0	21,227,430
16	5F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	446,000	0	16,318,605
17	5F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	446,000	0	11,895,757
18	5F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	446,000	0	11,894,407
19	5F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	446,000	0	17,164,388
20	6F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	445,000	0	21,323,265
21	6F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	449,000	0	16,428,371
22	6F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	449,000	0	11,975,773
23	6F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	449,000	0	11,974,415
24	6F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	449,000	0	17,279,844
25	7F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	447,000	0	21,419,100
26	7F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	451,000	0	16,501,549
27	7F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	451,000	0	12,029,117
28	7F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	451,000	0	12,027,753
29	7F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	451,000	0	17,356,814
30	8F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	450,000	0	21,562,853
31	8F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	456,000	0	16,684,493
32	8F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	453,000	0	12,082,461
33	8F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	453,000	0	12,081,091
34	8F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	453,000	0	17,433,784
35	9F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	452,000	0	21,658,687
36	9F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	458,000	0	16,757,670
37	9F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	456,000	0	12,162,478
38	9F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	456,000	0	12,161,098
39	9F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	456,000	0	17,549,240
40	10F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	456,000	0	21,850,357
41	10F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	460,000	0	16,830,848
42	10F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	458,000	0	12,215,822
43	10F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	458,000	0	12,214,436
44	10F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	458,000	0	17,626,210
45	11F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	458,000	0	21,946,192
46	11F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	463,000	0	16,940,614
47	11F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	460,000	0	12,269,166
48	11F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	460,000	0	12,267,775
49	11F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	460,000	0	17,703,181
50	12F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	460,000	0	22,042,027
51	12F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	465,000	0	17,013,792
52	12F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	463,000	0	12,349,182
53	12F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	463,000	0	12,347,782
54	12F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	463,000	0	17,818,636

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)	露台總價(元)	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			
55	13F	A	165.02	49.92	6.62	2.00	158.40	47.92	463,000	0	22,185,779
56	13F	B	123.83	37.46	2.88	0.87	120.95	36.59	467,000	0	17,086,970
57	13F	C	92.13	27.87	3.96	1.20	88.17	26.67	465,000	0	12,402,527
58	13F	D	92.14	27.87	3.97	1.20	88.17	26.67	467,000	0	12,454,458
59	13F	E	129.55	39.19	2.33	0.70	127.22	38.49	465,000	0	17,895,606
60	14F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	467,000	0	23,031,249
61	14F	B	136.71	41.35	1.60	0.48	135.11	40.87	472,000	224,510	19,513,262
62	14F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	470,000	0	13,850,395
63	14F	D	172.82	52.28	0.53	0.16	172.29	52.12	472,000	0	24,600,487
64	15F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	472,000	0	23,277,836
65	15F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	477,000	0	19,768,335
66	15F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	474,000	0	13,968,270
67	15F	D	178.39	53.96	4.20	1.27	174.19	52.69	477,000	0	25,132,892
68	16F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	477,000	0	23,524,424
69	16F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	481,000	0	19,934,107
70	16F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	479,000	0	14,115,615
71	16F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	481,000	0	25,353,270
72	17F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	481,000	0	23,721,693
73	17F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	486,000	0	20,141,322
74	17F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	484,000	0	14,262,960
75	17F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	486,000	0	25,616,817
76	18F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	486,000	0	23,968,281
77	18F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	491,000	0	20,348,538
78	18F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	488,000	0	14,380,835
79	18F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	491,000	0	25,880,365
80	19F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	491,000	0	24,214,868
81	19F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	495,000	0	20,514,310
82	19F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	493,000	0	14,528,180
83	19F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	495,000	0	26,091,203
84	20F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	495,000	0	24,412,138
85	20F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	500,000	0	20,721,525
86	20F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	498,000	0	14,675,525
87	20F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	500,000	0	26,354,750
88	21F	A	169.66	51.32	6.62	2.00	163.04	49.32	500,000	0	24,658,725
89	21F	B	142.18	43.01	5.18	1.57	137.00	41.44	505,000	0	20,928,740
90	21F	C	102.26	30.93	4.83	1.46	97.43	29.47	502,000	0	14,793,400
91	21F	D	178.46	53.98	4.20	1.27	174.26	52.71	505,000	0	26,618,298
合計			11,774.32	3,561.70	375.79	113.68	11,398.53	3,448.02		341,430	1,608,152,495

註：1. 實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

2. 本案更新後雨遮為登記產權但不計價，並已與所有權人說明且同意。

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)	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面(小車位)	16	1,850,000	29,600,000
地下二層停車場	坡道平面(大車位)	2	1,800,000	3,600,000
	坡道平面(小車位)	17	1,700,000	28,900,000
地下三層停車場	坡道平面(大車位)	3	1,650,000	4,950,000
	坡道平面(小車位)	20	1,600,000	32,000,000
地下四層停車場	坡道平面(大車位)	3	1,550,000	4,650,000
	坡道平面(小車位)	19	1,550,000	29,450,000
地下五層停車場	坡道平面(大車位)	5	1,500,000	7,500,000
	坡道平面(小車位)	86	1,658,721	142,650,000
合計				

## 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 858,077,435 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

= 1,750,802,495 元 - 0 元

= 1,750,802,495 元

#### （三）平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{858,077,435 \text{ 元}}{1,750,802,495 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 49.01\%$$

### 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% + 49.01%

= 49.01%

### 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 858,077,435 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	85,435,249	11.2943%		96,913,999	96,913,999
2	林○欽	84,000,580	11.1047%		95,286,573	95,286,573
3	林○成	85,596,242	11.3156%		97,096,622	97,096,622
4	林○達	106,666,570	14.1010%		120,997,878	120,997,878
5	林江○桃	74,547,832	9.8550%		84,563,791	84,563,791
6	林○蓉	23,521,381	3.1095%		26,681,623	26,681,623
7	林○生	81,979,374	10.8375%		92,993,806	92,993,806
8	游○彬	144,416,105	19.0914%		163,819,296	163,819,296
9	游○全	58,451,326	7.7271%		66,304,620	66,304,620
10	游○美	11,829,818	1.5639%		13,419,227	13,419,227
合計		756,444,480	100.0000%		858,077,435	858,077,435

### 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

編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					合計 (m <sup>2</sup> )
	樓層別	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> )	
						陽台	雨遮	小計		
			1,420.82	/100000						
1	2F	B	14.27	1004	69.66	8.06	0.00	8.06	41.52	119.24
2	2F	C	10.30	725	53.21	2.85	0.00	2.85	29.93	85.99
3	2F	D	10.30	725	53.21	2.85	0.00	2.85	29.93	85.99
4	2F	E	15.07	1061	74.05	8.06	0.00	8.06	43.84	125.95
5	3F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
6	3F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
7	3F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
8	3F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
9	3F	E	15.33	1079	74.05	8.06	1.37	9.43	44.61	128.09
10	4F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
11	4F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
12	4F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
13	4F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
14	4F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
15	5F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
16	5F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
17	5F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
18	5F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
19	5F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
20	6F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
21	6F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
22	6F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
23	6F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
24	6F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
25	7F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
26	7F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
27	7F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
28	7F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
29	7F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
30	8F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
31	8F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
32	8F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
33	8F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
34	8F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
35	9F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02
36	9F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83
37	9F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13
38	9F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14
39	9F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55
40	10F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02

編號	分配單元代號		土地應有部分		主建物 (m <sup>2</sup> )	建物面積			共同使用 (大公)(m <sup>2</sup> )	合計 (m <sup>2</sup> )	
	樓層別	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍		附屬建物 (m <sup>2</sup> )					
						陽台	雨遮	小計			
			1,420.82	/100000							
41	10F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83	
42	10F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13	
43	10F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14	
44	10F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55	
45	11F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02	
46	11F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83	
47	11F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13	
48	11F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14	
49	11F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55	
50	12F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02	
51	12F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83	
52	12F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13	
53	12F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14	
54	12F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55	
55	13F	A	19.75	1390	89.14	11.79	6.62	18.41	57.47	165.02	
56	13F	B	14.82	1043	69.75	8.06	2.88	10.94	43.14	123.83	
57	13F	C	11.01	775	53.21	2.85	3.96	6.81	32.11	92.13	
58	13F	D	11.01	775	53.21	2.85	3.97	6.82	32.11	92.14	
59	13F	E	15.49	1090	74.05	8.06	2.33	10.39	45.11	129.55	
60	14F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
61	14F	B	16.35	1151	78.30	9.17	1.60	10.77	47.64	136.71	
62	14F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
63	14F	D	20.67	1455	97.14	14.94	0.53	15.47	60.21	172.82	
64	15F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
65	15F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
66	15F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
67	15F	D	21.34	1502	97.14	14.94	4.20	19.14	62.11	178.39	
68	16F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
69	16F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
70	16F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
71	16F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
72	17F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
73	17F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
74	17F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
75	17F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
76	18F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
77	18F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
78	18F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
79	18F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
80	19F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
81	19F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
82	19F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
83	19F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
84	20F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
85	20F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
86	20F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
87	20F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
88	21F	A	20.30	1429	92.16	11.79	6.62	18.41	59.09	169.66	
89	21F	B	17.01	1197	78.30	9.17	5.18	14.35	49.53	142.18	
90	21F	C	12.25	862	58.51	3.30	4.83	8.13	35.62	102.26	
91	21F	D	21.35	1503	97.14	14.94	4.20	19.14	62.18	178.46	
合計					99140	6,591.97	705.13	375.79	1,080.92	4,101.43	11,774.32

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	E
戶別	21F	21F-A	21F-B	21F-C	21F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		500,000	505,000	502,000	505,000	
總價(元)		24,658,725	20,928,740	14,793,400	26,618,298	
姓名		環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
戶別	20F	20F-A	20F-B	20F-C	20F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		495,000	500,000	498,000	500,000	
總價(元)		24,412,138	20,721,525	14,675,525	26,354,750	
姓名		游○彬	游○全	游○彬	游○全	
戶別	19F	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		491,000	495,000	493,000	495,000	
總價(元)		24,214,868	20,514,310	14,528,180	26,091,203	
姓名		環通建設股份有限公司	林○欽	林○欽	林○欽	
戶別	18F	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		486,000	491,000	488,000	491,000	
總價(元)		23,968,281	20,348,538	14,380,835	25,880,365	
姓名		林江○桃	林江○桃	林○欽	林○蓉	
戶別	17F	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		481,000	486,000	484,000	486,000	
總價(元)		23,721,693	20,141,322	14,262,960	25,616,817	
姓名		林○成	林○成	環通建設股份有限公司	林○成	
戶別	16F	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.98	
單價(元/坪)		477,000	481,000	479,000	481,000	
總價(元)		23,524,424	19,934,107	14,115,615	25,353,270	
姓名		林○達	林○達	林○達	林○達	
戶別	15F	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	
坪數(坪)		51.32	43.01	30.93	53.96	
單價(元/坪)		472,000	477,000	474,000	477,000	
總價(元)		23,277,836	19,768,335	13,968,270	25,132,892	
姓名		林○生	林○生	林○生	林○生	
戶別	14F	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	
坪數(坪)		51.32	41.35	30.93	52.28	
單價(元/坪)		467,000	472,000	470,000	472,000	
總價(元)		23,031,249	19,513,262	13,850,395	24,600,487	
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)		49.92	37.46	27.87	27.87	
單價(元/坪)		463,000	467,000	465,000	467,000	
總價(元)		22,185,779	17,086,970	12,402,527	12,454,458	
姓名		環通建設股份有限公司	游○全	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
戶別	12F	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	
單價(元/坪)		460,000	465,000	463,000	463,000	
總價(元)		22,042,027	17,013,792	12,349,182	12,347,782	
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
戶別	11F	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	
單價(元/坪)		458,000	463,000	460,000	460,000	
總價(元)		21,946,192	16,940,614	12,269,166	12,267,775	
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	

		A	B	C	D	E
戶別	10F	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		456,000	460,000	458,000	458,000	458,000
總價(元)		21,850,357	16,830,848	12,215,822	12,214,436	17,626,210
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	9F	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		452,000	458,000	456,000	456,000	456,000
總價(元)		21,658,687	16,757,670	12,162,478	12,161,098	17,549,240
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	8F	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		450,000	456,000	453,000	453,000	453,000
總價(元)		21,562,853	16,684,493	12,082,461	12,081,091	17,433,784
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	7F	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		447,000	451,000	451,000	451,000	451,000
總價(元)		21,419,100	16,501,549	12,029,117	12,027,753	17,356,814
姓名		環通建設股份有限公司	游○彬	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	6F	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		445,000	449,000	449,000	449,000	449,000
總價(元)		21,323,265	16,428,371	11,975,773	11,974,415	17,279,844
姓名		環通建設股份有限公司	游○美	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	5F	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		443,000	446,000	446,000	446,000	446,000
總價(元)		21,227,430	16,318,605	11,895,757	11,894,407	17,164,388
姓名		環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	4F	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	39.19
單價(元/坪)		440,000	442,000	444,000	444,000	444,000
總價(元)		21,083,678	16,172,250	11,842,412	11,841,069	17,087,418
姓名		環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	3F	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E
坪數(坪)		49.92	37.46	27.87	27.87	38.75
單價(元/坪)		443,000	442,000	446,000	446,000	446,000
總價(元)		21,344,350	16,172,250	11,895,757	11,894,407	17,097,666
姓名		環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司
戶別	2F	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E	
坪數(坪)		36.07	26.01	26.01	38.10	
單價(元/坪)		442,000	449,000	449,000	449,000	
總價(元)		15,942,940	11,678,490	11,678,490	17,106,900	
姓名		環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
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

地下一層	車位編號	86										
	車位形式	坡道式平面(大車位)										
	車位單價(元/部)	2,000,000										
	姓名	環通建設股份有限公司										
地下二層	車位編號	78	79	80	81	82	83	84	85			
	車位形式	坡道式平面(小車位)	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)			
	車位單價(元/部)	1,800,000	1,850,000	1,800,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000			
	姓名	游○彬	游○彬	游○彬	游○全	游○全	環通建設股份有限公司	林○欽	環通建設股份有限公司			
	車位編號	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	
	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)	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	1,850,000	1,850,000	
	姓名	林○欽	游○彬	游○彬	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	環通建設股份有限公司	中華民國/財政部國有財產署	游○彬	游○彬	
	地下三層	車位編號	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
		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(小車位)	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)
車位單價(元/部)		1,700,000	1,700,000	1,650,000	1,700,000	1,650,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	
姓名		林○蓉	游○彬	林○成	林○成	環通建設股份有限公司	林○欽	林○成	環通建設股份有限公司	林○生	林○生	
車位編號		48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	
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)	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	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,650,000	
姓名		林○欽	林○達	林○達	林○達	林○達	林○生	林江○桃	林江○桃	林○生	環通建設股份有限公司	
地下四層		車位編號	45	46	47							
		車位形式	坡道式平面(小車位)	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	1,550,000	1,600,000								
	姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司								
	車位編號	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	
	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)	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	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	
	姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
	車位編號	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
	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)	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	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,550,000		
姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司		
地下五層	車位編號	21	22	23	24							
	車位形式	坡道式平面(小車位)	坡道式平面(小車位)	坡道式平面(小車位)	坡道式平面(小車位)							
	車位單價(元/部)	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000							
	姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司							
	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(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)	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	
	姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	
	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(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)	坡道式平面(小車位)	
車位單價(元/部)	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,500,000		
姓名	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司	環通建設股份有限公司		



## 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>×1.79×0.3025×466,398 元/坪=11,616,971 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。

室內樓地板面積另加計附屬建物及共有部分加乘係數

=全案總銷售面積÷全案主建物樓地板面積

=11,774.32 m<sup>2</sup>÷6,591.97 m<sup>2</sup>

=1.79

### 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 91 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 34 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											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				實分配權利價值(元)C=A+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)		價值小計(元)B									
1	1	中華民國/財政部國有財產署	85,435,249	11.2943%	中華民國/財政部國有財產署	100,827,212	14F-A	23,031,249	全部	23,031,249	80,995,393	71	1,850,000	全部	1,850,000	7,400,000	88,395,393		12,431,819										
							14F-B	19,513,262	全部	19,513,262		72	1,850,000	全部	1,850,000														
							14F-C	13,850,395	全部	13,850,395		73	1,850,000	全部	1,850,000														
							14F-D	24,600,487	全部	24,600,487		75	1,850,000	全部	1,850,000														
							2	2	林○欽	84,000,580	11.1047%	林○欽	99,134,074	18F-C	14,380,835	全部				14,380,835	75,514,528	48	1,700,000	全部	1,700,000	7,100,000	82,614,528		16,519,546
														19F-B	20,514,310	全部				20,514,310		63	1,700,000	全部	1,700,000				
														19F-C	14,528,180	全部				14,528,180		68	1,850,000	全部	1,850,000				
														19F-D	26,091,203	全部				26,091,203		84	1,850,000	全部	1,850,000				
							3	3	林○成	85,596,242	11.3156%	林○成	101,017,210	17F-A	23,721,693	全部				23,721,693	69,479,832	60	1,650,000	全部	1,650,000	5,050,000	74,529,832		26,487,378
														17F-B	20,141,322	全部				20,141,322		61	1,700,000	全部	1,700,000				
17F-D	25,616,817	全部	25,616,817	64	1,700,000	全部								1,700,000															
4	4	林○達	106,666,570	14.1010%	林○達	125,883,555	16F-A	23,524,424	全部	23,524,424	82,927,416	49	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	89,727,416		36,156,139										
							16F-B	19,934,107	全部	19,934,107		50	1,700,000	全部	1,700,000														
							16F-C	14,115,615	全部	14,115,615		51	1,700,000	全部	1,700,000														
							16F-D	25,353,270	全部	25,353,270		52	1,700,000	全部	1,700,000														
5	5	林江○桃	74,547,832	9.8550%	林江○桃	87,978,325	18F-A	23,968,281	全部	23,968,281	44,316,819	53	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	47,716,819		40,261,506										
							18F-B	20,348,538	全部	20,348,538		54	1,700,000	全部	1,700,000														
6	6	林○蓉	23,521,381	3.1095%	林○蓉	27,758,979	18F-D	25,880,365	全部	25,880,365	25,880,365	58	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	27,580,365		178,614										
7	7	林○生	81,979,374	10.8375%	林○生	96,748,729	15F-A	23,277,836	全部	23,277,836	82,147,333	53	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	88,947,333		7,801,396										
							15F-B	19,768,335	全部	19,768,335		56	1,700,000	全部	1,700,000														
							15F-C	13,968,270	全部	13,968,270		66	1,700,000	全部	1,700,000														
							15F-D	25,132,892	全部	25,132,892		67	1,700,000	全部	1,700,000														
8	8	游○彬	144,416,105	19.0914%	游○彬	170,434,024	7F-B	16,501,549	全部	16,501,549	139,816,629					14,550,000	154,366,629		16,067,395										
							8F-B	16,684,493	全部	16,684,493																			
							9F-B	16,757,670	全部	16,757,670																			
							10F-B	16,830,848	全部	16,830,848																			
							11F-B	16,940,614	全部	16,940,614																			
							12F-B	17,013,792	全部	17,013,792																			
							20F-A	24,412,138	全部	24,412,138																			
							20F-C	14,675,525	全部	14,675,525																			
												59	1,700,000	全部	1,700,000														
												69	1,850,000	全部	1,850,000														
												70	1,850,000	全部	1,850,000														
												76	1,850,000	全部	1,850,000														
												77	1,850,000	全部	1,850,000														
												78	1,800,000	全部	1,800,000														
				79	1,850,000	全部	1,850,000																						
				80	1,800,000	全部	1,800,000																						
9	9	游○全	58,451,326	7.7271%	游○全	68,981,882	13F-B	17,086,970	全部	17,086,970	64,163,245				3,700,000	67,863,245		1,118,637											
							20F-B	20,721,525	全部	20,721,525																			
							20F-D	26,354,750	全部	26,354,750		81	1,850,000	全部					1,850,000										
				82	1,850,000	全部	1,850,000																						
10	10	游○美	11,829,818	1.5639%	游○美	13,961,071	6F-B	16,428,371	全部	16,428,371	16,428,371				-	16,428,371	2,467,300												
合計		10人	756,444,480	100.0000%		892,725,060				681,669,931	681,669,931			56,500,000	56,500,000	738,169,931	2,467,300	157,022,430											

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 858,077,435 元，分配 57 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	858,077,435	1	2F-B	15,942,940	全部	15,942,940	1	1	1,550,000	全部	1,550,000	1,012,632,564	154,555,129	0			
		2	2F-C	11,678,490	全部	11,678,490	2	2	1,550,000	全部	1,550,000						
		3	2F-D	11,678,490	全部	11,678,490	3	3	1,550,000	全部	1,550,000						
		4	2F-E	17,106,900	全部	17,106,900	4	4	1,550,000	全部	1,550,000						
		5	3F-A	21,344,350	全部	21,344,350	5	5	1,550,000	全部	1,550,000						
		6	3F-B	16,172,250	全部	16,172,250	6	6	1,550,000	全部	1,550,000						
		7	3F-C	11,895,757	全部	11,895,757	7	7	1,550,000	全部	1,550,000						
		8	3F-D	11,894,407	全部	11,894,407	8	8	1,550,000	全部	1,550,000						
		9	3F-E	17,097,666	全部	17,097,666	9	9	1,550,000	全部	1,550,000						
		10	4F-A	21,083,678	全部	21,083,678	10	10	1,500,000	全部	1,500,000						
		11	4F-B	16,172,250	全部	16,172,250	11	11	1,550,000	全部	1,550,000						
		12	4F-C	11,842,412	全部	11,842,412	12	12	1,550,000	全部	1,550,000						
		13	4F-D	11,841,069	全部	11,841,069	13	13	1,550,000	全部	1,550,000						
		14	4F-E	17,087,418	全部	17,087,418	14	14	1,550,000	全部	1,550,000						
		15	5F-A	21,227,430	全部	21,227,430	15	15	1,550,000	全部	1,550,000						
		16	5F-B	16,318,605	全部	16,318,605	16	16	1,550,000	全部	1,550,000						
		17	5F-C	11,895,757	全部	11,895,757	17	17	1,550,000	全部	1,550,000						
		18	5F-D	11,894,407	全部	11,894,407	18	18	1,550,000	全部	1,550,000						
		19	5F-E	17,164,388	全部	17,164,388	19	19	1,550,000	全部	1,550,000						
		20	6F-A	21,323,265	全部	21,323,265	20	20	1,550,000	全部	1,550,000						
		21	6F-C	11,975,773	全部	11,975,773	21	21	1,500,000	全部	1,500,000						
		22	6F-D	11,974,415	全部	11,974,415	22	22	1,500,000	全部	1,500,000						
		23	6F-E	17,279,844	全部	17,279,844	23	23	1,500,000	全部	1,500,000						
		24	7F-A	21,419,100	全部	21,419,100	24	24	1,500,000	全部	1,500,000						
		25	7F-C	12,029,117	全部	12,029,117	25	25	1,600,000	全部	1,600,000						
		26	7F-D	12,027,753	全部	12,027,753	26	26	1,600,000	全部	1,600,000						
		27	7F-E	17,356,814	全部	17,356,814	27	27	1,600,000	全部	1,600,000						
		28	8F-A	21,562,853	全部	21,562,853	28	28	1,600,000	全部	1,600,000						
		29	8F-C	12,082,461	全部	12,082,461	29	29	1,600,000	全部	1,600,000						
		30	8F-D	12,081,091	全部	12,081,091	30	30	1,600,000	全部	1,600,000						
		31	8F-E	17,433,784	全部	17,433,784	31	31	1,600,000	全部	1,600,000						
		32	9F-A	21,658,687	全部	21,658,687	32	32	1,600,000	全部	1,600,000						
		33	9F-C	12,162,478	全部	12,162,478	33	33	1,600,000	全部	1,600,000						
		34	9F-D	12,161,098	全部	12,161,098	34	34	1,550,000	全部	1,550,000						
		35	9F-E	17,549,240	全部	17,549,240	35	35	1,600,000	全部	1,600,000						
		36	10F-A	21,850,357	全部	21,850,357	36	36	1,600,000	全部	1,600,000						
		37	10F-C	12,215,822	全部	12,215,822	37	37	1,600,000	全部	1,600,000						
		38	10F-D	12,214,436	全部	12,214,436	38	38	1,600,000	全部	1,600,000						
		39	10F-E	17,626,210	全部	17,626,210	39	39	1,600,000	全部	1,600,000						
		40	11F-A	21,946,192	全部	21,946,192	40	40	1,600,000	全部	1,600,000						
		41	11F-C	12,269,166	全部	12,269,166	41	41	1,600,000	全部	1,600,000						
		42	11F-D	12,267,775	全部	12,267,775	42	42	1,600,000	全部	1,600,000						
		43	11F-E	17,703,181	全部	17,703,181	43	43	1,600,000	全部	1,600,000						
		44	12F-A	22,042,027	全部	22,042,027	44	44	1,600,000	全部	1,600,000						
		45	12F-C	12,349,182	全部	12,349,182	45	45	1,550,000	全部	1,550,000						
		46	12F-D	12,347,782	全部	12,347,782	46	46	1,550,000	全部	1,550,000						
		47	12F-E	17,818,636	全部	17,818,636	47	47	1,600,000	全部	1,600,000						
		48	13F-A	22,185,779	全部	22,185,779	48	57	1,650,000	全部	1,650,000						
		49	13F-C	12,402,527	全部	12,402,527	49	62	1,650,000	全部	1,650,000						
		50	13F-D	12,454,458	全部	12,454,458	50	65	1,700,000	全部	1,700,000						
		51	13F-E	17,895,606	全部	17,895,606	51	74	1,850,000	全部	1,850,000						
		52	17F-C	14,262,960	全部	14,262,960	52	83	1,850,000	全部	1,850,000						
		53	19F-A	24,214,868	全部	24,214,868	53	85	1,850,000	全部	1,850,000						
		54	21F-A	24,658,725	全部	24,658,725	54	86	2,000,000	全部	2,000,000						
		55	21F-B	20,928,740	全部	20,928,740											
		56	21F-C	14,793,400	全部	14,793,400											
		57	21F-D	26,618,298	全部	26,618,298											
合計	858,077,435		57戶	926,482,564		926,482,564	54位	86,150,000		86,150,000	1,012,632,564	154,555,129	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整理為一筆地號，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	更新後整理暫編地號	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

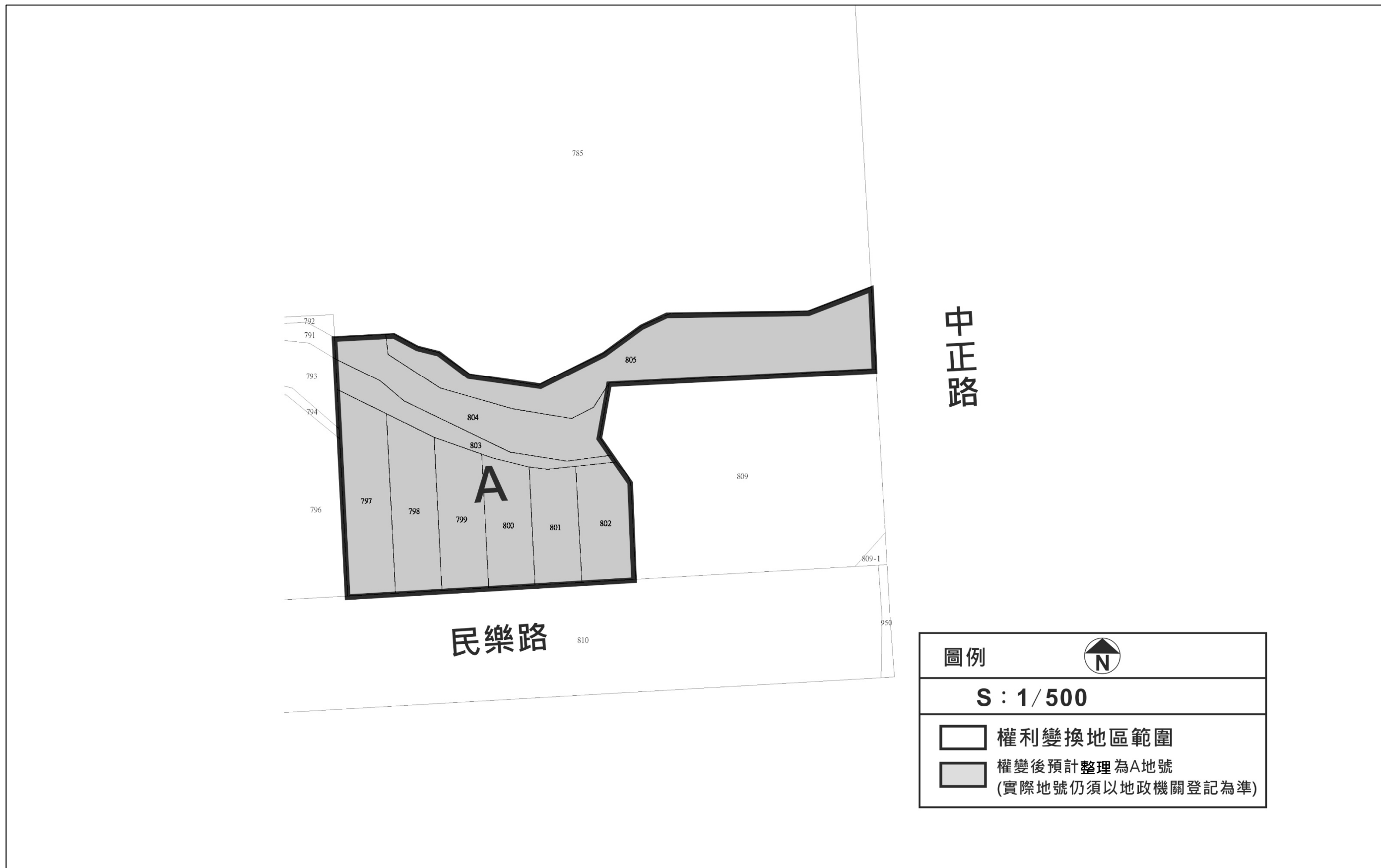


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

## 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○成	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	4937/100000		
						0002	林○生	1/5				林○欽	279/6250		
						0003	林○達	2/5				林○成	4159/100000		
						0004	林○欽	1/5				林○達	5031/100000		
2	中和區	民樂段	-	798	137.13	0001	林○欽	2/5				林江○桃	1323/50000		
						0003	林○欽	3/10				林○蓉	1513/100000		
						0004	林○蓉	3/10				林○生	503/10000		
3	中和區	民樂段	-	799	119.00	0001	林江○桃	1/1				游○彬	8629/100000		
4	中和區	民樂段	-	800	103.59	0001	林○生	1/1				游○全	3763/100000		
5	中和區	民樂段	-	801	96.08	0001	林○達	1/1				游○美	1043/100000		
6	中和區	民樂段	-	802	110.18	0001	林○成	1/1				環通建設股份有限公司	11757/20000	(實施者)	
7	中和區	民樂段	-	803	84.03	0001	林○成	1/6							
						0002	林○生	1/6							
						0003	林○達	1/6							
						0004	林江○桃	1/6							
						0005	林○欽	1/6							
						0007	林○蓉	1/12							
0008	林○欽	1/12													
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○美	551/10000							
						0004	游○彬	67265/100000							
						0005	游○全	27225/100000							



表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形															所有權部		備註			
項目			標示部										所有權部		備註					
序號	分配單元代號		權利種類	建物坐落				層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )			共用部分面積 (大公、小公及車公) 7,025.89 (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	備註	
	樓層	戶別		主建物分擔 基地權利範圍 /100000	車位分擔基地權利範圍		車位編號			/100000	陽台	雨遮	小計	主建物分擔 權利範圍	車位分擔 權利範圍					合計
1	2F	B	所有權	1004	地下五層	1	10	二	69.66	8.06	0.00	8.06	591	484	1075	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
2	2F	C	所有權	725	地下五層	2	10	二	53.21	2.85	0.00	2.85	426	484	910	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
3	2F	D	所有權	725	地下五層	3	10	二	53.21	2.85	0.00	2.85	426	484	910	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
4	2F	E	所有權	1061	地下五層	4	10	二	74.05	8.06	0.00	8.06	624	484	1108	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
5	3F	A	所有權	1390	地下五層	5	10	三	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
6	3F	B	所有權	1043	地下五層	6	10	三	69.75	8.06	2.88	10.94	614	484	1098	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
7	3F	C	所有權	775	地下五層	7	10	三	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
8	3F	D	所有權	775	地下五層	8	10	三	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
9	3F	E	所有權	1079	地下五層	9	10	三	74.05	8.06	1.37	9.43	635	484	1119	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
10	4F	A	所有權	1390	地下五層	10	10	四	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
11	4F	B	所有權	1043	地下五層	11	10	四	69.75	8.06	2.88	10.94	614	484	1098	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
12	4F	C	所有權	775	地下五層	12	10	四	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
13	4F	D	所有權	775	地下五層	13	10	四	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
14	4F	E	所有權	1090	地下五層	14	10	四	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
15	5F	A	所有權	1390	地下五層	15	10	五	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
16	5F	B	所有權	1043	地下五層	16	10	五	69.75	8.06	2.88	10.94	614	484	1098	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
17	5F	C	所有權	775	地下五層	17	10	五	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
18	5F	D	所有權	775	地下五層	18	10	五	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
19	5F	E	所有權	1090	地下五層	19	10	五	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
20	6F	A	所有權	1390	地下五層	20	10	六	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
21	6F	B	所有權	1043		-	-	六	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○美	全部			
22	6F	C	所有權	775	地下五層	21	10	六	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
23	6F	D	所有權	775	地下五層	22	10	六	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
24	6F	E	所有權	1090	地下五層	23	10	六	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
25	7F	A	所有權	1390	地下五層	24	10	七	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
26	7F	B	所有權	1043		-	-	七	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
27	7F	C	所有權	775	地下四層	25	10	七	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
28	7F	D	所有權	775	地下四層	26	10	七	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
29	7F	E	所有權	1090	地下四層	27	10	七	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
30	8F	A	所有權	1390	地下四層	28	10	八	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
31	8F	B	所有權	1043		-	-	八	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
32	8F	C	所有權	775	地下四層	29	10	八	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
33	8F	D	所有權	775	地下四層	30	10	八	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
34	8F	E	所有權	1090	地下四層	31	10	八	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
35	9F	A	所有權	1390	地下四層	32	10	九	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
36	9F	B	所有權	1043		-	-	九	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
37	9F	C	所有權	775	地下四層	33	10	九	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
38	9F	D	所有權	775	地下四層	34	10	九	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
39	9F	E	所有權	1090	地下四層	35	10	九	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
40	10F	A	所有權	1390	地下四層	36	10	十	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
41	10F	B	所有權	1043		-	-	十	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
42	10F	C	所有權	775	地下四層	37	10	十	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
43	10F	D	所有權	775	地下四層	38	10	十	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
44	10F	E	所有權	1090	地下四層	39	10	十	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
45	11F	A	所有權	1390	地下四層	40	10	十一	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
46	11F	B	所有權	1043		-	-	十一	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
47	11F	C	所有權	775	地下四層	41	10	十一	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
48	11F	D	所有權	775	地下四層	42	10	十一	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
49	11F	E	所有權	1090	地下四層	43	10	十一	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
50	12F	A	所有權	1390	地下四層	44	10	十二	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
51	12F	B	所有權	1043		-	-	十二	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○彬	全部			
52	12F	C	所有權	775	地下四層	45	10	十二	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
53	12F	D	所有權	775	地下四層	46	10	十二	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
54	12F	E	所有權	1090	地下四層	47	10	十二	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
55	13F	A	所有權	1390	地下三層	57	10	十三	89.14	11.79	6.62	18.41	818	484	1302	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
56	13F	B	所有權	1043		-	-	十三	69.75	8.06	2.88	10.94	614	-	614	游○全	全部			
57	13F	C	所有權	775	地下三層	62	10	十三	53.21	2.85	3.96	6.81	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
58	13F	D	所有權	775	地下三層	65	10	十三	53.21	2.85	3.97	6.82	457	484	941	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		
59	13F	E	所有權	1090	地下二層	74	10	十三	74.05	8.06	2.33	10.39	642	484	1126	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)		

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 (㎡)	附屬建物(㎡)			共用部分面積(大公、小公及車公) 7,025.89(㎡)			所有權人/管理者	權利 範圍	他項權利部/ 其他登記 事項	備註
	樓層	戶別	權利種類	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	車位分擔 權利範圍	合計	/100000				
					車位編號	/100000													
60	14F	A	所有權	1429	地下二層	71	10	十四	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	中華民國/財政部國有財產署	全部		
61	14F	B	所有權	1151	地下二層	72	10	十四	78.30	9.17	1.60	10.77	678	484	1162	中華民國/財政部國有財產署	全部		
62	14F	C	所有權	862	地下二層	73	10	十四	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	中華民國/財政部國有財產署	全部		
63	14F	D	所有權	1455	地下二層	75	10	十四	97.14	14.94	0.53	15.47	857	484	1341	中華民國/財政部國有財產署	全部		
64	15F	A	所有權	1429	地下三層	53	10	十五	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	林○生	全部		
65	15F	B	所有權	1197	地下三層	56	10	十五	78.30	9.17	5.18	14.35	705	484	1189	林○生	全部		
66	15F	C	所有權	862	地下三層	66	10	十五	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	林○生	全部		
67	15F	D	所有權	1502	地下三層	67	10	十五	97.14	14.94	4.20	19.14	884	484	1368	林○生	全部		
68	16F	A	所有權	1429	地下三層	49	10	十六	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	林○達	全部		
69	16F	B	所有權	1197	地下三層	50	10	十六	78.30	9.17	5.18	14.35	705	484	1189	林○達	全部		
70	16F	C	所有權	862	地下三層	51	10	十六	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	林○達	全部		
71	16F	D	所有權	1503	地下三層	52	10	十六	97.14	14.94	4.20	19.14	885	484	1369	林○達	全部		
72	17F	A	所有權	1429	地下三層	60	10	十七	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	林○成	全部		
73	17F	B	所有權	1197	地下三層	61	10	十七	78.30	9.17	5.18	14.35	705	484	1189	林○成	全部		
74	17F	C	所有權	862	地下二層	83	10	十七	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
75	17F	D	所有權	1503	地下三層	64	10	十七	97.14	14.94	4.20	19.14	885	484	1369	林○成	全部		
76	18F	A	所有權	1429	地下三層	53	10	十八	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	林江○桃	全部		
77	18F	B	所有權	1197	地下三層	54	10	十八	78.30	9.17	5.18	14.35	705	484	1189	林江○桃	全部		
78	18F	C	所有權	862	地下三層	48	10	十八	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	林○欽	全部		
79	18F	D	所有權	1503	地下三層	58	10	十八	97.14	14.94	4.20	19.14	885	484	1369	林○蓉	全部		
80	19F	A	所有權	1429	地下二層	85	10	十九	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
81	19F	B	所有權	1197	地下三層	63	10	十九	78.30	9.17	5.18	14.35	705	484	1189	林○欽	全部		
82	19F	C	所有權	862	地下二層	68	10	十九	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	991	林○欽	全部		
83	19F	D	所有權	1503	地下二層	84	10	十九	97.14	14.94	4.20	19.14	885	484	1369	林○欽	全部		
84	20F	A	所有權	1429		-	-	二十	92.16	11.79	6.62	18.41	841	-	841	游○彬	全部		
85	20F	B	所有權	1197		-	-	二十	78.30	9.17	5.18	14.35	705	-	705	游○全	全部		
86	20F	C	所有權	862	地下三層	59	10	二十	58.51	3.30	4.83	8.13	507	484	4379	游○彬	全部		
					地下二層	69	10							484					
					地下二層	70	10							484					
					地下二層	76	10							484					
					地下二層	77	10							484					
					地下二層	78	10							484					
					地下二層	79	10							484					
					地下二層	80	10							484					
87	20F	D	所有權	1503	地下二層	81	10	二十	97.14	14.94	4.20	19.14	885	484	1853	游○全	全部		
					地下二層	82	10							484					
88	21F	A	所有權	1429	地下一層	86	10	二十一	92.16	11.79	6.62	18.41	841	484	1325	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
89	21F	B	所有權	1197		-	-	二十一	78.30	9.17	5.18	14.35	705	-	705	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
90	21F	C	所有權	862		-	-	二十一	58.51	3.30	4.83	8.13	507	-	507	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
91	21F	D	所有權	1503		-	-	二十一	97.14	14.94	4.20	19.14	885	-	885	環通建設股份有限公司	全部	(實施者)	
合計				99140			860		6,591.97	705.13	375.79	1,080.92	58376	41624	100000				

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 108 年 6 月事業計畫及權利變換計畫核定公告、109 年 2 月至 111 年 8 月為工程施工期間、112 年 11 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	108	108	108	108	108	108	108	109	109		111	111	111	111	111	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	
		月	6	7	8	9	10	11	12	1	2	→	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		月數	1	2	3	4	5	6	7	8	9		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
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	31									◎	→	◎															
8	申請使用執照	2												◎	◎													
9	送水送電	1													◎													
10	申請測量	1														◎												
11	釐正圖冊	2															◎	◎										
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

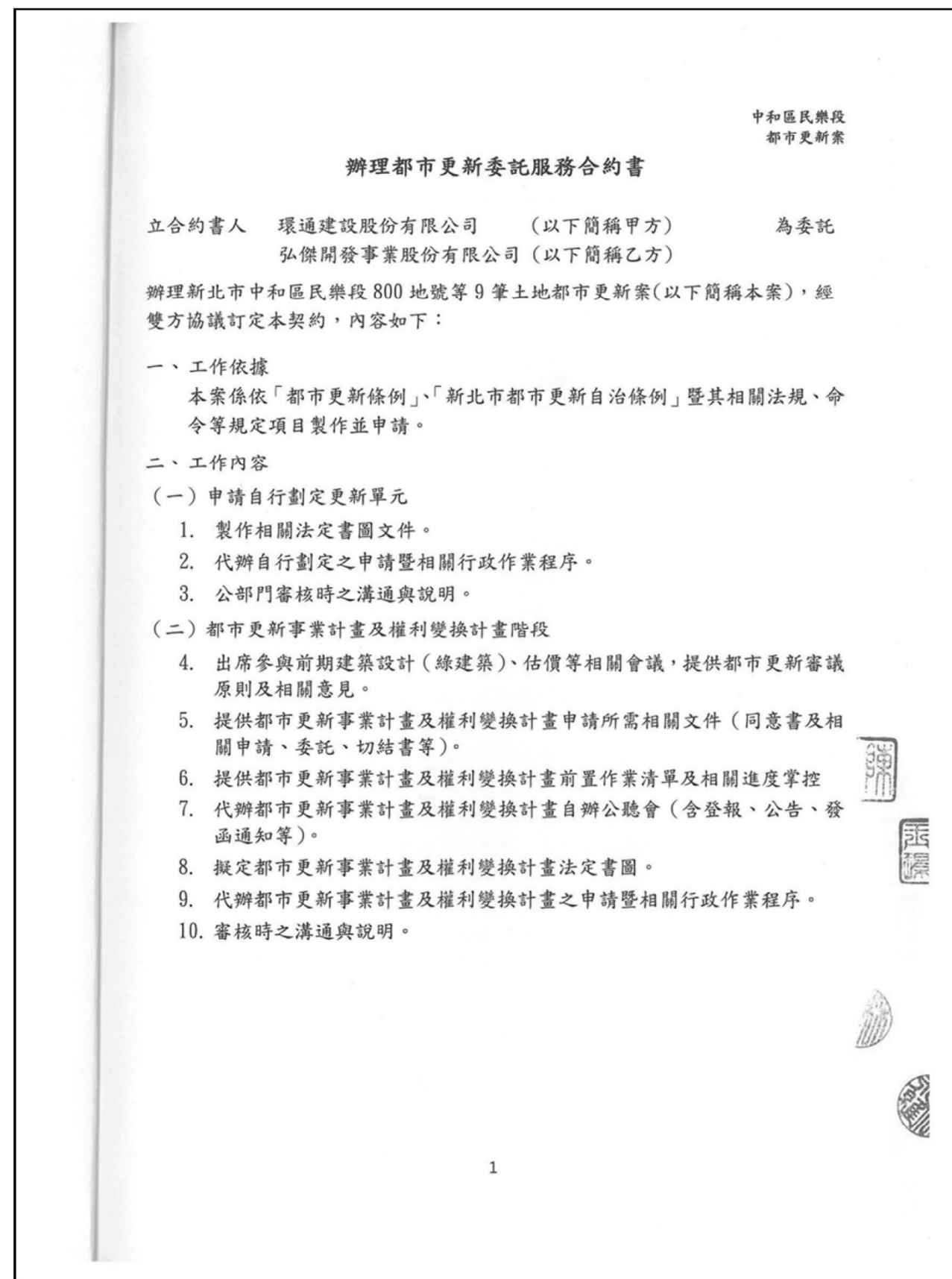
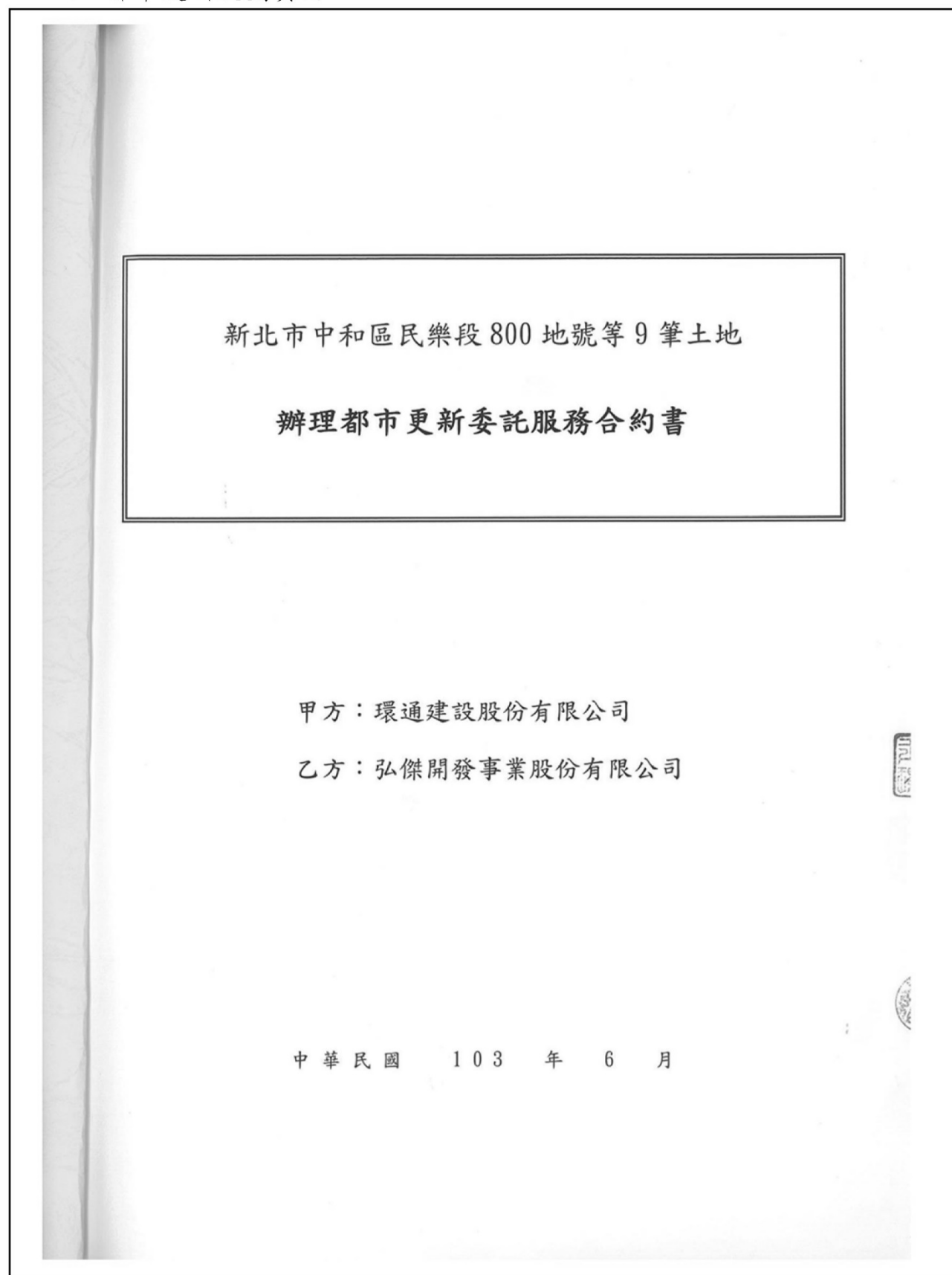
### 二、權利變換結果登記

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、各式委託合約

1、都市更新規劃費用



中和區民樂段  
都市更新案

三、工作費用：

(一) 本案服務價金共計新台幣肆佰伍拾萬元整(含稅)，甲方依實際執行階段付款：

階段	期別	付款期程	期款金額(萬元)
申請自行劃定更新單元及 都市更新事業計畫	第 1 期	簽約	60
	第 2 期	申請自行劃定更新單元及事業計畫掛號	50
	第 3 期	事業計畫公展	50
	第 4 期	都市更新小組審議完成	50
	第 5 期	都市更新審議會審議完成	50
	第 6 期	事業計畫核定公告	60
都市更新 權利變換計畫	第 7 期	權利變換計畫公聽會	30
	第 8 期	權利變換計畫掛號	20
	第 9 期	權利變換計畫公展	20
	第 10 期	都市更新小組審議完成	20
	第 11 期	都市更新審議會審議完成	20
	第 12 期	權利變換計畫核定公告	20
合計			450

(二) 本案服務費用不包含：

1. 辦理都市更新應繳納予新北市政府之報核及審議規費；行政規費(如申請建物套繪圖、使用分區證明、地籍圖、土地及建物登記謄本等)；各項會議之場地茶水費、專家學者出席費；辦理都市更新過程中應提供主管機關審議及提供予相關權利人之各類文件(如公函、公告、通知、簡報資料、各階段報告書(光碟)等)之印刷(製作)費及郵寄費。
2. 三家估價師、建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)及相關專業技師業務費用一如綠建築顧問費用、景觀技師業務費用、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、其他專業技師服務費用(如鄰房土木鑑定、地質鑽探等)、代書業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)。
3. 銀行信託、建築經理相關費用。
4. 申請都市更新事業概要、容積移轉、都市計畫變更費用。
5. 更新各階段核定後，如甲方欲再辦理變更或因都市更新法令修正而須新增服務項目之服務費用，視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

中和區民樂段  
都市更新案

四、付款辦法：

- (一) 甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款當月月底電匯服務價金至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。
- (二) 乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1000993)

五、合約變更與執行：

- (一) 合約自簽約之日起開始生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。
- (二) 本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。
- (三) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。
- (四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 7 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

六、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

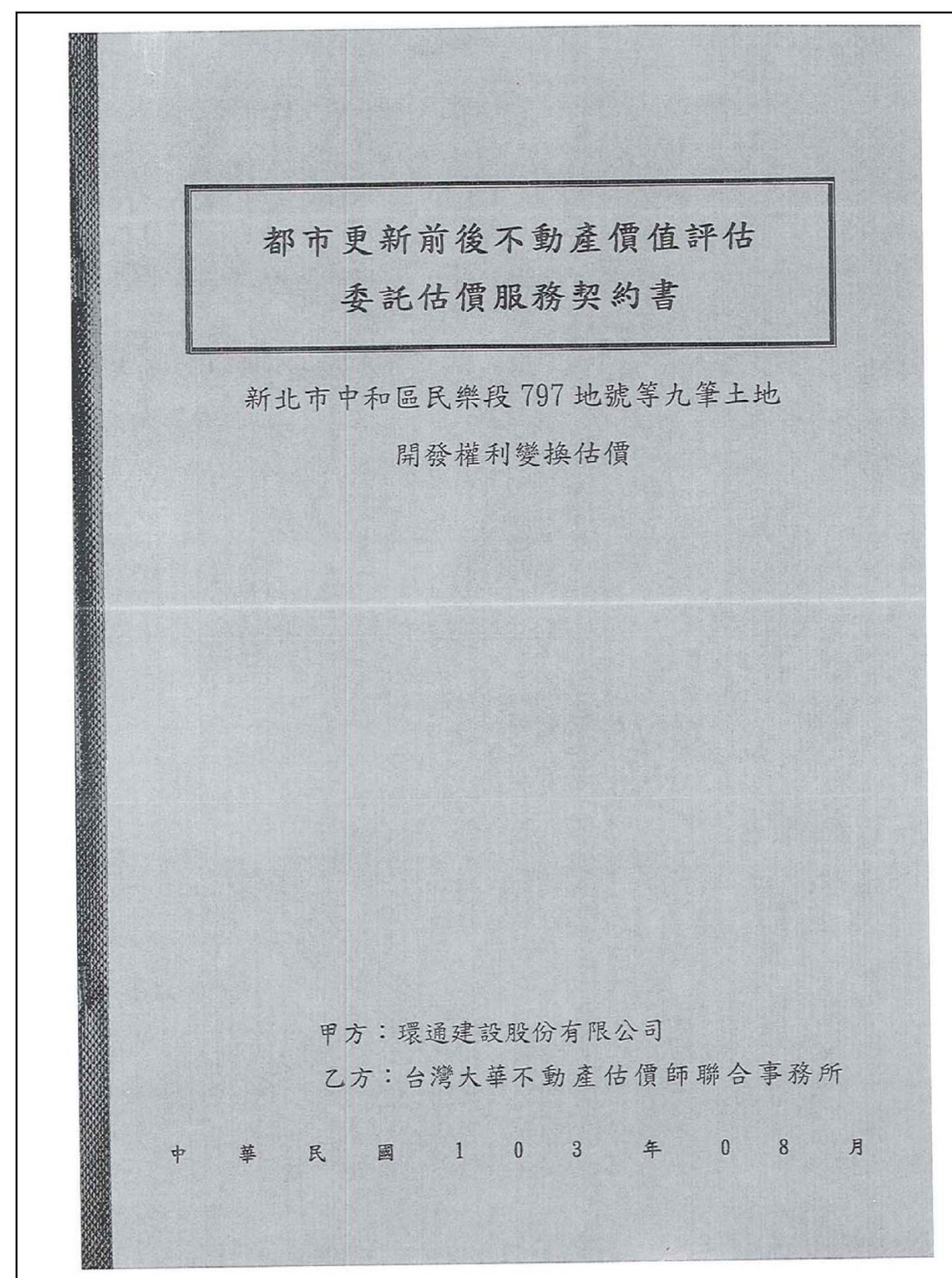
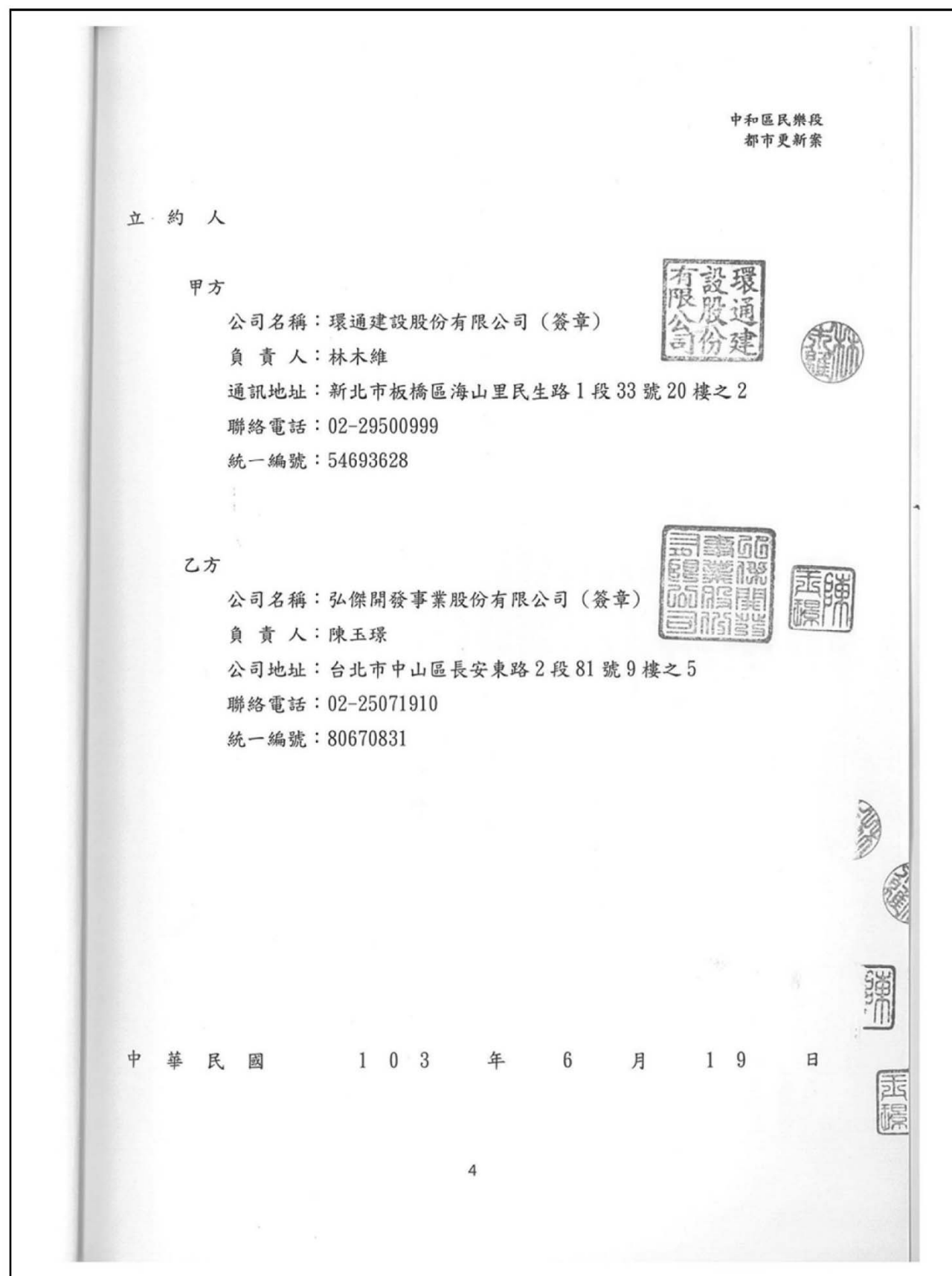
八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。

九、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供甲方 1 套報告書圖、1 份電腦資料光碟。

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

2、三家不動產估價合約





台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

### 都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司 (即委託人)

乙方：台灣大華不動產估價師聯合事務所 (即受託人)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

**第一條：委託案名稱**

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

**第二條：估價標的**

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。  
以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

**第三條：估價目的**

都市更新前後不動產價值評估參考。

**第四條：估價服務內容**

- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

**第五條：價格日期**

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

**第六條：價格種類及估價條件**

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



台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

**第七條：估價時程**

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

**第八條 估價服務費**

共計新台幣肆拾萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 120,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 60,000 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 60,000 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 80,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 80,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣壹仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本三份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。





台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

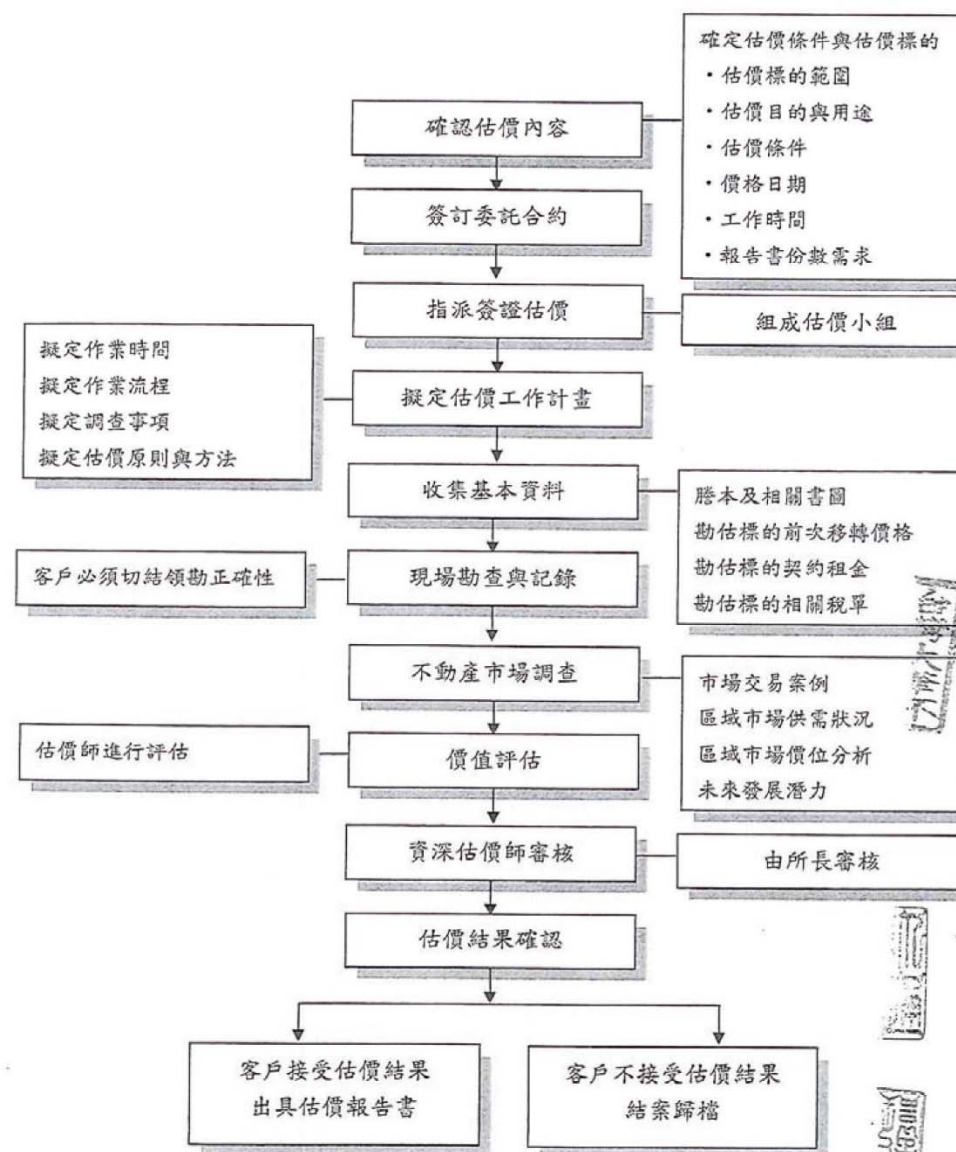
本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。



台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

附圖：

一、委託不動產估價作業流程





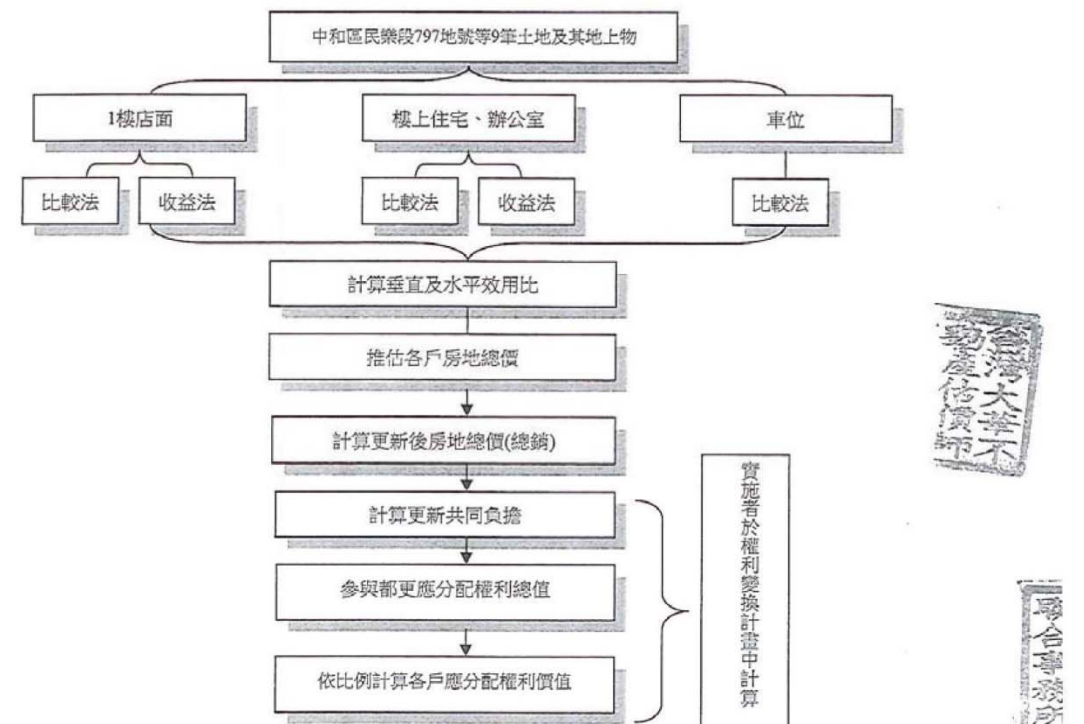
台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

二、更新前估價作業流程



台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

三、更新後估價作業流程





台灣大華不動產估價師聯合事務所  
Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：台灣大華不動產估價師聯合事務所

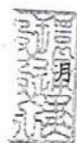
統 編：21712672

負責人：張義權

聯絡人：田懷親

通訊處：台北市大安區大安路一段 249 號 4 樓

電 話：02-27002468



中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

7

都市更新前後不動產價值評估  
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地  
開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所

中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司 (即委託人)

乙方：宏邦不動產估價師聯合事務所 (即受託人)

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下

第一條：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。  
以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條：估價服務內容

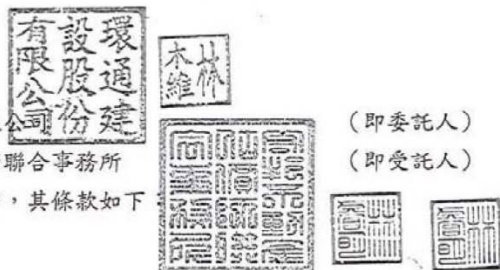
- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會議之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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



第七條：估價時程

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費千分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得終止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

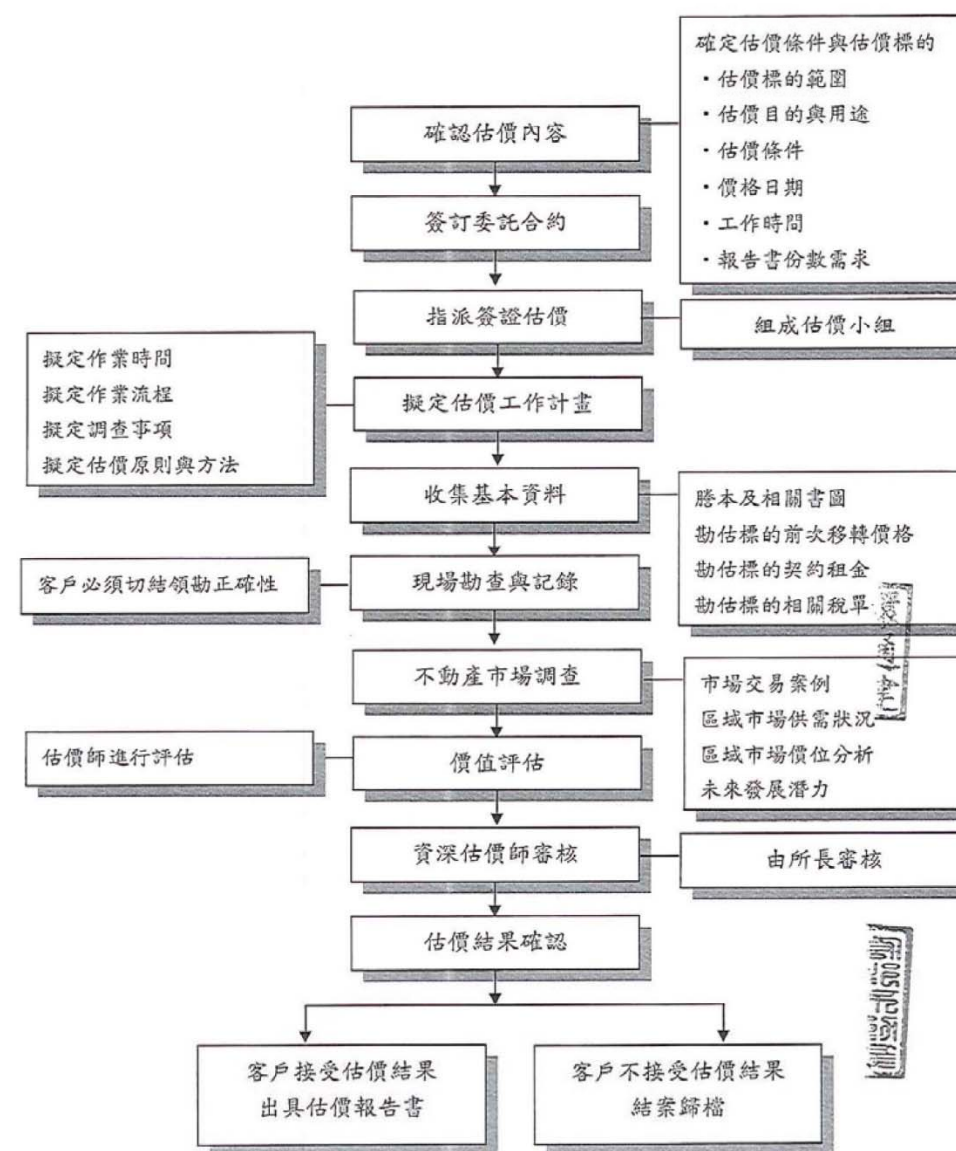
關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十四條：契約份數

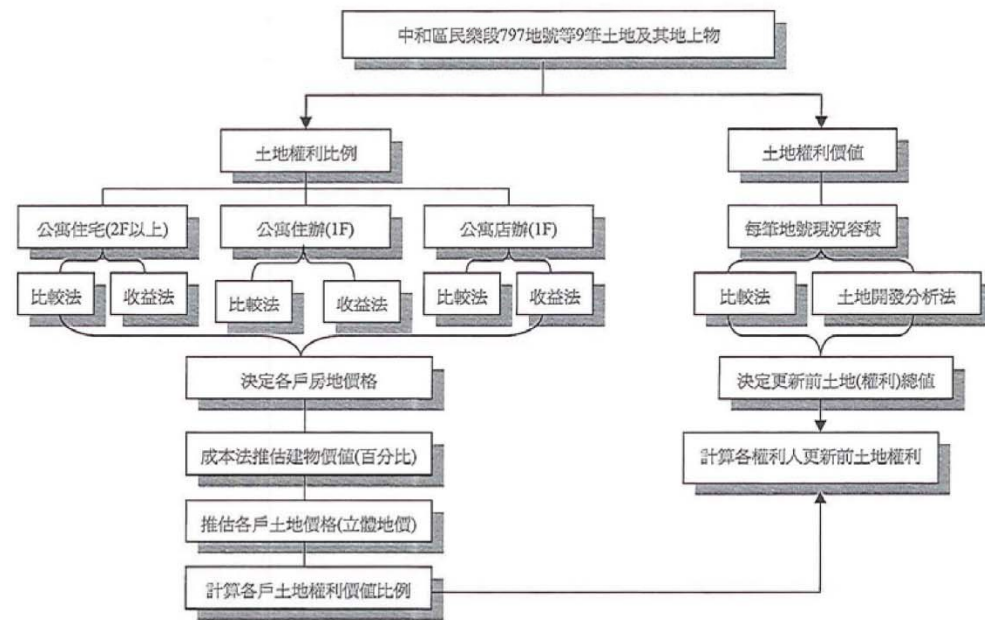
本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

附圖：

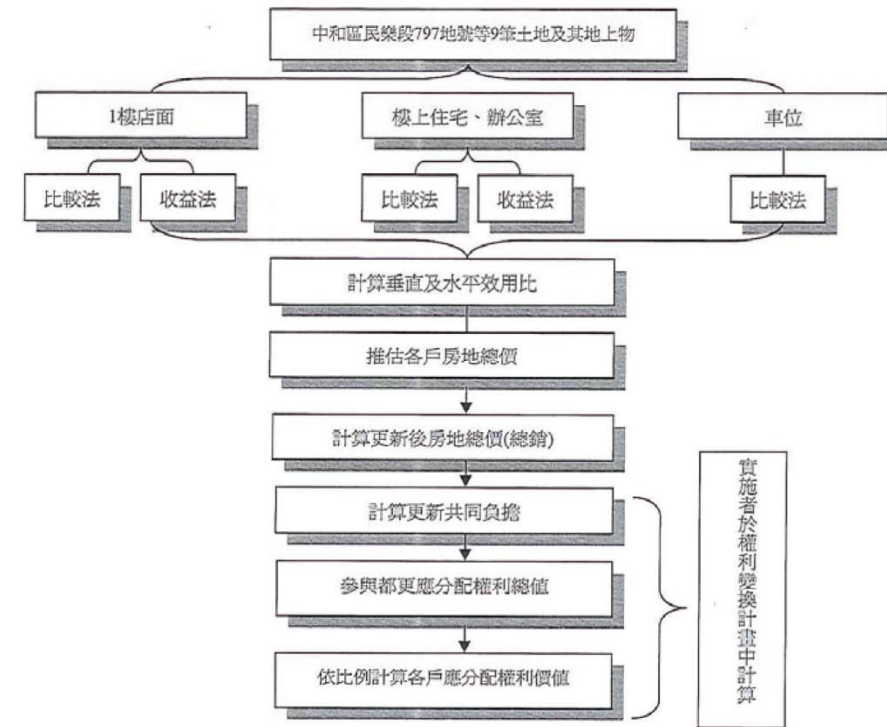
一、委託不動產估價作業流程



二、更新前估價作業流程



三、更新後估價作業流程



立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：宏邦不動產估價師聯合事務所

統 編：98758014

負責人：林睿明

聯絡人：陳惟良

通訊處：台北市信義區忠孝東路五段 508 號 20 樓之 1

電 話：02-23466577



中 華 民 國 1 0 3 年 0 8 月

7

都市更新前後不動產價值評估  
委託估價服務契約書

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地

開發權利變換估價

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：飛騰不動產估價師事務所

中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月

飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

都市更新前後不動產價值評估委託估價服務契約書

立契約人：

甲方：環通建設股份有限公司

乙方：飛騰不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，



(即委託人)

(即受託人)

第一條：委託案名稱

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其上建築物更新單元更新前後不動產權利價值估價。

第二條：估價標的

新北市中和區民樂段 797 地號等九筆土地及其地上建築物之更新單元，土地面積 1,420.82 平方公尺 (429.80 坪)，更新前建物 30 筆，更新後建物約 86 筆。以下土地及建物所有權人若有更改，以申請辦理時之地政機關核發土地及建物登記謄本為準。

第三條：估價目的

都市更新前後不動產價值評估參考。

第四條：估價服務內容

- 一、更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
- 二、更新後各建築單元之權利價值。
- 三、依內政部訂定之不動產估價技術規則製作估價報告書。
- 四、針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、所有權人、實施者簡報說明，並配合本案權利變換計畫說明會、公聽會、估價協調會及相關審議會之列席說明。
- 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第五條：價格日期

以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

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

飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

第七條：估價時程

- 一、自估價原則確定後，10 個工作天交付評估都市更新前不動產價值明細表與甲方。
- 二、自甲方提供更新後建築平面圖，10 個工作天交付評估都市更新後不動產價值明細表與甲方。
- 三、經甲方同意後 10 個工作天製作不動產估價報告書與甲方。

第八條 估價服務費

共計新台幣參拾伍萬元整 (規費另計) (以上費用含 10% 所得稅扣繳)

一、付款時程，詳如下表：

工作項目	付款比例	付款金額
雙方簽約完成	百分之三十	新台幣 105,000 元
乙方提供更新前評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
乙方提供更新後評估數值電子檔	百分之十五	新台幣 52,500 元
出具正式估價報告書	百分之二十	新台幣 70,000 元
權利變換計畫書審議通過並取得台北市政府公告實施函	百分之二十	新台幣 70,000 元
若涉及海砂屋之估價，則另加		新台幣 100,000 元
若增加標的作容積移轉之估價，則另加		新台幣 100,000 元
其他		追加款依個案訂之
若乙方經選定為領銜估價師，則另加		新台幣 200,000 元

二、甲方非因主管機關審議而追加報告書之份數，每本需支付行政作業費新台幣貳仟元整，作業時間為甲方通知乙方之次日起五個工作天內。

三、甲方於乙方出具正式報告書後，非因主管機關審議結果針對估價作業所產生之數值變動試算及文字內容變更，每次需支付估價師作業費新台幣貳萬元整，其作業時間自甲方通知乙方之次日起七個工作日內。提交之報告書份數以正本一份、副本二份為基準，超過基準份數，則以第二項收費標準計之。

四、將來評估內容若有涉及申請海砂屋容積獎勵，甲方應於乙方交付更新前評估數



飛騰不動產估價師事務所  
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

值電子檔時，需多加給付新台幣壹拾萬元整。



飛騰不動產估價師事務所  
台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

第九條：估價報告

- 一、乙方應依甲方通知出具不動產估價報告書正本一份，副本三份，後續則視審議實際需求而定。
- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方或政府主管機關因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函通知乙方，要求乙方進行報告書修正。
- 三、報告書修正方式，估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期及修改日期；估價條件未大幅變動，乙方仍應以主管機關要求出具之報告書形式執行。

第十條：雙方義務

- 一、甲方應配合乙方執行進度，指派專人負責，提供估價所需之相關資料及電子檔案，並配合乙方進行現場勘察及說明作業等相關活動。
- 二、乙方如未依本委託書條件所載明期限完成各項工作，如有特殊原因者，乙方應於完成期限前說明原因，函請甲方書面同意展期，否則每餘一日應罰款委託服務費千分之一，最高以總服務費百分之十為上限，其金額甲方得在乙方未領款項內扣除，如有不足，得向乙方追繳之。如逾期超過三十日以上時，甲方得止合約，乙方不得異議。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估共力求估價結果之公正客觀。

第十一條：本委託之終止

- 一、本委託書簽訂後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意終止之。
- 二、非因可規則於乙方之事由中途終止本委託時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

第十二條：本委託如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用及公平由雙方協議辦理之。

第十三條：爭訟法院

關於本約之解釋、履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

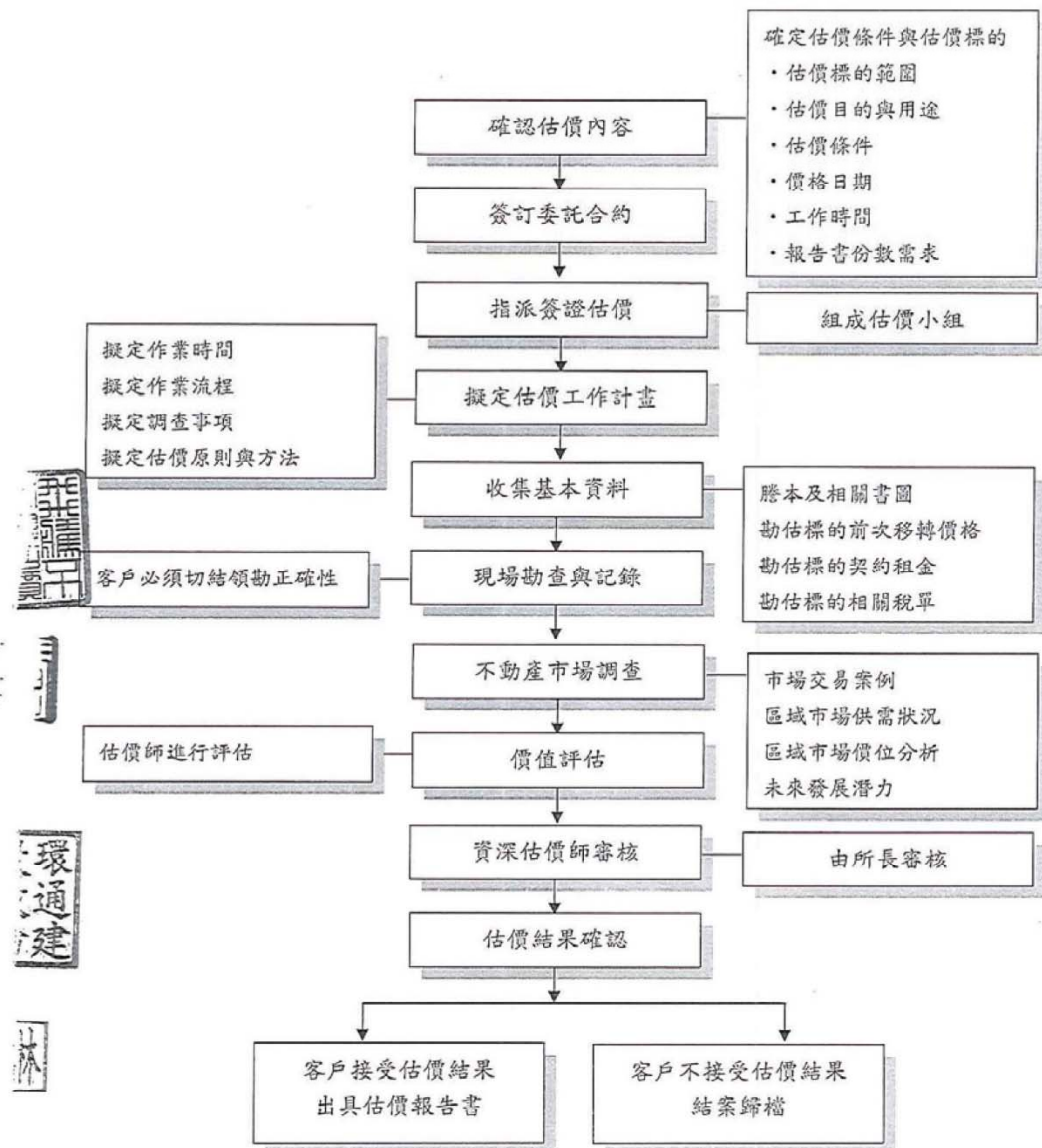
第十四條：契約份數

本契約一式二份，甲乙雙方各執乙份為憑，印花稅各自負擔，自簽約日起生效。

飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段95號5樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

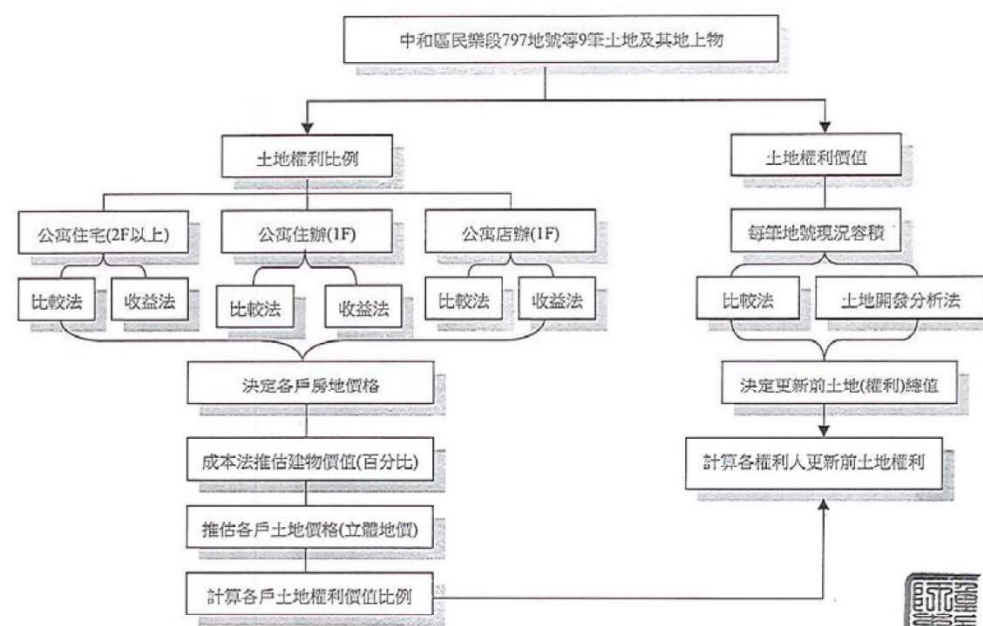
附圖：

一、委託不動產估價作業流程



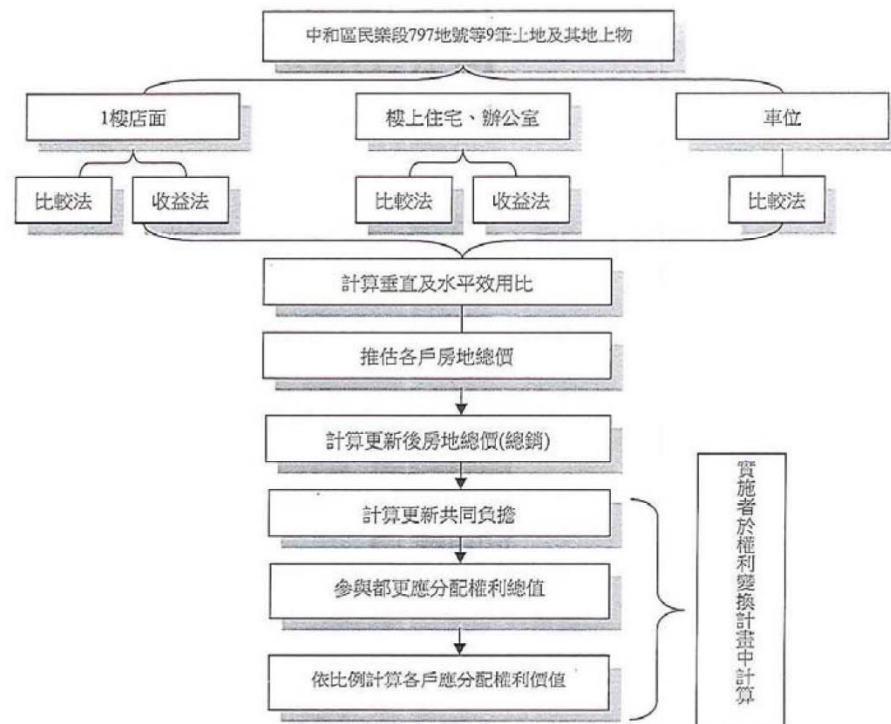
飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段95號5樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

二、更新前估價作業流程



飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

三、更新後估價作業流程



環通建設股份有限公司  
 林

飛騰不動產估價師事務所  
 台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓  
 電話：(02) 2371-0292 傳真：(02) 2371-3350

立契約書人

甲 方：環通建設股份有限公司

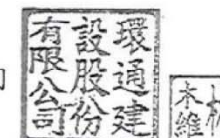
統 編：54693628

負責人：林木維

聯絡人：許晉維

通訊處：新北市板橋區民生路一段 33 號 20 樓之 2

電 話：02-29500999



乙 方：飛騰不動產估價師事務所

統 編：31914058

負責人：黃達元

聯絡人：王語諄

通訊處：台北市中正區重慶南路一段 95 號 5 樓

電 話：02-23710292



中 華 民 國 1 0 3 年 1 0 月

3、信託費用

華南商業銀行信託報酬約定書

立約定書人：環通建設股份有限公司 (以下簡稱委託人)

華南商業銀行股份有限公司 (以下簡稱受託人)

委託人就新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804、805 地號等 9 筆之都市更新事業 (以下簡稱本案)，與本案土地及建物所有權人共同與本行簽訂信託契約 (契約編號：20191H0005-0，以下稱主契約)，因主契約第九條約定受託人報酬由委託人及受託人單獨約定，爰訂定下列條款俾供遵循：

一、受託人之報酬標準如下，應由委託人直接給付或由受託人自信託專戶扣取：

- (一) 簽約手續費：優惠免收。
- (二) 信託管理費：
  - 1、全案信託管理費新臺幣(以下同)240 萬元，於簽約時一次收取，受託人已收取之信託管理費概不退還。
  - 2、信託期間超過 3.5 年時，信託管理費每月收取 10 萬元，委託人應於次月 5 日前支付，不足月者以實際日數計算。
- (三) 契約修改費：每次 1 萬元。
- (四) 信託受益權歸屬處理費：委託人預售時，若因發生契約約定之信託受益權應歸屬於買方事由，受託人依約處理相關事務時，得收取 10 萬元之處理費，另依受益人 (即買方) 人數，每人加收 1 萬元之處理費。
- (五) 產權移轉作業費：信託目的完成 (委託人預售時)，受託人如依契約約定，配合委託人書面指示將信託財產移轉登記予委託人以外之人 (限於預售屋買方) 時，得就實際移轉房屋數每戶收取 1,500 元之作業費。
- (六) 特別處理費：信託期間受託人因處理信託事務或委託人與第三人糾紛涉訟，除相關發生費用依契約約定負擔外，受託人方另得就訴訟標的金額收取 1% 處理費，且每一審級至少收取 10 萬元，受託人並得自信託財產逕行扣取。

二、主契約經解除或終止時，受託人已收取之各項報酬亦不退還。

三、本協議書正本壹式貳份，由委託人及受託人各執乙份為憑。

【以下空白】

立約定書人：

委託人：環通建設股份有限公司

統一編號：54693628

董事長：林木維



受託人：華南商業銀行股份有限公司

統一編號：03742301

信託業務代理人 信託部經理 黃守良



中華民國

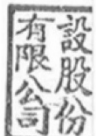
年 108. 5. 27

日

4、容積移轉買賣契約

不動產買賣契約書

買主：環通建設股份有限公司（以下簡稱甲方）  
 立契約書人  
 賣主：游 [ ] (以下簡稱乙之一方)  
 游 [ ] (以下簡稱乙之二方)  
 游 [ ] (以下簡稱乙之三方)



木維

茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，辦理新北市中和區民樂段 800 地號等九筆都更案之容積移轉，容積移出土地，雙方議定條件如後：  
 第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	公告現值總金額
游文彬	景平段 15 地號	36523/100000	24.83 m <sup>2</sup>	204,000 元	5,065,320 元
	景平段 702 地號	37675/100000	88.78 m <sup>2</sup>	129,000 元	11,452,620 元
游世全	景平段 702 地號	37675/100000	88.78 m <sup>2</sup>	129,000 元	11,452,620 元
游蘇美	公園段 405 地號	18484/100000	7.43 m <sup>2</sup>	182,000	1,352,260 元
小計					29,322,820 元

第二條：買賣總價金訂為：  
 新台幣貳仟參佰肆拾伍萬捌仟貳佰伍拾陸元整 (23,458,256 元)。  
 第三條：付款方式：  
 甲方應於乙方土地，辦理所有容積移轉程序後並將土地所有權移轉給新北市政府時，給付乙方上述價款。  
 甲、乙雙方同意，雙方有權主張，得以將來興建完成之建物登記面積，抵付本土地買賣價金。  
 第四條：乙方於接獲甲方通知時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。並將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。  
 本件產權登記預計由乙方名下直接過戶給新北市政府，相關登記方式依主管機關規定辦理為準。  
 第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。  
 第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但

移轉登記日之前部份(含已發生而尚未開徵)由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由乙方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由乙方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件(回復名義)配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。

乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼承人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式兩份，由甲、乙雙方各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：  
 依土地稅法第 39 條第 2 項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。
2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，或計算按比例減少抵付價金建物面積，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。
3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起 30 日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。

立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司  
 代表人：林木維  
 統一編號：54693628  
 地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2  
 電話：(02) 2950-0999



乙方之一：游

統一編號：

地址：

電話：

乙方之二：游

統一編號：

地址：

電話：

乙方之三：游

統一編號：

地址：

電話：



中 華 民 國 年 月 日

不動產買賣契約書

買主：環通建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣主：林 (以下簡稱乙之一方)

林 (以下簡稱乙之二方)

茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，雙方議定條件如後：第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104年公告現值(元/㎡)	公告現值總金額
林永瑞	信和段 1130 地號	1/12	6.2 ㎡	122,000 元	756,603 元
	安邦段 065 地號	1/1	100.3 ㎡	141,000 元	14,142,300 元
	橋和段 621-1 地號	1/1	53.01	240,000 元	12,722,400 元
林榮華	信和段 1130 地號	1/12	6.2 ㎡	122,000 元	756,603 元
小計					28,377,906 元

由上述地號優先使用順序為 1. 信和段 1130 地號 2. 橋和段 621-1 地號 3. 安邦段 065 地號，如有無法辦理容移者以剔除遞補方式，籌足 104 年公告現值總金額為新台幣 9,431,361 元，如因辦理無法使用土地之剔除更換遞補所有費用均由賣方支付。

第二條：買賣總價金訂為：

新台幣柒佰伍拾肆萬伍仟零捌拾玖元整 (7,545,089 元)。

第三條：付款方式：

第一期款(即簽約、用印款)：本約簽立日時由甲方給付乙方

新台幣參佰柒拾柒萬貳仟伍佰肆拾伍元整(3,772,545 元)。

第二期款(即尾款)：新台幣參佰柒拾柒萬貳仟伍佰肆拾肆元整(3,772,544 元)。

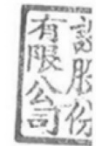
甲方應於取得本約土地所有權，自地政士通之日起三日內給付乙方，同時由乙方將本約土地依現況點交予甲方。

(尾款甲方最遲應於 年 月 日前給付完畢)

甲方應於交付第一款同時由甲方及登記名義人共同開立與尾款同額且註明「禁止背書轉讓」之商業本票交承辦地政士保管，俟甲方給付尾款予乙方完畢之同時，將本票返還甲方。

第四條：乙方於領取第一期款同時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。乙方於領取第一期款同時，應將備妥之辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。

乙方於領取第一期款同時，應將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。



本件產權登記甲方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與甲方負連帶履行本約之義務，甲方並須自行負擔指定登記名義所生之一切法律責任。

第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責於領取第二期款以前理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。

第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但移轉登記日之前部份(含已發生而尚未開徵)由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由乙方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由甲方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件(回復名義)配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。

乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼承人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：地政士簽約費甲、乙雙方各負擔新台幣壹仟元整，並於簽約時付清。

第十一條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式參份，由甲、乙雙方及簽約地政士各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：

依土地稅法第39條第2項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核

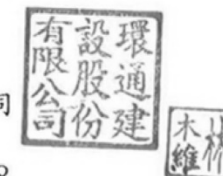
准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。

2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。

3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起30日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。

立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司  
代表人：林木維  
統一編號：54693628  
地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2  
電話：(02) 2950-0999



乙方之一：林 [redacted]  
統一編號：[redacted]  
地址：[redacted]  
電話：[redacted]

乙方之二：林 [redacted]  
統一編號：[redacted]  
地址：[redacted]  
電話：[redacted]

中 華 民 國 年 月 日

Handwritten vertical text: 林 木 維

[redacted]

[redacted]

不動產買賣契約書

買主：環通建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

立契約書人

賣主：林 [ ] （以下簡稱乙方）

茲因乙方願將後列不動產出售予甲方，雙方議定條件如後：

第一條：本買賣不動產標示：

所有權人	新北市中和區	權力範圍	持分面積	104 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	公告現值總金額
林志豪	信和段 1228-6 地號	1/1	67.91 m <sup>2</sup>	122,601 元	8,325,833 元
	台貿段 288 地號	1/1	384.97 m <sup>2</sup>	108,000 元	41,576,760 元
小計					49,902,593 元

第二條：買賣總價金訂為：

新台幣參仟玖佰玖拾貳萬貳仟零柒拾肆元整（39,922,074 元）。

第三條：付款方式：

第一期款（即簽約、用印款）：本約簽立日時由甲方給付乙方

新台幣壹仟玖佰玖拾陸萬壹仟零叁拾柒元整（19,961,037 元）。

第二期款（即尾款）：新台幣壹仟玖佰玖拾陸萬壹仟零叁拾柒元整（19,961,037 元）。

甲方應於取得本約土地所有權，自地政士通之日起三日內給付乙方，同時由乙方將本約土地依現況點交予甲方。

（尾款甲方最遲應於 年 月 日前給付完畢）

甲方應於交付第一款同時由甲方及登記名義人共同開立與尾款同額且註明「禁止背書轉讓」之商業本票交承辦地政士保管，俟甲方給付尾款予乙方完畢之同時，將本票返還甲方。

第四條：乙方於領取第一期款同時，應將本約不動產之所有權狀交付本案承辦登記之地政士。乙方於領取第一期款同時，應將備妥之辦理不動產所有權移轉登記所需文件，經蓋章交付本案承辦登記之地政士並協助辦理產權移轉登記手續。日後如需乙方或關係人出面協辦或蓋章、補換證件時，乙方須隨時配合辦理，不得藉詞拖延或要求任何費用，否則因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償責任。

乙方於領取第一期款同時，應將印鑑證明書交付本案承辦登記之地政士。本件產權登記甲方得指定第三人為登記名義人，但該第三人應與甲方負連帶履行本約之義務，甲方並須自行負擔指定登記名義所生之一切法律責任。

第五條：乙方保證本約土地產權清楚，絕無債務糾紛或出租予他人或三七五租約或他人佔領、使用或典權、地上權等他項權利設定情事，且直至產權完成移轉登記為甲方名下前，乙方保證絕無上列情事發生。否則應由乙方負責於

有限公司

木維

領取第二期款以前理直，若因此損害甲方權益時，乙方應負損害賠償及其他法律上之責任。

第六條：本約不動產一切稅捐於所有權移轉登記為甲方名義之日起由甲方負擔，但移轉登記日之前部份（含已發生而尚未開徵）由乙方負擔。雙方同意本約土地移轉現值申報按立約日時之土地公告現值，辦理移轉登記之土地增值稅由 乙 方負擔。辦理土地移轉登記之印花稅、登記規費及代書費由甲方負擔。

第七條：買賣之價款如甲方以票據給付，若經乙方提兌遭退票時，除以甲方不按期付款論處外，乙方仍得就該票據依法求償，若於七日內該票據經提示仍未兌現時，以違約論處，甲方絕無異議。惟如因乙方違約，經甲方催告仍不履行而甲方以書面表示禁止提示者不在此限。

第八條：甲方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，甲方應按應付期款萬分之五計算違約金給付乙方。經乙方以書面限期催告，逾期仍未履行時，乙方得解除契約並沒收已收受價款充作違約金，乙方不得另行請求損害賠償，甲方並應將土地及產權移轉登記文件返還乙方。已送件時，雙方同意會同撤回申請，若已完成移轉登記予甲方或其指定登記名義人時，甲方應負責將產權無條件（回復名義）配合辦理移轉登記返還乙方，甲方並應排除其他負擔及支付因此衍生之稅費。

乙方違反本約約定時，自逾期日起至完全給付日止，每逾一日，乙方應支付按已收受土地價款萬分之五計算之遲延賠償金予甲方。如經甲方通知限期履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將所收款項如數交還甲方外，並需另備與所收款項同額賠償甲方作為懲罰性之違約賠償金後方得解除本約。

第九條：本約所定之權利義務對甲、乙雙方之繼承人均有效力。甲、乙雙方允諾依約交付受託地政士之文件，非經雙方同意，任何一方不得擅自將文件取回。

第十條：地政士簽約費甲、乙雙方各負擔新台幣壹仟元整，並於簽約時付清。

第十一條：本約若有未盡事宜，遵照有關法令之規定及善良習俗處理之如因本約涉訟，雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：本契約業經雙方簽章同意，各無反悔，特立本約同文乙式參份，由甲、乙雙方及簽約地政士各執壹份為據。

其他特約事項：

1. 本約買賣標的如為公共設施保留地，其土地增值稅申報方式，經雙方合意，依後開方式辦理：  
依土地稅法第 39 條第 2 項規定申請免徵土地增值稅。惟如未能依前法核准，需課徵土地增值稅時，其稅額由乙方負擔。
2. 本約買賣標的乙方保證甲方可依法申請辦理容積移轉。如經甲方申請未能核准辦理時或經核准但有殘餘面積時，乙方應於接獲甲方通知日起五日內以本約買賣每坪單價計算之金額一次買回無法辦理容積移轉之標的，甲方應於收受乙方前開買賣價款同時將無法辦理容積移轉之標的辦理移轉登記予乙方，其所生之一切稅、費概由乙方負擔。

設股份

林

木維

19961037

19961037

19961037

19961037

19961037

19961037

19961037

19961037



3. 本約買賣標的，經甲方申請辦理容積移轉時，若因有他人佔領使用、地上物及無主地上物時，致甲方未能獲准容積移轉，乙方應經甲方通知日起 30 日內負責清理、排除，若乙方未能於前開期限排除時，雙方合意依前項約定辦理。



立契約書人：

甲方：環通建設股份有限公司  
代表人：林木維  
統一編號：54693628  
地址：新北市板橋區民生路一段33號20樓之2  
電話：(02) 2950-0999



乙方：林 [REDACTED]  
身分證統一編號： [REDACTED]  
地址： [REDACTED]  
電話： [REDACTED]



中 華 民 國 年 月 日

附錄二、 三家估價報告書摘要

## 不動產估價報告書

[本估價報告書之格式係根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公告之「敘述型不動產估價報告書範本」之格式製作]

一、不動產估價報告書編號：140162215

二、委託人：環通建設股份有限公司

三、更新前基本資料

更新單元名稱：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

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804、805 地號，計 9 筆土地，面積合計為 1,420.82 m<sup>2</sup>(約 429.798 坪)。

(2) 建物標示：新北市中和區民樂段 3958 建號等 30 筆建物(詳建物產權分析表)，面積合計 2,807.75 m<sup>2</sup>(約 849.344 坪)。

(3) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：詳見表 1：「土地產權分析表」、表 2：「建物產權分析表」。

表 1

土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/ 管理者	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1-1	797	163.77	林○成	0.20000	32.75	9.908	3958	
1-2	797	163.77	林○生	0.20000	32.75	9.908	3962	
1-3	797	163.77	林○達	0.40000	65.51	19.816	3960、3961	
1-4	797	163.77	林○欽	0.20000	32.75	9.908	3959	
2-1	798	137.13	林○欽	0.70000	54.86	16.593	3964、3965、3966、3967	
2-2	798	137.13	林○蓉	0.30000	82.28	24.889	3963、3964	
3	799	119.00	林江○桃	1.00000	119.00	35.998	3970、3971、3972、3973、3974	
4	800	103.59	林○生	1.00000	103.59	31.336	3975、3976、3977、3978、3979	
5	801	96.08	林○達	1.00000	96.08	29.064	3980、3981、3982、3983、3984	
6	802	110.18	林○成	1.00000	110.18	33.329	3986、3986、3987、3988、3989	
7-1	803	84.03	林○成	0.16667	14.01	4.237		
7-2	803	84.03	林○生	0.16667	14.01	4.237		
7-3	803	84.03	林○達	0.16667	14.01	4.237		
7-4	803	84.03	林江○桃	0.16667	14.01	4.237		
7-5	803	84.03	林○欽	0.249999	21.01	6.356		
7-6	803	84.03	林○蓉	0.083333	7.01	2.118		
8	804	187.01	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	1.00000	187.01	56.571		
9-1	805	420.03	游○美	0.05510	23.14	7.001		
9-2	805	420.03	游○彬	0.67265	282.53	86.466		
9-3	805	420.03	游○全	0.27225	114.35	34.592		
合計					1,420.820	429.798		



專業·忠誠·責任

表 2: 建物產權分析表:

編號	建號	門牌	層次/層數	所有權人	權利範圍	持分面積		結構	建築完成日期
						平方公尺	坪		
1	3958	民樂路 67 之 3 號	4/5	林○成	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
2	3959	民樂路 67 之 4 號	5/5	林○欽	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
3	3960	民樂路 67 號	1/5	林○達	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
4	3961	民樂路 67 之 1 號	2/5	林○達	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
5	3962	民樂路 67 之 2 號	3/5	林○生	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
6	3963	民樂路 69 之 2 號	3/5	林○蓉	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
7	3964	民樂路 69 之 3 號	4/5	林○欽	0.5000	52.73	15.951	鋼筋混凝土	1981/2/19
7-1	3964	民樂路 69 之 3 號	4/5	林○蓉	0.5000	52.73	15.951	鋼筋混凝土	1981/2/19
8	3965	民樂路 69 之 4 號	5/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
9	3966	民樂路 69 號	1/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
10	3967	民樂路 69 之 1 號	2/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
11	3970	民樂路 71 號	1/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
12	3971	民樂路 71 之 1 號	2/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
13	3972	民樂路 71 之 2 號	3/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
14	3973	民樂路 71 之 3 號	4/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
15	3974	民樂路 71 之 4 號	5/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
16	3975	民樂路 73 號	1/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
17	3976	民樂路 73 之 1 號	2/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
18	3977	民樂路 73 之 2 號	3/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
19	3978	民樂路 73 之 3 號	4/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
20	3979	民樂路 73 之 4 號	5/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
21	3980	民樂路 75 號	1/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
22	3981	民樂路 75 之 1 號	2/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
23	3982	民樂路 75 之 2 號	3/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
24	3983	民樂路 75 之 3 號	4/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
25	3984	民樂路 75 之 4 號	5/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
26	3986	民樂路 77 號	1/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
27	3986	民樂路 77 之 1 號	2/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
28	3987	民樂路 77 之 2 號	3/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
29	3988	民樂路 77 之 3 號	4/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
30	3989	民樂路 77 之 4 號	5/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
總計						2,807.75	849.344		

- (2)他項權利及耕地三七五租約：本勘估標的無設定任何他項權利。
- (3)依土地或建物登記簿謄本上登載，勘估標的無假扣押、查封、預告登記等限制登記情事。

3. 建築型式：五層樓公寓

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 21 層及地下 5 層之住宅大樓產品。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
- a. 地上層：11774.32 m<sup>2</sup>(約 3561.70 坪)
- b. 地下層：2928.78 m<sup>2</sup>(約 885.96 坪)，地下層共 86 個車位。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造

(三) 評估內容：更新前後權利價值

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

#### 四、估價前提

- (一) 估價目的：都市更新權利變換下合理不動產價格評估。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 103 年 11 月 30 日。
- (四) 勘察日期：民國 103 年 11 月 30 日。
- (五) 估價條件：

依中華民國 106 年 11 月 10 日環中民字第 1061110001 號函有關擬定「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」之權利價值。估價條件說明如下：

1. 更新前估價條件

- (1) 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
- (2) 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國 103 年 11 月 30 日)當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，評估視為同宗土地權利價值後，再依個別條件進行各筆土地權利價值之拆算。

- (3) 更新前土地素地價格評估，選定宗地 797、798、799、800、801、802 等六地號合計 729.75 平方公尺，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
- (4) 本案 797、798、799、800、801、802 地號依新北市都市更新容積獎勵核算基準第 12 條第 3 項規定，申請合法四層樓以上建築物之容積獎勵，更新前土地權利價值，依法定容積加計前項申請容積作為評估依據，並做容積折減。申請容積獎勵面積為 254.66 (m<sup>2</sup>) 獎勵容積比例(%)為 5.97%。
- (5) 評估更新前合併後之土地價格，以法定容積加計申請之合法四層樓以上建築物之容積獎勵評估，並做容積折減。本案申請之容積獎勵如下表：

建築容積獎勵項目	本案申請	
	申請獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	佔法定容積 (%)
遮蔽率縮小及綠覆率達 60% 以上	127.87	3.00
基地退縮四公尺以上建築	291.74	6.84
更新單元建物符合綠建築標章	255.75	6.00
屬合法四層樓以上之建築物	254.66	5.97
都市更新獎勵總計	930.02	21.81
區外容積移轉	1,704.98	40.00
總計	2,635.00	61.81

合法四層樓以上建築物之容積獎勵之調整率 =  $[(317.91\% \div 300\%) - 1] \div$

$(1 + 15.84\%(\text{共享獎勵值})) \times \text{單位容積邊際調整率} \div 5.12\%$ ，則更新前合併後整宗土地容積率為  $300\% \times (1 + 5.12\%) \div 315\%$ 。

2. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依本案實施者所提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2) 評估更新後各戶價格，選定 13 樓 C 戶做為比準戶。



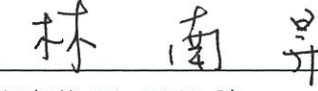
## 五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，評估結果如下：

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 756,444,480 元(詳見表 3)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,608,152,495 元  
(詳見表 4)
- (三)更新後權利價值總額：新臺幣 1,750,802,495 元(詳見表 6)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換之不動產價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件、以避免估價結果之誤用。

## 六、不動產估價師姓名及其證照字號

- (一)不動產估價師姓名：張義權    
Real estate appraiser's name: Chang Yih-chuan
- (二)不動產估價師證照字號：(94)台內估字第 000203 號  
Certificate of Real Estate Appraiser (94) Tai-Nei-Gu Tze No. 000203
- (三)台北市不動產估價師開業證書字號：(94)北市估字第 000055 號  
Taipei City Real Estate Appraisal Practicing License  
(94) Pei-Shih-Gu-Tze No. 000055
- (四)台北市不動產估價師公會會員證書字號：(108)北市估証字第 047 號  
Real Estate Appraiser Guild of Taipei City Membership Certificate  
(108) Pei-Shih-Gu-Cheng-Tze No. 047
- (五)中國資深土地估價師編號：94010248  
Certificate of Senior Chinese Land Appraiser No. 94010248
- (六)英國資深皇家特許測量師 (FRICS) 編號：1286575  
The Royal Institution of Chartered Surveyors No. 1286575
- (七)估價助理姓名：林南昇 
- (八)估價助理證書字號：估助證字第 01-0110 號

敬告本估價報告書使用人：

\*本估價報告書非經不動產估價師簽章及事務所用印，不具任何效力

\*如對本估價報告書有任何疑問或意見時，請洽估價助理張桂琪、林南昇 (分機：37、27)



表 3 更新前土地所有權人權利價值歸戶表

編號	所有權人	建號	權利價值 來源說明及地號	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值比例 (%)
1	林○成	3958	797	16,107,787	85,596,242	11.3156%
		3985	802	19,506,289		
		3986	802	10,945,195		
		3987	802	10,945,195		
		3988	802	10,836,827		
		3989	802	10,945,195		
			803	6,309,753		
2	林○生	3962	797	16,268,864	81,979,374	10.8375%
		3975	800	18,339,856		
		3976	800	10,290,697		
		3977	800	10,290,697		
		3978	800	10,188,809		
		3979	800	10,290,697		
			803	6,309,753		
3	林○達	3960	797	28,994,016	106,666,570	14.1010%
		3961	797	16,268,864		
		3980	801	17,010,135		
		3981	801	9,544,576		
		3982	801	9,544,576		
		3983	801	9,450,075		
		3984	801	9,544,576		
	803	6,309,753				
4	林○欽	3959	797	16,268,864	84,000,580	11.1047%
		3964	798	6,743,876		
		3965	798	13,622,629		
		3966	798	24,277,952		
		3967	798	13,622,629		
	803	9,464,630				
5	林○蓉	3963	798	13,622,629	23,521,381	3.1095%
		3964	798	6,743,876		
			803	3,154,877		
6	林江○桃	3970	799	21,068,361	74,547,832	9.8550%
		3971	799	11,821,691		
		3972	799	11,821,691		
		3973	799	11,704,645		
		3974	799	11,821,691		
	803	6,309,753				
7	中華民國		804	85,435,249	85,435,249	11.2943%
8	游○美		805	11,829,818	11,829,818	1.5639%
9	游○彬		805	144,416,105	144,416,105	19.0914%
10	游○全		805	58,451,326	58,451,326	7.7271%
合計				756,444,480	756,444,480	100.000%

註 1: 權利價值比例表列僅為百分比小數點後四位小數，實際數值仍應計算至百分比小數點後十位以上以避免影響各權利人之權益，請使用報告者注意。

表 4: 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

項次	戶別	樓層	建物 面積 (坪) (含雨遮)	建物面積 (坪) (不含雨遮)	單價 新台幣元/坪 (四捨五入取至千元位)	權利價值 (新台幣元) (不含雨遮) (3樓A戶, 14樓B戶 含露台)	土地 持分面積 (坪)	備註
1	A	3	49.920	47.917	443,000	21,344,350	5.974	含露台 0.79 坪以 148,000 元/坪計
2	A	4	49.920	47.917	440,000	21,083,678	5.974	
3	A	5	49.920	47.917	443,000	21,227,430	5.974	
4	A	6	49.920	47.917	445,000	21,323,265	5.974	
5	A	7	49.920	47.917	447,000	21,419,100	5.974	
6	A	8	49.920	47.917	450,000	21,562,853	5.974	
7	A	9	49.920	47.917	452,000	21,658,687	5.974	
8	A	10	49.920	47.917	456,000	21,850,357	5.974	
9	A	11	49.920	47.917	458,000	21,946,192	5.974	
10	A	12	49.920	47.917	460,000	22,042,027	5.974	
11	A	13	49.920	47.917	463,000	22,185,779	5.974	
12	A	14	51.320	49.317	467,000	23,031,249	6.142	
13	A	15	51.320	49.317	472,000	23,277,836	6.142	
14	A	16	51.320	49.317	477,000	23,524,424	6.142	
15	A	17	51.320	49.317	481,000	23,721,693	6.142	
16	A	18	51.320	49.317	486,000	23,968,281	6.142	
17	A	19	51.320	49.317	491,000	24,214,868	6.142	
18	A	20	51.320	49.317	495,000	24,412,138	6.142	
19	A	21	51.320	49.317	500,000	24,658,725	6.142	
20	B	2	36.070	36.070	442,000	15,942,940	4.315	
21	B	3	37.460	36.589	442,000	16,172,250	4.483	
22	B	4	37.460	36.589	442,000	16,172,250	4.483	
23	B	5	37.460	36.589	446,000	16,318,605	4.483	
24	B	6	37.460	36.589	449,000	16,428,371	4.483	
25	B	7	37.460	36.589	451,000	16,501,549	4.483	
26	B	8	37.460	36.589	456,000	16,684,493	4.483	
27	B	9	37.460	36.589	458,000	16,757,670	4.483	
28	B	10	37.460	36.589	460,000	16,830,848	4.483	
29	B	11	37.460	36.589	463,000	16,940,614	4.483	
30	B	12	37.460	36.589	465,000	17,013,792	4.483	
31	B	13	37.460	36.589	467,000	17,086,970	4.483	
32	B	14	41.350	40.866	472,000	19,513,262	4.947	含露台 1.43 坪以 157,000 元/坪計
33	B	15	43.010	41.443	477,000	19,768,335	5.145	
34	B	16	43.010	41.443	481,000	19,934,107	5.145	
35	B	17	43.010	41.443	486,000	20,141,322	5.145	
36	B	18	43.010	41.443	491,000	20,348,538	5.145	
37	B	19	43.010	41.443	495,000	20,514,310	5.145	
38	B	20	43.010	41.443	500,000	20,721,525	5.145	



專業·忠誠·責任

台灣大華不動產估價師聯合事務所

Taiwan Dawa Real Estate Appraiser & Associates

報告書編號：140162215

項次	戶別	樓層	建物面積 (坪) (含雨遮)	建物面積 (坪) (不含雨遮)	單價 新台幣元/坪 (四四捨五入取至千元位)	權利價值 (新台幣元) (不含雨遮) (3樓A戶, 14樓B戶 含露台)	土地 持分面積 (坪)	備註
39	B	21	43.010	41.443	505,000	20,928,740	5.145	
40	C	2	26.010	26.010	449,000	11,678,490	3.116	
41	C	3	27.870	26.672	446,000	11,895,757	3.331	
42	C	4	27.870	26.672	444,000	11,842,412	3.331	
43	C	5	27.870	26.672	446,000	11,895,757	3.331	
44	C	6	27.870	26.672	449,000	11,975,773	3.331	
45	C	7	27.870	26.672	451,000	12,029,117	3.331	
46	C	8	27.870	26.672	453,000	12,082,461	3.331	
47	C	9	27.870	26.672	456,000	12,162,478	3.331	
48	C	10	27.870	26.672	458,000	12,215,822	3.331	
49	C	11	27.870	26.672	460,000	12,269,166	3.331	
50	C	12	27.870	26.672	463,000	12,349,182	3.331	
51	C	13	27.870	26.672	465,000	12,402,527	3.331	
52	C	14	30.930	29.469	470,000	13,850,395	3.705	
53	C	15	30.930	29.469	474,000	13,968,270	3.705	
54	C	16	30.930	29.469	479,000	14,115,615	3.705	
55	C	17	30.930	29.469	484,000	14,262,960	3.705	
56	C	18	30.930	29.469	488,000	14,380,835	3.705	
57	C	19	30.930	29.469	493,000	14,528,180	3.705	
58	C	20	30.930	29.469	498,000	14,675,525	3.705	
59	C	21	30.930	29.469	502,000	14,793,400	3.705	
60	D	2	26.010	26.010	449,000	11,678,490	3.116	
61	D	3	27.870	26.669	446,000	11,894,407	3.331	
62	D	4	27.870	26.669	444,000	11,841,069	3.331	
63	D	5	27.870	26.669	446,000	11,894,407	3.331	
64	D	6	27.870	26.669	449,000	11,974,415	3.331	
65	D	7	27.870	26.669	451,000	12,027,753	3.331	
66	D	8	27.870	26.669	453,000	12,081,091	3.331	
67	D	9	27.870	26.669	456,000	12,161,098	3.331	
68	D	10	27.870	26.669	458,000	12,214,436	3.331	
69	D	11	27.870	26.669	460,000	12,267,775	3.331	
70	D	12	27.870	26.669	463,000	12,347,782	3.331	
71	D	13	27.870	26.669	467,000	12,454,458	3.331	
72	D	14	52.280	52.120	472,000	24,600,487	6.254	
73	D	15	53.960	52.690	477,000	25,132,892	6.456	
74	D	16	53.980	52.710	481,000	25,353,270	6.460	
75	D	17	53.980	52.710	486,000	25,616,817	6.460	
76	D	18	53.980	52.710	491,000	25,880,365	6.460	
77	D	19	53.980	52.710	495,000	26,091,203	6.460	
78	D	20	53.980	52.710	500,000	26,354,750	6.460	

項次	戶別	樓層	建物面積 (坪) (含雨遮)	建物面積 (坪) (不含雨遮)	單價 新台幣元/坪 (四四捨五入取至千元位)	權利價值 (新台幣元) (不含雨遮) (3樓A戶, 14樓B戶 含露台)	土地 持分面積 (坪)	備註
79	D	21	53.980	52.710	505,000	26,618,298	6.460	
80	E	2	38.100	38.100	449,000	17,106,900	4.560	
81	E	3	38.750	38.336	446,000	17,097,666	4.638	
82	E	4	39.190	38.485	444,000	17,087,418	4.685	
83	E	5	39.190	38.485	446,000	17,164,388	4.685	
84	E	6	39.190	38.485	449,000	17,279,844	4.685	
85	E	7	39.190	38.485	451,000	17,356,814	4.685	
86	E	8	39.190	38.485	453,000	17,433,784	4.685	
87	E	9	39.190	38.485	456,000	17,549,240	4.685	
88	E	10	39.190	38.485	458,000	17,626,210	4.685	
89	E	11	39.190	38.485	460,000	17,703,181	4.685	
90	E	12	39.190	38.485	463,000	17,818,636	4.685	
91	E	13	39.190	38.485	465,000	17,895,606	4.685	
合計			3,561.70	3,448.02		1,608,152,495		



表 5 更新後車位權利價值表

車位	車位形式	數量	單價(元)	總價(元)
B1	坡道平面(大車位)	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面(小車位)	0	1,900,000	0
B2	坡道平面(大車位)	16	1,850,000	29,600,000
	坡道平面(小車位)	2	1,800,000	3,600,000
B3	坡道平面(大車位)	17	1,700,000	28,900,000
	坡道平面(小車位)	3	1,650,000	4,950,000
B4	坡道平面(大車位)	20	1,600,000	32,000,000
	坡道平面(小車位)	3	1,550,000	4,650,000
B5	坡道平面(大車位)	19	1,550,000	29,450,000
	坡道平面(小車位)	5	1,500,000	7,500,000
合計		86		142,650,000
車位總個數		86		
車位總價		142,650,000		
車位平均單價		1,658,721		

表 6 更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,730,000	381,895,770	1,760,000	756,444,480
更新後	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	2樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值(元)
	-	466,398	1,658,721	1,750,802,495



# 都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一) 不動產估價報告書事務所案號： HA103412。

(二) 不動產估價報告書都市更新案號： HA103412。

二、委託人：環通建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地更新單元。

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市中和區民樂段 800 地號等 9 筆土地。
- (2) 建物標示：新北市中和區民樂段 3958 建號等 30 筆建物。
- (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號	備註
1	797	163.77	林○成	1	5	32.7540	9.9081	3958	
			林○生	1	5	32.7540	9.9081	3962	
			林○達	2	5	65.5080	19.8162	3960	
			林○欽	1	5	32.7540	9.9081	3961	
2	798	137.13	林○欽	2	5	54.8520	16.5927	3959	
			林○欽	3	10	41.1390	12.4445	3966	
			林○蓉	3	10	41.1390	12.4445	3967	
3	799	119.00	林江○桃	1	1	119.0000	35.9975	3963	
								3964	
								3965	
								3970	
								3971	
4	800	103.59	林○生	1	1	103.5900	31.3360	3972	
								3973	
								3974	
								3975	
5	801	96.08	林○達	1	1	96.0800	29.0642	3976	
								3977	
								3978	
								3979	
6	802	110.18	林○成	1	1	110.1800	33.3295	3980	
								3981	
								3982	
								3983	
								3984	
								3985	
								3986	
								3987	
								3988	
								3989	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號	備註
7	803	84.03	林○成	1	6	14.0050	4.2365		
			林○生	1	6	14.0050	4.2365		
			林○達	1	6	14.0050	4.2365		
			林江○桃	1	6	14.0050	4.2365		
			林○欽	1	6	14.0050	4.2365		
			林○欽	1	12	7.0025	2.1183		
			林○蓉	1	12	7.0025	2.1183		
8	804	187.01	中華民國 (管理者:財政 部 國有財產署)	1	1	187.0100	56.5705		
9	805	420.03	游○美	551	10000	23.1437	7.0010		
			游○彬	67265	100000	282.5332	85.4663		
			游○全	27225	100000	114.3532	34.5918		
	合計	1,420.82				1,420.8200	429.7981		

表二：建物產權分析表

編號	建號	地號	主建物 面積 (m <sup>2</sup> )	附屬 建物 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利 面積 (坪)	樓層數/ 總樓層數	構造別	建築完成 日期 (年/月/日)	備註
1	3958	797	119.51	-	119.51	民樂路 67 之 3 號	林○成	全部	36.15	4/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
2	3959		119.51	-	119.51	民樂路 67 之 4 號	林○欽	全部	36.15	5/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
3	3960		119.51	-	119.51	民樂路 67 號	林○達	全部	36.15	1/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
4	3961		119.51	-	119.51	民樂路 67 之 1 號	林○達	全部	36.15	2/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
5	3962		119.51	-	119.51	民樂路 67 之 2 號	林○生	全部	36.15	3/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
6	3963	798	105.46	-	105.46	民樂路 69 之 2 號	林○蓉	全部	31.90	3/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
7	3964		105.46	-	105.46	民樂路 69 之 3 號	林○蓉、 林○欽	全部	31.90	4/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
8	3965		105.46	-	105.46	民樂路 69 之 4 號	林○欽	全部	31.90	5/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
9	3966		105.46	-	105.46	民樂路 69 號	林○欽	全部	31.90	1/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
10	3967		105.46	-	105.46	民樂路 69 之 1 號	林○欽	全部	31.90	2/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
11	3970	799	93.06	-	93.06	民樂路 71 號	林江○桃	全部	28.15	1/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
12	3971		93.06	-	93.06	民樂路 71 之 1 號	林江○桃	全部	28.15	2/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
13	3972		93.06	-	93.06	民樂路 71 之 2 號	林江○桃	全部	28.15	3/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
14	3973		93.06	-	93.06	民樂路 71 之 3 號	林江○桃	全部	28.15	4/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	
15	3974		93.06	-	93.06	民樂路 71 之 4 號	林江○桃	全部	28.15	5/5	鋼筋混 凝土	70/2/19	

編號	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(年/月/日)	備註
16	3975	800	83.14	-	83.14	民樂路 73 號	林○生	全部	25.15	1/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
17	3976		83.14	-	83.14	民樂路 73 之 1 號	林○生	全部	25.15	2/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
18	3977		83.14	-	83.14	民樂路 73 之 2 號	林○生	全部	25.15	3/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
19	3978		83.14	-	83.14	民樂路 73 之 3 號	林○生	全部	25.15	4/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
20	3979		83.14	-	83.14	民樂路 73 之 4 號	林○生	全部	25.15	5/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
21	3980	801	79.42	-	79.42	民樂路 75 號	林○達	全部	24.02	1/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
22	3981	802	79.42	-	79.42	民樂路 75 之 1 號	林○達	全部	24.02	2/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
23	3982		79.42	-	79.42	民樂路 75 之 2 號	林○達	全部	24.02	3/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
24	3983		79.42	-	79.42	民樂路 75 之 3 號	林○達	全部	24.02	4/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
25	3984		79.42	-	79.42	民樂路 75 之 4 號	林○達	全部	24.02	5/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
26	3985		80.96	-	80.96	民樂路 77 號	林○成	全部	24.49	1/5	鋼筋混凝土	70/2/19	
27	3986	80.96	-	80.96	民樂路 77 之 1 號	林○成	全部	24.49	2/5	鋼筋混凝土	70/2/19		
28	3987	80.96	-	80.96	民樂路 77 之 2 號	林○成	全部	24.49	3/5	鋼筋混凝土	70/2/19		
29	3988	80.96	-	80.96	民樂路 77 之 3 號	林○成	全部	24.49	4/5	鋼筋混凝土	70/2/19		
30	3989	80.96	-	80.96	民樂路 77 之 4 號	林○成	全部	24.49	5/5	鋼筋混凝土	70/2/19		
	合計		2,807.75	-	2,807.75				849.34				

(2) 他項權利及耕地三七五租約：無。

3. 建築型式：五層樓公寓。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 21 層，地下 5 層之住宅大樓。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

更新後建物面積為 11,398.53 平方公尺，約 3,448.02 坪，以上面積不包含停車位、雨遮及露台面積，各單元面積請詳見表五及表六。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：

更新前後權利價值：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例(詳如表四及表四之一)。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值(詳如表五、表六)。

四、估價前提：

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 103 年 11 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 103 年 10 月 30 日。

(五) 估價條件：

依委託者環通建設股份有限公司提供民國 106 年 11 月 10 日環中民字第 1061110001 號函載明估價條件如下：

## 1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。
- (2) 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國 103 年 11 月 30 日)當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，評估視為同宗土地權利價值後，再依個別條件進行各筆土地權利價值之拆算。
- (3) 更新前土地素地價格評估，選定宗地 797、798、799、800、801、802 等六筆地號合計 729.75 平方公尺，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。
- (4) 本案 797、798、799、800、801、802 地號依新北市都市更新容積獎勵核算基準第 12 條第 3 項規定，申請合法四層樓以上建築物之容積獎勵，更新前土地權利價值，依法定容積加計前項申請容積作為評估依據，並做容積折減。申請容積獎勵面積為 254.66 (m<sup>2</sup>) 獎勵容積比例(%)為 5.97%。
- (5) 評估更新前合併後之土地價格，以法定容積加計申請之合法四層樓以上建築物之容積獎勵評估，並做容積折減。本案申請之容積獎勵如下表：

建築容積獎勵項目	本案申請	
	申請獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	佔法定容積 (%)
建蔽率縮小及綠覆率達 60% 以上	127.87	3.00
基地退縮四公尺以上建築	291.74	6.84
更新單元建物符合綠建築標章	255.75	6.00
屬合法四層樓以上之建築物	254.66	5.97
都市更新獎勵總計	930.02	21.81
區外容積移轉	1,704.98	40.00
總計	2,635.00	61.81

合法四層樓以上建築物之容積獎勵之調整率 =  $[(317.91\% \div 300\%) - 1] \div (1 + 15.84\% (\text{共享獎勵值})) \times \text{單位容積邊際調整率} \div 5.12\%$ ，則更新前合併後整宗土地容積率為  $300\% * (1 + 5.12\%) \div 315\%$ 。

## 2. 更新後估價條件：

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2) 評估更新後各戶價格，選定 13F-C 戶做為比準戶。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

(一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 730,656,736 元(詳見表四)。

(二) 更新後建築物包含露台不含車位、雨遮及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,542,447,119 元(詳見表五)。

(三) 更新後地下層停車位權利價值總額：新台幣 140,450,000 元(詳見表六)。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：林睿明

估價師證書、開業證書及地方公會會員證書字號

估價師開業證書(九十六)北市估字第000一一0號

估價師證書(九十一)台內估字第0000九五號

不動產估價師公會會員證書(一〇八)北市估證字第0五〇號

表四：更新前土地權利價值

編號	土地所有權人及權利變換關係人	建號	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	林○成	3958	797	14,980,407	81,016,825	11.0882%
		3985	802	18,117,372		
		3986	802	10,552,902		
		3987	802	10,459,513		
		3988	802	10,366,125		
		3989	802	10,646,291		
			803	5,894,216		
2	林○生	3962	797	15,118,264	82,198,705	11.2500%
		3975	800	18,445,376		
		3976	800	10,741,156		
		3977	800	10,645,252		
		3978	800	10,517,382		
		3979	800	10,837,058		
			803	5,894,216		
3	林○達	3960	797	26,238,688	105,883,496	14.4916%
		3961	797	15,302,072		
		3980	801	17,620,060		
		3981	801	10,260,556		
		3982	801	10,168,943		
		3983	801	10,046,794		
		3984	801	10,352,167		
			803	5,894,216		
4	林○欽	3959	797	15,439,928	81,172,720	11.1096%
		3966	798	23,153,976		
		3967	798	13,503,106		
		3964	798	6,609,629		
		3965	798	13,624,756		
			803	8,841,325		
5	林○蓉	3963	798	13,340,908	22,897,645	3.1338%
		3964	798	6,609,629		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	建號	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
6	林江○桃	3970	799	20,431,528	73,808,473	10.1017%
		3971	799	11,915,409		
		3972	799	11,772,282		
		3973	799	11,664,936		
		3974	799	12,130,101		
			803	5,894,216		
7	中華民國(管理者:財政部 國有財產署)		804	80,828,109	80,828,109	11.0624%
8	游○美		805	11,177,077	11,177,077	1.5297%
9	游○彬		805	136,447,565	136,447,565	18.6746%
10	游○全		805	55,226,120	55,226,120	7.5584%
總計				730,656,736	730,656,736	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

項次	戶別	樓層	建物面積	單價	權利價值	土地持分	備註
			(坪) (不含雨遮)	評估單價 (元/坪)	(新台幣元) (不含雨遮)	面積 (坪)	
1	A	3	47.9175	425,000	20,477,096	5.974	含露台 0.79 坪以 142,000 元/坪計
2	A	4	47.9175	422,000	20,221,164	5.974	
3	A	5	47.9175	425,000	20,364,916	5.974	
4	A	6	47.9175	427,000	20,460,751	5.974	
5	A	7	47.9175	429,000	20,556,586	5.974	
6	A	8	47.9175	431,000	20,652,421	5.974	
7	A	9	47.9175	434,000	20,796,173	5.974	
8	A	10	47.9175	437,000	20,939,926	5.974	
9	A	11	47.9175	439,000	21,035,761	5.974	
10	A	12	47.9175	442,000	21,179,513	5.974	
11	A	13	47.9175	444,000	21,275,348	5.974	
12	A	14	49.3175	448,000	22,094,218	6.142	
13	A	15	49.3175	453,000	22,340,805	6.142	
14	A	16	49.3175	457,000	22,538,075	6.142	
15	A	17	49.3175	462,000	22,784,662	6.142	
16	A	18	49.3175	466,000	22,981,932	6.142	
17	A	19	49.3175	471,000	23,228,519	6.142	
18	A	20	49.3175	475,000	23,425,789	6.142	
19	A	21	49.3175	479,000	23,623,059	6.142	
20	B	2	36.0700	424,000	15,293,680	4.315	
21	B	3	36.5888	424,000	15,513,651	4.483	
22	B	4	36.5888	424,000	15,513,651	4.483	
23	B	5	36.5888	428,000	15,660,006	4.483	
24	B	6	36.5888	430,000	15,733,184	4.483	
25	B	7	36.5888	433,000	15,842,950	4.483	
26	B	8	36.5888	437,000	15,989,306	4.483	
27	B	9	36.5888	439,000	16,062,483	4.483	
28	B	10	36.5888	442,000	16,172,250	4.483	
29	B	11	36.5888	444,000	16,245,427	4.483	

項次	戶別	樓層	建物面積	單價	權利價值	土地持分	備註
			(坪) (不含雨遮)	評估單價 (元/坪)	(新台幣元) (不含雨遮)	面積 (坪)	
30	B	12	36.5888	446,000	16,318,605	4.483	
31	B	13	36.5888	448,000	16,391,782	4.483	
32	B	14	40.8660	453,000	18,728,228	4.947	含露台 1.43 坪以 151,000 元/坪計
33	B	15	41.4431	457,000	18,939,474	5.145	
34	B	16	41.4431	462,000	19,146,689	5.145	
35	B	17	41.4431	466,000	19,312,461	5.145	
36	B	18	41.4431	471,000	19,519,677	5.145	
37	B	19	41.4431	475,000	19,685,449	5.145	
38	B	20	41.4431	479,000	19,851,221	5.145	
39	B	21	41.4431	484,000	20,058,436	5.145	
40	C	2	26.0100	430,000	11,184,300	3.116	
41	C	3	26.6721	428,000	11,415,659	3.331	
42	C	4	26.6721	426,000	11,362,315	3.331	
43	C	5	26.6721	428,000	11,415,659	3.331	
44	C	6	26.6721	430,000	11,469,003	3.331	
45	C	7	26.6721	433,000	11,549,019	3.331	
46	C	8	26.6721	435,000	11,602,364	3.331	
47	C	9	26.6721	437,000	11,655,708	3.331	
48	C	10	26.6721	439,000	11,709,052	3.331	
49	C	11	26.6721	442,000	11,789,068	3.331	
50	C	12	26.6721	444,000	11,842,412	3.331	
51	C	13	26.6721	446,000	11,895,757	3.331	
52	C	14	29.4689	450,000	13,261,016	3.705	
53	C	15	29.4689	455,000	13,408,361	3.705	
54	C	16	29.4689	459,000	13,526,237	3.705	
55	C	17	29.4689	464,000	13,673,581	3.705	
56	C	18	29.4689	468,000	13,791,457	3.705	
57	C	19	29.4689	473,000	13,938,802	3.705	
58	C	20	29.4689	477,000	14,056,677	3.705	
59	C	21	29.4689	482,000	14,204,022	3.705	
60	D	2	26.0100	430,000	11,184,300	3.116	

項次	戶別	樓層	建物面積	單價	權利價值	土地持分	備註
			(坪) (不含雨遮)	評估單價 (元/坪)	(新台幣元) (不含雨遮)	面積 (坪)	
61	D	3	26.6691	428,000	11,414,364	3.331	
62	D	4	26.6691	426,000	11,361,026	3.331	
63	D	5	26.6691	428,000	11,414,364	3.331	
64	D	6	26.6691	430,000	11,467,702	3.331	
65	D	7	26.6691	433,000	11,547,709	3.331	
66	D	8	26.6691	435,000	11,601,048	3.331	
67	D	9	26.6691	437,000	11,654,386	3.331	
68	D	10	26.6691	439,000	11,707,724	3.331	
69	D	11	26.6691	442,000	11,787,731	3.331	
70	D	12	26.6691	444,000	11,841,069	3.331	
71	D	13	26.6691	448,000	11,947,746	3.331	
72	D	14	52.1197	453,000	23,610,213	6.254	
73	D	15	52.6895	457,000	24,079,102	6.456	
74	D	16	52.7095	462,000	24,351,789	6.460	
75	D	17	52.7095	466,000	24,562,627	6.460	
76	D	18	52.7095	471,000	24,826,175	6.460	
77	D	19	52.7095	475,000	25,037,013	6.460	
78	D	20	52.7095	479,000	25,247,851	6.460	
79	D	21	52.7095	484,000	25,511,398	6.460	
80	E	2	38.1000	430,000	16,383,000	4.560	
81	E	3	38.3356	428,000	16,407,626	4.638	
82	E	4	38.4852	426,000	16,394,685	4.685	
83	E	5	38.4852	428,000	16,471,655	4.685	
84	E	6	38.4852	430,000	16,548,625	4.685	
85	E	7	38.4852	433,000	16,664,081	4.685	
86	E	8	38.4852	435,000	16,741,051	4.685	
87	E	9	38.4852	437,000	16,818,021	4.685	
88	E	10	38.4852	439,000	16,894,992	4.685	
89	E	11	38.4852	442,000	17,010,447	4.685	
90	E	12	38.4852	444,000	17,087,418	4.685	
91	E	13	38.4852	446,000	17,164,388	4.685	
合計			3448.0235		1,542,447,119		



表六：更新後車位權利價值表

樓層層次	車位形式	車位大小	車位數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位權利價值 (元)	備註
地下一層	坡道平面	大車位	1	1,900,000	1,900,000	
		小車位	0	1,850,000	-	
地下二層	坡道平面	大車位	16	1,800,000	28,800,000	
		小車位	2	1,750,000	3,500,000	
地下三層	坡道平面	大車位	17	1,700,000	28,900,000	
		小車位	3	1,650,000	4,950,000	
地下四層	坡道平面	大車位	20	1,600,000	32,000,000	
		小車位	3	1,550,000	4,650,000	
地下五層	坡道平面	大車位	19	1,500,000	28,500,000	
		小車位	5	1,450,000	7,250,000	
	合計		86		140,450,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地 權利單價(元/坪)	整體更新單元土地 權利總價(元)
	1,690,000	373,066,470	1,700,000	730,656,736
更新後	地面層平均建坪 單價(元/坪)	二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	車位平均價格(元/ 個)	更新後總權利價值 (元)
	0	447,342	1,633,140	1,682,897,119

不動產估價報告書

【本估價報告書之格式係根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公告之「敘述型不動產估價報告書範本」之格式製作】

一、不動產估價報告書案號：FT1070023

二、委託人：環通建設股份有限公司（統一編號 54693628）

三、更新前基本資料

更新單元名稱：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

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市中和區民樂段 797、798、799、800、801、802、803、804、805 地號，計 9 筆土地，面積合計為 1,420.82 m<sup>2</sup>(約 429.798 坪)。

(2) 建物標示：新北市中和區民樂段 3958 建號等 30 筆建物(詳建物產權分析表)，面積合計 2,807.75 m<sup>2</sup>(約 849.344 坪)。

(3) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：詳見表 1：「土地產權分析表」、表 2：「建物產權分析表」。

表 1: 土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/ 管理者	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1-1	797	163.77	林○成	0.20000	32.75	9.908	3958	
1-2	797	163.77	林○生	0.20000	32.75	9.908	3962	
1-3	797	163.77	林○達	0.40000	65.51	19.816	3960、3961	
1-4	797	163.77	林○欽	0.20000	32.75	9.908	3959	
2-1	798	137.13	林○欽	0.70000	95.99	29.037	3964、3965、3966、3967	
2-2	798	137.13	林○蓉	0.30000	41.14	12.445	3963、3964	
3	799	119.00	林江○桃	1.00000	119.00	35.998	3970、3971、3972、3973、3974	
4	800	103.59	林○生	1.00000	103.59	31.336	3975、3976、3977、3978、3979	
5	801	96.08	林○達	1.00000	96.08	29.064	3980、3981、3982、3983、3984	
6	802	110.18	林○成	1.00000	110.18	33.329	3986、3986、3987、3988、3989	
7-1	803	84.03	林○成	0.16667	14.01	4.237		
7-2	803	84.03	林○生	0.16667	14.01	4.237		
7-3	803	84.03	林○達	0.16667	14.01	4.237		
7-4	803	84.03	林江○桃	0.16667	14.01	4.237		
7-5	803	84.03	林○欽	0.25000	21.01	6.355		
7-6	803	84.03	林○蓉	0.08333	7.00	2.118		
8	804	187.01	中華民國 (管理者: 財政部國有財產署)	1.00000	187.01	56.571		
9-1	805	420.03	游○美	0.05510	23.14	7.001		
9-2	805	420.03	游○彬	0.67265	282.53	86.466		
9-3	805	420.03	游○全	0.27225	114.35	34.592		
總計					1,420.82	429.798		

表 2: 建物產權分析表:

編號	建號	門牌	層次/層數	所有權人	權利範圍	持分面積		結構	建築完成日期
						平方公尺	坪		
1	3958	民樂路 67 之 3 號	4/5	林○成	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
2	3959	民樂路 67 之 4 號	5/5	林○欽	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
3	3960	民樂路 67 號	1/5	林○達	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
4	3961	民樂路 67 之 1 號	2/5	林○達	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
5	3962	民樂路 67 之 2 號	3/5	林○生	1.0000	119.51	36.152	鋼筋混凝土	1981/2/19
6	3963	民樂路 69 之 2 號	3/5	林○蓉	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
7-1	3964	民樂路 69 之 3 號	4/5	林○欽	0.5000	52.73	15.951	鋼筋混凝土	1981/2/19
7-2	3964	民樂路 69 之 3 號	4/5	林○蓉	0.5000	52.73	15.951	鋼筋混凝土	1981/2/19
8	3965	民樂路 69 之 4 號	5/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
9	3966	民樂路 69 號	1/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
10	3967	民樂路 69 之 1 號	2/5	林○欽	1.0000	105.46	31.902	鋼筋混凝土	1981/2/19
11	3970	民樂路 71 號	1/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
12	3971	民樂路 71 之 1 號	2/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
13	3972	民樂路 71 之 2 號	3/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
14	3973	民樂路 71 之 3 號	4/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
15	3974	民樂路 71 之 4 號	5/5	林江○桃	1.0000	93.06	28.151	鋼筋混凝土	1981/2/19
16	3975	民樂路 73 號	1/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
17	3976	民樂路 73 之 1 號	2/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
18	3977	民樂路 73 之 2 號	3/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
19	3978	民樂路 73 之 3 號	4/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
20	3979	民樂路 73 之 4 號	5/5	林○生	1.0000	83.14	25.150	鋼筋混凝土	1981/2/19
21	3980	民樂路 75 號	1/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
22	3981	民樂路 75 之 1 號	2/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
23	3982	民樂路 75 之 2 號	3/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
24	3983	民樂路 75 之 3 號	4/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
25	3984	民樂路 75 之 4 號	5/5	林○達	1.0000	79.42	24.025	鋼筋混凝土	1981/2/19
26	3986	民樂路 77 號	1/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
27	3986	民樂路 77 之 1 號	2/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
28	3987	民樂路 77 之 2 號	3/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
29	3988	民樂路 77 之 3 號	4/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
30	3989	民樂路 77 之 4 號	5/5	林○成	1.0000	80.96	24.490	鋼筋混凝土	1981/2/19
總計						2,807.75	849.344		

(2)他項權利及耕地三七五租約：本勘估標的無設定任何他項權利。

(3)依土地或建物登記簿謄本上登載，勘估標的無假扣押、查封、預告登記等限制登記情事。

3. 建築型式：五層樓公寓

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 21 層及地下 5 層之住宅大樓產品。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

A. 地上 1~21 層：11,774.32 m<sup>2</sup>(約 3,561.70 坪)。

B. 地下 1~5 層：2,928.78 m<sup>2</sup>(約 885.96 坪)，共 86 個停車位。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造

(三) 評估內容：更新前後權利價值

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

#### 四、估價前提

(一) 估價目的：都市更新權利變換下合理不動產價格評估。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 103 年 11 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 104 年 2 月 13 日。

(五) 估價條件：

依中華民國 106 年 11 月 10 日環中民字第 1061110001 號函有關擬定

「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」之權利價值。估價條件說明如下：

1. 更新前估價條件

(1) 更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。

(2) 更新前各宗土地之劃分方式，係以價格日期(民國 103 年 11 月 30 日)當時數筆土地為「同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗土地」以及「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則作為劃分之依據，評估視為同宗土地權利價值後，再依個別條件進行各筆土地權利價值之拆算。

(3) 更新前土地素地價格評估，選定宗地 797、798、799、800、801、802 等六地號合計 729.75 平方公尺，作為更新單元內土地素地價格評估之比準地。在評估比準地之合理價格後，以比準地為基礎，依各宗土地個別條件之優劣，給予各宗土地合理價格。

(4) 本案 797、798、799、800、801、802 地號依新北市都市更新容積獎勵核算基準第 12 條第 3 項規定，申請合法四層樓以上建築物之容積獎勵，更新前土地權利價值，依法定容積加計前項申請容積作為評估依據，並做容積折減。申請容積獎勵面積為 254.66 (m<sup>2</sup>) 獎勵容積比例(%)為 5.97%。

(5) 評估更新前合併後之土地價格，以法定容積加計申請之合法四層樓以上建築物之容積獎勵評估，並做容積折減。本案申請之容積獎勵如下表：

建築容積獎勵項目	本案申請	
	申請獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	佔法定容積 (%)
建蔽率縮小及綠覆率達 60% 以上	127.87	3.00
基地退縮四公尺以上建築	291.74	6.84
更新單元建物符合綠建築標章	255.75	6.00
屬合法四層樓以上之建築物	254.66	5.97
都市更新獎勵總計	930.02	21.81
區外容積移轉	1,704.98	40.00
總計	2,635.00	61.81

合法四層樓以上建築物之容積獎勵之調整率= $[(317.91\% \div 300\%) - 1] \div (1 + 15.84\%(\text{共享獎勵值})) \times \text{單位容積邊際調整率} \doteq 5.12\%$ ，則更新前合併後整宗土地容積率為 $300\% \times (1 + 5.12\%) \doteq 315\%$ 。

## 2. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，係依本案實施者所提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2) 評估更新後各戶價格，選定 13 樓 C 戶做為比準戶。

## 五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，評估結果如下：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，評估結果如下：

- (一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 730,656,600 元(詳後附表 3)
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新台幣 1,699,809,378 元(詳後附表 4)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換之不動產價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件、以避免估價結果之誤用。

## 六、不動產估價師姓名及其證照字號

(一) 不動產估價師姓名：黃達元



(二) 不動產估價師證照字號：(100) 台內估字第 000378 號

(三) 新北市不動產估價師開業證書字號：(105) 新北估字第 000112 號

(四) 新北市不動產估價師公會證書字號：(108) 新北估會證第 052 號

表 3:更新前土地所有權人權利價值歸戶表

編號	所有權人	建號	權利價值來源說明及地號	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值 比例(%)
1	林○成	3958	797	16,091,247	84,024,660	11.4999%
		3985	802	18,393,179		
		3986	802	10,933,957		
		3987	802	10,933,957		
		3988	802	10,825,700		
		3989	802	10,933,957		
			803	5,912,664		
2	林○生	3962	797	16,252,159	80,476,869	11.0143%
		3975	800	17,293,307		
		3976	800	10,280,131		
		3977	800	10,280,131		
		3978	800	10,178,347		
		3979	800	10,280,131		
			803	5,912,664		
3	林○達	3960	797	27,339,498	103,588,482	14.1775%
		3961	797	16,252,159		
		3980	801	16,039,466		
		3981	801	9,534,775		
		3982	801	9,534,775		
		3983	801	9,440,371		
		3984	801	9,534,775		
			803	5,912,664		
4	林○欽	3959	797	16,252,159	81,967,939	11.2184%
		3964	798	6,736,951		
		3965	798	13,608,641		
		3966	798	22,892,551		
		3967	798	13,608,641		
			803	8,868,996		
5	林○蓉	3963	798	13,608,641	23,301,924	3.1892%
		3964	798	6,736,951		
			803	2,956,332.00		

編號	所有權人	建號	權利價值來源說明及地號	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值 (元)	更新前 基地權利價值 比例(%)
6	林江○桃	3970	799	19,866,112	72,900,060	9.9773%
		3971	799	11,809,552		
		3972	799	11,809,552		
		3973	799	11,692,627		
		3974	799	11,809,552		
			803	5,912,664		
7	中華民國		804	81,058,639	81,058,639	11.0939%
8	游○美		805	11,203,925	11,203,925	1.5334%
9	游○彬		805	136,775,324	136,775,324	18.7195%
10	游○全		805	55,358,778	55,358,778	7.5766%
合計				730,656,600	730,656,600	100.0000%

註 1:權利價值比例表列僅為百分比小數點後四位小數,實際數值仍應計算至百分比小數點後十位以上以避免影響各權利人之權益,請使用報告者注意。

表 4:更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

項次	戶別	樓層	土地持分面積			露臺面積		面積合計		建坪單價 元/坪	總價 元	露臺單價(註) 元/坪	露臺總價 元	權利總價值 含露臺不含雨遮 元
			十萬分之	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪	含雨遮	不含雨遮					
								坪	坪					
1	A	3	1390	19.749	5.974	2.62	0.79	49.92	47.92	431,300	20,666,796	143,767	113,576	20,780,372
2	A	4	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	426,760	20,449,251			20,449,251
3	A	5	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	431,300	20,666,796			20,666,796
4	A	6	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	431,300	20,666,796			20,666,796
5	A	7	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	435,840	20,884,341			20,884,341
6	A	8	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	435,840	20,884,341			20,884,341
7	A	9	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	440,380	21,101,887			21,101,887
8	A	10	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	440,380	21,101,887			21,101,887
9	A	11	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	444,920	21,319,432			21,319,432
10	A	12	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	444,920	21,319,432			21,319,432
11	A	13	1390	19.749	5.974			49.92	47.92	449,460	21,536,977			21,536,977
12	A	14	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	449,460	22,166,221			22,166,221
13	A	15	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	454,000	22,390,122			22,390,122
14	A	16	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	454,000	22,390,122			22,390,122
15	A	17	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	458,540	22,614,024			22,614,024
16	A	18	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	458,540	22,614,024			22,614,024
17	A	19	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	463,080	22,837,925			22,837,925
18	A	20	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	463,080	22,837,925			22,837,925
19	A	21	1429	20.304	6.142			51.32	49.32	472,160	23,285,727			23,285,727
20	B	2	1004	14.265	4.315			36.07	36.07	435,840	15,720,749			15,720,749
21	B	3	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	440,380	16,112,976			16,112,976
22	B	4	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	435,840	15,946,863			15,946,863
23	B	5	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	440,380	16,112,976			16,112,976
24	B	6	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	440,380	16,112,976			16,112,976
25	B	7	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	444,920	16,279,089			16,279,089
26	B	8	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	444,920	16,279,089			16,279,089
27	B	9	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	449,460	16,445,202			16,445,202
28	B	10	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	449,460	16,445,202			16,445,202
29	B	11	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	454,000	16,611,315			16,611,315
30	B	12	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	454,000	16,611,315			16,611,315
31	B	13	1043	14.819	4.483			37.46	36.59	458,540	16,777,428			16,777,428
32	B	14	1151	16.354	4.947	5.18	1.57	41.35	40.87	458,540	18,738,696	152,847	239,969	18,978,665

飛騰不動產估價師事務所

項次	戶別	樓層	土地持分面積			露臺面積		面積合計		建坪單價 元/坪	總價 元	露臺單價(註) 元/坪	露臺總價 元	權利總價值 含露臺不含雨遮 元
			十萬分之	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪	含雨遮	不含雨遮					
								坪	坪					
33	B	15	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	463,080	19,191,448			19,191,448
34	B	16	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	463,080	19,191,448			19,191,448
35	B	17	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	467,620	19,379,599			19,379,599
36	B	18	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	467,620	19,379,599			19,379,599
37	B	19	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	472,160	19,567,750			19,567,750
38	B	20	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	472,160	19,567,750			19,567,750
39	B	21	1197	17.007	5.145			43.01	41.44	481,240	19,944,053			19,944,053
40	C	2	725	10.301	3.116			26.01	26.01	440,380	11,454,284			11,454,284
41	C	3	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,624,768			11,624,768
42	C	4	775	11.011	3.331			27.87	26.67	431,300	11,503,677			11,503,677
43	C	5	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,624,768			11,624,768
44	C	6	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,624,768			11,624,768
45	C	7	775	11.011	3.331			27.87	26.67	440,380	11,745,859			11,745,859
46	C	8	775	11.011	3.331			27.87	26.67	440,380	11,745,859			11,745,859
47	C	9	775	11.011	3.331			27.87	26.67	444,920	11,866,951			11,866,951
48	C	10	775	11.011	3.331			27.87	26.67	444,920	11,866,951			11,866,951
49	C	11	775	11.011	3.331			27.87	26.67	449,460	11,988,042			11,988,042
50	C	12	775	11.011	3.331			27.87	26.67	449,460	11,988,042			11,988,042
51	C	13	775	11.011	3.331			27.87	26.67	454,000	12,109,133			12,109,133
52	C	14	862	12.247	3.705			30.93	29.47	454,000	13,378,892			13,378,892
53	C	15	862	12.247	3.705			30.93	29.47	458,540	13,512,681			13,512,681
54	C	16	862	12.247	3.705			30.93	29.47	458,540	13,512,681			13,512,681
55	C	17	862	12.247	3.705			30.93	29.47	463,080	13,646,470			13,646,470
56	C	18	862	12.247	3.705			30.93	29.47	463,080	13,646,470			13,646,470
57	C	19	862	12.247	3.705			30.93	29.47	467,620	13,780,259			13,780,259
58	C	20	862	12.247	3.705			30.93	29.47	467,620	13,780,259			13,780,259
59	C	21	862	12.247	3.705			30.93	29.47	476,700	14,047,837			14,047,837
60	D	2	725	10.301	3.116			26.01	26.01	440,380	11,454,284			11,454,284
61	D	3	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,623,450			11,623,450
62	D	4	775	11.011	3.331			27.87	26.67	431,300	11,502,372			11,502,372
63	D	5	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,623,450			11,623,450
64	D	6	775	11.011	3.331			27.87	26.67	435,840	11,623,450			11,623,450
65	D	7	775	11.011	3.331			27.87	26.67	440,380	11,744,527			11,744,527
66	D	8	775	11.011	3.331			27.87	26.67	440,380	11,744,527			11,744,527



飛騰不動產估價師事務所

項次	戶別	樓層	土地持分面積			露臺面積		面積合計		建坪單價 元/坪	總價 元	露臺單價(註) 元/坪	露臺總價 元	權利總價值 含露臺不含雨遮 元
			十萬分之	m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪	含雨遮	不含雨遮					
								坪	坪					
67	D	9	775	11.011	3.331			27.87	26.67	444,920	11,865,605			11,865,605
68	D	10	775	11.011	3.331			27.87	26.67	444,920	11,865,605			11,865,605
69	D	11	775	11.011	3.331			27.87	26.67	449,460	11,986,682			11,986,682
70	D	12	775	11.011	3.331			27.87	26.67	449,460	11,986,682			11,986,682
71	D	13	775	11.011	3.331			27.87	26.67	454,000	12,107,760			12,107,760
72	D	14	1455	20.673	6.254			52.28	52.12	458,540	23,898,956			23,898,956
73	D	15	1502	21.341	6.456			53.96	52.69	463,080	24,399,454			24,399,454
74	D	16	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	463,080	24,408,715			24,408,715
75	D	17	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	467,620	24,648,016			24,648,016
76	D	18	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	467,620	24,648,016			24,648,016
77	D	19	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	472,160	24,887,318			24,887,318
78	D	20	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	472,160	24,887,318			24,887,318
79	D	21	1503	21.355	6.460			53.98	52.71	481,240	25,365,920			25,365,920
80	E	2	1061	15.075	4.560			38.10	38.10	444,920	16,951,452			16,951,452
81	E	3	1079	15.331	4.638			38.75	38.34	440,380	16,882,221			16,882,221
82	E	4	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	435,840	16,773,379			16,773,379
83	E	5	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	440,380	16,948,101			16,948,101
84	E	6	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	440,380	16,948,101			16,948,101
85	E	7	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	444,920	17,122,824			17,122,824
86	E	8	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	444,920	17,122,824			17,122,824
87	E	9	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	449,460	17,297,547			17,297,547
88	E	10	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	449,460	17,297,547			17,297,547
89	E	11	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	454,000	17,472,269			17,472,269
90	E	12	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	454,000	17,472,269			17,472,269
91	E	13	1090	15.487	4.685			39.19	38.49	458,540	17,646,992			17,646,992
合計								3,561.70	3,448.02		1,556,805,833		353,545	1,557,159,378

註:露臺面積以建坪單價 1/3 計算

表 5:更新後車位權利價值表

樓層	停車位形式	數量	單價(元)	總價(元)
B1	坡道平面(大車位)	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面(小車位)	0	1,900,000	0
B2	坡道平面(大車位)	16	1,850,000	29,600,000
	坡道平面(小車位)	2	1,800,000	3,600,000
B3	坡道平面(大車位)	17	1,700,000	28,900,000
	坡道平面(小車位)	3	1,650,000	4,950,000
B4	坡道平面(大車位)	20	1,600,000	32,000,000
	坡道平面(小車位)	3	1,550,000	4,650,000
B5	坡道平面(大車位)	19	1,550,000	29,450,000
	坡道平面(小車位)	5	1,500,000	7,500,000
合計		86		142,650,000
停車位平均單價			1,658,721	

表 6 :更新前後權利價值分析表

更新前	比準地 土地價格 (元/坪)	比準地 土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	1,680,000	370,858,320	1,700,000	730,656,600
更新後	地面層 建坪平均單價 (元/坪)	2樓以上 建坪平均單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後 權利價值合計 (元)
	-	451,609	1,658,721	1,699,809,378