擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案

【新北府城更字第1134601420號】【聽證會版-個資遮蔽】



實　施　者：開晟建設股份有限公司
規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司
設計單位：陳廷杰建築師事務所
估價單位：中信不動產估價師聯合事務所
　　麗業不動產估價師聯合事務所
　　友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國一一三年二月

目　錄

相關證明文件

權利變換計畫申請書 ..... Ⅰ
權利變換計畫切結書 ..... Ⅱ
權利變換計畫委託書 ..... Ⅲ
資訊公開同意書 ..... Ⅳ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅴ

歷次會議記錄綜理表

聽證版補正意見回應綜理表 綜-1
第三次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-2
第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-10
第二次專案小組版補正意見回應綜理表 綜-18
第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-20
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-29
第一次補正意見回應綜理表 綜-31
人民陳情意見回應綜理表 綜-33
公聽會紀錄回應綜理表 綜-34

計畫書

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 2-1
　二、受託人(顧問團隊) 2-1
參、權利變換地區範圍 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、原有公共設施用地等土地面積 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 5-12
　三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊 5-20
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、設計圖說 6-2
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1
捌、土地改良物拆遷補償費 8-1
　一、法令依據 8-1
　二、土地改良物之補償與安置 8-1
　三、補償金發放時程 8-3
玖、舊違章建築戶處理方案 9-1
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、費用負擔計算 10-6
拾壹、更新前後權利價值查估 11-1
　一、評價基準日 11-1
　二、專業估價者委任說明 11-1
　三、估價條件 11-1
　四、估價評定方式 11-3
　五、更新前後權利價值估價結果 11-3
拾貳、共同負擔 12-1

一、用地負擔 12-1
二、費用負擔 12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比率 12-1
四、土地所有權人共同負擔額度 12-1
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份 13-1
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
拾伍、不參與分配名冊 15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者 15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 15-1
拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊 16-1
一、申請分配結果 16-1
二、實施者分配結果 16-1
拾柒、地籍整理計畫 17-1
一、地籍測量及建物測量 17-1
二、土地、建物、權利金及他項權利登記 17-1
拾捌、實施進度 18-1
拾玖、其他應加表明之事項 19-1
一、專屬網頁及聯絡資訊 19-1
二、新北市都市更新審議原則(110 年 5 月 14 日修訂發布)檢討 19-1

附錄

附錄一、都市更新事業計畫核定函 附錄一-1
附錄二、實施者證明文件 附錄二-1
附錄三、相關合約與費用證明文件 附錄三-1
附錄四、陳情人溝通協調紀錄 附錄四-1
附錄五、公有土地管理機關意見 附錄五-1
附錄六、三家估價報告書摘要

圖　目　錄

圖 3-1　權利變換地區位置示意圖 3-2
圖 3-2　權利變換地區地籍套繪圖 3-3
圖 3-3　權利變換地區地形套繪圖 3-4
圖 6-1　地下六層平面圖 6-4
圖 6-2　地下五層平面圖 6-5
圖 6-3　地下四層平面圖 6-6
圖 6-4　地下三層平面圖 6-7
圖 6-5　地下二層平面圖 6-8
圖 6-6　地下一層平面圖 6-9
圖 6-7　一層平面圖 6-10
圖 6-8　一層夾層平面圖 6-11
圖 6-9　二層平面圖 6-12
圖 6-10　三至四層平面圖 6-13
圖 6-11　五層平面圖 6-14
圖 6-12　六層平面圖 6-15
圖 6-13　七層平面圖 6-16
圖 6-14　八至九層平面圖 6-17
圖 6-15　十層平面圖 6-18
圖 6-16　十一層平面圖 6-19
圖 6-17　十二至十四層平面圖 6-20
圖 6-18　十五至二十二層平面圖 6-21
圖 6-19　二十三層平面圖 6-22
圖 6-20　屋突一層平面圖 6-23
圖 6-21　屋突二層至頂板層平面圖 6-24
圖 6-22　東向及北向立面圖 6-25
圖 6-23　西向及南向立面圖 6-26
圖 6-24　剖面圖 6-27
圖 6-25　透視圖 6-28
圖 13-1　更新後建築物之分配單元與位置對照圖(一) 13-7
圖 13-2　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(一) 13-8
圖 13-3　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(二) 13-9
圖 13-4　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(三) 13-10
圖 13-5　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(四) 13-11
圖 13-6　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(五) 13-12
圖 13-7　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(六) 13-13
圖 13-8　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(七) 13-14
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　更新前土地所有權人名冊(聽證會版) 5-1
表 5-2　更新前土地所有權人名冊(送件版) 5-7
表 5-3　更新前合法建築物所有權人名冊(聽證會版) 5-12
表 5-4　更新前合法建築物所有權人名冊(送件版) 5-17
表 6-1　申請容積項目及額度一覽表 6-1
表 6-2　建築面積檢討表 6-3
表 8-1　合法建築物拆遷補償費明細表 8-4
表 8-2　合法建築物拆遷安置費明細表 8-8
表 8-3　其他土地改良物拆遷補償費明細表 8-12
表 10-1　都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表 10-1
表 10-2　建築規劃設計費明細表 10-1
表 10-3　營建費用明細表 10-2
表 10-4　營造工程費用明細表 10-3
表 10-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費用明細表 10-3
表 10-6　興建建築物所需繳納空污費用明細表 10-3
表 10-7　公寓大廈之公共基金費用明細表 10-3
表 10-8　都市更新規劃費用明細表 10-4
表 11-1　專業估價者查估結果比較表 11-3
表 11-2　更新前各土地權利價值表 11-3
表 11-3　更新前各土地所有權人權利價值表 11-4
表 11-4　更新後各分配單元價值表 11-6
表 11-5　更新後停車位價值表 11-9
表 12-1　土地所有權人費用共同負擔表 12-1
表 13-1　更新後土地及建築物分配面積表 13-1
表 13-2　更新後車位分配面積表 13-4
表 14-1　公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 14-3
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) 16-2
表 16-2　土地及建築物分配清冊(實施者) 16-6
表 17-1　地籍整理表 17-1
表 17-2　土地登記清冊 17-3
表 17-3　建物登記清冊 17-8
表 17-4　土地他項權利登記清冊 17-17
表 17-5　建物他項權利登記清冊 17-20
表 17-6　土地限制登記清冊表 17-22
表 17-7　建物限制登記清冊表 17-22
表 18-1　都市更新事業實施進度表 18-1

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地：新北市永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 地號，共 27 筆土地，面積共 2,130.00 ㎡。

合法建築物：新北市永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 建號，共 56 筆建號，面積共 5,322.46 ㎡。

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為住宅區、商業區。

住宅區土地：新北市永和區文化段 837、838、839、840、842、867、868、870、871、876 地號，共 10 筆土地，面積共 919.00 ㎡。

商業區土地：新北市永和區文化段 841、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、868-1、869、872、873、874、875、876 地號，共 17 筆土地，面積共 1,211.00 ㎡。

■ 申請依據：

依據 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 19 條、第 29 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

申 請 人：開晟建設股份有限公司

統一編號：86690546

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

中　華　民　國　1　1　0　年　8　月　2　0　日

切　　結　　書

一、立切結書人 開晟建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」之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 開晟建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 自行負擔。

二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：開晟建設股份有限公司

統一編號：86690546

代表人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號

聯絡電話：(02)2920-7787

規劃單位：

立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

地政士事務所：

立切結書人：仲正地政士事務所

統一編號：34609124

代表人：連滋培

聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

聯絡電話：(02)2232-4170

中　華　民　國　1　1　0　年　8　月　2　0　日

委　　託　　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續。特立委託書如上。

委託人：開晟建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

統一編號：86690546

聯繫窗口：張于利

受託人：安邦工程顧問股份有限公司

代 表 人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

統一編號：23749274

聯繫窗口：陳孟玟

受託人：仲正地政士事務所

代 表 人：連滋培

聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

聯絡電話：(02)2232-4170

統一編號：34609124

聯繫窗口：連滋培

中　華　民　國　1　1　0　年　8　月　2　0　日

資 訊 公 開 同 意 書

本公司辦理「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參。

此致

新北市政府

委託人：開晟建設股份有限公司

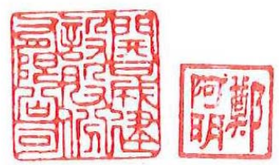
代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

統一編號：86690546

聯繫窗口：張于利



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

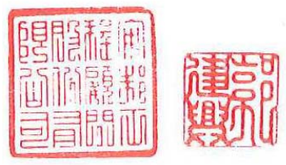
代 表 人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

統一編號：23749274

聯繫窗口：陳孟玟



受託人：仲正地政士事務所

代 表 人：連滋培

聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

聯絡電話：(02)2232-4170

統一編號：34609124

聯繫窗口：連滋培



中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	法令適用基準日	104 年 12 月 23 日	請勾選送審類別	□A:公開展覽 ■B:委員會審 □C:核定
案名	擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案			基地地號	新北市永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 地號等 27 筆土地

土地使用及環境設計資料									
基地使用分區	住宅區、商業區	法定建蔽率	50%、70%	法定汽車停車位	177 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 59 戶/更新後 178 戶		
基地面積	919 ㎡、1,211 ㎡	實設建蔽率	48.25%	實設汽車停車位	177 輛	安置戶數(合法+非合法/違章)	56 戶+3 戶/ 0 戶		
總樓地板面積	26,496.48 ㎡	法定容積率	300%、440%	法定機車停車位	178 輛	提供公益設施種類、樓層	--		
工業使用容積	0 ㎡	實設容積率	636.9%	實設機車停車位	178 輛	面積	0.00 ㎡		
住宅使用容積	10,554.32 ㎡	住宅單元	145 單元	法定裝卸停車位	1 輛	開闢計畫道路情形	--		
商業使用容積	2,916.97 ㎡	商業單元	33 單元	實設裝卸停車位	1 輛	面積	0.00 ㎡		
其它使用容積	地下一層及機電	94.61 ㎡	其他單元	0 單元					
各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車空間		地下層樓板面積 地下開挖規模	8,777.10 ㎡ 68.68%	留設人行步道情形	沿建築線退縮 4 公尺以上留設人行步道		
	地面層	店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間、自行車停車空間				面積	住宅區 214.51 ㎡、商業區 238.76 ㎡		
	貳至肆層	一般事務所				其他			
	標準層	管委會空間、集合住宅		最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	23 層 79.70M 9M	更新後建築構造	鋼筋混凝土造		
	頂層部	樓電梯間、梯廳、水箱、機械室							

適用獎勵類型及獎勵面積額度								
新北市都市更新建築容積獎勵核算基準	第六點 人行步道獎勵	935.25 ㎡	△F=2,666.82 ㎡ (法定容積之 32.98%)	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計 放寬規定	開放空間有效面積	0 ㎡	
	第七點 銀級綠建築	485.12 ㎡				獎勵樓地板面積	0 ㎡	
	第八點 更新地區時程獎勵	646.83 ㎡			都市計畫容積移轉實施辦法	容積移轉樓地板面積	2,813.74 ㎡(34.80%)	
	第十二點 合法四層樓以上之建築物	599.62 ㎡			合計	--	2,813.74 ㎡(34.80%)	

申請資料				
實施者	開晟建設股份有限公司	電話	(02)2920-7787	
地址	新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓	傳真	(02)2921-9676	
規劃單位	安邦工程顧問股份有限公司	電話	(02)8923-6788	
地址	新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1	傳真	(02)8660-6153	
建築設計	陳廷杰建築師事務所	電話	(02)2507-9998	
地址	臺北市內湖區瑞光路 605 號 2 樓	傳真	(02)2507-8198	

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註
1	自辦事業計畫公聽會	104.11.18	開晟文化新字第 104110602 號		11 自辦權利變換公聽會	110.05.14	開晟文化新字第 110050301 號	
2	申請事業計畫報核	104.12.23	開晟文化新字第 104122301 號		12 申請權利變換計畫報核	110.08.20	開晟文化新字第 110082001 號	
3	公開展覽期間	105.08.25 起 30 日	新北府城更字第 1053417937 號		13 公開展覽期間	111.01.20 起 30 日	新北府城更字第 1104659696 號	
4	公辦事業計畫公聽會	105.09.06	新北更事字第 1053418561 號		14 公辦權利變換公聽會	111.02.11	新北更事字第 1114670954 號	
5	召開第 1 次專案小組審議委員會	105.12.14	新北城更字第 1053421842 號		15 召開第 1 次專案小組審議委員會	111.04.27	新北府城更字第 1114674245 號	
6	召開第 2 次專案小組審議委員會	107.05.29	新北府城更字第 1073534339 號		16 召開第 2 次專案小組審議委員會	112.03.20	新北府城更字第 1124612490 號	
7	召開第 3 次專案小組審議委員會	108.11.26	新北府城更字第 1084221130 號		17 召開第 3 次專案小組審議委員會	112.09.11	新北府城更字第 1124619951 號	
8	召開聽證會	109.08.04	新北府城更字第 10947075271 號		18 召開聽證會			
9	召開第 14 次審議會	109.08.28	新北府城更字第 1094709722 號		19 召開審議會			
10	事業計畫公告實施	110.02.04	新北府城更字第 1104650933 號		20 權利變換計畫公告實施			

填表人(申請單位)：開晟建設股份有限公司　　蓋章處：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　填表日期：113 年 2 月 2 日

聽證版補正意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 112 年 12 月 21 日 新北更事字第 1124625096 號函	主旨	有關貴公司檢送「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證版計畫書一案，請於文到翌日起 30 日內補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 112 年 11 月 9 日開晟文化新字第 112110901 號函。	敬悉。	--
		二、本案業於 112 年 9 月 11 日召開第 3 次都市更新權利變換專案小組會議，貴公司於 112 年 11 月 9 日檢送聽證版權變計畫書報府續辦，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依前次小組會議記錄修正完成，請依下列意見據以修正：	遵照辦理。	
		1.依第 3 次會議結論，陳情議題涉及「公設比」基於會上陳情人不再爭執提出新意見與公設登記由地政士簽證負責，惟回應綜理表載「已歷次溝通說明」，請詳載歷次溝通歷程。	針對王先生陳情意見，實施者都有明確回覆，包含契約簽定之公設比、協議與權利變換之差異等內容，且雙方透過多次電話溝通說明，並於 112 年 3 月 20 日及 7 月 21 日當面溝通說明(詳附錄四)，故會上經王先生明確表示無意見並不再爭執提出新意見，以期能加速本案都市更新工作之推動。	附錄四-1。
		2.依第 3 次小組會議記錄委員綜合意見四、第 6 點意見，其回應說明已進行 2 樓效用比調整，惟查估價報告書第 112 頁未進行調整，請修正。	更新單元包含商業區土地，依新北市土地使用管制規定商業區建築須設置一定比例商業樓地板面積，本案更新後建物規劃 1F 為店鋪、2F~4F 為一般事務所，5F~23F 為住宅，故比較案例亦選取位於商業區之住辦大樓，以相同情形之低樓層辦公室案例進行調整，應尚屬合理。 目前 2F 樓效比 0%、3F 樓效比-0.5%、4F 樓效比-1.0%、5F 樓效比 1.0%，5F 以上逐層調整 1%。	中信估價報告書 P112。
		3.計畫書更新前土地、合法建築物所有權人名冊部分有誤，請修正。	遵照辦理，已修正表 5-1 編號 62 及表 5-3 編號 60 之登記次序。	P5-6、5-16。
		4.第 13-1 頁更新後土地及建築物分配面積表之單位，請新增與估價報告書一致，俾利檢核。	遵照辦理，已新增建物面積合計(坪)之內容。	P13-1 至 13-4。
		5.第 13-4 頁更新後車位分配面積表，其中大車位與小車位之規格(公分)部分一樣，請釐清車位屬性及大小之分類依據。	本案建築規劃設計依據建築技術規則建築設計施工編第 60 條規定：「一、每輛停車位為寬 2.5 公尺，長 5.5 公尺。但停車位角度在 30 度以下者，停車位長度為 6 公尺...。二：設置於室內之停車位，其五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減 20 公分...」設置，並與表 13-4 車位屬性及大小為一致。	--
		三、依「都市更新條例施行細則」第 20 條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另參依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點第 4 項規定文到翌日起 30 日內補正後報府續辦，若屆期仍未補正者，將依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
		四、請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理，已於個案專屬網站更新案件辦理進度。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第三次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第三次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 9 月 11 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 112 年 9 月 27 日新北府城更字第 1124620852 號函辦理

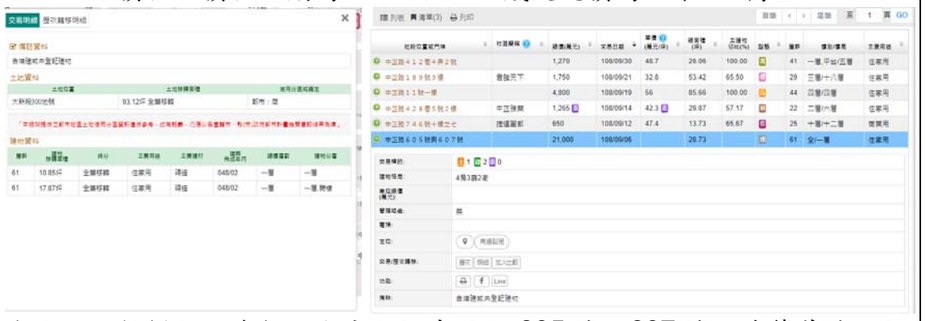
陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、尹○成(文化段 840 地號等 4 筆土地)	(一)上次會議有提到要提高我們這個案子的公設比，這個案子成立的時候就已經達成默契及信賴基礎，如果修改計畫書，會跟當時談的情況不符合，修改也會曠日廢時，對面光復街變更事業拖了十六年都還沒動，而且多餘公設面積給我們也是沒有用的，我們要這些虛坪幹什麼，塞入各戶公設不僅占用地主可分配額度，也降低居住品質，對沒買車位的地主也不公平，所以反對提高本案公設比。	【都市更新處回應】 一、關於共同負擔比率之部分有重要兩大審查重點，第一、實施者所提相關成本是否符合「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」；第二、更新後總銷售價格之合理性；然本案實施者因表示鎖定公設比率，此情形將降低更新後總銷售價格，變相提高共同負擔比率，對民眾權益之保障顯然是不合常理。	--
	(二)另外糾結在共同負擔比率 53%的議題，很多地主可能以為實施者把成本墊高灌水，那就來討論一下為什麼會這樣，比較事業計畫核定版跟權利變換計畫的共同負擔成本表，這些項目都是依照「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」的公式計算出來的，請問實施者能在哪邊動手腳，權變比事業的營造費用增加約 11.31%，原因是行政院主計總處營造工程總指數，事業 104 年 3 月指數是 85.82，權利變換 110 年 3 月 95.97，造價漲幅約 11.83%，但現在 112 年 8 月 109.04，又往上漲 13.62%，未來大家要面臨的風險，可能是物價指數會飆漲或下修，而實施者陷入賭局，同時段的都更案都是面臨一樣的狀況，我們並不是個案，共同負擔比雖然變高，但這是物價造成的，那其他同區域的都更案該怎麼辦？共負比過高的事情，我代為解釋給我們的地主聽，比地主多分配還更重要的是，案件要能夠進行得下去。	二、爰審議會需以通案之處理方式審酌實施者估價結果之合理性。 【實施者回應】 補充說明本案是更新地區，事業計畫報核時的同意比率剛好過門檻，進入事業計畫審查過程，同意比也提高到 90%，後來到權利變換分配階段，目前同意比已經到 100%，針對尹先生及作業單位提到共同負擔的計算，政府都有一定提列的標準，但本案的逆打工法跟鋼骨鋼筋混凝土造的部分卻是沒有計入共同負擔成本內，是實施者要額外負擔的成本，至於與更新後售價的關係，剛才簡報時估價師也說明提列的造價而反應出的售價關係，才會有目前的共同負擔比率。	--
	(三)我也知道各位委員及政府單位的困擾，如果各位因為這個案子受到任何牽連的話，我願意帶頭出面作證，經過十三年的煎熬，有多少住戶已經離開這個世界，不希望再繼續煎熬下去，趕快讓這個案子有圓滿結局，謝謝。		--
二、洪○芳(林○雄代)(文化段 840 地號等 4 筆土地)	這案子剛有很多專業報告指導，專業問題留在後面大家再討論，這個案子其實走了很久，到我家裡來談，不管是文化路或是忠孝街，邀請大家來作業，講起來從 97 年開始談到現在已經非常非常久了，其實很難過，一個案子辦這麼久，我自己在大稻埕那邊工作，臺北市政府也指導很多解決問題的方法，所以我們也期待，有問題我們不怕，但也請主管機關可以協助我們如何把他調好，盡快地去做這些事情，第二點就是說百分之百的同意雖然是私約，但也是合約，我們也希望簽了約，就按照合約走，彼此能夠協調好，這邊的房子我不知道大家住的怎麼樣，可能比較辛苦一點，鄰居比較常反映漏水，問我怎麼辦？那我的回答是看今天的會議吧，開完再看怎樣去處理，同樣的我們樓地板也在裂，何時會像基	敬悉。	--

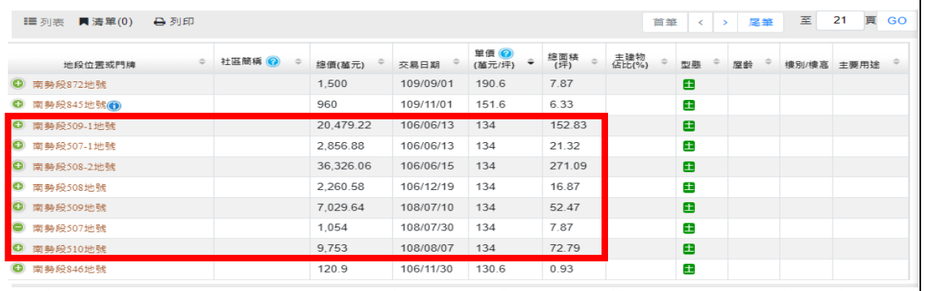
陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	泰這樣的，誰也說不準，所以希望大家能夠一起努力把這個案子做起來，這是我最大的期望。		
三、李○芬(文化段 840 地號等 4 筆土地)	我有看到委員跟作業單位都很盡心幫我們做這些事情，我只是想提兩句話，第一句話就是我覺得大家都大人了，要為自己簽的同意書負責跟承擔，可以討論沒關係，但請不要影響大部分住戶的權利，因為看到很多長輩都走掉了，尤其是新冠肺炎疫情這些年，那到底再爭取什麼，爭取到了後來能享受到嗎，希望相對多意見的人要三思，爭取共同的權益的時候，可以多考慮一下，都更這件事是要三贏，並不是要某部分的贏，我們感謝各位委員跟作業單位一直幫我們把關，我很希望今天過後能夠順利討論，讓在座的長輩跟我們這些晚輩，還有以後的下一輩都能享受到，謝謝。	敬悉。	--
四、王○裕(文化段 868、868-1 地號)	(一)簡報 38 頁是在評估住宅中間層的價格，比較標的二叫做雄邦馨苑，這棟建物十二層，那為何會選頂樓當作比較標的，應該選中間層才對。	因更新後住宅比準戶為 13 樓，故選取樓層條件相似之成交案例，並作樓層差異修正，應尚屬合理。	--
	(二)在這次權變計畫書綜合回應第四頁的第五項，實施者在回應都市更新處的意見，主要是在講變更事業計畫的事情，會後經實施者說明後，已與陳情人王先生取得共識，這個回應跟這個題目應該是毫無相干，這部分請實施者把這段文字刪掉。	有關都市更新處意見主要係因貴住戶認為本次銷坪改變，建議本案辦理變更事業計畫，且實施者亦於前次會議表述同意辦理，故於回應說明已與貴住戶取得共識，既貴住戶提出文字刪除之意見，已配合修正相關回應說明。	綜-13。
五、陳○暉(陳賢章代)(文化段 865 地號)	希望能夠趕快通過，不然再多的房屋津貼，我們年紀大的也租不到房子，年紀大也很難找到房子，已經百分之百應該是沒有什麼可議的。	敬悉。	--
六、林○章(文化段 837、838 地號)	忠孝街都是我的親戚跟好鄰居，我今天要來開會，大家都拜託我，我們都老了，每次開會都要拿著拐杖，拼命也要來請託委員們趕快通過，讓我們大家在有生之年把財產處理好，所以這次來受到鄰居的拜託，來拜託各位委員趕快通過我們這個案子。	敬悉。	--
七、林○琴(文化段 840 地號等 4 筆土地)	百分之百已經同意，我住五樓，我樓梯也已經快爬不動了，只希望更新案能夠趕快完成，在有生之年能住到房子，現在老了真的樓梯爬不動，已經都百分之百了，我不懂為何百分之百為何還不能蓋。	敬悉。	--
八、何○蓮(文化段 873 地號)	歷經這麼多年，我家也走掉三人，我們為何選這間建設公司，主要是因為他是安全的建設公司，我因為信任他，至於其他租金補償還是共同負擔比率等有政府能夠監督、把關，今天大家的意見你們也都聽到了，真的是我們十多年來的心聲，麻煩你們。	敬悉。	--
九、萬○來(文化段 874 地號)	房屋選配跟價金在之前都已經確定也都簽訂，所以不管權變數字有什麼變化，都改變不了我們跟建設公司同意的這些房屋價金，所以建議開這個會，如果沒有什麼重大瑕疵的話，討論過後，是否可以用切結書來解決，或是有一種會議紀錄的保證，這樣三次的審查會議也夠讓大家充分溝通。	敬悉。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本府財政局(含書面意見)	(一)權利變換計畫書第 10-6 頁：本案事業計畫核定版本共同負擔比率為 48.38%，本次計畫內容共同負擔比率為 52.92%，與事業計畫核定	本案「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%均維持核定之事業計畫書內容，且業經本次會議考量本案區段條件、	

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	版本顯有差距，且風險管理費率以上限 12%提列，仍請酌予調降管理費率。	財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比率至 52.92%，低於公開展覽共同負擔比率 53.19%，亦低於將本次銷坪面積代入事業計畫核定版試算之共同負擔比率 53.63%。	
	(二)中信估價報告書第 130 頁：現有道路依土地使用現況修正 15%，又針對臨路情形修正 4%，考量現有道路本身已為道路使用，有重複調整之情形，請調降修正率。另實施者回應現有道路修正 15%係參考大陳單元 2 都更，惟查新店行政園區及汐止智興公辦都更案皆未針對更新前部分土地為現有道路進行下修，顯示該調整率非屬通案情形，請釐清。	謹謝指導，修正現有道路之臨路情形為「現有道路不影響 0%」。關於更新前現有道路之調整，因考量現況供公眾通行，無使用效益，故本案予以折減應屬合理，並以新北市都市更新權利變換計畫已核定之案件說明如下： 1.全段屬現有道路之樣態： 「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新權利變換計畫案」於 109 年 4 月 13 日核定，其中更新前個別土地全部屬現有道路，調整率為 15%。 2.部分屬現有道路之樣態： 「變更新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新權利變換計畫案」於 110 年 1 月 29 日核定實施，其中更新前個別土地之部分面積屬現有道路，調整率按現有道路面積佔該宗地面積比例修正之。 3. 部分屬現有道路之樣態： 「變更新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區公館段 1169 地號等 10 筆土地暨江子翠段新埔小段 22-2 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」112 年 1 月 31 日核定實施，其中更新前個別土地之部分面積屬現有道路，調整率按現有道路面積佔該宗地面積比例修正之。	中信估價報告書 P128。
	(三)中信估價報告書第 200、203 頁：本案價格日期為 110 年 3 月，惟比較案例三成交日期為 109 年 6 月，查該社區接近價格日期尚有其他案例，為減少價格日期差異性，請評估更換為同社區適宜案例。另屋齡調整率通案以 1 年調整 1%為原則，比較標的一、二屋齡與勘估標的有差異皆未進行調整，且比較標的三屋齡 3.4 年調整 1.5%似有不足，請釐清。	謹謝指導，本案價格日期為 110 年 3 月，本案採價格日期一年內之交易案例，並經價格日期調整，故應屬合理。關於屋齡調整率，修正為每差一年調整 1%。	中信估價報告書 P200。
	(四)中信估價報告書第 203 頁：查本案勘估標的位於永和路二段，面臨主要道路寬度為 24M，該道路條件顯優於比較標的 1(面臨主要道路寬度 8M)及比較標的 2(面臨主要道路寬度 15M)，惟個別因素之道路寬度及道路類別調整率僅為 1%至 2%，調整幅度似有不足。另查本案報告書第 128 頁就更新前土地臨路路寬之調整率，宗地個別條件 6 至 8M 與比準地條件 24M 間之調整率達 5%，調整幅度亦有落差，爰請再予評估調整。	估價報告書第 203 頁係更新後住宅比準戶比較法，住宅與土地係為不同產品，土地價格於「道路寬度」及「道路類別」涉及土管規定、消防救災…等規劃設計潛力之於住宅產品主要考量出入之方便性，影響程度不同，故調整邏輯不同應尚屬合理。	中信估價報告書 P200。
	(五)中信估價報告書第 203 頁：本案勘估標的公設比為 30.0%，比較標的 1 公設比為 34.7%之調整率僅 1%，該調整率是否足夠反映更新後售價，建請說明或酌予調整。	謹謝指導，修正公設比調整率，公設比每變動 3%，調整率調整 1%。	中信估價報告書 P200。
二、本府交通局(書面意見)	經檢視所送報告書及提案單，本局意見：本案交評業於 109 年 10 月 28 日新北交規字第 1092088785 號函同意備查，無新增意見。	敬悉。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
三、本府工務局(書面意見)		本案前經本局 109 年 6 月 19 日新北工建字第 1091122882 號函、111 年 4 月 27 日新北工建字第 1110715610 號函及 112 年 3 月 17 日新北工建字第 1120457021 號函函復意見在案，且本案都市更新事業計畫業經新北市政府都市更新處 110 年 2 月 4 日新北城更字第 11046509331 號函核定在案，既經受託建築師簽證檢討符合規定在案，本局無其它意見。		敬悉。	--
四、本府養護工程處(書面意見)		本案請依本處 105 年 12 月 9 日新北養勞字第 1053517163 號函意見辦理。		新北市政府養護工程處以 112 年 11 月 3 日新北養勞字第 1124768116 號函示略以：「...同意依本府 109 年 9 月 4 日新北府城更字第 1094710213 號函會議決議(聽證會書面意見第 1 點意見無爭點、第 2 點意見不予採納)辦理」。	附錄五-4。
五、本府都市更新處		(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。		遵照辦理，配合新北市都市更新審議精進措施自行校對基礎文件資料與驗算數值正確性。	--
		(二)有關涉及地政士切結部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本補充至計畫書內。		遵照辦理，已依計畫書範本補充地政士切結至計畫書內。	Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ。
委員綜合意見	一、人民陳情	(一)關於會上陳情人針對「與實施者簽訂契約並鎖定公設比」一事表示無意見並不再爭執提出新意見，考量雙方協議內容非屬都市更新審議範疇，仍請實施者妥與相關權益人說明協議與權利變換內容之差異。		有關協議與權利變換內容之差異已與陳情人於歷次溝通協調說明，並配合陳情人提供權利變換各階段之報告書及簡報內容閱覽。	--
		(二)另陳情人提及計畫書綜-4 頁實施者回應涉及「取得共識」文字內容有誤，請調整回應內容。		遵照辦理，已配合修正相關回應說明。	綜-13。
	二、分配結果	(一)本案共 5 人未達最小分配面積單元，其中 3 人合併選配；2 人以補繳差額價金方式參與選配，原則無意見。		敬悉。	--
		(二)有關市府養工處依目前分回房地尚需補繳差額價金 23 萬餘元，依公部門通案處理，應以領差額價金方式處理，爰請提送聽證作業前與市府養工處再行確認換屋並出具公文佐證之。		配合本次審查意見修正後，新北市政府養護工程處分回房地部份已領取差額價金，無涉及調整分配位置之情形。	--
	三、財務計畫	(一)「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%，經檢核與核定之事業計畫書內容相符。		敬悉。	--
		(二)權利變換費用，原則同意以下費用依實際契約所載金額提列：	1.「容積移轉費用」提列 1 億 2,421 萬 4,471 元，第 2 次專案小組原則同意，依會議結論辦理。	遵照辦理。	--
			2.「都市更新規劃費」提列 550 萬元。	遵照辦理。	--
			3.「不動產估價費用」提列 250 萬元。	遵照辦理。	--
			4.「更新前土地及建物測量費用」提列 23 萬元。	遵照辦理。	--
			5.「信託費用」應以實際契約所載金額為準，請於聽證前檢具信託契約。	遵照辦理，已檢附委託合作金庫商業銀行股份有限公司之報酬約定書 400 萬及委託合眾建築經理股份有限公司之建築經理委任契約書 125 萬元，提列金額維持 5,250,000 元，另於不動產信託契約書第三條載明信託範圍不包含新北市永和區 854 地號 1 筆公有土地。	附錄三-25 至 39。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	四、估價部分：請3家估價報告書，依下列意見通盤檢視修正。	(一)陳情人提及本案更新前估價條件之各宗土地劃分疑義，本案以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，尚屬合理，原則無意見。		敬悉。	--
		(二)3家估價報告書：	1.陳情人針對公設比的議題較為重視，估價報告各表格公設比採整數或小數第幾位雖不影響價位，仍請前後調整為一致。	中信：謹謝指導，修正公設比顯示至小數點後第一位。 麗業：遵照委員意見統一報告書公設比顯示位數至小數點後第一位。 友宏：遵照辦理，統一報告書公設比顯示至小數點後第一位。	中信估價報告書P106、112、118、133、136、169、175、185、191、200、207；麗業估價報告書P29~34；友宏估價報告書P66、71、76、93、109、114、121、126、133、138。
			2.依實施者會上簡報第32頁說明「公設比項目予以考量，每差3%調整1%之售價」一節，究是以3%以內不調整或要調整，請估價師補充說明調整邏輯之一致性。	中信：謹謝指導，「公設比項目以每差3%調整1%之售價」係指3%以內仍按比例調整，即調整率達0.5%調整0.5%。 麗業：本次報告書以公設比差異%數除以 3%後四捨五入決定公設比調整率。 友宏：本事務所公設比項目以每相差3%調整1%為基準，且3%以內仍須按比例調整。	中信估價報告書P106、112、118、133、136、169、175、185、191、200、207；麗業估價報告書無修正；友宏估價報告書無更正。
			3.麗業估價報告書第43頁，土地案例比較標的1價格日期為「108.09.06」，友宏估價報告書第56頁，土地案例比較標的1價格日期為「108.09.10」，另於實價登錄網站尚查無本案資料，請再確認資料來源或揭露資訊。	麗業：本次選用成交案例為中正路605號與607號透天厝成交案例拆算土地價格，價格日期為108.09.06，成交總價為21,000萬元。  友宏：比較標的一為新北市永和區中正路605號、607號之建築基地，因該建物已不具備使用價值，故將其基地視為素地進行評估；又遵照辦理重新檢視後，修正比較標的一之價格日期為108.09.10。	友宏估價報告書P56。
			4.中信估價報告書第92頁，土地案例比較標的1為「中和區南勢段508-3、509-1地號(價格日期106/6/13)」，麗業估價報告書第43頁，土地案例比較標的2為「中和區南勢段510地號(價格日期	中信：謹謝指導，於估價報告書土地比較法案例1備註欄補充說明案例於108年合併為南勢段507地號，經查詢南勢段507地號係由507、507-1等9筆土地合併而成，在實價登錄上係於106~108年間皆以每坪134萬元取得，判斷其係為合併利用為目的，故採用本案例，	中信估價報告書P92；麗業估價報告書 P43至49。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			108/08/12)」，上開標的皆已合併為中和區南勢段507地號(合併使用)，惟採用之買賣交易批次不同，請釐清案例選用原則或補充說明。	並以合併後之507地號判斷其土地形狀、臨路路寬等條件。  麗業：本次土地比較標的2已替換土地案例為斯馨段12地號等三筆之住宅區土地。	
			5.中信估價報告書第219頁，車位調整項目一層價差為25萬元，另2家估價報告書之各層價差為20萬元、15萬元，三者價差差距大，請調整或說明合理性。	中信：謹謝指導，本案規劃共地下六層，車位各層價差係以永和區新成屋不同樓層車位交易案例為參考依據，請參酌估價報告附件(仁愛伯麗、勝開大地、仁愛富達)，一層樓差25萬至40萬元，本案採一層樓差25萬，應尚屬合理，本次一併檢討修正三家之價格差異。 麗業:依委員意見調整考量車位各樓層使用效益及市場接受程度等,B2~B3車位市場性佳，設定樓層為20萬元/層；B5~B6車位因使用效益差導致市場性差，設定樓層價差為25萬元/層。 友宏：遵照辦理，依委員意見考量永和區新成屋地下車位各層使用效益並參考市場交易案例，修正地下車位樓層價差為20萬元/層。	麗業估價報告書P43至49;友宏估價報告書P157。
			6.一般事務所目前選取二樓案例之考量請補充說明，並將產品定位及價格說明清楚。	中信：更新單元包含商業區土地，依新北市土地使用管制規定商業區建築須設置一定比例商業樓地板面積，本案更新後建物規劃1F為店鋪、2F~4F為一般事務所，5F~23F為住宅，故比較案例亦選取位於商業區之住辦大樓，以相同情形之低樓層辦公室案例進行調整，惟近鄰地區一般事務所交易案例稀缺，P188~189勘估標的一般事務所位於更新後低樓層，故選取二樓交易案例，並以樓層別差異調整修正，應尚屬合理。目前2F樓效比0%、3F樓效比-0.5%、4F樓效比-1.0%、5F樓效比1.0%，5F以上逐層調整1%。 麗業：勘估標的含商業區土地，依現行新北市土地使用管制商業區建築須留設一定比例商業樓地板面積，故本案為低樓層為商業設施、高樓層為住宅使用之情形。本次挑選市場上位於商業區土地之住商大樓建案，以相同情形之住辦案例低樓層為比較案例進行調整。 友宏：勘估標的所在區域一般事務所交易案例稀少，故選用近鄰及類似地區同樣產品類型之成交案例,修正區域因素並以樓層別效用比調整。	中信估價報告書P112。
			7.請補充建材等級表、建築設計等，納入案例選取和估價考量。	中信：謹謝指導，補充勘估標的建材等級表、建築設計表於估價報告書附件。 麗業：本次已於報告書檢附建材設備表，並於比較法調整項目中新增建築設計等級。 友宏：遵照辦理，補充建材設備等級表於報告書附件。	中信估價報告書附件；麗業估價報告書 P137；友宏估價報告書附件。
		(三)中信估價報告書：	1.涉及建物案例選取樓層有誤部分，請通盤檢視修正。	謹謝指導，已修正樓層誤植。	中信估價報告書P197。

<table>
<tr><th colspan="2">單位/委員</th><th colspan="2">審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="11"></td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>2.第 92 頁，「比較標的條件分析」中勘估標的容積率誤植，請修正為 402.02%。</td><td>謹謝指導，已修正容積率誤植。</td><td>中信估價報告書 P91。</td></tr>
<tr><td>3.第 104 頁及第 108 頁，「比準地店面與比較標的條件分析」中無「道路種別」修正項目，請釐清。</td><td>謹謝指導，新增「道路類別」項目。</td><td>中信估價報告書 P106。</td></tr>
<tr><td>4.第 120 頁，「比準地土開法中間層住宅與比較標的個別因素比較調整分析」中涉及「基地規模」及「單層戶數」之調整率部分請通盤檢視並說明調整之必要性。</td><td>依一般估價邏輯，基地規模較大者，建築規劃配置及社區之公共設施之豐富程度通常優於基地規模較小者，故「基地規模」調整項列入考量應屬合理；另考量單層戶數多者，出入人員較多且複雜，影響保全及寧適性；反之，單層戶數少者，保全及寧適性較優，尚屬合理。</td><td>中信估價報告書 P118。</td></tr>
<tr><td>五、同意本案估價結果如下：</td><td colspan="2">(一)合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 3,484 萬 7,993 元。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">(二)非合法建築物遷補償費用估價總計為 419 萬 6,415 元。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">(三)拆遷安置費用(租金補貼)：
<table><tr><th>門牌／性質</th><th>租金單價</th></tr><tr><td>永和路二段一樓店面</td><td>2,800 元/月/坪</td></tr><tr><td>永和路二段二樓店面</td><td>900 元/月/坪</td></tr><tr><td>永和路二段三樓</td><td>650 元/月/坪</td></tr><tr><td>永和路二段四樓</td><td>640 元/月/坪</td></tr><tr><td>忠孝街一樓</td><td>750 元/月/坪</td></tr><tr><td>忠孝街二樓</td><td>650 元/月/坪</td></tr><tr><td>忠孝街三樓</td><td>640 元/月/坪</td></tr><tr><td>忠孝街四樓</td><td>630 元/月/坪</td></tr><tr><td>忠孝街五樓</td><td>620 元/月/坪</td></tr><tr><td>文化路 16 巷及其 16 弄之一樓</td><td>750 元/月/坪</td></tr><tr><td>文化路 16 巷及其 16 弄之二樓</td><td>650 元/月/坪</td></tr><tr><td>文化路 16 巷及其 16 弄之三樓</td><td>640 元/月/坪</td></tr><tr><td>文化路 16 巷及其 16 弄之四樓</td><td>630 元/月/坪</td></tr><tr><td>文化路 16 巷及其 16 弄之五樓</td><td>620 元/月/坪</td></tr></table></td><td>有關永和路二段一樓店面租金單價業於第三次專案小組版表 8-2 及簡報說明修正為 2,600 元/月/坪，本次已修正計畫書說明為一致，其餘門牌之租金單價均遵照辦理。</td><td>P8-2。</td></tr>
<tr><td>六、共同負擔比率之決定（依 104 年版本之共同負擔提列基準)：</td><td colspan="2">(一)本案公開展覽共同負擔比率 53.19%，考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比率至 52.92%。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">(二)至於會上所有權人表達「實施者應依合建契約約定 30%公設比，不能為了提高更新後總銷售價格，提高公設比」一節，考量私契約約定事項非屬都市更新審查範疇且土地、建物登記應依土地登記法規相關規定辦理並由地政士切結其內容正確性。</td><td>遵照辦理，有關本案土地、建物登記均依土地登記法規相關規定辦理，並由地政士切結。</td><td>Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ。</td></tr>
<tr><td>七、其他計畫書內容：第 13-4 頁，車公面積與附錄三標示地下室樓地板面積不一致，請釐清。</td><td colspan="2"></td><td>遵照辦理，已將附錄三標示車公面積修正為一致。</td><td>附錄三-60 至 65。</td></tr>
<tr><td colspan="2">結論</td><td colspan="2">本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依歷次相關單位及委員意見修正完成，估價報告書應由估價委員再行檢視乙次後，並依「新北市政府辦理</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
</table>

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。		

備註：本計畫書除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

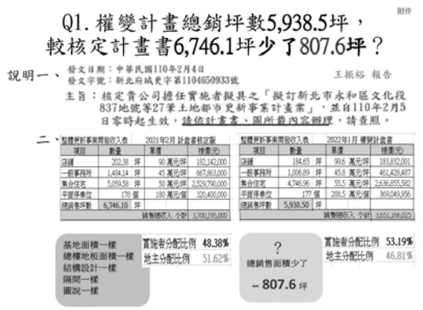
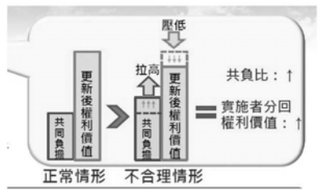
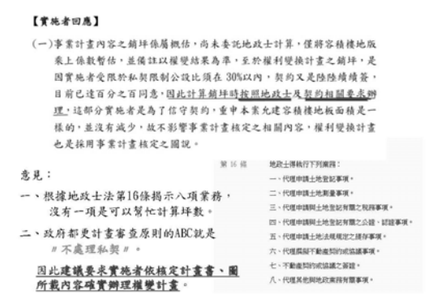
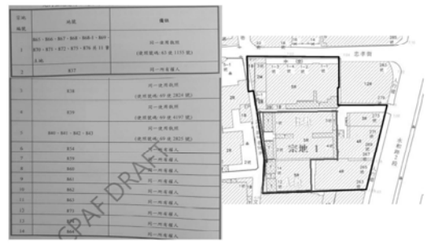
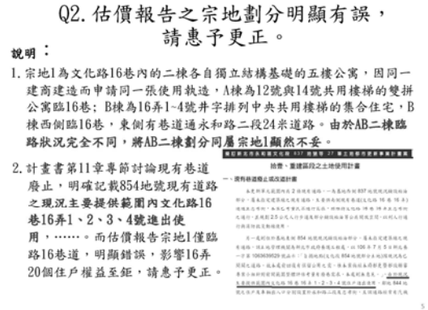
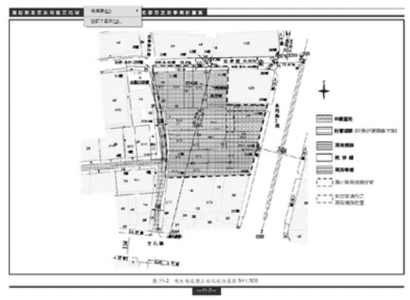
「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 3 月 20 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 112 年 4 月 10 日新北府城更字第 1124613294 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、王○裕(文化段 868、868-1 地號)	(一)提出來的權利變換計畫銷坪減少 807 坪，這個議題上次有提過，建築設計、樓地板面積都一樣，但事業計畫核定內容跟本次權利變換計畫的銷坪減少 807 坪，這種情形有可能因為要送權利變換，將共同負擔拉高，壓低權值，實施者分利就可以提高，地主分配就變少，委員可能很難有空去理解上次核定的內容，到底為何會這樣，如果我們不查的話，也許就這樣一直審查下去，這樣是不合理，我也大概想過土地的部分，國家法令是強制性的登，但建物可以補登，這次減掉銷坪，以後再補登進去，這是我個人猜想他們可能的做法，上次實施者回應事業計畫書是因為沒有委託地政士計算，還有跟地主簽私契公設比保證在 30%，他是用這兩個原因，請地政士重新計算，這地方我覺得有點兜不通，根據地政法第 16 條，地政士的業務是代理測量，代理做甚麼都是代理，沒有一項是可以幫你計算坪數，這些坪數都是依據建築師設計完以後，計算出來的坪數，怎麼可以隨便去改變，再來我們知道政府審查權變原則，是不處理私契，私契是地主跟建商私下，所以我建議實施者還是依照事業計畫核定的銷坪確實辦理，如果你要少掉 807 坪可以，提出修正計畫。確實買賣的時候，坪數就會減少掉，當初也是看到私契公設比 30%這點才會同意，但卻將增加的部分挪到車公，這部分太不合理。 (二)三家估價報告裡將宗地劃分為 14 個，宗地一是 A 棟 B 棟兩棟 5 樓建築物，基礎都不一樣，也有隔開，因為同一建商蓋的，又同一張使照，基本上是合理，但裡面確實有不一樣的情形，譬如說 12 及 14 號雙拼是 A 棟，B 棟是 1 號、2 號、3 號、4 號天井式的中間有一個樓梯，除了西側連接文化路 16 巷 16 弄外，東側有一個通道，在事業計畫第十一章有專章討論，這條通道是供 1 號、2 號、3 號、4 號進出使用，如果劃成同一宗地，B 棟就只有文化路 16 巷可以出入，這是不對的，這樣的評估把我們是兩面臨路，變成單面臨路，我們不是單面臨路，應該要把 A 棟 B 棟切開，道路的地主是養工處，我們是可以通到永和路。 (三)租金的部分目前是六百多塊，但基地旁邊有社會住宅，這邊非常搶手，去年六月開放登記後，租金行情八百多塊，但為何本案這麼低，社會住宅租金非常合理，最起碼應該要比照此標準計算。 (四)其餘內容詳附件。	【實施者回應】 (一)事業計畫內容之銷坪係屬概估，僅將容積樓地板乘上係數 1.6 暫估，並備註以權變結果為準。權變計畫銷坪差異是因公設比考量銷售控制在 30%以內，私契目前已達百分之百同意，包括尹先生及王先生，涉及私契部分，實施者與所有權人充分通協調。剛尹先生也提到，只是挪移，且允建容積樓地板面積都沒改變，另實施者在永和長達 20 年建案銷坪係數都落在 1.4~1.5，車位坪數落在 10~15 坪，也符合地政登記規定，若沒有設定公設比的保障，對地主會很吃虧。另共同負擔比增加應是造價導致，事業計畫核定為 104 年造價一坪 13 萬，權利變換 110 年報核 14.7 萬/坪。現在實際營造廠報價已經到 25 萬/坪，很多同業做這麼辛苦花這麼多錢跟時間整合，到權利變換核定後選擇放棄，主要是因共同負擔提列無法反映實際情況。 (二)宗地是以同一所有權人或使照建照做劃分，是全國統一的劃分原則，因此用同一使照做劃分是沒有問題的，如果按照王先生的說法將 A 棟及 B 棟分別劃分的話，您的權值會變得更低。 (三)王先生所提社會住宅是新屋的租金，與本案查估更新前舊公寓租金價格不同。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	  ❶ 新舊委員更迭，對計畫書核准內容不察。 ❷ 土地登記強制性，建物登記可補登記。     		
二、尹○成(文化段840 地號等 4 筆土地)	(一)距離上次審查會到現在十一個月後，我又來參加，不幸跟各位報告十一個月中又走了五位鄰居，上次也一直提到希望能加速本案進行，我們已經拖了十二年，現在每天都很擔心哪位鄰居包含自己的家人，我想委員都有認真幫民眾把關，但是我想請各位委員稍微體諒，我們需要的是案子速度要越快越好，而且已經百分之百同意，對委員來說本案只是審查其中一塊建案，但對我們住戶來講是一輩	敬悉。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	子一次的希望，懇請各位委員能否加速本案進行，不要再拖延下去。 (二)上次王先生也提到銷坪減少的部分，我試著將每一層樓、每一戶所占的坪數跟公設占室內面積去做計算，但我發現這個比較根本就是浪費時間，整體事業收入表來源是從事業計畫核定第 15-10 頁表格，第一個盲點，講這麼多數字，你為何不將表下的一句話列出來，本表銷售坪數及單價為預估值，權利變換計畫將以代書提供之銷售坪數及不動產估價師查估之價值核算，這根本就是預估值而已，浪費大家時間，第二，這個坪數，只有列店鋪、一般事務所及集合住宅，為何沒有將公設及車位坪數列出來，這兩個互相在權利變換計畫裡是沒有相對比較數據出來，第三，今天在權利變換計畫內容有完整的建物登記清冊，裡面百分之百權利都登記進去，807 坪到底是在哪裡，我都算過已經都有登記，車公都登記在裡面，每個車位將近 14~15 坪，是否為獨立計算出來，所以你的權狀，結果你竟然講坪數減少，請問建商有把這些面積灌到公設並算到價格裡嗎？請問到底是哪裡有問題？ (三)剛委員針對公設比控制在 30%好壞問我們地主是否可以接受，大多數的住戶都是可以接受。		

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本府財政局(書面意見)	(一)計畫書第 10-4 頁，本案更新前土地及建物測量費用僅提供估價單，請依提列基準規定檢附契約影本佐證。	遵照辦理，已檢附測量合約影本佐證，並配合合約金額調整修正相關內容。	P10-1、10-4 至 10-6 、附錄三-18。
	(二)計畫書第 10-6 頁，本案位於永和精華頂溪商圈，惟共同負擔比率達 53.07%較永和通案為高，且風險管理費率以上限 12%提列，建請酌予調降管理費率。	本案位於中正橋旁，雖距捷運頂溪站約 123 公尺，但基地所在之店面效益卻明顯較周邊精華商圈差，考量基地條件、開發規模及審查時程等狀況，實施者須承擔本案營建工程成本波動、利率調整、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等對成本償付產生不可預期性之相關風險，且實施者折價抵付之樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，另實施者亦須吸收地下 6 層至地上 3 層以鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)及逆打工法等未計列共同負擔之費用，故本案維持依事業計畫核定之風險管理費率 12%計列。	--
	(三)中信估價報告書第 133 頁，更新前土地調整項目「容積率」比準地 379%及 440%調整率為 14%，查前次估價報告書調整率為 16%，請說明變動原因及合理性。	因考量容積率增加、容積邊際效益遞減原則，予以修正容積調整率之結果。標的與案例容積率不同，應以土開法計算，計算過程應以表格化呈現，並應注意容積遞減效應，容積率越高，則容積低單價應越低。	中信估價報告書 P131 至 132。
	(四)中信估價報告書第 135 頁，更新前土地調整項目「面寬」之調整幅度為 2%至 5%，查前次估價報告書為 4%至 8%，請說明變動原因及合理性。	為反映地主陳情意見，更新範圍內各宗土地條件寬度、深度之差異較大，第一次專案小組會版僅考量面寬，故於第二次專案小組版增加考量寬深比調整項，故面寬修正率調整為 2%至 5%。	中信估價報告書 P130。
	(五)中信估價報告書第 136 頁，更新前土地調整項目「其他」係以更新前為現有道路進行修正，調整幅度達 15%，顯高於其他調整項目，且查另 2 家估價報告書調整幅度為 12%，請說明調整率計算依據及合理性，並酌予調整。	1.全段屬現有道路之說明： 經查新北市都市更新權利變換計畫審議核定案件中，「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市永和區保福段 661 地號等 247 筆(原 208 筆)土地都市更新權利變換計畫案」於 109 年 4 月 13 日核定，其更新前個別土地全部屬現有道路，	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		調整率為 15%。 2.部分屬現有道路之說明： 「變更新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新權利變換計畫案」於 110 年 1 月 29 日核定實施，其更新前個別土地之部分面積屬現有道路，調整率為 2%。 故參酌前述已核定發布實施之案例，本案調整率應屬合理。	
	(六)中信估價報告書第 180 頁，更新後店鋪比較標的 2、3 之管理狀況為「無管理」，惟該項目調整率無相關調整，請說明合理性。。	遵照委員意見，修正比較標的 2、3 之管理狀況為「有管理」。	中信估價報告書 P172。
	(七)中信估價報告書第 232 頁，車位調整項目「樓層」之各層價差為 25 萬元，另 2 家估價報告書之各層價差為 20 萬元、15 萬元，三者價差差距大且與通案相較似有偏高情形，建請調整或說明合理性。	本案規劃共地下六層，車位各層價差係以永和區新成屋不同樓層車位交易案例為參考依據，請參酌估價報告附件 9(仁愛柏麗、勝開大地、仁愛富達)，一層樓差 25 萬至 40 萬元，本案採一層樓差 25 萬，應尚屬合理。	中信估價報告書 P219。
	(八)中信估價報告書第 232 頁，本案勘估標的及比較標的之個別因素比較未將大小車位納入調整項目考量，建請說明合理性。	遵照辦理，已將大小車位納入調整項目，並修正比較標的二門牌號碼誤繕。	中信估價報告書 P219。
	(九)依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 5 點第 2 項規定，本市實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則，惟經實施者調整估價內容後，本次權利變換計畫書之本市選配權利價值總額超出應分配權利價值，倘審議結果仍維持本市需繳納差額價金之情形，請實施者於本案核定前通知本府調整選配，以符前開規定。	遵照辦理，倘審議結果仍維持需繳納差額價金之情形，將在聽證會前通知新北市土地管理機關調整選配。	--
二、本府工務局(書面意見)	本案前經本局 109 年 6 月 19 日新北工建字第 1091122882 號函及 111 年 4 月 27 日新北工建字第 1110715610 號函函復意見在案，且本案都市更新事業計畫業經新北市政府都市更新處 110 年 2 月 4 日新北城更字第 11046509331 號函核定在案，既經受託建築師簽證檢討符合規定在案，本局無其它意見。	敬悉。	--
三、本府交通局(書面意見)	(一)交通部分本局原則同意。	敬悉。	--
	(二)本案交評於 109 年 10 月 28 日新北交規字第 1092088785 號函同意備查。	敬悉。	--
四、本府養護工程處(書面意見)	本案請依本處 105 年 12 月 9 日新北養勞字第 1053517163 號函(隨函檢附)意見辦理，故本案會議本處不克派員列席與會，惠請諒察。	新北市政府養護工程處以 112 年 11 月 3 日新北養勞字第 1124768116 號函示略以：「...同意依本府 109 年 9 月 4 日新北府城更字第 1094710213 號函會議決議(聽證會書面意見第 1 點意見無爭點、第 2 點意見不予採納)辦理」。	附錄五-4。
五、本府都市更新處	關於實施者會上提出辦理一般變更事業計畫之方案部分，再次強調，市府推動都市更新立場，實施者應確保所有權人權益，盡速配合相關單位意見修正計畫書，以加速重建期程，變更事業計畫非唯一途徑，應通盤檢視考量，讓都市更新案件得以推動順利。	本案私有產權土地占 97.75%，建物占 100%，雖以權利變換方式實施，但實施者為使本都市更新案得以順利進行，事業計畫核定發布實施後，亦提供私契選項且陸續簽署達 100%，公設比考量銷售控制在 30%以內，主要是所有權人反映新建案公設比太高，希望登記的虛坪要合理，故委任地政士依據核定之事業計畫圖說及私契規範計算本案銷坪，且實施者在永和長達 20 年建案銷坪係數都落在 1.4~1.5，車位坪數落在 10~15 坪，也符合地政登記規定。 本案更新後住宅單元及車位已依審查意見調整反映單價，調整後共同負擔比率為 52.92%，低於將本次銷坪面積代入事業計畫核定版試算之共同負擔比率 53.63%，且實施者已吸收地下 6 層至地上 3 層以鋼骨鋼筋混凝土	--

單位/委員		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			造(SRC)及逆打工法等未計列共同負擔之費用，另事業計畫核定為 104 年造價一坪 13 萬，權利變換 110 年報核 14.7 萬/坪。現在實際營造廠報價已經到 25 萬/坪，辦理一般變更事業計畫為降低爭議的唯一途徑，懇請市府及委員考量共同負擔提列無法反映實際情況，同意本次共同負擔比率 52.92%。	
委員綜合意見	一、人民陳情	關於會上陳情人針對「更新前各宗土地劃分」及「社會住宅之案例取用」與「總銷坪少了 807.6 坪」等多項陳情提出疑慮，請實施者後續妥與向所有權人說明公報規定、案例取用與本案公共設施比率之登記方式。	遵照辦理，已於會後向陳情人王先生說明估價公報規定，且照王先生所述之方向調整並無比現行數值高，委員亦已針對租金案例取用給予認同，本案公共設施比率之登記方式(虛坪較少)對全體地主較有利。	附錄四-1。
	二、分配結果	本案共 6 人未達最小分配面積單元，其中 2 人繳補差額後選配、3 人合併選配，其餘 1 人現金補償，原則無意見。	敬悉。	--
	三、財務計畫	(一)「信託費用」應以實際契約所載金額為準，經實施者簡報第 24 頁與會上說明，將於聽證前檢具信託契約。	遵照辦理。	--
		(二)「容積移轉費用」經實施者簡報第 24 頁說明，檢附容積移轉土地買賣合約書提列 1 億 2,421 萬 4,471 元原則同意，惟請於計畫書詳列計算式，俾利檢核。	遵照辦理，已詳列申請容積移轉所支付之容積購入費用計算式。	P10-6。
	四、關於本案為都市更新案，本案更新後總權利價值較事業計畫核定金額低，無法呈現容積獎勵效益，與參與都市更新後應享有之效益價值，將使本案之價值被扭曲；又本案銷坪比率約 1.44，較通案低，且部分大公移至車公(本案車位坪數設計約 14 坪，通案車位坪數為 8-9 坪)，請實施者評估本案估價之合理性，並應適時反映更新後售價，以符實際。		已核定事業計畫內容之銷坪尚未委託地政士計算，係暫以容積樓地板面積乘以係數概估，並於表 15-10 下方備註本表銷售坪數及單價為預估值，權利變換計畫將以代書提供之銷售坪數及不動產估價師查估之價值核算，實際銷售坪數應以未來地政機關登記為準，先予敘明。 本案事業計畫經市府核定發布實施後，實施者本於真誠磋商精神持續溝通協調，陸續簽署私契達 100%，公設比考量銷售控制在 30%以內，主要是所有權人反映新建案公設比太高，希望登記的虛坪要合理，故委任地政士依據核定之事業計畫圖說及私契規範計算本案銷坪，且實施者在永和長達 20 年建案銷坪係數都落在 1.4~1.5，車位坪數落在 10~15 坪，也符合地政登記規定；另有關更新後住宅單元單價已依審查意見調整反映。	P11-3 至 11-8、13-7。
	五、共同負擔比率之決定(依 104 年版本之共同負擔提列基準)	(一)本案事業計畫核定版本共同負擔比率為 48.38%，權利變換計畫第 2 次小組提列 53.07%，若以 104 年共同負擔列基準檢視永和區之案例而言，本案共同負擔比率已明顯偏高。	本案私有產權土地占 97.75%，建物占 100%，雖以權利變換方式實施，但實施者為使本都市更新案得以順利進行，事業計畫核定發布實施後，亦提供私契選項且陸續簽署達 100%，公設比考量銷售控制在 30%以內，主要是所有權人反映新建案公設比太高，希望登記的虛坪要合理，故委任地政士依據核定之事業計畫圖說及私契規範計算本案銷坪，且實施者在永和長達 20 年建案銷坪係數都落在 1.4~1.5，車位坪數落在 10~15 坪，也符合地政登記規定。 本案更新後住宅單元及車位已依審查意見調整反映單價，調整後共同負擔比率為 52.92%，低於將本次銷坪面積代入事業計畫核定版試算之共同負擔比率 53.63%，且實施者已吸收地下 6 層至地上 3 層以鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)及逆打工法等未計列共同負擔之費用，另事業計畫核定為 104 年造價一坪 13 萬，權利變換 110 年報核 14.7 萬/坪。現在實際營造廠報價已經到 25 萬/坪，懇請市府及委員考量共同負擔提列無法反映實際情況，同意本次共同負擔比率 52.92%。	P10-5 至 10-6、12-1 至 12-2、11-3 至 11-8、13-7 至 13-8、15-1、16-1 至 16-8。
		(二)經實施者會上表示因與所有權人約定 30%公設比，惟合建契約所約定內容尚非本專案小組之審查範疇，故請實施者呈現本案權利變換計畫合理之更新後總權利價值，以利專案小組審議共同負擔比率之合理性。		
	六、其他計畫書	(一)請於第 19 章節補充檢討 110 年 5 月 14 日修正發布「新北市都市更新審議原則」涉及權利變換部分(第 19-22 條)，並製作法令檢討表。	遵照辦理，已補充檢討 110 年 5 月 14 日修正發布「新北市都市更新審議原則」涉及權利變換部分(第 19-22 條)法令檢討表。	P19-1 至 19-2。

單位/委員		審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
	內容	(二)請補充公有土地選配之公文於附錄。			遵照辦理，已檢附新北市政府選配之公文。	附錄五-1 至 3。
		(三)回應綜理表綜 1 審查意見 3，平均容積率跟估價報告書不一致，請釐清後修正。			遵照辦理，已修正為一致。	綜-18。
		(四)有關本案構造物因樓層有所不同，請於計畫書載明。			遵照辦理，已補充其中地下 6 層至地上 3 層為鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)，而本項費用維持事業計畫發布實施內容全棟以鋼筋混凝土造(RC)計。	P10-2。
	七、估價部分：請 3 家估價報告書，依下列意見通盤檢視修正。	(一)3 家估價報告書	1.本案更新後 4 樓以上住宅均價中信 55.8 萬元/坪；友宏及麗業均 55.4 萬元/坪，相較永和路二段道路對側的 5 年左右新屋(蒲陽大和案)109 年 6 月~111 年成交約在 53~71 萬元/坪共有 12 個交易案例，其中 55 萬元以下僅有一個，相較之下是否較為保守？請三家再說明價格評估結果的考量。		本案價格日期為 110 年 3 月，於價格日期前後 109 年 6 月至 110 年 12 月之間，本案更新單元對側蒲陽大和之交易共 11 筆，交易單價介於 50.3 萬/坪~69.4 萬/坪之間，又更新單元之區位為頂溪商圈之邊緣、文化路以北，蒲陽大和案坐落於永和路二段東側，其商業效益及生活機能較佳，近博愛藝術街、且距溪州市場、綠光河岸公園步行距離較近；另本案更新後建築規劃一層八戶，出入較為複雜，而蒲陽大和社區規劃僅一層五戶，故本案住宅比準戶比較價格較蒲陽大和案為低；另中信、麗業已依委員意見上修住宅均價，分別為 559,403 元/坪、555,267 元/坪。	中信估價報告書 P235；麗業估價報告書 P167。
			2.三家估價報告書對於更新後地面層店舖租金看法差異過大，中信 3000 元/坪/月、友宏 1997 元/坪/月、麗業 2570 元/坪/月，請再檢視租金及資本化率合理性。		感謝委員提點，中信已更換店鋪租金比較標的 2 案例，故店鋪租金調降為 2,800/坪/月；另友宏已更換店面租金比較標的 22、24，店面租金調升至 2,397 元/坪/月，收益資本化率調整為 1.76%。	中信估價報告書 P175、180；友宏估價報告書 P112 至 117。
		(二)中信估價報告書	1.更新前估價條件	(1)估價條件 9 提及屋地不同人一事，並說明建物及土地共有人為親屬關係，故不作屋地不同人之分算，請提供協議分配協議書於附錄，佐證資料。	經查 915 建號產權已於 112 年 3 月 29 日登載為徐○堂全部持有(同土地所有權人)，因本案已無涉及屋地不同人之情形，故刪除原估價條件 9。	P11-2。
				(2)估價條件 10 陽台面積補登記，簡報 2-5 樓與回應綜理表敘述文字不一致，請釐清後修正。	有關現行估價條件 9 涉及二樓以上門牌未辦理陽台補登部分，以同棟建物登記簿謄本登載之陽台面積辦理為原則，惟 302、303、906、908、926、929、930 建號因主建物登載面積差異，導致補登陽台面積後，造成同棟建物總面積不一致之情形，故在權利價值比例公平分配之情況下，將前開所列之建號總面積，補足與同棟已登陽台後之建物總面積為一致，並已修正第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表說明。	綜-22。
				(3)估價條件 10，本次已表列陽台未補登面積，惟同棟有不同之情形，請確認是否正確。		
			2.土地比較案例採用已申請建照之標的，其申請建照成本(時間或實際發生成本)是否應予以考量?另比較標的三其設計容積超過法定容積部分，其容積是否包含需支付成本內容，請釐清。		感謝委員提點，土地比較標的 2、3 於交易時已帶建照，故考量申請建照期間以 6 個月計算，加權平均資本利息採 1.7720%計算半年利息、及規劃設計費以 2%計算，每坪土地約 5 萬元，故於土地比較法個別因素增列「是否帶建照」項目，並予以下修 4%；另比較標的 3 為帶建照執照之交易，經查詢未申請容積移轉之允建容積率(無須支付成本)依建照之登載為 287.94%。	中信估價報告書 P96。
			3.新成屋地面層騎樓已以「騎樓比一項調整」，騎樓之有無是否有重複考量?		感謝委員提點，有關 P108 新成屋地面層騎樓部分，其中「騎樓之有無」一項修正係因騎樓具行人通行之商業效益，而「騎樓比」係反映實坪與虛坪之差異，故仍分別予以考量。	--
			4.本案專屬獎勵容積申請比率為 7.42%，依六號公報進行折減，折減後容積率反而為 7.96%，請釐清。		有關 7.42%係專屬獎勵佔全案基準容積佔比；另全案共 27 筆土地，本案僅有 20 筆土地更新前申請 10%專屬容積獎勵，故各宗地獎勵比例經折減後為 7.96%。	--
			5.辦公室交易標的三，採用世界 V1，其土地使用分區為乙工，其土地使用管制與本案有較大差異，請再檢視案例合		因鄰近地區無辦公大樓新成屋之交易實例，故採使用性質相近之世界 V1 廠辦案例，本次遵照委員意見，更換辦公室交易比較標的 3 屋齡較舊、法	中信估價報告書 P185。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		理性。		定用途為辦公室之案例。	
		6.更新後辦公室租金單價 1,110 元/坪/月，收益單價為 45.2 萬元/坪；住宅樓上層租金單價 1,020 元/坪/月，收益單價為 54.2 萬元/坪，請檢視合理性。		感謝委員提點，因市場上辦公室租金單價高於住宅租金單價，市場之買賣價格低於住宅價格，此現象反映辦公室之收益資本化率較高，應尚屬合理，故辦公室收益單價低於住宅收益單價。	--
		7.合併後平均容積率是法定容積?還是含了專屬獎勵?請再確認。		感謝委員提點，本案法定容積率為 379.60%，本次已修正更新前合併後土地平均容積率為加計專屬獎勵折減後之容積率為 402.02%。	中信估價報告書 P11。
		8.第 11 頁，比準地為商業區及住宅區混合，僅 1F 規劃店鋪，2 樓以上均住宅，商業用面積是否達到土管規定？		遵照委員意見，依照「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條之規定檢討比準地之商業用面積，並予以修正。	中信估價報告書 P103。
		9.第 104 頁「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」	(1)住宅區相較於商業區(受限須規劃部分辦公室產品)是否較差？請再檢視。	遵照委員意見，修正土地使用分區調整率，住宅區優於商業區。	中信估價報告書 P96。
			(2)比較標的二是否受到高架道路影響？請再確認。	遵照委員意見，考量比較標的 2 臨華中橋之影響，修正調整率為 2%。	中信估價報告書 P97。
		10.第 108 頁，比準地土地單價 168 萬元，容積率 379.6%，平均容積價 44.25 萬元/坪，而比較標的一 134 萬元/坪，容積率 300%，容積單價 44 萬元/坪；比較標的二 127 萬元/坪，容積率 300%，容積單價 42.3 萬元/坪；比較標的三 116 萬元/坪，容積率 287.94%，容積單價 40 萬/坪，勘估標的區位條件應較三者均佳，且比較標的一及二均 106 年成交，106 年至價格日期 110 年 3 月房價上漲甚多，更新前比準地比較價格結果是否略低？請再區域因素是否有調整不足之狀況。		遵照委員意見，增加區域因素調整幅度，修正後比準地土地單價為 171 萬元。	中信估價報告書 P100。
		11.第 123 頁「比準地土開法中間層住宅與比較標的個別因素比較調整分析」:	(1)比準戶設定為單面採光是否足以代表全案價格？	比準戶之選取原則係以採光、面積、寧適性、樓層等條件中等之戶別，故本案選取之住宅比準戶應尚屬合理。	--
			(2)單層戶數五戶，而比較標的三也是五戶，為何調整-3%？	經參考更新後規劃，修正土開法住宅單層戶數為八戶，故比較標的 1 調整率為 1.5%、比較標的 2 調整率為-2%、比較標的 3 調整率為-1.5%。	中信估價報告書 P120。
			(3)內部公設比較標的 1-3 均優，為何僅調整比較標的 1？	感謝委員提點，已修正比較標的 2-3 內部公共設施狀況調整率為-1%。	中信估價報告書 P120。
			(4)比較標的二及三基地面積僅 100 多坪，基地規模調整 1%是否充足(請併同檢視更新後)？另比較標的三建築設計稍優的原因為何？	感謝委員提點，基地規模已修正比較標的 2 調整率為 2%、比較標的 3 調整率為 1.5%；另建築設計比較標的 1-3 皆已修正為優及調整率為-1%。	中信估價報告書 P120。
			(5)比較標的 2 雨遮未調整，但 P215 比較標的 2 有調整之原因為何？	感謝委員提點，已修正比較標的 2 雨遮比調整率與 P215 一致。	中信估價報告書 P120。
		12.第 123 頁及第 216 頁的道路類型調整不一致且比較標的二敘述不同，請再檢視。		感謝委員提點，已修正道路類別及調整率。	中信估價報告書 P120、203。
		13.請再檢視第 124 頁與第 217 頁三個比較標的個別因素小計，在兩者差異是否平衡？		遵照委員意見辦理，經檢視後應尚屬合理。	中信估價報告書 P121、204。
		14.第 130 頁，車位評估 268 萬元/部(B2)，更新後車位評估 210 萬(B4)兩者差異是否過大？		感謝委員提點，經修正土開法建築規劃地下三層、以地下二層大車位為比準車位，車位單價 274 萬元/部；更新後規劃地下六層，以地下四層大車位為比準車位，車位單價 216 萬元/部，換算一層差 29 萬，經蒐集永和地	中信估價報告書 P125 至 126、附件 9.車位樓層調

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
				區新成屋車位成交案例，停車位一層平均差異 25 萬~40 萬，應屬合理。	整案例表。
			15.第 143 頁「更新前區分所有建物-勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」，比較標的三屋齡與勘估標的差異達 11 年僅調整 2%是否足夠？此差異是否導致比較標的三試算價格高於比較標的一及二甚多之原因請再檢視？	遵照委員意見，已修正「更新前區分所有建物-勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」比較標的三之屋齡調整率。	中信估價報告書 P138。
			16.第 193 頁，「以市場類似產品案例萃取收益資本化率」中店鋪資本化率達到 2.39%是否偏高？請再檢視。	遵照委員意見，修正更新後店鋪收益資本化率為 2.17%。	中信估價報告書 P183。
		(三)麗業估價報告書	1.第 43 頁，「土地比較案例價格調查表(比準地)」中比較標的 2 面臨 6M 道路容積率是否應為 200%？	遵照委員意見檢視，已更換土地比較標的 2 為面臨 10M 道路土地案例。	麗業估價報告書 P43。
			2.第 57 頁，「土開樓上層(比準地)比較法總調整表」，地面層價格應進行比較調整為宜。	遵照委員意見辦理，已新增土開地面層比較調整。	麗業估價報告書 P58 至 62。
		(四)友宏估價報告書	1.第 56 頁「比準地與比較標的條件分析」中比較標的 3 面臨 6M 道路容積率應為 200%？	遵照辦理，已更換比較標 3 之案例。	友宏估價報告書 P56。
			2.第 11 頁及第 73 頁，比準地為商業區及住宅區混合，僅 1F 規劃店鋪，2 樓以上均住宅，商業用面積是否達到土管規定？	遵照辦理，已重新檢視土地開發分析法之商業用面積，並參考更新後之建築規劃，將二、三樓修正規劃為一般事務所，並補充標示一樓店面基準層及二樓辦公基準層。	友宏估價報告書 P68-72、78。
結論		請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。		遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

第二次專案小組版補正意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第二次專案小組版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 111 年 12 月 20 日 新北更事字第 1114685031 號函	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次專案小組版，請於 112 年 5 月 15 日內補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 111 年 10 月 28 日開晟文化新字第 111102801 號函。	敬悉。	--
		二、本案業於 111 年 4 月 27 日召開第 1 次權利變換專案小組審查，貴公司於 111 年 10 月 28 日檢送權利變換計畫書第 2 次專案小組版報府續辦，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依前次小組會議紀錄修正完成，請依下列意見據以修正：	遵照辦理。	--
		三、查計畫書內容未依前次小組會議紀錄柒三(十二)、捌二 3(2)、捌二 5、捌二 6、捌二 7、捌三 1、捌三 4、捌三 5、捌三 17 等意見修正完竣，請據以修正都市更新事業計畫書，並補送相關文件及資料。另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下：	柒三(十二)：遵照辦理，已標示比較標的一距捷運頂溪站 950M、比較標的二距捷運永安市場站 650M 且調整率為 2%，考量比較標的一距離捷運站較比較標的二遠，故比較標的一調整率調整為 3%。	中信估價報告書 P216。
			捌二 3(2)：遵照辦理，意見回應已補充門開口法令依據及辦公室修正為雙向門之需求等說明。	綜 6。
			捌二 5：遵照辦理，意見回應說明郵政定存利率證明文件頁碼已修正為附錄三-24。	綜 6。
			捌二 6(2)：依據估價條件更新前宗地依據「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」劃分，宗地編號 1 為文化段 865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地，其中 865、866、868-1、869、872、875 屬商業區，867、868、870、871、876 屬住宅區，故以平均法定容積率 379.60%為基準，故其單價應尚屬合理。	P11-1 至 11-3。
			捌二 7：考量基地鄰近中正橋銜接永和路二段處，故面臨永和路二段(24M)A、B 戶住宅寧適性較差且面積較大約 47~48 坪，單價較低；而面臨文化路 16 巷(4M)D、E 戶及面忠孝街(4M)H 戶住宅寧適性較佳且面積較小約 21~32 坪，單價較高，並已補充說明於估價報告書。	中信估價報告書 P238 至 244。
			捌三 1：遵照辦理，已修正面臨道路寬度。	中信估價報告書 P75、76、109；麗業估價報告書 P27；友宏估價報告書 P43、76。
			捌三 4(1)：遵照辦理，已修正更新前估價條件 6 之內容為「更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準」；經查 365、366 建號分割自 933 建號，933 建	P11-2；中信估價報告書 P7 至 9;麗業估價報告書 P5 至 9;友宏

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			號謄本無標示建築完成日，則以第一次登記日為準；另 903 建號謄本無標示建築完成日，故以其第一次登記日為準。	估價報告書 P5、6、30、31、44、45。
			捌三 4(2)：A. 更新前估價條件 9，屋地不同人已補充所有權人協議書；忠孝街 1 之 4 號 1 至 4 樓產權已無涉及屋地不同人。 B. 遵照辦理，已檢附所有權人協議書。	P11-2、三家估價報告附件。
			捌三 5：遵照辦理，已補充各坵塊涉及合法四層樓以上建築物折減後之獎勵容積比率一覽表，並納入更新前估價條件 4 之內容。	P11-1 至 11-2；中信估價報告書 P49 至 50；友宏估價報告書 P77。
			捌三 17：遵照辦理，已考量各宗地現況作道路使用之面積比例大小，修正現有巷(既成巷道)之調整率。	中信估價報告書 P134；麗業估價報告書 P63；友宏估價報告書 P75 至 77。
	(一)計畫書部分：	1.第 13-1 頁，更新後土地及建築物分配面積表與估價報告書不一致請釐清。	有關本案一樓店面包含一樓及夾層，考量估價需要分別查估單價，故將共有部分面積依其主建物面積占比拆分，原計算至小數點以下第二位，惟造成 B 戶一層及夾層之共有部分加總後產生誤差值，故將店面單元共有部分之面積修正為計算至小數點以下第三位，加總後與未來登記共有部分面積為一致。	中信估價報告書 P84；麗業估價報告書 P29 至 34；友宏估價報告書 P47。
		2.第 13-7 頁，更新後建築物之分配單元與位置對照圖部分金額誤植請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正各戶單價。	P13-7。
	(二)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。		遵照辦理，已與新北市都市更新處更新事業科確認無其他修正意見。	--
	四、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱「本作業要點」)第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 111 年 11 月 13 日，適逢星期日順延至 111 年 11 月 14 日)。查本案依本作業要點第 5 點第 3 項後段規定仍有展延之機會，故依本作業要點第 5 點第 2 項規定，請貴公司於第 1 次展延期限內修正完竣報府續辦，期限至 112 年 5 月 13 日(補正期限至 112 年 5 月 13 日，適逢星期六順延至 112 年 5 月 15 日)。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。		遵照辦理。	--
	五、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。		遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

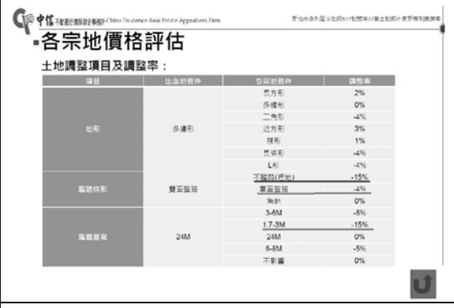
第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 4 月 27 日（星期三）下午 2 時 30 分
開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

依據新北市政府 111 年 5 月 16 日新北府城更字第 1114675200 號及 111 年 5 月 25 日新北府城更字第 1114676120 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、阮○雲(文化段 838 地號，**街*之*號*樓)	(一)本人所持有之土地為 9.5 坪之多，然而建方所配置車位僅為 B5 一個單位，身為地主方，原有主建物地基坪數為 47.5 坪，建案規劃車位數達 177 個，地主竟只能分配 B5 等值的 1 個車位，本人所選定之 B3-122 號車位建方竟要本人再補足差額近 50 萬元，實屬非常無理之要求及核算方式。 (二)本案結構為 RC，可是當初建設公司說從地下六樓到地上三樓或四樓為鋼骨結構 SRC，但現在只強調 RC，是否地下層結構要加強。	【實施者回應】 (一)本案有簽契約條件及權利變換條件，實施者在公辦公聽會時說明私契及權利變換之結果，兩者可讓地主採擇優方式辦理，如果選擇私契，就按私契內容進行找補，阮小姐陳述意見是不想補差價，這部分仍請按照私契及權利變換換算成價值擇優擇一來處理。 (二)有關結構部分，實施者在公辦公聽會時說明本案地下六樓到地上三樓是採 SRC，未來都會如實執行，但在共同負擔提列標準相關計算是採 RC，表示增加的成本是由實施者來吸收，在公辦公聽會時實施者已有相關承諾。	--
二、王○裕(文化段 868、868-1 地號，**路**巷**弄*號*樓)	(一)權變計畫總銷坪數 5,938.5 坪，較核定計畫書 6,746.1 坪少了 807.6 坪？ (二)請協助讓住戶可以充分閱讀了解估價報告書內容。 (三)111 年 2 月 11 日公聽會市府財政局書面意見第 1 點，質疑計畫書以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估之合理性。 (四)其餘內容詳附件。 附件  	【委員回應】 (一)請實施者就估價報告書內容以去識別化方式遮蔽，提供給範圍內相關所有權人知悉，以確保相關權利人之權益。 (二)有關陳情人所提實施者估價銷坪比檢討減少整體建案銷售面積部分，稍後進行估價審議時討論說明。 (三)有關陳情人所提意見內容，於計畫書補充回應並持續與陳情人溝通。 【實施者回應】 (一)事業計畫內容之銷坪係屬概估，尚未委託地政士計算，僅將容積樓地板乘上係數暫估，並備註以權變結果為準。至於權利變換計畫之銷坪，是因實施者受限於私契限制公設比須在 30%以內，契約又是陸陸續續簽，目前已達百分之百同意，因此計算銷坪時按照地政士及契約相關要求辦理，這部分實施者是為了信守契約，重申本案允建容積樓地板面積是一樣的，並沒有減少，故不影響事業計畫核定之相關內容，權利變換計畫也是採用事業計畫核定之圖說。 (二)王先生已到實施者這邊閱讀估價內容五至十天，有關提供估價報告部分，王先生也提到估價又專業難懂，看了幾遍還不一定弄清楚，建議王先生還是跟實施者約時間，看不懂我們可以請估價師陪同在場，一起釐清問題；後續實施者會將估價報告書涉及個資內容隱去提供王先生參考。 (三)有關所提第 3 點問題說明如下： 1.同棟垂直面積補償，本案以使照竣工圖與保存登記的謄本為依據，如果五樓因退縮面積較其他樓層小，還是以五樓實際狀況為主。 2.宗地 1 跟宗地 14 是分成臨路情形及臨路路寬兩項來做調整，宗地 14 是屬於不臨路，宗地 1 屬於單面臨路，臨路路寬部分因為兩者條件不	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		一樣，這部分我們會參酌實際情況做合理調整，並依照委員意見再將文字敘述清楚。	
三、尹○成(文化段840地號等4筆土地)	(一)針對前面的地主陳情內容我想表達一下個人的意見，在權利變換的公辦公聽會上、以及阮小姐提出「為何選了房子車位後還要補繳差額？」……個人覺得有點納悶，當年在簽約時，我記得實施方有說不管最後選擇私約或是權利變換，都是依照平均價格來計算選配範圍，而且經過細問之後，也有非常詳細的舉例說明，所以多數的地主覺得這種方式很合理才會簽同意書的。因此我認為這應該單純只是一個誤會。 (二)另外王先生有提到公設比權利價值涉有800多坪差距的疑問，在地主簽事業計畫同意書時，實施者確實是有承諾公設比要壓在30%以內，不過經過這麼多年的審查及修正，數字或有一些差異，但在核准容積比最初掛件申請大幅減少的情形下，根本不可能還會多出800多坪的差距。 (三)本案已逾12年了，家母原心心念念希望能夠住進屬於自己安全的新房子，經過事業計畫審查那些年的波折之後，已變得心灰意冷。沒想到最近在實施者的努力之下，竟然真的可以達成百分之百的同意比率，在此由衷萬分感激!本人從計畫開始至今，從未提過任何多餘的要求，而今天我很自私的提出一個私心要求，本案就算從現在開始興建，大概也需要4年多的時間才能完成，家母今年已經80歲了，拜託各位協助本案的加速進行，我不希望留下一個終生的遺憾，而我這個自私的卑微的哀求，相信也是許多地主共同的心聲。 (四)在權利變換公辦公聽會上，地主的出席率創新高，但卻幾乎沒有異議，可見大家都非常關心本案的進度，懇求主席、各位委員，若計畫內容沒有太大的問題的話，在合法、合理、合情之下，可否能當場討論就決定修改的範圍及內容？或是枝微末節的爭議就請主席逕行裁決？大家已經無法承受，每次都要至少耗費半年以上反覆的公文往來，卻還不能解決問題的痛苦。	敬悉。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本府交通局(書面意見)	本案交評已於109年10月28日定稿，交通部分本局原則同意。	敬悉。	--
二、本府養護工程處(書面意見)	本案請依本處105年12月9日新北養勞字第1053517163號函意見辦理。	新北市政府養護工程處以112年11月3日新北養勞字第1124768116號函示略以：「...同意依本府109年9月4日新北府城更字第1094710213	附錄五-4。

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		號函會議決議(聽證會書面意見第 1 點意見無爭點、第 2 點意見不予採納)辦理」。	
三、本府財政局(書面意見)	(一)計畫書第 8-1 頁，本案部分更新前合法建築物之附屬建物面積未補登記，計畫書以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估，建請說明該辦理方式之合理性。	依據 104 年 1 月 16 日「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」之合法建築物拆遷補償費用說明：『屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償』；本案涉及二樓以上門牌未辦理陽台補登部分，以同棟建物登記簿謄本登載之陽台面積辦理為原則，惟 302、303、906、908、926、929、930 建號因主建物登載面積差異，導致補登陽台面積後，造成同棟建物總面積不一致之情形，故在權利價值比例公平分配之情況下，將前開所列之建號總面積，補足與同棟已登陽台後之建物總面積為一致，並納入本案更新前估價條件第 10 點說明，惟實際補償面積應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。	P8-1。
	(二)計畫書第 8-1 頁，部分合法建築物屋齡超過或接近經濟耐用年限，本案經判斷後評估各建物尚可使用年數及延長經濟耐用年數，惟似有標準不一致情形，請釐清。	本案因同構造之建物屋齡不一致，故依照屋齡多寡判斷不同剩餘耐用年數，屋齡較小者，剩餘耐用年數較多；屋齡較久者，剩餘耐用年數較少。	P8-1 至 8-2。
	(三)計畫書第 8-2 頁，本案評估更新前合法建築物拆遷安置費之店面租金水準為 3,000 元/坪高於估價報告書更新後之店面租金 2,900 元/坪，建請說明合理性。	估價報告書更新後店面租金修正為 3,000 元/坪，更新前合法建築物拆遷安置費之永和路二段店面租金水準修正為 2,800 元/坪。	P8-2 、 8-8 至 8-11。
	(四)計畫書第 10-4、10-5 頁，依提列基準規定，地籍整理費用及信託費用應出具契約佐證。	地籍整理費用已檢附承攬契約書佐證；另已修正信託費用僅依據私有土地部分之報價金額提列 5,250,000 元，後續將檢附實施者實際委託相關證明文件。	P10-4 至 10-5、附錄三-22、25。
	(五)計畫書第 10-5 頁，市有土地不參加信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費用計算項目說明。	遵照辦理，已補充說明市有土地不參加信託，僅依據私有土地部分之報價金額提列 5,250,000 元，後續將檢附實施者實際委託相關證明文件。	P10-5、附錄三-25。
	(六)計畫書第 10-6 頁，容積移轉費用請依實際狀況認列，並檢具證明文件。	遵照辦理，已依據實施者檢附容積移轉土地買賣合約書提列 124,214,471 元，所提金額為 110 年 1 月公告現值之 71.38%。	P10-6、附錄三-26 至 59。
	(七)計畫書第 10-6 頁，本案位於永和精華頂溪商圈，惟共同負擔比率高達 53.19%，且風險管理費率以上限 12%提列，建請酌予調降管理費率。	本案位於中正橋旁，雖距捷運頂溪站約 123 公尺，但基地所在之店面效益卻明顯較周邊精華商圈差，考量基地條件、開發規模及審查時程等狀況，實施者須承擔本案營建工程成本波動、利率調整、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等對成本償付產生不可預期性之相關風險，且實施者折價抵付之樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，故本案維持依事業計畫核定之風險管理費率 12%計列。	--
	(八)中信估價報告書第 98 頁，本案勘估標的面臨永和路 2 段、忠孝街及文化路 16 巷等道路，依 103 年 10 月 29 日北府城測字第 10318832621 號公告永和區文化路 16 巷為現有巷道案，前述之道路路寬分別為 24M、6M、6M，與報告書所列個別因素內容不符，請補充說明。	有關 103 年 10 月 29 日北府城測字第 10318832621 號公告永和區文化路 16 巷為現有巷道案，係指定建築線之路寬分別為 24M、6M、6M；而文化路 16 巷 16 弄現況實際寬度為 1.3 至 3M 之巷弄，平均寬度約 2M，尚未開闢完成，故估價報告所述應為正確。	--
	(九)中信估價報告書第 123 頁，本報告書更新前土地調整項目「其他」係以更新前為現有巷道進行修正，調整幅度達 15%，查另 2 家估價報告書調整幅度為 2%、4%，建請說明調整幅度合理性。	本案 854、859 地號合併前現況為現有道路僅供公眾通行使用，考量全案之公平性，更新前之現有道路與建築用地應有一定比例之價差，故予以折減-15%。	--
	(十)中信估價報告書第 162 頁，更新後店鋪比較標的 2、3 為公寓 1 樓，且屋齡為 40 年以上，相較於更新後勘估標的個別條件差異大，建請說明案例適宜性。	遵照辦理，已更換店面案例 2、3 為屋齡較新、電梯大樓。	中信估價報告書 P180 至 181。

單位/委員		審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
		(十一)中信估價報告書第 190 頁，更新後住宅比較標的與捷運站及商圈皆有一定距離，查本案鄰近區域亦有其他社區交易案例(如蒲陽大和等)，為減少案例差異性，建請評估選取相似社區案例之可行性。另第 195 頁，比較標的 1、2 試算價格之間差距已近 20%，比較標的 1 案例選取之適宜性，亦請一併說明。			遵照辦理，比較標的 3 已修正為蒲陽大和；另更換案例及修正調整率後，案例之試算價格已相互趨近。	中信估價報告書 P212 至 213。
		(十二)中信估價報告書第 194 頁，本案勘估標的鄰近捷運站(150 公尺)，比較標的則距離捷運站 650 公尺至 1,300 公尺，惟調整率皆為 2%且調整幅度似有不足，建請酌予調整。			遵照辦理，已標示比較標的一距捷運頂溪站 950M、比較標的二距捷運永安市場站 650M 且調整率為 2%，考量比較標的一距離捷運站較比較標的二遠，故比較標的一調整率調整為 3%。	中信估價報告書 P216。
		(十三)中信估價報告書第 194 頁，本案勘估標的鄰近學校程度為 550 公尺，比較標的鄰近學校距離由 550 至 900 公尺之調整率皆為 1%，建請說明合理性。			遵照辦理，已修正接近條件之調整率。	中信估價報告書 P216。
		(十四)中信估價報告書第 210 頁，車位調整項目「樓層」之各層價差為 25 萬元，該調整幅度與另 2 家估價報告書相較，有偏高情形，建請說明合理性。			本案規劃共地下六層，車位各層價差係以永和區新成屋不同樓層車位交易案例為參考依據，一層樓差 25 萬元，應尚屬合理。	中信估價報告書 P237。
四、本府工務局(書面意見)		本案前經本局 109 年 6 月 19 日新北工建字第 1091122882 號函復意見在案，且本案都市更新事業計畫業經新北市政府都市更新處 110 年 2 月 4 日新北城更字第 11046509331 號函核定在案，既經受託建築師簽證檢討符合規定在案，本局無其它意見。			敬悉。	--
委員綜合意見	一、人民陳情	1.有關公聽會陳情人所提選配疑義涉地下 3 層與 5 層之車位價差合理性，請補充說明；另公聽會回應綜理表所載：「有關分配部分，建議所有權人從協議合建書與權利變換兩者中擇優辦理。」部分，內容並無實質說明，故請於估價報告書補充差異分析。			本案規劃共地下六層，車位各層價差係以永和區新成屋不同樓層車位交易案例為參考依據，一層樓差 25 萬元，應尚屬合理；另因協議合建內容並非權利變換估價工作項目，故無補充協議合建內容於估價報告書。 經查阮女士申請分配 2 屋 1 車單元，其實際分配價值超出應分配價值，依權利變換相關規定應補繳差額價金約 1,519 萬元，建議阮女士可按照私契及權利變換換算之價值擇優擇一來處理，若找補負擔太大，亦請在不影響其他人所有權人權益下與實施者協議變更分配單元事宜。	--
		2.為考量所有權人的權益，有關陳情人提出公開估價報告書部分，請實施者依個資法規定適度遮蔽並公開提供給地主閱讀。			遵照辦理，請詳附錄四、陳情人溝通協調紀錄。	--
		3.本案事業計畫核定容積獎勵為 32.98%，且陳情人就銷坪面積及權利價值查估調整因素提出疑義部分，請實施者補充相關調整之原因；另有無涉及變更事業計畫內容，請補充說明。			已核定事業計畫內容之銷坪尚未委託地政士計算，係暫以容積樓地板面積乘以係數概估，並於表 15-10 下方備註本表銷售坪數及單價為預估值，權利變換計畫將以代書提供之銷售坪數及不動產估價師查估之價值核算，實際銷售坪數應以未來地政機關登記為準，先予敘明。 本案事業計畫經市府核定發布實施後，實施者本於真誠磋商精神持續溝通協調，陸續簽署私契達 100%，因受限於私契限制公設比須在 30%以內，故委任地政士依據核定之事業計畫圖說及私契規範計算本案銷坪，並無涉及變更事業計畫，且實際產權面積應依地政機關地籍測量或建築物測量結果為準。	--
	二、財務計畫及共同負擔	1.本案共 6 人未達最小分配面積單元，其中 2 人繳補差額後選配、3 人辦理合併選配，另有 1 人以現金補償(更新前權利價值)方式辦理，原則無意見。			敬悉。	--
		2.財務計畫及共同負擔：	(1)有關租金補貼費用依計畫書	A.公寓租金補貼地面層 120%，惟估價師評估地面層效用比為	遵照辦理，已修正公寓地面層租金。	P8-2 、 8-8 至 8-11。

單位/委員		審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			所載係以估價結果提列，目前估價報告書所載內容，請依下列意見修正：	115%，有不相符之情形，請釐清修正。		
				B.臨主要幹道之店面及樓上層租金單價，目前係以透天厝案例估算，考量該類型案例較為難尋，建議仍需蒐集相關資訊拆算後決定之。	遵照辦理，臨主幹道之店面租金係以公寓 1F 店面租金評估之，樓上層租金係以公寓 2 樓以上租金為基礎調整評估之。	P8-2 、 8-8 至 8-11。
			(2)信託費用及容積移轉費用部分，應以實際契約所載金額為準，請檢附；另請實施者說明目前辦理進度及補充周邊市場價值行情。		已依據實施者檢附容積移轉土地買賣合約書提列 124,214,471 元，所提金額為 110 年 1 月公告現值之 71.38%，目前容積移轉市場價值行情約為土地公告現值的 70%~73%；另已修正信託費用僅依據私有土地部分之報價金額提列 5,250,000 元，後續將檢附實施者實際委託相關證明文件。	P10-5、10-6、附錄三-25 至 59。
			(3)本案事業計畫原核定版本之共同負擔比率為 48.38%，現提列至 53.19%，有關共同負擔增加原因部分，請加強敘明之，並適度酌降。		事業計畫核定版係以 104 年 10 月為計算基準，現因物價指數配合權利變換評價基準日 110 年 3 月 2 日調整為 116.82，故本次營建費用比事業核定版高；近期又因疫情影響，世界貨幣寬鬆帶來原物料上漲及國內缺工搶工及缺料等問題，帶動整體營建成本上漲，依據評價基準日營建工程物價指數，至今已上漲約 20%。另配合本次審查意見修正，本案共同負擔比率已由 53.19%修正為 53.07%。	--
		3.有關建築規劃設計涉權利變換價值計算及優化調整部分，請依下列意見修正：	(1)有關雨遮、外露柱是否有含在銷售面積，請補充說明。		本案有設置雨遮、外露柱，但均未計入銷售面積。	--
			(2)計畫書 P.6-13，地上 2-4 層一般事務所之門開口及 1 樓夾層設隔間門部分，請依建管規定修正開口方向。		依據「建築技術規則」第 76 條第 5 款規定：防火門應朝避難方向開啟，但供住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限；本案已依規定及審查意見將門開口修正為逃生方向開啟，其中辦公室部分，因考量其使用性質及不同使用者的習慣，故設置為雙向門，以符合未來使用需求。	P6-11 至 6-13。
			(3)有關地上 9 至 10 層位單元 E、F 戶之廁所，轉管及挑空範圍是否涉及更新後價值，請補充說明。		遵照辦理，已修正轉管戶之價格；另本案更新後無挑空設計，故無考量挑空對價格之影響。	中信估價報告書 P238 至 244。
		4.計畫書 P.6-2，配置計畫與規劃原則所載：「本案採低建蔽率設計，以提高綠覆率及開放空間」部分，查本案未申請「A1 設計建蔽率」獎勵，與圖說有所出入，請適度說明。			本案依建管法令檢討設計建蔽率為 48.25%，低於法定建蔽率 61.37%達 13.12%，故並未與說明有所出入；另依據 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」A1 設計建蔽率之檢討，須將基地面積扣除忠孝街及文化段 16 巷等現有巷道面積，檢討結果未能符合低於法定建蔽率 10%規定，故本案無申請 A1 設計建蔽率。	--
		5.計畫書 P.10-4，有關自有資金之郵政定存利率檢討有無勘誤，請釐清修正。			本案自有資金之郵政定存利率以民國 110 年 3 月 2 日郵政儲金一年期定存利率 0.13%計算(參考 109 年 3 月 25 日至 111 年 3 月 22 日止郵局固定定期儲金五百萬元(含)以上之 1 年~未滿 2 年期利率 0.13%)，並無勘誤，郵政定存利率證明文件請詳附錄三-24。	--
		6. 計畫書 P.11-2，表 11-2 更新前各土地權利價值表部分：	(1)公告現值一欄之數值檢討有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P11-3。
			(2)有關土地單價部分，序 22 及 23 為文化段 871、872 地號屬住宅區，惟文化段 872 地號卻以商業區檢討，其單價合理性，請通盤檢視。		依據估價條件更新前宗地依據「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」劃分，宗地編號 1 為文化段 865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地，其中 865、866、868-1、869、872、875 屬商業區，867、868、870、871、876 屬住宅區，故以平均法定容積率 379.60%為基準，故其單價應尚屬合理。	P11-1 至 11-3。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		7.計畫書 P.11-5，面臨永和路二段(24M)A、B 戶與面臨文化路 16 巷(4M)D、E 戶及忠孝街(4M)H 戶之更新後估價結果較低，有關地價估算差距之合理性，請重新檢視並於估價報告書補充。		考量基地鄰近中正橋銜接永和路二段處，故面臨永和路二段(24M)A、B 戶住宅寧適性較差且面積較大約 47~48 坪，單價較低；而面臨文化路 16 巷(4M)D、E 戶及面忠孝街(4M)H 戶住宅寧適性較佳且面積較小約 21~32 坪，單價較高，並已補充說明於估價報告書。	中信估價報告書 P238 至 244。
		8.有關選配原則所載：「原地主依原位次選配」部分，考量所有權人更新後分回合理性及權益，依中信估價以 7 樓更新後房價權值依序為面永和路二段(24M)<文化路 16 巷(4M)<忠孝街(4M)，其估價內容之合理性，請再相對應調整並補充說明。		有關選配原則所載「原地主依原位次選配」部分僅限於一樓店鋪，住宅及一般事務所則是由所有權人自由選配；考量更新後建物面永和路二段側寧適性較差，且坪數房型(約 48 坪)較大，市場行情總價較高，單價較低，故查估之建坪單價較低；面文化路 16 巷及忠孝街則寧適性較優，且規劃坪數較小，市場上總價較低單價較高，故查估後之建坪單價較高。	--
		9. 計畫書 P.13-4 與 P.17-8，涉更新後車位分配面積表之權利範圍與建物登記清冊關係部分：	(1)為考量後續產權移轉執行操作，有關建物共用(大公及車公)集中於 1 樓 D 戶部分，請補充說明。	有關實施者分配之車位單元集中登記於 1 樓 D 戶，考量 1 樓 D 戶店面面寬較窄，應較難去化，故暫將車位時集中登記於該戶，而非由實施者先一戶配一車位方式登記，待後續銷售時客戶決定房型及車位後，再將車位調整登記於客戶購置之戶別，較符合實務操作與需求。	--
			(2)有關土地應有部分及建物共用部分之計算方式及內容應說明清楚，以避免影響估價。	本案公設包含 1 層車道、排煙室等，2~4 層梯廳、排煙室等，5 層梯廳、管委會空間，6~22 層梯廳，23 層梯廳，屋頂突出物一層~三層，地下一~六層，面積為 14,540.19 ㎡，每位分配建物共用部分持分 336/100000，每位分配土地應有部份 10/100000。	--
		10.有關平面圖之車位大小公部分，請於共專圖明確標示。		遵照辦理，已標示地下層公設位置。	附錄三-60 至 65。
	三、估價報告書(中信)	1.有關 3 家估價所提「基地臨路條件」設定(如土地、面積、面臨道路寬深度)均不一致，請通盤檢視修正。		遵照辦理，已修正面臨道路寬度。	中信估價報告書 P75、76、109；麗業估價報告書 P27；友宏估價報告書 P43、76。
		2.有關勘估標的與比較標的之相關調整分析「接近條件」(距離)部分，請以實際量測數值呈現，並重新檢視合理性。		遵照辦理，已修正為實際量測數值呈現。	中信估價報告書 P104 至 105。
		3.土地比較案例擴大至新莊、板橋、新店是否合適，請再斟酌並說明理由或請於區域因素加強說明及估價調整。		因近鄰地區一年內具規模之土地交易案例稀缺，故擴大資料期間，並更換土地案例 1、2 為中和區案例。	中信估價報告書 P99 至 100。
		4.有關估價條件設定：	(1)估價條件 7，建物清冊上標示為登記日期與估價條件不同，請釐清。	遵照辦理，已修正更新前估價條件 6 之內容為「更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準」；經查 365、366 建號分割自 933 建號，933 建號謄本無標示建築完成日，則以第一次登記日為準；另 903 建號謄本無標示建築完成日，故以其第一次登記日為準。	P11-2；中信估價報告書 P7 至 9；麗業估價報告書 P5 至 9；友宏估價報告書 P5、6、30、31、44、45。
			(2)估價條件 10、11 有部分土地涉屋地不同人、忠孝街 1 之 4 號 1 至 4 樓有土地及建物持分面積 A.不作屋地不同人之分算及不另作土地權利價值找補，請補充說明估價基準依據進行權利價值之分算。	更新前估價條件 9，屋地不同人已補充所有權人協議書；忠孝街 1 之 4 號 1 至 4 樓產權已無涉及屋地不同人。	P11-2、三家估價報告附件。
			B.請於權利變換計畫書檢附相關協議書文件。	遵照辦理，已檢附所有權人協議書。	三家估價報告附件。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			比例不相當部分：		
			(3)估價條件 12，建議表列方式呈現未登記已登戶別之面積表。	遵照辦理，已修正更新前估價條件 10 之內容。	P11-2。
		5.本案有申請合法四層樓獎勵，其合併前各坵塊土地因容積率均不同，請於報告書中補充；另依據友宏估價報告書 P.77、麗業 P.66 各坵塊容積率計算結果不同，中信僅顯示折減率，惟中信與友宏折減率計算結果不同，三家應統一，請整體通盤檢視修正。		遵照辦理，已補充各坵塊涉及合法四層樓以上建築物折減後之獎勵容積比率一覽表，並納入更新前估價條件 4 之內容。	P11-1 至 11-2；中信估價報告書 P49 至 50；友宏估價報告書 P77。
		6.租金均已擴大屋齡蒐集案例，建議選用成交租金。		遵照辦理，已將辦公租賃案例 2 更換為成交租金案例。	中信估價報告書 P202 至 203。
		7.P.70 土地個別因素調整－扣除容積率調整因素後，三個比較標的分別為 97%、62%、78%，除比較標的一外，其餘案例均有條件差異較大之情形，請檢視調整過程之合理性或更換比較案例。		遵照辦理，已更換土地案例 1、2，並檢視修正土地比較法調整率。	中信估價報告書 P104 至 105。
		8.P.94~95 更新前比準地－土地比較法比較標的「條件分析」部分：	(1)勘估標的「價格日期」標示有誤，請修正。	遵照辦理，已修正價格日期。	中信估價報告書 P99 至 100。
			(2)有關「交易價格」單總價關係均未調整，請檢視合理性。	中信估價報告書 P104 之總單價關係係考量勘估標的及比較標的皆屬於繁榮地區之建築用地，因屬稀有財，故交易總價與單價互不影響，故無調整。	--
			(3)勘估標的「地形」標示為多邊形，與報告書內文標示為不規則形不同，請釐清修正。	遵照辦理，已修正為多邊形。	中信估價報告書 P99 至 100。
			(4)「比較標的 2」及「比較標的 3」選取重劃區案例，考量選用重劃區相關條件及機能尚未成熟，與「勘估標」環境差異過大，請檢視調整過程合理性或重新選換案例檢討。	遵照辦理，已更換土地案例 2，並修正土地比較法調整率。	中信估價報告書 P99 至 105。
		9.P.96~97 勘估標的與比較標的區域因素部分，涉「交通運輸」之便利性，其以行政區還是個案衡量，請補充說明；另是否與個別因素條件重疊之餘部分，請再考量。		遵照辦理，已修正土地比較法區域因素分析為以該區域衡量為基礎。	中信估價報告書 P103。
		10.P.97~99 勘估標的與比較標的個別因素「宗地個別條件」、「道路條件」及「週邊環境條件」部分：	(1)比較標的 1「面積與規劃潛力關係」為 93.12 坪，與勘估標的(商業區)為 644.33 坪差異過大，請調整案例。	遵照辦理，已更換土地案例 1 為面積較大之案例。	中信估價報告書 P99 至 100。
			(2)有關勘估標的「臨路路寬(M)」部分，其中內容載 2M 是否有勘誤，請釐清修正。	中信估價報告書 P100 之勘估標的所臨文化路 16 巷 16 弄為寬度 1.3 至 3M 之巷弄，平均寬度約 2M。	--
			(3)「道路種別」均有都市計畫道路，下修-8%，請檢視合理性。	遵照辦理，已修正道路種別調整率。	中信估價報告書 P104。
			(4)考量比較標的 2 及比較標的 3 選定標的位在重劃地區，其「周邊環境條件」修正差總計高達 21%，且「寧適性」調正率皆為-8%，有關案例是否適宜性，請重新檢視。	遵照辦理，已更換土地案例 2，並修正調整率。	中信估價報告書 P105。
		11.P.103 比準地－土開法「地面層店面」價格評估部分，交易/租金案例，因建築物設計規劃、管理等與新成屋大樓有很大差異，建議更換		遵照辦理，已更換土開法地面層店面比較案例 2、3。	中信估價報告書 P113 至 114。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		型態相同或相似案例。			
		12.P.107、112(比準地－土開法「地面層店面」及「中間層住宅」)P.129更新前區分所有建物)、P.135(租金)、P.162(店鋪比準戶「比較價格」、及「租金」)、P178、184(一般事務所比準戶及租金)、P.194、199(住宅比準戶及租金)勘估標的與比較標的個別因素比較調整之「建物個別分析」部分，其「騎樓狀況」建議直接以量化方式呈現。		遵照辦理，已於地面層店面之比較項目增加「騎樓比」調整；另刪除一般事務所及住宅比較法之「騎樓狀況」調整項目。	中信估價報告書P116 、 123 、143、150、180、187、198、214、215、223。
		13.P.112 比準地－土開法「中間層住宅」條件分析及個別因素比較部分，建議補充道路類別。		遵照辦理，已增加「道路類別」調整項目。	中信估價報告書P123。
		14.P.112 比準地－土開法「中間層住宅」與比較標的個別因素「單層戶數」部分，是否考量勘估標的與比較案例戶數與基地條件之比例原則合理性，請重新檢視修正。		遵照辦理，已於中間層住宅比較法增加「基地規模」調整項目。	中信估價報告書P123。
		15.P.116~117 比準地－土開法「停車位」與比較標的區域暨個別因素部分：	(1)有關「比較標的 1」所載內容為 4M 雙向坡道平面之合理性，請釐清說明。	中信估價報告書 P126「比較標的 1」所載 4M 係為停車場出入口面臨道路路寬；雙向車道係描述停車場車道型態。	--
			(2)「比較標的 2」之車道出入為 10M 修正為-6%，有關「車道出入口面臨道路(M)」是否合理，請再相對應修正。	遵照辦理，已修正車道出入口面臨道路調整率。	中信估價報告書P129。
		16.P.120 本案部分土地臨路雖為現有巷道，惟其仍可申請建築，調整率為-15%，其合理性再檢視修正。		中信估價報告書 P131 本案 854、859 地號合併前現況為現有道路僅供公眾通行使用，考量全案之公平性，更新前之現有道路與建築用地應有一定比例之價差，故予以折減-15%。	--
		17.P.121 本案基地內現有巷應為可廢巷，現有巷調整率三家估價為2%~15%，請再考量差異是否合理。		遵照辦理，已考量各宗地現況作道路使用之面積比例大小，修正現有巷(既成巷道)之調整率。	中信估價報告書P134；麗業估價報告書 P63；友宏估價報告書P75 至 77。
		18.P.141 更新前公寓－收益資本化率推估結論，取位至千位是否應為385,000 元/坪，請確認。		遵照辦理，配合修正更新前公寓價格，故調整後取至千位應為 36.5 萬/坪。	中信估價報告書P157。
		19.P.175~180(一般事務所比準戶－比較價格評估、區域因素比較、個別因素比較)、P.181~186(收益法價格評估－一般事務所比準戶正常租金評估、區域因素比較、個別因素比較)部分，建議更新後一般事務所可再蒐尋臨近區域，如網溪國小對面建案低樓層似乎是辦公室，或商業區土地低樓層交易標的，請考量檢視。		遵照辦理，已更換一般事務所買賣案例 2、3 及更換租賃案例 2 為近鄰地區之案例。	中信估價報告書P195、202。
		20.P.184 一般事務所比準戶租金勘估標的與比較標的個別因素「建物個別條件」比較調整部分，列有「騎樓狀況」調整率之合理性，請通盤檢視修正。		遵照辦理，已刪除騎樓狀況項目。	中信估價報告書P205。
		21.P.210，有關「車位調整」樓層差異每層差 25 萬元/個，約為 12%，與調整過程中每層調整 7%差異較大，請檢視。		本案規劃共地下六層，車位各層價差係以永和區新成屋不同樓層車位交易案例為參考依據，一層樓差 25 萬元，應尚屬合理。	中信估價報告書P237。
		22.簽證頁，入會證號勘誤應為 111 年，請更正。		遵照辦理，已修正。	中信估價報告書簽證頁。
		23.其餘 2 家	(1)友宏 P.59 更新前土地價值比準地與比較標的個別因	遵照辦理，已更換土地面積較大之比較案例(比較標的 1、2、3)。	友宏估價報告書

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(麗業、友宏)估價報告書，除依上開意見調整修正外，請依下列意見修正：	素比較調整之「個別宗地條件」部分，其「面積與規劃潛力關係」比較標的 1 案例為 21.18、比較標的 3 案例為 54.6，有關與比準地比較之適宜性，請再通盤考量。		P57。
			(2)友宏針對區域因素比較均選取基地較小，故再考量更換案例。	遵照辦理，已更換土地面積較大之比較案例(比較標的 1、2、3)。	友宏估價報告書 P57。
			(3)友宏比較標的案例之權重試算係以差異絕對值呈現，有關合理性，請重新檢視。	遵照辦理，已重新檢視比較標的個別因素調整率，勘估標的與比較標的差異越小權重越高；故比較標的 10 權重由 35%調降至 30%，比較標的 11 權重由 30%調高至 35%；比較標的 29 權重由 30%調高至 35%，比較標的 30 權重由 35%調降至 30%。	友宏估價報告書 P84、129。
結論		一、有關本案相關人民陳情意見，請實施者妥與陳情人溝通協調，俾利後續推動進程。		遵照辦理，已檢附陳情人溝通協調紀錄。	附錄四-1。
		二、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具體回應修正完成後續提下次專案小組審議，以利委員審議。		遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依專案小組會議中審查意見修正外，其餘內容無異。

公辦公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 2 月 11 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和區溪洲市民活動中心（新北市永和區勵行街 42-1 號 3 樓）

依據新北市政府都市更新處 111 年 2 月 15 日新北更事字第 1114671807 號函辦理

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、所有權人阮○雲(書面意見，文化段 838 地號)	(一)本人為開晟建設股份有限公司「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」之 838 地號合法建物所有權人之一，本人所陳情之意見為：開晟建設股份有限公司都更案所分配之主建物和車庫共計總額度內實屬不合理，本人所持有之土地為9.5坪之多，然而建方所配置車位僅為 B5 一個單位，身為地主方，原有主建物地基坪數為 47.5 坪，建案規劃車位數達 177 個，地主竟只能分配 B5 等值的 1 個車位，本人所選定之 B3-122 號車位建方竟要本人再補足差額近 50 萬元，實屬非常無理之要求及核算方式，難道 B3 以上車位均歸建方所有乎?懇請新北市政府都市更新及爭議處理審議會予以參酌審議，轉達建方修正計算方式，俾利地主合理分得 B3 以上樓層車位。	有關分配部分，建議所有權人從協議合建書與權利變換兩者中擇優辦理。	--
	(二)剛剛簡報是說本案結構為 RC，可是當初建設公司說從地下六樓到地上三樓或四樓為鋼骨結構，但現在只強調 RC，是否請建商說明清楚。	【實施者回應】 (二)有關結構部分，基礎確實有一部分會使用鋼骨，因本案需使用逆打工法，至於使用至幾樓，尚需由結構設計師計算，相關成本並沒有提列至共同負擔，並無影響到地主權益。	--
二、所有權人王○裕(書面意見，文化段 868、868-1 地號)	我們大部分的住戶都早早簽了合建協議書，但現在開始要進行權利變換計畫，以前實施者常對我們說的分配價值可從「合建協議書」與「權變計畫」二者中擇優辦理，不知這樣的承諾是否還一樣有效。	【實施者回應】 (一)分配價值可從協議合建書與權利變換兩者中擇優辦理，這個部份一樣有效，我們會信守承諾。	--
三、所有權人新北市政府財政局(書面意見)	(一)經檢視旨揭計畫書及領銜中信估價報告書，下列內容請實施者予以釐清修正：	--	--
	1.計畫書第 8-1 頁，本案部分更新前合法建築物之附屬建物面積未補登記，計畫書以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估，建請說明該辦理方式之合理性。	實施者係配合新北市都市更新及爭議處理審議會第 14 次決議回應說明(有關表 15-1 合法建築物拆遷補償費用之說明：「補償面積，依登記面積所載為準；屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償；但無登記者需檢具證明文件。」部分，事業計畫階段依建物登記簿謄本計列，經查本案各棟公寓均已有部分樓層辦理陽台登記，權利變換階段將未登記之陽台面積予以補償。)辦理。 另權利變換計畫書第 8-1 頁載明補登面積暫以本案更新前估價條件第 12 點，更新單元內部份房屋有辦理附屬建物面積補登記，依衡平原則，關於更新前專有部分之附屬建物面積無論是否辦理補登記，本案皆以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估，實際認列面積應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。	--
	2.計畫書第 8-1 頁，部分合法建築物屋齡超過或接近經濟耐用年限，本案經判斷後評估各建物尚可使用年數及延長經濟耐用年數，惟似有標	經查本案計算折舊後現值率之延長經濟耐用年數計算標準與計畫書第 8-1 頁說明一致，將增列經濟耐用年數欄位以利檢視。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	準不一致情形，請釐清。		
	3.計畫書第 8-2 頁，本案評估更新前合法建築物拆遷安置費之店面租金水準為 3,000 元/坪高於估價報告書更新後之店面租金 2,900 元/坪，建請說明合理性。	將併同第一次專案小組審查意見修正計畫書及估價內容或補充說明。	--
	4.計畫書第 10-5 頁，市有土地不參加信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費用計算項目說明。	將併同第一次專案小組審查意見修正計畫書內容。	--
	5.計畫書第 10-6 頁，本案位於永和精華頂溪商圈，惟共同負擔比例高達 53.19%，且風險管理費率以上限 12%提列，建請酌予調降管理費率。	本案依事業計畫核定之風險管理費率 12%計列。	
	6.中信估價報告書第 123 頁，本報告書更新前土地調整項目「其他」係以更新前為現有巷道進行修正，調整幅度達 15%，查另 2 家估價報告書調整幅度為 2%、4%，建請說明調整幅度合理性。	將補充三家對於更新前現有巷道之調整邏輯。	--
	7.中信估價報告書第 162 頁，更新後店鋪比較標的 2、3 為公寓 1 樓，且屋齡為 40 年以上，相較於更新後勘估標的個別條件差異大，建請說明案例適宜性。	勘估標的近鄰地區新成屋店面稀缺，故選取商效相似之店面案例，屋齡大於 40 年之比較標的二、三，並於屋齡作適當調整，已於估價報告書之附註敘明。	--
	8.中信估價報告書第 190 頁，更新後住宅比較標的與捷運站及商圈皆有一定距離，查本案鄰近區域亦有其他社區交易案例(如蒲陽大和等)，為減少案例差異性，建請評估選取相似社區案例之可行性。另第 195 頁，比較標的 1、2 試算價格之間差距已近 20%，比較標的 1 案例選取之適宜性，亦請一併說明。	將檢視鄰近地區於價格日期當時有無更合適之交易案例。	--
	9.中信估價報告書第 194 頁，本案勘估標的鄰近捷運站(150 公尺)，比較標的則距離捷運站 650 公尺至 1,300 公尺，惟調整率皆為 2%且調整幅度似有不足，建請酌予調整。	將修改接近條件為以實際距離顯示，並檢視調整率之合理性。	--
	10.中信估價報告書第 210 頁，車位調整項目「樓層」之各層價差為 25 萬元，該調整幅度與另 2 家估價報告書相較，有偏高情形，建請說明合理性。	停車位樓層價差係依據該區域停車位交易行情，將檢附市場行情資料。	--
委員綜合意見	一、本案目前為權利變換階段，今日有關權利變換之意見，後續將於審議會上供委員參考。	敬悉。	--
	二、有關估價條件部分，折減後容積率請於報告書中標示。	將併同第一次專案小組審查意見修正計畫書及補充估價條件內容。	--
	三、本案為住商混合土地，估價條件第五點，請補充容積率。	將併同第一次專案小組審查意見修正計畫書及補充估價條件內容。	--
	四、本案屋地不同人部分，請實施者補充其協議書納入估價報告書中，以利後續審議。	將併同第一次專案小組審查意見修正計畫書及補充協議書於估價報告書附件。	--
	五、尚有地主未選屋及未達最小分配價值部分，請實施者盡量與地主做溝通協調。	本案未達最小分配價值領取現金補償共 1 位及透過公開抽籤方式參與分配之所有權人共 4 位，實施者已與後者其中 3 位所有權人達成共識，且仍會本於真誠磋商精神與未表達意願之所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	--

第一次補正意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」第一次補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 110 年 10 月 28 日 新北更事字第 1104662477 號函	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」報核一案，請於文到翌日起 60 日內補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依市府城鄉發展局 110 年 9 月 3 日新北城更字第 1104659947 號函併復貴公司 110 年 8 月 20 日開晟文化新字第 110082001 號函辦理。	敬悉。	--
		二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正權利變換計畫書、估價報告書及附件冊內容，並補送相關文件及資料：	遵照辦理。	
		(一)計畫書章節標題請依「新北市都市更新權利變換計畫書及附件冊範本」格式檢附。	遵照辦理，已依新北市都市更新權利變換計畫書及附件冊範本【108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】修正。	P2-1 、 3-1 至 3-4 、 6-1 至 6-3 、 8-1 至 8-2、10-6、11-1 至 11-8、12-1 至 12-2 、 16-1 至 16-5 、 17-1 、 17-7、17-17 至 17-25、19-1。
		(二)計畫書 P.5-2～3、P.5-7，有關土地及合法建築物所有權人名冊： 1.部分內容與附件冊所提供之謄本內容不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正林○章、梁○泰、孫○華、楊○絨之他項權利部。	P5-2、5-3、5-5、5-7、5-9。
		2.有關文化段 839 地號原所有權人殷○文之選配意願單，經查非由本人簽章部分，請釐清說明。	文化段 839 地號原所有權人殷○文因未辦繼承登記，故 110 年 6 月 11 日由茅○培、茅○堅、茅○慧等三位法定繼承人共同簽署權利變換意願調查表並勾選參與權利變換，後殷○文之產權已於 110 年 8 月 3 日完成繼承登記，其應分配價值亦依謄本登載之權利範圍分配予茅○培、茅○堅、茅○慧等三人，已載明於 P14-1 至 14-2；另於附件冊補充說明。	附件冊。
		(三)計畫書 P.8-3～5、P.8-8～10，有關合法建築物拆遷補償及安置費用明細表涉建物持分面積欄位部分，多處與建物謄本內容不一致，請釐清修正。	有關拆遷補償及安置費用合法建築物之認定，係依據建物登記謄本所載面積計，另補登面積暫以本案更新前估價條件第 12 點，更新單元內部份房屋有辦理附屬建物面積補登記，依衡平原則，關於更新前專有部分之附屬建物面積無論是否辦理補登記，本案皆以同棟垂直合法建物之最大補登記面積進行評估，實際認列面積應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。故所有權人持分之建物面積與建物謄本內容不一致，係因配合估價條件補登面積導致，已於表 8-1 及表 8-2 增列建物謄本面積及估價條件補登面積，以利檢視。	P8-1 、 8-3 至 8-8。
		(四)計畫書 P.11-1，有關表 11-1 三家鑑價機構結果比較表內容，其中 2 樓以上建坪單價及表 11-2 更新前土地權利價值表內容與估價報告書不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正與估價報告書一致。	P11-2。
		(五)有關遣詞用字請依範本修正，如「共有部分」應為「共用部分」及「車位價格」應為「車位價值」。	遵照辦理，已修正。	P11-8、13-1 至 13-6、15-1、17-8

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
				至 17-16。
	(六)計畫書 P.13-7～10，有關更新後建築物之分配單元與位置對照圖部分，請依範本格式檢附；另未檢附地下層分配單元與位置對照圖，請補充。		遵照辦理，已依範本格式檢附。	P13-7 至 13-14。
	(七)計畫書 P.14-1，有關分配意願及選配繳回人數與土地、建物謄本清冊及附件冊內容不一致，請釐清修正。		本案申請分配期間係依 110 年 4 月 23 日土地及合法建築物謄本產權統計，依據 110 年 6 月 14 日止申請分配結果，68 位所有權人中，共 63 位繳回分配意願及選配，後因殷○文產權於 110 年 8 月 3 日完成繼承登記，殷○文之應分配價值將依謄本登載之權利範圍分配予茅○培、茅○堅、茅○慧等三人，已載明於 P14-1 至 14-2；附件冊之權利變換參與意願及申請分配結果彙整表則是依據 110 年 8 月 20 日申請權利變換計畫報核當日之產權統計，故共 67 位所有權人，共 62 位繳回分配意願及選配，已於附件冊補充說明。	附件冊。
	(八)計畫書 P.15-1，有關不能不願參與名冊部分，查附件冊所載有 1 人屬不願參與分配，請釐清修正；另請補充所有權人未達最小分配之處理方式(如合併選配、現金補償、領權利金等)，並於相關內容補充都市更新條例規定。		經查本案無所有權人勾選不願參與分配，僅 1 位更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願及申請分配位置，故依「都市更新條例」第 31 條規定領取現金補償；已補充本案未達最小分配者處理方式，並補充都市更新條例規定。	P14-1 至 14-3、15-1。
	(九)計畫書 P.17-8～16，表 17-3 建物登記清冊：	1.有關貴公司以地主或以擔任實施者名義登記部分，請於所有權部補充。	遵照辦理，已於所有權部補充。	P17-8 至 17-16。
		2.另尚有部分建物坐落之權利範圍與估價報告書內容不一致，請釐清修正。	表 17-3 所載之建物坐落權利範圍會再另計獲配車位之土地持分，惟表 13-1 所載之土地權利範圍與估價報告書內容一致，另於表 13-2 增列車位之土地權利範圍。	P13-4 至 13-6。
	(十)計畫書 P.17-18，序號 7 之更新前土地他項權利部與附件冊內容不一致，請釐清修正。		遵照辦理，已修正林○章、梁○泰、孫○華、楊○絨之他項權利部。	P17-18、17-19、17-22。
	(十一)計畫書 P.17-23，表 17-5 建物他項權利登記清冊序號 7 之分配單元編號與附件冊選配意願單內容不一致，請修正。		遵照辦理，已修正林○章、梁○泰、孫○華、楊○絨之他項權利部，另林○章之分配單元與 110 年 8 月 16 日變更分配單元協議書一致(請詳見送件版附件冊三)。	P17-23 至 17-24。
	(十二)附件冊：有關自辦公聽會回執領據部分，請檢具正本。		遵照辦理，已檢附自辦公聽會回執領據正本。	附件冊。
	三、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植部分，其第一次補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。		遵照辦理。	--
	四、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。		遵照辦理，已於個案專屬網站更新案件辦理進度。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

人民陳情意見回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」人民陳情意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 110 年 8 月 13 日新北更事字第 1104659257 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾◯郎 110 年 8 月 6 日 陳情書(異議聲明書)	主旨：為新北市政府永和區文化段 837 地號等 27 筆土地更新權利變換計畫案實施者就土地所有權人之權利變換數據計算方式不明，土地價值低估等事宜提出異議，請查照。 案由與說明： 一、茲因本人持有之新北市永和區文化段 861 地號之土地經開晟建設股份有限公司納入北市府永和區文化段 837 地號等 27 筆都市更新案，惟本人對該公司多項權利變換分配計算方式不明提出疑義該公司均置之不理，至今未能提供詳細資料予本人。 二、更新前土地權利價值明顯低估，一般面臨道路之商業區與住宅區土地價值顯有差異，然本案土地價值之計算未將其價值差異具體顯現。 三、本案採都市更新方式但相關之容積獎勵或容積移轉數據未見公開，都更產生之容積利益未見共享，都更後因建設公司容積移轉產生都更參與者之土地持分減少相關資訊亦未透明。 四、案內有關共同負擔額度高於 53.19%，綜觀永和合建分戶案未見此額度，共同負擔額度明顯高於一般作業成本。 五、陳情人對於開晟建設股份有限公司就本案採都市更新方式相關數據未見公開，請求　貴單位一本監督及協助立場，期能就本案獲取合理分配。	一、針對所有權人的問題皆有詳細之說明，從未有置之不理之情事，所有權人也未提及要提供任何資料，若仍有不清楚或需要任何資料，實施者皆能配合。 二、有關本案更新前土地權利價值估價條件，已載明於權利變換公聽會簡報第 43 至 45 頁，權利變換估價依據不動產估價技術規則、估價基準日等相關數值評定，需考慮參與更新權利人相對公平關係，而一般不動產估價只需針對評估特定標的物，故土地所有權人對估價結果認定產生差異，本案實際共同負擔比例及更新前後估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。 三、有關容積獎勵或容積移轉數據已載明於事業計畫核定版第十章，都更產生之容積利益是全體所有權人共享，土地及建築物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。 四、本次權利變換計畫之共同負擔比例提高，是因依據「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，物價指數、土地公告現值、貸款利息等相關數據於權利變換階段須調整與估價基準日一致，部份提列項目調整以契約金額認列所致。 五、本案專屬網頁網址為 http://www.keishen.com/，都更專案/文化段更新案，就本案事業計畫核定內容及權利變換公聽會等資料已公開呈現，所有權人可至網站閱覽，實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 5 月 14 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和區永平路 368 號

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者-臺北市都市計畫技師公會許理事敏郎	1.先恭喜各位，在永和路精華路段有機會參加都市更新，難能可貴，都市更新案件能夠成功是非常不容易，即便基地不是很大，所有權人很多的話，也沒辦法成功；各位能參與到權利變換計畫，已經算是前進一半，因為事業計畫已經通過，代表整個建築設計定案，剩下權利變換選屋階段，今天是依法召開權利變換的公聽會，權利變換的機制對地主來說是比較有保障的制度，因為是透過公平、合理的機制，實施者找三家估價師針對更新前土地價值及更新後房屋車位價值進行查估，並選擇對地主最有利的一家當作依據，也透過所有權人在整個更新裡占的價值比例，計算更新後應分配價值；協議合建則是按照建設公司跟每一位地主雙方合意的條件來執行。	安邦工程顧問股份有限公司-郭總經理建興 1.謝謝許理事的指導與勉勵。	--
	2.實施者將依據選配結果向新北市都市更新處報核，依照權利變換計畫書之內容，也會檢附三家估價師報告書摘要，經過市府核定發布實施後，也會發放拆遷補償費及租金補貼，相關權利人都可以獲得保障，依照預定進度，可能明年底有機會核定，如果同意的比例能夠提高，相信市府也會協助加速行政程序與審議，最後預祝本案早日核定發布實施，早日完工，像勝開大地一樣成為大陳義胞的地標，謝謝各位。		
所有權人-王○裕(**路**巷**弄*號*樓)	1.實施者不給看估價報告書，儼然黑箱作業，如此資訊不公開，不對等，我們就像瞎子摸象般的選屋，完全不知道自己的權益是否合理？是否正確？謹請主管機關(新北市政府都市更新處)責成實施者提供所有相關資訊，包括估價報告書，每戶房屋的主建物、陽台、公設的坪數等資料。	安邦工程顧問股份有限公司-郭總經理建興 2.我們會把王先生的意見登載在公聽會紀錄，因為你是請求主管機關，那我們這邊就按照你的需求，實施者還是會密切溝通協調，針對你的估價數據可以做互相溝通，另外本案掛件之後也會有公辦公聽會，可以觀察這段期間溝通協調情形，如果還是有疑慮，可以再提出意見，小組審查時也會邀請你出席，了解相關審議狀況。 3.王先生現場提到的意見，也會列入會議記錄，三家估價師都已經將數據查估出來，針對個人的部分，會後在適當時機點，會再跟你詳細溝通說明，盡量滿足你的需求。 開晟建設股份有限公司-張于利總經理 1.之前王先生已經有反映過這個意見，我在辦公室也有回復，估價報告書部分會通知王先生來辦公室翻閱，因涉及個資不方便複印或攜出。	--
	2.補充一下，我只是想看報告，因為我要選屋，原本以為都更處會來，沒來也沒關係，現場還有許理事，都更程序的經驗也很豐富，根據 108 年的法令，估價師是可以由地主推薦，本案適用舊法令也沒關係，但對我們來說，也有負擔委託估價師的費用，竟然無法讓我們看報告，都更就是要公開透明，我們連看報告的權益都沒有，公共設施坪數多少，資訊應該都要出來，為何不能看報告書呢？		
會議結論	本案選配期間從 110 年 5 月 4 日至 6 月 14 日止，可向實施者聯繫，協助辦理選配，不清楚或不了解之處都可以提出，希望各位可以順利選配。	--	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本權利變換範圍坐落於新北市永和區永和路二段、文化路、文化路 16 巷及忠孝街所圍之區域北側，範圍內建物為屋齡達三十年之三至五層樓建築物，並有頂樓加蓋之情形。在現況發展方面，由於屋況老舊且無妥善規劃，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市防災與人車動線；在未來發展方面，本案鄰近新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心、新北市政府警察局永和分局中正橋派出所、溪洲公有零售市場及捷運中和新蘆線頂溪站，屬永和區生活、商業等機能優越之區段。故為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，擬採都市更新實施方式進行重建，期以改善居住與環境品質。

本案事業計畫業經新北市政府於 110 年 2 月 4 日新北府城更字第 1104650933 號函核定，並自 110 年 2 月 5 日零時起生效(案名：擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案；詳附錄一)，爰依據 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第 19 條、第 29 條規定，於民國 110 年 5 月 14 日舉辦都市更新權利變換計畫案公聽會，並擬具本都市更新權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請報核。

二、法令依據

有關本案法令適用版本部分，依據 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國 107 年 12 月 28 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 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」及第 3 項規定：「前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。」，本案事業計畫報核日為 104 年 12 月 23 日，並於 110 年 2 月 5 日核定在案，後於 110 年 8 月 20 日申請擬訂都市更新權利變換計畫案報核，故得適用「都市更新條例」修正前之規定。

(一)108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第十條規定

本案位於新北市政府 102 年 4 月 26 日北府城更字第 10200023971 號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區。

(二)108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第十九條、第二十九條規定

本案依據 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第十九條、第二十九條規定，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核定發布實施後，於民國 110 年 5 月 14 日舉辦都市更新權利變換計畫案公聽會，並擬具本都市更新權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請報核。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

貳、實施者姓名及住所或居所

本案都市更新事業由土地及合法建築物所有權人與開晟建設股份有限公司以權利變換方式進行更新重建，並由開晟建設股份有限公司受託作為本案之都市更新事業機構(詳附錄二)，擔任實施者實施全案都市更新事業，並由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計、信託財產等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。

一、實施者

開晟建設股份有限公司（代表人：鄭阿明）

統一編號：86690546

地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

電　　話：(02) 2920-7787

傳　　真：(02) 2921-9676

二、受託人(顧問團隊)

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（代表人：郭建興）

統一編號：23749274

地　　址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

電　　話：(02) 8923-6788

傳　　真：(02) 8660-6153

2.建築規劃設計

陳廷杰建築師事務所（負責人：陳廷杰）

統一編號：21598264

地　　址：臺北市內湖區瑞光路 605 號 2 樓

電　　話：(02) 2705-0099

傳　　真：(02) 2705-8399

3.信託財產

合作金庫商業銀行股份有限公司（代表人：雷仲達）

統一編號：70799128

地　　址：臺北市松山區長安東路二段 225 號

電　　話：(02) 2173-8888

傳　　真：(02) 2731-5669

參、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

本權利變換範圍坐落於新北市永和區永和路二段、文化路、文化路 16 巷及忠孝街所圍之區域北側，位於捷運中和新蘆線頂溪站 300 公尺範圍內，最短直線距離約 123 公尺，周邊公共設施包括新北市立幼兒園、忠孝圖書閱覽室、忠孝市民活動中心、新北市政府警察局永和分局中正橋派出所、溪洲公有零售市場。

二、權利變換範圍總面積

本權利變換範圍位於新北市政府 102 年 4 月 26 日北府城更字第 10200023971 號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」之頂溪站北側更新地區計畫範圍內，屬經政府劃定應實施更新之地區。

本權利變換範圍土地包括新北市永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 地號，共 27 筆土地，面積共 2,130.00 ㎡。

本權利變換範圍建築物包括新北市永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 建號，共 56 筆建號，面積共 5,322.46 ㎡。

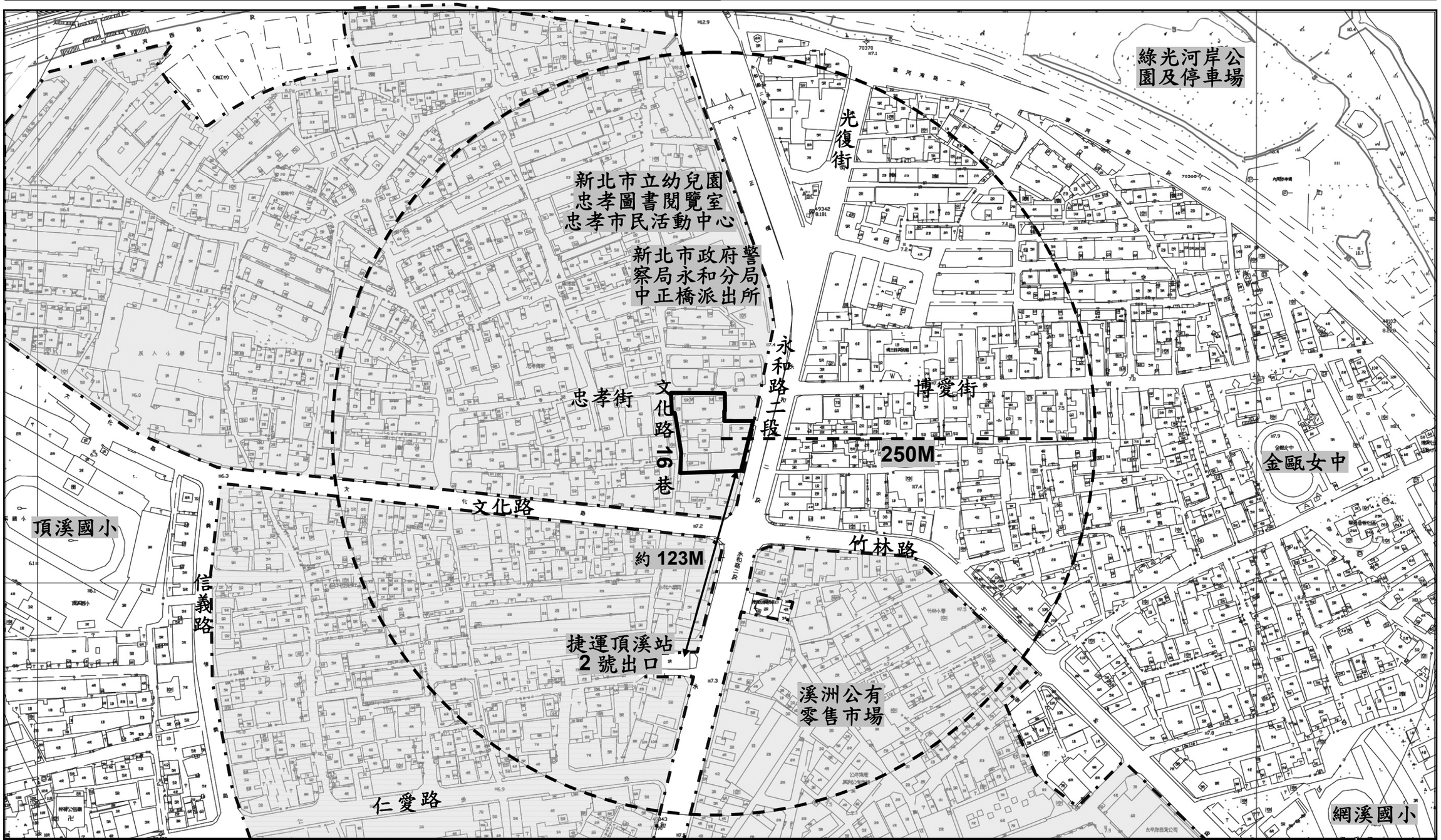
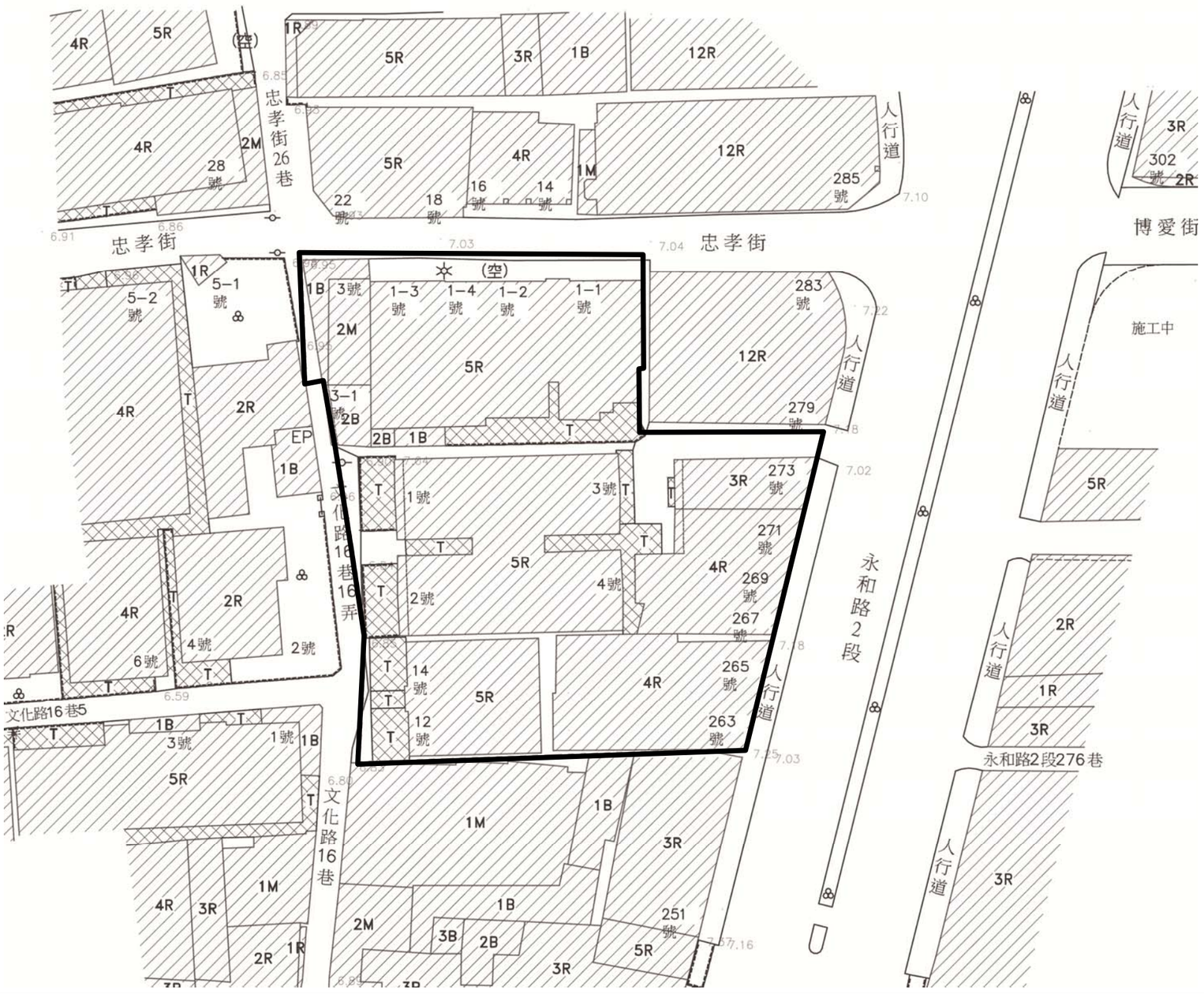


圖 3-1　權利變換地區位置示意圖



圖例及說明	指北
權利變換範圍	比例尺：1/500

圖 3-2　權利變換地區地籍套繪圖



圖例及說明

權利變換範圍

比例尺：1/500

指北

圖 3-3　權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地等土地面積

本權利變換範圍內無原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本權利變換範圍同更新單元範圍，包括永和區文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876 地號，共 27 筆土地，土地所有權人共 64 人，面積共 2,130.00 ㎡，其中 854 地號 1 筆土地屬公有土地，產權為新北市所有，管理機關為新北市政府養護工程處，面積共 48 平方公尺，占更新單元總面積之 2.25%，其餘土地均屬私有。

表 5-1　更新前土地所有權人名冊(聽證會版)

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	尹○成	840	115.00	10	11/100	12.65						
		841	16.00	10	11/100	1.76						
		842	12.00	10	11/100	1.32						
		843	168.00	10	11/100	18.48						
2	王○裕	868	172.00	8	1/5	34.40						
		868-1	2.00	8	1/5	0.40						
3	合作金庫商業銀行股份有限公司	871	67.00	14	2/20	6.70						委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
		872	58.00	14	2/20	5.80						委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
		873	131.00	7	1/4	32.75						委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
4	朱○育	859	59.00	8	1/4	14.75						
		864	8.00	7	3/4	6.00						
		875	65.00	13	3/20	9.75						
		876	61.00	13	3/20	9.15						
5	朱○志	869	22.00	17	1/5	4.40	13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
		870	125.00	17	1/5	25.00	13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
							14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
6	何○松	865	118.00	14	1/5	23.60						
7	何○蓮	873	131.00	6	1/4	32.75						
8	吳○卿	840	115.00	16	9/100	10.35						
		841	16.00	16	9/100	1.44						
		842	12.00	16	9/100	1.08						
		843	168.00	16	9/100	15.12						
9	吳○蘭	868	172.00	10	1/5	34.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
		868-1	2.00	10	1/5	0.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
10	李○蓉	871	67.00	11	1/20	3.35						
		872	58.00	11	1/20	2.90						
11	李○穎	871	67.00	12	1/20	3.35						
		872	58.00	12	1/20	2.90						
12	李○芬	840	115.00	21	9/100	10.35	20	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
		841	16.00	20	9/100	1.44	20	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
		842	12.00	20	9/100	1.08	21	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
		843	168.00	20	9/100	15.12	21	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	李○芬，債務額比例全部	李○芬	
13	阮○雲	838	157.00	1	1/5	31.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
14	周○雲	838	157.00	5	1/5	31.40						
15	林○琴	840	115.00	6	11/100	12.65						
		841	16.00	6	11/100	1.76						
		842	12.00	6	11/100	1.32						
		843	168.00	6	11/100	18.48						
16	林○章	837	120.00	3	1/1	120.00	2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
		838	157.00	3	1/5	31.40	12	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
17	林○卿	840	115.00	3	9/100	10.35						
		841	16.00	5	9/100	1.44						
		842	12.00	5	9/100	1.08						
		843	168.00	5	9/100	15.12						
18	邱○彬	862	76.00	4	614/1000	46.66						
19	邱○新	862	76.00	5	386/1000	29.34						
20	邱○聰	865	118.00	8	1/5	23.60						
21	洪○芳	840	115.00	13	9/100	10.35						

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
		841	16.00	13	9/100	1.44						
		842	12.00	13	9/100	1.08						
		843	168.00	13	9/100	15.12						
22	茅○真	875	65.00	6	1/5	13.00	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
		876	61.00	6	1/5	12.20	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
23	茅○榮	839	85.00	6	1/3	28.33						
24	茅○堅	839	85.00	5	1/3	28.33						
25	茅○慧	839	85.00	4	1/3	28.33						
26	孫○華	840	115.00	15	11/100	12.65	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							17	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		841	16.00	15	11/100	1.76	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							17	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		842	12.00	15	11/100	1.32	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							18	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		843	168.00	15	11/100	18.48	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							18	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
27	徐○堂	868	172.00	1	1/5	34.40						
		868-1	2.00	1	1/5	0.40						
28	翁○志	840	115.00	23	11/100	12.65						
		841	16.00	22	11/100	1.76						
		842	12.00	22	11/100	1.32						
		843	168.00	22	11/100	18.48						
29	張○雄	865	118.00	18	1/5	23.60						
30	梁○泰	869	22.00	3	1/5	4.40						
		870	125.00	3	1/5	25.00						
31	許○廣	871	67.00	5	1/5	13.40						
		872	58.00	5	1/5	11.60						
32	陳○霞	875	65.00	7	1/5	13.00						
		876	61.00	7	1/5	12.20						
33	陳○玲	869	22.00	14	1/25	0.88	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
		870	125.00	14	1/25	5.00	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
34	陳○明	871	67.00	8	1/20	3.35						
		872	58.00	8	1/20	2.90						
35	陳○寧	871	67.00	9	1/20	3.35						
		872	58.00	9	1/20	2.90						

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
36	陳○明	873	131.00	10	公同共有 1/4	公同共有 32.75						(一般註記事項)主登記次序 8~10 公同共有 (一般註記事項)112 年 5 月 16 日 112 北中地登字第 75540 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。
37	陳○源	840	115.00	19	11/100	12.65	18	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
							19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
		841	16.00	18	11/100	1.76	18	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
							19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
		842	12.00	18	11/100	1.32	19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
							20	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
		843	168.00	18	11/100	18.48	19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
							20	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
38	陳○暉	865	118.00	15	1/5	23.60						
39	陳○良	871	67.00	7	1/5	13.40	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
		872	58.00	7	1/5	11.60	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
40	陳○宏	869	22.00	15	4/25	3.52	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
		870	125.00	15	4/25	20.00	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
41	陳○超	866	128.00	5	1/5	25.60	11	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
		867	5.00	5	1/5	1.00	10	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
42	陳○○桂	869	22.00	5	1/5	4.40	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
		870	125.00	5	1/5	25.00	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
43	陳○鳳	873	131.00	5	1/4	32.75						
44	陳○劭	871	67.00	10	2/20	6.70						
		872	58.00	10	2/20	5.80						
		873	131.00	9	公同共有 1/4	公同共有 32.75						(一般註記事項)主登記次序 8~10 公同共有
45	陳○堂	860	71.00	4	1/1	71.00						
46	單○琪	871	67.00	13	1/5	13.40	6	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
												5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記
		872	58.00	13	1/5	11.60	6	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記
47	彭○壎	875	65.00	15	1/5	13.00						
		876	61.00	15	1/5	12.20						
48	彭○裕	875	65.00	14	1/5	13.00						
		876	61.00	14	1/5	12.20						
49	曾○郎	861	63.00	1	1/1	63.00						
50	開晟建設股份有限公司	859	59.00	9	1/4	14.75						
		863	48.00	3	1/1	48.00						
51	黃○○玉	838	157.00	4	1/5	31.40						
52	新北市/新北市政府養護工程處	854	48.00	2	1/1	48.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
53	楊○絨	859	59.00	7	1/4	14.75	3	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	
		866	128.00	7	1/5	25.60	9	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	
		867	5.00	7	1/5	1.00	8	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	
54	萬○陽	874	130.00	2	1/2	65.00						
55	萬○來	874	130.00	1	1/2	65.00						
56	葉○姍	866	128.00	6	1/5	25.60	10	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
		867	5.00	6	1/5	1.00	9	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
57	路○○妹	866	128.00	4	1/5	25.60						
		867	5.00	4	1/5	1.00						
58	廖○玲	859	59.00	6	1/4	14.75						
		864	8.00	6	1/4	2.00						
		875	65.00	12	1/20	3.25						
		876	61.00	12	1/20	3.05						
59	劉○鈴	873	131.00	8	公同共有 1/4	公同共有 32.75						(一般註記事項)主登記次序 8~10 公同共有

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
60	劉○芳	868	172.00	6	1/5	34.40						
		868-1	2.00	6	1/5	0.40						
61	劉○琳	868	172.00	2	1/5	34.40						
		868-1	2.00	2	1/5	0.40						
		869	22.00	8	1/5	4.40	15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○琳，債務額比例債務全部	劉○琳	
		870	125.00	8	1/5	25.00	15	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○琳，債務額比例債務全部	劉○琳	
62	蔡○哲	840	115.00	22	9/100	10.35						
		841	16.00	21	9/100	1.44						
		842	12.00	21	9/100	1.08						
		843	168.00	21	9/100	15.12						
63	謝○峯	838	157.00	6	1/5	31.40	13	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	謝○峯，債務額比例全部	謝○峯	
64	蘇○行	865	118.00	4	1/5	23.60						
		866	128.00	3	1/5	25.60						
		867	5.00	3	1/5	1.00						
合計	共 64 位	--	2,130.00	--	--	2,130.00	--					

註：依 112 年 11 月 9 日土地登記簿謄本整理。

表 5-2　更新前土地所有權人名冊(送件版)

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	尹○成	840	115.00	10	11/100	12.65						
		841	16.00	10	11/100	1.76						
		842	12.00	10	11/100	1.32						
		843	168.00	10	11/100	18.48						
2	王○裕	868	172.00	8	1/5	34.40						
		868-1	2.00	8	1/5	0.40						
3	朱○育	859	59.00	8	1/8	7.38						
		864	8.00	7	3/4	6.00						
		875	65.00	13	3/20	9.75						
		876	61.00	13	3/20	9.15						
4	朱○志	869	22.00	17	1/5	4.40	13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
							14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
		870	125.00	17	1/5	25.00	13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
							14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
5	朱○芳	859	59.00	5	1/4	14.75						
6	朱○民	859	59.00	4	1/8	7.38						
7	何○松	865	118.00	14	1/5	23.60						
8	何○蓮	873	131.00	6	1/4	32.75						
9	吳○卿	840	115.00	16	9/100	10.35						
		841	16.00	16	9/100	1.44						
		842	12.00	16	9/100	1.08						
		843	168.00	16	9/100	15.12						
10	吳○蘭	868	172.00	10	1/5	34.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
		868-1	2.00	10	1/5	0.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
11	李○蓉	871	67.00	11	1/20	3.35						
		872	58.00	11	1/20	2.90						
12	李○穎	871	67.00	12	1/20	3.35						
		872	58.00	12	1/20	2.90						
13	李○芬	840	115.00	21	18/300	6.90	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		841	16.00	20	18/300	0.96	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		842	12.00	20	18/300	0.72	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		843	168.00	20	18/300	10.08	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
14	阮○雲	838	157.00	1	1/5	31.40	8	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
15	周○雲	838	157.00	5	1/5	31.40	9	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○翔，債務額比例全部	周○雲	

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
16	林○宇	840	115.00	20	9/300	3.45	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		841	16.00	19	9/300	0.48	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		842	12.00	19	9/300	0.36	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
		843	168.00	19	9/300	5.04	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
17	林○琴	840	115.00	6	11/100	12.65						
		841	16.00	6	11/100	1.76						
		842	12.00	6	11/100	1.32						
		843	168.00	6	11/100	18.48						
18	林○章	837	120.00	3	1/1	120.00	1	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
		838	157.00	3	1/5	31.40	12	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
19	林○卿	840	115.00	3	9/100	10.35						
		841	16.00	5	9/100	1.44						
		842	12.00	5	9/100	1.08						
		843	168.00	5	9/100	15.12						
20	邱○彬	862	76.00	4	1/1	76.00						
21	邱○聰	865	118.00	8	1/5	23.60						
22	洪○芳	840	115.00	13	9/100	10.35						
		841	16.00	13	9/100	1.44						
		842	12.00	13	9/100	1.08						
		843	168.00	13	9/100	15.12						
23	茅○真	875	65.00	6	1/5	13.00	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
		876	61.00	6	1/5	12.20	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
24	茅○培	839	85.00	3	1/3	28.33						
25	茅○堅	839	85.00	5	1/3	28.33						
26	茅○慧	839	85.00	4	1/3	28.33						
27	孫○華	840	115.00	15	11/100	12.65	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							17	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		841	16.00	15	11/100	1.76	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							17	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		842	12.00	15	11/100	1.32	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							18	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
		843	168.00	15	11/100	18.48	14	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼,債務額比例債務全部	孫○華	
							18	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
28	徐○堂	868	172.00	1	1/5	34.40						
		868-1	2.00	1	1/5	0.40						

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部						備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
29	翁○○連	840	115.00	5	11/100	12.65							
		841	16.00	2	11/100	1.76							
		842	12.00	2	11/100	1.32							
		843	168.00	2	11/100	18.48							
30	張○貴	865	118.00	17	1/5	23.60							
31	梁○泰	869	22.00	3	1/5	4.40							
		870	125.00	3	1/5	25.00							
32	許○廣	871	67.00	5	1/5	13.40							
		872	58.00	5	1/5	11.60							
33	陳○霞	875	65.00	7	1/5	13.00							
		876	61.00	7	1/5	12.20							
34	陳○玲	869	22.00	14	1/25	0.88	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁		
		870	125.00	14	1/25	5.00	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁		
35	陳○明	871	67.00	8	1/20	3.35							
		872	58.00	8	1/20	2.90							
36	陳○寧	871	67.00	9	1/20	3.35							
		872	58.00	9	1/20	2.90							
37	陳○源	840	115.00	19	11/100	12.65	18	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
							19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
		841	16.00	18	11/100	1.76	18	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
							19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
		842	12.00	18	11/100	1.32	19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
							20	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
		843	168.00	18	11/100	18.48	19	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
							20	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
38	陳○暉	865	118.00	15	1/5	23.60	15	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○暉，債務額比例全部	陳○暉		
39	陳○昌	873	131.00	4	1/4	32.75							
40	陳○良	871	67.00	7	1/5	13.40	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜		
		872	58.00	7	1/5	11.60	2	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜		
41	陳○宏	869	22.00	15	4/25	3.52	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁		
		870	125.00	15	4/25	20.00	7	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁		
42	陳○昌	871	67.00	1	2/20	6.70							
		872	58.00	1	2/20	5.80							
		873	131.00	2	1/4	32.75							
43	陳○超	866	128.00	5	1/5	25.60	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超		

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部					備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							6	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
		867	5.00	5	1/5	1.00	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超	
							5	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
44	陳○○桂	869	22.00	5	1/5	4.40	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
		870	125.00	5	1/5	25.00	2	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
45	陳○鳳	873	131.00	5	1/4	32.75						
46	陳○劭	871	67.00	10	2/20	6.70						
		872	58.00	10	2/20	5.80						
47	陳○堂	860	71.00	4	1/1	71.00						
48	單○琪	871	67.00	13	1/5	13.40	6	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記
		872	58.00	13	1/5	11.60	6	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記
49	彭○壎	875	65.00	15	1/5	13.00						
		876	61.00	15	1/5	12.20						
50	彭○裕	875	65.00	14	1/5	13.00						
		876	61.00	14	1/5	12.20						
51	曾○郎	861	63.00	1	1/1	63.00						
52	開晟建設股份有限公司	863	48.00	3	1/1	48.00	3	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司，債務額比例全部	開晟建設股份有限公司	
53	黃○○玉	838	157.00	4	1/5	31.40						
54	新北市/新北市政府養護工程處	854	48.00	2	1/1	48.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

編號	所有權人/管理者	標示部		所有權部			他項權利部						備註
		地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
55	楊○絨	859	59.00	7	1/4	14.75	2	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例債務全部	楊○絨		
		866	128.00	7	1/5	25.60	8	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例債務全部	楊○絨		
		867	5.00	7	1/5	1.00	7	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例債務全部	楊○絨		
56	萬○陽	874	130.00	2	1/2	65.00							
57	萬○來	874	130.00	1	1/2	65.00							
58	葉○姍	866	128.00	6	1/5	25.60	5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍		
		867	5.00	6	1/5	1.00	4	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍		
59	路○○妹	866	128.00	4	1/5	25.60							
		867	5.00	4	1/5	1.00							
60	廖○玲	859	59.00	6	1/4	14.75							
		864	8.00	6	1/4	2.00							
		875	65.00	12	1/20	3.25							
		876	61.00	12	1/20	3.05							
61	劉○芳	868	172.00	6	1/5	34.40							
		868-1	2.00	6	1/5	0.40							
62	劉○琳	868	172.00	2	1/5	34.40							
		868-1	2.00	2	1/5	0.40							
		869	22.00	8	1/5	4.40							
		870	125.00	8	1/5	25.00							
63	蔡○生	840	115.00	7	9/100	10.35							
		841	16.00	7	9/100	1.44							
		842	12.00	7	9/100	1.08							
		843	168.00	7	9/100	15.12							
64	謝○藏	838	157.00	2	1/5	31.40							
65	蘇○行	865	118.00	4	1/5	23.60							
		866	128.00	3	1/5	25.60							
		867	5.00	3	1/5	1.00							
合計	共 65 位	--	2,130.00	--	--	2,130.00	--						

註：依 110 年 8 月 20 日土地登記簿謄本整理。

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

本權利變換範圍包括永和區文化段 301、302、303、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、929、930、931、933、934、935 建號，共 56 筆建號，合法建築物所有權人共 62 人，均屬私有產權，面積共 5,322.46 ㎡。

表 5-3　更新前合法建築物所有權人名冊(聽證會版)

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	尹○成	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	842、843	117.42	1	1/1	117.42						
2	王○裕	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	95.60	2	1/1	95.60						
3	合作金庫商業銀行股份有限公司	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	7	1/4	26.63						委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	7	1/4	21.68						
		925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	7	1/4	17.04						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	7	1/4	17.04						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	7	1/4	26.62						
4	朱○育	302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	68.14	7	3/4	51.11						
5	朱○志	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	87.60	5	1/1	87.60	5	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
									6	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
6	何○松	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	95.35	5	1/1	95.35						
7	何○蓮	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	6	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	6	1/4	21.68						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	6	1/4	26.62						
8	吳○卿	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	840、841	99.46	2	1/1	99.46						
9	吳○蘭	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	95.60	3	1/1	95.60	5	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
10	李○蓉	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	5	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	5	1/8	8.52						
11	李○穎	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	6	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	6	1/8	8.52						
12	李○芬	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	840、841	99.46	3	1/1	99.46	4	最高限額	合作金庫商業銀	李○芬，債務額比例全部	李○芬	

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
										抵押權	行股份有限公司			
13	阮○雲	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	838	95.41	1	1/1	95.41	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
14	周○雲	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	838	95.41	1	1/1	95.41						
15	林○琴	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	842、843	106.55	1	1/1	106.55						
16	林○章	346	忠孝街 1 之 3 號	838	95.41	1	1/1	95.41	3	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
17	林○卿	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	840、841	91.07	1	1/1	91.07						
18	邱○彬	903	永和路二段 269 號	862	82.32	2	614/1000	50.54						
19	邱○新	903	永和路二段 269 號	862	82.32	3	386/1000	31.78						
20	邱○聰	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	80.70	4	1/1	80.70						
21	洪○芳	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	840、841	99.46	2	1/1	99.46						
22	茅○真	303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	68.14	1	1/1	68.14	4	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	茅○真，債務額比例全部	茅○真	
23	茅○榮	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	5	1/3	17.47						
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	6	1/3	17.47						
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	6	1/3	17.47						
		354	忠孝街 1 之 4 號四樓	839	52.40	4	1/3	17.47						
24	茅○堅	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	4	1/3	17.47						
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	5	1/3	17.47						
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	5	1/3	17.47						
		354	忠孝街 1 之 4 號四樓	839	52.40	3	1/3	17.47						
25	茅○慧	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	3	1/3	17.47						
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	4	1/3	17.47						
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	4	1/3	17.47						
		354	忠孝街 1 之 4 號四樓	839	52.40	2	1/3	17.47						
26	孫○華	360	忠孝街 1 之 1 號	842、843	117.42	4	1/1	117.42	4	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	
									5	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	
27	徐○堂	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	80.70	2	1/1	80.70						
28	翁○志	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	842、843	117.42	2	1/1	117.42						
29	張○雄	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	80.70	4	1/1	80.70						
30	梁○泰	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	80.70	1	1/1	80.70						
31	許○廣	930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	68.14	2	1/1	68.14						

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
32	陳○霞	301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	77.96	1	1/1	77.96						
33	陳○玲	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	95.60	5	1/5	19.12	3	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
34	陳○明	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	2	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	2	1/8	8.52						
35	陳○寧	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	3	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	3	1/8	8.52						
36	陳○明	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	10	公同共有 1/4	公同共有 26.63						(一般註記事項)主登記次序 8~10 公同共有 (一般註記事項)112 年 5 月 16 日 112 北中地登字第 75540 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	10	公同共有 1/4	公同共有 21.68						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	10	公同共有 1/4	公同共有 26.62						
37	陳○源	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	842、843	117.42	4	1/1	117.42	4	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
									5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源	
38	陳○暉	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	95.35	4	1/1	95.35						
39	陳○良	929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	68.14	3	1/1	68.14	1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
40	陳○宏	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	95.60	6	4/5	76.48	3	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
41	陳○超	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	80.70	1	1/1	80.70	5	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
42	陳○○桂	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	80.70	1	1/1	80.70	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
43	陳○鳳	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	5	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	5	1/4	21.68						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	5	1/4	26.62						
44	陳○劭	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	4	1/4	17.04						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	4	1/4	17.04						
		365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	9	公同共有	公同共有						(一般註記事項)主

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
							1/4	26.63						登記次序 8~10 公同共有
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	9	公同共有 1/4	公同共有 21.68						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	9	公同共有 1/4	公同共有 26.62						
45	單○琪	931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	79.71	2	1/1	79.71	5	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：全部，108 年 9 月 3 日登記
46	彭○壎	934	文化路 16 巷 12 號	875、876	68.14	3	1/1	68.14						
47	彭○裕	935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	77.96	2	1/1	77.96						
48	曾○郎	902	永和路二段 271 號	861	183.08	1	1/1	183.08						
49	開晟建設股份有限公司	904	永和路二段 267 號	863	157.24	3	1/1	157.24						
50	黃○○玉	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	838	95.41	1	1/1	95.41						
51	楊○絨	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	80.70	2	1/1	80.70	3	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	
52	萬○陽	367	永和路二段 263 號	874	396.48	2	1/2	198.24						
53	萬○來	367	永和路二段 263 號	874	396.48	1	1/2	198.24						
54	葉○姍	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	95.60	2	1/1	95.60	2	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	
55	路○○妹	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	80.70	1	1/1	80.70						
56	廖○玲	302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	68.14	6	1/4	17.04						
57	劉○鈴	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	8	公同共有 1/4	公同共有 26.63						(一般註記事項)主登記次序 8~10 公同共有
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	8	公同共有 1/4	公同共有 21.68						
		933	永和路二段 265 號	873	106.49	8	公同共有 1/4	公同共有 26.62						

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
58	劉○芳	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	80.70	2	1/1	80.70						
59	劉○琳	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	80.70	1	1/1	80.70						
		921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	80.70	2	1/1	80.70	4	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○琳，債務額比例債務全部	劉○琳	
60	蔡○哲	355	忠孝街 1 之 2 號	840、841	99.46	2	1/1	99.46						
61	謝○峯	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	838	95.41	2	1/1	95.41	2	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	謝○峯，債務額比例全部	謝○峯	
62	蘇○行	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	95.25	1	1/1	95.25						
		914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	95.60	1	1/1	95.60						
合計	共 62 位	--			5,322.46	--		5,322.46	--					

註：依 112 年 11 月 9 日建物登記簿謄本整理。

表 5-4　更新前合法建築物所有權人名冊(送件版)

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	尹○成	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	842、843	117.42	1	1/1	117.42						
2	王○裕	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	95.60	2	1/1	95.60						
3	朱○育	302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	68.14	7	3/4	51.11						
4	朱○志	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	87.60	5	1/1	87.60	5	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
									6	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	朱○志，債務額比例全部	朱○志	
5	何○松	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	95.35	5	1/1	95.35						
6	何○蓮	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	6	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	6	1/4	21.68						
		933	永和路二段 265 號一樓	873	106.49	6	1/4	26.62						
7	吳○卿	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	840、841	99.46	2	1/1	99.46						
8	吳○蘭	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	95.60	3	1/1	95.60	5	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	
9	李○蓉	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	5	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	5	1/8	8.52						
10	李○穎	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	6	1/8	8.52						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	6	1/8	8.52						
11	李○芬	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	840、841	99.46	3	2/3	66.31	3	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
12	阮○雲	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	838	95.41	1	1/1	95.41	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	
13	周○雲	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	838	95.41	1	1/1	95.41	2	最高限額抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	林○翔，債務額比例全部	周○雲	
14	林○宇	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	840、841	99.46	2	1/3	33.15	3	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○宇，債務額比例全部	林○宇、張○華	
15	林○琴	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	842、843	106.55	1	1/1	106.55						
16	林○章	346	忠孝街 1 之 3 號	838	95.41	1	1/1	95.41	3	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	林○章，債務額比例全部	林○章	
17	林○卿	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	840、841	91.07	1	1/1	91.07						
18	邱○彬	903	永和路二段 269 號	862	82.32	2	1/1	82.32						
19	邱○聰	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	80.70	4	1/1	80.70						
20	洪○芳	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	840、841	99.46	2	1/1	99.46						
21	茅○真	303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	68.14	1	1/1	68.14	4	最高限額	上海商業儲蓄銀	茅○真，債務額比例全部	茅○真	

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部						備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
										抵押權	行股份有限公司				
22	茅○培	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	2	1/3	17.47							
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	3	1/3	17.47							
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	3	1/3	17.47							
		354	忠孝街 1 之 4 號四樓	839	52.40	1	1/1	52.40							
23	茅○堅	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	4	1/3	17.47							
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	5	1/3	17.47							
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	5	1/3	17.47							
24	茅○慧	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	839	52.40	3	1/3	17.47							
		352	忠孝街 1 之 4 號	839	52.40	4	1/3	17.47							
		353	忠孝街 1 之 4 號二樓	839	52.40	4	1/3	17.47							
25	孫○華	360	忠孝街 1 之 1 號	842、843	117.42	4	1/1	117.42	4	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華		
									5	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華		
26	徐○君	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	80.70	3	1/3	26.90							
27	徐○堂	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	80.70	2	1/3	26.90							
28	徐○鳳	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	80.70	4	1/3	26.90							
29	翁○○連	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	842、843	117.42	1	1/1	117.42							
30	張○貴	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	80.70	3	1/1	80.70							
31	梁○泰	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	80.70	1	1/1	80.70							
32	許○廣	930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	68.14	2	1/1	68.14							
33	陳○霞	301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	77.96	1	1/1	77.96							
34	陳○玲	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	95.60	5	1/5	19.12	3	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁		
35	陳○明	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	2	1/8	8.52							
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	2	1/8	8.52							
36	陳○寧	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	3	1/8	8.52							
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	3	1/8	8.52							
37	陳○源	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	842、843	117.42	4	1/1	117.42	4	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
									5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○源，債務額比例全部	陳○源		
38	陳○暉	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	95.35	4	1/1	95.35	5	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○暉，債務額比例全部	陳○暉		

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部					備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
39	陳○昌	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	4	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	4	1/4	21.68						
		933	永和路二段 265 號一樓	873	106.49	4	1/4	26.62						
40	陳○良	929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	68.14	3	1/1	68.14	1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○良	陳○璜	
41	陳○宏	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	95.60	6	4/5	76.48	3	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	陳○仁	陳○仁	
42	陳○昌	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	2	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	2	1/4	21.68						
		925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	1	1/4	17.04						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	1	1/4	17.04						
		933	永和路二段 265 號一樓	873	106.49	2	1/4	26.62						
43	陳○超	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	80.70	1	1/1	80.70	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超	陳○超	
									4	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳○超，債務額比例全部	陳○超	
44	陳○○桂	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	80.70	1	1/1	80.70	1	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	陳○○桂	陳○○桂	
45	陳○鳳	365	永和路二段 265 號二樓	873	106.50	5	1/4	26.63						
		366	永和路二段 265 號三樓	873	86.70	5	1/4	21.68						
		933	永和路二段 265 號一樓	873	106.49	5	1/4	26.62						
46	陳○劭	925	文化路 16 巷 14 號	871、872	68.14	4	1/4	17.04						
		926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	68.14	4	1/4	17.04						
47	單○琪	931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	79.71	2	1/1	79.71	5	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	單○琪，債務額比例全部	單○琪	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：全部，108 年 9 月 3 日登記
48	彭○壎	934	文化路 16 巷 12 號	875、876	68.14	3	1/1	68.14						
49	彭○裕	935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	77.96	2	1/1	77.96						

編號	所有權人/管理者	標示部				所有權部			他項權利部						備註
		建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
50	曾○郎	902	永和路二段 271 號	861	183.08	1	1/1	183.08							
51	開晟建設股份有限公司	904	永和路二段 267 號	863	157.24	3	1/1	157.24	3	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	開晟建設股份有限公司，債務額比例全部	開晟建設股份有限公司		
52	黃○○玉	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	838	95.41	1	1/1	95.41							
53	楊○絨	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	80.70	2	1/1	80.70	2	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	楊○絨，債務額比例債務全部	楊○絨		
54	萬○陽	367	永和路二段 263 號	874	396.48	2	1/2	198.24							
55	萬○來	367	永和路二段 263 號	874	396.48	1	1/2	198.24							
56	葉○姍	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	95.60	2	1/1	95.60	1	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍		
57	路○○妹	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	80.70	1	1/1	80.70							
58	廖○玲	302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	68.14	6	1/4	17.04							
59	劉○芳	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	80.70	2	1/1	80.70							
60	劉○琳	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	80.70	1	1/1	80.70							
		921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	80.70	2	1/1	80.70							
61	蔡○生	355	忠孝街 1 之 2 號	840、841	99.46	1	1/1	99.46							
62	謝○藏	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	838	95.41	1	1/1	95.41							
63	蘇○行	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	95.25	1	1/1	95.25							
		914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	95.60	1	1/1	95.60							
合計	共 63 位	--			5,322.46	--		5,322.46	--						

註：依 110 年 8 月 20 日建物登記簿謄本整理。

(二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本權利變換範圍內除抵押權、最高限額抵押權外，查無地上權、永佃權或耕地三七五租約...等他項權利關係。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建戶。

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

建築面積 919.00 ㎡×50%+1,211.00 ㎡×70%＝1,307.20 ㎡；

基準容積 919.00 ㎡×300%+1,211.00 ㎡×440%＝8,085.40 ㎡。

(二)申請容積獎勵項目及額度

本案法令適用日為 104 年 12 月 23 日，故依據 100 年 8 月 18 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定辦理，本案事業計畫核定之申請容積獎勵項目、額度及比率整理如表 6-1。

表 6-1　申請容積項目及額度一覽表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	0.00	0.00
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	0.00	0.00
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	0.00	0.00
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	0.00	0.00
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	--	--
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	0.00	0.00
	(二)A_2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(三)A_3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	(四)A_4：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	0.00	0.00
	(五)A_5：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	0.00	0.00
	(六)A_6：開挖率	0.00	0.00
	(七)A_7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	0.00	0.00
	合計(A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7≦法定容積 20%)	**0.00**	**0.00**
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	935.25	11.57
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	0.00	0.00
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	0.00	0.00
七	綠建築，申請銀級	485.12	6.00
八	更新地區時程獎勵	646.83	8.00
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(一)A_1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	0.00	0.00
	(二)A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達 3,000 ㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 ㎡以上者	0.00	0.00
	(三)A_3：於未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上者	0.00	0.00
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	0.00	0.00
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00
十二	(一)創意建築	0.00	0.00
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	0.00	0.00
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	599.62	7.42
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	0.00	0.00
	更新容積獎勵合計	**2,666.82**	**32.98**
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	0.00	0.00
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%	2,666.82	32.98
	其他申請獎勵容積(區外容積移轉)	2,813.74	34.80
	申請容積獎勵總計	**5,480.56**	**67.78**

二、設計圖說

(一)配置計畫與規劃原則

1.基地四周退縮建築

本案採低建蔽率設計，以提高綠覆率及開放空間，臨建築線側皆退縮人行步道，透過整體之景觀植栽規劃，提供舒適的居住環境。

2.人車分道

人行與汽機車分道行駛，減少人車動線交錯混合，造成事故發生，如此亦能提升社區安全及改善整體生活品質。

3.多層次的綠化

景觀與植栽採多層次綠化，配合人行道、燈光等，整體規劃設計，以提供更豐富的視覺經驗。

4.良好採光與視野

本案建築物四面採光，配合立面以最大可視性、最小遮蔽性為原則，並考量深凹窗設計，兼顧住居的舒適、景觀視野的品質及省能建築的性能。

5.建築規劃原則

本案以低建蔽率設計，開放空間集中留設，塑造舒適與都市相容的居住環境。立面外觀以簡約序列呈現現代感，營造高樓建築物沉穩的量體與周邊環境協調。

(二)建築規劃

本計畫建築量體設計為一幢一棟，地下六層、地上二十三層鋼筋混凝土造(RC)建築物。其中地下一層作為防空避難室兼停車空間使用；地下二至六層作為停車空間使用；地上一層作為店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間、自行車停車空間等；二層至四層作為一般事務所；五層作為集合住宅及管委會空間；六層至二十三層作為集合住宅；屋突層作為樓電梯間、梯廳、水箱及機械室等。

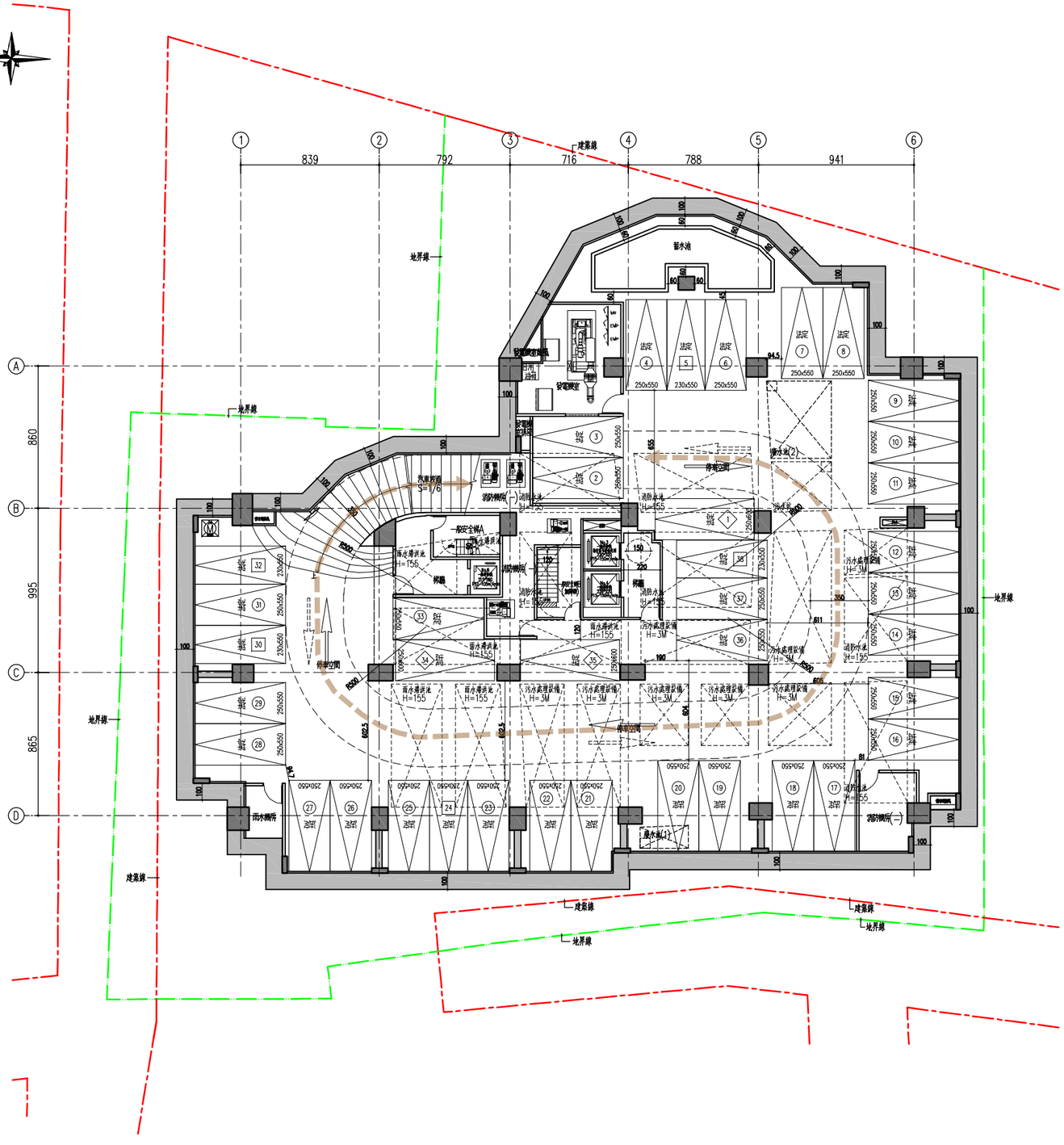
表 6-2　建築面積檢討表

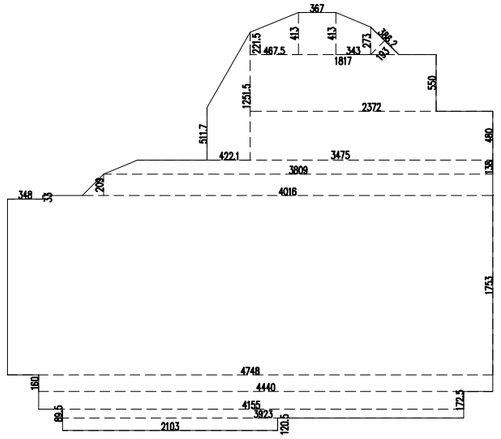
基地概況	基地位置	新北市永和區文化段837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、873、874、875、876地號等27筆土地			
	使用分區	商業區	住宅區		合計
	基地面積	1211.0㎡	919.0㎡		2130.0㎡
法定建蔽率		70%	50%		(1211*70%+919*50%)/2130=61.37%
法定容積率		440%	300%		(1211*440%+919*300%)/2130=379.6%
法定建築面積		847.7㎡	459.50㎡		1307.2㎡
法定容積樓地板面積		5328.4㎡	2757.0㎡		8085.4㎡
都市更新獎勵面積		2666.82㎡(32.98%)			
容積移轉獎勵面積		2130*379.6%+34.8%=2813.74㎡ ＜ 3234.19㎡(40%…OK			
允建總容積樓地板面積		8085.4+2666.82+2813.74=13565.96㎡/2130=636.9%			

樓層數		樓地板面積			容積樓地板面積		機電空間面積15%	陽台面積	戶數	用途	樓層高度
地下層	地下六層	1462.85			0					停車空間	3.1M
	地下五層	1462.85			0					停車空間	3.1M
	地下四層	1462.85			0					停車空間	3.1M
	地下三層	1462.85			0					停車空間	3.1M
	地下二層	1462.85			0					停車空間	3.1M
	地下一層	1462.85			88.4					防空避難室兼停車空間	4.5M
	小計	8777.1			88.4						
地上層	一層	店鋪	317.99	961.62	392.83	2916.97	154.49		6戶	店鋪、管委會空間、防災中心、梯廳、高層緩衝空間、自行車停車空間	6.0M
		其他	643.63								
	一層夾層	104.87			104.87					店鋪	3.0M
	二層	980.57			807.21		77.75	51.46	9戶	一般事務所	3.5M
	三層	980.22			806.03		77.75	49.3	9戶	一般事務所	3.5M
	四層	980.22			806.03		77.75	49.3	9戶	一般事務所	3.5M
	五層	748.22			224.16	10554.32	464.98	52.01	2戶	管委會空間、集合住宅	3.5M
	六層	744.69			618.98		66.25	52.24	9戶	集合住宅	3.3M
	七層	739.32			613.32		66.25	51.15	8戶	集合住宅	3.3M
	八層	739.32			613.32		66.25	51.15	8戶	集合住宅	3.3M
	九層	739.32			613.32		66.25	51.15	8戶	集合住宅	3.3M
	十層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十一層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十二層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十三層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十四層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十五層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十六層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十七層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十八層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	十九層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	二十層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	二十一層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	二十二層	691.43			570.85		66.25	49.38	8戶	集合住宅	3.3M
	二十三層	551.11			450.17		62.13	43.86	6戶	集合住宅	3.3M
	小計	17258.07			13471.29		2041.1	1093.56	178戶		
屋突層	屋突一層	153.77								樓電梯間、梯廳	3.2M
	屋突二層	153.77								水箱、機械室	2.9M
	屋突三層	153.77								水箱、機械室	2.9M
	小計	461.31			13559.69						
總計		26496.48									

實設建築面積	1027.82/2130=48.25% ＜ (1211*70%+919*50%)=1307.2/2130=61.37%..OK	
實設空地面積	2130-1027.82=1102.18㎡ ＞ 2130*(100-61.37)%=822.82㎡…OK	
機電空間檢討	2041.1㎡ ＞ 13565.96*15%=2034.89㎡ 2041.1-2034.89=6.21㎡(計入容積)	
實設容積樓地板面積	13559.69+6.21=13565.9㎡ ≦ 13565.96㎡…OK	
實設容積率	13565.9/2130=636.9% ≦ 636.9%...OK	
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討：	依土地管制要點檢討：
	店鋪+一般事務所=317.99+104.87+980.57+980.22*2=3363.87㎡	店鋪+一般事務所=317.99+104.87+980.57+980.22*2=3363.87㎡
	(3363.87-300)/150=20.42=21輛	(3363.87-300)/150=20.42=21輛
	住宅=(17258.07-3363.87)/150=92.63=93輛	住宅=(17258.07-3363.87)/150=92.63=93輛
	法定汽車停車數量：21+93=114輛 實設177輛…OK	法定汽車停車數量：21+93=114輛 實設177輛…OK
	合計：177輛(包含4輛無障礙車位)	合計：177輛(包含4輛無障礙車位)
		法定機車停車數量：
	依新北市都市設計審議要點檢討：	1.小於66㎡(共82戶)
	三、交通運輸系統配置事項(一)停車數輛與配置(汽機車停車空間之設置)	(179.36+179.99*3+271.02*13+214.92)/100=42.78=43輛
	汽車停車數量：6樓單戶面積小於66㎡2戶，小於50㎡2戶，2*0.7+2*0.8=3輛，共4戶，法率折減數量1輛	超過66㎡共63戶，1戶1機車位=63輛
	總戶數178戶，折減後，，實設法定汽車177輛 ≧ 177輛…OK	2.3363.52/100=33.64=34輛
	機車停車數量：總戶數178戶，實設法定機車178輛 ≧ 178輛 …OK	合計:43+63+34=140輛，實設178輛…OK
	自行車車停車數量：機車位178/4=44.5輛，實設自行車46輛 ≧ 45+1=46輛(折減汽車位1輛)	自行車位停車數量：178*15%=26.7=27輛，實設46輛…OK
地下室開挖檢討	1462.85/2130=68.68% ＜ (1211*80%+919*60%)/2130=71.37%..OK	

工程造價						
	建築：26496.48x15,650=414,669,912元				合計	420,204,970元
	排水溝：191.53*1880=360,076元	小計		5,535,058		
	挖方：34499.88*150=5,174,982元					





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	30部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		38部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第39條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ < 240㎡，實設2處安全梯...OK！

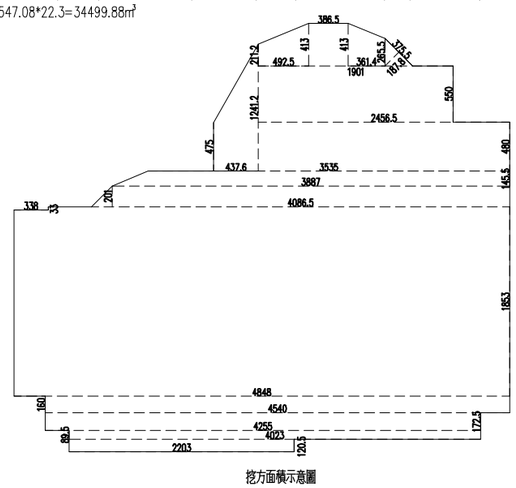
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1462.85㎡ < 3000.0㎡ (免檢討)....OK

■挖方面積檢討：

22.03*1.205+40.23*0.895+42.55*1.725+45.4*1.6+48.48*18.53+(40.865+38.87)*2.01/2+(38.87+35.35)*1.455/2+24.565*4.8+19.01*5.5+(2.112+4.13)*4.925/2+4.13*3.865+(4.13+2.655)*3.614/2+3.755*1.878/2+(12.412+4.75)*4.376/2-3.38*0.33=1547.08㎡

1547.08*22.3=34499.88㎥

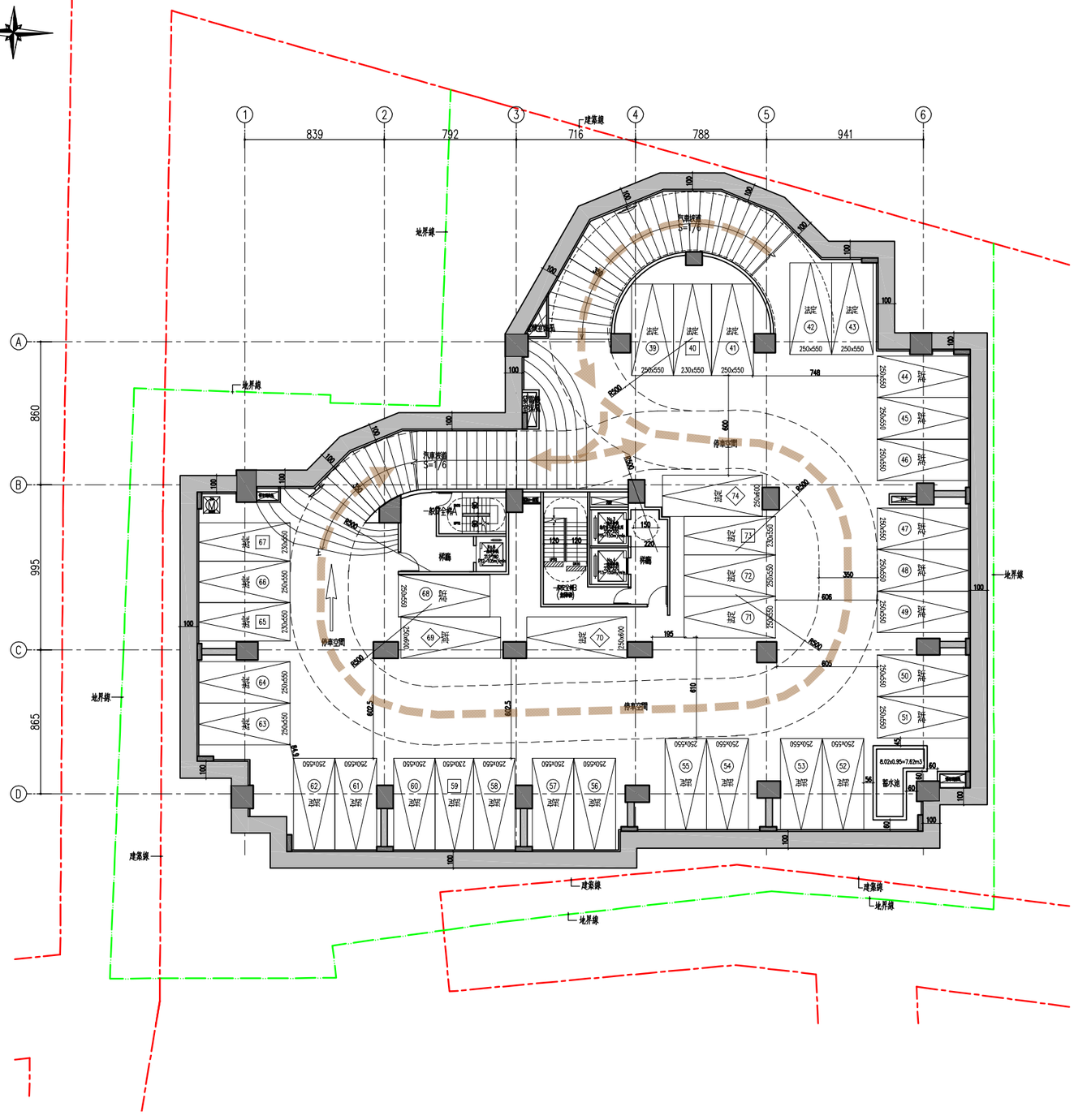


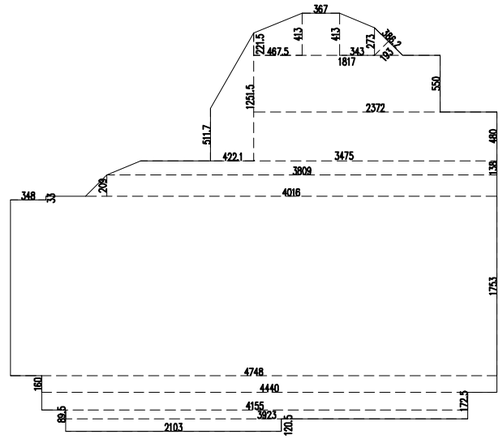
挖方面積示意圖

圖例

汽車動線

圖 6-1　地下六層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2−3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	28部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		36部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

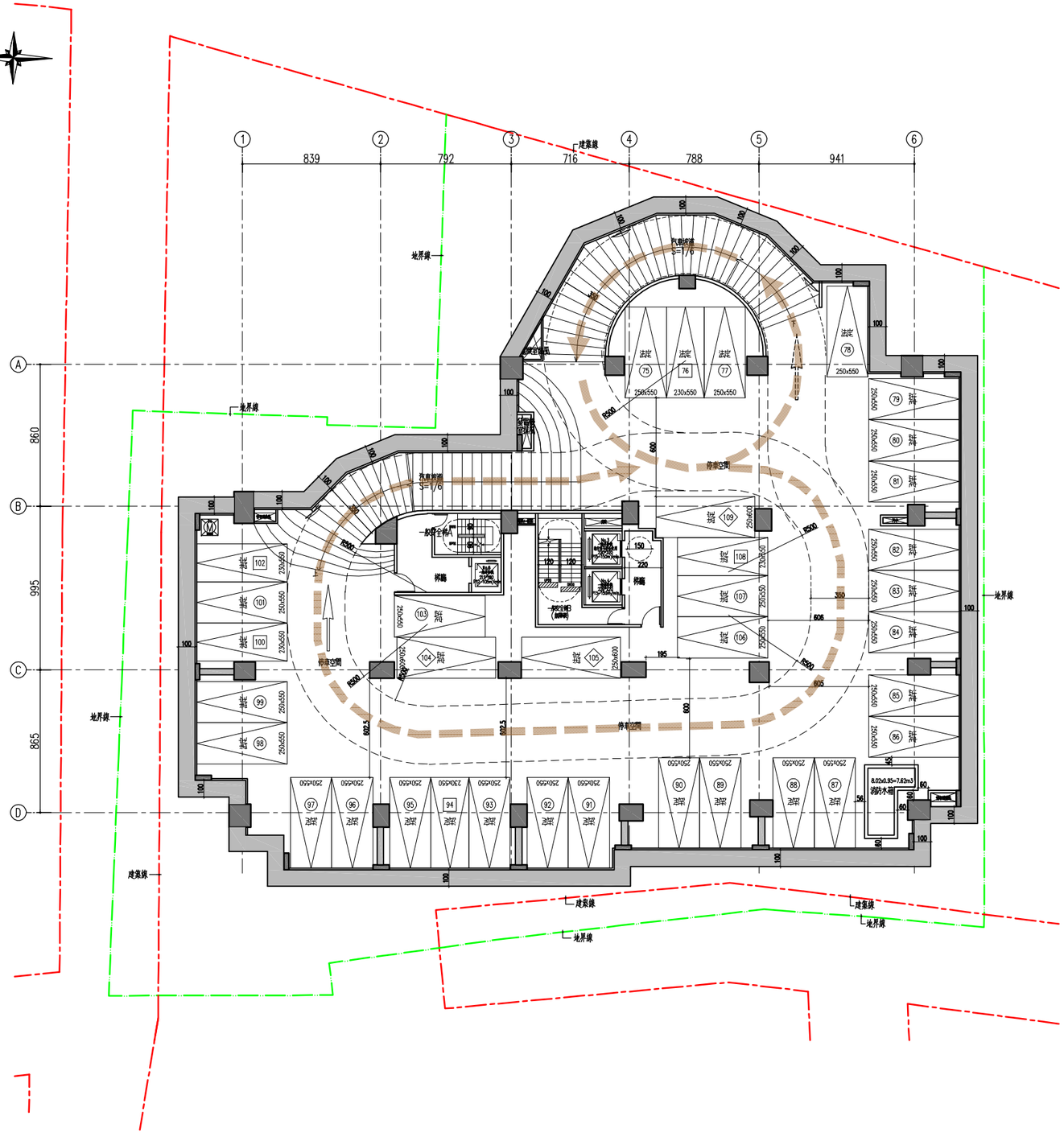
■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

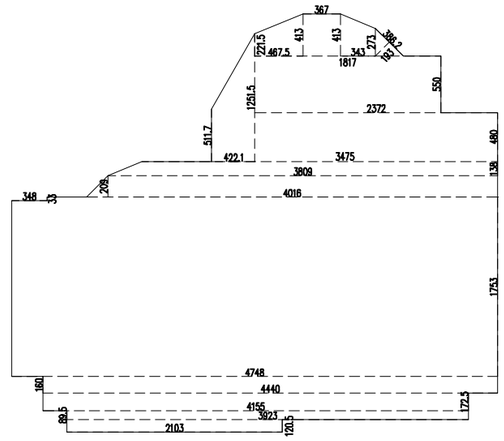
1462.85㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

圖例

汽車動線

圖 6-2　地下五層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	27部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		35部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

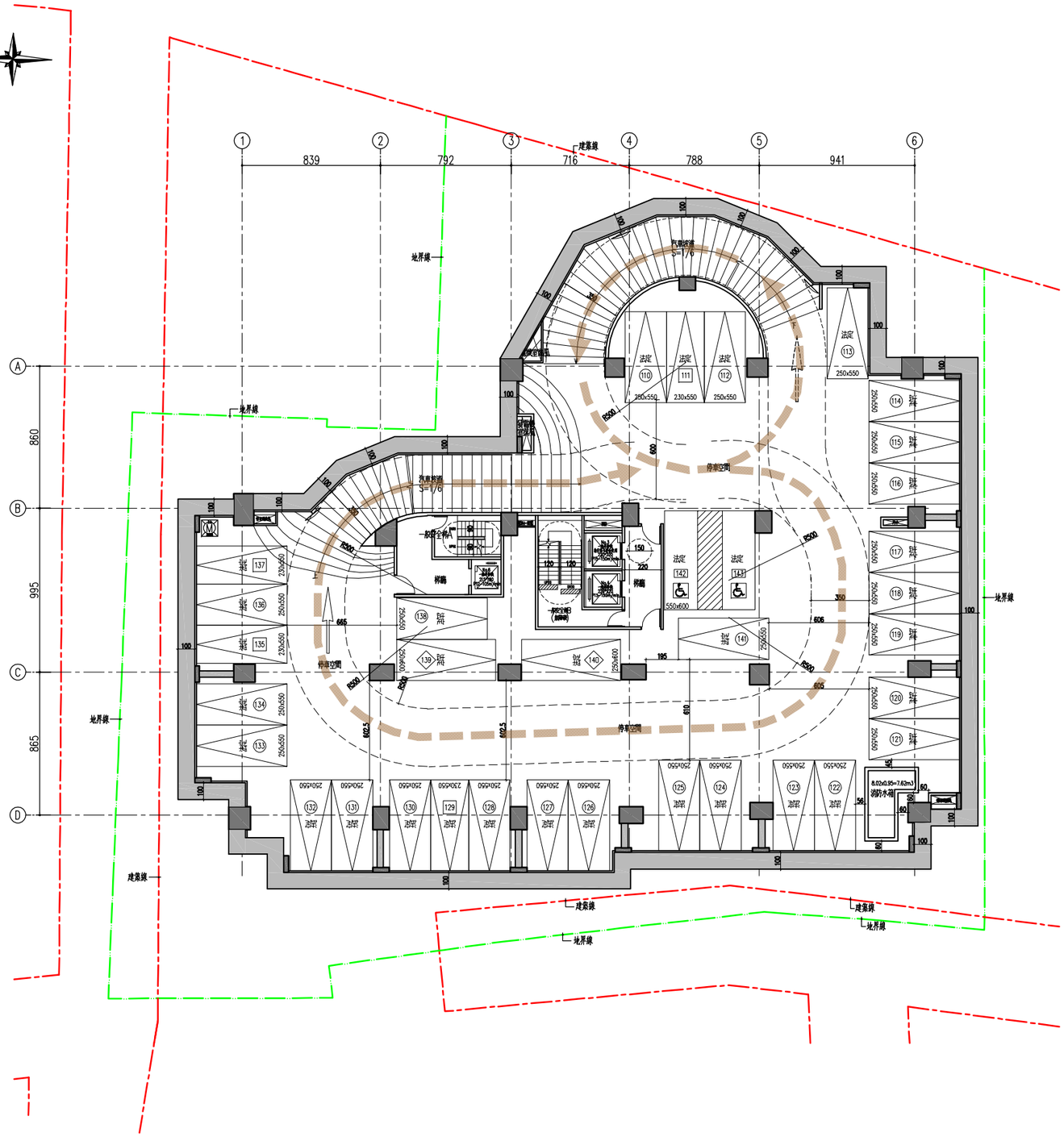
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

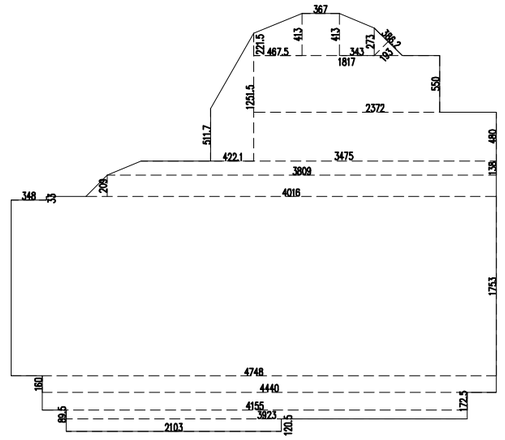
1462.85㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

圖例

汽車動線

圖 6-3　地下四層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2−3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	26部
	法定小車位(230*550)	4部
	法定大車位(250*600)	2部
	法定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

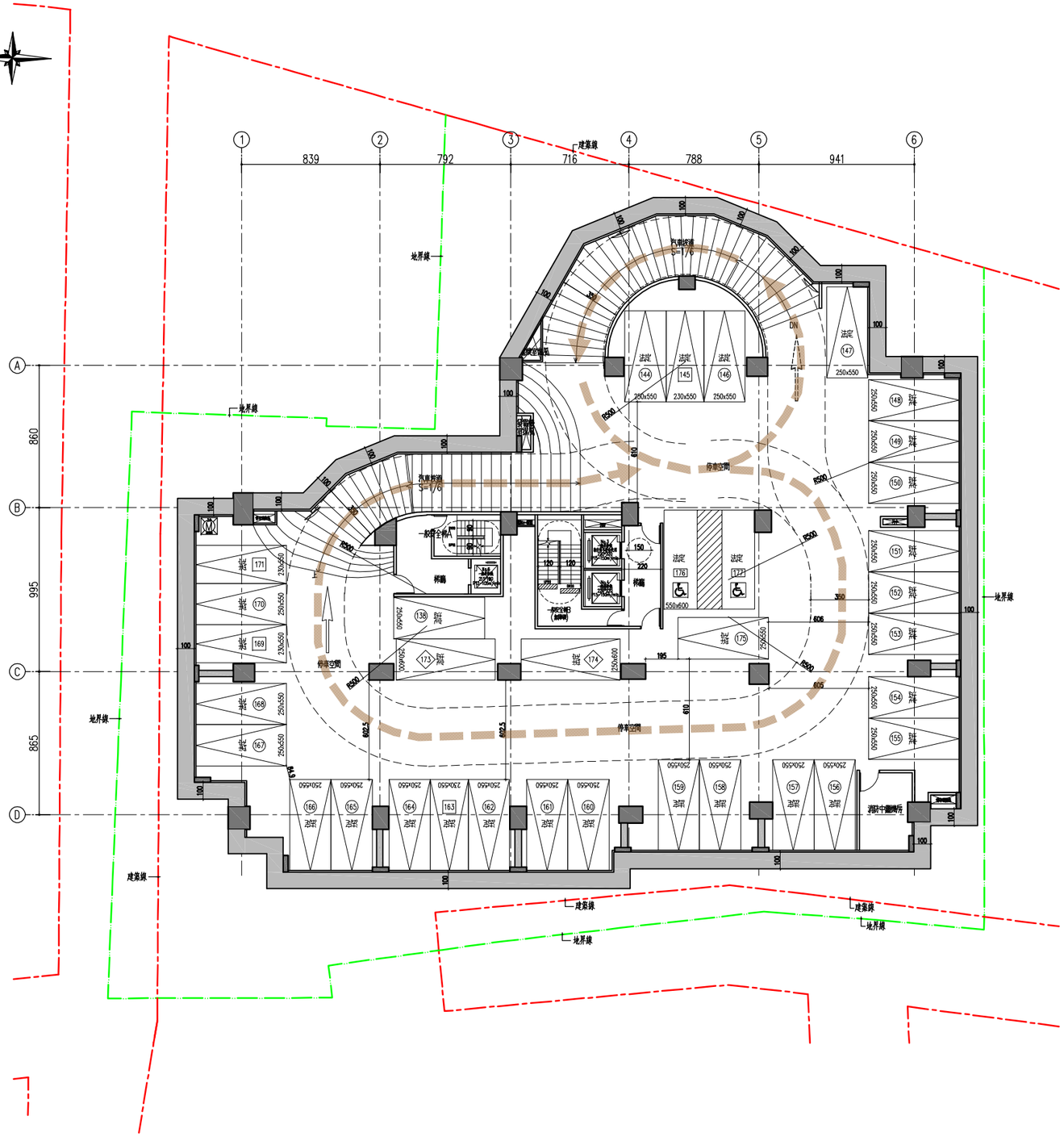
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

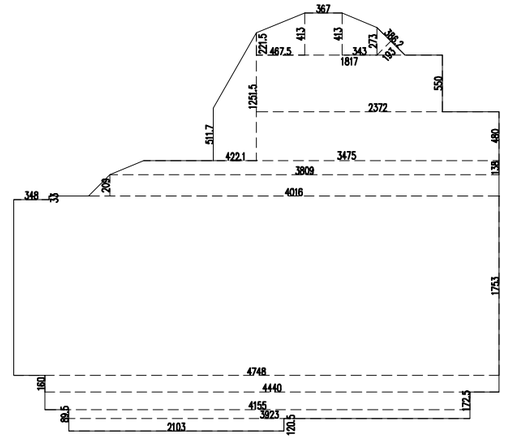
1462.85㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

圖例

汽車動線

圖 6-4　地下三層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2−3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	26部
	法定小車位(230*550)	4部
	法定大車位(250*600)	2部
	法定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

停車位數量檢討：

	B6F	B5F	B4F	B3F	B2F	B1F	合 計
大車位 (250*600)	3	3	3	2	2		13
大車位 (250*550)	30	28	27	26	26		137
小車位 (230*550)	5	5	5	4	4		23
無障礙車位 (350*600)				2	2		4
合 計	38	36	35	34	34		177

13*2.5*6.0+137*2.5*5.5+23*2.3*5.5+6.0*5.5*2=2435.7㎡

小汽車位檢討：

23部 < 177*1/5=35.4=36...OK

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ < 240㎡，實設2處安全梯...OK！

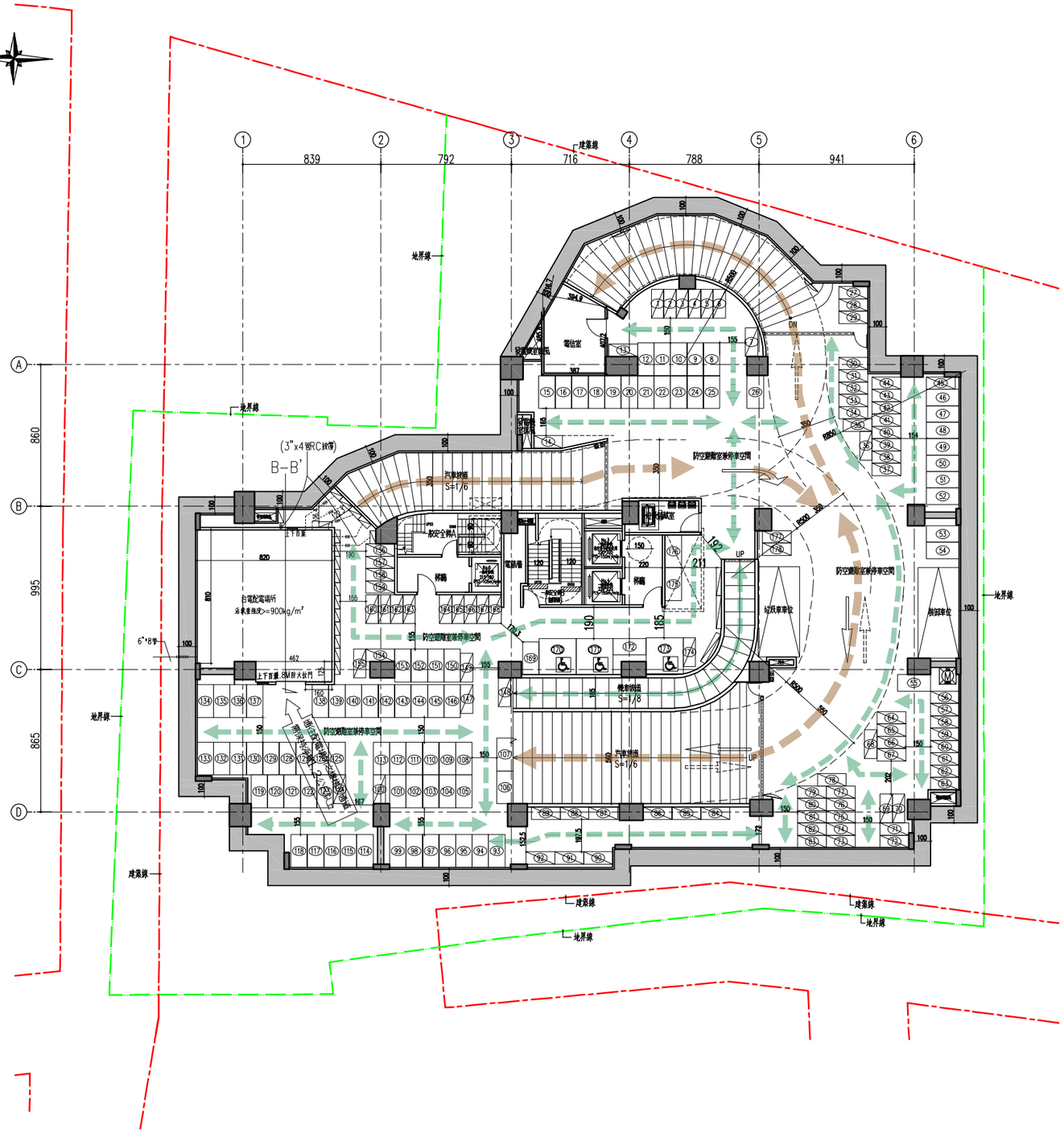
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

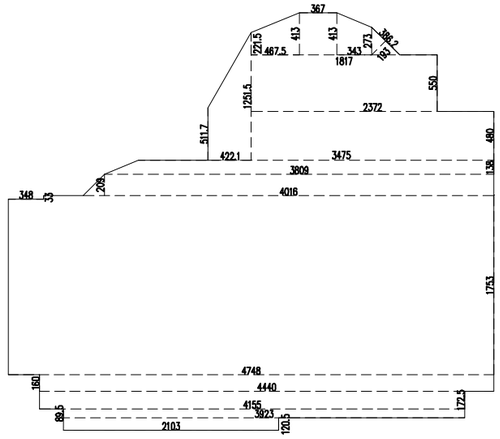
1462.85㎡ < 3000.0㎡ (免檢討)....OK

圖例

汽車動線

圖 6-5　地下二層平面圖 S=1:300





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

■ 固定設施檢討：

台電配電場：8.175*8.875+5.345*0.725=76.43㎡

垃圾暫存區：4.65*2.08=9.67㎡

電信室：(4.858+4.072)*3.87/2+3.949*1.166/2=19.58㎡

合計：76.43+9.67+19.58=105.68㎡ ＜ 1469.52/4=367.38㎡....OK！

■依建築技術規則建築設計施工篇第一百六十七條之六：

無障礙車位檢討：

(177-50)/100+1=1.27+1=3部，實設4部...OK！

無障礙機車位檢討：

(178-50)/100+1=1.27+1=3部，實設3部...OK！

圖例：

	無障礙機車位(225*220)	3部	2.25*2.0*3=13.5㎡	178部
	法定小機車位(75*175)	87部	0.75*1.75*87=114.19㎡	
	法定大機車位(100*200)	88部	1.0*2.0*88=176.0㎡	

合計：13.5+114.19+176.0=301.69㎡

小機車位檢討：

87部 ＜ 178*1/2=89部....OK

■地下各層最大樓地板面積檢討：(依建築技術規則施工篇第230條)

1462.85㎡ ＜ (1+61.37%)*2130/2=1718.59㎡...OK

■容積樓地板面積檢討：

1462.85*6+7.85*20.215+4.375*1.55+3.475*1.625=8948.22㎡

1F車道投影　1F車道上方開台投影

8948.22㎡ ＞ 178*40+178*4+1027.82=8859.82㎡

8948.22-8859.82=88.4㎡...(計入容積)

■防空避難室檢討：

1027.82㎡ ≧ 1027.82㎡...OK

■垃圾儲藏空間檢討：

依每人2kg之垃圾量做為設計依據，

本案總戶數合計178戶，每戶以5人計算，178戶*5=890，每人以2kg計算，890*2=1780kg

依據衛生署容積高之兩定一立方公尺之垃圾量，約為300kg之重量

1780kg/300kg=5.93㎥

9.67㎥ ＞ 5.93㎥.....OK

■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款、第93條及第96條檢討：

0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

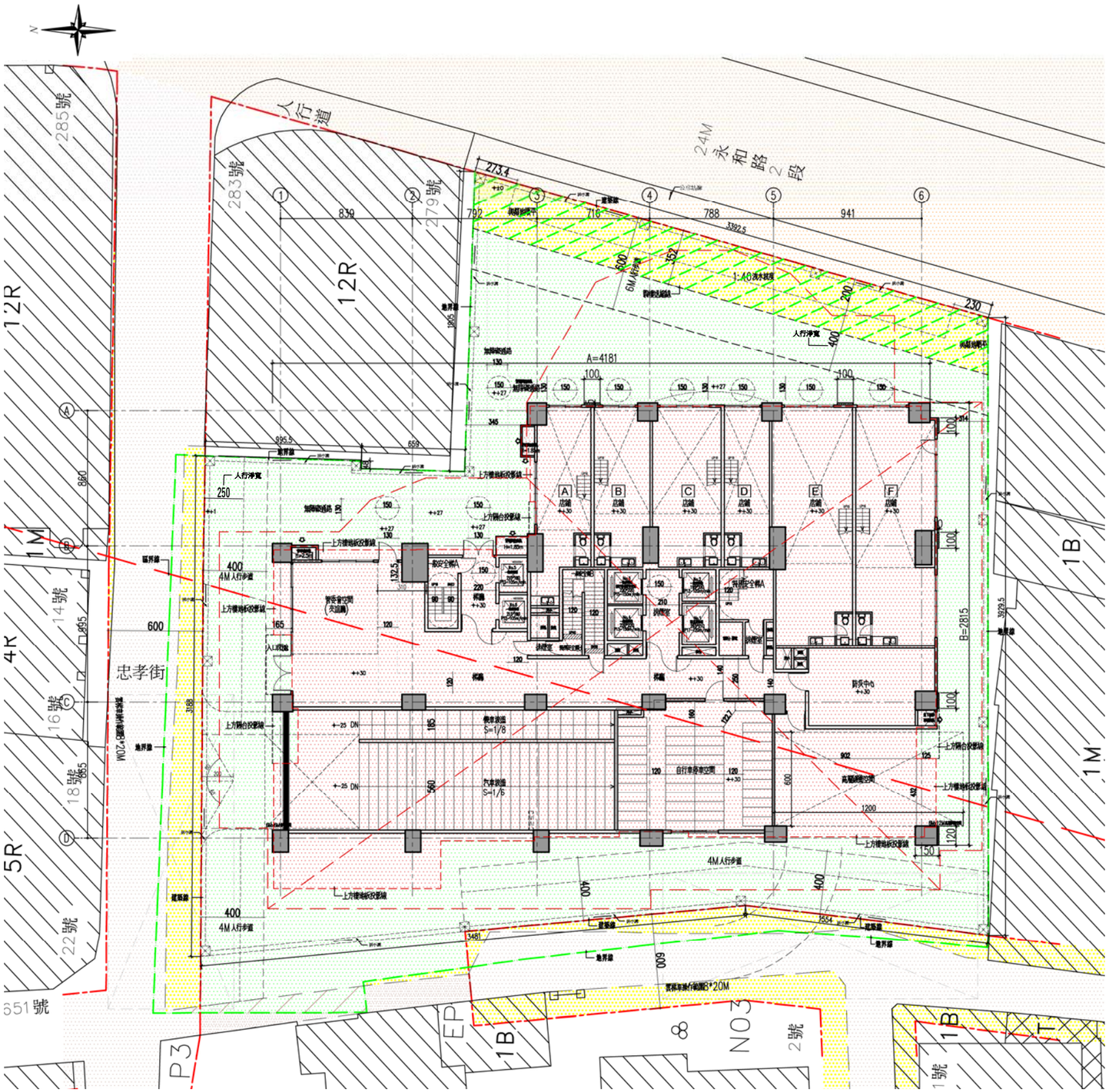
1462.85㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

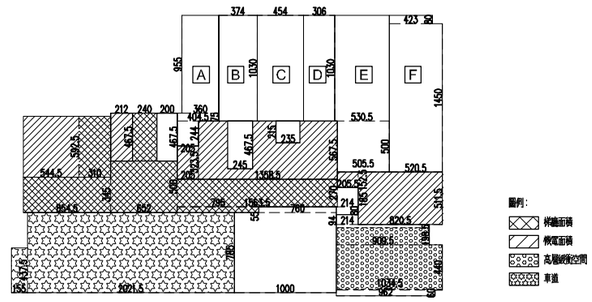
圖例

機車動線

汽車動線

圖 6-6　地下一層平面圖 S=1:300



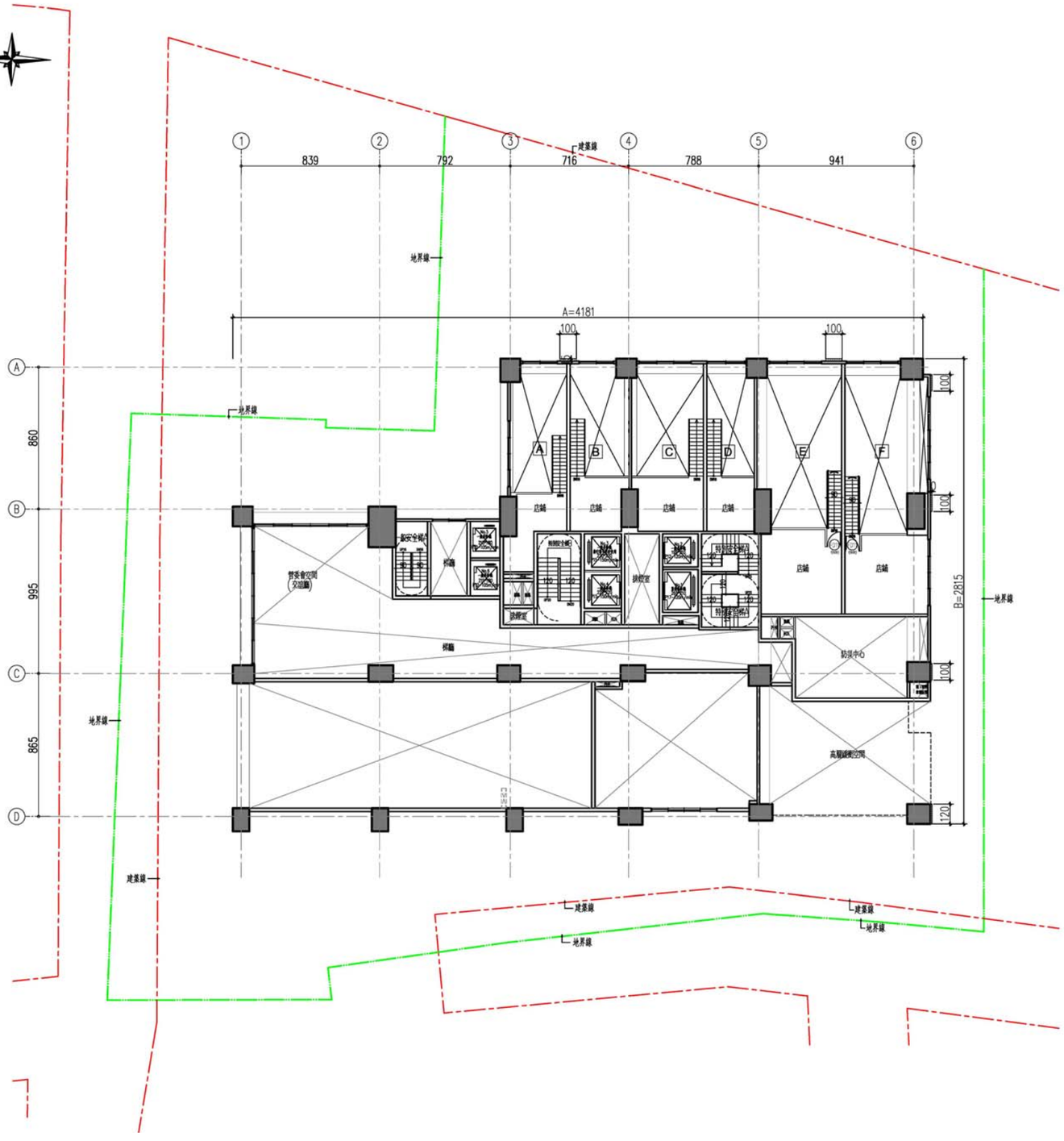


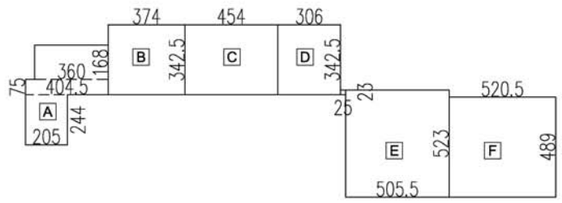
戶別	樓地板面積		梯廳面積
A	9.55*3.6+4.045*0.75+2.44*2.05=42.42㎡	317.99㎡	143.77-(2.055*1.85+2.14*0.8+3.1*1.325)=134.15㎡ 134.15㎡ > (961.62+104.87)*10%=106.65㎡ 134.15-106.65=27.5㎡(計入容積)
B	10.3*3.74=38.52㎡		
C	10.3*4.54=46.76㎡		
D	10.3*3.06=31.52㎡		
E	10.3*5.305+5.055*5.0=79.91㎡		
F	4.23*0.8+14.5*5.205=78.86㎡		
防災中心	2.055*1.525+8.205*5.115=45.1㎡		
自行車停車空間	7.85*10.0+7.6*0.55=82.68㎡		
高層緩衝空間	2.14*0.94+9.095*1.985+10.345*4.4+9.62*0.6=71.36㎡		
樓電梯間	(2.12+2.0)*4.675+2.05*3.235+13.585*5.675=102.99㎡		
梯廳	8.545*3.45+6.52*5.0+4.675*2.4+7.95*0.55+15.635*2.7+2.055*1.85+2.14*0.8+3.1*5.925=143.77㎡		
管委會空間	5.925*5.445=32.26㎡		
車道	7.85*20.215+4.375*1.55=165.47㎡		
合計	317.99+45.1+82.68+71.36+102.99+143.77+32.26+165.47=961.62㎡		
技規第162條第二款面積檢討： 45.1+102.99+32.26-(2.0*4.675+2.45*4.675+2.15*2.35)=154.49㎡			
容積樓地板面積檢討： 961.62-134.15-154.49+27.5-82.68-(6.0*9.02+1.25*4.3)/高層緩衝空間-165.47(車道)=392.83㎡			

■裝飾柱檢討：
A=1.0*2=2.0m
2.0m < 41.81*2/5=16.72m...OK！
B=1.0*3+1.2=4.2m
4.2m < 28.15*2/5=11.26m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度0.15M < 1.0M...OK！

■排水溝長度：
33.925+39.295+15.54+34.81+31.88+9.955+0.48+6.59+19.05=191.53M

圖 6-7　一層平面圖 S=1:300





■ 樓地板面積檢討：

依【新北市非住宅建築物樓層高度及夾層及挑空設計施工及管理要點】第二條

第四條 第一款：每處突層樓地板面積在該陸名該層樓地板面積三分之一以下，五分之一以上。

A戶:2.05*2.44+4.045*0.75+3.6*1.68=14.08㎡

42.*1/5=8.48㎡ < 14.08㎡ < 42.42/3=14.14㎡,且 < 100.0㎡...OK!

B戶:3.74*3.425=12.81㎡

38.52*1/5=7.7㎡ < 12.81㎡ ≤ 38.52/3=12.84㎡,且 < 100.0㎡...OK!

C戶:4.54*3.425=15.55㎡

46.76*1/5=9.35㎡ < 15.55㎡ ≤ 46.76/3=15.59㎡,且 < 100.0㎡...OK!

D戶:3.06*3.425=10.48㎡

31.52*1/5=6.3㎡ < 10.48㎡ ≤ 31.44/3=10.51㎡,且 < 100.0㎡...OK!

E戶:0.25*0.23+5.055*5.23=26.5㎡

79.91*1/5=15.98㎡ < 26.5㎡ < 79.91/3=26.64㎡,且 < 100.0㎡...OK!

F戶:5.205*4.89=25.45㎡

78.86*1/5=15.77㎡ < 25.45㎡ < 78.86/3=26.29㎡,且 < 100.0㎡...OK!

合計:14.08+12.81+15.55+10.48+26.5+25.45=104.87㎡

■ 挑空面積檢討：

第五條 建築物(各類用途)樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺，且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。

A戶:42.42-14.08=28.34㎡

28.34㎡ > 42.942*1/5=8.48㎡...OK!

B戶:38.52-12.81=25.71㎡

25.71㎡ > 38.52*1/5=7.7㎡ ...OK!

C戶:46.76-15.55=31.21㎡

31.21㎡ > 46.76*1/5=9.35㎡...OK!

D戶:31.52-10.48=21.04㎡

21.04㎡ > 31.52*1/5=6.3㎡...OK!

E戶:79.91-26.5=53.41㎡

53.41㎡ > 79.91*1/5=15.98㎡...OK!

F戶:78.86-25.45=53.41㎡

63.41㎡ > 78.86*1/5=15.77㎡...OK!

合計:28.34+25.71+31.21+21.04+53.41+53.41=213.12㎡

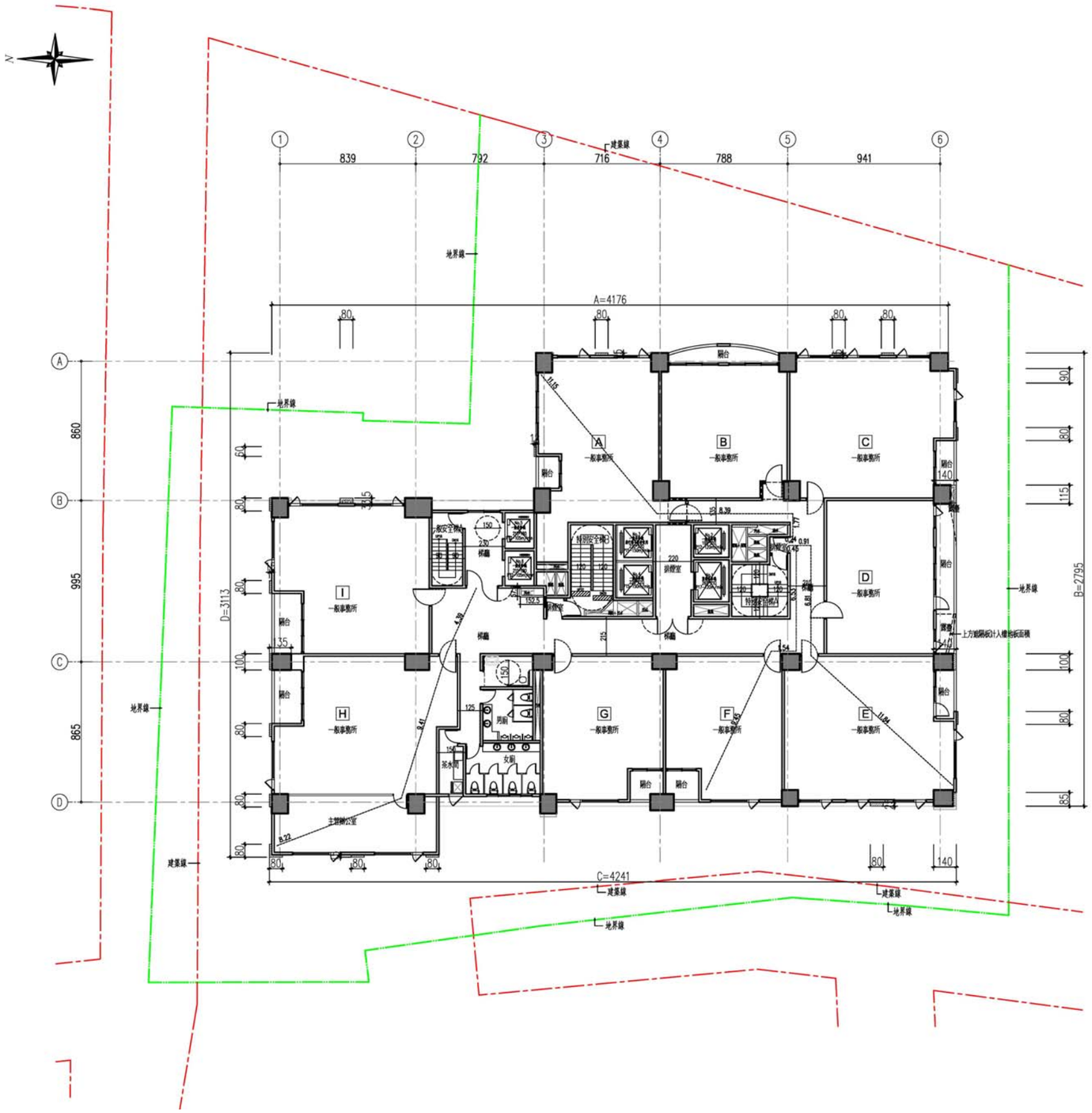
213.12㎡ < 13565.96*15%=2034.89㎡...OK!

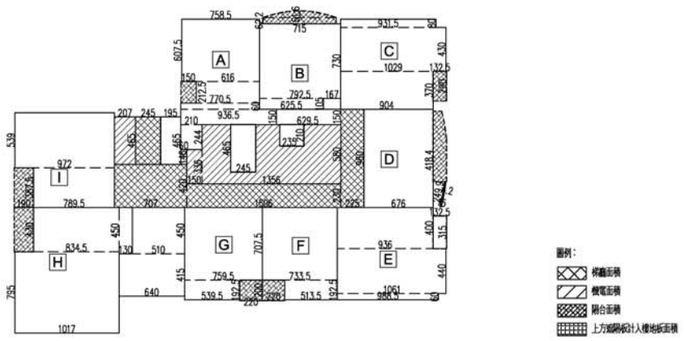
第六條 建築物依第四點設置之夾層面積及第五點設置之挑空面積應合併計算，不得超過該基地內建築物允建總樓地板面積十分之二。

104.87+213.12=317.99㎡

317.99㎡ < 13565.91*2/10=2713.18㎡...OK

圖 6-8　一層夾層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	6.075*7.585+6.16*2.125+7.705*0.6+9.365*1.5+2.1*2.44=82.97㎡	2.125*1.5=3.19㎡	108.51−(7.46*1.5+0.575*1.525)=96.45㎡
B	7.3*7.925+6.255*1.05=64.42㎡	7.15*0.622+7.15*0.616*2/3=7.38㎡	
C	9.315*0.8+10.29*4.3+9.04*3.7=85.15㎡	2.9*1.325=3.84㎡	
D	6.76*9.6=64.89㎡	4.184*1.325+(1.325+0.849)*2.686/2+2.727*0.049*2/3=8.55㎡	
E	9.36*4.0+10.61*4.4+9.885*0.6=90.05㎡	3.15*1.325=4.17㎡	
F	7.335*7.075+5.135*1.925=61.78㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.595*7.075+5.395*1.925=64.12㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
H	10.17*7.95+8.345*4.3+4.5*1.3=122.58㎡	4.3*1.9=8.17㎡	
I	9.72*5.39+7.895*3.875=82.98㎡	3.875*1.9=7.36㎡	
廁所，茶水間	5.1*4.5+6.4*4.15=49.51㎡		
樓電梯間	1.46*0.6+3.36*1.5+5.8*13.56+(2.07+1.95)*4.65=103.26㎡		
梯 廳	2.45*4.65+7.07*4.2+15.06*2.3+2.25*9.6+6.295*1.5+1.67*1.05=108.51㎡		
屋開板	2.499*0.15=0.37㎡		
合 計	82.97+64.42+85.15+64.89+90.05+61.78+64.12+122.58+82.98+49.51+103.26+108.51+0.37=980.59㎡	3.19+7.38+3.84+8.55+4.17+4.4*2+8.17+7.36=51.46㎡ 51.46㎡ < 980.59*10%=98.06㎡...OK	96.45㎡ < 980.59*10%=98.06㎡...OK !
		51.46+96.45=147.91㎡ > 980.59*15%=147.09㎡ 147.91−147.09=0.81㎡(計入容積)	

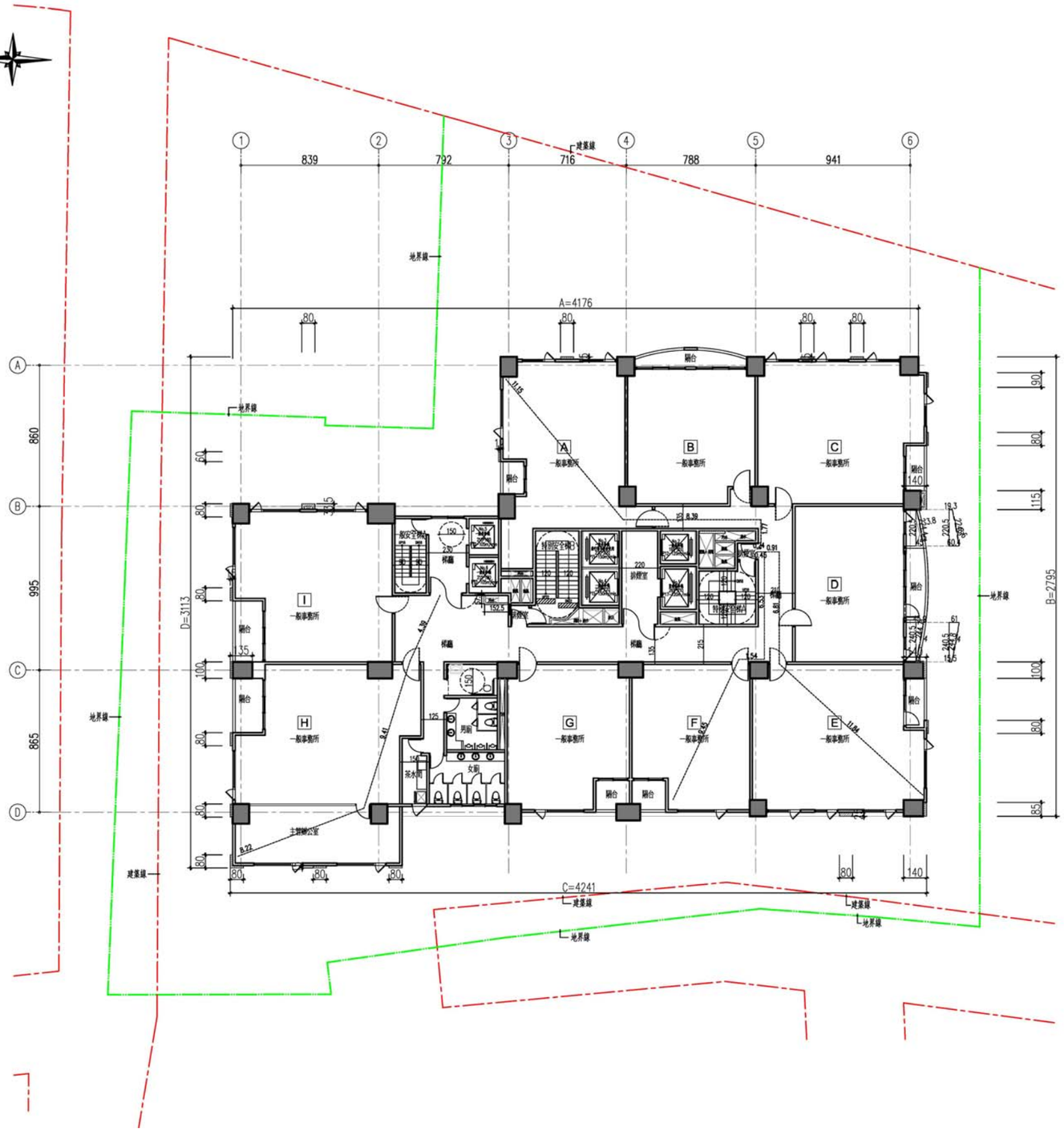
技規第162條第二款面積檢討：
103.26−(1.95*4.65+2.45*4.65+2.15*2.35)=77.75㎡

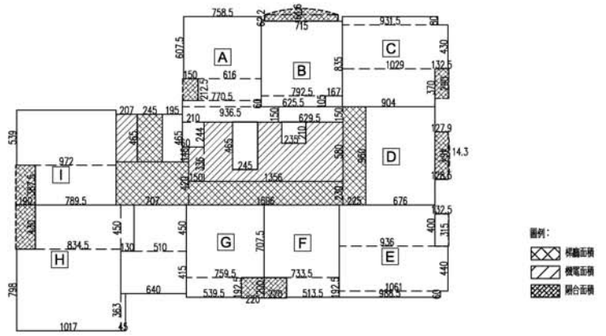
容積樓地板面積檢討：
980.59−96.44−77.75+0.81=807.21㎡

■裝飾柱檢討：
A=0.8*4=3.2m
3.2m < 41.76*2/5=16.7m...OK !
B=0.9+0.8*2+1.15+1.0+0.85=5.5m
5.5m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*4+1.4=4.6m
4.6m < 42.21*2/5=16.88m...OK !
D=0.8*5+1.0+0.6=5.6m
5.6m < 31.13*2/5=12.45m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.4M ≤ 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.4M ≤ 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:11.15+8.39+1.77=21.33M < 25M...OK
11.15+8.39+1.77+0.24=21.57M < 50M...OK
E戶:11.84+6.81+0.91=19.56M < 25M...OK
11.84+6.81+0.91+0.45=20.01M < 50M...OK
F戶:9.45+1.54+6.53=17.52M < 25M...OK
9.45+1.54+6.53+0.45=17.97M < 50M...OK
H戶:8.22+9.41+4.39=22.02M < 25M...OK
8.22+9.41+4.39=22.02M < 50M...OK

圖 6-9　二層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	6.075*7.585+6.16*2.125+7.705*0.6+9.365*1.5+2.1*2.44=82.97㎡	2.125*1.5=3.19㎡	108.51-(7.46*1.5+0.575*1.525)=96.44㎡
B	7.3*7.925+6.255*1.05=64.42㎡	7.15*0.622+7.15*0.616*2/3=7.38㎡	
C	9.315*0.8+10.29*4.3+9.04*3.7=85.15㎡	2.9*1.325=3.84㎡	
D	6.76*9.6=64.89㎡	(1.279+1.285)*4.64/2+4.64*0.143*2/3=6.39㎡	
E	9.36*4.0+10.61*4.4+9.885*0.6=90.05㎡	3.15*1.325=4.17㎡	
F	7.335*7.075+5.135*1.925=61.78㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.595*7.075+5.395*1.925=64.12㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
H	10.17*7.95+8.345*4.3+4.5*1.3=122.58㎡	4.3*1.9=8.17㎡	
I	9.72*5.39+7.895*3.875=82.98㎡	3.875*1.9=7.36㎡	
廁所，茶水間	5.1*4.5+6.4*4.15=49.51㎡		
機電梯間	1.46*0.6+3.36*1.5+5.8*13.56+(2.07+1.95)*4.65=103.26㎡		
梯廳	2.45*4.65+7.07*4.2+15.06*2.3+2.25*9.6+6.295*1.5+1.67*1.05=108.51㎡		
合計	82.97+64.42+85.15+64.89+90.05+61.78+64.12+122.58+82.98+49.51+103.26+108.51=980.22㎡	3.19+7.38+3.84+6.39+4.17+4.4*2+8.17+7.36=49.3㎡ 49.3㎡ < 980.22*10%=98.02㎡...OK	96.44㎡ < 980.22*10%=98.02㎡...OK !
		49.3+96.44=145.74㎡ 145.74㎡ < 980.22*15%=147.03㎡...OK	
技規第162條第二款面積檢討： 103.26-(1.95*4.65+2.45*4.65+2.15*2.35)=77.75㎡			
容積樓地板面積檢討： 980.22-96.44-77.75=806.03㎡			

■裝飾柱檢討：

A=0.8*4=3.2m
3.2m < 41.76*2/5=16.7m...OK !
B=0.9+0.8*2+1.15+1.0+0.85=5.5m
5.5m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*4+1.4=4.6m
4.6m < 42.21*2/5=16.88m...OK !
D=0.8*5+1.0+0.6=5.6m
5.6m < 31.13*2/5=12.45m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.4M ≦ 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.4M ≦ 1.5M...OK

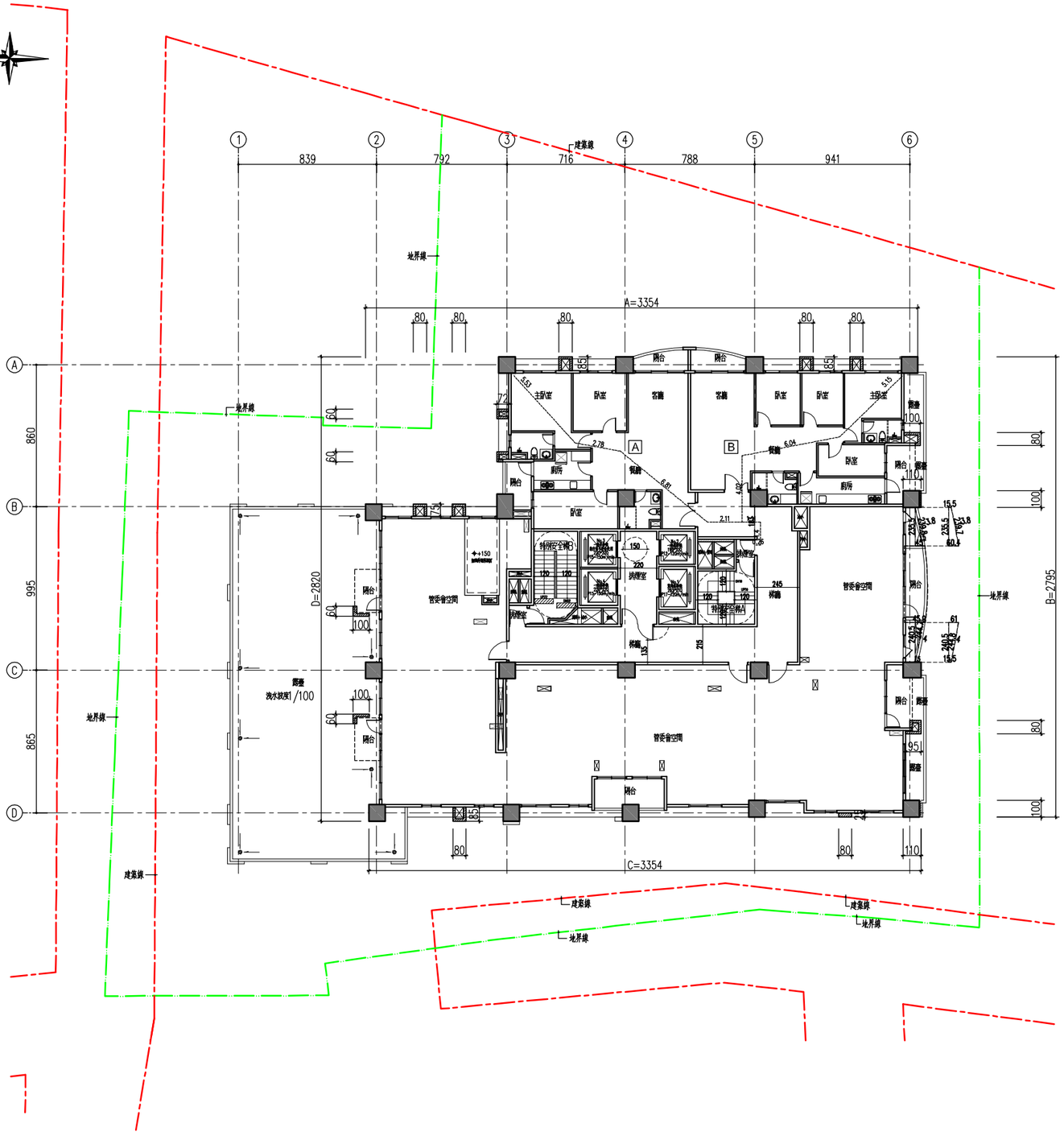
■步行距離及重覆步行距離檢討：

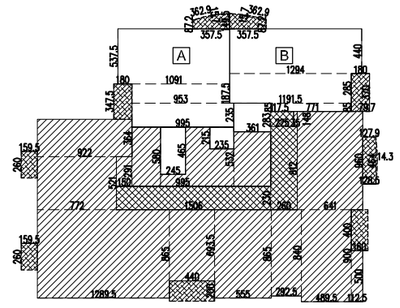
A戶:11.15+8.39+1.77=21.33M < 25M...OK
11.15+8.39+1.77+0.24=21.57M < 50M...OK
E戶:11.84+6.81+0.91=19.56M < 25M...OK
11.84+6.81+0.91+0.45=20.01M < 50M...OK
F戶:9.45+1.54+6.53=17.52M < 25M...OK
9.45+1.54+6.53+0.45=17.97M < 50M...OK
H戶:8.22+9.41+4.39=22.02M < 25M...OK
8.22+9.41+4.39=22.02M < 50M...OK

■通空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：

2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

圖 6-10　三至四層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	69.45-(3.61*2.83+0.175*0.85)=59.08㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
管委會空間	9.22*3.64+7.72*5.21+(12.895+5.55)*8.65+4.4*6.935+2.925*8.4+4.895*9.0+1.125*5.0+6.41*9.6+0.35*1.48=400.15㎡	(1.279+1.285)*4.64/2+4.64*0.143*2/3+4.0*1.6+4.4*2.0+1.595*2.6*2=29.88㎡	
機電梯間	1.5*2.91+9.95*5.8+5.32*3.61=81.28㎡		
梯廳	15.06*2.3+8.12*2.6+2.25*1.48+3.61*2.83+0.85*0.175=69.45㎡		
合計	99.89+97.45+400.15+81.28+69.45=748.22㎡	10.86+11.27+29.88=52.01㎡ 52.01㎡ < 748.22*10%=74.82㎡...OK	59.08㎡ < 748.22*10%=74.82㎡...OK !
		52.01+59.08=111.09㎡ 111.09㎡ < 748.22*15%=112.23㎡...OK	
技規第162條第二款面積檢討： 400.15+81.28-(2.45*4.65+2.15*2.35)=464.98㎡			
容積樓地板面積檢討： 748.22-59.08-464.98=224.16㎡			

■裝飾柱檢討：

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
B=1.0*2+0.8*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK !
C=0.8*2+1.1=2.7m
3.9m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK !
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M < 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：

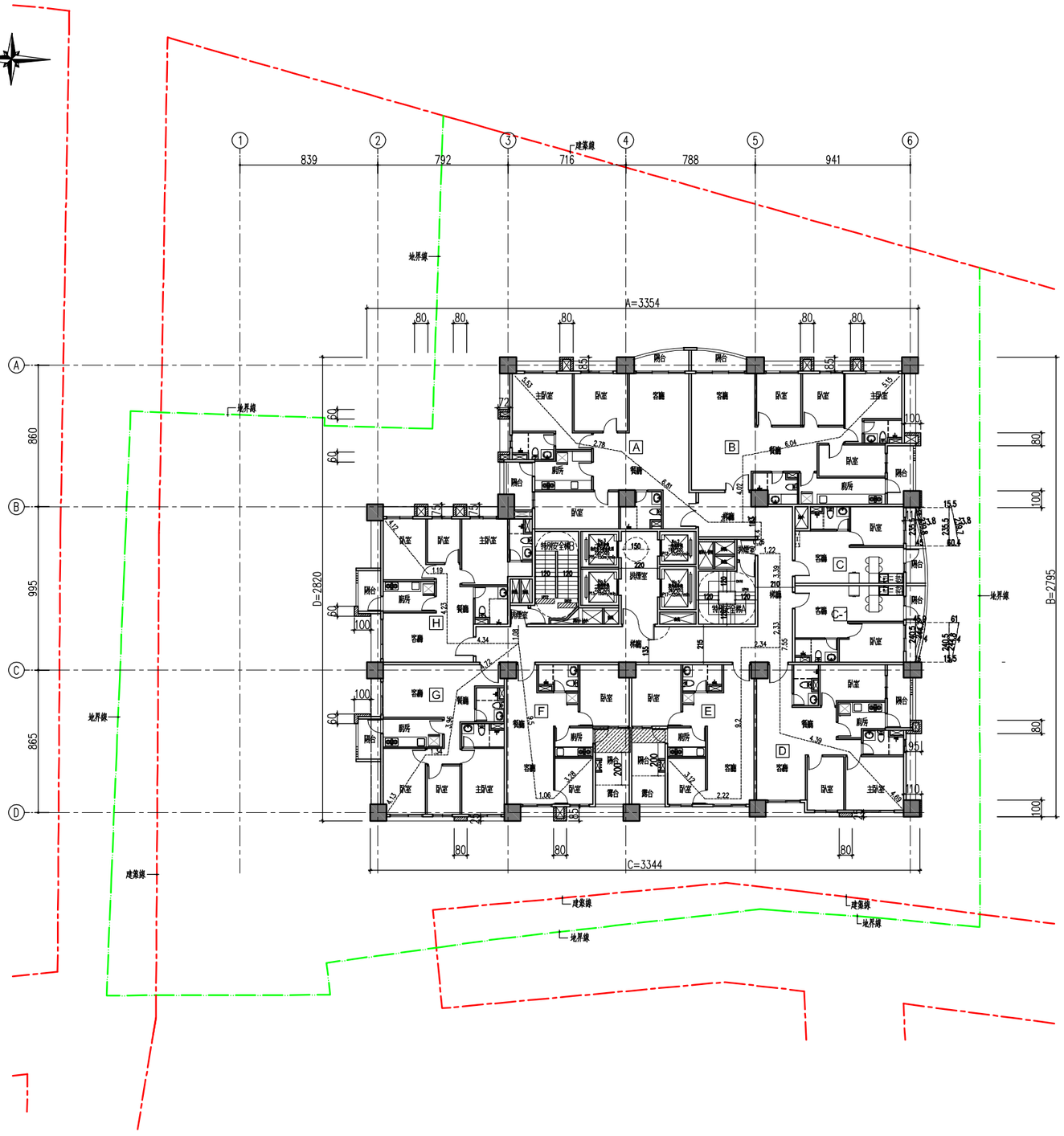
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK

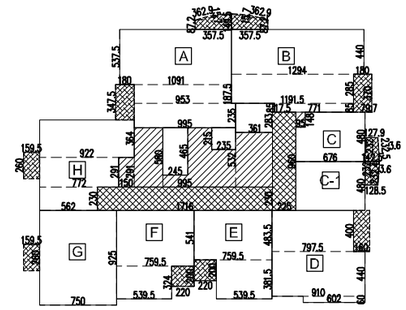
■透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：

2.355*0.45/2+2.398*0.038*2/3=0.59㎡ >
(0.155+0.604)*2.355/2+2.397*0.038*2/3=0.95/2=0.48㎡....OK

2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

圖 6-11　五層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*4.8-0.95*1.48=31.04㎡	(1.425+1.279)*2.32/2+2.325*0.036*2/3=3.19㎡	
C-1	6.76*4.8=32.45㎡	(1.425+1.285)*2.32/2+2.324*0.036*2/3=3.2㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*4.835+3.815*5.395=57.3㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+3.24*5.395=58.57㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+31.04+32.45+75.55+57.3+58.57+69.37+68.95+82.69+71.43=744.69㎡	11.08+11.27+3.19+3.2+6.4+4.4*2+4.15*2=52.24㎡ 52.24㎡ < 744.69*10%=74.47㎡...OK	61.06㎡ < 744.69*10%=74.47㎡...OK
		52.24+61.06=113.3㎡ > 744.69*15%=111.7㎡ 113.3-111.7=1.6㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 744.69-61.06-66.25+1.6=618.98㎡			

■ 裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK！
C=0.8*3=2.4m
2.8m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M < 1.5M...OK

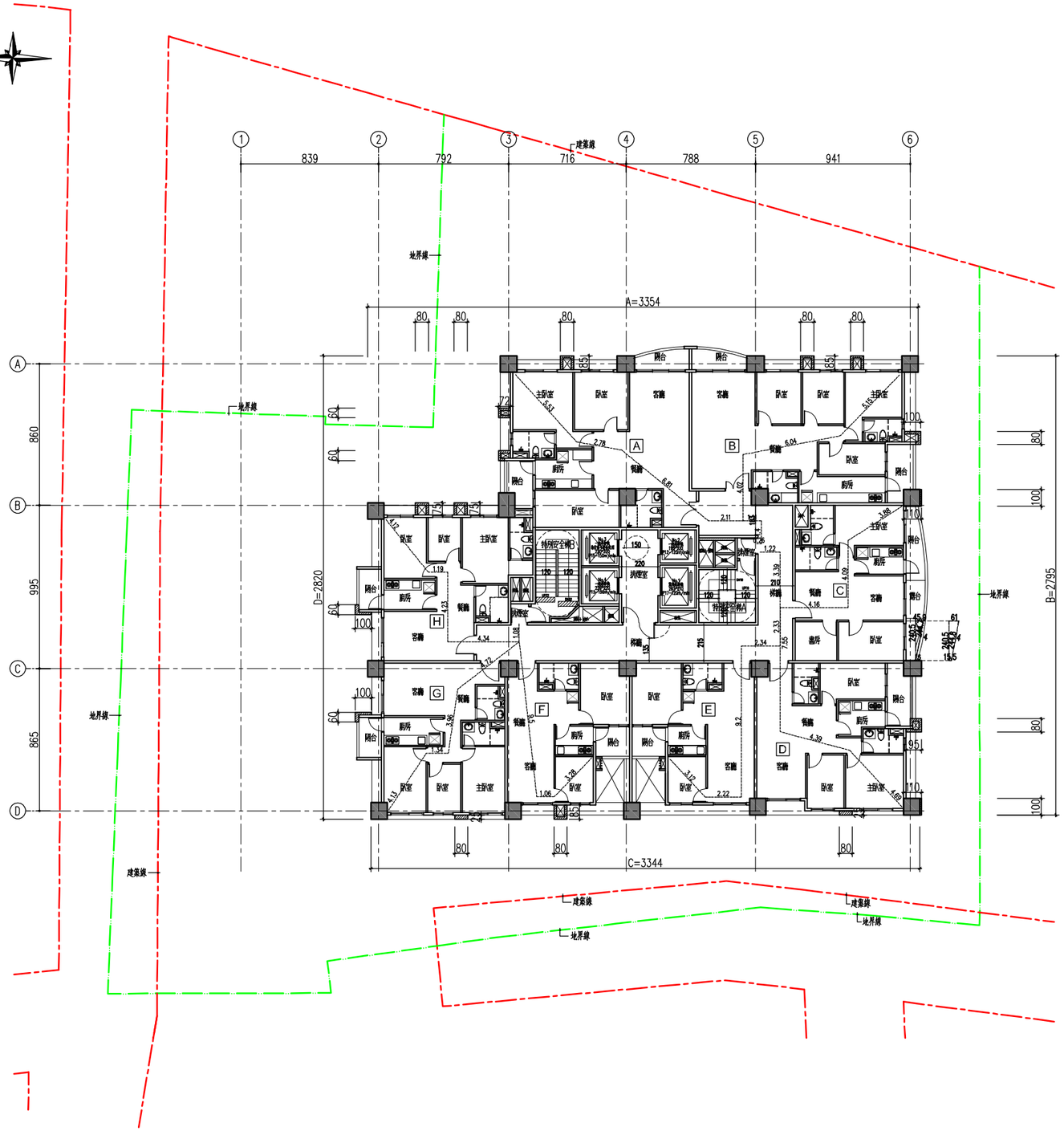
■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.54+8.78+0.59=14.19M < 25M...OK
3.28+1.54+8.78+0.59+1.74=15.93M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

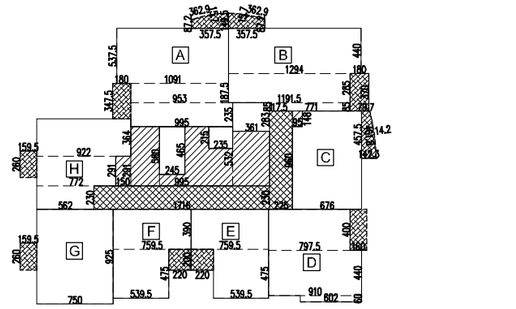
■ 遮空簷陽板依技規第1條第3款規定檢討：
2.355*0.45/2+2.398*0.038*2/3=0.59㎡ >
(0.155+0.604)*2.355/2+2.397*0.038*2/3=0.95/2=0.48㎡....OK
2.405*0.459/2+2.449*0.04*2/3=0.62㎡ >
(0.641+0.155)*2.405/2+2.448*0.04*2/3=1.02/2=0.51㎡....OK

■ 土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
31.04+32.45+57.3+58.57=179.36㎡(共4戶)

▨ 陽台超過2M計入樓地板面積

圖 6-12　六層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
機電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+75.55+55.25*2+69.37+68.95+82.69+71.43=739.32㎡	10.86+11.27+5.52+6.4+4.4*2+4.15*2=51.15㎡ 51.15㎡ < 739.32*10%=73.93㎡...OK	61.06㎡ < 739.32*10%=73.93㎡...OK
		51.15+61.06=112.21㎡ > 739.32*15%=110.9㎡ 112.21-110.9=1.31㎡(計入容積)	

技規第62條第二款面積檢討：
82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡

容積樓地板面積檢討：
739.32-61.06-66.25+1.31=613.32㎡

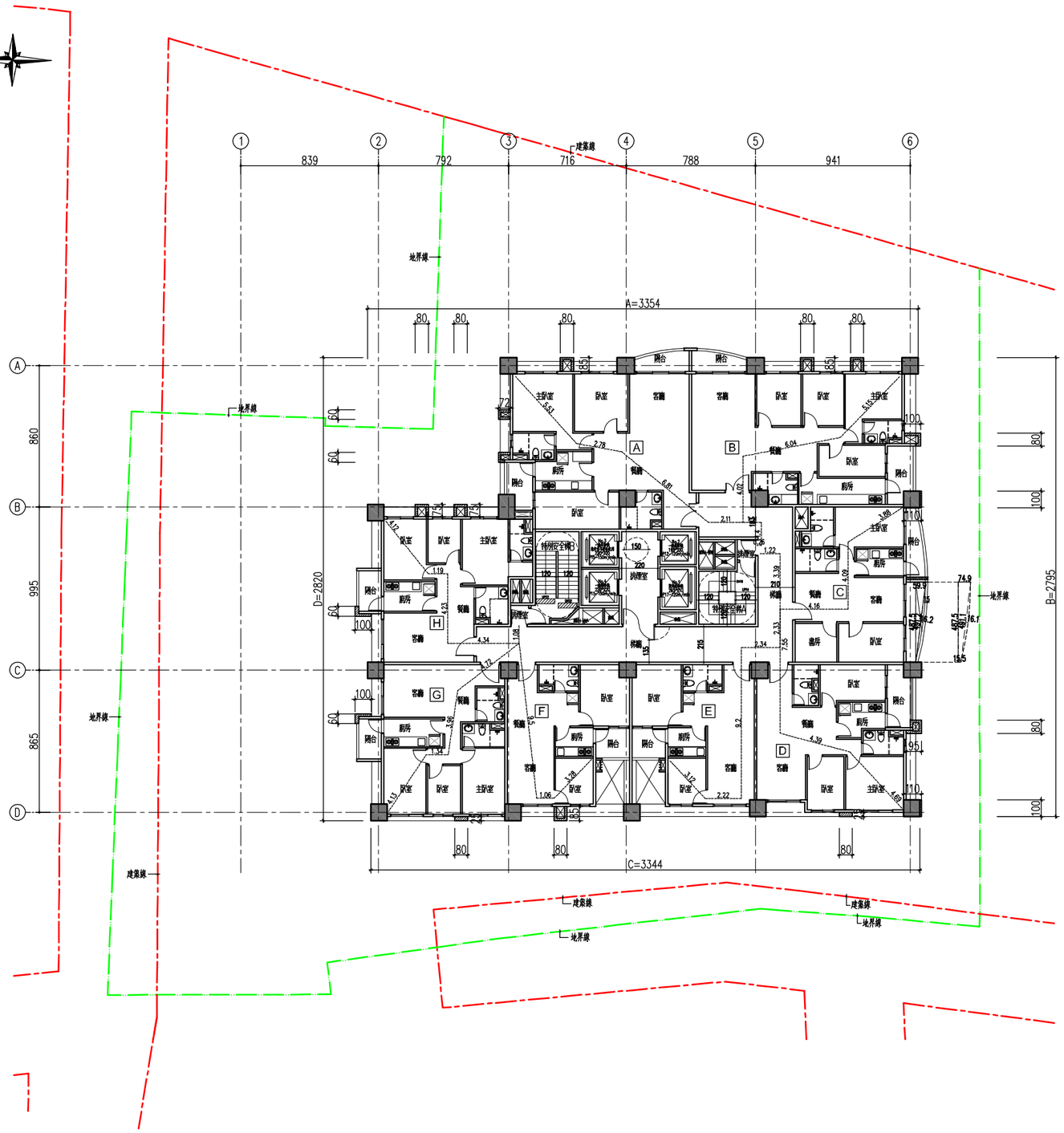
■ 裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK！
C=0.8*3=2.4m
2.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M...OK
純裝飾柱最大寬度1.0M ≦ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.1M ≦ 1.5M...OK

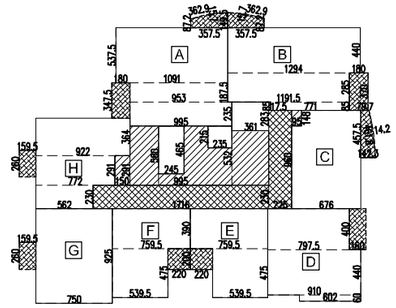
■ 步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.06+9.5=13.84M < 25M...OK
3.28+1.06+9.5+1.08=14.92M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■ 透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
0.599*4.875/2+4.912*0.162*2/3=1.99㎡ >
(0.749+0.155)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=2.73/2=1.37㎡....OK

■ 土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
63.49+55.25*2=173.99㎡(共3戶)

圖 6-13　七層平面圖 S=1:300





圖例：
- 牆面面積
- 機電面積
- 陽台面積

戶別	樓地板面積	陽台面積	牆扣面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	7.975*4.0+9.1*4.4+6.02*0.6=75.55㎡	4.0*1.6=6.4㎡	
E	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*3.9+4.75*5.395=55.25㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*9.25=69.37㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
牆扣	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+75.55+55.25*2+69.37+68.95+82.69+71.43=739.32㎡	10.86+11.27+5.52+6.4+4.4*2+4.15*2=51.15㎡ 51.15㎡ < 739.32*10%=73.93㎡...OK	61.06㎡ < 739.32*10%=73.93㎡...OK
		51.15+61.06=112.21㎡ > 739.32*15%=110.9㎡ 112.21-110.9=1.31㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 739.32-61.06-66.25+1.31=613.32㎡			

■裝飾柱檢討：

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.8*2+1.0*2=3.6m
3.6m < 27.95*2/5=11.18m...OK！
C=0.8*3=2.4m
2.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 28.2*2/5=11.28m...OK！
綠裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
綠裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.1M ≤ 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：

A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：4.69+4.39+7.55+3.39=20.02M < 25M...OK
4.69+4.39+7.55+3.39+1.22=21.24M < 50M...OK
E戶：3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39=22.6M < 25M...OK
3.12+2.22+9.2+2.34+2.33+3.39+1.22=23.82M < 50M...OK
F戶：3.28+1.06+9.5=13.84M < 25M...OK
3.28+1.06+9.5+1.08=14.92M < 50M...OK
G戶：4.13+1.34+3.96+4.72=14.15M < 25M...OK
4.13+1.34+3.96+4.72+1.08=15.23M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

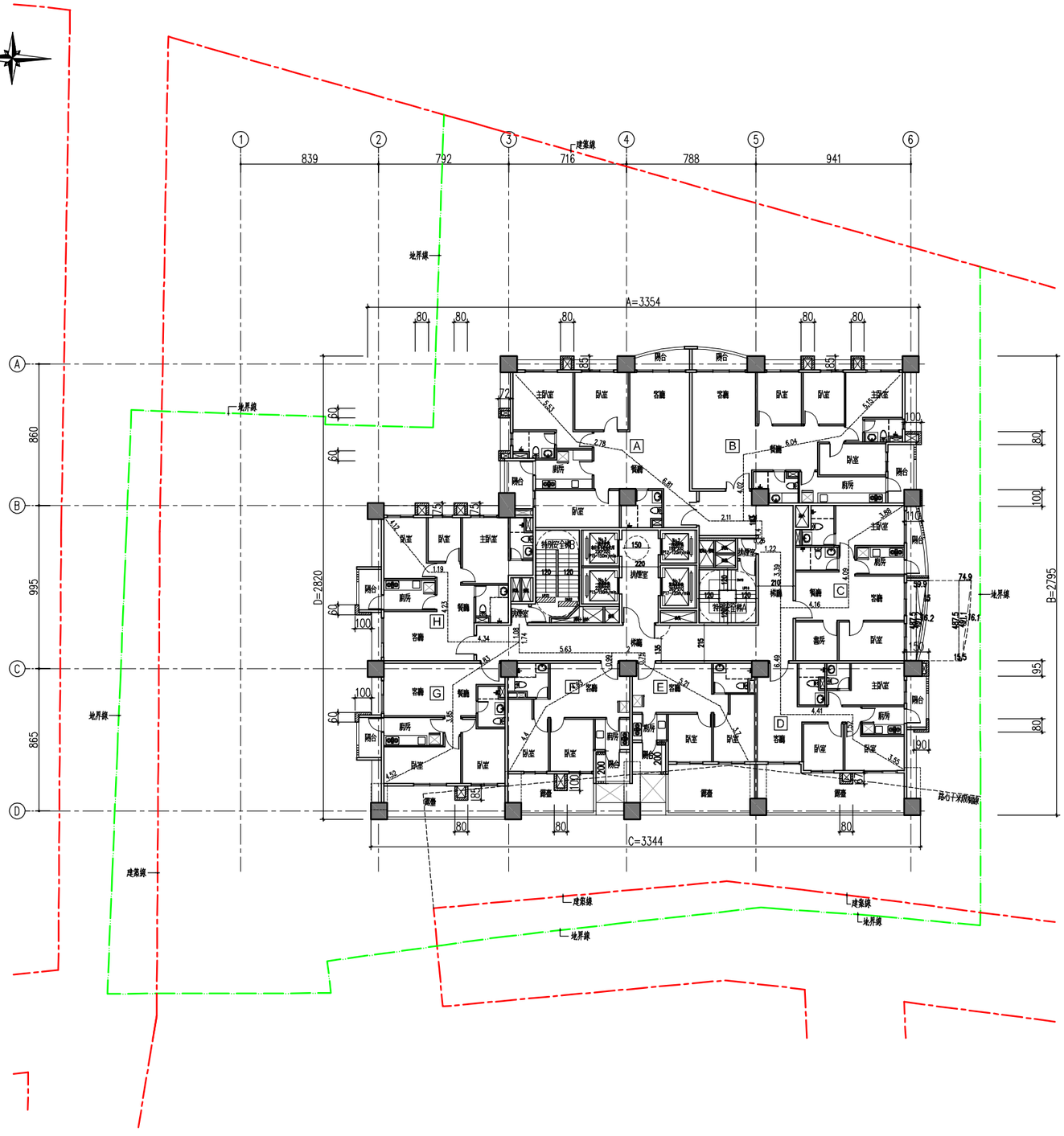
■逐空層樓板依技規第1 條第3 款規定檢討：

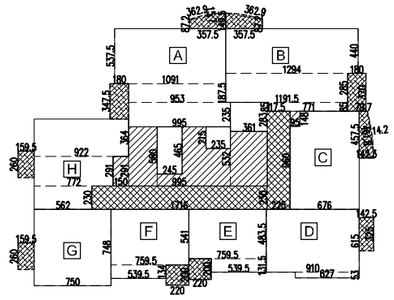
0.599*4.875/2+4.912*0.162*2/3=1.99㎡ >
(0.749+0.155)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=2.73/2=1.37㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：

63.49+55.25*2=173.99㎡(共3戶)

圖 6-14　八至九層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+68.95+82.69+71.43=691.43㎡	10.86+11.27+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=49.38㎡ 49.38㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK	61.06㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK
		49.38+61.06=110.44㎡ > 691.43*15%=103.71㎡ 110.44-103.71=6.73㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 691.43-61.06-66.25+6.73=570.85㎡			

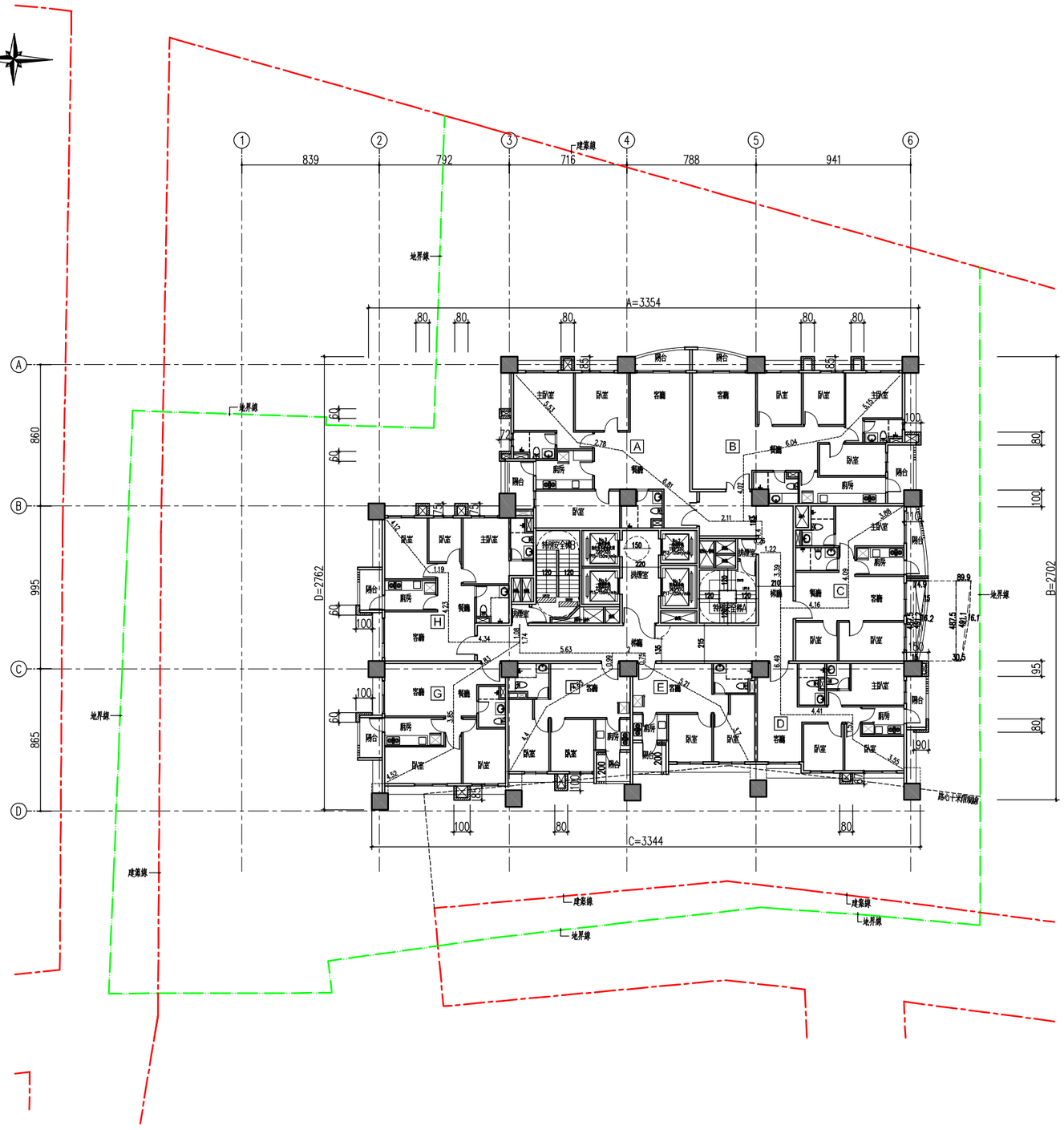
■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

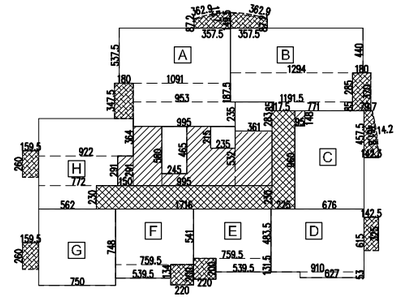
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■透空遮陽板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於36㎡機車位面積檢討：
63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

圖 6-15　十層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+68.95+82.69+71.43=691.43㎡	10.86+11.27+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=49.38㎡ 49.38㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK	61.06㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK
		49.38+61.06=110.44㎡ > 691.43*15%=103.71㎡ 110.44-103.71=6.73㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡

容積樓地板面積檢討：
691.43-61.06-66.25+6.73=570.85㎡

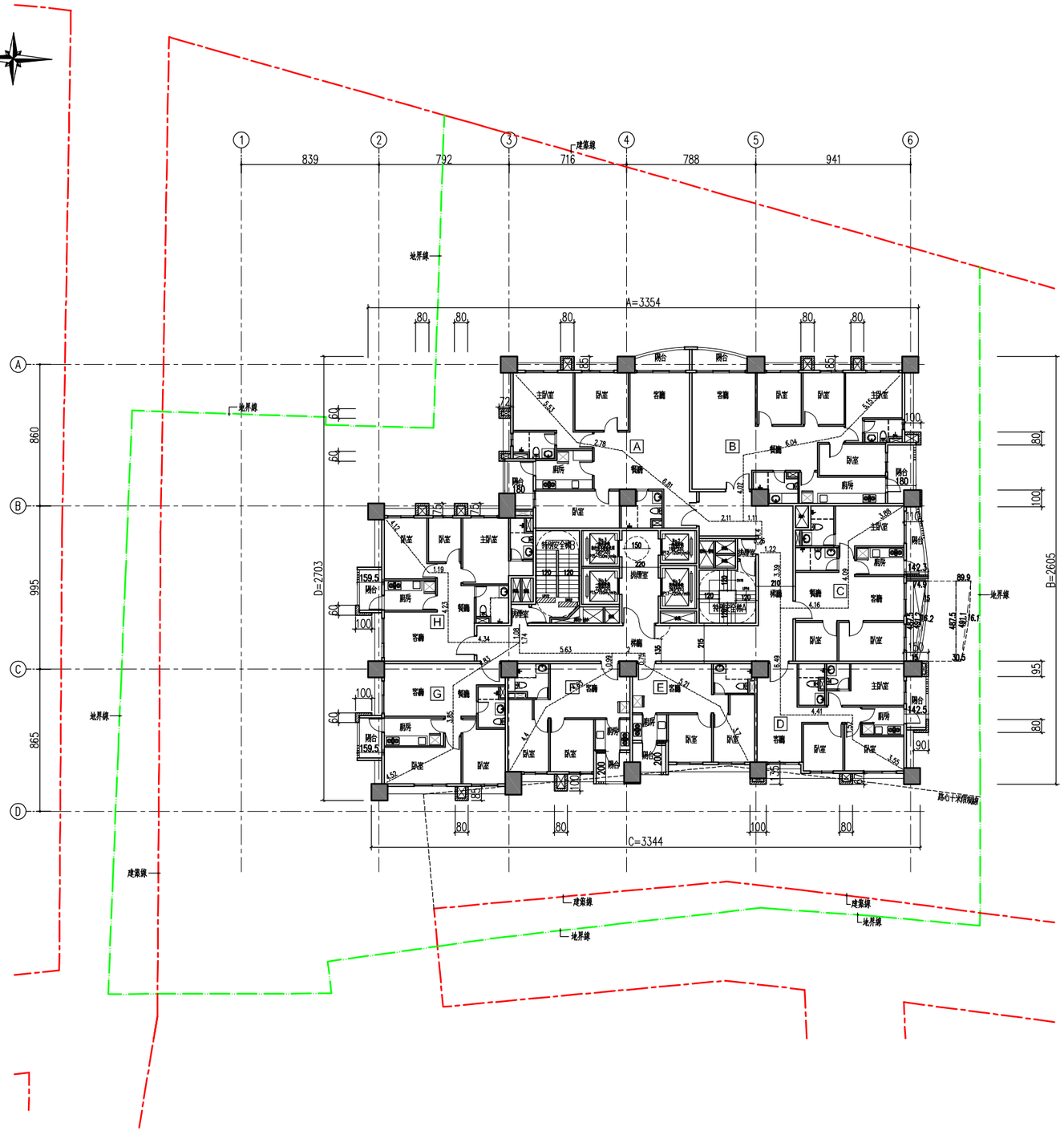
■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

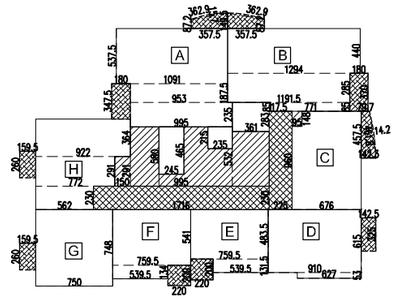
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■透空遮陽板依技規第1 條第3款規定檢討：
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第1條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

圖 6-16　十一層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+68.95+82.69+71.43=691.43㎡	10.86+11.27+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=49.38㎡ 49.38㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK	61.06㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK
		49.38+61.06=110.44㎡ > 691.43*15%=103.71㎡ 110.44-103.71=6.73㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討： 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討： 691.43-61.06-66.25+6.73=570.85㎡			

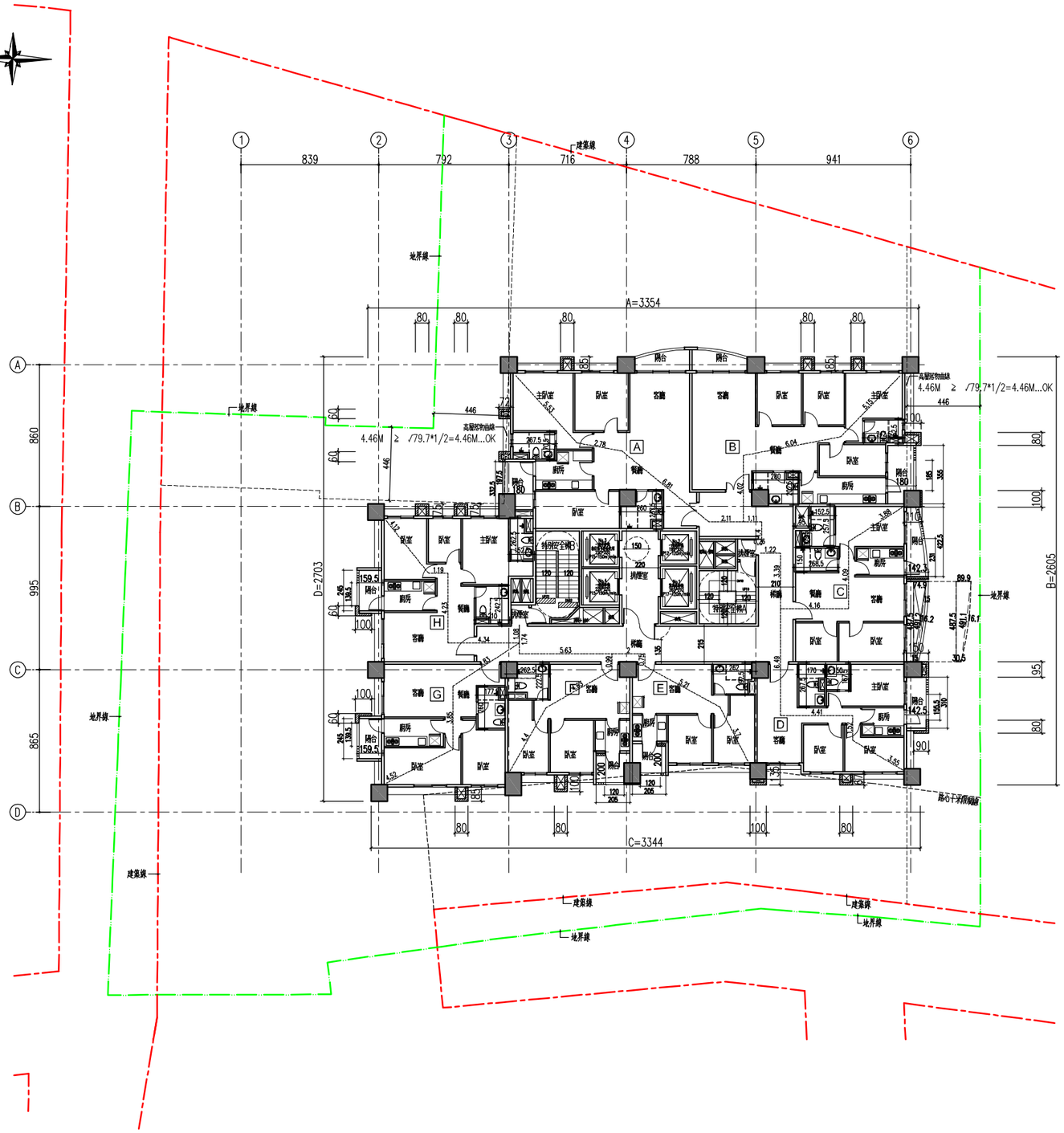
■裝飾柱檢討：
A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK！
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK！
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK！
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

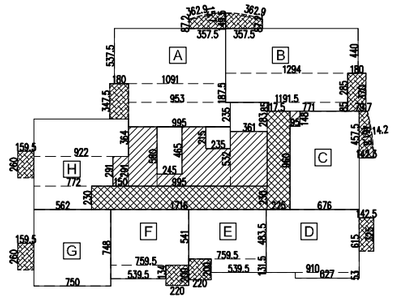
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶：5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 25M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 50M...OK
B戶：5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 25M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 50M...OK
C戶：3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 25M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 50M...OK
D戶：3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 25M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 50M...OK
E戶：3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 25M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 50M...OK
F戶：4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 25M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 50M...OK
G戶：4.52+3.85+4.83=13.2M < 25M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 50M...OK
H戶：4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 25M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 50M...OK

■透空遮陽板依技規第1 條第3款規定檢討：
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於86㎡機車位面積檢討：
63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

圖 6-17　十二至十四層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	71.43-(3.61*2.83+0.175*0.85)=61.06㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
G	7.5*7.48=56.1㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
H	5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡	1.595*2.6=4.15㎡	
樓電梯間	2.91*1.5+9.95*5.8+5.32*3.61+1.48*0.95=82.69㎡		
梯廳	17.16*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=71.43㎡		
合計	99.89+97.45+63.49+59.29+43.82+48.32+56.1+68.95+82.69+71.43=691.43㎡	10.86+11.27+5.52+4.63+4.4*2+4.15*2=49.38㎡ 49.38㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK	61.06㎡ < 691.43*10%=69.14㎡...OK
		49.38+61.06=110.44㎡ > 691.43*15%=103.71㎡ 110.44-103.71=6.73㎡(計入容積)	
技規第162條第二款面積檢討: 82.69-(2.45*4.65+2.35*2.15)=66.25㎡			
容積樓地板面積檢討: 691.43-61.06-66.25+6.73=570.85㎡			

■裝飾柱檢討:

A=0.8*5=4.0m
4.0m < 33.54*2/5=13.42m...OK !
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK !
C=0.8*3+1.0=3.4m
3.4m < 33.44*2/5=13.38m...OK !
D=0.6*4=2.4m
2.4m < 27.03*2/5=10.81m...OK !
結構斜柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
結構斜柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討:

A戶:5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 20M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 40M...OK
B戶:5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 20M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 40M...OK
C戶:3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 20M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 40M...OK
D戶:3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 20M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 40M...OK
E戶:3.7+5.21+0.75+2.0+5.63=17.29M < 20M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+5.63+1.74=19.03M < 40M...OK
F戶:4.4+4.63+0.99+5.63=15.65M < 20M...OK
4.4+4.63+0.99+5.63+1.74=17.39M < 40M...OK
G戶:4.52+3.85+4.83=13.2M < 20M...OK
4.52+3.85+4.83+1.08=14.28M < 40M...OK
H戶:4.12+1.19+4.23+4.34=13.88M < 20M...OK
4.12+1.19+4.23+4.34+1.08=14.96M < 40M...OK

■逐空樓層板依技規第1條第3款規定檢討:

(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡....OK

■土管第八條單戶面積小於86㎡機車位面積檢討:

63.49+59.29+43.82+48.32+56.1=271.02㎡(共5戶)

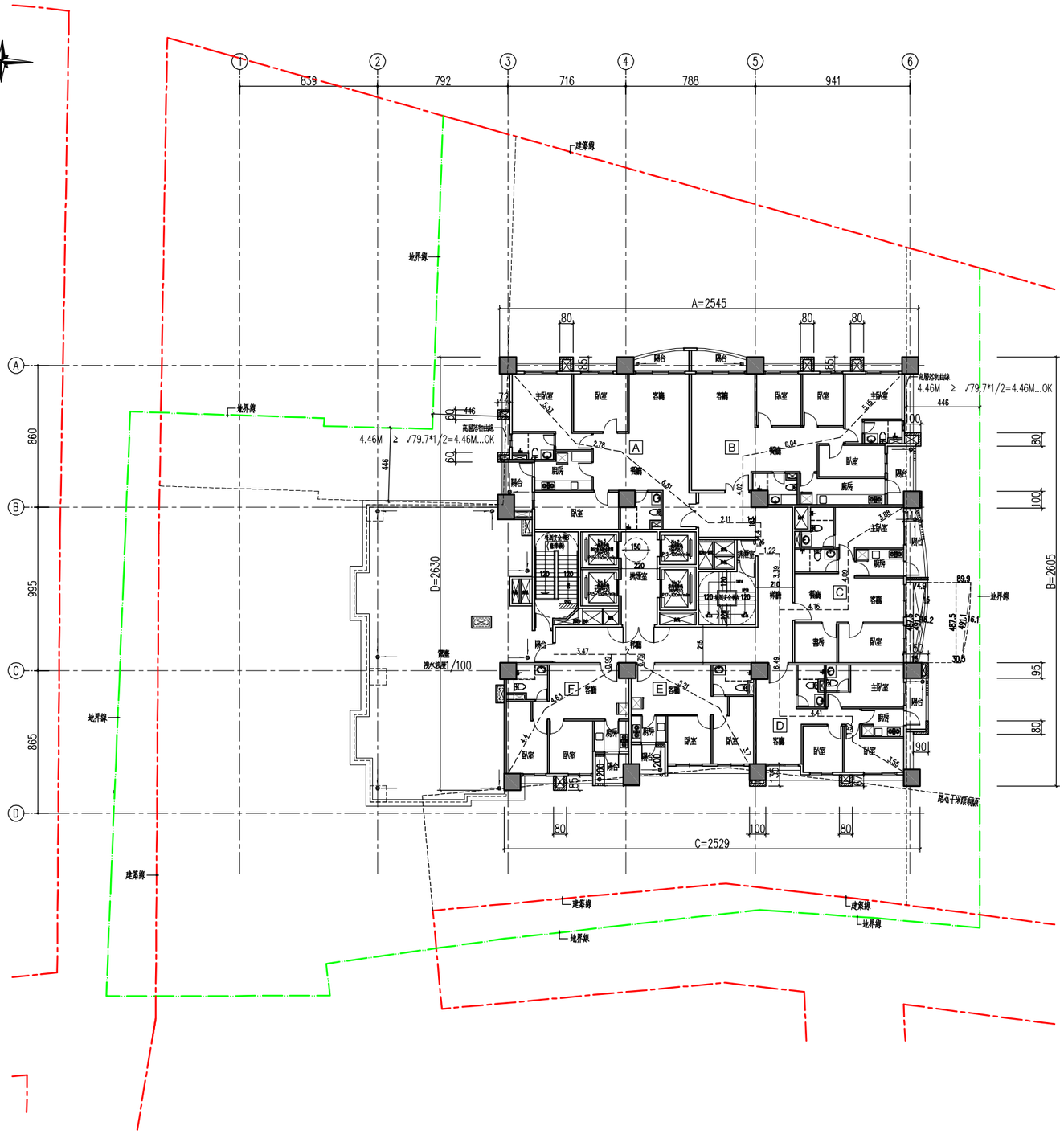
■居室面積檢討:

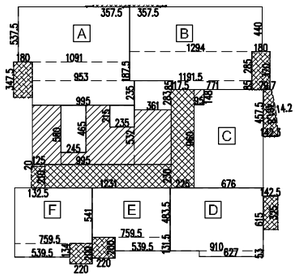
A戶:99.89-(2.675*1.705+2.375*2.6)=89.15㎡
B戶:98.33-(2.625*1.525+2.8*2.025)=88.66㎡
C戶:63.49-(1.525*2.575+0.95*1.095+2.685*1.5)=54.49㎡
D戶:59.29-(2.675*1.7+1.5*1.675)=52.23㎡
E戶:43.82-(1.925*2.62)=38.78㎡
F戶:48.32-(2.625*2.225)=42.48㎡
G戶:56.1-(2.6*1.775)=51.48㎡
H戶:71.13-(2.1*2.425+2.625*1.525)=62.03㎡

■採光面積檢討:

A戶:(2.0*2+1.0)*1.6+3.0*(2.3-0.5)=13.4㎡
13.4㎡ > 89.15*1/8=11.14㎡...OK
B戶:(2.0*2+1.4+1.2)*1.6+3.0*(2.3-0.5)=15.96㎡
15.96㎡ > 88.66*1/8=11.08㎡...OK
C戶:(2.0*2+1.6)*1.6=8.96㎡
8.96㎡ > 54.49*1/8=6.81㎡...OK
D戶:(2.0+1.4*2+1.9)*1.6=10.72㎡
10.72㎡ > 52.23*1/8=6.53㎡...OK
E戶:1.6*1.6*2=5.12㎡
5.12㎡ > 38.78*1/8=4.85㎡...OK
F戶:5.325*7.6+5.4*1.425=48.16㎡
1.4*1.8*2+0.9*(2.2-0.5)=6.57㎡ > 42.48*1/8=5.31㎡...OK
G戶:7.48*7.5=56.1㎡
2.0*1.8*2+1.6*1.8=10.058㎡ > 51.48*1/8=6.44㎡...OK
H戶:5.62*2.3+7.72*2.91+9.22*3.64=68.95㎡
2.4*1.8+1.6*1.8*2+1.2*1.8=12.24㎡ > 62.03*1/8=7.75㎡

圖 6-18　十五至二十二層平面圖 S=1:300





戶別	樓地板面積	陽台面積	
A	10.91*5.375+9.53*1.875+9.95*2.35=99.89㎡	3.475*1.8+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=10.86㎡	60.28-(3.61*2.83+0.175*0.85)=49.91㎡
B	12.94*4.4+11.915*2.85+7.71*0.85=97.45㎡	1.8*3.7+(1.495+0.872)*3.575/2+3.629*0.157*2/3=11.27㎡	
C	6.76*9.6-0.95*1.48=63.49㎡	(1.423+0.797)*4.575/2+4.618*0.142*2/3=5.52㎡	
D	9.1*6.15+6.27*0.53=59.29㎡	3.25*1.425=4.63㎡	
E	7.595*4.835+5.395*1.315=43.82㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
F	7.595*5.41+5.395*1.34=48.32㎡	2.2*2.0=4.4㎡	
樓電梯間	9.95*5.8+5.32*3.61+0.2*1.25+1.48*0.95=78.57㎡	2.1*1.325=2.78㎡	
共 簷	12.31*2.3+2.25*9.6+3.61*2.83+0.85*0.175=60.28㎡		
合 計	99.89+97.45+63.49+59.29+43.82+48.32+78.57+60.28=551.11㎡	10.86+11.27+5.52+4.63+4.4*2+2.78=43.86㎡ 43.86㎡ < 551.11*10%=55.11㎡...OK	49.91㎡ < 551.11*10%=55.11㎡...OK
		43.86+49.91=93.77㎡ 93.77㎡ > 551.11*15%=82.67㎡ 93.77-82.67=11.1㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討:
78.57-(2.45*4.65+2.35*2.15)=62.13㎡

容積樓地板面積檢討:
551.11-49.91-62.13+11.1=450.17㎡

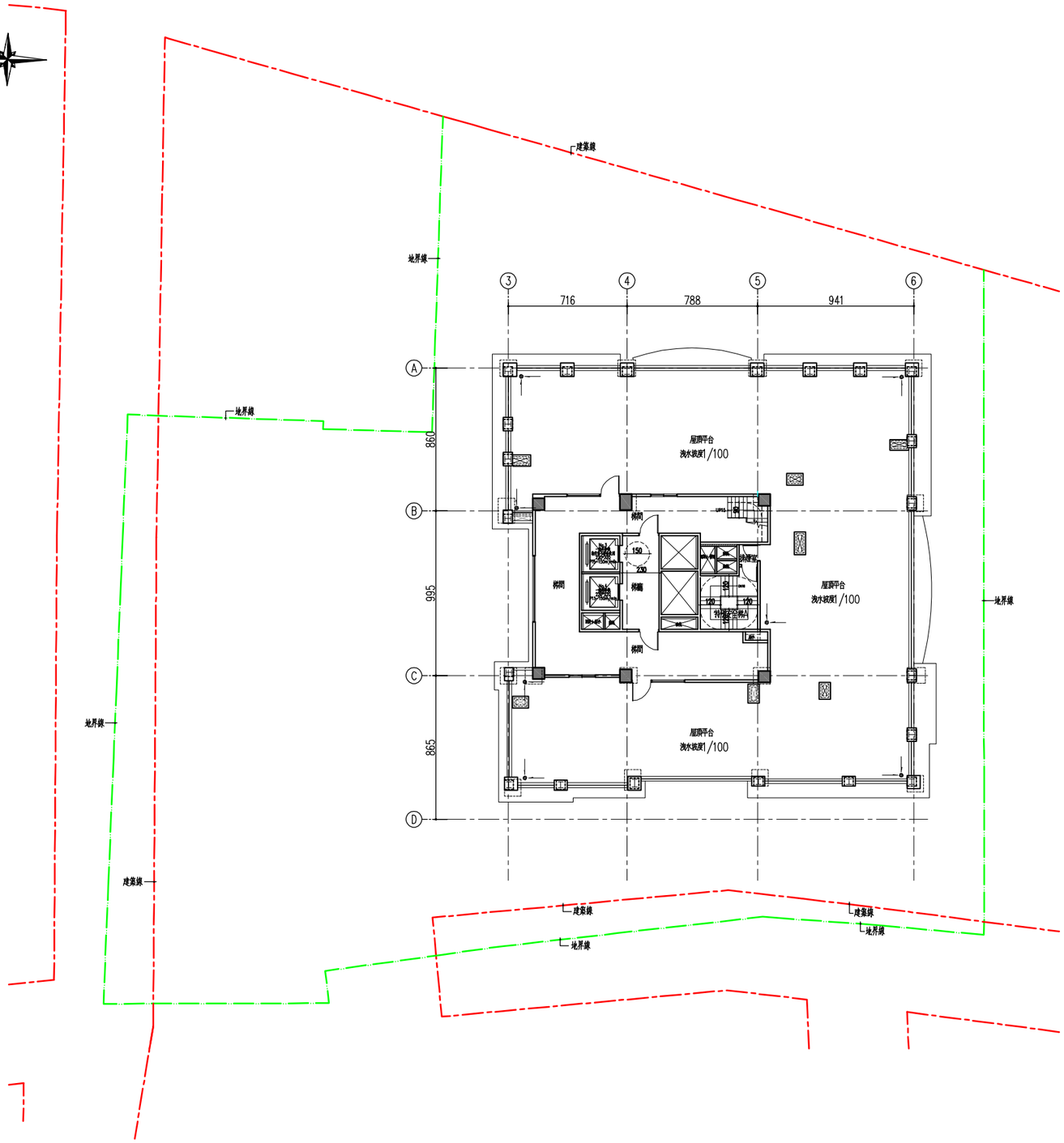
■裝飾柱檢討:
A=0.8*3=2.4m
2.4m < 25.45*2/5=10.18m...OK!
B=0.95+1.0+0.8*2=3.55m
3.55m < 26.05*2/5=10.42m...OK!
C=0.8*2+1.0=2.6m
2.6m < 25.29*2/5=10.12m...OK!
D=0.6*2=1.2m
1.2m < 26.3*2/5=10.52m...OK!
純裝飾柱最大寬度1.0M ≤ 1.0M...OK
純裝飾柱最大深度1.0M ≤ 1.0M
含結構裝飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.5M ≤ 1.5M...OK

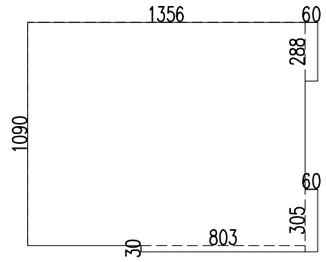
■步行距離及重覆步行距離檢討:
A戶:5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4=19.74M < 20M...OK
5.53+2.78+6.81+2.11+1.11+1.4+0.26=20.0M < 40M...OK
B戶:5.15+6.04+4.02+1.11+1.4=17.72M < 20M...OK
5.15+6.04+4.02+1.11+1.4+0.26=17.98M < 40M...OK
C戶:3.88+4.09+4.16+3.39=15.52M < 20M...OK
3.88+4.09+4.16+3.39+1.22=16.74M < 40M...OK
D戶:3.55+1.52+4.41+6.49+3.39=19.36M < 20M...OK
3.55+1.52+4.41+6.49+3.39+1.22=20.58M < 40M...OK
E戶:3.7+5.21+0.75+2.0+3.47=15.13M < 20M...OK
3.7+5.21+0.75+2.0+3.47=15.13M < 40M...OK
F戶:4.4+4.63+0.99+3.47=13.49M < 20M...OK
4.4+4.63+0.99+3.47=13.49M < 40M...OK

■透空窗開板依技規第1條第3款規定檢討:
(0.749+0.15)*4.875/2+4.912*0.162*2/3=2.72㎡ >
(0.899+0.305)*4.875/2+4.911*0.161*2/3=3.46/2=1.73㎡...OK

■土管帶/陰暈戶面積小於66㎡機車位面積檢討:
63.49+59.29+43.82+48.32=214.92㎡(共4戶)

圖 6-19　二十三層平面圖 S=1:300





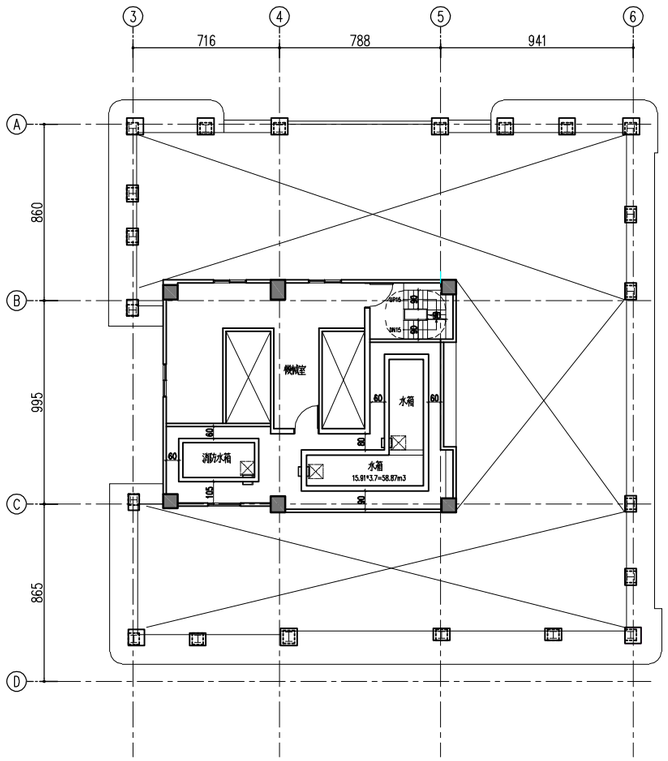
■樓地板面積檢討：

(2.88+3.05)*0.6+13.56*10.9+8.03*0.3=153.77㎡

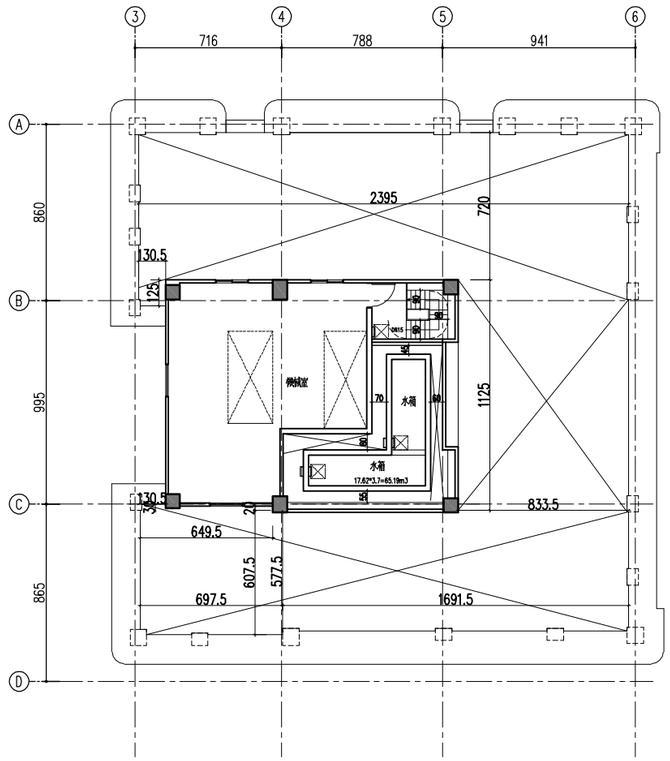
153.77㎡ ＜ 1026.81*15%=154.02㎡...OK！

圖 6-20　屋突一層平面圖 S=1:300

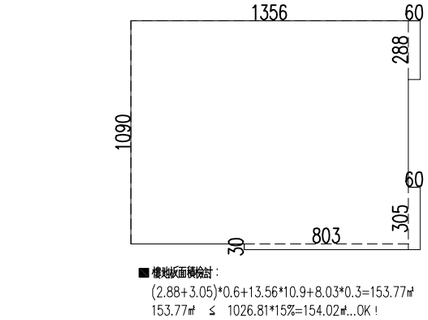




屋突二層平面圖



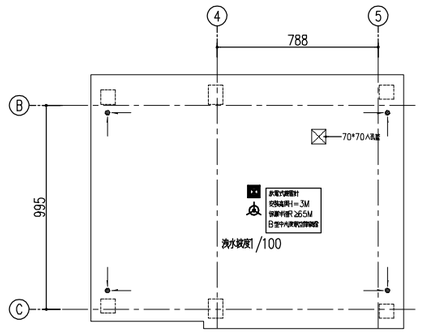
屋突三層平面圖



■ 樓地板面積檢討：

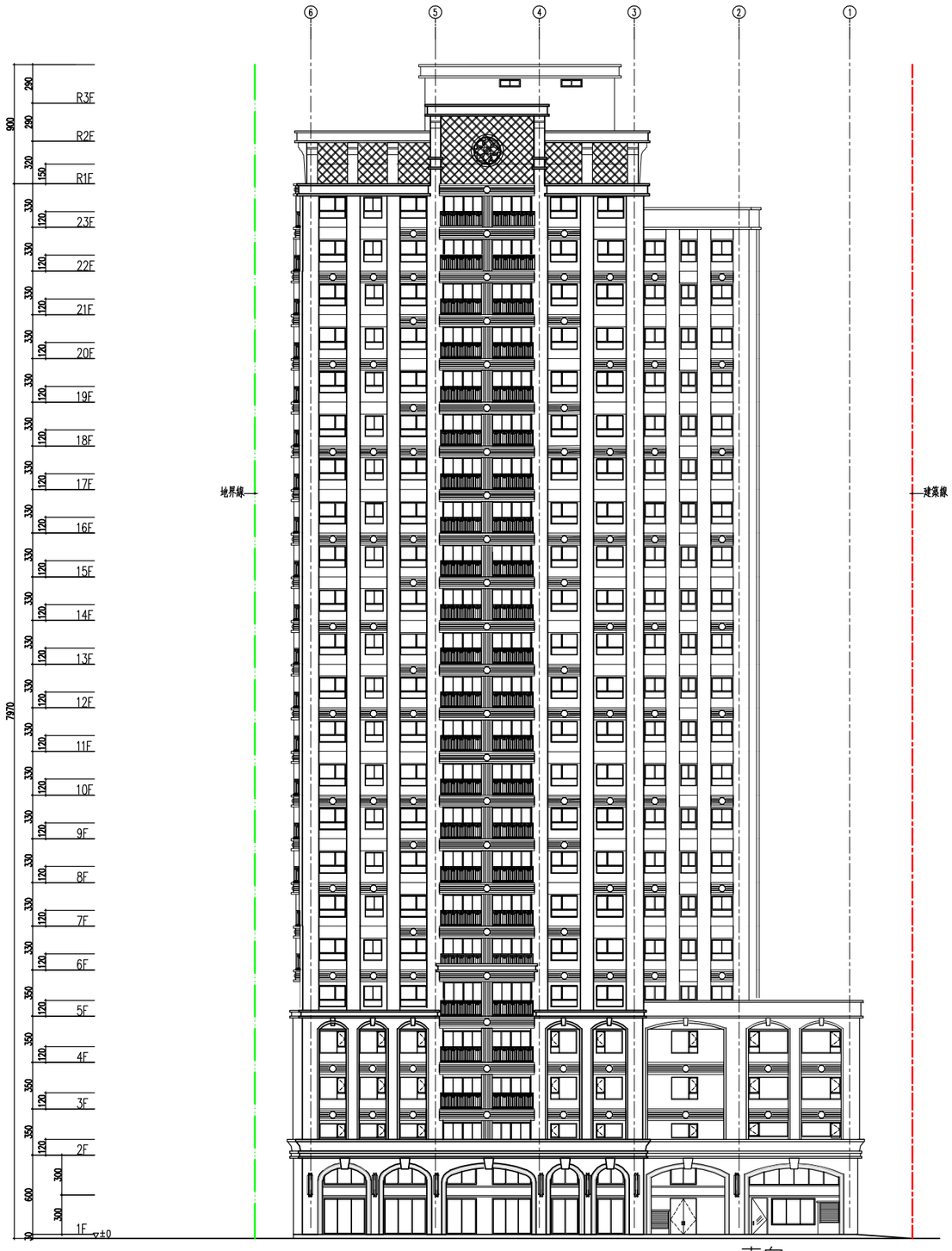
(2.88+3.05)*0.6+13.56*10.9+8.03*0.3=153.77㎡

153.77㎡ ≤ 1026.81*15%=154.02㎡...OK！

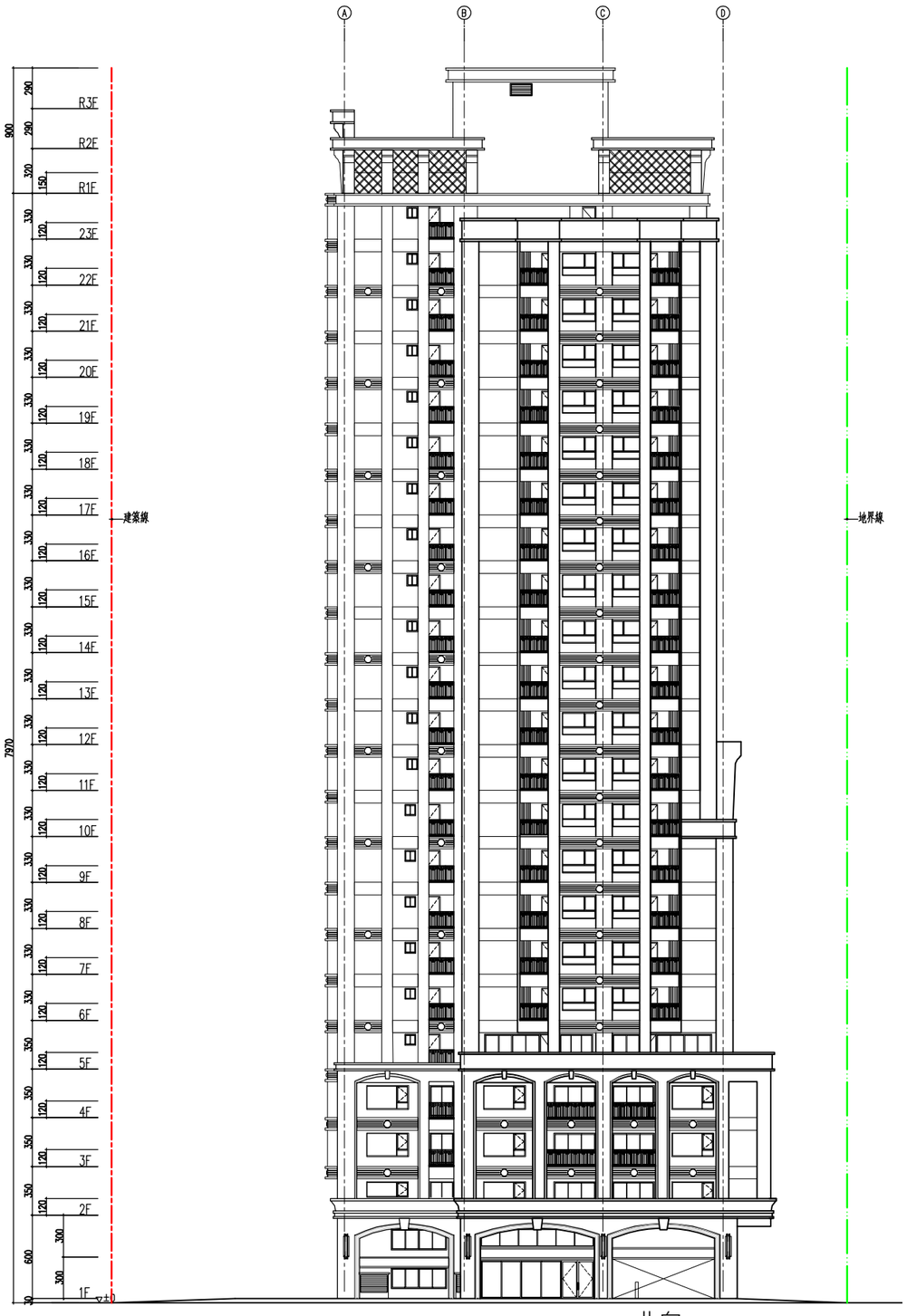


屋突頂板平面圖

圖 6-21　屋突二層至頂板平面圖 S=1:300

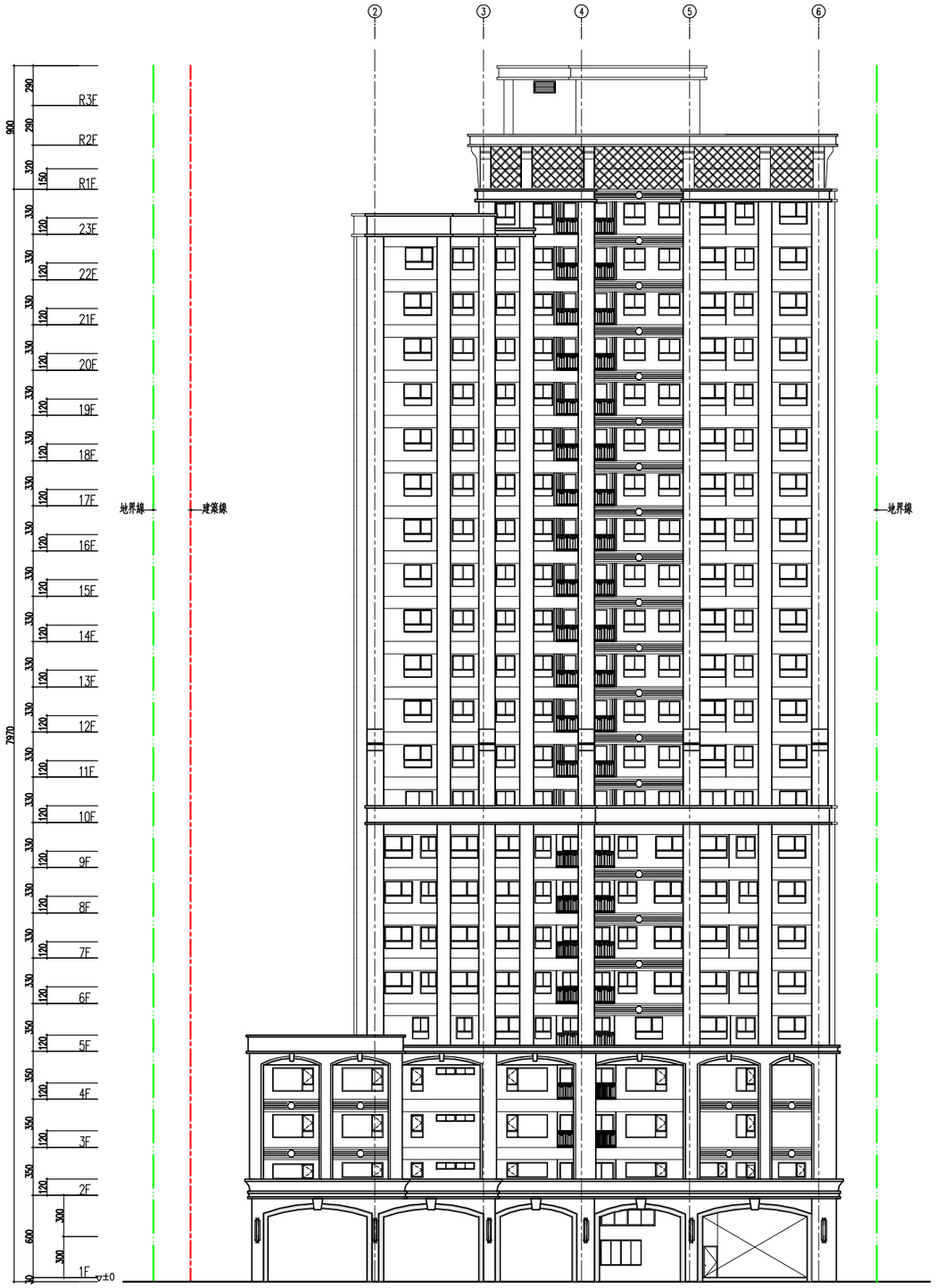


東向

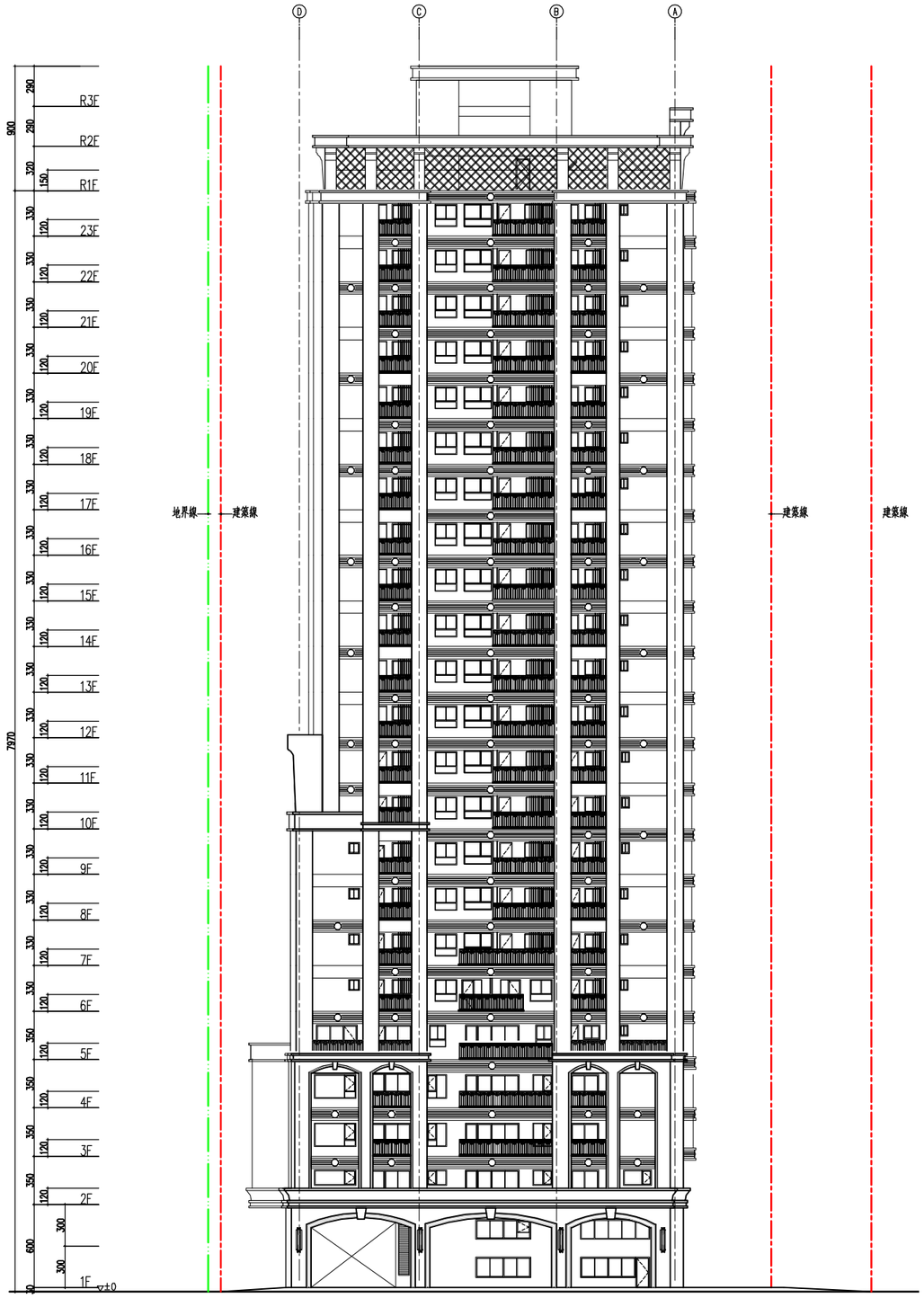


北向

圖 6-22　東向及北向立面圖 S=1:400



西向



南向

圖 6-23　西向及南向立面圖 S=1:400

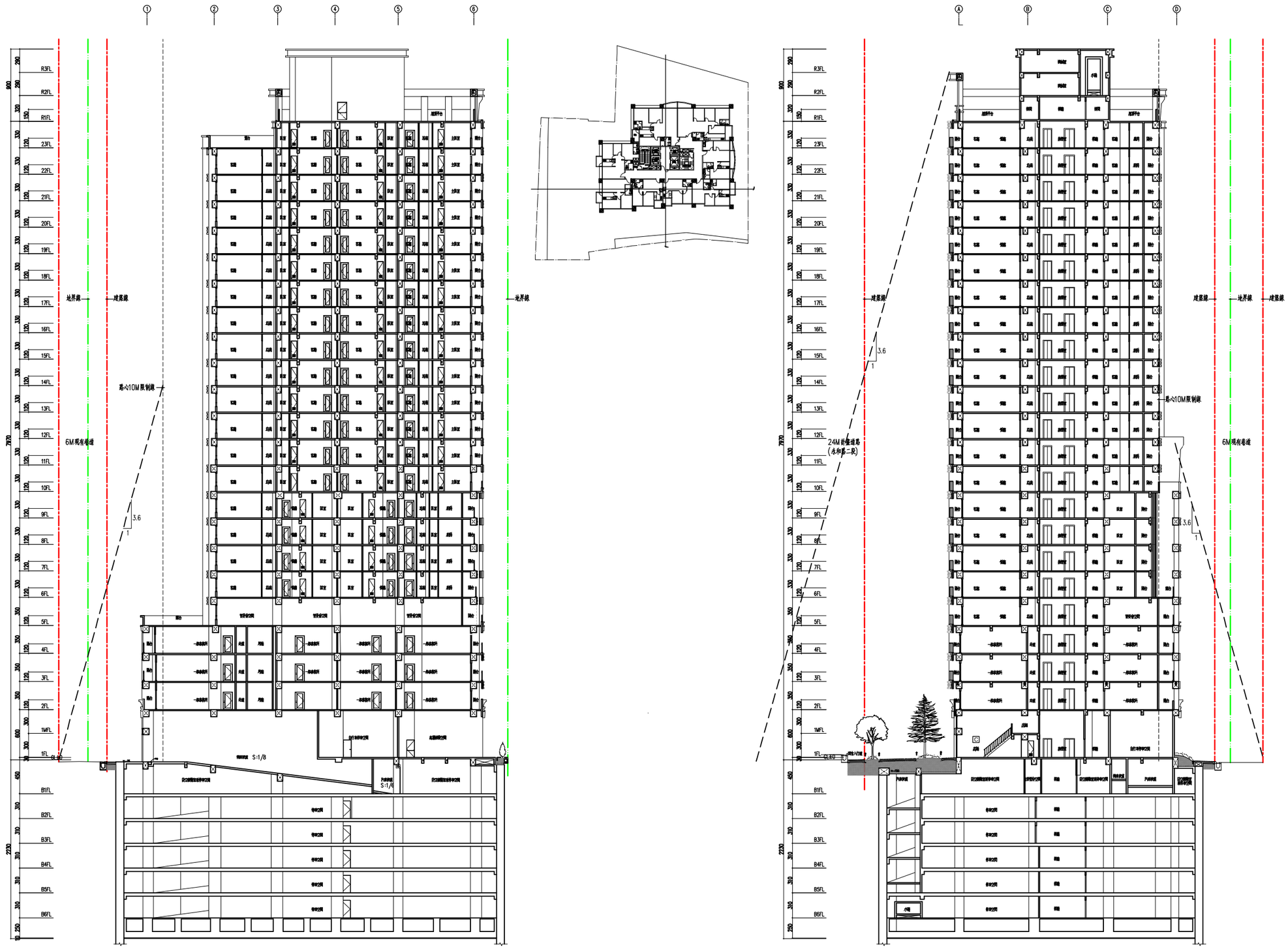


圖 6-24　剖面圖 S=1:500

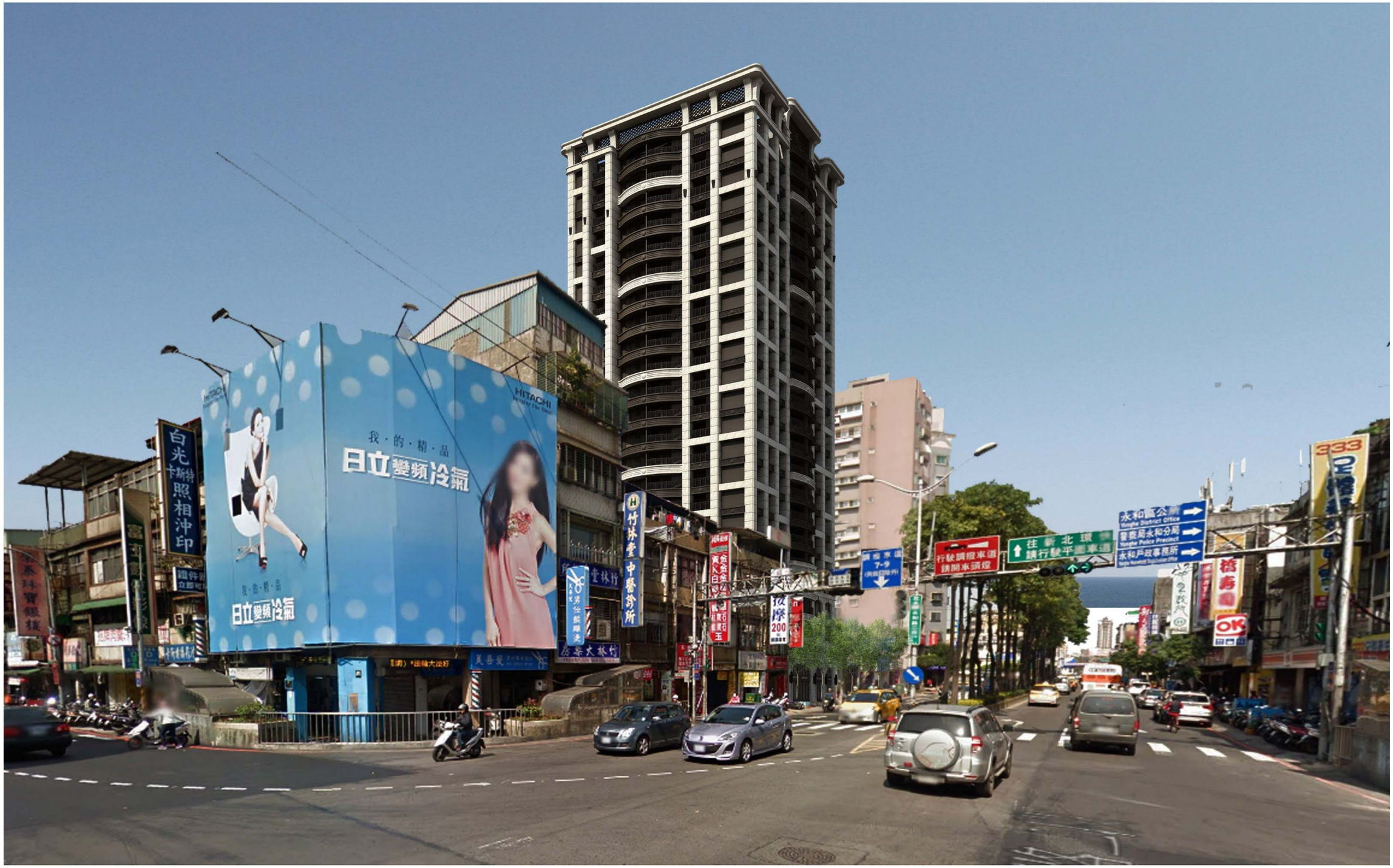

HITACHI
我·的·精·品
日立變頻冷氣
白光特斯特照相沖印
竹林堂中醫診所
按摩200
行駛調撥車道
請開車頭燈
往新北環
請行駛平面車道
永和區公所
Yonghe District Office
警察局永和分局
Yonghe Police Precinct
永和戶政事務所
333
OK

圖 6-25　透視圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本權利變換範圍內無公共設施設計興修計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依據「都市更新條例」第 57 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之；依據 104 年 1 月 16 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準由實施者委託鑑價機構查估後評定之。因中信不動產估價師聯合事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償單價及租金水準作為計算依據。

二、土地改良物之補償與安置

(一)合法建築物之補償與安置

1.合法建築物之認定

依據建物登記簿謄本所載面積計，另依據 104 年 1 月 16 日「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」之合法建築物拆遷補償費用說明：『屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記，得予以補償』；本案二樓以上門牌未辦理陽台補登部分，依據同棟建物登記簿謄本登載之陽台面積辦理，僅文化路 16 巷 16 弄 4 號因主建物面積差異 0.1 ㎡，故在權利價值比例公平分配之情況下，將補足其建物面積為一致，並納入本案更新前估價條件第 10 點說明，惟實際補償面積應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

2.合法建築物補償單價之查定

本案依據中信不動產估價師聯合事務所查估之合法建築物殘餘價值 34,847,993 元計。殘餘價值計算方法說明如下：

殘餘價值(元)＝建物持分面積(㎡)x折舊後現值(元/㎡)

(1)合法建物拆遷補償費係依估價技術規則第 48 條成本法計算，「即求取勘估標的於價格日期之重建成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。」；另重建價格、經濟耐用年數、建物殘餘價格係參考估價師公會全聯會發布之第四號公報規定計算。

(2)永和路二段 265 號採一樓第一次登記日期民國 47 年 2 月 11 日為建築完成日，實際屋齡 63 年，主要建材一樓未標示、二樓為 RC 造、三樓為鋼筋混凝土加強磚造，故以鋼筋混凝土造計算一樓殘餘價值。其屋齡皆超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(RC 造 50 年、鋼筋混凝土加強磚造 35 年)，依估價技術規則第 65 條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物鋼筋混凝土造應尚可使用 6 年、鋼筋混凝土加強磚造應尚可使用 2 年，故依各樓層結構，一樓、三樓鋼筋混凝土造延長經濟耐用年數至 69 年；二樓鋼筋混凝土加強磚造延長經濟耐用年數至 65 年。

(3)使用執照 63 使 1155 號之建築物(文化路 16 巷 12 號 1~4 樓、14 號 1~4 樓、16 巷 16 弄 1 號~4 號 1~4 樓)，實際屋齡 46 年，接近第四號公報訂定之經濟耐用年數(50 年)，經判斷本棟建物現況應尚可使用 9 年，故經濟耐用年數延長至 55 年。

(4)永和路二段 271 號為加強磚造，實際屋齡 38 年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(35 年)，依估價技術規則第 65 條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用 5 年，故經濟耐用年數延長至 43 年。

(5)永和路二段 263 號為鋼筋混凝土造，實際屋齡 48 年，接近第四號公報訂定之經濟耐用年數(50 年)，經判斷本棟建物現況應尚可使用 7 年，故經濟耐用年數延長至 55 年。

(6)永和路二段 267 號為加強磚造，實際屋齡 45 年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(35 年)，依估價技術規則第 65 條：「建物之經歷年數大於其耐

用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用 4 年，故經濟耐用年數延長 49 年。

(7)永和路二段 269 號無建築完成日及使用執照，故採第一次登記日民國 59 年 12 月 5 日為建築完成日，實際屋齡 50 年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(25 年)，依估價技術規則第 65 條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用 3 年，故經濟耐用年數延長至 53 年。

(8)已使用年數以民國 109 年扣除建物謄本登載之建築完成日或門牌整編日期計算之。

3.合法建築物拆除工程費

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造規格 800 元/㎡、加強磚造規格 500 元/㎡、磚造規格 230 元/㎡)，共計 4,203,858 元。

4.合法建築物實際發放總額

依據「都市更新條例」第 57 條第 5 項之規定，因權利變換而拆除或遷移之費用在應領補償金額內扣回，故實際發放總額為 30,644,136 元(詳表 8-1)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。拆遷補償費發放對象為建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

5.合法建築物之拆遷安置

本案依據中信不動產估價師聯合事務所查估之住宅租金水準，永和路二段一樓店面以 2,600 元/坪、二樓店面以 900 元/坪、三樓以 650 元/坪、四樓以 640 元/坪；忠孝街一樓以 750 元/坪、二樓以 650 元/坪、三樓以 640 元/坪、四樓以 630 元/坪、五樓以 620 元/坪；文化路 16 巷及其 16 弄之一樓以 750 元/坪、二樓以 650 元/坪、三樓以 640 元/坪、四樓以 630 元/坪、五樓以 620 元/坪計，並由住戶自行覓地安置，安置期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層(4＋2x5)＋地上 23 層(23x1)＝37，再加 12 個月，共計 49 個月，故本案合法建築物拆遷安置費用為 65,078,353 元(詳表 8-2)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(二)非合法建築物之補償

1.非合法建築物之認定

依據 104 年 1 月 16 日「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」之非合法建築物拆遷補償費用說明：「補償面積，依測量技師簽證報告書所載為準。」，故本案非合法建築物面積以實施者委託群測工程有限公司於 104 年 11 月測繪之測量成果報告所載面積計(同事業計畫核定之實測面積)。

2.非合法建築物補償單價之查定

本案依據中信不動產估價師聯合事務所查估之非合法建築物殘餘價值 4,196,415 元計。殘餘價值計算方法說明如下：

殘餘價值(元)＝實測面積(㎡)x折舊後現值率(%)x重建單價(元/㎡)

3.非合法建築物拆除工程費

非合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造 1~3 樓規格 600 元/㎡、鋼筋混凝土造 4~5 樓規格 800 元/㎡、磚造規格 230 元/㎡、鋼鐵棚架規格 100 元/㎡)，共計 521,142 元。

4.非合法建築物實際發放總額

依據「都市更新條例」第 57 條第 5 項之規定，因權利變換而拆除或遷移之費用在應領補償金額內扣回，故實際發放總額為 3,675,273 元(詳表 8-3)，實際金額應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。拆遷補償費發放對象為

非合法建築物之納稅義務人，如屬合法建築物增建部分則以建物登記簿謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

三、補償金發放時程

本更新單元之權利變換計畫經主管機關核定發布實施之日起 10 日內，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人應於預定公告拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，須依「都市更新權利變換實施辦法」第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

表 8-1　合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物謄本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	A 補償面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	建築完成日期	屋齡(年)	折舊後現值率(%)	D 折舊後現值(元/㎡)	E 拆遷補償費=A×D(元)	F 實際發放拆遷補償費=E-C(元)
1	301	文化路 16 巷 12 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○霞	77.96	--	77.96	800	62,368	63/7/19	46	20.55%	6,629	516,797	454,429
2	302	文化路 16 巷 12 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	廖○玲	68.14	9.82	19.49	800	15,592	63/7/19	46	20.55%	6,629	129,199	113,607
					朱○育			58.47	800	46,776	63/7/19	46	20.55%	6,629	387,598	340,822
3	303	文化路 16 巷 12 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	茅○真	68.14	9.82	77.96	800	62,368	63/7/19	46	20.55%	6,629	516,797	454,429
4	346	忠孝街 1 之 3 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	林○章	95.41	--	95.41	800	76,328	69/8/27	40	24.00%	7,744	738,855	662,527
5	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	周○雲	95.41	--	95.41	800	76,328	69/8/27	40	24.00%	7,744	738,855	662,527
6	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	謝○峯	95.41	--	95.41	800	76,328	69/8/27	40	24.00%	7,744	738,855	662,527
7	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台	阮○雲	95.41	--	95.41	800	76,328	69/8/27	40	24.00%	7,744	738,855	662,527
8	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台	黃○○玉	95.41	--	95.41	800	76,328	69/8/27	40	24.00%	7,744	738,855	662,527
9	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	茅○慧	52.40	--	17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○堅			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○榮			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
10	352	忠孝街 1 之 4 號	鋼筋混凝土造	一層	茅○慧	52.40	--	17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○堅			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○榮			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
11	353	忠孝街 1 之 4 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	茅○慧	52.40	--	17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○堅			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○榮			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
12	354	忠孝街 1 之 4 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	茅○慧	52.40	--	17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○堅			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
					茅○榮			17.47	800	13,976	69/12/18	40	24.00%	7,744	135,288	121,312
13	355	忠孝街 1 之 2 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	蔡○哲	99.46	--	99.46	800	79,568	69/8/27	40	24.00%	7,744	770,218	690,650
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	吳○卿	99.46	--	99.46	800	79,568	69/8/27	40	24.00%	7,744	770,218	690,650
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	洪○芳	99.46	--	99.46	800	79,568	69/8/27	40	24.00%	7,744	770,218	690,650
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台、露台	李○芬	99.46	--	99.46	800	79,568	69/8/27	40	24.00%	7,744	770,218	690,650
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台、露台	林○卿	91.07	--	91.07	800	72,856	69/8/27	40	24.00%	7,744	705,246	632,390
18	360	忠孝街 1 之 1 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	孫○華	117.42	--	117.42	800	93,936	69/8/27	40	24.00%	7,744	909,300	815,364
19	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	陳○源	117.42	--	117.42	800	93,936	69/8/27	40	24.00%	7,744	909,300	815,364
20	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	尹○成	117.42	--	117.42	800	93,936	69/8/27	40	24.00%	7,744	909,300	815,364
21	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台、露台	翁○志	117.42	--	117.42	800	93,936	69/8/27	40	24.00%	7,744	909,300	815,364

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物騰本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	A 補償面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	建築完成日期	屋齡(年)	折舊後現值率(%)	D 折舊後現值(元/㎡)	E 拆遷補償費=A×D(元)	F 實際發放拆遷補償費=E-C(元)
22	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台、露台	林○琴	106.55	--	106.55	800	85,240	69/8/27	40	24.00%	7,744	825,123	739,883
23	365	永和路二段 265 號二樓	鋼筋混凝土加強磚造	二層	劉○鈴、陳○劭、陳○明	106.50	--	26.63	500	13,315	47/2/11	63	3.08%	705	18,774	5,459
					陳○鳳			26.63	500	13,315	47/2/11	63	3.08%	705	18,774	5,459
					何○蓮			26.63	500	13,315	47/2/11	63	3.08%	705	18,774	5,459
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			26.63	500	13,315	47/2/11	63	3.08%	705	18,774	5,459
24	366	永和路二段 265 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	劉○鈴、陳○劭、陳○明	86.70	--	21.68	800	17,344	47/2/11	63	13.26%	4,279	92,769	75,425
					陳○鳳			21.68	800	17,344	47/2/11	63	13.26%	4,279	92,769	75,425
					何○蓮			21.68	800	17,344	47/2/11	63	13.26%	4,279	92,769	75,425
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			21.68	800	17,344	47/2/11	63	13.26%	4,279	92,769	75,425
25	367	永和路二段 263 號	鋼筋混凝土造	一層、二層、三層、四層、騎樓	萬○來	396.48	--	198.24	800	158,592	61/8/25	48	17.09%	5,515	1,093,294	934,702
					萬○陽			198.24	800	158,592	61/8/25	48	17.09%	5,515	1,093,294	934,702
26	902	永和路二段 271 號	加強磚造	一層、二層、三層、四層、騎樓	曾○郎	183.08	--	183.08	500	91,540	71/8/11	38	11.63%	2,666	488,091	396,551
27	903	永和路二段 269 號	磚造	一層	邱○彬	82.32	--	50.54	230	11,624	59/12/5	50	5.66%	1,298	65,601	53,977
					邱○新			31.78	230	7,309	59/12/5	50	5.66%	1,298	41,250	33,941
28	904	永和路二段 267 號	加強磚造	一層、二層、三層、四層、騎樓	開晟建設股份有限公司	157.24	--	157.24	500	78,620	64/10/13	45	8.16%	1,872	294,353	215,733

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物騰本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	A 補償面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	建築完成日期	屋齡(年)	折舊後現值率(%)	D 折舊後現值(元/㎡)	E 拆遷補償費=A×D(元)	F 實際發放拆遷補償費=E-C(元)
29	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	何○松	95.35	--	95.35	800	76,280	63/7/19	46	20.55%	6,629	632,075	555,795
30	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	張○雄	80.70	14.65	95.35	800	76,280	63/7/19	46	20.55%	6,629	632,075	555,795
31	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	陳○暉	95.35	--	95.35	800	76,280	63/7/19	46	20.55%	6,629	632,075	555,795
32	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	蘇○行	95.25	0.10	95.35	800	76,280	63/7/19	46	20.55%	6,629	632,075	555,795
33	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	鋼筋混凝土造	一層	邱○聰	80.70	--	80.70	800	64,560	63/7/19	46	20.55%	6,629	534,960	470,400
34	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	鋼筋混凝土造	一層	路○○妹	80.70	--	80.70	800	64,560	63/7/19	46	20.55%	6,629	534,960	470,400
35	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	葉○姍	95.60	--	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
36	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○超	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
37	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	楊○絨	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
38	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	蘇○行	95.60	--	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
39	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	鋼筋混凝土造	一層	徐○堂	80.70	--	80.70	800	64,560	63/7/19	46	20.55%	6,629	534,960	470,400
40	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	王○裕	95.60	--	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
41	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	吳○蘭	95.60	--	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
42	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	劉○芳	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
43	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	劉○琳	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
44	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	鋼筋混凝土造	一層	梁○泰	80.70	--	80.70	800	64,560	63/7/19	46	20.55%	6,629	534,960	470,400
45	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	劉○琳	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
46	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	陳○○桂	80.70	14.90	95.60	800	76,480	63/7/19	46	20.55%	6,629	633,732	557,252
47	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	朱○志	87.60	--	87.60	800	70,080	63/7/19	46	20.55%	6,629	580,700	510,620
48	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○玲	95.60	--	19.12	800	15,296	63/7/19	46	20.55%	6,629	126,746	111,450
					陳○宏			76.48	800	61,184	63/7/19	46	20.55%	6,629	506,986	445,802
49	925	文化路 16 巷 14 號	鋼筋混凝土造	一層	陳○明	68.14	--	8.52	800	6,816	63/7/19	46	20.55%	6,629	56,479	49,663
					陳○寧			8.52	800	6,816	63/7/19	46	20.55%	6,629	56,479	49,663
					陳○劭			17.04	800	13,632	63/7/19	46	20.55%	6,629	112,958	99,326
					李○蓉			8.52	800	6,816	63/7/19	46	20.55%	6,629	56,479	49,663
					李○穎			8.52	800	6,816	63/7/19	46	20.55%	6,629	56,479	49,663
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			17.04	800	13,632	63/7/19	46	20.55%	6,629	112,958	99,326
50	926	文化路 16 巷 14 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	陳○明	68.14	11.57	9.96	800	7,968	63/7/19	46	20.55%	6,629	66,025	58,057
					陳○寧			9.96	800	7,968	63/7/19	46	20.55%	6,629	66,025	58,057
					陳○劭			19.93	800	15,944	63/7/19	46	20.55%	6,629	132,116	116,172

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物騰本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	A 補償面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	建築完成日期	屋齡(年)	折舊後現值率(%)	D 折舊後現值(元/㎡)	E 拆遷補償費=A×D(元)	F 實際發放拆遷補償費=E-C(元)
					李○蓉			9.96	800	7,968	63/7/19	46	20.55%	6,629	66,025	58,057
					李○穎			9.96	800	7,968	63/7/19	46	20.55%	6,629	66,025	58,057
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			19.93	800	15,944	63/7/19	46	20.55%	6,629	132,116	116,172
51	929	文化路 16 巷 14 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	陳○良	68.14	11.57	79.71	800	63,768	63/7/19	46	20.55%	6,629	528,398	464,630
52	930	文化路 16 巷 14 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	許○廣	68.14	11.57	79.71	800	63,768	64/6/5	46	20.55%	6,629	528,398	464,630
53	931	文化路 16 巷 14 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	單○琪	79.71	--	79.71	800	63,768	63/7/19	46	20.55%	6,629	528,398	464,630
					劉○鈴、陳○劭、陳○明			26.62	800	21,296	47/2/11	63	13.26%	4,279	113,907	92,611
					陳○鳳			26.62	800	21,296	47/2/11	63	13.26%	4,279	113,907	92,611
					何○蓮			26.62	800	21,296	47/2/11	63	13.26%	4,279	113,907	92,611
54	933	永和路二段 265 號	見使用執照	一層、騎樓	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	106.49	--	26.62	800	21,296	47/2/11	63	13.26%	4,279	113,907	92,611
55	934	文化路 16 巷 12 號	鋼筋混凝土造	一層	彭○壎	68.14	--	68.14	800	54,512	63/7/19	46	20.55%	6,629	451,700	397,188
56	935	文化路 16 巷 12 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	彭○裕	77.96	--	77.96	800	62,368	63/7/19	46	20.55%	6,629	516,797	454,429
合計		門牌數：56 戶	--		--	5,322.46	158.50	5,480.96	--	4,203,858	--				34,847,993	30,644,136

註：本表所列相關數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

表 8-2　合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物謄本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	建物持分面積(㎡)	A 建物持分面積(坪)	B 租金水準(元/坪)	C 更新期間(月)	D 拆遷安置費 =A×B×C(元)
1	301	文化路 16 巷 12 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○霞	77.96	--	77.96	23.58	640	49	739,469
2	302	文化路 16 巷 12 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	廖○玲	68.14	9.82	19.49	5.90	630	49	182,133
					朱○育			58.47	17.69	630	49	546,090
3	303	文化路 16 巷 12 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	茅○真	68.14	9.82	77.96	23.58	620	49	716,360
4	346	忠孝街 1 之 3 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	林○章	95.41	--	95.41	28.86	750	49	1,060,605
5	347	忠孝街 1 之 3 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	周○雲	95.41	--	95.41	28.86	650	49	919,191
6	348	忠孝街 1 之 3 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	謝○峯	95.41	--	95.41	28.86	640	49	905,050
7	349	忠孝街 1 之 3 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台	阮○雲	95.41	--	95.41	28.86	630	49	890,908
8	350	忠孝街 1 之 3 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台	黃○○玉	95.41	--	95.41	28.86	620	49	876,767
9	351	忠孝街 1 之 4 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	茅○慧	52.40	--	17.47	5.28	640	49	165,581
					茅○堅			17.47	5.28	640	49	165,581
					茅○榮			17.47	5.28	640	49	165,581
10	352	忠孝街 1 之 4 號	鋼筋混凝土造	一層	茅○慧	52.40	--	17.47	5.28	750	49	194,040
					茅○堅			17.47	5.28	750	49	194,040
					茅○榮			17.47	5.28	750	49	194,040
11	353	忠孝街 1 之 4 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	茅○慧	52.40	--	17.47	5.28	650	49	168,168
					茅○堅			17.47	5.28	650	49	168,168
					茅○榮			17.47	5.28	650	49	168,168
12	354	忠孝街 1 之 4 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	茅○慧	52.40	--	17.47	5.28	630	49	162,994
					茅○堅			17.47	5.28	630	49	162,994
					茅○榮			17.47	5.28	630	49	162,994
13	355	忠孝街 1 之 2 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	蔡○哲	99.46	--	99.46	30.09	750	49	1,105,808
14	356	忠孝街 1 之 2 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	吳○卿	99.46	--	99.46	30.09	650	49	958,367
15	357	忠孝街 1 之 2 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	洪○芳	99.46	--	99.46	30.09	640	49	943,622
16	358	忠孝街 1 之 2 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台、露台	李○芬	99.46	--	99.46	30.09	630	49	928,878
17	359	忠孝街 1 之 2 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台、露台	林○卿	91.07	--	91.07	27.55	620	49	836,969
18	360	忠孝街 1 之 1 號	鋼筋混凝土造	一層、平台	孫○華	117.42	--	117.42	35.52	750	49	1,305,360
19	361	忠孝街 1 之 1 號二樓	鋼筋混凝土造	二層、陽台	陳○源	117.42	--	117.42	35.52	650	49	1,131,312
20	362	忠孝街 1 之 1 號三樓	鋼筋混凝土造	三層、陽台	尹○成	117.42	--	117.42	35.52	640	49	1,113,907
21	363	忠孝街 1 之 1 號四樓	鋼筋混凝土造	四層、陽台、露台	翁○志	117.42	--	117.42	35.52	630	49	1,096,502
22	364	忠孝街 1 之 1 號五樓	鋼筋混凝土造	五層、陽台、	林○琴	106.55	--	106.55	32.23	620	49	979,147

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物謄本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	建物持分面積(㎡)	A 建物持分面積(坪)	B 租金水準(元/坪)	C 更新期間(月)	D 拆遷安置費 =A×B×C(元)
				露台								
23	365	永和路二段 265 號二樓	鋼筋混凝土加強磚造	二層	劉○鈴、陳○劭、陳○明	106.50	--	26.63	8.06	900	49	355,446
					陳○鳳			26.63	8.06	900	49	355,446
					何○蓮			26.63	8.06	900	49	355,446
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			26.63	8.06	900	49	355,446
24	366	永和路二段 265 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	劉○鈴、陳○劭、陳○明	86.70	--	21.68	6.56	650	49	208,936
					陳○鳳			21.68	6.56	650	49	208,936
					何○蓮			21.68	6.56	650	49	208,936
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			21.68	6.56	650	49	208,936
25	367	永和路二段 263 號	鋼筋混凝土造	一層、騎樓	萬○來	396.48	--	49.56	14.99	2,600	49	1,909,726
					萬○陽			49.56	14.99	2,600	49	1,909,726
				二層	萬○來			49.56	14.99	900	49	661,059
					萬○陽			49.56	14.99	900	49	661,059
				三層	萬○來			49.56	14.99	650	49	477,432
					萬○陽			49.56	14.99	650	49	477,432
				四層	萬○來			49.56	14.99	640	49	470,086
					萬○陽			49.56	14.99	640	49	470,086
26	902	永和路二段 271 號	加強磚造	一層、騎樓	曾○郎	183.08	--	45.44	13.75	2,600	49	1,751,750
				二層				45.88	13.88	900	49	612,108
				三層				45.88	13.88	650	49	442,078
				四層				45.88	13.88	640	49	435,277
27	903	永和路二段 269 號	磚造	一層	邱○彬	82.32	--	50.54	15.29	2,600	49	1,947,946
					邱○新			31.78	9.61	2,600	49	1,224,314
28	904	永和路二段 267 號	加強磚造	一層、騎樓	開晟建設股份有限公司	157.24	--	39.31	11.89	2,600	49	1,514,786
				二層				39.31	11.89	900	49	524,349
				三層				39.31	11.89	650	49	378,697

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物謄本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	建物持分面積(㎡)	A 建物持分面積(坪)	B 租金水準(元/坪)	C 更新期間(月)	D 拆遷安置費 =A×B×C(元)
				四層				39.31	11.89	640	49	372,870
29	905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	何○松	95.35	--	95.35	28.84	650	49	918,554
30	906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	張○雄	80.70	14.65	95.35	28.84	640	49	904,422
31	907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	陳○暉	95.35	--	95.35	28.84	630	49	890,291
32	908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	蘇○行	95.25	0.10	95.35	28.84	620	49	876,159
33	909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	鋼筋混凝土造	一層	邱○聰	80.70	--	80.70	24.41	750	49	897,068
34	910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	鋼筋混凝土造	一層	路○○妹	80.70	--	80.70	24.41	750	49	897,068
35	911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	葉○姍	95.60	--	95.60	28.92	650	49	921,102
36	912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○超	80.70	14.90	95.60	28.92	640	49	906,931
37	913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	楊○絨	80.70	14.90	95.60	28.92	630	49	892,760
38	914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	蘇○行	95.60	--	95.60	28.92	620	49	878,590
39	915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	鋼筋混凝土造	一層	徐○堂	80.70	--	80.70	24.41	750	49	897,068
40	916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	王○裕	95.60	--	95.60	28.92	640	49	906,931
41	917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	吳○蘭	95.60	--	95.60	28.92	630	49	892,760
42	918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	劉○芳	80.70	14.90	95.60	28.92	620	49	878,590
43	919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	劉○琳	80.70	14.90	95.60	28.92	650	49	921,102
44	920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	鋼筋混凝土造	一層	梁○泰	80.70	--	80.70	24.41	750	49	897,068
45	921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	劉○琳	80.70	14.90	95.60	28.92	650	49	921,102
46	922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	陳○○桂	80.70	14.90	95.60	28.92	630	49	892,760
47	923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	朱○志	87.60	--	87.60	26.50	620	49	805,070
48	924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	陳○玲	95.60	--	19.12	5.78	640	49	181,261
					陳○宏			76.48	23.14	640	49	725,670
49	925	文化路 16 巷 14 號	鋼筋混凝土造	一層	陳○明	68.14	--	8.52	2.58	750	49	94,815
					陳○寧			8.52	2.58	750	49	94,815
					陳○劭			17.04	5.15	750	49	189,263
					李○蓉			8.52	2.58	750	49	94,815
					李○穎			8.52	2.58	750	49	94,815
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			17.04	5.15	750	49	189,263
50	926	文化路 16 巷 14 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	陳○明	68.14	11.57	9.96	3.01	650	49	95,869
					陳○寧			9.96	3.01	650	49	95,869
					陳○劭			19.93	6.03	650	49	192,056
					李○蓉			9.96	3.01	650	49	95,869
					李○穎			9.96	3.01	650	49	95,869

序號	建號	建物門牌	主要建材	層數	所有權人	建物謄本面積(㎡)	估價條件補登面積(㎡)	建物持分面積(㎡)	A 建物持分面積(坪)	B 租金水準(元/坪)	C 更新期間(月)	D 拆遷安置費 =A×B×C(元)
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			19.93	6.03	650	49	192,056
51	929	文化路 16 巷 14 號五樓	鋼筋混凝土造	五層	陳○良	68.14	11.57	79.71	24.11	620	49	732,462
52	930	文化路 16 巷 14 號三樓	鋼筋混凝土造	三層	許○廣	68.14	11.57	79.71	24.11	640	49	756,090
53	931	文化路 16 巷 14 號四樓	鋼筋混凝土造	四層	單○琪	79.71	--	79.71	24.11	630	49	744,276
54	933	永和路二段 265 號	見使用執照	一層、騎樓	劉○鈴、陳○劭、陳○明	106.49	--	26.62	8.05	2,600	49	1,025,570
					陳○鳳			26.62	8.05	2,600	49	1,025,570
					何○蓮			26.62	8.05	2,600	49	1,025,570
					合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)			26.62	8.05	2,600	49	1,025,570
55	934	文化路 16 巷 12 號	鋼筋混凝土造	一層	彭○壎	68.14	--	68.14	20.61	750	49	757,418
56	935	文化路 16 巷 12 號二樓	鋼筋混凝土造	二層	彭○裕	77.96	--	77.96	23.58	650	49	751,023
合計		門牌數：56 戶	--		--	5,322.46	158.50	5,480.96	1,657.99	--	--	65,078,353

註：本表所列相關數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

表 8-3　其他土地改良物補償費用明細表

序號	建物門牌	構造	樓層	坐落地號	A 實測面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	耐用年數(年)	屋齡(年)	D 折舊後現值率(%)	E 重建單價(元/㎡)	F 拆遷補償費=A×D×E(元)	G 實際發放拆遷補償費=F-C(元)	所有權人	權利範圍	每人領取拆遷補償費(元)
1	忠孝街 3 號	磚造	一樓	837	76.96	230	17,701	28	48	9%	17,231	119,347	101,646	林○章	1/1	101,646
2	忠孝街 3 號	鐵皮	二樓	837	46.61	100	4,661	40	48	4%	8,025	14,961	10,300	林○章	1/1	10,300
3	忠孝街 3-1 號	磚造	一、二樓	837	52.63	230	12,105	28	48	9%	17,231	81,617	69,512	林○章	1/1	69,512
4	忠孝街 1-3 號	磚造	一樓	838	14.75	230	3,393	22	40	15%	17,231	38,122	34,729	林○章	1/1	34,729
5	忠孝街 1-3 號	磚造	二樓	838	4.57	230	1,051	22	40	15%	17,231	11,811	10,760	周○雲	1/1	10,760
6	忠孝街 1-3 號	磚造	頂樓增建	838	68.55	230	15,767	22	40	15%	17,231	177,175	161,408	黃○○玉	1/1	161,408
7	忠孝街 1-3 號	T 棚	頂樓增建	838	39.33	100	3,933	34	40	9%	8,025	28,405	24,472	黃○○玉	1/1	24,472
8	忠孝街 1-4 號	T 棚	一樓	839	8.50	100	850	34	40	9%	8,025	6,139	5,289	茅○慧	1/3	1,763
														茅○堅	1/3	1,763
														茅○榮	1/3	1,763
9	忠孝街 1-4 號	T 棚	頂樓增建	839	38.76	100	3,876	34	40	9%	8,025	27,993	24,117	茅○慧	1/3	8,039
														茅○堅	1/3	8,039
														茅○榮	1/3	8,039
10	忠孝街 1-2 號	磚造	頂樓增建	840、841	55.76	230	12,825	22	40	15%	17,231	144,118	131,293	林○卿	1/1	131,293
11	忠孝街 1-2 號	T 棚	一樓	840、841	18.46	100	1,846	34	40	9%	8,025	13,332	11,486	蔡○哲	1/1	11,486
12	忠孝街 1-2 號	T 棚	頂樓增建	840、841	26.94	100	2,694	34	40	9%	8,025	19,457	16,763	林○卿	1/1	16,763
13	忠孝街 1-1 號	磚造	頂樓增建	842、843、854	94.43	230	21,719	22	40	15%	17,231	244,064	222,345	林○琴	1/1	222,345
14	忠孝街 1-1 號	T 棚	一樓	842、843、854	33.35	100	3,335	34	40	9%	8,025	24,086	20,751	孫○華	1/1	20,751
15	忠孝街 1-1 號	T 棚	頂樓增建	842、843、854	6.06	100	606	34	40	9%	8,025	4,377	3,771	林○琴	1/1	3,771
16	永和路二段 273 號	鋼筋混凝土造	一至三樓	859、860	208.82	600	125,292	7	48	20%	28,434	1,187,534	1,062,242	陳○堂	1/1	1,062,242
17	永和路二段 273 號	T 棚	一樓	859、860	4.62	100	462	40	48	4%	8,025	1,483	1,021	陳○堂	1/1	1,021
18	永和路二段 271 號	T 棚	頂樓增建	861	63.36	100	6,336	39	46	6%	8,025	30,507	24,171	曾○郎	1/1	24,171
19	永和路二段 269 號	鋼筋混凝土造	二至三樓	862	151.46	800	121,168	7	48	20%	28,434	861,335	740,167	邱○彬	614/1000	464,738
20	永和路二段 269 號	T 棚	頂樓增建	862	75.73	100	7,573	40	48	4%	8,025	24,308	16,735	邱○新	386/1000	292,164
21	文化路 16 巷 16 弄 4 號	T 棚	一樓	859、864、865	24.48	100	2,448	39	46	6%	8,025	11,787	9,339	邱○聰	1/1	9,339
22	文化路 16 巷 16 弄 3 號	T 棚	一樓	859、866、867	26.44	100	2,644	39	46	6%	8,025	12,730	10,086	路○○妹	1/1	10,086
23	文化路 16 巷 16 弄 1 號	T 棚	一樓	868、868-1	40.88	100	4,088	39	46	6%	8,025	19,683	15,595	徐○堂	1/1	15,595
24	文化路 16 巷 16 弄 2 號	T 棚	一樓	869、870	39.75	100	3,975	39	46	6%	8,025	19,139	15,164	梁○泰	1/1	15,164
25	文化路 16 巷 14 號	磚造	頂樓增建	871、872	68.55	230	15,767	27	46	12%	17,231	141,740	125,973	陳○良	1/1	125,973
26	文化路 16 巷 14 號	T 棚	一樓	871、872	23.89	100	2,389	39	46	6%	8,025	11,503	9,114	陳○明	1/8	1,139
														陳○寧	1/8	1,139
														陳○劭	1/4	2,279
														李○蓉	1/8	1,139

序號	建物門牌	構造	樓層	坐落地號	A 實測面積(㎡)	B 拆除單價(元/㎡)	C 拆除費=A×B(元)	耐用年數(年)	屋齡(年)	D 折舊後現值率(%)	E 重建單價(元/㎡)	F 拆遷補償費=A×D×E(元)	G 實際發放拆遷補償費=F-C(元)	所有權人	權利範圍	每人領取拆遷補償費(元)
														李○穎	1/8	1,139
														合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	1/4	2,279
27	文化路 16 巷 12 號	T 棚	一樓	875、876	24.18	100	2,418	39	46	6%	8,025	11,642	9,224	彭○壎	1/1	9,224
28	永和路二段 265 號	鋼筋混凝土造	四樓	873	122.89	800	98312	6	46	22%	28,434	768,747	670,435	劉○鈴、陳○劭、陳○明	1/4	167,608
														陳○鳳	1/4	167,609
														何○蓮	1/4	167,609
														合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	1/4	167,609
29	永和路二段 265 號	T 棚	頂樓增建	873	43.80	100	4380	39	46	6%	8,025	21,089	16,709	劉○鈴、陳○劭、陳○明	1/4	4,178
														陳○鳳	1/4	4,177
														何○蓮	1/4	4,177
														合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	1/4	4,177
30	永和路二段 263 號	磚造	頂樓增建	874	76.21	230	17528	28	48	9%	17,231	118,184	100,656	萬○來	1/2	50,328
														萬○陽	1/2	50,328
合計		--		--	1,580.72	--	521,142	--				4,196,415	3,675,273	--	--	3,675,273

註：本表所列相關數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

玖、舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案依據 104 年 1 月 16 日「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」核計工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及容積移轉費用等 6 項，總計 1,943,398,824 元。

表 10-1　都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項		數量	單價	總價
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	29,616,848	29,616,848
		(二)營建費用		26,496.48	44,509	1,179,337,296
		(三)工程管理費		0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	97,394	97,394
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	3,151,025	3,151,025
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	178	75,000	13,350,000
			3.建築執照相關規費	1	420,205	420,205
			4.其他	1	0	0
		重建費用小計：				1,225,972,768
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	0	0	0
			2.工程開闢費用	0	0	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	0	0	0
			2.公益設施認養經費	0	0	0
		(三)捐贈本市都市更新基金		0	0	0
	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			0	0	0
	工程費用(A)合計：					**1,225,972,768**
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	5,500,000	5,500,000
		(二)不動產估價費用(含估價師簽證費)		1	2,500,000	2,500,000
		(三)土地鑑界費		27	4,000	108,000
		(四)鑽探費用		4	75,000	300,000
		(五)鄰房鑑定費用		461	4,800	2,212,800
	二、更新前土地及建物測量費用			1	230,000	230,000
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1	34,847,993	34,847,993
			2.非合法建築物	1	4,196,415	4,196,415
		(二)其他土地改良物		0	0	0
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			0	0	0
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		1	65,078,353	65,078,353
	六、地籍整理費用			178	20,000	3,560,000
	七、審查費用			2	110,000	220,000
	八、其他必要業務費			0	0	0
	權利變換費用(B)合計：					**118,753,561**
參、貸款利息(C)	貸款利息(C)合計：			1	58,374,661	**58,374,661**
肆、稅捐(D)	一、印花稅			1	1,283,306	1,283,306
	二、營業稅			1	38,973,097	38,973,097
	稅捐(D)合計：					**40,256,403**
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用			0	0	0
	二、信託費用			1	5,250,000	5,250,000
	三、人事行政管理費用			5.00%	78,378,593	78,378,593
	四、銷售管理費用			6.00%	94,054,312	94,054,312
	五、風險管理費用			12.00%	198,144,055	198,144,055
	管理費用(E)合計：					**375,826,960**
陸、都市計畫變更負擔費用(F)				0	0	**0**
柒、容積移轉費用(G)				1	124,214,471	**124,214,471**
共同負擔費用(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋(G)　總計：						**1,943,398,824**

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(一)工程費用

1.建築設計費用

依據「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及新北市建築師公會建築師酬金標準表編列，本項計為 29,616,848 元。

表 10-2　建築規劃設計費用明細表

法定工程造價(元)		26,496.48 ㎡×15,650 元+191.53m×1,880 元 +34,499.88m³×150 元=420,204,970	
費率級距	費率	計算基準(元)	金額(元)
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬元	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬元	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬元以上	7.00%	360,204,970	25,214,348
總計		420,204,970	29,616,848

2.營建費用

依據 104 年 1 月 16 日「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」之營建單價基準，本案規劃設計地下 6 層，地上 23 層一幢一棟鋼筋混凝土造(RC)建築物，其中地下 6 層至地上 3 層為鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)，而本項費用維持事業計畫發布實施內容全棟以鋼筋混凝土造(RC)計，總樓地板面積為 26,496.48 ㎡(8,015.19 坪)，建築物工程造價標準單價為 38,508 元/㎡(127,300 元/坪)，依前述規定之物價基準日為 103 年 4 月，其營造工程物價指數為 104.46，本案評價基準日 110 年 3 月 2 日，其營造工程物價指數為 116.82(詳附錄三)，指數增減率為 116.82÷104.46－1×100%＝11.83%，指數增減率之絕對值漲跌幅超過 2.5%部分進行調整，即 11.83%－2.5%＝9.33%，故指數調整後單價為 38,508 元/㎡＋(38,508 元/㎡×9.33%)＝38,508 元/㎡＋3,593 元/㎡＝42,101 元/㎡。

建築物地下層加成部分，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 4 層，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依規定算式加計造價。本案擬興建地下 6 層，超建地下第一層(地下 5 層)加計 30%，其樓層加成後單價為 42,101 元/㎡×(1＋30%)＝54,731 元/㎡，超建地下第二層(地下 6 層)加計 40%，其樓層加成後單價為 42,101 元/㎡×(1＋40%)＝58,941 元/㎡。

建築物樓層高度加成部分，樓層高度以標準高度 3.2 公尺為主，其中一樓如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1%進行計算，本案 1 層規劃為商業使用且樓層高度為 6 公尺，高度加成後單價為 42,101 元/㎡×(1＋24%)＝52,205 元/㎡，2 層至 5 層之樓層高度為 3.5 公尺，高度加成後單價為 42,101 元/㎡×(1＋3%)＝43,364 元/㎡，6 層至 23 層之樓層高度為 3.3 公尺，高度加成後單價為 42,101 元/㎡×(1＋1%)＝42,522 元/㎡。

本案營建費用計為 1,179,337,296 元，平均營建費用單價約 44,509 元/㎡(1,179,337,296 元÷26,496.48 ㎡)。

表 10-3　營建費用明細表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	營造物價指數增減率之絕對值-2.5%	指數調整後單價	超建樓層加成	樓層加成後單價	建築高度	高度加成	高度加成後單價	複價
B6	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	40.00%	58,941	3.1	0.00%	58,941	86,221,842
B5	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	30.00%	54,731	3.1	0.00%	54,731	80,063,243
B4	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.1	0.00%	42,101	61,587,448
B3	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.1	0.00%	42,101	61,587,448
B2	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.1	0.00%	42,101	61,587,448
B1	1,462.85	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	4.5	0.00%	42,101	61,587,448
1	1,066.49	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	6.0	24.00%	52,205	55,676,110
2	980.57	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.5	3.00%	43,364	42,521,437
3	980.22	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.5	3.00%	43,364	42,506,260
4	980.22	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.5	3.00%	43,364	42,506,260
5	748.22	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.5	3.00%	43,364	32,445,812
6	744.69	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	31,665,708
7	739.32	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	31,437,365
8	739.32	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	31,437,365
9	739.32	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	31,437,365
10	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
11	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
12	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
13	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
14	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
15	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
16	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
17	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
18	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
19	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
20	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
21	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
22	691.43	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	29,400,986
23	551.11	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.3	1.00%	42,522	23,434,299
T1	153.77	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	3.2	0.00%	42,101	6,473,871
T2	153.77	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	2.9	0.00%	42,101	6,473,871
T3	153.77	38,508	9.33%	42,101	0.00%	42,101	2.9	0.00%	42,101	6,473,871
合計	26,496.48	--	--	--	--	--	--	--	--	1,179,337,296

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

表 10-4　營造工程費用明細表

工程項目	單位	單價(元/㎡)	複價(元/㎡)	成本百分比(%)
壹、建築工程				
假設工程	式	819	21,699,806	1.84%
基礎工程	式	5,875	155,672,523	13.20%
結構體工程	式	11,277	298,803,050	25.34%
外部裝修工程	式	3,303	87,506,827	7.42%
內部裝修工程	式	3,975	105,314,821	8.93%
門窗工程	式	2,163	57,315,793	4.86%
防水隔熱工程	式	231	6,132,554	0.52%
雜項工程	式	534	14,152,048	1.20%
庭園景觀工程(含庭園及綠化工程)	式	530	14,034,114	1.19%
設備工程(電梯、廚具)	式	1,660	43,989,281	3.73%
小　計		30,367	804,620,817	68.23%
貳、機電工程				
電氣工程	式	2,021	53,541,913	4.54%
弱電設備工程	式	1,313	34,790,450	2.95%
給排水工程	式	1,758	46,583,823	3.95%
生活廢水工程	式	748	19,812,867	1.68%
消防設備工程	式	1,300	34,436,649	2.92%
通風工程及空調設備	式	1,197	31,724,173	2.69%
小　計		8,337	220,889,875	18.73%
合計(壹＋貳)		38,704	1,025,510,692	86.96%
管理費(含保險、利潤)	10%	3,870	102,551,069	8.70%
營業稅	5%	1,935	51,275,535	4.35%
總　計		44,509	1,179,337,296	100.00%

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

3.空氣污染防制費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計列，拆除更新前原建築物屬第一級建築拆除工程需繳納 3,462 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 93,932 元，本項計為 97,394 元。

表 10-5　拆除更新前原建築物所需繳納空污費用明細表

項目	費率(元/㎡)	總樓地板面積(㎡)	合計(元)
拆除	0.49	7,065.21	3,462

表 10-6　興建建築物所需繳納空污費用明細表

項目	費率(元/㎡)	建築面積(㎡)	工期(月)	合計(元)
興建	2.47	1,027.82	37	93,932

4.公寓大廈公共基金

依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，本項計為 3,151,025 元。

表 10-7　公寓大廈之公共基金費用明細表

法定工程造價(元)		26,496.48 ㎡×15,650 元+191.53m×1,880 元 +34,499.88m³×150 元=420,204,970	
費率級距	費率	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000	200,000
一千萬至一億元	1.50%	90,000,000	1,350,000
一億至十億元	0.50%	320,204,970	1,601,025
總計		420,204,970	3,151,025

5.外接水、電、瓦斯管線工程費用

依據 104 年 1 月 16 日「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，以每戶 75,000 元為提列基準，本案更新後共規劃 178 戶，本項計為 178 戶×75,000 元＝13,350,000 元。

6.建築執照相關規費

依據新北市政府工務局建築執照規費標準，以法定工程造價之 0.1%提列，本項計為 420,204,970 元×0.1%＝420,205 元。

(二)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

依據實施者實際委託金額認列 5,500,000 元，並檢具契約影本佐證(詳附錄三)，且不得高於 104 年 1 月 16 日「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」規劃費提列基準之規定。

表 10-8　都市更新規劃費用明細表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
更新可行性評估		P0＝60	更新單元面積(㎡)：2,130 ㎡。 權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：67 人。 X：面積單位費用認列標準：2,000x0.1+130x0.08＝210.4。 Y：人數單位費用認列標準：20x6+47x4＝308。
都市更新事業概要		P1＝0	
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫分別報核	P2＝200＋X＋Y＋(200＋X＋Y)x30%＝200+210.4+308+(200+210.4+308)x30%＝933.92	
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	
合計		1,143.92	本案提列 550 萬元

2.不動產估價費用

依據實施者實際委託金額認列 2,500,000 元(120 萬元＋65 萬元＋65 萬元)，並檢具契約影本佐證(詳附錄三)，且不得高於 104 年 1 月 16 日「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」權利變換不動產估價提列基準之規定(40＋56(更新前主建物筆數)x0.25＋178(更新後主建物筆數)x(0.25＋0.25))x3＝429 萬元。

3.土地鑑界費

依據 104 年 1 月 16 日「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，以更新前每筆地號 4,000 元提列，本項計為 27 筆x4,000 元＝108,000 元。

4.鑽探費用

依據 104 年 1 月 16 日「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，以每孔 75,000 元提列，本案以基地面積每 600 ㎡鑽 1 孔概估，故 2,130 ㎡÷600 ㎡＝4 孔，本項計為 4 孔x75,000 元＝300,000 元。

5.鄰房鑑定費用

依據實施者實際委託土木技師公會於鑑定範圍內查得戶數計 461 戶，並以 201 戶~500 戶且計量範圍 20,100 ㎡~50,000 ㎡之鑑定參考費用 4,800 元/戶，本項計為 461 戶x4,800 元/戶＝2,212,800 元(詳附錄三)。

6.更新前土地及建物測量費用

依據實施者實際委託金額認列 230,000 元，並檢具契約影本佐證(詳附錄三)。

7.土地改良物拆遷補償費用

依據中信不動產估價師聯合事務所查估之殘餘價值計(詳附錄三)，本案合法建築物拆遷補償費用為 34,847,993 元、其他土地改良物拆遷補償費用為 4,196,415 元。

8.合法建築物拆遷安置費(租金補貼)

依據中信不動產估價師聯合事務所查估之租金水準計(詳附錄三)，本案拆遷安置費用為 65,078,353 元。

9.地籍整理費用

依據 104 年 1 月 16 日「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」規定及實施者出具之承攬契約書佐證(詳附錄三)，每戶以 20,000 元提列，本案更新後共規劃 178 戶，本項計為 178 戶x20,000 元/戶＝3,560,000 元。

10.審查費用

依據 103 年 3 月 12 日「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案為事業計畫及權利變換計畫分送，故本項計 110,000 元x2＝220,000 元。

(三)貸款利息

依據 104 年 1 月 16 日「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，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自

有資金比例x郵政儲金一年期定存利率＋融資比例x評價基準日當期五大銀行平均基準利率＝30%x0.13%＋70%x2.44%＝1.7480%(詳附錄三)。

貸款期間為都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加 12 個月，預估本案申報開工至取得使照之施工期間：地下 6 層(4＋2x5)＋地上 23 層(23x1)＝37，再加 12 個月，共計 49 個月，49/12＝4.10 年。

貸款利息＝{[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＋容積移轉費用]x貸款年利率 x 貸款期間}＋{[工程費用-公寓大廈管理基金＋(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間x0.5＝[(34,847,993 元＋4,196,415 元＋0 元＋124,214,471 元)x 1.7480%x4.1]＋[(1,225,972,768 元－3,151,025 元＋118,753,561 元－34,847,993 元－4,196,415 元)x1.7480%x4.1x0.5]＝11,700,303 元＋46,674,358 元＝58,374,661 元。

(四)稅捐

1.印花稅

依據印花稅法第 5 條規定提列，承攬契據之印花稅＝(建築設計費＋營建費用＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋更新前土地及建物測量費用＋地籍整理費＋容積移轉費用)÷1.05x1‰＝(29,616,848 元＋1,179,337,296 元＋5,500,000 元＋2,500,000 元＋300,000 元＋2,212,800 元＋230,000 元＋3,560,000 元＋124,214,471 元)÷1.05x1‰=1,283,306 元。

2.營業稅

依據 104 年 1 月 16 日「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，營業稅計算式：更新後總價值x(1-共同負擔比率)x(房屋評定標準價格/(土地公告現值＋房屋評定標準價格))x營業稅稅率＝3,680,869,343 元 x (1-52.80%) x (406,840,067 元 /(500,032,457 元＋406,840,067 元))x5%＝38,973,097 元。

房屋評定標準價格＝房屋及車位產權面積x房屋評定標準單價＝373,772,907 元＋33,067,160 元＝406,840,067 元。

房屋現值總值＝房屋產權面積x調整後房屋構造標準單價第三類(元/㎡)x坐落地段等級調整率＝19,630.93 ㎡x13,600 元/㎡x140%＝373,772,907 元。

車位現值總值＝車位產權面積x(調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡)x地下室打八折)x坐落地段等級調整率＝8,647.27 ㎡x4,780 元/㎡x0.8x100%＝33,067,160 元。

(五)管理費用

1.信託費用

為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地及實施者資金共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理，依工程進度撥款。有關與金融機構之信託協議內容應經各土地所有權人事先審閱後簽訂，並依「信託管理協議」內容辦理相關信託手續，信託費用及衍生稅費則由實施者支付，受託人須定期向信託人(受益人)報告財務狀況及進度。

依據實施者實際委託合作金庫商業銀行股份有限公司之報酬約定書 400 萬元執行信託事務，及委託合眾建築經理股份有限公司之建築經理委任契約書 125 萬元辦理工程進度查核、預售暨價金查核、工程相關憑證估驗及協助合作金庫商業銀行信託控管信託專戶等執行事項，信託費用共 5,250,000 元，並檢具契約影本佐證(請詳見附錄三)，另於不動產信託契約書第三條載明信託範圍不包含新北市永和區 854 地號 1 筆公有土地。

2.人事行政管理費用

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

本案人事行政管理費＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x人事行政管理費率(依據 104 年 1 月 16 日「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，本案產權級別為(門牌戶數 56 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 67 位)/2＝62，且本案基地面積為 2,130 ㎡，故人事行政管理費率為 5%，並依事業計畫核定之 5%計列)，本項計為 78,378,593 元[(1,225,972,768 元＋118,753,561 元＋58,374,661 元＋40,256,403 元＋0 元＋124,214,471 元)x5%]。

3.銷售管理費用

本案辦理更新後實施者取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列。

本案銷售管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x銷售管理費率(依據 104 年 1 月 16 日「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，前述六項費用總計 1,567,571,864 元，低於 25 億元，故銷售管理費率為 6%，並依事業計畫核定之 6%計列)，本項計為 94,054,312 元[(1,225,972,768 元＋118,753,561 元＋58,374,661 元＋40,256,403 元＋0 元＋124,214,471 元)x6%]。

4.風險管理費用

基於以下因素，本風險管理費率以 12%計列：

(1)考量本更新單元範圍內主要為四、五層樓建築物，其開發及整合已花費十餘年時間，土地及建物之人數與面積同意比均達 80%以上實屬不易。

(2)實施者須考量基地條件、開發規模及審查時程等狀況，承擔本案營建工程成本波動、利率調整、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等對成本償付產生不可預期性之相關風險，且實施者折價抵付之樓地板面積必須在完全銷售方能償付開發成本，故本項為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬。

本案風險管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋行政作業費用＋信託費用＋人事行政管理費用＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)x風險管理費率(本案依事業計畫核定之 12%計列)，本項計為 198,144,055 元[(1,225,972,768 元＋118,753,561 元＋58,374,661 元＋40,256,403 元＋0 元＋5,250,000 元＋78,378,593 元＋0 元＋124,214,471 元)x12%]。

(六)容積移轉費用(本案自區外移入基準容積之 34.80%)

本案依據實施者檢附容積移轉土地買賣合約書提列，9,450,000 元＋19,677,629 元＋6,046,606 元＋3,976,120 元＋952,259 元＋91,098 元＋1,204,518 元＋1,047,627 元＋485,856 元＋101,171 元＋109,515 元＋1,093,064 元＋230,300 元＋38,450 元＋25,650 元＋481,978 元＋1,117,060 元＋738,752 元＋1,282,773 元＋132,004 元＋3,757,287 元＋369,376 元＋641,387 元＋66,002 元＋1,878,644 元＋917,478 元＋1,1091,888 元＋3,049,072 元＋1,151,573 元＋804,000 元＋48,555 元＋1,626,090 元＋804,000 元＋18,762,750 元＋12,075,113 元＋378,718 元＋2,713,212 元＋436,000 元＋1,690,691 元＋2,899,520 元＋933,139 元＋5,122,288 元＋1,084,349 元＋3,395,978 元＋234,931 元＝124,214,471 元(請詳見附錄三)，所提金額為 110 年 1 月公告現值之 71.38%。

二、費用負擔計算

本案需由土地所有權人共同負擔之費用為 1,943,398,824 元，銷售面積為 5,938.50 坪，實施更新事業平均單價為 327,254 元/坪。

拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

以民國 110 年 3 月 2 日為評價基準日。

二、專業估價者委任說明

本案法令得適用 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定，故依據 103 年 1 月 16 日「都市更新權利變換實施辦法」第 6 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專業估價者查估後評定之。本案由實施者委託三家專業估價者，包括中信不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所及友宏不動產估價師聯合事務所，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估價工作。

三、估價條件

(一)更新前估價條件

1.更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，於基準容積加計專屬容積獎勵作為評估依據，並考量共享獎勵折減後計算之。

2.更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中商業區基準容積率為 440%、住宅區基準容積率為 300%，本案選定全案更新範圍為比準地，以平均基準容積率 379.60%加計專屬容積獎勵，並考量共享獎勵折減後之容積率為 402.02%評估比準地價格，其次再依比準地與各宗土地個別條件之優劣，分算各宗土地之合理價格。

3.更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地編號	地號	備註
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	同一使用執照 (使照號碼: 63 使 1155 號)
2	837	同一所有權人
3	838	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 2824 號)
4	839	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 4197 號)
5	840、841、842、843	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 2825 號)
6	854	同一所有權人
7	859	同一所有權人
8	860	同一所有權人
9	861	同一所有權人
10	862	同一所有權人
11	863	同一所有權人
12	873	同一所有權人
13	874	同一所有權人
14	864	同一所有權人

4.依據不動產估價技術第六號公報規定，更新前個別土地於事業計畫申請土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。

依據本案事業計畫，本案申請總獎勵容積共 2,666.82 ㎡，其中共享獎勵面積 2,067.20 ㎡、「合法四層樓以上建築物」專屬獎勵面積 599.62 ㎡。共享獎勵比例為共享獎勵面積 2,067.20÷全案基準容積 8,085.40＝25.56%。本案依據不動產估價技術第六號公報規定進行專屬容積獎勵折減。合併前各宗地含折減後專屬獎勵容積率如下所示：

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物 折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵 折減後容積率
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	366.85%	7.96%	396.07%

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵折減後容積率
2	837	300.00%	0.00%	300.00%
3	838	300.00%	7.96%	323.89%
4	839	300.00%	7.96%	323.89%
5	840、841、842、843	382.83%	7.96%	413.32%
6	854	440.00%	0.00%	440.00%
7	859	440.00%	0.00%	440.00%
8	860	440.00%	0.00%	440.00%
9	861	440.00%	7.96%	475.04%
10	862	440.00%	0.00%	440.00%
11	863	440.00%	7.96%	475.04%
12	873	440.00%	0.00%	440.00%
13	874	440.00%	7.96%	475.04%
14	864	440.00%	0.00%	440.00%

5.更新前宗地編號 1、3、4、5 土地上有區分所有建物，以同一張使用執照劃為同一宗土地，依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算。

6.更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準。

7.873 地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。

8.更新前區分所有建物，以文化段 361 建號(忠孝街 1 之 1 號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

9.更新單元內宗地編號 1 之部份房屋有辦理陽台面積補登記，以實施者提供之補登面積為準，如下表所示：

建號	建物門牌	坐落地號	宗地編號	主建物面積合計(㎡)	陽台(㎡)	未登記面積(㎡)	補登後各戶總面積(㎡)
934	文化路 16 巷 12 號	875、876	1	68.14	--	--	68.14
935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	1	67.56	10.40	--	77.96
301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	1	67.56	10.40	--	77.96
302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	1	68.14	--	9.82	77.96
303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	1	68.14	--	9.82	77.96
909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	1	80.70	--	--	80.70
905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	1	80.90	14.45	--	95.35
906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	1	80.70	--	14.65	95.35
907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	1	80.90	14.45	--	95.35
908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	1	80.70	14.55	0.10	95.35
910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	1	80.70	--	--	80.70
911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	1	80.70	14.90	--	95.60
912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	1	80.70	--	14.90	95.60
913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	1	80.70	--	14.90	95.60
914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	1	80.70	14.90	--	95.60
915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	1	80.70	--	--	80.70
919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	1	80.70	--	14.90	95.60
916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	1	80.70	14.90	--	95.60
917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	1	80.70	14.90	--	95.60
918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	1	80.70	--	14.90	95.60
920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	1	80.70	--	--	80.70
921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	1	80.70	--	14.90	95.60
924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	1	80.70	14.90	--	95.60
922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	1	80.70	--	14.90	95.60
923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	1	68.10	19.50	--	87.60
925	文化路 16 巷 14 號	871、872	1	68.14	--	--	68.14
926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	1	68.14	--	11.57	79.71
930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	1	68.14	--	11.57	79.71
931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	1	70.35	9.36	--	79.71
929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	1	68.14	--	11.57	79.71

(二)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，依本案所提之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.更新後區分所有建物，店舖以一樓 C 戶為比準戶、一般事務所以二樓 B 戶為

比準戶、住宅以十三樓 C 戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更新後各戶之價格。

四、估價評定方式

經比較專業估價者查估結果(詳表 11-1 及附錄六)，因中信不動產估價師聯合事務所查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比率最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。

表 11-1　專業估價者查估結果比較表

項目		中信不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	友宏不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,773,000	1,760,000	1,729,000
	更新前土地總價(元)	1,142,388,225	1,134,012,000	1,114,037,925
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,054,133	1,043,011	1,044,504
	夾層平均建坪單價(元/坪)	706,086	675,955	731,094
	二樓至四樓(一般事務所)平均建坪單價(元/坪)	461,162	459,679	460,014
	五樓至二十三樓(住宅)平均建坪單價(元/坪)	561,422	555,267	553,995
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	543,877	538,540	537,549
	車位平均價格(元/個)	2,105,627	2,052,260	2,092,090
	更新後總權利價值(元)	3,680,869,343	3,637,792,420	3,641,862,962
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,737,470,519	1,694,393,596	1,698,464,138

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

五、更新前後權利價值估價結果

(一)更新前估價結果

本案更新前土地總價值為 1,142,388,225 元，有關更新前各土地權利價值詳表 11-2，更新前各土地所有權人權利價值詳表 11-3。

表 11-2　更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	公告現值(110.01)		土地單價(元/坪)	土地價值(元)
				(元/㎡)	(元/坪)		
1	837	120.00	36.30	152,000	502,479	1,212,216	44,003,426
2	838	157.00	47.49	152,000	502,479	1,411,694	67,044,883
3	839	85.00	25.71	152,000	502,479	1,378,813	35,452,730
4	840	115.00	34.79	152,000	502,479	1,920,255	66,800,861
5	841	16.00	4.84	176,000	581,818	1,920,255	9,294,033
6	842	12.00	3.63	152,000	502,479	1,920,255	6,970,525
7	843	168.00	50.82	176,000	581,818	1,920,255	97,587,345
8	854	48.00	14.52	335,174	1,108,013	1,806,267	26,226,997
9	859	59.00	17.85	413,064	1,365,501	1,806,267	32,237,350
10	860	71.00	21.48	415,000	1,371,901	2,058,355	44,208,325
11	861	63.00	19.06	415,000	1,371,901	2,181,111	41,566,528
12	862	76.00	22.99	415,000	1,371,901	2,058,355	47,321,587
13	863	48.00	14.52	415,000	1,371,901	2,170,151	31,510,591
14	864	8.00	2.42	415,000	1,371,901	1,641,862	3,973,305
15	865	118.00	35.70	223,465	738,727	1,683,511	60,092,925
16	866	128.00	38.72	191,129	631,831	1,683,511	65,185,546
17	867	5.00	1.51	152,000	502,479	1,683,511	2,546,310
18	868	172.00	52.03	152,000	502,479	1,683,511	87,593,077
19	868-1	2.00	0.61	176,000	581,818	1,683,511	1,018,524
20	869	22.00	6.66	176,000	581,818	1,683,511	11,203,766
21	870	125.00	37.81	152,000	502,479	1,683,511	63,657,759
22	871	67.00	20.27	152,000	502,479	1,683,511	34,120,559
23	872	58.00	17.55	176,000	581,818	1,683,511	29,537,200
24	873	131.00	39.63	379,007	1,252,916	2,069,316	82,001,804
25	874	130.00	39.33	390,431	1,290,681	2,213,992	87,065,248
26	875	65.00	19.66	176,000	581,818	1,683,511	33,102,035
27	876	61.00	18.45	152,000	502,479	1,683,511	31,064,987
合計		2,130.00	644.33	--	--	1,773,000	1,142,388,225

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

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/管理者	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	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率(%)
1	尹○成	840	115.00	11/100	12.65	19,092,684	19,092,684	1.6713%
		841	16.00	11/100	1.76			
		842	12.00	11/100	1.32			
		843	168.00	11/100	18.48			
2	王○裕	868	172.00	1/5	34.40	15,161,923	15,161,923	1.3272%
		868-1	2.00	1/5	0.40			
3	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	871	67.00	2/20	6.70	26,636,910	26,636,910	2.3317%
		872	58.00	2/20	5.80			
		873	131.00	1/4	32.75			
4	朱○育	859	59.00	1/4	14.75	20,312,514	20,312,514	1.7781%
		864	8.00	3/4	6.00			
		875	65.00	3/20	9.75			
		876	61.00	3/20	9.15			
5	朱○志	869	22.00	1/5	4.40	13,363,881	13,363,881	1.1698%
		870	125.00	1/5	25.00			
6	何○松	865	118.00	1/5	23.60	14,978,252	14,978,252	1.3111%
7	何○蓮	873	131.00	1/4	32.75	20,500,451	20,500,451	1.7945%
8	吳○卿	840	115.00	9/100	10.35	16,825,787	16,825,787	1.4729%
		841	16.00	9/100	1.44			
		842	12.00	9/100	1.08			
		843	168.00	9/100	15.12			
9	吳○蘭	868	172.00	1/5	34.40	15,017,524	15,017,524	1.3146%
		868-1	2.00	1/5	0.40			
10	李○蓉	871	67.00	1/20	3.35	3,068,230	3,068,230	0.2686%
		872	58.00	1/20	2.90			
11	李○穎	871	67.00	1/20	3.35	3,068,230	3,068,230	0.2686%
		872	58.00	1/20	2.90			
12	李○芬	840	115.00	9/100	10.35	16,499,073	16,499,073	1.4443%
		841	16.00	9/100	1.44			
		842	12.00	9/100	1.08			
		843	168.00	9/100	15.12			
13	阮○雲	838	157.00	1/5	31.40	13,036,505	13,036,505	1.1412%
14	周○雲	838	157.00	1/5	31.40	13,284,819	13,284,819	1.1629%
15	林○琴	840	115.00	11/100	12.65	16,975,200	16,975,200	1.4859%
		841	16.00	11/100	1.76			
		842	12.00	11/100	1.32			
		843	168.00	11/100	18.48			
16	林○章	837	120.00	1/1	120.00	58,653,975	58,653,975	5.1343%
		838	157.00	1/5	31.40			
17	林○卿	840	115.00	9/100	10.35	14,957,708	14,957,708	1.3093%
		841	16.00	9/100	1.44			
		842	12.00	9/100	1.08			
		843	168.00	9/100	15.12			
18	邱○彬	862	76.00	614/1000	46.66	29,055,454	29,055,454	2.5434%
19	邱○新	862	76.00	386/1000	29.34	18,266,133	18,266,133	1.5989%
20	邱○聰	865	118.00	1/5	23.60	14,627,223	14,627,223	1.2804%
21	洪○芳	840	115.00	9/100	10.35	16,662,430	16,662,430	1.4586%
		841	16.00	9/100	1.44			
		842	12.00	9/100	1.08			
		843	168.00	9/100	15.12			
22	茅○真	875	65.00	1/5	13.00	12,246,508	12,246,508	1.0720%
		876	61.00	1/5	12.20			
23	茅○榮	839	85.00	1/3	28.33	11,817,577	11,817,577	1.0345%
24	茅○堅	839	85.00	1/3	28.33	11,817,577	11,817,577	1.0345%
25	茅○慧	839	85.00	1/3	28.33	11,817,577	11,817,577	1.0345%
26	孫○華	840	115.00	11/100	12.65	22,178,370	22,178,370	1.9414%
		841	16.00	11/100	1.76			
		842	12.00	11/100	1.32			
		843	168.00	11/100	18.48			
27	徐○堂	868	172.00	1/5	34.40	14,627,223	14,627,223	1.2804%
		868-1	2.00	1/5	0.40			
28	翁○志	840	115.00	11/100	12.65	18,899,828	18,899,828	1.6544%
		841	16.00	11/100	1.76			
		842	12.00	11/100	1.32			
		843	168.00	11/100	18.48			
29	張○雄	865	118.00	1/5	23.60	14,834,231	14,834,231	1.2985%

序號	土地所有權人/管理者	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	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率(%)
30	梁○泰	869	22.00	1/5	4.40	14,627,223	14,627,223	1.2804%
		870	125.00	1/5	25.00			
31	許○廣	871	67.00	1/5	13.40	12,280,614	12,280,614	1.0750%
		872	58.00	1/5	11.60			
32	陳○霞	875	65.00	1/5	13.00	12,482,018	12,482,018	1.0926%
		876	61.00	1/5	12.20			
33	陳○玲	869	22.00	1/25	0.88	2,974,625	2,974,625	0.2604%
		870	125.00	1/25	5.00			
34	陳○明	871	67.00	1/20	3.35	3,068,230	3,068,230	0.2686%
		872	58.00	1/20	2.90			
35	陳○寧	871	67.00	1/20	3.35	3,068,230	3,068,230	0.2686%
		872	58.00	1/20	2.90			
36	陳○源	840	115.00	11/100	12.65	19,285,539	19,285,539	1.6882%
		841	16.00	11/100	1.76			
		842	12.00	11/100	1.32			
		843	168.00	11/100	18.48			
37	陳○暉	865	118.00	1/5	23.60	14,690,209	14,690,209	1.2859%
38 39	劉○鈴、陳○劭、陳○明	873	131.00	公同共有 1/4	公同共有 32.75	20,500,451	20,500,451	1.7945%
40	陳○良	871	67.00	1/5	13.40	12,039,818	12,039,818	1.0539%
		872	58.00	1/5	11.60			
41	陳○宏	869	22.00	4/25	3.52	11,898,500	11,898,500	1.0415%
		870	125.00	4/25	20.00			
42	陳○超	866	128.00	1/5	25.60	15,161,923	15,161,923	1.3272%
		867	5.00	1/5	1.00			
43	陳○○桂	869	22.00	1/5	4.40	14,728,726	14,728,726	1.2893%
		870	125.00	1/5	25.00			
44	陳○鳳	873	131.00	1/4	32.75	20,500,451	20,500,451	1.7945%
45	陳○劭	871	67.00	2/20	6.70	6,136,459	6,136,459	0.5372%
		872	58.00	2/20	5.80			
46	陳○堂	860	71.00	1/1	71.00	44,208,325	44,208,325	3.8698%
47	單○琪	871	67.00	1/5	13.40	12,160,216	12,160,216	1.0645%
		872	58.00	1/5	11.60			
48	彭○壎	875	65.00	1/5	13.00	12,144,824	12,144,824	1.0631%
		876	61.00	1/5	12.20			

序號	土地所有權人/管理者	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	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率(%)
49	彭○裕	875	65.00	1/5	13.00	12,599,773	12,599,773	1.1029%
		876	61.00	1/5	12.20			
50	曾○郎	861	63.00	1/1	63.00	41,566,528	41,566,528	3.6386%
51	開晟建設股份有限公司	859	59.00	1/4	14.75	39,569,928	39,569,928	3.4638%
		863	48.00	1/1	48.00			
52	黃○○玉	838	157.00	1/5	31.40	12,912,348	12,912,348	1.1303%
53	新北市/新北市政府養護工程處	854	48.00	1/1	48.00	26,226,997	26,226,997	2.2958%
54	楊○絨	859	59.00	1/4	14.75	23,076,862	23,076,862	2.0201%
		866	128.00	1/5	25.60			
		867	5.00	1/5	1.00			
55	萬○陽	874	130.00	1/2	65.00	43,532,624	43,532,624	3.8107%
56	萬○來	874	130.00	1/2	65.00	43,532,624	43,532,624	3.8107%
57	葉○姍	866	128.00	1/5	25.60	15,306,323	15,306,323	1.3399%
		867	5.00	1/5	1.00			
58	路○○妹	866	128.00	1/5	25.60	14,627,223	14,627,223	1.2804%
		867	5.00	1/5	1.00			
59	廖○玲	859	59.00	1/4	14.75	12,143,730	12,143,730	1.0630%
		864	8.00	1/4	2.00			
		875	65.00	1/20	3.25			
		876	61.00	1/20	3.05			
60	劉○芳	868	172.00	1/5	34.40	14,873,125	14,873,125	1.3019%
		868-1	2.00	1/5	0.40			
61	劉○琳	868	172.00	1/5	34.40	30,323,847	30,323,847	2.6544%
		868-1	2.00	1/5	0.40			
		869	22.00	1/5	4.40			
		870	125.00	1/5	25.00			
62	蔡○哲	840	115.00	9/100	10.35	19,276,144	19,276,144	1.6874%
		841	16.00	9/100	1.44			
		842	12.00	9/100	1.08			
		843	168.00	9/100	15.12			
63	謝○峯	838	157.00	1/5	31.40	13,160,662	13,160,662	1.1520%
64	蘇○行	865	118.00	1/5	23.60	29,419,312	29,419,312	2.5752%

序號	土地所有權人/管理者	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	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率(%)
		866	128.00	1/5	25.60			
		867	5.00	1/5	1.00			
合計			2,130.00	--	2,130.00	1,142,388,225	1,142,388,225	100.000%

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

(二)更新後估價結果

本案更新後總價值為 3,680,869,343 元(3,308,173,343 元＋372,696,000 元)，有關更新後各分配單元價值詳表 11-4，更新後停車位價值詳表 11-5。

表 11-4　更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號		總產權面積合計		單價(元/坪)	露台		分配單元價值(元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	
1	1F	A	62.05	18.77	1,050,000			19,708,500
	夾層		20.35	6.16	703,500			4,330,043
2	1F	B	55.38	16.75	1,018,500			17,060,894
	夾層		18.34	5.55	682,395			3,784,563
3	1F	C	67.31	20.36	1,050,000			21,380,100
	夾層		22.24	6.73	703,500			4,732,445
4	1F	D	45.42	13.74	997,500			13,704,653
	夾層		14.99	4.53	668,325			3,030,186
5	1F	E	114.77	34.72	1,060,500			36,818,439
	夾層		37.84	11.45	710,535			8,133,425
6	1F	F	114.86	34.75	1,092,000			37,941,540
	夾層		36.87	11.15	731,640			8,159,981
7	2F	A	124.65	37.71	481,010			18,138,887
8	2F	B	102.72	31.07	467,000			14,509,690
9	2F	C	128.93	39.00	481,010			18,759,390
10	2F	D	105.21	31.83	457,660	1.11	152,553	14,736,652
11	2F	E	136.57	41.31	467,000			19,291,770
12	2F	F	95.06	28.76	457,660			13,162,302
13	2F	G	98.44	29.78	457,660			13,629,115
14	2F	H	189.10	57.20	424,970			24,308,284
15	2F	I	130.75	39.55	471,670			18,654,549
16	3F	A	124.65	37.71	483,345			18,226,940
17	3F	B	102.72	31.07	469,335			14,582,238
18	3F	C	128.93	39.00	483,345			18,850,455
19	3F	D	102.34	30.96	455,325			14,096,862
20	3F	E	136.57	41.31	464,665			19,195,311
21	3F	F	95.06	28.76	455,325			13,095,147
22	3F	G	98.44	29.78	455,325			13,559,579
23	3F	H	189.10	57.20	436,645			24,976,094
24	3F	I	130.75	39.55	469,335			18,562,199
25	4F	A	124.65	37.71	476,340			17,962,781
26	4F	B	102.72	31.07	467,000			14,509,690
27	4F	C	128.93	39.00	476,340			18,577,260
28	4F	D	102.34	30.96	452,990			14,024,570
29	4F	E	136.57	41.31	462,330			19,098,852
30	4F	F	95.06	28.76	452,990			13,027,992
31	4F	G	98.44	29.78	452,990			13,490,042
32	4F	H	189.10	57.20	434,310			24,842,532
33	4F	I	130.75	39.55	467,000			18,469,850
34	5F	A	159.72	48.32	494,840			23,910,669
35	5F	B	156.92	47.47	494,840	2.35	164,947	23,877,680
36	6F	A	159.72	48.32	500,400			24,179,328
37	6F	B	156.92	47.47	500,400			23,753,988
38	6F	C	49.11	14.86	528,200			7,849,052
39	6F	C-1	51.25	15.50	533,760			8,273,280
40	6F	D	118.71	35.91	522,640			18,768,002
41	6F	E	89.00	26.92	522,640	1.20	174,213	14,278,525
42	6F	F	90.66	27.42	522,640	0.84	174,213	14,477,128
43	6F	G	106.95	32.35	528,200			17,087,270
44	6F	H	106.20	32.13	528,200			16,971,066
45	7F	A	159.72	48.32	505,960			24,447,987
46	7F	B	156.92	47.47	505,960			24,017,921
47	7F	C	99.19	30.00	522,640	0.97	174,213	15,848,187
48	7F	D	118.71	35.91	528,200			18,967,662
49	7F	E	86.14	26.06	528,200			13,764,892

序號	分配單元代號		總產權面積合計		單價(元/坪)	露台		分配單元價值(元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	
50	7F	F	86.14	26.06	528,200			13,764,892
51	7F	G	106.95	32.35	533,760			17,267,136
52	7F	H	106.20	32.13	533,760			17,149,709
53	8F	A	159.72	48.32	511,520			24,716,646
54	8F	B	156.92	47.47	511,520			24,281,854
55	8F	C	99.29	30.04	528,200			15,867,128
56	8F	D	118.71	35.91	533,760			19,167,322
57	8F	E	86.14	26.06	533,760			13,909,786
58	8F	F	86.14	26.06	533,760			13,909,786
59	8F	G	106.95	32.35	539,320			17,447,002
60	8F	H	106.20	32.13	539,320			17,328,352
61	9F	A	159.72	48.32	517,080			24,985,306
62	9F	B	156.92	47.47	517,080			24,545,788
63	9F	C	99.29	30.04	533,760			16,034,150
64	9F	D	118.71	35.91	533,760			19,167,322
65	9F	E	86.14	26.06	533,760			13,909,786
66	9F	F	86.14	26.06	533,760			13,909,786
67	9F	G	106.95	32.35	544,880			17,626,868
68	9F	H	106.20	32.13	544,880			17,506,994
69	10F	A	159.72	48.32	522,640			25,253,965
70	10F	B	156.92	47.47	522,640			24,809,721
71	10F	C	99.29	30.04	539,320			16,201,173
72	10F	D	93.03	28.14	550,440	7.57	183,480	16,878,326
73	10F	E	69.60	21.05	544,880	5.10	181,627	12,396,020
74	10F	F	76.00	22.99	544,880	4.10	181,627	13,271,460
75	10F	G	87.78	26.55	556,000	4.63	185,333	15,619,893
76	10F	H	106.20	32.13	550,440			17,685,637
77	11F	A	159.72	48.32	528,200			25,522,624
78	11F	B	156.92	47.47	528,200			25,073,654
79	11F	C	99.29	30.04	544,880			16,368,195
80	11F	D	93.03	28.14	556,000			15,645,840
81	11F	E	69.60	21.05	550,440			11,586,762
82	11F	F	76.00	22.99	550,440			12,654,616
83	11F	G	87.78	26.55	561,560			14,909,418
84	11F	H	106.20	32.13	556,000			17,864,280
85	12F	A	159.72	48.32	533,760			25,791,283
86	12F	B	156.92	47.47	533,760			25,337,587
87	12F	C	99.29	30.04	550,440			16,535,218
88	12F	D	93.03	28.14	561,560			15,802,298
89	12F	E	69.60	21.05	556,000			11,703,800
90	12F	F	76.00	22.99	556,000			12,782,440
91	12F	G	87.78	26.55	567,120			15,057,036
92	12F	H	106.20	32.13	561,560			18,042,923
93	13F	A	159.72	48.32	539,320			26,059,942
94	13F	B	156.92	47.47	539,320			25,601,520
95	13F	C	99.29	30.04	556,000			16,702,240
96	13F	D	93.03	28.14	567,120			15,958,757
97	13F	E	69.60	21.05	561,560			11,820,838
98	13F	F	76.00	22.99	561,560			12,910,264
99	13F	G	87.78	26.55	572,680			15,204,654
100	13F	H	106.20	32.13	567,120			18,221,566
101	14F	A	159.72	48.32	544,880			26,328,602
102	14F	B	156.92	47.47	544,880			25,865,454
103	14F	C	99.29	30.04	561,560			16,869,262
104	14F	D	93.03	28.14	572,680			16,115,215
105	14F	E	69.60	21.05	567,120			11,937,876
106	14F	F	76.00	22.99	567,120			13,038,089
107	14F	G	87.78	26.55	578,240			15,352,272
108	14F	H	106.20	32.13	572,680			18,400,208
109	15F	A	159.72	48.32	550,440			26,597,261
110	15F	B	156.92	47.47	550,440			26,129,387
111	15F	C	99.29	30.04	567,120			17,036,285
112	15F	D	93.03	28.14	578,240			16,271,674
113	15F	E	69.60	21.05	572,680			12,054,914
114	15F	F	76.00	22.99	572,680			13,165,913
115	15F	G	87.78	26.55	583,800			15,499,890
116	15F	H	106.20	32.13	578,240			18,578,851
117	16F	A	159.72	48.32	556,000			26,865,920

序號	分配單元代號		總產權面積合計		單價(元/坪)	露台		分配單元價值(元)(含露台價值)
	樓層	戶別	(㎡)	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	
118	16F	B	156.92	47.47	556,000			26,393,320
119	16F	C	99.29	30.04	572,680			17,203,307
120	16F	D	93.03	28.14	583,800			16,428,132
121	16F	E	69.60	21.05	578,240			12,171,952
122	16F	F	76.00	22.99	578,240			13,293,738
123	16F	G	87.78	26.55	589,360			15,647,508
124	16F	H	106.20	32.13	583,800			18,757,494
125	17F	A	159.72	48.32	561,560			27,134,579
126	17F	B	156.92	47.47	561,560			26,657,253
127	17F	C	99.29	30.04	578,240			17,370,330
128	17F	D	93.03	28.14	589,360			16,584,590
129	17F	E	69.60	21.05	583,800			12,288,990
130	17F	F	76.00	22.99	583,800			13,421,562
131	17F	G	87.78	26.55	594,920			15,795,126
132	17F	H	106.20	32.13	589,360			18,936,137
133	18F	A	159.72	48.32	567,120			27,403,238
134	18F	B	156.92	47.47	567,120			26,921,186
135	18F	C	99.29	30.04	583,800			17,537,352
136	18F	D	93.03	28.14	594,920			16,741,049
137	18F	E	69.60	21.05	589,360			12,406,028
138	18F	F	76.00	22.99	589,360			13,549,386
139	18F	G	87.78	26.55	600,480			15,942,744
140	18F	H	106.20	32.13	594,920			19,114,780
141	19F	A	159.72	48.32	572,680			27,671,898
142	19F	B	156.92	47.47	572,680			27,185,120
143	19F	C	99.29	30.04	589,360			17,704,374
144	19F	D	93.03	28.14	600,480			16,897,507
145	19F	E	69.60	21.05	594,920			12,523,066
146	19F	F	76.00	22.99	594,920			13,677,211
147	19F	G	87.78	26.55	606,040			16,090,362
148	19F	H	106.20	32.13	600,480			19,293,422
149	20F	A	159.72	48.32	578,240			27,940,557
150	20F	B	156.92	47.47	578,240			27,449,053
151	20F	C	99.29	30.04	594,920			17,871,397
152	20F	D	93.03	28.14	606,040			17,053,966
153	20F	E	69.60	21.05	600,480			12,640,104
154	20F	F	76.00	22.99	600,480			13,805,035
155	20F	G	87.78	26.55	611,600			16,237,980
156	20F	H	106.20	32.13	606,040			19,472,065
157	21F	A	159.72	48.32	583,800			28,209,216
158	21F	B	156.92	47.47	583,800			27,712,986
159	21F	C	99.29	30.04	600,480			18,038,419
160	21F	D	93.03	28.14	611,600			17,210,424
161	21F	E	69.60	21.05	606,040			12,757,142
162	21F	F	76.00	22.99	606,040			13,932,860
163	21F	G	87.78	26.55	617,160			16,385,598
164	21F	H	106.20	32.13	611,600			19,650,708
165	22F	A	159.72	48.32	589,360			28,477,875
166	22F	B	156.92	47.47	589,360			27,976,919
167	22F	C	99.29	30.04	606,040			18,205,442
168	22F	D	93.03	28.14	617,160			17,366,882
169	22F	E	69.60	21.05	611,600			12,874,180
170	22F	F	76.00	22.99	611,600			14,060,684
171	22F	G	87.78	26.55	622,720			16,533,216
172	22F	H	106.20	32.13	617,160			19,829,351
173	23F	A	159.91	48.37	594,920			28,776,280
174	23F	B	156.92	47.47	594,920			28,240,852
175	23F	C	99.29	30.04	611,600			18,372,464
176	23F	D	93.03	28.14	622,720			17,523,341
177	23F	E	69.60	21.05	617,160			12,991,218
178	23F	F	76.93	23.27	617,160			14,361,313
合計			19,630.93	5,938.50	--	27.87	--	3,308,173,343

註 1：本案於 104 年 12 月 23 日申請事業計畫報核，適用 102 年 8 月 28 日「地籍測量實施規則」之規定，而實施者願意本案雨遮不登記亦不計價；本表所列產權面積不包含車公 8,647.27 ㎡且應依地政機關地籍測量或建築物測量結果為準。

註 2：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

表 11-5　更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量(個)	車位價值(元/個)	更新後權利價值(元)
B2	坡道平面小車位(230x550)	4	2,480,400	9,921,600
	坡道平面大車位(250x550、250x600)	23	2,628,800	60,462,400
	坡道平面大車位(250x500)可使用空間較大(編號 175、167、166、159、158)	5	2,734,800	13,674,000
	無障礙車位(350x600)	2	2,925,600	5,851,200
B3	坡道平面小車位(230x550)	4	2,226,000	8,904,000
	坡道平面大車位(250x550、250x600)	23	2,374,400	54,611,200
	坡道平面大車位(250x500)可使用空間較大(編號 141、133、132、125、124)	5	2,480,400	12,402,000
	無障礙車位(350x600)	2	2,671,200	5,342,400
B4	坡道平面小車位(230x550)	5	1,971,600	9,858,000
	坡道平面大車位(250x550、250x600)	26	2,120,000	55,120,000
	坡道平面大車位(250x500)可使用空間較大(編號 98、97、90、89)	4	2,226,000	8,904,000
B5	坡道平面小車位(230x550)	5	1,717,200	8,586,000
	坡道平面大車位(250x550、250x600)	27	1,865,600	50,371,200
	坡道平面大車位(250x500)可使用空間較大(編號 63、62、55、54)	4	1,971,600	7,886,400
B6	坡道平面小車位(230x550)	5	1,462,800	7,314,000
	坡道平面大車位(250x550、250x600)	30	1,611,200	48,336,000
	坡道平面大車位(250x500)可使用空間較大(編號 28、20、19)	3	1,717,200	5,151,600
合計	--	177	2,105,627	372,696,000

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本權利變換範圍內無公共設施用地，故無用地負擔。

二、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案費用負擔為 1,943,398,824 元。實施者墊付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之。

(二)更新後總價值

本案更新後總價值為 3,680,869,343 元。

(三)平均費用負擔比率

平均費用負擔比率

＝費用負擔總額÷更新後總價值x100%

＝1,943,398,824 元÷3,680,869,343 元

＝52.80%

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均共同負擔比率

＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率

＝0%＋52.80%

＝52.80%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表 12-1　土地所有權人費用共同負擔表

編號	土地所有權人/管理者	權利價值(元)	權利價值比率(%)	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	尹○成	19,092,684	1.6713%		32,479,939	32,479,939
2	王○裕	15,161,923	1.3272%		25,793,039	25,793,039
3	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	26,636,910	2.3317%		45,313,965	45,313,965
4	朱○育	20,312,514	1.7781%		34,555,079	34,555,079
5	朱○志	13,363,881	1.1698%		22,734,259	22,734,259
6	何○松	14,978,252	1.3111%		25,480,583	25,480,583
7	何○蓮	20,500,451	1.7945%		34,874,792	34,874,792
8	吳○卿	16,825,787	1.4729%		28,623,557	28,623,557
9	吳○蘭	15,017,524	1.3146%		25,547,391	25,547,391
10	李○蓉	3,068,230	0.2686%		5,219,586	5,219,586
11	李○穎	3,068,230	0.2686%		5,219,586	5,219,586
12	李○芬	16,499,073	1.4443%		28,067,760	28,067,760
13	阮○雲	13,036,505	1.1412%		22,177,337	22,177,337
14	周○雲	13,284,819	1.1629%		22,599,762	22,599,762
15	林○琴	16,975,200	1.4859%		28,877,734	28,877,734
16	林○章	58,653,975	5.1343%		99,780,497	99,780,497
17	林○卿	14,957,708	1.3093%		25,445,633	25,445,633
18	邱○彬	29,055,454	2.5434%		49,428,324	49,428,324
19	邱○新	18,266,133	1.5989%		31,073,833	31,073,833
20	邱○聰	14,627,223	1.2804%		24,883,422	24,883,422
21	洪○芳	16,662,430	1.4586%		28,345,659	28,345,659
22	茅○真	12,246,508	1.0720%		20,833,416	20,833,416
23	茅○榮	11,817,577	1.0345%		20,103,730	20,103,730
24	茅○堅	11,817,577	1.0345%		20,103,730	20,103,730
25	茅○慧	11,817,577	1.0345%		20,103,730	20,103,730

編號	土地所有權人/管理者	權利價值(元)	權利價值比率(%)	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)	
26	孫○華	22,178,370	1.9414%		37,729,222	37,729,222
27	徐○堂	14,627,223	1.2804%		24,883,422	24,883,422
28	翁○志	18,899,828	1.6544%		32,151,858	32,151,858
29	張○雄	14,834,231	1.2985%		25,235,577	25,235,577
30	梁○泰	14,627,223	1.2804%		24,883,422	24,883,422
31	許○廣	12,280,614	1.0750%		20,891,437	20,891,437
32	陳○霞	12,482,018	1.0926%		21,234,059	21,234,059
33	陳○玲	2,974,625	0.2604%		5,060,349	5,060,349
34	陳○明	3,068,230	0.2686%		5,219,586	5,219,586
35	陳○寧	3,068,230	0.2686%		5,219,586	5,219,586
36	陳○源	19,285,539	1.6882%		32,808,019	32,808,019
37	陳○暉	14,690,209	1.2859%		24,990,572	24,990,572
38 39	劉○鈴、陳○劭、陳○明	20,500,451	1.7945%		34,874,792	34,874,792
40	陳○良	12,039,818	1.0539%		20,481,801	20,481,801
41	陳○宏	11,898,500	1.0415%		20,241,394	20,241,394
42	陳○超	15,161,923	1.3272%		25,793,039	25,793,039
43	陳○○桂	14,728,726	1.2893%		25,056,095	25,056,095
44	陳○鳳	20,500,451	1.7945%		34,874,792	34,874,792
45	陳○劭	6,136,459	0.5372%		10,439,172	10,439,172
46	陳○堂	44,208,325	3.8698%		75,205,963	75,205,963
47	單○琪	12,160,216	1.0645%		20,686,619	20,686,619
48	彭○壎	12,144,824	1.0631%		20,660,435	20,660,435
49	彭○裕	12,599,773	1.1029%		21,434,380	21,434,380
50	曾○郎	41,566,528	3.6386%		70,711,811	70,711,811
51	開晟建設股份有限公司	39,569,928	3.4638%		67,315,255	67,315,255
52	黃○○玉	12,912,348	1.1303%		21,966,124	21,966,124
53	新北市/新北市政府養護工程處	26,226,997	2.2958%		44,616,632	44,616,632
54	楊○絨	23,076,862	2.0201%		39,257,710	39,257,710
55	萬○陽	43,532,624	3.8107%		74,056,480	74,056,480
56	萬○來	43,532,624	3.8107%		74,056,480	74,056,480
57	葉○姍	15,306,323	1.3399%		26,038,687	26,038,687
58	路○○妹	14,627,223	1.2804%		24,883,422	24,883,422
59	廖○玲	12,143,730	1.0630%		20,658,572	20,658,572
60	劉○芳	14,873,125	1.3019%		25,301,743	25,301,743
61	劉○琳	30,323,847	2.6544%		51,586,078	51,586,078
62	蔡○哲	19,276,144	1.6874%		32,792,037	32,792,037
63	謝○峯	13,160,662	1.1520%		22,388,550	22,388,550
64	蘇○行	29,419,312	2.5752%		50,047,309	50,047,309
合計		1,142,388,225	100.0000%	--	1,943,398,824	1,943,398,824

註 1：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

註 2：各土地所有權人之費用共同負擔＝費用共同負擔×土地所有權人之權利價值比率。

註 3：表中登載之更新前土地權利價值比率僅列至小數點後四位數，實際數字應以表 11-3 中各所有權人更新前土地權利價值，除以全體所有權人更新前土地權利價值之總數計算。

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案更新後供分配之土地包括新北市永和區文化段 837 地號等 10 筆土地，土地面積為 919.00 平方公尺，屬住宅區；永和區文化段 841 地號等 17 筆土地，土地面積為 1,211.00 平方公尺，屬商業區。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後規劃興建地下 6 層、地上 23 層之鋼筋混凝土造建築物，6 戶店鋪、27 戶一般事務所、145 戶住宅，地下 2 層至 6 層規劃 177 部汽車停車位。本案更新後各單元土地權利範圍詳表 13-1、表 13-2，更新後建築物及停車位之分配單元與位置詳圖 13-1 至圖 13-8。

表 13-1　更新後土地及建築物分配面積表

編號	分配單元代號	土地應有部份		建物面積				
		總面積(㎡)	權利範圍	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	合計	
							(㎡)	(坪)
1	1F-A	8.78	412/100000	57.68	--	24.72	82.40	24.93
2	1F-B	7.86	369/100000	51.61	--	22.10	73.71	22.30
3	1F-C	9.54	448/100000	62.65	--	26.90	89.55	27.09
4	1F-D	6.43	302/100000	42.23	--	18.18	60.41	18.27
5	1F-E	16.27	764/100000	106.81	--	45.80	152.61	46.16
6	1F-F	16.17	759/100000	106.22	--	45.51	151.73	45.90
7	2F-A	13.01	611/100000	84.47	2.81	37.37	124.65	37.71
8	2F-B	11.23	527/100000	65.01	6.88	30.83	102.72	31.07
9	2F-C	13.74	645/100000	86.68	3.57	38.68	128.93	39.00
10	2F-D	11.23	527/100000	65.62	8.04	31.55	105.21	31.83
11	2F-E	14.55	683/100000	91.63	3.94	41.00	136.57	41.31
12	2F-F	10.14	476/100000	62.47	4.09	28.50	95.06	28.76
13	2F-G	10.50	493/100000	64.83	4.09	29.52	98.44	29.78
14	2F-H	20.15	946/100000	124.68	7.71	56.71	189.10	57.20
15	2F-I	13.93	654/100000	84.55	6.94	39.26	130.75	39.55
16	3F-A	13.01	611/100000	84.47	2.81	37.37	124.65	37.71
17	3F-B	11.23	527/100000	65.01	6.88	30.83	102.72	31.07
18	3F-C	13.74	645/100000	86.68	3.57	38.68	128.93	39.00
19	3F-D	10.91	512/100000	65.62	6.04	30.68	102.34	30.96
20	3F-E	14.55	683/100000	91.63	3.94	41.00	136.57	41.31
21	3F-F	10.14	476/100000	62.47	4.09	28.50	95.06	28.76
22	3F-G	10.50	493/100000	64.83	4.09	29.52	98.44	29.78
23	3F-H	20.15	946/100000	124.68	7.71	56.71	189.10	57.20
24	3F-I	13.93	654/100000	84.55	6.94	39.26	130.75	39.55
25	4F-A	13.01	611/100000	84.47	2.81	37.37	124.65	37.71
26	4F-B	11.23	527/100000	65.01	6.88	30.83	102.72	31.07
27	4F-C	13.74	645/100000	86.68	3.57	38.68	128.93	39.00
28	4F-D	10.91	512/100000	65.62	6.04	30.68	102.34	30.96
29	4F-E	14.55	683/100000	91.63	3.94	41.00	136.57	41.31
30	4F-F	10.14	476/100000	62.47	4.09	28.50	95.06	28.76
31	4F-G	10.50	493/100000	64.83	4.09	29.52	98.44	29.78
32	4F-H	20.15	946/100000	124.68	7.71	56.71	189.10	57.20
33	4F-I	13.93	654/100000	84.55	6.94	39.26	130.75	39.55

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積				
		總面積(㎡)	權利範圍		主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	合計	
								(㎡)	(坪)
34	5F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
35	5F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
36	6F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
37	6F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
38	6F-C	5.24	246	/100000	31.40	3.02	14.69	49.11	14.86
39	6F-C-1	5.45	256	/100000	32.81	3.03	15.41	51.25	15.50
40	6F-D	12.65	594	/100000	77.04	6.05	35.62	118.71	35.91
41	6F-E	9.48	445	/100000	56.17	6.08	26.75	89.00	26.92
42	6F-F	9.67	454	/100000	56.17	7.30	27.19	90.66	27.42
43	6F-G	11.40	535	/100000	70.64	4.18	32.13	106.95	32.35
44	6F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
45	7F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
46	7F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
47	7F-C	10.56	496	/100000	64.21	5.17	29.81	99.19	30.00
48	7F-D	12.65	594	/100000	77.04	6.05	35.62	118.71	35.91
49	7F-E	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
50	7F-F	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
51	7F-G	11.40	535	/100000	70.64	4.18	32.13	106.95	32.35
52	7F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
53	8F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
54	8F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
55	8F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
56	8F-D	12.65	594	/100000	77.04	6.05	35.62	118.71	35.91
57	8F-E	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
58	8F-F	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
59	8F-G	11.40	535	/100000	70.64	4.18	32.13	106.95	32.35
60	8F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
61	9F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
62	9F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
63	9F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
64	9F-D	12.65	594	/100000	77.04	6.05	35.62	118.71	35.91
65	9F-E	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
66	9F-F	9.18	431	/100000	56.17	4.09	25.88	86.14	26.06
67	9F-G	11.40	535	/100000	70.64	4.18	32.13	106.95	32.35
68	9F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
69	10F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
70	10F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
71	10F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
72	10F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
73	10F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
74	10F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
75	10F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
76	10F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
77	11F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
78	11F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
79	11F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
80	11F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
81	11F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
82	11F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
83	11F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
84	11F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
85	12F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
86	12F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
87	12F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
88	12F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
89	12F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
90	12F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
91	12F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
92	12F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
93	13F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
94	13F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
95	13F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
96	13F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
97	13F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
98	13F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
99	13F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
100	13F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
101	14F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32

編號	分配單元代號	土地應有部份			建物面積				
		總面積(㎡)	權利範圍		主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	合計	
								(㎡)	(坪)
102	14F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
103	14F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
104	14F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
105	14F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
106	14F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
107	14F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
108	14F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
109	15F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
110	15F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
111	15F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
112	15F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
113	15F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
114	15F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
115	15F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
116	15F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
117	16F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
118	16F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
119	16F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
120	16F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
121	16F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
122	16F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
123	16F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
124	16F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
125	17F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
126	17F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
127	17F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
128	17F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
129	17F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
130	17F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
131	17F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
132	17F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
133	18F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
134	18F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
135	18F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
136	18F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
137	18F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
138	18F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
139	18F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
140	18F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
141	19F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
142	19F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
143	19F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
144	19F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
145	19F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
146	19F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
147	19F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
148	19F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
149	20F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
150	20F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
151	20F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
152	20F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
153	20F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
154	20F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
155	20F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
156	20F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
157	21F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
158	21F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
159	21F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
160	21F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
161	21F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
162	21F-F	8.09	380	/100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
163	21F-G	9.35	439	/100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
164	21F-H	11.33	532	/100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
165	22F-A	17.02	799	/100000	101.48	10.26	47.98	159.72	48.32
166	22F-B	16.72	785	/100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
167	22F-C	10.59	497	/100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
168	22F-D	9.93	466	/100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
169	22F-E	7.41	348	/100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05

編號	分配單元代號	土地應有部份		建物面積				
		總面積(㎡)	權利範圍	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	合計	
							(㎡)	(坪)
170	22F-F	8.09	380 /100000	48.99	4.18	22.83	76.00	22.99
171	22F-G	9.35	439 /100000	57.28	4.18	26.32	87.78	26.55
172	22F-H	11.33	532 /100000	70.18	4.18	31.84	106.20	32.13
173	23F-A	17.04	800 /100000	101.54	10.39	47.98	159.91	48.37
174	23F-B	16.72	785 /100000	99.11	10.70	47.11	156.92	47.47
175	23F-C	10.59	497 /100000	64.21	5.27	29.81	99.29	30.04
176	23F-D	9.93	466 /100000	60.52	4.59	27.92	93.03	28.14
177	23F-E	7.41	348 /100000	44.48	4.18	20.94	69.60	21.05
178	23F-F	8.20	385 /100000	49.63	4.18	23.12	76.93	23.27
合計		2,092.30	98230 /100000	12,718.35	1,019.66	5,892.92	19,630.93	5,938.50

註 1：本案於 104 年 12 月 23 日申請事業計畫報核，適用 102 年 8 月 28 日「地籍測量實施規則」之規定，而實施者願意本案雨遮不登記亦不計價；本表所列產權面積不包含車公 8,647.27 ㎡ 且應依地政機關地籍測量或建築物測量結果為準。

註 2：分配單元(178 戶)所占土地應有部分之權利範圍計為 98230/100000，停車位(177 個)所占土地應有部分之權利範圍計為 1770/100000，合計為 100000/100000。

表 13-2　更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	車位屬性及大小	規格(公分)	土地應有部分		車位價值(元/個)
				總面積(㎡)	權利範圍	
地下二層	177	無障礙車位	350x600	0.21	10 /100000	2,925,600
	176	無障礙車位	350x600	0.21	10 /100000	2,925,600
	175	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,734,800
	174	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10 /100000	2,628,800
	173	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10 /100000	2,628,800
	172	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	171	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	170	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	169	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	168	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	167	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,734,800
	166	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,734,800
	165	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	164	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	163	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	162	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	161	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	160	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	159	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,734,800
	158	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,734,800
	157	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	156	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	155	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	154	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	153	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	152	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	151	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	150	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	149	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	148	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	147	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	146	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
	145	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	144	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,628,800
地下三層	143	無障礙車位	350x600	0.21	10 /100000	2,671,200
	142	無障礙車位	350x600	0.21	10 /100000	2,671,200
	141	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	140	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10 /100000	2,374,400
	139	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10 /100000	2,374,400
	138	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	137	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,226,000
	136	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	135	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,226,000
	134	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	133	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	132	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,480,400
	131	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	130	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	129	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10 /100000	2,226,000
	128	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400
	127	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10 /100000	2,374,400

樓層	車位編號	車位屬性及大小	規格(公分)	土地應有部分		車位價值(元/個)
				總面積(㎡)	權利範圍	
地下四層	126	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	125	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,480,400
	124	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,480,400
	123	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	122	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	121	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	120	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	119	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	118	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	117	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	116	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	115	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	114	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	113	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	112	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	111	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	2,226,000
	110	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,374,400
	109	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	2,120,000
	108	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,971,600
	107	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	106	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	105	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	2,120,000
	104	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	2,120,000
	103	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	102	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,971,600
	101	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	100	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,971,600
	99	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	98	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,226,000
	97	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,226,000
	96	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	95	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	94	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,971,600
	93	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	92	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000

樓層	車位編號	車位屬性及大小	規格(公分)	土地應有部分		車位價值(元/個)
				總面積(㎡)	權利範圍	
地下五層	91	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	90	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,226,000
	89	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,226,000
	88	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	87	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	86	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	85	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	84	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	83	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	82	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	81	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	80	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	79	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	78	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	77	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	76	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,971,600
	75	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	2,120,000
	74	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,865,600
	73	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,717,200
	72	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	71	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	70	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,865,600
	69	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,865,600
	68	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	67	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,717,200
	66	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	65	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,717,200
	64	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	63	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,971,600
	62	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,971,600
	61	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	60	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	59	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,717,200
	58	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	57	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600

樓層	車位編號	車位屬性及大小	規格(公分)	土地應有部分		車位價值(元/個)
				總面積(㎡)	權利範圍	
	56	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	55	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,971,600
	54	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,971,600
	53	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	52	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	51	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	50	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	49	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	48	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	47	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	46	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	45	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	44	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	43	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	42	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	41	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
	40	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,717,200
	39	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,865,600
地下六層	38	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,462,800
	37	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	36	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	35	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,611,200
	34	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,611,200
	33	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	32	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,462,800
	31	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	30	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,462,800
	29	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	28	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,717,200
	27	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	26	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	25	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	24	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,462,800
	23	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	22	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	21	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	20	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,717,200
	19	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,717,200
	18	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	17	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	16	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	15	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	14	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	13	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	12	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	11	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	10	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	9	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	8	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	7	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	6	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	5	坡道式平面小車位	230x550	0.21	10/100000	1,462,800
	4	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	3	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	2	坡道式平面大車位	250x550	0.21	10/100000	1,611,200
	1	坡道式平面大車位	250x600	0.21	10/100000	1,611,200
合計		--		37.70	1770/100000	372,696,000

註 1：本表所列產權面積應依地政機關地籍測量或建築物測量結果為準；有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

註 2：分配單元(178 戶)所占土地應有部分之權利範圍計為 98230/100000，停車位(177 個)所占土地應有部分之權利範圍計為 1770/100000，合計為 100000/100000。

| | | |

B2	車位編號	B2-171	B2-172	B2-173	B2-174	B2-175	B2-176	B2-177			
	車位大小	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x550	無障礙車位350x600	無障礙車位350x600			
	車位價值(元)	2,480,400	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,734,800	2,925,600	2,925,600			
	車位編號	B2-161	B2-162	B2-163	B2-164	B2-165	B2-166	B2-167	B2-168	B2-169	B2-170
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	2,628,800	2,628,800	2,480,400	2,628,800	2,628,800	2,734,800	2,734,800	2,628,800	2,480,400	2,628,800
	車位編號	B2-151	B2-152	B2-153	B2-154	B2-155	B2-156	B2-157	B2-158	B2-159	B2-160
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,734,800	2,734,800	2,628,800
	車位編號				B2-144	B2-145	B2-146	B2-147	B2-148	B2-149	B2-150
	車位大小				坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)				2,628,800	2,480,400	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800	2,628,800
B3	車位編號	B3-141	B3-142	B3-143							
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	無障礙車位350x600	無障礙車位350x600							
	車位價值(元)	2,480,400	2,671,200	2,671,200							
	車位編號	B3-131	B3-132	B3-133	B3-134	B3-135	B3-136	B3-137	B3-138	B3-139	B3-140
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600
	車位價值(元)	2,374,400	2,480,400	2,480,400	2,374,400	2,226,000	2,374,400	2,226,000	2,374,400	2,374,400	2,374,400
	車位編號	B3-121	B3-122	B3-123	B3-124	B3-125	B3-126	B3-127	B3-128	B3-129	B3-130
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,480,400	2,480,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,226,000	2,374,400
	車位編號	B3-111	B3-112	B3-113	B3-114	B3-115	B3-116	B3-117	B3-118	B3-119	B3-120
	車位大小	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	2,226,000	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400	2,374,400
	車位編號										B3-110
	車位大小										坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)										2,374,400
B4	車位編號	B4-101	B4-102	B4-103	B4-104	B4-105	B4-106	B4-107	B4-108	B4-109	
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x600	
	車位價值(元)	2,120,000	1,971,600	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	1,971,600	2,120,000	
	車位編號	B4-91	B4-92	B4-93	B4-94	B4-95	B4-96	B4-97	B4-98	B4-99	B4-100
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550
	車位價值(元)	2,120,000	2,120,000	2,120,000	1,971,600	2,120,000	2,120,000	2,226,000	2,226,000	2,120,000	1,971,600
	車位編號	B4-81	B4-82	B4-83	B4-84	B4-85	B4-86	B4-87	B4-88	B4-89	B4-90
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,226,000	2,226,000
	車位編號					B4-75	B4-76	B4-77	B4-78	B4-79	B4-80
	車位大小					坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)					2,120,000	1,971,600	2,120,000	2,120,000	2,120,000	2,120,000
B5	車位編號	B5-71	B5-72	B5-73	B5-74						
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x600						
	車位價值(元)	1,865,600	1,865,600	1,717,200	1,865,600						
	車位編號	B5-61	B5-62	B5-63	B5-64	B5-65	B5-66	B5-67	B5-68	B5-69	B5-70
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600
	車位價值(元)	1,865,600	1,971,600	1,971,600	1,865,600	1,717,200	1,865,600	1,717,200	1,865,600	1,865,600	1,865,600
	車位編號	B5-51	B5-52	B5-53	B5-54	B5-55	B5-56	B5-57	B5-58	B5-59	B5-60
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,971,600	1,971,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,717,200	1,865,600
	車位編號	B5-41	B5-42	B5-43	B5-44	B5-45	B5-46	B5-47	B5-48	B5-49	B5-50
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600	1,865,600
	車位編號									B5-39	B5-40
	車位大小									坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550
	車位價值(元)									1,865,600	1,717,200
B6	車位編號	B6-31	B6-32	B6-33	B6-34	B6-35	B6-36	B6-37	B6-38		
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550		
	車位價值(元)	1,611,200	1,462,800	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,462,800		
	車位編號	B6-21	B6-22	B6-23	B6-24	B6-25	B6-26	B6-27	B6-28	B6-29	B6-30
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550
	車位價值(元)	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,462,800	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,717,200	1,611,200	1,462,800
	車位編號	B6-11	B6-12	B6-13	B6-14	B6-15	B6-16	B6-17	B6-18	B6-19	B6-20
	車位大小	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,717,200	1,717,200
	車位編號	B6-1	B6-2	B6-3	B6-4	B6-5	B6-6	B6-7	B6-8	B6-9	B6-10
	車位大小	坡道式平面大車位250x600	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面小車位230x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550	坡道式平面大車位250x550
	車位價值(元)	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,462,800	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200	1,611,200

註：更新後停車位之單元編號與位置請詳見圖 13-3 至圖 13-8 之內容；所列估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準。

圖 13-2　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(一)

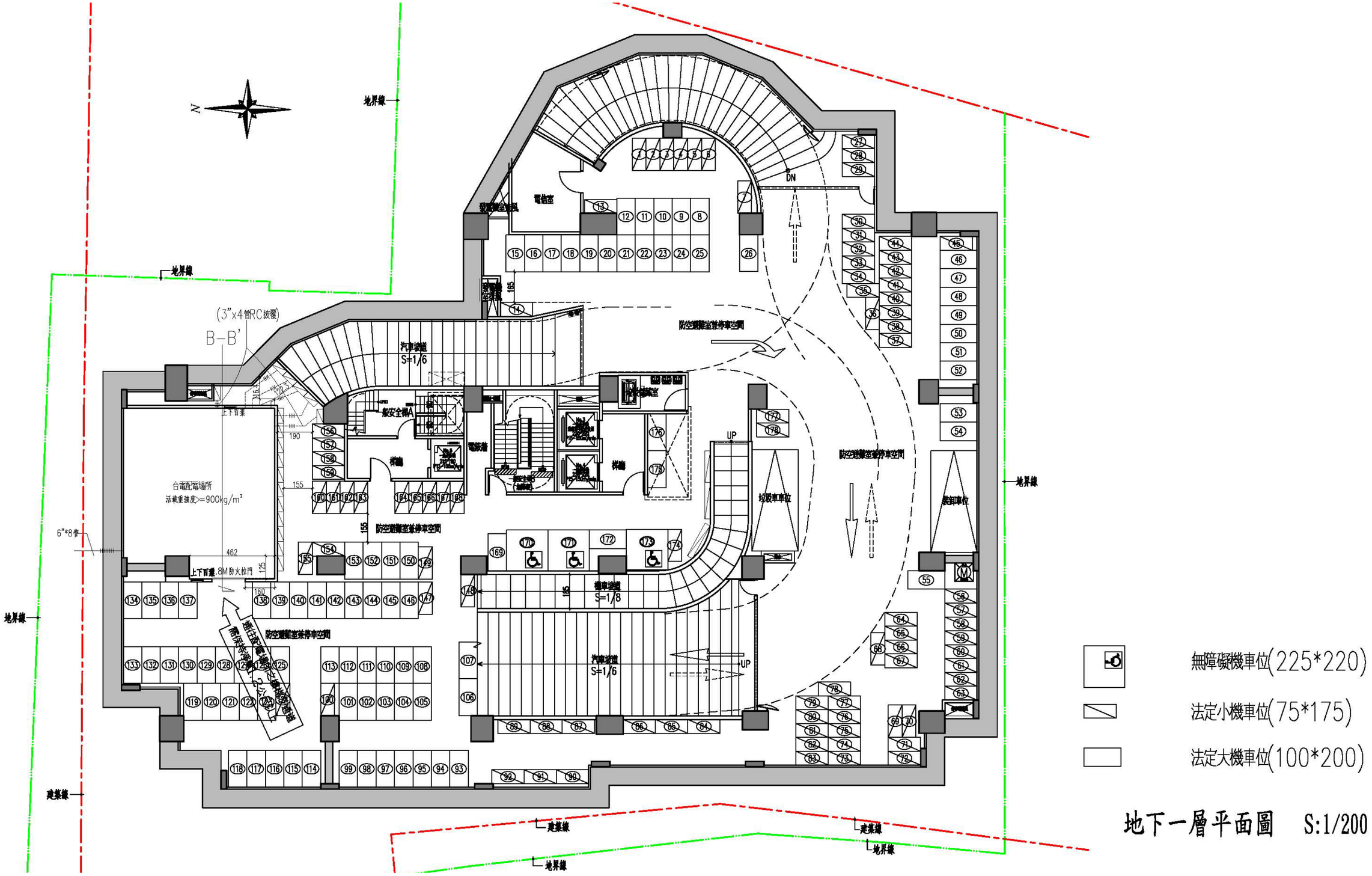


圖 13-3 更新後停車位之分配單元與位置對照圖(二)

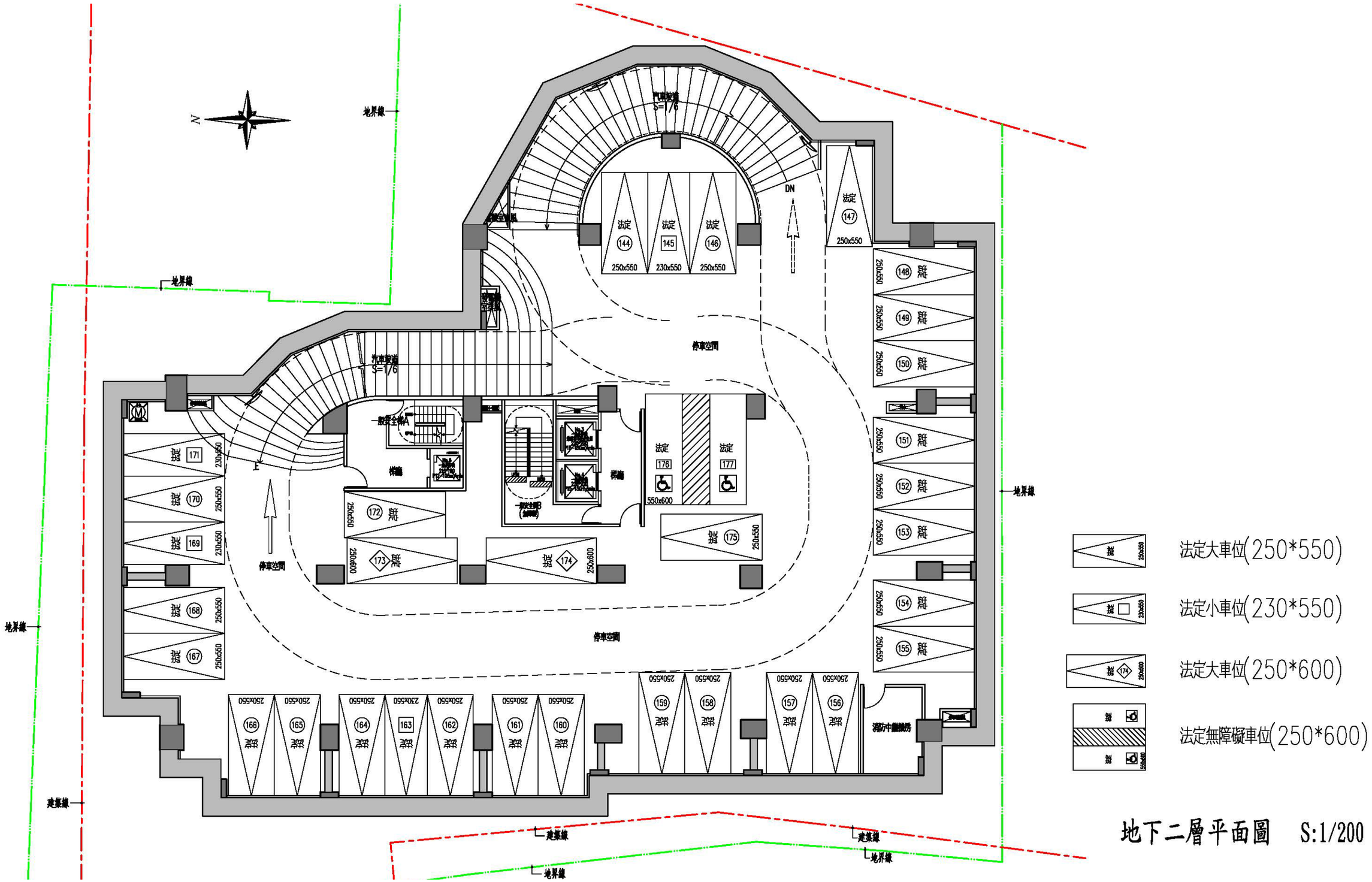


圖 13-4　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(三)

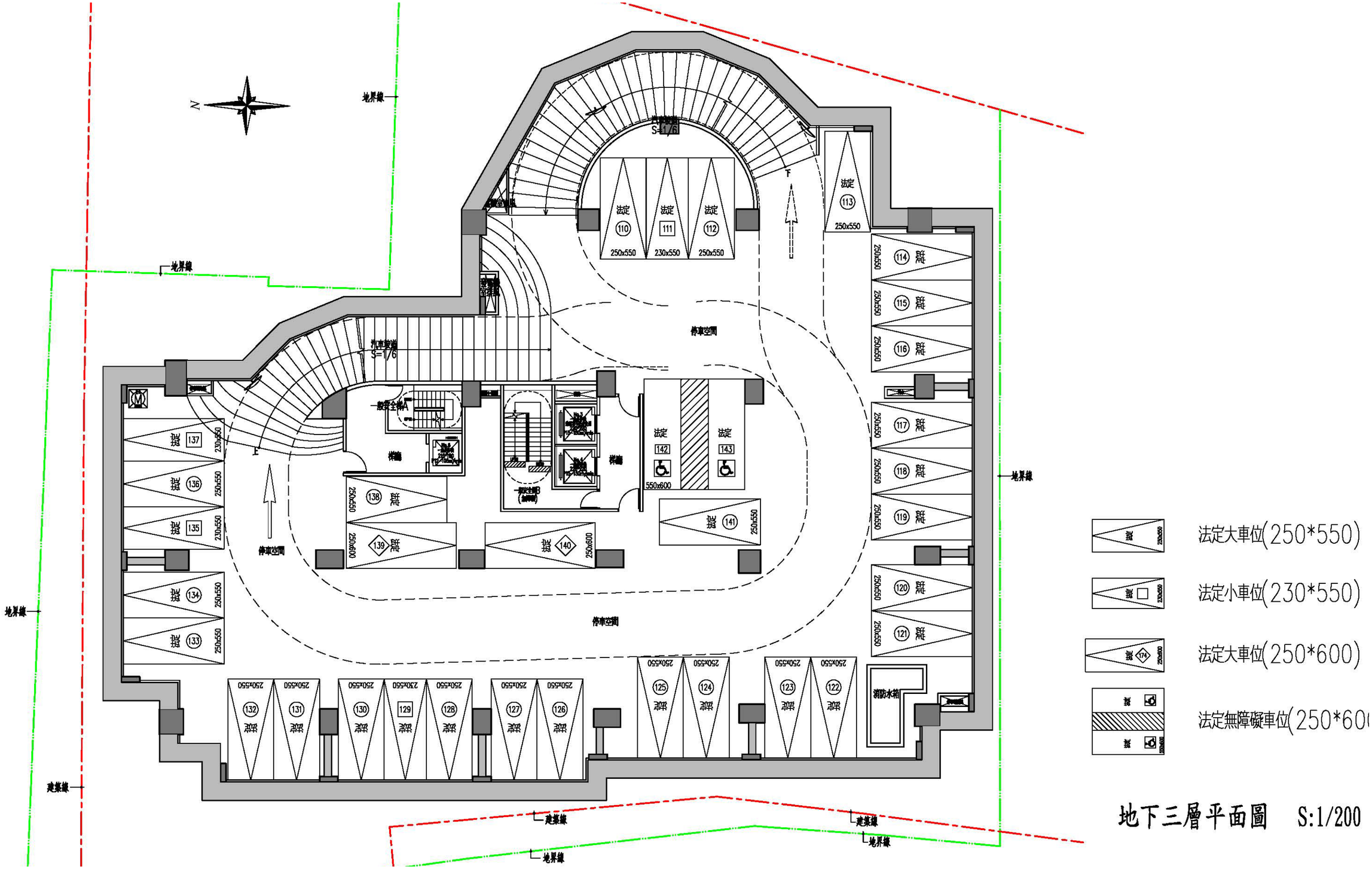


圖 13-5 更新後停車位之分配單元與位置對照圖(四)

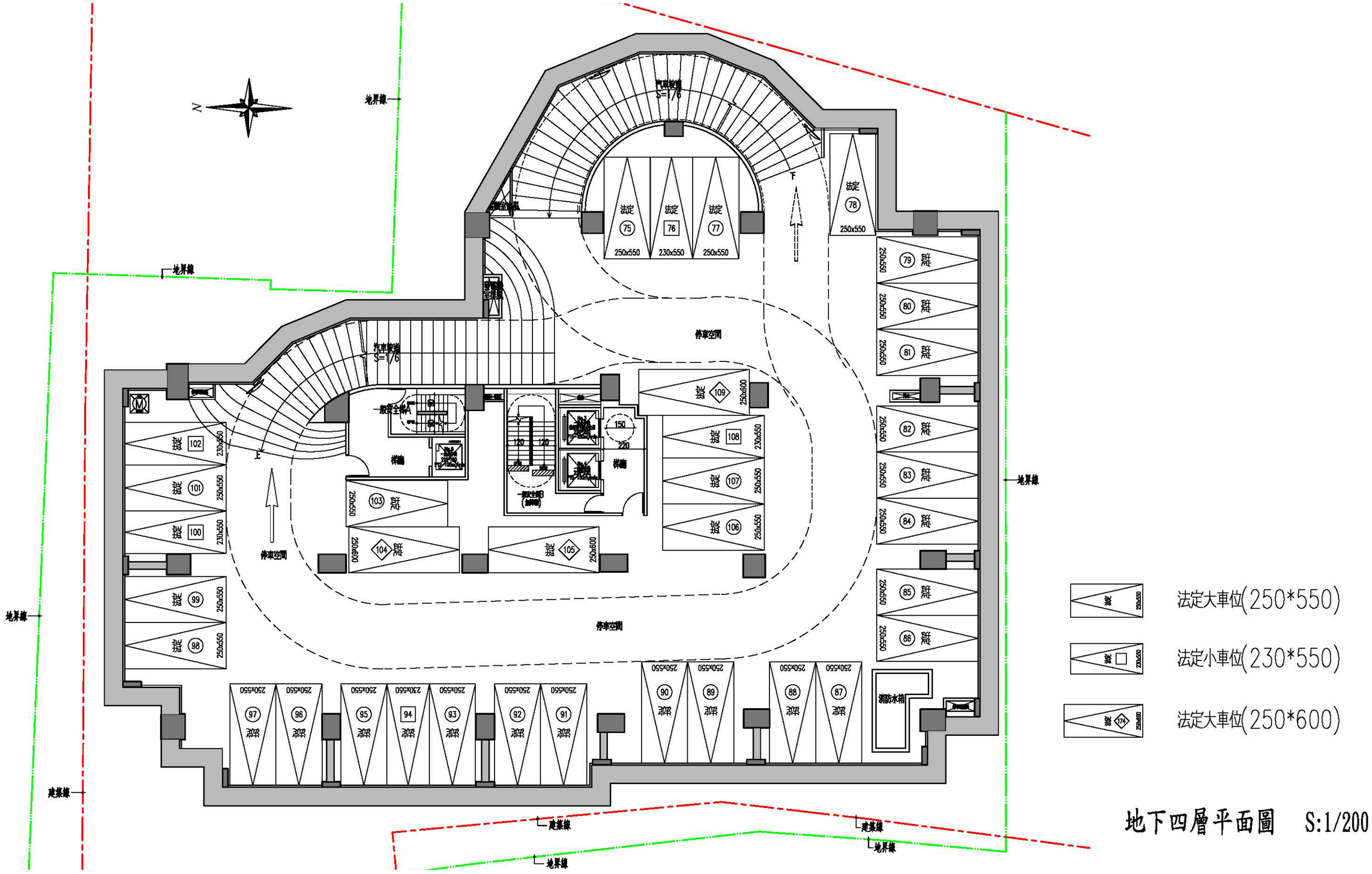


圖 13-6　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(五)

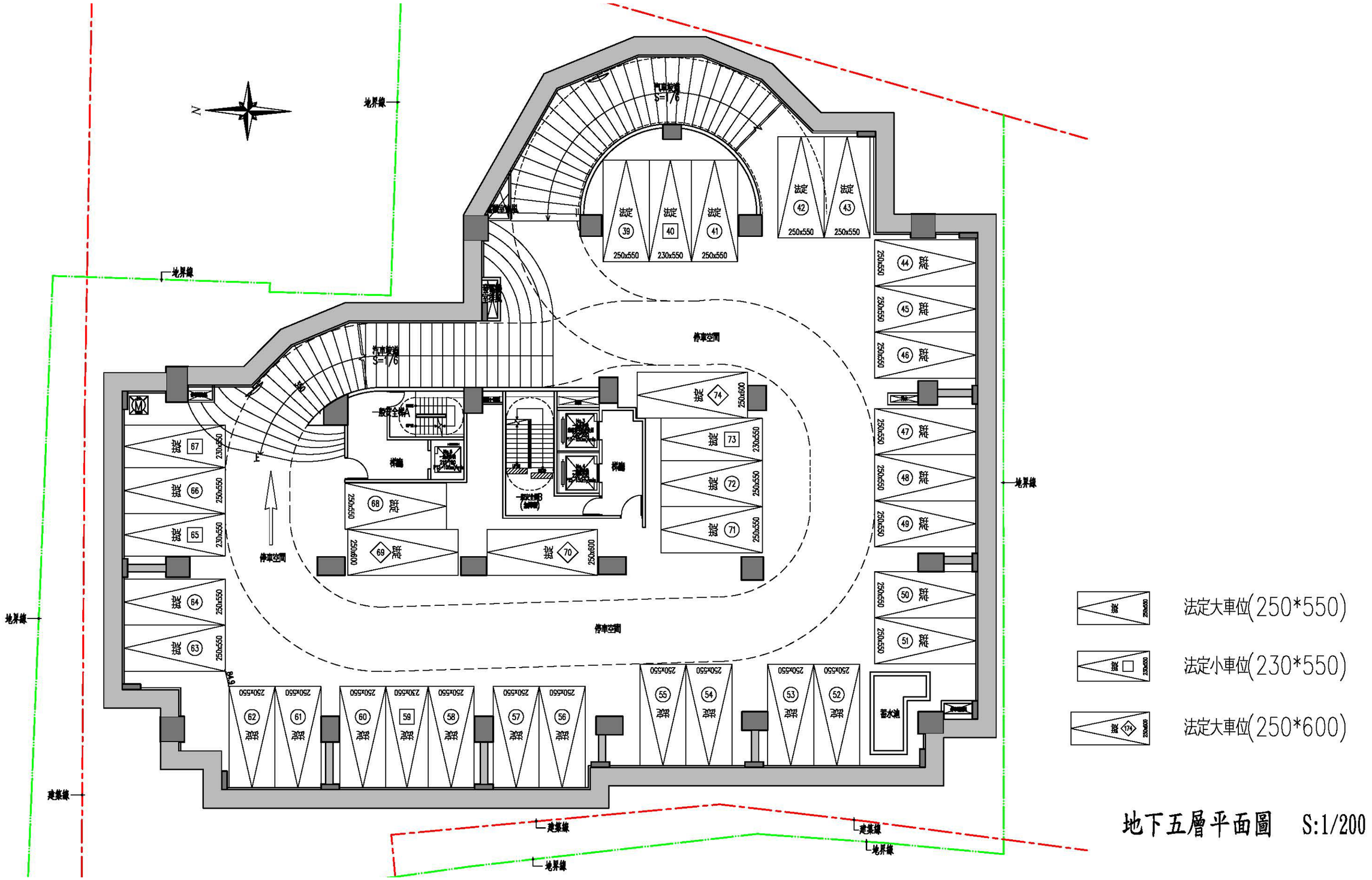


圖 13-7　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(六)

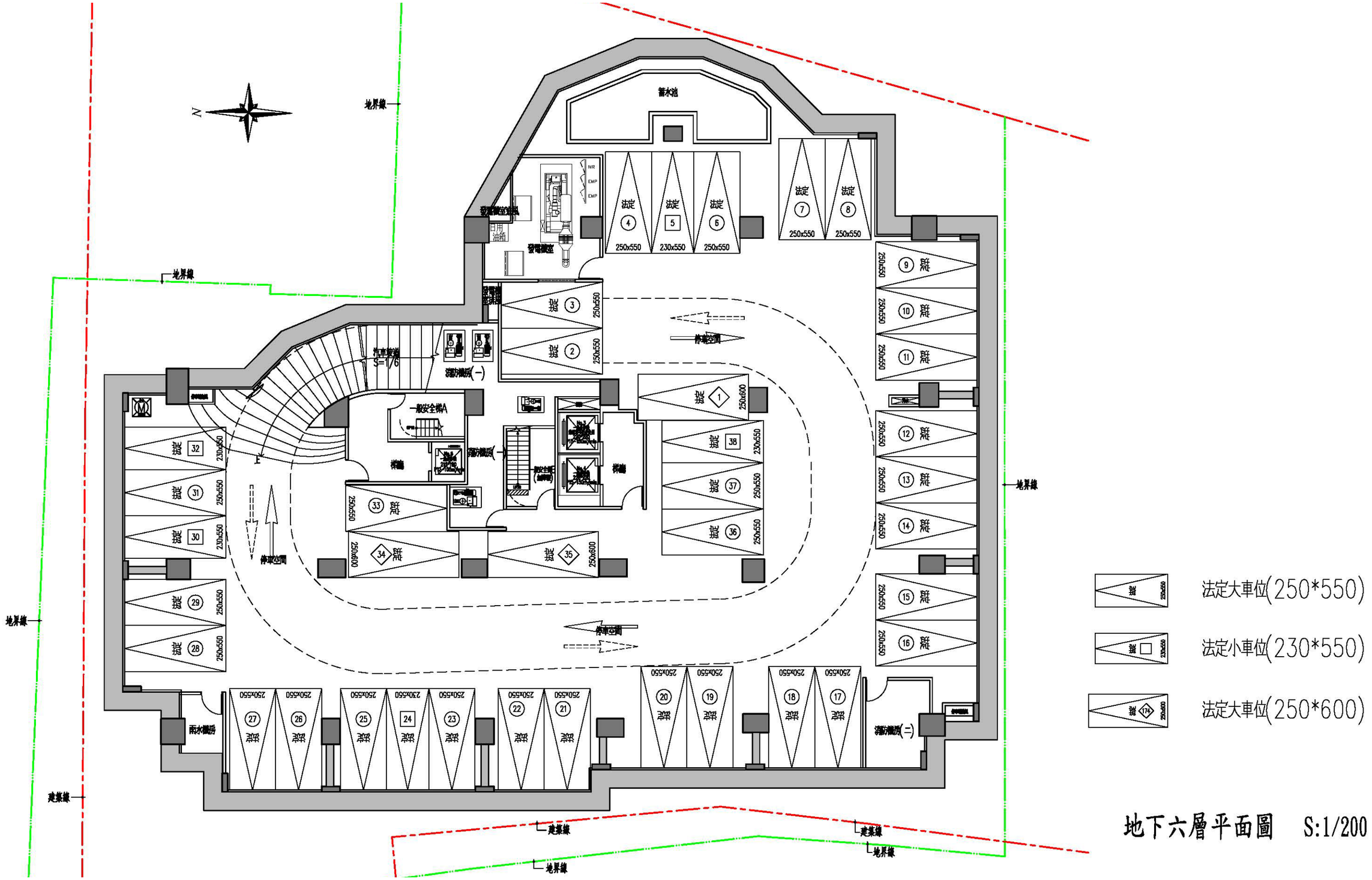


圖 13-8　更新後停車位之分配單元與位置對照圖(七)

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

(一)通知方式

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 5 條及第 17 條規定，於民國 110 年 5 月 3 日以雙掛號方式，併同公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人。

(二)申請分配期間

民國 110 年 5 月 4 日(星期二)至 110 年 6 月 14 日(星期一)期間辦理本案權利變換分配，並進行權利變換意願調查。

(三)選配原則(同事業計畫核定之內容)

1.一樓店舖單元由臨永和路二段之土地及建物所有權人依原位次優先選配；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

2.住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則；一單元以選配一席汽車停車位為原則。

3.考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110%為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

4.所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；若無合併分配之意願，則視為超額分配，申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

5.所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。

6.實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

(1)更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。

(2)如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一)通知方式

民國 110 年 5 月 3 日以雙掛號方式，併同公聽會開會通知寄發權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，載明公開抽籤時間、地點。

(二)公開抽籤時間、地點

1.原訂定公開抽籤時間為民國 110 年 6 月 18 日(星期五)下午 2 點 30 分，地點為永和區永平市民活動中心教室三、四(新北市永和區永平路 368 號 2 樓)。

2.因新型冠狀病毒疫情及中央流行疫情指揮中心民國 110 年 5 月 15 日至 110 年 7 月 26 日發布「第三級警戒」期間，為降低新型冠狀病毒傳播風險，避免參與人數過多造成群聚，實施者於民國 110 年 7 月 29 日以雙掛號方式，通知公開抽籤時間為民國 110 年 8 月 9 日(星期一)上午 10 時整，於林祖厝(新北市永和區仁愛路 126 號 2 樓)召開。

(三)公開抽籤事由

依據 110 年 4 月 23 日土地及合法建築物謄本與 110 年 6 月 14 日止申請分配結果，68 位所有權人中，共 63 位繳回。其中文化段 839 地號原所有權人殷以文未辦繼承登記，110 年 6 月 11 日由茅○培、茅○堅、茅○慧等三位法定繼承人(同本案所有權人且各自已繳回更新後分配位置申請書)共同簽署權利變換

意願調查表並勾選參與權利變換；實施者考量殷以文應分配價值已達最小分配面積，無法提出分配申請部分應透過公開抽籤辦理，於辦理公開抽籤前其產權已於 110 年 8 月 3 日完成繼承登記，故取消代為抽籤，後續殷以文之應分配價值將依謄本登載之權利範圍分配予茅○培、茅○堅、茅○慧等三人，而本案所有權人數亦調整為 67 位。

其餘 5 位未於申請分配繳回權利變換意願及更新後申請分配位置申請，1 位因未達最小分配單元而領取補償金，僅 4 位更新後應分配價值已達最小分配面積，故依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理公開抽籤。

序號	權利人	參與權利變換意願		申請分配位置	備註
		繳回與否	同意與否	繳回與否	
1	朱○民	否	否	否	更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願及申請分配位置，故依「都市更新條例」第 52 條規定領取現金補償；後所有權人已將產權過戶予朱○育(同本案所有權人)。
2	朱○芳	否	否	否	更新後應分配價值已達最小分配面積而尚未提出分配申請，故依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理公開抽籤。
3	邱○彬	否	否	否	
4	邱○聰	否	否	否	
5	曾○郎	否	否	否	

另何○蓮、陳○寧、林○琴等 3 位屬同一位置有二人以上申請分配且為超額分配，將於完成代為抽籤後再協助辦理抽籤程序，以不影響其他所有權人選配之權益。

項目	重複單元編號	申請選配者	抽籤結果	未中籤者改選單元
車位	B4-91 (共2組人重複登記)	何○蓮、陳○寧	--	B4-103
		林○琴	B4-91	--
車位	B4-92 (共2組人重複登記)	何○蓮	B4-92	--
		林○琴	--	B4-86

經主持人詢問現場與會者是否要表達分配意見，或是否已自行協調完畢，惟現場與會者均無人表達相關意見，故進行本次公開抽籤程序。

(四)公開抽籤方式

1.更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願。

(1)由主席替未於規定期限內提出分配申請者代為抽籤尚未被選配之單元，並將「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，經見證人在旁見證抽籤過程，再由主席依序抽出「被抽籤人姓名籤」，決定公開抽籤之順序。

(2)經律師見證尚無人申請分配之房屋單元及汽車停車位「單元籤」，分別置入「房屋單元籤筒」及「汽車停車位籤筒」後，進行代為抽籤程序。

(3)依本案自辦公聽會所揭露之選配原則，為避免造成差額價金過大，其選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110%，故代為抽籤抽出之房屋單元，其價值不超過該被抽籤人應分配權利價值之 110%，若大於該等價值之 110%，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內繼續代為抽籤，直到抽出價值不大於該等價值之 110%為止；該被抽籤人應分配權利價值之 110%扣除抽出之房屋單元價值後，其剩餘價值若大於無人申請分配之汽車停車位最低價值，再續行汽車停車位代為抽籤程序，若抽出之汽車停車位大於剩餘價值，則將該單元籤暫置於籤筒外，另再於籤筒內繼續代為抽籤，直到抽出價值不大於其剩餘價值為止。

(4)為保障代為抽籤之所有權人可抽出一個房屋單元，若依序抽籤時籤筒內已無符合其應分配權利價值之 110%之房屋單元，而為避免造成鉅額差額價金產生，則其抽籤結果之房屋單元價值依序以不超過其應分配權利價值之 120%、130%、140%、150%以內為原則。(例：假設某甲其應分配權利價值之 120%之房屋單元籤經查有 5 戶在籤筒內時，則以 5 戶中最先被抽到的 1 戶作為某甲選配之房屋單元;假設某乙其應分配權利價值之 120%之房屋單元籤經查有 0 戶在籤筒內時,但有某乙其應分配權利價值之 130%之房屋單元籤 8 戶在籤筒內時，則以 8 戶中最先被抽到的 1 戶作為某乙選配之房屋單元，以此類推。)

2.屬同一位置有二人以上申請分配且為超額分配者，將於完成代為抽籤後再協助辦理抽籤程序，以不影響其他所有權人選配之權益。

(1)由主持人宣讀發生重複選配單元之名冊，並依名冊次序，將重複選配同一單元之「被抽籤人姓名籤」置入籤筒內，由主席抽出一名「被抽籤人姓名籤」，該被抽出者即為該重複選配單元之最終選配人。以此類推，經見證人在旁見證抽籤程序，以確認各重複選配單元之最終選配人。

(2)經見證人確認重複選配單元之最終選配人後，其餘非為最終選配人(以下簡稱尚未抽中者)得在不影響其他所有權人權益之前提下，於本案申請權利變換計畫報核前與實施者協議選擇其他尚未被選配之房屋或汽車停車位。

(五)公開抽籤結果

本案公開抽籤結果及通知情形詳表 14-1。

表 14-1　公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果		通知情形
			分配單元	車位編號	
1	□同一位置有二人以上申請分配位置 ■未於規定期限內提出申請者	朱○芳 (註 1)	18F-E	B6-5	□雙掛號，已收件未回覆 ■雙掛號，招領逾期 □其他：_____
2	□同一位置有二人以上申請分配位置 ■未於規定期限內提出申請者	邱○彬 (註 2)	14F-C、4F-D、20F-F、1F-F	B6-15、B6-12、B3-110	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 □其他：_____
3	□同一位置有二人以上申請分配位置 ■未於規定期限內提出申請者	邱○聰 (註 3)	17F-F	B5-59	□雙掛號，已收件未回覆 ■雙掛號，招領逾期 □其他：_____
4	□同一位置有二人以上申請分配位置 ■未於規定期限內提出申請者	曾○郎 (註 4)	12F-F、3F-H、4F-I	B6-13、B3-114、B5-50	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 □其他：_____
5	■同一位置有二人以上申請分配位置 □未於規定期限內提出申請者	何○蓮	18F-C	B4-92	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 □其他：_____
6	■同一位置有二人以上申請分配位置 □未於規定期限內提出申請者	何○蓮、陳○寧	18F-B	-- (註 5)	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 □其他：_____
7	■同一位置有二人以上申請分配位置 □未於規定期限內提出申請者	林○琴	8F-E、8F-F	B4-91 (註 6)	■雙掛號，已收件未回覆 □雙掛號，無法送達 □其他：_____

註 1：權利人原持有之產權已異動為開晟建設股份有限公司。

註 2：權利人已於 111 年 2 月 6 日表示願意參與權利變換，並與實施者協議改選單元為 15F-B、1F-A 及車位 B2-172。

註 3：權利人已於 111 年 2 月 6 日表示願意參與權利變換，並與實施者協議改選單元為 14F-E、12F-F 及車位 B4-95、B5-66。

註 4：權利人已於 111 年 1 月 27 日表示願意參與權利變換，並與實施者協議改選單元為 13F-C、14F-F、15F-F、16F-F 及車位 B3-117、B4-75、B4-79、B4-82。

註 5：權利人針對未中籤部分已與實施者協議改選車位單元 B4-103。

註 6：權利人針對未中籤部分已與實施者協議改選車位單元 B4-86。

拾伍、不參與分配名冊

依據「都市更新條例」第 52 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依據 110 年 5 月 14 日「新北市都市更新審議原則」第十九點，最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：(一)本條例第 51 條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積 46 平方公尺另加計附屬建物及共用部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定分配之。

本案銷坪係數＝1+(共用部分面積÷主建物面積)＝1.4633

最小分配面積＝室內面積 46 ㎡x1.4633x0.3025＝20.36 坪

最小分配價值＝最小分配面積x二樓以上平均單價

＝20.36 坪x543,877 元＝11,073,336 元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為 11,073,336 元，惟本案最小設計單元為 6F-C，建物面積為 14.86 坪，單元價值為 7,849,052 元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為 7,849,052 元。

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案共計 5 位所有權人屬更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，其中 5 位於選配期間提出選配意願。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，本案無所有權人表示不願參與權利變換分配。

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	李○蓉	3,068,230	4,666,504	以差額價金參與權利變換分配。
2	李○穎	3,068,230	4,666,504	以差額價金參與權利變換分配。
3	陳○玲	2,974,625	4,524,139	與所有權人陳○宏申請合併分配。
4	陳○明	3,068,230	4,666,504	與所有權人何○蓮申請合併分配。
5	陳○寧	3,068,230	4,666,504	與所有權人何○蓮申請合併分配。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

本案土地所有權人及權利變換關係人共計 64 位，64 位參與權利變換分配。

(一)土地所有權人

本案共 64 位土地所有權人，依據申請分配結果，計有 64 位土地所有權人參與權利變換分配。

(二)權利變換關係人

本案共 62 位權利變換關係人(同土地所有權人)均參與權利變換分配。

(三)更新後應分配權利價值

本案更新後銷售總面積為 5,938.50 坪、停車位共 177 部，依據中信不動產估價師聯合事務所之估價結果，更新後總價值為 3,680,869,343 元(詳表 16-1)。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔

＝3,680,869,343 元－1,943,398,824 元

＝1,737,470,519 元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者(詳表 16-2)，實施者應分配權利價值為 1,943,398,824 元，亦等同土地所有權人及權利變換關係人以更新後房地抵付予實施者之權利價值。

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	更新前			更新後												
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳納(元)	領回(元)	
1	新北市/新北市政府養護工程處	26,226,997	2.2958%	新北市/新北市政府養護工程處	39,888,921	16F-D	16,428,132	1/1	16,428,132	B2-162	2,628,800	1/1	2,628,800	38,270,322	0	1,618,599	
						17F-D	16,584,590	1/1	16,584,590	B2-164	2,628,800	1/1	2,628,800				
2	尹○成	19,092,684	1.6713%	尹○成	29,038,267	12F-B	25,337,587	1/1	25,337,587	B4-104	2,120,000	1/1	2,120,000	27,457,587	0	1,580,680	
3	王○裕	15,161,923	1.3272%	王○裕	23,059,932	17F-G	15,795,126	1/1	15,795,126	B3-126	2,374,400	1/1	2,374,400	39,480,063	16,420,131	0	
						17F-H	18,936,137	1/1	18,936,137	B3-127	2,374,400	1/1	2,374,400				
4	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	26,636,910	2.3317%	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	40,512,362	15F-A	26,597,261	1/1	26,597,261	B5-70	1,865,600	1/1	1,865,600	47,069,510	6,557,148	0	
						18F-D	16,741,049	1/1	16,741,049	B5-71	1,865,600	1/1	1,865,600				
5	朱○育	20,312,514	1.7781%	朱○育	30,893,520	6F-A	24,179,328	1/1	24,179,328	B3-116	2,374,400	1/1	2,374,400	38,608,642	7,715,122	0	
						15F-E	12,054,914	1/1	12,054,914								
6	朱○志	13,363,881	1.1698%	朱○志	20,325,269	6F-G	17,087,270	1/1	17,087,270	B5-51	1,865,600	1/1	1,865,600	18,952,870	0	1,372,399	
7	何○松	14,978,252	1.3111%	何○松	22,780,585	8F-B	24,281,854	1/1	24,281,854					24,281,854	1,501,269	0	
8	何○蓮	20,500,451	1.7945%	何○蓮	31,179,356	18F-C	17,537,352	1/1	17,537,352	B4-92	2,120,000	1/1	2,120,000	48,939,564	17,760,208	0	
				何○蓮、陳○明		18F-A	27,403,238	1/2	13,701,619	B4-105	2,120,000	1/2	1,060,000				
				何○蓮、陳○寧		18F-B	26,921,186	1/2	13,460,593	B4-103	2,120,000	1/2	1,060,000				
9	陳○明	3,068,230	0.2686%	何○蓮、陳○明	4,666,504	18F-A	27,403,238	1/2	13,701,619	B4-105	2,120,000	1/2	1,060,000	14,761,619	10,095,115	0	
10	陳○寧	3,068,230	0.2686%	何○蓮、陳○寧	4,666,504	18F-B	26,921,186	1/2	13,460,593	B4-103	2,120,000	1/2	1,060,000	14,520,593	9,854,089	0	
11	吳○卿	16,825,787	1.4729%	吳○卿	25,590,521	12F-C	16,535,218	1/1	16,535,218	B4-96	2,120,000	1/1	2,120,000	36,683,516	11,092,995	0	
						12F-D	15,802,298	1/1	15,802,298	B4-97	2,226,000	1/1	2,226,000				
12	吳○蘭	15,017,524	1.3146%	吳○蘭	22,840,314	15F-C	17,036,285	1/1	17,036,285	B3-119	2,374,400	1/1	2,374,400	19,410,685	0	3,429,629	
13	李○蓉	3,068,230	0.2686%	李○蓉	4,666,504	20F-B	27,449,053	1/1	27,449,053	B3-135	2,226,000	1/1	2,226,000	29,675,053	25,008,549	0	
14	李○穎	3,068,230	0.2686%	李○穎	4,666,504	20F-H	19,472,065	1/1	19,472,065	B3-137	2,226,000	1/1	2,226,000	21,698,065	17,031,561	0	
15	李○芬	16,499,073	1.4443%	李○芬	25,093,617	5F-B	23,877,680	1/1	23,877,680	B6-21	1,611,200	1/1	1,611,200	27,100,080	2,006,463	0	
										B6-22	1,611,200	1/1	1,611,200				
16	阮○雲	13,036,505	1.1412%	阮○雲	19,827,360	11F-G	14,909,418	1/1	14,909,418	B3-122	2,374,400	1/1	2,374,400	35,148,098	15,320,738	0	
						11F-H	17,864,280	1/1	17,864,280								

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳納(元)	領回(元)	
17	周○雲	13,284,819	1.1629%	周○雲	20,205,025	8F-D	19,167,322	1/1	19,167,322	B2-165	2,628,800	1/1	2,628,800	21,796,122	1,591,097	0	
18	林○琴	16,975,200	1.4859%	林○琴	25,817,764	8F-E	13,909,786	1/1	13,909,786	B4-91	2,120,000	1/1	2,120,000	32,059,572	6,241,808	0	
						8F-F	13,909,786	1/1	13,909,786	B4-86	2,120,000	1/1	2,120,000				
19	林○章	58,653,975	5.1343%	林○章	89,207,460	11F-D	15,645,840	1/1	15,645,840	B5-54	1,971,600	1/1	1,971,600	119,869,624	30,662,164	0	
						12F-G	15,057,036	1/1	15,057,036	B2-166	2,734,800	1/1	2,734,800				
						12F-H	18,042,923	1/1	18,042,923	B3-124	2,480,400	1/1	2,480,400				
						13F-B	25,601,520	1/1	25,601,520	B3-140	2,374,400	1/1	2,374,400				
						14F-D	16,115,215	1/1	16,115,215	B4-99	2,120,000	1/1	2,120,000				
						15F-G	15,499,890	1/1	15,499,890	B4-98	2,226,000	1/1	2,226,000				
20	林○卿	14,957,708	1.3093%	林○卿	22,749,339	6F-D	18,768,002	1/1	18,768,002	B6-34	1,611,200	1/1	1,611,200	36,268,927	13,519,588	0	
						6F-E	14,278,525	1/1	14,278,525	B6-35	1,611,200	1/1	1,611,200				
21	邱○彬	29,055,454	2.5434%	邱○彬	44,190,753	1F-A	24,038,543	1/1	24,038,543					52,796,730	8,605,977	0	
						15F-B	26,129,387	1/1	26,129,387	B2-172	2,628,800	1/1	2,628,800				
22	邱○新	18,266,133	1.5989%	邱○新	27,781,157	1F-C	26,112,545	1/1	26,112,545	B3-130	2,374,400	1/1	2,374,400	28,486,945	705,788	0	
23	邱○聰	14,627,223	1.2804%	邱○聰	22,246,701	14F-E	11,937,876	1/1	11,937,876	B4-95	2,120,000	1/1	2,120,000	28,705,916	6,459,215	0	
						12F-F	12,782,440	1/1	12,782,440	B5-66	1,865,600	1/1	1,865,600				
24	洪○芳	16,662,430	1.4586%	洪○芳	25,342,068	8F-G	17,447,002	1/1	17,447,002	B3-128	2,374,400	1/1	2,374,400	39,524,154	14,182,086	0	
						8F-H	17,328,352	1/1	17,328,352	B3-138	2,374,400	1/1	2,374,400				
25	茅○真	12,246,508	1.0720%	茅○真	18,625,846	6F-H	16,971,066	1/1	16,971,066	B6-16	1,611,200	1/1	1,611,200	20,299,466	1,673,620	0	
										B6-20	1,717,200	1/1	1,717,200				
26	茅○榮	11,817,577	1.0345%	茅○榮	17,973,480	21F-H	19,650,708	1/1	19,650,708	B4-93	2,120,000	1/1	2,120,000	21,770,708	3,797,228	0	
27	茅○堅	11,817,577	1.0345%	茅○堅	17,973,480	7F-H	17,149,709	1/1	17,149,709	B2-159	2,734,800	1/1	2,734,800	19,884,509	1,911,029	0	
28	茅○慧	11,817,577	1.0345%	茅○慧	17,973,480	18F-H	19,114,780	1/1	19,114,780	B2-158	2,734,800	1/1	2,734,800	21,849,580	3,876,100	0	
29	孫○華	22,178,370	1.9414%	孫○華	33,731,321	19F-G	16,090,362	1/1	16,090,362	B4-106	2,120,000	1/1	2,120,000	37,503,784	3,772,463	0	
						19F-H	19,293,422	1/1	19,293,422								
30	徐○堂	14,627,223	1.2804%	徐○堂	22,246,701	19F-D	16,897,507	1/1	16,897,507	B3-134	2,374,400	1/1	2,374,400	19,271,907	0	2,974,794	
31	翁○志	18,899,828	1.6544%	翁○志	28,744,952	13F-F	12,910,264	1/1	12,910,264					28,114,918	0	630,034	
						13F-G	15,204,654	1/1	15,204,654								
32	張○雄	14,834,231	1.2985%	張○雄	22,561,541	16F-C	17,203,307	1/1	17,203,307	B5-68	1,865,600	1/1	1,865,600	20,934,507	0	1,627,034	
										B5-69	1,865,600	1/1	1,865,600				
33	梁○泰	14,627,223	1.2804%	梁○泰	22,246,701	7F-B	24,017,921	1/1	24,017,921	B5-42	1,865,600	1/1	1,865,600	25,883,521	3,636,820	0	
34	許○廣	12,280,614	1.0750%	許○廣	18,677,718	13F-D	15,958,757	1/1	15,958,757	B4-88	2,120,000	1/1	2,120,000	18,078,757	0	598,961	
35	陳○霞	12,482,018	1.0926%	陳○霞	18,984,035	13F-H	18,221,566	1/1	18,221,566	B4-102	1,971,600	1/1	1,971,600	20,193,166	1,209,131	0	
36	陳○玲	2,974,625	0.2604%	陳○玲、	4,524,139	12F-A	25,791,283	1/5	5,158,257	B2-175	2,734,800	1/5	546,960	5,705,217	1,181,078	0	

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳納(元)	領回(元)	
37	陳○宏	11,898,500	1.0415%	陳○宏	18,096,557			4/5	20,633,026	B2-175	2,734,800	4/5	2,187,840	22,820,866	4,724,309	0	
38	陳○源	19,285,539	1.6882%	陳○源	29,331,583	6F-B	23,753,988	1/1	23,753,988					32,027,268	2,695,685	0	
						6F-C-1	8,273,280	1/1	8,273,280								
39	陳○暉	14,690,209	1.2859%	陳○暉	22,342,496	22F-H	19,829,351	1/1	19,829,351	B3-123	2,374,400	1/1	2,374,400	22,203,751	0	138,745	
40 41	劉○鈴、陳○劭、陳○明	20,500,451	1.7945%	劉○鈴、陳○劭、陳○明	31,179,356	16F-G	15,647,508	1/1	15,647,508	B3-125	2,480,400	1/1	2,480,400	36,885,402	5,706,046	0	公同共有
						16F-H	18,757,494	1/1	18,757,494								
42	陳○良	12,039,818	1.0539%	陳○良	18,311,488	10F-G	15,619,893	1/1	15,619,893	B5-55	1,971,600	1/1	1,971,600	17,591,493	0	719,995	
43	陳○超	15,161,923	1.3272%	陳○超	23,059,932	9F-B	24,545,788	1/1	24,545,788	B5-46	1,865,600	1/1	1,865,600	26,411,388	3,351,456	0	
44	陳○○桂	14,728,726	1.2893%	陳○○桂	22,401,077	6F-F	14,477,128	1/1	14,477,128	B5-56	1,865,600	1/1	1,865,600	29,912,128	7,511,051	0	
						12F-E	11,703,800	1/1	11,703,800	B5-57	1,865,600	1/1	1,865,600				
45	陳○鳳	20,500,451	1.7945%	陳○鳳	31,179,356	20F-A	27,940,557	1/1	27,940,557	B3-136	2,374,400	1/1	2,374,400	30,314,957	0	864,399	
46	陳○劭	6,136,459	0.5372%	陳○劭	9,333,007	11F-E	11,586,762	1/1	11,586,762	B5-65	1,717,200	1/1	1,717,200	13,303,962	3,970,955	0	
47	陳○堂	44,208,325	3.8698%	陳○堂	67,236,915	16F-E	12,171,952	1/1	12,171,952	B2-151	2,628,800	1/1	2,628,800	77,610,524	10,373,609	0	
						17F-E	12,288,990	1/1	12,288,990	B2-152	2,628,800	1/1	2,628,800				
						20F-D	17,053,966	1/1	17,053,966	B2-153	2,628,800	1/1	2,628,800				
						21F-A	28,209,216	1/1	28,209,216								
48	單○琪	12,160,216	1.0645%	單○琪	18,494,603	15F-H	18,578,851	1/1	18,578,851	B6-7	1,611,200	1/1	1,611,200	20,190,051	1,695,448	0	
49	彭○壎	12,144,824	1.0631%	彭○壎	18,471,194	9F-H	17,506,994	1/1	17,506,994	B4-85	2,120,000	1/1	2,120,000	19,626,994	1,155,800	0	
50	彭○裕	12,599,773	1.1029%	彭○裕	19,163,130	17F-B	26,657,253	1/1	26,657,253	B2-174	2,628,800	1/1	2,628,800	29,286,053	10,122,923	0	
51	曾○郎	41,566,528	3.6386%	曾○郎	63,218,979	13F-C	16,702,240	1/1	16,702,240	B3-117	2,374,400	1/1	2,374,400	64,934,380	1,715,401	0	
						14F-F	13,038,089	1/1	13,038,089	B4-75	2,120,000	1/1	2,120,000				
						15F-F	13,165,913	1/1	13,165,913	B4-79	2,120,000	1/1	2,120,000				
						16F-F	13,293,738	1/1	13,293,738	B4-82	2,120,000	1/1	2,120,000				
52	開晟建設股份有限公司（地主）	39,569,928	3.4638%	開晟建設股份有限公司（地主）	60,182,326	11F-F	12,654,616	1/1	12,654,616	B6-28	1,717,200	1/1	1,717,200	113,943,560	53,761,234	0	
						13F-E	11,820,838	1/1	11,820,838	B6-29	1,611,200	1/1	1,611,200				
						14F-G	15,352,272	1/1	15,352,272	B5-61	1,865,600	1/1	1,865,600				
						14F-H	18,400,208	1/1	18,400,208	B5-62	1,971,600	1/1	1,971,600				
						18F-E	12,406,028	1/1	12,406,028	B4-87	2,120,000	1/1	2,120,000				
						21F-G	16,385,598	1/1	16,385,598	B3-120	2,374,400	1/1	2,374,400				
										B3-121	2,374,400	1/1	2,374,400				
										B3-139	2,374,400	1/1	2,374,400				
										B2-148	2,628,800	1/1	2,628,800				

序號	更新前			更新後													備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比率(%)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				停車位				實際分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳納(元)	領回(元)	
										B2-149	2,628,800	1/1	2,628,800				
										B2-150	2,628,800	1/1	2,628,800				
										B2-173	2,628,800	1/1	2,628,800				
53	黃○○玉	12,912,348	1.1303%	黃○○玉	19,638,528	7F-D	18,967,662	1/1	18,967,662	B2-160	2,628,800	1/1	2,628,800	24,225,262	4,586,734	0	
										B2-161	2,628,800	1/1	2,628,800				
54	楊○絨	23,076,862	2.0201%	楊○絨	35,097,847	18F-G	15,942,744	1/1	15,942,744	B4-89	2,226,000	1/1	2,226,000	36,632,724	1,534,877	0	
						20F-G	16,237,980	1/1	16,237,980	B4-90	2,226,000	1/1	2,226,000				
55	萬○陽	43,532,624	3.8107%	萬○陽	66,209,235	9F-C	16,034,150	1/1	16,034,150	B3-131	2,374,400	1/1	2,374,400	67,875,844	1,666,609	0	
						9F-D	19,167,322	1/1	19,167,322	B3-132	2,480,400	1/1	2,480,400				
						9F-E	13,909,786	1/1	13,909,786								
						9F-F	13,909,786	1/1	13,909,786								
56	萬○來	43,532,624	3.8107%	萬○來	66,209,235	6F-C	7,849,052	1/1	7,849,052	B2-167	2,734,800	1/1	2,734,800	64,984,982	0	1,224,253	
						7F-G	17,267,136	1/1	17,267,136	B2-168	2,628,800	1/1	2,628,800				
						9F-G	17,626,868	1/1	17,626,868								
						10F-D	16,878,326	1/1	16,878,326								
57	葉○姍	15,306,323	1.3399%	葉○姍	23,279,550	10F-B	24,809,721	1/1	24,809,721					24,809,721	1,530,171	0	
58	路○○妹	14,627,223	1.2804%	路○○妹	22,246,701	11F-B	25,073,654	1/1	25,073,654	B4-84	2,120,000	1/1	2,120,000	27,193,654	4,946,953	0	
59	廖○玲	12,143,730	1.0630%	廖○玲	18,469,529	11F-C	16,368,195	1/1	16,368,195	B5-63	1,971,600	1/1	1,971,600	18,339,795	0	129,734	
60	劉○芳	14,873,125	1.3019%	劉○芳	22,620,695	10F-H	17,685,637	1/1	17,685,637	B5-49	1,865,600	1/1	1,865,600	19,551,237	0	3,069,458	
61	劉○琳	30,323,847	2.6544%	劉○琳	46,119,864	16F-A	26,865,920	1/1	26,865,920	B2-154	2,628,800	1/1	2,628,800	58,516,840	12,396,976	0	
						16F-B	26,393,320	1/1	26,393,320	B2-155	2,628,800	1/1	2,628,800				
62	蔡○哲	19,276,144	1.6874%	蔡○哲	29,317,295	17F-A	27,134,579	1/1	27,134,579	B3-133	2,480,400	1/1	2,480,400	29,614,979	297,684	0	
63	謝○峯	13,160,662	1.1520%	謝○峯	20,016,192	10F-A	25,253,965	1/1	25,253,965	B5-52	1,865,600	1/1	1,865,600	45,186,338	25,170,146	0	
						10F-C	16,201,173	1/1	16,201,173	B5-53	1,865,600	1/1	1,865,600				
64	蘇○行	29,419,312	2.5752%	蘇○行	44,744,148	7F-C	15,848,187	1/1	15,848,187	B3-141	2,480,400	1/1	2,480,400	45,858,371	1,114,223	0	
						7F-E	13,764,892	1/1	13,764,892								
						7F-F	13,764,892	1/1	13,764,892								
合計	**共 64 位**	**1,142,388,225**	**100.00%**	**共 64 位**	**1,737,470,519**	**共 105 個**			**1,905,855,875**	**共 97 部**			**215,052,800**	**2,120,908,675**	**403,416,870**	**19,978,714**	

註：本表所列權利價值及每戶更新後單價應以權利變換計畫發布實施所載內容為準，更新後差額價金應以地政機關地籍及建築物測量結果計算後之金額為準。

表 16-2　土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
1	開晟建設股份有限公司	1,943,398,824	1F-B	20,845,457	1/1	20,845,457	B2-177	2,925,600	1/1	2,925,600	1,559,960,668	0	383,438,156	--
			1F-D	16,734,839	1/1	16,734,839	B2-176	2,925,600	1/1	2,925,600				
			1F-E	44,951,864	1/1	44,951,864	B2-171	2,480,400	1/1	2,480,400				
			1F-F	46,101,521	1/1	46,101,521	B2-170	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-A	18,138,887	1/1	18,138,887	B2-169	2,480,400	1/1	2,480,400				
			2F-B	14,509,690	1/1	14,509,690	B2-163	2,480,400	1/1	2,480,400				
			2F-C	18,759,390	1/1	18,759,390	B2-157	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-D	14,736,652	1/1	14,736,652	B2-156	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-E	19,291,770	1/1	19,291,770	B2-147	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-F	13,162,302	1/1	13,162,302	B2-146	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-G	13,629,115	1/1	13,629,115	B2-145	2,480,400	1/1	2,480,400				
			2F-H	24,308,284	1/1	24,308,284	B2-144	2,628,800	1/1	2,628,800				
			2F-I	18,654,549	1/1	18,654,549	B3-143	2,671,200	1/1	2,671,200				
			3F-A	18,226,940	1/1	18,226,940	B3-142	2,671,200	1/1	2,671,200				
			3F-B	14,582,238	1/1	14,582,238	B3-129	2,226,000	1/1	2,226,000				
			3F-C	18,850,455	1/1	18,850,455	B3-118	2,374,400	1/1	2,374,400				
			3F-D	14,096,862	1/1	14,096,862	B3-115	2,374,400	1/1	2,374,400				
			3F-E	19,195,311	1/1	19,195,311	B3-114	2,374,400	1/1	2,374,400				
			3F-F	13,095,147	1/1	13,095,147	B3-113	2,374,400	1/1	2,374,400				
			3F-G	13,559,579	1/1	13,559,579	B3-112	2,374,400	1/1	2,374,400				
			3F-H	24,976,094	1/1	24,976,094	B3-111	2,226,000	1/1	2,226,000				
			3F-I	18,562,199	1/1	18,562,199	B3-110	2,374,400	1/1	2,374,400				
			4F-A	17,962,781	1/1	17,962,781	B4-109	2,120,000	1/1	2,120,000				
			4F-B	14,509,690	1/1	14,509,690	B4-108	1,971,600	1/1	1,971,600				
			4F-C	18,577,260	1/1	18,577,260	B4-107	2,120,000	1/1	2,120,000				
			4F-D	14,024,570	1/1	14,024,570	B4-101	2,120,000	1/1	2,120,000				
			4F-E	19,098,852	1/1	19,098,852	B4-100	1,971,600	1/1	1,971,600				
			4F-F	13,027,992	1/1	13,027,992	B4-94	1,971,600	1/1	1,971,600				
			4F-G	13,490,042	1/1	13,490,042	B4-83	2,120,000	1/1	2,120,000				
			4F-H	24,842,532	1/1	24,842,532	B4-81	2,120,000	1/1	2,120,000				
			4F-I	18,469,850	1/1	18,469,850	B4-80	2,120,000	1/1	2,120,000				
			5F-A	23,910,669	1/1	23,910,669	B4-78	2,120,000	1/1	2,120,000				

序號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
			7F-A	24,447,987	1/1	24,447,987	B4-77	2,120,000	1/1	2,120,000				
			8F-A	24,716,646	1/1	24,716,646	B4-76	1,971,600	1/1	1,971,600				
			8F-C	15,867,128	1/1	15,867,128	B5-74	1,865,600	1/1	1,865,600				
			9F-A	24,985,306	1/1	24,985,306	B5-73	1,717,200	1/1	1,717,200				
			10F-E	12,396,020	1/1	12,396,020	B5-72	1,865,600	1/1	1,865,600				
			10F-F	13,271,460	1/1	13,271,460	B5-67	1,717,200	1/1	1,717,200				
			11F-A	25,522,624	1/1	25,522,624	B5-64	1,865,600	1/1	1,865,600				
			13F-A	26,059,942	1/1	26,059,942	B5-60	1,865,600	1/1	1,865,600				
			14F-A	26,328,602	1/1	26,328,602	B5-59	1,717,200	1/1	1,717,200				
			14F-B	25,865,454	1/1	25,865,454	B5-58	1,865,600	1/1	1,865,600				
			14F-C	16,869,262	1/1	16,869,262	B5-50	1,865,600	1/1	1,865,600				
			15F-D	16,271,674	1/1	16,271,674	B5-48	1,865,600	1/1	1,865,600				
			17F-C	17,370,330	1/1	17,370,330	B5-47	1,865,600	1/1	1,865,600				
			17F-F	13,421,562	1/1	13,421,562	B5-45	1,865,600	1/1	1,865,600				
			18F-F	13,549,386	1/1	13,549,386	B5-44	1,865,600	1/1	1,865,600				
			19F-A	27,671,898	1/1	27,671,898	B5-43	1,865,600	1/1	1,865,600				
			19F-B	27,185,120	1/1	27,185,120	B5-41	1,865,600	1/1	1,865,600				
			19F-C	17,704,374	1/1	17,704,374	B5-40	1,717,200	1/1	1,717,200				
			19F-E	12,523,066	1/1	12,523,066	B5-39	1,865,600	1/1	1,865,600				
			19F-F	13,677,211	1/1	13,677,211	B6-38	1,462,800	1/1	1,462,800				
			20F-C	17,871,397	1/1	17,871,397	B6-37	1,611,200	1/1	1,611,200				
			20F-E	12,640,104	1/1	12,640,104	B6-36	1,611,200	1/1	1,611,200				
			20F-F	13,805,035	1/1	13,805,035	B6-33	1,611,200	1/1	1,611,200				
			21F-B	27,712,986	1/1	27,712,986	B6-32	1,462,800	1/1	1,462,800				
			21F-C	18,038,419	1/1	18,038,419	B6-31	1,611,200	1/1	1,611,200				
			21F-D	17,210,424	1/1	17,210,424	B6-30	1,462,800	1/1	1,462,800				
			21F-E	12,757,142	1/1	12,757,142	B6-27	1,611,200	1/1	1,611,200				
			21F-F	13,932,860	1/1	13,932,860	B6-26	1,611,200	1/1	1,611,200				
			22F-A	28,477,875	1/1	28,477,875	B6-25	1,611,200	1/1	1,611,200				
			22F-B	27,976,919	1/1	27,976,919	B6-24	1,462,800	1/1	1,462,800				
			22F-C	18,205,442	1/1	18,205,442	B6-23	1,611,200	1/1	1,611,200				
			22F-D	17,366,882	1/1	17,366,882	B6-19	1,717,200	1/1	1,717,200				
			22F-E	12,874,180	1/1	12,874,180	B6-18	1,611,200	1/1	1,611,200				

序號	更新後												備註
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
			22F-F	14,060,684	1/1	14,060,684	B6-17	1,611,200	1/1	1,611,200				
			22F-G	16,533,216	1/1	16,533,216	B6-15	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-A	28,776,280	1/1	28,776,280	B6-14	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-B	28,240,852	1/1	28,240,852	B6-13	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-C	18,372,464	1/1	18,372,464	B6-12	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-D	17,523,341	1/1	17,523,341	B6-11	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-E	12,991,218	1/1	12,991,218	B6-10	1,611,200	1/1	1,611,200				
			23F-F	14,361,313	1/1	14,361,313	B6-9	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-8	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-6	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-5	1,462,800	1/1	1,462,800				
							B6-4	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-3	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-2	1,611,200	1/1	1,611,200				
							B6-1	1,611,200	1/1	1,611,200				
合計	共 1 位	1,943,398,824	共 73 個		--	1,402,317,468	共 80 部		--	157,643,200	1,559,960,668	0	383,438,156	

註 1：實施者應分配權利價值為 1,943,398,824 元，亦等同土地所有權人及權利變換關係人以更新後房地抵付予實施者之權利價值。

註 2：本表所列每戶更新後單價應以權利變換計畫發布實施所載內容為準，更新後差額價金應以地政機關地籍及建築物測量結果計算後之金額為準。

拾柒、地籍整理計畫

一、地籍測量及建物測量

俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，向新北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地埋設界樁，向新北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

本案更新前共計有新北市永和區文化段 837 地號等 10 筆土地，土地面積為 919.00 平方公尺，屬住宅區；永和區文化段 841 地號等 17 筆土地，土地面積為 1,211.00 平方公尺，屬商業區。地籍整理後為 2 筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準(詳表 17-1、圖 17-1)。

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一)土地、建物、權利金登記清冊

本案更新後土地、建物、權利金登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編(詳表 17-2 及表 17-3)。

(二)他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物(詳表 17-4 及表 17-5)。

(三)限制登記清冊

本案更新後依更新前設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地，按更新前所載之土地，逐筆由土地或建物登記簿轉載於更新後原載情形欄內(詳表 17-6 及表 17-7)。

表 17-1　地籍整理表

序號	更新前地號	面積(㎡)	土地使用分區	地籍整理後暫編地號	面積(㎡)
1	837	120.00	住宅區	A	919.00
2	838	157.00			
3	839	85.00			
4	840	115.00			
5	842	12.00			
6	867	5.00			
7	868	172.00			
8	870	125.00			
9	871	67.00			
10	876	61.00			
11	841	16.00	商業區	B	1,211.00
12	843	168.00			
13	854	48.00			
14	859	59.00			
15	860	71.00			
16	861	63.00			
17	862	76.00			
18	863	48.00			
19	864	8.00			
20	865	118.00			
21	866	128.00			
22	868-1	2.00			
23	869	22.00			
24	872	58.00			
25	873	131.00			
26	874	130.00			
27	875	65.00			
合計		2,130.00	--	2 筆	2,130.00

註：更新後正式地號依未來地政機關登記為準。

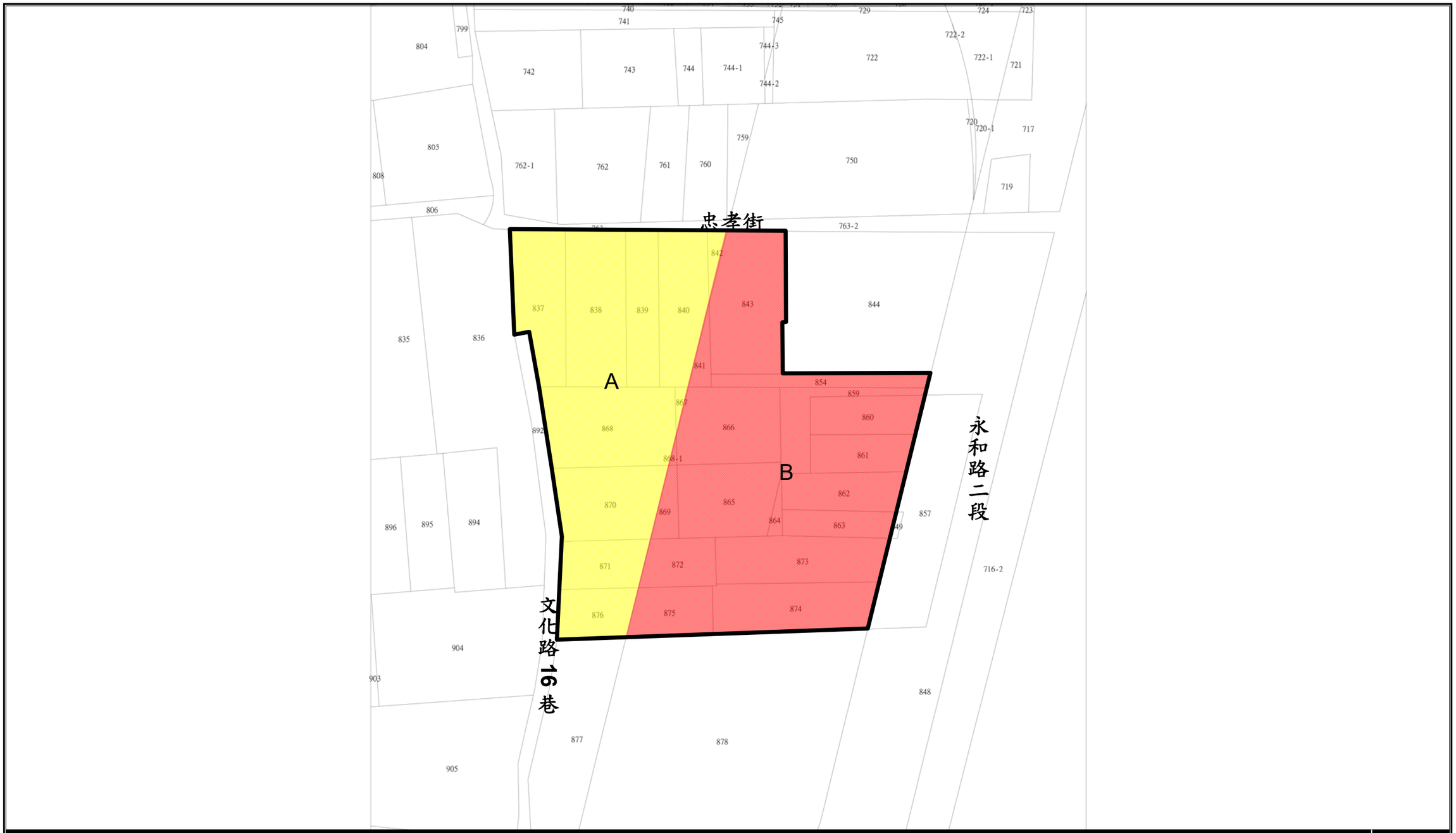


圖 17-1　權利變換後更新單元地籍套繪圖

表 17-2　土地登記清冊

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(其他登記事項、他項權利、限制登記情形)
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	
1	永和區	文化段		840	115.00	10	尹○成	11/100	A	919.00	尹○成	795/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	10	尹○成	11/100					
2	永和區	文化段		868	172.00	8	王○裕	1/5			王○裕	991/100000	
3	永和區	文化段		871	67.00	14	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/20			合作金庫商業銀行股份有限公司	1285/100000	委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
4	永和區	文化段		876	61.00	13	朱○育	3/20			朱○育	1157/100000	
5	永和區	文化段		870	125.00	17	朱○志	1/5			朱○志	545/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
6	永和區	文化段		840	115.00	16	吳○卿	9/100			吳○卿	983/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	16	吳○卿	9/100					
7	永和區	文化段		868	172.00	10	吳○蘭	1/5			吳○蘭	507/100000	最高限額抵押權
8	永和區	文化段		871	67.00	11	李○蓉	1/20			李○蓉	795/100000	
9	永和區	文化段		871	67.00	12	李○穎	1/20			李○穎	542/100000	
10	永和區	文化段		840	115.00	21	李○芬	9/100			李○芬	805/100000	最高限額抵押權
	永和區	文化段		842	12.00	20	李○芬	9/100					
11	永和區	文化段		838	157.00	1	阮○雲	1/5			阮○雲	981/100000	最高限額抵押權
12	永和區	文化段		838	157.00	5	周○雲	1/5			周○雲	604/100000	
13	永和區	文化段		840	115.00	6	林○琴	11/100			林○琴	882/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	6	林○琴	11/100					
14	永和區	文化段		837	120.00	3	林○章	1/1			林○章	3187/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
	永和區	文化段		838	157.00	3	林○章	1/5					
15	永和區	文化段		840	115.00	3	林○卿	9/100			林○卿	1059/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	5	林○卿	9/100					
16	永和區	文化段		840	115.00	13	洪○芳	9/100			洪○芳	1087/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	13	洪○芳	9/100					
17	永和區	文化段		876	61.00	6	茅○真	1/5			茅○真	552/100000	最高限額抵押權
18	永和區	文化段		839	85.00	6	茅○榮	1/3			茅○榮	542/100000	
19	永和區	文化段		839	85.00	5	茅○堅	1/3			茅○堅	542/100000	
20	永和區	文化段		839	85.00	4	茅○慧	1/3			茅○慧	542/100000	
21	永和區	文化段		840	115.00	15	孫○華	11/100			孫○華	981/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
	永和區	文化段		842	12.00	15	孫○華	11/100					
22	永和區	文化段		868	172.00	1	徐○堂	1/5			徐○堂	476/100000	

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(其他登記事項、他項權利、限制登記情形)
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	
23	永和區	文化段		840	115.00	23	翁○志	11/100			翁○志	819/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	22	翁○志	11/100					
24	永和區	文化段		870	125.00	3	梁○泰	1/5			梁○泰	795/100000	
25	永和區	文化段		871	67.00	5	許○廣	1/5			許○廣	476/100000	
26	永和區	文化段		876	61.00	7	陳○霞	1/5			陳○霞	542/100000	
27	永和區	文化段		870	125.00	14	陳○玲	1/25			陳○玲	162/100000	抵押權
28	永和區	文化段		871	67.00	8	陳○明	1/20			陳○明	809/200000	
29	永和區	文化段		871	67.00	9	陳○寧	1/20			陳○寧	795/200000	
30	永和區	文化段		840	115.00	19	陳○源	11/100			陳○源	1041/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
	永和區	文化段		842	12.00	18	陳○源	11/100					
31	永和區	文化段		871	67.00	7	陳○良	1/5			陳○良	449/100000	抵押權
32	永和區	文化段		870	125.00	15	陳○宏	4/25			陳○宏	647/100000	抵押權
33	永和區	文化段		867	5.00	5	陳○超	1/5			陳○超	795/100000	最高限額抵押權
34	永和區	文化段		870	125.00	5	陳○○桂	1/5			陳○○桂	822/100000	抵押權
35	永和區	文化段		871	67.00	10	陳○劭	2/20			陳○劭	358/100000	
36	永和區	文化段		871	67.00	13	單○琪	1/5			單○琪	542/100000	最高限額抵押權、限制登記事項
37	永和區	文化段		876	61.00	15	彭○壎	1/5			彭○壎	542/100000	
38	永和區	文化段		876	61.00	14	彭○裕	1/5			彭○裕	795/100000	
39	永和區	文化段		838	157.00	4	黃○○玉	1/5			黃○○玉	614/100000	
40	永和區	文化段		867	5.00	7	楊○絨	1/5			楊○絨	898/100000	最高限額抵押權
41	永和區	文化段		867	5.00	6	葉○姍	1/5			葉○姍	785/100000	最高限額抵押權
42	永和區	文化段		867	5.00	4	路○○妹	1/5			路○○妹	795/100000	
43	永和區	文化段		876	61.00	12	廖○玲	1/20			廖○玲	507/100000	
44	永和區	文化段		868	172.00	6	劉○芳	1/5			劉○芳	542/100000	
45	永和區	文化段		868	172.00	2	劉○琳	1/5			劉○琳	1604/100000	最高限額抵押權
	永和區	文化段		870	125.00	8	劉○琳	1/5					
46	永和區	文化段		840	115.00	22	蔡○哲	9/100			蔡○哲	809/100000	
	永和區	文化段		842	12.00	21	蔡○哲	9/100					
47	永和區	文化段		838	157.00	6	謝○峯	1/5			謝○峯	1316/100000	最高限額抵押權
48	永和區	文化段		867	5.00	3	蘇○行	1/5			蘇○行	1368/100000	
											何○松	785/100000	
											何○蓮	1309/100000	
											邱○彬	1207/100000	
											邱○新	458/100000	

(以下空白)

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(其他登記事項、他項權利、限制登記情形)
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	
											邱○聰	748/100000	
											張○雄	517/100000	
											陳○暉	542/100000	
											劉○鈴、陳○劭、陳○明	公同共有 981/100000	一般註記事項
											陳○鳳	809/100000	
											陳○堂	1991/100000	
											曾○郎	1677/100000	
											開晟建設股份有限公司(地主)	2606/100000	
											新北市/新北市政府養護工程處	952/100000	
											萬○陽	1973/100000	
											萬○來	1802/100000	
											開晟建設股份有限公司(實施者)	42978/100000	
49	永和區	文化段		841	16.00	10	尹○成	11/100	B	1,211.00	尹○成	795/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	10	尹○成	11/100					
50	永和區	文化段		868-1	2.00	8	王○裕	1/5			王○裕	991/100000	
51	永和區	文化段		872	58.00	14	合作金庫商業銀行股份有限公司	2/20			合作金庫商業銀行股份有限公司	1285/100000	委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
	永和區	文化段		873	131.00	7	合作金庫商業銀行股份有限公司	1/4					
52	永和區	文化段		859	59.00	8	朱○育	1/4			朱○育	1157/100000	
	永和區	文化段		864	8.00	7	朱○育	3/4					
	永和區	文化段		875	65.00	13	朱○育	3/20					
53	永和區	文化段		869	22.00	17	朱○志	1/5			朱○志	545/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
54	永和區	文化段		865	118.00	14	何○松	1/5			何○松	785/100000	
55	永和區	文化段		873	131.00	6	何○蓮	1/4			何○蓮	1309/100000	
56	永和區	文化段		841	16.00	16	吳○卿	9/100			吳○卿	983/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	16	吳○卿	9/100					
57	永和區	文化段		868-1	2.00	10	吳○蘭	1/5			吳○蘭	507/100000	最高限額抵押權
58	永和區	文化段		872	58.00	11	李○蓉	1/20			李○蓉	795/100000	
59	永和區	文化段		872	58.00	12	李○穎	1/20			李○穎	542/100000	
60	永和區	文化段		841	16.00	20	李○芬	9/100			李○芬	805/100000	最高限額抵押權
	永和區	文化段		843	168.00	20	李○芬	9/100					
61	永和區	文化段		841	16.00	6	林○琴	11/100			林○琴	882/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	6	林○琴	11/100					

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(其他登記事項、他項權利、限制登記情形)
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	
62	永和區	文化段		841	16.00	5	林○卿	9/100			林○卿	1059/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	5	林○卿	9/100					
63	永和區	文化段		862	76.00	4	邱○彬	614/1000			邱○彬	1207/100000	
64	永和區	文化段		862	76.00	5	邱○新	386/1000			邱○新	458/100000	
65	永和區	文化段		865	118.00	8	邱○聰	1/5			邱○聰	748/100000	
66	永和區	文化段		841	16.00	13	洪○芳	9/100			洪○芳	1087/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	13	洪○芳	9/100					
67	永和區	文化段		875	65.00	6	茅○真	1/5			茅○真	552/100000	最高限額抵押權
68	永和區	文化段		841	16.00	15	孫○華	11/100			孫○華	981/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
	永和區	文化段		843	168.00	15	孫○華	11/100					
69	永和區	文化段		868-1	2.00	1	徐○堂	1/5			徐○堂	476/100000	
70	永和區	文化段		841	16.00	22	翁○志	11/100			翁○志	819/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	22	翁○志	11/100					
71	永和區	文化段		865	118.00	18	張○雄	1/5			張○雄	517/100000	
72	永和區	文化段		869	22.00	3	梁○泰	1/5			梁○泰	795/100000	
73	永和區	文化段		872	58.00	5	許○廣	1/5			許○廣	476/100000	
74	永和區	文化段		875	65.00	7	陳○霞	1/5			陳○霞	542/100000	
75	永和區	文化段		869	22.00	14	陳○玲	1/25			陳○玲	162/100000	抵押權
76	永和區	文化段		872	58.00	8	陳○明	1/20			陳○明	809/200000	
77	永和區	文化段		872	58.00	9	陳○寧	1/20			陳○寧	795/200000	
78	永和區	文化段		873	131.00	8	劉○鈴	公同共有 1/4			劉○鈴、陳○劭、陳○明	公同共有 981/100000	一般註記事項
						9	陳○劭						
						10	陳○明						
79	永和區	文化段		841	16.00	18	陳○源	11/100			陳○源	1041/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
	永和區	文化段		843	168.00	18	陳○源	11/100					
80	永和區	文化段		865	118.00	15	陳○暉	1/5			陳○暉	542/100000	
81	永和區	文化段		872	58.00	7	陳○良	1/5			陳○良	449/100000	抵押權
82	永和區	文化段		869	22.00	15	陳○宏	4/25			陳○宏	647/100000	抵押權
83	永和區	文化段		866	128.00	5	陳○超	1/5			陳○超	795/100000	最高限額抵押權
84	永和區	文化段		869	22.00	5	陳○○桂	1/5			陳○○桂	822/100000	抵押權
85	永和區	文化段		873	131.00	5	陳○鳳	1/4			陳○鳳	809/100000	
86	永和區	文化段		872	58.00	10	陳○劭	2/20			陳○劭	358/100000	
87	永和區	文化段		860	71.00	4	陳○堂	1/1			陳○堂	1991/100000	
88	永和區	文化段		872	58.00	13	單○琪	1/5			單○琪	542/100000	最高限額抵押權、限制登記事項

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(其他登記事項、他項權利、限制登記情形)
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍	
89	永和區	文化段		875	65.00	15	彭○壎	1/5			彭○壎	542/100000	
90	永和區	文化段		875	65.00	14	彭○裕	1/5			彭○裕	795/100000	
91	永和區	文化段		861	63.00	1	曾○郎	1/1			曾○郎	1677/100000	
92	永和區	文化段		859	59.00	9	開晟建設股份有限公司	1/4			開晟建設股份有限公司(地主)	2606/100000	
	永和區	文化段		863	48.00	3	開晟建設股份有限公司	1/1					
93	永和區	文化段		854	48.00	2	新北市/新北市政府養護工程處	1/1			新北市/新北市政府養護工程處	952/100000	
94	永和區	文化段		859	59.00	7	楊○絨	1/4			楊○絨	898/100000	最高限額抵押權
	永和區	文化段		866	128.00	7	楊○絨	1/5					
95	永和區	文化段		874	130.00	2	萬○陽	1/2			萬○陽	1973/100000	
96	永和區	文化段		874	130.00	1	萬○來	1/2			萬○來	1802/100000	
97	永和區	文化段		866	128.00	6	葉○姍	1/5			葉○姍	785/100000	最高限額抵押權
98	永和區	文化段		866	128.00	4	路○○妹	1/5			路○○妹	795/100000	
99	永和區	文化段		859	59.00	6	廖○玲	1/4			廖○玲	507/100000	
	永和區	文化段		864	8.00	6	廖○玲	1/4					
	永和區	文化段		875	65.00	12	廖○玲	1/20					
100	永和區	文化段		868-1	2.00	6	劉○芳	1/5			劉○芳	542/100000	
101	永和區	文化段		868-1	2.00	2	劉○琳	1/5			劉○琳	1604/100000	最高限額抵押權
	永和區	文化段		869	22.00	8	劉○琳	1/5					
102	永和區	文化段		841	16.00	21	蔡○哲	9/100			蔡○哲	809/100000	
	永和區	文化段		843	168.00	21	蔡○哲	9/100					
103	永和區	文化段		865	118.00	4	蘇○行	1/5			蘇○行	1368/100000	
	永和區	文化段		866	128.00	3	蘇○行	1/5					
(以下空白)											阮○雲	981/100000	最高限額抵押權
											周○雲	604/100000	
											林○章	3187/100000	最高限額抵押權、最高限額抵押權
											茅○榮	542/100000	
											茅○堅	542/100000	
											茅○慧	542/100000	
											黃○○玉	614/100000	
											謝○峯	1316/100000	最高限額抵押權
											開晟建設股份有限公司(實施者)	42978/100000	
合計				27 筆	2,130.00	--	--	--	2 筆	2,130.00	--		

註 1：本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載；另有關更新後新編之正式地號、土地持分依未來地政機關登記為準。

註 2：土地更新後權利範圍包括開晟建設股份有限公司(實施者)之土地持分。

表 17-3　建物登記清冊

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
1	1F-A	所有權	A、B	412	一層	43.44		170		邱○彬	1/1	
					夾層	14.24						
2	1F-B	所有權	A、B	369	一層	38.80		152		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
					夾層	12.81						
3	1F-C	所有權	A、B	458	一層	47.10		521	B3-130	邱○新	1/1	
					夾層	15.55						
4	1F-D	所有權	A、B	1102	一層	31.75		27005	B2-177			
					夾層	10.48			B2-176			
									B2-171			
									B2-170			
									B2-169			
									B2-163			
									B2-157			
									B2-156			
									B2-147			
									B2-146			
									B2-145			
									B2-144			
									B3-143	開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
									B3-142			
									B3-129			
									B3-118			
									B3-115			
									B3-114			
									B3-113			
									B3-112			
									B3-111			
									B3-110			
									B4-109			
									B4-108			
									B4-107			

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
									B4-101			
									B4-100			
									B4-94			
									B4-83			
									B4-81			
									B4-80			
									B4-78			
									B4-77			
									B4-76			
									B5-74			
									B5-73			
									B5-72			
									B5-67			
									B5-64			
									B5-60			
									B5-59			
									B5-58			
									B5-50			
									B5-48			
									B5-47			
									B5-45			
									B5-44			
									B5-43			
									B5-41			
									B5-40			
									B5-39			
									B6-38			
									B6-37			
									B6-36			
									B6-33			
									B6-32			
									B6-31			

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
									B6-30			
									B6-27			
									B6-26			
									B6-25			
									B6-24			
									B6-23			
									B6-19			
									B6-18			
									B6-17			
									B6-15			
									B6-14			
									B6-13			
									B6-12			
									B6-11			
									B6-10			
									B6-9			
									B6-8			
									B6-6			
									B6-5			
									B6-4			
									B6-3			
									B6-2			
									B6-1			
5	1F-E	所有權	A、B	764	一層	80.31		315		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
					夾層	26.50						
6	1F-F	所有權	A、B	759	一層	80.40		313		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
					夾層	25.82						
7	2F-A	所有權	A、B	624	二層	84.47	2.81	257		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
8	2F-B	所有權	A、B	514	二層	65.01	6.88	212		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
9	2F-C	所有權	A、B	645	二層	86.68	3.57	266		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
10	2F-D	所有權	A、B	527	二層	65.62	8.04	217		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
11	2F-E	所有權	A、B	683	二層	91.63	3.94	282		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
12	2F-F	所有權	A、B	476	二層	62.47	4.09	196		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
13	2F-G	所有權	A、B	493	二層	64.83	4.09	203		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
14	2F-H	所有權	A、B	946	二層	124.68	7.71	390		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
15	2F-I	所有權	A、B	654	二層	84.55	6.94	270		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
16	3F-A	所有權	A、B	624	三層	84.47	2.81	257		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
17	3F-B	所有權	A、B	514	三層	65.01	6.88	212		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
18	3F-C	所有權	A、B	645	三層	86.68	3.57	266		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
19	3F-D	所有權	A、B	512	三層	65.62	6.04	211		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
20	3F-E	所有權	A、B	683	三層	91.63	3.94	282		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
21	3F-F	所有權	A、B	476	三層	62.47	4.09	196		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
22	3F-G	所有權	A、B	493	三層	64.83	4.09	203		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
23	3F-H	所有權	A、B	946	三層	124.68	7.71	390		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
24	3F-I	所有權	A、B	654	三層	84.55	6.94	270		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
25	4F-A	所有權	A、B	624	四層	84.47	2.81	257		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
26	4F-B	所有權	A、B	514	四層	65.01	6.88	212		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
27	4F-C	所有權	A、B	645	四層	86.68	3.57	266		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
28	4F-D	所有權	A、B	512	四層	65.62	6.04	211		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
29	4F-E	所有權	A、B	683	四層	91.63	3.94	282		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
30	4F-F	所有權	A、B	476	四層	62.47	4.09	196		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
31	4F-G	所有權	A、B	493	四層	64.83	4.09	203		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
32	4F-H	所有權	A、B	946	四層	124.68	7.71	390		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
33	4F-I	所有權	A、B	654	四層	84.55	6.94	270		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
34	5F-A	所有權	A、B	799	五層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
35	5F-B	所有權	A、B	805	五層	99.11	10.70	996	B6-21 B6-22	李○芬	1/1	最高限額抵押權
36	6F-A	所有權	A、B	809	六層	101.48	10.26	666	B3-116	朱○育	1/1	
37	6F-B	所有權	A、B	785	六層	99.11	10.70	324		陳○源	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
38	6F-C	所有權	A、B	246	六層	31.40	3.02	101		萬○來	1/1	
39	6F-C-1	所有權	A、B	256	六層	32.81	3.03	106		陳○源	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
40	6F-D	所有權	A、B	604	六層	77.04	6.05	581	B6-35	林○卿	1/1	
41	6F-E	所有權	A、B	455	六層	56.17	6.08	520	B6-34	林○卿	1/1	

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
42	6F-F	所有權	A、B	464	六層	56.17	7.30	523	B5-56	陳○○桂	1/1	抵押權
43	6F-G	所有權	A、B	545	六層	70.64	4.18	557	B5-51	朱○志	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
44	6F-H	所有權	A、B	552	六層	70.18	4.18	891	B6-16 B6-20	茅○真	1/1	最高限額抵押權
45	7F-A	所有權	A、B	799	七層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
46	7F-B	所有權	A、B	795	七層	99.11	10.70	660	B5-42	梁○泰	1/1	
47	7F-C	所有權	A、B	506	七層	64.21	5.17	541	B3-141	蘇○行	1/1	
48	7F-D	所有權	A、B	614	七層	77.04	6.05	917	B2-160 B2-161	黃○○玉	1/1	
49	7F-E	所有權	A、B	431	七層	56.17	4.09	178		蘇○行	1/1	
50	7F-F	所有權	A、B	431	七層	56.17	4.09	178		蘇○行	1/1	
51	7F-G	所有權	A、B	545	七層	70.64	4.18	557	B2-168	萬○來	1/1	
52	7F-H	所有權	A、B	542	七層	70.18	4.18	555	B2-159	茅○堅	1/1	
53	8F-A	所有權	A、B	799	八層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
54	8F-B	所有權	A、B	785	八層	99.11	10.70	324		何○松	1/1	
55	8F-C	所有權	A、B	497	八層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
56	8F-D	所有權	A、B	604	八層	77.04	6.05	581	B2-165	周○雲	1/1	
57	8F-E	所有權	A、B	441	八層	56.17	4.09	514	B4-86	林○琴	1/1	
58	8F-F	所有權	A、B	441	八層	56.17	4.09	514	B4-91	林○琴	1/1	
59	8F-G	所有權	A、B	545	八層	70.64	4.18	557	B3-128	洪○芳	1/1	
60	8F-H	所有權	A、B	542	八層	70.18	4.18	555	B3-138	洪○芳	1/1	
61	9F-A	所有權	A、B	799	九層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
62	9F-B	所有權	A、B	795	九層	99.11	10.70	660	B5-46	陳○超	1/1	最高限額抵押權
63	9F-C	所有權	A、B	507	九層	64.21	5.27	541	B3-131	萬○陽	1/1	
64	9F-D	所有權	A、B	604	九層	77.04	6.05	581	B3-132	萬○陽	1/1	
65	9F-E	所有權	A、B	431	九層	56.17	4.09	178		萬○陽	1/1	
66	9F-F	所有權	A、B	431	九層	56.17	4.09	178		萬○陽	1/1	
67	9F-G	所有權	A、B	535	九層	70.64	4.18	221		萬○來	1/1	
68	9F-H	所有權	A、B	542	九層	70.18	4.18	555	B4-85	彭○壎	1/1	
69	10F-A	所有權	A、B	809	十層	101.48	10.26	666	B5-52	謝○峯	1/1	最高限額抵押權
70	10F-B	所有權	A、B	785	十層	99.11	10.70	324		葉○姍	1/1	最高限額抵押權

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
71	10F-C	所有權	A、B	507	十層	64.21	5.27	541	B5-53	謝○峯	1/1	最高限額抵押權
72	10F-D	所有權	A、B	476	十層	60.52	4.59	528	B2-167	萬○來	1/1	
73	10F-E	所有權	A、B	348	十層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
74	10F-F	所有權	A、B	380	十層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
75	10F-G	所有權	A、B	449	十層	57.28	4.18	517	B5-55	陳○良	1/1	抵押權
76	10F-H	所有權	A、B	542	十層	70.18	4.18	555	B5-49	劉○芳	1/1	
77	11F-A	所有權	A、B	799	十一層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
78	11F-B	所有權	A、B	795	十一層	99.11	10.70	660	B4-84	路○○妹	1/1	
79	11F-C	所有權	A、B	507	十一層	64.21	5.27	541	B5-63	廖○玲	1/1	
80	11F-D	所有權	A、B	476	十一層	60.52	4.59	528	B5-54	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
81	11F-E	所有權	A、B	358	十一層	44.48	4.18	480	B5-65	陳○劭	1/1	
82	11F-F	所有權	A、B	500	十一層	48.99	4.18	4189	B6-28 B6-29 B5-61 B5-62 B4-87 B3-120 B3-121 B3-139 B2-148 B2-149 B2-150 B2-173	開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
83	11F-G	所有權	A、B	439	十一層	57.28	4.18	181		阮○雲	1/1	最高限額抵押權
84	11F-H	所有權	A、B	542	十一層	70.18	4.18	555	B3-122	阮○雲	1/1	最高限額抵押權
85	12F-A	所有權	A、B	809	十二層	101.48	10.26	666	B2-175	陳○玲 陳○宏	1/5 4/5	抵押權 抵押權
86	12F-B	所有權	A、B	795	十二層	99.11	10.70	660	B4-104	尹○成	1/1	
87	12F-C	所有權	A、B	507	十二層	64.21	5.27	541	B4-97	吳○卿	1/1	
88	12F-D	所有權	A、B	476	十二層	60.52	4.59	528	B4-96	吳○卿	1/1	
89	12F-E	所有權	A、B	358	十二層	44.48	4.18	480	B5-57	陳○○桂	1/1	抵押權

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
90	12F-F	所有權	A、B	390	十二層	48.99	4.18	493	B5-66	邱○聰	1/1	
91	12F-G	所有權	A、B	449	十二層	57.28	4.18	517	B2-166	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
92	12F-H	所有權	A、B	542	十二層	70.18	4.18	555	B3-124	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
93	13F-A	所有權	A、B	799	十三層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
94	13F-B	所有權	A、B	795	十三層	99.11	10.70	660	B3-140	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
95	13F-C	所有權	A、B	507	十三層	64.21	5.27	541	B3-117	曾○郎	1/1	
96	13F-D	所有權	A、B	476	十三層	60.52	4.59	528	B4-88	許○廣	1/1	
97	13F-E	所有權	A、B	348	十三層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
98	13F-F	所有權	A、B	380	十三層	48.99	4.18	157		翁○志	1/1	
99	13F-G	所有權	A、B	439	十三層	57.28	4.18	181		翁○志	1/1	
100	13F-H	所有權	A、B	542	十三層	70.18	4.18	555	B4-102	陳○霞	1/1	
101	14F-A	所有權	A、B	799	十四層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
102	14F-B	所有權	A、B	785	十四層	99.11	10.70	324		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
103	14F-C	所有權	A、B	497	十四層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
104	14F-D	所有權	A、B	476	十四層	60.52	4.59	528	B4-99	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
105	14F-E	所有權	A、B	358	十四層	44.48	4.18	480	B4-95	邱○聰	1/1	
106	14F-F	所有權	A、B	390	十四層	48.99	4.18	493	B4-75	曾○郎	1/1	
107	14F-G	所有權	A、B	439	十四層	57.28	4.18	181		開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
108	14F-H	所有權	A、B	532	十四層	70.18	4.18	219		開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
109	15F-A	所有權	A、B	809	十五層	101.48	10.26	666	B5-71	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	1/1	委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111 北中地登字第 90340 號辦理
110	15F-B	所有權	A、B	795	十五層	99.11	10.70	660	B2-172	邱○彬	1/1	
111	15F-C	所有權	A、B	507	十五層	64.21	5.27	541	B3-119	吳○蘭	1/1	最高限額抵押權
112	15F-D	所有權	A、B	466	十五層	60.52	4.59	192		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
113	15F-E	所有權	A、B	348	十五層	44.48	4.18	144		朱○育	1/1	

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
114	15F-F	所有權	A、B	390	十五層	48.99	4.18	493	B4-79	曾○郎	1/1	
115	15F-G	所有權	A、B	449	十五層	57.28	4.18	517	B4-98	林○章	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
116	15F-H	所有權	A、B	542	十五層	70.18	4.18	555	B6-7	單○琪	1/1	最高限額抵押權、限制登記事項
117	16F-A	所有權	A、B	809	十六層	101.48	10.26	666	B2-154	劉○琳	1/1	最高限額抵押權
118	16F-B	所有權	A、B	795	十六層	99.11	10.70	660	B2-155	劉○琳	1/1	最高限額抵押權
119	16F-C	所有權	A、B	517	十六層	64.21	5.27	877	B5-69 B5-68	張○雄	1/1	
120	16F-D	所有權	A、B	476	十六層	60.52	4.59	528	B2-162	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	
121	16F-E	所有權	A、B	348	十六層	44.48	4.18	144		陳○堂	1/1	
122	16F-F	所有權	A、B	390	十六層	48.99	4.18	493	B4-82	曾○郎	1/1	
123	16F-G	所有權	A、B	439	十六層	57.28	4.18	181		劉○鈴、陳○劭、陳○明	公同共有 1/1	一般註記事項
124	16F-H	所有權	A、B	542	十六層	70.18	4.18	555	B3-125	劉○鈴、陳○劭、陳○明	公同共有 1/1	一般註記事項
125	17F-A	所有權	A、B	809	十七層	101.48	10.26	666	B3-133	蔡○哲	1/1	
126	17F-B	所有權	A、B	795	十七層	99.11	10.70	660	B2-174	彭○裕	1/1	
127	17F-C	所有權	A、B	497	十七層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
128	17F-D	所有權	A、B	476	十七層	60.52	4.59	528	B2-164	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	
129	17F-E	所有權	A、B	358	十七層	44.48	4.18	480	B2-153	陳○堂	1/1	
130	17F-F	所有權	A、B	380	十七層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
131	17F-G	所有權	A、B	449	十七層	57.28	4.18	517	B3-127	王○裕	1/1	
132	17F-H	所有權	A、B	542	十七層	70.18	4.18	555	B3-126	王○裕	1/1	
133	18F-A	所有權	A、B	809	十八層	101.48	10.26	666	B4-105	何○蓮 陳○明	1/2 1/2	
134	18F-B	所有權	A、B	795	十八層	99.11	10.70	660	B4-103	何○蓮 陳○寧	1/2 1/2	
135	18F-C	所有權	A、B	507	十八層	64.21	5.27	541	B4-92	何○蓮	1/1	
136	18F-D	所有權	A、B	476	十八層	60.52	4.59	528	B5-70	合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：陳○昌)	1/1	委託人：陳○昌 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 111 年 5 月 13 日收件 111

更新後變動情形												
項目		標示部								所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積		所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號			
												北中地登字第 90340 號辦理
137	18F-E	所有權	A、B	348	十八層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
138	18F-F	所有權	A、B	380	十八層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
139	18F-G	所有權	A、B	449	十八層	57.28	4.18	517	B4-89	楊○絨	1/1	最高限額抵押權
140	18F-H	所有權	A、B	542	十八層	70.18	4.18	555	B2-158	茅○慧	1/1	
141	19F-A	所有權	A、B	799	十九層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
142	19F-B	所有權	A、B	785	十九層	99.11	10.70	324		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
143	19F-C	所有權	A、B	497	十九層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
144	19F-D	所有權	A、B	476	十九層	60.52	4.59	528	B3-134	徐○堂	1/1	
145	19F-E	所有權	A、B	348	十九層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
146	19F-F	所有權	A、B	380	十九層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
147	19F-G	所有權	A、B	449	十九層	57.28	4.18	517	B4-106	孫○華	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
148	19F-H	所有權	A、B	532	十九層	70.18	4.18	219		孫○華	1/1	最高限額抵押權、最高限額抵押權
149	20F-A	所有權	A、B	809	二十層	101.48	10.26	666	B3-136	陳○鳳	1/1	
150	20F-B	所有權	A、B	795	二十層	99.11	10.70	660	B3-135	李○蓉	1/1	
151	20F-C	所有權	A、B	497	二十層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
152	20F-D	所有權	A、B	476	二十層	60.52	4.59	528	B2-151	陳○堂	1/1	
153	20F-E	所有權	A、B	348	二十層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
154	20F-F	所有權	A、B	380	二十層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
155	20F-G	所有權	A、B	449	二十層	57.28	4.18	517	B4-90	楊○絨	1/1	最高限額抵押權
156	20F-H	所有權	A、B	542	二十層	70.18	4.18	555	B3-137	李○穎	1/1	
157	21F-A	所有權	A、B	809	二十一層	101.48	10.26	666	B2-152	陳○堂	1/1	
158	21F-B	所有權	A、B	785	二十一層	99.11	10.70	324		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
159	21F-C	所有權	A、B	497	二十一層	64.21	5.27	205		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
160	21F-D	所有權	A、B	466	二十一層	60.52	4.59	192		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
161	21F-E	所有權	A、B	348	二十一層	44.48	4.18	144		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
162	21F-F	所有權	A、B	380	二十一層	48.99	4.18	157		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
163	21F-G	所有權	A、B	439	二十一層	57.28	4.18	181		開晟建設股份有限公司(地主)	1/1	
164	21F-H	所有權	A、B	542	二十一層	70.18	4.18	555	B4-93	茅○榮	1/1	
165	22F-A	所有權	A、B	799	二十二層	101.48	10.26	330		開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	

更新後變動情形															
項目		標示部											所有權部		備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積(㎡)	附屬建物面積(㎡)	共用部分面積			所有權人/管理者	權利範圍	其他登記事項、他項權利、限制登記情形
		權利種類	地號	分擔基地權利範圍/100000			陽台	大公及車公 14,540.19 ㎡ 權利範圍/100000	車位編號				
166	22F-B	所有權	A、B	785	二十二層	99.11	10.70	324			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
167	22F-C	所有權	A、B	497	二十二層	64.21	5.27	205			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
168	22F-D	所有權	A、B	466	二十二層	60.52	4.59	192			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
169	22F-E	所有權	A、B	348	二十二層	44.48	4.18	144			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
170	22F-F	所有權	A、B	380	二十二層	48.99	4.18	157			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
171	22F-G	所有權	A、B	439	二十二層	57.28	4.18	181			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
172	22F-H	所有權	A、B	542	二十二層	70.18	4.18	555	B3-123		陳○暉	1/1	
173	23F-A	所有權	A、B	800	二十三層	101.54	10.39	330			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
174	23F-B	所有權	A、B	785	二十三層	99.11	10.70	324			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
175	23F-C	所有權	A、B	497	二十三層	64.21	5.27	205			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
176	23F-D	所有權	A、B	466	二十三層	60.52	4.59	192			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
177	23F-E	所有權	A、B	348	二十三層	44.48	4.18	144			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
178	23F-F	所有權	A、B	385	二十三層	49.63	4.18	159			開晟建設股份有限公司(實施者)	1/1	
合計				100000	--	12,718.35	1,019.66	100000					

註：本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載；另有關更新後建物登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-4　土地他項權利登記清冊

更新前												更新後土地他項權利部								
編號	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部												
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
1	永和區	文化段		869	22.00	13	朱○志	最高限額抵押權	新台幣3,780,000元正	5分之1	民國137年10月14日	朱○志	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣3,780,000元正	545/100000	民國137年10月14日	朱○志，債務額比例全部	朱○志	民國107年板中登字第039570號
				870	125.00	13															
				869	22.00	14		最高限額抵押權	新台幣4,620,000元正	5分之1	民國137年10月14日	朱○志	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣4,620,000元正	545/100000	民國137年10月14日	朱○志，債務額比例全部	朱○志	民國107年板中登字第039580號
				870	125.00	14															
2	永和區	文化段		868	172.00	8	吳○蘭	最高限額抵押權	新台幣2,400,000元正	5分之1	民國128年7月28日	吳○蘭	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣2,400,000元正	507/100000	民國128年7月28日	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	民國98年板中登字第022140號
				868-1	2.00	8															
3	永和	文化		840	115.00	20	李○芬	最高限額抵押權	新台幣12,000,000	100分之9	民國142年5月21日	李○芬	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限	全部1分之1	新台幣12,000,000	805/100000	民國142年5月21日	李○芬，債務額比例全	李○芬	民國112年北中地登字
				841	16.00	20															

編號	更新前											更新後土地他項權利部								
	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部												
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
	區	段		842	12.00	21			元正					公司		元正			部		第 081490 號
				843	168.00	21															
4	永和區	文化段		838	157.00	8	阮○雲	最高限額抵押權	新台幣4,320,000元正	5分之1	民國127年4月15日	阮○雲	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣4,320,000元正	981/100000	民國127年4月15日	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	民國97年北中地單字第056910號
5	永和區	文化段		837	120.00	2	林○章	最高限額抵押權	新台幣24,000,000元正	全部1分之1	民國140年8月19日	林○章	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣24,000,000元正	3187/100000	民國140年8月19日	林○章，債務額比例全部	林○章	民國110年北中地登字第151160號
				838	157.00	12		最高限額抵押權	新台幣12,000,000元正	5分之1	民國140年7月28日	林○章	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣12,000,000元正	3187/100000	民國140年7月28日	林○章，債務額比例全部	林○章	民國110年北中地登字第138850號
6	永和區	文化段		875	65.00	4	茅○真	最高限額抵押權	新台幣3,000,000元正	5分之1	民國129年2月4日	茅○真	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣3,000,000元正	552/100000	民國129年2月4日	茅○真，債務額比例全部	茅○真	民國99年重中登字第003260號
				876	61.00	4															
7	永和區	文化段		840	115.00	14	孫○華	最高限額抵押權	新台幣7,920,000元正	100分之11	民國126年10月23日	孫○華	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣7,920,000元正	981/100000	民國126年10月23日	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	民國96年重中登字第027720號
				841	16.00	14															
				842	12.00	14															
				843	168.00	14															
				840	115.00	17		最高限額抵押權	新台幣6,150,000元正	100分之11	民國135年12月21日	孫○華	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣6,150,000元正	981/100000	民國135年12月21日	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	民國105年店中登字第024260號
				841	16.00	17															
				842	12.00	18															
				843	168.00	18															
8	永和區	文化段		869	22.00	7	陳○玲	抵押權	本金最高限額新台幣2,400,000元正	5分之1	自090年12月06日至130年12月05日	陳○仁	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部1分之1	本金最高限額新台幣2,400,000元正	162/100000	自090年12月06日至130年12月05日	陳○仁	陳○仁	民國90年北中地登字第453860號
				870	125.00	7															
9	永和區	文化段		840	115.00	18	陳○源	最高限額抵押權	新台幣1,200,000元正	100分之11	民國140年3月14日	陳○源	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣1,200,000元正	1041/100000	民國140年3月14日	陳○源，債務額比例全部	陳○源	民國110年北中地登字第052070號
				841	16.00	18															
				842	12.00	19															
				843	168.00	19															
				840	115.00	19		最高限額抵押權	新台幣4,700,000元正	100分之11	民國141年7月7日	陳○源	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣4,700,000元正	1041/100000	民國141年7月7日	陳○源，債務額比例全部	陳○源	民國110年北中地登字第052080號
				841	16.00	19															
				842	12.00	20															

更新前													更新後土地他項權利部								
編號	土地標示部					土地所有權部		土地他項權利部													
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	設定權利種類	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
				843	168.00	20															
10	永和區	文化段		871	67.00	2	陳○良	抵押權	本金最高限額新台幣1,290,000元正	5分之1	自082年04月12日至112年04月11日	陳○璜	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部1分之1	本金最高限額新台幣1,290,000元正	449/100000	自082年04月12日至112年04月11日	陳○良	陳○璜	民國82年北中地登字第015355號
				872	58.00	2															
11	永和區	文化段		869	22.00	7	陳○宏	抵押權	本金最高限額新台幣2,400,000元正	5分之1	自090年12月06日至130年12月05日	陳○仁	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部1分之1	本金最高限額新台幣2,400,000元正	647/100000	自090年12月06日至130年12月05日	陳○仁	陳○仁	民國90年北中地登字第453860號
				870	125.00	7															
12	永和區	文化段		866	128.00	11	陳○超	最高限額抵押權	新台幣2,400,000元正	5分之1	民國142年3月27日	陳○超	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣2,400,000元正	795/100000	民國142年3月27日	陳○超，債務額比例全部	陳○超	民國112年北中地登字第047240號
				867	5.00	10															
13	永和區	文化段		869	22.00	2	陳○○桂	抵押權	本金最高限額新台幣1,200,000元正	5分之1	自076年06月16日至106年06月15日	陳○○桂	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	全部1分之1	本金最高限額新台幣1,200,000元正	822/100000	自076年06月16日至106年06月15日	陳○○桂	陳○○桂	民國76年北中地登字第020977號
				870	125.00	2															
14	永和區	文化段		871	67.00	6	單○琪	最高限額抵押權	新台幣6,540,000元正	5分之1	民國137年12月12日	單○琪	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣6,540,000元正	542/100000	民國137年12月12日	單○琪，債務額比例全部	單○琪	民國107年北中地登字第215810號
				872	58.00	6															
15	永和區	文化段		859	59.00	3	楊○絨	最高限額抵押權	新台幣9,480,000元正	4分之1	民國141年6月12日	楊○絨	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣9,480,000元正	898/100000	民國141年6月12日	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	民國111年北中地登字第107360號
				866	128.00	9															
				867	5.00	8															
16	永和區	文化段		866	128.00	10	葉○姍	最高限額抵押權	新台幣10,200,000元正	5分之1	民國141年7月26日	葉○姍	最高限額抵押權	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣10,200,000元正	785/100000	民國141年7月26日	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	民國111年北中地登字第134000號
				867	5.00	9															
17	永和區	文化段		869	22.00	15	劉○琳	最高限額抵押權	新台幣6,000,000元正	5分之1	民國140年11月28日	劉○琳	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣6,000,000元正	1604/100000	民國140年11月28日	劉○琳，債務額比例債務全部	劉○琳	民國110年重中登字第036790號
				870	125.00	15															
18	永和區	文化段		838	157.00	13	謝○峯	最高限額抵押權	新台幣1,200,000元正	5分之1	民國141年7月21日	謝○峯	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	全部1分之1	新台幣1,200,000元正	1316/100000	民國141年7月21日	謝○峯，債務額比例全部	謝○峯	民國111年北中地登字第132130號

註：本清冊倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載，另有關更新後土地他項權利登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-5　建物他項權利登記清冊

更新後變動情形															
編號	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號(轉載抵押權、典權)
		段	小段	地號										
1	6F-G	文化段	--	A、B	朱○志	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	台新國際商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 3,780,000 元正	民國 137 年 10 月 14 日	朱○志，債務額比例全部	朱○志	民國 107 年板中登字第 039570 號
						最高限額抵押權	全部 1 分之 1	台新國際商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 4,620,000 元正	民國 137 年 10 月 14 日	朱○志，債務額比例全部	朱○志	民國 107 年板中登字第 039580 號
2	15F-C				吳○蘭	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 2,400,000 元正	民國 128 年 7 月 28 日	吳○蘭，債務額比例全部	吳○蘭	民國 98 年板中登字第 022140 號
3	5F-B				李○芬	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 12,000,000 元正	民國 142 年 5 月 21 日	李○芬，債務額比例全部	李○芬	民國 112 年北中地登字第 081490 號
4	11F-G、11F-H				阮○雲	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 4,320,000 元正	民國 127 年 4 月 15 日	阮○雲，債務額比例全部	阮○雲	民國 97 年北中地單字第 056910 號
5	11F-D、12F-G、12F-H、13F-B、14F-D、15F-G				林○章	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 12,000,000 元正	民國 140 年 7 月 28 日	林○章，債務額比例全部	林○章	民國 110 年北中地登字第 138850 號
6	6F-H				茅○真	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 3,000,000 元正	民國 129 年 2 月 4 日	茅○真，債務額比例全部	茅○真	民國 99 年重中登字第 003260 號
7	19F-G、19F-H				孫○華	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 7,920,000 元正	民國 126 年 10 月 23 日	蔡○蒼，債務額比例債務全部	孫○華	民國 96 年重中登字第 027720 號
						最高限額抵押權	全部 1 分之 1	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 6,150,000 元正	民國 135 年 12 月 21 日	蔡○蒼，債務額比例全部。	孫○華	民國 105 年店中登字第 024260 號
8	12F-A				陳○玲	抵押權	全部 1 分之 1	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	自 090 年 12 月 06 日至 130 年 12 月 05 日	陳○仁	陳○仁	民國 90 年北中地登字第 453860 號
9	6F-B、6F-C-1				陳○源	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	華南商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 1,200,000 元正	民國 140 年 3 月 14 日	陳○源，債務額比例全部	陳○源	民國 110 年北中地登字第 052070 號
						最高限額抵押權	全部 1 分之 1	華南商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 4,700,000 元正	民國 141 年 7 月 7 日	陳○源，債務額比例全部	陳○源	民國 110 年北中地登字第 052080 號
10	10F-G				陳○良	抵押權	全部 1 分之 1	國泰世華商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	本金最高限額新台幣 1,290,000 元正	自 082 年 04 月 12 日至 112 年 04 月 11 日	陳○良	陳○璜	民國 82 年北中地登字第 015355 號
11	12F-A				陳○宏	抵押權	全部 1 分之 1	兆豐國際商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	本金最高限額新台幣 2,400,000 元正	自 090 年 12 月 06 日至 130 年 12 月 05 日	陳○仁	陳○仁	民國 90 年北中地登字第 453860 號
12	9F-B				陳○超	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 2,400,000 元正	民國 142 年 3 月 27 日	陳○超，債務額比例全部	陳○超	民國 112 年北中地登字第 047240 號
13	6F-F、12F-E				陳○○桂	抵押權	全部 1 分之 1	彰化商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	本金最高限額新台幣 1,200,000 元正	自 076 年 06 月 16 日至 106 年 06 月 15 日	陳○○桂	陳○○桂	民國 76 年北中地登字第 020977 號

更新後變動情形													
編號	分配單元編號	建物坐落			所有權人	設定權利種類	設定權利範圍	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	存續期間/擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	原共同擔保土地登記收件字號(轉載抵押權、典權)
		段	小段	地號										
14	15F-H				單○琪	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	臺灣銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 6,540,000 元正	民國 137 年 12 月 12 日	單○琪，債務額比例全部	單○琪	民國 107 年北中地登字第 215810 號
15	18F-G、20F-G				楊○絨	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 9,480,000 元正	民國 141 年 6 月 12 日	楊○絨，債務額比例全部	楊○絨	民國 111 年北中地登字第 107360 號
16	10F-B				葉○姍	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	合作金庫商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 10,200,000 元正	民國 141 年 7 月 26 日	葉○姍，債務額比例全部	葉○姍	民國 111 年北中地登字第 134000 號
17	16F-A、16F-B				劉○琳	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	台北富邦商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 6,000,000 元正	民國 140 年 11 月 28 日	劉○琳，債務額比例債務全部	劉○琳	民國 110 年重中登字第 036790 號
18	10F-A、10F-C				謝○峯	最高限額抵押權	全部 1 分之 1	聯邦商業銀行股份有限公司	全部 1 分之 1	新台幣 1,200,000 元正	民國 141 年 7 月 21 日	謝○峯，債務額比例全部	謝○峯	民國 111 年北中地登字第 132130 號

註：本清冊倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載，另有關更新後建物他項權利登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-6　土地限制登記清冊表

分配單元編號	土地更新前原載情形										土地更新後變更情形									備註
	標示部				所有權部		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	標示部				所有權人	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人					段	小段	地號	面積(㎡)						
13F-G	文化段	--	871	67.00	13	單○琪	5 分之 1	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記	文化段	--	A	919.00	單○琪	542/100000	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：100000 分之 542，108 年 9 月 3 日登記	
	文化段	--	872	58.00	13	單○琪	5 分之 1	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：5 分之 1，108 年 9 月 3 日登記	文化段	--	B	1,211.00	單○琪	542/100000	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：100000 分之 542，108 年 9 月 3 日登記	

註：本表倘有未詳列事項詳原土地登記簿記載，另本表所列有關更新後新編之正式地號、土地限制登記內容依未來地政機關登記為準。

表 17-7　建物限制登記清冊表

編號	更新前原載情形										更新後變更情形									備註
	建號	門牌	建物坐落			所有權人	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	分配單元編號	建物坐落			所有權人	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
			段	小段	地號							段	小段	地號						
1	931	文化路 16 巷 14 號四樓	文化段		871、872	單○琪	全部 1/1	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：全部，108 年 9 月 3 日登記	13F-G	文化段		A、B	單○琪	全部 1/1	預告登記	全部	(限制登記事項)108 年 9 月 2 日 108 北中地登字第 148170 號，預告登記請求權人：羅○美，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：單○琪，限制範圍：全部，108 年 9 月 3 日登記	

註：本表倘有未詳列事項詳原建物登記簿記載，另本表所列有關更新後新編之正式地號、建物限制登記內容依未來地政機關登記為準。

拾捌、實施進度

本案自變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 3 個月，工程施工期約 37 個月，申請使用執照至更新成果備查約 12 個月，更新時程共計 52 個月。各期作業進度表如下：

表 18-1　都市更新事業實施進度表

序號	進度	110 年			113 年						116 年		117 年										
		2 月	3 月	8 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
1	事業計畫核定公告	■	■																				
2	申請權利變換計畫報核			■																			
3	權利變換計畫核定公告				■	■																	
4	申請拆除及建造執照						■																
5	改良物殘餘價值補償						■																
6	申請更新期間稅捐減免							■	■														
7	土地補償金發放作業							■															
8	地上物騰空拆除								■														
9	工程施工									■	■												
10	申請使用執照											■	■										
11	送水送電													■									
12	申請測量														■								
13	釐正圖冊															■	■						
14	接管																	■					
15	計算及找補差額價金																		■				
16	產權登記																			■			
17	申請更新後稅捐減免																				■		
18	更新成果備查																					■	■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

拾玖、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：開晟建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2920-7787

聯絡地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

專屬網站：http://www.keishen.com/regenration_83727.html

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、新北市都市更新審議原則(110 年 5 月 14 日修訂發布)檢討

涉及權利變換部分(第 19-22 條)條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第十九條	最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定： (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	(一)最小分配面積＝室內面積 46 ㎡×1.3×0.3025＝18.09 坪；最小分配價值＝最小分配面積×二樓以上平均單價＝18.09 坪×543,877 元＝9,809,700 元；依前述規定計算其價值為 9,809,700 元，然本案目前規劃最小分配面積單元(6F-C)之價值為 7,820,818 元，低於其規定標準，因此更新後應分配權利價值若達到 7,820,818 元，則可參與選配；本案共計 5 位所有權人屬更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值，其中 5 位於選配期間提出選配意願。 (二)依據權利變換意願調查結果，本案無所有權人表示不願參與權利變換分配。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P15-1。 P15-1。
第二十條	估價原則及條件規範如下： (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。	(一)因近鄰地區內土地交易案例稀缺，故更新前土地比較案例選取價格日期超過 1 年之交易案例，已按本審議原則敘明。 (二)本案更新前合法建築物涉及陽台補登記，補登記面積已納入估價條件。 (三)本案未涉及都市計畫變更，故非屬本項。	■符合 □提請放寬 □免檢討	中信估價報告書 P92。 P11-1 至 11-3。 --

涉及權利變換部分(第 19-22 條)條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	(四)因近鄰地區內土地交易案例稀缺且缺乏大面積之土地交易案例，更新前土地比較案例三為不相鄰行政區之交易案例，已按本審議原則敘明。 (五)本案更新後建築物未設有雨遮，惟更新後建物比較案例有登記雨遮，已於比較法增列「雨遮比」調整項目。 (六)更新前現況有現有道路，本案予以折減，已納入估價條件。 (七)本案營建費用無涉及加計提列項目，故免反映於更新後售價。		中信估價報告書 P92。 中信估價報告書 P207。 P11-1 至 11-3。 --
第二十一條	選配事項應符合下列規定： (一)有關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及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規範下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	(一)已依據事業計畫之應分配之土地及建築物位置及選配原則等核定內容辦理。 (二)本案僅保障一樓店鋪單元由臨永和路二段之土地及建物所有權人依原位次優先選配；住宅及一般事務所單元則由土地及建物所有權人自由選配為原則。 (三)本案計 3 位屬同一位置有二人以上申請分配且為超額分配，於完成代為抽籤後再協助辦理抽籤程序，以不影響其他所有權人選配之權益。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P14-1。 P14-1。 P14-1 至 14-3。
第二十二條	共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	(一)本案拆遷補償費未納入更新前建物內部修繕費用。 (二)本案地下 6 層至地上 3 層為鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)與鋼筋混凝土造(RC)之差價及逆打工法費用均由實施者吸收未納入共同負擔。 (三)本案管理費用均已提出合理性及必要性說明且業經事業計畫核定發布實施，並依據事業計畫核定之管理費率計列。 (四)本案容積移轉送出基地費用已檢附容積移轉土地買賣合約書提列。 (五)本案無涉及區內容積移轉。 (六)本案共同負擔提列費用均依 104 年 1 月 16 日「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」計列並檢附相關佐證資料。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P8-1 至 8-13。 P10-2。 P10-5 至 10-6。 P10-6。 -- P10-1 至 10-6。

附錄

附錄一、都市更新事業計畫核定函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：鄭雅文
電話：(02)29506206 分機319
傳真：(02)29506556
電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中山路一段186號3樓

受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖1份)

發文日期：中華民國110年2月4日
發文字號：新北府城更字第1104650933號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：旨案計畫書、圖各1份、綠建築協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，並自110年2月5日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，請查照。

說明：

一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條、108年8月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第14次會議紀錄及貴公司109年12月30日開晟文化新字第109123001號函辦理。

二、有關本案法令適用部分，依108年1月30日修正公布之本條例第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。」，經查貴公司於104年12月23日申請報核事業計畫，故得適用本條例暨其施行細則修正前之規定。

三、實施者：開晟建設股份有限公司、統一編號：86690546、代表人：鄭阿明。

四、同意本案依109年8月28日新北市都市更新審議委員會第14次會議審議案第2案決議第3點辦理更新單元範圍內文化段854地號(部分)更新單元東側永和路279巷旁之現有通路廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。

五、有關申請綠建築設計容積獎勵部分：

(一)貴公司應於申報一樓樓版勘驗審查前取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣3,796萬640元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予本市都市更新基金(帳戶：新北市住宅及都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發翌日2年內，取得銀級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

(二)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築銀級標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造價時，貴公司應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書。

(三)本案依106年1月26日公布之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」申請區外容積移轉34.80%，業經本市都市設計審議委員會審議通過，惟本案擬採權利變換方式實施，後續尚需提送權利變換計畫申請，故請俟本府核定權利變換計畫後，再依上開規定續辦容積移轉程序。

六、本案申請下列都市更新容積獎勵項目、開放空間及更新後文化路16巷及忠孝街之巷道鋪設柏油管理維護部分，貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

(一)申請綠建築設計指標應設置之相關設施（備）部分，應保用15年不得變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另貴公司提撥銀級綠建築15年管理維護基金新臺幣189萬8,032元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。申請留設人行步道（面積453.27平方公尺）及公共開放空間（面積402.99平方公尺）等，均屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另貴公司提撥管理維護基金新臺幣292萬1,209元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

(三)本案範圍內更新後文化路16巷及忠孝街之巷道鋪設柏油(197.44平方公尺)管理維護部分，並無條件供公眾使用，後續由本市永和區公所負責維護管理，區分所有權人應遵守本項規定，且不得設置其他障礙物阻礙公眾通行及拒絕區公所因養護工程所需進出及施工等行為，亦不得任意變更。

七、本案由貴公司擔任實施者依本條例第19條規定於104年12月23日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第29條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86條規定：「……。前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。……。」，請貴公司於前項規定期限內擬具權利變換計畫報核，逾期未申請者應依108年1月30日修正公布之都市更新條例相關規定辦理。

八、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依108年1月30日修正公布之本條例第75、78條規定及108年5月15日修正公布之同條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀錄(影像及圖片)及財務執行狀況，並於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

九、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十、貴公司對於本處分書如有不服者，依108年1月30日修正公布之本條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

十一、副本抄送本案土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人：

(一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間110年2月18日至110年3月19日內，至本府、本府都市更新處、本市永和區公所、本市永和區頂溪里、毗鄰轄區光復里及復興里里辦公處閱覽。

(二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：http://www.keishen.com/regenration.html。

(三)依103年4月25日修正發布本條例施行細則第11條之1(108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條)規定，本案業於109年7月30日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

(四)因本案都市更新事業計畫於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第2項規定，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

正本：開晟建設股份有限公司(代表人:鄭阿明)
副本：

地址)、上海商業儲蓄銀行股份有限公司(代表人：榮鴻慶)、中華郵政股份有限公司(代表人：吳宏謀)、台新國際商業銀行股份有限公司(代表人：吳東亮)、兆豐國際商業銀行股份有限公司(代表人：張兆順)、國泰人壽保險股份有限公司(代表人：黃調貴)、國泰世華商業銀行股份有限公司(代表人：郭明鑑)、華南商業銀行股份有限公司(代表人：張雲鵬)、彰化商業銀行股份有限公司(代表人：凌忠嫄)、臺灣土地銀行股份有限公司(代表人：黃伯川)、臺灣銀行股份有限公司(代表人：呂桔誠)(以上均含光碟及綜理表各1份)、安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖1份)、陳廷杰建築師事務所(含計畫書、圖1份)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜

附錄二、實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 8 6 6 9 0 5 4 6
公司聯絡電話 (0 2) 2 9 2 0 - 7 7 8 7
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有■無
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	開晟建設			股份有限公司
		（章程所訂）外文				
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）		（ 2 3 4 ）新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓			
	三、代表公司負責人		鄭阿明	四、每股金額（阿拉伯數字）		10 元
	五、資本總額（阿拉伯數字）					702,894,920 元
	六、實收資本總額（阿拉伯數字）					702,894,920 元
	七、股份總數		70,289,492 股	八、已發行股份總數	1. 普通股	70,289,492 股
					2. 特別股	股
V	九、董事人數任期		3 人自 111 年 11 月 11 日至 114 年 11 月 10 日（含獨立董事 0 人）			
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會		1 人自 111 年 11 月 11 日至 114 年 11 月 10 日			
			本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
	十一、公司章程修正（訂定）日期		110 年 06 月 30 日			

※變更登記日期文號 一一一年十一月廿三日 經授商字第 11101225910 號 ※檔號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 111. 11. 23 公司登記表專用章

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

商 1302－1網
1071108 公告

開晟建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓					
	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	股、	元
			2. 財產	股、	元
			3. 技術	股、	元
			4. 股份交換	股、	元
			5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
		權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
			7. 法定盈餘公積	股、	元
			8. 股息及紅利	股、	元
		併購	9. 合併	股、	元
			10. 分割受讓	股、	元
			11. 股份轉換	股、	元
			12. 收購	股、	元
		其他	13. 債權抵繳股款	股、	元
			14. 公司債轉換股份	股、	元
			15. 勞務	股、	元
				股、	元
				股、	元

	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	元	2. 退還股款	股、	元
		3. 註銷庫藏股	股、	元	4. 合併銷除股份	股、	元
		5. 分割減資	股、	元	6. 收回特別股	股、	元
			股、	元		股、	元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 111. 11. 23 公司登記表專用章

商 1302－2網

開　　晟　　建　　設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	01		委託營造廠商興建商業大樓出租、出售。
	02		建築材料營造機具及建材機械之買賣進出口代理業務。
	03		室內裝潢工程業務。（營造業除外）
	04		庭園綠化工程。

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職　稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住　所　或　居　所 (或　法　人　所　在　地)			
	01	董事長	鄭		7,283,055
	02	董　事	孫		3,072,597
	03	董　事	鄭		5,260,310
	04	監察人	鄭		5,731,924

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 111. 11. 23 公司登記表專用章

開　　晟　　建　　設股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	所代表法人		
	編號	董監事編號	所代表法人名稱 / 法人統一編號
		(郵遞區號) 法　人　所　在　地	
	01	01 ～ 01	明和投資股份有限公司　5 3 7 0 5 6 0 4
		(234)新北市永和區保安里中山路一段 190 號 3 樓	
	02	02 ～ 02	勝聿投資股份有限公司　5 4 0 1 9 5 6 9
		(234)新北市永和區豫溪里永和路 2 段 12 號 14 樓	
	03	03 ～ 03	邑達投資有限公司　5 4 2 7 3 2 8 8
		(234)新北市永和區中山路一段 192 號 3 樓	
	04	04 ～ 04	加桐投資有限公司　5 4 2 7 3 2 2 5
		(234)新北市永和區中山路一段 190 號 3 樓	

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 111. 11. 23 公司登記表專用章

附錄三、相關合約與費用證明文件

1.營建工程物價指數

2.都市更新規劃委託合約

3.不動產估價委託合約

4.鄰房鑑定證明文件

5.測量費用合約

6.中信不動產估價師聯合事務所查估之拆遷補償及租金單價

7.地籍整理委託合約

8.郵政儲金定存利率、五大銀行平均基準利率證明

9.信託委託報價

10.容積移轉委辦合約及買賣合約

11.地下層公共設施位置圖

1.營建工程物價指數

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。

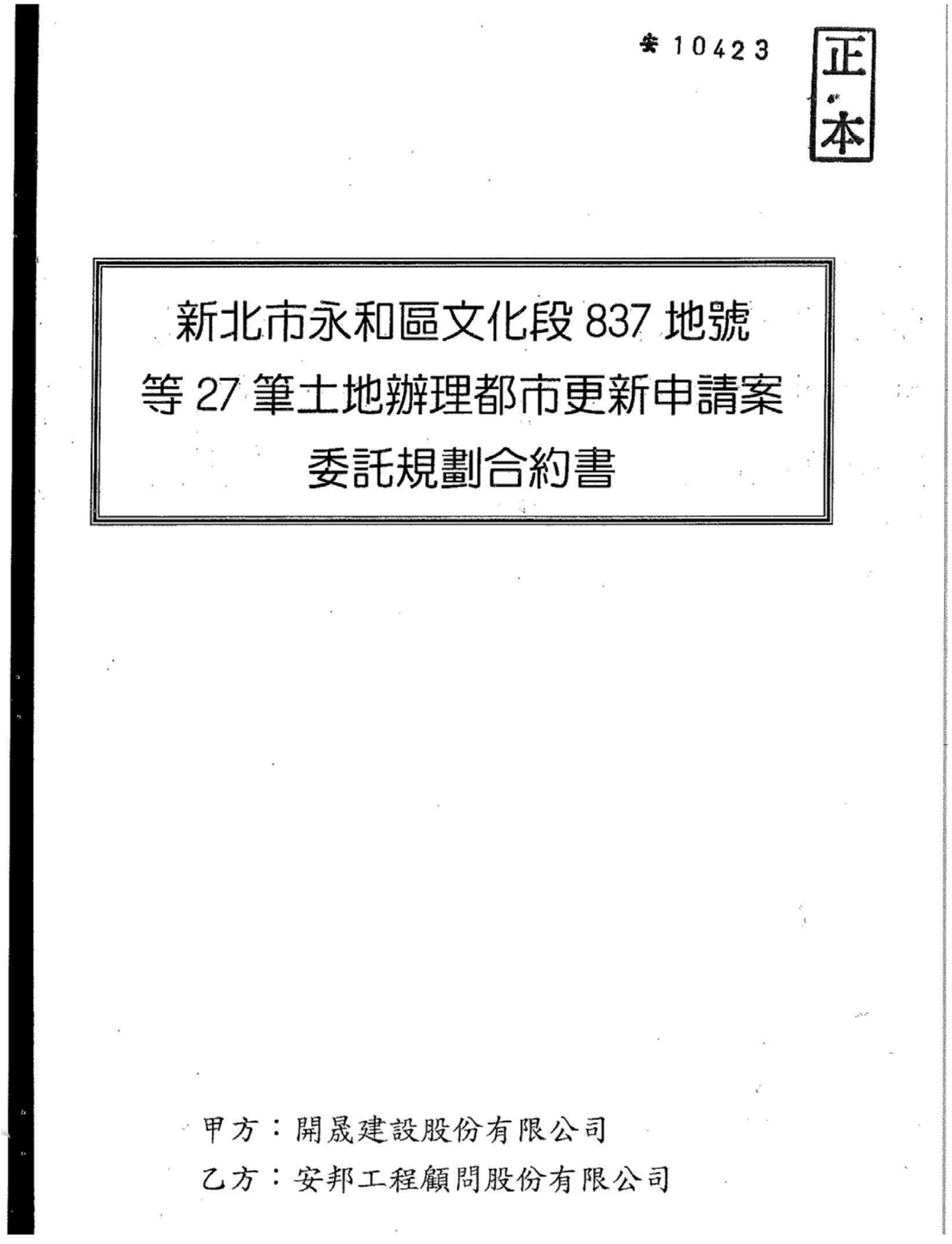
營造工程物價指數(總指數)銜接表

基期：民國105年=100

時 間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
民國80年	53.45	53.55	53.42	53.47	53.34	53.17	53.22	53.20	53.42	53.56	53.67	53.68	53.43
民國81年	54.12	54.56	59.46	61.45	61.62	61.94	62.84	63.18	63.88	64.40	64.44	65.37	61.44
民國82年	65.55	65.31	65.62	65.90	65.89	65.60	65.40	65.38	65.03	64.66	64.35	63.79	65.21
民國83年	63.17	63.23	63.06	63.00	62.74	62.48	62.18	62.10	62.21	62.40	62.11	61.91	62.55
民國84年	62.29	62.81	63.09	63.18	63.09	63.39	63.17	63.38	63.51	63.48	63.43	63.19	63.17
民國85年	63.12	62.98	62.83	62.69	62.57	62.19	62.40	62.89	62.99	62.90	62.72	62.89	62.76
民國86年	62.93	63.45	63.76	64.05	64.23	64.21	64.20	64.15	64.26	64.17	64.49	64.88	64.07
民國87年	65.39	65.75	65.76	65.65	65.70	65.84	65.84	65.84	65.72	65.71	65.46	65.21	65.66
民國88年	65.06	65.07	65.15	65.32	65.35	65.32	65.38	65.30	65.23	65.44	65.42	65.36	65.28
民國89年	64.94	65.01	65.27	65.32	65.33	65.30	65.20	64.92	64.69	64.70	64.50	64.41	64.97
民國90年	64.32	64.23	64.14	63.99	63.98	64.27	64.40	64.66	64.41	64.43	64.45	64.43	64.31
民國91年	64.49	64.69	64.88	65.16	65.54	66.33	66.42	66.33	65.92	65.89	66.04	66.31	65.67
民國92年	67.01	68.13	69.00	68.79	68.26	68.03	68.54	68.88	69.00	68.95	69.38	70.82	68.73
民國93年	73.18	76.89	79.02	78.48	77.98	77.63	79.04	79.87	79.83	80.31	79.76	79.34	78.44
民國94年	79.01	79.49	79.77	79.65	79.06	78.20	78.06	78.38	79.02	79.10	78.97	79.17	78.99
民國95年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16	86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72
民國96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國108年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國109年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.15	112.91	109.73
民國110年	115.52	115.57	116.82										115.97

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

2.都市更新規劃委託合約



會 10423

正本

新北市永和區文化段 837 地號
等 27 筆土地辦理都市更新申請案
委託規劃合約書

甲方：開晟建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

『新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地辦理都市更新申請案』

委託規劃合約書

立合約書人　開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
　　安邦工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱

「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍

本案規劃範圍位於新北市永和區永和路二段、忠孝街及文化路 16 巷所圍成之區域，包含文化段 837、838、839、840、841、842、843、854、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、868-1 地號等 27 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

乙方工作事項包含都市更新事業計畫(含更新單元劃定)、都市更新權利變換計畫及更新成果備查作業之書圖製作，並向新北市政府申請審議核准等工作，計畫書詳細內容依據新北市政府所訂都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫等審查項目擬定。

乙方除應辦理報告之修訂、必要之簡報說明及其他相關事項，並需依都市更新程序負責召開及列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

第 四 條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價為新臺幣伍佰伍拾萬元整(含稅)。

二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分九期撥付乙方，各期付款方式如下：

（一）第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣陸拾萬元整，以作為工作開展之費用。

（二）第二期款：乙方擬具都市更新事業計畫（併更新單元劃定），送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰壹拾伍萬元整。

（三）第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。

（四）第四期款：乙方擬具權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰壹拾伍萬元整。

（五）第五期款：權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。

（六）第六期款：乙方擬具釐正圖冊，送新北市政府申請報核後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（七）第七期款：釐正圖冊經新北市政府審查通過並公告後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（八）第八期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查之日起七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

（九）第九期款：更新成果報告書經新北市政府備查後七日內，給付乙方新臺幣貳拾伍萬元整。

三、上開費用包含：歷次土地及建物謄本申請費、歷次公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、專家學者出席費、歷次報告書圖製作費。

四、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計等建築師辦理業務、綠建築認證與標章申請費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、三家估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、都市更新事業概要作業費、變更事業計畫作業費、變更權利變換計畫作業費、交通影響評估與環境影響評估書圖製作與審議費及竣工書圖製作費。

五、乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

第 五 條 工作進度及作業成果

一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。

二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審

查。

三、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫相關文件向新北市政府申請審議。

四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫相關文件修訂與再製作。

五、未來若採權利變換方式辦理都市更新時，於接獲新北市政府正式核准都市更新事業計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第二款都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

六、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。

七、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新權利變換計畫相關文件修訂與再製作。

八、未來若委託辦理更新成果備查作業時，於接獲新北市政府正式核准都市更新權利變換計畫公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。

九、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

十、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙兩方另行約定。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。
2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 建築線指示圖（建築師或測量技師師辦理）。
4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地（建築師辦理）。

5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。
6. 建築物測量成果報告書圖（測量技師師辦理）。
7. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）。
8. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）。
9. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
10. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。

（二）都市更新權利變換計畫作業階段

1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置 A3 圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
4. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。
5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。

（三）更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書

10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。

11. 確定之住戶規約。

（四）其他

1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。

2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。

3. 申請文件之用印。

4. 其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。

三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為，甲方得隨時終止本合約；乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用，並賠償甲方因此所產生之損害。

七、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額仟分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第 八 條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第 九 條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第 十 條 合約修訂及特別約定：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由雙方另行協議。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司

負　責　人：鄭阿明

統 一 編 號：86690546

聯 絡 地 址：新北市永和區中山路1段186號3樓

聯 絡 電 話：(02) 2920-7787

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

負　責　人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中　華　民　國　104　年　10　月　16　日

3.不動產估價委託合約

中信 資產鑑定股份有限公司 不動產估價師聯合事務所

3

都市更新權利變換價值評估

委託契約書

【新北市永和區文化段837地號等27筆
土地都市更新權利變換估價案】

委託人：開晟建設股份有限公司

受託人：中信不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人　開晟建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

中信不動產估價師聯合事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換估價案**(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如後：

第一條　評估範圍：

都市更新單元範圍：**新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換估價案**。

第二條　工作內容：

評估本案所有權人更新前、後不動產價值，乙方工作內容包括：

(一)更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報範本製作估價報告書。

(二)配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。

(三)配合本案相關之公聽會、聽證會及相關審議等法定會議之列席說明，並依審查意見修正估價結果。

第三條　價格日期：

價格日期以權利變換計畫登載之評價基準日為準。

第四條　價格種類及估價條件：

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。且出具之不動產報告書上載明之委託人為本案之實施者。

第五條　委任報酬：

一、　本專案服務費用如下:（以下費用含執行業務所得10%）

（一）　未獲評選為權利變換價格之主要依據時：

新台幣750,000元整。

（二）　經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加**新台幣450,000元整。**

第六條　付款辦法：

一、各期付款期程：

第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣225,000元整。

第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣112,500元整。

第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方(電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣112,500元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第四期款：於乙方出具正式報告書或甲方已以書面或電子郵件通知出具正式報告書，且乙方已製作完成報告書時，撥付合約總價款之30%，計新台幣225,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後7日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣75,000元整。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用，金額由雙方視實際情形議定。

三、服務費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方須於7日內，以即期支票給付。

第七條　甲方配合作業事項:

為使本專案進行順利，甲方應盡全力配合乙方執行進度，指派專人負責，提供下列各項相關資料：

一、 必要文件

(一)更新前相關文件資料：

1.土地及建物登記簿謄本、2.地籍圖謄本、3.建物測量成果圖（以上資料需提供一個月內，可以影本或電子檔案代替）、4.價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

(二)更新後相關文件資料：

1.建築規劃設計圖說(平面圖、立面圖)、2.各分配單元預計登記產權面積明細(代書計算確認後之銷坪表)、3.建材設備等級自評表

二、 其他資料

1.違章建築面積、2.權利人證明及測量圖檔、3.建物使用執照、4.原竣工圖說、5.更新前使用現況約定及權利證明文件

*若其他資料不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、 若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條　乙方配合事項：

一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

四、協助甲方擬具估價條件。

第九條　工作期限：

乙方應於甲方提供之資料齊備及確認估價原則起20個工作天，交付評估都市更新前不動產價值明細表予甲方;自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之次日起，15個工作天內交付更新後價值計算表予甲方，經甲方同意後25個工作天製作都市更新前後不動產估價報告書交付甲方。

第十條　成果報告份數：

都市更新前後不動產估價報告書份數30份以內不另收費，超過每份加收新台幣2,500元整。

第十一條 合約範圍變動：

一、若因甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍、價格日期、或更新後建築設計之大幅度變動，致乙方須另行修改出具估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

二、若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書時，另案簽約，其估價費用另計。

第十二條 本契約之終止：

一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。

二、非因可歸責於乙方之事由中途需終止本契約時，甲方不得要求乙方退還已支付之服務費用，並應依本合約第六條所載各期費用核算給付乙方已完成工作部分之服務費用。

第十三條 本合約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條 本合約書正副本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司
負 責 人：鄭阿明
統一編號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路1段186號3樓
電　　話：02-2920-7787

乙　　方：中信不動產估價師聯合事務所
負 責 人：江晨仰
統一編號：80894516
地　　址：新北市中和區中和路358號7樓之1
電　　話：(02)2231-0501

中　華　民　國　109　年　11　月　19　日

5

都市更新權利變換價值評估

委託契約書

【新北市永和區文化段837地號等27筆
土地都市更新權利變換估價案】

委託人：開晟建設股份有限公司
受託人：麗業不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人　開晟建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

麗業不動產估價師聯合事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換估價案**(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如後：

第一條　評估範圍：

都市更新單元範圍：**新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換估價案**。

第二條　工作內容：

評估本案所有權人更新前、後不動產價值，乙方工作內容包括：

(一)更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報範本製作估價報告書。

(二)配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。

(三)配合本案相關之公聽會、聽證會及相關審議等法定會議之列席說明，並依審查意見修正估價結果。

第三條　價格日期：

價格日期以權利變換計畫登載之評價基準日為準。

第四條　價格種類及估價條件：

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。且出具之不動產報告書上載明之委託人為本案之實施者。

第五條　委任報酬：

一、 本專案服務費用如下:（以下費用含執行業務所得10%）

(一) 未獲評選為權利變換價格之主要依據時：

新台幣650,000元整。

(二) 經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加新台幣450,000元整。

第六條　付款辦法：

一、各期付款期程：

第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣195,000元整。

第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣97,500元整。

第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方(電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣97,500元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第四期款:於乙方出具正式報告書或甲方已以書面或電子郵件通知出具正式報告書,且乙方已製作完成報告書時,撥付合約總價款之30%,計新台幣195,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時,應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後7日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣65,000元整。

二、若乙方於執行作業期間,應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用，金額由雙方視實際情形議定。

三、服務費用支付方式:乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方須於7日內，以即期支票給付。

第七條　甲方配合作業事項:

為使本專案進行順利，甲方應盡全力配合乙方執行進度，指派專人負責，提供下列各項相關資料：

一、 必要文件

(一)更新前相關文件資料：

1.土地及建物登記簿謄本、2.地籍圖謄本、3.建物測量成果圖（以上資料需提供一個月內，可以影本或電子檔案代替）、4.價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

(二)更新後相關文件資料：

1.建築規劃設計圖說(平面圖、立面圖)、2.各分配單元預計登記產權面積明細(代書計算確認後之銷坪表)、3.建材設備等級自評表

二、 其他資料

1.違章建築面積、2.權利人證明及測量圖檔、3.建物使用執照、4.原竣工圖說、5.更新前使用現況約定及權利證明文件

*若其他資料不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、 若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條　乙方配合事項：

一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

四、協助甲方擬具估價條件。

第九條　工作期限：

乙方應於甲方提供之資料齊備及確認估價原則起20個工作天，交付評估都市更新前不動產價值明細表予甲方;自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之次日起，15個工作天內交付更新後價值計算表予甲方，經甲方同意後25個工作天製作都市更新前後不動產估價報告書交付甲方。

第十條　成果報告份數：

都市更新前後不動產估價報告書份數30份以內不另收費，超過每份加收新台幣2,500元整。

第十一條 合約範圍變動：

一、若因甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍、價格日期、或更新後建築設計之大幅度變動，致乙方須另行修改出具估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

二、若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書時，另案簽約，其估價費用另計。

第十二條 本契約之終止：

一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。

二、非因可歸責於乙方之事由中途需終止本契約時，甲方不得要求乙方退還已支付之服務費用，並應依本合約第六條所載各期費用核算給付乙方已完成工作部分之服務費用。

第十三條 本合約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條 本合約書正副本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司
負 責 人：鄭阿明
統一編號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路1段186號3樓
電　　話：02-2920-7787

乙　　方：麗業不動產估價師聯合事務所
負 責 人：陳玉霖
統一編號：48735071
地　　址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓
電　　話：02-2369-0028

中　華　民　國　109　年　11　月　13　日

4

都市更新權利變換價值評估

委託契約書

【新北市永和區文化段837地號等27筆
土地都市更新權利變換估價案】

委託人：開晟建設股份有限公司
受託人：友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人　開晟建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

友宏不動產估價師聯合事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換估價案**(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如後：

第一條　評估範圍：

都市更新單元範圍：**新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換估價案**。

第二條　工作內容：

評估本案所有權人更新前、後不動產價值，乙方工作內容包括：

(一)更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報範本製作估價報告書。

(二)配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。

(三)配合本案相關之公聽會、聽證會及相關審議等法定會議之列席說明，並依審查意見修正估價結果。

第三條　價格日期：

價格日期以權利變換計畫登載之評價基準日為準。

第四條　價格種類及估價條件：

估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。且出具之不動產報告書上載明之委託人為本案之實施者。

第五條　委任報酬：

一、 本專案服務費用如下:（以下費用含執行業務所得10%）

(一) 未獲評選為權利變換價格之主要依據時：

新台幣650,000元整。

(二) 經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加**新台幣450,000元整**。

第六條　付款辦法：

一、各期付款期程：

第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣195,000元整。

第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣97,500元整。

第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方(電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣97,500元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第四期款：於乙方出具正式報告書或甲方已以書面或電子郵件通知出具正式報告書，且乙方已製作完成報告書時，撥付合約總價款之30%，計新台幣195,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣225,000元整。

第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後7日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣65,000元整。

二、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用，金額由雙方視實際情形議定。

三、服務費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方須於7日內，以即期支票給付。

第七條　甲方配合作業事項:

為使本專案進行順利，甲方應盡全力配合乙方執行進度，指派專人負責，提供下列各項相關資料：

一、 必要文件

(一)更新前相關文件資料：

1.土地及建物登記簿謄本、2.地籍圖謄本、3.建物測量成果圖（以上資料需提供一個月內，可以影本或電子檔案代替）、4.價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

(二)更新後相關文件資料：

1.建築規劃設計圖說(平面圖、立面圖)、2.各分配單元預計登記產權面積明細(代書計算確認後之銷坪表)、3.建材設備等級自評表

二、 其他資料

1.違章建築面積、2.權利人證明及測量圖檔、3.建物使用執照、4.原竣工圖說、5.更新前使用現況約定及權利證明文件

*若其他資料不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、 若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條　乙方配合事項：

一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。

二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

四、協助甲方擬具估價條件。

第九條　工作期限：

乙方應於甲方提供之資料齊備及確認估價原則起20個工作天，交付評估都市更新前不動產價值明細表予甲方;自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之次日起，15個工作天內交付更新後價值計算表予甲方，經甲方同意後25個工作天製作都市更新前後不動產估價報告書交付甲方。

第十條　成果報告份數：

都市更新前後不動產估價報告書份數30份以內不另收費，超過每份加收新台幣2,500元整。

第十一條 合約範圍變動：

一、若因甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍、價格日期、或更新後建築設計之大幅度變動，致乙方須另行修改出具估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

二、若甲方因事業計畫與權變計畫分送，為配合事業計畫審議需要，另行委託乙方出具更新後不動產價值估價報告書時，另案簽約，其估價費用另計。

第十二條 本契約之終止：

一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。

二、非因可歸責於乙方之事由中途需終止本契約時，甲方不得要求乙方退還已支付之服務費用，並應依本合約第六條所載各期費用核算給付乙方已完成工作部分之服務費用。

第十三條 本合約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條 本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條 本合約書正副本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司
負 責 人：鄭阿明
統一編號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路1段186號3樓
電　　話：02-2920-7787

乙　　方：友宏不動產估價師聯合事務所
負 責 人：楊瓊慈
統一編號：31749023
地　　址：新北市板橋區民生路3段32號4樓之6
電　　話：02-2253-0685

中　華　民　國　109　年　11　月　20　日

4.鄰房鑑定證明文件

台北市土木技師公會
鑑定業務收費參考標準

90.12.7 第九屆第四次臨時理事會訂定
93.6.8 第十屆第二次理事會修訂

一、 土木工程鑑定依工程造價之百分之一至百分之五收取鑑定費用。

二、 建築工程鑑定：

計量單位：以每戶或以每100m² 為一單位。(註：m²=平方公尺)

計價單位：新台幣

1. 建築物安全、損害之修復、損害之安全及補強鑑定

項次	單位級距		鑑定參考費用
	戶	(m²)	元/戶(元/100m²)
1	1 戶	100(m²)	30,000 元以上
2	2 戶～10 戶	200～1,000(m²)	20,000 元以上
3	11 戶～20 戶	1,100～2,000(m²)	18,000 元以上
4	21 戶～50 戶	2,100～5,000(m²)	16,000 元以上
5	51 戶～100 戶	5,100～10,000(m²)	14,000 元以上
6	101 戶以上	10,100(m²)以上	13,000 元以上

2. 建築物現況鑑定

項次	單位級距		鑑定參考費用
	戶	(m²)	元/戶(元/100m²)
1	1～2 戶	100～200(m²)	20,000 元/案
2	3 戶～20 戶	300～2,000(m²)	8,000 元以上
3	21 戶～30 戶	2100～3,000(m²)	7,200 元以上
4	31 戶～50 戶	3,100～5,000(m²)	6,400 元以上
5	51 戶～100 戶	5,100～10,000(m²)	5,600 元以上
6	101 戶～200 戶	10,100～20,000(m²)	5,200 元以上
7	201 戶～500 戶	20,100～50,000(m²)	4,800 元以上
8	501 戶～800 戶	50,100～80,000(m²)	4,400 元以上
9	801 戶～1,000 戶	80,100～100,000(m²)	4,000 元以上
10	1,001 戶以上	100,100(m²)以上	3,600 元以上

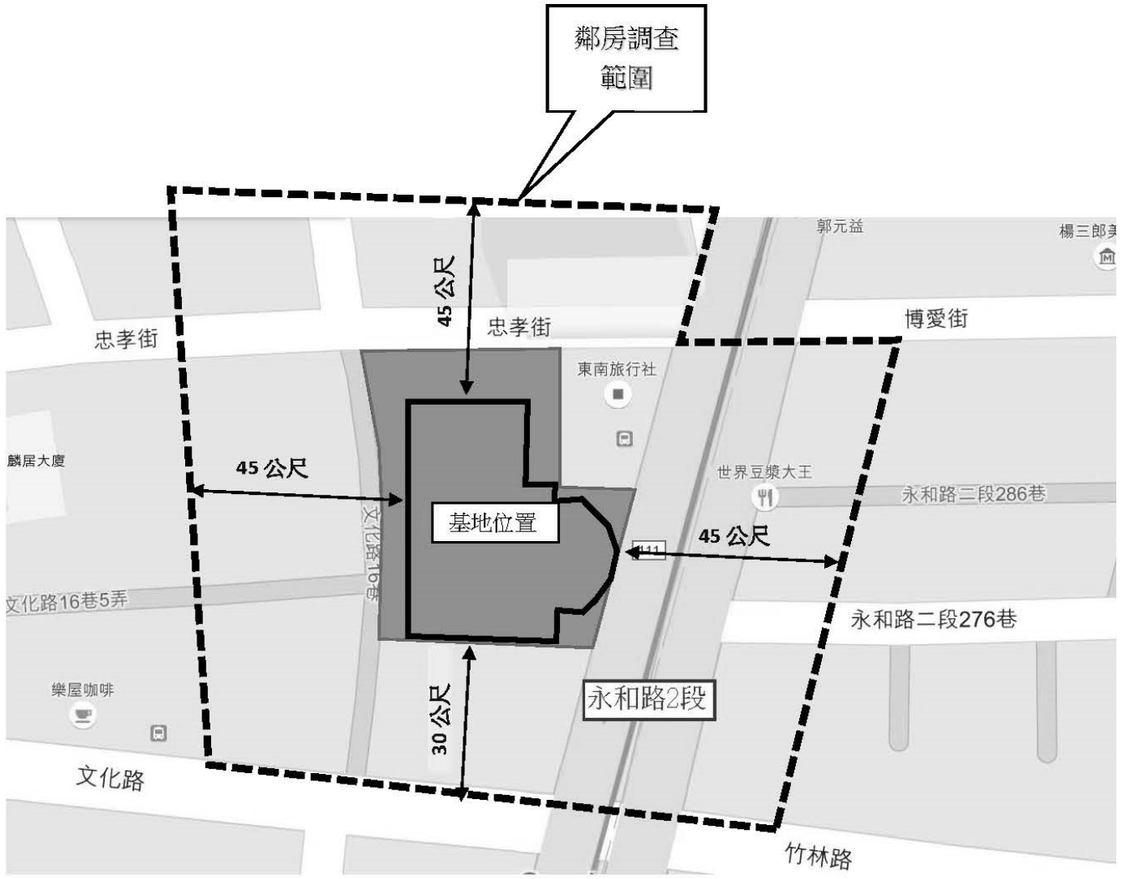
930625 收費標準表(十)93.06.16 改版&修訂

新北市永和區永和路二段

編號	門牌	單元	備註
1	新北市永和區永和路二段247號1~3樓	3	
2	新北市永和區永和路二段249號1~5樓	5	
3	新北市永和區永和路二段251號1~3樓	3	
4	新北市永和區永和路二段253號1~3樓	3	
5	新北市永和區永和路二段255號1~3樓	3	
6	新北市永和區永和路二段257號1~4樓	4	
7	新北市永和區永和路二段259號1~4樓	4	
8	新北市永和區永和路二段263號1~4樓	4	
9	新北市永和區永和路二段265號1~4樓	4	
10	新北市永和區永和路二段279號1~12樓、B1F~B2F	14	峰閣
11	新北市永和區永和路二段279-1號2~12樓	11	
12	新北市永和區永和路二段279-2號2~12樓	11	
13	新北市永和區永和路二段281號1樓、B1F~B2F	3	
14	新北市永和區永和路二段283號1樓、B1F~B2F	3	
15	新北市永和區永和路二段293號1~13樓、B1F	14	富玉一品
16	新北市永和區永和路二段293-1號1~13樓、B1F(1~4樓停車空間	14	
17	新北市永和區永和路二段297號1~4樓、RF	5	
18	新北市永和區永和路二段299號1樓	1	
19	新北市永和區永和路二段264號1~4樓	4	
20	新北市永和區永和路二段266號1~3樓	3	
21	新北市永和區永和路二段268號1~3樓	3	
22	新北市永和區永和路二段270號1~3樓、RF	4	
23	新北市永和區永和路二段272號1~3樓、RF	4	
24	新北市永和區永和路二段274號1~3樓、RF	4	
25	新北市永和區永和路二段278號1~3樓	3	
26	新北市永和區永和路二段280號1~3樓	3	
27	新北市永和區永和路二段282號1~3樓	3	
28	新北市永和區永和路二段284號1~3樓	3	
29	新北市永和區永和路二段290號1~5樓、B1F	6	
30	新北市永和區永和路二段295巷6號1~2樓、RF	3	
31	新北市永和區永和路二段295巷8號1~3樓、RF	4	
32	新北市永和區永和路二段295巷10號1~3樓、RF	4	
33	新北市永和區永和路二段295巷12號1~3樓、RF	4	
34	新北市永和區永和路二段295巷14號1~3樓	3	
35	新北市永和區永和路二段295巷16號1~3樓	3	
36	新北市永和區永和路二段295巷18號1~3樓、RF	4	
37	新北市永和區永和路二段295巷20號1~3樓	3	
38	新北市永和區永和路二段295巷7號1樓、1樓夾層	2	
39	新北市永和區永和路二段295巷7-1號1~3樓	3	
40	新北市永和區永和路二段295巷9號1~5樓、RF、B1F	7	
41	新北市永和區永和路二段295巷11號1~5樓、RF、B1F	7	
42	新北市永和區忠孝街5-1號1~2樓	2	
43	新北市永和區忠孝街5-2號1~4樓、RF	5	
44	新北市永和區忠孝街5-3號1~4樓、RF	5	
45	新北市永和區忠孝街5-4號1~4樓、RF	5	
46	新北市永和區忠孝街5-5號1~4樓	5	
47	新北市永和區忠孝街5-6號1~5樓、RF、B1F	7	
48	新北市永和區忠孝街5-7號1~5樓、RF、B1F	7	
49	新北市永和區忠孝街5-8號1~5樓、RF、B1F	7	
50	新北市永和區永和路二段285號1~12樓、B1F~B2F	14	
51	新北市永和區永和路二段287號1樓、B1F~B2F	3	
52	新北市永和區永和路二段289號1樓、B1F~B2F	3	
53	新北市永和區忠孝街2號1~12樓、B1F~B2F	14	
54	新北市永和區忠孝街4號1樓、B1F~B2F	3	
55	新北市永和區忠孝街14號1~4樓、RF	5	
56	新北市永和區忠孝街16號1~4樓、RF	5	
57	新北市永和區忠孝街18號1~5樓、RF、B1F	7	
58	新北市永和區忠孝街20號1~5樓、RF、B1F	7	
59	新北市永和區忠孝街22號1樓	1	
60	新北市永和區忠孝街28號1~5樓、B1F	6	
61	新北市永和區忠孝街30號1~5樓、B1F	6	
62	新北市永和區忠孝街32號1~4樓、RF	5	
63	新北市永和區忠孝街32-1號1~4樓、RF	5	
64	新北市永和區忠孝街26巷1弄1號1~4樓、RF、B1F	6	
65	新北市永和區忠孝街26巷1弄2號1~4樓、RF、B1F	6	
66	新北市永和區忠孝街26巷1弄3號1~4樓、RF、B1F	6	
67	新北市永和區忠孝街26巷1弄4號1~4樓、RF、B1F	6	
68	新北市永和區文化路2號1~3樓	3	
69	新北市永和區文化路4號1~4樓	4	
70	新北市永和區文化路6號1~4樓	4	
71	新北市永和區文化路8號1~3樓、RF	4	
72	新北市永和區文化路10號1~3樓、RF	4	
73	新北市永和區文化路12號1~3樓、RF	4	
74	新北市永和區文化路14號1~2樓	2	
75	新北市永和區文化路18號1~2樓	2	
76	新北市永和區文化路20號1~2樓	2	
77	新北市永和區文化路22號1~3樓	3	
78	新北市永和區文化路24號1~4樓、RF	5	
79	新北市永和區文化路26號1~4樓	4	
80	新北市永和區文化路28號1~4樓、RF	5	
81	新北市永和區文化路30號1~4樓	4	
82	新北市永和區文化路32號1~4樓	4	

83	新北市永和區文化路16巷2號1~2樓	2	
84	新北市永和區文化路16巷6號1~2樓	2	
85	新北市永和區文化路16巷8號1樓	1	
86	新北市永和區文化路16巷10號1樓	1	
87	新北市永和區文化路16巷1號1樓	1	
88	新北市永和區文化路16巷3號1~5樓、RF、B1F	7	
89	新北市永和區文化路16巷5弄1號1~5樓、RF、B1F	7	
90	新北市永和區文化路16巷5弄3號1~5樓、RF、B1F	7	
91	新北市永和區文化路16巷5弄5號1~5樓、B1F	6	
92	新北市永和區文化路16巷5弄2號1~3樓	3	
93	新北市永和區文化路16巷5弄4號1~3樓	3	
94	新北市永和區文化路16巷5弄6號1~4樓	4	
95	新北市永和區文化路16巷5弄8號1~4樓	4	
96	新北市永和區文化路16巷5弄10號1~2樓	2	
97	新北市永和區文化路16巷5弄12號1~2樓	2	
98	新北市永和區文化路16巷5弄14號1~4樓、RF	5	
99	新北市永和區文化路16巷4弄1號	1	
100	新北市永和區文化路16巷4弄4號	1	
101	新北市永和區文化路16巷4弄5號	1	
	合計	461	

鄰房鑑定範圍示意圖



開挖深度：20 公尺
調查範圍：開挖深度 2~2.25 倍
鄰房調查範圍：45 公尺

5.測量費用合約

開晟建設股份有限公司
測量工程合約

開晟建設股份有限公司 （以下簡稱甲方）

群測工程有限公司 （以下簡稱乙方）

經雙方同意，達成協議如下：

一、工地名稱：新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地及建物測量工程

二、承攬工程明細或貨品明細：

NO	項目及規格	單位	數量	單價	複價	備註
1	現有巷道認定測量	式	1	60,000	60,000	
2	違章戶及未登記戶量測(含頂樓)	式	1	55,000	55,000	
3	套繪地籍圖	式	1	20,000	20,000	
4	戶地面積計算	式	1	40,000	40,000	
5	電腦圖檔製作	式	1	30,000	30,000	
6	測量成果報告書圖製作	冊	5	2,000	10,000	平裝本
7	測量技師簽證費用	式	1	15,000	15,000	
	(以下空白)					
合 計(含稅)					230,000	
付款方式：測量成果報告書及電子圖檔完成並檢附發票後以即期票支付						

立合約書人甲方：開晟建設股份有限公司
負 責 人：鄭阿明
統 一 編 號：86690546
地 址：新北市永和區中山路一段186號3樓
電 話：(02)2920-7787

立合約書人乙方：群測工程有限公司
負 責 人：游志文
統 一 編 號：80006343
地 址：新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓
電 話：(02)2251-7091

中 華 民 國 一〇四 年 十 月 三十一 日

6.中信不動產估價師聯合事務所查估之拆遷補償及租金單價

中信不動產估價師聯合事務所--合法建築物殘值及租金單價

序號	建號	建物門牌	座落地號	層次	主要建材	建築完成日期	價格日期	屋齡	經濟耐用年數(延長)	殘價率	重建成本(元/坪)	年折舊率	折舊後現值率	折舊後現值(元/坪)	折舊後現值(元/平方公尺)	房租補助單價(元/坪/月)
1	301	文化路16巷12號三樓	875、876	三層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
2	302	文化路16巷12號四樓	875、876	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
3	303	文化路16巷12號五樓	875、876	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
4	346	忠孝街1之3號	838	一層、平台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	750
5	347	忠孝街1之3號二樓	838	二層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	650
6	348	忠孝街1之3號三樓	838	三層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	640
7	349	忠孝街1之3號四樓	838	四層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	630
8	350	忠孝街1之3號五樓	838	五層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	620
9	351	忠孝街1之4號三樓	839	三層	鋼筋混凝土造	69/12/18	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	640
10	352	忠孝街1之4號	839	一層	鋼筋混凝土造	69/12/18	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	750
11	353	忠孝街1之4號二樓	839	二層	鋼筋混凝土造	69/12/18	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	650
12	354	忠孝街1之4號四樓	839	四層	鋼筋混凝土造	69/12/18	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	630
13	355	忠孝街1之2號	840、841	一層、平台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	750
14	356	忠孝街1之2號二樓	840、841	二層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	650
15	357	忠孝街1之2號三樓	840、841	三層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	640
16	358	忠孝街1之2號四樓	840、841	四層、陽台、露台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	630
17	359	忠孝街1之2號五樓	840、841	五層、陽台、露台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	620
18	360	忠孝街1之1號	842、843	一層、平台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	750
19	361	忠孝街1之1號二樓	842、843	二層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	650
20	362	忠孝街1之1號三樓	842、843	三層、陽台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	640
21	363	忠孝街1之1號四樓	842、843	四層、陽台、露台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	630
22	364	忠孝街1之1號五樓	842、843	五層、陽台、露台	鋼筋混凝土造	69/8/27	109/12/11	40	50	5%	106,664	1.90%	24.00%	25,599	7,744	620
23	365	永和路二段265號二樓	873	二層	鋼筋混凝土加強磚造	47/2/11	109/12/11	63	65	0%	75,794	1.54%	3.08%	2,332	705	900
24	366	永和路二段265號三樓	873	三層	鋼筋混凝土造	47/2/11	109/12/11	63	69	5%	106,664	1.38%	13.26%	14,145	4,279	650
25	367	永和路二段263號	874	一層、騎樓	鋼筋混凝土造	61/8/25	109/12/11	48	55	5%	106,664	1.73%	17.09%	18,230	5,515	2600
				二層												900
				三層												650
				四層												640
26	902	永和路二段271號	861	一層、騎樓	加強磚造	71/8/11	109/12/11	38	43	0%	75,794	2.33%	11.63%	8,813	2,666	2600
				二層												900
				三層												650
				四層												640
27	903	永和路二段269號	862	一層	磚造	59/12/5	109/12/11	50	53	0%	75,794	1.89%	5.66%	4,290	1,298	2600
28	904	永和路二段267號	863	一層、騎樓	加強磚造	64/10/13	109/12/11	45	49	0%	75,794	2.04%	8.16%	6,187	1,872	2600
				二層												900
				三層												650
				四層												640

中信不動產估價師聯合事務所--合法建築物殘值及租金單價

序號	建號	建物門牌	座落地號	層次	主要建材	建築完成日期	價格日期	屋齡	經濟耐用年數(延長)	殘價率	重建成本(元/坪)	年折舊率	折舊後現值率	折舊後現值(元/坪)	折舊後現值(元/平方公尺)	房租補助單價(元/坪/月)
29	905	文化路16巷16弄4號二樓	865	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650
30	906	文化路16巷16弄4號三樓	865	三層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
31	907	文化路16巷16弄4號四樓	865	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
32	908	文化路16巷16弄4號五樓	865	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
33	909	文化路16巷16弄4號	865	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
34	910	文化路16巷16弄3號	866、867	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
35	911	文化路16巷16弄3號二樓	866、867	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650
36	912	文化路16巷16弄3號三樓	866、867	三層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
37	913	文化路16巷16弄3號四樓	866、867	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
38	914	文化路16巷16弄3號五樓	866、867	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
39	915	文化路16巷16弄1號	868、868-1	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
40	916	文化路16巷16弄1號三樓	868、868-1	三層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
41	917	文化路16巷16弄1號四樓	868、868-1	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
42	918	文化路16巷16弄1號五樓	868、868-1	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
43	919	文化路16巷16弄1號二樓	868、868-1	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650
44	920	文化路16巷16弄2號	869、870	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
45	921	文化路16巷16弄2號二樓	869、870	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650
46	922	文化路16巷16弄2號四樓	869、870	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
47	923	文化路16巷16弄2號五樓	869、870	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
48	924	文化路16巷16弄2號三樓	869、870	三層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
49	925	文化路16巷14號	871、872	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
50	926	文化路16巷14號二樓	871、872	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650
51	929	文化路16巷14號五樓	871、872	五層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	620
52	930	文化路16巷14號三樓	871、872	三層	鋼筋混凝土造	64/6/5	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	640
53	931	文化路16巷14號四樓	871、872	四層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	630
54	933	永和路二段265號一樓	873	一層、騎樓	見使用執照	47/2/11	109/12/11	46	69	5%	106,664	1.38%	13.26%	14,145	4,279	2600
55	934	文化路16巷12號	875、876	一層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	750
56	935	文化路16巷12號二樓	875、876	二層	鋼筋混凝土造	63/7/19	109/12/11	46	55	5%	106,664	1.73%	20.55%	21,915	6,629	650

備註：

1.合法建物拆遷補償費係依估價技術規則第48條成本法計算，「即求取勘估標的於價格日期之重建成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。」；另重建價格、經濟耐用年數、建物殘餘價格係參考估價師公會全聯會發布之第四號公報規定計算。

2.永和路二段265號採一樓第一次登記日期民國47年2月11日為建築完成日，實際屋齡63年，主要建材一樓未標示、二樓為RC造、三樓為鋼筋混凝土加強磚造，故以鋼筋混凝土造計算一樓殘餘價值。其屋齡皆超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(RC造50年、鋼筋混凝土加強磚造35年)，依估價技術規則第65條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物鋼筋混凝土造應尚可使用6年、鋼筋混凝土加強磚造應尚可使用2年，故依各樓層結構，一樓、三樓鋼筋混凝土造延長經濟耐用年數至69年；二樓鋼筋混凝土加強磚造延長經濟耐用年數至65年。

3.使用執照63使1155號之建築物(文化路16巷12號1~4樓、14號1~4樓、16巷16弄1號~4號1~4樓)，實際屋齡46年，接近第四號公報訂定之經濟耐用年數(50年)，經判斷本棟建物現況應尚可使用9年，故經濟耐用年數延長至55年。

4.永和路二段271號為加強磚造，實際屋齡38年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(35年)，依估價技術規則第65條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用5年，故經濟耐用年數延長至43年。

5.永和路二段263號為鋼筋混凝土造，實際屋齡48年，接近第四號公報訂定之經濟耐用年數(50年)，經判斷本棟建物現況應尚可使用7年，故經濟耐用年數延長至55年。

6.永和路二段267號為加強磚造，實際屋齡45年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(35年)，依估價技術規則第65條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用4年，故經濟耐用年數延長49年。

7.永和路二段269號無建築完成日及使用執照，故採第一次登記日民國59年12月5日為建築完成日，實際屋齡50年，超過第四號公報訂定之經濟耐用年數(25年)，依估價技術規則第65條：「建物之經歷年數大於其耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」；經判斷本棟建物應尚可使用3年，故經濟耐用年數延長至53年。

8.合法建物拆遷補償面積係以實施者提供之補登面積為準。

中信不動產估價師聯合事務所--非合法建築物殘值

項目	門牌	層次	地號	結構	耐用年數	延長耐用年數	殘餘年數	已使用年數(年)	折舊後現值率	重建單價(元/坪)	重建單價(元/平方公尺)
1	忠孝街3號	一樓	837	磚造	25	28	5	48	9%	56,961	17,231
2	忠孝街3號	二樓	837	鐵皮	10	40	2	48	4%	26,528	8,025
3	忠孝街3-1號	一、二樓	837	磚造	25	28	5	48	9%	56,961	17,231
4	忠孝街1-3號	一、二樓、頂樓增建	838	磚造	25	22	7	40	15%	56,961	17,231
5	忠孝街1-3號	頂樓增建	838	T棚	10	34	4	40	9%	26,528	8,025
6	忠孝街1-4號	一樓、頂樓增建	839	T棚	10	34	4	40	9%	26,528	8,025
7	忠孝街1-2號	頂樓增建	840、841	磚造	25	22	7	40	15%	56,961	17,231
8	忠孝街1-2號	一樓、頂樓增建	840、841	T棚	10	34	4	40	9%	26,528	8,025
9	忠孝街1-1號	頂樓增建	842、843、854	磚造	25	22	7	40	15%	56,961	17,231
10	忠孝街1-1號	一樓、頂樓增建	842、843、854	T棚	10	34	4	40	9%	26,528	8,025
11	永和路二段273號	一至三樓	859、860	鋼筋混凝土造	50	7	9	48	20%	93,998	28,434
12	永和路二段273號	一樓	859、860	T棚	10	40	2	48	4%	26,528	8,025
13	永和路二段271號	頂樓增建	861	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
14	永和路二段269號	二至三樓	862	鋼筋混凝土造	50	7	9	48	20%	93,998	28,434
15	永和路二段269號	頂樓增建	862	T棚	10	40	2	48	4%	26,528	8,025
16	文化路16巷16弄4號	一樓	859、864、865	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
17	文化路16巷16弄3號	一樓	859、866、867	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
18	文化路16巷16弄1號	一樓	868、868-1	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
19	文化路16巷16弄2號	一樓	869、870	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
20	文化路16巷14號	頂樓增建	871、872	磚造	25	27	6	46	12%	56,961	17,231
21	文化路16巷14號	一樓	871、872	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
22	文化路16巷12號	一樓	875、876	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
23	永和路二段265號	四樓	873	鋼筋混凝土造	50	6	10	46	22%	93,998	28,434
24	永和路二段265號	頂樓增建	873	T棚	10	39	3	46	6%	26,528	8,025
25	永和路二段263號	頂樓增建	874	磚造	25	28	5	48	9%	56,961	17,231

備註：

1. 已使用年數以民國109年扣除建物謄本登載之建築完成日或門牌整編日期計算之。

7.地籍整理委託合約

承攬契約書

工地名稱：	新北市永和區文化段都市更新案
工程地點：	新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地
承攬項目：	權利變換、建物保存、產權移轉等相關事務

代書承攬契約書

立契約書人　開晟建設股份有限公司　（甲方）

　　仲正地政士事務所　（乙方）

茲甲方委託乙方辦理「新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地開發及都市更新案」全案相關土地鑑界等事務、權利變換、建物總登記、銷售面積估算、產權過戶、設定等業務，今雙方協定下列各項條款，約定如後：

第一條　標的座落：

新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地開發及都市更新案（約 178 戶，以使用執照核定戶數計算）。

第二條　承攬期間：

經雙方合意自簽約日起至本案標的都市更新權利變換、建物總登記完成並移轉至地主名下止，如有變動雙方另議之。

第三條　承攬、保管責任

一、乙方需配合合建地主資料之核對收齊及用印。

二、乙方承攬期間需善盡所有權狀保管責任。

三、乙方承接本案時應提供匯款帳號，以利甲方將預收之稅規費款匯入，並於結案時各戶結算多退少補。

第四條　費用支付方式：

乙方承辦土地產權信託登記、權利變換、建物第一次登記及移轉登

記時需配合掌控移轉、撥款時間、並以代書實際作業進度表分別各自實報實銷及案件時間控管流程表為準。

第五條　代書費標準：

地籍整理費用為新台幣參佰伍拾陸萬元整。

（178 戶＊20,000＝3,560,000 元）

本合約內容若因實際作業需求而有所增減，則依實際金額互為找補。

第六條　服務項目：

「地政士」都更專案配合事項

(一)產權規劃專案研究、轉繪建物測量成果圖及計算房地銷售面積、產權登記相關稅規費等事項。

(二)提供地政士專業顧問服務。

(三)辦理地籍測量及整併作業。

(四)辦理土地權利變換登記。

(五)辦理建物第一次測量。

(六)辦理建物權利變換登記。

(七)辦理房屋稅設籍登記、土地稅申報作業。

(八)其他需配合辦理事項：

1. 辦理抵押設定、塗銷登記。

2. 辦理信託移轉、信託塗銷登記。

3. 土地鑑界。

4. 建物滅失等。

第七條　本約如發生訴訟，雙方同意以臺灣台北法院為第一審管轄法院。

第八條　本約未盡事宜，雙方同意以備忘錄經雙方主管簽認為憑。本契約一式二份，雙方各自收執為憑。

立合約書人

甲　　方：開晟建設股份有限公司

負 責 人：鄭阿明

地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

統一編號：86690546

電　　話：(02)2920-7787

乙　　方：仲正地政士事務所

負 責 人：連滋培

地　　址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

統一編號：34609124

電　　話：(02)2232-4170

中　華　民　國　111　年　7　月　27　日

8.郵政儲金定存利率、五大銀行平均基準利率證明

存款利率

(固定)定期儲金１年～未滿２年期，500萬元（含）以上
大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上
099年03月01日- 1000萬元(含)以上

日期	利率
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

確認列印

五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

臺灣銀行　存放款利率歷史資料表

年月	活期存款		活儲存款		定存利率												定儲利率						指數房貸		房貸月指		基準利率	
					一個月		三個月		六個月		九個月		一年期		二年期		三年期		一年期		二年期		三年期							
	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動
11003		0.040		0.100	0.350	0.350	0.380	0.410	0.535	0.585	0.650	0.700	0.755	0.815	0.760	0.820	0.765	0.825	0.790	0.840	0.795	0.845	0.815	0.865		0.816		0.816		2.366

土地銀行　存放款利率歷史資料表

年月	活期存款		活儲存款		定存利率												定儲利率						指數房貸		房貸月指		基準利率	
					一個月		三個月		六個月		九個月		一年期		二年期		三年期		一年期		二年期		三年期							
	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動
11003		0.050		0.150	0.350	0.350	0.400	0.410	0.535	0.585	0.620	0.700	0.745	0.815	0.750	0.815	0.765	0.820	0.780	0.840	0.785	0.840	0.810	0.865		0.840		0.840		2.440

合作金庫　存放款利率歷史資料表

年月	活期存款		活儲存款		定存利率												定儲利率						指數房貸		房貸月指		基準利率	
					一個月		三個月		六個月		九個月		一年期		二年期		三年期		一年期		二年期		三年期							
	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動
11003		0.040		0.100	0.350	0.350	0.390	0.410	0.525	0.585	0.620	0.700	0.755	0.815	0.765	0.820	0.775	0.825	0.780	0.840	0.790	0.850	0.805	0.865		0.840		0.840		2.340

第一商銀　存放款利率歷史資料表

年月	活期存款		活儲存款		定存利率												定儲利率						指數房貸		房貸月指		基準利率	
					一個月		三個月		六個月		九個月		一年期		二年期		三年期		一年期		二年期		三年期							
	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動
11003		0.020		0.080	0.350	0.350	0.410	0.410	0.520	0.560	0.630	0.670	0.795	0.815	0.820	0.840	0.820	0.840	0.800	0.840	0.845	1.020	0.845	1.020		0.800		0.800		2.480

華南銀行　存放款利率歷史資料表

年月	活期存款		活儲存款		定存利率												定儲利率						指數房貸		房貸月指		基準利率	
					一個月		三個月		六個月		九個月		一年期		二年期		三年期		一年期		二年期		三年期							
	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動	固定	機動
11003		0.020		0.080	0.350	0.350	0.410	0.410	0.520	0.560	0.630	0.670	0.795	0.815	0.820	0.840	0.820	0.840	0.840	0.840	0.845	0.920	0.845	0.920		0.800		0.800		2.581

故本案五大銀行平均基準利率為(2.366+2.440+2.340+2.480+2.581)/5＝2.4414%

9.信託委託契約

(信託編號 0090A1212)

信託報酬約定書

立約定書人：

委託人：開晟建設股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）　　（以下簡稱乙方）

緣甲方與林悅章等人為依都市更新條例及其施行細則、權利變換實施辦法辦理，就坐落於新北市永和區文化段 837~843、854、859~876、868-1 地號等 27 筆土地【以下簡稱「本專案土地」】，面積 2,130 平方公尺)(本專案土地面積最終仍依報送申請主管機關核定之重建計畫範圍為準；如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準)開發興建之大樓案「以下簡稱本專案」工程能順利興建完成（取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記)，茲依據 112 年 1. -月 ___ 日簽訂之不動產信託契約書第十二條約定，將受託人之報酬種類、標準、計算方法、支付時期及方法等約定如下：

一、信託報酬由甲方負擔。

二、乙方之報酬如下：

(一)報酬種類：金額新臺幣 4,000,000 元整（內含加值型營業稅)，並由甲方支付予乙方。

(二)支付時期：

1. 於簽訂信託契約時，甲方應給付乙方信託報酬總額百分之五十，即新臺幣 2,000,000 元整。
2. 於本專案信託土地辦理信託登記時，甲方應給付乙方信託報酬總額百分之五十， 即新臺幣 2,000,000 元整。
3. 若本專案信託存續期間超逾 118 年 12 月時，則甲方另須自該日之次月(即 119 年 1 月)起，於每月十日前按月支付乙方信託手續費新臺幣 120,000 元整，未滿一期仍以一期計收。

(三) 支付方法：由甲方以現金、匯款或即期票據繳納。

(四) 倘因可歸責委託人之緣由致本契約不生效力、不成立、終止、解除或撤銷時，甲方已支付一切費用，不予返還，未支付費用仍需支付予乙方。

(五)甲方逾期未支付信託手續費時，乙方得逕自信託財產扣收之。乙方自信託財產扣收後仍有不足時，甲方應於乙方通知之期限內支付之。

(六)本專案工程興建完工取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，倘甲方指示將房屋與土地移轉予指定之預售屋買方，甲方應另支付乙方作業處理費每戶新臺幣叁仟元整。

三、本約定書正本一式二份，分由立書人各自收執一份為憑。

（立書人已於合理期間審閱前開全部條款，且已充分瞭解並用印本約定書）

(信託編號 0090A1212)

立約人

委託人兼受益人：

甲　　方：開晟建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

統一編號：86690546

地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

受 託 人：

乙　　方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 林衍茂

代 理 人：信託部協理 張玫蓉

統一編號：70799128

地　　址：臺北市松山區長安東路二段 225 號

電　　話：02-21738888

中　　華　　民　　國　　年 112. 11. -7月　　日

建築經理服務費用計算及給付約定書

立約定書人　開晟建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

合眾建築經理股份有限公司　（以下簡稱乙方）

為使甲方與合建地主依都市更新條例及相關法令開發興建基地坐落新北市永和區文化段 837 至 843、854、859 至 868、868-1、869 至 876 地號等 27 筆土地（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）之興建工程案（下稱『本專案』）順利達成合建開發之目的，甲方與乙方於 112 年 11 月 7 日簽立「建築經理業務委任暨信託契約書」在案（下稱『本專案建經契約』），並依本專案建經契約第十八條約定，其服務費用均由甲方負擔，其種類、標準、計算方法、支付時期等約定如下：

第 一 條 就乙方所提供本契約第二條之各項服務，其服務費用合計新台幣 125 萬元整（內含加值型營業稅）全部由甲方依下列方式給付：

(一)於本委任契約書簽訂日起七日內，甲方應給付乙方服務費用總額之 10%，即新台幣 12.5 萬元整。

(二)於本專案「信託專戶」或「收款專戶」開立完成，甲方應給付乙方服務費用總額之 30%，即新台幣 37.5 萬元整。

(三)於本專案建築融資第一期工程款撥貸日或第一期工程施工完成時，甲方應給付乙方服務費用總額之 60%，即新台幣 75 萬元整，一次開立三期支票平均支付，每期間隔兩個月。

第 二 條 倘本契約存續期間超逾 118 年 12 月，則甲方另須自 119 年 1 月起以 1 個月為 1 期，於每月 10 日前支付乙方服務費用新台幣 1 萬 8,000 元整。

第 三 條 倘本契約於簽立後，因甲方主張之事由並經甲、乙方皆同意後須做修改或增補，以兩次為限，超逾兩次，則每次契約之修改或增補甲方須另行給付乙方服務費用新台幣 2 萬元整。前述修改或增補之內容不包括變更留存印鑑或個人基本資料；若涉及本專案融資授信金額、工案基地範圍或總樓地板面積等總信託資產增幅之情形，乙方得參酌本專案信託契約於修改或增補時依比例調整本專案服務費用。

第 四 條 前述服務費用之給付，甲方同意乙方得自行向丙方自信託財產專戶申請撥付。

第 五 條 本案各項服務費用若已達成付款條件，經乙方催告後 30 日內仍未給付時，乙方得終止本契約第二條建築經理服務事項。

URMC

第 六 條 甲方經丙、丁方同意提前清償借款，若可歸責於甲方之事由而導致本契約解除或提前終止時，甲方已付之服務費用不得請求返還，未付之服務費用仍須支付。如為非可歸責於甲方之事由所致者，不在此限。

第 七 條 本約定書 1 式 2 份，由甲、乙方各自收執 1 份為憑。

立約定書人：

甲　　方：開晟建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

統 一 編 號：86690546

通 訊 地 址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

連 絡 電 話：(02) 2927-5858

乙　　方：合眾建築經理股份有限公司

代 表 人：顏文澤

統 一 編 號：23362193

通 訊 地 址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

連 絡 電 話：(02) 2747-5620

中　華　民　國　1　1　2　年　1　1　月　7　日

URMC

建築經理業務委任契約書

立契約書人：開晟建設股份有限公司　（下稱『甲方』）

合眾建築經理股份有限公司　（下稱『乙方』）

茲為甲方與合建地主依都市更新條例及相關法令開發興建基地坐落新北市永和區文化段 837 至 843、854、859 至 868、868-1、869 至 876 地號等 27 筆土地（如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準，下稱『本專案』），以合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）（下稱『丙方』）為土地產權信託受託人，以合作金庫商業銀行股份有限公司（永和分行）（下稱『丁方』）為融資授信銀行（甲、乙、丙方應配合本專案融資授信條約定另行簽訂信託契約書，以規範本契約未約定事項，如有與本契約牴觸時，即以該信託契約為依據）、並委任乙方辦理建築經理服務事項，雙方特約定條款如下：

第　一　條：委任目的及委任標的

本契約之委任目的係為使本專案之新建建物順利興建完工、取得使用執照、辦妥所有權第一次登記並保障丁方債權。本契約之委任標的為本專案申請核准之建造執照（依嗣後取得之建造執照為準）所涉興建工程進度查核作業。

第　二　條：建築經理服務事項

甲方為使本專案之新建建物能順利完工，特委任乙方辦理下列事項：

一、 協助丙方辦理本專案受託土地信託移轉、返還、登記、管理與處分。

二、 協助丙方辦理本專案信託財產專戶收支之帳戶管理。

三、 辦理本專案預售屋買賣契約之查核。

四、 辦理本專案在建工程進度之查核、工程（憑證）估驗。

第　三　條：委任存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本專案全部建物取得使用執照及辦妥建物所有權第一次登記，並依本專案融資授信約定協助辦理本專案建物抵押權追加設定登記後，協助將信託財產依本專案都市更新分配計畫塗銷信託予信託受益人為止。但丁方於本專案之融資未全部受償時，原則應俟該融資受償完竣止。惟若經甲、丙、

丁方書面同意得延長或終止之。

第　四　條：產權登記及前期約定事項

一、 本契約簽訂生效後，甲方需依本專案融資授信條件及一定期間內，備妥相關文件交由甲方指定且經丙方同意之地政士，辦理本專案土地所有權之信託移轉登記予丙方。

二、 本專案由甲方委任地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜，惟應經乙、丙方依約監督及查驗作業；倘甲方怠於指定地政士時，乙、丙方得指定地政士為之。

三、 為處理事務之需要，甲方應配合乙、丙方隨時提供相關資料、證件予乙、丙方，並保證其資料、文件確屬真實，如有錯誤或虛偽情事，甲方應負一切法律責任。

四、 本專案工程之設計、監造及施作，由甲方委託之建築師及承造廠商辦理。甲方於本專案開工前應取得承造廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」等 2 項確保丙方執行信託業務之書類並用印完妥後，交由丙方保管；倘承造廠商無故停工 60 日或無法如期完工或發生工程承攬契約中有關甲方得解除或終止契約之條款約定時，甲方應即時通知丙、丁方。甲方應將上述辦理委任及要求事項告知變更後之承造廠商，並與之達成書面協議、增補本條約約定書表交予丙、丁方。如甲方於丙、丁方知悉前揭狀況 30 日後仍未指定新承造人，為免影響相關權利人之權益，甲方應自行通知相關權利人協商解決。

五、 甲方應提供本專案工程承攬契約書影本予乙、丙、丁方各 1 份以為存查。

六、 甲方（含甲方委任之承造廠商）應向產物保險公司辦理工程綜合保險（含第三人之安全保險）。受益人應指定為丁方，所衍生之保險理賠款項仍屬信託財產。

七、 委任期間有下列情事之一者，乙方得解除或終止本契約：

（一）因天災或其他不可抗力事由，或因法令變更或發生其他重大事由，致本專案委任目的無法達成或委任事務無法執行時。

（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致本專案委任目的之達成或委任事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

（三）因委託人聲請破產、解散、清算、重整或發生財務困難，致本專案事務無法繼續執行時。

（四）因政府徵收土地，致本專案事務無法繼續執行時。

（五）本專案興建基地及信託財產（含其信託受益權）遭強制執行時。

（六）因甲、乙方全體決議，並經丙、丁方同意時。

（七）本契約另有約定時。

（八）因甲、乙方之任一方違反本契約各項約定，經他方以書面通知限期 30 日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善者，或有其他情事發生致本專案委任目的無法完成或委任事務無法執行時。

八、 倘本專案發生前項情事之一或其他未能繼續興建之事由，致本專案委任目的無法達成或委任事務無法執行時，甲方同意乙方得逕為終止本契約第二條約定之服務事項，並配合乙方辦理後續文書作業（包含但不限於解除或終止本契約之書面約定）。

第 五 條：資金控管信託財產專戶

甲方應配合丙方於指定時間內，於丙方之營業單位設立本專案資金控管信託財產專戶，專戶之款項應依專款專用及實支實付原則申請支用，除支付本專案信託契約及融資授信約定之有關費用外，不得供作其他用途，惟法令另有規定者，從其規定。

第 六 條：專戶名稱

一、 本專案為配合融資撥貸開立之信託財產專戶帳戶名稱為：「合作金庫商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」(下稱『融資信託專戶』)，由丙方控管。

二、 甲方收取預售屋買賣契約之買方所繳價金應存入本專案為配合預售之需另行開立之信託財產專戶（下稱『收款信託專戶』），由丙、丁方控管。

第 七 條：專戶收入

一、 甲方同意將本專案丁方之興建房屋貸款均存入本契約第六條第一項約定之「融資信託專戶」。

二、 甲方同意將本專案下列有關預售屋買賣契約之款項均存入本契約第六條第

二項約定之「收款信託專戶」：

（一）本契約簽訂日前已預售之收入扣除已發生費用後之餘額。

（二）本契約簽訂日後買方繳納之訂金、簽約金、開工款、工程期款等。

三、 買方依預售屋買賣契約書應繳納之各期價金，由甲方通知買方並於預售屋買賣契約書中註明應存入「收款信託專戶」，並由甲方開立收款收據或發票予買方。甲方應自製「銷售明細表」(詳附件一）定期於每月 5 日提供予乙方以核對買方繳款狀況，如買方有異動時，甲方應通知乙方。

四、 本專案「收款信託專戶」餘額最少須保留一定金額，該金額係以本專案融資授信預估總銷金額之 3%除以融資授信預估工期（月數）乘以 2 為計，若專戶餘額不足以支應本契約約定各項支出時，甲方應於接獲乙方或丙方通知 7 日內，將其不足額部份存入「收款信託專戶」，逾期仍未補足由甲、丙、丁方共同協商處理。

第 八 條：專戶支出

一、 本契約「融資信託專戶」之支出限定如下：

興建工程費用、經丁方核准授信之借款得動用項目、屬受託人名義之稅賦、信託手續費用及信託關係所發生之費用。並以本契約之用印章為請款專用章，惟甲方得另行函知指定專戶印鑑 (『收款信託專戶』亦同) 。

二、 本契約「收款信託專戶」之支出限定如下：

興建工程費用、屬受託人名義之稅賦。

三、 本專案有關之各工程承包廠商請領工程款項時，應檢附相關憑證（含支存對帳單），先經甲方確認無誤後，再由甲方檢附該等憑證（含支存對帳單）影本交予乙方審核，經乙方按工程進度查核並提出工程進度查核及估驗報告書予丙方後，始得自信託專戶撥付。另應出具工程執行進度明細資料及承造廠商已領前期款項之證明（詳附件二『工程費用請款流程』)。

第 九 條：預售屋買賣契約查核

一、 甲方應於正式簽訂預售屋買賣契約書之前提供預售屋買賣契約書樣稿（應內含不動產信託證明文件影本，其格式及內容由丙方另行提供）予乙、丙、丁方各 1 份，以協助審閱及確認該契約書中應載明之信託關係、信託方式、信

託標的及信託專戶等甲方應提供予預售屋買方知悉之信託資訊。

二、 甲方與買方簽訂預售屋買賣契約書後，甲方應提供簽訂後之預售屋買賣契約書影本（應內含不動產信託證明文件影本）予乙、丙、丁方各 1 份存查，惟預售屋買賣契約書內容所載各項權利義務，應由甲方與買方依約履行與負擔。

三、 甲方應每 2 個月提出書面供乙方製作查核報告（詳附件三『契約查核作業流程』），另自本專案預售啟動後，應每年提供經會計師查核簽認之報告予丙、丁方。甲方提出書面供查核內容至少應包含下列事項：

（一）甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

（二）甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延交付或未交付信託之情形。

（三）乙方執行銷售查核時若「有」遭遇下列問題，得請甲方說明，並應於查核報告加註「說明」之：

1.新增戶之買賣價低於前期總成交均價 90%。

2.同一承買人於本專案購買之戶數超過（含）3 戶以上。

3.新增戶之約定付款辦法異於通案，與本專案預售屋買賣契約樣稿之付款辦法差距甚鉅。

4.買賣內容涉及以屋抵付之情形者。

5.其他顯然有違一般交易習慣之異常狀況。

四、 甲方應每月定期提供買方繳入本專案「收款信託專戶」之款項及已銷售金額狀況予乙方辦理銷售查核（詳附件三），以符合乙方協助丙方資金控管之目的及主管機關規範。

五、 甲方就本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施且以下列方式控管：

（一）買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙、丙方。乙方得派員定期或不定期查核，甲方不得拒絕並有配合之義務。

（二）影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

（三）提供解約戶與換約戶之資料予乙、丙方。

（四）買方價金遲延交付或未交付信託之原因，若係買方遲延繳款者，應提供買方遲延繳款之催告文件予乙、丙方。

第 十 條：工程進度查核及估驗

一、 乙方得隨時派員進入本專案工地執行工程進度查核作業，並依丙、丁方之要求對本專案之建造執照勘驗記錄及使用執照請領進度進行查核。

二、 乙方應按丁方營建融資撥付計劃進度，提出工程進度查核及估驗報告書予丙方，俾利丙方辦理撥款之審核。甲方請款應備資料備妥後，乙、丙方進行工程進度查核、估驗及撥款應於 5 個工作日內作業完成。

三、 倘因甲方之需要由乙方配合以特急件在 2 個工作日內作業完成工程進度查核及估驗，則另以每次加收新台幣 2 萬元計算，作為補償乙方作業工本費，並於當次報告出具後 30 日內給付。

第 十一 條：委任標的之管理及約定

一、 除本契約及信託契約另有約定外，乙方無擔任本專案甲方所屬財產受託人之義務。

二、 本專案新建建物於辦理所有權第一次登記後，信託受益人分得之建物應依本專案融資授信約定辦理第一順位抵押權追加設定予丁方或甲方清償丁方指定之本專案債務後，信託財產始得塗銷信託。

第 十二 條：契約關係消滅時之辦理方式

一、 契約關係消滅時，甲方應依下列方式辦理：

（一）本契約因委任目的完成而終止時，甲方應備妥相關文件送交乙、丙方，由乙、丙方依甲方信託指示內容辦理塗銷信託作業，甲方有配合之義務，不得以任何理由拒絕受理。

（二）甲方同意於辦理塗銷信託時，依本契約第十一條第二項辦理本專案債權設定或清償事宜。

（三）依本契約第四條第七項解除或終止契約者，甲方同意配合依同條第八項辦理後續事宜。

（四）甲方交付乙、丙方辦理信託財產分配及塗銷信託所依據之文件，甲方應自行審核確保該等文件符合甲方之約定及當事人之真意，始得交付乙、丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，乙、丙方就該等文件及

登記結果不負認定之責。

二、 甲方於配合完成建物追加設定第一順位抵押權予丁方後，倘甲方未依本契約及本專案信託契約約定繳清一切稅賦、規費、罰鍰、怠金或債務等費用，丙方得拒絕塗銷信託及交付信託財產。

第 十三 條：瑕疵擔保責任

一、 甲方保證本契約所交付之委任標的，甲方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，如有違反，乙方因依法應繼受委任標的之瑕疵，致涉及訴訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之相關費用，概由甲方負擔。乙方並得解除或終止本契約，並準用本契約第十二條之規定。

二、 委任存續期間或委任結束後，因委任標的本身瑕疵所產生之損害，乙方不負賠償責任。倘若因委任標的本身瑕疵所產生之損害（包括但不限於物之瑕疵或因物之瑕疵衍生訴訟、調解、交涉、處理所增加之費用），甲方應負賠償乙方損害之責任。

第 十四 條：受任人之責任

一、 倘因甲方之故意、過失，或因天災、地變、戰爭、法令變更，或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責乙方之事由，致使委任標的發生損失或損害時，乙方不負損害賠償及委任標的回復原狀之責。

二、 乙方不保證委任標的之盈虧及最低收益。

三、 甲方與合建地主因合建契約或與他人因合作約定所衍生權利義務應自行釐清，與乙方無涉。

四、 乙方應自行處理委任事務，惟本契約已有特別約定或有必要時，得委由第三人代為處理。

第 十五 條：配合事項

一、 乙方接受甲方委託執行本專案之各項工作，提供必要之人力服務，應與甲方充分合作，並與丙方、建築師、代銷公司及其他有關人員配合，以甲方之利益為依歸，惟不得違反本專案相關契約。

二、 本契約簽訂後，甲方對於與本專案有關之事項包含購地契約、興建計畫、銷售計畫等，應配合乙、丙方之要求，提供資料予乙、丙方。

三、 甲方若欲於銷售廣告品上刊載乙方之名稱及服務事項時，應於刊登前事先將有關文稿送交乙方同意，乙方同意於 3 個工作日內完成核稿作業。

四、 本專案執行期間，相關各方應遵守一切有關法令規章之規定，乙方如發現銷售廣告資料、法規或預售屋買賣契約書之約定未盡相符時，得以書面要求甲方協議解決之。

五、 本專案新建建物於辦妥所有權第一次登記後，經甲、丙、丁方同意，受託不動產得依信託指示及本專案都市更新分配計畫辦理塗銷信託予信託受益人或移轉登記予甲方因預售屋買賣關係指定之第三人，惟甲方負提供乙、丙方塗銷信託或移轉登記後土地及建物完整謄本之義務。

六、 委託人資料使用：

（一）甲方同意乙方得於符合法令、主管機關規定、本專案契約之特定目的、業務需要之特定目的範圍內，並依「個人資料保護法」之規定，得蒐集、處理、利用及揭露甲方個人（公司）及本契約相關資料。

（二）甲方同意乙方得將與甲方往來之資料提供予因處理本專案事務所生一切法律關係之相對人或經乙方委任代為處理事務之人。

（三）為保障買方權益及配合乙、丙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙、丙方，並同意乙、丙方於本專案契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋買賣之「價金信託」與「不動產開發信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

第 十六 條：各項費用之負擔及其支付方法

一、 本專案相關之稅賦、規費、罰鍰、怠金、債務等費用，甲方應自行負擔。

二、 公寓大廈公共基金應於申請使用執照前，由甲方按法定工程造價依公寓大廈管理條例之規定比例金額寄存，於大廈管理委員會成立並完成公共設施及點交驗收後移交之。

三、 如因本契約所生事項而使乙方成為訴訟當事人，則甲方應於訴訟程序中先行

墊支委託律師之費用。乙方僅就在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲方負擔之。如乙方尚受到其他損害時，甲方應對乙方負損害賠償責任。

四、 乙方如因可歸責甲方（含甲方自行委辦廠商或各類專業技師）之事由就處理委任事務，致侵害第三人之權益時，乙方得要求甲方逕向第三人賠償。如乙方因甲方未能及時處理而涉訟時，甲方除應支付涉訟之乙方有關本條第三項全額律師費用之外，並應於每一審級及強制執行程序，另行依訴訟案別支付涉訟之乙方協助訴訟作業費用每案新臺幣 10 萬元整（未稅）。倘經乙方評估後，得送融資銀行協商解決方案，亦得由融資銀行協助甲方代墊費用並依據本案不動產信託相關契約一併向甲方求償。

第 十七 條：未完工程之協助處理

本專案倘有未完工程情形，依本專案信託契約書之相關約定辦理。

第 十八 條：建築經理服務費用

一、就乙方所提供本契約第二條之各項服務，其種類、標準、計算方式及支付時期，由甲方與乙方另行以書面約定之。

二、若甲方有增加信託事務之情事，應另行與乙方簽訂相關之建築經理業務委任暨信託契約，服務費用另行協議訂定之。

第 十九 條：聲明事項及告知義務

一、 甲方聲明於簽署本契約前，已於合理時間內充分了解與審閱相關內容，並同意簽立本契約、受本契約之約束，且依本契約行使權利、負擔義務。

二、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本專案委任人為甲方而非其客戶，且不得使客戶誤認乙方係爲其代為管理財產。甲方與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。買賣契約內應註明乙方對於買方不負民法有關買賣之瑕疵擔保責任以及不完全給付之責任。

三、 甲方應提供前項所載之約定條款影本予乙方。

第 二十條：簽樣留存及通知事項

一、 對於本專案之委任指示事項應以本契約之印鑑式樣做為往來書面指示之依據，若印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成前揭變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。

二、 對於本契約之履行，甲、乙方如有書面通知事項，應以本契約所載之地址、掛號付郵為之。

第二十一條：適用法令及管轄法院

本契約適用中華民國法律。如本契約將涉訟前，應先經中華民國相關仲裁協會先行仲裁之；甲、乙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。本契約如有未盡事項，雙方同意本誠實信用、公平對等原則商議解決之。

第二十二條：違約條款

本契約經甲、乙方簽訂後，雙方均應確實依約履行，不得違反本契約各項約定，如有違約，經他方以書面通知限期履行或改善，而逾期仍未履行或改善時，他方得終止本契約並得請求損害賠償。

第二十三條：其他約定事項

一、 甲方就乙方處理本契約所訂委任事務及其結果或報告，不得刊載或揭示於任何廣告媒體。

二、 本契約存續期間如因法律規定、解釋等致使本契約部分約定無效時，該無效部分並不影響其他部分，其他部分仍屬有效。

三、 本契約對全體當事人之繼受人或繼承人具同等法律效力。

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

第二十四條：契約份數

本契約書正本 1 式 2 份，副本 2 份。正本由甲、乙方各執 1 份；副本由丙、丁方各執 1 份。

附件：

附件一「銷售明細表參考範例」

附件二「工程費用請款流程」

附件三「契約查核作業流程」

立契約書人：

甲　　方：開晟建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

統一編號：86690546

通訊地址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

連絡電話：(02) 2927-5858

乙　　方：合眾建築經理股份有限公司

代 表 人：顏文澤

統一編號：23362193

通訊地址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

連絡電話：(02) 2747-5620

中　華　民　國　　年　112. 11. -7　月　　日

附件一

合眾建築經理股份有限公司

『銷售明細表參考範例』

公司名稱：『OO建設』

案名：『OOOO』案

收款期間：106/09/01~106/09/30

製表日期：106/09/20

網頁查詢

銷售資訊																				
1.案編	2.案稱	3.公司統一編號	4.信託契約編號	5.資料截止日	6.[redacted]	7.承購戶名	8.樓別	9.收款期別	10.收款金額	11.入帳日期	12.票據號碼	13.票到日	14.車位種類	15.房屋售價	16.土地售價	17.車位價	18.合約總價	19.預收金額
		34509818	0161A757	10609	A12345678	張三	B2-1F	土壤對金	530,000	1060901	AB1234567		B1-36	6,291,600	5,738,400	1,800,000	13,830,000	10,000,000
		34509818	0161A757	10609	A12345678	張三	B2-1F	房屋對金	570,000	1060901	AB1234568							
		34509818	0161A757	10609	A12345680	李四	C2-6F	土壤對金	690,000	1060912	AB1234569		B1-8	4,647,600	4,232,400	1,500,000	10,380,000	8,300,000
		34509818	0161A757	10609	A12345680	李四	C2-6F	房屋對金	670,000	1060912	AB1234570							
		34509818	0161A757	10609	A12345682	王五	D1-1F	土壤工款	1,140,000	1060915	AB1234571		B1-9	5,120,800	4,669,200	1,500,000	11,290,000	7,900,000
		34509818	0161A757	10609	A12345682	王五	D1-1F	房屋工款	1,230,000	1060915	AB1234572							
								不動產款合計	4,800,000			銷售資訊合計	-------	16,050,000	14,640,000	4,800,000	35,500,000	26,200,000

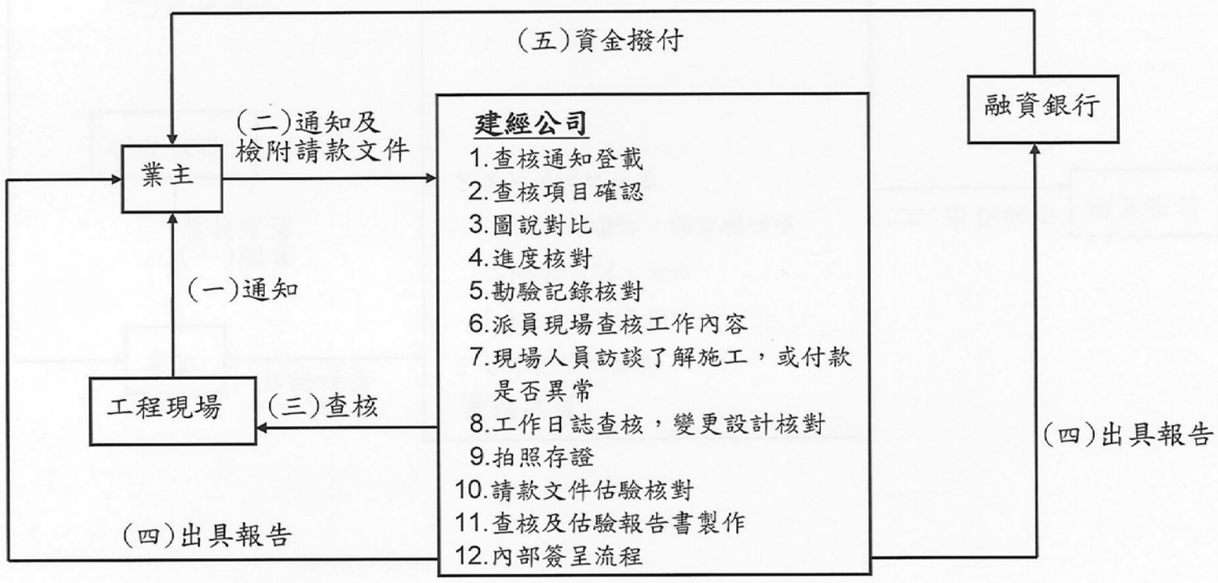
銷售明細表應收款項若尚未收清之戶別，金額、票期等資料(事前銷售明細表中列已收款，但未支現於收款回款管戶者)

1. 訪明列未兌現支票之戶別、金額、票期等資料(事前銷售明細表中列已收款，但未支現於收款回款管戶者)
2. 請小手提盒、信封等存入收款信封袋內已扣，則無庸重複列出)
3. 退戶繳納金額未申請自有戶中貸款撥款且已不須扣款者除外，但須將繳納金額列出)
4. 其它與收款部戶有關之說明

附件二

合眾建築經理股份有限公司

『工程費用請款流程』

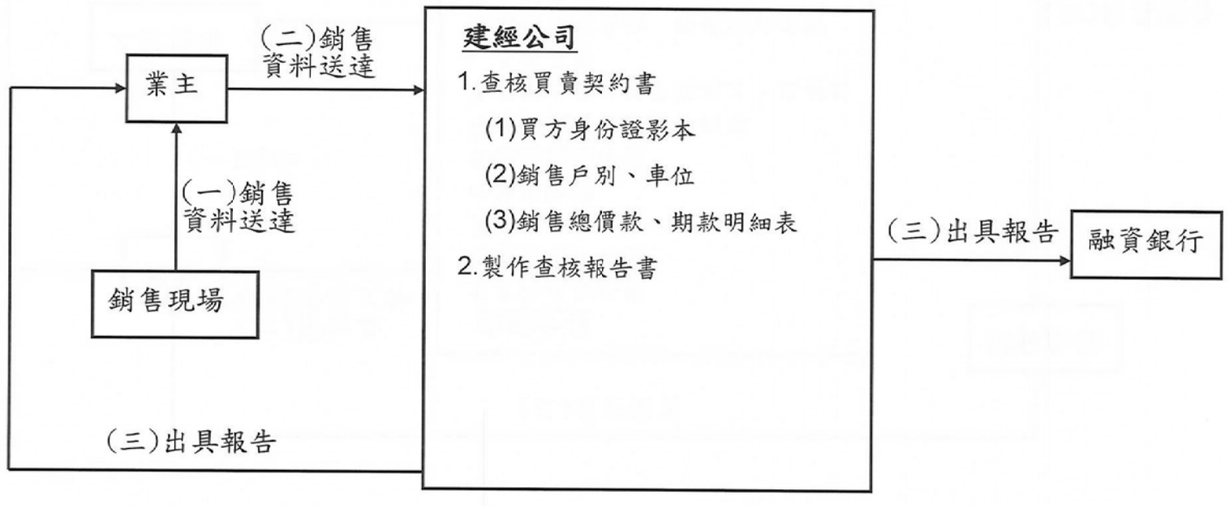


※不定期向建築師及建管單位查詢相關建照申請變更事項

附件三

合眾建築經理股份有限公司

『契約查核作業流程』



※請業主每月提供買賣契約書影本及銷售明細表供建經公司查核

(信託編號：0090A1212)

不動產信託契約書

立契約書人：

委 託 人：林悅章等人(詳如後附甲方簽約名冊)　　(下稱「甲方」)

兼受益人　開晟建設股份有限公司　　(下稱「乙方」)

受 託 人：合作金庫商業銀行股份有限公司　　(下稱「丙方」)

關 係 人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司　　(下稱「丁方」)

關 係 人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司(永和分行)　　(下稱「戊方」)

甲、乙雙方依都市更新條例及其施行細則、權利變換實施辦法，採行「權利變換」方式實施都市更新事業。為使甲、乙方參與都市更新之坐落新北市永和區文化段 837~843、854、859~876、868-1 地號等 27 筆土地【以下簡稱「本專案土地」】，面積 2,130 平方公尺（本專案土地面積最終仍依報送申請主管機關核定之重建計畫範圍為準;如地號合併、分割則依合併、分割後之地號為準）開發興建之大樓案「以下簡稱本專案」工程能順利興建完成（取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記），特訂定信託契約約定如下：

第一條 信託當事人

委託人兼受益人：林悅章等人(詳如後附甲方簽約名冊)

開晟建設股份有限公司

受託人：合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）

關係人(建經公司)：合眾建築經理股份有限公司

關係人(融資銀行)：合作金庫商業銀行股份有限公司（永和分行）

第二條 信託目的及信託事務內容

一、為使本專案工程能順利完工（取得建物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記），甲、乙方共同委託丙方辦理：

(一)興建資金之專戶控管。

(二)不動產之移轉、登記、管理與處分及協助辦理都市更新相關事宜。

二、為配合前項所定信託事務之執行，乙方另與丁方就本專案簽訂建築經理業務委任契約（副本乙份應提供予丙方留存），由丁方擔任建築經理等事宜。建築經理業務委任契約之報酬或服務費用由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

第三條 信託財產之種類、名稱、數量及價額

一、乙方提供合作興建之資金（含銀行融資）及本專案興建中之建物。

二、甲、乙方提供合作興建之本專案土地所有權全部及更新前之合法建物(但不包含新北市永和區文化段 854 地號 1 筆公有土地)。

三、本專案更新完成後囑託登記之建物。

第四條 信託存續期間

一、自本契約生效日起至專案完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，將建物與土地依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊移轉予甲、乙方。

二、信託存續期間得經立契約書人全體之共同書面同意而延長或提前終止，但本契約另有規定者不在此限。

第五條 契約之生效

本契約於簽約之甲、乙方辦理本專案土地及其上更新前合法建物信託登記後生效。

第六條 資料之提供

一、本契約成立後，甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，於丙方請求之七日內提供相關資料、證件予丙方，並保證其確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方有損害，可歸責之甲、乙方願負一切法律及損害賠償責任。

二、甲、乙雙方同意由乙方負責辦理本專案工程興建、舊建物拆除、建築變更設計、土地分割合併、申領使用執照、工程勘驗、建築物公共設施查驗、公寓大廈管理基金提列、門牌編訂、建物保存登記暨信託登記、房屋稅籍申請及申請裝設電力、電信、自來水、天然瓦斯、都市更新相關文件等及其他相關事宜，如須丙、丁方用印或提供證件辦理相關事項時，由乙方以書面向丁方提出申請。

第七條 信託財產管理及運用方法

一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方對信託財產無運用決定權，惟有關甲、乙方已議定之受益人分配比例，視為信託事務之約定並為甲、乙方之利益妥善管理信託財產。乙方同意以丙方為名義開立信託專戶於丙方所屬之營業單位，並以該信託專戶存放興建資金及處理信託事務等一切款項，以便利丙方處理信託事務之帳務收支。

二、有關不動產占有、使用上之維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜，如發生任何糾葛及紛爭情事，均由甲、乙方自行處理解決。惟不動產之占有如屬民法關於物上請求權之規定，需由所有權人主張及行使時，丙方同意依據甲方或乙方之書面請求，經丙方審核其請求後，以丙方名義配合甲、乙方提起訴訟，所生之一切費用（包括但不限於律師費用、訴訟費用等）皆由請求之甲方或乙方負擔，且須先行支付，丙方並得逕以信託財產支付之。

三、甲、乙方提供本專案範圍內所持有之全部土地(不含公有土地)及建物信託登記在丙方

(信託編號 0090A1212)

名下，土地及建物權狀正本由丙方保管，甲方不提供乙方向戊方辦理本專案建築融資之擔保，乙方之融資行為與甲方無涉。

四、(一) 本專案由乙方負責出資興建及辦理規劃、設計、施工管理、工程發包等相關事宜，並與受託廠商簽訂工程承攬等相關契約。

(二) 乙方動工前應先取得承造廠商出具之「抵押權拋棄聲明書」、「工地興建工程完工前不得聲請強制執行同意書」等確保丙方執行本信託業務之相關書類，用印完妥並交付丙方保管。

五、全體立約定書人均同意由乙方委託地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜，惟應經丙、丁方依約監督及查驗作業。若乙方未指定地政士時，丙方得指定地政士辦理本專案之土地、建物等相關登記事宜。

六、乙方委託丁方於本專案興建期間，提供丙、戊方工程進度查核及估驗、估驗報告等服務並依照乙、戊方之融資約定，由戊方依據丁方出具之工程進度估驗報告辦理工程請款之審核，並依借款約據之約定將請款當期之融資貸款撥入本專案信託財產專戶。

七、本專案所需之工程費用扣除前項乙方於戊方所申請核准之興建貸款金額後，差額之款項，乙方應於銀行興建貸款核准後，按施工進度（以現金或即期支票）存入本專案信託財產專戶，但該期工程費用乙方已先行支付予工程承攬人時，得免存入。在信託期間，若本專案信託財產專戶之興建資金不足支付興建費用者（例如發生追加工程款、實際發生之興建費用較高及天災地變不可抗力因素等所致），仍由乙方負擔，乙方應於丙方通知後五日內將不足之款項存入本專案信託財產專戶，逾期仍未補足由甲、乙、戊方與丙、丁方共同協商處理。

八、因辦理本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫，基於主管機關要求出具切結書或同性質書類者(包括但不限於「差額價金繳領切結書」等)，經丁方審核無誤後，交由丙方用印，如有造成任何爭議、爭訟或損害賠償，概由甲、乙方自行負責，與丙、丁方無涉，丙、丁方不負認定及損害賠償之責。

九、於本專案工程興建完工，並辦理建物所有權第一次登記時，由乙方出具信託指示書向丙、丁方申請依主管機關核定之都市更新權利變換計畫分配結果清冊，將土地及建物塗銷信託登記分別返還予甲、乙方，並由甲、乙方負責自行辦理包括但不限於房地合一稅賦申報及繳納事宜。

十、(一) 丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予乙方時，乙方應配合戊方按乙、戊方之貸款約定就乙方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。

(二) 丙、丁方辦理塗銷信託登記及所有權移轉登記予甲方時，甲方若有向戊方貸款時，應配合戊方按甲、戊方之貸款約定就甲方所獲移轉房地辦理抵押權設定登記予戊方。

(三) 信託財產專戶內由乙方提供信託之資金扣除乙方應負擔之信託報酬、信託費用

(信託編號 0090A1212)

(含代墊費用)、工程費用、稅捐與乙方積欠戊方之債務及所有甲、乙方應負擔之費用後(不含甲方貸款)，若有餘額應返還乙方，若有不足部分依本契約第十三條辦理。本款所稱乙方積欠戊方之債務，專以戊方之通知並與本專案建築融資契約有關之債務為準，乙方不得主張丙方依戊方之通知所為之扣除為不當。

第八條 信託收益分配

在信託存續期間除本契約另有約定外，不作信託收益之分配。

第九條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係消滅時，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務、所受之損害及信託報酬後，作成信託財產結算書及報告書，依信託契約約定交付甲、乙方承認，甲、乙方無具體正當理由不得拒絕承認，如甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。若信託財產專戶之金錢不足以清償者，丙方得向可歸責之甲、乙方請求補償或清償債務或提供相當之擔保並得以一般合理之方法及價格處分可歸責之甲方或乙方部分或全部信託財產以支付之。

二、信託目的完成而消滅時，丙方應按本契約第七條第八、九項約定辦理信託財產之結算及返還。

三、信託存續期間依第四條第二項之規定，經立約定書人協議提前終止本契約或丙方依信託法第三十六條辭任或經法院解任者，或因其他事由致喪失受託人資格者，丙方應於結算後，將信託財產之土地所有權移轉回復為甲方，信託財產專戶內乙方信託之資金返還依本契約第七條第十項第三款約定辦理。

四、信託目的未完成而消滅時，丙方應將受託之不動產辦理塗銷信託登記，並按現狀返還甲、乙方，信託財產專戶經結算後若有餘額應依本專案甲乙雙方之約定返還甲、乙方，若有不足應由甲、乙方各自補足。

第十條 瑕疵擔保責任

一、甲、乙方聲明本契約所交付之信託財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上瑕疵，另甲、乙方所交付之信託財產倘仍由甲、乙方自行使用時，甲、乙方聲明該信託財產將由其自行負責維護管理，且使用用途仍將符合相關法令規定，如有違反，可歸責之甲方或乙方願負損害賠償之責，丙方並得終止或解除本契約，並準用本契約書第九條之規定。

二、信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身瑕疵所產生之損害，丙方不負賠償責任。

第十一條 受託人之責任

一、依信託法、信託業法及有關法令規定負善良管理人之責任及忠實義務。

二、因甲、乙方之故意、過失或因天災、地變、戰爭、法令變更、或因市場發生巨變及其

他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。

三、丙方不保證信託財產之盈虧及最低收益。

四、丙方應自己處理信託事務，惟本契約已有特別約定或有必要時，得委由第三人代為處理。

五、丙方應於信託登記後及每年結束後一個月內編製信託財產目錄，並將信託財產之收支情形作成收支計算書表，送交甲、乙方。

六、本契約信託財產或信託事務涉及任何訴訟或非訟程序等爭議時，丙方應即以書面通知各該應負責之委託人，並由該委託人自行負責處理並進行相關程序。除經丙方同意者外，丙方不負積極進行任何有關本信託財產或信託事務相關訴訟及非訟程序之義務。

第十二條 受託人之報酬種類、標準、計算方法、支付時期及方法

丙方之信託報酬由乙方支付予丙方，有關報酬種類、報酬標準、計算方法、支付時期、支付方法等約定由乙方與丙方另行簽訂之契約辦理。

第十三條 各項費用之負擔及其支付方法

一、(一) 本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築融資利息繳付與還款、變更承造人費用、信託登記費用、公寓大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用及其他因信託關係所衍生之費用，均由乙方負擔之。

(二) 建物第一次登記所需費用（規費與代書費）、土地、建物所有權移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅等必要費用，如自本專案信託財產專戶墊付，需經丙方審查核准後，始按甲乙雙方之約定由甲、乙方各自負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶墊付。惟乙方得代甲方先行自本專案信託財產專戶墊付後自行向甲方請求應負擔之部分，並將墊付款項歸還信託專戶。信託財產專戶餘額若有不足，則由乙方先行墊付後，自行向甲方請求應負擔之部分。

(三)丙方如因本契約所生事項而成為訴訟當事人，若該訴訟事由可歸責於甲、乙方時，則甲、乙方應於訴訟程序中先行墊支委託律師之費用。丙方僅就丙方在訴訟事件之確定判決中所示之應負擔訴訟費用之比例，負擔相同比例之委託律師費用，其餘應由甲、乙方自行負擔之。

二、前項興建工程營造費用之支付，於乙方向丙方提出申請後，由丙方依據丁方之工程進度估驗報告出具工程請款審核報告書，自本專案信託財產專戶直接支付予受款人。

三、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由乙方負擔之部分，於雙方結算時，若乙方未償付丙方者，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

四、丙方因信託關係所發生之費用或負擔之債務或所受之損害，其由甲方負擔之部分，於雙方結算時，若甲方未償付丙方者，丙方得逕以甲方之信託財產抵充之。

五、因本信託關係辦理各項登記、稅款等相關費用，甲、乙方應依雙方之約定，先行存入信託財產專戶內以備繳納。信託關係存續中，因本信託關係須繳納之登記款項及由丙方擔任納稅義務人所繳納之一切稅捐款項，丙方得直接扣抵。信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入本專案信託專戶。甲、乙方倘未依約存入款項，而由丙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，可歸責之甲、乙方應即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按百分之十計付利息予丙方，惟丙方並無代墊一切費用稅捐或債務之義務。

六、甲、乙方個別向戊方申請辦理之貸款，其應負擔之利息及清償責任，應由甲、乙方個別按其與戊方之約定償還。

七、若承造廠商無故停工三個月或無法如期興建完工或發生工程承攬合約中有關乙方得解除或終止合約之條款約定，而由乙方另行招商繼續興建至完工者，有關興建房屋所需之費用及管理服務費用，均由乙方負擔，並由丙方自本專案信託財產專戶支付。若不足，丙方得逕以乙方之信託財產抵充之。

八、丙方處理信託事務，如因不可歸責於丙方之事由，而致涉及行政程序、行政、民事及刑事訴訟、強制執行、保全處分、仲裁、調解(處)、訴訟上或訴訟外和解等情形時，丙方除應立即通知乙方處理外，其所生之一切費用(包括但不限於罰鍰、訴訟費用、聲請費、執行費、規費、鑑定費、提供擔保、律師及其他專業人員費用、仲裁費用、調解(處)費用、和解費用)及負擔之債務，悉數由應負責之委託人負擔。丙方因前開情事委派人員出庭應訊之差旅交通費用，臺北市/新北市每次以新台幣壹仟元整計收，其他縣市則以實支實付方式計算收取。

九、信託存續期間，如因不可歸責於丙方之事由，致法院判決撤銷本信託關係，或因委託人之債權人就信託財產或受益權聲請強制執行或保全處分時，應由該委託人自行聲明異議、抗告或提起異議之訴，並負擔所有訴訟費用；丙方協助排除強制執行或保全處分及協助訴訟之費用，悉數由應負責之委託人負擔。

第十四條 協助續建機制

本專案施工期間，因可歸責乙方之事由致興建資金或其應負擔之貸款利息無法給付時，丙、丁方得邀集甲、乙、戊方或甲、戊方（乙方未出面時）研議續建方案，經評估若決定進行續建，續建期間所產生之工程款及相關費用，仍應由乙方負擔並得由乙方應分得之信託財產之處分所得負擔，甲、乙方不得有異議，並應無條件配合已施作工程及設施設備之交接予丙、丁方。且乙方應另行支付丙方按未完工程造價百分之十計算之信託報酬，丙方均得逕以乙方之信託財產抵充之，如有餘額並得應戊方之請求用以償還乙方對戊方之借款，倘逾二個月未能達成協議並補足資金，丙方得主張信託契約終止，並準用本契約第九條之規定。

第十五條 信託契約之變更、解除及終止事由

一、經立約定書人全體之共同協議，變更或解除或終止時。

二、信託目的完成時，本契約終止。

三、信託期間有下列情事之一者，得解除或終止本契約：

（一）因天災或其他不可抗力事由，或因法令變更或發生其他重大事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。

（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

（三）因丙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。

（四）因政府徵收土地，致信託事務無法繼續執行時。

（五）本契約另有約定時。

（六）因甲、乙方之任一方違反本契約各項約定，經他方或丙方以書面通知限期三十日內履行或改善，而逾期仍未履行或改善並經協商未果，致信託目的無法完成或信託事務無法執行時，丙方得主張解除或終止本契約。

四、全體立約人同意於本專案不動產首筆信託登記日起算逾五年，尚未動工興建時，丙方得終止本契約。甲、乙方應於丙方書面通知三個月內各別向丙方申請塗銷信託登記，如未配合於期限內辦理塗銷信託登記，則甲、乙方無條件同意授權丙方逕予單獨辦理信託財產返還事宜。

第十六條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之書面同意。對尚未取得丙方同意之文義刊載，刊載之一方應負一切法律責任。

第十七條 通知地點

本契約之履行，各方如有書面諮詢、通知與意見表示等事項，應以本契約所載之地址掛號付郵為之，經通常之郵遞期間即視為到達。

第十八條 管轄法院

本契約發生爭議並經協商後仍無法解決時，立約人得逕採訴訟解決，如因本契約涉訟時，各方均同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十九條 其他約定事項

一、（一）契約包含但不限於：合建契約、工程承攬契約、建築融資契約、建築經理業務委任契約等。

（二）甲、乙方所簽訂之上述契約，其權利義務仍由甲、乙方負擔履行。

二、本契約之各項約定若有違反信託法或信託業法暨其施行細則或有關法令解釋之規定者，丙方有權要求本契約各當事人協議依法令修訂各項約定，若未能於收受丙方通知後一個月內達成協議，視為甲、乙方同意丙方於該一個月屆滿日之翌日起，辭任「受託人」

責任。並依本契約書第九條之規定辦理。

三、信託期間甲方若發生任何買賣、繼承或贈與轉讓問題，甲方聲明將於相關契約中約定其買受人、繼承人或受贈人必須無條件同意遵守本契約與由本信託關係所衍生相關契約之約定，並無條件放棄任何抗辯權，且於動工前若買受人、繼承人或受贈人欲自行與乙、丙、丁、戊方簽訂增補契約，取代原出賣人、被繼承人或贈與之委託人成為新委託人時，所有甲方均應無條件同意辦理。如因上述事項甲方需辦理買賣或贈與時，應以書面方式併同相關申請文件經乙、丙、丁、戊方同意後，交由乙方指定之地政士，俾憑辦理本專案不動產之信託塗銷、移轉及再信託登記予丙方之事宜，相關稅費由甲方自行負擔。

四、甲、乙方依信託契約對丙方為指示或辦理變更事宜，應依留存於丙方之印鑑為之。留存印鑑有遺失或變更者，應即向丙方辦理變更。

五、立約人對於因簽訂本契約所獲得之他方資料，負有保密義務，除本契約另有約定外並不得為契約履行範圍外之利用。

六、委託人資料使用

（一）甲、乙方同意丙方於營業登記項目或章程所訂業務需要之特定目的、資料類別、資料範圍、資料保有期限、資料利用範圍及其他相關事項範圍內，依「個人資料保護法」之規定，得蒐集、處理及利用甲、乙方個人（公司）資料。

（二）甲、乙方同意丙方得將甲、乙方與丙方間往來之資料提供予丙方因處理本信託事務所生一切法律關係之相對人，或受丙方委任代為處理事務之人。

七、委託人之告知義務

（一）甲、乙方於行銷、廣告、業務招攬或與客戶訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其客戶明確告知，本案信託之受益人為甲、乙方而非其客戶，甲、乙方並不得使其客戶誤認丙方係為其客戶受託管理信託財產。

（二）經甲、乙方客戶請求時，甲、乙方或丙方應提供前款所載之約定條款影本。

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

九、甲、乙方因本契約所生之一切權利，不得轉讓或設質。

十、本專案倘有預售情形時，甲、乙方同意另依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約擔保方式或其他替代性履約擔保方式」之相關規定辦理。

第二十條 條款之標題

條款之標題僅為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之依據。

第二十一條 法令之適用

(信託編號 0090A1212)

本契約內容如有未盡事宜，悉依中華民國相關法令辦理。

第二十二條 特別商議條款

一、 甲、乙方或其他可有效控制該信託帳戶或財產之人如為資恐防制法指定制裁之個人、法人，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體時，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約，並採行其他必要之措施。

二、 甲、乙方不配合丙方審視、拒絕提供實質受益人或對甲、乙方行使控制權之人等資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明並提供資料者，丙方應拒絕簽立信託契約或終止信託契約或暫時停止接受信託指示，並採行其他必要之措施。

三、 任何一方知悉有人員違反禁止收受佣金、回扣或其他不正當利益之契約條款時，應立即據實將此等人員之身分、提供、承諾、要求或收受之方式、金額或其他不正當利益告知他方，並提供相關證據且配合他方調查。一方如因此而受有損害時，得向他方請求損害賠償，並得自應給付之契約價款中如數扣除。

四、 任何一方於商業活動如涉有不誠信行為之情事，他方得隨時無條件終止或解除契約。

第二十三條 契約份數

本契約由甲方及乙、丙、丁、戊方各執正本一份。其中乙、丙、丁、戊方收執之契約就甲方部分係由全體甲方分別表列簽署成冊，甲方各委託人並同意以任一甲方委託人之本契約用印章代表甲方全體蓋立契約書騎縫章；甲方收執之契約由個別之甲方與乙、丙、丁、戊方共同簽署，契約條文內容均完全相同。

附件: 個人資料保護法第八條告知義務內容

【1. 立契約書人已於合理期間審閱本契約全部條款，且已充分瞭解並用印本契約書。

2. 丙方依個人資料保護法第 8 條規定，在蒐集、處理、利用臺端個人資料時，應告知義務如后（附件），請臺端詳閱。倘臺端依法應設置法定代理人或輔助人或其他具代表權限之人者，亦請各該有權代表之人詳閱如后(附件)之應告知義務。】

申訴管道

本行申訴專線：

電話：(02)2173-8888、0800-033-175

電子信箱(E-MAIL)：e_bank@tcb-bank.com.tw

(信託編號 0090A1212)

立契約書人

委託人兼受益人：

甲　　方：林悅章　等人(詳如後附甲方簽約名冊)

乙　　方：開晟建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

統一編號：86690546

地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

受 託 人：

丙　　方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長　林衍茂

代 理 人：信託部協理　張玫蓉

統一編號：70799128

地　　址：台北市松山區長安東路二段 225 號 10 樓

電　　話：(02) 21738888

關係人(建經公司)：

丁　　方：合眾建築經理股份有限公司

代 表 人：顏文澤

統一編號：23362193

地　　址：臺北市松山區光復南路 65 號 11 樓

電　　話：02-27475620

關係人（融資銀行）：

戊　　方：合作金庫商業銀行股份有限公司

代 表 人：董事長　林衍茂

代 理 人：永和分行經理　王鈺麟

統一編號：70797310

地　　址：新北市永和區中正路 575 號

電　　話：02-29236611

中　　華　　民　　國　　年 112. 11. -7 月　　日

(信託編號 0090A1212)

附件：個人資料保護法第八條告知義務內容

合作金庫商業銀行履行個人資料保護法第八條告知義務內容

親愛的客戶您好，由於個人資料之蒐集，涉及 臺端的隱私權益，合作金庫商業銀行股份有限公司（以下稱本行）向 臺端蒐集個人資料時，依據個人資料保護法（以下稱個資法）第八條第一項規定，應明確向 臺端告知下列事項，請 臺端詳閱：

一、 蒐集之目的：
有關本行蒐集 臺端個人資料之目的(特定目的之說明)，請 臺端詳閱如後附表或本行網站。

二、 蒐集之個人資料類別：
姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳如相關業務申請書或契約書之內容，並以本行與 臺端往來之相關業務、帳戶或服務及自 臺端或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

三、個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

（一） 個人資料利用之期間（以期限最長者為準）：
1、 依個人資料蒐集之特定目的存續期間為資料使用期間。
2、 依相關國內法令所定（例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。

（二） 個人資料利用之地區：下列「個人資料利用之對象」欄位所列之利用對象其國內及國外所在地。

（三） 個人資料利用之對象：
1、 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)、本行海外分支機構。
2、 依法令規定利用之機構（例如：本行母公司或所屬金融控股公司之子公司等）。
3、 其他業務相關之機構（例如：通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、財團法人聯合信用卡處理中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司、信用保證機構、信用卡國際組織、收單機構暨特約商店、與本行合作推廣業務之公司等）。
4、 依法有權機關或金融監理機關。
5、 臺端所同意之對象（例如本行共同行銷或交互運用 臺端交易資料之公司等）。

（四） 個人資料利用之方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個資法第三條規定，臺端就本行保有 臺端之個人資料得行使下列權利：

（一） 除有個資法第十條所規定之例外情形外，得向本行查詢、請求閱覽或請求製給複製本，惟本行依個資法第十四條規定得酌收必要成本費用。

（二） 得向本行請求補充或更正，惟依個資法施行細則第十九條規定，臺端應適當釋明其原因及事實。

（三） 本行如有違反個資法規定蒐集、處理或利用 臺端之個人資料，依個資法第十一條第四項規定，臺端得向本行請求停止蒐集。

（四） 依個資法第十一條第二項規定，個人資料正確性有爭議者，得向本行請求停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須，或經 臺端書面同意，並經註明其爭議者，不在此限。

（五） 依個資法第十一條第三項規定，個人資料蒐集之特定目的消失或期限屆滿時，得向本行請求刪除、停止處理或利用 臺端之個人資料。惟依該項但書規定，本行因執行業務所必須或經 臺端書面同意者，不在此限。

五、臺端如欲行使上述個資法第三條規定之各項權利，本行提供之服務管道（如：電洽客服專線0800-033175、04-22273131、書面或親洽往來營業據點等）均能受理。另 臺端亦得隨時透過前開本行提供之服務管道要求停止利用相關個人資料進行行銷。本行於接獲 臺端通知並確認臺端身分後立即受理，並於系統及作業合理期間內停止行銷。

六、臺端不提供個人資料所致權益之影響：
臺端得自由選擇是否提供相關個人資料及類別，惟 臺端所拒絕提供之個人資料及類別，如果是辦理業務審核或作業所需之資料，本行可能無法進行必要之業務審核或作業而無法提供 臺端相關服務或無法提供較佳之服務，敬請見諒。

(信託編號 0090A1212)

附表：

特定目的說明		
業務類別	業務特定目的及代號	共通特定目的及代號
一、存匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務（含金融卡） 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 112 票據交換業務 154 徵信（支票帳戶） 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務）	040 行銷（包含金控共同行銷業務） 059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用 060 金融爭議處理 063 非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用 069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務 090 消費者、客戶管理與服務 091 消費者保護 098 商業與技術資訊 104 帳務管理及債權交易業務 113 陳情、請願、檢舉案件處理 129 會計與相關服務 136 資(通)訊與資料庫管理 137 資通安全與管理 157 調查、統計與研究分析 177 其他金融管理業務 182 其他諮詢與顧問服務
二、授信業務	022 外匯業務 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 111 票券業務 126 債權整貼現及收買業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務）	
三、信用卡業務	022 外匯業務 036 存款與匯款 067 信用卡、現金卡、轉帳卡或電子票證業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 148 網路購物及其他電子商務服務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：收單業務、電子金融業務）	
四、外匯業務	022 外匯業務 035 存款保險 036 存款與匯款業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 160 憑證業務管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：黃金存摺業務、電子金融業務、代理收付業務、衍生性金融商品）	
五、有價證券業務	111 票券業務 037 有價證券與有價證券持有人登記 044 投資管理 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 088 核貸與授信業務 106 授信業務 154 徵信 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務	
六、財富管理及信託業務（含保管箱業務）	022 外匯業務 036 存款與匯款業務 044 投資管理 068 信託業務 082 借款戶與存款戶存借作業綜合管理 166 證券、期貨、證券投資信託及顧問相關業務 094 財產管理 181 其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務（例如：電子金融業務、保管箱業務、黃金存摺業務） 經中央主管機關核准辦理之其他有關業務（例如：合作推廣業務）	

10.容積移轉委辦合約及買賣合約

新北市永和區文化段837地號都市更新--公保地容積移轉一階送件資料

項次	送出基地公共設施購入契約									本案申請送出基地面積及金額		
	地號		面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)A	公告現值(元/㎡)B	總現值(元)C=A*B	百分比D	購入金額(元)E=C*D	送出基地面積(㎡)	送出基地總現值(元)	送出基地購入金額(元)
1	文化段	401	518.00	41150173/240000000	88.82	152,000	13,500,000	70.00%	9,450,000	88.82	13,500,000	9,450,000
2	中興段	1084	99.20	1/1	99.20	283,376	28,110,899	70.00%	19,677,629	99.20	28,110,899	19,677,629
3	水源段	980	58.32	1/1	58.32	148,114	8,638,008	70.00%	6,046,606	58.32	8,638,008	6,046,606
4	水源段	980-2	38.35	1/1	38.35	148,114	5,680,172	70.00%	3,976,120	38.35	5,680,172	3,976,120
5	永平段	115-1	9.13	1/1	9.13	149,000	1,360,370	70.00%	952,259	9.13	1,360,370	952,259
6	永平段	115-2	0.54	1/1	0.54	241,000	130,140	70.00%	91,098	0.54	130,140	91,098
7	永平段	115-3	7.14	1/1	7.14	241,000	1,720,740	70.00%	1,204,518	7.14	1,720,740	1,204,518
8	永平段	115-4	6.21	1/1	6.21	241,000	1,496,610	70.00%	1,047,627	6.21	1,496,610	1,047,627
9	永平段	115-5	2.88	1/1	2.88	241,000	694,080	70.00%	485,856	2.88	694,080	485,856
10	永平段	115-6	0.97	1/1	0.97	149,000	144,530	70.00%	101,171	0.97	144,530	101,171
11	永平段	115-7	1.05	1/1	1.05	149,000	156,450	70.00%	109,515	1.05	156,450	109,515
12	永平段	115-8	10.48	1/1	10.48	149,000	1,561,520	70.00%	1,093,064	10.48	1,561,520	1,093,064
13	民權段	319-1	2.35	1/1	2.35	140,000	329,000	70.00%	230,300	2.35	329,000	230,300
14	保生段	598	15.02	1/36	0.42	131,652	54,928	70.00%	38,450	0.42	54,928	38,450
15	保生段	765	10.02	1/36	0.28	131,652	36,643	70.00%	25,650	0.28	36,643	25,650
16	永安段	221	124.33	1/30	4.14	166,140	688,540	70.00%	481,978	4.14	688,540	481,978
17	永安段	414-2	10.10	1/1	10.10	158,000	1,595,800	70.00%	1,117,060	10.10	1,595,800	1,117,060
18	保生段	425	65.96	10/100	6.60	160,000	1,055,360	70.00%	738,752	6.60	1,055,360	738,752
19	保生段	426	99.95	10/100	10.00	183,345	1,832,533	70.00%	1,282,773	10.00	1,832,533	1,282,773
20	保生段	427	9.11	10/100	0.91	207,000	188,577	70.00%	132,004	0.91	188,577	132,004
21	保生段	428	314.51	10/100	31.45	170,664	5,367,553	70.00%	3,757,287	31.45	5,367,553	3,757,287
22	保生段	425	65.96	5/100	3.30	160,000	527,680	70.00%	369,376	3.30	527,680	369,376
23	保生段	426	99.95	5/100	5.00	183,345	916,267	70.00%	641,387	5.00	916,267	641,387
24	保生段	427	9.11	5/100	0.46	207,000	94,289	70.00%	66,002	0.46	94,289	66,002
25	保生段	428	314.51	5/100	15.73	170,664	2,683,777	70.00%	1,878,644	15.73	2,683,777	1,878,644
26	安樂段	963	84.40	210/2023	8.76	154,000	1,349,232	68.00%	917,478	8.76	1,349,232	917,478
27	得林段	507-4	63.04	1/1	63.04	255,000	16,075,200	69.00%	11,091,888	63.04	16,075,200	11,091,888
28	得和段	201	63.00	1/3	21.00	210,426	4,418,946	69.00%	3,049,072	21.00	4,418,946	3,049,072
29	得和段	218	62.00	3383/18600	11.28	148,000	1,668,947	69.00%	1,151,573	11.28	1,668,947	1,151,573
30	及人段	201-1	8.00	1/1	8.00	134,000	1,072,000	75.00%	804,000	8.00	1,072,000	804,000
31	水源段	201	11.47	348/10000	0.39	166,000	64,740	75.00%	48,555	0.39	64,740	48,555
32	文化段	401	518.00	1/32	16.18	134,000	2,168,120	75.00%	1,626,090	16.18	2,168,120	1,626,090
33	文化段	818-5	8.00	1/1	8.00	134,000	1,072,000	75.00%	804,000	8.00	1,072,000	804,000
34	中正段	769	93.00	1/1	93.00	269,000	25,017,000	75.00%	18,762,750	93.00	25,017,000	18,762,750
35	水源段	300	639.76	202/1000	129.23	401,000	51,821,840	75.00%	38,866,380	40.15	16,100,150	12,075,113
36	安樂段	263	4.75	1/1	4.75	119,000	565,250	67.00%	378,718	4.75	565,250	378,718
37	安樂段	264	34.03	1/1	34.03	119,000	4,049,570	67.00%	2,713,212	34.03	4,049,570	2,713,212
38	水源段	641	25.21	1/6	4.20	115,323	484,549	90.00%	436,000	4.20	484,549	436,000
39	中信段	187	130.00	3030/39000	10.10	209,244	2,113,364	80.00%	1,690,691	10.10	2,113,364	1,690,691
40	永安段	225	42.64	3/6	21.32	170,000	3,624,400	80.00%	2,899,520	21.32	3,624,400	2,899,520
41	林森段	734	133.56	2/30	8.90	131,000	1,166,424	80.00%	933,139	8.90	1,166,424	933,139
42	林森段	735	314.67	11996/100000	37.75	169,622	6,402,860	80.00%	5,122,288	37.75	6,402,860	5,122,288
43	得林段	573	49.11	2/10	9.82	138,000	1,355,436	80.00%	1,084,349	9.82	1,355,436	1,084,349
44	得林段	628	461.41	2/30	30.76	138,000	4,244,972	80.00%	3,395,978	30.76	4,244,972	3,395,978
45	得林段	740	10.64	2/10	2.13	138,000	293,664	80.00%	234,931	2.13	293,664	234,931
小計			4,649.84		936.45	221,681	207,592,979		151,005,738	847.37	171,871,289	**124,214,471**

註：項次35合約持分面積僅部分為本案送出基地，其餘項次持分面積均全部為本案送出基地。

占公告現值之 72.27%

項次1

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司　(以下簡稱甲方)

立土地買賣契約書人

賣方：　周　(以下簡稱乙方)

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	文化	401	道路用地	518	152,000	41150173	240000000	13,500,000
								13,500,000

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 13,500,000 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**玖佰肆拾伍萬元整** (NT$ 9,450,000)雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、 價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**貳佰捌拾參萬元整** (NT$ 2,830,000)，乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文，新北市政府道路已開闢證明公文、分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**肆佰柒拾參萬元整**(NT$ 4,730,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及買賣移轉標的物免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付印鑑證明正本及使用分區證明。由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。
3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**壹佰捌拾玖萬元整** (NT$ 1,890,000)。乙方交付無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定

空地證明公文、新北市政府道路已開闢證明公文；於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、 產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形　時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除。乙方佔用排除不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、 產權移轉：

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔 ：

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。
3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
   本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各項規費由甲方負擔。
4. 乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人
不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰
1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付
本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址：
甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院：
本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、其他 ：
本件買賣契約之簽約手續費及本約之建物登錄計新台幣 2,000 元整，由買賣雙方平均分攤，於本契約簽定完竣之同時一次付清。本合約各項條件確係當事自己之意思表示，而經當事人確認無誤。

十三、契約之分存 ：
本契約一式二份，甲、乙雙方各執一份為憑。

（ 以 下 空 白 ）

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司
董事長:鄭阿明
公司統一編號：86690546
地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電話： (02)2920-7787

乙方：周[redacted]
身分証字號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

中 華 民 國 110 年 09 月 16 日

項次2

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方 ）

立土地買賣契約書人

賣方：周[redacted]（以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、 土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	中興	1084	道路用地	~~85.96~~ 99.20	283,376	1	1	28,110,899
								28,110,899

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 28,110,899 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**壹仟玖佰陸拾柒萬柒仟陸佰貳拾玖元整**（NT$ 19,677,629 ）雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**伍佰玖拾萬元整**（NT$ 5,900,000），乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文，分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**玖佰捌拾參萬元整**(NT$ 9,830,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及買賣移轉標的物免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付印鑑證明正本及使用分區證明。由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**參佰玖拾肆萬柒仟陸佰貳拾玖元整**（NT$ 3,947,629 ）。乙方交付無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文；於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、產權保證 ：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除。乙方佔用排除不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

伍、產權移轉 ：

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔 ：

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。
3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各項規費由甲方負擔。

4. 乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人:

不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰:

1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付:

本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址：

甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院：

本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、其他 ：

本件買賣契約之簽約手續費及本約之實價登錄計新台幣 2,000 元整，由買賣雙方平均分攤，於本契約簽定完竣之同時一次付清。本合約各項條件確係當事自己之意思表示，而經當事人確認無誤。

十三、契約之分存 ：

本契約一式二份，甲、乙雙方各執一份為憑。

十四、特約事項:

經鑑界後若有無法排除的建築物佔用，乙方應無條件辦理土地分割，俟乙方辦理佔用土地部分分割後換發新土地權狀，乙方依照新土地地號，未占用面積出售於甲方，面積變動價金差異於尾款做找補。

(以 下 空 白)

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司
董事長:鄭阿明
公司統一編號：86690546
地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電話： (02)2920-7787

乙方：周[redacted]
身分証字號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：

中 華 民 國 110 年 09 月 16 日

項次3~16

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方 ）

立土地買賣契約書人

賣方：余[redacted]（以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、 土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	水源	980	部分道路部分綠地	58.32	148,114	1	1	8,638,008
永和	水源	980-2	部分道路部分綠地	38.35	148,114	1	1	5,680,172
永和	永平	115-1	道路用地	9.13	149,000	1	1	1,360,370
永和	永平	115-2	道路用地	0.54	241,000	1	1	130,140
永和	永平	115-3	道路用地	7.14	241,000	1	1	1,720,740
永和	永平	115-4	道路用地	6.21	241,000	1	1	1,496,610
永和	永平	115-5	道路用地	2.88	241,000	1	1	694,080
永和	永平	115-6	道路用地	0.97	149,000	1	1	144,530
永和	永平	115-7	道路用地	1.05	149,000	1	1	156,450
永和	永平	115-8	道路用地	10.48	149,000	1	1	1,561,520
永和	民權	319-1	道路用地	2.35	140,000	1	1	329,000
永和	保生	598	綠地	15.02	131,652	1	36	54,928
永和	保生	765	道路用地	10.02	131,652	1	36	36,643
永和	永安	221	道路用地	124.33	166,140	1	30	688,540
								22,691,731

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 22,691,731 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**壹仟伍佰捌拾捌萬肆仟貳佰壹拾元整**（NT$ 15,884,212 ）雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**肆佰柒拾陸萬**

元整（NT$ 4,760,000），乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文、新北市政府道路已開闢證明公文，使用分區證明。

2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**柒佰玖拾伍萬元整**(NT$ 7,950,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付有效印鑑證明正本、使用分區證明、無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文，新北市政府道路已開闢證明公文，由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**參佰壹拾柒萬肆仟貳佰壹拾貳元整**（NT$ 3,174,212 ）。於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除；若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，則乙方將該佔用土地面積依甲方承購之買賣價金無息退還甲方，甲方同時返還乙方土地，相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。乙方佔用排除及退地還款均不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、產權移轉

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件

或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。
3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
4. 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各規費由甲方負擔。乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人

不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰

1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付

本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址

甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院

本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、契約之分存

本契約一式二份甲、乙雙方各執一份為憑。

（以下空白）

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司

董事長:鄭阿明

公司統一編號：86690546

地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓

電話： (02)2920-7787

乙方：余[redacted]

身分証字號：[redacted]

地址：[redacted]

電話：

中　　華　　民　　國　　110　年　09　月 24 日

項次17

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方 ）

立土地買賣契約書人

賣方：周[redacted]（以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、 土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	永安	414-2	道路用地	10.10	158,000	1	1	1,595,800
								1,595,800

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 1,595,800 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**壹佰壹拾壹萬柒仟零陸拾元整**(NT$ 1,117,060)雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**參拾參萬元整**(NT$ 330,000)，乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文、新北市政府道路已開闢證明公文，使用分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**伍拾伍萬元整**(NT$ 550,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付有效印鑑證明正本、使用分區證明、無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文，新北市政府道路已開闢證明公文，由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**貳拾參萬柒仟零陸拾元整**(NT$ 237,060)。於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除；若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，則乙方將該佔用土地面積依甲方承購之買賣價金無息退還甲方，甲方同時返還乙方土地，相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。乙方佔用排除及退地還款均不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、產權移轉

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。
3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
4. 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各規費由

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司
董事長:鄭阿明
公司統一編號：86690546
地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電話： (02)2920-7787

乙方：周[redacted]
身分証字號：[redacted]
地址：[redacted]
電話：[redacted]

中　　華　　民　　國　110　年　09　月　14　日

項次18~21

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方 ）

立土地買賣契約書人

賣方：李[redacted]（以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、 土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	保生	425	道路用地	65.96	160,000	10	100	1,055,360
		426	道路用地	99.95	183,345	10	100	1,832,533
		427	道路用地	9.11	207,000	10	100	188,577
		428	道路用地	314.51	170,664	10	100	5,367,553
								8,444,023

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 8,444,023 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**伍佰玖拾壹萬零捌佰壹拾陸元整**（NT$ 5,910,816)雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、 價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**壹佰柒拾柒萬元整** （NT$ 1,770,000），乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文、新北市政府道路已開闢證明公文，使用分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**貳佰玖拾陸萬元整**(NT$ 2,960,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及買賣移轉標的物免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付有效印鑑證明正本、使用分區證明、無公告

徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文、新北市政府道路已開闢證明公文(上述公文乙方得以原土地所有權人名義申請之公文交付)，由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**壹佰壹拾捌萬零捌佰壹拾陸元整**(NT$1,180,816)。於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、 產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除；若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，則乙方將該佔用土地面積依甲方承購之買賣價金無息退還甲方，甲方同時返還乙方土地，相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。乙方佔用排除及退地還款均不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、 產權移轉：

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。

2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。
3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
4. 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各項規費由甲方負擔。乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人

不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰

1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付

本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址：甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院：

本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、契約之分存

本契約一式二份甲、乙雙方各執一份為憑。

（ 以 下 空 白 ）

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司

董事長:鄭阿明

公司統一編號：86690546

地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓

電話： (02)2920-7787

乙方：李[redacted] 代理人:曹[redacted]

身分証字號：[redacted]

地址：[redacted]

電話：

中　　華　　民　　國　110　年　10　月　1　日

項次22~25

土地買賣契約書

買方： 開晟建設股份有限公司 （以下簡稱甲方 ）

立土地買賣契約書人

賣方： 宸臻地產開發股份有限公司 （以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、 土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	保生	425	道路用地	65.96	160,000	5	100	527,680
永和	保生	426	道路用地	99.95	183,345	5	100	916,267
永和	保生	427	道路用地	9.11	207,000	5	100	94,289
永和	保生	428	道路用地	314.51	170,664	5	100	2,683,777
								4,222,013

面積以地政事務所實際登記面積為準

合計公告現值為 4,222,013 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：

買賣總價款為 110 年公告現值的 70%，即新台幣**貳佰玖拾伍萬伍仟肆佰零玖元整** (NT$ 2,955,409)雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**捌拾捌萬元整** (NT$ 880,000)，乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，公司變更登記表影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文、新北市政府道路已開闢證明公文，使用分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**壹佰肆拾柒萬元整**(NT$ 1,470,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付有效公司變更登記表抄錄本、使用分區證明、無公告徵收註記

公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文，新北市政府道路已開闢證明公文，由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3.第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**陸拾萬伍仟肆佰零玖元整**（NT$ 605,409 ）。於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除；若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，則乙方將該佔用土地面積依甲方承購之買賣價金無息退還甲方，甲方同時返還乙方土地，相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。乙方佔用排除及退地還款均不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、產權移轉

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、公司變更登記表影本等所有權移轉相關文件）並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。

3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
4. 本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各規費由甲方負擔。乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人

不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰

1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付

本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址

甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院

本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、契約之分存

本契約一式二份甲、乙雙方各執一份為憑。

（ 以 下 空 白 ）

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司
董事長:鄭阿明
公司統一編號：86690546
地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電話： (02)2920-7787

乙方：宸臻地產開發股份有限公司
董事長:劉承恩
公司統一編號：91120150
地址：新北市中和區員山路 294 巷 19 號 7 樓
電話：

中　　華　　民　　國　110　年　09　月　24　日

項次26

土地買賣契約書

買方：開晟建設股份有限公司（以下簡稱甲方 ）
立土地買賣契約書人
賣方：張[redacted]（以下簡稱乙方 ）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條款名如下以資信守。

一、土地坐落：新北市

市鎮	地段	地號	使用分區	面積	(110)公告現值	權利範圍		總現值
						分子	分母	
永和	安樂	963	道路用地	84.40	154,000	210	2023	1,349,232
								1,349,232

面積以地政事務所實際登記面積為準
合計公告現值為 1,349,232 整（以簽約時之公告現值為買賣總價款之計算基準）

二、 買賣總價款：
買賣總價款為 110 年公告現值的 68%，即新台幣**玖拾壹萬柒仟肆佰柒拾捌元整**(NT$ 917,478)雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。

三、 價款給付方法：

1. 第一次付款：本約成立時由甲方付給乙方總價金 30%，新台幣**貳拾柒萬元整**(NT$ 270,000)，乙方同時交出移轉登記所需全部證件(權利書狀正本，身分證影本及印鑑證明影本等過戶所需相關證件)予甲方辦理產權移轉之用，乙方須於簽約後申請鑑界，鑑界費用由乙方負擔，並同時申請本標的之相關新北市政府公文附件如無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地公文、新北市政府道路已開闢證明公文，使用分區證明。
2. 第二次款：甲方付給乙方總價金 50%，新台幣**肆拾陸萬元整**(NT$ 460,000)。俟乙方申請之鑑界成果圖及買賣移轉標的物免稅證明核發並查無欠稅確定後，乙方交付有效印鑑證明正本及使用分區證明。由甲方支付本期款予乙方，並由承辦地政士辦理過戶。

3. 第三次款：甲方付給乙方總價金 20%，新台幣**壹拾捌萬柒仟肆佰柒拾捌元整**（NT$ 187,478 ）。乙方交付無公告徵收註記公文、無協議價購公文、非法定空地證明公文、新北市政府道路已開闢證明公文，於產權移轉完成後三日內付清。並於辦竣所有權移轉登記後將前開標的物點交予甲方管理使用。

四、 產權保證：

1. 乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利及限制登記等法律關係、佔用物、障礙物等，如有上列情事應由乙方負責排除，倘因而影響甲方權益，乙方應負損害賠償責任。
2. 乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。
3. 本買賣標的乙方保證確無徵收或協議價購情事（領取補償金），如有此情形　時，雙方同意解除本件買賣契約，乙方所收受土地價款七日內退還甲方。
4. 契約標的若有佔用，經新北市政府會勘通知後，乙方於十四日內排除；若無法排除佔用，雙方同意將佔用面積辦理分割，就該筆佔用標的或佔用無法分割之標的，則乙方將該佔用土地面積依甲方承購之買賣價金無息退還甲方，甲方同時返還乙方土地，相關手續及費用由乙方負責辦理及負擔費用。乙方佔用排除及退地還款均不超過產權移轉至甲方名義後起算一年，且屆時若因法令變更或使用分區條件變更，此屬不可歸責於乙方之事由，則乙方無需負擔退地還款之責任。

五、 產權移轉：

乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本等所有權移轉相關文件） 並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、稅費負擔　：

1. 本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，點交後由甲方負擔，同時甲方得由未付款內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。
2. 本買賣標的係公共設施保留地且為**永和都市計畫**之道路用地且非為法定空地比之〈道路用地〉依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納

土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地價款七日內退還甲方。

3. 雙方同意公訂移轉契約書買賣價格，依買賣當年公告現值訂定之，同時授權代理人依法申報土地增值稅。
   本約所有權移轉登記所發生之登記費、印花稅、代辦費(代書費)及各項規費由甲方負擔。
4. 乙方權利書狀若有需要補發或抵押權塗銷登記費用由乙方負擔。

七、登記名義人：

不動產產權登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。唯本契約效力及於甲乙雙方之權利義務承受人及繼承人。

八、違約處罰：

1. 若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。
2. 若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另加倍賠償甲方違約金。

九、票據給付：

本契約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為給付，如所給付之票據無法兌現等情形發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之。

十、通信地址：甲乙雙方互相之洽詢或通知辦理事項，如以書面以本合約所在之地址掛號郵寄送達者，而遭拒收或無法送達退回者，均以函到日期視為已依本合約受通知。一方地址有變更時，應即以書面通知他方，否則他方仍得按合約所載地址為郵件送達。

十一、 管轄法院：

本合約未盡事宜，悉按相關法令、習慣及誠信、公平原則協調處理之。如有爭議至涉訟時雙方合意由不動產買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

十二、其他：

~~本件買賣契約之簽約手續費及本約之買價登錄計新台幣 2,000 元整，由買賣雙方平均分攤，於本契約簽定完竣之同時一次付清。~~本合約各項條件確係當事自己之意思表示，而經當事人確認無誤。

十三、契約之分存：本契約一式二份甲、乙雙方各執一份為憑。

（　　以　　下　　空　　白　　）

立買賣契約書人 ：

甲方： 開晟建設股份有限公司
董事長:鄭阿明
公司統一編號：86690546
地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電話： (02)2920-7787

乙方：張
身分証字號：
地址：
電話：

代理人：

中　　華　　民　　國　110　年　09　月　16　日

項次27、28

土地買賣契約書

立契約書人:
買方（以下簡稱甲方）： 開晟建設股份有限公司
賣方（以下簡稱乙方）： 蔡　　蔡

茲甲乙雙方為土地買賣事宜，訂立本契約條款如下，以資遵守 ：

買賣標的 ：（已登記者應以地政機關登記簿登載為準）

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積(㎡)	賣方	出售範圍	110 年公告現值(元/㎡)	110 年公告總值
新北市	永和區	得林段	507-4	63.04	蔡榮蔚	1/1	255,000	16,075,200
新北市	永和區	得和段	201	63.00	蔡榮聰	1/3	210,426	4,418,946
							合計	20,494,146

第一條　買賣價款
1.1　本契約土地買賣總價款為新臺幣 14,140,960 元整(110 年公告現值 69%訂之)
（蔡　新台幣 11,091,888 元整/蔡　新台幣 3,049,072 元整）
1.2　雙方同意公定移轉契約書買賣價格，依照本契約土地簽約當時公告現值訂定之。

第二條　付款方式
第一期款：雙方簽訂本契約，由乙方交付買賣移轉證明文件、如土地所有權狀、授權書、使用分區等正本及印鑑證明影本（ 正本核對後歸還 ）、身分證影本,雙方完成用印後，甲方應給付乙方買賣總價款 30%，計新臺幣 4,242,000 元整(蔡榮蔚新台幣 3,327,000/蔡榮聰新台幣 915,000 元整)，乙方須具新北市無協議價購無徵收公文,已開闢公文,非法定空地公文,並須申請鑑界排除佔用,費用乙方付。

第二期款：本契約土地領得土地增值稅免稅證明書後五個工作日內，乙方交付印鑑證明正本,甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計新臺幣 7,070,000 元整(蔡　新台幣 5,545,000/蔡　1,525,000 元整)。二款開出尾款 7 天期票。

第三期款：本契約土地產權移轉至甲方或指定之第三人名下後五個工作日內，甲方給付乙方買賣總價款 20%，計新臺幣　2,828,960 元整(蔡　新台幣 2,219,888 元整/蔡　新台幣 609,072 元整)。

第三條　產權移轉
3.1　乙方應於簽約時交付本契約土地所有權移轉登記所需文件並完成用印，日後甲方如需乙方協辦產權移轉等相關情事，乙方應於接獲通知後配合甲方辦理。

3.2 本契約土地辦理產權移轉登記時，乙方同意由甲方自行指定登記名義人，且同意相關手續由甲方指定之地政士辦理之。

第四條 稅捐及費用歸屬

4.1 本契約土地未過戶予甲方前如有積欠地價稅、田賦、工程受益費及其他稅捐負擔，應由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳或於代繳後向乙方請求返還，乙方絕無異議。

4.2 本契約土地辦理產權移轉登記過程中，所衍生之印花稅、登記規費、書狀費等相關費用，約定由甲方負責繳納；但本契約一方提出解除契約時，則上開費用由違約一方負擔。

第五條 乙方保證事項

5.1 乙方保證本契約土地確位於永和都計內，確屬公共設施保留用地。

5.2 乙方保證本契約土地產權完整清楚，絕無債務擔保、法院強制執行、協議價購、土地徵收、重複出售亦無土地法第 104 條、107 條、第 34 條之 1 規定之地上權人、承租人及共有人之優先承購存在等情事。

5.3 乙方保證本契約土地非屬法定空地，倘若乙方地有協議價購或增值稅,則本契約作廢不成立,甲乙雙方退地還款。

5.4 本買賣標的無法做為辦理容積移轉之送出基地時，乙方同意將無法使用之土地原價買回，但若因未來法令變更或土地使用分區變更者除外。

5.5 簽完約乙方負責鑑界得林 507-4 地號 連帶負責排除，鑑界費用乙方負責。上述佔用排除乙方保證自簽約日起至一年止。爾後土地由甲方自行處理與乙方無關。

第六條 違約及解約

6.1 甲方如未依第二條規定按期給付買賣價款，每遲延一日甲方應給付乙方該期未支付買賣價款千分之一計算之懲罰性違約金，按日計至甲方交付日或解約日止。

6.2 甲方遲延給付買賣價款逾七日或不可歸責於乙方之情事，乙方得解除本契約，沒收甲方已付全部買賣價款，甲方並應將已過戶產權無條件返還乙方名下。所需全部費用及稅捐等悉由甲方負擔，甲方以票據給付買賣價款，若經乙方提示遭退票時，視同甲方未按期付款。

6.3 乙方如違反或不依本契約履行應盡義務，甲方得解除本契約，乙方應退還已收買賣價款並賠償已收價款同額金額作為違約金。

6.4 除本契約另有約定外，非經雙方書面同意，任一方不得撤銷、解除或終止本契約。

6.5 增值稅以公設免稅申報,若有稅時,雙方無條件解除契約。

第七條 其他

7.1 雙方依本契約應以書面通知時，以本契約所載地址為送達處所，送達處所變更時，應即時以書面通知他方，未以書面通知對方者，仍以本契約所載地址為送達處所。

7.2 本契約對乙方繼承人、受讓人及管理人均具有同等效力。

7.3 本契約如有未盡事項、悉依相關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

7.4 乙方負責鑑界或指界,倘若有固定物佔用無法排除,必須分割。

第八條 授權代理

買賣雙方如委任代理人時、代理人應出具蓋有授權人印鑑章之授權書正本及印鑑證明影本，以做為授權簽約、收受款項、交付產權移證明書表等相關文件之憑證。

第九條 契約移轉限制

本契約非經甲方事前書面同意，乙方不得移轉、讓與、設定、限制或處分基於本契約所生之任何權利、義務或利益予第三人。

第十條 合意管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 契約份數

本契約乙式三份，由甲乙方雙方及關係人各執一份為憑。

立契約書人：

甲方： 開晟建設股份有限公司 董事長:鄭阿明

公司統一編號：86690546

地址： 新北市永和區中山路一段 186 號三樓

電話： (02)2920-7787

乙　　方：蔡[redacted]

身份證字號：F120463232

地　　址：新北市三重區重新路一段 132 號二十五樓

電　　話：

乙　　方：蔡[redacted]

身份證字號：[redacted]

地　　址：[redacted]

電　　話：

中　華　民　國　110　年　9　月　17　日

項次29

土地買賣契約書

立契約書人:
買方（以下簡稱甲方）：開晟建設股份有限公司負責人鄭阿明
賣方（以下簡稱乙方）：蔡[redacted]

茲甲乙雙方為土地買賣事宜，訂立本契約條款如下，以資遵守 ：

買賣標的 ：（已登記者應以地政機關登記簿登載為準）

縣市	鄉鎮市區	段/小段	地號	面積(㎡)	出售範圍	110 年公告現值(元/㎡)	110 年公告總值
新北市	永和區	得和段	218	62	3383/18600	148,,000	1,668,947
						合計	1,668,947

第一條　買賣價款
1.1　本契約土地買賣總價款為**新臺幣 1,151,573** (110 年公告現值 69%訂之)
1.2　雙方同意公定移轉契約書買賣價格，依照本契約土地簽約當時公告現值訂定之。

第二條　付款方式
第一期款：雙方簽訂本契約，由乙方交付買賣移轉證明文件、如土地所有權狀、授權書、使用分區等正本及印鑑證明影本（ 正本核對後歸還 ）、身分證影本,雙方完成用印後，甲方應給付乙方買賣總價款 30%，計**新臺幣 345,000** 元整， 乙方須具新北市無協議價無徵收公文,已開闢公文,非法定空地公文。

第二期款：本契約土地領得土地增值稅免稅證明書後五個工作日內，乙方交付印鑑證明正本,甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計新臺幣 575,000 元整。二款開出尾款 7 天期票。

第三期款：本契約土地產權移轉。至甲方或指定之第三人名下後五個工作日內，甲方給付乙方買賣總價款 20%，計新臺幣 231,573 元整。

第三條　產權移轉
3.1　乙方應於簽約時交付本契約土地所有權移轉登記所需文件並完成用印，日後甲方如需乙方協辦產權移轉等相關情事，乙方應於接獲通知後配合甲方辦理。
3.2　本契約土地辦理產權移轉登記時，乙方同意由甲方自行指定登記名義人，且同意相關手續由甲方指定之地政士辦理之。

第四條　稅捐及費用歸屬
4.1　本契約土地未過戶予甲方前如有積欠地價稅、田賦、工程受益費及其他稅捐負擔，應由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳或於代繳後向乙方請求返還，乙方絕無異議。
4.2　本契約土地辦理產權移轉登記過程中，所衍生之印花稅、登記規費、書狀費等相關費用，約定由甲方負責繳納；但本契約一方提出解除契約時，則上開費用由違約一方負擔。

第五條　乙方保證事項
5.1　乙方保證本契約土地確位於永和都計內，確屬公共設施保留用地。
5.2　乙方保證本契約土地產權完整清楚，絕無債務擔保、法院強制執行、協議價購、土地徵收、重複出售亦無土地法第 104 條、107 條、第 34 條之 1 規定之地上權人、承租人及共有人之優先承購存在等情事。
5.3　乙方保證本契約土地非屬法定空地，倘若乙方地有協議價購或增值稅,則本契約作廢不成立,甲乙雙方退地還款。
5.4　本買賣標的無法做為辦理容積移轉之送出基地時，乙方同意將無法使用之土地原價買回，但若因未來法令變更或土地使用分區變更者除外。
5.5　乙方負責排除佔用，上述佔用排除乙方保證自簽約日起至一年止。爾後土地由甲方自行處理與 乙方無關。

第六條　違約及解約
6.1　甲方如未依第二條規定按期給付買賣價款，每遲延一日甲方應給付乙方該期未支付買賣價款千分之一計算之懲罰性違約金，按日計至甲方交付日或解約日止。
6.2　甲方遲延給付買賣價款逾七日或不可歸責於乙方之情事，乙方得解除本契約，沒收甲方已付全部買賣價款，甲方並應將已過戶產權無條件返還乙方名下。所需全部費用及稅捐等悉由甲方負擔，甲方以票據給付買賣價款，若經乙方提示遭退票時，視同甲方未按期付款。
6.3　乙方如違反或不依本契約履行應盡義務，甲方得解除本契約，乙方應退還已收買賣價款並賠償已收價款同額金額作為違約金。
6.4　除本契約另有約定外，非經雙方書面同意，任一方不得撤銷、解除或終止本契約。
6.5　增值稅以公設免稅申報,若有稅時,雙方無條件解除契約。

第七條　其他
7.1　雙方依本契約應以書面通知時，以本契約所載地址為送達處所，送達處所變更時，應即時以書面通知他方，未以書面通知對方者，仍以本契約所載地址為送達處所。
7.2　本契約對乙方繼承人、受讓人及管理人均具有同等效力。
7.3　本契約如有未盡事項、悉依相關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。
7.4　乙方負責鑑界或指界,倘若有固定物佔用無法排除,必須分割。

第八條　授權代理

買賣雙方如委任代理人時、代理人應出具蓋有授權人印鑑章之授權書正本及印鑑證明影本，以做為授權簽約、收受款項、交付產權移證明書表等相關文件之憑證。

第九條　契約移轉限制

本契約非經甲方事前書面同意，乙方不得移轉、讓與、設定、限制或處分基於本契約所生之任何權利、義務或利益予第三人。

第十條　合意管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條 契約份數

本契約乙式三份，由甲乙方雙方及關係人各執一份為憑。

立契約書人：

甲　　方：開晟建設股份有限公司負責人鄭阿明

身份證字號：86690546

地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓

電　　話：

乙　　方：蔡[redacted]

身份證字號：[redacted]

地　　址：[redacted]

電　　話：

代理人：[redacted]

中　華　民　國　110　年　9　月　17　日

3

項次30

土地買賣契約書

立契約書人買方 開晟建設股份有限公司 賣方 王[redacted]

茲爲不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：一、新北市永和區及人段201-1號，持分1/1

第二條：買賣權利範圍：0

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

第四條：不動產移交日期：付清尾款，同時移交。

第五條：價款交付：總價款新台幣(下同)：捌拾萬肆仟元元整。

(一)訂約金：肆拾萬貳仟元整。

(二)第二次付款：尾款肆拾萬貳仟元整。

(三)第三次付款：

(四)第四次付款：

(五)第五次付款：

第六條：稅費負擔及移轉登記程序約定如左：

(一)雙方備全有關資料及開始辦理過戶之日期：即日起過戶。

(二)過戶登記所需一切地政規費、印花、代辦費由　買　方負擔。

(三)土地增值稅由　賣　方負擔，(如由賣方負擔者得由買方先代繳，於次期款扣除)。土地按公告現值價申報。(本案件係爲公共設施移轉，依法免徵土地增值稅。)

(四)不動產移交前之各種稅捐、瓦斯及水電費由賣方負責，移交後由買方負擔。工程受益費依政府規定負擔。

(五)移轉登記時買方得選定自己以外之名義爲權利人。至買方取得完全產權爲止，如需賣方補印或補辦證件時，賣方應無條件照辦，否則依第八條規定賣方違約處理。

(六)合約價款如有貸款者，雙方應配合辦理手續，貸款不足額者買方以現金一併補足。

第七條：本件不動產在移交前，如遇天災地變或其他原因而受損時，應由賣方負責自費修復原狀與買方無涉，移交後則買方自行負責。

第八條：違約處理：買方如違約不買或不付款(以票據付款如退票者應在當日以現金補足)，其已交之定金及部分價款全數任由賣方沒收。賣方如違約不賣者，應於解約日起三日內將所收價款全數加倍退還買方。上述均作爲違約賠償金總額，本契約同時作廢，雙方並應辦理恢復原狀。

第九條：特別約定事項：

第十條：本契約未有約定事項如有發生疑義時，應有關法令之規定或善良習慣行之。

第十一條：本契約一式兩份，買賣雙方各執壹份爲憑。

立契約書人：

買方：開晟建設股份有限公司　鄭阿明

身分證字號：86690546

住址：新北市永和區中山路一段 186 號三樓

賣方：王[redacted]

身分證字號：[redacted]

住址：[redacted]

中華民國 [redacted] 年 6 月 7 日

| | 土地明細表 | | |

項次31~33

土地買賣契約書

立契約書人買方 開晟建設股份有限公司 鄭阿明 賣方 張

茲爲不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：一、新北市永和區水源段 201 號，持分 348/10000

二、新北市永和區文化段 401 號，持分 1/32

三、新北市永和區文化段 818-5 號，持分 1/1

四、新北市永和區雙和段 116-1 號，持分 3/12

五、新北市永和區樂華段 343 號，持分 1/1

第二條：買賣權利範圍：0

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

第四條：不動產移交日期：付清尾款，同時移交。

第五條：價款交付：總價款新台幣(下同)：捌佰零肆萬叁仟貳佰肆拾元整。

(一)訂約金：肆佰零貳萬壹仟陸佰貳拾元整。

(二)第二次付款：尾款肆佰零貳萬壹仟陸佰貳拾元整。

(三)第三次付款：0

(四)第四次付款：0

(五)第五次付款：0

第六條：稅費負擔及移轉登記程序約定如左：

(一)雙方備全有關資料及開始辦理過戶之日期：即日起過戶。

(二)過戶登記所需一切地政規費、印花、代辦費由 買 方負擔。

(三)土地增值稅由 賣 方負擔，(如由賣方負擔者得由買方先代繳，於次期款扣除)。土地按公告現值價申報。(本案件係爲公共設施移轉，依法免徵土地增值稅。)

(四)不動產移交前之各種稅捐、瓦斯及水電費由賣方負責，移交後由買方負擔。工程受益費依政府

規定負擔。

(五)移轉登記時買方得選定自己以外之名義爲權利人。至買方取得完全產權爲止，如需賣方補印或補辦證件時，賣方應無條件照辦，否則依第八條規定賣方違約處理。

(六)合約價款如有貸款者，雙方應配合辦理手續，貸款不足額者買方以現金一併補足。

第七條：本件不動產在移交前，如遇天災地變或其他原因而受損時，應由賣方負責自費修復原狀與買方無涉，移交後則買方自行負責。

第八條：違約處理：買方如違約不買或不付款(以票據付款如退票者應在當日以現金補足)，其已交之定金及部分價款全數由賣方沒收，賣方如違約不賣者，應於解約日起三日內將所收價款全數加倍退還買方。上述均作爲違約賠償金總額，本契約同時作廢，雙方並應辦理恢復原狀。

第九條：特別約定事項：

第十條：本契約未有約定事項如有發生疑義時，應有關法令之規定或善良習慣行之。

第十一條：本契約一式兩份，買賣雙方各執壹份爲憑。

土地明細表

	縣/市	區/市	段別	小段	地號	面積(㎡)	持分		持分面積(㎡)	公告現值	總現值	備註
							分子	分母				
1	新北市	永和區	水源段		201	11.47	348	10000	0.39	$ 166,000.00	$ 64,740.00	本土地係爲公共設施移轉(以公告現值75%計算買賣總價)
2	新北市	永和區	文化段		401	518.00	1	32	16.18	$ 134,000.00	$ 2,168,120.00	
3	新北市	永和區	文化段		818-5	8.00	1	1	8.00	$ 134,000.00	$ 1,072,000.00	
4	新北市	永和區	雙和段	改116-2	116-1	48.27	3	12	12.06	$ 141,000.00	$ 1,700,460.00	
5	新北市	永和區	樂華段		343	43.00	1	1	43.00	$ 133,000.00	$ 5,719,000.00	
											$10,724,320.00	

買賣總價 $10724320×75/100＝$8043240

	分得價款	第一次款	尾款
張[redacted]	$8,043,240	$4,021,620	$4,021,620

中　華　民　國　103　年　6　月　17　日

立契約書人：

買方：開晟建設有限公司　鄭阿明

身分證字號：866905[redacted]

住址：新北市永和區中山路一段186號三樓

賣方：張[redacted]

身分證字號：[redacted]

住址：[redacted]

項次34、35

土地買賣契約書

立契約書人:
買方（以下簡稱甲方）：開晟建設股份有限公司

賣方（以下簡稱乙方）：藍

茲甲乙雙方為土地買賣事宜，訂立本契約條款如下，以資遵守：

買賣標的：（已登記者應以地政機關登記簿登載為準）

縣市	鄉鎮市區	段/小段	地號	面積(㎡)	出售範圍	110年公告現值(元/㎡)	110年公告總值
新北市	永和區	中正段	769	93	1/1	269,000	25,017,000
新北市	永和區	水源段	300	639.76	202/1000	401,000	51,821,840
合計							76,838,840

第一條　買賣價款

1.1　本契約土地買賣總價款為**新臺幣 57,629,130 元整**(110 年公告現值 75%訂定之)

1.2　雙方同意公定移轉契約書買賣價格，依照本契約土地簽約當時公告現值訂定之。

第二條　付款方式

2.1　第一期款：雙方簽訂本契約，由乙方交付買賣移轉證明文件、如土地所有權狀、授權書、使用分區等正本及印鑑證明影本（正本核對後歸還）、身分證影本並雙方完成用印後，甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計**新臺幣 28,814,565** 元整，甲方應於簽約後 3 天內報稅。**乙方續為申請標的查無徵收及協議價購之公文、新北市需地機關核發新北市都市計劃道路用地之已開闢證明之公文、非法定空地證明之公文。**

2.2　第二期款：本契約土地領得土地增值稅免稅證明書後 5 個工作日內，乙方交付印鑑證明正本，同時甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計**新臺幣 28,814,565 元整。**

第三條　產權移轉

3.1　乙方應於簽約時交付本契約土地所有權移轉登記所需文件並完成用印，日後甲方如需乙方協辦產權移轉等相關情事，乙方應於接獲通知後配合甲方辦理。

3.2　本契約土地辦理產權移轉登記時，乙方同意由甲方自行指定登記名義人人，且同意相關手續由甲方指定之地政士辦理之。

第四條　稅捐及費用歸屬

4.1　本契約土地未過戶予甲方前如有積欠地價稅、田賦、工程受益費及其他稅捐負擔，應由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳或於代繳後向乙方請求返還，乙方絕無異議。

4.2　本契約土地辦理產權移轉登記過程中，所衍生之印花稅、登記規費、書狀費等相關費用，約定由甲方負責繳納；但本契約一方提出解除契約時，則上開費用由違約一方負擔。

第五條　乙方保證事項

5.1　乙方保證本契約土地確位於永和區都計內，確屬公共設施保留用地。

5.2　乙方保證本契約土地產權完整清楚，絕無債務擔保、法院強制執行、協議價購、土地徵收、重複出售亦無土地法第 104 條、107 條、第 34 條之 1 規定之地上權人、承租人及共有人之優先承購存在等情事。

5.3　乙方保證本契約土地非屬法定空地，倘若乙方地有協議價購或增值稅，則本契約作廢不成立，甲乙雙方退地還款。

5.4　乙方負責排除佔用,並申請公文。

5.5　本買賣標的無法做為辦理容積移轉之送出基地時，乙方同意將無法使用之土地原價買回，但若因未來法令變更或土地使用分區變更者除外。

第六條　違約及解約

6.1　甲方如未依第二條規定按期給付買賣價款，每遲延一日甲方應給付乙方該期未支付買賣價款千分之一計算之懲罰性違約金，按日計至甲方交付日或解約日止。

6.2　甲方遲延給付買賣價款逾七日或不可歸責於乙方之情事，乙方得解除本契約，沒收甲方已付全部買賣價款，甲方並應將已過戶產權無條件返還乙方名下。所需全部費用及稅捐等悉由甲方負擔，甲方以票據給付買賣價款，若經乙方提示遭退票時，視同甲方未按期付款。

6.3　乙方如違反或不依本契約履行應盡義務，甲方得解除本契約，乙方應退還已收買賣價款並賠償已收價款同額金額作為違約金。

6.4　除本契約另有約定外，非經雙方書面同意，任一方不得撤銷、解除或終止本契約。

6.5　增值稅以公設免稅申報,若有稅時,雙方無條件解除契約。

第七條　其他

7.1　雙方依本契約應以書面通知時，以本契約所載地址為送達處所，送達處所變更時，應即時以書面通知他方，未以書面通知對方者，仍以本契約所載地址為送達處所。

7.2　本契約對乙方繼承人、受讓人及管理人均具有同等效力。

7.3　本契約如有未盡事項、悉依相關法令、習慣及誠實信用原則公平解決。

第八條　授權代理

買賣雙方如委任代理人時、代理人應出具蓋有授權人印鑑章之授權書正本及印鑑證明影本，以做為授權簽約、收受款項、交付產權移證明書表等相關文件之憑證。

第九條　契約移轉限制

本契約非經甲方事前書面同意，乙方不得移轉、讓與、設定、限制或處分基於本契約所生之任何權利、義務或利益予第三人。

第十條　合意管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條　契約份數

本契約乙式二份，由甲乙方雙方各執一份為憑。

立契約書人：

甲　　方：開展建設股份有限公司
身份證字號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路一段 186 號三樓
電　　話：02-29207787

乙　　方：藍[redacted]
身份證字號：[redacted]
地　　址：[redacted]
電　　話：[redacted]

中　華　民　國　110　年　11　月　10　日

項次36、37

土地買賣契約書

立土地買賣契約書人　買方：開展建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

立土地買賣契約書人　賣方：黃　（以下簡稱乙方）

茲因後列不動產買賣事宜，雙方同意訂立本契約條約款列如左以茲信守：

一、土地座落：如後附表

二、買賣總價款新台幣：柒仟壹佰柒拾捌萬肆仟元整。雙方同意公定移轉契約書買賣價格依買賣當年公告現值訂定之。

三、價款給付方法：

1、第二次款：新台幣參仟伍佰捌拾玖萬貳仟元整。乙方同時交出移轉登記所需之證件及蓋妥印鑑章之相關用印文件（所有權狀正本、印鑑證明影本、身份證影本……等），交由甲方指定之地政士於三日內申報土地增值稅。

2、第二次款：新台幣參仟伍佰捌拾玖萬貳仟元整。俟免稅證明核發並查無欠稅後三日內支付。乙方並交付印鑑證明給甲方。

四、擔保：

1、乙方保證產權完整，來歷清白，確無任何糾葛或設定他項權利等，如有是事應由乙方負責排除。甲方亦得要求解除契約。

2、乙方保證本買賣標的依簽約時之有效法令，確實可辦理容積移轉。但因簽約後法令變更致無法辦理不在此限。

五、乙方應於甲方支付第二次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀、身分證影本等）並蓋妥印鑑章交予甲、乙雙方所指定之代書，辦理增值稅申報及產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償之責任。

六、本不動產在未點交予甲方管理前如有積欠地價稅，田賦稅或未繳之工程受益費，及其他負擔等概由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款扣內扣繳，或自尾款中代為支付乙方應負擔稅費，乙方絕無異議。

七、本件買賣契約之簽約費計新台幣　整，由甲乙雙方平均分攤。

八、登記名義人由甲方自行指定，乙方不得異議。本約應履行之權利義務，其效力及於登記名義人、承受人及繼承人。

九、若甲方違反本契約各條不履行義務時，甲方同意乙方沒收已收全部價款，並將已過戶之產權無條件返還乙方名下。

十、若乙方違反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方得逕行解除契約，乙方除應將已收款項全數退還外，應另賠償甲方已支付款同額之違約金做為補償。

十一、本約第三條各款之給付，甲方若以支票票據作為支付，如所給付之票據無法兌現等情事發生時，甲方應於三日內以現款補足，否則乙方仍得就該支票依法求償之外並以違約論。

十二、乙方保證本契約標的之土地確定未曾與他人訂立租賃契約，且無土地法第一百零四條、第一百零七條及第三十四條之一規定之地上權人、承租人、共有人之優先購買權人存在。

十三、本買賣標的係公共設施用地（道路用地）依規定免徵土地增值稅，惟如有其他原因應繳納土地增值稅或其他稅費時，應由乙方負責繳清或主張買賣契約作廢，乙方所收之土地款無息退還甲方。

十四、本約所有權移轉登記所發生之登記費用，印花稅，代辦費（代書費）及各項規費由甲方負擔。

永和都計道路用地及學校用地（公共設施保留地）明細表

	區	地段	地號	面積㎡	持分	持分面積	公告現值	總公告現值
1	永和	安樂	261	8.70	1/1	8.70	124,583	1,083,872
2	永和	安樂	262	7.35	1/1	7.35	119,000	874,650
3	永和	安樂	263	4.75	1/1	4.75	119,000	565,250
4	永和	安樂	264	34.03	1/1	34.03	119,000	4,049,570
5	永和	安樂	265	97.75	1/1	97.75	119,000	11,632,250
6	永和	安樂	266	65.16	1/1	65.16	119,588	7,792,354
7	永和	安樂	1109	48.13	1/8	6.01	132,772	797,960
8	永和	林森	21-2	26.92	3/10	8.07	94,200	760,194
9	永和	林森	42-1	23.73	3/10	7.11	94,200	669,762
10	永和	林森	184-1	12.10	21/100	2.54	142,000	360,680
11	永和	林森	584	198.48	2/13	30.53	94,200	2,875,926
12	永和	頂溪	811	48.19	30/100	14.45	117,000	1,690,650
13	永和	頂溪	850-1	11.20	30/100	3.36	117,000	393,120
14	永和	頂溪	851-1	97.01	30/100	29.10	124,598	3,625,802
15	永和	頂溪	854-1	114.79	30/100	34.43	192,000	6,610,560
16	永和	頂溪	855-1	27.61	30/100	8.28	190,103	1,574,053
17	永和	得和	150	164.00	81900/164000	81.90	114,000	9,336,600
18	永和	得和	169	156.00	4043/100000	6.30	114,055	718,547
19	永和	得和	699	427.00	8839/100000	37.74	114,000	4,302,360
20	永和	四維	450	418.21	11/48	95.83	105,000	10,062,150
21	永和	樂華	503-1	48.81	1/4	12.20	113,000	1,378,600
22	永和	中正	927	219.00	19/864	4.81	130,851	629,393
23	永和	民治	419	570.60	2/15	76.08	130,725	9,945,558
24	永和	保生	281	41.14	127/234	22.32	143,000	3,191,760
25	永和	中信	730	418.00	1/4	104.50	134,444	14,049,398
26	永和	永平	168	196.58	107/4320	4.86	108,000	524,880
27	永和	長堤	172-2	257.99	8/36	57.33	106,000	6,076,980
28	永和	水源	760-1	53.87	1/7	7.69	204,000	1,568,760
合計								107,141,639

實際總購買價：107,141,639*67%=71,784,000

第一期	簽約 50%	35,892,000
第二期	稅單核下 50%	35,892,000

阿明 辦理203中正段927地號，因現況佔用無法使用，因此原价退還賣方

其他約定事項：本買賣標的如有佔用而無法辦理容積移轉時，乙方同意將無法使用之土地面積依甲方承購之買賣價金計算無息退還甲方。甲方同時將土地歸還乙方。而產生所有權移轉登記所發生之登記費用，印花稅，代辦費（代書費）及各項規費由乙方負擔。

立買賣契約書人　買方（甲方）：

身分證字號：

電　話：

住　址：新北市永和區中山路一段186號3樓

賣方（乙方）：黃

身分證字號：

電　話：

住　址：

中華民國 102 年 12 月 20 日

項次38

土地買賣契約書

立契約書人買方　開晟建設股份有限公司　鄭明晞

茲爲不動產買賣事宜經雙方同意訂立條件如左：

第一條：不動產標示：新北市永和區水源段 641 地號

賣方　王[redacted]

第二條：買賣權利範圍：1/6

第三條：保證責任：本件不動產確係賣方所有，賣方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異動時，一切歸賣方負責清理，不得連累買方，如有糾葛致使買方受損害時，賣方應負賠償及違約責任。

第四條：不動產移交日期：付清尾款，同時移交。

第五條：價款交付：總價款新台幣(下同)：肆拾叁萬陸仟元整

(一)訂約金：付壹拾叁萬元整。

(二)第二次付款：貳拾壹萬捌仟元整。(於完稅時付款。)

(三)第三次付款：尾款捌萬捌仟元整。(於過戶完成時付款。)

(四)第四次付款：0

(五)第五次付款：0

第六條：稅費負擔及移轉登記程序約定如左：

(一)雙方備全有關資料及開始辦理過戶之日期：即日起過戶。

(二)過戶登記所需一切地政規費、印花、代辦費由　買　方負擔。

(三)土地增值稅由　賣　方負擔，(如由賣方負擔者得由買方先代繳，於次期款扣除)。土地按公告現值價申報。

(四)不動產移交前之各種稅捐、瓦斯及水電費由賣方負責，移交後由買方負擔。工程受益費依政府規定負擔。

(五)移轉登記時買方得選定自己以外之名義爲權利人。至買方取得完全產權爲止，如需賣方補印或補辦證件時，賣方應無條件照辦，否則依第八條規定賣方違約處理。

(六)合約價款如有貸款者，雙方應配合辦理手續，貸款不足額者買方以現金一併補足。

第七條：本件不動產在移交前，如遇天災地變或其他原因而受損時，應由賣方負責自費修復原狀與買方無涉，移交後則買方自行負責。

第八條：違約處理：買方如違約不買或不付款(以票據付款如退票者應在當日以現金補足)，其已交之定金及部分價款全數任由賣方沒收。賣方如違約不賣者，應於解約日起三日內將所收價款全數加倍退還買方。上述均作爲違約賠償金總額。本契約同時作廢，雙方並應辦理恢復原狀。

第九條：特別約定事項：

第十條：本契約未有約定事項如有發生疑義時，應有關法令之規定或善良習慣行之。

第十一條：本契約一式兩份，買賣雙方各執壹份爲憑。

立契約書人：

買方：開晟建設股份有限公司 鄭阿明

住址：新北市永和區中山路三段186號三樓

賣方：[redacted]

住址：[redacted]

中華民國 102 年 06 月 03 日

項次39~45

(王彥隆)--土地明細表

	縣/市	區/市	段別	小段	地號	面積(㎡)	持分 分子	持分 分母	102公告現值	公告現值	備註
1	新北市	永和區	水源段		641	25.21	1	6	115323	$ 484,549.00	本土地係爲公共設施移轉(以公告現值90%計算買賣總價)
									合計	$484,549	

$484549x 90% = $436，094.00

買賣總價： $436，000.00

第一次付款	$130,000
第二次付款	$218,000
第三次付款	$88,000

土地買賣契約書

立契約書人:
買方（以下簡稱甲方）：開晟建設股份有限公司
賣方（以下簡稱乙方）：魏[redacted]

茲甲乙雙方為土地買賣事宜，訂立本契約條款如下，以資遵守：

買賣標的：（已登記者應以地政機關登記簿登載為準）

縣市	鄉鎮市區	段/小段	地號	面積(㎡)	出售範圍	110年公告現值(元/㎡)	110年公告總值
新北市	永和區	中信段	187	130	3030/39000	209,244	2,113,364
新北市	永和區	永安段	225	42.64	3/6	170,000	3,624,400
新北市	永和區	林森段	734	133.56	2/30	131,000	1,166,424
新北市	永和區	林森段	735	314.67	11996/100000	169,622	6,402,860
新北市	永和區	得林段	573	49.11	2/10	138,000	1,355,436
新北市	永和區	得林段	628	461.41	2/30	138,000	4,244,972
新北市	永和區	得林段	740	10.64	2/10	138,000	293,664
合計							19,201,120

第一條　買賣價款

1.1　本契約土地買賣總價款為**新臺幣 15,360,896 元整**(110 年公告現值 80%訂定之)

1.2　雙方同意公定移轉契約書買賣價格，依照本契約土地簽約當時公告現值訂定之。

第二條　付款方式

2.1　第一期款：雙方簽訂本契約，由乙方交付買賣移轉證明文件、如土地所有權狀、授權書、使用分區等正本及印鑑證明影本（正本核對後歸還）、身分證影本並雙方完成用印後，甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計**新臺幣 7,680,448** 元整，甲方應於簽約後 3 天內報稅。**乙方續為申請標的查無徵收及協議價購之公文、新北市需地機關核發新北市都市計劃道路用地之已開闢證明之公文、非法定空地證明之公文。**

2.2　第二期款：本契約土地領得土地增值稅免稅證明書後 5 個工作日內，乙方交付印鑑證明正本，同時甲方應給付乙方買賣總價款 50%，計**新臺幣 7,680,448 元整。**

第三條　產權移轉

3.1　乙方應於簽約時交付本契約土地所有權移轉登記所需文件並完成用印，日後甲方如需乙方協辦產權移轉等相關情事，乙方應於接獲通知後配合甲方辦理。

3.2　本契約土地辦理產權移轉登記時，乙方同意由甲方自行指定登記名義人人，且同意相關手續由甲方指定之地政士辦理之。

第四條　稅捐及費用歸屬

4.1　本契約土地未過戶予甲方前如有積欠地價稅、田賦、工程受益費及其他稅捐負擔，應由乙方負責繳清，否則甲方得由未付款內扣繳或於代繳後向乙方請求返還，乙方絕無異議。

4.2　本契約土地辦理產權移轉登記過程中，所衍生之印花稅、登記規費、書狀費等相關費用，約定由甲方負責繳納；但本契約一方提出解除契約時，則上開費用由違約一方負擔。

第五條　乙方保證事項

5.1　乙方保證本契約土地確位於永和區都計內，確屬公共設施保留用地。

5.2　乙方保證本契約土地產權完整清楚，絕無債務擔保、法院強制執行、協議價購、土地徵收、重複出售亦無土地法第 104 條、107 條、第 34 條之 1 規定之地上權人、承租人及共有人之優先承購存在等情事。

5.3　乙方保證本契約土地非屬法定空地，倘若乙方地有協議價購或增值稅，則本契約作廢不成立，甲乙雙方退地還款。

5.4　乙方負責排除佔用，並申請公文。

5.5　本買賣標的無法做為辦理容積移轉之送出基地時，乙方同意將無法使用之土地原價買回，但若因未來法令變更或土地使用分區變更者除外。

第六條　違約及解約

6.1　甲方如未依第二條規定按期給付買賣價款，每遲延一日甲方應給付乙方該期未支付買賣價款千分之一計算之懲罰性違約金，按日計至甲方交付日或解約日止。

6.2　甲方遲延給付買賣價款逾七日或不可歸責於乙方之情事，乙方得解除本契約，沒收甲方已付全部買賣價款，甲方並應將已過戶產權無條件返還乙方名下。所需全部費用及稅捐等悉由甲方負擔，甲方以票據給付買賣價款，若經乙方提示遭退票時，視同甲方未按期付款。

6.3　乙方如違反或不依本契約履行應盡義務，甲方得解除本契約，乙方應退還已收買賣價款並賠償已收價款同額金額作為違約金。

6.4　除本契約另有約定外，非經雙方書面同意，任一方不得撤銷、解除或終止本契約。

6.5　增值稅以公設免稅申報，若有稅時，雙方無條件解除契約。

第七條　其他

7.1　雙方依本契約應以書面通知時，以本契約所載地址為送達處所，送達處所變更時，應即時以書面通知他方，未以書面通知對方者，仍以本契約所載地址為送達處所。

7.2　本契約對乙方繼承人、受讓人及管理人均具有同等效力。

7.3　本契約如有未盡事項、悉依相關法令、習慣及誠實信用原則公平解決。

第八條　授權代理

買賣雙方如委任代理人時、代理人應出具蓋有授權人印鑑章之授權書正本及印鑑證明影本，以做為授權簽約、收受款項、交付產權移證明書表等相關文件之憑證。

第九條　契約移轉限制

本契約非經甲方事前書面同意，乙方不得移轉、讓與、設定、限制或處分基於本契約所生之任何權利、義務或利益予第三人。

第十條　合意管轄

因本契約涉訟時，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條　契約份數

本契約乙式二份，由甲乙方雙方各執一份為憑。

立契約書人：

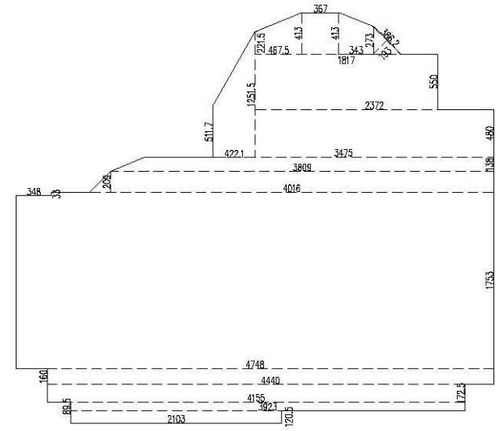
甲　　方：[redacted]建設股份有限公司
身份證字號：86690546
地　　址：新北市永和區中山路一段186號三樓
電　　話：02-29207787

乙　　方：魏[redacted]
身份證字號：[redacted]
地　　址：[redacted]
電　　話：[redacted]

中　華　民　國　110　年　11　月　10　日

11.地下層公共設施位置圖





■機場板面積檢討：
21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

■固定設施檢討：
台電配電場:8.175*8.875+5.345*0.725=76.43㎡
垃圾暫存區:4.65*2.08=9.67㎡
電信室:(4.858+4.072)*3.87/2+3.949*1.166/2=19.58㎡
合計:76.43+9.67+19.58=105.68㎡ < 1469.52/4=367.38㎡....OK！

■依建築技術規則建築設計施工篇第一百六十七條之六：
無障礙車位檢討：
(177-50)/100+1=1.27+1=3車,實設4輛...OK！
無障礙機車位檢討：
(178-50)/100+1=1.27+1=3車,實設3輛...OK！
圖例：

	無障礙機車位(225*220)	3部	2.25*2.0*3=13.5㎡	178部
	法定小機車位(75*175)	87部	0.75*1.75*87=114.19㎡	
	法定大機車位(100*200)	88部	1.0*2.0*88=176.0㎡	

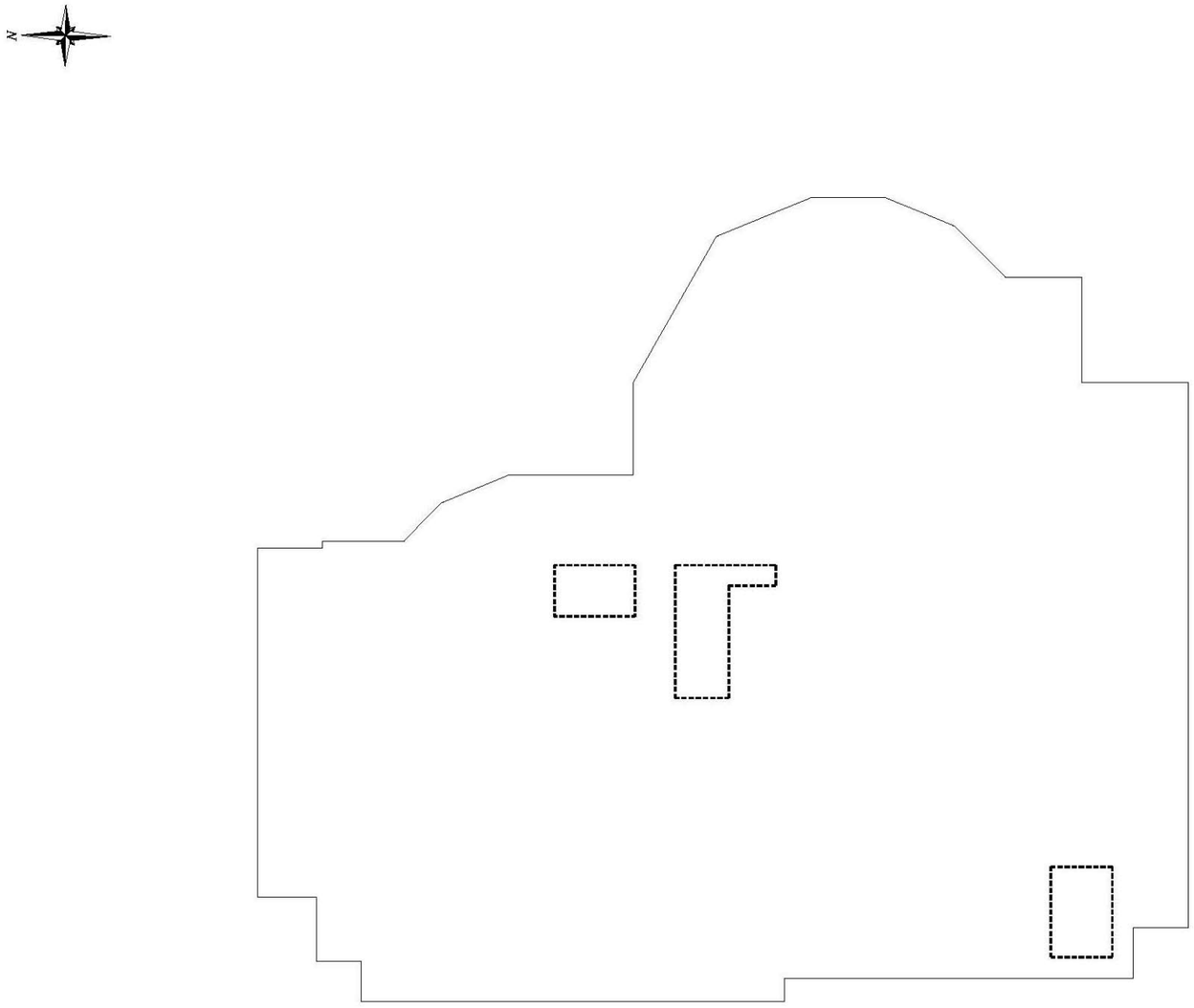
合計:13.5+114.19+176.0=301.69㎡

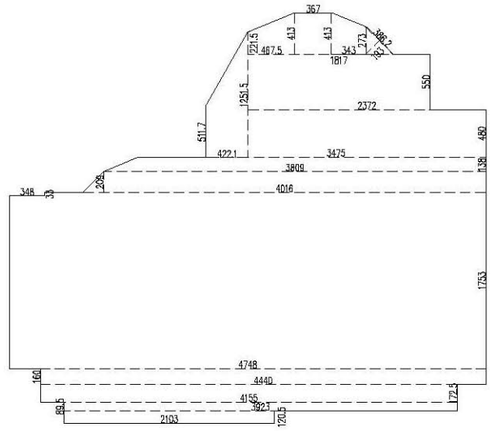
地下一層平面圖

公設面積：123.7㎡

車公面積:(1547.31*6+167.65)-301.69-123.7-48.24-41.19*3-207.04=8647.27㎡

(1547.31*6+167.65)：地下層總面積 1F 車道
301.69：機車
123.7：B1F
48.24：B2F
41.19*3：B3~5F
207.04：B6F





■建地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	26部
	法定小車位(230*550)	4部
	法定大車位(250*600)	2部
	法定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

停車位數量檢討：

	B6F	B5F	B4F	B3F	B2F	B1F	合 計
大車位 (250*600)	3	3	3	2	2		13
大車位 (250*550)	30	28	27	26	26		137
小車位 (230*550)	5	5	5	4	4		23
無障礙車位 (350*600)				2	2		4
合 計	38	36	35	34	34		177

13*2.5*6.0+137*2.5*5.5+23*2.3*5.5+6.0*5.5*2=2435.7㎡

小汽車位檢討：

23部 ＜ 177*1/5=35.4=36...OK

■機械數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

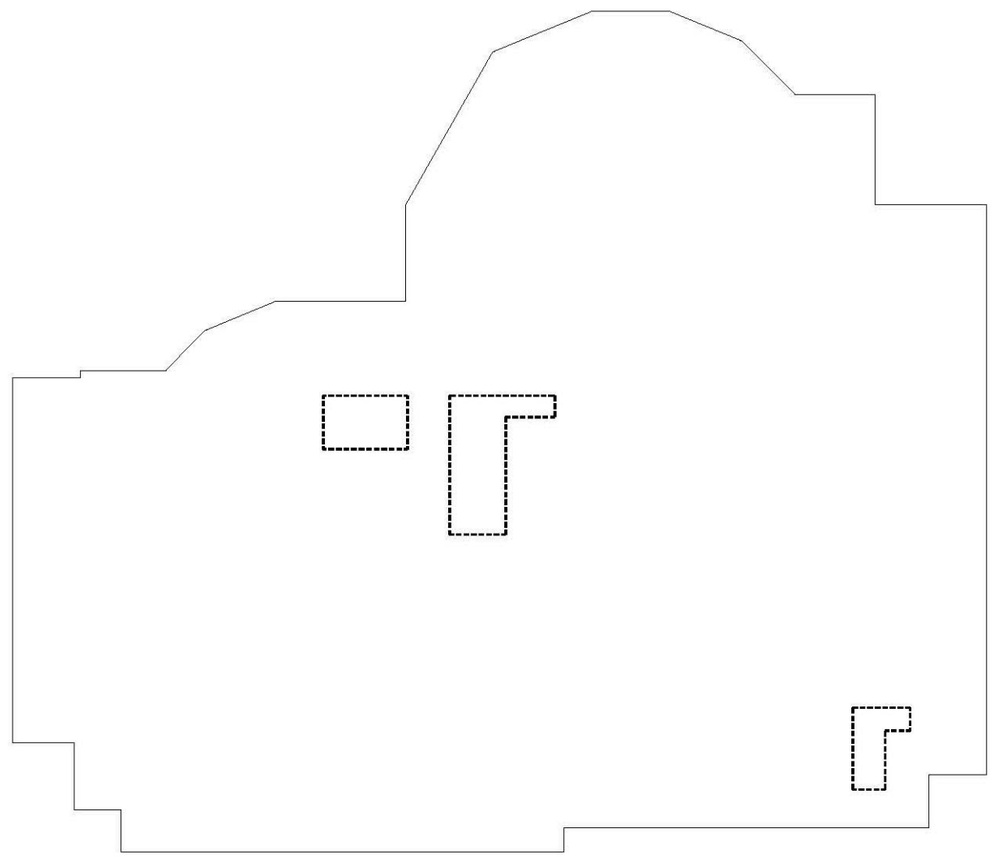
0㎡ ＜ 240㎡，實設2處安全梯...OK！

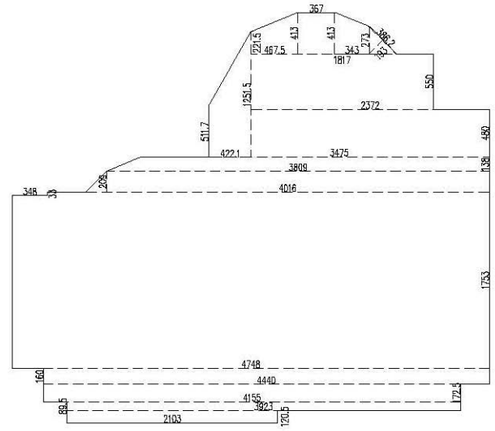
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1462.85㎡ ＜ 3000.0㎡ (免檢討)....OK

地下二層平面圖

公設面積：11.18+22.02+15.04=48.24㎡





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.4B*0.33=1462.85㎡

圖例：

	設定大車位(250*550)	26部
	設定小車位(230*550)	4部
	設定大車位(250*600)	2部
	設定無障礙車位(250*600)	2部
合計：		34部

■機械停車數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

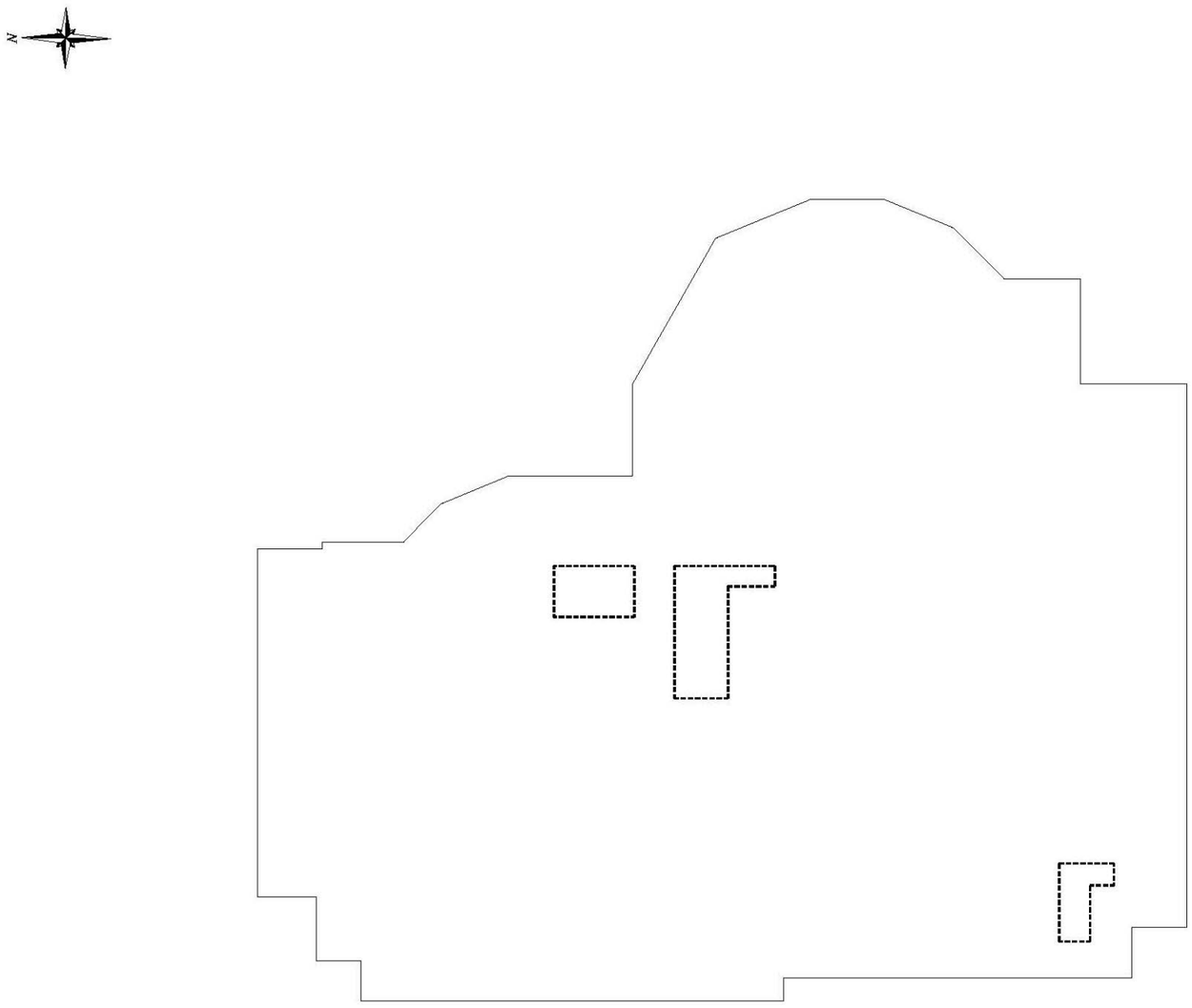
0㎡ < 240㎡，實設2處安全梯...OK！

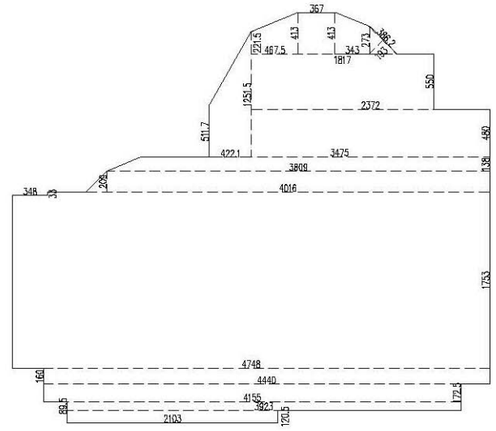
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1462.85㎡ < 3000.0㎡ (免檢討)....OK

地下三層平面圖

公設面積：11.18+22.02+7.99=41.19㎡





■機械板面積檢討：
21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

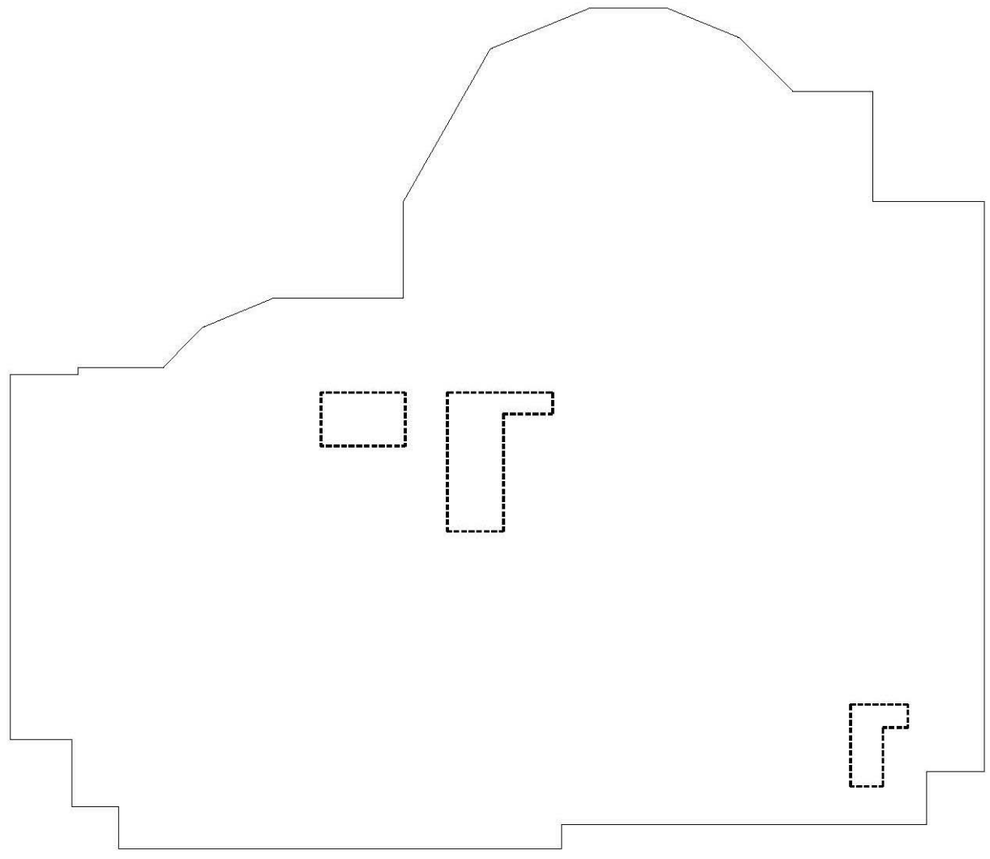
	法定大車位(250*550)	27部
	法定小車位(230*550)	5部
	法定大車位(250*600)	3部
合計：		35部

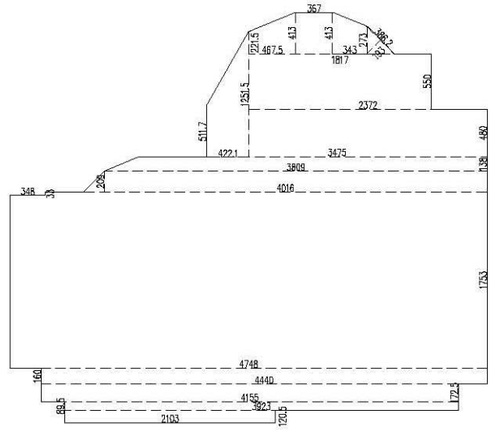
■機械數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：
0㎡ < 240㎡，實設2處安全梯...OK！

■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：
1462.85㎡ < 3000.0㎡(免檢討)....OK

地下四層平面圖

公設面積：11.18+22.02+7.99=41.19㎡





■機械坡面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	設定大車位(250*550)	28部
	設定小車位(230*550)	5部
	設定大車位(250*600)	3部
合計：		36部

■機械數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第83條及第86條檢討：

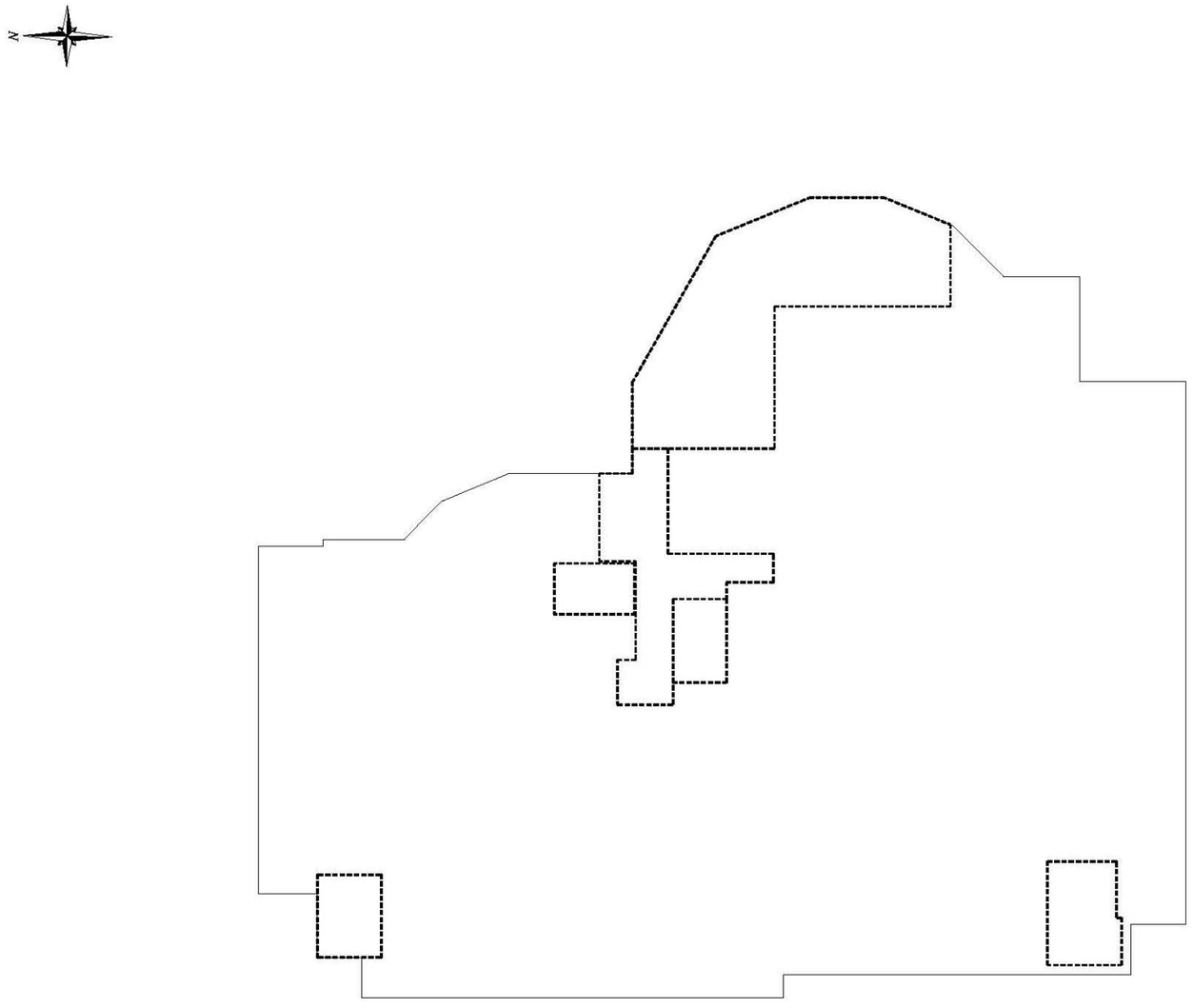
0㎡ < 240㎡，實設之廠安全無..OK！

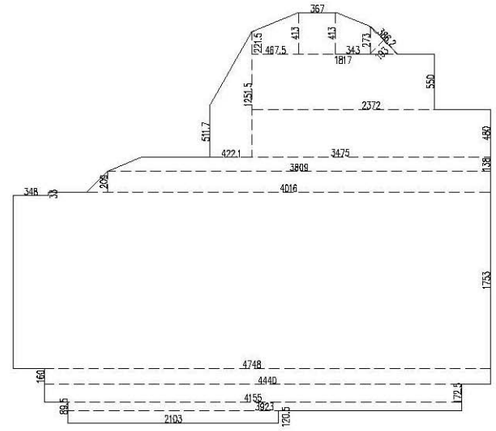
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1462.85㎡ < 3000.0㎡ (免檢討)....OK

地下五層平面圖

公設面積：11.18+22.02+7.99=41.19m^2





■樓地板面積檢討：

21.03*1.205+39.23*0.895+41.55*1.725+44.4*1.6+47.48*17.53+(40.16+38.09)*2.09/2+(38.09+34.75)*1.38/2+23.72*4.8+18.17*5.5+(12.515+5.117)*4.221/2+(2.215+4.13)*4.675/2+3.67*4.13+(4.13+2.73)*3.43/2+3.862*1.93/2-3.48*0.33=1462.85㎡

圖例：

	設定大車位(250*550)	30部
	設定小車位(230*550)	5部
	設定大車位(250*600)	3部
合計：		38部

■機械數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

0㎡ < 240㎡，實設2處安全無..OK！

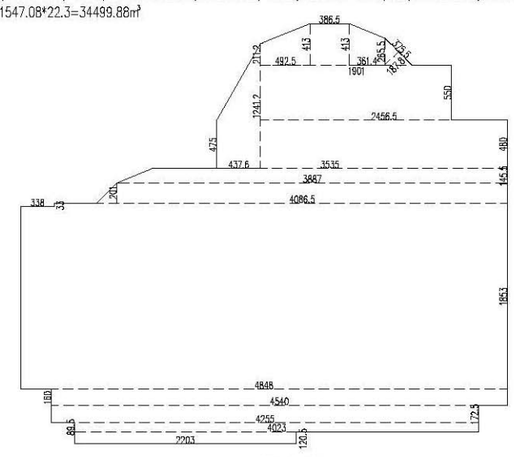
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1462.85㎡ < 3000.0㎡ (免檢討)....OK

■挖方面積檢討：

22.03*1.205+40.23*0.895+42.55*1.725+45.4*1.6+48.48*18.53+(40.865+38.87)*2.01/2+(38.87+35.35)*1.455/2+24.565*4.8+19.01*5.5+(2.112+4.13)*4.925/2+4.13*3.865+(4.13+2.655)*3.614/2+3.755*1.878/2+(12.412+4.75)*4.376/2-3.38*0.33=1547.31㎡

1547.08*22.3=34499.88㎥

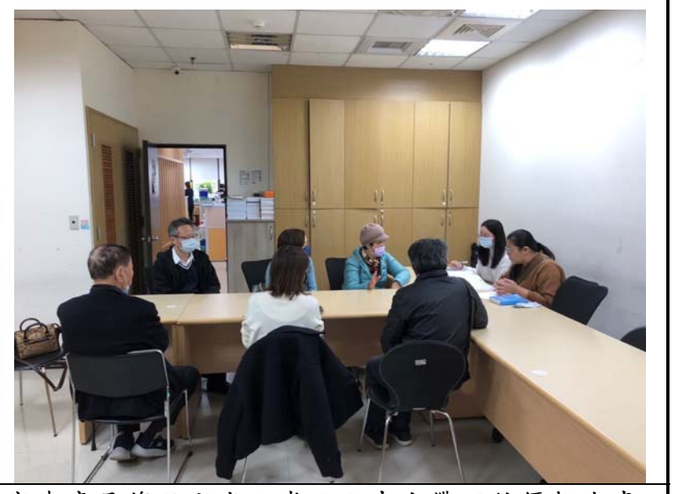


挖方面積示意圖

地下六層平面圖

公設面積：117.13+46.2+20.27+11.18+12.26=207.04㎡

附錄四、陳情人溝通協調紀錄

序號	所有權人	地號	建號	溝通協調日期	溝通協調方式	溝通協調情形
1	阮○雲	838	349	111/04/27	專案小組會後	經查阮女士申請分配 2 屋 1 車單元，其實際分配價值超出應分配價值，依權利變換相關規定應補繳差額價金約 1,519 萬元，建議阮女士可按照私契及權利變換換算之價值擇優擇一來處理，若找補負擔太大，亦請在不影響其他人所有權人權益下與實施者協議變更分配單元事宜。
				113/01/12	更新處協調	阮女士於會議主張車位不找補 48 萬及本次銷坪較核定事業計畫少 807.6 坪建方應彌補 2 坪之訴求，經更新處及實施者澄清於事業計畫審議期間原設計地上 19 樓，因環境影響評估審查規定放寬後，才將降低建蔽率並調整為地上 23 樓，且允建容積並無增加，故建方並沒有多分配，另有關銷售面積之計算，事業計畫核定版已載明銷售坪數為預估值，權利變換計畫階段業於專案小組會議上說明因 100%私有所有權人與實施者承諾須鎖定公設比 30%。 實施者也在會中說明私契跟權利變換也是擇優辦理，私契條件對阮女士有利，私契是用以下兩種方式計算並擇優辦理，A.土地 31.4 平方公尺乘 0.3025=9.5 坪再乘 3.6=34.20 坪；B.權狀是 95.41 平方公尺換算為 28.86 坪再乘 1.28=36.94 坪，所以阮女士用 B 房屋來換算比較有利，如果阮女士對權狀的建物坪數有疑義，都可以到地政機關去釐清或辦理補登。 經更新處及實施者說明後，阮女士表示不願調整分配單元，仍堅持實施者應從車位不找補 48 萬或補 2 坪二擇一給予回復，故雙方無法取得共識。  
2	王○裕	868、868-1	916	111/10/24	電話	通知王先生本案估價報告書已依第一次專案小組審查意見修正完成；當日王先生帶回估價報告書(第一次專案小組-個資內容隱去版)。
				112/03/20	在林○章先生家當面溝通	已再次向王先生說明估價公報規定，照王先生所述之方向調整並無比現行數值高，且委員亦已針對租金案例取用給予認同，本案公共設施比率之登記方式(虛坪較少)對全體地主較有利。
				112/07/21	在星巴克當面溝通	再次說明銷坪因承諾地主公設比的關係，無法將公設比提高而增加銷坪。
3	尹○成	840、841、842、843	362	111/09/02	公司拜訪	感謝尹先生對公司的支持，實施者仍會本於真誠磋商精神與其他陳情人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。

附錄五、公有土地管理機關意見

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：林汶德
電話：(02)29603456 分機8243
傳真：(02)29601979
電子信箱：am0225@ntpc.gov.tw

234011
新北市永和區中山路1段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月27日
發文字號：新北府財開字第1101009835號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份，請查照。

說明：

一、復貴公司110年5月3日開晟文化新字第110050302號函。

二、本府選配標的如下：

(一)住宅單元：G戶地上20、21層編號20F-G、21F-G等2戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值計新臺幣（以下同）3,227萬1,525元。

(二)停車位：地下2層編號B2-167、B2-168等2個停車位，車位價值計530萬元。

三、市有不動產可選配權利價值總計3,829萬2,911元，扣除上述選配價值尚餘72萬1,386元，將依都市更新條例規定領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：開晟建設股份有限公司
副本：

與正本相符

市長 侯友宜

附件 1

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人 新北市政府養護工程處 對於新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

☑願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

本人 新北市政府養護工程處 為新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地： 1 筆地號

地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
文化段		854	48.00	1/1	48.00

二、建物： 0 筆建號

建號	
建物門牌	
總面積(㎡)	
權利範圍	
持分面積(㎡)	

所有權人： 新北市　　(簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)： 0006500000

聯絡地址(營業所在地)： 新北市板橋區中山路1段161號

聯絡電話： (02)29603456

中華民國　110　年　5　月　25　日

附件 2

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：新北市

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：
本人申請分配單元之「單元編號」
為 20F-G 、 21F-G 、 、 、 等
共 2 個單元。

二、汽車停車位部分：
本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」
為 B2-167 、 B2-168 、 、 、 、 、 、 、 、 等
共 2 部。

說明：
1.權利變換調查與申請分配
（1）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
（2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。其餘依本案選配原則辦理。
2.本表請於 110 年 6 月 14 日(星期一)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者開晟建設股份有限公司(新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 110 年 6 月 18 日(星期五)下午 2 時 30 分，地點為永和區永平市民活動中心教室二、四(新北市永和區永平路 368 號 2 樓)。
3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：新北市 (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：0006500000

聯絡地址(營業所在地)：新北市板橋區中山路1段161號

聯絡電話：(02)2960345[illegible]

中華民國 110 年 5 月 25 日

正本

檔　　號：
保存年限：

開晟 110.6.13 收文章

掛號

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：林汶德
電話：(02)29603456 分機8243
傳真：(02)29601979
電子信箱：am0225@ntpc.gov.tw

234011
新北市永和區中山路1段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月11日
發文字號：新北府財開字第1101115567號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新後分配位置申請書1份

裝

主旨：有關「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年6月4日開晟文化新字第110060402號函。

二、本府選配標的共計2戶住宅及2個停車位，分述如下：

(一)住宅單元：D戶地上16、17層合計2戶住宅單元，建物及其基地應有部分價值合計新臺幣（以下同）3,265萬6,470元。

(二)停車位：地下2層編號162、164合計2個停車位，車位價值總計520萬元。

訂

三、市有不動產更新後應分配權利價值(3,829萬2,911元)扣除上述選配價值(3,785萬6,470元)，尚餘43萬6,411元，依都市更新條例規定申請領取差額價金，惟本府實際應分配權利價值仍以審議結果為準。

正本：開晟建設股份有限公司
副本：

線

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

新北市政府公文用紙

附件 2

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：新北市

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：
本人申請分配單元之「單元編號」
為 16F-D 、 17F-D 、 、 、 等
共 2 個單元。

二、汽車停車位部分：
本人共申請分配汽車停車位，其「車位位置代碼」
為 B2-162 、 B2-164 、 、 、 、 、 、 、 、 等
共 2 部。

說明：
1.權利變換調查與申請分配
（1）若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
（2）實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。其餘依本案選配原則辦理。
2.本表請於 110 年 6 月 14 日(星期一)下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達予實施者開晟建設股份有限公司(新北市永和區中山路一段 186 號 3 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 110 年 6 月 18 日(星期五)下午 2 時 30 分，地點為永和區永平市民活動中心教室三、四(新北市永和區永平路 368 號 2 樓)。
3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：　新北市　(簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：　0006500000

聯絡地址(營業所在地)：　新北市板橋區中山路1段161號

聯絡電話：　(02)29603456

中華民國　110　年　6　月　9　日

正本

檔　　號：
保存年限：

收文章 112.11.7 開晟

新北市政府養護工程處　函

地址：235014新北市中和區員山路471號
承辦人：江怡貞
電話：(02)22253299 分機621
傳真：(02)22253317
電子信箱：AF9573@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區中山路1段186號3樓
受文者：開晟建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年11月3日
發文字號：新北養勞字第1124768116號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本處經管永和區文化段854地號土地參與「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」一案，請查照。

說明：

一、復貴公司112年10月31日開晟文化新字第112103101號函。

二、本案土地本處原意見依105年12月9日新北養勞字地1053517163號函示（略以）：「另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段854地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。」，後因貴公司申請廢改道事宜，爰依第3次專案會議意見同意廢止，故針對本案土地本處同意依本府109年9月4日新北城更字第1094710213號函會議決議辦理。

正本：開晟建設股份有限公司
副本：新北市政府都市更新處

處長 簡必琦

本案依分層負責規定授權業務主管決行

中信不動產估價師聯合事務所

擬訂新北市永和區文化段
837地號等27筆土地
都市更新權利變換計畫案
不動產估價報告書

委託單位：開晟建設股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

【版本：聽證會版】

出件日期：中　華　民　國　112　年　12　月

中信不動產估價師聯合事務所

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：

不動產估價報告書案號：CPUR20110010

二、委託人：開晟建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市永和區文化段837地號等27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：新北市永和區文化段837地號等27筆土地。

（2）建物標示：新北市永和區文化段301建號等56筆建物。

（3）評估標的權利種類：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(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
1	837	120.00	林	1	1	120.00	36.30	
2	838	157.00	阮	1	5	31.40	9.50	346、347、348、349、350建號
			謝	1	5	31.40	9.50	
			林	1	5	31.40	9.50	
			黃	1	5	31.40	9.50	
			周	1	5	31.40	9.50	
3	839	85.00	茅	1	3	28.33	8.57	351、352、353、354建號
			茅	1	3	28.33	8.57	
			茅	1	3	28.33	8.57	
4	840	115.00	林	9	100	10.35	3.13	355、356、357、358、359建號
			翁	11	100	12.65	3.83	
			林	11	100	12.65	3.83	
			蔡	9	100	10.35	3.13	
			尹	11	100	12.65	3.83	

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
			洪	9	100	10.35	3.13	
			孫	11	100	12.65	3.83	
			吳	9	100	10.35	3.13	
			陳	11	100	12.65	3.83	
			李	9	100	10.35	3.13	
5	841	16.00	翁	11	100	1.76	0.53	355、356、357、358、359建號
			林	9	100	1.44	0.44	
			林	11	100	1.76	0.53	
			蔡	9	100	1.44	0.44	
			尹	11	100	1.76	0.53	
			洪	9	100	1.44	0.44	
			孫	11	100	1.76	0.53	
			吳	9	100	1.44	0.44	
			陳	11	100	1.76	0.53	
			李	9	100	1.44	0.44	
6	842	12.00	翁	11	100	1.32	0.40	360、361、362、363、364建號
			林	9	100	1.08	0.33	
			林	11	100	1.32	0.40	
			蔡	9	100	1.08	0.33	
			尹	11	100	1.32	0.40	
			洪	9	100	1.08	0.33	
			孫	11	100	1.32	0.40	
			吳	9	100	1.08	0.33	
			陳	11	100	1.32	0.40	
			李	9	100	1.08	0.33	
7	843	168.00	翁	11	100	18.48	5.59	360、361、362、363、364建號
			林	9	100	15.12	4.57	
			林	11	100	18.48	5.59	
			蔡	9	100	15.12	4.57	
			尹	11	100	18.48	5.59	
			洪	9	100	15.12	4.57	
			孫	11	100	18.48	5.59	
			吳	9	100	15.12	4.57	
			陳	11	100	18.48	5.59	

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
			李	9	100	15.12	4.57	
8	854	48.00	新北市政工	1	1	48.00	14.52	
9	859	59.00	朱	1	16	3.69	1.12	
			朱	3	16	11.06	3.35	
			開晟份有	1	4	14.75	4.46	
			廖	1	4	14.75	4.46	
			楊	1	4	14.75	4.46	
10	860	71.00	陳	1	1	71.00	21.48	
11	861	63.00	曾	1	1	63.00	19.06	902建號
12	862	76.00	邱	614	1000	46.66	14.12	903建號
			邱	386	1000	29.34	8.87	
13	863	48.00	開晟份有	1	1	48.00	14.52	904建號
14	864	8.00	廖	1	4	2.00	0.61	
			朱	3	4	6.00	1.82	
15	865	118.00	蘇	1	5	23.60	7.14	905、906、907、908、909建號
			邱	1	5	23.60	7.14	
			何	1	5	23.60	7.14	
			陳	1	5	23.60	7.14	
			張	1	5	23.60	7.14	
16	866	128.00	蘇	1	5	25.60	7.74	910、911、912、913、914建號
			路	1	5	25.60	7.74	
			陳	1	5	25.60	7.74	
			葉	1	5	25.60	7.74	
			楊	1	5	25.60	7.74	
17	867	5.00	蘇	1	5	1.00	0.30	910、911、912、913、914建號
			路	1	5	1.00	0.30	
			陳	1	5	1.00	0.30	
			葉	1	5	1.00	0.30	
			楊	1	5	1.00	0.30	
18	868	172.00	徐	1	5	34.40	10.41	915、916、917、918、919建號
			劉	1	5	34.40	10.41	

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
			劉	1	5	34.40	10.41	
			王	1	5	34.40	10.41	
			吳	1	5	34.40	10.41	
19	868-1	2.00	徐	1	5	0.40	0.12	915、916、917、918、919 建號
			劉	1	5	0.40	0.12	
			劉	1	5	0.40	0.12	
			王	1	5	0.40	0.12	
			吳	1	5	0.40	0.12	
20	869	22.00	梁	1	5	4.40	1.33	920、921、922、923、924 建號
			陳	1	5	4.40	1.33	
			劉	1	5	4.40	1.33	
			陳	1	25	0.88	0.27	
			陳	4	25	3.52	1.06	
			朱	1	5	4.40	1.33	
21	870	125.00	梁	1	5	25.00	7.56	920、921、922、923、924 建號
			陳	1	5	25.00	7.56	
			劉	1	5	25.00	7.56	
			陳	1	25	5.00	1.51	
			陳	4	25	20.00	6.05	
			朱	1	5	25.00	7.56	
22	871	67.00	合作 業銀 有限	2	20	6.70	2.03	925、926、929、930、931 建號
			許	1	5	13.40	4.05	
			陳	1	5	13.40	4.05	
			陳	1	20	3.35	1.01	
			陳	1	20	3.35	1.01	
			陳	2	20	6.70	2.03	
			李	1	20	3.35	1.01	
			李	1	20	3.35	1.01	
			單	1	5	13.40	4.05	
23	872	58.00	合作 業銀 有限	2	20	5.80	1.75	925、926、929、930、931 建號

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
			振					
			許	1	5	11.60	3.51	
			陳	1	5	11.60	3.51	
			陳	1	20	2.90	0.88	
			陳	1	20	2.90	0.88	
			陳	2	20	5.80	1.75	
			李	1	20	2.90	0.88	
			李	1	20	2.90	0.88	
			單	1	5	11.60	3.51	
24	873	131.00	合作 業銀 有限 振	1	4	32.75	9.91	365、366、933 建號
			陳	1	4	32.75	9.91	
			陳	1	4	32.75	9.91	
			何	1	4	32.75	9.91	
25	874	130.00	萬	1	2	65.00	19.66	367 建號
			萬	1	2	65.00	19.66	
26	875	65.00	茅	1	5	13.00	3.93	301、302、303、934、935 建號
			陳	1	5	13.00	3.93	
			廖	1	20	3.25	0.98	
			朱	3	20	9.75	2.95	
			彭	1	5	13.00	3.93	
			彭	1	5	13.00	3.93	
27	876	61.00	茅	1	5	12.20	3.69	301、302、303、934、935 建號
			陳	1	5	12.20	3.69	
			廖	1	20	3.05	0.92	
			朱	3	20	9.15	2.77	
			彭	1	5	12.20	3.69	
			彭	1	5	12.20	3.69	
合計		2,130.00				2,130.00	644.33	

表二：建物產權分析表

編號	建號	建物門牌	總層數	層次	主建物面積(㎡)	附屬建物面積小計(㎡)	建物總面積(㎡)	構造別	建築完成日期	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(㎡)
1	301	文化路16巷12號三樓	5	三層	67.56	10.40	77.96	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳	1	1	77.96
2	302	文化路16巷12號四樓	5	四層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	廖	1	4	17.04
	302									朱	3	4	51.11
3	303	文化路16巷12號五樓	5	五層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	茅	1	1	68.14
4	346	忠孝街1之3號	5	一層、平台	95.41	0.00	95.41	鋼筋混凝土造	69.08.27	林	1	1	95.41
5	347	忠孝街1之3號二樓	5	二層、陽台	95.41	0.00	95.41	鋼筋混凝土造	69.08.27	周	1	1	95.41
6	348	忠孝街1之3號三樓	5	三層、陽台	95.41	0.00	95.41	鋼筋混凝土造	69.08.27	謝	1	1	95.41
7	349	忠孝街1之3號四樓	5	四層、陽台	95.41	0.00	95.41	鋼筋混凝土造	69.08.27	阮	1	1	95.41
8	350	忠孝街1之3號五樓	5	五層、陽台	95.41	0.00	95.41	鋼筋混凝土造	69.08.27	黃	1	1	95.41
9	351	忠孝街1之4號三樓	4	三層	42.40	10.00	52.40	鋼筋混凝土造	69.12.18	茅	1	3	17.47
	351									茅	1	3	17.47
	351									茅	1	3	17.47
10	352	忠孝街1之4號	4	一層	42.40	10.00	52.40	鋼筋混凝土造	69.12.18	茅	1	3	17.47
	352									茅	1	3	17.47
	352									茅	1	3	17.47
11	353	忠孝街1之4號二樓	4	二層	42.40	10.00	52.40	鋼筋混凝土造	69.12.18	茅	1	3	17.47
	353									茅	1	3	17.47
	353									茅	1	3	17.47
12	354	忠孝街1之4號四樓	4	四層	42.40	10.00	52.40	鋼筋混凝土造	69.12.18	茅	1	3	17.47
	354									茅	1	3	17.47
	354									茅	1	3	17.47
13	355	忠孝街1之2號	5	一層、平台	99.46	0.00	99.46	鋼筋混凝土造	69.08.27	蔡	1	1	99.46
14	356	忠孝街1之2號二樓	5	二層、陽台	99.46	0.00	99.46	鋼筋混凝土造	69.08.27	吳	1	1	99.46
15	357	忠孝街1之2號三樓	5	三層、陽台	99.46	0.00	99.46	鋼筋混凝土造	69.08.27	洪	1	1	99.46
16	358	忠孝街1之2號四樓	5	四層、陽台、露台	99.46	0.00	99.46	鋼筋混凝土造	69.08.27	李	1	1	99.46
17	359	忠孝街1之2號五樓	5	五層、陽台、露台	91.07	0.00	91.07	鋼筋混凝土造	69.08.27	林	1	1	91.07
18	360	忠孝街1之1號	5	一層、平台	117.42	0.00	117.42	鋼筋混凝土造	69.08.27	孫	1	1	117.42
19	361	忠孝街1之1號二樓	5	二層、陽台	117.42	0.00	117.42	鋼筋混凝土造	69.08.27	陳	1	1	117.42
20	362	忠孝街1之1號三樓	5	三層、陽台	117.42	0.00	117.42	鋼筋混凝土造	69.08.27	尹	1	1	117.42
21	363	忠孝街1之1號四樓	5	四層、陽台、露台	117.42	0.00	117.42	鋼筋混凝土造	69.08.27	翁	1	1	117.42
22	364	忠孝街1之1號五樓	5	五層、陽台、露台	106.55	0.00	106.55	鋼筋混凝土造	69.08.27	林	1	1	106.55
23	365	永和路二段265號二樓	3	二層	106.50	0.00	106.50	鋼筋混凝土加強磚造	47.02.11 (第一次登記日)	合作金庫商 股份有限公	1	4	26.63
	365								47.02.11	陳	1	4	26.63

編號	建號	建物門牌	總層數	層次	主建物面積(㎡)	附屬建物面積小計(㎡)	建物總面積(㎡)	構造別	建築完成日期	所有權人	持分分子	持分分母	權利面積(㎡)
									(第一次登記日)				
	365								47.02.11 (第一次登記日)	陳	1	4	26.63
	365								47.02.11 (第一次登記日)	何	1	4	26.63
24	366	永和路二段265號三樓	3	三層	86.70	0.00	86.70	鋼筋混凝土造	47.02.11 (第一次登記日)	合作金庫商 股份有限公	1	4	21.68
	366								47.02.11 (第一次登記日)	陳	1	4	21.68
	366								47.02.11 (第一次登記日)	陳	1	4	21.68
	366								47.02.11 (第一次登記日)	何	1	4	21.68
25	367	永和路二段263號	4	一層、二層、三層、四層、騎樓	396.48	0.00	396.48	鋼筋混凝土造	61.08.25	萬	1	2	198.24
	367									萬	1	2	198.24
26	902	永和路二段271號	4	一層、二層、三層、四層、騎樓	183.08	0.00	183.08	加強磚造	61.08.11	曾	1	1	183.08
27	903	永和路二段269號	1	一層	82.32	0.00	82.32	磚造	59.12.05 (第一次登記日)	邱	1	1	82.32
28	904	永和路二段267號	4	一層、二層、三層、四層、騎樓	157.24	0.00	157.24	加強磚造	64.10.13	開發建設 公司	1	1	157.24
29	905	文化路16巷16弄4號二樓	5	二層	80.90	14.45	95.35	鋼筋混凝土造	63.07.19	何	1	1	95.35
30	906	文化路16巷16弄4號三樓	5	三層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	張	1	1	80.70
31	907	文化路16巷16弄4號四樓	5	四層	80.90	14.45	95.35	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳	1	1	95.35
32	908	文化路16巷16弄4號五樓	5	五層	80.70	14.55	95.25	鋼筋混凝土造	63.07.19	蘇	1	1	95.25
33	909	文化路16巷16弄4號	5	一層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	邱	1	1	80.70
34	910	文化路16巷16弄3號	5	一層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	路	1	1	80.70
35	911	文化路16巷16弄3號二樓	5	二層	80.70	14.90	95.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	葉	1	1	95.60
36	912	文化路16巷16弄3號三樓	5	三層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳	1	1	80.70
37	913	文化路16巷16弄3號四樓	5	四層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	楊	1	1	80.70
38	914	文化路16巷16弄3號五樓	5	五層	80.70	14.90	95.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	蘇	1	1	95.60
39	915	文化路16巷16弄1號	5	一層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	徐	1	1	80.70
40	916	文化路16巷16弄1號三樓	5	三層	80.70	14.90	95.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	王	1	1	95.60
41	917	文化路16巷16弄1號四樓	5	四層	80.70	14.90	95.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	吳	1	1	95.60
42	918	文化路16巷16弄1號五樓	5	五層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	劉	1	1	80.70
43	919	文化路16巷16弄1號二樓	5	二層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	劉	1	1	80.70
44	920	文化路16巷16弄2號	5	一層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	梁	1	1	80.70
45	921	文化路16巷16弄2號二樓	5	二層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	劉	1	1	80.70
46	922	文化路16巷16弄2號四樓	5	四層	80.70	0.00	80.70	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳	1	1	80.70
47	923	文化路16巷16弄2號五樓	5	五層	68.10	19.50	87.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	朱	1	1	87.60

編號	建號	建物門牌	總層數	層次	主建物面積(㎡)	附屬建物面積小計(㎡)	建物總面積(㎡)	構造別	建築完成日期	所有權人		持分分子	持分分母	權利面積(㎡)
48	924	文化路16巷16弄2號三樓	5	三層	80.70	14.90	95.60	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳		1	5	19.12
	924									陳		4	5	76.48
49	925	文化路16巷14號	5	一層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	合作金庫商業銀行有限公司	1/4股份	1	4	17.04
	925									陳		1	8	8.52
	925									陳		1	8	8.52
	925									陳		1	4	17.04
	925									李		1	8	8.52
	925									李		1	8	8.52
50	926	文化路16巷14號二樓	5	二層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	合作金庫商業銀行有限公司	1/4股份	1	4	17.04
	926									陳		1	8	8.52
	926									陳		1	8	8.52
	926									陳		1	4	17.04
	926									李		1	8	8.52
	926									李		1	8	8.52
51	929	文化路16巷14號五樓	5	五層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	陳		1	1	68.14
52	930	文化路16巷14號三樓	5	三層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	64.06.05	許		1	1	68.14
53	931	文化路16巷14號四樓	5	四層	70.35	9.36	79.71	鋼筋混凝土造	63.07.19	吳		1	1	79.71
54	933	永和路二段265號一樓	3	一層、騎樓	106.49	-	106.49	見使用執照		合作金庫商業銀行有限公司	1/4股份	1	4	26.62
	933									陳		1	4	26.62
	933									陳		1	4	26.62
	933									何		1	4	26.62
55	934	文化路16巷12號	5	一層	68.14	0.00	68.14	鋼筋混凝土造	63.07.19	彭		1	1	68.14
56	935	文化路16巷12號二樓	5	二層	67.56	10.40	77.96	鋼筋混凝土造	63.07.19	彭		1	1	77.96
合計						207.61	5,322.46	--						5,322.46

（2）他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權及最高限額抵押權共 20 筆，金額合計 128,000,000 元。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	設定義務人	權利種類	登記次序	設定標的 地號	設定標的 建號	存續期間/擔保債權確定日期	權利價值(元)	權利人
1	茅	最高限額抵押權	4	875、876	303	民國 129 年 2 月 4 日	3,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	林	最高限額抵押權	12	838	346	民國 140 年 7 月 28 日	12,000,000	合作金庫銀行股份有限公司
3	謝	最高限額抵押權	13		348	民國 140 年 7 月 28 日	12,000,000	聯邦商業銀行股份有限公司
4	阮	最高限額抵押權	8		349	民國 140 年 7 月 28 日	4,320,000	合作金庫銀行股份有限公司
5	林 張	最高限額抵押權	15	840、841、842、843	358	民國 127 年 7 月 17 日	4,800,000	華南商業銀行股份有限公司
6	孫	最高限額抵押權	14		360	民國 126 年 10 月 23 日	7,920,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
7	孫	最高限額抵押權	17		360	民國 135 年 12 月 21 日	6,150,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
8	陳	最高限額抵押權	18		361	民國 140 年 3 月 14 日	1,200,000	華南商業銀行股份有限公司
9	陳	最高限額抵押權	19		361	民國 141 年 7 月 7 日	4,700,000	華南商業銀行股份有限公司
10	葉	最高限額抵押權	4	866、867	911	民國 141 年 7 月 26 日	10,200,000	合作金庫銀行股份有限公司
11	楊	最高限額抵押權	2	859、866、867	913	民國 141 年 6 月 12 日	9,480,000	合作金庫銀行股份有限公司
12	吳	最高限額抵押權	8	868、868-1	917	民國 128 年 7 月 28 日	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
13	劉	最高限額抵押權	17	869、870	921	民國 140 年 11 月 28 日	6,000,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
14	陳弘	抵押權	2		922	自 076 年 06 月 16 日至 106 年 06 月 15 日	1,200,000	彰化商業銀行股份有限公司
15	朱	最高限額抵押權	13		923	民國 137 年 10 月 14 日	3,780,000	台新國際商業銀行股份有限公司
16	朱	最高限額抵押權	14		923	民國 137 年 10 月 14 日	4,620,000	台新國際商業銀行股份有限公司

項目	設定義務人	權利種類	登記次序	設定標的 地號	設定標的 建號	存續期間/擔保債權確定日期	權利價值(元)	權利人
17	陳	抵押權	7		924	自 090 年 12 月 06 日至 130 年 12 月 05 日	2,400,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
18	陳	抵押權	2	871、872	929	自 082 年 04 月 12 日至 112 年 04 月 11 日	1,290,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
19	單	最高限額抵押權	6		931	民國 137 年 12 月 12 日	6,540,000	臺灣銀行股份有限公司
20	林	最高限額抵押權	2	837		民國 140 年 8 月 19 日	24,000,000	合作金庫銀行股份有限公司
合計							128,000,000	

3.建築型式：

更新單元內靠近永和路二段上為 3~4 層透天厝，後側臨忠孝街及文化路 16 弄 16 巷則為 4~5 層樓公寓。

（二）更新後基本資料

1.建築型式：地上 23 層，地下 6 層鋼筋混凝土造住宅大樓。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託人提供更新後預計之產權登記面積共 5,938.50 坪(19,630.93 平方公尺)，各單元面積詳見表五。

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：都市更新權利變換價值參考。

（二）價格種類：正常價格。

（三）價格日期：民國 110 年 3 月 2 日。

（四）勘察日期：民國 110 年 3 月 3 日。

（五）估價條件：

依委託者提供民國 112 年 5 月 18 日開晟 1120518 號函載明估價條件如下：

1.更新前估價條件

（1）更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，於基準容積加計專屬容積獎勵作為評估依據，並考量共享獎勵折減後計算之。

（2）更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中商業區基準容積率為 440%、住宅區基準容積率為 300%，本案選定全案更新範圍為比準地，以平均基準容積率 379.60%加計專屬容積獎勵，並考量共享獎勵折減後之容積率為 402.02%評估比準地價格，其次再依比準地與各宗土地個別條件之優劣，分算各宗土地之合理價格。

（3）更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地編號	地號	備註
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	同一使用執照 (使照號碼: 63 使 1155 號)
2	837	同一所有權人
3	838	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 2824 號)
4	839	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 4197 號)
5	840、841、842、843	同一使用執照

宗地編號	地號	備註
		(使照號碼: 69 使 2825 號)
6	854	同一所有權人
7	859	同一所有權人
8	860	同一所有權人
9	861	同一所有權人
10	862	同一所有權人
11	863	同一所有權人
12	873	同一所有權人
13	874	同一所有權人
14	864	同一所有權人

(4) 依據不動產估價技術第六號公報規定，更新前個別土地於事業計畫申請土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。依據本案事業計畫，本案申請總獎勵容積共 2,666.82m2，其中共享獎勵面積 2,067.20 m2、「合法四層樓以上建築物」專屬獎勵面積 599.62 m2。共享獎勵比例為共享獎勵面積 2,067.20÷全案基準容積 8,085.40=25.56%。本案依據不動產估價技術第六號公報規定進行專屬容積獎勵折減。合併前各宗地含折減後專屬獎勵容積率如下所示：

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵折減後容積率
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	366.85%	7.96%	396.07%
2	837	300.00%	0.00%	300.00%
3	838	300.00%	7.96%	323.89%
4	839	300.00%	7.96%	323.89%
5	840、841、842、843	382.83%	7.96%	413.32%
6	854	440.00%	0.00%	440.00%
7	859	440.00%	0.00%	440.00%

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵折減後容積率
8	860	440.00%	0.00%	440.00%
9	861	440.00%	7.96%	475.04%
10	862	440.00%	0.00%	440.00%
11	863	440.00%	7.96%	475.04%
12	873	440.00%	0.00%	440.00%
13	874	440.00%	7.96%	475.04%
14	864	440.00%	0.00%	440.00%

(5) 更新前宗地編號 1、3、4、5 土地上有區分所有建物，以同一張使用執照劃為同一宗土地，依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算。

(6) 更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準。

(7) 873 地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。

(8) 更新前區分所有建物，以文化段 361 建號(忠孝街 1 之 1 號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

(9) 更新單元內宗地編號 1 之部份房屋有辦理陽台面積補登記，以實施者提供之補登面積為準，如下表所示：

建號	建物門牌	坐落地號	宗地編號	主建物面積合計 (m^2)	陽台 (m2)	未登記面積(m2)	補登後各戶總面積 (m^2)
934	文化路 16 巷 12 號	875、876	1	68.14			68.14
935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	1	80.70			80.70
905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	1	80.90	14.45		95.35
906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	1	80.70		14.65	95.35

建號	建物門牌	坐落地號	宗地編號	主建物面積合計(m^2)	陽台(m2)	未登記面積(m2)	補登後各戶總面積(m^2)
907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	1	80.90	14.45		95.35
908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	1	80.70	14.55	0.10	95.35
910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	1	80.70			80.70
911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	1	80.70			80.70
919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	1	80.70			80.70
921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	1	80.70	14.90		95.60
922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	1	68.10	19.50		87.60
925	文化路 16 巷 14 號	871、872	1	68.14			68.14
926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	1	70.35	9.36		79.71
929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71

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，依本案所提之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）更新後區分所有建物，店舖以一樓 C 戶為比準戶、一般事務所以二樓 B 戶為比準戶、住宅以十三樓 C 戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更

新後各戶之價格。

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 1,142,388,225 元(詳見表四)。

（二）更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 3,680,869,343 元(詳見表五、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：



不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000037 號

不動產估價師開業證號：(98)新北估字第 000053 號

不動產估價師公會入會證號：(112)新北市估會證第 021 號

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明		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(%)
		地號	建號			
1	尹	840、841、842、843	362	19,092,684	19,092,684	1.6713%
2	王	865 等 11 筆土地	916	15,161,923	15,161,923	1.3272%
3	朱	859		8,059,338	20,312,514	1.7781%
		864		2,979,979		
		865 等 11 筆土地	302	9,273,197		
4	朱	865 等 11 筆土地	923	13,363,881	13,363,881	1.1698%
	朱	859		-	-	0.0000%
5	何	865 等 11 筆土地	905	14,978,252	14,978,252	1.3111%
6	何	873		20,500,451	20,500,451	1.7945%
7	吳	840、841、842、843	356	16,825,787	16,825,787	1.4729%
8	吳	865 等 11 筆土地	917	15,017,524	15,017,524	1.3146%
9	李	865 等 11 筆土地	925	1,518,103	3,068,230	0.2686%
		865 等 11 筆土地	926	1,550,127		
10	李	865 等 11 筆土地	925	1,518,103	3,068,230	0.2686%
		865 等 11 筆土地	926	1,550,127		
11	李	840、841、842、843	358	16,499,073	16,499,073	1.4443%
12	阮	838	349	13,036,505	13,036,505	1.1412%
13	周	838	347	13,284,819	13,284,819	1.1629%
14	林	840、841、842、843	364	16,975,200	16,975,200	1.4859%
15	林	837		44,003,426	58,653,975	5.1343%
		838	346	14,650,548		
16	林	840、841、842、843	359	14,957,708	14,957,708	1.3093%
17	邱	862		29,055,454	29,055,454	2.5434%
18	邱	862		18,266,133	18,266,133	1.5989%
19	邱	865 等 11 筆土地	909	14,627,223	14,627,223	1.2804%
20	洪	840、841、842、843	357	16,662,430	16,662,430	1.4586%
21	茅	865 等 11 筆土地	303	12,246,508	12,246,508	1.0720%
22	茅	839	351	2,844,972	11,817,577	1.0345%
		839	352	3,282,660		
		839	353	2,872,328		
		839	354	2,817,617		
23	茅	839	351	2,844,972	11,817,577	1.0345%
		839	352	3,282,660		
		839	353	2,872,328		
		839	354	2,817,617		
24	茅	839	351	2,844,972	11,817,577	1.0345%
		839	353	2,872,328		
		839	352	3,282,660		
		839	354	2,817,617		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明		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(%)
		地號	建號			
25	孫	840、841、842、843	360	22,178,370	22,178,370	1.9414%
26	徐	865 等 11 筆土地	915	14,627,223	14,627,223	1.2804%
27	翁	840、841、842、843	363	18,899,828	18,899,828	1.6544%
28	張	865 等 11 筆土地	906	14,834,231	14,834,231	1.2985%
29	梁	865 等 11 筆土地	920	14,627,223	14,627,223	1.2804%
30	許	865 等 11 筆土地	930	12,280,614	12,280,614	1.0750%
31	陳	865 等 11 筆土地	301	12,482,018	12,482,018	1.0926%
32	陳	865 等 11 筆土地	924	2,974,625	2,974,625	0.2604%
33	陳	865 等 11 筆土地	925	1,518,103	3,068,230	0.2686%
		865 等 11 筆土地	926	1,550,127		
34	陳	865 等 11 筆土地	925	1,518,103	3,068,230	0.2686%
		865 等 11 筆土地	926	1,550,127		
35	陳	840、841、842、843	361	19,285,539	19,285,539	1.6882%
36	陳	865 等 11 筆土地	907	14,690,209	14,690,209	1.2859%
39	陳	873		20,500,451	20,500,451	1.7945%
40	陳	865 等 11 筆土地	929	12,039,818	12,039,818	1.0539%
41	陳	865 等 11 筆土地	924	11,898,500	11,898,500	1.0415%
42	合作金銀行股公司(	865 等 11 筆土地	925	3,036,206	26,636,910	2.3317%
		865 等 11 筆土地	926	3,100,253		
		873		20,500,451		
43	陳	865 等 11 筆土地	912	15,161,923	15,161,923	1.3272%
44	陳弘	865 等 11 筆土地	922	14,728,726	14,728,726	1.2893%
45	陳	873		20,500,451	20,500,451	1.7945%
46	陳	865 等 11 筆土地	925	3,036,206	6,136,459	0.5372%
		865 等 11 筆土地	926	3,100,253		
47	陳	860		44,208,325	44,208,325	3.8698%
48	單	865 等 11 筆土地	931	12,160,216	12,160,216	1.0645%
49	彭	865 等 11 筆土地	934	12,144,824	12,144,824	1.0631%
50	彭	865 等 11 筆土地	935	12,599,773	12,599,773	1.1029%
51	曾	861		41,566,528	41,566,528	3.6386%
52	開晟建有限	863		31,510,591	39,569,928	3.4638%
		859		8,059,338		
53	黃彥	838	350	12,912,348	12,912,348	1.1303%
54	新北市政府都	854		26,226,997	26,226,997	2.2958%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明		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(%)
		地號	建號			
55	楊	859		8,059,338	23,076,862	2.0201%
		865 等 11 筆土地	913	15,017,524		
56	萬	874		43,532,624	43,532,624	3.8107%
57	萬	874		43,532,624	43,532,624	3.8107%
58	葉	865 等 11 筆土地	911	15,306,323	15,306,323	1.3399%
59	路彥	865 等 11 筆土地	910	14,627,223	14,627,223	1.2804%
60	廖	859		8,059,338	12,143,730	1.0630%
		864		993,326		
		865 等 11 筆土地	302	3,091,066		
61	劉	865 等 11 筆土地	918	14,873,125	14,873,125	1.3019%
62	劉	865 等 11 筆土地	919	15,306,323	30,323,847	2.6544%
		865 等 11 筆土地	921	15,017,524		
63	蔡	840、841、842、843	355	19,276,144	19,276,144	1.6874%
64	謝	838	348	13,160,662	13,160,662	1.1520%
65	蘇	865 等 11 筆土地	908	14,546,187	29,419,312	2.5752%
		865 等 11 筆土地	914	14,873,125		
合計				1,142,388,225	1,142,388,225	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

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
1	A	1	店舖	412	18.770	1,050,000			19,708,500
	A-1	夾層	夾層		6.155	703,500			4,330,043
2	B	1	店舖	369	16.751	1,018,500			17,060,894
	B-1	夾層	夾層		5.546	682,395			3,784,563
3	C	1	店舖	448	20.362	1,050,000			21,380,100
	C-1	夾層	夾層		6.727	703,500			4,732,445
4	D	1	店舖	302	13.739	997,500			13,704,653
	D-1	夾層	夾層		4.534	668,325			3,030,186
5	E	1	店舖	764	34.718	1,060,500			36,818,439
	E-1	夾層	夾層		11.447	710,535			8,133,425
6	F	1	店舖	759	34.745	1,092,000			37,941,540

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
	F-1	夾層	夾層		11.153	731,640			8,159,981
7	A	2	一般事務所	611	37.71	481,010			18,138,887
8	B	2	一般事務所	527	31.07	467,000			14,509,690
9	C	2	一般事務所	645	39.00	481,010			18,759,390
10	D	2	一般事務所	527	31.83	457,660	1.11	152,553	14,736,652
11	E	2	一般事務所	683	41.31	467,000			19,291,770
12	F	2	一般事務所	476	28.76	457,660			13,162,302
13	G	2	一般事務所	493	29.78	457,660			13,629,115
14	H	2	一般事務所	946	57.20	424,970			24,308,284
15	I	2	一般事務所	654	39.55	471,670			18,654,549
16	A	3	一般事務所	611	37.71	483,345			18,226,940
17	B	3	一般事務所	527	31.07	469,335			14,582,238
18	C	3	一般事務所	645	39.00	483,345			18,850,455
19	D	3	一般事務所	512	30.96	455,325			14,096,862
20	E	3	一般事務所	683	41.31	464,665			19,195,311
21	F	3	一般事務所	476	28.76	455,325			13,095,147
22	G	3	一般事務所	493	29.78	455,325			13,559,579
23	H	3	一般事務所	946	57.20	436,645			24,976,094
24	I	3	一般事務所	654	39.55	469,335			18,562,199
25	A	4	一般事務所	611	37.71	476,340			17,962,781
26	B	4	一般事務所	527	31.07	467,000			14,509,690
27	C	4	一般事務所	645	39.00	476,340			18,577,260
28	D	4	一般事務所	512	30.96	452,990			14,024,570
29	E	4	一般事務所	683	41.31	462,330			19,098,852
30	F	4	一般事務所	476	28.76	452,990			13,027,992
31	G	4	一般事務所	493	29.78	452,990			13,490,042
32	H	4	一般事務所	946	57.20	434,310			24,842,532
33	I	4	一般事務所	654	39.55	467,000			18,469,850
34	A	5	集合住宅	799	48.32	494,840			23,910,669
35	B	5	集合住宅	785	47.47	494,840	2.35	164,947	23,877,680
36	A	6	集合住宅	799	48.32	500,400			24,179,328
37	B	6	集合住宅	785	47.47	500,400			23,753,988
38	C	6	集合住宅	246	14.86	528,200			7,849,052
39	C-1	6	集合住宅	256	15.50	533,760			8,273,280
40	D	6	集合住宅	594	35.91	522,640			18,768,002

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
41	E	6	集合住宅	445	26.92	522,640	1.20	174,213	14,278,525
42	F	6	集合住宅	454	27.42	522,640	0.84	174,213	14,477,128
43	G	6	集合住宅	535	32.35	528,200			17,087,270
44	H	6	集合住宅	532	32.13	528,200			16,971,066
45	A	7	集合住宅	799	48.32	505,960			24,447,987
46	B	7	集合住宅	785	47.47	505,960			24,017,921
47	C	7	集合住宅	496	30.00	522,640	0.97	174,213	15,848,187
48	D	7	集合住宅	594	35.91	528,200			18,967,662
49	E	7	集合住宅	431	26.06	528,200			13,764,892
50	F	7	集合住宅	431	26.06	528,200			13,764,892
51	G	7	集合住宅	535	32.35	533,760			17,267,136
52	H	7	集合住宅	532	32.13	533,760			17,149,709
53	A	8	集合住宅	799	48.32	511,520			24,716,646
54	B	8	集合住宅	785	47.47	511,520			24,281,854
55	C	8	集合住宅	497	30.04	528,200			15,867,128
56	D	8	集合住宅	594	35.91	533,760			19,167,322
57	E	8	集合住宅	431	26.06	533,760			13,909,786
58	F	8	集合住宅	431	26.06	533,760			13,909,786
59	G	8	集合住宅	535	32.35	539,320			17,447,002
60	H	8	集合住宅	532	32.13	539,320			17,328,352
61	A	9	集合住宅	799	48.32	517,080			24,985,306
62	B	9	集合住宅	785	47.47	517,080			24,545,788
63	C	9	集合住宅	497	30.04	533,760			16,034,150
64	D	9	集合住宅	594	35.91	533,760			19,167,322
65	E	9	集合住宅	431	26.06	533,760			13,909,786
66	F	9	集合住宅	431	26.06	533,760			13,909,786
67	G	9	集合住宅	535	32.35	544,880			17,626,868
68	H	9	集合住宅	532	32.13	544,880			17,506,994
69	A	10	集合住宅	799	48.32	522,640			25,253,965
70	B	10	集合住宅	785	47.47	522,640			24,809,721
71	C	10	集合住宅	497	30.04	539,320			16,201,173
72	D	10	集合住宅	466	28.14	550,440	7.57	183,480	16,878,326
73	E	10	集合住宅	348	21.05	544,880	5.10	181,627	12,396,020
74	F	10	集合住宅	380	22.99	544,880	4.10	181,627	13,271,460
75	G	10	集合住宅	439	26.55	556,000	4.63	185,333	15,619,893
76	H	10	集合住宅	532	32.13	550,440			17,685,637

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
77	A	11	集合住宅	799	48.32	528,200			25,522,624
78	B	11	集合住宅	785	47.47	528,200			25,073,654
79	C	11	集合住宅	497	30.04	544,880			16,368,195
80	D	11	集合住宅	466	28.14	556,000			15,645,840
81	E	11	集合住宅	348	21.05	550,440			11,586,762
82	F	11	集合住宅	380	22.99	550,440			12,654,616
83	G	11	集合住宅	439	26.55	561,560			14,909,418
84	H	11	集合住宅	532	32.13	556,000			17,864,280
85	A	12	集合住宅	799	48.32	533,760			25,791,283
86	B	12	集合住宅	785	47.47	533,760			25,337,587
87	C	12	集合住宅	497	30.04	550,440			16,535,218
88	D	12	集合住宅	466	28.14	561,560			15,802,298
89	E	12	集合住宅	348	21.05	556,000			11,703,800
90	F	12	集合住宅	380	22.99	556,000			12,782,440
91	G	12	集合住宅	439	26.55	567,120			15,057,036
92	H	12	集合住宅	532	32.13	561,560			18,042,923
93	A	13	集合住宅	799	48.32	539,320			26,059,942
94	B	13	集合住宅	785	47.47	539,320			25,601,520
95	C	13	集合住宅	497	30.04	556,000			16,702,240
96	D	13	集合住宅	466	28.14	567,120			15,958,757
97	E	13	集合住宅	348	21.05	561,560			11,820,838
98	F	13	集合住宅	380	22.99	561,560			12,910,264
99	G	13	集合住宅	439	26.55	572,680			15,204,654
100	H	13	集合住宅	532	32.13	567,120			18,221,566
101	A	14	集合住宅	799	48.32	544,880			26,328,602
102	B	14	集合住宅	785	47.47	544,880			25,865,454
103	C	14	集合住宅	497	30.04	561,560			16,869,262
104	D	14	集合住宅	466	28.14	572,680			16,115,215
105	E	14	集合住宅	348	21.05	567,120			11,937,876
106	F	14	集合住宅	380	22.99	567,120			13,038,089
107	G	14	集合住宅	439	26.55	578,240			15,352,272
108	H	14	集合住宅	532	32.13	572,680			18,400,208
109	A	15	集合住宅	799	48.32	550,440			26,597,261
110	B	15	集合住宅	785	47.47	550,440			26,129,387
111	C	15	集合住宅	497	30.04	567,120			17,036,285
112	D	15	集合住宅	466	28.14	578,240			16,271,674

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
113	E	15	集合住宅	348	21.05	572,680			12,054,914
114	F	15	集合住宅	380	22.99	572,680			13,165,913
115	G	15	集合住宅	439	26.55	583,800			15,499,890
116	H	15	集合住宅	532	32.13	578,240			18,578,851
117	A	16	集合住宅	799	48.32	556,000			26,865,920
118	B	16	集合住宅	785	47.47	556,000			26,393,320
119	C	16	集合住宅	497	30.04	572,680			17,203,307
120	D	16	集合住宅	466	28.14	583,800			16,428,132
121	E	16	集合住宅	348	21.05	578,240			12,171,952
122	F	16	集合住宅	380	22.99	578,240			13,293,738
123	G	16	集合住宅	439	26.55	589,360			15,647,508
124	H	16	集合住宅	532	32.13	583,800			18,757,494
125	A	17	集合住宅	799	48.32	561,560			27,134,579
126	B	17	集合住宅	785	47.47	561,560			26,657,253
127	C	17	集合住宅	497	30.04	578,240			17,370,330
128	D	17	集合住宅	466	28.14	589,360			16,584,590
129	E	17	集合住宅	348	21.05	583,800			12,288,990
130	F	17	集合住宅	380	22.99	583,800			13,421,562
131	G	17	集合住宅	439	26.55	594,920			15,795,126
132	H	17	集合住宅	532	32.13	589,360			18,936,137
133	A	18	集合住宅	799	48.32	567,120			27,403,238
134	B	18	集合住宅	785	47.47	567,120			26,921,186
135	C	18	集合住宅	497	30.04	583,800			17,537,352
136	D	18	集合住宅	466	28.14	594,920			16,741,049
137	E	18	集合住宅	348	21.05	589,360			12,406,028
138	F	18	集合住宅	380	22.99	589,360			13,549,386
139	G	18	集合住宅	439	26.55	600,480			15,942,744
140	H	18	集合住宅	532	32.13	594,920			19,114,780
141	A	19	集合住宅	799	48.32	572,680			27,671,898
142	B	19	集合住宅	785	47.47	572,680			27,185,120
143	C	19	集合住宅	497	30.04	589,360			17,704,374
144	D	19	集合住宅	466	28.14	600,480			16,897,507
145	E	19	集合住宅	348	21.05	594,920			12,523,066
146	F	19	集合住宅	380	22.99	594,920			13,677,211
147	G	19	集合住宅	439	26.55	606,040			16,090,362
148	H	19	集合住宅	532	32.13	600,480			19,293,422

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分比例(/100000)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台		權利價值(元)
	戶別	樓層					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	
149	A	20	集合住宅	799	48.32	578,240			27,940,557
150	B	20	集合住宅	785	47.47	578,240			27,449,053
151	C	20	集合住宅	497	30.04	594,920			17,871,397
152	D	20	集合住宅	466	28.14	606,040			17,053,966
153	E	20	集合住宅	348	21.05	600,480			12,640,104
154	F	20	集合住宅	380	22.99	600,480			13,805,035
155	G	20	集合住宅	439	26.55	611,600			16,237,980
156	H	20	集合住宅	532	32.13	606,040			19,472,065
157	A	21	集合住宅	799	48.32	583,800			28,209,216
158	B	21	集合住宅	785	47.47	583,800			27,712,986
159	C	21	集合住宅	497	30.04	600,480			18,038,419
160	D	21	集合住宅	466	28.14	611,600			17,210,424
161	E	21	集合住宅	348	21.05	606,040			12,757,142
162	F	21	集合住宅	380	22.99	606,040			13,932,860
163	G	21	集合住宅	439	26.55	617,160			16,385,598
164	H	21	集合住宅	532	32.13	611,600			19,650,708
165	A	22	集合住宅	799	48.32	589,360			28,477,875
166	B	22	集合住宅	785	47.47	589,360			27,976,919
167	C	22	集合住宅	497	30.04	606,040			18,205,442
168	D	22	集合住宅	466	28.14	617,160			17,366,882
169	E	22	集合住宅	348	21.05	611,600			12,874,180
170	F	22	集合住宅	380	22.99	611,600			14,060,684
171	G	22	集合住宅	439	26.55	622,720			16,533,216
172	H	22	集合住宅	532	32.13	617,160			19,829,351
173	A	23	集合住宅	800	48.37	594,920			28,776,280
174	B	23	集合住宅	785	47.47	594,920			28,240,852
175	C	23	集合住宅	497	30.04	611,600			18,372,464
176	D	23	集合住宅	466	28.14	622,720			17,523,341
177	E	23	集合住宅	348	21.05	617,160			12,991,218
178	F	23	集合住宅	385	23.27	617,160			14,361,313
	合計			98230	5,938.50		27.87		3,308,173,343

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位大小	車位數量(個)	車位單價(元/部)	車位總價
B2	坡道平面	小車位	4	2,480,400	9,921,600
B2	坡道平面	大車位	23	2,628,800	60,462,400
B2	坡道平面	大車位(可使用空間較大)	5	2,734,800	13,674,000
B2	坡道平面	無障礙車位	2	2,925,600	5,851,200
B3	坡道平面	小車位	4	2,226,000	8,904,000
B3	坡道平面	大車位	23	2,374,400	54,611,200
B3	坡道平面	大車位(可使用空間較大)	5	2,480,400	12,402,000
B3	坡道平面	無障礙車位	2	2,671,200	5,342,400
B4	坡道平面	小車位	5	1,971,600	9,858,000
B4	坡道平面	大車位	26	2,120,000	55,120,000
B4	坡道平面	大車位(可使用空間較大)	4	2,226,000	8,904,000
B5	坡道平面	小車位	5	1,717,200	8,586,000
B5	坡道平面	大車位	27	1,865,600	50,371,200
B5	坡道平面	大車位(可使用空間較大)	4	1,971,600	7,886,400
B6	坡道平面	小車位	5	1,462,800	7,314,000
B6	坡道平面	大車位	30	1,611,200	48,336,000
B6	坡道平面	大車位(可使用空間較大)	3	1,717,200	5,151,600
合計			177	2,105,627	372,696,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(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)
	1,773,000	1,142,388,225	1,773,000	1,142,388,225

更新後	1F 店鋪平均建坪單價(元/坪)	夾層平均建坪單價(元/坪)	一般事務所平均建坪單價(元/坪)	住宅平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均單價(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,054,133	706,086	461,162	561,422	543,877	2,105,627	3,680,869,343

「擬訂新北市永和區文化段837地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」估價報告書摘要

實　施　者：開晟建設股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國112年12月

版　　本：聽證會版

麗業不動產估價師聯合事務所

Elite Real Estate Appraisers Joint Firm

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VRB2015C001

二、委託人：開晟建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市永和區文化段837地號等27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：新北市永和區文化段837地號等27筆土地。

(2) 建物標示：新北市永和區文化段301建號等56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) 土地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(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	備註
1	837	120.00	林	1	1	120.00	36.3000	
2	838	157.00	阮	1	5	31.40	9.4985	
			謝	1	5	31.40	9.4985	
			林	1	5	31.40	9.4985	
			黃	1	5	31.40	9.4985	
			周	1	5	31.40	9.4985	
3	839	85.00	茅	1	3	28.33	8.5708	
			茅	1	3	28.33	8.5708	
			茅	1	3	28.33	8.5708	
4	840	115.00	林	9	100	10.35	3.1309	
			翁	11	100	12.65	3.8266	
			林	11	100	12.65	3.8266	
			蔡	9	100	10.35	3.1309	
			尹	11	100	12.65	3.8266	
			洪	9	100	10.35	3.1309	
			孫	11	100	12.65	3.8266	
			吳	9	100	10.35	3.1309	
			陳	11	100	12.65	3.8266	
			李	9	100	10.35	3.1309	
5	841	16.00	翁	11	100	1.76	0.5324	
			林	9	100	1.44	0.4356	
			林	11	100	1.76	0.5324	
			蔡	9	100	1.44	0.4356	
			尹	11	100	1.76	0.5324	
			洪	9	100	1.44	0.4356	
			孫	11	100	1.76	0.5324	
			吳	9	100	1.44	0.4356	
			陳	11	100	1.76	0.5324	
			李	9	100	1.44	0.4356	
6	842	12.00	翁	11	100	1.32	0.3993	
			林	9	100	1.08	0.3267	
			林	11	100	1.32	0.3993	
			蔡	9	100	1.08	0.3267	
			尹	11	100	1.32	0.3993	
			洪	9	100	1.08	0.3267	
			孫	11	100	1.32	0.3993	
			吳	9	100	1.08	0.3267	
			陳	11	100	1.32	0.3993	
			李	9	100	1.08	0.3267	
7	843	168.00	翁	11	100	18.48	5.5902	
			林	9	100	15.12	4.5738	
			林	11	100	18.48	5.5902	
			蔡	9	100	15.12	4.5738	
			尹	11	100	18.48	5.5902	
			洪	9	100	15.12	4.5738	
			孫	11	100	18.48	5.5902	
			吳	9	100	15.12	4.5738	
			陳	11	100	18.48	5.5902	
			李	9	100	15.12	4.5738	
8	854	48.00	新北市(新北市	1	1	48.00	14.5200	工程處)
9	859	59.00	朱	1	4	14.75	4.4619	
			開晟建設股	1	4	14.75	4.4619	公司
			廖	1	4	14.75	4.4619	
			楊	1	4	14.75	4.4619	
10	860	71.00	陳	1	1	71.00	21.4775	
11	861	63.00	曾	1	1	63.00	19.0575	
12	862	76.00	邱	614	1000	46.66	14.1159	
			邱	386	1000	29.34	8.8741	
13	863	48.00	開晟建設股	1	1	48.00	14.5200	公司

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	備註
14	864	8.00	廖	1	4	2.00	0.6050	
			朱	3	4	6.00	1.8150	
15	865	118.00	蘇	1	5	23.60	7.1390	
			邱	1	5	23.60	7.1390	
			何	1	5	23.60	7.1390	
			陳	1	5	23.60	7.1390	
			張	1	5	23.60	7.1390	
16	866	128.00	蘇	1	5	25.60	7.7440	
			路	1	5	25.60	7.7440	
			陳	1	5	25.60	7.7440	
			葉	1	5	25.60	7.7440	
			楊	1	5	25.60	7.7440	
17	867	5.00	蘇	1	5	1.00	0.3025	
			路	1	5	1.00	0.3025	
			陳	1	5	1.00	0.3025	
			葉	1	5	1.00	0.3025	
			楊	1	5	1.00	0.3025	
18	868	172.00	徐	1	5	34.40	10.4060	
			劉	1	5	34.40	10.4060	
			劉	1	5	34.40	10.4060	
			王	1	5	34.40	10.4060	
			吳	1	5	34.40	10.4060	
19	868-1	2.00	徐	1	5	0.40	0.1210	
			劉	1	5	0.40	0.1210	
			劉	1	5	0.40	0.1210	
			王	1	5	0.40	0.1210	
			吳	1	5	0.40	0.1210	
20	869	22.00	梁	1	5	4.40	1.3310	
			陳	1	5	4.40	1.3310	
			劉	1	5	4.40	1.3310	
			陳	1	25	0.88	0.2662	
			陳	4	25	3.52	1.0648	
			朱	1	5	4.40	1.3310	
21	870	125.00	梁	1	5	25.00	7.5625	
			陳	1	5	25.00	7.5625	
			劉	1	5	25.00	7.5625	
			陳	1	25	5.00	1.5125	
			陳	4	25	20.00	6.0500	
			朱	1	5	25.00	7.5625	
22	871	67.00	合作金庫商業	有限公司	2	20	6.70	2.0268	

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	備註
			許	1	5	13.40	4.0535	
			陳	1	5	13.40	4.0535	
			陳	1	20	3.35	1.0134	
			陳	1	20	3.35	1.0134	
			陳	2	20	6.70	2.0268	
			李	1	20	3.35	1.0134	
			李	1	20	3.35	1.0134	
			單	1	5	13.40	4.0535	
23	872	58.00	合作金庫商業	有限公司	2	20	5.80	1.7545	
			許	1	5	11.60	3.5090	
			陳	1	5	11.60	3.5090	
			陳	1	20	2.90	0.8773	
			陳	1	20	2.90	0.8773	
			陳	2	20	5.80	1.7545	
			李	1	20	2.90	0.8773	
			李	1	20	2.90	0.8773	
			單	1	5	11.60	3.5090	
24	873	131.00	合作金庫商業	有限公司	1	4	32.75	9.9069	
			陳	1	4	32.75	9.9069	
			陳	1	4	32.75	9.9069	
			何	1	4	32.75	9.9069	
25	874	130.00	萬	1	2	65.00	19.6625	
			萬	1	2	65.00	19.6625	
26	875	65.00	茅	1	5	13.00	3.9325	
			陳	1	5	13.00	3.9325	
			廖	1	20	3.25	0.9831	
			朱	3	20	9.75	2.9494	
			彭	1	5	13.00	3.9325	
			彭	1	5	13.00	3.9325	
27	876	61.00	茅	1	5	12.20	3.6905	
			陳	1	5	12.20	3.6905	
			廖	1	20	3.05	0.9226	
			朱	3	20	9.15	2.7679	
			彭	1	5	12.20	3.6905	
			彭	1	5	12.20	3.6905	
合計		2,130.00				2,130.00	642.0941	

(2) 建物所有權人及權利範圍：

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積(m²)	建築完成日期	所有權人	權利範圍分子/分母		持分面積(m²)	持分面積(坪)
1	301	875、876	文化路16巷12號三樓	77.96	63.07.19	陳	1	1	77.96	23.58
2	302	875、876	文化路16巷12號四樓	68.14	63.07.19	廖	1	4	17.04	5.15
						朱	3	4	51.11	15.46
3	303	875、876	文化路16巷12號五樓	68.14	63.07.19	茅	1	1	68.14	20.61
4	346	838	忠孝街1之3號	95.41	69.08.27	林	1	1	95.41	28.86
5	347	838	忠孝街1之3號二樓	95.41	69.08.27	周	1	1	95.41	28.86
6	348	838	忠孝街1之3號三樓	95.41	69.08.27	謝	1	1	95.41	28.86
7	349	838	忠孝街1之3號四樓	95.41	69.08.27	阮	1	1	95.41	28.86
8	350	838	忠孝街1之3號五樓	95.41	69.08.27	黃	1	1	95.41	28.86
9	351	839	忠孝街1之4號三樓	52.40	69.12.18	茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
10	352	839	忠孝街1之4號	52.40	69.12.18	茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
11	353	839	忠孝街1之4號二樓	52.40	69.12.18	茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
12	354	839	忠孝街1之4號四樓	52.40	69.12.18	茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
						茅	1	3	17.47	5.28
13	355	840、841	忠孝街1之2號	99.46	69.08.27	蔡	1	1	99.46	30.09
14	356	840、841	忠孝街1之2號二樓	99.46	69.08.27	吳	1	1	99.46	30.09
15	357	840、841	忠孝街1之2號三樓	99.46	69.08.27	洪	1	1	99.46	30.09
16	358	840、841	忠孝街1之2號四樓	99.46	69.08.27	李	1	1	99.46	30.09
17	359	840、841	忠孝街1之2號五樓	91.07	69.08.27	林	1	1	91.07	27.55
18	360	842、843	忠孝街1之1號	117.42	69.08.27	孫	1	1	117.42	35.52
19	361	842、843	忠孝街1之1號二樓	117.42	69.08.27	陳	1	1	117.42	35.52
20	362	842、843	忠孝街1之1號三樓	117.42	69.08.27	尹	1	1	117.42	35.52
21	363	842、843	忠孝街1之1號四樓	117.42	69.08.27	翁	1	1	117.42	35.52
22	364	842、843	忠孝街1之1號五樓	106.55	69.08.27	林	1	1	106.55	32.23
23	365	873	永和路二段265號二樓	106.50	47.02.11	合作 業銀 有	1	4	26.63	8.05
						陳	1	4	26.63	8.05
						陳	1	4	26.63	8.05
						何	1	4	26.63	8.05
24	366	873	永和路二段265號三樓	86.70	47.020.11	合作 業銀 有	1	4	21.68	6.56
						陳	1	4	21.68	6.56
						陳	1	4	21.68	6.56
						何	1	4	21.68	6.56
25	367	874	永和路二段263號	396.48	61.08.25	萬	1	2	198.24	59.97
						萬	1	2	198.24	59.97
26	902	861	永和路二段271號	183.08	61.08.11	曾	1	1	183.08	55.38
27	903	862	永和路二段269號	82.32	59.12.05	邱	614	1000	50.54	15.29
						邱	386	1000	31.78	9.61
28	904	863	永和路二段267號	157.24	64.10.13	開 份有	1	1	157.24	47.57
29	905	865	文化路16巷16弄4號二樓	95.35	63.07.19	何	1	1	95.35	28.84
30	906	865	文化路16巷16弄4號三樓	80.70	63.07.19	張	1	1	80.70	24.41
31	907	865	文化路16巷16弄4號四樓	95.35	63.07.19	陳	1	1	95.35	28.84

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積(m²)	建築完成日期	所有權人	權利範圍分子/分母		持分面積(m²)	持分面積(坪)
32	908	865	文化路16巷16弄4號五樓	95.25	63.07.19	蘇	1	1	95.25	28.81
33	909	865	文化路16巷16弄4號	80.70	63.07.19	邱	1	1	80.70	24.41
34	910	866、867	文化路16巷16弄3號	80.70	63.07.19	路	1	1	80.70	24.41
35	911	866、867	文化路16巷16弄3號二樓	95.60	63.07.19	葉	1	1	95.60	28.92
36	912	866、867	文化路16巷16弄3號三樓	80.70	63.07.19	陳	1	1	80.70	24.41
37	913	866、867	文化路16巷16弄3號四樓	80.70	63.07.19	楊	1	1	80.70	24.41
38	914	866、867	文化路16巷16弄3號五樓	95.60	63.07.19	蘇	1	1	95.60	28.92
39	915	868、868-1	文化路16巷16弄1號	80.70	63.07.19	徐	1	1	80.70	24.41
40	916	868、868-1	文化路16巷16弄1號三樓	95.60	63.07.19	王	1	1	95.60	28.92
41	917	868、868-1	文化路16巷16弄1號四樓	95.60	63.07.19	吳	1	1	95.60	28.92
42	918	868、868-1	文化路16巷16弄1號五樓	80.70	63.07.19	劉	1	1	80.70	24.41
43	919	868、868-1	文化路16巷16弄1號二樓	80.70	63.07.19	劉	1	1	80.70	24.41
44	920	869、870	文化路16巷16弄2號	80.70	63.07.19	梁	1	1	80.70	24.41
45	921	869、870	文化路16巷16弄2號二樓	80.70	63.07.19	劉	1	1	80.70	24.41
46	922	869、870	文化路16巷16弄2號四樓	80.70	63.07.19	陳弘	1	1	80.70	24.41
47	923	869、870	文化路16巷16弄2號五樓	87.60	63.07.19	朱	1	1	87.60	26.50
48	924	869、870	文化路16巷16弄2號三樓	95.60	63.07.19	陳	1	5	19.12	5.78
						陳	4	5	76.48	23.14
49	925	871、872	文化路16巷14號	68.14	63.07.19	合作商業銀行分有	1	4	17.04	5.15
						陳	1	8	8.52	2.58
						陳	1	8	8.52	2.58
						陳	1	4	17.04	5.15
						李	1	8	8.52	2.58
						李	1	8	8.52	2.58
50	926	871、872	文化路16巷14號二樓	68.14	63.07.19	合作商業銀行分有	1	4	17.04	5.15
						陳	1	8	8.52	2.58
						陳	1	8	8.52	2.58
						陳	1	4	17.04	5.15
						李	1	8	8.52	2.58
						李	1	8	8.52	2.58
51	929	871、872	文化路16巷14號五樓	68.14	63.07.19	陳	1	1	68.14	20.61
52	930	871、872	文化路16巷14號三樓	68.14	64.06.05	許	1	1	68.14	20.61
53	931	871、872	文化路16巷14號四樓	79.71	63.07.19	單	1	1	79.71	24.11
54	933	873	永和路二段265號一樓	106.49	47.02.11	合作商業銀行分有	1	4	26.62	8.05
						陳	1	4	26.62	8.05
						陳	1	4	26.62	8.05
						何	1	4	26.62	8.05
55	934	875、876	文化路16巷12號	68.14	63.07.91	彭	1	1	68.14	20.61
56	935	875、876	文化路16巷12號二樓	77.96	63.07.19	彭	1	1	77.96	23.58
合計				5,322.46					5,322.46	1,610.04

(3) 他項權利：

表三：他項權利設定表

項目	設定義務人	權利種類	登記次序	設定標的 地號	設定標的 建號	存續期間/擔保債權確定日期	權利價值(元)	權利人
1	[redacted]	最高限額抵押權	4	875、876	303	民國 129 年 2 月 4 日	3,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	[redacted]	最高限額抵押權	12	838	346	民國 140 年 7 月 28 日	12,000,000	合作金庫銀行股份有限公司
3	[redacted]	最高限額抵押權	13		348	民國 140 年 7 月 28 日	12,000,000	聯邦商業銀行股份有限公司
4	[redacted]	最高限額抵押權	8		349	民國 140 年 7 月 28 日	4,320,000	合作金庫銀行股份有限公司
5	林[redacted]張	最高限額抵押權	15	840、841、842、843	358	民國 127 年 7 月 17 日	4,800,000	華南商業銀行股份有限公司
6	[redacted]	最高限額抵押權	14		360	民國 126 年 10 月 23 日	7,920,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
7	[redacted]	最高限額抵押權	17		360	民國 135 年 12 月 21 日	6,150,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
8	[redacted]	最高限額抵押權	18		361	民國 140 年 3 月 14 日	1,200,000	華南商業銀行股份有限公司
9	[redacted]	最高限額抵押權	19		361	民國 141 年 7 月 7 日	4,700,000	華南商業銀行股份有限公司
10	[redacted]	最高限額抵押權	4	866、867	911	民國 141 年 7 月 26 日	10,200,000	合作金庫銀行股份有限公司
11	[redacted]	最高限額抵押權	2	859、866、867	913	民國 141 年 6 月 12 日	9,480,000	合作金庫銀行股份有限公司
12	[redacted]	最高限額抵押權	8	868、868-1	917	民國 128 年 7 月 28 日	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
13	[redacted]	最高限額抵押權	17	869、870	921	民國 140 年 11 月 28 日	6,000,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
14	陳[redacted]	抵押權	2		922	自 076 年 06 月 16 日至 106 年 06 月 15 日	1,200,000	彰化商業銀行股份有限公司
15	[redacted]	最高限額抵押權	13		923	民國 137 年 10 月 14 日	3,780,000	台新國際商業銀行股份有限公司
16	[redacted]	最高限額抵押權	14		923	民國 137 年 10 月 14 日	4,620,000	台新國際商業銀行股份有限公司
17	[redacted]	抵押權	7		924	自 090 年 12 月 06 日至 130 年 12 月 05 日	2,400,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
18	[redacted]	抵押權	2	871、872	929	自 082 年 04 月 12 日至 112 年 04 月 11 日	1,290,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
19	單[redacted]	最高限額抵押權	6		931	民國 137 年 12 月 12 日	6,540,000	臺灣銀行股份有限公司
20	林[redacted]	最高限額抵押權	2	837		民國 140 年 8 月 19 日	24,000,000	合作金庫銀行股份有限公司
合計							128,000,000	

3. 建築型式：勘估標的現況為透天厝、公寓。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 23 層、地下 6 層之店面住商大樓。

2. 建物面積：19,630.93 平方公尺，核算為 5,938.50 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物之權利價值表。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造 。

(三) 評估內容：

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、估價基本事項

(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 110 年 03 月 02 日 。

(四)勘察日期：民國 110 年 01 月 14 日 。

(五)估價條件：

1.更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，於基準容積加計專屬容積獎勵作為評估依據，並考量共享獎勵折減後計算之。

(2) 更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中商業區基準容積率為 440%、住宅區基準容積率為 300%，本案選定全案更新範圍為比準地，以平均基準容積率 379.60%加計專屬容積獎勵，並考量共享獎勵折減後之容積率為 402.02%評估比準地價格，其次再依比準地與各宗土地個別條件之優劣，分算各宗土地之合理價格。

(3) 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張

建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地編號	地號	劃分依據
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876共11筆土地	同一使用執照(使照號碼:63使1155號)
2	837	同一所有權人
3	838	同一使用執照(使照號碼:69使2824號)
4	839	同一使用執照(使照號碼:69使4197號)
5	840、841、842、843	同一使用執照(使照號碼:69使2825號)
6	854	同一所有權人
7	859	同一所有權人
8	860	同一所有權人
9	861	同一所有權人
10	862	同一所有權人
11	863	同一所有權人
12	873	同一所有權人
13	874	同一所有權人
14	864	同一所有權人

(4) 依據不動產估價技術第六號公報規定，更新前個別土地於事業計畫申請土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。依據本案事業計畫，本案申請總獎勵容積共2,666.82m2，其中共享獎勵面積2,067.20 m2、「合法四層樓以上建築物」專屬獎勵面積599.62 m2。共享獎勵比例為共享獎勵面積2,067.20÷全案基準容積8,085.40=25.56%。本案依據不動產估價技術第六號公報規定進行專屬容積獎勵折減。合併前各宗地含折減後專屬獎勵容積率如下所示：

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵折減後容積率
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876共11筆土地	366.85%	7.96%	396.07%
2	837	300.00%	0.00%	300.00%
3	838	300.00%	7.96%	323.89%
4	839	300.00%	7.96%	323.89%
5	840、841、842、843	382.83%	7.96%	413.32%
6	854	440.00%	0.00%	440.00%
7	859	440.00%	0.00%	440.00%
8	860	440.00%	0.00%	440.00%
9	861	440.00%	7.96%	475.04%
10	862	440.00%	0.00%	440.00%
11	863	440.00%	7.96%	475.04%
12	873	440.00%	0.00%	440.00%
13	874	440.00%	7.96%	475.04%
14	864	440.00%	0.00%	440.00%

(5) 更新前宗地編號1、3、4、5土地上有區分所有建物，以同一張使用執照劃為同一宗土地，依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算。

(6) 更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準。

(7) 873地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。

(8) 更新前區分所有建物，以文化段361建號(忠孝街1之1號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

(9) 更新單元內宗地編號1之部份房屋有辦理陽台面積補登記，以實施者提供之補登面積為準，如下表所示：

建號	建物門牌	坐落地號	宗地編號	主建物面積合計(m^2)	陽台(m2)	未登記面積(m2)	補登後各戶總面積(m^2)
934	文化路16巷12號	875、876	1	68.14			68.14
935	文化路16巷12號二樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
301	文化路16巷12號三樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
302	文化路16巷12號四樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
303	文化路16巷12號五樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
909	文化路16巷16弄4號	865	1	80.70			80.70
905	文化路16巷16弄4號二樓	865	1	80.90	14.45		95.35
906	文化路16巷16弄4號三樓	865	1	80.70		14.65	95.35
907	文化路16巷16弄4號四樓	865	1	80.90	14.45		95.35
908	文化路16巷16弄4號五樓	865	1	80.70	14.55	0.10	95.35
910	文化路16巷16弄3號	866、867	1	80.70			80.70
911	文化路16巷16弄3號二樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
912	文化路16巷16弄3號三樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
913	文化路16巷16弄3號四樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
914	文化路16巷16弄3號五樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
915	文化路16巷16弄1號	868、868-1	1	80.70			80.70
919	文化路16巷16弄1號二樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
916	文化路16巷16弄1號三樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
917	文化路16巷16弄1號四樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
918	文化路16巷16弄1號五樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
920	文化路16巷16弄2號	869、870	1	80.70			80.70
921	文化路16巷16弄2號二樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
924	文化路16巷16弄2號三樓	869、870	1	80.70	14.90		95.60
922	文化路16巷16弄2號四樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
923	文化路16巷16弄2號五樓	869、870	1	68.10	19.50		87.60
925	文化路16巷14號	871、872	1	68.14			68.14
926	文化路16巷14號二樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
930	文化路16巷14號三樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
931	文化路16巷14號四樓	871、872	1	70.35	9.36		79.71
929	文化路16巷14號五樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71

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，依本案所提之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) 更新後區分所有建物，店鋪以一樓C戶為比準戶、一般事務所以二樓B戶為比準戶、住宅以十三樓C戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更新後各戶之價格。

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析、成本法。

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，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣1,134,012,000 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示）。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣3,637,792,420 元（含車位總價）（詳如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、表七更新前後權利價值分析表所示）。

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詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件及基本事項說明，以避免價值結論之誤用。

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：羅 [redacted]

不動產估價師證書字號：（104）台內估字第000475號

台北市不動產估價師開業證書字號：（105）北市估字第000226號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：（112）北市估證字第205號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	地號	建號	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	尹 [redacted]	840、841、842、843	362	18,190,367	18,190,367	1.6041%
2	王 [redacted]	865等11筆土地	916	15,198,924	15,198,924	1.3403%
3	朱 [redacted]	859		7,494,648	19,727,661	1.7396%
		864		3,012,761		
		865等11筆土地	302	9,220,252		
4	朱 [redacted]	865等11筆土地	923	13,927,048	13,927,048	1.2281%
5	何 [redacted]	865等11筆土地	905	14,871,606	14,871,606	1.3114%
6	何 [redacted]	873		20,364,717	20,364,717	1.7958%
7	吳 [redacted]	840、841、842、843	356	15,876,256	15,876,256	1.4000%
8	吳 [redacted]	865等11筆土地	917	15,075,356	15,075,356	1.3294%
9	李 [redacted]	865等11筆土地	925	1,574,337	3,158,420	0.2785%
		865等11筆土地	926	1,584,083		
10	李 [redacted]	865等11筆土地	925	1,574,337	3,158,420	0.2785%
		865等11筆土地	926	1,584,083		
11	李 [redacted]	840、841、842、843	358	15,068,034	15,068,034	1.3287%
12	阮 [redacted]	838	349	12,937,005	12,937,005	1.1408%
13	周 [redacted]	838	347	13,077,245	13,077,245	1.1532%
14	林 [redacted]	840、841、842、843	364	15,829,946	15,829,946	1.3959%
15	林 [redacted]	837		47,112,550	62,784,207	5.5365%
		838	346	15,671,657		
16	林 [redacted]	840、841、842、843	359	13,999,604	13,999,604	1.2345%

編號	權利人	地號	建號	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(%)
17	邱	862	903	29,016,768	29,016,768	2.5588%
18	邱	862	903	18,241,812	18,241,812	1.6086%
19	邱	865 等 11 筆土地	909	14,464,234	14,464,234	1.2755%
20	洪	840、841、842、843	357	15,876,256	15,876,256	1.4000%
21	茅	865 等 11 筆土地	303	12,394,437	12,394,437	1.0930%
22	茅	839	351	2,902,871	11,903,819	1.0497%
		839	352	3,342,935		
		839	353	2,902,871		
		839	354	2,755,141		
23	茅	839	351	2,902,871	11,903,819	1.0497%
		839	352	3,342,935		
		839	353	2,902,871		
		839	354	2,755,141		
24	茅	839	351	2,902,871	11,903,819	1.0497%
		839	353	2,902,871		
		839	352	3,342,935		
		839	354	2,755,141		
25	孫	840、841、842、843	360	21,808,340	21,808,340	1.9231%
26	徐	865 等 11 筆土地	915	14,777,163	14,777,163	1.3031%
27	翁	840、841、842、843	363	17,186,573	17,186,573	1.5156%
28	張	865 等 11 筆土地	906	14,871,606	14,871,606	1.3114%
29	梁	865 等 11 筆土地	920	14,777,163	14,777,163	1.3031%
30	許	865 等 11 筆土地	930	12,672,659	12,672,659	1.1175%
31	陳	865 等 11 筆土地	301	12,394,437	12,394,437	1.0930%
32	陳	865 等 11 筆土地	924	3,039,784	3,039,784	0.2681%
33	陳	865 等 11	925	1,574,337	3,158,420	0.2785%

編號	權利人	地號	建號	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(%)
		筆土地				
		865 等 11 筆土地	926	1,584,083		
34	陳	865 等 11 筆土地	925	1,574,337	3,158,420	0.2785%
		865 等 11 筆土地	926	1,584,083		
35	陳	840、841、842、843	361	18,190,367	18,190,367	1.6041%
36	陳	865 等 11 筆土地	907	14,707,279	14,707,279	1.2969%
37	陳	873		20,364,717	20,364,717	1.7958%
38	陳	865 等 11 筆土地	929	12,672,659	12,672,659	1.1175%
39	陳	865 等 11 筆土地	924	12,159,140	12,159,140	1.0722%
40	合作金庫股份有限	865 等 11 筆土地	925	3,148,678	26,681,559	2.3528%
		865 等 11 筆土地	926	3,168,165		
		873		20,364,717		
41	陳	865 等 11 筆土地	912	14,910,598	14,910,598	1.3149%
42	陳弘	865 等 11 筆土地	922	15,075,356	15,075,356	1.3294%
43	陳	873		20,364,717	20,364,717	1.7958%
44	陳	865 等 11 筆土地	925	3,148,678	6,316,842	0.5570%
		865 等 11 筆土地	926	3,168,165		
45	陳	860		43,724,540	43,724,540	3.8557%
46	單	865 等 11 筆土地	931	12,569,630	12,569,630	1.1084%
47	彭	865 等 11 筆土地	934	12,594,706	12,594,706	1.1106%

編號	權利人	地號	建號	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(%)
48	彭	865 等 11 筆土地	935	12,394,437	12,394,437	1.0930%
49	曾	861		41,399,435	41,399,435	3.6507%
50	開晟建設 有限公	863		31,255,155	38,749,803	3.4171%
		859		7,494,648		
51	黃	838	350	13,077,245	13,077,245	1.1532%
52	新北市(政府養護)	854		24,389,363	24,389,363	2.1507%
53	楊	859		7,494,648	22,240,489	1.9612%
		865 等 11 筆土地	913	14,745,841		
54	萬	874		43,102,717	43,102,717	3.8009%
55	萬	874		43,102,717	43,102,717	3.8009%
56	葉	865 等 11 筆土地	911	14,910,598	14,910,598	1.3149%
57	路	865 等 11 筆土地	910	14,464,234	14,464,234	1.2755%
58	廖	859		7,494,648	11,572,319	1.0205%
		864		1,004,254		
		865 等 11 筆土地	302	3,073,417		
59	劉	865 等 11 筆土地	918	15,198,924	15,198,924	1.3403%
60	劉	865 等 11 筆土地	919	15,198,924	30,397,849	2.6806%
		865 等 11 筆土地	921	15,198,924		
61	蔡	840、841、842、843	355	19,025,970	19,025,970	1.6778%
62	謝	838	348	13,077,245	13,077,245	1.1532%
63	蘇	865 等 11 筆土地	908	14,871,606	29,782,203	2.6263%
		865 等 11 筆土地	914	14,910,598		
合計				1,134,012,000	1,134,012,000	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

樓層	戶別	用途	土地持分(/100000)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	含露臺總價(元)
01	A-01	店鋪	310	18.77		1,029,000		19,314,330
夾層	A-01	店鋪	102	6.16		676,000		4,160,780
02	A-02	一般事務所	611	37.71		462,000		17,422,020
03	A-03	一般事務所	611	37.71		465,000		17,535,150
04	A-04	一般事務所	611	37.71		462,000		17,422,020
05	A-05	集合住宅	799	48.32		513,000		24,788,160
06	A-06	集合住宅	799	48.32		526,000		25,416,320
07	A-07	集合住宅	799	48.32		529,000		25,561,280
08	A-08	集合住宅	799	48.32		532,000		25,706,240
09	A-09	集合住宅	799	48.32		535,000		25,851,200
10	A-10	集合住宅	799	48.32		537,000		25,947,840
11	A-11	集合住宅	799	48.32		540,000		26,092,800
12	A-12	集合住宅	799	48.32		543,000		26,237,760
13	A-13	集合住宅	799	48.32		545,000		26,334,400
14	A-14	集合住宅	799	48.32		548,000		26,479,360
15	A-15	集合住宅	799	48.32		551,000		26,624,320
16	A-16	集合住宅	799	48.32		554,000		26,769,280
17	A-17	集合住宅	799	48.32		556,000		26,865,920
18	A-18	集合住宅	799	48.32		559,000		27,010,880
19	A-19	集合住宅	799	48.32		562,000		27,155,840
20	A-20	集合住宅	799	48.32		565,000		27,300,800
21	A-21	集合住宅	799	48.32		567,000		27,397,440
22	A-22	集合住宅	799	48.32		570,000		27,542,400
23	A-23	集合住宅	800	48.37		590,000		28,538,300
01	B-01	店鋪	277	16.75		1,050,000		17,588,550

樓層	戶別	用途	土地持分(/100000)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	含露臺總價(元)
夾層	B-01	店鋪	92	5.55		676,000		3,749,096
02	B-02	一般事務所	527	31.07		467,000		14,509,690
03	B-03	一般事務所	527	31.07		469,000		14,571,830
04	B-04	一般事務所	527	31.07		472,000		14,665,040
05	B-05	集合住宅	785	47.47	2.35	513,000	171,000	24,754,550
06	B-06	集合住宅	785	47.47		526,000		24,969,220
07	B-07	集合住宅	785	47.47		529,000		25,111,630
08	B-08	集合住宅	785	47.47		532,000		25,254,040
09	B-09	集合住宅	785	47.47		535,000		25,396,450
10	B-10	集合住宅	785	47.47		537,000		25,491,390
11	B-11	集合住宅	785	47.47		540,000		25,633,800
12	B-12	集合住宅	785	47.47		543,000		25,776,210
13	B-13	集合住宅	785	47.47		545,000		25,871,150
14	B-14	集合住宅	785	47.47		548,000		26,013,560
15	B-15	集合住宅	785	47.47		551,000		26,155,970
16	B-16	集合住宅	785	47.47		554,000		26,298,380
17	B-17	集合住宅	785	47.47		556,000		26,393,320
18	B-18	集合住宅	785	47.47		559,000		26,535,730
19	B-19	集合住宅	785	47.47		562,000		26,678,140
20	B-20	集合住宅	785	47.47		565,000		26,820,550
21	B-21	集合住宅	785	47.47		567,000		26,915,490
22	B-22	集合住宅	785	47.47		570,000		27,057,900
23	B-23	集合住宅	785	47.47		590,000		28,007,300
01	C-01	店鋪	337	20.36		1,050,000		21,380,100
夾層	C-01	店鋪	111	6.73		676,000		4,547,452
02	C-02	一般事務所	645	39.00		467,000		18,213,000
03	C-03	一般事務所	645	39.00		469,000		18,291,000
04	C-04	一般事務所	645	39.00		462,000		18,018,000
06	C-06	集合住宅	246	14.86		537,000		7,979,820
07	C-07	集合住宅	496	30.00	0.97	534,000	178,000	16,193,381
08	C-08	集合住宅	497	30.04		537,000		16,131,480
09	C-09	集合住宅	497	30.04		540,000		16,221,600
10	C-10	集合住宅	497	30.04		543,000		16,311,720
11	C-11	集合住宅	497	30.04		545,000		16,371,800
12	C-12	集合住宅	497	30.04		548,000		16,461,920
13	C-13	集合住宅	497	30.04		551,000		16,552,040
14	C-14	集合住宅	497	30.04		554,000		16,642,160
15	C-15	集合住宅	497	30.04		557,000		16,732,280
16	C-16	集合住宅	497	30.04		559,000		16,792,360
17	C-17	集合住宅	497	30.04		562,000		16,882,480
18	C-18	集合住宅	497	30.04		565,000		16,972,600

樓層	戶別	用途	土地持分(/100000)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	含露臺總價(元)
19	C-19	集合住宅	497	30.04		568,000		17,062,720
20	C-20	集合住宅	497	30.04		570,000		17,122,800
21	C-21	集合住宅	497	30.04		573,000		17,212,920
22	C-22	集合住宅	497	30.04		576,000		17,303,040
23	C-23	集合住宅	497	30.04		596,000		17,903,840
06	C-1-06	集合住宅	256	15.50		542,000		8,401,000
01	D-01	店鋪	227	13.74		1,061,000		14,577,079
夾層	D-01	店鋪	75	4.53		676,000		3,064,984
02	D-02	一般事務所	527	31.83	1.11	458,000	153,000	14,747,534
03	D-03	一般事務所	512	30.96		460,000		14,241,600
04	D-04	一般事務所	512	30.96		462,000		14,303,520
06	D-06	集合住宅	594	35.91		526,000		18,888,660
07	D-07	集合住宅	594	35.91		540,000		19,391,400
08	D-08	集合住宅	594	35.91		543,000		19,499,130
09	D-09	集合住宅	594	35.91		540,000		19,391,400
10	D-10	集合住宅	466	28.14	7.57	548,000	137,000	16,458,440
11	D-11	集合住宅	466	28.14		551,000		15,505,140
12	D-12	集合住宅	466	28.14		554,000		15,589,560
13	D-13	集合住宅	466	28.14		557,000		15,673,980
14	D-14	集合住宅	466	28.14		559,000		15,730,260
15	D-15	集合住宅	466	28.14		562,000		15,814,680
16	D-16	集合住宅	466	28.14		565,000		15,899,100
17	D-17	集合住宅	466	28.14		568,000		15,983,520
18	D-18	集合住宅	466	28.14		570,000		16,039,800
19	D-19	集合住宅	466	28.14		573,000		16,124,220
20	D-20	集合住宅	466	28.14		576,000		16,208,640
21	D-21	集合住宅	466	28.14		579,000		16,293,060
22	D-22	集合住宅	466	28.14		582,000		16,377,480
23	D-23	集合住宅	466	28.14		602,000		16,940,280
01	E-01	店鋪	574	34.72		1,029,000		35,724,822
夾層	E-01	店鋪	190	11.45		669,000		7,657,978
02	E-02	一般事務所	683	41.31		458,000		18,919,980
03	E-03	一般事務所	683	41.31		460,000		19,002,600
04	E-04	一般事務所	683	41.31		462,000		19,085,220
06	E-06	集合住宅	445	26.92	1.20	521,000	174,000	14,234,281
07	E-07	集合住宅	431	26.06		534,000		13,916,040
08	E-08	集合住宅	431	26.06		537,000		13,994,220
09	E-09	集合住宅	431	26.06		529,000		13,785,740
10	E-10	集合住宅	348	21.05	5.10	548,000	137,000	12,234,121
11	E-11	集合住宅	348	21.05		551,000		11,598,550
12	E-12	集合住宅	348	21.05		554,000		11,661,700

樓層	戶別	用途	土地持分(/100000)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	含露臺總價(元)
13	E-13	集合住宅	348	21.05		557,000		11,724,850
14	E-14	集合住宅	348	21.05		559,000		11,766,950
15	E-15	集合住宅	348	21.05		562,000		11,830,100
16	E-16	集合住宅	348	21.05		565,000		11,893,250
17	E-17	集合住宅	348	21.05		568,000		11,956,400
18	E-18	集合住宅	348	21.05		570,000		11,998,500
19	E-19	集合住宅	348	21.05		573,000		12,061,650
20	E-20	集合住宅	348	21.05		576,000		12,124,800
21	E-21	集合住宅	348	21.05		579,000		12,187,950
22	E-22	集合住宅	348	21.05		582,000		12,251,100
23	E-23	集合住宅	348	21.05		602,000		12,672,100
01	F-01	店舖	575	34.75		1,050,000		36,482,250
夾層	F-01	店舖	184	11.15		683,000		7,617,499
02	F-02	一般事務所	476	28.76		458,000		13,172,080
03	F-03	一般事務所	476	28.76		460,000		13,229,600
04	F-04	一般事務所	476	28.76		462,000		13,287,120
06	F-06	集合住宅	454	27.42	0.84	521,000	174,000	14,432,672
07	F-07	集合住宅	431	26.06		534,000		13,916,040
08	F-08	集合住宅	431	26.06		537,000		13,994,220
09	F-09	集合住宅	431	26.06		529,000		13,785,740
10	F-10	集合住宅	380	22.99	4.10	548,000	137,000	13,159,651
11	F-11	集合住宅	380	22.99		551,000		12,667,490
12	F-12	集合住宅	380	22.99		554,000		12,736,460
13	F-13	集合住宅	380	22.99		557,000		12,805,430
14	F-14	集合住宅	380	22.99		559,000		12,851,410
15	F-15	集合住宅	380	22.99		562,000		12,920,380
16	F-16	集合住宅	380	22.99		565,000		12,989,350
17	F-17	集合住宅	380	22.99		568,000		13,058,320
18	F-18	集合住宅	380	22.99		570,000		13,104,300
19	F-19	集合住宅	380	22.99		573,000		13,173,270
20	F-20	集合住宅	380	22.99		576,000		13,242,240
21	F-21	集合住宅	380	22.99		579,000		13,311,210
22	F-22	集合住宅	380	22.99		582,000		13,380,180
23	F-23	集合住宅	385	23.27		607,000		14,124,890
02	G-02	一般事務所	493	29.78		458,000		13,639,240
03	G-03	一般事務所	493	29.78		460,000		13,698,800
04	G-04	一般事務所	493	29.78		462,000		13,758,360
06	G-06	集合住宅	535	32.35		526,000		17,016,100
07	G-07	集合住宅	535	32.35		540,000		17,469,000
08	G-08	集合住宅	535	32.35		543,000		17,566,050
09	G-09	集合住宅	535	32.35		545,000		17,630,750
10	G-10	集合住宅	439	26.55	4.63	548,000	137,000	15,183,470
11	G-11	集合住宅	439	26.55		551,000		14,629,050
12	G-12	集合住宅	439	26.55		554,000		14,708,700
13	G-13	集合住宅	439	26.55		557,000		14,788,350
14	G-14	集合住宅	439	26.55		559,000		14,841,450
15	G-15	集合住宅	439	26.55		562,000		14,921,100
16	G-16	集合住宅	439	26.55		565,000		15,000,750
17	G-17	集合住宅	439	26.55		568,000		15,080,400
18	G-18	集合住宅	439	26.55		570,000		15,133,500
19	G-19	集合住宅	439	26.55		573,000		15,213,150
20	G-20	集合住宅	439	26.55		576,000		15,292,800
21	G-21	集合住宅	439	26.55		579,000		15,372,450
22	G-22	集合住宅	439	26.55		582,000		15,452,100
02	H-02	一般事務所	946	57.20		439,000		25,110,800
03	H-03	一般事務所	946	57.20		446,000		25,511,200
04	H-04	一般事務所	946	57.20		453,000		25,911,600
06	H-06	集合住宅	532	32.13		526,000		16,900,380
07	H-07	集合住宅	532	32.13		540,000		17,350,200
08	H-08	集合住宅	532	32.13		543,000		17,446,590
09	H-09	集合住宅	532	32.13		545,000		17,510,850
10	H-10	集合住宅	532	32.13		548,000		17,607,240
11	H-11	集合住宅	532	32.13		551,000		17,703,630
12	H-12	集合住宅	532	32.13		554,000		17,800,020
13	H-13	集合住宅	532	32.13		557,000		17,896,410
14	H-14	集合住宅	532	32.13		559,000		17,960,670
15	H-15	集合住宅	532	32.13		562,000		18,057,060
16	H-16	集合住宅	532	32.13		565,000		18,153,450
17	H-17	集合住宅	532	32.13		568,000		18,249,840
18	H-18	集合住宅	532	32.13		570,000		18,314,100
19	H-19	集合住宅	532	32.13		573,000		18,410,490
20	H-20	集合住宅	532	32.13		576,000		18,506,880
21	H-21	集合住宅	532	32.13		579,000		18,603,270
22	H-22	集合住宅	532	32.13		582,000		18,699,660
02	I-02	一般事務所	654	39.55		458,000		18,113,900
03	I-03	一般事務所	654	39.55		460,000		18,193,000
04	I-04	一般事務所	654	39.55		462,000		18,272,100
合計				5,938.50	27.88			3,274,542,420

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位型式	車位大小(cm)	數量(個)	車位單價(元/個)	總價(元)
B2	坡道平面(無障礙)	350*600	2	2,700,000	5,400,000
	坡道平面	250*600	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面	250*550	26	2,500,000	65,000,000
	坡道平面	230*550	4	2,400,000	9,600,000
B3	坡道平面(無障礙)	350*600	2	2,500,000	5,000,000
	坡道平面	250*600	2	2,350,000	4,700,000
	坡道平面	250*550	26	2,300,000	59,800,000
	坡道平面	230*550	4	2,200,000	8,800,000
B4	坡道平面	250*600	3	2,150,000	6,450,000
	坡道平面	250*550	27	2,100,000	56,700,000
	坡道平面	230*550	5	2,000,000	10,000,000
B5	坡道平面	250*600	3	1,900,000	5,700,000
	坡道平面	250*550	28	1,850,000	51,800,000
	坡道平面	230*550	5	1,750,000	8,750,000
B6	坡道平面	250*600	3	1,650,000	4,950,000
	坡道平面	250*550	30	1,600,000	48,000,000
	坡道平面	230*550	5	1,500,000	7,500,000
總計			177	2,052,260	363,250,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價（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)
	1,760,000		1,134,012,000		1,760,000		1,134,012,000
更新後	1F店鋪平均建坪單價(元/坪)	夾層平均建坪單價(元/坪)	一般事務所平均建坪單價（元/坪）	住宅平均價格(元/坪)	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	車位平均單價（元/個）	更新後總權利價值(元)
	1,043,011	675,955	459,679	555,267	538,540	2,052,260	3,637,792,420

擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換不動產估價報告書

實　施　者：開晟建設股份有限公司

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

版　　本：聽證會版

出件日期：民國 112 年 11 月

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： 109-都更第 1101060 號

二、 實施者：開晟建設股份有限公司

三、 勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地

（一）更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地

(2) 建物標示：新北市永和區文化段 301 建號等 56 筆建物

(3) 土地使用分區：商業區、住宅區

(4) 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：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人（信託委託人）	權利範圍 分子 / 分母	土地持分面積（㎡）	土地持分面積（坪）	登記建號	使用分區	備註
1	837	120.00	林	1 / 1	120.00	36.30	--	住宅區	--
2	838	157.00	阮	1 / 5	31.40	9.50	346~350 建號等 5 筆	住宅區	--
			林	1 / 5	31.40	9.50			--
			黃	1 / 5	31.40	9.50			--
			周	1 / 5	31.40	9.50			--
			謝	1 / 5	31.40	9.50			--
3	839	85.00	茅	1 / 3	28.33	8.57	351~354 建號等 4 筆	住宅區	--
			茅	1 / 3	28.33	8.57			--
			茅	1 / 3	28.33	8.57			--
4	840	115.00	林	9 / 100	10.35	3.13	355~359 號等 5 筆	住宅區	--
			翁	11 / 100	12.65	3.83			--
			林	11 / 100	12.65	3.83			--
			蔡	9 / 100	10.35	3.13			--
			尹	11 / 100	12.65	3.83			--
			洪	9 / 100	10.35	3.13			--
			孫	11 / 100	12.65	3.83			--
			吳	9 / 100	10.35	3.13			--
			陳	11 / 100	12.65	3.83			--
			李	9 / 100	10.35	3.13			--

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人(信託委託人)	權利範圍 分子	分母	土地持分面積（㎡）	（坪）	登記建號	使用分區	備註
5	841	16.00	翁	11	100	1.76	0.53	355~359 號等 5 筆	商業區	--
			林	9	100	1.44	0.44			--
			林	11	100	1.76	0.53			--
			蔡	9	100	1.44	0.44			--
			尹	11	100	1.76	0.53			--
			洪	9	100	1.44	0.44			--
			孫	11	100	1.76	0.53			--
			吳	9	100	1.44	0.44			--
			陳	11	100	1.76	0.53			--
			李	9	100	1.44	0.44			--
6	842	12.00	翁	11	100	1.32	0.40	360~364 建號等 5 筆	住宅區	--
			林	9	100	1.08	0.33			--
			林	11	100	1.32	0.40			--
			蔡	9	100	1.08	0.33			--
			尹	11	100	1.32	0.40			--
			洪	9	100	1.08	0.33			--
			孫	11	100	1.32	0.40			--
			吳	9	100	1.08	0.33			--
			陳	11	100	1.32	0.40			--
			李	9	100	1.08	0.33			--
7	843	168.00	翁	11	100	18.48	5.59		商業區	--
			林	9	100	15.12	4.57			--
			林	11	100	18.48	5.59			--
			蔡	9	100	15.12	4.57			--
			尹	11	100	18.48	5.59			--
			洪	9	100	15.12	4.57			--
			孫	11	100	18.48	5.59			--
			吳	9	100	15.12	4.57			--
			陳	11	100	18.48	5.59			--
			李	9	100	15.12	4.57			--
8	854	48.00	新北市(市政府養護 處)	1	1	48.00	14.52	--	商業區	--
9	859	59.00	廖	1	4	14.75	4.46	--	商業區	--
			楊	1	4	14.75	4.46			--
			朱	4	16	14.75	4.46			--
			開晟建 有限	1	4	14.75	4.46			--
10	860	71.00	陳	1	1	71.00	21.48	--	商業區	--
11	861	63.00	曾	1	1	63.00	19.06	902 建號	商業區	--
12	862	76.00	邱	614	1000	46.66	14.12	903 建號	商業區	--
			邱	386	1000	29.34	8.87			
13	863	48.00	開晟建 有限	1	1	48.00	14.52	904 建號	商業區	--
14	864	8.00	廖	1	4	2.00	0.61	--	商業區	--
			朱	3	4	6.00	1.82			--

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人(信託委託人)	權利範圍 分子	分母	土地持分面積（㎡）	（坪）	登記建號	使用分區	備註
15	865	118.00	蘇	1	5	23.60	7.14	905~909 建號等 5 筆	商業區	--
			邱	1	5	23.60	7.14			--
			何	1	5	23.60	7.14			--
			陳	1	5	23.60	7.14			--
			張	1	5	23.60	7.14			--
16	866	128.00	蘇	1	5	25.60	7.74	910~914 建號等 5 筆	商業區	--
			路	1	5	25.60	7.74			--
			陳	1	5	25.60	7.74			--
			葉	1	5	25.60	7.74			--
			楊	1	5	25.60	7.74			--
17	867	5.00	蘇	1	5	1.00	0.30		住宅區	--
			路	1	5	1.00	0.30			--
			陳	1	5	1.00	0.30			--
			葉	1	5	1.00	0.30			--
			楊	1	5	1.00	0.30			--
18	868	172.00	徐	1	5	34.40	10.41	915~919 建號等 5 筆	住宅區	--
			劉	1	5	34.40	10.41			--
			劉	1	5	34.40	10.41			--
			王	1	5	34.40	10.41			--
			吳	1	5	34.40	10.41			--
19	868-1	2.00	徐	1	5	0.40	0.12		商業區	--
			劉	1	5	0.40	0.12			--
			劉	1	5	0.40	0.12			--
			王	1	5	0.40	0.12			--
			吳	1	5	0.40	0.12			--
20	869	22.00	梁	1	5	4.40	1.33	920~924 建號等 5 筆	商業區	--
			陳	1	5	4.40	1.33			--
			劉	1	5	4.40	1.33			--
			陳	1	25	0.88	0.27			--
			陳	4	25	3.52	1.06			--
			朱	1	5	4.40	1.33			--
21	870	125.00	梁	1	5	25.00	7.56		住宅區	--
			陳	1	5	25.00	7.56			--
			劉	1	5	25.00	7.56			--
			陳	1	25	5.00	1.51			--
			陳	4	25	20.00	6.05			--
			朱	1	5	25.00	7.56			--
22	871	67.00	許	1	5	13.40	4.05	925~931 建號等 5 筆	住宅區	--
			陳	1	5	13.40	4.05			--
			陳	1	20	3.35	1.01			--
			陳	1	20	3.35	1.01			--
			陳	2	20	6.70	2.03			--
			李	1	20	3.35	1.01			--
			李	1	20	3.35	1.01			--
			單	1	5	13.40	4.05			--
			合作金 銀行股份 公司 (陳	2	20	6.70	2.03			--

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人(信託委託人)	權利範圍 分子	權利範圍 分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號	使用分區	備註
23	872	58.00	許	1	5	11.60	3.51	925~931 建號等 5 筆	商業區	--
			陳	1	5	11.60	3.51			--
			陳	1	20	2.90	0.88			--
			陳	1	20	2.90	0.88			--
			陳	2	20	5.80	1.75			--
			李	1	20	2.90	0.88			--
			李	1	20	2.90	0.88			--
			單	1	5	11.60	3.51			--
			合作金 銀 行股份 司 (陳	2	20	5.80	1.75			--
24	873	131.00	陳	1	4	32.75	9.91	365、366、933 建號等 3 筆	商業區	--
			陳	1	4	32.75	9.91			--
			何	1	4	32.75	9.91			--
			合作金 銀 行股份 司 (陳	1	4	32.75	9.91			--
25	874	130.00	萬	1	2	65.00	19.66	367 建號	商業區	--
			萬	1	2	65.00	19.66			--
26	875	65.00	茅	1	5	13.00	3.93	934、935、301~303 建號等 5 筆	商業區	--
			陳	1	5	13.00	3.93			--
			廖	1	20	3.25	0.98			--
			朱	3	20	9.75	2.95			--
			彭	1	5	13.00	3.93			--
			彭	1	5	13.00	3.93			--
27	876	61.00	茅	1	5	12.20	3.69		住宅區	--
			陳	1	5	12.20	3.69			--
			廖	1	20	3.05	0.92			--
			朱	3	20	9.15	2.77			--
			彭	1	5	12.20	3.69			--
			彭	1	5	12.20	3.69			--
合計		2,130.00	--			2,130.00	644.33	--	--	--

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
1	301	875、876	67.56	10.40	--	77.96	文化路 16 巷 12 號三樓	陳	1 / 1	23.58	3F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63 使字第 1155 號
2	302	875、876	68.14	0.00	--	68.14	文化路 16 巷 12 號四樓	廖	1 / 4	5.15	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
								朱	3 / 4	15.46				
3	303	875、876	68.14	0.00	--	68.14	文化路 16 巷 12 號五樓	茅	1 / 1	20.61	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
4	346	838	95.41	0.00	--	95.41	忠孝街 1 之 3 號	林	1 / 1	28.86	1F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2824 號
5	347	838	95.41	0.00	--	95.41	忠孝街 1 之 3 號二樓	周	1 / 1	28.86	2F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2824 號

編號	建號	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
6	348	838	95.41	0.00	--	95.41	忠孝街 1 之 3 號三樓	謝	1 / 1	28.86	3F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2824 號
7	349	838	95.41	0.00	--	95.41	忠孝街 1 之 3 號四樓	阮	1 / 1	28.86	4F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2824 號
8	350	838	95.41	0.00	--	95.41	忠孝街 1 之 3 號五樓	黃	1 / 1	28.86	5F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2824 號
9	351	839	42.40	10.00	--	52.40	忠孝街 1 之 4 號三樓	茅	1 / 3	5.28	3F/4F	鋼筋混凝土造	69.12.18	69 使字第 4197 號
								茅	1 / 3	5.28				
								茅	1 / 3	5.28				
10	352	839	42.40	10.00	--	52.40	忠孝街 1 之 4 號	茅	1 / 3	5.28	1F/4F	鋼筋混凝土造	69.12.18	69 使字第 4197 號
								茅	1 / 3	5.28				
								茅	1 / 3	5.28				
11	353	839	42.40	10.00	--	52.40	忠孝街 1 之 4 號二樓	茅	1 / 3	5.28	2F/4F	鋼筋混凝土造	69.12.18	69 使字第 4197 號
								茅	1 / 3	5.28				
								茅	1 / 3	5.28				
12	354	839	42.40	10.00	--	52.40	忠孝街 1 之 4 號四樓	茅	1 / 3	5.28	4F/4F	鋼筋混凝土造	69.12.18	69 使字第 4197 號
								茅	1 / 3	5.28				
								茅	1 / 3	5.28				
13	355	840、841	99.46	0.00	--	99.46	忠孝街 1 之 2 號	蔡	1 / 1	30.09	1F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
14	356	840、841	99.46	0.00	--	99.46	忠孝街 1 之 2 號二樓	吳	1 / 1	30.09	2F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
15	357	840、841	99.46	0.00	--	99.46	忠孝街 1 之 2 號三樓	洪	1 / 1	30.09	3F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
16	358	840、841	99.46	0.00	--	99.46	忠孝街 1 之 2 號四樓	李	1 / 1	30.09	4F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
17	359	840、841	91.07	0.00	--	91.07	忠孝街 1 之 2 號五樓	林	1 / 1	27.55	5F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
18	360	842、843	117.42	0.00	--	117.42	忠孝街 1 之 1 號	孫	1 / 1	35.52	1F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
19	361	842、843	117.42	0.00	--	117.42	忠孝街 1 之 1 號二樓	陳	1 / 1	35.52	2F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
20	362	842、843	117.42	0.00	--	117.42	忠孝街 1 之 1 號三樓	尹	1 / 1	35.52	3F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
21	363	842、843	117.42	0.00	--	117.42	忠孝街 1 之 1 號四樓	翁	1 / 1	35.52	4F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
22	364	842、843	106.55	0.00	--	106.55	忠孝街 1 之 1 號五樓	林	1 / 1	32.23	5F/5F	鋼筋混凝土造	69.08.27	69 使字第 2825 號
23	365	873	106.50	0.00	--	106.50	永和路二段 265 號二樓	陳	1 / 4	8.05	2F/3F	鋼筋混凝土加強磚造	47.02.11 (建物第一次登記日期)	--
								陳	1 / 4	8.05				
								何	1 / 4	8.05				
								合庫銀 份公 拆	1 / 4	8.05				

編號	建號	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
24	366	873	86.70	0.00	--	86.70	永和路二段265號三樓	陳[redacted]	1 / 4	6.56	3F/3F	鋼筋混凝土造	47.02.11(建物第一次登記日期)	--
								陳[redacted]	1 / 4	6.56				
								何[redacted]	1 / 4	6.56				
								合庫銀份公([redacted]	1 / 4	6.56				
25	367	874	396.48	0.00	--	396.48	永和路二段263號	萬[redacted]	1 / 2	59.97	1~4F/4F	鋼筋混凝土造	61.08.25	61使字第841號
								萬[redacted]	1 / 2	59.97				
26	902	861	183.08	0.00	--	183.08	永和路二段271號	曾[redacted]	1 / 1	55.38	1~4F/4F	加強磚造	61.08.11	--
27	903	862	82.32	0.00	--	82.32	永和路二段269號	邱[redacted]	614 / 1000	15.29	1F/1F	磚造	59.12.05(建物第一次登記日期)"	--
								邱[redacted]	386 / 1000	9.61				
28	904	863	157.24	0.00	--	157.24	永和路二段267號	開設有[redacted]	1 / 1	47.57	1~4F/4F	加強磚造	64.10.13	--
29	905	865	80.90	14.45	--	95.35	文化路16巷16弄4號二樓	何[redacted]	1 / 1	28.84	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
30	906	865	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄4號三樓	張[redacted]	1 / 1	24.41	3F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
31	907	865	80.90	14.45	--	95.35	文化路16巷16弄4號四樓	陳[redacted]	1 / 1	28.84	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
32	908	865	80.70	14.55	--	95.25	文化路16巷16弄4號五樓	蘇[redacted]	1 / 1	28.81	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
33	909	865	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄4號	邱[redacted]	1 / 1	24.41	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
34	910	866、867	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄3號	路[redacted]	1 / 1	24.41	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
35	911	866、867	80.70	14.90	--	95.60	文化路16巷16弄3號二樓	葉[redacted]	1 / 1	28.92	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
36	912	866、867	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄3號三樓	陳[redacted]	1 / 1	24.41	3F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
37	913	866、867	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄3號四樓	楊[redacted]	1 / 1	24.41	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
38	914	866、867	80.70	14.90	--	95.60	文化路16巷16弄3號五樓	蘇[redacted]	1 / 1	28.92	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
39	915	868、868-1	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄1號	徐[redacted]	1 / 3	8.14	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
								徐[redacted]	1 / 3	8.14				
								徐[redacted]	1 / 3	8.14				
40	916	868、868-1	80.70	14.90	--	95.60	文化路16巷16弄1號三樓	王[redacted]	1 / 1	28.92	3F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號

編號	建號	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
41	917	868、868-1	80.70	14.90	--	95.60	文化路16巷16弄1號四樓	吳[redacted]	1 / 1	28.92	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
42	918	868、868-1	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄1號五樓	劉[redacted]	1 / 1	24.41	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
43	919	868、868-1	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄1號二樓	劉[redacted]	1 / 1	24.41	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
44	920	869、870	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄2號	梁[redacted]	1 / 1	24.41	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
45	921	869、870	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄2號二樓	劉[redacted]	1 / 1	24.41	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
46	922	869、870	80.70	0.00	--	80.70	文化路16巷16弄2號四樓	陳[redacted]	1 / 1	24.41	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
47	923	869、870	68.10	19.50	--	87.60	文化路16巷16弄2號五樓	朱[redacted]	1 / 1	26.50	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
48	924	869、870	80.70	14.90	--	95.60	文化路16巷16弄2號三樓	陳[redacted]	1 / 5	5.78	3F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
								陳[redacted]	4 / 5	23.14				
49	925	871、872	68.14	0.00	--	68.14	文化路16巷14號	陳[redacted]	1 / 8	2.58	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
								陳[redacted]	1 / 8	2.58				
								陳[redacted]	1 / 4	5.15				
								李[redacted]	1 / 8	2.58				
								李[redacted]	1 / 8	2.58				
								合庫銀份公([redacted]	1 / 4	5.15				
50	926	871、872	68.14	0.00	--	68.14	文化路16巷14號二樓	陳[redacted]	1 / 8	2.58	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
								陳[redacted]	1 / 8	2.58				
								陳[redacted]	1 / 4	5.15				
								李[redacted]	1 / 8	2.58				
								李[redacted]	1 / 8	2.58				
								合庫銀份公([redacted]	1 / 4	5.15				
51	929	871、872	68.14	0.00	--	68.14	文化路16巷14號五樓	陳[redacted]	1 / 1	20.61	5F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
52	930	871、872	68.14	0.00	--	68.14	文化路16巷14號三樓	許[redacted]	1 / 1	20.61	3F/5F	鋼筋混凝土造	64.06.05	--
53	931	871、872	70.35	9.36	--	79.71	文化路16巷14號四樓	單[redacted]	1 / 1	24.11	4F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
54	933	873	106.49	0.00	--	106.49	永和路二段265號一樓	陳[redacted]	1 / 4	8.05	1F/3F	見使用執照	--	--
								陳[redacted]	1 / 4	8.05				
								何[redacted]	1 / 4	8.05				

編號	建號	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共用部分(㎡)	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
54	933	873	106.49	0.00	--	106.49	永和路二段265號一樓	合庫銀份公[redacted]	1 / 4	8.05	1F/3F	見使用執照	--	--
55	934	875、876	68.14	0.00	--	68.14	文化路16巷12號	彭[redacted]	1 / 1	20.61	1F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	--
56	935	875、876	67.56	10.40	--	77.96	文化路16巷12號二樓	彭[redacted]	1 / 1	23.58	2F/5F	鋼筋混凝土造	63.07.19	63使字第1155號
合計			5,114.85	207.61	--	5,322.46	--	--		1,610.04	--	--	--	--

(2)他項權利：設有抵押權及最高限額抵押權共20筆，金額合計新台幣128,000,000元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			建號	地號			
1	最高限額抵押權	一	303	875、876	民國129年02月04日	3,000,000	上海商業儲蓄銀行股份有限公司
2	最高限額抵押權	一	346	838	民國140年07月28日	12,000,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	一	348	838	民國140年07月28日	12,000,000	聯邦商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	一	349	838	民國140年07月28日	4,320,000	合作金庫銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	一	358	840、841、842、843	民國127年07月17日	4,800,000	華南商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	一	360	840、841、842、843	民國126年10月23日	7,920,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
7	最高限額抵押權	二			民國135年12月21日	6,150,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	一	361	840、841、842、843	民國140年03月14日	1,200,000	華南商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	二			民國141年07月07日	4,700,000	華南商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	一	911	866、867	民國141年07月26日	10,200,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	一	913	859、866、867	民國141年06月12日	9,480,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	一	917	868、868-1	民國128年07月28日	2,400,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	一	921	869、870	民國140年11月28日	6,000,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
14	抵押權	一	922	869、870	自民國76年06月16日至民國106年06月15日	1,200,000	彰化商業銀行股份有限公司

編號	權利種類	順位	設定標的		存續期間	債權金額(元)	權利人
			建號	地號			
15	最高限額抵押權	一	923	869、870	民國137年10月14日	3,780,000	台新國際商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	二			民國137年10月14日	4,620,000	台新國際商業銀行股份有限公司
17	抵押權	一	924	869、870	自民國90年12月06日至民國130年12月05日	2,400,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
18	抵押權	一	929	871、872	自民國82年04月12日至民國112年04月11日	1,290,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	一	931	871、872	民國137年12月12日	6,540,000	臺灣銀行股份有限公司
20	最高限額抵押權	一	--	837	民國140年08月19日	24,000,000	合作金庫商業銀行股份有限公司
合計						128,000,000	--

3. 建築型式：更新前建物為透天建築至4、5層樓公寓。

（二）更新後基本資料：

1. 建築型式：地上23層、地下6層之住商大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積（不含車位）：19,630.93㎡（5,938.50坪），各分配單元面積詳表五。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

（三）評估內容

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：都市更新權利變換價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：民國110年03月02日

(四) 勘察日期：民國110年03月02日

(五) 估價條件：依委託者提供民國112年05月18日開晟1120518號函載明估價條件如下：

1.估價基準日：民國 110 年 03 月 02 日

2.更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人權利價值，以土地素地價格為基礎，於基準容積加計專屬容積獎勵作為評估依據，並考量共享獎勵折減後計算之。

(2) 更新單元內土地使用分區包含商業區及住宅區，其中商業區基準容積率為440%、住宅區基準容積率為300%，本案選定全案更新範圍為比準地，以平均基準容積率379.60%加計專屬容積獎勵，並考量共享獎勵折減後之容積率為402.02%評估比準地價格，其次再依比準地與各宗土地個別條件之優劣，分算各宗土地之合理價格。

(3) 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地編號	地號	備註
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	同一使用執照 (使照號碼: 63 使 1155 號)
2	837	同一所有權人
3	838	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 2824 號)
4	839	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 4197 號)
5	840、841、842、843	同一使用執照 (使照號碼: 69 使 2825 號)
6	854	同一所有權人
7	859	同一所有權人
8	860	同一所有權人
9	861	同一所有權人
10	862	同一所有權人
11	863	同一所有權人
12	873	同一所有權人
13	874	同一所有權人
14	864	同一所有權人

(4) 依據不動產估價技術第六號公報規定，更新前個別土地於事業計畫申請土地獎勵容積，其土地權利價值應考量該容積之專屬性作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。

依據本案事業計畫，本案申請總獎勵容積共2,666.82m2，其中共享獎勵面積2,067.20 m2、「合法四層樓以上建築物」專屬獎勵面積599.62 m2。共享獎勵比例為共享獎勵面積2,067.20÷全案基準容積8,085.40=25.56%。本案依據不動產估價技術第六號公報規定進行專屬容積獎勵折減。合併前各宗地含折減後專屬獎勵容積率如下所示：

宗地編號	地號	法定容積率	合法四層樓以上建築物折減後獎勵容積比率(%)	含專屬獎勵折減後容積率
1	865、866、867、868、868-1、869、870、871、872、875、876 共 11 筆土地	366.85%	7.96%	396.07%
2	837	300.00%	0.00%	300.00%
3	838	300.00%	7.96%	323.89%
4	839	300.00%	7.96%	323.89%
5	840、841、842、843	382.83%	7.96%	413.32%
6	854	440.00%	0.00%	440.00%
7	859	440.00%	0.00%	440.00%
8	860	440.00%	0.00%	440.00%
9	861	440.00%	7.96%	475.04%
10	862	440.00%	0.00%	440.00%
11	863	440.00%	7.96%	475.04%
12	873	440.00%	0.00%	440.00%
13	874	440.00%	7.96%	475.04%
14	864	440.00%	0.00%	440.00%

(5) 更新前宗地編號1、3、4、5土地上有區分所有建物，以同一張使用執照劃為同一宗土地，依各區分所有建物基地權利價值比率進行同一宗地土地價值拆算。

(6) 更新前合法建物，若謄本未標示其建築完成日期，其屋齡之計算以使用執照上之竣工日期；若建物無使用執照，則以謄本第一次登記日期為準。

(7) 873地號上為區分所有建物，惟因土地及建物所有權人皆相同，故視為透天厝評估，不另拆算區分所有建物之基地權利價值。

(8) 更新前區分所有建物，以文化段361建號(忠孝街1之1號二樓)為比準戶，再依各區分所有建物個別條件之差異，推算各戶價格。

(9) 更新單元內宗地編號1之部份房屋有辦理陽台面積補登記，以實施者提供之補登面積為準，如下表所示：

建號	建物門牌	坐落地號	宗地編號	主建物面積合計(m^2)	陽台(m2)	未登記面積(m2)	補登後各戶總面積(m^2)
934	文化路 16 巷 12 號	875、876	1	68.14			68.14
935	文化路 16 巷 12 號二樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
301	文化路 16 巷 12 號三樓	875、876	1	67.56	10.40		77.96
302	文化路 16 巷 12 號四樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
303	文化路 16 巷 12 號五樓	875、876	1	68.14		9.82	77.96
909	文化路 16 巷 16 弄 4 號	865	1	80.70			80.70
905	文化路 16 巷 16 弄 4 號二樓	865	1	80.90	14.45		95.35
906	文化路 16 巷 16 弄 4 號三樓	865	1	80.70		14.65	95.35
907	文化路 16 巷 16 弄 4 號四樓	865	1	80.90	14.45		95.35
908	文化路 16 巷 16 弄 4 號五樓	865	1	80.70	14.55	0.10	95.35
910	文化路 16 巷 16 弄 3 號	866、867	1	80.70			80.70
911	文化路 16 巷 16 弄 3 號二樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
912	文化路 16 巷 16 弄 3 號三樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
913	文化路 16 巷 16 弄 3 號四樓	866、867	1	80.70		14.90	95.60
914	文化路 16 巷 16 弄 3 號五樓	866、867	1	80.70	14.90		95.60
915	文化路 16 巷 16 弄 1 號	868、868-1	1	80.70			80.70
919	文化路 16 巷 16 弄 1 號二樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
916	文化路 16 巷 16 弄 1 號三樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
917	文化路 16 巷 16 弄 1 號四樓	868、868-1	1	80.70	14.90		95.60
918	文化路 16 巷 16 弄 1 號五樓	868、868-1	1	80.70		14.90	95.60
920	文化路 16 巷 16 弄 2 號	869、870	1	80.70			80.70
921	文化路 16 巷 16 弄 2 號二樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
924	文化路 16 巷 16 弄 2 號三樓	869、870	1	80.70	14.90		95.60
922	文化路 16 巷 16 弄 2 號四樓	869、870	1	80.70		14.90	95.60
923	文化路 16 巷 16 弄 2 號五樓	869、870	1	68.10	19.50		87.60
925	文化路 16 巷 14 號	871、872	1	68.14			68.14
926	文化路 16 巷 14 號二樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
930	文化路 16 巷 14 號三樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71
931	文化路 16 巷 14 號四樓	871、872	1	70.35	9.36		79.71
929	文化路 16 巷 14 號五樓	871、872	1	68.14		11.57	79.71

3.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，依本案所提之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) 更新後區分所有建物，店舖以一樓C戶為比準戶、一般事務所以二樓B戶為比準戶、住宅以十三樓C戶為比準戶、地下室坡道平面停車位以地下四層坡道平面大車位為比準戶價格基礎，推估更新後各戶之價格。

五、 評估價值結論

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 1,114,037,925 元（詳見表四）。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 3,641,862,962 元（詳見表五、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。

友宏不動產估價師聯合事務所

不動產估價師： (簽章)

【不動產估價師證書字號:（105）台內估字第 000505 號】
【不動產估價師開業證書字號：（108）新北估字第 000130 號】
【新北市不動產估價師公會：（112）新北市估會證第 069 號】

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明地號及建號		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(%)
		地號	建號			
1	尹	840、841、842、843	362	17,837,113	17,837,113	1.6011%
2	王	868、868-1	916	14,686,109	14,686,109	1.3183%
3	朱	859	--	7,167,687	18,836,055	1.6908%
		864	--	2,755,206		
		875、876	302	8,913,162		
4	朱	869、870	923	13,525,171	13,525,171	1.2141%
5	何	865	905	14,793,453	14,793,453	1.3279%
6	何	873	--	20,002,074	20,002,074	1.7955%
7	吳	840、841、842、843	356	15,262,954	15,262,954	1.3701%
8	吳	868、868-1	917	14,537,770	14,537,770	1.3050%
9	李	871	925	1,589,899	3,139,813	0.2818%
		872	926	1,549,914		
10	李	871	925	1,589,899	3,139,813	0.2818%
		872	926	1,549,914		
11	李	840、841、842、843	358	14,957,695	14,957,695	1.3427%
12	阮	838	349	12,476,089	12,476,089	1.1199%
13	周	838	347	12,730,731	12,730,731	1.1428%
14	林	840、841、842、843	364	16,266,713	16,266,713	1.4602%
15	林	837	--	45,150,683	60,427,541	5.4242%
		838	346	15,276,858		
16	林	840、841、842、843	359	13,939,455	13,939,455	1.2513%
17	邱	862	--	28,222,724	28,222,724	2.5334%
18	邱	862	--	17,742,625	17,742,625	1.5926%
19	邱	865	909	15,064,311	15,064,311	1.3522%
20	洪	840	357	15,110,324	15,110,324	1.3564%
21	茅	875、876	303	12,066,118	12,066,118	1.0831%
22	茅	839	351	2,760,689	11,698,070	1.0501%
		839	352	3,346,289		
		839	353	2,788,578		
		839	354	2,802,514		
23	茅	839	351	2,760,689	11,698,070	1.0501%
		839	352	3,346,289		
		839	353	2,788,578		
		839	354	2,802,514		
24	茅	839	351	2,760,689	11,698,070	1.0501%
		839	353	2,788,578		
		839	352	3,346,289		
		839	354	2,802,514		
25	孫	840、841、842、843	360	21,620,743	21,620,743	1.9408%
26	徐	868、868-1	915	15,064,312	15,064,312	1.3522%
27	翁	840、841、842、843	363	17,656,941	17,656,941	1.5849%
28	張	865	906	14,645,484	14,645,484	1.3146%
29	梁	869、870	920	15,064,312	15,064,312	1.3522%
30	許	871、872	930	12,275,305	12,275,305	1.1019%
31	陳	875、876	301	12,005,462	12,005,462	1.0777%
32	陳	869、870	924	2,929,593	2,929,593	0.2630%
33	陳	871	925	1,589,899	3,139,813	0.2818%
		872	926	1,549,914		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明地號及建號		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(%)
		地號	建號			
34	陳	871	925	1,589,899	3,139,813	0.2818%
		872	926	1,549,914		
35	陳	840、841、842、843	361	18,017,286	18,017,286	1.6173%
36	陳	865	907	14,497,555	14,497,555	1.3014%
37	陳	873	--	20,002,074	20,002,074	1.7955%
38	陳	871、872	929	12,337,324	12,337,324	1.1074%
39	陳	869、870	924	11,718,370	11,718,370	1.0519%
40	合作金 業銀行股份 公司(陳	871	925	3,179,798	26,281,699	2.3591%
		872	926	3,099,827		
		873	--	20,002,074		
41	陳	866、867	912	14,686,109	14,686,109	1.3183%
42	陳弘	869、870	922	14,500,027	14,500,027	1.3016%
43	陳	873	--	20,002,074	20,002,074	1.7955%
44	陳	871	925	3,179,798	6,279,625	0.5637%
		872	926	3,099,827		
45	陳	860	--	42,941,313	42,941,313	3.8546%
46	單	871、872	931	12,151,333	12,151,333	1.0907%
47	彭	875、876	934	12,719,192	12,719,192	1.1417%
48	彭	875、876	935	12,126,741	12,126,741	1.0885%
49	曾	861	--	40,965,094	40,965,094	3.6772%
50	開晟建 分有限	863	--	31,211,501	38,379,188	3.4451%
		859	--	7,167,687		
51	黃彥	838	350	12,667,054	12,667,054	1.1370%
52	新北市(市政府養護 處)	854	--	23,610,625	23,610,625	2.1194%
53	楊	859	--	7,167,687	21,705,457	1.9484%
		866、867	913	14,537,770		
54	萬	874	--	42,651,876	42,651,876	3.8286%
55	萬	874	--	42,651,876	42,651,876	3.8286%
56	葉	866、867	911	14,834,489	14,834,489	1.3316%
57	路	866、867	910	15,064,312	15,064,312	1.3522%
58	廖	859	--	7,167,687	11,057,143	0.9925%
		864	--	918,402		
		875、876	302	2,971,054		
59	劉	868、868-1	918	14,760,300	14,760,300	1.3249%
60	劉	868、868-1	919	14,834,489	29,630,427	2.6597%
		869、870	921	14,795,938		
61	蔡	840、841、842、843	355	18,315,545	18,315,545	1.6441%
62	謝	838	348	12,603,410	12,603,410	1.1313%
63	蘇	865	908	14,719,468	29,479,768	2.6462%
		866、867	914	14,760,300		
合計	--	--	--	1,114,037,925	1,114,037,925	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別											
1	1F	A	店鋪	2.65	18.77	1,070,000	20,083,900	0.00	0	0	1,070,000	20,083,900	
	夾層				6.16	749,000	4,610,095	0.00	0	0	749,000	4,610,095	
2	1F	B		2.38	16.75	1,044,000	17,488,044	0.00	0	0	1,044,000	17,488,044	
	夾層				5.55	731,000	4,054,126	0.00	0	0	731,000	4,054,126	
3	1F	C		2.89	20.36	1,044,000	21,257,928	0.00	0	0	1,044,000	21,257,928	店面比準單元
	夾層				6.73	731,000	4,917,437	0.00	0	0	731,000	4,917,437	
4	1F	D		1.95	13.74	1,054,000	14,480,906	0.00	0	0	1,054,000	14,480,906	
	夾層				4.53	738,000	3,346,092	0.00	0	0	738,000	3,346,092	
5	1F	E		4.92	34.72	1,023,000	35,516,514	0.00	0	0	1,023,000	35,516,514	
	夾層				11.45	716,000	8,196,052	0.00	0	0	716,000	8,196,052	
6	1F	F		4.89	34.75	1,049,000	36,447,505	0.00	0	0	1,049,000	36,447,505	
	夾層				11.15	734,000	8,186,302	0.00	0	0	734,000	8,186,302	
7	2F	A	一般事務所	4.02	37.71	464,000	17,497,440	0.00	0	0	464,000	17,497,440	
8	2F	B		3.31	31.07	464,000	14,416,480	0.00	0	0	464,000	14,416,480	一般事務所比準單元
9	2F	C		4.16	39.00	464,000	18,096,000	0.00	0	0	464,000	18,096,000	
10	2F	D		3.40	31.83	462,000	14,705,460	1.11	115,500	127,859	466,017	14,833,319	
11	2F	E		4.40	41.31	464,000	19,167,840	0.00	0	0	464,000	19,167,840	
12	2F	F		3.07	28.76	462,000	13,287,120	0.00	0	0	462,000	13,287,120	
13	2F	G		3.18	29.78	462,000	13,758,360	0.00	0	0	462,000	13,758,360	
14	2F	H		6.10	57.20	455,000	26,026,000	0.00	0	0	455,000	26,026,000	
15	2F	I		4.21	39.55	464,000	18,351,200	0.00	0	0	464,000	18,351,200	
16	3F	A		4.02	37.71	461,000	17,384,310	0.00	0	0	461,000	17,384,310	
17	3F	B		3.31	31.07	461,000	14,323,270	0.00	0	0	461,000	14,323,270	
18	3F	C		4.16	39.00	461,000	17,979,000	0.00	0	0	461,000	17,979,000	
19	3F	D		3.30	30.96	459,000	14,210,640	0.00	0	0	459,000	14,210,640	
20	3F	E		4.40	41.31	461,000	19,043,910	0.00	0	0	461,000	19,043,910	
21	3F	F		3.07	28.76	459,000	13,200,840	0.00	0	0	459,000	13,200,840	
22	3F	G		3.18	29.78	459,000	13,669,020	0.00	0	0	459,000	13,669,020	
23	3F	H		6.10	57.20	461,000	26,369,200	0.00	0	0	461,000	26,369,200	
24	3F	I		4.21	39.55	464,000	18,351,200	0.00	0	0	464,000	18,351,200	
25	4F	A		4.02	37.71	454,000	17,120,340	0.00	0	0	454,000	17,120,340	
26	4F	B		3.31	31.07	458,000	14,230,060	0.00	0	0	458,000	14,230,060	
27	4F	C		4.16	39.00	454,000	17,706,000	0.00	0	0	454,000	17,706,000	
28	4F	D		3.30	30.96	456,000	14,117,760	0.00	0	0	456,000	14,117,760	
29	4F	E		4.40	41.31	458,000	18,919,980	0.00	0	0	458,000	18,919,980	
30	4F	F		3.07	28.76	456,000	13,114,560	0.00	0	0	456,000	13,114,560	
31	4F	G		3.18	29.78	456,000	13,579,680	0.00	0	0	456,000	13,579,680	
32	4F	H		6.10	57.20	458,000	26,197,600	0.00	0	0	458,000	26,197,600	
33	4F	I		4.21	39.55	461,000	18,232,550	0.00	0	0	461,000	18,232,550	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別											
34	5F	A		5.15	48.32	518,000	25,029,760	0.00	0	0	518,000	25,029,760	
35	5F	B		5.06	47.47	520,000	24,684,400	2.35	130,000	305,890	526,444	24,990,290	
36	6F	A		5.15	48.32	517,000	24,981,440	0.00	0	0	517,000	24,981,440	
37	6F	B		5.06	47.47	520,000	24,684,400	0.00	0	0	520,000	24,684,400	
38	6F	C		1.59	14.86	522,000	7,756,920	0.00	0	0	522,000	7,756,920	
39	6F	C-1		1.65	15.50	528,000	8,184,000	0.00	0	0	528,000	8,184,000	
40	6F	D		3.83	35.91	528,000	18,960,480	0.00	0	0	528,000	18,960,480	
41	6F	E		2.87	26.92	525,000	14,133,000	1.20	131,250	157,631	530,856	14,290,631	
42	6F	F		2.93	27.42	525,000	14,395,500	0.84	131,250	110,775	529,040	14,506,275	
43	6F	G		3.45	32.35	529,000	17,113,150	0.00	0	0	529,000	17,113,150	
44	6F	H		3.43	32.13	526,000	16,900,380	0.00	0	0	526,000	16,900,380	
45	7F	A		5.15	48.32	522,000	25,223,040	0.00	0	0	522,000	25,223,040	
46	7F	B		5.06	47.47	524,000	24,874,280	0.00	0	0	524,000	24,874,280	
47	7F	C		3.20	30.00	528,000	15,840,000	0.97	132,000	128,568	532,286	15,968,568	
48	7F	D		3.83	35.91	532,000	19,104,120	0.00	0	0	532,000	19,104,120	
49	7F	E		2.78	26.06	530,000	13,811,800	0.00	0	0	530,000	13,811,800	
50	7F	F		2.78	26.06	530,000	13,811,800	0.00	0	0	530,000	13,811,800	
51	7F	G		3.45	32.35	534,000	17,274,900	0.00	0	0	534,000	17,274,900	
52	7F	H		3.43	32.13	531,000	17,061,030	0.00	0	0	531,000	17,061,030	
53	8F	A		5.15	48.32	525,000	25,368,000	0.00	0	0	525,000	25,368,000	
54	8F	B		5.06	47.47	528,000	25,064,160	0.00	0	0	528,000	25,064,160	
55	8F	C		3.20	30.04	532,000	15,981,280	0.00	0	0	532,000	15,981,280	
56	8F	D	集合住宅	3.83	35.91	536,000	19,247,760	0.00	0	0	536,000	19,247,760	
57	8F	E		2.78	26.06	533,000	13,889,980	0.00	0	0	533,000	13,889,980	
58	8F	F		2.78	26.06	533,000	13,889,980	0.00	0	0	533,000	13,889,980	
59	8F	G		3.45	32.35	537,000	17,371,950	0.00	0	0	537,000	17,371,950	
60	8F	H		3.43	32.13	534,000	17,157,420	0.00	0	0	534,000	17,157,420	
61	9F	A		5.15	48.32	528,000	25,512,960	0.00	0	0	528,000	25,512,960	
62	9F	B		5.06	47.47	531,000	25,206,570	0.00	0	0	531,000	25,206,570	
63	9F	C		3.20	30.04	535,000	16,071,400	0.00	0	0	535,000	16,071,400	
64	9F	D		3.83	35.91	534,000	19,175,940	0.00	0	0	534,000	19,175,940	
65	9F	E		2.78	26.06	531,000	13,837,860	0.00	0	0	531,000	13,837,860	
66	9F	F		2.78	26.06	531,000	13,837,860	0.00	0	0	531,000	13,837,860	
67	9F	G		3.45	32.35	540,000	17,469,000	0.00	0	0	540,000	17,469,000	
68	9F	H		3.43	32.13	538,000	17,285,940	0.00	0	0	538,000	17,285,940	
69	10F	A		5.15	48.32	531,000	25,657,920	0.00	0	0	531,000	25,657,920	
70	10F	B		5.06	47.47	534,000	25,348,980	0.00	0	0	534,000	25,348,980	
71	10F	C		3.20	30.04	538,000	16,161,520	0.00	0	0	538,000	16,161,520	
72	10F	D		3.00	28.14	545,000	15,336,300	7.58	136,250	1,032,094	581,677	16,368,394	
73	10F	E		2.24	21.05	541,000	11,388,050	5.10	135,250	689,775	573,768	12,077,825	
74	10F	F		2.45	22.99	541,000	12,437,590	4.10	135,250	553,984	565,097	12,991,574	
75	10F	G		2.83	26.55	545,000	14,469,750	4.63	136,250	630,565	568,750	15,100,315	
76	10F	H		3.43	32.13	541,000	17,382,330	0.00	0	0	541,000	17,382,330	
77	11F	A		5.15	48.32	537,000	25,947,840	0.00	0	0	537,000	25,947,840	
78	11F	B		5.06	47.47	540,000	25,633,800	0.00	0	0	540,000	25,633,800	
79	11F	C		3.20	30.04	541,000	16,251,640	0.00	0	0	541,000	16,251,640	
80	11F	D		3.00	28.14	548,000	15,420,720	0.00	0	0	548,000	15,420,720	
81	11F	E		2.24	21.05	544,000	11,451,200	0.00	0	0	544,000	11,451,200	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別											
82	11F	F		2.45	22.99	544,000	12,506,560	0.00	0	0	544,000	12,506,560	
83	11F	G		2.83	26.55	548,000	14,549,400	0.00	0	0	548,000	14,549,400	
84	11F	H		3.43	32.13	544,000	17,478,720	0.00	0	0	544,000	17,478,720	
85	12F	A		5.15	48.32	541,000	26,141,120	0.00	0	0	541,000	26,141,120	
86	12F	B		5.06	47.47	543,000	25,776,210	0.00	0	0	543,000	25,776,210	
87	12F	C		3.20	30.04	545,000	16,371,800	0.00	0	0	545,000	16,371,800	
88	12F	D		3.00	28.14	552,000	15,533,280	0.00	0	0	552,000	15,533,280	
89	12F	E		2.24	21.05	547,000	11,514,350	0.00	0	0	547,000	11,514,350	
90	12F	F		2.45	22.99	547,000	12,575,530	0.00	0	0	547,000	12,575,530	
91	12F	G		2.83	26.55	552,000	14,655,600	0.00	0	0	552,000	14,655,600	
92	12F	H		3.43	32.13	547,000	17,575,110	0.00	0	0	547,000	17,575,110	
93	13F	A		5.15	48.32	547,000	26,431,040	0.00	0	0	547,000	26,431,040	
94	13F	B		5.06	47.47	547,000	25,966,090	0.00	0	0	547,000	25,966,090	
95	13F	C		3.20	30.04	548,000	16,461,920	0.00	0	0	548,000	16,461,920	住家比準單元
96	13F	D		3.00	28.14	555,000	15,617,700	0.00	0	0	555,000	15,617,700	
97	13F	E		2.24	21.05	551,000	11,598,550	0.00	0	0	551,000	11,598,550	
98	13F	F		2.45	22.99	551,000	12,667,490	0.00	0	0	551,000	12,667,490	
99	13F	G		2.83	26.55	555,000	14,735,250	0.00	0	0	555,000	14,735,250	
100	13F	H		3.43	32.13	553,000	17,767,890	0.00	0	0	553,000	17,767,890	
101	14F	A		5.15	48.32	550,000	26,576,000	0.00	0	0	550,000	26,576,000	
102	14F	B	集合住宅	5.06	47.47	550,000	26,108,500	0.00	0	0	550,000	26,108,500	
103	14F	C		3.20	30.04	551,000	16,552,040	0.00	0	0	551,000	16,552,040	
104	14F	D		3.00	28.14	558,000	15,702,120	0.00	0	0	558,000	15,702,120	
105	14F	E		2.24	21.05	554,000	11,661,700	0.00	0	0	554,000	11,661,700	
106	14F	F		2.45	22.99	554,000	12,736,460	0.00	0	0	554,000	12,736,460	
107	14F	G		2.83	26.55	558,000	14,814,900	0.00	0	0	558,000	14,814,900	
108	14F	H		3.43	32.13	557,000	17,896,410	0.00	0	0	557,000	17,896,410	
109	15F	A		5.15	48.32	553,000	26,720,960	0.00	0	0	553,000	26,720,960	
110	15F	B		5.06	47.47	553,000	26,250,910	0.00	0	0	553,000	26,250,910	
111	15F	C		3.20	30.04	555,000	16,672,200	0.00	0	0	555,000	16,672,200	
112	15F	D		3.00	28.14	562,000	15,814,680	0.00	0	0	562,000	15,814,680	
113	15F	E		2.24	21.05	557,000	11,724,850	0.00	0	0	557,000	11,724,850	
114	15F	F		2.45	22.99	557,000	12,805,430	0.00	0	0	557,000	12,805,430	
115	15F	G		2.83	26.55	562,000	14,921,100	0.00	0	0	562,000	14,921,100	
116	15F	H		3.43	32.13	560,000	17,992,800	0.00	0	0	560,000	17,992,800	
117	16F	A		5.15	48.32	559,000	27,010,880	0.00	0	0	559,000	27,010,880	
118	16F	B		5.06	47.47	559,000	26,535,730	0.00	0	0	559,000	26,535,730	
119	16F	C		3.20	30.04	558,000	16,762,320	0.00	0	0	558,000	16,762,320	
120	16F	D		3.00	28.14	565,000	15,899,100	0.00	0	0	565,000	15,899,100	
121	16F	E		2.24	21.05	561,000	11,809,050	0.00	0	0	561,000	11,809,050	
122	16F	F		2.45	22.99	561,000	12,897,390	0.00	0	0	561,000	12,897,390	
123	16F	G		2.83	26.55	565,000	15,000,750	0.00	0	0	565,000	15,000,750	
124	16F	H		3.43	32.13	563,000	18,089,190	0.00	0	0	563,000	18,089,190	
125	17F	A		5.15	48.32	563,000	27,204,160	0.00	0	0	563,000	27,204,160	
126	17F	B		5.06	47.47	563,000	26,725,610	0.00	0	0	563,000	26,725,610	
127	17F	C		3.20	30.04	561,000	16,852,440	0.00	0	0	561,000	16,852,440	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別											
128	17F	D		3.00	28.14	568,000	15,983,520	0.00	0	0	568,000	15,983,520	
129	17F	E		2.24	21.05	564,000	11,872,200	0.00	0	0	564,000	11,872,200	
130	17F	F		2.45	22.99	564,000	12,966,360	0.00	0	0	564,000	12,966,360	
131	17F	G		2.83	26.55	568,000	15,080,400	0.00	0	0	568,000	15,080,400	
132	17F	H		3.43	32.13	567,000	18,217,710	0.00	0	0	567,000	18,217,710	
133	18F	A		5.15	48.32	566,000	27,349,120	0.00	0	0	566,000	27,349,120	
134	18F	B		5.06	47.47	566,000	26,868,020	0.00	0	0	566,000	26,868,020	
135	18F	C		3.20	30.04	564,000	16,942,560	0.00	0	0	564,000	16,942,560	
136	18F	D		3.00	28.14	571,000	16,067,940	0.00	0	0	571,000	16,067,940	
137	18F	E		2.24	21.05	567,000	11,935,350	0.00	0	0	567,000	11,935,350	
138	18F	F		2.45	22.99	567,000	13,035,330	0.00	0	0	567,000	13,035,330	
139	18F	G		2.83	26.55	571,000	15,160,050	0.00	0	0	571,000	15,160,050	
140	18F	H		3.43	32.13	570,000	18,314,100	0.00	0	0	570,000	18,314,100	
141	19F	A		5.15	48.32	569,000	27,494,080	0.00	0	0	569,000	27,494,080	
142	19F	B		5.06	47.47	569,000	27,010,430	0.00	0	0	569,000	27,010,430	
143	19F	C		3.20	30.04	568,000	17,062,720	0.00	0	0	568,000	17,062,720	
144	19F	D		3.00	28.14	575,000	16,180,500	0.00	0	0	575,000	16,180,500	
145	19F	E		2.24	21.05	571,000	12,019,550	0.00	0	0	571,000	12,019,550	
146	19F	F		2.45	22.99	571,000	13,127,290	0.00	0	0	571,000	13,127,290	
147	19F	G		2.83	26.55	575,000	15,266,250	0.00	0	0	575,000	15,266,250	
148	19F	H		3.43	32.13	573,000	18,410,490	0.00	0	0	573,000	18,410,490	
149	20F	A		5.15	48.32	572,000	27,639,040	0.00	0	0	572,000	27,639,040	
150	20F	B	集合住宅	5.06	47.47	572,000	27,152,840	0.00	0	0	572,000	27,152,840	
151	20F	C		3.20	30.04	571,000	17,152,840	0.00	0	0	571,000	17,152,840	
152	20F	D		3.00	28.14	578,000	16,264,920	0.00	0	0	578,000	16,264,920	
153	20F	E		2.24	21.05	574,000	12,082,700	0.00	0	0	574,000	12,082,700	
154	20F	F		2.45	22.99	574,000	13,196,260	0.00	0	0	574,000	13,196,260	
155	20F	G		2.83	26.55	578,000	15,345,900	0.00	0	0	578,000	15,345,900	
156	20F	H		3.43	32.13	577,000	18,539,010	0.00	0	0	577,000	18,539,010	
157	21F	A		5.15	48.32	576,000	27,832,320	0.00	0	0	576,000	27,832,320	
158	21F	B		5.06	47.47	576,000	27,342,720	0.00	0	0	576,000	27,342,720	
159	21F	C		3.20	30.04	574,000	17,242,960	0.00	0	0	574,000	17,242,960	
160	21F	D		3.00	28.14	581,000	16,349,340	0.00	0	0	581,000	16,349,340	
161	21F	E		2.24	21.05	577,000	12,145,850	0.00	0	0	577,000	12,145,850	
162	21F	F		2.45	22.99	577,000	13,265,230	0.00	0	0	577,000	13,265,230	
163	21F	G		2.83	26.55	581,000	15,425,550	0.00	0	0	581,000	15,425,550	
164	21F	H		3.43	32.13	580,000	18,635,400	0.00	0	0	580,000	18,635,400	
165	22F	A		5.15	48.32	579,000	27,977,280	0.00	0	0	579,000	27,977,280	
166	22F	B		5.06	47.47	579,000	27,485,130	0.00	0	0	579,000	27,485,130	
167	22F	C		3.20	30.04	578,000	17,363,120	0.00	0	0	578,000	17,363,120	
168	22F	D		3.00	28.14	585,000	16,461,900	0.00	0	0	585,000	16,461,900	
169	22F	E		2.24	21.05	580,000	12,209,000	0.00	0	0	580,000	12,209,000	
170	22F	F		2.45	22.99	580,000	13,334,200	0.00	0	0	580,000	13,334,200	
171	22F	G		2.83	26.55	585,000	15,531,750	0.00	0	0	585,000	15,531,750	
172	22F	H		3.43	32.13	583,000	18,731,790	0.00	0	0	583,000	18,731,790	
173	23F	A		5.15	48.37	585,000	28,296,450	0.00	0	0	585,000	28,296,450	
174	23F	B		5.06	47.47	585,000	27,769,950	0.00	0	0	585,000	27,769,950	
175	23F	C		3.20	30.04	584,000	17,543,360	0.00	0	0	584,000	17,543,360	

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	調整後建坪單價(元/坪)(含露台)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
	樓別	戶別											
176	23F	D	集合住宅	3.00	28.14	591,000	16,630,740	0.00	0	0	591,000	16,630,740	
177	23F	E		2.24	21.05	587,000	12,356,350	0.00	0	0	587,000	12,356,350	
178	23F	F		2.48	23.27	592,000	13,775,840	0.00	0	0	592,000	13,775,840	
合計	178戶		--	633.05	5,938.50	--	3,267,825,821	27.88	--	3,737,141	--	3,271,562,962	--

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價	備註
B2	平面車位	法定小車位	4	2,400,000	9,600,000	
		法定大車位	23	2,500,000	57,500,000	
		法定大車位(可使用空間較大)	5	2,600,000	13,000,000	
		無障礙車位	2	2,700,000	5,400,000	
B3	平面車位	法定小車位	4	2,200,000	8,800,000	
		法定大車位	23	2,300,000	52,900,000	
		法定大車位(可使用空間較大)	5	2,400,000	12,000,000	
		無障礙車位	2	2,500,000	5,000,000	
B4	平面車位	法定小車位	5	2,000,000	10,000,000	
		法定大車位	26	2,100,000	54,600,000	比準車位
		法定大車位(可使用空間較大)	4	2,200,000	8,800,000	
B5	平面車位	法定小車位	5	1,800,000	9,000,000	
		法定大車位	27	1,900,000	51,300,000	
		法定大車位(可使用空間較大)	4	2,000,000	8,000,000	
B6	平面車位	法定小車位	5	1,600,000	8,000,000	
		法定大車位	30	1,700,000	51,000,000	
		法定大車位(可使用空間較大)	3	1,800,000	5,400,000	
合計	--	--	177	2,092,090	370,300,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地(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)
	1,729,000	1,114,037,925	1,729,000	1,114,037,925
更新後	一樓店鋪平均建坪單價(元/坪)	夾層平均建坪單價(元/坪)	一般事務所平均建坪單價(元/坪)	住宅平均建坪單價(元/坪)
	1,044,504	731,094	460,014	553,995
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位單價(元/個)	更新後總權利價值(元)	
	537,549	2,092,090	3,641,862,962	