

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆  
土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案 **【核定版】**



實施者：皇翔建設股份有限公司

受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中華民國 110 年 12 月

## 章節目錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書 .....	I	三、 補償金發放時程 .....	8-2
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書 .....	II	玖、 舊違章建築戶處理方案 .....	9-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書 .....	III	一、 法令依據 .....	9-1
新北市都市更新審議資料表 .....	IV	二、 舊違章建築戶之認定 .....	9-1
意見回應綜理表 .....	綜-1	三、 處理方案 .....	9-3
壹、 辦理緣起 .....	1-1	壹拾、 權利變換所需費用 .....	10-1
一、 辦理緣起 .....	1-1	一、 權利變換地區範圍成本說明 .....	10-1
二、 法令依據 .....	1-1	二、 收入說明 .....	10-8
貳、 實施者 .....	2-1	三、 成本收入分析 .....	10-8
一、 實施者基本資料 .....	2-1	壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價 .....	11-1
二、 本案預計辦理信託概況 .....	2-1	一、 評價基準日 .....	11-1
參、 權利變換地區範圍及面積 .....	3-1	二、 鑑價結果比較 .....	11-1
一、 權利變換地區位置 .....	3-1	三、 鑑價結果選定 .....	11-1
二、 權利變換範圍總面積 .....	3-1	四、 更新前後鑑價結果 .....	11-1
三、 劃定更新單元說明 .....	3-1	壹拾貳、 共同負擔 .....	12-1
肆、 原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積 .....	4-1	一、 用地負擔 .....	12-1
伍、 更新前權利關係人名冊 .....	5-1	二、 費用負擔 .....	12-1
一、 更新前土地所有權人名冊 .....	5-1	三、 土地所有權人平均共同負擔比例 .....	12-1
二、 更新前權利變換關係人名冊 .....	5-5	四、 實施契約內承諾之共同負擔 .....	12-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊 .....	5-5	五、 土地所有權人共同負擔額度 .....	12-2
陸、 更新後土地使用及建築計畫 .....	6-1	壹拾參、 更新後分配面積及位置 .....	13-1
一、 土地使用計畫 .....	6-1	一、 更新後供分配之土地 .....	13-1
二、 建築興建計畫 .....	6-1	二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分 .....	13-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬 .....	7-1	壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 .....	14-1
捌、 土地改良物拆遷補償費 .....	8-1	一、 申請分配位置通知 .....	14-1
一、 地上物拆遷計畫 .....	8-1	二、 選配原則 .....	14-1
二、 土地改良物之補償與安置 .....	8-1	三、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 .....	14-2
		壹拾伍、 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(本案無).....	15-1
三、 現金補償之計算與發放.....	15-1
壹拾陸、 土地及建築物分配清冊.....	16-1
一、 申請分配結果.....	16-1
二、 實施者分配結果.....	16-6
三、 現地安置戶.....	16-9
壹拾柒、 地籍整理計畫.....	17-1
一、 地界整理計畫.....	17-1
二、 土地、建物及他項權利登記.....	17-3
壹拾捌、 實施進度.....	18-1
壹拾玖、 其他應表明事項.....	19-1
一、 公告禁止事項.....	19-1
二、 權利變換結果登記.....	19-1
附錄一 實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二 各式合約及報價單.....	附錄-3
附錄三 鄰房鑑定戶數統計.....	附錄-10
附錄四 公有土地選配公文.....	附錄-13
附錄五 不動產信託契約(草約).....	附錄-15
附錄六 三家估價報告書摘要.....	附錄-19

## 圖目錄

圖 3-1 更新地區說明圖.....	3-2
圖 3-2 權利變換地區位置示意圖.....	3-3
圖 3-3 權利變換地區地籍套繪圖.....	3-4
圖 3-4 權利變換地區 1/500 地籍套繪圖(一).....	3-5
圖 3-5 權利變換地區 1/500 地籍套繪圖(二).....	3-6
圖 3-6 權利變換地區地形套繪圖.....	3-7
圖 3-7 權利變換地區 1/500 地形套繪圖(一).....	3-8
圖 3-8 權利變換地區 1/500 地形套繪圖(二).....	3-9
圖 4-1 原有公共設施用地及公有可抵充道路用地位置分布圖.....	4-2
圖 6-1 一層平面圖.....	6-5
圖 6-2 二層平面圖.....	6-6
圖 6-3 三至五層平面圖.....	6-7
圖 6-4 六至七層平面圖.....	6-8
圖 6-5 八至十層平面圖.....	6-9
圖 6-6 AC 棟十一層、B 棟屋突層平面圖.....	6-10
圖 6-7 十二至十四層平面圖.....	6-11
圖 6-8 A 棟十五至二十層、C 棟屋突層平面圖.....	6-12
圖 6-9 A 棟屋突層平面圖.....	6-13
圖 6-10 地下一層平面圖.....	6-14
圖 6-11 地下二層平面圖.....	6-15
圖 6-12 地下三層平面圖.....	6-16
圖 6-13 南向立面圖.....	6-17
圖 6-14 北向立面圖.....	6-18
圖 6-15 東向及西向立面圖.....	6-19
圖 6-16 橫向剖面圖.....	6-20
圖 6-17 縱向剖面圖.....	6-21
圖 6-18 透視模擬圖.....	6-22
圖 7-1 區內公共設施興修範圍示意圖.....	7-2
圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖.....	10-5
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖.....	17-2

## 表目錄

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表.....	1-1	表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) .....	16-1
表 2-1 更新地區說明書檢討表.....	2-1	表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者) .....	16-6
表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表.....	4-1	表 16-3 土地及建築物分配清冊(現地安置戶) .....	16-9
表 5-1 更新前土地所有權人名冊(報核版).....	5-1	表 16-4 土地及建築物分配清冊(同為土地所有權人及現地安置戶者) .....	16-12
表 5-1-1 更新前土地所有權人名冊(審議會版).....	5-3	表 17-1 地籍整理計畫表 .....	17-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊.....	5-5	表 17-2 土地登記清冊表 .....	17-3
表 5-3 占有他人土地之舊違章建築戶名冊.....	5-5	表 17-3 建物登記清冊表 .....	17-7
表 6-1 更新後面積計算表.....	6-2	表 17-4 土地他項權利登記清冊表 .....	17-19
表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表.....	7-1	表 17-5 建物他項權利登記清冊表 .....	17-19
表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	8-1	表 18-1 實施進度表 .....	18-1
表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表.....	8-2		
表 8-3 其他土地改良物應領拆遷補償費用明細表.....	8-3		
表 9-1 更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶清冊表.....	9-1		
表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表.....	9-3		
表 9-3 現地安置戶應負擔成本費用明細表.....	9-4		
表 9-4 現地安置戶應負擔拆除費用明細表.....	9-5		
表 10-1 更新總成本估算表.....	10-1		
表 10-2 建築設計費計算表.....	10-3		
表 10-3 營建工程標準單價計算表.....	10-3		
表 10-4 營建費用估算表.....	10-4		
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表.....	10-4		
表 10-6 土地平均公告現值表.....	10-7		
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1		
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-1		
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-2		
表 11-4 更新後各分配單元價值表.....	11-3		
表 11-5 更新後停車位價值表.....	11-6		
表 12-1 費用共同負擔表.....	12-2		
表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表.....	13-1		
表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表(A棟) .....	13-5		
表 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照表(B棟) .....	13-7		
表 13-4 更新後建築物分配單元及位置對照表(C棟) .....	13-8		
表 13-5 更新後停車位分配單元及位置對照表.....	13-10		
表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表.....	14-3		
表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊.....	15-1		

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

### ■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，北臨溝渠，西至頂埔街，南臨中央路 4 段 52 巷，東側以土城區運校段 21 地號為界所圍街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 m<sup>2</sup> (約 3,506.50 坪)。

合法建築物：本更新單元內合法建物為新北市土城區運校段 244、245 及 1982 建號等 3 筆合法房屋，面積合計為 212.77 m<sup>2</sup> (約 64.36 坪)。

### ■ 使用分區：

本更新單元土地使用分區屬住宅區及道路用地，住宅區土地面積為 9,400.32 m<sup>2</sup>，建蔽率為 50%、容積率為 200%，道路用地土地面積為 2,191.42 m<sup>2</sup>。

### ■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條及第二十九條及「都市更新條例施行細則」第六條規定申請實施都市更新事業，本案業已於中華民國 106 年 9 月 14 日晚上 7 時整於新北市土城區頂埔國民小學靜思樓 4 樓 416 階梯教室(新北市土城區中央路四段 205 號)召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

### ■ 申請事項

申請核定實施「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

申請人：皇翔建設股份有限公司  
統一編號：86379024  
代表人：廖年吉  
聯絡住址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月 0 1 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、 立切結書人 皇翔建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 皇翔建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
新北市政府

立切結書人：皇翔建設股份有限公司  
統一編號：86379024  
代表人：廖年吉  
聯絡住址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月 0 1 日

## 都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計  
三門聯合建築師事務所  
61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

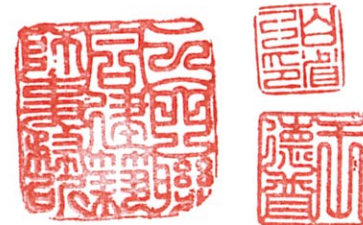
委託人：皇翔建設股份有限公司  
代表人：廖年吉  
聯絡住址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2388-2898  
統一編號：86379024



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司  
代表人：湯秋宜  
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
聯絡電話：(02)2507-1910  
統一編號：12956520



受託單位：三門聯合建築師事務所  
建築師：白省三、王德普  
聯絡地址：台北市仁愛路四段 64 號 8 樓  
聯絡電話：(02)2702-7146  
統一編號：01045498

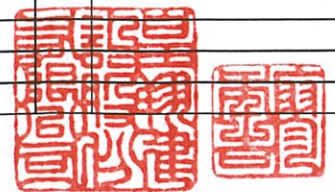


中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月 0 1 日



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	106年12月1日	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定				
案名	擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛段段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1地號等59筆土地及沛段段754-4、754-7地號等2筆土地(共計61筆土地),土地總面積為11,591.74㎡。			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	312輛	更新前後戶數(前/後)	更新前57戶/更新後281戶	
		道路用地		—					
	基地面積	住宅區: 9,400.32㎡	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	344輛	安置戶數(合法/違章)	3戶/55戶(其中一戶同時具備合法及違章部分,故實際門牌數應為57個)	
		道路用地: 2,191.42㎡	實設建蔽率	38.29%					
	總樓地板面積	55,782.91㎡	法定容積率	200%	法定機車停車位	369輛	提供公益設施種類、樓層	依主辦機關指定項目設置於1樓	
	工業使用容積	—	允建容積率	308.10%	實設機車停車位	373輛	面積	301.83㎡	
	住宅使用容積	20,579.29㎡	實設容積率	308.08%					
	商業使用容積	9,476.85㎡	住宅單元	262戶	法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—	
	其它使用容積: 公益設施	不計容積	商業單元	8戶(店舖)及10戶(一般事務所)	實設裝卸停車位	—	面積	—	
		其他單元: 公益設施	1戶						
各樓層使用概況	地下層	停車空間			地下層樓地板面積	5,640.10㎡×3=16,920.30㎡		留設人行步道情形	本案於南側留設6公尺以上人行步道空間
	地面層與低層部	社區入口門廳、一般事務所入口門廳、店舖、自行車停車空間、管委會空間、防災中心			地下開挖規模	開挖率60%		面積	1,314.96㎡
	標準層	集合住宅、一般事務所			最大樓層數	A棟20層、B棟10層、C棟14層		留設開放空間情形	本案於基地西側留設廣場式開放空間(未申請開放空間獎勵),並沿北側溝渠退縮4公尺人行步道
	頂層部	機房			建物高度	A棟69.45、B棟37.25M、C棟49.05M		面積	—
				屋頂突出物高度	9M		更新後建物結構	鋼筋混凝土造(RC)	
及獎勵面積額適用獎勵類型	0	基準容積	18,800.64㎡	都市更新容積獎勵合計 =120.69㎡+1,314.96㎡+ 940.03㎡+2,820.09㎡+ 3,760.12㎡ =8,955.89㎡  基準容積+都市更新容積獎勵 =18,800.64㎡+8,955.89㎡ =27,756.53㎡	適用獎勵類型及	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	—
	1	原容積獎勵	—			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	—	
	2	公益設施之容積獎勵	120.69㎡				增設公用停車數量	—	
	3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更新基金	—			區內容積移轉	獎勵樓地板面積	—	
	4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—				接受樓地板面積	1,205.78㎡	
	5	更新單元規劃設計	—			擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫	申請公益設施免計容積	—	
	6	開放空間及人行步道	1,314.96㎡				合計	1,205.78㎡	
	7	綠建築	—						
	8	時程獎勵	940.03㎡						
	9	更新單元規模	2,820.09㎡						
	10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	3,760.12㎡						
	11	未達平均居住樓地板面積	—						
	12	為促進都市更新事業之辦理	—						
13	捐贈都市更新基金	—							
申請資料	實施者	皇翔建設股份有限公司			電話	(02) 2388-2898			
	地址	臺北市中正區光復里博愛路38號8樓			傳真	(02) 2389-6999			
	設計人	弘傑不動產事業股份有限公司	三門聯合建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 2702-7146		
	地址	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6	台北市仁愛路四段64號8樓		傳真	(02) 2507-2138	(02) 2701-8349		
辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註	
	1	申請分配期間	民國106年9月8日至106年10月11日	皇翔字第1060203號函	11	召開第二次專案小組	民國108年7月9日	新北府城更字第1084215746號函	
	2	自辦事業及權利變換計畫公聽會	民國106年9月14日	皇翔字第1060202號函	12	召開第三次專案小組	民國109年2月13日	新北府城更字第1094700884號函	
	3	公開抽籤	民國106年10月19日	皇翔字第1060203號函	13	召開聽證會	民國109年11月2日	新北府城更字第10947112342號函	
	4	申請事業及權利變換計畫報核	民國106年12月1日	弘業(更)字第1061201001號函	14	召開第四次專案小組	民國110年7月16日	新北府城更字第1104657185號函	
	5	申請分配期間(第二次)	民國107年4月20日至107年5月21日	皇翔字第1070058號函	15	召開委員會	民國110年9月24日	新北府城更字第1104660783號函	
	6	自辦事業及權利變換計畫公聽會(第二次)	民國107年4月26日	皇翔字第1070058號函	16	事業及權利變換計畫公告實施			
	7	公開抽籤(第二次)	民國107年5月31日	皇翔字第1070058號函					
	8	公開展覽期間	民國107年8月20日起30日	新北府城更字第1063540131號函					
	9	公辦事業及權利變換計畫公聽會	民國107年9月5日	新北更事字第1073537554號函					
10	召開第一次專案小組	民國107年11月13日	新北府城更字第1073539663號函						



填表人(申請單位): 皇翔建設股份有限公司

簽章處:

填表日期: 民國110年10月25日

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
 新北市都市更新及爭議處理審議會第 26 次會議意見回應綜理表**

依據新北市政府民國 110 年 10 月 12 日新北府城更字第 1104661478 號函

開會時間：110 年 9 月 24 日（星期五）上午 9 時 30 分 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：陳委員純敬 記錄：李芳瑋

項次	決議	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關人民陳情意見涉及估價疑義及實施進度部分，經估價師說明估價條件之設定、修正因素與調整率之修正理由及原則，尚屬合理，故請實施者持續與陳情人溝通說明估價內容及本案後續實施進度，並請於計畫書回應綜理表載明處理情形。	遵照辦理，實施者與估價師皆於歷次會議詳細說明估價的相關內容，審議會後亦有再與所有權人說明，如後續所有權人尚有疑義實施者仍會持續溝通協調。	—
二	本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。	敬悉。	—
三	本案申請廢止更新單元範圍內現有通路「中央路四段 52 巷 42 弄」、「中央路四段 52 巷 40 弄」及「中央路四段 52 巷 14 弄」，尚符新北市都市更新審議原則(情形一)之規定，依第 1 次專案小組意見同意廢止。	敬悉。	—
四 (一)	本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：申請都市更新獎勵部分，同意給予「經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵」基準容積 0.64%之獎勵值(面積 120.69 m <sup>2</sup> )、「留設 4 公尺以上人行步道」基準容積 6.99%之獎勵值(面積 1,314.96 m <sup>2</sup> )、「時程獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 940.03 m <sup>2</sup> )、「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 2,820.09 m <sup>2</sup> )及「處理占有他人土地舊違章建築戶」基準容積 20%之獎勵值(面積 3,760.12 m <sup>2</sup> )。	敬悉。	—
(二)	同意給予「區內容積移轉」基準容積 6.41% (面積 1,205.78 m <sup>2</sup> )，請依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告簽訂協議書，開闢道路及繳納保固保證金及管理維護費用部分，則依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理。另基地東側自行退縮道路部分，後續由管委會自行維護管理，並請於管理規約載明相關文字說明。	遵照辦理，另基地東側自行退縮道路部分，後續由管委會自行維護管理，已於管理規約載明相關文字說明。	事業計畫 p. 附錄-25 及 p. 附錄-57
(三)	選配部分，本案共 15 人未達最小分配面積單元，其中 7 人補繳差額價金後選配、6 人合併選配，其餘 2 人現金補償，其中 1 人已與實施者達成協議以更新後價值作為補償金領取方式，請併同修正計畫書相關章節，其餘原則同意。	原與實施者達成協議以更新後價值作為補償金領取方式之所有權人汪士強已於 110/10/8 買賣過戶予實施者，配合修正報告書相關內容。	權變計畫 p. 5-4、p. 15-1 及 p. 16-5
(四)	本案不提列「人事行政管理費」、「銷售管理費」及「風險管理費」，另同意共同負擔比率以 36.68%提列。	敬悉。	—
(五)	本案各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費，同意提列「人行步道管理維護費用」417 萬 4,800 元	敬悉。	—
(六)	有關本案規定應取得綠建築(銀級)及智慧建築(合格級)之義務，後續請實施者依規定簽訂協議書及繳納管理維護費用。	敬悉。	—
(七)	有關估價納入「排水惡臭」之因素考量，請於估價報告書及計畫書相關章節補充圖示及說明，另以元宏估價報告書第 76 頁與第 81 頁之比較標的一面積應請補充說明條件之設定，以利釐清推估價格之依據。	元宏：敬悉，更新前各宗土地影響價格因素納入「排水惡臭」項目，已於元宏估價報告 P101 敘明價格調整原則，並於 P102 各宗土地比較項目增列受「排水惡臭」影響與否之狀態，並補充受排水惡臭影響土地示意範圍圖示於 P103。另土地比較標的一之面積比較條件設定，已補充於元宏估價報告 P76、105。 台灣大華：更新前各宗土地價格之計算已於報告書 P. 89~P. 91 表九增列「排水惡臭」之估價因素修正項目，並一併修正報告書 P. 12~P. 14、P. 103~P. 108 表 11 及表 12 之計算結果。 台住：更新前各宗土地影響價格因素納入「排水惡臭」項目，已於估價報告 P63 敘明。	元宏：P76、101、102、103、105 台灣大華：P. 12~P. 14、P. 89~P. 91、P. 103~P. 108 台住：P63
(八)	本案一樓平均建坪單價 46 萬 873 元/坪，住宅二樓以上平均建坪單價 39 萬 1,569 元/坪、辦公室二樓以上平均建坪單價 36 萬 9,126 元/坪、車位平均單價 167 萬 4,636 元/部及租金水準 500 元/坪/月，經實施者說明估價條件之設定、修正因素與調整率之修正理由及原則，尚屬合理，原則同意	敬悉。	
(九)	計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	敬悉。	
五	有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。	敬悉。	—
六	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	—
七	以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定	遵照辦理。	—

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表**

開會時間：109 年 11 月 2 日(星期一)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市土城區頂埔市民活動中心(新北市土城區中央路 4 段 55-12 樓) 主持人：黃正工程司秀源 記錄：林芷瑤

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議	後續辦理情形	修正頁次
1	<p>財政部國有財產署北區分署(土城區運校段 7-2、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504、511-1 及 525 地號)</p> <p>1. 依事業計畫書第 15-3 頁載，本案 B 棟建築單價由 3 萬 4,353 元(第 3 次專案小組會議版)修正為 3 萬 0,579 元，請實施者說明僅該棟建築單價調降之原因。</p> <p>2. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者之付，請於事業計畫書第 19-1 業管理維護計畫章節內載明;防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書。</p> <p>3. 另就實施者提供之領銜估價報告書意見如下：                      (1) 報告書第 36 頁載勘估標的西側臨 4M 頂埔路，與第 52 頁載西側 6M 頂埔街不符，請再確認。(第 36、52 頁)                      (2) 形狀因素對價格影響之幅度，是否會因基地大小而有差異?及同為不規則形狀，對基地面積 307.41 坪與 93.31 坪之影響程度是否相同，建請實施者再行審視。(第 81、151 頁)                      (3) 比較標的 1 係屬持分購買，請實施者說明是否納入考量因素。(第 81、151 頁)                      (4) 公設比調整百分率是否過大，請實施者說明修正邏輯。(第 89、93、114、118、165 頁)                      (5) 勘估標的臨路情況為單面臨路，比較標的皆為雙面臨路，請實施者說明未予修正原因。(第 95、120、205 頁)                      (6) 報告書第 121 頁車位及 2 樓以上總價與第 123 頁銷售分析表所載金額不符。(第 121、123 頁)                      (7) 報告書第 139 頁折舊提存「廢」誤植。(第 139 頁)                      (8) 勘估標的收益資本化率推算表調整率說明第 3 點載，標的為於「捷運景美站」旁，請實施者確認。(第 141 頁)                      (9) 可建容積率調整百分率分別調整 27%、27%、12%，建請比照第 181 頁於附件六補充土地開發分析法之容積修正率檢討表。(第 151 頁)                      (10) 店面押金以 2 個月計算，與一般市場交易習慣 3 個月不相符，請實施者再行斟酌。(第 175 頁)                      (11) 比較標的 17 之屋齡為 21 年，請實施者再行斟酌妥適性。(第 183 頁)                      (12) 請實施者補充檢附附件 7 至附件 13。(第 220 頁)</p>	<p>1. 第三次小組版 B 棟為 12 層樓建物，現在版本 B 棟為 10 層樓建物，所以單價依提列標準計算後降低。</p> <p>2. 管理費、水電瓦斯費等相關費用整個社區統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔，同意防水保固 2 年。</p> <p>3. 估價報告書意見回覆如下：                      (1) 報告書內有誤植處會重新檢視修正。                      (2) 形狀因素都有納入考量對整體規劃性的影響。                      (3) 比較標的一為由共有人購買整合為完整產權之案例，應可排除考量持分因素對價格之影響。                      (4) 公設比之調整原則於報告書 P161 有說明，目前的調整原則也是幾次小組審查會議與委員討論過的方式。                      (5) 雖本單元為單面臨路，但因面積較大，車位的進出便利性佳，故臨路面數對車位價格的影響不是很顯著，所以該項目不再調整價格。                      (6) 土地開發分析法總銷的推估上，是先評估出各產品項目的單價，再分別乘以各產品之面積或數量以決定開發後總銷金額，計算上並無錯誤。                      (7) 錯誤字會再行勘誤修正。                      (8) 錯植文字再改為「頂埔」捷運站。                      (9) 容積率之調整原則會在報告書附件補充以利對照。                      (10) 店面押金的部份，依內政部租屋契約以不超過 2 個月為原則，以此條件分析應屬合理。                      (11) 因頂埔地區附近比較少辦公室新成屋案例，故比較標的 17 放大選取屋齡 21 年之案例，條件也與勘估標的相當，此理由也有在報告書 p182 特別說明。                      (12) 附件將再採報告書紙本方式提供。</p>	<p>所陳述內容第 1 點無爭點；第 2 點部分採納、部分不予採納；第 3 點(1)、(7)、(8)、(9)、(12)採納，(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(10)、(11)點不予採納，理由：                      第 1 點：陳述人所陳意見為詢問性質，故無爭點。                      第 2 點：所陳述內容涉及相關費用以實際交屋日計算部分，經實施者說明係以通知交屋日起一定時間內起算，且考量費用為所有權人使用而應負擔，故不予採納。實施者承諾防水保固 2 年，故採納。                      第 3 點(1)：聽證版之估價報告書針對勘估標的頂埔路之路寬及路名標示有誤，請實施者修正為「4 公尺頂埔街」，故採納。                      第 3 點(2)(3)(4)(5)(6)(10)(11)：陳述人意見涉及估價條件、調整率及調整項目部分，經實施者說明上開內容，尚屬合理，且經審議會充分討論，故不予採納，惟有關第 2、3 項次形狀因素部分及持分購買因素仍請實施者再補充於計畫書內說明。                      第 3 點(7)(8)：有關文字及捷運場站誤植部分請實施者修正誤植部分，故採納。                      第 3 點(9)：請實施者補充容積修正率之檢討表說明，故採納。                      第 3 點(12)：請實施者補充檢附資料予國產署，故採納。</p>	<p>1. 敬悉。                      2. 實施者承諾防水保固 2 年。                      3. 估價報告書誤植處及應補充內容已修正，並已提供報告書紙本給國產署，惟其中附件 7 至附件 9 為謄本及地籍圖，可詳參事業計畫內清冊及相關圖說。</p>	<p>1. —                      2. 元宏估價報告書 P36、52、P139、P142、P241~P244</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	大會決議	後續辦理情形	修正頁次
2	林萬居(運校段 503、506、507 地號及土城區中央路 4 段 52 巷 38 號及土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 2 號)(書面意見) 1. 意見無法協調。	林先生有雙重身分，是土地所有權人也是違占戶，違占的部分已經與實施者達成協議並簽署協議書，土地所有權人的部分將由權利變換計算的結果進行分配。	所陳述內容尚無具體內容，無法確認爭點，故不予採納，惟仍請實施者妥予溝通協調。	原陳述人已於 110 年 4 月 30 日買賣過戶予陳嘉根，實施者已取得新所有權人同意。	—
3	林素真(土城區中央路 4 段 52 巷 40 弄 4-1 號及土城區中央路 4 段 52 巷 42 弄 13 號) 1. 皇翔跟新北市政府簽約的時候，有跟違占戶達成協議，實施者有承諾更新後房地售價(含稅)以每坪 9 萬 4,500 元計算，且違占戶不負擔拆除費用，若當初願意參與更新則以上述條件協議，但目前計畫書與當初協調內容有落差。  2. 本案車位價格偏高，每部希望可以降低 10 萬元。	1. 陳情人屬占有他人土地之舊違章建築物之所有人，違占戶屬於與實施者協議者，一切依照雙方協議內容為準，依協議內容應安置面積的造價以 94,500 元/坪收取。依協議內容不另收取拆除費。  2. 車位價值依照報告書所載數值計算。	所陳述內容第 1 點建議採納、第 2 點建議不予採納，理由： 第 1 點：實施者表示違占戶部分以雙方之協議內容為準，同意以每坪 9 萬 4500 元計算且不收取拆除費，考量雙方已達成協議，故採納。 第 2 點：陳述人意見涉及車位估價結果，考量車位其比較標的之案例選取、估價調整率等事項，皆經專案小組充分討論，故不予採納。	1. 依照雙方協議內容辦理。  2. 敬悉。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關單位審議會意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國 110 年 9 月 30 日新北更事字第 1104661347 號函

項次	單位	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署 (110 年 9 月 23 日書面意見)	(一)本次會議涉財政部國有財產署業務為審議案 1. 皇翔建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案。	敬悉。	—
		(二)茲就實施者提供之領銜估價報告書意見如下： 1. 更新前土地權利價值增列「排水惡臭」調整項目非屬通案性對土地價格影響項目，且排水溝地勢本屬低窪地形，實施者於第 3 次專案小組會議回應說明業於「地勢」項目併同考量，爰增列「排水惡臭」調整項目尚非合理。	本案估價內容業經新北市都市更新及爭議處理審議會第 26 次會議討論並決議「經估價師說明估價條件之設定、修正因素與調整率之修正理由及原則，尚屬合理」，故有關更新前土地權利價值「排水惡臭」調整項目業經審議會同意。	—
		2. 勘估標的停車位臨路情況不同，但並未修正，請說明不修正原因。(第 95、120、205 頁)	雖本單元為單面臨路，但因面積較大，車位的進出便利性佳，故臨路面數對車位價格的影響不是很顯著，所以該項目不再調整價格。	—
		3. 店面押金以 2 個月計算，似與一般市場交易習慣 3 個月不相符，請再斟酌。(第 175 頁)	店面押金的部分，依內政部租屋契約以不超過 2 個月為原則，以此條件分析應屬合理。	—
		4. 估價報告書中比較標的 1~2 分別作為更新前土地比準地(302.50 坪)、合併後土地比準地(3506.50 坪)之比較標的，就形狀項目皆因不規則形狀修正 5%調整率，惟形狀因素價格影響之幅度，是否會因基地大小而有差異？即同樣為不規則形，對基地面積 307.41 坪與 93.31 坪之影響程度是否相同，請再行審視檢討。	形狀因素都有納入考量對整體規劃性的影響。	—
		5. 估價報告書第 183 頁，比較標的 17 屋齡為 21 年，與勘估標的差異較大，請予檢討。	因頂埔地區附近比較少辦公室新成屋案例，故比較標的 17 放大選取屋齡 21 年之案例，條件也與勘估標的相當，此理由也有在報告書 p182 特別說明。	—
二	市府財政局 (110 年 9 月 24 日書面意見)	(一)事業計畫書第 8-1 頁：請配合目前計畫期程調整與關計畫年期。	已修正。	事業計畫 p. 8-1
		(二)事業計畫書第 11-3 頁、第 12-2 頁：計畫書所載 AB 棟 1 樓之建築物興設計畫，除平面圖繪有之管委會空間及店舖外，另含健身房、閱覽室、交誼廳等空間規劃，惟 C 棟 1 樓則未有相關空間規劃敘述。查本案委託實施契約約定甲乙雙方分得房屋建材設備及施工品質應一致，是請實施者後續確實依契約履行，並修正計畫書相關文字。	遵照辦理，本案於 A、B、C 棟皆留設管委會空間供未來實際需求進行空間規劃，實施者後續將確實依契約履行，已配合圖面標示修正計畫書相關文字。	事業計畫 p. 11-3 及 p. 12-2
		(三)事業計畫書第 12-6 頁：圖 12-4 所載之圖示說明，正確應為非營利幼兒園，請確認後修正。	已修正。	事業計畫 p. 12-6
		(四)事業計畫書第 15-5 頁：不動產估價費之計算說明，其更新後戶數應為 281 戶，請確認後修正。	已修正。	事業計畫 p. 15-5

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新權利變換計畫案」說明會意見回應綜理表

開會時間：110 年 8 月 25 日（星期三）下午 2 時整 開會地點：皇翔建設 7 樓會議室（臺北市中正區博愛路 38 號）

項次	發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署 北區分署	(一)今天估價師針對本署意見的回應說明我們回去會參考估價師說的合理性再評估，如有意見會於大會上提出，請提供今天簡報的電子檔。	敬悉，會後已提供電子檔。	—
		(二)地檢署確定不會進駐，不過還是維持辦公廳舍規劃，未來進駐單位會請本署再行調配。	敬悉。	—
		(三)估價調整因此本署現在須補繳差額價金，選配的部分實施者有發文請我們以不異動房屋單元以找補最小化原則進行調整，我們也尊重，將刪除兩個車位 B1-314、B1-315，會再回文給實施者。	已依財政部國有財產署北區分署 110 年 8 月 26 日回文調整選配內容。	權變計畫 p. 16-1 及 p. 附錄-13
二	新北市政府財政局	本案第四次專案小組審議版計畫書之主要修正事項為增加排水惡臭修正項目，並將臨接基地北側水溝土地之更新前價值下修 3%。查本案估價師曾表示地勢項目已一併考量臨排水溝情形，並配合委員意見將地勢修正幅度從 5%~6%調整為 3%，本次增加排水惡臭修正項目後，其實已回到審議前之結果。本市有土地因排水惡臭項目下修 3%之幅度似有過大，惟後續仍尊重都更大會審議結果。	敬悉，本案於第四次專案小組審議經過委員綜合討論針對估價內容認為並無太不合理與反對，皆予以尊重，後續依都更大會審議結果為準。	—

開會時間：110 年 8 月 30 日（星期一）下午 4 時整 開會地點：皇翔建設 7 樓會議室（臺北市中正區博愛路 38 號）

項次	發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	田海洲	私地主共 13 位由我代表發言。	敬悉，本次審議會版係依照第四次小組會議記錄中之審查意見，逐項進行檢視與作必要之修正。	—
		(一)審查會結論須檢討修正項目未作修正，跟第四次小組的內容一模一樣完全沒有作修正，上次在皇翔開會的時候說不能照第四次審查會意見修正價值，只能依大會意見修改，這種說法無法接受，為何第一次、第二次、第三次都可以修正，而第四次不能修正？	敬悉，109 年聽證會版之內容係依照歷次小組會議審查意見逐次調整之結果，本次審議會版已經再參酌聽證會後地主之陳情意見調整部分更新前、後內容，並經第四次小組會議之意見完成修正。	—
		(二)東南面與西北面差距這麼大，109 年版因為權值不當調整，造成結果與實際狀況顛倒，根本不符事實現況，此次第四次審查會前估價師提出的調整僅有 1%差距，離實況相差太遠難以接受。	敬悉，自 107 年第二次補正版至目前的聽證會版，係依照歷次小組會議審查意見逐次調整之結果，其中多次就更新前土地之價格影響因素多次討論，且經歷次委員意見調整後各產品之間隻價格差異也已縮小，故目前之估價結果應已合理。	—
		(三)107 年公展版合併前土地價值推估加權結果東南方土地平均為 102%、西北方土地為 89%，兩者差異為 13%。109 年聽證會版經過三次審查會修改三次最後結果是東南方與西北方差異為-2%，西北方反而優於東南方與實際現況顛倒，這結果有問題。	敬悉，經 110 年 7 月 16 日第四次小組會議結論，有關所有權人反映個別基地條件部分，希望將「排水惡臭」與「地勢」的部分納入估價通盤性考量，經過委員綜合討論針對估價內容並無太不合理與反對，皆予以尊重。 另就土地周邊噪音也有多種來源，除了鄰地使用上產生的營業或生活噪音，尚有其他如汽機車之通行噪音，因環境噪音通常為一個更新單元普遍性的條件情形，彼此各宗土地間影響程度應不顯著。 而關於日照因素，依照建築技術規則第二章一般設計通則第 39 條之 1，對於日照權有其規範保障。就本更新單元而言，依照建築技術規則對於北向日照之檢討，各宗土地均有充足且相當之日照條件，故無考量此項目再行調整。	—
		(四)西北方與東南方環境差異之前都有說過，西北方的惡劣環境包含有工業區廢水排放水溝、噪音、臭味、西北面興建高樓影響日照，本案建築基地除了南面之外另外三面完全沒有連通外面的道路。調整因素的選取，我們認為很多項目對我們基地影響很大卻沒有選用到，例如鄰地使用、日照、嫌惡設施等項目。	1. 本案於第二次補正版時，因考慮各產品間價格之差異，為衡平更新前後之權利，故特別土地分別規劃住宅、辦公產品時對於地價之影響。於第二次補正版時依照該版本當時之住宅、辦公產品價	元宏報告 P74, 75, 101, 160, 161
(五)第四次審查會會議紀錄中委員綜合意見都沒有做，因素未做調整、修正率合理性未做分析及說明，估價報告書內容意見有四項，除了第一項委員認為新增排水惡臭調整項尚屬合理，其餘都沒有調整也沒作差異分析及說明。				

項次	發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			<p>格差異，推估國產署土地因規劃辦公室之故需合理調降地價-7%。然經歷次小組委員討論決議，「低度利用」項目並非通案須比較分析之項目，故該項目已經刪除，如「低度利用」項目欲再重行增列，以目前更新後住宅、辦公產品價格差異，模擬國產署土地因規劃辦公室之故需合理調降地價-1%，連帶更新前權利價值與比例就會有所更動，惟變動幅度並不大。</p> <p>2. 土地比較法之調整原則請參閱元宏報告書 P74, 75，並均再補充強化說明調整理由。更新前各宗土地之調整原則也已再強化調整之說明，請參閱元宏報告 P101。更新後比較法之調整原則請參閱元宏報告書 P160, 161，本次並補充景觀項目之調整說明。</p> <p>3. 本案已分別考量各宗土地受水溝之影響(地勢、排水惡臭)，以及各宗土地臨路情形(臨 8M、6M、4M)之差異，調整原則說明如元宏報告書 P101，調整計算如 P103 所示。</p> <p>4. 本案已分別考量各宗土地受水溝之影響(地勢、排水惡臭)，同時也考量各宗土地間面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、平均寬深度等項目對於土地價格之影響，調整原則說明如元宏報告書 P101，調整計算如 P103 所示。</p>	
		(六)此次估價師加權修正結果，東南方與西北方這麼大的差異僅1%差距，不符合實際現況，以前面簡報照片現況來看怎麼可能只差1%，顯然不合理，差距太小。	敬悉，109年聽證會版之內容係依照歷次小組會議審查意見逐次調整之結果，本次審議會版已經再參酌聽證會後地主之陳情意見調整部分更新前、後內容，並經第四次小組會議之意見完成修正，目前之估價結果應以合理。	—
		(七)新北市政府財政局土地在排水惡臭項目為100%與比準地相同，這個可以認同，但是國產署全部毗鄰西北方嫌惡設施，並無鄰近東南方較佳地區，依然給予100%並不合理。	敬悉，估價報告對於各土地價格的判斷原則，是考量各宗土地是否有鄰接到排水溝渠並受到其惡臭之影響而進行必要之調整，目前之估價結果應以合理。	—
		(八)原本我們在第四次專案小組所建議之權值調整項目很多，為了考慮此案能簡化爭議盡快進行下去，建議將排水惡臭這個項目名稱修正回歸到估價公報所列的嫌惡設施這個項目，工業區噪音、化學臭味、臭水溝、日照等等都屬嫌惡設施所造成，把名稱改掉比較符合實際情況。將所有修正歸到嫌惡設施這一項並將+3%改為+6%，107年版與109年版比較被下修了15%與實際狀況不符，西北方優於東南方與實際狀況不符。我們提了簡化建議修改6%，雖然還是跟15%差很多，希望案子繼續下去，希望估價師能夠依專業並秉持正義、公平原則，給予修正。	敬悉，陳情人於第四次專案小組所建議之權值調整項目中，多數已於前述回覆說明，毗鄰工業區之區位、日照條件均為本基地之共同條件，臭味項目也已就排水溝渠中有所考量，目前之估價結果應以合理。	—
		(九)建議將排水惡臭項目修改為嫌惡設施，私地主調整率為106%，國產署調整率為98%，新北市財政局調整率為101%，這樣東南方平均為102%、西北方為98%，東南方與西北方這麼大的差異6%差距應屬合理，希望估價師能夠依專業並秉持正義、公平原則，給予修正。	敬悉，109年聽證會版之內容係依照歷次小組會議審查意見逐次調整之結果，本次審議會版已經再參酌聽證會後地主之陳情意見調整部分更新前、後內容，並經第四次小組會議之意見完成修正，目前之估價結果應以合理。	—
二	財政部國有財產署 北區分署	本署經過第四次專案小組估價調整結果應分配權利價值有下修，將調整選配刪除兩個停車位以領取差額價金為原則，調整選配內容已於8/26正式函文給皇翔建設，本次經過估價師說明增加排水惡臭項目，第三次專案小組委員建議地勢項目調整過高所以調降，但實施者這次增加排水惡臭項目將調整率增加3%調整回去跟第三次專案小組委員意見有點不相同建議刪除，但基本上還是提會審議。	已依財政部國有財產署北區分署110年8月26日回文調整選配內容，本案於第四次專案小組審議經過委員綜合討論針對估價內容認為並無太不合理與反對，皆予以尊重，後續依都更大會審議結果為準。	

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新權利變換計畫案」第 4 次都市更新專案小組會議意見回應表

依據新北市政府城鄉發展局民國 109 年 3 月 3 日新北府城更字第 1094701698 號函

開會時間：110 年 7 月 16 日（星期五）上午 9 時 30 分 開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議（會議碼：1844476603） 主持人：邱委員信智 記錄：林芷瑤

項次	發言人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	汪士強(運校段 23、24、42 地號)(書面意見)	<p>於 108 年 2 月 13 日新北市政府財政局舉辦的協調會，本人與實施者團隊意見與說明如下，但尚未獲得實施者團隊回覆，希望實施者團隊能考慮並同意以保障未達分配標準地主的權利。</p> <p>(一)興會人員意見或說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>汪士強：根據內政部 90 年 11 月 27 日台 90 內營字第 9015809 號函釋內容，地主有權利主張「以更新後之權利價值計算，並扣除共同負擔，給予現金補償」，如能確保領取更新後約 262 萬元權利價值，領取補償金之時間點差異並非問題，也同意參加更新。</li> <li>實施者團隊：倘地主希望領取更新後權利價值，與實施者並達成共識並提供同意證明文件，得於建物興建完成取得使用執照後領取。會後向公司回報汪先生主張領取更新後權利價值之意見，回報後再與汪先生連絡。</li> </ol> <p>(二)結論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>請實施者團隊向公司回報本次會議內容，並與汪士強先生保持聯絡，雙方聯繫結果請一併告知業務單位。</li> <li>因本案尚在審議階段，實施者團隊目前所計算之權利價值可能會因審議委員意見所有調整，最終權利價值依審議結果為準。</li> <li>倘汪士強先生與實施者針對補償金領取方式達成共識，同意參加更新者，仍請依規定簽具同意書供後續審認。</li> </ol>	實施者已與陳情人達成協議並取得其同意書。	—
二	吳德忠及李孝詩(運校段 36、39 地號)(含書面意見)	<p>(一)107 年公展版本為實施者及估價師多次對地主說明，獲私地主全力支持之估價報告，公地主公展前亦未表達反對意見，公展後三次審查小組會議，私地主均未被通知，失去出席審查會議並主張權利的機會。</p> <p>(二)公展後三次審查會議公地主單方面提出修改意見，嚴重傷害私地主權益，包括多位達 300 萬、500 萬、近 800 萬、近 900 萬，造成私地主不堪負擔。</p> <p>(三)私地主 109 年 11 月 5 日以律師函表達不同意 109 年審議初步結果。</p>	實施者與估價師已盡力於各次審查會議中說明估價的理由及內容，目前報告書所載內容為依歷次審查會議意見修正的結果，故與 107 年公展版本內容不同。	—
		<p>(四)110 年 2 月 18 日於都更處的會議與會委員及主席蒞臨基地現場視察，會後強調誠信原則，請各方誠意協商。</p>	本案於 109/11/2 聽證會後已由都更處及財政局分別於 109/12/22、110/2/8、110/3/17 召開 3 次協調會。除此之外實施者亦於 109/11/9、109/12/7、109/12/17、110/4/19 邀請地主至公司積極協調誠意協商。	—
		<p>(五)雖經實施者及估價師積極協調，但土地權利分配仍對私地主造成無法承擔的傷害。</p>	敬悉。	—
		<p>(六)第四次審查會議以視訊會議方式進行，資訊資源、技術落差，及網路不穩定造成私地主再次無法參加或無法完全表達主張，有可能再次傷害私地主權益，也有法律程序上的缺陷。私地主會議前多人以電話表達：不贊成以視訊會議審查重要之土地權利分配等議題。</p>	敬悉。	—
		<p>(七)目前離疫情降級已不遠，提請主辦機關考量，為平和推動此案，建議另擇期舉辦實體會議並請委員至基地現地勘查，以確實掌握各宗地現實狀況。</p>	敬悉。	—
三	吳德忠及李孝安(運校段 36 地號)(含書面意見)	<p>(一)不接受開發前各宗地合併考量地勢修正成本，如採此評估原則，請將開發前各宗地面積、臨路面寬、臨路寬度等因素都視為一體，評同樣分數。</p>	本案依 110 年 7 月 16 日第四次小組會議結論，有關所有權人反映個別基地條件部分，希望將「排水惡臭」與「地勢」的部分納入估價通盤性考量，經過委員綜合討論針對估價內容並無太不合理與反	—



項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			對，皆予以尊重。	
		(二)公有國有土地臨工業區污水大排，工程開發時須兼顧：(1)社區基礎及污水大排施工及長期安全性(例如強化支撐)；(2)工業污水污染土壤移除及處理(3)防止以後工業污水滲漏至社區地下室，耗資甚鉅。國產署單一宗地開發，勢不可行。 (三)強烈支持支持估價師於第二次審查會所提未臨排水溝土地應調為105%。	回覆說明同(一)。	—
		(四)請國產署秉持誠信原則，提出辦公室產品可行替代方案，減少雙重傷害：(1)國產署辦公室較低單價產品，傷害整體開發總額並大幅降低私地主、財政局，及實施者應有之開發收入；(2)以較低之單價分得更多的樓地板面積之雙重不公平情形。	依據109年2月13日第三次小組會議記錄，國產署再次表示「產品規劃」非屬一般常見之修正項目，建議刪除，其餘委員也表示產品規劃對於辦公室有做下修，這部分需要再討論。為符合過往通案性之作業原則，故維持本項目無再進行價格調整。	—
		(五)支持估價師對規劃用作辦公室產品之國產署土地至少降5%的專業建議。	回覆說明同(四)。	—
		(六)權值調整所選列因素不完整，如未臨污水排水惡臭、未受20-30樓污水溝旁工業建築影響日照之土地，及連外道路等因素皆須列入調整。	排水惡臭項目已納入更新前各宗土地之價格考量，臨路條件均已依各宗土地之面臨道路寬度給予適當之調整率，以面臨8M計畫道路為比較基準，面臨6M現有道路者價格調整-1%，面臨4M現有道路者價格調整-2%，調整率應已合理。另關於日照因素，依照建築技術規則第二章一般設計通則第39條之1，對於日照權有其規範保障。就本更新單元而言，依照建築技術規則對於北向日照之檢討，各宗土地均有充足且相當之日照條件，故無考量此項目再行調整。	—
四	田海洲(運校段502、508地號) (含書面意見)	(一)權值調整所列因素不夠周全，有很多重要因素沒有考慮到，依土地估價第六公報第33頁內容有下列3個項目對本案應是很重要的因素但沒有被列入，說明如下： 1. 宗地個別條件裡「鄰地使用」項目：本案建築基地北面，緊鄰工業區排水溝，全部是工業區廠房，有機械工廠有化學工廠，上班日甚至假日機器噪音、化學藥品臭味等等，環境是非常惡劣。	經110年7月16日第四次小組會議結論，有關所有權人反映個別基地條件部分，希望將「排水惡臭」與「地勢」的部分納入估價通盤性考量，經過委員綜合討論針對估價內容並無太不合理與反對，皆予以尊重。 另就土地周邊噪音也有多種來源，除了鄰地使用上產生的營業或生活噪音，尚有其他如汽機車之通行噪音，因環境噪音通常為一個更新單元普遍性的條件情形，彼此各宗土地間影響程度應不顯著。	—
		2. 周邊環境條件裡「日照」項目：本案僅鄰工業區排水溝有大片高樓約20~30層僅貼水溝建築，過午後緊鄰水溝的土地，陽光完全被遮住。	關於日照因素，依照建築技術規則第二章一般設計通則第39條之1，對於日照權有其規範保障。就本更新單元而言，依照建築技術規則對於北向日照之檢討，各宗土地均有充足且相當之日照條件，故無考量此項目再行調整。	—
		3. 周邊環境條件裡「嫌惡設施有無」：根據公報第16頁，有三項排放廢水惡臭水溝、土地內部只有小巷弄通行、土地被佔用，這三項不利因素本案全部包括，本案基地西北面全部緊鄰工業區排放廢水臭水溝、基地西北面土地內部僅有小巷通行、基地西北面大部分都被他人(違建戶)占用。	排水惡臭項目已納入更新前各宗土地之價格考量。而本更新單元內除6M現有道路(中央路四段52巷)於更新後仍維持通行外，其餘公、私有土地範圍內之現有巷均於更新後即辦理廢巷，對於更新前土地容積率與更新後之建築規劃皆無影響，故無再考量基地包含現有巷道對價格之影響。基地內有違建戶占用之情形，已另有都市更新安置之規劃，故更新前土地價值評估依照不動產估價技術規則127條之規定，以素地價值推估其土地權利價值。	—
		4. 連外道路：本案建築基地除東南面外，其餘三面完全沒有對外的聯通道路；可說連小巷道都沒有。	臨路條件均已依各宗土地之面臨道路寬度給予適當之調整率，以面臨8M計畫道路為比較基準，面臨6M現有道路者價格調整-1%，面臨4M現有道路者價格調整-2%，調整率應已合理。	—
		5. 基地的西北方與東南方環境的差異是這麼大，而權值調整最後結果卻顛倒過來，太不合常理，請審查委員能同意給予合理權值。	相關調整說明同上所述。	—
		6. 權值調整所列因素不完整，漏列許多重要項目，由簡報所顯示的地圖跟照片	相關調整說明同上所述。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																	
		<p>說明，可以很清楚的了解這些項目，對土地價值有非常重大的影響，竟然未被列入，造成權值調整結果與事實相反；實在不能接受，我們建議加入這些重要因素，調整值建議如下：如果過大或過小，請審查委員以專業的角度，給以恰當的值。</p> <p>7. 權值調整建議如下表</p> <p><b>權值調整建議</b></p> <table border="1" data-bbox="543 491 1495 772"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>地主</th> <th>107 公展版</th> <th>二審</th> <th>三審</th> <th>110年審查 私地主建議</th> <th>摘要說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 地勢</td> <td>私地主</td> <td>+5%~+6%</td> <td>+5%~+6%</td> <td>+3%</td> <td>+5%~+6%</td> <td>回歸公展版本</td> </tr> <tr> <td>2 住宅改辦公室</td> <td>國產署</td> <td>-7%</td> <td>-5%</td> <td>-0%</td> <td>-5%</td> <td>或國產署提可行方案</td> </tr> <tr> <td>3 鄰地使用</td> <td>私地主</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+4%</td> <td>工業區噪音、空氣污染</td> </tr> <tr> <td>4 日照</td> <td>私地主</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+2%</td> <td>緊鄰工業區30層大樓</td> </tr> <tr> <td>5 嫌惡設施</td> <td>私地主</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+5%</td> <td>工業區排放污水水溝、小巷道、土地佔用...</td> </tr> <tr> <td>6 聯外道路</td> <td>私地主、 新北市府</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+4%</td> <td>緊鄰42巷、52巷道路土地； (土地其他三面完全無通外道路！)</td> </tr> </tbody> </table>	項目	地主	107 公展版	二審	三審	110年審查 私地主建議	摘要說明	1 地勢	私地主	+5%~+6%	+5%~+6%	+3%	+5%~+6%	回歸公展版本	2 住宅改辦公室	國產署	-7%	-5%	-0%	-5%	或國產署提可行方案	3 鄰地使用	私地主	-	-	-	+4%	工業區噪音、空氣污染	4 日照	私地主	-	-	-	+2%	緊鄰工業區30層大樓	5 嫌惡設施	私地主	-	-	-	+5%	工業區排放污水水溝、小巷道、土地佔用...	6 聯外道路	私地主、 新北市府	-	-	-	+4%	緊鄰42巷、52巷道路土地； (土地其他三面完全無通外道路！)	<p>依照估價師經驗及歷次委員討論之見解，彙整各項調整率決定如下：</p> <p>(1)地勢：依據 109 年 2 月 13 日第三次小組會議紀錄(P.3)，委員提及本案勘估標的的北面臨有溝渠，惟地勢不佳之因素應可運用規劃設計補足，…，相較其他土地之地勢條件應無差異至 5%~6%，另本案更新後建築並無高差問題，故建議估價師重新調整地勢修正幅度。再經 110 年 7 月 16 日第四次小組會議結論，經過委員綜合討論針對估價內容並無太不合理與反對，皆予以尊重。故維持較平坦之土地調整率為+3%。</p> <p>(2)住宅改辦公室：依據 109 年 2 月 13 日第三次小組會議紀錄，國產署再次表示「產品規劃」非屬一般常見之修正項目，建議刪除，其餘委員也表示產品規劃對於辦公室有做下修，這部分需要再討論。為符合過往通案性之作業原則，故維持本項目無再進行價格調整。</p> <p>3. 鄰地使用：就本更新單元所在之都市計畫區位而言，即為都市計畫住宅區與工業區之交界位置，都市更新之估價乃以整體基地合併開發利用為前提，故各宗土地之區位性質相當，故無考量此項目再行調整。</p> <p>(3)鄰地使用：就本更新單元所在之都市計畫區位而言，即為都市計畫住宅區與工業區之交界位置，都市更新之估價乃以整體基地合併開發利用為前提，故各宗土地之區位性質相當，故無考量此項目再行調整。</p> <p>(4)日照：就本更新單元而言，依照建築技術規則對於北向日照之檢討，各宗土地均有充足且相當之日照條件，故無考量此項目再行調整。</p> <p>(5)嫌惡設施：經 110 年 7 月 16 日第四次小組會議結論，有關所有權人反映個別基地條件部分，希望將「排水惡臭」與「地勢」的部分納入估價通盤性考量，經過委員綜合討論針對今日的估價內容並無太不合理與反對，皆予以尊重。故維持較不受排水惡臭影響之土地調整率為+3%。</p> <p>(6)聯外道路：依據 109 年 2 月 13 日第三次小組會議紀錄(P.7)，有關道路條件項目委員亦認同此調整原則，並要求以此原則做為比較案例與比準地之調整，故仍維持以面臨 8M 計畫道路為基準，面臨 6M 現有道路者價格調整-1%，面臨 4M 現有道路者價格調整-2%。</p>	—
項目	地主	107 公展版	二審	三審	110年審查 私地主建議	摘要說明																																															
1 地勢	私地主	+5%~+6%	+5%~+6%	+3%	+5%~+6%	回歸公展版本																																															
2 住宅改辦公室	國產署	-7%	-5%	-0%	-5%	或國產署提可行方案																																															
3 鄰地使用	私地主	-	-	-	+4%	工業區噪音、空氣污染																																															
4 日照	私地主	-	-	-	+2%	緊鄰工業區30層大樓																																															
5 嫌惡設施	私地主	-	-	-	+5%	工業區排放污水水溝、小巷道、土地佔用...																																															
6 聯外道路	私地主、 新北市府	-	-	-	+4%	緊鄰42巷、52巷道路土地； (土地其他三面完全無通外道路！)																																															
五	李孝詩 (運校段 39 地號)	<p>私地主在最前面的黃金地段，我們是連在一起的，但卻是以個別被打散評估，所以土地面積上都沒有那麼大，就差了很多，如果我們是連接在一起的話，我們是最黃金地段怎麼可能到最後在面積跟地形前面這幾個項目通通被評的再後面的還要低，這有點被欺負的感覺。</p> <p>私地主土地佔全案約 14%，我們私地主的權值沒有比後面的權值大，這是很奇</p>	<p>依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發布之第六號公報-「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，有關更新單元內各宗土地劃定原則，毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一宗土地。本案依前述原則與歷年個案之通案原則，仍維持原估價條件所載之各宗土地劃定原則評估之。</p>	—																																																	

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		怪的一件事情，因為我們在前面有些加權，後來就像變魔術一樣，前面私地主的權值不會比後面大，我仔細看了一下，我們私地主是每一個被打散來計算，所以在寬度跟面積都扣分扣很多，最後在嫌惡設施在補回來，最終的結果我們權值甚至比新北市政府都來的小，這是我覺得很不可思議的部分，我們在路段的最前面都是自己的財產，公地主他們還很多違佔戶要處理，最終結果我們的權值比後面的還要小一點點，這是我看到主要的問題，面寬跟面積都被打的零零散散的算，除了剛剛那些項目外，這兩項是最大的重點，還請委員幫忙看看有沒有解決的辦法。	各宗土地地價之評估，仍須視各宗土地之面積、面寬、臨路…等條件而定，違占情形已依更新條例另有安置計畫來解決，故不會再於更新前土地價格再進行檢討調整，故目前之估價結果應已合理。	
六	李孝安 (李孝詩親屬)	前三次雖然有開過審查會議，私地主是第一次參加，前三次我們是未被通知所以發言權利被剝奪，所以第四次我覺得我們發言意見要被考慮進去，建議主席不宜在這次做這樣的結論，因為我們已經提到了有關鄰地有 20 到 30 層高樓，如果他的土地沒有跟私地主共同開發的話是無法開發的，私地主也未必須要跟公地主合併開發，我們自己可以聯合開發，我們將近是 60 年的朋友了一起長大的，所以我們不須要公地主，但我們仍希望能促成這個事情，建議主席不要太急於要讓這個案子，至少要再經過一次會議的討論才能夠再確認這些事情，如果沒有辦法經過這個過程，我們會覺得我們只是來背書的，我們只是來被勉強參加這個會議的，這個後面會造成很大的民怨，我相信市長也不願意面對這樣的民怨，我希望能再有一次的會議讓我們跟估價師做詳細的討論，讓我們做我們的決策。	已依本次會議決議於 110 年 8 月 25 日及 110 年 8 月 30 日召開說明會並充分說明估價相關內容。	—
	估價師綜合回應	經過幾次小組審查之後，地勢因素的調整幅度就縮小了，但是在私地主這邊還是表達說其實考量的不只是地勢的差異，而是還有排水惡臭的實質上的問題產生，本次參酌了此意見來做這部分的調整。另外差異分析的部分我們可以做，就是剛剛陳情人所提到的說是不是在考量國產署做辦公室相對低度利用的影響，是不是要再回到之前調整率的建議，這部份我們可以再去差異分析。	—	—
七	實施者綜合回應	有關委員提到的找補區隔身分的部分，這個案子確實是有這樣的情況，有部分所有權人是身兼合法及違章戶的身分，事實上在我們報告書跟地主溝通的過程中，針對這部分雙方都沒有太大的疑義。過去的審查會開了相當多次，包括聽證會後的協調會，協調會後也有再跟地主們進行包括前面所提他們陳情意見的溝通，目前收斂起來唯一的爭議點就在更新前價值這個部分，因為這是地主之間的分配比例，除了這個點之外其他地主之前陳情的相關意見，經過我們溝通協調他們都知悉也可以諒解，所以我們是希望說今天地主相當得用功準備相當多佐證他們更新前權利價值的主張，公部門也有相關的主張，站在實施者立場跟角度，像剛剛幾個委員提到我們不是估價的專業，我們還是充分尊重估價包括估價師及估價委員審查的結果，不過私地主剛剛提出來的主張跟公部門提出的主張，大家權衡拿捏跟評估更新前的價值，雖然大家可能都不會認同，但是大家稍微能夠接受，希望朝這個方向來努力，這樣這個案子後續就不會有太大的爭議。	—	—
	主席綜合回應	(一)委員有提到 3 家估價事務所評估的結果應將基準拉齊，有不一致的部分需要通盤檢視，而所有權人今日發言內容對於估價條件上的陳述，當然對於自己的權益，從自己的角度出發這部分毋庸置疑，惟因估價師之估價作業建立在案件整體性上處理，今日會議目的希望將估價方式讓所有權人清楚了解，同時也針對所有權人所反映的內容進行審議。	本案估價方式已多次於歷次協調會議向地主說明，三家估價內容已有重新通盤檢視修正。	—
		(二)有關所有權人反映個別基地條件部分，希望將「排水惡臭」與「地勢」的部分納入估價通盤性考量，經過委員綜合討論針對今日的估價內容並無太不合理與反對，皆予以尊重。	敬悉。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)綜合今日討論，請實施者及估價師將今日估價內容、條件因子充分與土地所有權人溝通並清楚告知，以利所有權人知悉內容。	已依本次會議決議於110年8月25日及110年8月30日召開說明會並充分說明估價相關內容。	—
八	財政部國有財產署北區分署	(一)本案分回辦公廳舍經本署108年6月24日調配予新北地方檢察署進駐，法務部110年6月11日函告為配合土城司法園區區段徵收計畫時程提前，並經地檢署辦公廳舍現址出租人表達續租意願，評估之後沒有搬遷的急迫性及必要性，考量案件穩定性為避免重新變更建築規劃影響更新進程，維持辦公廳舍規劃，另案呈報財政部國有財產署再行調配進駐機關。	敬悉。	—
		(二)本次估價內容已有所調整，國有土地分配權利價值與申請分配總值已不同，依照都市更新事業範圍內國有土地處理原則相關規定，應以不補繳差額價金為原則，依現行計畫書載明國有土地選配部分須再補繳差額價金2百多萬元，請實施者再配合本署調整選配標的，實際金額以權變計畫核定金額為準。	已於110年8月16日函請調整選配，依110年8月26日財政部國有財產署北區分署回覆函文調整選配內容。	權變計畫 p.16-1 及 p.附錄-13
		(三)針對估價報告書內容提出下列意見 1.更新前土地權利價值增列排水惡臭調整項目，非屬通案性對土地價格影響項目，且排水溝地勢本屬低窪地形，實施者於第三次專案小組會議已回應說明業將地勢項目併同考量，故於本次增加排水惡臭調整項目尚非合理。	本次更新前土地權利價值增列排水惡臭調整項目，乃依現場勘查並經多方討論，並經第四次小組會議決議「有關本次估價條件納入排水惡臭之因子考量，委員尚無意見」，故仍認為該項目有增列考量之必要，維持增列排水惡臭調整項目並作合理適當之調整。	—
		2.估價報告書中比較標的1、2分別做為更新前土地比準地302.5坪跟合併後土地比準地3506.5坪的比較標的，就形狀項目不規則形修正5%調整率，惟形狀因素對價格影響幅度是否會因基地大小而有差異，請再行審視檢討。	土地比較標的一因地界曲折，縱使於購買該土地整併後之條件，最窄處也僅有12M左右，基地中間寬度也不足20M，因此規劃條件無法退縮遠離高架道路，也影響開發後之房價，故給予5%之調整率；比較標的二除面積較小，在基地深度約6M之處即開始兩側變窄，規劃條件也較差，故同樣給予5%之調整率，此調整幅度應屬合理。而比較標的一面積已達302.5坪，已可規劃坡道平面式車位，故形狀條件與合併後條件已相當，故均調整5%。	—
		3.第183頁：更新後建物權利價值估價比較標的17屋齡為21年，與勘估標的差異過大，請再檢討。勘估標的臨路情形為三面臨路，比較標的皆為雙面臨路，請說明未予修正原因。	因價格日期當時最具公信力之實價登錄資料庫確實辦公室租金交易案例甚少，同時必須兼顧比較標的與勘估標的整體條件不宜差異太大，故不得已擴大援用屋齡3年以上之比較標的，擴大援用之理由也已依照估價範本之規定於第188頁敘明。另本勘估標的一般事務所之臨路應為單面臨路，比較標的16、17為雙面臨路，比較標的18為單面臨路，估價報告書中未就辦公室產品之臨路數目比較調整，乃考量辦公室並非土地產品有臨路數目規劃性優劣之差異，且勘估標的與比較標的均具有良好之出入動線條件，故未就臨路數目比較調整。	—
		4.第175頁：店面押金以2個月計算，和市場交易習慣3個月不同，請實施者再行斟酌。	依照土地法第99條規定，押金不得超過二個月房屋租金之總額。另依照行政院網站所公告(內政部編)之定型化房屋租賃契約書範本第四條，也明列擔保金(押金)最高不得超過二個月房屋租金之總額，故本估價報告押金均以上限2個月計算。	—
		5.第36頁：所載勘估標的西側臨4M頂埔路與第52頁所載西側6M頂埔路不符，請確認。	報告書第36頁文字誤植，已更正以勘估標的住宅區土地之臨路描述為主，南側臨路路寬改為8M，並刪除4M頂埔路之文字。報告書第52頁宗地臨路也改以住宅區土地之臨路描述為主。	元宏報告 P36, 52
		6.第100頁：比準地價格決定理由之比準地比較單價應為51萬元/坪，請修正。	誤植文字已修正。	元宏報告 P100
		7.第121頁：車位總價為37500萬元與P.123所載37584萬元不同，請確認。	第121頁車位總價已更正為37,584萬元。	元宏報告 P121
8.第139頁：折舊提存費有誤植。	誤植文字已修正。	元宏報告 P139		
9.勘估標的收益資本化率推算表調整率說明第3點所載標的位於景美捷運站旁與實際狀況不符，請修正。	誤植文字已修正。	元宏報告 P141		

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		10. 比較標的權重決定之比較租金單價應為 850 元/坪/月，請修正確認。	誤植文字已修正。	元宏報告 P174
九	本府財政局 (含書面意見)	(一) 依實施者投標時之共同負擔標單及本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約第 5 條第 1、2 項約定，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案目前共同負擔比例為 36.68%，本局原則同意。	敬悉。	—
		(二) 本案申請留設 4 米以上人行步道之容積獎勵，依規定提列後續管理維護費用，並已納入事業計畫公寓大廈管理規約為公共管理基金，本局無相關意見。	敬悉。	—
		(三) 查本次計畫書之本市更新後應分配權利價值減少，低於本市原選配單元價值，尚需繳納差額價金，為符合本案委託實施契約不繳納差額價金約定，請實施者於本案提送下次聽證會前檢具選配相關書圖文件，函請本府調整選配。	已於 110 年 8 月 16 日函請調整選配，依 110 年 8 月 31 日財政局回覆函文調整選配內容。	權變計畫 p. 16-2 及 p. 附錄-14
十	委員綜合意見	一、人民陳情意見： (一) 請實施者將本案具有「舊違章建築戶」與「合法土地及建物所有權人」之雙重身分者詳列清楚，以利核對相關找補金額。	另增列表 16-4 土地及建築物分配清冊(同為土地所有權人及現地安置戶者)於計畫書。	權變計畫 p. 16-12
		(二) 有關涉及地主的權益部分，請實施者妥予向地主說明，以利相關誤會之澄清，並且讓地主知悉其內容： 1. 「合法建築物拆遷補償費」與「非合法建築物之補償」，請將兩者差異性與補償費之計算方式。 2. 有關「公開展覽版本與審議結果差異」與「國產署作辦公室使用」之兩大部分，請實施者將歷次審議過程中，所討論之估價之合理性與正確性等內容，詳實說明，以利釐清爭點。 3. 請估價師宜提供差異分析，讓所有權人知其變動歷程，其差異分析資料包含： (1) 所有權人所提「因國產署作辦公室使用造成低度使用，應回到公開展覽版之調整率」與本次版本的差異。 (2) 有無牽涉到更新前後的價值比的異動、價值應分配的比例、各宗土地劃分原則及三家估價師對私地主所談的變動因素、修正率的合理等內容。	已於 110 年 8 月 25 日及 110 年 8 月 30 日召開說明會並充分說明估價相關內容，檢附「開會通知單」、「簡報內容」及「會議紀錄」於事業計畫附錄十七地主說明會相關資料。	事業計畫 p. 附錄-113
		二、選配內容部分： 本案共計 14 人未達最小分配面積單元，其中 7 人補繳差額價金後辦理選配、6 人合併選配，其餘 2 人現金補償，原則同意。	敬悉。	—
		三、財務計畫及共同負擔： (一) 本案共同負擔比率依實施者與本府財政局簽訂之合約內容提列 36.68%，經財政局確認無意見，故原則同意。 (二) 「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」之「人行步道管理維護基金」提列容積獎勵後續管理維護計畫費用為 417 萬 4,800 元，經財政局確認無意見，故原則同意。	敬悉。	—
		四、本案風險控管機制，原則同意實施者第 4 次小組會議所提信託方案。	敬悉。	—
		五、權變計畫書： (一) 第 8-1 頁：合法建築物拆補費應依估價師評估結果提列，因估價報告書中僅標示重建成本單價，請補充推估過程而非直接以成本單價呈現。 (二) 第 13-1 頁、第 17-3 頁、第 17-18 頁部分： 表 13-1 中「共同使用部分」及表 17-3 中「共用部分」，其用詞未一致性，請通盤檢視修正。 (三) 第 13 章：請說明更新後停車位之登記方式，以利釐清車位採單列車公或納入	敬悉，拆遷補償費之計算過程請參閱元宏估價報告書第 221-223 所示。 已修正。 本案車位採單列車公登記方式，已補充說明。	元宏報告 P221-223 權變計畫 p. 13-1、p. 17-7 權變計畫 p. 13-1

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		大公計算。		
		(四)第 17-6 頁：表 17-2「土地登記清冊表」合計部分，只標出面積合計，請將權利範圍之分子與分母，其合計數值明確揭露。	已修正。	權變計畫 p.17-3 至 P.17-5
		(五)第 17-7 頁：表 17-3「建物登記清冊表」： 1. A、B 棟公，權利範圍無加總，請補充。	已修正。	權變計畫 p.17-17
		2. 建物坐落不等於基地坐落，請修正。	已修正。	權變計畫 p.17-7
		3. 本案之建物坐落地號為 A、B、C 請釐清是否正確。 4. 本案之 C 基地，其基地坐落與建物坐落，請重新檢視。	本案因坐落於二個地段(運校段及沛陂段)，故更新後住宅區用地將整理為 3 筆地號，暫編為 A、B、C(實際地號仍須以地政機關登記為準)，故建物登記清冊表建物坐落地號為 A、B、C 無誤。	—
		六、有關「土地改良物拆遷補償費」其補償單價，請依委員今日估價報告書審查意見併同修正後，同意以選定之元宏估價事務所所查估之重建單價評定之。	敬悉。	—
		七、估價報告書： (一)通案性內容： 1. 估價條件部分，新增排水惡臭的調整項的係數，尚屬合理。	敬悉。	—
		2. 修正率其百分比(%)之級距，應強化說明其形成因素與合理性。	敬悉。土地比較法之調整原則請參閱元宏報告書 P74, 75，並均再補充強化說明調整理由。更新前各宗土地之調整原則也已再強化調整之說明，請參閱元宏報告 P101。更新後比較法之調整原則請參閱元宏報告書 P160, 161，本次並補充景觀項目之調整說明。	元宏報告 P74, 75, 101, 160, 161
		3. 本案排放水溝之連外道路，請補充說明更新前權值之差異，有無調整。	敬悉。本案已分別考量各宗土地受水溝之影響(地勢、排水惡臭)，以及各宗土地臨路情形(臨 8M、6M、4M)之差異，調整原則說明如元宏報告書 P101，調整計算如 P103 所示。	—
		4. 基地東南面私地主與西北面臨水溝相互間之差異，有無調整，請說明。	敬悉。本案已分別考量各宗土地受水溝之影響(地勢、排水惡臭)，同時也考量各宗土地間面積、地形、臨路路寬、臨路面寬、平均寬深度等項目對於土地價格之影響，調整原則說明如元宏報告書 P101，調整計算如 P103 所示。	—
		(二)元宏不動產估價報告書部分： 1. 更新前土地有就排水溝因素調整，更新後面大安圳部份並無就此考量；且低樓層評估結果反而是面大安圳的戶別單價較高，是否合理？	敬悉，更新後北側已有退縮建築，並有將水溝適當整治，退縮部分並有綠化整理，已較無惡臭之氣味，故更新後房屋不再額外考量可能惡臭之因素。以 A 棟而言，低樓層面大安圳之戶別，因面積較小市場性較佳，且棟距較寬並無路衝之影響，故面大安圳之戶別單價有略較臨馬路側略高。	—
		2. 估價摘要中，評估價值結論(三)應該是更新前土地總值，而非更新後，請釐清。	敬悉，更新前土地總值已列於評估價值結論(一)，評估價值結論(三)為更新後之土地總值，該數值係作為計算捐贈公益設施土地成本之用。	—
		3. 第 75 頁：「個別因素調整原則」之道路鋪設調整說明是否妥適，建議修正說明方式。	敬悉，已再調整相關文字。	元宏報告 P75
		4. 第 81 頁：「勘估標的與表較標的個別因素比較調整分析(比準地)」： (1)單總價關係，比較標的總價由 4 千多萬至 1 億多，是否無差異？ (2)形狀調整，比較標的雖為不規則，是否仍能集中利用，請考量其差異調整。 (3)比較標的一分析表為 153 坪，調整表為 307 坪，何謂完整基地，請說明。	(1)有鑑於土城地區並非高土地單價之區域，且對於該區域而言，土地規模即使達到合併後 3,500 坪之規模，市場上也仍會有買方競相爭取，故應無總價過高而使購買力下降之情形，反而土地面積規模越大其規劃條件越佳，故單價與總價關係考量無差異，而主要以面積規模之規畫性為主。 (2)土地比較標的一因地界曲折，縱使於購買該土地整併後之條件，最窄處也僅有 12M 左右，基地中間寬度也不足 20M，因此規劃條件無法退縮遠離高架道路，也影響開發後之房價，故給予 5%之	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			調整率；比較標之二除面積較小，在基地深度約 6M 之處即開始兩側變窄，規劃條件也較差，故同樣給予 5% 之調整率，此調整幅度應屬合理。 (3) 比較標之一之交易為 153 坪之範圍，該案例之買方於購入 153 坪後即完成整合 307 坪之範圍，經研判該 153 坪之交易價格應以完成整合為前提之收購價格，故於土地個別因素比較時，採以整合後 307 坪之範圍作為比較之基準條件。	
		5. 第 86 頁：「近鄰地區店面價格比較分析」之比較標的九，車位為升降平面，以 150 萬/個進行拆算，與新成屋坡道平面車位相同，是否合理。	敬悉，依該比較標的之實價登錄資料，並未分別列示車位部分之單價，唯查同棟 104~105 年間其他住宅戶別升降平面之成交單價列示為 160 或 180 萬/個，考量店面總價遠高於同棟住宅，於該區域相對總價也較高，且民國 104~105 年之間房價指數較高且當時屋齡也較新，故車位價格判斷以 150 萬/個計算，應屬合理。	—
		6. 第 89 頁「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元)」： (1) 店面屋齡綜理表中說明每 5 年修正 1%，惟土開總銷推估為 3 年修正 1%，請再檢視。 (2) 店面比較標的九有調整景觀，請補充說明。	(1) 敬悉，已同步調整比準地與合併後土地總銷推估之店面計算過程。 (2) 店面比較標的九因正前方為雲溪廣場，有綠地與休閒設施，景觀條件較佳，故景觀項目狀態為極優，調整率與店面比準戶相較 -2%。	(1) 元宏估價報告 P89, 114
		7. 第 95 頁：「近鄰地區地下層停車位價格比較分析」之車位調整建材及建築設計之理由，請說明；另是否應考量社區車位的供需條件，請斟酌。	敬悉，因考量勘估標的最高為地上 20 層樓之建築物，相對車位比較標的 25~27 樓層高度僅為 13~15 層樓，勘估標的造價相對較高，故於車位建材項目設定條件為極優，價格均調整+1%；另車位比較標的 25、27 因規畫設計單車道，條件較差故建築設計項目調整+1%，而車位比較標的 26 雖為雙車道之設計，但其乃因地勢較低而以 6M 巷道直接通往基地 B1 層，進出安全條件也較差，故於建築設計項目亦調整+1%，應屬合理。而車位比較標的與勘估標的之社區，車位均須依照都市計畫土地使用管制之規定配置足夠之車位數，另經檢視車位比較標的與勘估標的之並無超挖地下層增設過多車位之情形，故供需條件應均為平衡之狀態，故無再就各社區車位供需條件而再調整之考量。	—
		8. 第 101 頁：「合併前各宗土地權利價值及比例」之平均深度比，比準地深度為 40 公尺其說明為接近者較優，應補充說明建築用地最低深度約為多少，再依差異進行分級。似乎只看平均深度而非土地個別因素調整項目(寬深比)？	敬悉，本次補充增列「平均寬深度比」之項目，並補充該項目之調整原則。	元宏估價報告 P101, 102
		9. 第 103 頁：「勘估標的各宗土地條件分析表」中比較項目調整率(排水惡臭)部分，505 地號是 100%，私地主的部分在估價報告編號 6 至編號 8，這部分比較沒有排水惡臭，所以做了上修，但檢視台灣大華的估價報告書第 91 頁(表 9)及台住不動產估價報告書第 63 頁(表 8)的編號 1 及編號 5 的部分是做下修，這個部分有嫌惡設施的應該是 0，沒有嫌惡設施應往上調整，有關三家估價師不一致情形，請釐清。	敬悉，三家估價師已統一調整原則，均將無嫌惡設施影響之宗地價格予以上修調整。	台住估價報告 P63 台灣大華估價報告 P89
		10. 第 104 頁：「合併後土地價格評估」，合併後土地推估過程，是否為全 61 筆土地？道路用地部份應予以扣除，請檢視整體評估基準是否正確。	敬悉，已修正合併後住宅區土地為 47 筆。	元宏估價報告 P104, 107, 122
		11. 第 126 頁：「容移權利價值」，容積移入量體說明文字與表格內不同，請確認；另容移前後推估過程銷坪比不同，是否合理。	敬悉，已修正容積移入量體為 1, 205. 79m <sup>2</sup> ，而容移後銷坪比略較容移前高 0. 01，乃因容移後地下室開挖無須再增加即可滿足車位之規定與規劃，停車位數仍相同，故銷坪比略為增加，此規劃假設應屬合理。	元宏估價報告 P126

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		12. 第 134 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」，一定期間租金推估過程樓層位置 1F、2F 僅修正 1% 是否符合市場，請補充說明依據；比較標的均為公寓，是否均無公設面積，請確認。	敬悉，運校段 1982 建號雖建物門牌為中央路四段 52 巷 30 號，但實際進出道路為僅 4M 寬之中央路四段 52 巷 14 弄，且其位置為巷弄之底，進出條件並非如一般巷道側一樓如此理想，故於樓層別效用比考慮上，僅設定略高於 2 樓標的價格 1%，應屬合理。	—
		13. 第 179 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析表(更新後辦公室)」中，辦公室請於分析表中補充說明公設專屬使用為何？	敬悉，B 棟 2~10 樓之當層小公面積 345.57m <sup>2</sup> 中，依法規須留設之當層梯廳面積約 125m <sup>2</sup> ，因 B 棟為一層一戶之規劃，當層梯廳僅供當層面積使用，故與市場上其他辦公室產品之公設使用上有別，該梯廳部分約佔公設比率 6%，依照公設比調整原則每差異 2% 調整價格 1%，故公設專屬使用狀況項目調整 3%。	—
		14. 第 206 頁：「更新後各單元權利價值及總值」之更新後水平調整說明，面積修正為面積小者較佳，應是考量單總價影響，建議修正說明。	敬悉，面積因素確實是以考量市場流通性之單總價關係，已於報告書中補充說明。	元宏估價報告 P206
		15. 以上倘權變計畫書有共用的案例請併同檢視是否有相同情形。	敬悉，配合委員意見辦理。	—
		(三) 以上審議意見，請 3 家估價報告書併同檢視修正。	敬悉，配合委員意見辦理。	—
		八、有關本次估價條件納入排水惡臭之因子考量，委員尚無意見，爰本案更新後一樓、二樓及車位價格及租金水準部分，請實施者依委員就估價報告書所提意見併同修正。	敬悉，前述委員意見均以再行檢討並做必要之修正與說明。	—
十一	結論	(一) 請實施者依今日委員審查意見修正後，召開說明會讓所有權人知悉，並請將說明會「開會通知單」、「簡報內容」及「會議紀錄」納入提大會版計畫書內辦理。	已於 110 年 8 月 25 日及 110 年 8 月 30 日召開說明會並充分說明估價相關內容，檢附「開會通知單」、「簡報內容」及「會議紀錄」於事業計畫附錄十七地主說明會相關資料。	事業計畫 p. 附錄-113
		(二) 經查本案已於 109 年 11 月 2 日舉行聽證會，考量尚無「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」第 20 點規定所述事項情形，故請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，請依相關單位及委員意見修正完成並檢附與所有權人溝通說明紀錄後，逕提請大會審議。	遵照辦理。	



「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第三次協調會意見回應綜理表

依據新北市政府財政局民國 110 年 3 月 26 日新北財開字第 1100550406 號函

開會時間：110 年 3 月 17 日(星期三)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室 主持人：郭副局長淑雯 記錄：林佳怡

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
一	田海洲 (含書面意見)	(一)合法建築補償金比照違占戶。 1. 獨門、獨院、獨棟透天厝一坪換一坪換成八樓公寓，少了 60%的土地，還要再補貼 400 多萬，實在不像話。	陳述人同時為土地所有權人與占有他人土地舊違章建築戶兩種身分，陳述人所陳要再補貼 400 多萬為土地所有權人身分計算之差額價金，實際上另有拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築戶身分之可分配價值可領取(須支付應負擔成本)，並非陳述人所陳金額。	—
		2. 本案違占違建戶有四五十戶，合法建築僅兩戶；違占違建戶全部以 1,000 多萬的標準補償，合法建築以 100 多萬的標準補償，就欺負我們守法的兩戶。	陳述人所陳合法建築物 100 多萬為拆遷補償費，依規定為估價師評估建物之殘餘價值計算；陳述人所陳違建戶 1000 多萬的補償為占有他人土地之舊違章戶安置價值，以政府提供可申請之安置獎勵面積乘上二層以上平均銷售單價計算，上述兩種計算標準不同，皆為依法規定計算之結果。	—
		(二)更合理修正都更前權值，以符合同意選屋時同意之權值。 1. 嫌惡事項為何用加分方式，是否應以扣分方式處理。 2. 面積項：新北市府、國產署土地面積大，加 2%、3%，可以同意；但為什麼私地主要扣 3%，又不是土地小到不能蓋房子，為什麼是負分？不能接受。 3. 臨路與否，是土地的重大價值差異，但為何卻只有 1%~2%的調整差距？不合常理。 4. 臨路路寬、臨路面寬項：諸多不合理的部分，必須予以調整。	1. 因比準地選定的範圍有延伸至北側靠近排水溝渠的地方，所以比準地的狀態是有受排水惡臭影響的，相對於較靠近建築線附近的土地條件較佳，故調整率為正值應無疑慮。 2. 比準地之面積條件為 302.5 坪，面積調整的原則為 300 坪以下範圍每 100 坪調整 1%，300 坪以上範圍以每差異 400 坪調整 1%，面積大者較佳。因公有土地面積均 1,000 坪以上，故調整率為 +2~3%，而私有各宗土地面積介於 2.73 坪~51.96 坪，土地規劃性確實較差，故調整率設定為 -3%應屬合理。 3. 比準地為面臨 8M 計畫道路，進出條件較佳。臨路路寬之調整原則為每 2M 調整 1%，路寬大者較佳。本案依照各宗土地現況進出道路之路寬為比較基準，在道路路寬為 6M 與 4M 之狀態下，調整率分別設定為 -1%與 -2%，調整率設定應屬合理。 4. 本次再全面檢視各宗土地之臨路路寬、臨路面寬等條件，有再調整運校段 42 地號臨路面寬條件自 -1%調整為 -2%，運校段 500 地號臨路面寬條件自 -2%調整為 -1%，其餘均不變。	1. — 2. 調整原則參閱元宏估價報告 P101，調整結果參閱 P103 3. — 4. 元宏估價報告 P102~103
		(三)B 棟因改成辦公室造成之整體損失，由決定變更者吸收，於都更後補償其他地主。	B 棟改辦公室為財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定須優先做辦公廳舍提出改成辦公室。	—
		(四)房價調整復原為 107 年版，皇翔(或估價師)調整理由不能接受。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正，並非實施者自行無依據之調整。	—
		(五)B 棟少掉 600 多坪，由皇翔(或市府)解決或吸收，微小的私地主無此能力承擔。	B 棟減少坪數為法令檢討後結果。	—
(六)當初我們在 107 年同意權值選屋的時候，那時候因為改成辦公室，所以扣 7%，就擺在權值前調整，結果後來國產署認為這個項目在都更前權值調整是不合理的，如果認為不合理拿掉，我們沒有意見，但是這 7%應該在其他地方加回來，實際上就降了 7%的價值嘛，不合理就擺在合理地方啊，不是就整個拿掉。前面不扣後面扣啊，前面不扣後面扣合理吧。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。	—		

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
二	李孝詩	(一)7-2 地號是重要道路是既成巷道，請解釋為什麼基地右下角的私有地會跟基地右上角的國有地在臨路項一樣是扣分？右下角的那塊土地左邊的路有多大，前面的路有多大。這只有兩個，一個是你真的不了解狀況，一個就是你的專業有問題。	經查確認運校段 7-2 地號使用分區為住宅區，且並非既成巷道之範圍。基地右下角私有地依照現況進出道路為面臨路寬判斷的原則，以比準地為面臨 8M 計畫道路為基準，在道路路寬為 6M 與 4M 之狀態下，調整率分別設定為-1%與-2%，完全未臨路者調整率為-5%。	—
		(二)因為你們前面有些弄錯法規，所以總值差了 600 坪，因為差了 600 坪，所以整個數字變少，變少了我們私地主受到很大影響，其實在這裡面我們要爭的是我們要回復，那回復在權值裡面做調整是最大的方案。你如果說你在這邊就這樣通通把我們減項減項這樣，到最後沒有辦法回復的話，這個案子我們會提出來說你們用錯誤的法規，犯了主要的錯誤，在主要錯誤的時候，告訴我們用那個法規做的事情也沒告訴我們這個法規未來是不對的，我們是在不知情的狀況或者是在被刻意隱瞞的狀況簽了同意書，我們會用這一點來不接受這個方案。	法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動，並非如陳述人所言有刻意隱瞞之狀況。	—
		(三)你如果沒有辦法在權值上做調整，其他的方向再來做調整的話，其實大家都痛苦。如果在權值上做調整，其實很快就擠回來了，你在這邊權值全部幫我們用最差的方式來卡我們，調不回來其實你要從別的地方挪回來給我們。	更新前權利價值之評估，仍應視各宗土地之條件合理判斷。更新前各權利人之權利價值比例，與更新後面積並無直接關聯，估價作業程序上仍應分別計算之。	—
		(四)國產署要求作辦公室，要求辦公室要比照辦公室的價錢，那我們選到住宅就是住宅的價錢，所以大家一起來做這件事情，你們國產署價錢比較低我們價錢較高，這個我們很不能接受。我們並沒有要求國產署說不要作辦公室，但是我們跟皇翔那邊也跟估價師那邊反應，就是說辦公室價格上面要怎麼樣去調整，原先其實估價師提出來的因為你單價比較低，所以在加減項那邊之前是減了 7%，後來是國產署你們這邊有意見，然後估價師才去把 7%調上來的。	更新後價值評估，須依實際建築規劃內容，依照各單元建物用途分別予以合理評估。經幾次小組委員審議，確定更新前各宗土地之權利價值應視各宗土地之條件予以合理評估，與未來規劃產品項目並無關連。	—
		(五)這次店面調整價格，皇翔有提出一點善意，但針對原住戶的房價，皇翔考慮一下看是不是可以不要漲，或皇翔私底下來支付這塊。權值分配的部分，大家一起考慮一下怎麼提出解決方案，加權那部分，其實稍微挪一點，我是覺得新北市政府稍微挪下去一點點，國產署稍微挪下去一點點，但你要講得過啊，我知道大家都是依法行政，但你要朝這個方向去挪，其實這個挪一點點很快就上來了。對我們而言就是權值變低和房價變高，房價變高皇翔不可能全部去動，全部去動他損失太大，但對我們私地主其實戶數沒有很多，那皇翔跟我們私地主如果說還是一樣的價格，但是皇翔補貼中間的差額，那其他的通通都不要動，我覺得這是一個方案。另一個方案就是在權值的部分大家一起去想一個好的方案，然後國產署稍微退一點點，新北市稍微退一點點，那這樣就全部 cover 回來了，這是討論啦，也沒有要跟你們爭吵，我是覺得這是一個可行的方案。	敬悉，更新前、後權利價值評估均已採合理方式計算。	—
三	李孝安	(一)比準地為什麼要用那塊，你選了那塊然後必須用 3%，嫌惡設施在營建署的定義裡頭很清楚這個就是嫌惡設施，因為你的比準地選的不好，所以變成後面必須加 3%，嫌惡設施的概念是減的，不是加的，這是第一個。第二個是有很多估價是誤謬的，有一些土地情況價值比較差，不臨路或不臨什麼的，它反而比另外一塊土地高，我記得我們之前在都更處召開的會議裡，主席的裁示是請皇翔跟估價公司詳細跟地主去討論每一個細節，那現在田先生已經提出我們的疑問了，我覺得這樣子的回答根本沒辦法讓我們接受。	因更新前各宗土地大小、位置條件落差甚大，故原先估價條件中比準地選定在基地中間位置，虛擬一塊臨 8M 計畫道路、面寬 25M、深度 40M 之比準地做為比較計算的基礎。本次比準地在加入考量靠北側溝渠部分有惡臭影響之情形下，基礎條件是較差的，故相對無受惡臭影響之土地調整率則為+3%。各宗土地之臨路條件與臨路面寬條件均再次檢視，調整後之結果請參閱估價報告書。	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		(二)我們在現地勘查包括副局長去的那次，我在污水溝那裡有稍微問一下估價師來過污水溝這一面嗎，你當時回答你沒有來過，那是第一次來，之前你有來過基地，但你沒有來過污水溝這面，所以你選的比準地基本上你不了解污水溝嫌惡的狀況，我想在座幾位建築師大概也都沒有去看過那個污水溝是怎麼樣的污水溝，那是整個土城工業區裡嚴重污染的獨一的排水溝，這麼多工廠唯一的排水溝，我們去看過的人都知道你選那個比準地是有問題的。	敬悉，比準地之選擇僅為計算各宗土地前之一個基準價格，其餘各宗土地再與比準地就各項價格因素兩兩比較調整計算，比準地之選擇並無不妥之問題。	—
		(三)建議主席是不是裁示，這個結束之後，我們約定時間，我們就直接跟皇翔跟估價師一塊地一塊地的比對，因為你的土地已經被人家比對出有問題了嘛，你的比準地你的選擇也是錯誤嘛，你選擇錯誤了之後，你才有可能造成你後面的嫌惡設施不是用減的。比準地的選擇會改變權利價值比例，你可能看不出來數學改變的狀況，因為大塊地減的，會減得比較多，我們是小塊土地加這 3%，是比較少，我們很明確的告訴你會改變，數學是這樣的，你要不要試算一個模式給我們聽，不要在這邊講說不會，既然可以換一個比準地你就換換看。	敬悉，比準地之選擇並無不妥之問題，各宗土地之各項條件均已再此檢視並做必要之調整。	—
		(四)104 年這個法規已經廢除沒有獎勵這個問題，他到 107 年有 3 年時間可以調整沒有調整，錯誤了，這是專業的錯誤而且沒有告知我們，我們如果善良的推演去想，他可能是欺騙。那我想請教一下，國產署跟財政局，你們已經接受這個錯誤嗎？你們的政風跟法制局有接受這個錯誤嗎？另外國產署要知道的，我們從 107 年到 109 年我們權值的分配，上下兩邊我們被調降了 15%，差了 15%出來，他原本堅持的原則包括國產署從住宅改辦公室的-7%，這個全部被揚棄掉了，只因為在那幾次的會議，完全沒有通知我們，今天辜總說再帶去那個會議吵，有意義嗎？	敬悉，更新後權利價值評估須以實際設計內容予以評估。更新前各宗土地之權利價值應視各宗土地之條件予以合理評估，與未來規劃產品項目並無關連。	—
		(五)107 年到 109 年各位知道我們地主要承擔多少嗎？這位吳德忠先生，他要多繳 700 多萬，我哥哥也是 700 多，還有 900 多的，那個三次不透明沒有通知我們的會議，通知了國產署，通知了財政局的會議，造成我們這樣子，差了 15%，現在調 3%，然後 3%裡面又是坑坑洞洞的問題一堆，那當時我們在去年開的那個會議，主席的裁示是說請詳細跟我們溝通，我們 107 年快快樂樂的簽了，結果到 109 年變成這樣子，我們每一個都是身負巨債。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正，並非實施者自行無依據之調整。 陳述人所提吳先生與陳述人哥哥李先生與項次一陳述人同樣情況同時為土地所有權人與占有他人土地舊違章建築戶兩種身分，故實際上亦有拆遷補償費及占有他人土地舊違章建築戶身分之可分配價值可領取(須支付應負擔成本)，並非陳述人所陳金額。	—
四	吳德忠	為什麼不乾脆回到 107 年我跟你白紙黑字簽的那些東西呢？就不會有延伸這些問題了啊，我跟你簽了之後你一改再改是什麼意思？我跟你 107 年白紙黑字簽的那些東西我們為什麼同意，可是為什麼 107 年簽了到現在一變再變，如果沒有變的話會有這些問題嗎？簽了名之後再來改來改去這樣對嗎？	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。	—
五	實施者回應	(一)本案比準地臨 8 米道路，是從 8 米道路往內延伸一個寬 25 米、深 40 米的 300 坪的基地。比準地的選定對大家的估價結果不會有太大影響，當然也可以選擇不受水溝影響的比準地，選擇之後比準價格變高，其他有受水溝影響的土地就會變成減分，但大家的權利價值比例不會改變，因為那是相對的關係。一開始我們設定比準地的範圍時，其實所謂的水溝，我們考量它就是地勢影響，地勢包含綜合潛在氣味因素，而比準地的選擇就選在基地中間的位置，畫了一個中間的面積，也不選最大塊或最小塊土地，這樣來做一個比較基準，它只是一個價格正負零的狀態，大家再跟比準地兩兩之間做比較，比準地怎麼改其實對大家的價格是不會有太大影響的。	—	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		<p>(二)私地主簡報 p45 所繪主要道路位置有誤，7-2 地號國有土地為住宅區，基地右下方的私有建物都有蓋到 7-2 地號土地上，道路則應該在簡報所繪主要道路位置再往東南方偏移。私地主的建物有蓋到 7-2 地號國有土地上，所以才有占有他人土地之違章建築，所以房子臨路沒有問題，可是你的合法土地沒有臨路。</p> <p>(三)國有土地雖然有好幾個地號，但是合在一起為一宗土地，這筆土地有評估臨路條件，其臨路條件跟私有地一樣是透過同一條路進出，所以國、私有土地在臨路條件上是一樣的。再來，我們還有比較其他條件，國有地的面積較大，面積大者在面積調整項會加分，但是也有考慮到北側地勢較低窪，所以地勢調整項目有減分，但前方 7-2 地號國有土地因為比較平坦，所以在地勢調整項目上是加分的，綜合各項因素之後，因為其中面積跟地勢因素抵銷，所以國、私有土地單價會差不多。</p> <p>(四)有關一開始的 7%，是當初因為產品從住宅變辦公室，估價師其實是想方設法看能不能找出一個方式可以讓地主這邊的權值能夠往上加，所以提出他認為可能可以爭取的方式來幫大家爭取，所以一開始估價師是大膽的提出 7% 這個方式來跟委員會爭取，我們也很努力的在審議過程中爭取，但是最後委員會對於這樣的調整方式不是很認同，因為跟其他的估價案例估價條件並沒有相同，所以就否決估價師這樣的提議跟建議。所以其實估價師是很用心的幫大家爭取，但因為沒有爭取成功反而被大家誤會是被砍掉了，這個其實是要很持平的跟大家談論這件事情，希望大家了解。</p> <p>(五)實施者及顧問團隊想辦法幫地主爭取法律上允許的權利是我們該做的事情，顧問團隊的責任也包含要把程序及規定說明清楚，所以還是要針對地主的一些錯誤意見作釐清。剛剛田先生有提到違章的部分是由合法的支出，但其實沒有，在都更算帳中，違章獎勵跟合法是完全脫鉤的。而報告書登載的差額價金找補是在計算合法的部分，可是因為有部分私地主另有違章獎勵身分，那段則是跟皇翔協議的部分。另外大家提到少 600 坪的部分，所有的都更案，從送進去到出來，沒有一個案子答案是一模一樣的，如果都一樣那也不用審查會審查了，當然，我們也必須要很誠懇的承認，我們在送報告書的時候沒有檢視到法規當時已經不合用，但是絕對不是故意要欺騙大家，因為當初我們在投標的時候，那 600 坪的法令是適用的，中間有時間差沒有檢視到這個問題而送件，絕對不是欺騙各位地主，這都是公開透明的，跟大家說明。</p> <p>(六)各位都是地主，在審查的過程中，每個人都可以提出自己的看法，但其實今天不管是地主或是實施者提出來的方案，在場的各位都沒有決定權，最後仍是由都更審議委員會審查裁判。所以各位在協調會上充分表達意見都沒有問題，可是今天你對著國產署說你要調降你的權值，即便他說要調降他也沒辦法去調降，因為這要到審議委員會才有辦法決定這件事情，各位要爭取不是在這裡說你要調多少，各位的聲音我們都聽到了，所以估價師也很努力的想方設法幫各位，但這些估價師提出來的調整方案到審議會上會不會被接受，沒有人敢在這裡保證，以上這些審查程序跟各位說明。因此中肯建議大家，如果認為估價師回應不足，或覺得數字不對，我們就送交委員會由其他的公正者做決議，出來的答案大家也比較能接受。</p> <p>(七)建議大家也可以從最終總值結果來看，大家參加更新後的財產價值跟現在現有的財產價值相比，有沒有提升，如果你認為是沒有提升的，那可以來做任</p>		

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		何主張，那如果是有提升的，大家可以一起來共同面對，因為其實你財產已經增加，只是增加的沒有原來 107 年這麼多，以上提供不同觀點供各位參考。 (八)如果大家認可今天的調整版本可以算稍微有共識，那我們可以續行小組審議，但如果大家都沒有共識，那後續只能再拿聽證會版送大會。		
六	財政部國有財產署北區分署	(一)在估價方面，本案排水溝的調整不是通案性的，而且這次的調整項目其實有包含地勢，地勢有包含較低窪的情形，因此排水溝應該有併同在地勢這個調整項目作修正，所以這個部分要再請實施者確認，這次就國有地的調整是否合理。另外國有地北邊雖然比較低窪，但應該不是用整宗國有地去做調整。	敬悉，本次仍增加考量有面臨北側溝渠之土地，有受排水惡臭之負面影響，故增加本項因素並賦予調整率-3%。	元宏估價報告 P101~103
		(二)辦公室價格部分要請實施者協助說明，我們更新規劃分回的產品要作辦公室，但是估價的部分仍是請實施者就一般估價原則評估，並不是國產署說要用什麼樣的價格作決定。	辦公室產品仍以土城地區周邊市場案例採比較法、收益法評估而得，估價報告並無問題。	—
七	會議結論	陳情人後續倘有具體建議可提供予實施者參考，或有個別細節問題需討論者，請實施者及估價師與陳情人妥善說明後，再提送都更審議。	本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次協調會意見回應綜理表

依據新北市政府財政局民國 110 年 2 月 24 日新北財開字第 1100326897 號函

開會時間：110 年 2 月 8 日(星期一)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市土城區公所 7 樓禮堂 主持人：郭副局長淑雯 記錄：林佳怡

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
一	田臺明	(一)今天大家請假放下工作來這邊，大家罰站、罰坐，皇翔是實施者，然後他遲到，那我們是不是在這個會議裡面，對於皇翔這麼不負責任的這個做法，我們在會議紀錄裡面是不是應該提出來？做個紀錄，那是不是以後大家都要遲到呢？	主辦單位已要求實施者於第三次協調會準時出席。	—
		(二)我們一直很理性的配合，一直到上次我們在新北市政府開會，我們也以最大的誠意，把我們的問題一五一十的跟大家做個報告，結果 3 個月了，有動什麼嗎？我們要聽的是上次開完協調會後，他修正了什麼，不是把以前那些已經反應過的事情再講一次。	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
二	李孝詩	(一)今天的協調會，裡面主要的幾方就國有財產署沒有來，就是引君入甕，想說我們出不了甕，你就甕中要捉鱉了。	主辦單位已要求國有財產署於第三次協調會派員出席。	—
		(二)107 年公展版我們簽同意書的版本，皇翔跟我們談的架構、樓層，是用 104 年已經作廢的規定，從負面的角度來看，這是欺騙我們。從 107 年到 109 年，皇翔從來沒有跟我們接觸，109 年出來的建築少了 600 坪。法規在 104 年就已經改了，我們 107 年在不知情的狀態下簽了同意書，我主張我們有退出的權利，但是我們要不要退出不是現在要告訴你，我有集體退出的權利也有個人退出的權利。	法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動，並非如陳述人所言有欺騙之狀況。	—
		(三)107 年選配的列表上有清楚寫出每戶是多少坪、一坪是多少錢，我們當時也都選屋了，但現在你們告訴我那都不算，現在要加多少錢，一坪加 2 萬，你後面還有權變的問題，但是一坪多少錢是皇翔找的估價師估出來的價值，皇翔也是拿著那個價值找我們簽，但下面還有一條啦，最終怎樣怎樣的。你給我築了兩個夢，但兩個夢都是騙我的，你到現在跟我講說一坪要加 2 萬塊，房價要跟我漲，我的權利到現在也跑下去了。權利跑下去原因有兩個，一個是少了 600 坪，總價值變少，另外一個是權利百分比的變更，沿路國有財產署說要加，你就給他加，然後這兩年我們都沒有參加，實施者也都沒有跟我們連絡過。上一次協調會說接下來要請實施者跟我們說明，從上一次到現在，我們打了幾次電話，實施者沒有跟我們說任何事情。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。	—
		(四)整理以上兩個訴求： 1. 我認為皇翔用過時的法條，引君入甕把我們引進來，引進來之後，再用權變把我們的權值拉低。 2. 當時跟我們說一坪多少錢，後來又把價錢拉高，把我們兩頭砍。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。	—
		(五)我們主張，我們有團體退出的權利，也有個人退出的權利。	參與都市更新政府有提供容積獎勵及稅賦減免等優惠，仍請陳述人審慎考慮。	—
		(六)本案店面在估價的時候，比較案例附近有沒有更生人報到處建築或社宅？假釋犯或更生人報到處對於房價會不會造成影響？這都應該要考慮到。	更新後各單元價格評估時，係依規畫設計圖說內容進行估價，並不會特別考慮未來該些建物之使用者。	—
三	李孝安	(一)我個人認為，估價師的估價報告跟回覆我們都已經看過了，對我們來說沒有用，過去幾年的狀況，沒有通知我們地主在場，所以我們無從表達意見，過去幾年審議會的會議紀錄我們都不承認，請列出過去幾次審查會議中逐條意見係由哪位委員提出，並請委員針對他所提出來的意見一條一條與我們溝通。	陳述人可參閱計畫書歷次回應綜理表，另本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		<p>(二)重點關鍵是過去幾次會議裡我們都沒有被通知，都沒有參加，那些委員在我們不知情的狀況下談論我們的財產，削低我們財產價值。都更處長官所回應的理由我們都很清楚，我們很理解那是進行什麼樣的處理模式，只是我們沒有被通知參加，因為我們信任，我們信任 107 年的結果，雖然 107 年的結果也有錯誤的地方。剛剛說的臭水溝可以不處理，地勢低窪可以處理好，那麼玉山上也可以蓋房子，那有什麼難的？當我們要談事前因素事後因素的時候要分析清楚，未開發前的土地價值和未開發前的土地價值的比例，和開發後房地價值的比例，不是在說這個可以透過開發手段解決。這些都很清楚，拿來大家談，哪個委員說的他要為他說的負責任，他顯然沒有到現場看過，他沒有到後面的臭水溝看過。那不然如果皇翔願意，不考慮我們這邊然後去開後面的，我們舉雙手贊成，透過新北市這樣開出去，皇翔願意，實施者這樣做我們舉雙手贊成，不要碰我們的土地，不要碰我們的房子嘛。</p>	<p>敬悉，更新前權利價值評估均已採合理方式計算。</p>	<p>元宏估價報告 P101~103</p>
		<p>(三)法令於 104 年就變更了，到 107 年間足足有 3 年的時間，我不希望說這是一個欺騙，但這是一個專業不可思議的錯誤。這樣的行為讓我們無從去評估，至少你們也要在我們簽同意書的時候告知這個有風險，但你們沒有盡到告知義務，讓我們喪失了退出的機會。當初 107 年大家快快樂樂的一起支持，為什麼我們今天會這麼大聲？是因為整個都更制度有問題，都更制度對於弱小者沒有盡到保護責任，財政局履約管理也沒有照顧到我們，我們完全不知道這些會議進行，為什麼有公文通知國產署？為什麼沒有通知我們在地的主？這要不是一個專業的錯誤，不然就是一個真實的欺騙，讓我們喪失了後續退出的機會，所以我們希望保有個人或整體退出的機會。</p>	<p>法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動，並非如陳述人所言有欺騙之狀況。</p>	<p>—</p>
		<p>(四)實施者的確用百分之 36 多，但是我們換到百分之 50 了嗎？我們連百分之 50 都不到，為什麼？就是因為那套機制玩的過程中，把我們一個一個都削掉，那套機制在玩的過程中，我們完全沒有被通知，我們完全沒有發言機會，我們完全不知道這些會議在進行。我知道實施者的確為了這個案子有犧牲，但是我們拿到了嗎？42 坪的土地，4 層樓的房子，換不到兩層 3 房的房子。</p>	<p>李先生更新前後產權狀況說明如下：(以下價值皆為目前版本計算結果，後續仍須依審議結果計算為準)</p> <p><b>更新前</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 土地(39 地號)：面積 116.29 平方公尺(約 35.18 坪)</li> <li>➢ 建物(未辦保存登記)：中央路四段 52 巷 4 號，現況為 2 層樓建物，現況測量面積 154.56 平方公尺(約 46.75 坪)</li> </ul> <p><b>更新後</b>(分配 2 戶店面、1 戶住宅單元及 1 部車位)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1F-店鋪 C：面積約 50.47 坪，價值 23,644,186 元</li> <li>➢ 1F-店鋪 E：面積約 35.86 坪，價值 17,499,680 元</li> <li>➢ 10F-A7：面積約 30.35 坪，價值 11,821,325 元</li> <li>➢ B2-182：價值 1,700,000 元</li> <li>➢ 須繳納差額價金約 16,402,038 元(另有自有土地上建物拆遷補償費、占有他人土地舊違章戶可分配價值及應負擔成本合計約 2,881,270 元)</li> </ul> <p>依上述狀況可得李先生原 35 坪的土地，2 層樓的房子，在不超選的情況下可換到 1 戶 50 坪店面(1F-店鋪 C)、1 戶 30 坪住宅單元及 1 部車位，總計剩餘金額約 397 萬元，因李先生超選 1 戶 35 坪店面(1F-店鋪 F)，故須再繳納差額價金。</p>	<p>—</p>
		<p>(五)上一次於市府召開協調會的會議結論，是請財政局盡量協調到大家都可以接受的條件，但現在有一方國產署不能來協調；另外有一項結論是請皇翔多與我們溝通，但這些都沒有做到。</p>	<p>更新處與財政局召開共三次協調會實施者與團隊皆有參與並於會上盡力說明，期間也有邀請地主至實施者公司向各位說明。</p>	<p>—</p>

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		(六)109年店鋪單價相較107年至少調高2~4萬元，你可以說因為換掉了一個工業區的案例，所以價格變更，但我也可以給你們一個案例，在頂埔國小後門第1排店面於107年成交價也只不過是48萬元，我們第2排店面能比較嗎？光店鋪價格調整我們就必須多繳幾百萬，店面估價換了案例，之前107年的東西就都不作準了嗎？委員提出這些意見後就可以坐在那裡沒他的事了嗎？不要再跟我說什麼合議制，叫委員出來說明。	店鋪價格係依照歷次委員審查意見更換更合適案例以及考量面積、公設比、設計、建材、面寬因素而得，本次擬再檢討比準戶E戶之店面面寬因前方有殘障坡道，並考量有室內柱因素予以微調。屋齡因素也改以每差異5年調整價格1%之原則，並考量店面距離道路之遠近區分各店面商效之差異。	元宏估價報告 P162~176、206~208
		(七)現在蔡總統在推動社會住宅，頂埔地區有多個社會住宅，主辦單位是營建署，我們建議國產署去跟營建署協調，是不是把B棟改為社會住宅，我們希望新北市政府位階夠高的長官能出面協調這個問題。我們也知道改為社會住宅皇翔會比較麻煩，但很多事情不能急，急了之後很多事情到後面反而不可收拾。社會住宅蓋在哪一區都不受歡迎，只有我們這些可憐的地主歡迎你們作社會住宅，因為我們被剝削的只能用這種可憐的方式去回復我們被剝削的部分，可以嗎？可以請陳副市長去協調嗎？社會住宅也是這個國家需要的，整個頂埔地區蓋了多少社會住宅，我們已經這麼悲鳴的拜託我們接受社會住宅，不要地檢署更生人的地方，我們家人哪天被騷擾、被侵害了，你們記著都有你們名字在上面。請國產署於下次協調會務必出席。	財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定須優先做辦公廳舍。	—
		(八)土地的評價以及房價的調整才是真正最重要的因素，尤其107年我們土地價格比國產署高，到109年我們比他低，合理嗎？	敬悉，更新前權利價值評估均已採合理方式計算。	元宏估價報告 P101~103
		(九)大家都是利益方，下次會議希望是各方都坐在桌邊，以協調會的方式辦理，而非像說明會來聽你們宣導。	已依陳述人所提建議於合適之場地形式召開第三次協調會。	—
四	田海洲 (含書面意見)	(一)7-2地號之國有土地是既成道路，已有5、60年以上，現在根本不能建築。	7-2地號並非既成道路，該土地為中央路四段52巷4號、6號、8號、8-1號、8-2號、36號共6戶建物占用。	—
		(二)完全不能同意，皇翔毫無誠意應付了事的「估價回覆說明」。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故107年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為依法令檢討及審查意見等而修正調整，估價師已就歷次專案小組委員意見說明其修正之依據。	—
		(三)強烈抗議都更處，協調會執行不力的作為，已3個多月了，一直召開會議，都沒處理，未完成一件事，所有問題，沒有一項解決。(這已是皇翔+市府，第5次協調會)	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
		(四)舊屋重建：重建費只需約300多萬，且保有全部土地；參加都更：共同負擔卻要約2,000多萬，土地約少掉60%，整體前後看約少掉1,400萬。107年就已經吃虧很多了(至少1,000萬)，為了「相忍為都更」我們都認了。109年更過分，還要我們再拿出400多萬，才能拿到當初所選的房子。	陳述人同時為土地所有權人與占有他人土地舊違章建築戶兩種身分，陳述人所陳要再補貼400多萬為土地所有權人身分計算之差額價金，實際上另有自有土地上建物拆遷補償費、占有他人土地舊違章建築戶身分之可分配價值可領取(須支付應負擔成本)，並非陳述人所陳金額。	—
		(五)土城頂新公園棒球場，欲興建社會住宅，該里民眾極力反對；故陳情將該社會住宅興建案移至本都更案B棟，如此則皆大歡喜。請新北市政府出面與國產署協商，以利都更案之進行。	財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定須優先做辦公廳舍。	—
		(六)訴求重述： 1.修正不合理的地方： (1)合法建築補償金比照違占戶。 (2)修正都更前權值，使其合理。 (3)B棟因改成辦公室造成之整體損失，由決定變更者吸收，或將B棟改回住宅。	1.(1)合法建築物拆遷補償費依規定為估價師評估建物之殘餘價值計算，占有他人土地之舊違章戶安置價值，以政府提供可申請之安置獎勵面積乘上二層以上平均銷售單價計算，上述兩種計算標準不同，皆為依法規定計算之結果。 (2)本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後	—



項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		(4)房價調整復原為107年版。 (5)B棟少掉600多坪，由皇翔解決或吸收。 2.或改回107年版本。	續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故107年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正，並非實施者自行無依據之調整。 (3)B棟改辦公室為財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定須優先做辦公廳舍而向本公司提出改辦公室。 (4)同上(2)回應說明。 (5)B棟減少坪數為法令檢討後結果。 2.同上1.(2)回應說明。	
五	吳德忠	我拿房子出來蓋，之後還要再拿500多萬出來，根本就沒辦法負擔。我只有句話，不參加都更我住得好好的，參加都更我要跑路。	陳述人同時為土地所有權人與占有他人土地舊違章建築戶兩種身分，陳述人所陳要再補貼500多萬為土地所有權人身分計算之差額價金，實際上另有自有土地上建物拆遷補償費、占有他人土地舊違章建築戶身分之可分配價值可領取(須支付應負擔成本)，並非陳述人所陳金額。	—
六	實施者回應	這個案子你說皇翔都沒有找你們開協調會，但我們也有請你們到公司幾趟來說明，我們也希望這個案子有一個圓滿的處理。法令的變更真的不是我們所樂見的，之前我也提過這個問題，我們一開始在投標的時候確實是用這樣的規劃申請，我們也確實希望看是不是能夠因為這是公辦都更案，能依照原來最一開始競圖時的那套規劃設計去申請，我們真的想要去衝。這個損失是每一個人都損失，包括我們也損失，一個都更案是要經過跨部門審查，如果審查單位不同意，我們也礙於法令無法執行。另外針對一樓房價太高部分，我們也樂意讓你們去更換，但估價師對於估價仍然有他的原則，也有法令的規範。	—	—
七	新北市政府 財政局	先前提出建請國有財產署評估更新後使用用途一事，國有財產署已發文予本局表示本案更新後分回作辦公室使用，故今日未派員與會。	國有財產署於第三次協調會有派員出席。	—
八	新北市政府 都市更新處	(一)都更審議是合議制，並非由單一委員主導，故各次審議結果都是由各委員共同作出之決議。審議是以客觀條件去看待每一地主產權，並且審核目前修正率是否係為通案性狀況，各地主建議之調整率也應該要符合通案情況。而目前爭議的鄰近臭水溝狀況屬於單獨土地之個別條件，惟該土地亦有本身相對應之客觀條件，例如基地規模等，故宗地估價係考量客觀條件後綜合所有因素之結果。陳情人所提個別調整率部分，仍可以請估價師再檢視有無調整可能性，惟仍不得違反估價之通案性原則。	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
		(二)都更案之估價特性在於估價的當下因不知道未來房價為何，所以必須有一估價基準時間，而本案估價基準時間為106年8月1日，此係符合法令規定。惟估價師較難找到價格日期當天之買賣案例，因此可能會以價格日期前後之案例進行價格調整。本案原本選擇案例是工業區案例，但因本案為住宅區，因此委員建議選擇住宅區案例估價較為適當，所以有更改比較案例情況，進而產生價格上之變動。	店鋪價格係依照歷次委員審查意見更換更合適案例以及考量面積、公設比、設計、建材、面寬因素而得，本次擬再檢討比準戶E戶之店面面寬因前方有殘障坡道，並考量有室內柱因素予以微調。屋齡因素也改以每差異5年調整價格1%之原則，並考量店面距離道路之遠近區分各店面商效之差異。	元宏估價報告 P162~176、206~208
九	會議結論	請實施者就陳情人所提更新前後價值分配差異及宗地估價條件疑義等於下次會議提供具體說明，並請參考審議結論、估價原則及陳情人意見再行檢視本案估價內容有否調整空間，擇日再次召開協調會。	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第一次協調會意見回應綜理表

依據新北市政府民國 109 年 11 月 10 日新北府城更字第 1094712812 號函

開會時間：109 年 12 月 22 日(星期二)上午 10 時 30 分 開會地點：新北市政府 4 樓 401 會議室 主持人：謝副處長登武 記錄：林芷瑤

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
一	田臺明 (運校段 502、508 地號) (含書面意見)	<p>(一)報告內容:提出異議緣由。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 從都更開始到 107 年權利價值確定到選屋，私地主都是信任新北市政府跟實施者皇翔；都是充分配合都更案的進行。</li> <li>2. 到 109 年聽證會，未覺得有異樣，聽證會後，有人看到光碟資料才驚覺，有如此大的變更，與 107 年所確定權利價值及選屋簽約完全不同，大多數私地主都無法接受，需要多付 200 萬，900 萬才能取得當初所選的房屋，我們這些老百姓無力承受，才緊急透過律師函，表達不接受聽證會資料內容及結果。</li> <li>3. 經仔細去查詢光碟資料，發覺裡面問題重重，本來資料就有很多不合理的部分，107 年後又被改得亂七八糟。</li> <li>4. 這麼大的變動也沒人知會我們，審查過程無聲無息，審查完成後匆匆忙忙舉行聽證會；我們希望，若能回復到 107 年我們選屋時的版本，就算有其他不合理的部分，我們也不想去深究了。</li> <li>5. 後面是私地主發現的一些不合理跟疏漏的地方，希望能得到合理的補正。</li> <li>6. 私地主比選房簽約時多出的負擔，依據 109 年聽證會版資料，私地主較 107 年選屋時多出 60 萬以上就超過 17 戶。</li> <li>7. 住在此區的人，大多是上班、打工的人，如何能負擔這麼多，多出的金額，對我們這些人，這是天文數字。</li> </ol>	<p>本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正，並非實施者自行無依據之調整，估價師已就歷次專案小組委員意見說明其修正之依據。</p> <p>經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。</p>	—
		<p>(二)報告內容:B 棟大樓少見 2 層。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築師錯誤或故意引用 104 年已取消之都市更新建築容積獎勵辦法：「更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板不予計算容積」於 106 年地主分析報告及 107 公展報告。</li> <li>2. 上述令人訝異之專業錯誤造成小地主錯誤評估與決策，後果達 2 億之錯誤，專業及心態可議，請委員評估其錯誤所造成的損失及專業責任。</li> <li>3. 皇翔聘用建築師造成錯誤，未盡善良管理人之責任，應負損失之責任。</li> <li>4. 請皇翔檢討回復所減少之樓地板及金額。</li> <li>5. 不應透過漲價，劫貧濟富，彌補損失。</li> </ol>	<p>法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動而調整。</p>	—
		<p>(三)報告內容:住宅改成辦公室</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地共同開發，應追求整體開發最大價值，才符合共同開發之目的，否則違背共同開發之誠信，傷害整體利益。</li> <li>2. 104 年國產署可接受 A 棟之住宅變更為辦公室之規劃，107 年竟以內規要求必須以辦公室為規劃，且帶入有安全疑慮之地檢署相關單位於住宅區(AC 棟皆為住宅)，違反誠信，造成住宅區治安問題，傷害整體利益。</li> <li>3. 低價之辦公室造成 107 年 1.8 億的損失，109 年 7800 萬之損失，應由國產署自負。</li> <li>4. 為維護整體開發價值，不傷害整體地主及皇翔，辦公室應改回住宅，或住宅及辦公室應維持相同價格。</li> </ol>	<p>B 棟改辦公室為財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定須優先做辦公廳舍提出改成辦公室。</p>	—
二	田海洲 (運校段 502、508 地號)	<p>(一)報告內容:土地權利價值評估。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 109 年權利價值被調降，最後之權值結果，完全不符實際狀況，超出一般常識。</li> <li>2. 107 年選屋時認可的權值，其中估價師調整因為改辦公室造成總損失的權重，被</li> </ol>	<p>本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等</p>	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
	(含書面意見)	<p>全部拿掉，理由是與都更前土地價值無關；那就應該在都更後收益中修正啊，拿掉後完全未處理，不知是忘記了漏掉，還是不願修正，估價師是否嚴重失職。</p> <p>3. 國產署土地北面全部是臨工業區排放廢水之臭水溝及圍牆，南面是私地主房屋，除行人通行的小巷外，四面都沒有道路；其土地上被違占戶蓋滿了房子；完全符合土地估價第六公報第三大項中土地利用情況：(注意事項)所列舉之所有項目。而土地權值調整之結果，竟然高於臨最大道路之私有土地之價值；實在是不可思議之結果，稍有常識的人都看得出來的狀況竟被評估成這樣結果。</p> <p>4. 國產署地號 7-2 土地，早(60 幾年前)就已經是既成道路，理論上應不是臨路可建築土地；所有國道、省道、縣道等，土地產權都是政府的；難道所有臨道路的房屋更新案，政府都要插一腳，說：你的土地與我相鄰，都更我算一份？</p> <p>5. 加權調整幅度。</p>	<p>而修正調整，估價師已就歷次專案小組委員意見說明其修正之依據。</p> <p>經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。</p>	
		<p>(二)報告內容:合法建築補償，大幅低於違建建築補償。</p> <p>1. 佔有他人土地之違建戶所獲得之獎勵金額，約 10 倍大於合法建築，非常不合常理；難道是要鼓勵大家違占違建，守規矩的給予懲罰？</p> <p>2. 以田海洲之合法建築為例： (合法建)拆遷補償總價+36 個月安置費=1,712,820 元 (違建戶)獎勵(補償)=89.93 m<sup>2</sup> =10,492,599 元</p> <p>3. 合法建築如此的補償法，如何能讓人服氣。</p> <p>4. 別說要高於違占戶，至少要比照違占戶之標準吧。</p>	<p>合法建築物拆遷補償費依規定為估價師評估建物之殘餘價值計算，占有他人土地之舊違章戶安置價值，以政府提供可申請之安置獎勵面積乘上二層以上平均銷售單價計算，上述兩種計算標準不同，皆為依法規定計算之結果。</p>	—
三	孫芝佩 (運校段 37 地號) (含書面意見)	<p>(一)報告內容:房價提高</p> <p>(二)109 年大幅調高(約 10%)小地主選擇之 A 棟店鋪，每坪約 46-49 萬不合理。</p> <p>(三)A 棟之店鋪均位於基地邊陲，單價竟高於 B 棟中心點之店鋪，不合理。</p> <p>(四)近年周邊並無二線店鋪成交案例，頂埔國小附近中央路四段一線店鋪成交案例才 45 萬左右一坪。</p> <p>(五)地主所選擇 A 棟住宅之坪數及單價總調高超過 20 萬，最近政府打房，房價下跌，住宅漲價不合理。</p> <p>(六)小地主所調之房價，增加之營收，36.68%分配皇翔，挹注減少 600 坪的營收，1-2%才回歸地主分配，劫貧濟富。</p> <p>(七)請估價師再開會議詳細說明估價過程，至少案例及各項數據。</p>	<p>本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。</p> <p>店鋪價格係依照歷次委員審查意見更換更合適案例以及考量面積、公設比、設計、建材、面寬因素而得，本次擬再檢討比準戶 E 戶之店面面寬因前方有殘障坡道，並考量有室內柱因素予以微調。屋齡因素也改以每差異 5 年調整價格 1%之原則，並考量店面距離道路之遠近區分各店面商效之差異。A 棟店鋪調整後價格約介於每坪 45.57~46.97 萬。</p> <p>經調整後，A 棟店鋪價格約介於每坪 45.57~46.97 萬，B 棟店鋪價格約介於每坪 46.97~47.43 萬，B 棟店鋪價格已略高於 A 棟。</p> <p>估價報告書中有說明所蒐集採用之比較、收益案例可參。</p> <p>各住宅單元價格係依照歷次委員綜合審查意見並經適當調整計算而得，價格基準日為民國 106 年 8 月 1 日，更新後房價評估與近期政府不動產政策並無關連。</p> <p>更新後各單元價格評估時，係依規畫設計圖說內容進行估價，共同負擔比率為實施者投標當時之承諾，各權利人間之權利分配係依照權利變換相關規定辦理。</p> <p>經過三次協調會估價師皆已詳細說明估價過程，本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。</p>	<p>—</p> <p>元宏估價報告 P162~176、206~208</p> <p>元宏估價報告 P208</p> <p>元宏估價報告 P162~176</p> <p>—</p> <p>—</p>

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		(八)建議回歸 107 年房價。	本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。	—
四	李孝詩 (運校段 39 地號) (含書面意見)	(一)報告內容: 1. 國產署選配低廉的辦公室。 2. 國產署強奪地坪，實施者調高房價。 (二)不合理的權利分配，造成小地主權益大幅受損。 (三)國產署要求以較低的價格購買辦公室，造成整體收益大幅降低。 (四)國產署辦公室未來用途，造成住宅區治安疑慮-房價降低。 (五)國產署以低價選購辦公室，增加選配地板面積坪數，強奪小地主權益。 (六)建築師及皇翔引用 104 年已取消的法規，專業錯誤且未盡專業管理人責任，減少兩層樓 600 坪，損失收入近 2.1 億元。 (七)減少 600 坪，皇翔減少支出 8,000 萬以上營建成本。 (八)專業的錯誤藉由調高售價來填補，增加小地主應負金額。 (九)土地權值降低以及購買單價增高-小地主任人宰割。	1. 財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定須優先做辦公廳舍。 2. 法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動。 3. 經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
五	吳德忠 (運校段 36 地號) (含書面意見)	(一)報告內容:109 年結果，需多繳 200 多萬~900 多萬。 (二)10 年公聽會光碟資料，降低私地權值、調高房價，使我們多拿出 好幾百萬，才能拿到原先所選的房屋；難以讓人接受，也無力負擔。 (三)光調高房價部分，就造成我們這些私地主需多付出約 50 萬~900 萬才能取到當初所選的房子。大於 50 萬的私地主就有 18 戶，佔私地主人數 82%。 (四)尤其是很多調整，根本不符合常理，升斗小民無法接受。	1. 本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。 2. 經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
六	張克榮 (運校段 41 地號) (含書面意見)	(一)報告內容:未積極告知地主。 (二)在 107 年同意的權值下，選屋簽約；接著市政府開了三次審查會，做了這麼大的變更，竟然都沒人告知我們一下。 (三)三次審查會都沒通知我們參加，109 年 10 月寄了一片光碟給我們，然後接著就召開公聽會，公聽會上也未特別說明，就想矇騙過關，說大家都沒意見。 (四)現在一般電腦都不附光碟機，所以也不容易打開，有些人連電腦都沒有，升斗小民每天為上班、上工忙碌；就算打開了光碟，兩個檔案資料有七、八百頁，我們又不是這方面專業，要我們怎麼看？ (五)還好公聽會後，有人在打開的光碟資料上發現了，不可思議的大改變，才有人匆忙地寄了份存證信函，否則過期不受理，我們這些私地主都被坑殺了。 (六)當初我們這些私地主是多麼的相信新北市政府、及著名的上市公司 建商皇翔。 (七)我強烈抗議這種黑箱作業、蒙混過關，欺騙我們的做法。 (八)往者已矣，期待財政局及都更處與皇翔後續能秉持誠信與專業的精神，顧好各項品質，不傷害參加之小地主或偷工減料。	1. 本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。 2. 經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
七	鳳濤汕 (雷青葉代理) (運校段 500 地號) (含書面意見)	(一)報告內容:私地主需負擔違占戶補償獎勵費用，極不合理。 (二)公有土地違占戶補償，私地主分攤，極不合理；這些違占戶都是在公有土地上。且都有繳交租金給公地主。都更時要處理此違占戶也是公地主的事，為何要私地主分攤?假若私地主與公地主分別各自都更，那些違占戶都是公地主要處理補償安置的，完全與現在的私地主無關；哪有合併共同都更，就要私	權利變換計算地主應分配價值時，已將違占戶所創造出來的價值(現地安置戶應安置面積價值)及應負擔費用扣除。	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		<p>地主分攤的道理？</p> <p>(三)對私地主造成的結果：這違占戶補償分攤對私地主權益損失 50 萬到 400 萬，就有 11 戶之多；(計算請參考簡報資料)。 舉例說明：都更前後土地坪數差-(以鳳濤:山房屋土地為例)</p> <p>(四)都更前 19.8 坪，都更後(扣除建商 36.68%=7.25 坪)還少掉 4.8 坪；約等於 300 萬元的損失。(計算請參考簡報資料)</p> <p>(五)獎勵容積是政府給的，重建費違占戶自己出的，成屋歸還違占戶?都更後分配房屋包含土地；這些原來都是地主的，土地不會憑空產生出來。</p> <p>(六)公有土地上平時收取地租，都更時私地主分攤處理費，違占戶又都不在私有土地上，卻要分攤處理費哪有這個道理。</p>		
八	實施者回應	<p>說明一下這個案子相當的不容易，有 53 戶的違章建築、合法建築 3 戶還有土地所有權人，剛剛提到幾個關鍵問題這邊做一個回覆，有提到 B 棟少 600 坪的事情，這邊跟地主說明也要跟大家說抱歉，因為這個案子是在 103 年的時候公開招標的都更案，在當時的法令規定下是有提供社區公益設施的免計容積的法令規定，後來一直延續下來到我們報核之後，實際上也延續這樣的方式，我們建築師在設計的時候，也把這個部分當成是免計容積執行，到了審議的時候發現法令已經有更改了，剛剛地主有提到 10 年有更改，所以我們也只好一定要依照法令的規定，這項免計容積的部分必須取消掉，所以在整個設計的量體有做一個調整，就是剛剛大家所看到的大概少了 600 坪左右。</p> <p>所有的都更案從一開始報核到整個核定的結果往往都不會是從一開始到最後是一模一樣的，這也不是調整的唯一一個因素，包含剛剛有提到一些更新前及更新後權利價值的計算，零零總總最後會造成現在所看到的數字，當然站在你們的立場看到這個數字差異幾百萬當然是不能接受，可以完全的體會跟諒解，因為這個數字畢竟也不是一個小數字，不過也跟諸位報告，我們所有的更新案從一開始的數字跟最後核定的數字是會有不一樣的，這是非常正常跟普遍的現象，要跟你們報告是說我們也盡可能的在地主可以爭取的可能情況下，盡量不管在設計、估價也沒有忽視掉地主應該要有的權利，剛也提到我們審議的過程中各種不同的評估等等，而造成今天大家無法接受的場面，這邊做一個補充。</p>	—	—
九	林議員金結服務處	<p>剛剛聽了兩方的討論，實施者 103 年跟市府簽約、實施者 107 年才跟小地主簽約，為什麼 104 年法令等內容有改變了，107 年還用舊的來簽約，應該要告知地主新的內容，兩年多那麼多次的會議都沒有通知小地主，小地主不知道過程是怎麼樣，他們就沒辦法理解，如果討論過程每次的會裡面至少邀請一兩個地主，大家來協商、大家來了解，至少進行是透明的，估價有這樣的差別是不是應該要有詳細一點的估價，這個還是有點差異，地主是希望恢復到 107 年當初所跟他們簽約的條件，簽了約以後條件又改變了，這個是不是合理。</p>	<p>本案採以都市更新方式辦理，依規定須經過專案小組審議，後續還須經新北市都市更新審議委員會審議結果為準。故 107 年送件內容經過審議後已有所不同，變更原因為法令檢討及審查意見等而修正調整。法令檢討有誤係因本案於投標當時至送件審議中法令有所變動而調整。</p>	—
十	財政部國有財產署北區分署	<p>(一)大家剛剛有提到一個是國產署權值的問題，提到有關產品規劃項目調降國有土地的權值 7%，我們有不少案子也是做辦公廳舍，目前的案子裡面沒有遇到更新後的產品規劃將調整項目列入估價更新前的土地權利價值這種估價方式，所以在審議的過程都一直有主張說這個調整項目不合理，有提請會議建議把它刪掉，刪掉這個項目之後國有土地更新前的土地權利價值的單價跟前面臨中央路四段 52 巷的私有土地地主的單價其實沒有差很多，國有土地大概都在 54 萬 2 千元，臨中央路四段 52 巷私有土地的每一坪單價大概在 53 萬 7 千元至 54 萬 2 千元左右，雖然地主剛剛有說國產署的土地是在後面臨臭水</p>	<p>經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。</p>	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		<p>溝，而私有地主土地臨大馬路，就估價報告的內容來看，在面積、臨路、寬度、地勢都有調整，臨大馬路的私地主調整幅度就有增加，面積當然是國產署面積比較完整，所以在面積上面，國產署會比私地主調整率來得好。</p> <p>(二)所以我們一直認為把產品規劃項目刪掉是比較合理的，因為通案來看幾乎沒有看到過拿更新後的產品規劃去估價更新前的土地權利價值，至於提到國產署分回來的房地要做地檢署辦公廳舍，是我們總署依照政策所制定國有土地參與都市更新的處理原則，處理原則裡面就有規範國有土地參與都市更新的時候，分回的樓地板面積達到 2000 平方公尺，就要評估做辦公廳舍並交由總署來調配進駐機關，所以規定是這樣也沒有辦法說不做辦公廳舍。</p>		
十一	市府財政局	<p>剛剛地主有提到幾個訴求，包含說國產署分辦公室的部分，當時跟皇翔簽實施契約時，皇翔本來就會去整合地主對於更新後產品的規劃內容，當時確實是依照國產署做辦公廳舍的需求而做這樣子的調整，這是辦公室的部分；再來就是地主分配的權值，剛剛地主也有提到說從一開始公展一直到聽證有大幅度的變動，其實是中間有經歷過三次小組審議，且針對地主比較在意的議題，都更處及財政局內部都有召開估價諮詢的協調會，針對比較有疑義的部分，就是國產署提到的產品規劃的內容去做充分的討論，最後才有這樣的審議結果，在剛剛會前有去現場看過，現場的環境真的很糟，我們站在公辦都更的立場上我們都希望這個案子能夠盡快的推動盡快的進行去改善整體住戶的生活環境。</p> <p>這個案子是市府財政局做的一個招商案，就我們主辦跟相關的立場做一些補充，這個案子比 102 年更早我們就啟動可行性的評估，102 年招商、103 年簽約到整個都更案的進行的確非常困難，大家都是住在那邊的地主，我們這個案子上物有很多是違占戶，戶數很多大概差不多 50 幾戶，在這個過程的整合上面的確是非常困難，皇翔也付出了很多努力，都更的確不好做每一個人有不同的立場，違占戶有心理的訴求，公地主在作業使用上有公地主應該負擔的一個使命，都更案其實是大家要互相共同來成就，都更是實施者跟地主及相關權利人大家互相努力才能夠成就的一個結果，不是單單靠實施者或地主，所以這個的確是大家能夠相互配合。</p>	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
十二	委員綜合意見	<p>(一)成就一個案子非常辛苦，本案從 103 年開始招標經歷了一些法令上的變動跟審議時各方意見不同的情況下會有一些調整，這整個過程大致還算合理，中間在審議的過程裡面會面臨一些變動，這些變動是必然只是變動的過程實施者怎麼樣跟地主好好去做溝通協調、好好傳達這件事是很重要的，所以這個部分是實施者這邊應該再改善的。</p>	敬悉。	—
		<p>(二)最終聽證完的結果有些住戶跟原本選取的價格上面是有很大的認知上的差異，這個部分甚至接近到 8、900 萬元的程度，這麼大的幅度確實會讓整個案子後續執行上會產生很大的困擾，這樣的調整至少對於事先的選配跟事後審議完的認知上，甚至在權利價值上有很大的找補差距，建議還是要由實施者協調看看有沒有其他的補救辦法或是替代方法，減少大家的差異。</p>	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
		<p>(三)早上有去特別去現場看一下，整體上提供幾個面向供大家做參考，第一個就是現在私地主權益變化的部分大概是 2100 多萬元，這個案子是 57 億元，現在爭議的金額跟案子的總金額比較起來是 0.3%，其實不算太大，這是一個數據供大家參考。</p>	敬悉。	—
		<p>(四)新北市都更案共同負擔比通則是 50%，也就是說地主通常要負擔 50%共同負擔，當然有些地方房價比較高可以少一點，有些地方房價比較低可能要多一</p>	敬悉。	—

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		<p>點，平均就是 50%上下，土城這個地方就新北市來 講房價是相對板橋、新店、新莊稍微低一點，通常過去審議的共同負擔大概是在 50%初頭，這個案子因為走公辦都更，其中有 85.81%是公有土地，其中有一部分是國產署一部份是財政局，因為是公辦 都更的原因少了很多地主整合的部分，所以本案共同負擔比設定 36.68%，相對新北市的其他都更案是比較低了一點，這個就代表地主是可以分得多一點。</p>		
		<p>(五)國產署比準地比較是從 95%增加到 99%，增加了 4%，財政局是從 100%增加到 102%，私地主的部分是從 101%~104%降到 96%~99%，當然從結果來看是國產署跟財政局的價值來得高一點，私地主土地的價值被稍微低了一點，國產署表示就產品規劃項目的調整確實不是很合理，調整的項目用辦公室的用途去調整更新前的這樣的一個調整，就估價的技術來講是不合理的，但是調整到什麼項目去，如果說在產品的價值上有一些的限制，原來調整的項目不合理，但是這個項目會不會可以在其他的項目去做一個適當的考量，估價師應該好好的考量。</p>	<p>敬悉，本次增加考量有面臨北側溝渠之土地，有受排水惡臭之負面影響，故增加本項因素並賦予調整率-3%。</p>	<p>元宏估價報告 P101~103</p>
		<p>(六)現場看了之後國產署的土地價格原來被下修 7%看起來是稍微偏低了一點，但是現在上修的結果變成是國有財產署的土地比私地主的土地的價格來高，就現場環境來看的話，其實差異沒有這麼大，但是現在修的結果就是國有財產署的地價格是 54 萬餘元，私有的是 53 萬餘元，差異不算大，原則上私有地離捷運站的距離相對來講土地比較好，所以純粹就結果來看的話，私有地主的權值比國產署的再高一點尚可以接受，估價有他客觀的依據，但是估價客觀依據的背後還是有一些斟酌的空間，在差異不是很大的情況之下，有沒有可能在這幾個權值的部分再找到一些調整的空間。</p>	<p>敬悉，本次再增加考量有面臨北側溝渠土地受排水惡臭之負面影響後，私有土地單價多數約介於 54~56.2 萬，國有臨排水溝渠土地單價約為 54 萬，其估價結果應已合理。</p>	<p>元宏估價報告 P101~103</p>
		<p>(七)估價報告書還有一些細節部份可以補強一下，比如說估價報告書裡建議用客觀的例子去做表示，另外估價報告書裡面價格日期調整的依據也沒有寫得很清楚，同樣的一個比較標的有些調些微%、有些調很多%，價格日期調整的依據要稍微說清楚。</p>	<p>元宏估價報告之價格日期調整說明請參閱 P73-74。</p>	<p>—</p>
		<p>(八)另外比如說台灣大華估價報告書在土開法的部分，在店面、住宅價格的推估看起來好像有做住宅的價格推估，店面的推估的過程就有點簡化，可及性的調整是用什麼方法調整要說清楚，另外在報告書的第 84 頁這邊有寫說這個地區沒有店面的使用效益有做了一些調整這些都可以特別的再去加強，在土地的部分台灣大華估價報告書的比較標的第二個比較標的面積只有 10.49 是一個持分交易，這個不是一個適當的比較標的，而且合併前合併後的土地單價增加到 7 千元，這個都是有一些報告書的嚴謹程度，都還是有一些可以改進的空間。</p>	<p>1. 本所估價報告之土開法計算時均假設採住宅產品推估並無店面設計，故僅以住宅比準戶作為基準並以樓層別校用推估 1F 住宅產品價格，並非彭委員所說店面，故無需另行以店面推估，又報告書 P. 84 下方所寫文字係表達因該地區缺乏店面效益，故土開法未設計店面產品，因彭委員提出故進行文字部分加強說明，相關文字改動詳 P. 84~P. 85、P. 98~P. 99 及 P. 115~P. 116。 2. 可及性的調整原則上係以相對距離的鄰近性為考量，於報告書中進行比較法個別因素調整時已充分考量。 3. 土地的部分台灣大華估價報告書的比較標的第二個比較標的面積只有 10.49 是一個持分交易，主要原因係考量價格日期時之相類似案例確實較少，該案例同為運校段土地交易且相對距離較近，代表性仍高，故仍採用之。 4. 合併前合併後的土地單價已隨本次改動重新調整，詳報告書內容。</p>	<p>大華估價報告 P. 84~P. 85、P. 98~P. 99 及 P. 115~P. 116</p>
		<p>(九)請實施者這邊再跟相關單位好好地針對這部分看看有沒有一個比較妥善的一個辦法，達到一個大家不是絕對滿意但是尚可接受的一個結果，讓政府的公辦都更案能夠趕快的往前走。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
		(十)協調會就是大家互相理解對方的訴求跟立場，才能夠促成這個協調會有一個好的結果，從剛剛一直聽到現在前面是地主在做很多的訴求那每一個都是說明得很清楚也很理性。	敬悉。	—
		(十一)剛剛在現場地主他們其實也很期待趕快更新也都很配合，一路算下來的確有些變動，這個變動一方面是設計一方面是權利價值及更新後產品變動造成的一些結果，我們總體算下來就整個 50 多億的總銷，影響數其實是相對比較小的。	敬悉。	—
		(十二)這附近有個運校段 12 地號都更案是已經核定的一個案子，那個案子的共負比是 49%，稍微把他轉換，本案現在是 36.68%那個案子，跟 49%差了大概 13%，如果我們把他換算這個總銷大概就差了 6 點多億，那如果 6 點多億再把他乘上私地主分的算起來就有 4 點多億，影響簡單算一下的話本案整個私地主的權值佔 15%左右，也就是說在這個案子裡面私地主如果用 49%多算起來，大概多出六千多萬，當然我知道這只是帳面數字，不過也因為這樣子我們這邊的共負比稍微在土城地區算是一個低標，所以整體來說在絕對數值上面，跟這個本身個案來講的話看起來是稍微降低了，但在區域水準上面私地主及公地主都不會是損失，這結果也是在追尋一個比較合理的一個判斷。	敬悉。	—
		(十三)另外本案影響很大的一個部分是國產署做辦公室，在更新案中各地主大概有不同的希望或想要的東西，透過一個互相體諒跟整合意見方式找出一個比較好的方案，讓更新案可以繼續做下去，公有地不是只有考量出售或收益也要考量他們的使用用途。	財政部國有財產署提出依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定須優先做辦公廳舍。	—
		(十四)宗地的價格影響層面很多，包括估價師選的條件、地形、地勢跟面積大小等等都有關係，也許私地主都臨較大的面，但是還有很多因素比如說面積也很重要，如果沒有國產署加進來，就沒有辦法創造一個這樣大的區域來作更新後的規劃，所以從這個觀點來講不能說公地的宗地條件遠遠不如私地，這些因素都應該被考量，考量的幅度是多少或許還有一些討論確認的空間，但不能以單一的條件，是一個綜合考量的結果。	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—
十三	結論	<p>今日會議提供實施者及地主一個溝通平台，並且邀集專家學者及市府部門給予相關意見，有關人民陳情意見，仍請實施者持續妥與向所有權人溝通說明。</p> <p>各個相關單位再行協調，請財政局協助協調盡量以各方都可接受的條件下再續提都更程序，另請國有財產署評估更新後使用用途得否再調整，並請估價師針對個別地主估價疑義分析說明。</p>	經過第三次協調會後本案依陳情人所提意見綜合考量後已調整更新前後價值，因與專案小組通過內容不同，已修正計畫書內容申請重行專案小組審議。	—



「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會意見回應綜理表

依據新北市政府民國 109 年 11 月 10 日新北府城更字第 1094712812 號函

開會時間：109 年 11 月 2 日(星期一)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市土城區頂埔市民活動中心 主持人：黃正工程司秀源 記錄：林芷瑀

項次	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署	(一)依事業計畫書第 15-3 頁載，本案 B 棟建築單價由 3 萬 4,353 元(第 3 次專案小組會議版)修正為 3 萬 0,579 元，請實施者說明僅該棟建築單價調降之原因。	第三次小組版 B 棟為 12 層樓建物，現在版本 B 棟為 10 層樓建物，所以單價依提列標準計算後降低。	—
		(二)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者之付，請於事業計畫書第 19-1 業管理維護計畫章節內載明；防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書。	管理費、水電瓦斯費等相關費用整個社區統一自”通知”交屋日起由所有權人負擔，同意防水保固 2 年。	—
		(三)另就實施者提供之領銜估價報告書意見如下： 1. 報告書第 36 頁載勘估標的西側臨 4M 頂埔路，與第 52 頁載西側 6M 頂埔街不符，請再確認。(第 36、52 頁) 2. 形狀因素對價格影響之幅度，是否會因基地大小而有差異？及同為不規則形狀，對基地面積 307.41 坪與 93.31 坪之影響程度是否相同，建請實施者再行審視。(第 81、151 頁) 3. 比較標的 1 係屬持分購買，請實施者說明是否納入考量因素。(第 81、151 頁) 4. 公設比調整百分率是否過大，請實施者說明修正邏輯。(第 89、93、114、118、165 頁) 5. 勘估標的臨路情況為單面臨路，比較標的皆為雙面臨路，請實施者說明未予修正原因。(第 95、120、205 頁) 6. 報告書第 121 頁車位及 2 樓以上總價與第 123 頁銷售分析表所載金額不符。(第 121、123 頁) 7. 報告書第 139 頁折舊提存「廢」誤植。(第 139 頁) 8. 勘估標的收益資本化率推算表調整率說明第 3 點載，標的為於「捷運景美站」旁，請實施者確認。(第 141 頁) 9. 可建容積率調整百分率分別調整 27%、27%、12%，建請比照第 181 頁於附件六補充土地開發分析法之容積修正率檢討表。(第 151 頁) 10. 店面押金以 2 個月計算，與一般市場交易習慣 3 個月不相符，請實施者再行斟酌。(第 175 頁) 11. 比較標的 17 之屋齡為 21 年，請實施者再行斟酌妥適性。(第 183 頁) 12. 請實施者補充檢附附件 7 至附件 13。(第 220 頁)	估價報告書意見回覆如下： 1. 報告書內有誤植處會重新檢視修正。 2. 形狀因素都有納入考量對整體規劃性的影響。 3. 比較標的一為由共有人購買整合為完整產權之案例，應可排除考量持分因素對價格之影響。 4. 公設比之調整原則於報告書 P161 有說明，目前的調整原則也是幾次小組審查會議與委員討論過的方式。 5. 雖本單元為單面臨路，但因面積較大，車位的進出便利性佳，故臨路面數對車位價格的影響不是很顯著，所以該項目不再調整價格。 6. 土地開發分析法總銷的推估上，是先評估出各產品項目的單價，再分別乘以各產品之面積或數量以決定開發後總銷金額，計算上並無錯誤。 7. 錯誤字會再行勘誤修正。 8. 錯植文字再改為「頂埔」捷運站。 9. 容積率之調整原則會在報告書附件補充以利對照。 10. 店面押金的部分，依內政部租屋契約以不超過 2 個月為原則，以此條件分析應屬合理。 11. 因頂埔地區附近比較少辦公室新成屋案例，故比較標的 17 放大選取屋齡 21 年之案例，條件也與勘估標的相當，此理由也有在報告書 p182 特別說明。 12. 附件將再採報告書紙本方式提供。	—
二	林萬居	意見無法協調。	林先生有雙重身分，是土地所有權人也是違占戶，違占的部分已經與實施者達成協議並簽署協議書，土地所有權人的部分將由權利變換計算的結果進行分配。	—
三	林素真	(一)皇翔跟新北市政府簽約的時候，有跟違占戶達成協議，實施者有承諾更新後房地售價(含稅)以每坪 9 萬 4,500 元計算，且違占戶不負擔拆除費用，若當初願意參與更新則以上述條件協議，但目前計畫書與當初協調內容有落差。	陳情人屬占有他人土地之舊違章建築物之所有人，違占戶屬於與實施者協議者，一切依照雙方協議內容為準，依協議內容應安置面積的造價以 94,500 元/坪收取。依協議內容不另收取拆除費。	—
		(二)本案車位價格偏高，每部希望可以降低 10 萬元。	車位價值依照報告書所載數值計算。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財政局聽證版意見回應綜理表

依據新北市政府財政局民國 109 年 8 月 6 日新北財開字第 1091449578 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫書附錄 25 頁：公寓大廈管理規約第 24 條第 16 款僅就申請都更容積獎勵面積提撥公共開放空間維護管理基金，惟本案尚有廣場等未申請容積獎勵之開放空間，請依規定計算提撥並載明於公寓大廈管理規約。	本案設置之廣場為非法定退縮及非屬友善回饋之空間，故依都市設計科意見刪除開放空間維護管理基金。	—
二	事業計畫書附錄 26 頁：公寓大廈管理規約第 24 條第 23 款載明本案公益設施使用範圍詳附件 10，惟計畫書未見附件 10，請釐清修正。	已檢附附件 10。	事業計畫 p. 附錄-37
三	事業計畫書附錄 28 頁：一層共專有平面圖所示室外活動空間，為公益設施之約定專用部分，請修正圖示，並請一併釐清附錄 35 頁之室外活動空間框選範圍是否正確。	附錄 42 頁一層共專有平面圖已修正圖示，另附錄 37 頁室外活動空間框選範圍無誤。	事業計畫 p. 附錄-37 及 p. 附錄-42
四	實施者回饋之開放空間 20 年維護管理費新臺幣 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用新臺幣 760 萬元，後續應分別回饋至本案公寓大廈公共基金及本府專戶，請於事業計畫書附錄 73 頁承諾回饋事項之執行狀況說明表分別載明 2 項費用之回饋時點。	開放空間 20 年維護管理費及 C 棟公益設施軟硬體設置費用將於申請使用執照前分別繳交至本案公寓大廈公共基金及本府專戶內，已補充載明於回饋事項之執行狀況說明表。	事業計畫 p. 附錄-93
五	本案公益設施業經調配予本府教育局設置非營利幼兒園，是權利變換計畫書相關清冊記載更新後公益設施之管理機關請修正為「新北市政府教育局」。	已修正為「新北市政府教育局」。	權變計畫 p. 17-7
六	本府選配 A 棟 8 戶和 C 棟 86 戶計 94 戶住宅，以及地下二、三層計 89 個停車位，為增加車位使用便利性，請協助調整部分住宅編配之車位編號，調整說明如下： 1、3F-A7、3F-C2、3F-C3、4F-C2 及 4F-C3 等 5 戶住宅單元不編配車位。 2、A 棟住宅：3F-A1 單元編配 B3-53 車位、3F-A4 單元編配 B3-54 車位、3F-A11 單元編配 B3-55 車位、4F-A1 單元編配 B3-56 車位、4F-A4 單元編配 B3-57 車位、4F-A5 單元編配 B3-58 車位、4F-A11 單元編配 B3-59 車位。 3、C 棟住宅：除 3F-C3 等 4 戶住宅依前揭第 1 點說明不編配車位外，其餘 C 棟住宅之車位編配依實施者方案配置。	已配合財政局意見調整住宅編配之車位編號。	權變計畫 p. 17-7 至 p. 17-15

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
第 3 次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 109 年 3 月 3 日新北府城更字第 1094701698 號函

開會時間：109 年 2 月 13 日(星期四)上午 10 時整 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：黃委員國峰 記錄：林芷瑀

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	林議員銘仁	今日到場想更瞭解都市更新，剛看了實施者的簡報發現，目前把土城區的地價估約 50 萬元/坪，似乎跟頂埔站附近目前所買的住宅價格不太一樣，若依實價登錄來看應該不只這個價格，但還是會尊重估價師及審議所估出來的結果，另外造價方面我還未仔細看到，但最後還是建議所估出的價格能合理及公正。	敬悉。	—
二	財政部國有財產署北區分署 (含書面意見)	<p>(一)依貴府財政局 108 年 10 月 22 日「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新案」公用需求協調會議結論所示，請臺灣新北地方檢察署(下稱新北地檢署)洽本分署反映並建請依建築技術規則檢討停車位數量選配，本分署迄未獲新北地檢署洽商。另按新北地檢署需用 B 棟第 4-9 層，樓地板面積共 5,132.22 平方公尺(每層 855.37 平方公尺)初步估算，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定每 150 平方公尺樓地板面積應設置 1 輛車位計算，應配置 35 席停車位，現所選配之停車位數量確屬不足，請實施者協助重為選配事宜。</p> <p>(二)另就實施者提供之元宏估價報告書意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本署經管同段 7-2 地號等 25 筆土地更新前權利價值比較項目調整率之「產品規劃」修正項目，前次修正率為 7%，本次修正為 5%，非屬一般常見之修正項目，建議刪除；另「地勢」比較項目除本署經管國有土地外，其餘土地調整率皆上修 5%-6%，其結果致國有土地權值相對降低，惟範圍內土地面積達 11,591.74 平方公尺，進行開發利用得藉由整地或規劃方式處理，其地勢差異對地價影響有限，請實施者再行整體檢視該項目對地價之影響。(第 100 頁)</li> <li>2. 報告書所載土地開發分析法查估價格結果較比較法為低，與一般估價實務不符，建請實施者再行整體檢視是否係因土地開發分析部分參數過於保守，致整體更新前土地權利價值相對降低之情事。(第 91 至 92 頁)</li> <li>3. 更新後建物(含停車位)權利價值查估所列之比較標的 11-15 使用用途為廠房、作業廠房及技術服務業，請實施者應考量坐落分區及允許使用用途差異而為調整。(第 174 頁)</li> <li>4. 更新後辦公室與更新後住宅建物之個別條件有別，且本案申請綠建築及智慧建築設施，對房價應有一定程度之影響，惟報告書僅就住宅產品之建材及建築設施等類似項目進行修正，並未就更新後辦公室產品進行相同之比較項目調整，請實施者說明理由，並建議再行審視調整。(第 160、166、174 及 180 頁)</li> </ol>	<p>(一)本案已重為選配，並依財政部國有財產署北區分署 109 年 6 月 10 日台財產北改字第 10950007390 號函調整計畫書內容。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉，本次已刪除「產品規劃」之修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。另「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，本次綜整委員意見，較平坦範圍之土地調整率自調整 5-6%下調為 3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。</li> <li>2. 敬悉，本次比準地經調整店面、住宅售價後，比準地與更新前合併後之土地開發分析單價均已高於比較單價。</li> <li>3. 更新後店面比較標的 7、10、11 均已更換用途為「商業用」之案例。而評估辦公室之比較標的，因勘估標的為一般事務所，為純辦公之性質，實際上與「廠辦」、「技術服務業」等偏向工業之用途有別，故就比較標的用途為「廠辦」、「技術服務業」者，以合理 5%之調整率調整修正之。</li> <li>4. 敬悉，本次已就店面、辦公室之個別因素比較分析項目增列「建材」、「建築設計」之項目，並做合理之調整。</li> </ol>	<p>(一)權變計畫 p.16-1 至 p.16-2 及 p.附錄-13</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 元宏估價報告 P101,103</li> <li>2. 元宏估價報告 P100,124,125</li> <li>3. 元宏估價報告 P160,162-174,179,185</li> <li>4. 元宏估價報告 P165,171,179,185</li> </ol>
三	本府財政局 (含書面意見)	<p>(一)權利變換計畫書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第 6-3 頁：本案法定停車位數量從嚴檢討，有關 A 棟店舖是否應同樣以新北市都市設計審議原則規定一戶設置一汽車位檢討；另因本案 A、C 棟皆有專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下之住宅單元，就該單元部分是否應依前開審議原則規定以 0.8 倍計算車位需求量，請實施者重新檢視。</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已依財政局意見修改法定汽車位檢討計算式。本案依新北市都市設計審議原則檢討，AC 棟專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量；單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求量，另汽車折減數量已增設自行車數量補足。原法定汽車位為 343 輛、自設車位 0 輛，修改為法定汽車位 312 輛，自設車位 32 輛。</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.11-5 及 權變計畫 p.6-3</li> </ol>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>2. 第 6-15 頁：實施者於第綜-6 頁回應水利局第 1 點之意見，惟第 6-15 頁似無雨水貯留設施、基地保水等相關檢討內容，請釐明。</p> <p>(二)估價報告書(領銜-元宏)</p> <p>1. 第 53 頁：第 99 頁本案各宗地地形條件之敘述已修正，是請一併調整第 53 頁土地個別條件內容。</p> <p>2. 第 65 頁：本案估價報告書勘估標的最有效使用分析與權變計畫書第綜-9 頁回應都更委員第(六)點之內容不一致，建議估價師再重新檢視。</p> <p>3. 第 77 頁、第 104 頁：</p> <p>(1)比較標的一面積係以完整基地作為比較標之基礎，如以相同邏輯，本案勘估標之基礎也應該是合併後土地，請估價師補充說明。</p> <p>(2)請說明鄰地使用修正項目列於個別條件之妥適性，以及鄰地使用程度高低與勘估標之價值之關聯性。</p> <p>4. 第 85 頁：店面比準單元之比較單價為 467,000 元/坪，與第 91 頁所載店面單價 479,000 元/坪及 1 樓比準單價 497,000 元/坪不一致，是否誤植，請釐清修正。</p> <p>5. 第 89 頁：住宅比較案例應相對較為充足，是否有需要使用個別條件修正率高達 21%的案例(比較標的十九)，請再加強說明。此外，於加權計算時，又以修正幅度最高的案例權重最高，建議估價師重新檢視。</p> <p>6. 第 96 頁：本案勘估標的北面臨有溝渠，基地範圍內之北側土地確實相較其他區域土地地勢較為低窪，惟地勢不佳之因素應可運用規劃設計補足，相較其他土地之地勢條件應無差異至 5%~6%。另本案更新後之建築並無高差問題，且於估算合併後土地價格時亦無就地勢因素調整，建議估價師重新調整地勢修正幅度。</p> <p>7. 第 104 頁：報告書比較標的二及比較標的三之面積因素調整率未按實施者意見回應內容調整，請修正。</p> <p>8. 第 157 頁：報告書辦公室屋齡調整率未按實施者意見回應內容調整，另第 194 頁比較標的二十四與比較標的二十二之屋齡同為 1 年，惟屋齡調整率不同，是否誤植，請釐清修正。</p> <p>(三)本次修正公設比比較項目之調整率較前次幅度更大，已高於 1:1，與過往修正經驗有所差異且較不符市場敏感度，建議再重新調整。</p> <p>(四)報告書內各項計算，整數化取位邏輯不一致，建議估價師訂定統一標準，例如租金單價四捨五入取到十位數、買賣單價四捨五入取到千元等等，避免因取位問題而導致結論偏誤。</p>	<p>2. 雨水貯留設施及基地保水等相關檢討內容已放置於事業計畫報告書。</p> <p>(二)</p> <p>1. 敬悉，已再行檢視修正相關敘述文字。</p> <p>2. 敬悉，本次已不再討論住宅區土地規畫一般事務所是否為最有效使用之議題，故原估價報告中之最有效使用分析文字已無需調整。</p> <p>3.</p> <p>(1)原估價報告書之內容即有包含比準地與更新前合併後土地之評估過程，更新前合併後詳請參閱估價報告書 P104~P125。</p> <p>(2)敬悉，本次估價報告書已將各比較標的鄰地使用程度改為「中度使用」，調整率均為 0%。</p> <p>4. 敬悉，原估價報告書所載店面比準單價為誤植。本次綜整其他委員意見，統一調整店面比準單價為 49.5 萬/坪。</p> <p>5. 敬悉，本次綜整其他委員意見，經重新檢討各項修正率之合理性後，比較標的十九之調整率已少於 15%，各比較標的之權重也已依照各比較標的之接近程度再行設定。</p> <p>6. 敬悉，「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，於正常交易市場上確實也是價格影響之因素之一，本次較平坦範圍之土地調整率已檢討自調整 5-6%下調為 3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。</p> <p>7. 敬悉，經再次檢視面積因素之調整率，比較標的二已從 9%改為 10%，比較標的三已從 8%改為 9%。</p> <p>8. 敬悉，屋齡之調整原則，已改為店面每差異 3 年調整價格 1%，辦公室每差異 3 年調整價格 1%，另比較標的 22 以此原則，屋齡項目之修正率改為 0%。</p> <p>(三)敬悉，本次「公設比」之調整原則，店面、住宅、辦公室改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。</p> <p>(四)敬悉，已統一設定租金單價四捨五入至十位數，買賣單價四捨五入至千位數。</p>	<p>2. 事業計畫 p. 11-17、p. 12-18、 p. 12-40 (二) 1. 元宏估價報告 P52 2. 元宏估價報告 P69</p> <p>3. (1) 元宏估價報告 P104-125 (2) 元宏估價報告 P81, 106</p> <p>4. 元宏估價報告 P90, 96 5. 元宏估價報告 P94</p> <p>6. 元宏估價報告 P101, 102, 103</p> <p>7. 元宏估價報告 P106 8. 元宏估價報告 P160, 165, 171, 179, 185, 199 (三) 元宏估價報告 P161, 165, 171, 179, 185, 193, 199 (四) 元宏估價報告 P166, 172, 180, 186, 194, 200</p>
四	本府城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案基地尚查無申請辦理區外容積移轉案件之紀錄，並經檢視更新審議資料表，本案僅申請區內容積移轉；另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續倘欲申請辦理區外容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路；又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「新北市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請請移入容積移轉應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規	(一)本案未申請區外容積移轉。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		定辦理。 (二)次按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 (三)另有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府字104年1月1日起按前開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款式事項後，許可送出基地之容積移轉。	(二)敬悉。  (三)敬悉。	
五	本府養護工程處 (書面意見)	本次召集會議因涉及權利變換及分配事宜，爰敬請財政局協處。	敬悉。	—
六	本府都市更新處	有關計畫書第15章不參與分配名冊誤植誤繕部分，請實施者釐清後修正。	已修正。	權變計畫 p. 15-1
七	委員綜合意見	一、有關人民陳情意見部分，請實施者妥予本案所有權人及未同意戶持續溝通。	遵照辦理。	—
		二、計畫書第14-2頁說明，本案有兩位權利人未於規定期限內提出分配位置申請而由實施者辦理代為抽籤者，考量本案已進行至審議後段，請實施者於計畫書補充說明該2位權利人有無更換選配位置之需求。	該2位權利人目前尚無提出更新選配位置之需求，實施者將持續溝通協調，如有需要更換位置皆可隨時與實施者協調。	—
		三、有關計畫書第9章(計畫書第9-3頁)說明本案以現地安置方式處理計有53戶，惟計畫書第16章(計畫書第16-1頁)說明現地安置戶為47戶，有關兩者差異6戶部分，請實施者於計畫書再補充說明。	本案現地安置戶計有53戶、受安置人計有47人，計畫書第9章(計畫書第9-3頁)說明為現地安置門牌數，計畫書第16章(計畫書第16-1頁)說明為現地安置人數故不相同。	—
		四、有關A、B、C棟車公之分配比與大小車位之公設比，亦影響棟公比，進而影響到戶與戶間之面積差異與變動，建議宜將車位大小、棟公比於公寓大廈規約中載明。	本案車公分配為大車位每個292/100000、小車位每個269/100000、行動不便車位每個352/100000，已詳載於建物登記清冊表中。	權變計畫 p. 17-7 至 p. 17-15
		五、有關計畫書第13-3頁，B棟2樓(序號183號)與B棟3至12樓(序號184至193號)之公共設施比為375.70平方公尺及375.75平方公尺，考量該部分差異應為尾數調整的結果，建議宜將棟公比於公寓大廈規約中載明。	已重新調整皆為443.73平方公尺。	權變計畫 p. 13-3
		六、財務計畫： (一)有關計畫書第8-1及8-2頁，「拆遷補償費」單價如何計算請補充說明。 (二)有關本案共同負擔比例達44.31%，高於與本府簽訂合約之36.68%，是否調整為一致。	(一)本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列。 (二)已調整為一致。	(一)權變計畫 p. 8-1 (二)事業計畫 p. 15-9 及權變計畫 p. 12-1
		七、估價報告書：審議意見以領銜元宏不動產估價師事務所為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。 (一)通盤檢視： 1. 棟差異： (1)有關本案建築規劃係以A、C棟為住宅，B棟為辦公室，三家估值均以住宅大於辦公室，尚可接受，惟元宏最高單價住宅與辦公室僅差0.5萬元，而台住、台灣大華最高單價住宅與辦公室差異分別差2.5萬及3萬，請說明該部分差距之原因。 (2)元宏與台住之價差約10%(B、C棟)，請說明。 (3)A棟與C棟同為住宅，二棟之價格差異，見解不一致之理由請說明。	(一) 1. (1)敬悉，本次元宏調整後，以A棟6樓為例，住宅最高價戶(A2~A7戶)單價為377,815元/坪，B棟辦公室6樓單價為367,000元/坪，每坪相差10,815元；而經檢討相關參數之合理性後，台住報告調整為每坪相差12,000元；台灣大華報告調整為每坪相差15,420元，已減少住家與辦公室價格之差異。 (2)敬悉，本次調整後以縮小差距，以B、C棟6樓為例，元宏與台住B棟之價差2.2%，元宏與台住C棟之價差1.27%，元宏B、C棟之價差2.9%，台住B、C棟之價差3.83%。 (3)A棟與C棟雖同為住宅，但C棟完全沒有路衝戶之問題，又因	(一) 1. (1)元宏估價報告 P209, 214、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告 P162, 163, 167 (2)元宏估價報告 P214~218、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告 P166~169

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>2. 戶差異：針對 A、C 棟之最高單價戶及最低單價戶部分，台柱與元宏、台灣大華之估價邏輯相反，請說明原因。</p> <p>3. 露臺計價方式：露臺估價均以主建物單價之一定比率作估值，但卻有 1/3、1/5、1/6 三種比率，請說明原因並於估價報告書內補充說明。</p> <p>4. 有關本案產品規劃為住宅、辦公空間使用，平均單價約 30 至 40 萬元/坪不等，惟有關議員提及附近地價行情落於 55 萬元/坪，雖權利人係以更新前之權利價值計算權值比例，惟考量本案尚有 2 位所有權人為不能參與權利變換者，爰請補充說明估價結果是否影響該所有權人之權益。</p> <p>5. 有關價格日期為表示不動產價格之基準日期，故請以年、月、日表示。</p> <p>6. 估價條件部分：  (1) 拆遷補償費載明依據第四號公報計算，但其中「鋼架鐵皮結構」則依「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算，請補充說明該建材類型有無依據四號公報，或是參採其他依據標準。  (2) 公共設施用地的估價請再補充說明算法及依據。  (3) 目前係以更新後分配的產品類型來訂定估價條件，該部分顯不合理，請刪除該部分之條件設定。</p> <p>(二)以元宏不動產估價報告書為主：  1. 有關比較法及收益法之「個別因素」調整，公設比調整略有過大之慮，面積調整有面積大者單價高，面積小者單價低，請補充說明其調整邏輯。  2. 第 6 至 7 頁：「更新前估價條件」項次 4 文字部分可以直接用虛擬比準地會比較清楚；另同項次之文字敘述提到「土地持分比例『不相當』，但因『差異甚小』」，尚難檢視差異性，倘若不考量土地持分不相當之議題，建議請附同意書，又若差異甚小之前提下，除非顯不相當之情形才需調整持分比例，故請補充說明本案處理情形。  3. 第 70 至 71 頁：「區域因素調整原則」部分，已說明市場、公園、服務性設施已接近程度調整，但「個別因素調整原則」中市場公園亦以接近程度調整，有無重複修正尚請說明(各標的皆有此問題)。  4. 第 72 頁：「比較標的條件分析」中使用分區項目，應為第二種住宅區，請修正。</p>	<p>C 棟公設比略較 A 棟為低，估價報告書均已就 A、C 棟間個別條件之不同考量價格之差異。</p> <p>2. 針對 A、C 棟之最高單價戶及最低單價戶部分，台住已再行檢討個別因素條件後予以調整。</p> <p>3. 露臺計價方式，元宏是考慮露台佔權狀面積之比例，原則上露台佔權狀面積比率越大，因總價關係可能使露台之單價降低，故設定當比例介於 0~0.25 時，露台單價為 1/3，當比例介於 0.25~0.15 時，露台單價為 1/5，當比例在 0.5 以上時，露台單價為 1/6。台住估價報告露台調整原則為當戶建坪單價 20%計算。台灣大華估價報告露台調整原則為面積相對較大之露臺以當戶單價 20%計算，面積適中之露臺以當戶單價 30%計算，面積較小之露臺以當戶單價 40%計算。</p> <p>4. 敬悉，本次元宏估價報告已再參酌各委員意見，上調土地價值。</p> <p>5. 敬悉，估價報告書之價格日期已統一標示年、月、日。</p> <p>6.  (1) 拆遷補償費之提列金額，本估價報告依照「第四號公報」與「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」計算。  (2) 公共設施用地因採區內容移方式辦理，唯不動產估價師公會全國聯合會第六號公報並未明定公設用地採區內容移之更新前權利價值計算方式，故本案依照估價條件，並參酌台北市容移代金之計算精神，即採本單元於計入都市更新容積獎勵後，再分析容積移入後之地價增幅，即為容積移轉部分對於土地價值之增額，以此作為更新前土地權利價值，此計算方式應屬合理，建議委員能採納認同。  (3) 敬悉，本次已刪除「產品規劃」之估價條件與修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。</p> <p>(二)  1. 敬悉，本次「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。  2. 敬悉，估價條件文字項目為便於了解虛擬比準地之位置，故估價條件文字尚不修正，但於比準地比較法與土開法比較表中改為「虛擬比準地」文字。另因運校段 502 地號為兩位田姓地主各持分 1/2，且各持有一棟透天建物，因兩棟透天建物面積相當，故以土地持分計算土地權利價值，本次估價條件刪除土地持分差異小不予考慮之項目。  3. 敬悉，區域因素之考量為近鄰地區範圍內設施多元性、數量等作為綜合評等，故於調整原則說明文字改為「區域內設施項目多元且豐富者條件較佳」，而個別因素項目則以最近項目與距離為評等條件，已無重複修正之疑慮，建議委員認同。  4. 敬悉，已修改比較標的三使用分區文字為「第二種住宅區」，而比較標的一、二則不變。</p>	<p>(3) 元宏估價報告 P207~218</p> <p>2. 台住估價報告 P101~105</p> <p>3. 元宏估價報告 P206、台住估價報告 P101~105、台灣大華估價報告 P161~167</p> <p>4. 元宏估價報告 P76~100(比準地)，P104~125(更新前合併後)</p> <p>5. 元宏估價報告 P73, 74, 76, 104, 132, 149, 162, 169, 177, 183, 191, 197, 205</p> <p>6.  (1) 元宏估價報告 P220~222。  (2) 元宏估價報告 P34(估價條件)，P126~129(計算過程)  (3) 刪除「產品規劃」之估價條件與修正項目，元宏估價報告 P35(估價條件)，P101, 103(計算過程)  (二)  1. 元宏估價報告 P160, 161, 165, 171, 179, 185, 193, 199  2. 元宏估價報告 P6, 7, 33, 34</p> <p>3. 元宏估價報告 P74, 130, 160</p> <p>4. 元宏估價報告 P76, 81, 104, 106, 149, 151</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>5. 第 77 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(比準地)」部分</p> <p>(1)有關「道路條件」項目，比較標的一之臨路寬度為 4 公尺，但 4 公尺及 6 公尺之調整率皆為 2%，請再檢視調整率修正之合理性。另外比較標的二之臨路寬度應為 6 公尺，估價報告書誤植為 5 公尺，請修正。</p> <p>(2)「鄰地使用」項目，實務經驗上較少選用，請評估本案之條件狀況，設定合理之項目進行檢討分析。</p> <p>6. 第 84 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元)」部分</p> <p>(1)估價報告書針對「公設比」項目調整幅度較大，勘估標的之 34.58%與比較標的七之 32%，兩者之差異調整 4%，惟兩者間之公設比僅差 2.58%，與實務經驗而言，本次修正調整幅度較大，請補充說明。</p> <p>(2)比較標的七選取作業廠房作店面使用之案例，惟作業廠房得否作為店舖使用一節，尚需釐清且作業廠房與店面性質仍有不同，請補充說明。</p> <p>7. 第 86 頁：「鄰近地區二樓以上住宅新成屋價格比較分析部分」，標的車位型態為何，請補充說明。</p> <p>8. 第 88 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析(店面比準單元)」部分，公設比與面積調整理由，請補充說明。</p> <p>9. 第 89 頁：有關財政局表示之意見，針對比較標的十九之個別因素調整百分率仍調整 21%之修正，請檢視案例之適宜性。</p> <p>10. 第 96 頁：「合併前各宗土地權利價值及比例」調整部分，「地勢」調整 5 至 6%，除非地勢真的很深，調整的幅度請再檢視，產品規劃對於辦公室有作下修，這部分需要再討論。</p> <p>11. 第 113 至 114 頁：「比較標的條件分析」及「勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析」之調整表抬頭誤植，第 113 頁標頭之比較標的「十九至二一」，於第 114 頁為「九至十一」，請修正。</p> <p>12. 第 84、111、160 頁：「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」部分本次選取案例為新成屋案例，故於第 84 及 111 頁針對「內部公共設施狀況」有修正，而查第 160 頁則未修正，請說明理由；另「比較標的九」之「公設比」修正，亦有此問題，請說明。</p> <p>13. 第 116、189 頁：「勘估標的比較價格之推定」部分，皆為住宅新成屋比較法評估結果，雖有比準戶樓層不同之因，但補足該調整率(6%)後，仍然有差異，請說明其原因。</p> <p>14. 第 122、123 頁：「容移權利價值」部分，請說明有關「公設地」估價部分，加計容積移轉估價採用容積折減方式。</p> <p>15. 第 157、160、166、174、188、194 頁：「更新後權利價值評估」部分</p> <p>(1)更新後的價格部分，建物面積及公設比之調整原則是否合理，請補充說明；另有關於建物結構之調整，實務經驗多採用成本差異性來調整，故請說明本案</p>	<p>5.</p> <p>(1)敬悉，比較標的二之臨路寬度正確為 6 公尺，調整率自 2%改為 1%。</p> <p>(2)敬悉，本次估價報告書已將各比較標的鄰地使用程度改為「中度使用」，調整率均為 0%。</p> <p>6.</p> <p>(1)敬悉，本次「公設比」之調整原則，店面、辦公室與住宅改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。同時，因本次已更換比較標的七，故公設比項目之調整率重新依上述原則調整計算之。</p> <p>(2)敬悉，更新後店面比較標的 7、9 已更換用途為「店舖」之案例。</p> <p>7. 敬悉，已於報告書中補充各比較標的之車位形式。</p> <p>8. 敬悉，本次「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。</p> <p>9. 敬悉，本次綜整其他委員意見，經重新檢討各項修正率之合理性後，比較標的十九之調整率已少於 15%，各比較標的之權重也已依照各比較標的之接近程度再行設定。</p> <p>10. 敬悉，本次已刪除「產品規劃」之修正項目，不再考慮更新後規劃項目對於更新前土地價格之影響。另「地勢」因素，因考量國有與市有土地北側臨溝渠處確實地勢較低，本次綜整委員意見，較平坦範圍之土地調整率自調整 5-6%下調為 3%，已降低地勢因素對於價格之影響程度。</p> <p>11. 敬悉，已修正該部分文字。</p> <p>12. 敬悉，均已就比準地與更新後之項目統一比準單元之狀態條件，「公設比」之調整原則，已從室內得房率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。</p> <p>13. 敬悉，均已就比準地與更新後之項目統一比準單元之狀態條件。</p> <p>14. 公共設施用地因採區內容移方式辦理，唯不動產估價師公會全國聯合會第六號公報並未明定公設用地採區內容移之更新前權利價值計算方式，故本案依照估價條件，並參酌台北市容移代金之計算精神，即採本單元於計入都市更新容積獎勵後，再分析容積移入後之地價增幅，即為容積移轉部分對於土地價值之增額，以此作為更新前土地權利價值，此計算方式應屬合理，目前計算結果，在容積移轉量 6.41%之情況下，容移後土地價值約提高 3.84%，顯示已有就容積進行折減，建請委員能採納認同。</p> <p>15.</p> <p>(1)敬悉，「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新全面調整報告書內容。「公設比」之調整原則，已從室內得房</p>	<p>5.</p> <p>(1)元宏估價報告 P81,106,151</p> <p>(2)元宏估價報告 P81,106,151</p> <p>6.</p> <p>(1)元宏估價報告 P89,114,161,165</p> <p>(2)元宏估價報告 P162</p> <p>7. 元宏估價報告 P87,91,112,116,163,169,177,183,191,197</p> <p>8. 元宏估價報告 P160,161</p> <p>9. 元宏估價報告 P93,118,193</p> <p>10. 元宏估價報告 P101,103</p> <p>11. 元宏估價報告 P117</p> <p>12. 元宏估價報告 P89,114,165</p> <p>13. 元宏估價報告 P119,194</p> <p>14. 元宏估價報告 P34(估價條件)，P126-129(計算過程)</p> <p>15.</p> <p>(1)元宏估價報告 P160,161,165,171,17</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>調整原則。 (2)另有關於屋齡之調整原則，為相對比例的問題，請一併檢視修正。</p> <p>16. 第 166 頁：「比準單元收益法個別因素分析調整表」中，「使用管制」之比準戶為住宅用是否誤植，因「比較標的十二」為商業用，未修正部分請釐清說明。</p> <p>17. 第 170、184、198 頁：「比準單元收益法比較租金市算分析表」部分，「店面」、「辦公室」、「住宅」之收益資本化率分別為「1.41%」、「1.11%」、「1.3%」，常理而言住宅產品收益資本化率應當低於辦公室產品，請檢視說明合理性。</p> <p>18. 第 201 頁：「更新後各單元權利價值及總值」部分，未敘明 C 棟之「公設比修正」，請補充說明；另有關於「面積修正」部分請說明合理性。</p>	<p>率之差異，改以公設比每差異 2%調整價格 1%之方式，重新全面調整報告書內容。另因所有比較標的之建物結構均更換與勘估標的同為 RC 造，故本項目均已無需調整。</p> <p>(2)「屋齡」項目，已改為店面每差異 3 年調整價格 1%，辦公室每差異 3 年調整價格 1%，住宅仍為每差異 2 年調整價格 1%之原則，重新全面調整報告書內容。</p> <p>16. 敬悉，原估價報告第 166 頁：「比準單元收益法個別因素分析調整表」中，「使用管制」之比準戶已更正為「一般零售業」。另「比較標的十二」為商業用，此部分經檢視後並無錯誤故無需修正。</p> <p>17. 敬悉，經全面檢視相關參數，調整後店面、辦公、住宅之收益資本化率分別為 1.35%、1.27%、1.24%，已符合該區域收益資本化率店面&gt;辦公&gt;住宅之市場行情。</p> <p>18. 敬悉，已於報告書中補充 C 棟公設比項目之調整原則，因 C 棟公設比平均較 A 棟約低 2.7%，故 C 棟公設比項目之調整率設定為+2%。另就「面積」項目也已修改為面積較小者單價較高，並重新調整報告書之內容。</p>	<p>9, 185, 193, 199 (2) 元宏估價報告 P160, 165, 171, 179, 185, 193, 199</p> <p>16. 元宏估價報告 P171</p> <p>17. 元宏估價報告 P175, 189, 203</p> <p>18. 元宏估價報告 P206~218</p>
八	結論	<p>實施者表示後續於聽證會前修正共同負擔費用以符合承諾共同負擔比例，專案小組原則同意，並請配合依委員意見及相關單位意見修正計畫書與估價報告書後，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。</p>	<p>已修正共同負擔比利為 36.68%。</p>	<p>—</p>



**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」**

**第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 108 年 7 月 26 日新北城更字第 1084216906 號函及民國 108 年 8 月 5 日新北城更字第 1084217351 號函

開會時間：108 年 7 月 9 日(星期二)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：孫委員振義 記錄：李政樺、謝賢錫

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	<p>(一)依財政部 108 年 6 月 20 日頒定之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，評估作中央機關辦公廳舍。本案經本署 108 年 6 月 24 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案辦公廳舍調配進駐機關會議，本案更新後分回之部分房地已調配進駐機關，本分署將俟接獲本署調配會議紀錄後，函請實施者配合進駐機關需求調整規劃設計。</p> <p>(二)另針對第九點權利變換及估價提部分提供意見：查實施者 106 年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時，國有土地權利價值更新後為新台幣(下同)13 億 4,528 萬 3,390 元，權利價值比例為 38.84%。次查辦理選配調查時，更新後權利價值變更為 12 億 5,545 萬 3,641 元，權利價值比例為 36.9895%；再查權利變換書【第二次專案小組版】本署經管國有土地更新前土地權利價值為每坪 50 萬 0,317 元，相較於本案更新前平均單價 53 萬 7,198 元，每坪價差 3 萬 6,881 元，參依實施者提供 3 家估價師報告【公開閱覽版】內容所示，本分署經管之運校段 7-2 地號等 25 國有土地更新前權利價值估價已將更新後之產品規劃辦公廳舍內納入比較項目調整率，肇致國有土地更新前權利價值降低，已影響國產權益甚劇，此舉是否符合不動產估價技術規則之權利變換估價規定，提請主管機關審議。</p> <p>(三)本案容積獎勵達 47.64%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(四)本案國有土地比例 41.20%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」，其中 P50 有提及，更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。因住宅區土地規劃住宅產品為其最有效使用之項目，若於住宅區土地上規劃一般事務所之產品，相對其為在土城住宅區「較無市場性產品」，因規劃一般事務所產品將使全案總銷因此降低，也連帶影響其他權利人之權益，在基於考量更新前後之公平性原則下，加入「產品規劃」項目進行比較分析，應較能維持全體權利人權利價值之公平性。本次綜合其他委員意見後，產品規劃項目調整率自-7%修改為-5%，國產署更新前權利價值自 36.9895%上調至 37.4024%。</p> <p>(三)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。</p> <p>(四)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2%計算、銷售管理費以 5%計算、風險管理費以 7%計算。</p>	<p>(一)－</p> <p>(二)元宏報告 p.96、100、143</p> <p>(三)－</p> <p>(四)權變計畫 p.10-2</p>
二	市府工務局(書面意見)	<p>(一)1 層建築圖說請補充標示基地排水情形。</p> <p>(二)各層平面圖說建請檢討標示樓地板及容積樓地板設置情形，以利對照。</p> <p>(三)是否設置裝飾柱請釐清，如涉及時請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。</p> <p>(四)步行距離檢討穿門板(C6、C7 戶)，請修正。</p> <p>(五)請依建築技術規則建築設備編第 20、21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。</p> <p>(六)請依建築技術規則設計施工編第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。</p> <p>(七)請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條規定檢討防空避難室區劃設置情形；防火鐵捲門並請依同編第 76 條規定設置防火門扇。</p> <p>(八)屋突層設置之透空遮牆請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形。</p> <p>(九)請檢討防空避難設備之固定設備面積(配電室、機電空間、電表室…)</p>	<p>(一)遵照辦理，於一層建築平面圖標示基地排水溝。</p> <p>(二)遵照辦理。</p> <p>(三)本案外牆設有裝飾柱，並於裝飾柱專章依新北市建照業務工作手冊處理原則檢討。</p> <p>(四)遵照辦理，已修正 C 棟 2F~5F 之 C6、C7 戶步行距離穿門板之疑義。</p> <p>(五)遵照辦理，本案依建築技術規則建築設備編第 20、21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。</p> <p>(六)遵照辦理，已於建築平面檢討設置防水閘門。</p> <p>(七)本案地下一層防空避難室設置三處階梯式進出口及一處汽機車坡道，其中汽機車坡道通達戶外，符合規定。</p> <p>(八)遵照辦理，已於專章檢討屋脊裝飾物透空面積。</p> <p>(九)遵照辦理，已於地下一層建築平面檢討固定設備面積。詳圖 6-9。</p>	<p>(一)權變計畫 p.6-5</p> <p>(二)－</p> <p>(三)－</p> <p>(四)權變計畫 p.6-6 至 p.6-7</p> <p>(五)權變計畫 p.6-10 至 p.6-12 及 p.6-16</p> <p>(六)權變計畫 p.6-5</p> <p>(七)權變計畫 p.6-14</p> <p>(八)事業計畫 p.12-52 至 p.12-54</p> <p>(九)權變計畫 p.6-14</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(十)高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。</p> <p>(十一)建築物高度大於 60 公尺應設航空障礙燈。</p> <p>(十二)建築線至高層建築緩衝空間之路徑有花台阻隔，請修正。</p> <p>(十三)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。</p>	<p>(十)遵照辦理，已於平、立面圖檢討高層落物曲線。</p> <p>(十一)遵照辦理，已於立面圖標示航空障礙警示燈。</p> <p>(十二)遵照辦理，已修改高層緩衝空間位置。</p> <p>(十三)遵照辦理。</p>	<p>(十)權變計畫 p. 6-5 至 p. 6-19</p> <p>(十一)權變計畫 p. 6-17 至 p. 6-19</p> <p>(十二)權變計畫 p. 6-5</p> <p>(十三)－</p>
三	市府財政局 (含書面意見)	<p>(一)本次實施者將公益設施面積由 248.28 m<sup>2</sup>調整至 305.91 m<sup>2</sup>，該公益設施用途優先考慮公共化幼兒園，查公共化幼兒園所需室內面積達 300 m<sup>2</sup>以上，室外面積達 270 m<sup>2</sup>以上(約定專用)。又為配合新北市政府 108 年 7 月 24 日召開 108 年度各機關興建或購置公有建物聯合審查會議，請實施者協助於 108 年 7 月 19 日前檢視戶外開放空間設置可行性並進行相關法規檢討，另考量幼兒園家長接送臨時停車需要，建議提出相對因應方案。另提供教育局回復之公共化幼兒園內部規劃設計原則供參。</p> <p>(二)本案公益設施優先規劃設置幼兒園，請實施者依有關法令規定檢討，倘經檢討應設置附屬汽、機車停車位，建請實施者一併捐贈附屬停車空間。</p> <p>(三)綠建築及智慧建築之設施應有一定程度之維護管理，以利維持建築物機能，並延續標章認可。依本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約，實施者應取得銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章，是本案就綠建築及智慧建築管理維護費用提列共同負擔，並納入公寓大廈公共基金，專款專用，本局原則同意。惟倘經審議確認依法無申請綠建築及智慧建築容積獎勵者，其共同負擔不得提列管理維護費用，建請實施者仍應提出維護管理計畫，並負擔相關費用，且記載於計畫書內。</p> <p>(四)查本案實施者計算人行步道管理維護基金費用時，已將上開承諾回饋之 240 萬元費用扣除。</p> <p>(五)本案係以共同負擔決標，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率係依實施者之都市更新事業執行計畫書填載，本局原則同意。</p> <p>(六)有關捐贈公益設施之營建費用是否提列共同負擔部分，本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約並無特別約定，惟本案實施者承諾共同負擔比例不得超過 36.68%，已遠低於實際共同負擔比例 45.77%，扣除公益設施成本與否應不影響該比例。本案公益設施為實施者承諾捐贈，該捐贈公益設施部分之相關成本費用應不提列共同負擔為宜，亦較符合捐贈之意涵。</p> <p>(七)依實施者投標時之共同負擔標單及本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約第 5 條第 1、2 項約定，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案目前共同負擔比例為 45.77%，實施者依約以較低之比例 36.68%提列，本局原則同意。</p>	<p>(一)財政局意見公益設施用途優先考慮公共化幼兒園，查公共化幼兒園所需室內面積達 300 m<sup>2</sup>以上，室外面積達 270 m<sup>2</sup>以上(約定專用)，本案依上述條件，已配合留設公共化幼兒園面積 301.83 m<sup>2</sup>、戶外活動空間 282.78 m<sup>2</sup>(約定專用)。另考量公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之需求，本案已於 BC 棟間之開放空間留設 2 輛臨時停車位及 8 輛臨時機車位供家長接送使用。</p> <p>(二)本案公益性設施依建築技術規則第 59 條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500 平方公尺以下部分—免設。規劃之公益性設施面積=301.83 m<sup>2</sup> &lt; 500 m<sup>2</sup>，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。</p> <p>(三)綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除，已有載明管理維護計畫於公寓大廈管理規約中。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)敬悉。</p> <p>(六)依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定營建費用已載明含公益設施樓地板面積，且以往捐贈公益設施之案例並未扣除其營建費用。</p> <p>(七)敬悉。</p>	<p>(一)權變計畫 p. 6-5</p> <p>(二)－</p> <p>(三)權變計畫 p. 10-1 及 p. 10-5</p> <p>(四)權變計畫 p. 10-5</p> <p>(五)－</p> <p>(六)－</p> <p>(七)－</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																								
		(八)事業及權利變換計畫書	(八)																																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>頁碼</th> <th>釐清修正事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>事業計畫書第 5-15 頁</td> <td>依事業計畫書第 8-1 頁載 669 地號土地上有鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，請更新圖 5-3 之鄰房占用部分。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>事業計畫書第 12-21 頁</td> <td>本案基地內原計十二棵樹木移植部分，經實施者 108 年 3 月 5 日現地訪查後更新現況，其中編號 4 及編號 11 樹木之建議處理方式為「不建議保留」，請於樹木移植計畫書內補充說明其無法以原地保留或於更新範圍內移植之理由。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>事業計畫書第 15-5 頁</td> <td>實施者所提列之綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用與公寓大廈管理規約(附錄-26)所載不一致，請釐清。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>事業計畫書第 15-5 頁</td> <td>計算人行步道管理維護基金之開放空間範圍面積，請加註詳附圖 10 文字。</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>事業計畫書第 11 頁</td> <td>有關回應委員綜合意見部分，實施者就本案公寓大廈管理委員會成立方式提出以「共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理」，請補充說明一個管理委員會下分管之操作方式；或變更為本案三棟建物各自成立管理委員會，並就開放空間等公共使用部分之管理方式另為協議，請釐明。</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>事業計畫書附錄-73 頁</td> <td>本案回饋之開放空間 20 年維護管理費 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用 760 萬元，二者分屬不同專戶(本案公寓大廈公共基金及本府專戶)，故回饋時點應有差異，請分別敘明。</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td></td> <td>本案同意參與都市更新事業計畫比例(含私有土地總面積及舊違章建築戶)倘有變動，請依目前最新情形更新計畫書。</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>權變計畫書第 8-2 頁</td> <td>本案得領拆遷補償費之非合法建築物戶數依表 8-3 所載為 12 戶，請修正。</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td>本案部分建物共有部分面積有增加，請說明增加之原因。</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td>查本案國有選配空間刻正辦理機關調配作業，建請國產署儘速辦理，以利加速案件辦理期程。</td> </tr> </tbody> </table>	項次	頁碼	釐清修正事項	1	事業計畫書第 5-15 頁	依事業計畫書第 8-1 頁載 669 地號土地上有鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，請更新圖 5-3 之鄰房占用部分。	2	事業計畫書第 12-21 頁	本案基地內原計十二棵樹木移植部分，經實施者 108 年 3 月 5 日現地訪查後更新現況，其中編號 4 及編號 11 樹木之建議處理方式為「不建議保留」，請於樹木移植計畫書內補充說明其無法以原地保留或於更新範圍內移植之理由。	3	事業計畫書第 15-5 頁	實施者所提列之綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用與公寓大廈管理規約(附錄-26)所載不一致，請釐清。	4	事業計畫書第 15-5 頁	計算人行步道管理維護基金之開放空間範圍面積，請加註詳附圖 10 文字。	5	事業計畫書第 11 頁	有關回應委員綜合意見部分，實施者就本案公寓大廈管理委員會成立方式提出以「共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理」，請補充說明一個管理委員會下分管之操作方式；或變更為本案三棟建物各自成立管理委員會，並就開放空間等公共使用部分之管理方式另為協議，請釐明。	6	事業計畫書附錄-73 頁	本案回饋之開放空間 20 年維護管理費 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用 760 萬元，二者分屬不同專戶(本案公寓大廈公共基金及本府專戶)，故回饋時點應有差異，請分別敘明。	7		本案同意參與都市更新事業計畫比例(含私有土地總面積及舊違章建築戶)倘有變動，請依目前最新情形更新計畫書。	※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正			8	權變計畫書第 8-2 頁	本案得領拆遷補償費之非合法建築物戶數依表 8-3 所載為 12 戶，請修正。	9		本案部分建物共有部分面積有增加，請說明增加之原因。	10		查本案國有選配空間刻正辦理機關調配作業，建請國產署儘速辦理，以利加速案件辦理期程。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>意見回應說明</th> <th>修正頁次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>遵照辦理。</td> <td>事業計畫書 p. 5-15</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>已補充。</td> <td>事業計畫書 p. 12-21</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除。</td> <td>事業計畫書 p. 15-5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>已加註。</td> <td>事業計畫書 p. 15-5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>共同成立一個管理委員會，管委會下分為 A、B、C 三個組，依各棟使用性質不同另協議以分管方式管理，並每日記錄各組之工作日誌，管委會每日或每週召開工作會議，將各組之工作日誌匯整成一份，並留存。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>就各專戶開立之日期，分別協議回饋之日期、期數及付款方式。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>敬悉。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>已修正。</td> <td>權變計畫書 p. 8-2</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>配合設計調整產權面積重新計算結果。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>敬悉。</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	項次	意見回應說明	修正頁次	1	遵照辦理。	事業計畫書 p. 5-15	2	已補充。	事業計畫書 p. 12-21	3	綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除。	事業計畫書 p. 15-5	4	已加註。	事業計畫書 p. 15-5	5	共同成立一個管理委員會，管委會下分為 A、B、C 三個組，依各棟使用性質不同另協議以分管方式管理，並每日記錄各組之工作日誌，管委會每日或每週召開工作會議，將各組之工作日誌匯整成一份，並留存。	—	6	就各專戶開立之日期，分別協議回饋之日期、期數及付款方式。	—	7	敬悉。	—	※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正			8	已修正。	權變計畫書 p. 8-2	9	配合設計調整產權面積重新計算結果。	—	10	敬悉。	—	
項次	頁碼	釐清修正事項																																																																										
1	事業計畫書第 5-15 頁	依事業計畫書第 8-1 頁載 669 地號土地上有鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，請更新圖 5-3 之鄰房占用部分。																																																																										
2	事業計畫書第 12-21 頁	本案基地內原計十二棵樹木移植部分，經實施者 108 年 3 月 5 日現地訪查後更新現況，其中編號 4 及編號 11 樹木之建議處理方式為「不建議保留」，請於樹木移植計畫書內補充說明其無法以原地保留或於更新範圍內移植之理由。																																																																										
3	事業計畫書第 15-5 頁	實施者所提列之綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用與公寓大廈管理規約(附錄-26)所載不一致，請釐清。																																																																										
4	事業計畫書第 15-5 頁	計算人行步道管理維護基金之開放空間範圍面積，請加註詳附圖 10 文字。																																																																										
5	事業計畫書第 11 頁	有關回應委員綜合意見部分，實施者就本案公寓大廈管理委員會成立方式提出以「共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理」，請補充說明一個管理委員會下分管之操作方式；或變更為本案三棟建物各自成立管理委員會，並就開放空間等公共使用部分之管理方式另為協議，請釐明。																																																																										
6	事業計畫書附錄-73 頁	本案回饋之開放空間 20 年維護管理費 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用 760 萬元，二者分屬不同專戶(本案公寓大廈公共基金及本府專戶)，故回饋時點應有差異，請分別敘明。																																																																										
7		本案同意參與都市更新事業計畫比例(含私有土地總面積及舊違章建築戶)倘有變動，請依目前最新情形更新計畫書。																																																																										
※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正																																																																												
8	權變計畫書第 8-2 頁	本案得領拆遷補償費之非合法建築物戶數依表 8-3 所載為 12 戶，請修正。																																																																										
9		本案部分建物共有部分面積有增加，請說明增加之原因。																																																																										
10		查本案國有選配空間刻正辦理機關調配作業，建請國產署儘速辦理，以利加速案件辦理期程。																																																																										
項次	意見回應說明	修正頁次																																																																										
1	遵照辦理。	事業計畫書 p. 5-15																																																																										
2	已補充。	事業計畫書 p. 12-21																																																																										
3	綠建築及智慧建築無申請獎勵故本案原提列管理維護費用已刪除。	事業計畫書 p. 15-5																																																																										
4	已加註。	事業計畫書 p. 15-5																																																																										
5	共同成立一個管理委員會，管委會下分為 A、B、C 三個組，依各棟使用性質不同另協議以分管方式管理，並每日記錄各組之工作日誌，管委會每日或每週召開工作會議，將各組之工作日誌匯整成一份，並留存。	—																																																																										
6	就各專戶開立之日期，分別協議回饋之日期、期數及付款方式。	—																																																																										
7	敬悉。	—																																																																										
※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正																																																																												
8	已修正。	權變計畫書 p. 8-2																																																																										
9	配合設計調整產權面積重新計算結果。	—																																																																										
10	敬悉。	—																																																																										
		(九)估價報告書(領銜-元宏)	(九)請估價師回應																																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>頁碼</th> <th>釐清修正事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>第 8 頁</td> <td>有關「容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎」，其加計更新獎勵 47%計算之理由，請估價師作一詳細說明。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>第 37 頁</td> <td>元宏報告書第 37 頁所載更新後比準單元面積與摘要頁內容不符。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>第 77 頁</td> <td>比較標的三服務性設施之調整百分率是否誤植，請釐清修正。</td> </tr> </tbody> </table>	項次	頁碼	釐清修正事項	1	第 8 頁	有關「容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎」，其加計更新獎勵 47%計算之理由，請估價師作一詳細說明。	2	第 37 頁	元宏報告書第 37 頁所載更新後比準單元面積與摘要頁內容不符。	3	第 77 頁	比較標的三服務性設施之調整百分率是否誤植，請釐清修正。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>意見回應說明</th> <th>修正頁次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>本案因已申請 47%之都市更新容積獎勵，進一步欲求算容積移轉部分之更新前價值，應先以含 47%容積獎勵下，探討容積移轉前、後之土地價值差異，作為容積移轉公設地更新前之權利價值。</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>敬悉，因考量現階段比準單元面積時常變動，故此處不再標註比準單元之面積。</td> <td>元宏報告書 P36</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>比較標的三服務性設施之狀態水準正確應為「極優」，已修正，價格調整率不變</td> <td>元宏報告書 P76</td> </tr> </tbody> </table>	項次	意見回應說明	修正頁次	1	本案因已申請 47%之都市更新容積獎勵，進一步欲求算容積移轉部分之更新前價值，應先以含 47%容積獎勵下，探討容積移轉前、後之土地價值差異，作為容積移轉公設地更新前之權利價值。	—	2	敬悉，因考量現階段比準單元面積時常變動，故此處不再標註比準單元之面積。	元宏報告書 P36	3	比較標的三服務性設施之狀態水準正確應為「極優」，已修正，價格調整率不變	元宏報告書 P76																																																	
項次	頁碼	釐清修正事項																																																																										
1	第 8 頁	有關「容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎」，其加計更新獎勵 47%計算之理由，請估價師作一詳細說明。																																																																										
2	第 37 頁	元宏報告書第 37 頁所載更新後比準單元面積與摘要頁內容不符。																																																																										
3	第 77 頁	比較標的三服務性設施之調整百分率是否誤植，請釐清修正。																																																																										
項次	意見回應說明	修正頁次																																																																										
1	本案因已申請 47%之都市更新容積獎勵，進一步欲求算容積移轉部分之更新前價值，應先以含 47%容積獎勵下，探討容積移轉前、後之土地價值差異，作為容積移轉公設地更新前之權利價值。	—																																																																										
2	敬悉，因考量現階段比準單元面積時常變動，故此處不再標註比準單元之面積。	元宏報告書 P36																																																																										
3	比較標的三服務性設施之狀態水準正確應為「極優」，已修正，價格調整率不變	元宏報告書 P76																																																																										

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見		意見回應及處理情形		修正頁次		
		4	第 78 頁	道路鋪設項目（比較標的一、二為「劣」）可加強說明情形。	4	比較標的一、二其道路分別屬於高架道路旁之巷道以及私設巷道，該些道路因路幅較窄，且道路與可建築住宅區土地邊界曲折，為較疏於維護之路段，故判斷其狀態等級為「劣」，相較勘估標的為相對道路維護水準普通而言，調整率為+2%應屬合理，此部分文字亦已補充於報告書 P71, 101。	元宏報告 P71, 101	
		5	第 86 頁、第 113 頁、第 150 頁	估價師從比較標的試算價格決定勘估標的（店面）之推定比較價格時，調整百分率較小之比較標的未給予較高之加權數，是否為誤植。	5	敬悉，經檢視後已依照總調整百分率較小之比較標的賦予較高之加權數，請參閱估價報告內容。	元宏報告 P85, 112, 161	
		6	第 97 頁	估價師進行合併前各宗土地權利價值之評估時，面積因素之修正原則為「每 100 坪調整 1%，面積大者較佳。500 坪以上規劃條件已佳，不再繼續累積調整修正。」惟實務上鮮少就面積因素設定修正上限，建議估價師予以調整或說明合理性。	6	原則上，面積規模越大，其規劃性應較佳，當面積較小時，其規劃條件勢必有所限制。但通常而言，在面積規模達到 500 坪以上時，若非形狀曲折，通常已可規劃坡道平面車位，並充分利用其容積率，也可塑造市場上需要之格局與產品，而開發後之產品之售價也有一定之水準，未必會因為面積規模不斷擴大而使開發後產品不斷反映提高，故面積因素之影響程度並非等比例持續加乘，故以設定 300 坪以下時每差異 100 坪調整 1%，300 坪以上之範圍以每差異 400 坪調整 1%。	元宏報告 P100	
		7	第 98 頁、第 99 頁	請估價師說明住宅與辦公室之房價與造價差異合理性。	7	P97 住宅土開法，2~9 樓平均售價約 34.3 萬/坪，P98 辦公室土開法，2~9 樓平均售價約 34.1 萬/坪，造價部分因均參考估價師第四號公報，住宅與辦公室均適用同樣之造價水準，故均取 108,000 元/坪之造價，目前計算之結果應已屬合理。	元宏報告 P97, 98	
		8	第 100 頁	比準地之臨路路寬應為 8M，誤植為 6M，又該比較項目之合理調整幅度建議再檢視。另面積比較項目之調整率不足，此部分之合理性建議再請估價師檢視。 本案同一地形（如：長條形）之調整幅度不同，建議就地形調整原則或地形名稱再予以說明，以利判讀。	8	敬悉，路寬已全面檢視調整修正，中央路四段 52 巷為 8M 寬，中央路四段 46 巷為 6M 寬，基地內現有道路約為 4M 寬，道路寬度每差異 2M 調整 1%，修正率並無誤植。面積因素調整理由如第 6 點說明。 地形已就實際條件再予以名稱細分，如運校段 23 地號改為細條形；24 地號改為尖角形；503 地號改為長方形，調整原則已補充於 P97	元宏報告 P96, 99, 100	
		9	第 101 頁	請估價師說明面積、臨路路寬因素之修正邏輯。 本案地勢修正率高達 5%~6%，是否合理，建議說明。	9	敬悉，面積、臨路路寬因素之修正邏輯請參閱報告書 P96。另勘估標若有臨北側較近河川區域之情況，因鄰近河川區域需另注意土層穩定問題，又因近河川低窪處相對較為惡臭且又有淹水之虞，此項因素因涉及開發成本與管理、舒適性問題甚劇，故無鄰近河川低窪問題之土地上修調整率 5-6%應屬合理。	—	

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見		意見回應及處理情形		修正頁次
10	第 105 頁	估算合併後土地價格時，勘估標的（面積：3,506.50 坪）與比較標的二（面積：93.31 坪）之面積調整率不足，建議再作調整。		10	面積因素之影響程度並非等比例持續加乘，故以設定 300 坪以下時每差異 100 坪調整 1%，300 坪以上之範圍以每差異 400 坪調整 1%。經以此原則檢視，比較標的二面積因素調整率改為+10%，比較標的三面積因素調整率改為+9%。	元宏報告 P104
11	第 107 頁	個別條件整體調整修正率逾 15%者，應說明或更換案例。		11	敬悉，因更新前合併後土地面積較大，經查價格日期當期土城地區較無如此大面積土地之交易案例，致使個別因素修正率超過 15%。此部分原即已於報告書 P107 敘明	—
12	第 116 頁	合併後勘估標的之建材與建築設計條件與第 89 頁合併前勘估標的條件不同，請估價師說明原因；另合併後住宅估價改以 6 樓為比準層之原因亦請一併說明。		12	合併後勘估標的土地面積較大，規劃條件較佳，也較有創造價值之條件，故建材與建築設計條件與自當與第 88 頁合併前勘估標的條件有別；另土開法比準層均改統一設定為 4 樓。	—
13	第 131 頁	請補充說明個別因素中所在樓層位置之調整率邏輯。		13	個別因素中所在樓層位置之調整率邏輯請參閱報告書 P128，因本建物非直接位於中央路四段 52 巷而僅為 4M 巷弄，又假設公寓均無電梯，故實際上越往高層單價越低。	—
14	第 158 頁	本案屋齡調整率幅度較小，建議再修正，以接近市場行情。		14	本案屋齡調整原則，經檢討調整為店面每 5 年調整 1%，辦公室每 3 年調整 1%，住宅仍維持每 2 年調整 1%，屋齡少者佳。	元宏報告 P157
15	第 175 頁	比較標的十三建物面積調整百分率是否誤植，請釐清修正。		15	敬悉，比較標的十三建物面積調整百分率誤植，已修正為+4%。	元宏報告 P174
16	第 200 頁、第 204 頁	本案更新後住宅比準單元為 A1-10F，單價為 387,500 元/坪（詳報告書第 200 頁），以此比準單元調整價格至 A1-4F 後，其單價為 356,500 元/坪（詳報告書第 204 頁），低於更新前合併後 4 樓住宅之單價 367,000 元/坪（詳報告書第 119 頁），該價格結果較不合理，建議請估價師再重新檢視。		16	敬悉，經再行檢視調整後，本案更新後住宅比準單元為 A1-10F，單價為 390,500 元/坪，以此比準單元調整價格至 A1-4F 後，其單價為 359,260 元/坪（詳報告書第 203 頁），另計算更新後 4 樓整層平均單價約為 355,313 元/坪，均已較更新前合併後 4 樓住宅之單價 348,000 元/坪（詳報告書第 118 頁）為高，估價結果已趨於合理。	元宏報告 P203, 118
17		耐用年限延長部分多屬估價師自行假設，為避免後續爭議，建議實施者另找建築專業技師鑑定，較足以支撐本案估價條件。		17	敬悉。	—
18		本案區域因素與個別因素有部分混用情形（例如：交通因素），建議重新檢視。		18	本案區域因素與個別因素比較項目均依中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」所列示之比較項目進行分析，並視個案需要調整項次內容。其中區域因素中的交通運輸條件，是指該標的鄰近區域之整體交通便利條件而言，而個別因素中之接近條件，則是指更小區域範圍個別便利程度來分析，並無混用之情形。	—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見		意見回應及處理情形		修正頁次
		19	本案個別因素中服務設施項目(例如:法院)之選用適當性建議再重新檢視。	19	敬悉,本案個別因素中服務設施項目將統一以距離土城區公所為標準。	請參閱元宏報告各頁內容
		20	本案公設比比較項目之調整幅度為每差距 1%調整 1%,公設比較低者佳,惟此種調整幅度較不符市場敏感度,可能造成價格扭曲,建議再重新調整。	20	敬悉,本案公設比另改設定以「室內得房率」之差異來決定調整率。	請參閱元宏報告各頁內容
		21	因店面面寬對於店面使用及價格上有一明顯之影響程度,於分析店面價格之個別條件時,建議多考量店面面寬此一調整因素。	21	敬悉,已增列店面面寬之調整因素。	元宏報告 157, 160, 166
四	市府交通局 (書面意見)	有關出車場入口道路規劃部份本局無意見,另因涉及國有土地分回部分未來使用用途未明確,請於相關審議程序及開發量體與內容確定後,據以評估本基地開發前後交通影響分析,並再行提送交通影響評估報告書。		遵照辦理。		—
五	市府水利局 (含書面意見)	(一)雨水貯留設施檢討及基地保水評估內容,請依「新北市透水保水自治條例」重新檢討(標準較高)。 (二)本區尚無公共污水管線可納管,故請開發單位依據「建築污水處理設施使用人數及污水量計算規範」計算本案建物污水使用人數及污水量,並補充相關污水處理設施配置說明。		(一)遵照辦理。 (二)遵照辦理。		事業計畫 p.11-17、 p.12-18、p.12-40
六	市府養護工程處 (書面意見)	(一)申請單位新闢施作完成且經審查通過後,後續管理維護權屬,由都市更新處邀集本處及公所辦理移交及接管會勘。 (二)移交時檢附移交總表(如附件)竣工書圖及保固切結書。 (三)如有移交管線(五大管線)請附 GML 檔,以利日後建檔。 (四)請申請單位依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳交保固保證金及管理維護費。 (五)退縮供道路使用範圍下不可有結構物。 (六)退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註,但可於土地參考資訊檔中註明,後續請都市更新處將申請加註事項資料提供,向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割,則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。 (七)基地南側退縮道後續管理維護部分,請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路,該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及繳納保固保證金、管理維護費用後,由都市更新處邀集養護工程處及公所辦理移交及接管會勘,後續由土城區公所負責管理維護。		(一)敬悉。 (二)遵照辦理。 (三)遵照辦理。 (四)遵照辦理。 (五)遵照辦理,連續壁外牆僅局部位於退縮道路使用範圍下,已修改地下室連續壁範圍,使其退縮供道路使用範圍下無結構物。 (六)敬悉。 (七)遵照辦理。		—
七	市府城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統,本案基地尚查無申請辦理容積移轉案件之紀錄;另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮,倘本案後續與申請辦理容積移轉,仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路;又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定:「新都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區,接受基地連接道路寬度未達八公尺者,申請請移入容積移轉應符合下列規定:(一)連接道路寬度六公尺以上,未達八公尺者,可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」,本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區,亦得依前述規定辦理。 (二)次按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計		本案僅申請區內容積移轉,無另外申請區外容積移轉,未來倘有涉及將依相關規定辦理。		—

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。</p> <p>(三)另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府字 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟一內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換時施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>		
八	市府城鄉發展局 住宅發展科 (書面意見)	有關本案更新範圍內市有土地面積 5,170.82 平方公尺，前已於 107 年 6 月 4 日確定選配 C 棟全部住宅單元及 A 棟部分住宅單元，共計 102 戶係作為社會住宅使用，經查土城區卻有社會住宅需求。惟依財政局 108 年 3 月 29 日府簽簽准社會住宅設置興建處理原則，更新後市有資產統籌由財政局調配，請都更處再另洽財政局確認市有資產使用用途。	敬悉。	—
九	土城區公所	有關本案退縮道路屬私權部分，由管委會自行維護管理，且原道路範圍與退縮範圍應作明顯區隔。另有關道路開闢完成後，原則將會同市府養護工程處作現場確認。	遵照辦理。	—
十	市府都市更新處	<p>(一)有關本案現地安置戶應負擔成本及應安置面積價值，並無明文規定認定及計算方式，本市通案處理方式均以實際安置面積價值計算，請實施者調整。</p> <p>(二)有關雨遮部分，本案於 106 年 12 月 1 日申請事業計畫，實施方式為權利變換，請於計畫書內敘明本案雨遮是否登記及計價。</p> <p>(三)為本案後續管理維護運作執行，請於公寓大廈管理規約草約中載明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」計算之管理維護必要費用相關內容。</p>	<p>(一)如扣除「現地安置戶『實際』安置面積價值」，現地安置戶於超選時將會影響土地所有權人更新後可分配價值，故應扣除「現地安置戶『應』安置面積價值」才不會影響土地所有權人權益。</p> <p>(二)本案雨遮無登記且無計價，已載明於計畫書內。</p> <p>(三)已載明。</p>	<p>(一)—</p> <p>(二)權變計畫 p.11-6</p> <p>(三)事業計畫 p. 附錄-26</p>
十一	委員綜合意見 (都市設計)	<p>本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>(一)交通運輸系統配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性，並經交通主管機關同意後設置。</li> <li>2. 請補充說明 5-54 頁 A 棟消防救災動線之回轉半徑。</li> <li>3. 本案停車場出入口與人行道於轉彎處設計請以半徑 1.5 公尺之截角圓弧設置。</li> </ol> <p>(二)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。</li> <li>2. 空調設備請放至陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。</li> </ol> <p>(三)景觀計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請釐清 0-82、6-8、6-9 頁景觀剖面圖之綠帶設置。</li> <li>2. 本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於 4%請釐清。</li> <li>3. 6-19 頁景觀高程及排水平面圖請標示各區之高程並局部放大，以利確認排水方向。</li> <li>4. 景觀照明計畫考量夜間人行安全，廣場人行道及東側車道部分請設置景觀高</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依中華民國 108 年 2 月 15 日新北交規字第 1080264630 號函之審查意見，對於本案設置槽化線方式，暫無審查意見。</li> <li>2. 遵照辦理。</li> <li>3. 遵照辦理，已修改為半徑 1.5 公尺。</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 遵照辦理，已將各戶空調設備放置各戶陽台。</li> </ol> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. 遵照辦理，土丘坡度皆小於 4%。</li> <li>3. 遵照辦理。</li> <li>4. 遵照辦理，廣場人行道及東側車道部分已設置景觀高燈。</li> <li>5. 遵照辦理，本案修改立面造型，並依審查意見增加各向立面語彙。</li> <li>6. 遵照辦理。</li> <li>7. 遵照辦理。</li> <li>8. 遵照辦理，原樹木移植計畫內僅剩四棵建議移植，為破布子、白樹仔、榕樹及柚子樹，其中以榕樹對於周邊基地及鄰房影</li> </ol>	詳都審報告書

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>燈。</p> <p>5. 請配合整體環境更新，增加建築物各項立面語彙。</p> <p>6. 進排風口專章檢討部分，請確認排風之方向不影響無障礙及開放空間人行動線，並放大圖說比例以利確認。</p> <p>7. 覆土深度及樹穴覆土處淨寬請依新北市都市設計審議原則規定檢討。</p> <p>8. 本案樹木移植計畫，請補充說明現行設置位置是否影響周邊基地。</p> <p>9. 請補充全區周邊之高程，另 6-10 頁景觀剖面圖 J 之基地內與基地外之高程應合理處理，避免對鄰地造成影響。</p> <p>(四) 考量未來捐贈公益設施為幼兒園補習班，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃。</p> <p>(五) 設置無障礙汽車停車位部分應於設置於垂直動線臨近處為原則。</p> <p>(六) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p>	<p>響較大，故配合審查意見修改移植設置位置。</p> <p>9. 遵照辦理。</p> <p>(四) 本案公益性設施依建築技術規則第 59 條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500 平方公尺以下部分一免設。規劃之公益性設施面積=301.83 m<sup>2</sup> &lt; 500 m<sup>2</sup>，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。另考量公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之需求，本案已於 BC 棟間之開放空間留設 2 輛臨停汽車位及 8 輛臨停機車位供家長接送使用。</p> <p>(五) 遵照辦理。</p> <p>(六) 遵照辦理。</p>	
十二	委員綜合意見 (都市更新)	<p>(一) 有關容積獎勵部分：</p> <p>1. 有關經政府指定公益設施部分，公益設施相關空間配置及臨時停車位置部分，請考量財政局所提意見一併納入檢討，並於公寓大廈管理規約(草約)補充使用用途及相關維護管理權責內容及範圍。</p> <p>2. 有關留設人行步道部分，其退縮範圍東側部分指定建築線與申請獎勵範圍似未重合，請實施者再行套繪建築線確認，俾利查核。</p> <p>3. 有關處理占有他人土地舊違章部分，經作業單位說明尚符合規定，原則同意申請額度，並於事業計畫核定前檢具全數與違占戶之協議書。</p> <p>4. 有關更新地區時程、更新單元規模部分，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。</p> <p>(二) 本案計畫書內以 45.77% 共同負擔比例呈現相關費用提列內容，惟本案實施者與市府簽訂合約之共同負擔比例為 36.68%，考量一致性原則仍請實施者以 36.68% 比例計算及呈現。至於未納入共同負擔之費用項目，得於計畫書內敘明。</p> <p>(三) 考量本案部分大樓包括住宅與辦公廳舍，建議於計畫書內說明管理費用計價及收取方式，供後續公寓大廈管委會執行管理及運作參考。</p> <p>(四) 有關公開抽籤部分，本案以停車位先行分配後，再以剩餘權利價值分配價值最接近之房屋，請實施者補充敘明原因及妥適性。</p> <p>(五) 事業及權利變換計畫書部分：</p> <p>1. 計畫書有關不動產市場分析案例部分，與估價報告書案例不一致，請通盤檢視後修正。</p> <p>2. 本案申請基地規模獎勵，惟計畫書第 5-27 頁所載「本案基地規模有限」之文字敘述，其邏輯前後不一致，請修正。</p> <p>3. 計畫書第 13-1 頁選配原則有關「C 棟由新北市政府『全棟』選配，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配。」部分，C 棟既由新北市政府全棟選配，</p>	<p>(一)</p> <p>1. 遵照辦理，本案公益性設施依建築技術規則第 59 條檢討法定車位，第四類：學校、幼稚園、托兒所等類似用途之建築物，500 平方公尺以下部分一免設。規劃之公益性設施面積=301.83 m<sup>2</sup> &lt; 500 m<sup>2</sup>，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。另為因應公共化幼兒園之使用用途而衍生出家長接送孩童需臨時停車之問題，本案已於 BC 棟間之開放空間留設 2 輛臨停汽車位及 8 輛臨停機車位供家長接送使用。且於公寓大廈管理規約中載名使用用途及相關維護管理權責內容及範圍。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 敬悉。</p> <p>(二) 目前權利變換計畫內容尚未審定，依照以往案例將於聽證會前調整共同負擔費用以符合承諾共同負擔比例，故目前暫不調整。</p> <p>(三) 管理費用計價及收取方式須依未來公寓大廈管委會訂定為準。</p> <p>(四) 保障未提出選配之土地所有權人權益，實施者係以「獲配房屋及車位總價值最接近(且不超過)其應分配權利價值」原則下進行公開抽籤，可避免土地所有權人獲配房屋但沒有車位、超額選配需負擔差額價金二種情形。</p> <p>(五)</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 已刪除。</p> <p>3. 因本案 A 棟亦為住宅單元，此敘述”其餘住宅”係指 C 棟以外的住宅單元(即 A 棟)各相關權利人可自由選配。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 事業計畫 p. 附錄-26</p> <p>2. 事業計畫 p. 10-13</p> <p>3. —</p> <p>4. —</p> <p>(二) —</p> <p>(三) —</p> <p>(四) —</p> <p>(五)</p> <p>1. —</p> <p>2. 事業計畫 p. 5-27</p> <p>3. —</p>



項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>應無其他相關權利人自由選配之情形，請釐清修正。</p> <p>4. 計畫書第 19-1 頁有關實施者承諾的相關事項，請補充實施者回饋及承諾事項檢核表，俾利財政局檢核。</p> <p>5. 計畫書附錄九有關實施者辦理 4 次鄰地協調會議部分，其參與意願調查回收及調查結果統計方式建議補充說明。</p> <p>(六)有關本案國有土地更新後權利價值查估部分，以更新後非最高最有效使用之產品規劃(辦公廳舍)進行價值查估，致國有土地更新後權利價值降低，是否符合不動產估價技術規則規定及其妥適性，請實施者與委託估價團隊再予以討論釐清。</p> <p>(七)有關估價報告書部分：  1. 元宏不動產估價：  (1)本案產品規劃包括住宅單元及辦公廳舍，報告書摘要有關 2 樓以上均價說明部分，請分別敘明。  (2)有關摘要之圖說(第 7 頁)係為黑白印刷且模糊不清，為利審核，請比照報告書第 68 頁土地分宗圖補充坵塊圖並清楚呈現。  2. 台灣大華不動產估價：  (1)第 47 頁一般因素分析之政策面部分，其分析內容過於簡易，請加強說明。  (2)比較法部分請依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報規定修正。</p>	<p>4. 已有載明於附錄十三。</p> <p>5. 本案調查方式為每次寄發鄰地說明會開會通知時隨信附上參與更新意願調查表，於四次鄰地說明會舉辦完後一次統計參與更新意願調查表回覆狀況。</p> <p>(六)依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所公布「第六號公報」，其中 P50 有提及，更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。因住宅區土地規劃住宅產品為其最有效使用之項目，若於住宅區土地上規劃一般事務所之產品，相對其為在土城住宅區「較無市場性產品」，因規劃一般事務所產品將使全案總銷因此降低，也連帶影響其他權利人之權益，在基於考量更新前後之公平性原則下，加入「產品規劃」項目進行比較分析，應較能維持全體權利人權利價值之公平性，此部分並無不符估價技術規則之情形，也建請委員能予以認同。</p> <p>(七)  1.  (1)敬悉，已區分住宅與辦公室 2 樓以上均價數值。  (2)此處為比準地之位置與範圍示意圖，與 P68 坵塊分宗圖有別，已調整此頁圖片提高解析度  2.  (1)已修正並加強說明。  (2)已依「極佳&gt;佳&gt;稍佳&gt;普通&gt;稍差&gt;差&gt;極差」之等級方式進行修正調整。</p>	<p>4. 事業計畫 p. 附錄-70</p> <p>5. —</p> <p>(六)—</p> <p>(七)  1.  (1)元宏報告 P214  (2)元宏報告 P7</p> <p>2.  (1)大華報告 P47~51  (2)大華報告各頁內容</p>
十三	會議結論	<p>一、本案申請都市更新獎勵部分：  (一)有關「更新地區時程」獎勵基準容積 5% (面積 940.03 m<sup>2</sup>)、「更新單元規模」獎勵基準容積 15%(面積 2,820.09 m<sup>2</sup>)，專案小組原則同意。  (二)有關「經政府指定公益設施」獎勵，其捐贈面積及規劃內容專案小組原則同意；惟獎勵額度涉及 2 樓以上均價，於後續審議權利變換計畫時確認。  (三)有關「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 7%(面積 1,316.44 m<sup>2</sup>)及「處理占有他人土地舊違章」獎勵基準容積 8.82%(面積 1,374.59 m<sup>2</sup>)，請依審查意見及相關單位意見詳實檢討修正，並經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。</p> <p>二、有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「總務及人事管理費率」以 2% 提列、「銷售管理費率」以 5% 提列、「風險管理費率」以 7% 提列部分，符合實施者投標時承諾之費率，專案小組原則同意。</p> <p>三、本案係為事業計畫與權利變換計畫併送案件，事業計畫部分修正後原則同意，並於下次小組續審權利變換計畫，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，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組審議。</p>	<p>一、  (一)敬悉。  (二)敬悉。  (三)敬悉。</p> <p>二、敬悉。</p> <p>三、遵照辦理。</p>	<p>一、—</p> <p>二、—</p> <p>三、—</p>

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 107 年 12 月 6 日新北府城更字第 1073540805 號函

開會時間：107 年 11 月 13 日(星期二)下午 2 時 30 分 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：孫委員振義、邱委員英浩 記錄：紀忠緯、張君慕

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	其他土地改良物 所有人高靈寶 (中央路 4 段 52 巷 42 弄 6 號)	<p>(一)各位委員好，今天來到這裡再次表達我的意見，當時有說過一樓當初設計就是公設，之前我有遞上共 18 戶的聯署，那時候我們對公設沒有任何意見，當下有一位地主說他要店面，我們覺得那只是他個人的意見，我們予與尊重，只是沒想到第二次拿到設計圖變更，變成一樓有 5 間店面，所以我們所有人都很傻眼，為什麼一個人的聲音就取代了我們全部所有人的意見，所以我們看到這次的設計圖，我們趕快補上了 18 戶的聯署，表示我們要的是公設，畢竟在設計圖裡很多都是小坪數的房子，甚至有些就只有一個房間大、不到 10 坪，如果在不到 10 坪的內容，沒有公設就跟鳥籠狀況是一樣的，那我們要怎樣透過都更來達到好的品質，這是第一個部分：我們希望一樓要回到有公設，因為這裡有太多小坪數。</p> <p>(二)第二個部分，有關於小坪數部分，因為有很多地主本來可以挑比較大坪數、比較高樓層的房子，可是我們發現實施者設計大坪數跟小坪數的房子，這些地主幾乎全部都來挑小坪數的房子，變成我們小坪數的房子根本就不夠來分配，這時候實施者告訴我們一定要分配，否則我們就喪失權益，我們就被迫分配，所以這次連同有關於一樓要變更店面的部分，希望從今年設計圖可以重新改，可以增加小坪數，大家都有小坪數房子的需求，有沒有重新變更設計的可能性，謝謝。</p>	<p>(一)本案原於第一次選配時 A、B、C 棟皆全作為住宅使用，後因財政部國有財產署要求國有分回部分未來作辦公廳舍，故配合調整整體規劃設計，該次調整前原 A 棟鄰路側規劃公設空間，惟經部分合法所有權人提出意見希望降低公設比、建議本案龐大住宅社區應設置店面，故經實施者考量後於鄰路側調整為店面使用，惟 A 棟公設空間非完全取消而是調整於北側留設，以符合本地需求並降低公設比。</p> <p>(二)另小坪數單元部分，陳情人所選單元為小坪數，其陳情應是希望高樓層也調整為小坪數，但各大小坪數單元皆已經各所有權人選配結束，故不建議於目前階段調整大小坪數設計。</p>	—
二	財政部國有財產 署北區分署 (書面意見)	<p>開會通知捌、提請討論事項，謹提供本分署意見如下：</p> <p>(一)第四點建築容積獎勵：「中央路四段 46 巷 1 弄 36 號」、「中央路四段 52 巷 38 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 9 號」、「中央路四段 52 巷 12 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 3 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 7 號」現況未掛門牌，是否確有占用國有土地情形，經查事業計畫及本分署列管資料，上述確有占用情事。</p> <p>(二)第九點權利變換及估價部分：查實施者 106 年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時，國有土地權值更新後為 13 億 4,528 萬 3,390 元，權利價值比例為 38.84%，惟查辦理選配調查時，更新後權利價值變更為 12 億 5,545 萬 3,641 元，權利價值比例為 36.9895%，仍請實施者說明權利變換後價格之合理性。另權利變換計畫書【第一次專案小組版】第 11-1 頁，本署經管國有土地更新前權利價值為每坪 53 萬 7,198 元，換算為每平方公尺 16 萬餘元，更新後 2 樓以上平均建坪單價為 37 萬 3,268 元，車位平均價格 150 萬~190 萬元/個，經查更新前土地產價每平方公尺 19.8 萬元，更新後附近住宅大樓房地成交行情約 40~45 萬/坪，停車位價格 120 萬~150 萬/個，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。</p> <p>(三)本案容積獎勵達 47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(四)本案共同負擔比例高達 36.68%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)本次國有土地更新前土地權利價值比例略有調降，是因國有土地於更新後作為辦公室規劃所致，而更新後可選配總銷雖然調降，但所選之辦公室戶別房價相對也較低，估價報告對於國有財產與私人財產之應有權益均有兼顧，估價結果也有其合理性。估價報告中之更新前土地與更新後房屋價格評估過程，均採用條件較為接近、時間點較為接近之實價登錄案例進行分析，目前所評估價格均在合理市場水準範圍。</p> <p>(三)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。</p> <p>(四)本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應</p>	<p>(一)—</p> <p>(二)—</p> <p>(三)事業計畫 p.10-1</p> <p>(四)事業計畫 p.15-9 權變計畫 p.10-9</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次																														
		<p>人權益。</p> <p>(五)本案國有土地比例 34.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p> <p>(六)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p>	<p>為 45.77%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以 36.68%計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。</p> <p>(五)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2%計算、銷售管理費以 5%計算、風險管理費以 7%計算。</p> <p>(六)信託費用 1,476 萬元未提列共同負擔由實施者自行吸收，國有土地不參與信託已載明於計畫書中。</p>	<p>(五)事業計畫 p.15-2 權變計畫 p.10-2</p> <p>(六)事業計畫 p.3-1、p.15-2 及權變計畫 p.2-1、p.10-2</p>																														
三	市府財政局 (含書面意見)	<p>(一)本案辦理歷程補充說明：</p> <p>1. 本案自 103 年 7 月簽約至今執行多年，因地上違占戶較多，故於契約規範應取得 80%以上合法或私有部分同意比例門檻，市府與實施者取得一定同意比例門檻報核後，因市府都市更新處依規定程序函詢國產署意見，經該署意見表示本案依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」應優先評估作為辦公廳舍，故考量其意見所涉及調整幅度較大，實施者於 107 年度上半年作整體規劃設計調整並重新辦理選配程序，後續才進入公開展覽、公辦公聽會程序。</p> <p>2. 本案目前仍持續與財政部國有財產署北區分署確認後續是否確有機關辦公使用需求，倘無作辦公廳舍的需要，市府於土城區仍有社會住宅需求，惟經洽國產署確認尚未開始辦理調配。</p> <p>(二)公益設施部分：</p> <p>1. 公益設施用途尚未確定，目前正在調配中，適時決定用途後再通知相關單位。</p> <p>2. 依都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法之規定該公益設施面積得不計入容積，且實施者尚無以提供公益設施項目申請容積獎勵，是本案公益設施免計容積部分本局無意見。</p> <p>3. 本案公益設施實施者未申請容積獎勵，其用途及面積得否不受規定限制由機關自行調配，請都更處協助提供意見。</p> <p>4. 另有關公益設施成本得否提列共同負擔部分，契約無特別規定，惟本案實施者承諾共同負擔比例不得超過 36.68%，已遠低於實際共同負擔比例 46.27%，扣除公益設施成本與否應不影響該比例，爰得否提列共同負擔部分本局無意見。</p> <p>(三)其他都市更新事業計畫及權利變換計畫釐清修正事項部分：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項</th> <th>頁碼</th> <th>釐清修正事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>事業計畫書第3-1頁</td> <td>本案市有土地不參與信託，請一併於預計辦理信託概況內敘明。</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>事業計畫書第5-15頁</td> <td>更新範圍內西南側之沛陂段754-7地號市有土地遭鄰房占用部分已排除，圖5-3鄰房占用部分請修正。</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>事業計畫書第12-18頁</td> <td>本案基地內樹木移植部分，請依審議期程更新樹木現況。</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>事業計畫書第14-4、15-5頁</td> <td>請補充說明本案拆遷安置費是否係依委託鑑價機構查估之租金水準計算提列。</td> </tr> </tbody> </table>	項	頁碼	釐清修正事項	1	事業計畫書第3-1頁	本案市有土地不參與信託，請一併於預計辦理信託概況內敘明。	2	事業計畫書第5-15頁	更新範圍內西南側之沛陂段754-7地號市有土地遭鄰房占用部分已排除，圖5-3鄰房占用部分請修正。	3	事業計畫書第12-18頁	本案基地內樹木移植部分，請依審議期程更新樹木現況。	4	事業計畫書第14-4、15-5頁	請補充說明本案拆遷安置費是否係依委託鑑價機構查估之租金水準計算提列。	<p>(一)</p> <p>1. 敬悉。</p> <p>2. 經實施者會後與財政部國有財產署函覆內容，財政部國有財產署未提出變更使用需求，故本案以辦公廳舍規劃續審，往來公文請詳附錄。</p> <p>(二)</p> <p>1. 敬悉。</p> <p>2. 實施者於投標時承諾公益設施捐贈面積為 240.56 m<sup>2</sup>，本案公益設施面積增加為 301.82 m<sup>2</sup>，依委員意見留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分得申請獎勵，故本次增加申請公益設施獎勵。</p> <p>3. 同上 2. 回應說明。</p> <p>4. 同上 2. 回應說明，另成本費用係依提列標準規定提列。</p> <p>(三)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項</th> <th>回應說明</th> <th>修正頁次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>已修正。</td> <td>事業計畫p.3-1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>已修正。</td> <td>事業計畫p.5-15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>本案於108/03/05經現地重新訪查後並更新樹木現況，原保留樹受住戶與植株本身環境的條件下，建議基地內四株喬木保留移植。</td> <td>事業計畫p.12-21</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>已補充係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，另推算過程請參閱元宏估價報告書。</td> <td>事業計畫 p.14-4及p.15-6 元宏估價報告書 p.127-134</td> </tr> </tbody> </table>	項	回應說明	修正頁次	1	已修正。	事業計畫p.3-1	2	已修正。	事業計畫p.5-15	3	本案於108/03/05經現地重新訪查後並更新樹木現況，原保留樹受住戶與植株本身環境的條件下，建議基地內四株喬木保留移植。	事業計畫p.12-21	4	已補充係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，另推算過程請參閱元宏估價報告書。	事業計畫 p.14-4及p.15-6 元宏估價報告書 p.127-134	<p>(一)</p> <p>1. -</p> <p>2. 事業計畫 p. 附錄-62 至 p. 附錄-65</p> <p>(二)</p> <p>1. -</p> <p>2. 事業計畫 p.10-1</p> <p>3. 事業計畫 p.10-1</p> <p>4. 事業計畫 p.10-1</p>
項	頁碼	釐清修正事項																																
1	事業計畫書第3-1頁	本案市有土地不參與信託，請一併於預計辦理信託概況內敘明。																																
2	事業計畫書第5-15頁	更新範圍內西南側之沛陂段754-7地號市有土地遭鄰房占用部分已排除，圖5-3鄰房占用部分請修正。																																
3	事業計畫書第12-18頁	本案基地內樹木移植部分，請依審議期程更新樹木現況。																																
4	事業計畫書第14-4、15-5頁	請補充說明本案拆遷安置費是否係依委託鑑價機構查估之租金水準計算提列。																																
項	回應說明	修正頁次																																
1	已修正。	事業計畫p.3-1																																
2	已修正。	事業計畫p.5-15																																
3	本案於108/03/05經現地重新訪查後並更新樹木現況，原保留樹受住戶與植株本身環境的條件下，建議基地內四株喬木保留移植。	事業計畫p.12-21																																
4	已補充係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，另推算過程請參閱元宏估價報告書。	事業計畫 p.14-4及p.15-6 元宏估價報告書 p.127-134																																

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見		意見回應及處理情形		修正頁次	
		5	事業計畫書第15-3頁、附錄-12 權變計畫書第10-3頁、附錄-3	「建築設計費」僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。	5	已補附合約影本，且依合約金額修正。	事業計畫p. 15-3及p. 附錄-13 權變計畫p. 10-3及p. 附錄-4
		6	事業計畫書第15-7頁	請釐清本案施工期間之計算是否錯誤，倘有錯誤請一併修正貸款利息費用。	6	已修正。	事業計畫p. 15-6 權變計畫p. 10-6
		7	事業計畫書第15-8頁、附錄-18 權變計畫書第10-8頁、附錄-9	「信託費用」僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。	7	已刪除信託費用由實施者自行吸收。	事業計畫p. 15-8 權變計畫p. 10-8
		8	事業計畫書第15-11頁	合法建築物之拆遷安置費依約自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止，請檢視該費用於期初一次提列之合理性。	8	已修正。	事業計畫p. 15-10
		9	事業計畫書第19-2頁	本案信託機制下之續建計畫請於計畫書內加強說明。	9	已補充。	事業計畫p. 19-2
		10	事業計畫書附錄-28	請釐清二層共專有平面圖之露台圖示是否正確。	10	已修正為約定專用部分。	事業計畫p. 附錄-29
		11	事業計畫書附錄-66	回饋事項(三)提供新臺幣1,000萬元回饋，請於執行情形欄位敘明較為明確之回饋時點。	11	已敘明。	事業計畫p. 附錄-73
		12	本案國有土地分回作辦公室部分，如並非定案結果，考量本市近年來出租住宅需求強烈，建議國產署可與本市住宅政策主管機關聯繫。		12	敬悉。	—
		(四)其他計畫書文字錯漏事項：			(四)		
		項	頁碼	錯漏應修正事項	項	回應說明	修正頁次
		1	事業計畫書第10-7頁	本案於都市更新容積獎勵上限檢討時所列「開放空間、人行步道及騎樓」之面積與表10-1容積獎勵試算表所列不一致，請修正。	1	已修正。	事業計畫p. 10-1及p. 10-7
		2	事業計畫書第15-1頁	計畫書內文：「一、成本說明…，內容詳『表10-1』更新總成本估算表。」之表格編號誤植，應為「表15-1」。	2	已修正。	事業計畫p. 15-1
		3	事業計畫書第15-5頁、第19-1頁、附錄-25	實施者所提列之共同負擔項目包含綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用，惟事業計畫書第15-5頁所列該二項費用數值與第19-1頁及附錄-25公寓大廈管理規約所載不一致，請釐清。	3	已修正。	事業計畫p. 15-5及p. 附錄-26
		4	權變計畫書第17-5頁、第17-6頁	土城區運校段510、572-1、671-1地號等3筆國有土地及同段43、70-1、670地號等3筆市有土地之管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。	4	已修正。	事業計畫p. 17-5及p. 17-6
		5	權變計畫書第17-7頁	表17-3建物登記清冊表，請補充分配單元代號2F-A4之備註欄	5	2F-A4為實施者發放補償金予不參與權利變換者後，依都市更新條例第31條規定辦理所有權移轉取得其土地，因而為土地所有權人身分，與其他折價抵付獲配之單元不同，無須載明備註欄。	—
四	市府工務局 (書面意見)	(一)申請基地涉捷運禁限建範圍，請至目的事業主管機關釐清。		(一)本案更新單元僅局部道路用地位於捷運禁限建範圍內。依實施者契約承諾事項，須興闢更新單元內道路用地，僅地面層以上之道路工程，無設置地下結構體故不涉及地下工程。且本案地面層以上建築物外牆距捷運禁限建範圍約 48.68M，地下層結構體	(一)事業計畫 p. 11-36 及 p. 附錄-92		

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(二)建築面積檢討，請於1層平面圖上色標註。</p> <p>(三)高層緩衝空間圖說不一致，請釐清。</p> <p>(四)公共服務空間應實質區劃並不得做通道使用，請釐清後修正。</p> <p>(五)地下室停車空間，請依技術規則第60-1條規定檢討標示。</p> <p>(六)車道上方頂蓋部分，請依建築技術規則相關規定檢討。</p>	<p>外牆距捷運禁建限建範圍約30.35M以上，故本工程開挖不至於對捷運設施產生任何影響。捷運安全影響評估已於108/01/14提請更新處函轉臺北市政府捷運工程局，且臺北市政府捷運工程局於108/01/22發文字號：北市捷土字第1083001604號函回覆，針對提送之捷運安全影響評估內容審查無意見，及新北市政府捷運工程局於108/02/01發文字號：新北捷土字第1080219617號函回覆，經查未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍。</p> <p>(二)已標註。</p> <p>(三)原規劃高層緩衝空間位置一致，惟消防救災章節之一層平面圖誤植。故此次一層平面圖已配合重新檢討高層緩衝空間位置。</p> <p>(四)C棟公共服務空間未實質區劃部份已配合修正。</p> <p>(五)遵照辦理，已配合技術規則第60-1條檢討。</p> <p>(六)遵照辦理，詳一層平面圖及面積計算表。</p>	<p>(二)事業計畫 p.11-8</p> <p>(三)事業計畫 p.11-8</p> <p>(四)事業計畫 p.11-8</p> <p>(五)事業計畫 p.11-17及p.11-18</p> <p>(六)事業計畫 p.11-4及p.11-8</p>
五	市府交通局 (含書面意見)	<p>(一)請說明基地停車場出入口與周邊道路銜接規劃(包含基地退縮與右側住宅區退縮供公眾通行道路、現有巷道整合)，及與鄰近基地出入口區位與距離。</p> <p>(二)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃。</p> <p>(三)本案申請獎勵面積已達3,000平方公尺，為減輕因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，請開發單位研擬交通改善策略。</p> <p>(四)本案已達送交評門檻，請依規定提送。</p>	<p>(一)已補充基地停車場出入口與周邊道路銜接規劃情形圖示，並補充車道出入口與南側巷道標線改善措施內容。</p> <p>(二)遵照辦理，且人行動線及車行動線分別說明。</p> <p>(三)本案距離捷運頂埔站4號出口步行距離僅100公尺，搭乘捷運相當便捷，本案於B、C棟1F分別設有74輛及22輛自行車停車空間，可提供基地住戶停放使用，鼓勵住戶透過綠色運具(自行車)往返大眾運輸場站或周邊地區。</p> <p>(四)本案已於107/12/26提送交評報告書至交通局審查，且交通局於108/02/15發文字號：新北交規字第1080264630號函，提出初審審查意見。</p>	<p>(一)事業計畫 p.12-30</p> <p>(二)事業計畫 p.12-29及p.12-30</p> <p>(三)－</p> <p>(四)－</p>
六	市府水利局	本案基地北側大安圳明溝段部分目前無整治計畫，請實施者後續實施都市更新時應避免影響該圳道排水能力。	遵照辦理。	－
七	市府綠美化環境 景觀處 (書面意見)	<p>(一)查所附資料，欲移植樹木所在地屬住宅區用地，且樹木直徑未達60公分，非屬新北市樹木保護自治條例所稱之樹木，可免送移植計畫。</p> <p>(二)樹木移植建議事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.可參酌本市樹木移植作業方式及技術要領辦理移植作業。</li> <li>2.移植時請慎選適宜氣候，並做好後續養護事宜，以確保樹木存活。施工時請做好樹木保護措施，避免傷害樹木。</li> <li>3.樹木如需修剪，應避免有過度修剪情事，並請做好修剪前後之樹木保護工作，以避免感染病蟲害。</li> </ol>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理。</li> <li>2.遵照辦理。</li> <li>3.遵照辦理。</li> </ol>	－
八	市府新建工程處	<p>(一)有關開闢計畫道路部分，因該計畫道路本處目前無開闢計畫，故請實施者後續實施都市更新時自行取得土地及清理地上物，並自行負擔興闢道路工程經費及自行興闢完成；後續倘涉及道路、公有地撥用，本處將會協助配合辦理，惟倘撥用涉及相關經費，仍應由開發單位自行負擔。</p> <p>(二)另有關自行退縮範圍部分，因屬私權部分，後續主要管理人可能仍由社區管理維護，故道路與自行退縮範圍間建議應有明顯區隔，俾利區分管維範圍。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)遵照辦理。</p>	<p>(一)－</p> <p>(二)事業計畫 p.11-8</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九	市府養護工程處 (書面意見)	(一)有關本案道路開闢後請由主辦單位邀集本處及區公所人員現場確認後續辦理移交事宜。 (二)另依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第10點第3款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	(一)敬悉。 (二)遵照辦理。	(一)－ (二)－
十	土城區公所	有關都市計畫道路開闢完後，原則將會同市府養護工程處作現場確認；另有關自行退縮範圍，因仍屬私權部分，後續維管仍需會同市府養護工程處至現場會勘確認。	敬悉。	－
十一	市府都市更新處	(一)都市更新事業計畫書部分： 1. 本案更新單元範圍內涉及運校段 7-2、525 地號（國有地）及 572-1 地號（市有地）地籍分割部分，因涉及基地面積及相關建築面積檢討，請實施者說明預估辦理進度。 2. 考量實施者承諾協助完成更新單元內計畫道路之興闢與取得，有關更新單元西南側運校段 524、525、572-1 及 669 地號遭鄰房占用部分未來拆除情形請補充說明。 3. 建築容積獎勵： (1)人行步道獎勵部分： A. 依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，基地配置自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，並設置人行步道或增加必要之路寬者，得於 6 公尺深度內依規定核計獎勵容積，本案基地東側人行步道係於自行退縮道路後留設，未自建築線起算，有關該自行退縮道路之路形是否有留設之必要請依交通局意見補充分析說明。 B. 另退縮 6 公尺人行步道範圍內涉及柱外皮、C 棟門廳階梯及凸出地面之植栽槽等，請調整設計或調整申請獎勵範圍。 C. 基地西南側接近鄰地部分，植栽槽規劃建議延續整體人行步道設計。 (2)處理占有他人土地之舊違章建築戶部分，本案申請獎勵之違占戶共計 53 戶，概述如下： A. 占有他人私人土地及公有土地部分共計 10 戶： (A)「中央路四段 46 巷 1 弄 36 號」及「中央路四段 52 巷 38 號」等 2 戶目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形；另因現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。 (B)「中央路四段 52 巷 4 號」、「中央路四段 52 巷 6 號」、「中央路四段 52 巷 8-1 號」、「中央路四段 52 巷 8-2 號」、「中央路四段 52 巷 22 號」及「中央路四段 52 巷 40 弄 2 號」等 6 戶目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形，尚符規定。 (C)「中央路四段 52 巷 10 號」目前查無戶籍設籍人或房屋稅納稅義務人與所占土地歷年所有權人曾為屋地同人之情形，尚符規定；惟依權利變換計畫書第 16-11 頁所載尚未確認本戶後續係採現地安置或現金補償，請儘速向該持有人	(一) 1. 7-2 地號及 525 地號於 108 年 1 月 16 日分割完成，572-1 地號於 108 年 1 月 25 日分割完成，分割後地號及面積與原假分割結果一致，已修正相關內容。 2. 已補充。 3. (1) A. 本案已依規定自建築線起退縮 6M 深度計算獎勵容積。退縮 4M 以上人行步道面積由 1,315.57 m <sup>2</sup> ，修正為 1,316.44 m <sup>2</sup> 。 B. 本案規劃確實依建築線起退縮 6 公尺後建築，未涉及柱外皮。另 C 棟門廳階梯設於 6M 人行道範圍內，已修改退至範圍外，且凸出地面之植栽槽配合修正，詳剖面圖。 C. 遵照辦理。 (2) A. (A)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。  (B)敬悉。  (C)受配人前已與實施者簽訂現地安置協議書，惟後續表示欲改以現金補償方式處理，目前尚未達成共識，故實施者先保留其協議可分配價值並未選配單元及車位，未來依雙方協議內容為準。	(一) 1. 事業計畫 p.5-4 至 p.5-7 及相關內容 2. 事業計畫 p.8-1 3. (1) A. 事業計畫 p.10-11 B. 事業計畫 p.10-10 至 p.10-16 及 p.12-15 C. 事業計畫 p.12-9  A. (A)p.綜-1  (B)－  (C)－

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>釐清。</p> <p>(D)「中央路四段 52 巷 28 號」歷年戶籍設籍人與所占土地(運校段 500 地號)所有權人曾為屋地同人(鳳濤汕)，此部分應非屬占有性質，且該土地為單一所有權人持有，請扣除舊違章建築物於該筆土地所占之面積，其餘占有部分仍得申請獎勵；另西側建物具獨立出入口，本門牌範圍是否含該西側建物請實施者補充說明。</p> <p>B. 其他占有公有土地部分共計 43 戶：</p> <p>(A)「中央路四段 52 巷 50 號」西側所占 515 地號部分現況已無 1M 建物，申請獎勵面積應扣除該棟面積。</p> <p>(B)「中央路四段 52 巷 14 弄 5 號」圖 10-1 標示圖面東北側範圍有誤。</p> <p>(C)「中央路四段 52 巷 14 弄 9 號」現況為廢棄建築物，且現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。</p> <p>(D)「中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號」現況為廢棄建築物，現況占用情形請補充說明。</p> <p>(E)「中央路四段 52 巷 42 弄 11 號」與「中央路四段 52 巷 42 弄 13 號」間另有獨立門牌「中央路四段 52 巷 42 弄 11-1 號」(未列於清冊，於 87 年 9 月 30 日自中央路四段 52 巷 42 弄 11 號增編)，其 3 戶實際測量面積請補充說明。</p> <p>(F)「中央路四段 52 巷 36 號」西側 1B 建物範圍具獨立出入口，本門牌範圍是否含該建物請補充說明。</p> <p>(G)「中央路四段 52 巷 42 弄 8 號」北側 1B 建物範圍具獨立出入口，本門牌範圍是否含該建物請補充說明。</p> <p>(H)「中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號」測量圖西北側四邊形以三角形面積公式計算，面積計算有誤請修正。</p> <p>(I)另「中央路四段 52 巷 12 號」、「中央路四段 52 巷 14 弄 3 號」及「中央路四段 52 巷 14 弄 7 號」等 3 戶因現況未掛門牌，該門牌及建物是否確有占有之事實請依國產署意見補充說明。</p> <p>(J)餘其他 31 戶經查尚符規定。</p> <p>(3)都市更新事業計畫書第 10-7 頁申請容積轉移法令說明，有關「前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者……」部分，本案容積移轉送出基地非屬此樣態，請刪除該段文字；另請補充送出及接受基地各筆土地公告現值列表及平均公告現值之計算說明。</p> <p>(4)公益性設施獎勵部分，本案尚未確認未來使用用途，建議應儘早確認俾利後續審議，另公益性設施附屬停車空間數量請補充檢討。</p> <p>(5)「中央路四段 52 巷 30 號」及「中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號」非屬申請處理占他人土地舊違章建築戶獎勵之樣態，請於計畫書各列表內補充說明未申請獎勵。</p> <p>4. 本案基地鄰面前道路側與鄰後側大安圳部分高差約 2 公尺以上，相關圖面請確實標示高程並於各處景觀剖面圖詳實交代順平方式。</p> <p>5. 請於公寓大廈管理規約草約中載明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算</p>	<p>(D)舊違章建築物於 500 地號所占之面積已扣除，西側建物有出入口連通東側建物確認為該門牌圍牆範圍內，檢附照片於附件冊。</p> <p>B.</p> <p>(A)已刪除。</p> <p>(B)已修正。</p> <p>(C)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。</p> <p>(D)該建物確實為 81/1/10 前建造完成，建物所有人與土地所有權人不同，符合申請獎勵規定，另補充檢附繳納地租收據於附件冊。</p> <p>(E)11-1 號門牌僅係供申請電表使用，11 號及 13 號建物面積於辦理測量作業時經 11 號及 13 號房屋所有權人合意，故該兩戶建物面積無須變動。</p> <p>(F)西側建物為本門牌範圍內，已補充地租收據。</p> <p>(G)北側建物為本門牌範圍內，室內有連通現況為廚房，檢附照片於附件冊。</p> <p>(H)已修正。</p> <p>(I)依國產署說明(項次二意見(一))確有占用情事。</p> <p>(J)敬悉。</p> <p>(3)已刪除容積轉移法令說明部分文字，並補充送出及接受基地各筆土地公告現值列表及平均公告現值之計算說明。</p> <p>(4)本案公益性設施依建築技術規則第 59 條檢討法定車位，第三類：圖書館、文康活動中心、福利設施等類似用途之建築物，500 平方公尺以下部分一免設。規劃之公益性設施面積=301.82 m<sup>2</sup>&lt;500 m<sup>2</sup>，故本案公益性設施未設置停車空間及獨立之連通樓、電梯。</p> <p>(5)已補充。</p> <p>4. 已標示高程及補充剖面圖交待順平方式。</p> <p>5. 已載明。</p>	<p>(D)事業計畫 p.10-2 及附件冊</p> <p>B.</p> <p>(A)事業計畫 p.10-3</p> <p>(B)事業計畫 p.10-5</p> <p>(C)p. 綜-1</p> <p>(D)附件冊</p> <p>(E)一</p> <p>(F)附件冊</p> <p>(G)附件冊</p> <p>(H)測量報告書</p> <p>(I)p. 綜-1</p> <p>(J)一</p> <p>(3)事業計畫 p.10-7 及 p.10-8</p> <p>(4)一</p> <p>(5)事業計畫 p.5-13 及 p.10-4</p> <p>4. 事業計畫 p.12-12 及 p.12-15</p> <p>5. 事業計畫 p. 附錄</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>運用要點」計算之管理維護必要費用相關內容。</p> <p>6. 本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條應取得綠建築分級評估銀級以上，其綠建築維護費用請依城鄉發展局 107 年 5 月 1 日實施之「新北市政府執行綠建築協議書範本」計算，並配合修正財務計畫及管理維護計畫等相關章節內容。</p> <p>7. 有關雨遮部分，本案於 106 年 12 月 1 日申請事業計畫報核，實施方式為權利變換，請補充說明本案雨遮是否登記及計價。</p> <p>8. 本案因配合國產署意見重新調整規劃設計，並重新辦理自辦公聽會、選配等程序，實施進度請依實際情形調整預估期程。</p> <p>9. 其他誤植誤繕部分：</p> <p>(1) 計畫書第 5-5 頁項次四、審查意見(三)「…比例 41.21%…」文字誤植。</p> <p>(2) 圖 5-3、5-4「更新單元內合法建築物、占他人土地舊違章及其他土地改良物位置分布圖」及圖 10-1、10-2「各戶申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵範圍圖」，編號 1、21、25、49 及 52 建物標示範圍與測量成果不符，請修正。</p> <p>(3) 計畫書第 6-2 頁第 9 點第 1 項第 2 款「機關辦公相關設施」文字誤植。</p> <p>(4) 計畫書第 12-27 頁 B 棟垂直服務核應為「辦公」使用，請修正。</p> <p>(5) 有關自有資金及融資比例請補充說明。</p> <p>(6) 計畫書第 19-1 頁有關智慧建築管理維護費用內法定工程造價金額與第 11-6 面積計算表所載數額不同，請修正。</p> <p>(7) 銀級綠建築及合格級智慧建築部分，應於公寓大廈管理規約草約中，以專章方式載明相關設備項目、內容、圖說、管理維護及標章有效期限為 5 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。</p> <p>(8) 公寓大廈管理規約草約內共有專有圖部分，公益設施空間範圍應標示為「專有(公益設施)」。</p> <p>(二) 權利變換計畫書部分：</p> <p>1. 財務計畫及共同負擔： 「信託管理費用」提列 1,476 萬元部分，應依實際狀況認列並檢具契約影本佐證，並請說明後續信託辦理進度。</p> <p>2. 選配：</p> <p>(1) 依選配原則所訂「權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值之±10%為限」，惟經查土地所有權人有 4 人實際分配權利價值超過應分配權利價值 10%並與他人重複，且其中 2 人經公開抽籤後獲配，請補充說明是否影響其他所有權人權益。</p> <p>(2) 另依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，惟本案經查土地所有權人有 2 人屬超額分配之情形並與他人重複，且經公開抽籤後獲配，亦請補充說明是否影響其他所有權人權益。</p> <p>(3) 部分現地安置戶同為土地所有權人，經查有「違占戶協議安置價值」未經協議分配，併同「合法權值選配後之差額價金」互相折抵之情形，依內政部 98 年 4 月 2 日台內營字第 0980054326 號函釋，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置者，因非屬都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款規定之各項權利人，爰權利變換後之產權應先登載於實施者名下，再依處理方案</p>	<p>6. 已修正。</p> <p>7. 本案雨遮無登記且無計價。</p> <p>8. 已修正。</p> <p>9. (1) 已修正。 (2) 已修正。 (3) 已修正。 (4) 已修正。 (5) 已補充。 (6) 已修正。 (7) 已補充。 (8) 已修正。</p> <p>(二) 1. 信託管理費用已刪除，由實施者自行吸收。依實施契約約定信託契約應於核定發布之日起 30 日內簽訂，本案預計於委員會通過後簽訂。 2. (1) 實際分配權利價值超過應分配權利價值 10%業經實施者同意，且超額分配單元並非為與他人重複之單元，故無影響其他所有權人權益。 (2) 超額分配單元並非為與他人重複之單元，故無影響其他所有權人權益。 (3) 實施者考量地主選配作業及未來產權登記單純，採以土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除方式處理，亦有符合處理現地安置戶精神。</p>	<p>-26 6. 事業計畫 p. 15-5 及 p. 附錄-26 7. 權變計畫 p. 11-3 及 p. 13-1 8. 事業計畫 p. 17-1 及 權變計畫 p. 18-1 9. (1) p. 綜-25 (2) 事業計畫 p. 5-15、p. 5-16、p. 10-5 及 p. 10-6 (3) 事業計畫 p. 6-2 (4) 事業計畫 p. 12-31 至 p. 12-33 (5) 事業計畫 p. 13-2 (6) 事業計畫 p. 19-1 及 事業計畫 p. 附錄-26 (7) 事業計畫 p. 附錄-25 至 p. 附錄-26 (8) 事業計畫 p. 附錄-27 至 p. 附錄-34 (二) 1. 事業計畫 p. 15-8 2. -</p>



項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>規定辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，爰本案不宜併同「合法權值選配後之差額價金」互相折抵，請實施者釐清。</p> <p>3. 權利變換及估價部分：</p> <p>(1) 本案北側鄰工業區且基地緊鄰溝渠圳道、基地鄰路側及鄰圳道側具約 2 公尺以上高差，有關比較法個別因素調整原則內「嫌惡設施有無」及「地勢」項目建議納入考量。</p> <p>(2) 另各比較標的之區域或個別因素調整百分率越高者應表示比較標的與勘估標的差異越大，各比較法價格推定時「比較標的加權數」有部分調整百分率較高而加權數較高之情形，請補充說明其加權合理性。</p> <p>(3) 比較標的七、十、十三、十四、十五、十六、十八為工業區，其作店面或辦公室使用需經工業區總量管制申請，於個別條件內「使用管制」項目是否宜予以調整請實施者納入考量。</p> <p>4. 其他誤植誤繕部分：</p> <p>(1) 計畫書第 5-11、5-12 頁圖 5-1 及圖 5-2「更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖」請依表 5-3「占有他人土地之舊違章建築戶」調整項次編號，或於表 5-3 增加其他土地改良物以使內容前後一致。</p> <p>(2) 計畫書第 8-1 頁有關「拆除單價」請補充說明提列依據，並補充 T 棚及鐵皮之拆除單價；另合法建築物拆遷補償費及非合法建築物拆遷補償費內之「重建成本單價」、合法建築物拆遷安置費內之「住宅拆遷安置費單價」請補充說明估算過程。</p> <p>(3) 計畫書第 8-2 頁「其他土地改良物之補償」請修正為「非合法建築物之補償」。</p> <p>(4) 各共同負擔費用項目請以小數點後第二位以下無條件進位作計算。</p> <p>(5) 計畫書第 10-3 頁營建費用計算部分，有關超建加計及樓高加計部分請補充檢討說明，另本案 B 棟為辦公廳舍使用、A 棟地上 1 層做店鋪使用，其樓層高度應比照商業使用以 3.6 公尺為基準高度，請修正。</p> <p>(6) 「土地複丈費」應修正為「土地鑑界費」</p> <p>(7) 「鄰房鑑定費用」部分請詳細檢討鑑定範圍並提供戶數證明。</p> <p>(8) 「其他土地改良物拆遷補償費」應修正為「非合法建築物拆遷補償費」。</p> <p>(9) 「地籍整理費」應檢具契約佐證。</p> <p>(10) 「貸款費用」內有關施工期間之計算，地上層數應不含屋突層，請釐清施工期間檢討是有否誤；另貸款利息總計應非自有資金利息加融資貸款利息，請修正文字敘述。</p> <p>(11) 現地安置戶部分說明如下，並請實施者重新確認相關費用：</p> <p>A. 「現地安置戶應負擔費用」計算實施成本平均單價時之分母 60,030.41 m<sup>2</sup>請說明計算依據。</p> <p>B. 「現地安置戶應安置面積價值」424,528,884 元部分，依所列公式計算應為 424,568,573 元，請釐清。</p> <p>C. 「現地安置戶實際安置面積價值」部分，請加註詳表 16-3。</p>	<p>3.</p> <p>(1) 本估價作業在進行土地個別因素比較時，即已設定「嫌惡設施有無」及「地勢」項目，然北側工業區對於本基地之地價整體影響不大，故無特別就此項目進行下修。另在考量各宗土地單價時，因為靠北側河川處地勢更顯低窪，臨路側相對較於平坦，有另就宗地之地勢條件給予適當調整。</p> <p>(2) 本估價報告即依區域或個別因素調整率越高者權重越低之原則，決定各比較標的比較價格之加權數。</p> <p>(3) 上述各比較標的均為已登記並取得使用執照之案例，並非工業區素地案例，故與工業區商業設施總量管制無涉，經本所評估，該些案例之使用管制項目以及使用現況均與勘估標的比準單元接近，故估價報告不再就「使用管制」項目進行修正。</p> <p>4.</p> <p>(1) 已於表 5-3 增加其他土地改良物以使內容前後一致。</p> <p>(2) 拆除單價係參考「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定單價，已補充 T 棚及鐵皮之拆除單價；另建築物拆遷補償費及安置費單價請參閱元宏估價報告 P204~218 所示計算過程。</p> <p>(3) 已修正。</p> <p>(4) 已修正為以整數後無條件進位作計算。</p> <p>(5) 已補充，另 A、B 棟 1F 樓高基準高度已修正為 3.6 公尺。</p> <p>(6) 已修正。</p> <p>(7) 已補充於附錄三。</p> <p>(8) 已修正。</p> <p>(9) 地籍整理費係依新北市都市更新審議原則規定以每戶 2 萬元提列。</p> <p>(10) 已修正。</p> <p>(11)</p> <p>A. 已補充為本案總產權面積。</p> <p>B. 因總面積乘上二樓以上平均銷售單價之結果與逐戶計算後加總結果不同，而應以逐戶計算後加總結果為準，故以加註詳表 9-2。</p> <p>C. 已加註。</p>	<p>3.</p> <p>(1) —</p> <p>(2) —</p> <p>(3) —</p> <p>4.</p> <p>(1) 權變計畫 p. 5-5 至 p. 5-9</p> <p>(2) 權變計畫 p. 8-1 及元宏估價報告 p. 204~218</p> <p>(3) 權變計畫 p. 8-2</p> <p>(4) 權變計畫壹拾章</p> <p>(5) 權變計畫 p. 10-3 及 p. 10-4</p> <p>(6) 權變計畫 p. 10-5</p> <p>(7) 權變計畫 p. 10-5 及 p. 附錄-10</p> <p>(8) 權變計畫 p. 10-6</p> <p>(9) 權變計畫 p. 10-6</p> <p>(10) 權變計畫 p. 10-6 及 p. 10-7</p> <p>(11)</p> <p>A. 權變計畫 p. 10-9</p> <p>B. 權變計畫 p. 10-9</p> <p>C. 權變計畫 p. 10-9</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(三)估價報告書部分，以下為針對元宏版(領銜)估價報告書所提之審查意見，其餘2家(台住、台灣大華)估價報告書倘有相同問題，請一併檢視修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.各土地、建物產權分析表清冊運校段501地號應為2位所有權人。</li> <li>2.第5、31頁更新後基本資料內更新後總銷售面積46,031.40 m<sup>2</sup>與第58頁及權利變換計畫書第11-6頁所載面積46,399.94 m<sup>2</sup>不同，請釐清。</li> <li>3.請補附土地分宗圖及各比較標地位置圖。</li> <li>4.第31、55頁更新後基本資料內建築型式與目前規劃不同，請修正。</li> <li>5.第56頁更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表內「土地持分」合計未達100%及「土地持分面積」合計與「土地總面積」不同請釐清。</li> <li>6.第68、125頁依第六號公報注意須知比較標的應至少有一案例成交日期至少距價格日期一年內，或得敘明理由放寬超過一年。</li> <li>7.區域因素調整原則內「公車之便利性」建議明確量化標準或以區域內公車站總數作為評估依據；另「交流道接近程度」、「排水之良否」、「地勢傾斜度」、「災害影響」及「重大建設計畫」等建議逐項於調整原則說明評估依據。</li> <li>8.第72、100頁相關位置或現況照片請放大至清晰可視。</li> <li>9.報告書內各「勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析」表內有關接近條件項下各項目調整百分率請再依所訂調整原則重新檢視。</li> <li>10.第86、114頁價格日期調整百分率與第68頁所載內容不同，請修正。</li> <li>11.第87、115頁「臨路情況」與勘估標的相同條件之比較標的予以調整、與勘估標不同條件之比較標的卻未予以調整，請釐清。</li> <li>12.第97頁勘估標的各宗土地條件分析表內編號6~11「臨路路寬」條件皆相同而有不同調整率，請確實依第93頁所載調整原則重新檢視各調整率。</li> </ol>	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.已更正501地號土地所有權人為田小玲、田小珍兩位。</li> <li>2.估價報告書中的總銷面積並未包含1樓公益設施面積，本次設計內容調整後可銷售面積更改為46,027.61 m<sup>2</sup>，公益設施面積為369.82 m<sup>2</sup>，合計為46,397.43 m<sup>2</sup>。</li> <li>3.敬悉，已補附土地分宗圖。比較標的位置圖原即已放置在附件一。</li> <li>4.敬悉，已再依調整後之設計內容更正。</li> <li>5.報告書中所列之面積僅為地上房屋部分，另車位部分亦有攤分土地持分3430/100000。</li> <li>6.比較標的四、五、六八已敘明於報告P134，比較標的八原即有敘明理由，請參閱報告P152，比較標的十六、十七敘明於P166。</li> <li>7.敬悉，已補充該些項目之調整原則說明。</li> <li>8.敬悉。已調整版面圖示大小，並統一放置於報告書P74-76。</li> <li>9.敬悉。已全數再行檢視修正。</li> <li>10.敬悉。已檢視修正。</li> <li>11.敬悉。經確認三個比較標的均為雙面臨路，唯車位價格係以其出入便利性與車位型式為主要影響價格因素，基地臨路數較不會對價格產生顯著影響，故本項目均無調整。</li> <li>12.宗地編號6為運校段35地號，其現況係以4M道路出入，但地籍圖並未直接面臨計畫道路，故於臨路條件上與宗地編號7~11有些微差異，應屬合理。</li> </ol>	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.元宏報告P3, P30</li> <li>2.元宏報告P5, P32</li> <li>3.元宏報告P68, 220</li> <li>4.元宏報告P32, 56</li> <li>5. —</li> <li>6.元宏報告P134, 152, 166</li> <li>7.元宏報告P71, 127</li> <li>8.元宏報告P74-76</li> <li>9.元宏報告P78, 85, 89, 105, 112, 116, 149, 163, 177</li> <li>10.元宏報告P90, 117</li> <li>11.元宏報告P91, 118</li> <li>12. —</li> </ol>
十二	委員綜合意見(都市設計)	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>(一)提請討論及放寬事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案申請屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，續提專案小組審議。</li> <li>2.空調設備請放置於陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。</li> </ol> <p>(二)公益設施部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案設置社會住宅，請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」檢討，並納入法規檢討專章。</li> <li>2.本案設置地上1層公益設施空間，請釐清使用對象、補充空間使用規劃方式，並檢附主管機關同意設置之相關文件。</li> <li>3.本案有關公益設施獎勵應依「都市計畫法新北市施行細則」及本區土地使用分區管制要點之規定，請於法規檢討及面積計算表分別檢討。</li> </ol> <p>(三)請釐清基地範圍，並釐清地界線及地籍套繪圖範圍。</p> <p>(四)本案請釐清法定開挖率並依規定檢討。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.經詳實檢討後，原屋脊裝飾物檢討式有誤，已配合規定檢討，並修改立面造型增加立面透空隔柵以達透空率1/3以上。</li> <li>2.遵照辦理，空調設備已配合調整於陽台內側，惟A棟3F~7F之A4、A5戶、A棟8F~20F之A2、A3戶及C棟3F~5F之C6、C7戶、C棟6F~14F之C5戶考量未來工作陽台之使用性，故提請放寬設置於陽台外側。</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案已於C棟依「新北市社會住宅都市設計審議原則」檢討規劃，並納入法規檢討專章。</li> <li>2.本案投標時規劃作為圖書閱覽室或活動中心使用，後續仍須依新北市政府調配為主。</li> <li>3.本案公益設施申請都更獎勵，於專章檢討之章節載明申請之獎勵容積及比例，免檢討「都市計畫法新北市施行細則」及「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點。</li> </ol> <p>(三)遵照辦理，已於圖面重新標示地界線、區界線、建築線。</p> <p>(四)1.都市計畫法新北市施行細則規定，各土地使用分區之法定開挖</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.事業計畫 p.12-48至 p.12-52</li> <li>2. —</li> </ol> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.事業計畫 p.11-9及 p.附錄-87</li> <li>2. —</li> <li>3.事業計畫 p.10-1、p.附錄-75及 p.附錄-81</li> </ol> <p>(三)事業計畫 p.11-8</p> <p>(四) —</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(五)本案請釐清是否設置圍牆，並設置圍牆請專章依規定檢討。</p> <p>(六)景觀部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案綠覆率請以實設面積計算。</li> <li>2. 本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於4%，請修正。</li> <li>3. 考量安全性、環境舒適性、生物多樣化及大安圳未來整治開發，建議適度綜整大安圳側河岸散步道直接聯通開放空間，增加駐足空間，並建議種植誘鳥誘蝶植栽樹種。</li> <li>4. 覆土深度喬木樹穴淨寬及淨深請依「新北市都市設計審議原則」檢討。</li> <li>5. 露臺及屋頂平台景觀綠化設置，請於圍牆及女兒牆側留設排水道及維修空間。</li> <li>6. 喬木移植計劃應評估實際喬木存活率及移植效益，請修正。</li> <li>7. 本案不可綠化面積不可扣除自行退縮設置之供公眾通行之硬鋪面，請修正。</li> </ol> <p>(七)基地配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃（包含現況周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境）。</li> <li>2. 本案開放空間供公眾通行道路淨寬不得小於2.5公尺，請修正。</li> <li>3. 考量未來與鄰地道路順接，本案開放空間臨地界線開放空間部份請留設供公眾通行之硬鋪面。</li> <li>4. 為呼應及調和室內外環境共榮發展，基地外西南側公園至本案C棟室內公益性設施空間請整併規劃；另請補充說明C棟公益設施空間服務對象，並店鋪空間配合整併規劃。</li> </ol> <p>(八)車行及人行動線：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車道磚應與人行道磚鋪面同色系無高差處理。</li> <li>2. 本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）；車道緩衝平台請於供公眾通行範圍後退縮設置。</li> <li>4. 外部自行車動線請確實說明動線方向，並法定自行車停車空間及其動線規劃方</li> </ol>	<p>率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <p>2. 「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%。</p> <p>故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。</p> <p>本案基地面積=9400.32 m<sup>2</sup> 建蔽率：50% 地下室開挖面積=5640.11 m<sup>2</sup> 5640.11 / 9400.32 =60% ≤ 50%+10%=60%...符合規定。</p> <p>(五)遵照辦理，詳專章檢討。</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. 本案修正後，土丘綠化範圍坡度&lt;4%，詳景觀剖面圖。</li> <li>3. 景觀規劃配合修正。沿大安圳河岸散步道增加休憩座椅，並種植誘鳥誘蝶之植栽樹種：茄苳。</li> <li>4. 遵照辦理，詳景觀剖面圖。</li> <li>5. 配合修正，女兒牆側留設排水道及維修空間。</li> <li>6. 遵照辦理。</li> <li>7. 遵照辦理。</li> </ol> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，補充標示。</li> <li>2. 遵照辦理。供公眾通行之路寬已調整至2.5M，並於一層平面標示尺寸。</li> <li>3. 遵照辦理。配合留設供公眾通行之硬鋪面。</li> <li>4. 西南側景觀規劃配合修正，另本案投標時規劃作為圖書閱覽室或活動中心使用，服務對象為本更新案周邊鄰里居民，惟後續仍須依新北市政府調配使用用途為主。</li> </ol> <p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案車道鋪面色系與人行道同色系，並且以順平無高差處理。</li> <li>2. 本案槽化線已配合交通技師修改，並於107/12/26提送交通影響評估至交通局審查，且交通局於108/02/15發文字號：新北交規字第1080264630號函，提出初審審查意見。</li> <li>3. 已於全區配置圖、車行及人行動線計畫標示破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線。另本案沿建築線退縮6M，僅申請6M人行步道獎勵。且於自行退縮15M後開始規劃路緣石並留設6.0M以上通行空間及廣場。</li> <li>4. 本案配合修改自行車停車空間位置，考量合理性及便利性，將自行</li> </ol>	<p>(五)都審報告書</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.12-17</li> <li>2. 事業計畫 p.12-15</li> <li>3. 事業計畫 p.12-9</li> <li>4. 事業計畫 p.12-14及 p.12-15</li> <li>5. 事業計畫 p.12-24及 p.12-25</li> <li>6. 事業計畫 p.12-21至 p.12-23</li> <li>7. 事業計畫 p.12-16</li> </ol> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.12-29及 p.12-30</li> <li>2. 事業計畫 p.11-8</li> <li>3. 事業計畫 p.12-9</li> <li>4. 事業計畫 p.12-11</li> </ol> <p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計畫 p.12-9</li> <li>2. —</li> <li>3. 事業計畫 p.12-6、p.12-29及 p.12-30</li> <li>4. 事業計畫 p.12-30</li> </ol>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>式請考量合理性及便利性調整。</p> <p>5. 地下層垂直動線出入口請釐清服務對象，並補充說明集合住宅、社會住宅及辦公空間人員進出管制方式。</p> <p>6. 無障礙動線規劃方式請依「建築物無障礙設施設計規範檢討」，並標示相關尺寸、高程及坡度。</p> <p>(九)請配合整體環境更新，梳理基地動線，增加建築各項立面表情之豐富性。</p> <p>(十)本案請於景觀配置圖及基地高程排水圖標示全區高程及鄰地高程，另加強補充說明本案排水系統、設施設備規劃方式。</p> <p>(十一)80%透水鋪面檢討請於平面圖標示開挖範圍，並於平面圖標示剖面線；剖面圖繪製請詳實。</p> <p>(十二)本案照明計畫之燈具數量與圖面不符，請修正；投樹燈請刪除。</p> <p>(十三)垃圾車停車空間與垃圾儲藏空間應留設淨寬 75 公分距離，請修正。</p> <p>(十四)進排風口專章檢討請局部放大設置位置，並釐清平面圖之標示點位置。</p> <p>(十五)本案請補充專共有圖說。</p> <p>(十六)報告書相關：</p> <p>1. 報告書比例過小，請適當調整可閱讀圖面比例，並專章檢討部份建議局部放大圖面說明。</p> <p>2. 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。</p> <p>(十七)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p>	<p>車停車空間規劃於臨 6M 人行道側並集中規劃於 B、C 棟，且於車行動線專章配合標示自行車動線。</p> <p>5. 地下層汽機車停車與動線計畫已區分集合住宅、社會住宅及辦公之垂直動線出入口。另住宅及辦公空間人員進出以門禁刷卡方式管制。</p> <p>6. 已依規定標示相關尺寸、高程及坡度。</p> <p>(九)遵照辦理，已配合增加建築立面表情。</p> <p>(十)遵照辦理，已配合標示補充。</p> <p>(十一)遵照辦理，配合標示。</p> <p>(十二)遵照辦理，已配合修正燈具數量，並刪除投樹燈，修改為庭園矮柱燈。</p> <p>(十三)遵照辦理，於地下層平面垃圾儲藏空間標示留設淨寬 75 公分之尺寸。</p> <p>(十四)遵照辦理，配合標示並局部放大。</p> <p>(十五)遵照辦理，已配合補充至公寓大廈規約中。</p> <p>(十六)</p> <p>1. 遵照辦理，已於部分章節放大圖面說明。</p> <p>2. 遵照辦理，配合標示於景觀一層平面配置圖上。</p> <p>(十七)遵照辦理。</p>	<p>5. 事業計畫 p. 12-31 至 p. 12-33</p> <p>6. 事業計畫 p. 12-34</p> <p>(九) 事業計畫 p. 12-27 至 p. 12-28</p> <p>(十)都審報告書</p> <p>(十一) 事業計畫 p. 12-19</p> <p>(十二) 事業計畫 p. 12-26</p> <p>(十三) 事業計畫 p. 11-17 及 p. 11-18</p> <p>(十四) 事業計畫 p. 12-36</p> <p>(十五)事業計畫 p. 附錄-27 至 p. 附錄-34</p> <p>(十六)</p> <p>1. —</p> <p>2. 事業計畫 p. 12-6、p. 12-9 至 p. 12-11</p> <p>(十七)—</p>
十三	委員綜合意見 (都市更新)	<p>(一)事業計畫部分：</p> <p>1. 有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，惟有關各棟公設使用權限、公設比計算方式及公寓大廈管理委員會成立、管理方式請實施者釐清，另現 A 棟地上一層店舖單元是否調整為公設空間以及地上層小坪數單元數量部分，請考量各所有權人意見後評估合適之設計方案。</p> <p>2. 本案經實施者說明已依契約規定針對更新單元西南側中央路四段兩側之鄰地範圍召開 4 次鄰地說明會、調查鄰地參與本更新案「意願」並統計「同意」比</p>	<p>(一)</p> <p>1. (1)各棟一樓室內公共設施使用空間使用權限以各棟分別使用。 (2)公設比計算方式為各戶公設面積與總面積比值。 (3)共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理。 (4)部分合法所有權人提出意見希望降低公設比、建議本案龐大住宅社區應設置店面，故經實施者考量後於鄰路側調整為店面使用，A 棟公設空間非完全取消而是調整於北側留設，以符合本地需求並降低公設比。 (5)小坪數單元部分，陳情人所選單元為小坪數，其陳情應是希望高樓層也調整為小坪數，但各大小坪數單元皆已經各所有權人選配結束，故不建議於目前階段調整大小坪數設計。</p> <p>2. 係為調查鄰地是否「同意」納入本案範圍之「意願」表達，如意願表達為同意者則表示有意願納入本案範圍且須另簽屬同意書；本案</p>	<p>(一)</p> <p>1. —</p> <p>2. —</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>例，惟請釐清係為調查「意願」或「同意」，並請補充調查方式並確認是否確為無人表達同意參與。</p> <p>3. 有關公益性設施獎勵，不論係依都市更新建築容積獎勵辦法或依土地使用分區管制要點提出申請，皆有規定基本面積要求，本案實施者雖未申請獎勵面積、僅申請免計容積，惟基本面積仍應符合相關法令規定方可適用，且倘留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分仍得申請獎勵，請實施者再予以評估考量。</p> <p>4. 為避免影響建物結構安全，本案基地北側鄰大安圳邊坡之設計是否影響地下室連續壁請納入考量。</p> <p>5. 為利後續公寓大廈管理權責界定，公寓大廈管理規約(草約)請補充公益性設施使用用途及相關維管權責內容及範圍。</p> <p>6. 另為提高公益性設施使用性，請明確標示公益性設施出入口位置、範圍，並設立告示牌。</p> <p>7. 涉及捷運設施禁限建範圍部分，是否需經捷運主管機關審核，仍請實施者向主管機關釐清。</p> <p>(二)權利變換部分，本案因國有土地分回部分未來使用用途未明確，且建築規劃設計仍需作調整，爰本次權利變換計畫委員僅提供選配部分意見：</p> <p>1. 本案選配原則仍需經委員會審議，且選配結果經查尚有疑義，倘確有因案情特殊之特別考量應於選配原則明訂並明確告知相關相對人。</p> <p>2. 依選配原則所訂「未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以『公開抽籤』為準」，惟經查符合該樣態之1位土地所有權人於公開抽籤時係以「由見證人於剩餘車位抽選一部後，再依其剩於權利價值『代選』權值相近且不超過之房屋」，非皆以公開抽籤方式辦理，其合理性或是否有更適宜之方式請再考量；另建議得考量由該所有權人權利價值合理範圍內予以公開抽籤，以避免差額找補金額過高之情形，請實施者再予以評估。</p> <p>3. 另本案違占戶採現地安置，其土地所有權人應分配權利價值應於「更新後總權利價值」內扣除「現地安置戶安置價值」後依共同負擔比例計算之，惟其「現地安置戶安置價值」部分宜以申請處理占有他人土地之舊違章建築戶獎勵面積計算之「應安置面積價值」或以現地安置戶實際與實施者協議安置之「實際安</p>	<p>調查方式為每次寄發鄰地說明會開會通知時隨信附上參與更新意願調查表，於四次鄰地說明會舉辦完後統計參與更新意願調查表回覆狀況，本案確為無人表達同意參與。</p> <p>3. 實施者於投標時承諾公益設施捐贈面積為 240.56 m<sup>2</sup>，本案公益設施面積增加為 301.82 m<sup>2</sup>，依委員意見留設面積高於實施者承諾捐贈面積部分得申請獎勵，故本次增加申請公益設施獎勵。</p> <p>4. 本案基地北側鄰大安圳明溝，為護岸結構安全之考量，本案距區界線退縮達 4M 以上建築，且依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」第一條第 4 項，排水路寬度在 5 公尺以上，至少退縮 150 公分，故本案退縮距離遠大於審查原則，故北側大安圳邊坡應不影響地下室連續壁之結構安全。</p> <p>5. 已補充。</p> <p>6. 遵照辦理，於專章內配合標示公益設施出入口位置、範圍及加設告示牌。</p> <p>7. 本案更新單元僅局部道路用地位於捷運禁建限建範圍內。依實施者契約承諾事項，須興闢更新單元內道路用地，僅地面層以上之道路工程，無設置地下結構體故不涉及地下工程。且本案地面層以上建築物外牆距捷運禁建限建範圍約 48.68M，地下層結構體外牆距捷運禁建限建範圍約 30.35M 以上，故本工程開挖不至於對捷運設施產生任何影響。捷運安全影響評估已於 108/01/14 提請更新處函轉臺北市政府捷運工程局，且臺北市政府捷運工程局於 108/01/22 發文字號：北市捷土字第 1083001604 號函回覆，針對提送之捷運安全影響評估內容審查無意見，及新北市政府捷運工程局於 108/02/01 發文字號：新北捷土字第 1080219617 號函回覆，經查未涉及捷運三鶯線兩側禁建限建範圍。</p> <p>(二)</p> <p>1. 後續將依權利變換計畫審議結果為準。</p> <p>2. 保障未提出選配之土地所有權人權益，實施者係以「獲配房屋及車位總價值最接近(且不超過)其應分配權利價值」原則下進行公開抽籤故訂此原則，後續將依權利變換計畫審議結果為準。</p> <p>3. 如扣除「現地安置戶『實際』安置面積價值」，現地安置戶於超選時將會影響土地所有權人更新後可分配價值，故應扣除「現地安置戶『應』安置面積價值」才不會影響土地所有權人權益。</p>	<p>3. 事業計畫 p.10-1</p> <p>4. 事業計畫 p.12-6</p> <p>5. 事業計畫 p. 附錄-26</p> <p>6. 事業計畫 p.12-6</p> <p>7. 事業計畫 p.11-36 及 p. 附錄-92</p> <p>(二)</p> <p>1. —</p> <p>2. —</p> <p>3. —</p>

項次	發表人/審查幹事	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		置面積價值」作計算，請實施者補充分析說明。 (三)考量本案B棟規劃辦公使用，第五章房地產市場調查請補充辦公室市場調查資料。	(三)已補充。	(三)事業計畫 p. 5-26 至 p. 5-28
十四	會議結論	<p>一、本案更新單元範圍劃定符合本市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，故本府於107年8月20日起辦理公開展覽30日，經公開展覽後無相關權利人對本案更新單元範圍提出異議，同意本案更新單元範圍。</p> <p>二、本案實施者擬申請廢止更新單元內現有通路「中央路4段52巷42弄」、「中央路4段52巷40弄」及「中央路4段52巷14弄」部分，係屬土城區公所養護管理範圍，經查尚符「新北市都市更新審議原則」巷道廢止或改道情形1：「巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內者」，原則同意廢止該3處基地內現有通路範圍。</p> <p>三、本案因涉及國有土地分回部分未來使用用途未明確，考量未來合理量體棟數規劃、建築設計及公益性設施規劃等，仍請實施者儘速與財政部國有財產署確認其需求並配合調整規劃內容。</p> <p>四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組。</p>	<p>一、敬悉。</p> <p>二、敬悉。</p> <p>三、經實施者會後與財政部國有財產署函覆內容，財政部國有財產署未提出變更使用需求，故本案以辦公廳舍規劃續審，往來公文請詳附錄十一。</p> <p>四、遵照辦理。</p>	<p>一、—</p> <p>二、—</p> <p>三、事業計畫 p. 附錄-62 至 p. 附錄-65</p> <p>四、—</p>

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：107 年 9 月 5 日(星期三)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市土城區頂埔市民活動中心(新北市土城區中央路 4 段 55-12 號)

主席：新北市政府都市更新處徐科長子宏

記錄：紀忠緯

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	其他土地改良物所有人高靈寶(中央路 4 段 52 巷 42 弄 6 號, 含書面意見)	<p>(一)上次開公聽會時我們已表達過,上次公聽會時說這個意見會吸收然後回去考慮,但這次公辦公聽會再說一次,我們一樓不要有店面我們一樓要公設,A棟這麼多住戶,裡面可以用的活動空間那麼少,我們很多人都表示我們不要店面要公設,可是上次實施者說因為有住戶表示要店面,我每次公聽會都有來,其實只有少數的住戶表示他要店面,如果我沒記錯只是一位兩位,本來的設計圖有公設很好,第二次來看到設計圖變店面而且一下子有五間,我們馬上反應我們不要有店面我們要有公設,更不要再有五間店面,要五間店面的地方拿來做原來的公設。</p> <p>(二)第二個部分,我本身是現住戶,個人可以分配的不是很大,只有小小的空間而已,當初實施者有承諾他會設計小空間,給我們這些只能拿到小空間的住戶來分配,結果設計圖一出來我要挑小空間的時候,跟我講地主全部挑小空間,地主原本可以挑一、兩間大間,變成挑很多間小間,當我要挑小間,說很抱歉這間被地主選走了,我要挑那間小間,說很抱歉那間被地主選走了,這是怎麼回事,當初設計這些小間是為了給我們這些無法選大間的,如果我們可以選大間的,絕對不會選擇小間,今天是因為我的權利只能拿到小間,所以我只能在小間裡面選,當我要選的時候就跟我說抱歉因為是地主第一優先,所以我根本選不到房子,然後再說因為大家都選好了,當初威脅我們說要嘛你選,如果你不選就連資格都沒有,反正你先選,如果有意見到時候來開公聽會你再表示意見,代表設計圖有問題,這些地主全部都要挑小間的,代表大家的需求之前在需求評估時沒有做好,設計那麼多大間的部分,結果地主不去挑大間,分別來挑很多小間,小間又只有那幾間,所以我在這裡很明確的表示兩個部分:第一個變更設計圖,需求調查到底誰要幾間大間幾間小間,需求調查出來再來畫設計圖,並增加高樓層小坪數的選擇,第二個部分就是我們一樓要公設,住戶太多了,而且大家都選小間的,一進去就是一間房間那麼大而已,對我們來講公共設施是非常重要的,所以我們一樓要公設不要店面。</p> <p>(三)另外我想請問我們表達這種意見,有可能會改變設計嗎?因為我們大家都有意見,我只是想說不要跟我們說這只是形式,最後出來說抱歉設計圖已經畫了沒有辦法改,我只是想了解有可能我們意見出來,各位委員去討論,大家的意見有共識之後,設計圖有可能改嗎?改了之後大家都要全部重選嗎?</p>	<p>(一)本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計,因土地所有權人有店面需求,故本案於A棟一樓規劃五間店面,且五間店面皆已由土地所有權人選配。</p> <p>(二)選配期間經實施者協調,貴住戶已有分配4F-A3戶(建物總面積為11.93坪)為小坪數單元,另有關公設及店面意見回覆同(一)。</p> <p>(三)本案目前所提出之規劃設計內容非最終定案版本,未來還須經都市更新審議委員會審議,後續將先審查事業計畫內容(即本案未來建築規劃部分),並視調整設計內容之差異由審議委員決定是否需重新辦理選配。</p>	—
二	土地及合法建物所有權人田小珍(中央路 4 段 52 巷 30 號, 含書面意見)	<p>當初在100年開了所謂的都更會,有跟我們提合法建物的問題,當初我們家裡也是認為有政府的保障申請合法建築的話,對我們比較有保障,可是我們申請過後,在104年皇翔建設開始導入的時候,在跟我們談所謂的權利變換時,我們發覺到合法建物的權利變換跟違章建築的權利變換是有很大的差別,公家辦的都更案,應該是讓我們人民更有保障,這個我們是相信的,我們也很贊同都更案,從頭到尾我們都一定是說OK,可是現階段我就18坪而已,很多人就拿一些都更條例說沒辦法,我覺得既然是公家機關那我們今天把這個問題提出來,麻煩長官、委員還有皇翔的代表,因為他有允諾幫我們送審議的時候以個案提出,我不知道有沒有提出來,我們</p>	<p>有關 貴住戶所提合法建物權利變換與舊違章建築安置辦法有很大的差別部分,本案係依照都市更新相關規定進行計算,目前尚未進行審議階段,接下來公展結束後將進入實質審議,依新北市政府審議結果為準。</p>	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>一般老百姓沒辦法去追蹤，可能今天比較大的地主是國有地，我沒有排斥的意思，每個人有每個人的立場，希望具有公平性，當然也希望一切圓滿，麻煩把我們的發言書請委員在審議的時候幫我們再想想看有沒有什麼解決的方式，讓我們覺得這不公平的地方，能夠有比較圓滿的結果。</p>		
三	<p>土地及合法建物所有權人田小玲(中央路4段52巷30號，書面意見)</p>	<p>(一)合法建物之權利變換價值遠低於違章建物之權利變換價值，以本址1982建號為例：建物面積59.47㎡*0.3025*平均重置單價373,268元=6,714,970元(更新後價值)  1. 合法建物情況下：  (1)更新後權利價值915,358元*2人=1,830,716元  (2)重置成本：6,714,970元-1,830,716元=4,884,254元  2. 違章建物情況下：  重置成本：59.47㎡*39,125元=2,326,764元  3. 兩種情況差額：4,884,254元-2,326,764元=2,557,490元  (二)因100年第一次都更說明會提及合法建物有政府保障而作登記，然如今確是權利嚴重受損，實屬不公之事。  (三)104年皇翔公司代表允諾於送審議時，以專案方式以違章建物戶參與權利變換，即以負擔重建成本來重置，希望各審議委員能協助解決此事，或各審議委員有其他更好解決方案，來弭平對都更不平之聲。</p>	<p>同項次二回應說明。</p>	—
四	<p>土地及合法建物所有權人、其他土地改良物所有人田臺明(中央路4段52巷32之2號，代孫春豔、吳德忠、周澤庶、李有明、田小玲、田小珍、吳勝儀、李孝詩、吳懷龍、楊世民等10人，含書面意見)</p>	<p>(一)公聽會辦了很多次了，大家一直期待，一直跟我們講要等公辦公聽會，等於現在有政府單位主持的意味在，以前都是實施者單方面怎麼說，我們提出來的意見他們也不會採納，一直推到今天，所以大家對今天公辦公聽會的期望很大，也有蠻多人發言，我這邊分為兩部分：  1. 第一個是有些住戶委託我一起發言，我們這個都更案為了配合新北市政府要求有獨棟的出租公寓，另外配合國有財產署要求擁有獨棟的辦公大樓，這塊地分為三個地主，新北市政府、國有財產署及私有地，分別是36%、46%及16%，私有地主只有佔16%，在整個實施的過程裡面，為了要滿足新北市政府及國有財產署做了非常多的變來變去，等於這個案子已經最主要是為新北市政府及國有財產署量身訂做作都更，犧牲了地主的權益，這是我們的感覺，我提出三個意見：  (1)整個都更案規劃很亂，從以前調整都是為了量身打造給大地主，我們原有的地主戶，住在這邊好幾代的人被壓縮到講話沒人聽、提出來的意見他不理，像剛剛也很多的住戶說我們也很願意配合把這個都更案做好，但是我們提出來的就是要很公平的來做這件事情，我們感覺完全都是配合新北市政府及國有財產署，弄了兩大棟成本很高丟給我們，這個我想是非常不公平，整個都更案很亂的狀況是因為新北市政府及國有財產署提出他們個人的要求來為他們量身打造，而不是真正的讓這塊土地好好的發揮經濟效益，因為他們的要求造成整體形象價值的受損，這是新北市政府及國有財產署要去負的責任，讓這塊地去做三棟漂漂亮亮的大樓價格會多好，為了配合他們打了幾折下去，這個幾折誰來負擔，變成我們私有土地地主來負擔，他們把好的拿走。  (2)第二個土地的價值沒有充分的利用，因為為了他們做他們要的事情，所以這塊地可以蓋很好很高檔的住宅大樓，每坪可能賣到一兩百萬，這個損失差多少，這兩個公家單位來跟老百姓搶飯吃，我們原住戶住這邊三代了，</p>	<p>(一)  1.  (1)本案建築係依照各所有權人需求規劃設計，新北市政府財政局提出需求為公營住宅、國有財產署提出需求為辦公廳舍、私有土地所有權人提出需求為店面及住宅，故造就本案目前規劃設計。  (2)敬悉。</p>	—



項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>你們今天進來把我們趕走，土地的價值沒有充分的利用，讓總價值減少誰要負責。</p> <p>(3) 第三個公設比太高，為了配合他們做出租公寓及辦公大樓，整個案子裡面我們大概34%~35%的公設，這跟一般正常大樓來講不成比例，一般隨便去看哪個案子都是在30%以下，講白一點就是灌水，50坪的房子剩下只有20幾坪，這是灌水灌的，為什麼要灌水，就是為了配合新北市政府及國有財產署搞他們的專案，之前辦公聽會的時候，都拿一堆專家寫的理念，我去看都不合理，今天新北市政府公辦的應該好好要去查一下，我提到的那三項，造成多大的損失，這個損失，我希望中央能好好看看，通常一個都更案會成功，應該要考量為甚麼要做這樣子的都更案，我們原住戶住了好幾代了你要去重視，拿公家公有的權力、資源去跟私人爭，壓縮私人應該得到的權利，本來我們有很有價值的東西，所以公平原則應該詳細說明，由公家機關督促實施者把它講清楚，並且訂出補償辦法，還給私有地主一個公道。</p> <p>2. 以上是我個人提出來的一些建議，另外還有一份16%私有地主大家有共同的疑慮，委託我幫它們表達一下：</p> <p>(1) 第一點，公設比過高，這也是大家的心聲，超過30%幾的水準，請實施者改善，並降至應該有的範圍，實施者A棟前面公共設施商業店面產生7-8千萬的價值銷售面積，每坪應該要有1.3萬以上效益，但是A棟居民沒有拿到那個效益，當然有人反對店面，我也想請實施者把它算清楚，如果說今天店面沒有了，總資產值降低多少，我們為甚麼會有店面，就是因為國有財產署他要獨棟的辦公大樓，然後把我們整個案子的價值往下拉，拉到很離譜所以勉強把一樓搞5間店面出來，這不是要不要的問題，這是該不該的問題，就算今天花了5千多公費放在國有財產上面去，原有A棟這邊一毛錢都沒拿到，請問這5間店面7、8千萬的錢跑到哪去了？這是我們所有16%地主的疑慮，這樣算一算每坪要減1萬多塊錢，如果沒有減少，那這5間店面的錢哪去了？還有人覺得公共空間少了，那你等於兩面不是人，為甚麼要搞獨棟的辦公大樓給他們，他們不是100%，他們也是一起來做這個案子，不能為了他們量身打造，犧牲掉其他的權益，尤其像我們是小老百姓，你們公家機關反正不是你們的錢，分的少一點，我想也沒有什麼痛，這些居民一輩子的心血，錢都在這裡，你搞到人家沒有地方住，搞人家的居住品質非常低落，你有沒有良心阿，這個公辦都更案將來實施下去了，你們這些承辦們也一輩子被人家咒罵，因為你沒有把這件事辦好，因為你沒有照顧好原來居住在這邊的居民，你把這些居民擺在甚麼位置？選也選不到，房間又那麼小，連哄帶騙的走上這條路，大家今天有共同的共識就是希望能把這個案子做好，但是我也希望公部門尤其是新北市政府，拿一點良心出來告訴人民，你為了這16%原住戶的安置，給他們住的空間真的是人住？大家說7樓以上單價很高，造成分配大不公平，請說明估價怎麼來的？B棟僅12層，也就是國有財產署的，一樓公設是否應該挪部份給A棟，而不是一半而已，我記得上次自辦公聽會時我也有提到，AB兩棟下面的公設大小是一樣的，但是A棟的下面是20層樓來使用，B棟的下面是12層樓來使用，不成比例。</p> <p>(2) 第二點是盡可能縮小46坪的面積到42坪，這是技術問題，請實施者回去研究，人家嫌價格太高，選配的時候造成大家的不滿，公設這麼多、使用面</p>	<p>(3) 本案公設比係依規劃設計實算面積計算結果，目前三棟公設比分別約為A棟34.3%、B棟31.5%、C棟32.6%，A棟公設比較高係因為A棟戶數及樓層較多，所需電梯、梯廳等空間亦較大。</p> <p>2.</p> <p>(1)</p> <p>A. 經實施者模擬如A棟一樓無店面改為公共設施，總銷金額減少約5,394萬元。</p> <p>B. 本案後續將進入實質審查階段，各單元及車位價格皆需經由專案小組及委員會審議，未來依審議結果為準。</p> <p>C. 有關A、B棟公設範圍本案係依規劃合理性進行劃分，且如將B棟部分公設挪給A棟使用，A棟公設比將會再提高，亦不符合所有權人期望。</p> <p>(2) 有關規劃設計實施者後續將會併同小組審議意見再一併考量。</p>	

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		積這麼少、單價這麼高，本來很有價值的，大家可以100萬的收入現金，搞甚麼合宜住宅、出租住宅、辦公大樓，整個案子價值向下，當然新北市政府及國有財產署達到目的了，他無所謂只要他可用就好，但是其他這些你要怎麼合理給一個處置的辦法，以上是我代替所有的地主戶發言的意見。		
五	土地所有權人皇翔建設股份有限公司(運校段 23、24、42 地號等 3 筆土地)	針對國產署選配部分，B棟4~12樓共選了9戶和9部車位，但依建築技術規則一般事務所樓地板面積檢討應設置66部車位，請國產署依建築技術規則規定的車位數量進行選配。	希望財政部國有財產署依建築技術規則規定的車位數量進行選配。	—
六	其他土地改良物所有人連碧霞(中央路 4 段 52 巷 40 弄 5-1 號)	我是小坪數代表，我住A棟，我們小孩子都希望有更好的居住環境，然後看隔壁的大樓一棟一棟的蓋，所以大家等很久也很痛苦，現在皇翔我幫我們的忙，政府也幫我們的忙，也不想一直等，也說公設較小，這樣住戶不會那麼擠，想請問可以給我們具體的日期?甚麼時候幫我們蓋?小孩子要到別的地方很勞民傷財，也感謝以前住在這邊有提過意見的人。希望小坪數的廁所能放在比較後面一點。	實施者團隊會盡力配合政府期能加速審議，另有關室內格局後續併同小組審議意見一同考量修正。	—
七	其他土地改良物所有人方復華(中央路 4 段 52 巷 42 弄 8 號，書面意見)	(一)一樓要公共設施。 (二)不要店面。 (三)停車位太貴。 (四)房價太高。	(一)本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計，因土地所有權人有店面需求，故本案於 A 棟一樓規劃五間店面，且五間店面皆已由土地所有權人選配。 (二)本案後續將進入實質審查階段，各單元及車位價格皆需經由專案小組及委員會審議，未來依審議結果為準。	—
八	其他土地改良物所有人李珠碧(中央路 4 段 52 巷 14 弄 9 號，書面意見)	(一)現預估之房價過高。 (二)1樓要公共設施。 (三)停車位過高。	同項次七回應說明。	—
九	其他土地改良物所有人李曉芳(中央路 4 段 52 巷 14 弄，書面意見)	(一)現預估房價太高。 (二)停車位太高。	同項次七回應說明。	—
十	其他土地改良物所有人林素真(中央路 4 段 52 巷 42 弄 13 號，書面意見)	(一)A、B、C三棟1樓的公設各自使用，那麼公設已經不大了，還設店鋪嗎，我們要優質的住宅環境，不需要店鋪，一樓要公共設施。 (二)巷內的停車位價格太高了。 (三)房價也太高了。	同項次七回應說明。	—
十一	其他土地改良物所有人林義泰(中央路 4 段 52 巷 42 弄 7-1 號，書面意見)	一樓不需要店家，請恢復原有公設；房屋每坪單價過高，土地位處巷弄之間，路與巷的房價本就不同，怎能混為一談，再者怎能依附近房價為此建案依據，房屋的定價是由建商依地段、建材、設計師還有各項工程費用總合分析，計算之結果，敢問我們此建案建材及其他各項是跟依據的房屋同等，還是更高嗎?相對的車位的單價也因此變高；建案後方就是工業區，如此鄰近工業區的房屋卻賣這麼貴合理嗎?房屋興建期間，有人監督嗎?房屋完建交屋後，有基本的保固嗎?如果像合宜住宅一樣發生漏水，或是其他結構上的問題，我們要求助誰?要找何人求償?停車位入口及位置分配，公有及公共車位與私人車位混雜，且出入口僅有一處，會不會導致安全控管難度高及進出上的不便。	(一)有關店面與公設及房價意見，同項次七回應說明。 (二)本案依與新北市政府委託實施契約約定，核定後需與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約、成立信託專戶，辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，本案預定信託機構為臺灣土地銀行、續建完工預定機構為臺億建築經理股份有限公司。 (三)本案已由實施者與新北市政府簽訂都市更新事業委託實施契約，實施者將依契約約定之保固規定辦理。 (四)汽機車出入口設置於 6M 巷道故本案自行退縮至 15M，已有考量進出上的方便性；使用人進出各棟電梯及其梯廳空間，可藉由門禁卡進行安全控管。	—
十二	主席綜合回應	(一)今日公辦公聽會所提出之規劃設計內容非最終定案版本，未來還須經都市更新審議委員會審議，有關各陳述意見規劃設計部分請實施者納入考量，另有關後	(一)敬悉。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>續具體期程部分，本案自開始啟動至送件申請間因召開多次公聽會或說明會致耗費較多時間，後續於審議階段依審查作業要點規定將有較固定之期程。</p> <p>(二)所有權人或現住戶因身分不同，相關權利義務也不同，都市更新條例針對現住戶安置的保障部分已有相關規定，或許現住戶會覺得不夠，但希望在全體能夠接受的情況下做最大公約數的調整。</p> <p>(三)有關規劃設計調整後是否重新辦理選配部分，後續將先審查事業計畫內容(即本案未來建築規劃部分)，倘調整後戶數坪型皆有變動，可能需再重新選配，倘設計內容差異較大，可能需再舉辦公開閱覽程序徵詢大家意見後再重新選配。</p> <p>(四)未來審議階段皆為公開程序，相關資料亦請實施者於網路放置供大家參閱，倘需紙本亦可請實施者提供，以儘量使資訊公開。</p>	<p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)遵照辦理。</p>	
十三	財政部國有財產署北區分署(書面意見)	<p>(一)本案容積獎勵達47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(二)本案共同負擔比例高達36.68%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(三)本案國有土地比例34.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p> <p>(四)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>(五)依實施者106年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時【送件版】，國有土地權值更新後為新臺幣(下同)13億4,528萬3,390元，權利價值比例為38.84%，惟查本次【公展版】，更新後權利價值(下修)變更為12億5,545萬6,641元，權利價值比例(下修)為36.9895%，仍請實施者說明權利變換後價格之合理性，以維國產及全民利益。</p> <p>(六)經檢視權利變換計畫書【公展版】第11-2頁，本署經營國有土地更新前權利價值為每坪53萬7,198元，換算為每平方公尺16萬餘元，更新後2樓以上平均建坪單價為37萬3,268元，車位平均價格150萬~190萬元/個，經查更新前土地產價每平方公尺19.8萬元，更新後附近住宅大樓房地成交行情約40~45萬/坪，停車位價格120萬~150萬/個，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。</p>	<p>(一)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第45條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。</p> <p>(二)本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應為46.27%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以36.68%計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。</p> <p>(三)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以2%計算、銷售管理費以5%計算、風險管理費以7%計算。</p> <p>(四)本案依與新北市政府簽訂之都市更新事業委託實施契約約定：「應於本案核定發布之日起30日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。」故本案信託內容包含資金信託，費用部分依報價單計算提列；國有土地不參與信託已載明於計畫書中。</p> <p>(五)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將B棟規劃由住宅變更為辦公廳舍，重新計算修正更新前後權利價值，未來仍依審議結果為準。</p> <p>(六)未來依審議結果為準。</p>	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十四	委員綜合意見	<p>(一)委員的組成有地政專業、建築專業、估價等專業，審議時將會把每位發言人提出的意見針對本基地特性作綜合考量，如在店鋪及公設的選擇取得平衡點。</p> <p>(二)審議期程部分依一般經驗，倘全體團結、意見一致、較無爭議時審議速度較為快速。</p> <p>(三)依一般更新案件經驗，共同負擔比約在50%上下，本案因國有及市有土地佔比較高，實施者已納入考量，本案共同負擔比36.68%已屬較低。</p> <p>(四)都更推動的困難點之一即每個人對土地價值的認定有不同想法，導致人數一多就需彼此協調取得共識，出發點不同認定價值合不合理時就有其相對性，目前地主比例較高的是國有財產署及新北市政府，以公部門立場應把財產權利作最大限度的保留以提供更多公益使用。</p>	敬悉。	—
十五	主席結論	<p>本案公開展覽完畢後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供本市都市更新審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。</p>	敬悉。	—

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」人民陳情意見書

依據新北市政府都市更新處 107 年 10 月 3 日新北更事字第 1073538833 號函

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
高靈寶等 14 位陳情人 (107 年 9 月 26 日陳情書)	主旨：為覆建議土城區運校段505等地號之變更設計A棟一樓為公共設施。 說明：檢覆土城區運校段505等地號15等人(共18戶)要求變更A棟一樓為公共設施聯署書，讓本區A棟住戶享有應有都更獎勵與居住品質。 關於變更建築設計，一樓恢復原有獎勵的公共設施，不要有店面，作為單純的住宅大廈	本案係依照土地所有權人需求進行規劃設計，因土地所有權人有店面需求，故本案於A棟一樓規劃五間店面，且五間店面皆已由土地所有權人選配。	—

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
新北市政府都市更新處第二次審查意見回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 107 年 5 月 21 日新北更事字第 1073534254 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<b>(一)事業計畫部分</b>			
1	請依本處 107 年 2 月 2 日新北更事字第 1073530837 號及 107 年 3 月 13 日新北更事字第 1073531784 號函所附相關單位意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	已檢附。	p. 綜-4 至 p. 綜-8
2	「新北市都市更新審議資料表」及「壹、辦理緣起與法令依據」章節請配合更新至最新辦理進度。	已修正。	p. IV 及事業計畫 p. 1-1
3	圖 2-1 更新地區說明圖請以彩色底圖套繪。	已修正。	事業計畫 p. 2-2
4	圖 5-3 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖西南側倘為鄰房占用部分，請另以圖示補充標示。	已補充。	事業計畫 p. 5-12
5	「捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」章節部分： (1)更新單元範圍內公共設施請補充規劃設計內容，說明配置計畫、設計構想、使用材料等。 (2)另請補充公共設施配置及設計圖說、與周邊既有道路連通情形及鄰房占用地上物處理之說明。	已補充圖說，鄰房占用地上物未來將拆除以供通行。	事業計畫 p. 8-1 至 p. 8-3
6	「壹拾、申請容積獎勵項目及額度」章節部分，有關都市更新容積獎勵上限檢討內容請補充依新北市都市更新容積獎勵核算基準第 14 條之檢討說明。	已補充。	事業計畫 p. 10-6
7	圖 10-2 人行步道獎勵面積計算圖請另補充套繪景觀配置。	已補充。	事業計畫 p. 10-9
8	現有巷道廢止或改道計畫請補充以建築線指示圖內之地籍套繪圖作為底圖套繪。	已補充。	事業計畫 p. 11-2
9	表 11-1 建築面積計算表內停車位數量請依建築技術規則、土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則分別詳列檢討計算式。	已詳列檢討計算式。	事業計畫 p. 11-5 至 p. 11-6
10	防災與逃生避難構想請先經新北市政府消防局核定。	已檢附經新北市政府消防局核定之消防救災空間核准圖。	事業計畫 p. 11-37 至 p. 11-43
11	附錄九、四次鄰地協調會相關資料請補充 A、B 兩區個別同意比例之計算說明。	已補充。	事業計畫 p. 附錄-48
(二)	權利變換計畫部分請配合前開所提修正意見調整，另「壹拾、權利變換所需費用」貸款利息說明部分「未來報核時修正為估價基準日當期」文字說明請配合修正。	已修正。	權變計畫 p. 10-6 及 p. 10-7
(三)	估價報告書部分，請依前次本處 107 年 1 月 31 日新北更事字第 1073530757 號函補正意見修正。	已修正。	詳新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表項次(三)估價報告書部分修正頁次

**「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」  
新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 107 年 1 月 31 日新北更事字第 1073530757 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<b>(一)事業計畫部分</b>			
1	「新北市都市更新審議資料表」請依「新北市都市更新相關計畫書範本及審查注意事項」106 年 3 月版本修正欄位，並請填列申請土地使用分區管制要點公益性設施獎勵內容及本案申請日期。	已修正。	p. IV
2	更新單元範圍涉及新北市土城區運校段 7-2 地號分割部分，請釐清分割方式並修正計畫書、圖。	已修正。	事業計畫 p. 2-2 至 p. 2-10、 p. 5-6 及 p. 5-11 至 p. 5-14
3	「貳、計畫地區及範圍」章節部分： (1)為確認更新單元邊界地籍及地形情形，更新單元範圍建議調整框選線條寬度並以不同顏色標示。 (2)本案位於「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區」範圍內，請另以更新地區公告圖作為底圖套繪。	(1)已修正。 (2)已修正，新增更新地區說明圖。	(1)事業計畫 p. 2-4 至 p. 2-9 (2)事業計畫 p. 2-2
4	「伍、現況分析」章節部分： (1)計畫書第 5-5、5-6 頁部分公有土地管理機關應為「新北市政府養護工程處」，請修正。 (2)請補充建築物樓層及結構分布圖。 (3)圖 5-3 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖請分別於地形圖與地籍圖以色塊標示各戶持有範圍。 (4)另圖 5-3 圖面標示門牌編號但未標示建築物部分及未編列門牌編號之建築物部分是否為其他土地改良物請釐清。 (5)圖 5-4 更新單元公共設施分布示意圖尚未開闢者應加註未開闢。	(1)已修正。 (2)已補充於更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖。 (3)已修正。 (4)已修正。 (5)已加註。	(1)事業計畫 p. 5-5 及 p. 5-6。 (2)事業計畫 p. 5-12 及 p. 5-13。 (3)事業計畫 p. 5-12 及 p. 5-13。 (4)事業計畫 p. 5-12 及 p. 5-13。 (5)事業計畫 p. 5-14
5	「陸、細部計畫及其圖說」章節部分，圖 6-3、6-4 更新單元土地使用分區圖更新單元範圍請精確套繪並確認比例尺是否有誤。	已修正。	事業計畫 p. 6-7 至 p. 6-9
6	「捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」章節部分： (1)更新單元範圍內公共設施請補充規劃設計內容，說明配置計畫、設計構想、使用材料等。 (2)另請補充公共設施配置及設計圖說、與周邊既有道路連通情形之說明。	已補充圖說。	事業計畫 p. 8-1 至 p. 8-3
7	「壹拾、申請容積獎勵項目及額度」章節部分： (1)計畫書第 10-1 頁申請時程獎勵檢討說明部分請補充本案申請日期。 (2)占有他人舊違章建築戶獎勵部分請將各戶證明文件簡要檢附於計畫書內，並補充詳細標示各戶申請獎勵範圍圖及說明處理方式。 (3)另倘非為占有他人舊違章建築戶或未申請獎勵門牌請於表 10-2 刪除。 (4)圖 10-1 社區公益設施配置示意圖請補充標示公益性設施範圍。 (5)圖 10-2 人行步道獎勵面積計算圖請補充套繪 2 樓以上平面、標示比例、獎勵範圍淨寬，另比例應大於 1 比 500 以上。	(1)已補充，本案申請日期為 106 年 12 月 1 日。 (2)已補充。 (3)已刪除。 (4)已補充。 (5)已補充。	(1)事業計畫 p. 10-1 (2)事業計畫 p. 附錄-49 至 p. 附錄-56、p. 10-2 及 p. 10-5 (3)事業計畫 p. 10-2 至 p. 10-4 (4)事業計畫 p. 10-8 (5)事業計畫 p. 10-9 至 p. 10-15
8	「壹拾壹、重建區段之土地使用計畫」章節部分： (1)現有巷道廢止或改道計畫請以建築線指示圖內之地籍套繪圖及現況計畫圖套繪，並加標寬度、起迄點，另申請廢巷範圍應屬基地內現有通路，請釐正。 (2)防災與逃生避難構想請先經新北市政府消防局核定。	(1)已修正。 (2)已檢附經新北市政府消防局核定之消防救災空間核准圖。	(1)事業計畫 p. 11-1 及 p. 11-2 (2)事業計畫 p. 11-37 至 p. 11-43

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
9	「壹拾陸、效益評估」章節部分更新前後效益評估比較請輔以量化說明。	已修正。	事業計畫 p. 16-1
10	附錄部分： (1)請檢附公有土地管理機關意見。 (2)請檢附新北市自行劃定更新單元檢核表之檢討內容及建築線指示圖。	(1)已檢附。 (2)已檢附。	(1)事業計畫 p. 附錄-57 及 p. 附錄-58 (2)事業計畫 p. 附錄-59 至 p. 附錄-63
(二)權利變換計畫部分			
1	各圖說更新單元範圍及圖 5-1 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖請配合事業計畫意見修正。	已修正。	權變計畫 p. 3-3 至 p. 3-9、p. 5-9 及 p. 5-10
2	計畫書第 3-1 頁請補充本案位於更新地區之說明及圖說。	已補充。	權變計畫 p. 3-1 至 p. 3-2
3	本案依契約共同負擔比以 36.68%計算部分，請納入計畫書第 12-1 頁文字說明並補充計算之金額。	已補充。	權變計畫 p. 12-1
4	附錄請補附實施者證明文件。	已檢附。	權變計畫 p. 附錄-1 及 p. 附錄-2
(三)估價報告書部分			
1	元宏不動產估價師聯合事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分原則與其他 2 家不同請釐清。	已修正估價條件且三家內容皆一致。	元宏估價報告書 p. 5 至 p. 9 及 p. 33 至 p. 36
2	台住不動產估價師事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分結果運校段 7-2 地號應加註「(部分)」。	已修正估價條件。	台住估價報告書 p. 摘要 7 至 p. 摘要 10 及 p. 9 至 p. 13
3	台灣大華不動產估價師聯合事務所：估價條件內更新前各宗土地之劃分結果部分地號及面積誤植請釐正，另請檢附估價條件函件。	已修正估價條件及面積誤植已釐正，並檢附估價條件函件。	台灣大華估價報告書 p. 8 至 p. 11 及 p. 35 至 p. 38
(四)相關附件冊部分			
1	附件三公聽會紀錄部分，公聽會開會通知單交寄大宗限時掛號函件存根占有他人土地之舊違章建築戶所有人吳德忠姓名誤繕，請修正並釐清是否寄達通知該所有人。	姓名誤繕已修正，並已確認確實有通知該所有人。	附件三
2	附件五占有他人土地舊違章建築戶證明文件： (1)舊違章建築戶證明文件清冊部分： 甲、中央路四段 52 巷 30 號及中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號屬其他土地改良物，請於清冊內刪除。 乙、門牌編訂時間請依所檢附之權利證明文件起課日期或裝置日期修正。 (2)中央路四段 52 巷 46 號、中央路四段 52 巷 40 弄 3 號所檢附之房屋稅籍證明無法判斷起課年月，請釐清。 (3)中央路四段 52 巷 48 號未檢附權利證明文件。 (4)中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號未檢附房屋稅籍證明。	(1)甲、已刪除。 乙、已修正。 (2)中央路四段 52 巷 46 號檢附門牌收據聯佐證、中央路四段 52 巷 40 弄 3 號檢附土城戶政事務所公文佐證。 (3)中央路四段 52 巷 48 號檢附門牌收據聯佐證。 (4)檢附中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號房屋稅籍證明。	附件五
(五)	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址: <a href="http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	已完成。	—



「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」各單位審查意見回應綜理表

**新北市政府水利局**

依據新北市政府水利局 107 年 3 月 6 日新北水河計字第 1070407194 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	旨案基地北側為大安圳明溝段，護岸型式為漿砌卵石結構，為求護岸結構安全考量，建請開發單位於開發時一併將此段大安圳護岸納入施作項目，俾利改善周邊環境及生活品質。	本案基地北側鄰大安圳明溝，為護岸結構安全之考量，本案距地界線退縮達 4M 以上建築，且依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」第一條第 4 項，排水路寬度在 5 公尺以上，至少退縮 150 公分，故本案退縮距離遠大於審查原則，未將護岸納入本案施作項目。若後續基地施工期間造成大安圳護岸毀損，將針對毀損部分進行修繕。	事業計畫 p.11-8
二	有關公共設施部分，請依新北市透水保水自治條例辦理。	本案公共設施部分指道路用地，依新北市透水保水自治條例第 4 條，本市各基地之開發，除有下列情形之一者外，應設置透水保水設施：四、公共設施用地中之河道、港埠、上下水道、車行道路。故本案公共設施(道路用地)無需檢討透水保水。	—
三	請於建築執照申請時，依「新北市透水保水技術規則」提送相關書圖資料至本局辦理審查事宜。	遵照辦理。本案於建照申請時，將依「新北市透水保水技術規則」提送相關書圖資料至貴局辦理審查事宜。	—
四	有關汙水項目敘述，僅於頁碼 12-40 提及生活雜排水接管至汙水處理設施，未說明何種設施及汙水排放需求；另旨案位置目前尚無公共汙水下水道管線，建議本案應先自設專用汙水處理設施為宜。	本案已規劃汙水處理設施(320CMD)於筏基層，預定汙水處理人數為 1167 人，最大日汙水量為 312.91CMD，並留設切換裝置，因應未來納管銜接。	事業計畫 p.11-18

**財政部國有財產署北區分署**

依據財政部國有財產署北區分署 107 年 1 月 29 日台財產北改字第 10600357840 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	依財政部 106 年 6 月 2 日台財產改字第 10650001940 號令修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)，第 8 點第 1 項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	本案符合(一)規定，已修正建築設計規劃 B 棟為辦公廳舍。	事業計畫及權變計畫相關章節
二	查更新單元範圍內涉本署經管運校段 7-2 地號等 27 筆國有土地(部分)，除運校段 511-1、525 地號為道路用地外，餘 25 筆國有土地使用分區為「住宅區」，住宅區國有土地面積合計約 3,965.26 平方公尺，占更新單元總面積 11,591.74 平方公尺之比例為 34.21%，採權利變換方式實施，查上述土地皆非屬抵稅土地，依處理原則規定按應有權利價值分配更新後房、地。至本署經管同小段 511-1、525 地號國有道路土地(部分)，依處理原則第 12 點第 1 項第 1 款規定略以，其非屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，留供辦理抵充。請實施者將上開國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。	已載明。	事業計畫 p.19-3
三	都市更新其建築規劃設計應以參與都更土地所有權人需求為主，查本分署前以 104 年 2 月 26 日台財產北改字第 10400047980 號函請實施者查復本案房地可否作為機關	本案已依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍。	事業計畫及權變計畫相關章節

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>辦公廳舍使用。嗣實施者於 106 年 9 月 14 日舉辦本案自辦公聽會前，本分署再以 106 年 9 月 8 日台財產北改字第 10600244220 號函復國有土地處理方式，並請實施者評估規劃辦公廳舍，惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及挾劃產品適宜性，並應將本分署前述 106 年 9 月 8 日函意見納入公聽會回應綜理表並予回應。</p>		
四	<p>旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案(送件版)，茲提供意見如下：</p> <p>(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 47%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先通遭環境造成街擊。</p> <p>(二)本案國有土地比例 41.21%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。</p> <p>(三)國有土地不同意參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於計畫書適當章節中。</p> <p>(四)本案共同負擔比例 36.68%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(五)據權利變換計畫書 11-2 頁表 11-2 更新前各土地權利價值表所載，本署經管運校段 496 地號國有土地更新前權利價值為 1,406 萬 4,586 元，惟依表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表所載，本署就 496 地號國有土地僅有更新前權利價值 1,318 萬 9,476 元，請實施者說明不足金額原因、法據及計算方式。</p> <p>(六)另據權利變換計畫書表 16-1 土地建築物分配清冊所載本署房屋分配單元價值小計、實分配權價值及預計差額繳納價金之金額尚有誤植，仍請實施者釐清並修正。</p> <p>(七)請實施者檢送本案 3 家估價報告書予本分署參處。</p>	<p>(一)本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請都市更新容積獎勵及依「都市更新條例」第 45 條規定申請區內容積移轉，申請容積獎勵項目及額度皆符合規定，實際獎勵仍依新北市都市更新審議委員會審議額度為準。</p> <p>(二)本案各項管理費實施者皆已有調降費率，人事行政管理費用以 2% 計算、銷售管理費以 5% 計算、風險管理費以 7% 計算。</p> <p>(三)本案依與新北市政府簽訂之都市更新事業委託實施契約約定：「應於本案核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。」故本案信託內容包含資金信託，費用部分依報價單計算提列。</p> <p>(四)本案共同負擔係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列計算，且本案經計算共同負擔比例應為 46.27%，因實施者承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，故土地所有權人及權利變換關係人皆以 36.68% 計算相關權利價值，已有維護土地所有權人權益。</p> <p>(五)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並將表 11-2 及表 11-3 數值修正為一致。</p> <p>(六)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正表 16-1。</p> <p>(七)本案目前為都市更新處承辦科審查階段，實際內容仍應以新北市都市更新審議委員會審查通過者為準，後續另於公開展覽期間提送公開展覽版之三家不動產估價報告書予 貴分署參閱。</p>	<p>(一)事業計畫 p. 10-1</p> <p>(二)事業計畫 p. 15-8 及權變計畫 p. 10-8</p> <p>(三)事業計畫 p. 15-2 及 p. 附錄-16</p> <p>(四)事業計畫 p. 15-10 及權變計畫 p. 10-10</p> <p>(五)權變計畫 p. 11-1 及 p. 11-2</p> <p>(六)權變計畫 p. 16-1</p> <p>(七)—</p>
五	<p>副本抄送新北市政府城鄉發展局(依事業計畫書(送件版))所載，本更新單元位於新北市土城(頂埔地區)都市計畫範圍內，主要計畫為 101 年 10 月 17 日發布實施變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)範圍內，細部計畫為擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(101 年 10 月 18 日)，爰請貴局協助查復，本案更新單元範圍內國有土地，依都市計畫、基地及臨路條件等相關依據是否適宜作為辦公廳舍使用，以憑續處)。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>

新北市政府財政局

依據新北市政府財政局 107 年 1 月 12 日新北財開字第 1070096306 號函

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)事業計畫				
1	新北市政府養護工程處 106 年 12 月 27 日新北養勞字第 1063677407 號函	旨案涉及本處經管本市土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，皆為本市土城區公所養護之道路，現況為土城區中央路 4 段 52 巷及頂埔街道路使用，應有保留供公共使用之需要。	遵照辦理。	—
2	事業計畫第 5-5~5-6、5-8~5-9 頁	土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，管理機關為新北市政府養護工程處，請修正相關敘述、圖例文字及表格內容。	已修正。	事業計畫 p. 5-5、p. 5-6、p. 5-8 及 p. 5-9
3	事業計畫第 8-1 頁	(1)土城區運校段 511-1 及 525 地號國有土地為道路用地，請載明依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。請修正相關敘述。 (2)表 8-1 更新單元內公共設施改善計畫說明表請修正道路用地管理機關。 請釐清興闢計畫年期是否有誤。	(1)已修正。 (2)已修正。	(1)p. 8-1 (2)p. 8-1
4	事業計畫第 10-1、10-6 頁、附錄-69~70	(1)表 10-1 容積獎勵試算表敘明依擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫申請公益設施免計容積，倘未申請獎勵，請於計畫書內敘明。 (2)請述明本案申請事業計畫報核日。	(1)已補充敘明公益設施樓地板面積不計容積(未另申請容積獎勵)。 (2)本案報核日為 106 年 12 月 1 日。	(1)p. 10-7 (2)—
5	事業計畫第 11 章	本府更新後選配之住宅單元為 C 棟全部住宅單元及 B 棟 3~5 樓部分住宅單元，C 棟目前規劃 13 層，為利本府集中選配，請實施者評估提高 C 棟樓層之可行性。	本案目前規劃樓層數為 A 棟住宅 20 層、B 棟辦公室 12 層、C 棟配合意見提高至 14 層，因面前道路削線之原因故僅調高能至 14 層。	事業計畫第 11 章
6	事業計畫第 12-18 頁	(1)請註明現勘日期並請依審議期程更新樹木現況。 (2)請檢討本案範圍內有無達「新北市樹木保護自治條例」等相關規定之受保護標準樹木。 (3)圖 12-16 移植樹預計移植位置標示不清。	(1)已加註。 (2)本案範圍內無達到需受保護標準之樹木。 (3)已配合修正，調整標示。	(1)事業計畫 p. 12-18 (2)— (3)事業計畫 p. 12-18
7	事業計畫第 15-3 頁、附錄-10	(1)建築設計費 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。 (2)營建費用 請釐清 C 棟規劃之樓層。	(1)遵照辦理。 (2)已修正，C 棟規劃地上 14 層。	(1)— (2)事業計畫 p. 15-3
8	事業計畫第 15-5 頁	本案提列智慧建築管理維護費用為法定工程造價之 2%，請說明提列之計算依據。	依「新北市都市更新審議原則」以法定工程造價×2%計算。	事業計畫 p. 15-5
9	事業計畫第 15-8 頁、附錄-16	信託費用 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附信託契約影本。	遵照辦理。	—
10	事業計畫第 18-1 頁	土城區運校段 572-1 地號國有土地管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。	已修正。	事業計畫 p. 18-1
11	事業計畫第 19-1 頁、附錄六	依實施契約約定應取得本更新案建物銀級以上之綠建築標章及合格級以上智慧建築標章。本案共同負擔實施者提列綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用，其後續之管理維護計畫建請載明於事業計畫書及公寓大廈規約草約中。	已載明。	事業計畫 p. 19-1 及 p. 附錄-23
12	事業計畫第 19-2 頁	有關本案信託及續建機制，後續請於計畫書加強說明。	遵照辦理。	—

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
13	附錄一	實施者證明文件 (1)變更事項登記表非最新版，請補正。 (2)請補附負責人身份證明文件影本。	已修正。	事業計畫 p. 附錄-1 至 p. 附錄-3
14	附錄六 (附錄-17~23)	本案目前規劃 1 幢 2 棟(AB)及 C 棟共 3 棟住宅建物，其中 C 棟係本府分回之獨棟建物並設置獨立出入口(僅地下室連通)，請實施者說明本案分別設立 2 個管委會之可行性。	本案規劃為一幢三棟，原設計三棟皆為集合住宅，後依財政部國有財產署北區分署 107 年 1 月 29 日台財產北改字第 10600357840 號函說明其需求為辦公廳舍，而變更 B 棟設計為辦公廳舍，考量未來使用上之差異，建議將原更新事業計畫建議書所載於 C 棟及 A、B 棟分別成立 2 個管理委員會，修正為分別成立 3 個管理委員會，而公共空間仍應共同管理，地下室公共電費分攤方式則以產權登記面積比例計算。	—
15	附錄十(附錄-54)	回饋事項(三)提供新台幣 1,000 萬元回饋，請於執行情形欄位敘明預計回饋時點。	已補充，俟本案事業計畫及權利變換計畫核定發布實施後依約辦理回饋。	事業計畫 p. 附錄-67
16	附錄十一(附錄-78)	附表 5 新北市都市設計審議則檢討說明表審議項目九、其他相關規定(二)本案設計說明欄位 本案依實施契約約定應取得本更新案建物銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章，請修正本案設計說明之文字敘述。	已修正。	事業計畫 p. 附錄-79
權利變換計畫				
1	權變計畫第 1-2 頁	請修正權變計畫草案經本府同意之日起算 300 日內，同意比例取得情形之敘述。	已修正。	權變計畫 p. 1-2
2	權變計畫第 4-1 及 12-1 頁	土城區運校段 511-1 及 525 地號國有土地為道路用地，請載明依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。請修正相關敘述。	已修正。	權變計畫 p. 4-1 及 p. 12-1
3	權變計畫第 7-1、11-2 及 12-2 頁	土城區運校段 510、572-1、671-1 地號等 3 筆國有土地及同段 43、70-1、670 地號等 3 筆市有土地，管理機關為新北市政府養護工程處，請修正。	已修正。	權變計畫 p. 7-1、p. 11-2 及 p. 12-2
4	權變計畫第 9-7 頁	請修正合計欄位格式。	已修正。	權變計畫 p. 9-7
5	權變計畫第 10-3 頁、附錄-1	(1)建築設計費 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附合約影本。 (2)營建費用 請釐清 C 棟規劃之樓層。	(1)遵照辦理。 (2)已修正，C 棟規劃地上 14 層。	(1) — (2) 權變計畫 p. 10-3
6	權變計畫第 10-5 頁	本案提列智慧建築管理維護費用為法定工程造價之 2%，請說明提列之計算依據。	依「新北市都市更新審議原則」以法定工程造價×2%計算。	權變計畫 p. 10-5
7	權變計畫第 10-8 頁、附錄-7	信託費用 僅附報價單，後續請以實際狀況認列並補附信託契約影本。	遵照辦理。	—
8	權變計畫第 16-1、16-5、16-6 頁	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) (1)第 15-1 頁敘述本案未達最小分配單元面積價值，不參與權利變換而領取權利金者計王勤宇等 3 人，其實際未選配更新後房地及車位，請修正表 16-1 及第 16-1 頁相關文字敘述。 (2)王勤宇等 3 人實際未選配 2F-B3，該單元編號宜列於表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)。	(1)本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正相關內容。 (2)本案不參與權利變換而領取補償金者計汪士強及皇翔建設股份有限公司等 2 人，依都市更新條例第 31 條規定(略以)：「…現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」，故不參與權利變換而領取補償金者俟實施者發放或提存補償金後，其所有權將移轉予實施者，即實施者取得所有權而為土地所有權人身分，並依該權利價值選配 2F-A4 戶單元，應載於表 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)	權變計畫 p. 15-1、p. 16-1 至 p. 16-4

項次	頁碼	釐清修正事項	意見回應及處理情形	修正頁次
			並非表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)。	
9	權變計畫第 16-9 頁	請釐清現地安置戶分得之車位數量是否有誤。	本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算修正更新前後權利價值，並依重新選配結果更正相關內容。	權變計畫 p. 16-9 及 p. 16-11
10	權變計畫第 13-1、17-7 頁	表 17-3 建物登記清冊表 (1)C 棟 1 樓公益設施面積(含公設)規劃 375.45 m <sup>2</sup> ，惟該面積未含大公共用面積，請實施者說明。 (2)請補充分配單元代號 2F-B3 之備註欄。	本案因依財政部國有財產署北區分署意見修正建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，已重新計算產權面積。	權變計畫 p. 13-1 及 p. 17-7
11	附錄二	請釐清台灣大華不動產估價師聯合事務所估價摘要三(二)更新後基本資料(建築型式)C 棟樓層。	已修正。	權變計畫附錄三

### 新北市政府工務局

依據新北市政府工務局 106 年 12 月 29 日新北工建字第 1062553976 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	請檢附核定版彩色建築線指示圖說。	已檢附。	事業計畫 p. 附錄-61 至 p. 附錄-63
二	有關都更範圍涉有土地部分使用請依本府 95 年 12 月 25 日北府工建字第 0950849965 號函辦理。	依 95 年 12 月 25 日北府工建字第 0950849965 號函說明(略以)：「…建築執照申請基地如有部份使用者，須完成分割後，方得申請建築執照……」，本案將遵照該函辦理，預計於第一次專案小組後辦理土地分割作業。	—
三	建築面積及容積樓地板面積請依建築技術規則檢討。	本案建築面積及樓地板面積依建築技術規則檢討。	事業計畫 p. 11-4 至 p. 11-18
四	建築面積如何計算，請將建築線、地下室範圍與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。	遵照辦理。已補充。	事業計畫 p. 11-30
五	請釐清有無臨水利地禁限建。	經查本案未臨水利地禁限建範圍內。	—
六	請釐清有無臨近捷運設施禁限建。	經查本案更新單元雖中央路四段 52 巷道路用地局部在禁限建範圍內，但建築物及地下結構體未在禁限建範圍內。 本案後續於建照申請時，將依規定提送相關書圖資料辦理。說明本案中央路四段 52 巷局部在禁限建範圍內，道路用地於施工期間僅路面刨除瀝青鋪面後興修，無設置地下結構體故不涉及地下工程，且本案建築物地下結構體外牆距捷運禁限建範圍大於約 30.35M 以上，故本工程對捷運設施應不至於產生影響，建議免捷運影響評估。	事業計畫 p. 11-35
七	公共服務空間請依規定檢討。	遵照辦理，本案依建築技術規則檢討。	—
八	本案是否涉及屋脊裝飾物審查，請釐清。	本案設有屋脊裝飾物，且已檢討於事業計畫書內。	事業計畫 p. 12-43 至 p. 12-45
九	露臺有無綠化設施檢討，請釐清。	本案露臺規劃綠化設施，且已檢討於事業計畫書內。	事業計畫 p. 12-22
十	法定空地有無涉及重複使用請簽證建築師說明並簽證。	本案於 107 年 1 月 11 日已發函至新北市政府更新處說明本案法定空地有無涉及重複使用之部分，且經新北市工務局確認，本案法定空地無涉及重複使用之疑義。	—
十一	垃圾車位請依規定檢討。	本案依規定檢討，垃圾停車位共設置 3 輛，ABC 棟分別各設置一處垃圾暫存室，且靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。	事業計畫 p. 12-32 至 p. 12-33
十二	倘本案涉及都市設計審議、環境影響評估、捷運影響評估、交通影響評估等部分，請依規定提送。	遵照辦理，後續依規定提送都市設計審議、交通影響評估。本案未涉及環境影響評估及捷運影響評估。	—
十三	請釐清本案是否須設置避雷設備。	本案建築物高度各棟皆大於二十公尺，故需設置避雷設備。	事業計畫 p. 11-19 至 p. 11-21

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：106 年 9 月 14 日(星期四)晚上 7 時整

開會地點：新北市土城區頂埔國民小學靜思樓 4 樓 416 階梯教室(新北市土城區中央路四段 205 號)

主席：皇翔建設股份有限公司 何勤副總經理

記錄：楊雅婷

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	田臺明	1. 本案公設比約為 35%，比市面上的房屋高出許多，是否為了配合新北市政府做合宜設施才規劃那麼多公設？若是為了配合新北市政府設置那麼多公設而犧牲私地主權益，建議新北市政府多吸收這些公設。1 樓也有將近 800 坪的公設，這些公設是否真的具有實用性？建議降低公設比。 2. 公設比 35%如何計算？	本案更新後戶數相當多，一樓公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區。公設面積包含梯廳、樓梯間、電梯設備、地下室機車位、屋突、管委會空間、機房、水箱等公共設施，該戶公設面積除以該戶建物總面積所得的數字為公設比。	—
二	姜戴富	為何我稅金繳的多，但更新後可分回的坪數卻很少？	本案更新前多為占有他人土地之舊違章建築戶，依照規定每戶可獎勵的面積最高上限為 96.8 m <sup>2</sup> 。但因本案「安置佔有他人土地之舊違章戶建築戶」之獎勵面積合計超過 20%，故各舊違章建築戶所分回的面積需等比例下降。原占有他人土地之舊違章建築戶是沒有土地的所有權，透過都市更新，占有他人土地之舊違章建築戶未來分回的房屋皆可登記為自己名下。	—
三	饒啟民	1. 本案選配原則其中一項為「權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值±10%為限」，若欲超選是以何種價金承購？或者選了較小權值的房屋，那中間的差額價金是可以退還的嗎？ 2. 本人為 505 地號土地上之舊違章建築戶，請問何時可以不用付租金？	1. 若要超選 10%以外的房屋及車位，差額價金的部分則與實施者談妥即可。若選擇權值較小的房屋，未來實施者將會退還其差額價金。 2. 依新北市政府財政局表示房屋拆除騰空後即可不用付租金。	—
四	吳德忠	地下室的機車位將來是否會收費？	機車位為公設，未來將由管理委員會決定使用方式。	—
五	高靈寶	1. 選屋書件上所載房屋坪數為室內面積或是產權面積？ 2. 占有他人土地之舊違章建築戶應負擔的拆除費用為多少？ 3. 選屋書件上所載數據是否還會再變動？ 4. 過去的會議都提到占有他人土地之舊違章建築戶只需負擔營建成本，從來沒有提過要還要付拆除費用。另外，若不要房子，實施者所付的價金應為應安置面積之價值。 5. 占有他人土地之舊違章建築戶目前分配的位置多為 B 棟低樓層，這部分還有機會變動嗎？可否將分配樓層往上調至高樓層？	1. 選屋書件上房屋坪數為產權面積(包含公設)。 2. 應負擔的拆除費用係依建物構造及面積計算，各戶應負擔請詳權變計畫(p. 9-5 至 p. 9-7)表 9-4 現地安置戶應負擔拆除費用明細表。 3. 本案未來須經都市更新及都市設計審議，故選屋書件上所載之數據仍以未來審議結果為準。 4. 未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。依實施者與占有他人土地之舊違章建築戶協議內容，如無選屋則領取建物之拆遷補償費。 5. 本案規劃設計皆有考量到各位地主的經濟能力，目前將占有他人土地之舊違章建築戶多規劃在 B 棟低樓層也是為了盡量減輕各位在經濟上的負擔。實施者並不是限縮占有他人土地之舊違章建築戶只能選擇低樓層，若地主想要選配高樓層，相對的也要付較多的錢，選擇低樓層將來找補金額差距才不會過大。	—
六	田海洲	1. 本案法定建蔽率為 50%，實設建蔽率卻只有 38.36%，是否會影響室內面積？ 2. 公設減少了為何不會影響室內面積？ 3. 這次公聽會的資料跟之前所拿到資料差距非常大，何時才會定案？	1. 建蔽率為建築物最大的建築面積，與室內坪數無關。本案法定建蔽率雖為 50%，但並非可以完全使用，在都市更新及都市設計審議有規定，更新後的建築物必須對環境有所貢獻，包含留設人行步道、開放空間等，故本案實設建蔽率為 38.36%。 2. 本案公設部分絕大部分屬於免計容積，故並不會因為公設減少而大幅增加室內坪數。 3. 本案未來須經都市更新及都市設計審議，以未來審議結果為準。	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
七	林素真	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 占有他人土地之舊違章建築戶是否真的需要負擔拆除費用？</li> <li>2. 之前實施者有承諾過，若不想選屋想拿現金，時間點會是在房子完工拿到權狀後，就會付錢給我們，請問這說法現在是否還算數？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。</li> <li>2. 依實施者與占有他人土地之舊違章建築戶協議內容，如無選屋則領取建物之拆遷補償費。</li> </ol>	—
八	孫芝佩	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一層行動不便車位價值為 190 萬元/部，行動不便車位應是提供給需要的人做使用，在估價的時候不知道是否是以車位的大小來做鑑價？</li> <li>2. 有關選屋書件附件二權利變換意願調查表，若不願意參與權利變換分配，可領取補償金為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 行動不便車位是依建築法令規定每幾部停車位需設置一部行動不便車位，並不是只有需要的人才可以使用，因此估價師針對地下層可出售、選配的車位都有鑑價。</li> <li>2. 依規定補償金為更新前權利價值。</li> </ol>	—
九	李孝詩	占有他人土地之舊違章建築戶可分得的房屋多為 B 棟低樓層，採光不佳，請問實施者是否都將本案原住戶安排在最差的區域？	占有他人土地之舊違章建築戶可分回的房屋面積較小，為設計大家都適用的坪數，故集中於 B 棟低樓層，因單層面積小、戶數多，故採光面會少一點。	—
十	永鼎建設股份有限公司 余先生	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案都市更新容積獎勵申請為 47%，是否能以更新基金將容積獎勵補足至 50%？</li> <li>2. 建議降低公設比。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案目前依規定申請獎勵為 47%，未來實際獎勵仍以審議結果為準。</li> <li>2. 本案更新後戶數相當多，公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區，實施者將會與建築師再研議公設比降低的可能性。</li> </ol>	—
十一	方復華	之前實施者說更新後房屋均價為 32.7 萬/坪，現在為何變成 37.83 萬/坪？	本公司於 104 年召開過說明會，因當時捷運頂埔站尚未通車，故當時房屋價格行情較低，依規定估價基準日須於向更新處申請報核前 6 個月內，本案估價基準日為 106 年 8 月 1 日，經過重新調查周邊房屋價格行情後，確實因捷運頂埔站通車房屋價格上漲。	—
十二	弘傑不動產事業股份有限公司	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案公設部分絕大部分屬於免計容積，並不會因為公設減少而大幅增加室內坪數。本案更新後戶數相當多，一樓公設使用的人數也相對的多，透過都市更新除了讓大家可以住新房子外，也讓大家住在一個更有品質的社區。</li> <li>2. 本案更新前多為占有他人土地之舊違章建築戶，依照規定每戶可獎勵的面積最高上限為 96.8 m<sup>2</sup>。但因本案「安置佔有他人土地之舊違章戶建築戶」之獎勵面積合計超過 20%，故各舊違章建築戶所分回的面積需等比例下降。原占有他人土地之舊違章建築戶是沒有土地的所有權，透過都市更新，占有他人土地之舊違章建築戶未來分回的房屋皆可登記為自己名下。</li> <li>3. 若要超選 10% 以外的房屋及車位，差額價金的部分則與實施者談妥即可。若選擇權值較小的房屋，未來實施者將會退還其差額價金。</li> <li>4. 機車位為公設，未來將由管理委員會決定使用方式。</li> <li>5. 選屋書件上房屋坪數為產權面積(包含公設)。</li> <li>6. 公設面積包含梯廳、樓梯間、電梯設備、地下室機車位、屋突、管委會空間、機房、水箱等公共設施，該戶公設面積除以該戶建物總面積所得的數字為公設比。</li> <li>7. 未來實施者向占有他人土地之舊違章建築戶所收取的費用為建造成本(扣除銷售及風險管理費)及拆除費用，實際金額皆以核定版報告書為準。</li> <li>8. 行動不便車位是依建築法令規定每幾部停車位需設置一部行動不便車位，並不是只有需要的人才可以使用，因此估價師針對地下層可出售、選配的車位都有鑑價。</li> <li>9. 占有他人土地之舊違章建築戶可分回的房屋面積較小，為設計大家都適用的坪數，故集中於 B 棟低樓層，因單層面積小、戶數多，故採光面會少一點。</li> <li>10. 占有他人土地之舊違章建築戶付給實施者建造成本及拆除費用的時間點位於領取使用執照後三十日內。</li> <li>11. 選屋書件中附件二參與權利變換意願調查表，勾選願意參與權利變換分配者，</li> </ol>	—	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>是以更新後應分配權利價值來選配房屋及車位；若勾選不願意參與權利變換分配者，領取補償金，依規定補償金為更新前權利價值。若以後真的不要房屋，建議現階段還是先選配，未來再與實施者共同出售，這樣領取的價金會高出很多。</p> <p>12. 本案規劃設計皆有考量到各位地主的經濟能力，目前將占有他人土地之舊違章建築戶多規劃在 B 棟低樓層也是為了盡量減輕各位在經濟上的負擔。實施者並不是限縮占有他人土地之舊違章建築戶只能選擇低樓層，若地主想要選配高樓層，相對的也要付較多的錢，選擇低樓層將來找補金額差距才不會過大。</p>		
十三	皇翔建設股份有限公司	<p>1. 願意參與權利變換且有選配房屋的地主，將於房屋完工領取使用執照後、產權登記前再繳付產權移轉產生之稅費、代書費等相關費用及選配之差額價金予實施者。另現階段選了房屋但未來不自住而領取現金者，將於房屋完工後與實施者共同出售，實施者將先扣除一些必要相關費用後再把餘額交予地主。所有地主條件都一樣，在此做個說明。</p> <p>2. 本公司於 104 年與各位地主開過說明會，因當時捷運頂埔站尚未通車，故當時房屋價格行情較低，本案預計於今年 12 月進行事業計畫及權利變換計畫報核，依照規定，估價價格日期須於報核前 6 個月內，故本案經過重新調查周邊房屋價格行情後，確實因捷運頂埔站通車房屋價格上漲，以上跟地主說明。</p>	—	—
十四	三門聯合建築師事務所	<p>建蔽率為建築物最大的建築面積，與室內坪數無關。本案法定建蔽率雖為 50%，但並非可以完全使用，在都市更新及都市設計審議有規定，更新後的建築物必須對環境有所貢獻，包含留設人行步道、開放空間等，故本案實設建蔽率為 38.36%。</p>	—	—
十五	新北市政府財政局	<p>1. 房屋拆除騰空後即可不用付租金。若自行將房屋拆除，請通知本局，則從當天起算不再收租金。</p> <p>2. 今日公聽會就本案建築規劃設計及選內容屋做詳細說明，後續各審議階段皆有委員會為各位地主把關，請地主放心。</p>	敬悉。	—
十六	新北市政府都市更新處	<p>1. 今日公聽會係為法定程序，目的為告訴各位地主，今日公聽會後，實施者將會把案件送至新北市政府都市更新處做審查。今日地主所提意見，也將作為規劃團隊製作報告書及委員日後審查之參考依據，後續若地主仍有疑問，隨時皆可提出。</p> <p>2. 本案範圍內多為占有他人土地之舊違章建築戶，本案除 C 棟由新北市政府全棟選配外，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配，依都市更新權利變換實施辦法規定，應為合法房屋所有權人優先選配，占有他人土地之舊違章建築戶協議的部分應與實施者共同選配。</p> <p>3. 本案選配截止日為 106 年 10 月 11 日，並於 106 年 10 月 19 日辦理公開抽籤，建議實施者於這段期間善盡溝通義務，使地主都可選到滿意的房屋。</p>	敬悉。	—
十七	專家學者 羅委員道榕	<p>1. 本案為公辦都更，目前土地所有權人分配比例為 63.32%。都市更新審議重點為計畫是否符合規定、建築規劃合理性及權利變換分配是否公平有無達到地主需求等，有關地主與實施者雙方私下協議的部分則不在委員審議範圍內。</p> <p>2. 提醒實施者及規劃團隊，應詢問本案範圍內之公有土地是否有其他使用計畫？目前的規劃是否有符合需求？</p> <p>3. 有關選配原則，除公有土地外，建議讓地主自由選配，且選配過程須於計畫書中說明清楚。</p> <p>4. 有關本案信託及續建機制後續請於報告中載明。</p>	敬悉。	—





## 壹、辦理緣起

### 一、辦理緣起

土城區於六〇至七〇年代工業區設立後，才進入工商發展時期；八〇年代後新市民大量移入，都市發展逐漸改變此城市的產業面貌；進入九〇年代，運輸兵學校發展為高科技園區，鴻海奈米研究中心的設立、台北捷運板南線的通車，又為土城區產業結構、都市發展產生不同變化。

新北市政府期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門的公益規範與私部門的創造力、行動力，完成本案之更新單元重建。本案引用都市更新機制推動本更新單元之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀、提昇整體環境水準。

本更新單元位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路 4 段 52 巷、東側以土城區運校段 21 地號為界，鄰近頂埔科技園區，全區位於新北市政府於民國 102 年 8 月 27 日北府城更字第 10200063431 號公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」都市更新地區範圍內，更新單元內現況地上物權屬複雜、現有建物老舊且多數閒置，將影響土城區整體都市發展，如能透過都市更新方式改善本區環境，將有助於土城區城市進步，更有機會成為土城區都市再生之重要指標與領頭行動方案

因此，新北市政府辦理之「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」，期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門之公益規範與私部門創造力與行動力，順利完成本案之更新單元重建，成為土城區推動都市更新推動之示範案例，增強民間主動辦理都市更新之信心，進而達到『民辦為主、公辦為輔；全市普及、民眾參與』之新北市更新發展目標。

### 二、法令依據

依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 9 條、第 19 條、第 29 條規定辦理及 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條辦理。

- (一)依據都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本公司實施都市更新事業，並於 103 年 7 月 22 日簽訂委託實施契約。辦理歷程詳表 1-1。
- (二)依據都市更新條例第 10 條規定：其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- (三)依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見，本都市更新事業計畫及權利變換計畫案於民國 106 年 9 月 14 日晚上 7 時整於新北市土城區頂埔國民小學靜思樓 4 樓 416 階梯教室(新北市土城區中央路四段 205 號)召開本案公聽會，擬具都市更新事業計畫報告書及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄等申請報核。
- (四)依都市更新條例第 29 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間歷程	辦理內容
1	102 年 05 月 30 日至 102 年 06 月 26 日	招商文件第一次公開展覽
2	102 年 07 月 05 日	招商說明會
3	102 年 09 月 17 日至 102 年 09 月 30 日	招商文件第二次公開展覽
4	102 年 11 月 21 日至 103 年 03 月 10 日	公告招商
5	103 年 03 月 11 日	資格審查
6	103 年 04 月 30 日	綜合評選
7	103 年 05 月 01 日	評選結果公告
8	103 年 07 月 22 日	完成簽約

(五)與新北市政府簽訂之「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約

- 1、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」申請須知第 5.4 條規定:實施者提出都市更新事業計畫草案前,應針對本更新案鄰地範圍至少召開 2 次鄰地說明會,調查鄰地參與本更新案意願,並統計同意比例。

本案實施者已於 103 年 12 月 1 日、103 年 12 月 24 日、104 年 1 月 6 日、104 年 1 月 21 日完成召開 4 次鄰地說明會,且經意願統計至 104 年 1 月 30 日止,鄰地 AB 區均無人表達同意參與本更新案,A 區約有 20.34%土地面積表達不同意參與更新,B 區 38.91%土地面積表示不同意、42.82%合法建物面積表示不同意、另有違占戶 75%之戶數表達不同意。

- 2、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第三款約定:乙方於本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料經甲方同意備查之日起算 365 日內,應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 50%同意參與本更新案之同意書,並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)提送甲方審閱。

本更新案範圍內土地及建築物之權屬資料業經新北市政府 103 年 9 月 24 日北府財開字第 1031818343 號函同意備查。本案取得範圍內私有土地所有權人 65.52%及私有合法建築物所有權人 100%同意參與本更新案之同意書,並擬具都市更新事業計畫草案(含信託計畫草案)於 104 年 8 月 19 日提送新北市政府財政局審閱,業經新北市政府 105 年 8 月 24 日新北府財開字第 1051628150 號函同意。

- 3、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第四款約定:乙方自都市更新事業計畫草案經甲方同意之日起算 300 日內,應取得本更新案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 60%,且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 67%同意參與本更新案之同意書(但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 80%同意者,其所有權人數不予計算),並擬具權利變換計畫草案,提送甲方審閱。

本案取得範圍內私有土地所有權人 82.76%及私有合法建築物所有權人 100%,私有土地總面積 67.84%及私有合法建築物總樓地板面積 100%同意參與本更新案之同意書,並擬具都市更新權利變換計畫草案於 106 年 1 月 13 日提送新北市政府財政局審閱,業經新北市政府 106 年 3 月 30 日新北府財開字第 1060582423 號函同意。

- 4、依據「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業委託實施契約第四條第二項第六款約定:自權利變換計畫草案經甲方同意之日起算 300 日內完成下列事項:

第一目 辦理申請分配及公聽會。

第二目 自申請分配完成之日起算 10 日內,應將都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(涉及都市設計審議時,則應一併提出都市設計書圖等文件),及取得本更新案範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過 80%同意參與本更新案之同意書,及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數超過 80%之協議書,提送甲方審閱。

第三目 經甲方同意後以甲方同意之都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案(涉及都市設計審議時,則應一併提出都市設計書圖等文件),向主管機關申請審議。

本案權利變換計畫草案業經新北市政府 106 年 3 月 30 日新北府財開字第 1060582423 號函同意。本案取得範圍內私有土地總面積 89.65%及私有合法建築物總樓地板面積 100%同意參與本更新案之同意書,及取得本更新案範圍內舊違章建築戶總戶數 96.23%之協議書,並擬具都市更新事業計畫暨權利變換計畫送件書圖(含都市設計書圖)於 106 年 10 月 27 日提送新北市政府財政局審閱,業經新北市政府 106 年 11 月 9 日新北府財開字第 1062233008 號函同意。

## 貳、實施者

### 一、實施者基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓

統一編號：86379024

聯絡電話：(02)2388-2898

### 二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第四條第二項第十款約定，實施者應於本更新案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

本案預定信託機構為臺灣土地銀行、續建完工預定機構為臺億建築經理股份有限公司，本案信託內容列於事業計畫第 19-2 頁，信託契約影本詳事業計畫附錄十五，國有土地及市有土地皆不參與信託。

### 參、權利變換地區範圍及面積

#### 一、權利變換地區位置

本更新單元位於土城區西側，北臨溝渠、西至頂埔街、南臨中央路 4 段 52 巷、東側以土城區運校段 21 地號為界，鄰近頂埔科技園區，為一非完整街廓（詳圖 3-2）。本更新單元位於新北市政府於民國 102 年 8 月 27 日北府城更字第 10200063431 號公告劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地」都市更新地區範圍內（詳圖 3-1）。

#### 二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍包括新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 m<sup>2</sup> (約 3,506.50 坪)，詳圖 3-3 至圖 3-5。

#### 三、劃定更新單元說明

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 條第二款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m<sup>2</sup>者。」之規定。

本案依據「劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區說明書」內容，檢視相關內容檢討如下表：

表 2-1 更新地區說明書檢討表


項次	更新地區說明書內容	檢討說明
肆	再發展原則	一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新 本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。
		二、利用捷運興建契機，改善地區生活環境 本案緊鄰未來捷運頂埔站，交通環境改善促進生活機能之提升。並透過都市更新機制開發鄰近鄰里公園，完備周邊公共設施，為舊有之環境注入新生契機。
		<p>本案係由新北市政府經由公開評選程序委託皇翔建設股份有限公司實施都市更新事業，並於 103 年 7 月 22 日簽訂委託實施契約。</p> <p>1. 依 103 年 7 月 22 日與市府簽訂委託實施契約範圍為本案範圍(共計 61 筆土地)，未包含西南側鄰地(鄰里公園兼兒童遊樂場用地)，另依實施契約第四條第五項第二款須召開鄰地說明會及調查鄰地土地所有權人及其他權利人意願，依實施契約第十一條第一項第一款如取得鄰地私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積及舊違章建築戶總戶數同意比例均超過 80%時始得納入本更新案。</p> <p>2. 本案已於 103 年 12 月 1 日、103 年 12 月 24 日、104 年 01 月 6 日、104 年 01 月 21 日連續舉辦四次鄰地說明會，經統計截至 104</p>

項次	更新地區說明書內容	檢討說明
		年 1 月 30 日之參與意願調查結果顯示，未達納入本更新案範圍之同意比例，故本案以原範圍作為更新單元並辦理後續都市更新事業。
伍	其他	二、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第 8 條再提送審議規定辦理。 同肆、再發展原則第二點檢討說明。

權 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年8月27日  
發文字號：北府城更字第10200063431號  
附件：說明書



主旨：劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地」為都市更新地區，自民國102年9月3日公告實施。  
依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。  
公告事項：  
一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。  
二、公告期間：自民國102年9月3日起三十日。  
三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及土城區公所公告欄。

# 市長 朱立倫

第1頁 共1頁

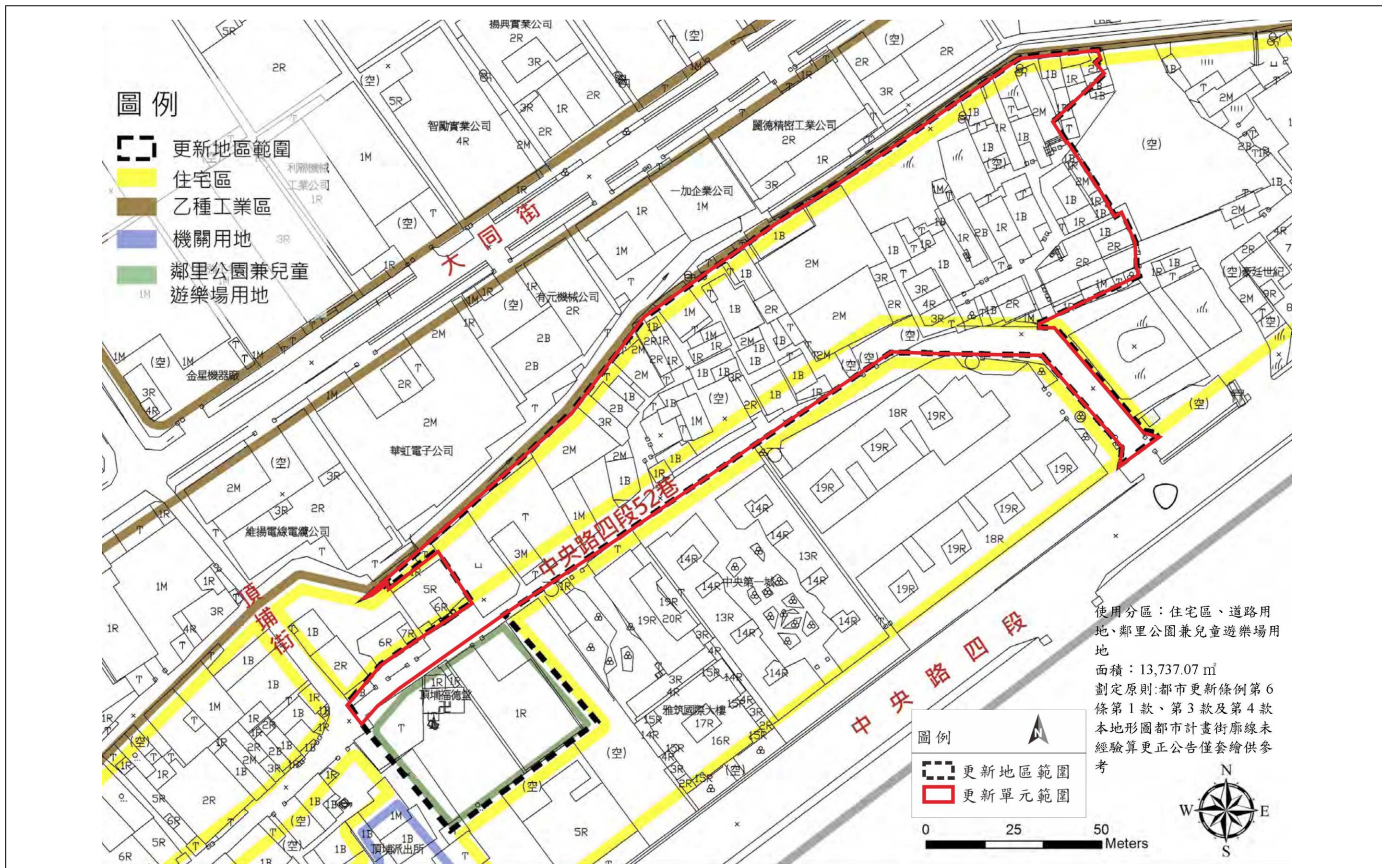


圖 3-1 更新地區說明圖

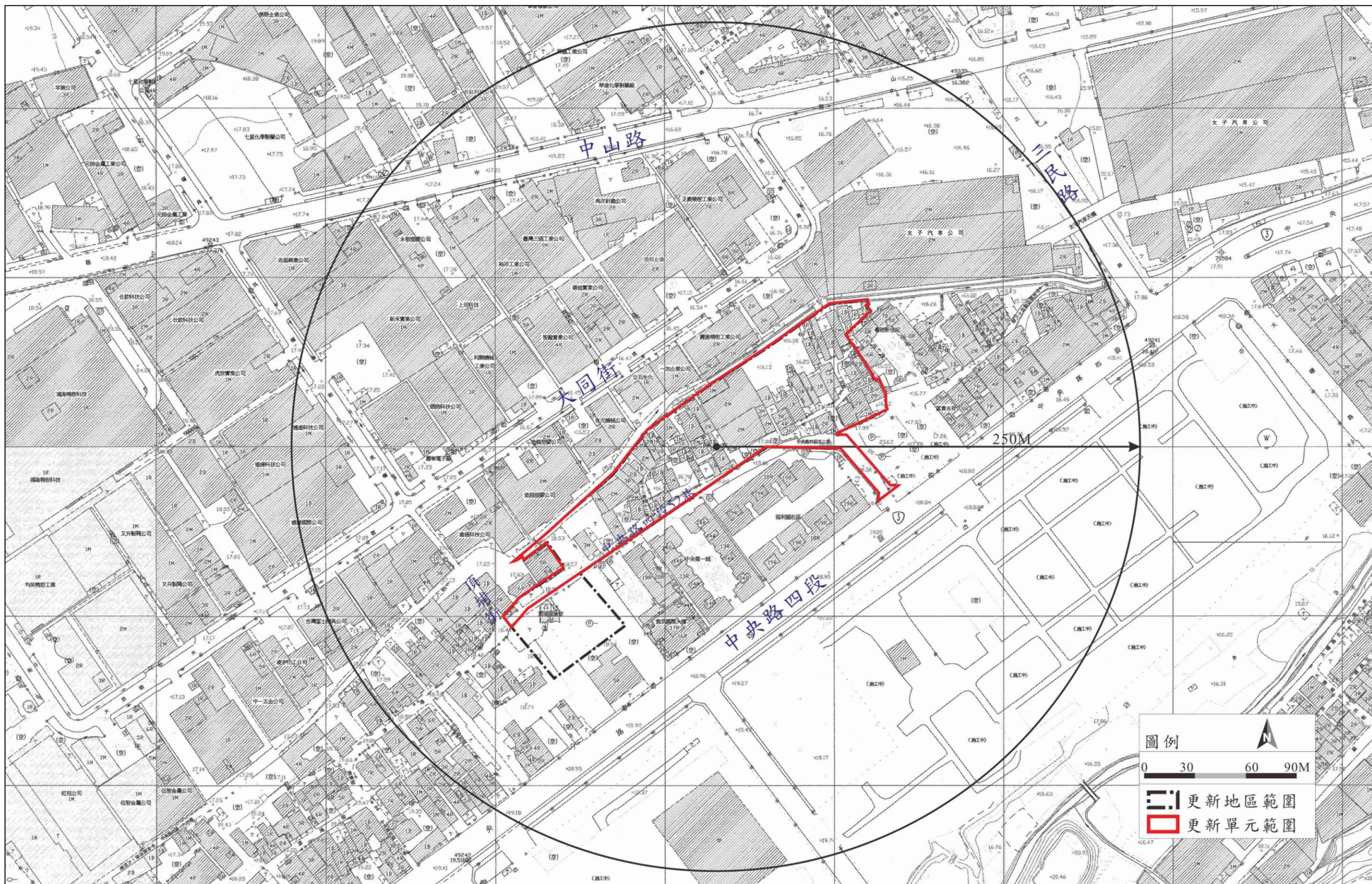


圖 3-2 權利變換地區位置示意圖



圖 3-3 權利變換地區地籍套繪圖



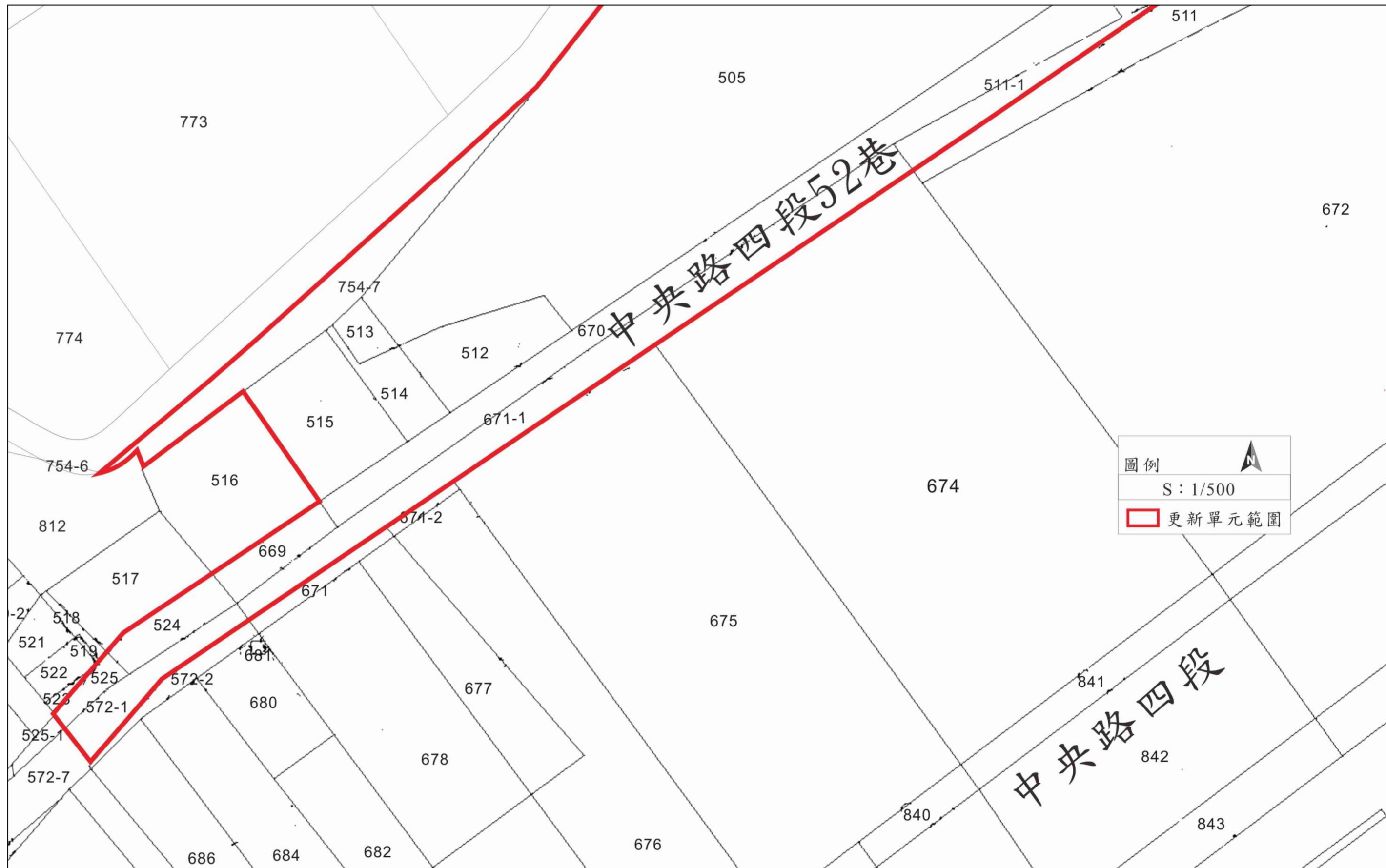


圖 3-4 權利變換地區 1/500 地籍套繪圖(一)



圖 3-5 權利變換地區 1/500 地籍套繪圖(二)



圖 3-6 權利變換地區地形套繪圖

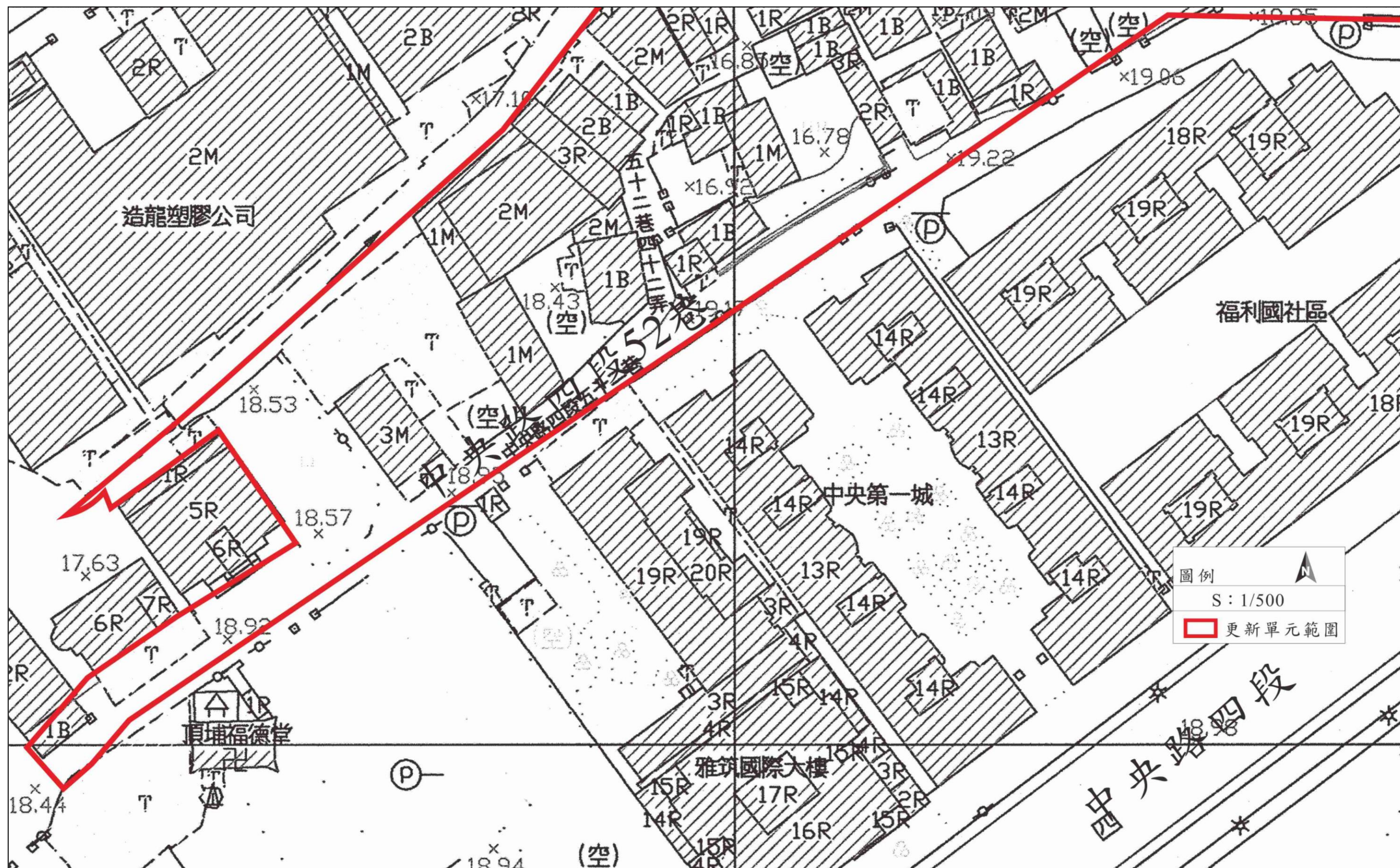


圖 3-7 權利變換地區 1/500 地形套繪圖(一)

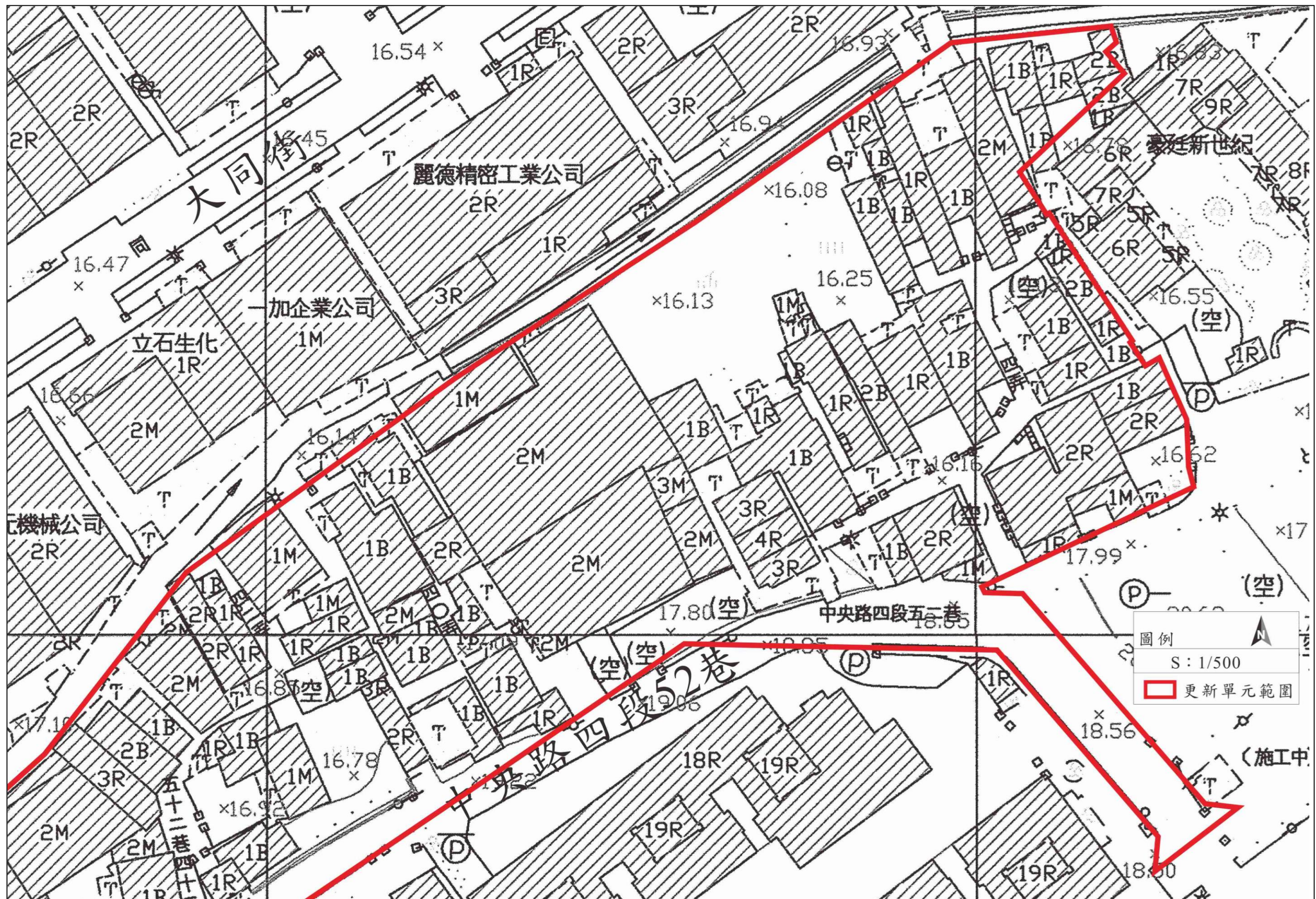


圖 3-8 權利變換地區 1/500 地形套繪圖(二)

#### 肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

本權利變換範圍內原有公共設施用地為道路用地，計有新北市土城區運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670 及 671-1 地號等 14 筆土地，土地總面積為 2,191.42 m<sup>2</sup>。其中新北市土城區運校段 43、70-1、510、511-1、525、572-1、670 及 671-1 地號等 8 筆土地為公有可抵充道路用地，惟其中運校段 511-1 及 525 地號土地，依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充，詳表 4-1 及圖 4-1。

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	
				所有權人	權利範圍
原有公共設施用地 道路用地	運校段	43	214.57	新北市/新北市政府養護工程處	1/1
	運校段	44	218.01	永聖資產管理股份有限公司	1/1
	運校段	70-1	80.45	新北市/新北市政府養護工程處	1/1
	運校段	506	42.18	陳嘉根	1/1
	運校段	507	16.86	陳嘉根	1/1
	運校段	508	140.16	田海洲	1/2
				田臺明	1/2
	運校段	510	99.50	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1
	運校段	511-1	108.86	中華民國/財政部國有財產署	1/1
	運校段	524	86.24	廖俊傑	1/3
				廖柏諺	1/6
				廖倫健	1/6
				廖啟森	1/6
				廖懿造	1/6
運校段	525	32.88	中華民國/財政部國有財產署	1/1	
運校段	572-1	113.09	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	
運校段	669	80.38	益洲股份有限公司	1/1	
運校段	670	501.43	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	
運校段	671-1	456.81	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	
合計		14 筆	2,191.42		

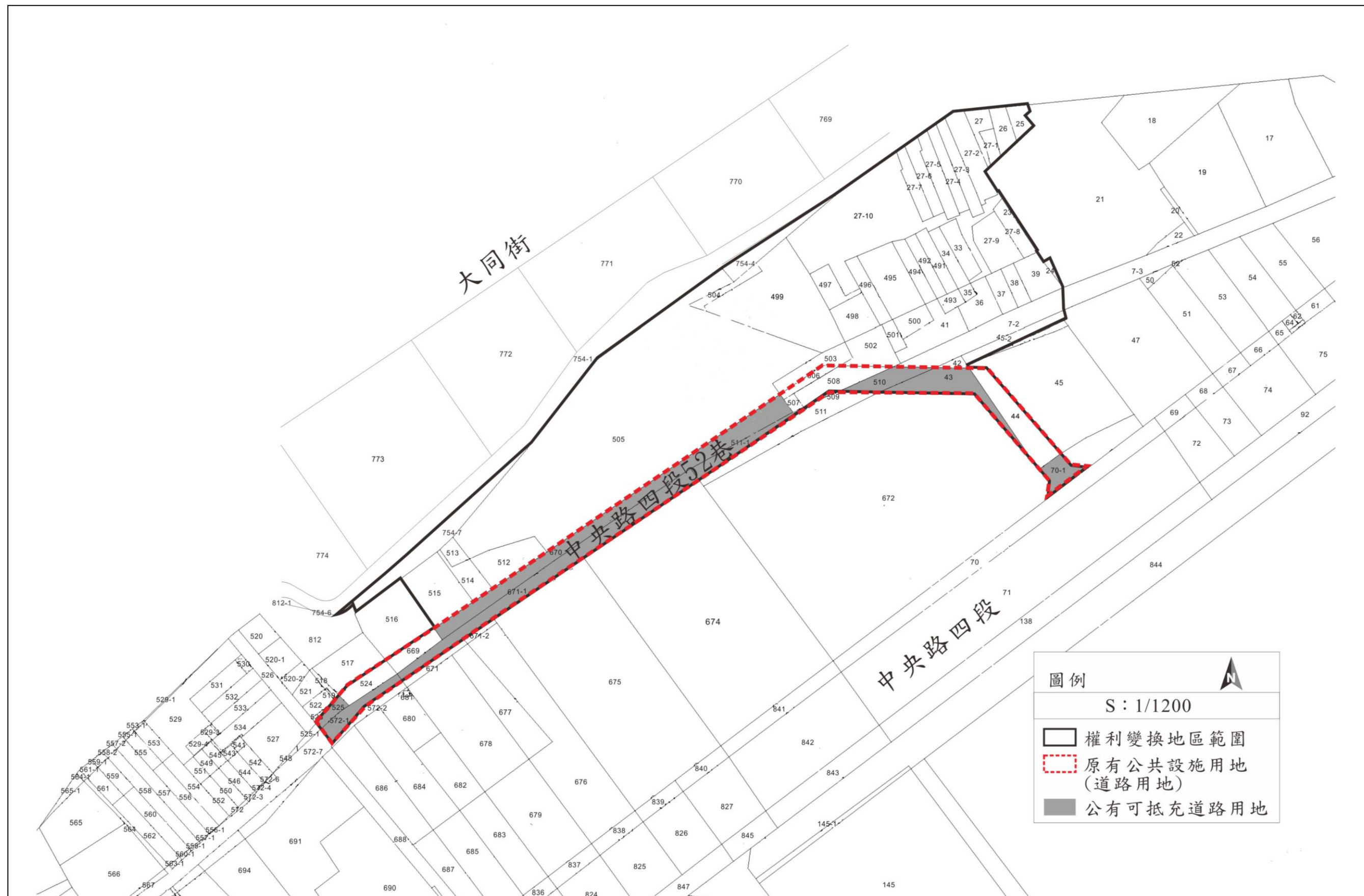


圖 4-1 原有公共設施用地及公有可抵充道路用地位置分布圖

## 伍、更新前權利關係人名冊

### 一、更新前土地所有權人名冊

#### (一)土地權屬

本更新單元範圍內土地為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 m<sup>2</sup> (約 3,506.50 坪)，土地所有權人數為 29 人(報核時為 31 人)，詳表 5-1。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊(報核版)

序號	所有權人/管理人	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部			備註		
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
1	中華民國/財政部 國有財產署	運校段	7-2(部分)	798.13	0001	1/1	798.13						1. 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2. 部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割 293.20 m <sup>2</sup> 計算，實際面積應以地政機關實際測量 登記為準。
		運校段	25	55.15	0001	1/1	55.15						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	26	72.43	0001	1/1	72.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27	63.01	0002	1/1	63.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-1	38.38	0002	1/1	38.38						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-2	164.20	0002	1/1	164.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-3	106.69	0002	1/1	106.69						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-4	88.65	0002	1/1	88.65						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-5	106.14	0002	1/1	106.14						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-6	87.79	0002	1/1	87.79						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-7	80.84	0002	1/1	80.84						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-8	75.72	0002	1/1	75.72						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-9	159.67	0002	1/1	159.67						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-10	915.87	0002	1/1	915.87						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	33	89.00	0001	1/1	89.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	34	73.75	0001	1/1	73.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	491	76.11	0001	1/1	76.11						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	492	69.36	0001	1/1	69.36						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	494	80.58	0001	1/1	80.58						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	495	239.94	0001	1/1	239.94						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	496	87.48	0001	1/1	87.48						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	497	83.97	0001	1/1	83.97						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	498	124.71	0001	1/1	124.71						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	499	680.31	0001	1/1	680.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	504	52.31	0001	1/1	52.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	511-1	108.86	0001	1/1	108.86						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
運校段	525(部分)	48.96	0001	1/1	48.96						1. 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2. 部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割 32.88 m <sup>2</sup> 計算，實際面積應以地政機關實際測量 登記為準。		
運校段	510	99.50	0001	1/1	99.50						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
中華民國/新北市政府 養護工程處	運校段	572-1(部分)	728.29	0001	1/1	728.29						1. 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記 2. 部分納入本更新案範圍，面積暫以假分割 113.09 m <sup>2</sup> 計算，實際面積應以地政機關實際測量 登記為準。	
	運校段	671-1	456.81	0001	1/1	456.81						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
2	新北市/新北市政府 養護工程處	運校段	43	214.57	0022	1/1	214.57					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
		運校段	70-1	80.45	0022	1/1	80.45					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
		運校段	670	501.43	0003	1/1	501.43					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	



擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	所有權人/管理人	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部				備註	
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
	新北市/新北市政府財政局	運校段	505	3,519.01	0002	1/1	3,519.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	512	175.75	0002	1/1	175.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	513	40.24	0002	1/1	40.24						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	514	87.01	0002	1/1	87.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	515	256.01	0002	1/1	256.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		沛陵段	754-4	103.02	0004	1/1	103.02						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		沛陵段	754-7	193.33	0004	1/1	193.33						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
3	王勤宇	運校段	23	9.01	0017	625/10000	0.56						
		運校段	24	10.26	0029	625/10000	0.64						
		運校段	42	18.56	0027	625/10000	1.16						
4	永聖資產管理股份有限公司	運校段	44	218.01	0002	1/1	218.01						
5	永鼎建設股份有限公司	運校段	45-2	106.84	0002	1/1	106.84						
6	田小玲	運校段	501	35.24	0002	1/2	17.62						
7	田小珍	運校段	501	35.24	0003	1/2	17.62						
8	田海洲	運校段	502	138.65	0001	1/2	69.33	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
		運校段	508	140.16	0001	1/2	70.08						
9	田臺明	運校段	502	138.65	0002	1/2	69.33						
		運校段	508	140.16	0002	1/2	70.08						
10	吳江秀玉	運校段	36	114.38	0001	1/1	114.38						
11	吳懷正	運校段	35	17.34	0002	1/2	8.67						
12	吳懷龍	運校段	35	17.34	0003	1/2	8.67						
13	李孝詩	運校段	39	116.29	0001	1/1	116.29						
14	汪士強	運校段	23	9.01	0015	2000/10000	1.80						
		運校段	24	10.26	0027	2000/10000	2.05						
		運校段	42	18.56	0025	2000/10000	3.71						
15	林萬居	運校段	503	103.68	0001	1/1	103.68						
		運校段	506	42.18	0001	1/1	42.18						
		運校段	507	16.86	0001	1/1	16.86						
16	林嘉緯	運校段	23	9.01	0016	708/10000	0.64						
		運校段	24	10.26	0028	708/10000	0.73						
		運校段	42	18.56	0026	708/10000	1.31						
17	孫芝佩	運校段	37	65.09	0003	1/4	16.27						
18	孫芝俐	運校段	37	65.09	0005	1/4	16.27						
19	孫芝倩	運校段	37	65.09	0004	1/4	16.27						
20	益洲股份有限公司	運校段	669	80.38	0005	1/1	80.38						
21	馬家琳	運校段	38	54.46	0002	1/1	54.46						
22	張克榮	運校段	41	171.78	0002	1/1	171.78						
23	張峰旗	運校段	23	9.01	0014	6667/10000	6.01						
		運校段	24	10.26	0026	6667/10000	6.84						
		運校段	42	18.56	0024	6667/10000	12.37						
24	陳郁蕙	運校段	493	33.78	0003	1/1	33.78						
25	廖俊傑	運校段	524	86.24	0002	1/3	28.75						
26	廖柏諺	運校段	524	86.24	0003	1/6	14.37						
27	廖倫健	運校段	524	86.24	0004	1/6	14.37						
28	廖啟森	運校段	524	86.24	0005	1/6	14.37						
29	廖懿造	運校段	524	86.24	0006	1/6	14.37						
30	鳳濤汕	運校段	500	65.33	0001	1/1	65.33						
31	蔡幼治	運校段	37	65.09	0002	1/4	16.27						
合計	31 人						12,727.95						

註:1. 更新單元暫以 11,591.74 m<sup>2</sup>計，實際面積應以地政機關實際測量登記為準。

2. 本表為依據民國 106 年 12 月 1 日土地登記謄本之產權狀態登載。

表 5-1-1 更新前土地所有權人名冊(核定版)

序號	所有權人/管理人	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部			備註		
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人	設定義務人
1	中華民國/財政部 國有財產署	運校段	7-2	293.20	0001	1/1	293.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	25	55.15	0001	1/1	55.15						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	26	72.43	0001	1/1	72.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27	63.01	0002	1/1	63.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-1	38.38	0002	1/1	38.38						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-2	164.20	0002	1/1	164.20						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-3	106.69	0002	1/1	106.69						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-4	88.65	0002	1/1	88.65						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-5	106.14	0002	1/1	106.14						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-6	87.79	0002	1/1	87.79						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-7	80.84	0002	1/1	80.84						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-8	75.72	0002	1/1	75.72						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-9	159.67	0002	1/1	159.67						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	27-10	915.87	0002	1/1	915.87						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	33	89.00	0001	1/1	89.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	34	73.75	0001	1/1	73.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	491	76.11	0001	1/1	76.11						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	492	69.36	0001	1/1	69.36						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	494	80.58	0001	1/1	80.58						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	495	239.94	0001	1/1	239.94						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	496	87.48	0001	1/1	87.48						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	497	83.97	0001	1/1	83.97						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	498	124.71	0001	1/1	124.71						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	499	680.31	0001	1/1	680.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
運校段	504	52.31	0001	1/1	52.31						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
運校段	511-1	108.86	0001	1/1	108.86						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
運校段	525	32.88	0001	1/1	32.88						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
中華民國/新北市 政府養護工程處	運校段	510	99.50	0001	1/1	99.50						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
	運校段	572-1	113.09	0001	1/1	113.09						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
	運校段	671-1	456.81	0001	1/1	456.81						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記	
2	新北市/新北市政府 府養護工程處	運校段	43	214.57	0022	1/1	214.57						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	70-1	80.45	0022	1/1	80.45						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	670	501.43	0003	1/1	501.43						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
	新北市/新北市政府 府財政局	運校段	505	3,519.01	0002	1/1	3,519.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	512	175.75	0002	1/1	175.75						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	513	40.24	0002	1/1	40.24						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	514	87.01	0002	1/1	87.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		運校段	515	256.01	0002	1/1	256.01						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
		沛陵段	754-4	103.02	0004	1/1	103.02						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
沛陵段	754-7	193.33	0004	1/1	193.33						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
3	永聖資產管理股 份有限公司	運校段	44	218.01	0002	1/1	218.01						
4	永鼎建設股份有 限公司	運校段	45-2	106.84	0002	1/1	106.84						
5	田小玲	運校段	501	35.24	0002	1/2	17.62						
6	田小珍	運校段	501	35.24	0003	1/2	17.62						
7	田海洲	運校段	502	138.65	0001	1/2	69.33	0005	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
		運校段	508	140.16	0001	1/2	70.08						
8	田臺明	運校段	502	138.65	0002	1/2	69.33						
		運校段	508	140.16	0002	1/2	70.08						
9	吳德忠	運校段	36	114.38	0002	1/1	114.38						
10	吳懷龍	運校段	35	17.34	0003	1/1	17.34						
11	李孝詩	運校段	39	116.29	0001	1/1	116.29						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	所有權人/管理人	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部			備註	
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人		債務人
12	陳嘉根	運校段	503	103.68	0002	1/1	103.68					
		運校段	506	42.18	0002	1/1	42.18					
		運校段	507	16.86	0002	1/1	16.86					
13	皇翔建設股份有限公司	運校段	23	9.01	0018	3333/10000	3.00					
		運校段	24	10.26	0030	3333/10000	3.42					
		運校段	42	18.56	0028	3333/10000	6.19					
14	孫芝佩	運校段	37	65.09	0003	1/4	16.27					
15	孫芝俐	運校段	37	65.09	0005	1/4	16.27					
16	孫芝倩	運校段	37	65.09	0004	1/4	16.27					
17	益洲股份有限公司	運校段	669	80.38	0005	1/1	80.38					
18	馬家琳	運校段	38	54.46	0002	1/1	54.46					
19	張克榮	運校段	41	171.78	0002	1/1	171.78					
20	張峰旗	運校段	23	9.01	0014	6667/10000	6.01					
		運校段	24	10.26	0026	6667/10000	6.84					
		運校段	42	18.56	0024	6667/10000	12.37					
21	陳郁蕙	運校段	493	33.78	0003	1/1	33.78					
22	廖俊傑	運校段	524	86.24	0002	1/3	28.75					
23	廖柏諺	運校段	524	86.24	0003	1/6	14.37					
24	廖倫健	運校段	524	86.24	0004	1/6	14.37					
25	廖啟森	運校段	524	86.24	0005	1/6	14.37					
26	廖懿造	運校段	524	86.24	0006	1/6	14.37					
27	鳳濤汕	運校段	500	65.33	0001	1/1	65.33					
28	蔡幼治	運校段	37	65.09	0002	1/4	16.27					
合計	28人						11,591.74					

註:1. 7-2、525 及 572-1 地號土地原報核時僅部分納入更新單元內，納入更新單元面積為假分割，7-2 地號及 525 地號於 108 年 1 月 16 日分割完成，572-1 地號於 108 年 1 月 25 日分割完成，確定納入更新單元之面積。

2. 報核後產權異動如下：

- (1)原權利人—林嘉緯、王勤宇，107/1/4 異動(登記原因：買賣)為皇翔建設股份有限公司(運校段 23、24 及 42 地號等 3 筆)。
- (2)原權利人—吳懷正，107/4/30 異動(登記原因：贈與)為吳懷龍，(運校段 35 地號)。
- (3)原權利人—吳江秀玉，107/5/28 異動(登記原因：繼承)為吳德忠，(運校段 36 地號)。
- (4)原權利人—林萬居，110/4/30 異動(登記原因：買賣)為陳嘉根(運校段 503、506 及 507 地號等 3 筆)。
- (5)原權利人—汪士強，110/10/8 異動(登記原因：買賣)為皇翔建設股份有限公司(運校段 23、24 及 42 地號等 3 筆)。

## 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

本更新單元內合法建築物為新北市土城區運校段 244、245 及 1982 建號等 3 筆，面積合計為 212.77 m<sup>2</sup>(約 64.36 坪)，合法建築物所有權人數為 4 人，詳表 5-2。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部					
		地段	建號	建物門牌號碼	建物總面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	田海洲	運校段	244	中央路四段 52 巷 32 之 1 號	77.70	0001	1/1	77.70	0005-000	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	
2	田臺明	運校段	245	中央路四段 52 巷 32 之 2 號	75.60	0001	1/1	75.60						
3	田小珍	運校段	1982	中央路四段 52 巷 30 號	59.47	0001	1/2	29.74						
4	田小玲	運校段	1982	中央路四段 52 巷 30 號	59.47	0002	1/2	29.74						
合計	4 人							212.77						

註：1. 本表為依據民國 106 年 12 月 1 日之建物登記謄本登載。2. 本表計算持分面積係以小數點第三位四捨五入至小數點第二位計算。

### (二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

## 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

更新單元範圍內占有他人土地之舊違章建築戶計有 53 戶，經逐戶檢討預估可申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵樓地板面積為 4,047.47 m<sup>2</sup>，惟本項獎勵上限為 18,800.64 m<sup>2</sup>×20%=3,760.12 m<sup>2</sup>(小數點第三位以下無條件捨去)，故本案以 20%並以每戶原可申請獎勵面積等比例調降，詳表 5-3。

表 5-3 占有他人土地之舊違章建築戶名冊

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
1	中央路四段 46 巷 1 弄 36 號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	105.61	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	5.77						
					鐵皮(M)	5.54						
					T棚(T)	0.54						
			27-8	占用	磚造(B)	6.20						
					鋼筋混凝土(R)	44.46						
39	占用	鐵皮(M)	42.63									
		T棚(T)	5.78									
2	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	29.70	29.70	0.7338%	27.59	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，124.86 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					磚造(B)	7.08						
			24	占用	鋼筋混凝土(R)	5.70						
					磚造(B)	31.82						
			39	其他土改	鋼筋混凝土(R)	93.04						
					鐵皮(M)	14.72						
3	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	80.58	80.58	1.9909%	74.85	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，111.33 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	0.40						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.20						
					鐵皮(M)	74.22						
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	37.11						
					鐵皮(M)	10.86						
4	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	29.02	29.02	0.7170%	26.96	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，74.32 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					T棚(T)	12.62						
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32						
					鐵皮(M)	37.11						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
5	中央路四段 52 巷 8-1 號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	97.24	96.80	2.3916%	89.93	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18						
6	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	23.46	23.46	0.5796%	21.79	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶，75.82 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22						
7	中央路四段 52 巷 10 號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	39.10	39.10	0.9660%	36.32	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.40						
			27-9	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63						
					T棚(T)	24.14						
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31						
38	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82									
39	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11									
8	中央路四段 52 巷 12 號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	71.28	71.28	1.7611%	66.22	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-9	占用	磚造(B)	70.57						
9	中央路四段 52 巷 16 號	周先華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	53.37	53.37	1.3186%	49.58	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.32						
			33	占用	磚造(B)	52.19						
10	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	33	占用	T棚(T)	10.65	68.86	68.86	1.7013%	63.97	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，10.99 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	4.23						
			34	占用	磚造(B)	64.63						
11	中央路四段 52 巷 20 號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	85.03	85.03	2.1008%	78.98	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	0.29						
			491	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05						
12	中央路四段 52 巷 22 號	孫春豔	492	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47	157.74	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	8.37						
			41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93						
13	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	492	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80	157.06	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	0.56						
			493	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05						
			鐵皮(M)	0.05								
			494	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79						
鐵皮(M)	47.53											
14	中央路四段 52 巷 30 號	田小玲	27-10	占用	磚造(B)	12.62	157.06	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					磚造(B)	81.44						
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	57.14						
			T棚(T)	5.00								
			496	占用	磚造(B)	4.91						
500	其他土改	磚造(B)	9.58									
		T棚(T)	7.22									
		磚造(B)	0.95									
501	占用	T棚(T)	0.71									
14	中央路四段 52 巷 30 號	田小玲	496	坐落 496 及 501 地號部分屬合法建物，其面積及補償均依合法建物謄本登記面積為準，坐落 498 及 502 地號部分屬其他土地改良物。								
			498									
			501									
			502									

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
15	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	27-10	占用	T棚(T)	4.61	144.55	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
			496	占用	磚造(B)	0.40						
			497	占用	T棚(T)	0.38						
			498	占用	T棚(T)	6.50						
					磚造(B)	19.88						
			502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	124.27						
T棚(T)	54.35											
16	中央路四段 52 巷 34 號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	120.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			497	占用	鐵皮(M)	28.68						
					磚造(B)	70.41						
498	占用	磚造(B)	5.29									
17	中央路四段 52 巷 36 號	張克榮	7-2	占用	磚造(B)	15.64	111.86	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，122.60 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鋼筋混凝土(R)	96.22						
					T棚(T)	10.18						
			41	其他土改	磚造(B)	18.51						
					鋼筋混凝土(R)	89.14						
T棚(T)	14.95											
18	中央路四段 52 巷 38 號	陳嘉根	497	占用	鐵皮(M)	0.01	200.38	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，57.79 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
			499	占用	鐵皮(M)	200.37						
					T棚(T)	6.86						
503	其他土改	鐵皮(M)	57.79									
19	中央路四段 52 巷 46 號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	768.26	96.80	2.3916%	89.93	0820626 行政區調整/檢附戶政核發 79 年 9 月 19 日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	鐵皮(M)	68.24						
			754-7	占用	鐵皮(M)	25.14						
20	中央路四段 52 巷 48 號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	29.13	29.13	0.7197%	27.06	0820626 行政區調整/檢附戶政核發 79 年 9 月 19 日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
			512	占用	磚造(B)	3.27						
			670	占用	磚造(B)	23.58						
			671-1	占用	磚造(B)	1.92						
21	中央路四段 52 巷 50 號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	47.56	523.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	6.72						
					T棚(T)	45.46						
					木造(D)	88.40						
			512	占用	鐵皮(M)	57.61						
					T棚(T)	35.58						
					木造(D)	19.50						
			513	占用	磚造(B)	35.07						
					鐵皮(M)	7.20						
			514	占用	T棚(T)	2.79						
					鐵皮(M)	203.16						
515	占用	T棚(T)	7.11									
		T棚(T)	9.86									
670	占用	鐵皮(M)	20.85									
		T棚(T)	26.41									
671-1	占用	T棚(T)	5.42									
754-7	占用	磚造(B)	37.85									
		T棚(T)	19.46									
22	中央路四段 52 巷 14 弄 2 號	林招慧	25	占用	磚造(B)	85.22	85.22	85.22	2.1055%	79.16	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
23	中央路四段 52 巷 14 弄 3 號	王怡芬	25	占用	磚造(B)	1.27	76.97	76.97	1.9017%	71.50	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			26	占用	磚造(B)	46.15						
			27	占用	磚造(B)	29.55						
24	中央路四段 52 巷 14 弄 4 號	楊彭芹妹	26	占用	磚造(B)	2.11	39.87	39.87	0.9851%	37.04	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27	占用	磚造(B)	1.35						
			27-1	占用	磚造(B)	36.41						
25	中央路四段 52 巷 14 弄 5 號	李有明	27	占用	磚造(B)	4.62	245.09	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-2	占用	磚造(B)	119.90						
			27-3	占用	磚造(B)	1.19						
				鐵皮(M)	1.19							
26	中央路四段 52 巷 14 弄 6-1 號	李曉芳	27-2	占用	磚造(B)	0.47	108.23	96.80	2.3916%	89.93	0710121 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-3	占用	磚造(B)	103.87						
			27-4	占用	磚造(B)	3.87						
			27-10	占用	磚造(B)	0.02						
27	中央路四段 52 巷 14 弄 7 號	李石枝	27-3	占用	磚造(B)	0.10	99.22	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-4	占用	磚造(B)	82.25						
				鐵皮(M)	14.84							
28	中央路四段 52 巷 14 弄 8 號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	193.42	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-5	占用	鐵皮(M)	0.03						
				磚造(B)	96.68							
				鐵皮(M)	96.68							
29	中央路四段 52 巷 14 弄 9 號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	61.82	61.82	1.5274%	57.43	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-6	占用	磚造(B)	57.24						
			27-7	占用	磚造(B)	4.13						
30	中央路四段 52 巷 14 弄 10 號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	91.20	91.20	2.2533%	84.72	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			27-7	占用	磚造(B)	75.07						
			27-10	占用	磚造(B)	15.79						
31	中央路四段 52 巷 40 弄 1 號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	55.59	55.59	1.3735%	51.65	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.38						
			511-1	占用	鋼筋混凝土(R)	6.53						
32	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	陳嘉根	670	占用	磚造(B)	10.92	2,885.97	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，272.17 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
			27-10	占用	鐵皮(M)	38.13						
			497	占用	鐵皮(M)	5.16						
			499	占用	鐵皮(M)	1,777.43						
			503	其他土改	鐵皮(M)	208.60						
			504	占用	鐵皮(M)	1.80						
			505	占用	鐵皮(M)	996.58						
			506	其他土改	鐵皮(M)	63.57						
670	占用	鐵皮(M)	1.00									
33	中央路四段 52 巷 40 弄 3 號	張秋月	754-4	占用	鐵皮(M)	65.87	38.10	38.10	0.9413%	35.39	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	磚造(B)	21.73						
					T棚(T)	6.66						
34	中央路四段 52 巷 40 弄 4 號	趙麗玲	670	占用	磚造(B)	16.37	116.88	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	磚造(B)	38.66						
35	中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號	林素真			鋼筋混凝土(R)	78.22	59.26	59.26	1.4641%	55.05	000000 初編/66 年 12 月 22 日自來水裝置證明	占有他人土地之舊違章建築戶
			504	占用	磚造(B)	7.74						
36	中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	51.52	40.67	40.67	1.0048%	37.78	000000 初編/50 年 1 月 1 日裝表供電證明	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	磚造(B)	40.67						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
37	中央路四段 52 巷 40 弄 5 號	黃永利	505	占用	磚造(B)	75.40	100.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B) T棚(T)	25.52 10.10						
38	中央路四段 52 巷 40 弄 5-1 號	連碧霞	505	占用	磚造(B) T棚(T)	14.29 6.68	35.46	35.46	0.8761%	32.94	0720119 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
			511-1	占用	磚造(B)	1.77						
			670	占用	磚造(B)	19.40						
39	中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號	黃永利	505 670	門牌未於 81 年 1 月 10 日前設立，屬其他土地改良物								
40	中央路四段 52 巷 40 弄 7 號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	168.73	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	79.93						
41	中央路四段 52 巷 42 弄 1 號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	76.14	76.14	1.8812%	70.74	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
			670	占用	磚造(B)	3.31						
42	中央路四段 52 巷 42 弄 2 號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	64.11	64.11	1.5840%	59.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	13.24						
			T棚(T)	4.70								
			670	占用	磚造(B)	12.32						
鋼筋混凝土(R)	6.23											
43	中央路四段 52 巷 42 弄 4 號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	126.77	141.17	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	14.40						
					T棚(T)	68.27						
44	中央路四段 52 巷 42 弄 6 號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	45.29	45.29	1.1190%	42.08	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
45	中央路四段 52 巷 42 弄 7 號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	185.91	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	27.17						
46	中央路四段 52 巷 42 弄 7-1 號	林義泰	505	占用	磚造(B)	69.19	138.30	96.80	2.3916%	89.93	0660000 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	69.11						
47	中央路四段 52 巷 42 弄 8 號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	123.37	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	101.27						
					T棚(T)	6.57						
48	中央路四段 52 巷 42 弄 10 號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	59.80	59.80	1.4775%	55.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
49	中央路四段 52 巷 42 弄 11 號	陳美花	505	占用	磚造(B)	58.39	58.39	58.39	1.4426%	54.24	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
50	中央路四段 52 巷 42 弄 12 號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	81.11	81.11	2.0040%	75.34	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	13.93						
51	中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	104.84	96.80	2.3916%	89.93	82/06/07 增編/房屋稅籍證明起課年月為 80 年 7 月	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	鐵皮(M)	42.73						
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17						
52	中央路四段 52 巷 42 弄 13 號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	216.64	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	212.21						
53	中央路四段 52 巷 42 弄 15 號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	118.16	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
54	中央路四段 52 巷 42 弄 17 號	顧兆鳳	505	占用	磚造(B)	9.02	52.14	52.14	1.2882%	48.44	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	43.12						
55	中央路四段 52 巷 42 弄 19 號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	109.34	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	15.95						
合計	55 戶(不含序號 14 及 39)					10,457.74	8,974.40	4,047.47	100.0000%	3,760.12		

備註：1. 序號 14「中央路四段 52 巷 30 號」及序號 39「中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號」非屬申請處理占他人土地舊違章。

2. 報核後異動如下：

- (1) 中央路四段 52 巷 46 號、52 巷 48 號、52 巷 42 弄 7 號，原權利人—林聯枝，更名為林素真。
- (2) 中央路四段 52 巷 14 弄 9 號，原權利人—李大浩(歿)，異動為李珠碧；公聽會通知時相關文件尚未過戶為李珠碧，故通知仍寄發予李大浩。
- (3) 中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號，原權利人—朱盈契，更名為林素真。
- (4) 中央路四段 52 巷 14 弄 2 號，原權利人—胡歲盛，更名為林招慧。
- (5) 中央路四段 52 巷 38 號、中央路四段 52 巷 40 弄 2 號，原權利人—林萬居，更名為陳嘉根。



占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物							
編號	門牌	樓層	結構	編號	門牌	樓層	結構
1	中央路四段46巷1弄36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、鐵皮屋、T棚	41	中央路四段52巷42弄1號	一	磚造
2	中央路四段52巷4號	二	鋼筋混凝土造、磚造	42	中央路四段52巷42弄2號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
3	中央路四段52巷6號	三	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	43	中央路四段52巷42弄4號	一	磚造、鐵皮屋、T棚
4	中央路四段52巷8號	二	鋼筋混凝土造、T棚	44	中央路四段52巷42弄6號	一	磚造
5	中央路四段52巷8-1號	二	鋼筋混凝土造	45	中央路四段52巷42弄7號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋
6	中央路四段52巷8-2號	二	鋼筋混凝土造	46	中央路四段52巷42弄7-1號	二	磚造、鐵皮屋
7	中央路四段52巷10號	一	鋼筋混凝土造、T棚	47	中央路四段52巷42弄8號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚
8	中央路四段52巷12號	一	磚造	48	中央路四段52巷42弄10號	一	磚造
9	中央路四段52巷16號	一	磚造、T棚	49	中央路四段52巷42弄11號	一	磚造
10	中央路四段52巷18號	一	磚造	50	中央路四段52巷42弄12號	一	磚造、T棚
11	中央路四段52巷20號	一	鋼筋混凝土造、T棚	51	中央路四段52巷42弄12-1號	一	鐵皮屋
12	中央路四段52巷22號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋	52	中央路四段52巷42弄13號	二	磚造、鐵皮屋
13	中央路四段52巷28號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚	53	中央路四段52巷42弄15號	二	鋼筋混凝土造
14	中央路四段52巷30號	一	磚造、T棚	54	中央路四段52巷42弄17號	一	鋼筋混凝土造、磚造
15	中央路四段52巷32號	三	磚造、T棚	55	中央路四段52巷42弄19號	一	鐵皮屋、T棚
16	中央路四段52巷34號	一	磚造、鐵皮屋				
17	中央路四段52巷36號	二	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
18	中央路四段52巷38號	一	鋼筋混凝土造				
19	中央路四段52巷46號	二	鐵皮屋				
20	中央路四段52巷48號	一	磚造				
21	中央路四段52巷50號	一	磚造、木造、鐵皮屋、T棚				
22	中央路四段52巷14弄2號	二	磚造				
23	中央路四段52巷14弄3號	一	磚造				
24	中央路四段52巷14弄4號	一	磚造				
25	中央路四段52巷14弄5號	二	磚造、鐵皮屋				
26	中央路四段52巷14弄6-1號	一	磚造				
27	中央路四段52巷14弄7號	二	磚造、鐵皮屋				
28	中央路四段52巷14弄8號	二	磚造、鐵皮屋				
29	中央路四段52巷14弄9號	一	磚造				
30	中央路四段52巷14弄10號	一	磚造				
31	中央路四段52巷40弄1號	一	鋼筋混凝土造、磚造、T棚				
32	中央路四段52巷40弄2號	二	磚造、鐵皮屋				
33	中央路四段52巷40弄3號	一	磚造、T棚				
34	中央路四段52巷40弄4號	二	鋼筋混凝土造、磚造				
35	中央路四段52巷40弄4-1號	一	磚造				
36	中央路四段52巷40弄4-2號	一	磚造				
37	中央路四段52巷40弄5號	一	磚造、T棚				
38	中央路四段52巷40弄5-1號	一	磚造、T棚				
39	中央路四段52巷40弄5-2號	二	鋼筋混凝土造、鐵皮屋				
40	中央路四段52巷40弄7號	二	磚造、鐵皮屋				

合法建築物				
編號	建號	建物門牌號碼	樓層	結構
1	244	中央路四段52巷32之1號	二	加強磚造
2	245	中央路四段52巷32之2號	二	加強磚造
3	1982	中央路四段52巷30號	一	磚石造



**圖例**

0 8 16 24M

- 更新單元範圍
- 編號 合法建築物
- 編號 占有他人土地之舊違章建築物
- 編號 其他土地改良物
- 鄰房占用部分

圖 5-1 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地形圖)

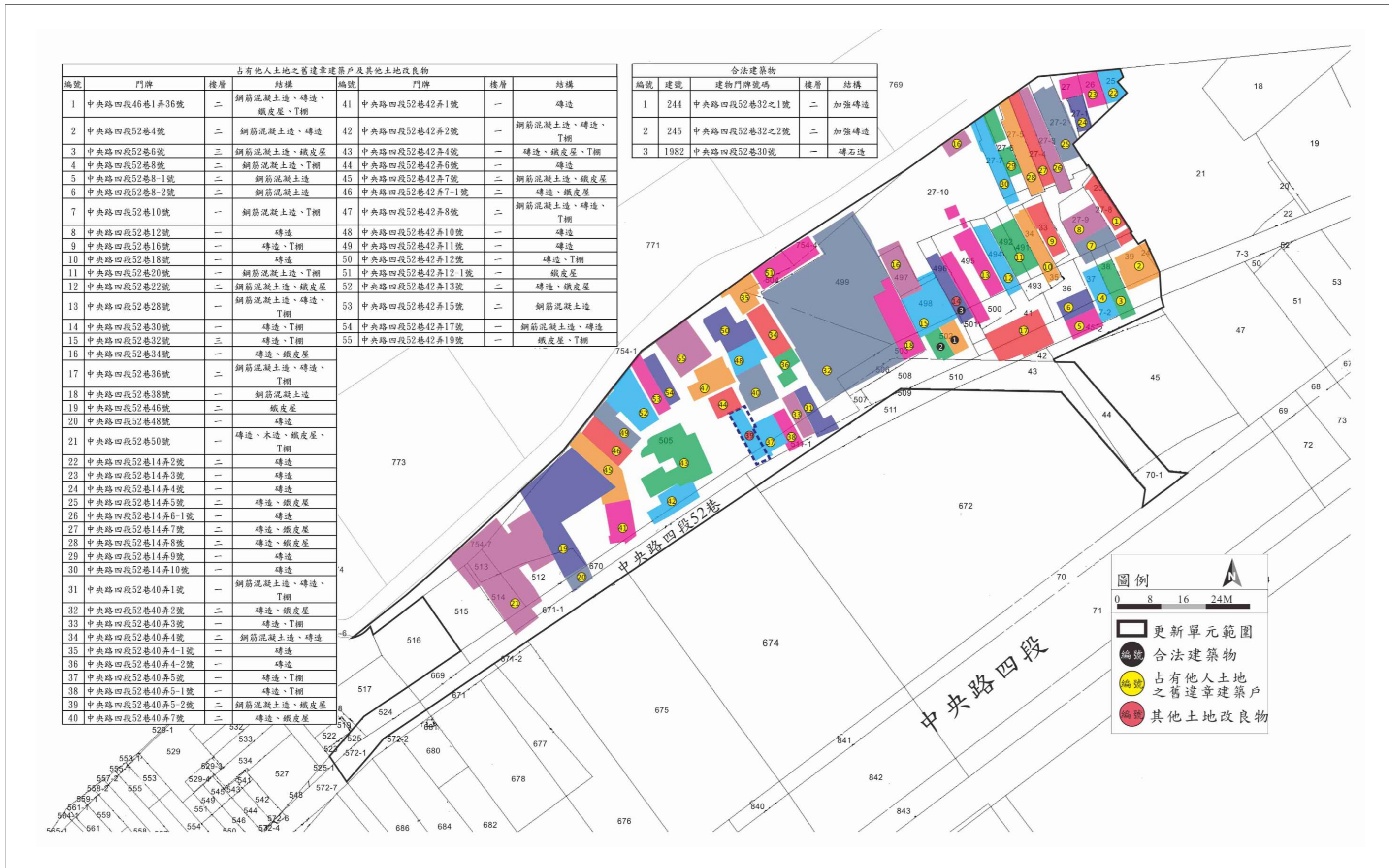


圖 5-2 更新單元內合法建築物、占有他人土地之舊違章建築物及其他土地改良物位置分布圖(套繪地籍圖)

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

本更新單元範圍之土地使用分區為住宅區及道路用地。

#### (一)都市計畫土地使用強度

1、住宅區為土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515 地號及沛陵段 754-4、754-7 地號，其建蔽率為 50%，容積率為 200%。

2、道路用地為運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670 及 671-1 地號。

#### (二)申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元土地使用分區為住宅區及道路用地，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 38.29%；允建容積率為 308.10%，實設容積率為 308.08%；允建總容積為 28,962.31 m<sup>2</sup>，實設總容積為 28,960.64 m<sup>2</sup>。

#### (三)預計容納人口數

##### 1、容納戶數

本案擬興建一幢二棟地上 20 層及 10 層、一棟地上 14 層、地下 3 層之建築量體，總戶數為 281 戶，其中 1 戶公益設施、8 戶店鋪、10 戶辦公室、262 戶為集合住宅。

##### 2、容納人口數

依新北市政府民政局民國 104 年 05 月之土城區人口統計資料可知，土城區每戶平均容納人口數為 2.79 人，本案預計容納人口以集合住宅 262 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 262 戶×2.79 人≐731 人。

### 二、建築興建計畫

#### (一)建築物空間規劃

本案臨 8 米中央路四段 52 巷，未來規劃成地上 A 棟 20 層、B 棟 10 層、C 棟 14 層及地下 3 層之住商大樓建築，並於 C 棟鄰里鄰廣場側設置公益性空間，中央路四段 52 巷右側規劃住戶車道，AB 棟 1 樓為管委會空間及店鋪，2 樓以上 A 棟為集合住宅、B 棟為一般事務所；C 棟 1 樓為公益性空間及管委會空間，2 樓以上為集合住宅，地下 1 層為汽機車停車空間兼防空避難室及設備空間，地下 2 至 3 層為停車空間、設備空間。

#### (二)樓層空間用途

- 1、一層：入口門廳、公益性空間、自行車停車區、管委會空間、防災中心、店鋪、一般事務所
- 2、二層至二十層：集合住宅、一般事務所
- 3、屋突一至三層：設備空間、電梯機房
- 4、地下一層：汽機車停車空間兼防空避難室、機電設備
- 5、地下二至三層：停車空間、機電設備

#### (三)外部空間環境計畫

- 1、選用統一色系之鋪面，塑造外部空間之連貫性與整體性。
- 2、鋪面選用防滑步道磚，建構友善的步行空間。
- 3、汽機車出入口設於中央路四段 52 巷，汽車車道坡度為 1/6，機車車道坡度為 1/8，符合法規規定。
- 4、沿建築線均退縮 4 米以上建築，並配合現有人行道綠美化，提供過往的行人舒適行走空間。

表 6-1 更新後面積計算表

項 目		說 明																
1	基地位置	新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地																
2	基地使用分區	住宅區：9400.32 m <sup>2</sup> ；道路用地：2191.42 m <sup>2</sup>																
3	實測基地面積(m <sup>2</sup> )	11591.74 m <sup>2</sup>																
4	使用基地面積(m <sup>2</sup> )	9400.32 m <sup>2</sup>																
5	法定建蔽率(%)	50%																
6	法定建築面積(m <sup>2</sup> )	9400.32 m <sup>2</sup> x 50% = 4700.16 m <sup>2</sup>																
7	法定容積率(%)	200%																
8	法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9400.32 m <sup>2</sup> x 200% = 18800.64 m <sup>2</sup>																
9	都市更新獎勵容積(%)	申請經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵 = 120.69 m <sup>2</sup> ( 0.64% )																
		人行步道退縮 4M 以上 = 1314.96 m <sup>2</sup> ( 6.99% )																
		更新時程獎勵 = 940.03 m <sup>2</sup> ( 5.00% )																
		更新單元規模達 3000 m <sup>2</sup> 以上 = 2820.09 m <sup>2</sup> ( 15.00% )																
		處理占有他人土地之舊違章建築戶 = 3760.12 m <sup>2</sup> ( 20.00% )																
		區內道路容移 = 1205.78 m <sup>2</sup> ( 6.41% )																
10	允建容積率及樓地板面積(m <sup>2</sup> )	18800.64 + 120.69 + 1314.96 + 940.03 + 2820.09 + 3760.12 + 1205.78 = 28962.31 m <sup>2</sup> ( 308.10% )																
11	實設建築面積(m <sup>2</sup> )	3599.26 m <sup>2</sup>																
12	實設建蔽率(%)	38.29 %																
13	法定空地面積(m <sup>2</sup> )	4700.16 m <sup>2</sup>																
14	實設法定空地面積(m <sup>2</sup> )	5801.06 m <sup>2</sup>																
15	允建容積率(%)	308.10%																
16	實設總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	28956.19 m <sup>2</sup> + 4.45 m <sup>2</sup> = 28960.64 m <sup>2</sup> < 允建總樓地板面積 = 28962.31 m <sup>2</sup> ...OK																
17	興建樓層數	A棟：20層、B棟10層、C棟14層																
18	面積計算	項 目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	機電設備(m <sup>2</sup> )	梯廳(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	管委會使用空間(m <sup>2</sup> ) 防災中心(m <sup>2</sup> )	計入容積(m <sup>2</sup> )	公益性設施(m <sup>2</sup> )	店舖(m <sup>2</sup> )	車道(m <sup>2</sup> ) 停車空間(m <sup>2</sup> )	一般事務所 (m <sup>2</sup> )	室內自行車停車 空間(m <sup>2</sup> )	容積樓地板 面積(m <sup>2</sup> )	戶數	用途	樓高(含 G. L. 抬高 0.65M)	
		地下三層	5640.10													停車空間、機電空間	3.20M	
		地下二層	5640.10													停車空間、機電空間	3.20M	
		地下一層	5640.10													防空避難室兼停車空間、機電空間	4.00M	
		小計	16920.30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		騎樓																
		小計																
		一層	2793.17	222.80	279.31	0	299.09	0	0	598.53	47.60	978.69	167.85	1944.37	9	社區入口門廳、一般事務所入口門廳、 店舖、自行車停車空間、管委會空間、 防災中心	4.20M	
		A棟	二層	853.73	101.62	103.23	49.88		25.05						673.93	12	集合住宅	3.40M
			三層至七層	837.84	101.62	103.23	47.81		25.36						658.35	12	集合住宅	3.40M
			八層至二十層	837.84	96.27	90.79	41.74		7.01						657.79	8	集合住宅	3.40M
			屋突一層	212.24											0		消防機房、消防水箱、排煙室、樓梯間	3.2M
			屋突二層	212.24											0		電梯機房、水錶室	2.8M
		屋突三層	212.24											0		電梯機房、水箱	3.0M	
		小計	16571.57	1861.23	1799.65	831.55	0	242.98	0	0	0	0	0	0	12516.95	176		69.45M
		B棟	二層	986.48	102.39	98.17	46.20		0				986.48		785.92	1	一般事務所	3.60M
			三至十層	986.48	102.39	98.17	46.20		0				986.48		785.92	1	一般事務所	3.60M
			屋突一層	208.53											0		機電空間、排煙室、樓梯間	3.2M
			屋突二層	208.53											0		電梯機房、水錶室	2.8M
			屋突三層	208.53											0		電梯機房、水箱、機電空間	3.0M
		小計	9503.91	921.51	883.53	415.80	0	0	0	0	0	8878.32	0	7073.28	9		37.25M	
		C棟	一層	756.79	71.14	71.66	0	17.01	0	301.83	0	0	0	46.30	295.15	1	C棟入口門廳、公益性設施、自行車停 車空間	4.20M
			二層	657.68	73.54	74.47	53.80		29.62						539.29	8	集合住宅	3.40M
			三至五層	657.68	73.54	74.47	38.72		14.54						524.21	8	集合住宅	3.40M
			六至十四層	700.79	73.54	74.47	34.07		4.39						557.17	6	集合住宅	3.40M
			屋突一層	99.78											0		機房、樓電梯間	3.2M
			屋突二層	99.78											0		電梯機房、水錶室、樓梯間	2.8M
屋突三層	99.78											0		電梯機房、水箱、樓梯間	3.0M			
小計	9993.96	1027.16	1039.77	476.59	17.01	112.74	301.83	0	0	0	46.30	7421.59	87		49.05M			
合計	55782.91	4032.70	4002.26	1723.94	316.10	355.72	301.83	598.53	47.60	9857.01	214.15	28956.19	281					
總樓地板面積		55782.91 m <sup>2</sup>																
商業使用容積		7073.28 + 598.53 = 9476.85 m <sup>2</sup>																
住宅使用容積		(1944.37 - 598.53 - 705.09) + 12516.95 + 7421.59 = 20579.29 m <sup>2</sup>																

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

19	停車數量檢討	法定停車	<p>建築技術規則： 住宅樓地板面積：26,543.59 m<sup>2</sup>  <math>2,793.17+16,571.57-(212.24*3)+9,993.96-(99.78*3)-978.69-598.53-301.83 =26,543.59 \text{ m}^2</math>  <math>(26,543.59-500) / 150 =173.62</math>，取 174 輛                      一般事務所樓地板面積：9,800.31 m<sup>2</sup>  <math>978.69-56.70(\text{門廊})+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31 \text{ m}^2</math>  <math>9,800.31 / 150 =65.34</math>，取 66 輛                      店鋪樓地板面積：598.53 / 150 =3.99，取 4 輛                      公益性設施樓地板面積：301.83 / 500 =0.6，取 1 輛                      合計：174+66+4+1 =245 輛</p> <p>主管要點：(依建築技術規則設置) 住宅樓地板面積：26,543.59 m<sup>2</sup>  <math>2,793.17+16,571.57-(212.24*3)+9,993.96-(99.78*3)-978.69-598.53-301.83 =26,543.59 \text{ m}^2</math>  <math>(26,543.59-500) / 150 =173.62</math>，取 174 輛                      一般事務所樓地板面積：9,800.31 m<sup>2</sup>  <math>978.69-56.70(\text{門廊})+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31 \text{ m}^2</math>  <math>9,800.31 / 150 =65.34</math>，取 66 輛                      店鋪樓地板面積：598.53 m<sup>2</sup> / 150 =3.99，取 4 輛                      公益性設施樓地板面積：301.83 m<sup>2</sup> / 150 =0.6，取 1 輛                      合計：174+66+4+1 =245 輛</p> <p>都審原則： 室內樓地板面積&lt;50 m<sup>2</sup>：A 棟住宅 4(戶)*6(層)*0.7 =16.80，取 17 輛                      C 棟住宅 4(戶)*(4層)*0.7 =11.20，取 12 輛                      室內樓地板面積&gt;50 m<sup>2</sup>且&lt;66 m<sup>2</sup>：A 棟住宅 6(戶)*6(層)+2(戶)*13(層)*0.8 =49.60，取 50 輛                      C 棟住宅 0(戶)*0(層)*0.8 =0 輛                      室內樓地板面積&gt;66 m<sup>2</sup>：A 棟住宅 2(戶)*6(層)+6(戶)*13(層) =90，取 90 輛                      C 棟住宅 4(戶)*4(層)+6(戶)*9(層) =70。取 70 輛                      小計：17+12+50+0+90+70 =239 輛                      A 棟店鋪：5 戶 (都審以一戶一車位為原則)，取 5 輛                      B 棟店鋪：3 戶 (都審以一戶一車位為原則)，取 3 輛                      一般事務所樓地板面積 =9,800.31 m<sup>2</sup> (以建築技術規則檢討)  <math>978.69-56.70(\text{門廊})+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31 \text{ m}^2</math>  <math>(9,800.31 \text{ m}^2 - 300) / 150 =63.34</math> 取 64 輛                      C 棟公益性設施樓地板面積：301.83 m<sup>2</sup> / 500 =0.6，取 1 輛                      合計：239 + 5 + 3 + 64 + 1 =312 輛</p> <p>本案法定汽車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。 實設汽車位：344 輛 &gt;都審原則 312 輛...OK</p>
		自設汽車	32 輛
		實設汽車	344 輛
	法定機車	<p>主管要點： 住宅各層分戶樓地板面積 &lt;66 m<sup>2</sup>：                      A 棟 2F~7F A1~A8：(55.65*2)+(23.8*4)+(54.44*2) =315.38 m<sup>2</sup>  <math>2F\sim 7F A10\sim A11、8F\sim 20F A6\sim A7：59.62*2 =119.24 \text{ m}^2</math>  <math>(315.38*6(\text{層})+119.24*19(\text{層}))/100 =41.58</math>，取 42 輛                      C 棟 2F~5F C2、C3、C6、C7 戶：(32.08+32.12)*2 =128.40 m<sup>2</sup>  <math>128.40*4(\text{層})/100 =5.14</math>，取 6 輛                      住宅各層分戶樓地板面積 &gt;66 m<sup>2</sup>：                      A 棟 2F~7F：2 戶                      8F~20F：6 戶  <math>2(\text{戶})*6(\text{層})+6(\text{戶})*13(\text{層}) =90</math> 戶，取 90 輛                      C 棟 2F~5F：4 戶                      6F~14F：6 戶  <math>4(\text{戶})*4(\text{層})+6(\text{戶})*9(\text{層}) =70</math> 戶，取 70 輛                      AB 棟店鋪樓地板面積：598.53 / 100 =5.99，取 6 輛                      B 棟辦公室樓地板面積：9,800.31 m<sup>2</sup>  <math>978.69-56.70(\text{門廊})+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31 \text{ m}^2</math>  <math>9,800.31 / 100 =98.0</math>，取 98 輛                      C 棟公益性設施：取 1 輛 (依主管要點規定第七點，(二)3.其他使用不得低於法定汽車停車位等輛數)                      合計：42+6+90+70+6+98+1 =313 輛</p>	

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

		<p>都審原則：                  A 棟住宅：176 戶（都審以一戶一車位為原則）取 176 輛                  A 棟店舖：5 戶（都審以一戶一車位為原則）取 5 輛                  B 棟店舖：3 戶（都審以一戶一車位為原則）取 3 輛                  B 棟一般事務所樓地板面積 =9,800.31 m<sup>2</sup>（以土管檢討）  <math>978.69-56.70(\text{門廊})+9,503.91-(208.53*3) =9,800.31 \text{ m}^2</math>  <math>9,800.31 / 100 =98.0</math> 取 98 輛                  C 棟住宅：86 戶（都審以一戶一車位為原則）取 86 輛                  （依 108 年 10 月 02 日 新北財開字第 1081805440 號函，本案分回之 C 棟取消社會住宅之設定，修改為一般住宅。）                  C 棟公益性設施：1 戶                  合計：176 + 5 + 3 + 98 + 86 + 1 =369 輛</p> <p>本案法定機車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。                  實設機車位：373 輛 &gt;都審原則 369 輛...OK</p>
	自設機車	4 輛
	實設機車	373 輛
	法定自行車	<p>土管要點：(法定機車位之 15%)                  AB 棟機車位：42+90+6+98 =236 輛  <math>236*15\% =35.40</math>，取 36 輛                  C 棟機車位：6+70+1 =77 輛  <math>77*15\% =11.55</math>，取 12 輛</p> <p>都審原則：(法定機車位之 1/4)                  A 棟住宅 176 戶，取 176 輛                  A 棟店舖：5 戶，取 5 輛                  B 棟店舖：3 戶，取 3 輛                  B 棟一般事務所：98 輛                  合計：176+5+3+98 =282 輛                  A 棟汽車折減後數量：17+50+90 =157 輛  <math>282*1/4+(176-157) =89.50</math>，取 90 輛                  實設 90 輛 &gt; 法定 90 輛...OK                  C 棟住宅 86 戶，取 86 輛                  C 棟公益性設施：1 戶，取 1 輛                  合計：86+1 =87 輛                  C 棟汽車折減後數量：12+0+70 =82 輛  <math>87*1/4+(86-82) =25.75</math>，取 26 輛                  實設 27 輛 ≥ 法定 26 輛...OK</p> <p>本案自行車位數從嚴檢討，取都審原則之數量。                  AB 棟實設自行車位：90 輛 ≥ 都審原則 90 輛...OK                  C 棟實設自行車位：27 輛 ≥ 都審原則 26 輛...OK</p>
	實設自行車	117 輛
20	工程造價	55782.91 m <sup>2</sup> x \$14,590 = \$ 813,872,657
21	基地容積 15%免計部分	( 4032.70 + 316.10 ) =4348.80 m <sup>2</sup> > ( 18800.64 + 120.89 + 1314.96 + 940.03 + 2820.09 + 3760.12 + 1205.78) x 15% = 4344.38 m <sup>2</sup> ； 4348.80 - 4344.38 =4.42 m <sup>2</sup> ...計入容積
22	開挖率	<p>■都市計畫法新北市施行細則規定，各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。                  ■「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫」土地使用分區管制要點規定，第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%。                  故本案從嚴檢討，取新北市施行細則之建蔽率加基地面積百分之十檢討。  <math>5640.10 / 9400.32 =60\% \leq 60\%</math>...OK</p>

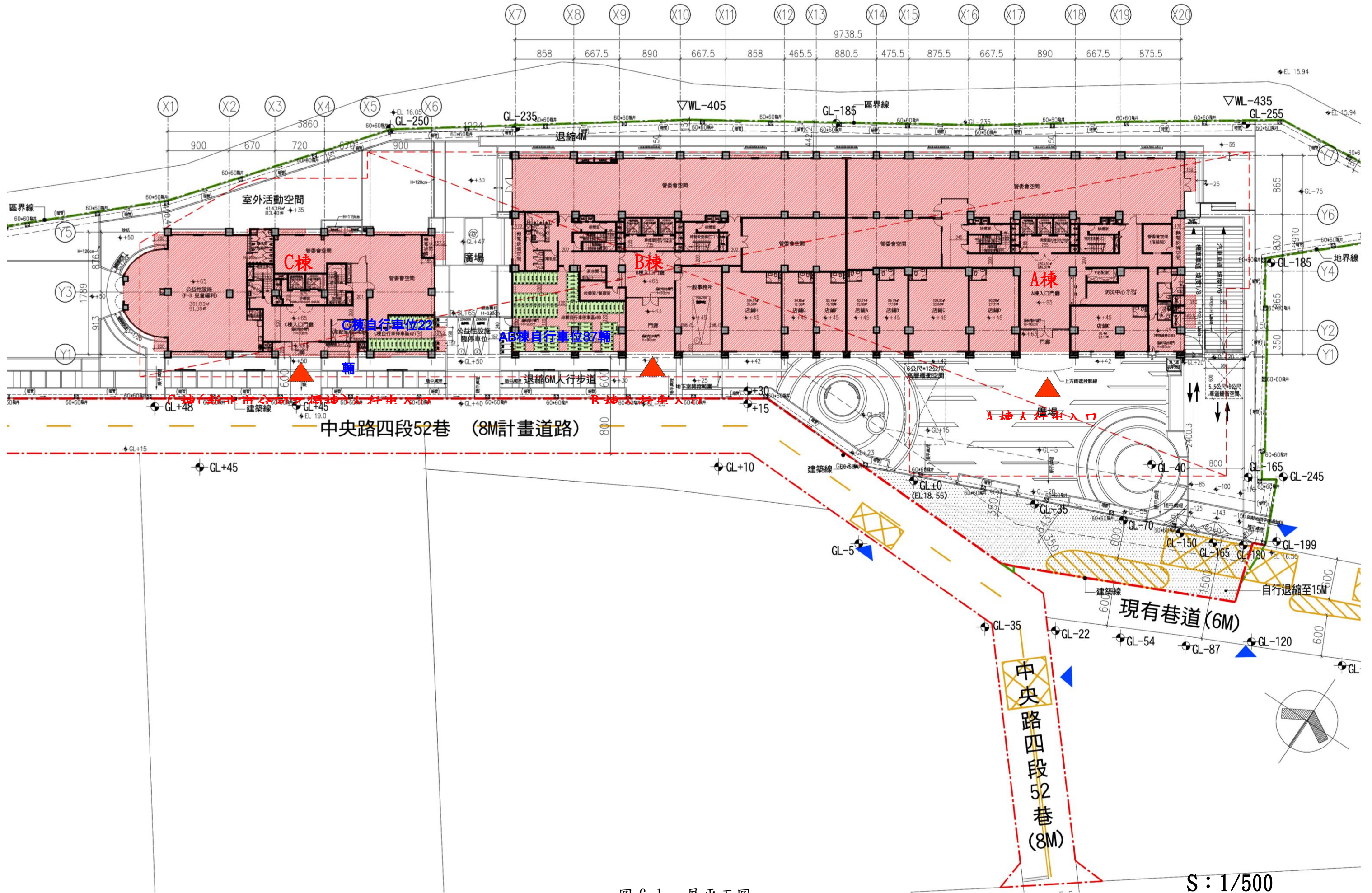


圖 6-1 一層平面圖

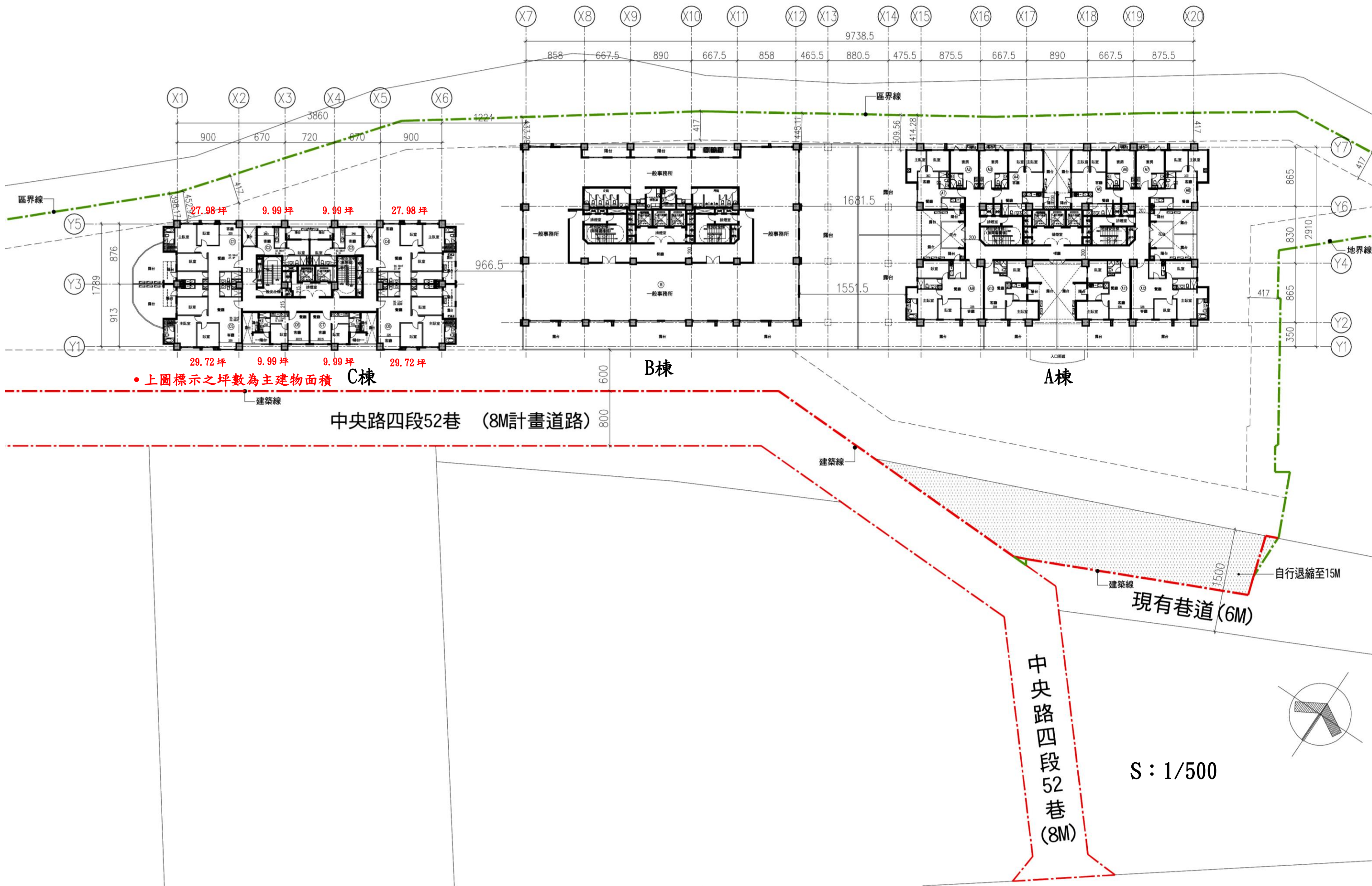


圖 6-2 二層平面圖



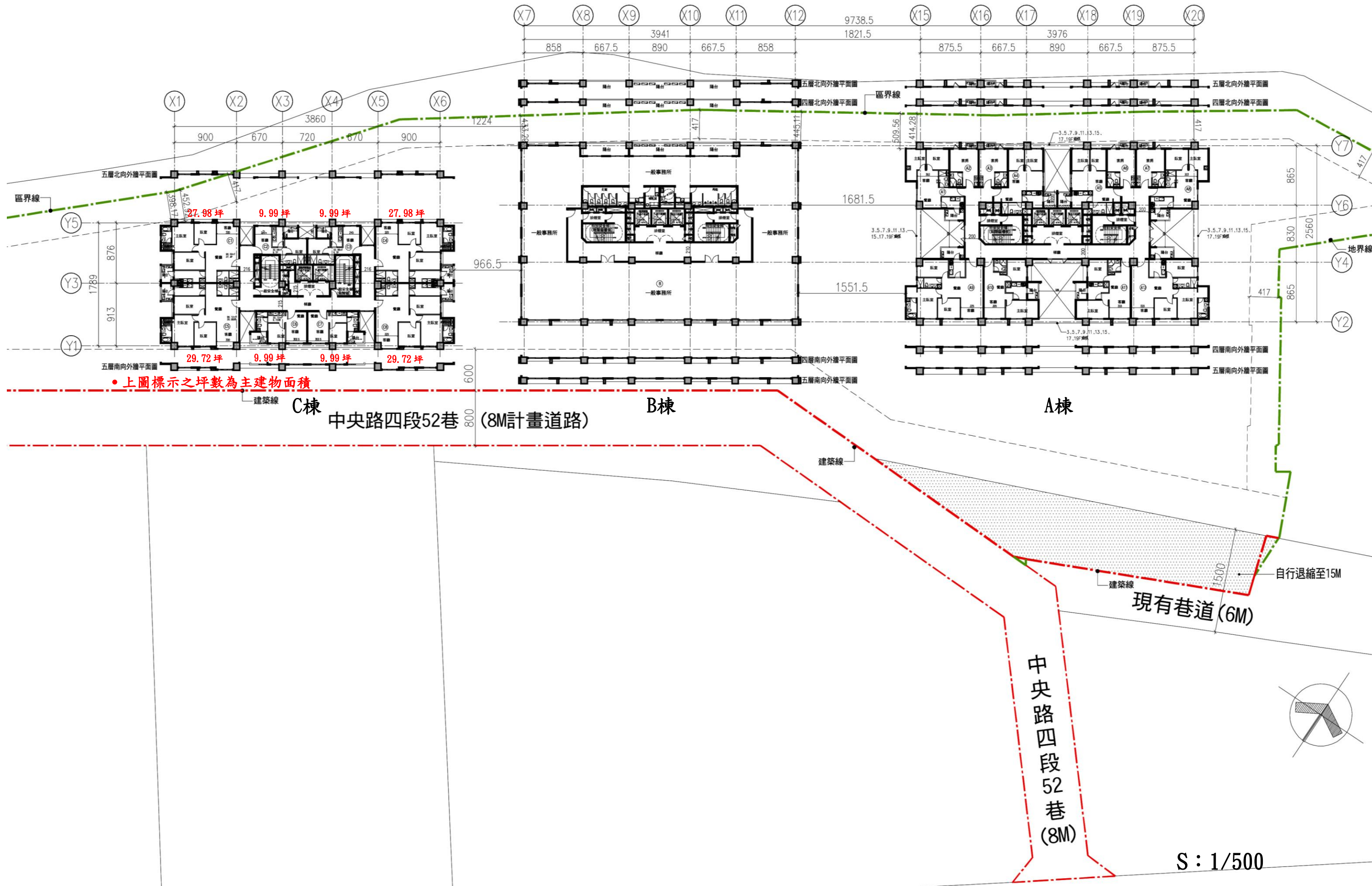


圖 6-3 三至五層平面圖

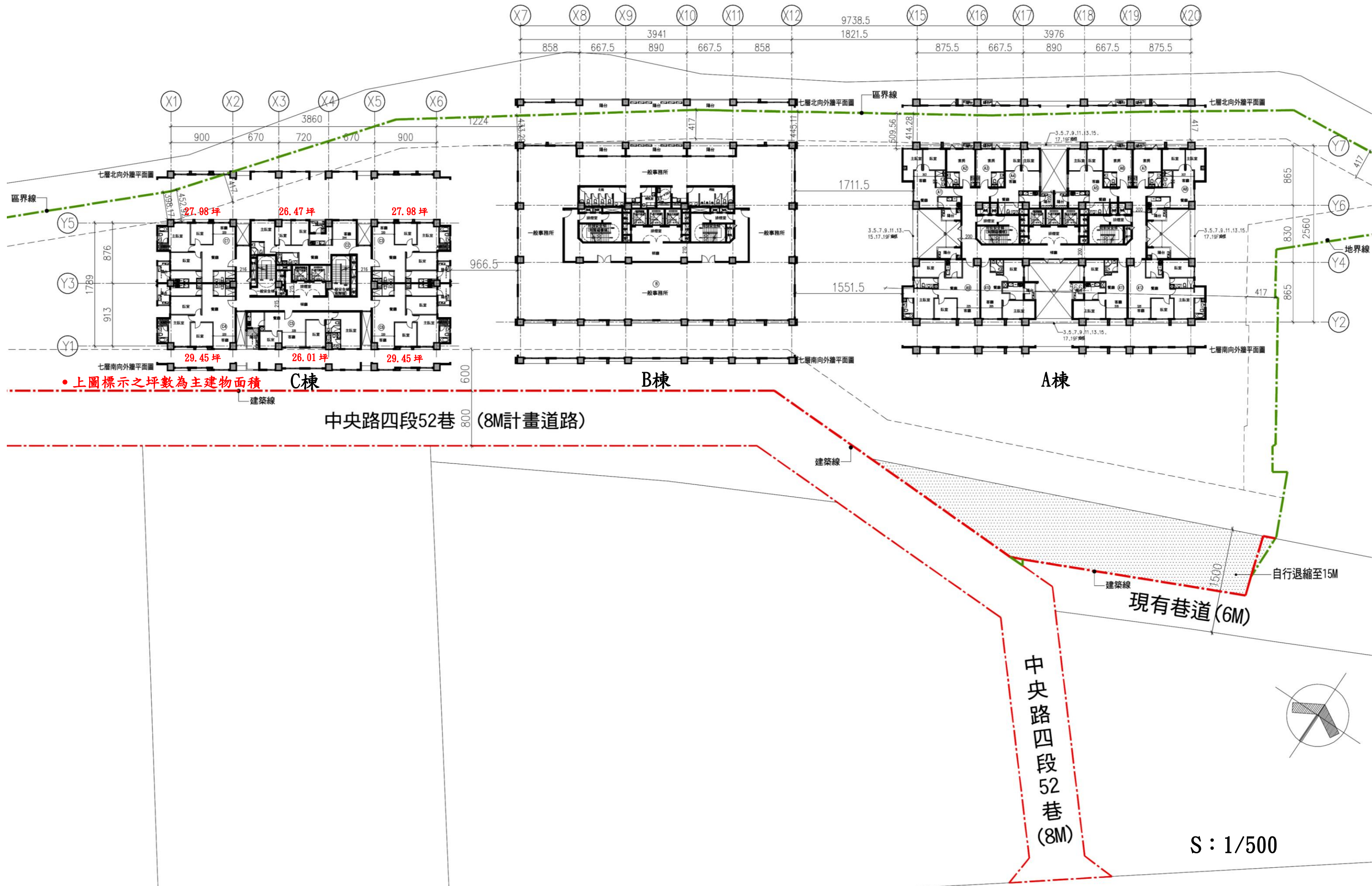


圖 6-4 六至七層平面圖

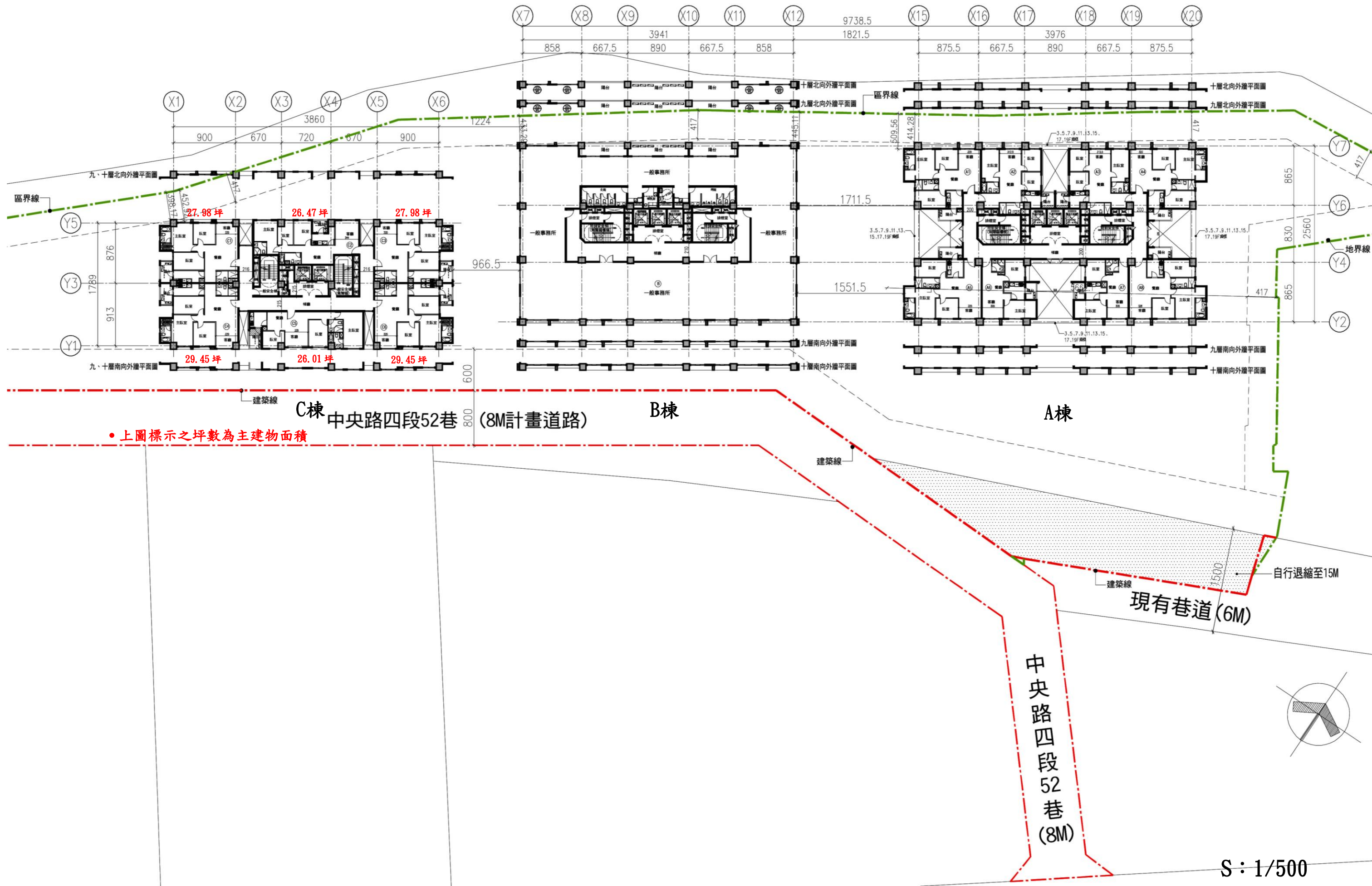
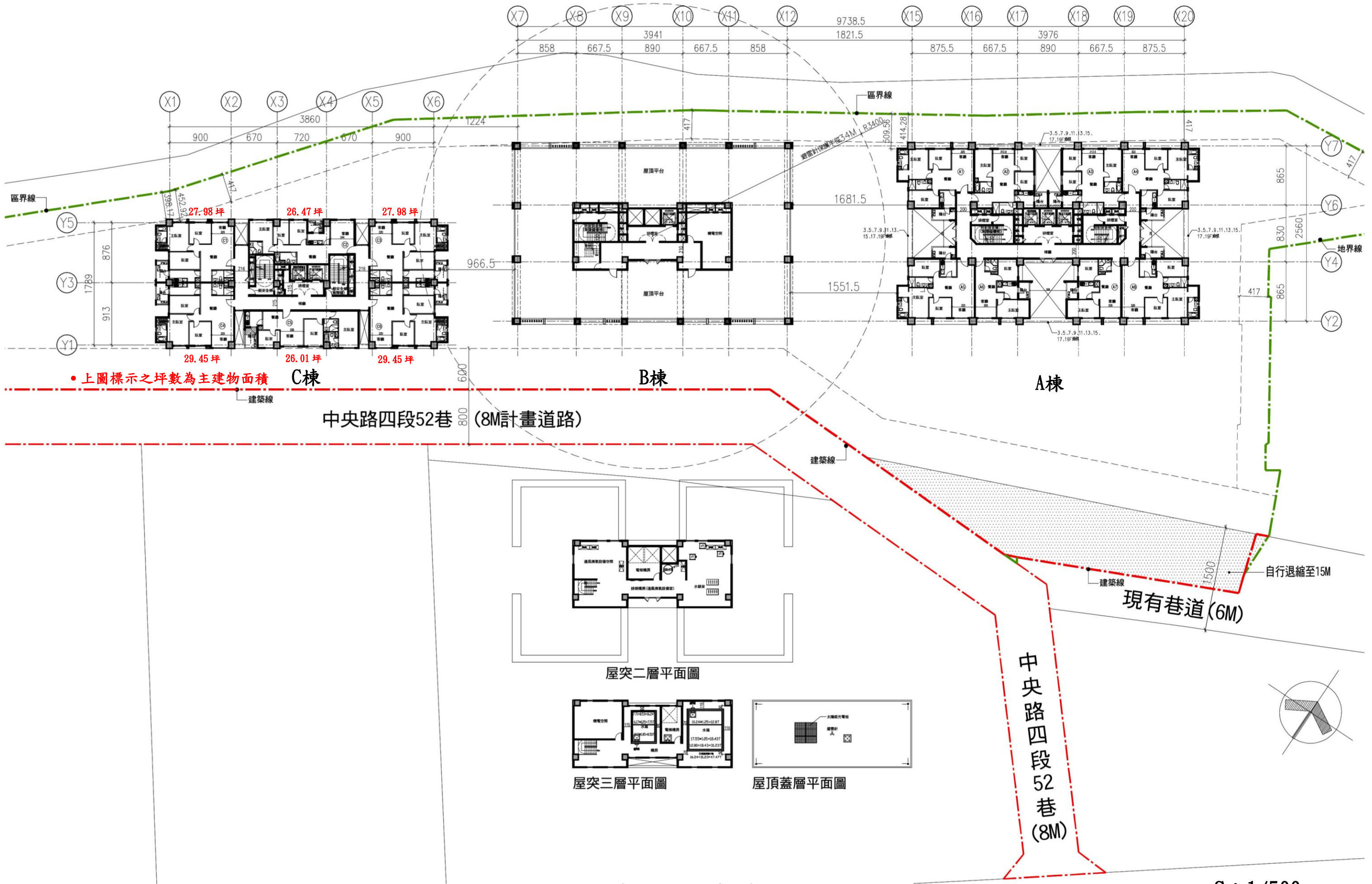


圖 6-5 八至十層平面圖



S : 1/500



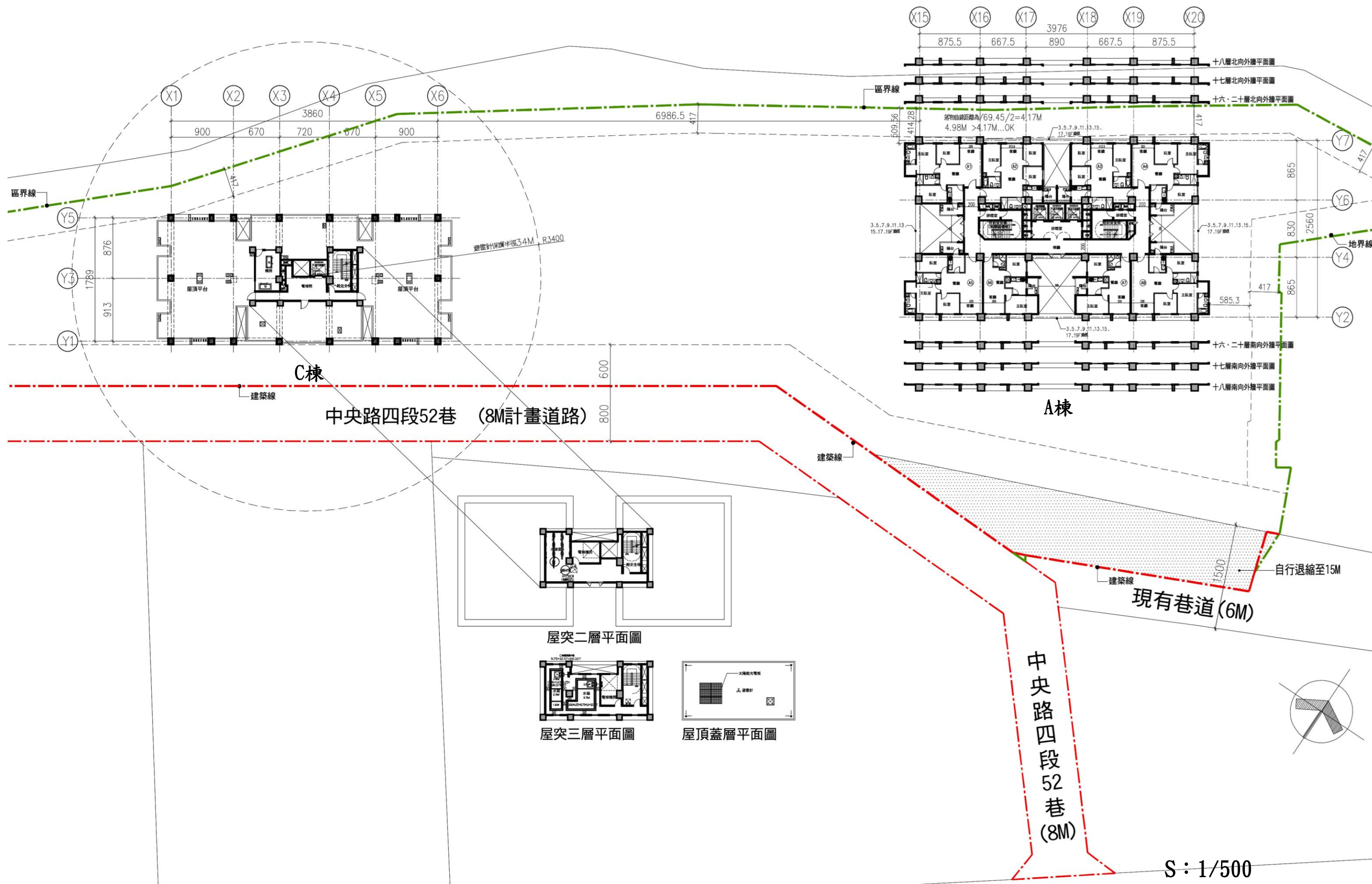


圖 6-8 A 棟十五至二十層、C 棟屋突層平面圖

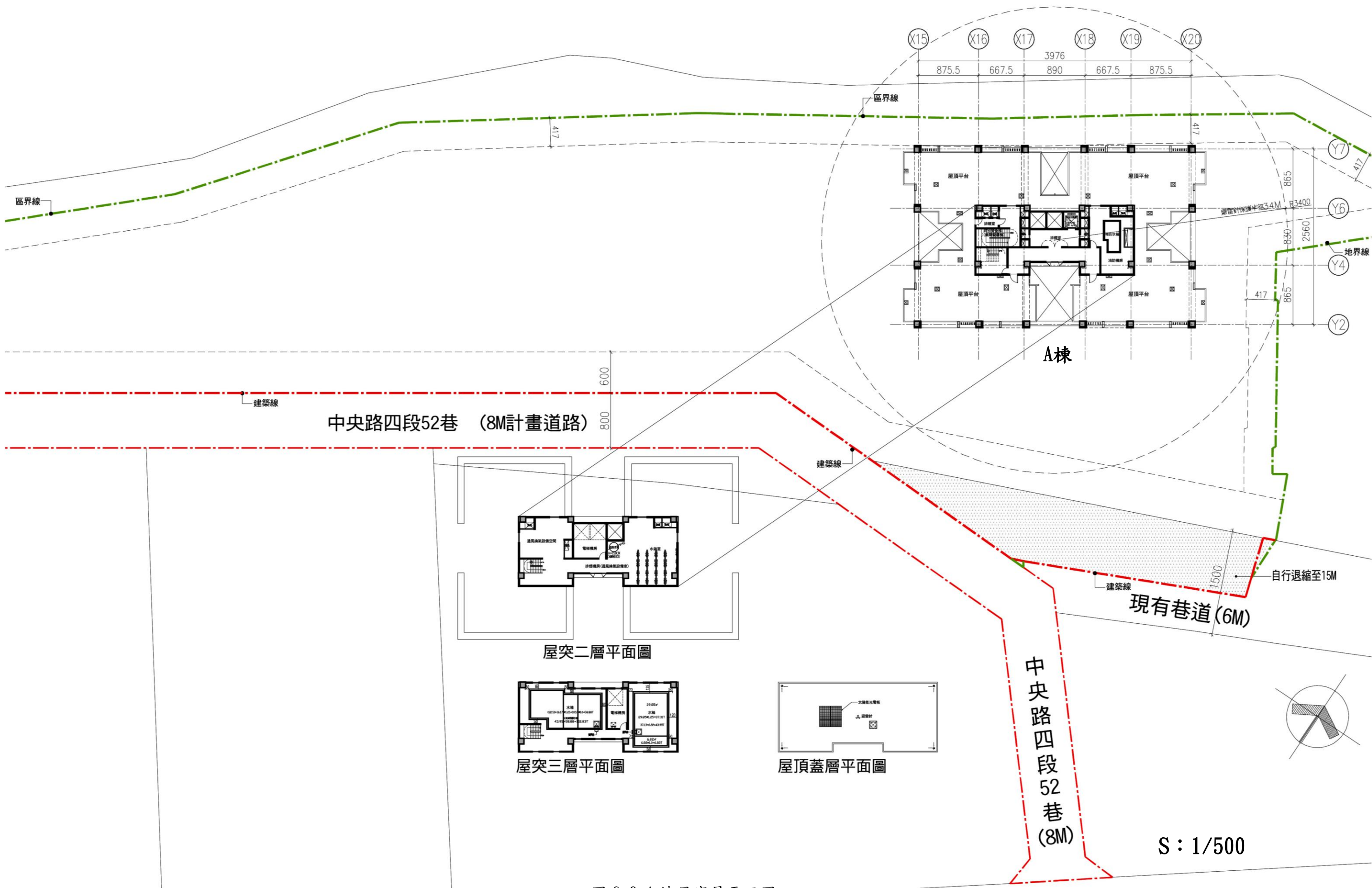


圖 6-9 A 棟屋突層平面圖

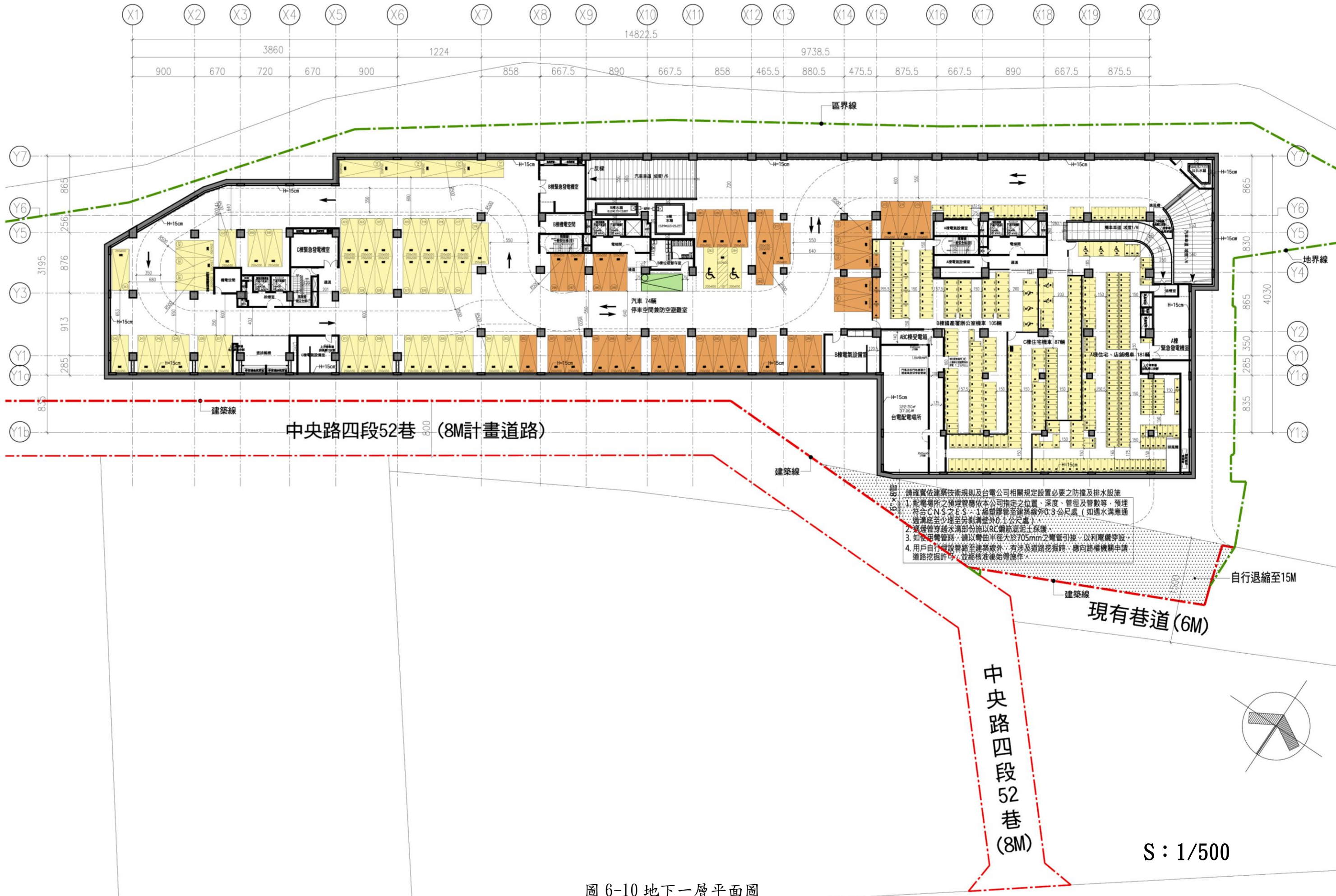


圖 6-10 地下一層平面圖



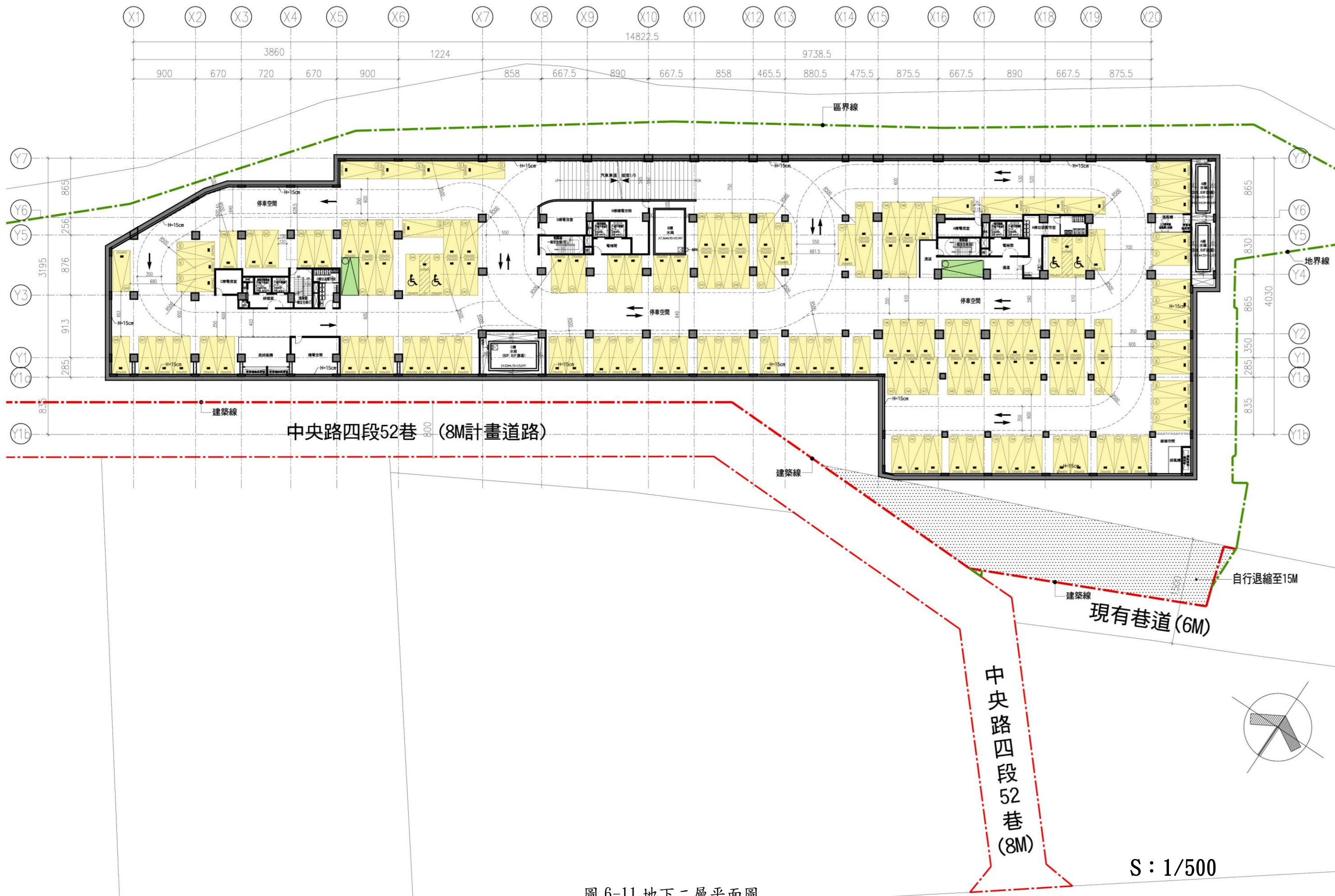


圖 6-11 地下二層平面圖

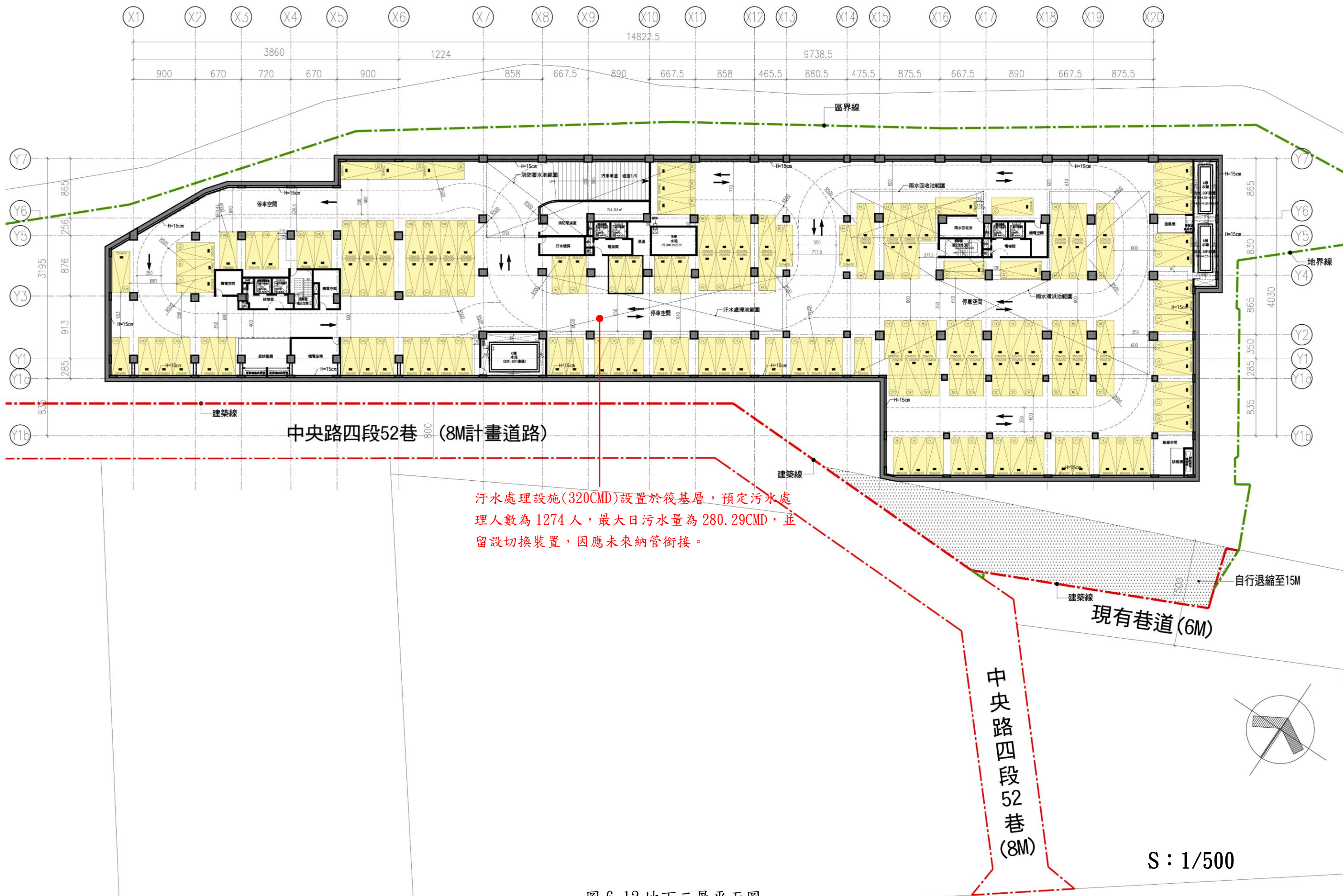
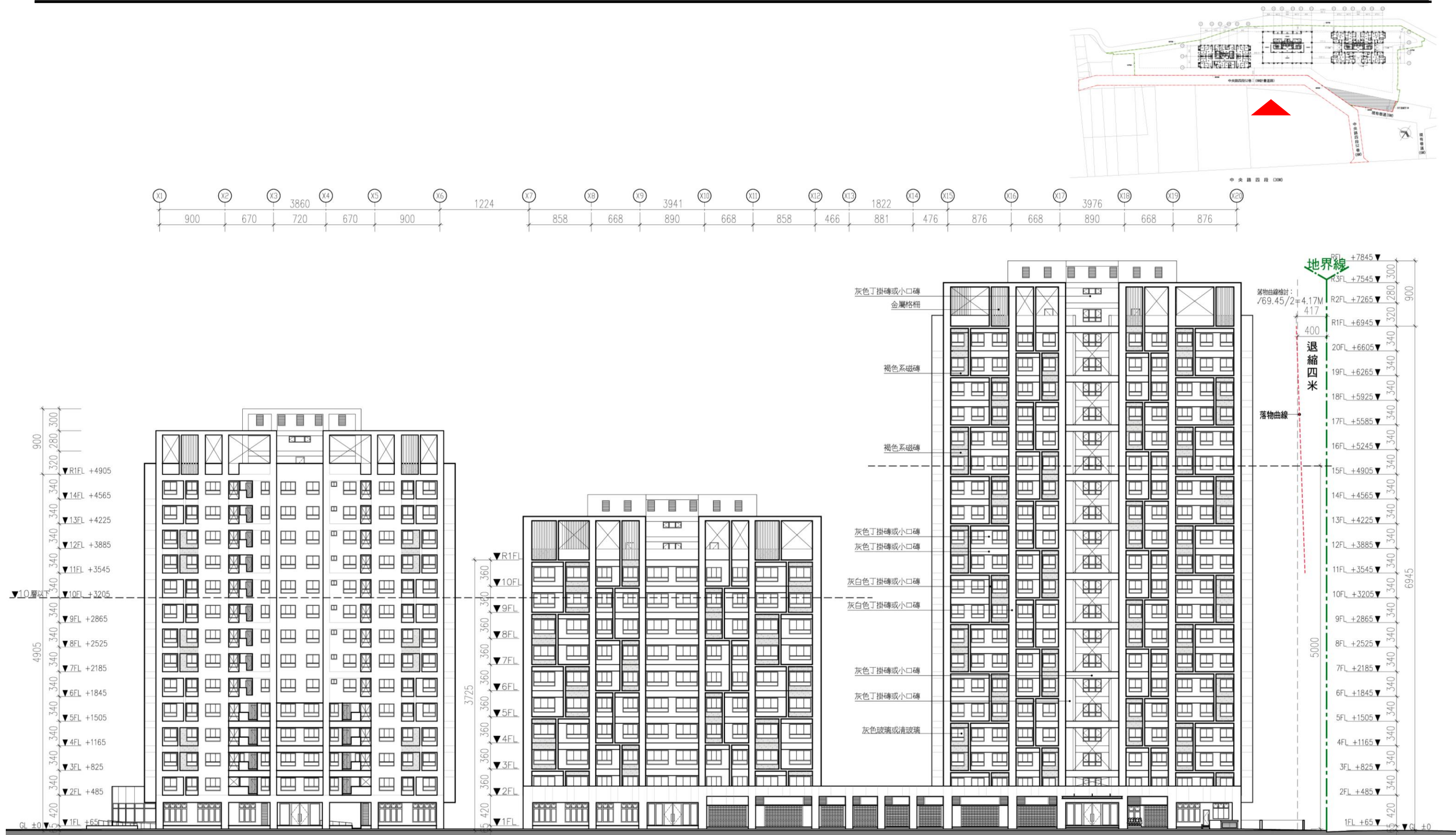
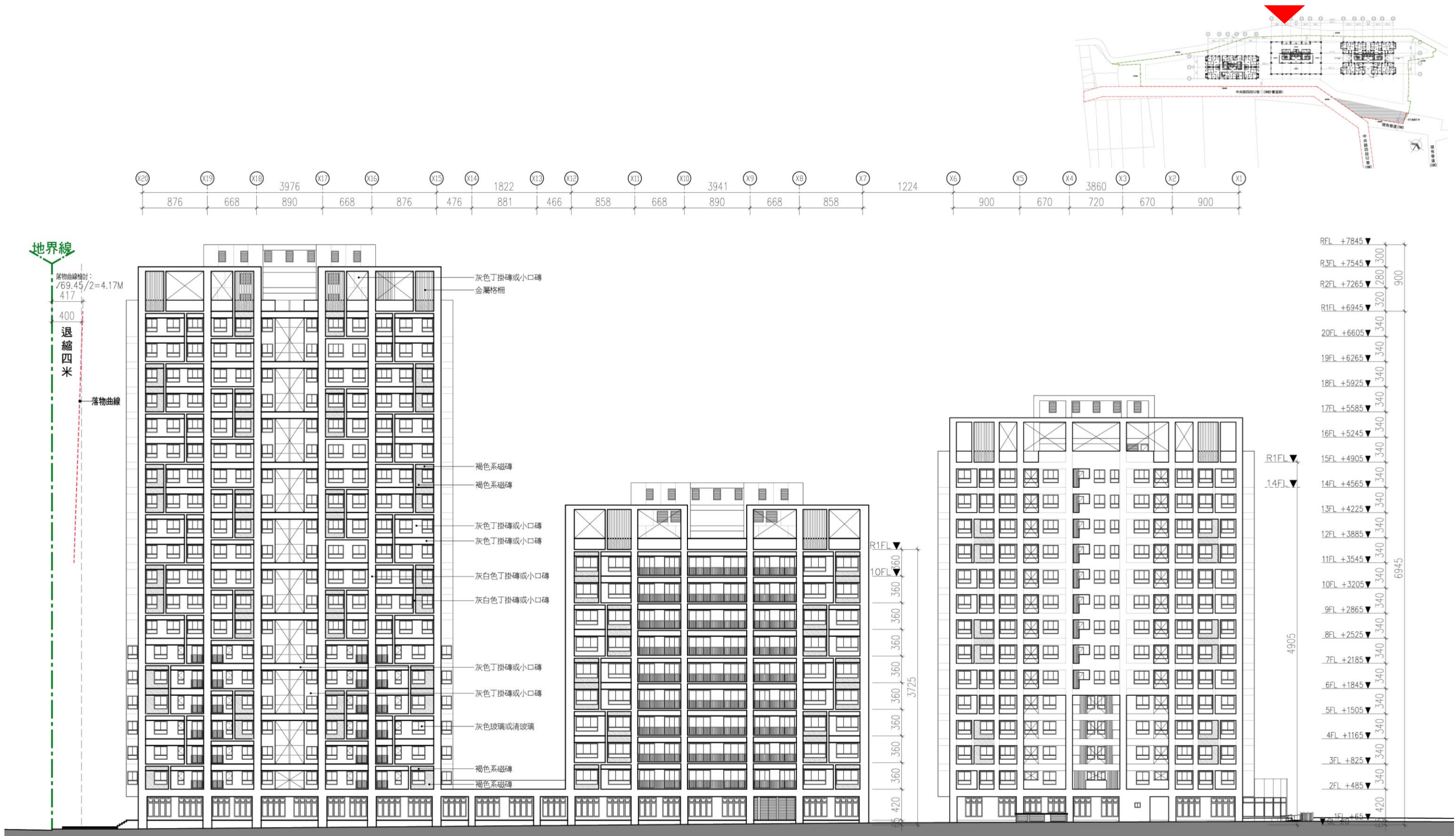


圖 6-12 地下三層平面圖

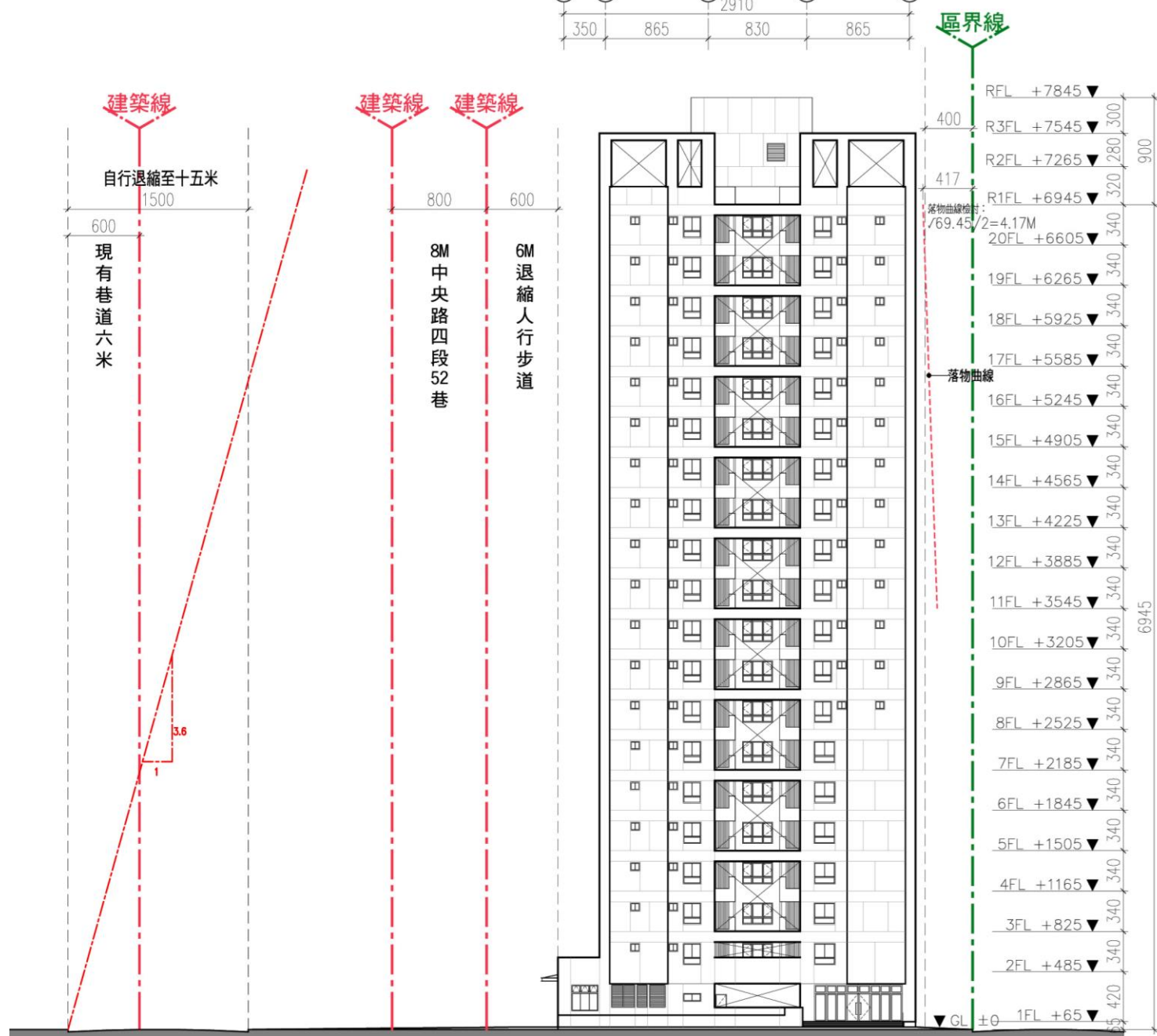
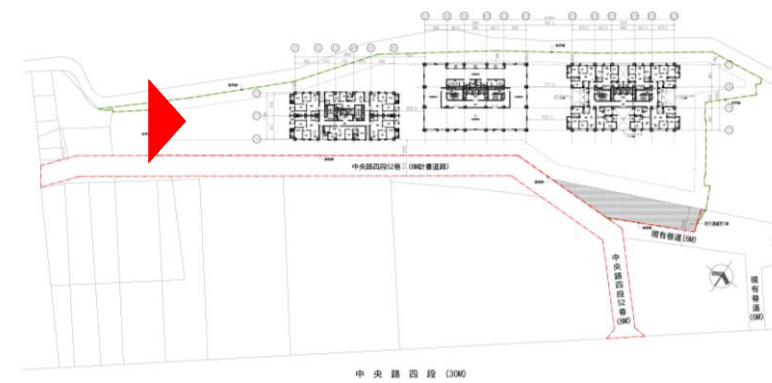
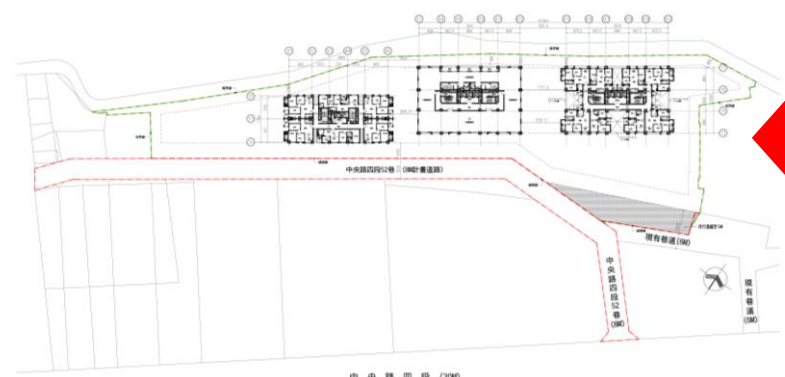


南向立面圖 S: 1/500  
圖 6-13 南向立面圖



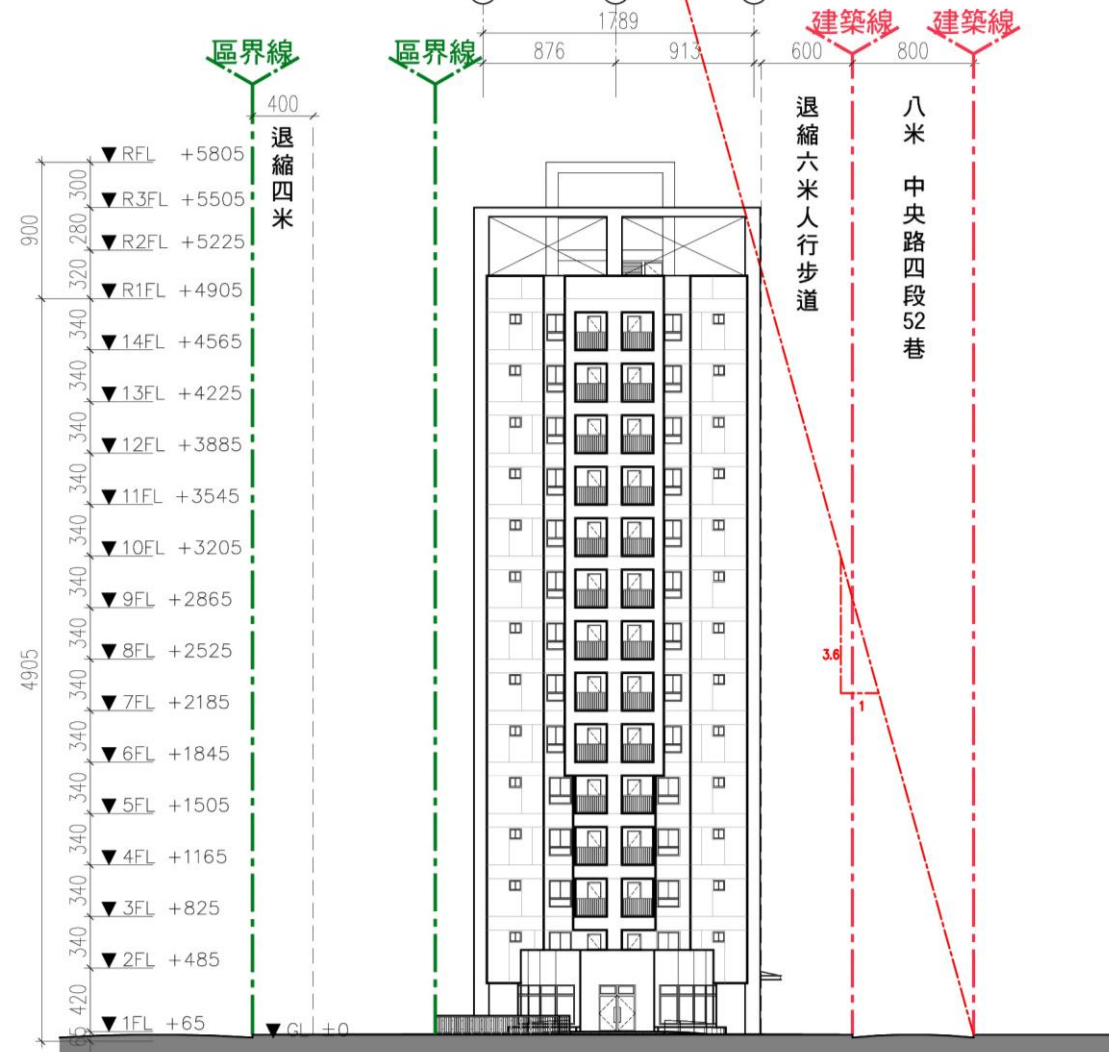
北向立面圖 S : 1/500

圖 6-14 北向立面圖



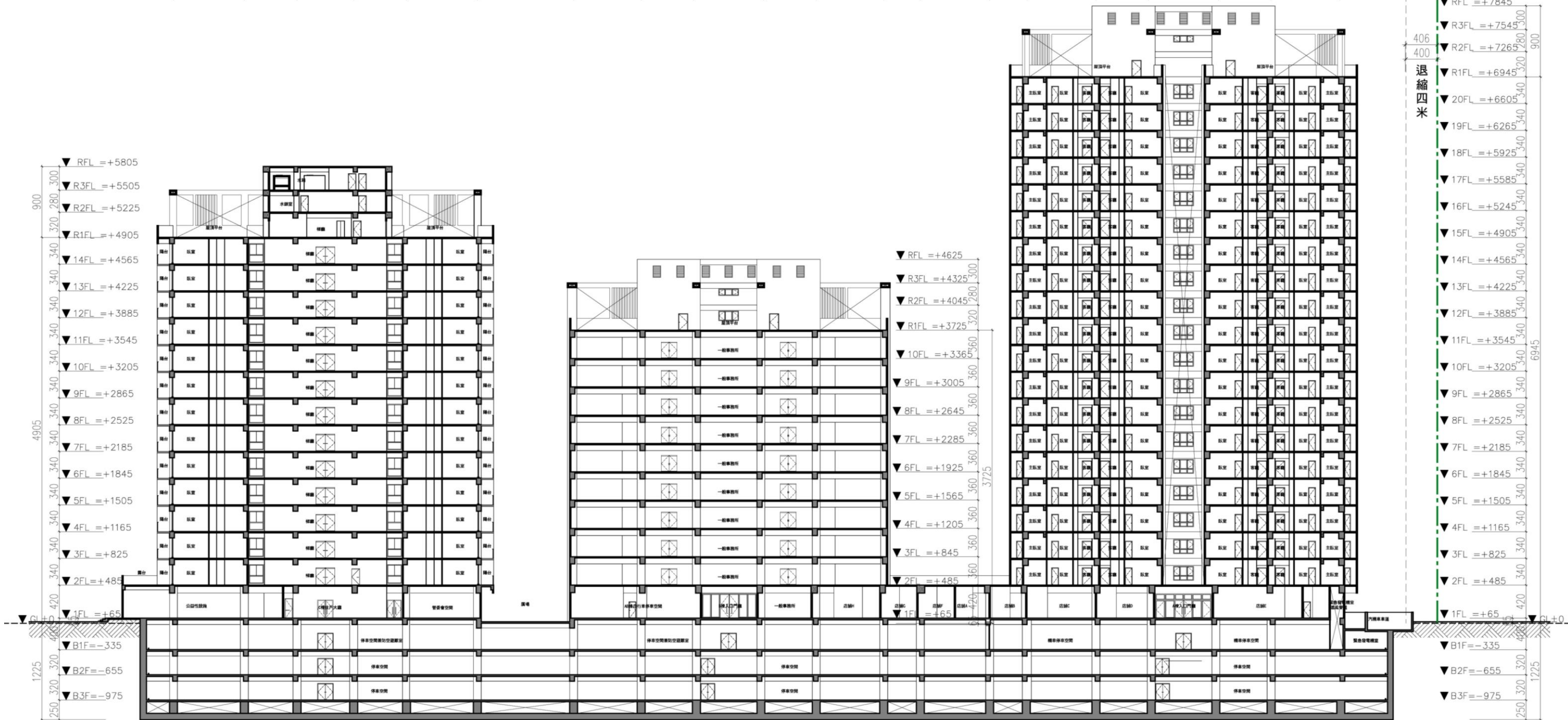
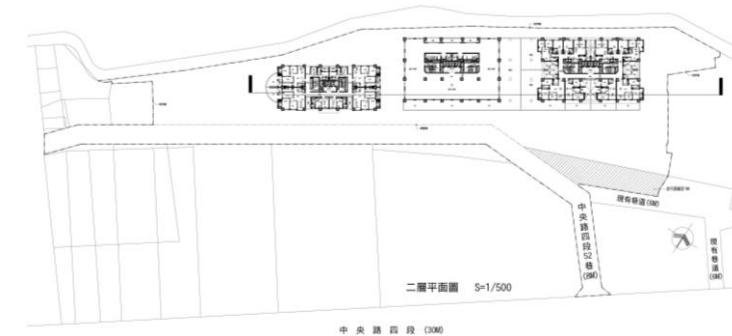
東向立面圖 S : 1/500

圖 6-15 東向及西向立面圖

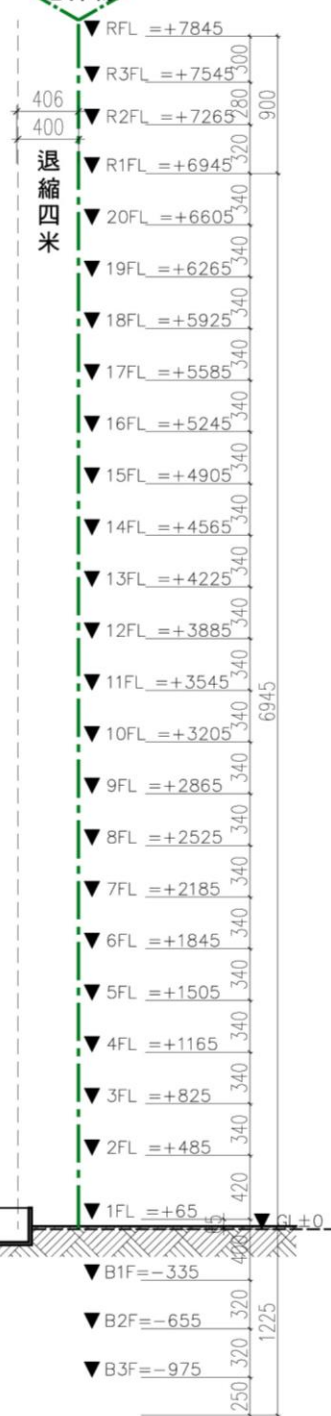


西向立面圖 S : 1/500

索引圖



地界線



橫向剖面圖 S : 1/500

圖 6-16 橫向剖面圖

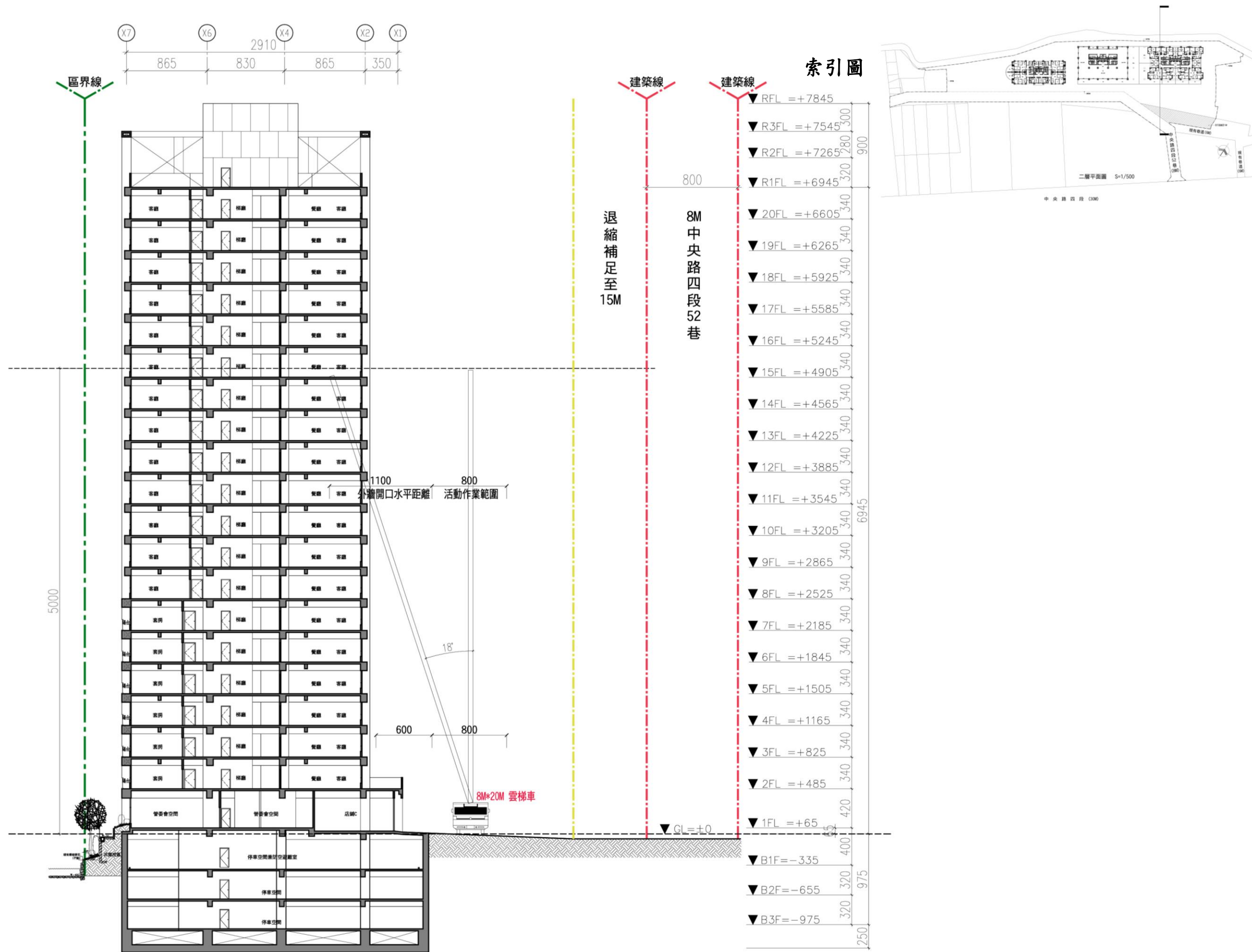


圖 6-17 縱向剖面圖



圖 6-18 透視模擬圖



### 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案權利變換地區範圍內新北市土城區運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 14 筆土地為道路用地，土地面積為 2,191.42 m<sup>2</sup>。未來將協助興闢道路，興闢工程費用依實施者承諾事項約定「本更新案範圍內都市計畫道路之開闢費用不列入共同負擔費用」。

表 7-1 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	序號	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	位置
道路用地	1	運校段	43	214.57	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	更新單元南側
	2	運校段	44	218.01	永聖資產管理股份有限公司	1/1	
	3	運校段	70-1	80.45	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	
	4	運校段	506	42.18	陳嘉根	1/1	
	5	運校段	507	16.86	陳嘉根	1/1	
	6	運校段	508	140.16	田海洲	1/2	
					田臺明	1/2	
	7	運校段	510	99.50	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	
	8	運校段	511-1	108.86	中華民國/財政部國有財產署	1/1	
	9	運校段	524	86.24	廖俊傑	1/3	
					廖柏諺	1/6	
					廖倫健	1/6	
					廖啟森	1/6	
					廖懿造	1/6	
10	運校段	525	32.88	中華民國/財政部國有財產署	1/1		
11	運校段	572-1	113.09	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1		
12	運校段	669	80.38	益洲股份有限公司	1/1		
13	運校段	670	501.43	新北市/新北市政府養護工程處	1/1		
14	運校段	671-1	456.81	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1		
合計			14 筆	2,191.42			



圖 7-1 區內公共設施興修範圍示意圖

## 捌、土地改良物拆遷補償費

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一)拆除方式及面積

本案總拆除樓地板面積為合法建物 212.77 m<sup>2</sup>+違章建築 10,457.74 m<sup>2</sup>=10,670.51 m<sup>2</sup>，本案拆除單價以 T 棚及鐵皮單價為 100 元/m<sup>2</sup>、1 至 3 層樓 RC 造單價為 600 元/m<sup>2</sup>、1 至 3 層樓加強磚造為 400 元/m<sup>2</sup>、1 層樓磚造為 230 元/m<sup>2</sup>，地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，本案屬占有他人土地之舊違章建築戶須自行負擔拆除費用，屬其他土地改良物部分建物則由補償金額內扣回。

#### (二)預定拆除時程

##### 1、拆遷公告及通知

未案實施後將依都市更新權利變換實施辦法第 24 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

##### 2、公告拆遷日

依都市更新條例第 57 條規定，權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣(市)主管機關代為之；直轄市、縣(市)主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成者，直轄市、縣(市)主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣(市)主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。另依都市更新權利變換實施辦法第 24 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

### 二、土地改良物之補償與安置

本案所列土地改良物拆遷補償費用提列係依『都市更新條例』第 57 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價

值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，本案計算標準為依據元宏不動產估價師聯合事務所查估之重建單價提列補償費用。

#### (一)合法建築物之補償與安置

本更新單元內共計有 3 筆合法建物，為便利及加速計畫之進行，將由實施者統一拆除之，並依「不動產估價技術規則」之規定辦理，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下。

##### 1、合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 3 筆合法建築物，總面積為 212.77 m<sup>2</sup>，其中「中央路四段 52 巷 30 號」係屬部分合法部分違章，依據測量結果該建物坐落於 496、498、501 及 502 地號，依據建物騰本登載坐落於 496 及 501 地號部分為合法登記範圍，該範圍之補償本案係依騰本登載面積 59.47 m<sup>2</sup>計算，另坐落於 498 及 502 地號部分則屬違章，該範圍面積依實測結果為 0.26 m<sup>2</sup>+1.61 m<sup>2</sup>=1.87 m<sup>2</sup>。

拆遷補償費用本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 3,438,680 元。

拆除單價加強磚造建物 2 層樓以 400 元/m<sup>2</sup>計、1 層樓磚石造以 230 元/m<sup>2</sup>計，合法建築物拆除總價合計為 74,998 元，故本案拆遷補償費共計為 3,438,680 元-74,998 元=3,363,682 元，詳表 8-1。

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌號碼	樓層數/ 總樓層數	構造別	總面積 (m <sup>2</sup> )	所有 權人	權利 範圍	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費 用(元)A	重建成 本單價 (元/m <sup>2</sup> )	重建成本 總價值 (元)B	拆遷補償費 總價(元) C=B-A
1	244	中央路四段 52 巷 32 之 1 號	1-2F/2F	加強 磚造	77.70	田海洲	1/1	400	31,080	17,000	1,320,900	1,289,820
2	245	中央路四段 52 巷 32 之 2 號	1-2F/2F	加強 磚造	75.60	田臺明	1/1	400	30,240	17,000	1,285,200	1,254,960
3	1982	中央路四段 52 巷 30 號	1F/1F	磚石造	59.47	田小珍 田小玲	1/2 1/2	230	13,678	14,000 14,000	416,290 416,290	409,451 409,451
合計	3 筆				212.77				74,998		3,438,680	3,363,682

##### 2、合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費以每月 500 元/坪提列，係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，更新期間以 36 個月計，並將依「新北市政府公開評選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新實施

者案」申請須知第 5.1.1 條規定合法建物租金補貼自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。本案依合法建物謄本登載之 3 筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為 1,158,480 元，詳表 8-2。

表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建號	門牌號碼	總面積 (㎡)	總面積 (坪)	所有權人	權利範圍	住宅拆遷安置費 (元/坪/月)	更新 期間	拆遷安置費 合計(元)
1	244	中央路四段 52 巷 32 之 1 號	77.70	23.5	田海洲	1/1	500	36	423,000
2	245	中央路四段 52 巷 32 之 2 號	75.60	22.87	田臺明	1/1	500	36	411,660
3	1982	中央路四段 52 巷 30 號	59.47	17.99	田小珍	1/2	500	36	161,910
					田小玲	1/2			161,910
合計	3 筆		212.77	64.36					1,158,480

### (二)非合法建築物之補償

更新單元內有 55 戶違章建築戶，其中未符合申請占有他人土地之舊違章建築戶規定之建物或該戶部分建物面積坐落於土地所有權人本身所有土地範圍內之建物為本案其他土地改良物，計有 12 戶。

其他土地改良物相關拆遷補償費用採用元宏不動產估價師聯合事務所鑑價結果提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，並於補償費用扣除拆除費，依鑑價結果可提列拆遷補償費用為 2,706,120 元，拆除單價 T 棚及鐵皮以 100 元/㎡計、1 層樓磚石造以 230 元/㎡計、加強磚造建物 2 層樓以 400 元/㎡計、鋼筋混凝土造以 600 元/㎡計，其他土地改良物拆除費用合計為 370,284 元，本案拆遷補償費共計為 2,706,120 元-366,160 元=2,339,960 元，詳表 8-3。

### 三、補償金發放時程

依據都市更新條例第 57 條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

本案將於公告核定實施後發放補償金，依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額準用本條例第五十條規定評定之。前項補償金額扣除預估本條例第五十七條第五項規定代為拆除或遷移費用之餘額，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，準用第十條第二項及第三項規定通知領取及提存。前項通知領取期限，已核定之權利變換計畫另有表明者，依其表明辦理。

表 8-3 其他土地改良物應領拆遷補償費用明細表

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積 (m <sup>2</sup> )	應負擔拆除費用			拆遷補償費單價 (元/m <sup>2</sup> )	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)
							拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)	屬其他土地改良物應負擔拆除費用(元)				
1	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	7	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	600	10,152		4,211			388,820
			24	占用	磚造(B)	7.08	230	1,628		1,891			
					鋼筋混凝土(R)	5.70	600	3,420		4,211			
			39	其他土改	磚造(B)	31.82	230	7,319	7,319	1,891	60,172	52,853	
鋼筋混凝土(R)	93.04	600			55,824	55,824	4,211	391,791	335,967				
2	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	7	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	600	32,640		4,211			291,647
					鐵皮(M)	14.72	100	1,472		737			
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40	600	240		4,211			
					鐵皮(M)	0.20	100	20		737			
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22	600	44,532	44,532	4,211	312,540	268,008	
鐵皮(M)	37.11	100			3,711	3,711	737	27,350	23,639				
45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86	600	6,516		4,211						
3	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	7	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	600	17,412		4,211		268,370	
					T棚(T)	12.62	100	1,262		545			
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32	600	44,592	44,592	4,211	312,962		268,370
4	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	7	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	600	13,944		4,262		277,653	
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82	600	45,492	45,492	4,262	323,145		277,653
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22	600	132		4,262			
5	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	33	占用	磚造(B)	4.23	230	973		1,891		18,254	
			34	占用	磚造(B)	64.63	230	14,865		1,891			
			35	其他土改	磚造(B)	10.99	230	2,528	2,528	1,891	20,782		18,254
6	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	230	2,903		1,891		19,126	
					磚造(B)	81.44	230	18,731		1,891			
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	57.14	600	34,284		4,211			
					T棚(T)	5.00	100	500		545			
			496	占用	磚造(B)	4.91	230	1,129		1,891			
					磚造(B)	9.58	230	2,203	2,203	1,891	18,116		15,913
			500	其他土改	T棚(T)	7.22	100	722	722	545	3,935		3,213
磚造(B)	0.95	230			219		1,891						
501	占用	T棚(T)	0.71	100	71		545						
		磚造(B)		230	-	-	1,557						
7	中央路四段 52 巷 30 號	田小玲	496	合法	T棚(T)		100	-	-	449		2,482	
					磚造(B)		230	-	-	1,557			
			498	其他土改	磚造(B)	0.26	230	60	60	1,557	405		345
			501	合法	磚造(B)		230	-	-	1,557			
502	其他土改	磚造(B)	1.61	230	370	370	1,557	2,507	2,137				
8	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	27-10	占用	T棚(T)	4.61	100	461		545		116,886	
					磚造(B)		230	92		1,891			
			496	占用	T棚(T)	0.38	100	38		545			
					T棚(T)	6.50	100	650		545			
			498	占用	磚造(B)	19.88	230	4,572		1,891			
					鋼筋混凝土(R)	124.27	600	74,562		4,211			
			502	其他土改	T棚(T)	54.35	100	5,435		545			
鋼筋混凝土(R)	32.06	600			19,236	19,236	4,211	135,005	115,769				
T棚(T)	2.51	100			251	251	545	1,368	1,117				
9	中央路四段 52 巷 36 號	張克榮	7	占用	磚造(B)	15.64	230	3,597		1,891		359,283	
					鋼筋混凝土(R)	96.22	600	57,732		4,211			
					T棚(T)	10.18	100	1,018		545			
			41	其他土改	磚造(B)	18.51	230	4,257	4,257	1,891	35,002		30,745
					鋼筋混凝土(R)	89.14	600	53,484	53,484	4,211	375,369		321,885
			T棚(T)	14.95	100	1,495	1,495	545	8,148	6,653			

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積 (m <sup>2</sup> )	應負擔拆除費用			拆遷補償費單價 (元/m <sup>2</sup> )	可提列拆遷補償費用計算(元)	其他土地改良物拆遷補償費(已扣除拆除費用)(元)	拆遷補償費合計(元)	
							拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)	屬其他土地改良物應負擔拆除費用(元)					
10	中央路四段 52 巷 38 號	陳嘉根	497	占用	鐵皮(M)	0.01	100	1		565			26,872	
			499	占用	鐵皮(M)	200.37	100	20,037		565				
					T棚(T)	6.86	100	686		565				
503	其他土改	鐵皮(M)	57.79	100	5,779	5,779		565	32,651	26,872				
11	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	陳嘉根	27-10	占用	鐵皮(M)	38.13	100	3,813		565			126,559	
			497	占用	鐵皮(M)	5.16	100	516		565				
			499	占用	鐵皮(M)	1,777.43	100	177,743		565				
			503	其他土改	鐵皮(M)	208.60	100	20,860	20,860		565	117,859		96,999
			504	占用	鐵皮(M)	1.80	100	180		565				
			505	占用	鐵皮(M)	996.58	100	99,658		565				
			506	其他土改	鐵皮(M)	63.57	100	6,357	6,357		565	35,917		29,560
			670	占用	鐵皮(M)	1.00	100	100		565				
754-4	占用	鐵皮(M)	65.87	100	6,587		565							
12	中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號	黃永利	505	其他土改	鋼筋混凝土(R)	63.69	600	38,214	38,214	6,179	393,541	355,327	444,008	
					鐵皮(M)	38.65	100	3,865	3,865	1,187	45,878	42,013		
			670	其他土改	鋼筋混凝土(R)	8.25	600	4,950	4,950	6,179	50,977	46,027		
					鐵皮(M)	0.59	100	59	59	1,187	700	641		
總計								366,160		2,706,120	2,339,960	2,339,960		

## 玖、舊違章建築戶處理方案

### 一、法令依據

依 99 年 5 月 12 日修正公布之『都市更新條例』第四十一條規定，權利範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者擬定舊違章建築戶處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核。

### 二、舊違章建築戶之認定

依據『新北市都市更新建築容積獎勵核算基準』第十點規定，以民國 81 年 1 月 10 日以前興建完成者，並依都市更新條例第四十一條所稱佔有他人土地之舊違章建築戶，基地內共有 53 戶，舊違章建築戶以實際測量面積(不含 T 棚及雨遮)並扣除座落更新單元外及座落自有土地面積申請現地安置方式處理。

本案經逐戶檢討預估可申請占有他人土地之舊違章建築戶獎勵樓地板面積為 4,047.47 m<sup>2</sup>，惟本項獎勵上限為 18,800.64 m<sup>2</sup>×20%=3,760.12 m<sup>2</sup>(小數點第三位以下無條件捨去)，故本案以 20%並以每戶原可申請獎勵面積等比例調降，詳下表。

表 9-1 更新單元內占有他人土地之舊違章建築戶清冊表

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含 T 棚及其他土改)					
1	中央路四段 46 巷 1 弄 36 號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	105.61	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	5.77						
					鐵皮(M)	5.54						
					T 棚(T)	0.54						
					磚造(B)	6.20						
					鋼筋混凝土(R)	44.46						
2	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	24	占用	磚造(B)	7.08	29.70	29.70	0.7338%	27.59	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，124.86 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鋼筋混凝土(R)	5.70						
					磚造(B)	31.82						
3	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	80.58	80.58	1.9909%	74.85	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，111.33 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	14.72						
					鋼筋混凝土(R)	0.40						
					鐵皮(M)	0.20						
					鋼筋混凝土(R)	74.22						
					鐵皮(M)	37.11						
4	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	29.02	29.02	0.7170%	26.96	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，74.32 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					T 棚(T)	12.62						
					鋼筋混凝土(R)	74.32						
5	中央路四段 52 巷 8-1 號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	97.24	96.80	2.3916%	89.93	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	12.18						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含 T 棚及其他土改)					
6	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	7-2	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	23.46	23.46	0.5796%	21.79	0650300 初編	占有他人土地之舊違章建築戶，75.82 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					其他土改	75.82						
					鋼筋混凝土(R)	0.22						
7	中央路四段 52 巷 10 號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	39.10	39.10	0.9660%	36.32	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T 棚(T)	0.40						
					鋼筋混凝土(R)	19.63						
					T 棚(T)	24.14						
					鋼筋混凝土(R)	1.31						
					T 棚(T)	5.49						
8	中央路四段 52 巷 12 號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	71.28	71.28	1.7611%	66.22	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	70.57						
9	中央路四段 52 巷 16 號	周光華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	53.37	53.37	1.3186%	49.58	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T 棚(T)	0.32						
					磚造(B)	52.19						
10	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	33	占用	T 棚(T)	10.65	68.86	68.86	1.7013%	63.97	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，10.99 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	4.23						
					磚造(B)	64.63						
					其他土改	10.99						
11	中央路四段 52 巷 20 號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	85.03	85.03	2.1008%	78.98	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T 棚(T)	0.29						
					鋼筋混凝土(R)	44.05						
					T 棚(T)	9.04						
12	中央路四段 52 巷 22 號	孫春豔	41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	157.74	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	4.93						
					鋼筋混凝土(R)	0.80						
					鐵皮(M)	0.56						
					鋼筋混凝土(R)	0.05						
					鐵皮(M)	0.05						
13	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	157.06	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，16.8 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					磚造(B)	81.44						
					鋼筋混凝土(R)	57.14						
					T 棚(T)	5.00						
					磚造(B)	4.91						
					其他土改	9.58						
					T 棚(T)	7.22						
14	中央路四段 52 巷 30 號	田小玲	496	占用	磚造(B)	0.95	144.55	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					T 棚(T)	0.71						
					鋼筋混凝土(R)	124.27						
					T 棚(T)	54.35						
15	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	496	占用	磚造(B)	0.40	144.55	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					T 棚(T)	0.38						
					T 棚(T)	6.50						
					磚造(B)	19.88						
					鋼筋混凝土(R)	124.27						
					T 棚(T)	54.35						
16	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06	144.55	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，34.57 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					T 棚(T)	2.51						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
16	中央路四段52巷34號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	120.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	28.68						
					磚造(B)	70.41						
17	中央路四段52巷36號	張克榮	7-2	占用	磚造(B)	15.64	111.86	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，122.60 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鋼筋混凝土(R)	96.22						
					T棚(T)	10.18						
18	中央路四段52巷38號	陳嘉根	497	占用	磚造(B)	18.51	200.38	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，57.79 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	200.37						
					T棚(T)	6.86						
19	中央路四段52巷46號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	768.26	96.80	2.3916%	89.93	0820626 行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	68.24						
					鐵皮(M)	25.14						
20	中央路四段52巷48號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	29.13	29.13	0.7197%	27.06	0820626 行政區調整/檢附戶政核發79年9月19日門牌收據	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	3.27						
					磚造(B)	23.58						
21	中央路四段52巷50號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	1.92	523.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	47.56						
					鐵皮(M)	6.72						
					T棚(T)	45.46						
					木造(D)	88.40						
					鐵皮(M)	57.61						
					T棚(T)	35.58						
					木造(D)	19.50						
					磚造(B)	35.07						
					鐵皮(M)	7.20						
					T棚(T)	2.79						
					鐵皮(M)	203.16						
22	中央路四段52巷14弄2號	林招慧	25	占用	磚造(B)	85.22	85.22	85.22	2.1055%	79.16	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	118.19						
					鐵皮(M)	1.19						
					鐵皮(M)	1.19						
					磚造(B)	0.47						
					磚造(B)	103.87						
					磚造(B)	3.87						
					磚造(B)	0.02						
					磚造(B)	0.10						
					磚造(B)	82.25						
					鐵皮(M)	14.84						
					磚造(B)	2.03						

序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
28	中央路四段52巷14弄8號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	193.42	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	0.03						
					磚造(B)	96.68						
29	中央路四段52巷14弄9號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	61.82	61.82	1.5274%	57.43	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	57.24						
					磚造(B)	4.13						
30	中央路四段52巷14弄10號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	91.20	91.20	2.2533%	84.72	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	75.07						
					磚造(B)	15.79						
31	中央路四段52巷40弄1號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	55.59	55.59	1.3735%	51.65	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.38						
					鋼筋混凝土(R)	6.53						
32	中央路四段52巷40弄2號	陳嘉根	505	占用	鐵皮(M)	38.13	2,885.97	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶，272.17 m <sup>2</sup> 範圍非屬占有他人土地部分
					鐵皮(M)	5.16						
					鐵皮(M)	1,777.43						
					其他土改	208.60						
					鐵皮(M)	1.80						
					鐵皮(M)	996.58						
					其他土改	63.57						
					鐵皮(M)	1.00						
					鐵皮(M)	65.87						
					磚造(B)	21.73						
					T棚(T)	6.66						
					磚造(B)	16.37						
33	中央路四段52巷40弄3號	張秋月	505	占用	磚造(B)	21.73	38.10	38.10	0.9413%	35.39	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.66						
34	中央路四段52巷40弄4號	趙麗玲	505	占用	磚造(B)	38.66	116.88	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	78.22						
35	中央路四段52巷40弄4-1號	林素真	504	占用	磚造(B)	7.74	59.26	59.26	1.4641%	55.05	0000000 初編/66年12月22日自來水裝置證明	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	51.52						
36	中央路四段52巷40弄4-2號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	40.67	40.67	40.67	1.0048%	37.78	0000000 初編/50年1月1日裝表供電證明	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	75.40						
37	中央路四段52巷40弄5號	黃永利	670	占用	磚造(B)	25.52	100.92	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	10.10						
38	中央路四段52巷40弄5-1號	連碧霞	505	占用	磚造(B)	14.29	35.46	35.46	0.8761%	32.94	0720119 增編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	6.68						
					磚造(B)	1.77						
39	中央路四段52巷40弄5-2號	黃永利	505	占用	磚造(B)	19.40	門牌未於81年1月10日前設立，屬其他土地改良物					
					T棚(T)	19.40						
40	中央路四段52巷40弄7號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	168.73	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	79.93						
41	中央路四段52巷42弄1號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	76.14	76.14	1.8812%	70.74	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					磚造(B)	3.31						
42	中央路四段52巷42弄2號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	64.11	64.11	1.5840%	59.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	13.24						
					T棚(T)	4.70						
					磚造(B)	12.32						
					鋼筋混凝土(R)	6.23						
T棚(T)	2.52											



序號	門牌	所有人	坐落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )		可申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	各戶可申請獎勵面積佔總申請獎勵面積比例	實際申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	門牌編釘時間(查詢民政系統)/其他證明文件	備註
						各構造	占用合計(不含T棚及其他土改)					
43	中央路四段52巷42弄4號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	126.77	141.17	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	14.40						
					T棚(T)	68.27						
44	中央路四段52巷42弄6號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	45.29	45.29	1.1190%	42.08	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
45	中央路四段52巷42弄7號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	185.91	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	27.17						
46	中央路四段52巷42弄7-1號	林義泰	505	占用	磚造(B)	69.19	138.30	96.80	2.3916%	89.93	0660000 初編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	69.11						
47	中央路四段52巷42弄8號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	123.37	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	101.27						
					T棚(T)	6.57						
48	中央路四段52巷42弄10號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	59.80	59.80	1.4775%	55.56	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
49	中央路四段52巷42弄11號	陳美花	505	占用	磚造(B)	58.39	58.39	58.39	1.4426%	54.24	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
50	中央路四段52巷42弄12號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	81.11	81.11	2.0040%	75.34	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	13.93						
51	中央路四段52巷42弄12-1號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	104.84	96.80	2.3916%	89.93	82/06/07增編/房屋稅籍證明起課年月為80年7月	占有他人土地之舊違章建築戶
			505	占用	鐵皮(M)	42.73						
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17						
52	中央路四段52巷42弄13號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	216.64	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鐵皮(M)	212.21						
53	中央路四段52巷42弄15號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	118.16	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
54	中央路四段52巷42弄17號	顧兆鳳	505	占用	磚造(B)	9.02	52.14	52.14	1.2882%	48.44	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					鋼筋混凝土(R)	43.12						
55	中央路四段52巷42弄19號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	109.34	96.80	2.3916%	89.93	0640601 整編	占有他人土地之舊違章建築戶
					T棚(T)	15.95						
合計	55戶(不含序號14及39)					10,457.74	8,974.40	4,047.47	100.0000%	3,760.12		

備註：序號 14「中央路四段 52 巷 30 號」及序號 39「中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號」非屬申請處理占他人土地舊違章

### 三、處理方案

#### (一)占有他人土地之舊違章建築戶補償

本案計有 53 戶占有他人土地之舊違章建築戶，以現地安置方式處理，申請安置面積共計 3,760.12 m<sup>2</sup>。另建物重建更新期間，各舊違章建築戶自行覓屋安置，不另發放租金補償。

#### (二)申請現地安置戶安置價值

本更新單元現地安置戶安置單價係以二層以上平均銷售單價單價 385,435 元/坪核計，各戶安置價值詳表 9-2。

表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表

編號	門牌號碼	受安置人姓名	應安置面積(實際申請獎勵)		安置單價(元/坪)	應安置面積價值(元)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)		
A1	中央路四段 46 巷 1 弄 36 號	朱復強	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A2	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	27.59	8.35	385,435	3,218,382
A3	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	74.85	22.64	385,435	8,726,248
A4	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	26.96	8.16	385,435	3,145,150
A5	中央路四段 52 巷 8-1 號	吳德忠	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A6	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	21.79	6.59	385,435	2,540,017
A7	中央路四段 52 巷 10 號	陳徐阿金	36.32	10.99	385,435	4,235,931
A8	中央路四段 52 巷 12 號	陳徐阿金	66.22	20.03	385,435	7,720,263
A9	中央路四段 52 巷 16 號	周先華	49.58	15.00	385,435	5,781,525
A10	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	63.97	19.35	385,435	7,458,167
A11	中央路四段 52 巷 20 號	陳郁蕙	78.98	23.89	385,435	9,208,042
A12	中央路四段 52 巷 22 號	孫春豔	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A13	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A14	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A15	中央路四段 52 巷 34 號	田臺明	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A16	中央路四段 52 巷 36 號	張克榮	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A17	中央路四段 52 巷 38 號	陳嘉根	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A18	中央路四段 52 巷 46 號	林素真	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A19	中央路四段 52 巷 48 號	林素真	27.06	8.19	385,435	3,156,713
A20	中央路四段 52 巷 50 號	姜戴富	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A21	中央路四段 52 巷 14 弄 2 號	林招慧	79.16	23.95	385,435	9,231,168
A22	中央路四段 52 巷 14 弄 3 號	王怡芬	71.50	21.63	385,435	8,336,959
A23	中央路四段 52 巷 14 弄 4 號	楊彭芹妹	37.04	11.20	385,435	4,316,872
A24	中央路四段 52 巷 14 弄 5 號	李有明	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A25	中央路四段 52 巷 14 弄 6-1 號	李曉芳	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A26	中央路四段 52 巷 14 弄 7 號	李石枝	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A27	中央路四段 52 巷 14 弄 8 號	李宏祥	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A28	中央路四段 52 巷 14 弄 9 號	李珠碧	57.43	17.37	385,435	6,695,006
A29	中央路四段 52 巷 14 弄 10 號	張芳婷	84.72	25.61	385,435	9,870,988
A30	中央路四段 52 巷 40 弄 1 號	張廖秀玉	51.65	15.62	385,435	6,020,495
A31	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	陳嘉根	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A32	中央路四段 52 巷 40 弄 3 號	張秋月	35.39	10.71	385,435	4,128,009
A33	中央路四段 52 巷 40 弄 4 號	趙麗玲	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A34	中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號	林素真	55.05	16.65	385,435	6,417,493
A35	中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號	陳瑩恩	37.78	11.43	385,435	4,405,522
A36	中央路四段 52 巷 40 弄 5 號	黃永利	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A37	中央路四段 52 巷 40 弄 5-1 號	連碧霞	32.94	9.96	385,435	3,838,933
A38	中央路四段 52 巷 40 弄 7 號	何鉗	89.93	27.20	385,435	10,483,832

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

編號	門牌號碼	受安置人姓名	應安置面積(實際申請獎勵)		安置單價 (元/坪)	應安置面積價值 (元)
			(㎡)	(坪)		
A39	中央路四段 52 巷 42 弄 1 號	饒啟德	70.74	21.40	385,435	8,248,309
A40	中央路四段 52 巷 42 弄 2 號	許素珍	59.56	18.02	385,435	6,945,539
A41	中央路四段 52 巷 42 弄 4 號	饒啟民	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A42	中央路四段 52 巷 42 弄 6 號	高靈寶	42.08	12.73	385,435	4,906,588
A43	中央路四段 52 巷 42 弄 7 號	林素真	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A44	中央路四段 52 巷 42 弄 7-1 號	林義泰	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A45	中央路四段 52 巷 42 弄 8 號	方復華	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A46	中央路四段 52 巷 42 弄 10 號	劉秀惠	55.56	16.81	385,435	6,479,162
A47	中央路四段 52 巷 42 弄 11 號	陳美花	54.24	16.41	385,435	6,324,988
A48	中央路四段 52 巷 42 弄 12 號	陳美雲	75.34	22.79	385,435	8,784,064
A49	中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號	金國凱	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A50	中央路四段 52 巷 42 弄 13 號	林素真	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A51	中央路四段 52 巷 42 弄 15 號	王賴淑嬌	89.93	27.20	385,435	10,483,832
A52	中央路四段 52 巷 42 弄 17 號	顧兆鳳	48.44	14.65	385,435	5,646,623
A53	中央路四段 52 巷 42 弄 19 號	金國聖	89.93	27.20	385,435	10,483,832
總計			3,760.12	1,137.33		438,366,788

本都市更新實施成本平均單價(不含道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費)為 2,074,313,136 元/58,286.97 ㎡=35,588 元/㎡(117,646 元/坪)，本案申請現地安置面積為 3,760.12 ㎡，故現地安置戶應支付更新成本為 3,760.12 ㎡×35,588 元/㎡=133,815,151 元。

現地安置戶應負擔更新成本費用及拆除費用，其費用計算詳表 9-3 及表 9-4。現地安置戶應負擔更新成本費用及拆除費用，將於權利變換計畫核定發布實施起二個月內，以書面方式通知現金繳納。

表 9-3 現地安置戶應負擔成本費用明細表

編號	門牌號碼	受安置人姓名	應安置面積(實際申請獎勵)		平均更新實施成本單價(元/㎡)	應負擔更新成本費用(元)
			(㎡)	(坪)		
A1	中央路四段 46 巷 1 弄 36 號	朱復強	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A2	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	27.59	8.35	35,588	981,873
A3	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	74.85	22.64	35,588	2,663,762
A4	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	26.96	8.16	35,588	959,452
A5	中央路四段 52 巷 8-1 號	吳德忠	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A6	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	21.79	6.59	35,588	775,463
A7	中央路四段 52 巷 10 號	陳徐阿金	36.32	10.99	35,588	1,292,556
A8	中央路四段 52 巷 12 號	陳徐阿金	66.22	20.03	35,588	2,356,637
A9	中央路四段 52 巷 16 號	周先華	49.58	15.00	35,588	1,764,453
A10	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	63.97	19.35	35,588	2,276,564
A11	中央路四段 52 巷 20 號	陳郁蕙	78.98	23.89	35,588	2,810,740
A12	中央路四段 52 巷 22 號	孫春豔	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A13	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A14	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A15	中央路四段 52 巷 34 號	田臺明	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A16	中央路四段 52 巷 36 號	張克榮	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A17	中央路四段 52 巷 38 號	陳嘉根	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A18	中央路四段 52 巷 46 號	林素真	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A19	中央路四段 52 巷 48 號	林素真	27.06	8.19	35,588	963,011
A20	中央路四段 52 巷 50 號	姜戴富	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A21	中央路四段 52 巷 14 弄 2 號	林招慧	79.16	23.95	35,588	2,817,146
A22	中央路四段 52 巷 14 弄 3 號	王怡芬	71.50	21.63	35,588	2,544,542

編號	門牌號碼	受安置人姓名	應安置面積(實際申請獎勵)		平均更新實施成本單價(元/㎡)	應負擔更新成本費用(元)
			(㎡)	(坪)		
A23	中央路四段 52 巷 14 弄 4 號	楊彭芹妹	37.04	11.20	35,588	1,318,180
A24	中央路四段 52 巷 14 弄 5 號	李有明	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A25	中央路四段 52 巷 14 弄 6-1 號	李曉芳	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A26	中央路四段 52 巷 14 弄 7 號	李石枝	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A27	中央路四段 52 巷 14 弄 8 號	李宏祥	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A28	中央路四段 52 巷 14 弄 9 號	李珠碧	57.43	17.37	35,588	2,043,819
A29	中央路四段 52 巷 14 弄 10 號	張芳婷	84.72	25.61	35,588	3,015,015
A30	中央路四段 52 巷 40 弄 1 號	張廖秀玉	51.65	15.62	35,588	1,838,120
A31	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	陳嘉根	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A32	中央路四段 52 巷 40 弄 3 號	張秋月	35.39	10.71	35,588	1,259,459
A33	中央路四段 52 巷 40 弄 4 號	趙麗玲	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A34	中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號	林素真	55.05	16.65	35,588	1,959,119
A35	中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號	陳瑩恩	37.78	11.43	35,588	1,344,515
A36	中央路四段 52 巷 40 弄 5 號	黃永利	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A37	中央路四段 52 巷 40 弄 5-1 號	連碧霞	32.94	9.96	35,588	1,172,269
A38	中央路四段 52 巷 40 弄 7 號	何鉗	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A39	中央路四段 52 巷 42 弄 1 號	饒啟德	70.74	21.40	35,588	2,517,495
A40	中央路四段 52 巷 42 弄 2 號	許素珍	59.56	18.02	35,588	2,119,621
A41	中央路四段 52 巷 42 弄 4 號	饒啟民	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A42	中央路四段 52 巷 42 弄 6 號	高靈寶	42.08	12.73	35,588	1,497,543
A43	中央路四段 52 巷 42 弄 7 號	林素真	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A44	中央路四段 52 巷 42 弄 7-1 號	林義泰	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A45	中央路四段 52 巷 42 弄 8 號	方復華	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A46	中央路四段 52 巷 42 弄 10 號	劉秀惠	55.56	16.81	35,588	1,977,269
A47	中央路四段 52 巷 42 弄 11 號	陳美花	54.24	16.41	35,588	1,930,293
A48	中央路四段 52 巷 42 弄 12 號	陳美雲	75.34	22.79	35,588	2,681,200
A49	中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號	金國凱	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A50	中央路四段 52 巷 42 弄 13 號	林素真	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A51	中央路四段 52 巷 42 弄 15 號	王賴淑嬌	89.93	27.20	35,588	3,200,429
A52	中央路四段 52 巷 42 弄 17 號	顧兆鳳	48.44	14.65	35,588	1,723,881
A53	中央路四段 52 巷 42 弄 19 號	金國聖	89.93	27.20	35,588	3,200,429
總計			3,760.12	1,137.33		133,815,151

表 9-4 現地安置戶應負擔拆除費用明細表

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積 (m <sup>2</sup> )	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用	
									小計(元)	合計(元)
1	中央路四段 46 巷 1 弄 36 號	朱復強	23	占用	磚造(B)	1.01	230	232	232	38,141
					鋼筋混凝土(R)	5.77	600	3,462	3,462	
					鐵皮(M)	5.54	100	554	554	
					T 棚(T)	0.54	100	54	54	
					磚造(B)	6.20	230	1,426	1,426	
			27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	44.46	600	26,676	26,676	
					鐵皮(M)	42.63	100	4,263	4,263	
					T 棚(T)	5.78	100	578	578	
					T 棚(T)	8.96	100	896	896	
					7	占用	鋼筋混凝土(R)	16.92	600	
2	中央路四段 52 巷 4 號	李孝詩	24	占用	磚造(B)	7.08	230	1,628	1,628	15,200
					鋼筋混凝土(R)	5.70	600	3,420	3,420	
			39	其他土改	磚造(B)	31.82	230	7,319	7,319	
					鋼筋混凝土(R)	93.04	600	55,824	55,824	
3	中央路四段 52 巷 6 號	馬家琳	7	占用	鋼筋混凝土(R)	54.40	600	32,640	32,640	40,888
					鐵皮(M)	14.72	100	1,472	1,472	
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.40	600	240	240	
					鐵皮(M)	0.20	100	20	20	
			38	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.22	600	44,532	44,532	
					鐵皮(M)	37.11	100	3,711	3,711	
45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	10.86	600	6,516	6,516				
4	中央路四段 52 巷 8 號	蔡幼治	7	占用	鋼筋混凝土(R)	29.02	600	17,412	17,412	18,674
					T 棚(T)	12.62	100	1,262	1,262	
			37	其他土改	鋼筋混凝土(R)	74.32	600	44,592	44,592	
5	中央路四段 52 巷 8-1 號	吳德忠	7	占用	鋼筋混凝土(R)	85.06	600	51,036	51,036	58,344
			45-2	占用	鋼筋混凝土(R)	12.18	600	7,308	7,308	
6	中央路四段 52 巷 8-2 號	吳德忠	7	占用	鋼筋混凝土(R)	23.24	600	13,944	13,944	14,076
			36	其他土改	鋼筋混凝土(R)	75.82	600	45,492	45,492	
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	0.22	600	132	132	
7	中央路四段 52 巷 10 號	陳徐阿金	27-8	占用	鋼筋混凝土(R)	0.23	600	138	138	26,463
					T 棚(T)	0.40	100	40	40	
			27-9	占用	鋼筋混凝土(R)	19.63	600	11,778	11,778	
					T 棚(T)	24.14	100	2,414	2,414	
			37	占用	鋼筋混凝土(R)	1.31	600	786	786	
					T 棚(T)	5.49	100	549	549	
38	占用	鋼筋混凝土(R)	9.82	600	5,892	5,892				
39	占用	鋼筋混凝土(R)	8.11	600	4,866	4,866				
8	中央路四段 52 巷 12 號	陳徐阿金	27-8	占用	磚造(B)	0.71	230	163	163	16,394
			27-9	占用	磚造(B)	70.57	230	16,231	16,231	
9	中央路四段 52 巷 16 號	周先華	27-10	占用	磚造(B)	1.18	230	271	271	13,372
					T 棚(T)	0.32	100	32	32	
			33	占用	磚造(B)	52.19	230	12,004	12,004	
10	中央路四段 52 巷 18 號	吳懷龍	33	占用	T 棚(T)	10.65	100	1,065	1,065	15,838
					磚造(B)	4.23	230	973	973	
			34	占用	磚造(B)	64.63	230	14,865	14,865	
					磚造(B)	10.99	230	2,528	2,528	
11	中央路四段 52 巷 20 號	陳郁蕙	34	占用	鋼筋混凝土(R)	1.51	600	906	906	52,788
					T 棚(T)	0.29	100	29	29	
			491	占用	鋼筋混凝土(R)	44.05	600	26,430	26,430	
					T 棚(T)	9.04	100	904	904	
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	39.47	600	23,682	23,682	
T 棚(T)	8.37	100	837	837						

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積 (m <sup>2</sup> )	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	拆除費用 (元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用		
									小計(元)	合計(元)	
12	中央路四段 52 巷 22 號	孫春豔	41	占用	鋼筋混凝土(R)	4.93	600	2,958	2,958	68,109	
					鐵皮(M)	4.93	100	493	493		
			492	占用	鋼筋混凝土(R)	0.80	600	480	480		
					鐵皮(M)	0.56	100	56	56		
			493	占用	鋼筋混凝土(R)	0.05	600	30	30		
					鐵皮(M)	0.05	100	5	5		
494	占用	鋼筋混凝土(R)	98.79	600	59,274	59,274					
495	占用	鐵皮(M)	47.53	100	4,753	4,753					
13	中央路四段 52 巷 28 號	鳳海濤	27-10	占用	磚造(B)	12.62	230	2,903	2,903	57,837	
					磚造(B)	81.44	230	18,731	18,731		
			495	占用	鋼筋混凝土(R)	57.14	600	34,284	34,284		
					T 棚(T)	5.00	100	500	500		
			496	占用	磚造(B)	4.91	230	1,129	1,129		
			500	其他土改	磚造(B)	9.58	230	2,203	2,203		
T 棚(T)	7.22	100			722	722					
501	占用	磚造(B)	0.95	230	219	219					
T 棚(T)	0.71	100	71	71							
14	中央路四段 52 巷 30 號	田小玲	496	其他土改	坐落 496 及 501 地號部分屬合法建物，其面積及補償均依合法建物騰本登記面積為準，坐落 498 及 502 地號部分屬其他土地改良物。						
					498						
					501						
					502						
15	中央路四段 52 巷 32 號	田海洲	27-10	占用	T 棚(T)	4.61	100	461	461	85,810	
					磚造(B)	0.40	230	92	92		
			496	占用	T 棚(T)	0.38	100	38	38		
					T 棚(T)	6.50	100	650	650		
			497	占用	磚造(B)	19.88	230	4,572	4,572		
					鋼筋混凝土(R)	124.27	600	74,562	74,562		
498	占用	T 棚(T)	54.35	100	5,435	5,435					
502	其他土改	鋼筋混凝土(R)	32.06	600	19,236	19,236					
		T 棚(T)	2.51	100	251	251					
16	中央路四段 52 巷 34 號	田臺明	27-10	占用	磚造(B)	16.54	230	3,804	3,804	24,083	
					鐵皮(M)	28.68	100	2,868	2,868		
			497	占用	磚造(B)	70.41	230	16,194	16,194		
498	占用	磚造(B)	5.29	230	1,217	1,217					
17	中央路四段 52 巷 36 號	張克榮	7	占用	磚造(B)	15.64	230	3,597	3,597	62,347	
					鋼筋混凝土(R)	96.22	600	57,732	57,732		
			41	其他土改	T 棚(T)	10.18	100	1,018	1,018		
					磚造(B)	18.51	230	4,257	4,257		
			T 棚(T)	14.95	100	1,495	1,495				
18	中央路四段 52 巷 38 號	陳嘉根	497	占用	鐵皮(M)	0.01	100	1	1	20,724	
					鐵皮(M)	200.37	100	20,037	20,037		
			503	其他土改	T 棚(T)	6.86	100	686	686		
19	中央路四段 52 巷 46 號	林素真	505	占用	鐵皮(M)	674.88	100	67,488	67,488	76,826	
					鐵皮(M)	68.24	100	6,824	6,824		
			754-7	占用	鐵皮(M)	25.14	100	2,514	2,514		
20	中央路四段 52 巷 48 號	林素真	505	占用	磚造(B)	0.36	230	83	83	6,700	
					磚造(B)	3.27	230	752	752		
			670	占用	磚造(B)	23.58	230	5,423	5,423		
					磚造(B)	1.92	230	442	442		

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用	
									小計(元)	合計(元)
21	中央路四段 52 巷 50 號	姜戴富	505	占用	磚造(B)	47.56	230	10,939	10,939	83,264
					鐵皮(M)	6.72	100	672	672	
					T棚(T)	45.46	100	4,546	4,546	
					木造(D)	88.40	100	8,840	8,840	
			512	占用	鐵皮(M)	57.61	100	5,761	5,761	
					T棚(T)	35.58	100	3,558	3,558	
			513	占用	磚造(B)	35.07	230	8,066	8,066	
					鐵皮(M)	7.20	100	720	720	
			514	占用	T棚(T)	2.79	100	279	279	
					鐵皮(M)	203.16	100	20,316	20,316	
			515	占用	T棚(T)	7.11	100	711	711	
					T棚(T)	9.86	100	986	986	
			670	占用	鐵皮(M)	20.85	100	2,085	2,085	
					T棚(T)	26.41	100	2,641	2,641	
671-1	占用	T棚(T)	5.42	100	542	542				
754-7	占用	磚造(B)	37.85	230	8,706	8,706				
		T棚(T)	19.46	100	1,946	1,946				
22	中央路四段 52 巷 14 弄 2 號	林招慧	25	占用	磚造(B)	85.22	230	19,601	19,601	19,601
23	中央路四段 52 巷 14 弄 3 號	王怡芬	25	占用	磚造(B)	1.27	230	292	292	17,704
			26	占用	磚造(B)	46.15	230	10,615	10,615	
			27	占用	磚造(B)	29.55	230	6,797	6,797	
24	中央路四段 52 巷 14 弄 4 號	楊彭芹妹	26	占用	磚造(B)	2.11	230	485	485	9,170
			27	占用	磚造(B)	1.35	230	311	311	
			27-1	占用	磚造(B)	36.41	230	8,374	8,374	
25	中央路四段 52 巷 14 弄 5 號	李有明	27	占用	磚造(B)	4.62	230	1,063	1,063	40,852
			27-2	占用	磚造(B)	119.90	230	27,577	27,577	
				鐵皮(M)	118.19	100	11,819	11,819		
27-3	占用	磚造(B)	1.19	230	274	274				
		鐵皮(M)	1.19	100	119	119				
26	中央路四段 52 巷 14 弄 6-1 號	李曉芳	27-2	占用	磚造(B)	0.47	230	108	108	24,893
			27-3	占用	磚造(B)	103.87	230	23,890	23,890	
			27-4	占用	磚造(B)	3.87	230	890	890	
			27-10	占用	磚造(B)	0.02	230	5	5	
27	中央路四段 52 巷 14 弄 7 號	李石枝	27-3	占用	磚造(B)	0.10	230	23	23	20,892
			27-4	占用	磚造(B)	82.25	230	18,918	18,918	
				鐵皮(M)	14.84	100	1,484	1,484		
27-5	占用	磚造(B)	2.03	230	467	467				
28	中央路四段 52 巷 14 弄 8 號	李宏祥	27-4	占用	磚造(B)	0.03	230	7	7	31,914
				鐵皮(M)	0.03	100	3	3		
			27-5	占用	磚造(B)	96.68	230	22,236	22,236	
鐵皮(M)	96.68	100		9,668	9,668					
29	中央路四段 52 巷 14 弄 9 號	李珠碧	27-5	占用	磚造(B)	0.45	230	104	104	14,219
			27-6	占用	磚造(B)	57.24	230	13,165	13,165	
			27-7	占用	磚造(B)	4.13	230	950	950	
30	中央路四段 52 巷 14 弄 10 號	張芳婷	27-6	占用	磚造(B)	0.34	230	78	78	20,976
			27-7	占用	磚造(B)	75.07	230	17,266	17,266	
			27-10	占用	磚造(B)	15.79	230	3,632	3,632	

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用	
									小計(元)	合計(元)
31	中央路四段 52 巷 40 弄 1 號	張廖秀玉	505	占用	磚造(B)	21.16	230	4,867	4,867	22,123
					T棚(T)	6.38	100	638	638	
					鋼筋混凝土(R)	6.53	600	3,918	3,918	
32	中央路四段 52 巷 40 弄 2 號	陳嘉根	511-1	占用	磚造(B)	10.92	230	2,512	2,512	288,597
					鋼筋混凝土(R)	16.98	600	10,188	10,188	
			670	占用	鐵皮(M)	38.13	100	3,813	3,813	
					鐵皮(M)	5.16	100	516	516	
			497	占用	鐵皮(M)	1,777.43	100	177,743	177,743	
			499	占用	鐵皮(M)	208.60	100	20,860	20,860	
			503	其他土改	鐵皮(M)	1.80	100	180	180	
			504	占用	鐵皮(M)	996.58	100	99,658	99,658	
			505	占用	鐵皮(M)	63.57	100	6,357	6,357	
			506	其他土改	鐵皮(M)	1.00	100	100	100	
670	占用	鐵皮(M)	65.87	100	6,587	6,587				
33	中央路四段 52 巷 40 弄 3 號	張秋月	505	占用	磚造(B)	21.73	230	4,998	4,998	9,429
					T棚(T)	6.66	100	666	666	
34	中央路四段 52 巷 40 弄 4 號	趙麗玲	505	占用	磚造(B)	38.66	230	8,892	8,892	55,824
					鋼筋混凝土(R)	78.22	600	46,932	46,932	
35	中央路四段 52 巷 40 弄 4-1 號	林素真	504	占用	磚造(B)	7.74	230	1,780	1,780	13,630
			505	占用	磚造(B)	51.52	230	11,850	11,850	
36	中央路四段 52 巷 40 弄 4-2 號	陳瑩恩	505	占用	磚造(B)	40.67	230	9,354	9,354	9,354
37	中央路四段 52 巷 40 弄 5 號	黃永利	505	占用	磚造(B)	75.40	230	17,342	17,342	24,222
					磚造(B)	25.52	230	5,870	5,870	
					T棚(T)	10.10	100	1,010	1,010	
38	中央路四段 52 巷 40 弄 5-1 號	連碧霞	505	占用	磚造(B)	14.29	230	3,287	3,287	8,824
					T棚(T)	6.68	100	668	668	
					511-1	占用	磚造(B)	1.77	230	
670	占用	磚造(B)	19.40	230	4,462	4,462				
		磚造(B)	19.40	230	4,462	4,462				
39	中央路四段 52 巷 40 弄 5-2 號	黃永利	505	門牌未於 81 年 1 月 10 日前設立，屬其他土地改良物						
			670	門牌未於 81 年 1 月 10 日前設立，屬其他土地改良物						
40	中央路四段 52 巷 40 弄 7 號	何鉗	505	占用	磚造(B)	88.80	230	20,424	20,424	28,417
					鐵皮(M)	79.93	100	7,993	7,993	
41	中央路四段 52 巷 42 弄 1 號	饒啟德	505	占用	磚造(B)	72.83	230	16,751	16,751	17,512
					670	占用	磚造(B)	3.31	230	
42	中央路四段 52 巷 42 弄 2 號	許素珍	505	占用	磚造(B)	32.32	230	7,434	7,434	22,672
					鋼筋混凝土(R)	13.24	600	7,944	7,944	
					T棚(T)	4.70	100	470	470	
					磚造(B)	12.32	230	2,834	2,834	
					鋼筋混凝土(R)	6.23	600	3,738	3,738	
670	占用	T棚(T)	2.52	100	252	252				
		磚造(B)	126.77	230	29,157	29,157				
		鐵皮(M)	14.40	100	1,440	1,440				
43	中央路四段 52 巷 42 弄 4 號	饒啟民	505	占用	磚造(B)	68.27	100	6,827	6,827	37,424
					T棚(T)	68.27	100	6,827	6,827	

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項次	門牌	所有人	座落地號	占用或其他土改	建物結構	測量面積(m <sup>2</sup> )	拆除單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用(元)	屬占有他人土地之舊違章建築戶應負擔拆除費用	
									小計(元)	合計(元)
44	中央路四段 52 巷 42 弄 6 號	高靈寶	505	占用	磚造(B)	45.29	230	10,417	10,417	10,417
45	中央路四段 52 巷 42 弄 7 號	林素真	505	占用	鋼筋混凝土(R)	158.74	600	95,244	95,244	97,961
					鐵皮(M)	27.17	100	2,717	2,717	
46	中央路四段 52 巷 42 弄 7-1 號	林義泰	505	占用	磚造(B)	69.19	230	15,914	15,914	22,825
					鐵皮(M)	69.11	100	6,911	6,911	
47	中央路四段 52 巷 42 弄 8 號	方復華	505	占用	磚造(B)	22.10	230	5,083	5,083	66,502
					鋼筋混凝土(R)	101.27	600	60,762	60,762	
					T 棚(T)	6.57	100	657	657	
48	中央路四段 52 巷 42 弄 10 號	劉秀惠	505	占用	磚造(B)	59.80	230	13,754	13,754	13,754
49	中央路四段 52 巷 42 弄 11 號	陳美花	505	占用	磚造(B)	58.39	230	13,430	13,430	13,430
50	中央路四段 52 巷 42 弄 12 號	陳美雲	505	占用	磚造(B)	81.11	230	18,655	18,655	20,048
					T 棚(T)	13.93	100	1,393	1,393	
51	中央路四段 52 巷 42 弄 12-1 號	金國凱	504	占用	鐵皮(M)	26.94	100	2,694	2,694	10,484
			505	占用	鐵皮(M)	42.73	100	4,273	4,273	
			754-4	占用	鐵皮(M)	35.17	100	3,517	3,517	
52	中央路四段 52 巷 42 弄 13 號	林素真	505	占用	磚造(B)	4.43	230	1,019	1,019	22,240
					鐵皮(M)	212.21	100	21,221	21,221	
53	中央路四段 52 巷 42 弄 15 號	王賴淑嬌	505	占用	鋼筋混凝土(R)	118.16	600	70,896	70,896	70,896
54	中央路四段 52 巷 42 弄 17 號	顧兆鳳	505	占用	磚造(B)	9.02	230	2,075	2,075	27,947
					鋼筋混凝土(R)	43.12	600	25,872	25,872	
55	中央路四段 52 巷 42 弄 19 號	金國聖	505	占用	鐵皮(M)	109.34	100	10,934	10,934	12,529
					T 棚(T)	15.95	100	1,595	1,595	
合計-53 戶(不含序號 14 及 39)									1,923,160	1,923,160

## 壹拾、權利變換所需費用

### 一、權利變換地區範圍成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 2,074,313,136 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

#### (一)土地成本

本案依元宏不動產估價師聯合事務所「新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新及權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 1,672,031,220 元。

表 10-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	1	式	—	—	47,016,810	元	本案依合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。	
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)	55,782.91	m <sup>2</sup>	33,675	—	1,878,490,697	元	本案以 RC 營建工程標準單價提列。	
		(三)工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(四)空氣污染防治費	1. 拆除工程	10,670.51	m <sup>2</sup>	0.49	元/m <sup>2</sup>	5,229	元	本案以第一級費率 0.49 元/m <sup>2</sup> 提列拆除期間空氣汙染防制費。
			2. 興建工程	3,602.03	m <sup>2</sup>	2.47	元/m <sup>2</sup> /月	249,116	元	本案以第一級費率 2.47 元/m <sup>2</sup> 提列施工期間空氣汙染防制費。
		(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	5,119,363	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	281	戶	75,000	元/戶	21,075,000	元	依新北市都市更新審議原則每戶以 7.5 萬元計算。
	3. 建照執照相關規費		813,872,657	元	0.10	%	813,873	元	建照規費以法定工程造價 0.1%計算。	
	4. 其他		—	式	—	—	0	元	本案無。	
	重建費用小計:						1,952,770,088	元		
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	—	m <sup>2</sup>	—	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案無。
			2. 工程開關費用	2,191.42	m <sup>2</sup>	4,000	元/m <sup>2</sup>	0	元	本案實施者承諾開關費用不提列共同負擔。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
	(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。		
	公共設施費用小計:						0	元		
	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	(一)綠建築管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。	
			(二)人行步道管理維護基金	1	式	—	—	4,174,800	元	依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金。
			(三)智慧建築管理維護費用	1	式	—	—	0	元	本案無。
		管理維護費用小計:						4,174,800	元	
	工程費用(A)合計						1,956,944,888	元		
	貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	7,250,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。
(二)不動產估價費用(含技師簽證)			1	式	—	—	3,980,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。	
(三)土地鑑界費			61	筆	4,000	元/筆	244,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四)鑽探費用			19	孔	75,000	元/孔	1,425,000	元	本案以土地面積 600 m <sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五)鄰房鑑定費用			1,159	戶	—	—	4,505,200	元	每戶鄰房鑑定費依新北市土木技師公會所定標準提列。	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	400,000	元	本案以合約金額提列，詳事業計畫附錄五或權變計畫附錄二。		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一)建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	3,363,682	元	依不動產估價技術規則提列。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
(二)其他土地改良物		—	式	—	—	2,339,960	元	依不動產估價技術規則提列。		
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	—	式	—	—	0	元	本案無。			

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註	
五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	1,158,480	元	依新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準提列。	
	六、地籍整理費用	281	戶	20,000	元/戶	5,620,000	元	依新北市都市更新審議原則以每戶 20,000 元提列之。	
	七、審查費用	—	式	—	—	220,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列。	
	八、其他必要業務費	1. 交通影響評估費用	1	式	—	—	0	元	本案無提列。
		2. 環境影響評估費用	1	式	—	—	0	元	本案無提列。
權利變換費用(B)合計						30,506,322	元		
參、貸款利息(C)		—	式	—	—	62,938,985	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+F+G)×貸款年利率×貸款期間 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 ※貸款年利率以自有資金比例(30%)×郵政儲金一年期定存利率+融資比例(70%)×五大銀行平均基準利息。 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 106 年 8 月公告一年定存利率，500 萬元以下為 1.04%、500 萬元(含)以上為 0.21%。五大銀行平均基準利息以中央銀行 106 年 8 月公告五大銀行平均基準利率 2.63%。	
肆、稅捐(D)	(一)印花稅	1,853,468,898	元	0.10	%	1,853,469	元	(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用)×0.1%	
	(二)營業稅	1	式	5	%	22,069,472	元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列，本項費用應為 88,273,250 元，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，僅提列 22,069,472 元，以符合承諾之共同負擔比例。	
	稅捐(D)合計						23,922,941	元	
伍、管理費用(E)	一、行政作業費(E1)	—	—	—	—	0	元	本案無須繳納行政作業費，故無提列。	
	二、信託費用(E2)	1	式	—	—	0	元	本項費用 1,476 萬元未提列，由實施者自行吸收。	
	三、人事行政管理費用(E3)	2,074,313,137	元	0.0	%	0	元	以(A+B+C+D+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 2%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。	
	四、銷售管理費(E4)	2,074,313,137	元	0.0	%	0	元	以(A+B+C+D+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 5%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。	
	五、風險管理費(E5)	2,074,313,137	元	0.0	%	0	元	以(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 7%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。	
管理費用(E)合計:						0	元		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	0	元	本案無。	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:		—	—	—	—	2,074,313,136	元		

(二)更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費

依台灣省建築師公會酬金標準，本案總樓地板面積為 55,782.91 m<sup>2</sup>，法定工程造價為 813,872,657 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 57,173,586 元，因高於合約金額，本案以合約金額所載 47,016,810 元提列(詳附錄二合約影本)。

表 10-2 建築設計費計算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)			
		金額	費率	符號	金額
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000	x8.00%	=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000	x7.50%	=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000	x7.25%	=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	753,872,657	x7.00%	=	52,771,086
合計					57,173,586

(2)營建費用

本案營建費用之編列依新北市政府 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃 A 棟地上 20 層、B 棟地上 10 層、C 棟地上 14 層及地下共同開挖 3 層之住商大樓，構造為鋼筋混凝土造，要點摘錄如下：

本案 A 棟樓地板面積 26,352.58 m<sup>2</sup>(約為 7,971.66 坪)、B 棟樓地板面積 15,085.14 m<sup>2</sup>(約為 4,563.25 坪)、C 棟樓地板面積 14,345.19 m<sup>2</sup>(約為 4,339.42 坪)，營建工程標準單價 20 層為 116,100 元/坪(即 35,120 元/m<sup>2</sup>)、10 層為 97,200 元/坪(即 29,403 元/m<sup>2</sup>)、14 層為 109,200 元/坪(即 33,033 元/m<sup>2</sup>)計算，地上 7 層至 15 層以上建築物其地下層數超過 3 層者、地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層部分，該層加計造價百分之三十，超建第二層部分，該層加計造價百分之四十，超建第三層部分，該層加計造價百分之五十。本案開挖地下 3 層故無超建加計。

樓層高度超過 3.2m(不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用以 3.2m 為基準高度，如供商業使用以 3.6m 為基準高度。A 棟 1F 樓高 4.2m 加計造價 6%、2F~20F 樓高 3.4m 加計造價 2%，B 棟 1F 樓高 4.2m 加計造價 6%、2F~12F 樓高 3.6m 加計造價 4%，C 棟 1F 樓高 4.2m 加計造價 10%、2F~14F 樓高 3.4m 加計造價 2%。

本案加計 106 年 8 月(估價基準日為 106 年 8 月 1 日)之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

$$\begin{aligned} \text{指數增減率} &= \left[ \left( \frac{106/8 \text{ 指數}}{103/4 \text{ 指數}} \right) - 1 \right] \times 100\% \\ &= \left[ \left( \frac{100.41}{102.12} \right) - 1 \right] \times 100\% \\ &= -1.67\% \end{aligned}$$

指數增減率之絕對值在 2.5% 以內者，不予調整，故本案不予調整。

本案以標準單價加成樓高後，本案營造工程單價為 33,675 元/m<sup>2</sup>，總營建費用金額為 1,878,490,697 元。

表 10-3 營建工程標準單價計算表

棟別	樓層數	樓高(M)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	規定單價(元/m <sup>2</sup> )	規定修正率	地下室加成	修正後單價(元/m <sup>2</sup> )	物調金額	調整後單價(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)	說明
C棟	RF3	3.00	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	1.依新北市政府 104 年 1 月 16 日新北府城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。 2.樓層高度超過 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3.地上 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 3 層及地上 16 層以上建築物其地下樓層超過 4 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層部分，該層加計造價 30%，超建第二層部分，該層加計造價 40%，超建第三層部分，該層加計造價 50%，超建第四層(含)以上部份，該層加計造價 60%。
	RF2	2.80	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	
	RF1	3.20	99.78	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	3,296,033	
B棟	RF3	3.00	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
	RF2	2.80	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
	RF1	3.20	208.53	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	6,131,408	
A棟	RF3	3.00	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
	RF2	2.80	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
	RF1	3.20	212.24	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	7,453,869	
C棟	14F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	13F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	12F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	11F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	10F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	9F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	8F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	7F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	6F	3.40	700.79	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	23,612,418	
	5F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	4F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	3F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	2F	3.40	657.68	33,033	2.00%	0.00%	33,694	0	33,694	22,159,870	
	1F	4.20	756.79	33,033	10.00%	0.00%	36,336	0	36,336	27,498,721	
B棟	10F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	9F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	8F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	7F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	6F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	5F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	4F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	3F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	2F	3.60	986.48	29,403	4.00%	0.00%	30,579	0	30,579	30,165,572	
	1F	4.20	1,005.54	29,403	6.00%	0.00%	31,167	0	31,167	31,339,665	
A棟	20F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	19F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	18F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	17F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	16F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	15F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	14F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	13F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	12F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	11F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	10F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	9F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	8F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	
	7F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104	



棟別	樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	規定單價(元/m <sup>2</sup> )	規定修正率	地下室加	修正後單價(元/m <sup>2</sup> )	物調金額	調整後單價(元/m <sup>2</sup> )	金額(元)	說明	
	6F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104		
	5F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104		
	4F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104		
	3F	3.40	837.84	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,013,104		
	2F	3.40	853.73	35,120	2.00%	0.00%	35,822	0	35,822	30,582,316		
1F	4.20	1,787.63	35,120	6.00%	0.00%	37,227	0	37,227	66,548,102			
C棟	B1F	4.00	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394		
	B2F	3.20	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394		
	B3F	3.20	1,450.41	33,033	0.00%	0.00%	33,033	0	33,033	47,911,394		
B棟	B1F	4.00	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338		
	B2F	3.20	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338		
	B3F	3.20	1,525.23	29,403	0.00%	0.00%	29,403	0	29,403	44,846,338		
A棟	B1F	4.00	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835		
	B2F	3.20	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835		
	B3F	3.20	2,664.46	35,120	0.00%	0.00%	35,120	0	35,120	93,575,835		
C棟小計			14,345.19							482,272,244		
B棟小計			15,085.14							455,763,051		
A棟小計			26,352.58							940,455,402		
合計			55,782.91							1,878,490,697		
單價				1,878,490,697	55,782.91	=	33,675		元/m <sup>2</sup>			
						=	111,322		元/坪			

表 10-4 營建費用估算表

	工程項目	單位	複價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	成本百分比(%)
<b>壹</b>	<b>建築工程</b>				
一	假設工程	乙式	29,491,124	529	1.57%
二	基礎工程	乙式	190,847,021	3,421	10.16%
三	結構體工程	乙式	588,131,913	10,543	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	109,511,627	1,963	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	210,382,543	3,771	11.20%
六	門窗工程	乙式	78,705,612	1,411	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	15,966,532	286	0.85%
八	雜項工程	乙式	22,916,670	411	1.22%
九	景觀工程(庭園及綠化工程)	乙式	21,413,937	384	1.14%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	80,959,711	1,451	4.31%
小計			1,348,326,690	24,170	71.78%
<b>貳</b>	<b>機電工程</b>				
一	電氣工程	乙式	58,606,565	1,051	3.12%
二	弱電工程	乙式	66,495,911	1,192	3.54%
三	給排水工程	乙式	46,960,389	842	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	13,524,592	242	0.72%
五	消防設備工程	乙式	59,170,090	1,061	3.15%
六	通風工程	乙式	40,385,935	724	2.15%
小計			285,143,482	5,112	15.18%
合計(壹+貳)			1,633,470,172	29,282	86.96%
管理費(含保險、利潤)10%			163,347,017	2,928	8.70%
營業稅5%			81,673,509	1,464	4.35%
<b>總計</b>			1,878,490,697	33,675	100.00%

(3) 工程管理費：本案無。

(4) 空氣污防制費

空氣污染防制費含拆除工程及興闢工程空氣污染防制費。

空氣污防制費依環保署空氣污染防制費標準計算，本案以拆除面積 9,658.33 m<sup>2</sup>、費率以 0.49 元/m<sup>2</sup>及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

$$= \text{拆除總樓地板面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 10,670.51 \text{ m}^2 \times 0.49 \text{ 元/m}^2 \times 1 \text{ 個月}$$

$$= 5,229 \text{ 元}$$

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 3,602.03 m<sup>2</sup>，費率以 2.47 元/m<sup>2</sup>，工期 28 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

$$= \text{建築面積} \times \text{費率} \times \text{工期}$$

$$= 3,602.03 \text{ m}^2 \times 2.47 \text{ 元/m}^2 \times 28 \text{ 個月}$$

$$= 249,117 \text{ 元}$$

空氣污染防制費

$$= \text{拆除工程空氣污防制費} + \text{興闢工程空氣污染防制費}$$

$$= 5,229 \text{ 元} + 249,117 \text{ 元}$$

$$= 254,346 \text{ 元}$$

(5) 其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為 0.3%。本案法定工程造價為 813,872,657 元，共同基金提列總金額約為 5,119,363 元，詳表 10-5 所示。

表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	713,872,657×0.50%=	3,569,363
100,000 萬~1,000,000 萬	0.30%	-×0.30%=	-
合計			5,119,363

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 281 戶，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 281 戶×75,000 元/

戶=21,075,000 元。

C. 建照執照相關規費

建照執照相關規費以法定工程造價 0.1% 計算，本工程預估法定造價為 813,873 元，規費編列為  $813,872,657 \text{ 元} \times 0.1\% = 813,873 \text{ 元}$ 。

(6) 公共及公益設施：本案將協助開闢更新單元內道路用地，其面積為  $2,191.42 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 元/m}^2 = 8,765,680 \text{ 元}$ ，本項費用實施者依承諾事項約定不列入共同負擔費用。

(7) 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

A. 綠建築管理維護費用：本案無。

B. 人行步道管理維護基金：本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提列公共開放空間管理維護基金」計算為  $1,314.96 \text{ m}^2$  (申請容積獎勵範圍)  $\times 5,000 \text{ 元/m}^2 = 6,574,800 \text{ 元}$ ，因本案實施者回饋事項包括捐贈開放空間 20 年維護管理費用 240 萬元，該捐贈費用自提列費用內扣除，本項費用為  $6,574,800 \text{ 元} - 2,400,000 \text{ 元} = 4,174,800 \text{ 元}$ 。

C. 智慧建築管理維護費用：本案無。

2、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案人數土地所有權人為 29 人、合法建物 4 人(同時為土地所有權人)、違建戶權利人 47 人(同時有 10 人為土地所有權人)，故人數應以  $29 \text{ 人} + 37 \text{ 人} = 66 \text{ 人}$  計算，依據規劃費提列基準都市更新規劃費為  $200 \text{ 萬元} + (2,000 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元/m}^2 + 2,000 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ 萬元/m}^2 + 2,000 \text{ m}^2 \times 0.06 \text{ 萬元/m}^2 + 4,000 \text{ m}^2 \times 0.04 \text{ 萬元/m}^2 + 1,591.74 \text{ m}^2 \times 0.02 \text{ 萬元/m}^2) + (20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元/人} + (66 \text{ 人} - 20 \text{ 人}) \times 4 \text{ 萬元/人}) + 150 \text{ 萬元} = 13,258,348 \text{ 元}$ ，本案都市更新規劃費用依合約提列為 7,250,000 元(含稅價)(詳附錄二合約影本)。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案權利變換不動產估價提列基準為  $(40 \text{ 萬} + 61 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬} + \text{更新後戶數} 279 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬}) \times 3 + (\text{更新後戶數} 279 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬}) \times 3 = 584.25 \text{ 萬}$ ，本案依據三家不動產估價費用依合約共提列 3,980,000 元(詳附錄二合約影本)。

C. 土地鑑界費

本案提列更新單元內土地合併複丈費依地政單位收費標準每筆 4,000 元提列，總費用為  $61 \text{ 筆土地} \times 4,000 \text{ 元} = 244,000 \text{ 元}$ 。

D. 鑽探費用

本案土地面積  $600 \text{ m}^2$  鑽一孔，每孔 7.5 萬元，本案土地面積  $11,591.74 \text{ m}^2 \div 600 \text{ m}^2 = 19 \text{ 孔}$ ，故鑽探費用為  $19 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元/孔} = 1,425,000 \text{ 元}$ 。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

依據新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第十點規定，現況鑑定之範圍以鄰房房屋邊緣線與工程開挖境界線間之水平距離位於開挖深度四倍以內為原則。本案開挖深度為 12.8 公尺，故鑑定範圍為  $4 \times 12.8 \text{ 公尺} = 51.2 \text{ 公尺}$ ，於此半徑範圍之街廓內建物均屬鄰房鑑定範圍(詳圖 10-1)，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 1,159 戶(戶數明細詳附錄三)，依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算  $2,800 \text{ 元} \times 1,159 \text{ 戶} + 1,260,000 \text{ 元} = 4,505,200 \text{ 元}$ 。

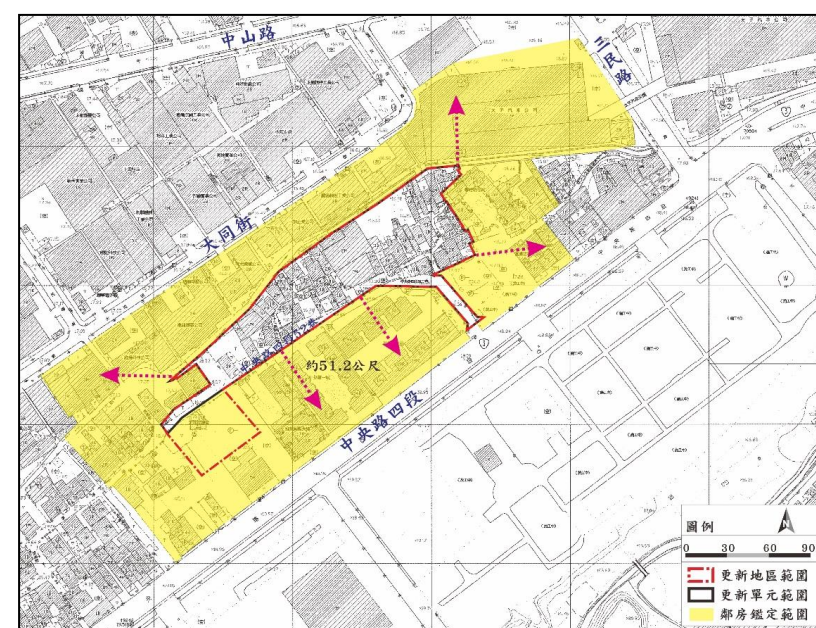


圖 10-1 鄰房鑑定範圍圖

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依更新前測量合約金額提列為 400,000 元(詳附錄二合約影本)。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A. 合法建築物拆遷補償費

本更新單元內共計有 3 筆合法建築物，總面積為  $212.77 \text{ m}^2$ ，其中「中央路四段 52 巷 30 號」係屬部分合法部分違章，依據測量結果該建物坐落於 496、498、501 及 502 地號，依據建物騰本登載坐落於 496 及 501 地號部分為合法登記範圍，該範圍之補償本案係依騰本登載面積  $59.47 \text{ m}^2$  計算，另坐落於 498 及 502 地號部分則屬違章，該範圍面積依實測結果為  $0.26 \text{ m}^2 + 1.61 \text{ m}^2 = 1.87 \text{ m}^2$ 。

拆遷補償費用本案採元宏不動產估價師聯合事務所所估之重建成本價格

提列，重建成本係依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發佈「第四號公報-營造或施工費標準表-台北縣」以及「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」，並依其樓層數與平均房價水準決定重建成本單價提列，合法建物殘餘價值為 3,438,680 元。

拆除單價加強磚造建物 2 層樓以 400 元/㎡計、1 層樓磚石造以 230 元/㎡計，合法建築物拆除總價合計為 74,998 元，故本案拆遷補償費共計為 3,438,680 元-74,998 元=3,363,682 元。

#### B. 非合法建築物拆遷補償費

本案僅就屬於其他土地改良物部分提列拆遷補償費，並應於補償費用扣除拆除費，依鑑價結果可提列拆遷補償費用為 2,724,397 元，拆除單價 T 棚及鐵皮以 100 元/㎡計、1 層樓磚石造以 230 元/㎡計、加強磚造建物 2 層樓以 400 元/㎡計、鋼筋混凝土造以 600 元/㎡計，其他土地改良物拆除費用合計為 370,284 元，本案拆遷補償費共計為 2,706,120 元-366,160 元=2,339,960 元。

#### C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費

本案屬占有他人土地之舊違章建築戶總計 53 戶，實測面積合計為 8,031.54 ㎡，本案未來將採現地安置方式處理，故無提列拆遷補償費，惟仍須由各占有他人土地之舊違章建築戶負擔自行拆除費用，拆除單價 T 棚及鐵皮以 100 元/㎡計、1 層樓磚石造以 230 元/㎡計、加強磚造建物 2 層樓以 400 元/㎡計、鋼筋混凝土造以 600 元/㎡計，占有他人土地之舊違章建築戶拆除費用合計為 1,923,160 元。

#### (4) 拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費以每月 500 元/坪提列，係委請元宏估價師事務所初步調查合理之房屋租金水準，更新期間以 36 個月計，並將依「新北市政府公開評選「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」都市更新實施者案」申請須知第 5.1.1 條規定合法建物租金補貼自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。本案依合法建物騰本登載之 3 筆建號提列，合法建築物拆遷安置費為 1,158,480 元。

#### (5) 地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依「新北市都市更新審議原則」以 20,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 281 戶，本項費用為 281 戶×20,000 元/戶=5,620,000 元。

#### (6) 都市更新審查費用

本案依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列基本項目(一併報核都市更新事業計畫及權利變換計畫)為 220,000 元，本案審查費用暫估為

220,000 元。

#### (7) 其他必要費用

A. 交通影響評估費用(本案無提列)

B. 環境影響評估費用(本案無)

#### 3、貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(未達 500 萬元)

= [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 106 年 8 月利率為 1.04%] + [七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 106 年 8 月利率為 2.63%]

= (30%×1.04%) + (70%×2.63%)

= 2.15%

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率(500 萬元(含)以上)

= [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 106 年 8 月利率為 0.21%] + [七成融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率 106 年 8 月利率為 2.63%]

= (30%×0.21%) + (70%×2.63%)

= 1.90%

貸款期間：貸款期間以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案興建地上 20 層(最高棟)及地下 3 層，施工期間為 28 個月，貸款期間為 40 個月(3.33 年)。

(1) 「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(F)+容移費(G)」×貸款年利率×貸款期間

= (3,363,682 元+2,339,960 元+0 元+0 元)×2.15%×3.33 年

= 408,352 元

(2) 「(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)」×貸款年利率×貸款期間×0.5(折半)

= (1,956,944,888 元-5,119,363 元+30,506,322 元-3,363,682 元-2,339,960 元)×1.90%×3.33 年×0.5

= 62,530,633 元

貸款利息總計

= (1)+(2)

= 408,352 元+62,530,633 元

=62,938,985 元

4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1)印花稅

依【建築設計費用(扣除 10%稅額)+營建費用(扣除 5%稅額)+都市更新規劃費用(扣除 5%稅額)+不動產估價費用(扣除 10%稅額)+土地鑑界費(扣除 10%稅額)+鑽探費用(扣除 5%稅額)+鄰房鑑定費(扣除 10%稅額)+更新前土地及建物測量費用(扣除 5%稅額)+地籍整理費用(扣除 10%稅額)】×0.1%計算。

=【(47,016,810 元 /1.10)+(1,878,490,697 元 /1.05)+(7,250,000 元 /1.05)+(3,980,000 元/1.10)+(244,000 元/1.10)+(1,425,000 元/1.05)+(4,505,200 元/1.10)+(400,000 元/1.05)+(5,620,000 元/1.10)】×0.1%

=1,853,468,898 元×0.1%

=1,853,469 元

(2)營業稅

依更新後總價值×(1-共同負擔比例(本案於新北市政府簽訂共同負擔比例以 36.68%計))×房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)×營業稅率計算。

房屋評定標準價格

=房屋產權面積×房屋評定標準價格+車位產權面積×房屋評定標準價格×0.8

=44,443.93 m<sup>2</sup>×12,400 元/m<sup>2</sup>×120%+13,843.04 m<sup>2</sup>×12,400 元/m<sup>2</sup>×120%×0.8

=661,325,678 元+164,787,548 元

=826,113,226 元

房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算，本案房屋構造標準單價為 12,400 元/m<sup>2</sup>(地上 20 層鋼筋混凝土構造用途第三類建築物)，地下室應按該房屋所適用之標準單價 8 成核計，本案屬土城區中央路四段房屋街路等級調整率為 120%。

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	106 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	106 年公告現值總額(元)
9	運校	27-3	106.69	92,700	9,890,163
10	運校	27-4	88.65	92,700	8,217,855
11	運校	27-5	106.14	92,700	9,839,178
12	運校	27-6	87.79	92,700	8,138,133
13	運校	27-7	80.84	92,700	7,493,868
14	運校	27-8	75.72	92,700	7,019,244
15	運校	27-9	159.67	92,700	14,801,409
16	運校	27-10	915.87	92,700	84,901,149
17	運校	33	89.00	92,700	8,250,300
18	運校	34	73.75	92,700	6,836,625
19	運校	35	17.34	92,700	1,607,418
20	運校	36	114.38	92,700	10,603,026
21	運校	37	65.09	92,700	6,033,843
22	運校	38	54.46	92,700	5,048,442
23	運校	39	116.29	92,700	10,780,083
24	運校	41	171.78	92,700	15,924,006
25	運校	42	18.56	92,700	1,720,512
26	運校	45-2	106.84	92,700	9,904,068
27	運校	491	76.11	92,700	7,055,397
28	運校	492	69.36	92,700	6,429,672
29	運校	493	33.78	92,700	3,131,406
30	運校	494	80.58	92,700	7,469,766
31	運校	495	239.94	92,700	22,242,438
32	運校	496	87.48	92,700	8,109,396
33	運校	497	83.97	92,700	7,784,019
34	運校	498	124.71	92,700	11,560,617
35	運校	499	680.31	92,700	63,064,737
36	運校	500	65.33	92,700	6,056,091
37	運校	501	35.24	92,700	3,266,748
38	運校	502	138.65	92,700	12,852,855
39	運校	503	103.68	92,700	9,611,136
40	運校	504	52.31	92,700	4,849,137
41	運校	505	3,519.01	92,700	326,212,227
42	運校	512	175.75	92,700	16,292,025
43	運校	513	40.24	92,700	3,730,248
44	運校	514	87.01	92,700	8,065,827
45	運校	515	256.01	92,700	23,732,127
46	沛陂	754-4	103.02	92,700	9,549,954
47	沛陂	754-7	193.33	92,700	17,921,691
合計			9,400.32		871,409,664

營業稅

= 5,728,710,260 元×(1-36.68%)×【826,113,226 元/(826,113,226 元+871,409,664 元)】×5%

= 5,728,710,260 元×63.32%×48.67%×5%

= 88,273,250 元

營業稅應為 88,273,250 元，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，僅提列 22,069,472 元，以符合承諾之共同負擔比例。

表 10-6 土地平均公告現值表

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	106 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	106 年公告現值總額(元)
1	運校	7-2	293.20	92,700	27,179,640
2	運校	23	9.01	92,700	835,227
3	運校	24	10.26	92,700	951,102
4	運校	25	55.15	92,700	5,112,405
5	運校	26	72.43	92,700	6,714,261
6	運校	27	63.01	92,700	5,841,027
7	運校	27-1	38.38	92,700	3,557,826
8	運校	27-2	164.20	92,700	15,221,340

稅捐總計

=印花稅+營業稅

=1,853,469 元+22,069,472 元

=23,922,941 元

5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

(1)行政作業費：本案無須繳納行政作業費，故無提列。

(2)信託費用：本項費用 1,476 萬元未提列，由實施者自行吸收。

(3)人事行政管理費用

人事行政管理費用以 (A+B+C+D+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 2%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。

(4)銷售管理費

銷售管理費以 (A+B+C+D+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 5%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。

(5)風險管理費

風險管理費以 (A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×費率計算，本案於投標階段即已承諾自降本項費率為 7%，惟為符合承諾之共同負擔比例 36.68%，將本項費率調降為 0%，以符合承諾之共同負擔比例。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 13,309.37 坪及車位 343 位，預計銷售總收入金額約為 5,728,710,260 元，詳表 10-7。

表 10-7 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店鋪	282.39	坪	466,000	131,593,653
辦公室	3,590.33	坪	369,775	1,327,612,924
住宅	9,436.65	坪	391,569	3,695,103,683
汽車位	343	個	1,674,636	574,400,000
銷售總收入金額小計				5,728,710,260

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出說明。

(一)整體更新事業財務分析

更新前土地價值依元宏不動產估價師事務所查估更新前土地價值為 1,672,031,220 元，投資時程預計約 5 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

$$= (\text{更新後所有權人可分配價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}$$

$$= (3,349,845,487 \text{ 元} - 1,672,031,220 \text{ 元}) \div 1,672,031,220 \text{ 元} \div 5 \text{ 年}$$

$$= 1,677,814,267 \text{ 元} \div 1,672,031,220 \text{ 元} \div 5 \text{ 年}$$

$$= 20.07\%$$

(二)實施者部份

本更新事業實施總成本 2,074,313,136 元，經扣除道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費總成本為 2,074,313,136 元-0 元-0 元-0 元=2,074,313,136 元，預估總產權面積 58,286.97 m<sup>2</sup>(詳 p.17-17 註 2)，現地安置戶共須支付更新費用單價為 2,074,313,136 元/58,286.97 m<sup>2</sup>=35,588 元/m<sup>2</sup>(117,646 元/坪)，本案申請現地安置面積為 3,760.12 m<sup>2</sup>，故現地安置戶應支付更新成本為 3,760.12 m<sup>2</sup>×35,588 元/m<sup>2</sup>=133,815,151 元。

本案更新事業實施總成本扣除現地安置支付費用後，其餘費用為 2,074,313,136 元-133,815,151 元=1,940,497,985 元。

實施者支付共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，是故實施者之損益如下：

實施者損益

=更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用(不含風險管理費)

=1,940,497,985 元－1,940,497,985 元

=0 元

(三)現地安置戶部份

1、現地安置戶應負擔費用

本案現地安置戶應安置總面積為 3,760.12 m<sup>2</sup>，預估總產權面積 58,286.97 m<sup>2</sup>(詳 p. 17-17 註 2)，都市更新實施成本平均單價(不含道路開闢成本、銷售管理費及風險管理費)為 2,074,313,136 元/58,286.97 m<sup>2</sup>=35,588 元/m<sup>2</sup>(117,646 元/坪)，本案申請現地安置面積為 3,760.12 m<sup>2</sup>，故現地安置戶應支付更新成本為 3,760.12 m<sup>2</sup>×35,588 元/m<sup>2</sup>=133,815,151 元。

2、現地安置戶應安置面積價值

現地安置戶應安置總面積為 3,760.12 m<sup>2</sup>，本案二樓以上平均銷售單價為 385,435 元/坪，故現地安置戶應安置面積總價值為 438,366,788 元。(詳表 9-2)

3、現地安置戶實際安置面積價值

現地安置戶實際安置面積價值為 352,963,599 元。(詳表 16-3)

4、現地安置戶應繳(或應領)價金

本案現地安置戶應繳(或應領)價金

=現地安置戶應負擔費用+(現地安置戶實際安置面積價值－現地安置戶應安置面積價值)

=133,815,151 元+(352,963,599 元－438,366,788 元)

=48,411,962 元

(四)土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 11,591.74 m<sup>2</sup>，依元宏不動產估價師事務所查估更新前土地價值為 1,672,031,220 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值為 3,349,845,487 元。

更新後總價值

=總銷售金額－現地安置戶應安置面積價值

=5,728,710,260 元－438,366,788 元

=5,290,343,472 元

更新後可分配價值

=更新後總價值－共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)

=5,290,343,472 元－1,940,497,985 元

=3,349,845,487 元

土地所有權人損益

=更新後可分配價值－更新前土地價值

=3,349,845,487 元－1,672,031,220 元

=1,677,814,267 元

共同負擔費用平均負擔比例

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

=  $\frac{1,940,497,985 \text{ 元}}{5,290,343,472 \text{ 元}} \times 100\%$

=36.68%

(五)實施契約內承諾之共同負擔

本案實施者與新北市政府簽定決標之共同負擔標單所載比例為 36.68%，即本公司承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，未來經新北市都市更新審議委員會完成審議後，核定之共同負擔比例如有不同時，本公司承諾應適用較低之共同負擔比例。

## 壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

### 一、評價基準日

以 106 年 8 月 1 日為評價基準日。

### 二、鑑價結果比較

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

本案公開遴選三家專業估價者過程如下：

(一)由新北市政府自己報名之不動產估價師中，列出符合資格之不動產估價師名單，供私地主代表(由里長擔任)、實施者以及新北市政府，以公開抽籤方式各自抽出 2 家，經抽籤決定之專業估價者合計 6 家，由實施者自行洽商決定 3 家專業估價者並與其簽約。

(二)本案三家不動產估價師事務所

本案委託三家鑑價機構，包括元宏不動產估價師聯合事務所(以下簡稱元宏)、台住不動產估價師事務所(以下簡稱台住)及台灣大華不動產估價師聯合事務所(以下簡稱台灣大華)依據『不動產鑑價技術規則』，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄二。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		元宏不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所	台灣大華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)	553,623	536,018	506,938
	更新前土地總價(元)	1,672,031,220	1,618,859,658	1,531,057,562
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	460,873	426,553	454,737
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	385,435	376,258	381,155
	車位平均價格(元/個)	1,674,636	1,574,927	1,395,000
	更新後總權利價值(元)	5,728,710,260	5,564,237,176	5,575,171,703
現地安置戶應安置價值(元)		438,366,788	427,929,511	433,499,016
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,349,845,487	3,252,310,013	3,255,707,145

備註:1. 本表所載土地所有權人應分配權利價值(元) = 【更新後總權利價值(元) - 現地安置戶應安置價值(元)】 × (1 - 共同負擔比例 36.68%)；現地安置戶應安置價值(元)除元宏係依權利變換計畫 p.9-4 表 9-2 所載數值，其餘兩家(台住及台灣大華)係以申請獎勵面積 1,137.33 坪 × 二樓以上平均建坪單價(元/坪)計算。  
2. 更新前土地平均單價以土地總價除以更新單元總面積(包含道路用地但扣除抵充土地後 3,020.16 坪)計算。

## 三、鑑價結果選定

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

## 四、更新前後鑑價結果

### (一)更新前鑑價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地段	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	106 年公告現值		元宏鑑價結果	
					(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)
1	沛陵段	754-4	103.02	31.16	92,700	306,446	573,519	17,870,863
2	沛陵段	754-7	193.33	58.48	92,700	306,446	573,471	33,536,609
3	運校段	7-2	293.20	88.69	92,700	306,446	562,429	49,881,818
4	運校段	23	9.01	2.73	92,700	306,446	501,590	1,369,342
5	運校段	24	10.26	3.10	92,700	306,446	523,619	1,623,218
6	運校段	25	55.15	16.68	92,700	306,446	540,465	9,014,956
7	運校段	26	72.43	21.91	92,700	306,446	540,377	11,839,670
8	運校段	27	63.01	19.06	92,700	306,446	540,371	10,299,463
9	運校段	27-1	38.38	11.61	92,700	306,446	540,368	6,273,675
10	運校段	27-2	164.20	49.67	92,700	306,446	540,370	26,840,187
11	運校段	27-3	106.69	32.27	92,700	306,446	540,436	17,439,879
12	運校段	27-4	88.65	26.82	92,700	306,446	540,303	14,490,916
13	運校段	27-5	106.14	32.11	92,700	306,446	540,325	17,349,844
14	運校段	27-6	87.79	26.56	92,700	306,446	540,304	14,350,461
15	運校段	27-7	80.84	24.45	92,700	306,446	540,459	13,214,212
16	運校段	27-8	75.72	22.91	92,700	306,446	540,265	12,377,482
17	運校段	27-9	159.67	48.30	92,700	306,446	540,362	26,099,495
18	運校段	27-10	915.87	277.05	92,700	306,446	540,363	149,707,453
19	運校段	33	89.00	26.92	92,700	306,446	540,414	14,547,939
20	運校段	34	73.75	22.31	92,700	306,446	540,348	12,055,155
21	運校段	35	17.34	5.25	92,700	306,446	545,833	2,865,622
22	運校段	36	114.38	34.60	92,700	306,446	556,912	19,269,167
23	運校段	37	65.09	19.69	92,700	306,446	551,364	10,856,360
24	運校段	38	54.46	16.47	92,700	306,446	551,355	9,080,817
25	運校段	39	116.29	35.18	92,700	306,446	556,887	19,591,272
26	運校段	41	171.78	51.96	92,700	306,446	556,911	28,937,071
27	運校段	42	18.56	5.61	92,700	306,446	540,787	3,033,816
28	運校段	43	214.57	64.91	93,113	307,812	抵充	抵充
29	運校段	44	218.01	65.95	100,806	333,243	508,650	33,545,494
30	運校段	45-2	106.84	32.32	92,700	306,446	545,878	17,642,775
31	運校段	70-1	80.45	24.34	117,000	386,777	抵充	抵充
32	運校段	491	76.11	23.02	92,700	306,446	540,448	12,441,107
33	運校段	492	69.36	20.98	92,700	306,446	540,413	11,337,872
34	運校段	493	33.78	10.22	92,700	306,446	545,882	5,578,919

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	106 年公告現值		元宏鑑價結果	
					(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地權 利價值(元)
35	運校段	494	80.58	24.38	92,700	306,446	540,262	13,171,596
36	運校段	495	239.94	72.58	92,700	306,446	540,378	39,220,671
37	運校段	496	87.48	26.46	92,700	306,446	540,417	14,299,441
38	運校段	497	83.97	25.40	92,700	306,446	540,379	13,725,614
39	運校段	498	124.71	37.72	92,700	306,446	540,436	20,385,241
40	運校段	499	680.31	205.79	92,700	306,446	540,376	111,204,065
41	運校段	500	65.33	19.76	92,700	306,446	551,418	10,896,028
42	運校段	501	35.24	10.66	92,700	306,446	545,827	5,818,514
43	運校段	502	138.65	41.94	92,700	306,446	562,428	23,588,227
44	運校段	503	103.68	31.36	92,700	306,446	562,437	17,638,015
45	運校段	504	52.31	15.82	92,700	306,446	540,479	8,550,373
46	運校段	505	3,519.01	1,064.50	92,700	306,446	573,450	610,437,453
47	運校段	506	42.18	12.76	92,700	306,446	467,737	5,968,318
48	運校段	507	16.86	5.10	92,700	306,446	467,789	2,385,725
49	運校段	508	140.16	42.40	92,700	306,446	467,741	19,832,233
50	運校段	510	99.50	30.10	92,700	306,446	抵充	抵充
51	運校段	511-1	108.86	32.93	92,700	306,446	抵充	抵充
52	運校段	512	175.75	53.16	92,700	306,446	573,494	30,486,929
53	運校段	513	40.24	12.17	92,700	306,446	573,570	6,980,344
54	運校段	514	87.01	26.32	92,700	306,446	573,465	15,093,599
55	運校段	515	256.01	77.44	92,700	306,446	573,472	44,409,675
56	運校段	524	86.24	26.09	92,700	306,446	467,716	12,202,712
57	運校段	525	32.88	9.95	92,700	306,446	抵充	抵充
58	運校段	572-1	113.09	34.21	92,700	306,446	抵充	抵充
59	運校段	669	80.38	24.31	92,700	306,446	467,853	11,373,518
60	運校段	670	501.43	151.68	92,700	306,446	抵充	抵充
61	運校段	671-1	456.81	138.19	92,700	306,446	抵充	抵充
合計		61 筆	11,591.74	3,506.47			553,623	1,672,031,220

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前合併後 土地權利價值 (元)	更新前合併後 土地權利價值 合計(元)	更新前土地 權利價值比 例合計(%)
1	中華民國/財 政部國有財 產署	運校段	7-2	293.20	1/1	293.20	49,881,818	649,243,476	38.8296%
		運校段	25	55.15	1/1	55.15	9,014,956		
		運校段	26	72.43	1/1	72.43	11,839,670		
		運校段	27	63.01	1/1	63.01	10,299,463		
		運校段	27-1	38.38	1/1	38.38	6,273,676		
		運校段	27-2	164.20	1/1	164.20	26,840,187		
		運校段	27-3	106.69	1/1	106.69	17,439,879		
		運校段	27-4	88.65	1/1	88.65	14,490,916		
		運校段	27-5	106.14	1/1	106.14	17,349,844		
		運校段	27-6	87.79	1/1	87.79	14,350,461		
		運校段	27-7	80.84	1/1	80.84	13,214,212		
		運校段	27-8	75.72	1/1	75.72	12,377,482		
		運校段	27-9	159.67	1/1	159.67	26,099,495		
		運校段	27-10	915.87	1/1	915.87	149,707,453		
運校段	33	89.00	1/1	89.00	14,547,939				

序號	土地所有權人	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前合併後 土地權利價值 (元)	更新前合併後 土地權利價值 合計(元)	更新前土地 權利價值比 例合計(%)		
	中華民國/新 北市政府養 護工程處	運校段	34	73.75	1/1	73.75	12,055,155	758,815,472	45.3829%		
		運校段	491	76.11	1/1	76.11	12,441,107				
		運校段	492	69.36	1/1	69.36	11,337,872				
		運校段	494	80.58	1/1	80.58	13,171,596				
		運校段	495	239.94	1/1	239.94	39,220,671				
		運校段	496	87.48	1/1	87.48	13,424,331				
		運校段	497	83.97	1/1	83.97	13,725,614				
		運校段	498	124.71	1/1	124.71	20,385,241				
		運校段	499	680.31	1/1	680.31	111,204,065				
		運校段	504	52.31	1/1	52.31	8,550,373				
		運校段	511-1	108.86	1/1	108.86	抵充				
		運校段	525	32.88	1/1	32.88	抵充				
		運校段	510	99.50	1/1	99.50	抵充				
		運校段	572-1	113.09	1/1	113.09	抵充				
運校段	671-1	456.81	1/1	456.81	抵充						
2	新北市/新北 市政府財政 局	沛陵段	754-4	103.02	1/1	103.02	17,870,863	758,815,472	45.3829%		
		沛陵段	754-7	193.33	1/1	193.33	33,536,609				
		運校段	505	3,519.01	1/1	3,519.01	610,437,453				
		運校段	512	175.75	1/1	175.75	30,486,929				
		運校段	513	40.24	1/1	40.24	6,980,344				
		運校段	514	87.01	1/1	87.01	15,093,599				
		運校段	515	256.01	1/1	256.01	44,409,675				
		運校段	43	214.57	1/1	214.57	抵充				
		運校段	70-1	80.45	1/1	80.45	抵充				
3	永聖資產管 理股份有限 公司	運校段	44	218.01	1/1	218.01	33,545,494	33,545,494	2.0063%		
		運校段	45-2	106.84	1/1	106.84	17,642,775			17,642,775	1.0552%
		運校段	501	35.24	1/2	17.62	2,909,257				
運校段	1982 建		1/2		437,555						
運校段	501	35.24	1/2	17.62	2,909,257	3,346,812	0.2002%				
運校段	1982 建		1/2		437,555						
7	田海洲	運校段	502	138.65	1/2			69.33	11,794,114	21,710,230	1.2984%
		運校段	508	140.16	1/2	70.08	9,916,116				
8	田臺明	運校段	502	138.65	1/2	69.33	11,794,113	21,710,230	1.2984%		
		運校段	508	140.16	1/2	70.08	9,916,117				
9	吳德忠	運校段	36	114.38	1/1	114.38	19,269,167	19,269,167	1.1524%		
10	吳懷龍	運校段	35	17.34	1/1	17.34	2,865,622	2,865,622	0.1714%		
11	李孝詩	運校段	39	116.29	1/1	116.29	19,591,272	19,591,272	1.1717%		
12	陳嘉根	運校段	503	103.68	1/1	103.68	17,638,015	25,992,058	1.5545%		
		運校段	506	42.18	1/1	42.18	5,968,318				
		運校段	507	16.86	1/1	16.86	2,385,725				
13	皇翔建設股 份有限公司	運校段	23	9.01	3333/10000	3.00	456,402	2,008,592	0.1201%		
		運校段	24	10.26	3333/10000	3.42	541,019				
		運校段	42	18.56	3333/10000	6.18	1,011,171				
14	孫芝佩	運校段	37	65.09	1/4	16.27	2,714,090	2,714,090	0.1623%		
15	孫芝俐	運校段	37	65.09	1/4	16.27	2,714,090	2,714,090	0.1623%		
16	孫芝倩	運校段	37	65.09	1/4	16.27	2,714,090	2,714,090	0.1623%		
17	馬家琳	運校段	38	54.46	1/1	54.46	9,080,817	9,080,817	0.5431%		
18	張克榮	運校段	41	171.78	1/1	171.78	28,937,071	28,937,071	1.7307%		
19	張峰旗	運校段	23	9.01	6667/10000	6.01	912,940	4,017,783	0.2403%		





擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	分配單元代號		銷售面積		平均建坪單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓別	戶別	(m <sup>2</sup> )	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
79	8F	A2	134.43	40.67	377,815				15,365,736
80	8F	A3	134.43	40.67	377,815				15,365,736
81	8F	A4	143.28	43.34	381,710				16,543,311
82	8F	A5	154.00	46.59	381,710				17,783,869
83	8F	A6	100.33	30.35	381,710				11,584,899
84	8F	A7	100.33	30.35	381,710				11,584,899
85	8F	A8	154.00	46.59	381,710				17,783,869
86	9F	A1	143.28	43.34	385,605				16,712,121
87	9F	A2	134.43	40.67	381,710				15,524,146
88	9F	A3	134.43	40.67	381,710				15,524,146
89	9F	A4	143.28	43.34	385,605				16,712,121
90	9F	A5	154.00	46.59	385,605				17,965,337
91	9F	A6	100.33	30.35	385,605				11,703,112
92	9F	A7	100.33	30.35	385,605				11,703,112
93	9F	A8	154.00	46.59	385,605				17,965,337
94	10F	A1	143.28	43.34	389,500				16,880,930
95	10F	A2	134.43	40.67	385,605				15,682,555
96	10F	A3	134.43	40.67	385,605				15,682,555
97	10F	A4	143.28	43.34	389,500				16,880,930
98	10F	A5	154.00	46.59	389,500				18,146,805
99	10F	A6	100.33	30.35	389,500				11,821,325
100	10F	A7	100.33	30.35	389,500				11,821,325
101	10F	A8	154.00	46.59	389,500				18,146,805
102	11F	A1	143.28	43.34	393,395				17,049,739
103	11F	A2	134.43	40.67	389,500				15,840,965
104	11F	A3	134.43	40.67	389,500				15,840,965
105	11F	A4	143.28	43.34	393,395				17,049,739
106	11F	A5	154.00	46.59	393,395				18,328,273
107	11F	A6	100.33	30.35	393,395				11,939,538
108	11F	A7	100.33	30.35	393,395				11,939,538
109	11F	A8	154.00	46.59	393,395				18,328,273
110	12F	A1	143.28	43.34	397,290				17,218,549
111	12F	A2	134.43	40.67	393,395				15,999,375
112	12F	A3	134.43	40.67	393,395				15,999,375
113	12F	A4	143.28	43.34	397,290				17,218,549
114	12F	A5	154.00	46.59	397,290				18,509,741
115	12F	A6	100.33	30.35	397,290				12,057,752
116	12F	A7	100.33	30.35	397,290				12,057,752
117	12F	A8	154.00	46.59	397,290				18,509,741
118	13F	A1	143.28	43.34	401,185				17,387,358
119	13F	A2	134.43	40.67	397,290				16,157,784
120	13F	A3	134.43	40.67	397,290				16,157,784
121	13F	A4	143.28	43.34	401,185				17,387,358
122	13F	A5	154.00	46.59	401,185				18,691,209
123	13F	A6	100.33	30.35	401,185				12,175,965
124	13F	A7	100.33	30.35	401,185				12,175,965
125	13F	A8	154.00	46.59	401,185				18,691,209
126	14F	A1	143.28	43.34	405,080				17,556,167

序號	分配單元代號		銷售面積		平均建坪單價(元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價值(含露台)(元)
	樓別	戶別	(m <sup>2</sup> )	(坪)		面積(坪)	單價(元/坪)	總價(元)	
127	14F	A2	134.43	40.67	401,185				16,316,194
128	14F	A3	134.43	40.67	401,185				16,316,194
129	14F	A4	143.28	43.34	405,080				17,556,167
130	14F	A5	154.00	46.59	405,080				18,872,677
131	14F	A6	100.33	30.35	405,080				12,294,178
132	14F	A7	100.33	30.35	405,080				12,294,178
133	14F	A8	154.00	46.59	405,080				18,872,677
134	15F	A1	143.28	43.34	408,975				17,724,977
135	15F	A2	134.43	40.67	405,080				16,474,604
136	15F	A3	134.43	40.67	405,080				16,474,604
137	15F	A4	143.28	43.34	408,975				17,724,977
138	15F	A5	154.00	46.59	408,975				19,054,145
139	15F	A6	100.33	30.35	408,975				12,412,391
140	15F	A7	100.33	30.35	408,975				12,412,391
141	15F	A8	154.00	46.59	408,975				19,054,145
142	16F	A1	143.28	43.34	412,870				17,893,786
143	16F	A2	134.43	40.67	408,975				16,633,013
144	16F	A3	134.43	40.67	408,975				16,633,013
145	16F	A4	143.28	43.34	412,870				17,893,786
146	16F	A5	154.00	46.59	412,870				19,235,613
147	16F	A6	100.33	30.35	412,870				12,530,605
148	16F	A7	100.33	30.35	412,870				12,530,605
149	16F	A8	154.00	46.59	412,870				19,235,613
150	17F	A1	143.28	43.34	416,765				18,062,595
151	17F	A2	134.43	40.67	412,870				16,791,423
152	17F	A3	134.43	40.67	412,870				16,791,423
153	17F	A4	143.28	43.34	416,765				18,062,595
154	17F	A5	154.00	46.59	416,765				19,417,081
155	17F	A6	100.33	30.35	416,765				12,648,818
156	17F	A7	100.33	30.35	416,765				12,648,818
157	17F	A8	154.00	46.59	416,765				19,417,081
158	18F	A1	143.28	43.34	420,660				18,231,404
159	18F	A2	134.43	40.67	416,765				16,949,833
160	18F	A3	134.43	40.67	416,765				16,949,833
161	18F	A4	143.28	43.34	420,660				18,231,404
162	18F	A5	154.00	46.59	420,660				19,598,549
163	18F	A6	100.33	30.35	420,660				12,767,031
164	18F	A7	100.33	30.35	420,660				12,767,031
165	18F	A8	154.00	46.59	420,660				19,598,549
166	19F	A1	143.28	43.34	424,555				18,400,214
167	19F	A2	134.43	40.67	420,660				17,108,242
168	19F	A3	134.43	40.67	420,660				17,108,242
169	19F	A4	143.28	43.34	424,555				18,400,214
170	19F	A5	154.00	46.59	424,555				19,780,017
171	19F	A6	100.33	30.35	424,555				12,885,244
172	19F	A7	100.33	30.35	424,555				12,885,244
173	19F	A8	154.00	46.59	424,555				19,780,017
174	20F	A1	143.28	43.34	428,450				18,569,023



序號	分配單元代號		銷售面積		平均建坪 單價 (元/坪)	約定專用露台			更新後總權利價 值(含露台)(元)
	樓別	戶別	(m <sup>2</sup> )	(坪)		面積(坪)	單價 (元/坪)	總價(元)	
270	13F	C2	135.79	41.08	405,080				16,640,686
271	13F	C3	145.36	43.97	405,080				17,811,368
272	13F	C4	153.82	46.53	405,080				18,848,372
273	13F	C5	134.97	40.83	405,080				16,539,416
274	13F	C6	153.82	46.53	405,080				18,848,372
275	14F	C1	145.36	43.97	408,975				17,982,631
276	14F	C2	135.79	41.08	408,975				16,800,693
277	14F	C3	145.36	43.97	408,975				17,982,631
278	14F	C4	153.82	46.53	408,975				19,029,607
279	14F	C5	134.97	40.83	408,975				16,698,449
280	14F	C6	153.82	46.53	408,975				19,029,607
合計			43,997.43	13,309.37		317.55		22,221,851	5,154,310,260

註：1. 實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

2. 本案雨遮無登記且無計價。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層別	類別	車位數量(位)	車位單價(元/位)	車位權利價值(元)
地下一層停車場	平面殘障車位	2	1,900,000	3,800,000
	平面大車位	66	1,800,000	118,800,000
	平面小車位	6	1,700,000	10,200,000
地下二層停車場	平面殘障車位	4	1,800,000	7,200,000
	平面大車位	115	1,700,000	195,500,000
	平面小車位	12	1,600,000	19,200,000
地下三層停車場	平面大車位	127	1,600,000	203,200,000
	平面小車位	11	1,500,000	16,500,000
合計		343		574,400,000

## 壹拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

#### (一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本權利變換地區範圍內之公有公共設施保留地(道路用地)，其為新北市土城區運校段 43、70-1、510、511-1、525、572-1、670 及 671-1 地號等 8 筆土地，土地面積為 1,607.59 m<sup>2</sup>，其中運校段 511-1 及 525 地號國有土地，依都市更新範圍內國有土地處理原則，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

#### (二)抵充之公有土地用地面積

前項所述列入公共設施負擔用地範圍內之公有公共設施保留地(道路用地)皆為可抵充之公有土地。

#### (三)土地所有權人負擔公共設施用地面積

供土地所有權人負擔公共設施用地面積  
 = 共同負擔公共設施用地面積 - 抵充之公有土地用地面積  
 = 1,607.59 m<sup>2</sup> - 1,607.59 m<sup>2</sup>  
 = 0 m<sup>2</sup>

#### (四)平均公共設施用地負擔比例

公共設施用地負擔比例  
 =  $\frac{\text{土地所有權人負擔公共設施用地面積}}{\text{權利變換地區總面積} - \text{抵充之公有土地用地面積}} \times 100\%$   
 =  $\frac{0 \text{ m}^2}{1,1591.74 \text{ m}^2 - 1,607.59 \text{ m}^2} \times 100\%$   
 = 0%

### 二、費用負擔

#### (一)費用負擔總額

本案共同負擔費用(已扣除現地安置戶應負擔費用)為 1,940,497,985 元。

#### (二)更新後總價值

供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值  
 = 都市更新後之房地總值 - 現地安置戶應安置之價值  
 = 5,728,710,260 元 - 438,366,788 元  
 = 5,290,343,472 元

#### (三)平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例  
 =  $\frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後應分配之房地權利價值}} \times 100\%$   
 =  $\frac{1,940,497,985 \text{ 元}}{5,290,343,472 \text{ 元}} \times 100\%$   
 = 36.68%

### 三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例  
 = 平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例  
 = 0% + 36.68%  
 = 36.68%

### 四、實施契約內承諾之共同負擔

本案實施者與新北市政府簽定決標之共同負擔標單所載比例為 36.68%，即本公司承諾共同負擔比例不得高於 36.68%，未來經新北市都市更新審議委員會完成審議後，核定之共同負擔比例如有不同時，本公司承諾應適用較低之共同負擔比例。

## 五、土地所有權人共同負擔額度

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	中華民國/財政部 國有財產署	649,243,476	38.8296%		753,488,118	753,488,118
	中華民國/新北市 政府養護工程處	-	0.0000%		-	-
2	新北市/新北市政府 府財政局	758,815,472	45.3829%		880,653,350	880,653,350
	新北市/新北市政府 府養護工程處	-	0.0000%		-	-
3	永聖資產管理股份 有限公司	33,545,494	2.0063%		38,931,668	38,931,668
4	永鼎建設股份有限 公司	17,642,775	1.0552%		20,475,556	20,475,556
5	田小玲	3,346,812	0.2002%		3,884,187	3,884,187
6	田小珍	3,346,812	0.2002%		3,884,187	3,884,187
7	田海洲	21,710,230	1.2984%		25,196,095	25,196,095
8	田臺明	21,710,230	1.2984%		25,196,095	25,196,095
9	吳德忠	19,269,167	1.1524%		22,363,087	22,363,087
10	吳懷龍	2,865,622	0.1714%		3,325,736	3,325,736
11	李孝詩	19,591,272	1.1717%		22,736,910	22,736,910
12	陳嘉根	25,992,058	1.5545%		30,165,427	30,165,427
13	皇翔建設股份有限 公司	2,008,592	0.1201%		2,331,099	2,331,099
14	孫芝佩	2,714,090	0.1623%		3,149,873	3,149,873
15	孫芝俐	2,714,090	0.1623%		3,149,873	3,149,873
16	孫芝倩	2,714,090	0.1623%		3,149,873	3,149,873
17	馬家琳	9,080,817	0.5431%		10,538,862	10,538,862
18	張克榮	28,937,071	1.7307%		33,583,301	33,583,301
19	張峰旗	4,017,783	0.2403%		4,662,891	4,662,891
20	陳郁蕙	5,578,919	0.3337%		6,474,688	6,474,688
21	廖俊傑	4,067,572	0.2433%		4,720,675	4,720,675
22	廖柏諺	2,033,785	0.1216%		2,360,336	2,360,336
23	廖倫健	2,033,785	0.1216%		2,360,336	2,360,336
24	廖啟森	2,033,785	0.1216%		2,360,336	2,360,336
25	廖懿造	2,033,785	0.1216%		2,360,336	2,360,336
26	鳳濤汕	10,896,028	0.6517%		12,645,530	12,645,530
27	蔡幼治	2,714,090	0.1623%		3,149,873	3,149,873
28	益洲股份有限公司	11,373,518	0.6802%		13,199,687	13,199,687
總計	29人	1,672,031,220	100.0000%		1,940,497,985	1,940,497,985

## 壹拾參、更新後分配面積及位置

### 一、更新後供分配之土地

本案權利變換地區範圍為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地總面積為 11,591.74 m<sup>2</sup>。

其中新北市土城區運校段 43、44、70-1、506、507、508、510、511-1、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 14 筆土地，土地面積為 2,191.42 m<sup>2</sup>，土地使用分區為道路用地。

故本案權利變換地區範圍內更新後可供分配之土地為新北市土城區運校段 7-2、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、45-2、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、512、513、514、515 地號等 45 筆土地及沛陵段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地(共計 47 筆土地)，土地總面積為 9,400.32 m<sup>2</sup>，土地分區為住宅區。

### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

#### (一)更新後土地及建築物之分配面積

依民法第 799 條(略以)：「…，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」，本案土地分配原則如下：

- 1、停車位購買者：每部車位分攤土地 10/100000\*344 輛，故為 3440/100000。本案車位採單列車公登記方式，地下一至三層依法應列入車位共同使用部分合計為共用部分(車公)，由每部車位分攤。
- 2、房屋土地應有部分合計為 96560/100000(含公益設施戶土地應有部分為 1006/100000)，分配比例依該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。

表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分配單元代號		土地應有部分		主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> ) 陽台	建物面積				合計 (m <sup>2</sup> )
	樓層	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> ) 9,400.32	權利範圍 /100000			共用部分 (m <sup>2</sup> )				
							A 棟公設	B 棟公設	C 棟公設	大公公設	
1	1F	公益設施	94.57	1006	302.94	0.00	0.00	0.00	134.25	9.31	446.50
2	1F	店舖 A	16.54	176	52.93	0.00	26.23	0.00	0.00	1.63	81.22
3	1F	店舖 B	17.86	190	57.14	0.00	28.37	0.00	0.00	1.76	87.73
4	1F	店舖 C	33.94	361	108.70	0.00	53.93	0.00	0.00	3.34	166.84
5	1F	店舖 D	28.39	302	90.84	0.00	45.03	0.00	0.00	2.79	139.39
6	1F	店舖 E	24.06	256	77.24	0.00	38.33	0.00	0.00	2.37	118.56
7	2F	A1	19.83	211	57.43	6.14	31.52	0.00	0.00	1.95	97.55
8	2F	A2	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
9	2F	A3	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
10	2F	A4	18.52	197	55.49	3.90	29.44	0.00	0.00	1.83	91.14
11	2F	A5	18.52	197	55.49	3.90	29.44	0.00	0.00	1.83	91.14
12	2F	A6	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
13	2F	A7	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
14	2F	A8	19.83	211	57.43	6.14	31.52	0.00	0.00	1.95	97.55
15	2F	A9	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
16	2F	A10	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
17	2F	A11	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
18	2F	A12	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
19	3F	A1	19.55	208	57.43	5.11	31.05	0.00	0.00	1.92	96.01
20	3F	A2	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
21	3F	A3	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
22	3F	A4	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
23	3F	A5	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
24	3F	A6	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
25	3F	A7	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
26	3F	A8	19.55	208	57.43	5.11	31.05	0.00	0.00	1.92	96.01
27	3F	A9	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
28	3F	A10	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
29	3F	A11	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
30	3F	A12	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
31	4F	A1	19.55	208	57.43	5.11	31.05	0.00	0.00	1.92	96.01
32	4F	A2	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
33	4F	A3	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
34	4F	A4	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
35	4F	A5	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
36	4F	A6	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
37	4F	A7	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
38	4F	A8	19.55	208	57.43	5.11	31.05	0.00	0.00	1.92	96.01
39	4F	A9	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
40	4F	A10	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
41	4F	A11	20.40	217	61.00	4.34	32.46	0.00	0.00	2.01	100.33
42	4F	A12	31.30	333	94.19	6.14	49.79	0.00	0.00	3.08	154.00
43	5F	A1	19.55	208	57.43	5.11	31.05	0.00	0.00	1.92	96.01
44	5F	A2	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
45	5F	A3	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
46	5F	A4	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
47	5F	A5	18.80	200	55.49	4.77	29.91	0.00	0.00	1.85	92.51
48	5F	A6	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91
49	5F	A7	8.18	87	24.12	1.87	12.91	0.00	0.00	0.80	39.91







擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						合計 (m <sup>2</sup> )	
	樓層	戶別	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分 (m <sup>2</sup> )					
							陽台	A 棟公設	B 棟公設	C 棟公設		大公公設
			9,400.32	/100000								
257	10F	C6	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
258	11F	C1	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
259	11F	C2	28.76	306	87.90	4.24	0.00	0.00	40.82	2.83	135.79	
260	11F	C3	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
261	11F	C4	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
262	11F	C5	28.58	304	85.98	5.61	0.00	0.00	40.57	2.81	134.97	
263	11F	C6	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
264	12F	C1	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
265	12F	C2	28.76	306	87.90	4.24	0.00	0.00	40.82	2.83	135.79	
266	12F	C3	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
267	12F	C4	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
268	12F	C5	28.58	304	85.98	5.61	0.00	0.00	40.57	2.81	134.97	
269	12F	C6	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
270	13F	C1	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
271	13F	C2	28.76	306	87.90	4.24	0.00	0.00	40.82	2.83	135.79	
272	13F	C3	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
273	13F	C4	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
274	13F	C5	28.58	304	85.98	5.61	0.00	0.00	40.57	2.81	134.97	
275	13F	C6	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
276	14F	C1	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
277	14F	C2	28.76	306	87.90	4.24	0.00	0.00	40.82	2.83	135.79	
278	14F	C3	30.83	328	92.50	6.13	0.00	0.00	43.70	3.03	145.36	
279	14F	C4	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
280	14F	C5	28.58	304	85.98	5.61	0.00	0.00	40.57	2.81	134.97	
281	14F	C6	32.62	347	98.25	6.13	0.00	0.00	46.23	3.21	153.82	
合計			9,076.65	96560	27,349.08	1,716.30	6,691.99	4,155.53	3,467.96	893.09	44,443.93	

註：1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 實際面積依地政機關測量登記為準。

(二)更新後建築物分配單元及位置對照

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表(A 棟)

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
戶別	20F-A1	20F-A2	20F-A3	20F-A4	20F-A5	20F-A6	20F-A7	20F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	428,450	424,555	424,555	428,450	432,345	432,345	432,345	432,345				
總價(元)	18,569,023	17,266,652	17,266,652	18,569,023	20,142,954	13,121,671	13,121,671	20,142,954				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	陳嘉根	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	陳嘉根				
戶別	19F-A1	19F-A2	19F-A3	19F-A4	19F-A5	19F-A6	19F-A7	19F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	424,555	420,660	420,660	424,555	424,555	424,555	424,555	424,555				
總價(元)	18,400,214	17,108,242	17,108,242	18,400,214	19,780,017	12,885,244	12,885,244	19,780,017				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	益洲股份有限公司			
戶別	18F-A1	18F-A2	18F-A3	18F-A4	18F-A5	18F-A6	18F-A7	18F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	420,660	416,765	416,765	420,660	420,660	420,660	420,660	420,660				
總價(元)	18,231,404	16,949,833	16,949,833	18,231,404	19,598,549	12,767,031	12,767,031	19,598,549				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	鳳濤汕			
戶別	17F-A1	17F-A2	17F-A3	17F-A4	17F-A5	17F-A6	17F-A7	17F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	416,765	412,870	412,870	416,765	416,765	416,765	416,765	416,765				
總價(元)	18,062,595	16,791,423	16,791,423	18,062,595	19,417,081	12,648,818	12,648,818	19,417,081				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)			
戶別	16F-A1	16F-A2	16F-A3	16F-A4	16F-A5	16F-A6	16F-A7	16F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	412,870	408,975	408,975	412,870	412,870	412,870	412,870	412,870				
總價(元)	17,893,786	16,633,013	16,633,013	17,893,786	19,235,613	12,530,605	12,530,605	19,235,613				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)			
戶別	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A4	15F-A5	15F-A6	15F-A7	15F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	408,975	405,080	405,080	408,975	408,975	408,975	408,975	408,975				
總價(元)	17,724,977	16,474,604	16,474,604	17,724,977	19,054,145	12,412,391	12,412,391	19,054,145				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	張峰旗	皇翔建設股份有限公司(實施者)			
戶別	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A4	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	405,080	401,185	401,185	405,080	405,080	405,080	405,080	405,080				
總價(元)	17,556,167	16,316,194	16,316,194	17,556,167	18,872,677	12,294,178	12,294,178	18,872,677				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)			
戶別	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A4	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	401,185	397,290	397,290	401,185	401,185	401,185	401,185	401,185				
總價(元)	17,387,358	16,157,784	16,157,784	17,387,358	18,691,209	12,175,965	12,175,965	18,691,209				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	張克榮	張克榮			

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
戶別	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A4	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	397,290	393,395	393,395	397,290	397,290	397,290	397,290	397,290				
總價(元)	17,218,549	15,999,375	15,999,375	17,218,549	18,509,741	12,057,752	12,057,752	18,509,741				
姓名	陳郁蕙	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	吳德忠	皇翔建設股份有限公司(實施者)	吳德忠	吳德忠	皇翔建設股份有限公司(實施者)				
戶別	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A4	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	393,395	389,500	389,500	393,395	393,395	393,395	393,395	393,395				
總價(元)	17,049,739	15,840,965	15,840,965	17,049,739	18,328,273	11,939,538	11,939,538	18,328,273				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	(孫芝佩+孫芝俐+孫芝倩+蔡幼治)			
戶別	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A4	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	389,500	385,605	385,605	389,500	389,500	389,500	389,500	389,500				
總價(元)	16,880,930	15,682,555	15,682,555	16,880,930	18,146,805	11,821,325	11,821,325	18,146,805				
姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	永聖資產管理股份有限公司	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	李孝詩	李孝詩				
戶別	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A4	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	385,605	381,710	381,710	385,605	385,605	385,605	385,605	385,605				
總價(元)	16,712,121	15,524,146	15,524,146	16,712,121	17,965,337	11,703,112	11,703,112	17,965,337				
姓名	永聖資產管理股份有限公司	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	永鼎建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	田臺明	田臺明				
戶別	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A4	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8				
坪數(坪)	43.34	40.67	40.67	43.34	46.59	30.35	30.35	46.59				
單價(元/坪)	381,710	377,815	377,815	381,710	381,710	381,710	381,710	381,710				
總價(元)	16,543,311	15,365,736	15,365,736	16,543,311	17,783,869	11,584,899	11,584,899	17,783,869				
姓名	永聖資產管理股份有限公司	田海洲	(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)	永鼎建設股份有限公司	林素真	林素真	田臺明	田海洲				
戶別	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A4	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8	7F-A9	7F-A10	7F-A11	7F-A12
坪數(坪)	29.04	12.07	12.07	27.98	27.98	12.07	12.07	29.04	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)	377,815	381,710	381,710	381,710	381,710	381,710	381,710	377,815	366,130	370,025	377,815	373,920
總價(元)	10,971,748	4,607,240	4,607,240	10,680,246	10,680,246	4,607,240	4,607,240	10,971,748	17,057,997	11,230,259	11,466,685	17,420,933
姓名	永聖資產管理股份有限公司	王賴淑嬌	王賴淑嬌	陳嘉根	鳳海濤	廖倫健	廖柏諺	李珠碧	皇翔建設股份有限公司(實施者)	林義泰	何鉗	(饒啟民+饒啟德)
戶別	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A4	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8	6F-A9	6F-A10	6F-A11	6F-A12
坪數(坪)	29.04	12.07	12.07	27.98	27.98	12.07	12.07	29.04	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)	373,920	377,815	377,815	377,815	377,815	377,815	377,815	373,920	362,235	366,130	373,920	370,025
總價(元)	10,858,637	4,560,227	4,560,227	10,571,264	10,571,264	4,560,227	4,560,227	10,858,637	16,876,529	11,112,046	11,348,472	17,239,465
姓名	陳嘉根	楊彭芹妹	廖啟森	皇翔建設股份有限公司(實施者)	方復華	廖懿造	顧兆風	(張秋月+張廖秀玉)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	孫春豔	馬家琳	馬家琳
戶別	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A4	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8	5F-A9	5F-A10	5F-A11	5F-A12
坪數(坪)	29.04	12.07	12.07	27.98	27.98	12.07	12.07	29.04	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)	370,025	373,920	373,920	373,920	373,920	373,920	373,920	370,025	358,340	362,235	370,025	366,130
總價(元)	10,745,526	4,513,214	4,513,214	10,462,282	10,462,282	4,513,214	4,513,214	10,745,526	16,695,061	10,993,832	11,230,259	17,057,997
姓名	朱復強	(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)	(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)	(金國凱+金國聖+陳美雲)	(金國凱+金國聖+陳美雲)	(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)	周先華	李有明	皇翔建設股份有限公司(實施者)	田海洲	吳懷龍	(田小玲+田小珍)

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
戶別	4F	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A4	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8	4F-A9	4F-A10	4F-A11	4F-A12
坪數(坪)		29.04	12.07	12.07	27.98	27.98	12.07	12.07	29.04	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)		366,130	370,025	370,025	370,025	370,025	370,025	370,025	358,340	354,445	358,340	366,130	362,235
總價(元)		10,632,415	4,466,202	4,466,202	10,353,300	10,353,300	4,466,202	4,466,202	10,406,194	16,513,593	10,875,619	11,112,046	16,876,529
姓名		新北市/新北市政府 府財政局	(金國凱+金國聖+ 陳美雲)	高靈寶	新北市/新北市政府 府財政局	新北市/新北市政府 府財政局	許素珍	陳瑩恩	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	新北市/新北市政府 府財政局	皇翔建設股份有 限公司(實施者)
戶別	3F	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A4	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-A8	3F-A9	3F-A10	3F-A11	3F-A12
坪數(坪)		29.04	12.07	12.07	27.98	27.98	12.07	12.07	29.04	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)		362,235	366,130	366,130	366,130	366,130	366,130	366,130	354,445	350,550	354,445	362,235	358,340
總價(元)		10,519,304	4,419,189	4,419,189	10,244,317	10,244,317	4,419,189	4,419,189	10,293,083	16,332,125	10,757,406	10,993,832	16,695,061
姓名		新北市/新北市政府 府財政局	(李石枝+李宏祥+ 李曉芳+張芳婷)	(李石枝+李宏祥+ 李曉芳+張芳婷)	新北市/新北市政府 府財政局	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	陳美花	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	新北市/新北市政府 府財政局	皇翔建設股份有 限公司(實施者)
戶別	2F	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A4	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-A8	2F-A9	2F-A10	2F-A11	2F-A12
坪數(坪)		29.51	12.07	12.07	27.57	27.57	12.07	12.07	29.51	46.59	30.35	30.35	46.59
單價(元/坪)		350,550	354,445	354,445	354,445	354,445	354,445	354,445	342,760	346,655	350,550	358,340	354,445
總價(元)		12,443,357	4,278,151	4,278,151	10,244,641	10,244,641	4,278,151	4,278,151	10,535,299	19,494,731	11,959,598	12,225,359	17,710,908
姓名		皇翔建設股份有 限公司(實施者)	林招慧	劉秀惠	皇翔建設股份有 限公司	廖俊傑	王怡芬	連碧霞	黃永利	皇翔建設股份有 限公司(實施者)	趙麗玲	姜戴富	皇翔建設股份有 限公司(實施者)
戶別	1F	1F-店鋪 A	1F-店鋪 B	1F-店鋪 C	1F-店鋪 D	1F-店鋪 E							
坪數(坪)		24.57	26.54	50.47	42.17	35.86							
單價(元/坪)		469,650	469,650	455,700	460,350	465,000							
總價(元)		11,539,301	12,464,511	22,999,179	19,412,960	16,674,900							
姓名		張克榮	田臺明	李孝詩	張克榮	皇翔建設股份有 限公司(實施者)							

表 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照表(B 棟)

		B	
戶別	10F	10F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		381,680	
總價(元)		150,515,508	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	9F	9F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		378,010	
總價(元)		149,068,244	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	8F	8F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		374,340	
總價(元)		147,620,979	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	7F	7F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		370,670	
總價(元)		146,173,715	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	

		B	
戶別	6F	6F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		367,000	
總價(元)		144,726,450	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	5F	5F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		363,330	
總價(元)		143,279,186	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	4F	4F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		359,660	
總價(元)		141,831,921	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	
戶別	3F	3F-B	
坪數(坪)		394.35	
單價(元/坪)		355,990	
總價(元)		140,384,657	
姓名		中華民國/財政部國有財產署	

		B			
戶別	2F	2F-B			
坪數(坪)		394.35			
單價(元/坪)		348,650			
總價(元)		146,481,114			
姓名		皇翔建設股份有限公司(實施者)			
戶別	1F	1F-店鋪 F	1F-店鋪 G	1F-店鋪 H	1F-一般事務 所
坪數(坪)		26.58	26.27	49.93	41.18
單價(元/坪)		469,650	469,650	474,300	425,720
總價(元)		12,483,297	12,337,706	23,681,799	17,531,150
姓名		皇翔建設股 份有限公司 (實施者)	皇翔建設股 份有限公司 (實施者)	皇翔建設股 份有限公司 (實施者)	中華民國/財 政部國有財 產署

表 13-4 更新後建築物分配單元及位置對照表(C 棟)

		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
戶別	14F	14F-C1	14F-C2	14F-C3	14F-C4	14F-C5	14F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		408,975	408,975	408,975	408,975	408,975	408,975		
總價(元)		17,982,631	16,800,693	17,982,631	19,029,607	16,698,449	19,029,607		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	13F	13F-C1	13F-C2	13F-C3	13F-C4	13F-C5	13F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		405,080	405,080	405,080	405,080	405,080	405,080		
總價(元)		17,811,368	16,640,686	17,811,368	18,848,372	16,539,416	18,848,372		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	12F	12F-C1	12F-C2	12F-C3	12F-C4	12F-C5	12F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		401,185	401,185	401,185	401,185	401,185	401,185		
總價(元)		17,640,104	16,480,680	17,640,104	18,667,138	16,380,384	18,667,138		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	11F	11F-C1	11F-C2	11F-C3	11F-C4	11F-C5	11F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		397,290	397,290	397,290	397,290	397,290	397,290		
總價(元)		17,468,841	16,320,673	17,468,841	18,485,904	16,221,351	18,485,904		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	10F	10F-C1	10F-C2	10F-C3	10F-C4	10F-C5	10F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		393,395	393,395	393,395	393,395	393,395	393,395		
總價(元)		17,297,578	16,160,667	17,297,578	18,304,669	16,062,318	18,304,669		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	9F	9F-C1	9F-C2	9F-C3	9F-C4	9F-C5	9F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		389,500	389,500	389,500	389,500	389,500	389,500		
總價(元)		17,126,315	16,000,660	17,126,315	18,123,435	15,903,285	18,123,435		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	8F	8F-C1	8F-C2	8F-C3	8F-C4	8F-C5	8F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		385,605	385,605	385,605	385,605	385,605	385,605		
總價(元)		16,955,052	15,840,653	16,955,052	17,942,201	15,744,252	17,942,201		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	7F	7F-C1	7F-C2	7F-C3	7F-C4	7F-C5	7F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		381,710	381,710	381,710	381,710	381,710	381,710		
總價(元)		16,783,789	15,680,647	16,783,789	17,760,966	15,585,219	17,760,966		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		
戶別	6F	6F-C1	6F-C2	6F-C3	6F-C4	6F-C5	6F-C6		
坪數(坪)		43.97	41.08	43.97	46.53	40.83	46.53		
單價(元/坪)		377,815	377,815	377,815	377,815	377,815	377,815		
總價(元)		16,612,526	15,520,640	16,612,526	17,579,732	15,426,186	17,579,732		
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局		

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
戶別	5F	5F-C1	5F-C2	5F-C3	5F-C4	5F-C5	5F-C6	5F-C7	5F-C8
坪數(坪)		43.51	16.47	16.47	43.51	46.08	16.73	16.73	46.08
單價(元/坪)		373,920	385,605	385,605	373,920	373,920	385,605	385,605	373,920
總價(元)		16,269,259	6,350,914	6,350,914	16,269,259	17,230,234	6,451,172	6,451,172	17,230,234
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局
戶別	4F	4F-C1	4F-C2	4F-C3	4F-C4	4F-C5	4F-C6	4F-C7	4F-C8
坪數(坪)		43.51	16.47	16.47	43.51	46.08	16.73	16.73	46.08
單價(元/坪)		370,025	381,710	381,710	370,025	370,025	381,710	381,710	370,025
總價(元)		16,099,788	6,286,764	6,286,764	16,099,788	17,050,752	6,386,008	6,386,008	17,050,752
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局
戶別	3F	3F-C1	3F-C2	3F-C3	3F-C4	3F-C5	3F-C6	3F-C7	3F-C8
坪數(坪)		43.51	16.47	16.47	43.51	46.08	16.73	16.73	46.08
單價(元/坪)		366,130	377,815	377,815	366,130	366,130	377,815	377,815	366,130
總價(元)		15,930,316	6,222,613	6,222,613	15,930,316	16,871,270	6,320,845	6,320,845	16,871,270
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局
戶別	2F	2F-C1	2F-C2	2F-C3	2F-C4	2F-C5	2F-C6	2F-C7	2F-C8
坪數(坪)		43.97	17.49	17.49	43.97	46.53	17.86	17.86	46.53
單價(元/坪)		358,340	366,130	366,130	354,445	366,130	373,920	373,920	362,235
總價(元)		16,640,118	6,403,614	6,403,614	15,678,284	18,009,932	6,932,477	6,932,477	16,950,184
姓名		新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局	新北市/新北市政府財政局
戶別	1F	1F-公益設施							
坪數(坪)		135.07							
單價(元/坪)		0							
總價(元)		0							
姓名		新北市/新北市政府教育局							

表 13-5 更新後停車位分配單元及位置對照表

地下一層	車位編號																			B1-270	B1-271	B1-272	B1-273	B1-274	B1-275	B1-276	B1-277	B1-278	B1-279	B1-280	
	車位單價(元/部)																			1,800,000	1,700,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
	姓名																			中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署
車位編號	B1-281	B1-282	B1-283	B1-284	B1-285	B1-286	B1-287	B1-288	B1-289	B1-290	B1-291	B1-292	B1-293	B1-294	B1-295	B1-296	B1-297	B1-298	B1-299	B1-300											
車位單價(元/部)	1,800,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000										
姓名	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	益洲股份有限公司	益洲股份有限公司	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署									
車位編號	B1-301	B1-302	B1-303	B1-304	B1-305	B1-306	B1-307	B1-308	B1-309	B1-310	B1-311	B1-312	B1-313	B1-314	B1-315	B1-316	B1-317	B1-318	B1-319	B1-320											
車位單價(元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000										
姓名	鳳濤汕	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	陳郁蕙	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署									
車位編號	B1-321	B1-322	B1-323	B1-324	B1-325	B1-326	B1-327	B1-328	B1-329	B1-330	B1-331	B1-332	B1-333	B1-334	B1-335	B1-336	B1-337	B1-338	B1-339	B1-340											
車位單價(元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,700,000	公益設施車位不計價	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000										
姓名	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	新北市/新北市政府教育局	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署	中華民國/財政部國有財產署									
車位編號	B1-341	B1-342	B1-343	B1-344																											
車位單價(元/部)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000																											
姓名	中華民國/財政部國有財產署	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	中華民國/財政部國有財產署																											
地下二層	車位編號																			B2-139	B2-140										
	車位單價(元/部)																			1,700,000	1,700,000										
	姓名																			皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)										
	車位編號	B2-141	B2-142	B2-143	B2-144	B2-145	B2-146	B2-147	B2-148	B2-149	B2-150	B2-151	B2-152	B2-153	B2-154	B2-155	B2-156	B2-157	B2-158	B2-159	B2-160										
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000									
	姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	陳嘉根	方復華	林素真	張克榮	張克榮	張克榮	張克榮	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	廖啟森	皇翔建設股份有限公司(實施者)	廖懿造	永鼎建設股份有限公司	王穎淑嬌	永鼎建設股份有限公司	陳登恩	(饒啟民+饒啟德)	李珠碧										
	車位編號	B2-161	B2-162	B2-163	B2-164	B2-165	B2-166	B2-167	B2-168	B2-169	B2-170	B2-171	B2-172	B2-173	B2-174	B2-175	B2-176	B2-177	B2-178	B2-179	B2-180										
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000									
	姓名	林素真	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	許素珍	(李石枝+李宏祥+李晚芳+張芳婷)	(李石枝+李宏祥+李晚芳+張芳婷)	(李石枝+李宏祥+李晚芳+張芳婷)	(李石枝+李宏祥+李晚芳+張芳婷)	田海洲	田海洲	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	永聖資產管理股份有限公司	永聖資產管理股份有限公司	永聖資產管理股份有限公司	皇翔建設股份有限公司(實施者)										
	車位編號	B2-181	B2-182	B2-183	B2-184	B2-185	B2-186	B2-187	B2-188	B2-189	B2-190	B2-191	B2-192	B2-193	B2-194	B2-195	B2-196	B2-197	B2-198	B2-199	B2-200										
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,800,000	1,800,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000										
	姓名	永聖資產管理股份有限公司	李孝詩	陳美花	吳德忠	吳德忠	吳德忠	馬家琳	馬家琳	永鼎建設股份有限公司	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	(孫芝佩+孫芝俐+孫芝倩+蔡幼治)	(孫芝佩+孫芝俐+孫芝倩+蔡幼治)	(孫芝佩+孫芝俐+孫芝倩+蔡幼治)	皇翔建設股份有限公司(實施者)										
	車位編號	B2-201	B2-202	B2-203	B2-204	B2-205	B2-206	B2-207	B2-208	B2-209	B2-210	B2-211	B2-212	B2-213	B2-214	B2-215	B2-216	B2-217	B2-218	B2-219	B2-220										
	車位單價(元/部)	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000										
	姓名	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	劉秀惠	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	王怡芬	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	田臺明	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)	皇翔建設股份有限公司(實施者)										





院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

## 壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

實施者於 106 年 9 月 1 日寄發權利變換申請分配文件予本案土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 106 年 9 月 8 日起至 106 年 10 月 11 日。土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第三十一條規定，以現金補償方式辦理。

本案因配合財政部國有財產署來函要求考量辦公廳舍之建築設計方案故修正本案建築設計，將 B 棟規劃為辦公廳舍，並重新辦理權利變換意願調查及選屋分配(含抽籤分配)等相關作業，於 107 年 4 月 13 日寄發第二次權利變換申請分配文件予本案土地所有權人及權利變換關係人，第二次申請分配期間為 107 年 4 月 20 日起至 107 年 5 月 21 日。本章節及後面章節有關申請分配位置、選配原則及公開抽籤作業等相關內容皆為第二次申請分配結果。

### 二、選配原則

依都市更新權利變換實施辦法第五條「實施者為擬訂權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」，另該辦法第十一條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」及實施契約第七條第三項規定訂定選配原則，未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配：

- (一) B 棟由中華民國全棟優先選配，C 棟由新北市政府全棟優先選配，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配。
- (二) 本案權利人選配順序為由土地所有權人與權利變換關係人優先選配，占有他人土地之舊違章建築戶就未分配之住宅單元與實施者協議分配位置
- (三) 權利人選配房屋及車位之總價值，以不超過其應分配權利價值之±10%為限。
- (四) 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (五) 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (六) 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者
  - 1、於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。
  - 2、依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法

### 三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

#### (一)抽籤事由

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，若土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者或同一位置有二人以上申請分配，以公開抽籤方式辦理。

#### (二)抽籤方式

1、抽籤日期：民國 107 年 5 月 31 日（星期四）晚上 7 時

2、抽籤地點：新北市土城區永寧路 32 巷 10 弄 10 號 2 樓（永寧市民活動中心）

3、見證人：公正第三人

4、法令依據：都市更新權利變換實施辦法第 11 條

5、公開抽籤流程：

(1)第一階段：於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋(或車位)同一位置有二人以上申請者，抽出獲選人。

A. 製作該房屋(或車位)所有申請人之號碼球投入籤筒。

B. 由所有權人互推舉或由見證人抽出抽籤人，由抽籤人抽出其中一顆號碼球，則該申請人即獲選得該房屋(或車位)。

C. 其餘未被抽中之申請人，則參加第二階段抽籤作業。

(2)第二階段：於第一階段未抽中之申請者，重新選配。

製作第一階段未抽中之申請者號碼球投入籤筒，由見證人抽選順位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：

A. 依序唱名到場者，可由所有權人依與實施者合意結果選擇剩餘未選配之房屋或車位。

B. 依序唱名未到場者，由見證人就剩餘未選配之房屋或車位，代選與其原選配價值相當之房屋或車位。

(3)第三階段：應分配權利價值未達最小分配單元價值且未到場之所有權人及權利變換關係人，由見證人確認權值後，宣布不予選配。

(4)第四階段：未於期限內提出書面申請分配，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之所有權人，就剩餘之房屋及車位進行選配。

製作未於期限內提出書面申請分配之所有權人號碼球投入籤筒，由見證人抽選順位籤，依序唱名就剩餘之房屋及車位進行選配：

A. 依序唱名到場者，可由所有權人依與實施者合意結果選擇剩餘未選配之房屋或車位。

B. 依序唱名未到場者，若其可選配權值足夠選擇一戶一車以上者，則由見證人先就剩餘車位抽選一部車子，再依其剩餘權利價值代選權值相近且不超過之房屋；若可選配權值不足選配一戶一車者，則由見證人直接代選權值相近且不超過之房屋，而不代為選配車位。

(5)公開抽籤成果登錄：由實施者將公開抽籤分配成果登錄造冊。

(三)抽籤結果

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(通知選配期間及公開抽籤日期)
<b>第一階段</b>				
1	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	張克榮	到場,重複選配,經抽籤獲配房屋:1F-店舖A。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	田臺明	到場,重複選配,經抽籤選獲配房屋:1F-店舖B。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
3	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)合併選	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:3F-A2及3F-A3。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
4	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	陳美花	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:3F-A6。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
5	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	(金國凱+金國聖+陳美雲)合併選	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:4F-A2。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
6	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	高靈寶	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:4F-A3。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
7	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	許素珍	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:4F-A6。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
8	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	陳瑩思	未到場,重複選配,新北市/新北市政府財政局依新北市政府107年5月21日新北府財開字第1070977533號函退選,直接獲配房屋:4F-A7。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
9	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	新北市/新北市政府財政局	到場,重複選配,經抽籤獲配車位:B3-52及B3-56。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
10	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	李孝詩	到場,重複選配,經抽籤獲配車位:B2-182。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
11	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	馬家琳	到場,重複選配,經抽籤獲配車位:B2-188。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
12	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	永鼎建設股份有限公司	到場,重複選配,經抽籤獲配車位:B2-189。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形(通知選配期間及公開抽籤日期)
<b>第二階段</b>				
1	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	田臺明	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選房屋:8F-A7。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	馬家琳	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選車位:B2-187。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
3	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	李孝詩	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選房屋:10F-A7。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
4	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	吳懷龍	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選車位:B3-71。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
5	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	張峰旗	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選車位:B3-8。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
6	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	新北市/新北市政府財政局	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選房屋:4F-A9及4F-A11。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
7	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	張克榮	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選房屋:16F-A7。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
8	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	永鼎建設股份有限公司	到場,重複選配,第一階段未獲配,另改選車位:B2-155及B2-157。	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他:已收件已回覆
<b>第三階段</b>				
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	汪士強	未到場,且未達最小分配權值。	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input type="checkbox"/> 其他:
<b>第四階段</b>				
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	林萬居 (土地所有權人)	未到場,達最小分配權值,經見證律師代抽選獲配房屋:20F-A8、20F-A5、7F-A4及車位:B3-21、B3-89、B2-143。	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input type="checkbox"/> 其他:
2	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	林萬居 (舊違占戶)	未到場,達最小分配權值,經見證律師代抽選獲配房屋:6F-A1。	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input type="checkbox"/> 其他:
3	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	胡歲盛	未到場,達最小分配權值,經見證律師代抽選獲配房屋:2F-A2及車位:B2-266。	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 <input type="checkbox"/> 其他:

註:1.張克榮原公開抽籤會議到場表示改選房屋16F-A7,後與實施者協議改選房屋13F-A7。

2.原權利人—林萬居,110/4/30異動(登記原因:買賣)為陳嘉根(運校段503、506及507地號等3筆)。

3.原權利人—胡歲盛過戶為林招慧。

4.原權利人—汪士強過戶為皇翔建設股份有限公司。

## 壹拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於 107 年 4 月 20 日起至 107 年 5 月 21 日期間，對土地所有權人及權利變換關係人與現地安置戶進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）。

### 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案最小分配單元價值為 46 m<sup>2</sup>(法定最小分配面積單元基準)×1.63(加計附屬建物及共有部分)×0.3025×385,435 元/坪(二樓以上平均單價)=8,742,225 元。

本案應分配權利價值小於最小分配單元價值者有田小玲、田小珍、吳懷龍、孫芝佩、孫芝俐、孫芝倩、蔡幼治、張峰旗、廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造、及皇翔建設股份有限公司等 14 名，合併選配者有田小玲、田小珍、孫芝佩、孫芝俐、孫芝倩、蔡幼治等 6 名，經實施者同意以繳納差額價金方式選配者有吳懷龍、張峰旗、廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造等 7 名，不能參與權利變換分配且有表達意願領取補償金者為皇翔建設股份有限公司，將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一辦理。

上述不能參與權利變換分配者，有關其申請分配及公開抽籤情形之辦理方式及處理情形請詳第壹拾肆章。

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

### 三、現金補償之計算與發放

#### (一)現金補償金額計算

表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊

序號	土地所有權人	不能	不願	更新前土地權利價值(元)	更新後可分得權利價值(元)	備註
1	皇翔建設股份有限公司	√		2,008,592	4,024,131	所有權人更新後可分配權值未達最小分配權值 8,742,225 元，亦未達本案設計房屋單元最小價值 4,278,151 元，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一辦理。

#### (二)實際發放金額

不願或不能參與者，其補償金額依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 31 條規定及都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之。惟實際應扣除稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。補償金之發放應先扣除以下項目始得發放，實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之：

#### 1、土地增值稅及稅務查欠

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第七條之一規定，現金補償數額，以依都市更新權利變換實施辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

本案不能參與權利變換分配，而領取現金補償者，係因更新後應分配面積未達最小分配單元基準，依照 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 46 條規定，實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

#### 2、代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定，權利變換範圍內經設定抵押權、典權或辦竣限制登記之土地及合法建築物，其所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配，或不願參與分配者，應於實施者通知受補償人後，檢具與他項權利協議書、債權證明文件、自行繳納土地增值稅、欠稅之繳款收據等文件領取補償金，逾期不領取將依法提存之。並應併入權利變換結果列冊送請該管登記機關辦理原登記之截止記載及變換後權利變更或移轉登記。

實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。

#### (三)補償費用發放時間

補償費用依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後二個月內通知受償人於 30 日內領取。

## 壹拾陸、土地及建築物分配清冊

本案更新後房屋總戶數為 280 戶(不含公益設施 1 戶)、車位為 343 部(不含公益設施車位 1 部)；土地所有權人及權利變換關係人計有 29 人，現地安置戶計有 47 人，分配結果說明於後。

### 一、申請分配結果

本案願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 27 人，其申請分配統計分得 142 戶房屋及 190 部車位；不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 2 人，實施者依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 31 條規定辦理所有權移轉後為皇翔建設股份有限公司(地主)受配，分得 1 戶房屋，分配結果詳表 16-1。

表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	權變編號	更新前			受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					更新後					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	停車位			價值小計(元)B	繳		領		
												車位編號	車位總價(元)	權利範圍					每人分得車位價值(元)	
願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋	1	中華民國/財政部國有財產署	649,243,476	38.8296%	中華民國/財政部國有財產署	1,300,732,488	1F-一般事務所	17,531,150	全部	17,531,150	1,181,131,810	B1-270	1,800,000	全部	1,800,000	118,400,000	1,299,531,810		1,200,678	
							3F-B	140,384,657	全部	140,384,657		B1-271	1,700,000	全部	1,700,000					
							4F-B	141,831,921	全部	141,831,921		B1-272	1,800,000	全部	1,800,000					
							5F-B	143,279,186	全部	143,279,186		B1-273	1,700,000	全部	1,700,000					
							6F-B	144,726,450	全部	144,726,450		B1-274	1,800,000	全部	1,800,000					
							7F-B	146,173,715	全部	146,173,715		B1-275	1,700,000	全部	1,700,000					
							8F-B	147,620,979	全部	147,620,979		B1-276	1,800,000	全部	1,800,000					
							9F-B	149,068,244	全部	149,068,244		B1-277	1,800,000	全部	1,800,000					
							10F-B	150,515,508	全部	150,515,508		B1-278	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-279	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-280	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-281	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-282	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-283	1,900,000	全部	1,900,000					
												B1-284	1,900,000	全部	1,900,000					
												B1-287	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-288	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-289	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-290	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-291	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-292	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-293	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-294	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-295	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-296	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-297	1,700,000	全部	1,700,000					
												B1-298	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-299	1,700,000	全部	1,700,000					
												B1-300	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-302	1,800,000	全部	1,800,000					
												B1-303	1,800,000	全部	1,800,000					
				B1-305	1,800,000	全部	1,800,000													
				B1-306	1,800,000	全部	1,800,000													
				B1-307	1,800,000	全部	1,800,000													
				B1-308	1,800,000	全部	1,800,000													
				B1-309	1,800,000	全部	1,800,000													
				B1-310	1,800,000	全部	1,800,000													



擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	權變編號	更新前			受配人姓名	應分配權利價值(元)	更新後										實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例			分配單元				價值小計(元)A	停車位						繳	領	
							單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B				
						5F-C1	16,269,259	全部	16,269,259		B3-63	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C2	6,350,914	全部	6,350,914		B3-64	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C3	6,350,914	全部	6,350,914		B3-65	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C4	16,269,259	全部	16,269,259		B3-100	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C5	17,230,234	全部	17,230,234		B3-101	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C6	6,451,172	全部	6,451,172		B3-102	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C7	6,451,172	全部	6,451,172		B3-103	1,600,000	全部	1,600,000						
						5F-C8	17,230,234	全部	17,230,234		B3-104	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C1	16,612,526	全部	16,612,526		B3-105	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C2	15,520,640	全部	15,520,640		B3-106	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C3	16,612,526	全部	16,612,526		B3-107	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C4	17,579,732	全部	17,579,732		B3-108	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C5	15,426,186	全部	15,426,186		B3-109	1,600,000	全部	1,600,000						
						6F-C6	17,579,732	全部	17,579,732		B3-110	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C1	16,783,789	全部	16,783,789		B3-111	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C2	15,680,647	全部	15,680,647		B3-112	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C3	16,783,789	全部	16,783,789		B3-113	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C4	17,760,966	全部	17,760,966		B3-114	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C5	15,585,219	全部	15,585,219		B3-115	1,600,000	全部	1,600,000						
						7F-C6	17,760,966	全部	17,760,966		B3-116	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C1	16,955,052	全部	16,955,052		B3-117	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C2	15,840,653	全部	15,840,653		B3-118	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C3	16,955,052	全部	16,955,052		B3-119	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C4	17,942,201	全部	17,942,201		B3-120	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C5	15,744,252	全部	15,744,252		B3-121	1,600,000	全部	1,600,000						
						8F-C6	17,942,201	全部	17,942,201		B3-122	1,600,000	全部	1,600,000						
						9F-C1	17,126,315	全部	17,126,315		B3-123	1,600,000	全部	1,600,000						
						9F-C2	16,000,660	全部	16,000,660		B3-124	1,600,000	全部	1,600,000						
						9F-C3	17,126,315	全部	17,126,315		B3-125	1,600,000	全部	1,600,000						
						9F-C4	18,123,435	全部	18,123,435		B3-126	1,500,000	全部	1,500,000						
						9F-C5	15,903,285	全部	15,903,285		B3-127	1,600,000	全部	1,600,000						
						9F-C6	18,123,435	全部	18,123,435		B3-128	1,600,000	全部	1,600,000						
						10F-C1	17,297,578	全部	17,297,578		B3-129	1,600,000	全部	1,600,000						
						10F-C2	16,160,667	全部	16,160,667		B3-130	1,500,000	全部	1,500,000						
						10F-C3	17,297,578	全部	17,297,578		B3-131	1,600,000	全部	1,600,000						
						10F-C4	18,304,669	全部	18,304,669		B3-132	1,600,000	全部	1,600,000						
						10F-C5	16,062,318	全部	16,062,318		B3-133	1,600,000	全部	1,600,000						
						10F-C6	18,304,669	全部	18,304,669		B3-134	1,600,000	全部	1,600,000						
						11F-C1	17,468,841	全部	17,468,841		B3-135	1,600,000	全部	1,600,000						
						11F-C2	16,320,673	全部	16,320,673		B3-136	1,600,000	全部	1,600,000						
						11F-C3	17,468,841	全部	17,468,841		B3-137	1,600,000	全部	1,600,000						
						11F-C4	18,485,904	全部	18,485,904		B2-236	1,700,000	全部	1,700,000						
						11F-C5	16,221,351	全部	16,221,351		B2-237	1,700,000	全部	1,700,000						
						11F-C6	18,485,904	全部	18,485,904		B2-238	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C1	17,640,104	全部	17,640,104		B2-239	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C2	16,480,680	全部	16,480,680		B2-240	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C3	17,640,104	全部	17,640,104		B2-241	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C4	18,667,138	全部	18,667,138		B2-242	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C5	16,380,384	全部	16,380,384		B2-243	1,700,000	全部	1,700,000						
						12F-C6	18,667,138	全部	18,667,138		B2-248	1,700,000	全部	1,700,000						
						13F-C1	17,811,368	全部	17,811,368		B2-249	1,700,000	全部	1,700,000						
						13F-C2	16,640,686	全部	16,640,686		B2-250	1,700,000	全部	1,700,000						
						13F-C3	17,811,368	全部	17,811,368		B2-251	1,700,000	全部	1,700,000						



擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	權變編號	更新前			更新後														預計繳納差額價金(元)		備註
		原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元				價值小計(元)A	停車位				實分配權利價值(元)C=A+B					
							單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)		價值小計(元)B	繳	領		
						13F-C4	18,848,372	全部	18,848,372		B2-252	1,700,000	全部	1,700,000							
						13F-C5	16,539,416	全部	16,539,416		B2-253	1,700,000	全部	1,700,000							
						13F-C6	18,848,372	全部	18,848,372		B2-254	1,700,000	全部	1,700,000							
						14F-C1	17,982,631	全部	17,982,631		B2-255	1,700,000	全部	1,700,000							
						14F-C2	16,800,693	全部	16,800,693		B2-256	1,700,000	全部	1,700,000							
						14F-C3	17,982,631	全部	17,982,631		B2-257	1,600,000	全部	1,600,000							
						14F-C4	19,029,607	全部	19,029,607		B2-258	1,700,000	全部	1,700,000							
						14F-C5	16,698,449	全部	16,698,449		B2-259	1,700,000	全部	1,700,000							
						14F-C6	19,029,607	全部	19,029,607		B2-263	1,700,000	全部	1,700,000							
						3F-A1	10,519,304	全部	10,519,304		B3-53	1,600,000	全部	1,600,000							
						3F-A4	10,244,317	全部	10,244,317		B3-54	1,600,000	全部	1,600,000							
						3F-A11	10,993,832	全部	10,993,832		B3-55	1,600,000	全部	1,600,000							
						4F-A1	10,632,415	全部	10,632,415		B3-56	1,600,000	全部	1,600,000							
						4F-A4	10,353,300	全部	10,353,300		B3-57	1,600,000	全部	1,600,000							
						4F-A5	10,353,300	全部	10,353,300		B3-58	1,600,000	全部	1,600,000							
						4F-A11	11,112,046	全部	11,112,046		B3-59	1,600,000	全部	1,600,000							
3	3	永聖資產管理股份有限公司	33,545,494	2.0063%	永聖資產管理股份有限公司	67,207,012	10F-A4	16,880,930	全部	16,880,930	61,108,110	B2-179	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	67,908,110	701,098			
							8F-A1	16,543,311	全部	16,543,311		B2-181	1,700,000	全部	1,700,000						
							9F-A1	16,712,121	全部	16,712,121		B2-177	1,700,000	全部	1,700,000						
							7F-A1	10,971,748	全部	10,971,748		B2-178	1,700,000	全部	1,700,000						
4	4	永鼎建設股份有限公司	17,642,775	1.0552%	永鼎建設股份有限公司	35,346,571	8F-A4	16,543,311	全部	16,543,311	33,255,432	B2-155	1,700,000	全部	1,700,000	5,100,000	38,355,432	3,008,861			
							9F-A4	16,712,121	全部	16,712,121		B2-157	1,700,000	全部	1,700,000						
											B2-189	1,700,000	全部	1,700,000							
5	5	田小玲	3,346,812	0.2002%	田小玲	6,705,200	5F-A12	17,057,997	50/100	8,528,999	8,528,999					-	8,528,999	1,823,799			
6	6	田小珍	3,346,812	0.2002%	田小珍	6,705,200	5F-A12	17,057,997	50/100	8,528,999	8,528,999					-	8,528,999	1,823,799			
7	7	田海洲	21,710,230	1.2984%	田海洲	43,495,549	5F-A10	10,993,832	全部	10,993,832	44,143,437	B2-173	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	47,543,437	4,047,888			
							8F-A2	15,365,736	全部	15,365,736		B2-174	1,700,000	全部	1,700,000						
							8F-A8	17,783,869	全部	17,783,869											
8	8	田臺明	21,710,230	1.2984%	田臺明	43,495,549	1F-店舖B	12,464,511	全部	12,464,511	53,717,859	B2-217	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	57,117,859	13,622,310			
							8F-A7	11,584,899	全部	11,584,899		B2-221	1,700,000	全部	1,700,000						
							9F-A7	11,703,112	全部	11,703,112											
							9F-A8	17,965,337	全部	17,965,337											
9	9	吳德忠	19,269,167	1.1524%	吳德忠	38,604,980	12F-A6	12,057,752	全部	12,057,752	41,334,053	B2-184	1,700,000	全部	1,700,000	5,100,000	46,434,053	7,829,073			
							12F-A7	12,057,752	全部	12,057,752		B2-185	1,700,000	全部	1,700,000						
							12F-A4	17,218,549	全部	17,218,549		B2-186	1,700,000	全部	1,700,000						
10	10	吳懷龍	2,865,622	0.1714%	吳懷龍	5,741,155	5F-A11	11,230,259	全部	11,230,259	11,230,259	B3-71	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	12,830,259	7,089,104			
11	11	李孝詩	19,591,272	1.1717%	李孝詩	39,250,304	1F-店舖C	22,999,179	全部	22,999,179	52,967,309	B2-182	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	54,667,309	15,417,005			
							10F-A8	18,146,805	全部	18,146,805											
							10F-A7	11,821,325	全部	11,821,325											
12	12	陳嘉根	25,992,058	1.5545%	陳嘉根	52,074,015	20F-A8	20,142,954	全部	20,142,954	50,966,154	B3-21	1,600,000	全部	1,600,000	4,800,000	55,766,154	3,692,139			
							20F-A5	20,142,954	全部	20,142,954		B3-89	1,600,000	全部	1,600,000						
							7F-A4	10,680,246	全部	10,680,246		B2-143	1,600,000	全部	1,600,000						
13	14	孫芝佩	2,714,090	0.1623%	孫芝佩	5,437,567	11F-A8	18,328,273	25/100	4,582,069	4,582,069	B2-197	1,700,000	25/100	425,000	1,250,000	5,832,069	394,502			
											B2-198	1,600,000	25/100	400,000							
											B2-199	1,700,000	25/100	425,000							
14	15	孫芝俐	2,714,090	0.1623%	孫芝俐	5,437,567	11F-A8	18,328,273	25/100	4,582,068	4,582,068	B2-197	1,700,000	25/100	425,000	1,250,000	5,832,068	394,501			
											B2-198	1,600,000	25/100	400,000							
											B2-199	1,700,000	25/100	425,000							
15	16	孫芝倩	2,714,090	0.1623%	孫芝倩	5,437,567	11F-A8	18,328,273	25/100	4,582,068	4,582,068	B2-197	1,700,000	25/100	425,000	1,250,000	5,832,068	394,501			
											B2-198	1,600,000	25/100	400,000							
											B2-199	1,700,000	25/100	425,000							

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	權變編號	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)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金(元)		
							單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B		繳	領	
16	17	馬家琳	9,080,817	0.5431%	馬家琳	18,193,042	6F-A11	11,348,472	全部	11,348,472	28,587,937	B2-188	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	31,987,937	13,794,895		
						6F-A12	17,239,465	全部	17,239,465	B2-187		1,700,000	全部	1,700,000						
17	18	張克榮	28,937,071	1.7307%	張克榮	57,974,227	1F-店舖A	11,539,301	全部	11,539,301	61,819,435	B2-146	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	68,619,435	10,645,208		
						1F-店舖D	19,412,960	全部	19,412,960	B2-147		1,700,000	全部	1,700,000						
						13F-A7	12,175,965	全部	12,175,965	B2-148		1,700,000	全部	1,700,000						
						13F-A8	18,691,209	全部	18,691,209	B2-149		1,700,000	全部	1,700,000						
18	19	張峰旗	4,017,783	0.2403%	張峰旗	8,049,462	15F-A7	12,412,391	全部	12,412,391	12,412,391	B3-8	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	14,012,391	5,962,929		
19	20	陳郁蕙	5,578,919	0.3337%	陳郁蕙	11,177,134	12F-A1	17,218,549	全部	17,218,549	17,218,549	B1-304	1,800,000	全部	1,800,000	1,800,000	19,018,549	7,841,415		
20	21	廖俊傑	4,067,572	0.2433%	廖俊傑	8,149,212	2F-A5	10,244,641	全部	10,244,641	10,244,641					-	10,244,641	2,095,429		
21	22	廖柏諺	2,033,785	0.1216%	廖柏諺	4,074,604	7F-A7	4,607,240	全部	4,607,240	4,607,240					-	4,607,240	532,636		
22	23	廖倫健	2,033,785	0.1216%	廖倫健	4,074,604	7F-A6	4,607,240	全部	4,607,240	4,607,240					-	4,607,240	532,636		
23	24	廖啟森	2,033,785	0.1216%	廖啟森	4,074,604	6F-A3	4,560,227	全部	4,560,227	4,560,227	B2-152	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	6,260,227	2,185,623		
24	25	廖懿造	2,033,785	0.1216%	廖懿造	4,074,604	6F-A6	4,560,227	全部	4,560,227	4,560,227	B2-154	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	6,260,227	2,185,623		
25	26	鳳濤汕	10,896,028	0.6517%	鳳濤汕	21,829,742	18F-A8	19,598,549	全部	19,598,549	19,598,549	B1-301	1,800,000	全部	1,800,000	1,800,000	21,398,549		431,193	
26	27	蔡幼治	2,714,090	0.1623%	蔡幼治	5,437,567	11F-A8	18,328,273	25/100	4,582,068	4,582,068	B2-197	1,700,000	25/100	425,000	1,250,000	5,832,068	394,501		
											B2-198	1,600,000	25/100	400,000						
											B2-199	1,700,000	25/100	425,000						
27	28	益洲股份有限公司	11,373,518	0.6802%	益洲股份有限公司	22,786,374	19F-A8	19,780,017	全部	19,780,017	19,780,017	B1-285	1,800,000	全部	1,800,000	3,600,000	23,380,017	593,643		
											B1-286	1,800,000	全部	1,800,000						
合計		27人	1,670,022,628	99.8799%		3,345,821,356				3,127,183,546	3,127,183,546				322,100,000	322,100,000	3,449,283,546	107,003,118	3,540,928	
不參與權利變換分配,領取補償金	1	13	皇翔建設股份有限公司	2,008,592	0.1201%	皇翔建設股份有限公司(地主)	4,024,131	2F-A4	10,244,641	全部	10,244,641	10,244,641					-	10,244,641	6,220,510	不能
小計(B)		1人	2,008,592	0.1201%		4,024,131				10,244,641	10,244,641				0	0	10,244,641	6,220,510		
合計(A)+(B)		28人	1,672,031,220	100.0000%		3,349,845,487				3,137,428,187	3,137,428,187				322,100,000	322,100,000	3,459,528,187	113,223,628	3,540,928	

備註：合法所有權人 28 人、占有他人土地舊違章建築戶 47 人、同為 2 種身分 10 人、故總人數 65 人。

## 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、現地安置戶之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，合計為 99 戶房屋及 128 部車位，詳表 16-2。

表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）

實施者 名稱	應分配權利價值(元)	分配單元										預計繳納差額價金(元)		
		序號	建築物			價值小計(元)A	序號	停車位			價值小計(元)B	實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍			車位編號	車位總價(元)	權利範圍				
皇翔建設股份 有限公司	1,940,497,985	1	2F-A1	12,443,357	全部	1,705,218,474	1	B3-1	1,600,000	全部	211,000,000	1,916,218,474		24,279,511
		2	2F-A9	19,494,731	全部		2	B3-2	1,600,000	全部				
		3	2F-A12	17,710,908	全部		3	B3-3	1,600,000	全部				
		4	3F-A5	10,244,317	全部		4	B3-4	1,600,000	全部				
		5	3F-A8	10,293,083	全部		5	B3-5	1,500,000	全部				
		6	3F-A9	16,332,125	全部		6	B3-6	1,600,000	全部				
		7	3F-A10	10,757,406	全部		7	B3-7	1,600,000	全部				
		8	3F-A12	16,695,061	全部		8	B3-11	1,600,000	全部				
		9	4F-A8	10,406,194	全部		9	B3-12	1,500,000	全部				
		10	4F-A9	16,513,593	全部		10	B3-13	1,600,000	全部				
		11	4F-A10	10,875,619	全部		11	B3-14	1,600,000	全部				
		12	4F-A12	16,876,529	全部		12	B3-15	1,600,000	全部				
		13	5F-A9	16,695,061	全部		13	B3-16	1,600,000	全部				
		14	6F-A4	10,571,264	全部		14	B3-17	1,600,000	全部				
		15	6F-A9	16,876,529	全部		15	B3-18	1,600,000	全部				
		16	7F-A9	17,057,997	全部		16	B3-19	1,600,000	全部				
		17	9F-A2	15,524,146	全部		17	B3-20	1,500,000	全部				
		18	9F-A3	15,524,146	全部		18	B3-22	1,600,000	全部				
		19	9F-A5	17,965,337	全部		19	B3-23	1,600,000	全部				
		20	9F-A6	11,703,112	全部		20	B3-24	1,600,000	全部				
		21	10F-A1	16,880,930	全部		21	B3-25	1,500,000	全部				
		22	10F-A2	15,682,555	全部		22	B3-26	1,600,000	全部				
		23	10F-A3	15,682,555	全部		23	B3-27	1,600,000	全部				
		24	10F-A5	18,146,805	全部		24	B3-28	1,500,000	全部				
		25	10F-A6	11,821,325	全部		25	B3-29	1,600,000	全部				
		26	1F-店舖 E	16,674,900	全部		26	B3-30	1,600,000	全部				
		27	11F-A1	17,049,739	全部		27	B3-31	1,600,000	全部				
		28	11F-A2	15,840,965	全部		28	B3-32	1,600,000	全部				
		29	11F-A3	15,840,965	全部		29	B3-33	1,500,000	全部				
		30	11F-A4	17,049,739	全部		30	B3-34	1,600,000	全部				
		31	11F-A5	18,328,273	全部		31	B3-37	1,600,000	全部				
		32	11F-A6	11,939,538	全部		32	B3-52	1,600,000	全部				
		33	11F-A7	11,939,538	全部		33	B3-66	1,600,000	全部				
		34	12F-A2	15,999,375	全部		34	B3-72	1,600,000	全部				
		35	12F-A3	15,999,375	全部		35	B3-73	1,600,000	全部				
		36	12F-A5	18,509,741	全部		36	B3-74	1,600,000	全部				
		37	12F-A8	18,509,741	全部		37	B3-75	1,600,000	全部				
		38	13F-A1	17,387,358	全部		38	B3-76	1,600,000	全部				
		39	13F-A2	16,157,784	全部		39	B3-78	1,600,000	全部				
		40	13F-A3	16,157,784	全部		40	B3-79	1,500,000	全部				
		41	13F-A4	17,387,358	全部		41	B3-80	1,600,000	全部				
		42	13F-A5	18,691,209	全部		42	B3-81	1,600,000	全部				
		43	13F-A6	12,175,965	全部		43	B3-82	1,600,000	全部				
		44	14F-A1	17,556,167	全部		44	B3-83	1,600,000	全部				
		45	14F-A2	16,316,194	全部		45	B3-84	1,600,000	全部				
		46	14F-A3	16,316,194	全部		46	B3-85	1,600,000	全部				

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

實施者 名稱	應分配權利價值(元)	分配單元										預計繳納差額價金(元)		
		序號	建築物			價值小計(元)A	序號	停車位			價值小計(元)B	實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍			車位編號	車位總價(元)	權利範圍				
		47	14F-A4	17,556,167	全部		47	B3-86	1,600,000	全部				
		48	14F-A5	18,872,677	全部		48	B3-87	1,600,000	全部				
		49	14F-A6	12,294,178	全部		49	B3-88	1,600,000	全部				
		50	14F-A7	12,294,178	全部		50	B3-90	1,600,000	全部				
		51	14F-A8	18,872,677	全部		51	B3-91	1,600,000	全部				
		52	15F-A1	17,724,977	全部		52	B3-92	1,600,000	全部				
		53	15F-A2	16,474,604	全部		53	B3-93	1,600,000	全部				
		54	15F-A3	16,474,604	全部		54	B3-94	1,600,000	全部				
		55	15F-A4	17,724,977	全部		55	B3-95	1,600,000	全部				
		56	15F-A5	19,054,145	全部		56	B3-96	1,600,000	全部				
		57	15F-A6	12,412,391	全部		57	B3-97	1,600,000	全部				
		58	15F-A8	19,054,145	全部		58	B3-98	1,600,000	全部				
		59	16F-A1	17,893,786	全部		59	B3-99	1,600,000	全部				
		60	16F-A2	16,633,013	全部		60	B3-138	1,600,000	全部				
		61	16F-A3	16,633,013	全部		61	B2-139	1,700,000	全部				
		62	16F-A4	17,893,786	全部		62	B2-140	1,700,000	全部				
		63	16F-A5	19,235,613	全部		63	B2-141	1,700,000	全部				
		64	16F-A6	12,530,605	全部		64	B2-142	1,700,000	全部				
		65	16F-A7	12,530,605	全部		65	B2-150	1,600,000	全部				
		66	16F-A8	19,235,613	全部		66	B2-151	1,700,000	全部				
		67	17F-A1	18,062,595	全部		67	B2-153	1,700,000	全部				
		68	17F-A2	16,791,423	全部		68	B2-162	1,700,000	全部				
		69	17F-A3	16,791,423	全部		69	B2-163	1,600,000	全部				
		70	17F-A4	18,062,595	全部		70	B2-164	1,700,000	全部				
		71	17F-A5	19,417,081	全部		71	B2-165	1,700,000	全部				
		72	17F-A6	12,648,818	全部		72	B2-166	1,600,000	全部				
		73	17F-A7	12,648,818	全部		73	B2-167	1,700,000	全部				
		74	17F-A8	19,417,081	全部		74	B2-175	1,700,000	全部				
		75	18F-A1	18,231,404	全部		75	B2-176	1,700,000	全部				
		76	18F-A2	16,949,833	全部		76	B2-180	1,600,000	全部				
		77	18F-A3	16,949,833	全部		77	B2-190	1,800,000	全部				
		78	18F-A4	18,231,404	全部		78	B2-191	1,800,000	全部				
		79	18F-A5	19,598,549	全部		79	B2-192	1,700,000	全部				
		80	18F-A6	12,767,031	全部		80	B2-193	1,700,000	全部				
		81	18F-A7	12,767,031	全部		81	B2-194	1,700,000	全部				
		82	19F-A1	18,400,214	全部		82	B2-195	1,700,000	全部				
		83	19F-A2	17,108,242	全部		83	B2-196	1,700,000	全部				
		84	19F-A3	17,108,242	全部		84	B2-200	1,700,000	全部				
		85	19F-A4	18,400,214	全部		85	B2-201	1,700,000	全部				
		86	19F-A5	19,780,017	全部		86	B2-202	1,700,000	全部				
		87	19F-A6	12,885,244	全部		87	B2-204	1,700,000	全部				
		88	19F-A7	12,885,244	全部		88	B2-205	1,700,000	全部				
		89	20F-A1	18,569,023	全部		89	B2-206	1,700,000	全部				
		90	20F-A2	17,266,652	全部		90	B2-207	1,700,000	全部				
		91	20F-A3	17,266,652	全部		91	B2-209	1,700,000	全部				
		92	20F-A4	18,569,023	全部		92	B2-210	1,700,000	全部				
		93	20F-A6	13,121,671	全部		93	B2-211	1,700,000	全部				
		94	20F-A7	13,121,671	全部		94	B2-212	1,700,000	全部				
		95	1F-店鋪 F	12,483,297	全部		95	B2-213	1,700,000	全部				
		96	1F-店鋪 G	12,337,706	全部		96	B2-214	1,700,000	全部				
		97	1F-店鋪 H	23,681,799	全部		97	B2-215	1,700,000	全部				
		98	2F-B	146,481,114	全部		98	B2-216	1,700,000	全部				

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

實施者 名稱	應分配權利價值(元)	分配單元										預計繳納差額價金(元)					
		序號	建築物				序號	停車位				實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領			
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍	價值小計(元)A		車位編號	車位總價(元)	權利範圍	價值小計(元)B						
		99	3F-A7	4,419,189	全部												
						99	B2-218	1,700,000	全部								
						100	B2-219	1,700,000	全部								
						101	B2-220	1,700,000	全部								
						102	B2-222	1,700,000	全部								
						103	B2-223	1,700,000	全部								
						104	B2-224	1,700,000	全部								
						105	B2-225	1,700,000	全部								
						106	B2-226	1,700,000	全部								
						107	B2-227	1,600,000	全部								
						108	B2-228	1,700,000	全部								
						109	B2-229	1,600,000	全部								
						110	B2-230	1,700,000	全部								
						111	B2-231	1,700,000	全部								
						112	B2-232	1,700,000	全部								
						113	B2-233	1,700,000	全部								
						114	B2-234	1,700,000	全部								
						115	B2-235	1,700,000	全部								
						116	B2-244	1,800,000	全部								
						117	B2-245	1,800,000	全部								
						118	B2-246	1,700,000	全部								
						119	B2-247	1,700,000	全部								
						120	B2-260	1,700,000	全部								
						121	B2-261	1,600,000	全部								
						122	B2-262	1,700,000	全部								
						123	B2-268	1,700,000	全部								
						124	B2-269	1,700,000	全部								
						125	B1-342	1,800,000	全部								
						126	B1-343	1,800,000	全部								
						127	B1-314	1,800,000	全部								
						128	B1-315	1,800,000	全部								
合計	1,940,497,985		99 戶房屋	1,705,218,474													
							128 部車位	211,000,000			211,000,000	1,916,218,474	0	24,279,511			

### 三、現地安置戶

本案現地安置戶獲配之建築物及停車位，未來於辦理產權登記時，將依據內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函先登載於實施者名下，再由實施者辦理產權移轉予受安置之舊違章建築戶，現地安置戶總計分得 38 戶房屋及 25 部車位，詳表 16-3。

表 16-3 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）

序號	權變編號	受配人姓名	協議可分配價值(元)	更新後 分配單元										預計差額價金(元)		備註		
				建築物					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	繳		領	
				單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B					
1	A1	方復華	10,483,832	6F-A5	10,571,264	全部	10,571,264	10,571,264	B2-144	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	12,271,264	1,787,432			
2	A2	王怡芬	8,336,959	2F-A6	4,278,151	全部	4,278,151	4,278,151	B2-208	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	5,978,151		2,358,808		
3	A3	王賴淑嬌	10,483,832	7F-A2	4,607,240	全部	4,607,240	9,214,480	B2-156	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	10,914,480	430,648			
				7F-A3	4,607,240	全部	4,607,240											
4	A4	田海洲	10,483,832					-								10,483,832	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
5	A5	田臺明	10,483,832					-								10,483,832	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
6	A6	朱復強	10,483,832	5F-A1	10,745,526	全部	10,745,526	10,745,526					-	10,745,526	261,694			
7	A7	何鉗	10,483,832	7F-A11	11,466,685	全部	11,466,685	11,466,685					-	11,466,685	982,853			
8	A8	吳德忠	13,023,849					-								13,023,849	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
9	A9	吳懷龍	7,458,167					-								7,458,167	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
10	A10	李珠碧	6,695,006	7F-A8	10,971,748	全部	10,971,748	10,971,748	B2-160	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	12,671,748	5,976,742			
11	A11	李有明	10,483,832	5F-A8	10,745,526	全部	10,745,526	10,745,526	B3-77	1,500,000	全部	1,500,000	1,500,000	12,245,526	1,761,694			
12	A12	李孝詩	3,218,382					-								3,218,382	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
13	A13	李石枝	10,483,832	5F-A2	4,513,214	25/100	1,128,304	9,435,940		B2-169	1,700,000	25/100	425,000	1,675,000	11,110,940	627,108		李石枝、李宏祥、李曉芳及張芳婷合併選
				5F-A3	4,513,214	25/100	1,128,304			B2-170	1,700,000	25/100	425,000					
				5F-A6	4,513,214	25/100	1,128,304			B2-171	1,600,000	25/100	400,000					
				3F-A2	4,419,189	25/100	1,104,797			B2-172	1,700,000	25/100	425,000					
				3F-A3	4,419,189	25/100	1,104,796											
				8F-A3	15,365,736	25/100	3,841,435											
14	A14	李宏祥	10,483,832	5F-A2	4,513,214	25/100	1,128,304	9,435,939		B2-169	1,700,000	25/100	425,000	1,675,000	11,110,939	627,107		李石枝、李宏祥、李曉芳及張芳婷合併選
				5F-A3	4,513,214	25/100	1,128,304			B2-170	1,700,000	25/100	425,000					
				5F-A6	4,513,214	25/100	1,128,304			B2-171	1,600,000	25/100	400,000					
				3F-A2	4,419,189	25/100	1,104,797			B2-172	1,700,000	25/100	425,000					
				3F-A3	4,419,189	25/100	1,104,796											
				8F-A3	15,365,736	25/100	3,841,434											

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	權變編號	受配人姓名	協議可分配價值(元)	更新後										預計差額價金(元)		備註	
				建築物					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	繳		領
				單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B				
15	A15	李曉芳	10,483,832	5F-A2	4,513,214	25/100	1,128,304	9,435,938	B2-169	1,700,000	25/100	425,000	1,675,000	11,110,938	627,106	李石枝、李宏祥、李曉芳及張芳婷合併選	
			5F-A3	4,513,214	25/100	1,128,304	B2-170		1,700,000	25/100	425,000						
			5F-A6	4,513,214	25/100	1,128,304	B2-171		1,600,000	25/100	400,000						
			3F-A2	4,419,189	25/100	1,104,796	B2-172		1,700,000	25/100	425,000						
			3F-A3	4,419,189	25/100	1,104,797											
			8F-A3	15,365,736	25/100	3,841,433											
16	A16	周先華	5,781,525	5F-A7	4,513,214	全部	4,513,214	4,513,214	B3-10	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	6,113,214	331,689		
17	A17	林素真	16,901,325	8F-A6	11,584,899	全部	11,584,899	11,584,899	B2-161	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	13,284,899		3,616,426	
18	A18	林素真	24,124,377	8F-A5	17,783,869	全部	17,783,869	17,783,869	B2-145	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	19,483,869		4,640,508	
19	A19	林義泰	10,483,832	7F-A10	11,230,259	全部	11,230,259	11,230,259	B3-35	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	12,830,259	2,346,427		
20	A20	陳嘉根	20,967,664	6F-A1	10,858,637	全部	10,858,637	10,858,637					-	10,858,637		10,109,027	
21	A21	金國凱	10,483,832	5F-A4	10,462,282	1/3	3,487,427	8,463,589	B3-68	1,600,000	1/3	533,333	1,599,999	10,063,588		420,244	金國凱、金國聖及陳美雲合併選
				5F-A5	10,462,282	1/3	3,487,428		B3-69	1,600,000	1/3	533,333					
				4F-A2	4,466,202	1/3	1,488,734		B3-70	1,600,000	1/3	533,333					
22	A22	金國聖	10,483,832	5F-A4	10,462,282	1/3	3,487,427	8,463,588	B3-68	1,600,000	1/3	533,334	1,600,001	10,063,589		420,243	金國凱、金國聖及陳美雲合併選
				5F-A5	10,462,282	1/3	3,487,427		B3-69	1,600,000	1/3	533,334					
				4F-A2	4,466,202	1/3	1,488,734		B3-70	1,600,000	1/3	533,333					
23	A23	姜戴富	10,483,832	2F-A11	12,225,359	全部	12,225,359	12,225,359	B3-9	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	13,825,359	3,341,527		
24	A24	林招慧	9,231,168	2F-A2	4,278,151	全部	4,278,151	4,278,151	B2-266	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	5,978,151		3,253,017	
25	A25	孫春豔	10,483,832	6F-A10	11,112,046	全部	11,112,046	11,112,046					-	11,112,046	628,214		
26	A26	馬家琳	8,726,248					-					-	-	8,726,248	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
27	A27	高靈寶	4,906,588	4F-A3	4,466,202	全部	4,466,202	4,466,202					-	4,466,202	440,386		
28	A28	張克榮	10,483,832					-					-	-	10,483,832	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	
29	A29	張芳婷	9,870,988	5F-A2	4,513,214	25/100	1,128,304	9,435,938	B2-169	1,700,000	25/100	425,000	1,675,000	11,110,938	1,239,950	李石枝、李宏祥、李曉芳及張芳婷合併選	
				5F-A3	4,513,214	25/100	1,128,304		B2-170	1,700,000	25/100	425,000					
				5F-A6	4,513,214	25/100	1,128,304		B2-171	1,600,000	25/100	400,000					
				3F-A2	4,419,189	25/100	1,104,796		B2-172	1,700,000	25/100	425,000					
				3F-A3	4,419,189	25/100	1,104,797										
				8F-A3	15,365,736	25/100	3,841,433										
30	A30	張秋月	4,128,009	6F-A8	10,858,637	41/100	4,452,041	4,452,041					-	4,452,041	324,032	張秋月及張廖秀玉合併選	
31	A31	張廖秀玉	6,020,495	6F-A8	10,858,637	59/100	6,406,596	6,406,596					-	6,406,596	386,101	張秋月及張廖秀玉合併選	
32	A32	許素珍	6,945,539	4F-A6	4,466,202	全部	4,466,202	4,466,202	B2-168	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	6,166,202	779,337		
33	A33	連碧霞	3,838,933	2F-A7	4,278,151	全部	4,278,151	4,278,151					-	4,278,151	439,218		
34	A34	陳美花	6,324,988	3F-A6	4,419,189	全部	4,419,189	4,419,189	B2-183	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	6,119,189		205,799	
35	A35	陳美雲	8,784,064	5F-A4	10,462,282	1/3	3,487,428	8,463,589	B3-68	1,600,000	1/3	533,333	1,600,000	10,063,589	1,279,525	金國凱、金國聖及陳美雲合併選	
				5F-A5	10,462,282	1/3	3,487,427		B3-69	1,600,000	1/3	533,333					
				4F-A2	4,466,202	1/3	1,488,734		B3-70	1,600,000	1/3	533,334					
36	A36	陳郁蕙	9,208,042					-					-	-	9,208,042	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。	

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	權變編號	受配人姓名	協議可分配價值(元)	更新後											備註		
				建築物					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B		預計差額價金(元)	
				單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B			繳	領
37	A37	陳徐阿金	11,956,194					-					-	-		11,956,194	已發現地安置協議書，但後表示想改以現金補償方式，與實施者協商中，未來依雙方達成協議內容辦理。
38	A38	陳瑩恩	4,405,522	4F-A7	4,466,202	全部	4,466,202	4,466,202	B2-158	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	6,066,202	1,660,680		
39	A39	黃永利	10,483,832	2F-A8	10,535,299	全部	10,535,299	10,535,299					-	10,535,299	51,467		
40	A40	楊彭芹妹	4,316,872	6F-A2	4,560,227	全部	4,560,227	4,560,227					-	4,560,227	243,355		
41	A41	趙麗玲	10,483,832	2F-A10	11,959,598	全部	11,959,598	11,959,598					-	11,959,598	1,475,766		
42	A42	鳳海濤	10,483,832	7F-A5	10,680,246	全部	10,680,246	10,680,246	B3-36	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	12,280,246	1,796,414		
43	A43	劉秀惠	6,479,162	2F-A3	4,278,151	全部	4,278,151	4,278,151	B2-203	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	5,978,151		501,011	
44	A44	蔡幼治	3,145,150					-					-	-		3,145,150	受配人同時為本案土地所有權人，與實施者協議其土地所有權人身分之超額選配應繳價金以其舊違章建築戶協議可分配價值內扣除。
45	A45	饒啟民	10,483,832	7F-A12	17,420,933	56/100	9,755,722	9,755,722	B2-159	1,700,000	56/100	952,000	952,000	10,707,722	223,890		饒啟民及饒啟德合併選
46	A46	饒啟德	8,248,309	7F-A12	17,420,933	44/100	7,665,211	7,665,211	B2-159	1,700,000	44/100	748,000	748,000	8,413,211	164,902		饒啟民及饒啟德合併選
47	A47	顧兆鳳	5,646,623	6F-A7	4,560,227	全部	4,560,227	4,560,227	B3-67	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	6,160,227	513,604		
合計	—	47人	438,366,788	38戶房屋			311,663,599	311,663,599	25部車位			41,300,000	41,300,000	352,963,599	29,529,145	114,932,334	

備註：本表所載預計差額價金未包含違章戶應負擔更新成本費用及拆除費用，各戶應另外負擔造價費用請詳表 9-3 及表 9-4 (第 9-3 頁至第 9-7 頁)，依照雙方協議內容，違章戶應負擔造價費用，造價費用以應安置面積乘以 94,500 元/坪計算，違章戶不負擔拆除費。



表 16-4 土地及建築物分配清冊(同為土地所有權人及現地安置戶者)

序號	姓名	類別	更新後																	
			應分配價值(元)		分配單元												實分配權利價值(元)C=A+B		預計差額價金(元)	
			合法及違章分別價值(元)	合計(元)	建築物				停車位											
		單元編號	單元價值(元)	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B	繳	領							
1	田海洲	合法	43,495,549	53,979,381	5F-A10	10,993,832	全部	10,993,832	44,143,437	B2-173	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	47,543,437		6,435,944			
					8F-A2	15,365,736	全部	15,365,736		B2-174	1,700,000	全部	1,700,000							
		8F-A8	17,783,869	全部	17,783,869															
		違章	10,483,832																	
2	田臺明	合法	43,495,549	53,979,381	1F-店鋪 B	12,464,511	全部	12,464,511	53,717,859	B2-217	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	57,117,859	3,138,478				
					8F-A7	11,584,899	全部	11,584,899		B2-221	1,700,000	全部	1,700,000							
					9F-A7	11,703,112	全部	11,703,112												
		9F-A8	17,965,337	全部	17,965,337															
		違章	10,483,832																	
3	吳德忠	合法	38,604,980	51,628,829	12F-A6	12,057,752	全部	12,057,752	41,334,053	B2-184	1,700,000	全部	1,700,000	5,100,000	46,434,053		5,194,776			
					12F-A7	12,057,752	全部	12,057,752		B2-185	1,700,000	全部	1,700,000							
		12F-A4	17,218,549	全部	17,218,549	B2-186	1,700,000	全部		1,700,000										
		違章	13,023,849																	
4	吳懷龍	合法	5,741,155	13,199,322	5F-A11	11,230,259	全部	11,230,259	11,230,259	B3-71	1,600,000	全部	1,600,000	1,600,000	12,830,259		369,063			
		違章	7,458,167																	
5	李孝詩	合法	39,250,304	42,468,686	1F-店鋪 C	22,999,179	全部	22,999,179	52,967,309	B2-182	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	54,667,309	12,198,623				
					10F-A8	18,146,805	全部	18,146,805												
		10F-A7	11,821,325	全部	11,821,325															
		違章	3,218,382																	
6	馬家琳	合法	18,193,042	26,919,290	6F-A11	11,348,472	全部	11,348,472	28,587,937	B2-188	1,700,000	全部	1,700,000	3,400,000	31,987,937	5,068,647				
		違章	8,726,248		6F-A12	17,239,465	全部	17,239,465		B2-187	1,700,000	全部	1,700,000							
7	張克榮	合法	57,974,227	68,458,059	1F-店鋪 A	11,539,301	全部	11,539,301	61,819,435	B2-146	1,700,000	全部	1,700,000	6,800,000	68,619,435	161,376				
					1F-店鋪 D	19,412,960	全部	19,412,960		B2-147	1,700,000	全部	1,700,000							
					13F-A7	12,175,965	全部	12,175,965		B2-148	1,700,000	全部	1,700,000							
		13F-A8	18,691,209	全部	18,691,209	B2-149	1,700,000	全部		1,700,000										
		違章	10,483,832																	
8	陳郁蕙	合法	11,177,134	20,385,176	12F-A1	17,218,549	全部	17,218,549	17,218,549	B1-304	1,800,000	全部	1,800,000	1,800,000	19,018,549		1,366,627			
		違章	9,208,042																	
9	蔡幼治	合法	5,437,567	8,582,717	11F-A8	18,328,273	25/100	4,582,068	4,582,068	B2-197	1,700,000	25/100	425,000	1,250,000	5,832,068		2,750,649			
					B2-198	1,600,000	25/100	400,000												
		B2-199	1,700,000	25/100	425,000															
		違章	3,145,150																	

備註：本表所載預計差額價金未包含違章戶應負擔更新成本費用及拆除費用，各戶應另外負擔造價費用請詳表 9-3 及表 9-4 (第 9-3 頁至第 9-7 頁)，依照雙方協議內容，違章戶應負擔造價費用，造價費用以應安置面積乘以 94,500 元/坪計算，違章戶不負擔拆除費。

## 壹拾柒、地籍整理計畫

### 一、地界整理計畫

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

本案更新前共計有新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)，土地面積為 11,591.74 m<sup>2</sup>，更新後土地將住宅區用地依二種地段整理為 3 筆地號，其餘道路用地整理為 1 筆土地，共計 4 筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	地段	更新前地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分區	更新後整理暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )
1	沛陵段	754-4	103.02	住宅區	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	103.02
2	沛陵段	754-7	193.33	住宅區	B(實際地號仍須以地政機關登記為準)	193.33
3	運校段	7-2	293.20	住宅區	C(實際地號仍須以地政機關登記為準)	9,103.97
4	運校段	23	9.01	住宅區		
5	運校段	24	10.26	住宅區		
6	運校段	25	55.15	住宅區		
7	運校段	26	72.43	住宅區		
8	運校段	27	63.01	住宅區		
9	運校段	27-1	38.38	住宅區		
10	運校段	27-2	164.20	住宅區		
11	運校段	27-3	106.69	住宅區		
12	運校段	27-4	88.65	住宅區		
13	運校段	27-5	106.14	住宅區		
14	運校段	27-6	87.79	住宅區		
15	運校段	27-7	80.84	住宅區		
16	運校段	27-8	75.72	住宅區		
17	運校段	27-9	159.67	住宅區		
18	運校段	27-10	915.87	住宅區		
19	運校段	33	89.00	住宅區		
20	運校段	34	73.75	住宅區		
21	運校段	35	17.34	住宅區		
22	運校段	36	114.38	住宅區		
23	運校段	37	65.09	住宅區		
24	運校段	38	54.46	住宅區		
25	運校段	39	116.29	住宅區		

序號	地段	更新前地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分區	更新後整理暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )		
26	運校段	41	171.78	住宅區	C(實際地號仍須以地政機關登記為準)	9,103.97		
27	運校段	42	18.56	住宅區				
28	運校段	45-2	106.84	住宅區				
29	運校段	491	76.11	住宅區				
30	運校段	492	69.36	住宅區				
31	運校段	493	33.78	住宅區				
32	運校段	494	80.58	住宅區				
33	運校段	495	239.94	住宅區				
34	運校段	496	87.48	住宅區				
35	運校段	497	83.97	住宅區				
36	運校段	498	124.71	住宅區				
37	運校段	499	680.31	住宅區				
38	運校段	500	65.33	住宅區				
39	運校段	501	35.24	住宅區				
40	運校段	502	138.65	住宅區				
41	運校段	503	103.68	住宅區				
42	運校段	504	52.31	住宅區				
43	運校段	505	3,519.01	住宅區				
44	運校段	512	175.75	住宅區				
45	運校段	513	40.24	住宅區				
46	運校段	514	87.01	住宅區				
47	運校段	515	256.01	住宅區				
48	運校段	43	214.57	道路用地			D(實際地號仍須以地政機關登記為準)	2,191.42
49	運校段	44	218.01	道路用地				
50	運校段	70-1	80.45	道路用地				
51	運校段	506	42.18	道路用地				
52	運校段	507	16.86	道路用地				
53	運校段	508	140.16	道路用地				
54	運校段	510	99.50	道路用地				
55	運校段	511-1	108.86	道路用地				
56	運校段	524	86.24	道路用地				
57	運校段	525	32.88	道路用地				
58	運校段	572-1	113.09	道路用地				
59	運校段	669	80.38	道路用地				
60	運校段	670	501.43	道路用地				
61	運校段	671-1	456.81	道路用地				
合計		61 筆	11,591.74					11,591.74

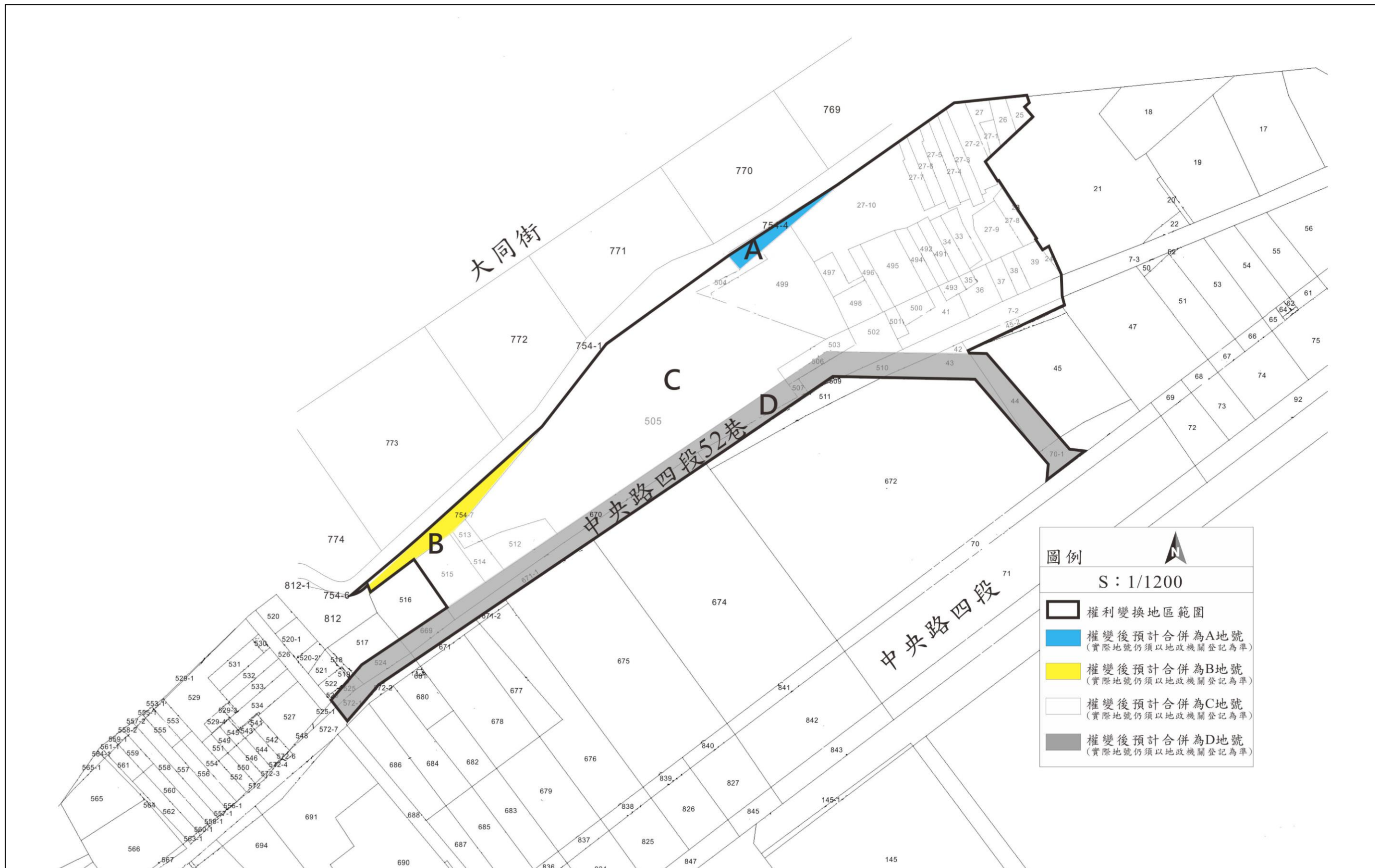


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

## 二、土地、建物及他項權利登記

### (一)土地及建物登記清冊

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

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形							土地更新後變動情形					備註 他項權利部/其他登記事項情形
	標示部			所有權部				標示部		所有權部			
	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍 分子 分母		
1	土城區	沛陂段	754-4	103.02	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	A(實際地號仍須以地政機關登記為準)	103.02	中華民國/財政部國有財產署	22947	100000	
										新北市/新北市政府財政局	27346	100000	
										新北市/新北市政府教育局	1016	100000	
										永聖資產管理股份有限公司	1178	100000	
										永鼎建設股份有限公司	650	100000	
										田小玲	167	100000	
										田小珍	166	100000	
										田海洲	861	100000	抵押權
										田臺明	977	100000	
										吳德忠	774	100000	
										吳懷龍	227	100000	
										李孝詩	921	100000	
										陳嘉根	896	100000	
										孫芝佩	91	100000	
										孫芝俐	90	100000	
										孫芝倩	91	100000	
										馬家琳	570	100000	
										張克榮	1068	100000	
										張峰旗	227	100000	
										陳郁蕙	320	100000	
										廖俊傑	197	100000	
										廖柏諺	87	100000	
										廖倫健	87	100000	
廖啟森	97	100000											
廖懿造	97	100000											
鳳濤汕	343	100000											
蔡幼治	91	100000											
益洲股份有限公司	353	100000											
皇翔建設股份有限公司	197	100000											
皇翔建設股份有限公司	37868	100000	實施者										
合計										100000	100000		
2	土城區	沛陂段	754-7	193.33	0004	新北市/新北市政府財政局	1/1	B(實際地號仍須以地政機關登記為準)	193.33	中華民國/財政部國有財產署	22947	100000	
										新北市/新北市政府財政局	27346	100000	
										新北市/新北市政府教育局	1016	100000	
										永聖資產管理股份有限公司	1178	100000	
										永鼎建設股份有限公司	650	100000	

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形							土地更新後變動情形							
	標示部			所有權部				標示部		所有權部			備註		
	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍				
										分子	分母	他項權利部/其他登記事項情形			
										田小玲	167	100000			
										田小珍	166	100000			
										田海洲	861	100000	抵押權		
										田臺明	977	100000			
										吳德忠	774	100000			
										吳懷龍	227	100000			
										李孝詩	921	100000			
										陳嘉根	896	100000			
										孫芝佩	91	100000			
										孫芝俐	90	100000			
										孫芝倩	91	100000			
										馬家琳	570	100000			
										張克榮	1068	100000			
										張峰旗	227	100000			
										陳郁蕙	320	100000			
										廖俊傑	197	100000			
										廖柏諺	87	100000			
										廖倫健	87	100000			
										廖啟森	97	100000			
										廖懿造	97	100000			
										鳳濤汕	343	100000			
										蔡幼治	91	100000			
										益洲股份有限公司	353	100000			
										皇翔建設股份有限公司	197	100000			
										皇翔建設股份有限公司	37868	100000	實施者		
										合計	100000	100000			
3	土城區	運校段	7-2	293.20	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	C(實際地號仍須以地政機關登記為準)	9,103.97	中華民國/財政部國有財產署	22947	100000			
4	土城區	運校段	23	9.01	0014	張峰旗	6667/10000					新北市/新北市政府財政局	27346	100000	
					0018	皇翔建設股份有限公司	3333/10000					新北市/新北市政府教育局	1016	100000	
5	土城區	運校段	24	10.26	0026	張峰旗	6667/10000					永聖資產管理股份有限公司	1178	100000	
					0030	皇翔建設股份有限公司	3333/10000					永鼎建設股份有限公司	650	100000	
6	土城區	運校段	25	55.15	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1					田小玲	167	100000	
7	土城區	運校段	26	72.43	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1					田小珍	166	100000	
8	土城區	運校段	27	63.01	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1					田海洲	861	100000	抵押權
9	土城區	運校段	27-1	38.38	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1					田臺明	977	100000	
10	土城區	運校段	27-2	164.20	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
11	土城區	運校段	27-3	106.69	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
12	土城區	運校段	27-4	88.65	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
13	土城區	運校段	27-5	106.14	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
14	土城區	運校段	27-6	87.79	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
15	土城區	運校段	27-7	80.84	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
16	土城區	運校段	27-8	75.72	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
17	土城區	運校段	27-9	159.67	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								
18	土城區	運校段	27-10	915.87	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1								

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

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			地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍		備註 他項權利部/其他登記事項情形
	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍				分子	分母	
19	土城區	運校段	33	89.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1						
20	土城區	運校段	34	73.75	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			吳德忠	774	100000	
21	土城區	運校段	35	17.34	0003	吳懷龍	1/1			吳懷龍	227	100000	
22	土城區	運校段	36	114.38	0002	吳德忠	1/1			李孝詩	921	100000	
23	土城區	運校段	37	65.09	0002	蔡幼治	1/4			陳嘉根	896	100000	
					0003	孫芝佩	1/4			孫芝佩	91	100000	
					0004	孫芝倩	1/4			孫芝俐	90	100000	
					0005	孫芝俐	1/4			孫芝倩	91	100000	
24	土城區	運校段	38	54.46	0002	馬家琳	1/1			馬家琳	570	100000	
25	土城區	運校段	39	116.29	0001	李孝詩	1/1			張克榮	1068	100000	
26	土城區	運校段	41	171.78	0002	張克榮	1/1			張峰旗	227	100000	
27	土城區	運校段	42	18.56	0024	張峰旗	6667/10000			陳郁蕙	320	100000	
					0028	皇翔建設股份有限公司	3333/10000			廖俊傑	197	100000	
28	土城區	運校段	45-2	106.84	0002	永鼎建設股份有限公司	1/1			廖柏諺	87	100000	
29	土城區	運校段	491	76.11	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			廖倫健	87	100000	
30	土城區	運校段	492	69.36	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			廖啟森	97	100000	
31	土城區	運校段	493	33.78	0003	陳郁蕙	1/1			廖懿造	97	100000	
32	土城區	運校段	494	80.58	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			鳳濤汕	343	100000	
33	土城區	運校段	495	239.94	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			蔡幼治	91	100000	
34	土城區	運校段	496	87.48	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			益洲股份有限公司	353	100000	
35	土城區	運校段	497	83.97	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			皇翔建設股份有限公司	197	100000	
36	土城區	運校段	498	124.71	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			皇翔建設股份有限公司	37868	100000	實施者
37	土城區	運校段	499	680.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1			合計	100000	100000	
38	土城區	運校段	500	65.33	0001	鳳濤汕	1/1						
39	土城區	運校段	501	35.24	0002	田小玲	1/2						
					0003	田小珍	1/2						
40	土城區	運校段	502	138.65	0001	田海洲	1/2						
					0002	田臺明	1/2						
41	土城區	運校段	503	103.68	0002	陳嘉根	1/1						
42	土城區	運校段	504	52.31	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1						
43	土城區	運校段	505	3,519.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1						
44	土城區	運校段	512	175.75	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1						
45	土城區	運校段	513	40.24	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1						
46	土城區	運校段	514	87.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1						
47	土城區	運校段	515	256.01	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1						
48	土城區	運校段	43	214.57	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	D(實際地號仍須以地政機關登記為準)	2,191.42	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	
49	土城區	運校段	44	218.01	0002	永聖資產管理股份有限公司	1/1						
50	土城區	運校段	70-1	80.45	0022	新北市/新北市政府養護工程處	1/1						
51	土城區	運校段	506	42.18	0002	陳嘉根	1/1						
52	土城區	運校段	507	16.86	0002	陳嘉根	1/1						
53	土城區	運校段	508	140.16	0001	田海洲	1/2						
					0002	田臺明	1/2						
54	土城區	運校段	510	99.50	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1						
55	土城區	運校段	511-1	108.86	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

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 他項權利部/其他登記事項情形
	鄉鎮市區	段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人/管理者	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍		
分子											分母		
56	土城區	運校段	524	86.24	0002	廖俊傑	1/3						
					0003	廖柏諺	1/6						
					0004	廖倫健	1/6						
					0005	廖啟森	1/6						
					0006	廖懿造	1/6						
57	土城區	運校段	525	32.88	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1						
58	土城區	運校段	572-1	113.09	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1						
59	土城區	運校段	669	80.38	0005	益洲股份有限公司	1/1						
60	土城區	運校段	670	501.43	0003	新北市/新北市政府養護工程處	1/1						
61	土城區	運校段	671-1	456.81	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1						
合計				11,591.74									

表 17-3 建物登記清冊表

項目		更新後變動情形														所有權部		備註					
序號	分配單元代號	權利種類	基地坐落				層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	標示部						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項					
			地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	共用部分面積 6,691.99(m <sup>2</sup> )				共用部分面積 4,155.53(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 3,467.96(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 169.98(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 893.09(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 13,843.04(m <sup>2</sup> )	A棟公				B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公
1	1F-公益設施	所有權	A、B、C	1006	B1-336	10	1F	302.94	0.00	0	0	3871	0	5211	292	新北市/新北市政府教育局	全部						
2	1F-店鋪A	所有權	A、B、C	176	B2-146	10	1F	52.93	0.00	392	0	0	249	910	292	張克榮	全部						
3	1F-店鋪B	所有權	A、B、C	190	B2-217	10	1F	57.14	0.00	424	0	0	269	983	292	田臺明	全部						
4	1F-店鋪C	所有權	A、B、C	361	B2-182	10	1F	108.70	0.00	806	0	0	512	1870	292	李孝詩	全部						
5	1F-店鋪D	所有權	A、B、C	302	B2-147	10	1F	90.84	0.00	673	0	0	428	1563	292	張克榮	全部						
6	1F-店鋪E	所有權	A、B、C	256	B3-30	10	1F	77.24	0.00	573	0	0	364	1329		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者					
7	2F-A1	所有權	A、B、C	211	B3-1	10	2F	57.43	6.14	471	0	0	299	1093	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者					
8	2F-A2	所有權	A、B、C	87	B2-266	10	2F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶林招慧獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
9	2F-A3	所有權	A、B、C	87	B2-203	10	2F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶劉秀惠獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
10	2F-A4	所有權	A、B、C	197			2F	55.49	3.90	440	0	0	280	1022		皇翔建設股份有限公司	全部						
11	2F-A5	所有權	A、B、C	197			2F	55.49	3.90	440	0	0	280	1022		廖俊傑	全部						
12	2F-A6	所有權	A、B、C	87	B2-208	10	2F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶王怡芬獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
13	2F-A7	所有權	A、B、C	87			2F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶連碧霞獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
14	2F-A8	所有權	A、B、C	211			2F	57.43	6.14	471	0	0	299	1093		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶黃永利獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
15	2F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-2	10	2F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者					
16	2F-A10	所有權	A、B、C	217			2F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶趙麗玲獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
17	2F-A11	所有權	A、B、C	217	B3-9	10	2F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶姜戴富獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					
18	2F-A12	所有權	A、B、C	333	B3-3	10	2F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者					
19	3F-A1	所有權	A、B、C	208	B3-53	10	3F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	292	新北市/新北市政府財政局	全部						
20	3F-A2	所有權	A、B、C	87	B2-172	10	3F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理					



擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項目		更新後變動情形														所有權部		備註						
序號	分配單元代號	基地坐落						層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	標示部						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項					
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍		共用部分面積 6,691.99(m <sup>2</sup> )				共用部分面積 4,155.53(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 3,467.96(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 169.98(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 893.09(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 13,843.04(m <sup>2</sup> )	A棟公				B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公
					/100000	車位編號																		
21	3F-A3	所有權	A、B、C	87			3F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
22	3F-A4	所有權	A、B、C	200	B3-54	10	3F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
23	3F-A5	所有權	A、B、C	200	B3-4	10	3F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
24	3F-A6	所有權	A、B、C	87	B2-183	10	3F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶陳美花獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
25	3F-A7	所有權	A、B、C	87			3F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
26	3F-A8	所有權	A、B、C	208	B3-5	10	3F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
27	3F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-6	10	3F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
28	3F-A10	所有權	A、B、C	217	B3-7	10	3F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
29	3F-A11	所有權	A、B、C	217	B3-55	10	3F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
30	3F-A12	所有權	A、B、C	333	B3-11	10	3F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
31	4F-A1	所有權	A、B、C	208	B3-56	10	4F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
32	4F-A2	所有權	A、B、C	87	B3-70	10	4F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(金國凱+金國聖+陳美雲)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
33	4F-A3	所有權	A、B、C	87			4F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶高靈寶獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
34	4F-A4	所有權	A、B、C	200	B3-57	10	4F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
35	4F-A5	所有權	A、B、C	200	B3-58	10	4F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
36	4F-A6	所有權	A、B、C	87	B2-168	10	4F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶許素珍獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
37	4F-A7	所有權	A、B、C	87	B2-158	10	4F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	269	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶陳瑩恩獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
38	4F-A8	所有權	A、B、C	208	B3-12	10	4F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
39	4F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-13	10	4F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
40	4F-A10	所有權	A、B、C	217	B3-14	10	4F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
41	4F-A11	所有權	A、B、C	217	B3-59	10	4F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	新北市/新北市政府財政局	全部							
42	4F-A12	所有權	A、B、C	333	B3-15	10	4F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
43	5F-A1	所有權	A、B、C	208			5F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶朱復強獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																		
項目		標示部												所有權部		備註		
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍					A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公			
					/100000	車位編號												
44	5F-A2	所有權	A、B、C	87	B2-169	10	5F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
45	5F-A3	所有權	A、B、C	87	B2-170	10	5F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
46	5F-A4	所有權	A、B、C	200	B3-68	10	5F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(金國凱+金國聖+陳美雲)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
47	5F-A5	所有權	A、B、C	200	B3-69	10	5F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(金國凱+金國聖+陳美雲)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
48	5F-A6	所有權	A、B、C	87	B2-171	10	5F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	269	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
49	5F-A7	所有權	A、B、C	87	B3-10	10	5F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶周先華獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
50	5F-A8	所有權	A、B、C	208	B3-77	10	5F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	269	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶李有明獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
51	5F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-16	10	5F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
52	5F-A10	所有權	A、B、C	217	B2-173	10	5F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	田海洲	全部	
53	5F-A11	所有權	A、B、C	217	B3-71	10	5F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	吳懷龍	全部	
54	5F-A12	所有權	A、B、C	333			5F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726		田小玲	1/2	
																田小珍	1/2	
55	6F-A1	所有權	A、B、C	208			6F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶陳嘉根獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
56	6F-A2	所有權	A、B、C	87			6F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶楊彭芹妹獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
57	6F-A3	所有權	A、B、C	87	B2-152	10	6F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	廖啟森	全部	
58	6F-A4	所有權	A、B、C	200	B3-17	10	6F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
59	6F-A5	所有權	A、B、C	200	B2-144	10	6F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶方復華獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																		
項目		標示部											所有權部		備註			
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	車位編號				A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公			
60	6F-A6	所有權	A、B、C	87	B2-154	10	6F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	廖懿造	全部	
61	6F-A7	所有權	A、B、C	87	B3-67	10	6F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶顧兆鳳獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
62	6F-A8	所有權	A、B、C	208			6F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(張秋月+張廖秀玉)獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
63	6F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-18	10	6F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
64	6F-A10	所有權	A、B、C	217			6F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶孫春豔獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
65	6F-A11	所有權	A、B、C	217	B2-188	10	6F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	馬家琳	全部	
66	6F-A12	所有權	A、B、C	333	B2-187	10	6F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	馬家琳	全部	
67	7F-A1	所有權	A、B、C	208	B2-178	10	7F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	292	永聖資產管理股份有限公司	全部	
68	7F-A2	所有權	A、B、C	87	B2-156	10	7F	24.12	1.87	193	0	0	122	447	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶王賴淑嬌獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
69	7F-A3	所有權	A、B、C	87			7F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶王賴淑嬌獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
70	7F-A4	所有權	A、B、C	200	B2-143	10	7F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	269	陳嘉根	全部	
71	7F-A5	所有權	A、B、C	200	B3-36	10	7F	55.49	4.77	447	0	0	284	1036	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶鳳海濤獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
72	7F-A6	所有權	A、B、C	87			7F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		廖倫健	全部	
73	7F-A7	所有權	A、B、C	87			7F	24.12	1.87	193	0	0	122	447		廖柏諺	全部	
74	7F-A8	所有權	A、B、C	208	B2-160	10	7F	57.43	5.11	464	0	0	294	1076	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶李珠碧獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
75	7F-A9	所有權	A、B、C	333	B3-19	10	7F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
76	7F-A10	所有權	A、B、C	217	B3-35	10	7F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶林義泰獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
77	7F-A11	所有權	A、B、C	217			7F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶何鉗獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理
78	7F-A12	所有權	A、B、C	333	B2-159	10	7F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(饒啟民+饒啟德)獲配，未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項目		更新後變動情形														所有權部		備註						
序號	分配單元代號	基地坐落						層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	標示部						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項					
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍		共用部分面積 6,691.99(m <sup>2</sup> )				共用部分面積 4,155.53(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 3,467.96(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 169.98(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 893.09(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 13,843.04(m <sup>2</sup> )	A棟公				B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公
					/100000	車位編號																		
79	8F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-181	10	8F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	永聖資產管理股份有限公司	全部							
80	8F-A2	所有權	A、B、C	291	B2-174	10	8F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	田海洲	全部							
81	8F-A3	所有權	A、B、C	291			8F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507		皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶(李石枝+李宏祥+李曉芳+張芳婷)獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
82	8F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-155	10	8F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	永鼎建設股份有限公司	全部							
83	8F-A5	所有權	A、B、C	333	B2-145	10	8F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶林素真獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
84	8F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-161	10	8F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	為現地安置戶林素真獲配,未來依內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函辦理						
85	8F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-221	10	8F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	田臺明	全部							
86	8F-A8	所有權	A、B、C	333			8F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726		田海洲	全部							
87	9F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-177	10	9F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	永聖資產管理股份有限公司	全部							
88	9F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-20	10	9F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
89	9F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-22	10	9F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
90	9F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-157	10	9F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	永鼎建設股份有限公司	全部							
					B2-189	10									292									
91	9F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-23	10	9F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
92	9F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-24	10	9F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
93	9F-A7	所有權	A、B、C	217			9F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124		田臺明	全部							
94	9F-A8	所有權	A、B、C	333			9F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726		田臺明	全部							
95	10F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-25	10	10F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
96	10F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-26	10	10F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
97	10F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-27	10	10F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
98	10F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-179	10	10F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	永聖資產管理股份有限公司	全部							
99	10F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-28	10	10F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
100	10F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-29	10	10F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
101	10F-A7	所有權	A、B、C	217			10F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124		李孝詩	全部							
102	10F-A8	所有權	A、B、C	333			10F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	李孝詩	全部							
103	11F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-31	10	11F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
104	11F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-32	10	11F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
105	11F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-33	10	11F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
106	11F-A4	所有權	A、B、C	310	B3-34	10	11F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
107	11F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-37	10	11F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
108	11F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-52	10	11F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
109	11F-A7	所有權	A、B、C	217	B3-66	10	11F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
110	11F-A8	所有權	A、B、C	333	B2-197	10	11F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	孫芝佩	25/100							
					B2-198	10									269	孫芝俐	25/100							
					B2-199	10									292	孫芝倩	25/100							
																蔡幼治	25/100							
111	12F-A1	所有權	A、B、C	310	B1-304	10	12F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	陳郁蕙	全部							

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

項目		更新後變動情形														所有權部		備註						
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	標示部						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項						
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	車位編號				共用部分面積 6,691.99(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 4,155.53(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 3,467.96(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 169.98(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 893.09(m <sup>2</sup> )	共用部分面積 13,843.04(m <sup>2</sup> )				A 棟公	B 棟公	C 棟公	AB 棟公	大公	車公
112	12F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-72	10	12F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
113	12F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-73	10	12F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
114	12F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-186	10	12F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	吳德忠	全部							
115	12F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-74	10	12F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
116	12F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-184	10	12F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	吳德忠	全部							
117	12F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-185	10	12F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	吳德忠	全部							
118	12F-A8	所有權	A、B、C	333	B3-75	10	12F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
119	13F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-76	10	13F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
120	13F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-78	10	13F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
121	13F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-79	10	13F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
122	13F-A4	所有權	A、B、C	310	B3-80	10	13F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
123	13F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-81	10	13F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
124	13F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-82	10	13F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
125	13F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-148	10	13F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	張克榮	全部							
126	13F-A8	所有權	A、B、C	333	B2-149	10	13F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	張克榮	全部							
127	14F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-83	10	14F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
128	14F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-84	10	14F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
129	14F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-85	10	14F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
130	14F-A4	所有權	A、B、C	310	B3-86	10	14F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
131	14F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-87	10	14F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
132	14F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-88	10	14F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
133	14F-A7	所有權	A、B、C	217	B3-90	10	14F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
134	14F-A8	所有權	A、B、C	333	B3-91	10	14F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
135	15F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-92	10	15F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
136	15F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-93	10	15F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
137	15F-A3	所有權	A、B、C	291	B3-94	10	15F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
138	15F-A4	所有權	A、B、C	310	B3-95	10	15F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
139	15F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-96	10	15F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
140	15F-A6	所有權	A、B、C	217	B3-97	10	15F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
141	15F-A7	所有權	A、B、C	217	B3-8	10	15F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	張峰旗	全部							
142	15F-A8	所有權	A、B、C	333	B3-98	10	15F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
143	16F-A1	所有權	A、B、C	310	B3-99	10	16F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
144	16F-A2	所有權	A、B、C	291	B3-138	10	16F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
145	16F-A3	所有權	A、B、C	291	B2-139	10	16F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
146	16F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-140	10	16F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
147	16F-A5	所有權	A、B、C	333	B2-141	10	16F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
148	16F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-142	10	16F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
149	16F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-150	10	16F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
150	16F-A8	所有權	A、B、C	333	B2-151	10	16F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
151	17F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-153	10	17F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
152	17F-A2	所有權	A、B、C	291	B2-162	10	17F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
153	17F-A3	所有權	A、B、C	291	B2-163	10	17F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
154	17F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-164	10	17F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
155	17F-A5	所有權	A、B、C	333	B2-165	10	17F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
156	17F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-166	10	17F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						
157	17F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-167	10	17F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者						

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																					
項目		標示部												所有權部		備註					
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 6,691.99(m <sup>2</sup> )		共用部分面積 4,155.53(m <sup>2</sup> )		共用部分面積 3,467.96(m <sup>2</sup> )		共用部分面積 169.98(m <sup>2</sup> )		共用部分面積 893.09(m <sup>2</sup> )		共用部分面積 13,843.04(m <sup>2</sup> )	
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	陽台				A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項			
										(/100000)	車位編號	(/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)				權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/500000)	權利範圍 (/100000)
158	17F-A8	所有權	A、B、C	333	B2-175	10	17F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
159	18F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-176	10	18F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
160	18F-A2	所有權	A、B、C	291	B2-180	10	18F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	269	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
161	18F-A3	所有權	A、B、C	291	B2-190	10	18F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	352	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
162	18F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-191	10	18F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	352	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
163	18F-A5	所有權	A、B、C	333	B2-192	10	18F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
164	18F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-193	10	18F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
165	18F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-194	10	18F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
166	18F-A8	所有權	A、B、C	333	B1-301	10	18F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	鳳濤汕	全部				
167	19F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-195	10	19F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
168	19F-A2	所有權	A、B、C	291	B2-196	10	19F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
169	19F-A3	所有權	A、B、C	291	B2-200	10	19F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
170	19F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-201	10	19F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
171	19F-A5	所有權	A、B、C	333	B2-202	10	19F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
172	19F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-204	10	19F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
173	19F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-205	10	19F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
174	19F-A8	所有權	A、B、C	333	B1-285	10	19F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	益洲股份有限公司	全部				
					B1-286	10									292						
175	20F-A1	所有權	A、B、C	310	B2-206	10	20F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
176	20F-A2	所有權	A、B、C	291	B2-207	10	20F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
177	20F-A3	所有權	A、B、C	291	B2-209	10	20F	82.84	4.77	649	0	0	413	1507	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
178	20F-A4	所有權	A、B、C	310	B2-210	10	20F	87.21	6.14	692	0	0	440	1606	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
179	20F-A5	所有權	A、B、C	333	B3-89	10	20F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	陳嘉根	全部				
180	20F-A6	所有權	A、B、C	217	B2-211	10	20F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
181	20F-A7	所有權	A、B、C	217	B2-212	10	20F	61.00	4.34	485	0	0	308	1124	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者			
					B2-218	10									292						
					B2-219	10									292						
					B2-220	10									292						
					B2-222	10									292						
					B2-223	10									292						
					B2-224	10									292						
					B2-225	10									292						
					B2-226	10									292						
					B2-227	10									269						
					B2-228	10									292						
					B2-229	10									269						
					B2-230	10									292						
					B2-231	10									292						
					B2-232	10									292						
					B2-233	10									292						
					B2-234	10	292														
					B2-235	10	292														
					B2-244	10	352														
					B2-245	10	352														
					B2-246	10	292														

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																		
項目		標示部												所有權部		備註		
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍					共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積			
					/100000	車位編號				/100000	A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公			
陽台	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/500000)	權利範圍 (/100000)												
					B2-247	10												
					B2-260	10												
					B2-261	10												
					B2-262	10												
					B2-268	10												
					B2-269	10												
					B1-342	10												
					B1-343	10												
					B1-314	10												
					B1-315	10												
182	20F-A8	所有權	A、B、C	333	B3-21	10	20F	94.19	6.14	744	0	0	472	1726	292	陳嘉根	全部	
183	1F-店舖F	所有權	A、B、C	185	B2-213	10	1F	55.81	0.00	0	720	0	262	960	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
184	1F-店舖G	所有權	A、B、C	183	B2-214	10	1F	55.17	0.00	0	711	0	259	949	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
185	1F-店舖H	所有權	A、B、C	348	B2-215	10	1F	104.82	0.00	0	1352	0	493	1803	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
186	1F-一般事務所	所有權	A、B、C	287			1F	86.45	0.00	0	1115	0	407	1487		中華民國/財政部國有財產署	全部	
187	2F-B	所有權	A、B、C	2750	B2-216	10	2F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
188	3F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-270	10	3F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
					B1-271	10									269			
					B1-272	10									292			
					B1-273	10									269			
					B1-274	10									292			
					B1-275	10									269			
					B1-276	10									292			
					B1-277	10									292			
189	4F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-278	10	4F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
					B1-279	10									292			
					B1-280	10									292			
					B1-281	10									292			
					B1-282	10									292			
					B1-283	10									352			
					B1-284	10									352			
					B1-287	10									292			
190	5F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-288	10	5F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
					B1-289	10									292			
					B1-290	10									292			
					B1-291	10									292			
					B1-292	10									292			
					B1-293	10									292			
					B1-294	10									292			
					B1-295	10									292			
191	6F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-296	10	6F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
					B1-297	10									269			
					B1-298	10									292			
					B1-299	10									269			
					B1-300	10									292			
					B1-302	10									292			

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																	
項目		標示部											所有權部		備註		
序號	分配單元代號	基地坐落				層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍				共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積	共用部分面積			
									6,691.99(m <sup>2</sup> )	4,155.53(m <sup>2</sup> )	3,467.96(m <sup>2</sup> )	169.98(m <sup>2</sup> )	893.09(m <sup>2</sup> )	13,843.04(m <sup>2</sup> )			
陽台	A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公											
192	7F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-303 10 B1-305 10 B1-306 10 B1-307 10 B1-308 10 B1-309 10 B1-310 10 B1-311 10 B1-312 10 B1-313 10	7F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
193	8F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-316 10 B1-317 10 B1-318 10 B1-319 10 B1-320 10 B1-321 10 B1-322 10 B1-323 10	8F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
194	9F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-324 10 B1-325 10 B1-326 10 B1-327 10 B1-328 10 B1-329 10 B1-330 10 B1-331 10 B1-332 10	9F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
195	10F-B	所有權	A、B、C	2750	B1-333 10 B1-334 10 B1-335 10 B1-337 10 B1-338 10 B1-339 10 B1-340 10 B1-341 10 B1-344 10	10F	783.54	44.29	0	10678	0	3897	14241	292	中華民國/財政部國有財產署	全部	
196	2F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-38 10	2F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
197	2F-C2	所有權	A、B、C	130	B3-39 10	2F	33.01	6.24	0	0	501	0	675	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
198	2F-C3	所有權	A、B、C	130	B3-40 10	2F	33.01	6.24	0	0	501	0	675	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
199	2F-C4	所有權	A、B、C	328	B3-41 10	2F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
200	2F-C5	所有權	A、B、C	347	B3-42 10	2F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	269	新北市/新北市政府財政局	全部	
201	2F-C6	所有權	A、B、C	133	B3-43 10	2F	33.03	7.02	0	0	512	0	689	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
202	2F-C7	所有權	A、B、C	133	B3-44 10	2F	33.03	7.02	0	0	512	0	689	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
203	2F-C8	所有權	A、B、C	347	B3-45 10	2F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
204	3F-C1	所有權	A、B、C	324	B3-46 10	3F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部	
205	3F-C2	所有權	A、B、C	123		3F	33.01	3.92	0	0	472	0	635		新北市/新北市政府財政局	全部	



擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																					
項目		標示部													所有權部		備註				
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項			
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	車位編號				/100000	共用部分面積		共用部分面積		共用部分面積				共用部分面積		
											6,691.99(m <sup>2</sup> )	4,155.53(m <sup>2</sup> )	3,467.96(m <sup>2</sup> )	169.98(m <sup>2</sup> )	893.09(m <sup>2</sup> )				13,843.04(m <sup>2</sup> )	A棟公	B棟公
陽台	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/100000)	權利範圍 (/500000)	權利範圍 (/100000)															
206	3F-C3	所有權	A、B、C	123			3F	33.01	3.92	0	0	472	0	635		新北市/新北市政府財政局	全部				
207	3F-C4	所有權	A、B、C	324	B3-49	10	3F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
208	3F-C5	所有權	A、B、C	343	B3-50	10	3F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
209	3F-C6	所有權	A、B、C	125	B3-51	10	3F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
210	3F-C7	所有權	A、B、C	125	B2-267	10	3F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
211	3F-C8	所有權	A、B、C	343	B3-47	10	3F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
212	4F-C1	所有權	A、B、C	324	B3-48	10	4F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
213	4F-C2	所有權	A、B、C	123			4F	33.01	3.92	0	0	472	0	635		新北市/新北市政府財政局	全部				
214	4F-C3	所有權	A、B、C	123			4F	33.01	3.92	0	0	472	0	635		新北市/新北市政府財政局	全部				
215	4F-C4	所有權	A、B、C	324	B2-264	10	4F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
216	4F-C5	所有權	A、B、C	343	B2-265	10	4F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
217	4F-C6	所有權	A、B、C	125	B3-60	10	4F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
218	4F-C7	所有權	A、B、C	125	B3-61	10	4F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
219	4F-C8	所有權	A、B、C	343	B3-62	10	4F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
220	5F-C1	所有權	A、B、C	324	B3-63	10	5F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
221	5F-C2	所有權	A、B、C	123	B3-64	10	5F	33.01	3.92	0	0	472	0	635	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
222	5F-C3	所有權	A、B、C	123	B3-65	10	5F	33.01	3.92	0	0	472	0	635	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
223	5F-C4	所有權	A、B、C	324	B3-100	10	5F	92.50	5.10	0	0	1247	0	1679	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
224	5F-C5	所有權	A、B、C	343	B3-101	10	5F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
225	5F-C6	所有權	A、B、C	125	B3-102	10	5F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
226	5F-C7	所有權	A、B、C	125	B3-103	10	5F	33.03	4.49	0	0	480	0	645	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
227	5F-C8	所有權	A、B、C	343	B3-104	10	5F	98.25	5.10	0	0	1321	0	1778	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
228	6F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-105	10	6F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
229	6F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-106	10	6F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
230	6F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-107	10	6F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
231	6F-C4	所有權	A、B、C	347	B3-108	10	6F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
232	6F-C5	所有權	A、B、C	304	B3-109	10	6F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
233	6F-C6	所有權	A、B、C	347	B3-110	10	6F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
234	7F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-111	10	7F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
235	7F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-112	10	7F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
236	7F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-113	10	7F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
237	7F-C4	所有權	A、B、C	347	B3-114	10	7F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
238	7F-C5	所有權	A、B、C	304	B3-115	10	7F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
239	7F-C6	所有權	A、B、C	347	B3-116	10	7F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
240	8F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-117	10	8F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
241	8F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-118	10	8F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
242	8F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-119	10	8F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
243	8F-C4	所有權	A、B、C	347	B3-120	10	8F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
244	8F-C5	所有權	A、B、C	304	B3-121	10	8F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
245	8F-C6	所有權	A、B、C	347	B3-122	10	8F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
246	9F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-123	10	9F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
247	9F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-124	10	9F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
248	9F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-125	10	9F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
249	9F-C4	所有權	A、B、C	347	B3-126	10	9F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	269	新北市/新北市政府財政局	全部				
250	9F-C5	所有權	A、B、C	304	B3-127	10	9F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部				
251	9F-C6	所有權	A、B、C	347	B3-128	10	9F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部				

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																			
項目		標示部												所有權部		備註			
序號	分配單元代號	基地坐落					層次	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共用部分面積						所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項	
		權利種類	地號(更新後合併暫編地號)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍	車位編號				A棟公	B棟公	C棟公	AB棟公	大公	車公				
																			/100000
252	10F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-129	10	10F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
253	10F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-130	10	10F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	269	新北市/新北市政府財政局	全部		
254	10F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-131	10	10F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
255	10F-C4	所有權	A、B、C	347	B3-132	10	10F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
256	10F-C5	所有權	A、B、C	304	B3-133	10	10F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
257	10F-C6	所有權	A、B、C	347	B3-134	10	10F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
258	11F-C1	所有權	A、B、C	328	B3-135	10	11F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
259	11F-C2	所有權	A、B、C	306	B3-136	10	11F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
260	11F-C3	所有權	A、B、C	328	B3-137	10	11F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
261	11F-C4	所有權	A、B、C	347	B2-236	10	11F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
262	11F-C5	所有權	A、B、C	304	B2-237	10	11F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
263	11F-C6	所有權	A、B、C	347	B2-238	10	11F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
264	12F-C1	所有權	A、B、C	328	B2-239	10	12F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
265	12F-C2	所有權	A、B、C	306	B2-240	10	12F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
266	12F-C3	所有權	A、B、C	328	B2-241	10	12F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
267	12F-C4	所有權	A、B、C	347	B2-242	10	12F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
268	12F-C5	所有權	A、B、C	304	B2-243	10	12F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
269	12F-C6	所有權	A、B、C	347	B2-248	10	12F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
270	13F-C1	所有權	A、B、C	328	B2-249	10	13F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
271	13F-C2	所有權	A、B、C	306	B2-250	10	13F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
272	13F-C3	所有權	A、B、C	328	B2-251	10	13F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
273	13F-C4	所有權	A、B、C	347	B2-252	10	13F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
274	13F-C5	所有權	A、B、C	304	B2-253	10	13F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
275	13F-C6	所有權	A、B、C	347	B2-254	10	13F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
276	14F-C1	所有權	A、B、C	328	B2-255	10	14F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
277	14F-C2	所有權	A、B、C	306	B2-256	10	14F	87.90	4.24	0	0	1177	0	1585	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
278	14F-C3	所有權	A、B、C	328	B2-257	10	14F	92.50	6.13	0	0	1260	0	1697	269	新北市/新北市政府財政局	全部		
279	14F-C4	所有權	A、B、C	347	B2-258	10	14F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
280	14F-C5	所有權	A、B、C	304	B2-259	10	14F	85.98	5.61	0	0	1170	0	1575	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
281	14F-C6	所有權	A、B、C	347	B2-263	10	14F	98.25	6.13	0	0	1333	0	1796	292	新北市/新北市政府財政局	全部		
合計	281戶			96560		3440		27,349.08	1,716.30	100000		100000		100000		500000		100000	

註：1. 實際面積以地政機關測量登記為準。

2. 更新後總產權登記面積(含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積)計 27,349.08 m<sup>2</sup>+1,716.30 m<sup>2</sup>+6,691.99 m<sup>2</sup>+4,155.53 m<sup>2</sup>+3,467.96 m<sup>2</sup>+169.98 m<sup>2</sup>+893.09 m<sup>2</sup>+13,843.04 m<sup>2</sup>=58,286.97 m<sup>2</sup>。

3. C棟建物總產權登記面積(含主建物、附屬建物與共用部分面積、不含車位、公益設施)為 11,089.68 m<sup>2</sup>。

擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

共用部分(A棟公)面積：		6691.99 m <sup>2</sup>
第一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		1026.53 m <sup>2</sup>
第二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		218.55 m <sup>2</sup>
第三至五層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		655.65 m <sup>2</sup>
第六至七層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		437.10 m <sup>2</sup>
第八至十層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		602.28 m <sup>2</sup>
第十一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		200.76 m <sup>2</sup>
第十二至十四層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		602.28 m <sup>2</sup>
第十五至二十層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		1204.56 m <sup>2</sup>
屋頂突出物：等依法應列入共同使用部分均屬之。		653.13 m <sup>2</sup>
地下一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		753.76 m <sup>2</sup>
地下二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		165.14 m <sup>2</sup>
地下三層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		172.25 m <sup>2</sup>
<b>總計</b>		<b>6691.99 m<sup>2</sup></b>

地下一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。(行動不便車 2 輛、法大車 67 輛、法小車 6 輛)	3645.97 m <sup>2</sup>
地下二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。(行動不便車 4 輛、法大車 115 輛、法小車 12 輛)	5069.15 m <sup>2</sup>
地下三層：等依法應列入共同使用部分均屬之。(法大車 127 輛、法小車 11 輛)	5127.92 m <sup>2</sup>
<b>總計 行動不便車位：6 輛、法大車：309 輛、法小車：29 輛</b>	<b>13843.04 m<sup>2</sup></b>

共用部分(B棟公)面積：		4155.53 m <sup>2</sup>
第一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		917.41 m <sup>2</sup>
第二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		213.05 m <sup>2</sup>
第三至五層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		639.15 m <sup>2</sup>
第六至七層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		426.10 m <sup>2</sup>
第八至十層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		639.15 m <sup>2</sup>
屋頂突出物：等依法應列入共同使用部分均屬之。		641.58 m <sup>2</sup>
地下一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		438.40 m <sup>2</sup>
地下二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		167.29 m <sup>2</sup>
地下三層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		73.40 m <sup>2</sup>
<b>總計</b>		<b>4155.53 m<sup>2</sup></b>

共用部分(C棟公)面積：		3467.96 m <sup>2</sup>
第一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		451.64 m <sup>2</sup>
第二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		156.41 m <sup>2</sup>
第三至五層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		469.62 m <sup>2</sup>
第六至七層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		312.06 m <sup>2</sup>
第八至十層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		468.09 m <sup>2</sup>
第十一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		156.03 m <sup>2</sup>
第十二至十四層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		468.09 m <sup>2</sup>
屋頂突出物：等依法應列入共同使用部分均屬之。		310.05 m <sup>2</sup>
地下一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		450.59 m <sup>2</sup>
地下二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		103.83 m <sup>2</sup>
地下三層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		121.55 m <sup>2</sup>
<b>總計</b>		<b>3467.96 m<sup>2</sup></b>

共用部分(AB棟公)		169.98 m <sup>2</sup>
第一層：自行車停車區等依法應列入共同使用部分均屬之。		169.98 m <sup>2</sup>
<b>總計</b>		<b>169.98 m<sup>2</sup></b>

共用部分(大公)：		893.09 m <sup>2</sup>
地下一層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		474.63 m <sup>2</sup>
地下二層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		150.23 m <sup>2</sup>
地下三層：等依法應列入共同使用部分均屬之。		268.23 m <sup>2</sup>
<b>總計</b>		<b>893.09 m<sup>2</sup></b>

共用部分(車公)：		13843.04 m <sup>2</sup>
-----------	--	-------------------------

(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。

表 17-4 土地他項權利登記清冊表

編號	所有權人/管理人	更新前										更新後								登記收件字號			
		標示部		他項權利部						登記收件字號	標示部		他項權利部										
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	設定權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人	設定權利範圍		存續期間/擔保債權確定日期	擔保債權總金額	地號	面積(m <sup>2</sup> )	設定權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人	設定權利範圍 分子 分母		存續期間/擔保債權確定日期	擔保債權總金額	
1	田海洲	502	138.65	5	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	1/2	自 091 年 10 月 01 日至 131 年 09 月 30 日	最高限額新臺幣 2,400,000 元正	板登字第 051630 號	A	103.02	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	861	100000	自 091 年 10 月 01 日至 131 年 09 月 30 日	最高限額新臺幣 2,400,000 元正	板登字第 051630 號
													B	193.33	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	861	100000	自 091 年 10 月 01 日至 131 年 09 月 30 日	最高限額新臺幣 2,400,000 元正	板登字第 051630 號
													C	9,103.97	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	861	100000	自 091 年 10 月 01 日至 131 年 09 月 30 日	最高限額新臺幣 2,400,000 元正	板登字第 051630 號

表 17-5 建物他項權利登記清冊表

更新後										
編號	所有權人/管理人	分配單元編號(建號)	設定權利總類	他項權利人	債務人	設定義務人	設定權利範圍	存續期間/擔保債權確定日期	擔保債權總金額	原登記收件字號(轉載抵押權、典權)
1	田海洲	5F-A10、8F-A2、8F-A8	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	田海洲	田海洲	全部	自 091 年 10 月 01 日至 131 年 09 月 30 日	最高限額新臺幣 2,400,000 元正	板登字第 051630 號

(三)限制登記清冊(本案無)

### 壹拾捌、實施進度

本案預定於 110 年 12 月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、112 年 1 月至 114 年 12 月為工程施工期間，115 年 11 月完成更新成果備查，詳表 18-1。

表 18-1 實施進度表

項目	階段主要工作	年	103	103	103	103	103	104	104	105	105	105	105	105	106	106	106	106	106	107	110	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	112	114	115	115	115	115	115	115	115				
		月	7	8	9	10	11	8	9	8	9	10	11	12	1	2	3	4	12	1	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	12	1	2	3	4	5	6					
1	簽訂實施契約		1																																											
2	提送土地建物權屬及實測結果備查				1																																									
3	同意備查土地建物權屬及實測結果				1																																									
4	取得私有土地及合法建物人數超過 50%同意書並提送事業計畫草案(含完成 4 次鄰地協調)							10																																						
5	同意事業計畫草案							1		12																																				
6	取得私有土地及合法建物人數超過 60%及面積超過 67%同意並提送權利變換計畫草案									1	2	3	4	5																																
7	同意權變計畫草案														1	2																														
8	完成公聽會、分配及取得私有土地及合法建物面積超過 80%同意書及 80% 違占協議書並提送事業暨權變計畫草案(含都設)申請審議																			9																										
9	事業暨權變計畫核定																			1																										
10	與信託銀行簽訂信託契約																					1																								
11	提送建築師、營造廠商資格明文件																						1																							
12	建造執照申請																					1	2	3																						
13	建造執照核准																							1	2	3																				
14	土地補償金發放作業																							1	2	3	4																			
15	提送工程人員、施工安全等資料																										1	2	3	4	5	6														
16	主管機關核備至正式開工																										1	2	3	4	5	6														
17	工程施工至取得使用執照																																													
18	地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取、囑託登記																																													
19	繳交保固保證金																																													
20	成果備查完成																																													

## 壹拾玖、其他應表明事項

### 一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請新北市政府協助依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第三十三條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

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

### 二、權利變換結果登記

依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第四十三條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊囑託送由該管登記機關，辦理權利變更或移轉登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

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

附錄一 實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

共 4 頁第 2 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

**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 3 7 9 0 2 4

公司聯絡電話 (02) 2388-2898

僑外投資事業 是  否  公開發行  是  否

陸資 是  否

閉鎖性股份有限公司股東人數 \_\_\_\_\_ 人

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)	皇翔建設 股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(100) 台北市中正區博愛路 38 號 8 樓		
三、代表公司負責人	廖年吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	3,800,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	3,277,348,080 元		
七、股份總數	380,000,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股 327,734,808 股 2.特別股 _____ 股
九、董事人數任期	7~11 人自 107 年 06 月 12 日至 110 年 06 月 11 日 (含獨立董事不得少於 3 人,且不得少於董事席次五分之一)		
十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input checked="" type="checkbox"/> 審計委員會	____ 人自 ____ 年 ____ 月 ____ 日至 ____ 年 ____ 月 ____ 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	107 年 06 月 12 日		

※變更登記日期文號 107 年 7 月 11 日 經投商字第 10701074490 號

公務記載蓋章欄

107.07.11 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、權號等,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,非以現金出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302-1 網

1040902 公告

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

註:1.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。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

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	元	
		2.財產	股、元	
		3.技術	股、元	
		4.股份交換	元	
		5.認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	6.資本公積	元	
		7.法定盈餘公積	元	
		8.股息及紅利	元	
		9.合併	元	
	併購	10.分割受讓	元	
		11.股份轉換	元	
		12.收購	元	
	其他	13.債權抵繳股款	元	
		14.公司債轉換股份	元	
		15.信用	股、元	
		16.勞務	股、元	
十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	元	2.退還股款	元
	3.註銷庫藏股	元	4.合併銷除股份	元
	5.分割減資	元	6.收回特別股	元
		元		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		
	年 月 日	統一編號	公司名稱	
	年 月 日			

頁請打

無續頁請打



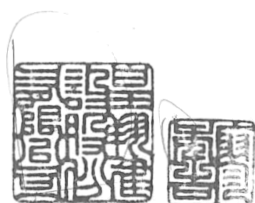
公務記載蓋章欄

商 1302-2 網

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
1	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業	
2	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業	
3	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業	
4	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租賃業	
5	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業	
6	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業	
7	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業	
8	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業	
9	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業	
10	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業	
11	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業	
12	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	

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)		
1	董事長	廖年吉		87,501,365
2	董 事	廖 花		87,501,365
3	董 事	張 煌		85,446



正本

有續頁請打    
 無續頁請打

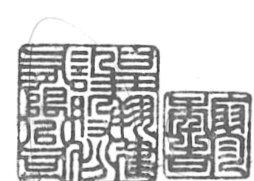


公務記載蓋章欄

皇翔建設 股份有限公司變更登記表

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)		
4	董 事	陳 根		876,636
5	董 事	廖 祥		6,201,305
6	董 事	蔡 雄		0
7	董 事	鄭 秋		2,470,712
8	董 事	廖 如		3,354,301
9	獨立董事	陳 天		0
10	獨立董事	呂 隆		0
11	獨立董事	洪 嬌		0

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	
1	01 ~ 02	皇翔投資股份有限公司	9 7 1 6 9 4 6 9
( 2 2 0 ) 新 北 市 板 橋 區 大 觀 路 3 段 202 號 1 樓			



正本

有續頁請打    
 無續頁請打



公務記載蓋章欄



## 附錄二 各項合約及報價單

### 一、建築設計費用

#### (一)三門聯合建築師事務所

建築設計及監造委任契約書							
立契約書人 皇翔建設股份有限公司 三門聯合建築師事務所	代表人：廖年吉 (以下簡稱委任人) 建築師：白省三、王德普 (以下簡稱受任人)						
茲因委任人委任受任人擔任建築設計及監造事宜，經雙方同意訂立條款如後，以資遵守：							
第一條	工程名稱：新北市土城區捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案						
第二條	(下稱本案)						
<table border="1"><tr><td>樓地板面積</td><td>57347.02 m<sup>2</sup>(不含陽台)</td></tr><tr><td>樓層</td><td>20F/12F/14F B3F</td></tr><tr><td>結構</td><td>R.C 造</td></tr></table>		樓地板面積	57347.02 m <sup>2</sup> (不含陽台)	樓層	20F/12F/14F B3F	結構	R.C 造
樓地板面積	57347.02 m <sup>2</sup> (不含陽台)						
樓層	20F/12F/14F B3F						
結構	R.C 造						
附註：本表所附之樓地板面積為初步計算，實際酬金以建造執照核准時之面積、法定工程造价(106年8月1日)及新北市建築師公會酬金標準表第二類之中限費率打八折結算。							
第二條	工程地點：新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。						
第三條	受任人工作內容： 一、基地整體規劃及法規分析，面積檢討整理。 二、各項建築計劃(PROGRAM)之擬定。 三、各項建築之草案設計及簡報。 四、本案基地上現有建物拆除執照之申請。 五、製作申辦都市設計審議及請領建造執照之請照圖及施工圖說。 六、於申請執照期間，與相關顧問(結構、機電、消防、環工等)協調及整合，並準備本案都更及申請執照所需之各項顧問工程圖說。 七、交通衝擊影響評估報告書製作。 八、綠建築候選證書應在建造執照核准後半年內提出申請並取得；使用執照取得後半年內取得綠建築標章。 九、景觀設計、外觀設計及室內公共空間設計。						
第 1 頁 共 17 頁							

1.本案因故未能於法定期限開工或完工時，配合委任人辦理工程展期手續。
2.於施工中負法定勘驗之責。
3.受任人為執行本案更新事業案建築物之設計監造作業，受任人應負監造之完全責任，並任用具有品管證照資格之監工(造)人員組成監造小組，報經新北市政府同意後進駐工地。
4.查核承包商所提供有關建築材料規格及品質證明文件。
5.受任人應於開工前提報「監造計畫書」供委任人確認。
第五條 總酬金計算及給付辦法
一、總酬金計算： 本案總酬金預定為新台幣47,016,810元(含稅，並由委託人代扣所得稅)，確實酬金將依核發建築執照之工程造价計算(詳附件二)，並於第五期款辦理找補。以上設計酬金含建築、公共空間及門廳設計、景觀、燈光、空調、消防、監控、機電、結構、都審、交通影響評估、綠建築後選證書及標章取得、環工等費用及相關專業技師簽證費用及附件一所包含之服務範圍。除上述酬金及本約另有約定外，受任人不得以任何理由要求加價。委任人前委託受任人辦理「土城頂埔站周邊公私有土地公辦都更案」備標作業已支付受任人酬金計新台幣2,950,000元整(含稅)，雙方同意自本案總酬金中逕行扣抵，並自第一期款依付款比例開始扣抵。
二、給付辦法
1.簽約時，支付總酬金之 10%。
2.都市更新事業計畫及權利變換計畫送件時，支付總酬金之 5%。
3.都市更新事業計畫及權利變換計畫核准時，支付總酬金之 5%。
4.申請建造執照掛號時，支付總酬金之 30%。
5.建照核准時，支付總酬金之 10%。
6.領取建照日起 30 天內完成施工圖，支付總酬金之 10%。
7.建築物開工時，支付總酬金之 10%。
8.結構體完成時，支付總酬金之 10%。
9.使用執照核准時，支付總酬金之 10%。
第 3 頁 共 17 頁

四、前述三項所指派專員如有不適任之情事，經委任人通知受任人瞭解後，委任人得通知受任人更換，受任人應予配合。

第十三條 特別約定

- 一、讓渡——受任人不得讓渡、轉移或處分本契約之權利、義務。
- 二、工程資料——本契約有關之各項圖面文件，未經委任人書面同意，受任人不得將全部或一部分借與、交予第三人或有任何影響委任人權益之行為。
- 三、保密義務——委任人提供之有關資料，及受任人因執行本契約所知悉之任何訊息，均為委任人之營業秘密，受任人有代為保密之義務，不得將任何資料、文件或訊息以任何方式洩漏或損及委任人權益之行為。
- 四、通知——本契約有關之通知，必需以書面為之，並應由專人或郵件送達本契約所列明雙方正式地址。
- 五、契約之修正——本契約之任何變更或修正，均須雙方同意，並以書面為主。

第十四條 契約份數：本委任契約，經雙方正式簽訂，計正本 2 份，委任人存 1 份，受任人存 1 份。

立契約人：

委任人：

皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

地址：台北市中正區博愛路 38 號 8 樓

電話：(02)2388-2898

受任人：

三門聯合建築師事務所

建築師：白省三、王德普

地址：台北市仁愛路 4 段 64 號 8F

電話：(02)2702-7146

中華民國 107 年 12 月 17 日

附件二 新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。

建築設計費明細表

工程名稱	新北市土城區捷運土城線頂埔站周邊 公私有土地都市更新案	日期	107/11/16		
工程地號	新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地，共 61 筆土地。				
設計樓層	20F/12F/14F B3F	業務編號	B3B1	建築師	白省三、王德普

受文者：皇翔建設股份有限公司

本案建築設計監造酬金預估為新台幣肆仟柒佰零壹萬陸仟捌佰壹拾元整。

計算方式如下：

1. 設計樓地板面積預估：57,347.02 m<sup>2</sup> (依建照核准之面積為準)
2. 工程造價預估(R.C)：57,347.02 m<sup>2</sup> × 14,590 元/m<sup>2</sup> = 836,693,022 元
3. 本案須經都市設計審議，建築設計酬金依民國 106 年 8 月 1 日生效之法定工程造價及新北市建築師公會酬金標準表第二類中限費率計算：
 

300 萬以下	× 8.00%	=	240,000 元
300 萬~1500 萬	× 7.50%	=	900,000 元
1500 萬~6000 萬	× 7.25%	=	3,262,500 元
6000 萬以上 (776,693,022)	× 7.00%	=	54,368,512 元
			合計：58,771,012 元

◎服務費用以總設計監造費用八折計：

58,771,012 元 × 80% = 47,016,810 元 (含稅)

◎本案工作項目含：建築、立面、結構、機電、交評、綠建築候選證書、綠建築標章、景觀設計、照明設計、建築師專業責任險、公共空間及門廳設計、監造等相關事宜。

◎本案工作範圍不包括：免設中繼機房性能設計檢討、防火避難綜合檢討及環境影響評估。

備註

※請業主代扣 10% 執行業務所得稅。

※附收據：NO. \_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_ 金額：NT\$ \_\_\_\_\_ 元

二、都市更新規劃費用:弘傑不動產事業股份有限公司

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人 皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託辦理捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、標的範圍：本更新單元土地面積為 11,624.75 m<sup>2</sup>，另鄰地 A 區為 2,112.32 m<sup>2</sup>、B 區為 1,279.39 m<sup>2</sup>，更新單元將視 A、B 區整合情形後確認範圍。

二、工作依據及內容：

(一)工作依據

依「都市更新條例」、「新北市都市更新單元劃定基準」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

(二)工作內容

1. 協助甲方對於本案進行之工作時程計畫、規劃內容提出建議及出席必要之工作會議。
2. 各更新單元都市更新事業計畫及權利變換計畫階段：
  - (1)彙整事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件。
  - (2)辦理事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。
  - (3)協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
  - (4)擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
  - (5)辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。
  - (6)審核時之溝通與說明。
  - (7)都市更新之專業諮詢。
3. 各更新單元計畫執行階段：
  - (1)協助權利變換結果通知之寄發。
  - (2)協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。

2014/09/22

1

- (3)協助不願或不能參與者補償金發放作業。
  - (4)權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。
  - (5)協助函請新北市政府辦理釐正圖冊工作。
  - (6)依釐正之圖冊，配合估價師及代書計算權利變換差額價金。
  - (7)協助通知接管及差額價金繳納作業。
  - (8)協助甲方所委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
  - (9)更新事業實施完成後，協助彙整相關文件辦理成果審查。
4. 其他依公辦都更契約中約定應由甲方所辦理有關都市更新事業計畫及權利變換計畫屬前述乙方受託工作之相關事宜。

三、工作期限：

自合約書簽訂之日起至完成都市更新成果備查止。

四、工作費用及付款辦法：

(一) 本案服務費用新台幣(下同)柒佰貳拾伍萬元整(含稅)，付款期別及付款比例如下：

都市更新辦理程序	付款期別	期程	付款比例
簽約	-	簽約時	10%
都市更新事業計畫	1	事業計畫掛號時	15%
	2	事業計畫公開展覽	10%
	3	事業計畫小組通過	5%
	4	委員會審竣時	5%
	5	事業計畫核定	10%
權利變換計畫	1	權利變換計畫掛號時	15%
	2	權利變換計畫公開展覽	10%
	3	權利變換計畫小組通過	5%
	4	委員會審竣時	5%
	5	權利變換計畫核定	5%
都市更新成果備查	-	取得都市更新成果備查時	5%
小計			100%

2014/09/22

2

三、不動產估價費用:元宏、台住、台灣大華

(一)元宏不動產估價師聯合事務所

**委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書**

立契約人：  
甲方：皇翔建設股份有限公司  
乙方：元宏不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱  
『捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案』。

第二條：估價標的  
新北市土城區運校段 7 地號等共 83 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的  
都市更新權利變換價值參考。

第四條：估價內容  
一、更新前各宗土地之權利價值。  
二、更新前權利變換關係人之權利價值。  
三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。  
四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。  
五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條：價格日期（評價基準日）  
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件  
估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間  
乙方應逾期交付下列文件，如有逾期，經書面通知仍未改善，每逾一日，乙方應按日給付甲方依委任報酬總金額千分之一計算之懲罰性違約金，但以不超過服務費用為上限。  
一、乙方應於甲方依第八條應提供相關資料齊備及確認估價原則之日起十個工作天內，交付都市更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例及更新前合法建物補償價格予甲方。  
二、乙方應於甲方提供建築規劃及銷售面積表資料齊備之日起十個工作天內，交付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

共 4 頁\_第 1 頁

未考量，不得歸責于乙方。


第十一條：服務費用及付款時間  
一、基本服務費用及付款時間：基本服務費用計新臺幣(下同)125 萬元整(含稅)。  
(1) 簽約完成後，應支付乙方基本服務費用 20%，計 25 萬元整。  
(2) 出具更新前後權利價值後，應支付乙方基本服務費用 30%，計 37.5 萬元整。  
(3) 出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用 30%，計 37.5 萬元整。  
(4) 權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用 20%，計 25 萬元整。  
二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間：  
若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務（即本委託之領銜估價師），甲方同意再給付乙方服務費用 40 萬元整(含稅) 甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 20 萬元整，並於權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，支付 20 萬元整。  
三、合約範圍變動：  
若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，致乙方應重新大幅修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定，最高不超過原基本服務費用百分之五十為準。  
四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，依甲方公司請款流程請款及支付該款項。  
【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。  
五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。  
六、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。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：  
一、權利變換估價會議。  
二、權利變換公聽會。  
三、權利變換審查會。  
四、權利價值查估說明會。  
五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作，其

共 4 頁\_第 3 頁

(二)台住不動產估價師事務所

 委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：皇翔建設股份有限公司  
乙方：台住不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱  
『捷運土城線頂埔站周邊公私土地都市更新案』。

第二條：估價標的  
新北市土城區運校段 7 地號等共 83 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的  
都市更新權利變換價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

第五條：價格日期(評價基準日)  
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件  
估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間  
乙方應遵期交付下列文件，如有逾期，經書面通知仍未改善，每逾一日，乙方應按日給付甲方依委任報酬總金額千分之一計算之懲罰性違約金，但以不超過服務費用為上限。

- 一、乙方應於甲方依第八條應提供相關資料齊備及確認估價原則之日起十個工作天內，交付都市更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例及更新前合法建物補償價格予甲方。
- 二、乙方應於甲方提供建築規劃及銷售面積表資料齊備之日起十個工作天內，交付都市更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

共 4 頁\_第 1 頁

未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用及付款時間  
基本服務費用及付款時間：基本服務費用計新臺幣(下同)125 萬元整(含稅)。

- (1) 簽約完成後，應支付乙方基本服務費用 20%，計 25 萬元整。
- (2) 出具更新前後權利價值後，應支付乙方基本服務費用 30%，計 37.5 萬元整。
- (3) 出具正式估價報告書後，應支付乙方基本服務費用 30%，計 37.5 萬元整。
- (4) 權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，應支付基本服務費用 20%，計 25 萬元整。

二、被選定為權利變換價值基準之服務費用支付時間：  
若乙方獲選定為本委託案之權利變換基準服務(即本委託之領銜估價師)，甲方同意再給付乙方服務費用 40 萬元整(含稅)。甲方應於乙方出具正式估價報告書後，支付 20 萬元整，並於權利變換計畫書審議通過並取得新北市政府公告實施函後，支付 20 萬元整。

三、合約範圍變動：  
若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍大幅變動、評價基準日時間變動超過一年、更新後產品用途大幅度更動等，致乙方應重新大幅修改估價報告書者，應加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定，最高不超過原基本服務費用百分之五十為準。

四、服務費用支付方式：前項各期款付款時間，經甲方已確認乙方已完成階段工作且收到乙方檢附收據請款通知後，依甲方公司請款流程請款及支付該款項。  
【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定代扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除本條約定之服務費用外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、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。

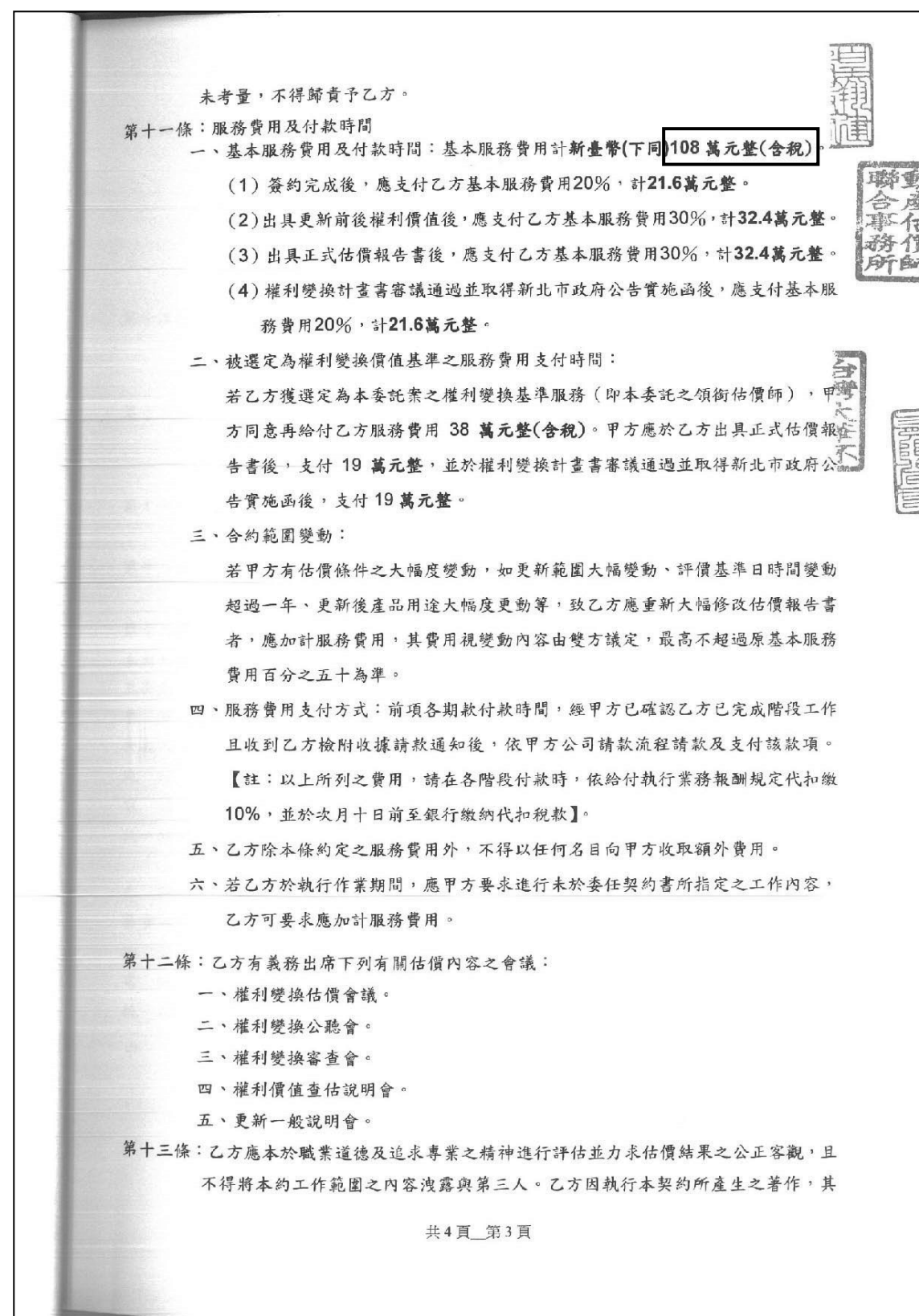
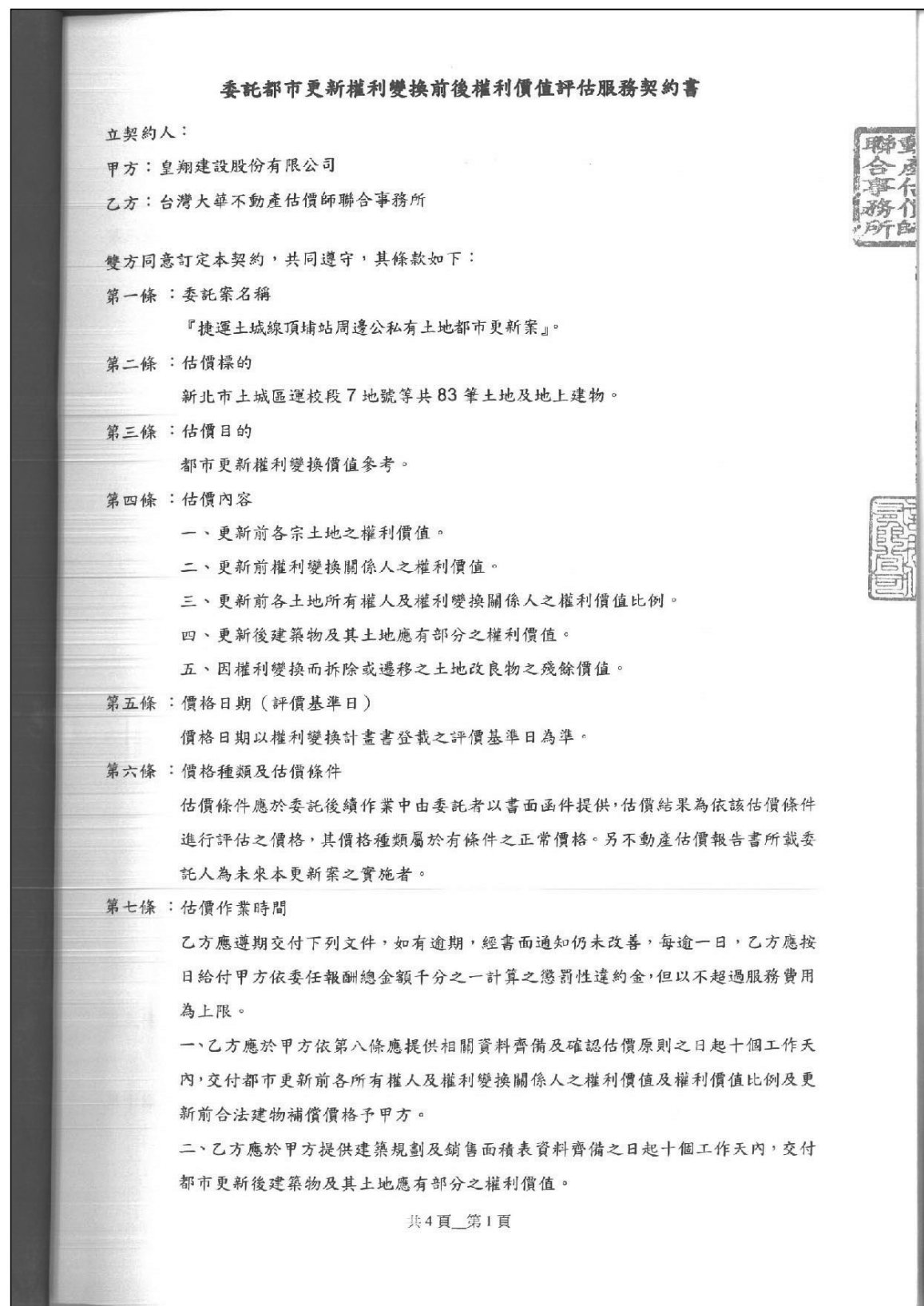
第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議：

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀，且不得將本約工作範圍之內容洩露與第三人。乙方因執行本契約所產生之著作，其

共 4 頁\_第 3 頁

(三)台灣大華不動產估價師聯合事務所



四、更新前土地及建物測量費用

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱甲方)將「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」之現況地形及地上物初步測量等相關工程,交由群測測量工程有限公司(以下簡稱乙方)承攬,經雙方同意訂立條款如下:

第一條:工作內容:乙方應於座落新北市土城區運校段 7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、669、670、671-1 地號等 59 筆及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地上,辦理現況地形及地上物測量等工程(下稱本工程),有關本工程之詳細內容詳報價單所示。

第二條:工作期限:  
乙方應配合甲方通知於 7 個工作天內完成本工程。

第三條:服務酬金:  
本工程服務酬金為新台幣柒萬元整(含稅)。

第四條:付款方式:  
乙方完成本工程並提送電子檔及測量後之書圖予甲方確認無誤後,乙方應檢具請款單及發票向甲方請款,甲方應以 30 天期票支付 90%款項予乙方,並於提送電子檔及測量書圖之日起 3 個月後支付 10%尾款予乙方。

第五條:違約責任:  
(一)乙方應依第二條所定之期限內完成本工程,逾期仍未完成,每逾一日乙方應給付甲方依服務酬金百分之一計算之金額作為懲罰性違約金,甲方並得由報酬中扣抵。

共 2 頁第 1 頁

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱甲方)將「捷運土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」之違章建築細部測量等相關工程,交由群測測量工程有限公司(以下簡稱乙方)承攬,經雙方同意訂立條款如下:

第一條:工作內容  
乙方應於座落新北市土城區運校段 7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、516、517、518、519、520、520-1、520-2、521、522、523、524、525、526、572-1、572-2、669、670、671、671-1、677、678、680、681、682、684、686 地號及沛陂段 754-4、754-6、754-7、812 地號共計 83 筆土地,辦理違章建築細部測量等工程(下稱本工程),有關本工程之詳細內容詳報價單所示。

第二條:工作期限  
乙方應配合甲方通知之進度開工並於 20 個工作天內完成本工程(不包含指定建築線)。

第三條:總報酬  
本工程採總價承攬方式,工程總報酬為新台幣叁拾叁萬元整(含稅)。

第四條:付款方式

第 1 頁 / 共 3 頁

附錄三 鄰房鑑定戶數統計

編號	鄰房鑑定門牌
1	中央路四段46巷1號
2	中央路四段46巷1號二樓
3	中央路四段46巷1號三樓
4	中央路四段46巷1號四樓
5	中央路四段46巷1號五樓
6	中央路四段46巷1之1號
7	中央路四段46巷1之1號二樓
8	中央路四段46巷1之1號三樓
9	中央路四段46巷1之1號四樓
10	中央路四段46巷1之1號五樓
11	中央路四段46巷1之1號六樓
12	中央路四段46巷1之2號
13	中央路四段46巷1之2號二樓
14	中央路四段46巷1之2號三樓
15	中央路四段46巷1之2號四樓
16	中央路四段46巷1之2號五樓
17	中央路四段46巷1之2號六樓
18	中央路四段46巷1之2號七樓
19	中央路四段46巷1之3號
20	中央路四段46巷1之3號二樓
21	中央路四段46巷1之3號三樓
22	中央路四段46巷1之3號四樓
23	中央路四段46巷1之3號五樓
24	中央路四段46巷1之3號六樓
25	中央路四段46巷1之3號七樓
26	中央路四段46巷1之3號八樓
27	中央路四段46巷1之5號
28	中央路四段46巷1之5號二樓
29	中央路四段46巷1之5號三樓
30	中央路四段46巷1之5號四樓
31	中央路四段46巷1之5號五樓
32	中央路四段46巷1之5號六樓
33	中央路四段46巷1之5號七樓
34	中央路四段46巷1之5號八樓
35	中央路四段46巷1之5號九樓
36	中央路四段46巷1之6號
37	中央路四段46巷1之6號二樓
38	中央路四段46巷1之6號三樓
39	中央路四段46巷1之6號四樓
40	中央路四段46巷1之6號五樓
41	中央路四段46巷1之6號六樓
42	中央路四段46巷1之6號七樓
43	中央路四段46巷3號
44	中央路四段46巷5號
45	中央路四段46巷7號
46	中央路四段46巷9弄1號
47	中央路四段46巷9弄2號
48	中央路四段46巷9弄4號
49	中央路四段46巷9弄6號
50	中央路四段46巷9弄8號
51	中央路四段46巷9弄10號
52	中央路四段46巷9弄12號
53	中央路四段46巷11號
54	中央路四段46巷13號
55	中央路四段46巷15弄1號
56	中央路四段26巷2號
57	中央路四段26巷3號
58	中央路四段26巷4號
59	中央路四段26巷5號
60	中央路四段26巷6號
61	中央路四段26巷7號
62	中央路四段26巷8號
63	中央路四段26巷9號
64	中央路四段26巷10號
65	中央路四段26巷11號
66	中央路四段26巷12號
67	中央路四段26巷13號
68	中央路四段26巷14號

編號	鄰房鑑定門牌
69	中央路四段28號六樓
70	中央路四段28號七樓
71	中央路四段30號
72	中央路四段30號二樓
73	中央路四段30號三樓
74	中央路四段30號四樓
75	中央路四段30號五樓
76	中央路四段30號六樓
77	中央路四段30號七樓
78	中央路四段32號
79	中央路四段32號二樓
80	中央路四段32號三樓
81	中央路四段32號四樓
82	中央路四段32號五樓
83	中央路四段32號六樓
84	中央路四段32號七樓
85	中央路四段36號
86	中央路四段36號二樓
87	中央路四段36號三樓
88	中央路四段36號四樓
89	中央路四段36號五樓
90	中央路四段36號六樓
91	中央路四段36號七樓
92	中央路四段38號
93	中央路四段38號二樓
94	中央路四段38號三樓
95	中央路四段38號四樓
96	中央路四段38號五樓
97	中央路四段38號六樓
98	中央路四段38號七樓
99	中央路四段46號
100	中央路四段46號二樓
101	中央路四段46號三樓
102	中央路四段46號四樓
103	中央路四段46號五樓
104	中央路四段46號六樓
105	中央路四段46號七樓
106	中央路四段46號八樓
107	中央路四段46號九樓
108	中央路四段46號十樓
109	中央路四段46號十一樓
110	中央路四段48號二樓
111	中央路四段48號三樓
112	中央路四段48號四樓
113	中央路四段48號五樓
114	中央路四段48號六樓
115	中央路四段48號七樓
116	中央路四段48號八樓
117	中央路四段48號九樓
118	中央路四段48號十樓
119	中央路四段50號
120	中央路四段50號二樓
121	中央路四段50號三樓
122	中央路四段50號四樓
123	中央路四段50號五樓
124	中央路四段50號六樓
125	中央路四段50號七樓
126	中央路四段50號八樓
127	中央路四段50號九樓
128	中央路四段50號十樓
129	中央路四段50號十一樓
130	中央路四段50號十二樓
131	中央路四段50號十三樓
132	中央路四段50號之1號
133	中央路四段50號二樓之1
134	中央路四段50號三樓之1
135	中央路四段50號四樓之1
136	中央路四段50號五樓之1

編號	鄰房鑑定門牌
137	中央路四段50號六樓之1
138	中央路四段50號七樓之1
139	中央路四段50號八樓之1
140	中央路四段50號九樓之1
141	中央路四段50號十樓之1
142	中央路四段50號十一樓之1
143	中央路四段50號十二樓之1
144	中央路四段50號十三樓之1
145	中央路四段50號之2號
146	中央路四段50號二樓之2
147	中央路四段50號三樓之2
148	中央路四段50號四樓之2
149	中央路四段50號五樓之2
150	中央路四段50號六樓之2
151	中央路四段50號七樓之2
152	中央路四段50號八樓之2
153	中央路四段50號九樓之2
154	中央路四段50號十樓之2
155	中央路四段50號十一樓之2
156	中央路四段50號十二樓之2
157	中央路四段50號十三樓之2
158	中央路四段50號之3號
159	中央路四段50號二樓之3
160	中央路四段50號三樓之3
161	中央路四段50號四樓之3
162	中央路四段50號五樓之3
163	中央路四段50號六樓之3
164	中央路四段50號七樓之3
165	中央路四段50號八樓之3
166	中央路四段50號九樓之3
167	中央路四段50號十樓之3
168	中央路四段50號十一樓之3
169	中央路四段50號十二樓之3
170	中央路四段50號十三樓之3
171	中央路四段50號之5號
172	中央路四段52巷56號
173	中央路四段52巷56號二樓
174	中央路四段52巷56號三樓
175	中央路四段52巷56號四樓
176	中央路四段52巷56號五樓
177	中央路四段52巷58號
178	中央路四段52巷58號二樓
179	中央路四段52巷58號三樓
180	中央路四段52巷58號四樓
181	中央路四段52巷58號五樓
182	中央路四段52巷60號
183	中央路四段52巷60號二樓
184	中央路四段52巷60號三樓
185	中央路四段52巷60號四樓
186	中央路四段52巷60號五樓
187	中央路四段52巷60號六樓
188	中央路四段54巷1號二樓
189	中央路四段54巷1號三樓
190	中央路四段54巷1號四樓
191	中央路四段54巷1號五樓
192	中央路四段54巷1號六樓
193	中央路四段54巷1號七樓
194	中央路四段54巷1號八樓
195	中央路四段54巷1號九樓
196	中央路四段54巷1號十樓
197	中央路四段54巷1號十一樓
198	中央路四段54巷1號十二樓
199	中央路四段54巷1號十三樓
200	中央路四段54巷1號十四樓
201	中央路四段54巷1號十五樓
202	中央路四段54巷1號十六樓
203	中央路四段54巷1號十七樓
204	中央路四段54巷1號十八樓

編號	鄰房鑑定門牌
205	中央路四段54巷3號
206	中央路四段54巷3號三樓
207	中央路四段54巷3號四樓
208	中央路四段54巷3號五樓
209	中央路四段54巷3號六樓
210	中央路四段54巷3號七樓
211	中央路四段54巷3號八樓
212	中央路四段54巷3號九樓
213	中央路四段54巷3號十樓
214	中央路四段54巷3號十一樓
215	中央路四段54巷3號十二樓
216	中央路四段54巷3號十三樓
217	中央路四段54巷3號十四樓
218	中央路四段54巷3號十五樓
219	中央路四段54巷3號十六樓
220	中央路四段54巷3號十七樓
221	中央路四段54巷3號十八樓
222	中央路四段54巷5號
223	中央路四段54巷5號二樓
224	中央路四段54巷5號三樓
225	中央路四段54巷5號四樓
226	中央路四段54巷5號五樓
227	中央路四段54巷5號六樓
228	中央路四段54巷5號七樓
229	中央路四段54巷5號八樓
230	中央路四段54巷5號九樓
231	中央路四段54巷5號十樓
232	中央路四段54巷5號十一樓
233	中央路四段54巷5號十二樓
234	中央路四段54巷5號十三樓
235	中央路四段54巷5號十四樓
236	中央路四段54巷5號十五樓
237	中央路四段54巷5號十六樓
238	中央路四段54巷5號十七樓
239	中央路四段54巷5號十八樓
240	中央路四段54巷7號二樓
241	中央路四段54巷7號三樓
242	中央路四段54巷7號四樓
243	中央路四段54巷7號五樓
244	中央路四段54巷7號六樓
245	中央路四段54巷7號七樓
246	中央路四段54巷7號八樓
247	中央路四段54巷7號九樓
248	中央路四段54巷7號十樓
249	中央路四段54巷7號十一樓
250	中央路四段54巷7號十二樓
251	中央路四段54巷7號十三樓
252	中央路四段54巷7號十四樓
253	中央路四段54巷7號十五樓
254	中央路四段54巷7號十六樓
255	中央路四段54巷7號十七樓
256	中央路四段54巷7號十八樓
257	中央路四段54巷9號
258	中央路四段54巷9號二樓
259	中央路四段54巷9號三樓
260	中央路四段54巷9號四樓
261	中央路四段54巷9號五樓
262	中央路四段54巷9號六樓
263	中央路四段54巷9號七樓
264	中央路四段54巷9號八樓
265	中央路四段54巷9號九樓
266	中央路四段54巷9號十樓
267	中央路四段54巷9號十一樓
268	中央路四段54巷9號十二樓
269	中央路四段54巷9號十三樓
270	中央路四段54巷9號十四樓
271	中央路四段54巷9號十五樓
272	中央路四段54巷9號十七樓

編號	鄰房鑑定門牌
273	中央路四段54巷9號十八樓
274	中央路四段54巷11號
275	中央路四段54巷11號二樓
276	中央路四段54巷11號三樓
277	中央路四段54巷11號四樓
278	中央路四段54巷11號五樓
279	中央路四段54巷11號六樓
280	中央路四段54巷11號七樓
281	中央路四段54巷11號八樓
282	中央路四段54巷11號九樓
283	中央路四段54巷11號十樓
284	中央路四段54巷11號十一樓
285	中央路四段54巷11號十二樓
286	中央路四段54巷11號十三樓
287	中央路四段54巷11號十四樓
288	中央路四段54巷11號十五樓
289	中央路四段54巷11號十六樓
290	中央路四段54巷11號十七樓
291	中央路四段54巷13號
292	中央路四段54巷13號二樓
293	中央路四段54巷13號三樓
294	中央路四段54巷13號四樓
295	中央路四段54巷13號五樓
296	中央路四段54巷13號六樓
297	中央路四段54巷13號七樓
298	中央路四段54巷13號八樓
299	中央路四段54巷13號九樓
300	中央路四段54巷13號十樓
301	中央路四段54巷13號十一樓
302	中央路四段54巷13號十二樓
303	中央路四段54巷13號十三樓
304	中央路四段54巷13號十四樓
305	中央路四段54巷13號十五樓
306	中央路四段54巷13號十六樓
307	中央路四段54巷13號十七樓
308	中央路四段54巷13號十八樓
309	中央路四段54巷15號
310	中央路四段54巷15號二樓
311	中央路四段54巷15號三樓
312	中央路四段54巷15號四樓
313	中央路四段54巷15號五樓
314	中央路四段54巷15號六樓
315	中央路四段54巷15號七樓
316	中央路四段54巷15號八樓
317	中央路四段54巷15號九樓
318	中央路四段54巷15號十樓
319	中央路四段54巷15號十一樓
320	中央路四段54巷15號十二樓
321	中央路四段54巷15號十三樓
322	中央路四段54巷15號十四樓
323	中央路四段54巷15號十五樓
324	中央路四段54巷15號十六樓
325	中央路四段54巷15號十七樓
326	中央路四段54巷15號十八樓
327	中央路四段54巷17號
328	中央路四段54巷17號二樓
329	中央路四段54巷17號三樓
330	中央路四段54巷17號四樓
331	中央路四段54巷17號五樓
332	中央路四段54巷17號六樓
333	中央路四段54巷17號七樓
334	中央路四段54巷17號八樓
335	中央路四段54巷17號九樓
336	中央路四段54巷17號十樓
337	中央路四段54巷17號十一樓
338	中央路四段54巷17號十二樓
339	中央路四段54巷17號十三樓
340	中央路四段54巷17號十四樓

編號	鄰房鑑定門牌
341	中央路四段54巷17號十六樓
342	中央路四段54巷17號十七樓
343	中央路四段54巷17號十八樓
344	中央路四段54巷19號
345	中央路四段54巷19號三樓
346	中央路四段54巷19號四樓
347	中央路四段54巷19號五樓
348	中央路四段54巷19號六樓
349	中央路四段54巷19號七樓
350	中央路四段54巷19號八樓
351	中央路四段54巷19號九樓
352	中央路四段54巷19號十樓
353	中央路四段54巷19號十一樓
354	中央路四段54巷19號十二樓
355	中央路四段54巷19號十三樓
356	中央路四段54巷19號十四樓
357	中央路四段54巷19號十六樓
358	中央路四段54巷19號十七樓
359	中央路四段54巷19號十八樓
360	中央路四段54巷21號二樓
361	中央路四段54巷21號三樓
362	中央路四段54巷21號四樓
363	中央路四段54巷21號五樓
364	中央路四段54巷21號六樓
365	中央路四段54巷21號七樓
366	中央路四段54巷21號八樓
367	中央路四段54巷21號九樓
368	中央路四段54巷21號十樓
369	中央路四段54巷21號十一樓
370	中央路四段54巷21號十三樓
371	中央路四段54巷21號十四樓
372	中央路四段54巷21號十五樓
373	中央路四段54巷21號十六樓
374	中央路四段54巷21號十七樓
375	中央路四段54巷21號十八樓
376	中央路四段54巷23號
377	中央路四段54巷23號二樓
378	中央路四段54巷23號三樓
379	中央路四段54巷23號四樓
380	中央路四段54巷23號五樓
381	中央路四段54巷23號六樓
382	中央路四段54巷23號七樓
383	中央路四段54巷23號八樓
384	中央路四段54巷23號九樓
385	中央路四段54巷23號十樓
386	中央路四段54巷23號十一樓
387	中央路四段54巷23號十二樓
388	中央路四段54巷23號十三樓
389	中央路四段54巷23號十四樓
390	中央路四段54巷23號十五樓
391	中央路四段54巷23號十七樓
392	中央路四段54巷23號十八樓
393	中央路四段56號
394	中央路四段56號二樓
395	中央路四段56號三樓
396	中央路四段56號四樓
397	中央路四段56號五樓
398	中央路四段56號六樓
399	中央路四段56號七樓
400	中央路四段56號八樓
401	中央路四段56號九樓
402	中央路四段56號十樓
403	中央路四段56號十一樓
404	中央路四段56號十二樓
405	中央路四段56號十三樓
406	中央路四段56號十四樓
407	中央路四段56號十五樓
408	中央路四段56號十六樓

編號	鄰房鑑定門牌
4	





擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陵段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新權利變換計畫案

編號	鄰房鑑定門牌
981	中央路四段 74 號十五樓之 5
982	中央路四段 74 號十五樓之 2
983	中央路四段 74 號十六樓之 1
984	中央路四段 74 號十六樓之 4
985	中央路四段 74 號十六樓之 5
986	中央路四段 74 號十六樓
987	中央路四段 74 號十六樓之 3
988	中央路四段 74 號十六樓之 2
989	中央路四段 74 號十七樓
990	中央路四段 74 號十七樓之 1
991	中央路四段 74 號十八樓之 1
992	中央路四段 74 號十八樓
993	中央路四段 76 號二樓
994	中央路四段 76 號三樓
995	中央路四段 76 號四樓
996	中央路四段 76 號五樓
997	中央路四段 76 號六樓
998	中央路四段 76 號七樓
999	中央路四段 76 號八樓
1000	中央路四段 76 號九樓
1001	中央路四段 76 號十樓
1002	中央路四段 76 號十一樓
1003	中央路四段 76 號十二樓
1004	中央路四段 76 號十三樓
1005	中央路四段 76 號十四樓
1006	中央路四段 76 號十五樓
1007	中央路四段 76 號十六樓
1008	中央路四段 76 號十七樓
1009	中央路四段 76 之 1 號三樓
1010	中央路四段 76 之 1 號四樓
1011	中央路四段 76 之 1 號五樓
1012	中央路四段 76 之 1 號六樓
1013	中央路四段 76 之 1 號七樓
1014	中央路四段 76 之 1 號八樓
1015	中央路四段 76 之 1 號九樓
1016	中央路四段 76 之 1 號十樓
1017	中央路四段 76 之 1 號十一樓
1018	中央路四段 76 之 1 號十二樓
1019	中央路四段 76 之 1 號十三樓
1020	中央路四段 76 之 1 號十四樓
1021	中央路四段 76 之 1 號十五樓
1022	中央路四段 76 之 1 號十六樓
1023	中央路四段 76 之 2 號
1024	中央路四段 76 之 2 號三樓
1025	中央路四段 76 之 2 號四樓
1026	中央路四段 76 之 2 號五樓
1027	中央路四段 76 之 2 號六樓
1028	中央路四段 76 之 2 號七樓
1029	中央路四段 76 之 2 號八樓
1030	中央路四段 76 之 2 號九樓
1031	中央路四段 76 之 2 號十樓
1032	中央路四段 76 之 2 號十一樓
1033	中央路四段 76 之 2 號十二樓
1034	中央路四段 76 之 2 號十三樓
1035	中央路四段 76 之 2 號十四樓
1036	中央路四段 76 之 2 號十五樓
1037	中央路四段 76 之 2 號十六樓
1038	中央路四段 76 之 2 號十七樓
1039	中央路四段 76 之 3 號
1040	中央路四段 76 之 3 號地下一層
1041	中央路四段 76 之 3 號二樓
1042	中央路四段 76 之 3 號三樓
1043	中央路四段 76 之 3 號四樓
1044	中央路四段 76 之 3 號五樓
1045	中央路四段 76 之 3 號六樓
1046	中央路四段 76 之 3 號七樓
1047	中央路四段 76 之 3 號八樓
1048	中央路四段 76 之 3 號九樓
1049	中央路四段 76 之 3 號十樓
1050	中央路四段 76 之 3 號十一樓
1051	中央路四段 76 之 3 號十二樓
1052	中央路四段 76 之 3 號十三樓

編號	鄰房鑑定門牌
1053	中央路四段 76 之 3 號十四樓
1054	中央路四段 76 之 3 號十五樓
1055	中央路四段 76 之 3 號十六樓
1056	中央路四段 76 之 3 號十七樓
1057	中央路四段 76 之 5 號二樓
1058	中央路四段 76 之 5 號三樓
1059	中央路四段 76 之 5 號四樓
1060	中央路四段 76 之 5 號五樓
1061	中央路四段 76 之 5 號六樓
1062	中央路四段 76 之 5 號七樓
1063	中央路四段 76 之 6 號
1064	中央路四段 76 之 6 號三樓
1065	中央路四段 76 之 6 號四樓
1066	中央路四段 76 之 6 號五樓
1067	中央路四段 76 之 6 號六樓
1068	中央路四段 76 之 6 號七樓
1069	中央路四段 76 之 7 號
1070	中央路四段 76 之 7 號二樓
1071	中央路四段 76 之 7 號三樓
1072	中央路四段 76 之 7 號四樓
1073	中央路四段 76 之 7 號五樓
1074	中央路四段 76 之 7 號六樓
1075	中央路四段 76 之 7 號七樓
1076	中央路四段 76 之 8 號
1077	中央路四段 76 之 8 號二樓
1078	中央路四段 76 之 8 號三樓
1079	中央路四段 76 之 8 號四樓
1080	中央路四段 76 之 8 號五樓
1081	中央路四段 76 之 8 號六樓
1082	中央路四段 76 之 8 號七樓
1083	中央路四段 76 之 9 號
1084	中央路四段 76 之 9 號三樓
1085	中央路四段 76 之 9 號四樓
1086	中央路四段 76 之 9 號五樓
1087	中央路四段 76 之 9 號六樓
1088	中央路四段 76 之 9 號七樓
1089	中央路四段 80 號
1090	中央路四段 80 號二樓
1091	中央路四段 80 號三樓
1092	中央路四段 80 號四樓
1093	中央路四段 80 號五樓
1094	中央路四段 82 號
1095	中央路四段 82 號二樓
1096	中央路四段 82 號三樓
1097	中央路四段 82 號四樓
1098	中央路四段 82 號五樓
1099	中央路四段 84 號
1100	中央路四段 84 號二樓
1101	中央路四段 84 號三樓
1102	中央路四段 84 號四樓
1103	中央路四段 84 號五樓
1104	中央路四段 86 巷 2 號
1105	中央路四段 86 巷 2 號二樓
1106	中央路四段 86 巷 2 號三樓
1107	中央路四段 86 巷 2 號四樓
1108	中央路四段 86 巷 2 號五樓
1109	中央路四段 88 號
1110	中央路四段 88 號二樓
1111	中央路四段 88 號三樓
1112	中央路四段 88 號四樓
1113	中央路四段 88 號五樓
1114	中央路四段 90 號
1115	中央路四段 90 號二樓
1116	中央路四段 90 號三樓
1117	中央路四段 90 號四樓
1118	中央路四段 90 號五樓
1119	中央路四段 96 號
1120	中央路四段 100 號
1121	中央路四段 100 之 1 號
1122	中央路四段 100 之 2 號
1123	中央路四段 100 之 3 號
1124	中央路四段 100 之 4 號

編號	鄰房鑑定門牌
1125	中央路四段 100 之 5 號
1126	中央路四段 106 號
1127	中央路四段 108 號
1128	中央路四段 108 號二樓
1129	中央路四段 108 號三樓
1130	中央路四段 108 號四樓
1131	中央路四段 110 號
1132	頂埔街 60 號
1133	頂埔街 62 號
1134	頂埔街 64 號
1135	頂埔街 66 號
1136	頂埔街 77 號
1137	頂埔街 79 號
1138	頂埔街 81 號
1139	頂埔街 83 號
1140	頂埔街 85 號
1141	頂埔街 87 號
1142	頂埔街 89 號
1143	頂埔街 89 之 1 號
1144	頂埔街 91 號
1145	頂埔街 93 號
1146	頂埔街 99 號
1147	頂埔街 101 號
1148	頂埔街 103 號
1149	頂埔街 105 號
1150	三民路 1 之 2 號
1151	大同街 3 號
1152	大同街 5 號
1153	大同街 7 號
1154	大同街 9 號
1155	大同街 11 號
1156	大同街 11 之 1 號
1157	大同街 13 號
1158	大同街 13 之 1 號
1159	大同街 15 號
合計	1159 戶

附錄四 公有土地選配公文

財政部國有財產署北區分署 函

已電子交換未確認  
補發紙本

機關地址：106433 台北市大安區忠孝東路4段  
290 號3樓  
聯絡方式：洪千惠 (02)27814750 分機1518

100

臺北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年8月26日

發文字號：台財產北改字第11050010700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



HDC11008069

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配一案，請查照。

說明：

一、復貴公司110年8月16日皇翔字第1100248號函。

二、依來函所載，旨案經新北市政府110年7月16日第4次都市更新專案小組審議後，財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地更新後應分配權利價值減少為新臺幣(下同)13億0,073萬2,488元，尚需繳納差額價金239萬9,322元。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第14點第1項第3款規定，實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則，復依案附選配相關資料，房屋及車位單元調整選配如下，實際申請分配權利價值12億9,953萬1,810元，預計領取差額價金120萬0,678元。惟上述權利價值及差額價金應依目的事業主管機關審議程序為之：

(一)房屋單元：1F-一般事務所、3F-B、4F-B、5F-B、6F-B、7F-B、8F-B、9F-B及10F-B等9戶。

(二)停車位單元：地下1層編號270至284、287至300、302、303、305至313、316至335、337至341及344等66席(減少地下一層編號314、315停車單元)。

三、本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

正本：皇翔建設股份有限公司

副本：

分署長郭曉蓉

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號15樓  
承辦人：林佳怡  
電話：(02)29603456 分機8337  
傳真：(02)29601979  
電子信箱：ai9348@ntpc.gov.tw



100001  
台北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年8月31日  
發文字號：新北府財開字第1101559574號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：



△

HDC11009005



主旨：關於「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-2地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」調整選配事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年8月16日皇翔字第1100247號函。
- 二、本案因調整估價內容致本市更新後應分配權利價值變動，本府退選原選配A棟地上3層1戶（編號3F-A7）住宅單元，調整後本府選配結果分述如下：
  - (一)住宅單元：C棟地上2層至14層全部合計86戶、A棟地上3層3戶（編號A1、A4、A11）及A棟地上4層4戶（編號A1、A4、A5、A11）合計93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）13億7,394萬6,399元。
  - (二)停車位：地下2層編號236-243號、248-259號、263-265號、267號之平面停車位24個及地下3層編號38-51號、53-65號、100-137號之平面停車位65個，合計89個平面停車位，車位價值合計1億4,440萬元。
  - (三)領取差額價金：本市更新後應分配權利價值（15億2,025萬5,456元）扣除選配價值（15億1,834萬6,399元），尚餘190萬9,057元，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：皇翔建設股份有限公司  
副本：

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權財政局局長決行

## 附錄五 不動產信託契約(草約)

告知事項：受託人臺灣土地銀行股份有限公司依據個人資料保護法（以下簡稱個資法）第八條規定，向臺端告知下列事項，請臺端詳閱：

一、蒐集個人資料之目的：信託業務、消費者客戶管理與服務；金融服務業依法令規定及金融監理需要。

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，並以受託人與臺端往來之相關業務、帳戶或服務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）期間：（以期限最長者為準）

1. 特定目的存續期間。
2. 依相關法令所定（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）地區：第三款「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）對象：

1. 本行(含受本行委託處理事務之委外機構)。
2. 依法令規定利用之機構。
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等）。
4. 依法有權機關或金融監理機關。

（四）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並註明其爭議或經 臺端書面同意者，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，有關如何行使之方式，得向本行 客服(0800-231-590) 洽詢。

六、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。

第一頁

## 信 託 契 約 書(草案)

立約人  
 皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
 臺灣土地銀行股份有限公司信託部 (以下簡稱乙方)  
 臺億建築經理股份有限公司 (以下簡稱丙方)  
 臺灣土地銀行股份有限公司營業部 (以下簡稱丁方)

緣甲方為「新北市土城區運校段7-2地號等61筆土地」都市更新案（以下簡稱「本更新案」）能順利興建完工交屋，茲委託乙方為本更新案土地及都市更新重建資金受託人，委託丙方為本更新案建築經理工作事項，辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務，立約人特訂立本信託契約（以下簡稱「本契約」），約定條款如下：

### 第一條：信託當事人

「委 託 人」：皇翔建設股份有限公司。  
 「受 益 人」：本契約為自益信託，受益人即委託人（其受益權比例及分配方式悉依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之）。  
 「受 託 人」：臺灣土地銀行股份有限公司信託部。  
 「信託關係人」：臺億建築經理股份有限公司、臺灣土地銀行股份有限公司營業部。

### 第二條：信託目的及信託事務內容

- 一、甲方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，委託乙方辦理下列事項：
  - （一）信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
  - （二）產權管理、處分。
  - （三）辦理不動產物權相關之登記移轉事宜（含原有建物滅失登記）。
  - （四）與本信託案有關之各項稅費繳納。
  - （五）辦理甲方收支之帳務管理。
- 二、為配合前項所定信託事務之執行，甲方應另與丙方就本更新案簽訂建築經理服務暨信託契約（副本乙份應提供予乙方留存），丙方建築經理服務暨信託契約之報酬或服務費用由甲方與丙方自行議定，與乙方依本契約第十條所收取之信託報酬無涉。另由丙方辦理下列事項：
  - （一）工程進度查核及撥款簽證。
  - （二）財務稽核。

第二頁

（三）於本契約第十五條所訂續建情事發生時，本更新案實施者及建物起造人依信託法律關係變更為丙方，甲方分得房地及車位均以信託財產名義登記於丙方名下。由丙方辦理甲方分得之不動產產權管理、處分等不動產物權相關之登記移轉事宜。

### 第三條：信託存續期間

本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至信託目的完成，將產權塗銷信託或歸屬登記完成時止。

### 第四條：信託財產

本契約之信託財產包含以下項目：

- （一）新北市土城區運校段23、24、35、36、37、38、39、41、42、44、45-2、493、500、501、502、503、506、507、508、524、669地號等21筆土地，面積共1,644.52平方公尺（實際以交付乙方及地政機關登記為準）。
- （二）本更新案座落基地上原有建物。（以地政機關登記為準）
- （三）第五條第二項第一款之銀行融資款。
- （四）第五條第二項第二款之委託人自備款及第三款之存款利息所得。
- （五）本更新案更新後甲方應分配之土地及建物。

### 第五條：信託專戶

- 一、為便利乙方處理信託事務之現金收支，甲方同意以乙方名義設立信託專戶於丁方。信託專戶係屬乙方所投保之中央存款保險股份有限公司理賠之項目（理賠對象、範圍及其金額上限，依存款保險條例相關規定辦理）。
- 二、前項信託專戶收入來源包括：
  - （一）銀行融資款：甲方原向丁方申請核准之建築融資款，甲方應於本契約生效後，通知丁方依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
  - （二）委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，及甲方為支應第十一條各項應負擔費用存入信託專戶之款項。
  - （三）存款利息所得：信託專戶存款利息所得。

### 第六條：資料提供及信託登記

- 一、甲方應於本契約簽訂後備妥相關文件，交付甲方指定並經乙方同意之地政士，即辦理本更新案土地及其上原有建物之信託移轉登記予乙方。

第三頁

- 二、本契約生效後，甲方應配合乙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料、證件確屬真實及完整，如有錯誤、虛偽或疏漏致乙方受有損害，由甲方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、甲方處理為本更新案原有建物拆除、工程興建、合併、分割、登記、原有建物滅失登記等事宜，如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時，應以書面向乙方提出申請，除因不可歸責於乙方事由外，乙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但甲方提出之申請，經乙方檢視後認其申請不當時，得請甲方提出說明或更正之，乙方得合理展延用印或提供證件之時程，不受五個營業日之限制。

#### 第七條：興建資金之籌措

本更新案所需興建費用概由甲方負擔，並由乙方自信託專戶內支應控管。

#### 第八條：信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。
- 二、本更新案信託不動產之管理，僅限產權登記事項，有關不動產占有、使用上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲方自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲方自行處理解決。
- 三、信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。
- 四、本更新案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，甲方已預售之房地，應向銀行辦理分戶貸款核貸後優先償還丁方債權。如前述房地已售部分之分戶貸款不足以清償銀行之融資時，甲方應辦理未售房地部分追加第一順位抵押權登記予丁方。乙方就甲方已預售之房地，應依據甲方與承購戶簽訂之房地買賣契約，於承購戶繳清相關費用且經甲方償還丁方債權後，辦理房地所有權塗銷信託返還甲方或按甲方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。
- 五、甲方於信託存續期間就其依本更新案權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用，與乙方無關。

#### 第九條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不做收益之分配。

#### 第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

乙方處理信託事務之報酬由甲方支付，報酬計算標準及支付時期由甲、乙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

#### 第十一條：委託人之費用負擔及支付

- 一、本更新案有關之費用，除信託報酬依前條辦理外，包括工程營建費用、保險費用、利息費用、設計監造費用、廣告費用、工程營建管理費用、房屋銷售費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、稅賦、規費、權利變換費用及其他因乙方處理信託事務所支付之必要費用或負擔之債務等，均由甲方負擔之。
- 二、本更新案請領前項費用時，應由甲方審核無誤後，經丙方出具財務稽核報告檢附該等憑證影本，洽丁方報請乙方自信託專戶撥付。其中如屬工程營建費用之動用，甲方應另檢附工程合約及請款憑證，經丙方複核並出具工程進度查核報告後，再交由丁方報請乙方審核後動用。
- 三、因本契約之運用收益與運用管理所需繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。
- 四、本更新案有關之契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均由甲方負擔之。
- 五、信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲方倘未依乙方通知存入款項，而由乙方就信託專戶餘額不足部分墊付者，甲方應即償還，如未立即償還並應自乙方墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- 六、因不可歸責於乙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由甲方負擔之。

#### 第十二條：信託契約之變更

甲方因情事變更需要變更本契約條款時，應由甲方與乙方協議並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應支付契約變更費用新臺幣伍萬元整予乙方，並負擔辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等。

#### 第十三條：信託契約之終止

- 一、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約；依本項終止時，甲方應副知新北市政府財政局：
  - (一) 因天災等不可抗力或其他不可歸責於任何一方之事由，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。
  - (二) 由甲方提議，並經乙方同意時。
  - (三) 其他因委託人或受託人違反本契約各項約定，經任一他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，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。

- 二、除前項約定外，甲方未經乙方同意，不得單方申請塗銷信託登記。
- 三、第二十九條約定終止事由發生時，乙方得主張終止本契約。

#### 第十四條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付

- 一、信託關係消滅時，除法令另有規定外，乙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲方：
  - (一) 信託目的完成，乙方應就信託財產範圍，依本更新案權利變換分配清冊分配，由甲方書面指示乙方配合辦理房地所有權移轉登記予受益人或歸屬權利人。甲方並同意於辦理塗銷信託登記時，提供相關文件交付乙方同意之地政士，並依土地、建築物權利變換名冊，及依甲方與丁方之貸款約定，併案辦理建物及土地應有部分追加設定第一順位抵押權登記。
  - (二) 信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲方於丁方開立之帳戶。
  - (三) 依第十三條終止契約者，乙方應將信託財產之不動產所有權辦理塗銷信託登記返還原產權委託人，信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方應負擔之費用後，如有剩餘者應撥入甲方於丁方開立之帳戶。
- 二、甲方交付乙方辦理信託財產分配及本更新案房地所有權移轉登記所依據之文件，甲方應自行審核，始得交付乙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，乙方就該等文件及分配結果不負認定之責。
- 三、甲方未依本契約約定繳清相關稅捐、費用及清償乙方因本契約負擔之一切債務前，乙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

#### 第十五條：未完工程之協助處理

- 一、本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經丙方催告甲方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建，且甲方未能提出具體解決方案或所提方案不為乙、丙、丁方所認可時，得由丙方啟動續建機制。續建機制啟動時，丙方應即擬定續建計畫及相關預算與時程(作業費用由甲方負擔)，由丙方邀集全體契約當事人(含關係人)共商協助續建事宜，並經乙、丙、丁方同意後進行續建，並應經新北市政府同意後(若新北市政府不同意時，乙、丙方得依第十三條第一項第一款之約定終止本契約)，甲方無條件配合丙方交接工程，及配合提供所有本更新案相關文件、契約、圖說等予丙方。
- 二、如依前項規定進行續建，甲方應無條件配合辦理以丙方為受託人名義擔任本更新案實施者(含事業計畫及權利變換計畫，以下同)及建造執照起造人，並由丙方以受託人名義另申請稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理。

三、甲方同意並完全授權及委任丙方辦理本更新案續建事宜（含續建期間不動產之融資、銷售事項），並以本項約定作為前開授權及委任之證明，不另立契約。前開授權及委任未經乙、丙、丁方書面同意，甲方不得撤回、變更、終止或解除，或另行授權、委任他人辦理續建相關事宜。

四、甲方應於本案申報開工前預先簽署辦理本更新案實施者、建築執照起造人變更為丙方所需之相關文件（變更起造人理由書及變更實施者聲明書），並將上述文件辦公公證後交由乙方保管。

五、本更新案工程交接、實施者或建造執照起造人變更前、中、後，甲方原應負擔之責任，仍由甲方負擔。

六、丙方應估算興建中建物價值及興建至完工所需再投入之金額及相關費用，協調工程相關廠商及丁方，釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而未付之工程款金額及乙、丁方已撥付投入工程之金額，並召開續建工程會議，商討續建團隊及債務清償方式。

七、乙、丙方依前揭約定協助辦理本更新案工程續建，期間所產生之工程款及相關費用，仍均由甲方負擔，不足部分，乙方得逕行處分甲方信託財產優先抵償之。

八、為配合辦理本專案工程續建需要，甲方同意於第一次建築融資撥款時，同時通知丁方，如發生續建時，丁方得逕以丙方工程進度查核估驗報告及撥款簽證，視為甲方之撥款指示及代借款憑證，並依融資銀行融資作業要點有關規定辦理，甲方決無異議，並將融資款存入信託專戶，續建期間本專案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用，均由甲方負擔，不足部分，丙方得繼續銷售本專案甲方分得之房地及車位，以取得續建所須資金，惟不得影響丁方債權。

九、本專案由丙方協助續建完工，並繼續銷售本專案甲方分得房地籌資或以甲方分得信託財產清償續建期間所產生之工程款及相關費用時，甲方同意以3家專業估價者對甲方依本更新案分得且未售之土地及房屋部分估價結果之平均值為底價辦理銷售（估價費用由甲方負擔，並得自甲方信託財產支應），銷售一個月後如銷售收入（含原來已售部分）未能清償全案融資本息及所有相關負擔費用（含乙、丙方服務報酬），經徵得甲方及丁方同意後得調整售價，直至銷售收入足以清償為止。

十、俟續建完工後，乙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有甲方應負擔之費用後，剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

十一、如因任何可歸責於甲方之原因致本更新案續建發生延遲或損害，相關賠償及法律責任由甲方自行負擔，並得自本專案信託財產中甲方應分得之部分抵償之。

#### 第十六條：信託之結算表報

一、乙方應每年定期一次編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交甲方，並副知新北市政府財政局。

二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；甲方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲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。

#### 第十七條：風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、委託人指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由委託人自行承擔，受託人不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

#### 第十八條：瑕疵擔保責任

甲方保證本契約所交付並移轉之信託財產，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，乙方因依法應繼受信託財產之瑕疵，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，乙方得逕行處分信託財產抵償之。

#### 第十九條：受託人之責任

一、乙方處理信託事務，應依信託法、信託業法及有關法律規定，以善良管理人之注意為之，並負忠實義務；對甲方提供應保密之資料，負保密義務。

二、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，致使本信託財產發生損失或損害時，乙方不負損害賠償及信託財產回復原狀之責。

三、乙方應自己處理信託事務，惟本契約另有約定或有不得已之事由者，得委任第三人辦理，乙方就委任第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### 第二十條：企業型態委託人之告知義務（本更新案信託專戶未收受預售屋之預收款，並不符合內政部增列履約保證機制之不動產開發信託類型）

一、委託人為企業型態者，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，本信託之受益人為委託人而非其客戶，且不得使客戶誤認受託人係為其受託管理信託財產。委託人與客戶訂有契約者，並應於契約中明定之。

二、經甲方之客戶請求時，甲方應提供前項所載之本契約約定條款影本。

#### 第二十一條：受益權轉讓之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

#### 第二十二條：廣告之限制

委託人欲就受託人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，應事先徵得受託人之書面同意，對尚未取得受託人同意之文義刊載，委託人應負一切法律責任。

#### 第二十三條：個人資料保護

經受託人告知首揭告知事項所述內容，委託人已清楚瞭解受託人蒐集處理及利用委託人個人資料之目的，並同意受託人在告知事項所述目的範圍內蒐集、處理及利用委託人之個人資料。除前述情形，受託人非經委託人同意或依其他法令規定，不得將其個人資料提供予第三人。

#### 第二十四條：簽樣留存及通知

一、甲方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於乙方處，以作為本契約一切往來之依據，如基本資料與往來簽章樣式有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續而致受損害時，概由甲方自負其責。

二、本契約存續期間，如公司合併或更名等事實時，承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，與乙方無涉，概由承受公司負責。

三、甲方之住所如有變更，應即以書面通知乙方，如怠於通知，乙方將有關文書向本契約所載或乙方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

#### 第二十五條：適用法令及管轄法院

一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，立約人合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙方本誠信原則另行協議之。

#### 第二十六條：附件之效力

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。

#### 第二十七條：條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

#### 第二十八條：爭議處理

一、爭議發生時，委託人得向受託人提出申訴，申訴方式如下：

(一) 申訴服務專線：0800-231-590

(二) 申訴傳真專線：(02)2375-3716

(三) 線上申訴路徑：土地銀行入口網站(<https://www.landbank.com.tw/>) / 關於土銀/意見交流/顧客申訴。

二、委託人如係金融消費者保護法所規範之金融消費者，不接受受託人申訴之處  
理結果者，或申訴逾30日仍未接獲受託人回覆時，得於收受處理結果或期  
限屆滿之日起60日內，向財團法人金融消費評議中心申請評議。

第二十九條：遵循防制洗錢及打擊資恐約定條款

為防制洗錢及打擊資恐之目的，委託人同意受託人得依「洗錢防制法」、「資恐  
防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及電子支付機構電子票證發行  
機構防制洗錢及打擊資恐內部控制要點」等法令及各業務同業公會規範暨受託人  
有關規定執行以下措施：

- (一) 為確認委託人、受益人、信託關係人或關聯人(包括但不限於委託人之高階  
管理人、實質受益人、信託之委託人、信託之監察人、信託之受益人及交易  
有關對象，以下同)是否為「資恐防制法」指定制裁之個人、法人或團體，  
以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體(以下簡稱制裁名  
單)，委託人、受益人、信託關係人或關聯人應即時提供資料供受託人確認，  
委託人、受益人、信託關係人或關聯人如不配合，致受託人未能即時比對，  
受託人得暫緩或拒絕開戶、辦理各項申請或交易。
- (二) 無論於開戶、辦理各項申請或交易前後，一經受託人發現委託人、受益人、  
信託關係人或關聯人為制裁名單者，無須事先通知，受託人即得拒絕業務往  
來或逕行終止業務關係。
- (三) 委託人如不配合審視、拒絕提供關聯人資訊、對交易之性質與目的或資金來  
源、去向不願配合說明、拒絕提供審查所需資料或驗證文件等，受託人得暫  
時停止本契約所載之各項交易，並要求委託人於接獲受託人通知後30日內提  
供說明、審查所需資料及驗證文件，逾期未提供者，受託人得以書面終止本  
契約，並於書面通知到達時發生效力。
- (四) 委託人進行預約交易時，如因受託人依法進行姓名及名稱檢核作業程序發現  
委託人或關聯人為疑似制裁名單時，受託人得先暫停交易，經調查後如非制  
裁名單，始得完成後續交易。
- (五) 委託人、受益人、信託關係人或關聯人對於因前四款情形所生之損害或損  
失，不得向受託人請求賠償。

第一〇頁

第三十條：其他

- 一、本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼承人、被授權人具有同等效力，不得因  
受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約。
- 二、甲方與本更新案關係人所簽訂之各式契約(如委任契約書、工程承攬契約書、建  
築融資契約、預定房屋土地車位買賣契約等)，其權利義務均由甲方自行負擔履  
行，其依本契約約定須由乙方配合執行事項，乙方應配合執行。
- 三、甲方對於承購戶因買賣契約所涉之所有權利義務，概與乙方無涉，均應由甲方負  
責。如致乙方受有任何損害，應由甲方負擔一切相關費用並賠償乙方所受之損害。

第三十一條：契約份數

本契約書正本五份，甲、乙、丙、丁方各執一份；新北市政府財政局執副本一份。

委託人茲聲明已於簽約前經乙方充分說明契約重要內容、揭露風險及告知個人資料保護法  
第八條所定應告知事項，並於合理期間審閱本契約全部條款內容，充分瞭解並同意簽章於  
後。

第一一頁

立約人

甲 方：(即委託人)

皇翔建設股份有限公司  
代表人：董事長 廖年吉  
營利事業統一編號：86379024  
地 址：台北市中正區博愛路38號8樓

乙 方：(即受託人)

臺灣土地銀行股份有限公司  
代表人：董事長 凌忠嫻  
營利事業統一編號：03700301  
代理人：信託部經理 游麗玲  
地 址：台北市中正區館前路46號

信託關係人

丙 方：

臺億建築經理股份有限公司  
代表人：董事長 紀玉枝  
營利事業統一編號：23221933  
地 址：台北市中山區松江路87號10樓之3

丁 方：

臺灣土地銀行股份有限公司  
代表人：董事長 凌忠嫻  
營利事業統一編號：03700301  
代理人：營業部經理 曾學治  
地 址：台北市中正區館前路46號

第一二頁



## 附錄六 三家估價報告書摘要

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4  
地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫案」

都市更新權利變換  
不動產估價報告書

委託人：皇翔建設股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所

版本：核定版

出件日期：中華民國 110 年 10 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及都市更新案號：

- (一) 不動產估價報告書事務所案號：YH1410505  
 (二) 不動產估價報告書都市更新案號：「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地(共計 61 筆土地)都市更新事業計畫案」草案

## 二、委託人：

皇翔建設股份有限公司

## 三、勘估標的基本資料：

### (一)更新前基本資料

#### 1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市土城區運校段 7-2 地號等 61 筆土地。  
 (2) 建物標示：新北市土城區運校段 244 建號等 3 筆建物。  
 (3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

#### 2. 產權分析：

##### (1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號
1	運校段 7-2 地號 (部分)	293.2	中華民國/財政部國有財產署	1	1	293.20	88.69	--
	運校段 23 地號	9.01	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000	10000	1.80	0.55	--
		9.01	皇翔建設股份有限公司	1333	10000	1.20	0.36	--
		9.01	張峰旗	6667	10000	6.01	1.82	--
3	運校段 24 地號	10.26	皇翔建設股份有限公司	1333	10000	1.37	0.41	--
		10.26	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000	10000	2.05	0.62	--
		10.26	張峰旗	6667	10000	6.84	2.07	--
4	運校段 25 地號	55.15	中華民國/財政部國有財產署	1	1	55.15	16.68	--
5	運校段 26 地號	72.43	中華民國/財政部國有財產署	1	1	72.43	21.91	--

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號
6	運校段 27 地號	63.01	中華民國/財政部國有財產署	1	1	63.01	19.06	--
7	運校段 27-1 地號	38.38	中華民國/財政部國有財產署	1	1	38.38	11.61	--
8	運校段 27-2 地號	164.2	中華民國/財政部國有財產署	1	1	164.20	49.67	--
9	運校段 27-3 地號	106.69	中華民國/財政部國有財產署	1	1	106.69	32.27	--
10	運校段 27-4 地號	88.65	中華民國/財政部國有財產署	1	1	88.65	26.82	--
11	運校段 27-5 地號	106.14	中華民國/財政部國有財產署	1	1	106.14	32.11	--
12	運校段 27-6 地號	87.79	中華民國/財政部國有財產署	1	1	87.79	26.56	--
13	運校段 27-7 地號	80.84	中華民國/財政部國有財產署	1	1	80.84	24.45	--
14	運校段 27-8 地號	75.72	中華民國/財政部國有財產署	1	1	75.72	22.91	--
15	運校段 27-9 地號	159.67	中華民國/財政部國有財產署	1	1	159.67	48.3	--
16	運校段 27-10 地號	915.87	中華民國/財政部國有財產署	1	1	915.87	277.05	--
17	運校段 33 地號	89	中華民國/財政部國有財產署	1	1	89.00	26.92	--
18	運校段 34 地號	73.75	中華民國/財政部國有財產署	1	1	73.75	22.31	--
19	運校段 35 地號	17.34	吳懷龍	1	1	17.34	5.25	--
20	運校段 36 地號	114.38	吳德忠	1	1	114.38	34.6	--
21	運校段 37 地號	65.09	孫芝佩	1	4	16.2725	4.92	--
		65.09	孫芝俐	1	4	16.2725	4.92	--
		65.09	孫芝倩	1	4	16.2725	4.92	--
		65.09	蔡幼治	1	4	16.2725	4.92	--
22	運校段 38 地號	54.46	馬家琳	1	1	54.46	16.47	--
23	運校段 39 地號	116.29	李孝詩	1	1	116.29	35.18	--
24	運校段 41 地號	171.78	張克榮	1	1	171.78	51.96	--
25	運校段 42 地號	18.56	皇翔建設股份有限公司	1333	10000	2.48	0.75	--
		18.56	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000	10000	3.71	1.12	--
		18.56	張峰旗	6667	10000	12.37	3.74	--
26	運校段 43 地號	214.57	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	214.57	64.91	--
27	運校段 44 地號	218.01	永聖資產管理股份有限公司	1	1	218.01	65.95	--
28	運校段 45-2 地號	106.84	永鼎建設股份有限公司	1	1	106.84	32.32	--
29	運校段 70-1 地號	80.45	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	80.45	24.34	--
30	運校段 491 地號	76.11	中華民國/財政部國有財產署	1	1	76.11	23.02	--

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號
31	運校段 492 地號	69.36	中華民國/財政部國有財產署	1	1	69.36	20.98	1982
32	運校段 493 地號	33.78	陳郁蕙	1	1	33.78	10.22	--
33	運校段 494 地號	80.58	中華民國/財政部國有財產署	1	1	80.58	24.38	--
34	運校段 495 地號	239.94	中華民國/財政部國有財產署	1	1	239.94	72.58	--
35	運校段 496 地號	87.48	中華民國/財政部國有財產署	1	1	87.48	26.46	--
36	運校段 497 地號	83.97	中華民國/財政部國有財產署	1	1	83.97	25.4	--
37	運校段 498 地號	124.71	中華民國/財政部國有財產署	1	1	124.71	37.72	--
38	運校段 499 地號	680.31	中華民國/財政部國有財產署	1	1	680.31	205.79	--
39	運校段 500 地號	65.33	鳳濤汕	1	1	65.33	19.76	--
40	運校段 501 地號	35.24	田小玲	1	2	17.62	5.33	1982
		35.24	田小珍	1	2	17.62	5.33	
41	運校段 502 地號	138.65	田海洲	1	2	69.33	20.97	244
								245
		138.65	田臺明	1	2	69.33	20.97	244
							245	
42	運校段 503 地號	103.68	陳嘉根	1	1	103.68	31.36	--
43	運校段 504 地號	52.31	中華民國/財政部國有財產署	1	1	52.31	15.82	--
44	運校段 505 地號	3,519.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	3,519.01	1064.5	--
45	運校段 506 地號	42.18	陳嘉根	1	1	42.18	12.76	--
46	運校段 507 地號	16.86	陳嘉根	1	1	16.86	5.1	--
47	運校段 508 地號	140.16	田海洲	1	2	70.08	21.2	--
		140.16	田臺明	1	2	70.08	21.2	--
48	運校段 510 地號	99.5	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	99.50	30.1	--
49	運校段 511-1 地號	108.86	中華民國/財政部國有財產署	1	1	108.86	32.93	--
50	運校段 512 地號	175.75	新北市/新北市政府財政局	1	1	175.75	53.16	--
51	運校段 513 地號	40.24	新北市/新北市政府財政局	1	1	40.24	12.17	--
52	運校段 514 地號	87.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	87.01	26.32	--
53	運校段 515 地號	256.01	新北市/新北市政府財政局	1	1	256.01	77.44	--
54	運校段 524 地號	86.24	廖俊傑	1	3	28.76	8.7	--
		86.24	廖柏諺	1	6	14.37	4.35	--
		86.24	廖倫健	1	6	14.37	4.35	--

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m <sup>2</sup> )	土地持分 面積(坪)	登記 建號
		86.24	廖啟森	1	6	14.37	4.35	--
		86.24	廖懿造	1	6	14.37	4.35	--
55	運校段 525 地號 (部分)	32.88	中華民國/財政部國有財產署	1	1	32.88	9.95	--
								--
56	運校段 572-1 地號 (部分)	113.09	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	113.09	34.21	--
57	運校段 669 地號	80.38	益洲股份有限公司	1	1	80.38	24.31	--
58	運校段 670 地號	501.43	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	501.43	151.68	--
59	運校段 671-1 地號	456.81	新北市/新北市政府養護工程處	1	1	456.81	138.19	--
60	沛陵段 754-4 地號	103.02	新北市/新北市政府財政局	1	1	103.02	31.16	--
61	沛陵段 754-7 地號	193.33	新北市/新北市政府財政局	1	1	193.33	58.48	--
總計		11,591.74	--	--	--	11,591.74	3,506.50	--

(註 1：運校段 23、24、42 地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國 110 年 10 月 1 日移轉予皇翔建設股份有限公司)

表二：建物產權分析表：

編號	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)
1	244	502	68.92	8.78	77.70	中央路四段52巷32之1號	田海洲	1/1	23.5	1~2/2	加強磚造	75.7.25
2	245	502	68.92	6.68	75.60	中央路四段52巷32之2號	田臺明	1/1	22.87	1~2/2	加強磚造	75.7.25
3	1982	496、501	59.47	0.00	59.47	中央路四段52巷30號	田小玲	1/1	17.99	1/1	磚石造	54.4.30
總計	--	--	197.31	15.46	212.77	--	--	--	--	--	--	64.36

(2)他項權利及耕地三七五租約：本更新單元內設定有一抵押權，如表三所示。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	抵押權	1	運校段502地號；244建號	91.1.10	2,400,000	台北富邦商業銀行股份有限公司

3. 建築型式：加強磚造、磚石造建物。

(二)更新後基本資料

1. 建築型式：A棟地上20層(住宅)，B棟地上10層(辦公室)，C棟地上14層(住宅)，與地下3層之大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：  
更新後總銷售面積(不含公益設施)為43,997.43平方公尺(取13,309.37坪)，各單元面積則詳見表五。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

4. 更新後土地：更新後土地價格係指全案允建容積扣除捐贈公益設施獎勵容積情況下，以法定容積加計都市更新容積獎勵47%、容積移轉6.41%之地價。

(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106年8月1日。
- (四) 勘察日期：民國106年8月1日。
- (五) 估價條件：依委託者提供民國109年3月26日皇翔字第1090072號函載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件

- (1) 更新前土地價值係以更新單元土地整體開發利用狀況下，考量其法定容積條件下之各筆土地價格。
- (2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期(民國106年8月1日)當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」、「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：

同宗土地地號	所有權人/管理單位	備註
沛陂段754-4、754-7地號 運校段505、512、513、514、515地號	新北市/新北市政府財政局	同一所有權人
運校段7-2地號(部分)	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
運校段23地號	張峰旗等3人(註1)	同一所有權人
運校段24地號	張峰旗等3人(註1)	同一所有權人
運校段25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504地號	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人

運校段 35 地號	吳懷龍	同一所有權人
運校段 36 地號	吳德忠	同一地號
運校段 37 地號	蔡幼治等 4 人	同一所有權人
運校段 38 地號	馬家琳	同一地號
運校段 39 地號	李孝詩	同一地號
運校段 41 地號	張克榮	同一地號
運校段 42 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 45-2 地號	永鼎建設股份有限公司	同一所有權人
運校段 493 地號	陳郁蕙	同一地號
運校段 500 地號	鳳濤汕	同一地號
運校段 501 地號	田小玲、田小珍	同一所有權人
運校段 502 地號	田海洲、田臺明	同一所有權人
運校段 503 地號	陳嘉根	同一地號

(註1：運校段23、24、42地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國110年10月1日移轉予皇翔建設股份有限公司)

(3) 評估更新前各宗土地價值時，本次選定以505地號臨中央路四段52巷側所劃分之1,000m<sup>2</sup>範圍(寬25m、深40m)作為比準地。



(4)更新單元內國有土地—運校段496地號地上有他人建物運校段1982地號坐落，本次估價作業需計算該建物坐落496地號部分面積之使用權價值，496地號土地權利價值並應扣除該建物之使用權價值。

(5) 本案公設用地估價標準說明如下：

A. 更新單元內道路用地—運校段44、506、507、508、524、669地號，以其容積移轉貢獻作為其權利價值計算之基礎。上述容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵47%之地價基礎，與再加計容積移轉後所評估地價之差額決定之，可移出容積量如下表所示。

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	產權	可移出容積(m <sup>2</sup> )
運校	43	214.57	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	44	218.01	道路用地	永聖資產管理股份有限公司	474.14
運校	70-1	80.45	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	506	42.18	道路用地	陳嘉根	84.36
運校	507	16.86	道路用地	陳嘉根	33.72
運校	508	140.16	道路用地	田海洲、田臺明	280.32
運校	510	99.50	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	511-1	108.86	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	524	86.24	道路用地	廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、 廖啓森、廖懿造	172.48
運校	525 (部分)	32.88	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	572-1 (部分)	113.09	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	669	80.38	道路用地	益洲股份有限公司	160.76
運校	670	501.43	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	671-1	456.81	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
總計	--	2,191.42	--	--	1,205.78

B. 更新單元內運校段43、70-1、510、511-1、525、572-1、670、671-1使用分區為道路用地，依都市更新條例第三十條作為抵充地，不評估其權利價值。

## 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之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造价水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。

(2) 更新後比準單元：

比準單元	位置	樓層	用途
A棟 1F-E	A棟南側	1F(適中坪型)	店面

比準單元	位置	樓層	用途
A1-10F	A棟西北側	10F(中間樓層)	住宅

比準單元	位置	樓層	用途
B-6F	B棟	6F(中間樓層)	辦公

比準單元	位置	車位型式	用途
B1F-大車位	B1層	坡道平面大車位	停車位

(3) 更新後建物各單元有約定專用空地或約定專用露臺者，該單元額外考量其使用效益評估其合理價格。

## 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 1,672,031,220 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 5,728,710,260 元(詳見表五、六)

(三)更新後土地權利價值總額：

新臺幣 2,192,415,600 元(詳見表七)

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。

不動產估價師 鄭義嚴

不動產估價師簽名：

鄭義嚴

不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第000299號。

不動產估價師開業字號：(一〇〇)北市估字第000173號。

不動產估價師公會字號：(一一〇)北市估證字第0167號。



表四：更新前土地權利價值表

備註：部分所有權人因進位問題而另採尾數平差處理，故更新前權利價值可能有尾數上些微差異，唯經檢核不影響其更新前權利價值比例，特此敘明。

權利人	權利價值來源說明及地號	權利價值(元)	權利價值合計(元)	權利價值比例(%)
中華民國/財政部國有財產署	運校段 7-2 地號(部分)	49,881,818	649,243,476	38.8296%
	運校段 25 地號	9,014,956		
	運校段 26 地號	11,839,670		
	運校段 27 地號	10,299,463		
	運校段 27-1 地號	6,273,676		
	運校段 27-2 地號	26,840,187		
	運校段 27-3 地號	17,439,879		
	運校段 27-4 地號	14,490,916		
	運校段 27-5 地號	17,349,844		
	運校段 27-6 號	14,350,461		
	運校段 27-7 地號	13,214,212		
	運校段 27-8 地號	12,377,482		
	運校段 27-9 地號	26,099,495		
	運校段 27-10 地號	149,707,453		
	運校段 33 地號	14,547,939		
	運校段 34 地號	12,055,155		
	運校段 491 地號	12,441,107		
	運校段 492 地號	11,337,872		
	運校段 494 地號	13,171,596		
	運校段 495 地號	39,220,671		
	運校段 496 地號(扣除建物占用)	13,424,331		
	運校段 497 地號	13,725,614		
	運校段 498 地號	20,385,241		
運校段 499 地號	111,204,065			
運校段 504 地號	8,550,373			
新北市/新北市政府財政局	沛陵段 754-4 地號	17,870,863	758,815,472	45.3829%
	沛陵段 754-7 地號	33,536,609		
	運校段 505 地號	610,437,453		

權利人	權利價值來源說明及地號	權利價值(元)	權利價值合計(元)	權利價值比例(%)
	運校段 512 地號	30,486,929		
	運校段 513 地號	6,980,344		
	運校段 514 地號	15,093,599		
	運校段 515 地號	44,409,675		
張峰旗	運校段 23 地號	912,940	4,017,783	0.2403%
	運校段 24 地號	1,082,198		
	運校段 42 地號	2,022,645		
皇翔建設股份有限公司	運校段 23 地號	456,402	2,008,592	0.1201%
	運校段 24 地號	541,019		
	運校段 42 地號	1,011,171		
吳懷龍	運校段 35 地號	2,865,622	2,865,622	0.1714%
吳德忠	運校段 36 地號	19,269,167	19,269,167	1.1524%
蔡幼治	運校段 37 地號	2,714,090	2,714,090	0.1623%
孫芝佩	運校段 37 地號	2,714,090	2,714,090	0.1623%
孫芝倩	運校段 37 地號	2,714,090	2,714,090	0.1623%
孫芝俐	運校段 37 地號	2,714,090	2,714,090	0.1623%
馬家琳	運校段 38 地號	9,080,817	9,080,817	0.5431%
李孝詩	運校段 39 地號	19,591,272	19,591,272	1.1717%
張克榮	運校段 41 地號	28,937,071	28,937,071	1.7307%
永鼎建設股份有限公司	運校段 45-2 地號	17,642,775	17,642,775	1.0552%
陳郁蕙	運校段 493 地號	5,578,919	5,578,919	0.3337%
鳳濤汕	運校段 500 地號	10,896,028	10,896,028	0.6517%
田小玲	運校段 501 地號	2,909,257	3,346,812	0.2002%
	運校段 1982 建號	437,555		
田小珍	運校段 501 地號	2,909,257	3,346,812	0.2002%
	運校段 1982 建號	437,555		
陳嘉根	運校段 503 地號	17,638,015	25,992,058	1.5545%
	運校段 506 地號	5,968,318		
	運校段 507 地號	2,385,725		
益洲股份有限公司	運校段 669 地號	11,373,518	11,373,518	0.6802%
廖俊傑	運校段 524 地號	4,067,572	4,067,572	0.2433%
廖倫健	運校段 524 地號	2,033,785	2,033,785	0.1216%

權利人	權利價值來源 說明及地號	權利價值(元)	權利價值合計 (元)	權利價值比例 (%)
廖柏諺	運校段 524 地號	2,033,785	2,033,785	0.1216%
廖懿造	運校段 524 地號	2,033,785	2,033,785	0.1216%
廖啟森	運校段 524 地號	2,033,785	2,033,785	0.1216%
永聖資產管理股份有限公司	運校段 44 地號	33,545,494	33,545,494	2.0063%
田海洲	運校段 502 地號	11,794,114	21,710,230	1.2984%
	運校段 508 地號	9,916,116		
田臺明	運校段 502 地號	11,794,113	21,710,230	1.2984%
	運校段 508 地號	9,916,117		
合計	--	1,672,031,220	1,672,031,220	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

■ (店面)：

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
1	A	24.57	--	469,650	11,539,301	--	--	11,539,301
	B	26.54	--	469,650	12,464,511	--	--	12,464,511
	C	50.47	--	455,700	22,999,179	--	--	22,999,179
	D	42.17	--	460,350	19,412,960	--	--	19,412,960
	E	35.86	--	465,000	16,674,900	--	--	16,674,900
	F	26.58	--	469,650	12,483,297	--	--	12,483,297
	G	26.27	--	469,650	12,337,706	--	--	12,337,706
	H	49.93	--	474,300	23,681,799	--	--	23,681,799
合計	--	282.39	--	466,000	131,593,653	--	--	131,593,653

■ A棟(住宅)：

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
2	A1	29.51	35.92	350,550	10,344,731	58,425	2,098,626	12,443,357
	A2	12.07	--	354,445	4,278,151	--	--	4,278,151
	A3	12.07	--	354,445	4,278,151	--	--	4,278,151
	A4	27.57	4.00	354,445	9,772,049	118,148	472,592	10,244,641
	A5	27.57	4.00	354,445	9,772,049	118,148	472,592	10,244,641
	A6	12.07	--	354,445	4,278,151	--	--	4,278,151
	A7	12.07	--	354,445	4,278,151	--	--	4,278,151
	A8	29.51	3.68	342,760	10,114,848	114,253	420,451	10,535,299
	A9	46.59	57.88	346,655	16,150,656	57,776	3,344,075	19,494,731
	A10	30.35	22.60	350,550	10,639,193	58,425	1,320,405	11,959,598
	A11	30.35	22.60	358,340	10,875,619	59,723	1,349,740	12,225,359
	A12	46.59	16.89	354,445	16,513,593	70,889	1,197,315	17,710,908
3	A1	29.04	--	362,235	10,519,304	--	--	10,519,304
	A2	12.07	--	366,130	4,419,189	--	--	4,419,189
	A3	12.07	--	366,130	4,419,189	--	--	4,419,189
	A4	27.98	--	366,130	10,244,317	--	--	10,244,317
	A5	27.98	--	366,130	10,244,317	--	--	10,244,317
	A6	12.07	--	366,130	4,419,189	--	--	4,419,189
	A7	12.07	--	366,130	4,419,189	--	--	4,419,189
	A8	29.04	--	354,445	10,293,083	--	--	10,293,083
	A9	46.59	--	350,550	16,332,125	--	--	16,332,125
	A10	30.35	--	354,445	10,757,406	--	--	10,757,406
	A11	30.35	--	362,235	10,993,832	--	--	10,993,832
	A12	46.59	--	358,340	16,695,061	--	--	16,695,061
4	A1	29.04	--	366,130	10,632,415	--	--	10,632,415
	A2	12.07	--	370,025	4,466,202	--	--	4,466,202
	A3	12.07	--	370,025	4,466,202	--	--	4,466,202
	A4	27.98	--	370,025	10,353,300	--	--	10,353,300
	A5	27.98	--	370,025	10,353,300	--	--	10,353,300
	A6	12.07	--	370,025	4,466,202	--	--	4,466,202
	A7	12.07	--	370,025	4,466,202	--	--	4,466,202
	A8	29.04	--	358,340	10,406,194	--	--	10,406,194



層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
	A9	46.59	--	354,445	16,513,593	--	--	16,513,593
	A10	30.35	--	358,340	10,875,619	--	--	10,875,619
	A11	30.35	--	366,130	11,112,046	--	--	11,112,046
	A12	46.59	--	362,235	16,876,529	--	--	16,876,529
5	A1	29.04	--	370,025	10,745,526	--	--	10,745,526
	A2	12.07	--	373,920	4,513,214	--	--	4,513,214
	A3	12.07	--	373,920	4,513,214	--	--	4,513,214
	A4	27.98	--	373,920	10,462,282	--	--	10,462,282
	A5	27.98	--	373,920	10,462,282	--	--	10,462,282
	A6	12.07	--	373,920	4,513,214	--	--	4,513,214
	A7	12.07	--	373,920	4,513,214	--	--	4,513,214
	A8	29.04	--	370,025	10,745,526	--	--	10,745,526
	A9	46.59	--	358,340	16,695,061	--	--	16,695,061
	A10	30.35	--	362,235	10,993,832	--	--	10,993,832
	A11	30.35	--	370,025	11,230,259	--	--	11,230,259
	A12	46.59	--	366,130	17,057,997	--	--	17,057,997
6	A1	29.04	--	373,920	10,858,637	--	--	10,858,637
	A2	12.07	--	377,815	4,560,227	--	--	4,560,227
	A3	12.07	--	377,815	4,560,227	--	--	4,560,227
	A4	27.98	--	377,815	10,571,264	--	--	10,571,264
	A5	27.98	--	377,815	10,571,264	--	--	10,571,264
	A6	12.07	--	377,815	4,560,227	--	--	4,560,227
	A7	12.07	--	377,815	4,560,227	--	--	4,560,227
	A8	29.04	--	373,920	10,858,637	--	--	10,858,637
	A9	46.59	--	362,235	16,876,529	--	--	16,876,529
	A10	30.35	--	366,130	11,112,046	--	--	11,112,046
	A11	30.35	--	373,920	11,348,472	--	--	11,348,472
	A12	46.59	--	370,025	17,239,465	--	--	17,239,465
7	A1	29.04	--	377,815	10,971,748	--	--	10,971,748
	A2	12.07	--	381,710	4,607,240	--	--	4,607,240
	A3	12.07	--	381,710	4,607,240	--	--	4,607,240
	A4	27.98	--	381,710	10,680,246	--	--	10,680,246
	A5	27.98	--	381,710	10,680,246	--	--	10,680,246

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)	
	A6	12.07	--	381,710	4,607,240	--	--	4,607,240	
	A7	12.07	--	381,710	4,607,240	--	--	4,607,240	
	A8	29.04	--	377,815	10,971,748	--	--	10,971,748	
	A9	46.59	--	366,130	17,057,997	--	--	17,057,997	
	A10	30.35	--	370,025	11,230,259	--	--	11,230,259	
	A11	30.35	--	377,815	11,466,685	--	--	11,466,685	
	A12	46.59	--	373,920	17,420,933	--	--	17,420,933	
	8	A1	43.34	--	381,710	16,543,311	--	--	16,543,311
		A2	40.67	--	377,815	15,365,736	--	--	15,365,736
		A3	40.67	--	377,815	15,365,736	--	--	15,365,736
		A4	43.34	--	381,710	16,543,311	--	--	16,543,311
		A5	46.59	--	381,710	17,783,869	--	--	17,783,869
A6		30.35	--	381,710	11,584,899	--	--	11,584,899	
A7		30.35	--	381,710	11,584,899	--	--	11,584,899	
A8		46.59	--	381,710	17,783,869	--	--	17,783,869	
9	A1	43.34	--	385,605	16,712,121	--	--	16,712,121	
	A2	40.67	--	381,710	15,524,146	--	--	15,524,146	
	A3	40.67	--	381,710	15,524,146	--	--	15,524,146	
	A4	43.34	--	385,605	16,712,121	--	--	16,712,121	
	A5	46.59	--	385,605	17,965,337	--	--	17,965,337	
	A6	30.35	--	385,605	11,703,112	--	--	11,703,112	
	A7	30.35	--	385,605	11,703,112	--	--	11,703,112	
	A8	46.59	--	385,605	17,965,337	--	--	17,965,337	
10	A1	43.34	--	389,500	16,880,930	--	--	16,880,930	
	A2	40.67	--	385,605	15,682,555	--	--	15,682,555	
	A3	40.67	--	385,605	15,682,555	--	--	15,682,555	
	A4	43.34	--	389,500	16,880,930	--	--	16,880,930	
	A5	46.59	--	389,500	18,146,805	--	--	18,146,805	
	A6	30.35	--	389,500	11,821,325	--	--	11,821,325	
	A7	30.35	--	389,500	11,821,325	--	--	11,821,325	
	A8	46.59	--	389,500	18,146,805	--	--	18,146,805	
11	A1	43.34	--	393,395	17,049,739	--	--	17,049,739	
	A2	40.67	--	389,500	15,840,965	--	--	15,840,965	

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)	
	A3	40.67	--	389,500	15,840,965	--	--	15,840,965	
	A4	43.34	--	393,395	17,049,739	--	--	17,049,739	
	A5	46.59	--	393,395	18,328,273	--	--	18,328,273	
	A6	30.35	--	393,395	11,939,538	--	--	11,939,538	
	A7	30.35	--	393,395	11,939,538	--	--	11,939,538	
	A8	46.59	--	393,395	18,328,273	--	--	18,328,273	
	12	A1	43.34	--	397,290	17,218,549	--	--	17,218,549
		A2	40.67	--	393,395	15,999,375	--	--	15,999,375
A3		40.67	--	393,395	15,999,375	--	--	15,999,375	
A4		43.34	--	397,290	17,218,549	--	--	17,218,549	
A5		46.59	--	397,290	18,509,741	--	--	18,509,741	
A6		30.35	--	397,290	12,057,752	--	--	12,057,752	
A7		30.35	--	397,290	12,057,752	--	--	12,057,752	
A8		46.59	--	397,290	18,509,741	--	--	18,509,741	
13	A1	43.34	--	401,185	17,387,358	--	--	17,387,358	
	A2	40.67	--	397,290	16,157,784	--	--	16,157,784	
	A3	40.67	--	397,290	16,157,784	--	--	16,157,784	
	A4	43.34	--	401,185	17,387,358	--	--	17,387,358	
	A5	46.59	--	401,185	18,691,209	--	--	18,691,209	
	A6	30.35	--	401,185	12,175,965	--	--	12,175,965	
	A7	30.35	--	401,185	12,175,965	--	--	12,175,965	
	A8	46.59	--	401,185	18,691,209	--	--	18,691,209	
14	A1	43.34	--	405,080	17,556,167	--	--	17,556,167	
	A2	40.67	--	401,185	16,316,194	--	--	16,316,194	
	A3	40.67	--	401,185	16,316,194	--	--	16,316,194	
	A4	43.34	--	405,080	17,556,167	--	--	17,556,167	
	A5	46.59	--	405,080	18,872,677	--	--	18,872,677	
	A6	30.35	--	405,080	12,294,178	--	--	12,294,178	
	A7	30.35	--	405,080	12,294,178	--	--	12,294,178	
	A8	46.59	--	405,080	18,872,677	--	--	18,872,677	
15	A1	43.34	--	408,975	17,724,977	--	--	17,724,977	
	A2	40.67	--	405,080	16,474,604	--	--	16,474,604	
	A3	40.67	--	405,080	16,474,604	--	--	16,474,604	

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)	
	A4	43.34	--	408,975	17,724,977	--	--	17,724,977	
	A5	46.59	--	408,975	19,054,145	--	--	19,054,145	
	A6	30.35	--	408,975	12,412,391	--	--	12,412,391	
	A7	30.35	--	408,975	12,412,391	--	--	12,412,391	
	A8	46.59	--	408,975	19,054,145	--	--	19,054,145	
	16	A1	43.34	--	412,870	17,893,786	--	--	17,893,786
		A2	40.67	--	408,975	16,633,013	--	--	16,633,013
		A3	40.67	--	408,975	16,633,013	--	--	16,633,013
A4		43.34	--	412,870	17,893,786	--	--	17,893,786	
A5		46.59	--	412,870	19,235,613	--	--	19,235,613	
A6		30.35	--	412,870	12,530,605	--	--	12,530,605	
A7		30.35	--	412,870	12,530,605	--	--	12,530,605	
A8		46.59	--	412,870	19,235,613	--	--	19,235,613	
17	A1	43.34	--	416,765	18,062,595	--	--	18,062,595	
	A2	40.67	--	412,870	16,791,423	--	--	16,791,423	
	A3	40.67	--	412,870	16,791,423	--	--	16,791,423	
	A4	43.34	--	416,765	18,062,595	--	--	18,062,595	
	A5	46.59	--	416,765	19,417,081	--	--	19,417,081	
	A6	30.35	--	416,765	12,648,818	--	--	12,648,818	
	A7	30.35	--	416,765	12,648,818	--	--	12,648,818	
	A8	46.59	--	416,765	19,417,081	--	--	19,417,081	
18	A1	43.34	--	420,660	18,231,404	--	--	18,231,404	
	A2	40.67	--	416,765	16,949,833	--	--	16,949,833	
	A3	40.67	--	416,765	16,949,833	--	--	16,949,833	
	A4	43.34	--	420,660	18,231,404	--	--	18,231,404	
	A5	46.59	--	420,660	19,598,549	--	--	19,598,549	
	A6	30.35	--	420,660	12,767,031	--	--	12,767,031	
	A7	30.35	--	420,660	12,767,031	--	--	12,767,031	
	A8	46.59	--	420,660	19,598,549	--	--	19,598,549	
19	A1	43.34	--	424,555	18,400,214	--	--	18,400,214	
	A2	40.67	--	420,660	17,108,242	--	--	17,108,242	
	A3	40.67	--	420,660	17,108,242	--	--	17,108,242	
	A4	43.34	--	424,555	18,400,214	--	--	18,400,214	



層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
	A5	46.59	--	424,555	19,780,017	--	--	19,780,017
	A6	30.35	--	424,555	12,885,244	--	--	12,885,244
	A7	30.35	--	424,555	12,885,244	--	--	12,885,244
	A8	46.59	--	424,555	19,780,017	--	--	19,780,017
20	A1	43.34	--	428,450	18,569,023	--	--	18,569,023
	A2	40.67	--	424,555	17,266,652	--	--	17,266,652
	A3	40.67	--	424,555	17,266,652	--	--	17,266,652
	A4	43.34	--	428,450	18,569,023	--	--	18,569,023
	A5	46.59	--	432,345	20,142,954	--	--	20,142,954
	A6	30.35	--	432,345	13,121,671	--	--	13,121,671
	A7	30.35	--	432,345	13,121,671	--	--	13,121,671
	A8	46.59	--	432,345	20,142,954	--	--	20,142,954
合計	--	6,082.02	167.57	--	2,384,690,002	--	10,675,796	2,395,365,798

■ B棟：

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
1	--	41.18	--	425,720	17,531,150	--	--	17,531,150
2	--	394.35	128.94	348,650	137,490,128	69,730	8,990,986	146,481,114
3	--	394.35	--	355,990	140,384,657	--	--	140,384,657
4	--	394.35	--	359,660	141,831,921	--	--	141,831,921
5	--	394.35	--	363,330	143,279,186	--	--	143,279,186
6	--	394.35	--	367,000	144,726,450	--	--	144,726,450
7	--	394.35	--	370,670	146,173,715	--	--	146,173,715
8	--	394.35	--	374,340	147,620,979	--	--	147,620,979
9	--	394.35	--	378,010	149,068,244	--	--	149,068,244
10	--	394.35	--	381,680	150,515,508	--	--	150,515,508
合計	--	3,590.33	128.94	--	1,318,621,938	--	8,990,986	1,327,612,924

■ C棟

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
2	C1	43.97	7.40	358,340	15,756,210	119,447	883,908	16,640,118
	C2	17.49	--	366,130	6,403,614	--	--	6,403,614
	C3	17.49	--	366,130	6,403,614	--	--	6,403,614
	C4	43.97	0.79	354,445	15,584,947	118,148	93,337	15,678,284
	C5	46.53	7.98	366,130	17,036,029	122,043	973,903	18,009,932
	C6	17.86	2.04	373,920	6,678,211	124,640	254,266	6,932,477
	C7	17.86	2.04	373,920	6,678,211	124,640	254,266	6,932,477
	C8	46.53	0.79	362,235	16,854,795	120,745	95,389	16,950,184
3	C1	43.51	--	366,130	15,930,316	--	--	15,930,316
	C2	16.47	--	377,815	6,222,613	--	--	6,222,613
	C3	16.47	--	377,815	6,222,613	--	--	6,222,613
	C4	43.51	--	366,130	15,930,316	--	--	15,930,316
	C5	46.08	--	366,130	16,871,270	--	--	16,871,270
	C6	16.73	--	377,815	6,320,845	--	--	6,320,845
	C7	16.73	--	377,815	6,320,845	--	--	6,320,845
	C8	46.08	--	366,130	16,871,270	--	--	16,871,270
4	C1	43.51	--	370,025	16,099,788	--	--	16,099,788
	C2	16.47	--	381,710	6,286,764	--	--	6,286,764
	C3	16.47	--	381,710	6,286,764	--	--	6,286,764
	C4	43.51	--	370,025	16,099,788	--	--	16,099,788
	C5	46.08	--	370,025	17,050,752	--	--	17,050,752
	C6	16.73	--	381,710	6,386,008	--	--	6,386,008
	C7	16.73	--	381,710	6,386,008	--	--	6,386,008
	C8	46.08	--	370,025	17,050,752	--	--	17,050,752
5	C1	43.51	--	373,920	16,269,259	--	--	16,269,259
	C2	16.47	--	385,605	6,350,914	--	--	6,350,914
	C3	16.47	--	385,605	6,350,914	--	--	6,350,914
	C4	43.51	--	373,920	16,269,259	--	--	16,269,259
	C5	46.08	--	373,920	17,230,234	--	--	17,230,234
	C6	16.73	--	385,605	6,451,172	--	--	6,451,172
	C7	16.73	--	385,605	6,451,172	--	--	6,451,172
	C8	46.08	--	373,920	17,230,234	--	--	17,230,234

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
6	C1	43.97	--	377,815	16,612,526	--	--	16,612,526
	C2	41.08	--	377,815	15,520,640	--	--	15,520,640
	C3	43.97	--	377,815	16,612,526	--	--	16,612,526
	C4	46.53	--	377,815	17,579,732	--	--	17,579,732
	C5	40.83	--	377,815	15,426,186	--	--	15,426,186
	C6	46.53	--	377,815	17,579,732	--	--	17,579,732
7	C1	43.97	--	381,710	16,783,789	--	--	16,783,789
	C2	41.08	--	381,710	15,680,647	--	--	15,680,647
	C3	43.97	--	381,710	16,783,789	--	--	16,783,789
	C4	46.53	--	381,710	17,760,966	--	--	17,760,966
	C5	40.83	--	381,710	15,585,219	--	--	15,585,219
	C6	46.53	--	381,710	17,760,966	--	--	17,760,966
8	C1	43.97	--	385,605	16,955,052	--	--	16,955,052
	C2	41.08	--	385,605	15,840,653	--	--	15,840,653
	C3	43.97	--	385,605	16,955,052	--	--	16,955,052
	C4	46.53	--	385,605	17,942,201	--	--	17,942,201
	C5	40.83	--	385,605	15,744,252	--	--	15,744,252
	C6	46.53	--	385,605	17,942,201	--	--	17,942,201
9	C1	43.97	--	389,500	17,126,315	--	--	17,126,315
	C2	41.08	--	389,500	16,000,660	--	--	16,000,660
	C3	43.97	--	389,500	17,126,315	--	--	17,126,315
	C4	46.53	--	389,500	18,123,435	--	--	18,123,435
	C5	40.83	--	389,500	15,903,285	--	--	15,903,285
	C6	46.53	--	389,500	18,123,435	--	--	18,123,435
10	C1	43.97	--	393,395	17,297,578	--	--	17,297,578
	C2	41.08	--	393,395	16,160,667	--	--	16,160,667
	C3	43.97	--	393,395	17,297,578	--	--	17,297,578
	C4	46.53	--	393,395	18,304,669	--	--	18,304,669
	C5	40.83	--	393,395	16,062,318	--	--	16,062,318
	C6	46.53	--	393,395	18,304,669	--	--	18,304,669
11	C1	43.97	--	397,290	17,468,841	--	--	17,468,841
	C2	41.08	--	397,290	16,320,673	--	--	16,320,673
	C3	43.97	--	397,290	17,468,841	--	--	17,468,841

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面 積(坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露台總價(元)
	C4	46.53	--	397,290	18,485,904	--	--	18,485,904
	C5	40.83	--	397,290	16,221,351	--	--	16,221,351
	C6	46.53	--	397,290	18,485,904	--	--	18,485,904
12	C1	43.97	--	401,185	17,640,104	--	--	17,640,104
	C2	41.08	--	401,185	16,480,680	--	--	16,480,680
	C3	43.97	--	401,185	17,640,104	--	--	17,640,104
	C4	46.53	--	401,185	18,667,138	--	--	18,667,138
	C5	40.83	--	401,185	16,380,384	--	--	16,380,384
	C6	46.53	--	401,185	18,667,138	--	--	18,667,138
13	C1	43.97	--	405,080	17,811,368	--	--	17,811,368
	C2	41.08	--	405,080	16,640,686	--	--	16,640,686
	C3	43.97	--	405,080	17,811,368	--	--	17,811,368
	C4	46.53	--	405,080	18,848,372	--	--	18,848,372
	C5	40.83	--	405,080	16,539,416	--	--	16,539,416
	C6	46.53	--	405,080	18,848,372	--	--	18,848,372
14	C1	43.97	--	408,975	17,982,631	--	--	17,982,631
	C2	41.08	--	408,975	16,800,693	--	--	16,800,693
	C3	43.97	--	408,975	17,982,631	--	--	17,982,631
	C4	46.53	--	408,975	19,029,607	--	--	19,029,607
	C5	40.83	--	408,975	16,698,449	--	--	16,698,449
	C6	46.53	--	408,975	19,029,607	--	--	19,029,607
合計	--	3,354.63	21.04	--	1,297,182,816	--	2,555,069	1,299,737,885

表六：更新後車位權利價值表

樓層層次	車位形式及大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
地下一層	坡道平面(殘障大)	2	1,900,000	3,800,000
地下一層	坡道平面(大)	66	1,800,000	118,800,000
地下一層	坡道平面(小)	6	1,700,000	10,200,000
地下二層	坡道平面(殘障大)	4	1,800,000	7,200,000
地下二層	坡道平面(大)	115	1,700,000	195,500,000
地下二層	坡道平面(小)	12	1,600,000	19,200,000
地下三層	坡道平面(大)	127	1,600,000	203,200,000
地下三層	坡道平面(小)	11	1,500,000	16,500,000
總計	總計	343	--	574,400,000

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)
	529,000	160,022,500	553,623	1,672,031,220
更新後	地面層平均單價 (元/坪)	辦公室二樓以上 平均單價(元/坪)	住宅二樓以上 平均單價(元/坪)	車位平均單價 (元/個)
	460,873	369,126	391,569	1,674,636
	更新後總權利價值 (元)		更新後土地單價 (元/坪)	更新後土地總價 (元)
	5,728,710,260		771,000	2,192,415,600

# 「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地(共計61筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 不動產估價報告書

### 不動產估價報告書摘要

#### 一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：

(一)不動產估價報告書事務所案號：A2014A0027

(二)不動產估價報告書都市更新案號：

#### 二、委託人：皇翔建設開發股份有限公司。

#### 三、勘估標的基本資料：

更新單元：新北市土城區運校7-2地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地

##### (一)更新前基本資料：

##### 1.勘估標的內容：

(1)土地標示：土城區運校7-2地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地

土地面積：11,591.74平方公尺（3,506.5914坪）

(2)建物標示：土城區運校段244建號等3筆建物

建物面積：212.77平方公尺（64.3629坪）

##### 2.產權分析：

(1)土地所有權人及權利範圍：新北市等人。

表一：土地產權分析表

編號	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)	登記建號	備註
1	沛陂段	754-4	103.02	新北市/新北市政府財政局	1/1	103.02	31.1636		
2	沛陂段	754-7	193.33	新北市/新北市政府財政局	1/1	193.33	58.4823		
3	運校段	7-2	293.20	中華民國/財政部國有財產署	1/1	293.20	88.6930		
4-1	運校段	23	9.01	張峰旗	6667/10000	6.01	1.8171		
4-2	運校段	23	9.01	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000/10000	1.80	0.5451		
4-3	運校段	23	9.01	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.20	0.3633		

委託人：皇翔建設股份有限公司

估價單位：台住不動產估價師事務所

版本：核定版

出版日期：中華民國110年10月



編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面 積(m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)	登記 建號	備 註
5-1	運校段	24	10.26	張峰旗	6667/10000	6.84	2.0692		
5-2	運校段	24	10.26	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000/10000	2.05	0.6207		
5-3	運校段	24	10.26	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.37	0.4137		
6	運校段	25	55.15	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.15	16.6829		
7	運校段	26	72.43	中華民國/財政部國有財產署	1/1	72.43	21.9101		
8	運校段	27	63.01	中華民國/財政部國有財產署	1/1	63.01	19.0605		
9	運校段	27-1	38.38	中華民國/財政部國有財產署	1/1	38.38	11.6100		
10	運校段	27-2	164.20	中華民國/財政部國有財產署	1/1	164.20	49.6705		
11	運校段	27-3	106.69	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.69	32.2737		
12	運校段	27-4	88.65	中華民國/財政部國有財產署	1/1	88.65	26.8166		
13	運校段	27-5	106.14	中華民國/財政部國有財產署	1/1	106.14	32.1074		
14	運校段	27-6	87.79	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.79	26.5565		
15	運校段	27-7	80.84	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.84	24.4541		
16	運校段	27-8	75.72	中華民國/財政部國有財產署	1/1	75.72	22.9053		
17	運校段	27-9	159.67	中華民國/財政部國有財產署	1/1	159.67	48.3002		
18	運校段	27-10	915.87	中華民國/財政部國有財產署	1/1	915.87	277.0507		
19	運校段	33	89.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	89.00	26.9225		
20	運校段	34	73.75	中華民國/財政部國有財產署	1/1	73.75	22.3094		
21	運校段	35	17.34	吳懷龍	1/1	17.35	5.2454		
22	運校段	36	114.38	吳德忠	1/1	114.38	34.6000		
23-1	運校段	37	65.09	蔡幼治	1/4	16.27	4.9224		
23-2	運校段	37	65.09	孫芝佩	1/4	16.27	4.9224		
23-3	運校段	37	65.09	孫芝倩	1/4	16.27	4.9224		
23-4	運校段	37	65.09	孫芝俐	1/4	16.27	4.9224		
24	運校段	38	54.46	馬家琳	1/1	54.46	16.4742		

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面 積(m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)	登記 建號	備 註
25	運校段	39	116.29	李孝詩	1/1	116.29	35.1777		
26	運校段	41	171.78	張克榮	1/1	171.78	51.9635		
27-1	運校段	42	18.56	張峰旗	6667/10000	12.37	3.7431		
27-2	運校段	42	18.56	皇翔建設股份有限公司(註1)	2000/10000	3.71	1.1229		
27-3	運校段	42	18.56	皇翔建設股份有限公司	1333/10000	2.47	0.7484		
28	運校段	43	214.57	新北市/新北市政府工務局	1/1	214.57	64.9074		
29	運校段	44	218.01	永聖資產管理股份有限公司	1/1	218.01	65.9480		
30	運校段	45-2	106.84	永鼎建設股份有限公司	1/1	106.84	32.3191		
31	運校段	70-1	80.45	新北市/新北市政府工務局	1/1	80.45	24.3361		
32	運校段	491	76.11	中華民國/財政部國有財產署	1/1	76.11	23.0233		
33	運校段	492	69.36	中華民國/財政部國有財產署	1/1	69.36	20.9814		
34	運校段	493	33.78	陳郁蕙	1/1	33.78	10.2185		
35	運校段	494	80.58	中華民國/財政部國有財產署	1/1	80.58	24.3755		
36	運校段	495	239.94	中華民國/財政部國有財產署	1/1	239.94	72.5819		
37	運校段	496	87.48	中華民國/財政部國有財產署	1/1	87.48	26.4627	1982	
38	運校段	497	83.97	中華民國/財政部國有財產署	1/1	83.97	25.4009		
39	運校段	498	124.71	中華民國/財政部國有財產署	1/1	124.71	37.7248		
40	運校段	499	680.31	中華民國/財政部國有財產署	1/1	680.31	205.7938		
41	運校段	500	65.33	鳳濤汕	1/1	65.33	19.7623		
42-1	運校段	501	35.24	田小玲	1/2	17.62	5.3301	1982	
42-2	運校段	501	35.24	田小珍	1/2	17.62	5.3301	1982	
43-1	運校段	502	138.65	田海洲	1/2	69.33	20.9708	244	
43-2	運校段	502	138.65	田臺明	1/2	69.33	20.9708	245	
44	運校段	503	103.68	陳嘉根	1/1	103.68	31.3632		
45	運校段	504	52.31	中華民國/財政部國有財產署	1/1	52.31	15.8238		

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面 積(m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)	登記 建號	備 註
46	運校段	505	3519.01	新北市/新北市政府財政局	1/1	3519.01	1064.5005		
47	運校段	506	42.18	陳嘉根	1/1	42.18	12.7595		
48	運校段	507	16.86	陳嘉根	1/1	16.86	5.1002		
49-1	運校段	508	140.16	田海洲	1/2	70.08	21.1992		
49-2	運校段	508	140.16	田臺明	1/2	70.08	21.1992		
50	運校段	510	99.50	中華民國/新北市政府工務局	1/1	99.50	30.0988		
51	運校段	511-1	108.86	中華民國/財政部國有財產署	1/1	108.86	32.9302		
52	運校段	512	175.75	新北市/新北市政府財政局	1/1	175.75	53.1644		
53	運校段	513	40.24	新北市/新北市政府財政局	1/1	40.24	12.1726		
54	運校段	514	87.01	新北市/新北市政府財政局	1/1	87.01	26.3205		
55	運校段	515	256.01	新北市/新北市政府財政局	1/1	256.01	77.4430		
56-1	運校段	524	86.24	廖俊傑	1/3	28.75	8.6959		
56-2	運校段	524	86.24	廖柏諺	1/6	14.37	4.3479		
56-3	運校段	524	86.24	廖倫健	1/6	14.37	4.3479		
56-4	運校段	524	86.24	廖啟森	1/6	14.37	4.3479		
56-5	運校段	524	86.24	廖懿造	1/6	14.37	4.3479		
57	運校段	525	32.88	中華民國/財政部國有財產署	1/1	32.88	9.9462		
58	運校段	572-1	113.09	中華民國/新北市政府工務局	1/1	113.09	34.2097		
59	運校段	669	80.38	益洲股份有限公司	1/1	80.38	24.3150		
60	運校段	670	501.43	新北市/新北市政府工務局	1/1	501.43	151.6826		
61	運校段	671-1	456.81	中華民國/新北市政府工務局	1/1	456.81	138.1850		
合計						11591.74	3506.5014		

註1：運校段23、24、42地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國110年10月1日移轉予皇翔建設股份有限公司。

(2)建物所有權人及權利範圍：田海洲等人。

表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落 地號	面積 (m <sup>2</sup> )	門牌	所有權人	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)	層次	樓層	結構	建禁完成日 (民國/月)	備註
1	244	502	77.70	中央路四段52巷32之1號	田海洲	1/1	77.70	23.50	1-2F	2F	加強 磚造	1986年7月	
2	245	502	75.60	中央路四段52巷32之2號	田臺明	1/1	75.60	22.87	1-2F	2F	加強 磚造	1986年7月	
3-1	1982	496 501	59.47	中央路四段52巷30號	田小珍	1/2	29.74	8.99	1F	1F	磚石 造	1985年4月	
3-2	1982	496 501	59.47	中央路四段52巷30號	田小玲	1/2	29.74	8.99	1F	1F	磚石 造	1985年4月	
合計							212.77	64.36					

3.他項權利設定紀錄：

本案計有抵押權一筆，權利價值合計新台幣2,400,000元正，此外並無預告或法院查封等限制登記情事。

表三：他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	抵押權	1	運校段 502 地號 運校段 244 建號	94.01.21	2,400,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
合計					2,400,000	

(二)更新後基本資料：

1.建築型式：土城區運校段7-2地號等61筆地號土地及地上預計興建鋼筋混凝土造地上二十層、地下三層之住宅大樓。

2.建物面積：43,997.43平方公尺 (13,309.37坪) (註：建物面積不含地下層車位面積及公益設施面積)，地下層車位：343個。

(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之參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國106年08月01日。
- (四)勘察日期：民國106年08月01日。
- (五)估價條件：

1.更新前估價條件

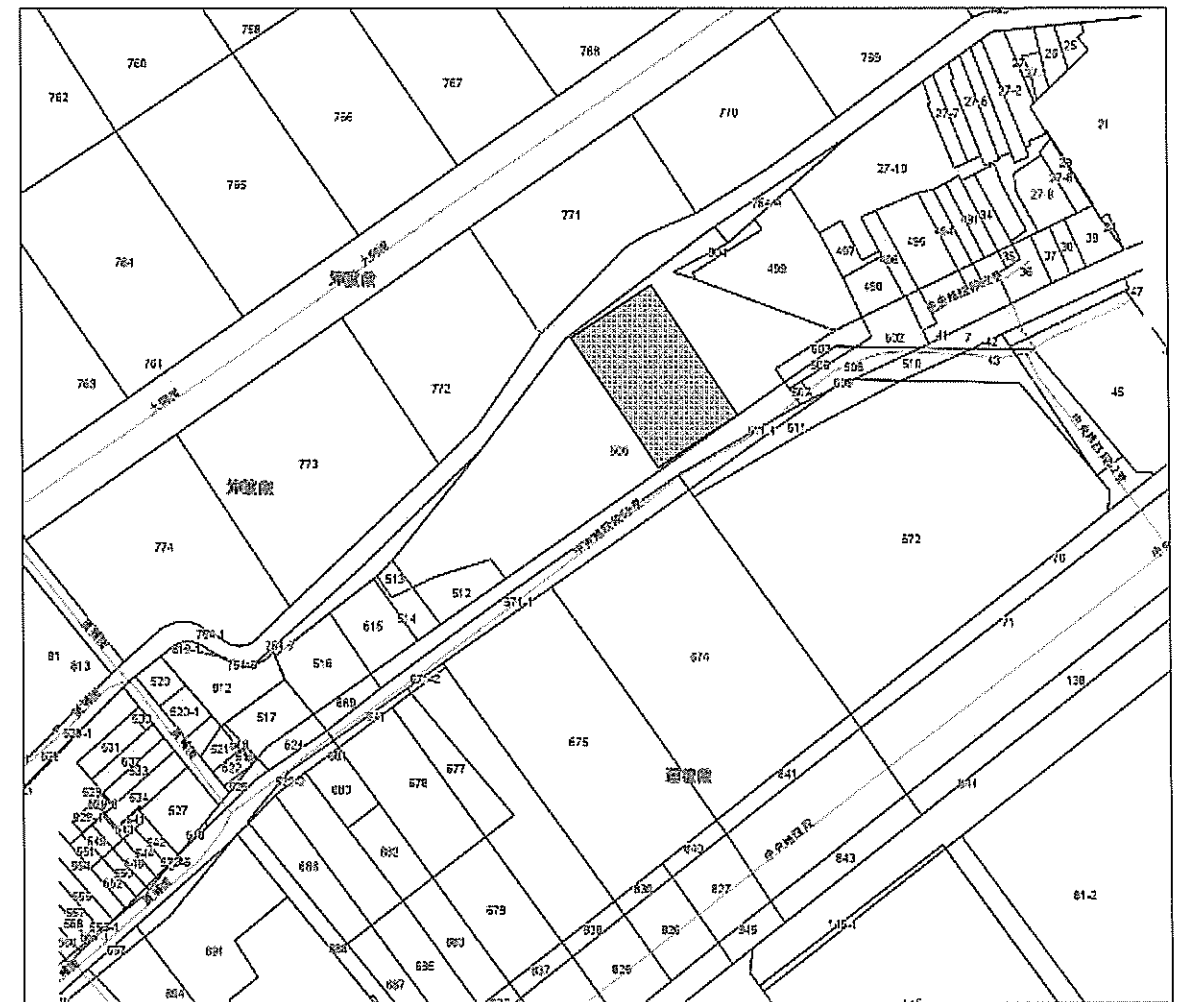
- (1)更新前土地價值係以更新單元土地整體開發利用狀況下，考量其法定容積條件下之各筆土地價格。
- (2)更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期(民國106年8月1日)當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」、「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

同宗土地地號	所有權人/管理單位	備註
沛陂段 754-4、754-7 地號 運校段 505、512、513、514、515 地號	新北市/新北市政府財政局	同一所有權人
運校段 7-2 地號(部分)	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
運校段 23 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 24 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、491、492、494、495、496、497、498、499、504 地號	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
運校段 35 地號	吳懷龍	同一所有權人
運校段 36 地號	吳德忠	同一地號
運校段 37 地號	蔡幼治等 4 人	同一所有權人
運校段 38 地號	馬家琳	同一地號

同宗土地地號	所有權人/管理單位	備註
運校段 39 地號	李孝詩	同一地號
運校段 41 地號	張克榮	同一地號
運校段 42 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 45-2 地號	永鼎建設股份有限公司	同一所有權人
運校段 493 地號	陳郁蕙	同一地號
運校段 500 地號	鳳濤汕	同一地號
運校段 501 地號	田小玲、田小珍	同一所有權人
運校段 502 地號	田海洲、田臺明	同一所有權人
運校段 503 地號	林萬居	同一地號

註1：運校段23、24、42地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國110年10月1日移轉予皇翔建設股份有限公司。

- (3)評估更新前各宗土地價值時，本次選定以505地號臨中央路四段52巷側所劃分之1,000m<sup>2</sup>範圍(寬25m、深40m)作為比準地。



(4)更新單元內國有土地—運校段496地號地上有他人建物運校段1982建號坐落，本次估價作業需計算該建物坐落496地號部分面積之使用權價值，496地號土地權利價值並應扣除該建物之使用權價值。

(5)本案公設用地估價標準說明如下：

①更新單元內道路用地—運校段44、506、507、508、524、669地號，以其容積移轉貢獻作為其權利價值計算之基礎。上述容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵47%之地價基礎，與再加計容積移轉後所評估地價之差額決定之，可移出容積量如下表所示。

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	產權	可移出容積(m <sup>2</sup> )
運校	43	214.57	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	44	218.01	道路用地	永聖資產管理股份有限公司	474.14
運校	70-1	80.45	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	506	42.18	道路用地	陳嘉根	84.36
運校	507	16.86	道路用地	陳嘉根	33.72
運校	508	140.16	道路用地	田海洲、田臺明	280.32
運校	510	99.50	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	511-1	108.86	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	524	86.24	道路用地	廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、廖啟森、廖懿造	172.48
運校	525(部分)	32.88	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	572-1(部分)	113.09	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	669	80.38	道路用地	益洲股份有限公司	160.76
運校	670	501.43	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	671-1	456.81	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
總計	--	2,191.42	--	--	1,205.78

②更新單元內運校段43、70-1、510、511-1、525、572-1、670、671-1使用分區為道路用地，依都市更新條例第三十條作為抵充地，不評估其權利價值。

## 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之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。

(2)更新後比準單元。

比準單元	位置	樓層	用途
A棟 1F-E	A棟南側	1F(適中坪型)	店面

比準單元	位置	樓層	用途
A1-10F	A棟西北側	10F(中間樓層)	住宅

比準單元	位置	樓層	用途
B-6F	B棟	6F(中間樓層)	辦公

比準單元	位置	樓層	用途
B1F-大車位	B1層	坡道平面大車位	停車位

(3)更新後建物各單元有約定專用空地或約定專用露臺者，該單元額外考量其使用效益評估其合理價格。

## 五、評估價值結論：

本案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1,618,859,658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5,564,237,176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。

不動產估價師：黃國新 (簽名或蓋章)

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000086 號

不動產估價師開業證書字號：(94)新北估字第 000011 號

不動產估價師公會會員證書字號：(110)新北市估會證第 004 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	權利價值來源及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)				
		運校	地號							
1	中華民國/財政部國有財產署	運校	7-2	49,952,649	623,844,779	38.5361%				
		運校	25	8,626,841						
		運校	26	11,329,866						
		運校	27	9,856,342						
		運校	27-1	6,003,593						
		運校	27-2	25,684,992						
		運校	27-3	16,688,988						
		運校	27-4	13,867,080						
		運校	27-5	16,602,954						
		運校	27-6	13,732,554						
		運校	27-7	12,645,400						
		運校	27-8	11,844,504						
		運校	27-9	24,976,386						
		運校	27-10	143,265,003						
		運校	33	13,921,829						
		運校	34	11,536,347						
		運校	491	11,905,510						
		運校	492	10,849,641						
		2	新北市/新北市政府財政局	沛陂			754-4	17,568,884	745,998,846	46.0817%
				沛陂			754-7	32,970,224		
運校	505			600,126,966						
運校	512			29,972,155						
運校	513			6,862,472						
運校	514			14,838,562						
運校	515			43,659,582						
運校	504			8,182,594						
3	皇翔建設股份有限公司	運校	23	472,777	2,060,113	0.1273%				
		運校	24	535,495						
		運校	42	1,051,842						

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		運校	地號			
4	永聖資產管理股份有限公司	運校	44	30,525,950	30,525,950	1.8856%
5	永鼎建設股份有限公司	運校	45-2	17,807,467	17,807,467	1.1000%
6	田小玲	運校	496	255,004	3,028,977	0.1871%
		運校	501	2,773,972		
7	田小珍	運校	496	255,004	3,028,977	0.1871%
		運校	501	2,773,972		
8	田海洲	運校	502	11,787,643	20,811,386	1.2856%
		運校	508	9,023,742		
9	田臺明	運校	502	11,787,643	20,811,386	1.2856%
		運校	508	9,023,742		
10	吳德忠	運校	36	17,911,114	17,911,114	1.1064%
11	吳懷龍	運校	35	2,715,324	2,715,324	0.1677%
12	李孝詩	運校	39	18,210,207	18,210,207	1.1249%
13	陳嘉根	運校	503	17,629,179	25,231,373	1.5586%
		運校	506	5,431,242		
		運校	507	2,170,952		
14	孫芝佩	運校	37	2,561,831	2,561,831	0.1582%
15	孫芝倩	運校	37	2,561,831	2,561,831	0.1582%
16	孫芝俐	運校	37	2,561,831	2,561,831	0.1582%
17	馬家琳	運校	38	8,573,809	8,573,809	0.5296%
18	張克榮	運校	41	26,957,280	26,957,280	1.6652%
19	張峰旗	運校	23	945,696	4,120,845	0.2546%
		運校	24	1,071,150		
		運校	42	2,103,999		
20	陳郁蕙	運校	493	5,289,714	5,289,714	0.3268%
21	鳳濤汕	運校	500	10,230,225	10,230,225	0.6319%
22	蔡幼治	運校	37	2,561,831	2,561,831	0.1582%
23	益洲股份有限公司	運校	669	10,350,006	10,350,006	0.6393%
24	廖俊傑	運校	524	3,701,520	3,701,520	0.2286%
25	廖柏諺	運校	524	1,850,760	1,850,760	0.1143%
26	廖倫健	運校	524	1,850,760	1,850,760	0.1143%
27	廖啟森	運校	524	1,850,760	1,850,760	0.1143%
28	廖懿造	運校	524	1,850,760	1,850,760	0.1143%
合計					1,618,859,658	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

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
1F-店A	店面	24.57	430,000	10,565,100			
1F-店B	店面	26.54	429,000	11,385,660			
1F-店C	店面	50.47	434,000	21,903,980			
1F-店D	店面	42.17	433,000	18,259,610			
1F-店E	店面	35.86	425,000	15,240,500			
2F-A1	住家	29.51	360,000	10,623,600	35.92	72,000	2,586,240
2F-A2	住家	12.07	358,000	4,321,060			
2F-A3	住家	12.07	358,000	4,321,060			
2F-A4	住家	27.57	358,000	9,870,060	4.00	71,600	286,400
2F-A5	住家	27.57	358,000	9,870,060	4.00	71,600	286,400
2F-A6	住家	12.07	358,000	4,321,060			
2F-A7	住家	12.07	358,000	4,321,060			
2F-A8	住家	29.51	342,000	10,092,420	3.68	68,400	251,712
2F-A9	住家	46.59	357,000	16,632,630	57.88	71,400	4,132,632
2F-A10	住家	30.35	357,000	10,834,950	22.60	71,400	1,613,640
2F-A11	住家	30.35	357,000	10,834,950	22.60	71,400	1,613,640
2F-A12	住家	46.59	346,000	16,120,140	16.89	69,200	1,168,788
3F-A1	住家	29.04	363,000	10,541,520			
3F-A2	住家	12.07	361,000	4,357,270			
3F-A3	住家	12.07	361,000	4,357,270			
3F-A4	住家	27.98	361,000	10,100,780			
3F-A5	住家	27.98	361,000	10,100,780			
3F-A6	住家	12.07	361,000	4,357,270			
3F-A7	住家	12.07	361,000	4,357,270			
3F-A8	住家	29.04	363,000	10,541,520			
3F-A9	住家	46.59	360,000	16,772,400			
3F-A10	住家	30.35	360,000	10,926,000			
3F-A11	住家	30.35	360,000	10,926,000			
3F-A12	住家	46.59	360,000	16,772,400			
4F-A1	住家	29.04	365,000	10,599,600			
4F-A2	住家	12.07	364,000	4,393,480			
4F-A3	住家	12.07	364,000	4,393,480			
4F-A4	住家	27.98	363,000	10,156,740			
4F-A5	住家	27.98	363,000	10,156,740			
4F-A6	住家	12.07	364,000	4,393,480			
4F-A7	住家	12.07	364,000	4,393,480			
4F-A8	住家	29.04	365,000	10,599,600			
4F-A9	住家	46.59	362,000	16,865,580			
4F-A10	住家	30.35	363,000	11,017,050			

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
4F-A11	住家	30.35	363,000	11,017,050			
4F-A12	住家	46.59	362,000	16,865,580			
5F-A1	住家	29.04	368,000	10,686,720			
5F-A2	住家	12.07	366,000	4,417,620			
5F-A3	住家	12.07	366,000	4,417,620			
5F-A4	住家	27.98	366,000	10,240,680			
5F-A5	住家	27.98	366,000	10,240,680			
5F-A6	住家	12.07	366,000	4,417,620			
5F-A7	住家	12.07	366,000	4,417,620			
5F-A8	住家	29.04	368,000	10,686,720			
5F-A9	住家	46.59	365,000	17,005,350			
5F-A10	住家	30.35	365,000	11,077,750			
5F-A11	住家	30.35	365,000	11,077,750			
5F-A12	住家	46.59	365,000	17,005,350			
6F-A1	住家	29.04	371,000	10,773,840			
6F-A2	住家	12.07	369,000	4,453,830			
6F-A3	住家	12.07	369,000	4,453,830			
6F-A4	住家	27.98	369,000	10,324,620			
6F-A5	住家	27.98	369,000	10,324,620			
6F-A6	住家	12.07	369,000	4,453,830			
6F-A7	住家	12.07	369,000	4,453,830			
6F-A8	住家	29.04	371,000	10,773,840			
6F-A9	住家	46.59	368,000	17,145,120			
6F-A10	住家	30.35	368,000	11,168,800			
6F-A11	住家	30.35	368,000	11,168,800			
6F-A12	住家	46.59	368,000	17,145,120			
7F-A1	住家	29.04	373,000	10,831,920			
7F-A2	住家	12.07	372,000	4,490,040			
7F-A3	住家	12.07	372,000	4,490,040			
7F-A4	住家	27.98	371,000	10,380,580			
7F-A5	住家	27.98	371,000	10,380,580			
7F-A6	住家	12.07	372,000	4,490,040			
7F-A7	住家	12.07	372,000	4,490,040			
7F-A8	住家	29.04	373,000	10,831,920			
7F-A9	住家	46.59	370,000	17,238,300			
7F-A10	住家	30.35	371,000	11,259,850			
7F-A11	住家	30.35	371,000	11,259,850			
7F-A12	住家	46.59	370,000	17,238,300			
8F-A1	住家	43.34	374,000	16,209,160			
8F-A2	住家	40.67	372,000	15,129,240			
8F-A3	住家	40.67	372,000	15,129,240			

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
8F-A4	住家	43.34	374,000	16,209,160			
8F-A5	住家	46.59	373,000	17,378,070			
8F-A6	住家	30.35	373,000	11,320,550			
8F-A7	住家	30.35	373,000	11,320,550			
8F-A8	住家	46.59	373,000	17,378,070			
9F-A1	住家	43.34	376,000	16,295,840			
9F-A2	住家	40.67	374,000	15,210,580			
9F-A3	住家	40.67	374,000	15,210,580			
9F-A4	住家	43.34	376,000	16,295,840			
9F-A5	住家	46.59	376,000	17,517,840			
9F-A6	住家	30.35	376,000	11,411,600			
9F-A7	住家	30.35	376,000	11,411,600			
9F-A8	住家	46.59	376,000	17,517,840			
10F-A1	住家	43.34	379,000	16,425,860			
10F-A2	住家	40.67	377,000	15,332,590			
10F-A3	住家	40.67	377,000	15,332,590			
10F-A4	住家	43.34	379,000	16,425,860			
10F-A5	住家	46.59	378,000	17,611,020			
10F-A6	住家	30.35	379,000	11,502,650			
10F-A7	住家	30.35	379,000	11,502,650			
10F-A8	住家	46.59	378,000	17,611,020			
11F-A1	住家	43.34	382,000	16,555,880			
11F-A2	住家	40.67	380,000	15,454,600			
11F-A3	住家	40.67	380,000	15,454,600			
11F-A4	住家	43.34	382,000	16,555,880			
11F-A5	住家	46.59	381,000	17,750,790			
11F-A6	住家	30.35	381,000	11,563,350			
11F-A7	住家	30.35	381,000	11,563,350			
11F-A8	住家	46.59	381,000	17,750,790			
12F-A1	住家	43.34	384,000	16,642,560			
12F-A2	住家	40.67	382,000	15,535,940			
12F-A3	住家	40.67	382,000	15,535,940			
12F-A4	住家	43.34	384,000	16,642,560			
12F-A5	住家	46.59	384,000	17,890,560			
12F-A6	住家	30.35	384,000	11,654,400			
12F-A7	住家	30.35	384,000	11,654,400			
12F-A8	住家	46.59	384,000	17,890,560			
13F-A1	住家	43.34	387,000	16,772,580			
13F-A2	住家	40.67	385,000	15,657,950			
13F-A3	住家	40.67	385,000	15,657,950			
13F-A4	住家	43.34	387,000	16,772,580			

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
13F-A5	住家	46.59	386,000	17,983,740			
13F-A6	住家	30.35	387,000	11,745,450			
13F-A7	住家	30.35	387,000	11,745,450			
13F-A8	住家	46.59	386,000	17,983,740			
14F-A1	住家	43.34	390,000	16,902,600			
14F-A2	住家	40.67	388,000	15,779,960			
14F-A3	住家	40.67	388,000	15,779,960			
14F-A4	住家	43.34	390,000	16,902,600			
14F-A5	住家	46.59	389,000	18,123,510			
14F-A6	住家	30.35	389,000	11,806,150			
14F-A7	住家	30.35	389,000	11,806,150			
14F-A8	住家	46.59	389,000	18,123,510			
15F-A1	住家	43.34	392,000	16,989,280			
15F-A2	住家	40.67	390,000	15,861,300			
15F-A3	住家	40.67	390,000	15,861,300			
15F-A4	住家	43.34	392,000	16,989,280			
15F-A5	住家	46.59	391,000	18,216,690			
15F-A6	住家	30.35	392,000	11,897,200			
15F-A7	住家	30.35	392,000	11,897,200			
15F-A8	住家	46.59	391,000	18,216,690			
16F-A1	住家	43.34	395,000	17,119,300			
16F-A2	住家	40.67	393,000	15,983,310			
16F-A3	住家	40.67	393,000	15,983,310			
16F-A4	住家	43.34	395,000	17,119,300			
16F-A5	住家	46.59	394,000	18,356,460			
16F-A6	住家	30.35	395,000	11,988,250			
16F-A7	住家	30.35	395,000	11,988,250			
16F-A8	住家	46.59	394,000	18,356,460			
17F-A1	住家	43.34	398,000	17,249,320			
17F-A2	住家	40.67	396,000	16,105,320			
17F-A3	住家	40.67	396,000	16,105,320			
17F-A4	住家	43.34	398,000	17,249,320			
17F-A5	住家	46.59	397,000	18,496,230			
17F-A6	住家	30.35	397,000	12,048,950			
17F-A7	住家	30.35	397,000	12,048,950			
17F-A8	住家	46.59	397,000	18,496,230			
18F-A1	住家	43.34	400,000	17,336,000			
18F-A2	住家	40.67	398,000	16,186,660			
18F-A3	住家	40.67	398,000	16,186,660			
18F-A4	住家	43.34	400,000	17,336,000			
18F-A5	住家	46.59	399,000	18,589,410			

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
18F-A6	住家	30.35	400,000	12,140,000			
18F-A7	住家	30.35	400,000	12,140,000			
18F-A8	住家	46.59	399,000	18,589,410			
19F-A1	住家	43.34	403,000	17,466,020			
19F-A2	住家	40.67	401,000	16,308,670			
19F-A3	住家	40.67	401,000	16,308,670			
19F-A4	住家	43.34	403,000	17,466,020			
19F-A5	住家	46.59	402,000	18,729,180			
19F-A6	住家	30.35	402,000	12,200,700			
19F-A7	住家	30.35	402,000	12,200,700			
19F-A8	住家	46.59	402,000	18,729,180			
20F-A1	住家	43.34	406,000	17,596,040			
20F-A2	住家	40.67	404,000	16,430,680			
20F-A3	住家	40.67	404,000	16,430,680			
20F-A4	住家	43.34	406,000	17,596,040			
20F-A5	住家	46.59	405,000	18,868,950			
20F-A6	住家	30.35	405,000	12,291,750			
20F-A7	住家	30.35	405,000	12,291,750			
20F-A8	住家	46.59	405,000	18,868,950			
1F-店 F	店面	26.58	430,000	11,429,400			
1F-店 G	店面	26.27	429,000	11,269,830			
1F-店 H	店面	49.93	428,000	21,370,040			
1F-事務所	辦公	41.18	403,000	16,595,540			
2F-B	辦公	394.35	349,000	137,628,150	128.94	69,800	9,000,012
3F-B	辦公	394.35	351,000	138,416,850			
4F-B	辦公	394.35	354,000	139,599,900			
5F-B	辦公	394.35	356,000	140,388,600			
6F-B	辦公	394.35	359,000	141,571,650			
7F-B	辦公	394.35	362,000	142,754,700			
8F-B	辦公	394.35	364,000	143,543,400			
9F-B	辦公	394.35	367,000	144,726,450			
10F-B	辦公	394.35	369,000	145,515,150			
2F-C1	住家	43.97	363,000	15,961,110	7.40	72,600	537,240
2F-C2	住家	17.49	365,000	6,383,850			
2F-C3	住家	17.49	365,000	6,383,850			
2F-C4	住家	43.97	363,000	15,961,110	0.79	72,600	57,354
2F-C5	住家	46.53	362,000	16,843,860	7.98	72,400	577,752
2F-C6	住家	17.86	365,000	6,518,900	2.04	73,000	148,920
2F-C7	住家	17.86	365,000	6,518,900	2.04	73,000	148,920
2F-C8	住家	46.53	362,000	16,843,860	0.79	72,400	57,196
3F-C1	住家	43.51	366,000	15,924,660			

分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
3F-C2	住家	16.47	368,000	6,060,960			
3F-C3	住家	16.47	368,000	6,060,960			
3F-C4	住家	43.51	366,000	15,924,660			
3F-C5	住家	46.08	365,000	16,819,200			
3F-C6	住家	16.73	368,000	6,156,640			
3F-C7	住家	16.73	368,000	6,156,640			
3F-C8	住家	46.08	365,000	16,819,200			
4F-C1	住家	43.51	369,000	16,055,190			
4F-C2	住家	16.47	370,000	6,093,900			
4F-C3	住家	16.47	370,000	6,093,900			
4F-C4	住家	43.51	369,000	16,055,190			
4F-C5	住家	46.08	368,000	16,957,440			
4F-C6	住家	16.73	370,000	6,190,100			
4F-C7	住家	16.73	370,000	6,190,100			
4F-C8	住家	46.08	368,000	16,957,440			
5F-C1	住家	43.51	371,000	16,142,210			
5F-C2	住家	16.47	373,000	6,143,310			
5F-C3	住家	16.47	373,000	6,143,310			
5F-C4	住家	43.51	371,000	16,142,210			
5F-C5	住家	46.08	370,000	17,049,600			
5F-C6	住家	16.73	373,000	6,240,290			
5F-C7	住家	16.73	373,000	6,240,290			
5F-C8	住家	46.08	370,000	17,049,600			
6F-C1	住家	43.97	374,000	16,444,780			
6F-C2	住家	41.08	372,000	15,281,760			
6F-C3	住家	43.97	374,000	16,444,780			
6F-C4	住家	46.53	373,000	17,355,690			
6F-C5	住家	40.83	372,000	15,188,760			
6F-C6	住家	46.53	373,000	17,355,690			
7F-C1	住家	43.97	377,000	16,576,690			
7F-C2	住家	41.08	375,000	15,405,000			
7F-C3	住家	43.97	377,000	16,576,690			
7F-C4	住家	46.53	376,000	17,495,280			
7F-C5	住家	40.83	375,000	15,311,250			
7F-C6	住家	46.53	376,000	17,495,280			
8F-C1	住家	43.97	379,000	16,664,630			
8F-C2	住家	41.08	377,000	15,487,160			
8F-C3	住家	43.97	379,000	16,664,630			
8F-C4	住家	46.53	379,000	17,634,870			
8F-C5	住家	40.83	377,000	15,392,910			
8F-C6	住家	46.53	379,000	17,634,870			



分配單元代號	規劃用途	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	備註		
					露台(坪)	單價(元/坪)	露台價值(元)
9F-C1	住家	43.97	382,000	16,796,540			
9F-C2	住家	41.08	380,000	15,610,400			
9F-C3	住家	43.97	382,000	16,796,540			
9F-C4	住家	46.53	381,000	17,727,930			
9F-C5	住家	40.83	380,000	15,515,400			
9F-C6	住家	46.53	381,000	17,727,930			
10F-C1	住家	43.97	385,000	16,928,450			
10F-C2	住家	41.08	383,000	15,733,640			
10F-C3	住家	43.97	385,000	16,928,450			
10F-C4	住家	46.53	384,000	17,867,520			
10F-C5	住家	40.83	383,000	15,637,890			
10F-C6	住家	46.53	384,000	17,867,520			
11F-C1	住家	43.97	387,000	17,016,390			
11F-C2	住家	41.08	385,000	15,815,800			
11F-C3	住家	43.97	387,000	17,016,390			
11F-C4	住家	46.53	387,000	18,007,110			
11F-C5	住家	40.83	385,000	15,719,550			
11F-C6	住家	46.53	387,000	18,007,110			
12F-C1	住家	43.97	390,000	17,148,300			
12F-C2	住家	41.08	388,000	15,939,040			
12F-C3	住家	43.97	390,000	17,148,300			
12F-C4	住家	46.53	389,000	18,100,170			
12F-C5	住家	40.83	388,000	15,842,040			
12F-C6	住家	46.53	389,000	18,100,170			
13F-C1	住家	43.97	393,000	17,280,210			
13F-C2	住家	41.08	391,000	16,062,280			
13F-C3	住家	43.97	393,000	17,280,210			
13F-C4	住家	46.53	392,000	18,239,760			
13F-C5	住家	40.83	391,000	15,964,530			
13F-C6	住家	46.53	392,000	18,239,760			
14F-C1	住家	43.97	395,000	17,368,150			
14F-C2	住家	41.08	394,000	16,185,520			
14F-C3	住家	43.97	395,000	17,368,150			
14F-C4	住家	46.53	395,000	18,379,350			
14F-C5	住家	40.83	394,000	16,087,020			
14F-C6	住家	46.53	395,000	18,379,350			
更新單元合計		13,309.37		5,001,570,330	317.55		22,466,846
更新單元合計(含露臺)							5,024,037,176

表六：更新後車位權利價值表

樓層層次	車位形式及大小	數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)	備註
地下一層	坡道平面(大)	66	1,700,000	112,200,000	
地下一層	坡道平面(小)	6	1,600,000	9,600,000	
地下一層	無障礙車位	2	1,800,000	3,600,000	
地下二層	坡道平面(大)	114	1,600,000	182,400,000	
地下二層	坡道平面(小)	12	1,500,000	18,000,000	
地下二層	無障礙車位	5	1,700,000	8,500,000	
地下三層	坡道平面(大)	127	1,500,000	190,500,000	
地下三層	坡道平面(小)	11	1,400,000	15,400,000	
合計		343	--	540,200,000	

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	514,000	155,485,000	536,018	1,618,859,658
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	辦公室二樓以上平均單價(元/坪)	住宅二樓以上平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)
	426,553	361,536	381,796	1,574,927
	更新後總權利價值(元)		更新後土地單價(元/坪)	更新後土地總價(元)
	5,564,237,176		750,000	2,132,697,600

## 不動產估價報告書

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

一、不動產估價報告書編號：140162575

二、委託人：皇翔建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：

新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆、沛陂段 754-4 地號等 2 筆(共計 61 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：新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆、沛陂段 754-4 地號等 2 筆(共計 61 筆土地)，面積合計為 11,591.74 m<sup>2</sup>(約 3,506.50 坪)。(詳土地產權分析表)

(2)建物標示：新北市土城區運校段 244 建號等 3 筆建物(詳建物產權分析表)，面積合計 212.78 m<sup>2</sup>(約 64.37 坪)。

(3)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

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

表 1

土地產權分析表

編號	標示部						所有權部			
	鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
1	土城區	沛陂段	-	754-4	103.02	31.16	新北市/新北市政府財政局	1/1	103.02	31.16
2	土城區	沛陂段	-	754-7	193.33	58.48	新北市/新北市政府財政局	1/1	193.33	58.48
3	土城區	運校段	-	7-2	293.2	88.69	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	1,140.59	345.03
4	土城區	運校段	-	23	9.01	2.73	張峰旗	6667/10000	6.01	1.82
							皇翔建設股份有限公司(註 1)	2000/10000	1.80	0.55
							皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.20	0.36
5	土城區	運校段	-	24	10.26	3.10	張峰旗	6667/10000	6.84	2.07
							皇翔建設股份有限公司(註 1)	2000/10000	2.05	0.62
							皇翔建設股份有限公司	1333/10000	1.37	0.41
6	土城區	運校段	-	25	55.15	16.68	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	55.15	16.68
7	土城區	運校段	-	26	72.43	21.91	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	72.43	21.91
8	土城區	運校段	-	27	63.01	19.06	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	63.01	19.06
9	土城區	運校段	-	27-1	38.38	11.61	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	38.38	11.61
10	土城區	運校段	-	27-2	164.20	49.67	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	164.20	49.67
11	土城區	運校段	-	27-3	106.69	32.27	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	106.69	32.27
12	土城區	運校段	-	27-4	88.65	26.82	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	88.65	26.82
13	土城區	運校段	-	27-5	106.14	32.11	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	106.14	32.11
14	土城區	運校段	-	27-6	87.79	26.56	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	87.79	26.56
15	土城區	運校段	-	27-7	80.84	24.45	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	80.84	24.45
16	土城區	運校段	-	27-8	75.72	22.91	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	75.72	22.91



編號	標示部						所有權部			
	鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (坪)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)
17	土城區	運校段	-	27-9	159.67	48.30	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	159.67	48.30
18	土城區	運校段	-	27-10	915.87	277.05	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	915.87	277.05
19	土城區	運校段	-	33	89.00	26.92	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	89.00	26.92
20	土城區	運校段	-	34	73.75	22.31	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	73.75	22.31
21	土城區	運校段	-	35	17.34	5.25	吳懷龍	1/2	8.67	2.62
							吳懷龍	1/2	8.67	2.62
22	土城區	運校段	-	36	114.38	34.60	吳適忠	1/1	114.38	34.60
23	土城區	運校段	-	37	65.09	19.69	蔡幼治	1/4	16.27	4.92
							孫芝佩	1/4	16.27	4.92
							孫芝倩	1/4	16.27	4.92
							孫芝俐	1/4	16.27	4.92
24	土城區	運校段	-	38	54.46	16.47	馬家琳	1/1	54.46	16.47
25	土城區	運校段	-	39	116.29	35.18	李孝詩	1/1	116.29	35.18
26	土城區	運校段	-	41	171.78	51.96	張克榮	1/1	171.78	51.96
27	土城區	運校段	-	42	18.56	5.61	張峰旗	6667/10000	12.37	3.74
							皇翔建設股份有限公司 (註1)	2000/10000	3.71	1.12
							皇翔建設股份有限公司	1333/10000	2.48	0.75
28	土城區	運校段	-	43	214.57	64.91	新北市/ 新北市政府工務局	1/1	214.57	64.91
29	土城區	運校段	-	44	218.01	65.95	永聖資產管理股份有限公司	1/1	218.01	65.95
30	土城區	運校段	-	45-2	106.84	32.32	永鼎建設股份有限公司	1/1	106.84	32.32
31	土城區	運校段	-	70-1	80.45	24.34	新北市/ 新北市政府工務局	1/1	80.45	24.34

編號	標示部						所有權部			
	鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	面積 (坪)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)
32	土城區	運校段	-	491	76.11	23.02	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	76.11	23.02
33	土城區	運校段	-	492	69.36	20.98	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	69.36	20.98
34	土城區	運校段	-	493	33.78	10.22	陳郁蕙	1/1	33.78	10.22
35	土城區	運校段	-	494	80.58	24.38	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	80.58	24.38
36	土城區	運校段	-	495	239.94	72.58	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	239.94	72.58
37	土城區	運校段	-	496	87.48	26.46	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	87.48	26.46
38	土城區	運校段	-	497	83.97	25.40	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	83.97	25.40
39	土城區	運校段	-	498	124.71	37.72	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	124.71	37.72
40	土城區	運校段	-	499	680.31	205.79	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	680.31	205.79
41	土城區	運校段	-	500	65.33	19.76	鳳濤汕	1/1	65.33	19.76
42	土城區	運校段	-	501	35.24	10.66	田小珍	1/2	17.62	5.33
							田小珍	1/2	17.62	5.33
43	土城區	運校段	-	502	138.65	41.94	田海洲	1/2	69.33	20.97
							田壘明	1/2	69.33	20.97
44	土城區	運校段	-	503	103.68	31.36	陳嘉根	1/1	103.68	31.36
45	土城區	運校段	-	504	52.31	15.82	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	52.31	15.82
46	土城區	運校段	-	505	3,519.01	1,064.50	新北市/新北市政府財政局	1/1	3,519.01	1,064.50
47	土城區	運校段	-	506	42.18	12.76	陳嘉根	1/1	42.18	12.76
48	土城區	運校段	-	507	16.86	5.10	陳嘉根	1/1	16.86	5.10
49	土城區	運校段	-	508	140.16	42.40	田海洲	1/2	70.08	21.20
							田壘明	1/2	70.08	21.20



編號	標示部						所有權部				
	鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)	
50	土城區	運校段	-	510	99.50	30.10	中華民國/ 新北市政府工務局	1/1	99.50	30.10	
51	土城區	運校段	-	511-1	108.86	32.93	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	108.86	32.93	
52	土城區	運校段	-	512	175.75	53.16	新北市/ 新北市政府財政局	1/1	175.75	53.16	
53	土城區	運校段	-	513	40.24	12.17	新北市/ 新北市政府財政局	1/1	40.24	12.17	
54	土城區	運校段	-	514	87.01	26.32	新北市/ 新北市政府財政局	1/1	87.01	26.32	
55	土城區	運校段	-	515	256.01	77.44	新北市/ 新北市政府財政局	1/1	256.01	77.44	
56	土城區	運校段	-	524	86.24	26.09	廖俊傑	1/3	28.75	8.70	
							廖柏諺	1/6	14.37	4.35	
							廖倫健	1/6	14.37	4.35	
							廖啓森	1/6	14.37	4.35	
							廖懿造	1/6	14.37	4.35	
57	土城區	運校段	-	525	32.88	9.95	中華民國/ 財政部國有財產署	1/1	48.96	14.81	
58	土城區	運校段	-	572-1	113.09	34.21	中華民國/ 新北市政府工務局	1/1	728.29	220.31	
59	土城區	運校段	-	669	80.38	24.31	益洲股份有限公司	1/1	80.38	24.32	
60	土城區	運校段	-	670	501.43	151.68	新北市/新北市政府工務局	1/1	501.43	151.68	
61	土城區	運校段	-	671-1	456.81	138.19	中華民國/ 新北市政府工務局	1/1	456.81	138.19	
合計					11,591.74	3,506.50					

註1：運校段 23、24、42 地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國 110 年 10 月 1 日移轉予皇翔建設股份有限公司



表 2: 建物產權分析表:

編號	標示部									所有權部			
	地段	建號	建物門牌號碼	主建物面積(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	平台(m <sup>2</sup> )	層數	構造	建築完成日期	所有權人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
1	運校段	244	中央路四段52巷32之1號	68.92	4.39	4.39	2	加強磚造	民國075年07月25日	田海洲	1/1	77.70	23.50
2	運校段	245	中央路四段52巷32之2號	68.92	3.34	3.34	2	加強磚造	民國075年07月25日	田壘明	1/1	75.60	22.87
3	運校段	1982	中央路四段52巷30號	59.47	-	-	1	磚石造	民國054年04月30日	田小珍	1/2	29.74	9.00
										田小玲	1/2	29.74	9.00

(2)他項權利及耕地三七五租約：設有 1 筆抵押權，其擔保債權總金額合計為 8,000,000 元，詳見表 3：「他項權利分析及耕地三七五租約表」。

表 3 他項權利分析及耕地三七五租約表

編號	權利種類	設定標的		擔保債權總金額 (元)	權利人
		建號	地號		
1	最高限額抵押權	244	502	2,400,000	台北富邦商業銀行股份有限公司

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

3. 建築型式：1~2 層透天建物。

(二)更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 20 層(A 棟)、10 層(B 棟)、14 層(C 棟)，地下 3 層之一般住宅、辦公大樓，共三棟，地下 1~3 層為防空避難室兼停車空間。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

更新後總銷售面積為 44,443.93 m<sup>2</sup> (13,444.44 坪)，地下層另有 344 個車位，各戶土地應有部分面積依各建物權狀面積比例分配之。

3. 建物構造：鋼筋混凝土結構(RC)。

(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 106 年 8 月 1 日。

(四)勘察日期：民國 104 年 3 月 1 日。

(五)估價條件：

依委託者指示本案之估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

(1) 更新前土地價值係以更新單元土地整體開發利用狀況下，考量其法定容積條件下之各筆土地價格。

(2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期(民國 106 年 8 月 1 日)當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」、「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：

同宗土地地號	所有權人/管理單位	備註
沛陂段 754-4、754-7 地號 運校段 505、512、513、514、515 地號	新北市/新北市政府財政局	同一所有權人
運校段 7-2 地號(部分)	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
運校段 23 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 24 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 25、26、27、27-1、27-2、 27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、 27-8、27-9、27-10、33、34、491、 492、494、495、496、497、498、 499、504 地號	中華民國/財政部國有財產署	同一所有權人
運校段 35 地號	吳懷龍	同一所有權人
運校段 36 地號	吳德忠	同一地號
運校段 37 地號	蔡幼治等 4 人	同一所有權人
運校段 38 地號	馬家琳	同一地號
運校段 39 地號	李孝詩	同一地號
運校段 41 地號	張克榮	同一地號
運校段 42 地號	張峰旗等 3 人(註 1)	同一所有權人
運校段 45-2 地號	永鼎建設股份有限公司	同一所有權人
運校段 493 地號	陳郁憲	同一地號
運校段 500 地號	鳳濤汕	同一地號
運校段 501 地號	田小玲、田小珍	同一所有權人
運校段 502 地號	田海洲、田曼明	同一所有權人
運校段 503 地號	陳嘉根	同一地號

註 1：運校段 23、24、42 地號原土地所有權人汪士強所持分已於民國 110 年 10 月 1 日移轉予永翔建設股份有限公司

(3) 評估更新前各宗土地價值時，本次選定以 505 地號臨中央路四段 52 巷側所劃分之 1,000m<sup>2</sup> 範圍(寬 25m、深 40m)作為比準地。



地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	產權	可移出容積(m <sup>2</sup> )
運校	43	214.57	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	44	218.01	道路用地	永聖資產管理股份有限公司	474.14
運校	70-1	80.45	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	506	42.18	道路用地	陳嘉根	84.36
運校	507	16.86	道路用地	陳嘉根	33.72
運校	508	140.16	道路用地	田海洲、田臺明	280.32
運校	510	99.50	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	511-1	108.86	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	524	86.24	道路用地	廖俊傑、廖柏諺、廖倫健、 廖啟森、廖懿造	172.48
運校	525 (部分)	32.88	道路用地	中華民國/財政部國有財產署	抵充
運校	572-1 (部分)	113.09	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
運校	669	80.38	道路用地	益洲股份有限公司	160.76
運校	670	501.43	道路用地	新北市/新北市政府養護工程處	抵充
運校	671-1	456.81	道路用地	中華民國/新北市政府養護工程處	抵充
總計	--	2,191.42	--	--	1,205.78

(4)更新單元內國有土地—運校段 496 地號地上有他人建物運校段 1982 建號坐落，本次估價作業需計算該建物坐落 496 地號部分面積之使用權價值，496 地號土地權利價值並應扣除該建物之使用權價值。

(5) 本案公設用地估價標準說明如下：

A. 更新單元內道路用地—運校段 44、506、507、508、524、669 地號，以其容積移轉貢獻作為其權利價值計算之基礎。上述容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎，與再加計容積移轉後所評估地價之差額決定之，可移出容積量如下表所示。

B. 更新單元內運校段 43、70-1、510、511-1、525、572-1、670、671-1 使用分區為道路用地，依都市更新條例第三十條作為抵充地，不評估其權利價值。

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之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。

(2) 更新後比準單元

比準單元	位置	樓層	用途
A棟 1F-E	A棟南側	1F(適中坪型)	店面

比準單元	位置	樓層	用途
A1-10F	A棟西北側	10F(中間樓層)	住宅

比準單元	位置	樓層	用途
B-6F	B棟	6F(中間樓層)	辦公

比準單元	位置	車位型式	用途
B1F-大車位	B1層	坡道平面大車位	停車位

(3) 更新後建物各單元有約定專用空地或約定專用露臺者，該單元額外考量其使用效益評估其合理價格。

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，及本估價師專業意見分析後，評估結果如下：

- (一) 更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,531,057,562 元(詳見表 4)
- (二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 5,575,171,703 元(詳見表 5 及表 6)

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

六、不動產估價師姓名及其證照字號

- (一) 簽證不動產估價師姓名：張義權    
Real estate appraiser's name: Chang Yih-chuan
- (二) 不動產估價師證照字號：(94) 台內估字第 000203 號  
Certificate of Real Estate Appraiser (94) Tai-Nei-Gu Tze No. 000203
- (三) 台北市不動產估價師開業證書字號：(94) 北市估字第 000055 號  
Taipei City Real Estate Appraisal Practicing License  
(94) Pei-Shih-Gu-Tze No. 000055
- (四) 台北市不動產估價師公會會員證書字號：(110) 北市估証字第 047 號  
Real Estate Appraiser Guild of Taipei City Membership Certificate  
(109) Pei-Shih-Gu-Cheng-Tze No. 047
- (五) 中國資深土地估價師編號：94010248  
Certificate of Senior Chinese Land Appraiser No. 94010248
- (六) 英國皇家特許測量師 (RICS) 編號：1286575  
The Royal Institution of Chartered Surveyors No. 1286575

(二) 估價助理姓名：謝順喆 

1. 估價助理證書字號：估助證字第 01-0112 號

敬告本估價報告書使用人：

\* 本估價報告書非經不動產估價師簽章及事務所用印，不具任何效力

\* 如對本估價報告書有任何疑問或意見時，請洽估價助理謝順喆 (分機：32)



表 4 更新前土地權利價值表

編號	所有權人	權利價值來源 地號	合併後 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	中華民國/財政 部國有財產署	運校段 7-2	47,062,081	597,904,909	39.051759%
		運校段 25	8,240,862		
		運校段 26	10,823,849		
		運校段 27	9,416,184		
		運校段 33	13,299,038		
		運校段 34	11,020,609		
		運校段 491	11,493,668		
		運校段 492	10,474,288		
		運校段 494	12,168,720		
		運校段 495	36,235,091		
		運校段 496	12,962,819		
		運校段 497	12,680,503		
		運校段 498	18,833,414		
		運校段 499	102,737,609		
		運校段 504	7,899,673		
		運校段 27-1	5,735,321		
		運校段 27-2	24,536,291		
		運校段 27-3	15,942,729		
		運校段 27-4	13,246,709		
		運校段 27-5	15,861,094		
運校段 27-6	13,119,025				
運校段 27-7	12,079,759				
運校段 27-8	11,314,701				
運校段 27-9	23,860,193				
運校段 27-10	136,860,679				
2	永聖資產管理股 份有限公司	運校段 44	29,545,000	29,545,000	1.929712%
3	永鼎建設股份有 限公司	運校段 45-2	16,472,304	16,472,304	1.075878%
4	田小玲	運校段 501	2,660,460	2,660,460	0.173766%
5	田小珍	運校段 501	2,660,460	2,660,460	0.173766%

編號	所有權人	權利價值來源 地號	合併後 土地權利價值 (元)	更新前 土地權利價值合計 (元)	更新前 土地權利價值比例
6	田海洲	運校段 502	11,127,354	19,861,354	1.297231%
		運校段 508	8,734,000		
7	田壘明	運校段 502	11,127,354	19,861,354	1.297231%
		運校段 508	8,734,000		
8	吳江秀玉	運校段 36	17,454,007	17,454,007	1.139997%
9	吳懷正	運校段 35	1,295,681	1,295,681	0.084627%
10	吳懷龍	運校段 35	1,295,681	1,295,681	0.084627%
11	李孝詩	運校段 39	17,746,006	17,746,006	1.159068%
12	陳嘉根	運校段 503	16,314,268	23,672,268	1.546138%
		運校段 506	5,257,000		
		運校段 507	2,101,000		
13	皇翔建設股份有 限公司	運校段 23	439,516	1,874,237	0.122415%
		運校段 24	500,547		
		運校段 42	934,174		
14	孫芝佩	運校段 37	2,457,381	2,457,381	0.160502%
15	孫芝俐	運校段 37	2,457,381	2,457,381	0.160502%
16	孫芝倩	運校段 37	2,457,381	2,457,381	0.160502%
17	馬家琳	運校段 38	8,224,116	8,224,116	0.537153%
18	張克榮	運校段 41	26,212,931	26,212,931	1.712080%
19	張峰旗	運校段 23	879,177	3,749,063	0.244868%
		運校段 24	1,001,288		
		運校段 42	1,868,598		
20	陳郁蕙	運校段 493	4,940,959	4,940,959	0.322715%
21	新北市/新北市 政府財政局	沛陂段 754-4	16,046,341	695,166,024	45.404303%
		沛陂段 754-7	30,113,578		
		運校段 505	559,276,581		
		運校段 512	28,209,828		
		運校段 513	6,459,563		
		運校段 514	13,966,764		
		運校段 515	41,093,369		
22	廖俊傑	運校段 524	3,583,000	3,583,000	0.234021%
23	廖柏諺	運校段 524	1,791,000	1,791,000	0.116978%

編號	所有權人	權利價值來源地號	合併後土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例
24	廖倫健	運校段 524	1,791,000	1,791,000	0.116978%
25	廖啓森	運校段 524	1,791,000	1,791,000	0.116978%
26	廖懿造	運校段 524	1,791,000	1,791,000	0.116978%
27	鳳濤汕	運校段 500	9,866,218	9,866,218	0.644405%
28	蔡幼治	運校段 37	2,457,395	2,457,395	0.160503%
29	益洲股份有限公司	運校段 669	10,018,000	10,018,000	0.654319%

表 5 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

店舖(A棟及B棟)

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	比準單元單價(元/坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
1	A	24.57		464,000	468,640	11,514,485	--	--	11,514,485
	B	26.54		464,000	468,640	12,437,706	--	--	12,437,706
	C	50.47		464,000	450,080	22,715,538	--	--	22,715,538
	D	42.17		464,000	450,080	18,979,874	--	--	18,979,874
	E	35.86		464,000	464,000	16,639,040	--	--	16,639,040
	F	26.58		464,000	468,640	12,456,451	--	--	12,456,451
	G	26.27		464,000	468,640	12,311,173	--	--	12,311,173
	H	49.93		464,000	459,360	22,935,845	--	--	22,935,845
合計	--	282.39	0.00	--	460,321	129,990,112	--	--	129,990,112

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
2	A1	29.51	35.92	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565
	A2	12.07	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702
	A3	12.07	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927
	A4	27.57	4.00	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	A5	27.57	4.00	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	A6	12.07	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927
	A7	12.07	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
	A8	29.51	3.68	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
	A9	46.59	57.88	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
	A10	30.35	22.60	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
	A11	30.35	22.60	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
	A12	46.59	16.89	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
3	A1	29.04	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
	A2	12.07	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
	A3	12.07	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
	A4	27.98	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
	A5	27.98	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
	A6	12.07	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
	A7	12.07	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A8	29.04	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A9	46.59	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A10	30.35	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A11	30.35	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A12	46.59	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
4	A1	29.04	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
	A2	12.07	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A3	12.07	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
	A4	27.98	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
	A5	27.98	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
	A6	12.07	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
	A7	12.07	--	385,552	2,344,934,382	--	13,807,639	2,358,742,021



層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
	A8	29.04	--	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565
	A9	46.59	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702
	A10	30.35	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927
	A11	30.35	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	A12	46.59	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	5	A1	29.04	--	405,300	18,882,927	--	--
A2		12.07	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
A3		12.07	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
A4		27.98	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
A5		27.98	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
A6		12.07	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
A7		12.07	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
A8		29.04	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
A9		46.59	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
A10		30.35	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
A11		30.35	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
A12		46.59	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
6	A1	29.04	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
	A2	12.07	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A3	12.07	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A4	27.98	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A5	27.98	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A6	12.07	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A7	12.07	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
	A8	29.04	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
	A5	46.59	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A6	30.35	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
	A7	30.35	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
	A8	46.59	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
7	A1	29.04	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
	A2	12.07	--	385,552	2,344,934,382	--	13,807,639	2,358,742,021
	A3	12.07	--	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565
	A4	27.98	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)	
	A5	27.98	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927	
	A6	12.07	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553	
	A7	12.07	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553	
	A8	29.04	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927	
	A9	46.59	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994	
	A10	30.35	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551	
	A11	30.35	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551	
	A12	46.59	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994	
	8	A1	43.34	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
		A2	40.67	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
		A3	40.67	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
		A4	43.34	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
A5		46.59	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287	
A6		30.35	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537	
A7		30.35	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537	
A8		46.59	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287	
9	A1	43.34	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602	
	A2	40.67	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855	
	A3	40.67	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855	
	A4	43.34	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602	
	A5	46.59	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579	
	A6	30.35	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523	
	A7	30.35	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523	
	A8	46.59	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579	
10	A1	43.34	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277	
	A2	40.67	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157	
	A3	40.67	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157	
	A4	43.34	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277	
	A5	46.59	--	385,552	2,344,934,382	--	13,807,639	2,358,742,021	
	A6	30.35	--	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565	
	A7	30.35	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702	
	A8	46.59	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927	
11	A1	43.34	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553	



層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
	A2	40.67	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	A3	40.67	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927
	A4	43.34	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
	A5	46.59	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
	A6	30.35	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
	A7	30.35	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
	A8	46.59	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
	12	A1	43.34	--	401,440	12,183,704	--	--
A2		40.67	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
A3		40.67	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
A4		43.34	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
A5		46.59	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
A6		30.35	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
A7		30.35	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
A8		46.59	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
13	A1	43.34	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A2	40.67	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A3	40.67	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A4	43.34	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A5	46.59	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
	A6	30.35	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523
	A7	30.35	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579
	A8	46.59	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
14	A1	43.34	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
	A2	40.67	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157
	A3	40.67	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277
	A4	43.34	--	385,552	2,344,934,382	--	13,807,639	2,358,742,021
	A5	46.59	--	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565
	A6	30.35	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702
	A7	30.35	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927
	A8	46.59	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
15	A1	43.34	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553
	A2	40.67	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)	
	A3	40.67	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994	
	A4	43.34	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551	
	A5	46.59	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551	
	A6	30.35	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994	
	A7	30.35	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764	
	A8	46.59	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704	
	16	A1	43.34	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
		A2	40.67	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
A3		40.67	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287	
A4		43.34	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537	
A5		46.59	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537	
A6		30.35	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287	
A7		30.35	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602	
A8		46.59	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855	
17	A1	43.34	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855	
	A2	40.67	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602	
	A3	40.67	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579	
	A4	43.34	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523	
	A5	46.59	--	413,020	16,797,523	--	--	16,797,523	
	A6	30.35	--	416,880	18,067,579	--	--	18,067,579	
	A7	30.35	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277	
	A8	46.59	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157	
18	A1	43.34	--	413,020	12,535,157	--	--	12,535,157	
	A2	40.67	--	420,740	19,602,277	--	--	19,602,277	
	A3	40.67	--	385,552	2,344,934,382	--	13,807,639	2,358,742,021	
	A4	43.34	--	401,440	16,326,565	--	--	16,326,565	
	A5	46.59	--	405,300	17,565,702	--	--	17,565,702	
	A6	30.35	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927	
	A7	30.35	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553	
	A8	46.59	--	397,580	12,066,553	--	--	12,066,553	
19	A1	43.34	--	405,300	18,882,927	--	--	18,882,927	
	A2	40.67	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994	
	A3	40.67	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551	



層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
	A4	43.34	--	405,300	16,483,551	--	--	16,483,551
	A5	46.59	--	409,160	17,732,994	--	--	17,732,994
	A6	30.35	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
	A7	30.35	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
	A8	46.59	--	401,440	12,183,704	--	--	12,183,704
20	A1	43.34	--	409,160	19,062,764	--	--	19,062,764
	A2	40.67	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
	A3	40.67	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
	A4	43.34	--	409,160	16,640,537	--	--	16,640,537
	A5	46.59	--	413,020	17,900,287	--	--	17,900,287
	A6	30.35	--	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602
	A7	30.35	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
	A8	46.59	--	405,300	12,300,855	--	--	12,300,855
合計	--	6,082.02	167.57	413,020	19,242,602	--	--	19,242,602

B棟

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
1		41.18	--	416,440	17,148,999	--	--	17,148,999
2		394.35	128.94	357,205	140,863,792	107,162	13,817,468	154,681,260
3		394.35	--	357,205	140,863,792	--	--	140,863,792
4		394.35	--	355,410	140,155,934	--	--	140,155,934
5		394.35	--	357,205	140,863,792	--	--	140,863,792
6		394.35	--	359,000	141,571,650	--	--	141,571,650
7		394.35	--	360,795	142,279,508	--	--	142,279,508
8		394.35	--	362,590	142,987,367	--	--	142,987,367
9		394.35	--	364,385	143,695,225	--	--	143,695,225
10		394.35	--	366,180	144,403,083	--	--	144,403,083
合計	--	3,590.33	128.94	360,645	1,294,833,142	--	13,817,468	1,308,650,610

C棟

層別	戶別	銷售面積(坪)	露臺面積(坪)	各戶單價(元/坪)	各戶價格(元)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	各戶加計露臺總價(元)
2	C1	43.97	7.40	387,930	18,050,383	--	--	18,050,383
	C2	17.49	--	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
	C3	17.49	--	389,860	16,015,449	--	--	16,015,449
	C4	43.97	0.79	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
	C5	46.53	7.98	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C6	17.86	2.04	389,860	15,917,984	--	--	15,917,984
	C7	17.86	2.04	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C8	46.53	0.79	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
3	C1	43.51	--	391,790	16,094,733	--	--	16,094,733
	C2	16.47	--	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
	C3	16.47	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C4	43.51	--	391,790	15,996,786	--	--	15,996,786
	C5	46.08	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C6	16.73	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
	C7	16.73	--	393,720	16,174,018	--	--	16,174,018
	C8	46.08	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
4	C1	43.51	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C2	16.47	--	393,720	16,075,588	--	--	16,075,588
	C3	16.47	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C4	43.51	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
	C5	46.08	--	395,650	16,253,302	--	--	16,253,302
	C6	16.73	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
	C7	16.73	--	395,650	18,409,595	--	--	18,409,595
	C8	46.08	--	395,650	16,154,390	--	--	16,154,390
5	C1	43.51	--	395,650	18,409,595	--	--	18,409,595
	C2	16.47	--	397,580	17,481,593	--	--	17,481,593
	C3	16.47	--	397,580	16,332,586	--	--	16,332,586
	C4	43.51	--	397,580	17,481,593	--	--	17,481,593
	C5	46.08	--	397,580	18,499,397	--	--	18,499,397
	C6	16.73	--	397,580	16,233,191	--	--	16,233,191
	C7	16.73	--	397,580	18,499,397	--	--	18,499,397



層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露臺總價(元)
	C8	46.08	--	385,950	1,294,720,816	--	3,188,144	1,297,908,960
6	C1	43.97	--	387,930	18,050,383	--	--	18,050,383
	C2	41.08	--	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
	C3	43.97	--	389,860	16,015,449	--	--	16,015,449
	C4	46.53	--	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
	C5	40.83	--	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C6	46.53	--	389,860	15,917,984	--	--	15,917,984
7	C1	43.97	--	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C2	41.08	--	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
	C3	43.97	--	391,790	16,094,733	--	--	16,094,733
	C4	46.53	--	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
	C5	40.83	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C6	46.53	--	391,790	15,996,786	--	--	15,996,786
8	C1	43.97	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C2	41.08	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
	C3	43.97	--	393,720	16,174,018	--	--	16,174,018
	C4	46.53	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
	C5	40.83	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C6	46.53	--	393,720	16,075,588	--	--	16,075,588
9	C1	43.97	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C2	41.08	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
	C3	43.97	--	395,650	16,253,302	--	--	16,253,302
	C4	46.53	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
	C5	40.83	--	395,650	18,409,595	--	--	18,409,595
	C6	46.53	--	395,650	16,154,390	--	--	16,154,390
10	C1	43.97	--	395,650	18,409,595	--	--	18,409,595
	C2	41.08	--	397,580	17,481,593	--	--	17,481,593
	C3	43.97	--	397,580	16,332,586	--	--	16,332,586
	C4	46.53	--	397,580	17,481,593	--	--	17,481,593
	C5	40.83	--	397,580	18,499,397	--	--	18,499,397
	C6	46.53	--	397,580	16,233,191	--	--	16,233,191
11	C1	43.97	--	397,580	18,499,397	--	--	18,499,397
	C2	41.08	--	385,950	1,294,720,816	--	3,188,144	1,297,908,960

層別	戶別	銷售面積 (坪)	露臺面積 (坪)	各戶單價 (元/坪)	各戶價格 (元)	露臺單價 (元/坪)	露臺總價 (元)	各戶加計 露臺總價(元)
	C3	43.97	--	387,930	18,050,383	--	--	18,050,383
	C4	46.53	--	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
	C5	40.83	--	389,860	16,015,449	--	--	16,015,449
	C6	46.53	--	389,860	17,142,144	--	--	17,142,144
12	C1	43.97	--	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C2	41.08	--	389,860	15,917,984	--	--	15,917,984
	C3	43.97	--	389,860	18,140,186	--	--	18,140,186
	C4	46.53	--	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
	C5	40.83	--	391,790	16,094,733	--	--	16,094,733
	C6	46.53	--	391,790	17,227,006	--	--	17,227,006
13	C1	43.97	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C2	41.08	--	391,790	15,996,786	--	--	15,996,786
	C3	43.97	--	391,790	18,229,989	--	--	18,229,989
	C4	46.53	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
	C5	40.83	--	393,720	16,174,018	--	--	16,174,018
	C6	46.53	--	393,720	17,311,868	--	--	17,311,868
14	C1	43.97	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C2	41.08	--	393,720	16,075,588	--	--	16,075,588
	C3	43.97	--	393,720	18,319,792	--	--	18,319,792
	C4	46.53	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
	C5	40.83	--	395,650	16,253,302	--	--	16,253,302
	C6	46.53	--	395,650	17,396,731	--	--	17,396,731
合計	--	3,354.63	21.04	395,650	18,409,595	--	--	18,409,595

項目	面積(坪)	總價(元)	單價(元/坪)
A棟店面	179.61	82,286,643	458,141
A棟住家	6,082.02	2,358,742,021	387,822
B棟店面	102.78	47,703,469	464,132
B棟辦公	3,590.33	1,308,650,610	364,493
C棟住家	3,354.63	1,297,908,960	386,901
全棟	13,206.59	5,095,291,703	385,814
車位	344	479,880,000	1,395,000
全棟總銷合計	--	5,575,171,703	--

表 6 更新後車位權利價值表

樓層層次	車位數	車位單價	車位總價
B1 平面大殘障	2	1,620,000	3,240,000
B1 平面大	67	1,520,000	101,840,000
B1 平面小	6	1,420,000	8,520,000
B2 平面大殘障	4	1,520,000	6,080,000
B2 平面大	115	1,420,000	163,300,000
B2 平面小	12	1,320,000	15,840,000
B3 平面大	127	1,320,000	167,640,000
B3 平面小	11	1,220,000	13,420,000
總計	344	車位總銷	479,880,000

註：大車位尺寸為 250cm × 600cm，小車位尺寸為 250cm × 550cm。

表 7 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)
	502,000	151,855,000	506,938	1,531,057,562
更新後	地面層平均單價 (元/坪)	辦公室二樓以上 平均單價 (元/坪)	住宅二樓以上 平均單價(元/坪)	車位平均單價 (元/個)
	454,737	363,890	387,495	1,395,000
	更新後總權利價值 (元)		更新後土地單價 (元/坪)	更新後土地總價 (元)
	5,575,171,703		695,000	1,976,299,776