

擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新 權利變換計畫案

【核定版】



實施者：國賓大建設股份有限公司

規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司

建築設計：吳非士建築師事務所

中華民國 110 年 4 月

目 錄	目 錄		
都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書	I	壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書	II	一、評價基準日	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書	III	二、鑑價結果比較	11-1
臺北市都市更新審議資料表	IV	三、鑑價結果選定	11-1
意見回應綜理表	綜-1	四、更新前後鑑價結果	11-1
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	壹拾貳、共同負擔	12-1
一、辦理緣起	1-1	一、用地負擔(本案無)	12-1
二、法令依據	1-1	二、費用負擔	12-1
貳、實施者姓名及住所或居所	2-1	三、土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
一、實施者基本資料	2-1	四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
二、本案信託概況	2-1	壹拾參、更新後分配面積及位置	13-1
參、權利變換地區範圍及面積	3-1	一、更新後供分配之土地	13-1
一、權利變換地區位置	3-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
二、權利變換範圍總面積	3-1	壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無)	4-1	一、申請分配位置通知	14-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1	三、本案選配原則	14-1
二、更新前權利變換關係人名冊(本案無)	5-2	壹拾伍、不參與分配名冊	15-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-3	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者(本案無)	15-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)	15-1
一、土地使用計畫	6-1	壹拾陸、土地及建築物分配清冊	16-1
二、建築興建計畫	6-1	一、申請分配結果	16-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)	7-1	二、實施者分配結果	16-2
捌、土地改良物拆遷補償費	8-1	三、現地安置戶	16-2
一、地上物拆遷計畫	8-1	壹拾柒、地籍整理計畫	17-1
二、其他土地改良物之補償與安置	8-1	一、地界整理計畫	17-1
三、補償金發放時程	8-1	二、土地、建物及他項權利登記	17-3
玖、舊違章建築戶處理方案	9-1	壹拾捌、實施進度	18-1
壹拾、權利變換所需費用	10-1	壹拾玖、其他應表明事項	19-1
一、權利變換地區範圍成本說明	10-1	一、公告禁止事項	19-1
二、收入說明	10-8	二、權利變換結果登記	19-1
三、成本收入分析	10-8	附錄一、協議合建戶與權利變換戶更新前後價值與分配資料	附錄-1
		附錄二、各式合約及說明	附錄-2
		附錄三、三家估價報告書摘要	附錄-13

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖.....	3-1
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖.....	3-2
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖.....	3-3
圖 6-1 地下五層平面圖.....	6-3
圖 6-2 地下四層平面圖.....	6-4
圖 6-3 地下三層平面圖.....	6-5
圖 6-4 地下二層平面圖.....	6-6
圖 6-5 地下一層平面圖.....	6-7
圖 6-6 一層平面圖.....	6-8
圖 6-7 二層平面圖.....	6-9
圖 6-8 三層平面圖.....	6-10
圖 6-9 四層平面圖.....	6-11
圖 6-10 五層平面圖.....	6-12
圖 6-11 六至十三層平面圖.....	6-13
圖 6-12 屋突一層平面圖.....	6-14
圖 6-13 屋突二、三層平面圖.....	6-15
圖 6-14 東南向立面圖.....	6-16
圖 6-15 西北向立面圖.....	6-17
圖 6-16 東北、西南向立面圖.....	6-18
圖 6-17 橫向剖面圖.....	6-19
圖 6-18 縱向剖面圖.....	6-20
圖 6-19 建築物透視圖.....	6-21
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖.....	17-2

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表.....	5-1
表 5-2 占有他人土地之舊違章建築戶清冊表.....	5-3
表 6-1 更新後面積計算表.....	6-2
表 9-1 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表.....	9-1
表 10-1 更新總成本估算表.....	10-1
表 10-2 建築規劃設計費估算表.....	10-3
表 10-3 營建工程標準單價計算表.....	10-4
表 10-4 營建費用估算表.....	10-4
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表.....	10-5
表 10-6 土地公告總值.....	10-5
表 10-7 土地公告總值(以建築基地範圍計).....	10-7
表 10-8 人事管理費用費率表.....	10-7
表 10-9 土地公告總值(建築基地範圍 109 年版).....	10-8
表 10-10 更新整體開發收益表.....	10-8
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-1
表 11-4 更新後各分配單元價值表.....	11-2
表 11-5 更新後停車位價值表.....	11-3
表 12-1 費用共同負擔表.....	12-1
表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表.....	13-1
表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表.....	13-1
表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表.....	13-3
表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人).....	16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者).....	16-2
表 17-1 地籍整理計畫表.....	17-1
表 17-2 土地登記清冊表.....	17-3
表 17-3 建物登記清冊表.....	17-4
表 18-1 都市更新實施進度預定表.....	18-1

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積

位置及範圍：新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地，位於南山路及興南路一段叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地，土地面積 3,119.14 m² (約 943.54 坪)。

■ 使用分區

住宅區：新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地，土地面積 3,119.14 m² (約 943.54 坪)

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第十一條規定申請自行劃定為更新單元，並依據「都市更新條例」第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 108 年 10 月 15 日下午 3 時 30 分於新北市中和區復興大樓 8 樓 801 教室召開本變更事業及擬訂權利變換計畫案公聽會，檢具變更事業計畫及權利變換計畫報告書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新權利變換計畫核定實施。

申請人：國賓大建設股份有限公司

代表人：陳明雄

統一編號：25112798

聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

聯絡電話：(02) 2705-3272



中 華 民 國

109

年

1

月

17

日

都市更新權利變換計畫切結書

- 一、 立切結書人 國賓大建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」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 國賓大建設股份有限公司 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：國賓大建設股份有限公司
代 表 人：陳明雄
統一編號：25112798
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6
聯絡電話：(02) 2705-3272



中 華 民 國 109 年 1 月 17 日

都市更新權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑城市開發股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案」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：國賓大建設股份有限公司
代表人：陳明雄
統一編號：25112798
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段390號8樓之6
聯絡電話：(02) 2705-3272



受託單位：弘傑城市開發股份有限公司
代表人：陳黃秀娥
統一編號：28850474
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



受託單位：吳非士建築師事務所
建築師：吳非士
統一編號：04176515
聯絡地址：臺北市民權東路三段181號7樓之1
聯絡電話：(02)2545-2318



中 華 民 國 109 年 1 月 17 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	民國 101 年 10 月 22 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	擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案				基地地號	中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地					
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	141 位	更新前後戶數 (前/後)	更新前 11 戶 / 更新後 136 戶			
	基地 面積	更新單元範圍	3,119.14 m ²	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	142 位(含垃圾車停車位 1 位)	安置戶數 (合法/違章)	0 戶 / 11 戶		
		坡度大於 55%及南山溝 土地	243.66 m ²	實設建蔽率	50.00%	法定機車停車位	155 位	提供公益設施種類、樓層	—		
		建築基地範圍	2,875.48 m ²	法定容積率	300.00%	實設機車停車位	155 位	面積	—		
	總樓地板面積	23,796.37 m ²	允建容積率	431.09%							
	住宅使用容積	10,217.21 m ²	實設容積率	431.09%	法定自行車車位	50 位	開闢計畫道路情形	—			
	商業使用容積	2,178.70 m ²	住宅單元	128 戶	實設自行車車位	50 位	面積	—			
	其它使用容積：鄰房侵占面積	42.61 m ²	商業單元	8 戶	地下層樓地板面積 地下開挖規模	1,351.18 m ² +1,653.36 m ² ×4 =7,966.62 m ² 開挖率 59.48%	留設人行步道情形	—			
	各樓 層 使 用 概 況	地下層	停車空間、防空避難室、管委會使用空間				最大樓層數 建物高度 屋頂突出物高度	13 層 43.20M(+GLO.6M) 9M	面積	—	
		地面層與低層部	管委會使用空間、辦公室						更新後建物構造	鋼筋混凝土造	
標準層		集合住宅									
頂層部	樓梯間、機房、水箱										
適 用 獎 勵 類 型	新北市都市更新容積獎勵核算 基準	0	基準容積	8,626.44 m ²	適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—			
		1	原容積獎勵	—			獎 勵 面 積 額 度 合 計 =2,082.65 m ²	獎勵樓地板面積	—		
		2	公益設施之容積獎勵	—				增設公用停車空間鼓勵要點	增設公用停車數量	—	
		3	協助開闢及管理維護公共設施或捐贈更 新基金	—					獎勵樓地板面積	—	
		4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值獎勵	—				容積移轉	接受樓地板面積	區外容積移轉	971.83 m ²
		5	更新單元規劃設計	517.58 m ²						區內容積移轉	714.99 m ²
		6	開放空間及人行步道	—				其他	獎勵樓地板面積	—	—
		7	綠建築	517.58 m ²							
		8	時程獎勵	—				合計	—	—	1,686.82 m ²
		9	更新單元規模	—							
		10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	1,047.49 m ²				基準容積+都市更 新容積獎勵 =8,626.44 m ² + 2,082.65 m ² =10,709.09 m ²			
		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	—							
13	捐贈都市更新基金	—									
申 請 資 料	實施者	國賓大建設股份有限公司			電話	(02) 2705-3272					
	地址	臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6			傳真	—					
	設計人	弘傑城市開發股份有限公司	吳非士建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 2545-2318				
	地址	臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6	臺北市民權東路三段 181 號 7 樓之 1		傳真	(02) 2507-2138	(02) 2715-3743				
辦 理 過 程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註			
	1	自辦事業計畫公聽會	民國 101 年 10 月 13 日	兆利字第 1010927 號	15	自辦變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會	民國 108 年 10 月 15 日	弘城更字第 1081003101 號			
	2	申請事業計畫報核	民國 101 年 10 月 22 日	兆利字第 10110225 號	16	申請變更事業及擬訂權利變換計畫報核	民國 109 年 01 月 17 日	弘城更字第 1090117101 號			
	3	公開展覽期間	民國 103 年 01 月 08 日~ 民國 103 年 02 月 06 日	北府城更字第 1020010870 號	17	公開展覽期間	民國 109 年 03 月 26 日~ 民國 109 年 04 月 24 日	新北府城更字第 1094700666 號			
	4	公辦事業計畫公聽會	民國 103 年 01 月 22 日	北府城更字第 1020010870 號	18	公辦變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會	民國 109 年 04 月 14 日	新北更事字第 1094703322 號			
	5	召開第一次專案小組	民國 103 年 02 月 18 日	北城更事字第 1033411132 號	19	召開第一次專案小組	民國 109 年 05 月 29 日	新北府城更字第 1094705557 號			
	6	召開第二次專案小組	民國 104 年 04 月 24 日	北城更事字第 1043433146 號	20	召開第二次專案小組	民國 109 年 10 月 14 日	新北府城更字第 1094711123 號			
	7	召開第三次專案小組	民國 105 年 07 月 12 日	新北城更字第 1053416266 號	21	召開聽證會	民國 110 年 01 月 25 日	新北府城更字第 10947151791 號			
	8	召開第四次專案小組	民國 106 年 04 月 06 日	新北府城更字第 1063532167 號	22	召開審議會	民國 110 年 02 月 26 日	新北府城更字第 1104651783 號			
	9	召開聽證會	民國 106 年 12 月 11 日	新北府城更字第 1063539146 號	23	變更事業及擬訂權利變換計畫公告實施					
	10	召開第一次委員會	民國 106 年 12 月 29 日	新北府城更字第 1063540497 號							
	11	召開第五次專案小組	民國 107 年 05 月 23 日	新北府城更字第 1073533935 號							
	12	召開第二次聽證會	民國 107 年 11 月 5 日	新北府城更字第 1073539279 號							
	13	召開第二次委員會	民國 107 年 11 月 27 日	新北府城更字第 1073540563 號							
14	事業計畫公告實施	民國 108 年 04 月 02 日	新北府城更字第 1084212697 號								

填表人 (申請單位): 國賓大建設股份有限公司

簽章處:



填表日期: 民國 110 年 4 月 1 日

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
工務局審查意見回應綜理表**

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	請依建築技術規則檢討步行距離。	已依建築技術規則第 93 條檢討步行距離，詳二~十三層平面圖。	事業 P 變 11-21~P 變 11-25
二	請依建築技術規則檢討山坡地建築。	已依建築技術規則第 261 條檢討山坡地建築，詳山坡地檢討。	事業 P 變 5-23
三	請標示無遮簷人行道及與鄰地順平、洩水坡度。	已標示無遮簷人行道及與鄰地順平、洩水坡度，詳一層平面圖。	事業 P 變 11-20
四	陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討	已依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討陽台外緣裝飾物，詳二~十三層平面圖。	事業 P 變 11-21~P 變 11-25
五	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及女兒牆請依建築技術規則檢討標示	已檢討屋脊裝飾物專章，遵照辦理，詳建築物屋脊裝飾物專章。	事業 P 變 12-20
六	無障礙專章部份請詳實依規定檢討(通路、廁所等)。	已檢討檢討無障礙專章通路，遵照辦理，詳無障礙空間引導設施系統圖。	事業 P 變 12-36
七	請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)	已補充地籍套繪圖，遵照辦理。	事業 P 附錄-57
八	請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形	已確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模面積無誤。	-

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議意見回應綜理表**

依據新北市政府民國 110 年 3 月 9 日新北府城更字第 1104652462 號

開會時間：110 年 2 月 26 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：李主任委員純敬

記錄彙整：李芳瑋

項次	決議	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關人民陳情及公產單位所提意見部分，請實施者持續溝通說明並於計畫書回應綜理表載明處理情形。	有關公產意見已配合修正，後續會再與陳情人說明有關南山溝土地後續處理方式。	事業 P 變 15-8、權變 P10-8
二	本案變更事業計畫內容，原則同意。	敬悉。	-
三	有關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： (一)選配部分，本案共 1 人未達最小分配面積單元，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，原則同意。 (二)有關容積移轉費用依實際契約提列 2,230 萬元，原則同意。 (三)有關信託費用依實際信託契約書提列 151 萬元，原則同意。 (四)本案佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理，故土地所有權人之共同負擔費用係扣除現地安置戶應負擔費用，且更新後總權利價值扣除現地安置戶應安置價值後計算，共同負擔比率 46.34%，原則同意。 (五)本案辦公室平均建坪單價 37 萬 6,269 元/坪、住宅平均建坪單價 42 萬 8,894 元/坪、車位平均單價 161 萬 4,184 元/部，原則同意；另有關車位平均單價 3 家估價結果差異較大，請於回應綜理表補充說明。	(一)敬悉 (二)敬悉 (三)敬悉 (四)敬悉 (五) 1. 停車位價格評估係以先評估比準車位價格，再以比準車位價格為基礎，推算各樓層車位價格。 2. 中信及高源評估之比準車位價格分別為 180 萬元/個、190 萬元/個，再以比準車位價格為基準推算各樓層車位價格，各樓層兩家差異約 5%~7%，尚屬合理。宏大所選取之停車位案例價格約為 150~180 萬元/個，因考量影響停車位價格之主要因素為樓層及停車位大小，故主要考量此兩項因素評估比準車位價格，經調整後比準車位以 160 萬元/個評估，每樓層車位價格與領銜估價事務所之差異約 20 萬元(約 11~15%)，尚在不動產估價師法第 41 條規範內。	-
四	其餘變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	遵照辦理。	-
五	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，第 1 位陳述意見第 1、2、3、5 點意見不採納，第 4 點意見採納；第 2 位陳述意見第 1 點意見採納，第 2、3 點意見無爭點；第 3 位陳述意見第 1 至 4 點意見不採納，第 5 點意見無爭點。	敬悉。	-
六	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。	敬悉。	-

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
聽證會意見回應綜理表**

依據新北市政府 110 年 1 月 27 日新北府城更字第 1104651050 號函

開會時間：110 年 1 月 25 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市中和區復興大樓 8 樓 801 教室

主持人：張委員銀河代、程副總工程司靜如

記錄：馮梓旋

編號	陳述人/單位	陳述意見	實施者回應說明	採納或不採納理由	後續處理方式	修正頁次
一	游永 (含書面意見)	<p>(一)對本案20-2、21-5兩筆土地(下稱南山溝土地)捐贈新北市政府表示反對。蓋南山溝土地捐出後，本計畫案日後可建築之基地變小，所有住戶之權益勢必嚴重受損，因南山溝土地捐出後本社區倘日後重建，必定可建築之面積小於現今之面積，且承日前審查委員所言，捐贈行為對本社區不利，何以如此替全體住戶著想之審查意見竟未見於日前公聽會之會議紀錄!都市更新處不無說明之必要!</p> <p>(二)新北市政府不應受贈南山溝土地以免日後紛爭，淺見認為，新北市政府應拒絕南山溝土地之捐贈。</p> <p>(三)薦請新北市政府考慮徵收同段24地號代替受贈南山溝土地。因24地號為保護區、山坡地之末端，公告現值低，觀鄰近之消防隊坐落之土地，同為相同之山坡地，新北市政府僅須變更地目為可建地，即可活化利用。</p>	<p>(一)本更新單元範圍包含南勢段20-2、21-5、21、22及23地號等五筆土地，考量若排除20-2及21-5兩筆現況作南山溝使用之土地，將造成因臨接建築線之長度未達20公尺以上，不符更新單元劃定基準而無法申請更新。</p> <p>(二)另因更新前20-2及21-5兩筆土地產權為國有，為確保後續南山溝維管無虞，於事業計畫階段經都市更新審議委員會第83次會議審議決議，前述兩筆國有土地容積轉移至本案建築基地(南勢段21、22、23地號3筆土地)並於更新後登記予新北市政府。</p>	<p>第1、2點意見不予採納，第3點意見未便採納，理由：</p> <p>第1、2點： 本案南勢段20-2及21-5地號等2筆土地係依都市更新條例第45條等相關規定辦理區內容積移轉，於事業計畫審議會中業已充分討論，並於108年4月2日核定在案，故不予採納。</p> <p>第3點： 南勢段24地號之土地非位於本案更新單元範圍內，故未便採納。</p>	後續會再與陳情人說明有關南山溝土地後續處理方式。	-
二	財政部國有財產署 北區分署(書面意見- 台財產北改字第 1100000540號函)	<p>(一)案涉本署經管同段20-2、21及21-5地號3筆國有土地不參與信託，惟依案附事業計畫書第變15-7頁及權利變換計畫書第10-7頁所載，信託範圍僅排除上述21地號1筆國有土地；另權利變換計畫書第12-1頁所載平均費用負擔比例計算有誤，請實施者確認。</p> <p>(二)依財政部國有財產署(下稱本署)106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署前以108年10月15日台財產北改字第10800291031號函委託該院參與後續都市更新進程。</p> <p>(三)副本抄送新北地院(據本署106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，本案預計分回廳舍同意調配予貴院(主建物及附屬建物分回1,594.53平方公尺)，倘貴院於權利變換計畫核定發布實施後所分配樓地板面積超過上開同意面積且有留用必要時，請依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第5目規定，陳報主管機關核轉本署核定。)</p>	<p>(一)事權報告書排除信託範圍之地號漏植20-2及21-5兩筆國有土地，後續將配合修正。</p> <p>(二)權變報告書P12-1誤植之共同負擔比例後續將配合修正。</p>	<p>第1點意見採納，第2點意見無爭點，理由：</p> <p>第1點： 係為計畫書漏植及誤植部分，請實施者配合修正，故採納。</p> <p>第2點： 本案財政部國有財產署分回之房地，業規劃作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，臺灣新北地方法院業於107年9月20日新北院輝總字第57987號函表示符合需求，故無爭點。</p>	報告書誤植處已配合修正。	-

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 109 年 10 月 27 日新北府城更字第 1094712324 號函

開會時間：109年10月14日（星期三）下午2時30分 開會地點：新北市政府1926會議室

主持人：林委員育全代

記錄：陳柏宇

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陸一	劉逸 (中和區南勢段 23 地號所有權人)	(一)估價報告書內比較標的應納入本案旁邊的案例。	已更換比較案例，詳參報告書 P. 100 比較標的二。	中信估價報告書 P. 100
		(二)坡度對價格的差異請估價師拿出實際的案例說明。	土地坡度對價格的差異於各區域均有不同程度影響，目前勘估標的近鄰地區尚無坡度對價格影響之量化分析文獻可詢，且本案已依土地開發分析法計算地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，應可確實反映坡度對價格之影響程度。	P. 92、 報告書附件八
		(三)本次專案小組23地號土地雖然價值有提升，但21、22地號土地價值也一併提升，另查實價登錄南山路上的交易資料，交易價格每坪都比23地號土地還高，而且那些土地都比我們還爛，我們地主無法接受這樣的事實。	本次土地價格之提升係依前次小組會議委員意見更換案例所致，然相較於前次之「土地權值比例」僅 23 地號為上升，21、22 地號土地權值比例係下降，特此敘明。	-
二	游波、游淵、 劉逸 (蔡揚代) (中和區南勢段 23 地號所有權人)	(一)從估價師歷次及剛剛的說明，顯然是沒有考慮到23地號土地親山、面景的影響因素，從第1次專案小組會議到現在都很仔細聽，從來沒聽到估價師說曾有考慮這個因素，懇請委員命估價師明列為調整因素之一。	景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，故不予考量列入更新前土地之比較調整項目。	-
		(二)原本「臨路情形」與「臨路路寬」加起來是「-4%」，現在合併為一項，變成「-5%」，所以其實「地勢」雖然「+3%」臨路卻又無端「-1%」，這樣豈不是「朝三暮四」，把地主當猴子耍。	臨路情形與臨路路寬項目調整率係遵照前次小組會議委員意見「與一般通案修正率較小」修正，非左列所述情形。	-
		(三)估價師就地勢因素上修，其實是考慮平衡22、23地號間差異（一開始誤認22地號全部非山坡地），並未考慮更新後蓋在這裡的房價賣的會比臨路者高（尤其臨路面尚有鄰避設施），且參照本案建商給予地主合建的比例，前後排地主比例差異也未有權變估價如此之大，估價仍應回歸市場法則，不應偏離市場行情。	同前述，景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，且建商給予地主合建的比例非估價師考量範圍。	-
三	游淵 (中和區南勢段 23 地號所有權人)	估價師一開始將南勢段22地號誤以平地進行估價、估價比較標的不考慮本案隔壁已經是新成屋的「香榭麗池」及1樓部分有的以店面有的以住宅估價，以上對估價的精準度影響這麼大，讓我們覺得估價師的專業程度不足。	本案價格日期為民國 108 年 8 月 15 日，「香榭麗池」社區為 108 年 7 月 3 日建築完成，於送件日當時該社區推案之成交案例皆為預售狀態，因此考量不適宜採用；本次考量該社區已有新成屋案例適用，參酌更換比較案例，可參報告書 P. 100 比較標的二，特此說明。	P. 100
柒一	財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(一)依財政部國有財產署（下稱本署）106年2月22日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院（下稱新北地院）辦公廳舍使用，爰本分署前以108年10月15日台財產北改字第10800291031號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第4目規定，委託該院參與後續都市更新進程。	敬悉。	-
		(二)依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第15點規定略以，本案依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如與實際已申請分配總值不同，需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。倘本案經審議後，致國有土地需繳納差額，仍請實施者洽新北地院辦理調整選配等事宜。	敬悉。	-
二	新北市政府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	(一)經查中和區南勢段22地號等5筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	敬悉。	

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	
		(三)另依來文檢附之提案單內容所示，本案基地包含公有土地，依都市計畫容積移轉實施辦法第16條第1項第6款規定，應檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與公有，地上權人不得請求任何補償之規定。	敬悉。	
三	新北市政府都市更新處	(一)本案山坡地回饋金所提費用與事業計畫一致。	敬悉。	
		(二)本案人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用所提費率與事業計畫一致。	敬悉。	
捌	委員綜合意見	(一)有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將修正後3家估價報告書提供予陳情人。	本案已於109/11/20提供修正後之三家估價報告書予陳情人及受託律師，目前待陳情人回應中。	-
		(二)有關財務計畫部分： 1. 有關地籍整理費用部分，實施者檢附契約書證明含信託登記跟塗銷信託登記所需費用，原則同意。	敬悉。	
		2. 有關印花稅部分，執行業務所得應繳納印花稅故無需於計算中扣除，請修正。	已修正。	
		3. 有關容積移轉費用部分，請補充依實際契約提列2,230萬元換算公告現值成數。	已補充。	P10-8
		(三)計畫書第17章建物登記清冊表，共同使用5、6標示地方法院專有、3樓辦公室專有使用名詞衝突，請釐清修正。	本案原係備註空間名稱以利進駐機關選配時判斷，因與專有名詞衝突，已配合審查意見予以刪除，並於表下備註說明。	P13-1~P13-4、P17-4、P17-5
		(四)有關估價部分 1. 嫌惡設施有無及採光面在更新前後的調整率與修正率不一致，請釐清修正。	遵照委員意見釐清修正。	(嫌惡設施) P83. 87. 105. 110 . 122. 127 (採光面) P. 82. 86. 104. 10 9. 121. 126. 136
		2. 中信估價報告書第136、137頁更新後各單元權利價值及總值，請補充說明修正率項目中位置/寧適性是調整位置還是寧適性。	釐清項目為「寧適性」，已遵照委員意見修正文字。	P. 136~137
		3. 土地案例部分已更換，土地比較標的二為帶建照的交易標的，請補充說明是否於個別因素考量時間成本上的差異酌予調整。	遵照委員意見，進行比較標的二「帶建照交易」之情況因素差異修正。	P. 75
		4. 本案周邊「香榭麗池」於去年完工，相對於其他比較標的鄰近本案，請說明是否考量作為比較標的。	遵照委員意見更換比較案例。	P. 100
		5. 更新後住宅價格評估，通案屋齡(年)每1年調整1%，惟比較標的二屋齡為5年也調整1%，請補充說明其合理性。	鑒於該比較案例已依前述委員意見進行更換，因此無此情形。	-
		6. 更新後辦公室價格評估，個別因素比較調整分析有公共自行車站之便利性，惟價格評估無此項目，請補充說明其合理性。	遵照委員意見補充該調整項目。	P. 80. 85. 102. 10 8. 119. 125
玖	結論	有關權利變換計畫部分，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，併同事業計畫部分依「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。	敬悉。	

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議意見回應綜理表**

依據新北市政府城鄉發展局民國 109 年 6 月 18 日新北府城更字第 1094706594 號函

開會時間：109年5月29日（星期五）下午2時30分 開會地點：新北市政府2618會議室

主持人：林委員育全代、鄭委員健志代

記錄：陳柏宇

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陸一	游波、游淵、游雲、劉逸、劉瑜、劉君(蔡揚代)(中和區南勢段 23 地號所有權人)	(一)查本案更新前各筆土地權利價值估價，依中信估價報告書第81頁，21地號為1,072,720元/坪、22地號為1,049,400元/坪、23地號為840,131元/坪，其比較項目調整率分別為-8%、-10%、-25%；換言之，21地號與23地號調整率差距為17%、22地號與23地號調整率差距為15%，價差則21地號高出23地號21.68%、22地號高出23地號19.94%。	23地號與他筆土地差異較大之原因主要為地勢，各筆土地地勢差異可參附件九之更新單元坡度分析套疊圖。 地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，係以土地開發分析法試算比準地扣除坡度等級超過三級坡(坡度>30%)之土地面積後評估之土地單價，換算其與比準地土地開發單價差值比率為-12%，計算過程詳參附件八。	中信估價報告書 P. 92-93 報告書附件八、附件九
		(二)然查，其比較項目調整率表僅列出「容積面積」、「地形」、「臨路情形」、「臨路路寬」、「地勢」等項目，卻忽略23地號雖部分為山坡地，惟其景觀、採光通風等較21、22地號更為優良，尤其21地號土地對面有嫌惡設施(如附件照片)，因此就更新後座落在23地號的分配單元價值，實較座落在21、22地號者為高；此觀之中信估價報告第117至120頁在計算更新後「面山景」、「面山」者均有調高修正率，「面馬路」者則是調減修正率，即為明證。因此估價單位在考量更新前土地權值比例時，顯未就23地號有利因素加以考量，以致23地號土地價值遭嚴重低估。尤其，本件未參與協議合建而適用權利變換之地主劉慧君、劉慧瑜及劉伯逸，全部所有土地均位在23地號，估價結果實對其顯失公平。	景觀、採光通風等項目係於更新後房價反映，與更新前土地價值無涉，故不予考量列入更新前土地之比較調整項目。	-
		(三)再查，前次公聽會實施者雖稱係因23地號有52.29m ² 不得計入法定空地面積云云，但依中信估價報告第81頁所載，23地號整筆土地容積面積僅有15.81m ² 不可計入容積面積，亦即僅佔3.9%，惟其總折減率卻較其他筆土地差距分別達17%及15%，實顯有可議之處。	23地號土地不可計入容積面積為「15.81坪」，於估價條件部分已敘明扣除面積及法源依據說明。其餘調整率差距說明請參前述意見(一)之回應。	中信估價報告書 P. 5-6、P. 92-93
		(四)另查，高源估價報告第82頁就更新前土地價值比例之說明，亦僅羅列「面積」、「地形」、「臨路路寬」、「臨路面寬」、「平均深度」、「容積」、「其他：既成巷道或坡度超過3級坡」等項，並未就有利於23地號土地之修正因素加以考量，尤其就「其他：既成巷道或坡度超過3級坡」乙項，23地號土地較21、22地號大幅調低14%，完全未考慮其影響本件開發者僅佔23地號土地整筆面積之3.9%，且更新後其所在位更是本案最佳之銷售位置，如此估價如何能令地主甘服？	高源：茲因南勢段 23 地號土地坡度超過 55%部分之面積為 52.29 平方公尺，另坡度超過 30%未逾 55%部分之面積為 203.95 平方公尺。本處以土地開發分析法進行該部分對於價值影響，並與比準地之土地開發分析價格予以比較，求得調整率，詳如修正後估價報告書 P. 82、附件 P. 1 至 P. 6 所示。	高源:P. 82、附件 P1. -P6.
		(五)至於宏大估價報告第63頁就更新前工地價值比例之說明，更僅只羅列「臨路條件」、「面積」及「地形」三項，其中「地形」乙項將23地號土地大幅折減16%，實輕忽其「地形」反係有利於銷售而是更優於其他筆土地之因素。	宏大：地形調整率為誤植應為山坡地影響，本次評估之 21、22 及 23 地號各別條件差異並不大，僅針對臨路條件、面積及山坡地影響三項條件因素調整，因 23 地號有部分面積坡度超過 55%，也有部分面積坡度超過 30%但未超過 55%，與 21 及 22 地號相比，較難開發利用，故將 23 地號於山坡地影響項目上下修 16%。	-
		(六)末按本件3家估價報告就23地號土地折減之比率所估相差無幾，惟均有相同之缺失，似有「聯合行為」之嫌，土地所有權人已無法再信任。為此謹請貴會依都市更新條例第50條第3項規定，就本件土地所有權人更新前權利價值比例之估價，送請新北市不動產估價師公會提複核意見，供貴會參考審議，以維權利變換地主之合法權利。	本案三家估價師事務所皆為獨立作業，絕無所謂「聯合行為」之嫌。	-

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二	游永 (中和區南勢段22地號所有權人)	(一)23地號土地中坡度超過55%的部分之後如何處理?	23地號土地中坡度超過55%的部分非屬建築基地範圍但仍為更新單元範圍，未來更新後經地籍整理由土地所有權人依比例共同持分。	-
		(二)南山溝的土地捐出去後建築基地變以致小所有權人土地持分變少，以後如果要重新改建所有權人的權益就受損了。	因南山溝土地為住宅區，且本案係依該筆土地所毗鄰之建築線建築，更新前即為國有財產，更新後囑託登記予新北市政府，產權維持公有以確保後續維護管無虞，因原屬國有財產，故依相關規定核算土地價值。	-
		(三)我要求實施者採用中信不動產估價師聯合事務所鑑價結果，因為這是經過審議會審查出來的結果，我相信他是公正、客觀的結果。	因陳情人為協議合建戶，未來選配及找補依雙方合建契約辦理。	-
柒一	臺灣新北地方法院	(一)實施者未來發文給財政部國有財產署請副本抄送本院。	遵照辦理。	-
		(二)會後希望跟實施者約時間至本院做相關事項的協調及溝通。	本案實施者及規劃團隊業已於109年8月11日至新北地方法院與院長及院內長官說明案件內容，並於會上初步議定原則不找補，未來依審定數值以車位加退選方式辦理。	-
二	新北市政府 交通局 (書面意見)	(一)報告書內所述汽車停車位數量142席包含垃圾車位，惟垃圾車及裝卸車位不得計入法定及自設停車位數量，請修正相關文字說明。	遵照辦理，本案依規定不計入垃圾車臨停車位，原實設汽車位142輛更正為141輛(法定140部，自設1部，垃圾停車位1部)。	事業P變11-13
		(二)本次變更由127戶增加至136戶，惟汽車停車位未增加，機車停車位增加8席，雖尚符合停車位數量相關法規之檢討，爰尚有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給，並內部化處理。	本案本次變更雖增加戶數，惟容積樓地板面積未增加，僅依市場需求將部分戶數室內面積縮小，因鄰近捷運站，故尚無停車供給不足情況。	-
三	新北市政府 財政局幹事 (書面意見)	(一)事業計畫P.變15-5、P.變15-7，都市更新規劃費用合約、更新前土地及建物測量費用合約及信託費用合約皆置於「附錄六」，惟說明內容記載「詳附錄九」，請釐清修正。	已修正。	事業P變15-5、P變15-7、權變P10-6、P10-8
		(二)事業計畫P.變15-5及權變計畫P.10-5，不動產估價費用，依提列基準規定，應依實際狀況認列且不得高於不動產估價費用提列基準，爰請補充計算過程以檢核是否符合規定；另依附錄不動產估價合約影本記載3家估價費用合計為205萬元，與提列費用228萬元不符，請釐清。	1.已補充不動產估價費用之法定提列標準計算過程。 2.已修正原誤植之3家估價費用。	事業P變15-5、P變15-1、權變P10-6
		(三)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-6，地籍整理費用提列272萬元，請依規定檢附契約影本佐證。	本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為4,487,524元，已檢具契約於附錄六，提列費用則依「新北市都市更新審議原則」以29,000元/戶計算，共計3,944,000元。	事業P變15-6、P附-34
		(四)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-6，建築設計費用之印花稅以扣除5%營業稅之未稅金額總額×0.1%計算，惟建築設計費用屬執行業務所得，應扣繳之稅款應為10%，請釐清確認。	雖建築設計費用屬執行業務所得，然因建築設計合約係包含各式附委託，故合約之營業稅係以5%核算。	事業P變15-6
		(五)事業計畫P.變15-6及權變計畫P.10-7，營業稅計算式之更新後總價值2,722,185,638元，與事業計畫P.變15-8頁(權變計畫P.10-8頁)記載之更新後總價值2,590,957,754元不符，請釐清修正。	已修正。	事業P變15-6、事業P變15-7、權變P10-7
		(六)事業計畫P.變15-7及權變計畫P.10-7，人事行政管理費用及銷售管理費用之計算式記載工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用之合計數額為1,465,959,379元，與實際計算為1,029,708,067元不符，請修正。	已修正。	事業P變15-7、權變P10-7
四	新北市政府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	(一)經查本案範圍內土地尚無申請辦理容積移轉案件，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仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	敬悉。	-
		(二)倘接受基地範圍內含有公有土地，依都市計畫容積移轉實施辦法第16條第1項第6款規定，應檢附	敬悉。	-

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。		
		(三)有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
捌一	都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。	遵照辦理，本案屋脊裝飾物並未變更，依規定檢討透空率，並檢附本案案名、簽證及日期等相關結構技師證明資料。	事業 P 變 12-17~ 事業 P 變 12-20
		(一)有關本次屋脊裝飾物變更部分，依都市設計審議原則及歷次專案小組決議，高度不得超過6公尺，請檢附本案案名、簽證及日期等相關結構技師證明資料，並請確實依建管規定重新檢討透空率，原則同意。	遵照辦理，依據 108.12.30 新北市政府工務局建造執照預審委員會第 105 次審查會檢討，本案純裝飾柱與含結構之裝飾柱皆 ≤ 1.5、2M，故免申請放寬。	事業 P 變 12-17~ 事業 P 變 12-20
		(二)有關本次建築外牆裝飾柱變更部分，純裝飾柱寬度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬度不得大於2公尺，請逕依建管規定辦理。	已修正，遵照辦理。	-
		(三)報告書部分： 1.申請單位及設計單位於申請表、法規檢討等相關文件應簽名用印部分，請以正本檢附，請修正。 2.本案綠化有變更部分，請重新檢討綠化面積，並檢附面積計算式。	本案本次未變更綠化面積，綠化面積同原核准。	事業 P12-14
		3.請移除建築平面圖說之相關法規檢討。	已移除相關法規，遵照辦理。	事業 P 變 11-15~ 事業 P 變 11-35
		(四)本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。	遵照辦理	-
		(五)本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。	遵照辦理	-
		(六)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。	遵照辦理，已載明放寬事項	事業 P 變 11-2~ 事業 P 變 11-12
二	都市更新	(一)有關人民陳情意見部分，請實施者妥與陳情人溝通說明並將修正後3家估價報告書提供予陳情人。	遵照辦理，本案已於申請第二次專案小組審查前將三家估價報告書提供予陳情人及受託律師。	-
		(二)有關變更事業計畫部分，既經都市設計同意修正後通過，都市更新無其他意見。	敬悉。	-
		(三)有關選配部分，本案權利變換所有權人皆參與選配，其中應分配權利價值未達最小分配價值之所有權人，實施者同意該所有權人參與選配且不影響其他所有權人，原則同意。	敬悉。	-
		(四)有關鑽探費用部分，本案建築基地面積2,875.48m ² 設5調查點，原則同意。	敬悉。	-
		(五)有關地籍整理費用部分，建議檢附相關證明核實提列。另本案缺少信託登記跟塗銷信託登記所需費用，請釐清是否提列。	本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為 4,487,524 元，已檢具契約於附錄六，提列費用則依「新北市都市更新審議原則」以 29,000 元/戶計算，共計 3,944,000 元。	事業 P 變 15-6、P 附-34
		(六)有關佔有他人土地舊違章採現地安置方式辦理應負擔費用計算方式，原則同意。	敬悉。	-
		(七)有關土地、建物及他項權利登記部分： 1.建物登記清冊請載明6個共同使用部分未來是合併登記還是分別登記，另建議參考土地登記規則第 81條載明實際使用性質及設置目的。	因本案更新後低樓層有公單位進駐，依未來使用權責區劃，公設由各產品及使用單位分別核算所應分攤之公設，各公設所包含之部分已載明於權利變換計畫書表 17-3 建物登記清冊。	權變 P17-5

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 建議公共設施部分所有人使用的分為「大公」，住宅使用的分為「中公」，辦公室使用的分為「小公」，然後再加上「車公」。	因本案更新後低樓層有公單位進駐，依未來使用權責區劃，公設由各產品及使用單位分別核算所應分攤之公設，各公設所包含之部分已載明於權利變換計畫書表 17-3 建物登記清冊。	權變 P17-5
		3. 建議將權利變換、協議合建比例做1個樹狀表，總銷售金額、共同負擔費用、更新後可分配價值等相關數值，俾利查核。	已補充於權利變換計畫之附錄一。	權變 P 附錄-1
		(八)有關現金流量表部分，請確認內容是否符合實際執行情形。	已修正。	事業 P 變 15-10
		(九)有關計畫書部分：		
		1. 有關回應綜理表部分，請檢附公辦公聽會會議紀錄回應綜理表。	已補充。	P綜-8
		2. 有關法令依據部分，本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，故法令依據應為25條之1。	已新增法令依據。	事業 P 變 1-1
		3. 有關申請「佔有他人土地之舊違章」獎勵部分，請於計畫書附錄檢附佔有他人土地之舊違章建築戶與實施者簽署之協議書，俾利查核。	已檢附於事業計畫附錄十。	事業 P 附錄-47~ P 附錄-55
		4. 有關信託契約部分，請於計畫書附錄檢附完整信託契約，俾利查核。	已補充原缺漏之信託契約立約人用印頁	事業 P 附錄-23
		5. 有關各項費用依實際合約金額認列部分，請於權利變換計畫書附錄檢附合約影本佐證。	已補充。	權變 P 附錄-2~ 權變 P 附錄-11
		6. 事業計畫P. 10-2現地安置方式應為詳表5-5，請修正。	已修正。	事業 P 變 10-2
		7. 事業計畫P. 11-1頁碼缺漏了「變」字。	已修正。	事業 P 變 11-1
		8. 事業計畫P. 附13公寓大廈專有部分、共用部分平面圖，建議區分「大公」、「小公」、「車公」並標示不同顏色。	遵照辦理，本案已依規定標示「大公」、「小公」、「車公」位置。	事業 P 附錄-13~ 事業 P 附錄-16
		9. 有關公寓大廈規約部分，請載明露臺之約定專用部分避免後續爭議。另本案未來部分為辦公廳舍，請釐清是否分為2個管理委員會。	(1)已於規約中載明露臺戶之約定專用部分。 (2)因本案更新後僅二、三層為辦公室使用，且未來屬同一社區，故擬由同一各管委會管理。	(1)事業 P 附錄-3 (2)-
		10. 權利變換計畫P. 6-2更新後面積計算表與變更事業計畫內容不一致，請釐清修正。	已修正。	權變 P6-2
		11. 權利變換計畫P. 8-1其他土地改良物之補償與安置及補償金發放時程，本案無提列該費用建議內容標示無。	已標示。	權變 P8-1
		12. 權利變換計畫P. 9-1請依事業計畫P. 5-9補充占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表。	已補充。	權變 P9-1
		13. 權利變換計畫P. 17-3土地登記清冊表21-5地號土地更新後應為A地號，請修正。	已修正。	權變 P17-3
		14. 計畫書部分表格內字體較粗不易辨識文字內容，請修正。	遵照辦理。	-
		(十)有關估價部分：		
		1. A、B棟雖然區分為2棟，但實際上是同一個樓梯上去又分兩邊，故建議A、B棟應以整棟樓層之水平別效用比做比較。	本案更新後規劃設計，二至三樓為辦公室，四樓以上為住宅，樓層位置皆屬同一水平面，且辦公室與住宅係分別估算，並無不同平面之情事，特此說明。	-
		2. 有關露臺價值估算部分，請於計畫書內載明。	露臺價值係以該戶建坪單價之 1/3 計算露臺單價，遵照委員意見補充說明。 宏大： 露臺價值係以該戶露台面積占主建物面積比例，以建坪單價之 1/3~1/4 計算露臺單價，遵照委員意見補充說明。	中信估價報告書 P. 138 宏大估價報告書 P. 12、P. 112 高源估價報告書 P. 165-169
		3. 3家估價報告書內有2家的辦公室收益資本化率小於住宅，請補充說明其合理性。	中信：本次依不動產估價技術規則第 40、46 條修改為以加計折舊提存率方式計算收益價格，修正後辦公室之收益資本化率為 1.66%、住宅則為 1.48%。 高源：茲因中和地區本區住宅每建坪租金較辦公室高，此外，住宅房屋稅率較辦公室採供營業用之房	中信估價報告書 P. 116、131 高源估價報告書 P. 143-P. 144、 P. 152-P. 153

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			屋稅率低，因此採市場萃取法住宅之收益資本化率較辦公室高，特此說明。另本案業已遵照參酌審查意見略予以調整收益資本化率，如修正後估價報告書 P. 143-P. 144、P. 152-P. 153 所示，特此說明。宏大：經查詢報告書，辦公室資本化率為 1.88%，住家資本化率為 1.50%，並無辦公室資本化率小於住家之情事。	宏大估價報告書 P84、P99
		4. 建議估價報告書內平面圖標示3家估價報告書所估價值。	請估價師協助回應及說明	
		5. 有關價格日期部分，請標示完整日期。	遵照委員意見修正。	中信估價報告書 P. 71、P. 80、P. 84、P. 88、P. 100、P. 107、P. 117、P. 124、P. 132 宏大估價報告書 P49、P55、P71、P77、P86、P92、P100
		6. 有關資本利息利率部分，高原跟宏大的借貸資金僅差0.1%，與中信的借貸資金2.88%差距較大，請中信再檢視其合理性。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 91
		7. 估價條件： (1)更新前估價條件第3點「……以更新單元合併後土地……」建議直接標示21、22、23地號等3筆土地，另23地號因有扣除坡度大於55%之土地積，建議說明清楚合併前比準地實際面積及扣除理由等相關內容。	遵照委員意見修正估價條件文字	中信估價報告書 P. 5~P. 6 附件七-估價條件函
		(2)中信P. 50使用分區標示為道路用地，請釐清20-2、21-5地號使用分區為何，是否變更為道路用地？	已釐清，遵照委員意見修正文字	中信估價報告書 P. 55
		(3)更新前估價條件第4點應於報告書內說明原由並補充相關法令規定以說明其條件訂定之合理性。	遵照委員意見修正估價條件文字	中信估價報告書 P. 5
		8. 中信P. 50地勢標示為平坦與報告書其餘內容不一致，請釐清修正。	已釐清，遵照委員意見修正文字	中信估價報告書 P. 56
		9. 土地比較標的3為持分交易之案例，建議更換案例。	遵照委員意見更換案例	中信估價報告書 P. 71~75
		10. 更新前土地價格推估過程，比較標的是否應考量位於法定山坡地範圍內之因素，另於中信P. 80就地勢有大符修正-15%，同一更新範圍內未來將進行整體開發，是否仍有較大之差異。	地勢為緩坡、陡峭之差異調整率，係以土地開發分析法試算比準地扣除坡度等級超過三級坡(坡度>30%)之土地面積後評估之土地單價，換算其與比準地土地開發單價差值比率為-12%，計算過程詳參附件。	中信估價報告書 P. 92、報告書附件八
		11. 中信P. 66比較標的3臨路情形與臨路寬度(M)兩項因素是否有重覆考量，請補充說明；另地勢標示為緩坡與P. 80地勢標示不一致，請釐清修正。	1. 比較標的3依前述，已更換案例 2. 地勢標示部分，遵照委員意見釐清修正	中信估價報告書 P. 92
		12. 中信P. 67基地形狀為多邊形與P. 63、66不一致，請釐清修正。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 71、P. 76

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		13. 中信P. 72內部公共設施與P. 76不一致，請補充說明其修正理由？	文字誤植，遵照委員意見修正一致	中信估價報告書 P. 82、86
		14. 全案新成屋樓上層除建物結構外，是否考量總樓層對房價之影響，請補充說明。	依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準之「營建單價基準」所載，11-15層之標準單價為同一級距，因採用之案例總樓層數均屬同一級距，故不予考量總樓層對房價之影響。	-
		15. 全案區域重大建設更新後部份表單有考量捷運環狀線，惟其他部分均無考量該因素，請再檢視其合理性。	遵照委員意見修正一致	中信估價報告書 P. 81、P. 85、 P. 103、P. 109、 P. 120、P. 126
		16. 全案樓上層面臨主要寬度(M)多處相關頁均標示為40M，應屬誤植，請修正後再檢視調整率是否合理。	係屬誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 74、P. 82、 P. 86、P. 104、 P. 110、P. 121、 P. 127
		17. 中信P. 76樓層位置部分，4F與5F修正3%與P. 94、114等相關頁邏輯不一致，請釐清修正。	遵照委員意見釐清修正	中信估價報告書 P. 86、P. 109、 P. 135
		18. 更新前土地開發法車位之價格依據請補充說明；另請補充說明營造或施工費用單價是否考量物價指數及地下室加層計算。	遵照委員意見補充說明	中信估價報告書 P. 88-90
		19. 中信P. 79開發工期與使用期間年期相同之合理性，請補充說明。	依不動產估價技術規則第80條，開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間，因此評估土地使用年期即為取得土地後至開發完成之期間。	中信估價報告書 P. 91
		20. 中信P. 80面積修正邏輯與土地比較價格推估過程不同，請再檢視；另臨路情況單面與無臨路僅修正2%，似與一般通案修正率較小，請補充說明是否有其他考量；至於地勢部份請確認山坡地之定義。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 92-93
		21. 中信P. 93勘估標的公設比與P. 91不一致，請釐清修正。	係屬誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 104、P. 109
		22. 土地開發分析法5樓單價42.2萬/坪，更新後住宅4F單價40.8萬元/坪，請再檢視其相對合理性。	依委員意見修正後版本：土地開發分析法5樓單價40.2萬/坪，更新後住宅4F單價40.1萬元/坪，考量樓層別效用比換算土地開發分析法4樓單價39.8萬/坪，應屬合理。	中信估價報告書 P. 87、P. 106
		23. 請補充更新前合併後土地價格基準說明。	遵照委員意見補充說明	中信估價報告書 P. 93
		24. 收益法收益資本化率僅0.60%、0.85%、費用率高達71%、67%之合理性，請補充說明。	本次依不動產估價技術規則第40、46條修改為以另加計折舊提存率方式計算收益價格，即無費用率高之情事。	中信估價報告書 P. 116、P. 131
		25. 更新後案例採用陽光Park其使用分區工商綜合區，請補充說明使用管制之差異是否相同。	遵照委員意見更換案例	中信估價報告書 P. 117、P. 124
		26. 中信P. 103、107均為樓上層之租金比較表，均有騎樓狀況之修正，請再檢視。	遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 86、P. 104、 P. 109

項次	發表人	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		27. 更新前土地開發分析法總銷售金額地面層中信為53萬元/坪、高源為73.7萬元/坪、宏大以樓層140%決定為57.22萬元/坪，最大差異達30%以上，請再檢視。	高源：業已遵照參酌審查意見調整地面層單價，如修正後估價報告書 P. 78、P.112 所示。	高源估價報告書 P. 78、P. 112
		28. 宏大更新前比較法與土地開發分析法價格差異達20%以上，請再檢視。	依委員意見調整土地比較法及土開後目前價格差異小於 20%。	宏大估價報告書 P. 63
		29. 中信P.103車位價格與權利變換計畫書內容不一致且各層車位尺寸差異有5萬也有10萬，請再檢視。	表格誤植，遵照委員意見修正	中信估價報告書 P. 16、P. 143
玖	結論	有關變更事業計畫部分，請實施者依相關單位及委員意見修正完成後，再配合後續權利變換計畫併同召開聽證會。另擬訂權利變換計畫部分，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後續審。	敬悉。	-

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
公辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：民國 109 年 4 月 14 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

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	劉逸（中和區南勢段 23 地號所有權人）	<p>(一)本案更新前土地估價結果，22 地號土地及 23 地號土地每坪價相差約 23 萬多元，22 地號土地與 23 地號土地都沒有建築線價差卻約為 20%，想了解價差產生的原因為何？且以更新後的價格來看，靠近後山的房價平均值比前面高，表示 23 地號土地雖然沒有建築線，但更新後因為有山的景觀，所以房價平均值較高，故請提供 3 家估價報告書供參。</p> <p>(二)23 地號土地坡度超過 55% 以上的部分已在事業計畫階段確定被排除，是否不該納入估價的範圍內？若是將坡度超過 55% 以上的部分納入評估後再排除像被扒了 2 次皮，故請估價師說明差異。</p>	<p>會後會提供 3 家估價報告書供參，另因坡度超過 55% 以上的部分為不可建築，故納入更新單元範圍但排除在建築基地外，有關估價的細節較難討論，先提供估價報告書給地主參考，後續還有問題可以再提出。</p>	—
二	游永（中和區南勢段 22 地號所有權人）	<p>(一)土地的分配坪數是否可與舊屋的分配坪數合併選屋？</p> <p>(二)之前就請實施者提供清楚標示各戶尺寸及坪數的各層平面圖，但口頭答應後至今仍未提供。</p> <p>(三)本來說以 3 家估價報告書中其中 1 家的價格為計算基準，但現在說價格要以公司訂的為準，未來就變成以公司說了算。</p>	<p>因地主係屬有合法土地及違章的協議合建戶，後續將依雙方協議內容辦理，另相關圖面會後會提供給地主，至於合建契約部分有訂定選屋找補方式且有約定權變戶先行選屋，後續協議合建選配時再來依契約與地主討論找補。</p>	—
三	蔡揚代（中和區南勢段 23 地號所有權人劉瑜、劉君）	<p>(一)希望實施者提供 3 家估價報告書。</p> <p>(二)請估價師說明 22 地號土地及 23 地號土地價格差異之原因。</p> <p>(三)因 23 地號土地有坡度超過 55% 以上不可建築部分，故請確認 23 地號土地計入價值評估的面積為何？</p>	<p>3 家估價報告書會後會提供給地主，另因 23 地號土地有部分為山坡地，22 地號土地有部分不是山坡地，所以 2 筆地號土地有價差產生，估價細節再請參考估價報告書。</p>	—
四	游淵（中和區南勢段 23 地號所有權人）	<p>其實 22、23 地號土地都是山坡地，只是 23 地號有坡度超過 55% 以上的部分，不是估價師所說只有 23 地號土地為山坡地。</p>	<p>確實如地主所述 22、23 地號土地都是山坡地，只是 23 地號土地有不可建築的山坡地，會後會提供 3 家估價報告書給地主，讓地主參考是否有其他意見。</p>	—
五	財政部國有財產署北區分署（書面意見）	<p>(一)本署選配 2FA 計 2 戶辦公廳舍單元及編號 B2-126 計 15 席車位單元，請實施者依本署選配各戶房屋單元面積占全部選配房屋單元面積比例更改車位登記方式，並修正權利變換計畫書【公展版】第 17-4 表 17-3 建物登記清冊表。</p> <p>(二)依財政部國有財產署(下稱本署)106 年 2 月 22 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案預計分回辦公廳舍調配進駐機關事宜會議結論，同意本案分回房地作為臺灣新北地方法院(下稱新北地院)辦公廳舍使用，爰本分署以 108 年 10 月 15 日台財產北改字第 10800291031 號函依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點第 1 款第 4 目規定，委託該院參與後續都市更新進程。</p>	<p>會後會先就國有土地分回的 2 戶房屋與 15 部車位平均分配，並發函予財政部國有財產署北區分署確認分配方式是否同意。</p>	—
六	陳委員玉霖	<p>(一)本案建築設計有做變更調整，有部分是大大坪數調整為小坪數，這部分的變動會不會影響相關權利人的權益，請再補充說明。</p> <p>(二)有關估價條件中坡度超過 55% 以上的部分不計入容積及法定空地檢討在估價上如何評估，另區內容移的評估方式、南山溝土地的處理與評估等部分，都是對土地價值有影響的因子，這部分都請實施者說明清楚。</p> <p>(三)另提醒本案相關權利人，若對本案有任何意見於各階段都能表達，但為維護自身權益建議應提出選配。</p>	<p>本案在建築設計變更確定後已先行舉辦地主說明會，充分說明變動的情況，且本案是以部分協議合建部分權利變換方式實施，地主都有意參與更新也都有參與選配，只是以不同的分配及計算基礎參與更新，對於權利價值的計算後續會再與地主再好好討論。</p>	—
七	游委員適銘	<p>比準地的單價是 116 萬/坪，合併後的平均單價為 107 萬/坪，代表比準地相較於各宗土地來的好，所以各宗土地單價都下修，請說明如何以比準地去修臨路的土地。</p>	<p>因臨路的土地為南山溝流經的國有土地，該筆土地以區內容移方式處理，未來將捐贈予新北市政府，故以容積貢獻度來做價值評估。</p>	—
八	主席結論	<p>本案公開展覽後即進入審議階段，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市更新處，我們皆會將您的意見提供審議委員會做為審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。</p>	—	—

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
退補正意見回應綜理表**

依新北市政府都市更新處民國 109 年 2 月 24 日新北更事字第 1094701766 號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	請貴公司依「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條規定檢附本案繳納審查費之證明文件，俾利辦理後續審核作業。	遵照辦理，已隨文檢附本案繳納審查費之證明文件。	—
二	有關更新單元範圍內土地所有權人清冊部分，所有權人與謄本所載內容不一致，請釐清修正。	本案部分所有權人於報核前解除信託，故隨文檢附土地異動索引及異動清冊，並據以修正土地清冊及附件冊之土地同意比例。	事業計畫 P 變 5-2~P 變 5-5

**「變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案」
自辦公聽會紀錄回應綜理表**

開會時間：民國 108 年 10 月 15 日（星期二）下午 3 時 30 分

開會地點：新北市中和區復興大樓 8 樓 801 教室(新北市中和區南山路 236 號)

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	住戶一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下層部分，請問電梯的規劃為何？有電梯可以直達到住宅使用樓層嗎？貨梯是否有到達地下一層？且貨梯是否僅供住宅使用？地下一層有規劃專屬於國有的停車空間嗎？ 2. 是否有專用車位保留給國財署或是權變戶都可挑選？ 3. 四樓部分，是規劃為口字型的動線嗎？任何一戶都可以串聯嗎？中間四戶坪數規劃為何？ 4. 四樓中間算天井嗎？到幾樓？有做防護措施嗎？ 5. 之前說七八樓是保留給建設公司，現在呢？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因屬山坡地分兩個地面層，有關地下層電梯配置為三部供住戶使用之客梯及一部貨梯，均不停辦公樓層，另圖面西北側有一部是規劃可到三樓辦公室的，且這部電梯也只能到達地下二層主要規劃為住商完全區隔。 2. 目前地下二層的停車位係留給國有選配，電梯規劃也是配合這樣地使用方式做配置，如可以建議住戶停車位選地下三層以下。 3. 目前規劃動線為口字型，動線部分，梯廳設計出來後有左右兩扇門，未來可依住戶需求決定是否要分區管控；中間四戶的坪數約 31 坪及 45 坪。 4. 四樓中間屬露台，五樓以上就是挑空處理。 5. 目前的規劃都開放讓所有權人選配，沒有做限制，除了地下二層的停車位為了住商區隔是優先保留給國有，如果住戶真的想選就再做協商跟抽籤。 	—
二	住戶二	我們收到的資料好像沒有寫坪數？另外請問協議合建的部分會從甚麼時候開始選屋？	因為本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，協議合建戶則依雙方協議辦理，所以並無寄發選屋書件，後續將待權利變換戶選配完成後，再來進行合建戶之選配。	—
三	住戶三	應該要提供給我們每一戶的尺寸圖，以利後續裝潢。	因協議合建戶是後續待權利變換戶選配完成後再進行選屋，所以相關書件都會於後續提供。	—
四	住戶四	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住戶收到每戶的坪數是否含公設？ 2. 每戶的公設面積的分配為何？是均分嗎？或是公設面積多少是否看得出來？ 3. 目前並沒有看到三家估價的細節，正常的程序是否會提供給住戶？目前沒有提供是否會影響到選屋？ 4. 之前事業計畫審議會上我們有表達選配上限 10% 應該以一戶為準，但目前仍訂選配上限為 10%，目前應如何選屋？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住戶收到每戶的坪數為含公設的坪數。 2. 每戶住宅的公設皆為 32.3%，沒有差異，辦公的公設比較高。 3. 今日是自辦公聽會，估價師數字都出來，送件後公開展覽政府會寄光碟給大家，後續審查有差異就是找補而已，不會影響選配結果。 4. 選配上限的訂定主要是保障大家都能選到房子，因為超選其實是跟實施者多買的概念，建議選配在價值 10% 內就是任意選，超過 10% 要跟實施者協商。 	—
五	住戶五	拆屋補償費，依合約是分次發放，但房子是一次拆除，拆屋補償費是否能一次付清？	關於拆屋補償費用，合約相關內容公司再協商	—
六	遲維新估價師	<ol style="list-style-type: none"> 1. 今天該案有兩件事情一是變更原本的事業計畫，二是擬定權利變換計畫，首先是變更事業計畫，圖面的微調總容積應是不變，外觀也只是配合平面做調整，基本上圖修得較原先好，原先格局怪怪的或空間利用不佳，修完之後會較佳，以變更內容來說沒什麼太大問題。 2. 該次重點為擬訂權利變換計畫，協議合建戶完全依照跟建商簽的合建契約裡載明的權利義務辦理，政府部門不干涉該私人契約，權利變換戶則依據今天權利變換內相關內容處理，包括選配意願及相關表格填寫等，關於相關數值住戶也不須擔心，後續政府部門都會協助審查把關，所有提列金額與更新前後價值的計算，審議皆有其標準，相關估價報告、數字等也會審查過；權變戶現在應是參與選屋，選屋期間一定要依照實施者給的期限將表格填寫完，實施者或規劃單位都會協助填寫，選屋沒有限制選擇的位置，超選額度在權值 10% 範圍內可選，有差額就是找補，一定要選的原因是該案有大部分為協議合建戶，過了選屋期間後，代表權變戶已選完，不來就是實施者幫忙抽籤，若在協議合建戶也選完而不滿意時，會造成更大的困擾。希望都更案能順利圓滿。 	敬悉。	—
七	更新處代表	針對後續程序說明，當後續選好屋時，實施者會送核定報告書再辦理公展，三十天後再辦理公辦公聽會接小組審查跟審議會，住戶針對未來還有意見可於公辦公聽會和聽證會表達意見	敬悉。	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元為中和都市計畫住宅區，約有三分之二土地在法定山坡地管制範圍內，範圍內建物非常老舊屬占有他人地上物，其抗震與防災功能不佳，出入巷道彎曲狹小，有礙防災救難。故擬藉由更新重建，改善原有環境品質，依都市更新條例相關規定提出申請辦理都市更新。

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

二、法令依據

有關都市更新條例法令之適用，依民國 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案事業計畫申請日為民國 101 年 10 月 22 日，故得適用本條例修正前之規定。

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

- (一) 依據都市更新條例第 11 條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。
- (二) 依據都市更新條例第 19 條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 108 年 10 月 15 日假中和區復興大樓 8 樓 801 教室召開變更事業及擬訂權利變換計畫公聽會，擬具變更事業及擬訂權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (三) 依據都市更新條例第 22 條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，屬依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

- (四) 另依都市更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

一、實施者基本資料

實施者：國賓大建設股份有限公司

代表人：陳明雄

公司地址：臺北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6

統一編號：25112798

聯絡電話：(02) 2705-3272

二、本案信託概況

本案依都市更新條例第 13 條規定，都市更新事業以信託方式實施之，惟辦理信託之財產不包含公有土地。為使本案工程能順利進行至完工，爰由實施者及以協議合建方式參與更新之所有權人委託臺灣土地銀行股份有限公司為本案受託人。

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本更新單元位於南山路及興南路一段叉口西北側街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 3-1。

二、權利變換範圍總面積

本更新單元範圍為新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22 及 23 地號等 5 筆土地，土地面積 3,119.14 m² (約 943.54 坪)，屬自行劃定之更新單元，詳圖 3-2 及圖 3-3。

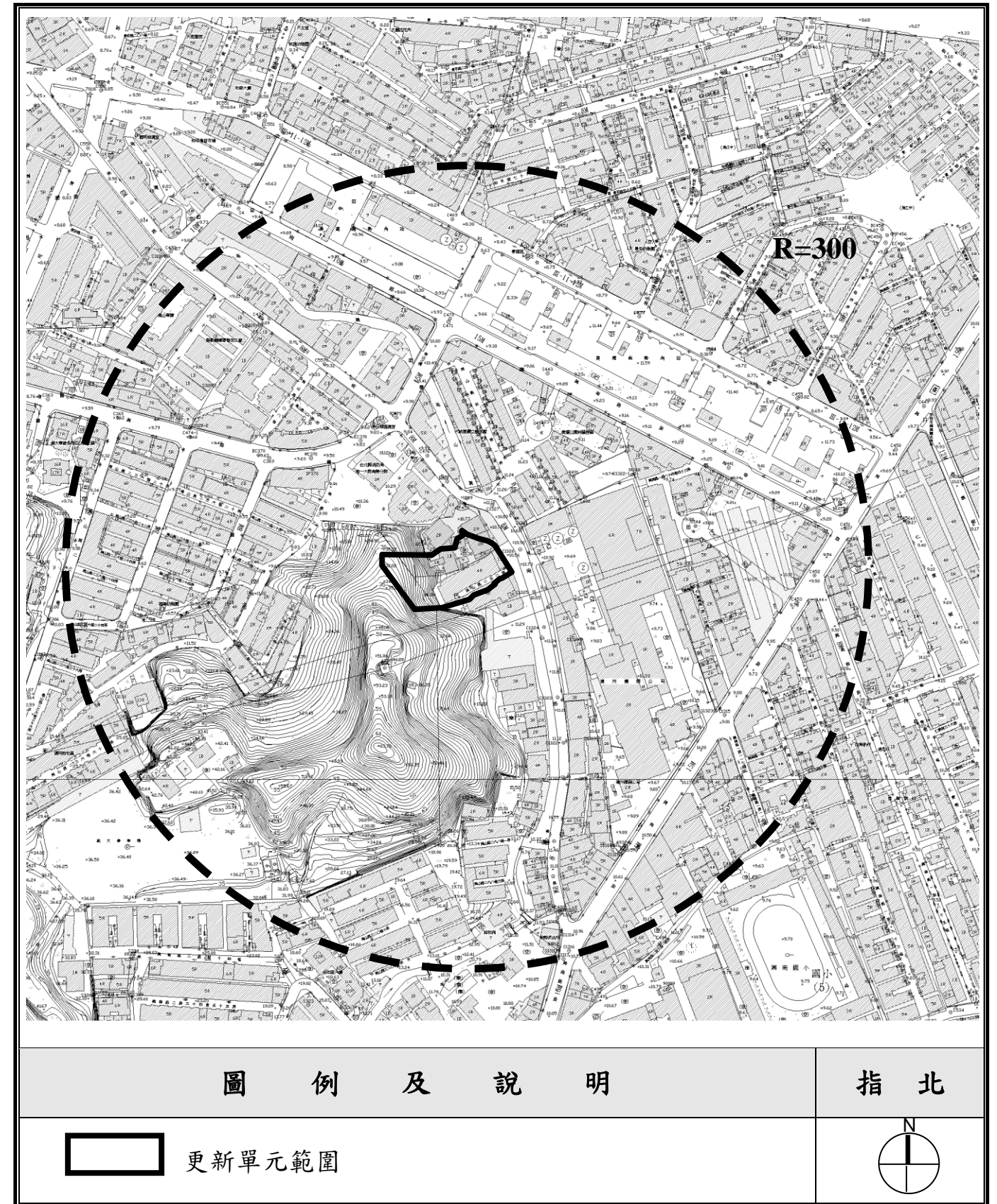


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖



圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖

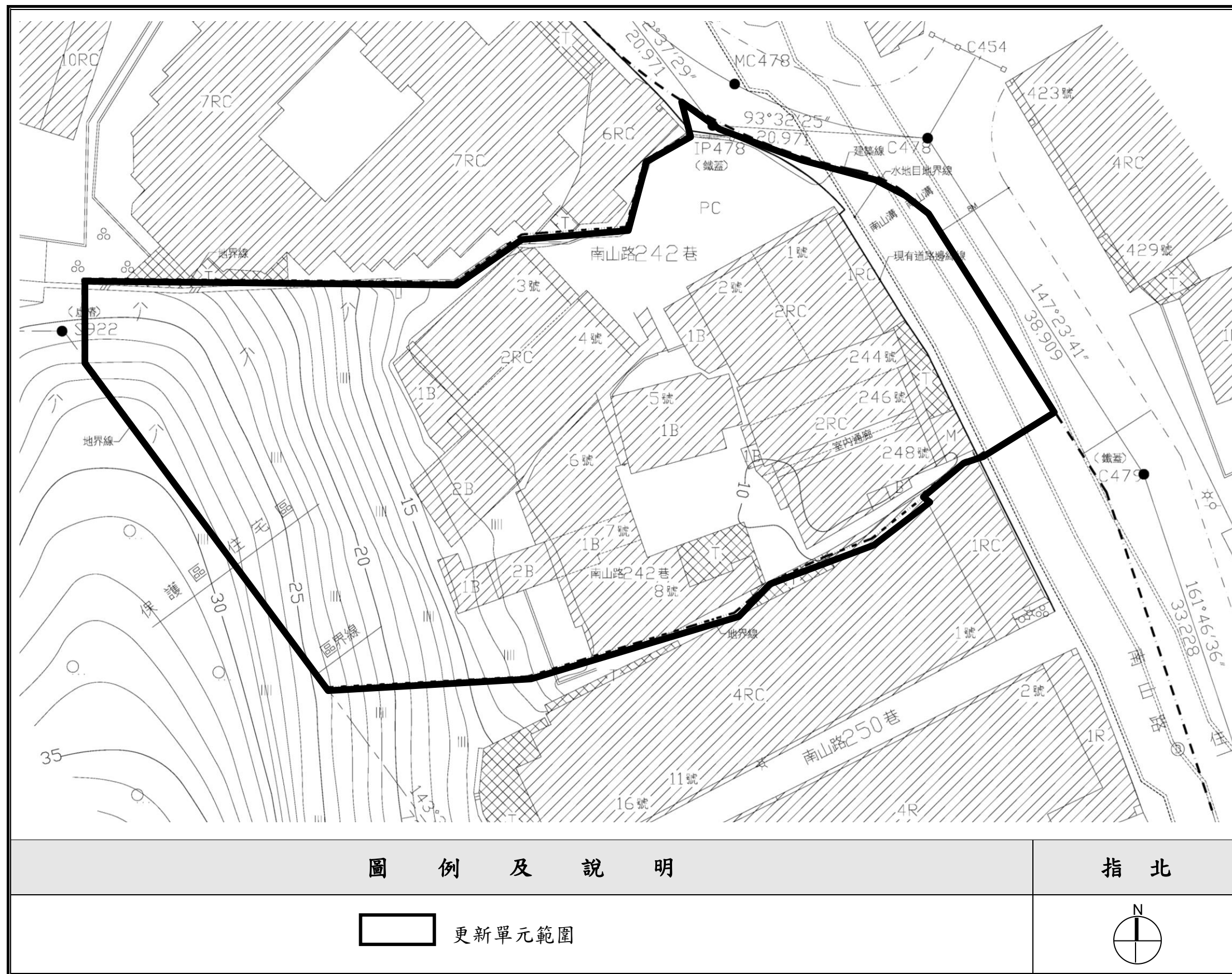


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無)

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

(一) 土地權屬

本更新單元土地為新北市中和區南勢段20-2、21、21-5、22及23地號等5筆土地，土地面積合計共3,119.14 m² (約943.54坪)，土地所有權人共計47人，土地權屬清冊表詳表5-1。

表5-1 更新單元內土地權屬清冊表

編號	所有權人/管理人	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人
1	中華民國/財政部國有財產署	20-2	10.67	0001	1/1	10.67	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			
	中華民國/財政部國有財產署	21	456.98	0001	1/1	456.98	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			
	中華民國/財政部國有財產署	21-5	180.70	0001	1/1	180.70	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記			
2	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	61	1/72	15.84	委託人：江忠 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202690號辦理			
3	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	62	1/72	15.84	委託人：江隆 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202680號辦理			
4	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	63	1/72	15.84	委託人：江業 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202700號辦理			
5	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	206	20/924	28.80	委託人：邱美 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119730號辦理			
		23	1,330.49	65	1/72	15.84	委託人：邱美 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202650號辦理			
6	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	205	20/924	28.80	委託人：邱娟 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119710號辦理			
		23	1,330.49	66	1/72	15.84	委託人：邱娟 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202660號辦理			
7	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	207	20/924	28.80	委託人：邱順 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119740號辦理			
		23	1,330.49	64	1/72	15.84	委託人：邱順 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202700號辦理			
8	徐琴	23	1,330.49	39	1/32	35.63				
9	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	223	210/924	302.38	委託人：國賓大建設股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿依106年3月30日重中登字第9570號辦理			
	國賓大建設股份有限公司	22	1,140.30	227	78/924	112.31				
	國賓大建設股份有限公司	23	1,330.49	58	2/24	95.03				
10	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	185	30/924	43.20	委託人：陳民 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月			

編號	所有權人/管理人	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人
							4日收件105北中地登字第119510號辦理			
		23	1,330.49	29	1/54	21.12	委託人：陳民 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119510號辦理			
11	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	201	18/924	25.92	委託人：陳超 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119670號辦理			
12	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	198	24/924	34.56	委託人：陳賢 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119640號辦理			
13	游波	22	1,140.30	221	18/924	25.92				
		23	1,330.49	42	5/160	35.63				
14	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	202	26/924	37.44	委託人：游仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119680號辦理			
	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	226	12/924	17.28	委託人：游仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依107年1月24日北中地登字第15590號辦理			
	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	230	10/924	14.40	委託人：游仰 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年12月11日北中地登字第211710號辦理			
15	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	194	66/924	95.04	委託人：游池 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理			
	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	32	1/24	47.51	委託人：游池 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理			
16	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	181	30/924	43.20	委託人：游坤 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119470號辦理			
17	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	212	16/924	23.04	委託人：游昌 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119790號辦理			
	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	70	1/72	15.84	委託人：游昌 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202630號辦理			
18	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	211	16/924	23.04	委託人：游玲 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119780號辦理			
		23	1,330.49	69	1/72	15.84	委託人：游玲 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202620號辦理			
19	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	199	24/924	34.56	委託人：游龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119650號辦理			
20	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	33	1/54	21.12	委託人：游釐 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119600號辦理			
21	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	35	1/18	63.35	委託人：游海 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119810號辦理			
22	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	180	18/924	25.92	委託人：游承 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119460號辦理			
23	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	182	18/924	25.92	委託人：游辰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119480號辦理			
24	游文	22	1,140.30	187	18/924	25.92				
		23	1,330.49	30	1/16	71.27				

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	所有權人/管理人	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人
25	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	177	12/924	17.28	委託人：游■權 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119430號辦理			
26	游■淵	22	1,140.30	130	18/924	25.92				
		23	1,330.49	41	5/160	35.63				
27	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	197	6/924	8.64	委託人：游■美 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119630號辦理			
28	游■雄	22	1,140.30	155	6/924	8.64				
		23	1,330.49	8	8/192	47.51				
29	游■麟	23	1,330.49	36	1/32	35.63				
30	臺灣土地銀行股份有限公司	23	1,330.49	40	1/54	21.12	委託人：游■元 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119850號辦理			
31	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	210	6/924	8.64	委託人：游■如 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119770號辦理			
		23	1,330.49	60	1/24	47.51	委託人：游■如 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202580號辦理			
32	游■琴	23	1,330.49	38	1/32	35.63				
33	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	208	6/924	8.64	委託人：游■如 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119750號辦理			
34	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	203	18/924	25.92	委託人：游■皓 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119690號辦理			
35	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	193	12/924	17.28	委託人：游■媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119590號辦理			
36	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	188	12/924	17.28	委託人：游■龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理			
		23	1,330.49	31	1/18	63.35	委託人：游■龍 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119540號辦理			
37	游■旺	23	1,330.49	37	1/32	35.63				
38	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	183	12/924	17.28	委託人：游■永 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119490號辦理			
39	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	209	16/924	23.04	委託人：游■毅 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119760號辦理			
		23	1,330.49	59	1/72	15.84	委託人：游■毅 信託財產，信託內容詳信託專簿依108年11月27日收件108北中地登字第202610號辦理			
40	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	192	12/924	17.28	委託人：游■彰 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119580號辦理			
41	游■雲	22	1,140.30	222	6/924	8.64				
42	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	204	18/924	25.92	委託人：游■璇 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119700號辦理			
43	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	186	18/924	25.92	委託人：黃■真 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119520號辦理			
44	劉■逸	23	1,330.49	24	3/20	171.05				

編號	所有權人/管理人	地號	面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	其他登記事項	登記次序	權利種類	他項權利人
45	劉■君	23	1,330.49	25	512/10240	57.02				
46	劉■瑜	23	1,330.49	23	512/10240	57.02				
47	臺灣土地銀行股份有限公司	22	1,140.30	179	54/924	77.76	委託人：歐■芳 信託財產，信託內容詳信託專簿依105年8月4日收件105北中地登字第119450號辦理			

備註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 本表土地產權狀態為109年1月17日土地登記謄本之產權狀態。

二、更新前權利變換關係人名冊(本案無)

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本更新單元內共有 11 戶占有他人土地之舊違章建築戶，依現況測量成果，總面積為 1,979.79 m²(不含 T 棚及雨遮)(598.89 坪)，申請安置面積為 1,047.49 m²，本案採「現地安置」方式處理，惟占有他人土地之舊違章建築戶均已與實施者達成協議。

表 5-2 占有他人土地之舊違章建築戶清冊表

編號	門牌號碼	門牌初編日期	占有地號	樓層數	構造	面積(m ²) (含遮雨棚及輕量鐵骨架)	面積(m ²) (不含遮雨棚及輕量鐵骨架)	拆除面積 (m ²)	申請安置獎勵 面積(m ²)	持分	占有人
1	南山路 242 巷 1 號	58 年 6 月 30 日	21、22	2F	加強磚造	236.52	218.07	236.52	96.80	1/1	陳鶯
2	南山路 242 巷 2 號	58 年 6 月 30 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	187.41	187.41	187.41	96.80	1/3	游文
										1/3	游益
										1/3	游二
3	南山路 242 巷 3 號	68 年 1 月 1 日	22、23	2F	加強磚造、磚造	264.75	264.75	264.75	96.80	1/1	宮
4	南山路 242 巷 4 號	58 年 6 月 30 日	22	2F	加強磚造、磚造	416.39	416.39	416.39	96.80	1/4	林真
										1/4	王琦
										1/4	曾愉
										1/4	劉彥
5	南山路 242 巷 5 號	58 年 12 月 8 日	22	1F	磚造	107.98	92.68	107.98	92.68	1/1	游子
6	南山路 242 巷 6 號	68 年 1 月 1 日	22、23	1F	磚造	99.55	86.11	99.55	86.11	1/4	邱華
										1/4	呂卿
										1/4	唐華
										1/4	張珠
7	南山路 242 巷 7 號	68 年 1 月 1 日	22、23	2F	磚造	105.88	94.30	105.88	94.30	1/2	王嫵
										1/2	賴鳳
8	南山路 242 巷 8 號	68 年 1 月 1 日	22、23	1F	磚造	149.31	121.48	149.31	96.80	1/1	劉豪
9	南山路 244 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造	126.38	119.53	126.38	96.80	1/1	呂卿
10	南山路 246 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	181.62	169.78	181.62	96.80	1/4	呂治
										1/4	劉豪
										1/4	游壽
										1/4	呂榮
11	南山路 248 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	223.50	209.29	223.50	96.80	1/4	呂治
										1/4	劉豪
										1/4	游壽
合計	11 戶					2,099.29	1,979.79	2,099.29	1,047.49		呂榮

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

住宅區(不含南山溝流經之土地):2,875.48 m²,建蔽率為 50%、容積率為 300%。

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元住宅區更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 50.00%；允建容積率為 431.09%，實設容積率為 431.09%；允建總容積為 12,395.91 m²，實設總容積為 12,395.91 m²。

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

二、建築興建計畫

(一) 本案建築物規劃為地上 13 層，地下 5 層。

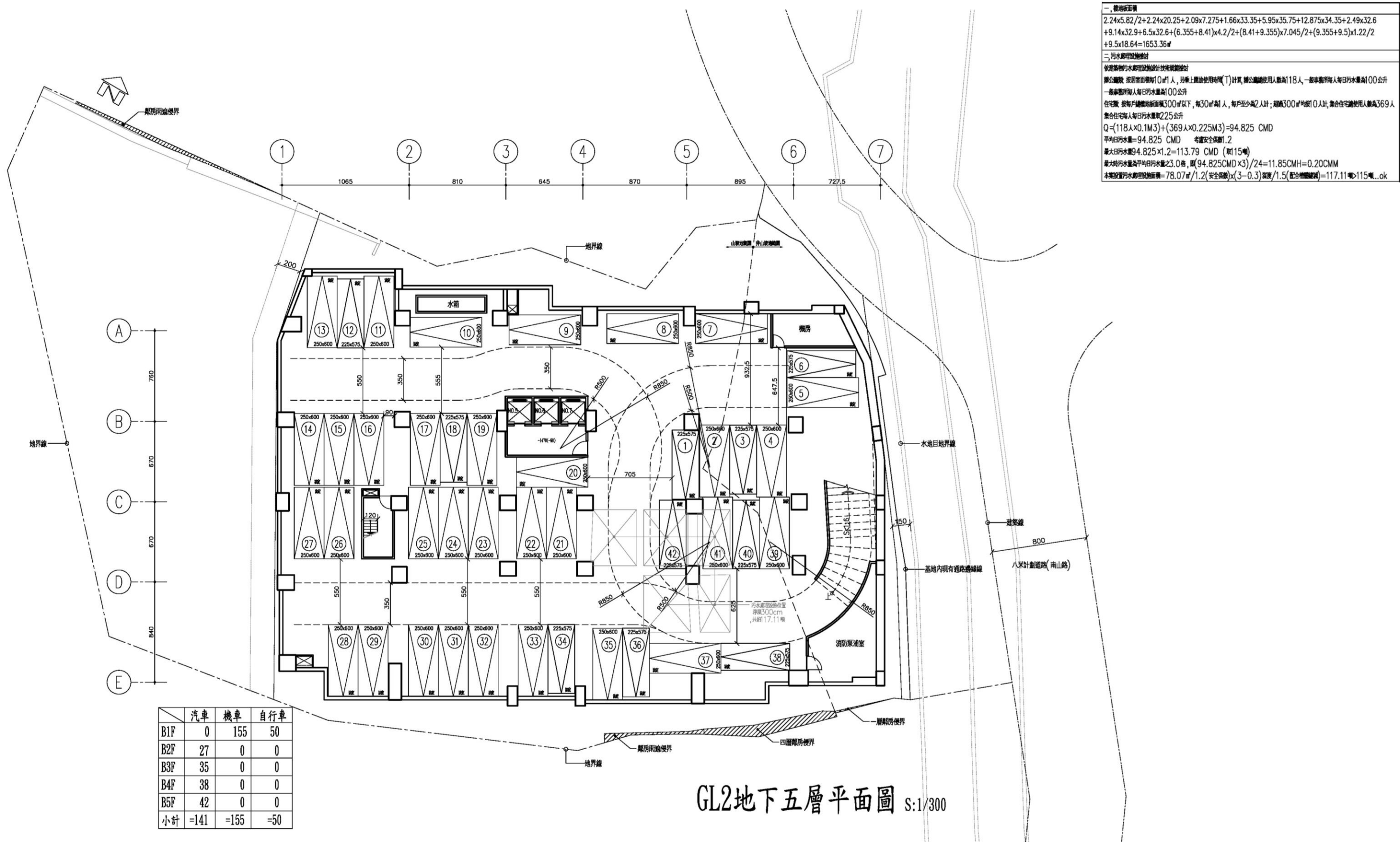
(二) 1 樓室內規劃為大廳、樓電梯間、管委會，2、3 樓作辦公使用，4 樓以上均作為住宅使用。

(三) 地下室共 5 層為停車空間，地下室車位數 141 位(不含地下 2 層之垃圾車停車位)，總機車位數為 155 部，自行車位數為 50 部。

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

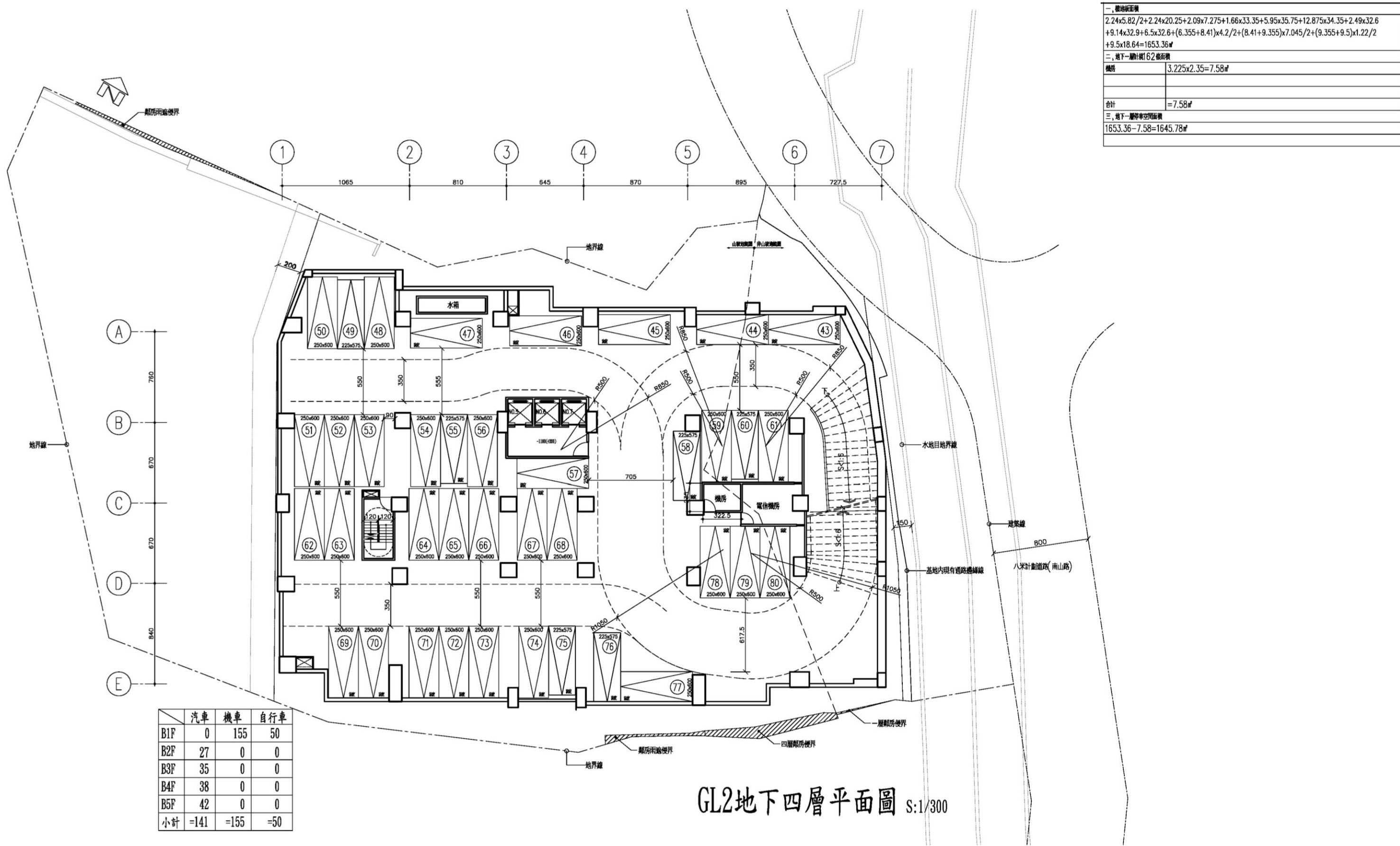
表 6-1 更新後面積計算表

面積計算表											
起造人	國富大建設股份有限公司 負責人：陳明誠										
基地座落	中和區南勢段20-2, 21, 21-5, 22, 23 地號等五筆										
基地面積	總面積 3119.14㎡										
	實測面積	山坡地(超過5%)	水溝地面積	其他地	都市更新範圍面積						
使用分區	住宅區(建築率50% 容積率300%)										
允建建築面積	2875.48x50%=1437.74㎡										
基準容積樓地板面積	2875.48x300%=8626.44㎡										
容積移轉允增容積樓地板面積	區內容積移轉 8.29%	19.56%	191.37x3x85500/68652.8=714.99㎡								
	區內容積移轉 11.27%		2875.48x300%x11.27%=971.83㎡								
都更獎勵容積樓地板面積	24.14% 2082.65㎡										
允建總容積樓地板面積	8626.44+714.99+971.83+2082.65=12395.91㎡										
設計面積	建築面積	1437.74㎡ ≤ 1437.74㎡ ... 0.K!									
	建築率	1437.74/2875.48x100%=50% ≤ 50% ... 0.K!									
	容積樓地板面積	12342.84+10.46+(4.08+2.4)×(4.08+2.4)×(4.08+2.4)+8.94x4(4.08+2.4)+0.37(1.08+2.4)=12395.91㎡ ≤ 12395.91㎡ ... 0.K! (關於樓占面積計算,詳附圖說圖P3-1)									
	容積率	12395.91/2875.48x100%=431.09% ≤ 12395.91/2875.48x100%=431.09% ... 0.K!									
設計各層樓地板面積	樓層	用途	樓地板面積計算式	樓地板面積	容積樓地板面積	計規162條	戶數	陽台	樓高	備註	
				面積	合計						
	B5F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡	7966.62㎡	-	-	-	2.9M		
	B4F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	7.58㎡	-	2.9M		
	B3F	停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	-	-	2.9M		
	B2F	防空避難室兼停車空間	詳平面圖計算式	1653.36㎡		-	6.34㎡	-	3.0M		
	B1F	停車空間+管委會使用空間	詳平面圖計算式	1353.18㎡		-	264.04㎡	-	3.6M		
	1F	騎樓	詳平面圖計算式	0	=15290.59㎡	-	-	-	-	-	
		管委會使用空間+其他	詳平面圖計算式	937.05㎡		202.60㎡	615.26㎡	0	7.58㎡	3.6M	
	2F	(G2)辦公室	詳平面圖計算式	1342.40㎡		1131.92㎡	86.65㎡	1	75.96㎡	3.5M	
	3F	(G2)辦公室	詳平面圖計算式	1344.36㎡		1037.98㎡	196.77㎡	7	87.04㎡	3.5M	
	4F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1202.31㎡		1056.86㎡	81.30㎡	12	112.47㎡	3.2M	
	5F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1158.47㎡		990.42㎡	67.99㎡	12	69.13㎡	3.2M	
	6F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	7F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	8F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	9F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	10F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	11F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	12F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1163.69㎡		990.28㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M	
	13F	(H2)集合住宅	詳平面圖計算式	1159.17㎡	991.10㎡	67.99㎡	13	69.13㎡	3.2M		
	RF	R1	樓梯間,機房	詳平面圖計算式	179.72㎡	-	-	-	-	3.0M	
		R2	樓梯間,機房	詳平面圖計算式	179.72㎡	-	-	-	-	3.0M	
		R2	樓梯間,機房,水箱	詳平面圖計算式	179.72㎡	-	-	-	-	3.0M	
合計			=23796.37㎡		=12342.84㎡	=1869.85㎡	=136戶	=905.22㎡			
技術規則第162條免計容積部分 =1869.85㎡ > 12395.91x15%=1859.39㎡, 1869.85-1859.39=10.46㎡ ... 合計容積											
停車檢核	汽車	公有辦公室2戶(建築技術規則之第59條之第一項)	- 辦公室5戶(建築技術規則之第59條之第一項)		住宅28戶(建築技術規則之第一類用途建築物)		合計				
		依技術規則設計停車位	1023.93+322.3-300)/150=6.97,取7輛,公有加建7x2=14輛	(2686.76-1023.93-322.3)/150=8.94,取9輛	12603.83/150=84.03,取85輛						
		依都市管轄範圍設計停車位	依技術規則規定設置	依技術規則規定設置	依技術規則規定設置						
	依都市管轄範圍設計停車位	> 66㎡,取8戶,取8輛	> 66㎡,取7戶, < 66㎡,取5戶, 72+56x0.8=117輛								
	取最大值	14+9=23輛	117輛		117輛			23+117=140輛			
	機車	辦公室8戶(建築技術規則之第59條之第一項)	住宅		合計						
依技術規則設計停車位		-	-		-						
依都市管轄範圍設計停車位		2686.76/100=26.87,取27輛	>66㎡,取72戶,共72輛 <66㎡,取5戶,共31輛		321.78x8+235.48x2=3045.2 3045.2/100=30.45...取31輛, 72+31=103輛						
依都市管轄範圍設計停車位	8戶,共8輛	128戶,共128輛		128輛		27+128=155輛					
依都市管轄範圍設計停車位	27輛	128輛		128輛							
依新北市都市計畫管理規則三三三原則(三)交通運輸系統設置事項(一) 停車場設置事項(2) 汽車折減數量以增設自行車輛滿足 128-117=11(折減汽車數量) 以增設自行車1輛滿足	依新北市都市計畫管理規則三三三原則(三)交通運輸系統設置事項(四) 自行車道及自行車停車場設置事項(四) 自行車道及自行車停車場設置事項		自行車數量應為總車位數1/4,自行車數量應為55(機車數量)/4=39輛		合計 11+39=50輛		實際汽車位數: 141輛(法定140輛,自設1輛,增設機車位1輛), 實際機車位數: 155輛(法定155輛), 實際自行車位數: 50輛(法定50輛)				
法定空地	2875.48-1437.74=1437.74㎡										
地下室開挖率檢核	1674.03/(2875.48-15.74(開挖佔地面積)-45.14(現有道路面積))x100%=59.48% < 60% ... ok!										
挖方數量	23437.21m³				填方數量	710.67m³					
工程造價	建物	23796.37㎡	x 13,990	= 332,911,216 元	} = 337,881,256 元						
	挖方	23437.21m³	x 150	= 3,515,582 元							
	填方	710.67m³	x 220	= 156,347 元							
	開溝	21.06M	x 2100	= 44,226 元							
	蓋土溝	H≤3M, L=143.4M	x 3,840	= 550,656 元							
	蓋土溝	8M>H>5M, L=40.73M	x 7,340	= 298,958 元							
排水溝	D=0.5-1M, L=217.35M	x 1,860	= 404,271 元								



GL2地下五層平面圖 S:1/300

圖 6-1 地下五層平面圖

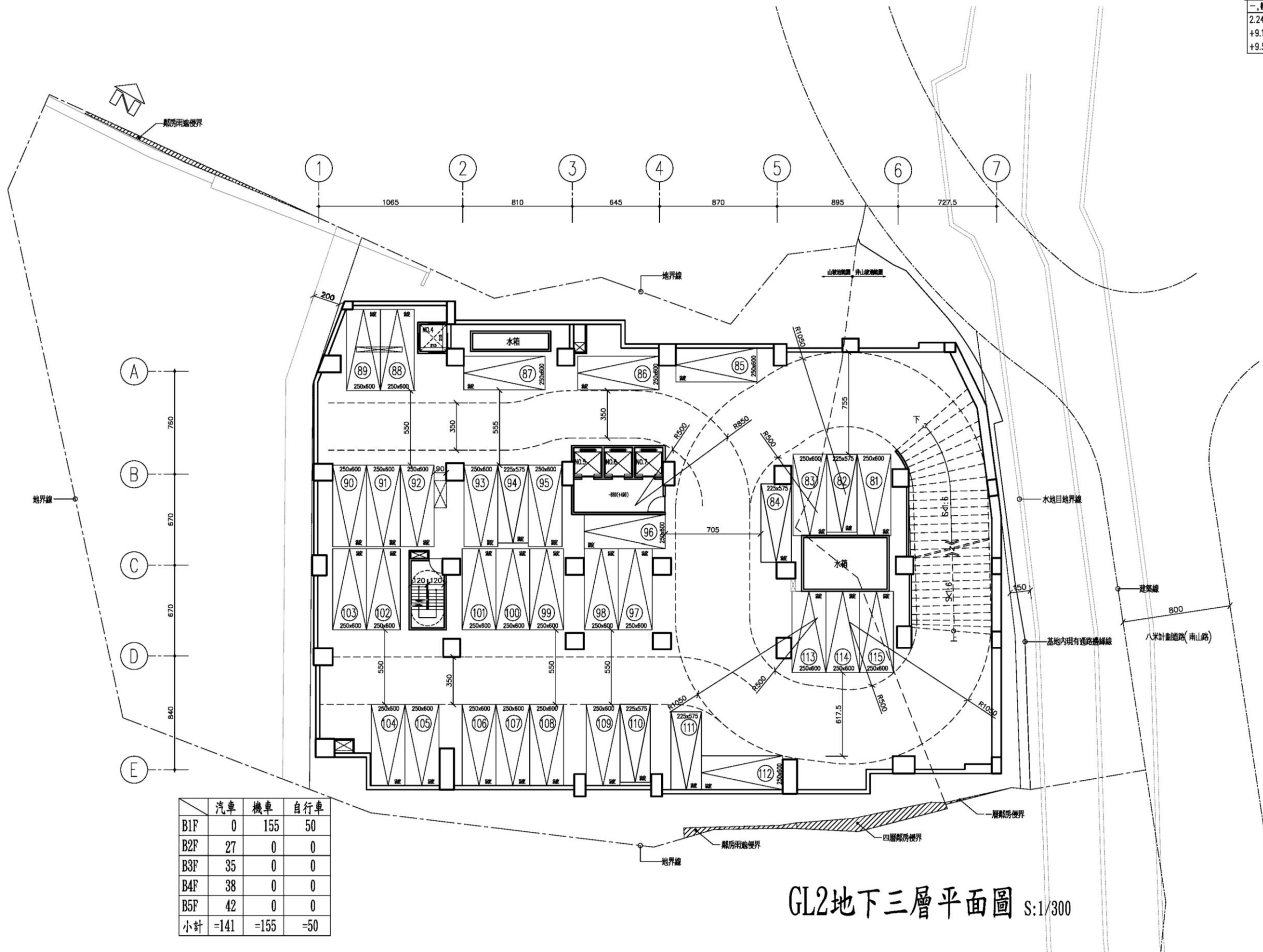


一、樓地板面積	
2.24x5.82/2+2.24x20.25+2.09x7.275+1.66x33.35+5.95x35.75+12.875x34.35+2.49x32.6+9.14x32.9+6.5x32.6+(6.355+8.41)x4.2/2+(8.41+9.355)x7.045/2+(9.355+9.5)x1.22/2+9.5x18.64=1653.36㎡	
二、地下一層計開62條面積	
機房	3.225x2.35=7.58㎡
合計	=7.58㎡
三、地下一層淨空面積	
1653.36-7.58=1645.78㎡	

GL2地下四層平面圖 S:1/300

圖 6-2 地下四層平面圖

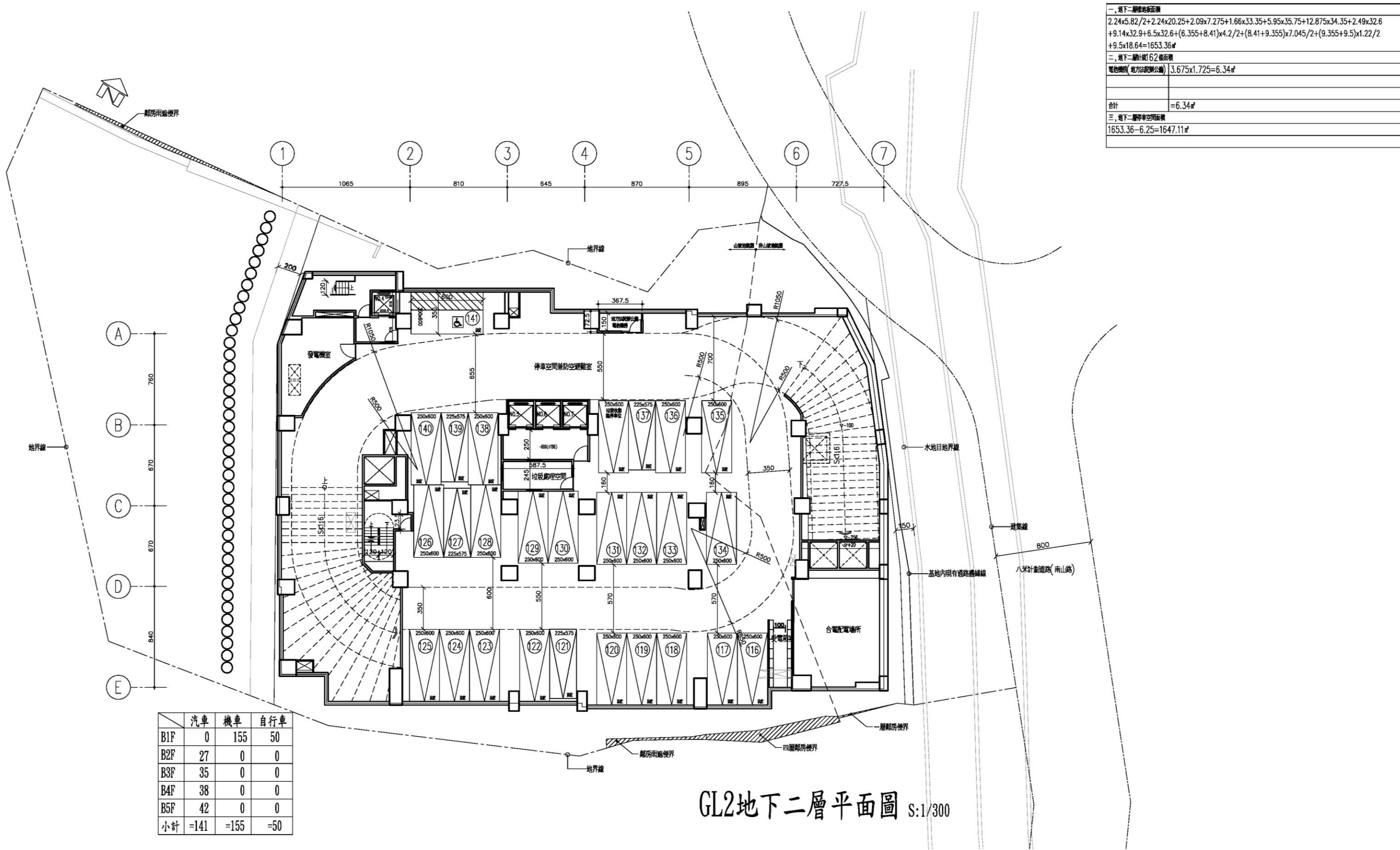
一、基地面積
 $2.24 \times 5.82 / 2 + 2.24 \times 20.25 + 2.09 \times 7.275 + 1.66 \times 33.35 + 5.95 \times 35.75 + 12.875 \times 34.35 + 2.49 \times 32.6$
 $+ 9.14 \times 32.9 + 6.5 \times 32.6 + (6.355 + 8.41) \times 4.2 / 2 + (8.41 + 9.355) \times 7.045 / 2 + (9.355 + 9.5) \times 1.22 / 2$
 $+ 9.5 \times 18.64 = 1653.36 \text{ m}^2$



	汽車	機車	自行車
B1F	0	155	50
B2F	27	0	0
B3F	35	0	0
B4F	38	0	0
B5F	42	0	0
小計	=141	=155	=50

GL2地下三層平面圖 S:1/300

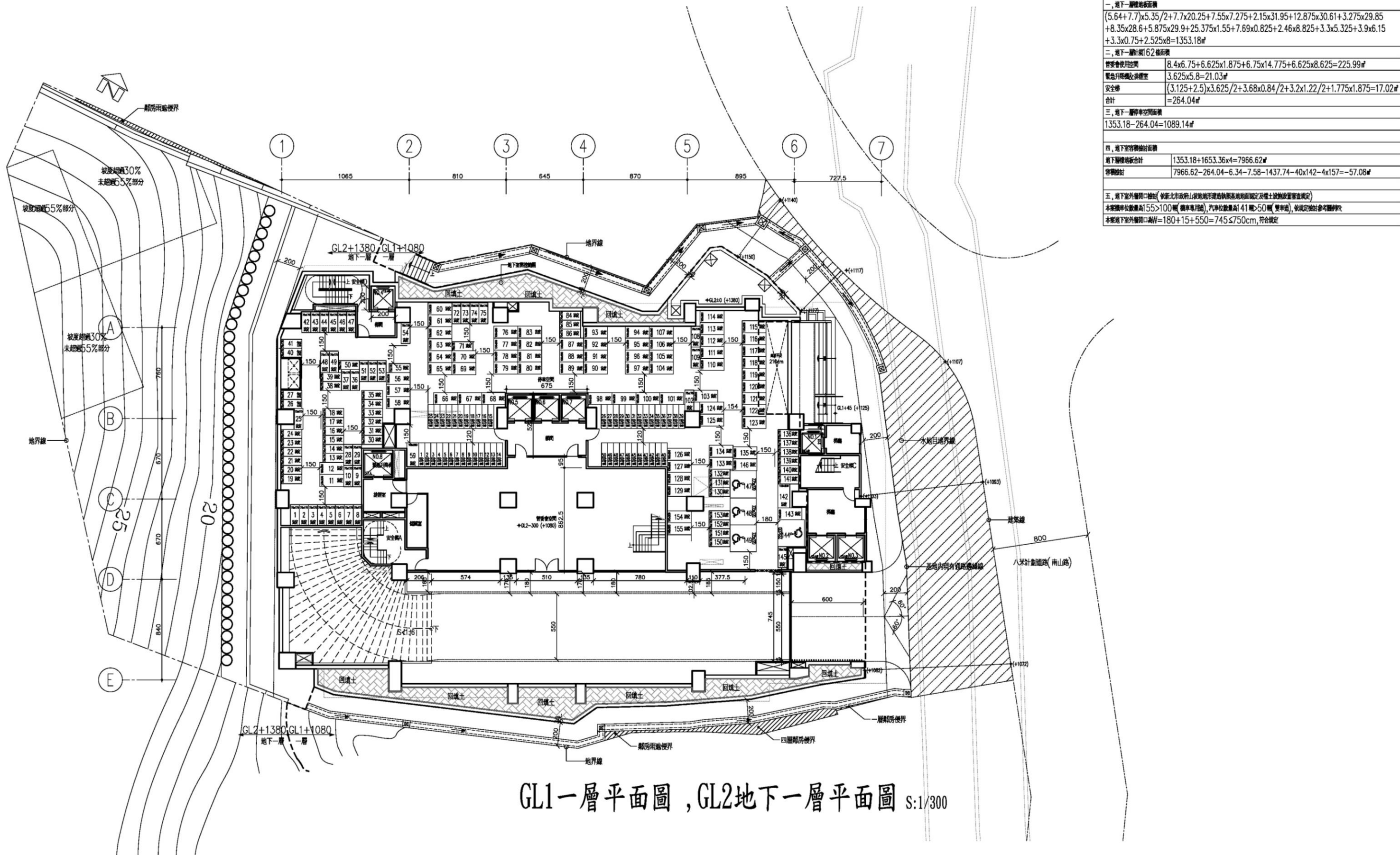
圖 6-3 地下三層平面圖



一、地下室樓地板面積	$2.24 \times 5.82 / 2 + 2.24 \times 20.25 + 2.09 \times 7.275 + 1.66 \times 33.35 + 5.95 \times 35.75 + 12.875 \times 34.35 + 2.49 \times 32.6 + 9.14 \times 32.9 + 6.5 \times 32.6 + (6.355 + 8.41) \times 4.2 / 2 + (8.41 + 9.355) \times 7.045 / 2 + (9.355 + 9.5) \times 1.22 / 2 + 9.5 \times 18.64 = 1653.36 \text{ m}^2$
二、地下室計開62車位面積	
電位開明(地方設開公廳)	$3.675 \times 1.725 = 6.34 \text{ m}^2$
合計	=6.34 m ²
三、地下室停車空間面積	$1653.36 - 6.25 = 1647.11 \text{ m}^2$

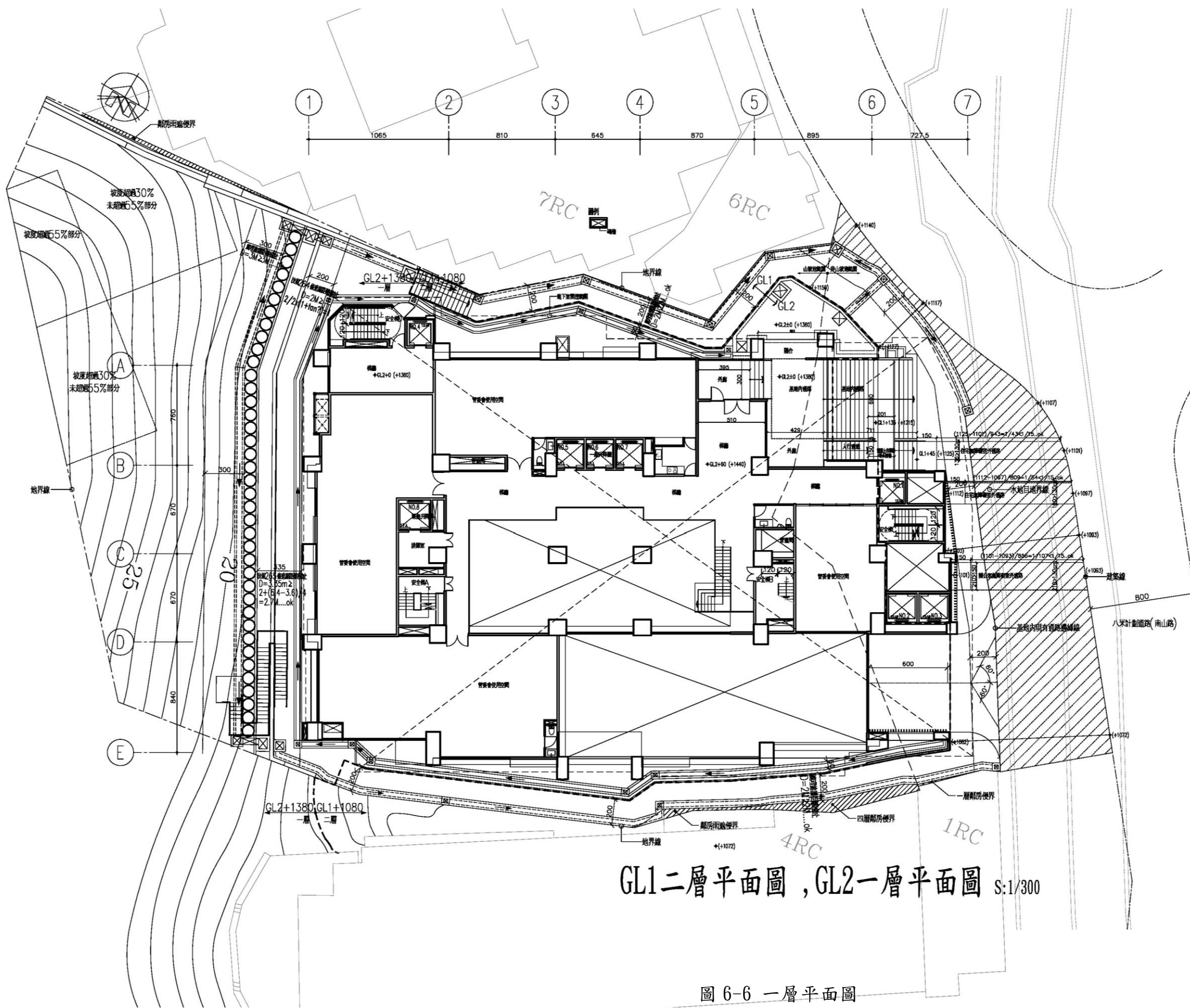
GL2地下二層平面圖 S:1/300

圖 6-4 地下二層平面圖



一、地下一層樓地板面積	
$(5.64+7.7) \times 5.35 / 2 + 7.7 \times 20.25 + 7.55 \times 7.275 + 2.15 \times 31.95 + 12.875 \times 30.61 + 3.275 \times 29.85 + 8.35 \times 28.6 + 5.875 \times 29.9 + 25.375 \times 1.55 + 7.69 \times 0.825 + 2.46 \times 8.825 + 3.3 \times 5.325 + 3.9 \times 6.15 + 3.3 \times 0.75 + 2.525 \times 8 = 1353.18 \text{ m}^2$	
二、地下一層計開62條面積	
管委會使用空間	$8.4 \times 6.75 + 6.625 \times 1.875 + 6.75 \times 14.775 + 6.625 \times 8.625 = 225.99 \text{ m}^2$
電機升降機收排煙室	$3.625 \times 5.8 = 21.03 \text{ m}^2$
安全梯	$(3.125 + 2.5) \times 3.625 / 2 + 3.68 \times 0.84 / 2 + 3.2 \times 1.22 / 2 + 1.775 \times 1.875 = 17.02 \text{ m}^2$
合計	$= 264.04 \text{ m}^2$
三、地下一層淨空面積	
$1353.18 - 264.04 = 1089.14 \text{ m}^2$	
四、地下室容積總計面積	
地下室樓地板合計	$1353.18 + 1653.36 \times 4 = 7966.62 \text{ m}^2$
容積總計	$7966.62 - 264.04 - 6.34 - 7.58 - 1437.74 - 40 \times 142 - 4 \times 157 = -57.08 \text{ m}^2$
五、地下室外開口檢核 (依新北市政府山坡地地質建築執照基地地面高度及樓士設施設置審查規定)	
本案樓地板最高155>100(欄杆專用牆), 汽車位最高411欄>50(雙車道), 依規定檢核合格	
本案地下室外開口檢核 $W=180+15+550=745 \leq 750 \text{ cm}$, 符合規定	

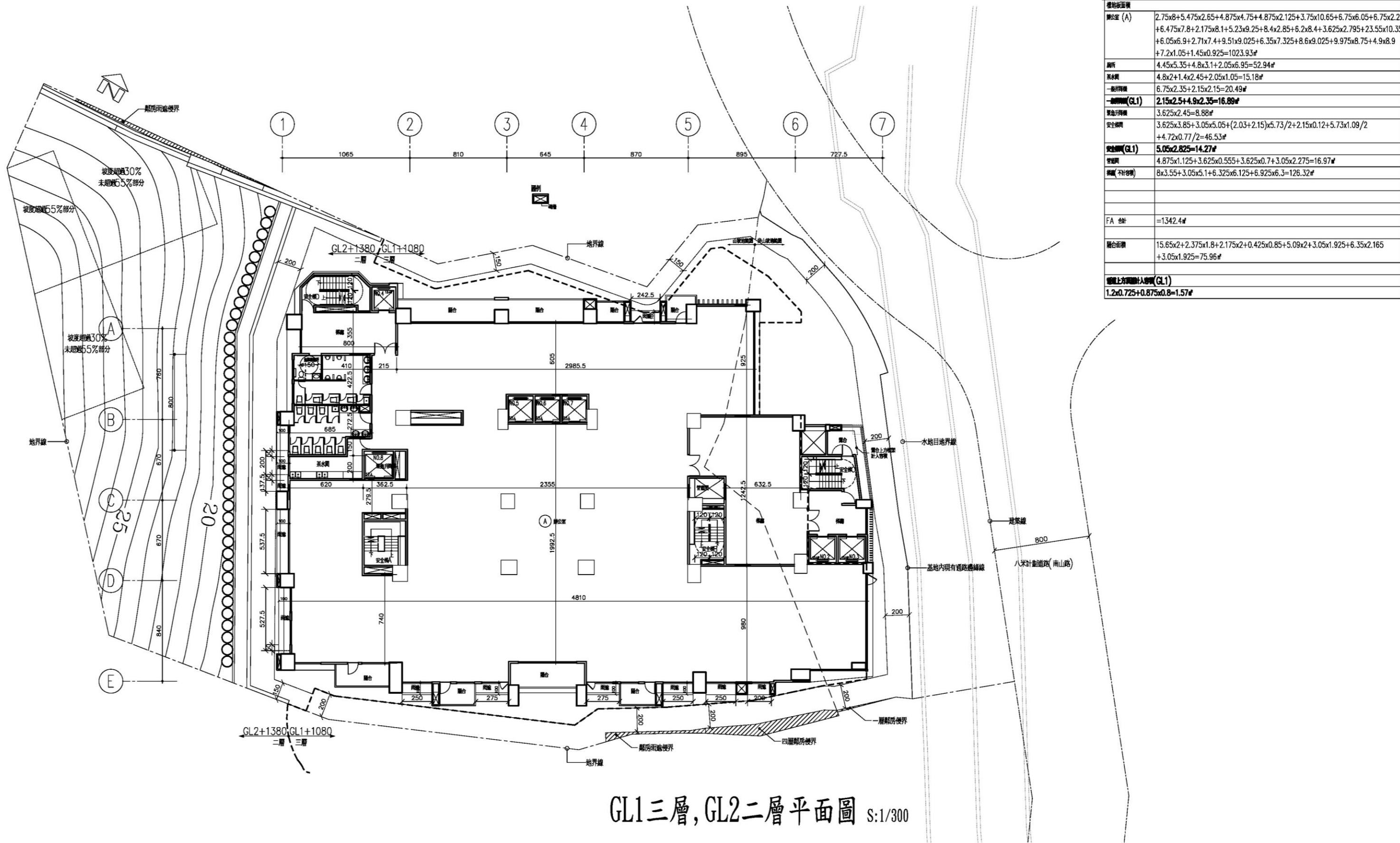
圖 6-5 地下一層平面圖



GL1二層平面圖, GL2一層平面圖 S:1/300

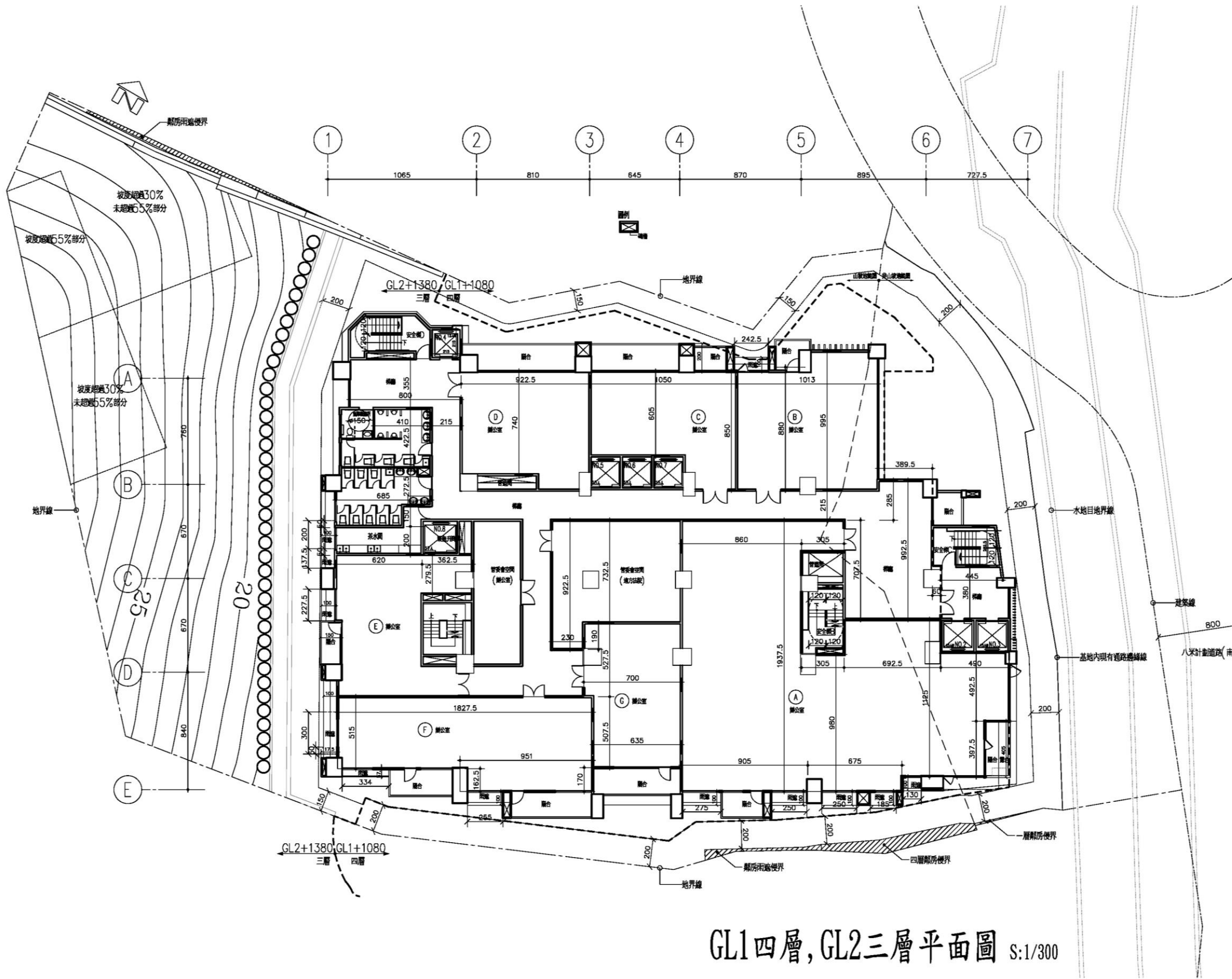
圖 6-6 一層平面圖

樓地板面積	4.025x2.8+19.175x6.05+8.4x1.35+1.725x1.475+2.025x1.1+0.825x2.65+9.475x8+0.45x3.05+0.35x2.65+6.2x10.35+8.76x7.9+0.91x9.325+8.6x9.4+3.05x1.8+6.325x2.825+6.925x6.85=517.17㎡
一層面積	2.15x2.15+6.75x2.35=20.49㎡
一層面積(GL1)	2.15x2.5+4.9x2.35=16.89㎡
單層面積	3.625x2.45=8.88㎡
樓板厚	3.625x3.35=12.14㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.6+(2.03+2.15)x5.73/2+0.12x2.15+5.73x1.09/2+4.72x0.77/2=48.21㎡
柱面積(GL1)	5.05x2.825=14.27㎡
管架間	3.625x0.7+3.05x2.275+4.65x1.1=14.59㎡
管架(計管架)	1.85x4.95=9.16㎡
管架(不計管架)	1.85x12.425+4.825x2.825+1.725x2.45+6.625x0.95+6.75x2.925+4.025x2.475+5.25x5.15+4.375x3.025+8.475x0.95+3.05x2+9.375x2.8+8x3.55=185.92㎡
欄(不計欄)(GL1)	2.9x2.5+4.45x1.175+4.9x2.625=25.34㎡
樓梯梯	1.5x2.2+1.2x4.95=9.24㎡
外牆	5.25x3.15+0.41x6.075+4.605x2.225=29.27㎡
基礎內牆	4.195x6.075=25.48㎡
FA 合計	=937.05㎡
露台面積	5.23x1.45=7.58㎡
建築面積合計	建築樓地板面積 4.72x0.77/2+5.73x1.09/2+(2.43+2.55)x5.73/2+2.27x2.55+19.45x3.15+20.45x3.05+20.05x2.3+0.65x1.725+0.2x5.65+0.65x1.725+20.35x3.15+18.275x7.4+1.925x6.825+2.85x1.9+5.875x1.425+3.65x2.1+2.8x0.9+5.075x0.5+5.23x1.45+18.505x28.325+3.895x20.525+5.05x6.42+(5.05+5.06)x0.08/2+5.5x13.225+3.65x2.675+12.15x2+1.45x1.575+0.85x1.1+5.375x0.65=1405.75㎡
樓梯及管架面積	1.2x7.64+0.875x0.8+1.625x0.075+(0.11+0.95)x6.225/2+0.6x4.85=16.2㎡
廁所佔地投影面積	北側廁所佔地(南)投影面積 (0.545+0.24)x5.915/2+(0.545+0.28)x2.815/2+6.255x0.19/2=4.08㎡
南側廁所佔地(南)投影面積	(0.755+0.18)x2.195/2+(0.18+0.20)x4.195/2+(0.20+0.215)x0.405/2+(0.215+0.425)x1.55/2=2.4㎡
南側、樓梯佔地(南)投影面積	(0.945+0.425)x4.05/2+(1.06+0.945)x0.475/2+(0.775+1.06)x5.49/2+(0.775+0.485)x1.03/2=8.94㎡
南側、樓梯佔地(南)投影面積	4.775x0.155/2=0.37㎡
廁所佔地投影面積合計	4.08+2.4+8.94+0.37=15.79㎡
建築面積合計	1405.75+16.2+15.79=1437.74㎡



GL1三層, GL2二層平面圖 S:1/300

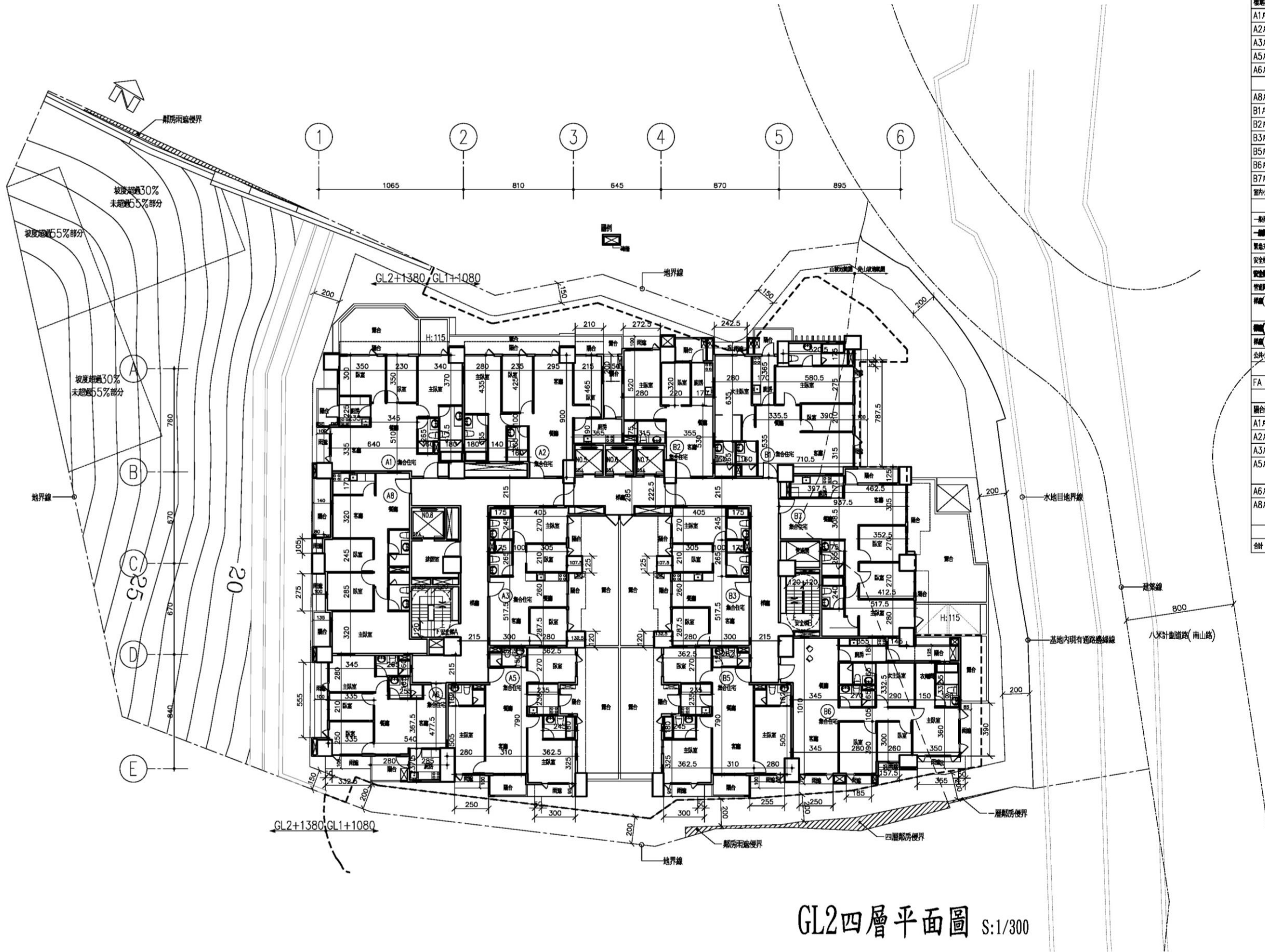
圖 6-7 二層平面圖



GL1四層, GL2三層平面圖 S:1/300

樓地板面積			
辦公室 (A)	8.6x19.375+3.05x2.25+3.05x9.8+4.15x1.05+6.925x11.25+3.15x3.975+4.9x4.925=322.3㎡		
辦公室 (B)	2.725x8.5+2.175x8.8+5.23x9.95=94.34㎡		
辦公室 (C)	6.75x6.05+3.75x8.5=72.71㎡		
辦公室 (D)	5.475x7.4+3.75x8.5=72.39㎡		
辦公室 (E)	0.4x4.75+0.25x1.75+5.8x10.15+3.625x2.795+2.525x2.25=77.02㎡		
辦公室 (F)	18.275x5.15+9.5125x1.625=109.58㎡		
辦公室 (G)	6.35x5.075+7.0x5.275=69.15㎡		
室內小計	=817.49㎡		
廁所 茶水間	5.85x5.35+6.2x5.1+0.65x8=68.12㎡		
一般升降機	2.15x2.15+6.75x2.35=20.49㎡		
一般樓梯 (GL1)	4.9x2.35=11.52㎡		
緊急升降機	3.625x2.45=8.88㎡		
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05+(2.03+2.15)x5.73/2+0.12x2.15+5.73x1.09/2+4.72x0.77/2=46.53㎡		
管線間 (GL1)	(4.52+4.9)x2.825/2+(1.4+1.56)x1.23/2=15.13㎡		
管線間	3.625x0.7+5.475x1.1+3.05x2.275+3.625x0.555=17.51㎡		
管委會	3.5x10.35+9.3x7.325+2.3x1.9=108.72㎡		
梯間 (不計物理)	5.85x3.55+2.15x1.55+9.225x2.15+6.75x2.25+13.88x2.15+3.895x2.85+6.325x7.075+0.6x3.8+4.6x2.25+2.15x12.6+2.3x3.375=213.8㎡		
梯間 (不計物理) (GL1)	2.905x3.8+1.995x2.57=16.17㎡		
公共小計	=526.87㎡		
FA 合計	=1344.36㎡		
聯合面積			
辦公室 (A)	3.05x1.925+1x4.05=9.92㎡	辦公室 (E)	1.1x0.025+1.5x3.125=4.72㎡
辦公室 (B)	2.175x2+0.425x0.85=4.71㎡	辦公室 (F)	5.1x2+5.875x1.925=21.51㎡
辦公室 (C)	6.375x2+2.375x1.8=17.03㎡	辦公室 (G)	6.35x2=12.7㎡
辦公室 (D)	8.225x2=16.45㎡		
合計	=87.04㎡		
聯合上方圓形面積 (GL1)	(1.645+1.7)x0.4/2+0.66x2+3.76x0.8=5㎡		

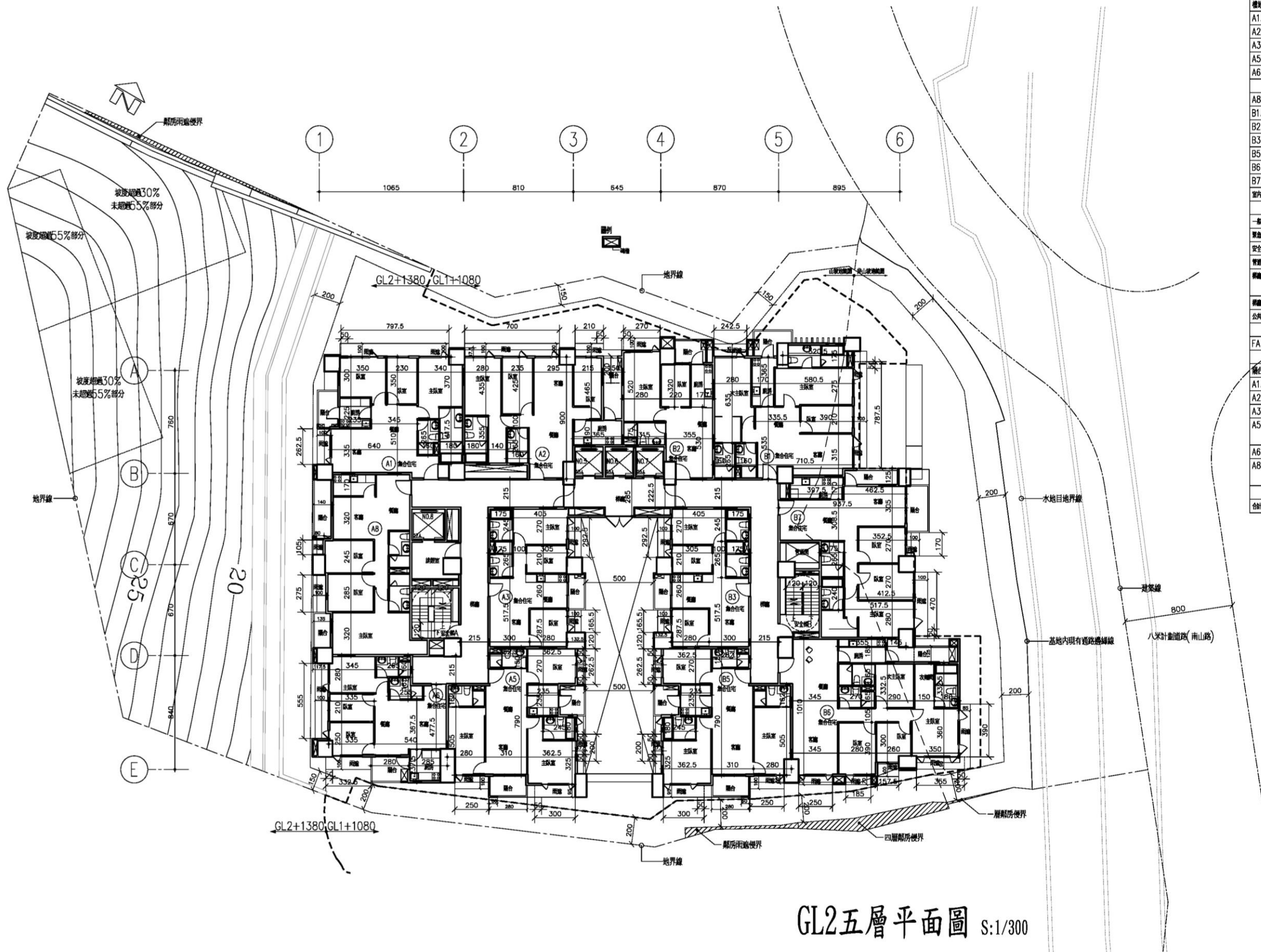
圖 6-8 三層平面圖



GL2四層平面圖 S:1/300

圖 6-9 四層平面圖

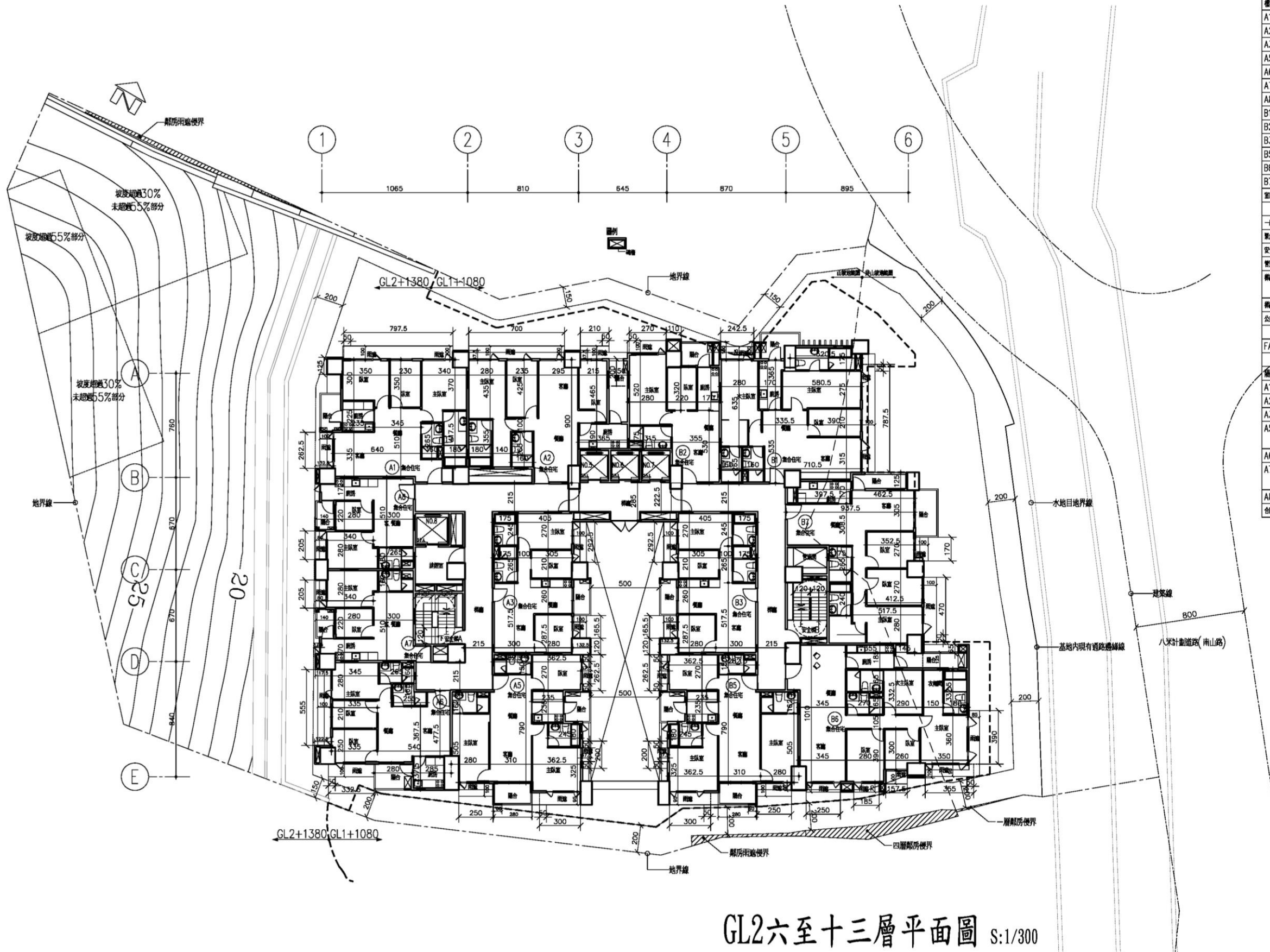
樓地板面積	
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡
A3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡
A8戶 集合住宅	5.85x3.175+1.3x1.2+6.2x2.85+6.4x2.5+5.8x4.875=82.08㎡
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡
室內小計	=951.61㎡
一般樓梯	6.75x2.35=15.86㎡
一層樓梯(GL1)	4.9x2.35=11.52㎡
緊急避難樓梯	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡
安全梯	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
安全梯(GL1)	(4.52+4.9)x2.825/2=13.31㎡
管線間	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13㎡
雜項(不計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15=121.0㎡
雜項(不計容積)(GL1)	(4.3+4.46)x1.175/2+4.9x2.625=18.01㎡
雜項(計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡
公共小計	=250.7㎡
FA 合計	=1202.31㎡
樓面面積	
A1戶	5.95x1.0+1.6x2.775+1.0x0.075=10.47㎡
A2戶	7.0x1.0+2.1x1.0+1.5x2.0=12.1㎡
A3戶	1.325x2.745+1.0x1.655+1.0x3.0=8.29㎡
A5戶	2.8x0.95+2.775x0.675+0.675x9.225+1.275x2.3=13.69㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡
A8戶	1.0x2.675+0.35x2.65+0.8x4.425+0.6x4.45=9.81㎡
B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
B3戶	1.325x2.745+1.0x1.655+1.0x3.0=8.29㎡
B5戶	2.8x0.95+2.775x0.675+0.675x9.225+1.275x2.3=13.69㎡
B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525+1.0x1.7+1.0x2.45=15.17㎡
合計	=116.2㎡



GL2五層平面圖 S:1/300

圖 6-10 五層平面圖

樓地板面積			
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡		
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡		
A3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡		
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡		
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡		
A8戶 集合住宅	5.85x3.175+1.3x1.2+6.2x2.85+6.4x2.5+5.8x4.875=82.08㎡		
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡		
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡		
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡		
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡		
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡		
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡		
室內小計	=951.61㎡		
一般昇降機	6.75x2.35=15.86㎡		
樓梯升降機候梯室	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡		
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡		
管理室	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13㎡		
構架(計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15=121.0㎡		
構架(不計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡		
公共小計	=207.86㎡		
FA 合計	=1159.47㎡		
樓台面積			
A1戶	1.6x2.775+1.0x0.075=4.52㎡	B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
A2戶	1.5x2.0=3㎡	B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
A3戶	1.325x2.745=3.64㎡	B3戶	1.325x2.745=3.64㎡
A5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95+2.775x0.675=9.05㎡	B5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95+2.775x0.675=9.05㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡	B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
A8戶	1.0x2.675+0.35x2.65+0.8x4.425+0.6x4.45=9.81㎡	B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525=11.02㎡
合計	=72.86㎡		



GL2六至十三層平面圖 S:1/300

圖 6-11 六至十三層平面圖

樓地板面積	
A1戶 集合住宅	9.2x8.6+0.6x3.375+3.9x0.4=82.71㎡
A2戶 集合住宅	8.125x7.9+3.35x1.1+2.125x6.55+1.5x4.625=88.73㎡
A3戶 集合住宅	5.6x10.275=59.6㎡
A5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
A6戶 集合住宅	2.85x1.9+8.75x5.25+6.1x2.15=64.47㎡
A7戶 集合住宅	6.85x1.725+1.3x1.2+5.8x2.15+6.4x2.825=43.93㎡
A8戶 集合住宅	6.85x1.725+5.8x2.15+6.4x2.825=42.37㎡
B1戶 集合住宅	5.1x8.8+4.825x0.2+5.205x9.25+4.5x0.5=96.24㎡
B2戶 集合住宅	2.8x0.9+6.7x6.05+3.575x2.45=51.81㎡
B3戶 集合住宅	5.8x10.275=59.6㎡
B5戶 集合住宅	3.65x5.05+5.875x6.675+2.375x2.3+6.45x2.725=80.69㎡
B6戶 集合住宅	0.925x3.425+9.05x8.75+6.275x1.35+2.3x0.45+3.3x6.925=114.71㎡
B7戶 集合住宅	6.325x5.775+4.775x0.675+3.05x4.135+6.925x5.475=90.28㎡
室內小計	=955.83㎡
一般門廳	6.75x2.35=15.86㎡
緊急避難梯收梯樓面	2.6x2.45+3.625x2.795=16.50㎡
安全梯間	3.625x3.85+3.05x5.05=29.36㎡
管井間	4.775x1.1+2.725x0.6x2+1.025x2.45+3.625x0.555+3.05x2.065+2.325x1.2=22.13㎡
梯間(計容積)	11.325x2.15+2.15x10.85+5.725x2.15+6.75x2.25+2.2x0.6+5.55x2.15+2.15x15.15=121.0㎡
梯間(計容積)	0.7x2.15x2=3.01㎡
公共小計	=207.86㎡
FA 合計	=1163.69㎡
備用面積	
A1戶	1.6x2.775+1.0x0.075=4.52㎡
A2戶	1.5x2.0=3㎡
A3戶	1.325x2.745=3.64㎡
A5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95+2.775x0.675=9.05㎡
A6戶	2.8x1.975=5.53㎡
A7戶	0.8x2.175+0.6x2.15+0.35x0.025=3.04㎡
A8戶	0.8x2.175+0.6x2.15+0.35x0.025=3.04㎡
B1戶	2.2x2.0+0.75x1.05=5.19㎡
B2戶	2.375x1.8=4.28㎡
B3戶	1.325x2.745=3.64㎡
B5戶	0.675x2.35+1.275x2.3+2.8x0.95+2.775x0.675=9.05㎡
B6戶	3.3x1.25=4.13㎡
B7戶	3.32x1.25+0.705x1.175+1.715x3.525=11.02㎡
合計	=69.13㎡

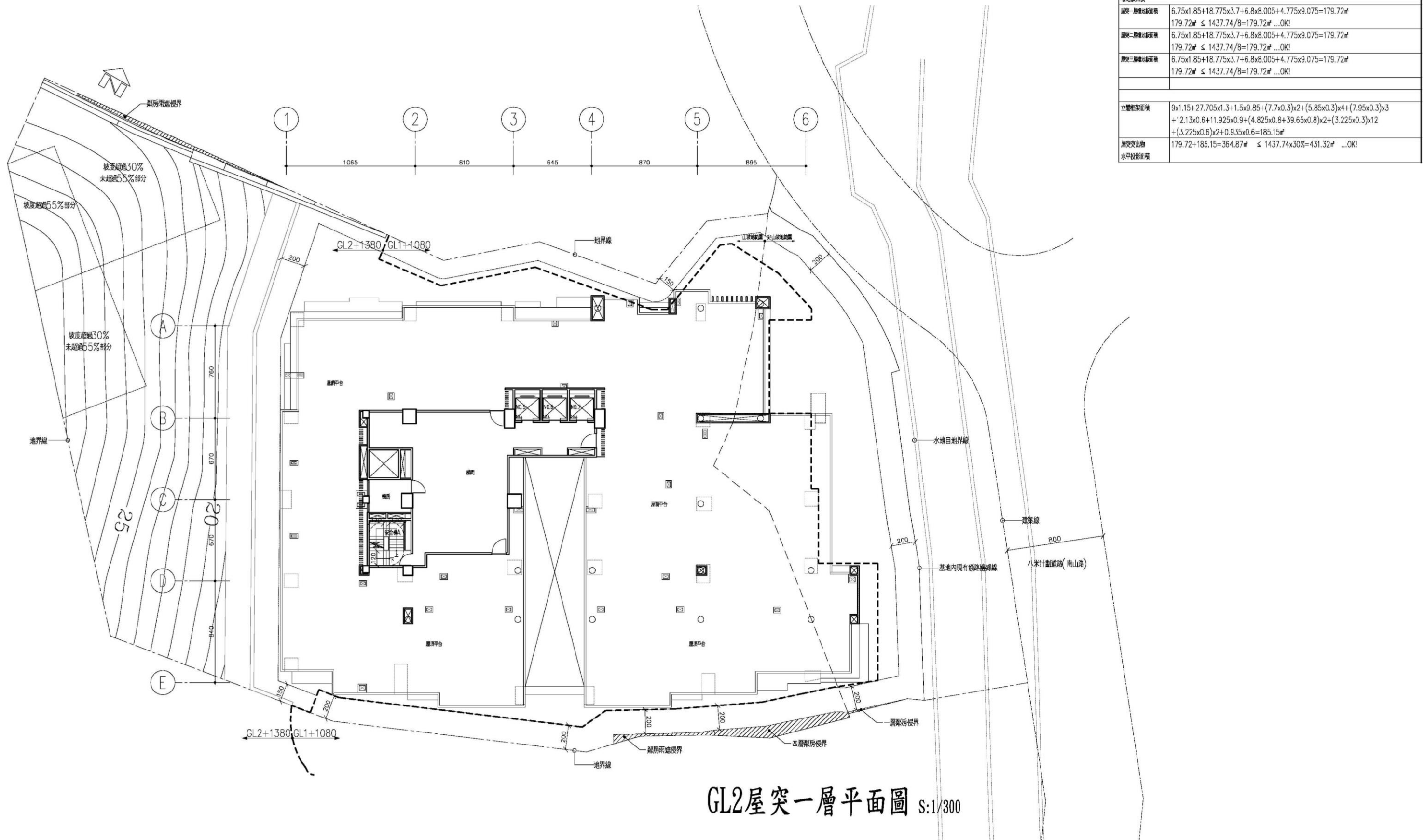
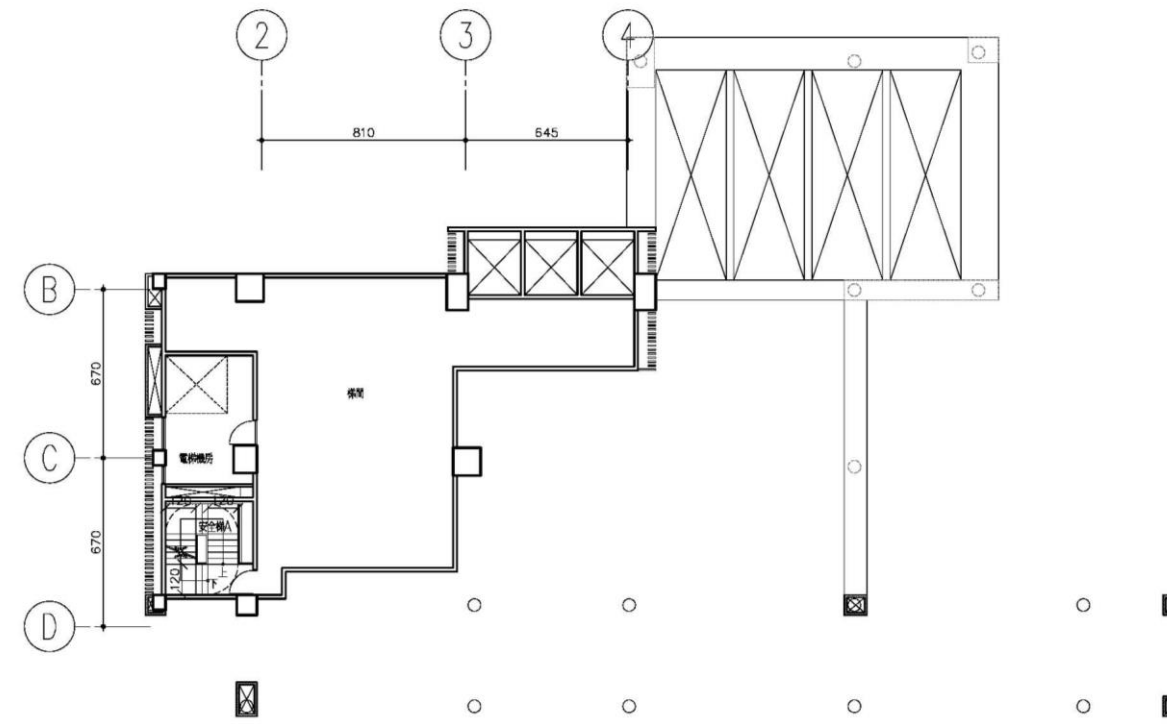
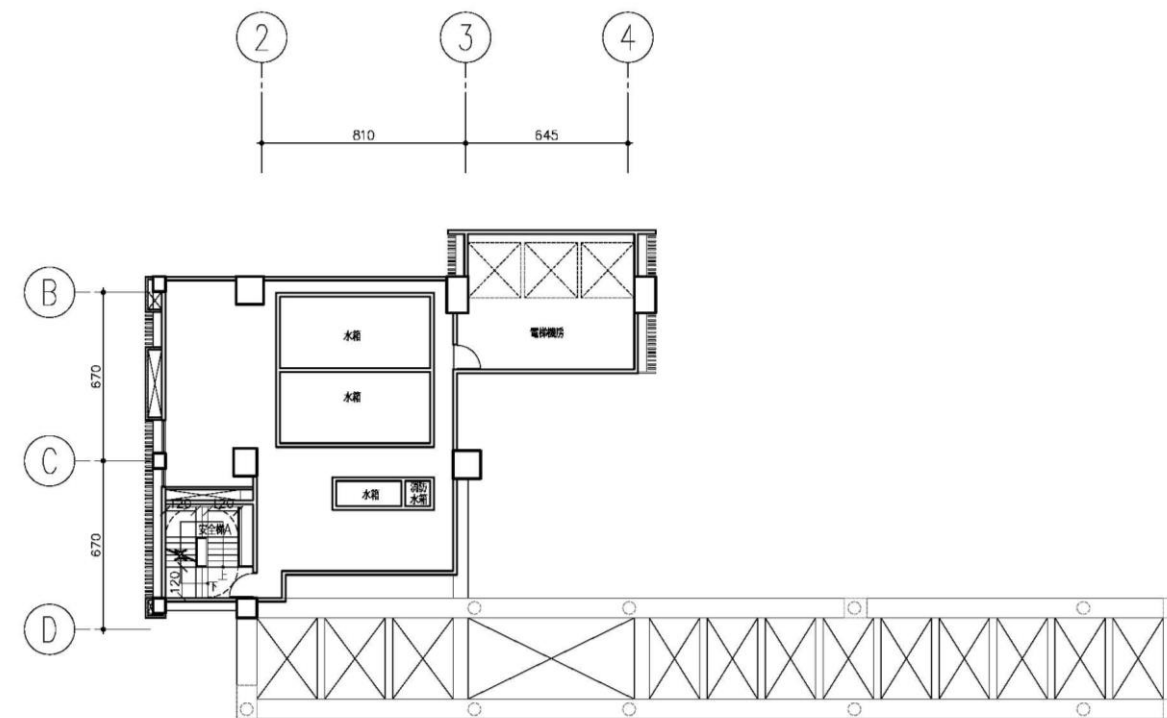


圖 6-12 屋突一層平面圖



GL2屋突二層平面圖 S:1/300



GL2屋突三層平面圖 S:1/300

圖 6-13 屋突二、三層平面圖



圖 6-14 東南向立面圖

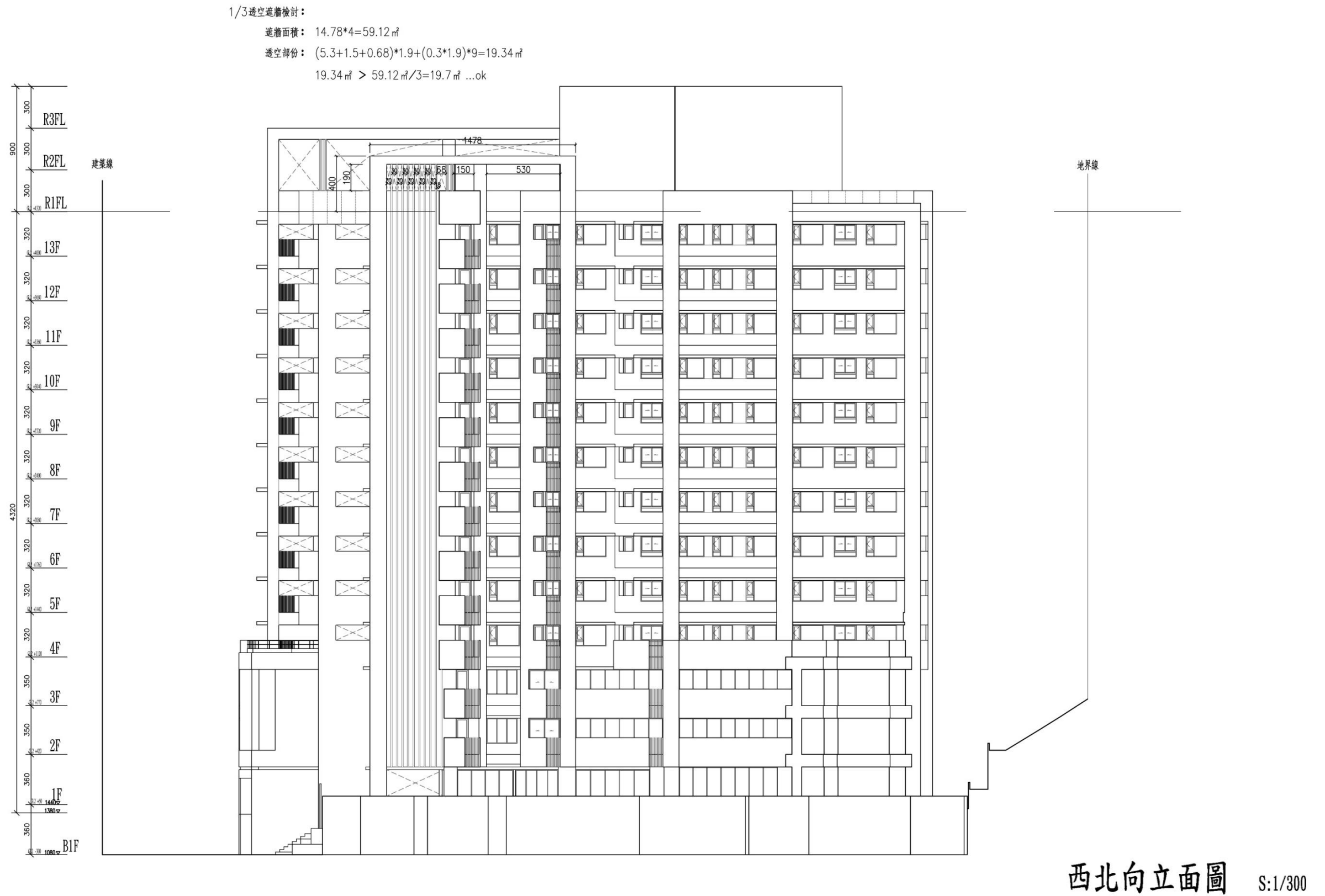


圖 6-15 西北向立面圖

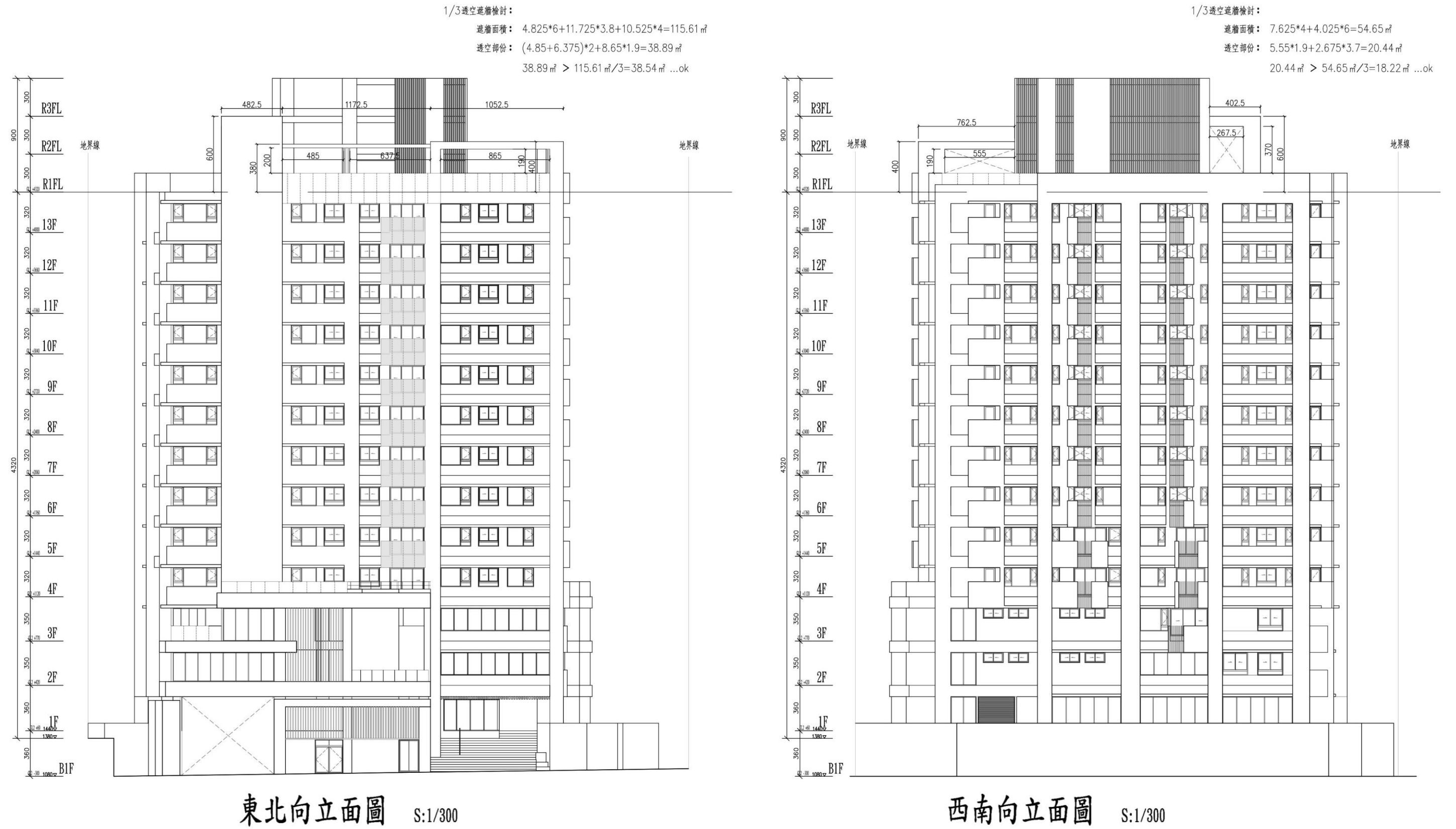
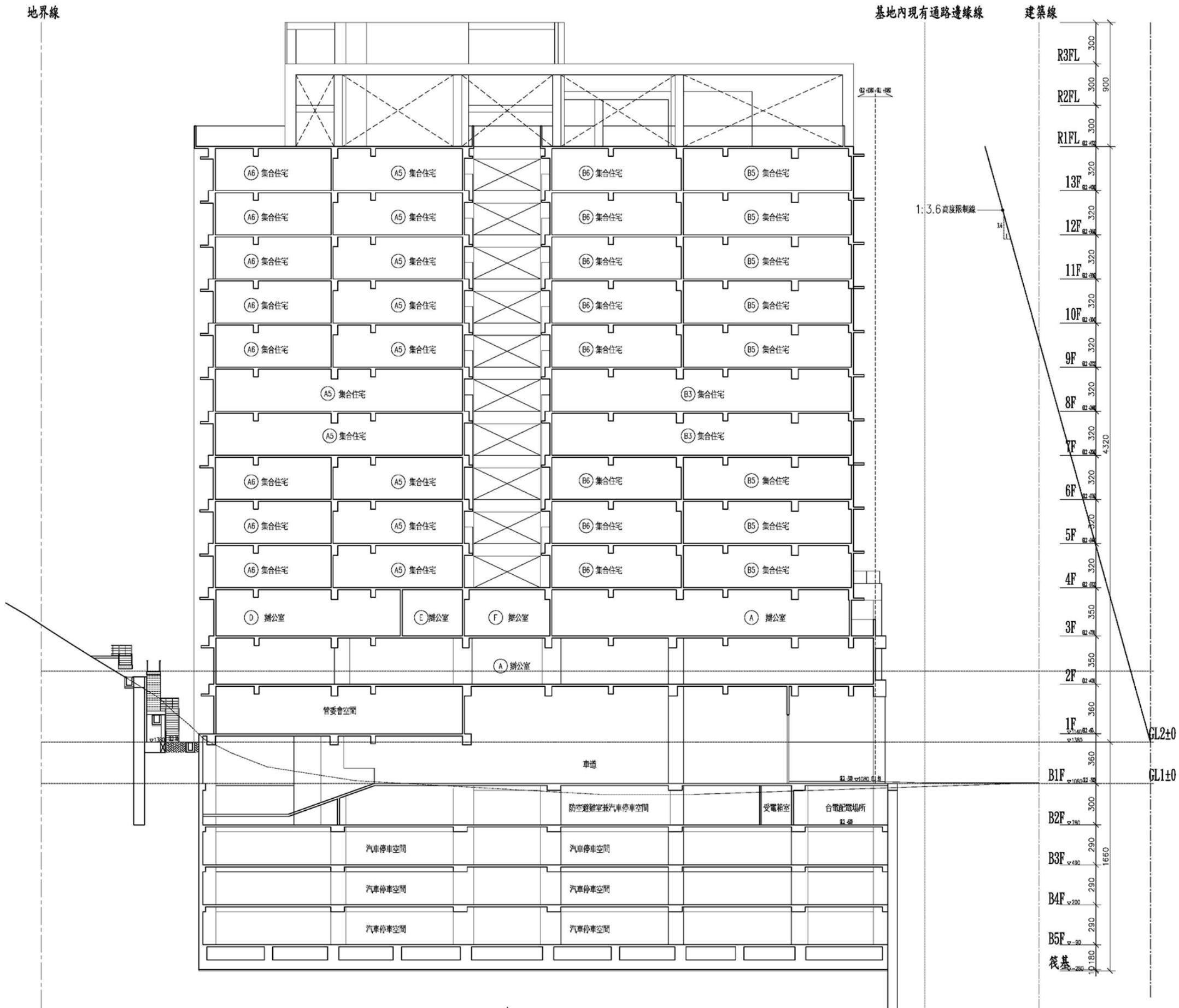
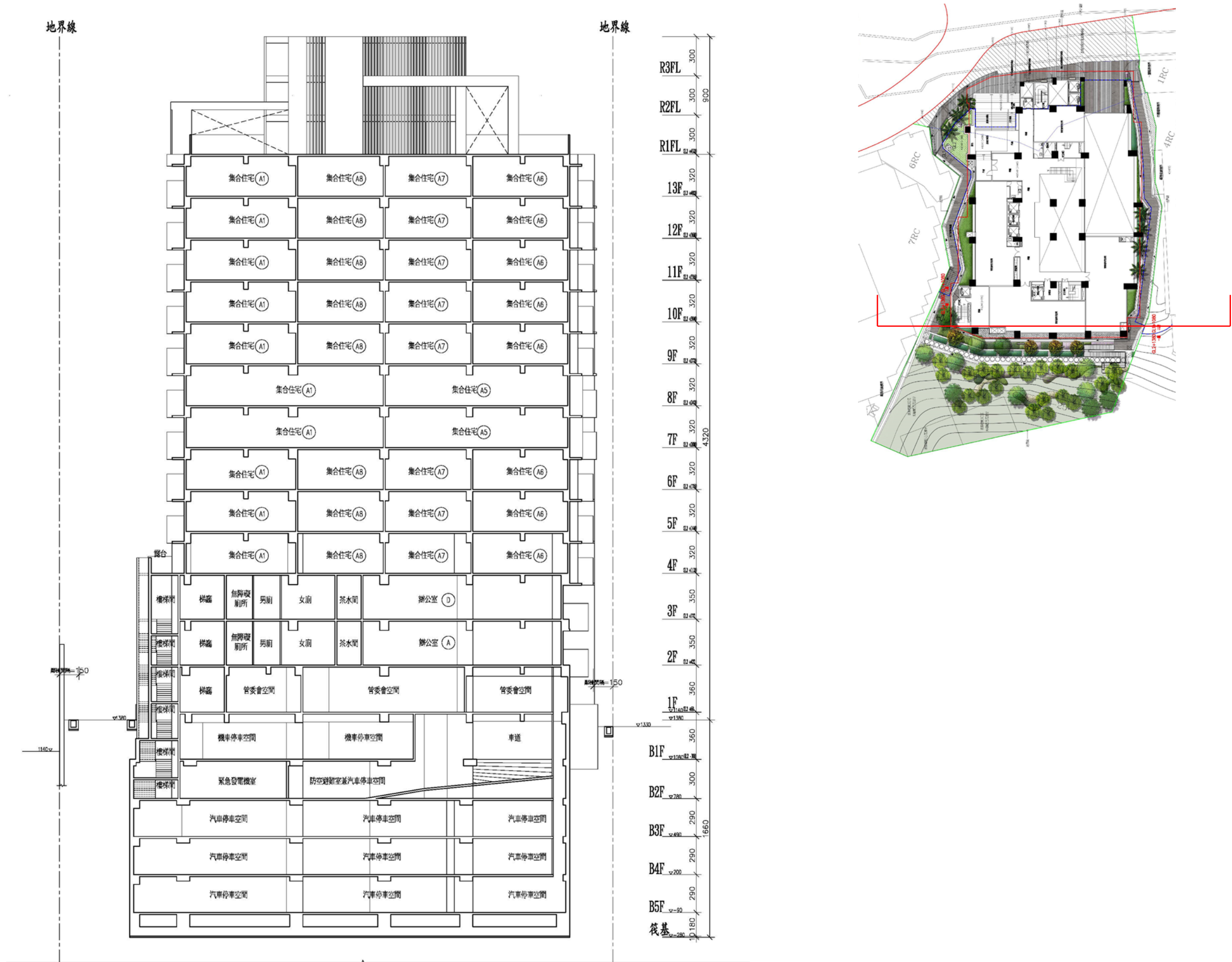


圖 6-16 東北、西南向立面圖



橫向剖面圖 S:1/300

圖 6-17 橫向剖面圖



縱向剖面圖 S:1/300

圖 6-18 縱向剖面圖

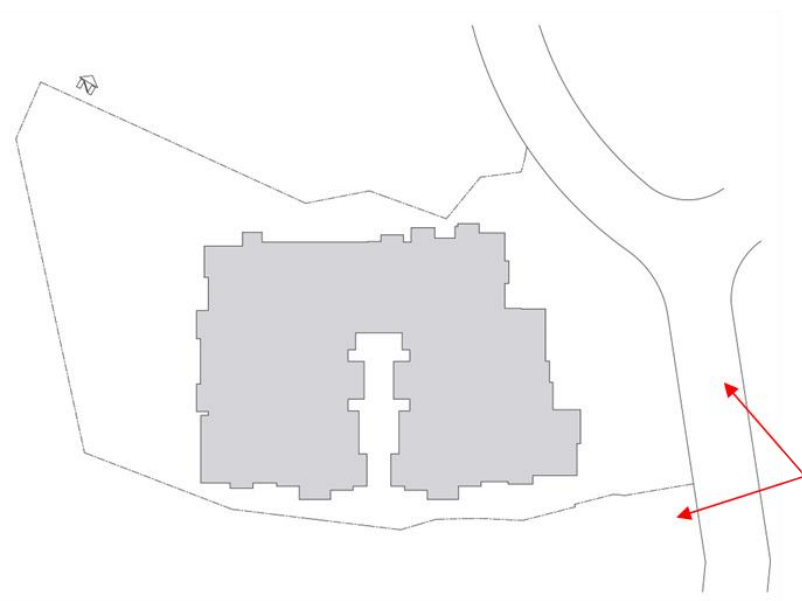


圖 6-19 建築物透視圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)

捌、土地改良物拆遷補償費

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 2,099.29 m²。

(二) 拆除工程費用

本項費用依都市更新條例第 36 條由建物所有權人自行負擔，故無列入本案之共同負擔。

(三) 預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。另依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。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、其他土地改良物之補償與安置(本案無)

本案範圍內地上物均屬占有他人土地之舊違章建築戶，並依規定申請安置獎勵，故無提列相關補償與安置費用。

三、補償金發放時程(本案無)

本案範圍內地上物均屬占有他人土地之舊違章建築戶，並依規定申請安置獎勵，故無提列及發放相關補償與安置費用。

玖、舊違章建築戶處理方案

本案舊違章建築戶總計 11 戶，以現地安置方式參與都市更新，實測面積為 1,979.79 m²，申請安置獎勵面積為 1,047.49 m²，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，其中舊違章建築戶均屬協議合建戶，故相關選配及找補結果均依雙方協議為準。

表 9-1 占有他人土地之舊違章建築戶面積統計表

編號	門牌號碼	門牌初編日期	占有地號	樓層數	構造	面積合計 (含遮雨棚及輕量鐵骨架) (m ²)	面積合計 (不含遮雨棚及輕量鐵骨架) (m ²)	拆除面積 (m ²)	申請△F6 違 章獎勵面積 (m ²)	持分	占有人
1	南山路 242 巷 1 號	58 年 6 月 30 日	21、22	2F	加強磚造	236.52	218.07	236.52	96.80	1/1	陳鶯
2	南山路 242 巷 2 號	58 年 6 月 30 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	187.41	187.41	187.41	96.80	1/3	游文
										1/3	游益
										1/3	游二
3	南山路 242 巷 3 號	68 年 1 月 1 日	22、23	2F	加強磚造、磚造	264.75	264.75	264.75	96.80	1/1	宮
4	南山路 242 巷 4 號	58 年 6 月 30 日	22	2F	加強磚造、磚造	416.39	416.39	416.39	96.80	1/4	林真
										1/4	王琦
										1/4	曾愉
										1/4	劉彥
5	南山路 242 巷 5 號	58 年 12 月 8 日	22	1F	磚造	107.98	92.68	107.98	92.68	1/1	游子
6	南山路 242 巷 6 號	68 年 1 月 1 日	22、23	1F	磚造	99.55	86.11	99.55	86.11	1/4	邱華
										1/4	呂卿
										1/4	唐華
										1/4	張珠
7	南山路 242 巷 7 號	68 年 1 月 1 日	22、23	2F	磚造	105.88	94.30	105.88	94.30	1/2	王嫵
										1/2	賴鳳
8	南山路 242 巷 8 號	68 年 1 月 1 日	22、23	1F	磚造	149.31	121.48	149.31	96.80	1/1	劉豪
9	南山路 244 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造	126.38	119.53	126.38	96.80	1/1	呂卿
10	南山路 246 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	181.62	169.78	181.62	96.80	1/4	呂治
										1/4	劉豪
										1/4	游壽
										1/4	呂榮
11	南山路 248 號	68 年 1 月 1 日	21、22	2F	加強磚造、磚造	223.50	209.29	223.50	96.80	1/4	呂治
										1/4	劉豪
										1/4	游壽
										1/4	呂榮
合計	11 戶					2,099.29	1,979.79	2,099.29	1,047.49		

壹拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 1,272,740,431 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依中信不動產估價師聯合事務所「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 1,078,151,106 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	—	—	23,854,188	元	本案依建築師酬金標準中級提列。	
		(二) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)	23,796.37	m ²	36,522	—	869,091,297	元	本案以營建工程標準單價加計特殊工程用計算。	
		(三) 工程管理費	—	式	—	元	0	元	本案無。	
		(四) 空氣污染防制費	1,979.79	m ²	0.56	元/m ²	—	1,109	元	工期以一個月計算，更新前地上物樓地板面積×0.56 元/m ² 。
			1,437.74	m ²	2.47	元/m ² /月	—	88,780	元	更新後建築面積×2.47 元/m ² /月×25 個月。
		(五) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,739,407	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	136	戶	75,000	元/戶	10,200,000	元	每戶費用 75,000 元計算。
			3. 建照執照相關規費	337,881,256	元	0.10	%	337,881	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。
			4. 其他：山坡地回饋金	—	式	—	—	14,474,428	元	山坡地土地面積×土地公告現值×9%
		重建費用小計：						920,787,090	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 ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 工程開闢費用	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元	本案無。
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元	本案無。
		(三) 捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用小計：						0	元	本案無。
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費		—	式	—	—	1,810,237	元	本案以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5% 提列綠建築管理維護費。	
	工程費用 (A) 合計						922,597,327	元		
	貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費 事業計畫、計畫執行與成果報核等費用	1	式	—	—	5,800,000	元	本案依都市更新規劃費合約金額提列。
			(二) 不動產估價費用 (含技師簽證)	1	式	—	—	2,050,000	元	本案依不動產估價合約金額提列。
(三) 土地鑑界費			5	筆	4,000	元	20,000	元	本案依地政單位收費標準，每筆 4,000 元提列。	
(四) 鑽探費用			5	孔	75,000	元/孔	375,000	元	本案以土地面積 600 m ² 鑽探一孔，每孔 7.5 萬元暫估。	
(五) 鄰房鑑定費用			312	戶	—	—	1,590,400	元	依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準提列。	
二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	250,000	元	本案依測量合約金額提列		
三、土地改良物拆遷補償費用		(一) 建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
			2. 非合法建築物	—	式	—	—	0	元	本案無。
(二) 其他土地改良物		—	式	—	—	0	元	本案無。		
四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費		—	式	—	—	0	元	本案無。		

擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 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	—	—	0 元	本案無。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	1	式	—	元/戶	3,944,000 元	依地籍整理費提列標準以每戶 2.9 萬元提列。
	七、審查費用		—	式	—	—	160,000 元	本案申請都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核，依新北市都市更新案件審查收費標準提列。
	八、其他必要業務費		—	式	—	—	元	本案無。
	權利變換費用(B)合計						14,189,400 元	
參、貸款利息(C)		—	式	—	—	28,635,221 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 1 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 1 月公告五大銀行平均基準利率 2.63%。	
肆、稅捐(D)	(一)印花稅	—	式	—	—	887,508 元	(建築設計費用+營建費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%	
	(二)營業稅	—	式	—	—	43,894,772 元	依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準提列。	
	稅捐(D)合計					44,782,280 元		
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)	—	—	—	—	0 元	依更新單元內土地公告現值總值×2.5%提列。	
	二、信託費用(E2)	—	—	—	—	1,510,000 元	本案依合約金額	
	三、人事行政管理費用(E3)	1,032,504,228	元	5.50	%	56,787,733 元	(A+B+C+D+F+G)×5.5%。	
	四、銷售管理費用(E4)	1,032,504,228	元	6	%	61,950,254 元	(A+B+C+D+F+G)×6%。	
	五、風險管理費用(E5)	1,090,801,961	元	11	%	119,988,216 元	(A+B+C+D+E1+E2+E3+F+G)×11%。	
	管理費用(E)合計:					240,236,203 元		
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0 元		
柒、容積移轉費用(G)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	—	式	—	—	22,300,000 元	本案依合約金額提列。	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:		—	—	—	—	1,272,740,431 元		
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						43,764,132 元		
本案共同負擔費用總計:		1,272,740,431	—	43,764,132	=	1,228,976,299 元		

註：實際費用以事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1) 建築設計費用

依新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表，本案法定工程造價為 337,881,256 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算金額為 23,854,188 元，詳表 10-2 所示。

表 10-2 建築規劃設計費估算表

費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	277,881,256×7.00%=	19,451,688
合計			23,854,188

(2) 營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 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，本工程規劃地上 14 層、地下 5 層之鋼筋混凝土 (RC) 構造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 23,796.37 m²(約為 7,198.40 坪)，營建工程標準單價為 109,200 元/坪(即 33,033 元/m²)計算，地上 7-15 層建築物其地下層數超過 3 層者，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：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40%計算，超建第三層加計造價 50%計算。

樓層標準高度 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 3.2m 為基準高度，如供商業使用者以 3.6m 為基準高度。

本案加計 108 年 8 月之行政院臺灣地區營建工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

$$= (\text{指數增減率} - 2.5\%)$$

$$= \left[\left(\frac{108}{8} \text{指數} \div \frac{103}{4} \text{指數} \right) - 1 \right] \times 100\% - 2.5\%$$

$$= \left[\left(\frac{108.58}{104.46} \right) - 1 \right] \times 100\% - 2.5\%$$

$$= (3.94\% - 2.5\%)$$

$$= 1.44\%$$

調整指數後營建工程單價

$$= \text{標準單價} + \text{調整金額}$$

$$= 33,033 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 1.44\%)$$

$$= 33,509 \text{ 元/m}^2$$

本案 2-3 層樓層高度為 3.5m，經高度加成後，2-3 層樓單價為 34,514 元/m²；本案地下室開挖至地下五層，經加成後，地下四層單價為 43,562 元/m²；地下五層單價為 46,913 元/m²；另加成樓高、地下層及特殊工程費用(綠建築設備費差額 2,361,300 元及水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費 27,854,378 元，詳附錄六)後，本案總營建費用金額為 869,091,297 元(詳表 10-3 及表 10-4)。

2-3 層樓營建工程單價(高度加成)

$$= 33,509 \text{ 元/m}^2 \times [1 + (3.5\text{M} - 3.2\text{M}) / 0.1 \times 1\%]$$

$$= 34,514 \text{ 元/m}^2$$

地下四層營建工程單價(地下室加成)

$$= 33,509 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 30\%)$$

$$= 43,562 \text{ 元/m}^2$$

地下五層營建工程單價(地下室加成)

$$= 33,509 \text{ 元/m}^2 \times (1 + 40\%)$$

$$= 46,913 \text{ 元/m}^2$$

表 10-3 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正後單價 (元/m ²)	金額 (元)	說明
RF3	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	1. 依 104 年 1 月 16 日提新北市府新北城更字第 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」之營建單價基準標準認列。 2. 樓層標準高度 3.2 公尺 (不含 3.2 公尺), 每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算, 後續樓層高度以此類推方式進行加計造價; 其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度, 如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。 3. 地上 7~15 層建築物其地下室樓層超過 3 層, 其超建樓層部分, 以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價, 加計造價分別為: 超建第 1 層, 該層加計造價 30%, 超建第 2 層加計造價 40% 計算, 超建第 3 層加計造價 50% 計算, 超建第 4 層 (含) 以上部份, 該層加計造價 60%
RF2	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	
RF1	3.00	179.72	33,509	0.00%	0.00%	33,509	6,022,237	
13F	3.20	1159.17	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,842,628	
12F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
11F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
10F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
9F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
8F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
7F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
6F	3.20	1163.69	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,994,088	
5F	3.20	1159.47	33,509	0.00%	0.00%	33,509	38,852,680	
4F	3.20	1202.31	33,509	0.00%	0.00%	33,509	40,288,206	
3F	3.50	1344.36	33,509	3.00%	0.00%	34,514	46,399,241	
2F	3.50	1342.40	33,509	3.00%	0.00%	34,514	46,331,594	
1F	3.60	937.05	33,509	0.00%	0.00%	33,509	31,399,608	
B1F	3.60	1,353.18	33,509	0.00%	0.00%	33,509	45,343,709	
B2F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	0.00%	33,509	55,402,440	
B3F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	0.00%	33,509	55,402,440	
B4F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	30.00%	43,562	72,023,668	
B5F	2.90	1,653.36	33,509	0.00%	40.00%	46,913	77,564,078	
小計		23,796.37					838,875,619	
							綠建築設備費差額	2,361,300
							水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費	27,854,378
							合計	869,091,297
單價	869,091,297/	23,796.37		=36,522		元/m ²		
				=120,734		元/坪		

表 10-4 營建費用估算表

壹	工程項目	單位	複價 (元)	成本百分比 (%)
建築工程				
一	假設工程	乙式	13,644,188	1.57%
二	基礎工程	乙式	88,296,144	10.16%
三	結構體工程	乙式	272,101,599	31.31%
四	外部裝修工程	乙式	50,665,996	5.83%
五	內部裝修工程	乙式	97,334,332	11.20%
六	門窗工程	乙式	36,413,469	4.19%
七	防水隔熱工程	乙式	7,386,981	0.85%
八	雜項工程	乙式	10,602,490	1.22%
九	景觀工程 (庭園及綠化工程)	乙式	9,907,245	1.14%
十	設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	37,456,337	4.31%
小計			623,808,781	71.78%
機電工程				
一	電氣工程	乙式	27,114,564	3.12%
二	弱電工程	乙式	30,764,601	3.54%
三	給排水工程	乙式	21,726,413	2.50%
四	生活廢水工程	乙式	6,257,207	0.72%
五	消防設備工程	乙式	27,375,281	3.15%
六	通風工程	乙式	18,684,716	2.15%
小計			131,922,782	15.18%
合計 (壹+貳)			755,731,563	86.96%
管理費 (含保險、利潤) 10%			75,573,156	8.70%

工程項目	單位	複價 (元)	成本百分比 (%)
營業稅 5%			
參	乙式	37,786,578	4.35%
綠建築設備費差額			
肆	乙式	2,361,300	0.27%
水土保持工程費+地下室開挖凝灰岩層挖鑿工程費			
	乙式	27,854,378	3.21%
總計		869,091,297	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 1,979.79 m²、費率以 0.56 元/m²及工期 1 個月計算。

拆除工程空氣污防制費

= 拆除總樓地板面積 × 費率 × 工期

= 1,979.79 m² × 0.56 元/m² × 1 個月

= 1,109 元

興闢工程空氣污染防制費以建築面積 1,437.74 m²，費率以 2.47 元/m²，工期 25 個月計算。

興闢工程空氣污染防制費

= 建築面積 × 費率 × 工期

= 1,437.74 m² × 2.47 元/m² × 25 個月

= 88,780 元

空氣污染防制費

= 拆除工程空氣污防制費 + 興闢工程空氣污染防制費

= 1,109 元 + 88,780 元

= 89,889 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第 18 條及其施行細則第 5 條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%。本案公寓大廈之共同基金提列總金額約為 2,739,407 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%	$10,000,000 \times 2.00\% =$	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	$90,000,000 \times 1.50\% =$	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	$237,881,326 \times 0.50\% =$	1,189,407
合計			2,739,407

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案預估興建戶數 136 戶，依「新北市都市更新審議原則」以 75,000 元/戶計算，本項費用為 $136 \text{ 戶} \times 75,000 \text{ 元/戶} = 10,200,000 \text{ 元}$ 。

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 337,881,256 元，規費編列為 $337,881,256 \text{ 元} \times 0.1\% = 337,881 \text{ 元}$ 。

D. 山坡地回饋金

本案依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」規定，以山坡地土地面積 $\times 101$ 年土地公告現值 $\times 9\%$ 計算，預估山坡地土地公告現值回饋金為 $(1,140.30 \text{ m}^2 \times 85,500 \text{ 元/m}^2 + 1,330.49 \text{ m}^2 \times 47,600 \text{ 元/m}^2) \times 9\% = 160,826,974 \text{ 元} \times 9\% = 14,474,428 \text{ 元}$ 。

表 10-6 土地公告總值

編號	地號	面積 (m ²)	101 年土地公告現值 (元/m ²)	土地公告現值總值 (元)
1	22	1,140.30	85,500	97,495,650
2	23	1,330.49	47,600	63,331,324
合計		2,470.79	—	160,826,974

(6) 公共及公益設施：本案無。

(7) 申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費相關委辦費：公共開放空間管理維護基金

A. 綠建築管理維護費用

$$= \text{綠建築保證金} \times 5\%$$

$$= (\text{申請綠建築設計所增加樓地板面積法定工程造價之五倍}) \times 5\%$$

$$= 517.58 \text{ m}^2 \times 13,990 \text{ 元} \times 5\%$$

$$= 1,810,237 \text{ 元}$$

2、權利變換費用

(1) 調查費

A. 都市更新規劃費用

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業計畫之擬訂與審議，及權利變換計畫之執行與成果報核等工作，本案依都市更新規劃費合約金額 5,800,000 元提列。

本案以提列基準計算規劃費用如下：

$$\text{都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核} + \text{計畫執行與成果報核}$$

$$= (200 \text{ 萬元} + 2,000 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元} + 1,119.14 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ 萬元} + 20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬/人} + 34 \text{ 人} \times 4 \text{ 萬/人}) + 150 \text{ 萬元}$$

$$= 8,955,312 \text{ 元}$$

B. 不動產估價費 (含技師簽證費)

本案依不動產估價合約金額提列，不動產估價費共計 2,050,000 元。

本案以「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」計算不動產估價費用如下：

$$= [40 \text{ 萬} + (5 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬}) + (\text{更新後戶數 } 136 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬})] \times 3 + [(5 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬}) + (\text{更新後戶數 } 136 \text{ 戶} \times 0.25 \text{ 萬})] \times 3$$

$$= 3,315,000 \text{ 元}$$

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 $5 \text{ 筆土地} \times 4,000 \text{ 元} = 20,000 \text{ 元}$ 。

D. 鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，本案基地規模估計以每 600 m² 需鑽探一孔，每孔以 75,000 元計，建築基地面積 $2,875.48 \text{ m}^2 / 600 \text{ m}^2 = 4.79$ ，預計需鑽探為 5 孔，故本案鑽探費用為： $5 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元/孔} = 375,000 \text{ 元}$ 。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

本案座落於南山路以西之街廓範圍內，為一非完整街廓，經統計本街廓內相鄰建物門牌總計有 312 戶，依社團法人新北市土地技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準，本案屬第六級，故本項費用提列計算如下：

$$\text{鑑定費用}$$

$$= 4200 \text{ 元} \times \text{鄰房鑑定戶數} + 280,000 \text{ 元}$$

$$= 4200 \text{ 元} \times 312 \text{ 戶} + 280,000 \text{ 元}$$

$$= 1,590,400 \text{ 元}$$

(2)更新前土地及建物測量費用：

合法建築物及其他土地改良物測量費(含技師簽證費)、請領建築物使用執照圖說費，共計 250,000 元。

(3)土地改良物拆遷補償費用：本案無。

(4)占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費：本案無。

(5)拆遷安置費：合法建築物拆遷安置費(租金補貼)：本案無

(6)地籍整理費

本項費用包含更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等，本案地籍整理委託項目包含信託登記及塗銷，委託合約金額為 4,487,524 元。

本案依「新北市都市更新審議原則」以 29,000 元/戶計算，本案更新後共規劃 136 戶，本項費用為 136 戶×29,000 元/戶=3,944,000 元。

(7)審查費用

本案為事權分送，依新北市都市更新案件審查收費標準，申請都市更新事業計畫報核提列 110,000 元，另申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核 50,000 元，共計 160,000 元。

(8)其他必要業務費：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

= [三成自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率 108 年 8 月公告 500 萬元(含)以上為 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 108 年 8 月公告利率為 2.63%]，故貸款年利率為：

自有資金 1000 萬元(含)以上之貸款年利率

= (30%×0.21%) + (70%×2.63%)

= 0.11% + 2.00%

= 1.90%

貸款期間：以施工期間加 12 個月計算。施工期間為開挖地下一層以 4 個月計，每多開挖一層增加 2 個月；地上層每層以 1 個月計。本案施工期間為 25 個月，貸款期間共計 37 個月(約 3.08 年)。

貸款利息=(1)+(2)。

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

= (0 元+0 元+0 元+22,300,000 元)×1.90%×3.08 年

= 1,304,996 元

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

= (922,597,327 元-2,739,407 元+14,189,400 元-0 元-0 元)×1.90%×3.08 年×0.5

= 27,330,225 元

貸款利息總計

= (1)+(2)

= 1,304,996 元+27,330,225 元

= 28,635,221 元

4、稅捐

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

(1)印花稅

依(建築設計費用+營建費用+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+容積移轉費用)×0.1%計算。

= [23,854,188 元 + (869,091,297 元 / 1.05) + (5,800,000 元 / 1.05) + 2,050,000 元 + 20,000 元 + (375,000 元 / 1.05) + (1,590,400 元 / 1.05) + (250,000 元 / 1.05) + 3,944,000 元 + 22,300,000 元] × 0.1%

= 887,507,900 元 × 0.1%

= 887,508 元

(2)營業稅

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

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

= 20,137.04 m²×9,400 元/m²×120%+5,971.42 m²×9,400 元/m²×120%×0.8

= 227,145,811 元+53,886,094 元

= 281,031,905 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 9,400 元/m²(地上 13 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，本案屬中和區南山路房屋街路等級調整率為 120%。接受基地 101 年公告總值為 197,409,760 元。

表 10-7 土地公告總值(以建築基地範圍計)

編號	地號	面積 (m ²)	101/01/01 公告現值	土地公告現值總值 (元)
1	21	456.98	85500	39,071,790
2	22	1,140.30	85500	97,495,650
3	23	1,278.20	47600	60,842,320
合計		2,875.48		197,409,760

營業稅

$$= 2,785,211,550 \text{ 元} \times (1 - 46.34\%) \times \left[\frac{281,031,905 \text{ 元}}{(197,409,760 \text{ 元} + 281,031,905 \text{ 元})} \right] \times 5\%$$

$$= 1,494,544,518 \text{ 元} \times 58.74\% \times 5\%$$

$$= 43,894,772 \text{ 元}$$

稅捐總計

= 印花稅 + 營業稅

$$= 887,508 \text{ 元} + 43,894,772 \text{ 元}$$

$$= 44,782,280 \text{ 元}$$

5、管理費用

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

(1) 行政作業費：本案無。

(2) 信託費用

本更新單元內有公有土地(中華民國/財政部國有財產署)21 地號，以不參與信託為原則，於信託財產中排除，本項目包含信託費用及續建機制等相關事項，並以合約金額 1,510,000 元計算。

(3) 人事行政管理費用

本案門牌共計 11 個，報核當時土地及合法建物所有權人聯集為 54 人，故產權級別為 $(11+54)/2=33$ ，另本案更新單元土地面積為 3,119.14 m²，故提列費用費率為 5.5%

人事行政管理費用

$$= [\text{工程費用 (A)} + \text{權利變換費用 (B)} + \text{貸款利息 (C)} + \text{稅捐 (D)} + \text{都市計畫變更負擔費用 (F)} + \text{容積移轉費用 (G)}] \times 5.5\%$$

$$= [922,597,327 \text{ 元} + 14,189,400 \text{ 元} + 28,635,221 \text{ 元} + 44,782,280 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 22,300,000 \text{ 元}] \times 5.5\%$$

$$= 1,032,504,228 \text{ 元} \times 5.5\%$$

$$= 56,787,733 \text{ 元}$$

表 10-8 人事管理費用費率表

基地面積(m ²)	產權級別(筆)		
	未滿 30 筆	30~150 筆	超過 150 筆
未滿 1,500	4.00%	4.50%	5.00%
1,500 以上，未滿 2,500	4.50%	5.00%	5.5%
2,500 以上	5.00%	5.50%	6.00%

(4) 銷售管理費

銷售管理費

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

$$= [922,597,327 \text{ 元} + 14,189,400 \text{ 元} + 28,635,221 \text{ 元} + 44,782,280 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 22,300,000 \text{ 元}] \times 6\%$$

$$= 1,032,504,228 \text{ 元} \times 6\%$$

$$= 61,950,254 \text{ 元}$$

(5) 風險管理費

風險管理費

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

$$= [922,597,327 \text{ 元} + 14,189,400 \text{ 元} + 28,635,221 \text{ 元} + 44,782,280 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 1,510,000 \text{ 元} + 56,787,733 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 22,300,000 \text{ 元}] \times 11\%$$

$$= 1,090,801,961 \text{ 元} \times 11\%$$

$$= 119,988,216 \text{ 元}$$

6、都市計畫變更負擔費用：本案無。

7、容積移轉費用：本案依容積移轉買賣合約金額 22,300,000 元提列，接受基地所需公告總值及公告現值成數計算如下：

$$= \text{容積移轉移入面積} \times \text{接受基地平均公告現值} \div \text{接受基地平均容積率}$$

$$= 971.83 \text{ m}^2 \times 106,484 \text{ 元/m}^2 \div 300\%$$

$$= 34,494,782 \text{ 元}$$

表 10-9 土地公告總值(建築基地範圍 109 年版)

編號	地號	土地面積 (m ²)	109 年公告現值 (元/m ²)	109 年公告總值(元)
1	21	456.98	138,000	63,063,240
2	22	1,140.30	138,000	157,361,400
3	23	1,278.20	67,100	85,767,220
合計		2,875.48	106,484	306,191,860

公告現值成數

$$= 22,300,000 \text{ 元} \div 34,494,782 \text{ 元}$$

$$= 64.65\%$$

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 6,091.50 坪及車位 141 位，預計銷售總收入金額約為 2,785,211,550 元，詳表 10-9。

表 10-10 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)
辦公室	1,045.04	坪	376,269	393,216,520
住宅	5,046.46	坪	428,894	2,164,395,030
汽車停車位	141	個	1,614,184	227,600,000
銷售總收入金額小計				2,785,211,550

註：實際更新後總價值以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

三、成本收入分析

以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

(一) 整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 1,078,151,106 元，投資時程預計約 4.25 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

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

$$= (1,423,192,312 \text{ 元} - 1,078,151,106 \text{ 元}) \div 1,078,151,106 \text{ 元} \div 4.25 \text{ 年}$$

$$= 345,041,206 \text{ 元} \div 1,078,151,106 \text{ 元} \div 4.25 \text{ 年}$$

$$= 7.53\%$$

(二) 現地安置戶部分

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 1,047.49 m²，預估總產權面積 26,108.46 m²，都市更新實施成本平均單價為更新總成本(不含銷售管理費及風險管理費)/總產權面積，為【(1,272,740,431 元-61,950,254 元-119,988,216 元)/26,108.46 m²】=41,780 元/m²，故現地安置戶應支付更新成本為 43,764,132 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 1,047.49 m²，本案二樓以上平均銷售單價為 419,866 元/坪，故現地安置戶應安置面積總價值為 133,042,939 元。

3、現地安置戶實際安置面積價值

因本案現地安置戶屬協議合建部分，故實際安置面積價值以應安置價值 133,042,939 元計。

4、現地安置戶應繳(或應領)價金

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

$$= 43,764,132 \text{ 元} + (133,042,939 \text{ 元} - 133,042,939 \text{ 元})$$

$$= 43,764,132 \text{ 元}$$

(三) 實施者部份

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

實施者損益

$$= \text{更新後應分配土地及建物價值} - \text{共同負擔費用(不含風險管理費)}$$

$$= 1,228,976,299 \text{ 元} - 1,108,988,083 \text{ 元}$$

$$= 119,988,216 \text{ 元}$$

(四) 土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 2,875.48 m²，更新前土地價值為 1,078,151,106 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 1,423,192,312 元。

更新後總價值

= 總銷售金額 - 現地安置戶安置面積價值

= 2,785,211,550 元 - 133,042,939 元

= 2,652,168,611 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)

= 2,652,168,611 元 - 1,228,976,299 元

= 1,423,192,312 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配價值 - 更新前土地價值

= 1,423,192,312 元 - 1,078,151,106 元

= 345,041,206 元

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{1,228,976,299 \text{ 元}}{2,652,168,611 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 46.34\%$$

壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

以民國 108 年 8 月 15 日為評價基準日。

二、鑑價結果比較

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

本案委託三家鑑價機構，包括中信不動產估價師聯合事務所（以下簡稱中信）、宏大不動產估價師聯合事務所（以下簡稱宏大）及高源不動產估價師事務所（以下簡稱高源）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，詳附錄五。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		中信	宏大	高源
更新前土地價值	土地平均單價（元/坪）	1,142,666	1,130,000	1,061,000
	更新前土地總價（元）	1,078,151,106	1,043,070,853	1,001,095,834
更新後房地總值	辦公平均建坪單價（元/坪）	376,269	368,185	379,976
	住宅平均建坪單價（元/坪）	428,894	419,185	417,581
	車位平均價格（元/個）	1,614,184	1,414,894	1,714,184
	更新後總權利價值（元）	2,785,211,550	2,699,647,348	2,746,040,906
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,423,192,312	1,337,628,110	1,384,021,668

三、鑑價結果選定

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

四、更新前後鑑價結果

（一）更新前鑑價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	101 年公告現值		中信鑑價結果	
				(元/m ²)	(元/坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地權利價值(元)
1	20-2	10.67	3.23	85,500	282,645	1,074,229	3,467,263
2	21	456.98	138.24	85,500	282,645	1,277,071	176,537,715
3	21-5	180.70	54.66	85,500	282,645	1,074,229	58,719,249
4	22	1,140.30	344.94	85,500	282,645	1,235,427	426,149,135
5	23	1,330.49	402.47	47,600	157,355	1,026,845	413,277,744
合計		3,119.14	943.54				1,078,151,106

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	面積(m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)	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 (管理者：財政部國有財產署)	20-2	10.67	1/1	10.67	238,724,227	22.142001%
		21	456.98	1/1	456.98		
		21-5	180.70	1/1	180.70		
2	游淵	22	1,140.30	18/924	22.21	21,216,536	1.967863%
		23	1,330.49	5/160	41.58		
3	游波	22	1,140.30	18/924	22.21	21,216,536	1.967863%
		23	1,330.49	5/160	41.58		
4	游雲	22	1,140.30	6/924	7.4	2,767,202	0.256662%
5	劉瑜	23	1,330.49	512/10240	66.52	20,663,887	1.916604%
6	劉逸	23	1,330.49	3/20	199.57	61,991,662	5.749812%
7	劉君	23	1,330.49	512/10240	66.52	20,663,887	1.916604%
	協議合建戶	22	1,140.30	9546/10000	1,088.48	406,778,720	37.729286%
		23	1,330.49	6875/10000	914.72	284,128,449	26.353305%
合計					3,119.14	1,078,151,106	100.000000%

(二) 更新後鑑價結果

表 11-4 更新後各分配單元價值表

編號	分配單元代號		總產權面積合計		約定專用		二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	更新後總權利價 (含露臺)(元)
	樓層	戶別	m ²	坪	露臺面積(坪)	露臺總價(元)		
1	2F	2FA	1,949.46	589.71	3.42	427,500	375,725	221,568,750
2	3F	3FA	540.17	163.40	0.99	121,770	368,745	60,252,970
3	3F	3FB	167.05	50.53	-	-	375,000	18,948,750
4	3F	3FC	147.63	44.66	-	-	379,000	16,926,140
5	3F	3FD	145.67	44.07	-	-	383,000	16,878,810
6	3F	3FE	140.56	42.52	-	-	386,000	16,412,720
7	3F	3FF	227.42	68.79	-	-	386,000	26,552,940
8	3F	3FG	136.72	41.36	-	-	379,000	15,675,440
9	4F	4FA1	146.36	44.27	4.29	587,730	427,373	18,919,800
10	4F	4FA2	150.14	45.42	2.64	348,480	405,731	18,428,280
11	4F	4FA3	104.34	31.56	7.81	1,038,730	435,160	13,733,660
12	4F	4FA5	150.20	45.44	7.47	993,510	424,029	19,267,860
13	4F	4FA6	119.16	36.05	-	-	414,000	14,924,700
14	4F	4FA8	143.94	43.54	-	-	410,000	17,851,400
15	4F	4FB1	166.67	50.42	-	-	394,000	19,865,480
16	4F	4FB2	88.53	26.78	-	-	406,000	10,872,680
17	4F	4FB3	104.34	31.56	7.81	1,038,730	435,160	13,733,660
18	4F	4FB5	150.20	45.44	7.47	993,510	424,029	19,267,860
19	4F	4FB6	193.34	58.49	3.15	412,650	401,055	23,457,710
20	4F	4FB7	158.49	47.94	8.88	1,163,280	418,265	20,051,640
21	5F	5FA1	146.36	44.27	-	-	422,000	18,681,940
22	5F	5FA2	150.14	45.42	-	-	406,000	18,440,520
23	5F	5FA3	104.34	31.56	-	-	410,000	12,939,600
24	5F	5FA5	150.20	45.44	-	-	410,000	18,630,400
25	5F	5FA6	119.16	36.05	-	-	422,000	15,213,100
26	5F	5FA8	143.94	43.54	-	-	418,000	18,199,720
27	5F	5FB1	166.67	50.42	-	-	402,000	20,268,840
28	5F	5FB2	88.53	26.78	-	-	414,000	11,086,920
29	5F	5FB3	104.34	31.56	-	-	410,000	12,939,600
30	5F	5FB5	150.20	45.44	-	-	410,000	18,630,400
31	5F	5FB6	193.34	58.49	-	-	402,000	23,512,980
32	5F	5FB7	158.49	47.94	-	-	402,000	19,271,880
33	6F	6FA1	138.82	41.99	-	-	426,000	17,887,740
34	6F	6FA2	150.15	45.42	-	-	410,000	18,622,200
35	6F	6FA3	104.35	31.57	-	-	414,000	13,069,980
36	6F	6FA5	148.20	44.83	-	-	414,000	18,559,620
37	6F	6FA6	119.16	36.05	-	-	426,000	15,357,300
38	6F	6FA7	72.98	22.08	-	-	430,000	9,494,400
39	6F	6FA8	70.03	21.18	-	-	430,000	9,107,400
40	6F	6FB1	166.67	50.42	-	-	406,000	20,470,520
41	6F	6FB2	88.54	26.78	-	-	418,000	11,194,040

編號	分配單元代號		總產權面積合計		約定專用		二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	更新後總權利價 (含露臺)(元)
	樓層	戶別	m ²	坪	露臺面積(坪)	露臺總價(元)		
42	6F	6FB3	104.34	31.56	-	-	414,000	13,065,840
43	6F	6FB5	148.21	44.83	-	-	414,000	18,559,620
44	6F	6FB6	193.34	58.49	-	-	406,000	23,746,940
45	6F	6FB7	161.58	48.88	-	-	406,000	19,845,280
46	7F	7FA1	138.82	41.99	-	-	430,000	18,055,700
47	7F	7FA2	150.15	45.42	-	-	422,000	19,167,240
48	7F	7FA3	104.35	31.57	-	-	418,000	13,196,260
49	7F	7FA5	148.20	44.83	-	-	426,000	19,097,580
50	7F	7FA6	119.16	36.05	-	-	430,000	15,501,500
51	7F	7FA7	72.98	22.08	-	-	434,000	9,582,720
52	7F	7FA8	70.03	21.18	-	-	434,000	9,192,120
53	7F	7FB1	166.67	50.42	-	-	418,000	21,075,560
54	7F	7FB2	88.54	26.78	-	-	430,000	11,515,400
55	7F	7FB3	104.34	31.56	-	-	418,000	13,192,080
56	7F	7FB5	148.21	44.83	-	-	426,000	19,097,580
57	7F	7FB6	193.34	58.49	-	-	418,000	24,448,820
58	7F	7FB7	161.58	48.88	-	-	418,000	20,431,840
59	8F	8FA1	138.82	41.99	-	-	434,000	18,223,660
60	8F	8FA2	150.15	45.42	-	-	426,000	19,348,920
61	8F	8FA3	104.35	31.57	-	-	422,000	13,322,540
62	8F	8FA5	148.20	44.83	-	-	430,000	19,276,900
63	8F	8FA6	119.16	36.05	-	-	434,000	15,645,700
64	8F	8FA7	72.98	22.08	-	-	438,000	9,671,040
65	8F	8FA8	70.03	21.18	-	-	438,000	9,276,840
66	8F	8FB1	166.67	50.42	-	-	422,000	21,277,240
67	8F	8FB2	88.54	26.78	-	-	434,000	11,622,520
68	8F	8FB3	104.34	31.56	-	-	422,000	13,318,320
69	8F	8FB5	148.21	44.83	-	-	430,000	19,276,900
70	8F	8FB6	193.34	58.49	-	-	422,000	24,682,780
71	8F	8FB7	161.58	48.88	-	-	422,000	20,627,360
72	9F	9FA1	138.82	41.99	-	-	438,000	18,391,620
73	9F	9FA2	150.15	45.42	-	-	430,000	19,530,600
74	9F	9FA3	104.35	31.57	-	-	426,000	13,448,820
75	9F	9FA5	148.20	44.83	-	-	434,000	19,456,220
76	9F	9FA6	119.16	36.05	-	-	438,000	15,789,900
77	9F	9FA7	72.98	22.08	-	-	442,000	9,759,360
78	9F	9FA8	70.03	21.18	-	-	442,000	9,361,560
79	9F	9FB1	166.67	50.42	-	-	426,000	21,478,920
80	9F	9FB2	88.54	26.78	-	-	438,000	11,729,640
81	9F	9FB3	104.34	31.56	-	-	426,000	13,444,560
82	9F	9FB5	148.21	44.83	-	-	434,000	19,456,220
83	9F	9FB6	193.34	58.49	-	-	426,000	24,916,740
84	9F	9FB7	161.58	48.88	-	-	426,000	20,822,880
85	10F	10FA1	138.82	41.99	-	-	442,000	18,559,580

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號		總產權面積合計		約定專用		二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	更新後總權利價 (含露臺)(元)
	樓層	戶別	m ²	坪	露臺面積(坪)	露臺總價(元)		
86	10F	10FA2	150.15	45.42	-	-	434,000	19,712,280
87	10F	10FA3	104.35	31.57	-	-	430,000	13,575,100
88	10F	10FA5	148.20	44.83	-	-	438,000	19,635,540
89	10F	10FA6	119.16	36.05	-	-	442,000	15,934,100
90	10F	10FA7	72.98	22.08	-	-	446,000	9,847,680
91	10F	10FA8	70.03	21.18	-	-	446,000	9,446,280
92	10F	10FB1	166.67	50.42	-	-	430,000	21,680,600
93	10F	10FB2	88.54	26.78	-	-	442,000	11,836,760
94	10F	10FB3	104.34	31.56	-	-	430,000	13,570,800
95	10F	10FB5	148.21	44.83	-	-	438,000	19,635,540
96	10F	10FB6	193.34	58.49	-	-	430,000	25,150,700
97	10F	10FB7	161.58	48.88	-	-	430,000	21,018,400
98	11F	11FA1	138.82	41.99	-	-	446,000	18,727,540
99	11F	11FA2	150.15	45.42	-	-	438,000	19,893,960
100	11F	11FA3	104.35	31.57	-	-	434,000	13,701,380
101	11F	11FA5	148.20	44.83	-	-	442,000	19,814,860
102	11F	11FA6	119.16	36.05	-	-	446,000	16,078,300
103	11F	11FA7	72.98	22.08	-	-	450,000	9,936,000
104	11F	11FA8	70.03	21.18	-	-	450,000	9,531,000
105	11F	11FB1	166.67	50.42	-	-	434,000	21,882,280
106	11F	11FB2	88.54	26.78	-	-	446,000	11,943,880
107	11F	11FB3	104.34	31.56	-	-	434,000	13,697,040
108	11F	11FB5	148.21	44.83	-	-	442,000	19,814,860
109	11F	11FB6	193.34	58.49	-	-	434,000	25,384,660
110	11F	11FB7	161.58	48.88	-	-	434,000	21,213,920
111	12F	12FA1	138.82	41.99	-	-	450,000	18,895,500
112	12F	12FA2	150.15	45.42	-	-	442,000	20,075,640
113	12F	12FA3	104.35	31.57	-	-	438,000	13,827,660
114	12F	12FA5	148.20	44.83	-	-	446,000	19,994,180
115	12F	12FA6	119.16	36.05	-	-	450,000	16,222,500
116	12F	12FA7	72.98	22.08	-	-	454,000	10,024,320
117	12F	12FA8	70.03	21.18	-	-	454,000	9,615,720
118	12F	12FB1	166.67	50.42	-	-	438,000	22,083,960
119	12F	12FB2	88.54	26.78	-	-	450,000	12,051,000
120	12F	12FB3	104.34	31.56	-	-	438,000	13,823,280
121	12F	12FB5	148.21	44.83	-	-	446,000	19,994,180
122	12F	12FB6	193.34	58.49	-	-	438,000	25,618,620
123	12F	12FB7	161.58	48.88	-	-	438,000	21,409,440
124	13F	13FA1	138.82	41.99	-	-	454,000	19,063,460
125	13F	13FA2	150.15	45.42	-	-	446,000	20,257,320
126	13F	13FA3	104.35	31.57	-	-	442,000	13,953,940
127	13F	13FA5	148.20	44.83	-	-	450,000	20,173,500
128	13F	13FA6	119.16	36.05	-	-	454,000	16,366,700
129	13F	13FA7	72.98	22.08	-	-	458,000	10,112,640

編號	分配單元代號		總產權面積合計		約定專用		二樓以上平均建坪 單價(元/坪)	更新後總權利價 (含露臺)(元)
	樓層	戶別	m ²	坪	露臺面積(坪)	露臺總價(元)		
130	13F	13FA8	70.03	21.18	-	-	458,000	9,700,440
131	13F	13FB1	166.67	50.42	-	-	442,000	22,285,640
132	13F	13FB2	88.54	26.78	-	-	454,000	12,158,120
133	13F	13FB3	104.34	31.56	-	-	442,000	13,949,520
134	13F	13FB5	148.21	44.83	-	-	450,000	20,173,500
135	13F	13FB6	193.34	58.49	-	-	442,000	25,852,580
136	13F	13FB7	161.58	48.88	-	-	442,000	21,604,960
合計			20,137.04	6,091.50	53.93	7,125,890		2,557,611,550

註：實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層別	類別	車位價格(元/位)	數量	價值(元)
B2	大車位(250×600)	1,800,000	22	39,600,000
	小車位(225×575)	1,700,000	4	6,800,000
B3	大車位(250×600)	1,700,000	30	51,000,000
	小車位(225×575)	1,600,000	5	8,000,000
B4	大車位(250×600)	1,600,000	32	51,200,000
	小車位(225×575)	1,500,000	6	9,000,000
B5	大車位(250×600)	1,500,000	32	48,000,000
	小車位(225×575)	1,400,000	10	14,000,000
合計			141	227,600,000

壹拾貳、共同負擔

一、用地負擔（本案無）

二、費用負擔

（一）費用負擔總額

本案共同負擔費用為 1,228,976,299 元。

（二）更新後總價值

供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值

= 都市更新後之房地總值 - 全部現地安置戶實際安置之價值

= 2,828,975,682 元 - 133,042,939 元

= 2,652,168,611 元

（三）平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例

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

$$= \frac{1,228,976,299 \text{ 元}}{2,652,168,611 \text{ 元}} \times 100\%$$

= 46.34%

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% + 46.34%

= 46.34%

四、土地所有權人共同負擔額度

土地所有權人共同負擔總額為 1,228,976,299 元，由各土地所有權人依權利變換價值比例核算（詳表 12-1）。

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	更新前土地權利價值（元）	權利價值比例（%）	負擔方式		費用共同負擔合計（元）
				現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	中華民國 （管理者：財政部 國有財產署）	238,724,227	22.142001%		272,119,943	272,119,943
2	游 淵	21,216,536	1.967863%		24,184,569	24,184,569
3	游 波	21,216,536	1.967863%		24,184,569	24,184,569
4	游 雲	2,767,202	0.256662%		3,154,313	3,154,313
5	劉 瑜	20,663,887	1.916604%		23,554,609	23,554,609
6	劉 逸	61,991,662	5.749812%		70,663,827	70,663,827
7	劉 君	20,663,887	1.916604%		23,554,609	23,554,609
	合計	387,243,937	35.917409%		441,416,439	441,416,439

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案權利變換地區範圍內可供分配之土地為新北市中和區南勢段 21、22、及 23 地號等 3 筆土地，土地面積 2,875.48 m² (約 869.83 坪)，均為「住宅區」。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

(一) 更新後土地及建築物之分配面積

本案房屋土地應有部份合計為 9859/10000 及法定停車位土地應有部份合計為 141/10000。

表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表

編號	分配單元代號		土地應有部分			建物面積									
	樓層別	戶別	總面積(m ²)	權利範圍	主建物(m ²)	附屬建物 (m ²)			共同使用 1 (3,557.93 m ²)	共同使用 2 (687.13 m ²)	共同使用 3 (2,195.90 m ²)	共同使用 5 (149.86 m ²)	共同使用 6 (36.22 m ²)	共同使用 7 (72.14 m ²)	合計(m ²)
			2,927.77	/10000		陽台	雨遮	小計							
1	2F	2FA	279.31	954	1,109.32	76.92	28.07	104.99	-	386.85	198.43	149.86	0.00	0.00	1,949.46
2	3F	3FA	77.59	265	327.10	9.41	10.08	19.49	-	110.42	56.64	-	0.00	26.53	540.17
3	3F	3FB	24.01	82	95.42	5.64	2.10	7.74	-	32.86	16.86	-	6.27	7.90	167.05
4	3F	3FC	21.37	73	74.65	16.52	0.00	16.52	-	29.04	14.90	-	5.54	6.98	147.63
5	3F	3FD	20.79	71	73.08	16.88	0.00	16.88	-	28.66	14.70	-	5.47	6.89	145.67
6	3F	3FE	19.91	68	80.25	4.45	2.10	6.55	-	27.65	14.19	-	5.28	6.64	140.56
7	3F	3FF	32.50	111	112.96	21.04	6.44	27.48	-	44.74	22.95	-	8.54	10.75	227.42
8	3F	3FG	19.32	66	69.63	14.80	0.00	14.80	-	26.90	13.80	-	5.13	6.46	136.72
9	4F	4FA1	20.79	71	86.87	9.67	2.43	12.10	31.21	-	16.17	-	-	-	146.36
10	4F	4FA2	21.67	74	86.52	15.01	0.00	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.14
11	4F	4FA3	15.22	52	62.92	7.64	0.00	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
12	4F	4FA5	21.67	74	83.96	12.67	4.94	17.61	32.03	-	16.60	-	-	-	150.20
13	4F	4FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
14	4F	4FA8	20.79	71	84.79	9.25	3.30	12.55	30.70	-	15.90	-	-	-	143.94
15	4F	4FB1	24.01	82	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
16	4F	4FB2	12.88	44	53.43	3.92	2.52	6.44	18.88	-	9.78	-	-	-	88.53
17	4F	4FB3	15.22	52	62.92	7.64	0.00	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
18	4F	4FB5	21.67	74	83.96	12.67	4.94	17.61	32.03	-	16.60	-	-	-	150.20
19	4F	4FB6	27.81	95	114.19	7.13	9.42	16.55	41.23	-	21.36	-	-	-	193.34
20	4F	4FB7	22.84	78	93.02	14.16	0.00	14.16	33.80	-	17.51	-	-	-	158.49
21	5F	5FA1	20.79	71	86.87	9.67	2.43	12.10	31.21	-	16.17	-	-	-	146.36
22	5F	5FA2	21.37	73	86.52	15.01	0.00	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.14
23	5F	5FA3	14.93	51	62.92	7.64	0.00	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
24	5F	5FA5	21.37	73	83.96	12.67	4.94	17.61	32.03	-	16.60	-	-	-	150.20
25	5F	5FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
26	5F	5FA8	20.79	71	84.79	9.25	3.30	12.55	30.70	-	15.90	-	-	-	143.94
27	5F	5FB1	24.01	82	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
28	5F	5FB2	12.88	44	53.43	3.92	2.52	6.44	18.88	-	9.78	-	-	-	88.53
29	5F	5FB3	15.22	52	62.92	7.64	0.00	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積										
	樓層別	戶別	總面積(m ²)	權利範圍	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)			共同使用1 (3,557.93 m ²)	共同使用2 (687.13 m ²)	共同使用3 (2,195.90 m ²)	共同使用5 (149.86 m ²)	共同使用6 (36.22 m ²)	共同使用7 (72.14 m ²)	合計(m ²)
			2,927.77	/10000		陽台	雨遮	小計							
30	5F	5FB5	21.67	74	83.96	12.67	4.94	17.61	32.03	-	16.60	-	-	-	150.20
31	5F	5FB6	27.81	95	114.19	7.13	9.42	16.55	41.23	-	21.36	-	-	-	193.34
32	5F	5FB7	22.84	78	93.02	14.16	0.00	14.16	33.80	-	17.51	-	-	-	158.49
33	6F	6FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
34	6F	6FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
35	6F	6FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
36	6F	6FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
37	6F	6FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
38	6F	6FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
39	6F	6FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
40	6F	6FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
41	6F	6FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
42	6F	6FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
43	6F	6FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21
44	6F	6FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34
45	6F	6FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	-	161.58
46	7F	7FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
47	7F	7FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
48	7F	7FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
49	7F	7FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
50	7F	7FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
51	7F	7FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
52	7F	7FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
53	7F	7FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
54	7F	7FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
55	7F	7FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
56	7F	7FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21
57	7F	7FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34
58	7F	7FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	-	161.58
59	8F	8FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
60	8F	8FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
61	8F	8FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
62	8F	8FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
63	8F	8FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
64	8F	8FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
65	8F	8FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
66	8F	8FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
67	8F	8FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
68	8F	8FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
69	8F	8FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積										
	樓層別	戶別	總面積(m ²)	權利範圍	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)			共同使用1 (3,557.93 m ²)	共同使用2 (687.13 m ²)	共同使用3 (2,195.90 m ²)	共同使用5 (149.86 m ²)	共同使用6 (36.22 m ²)	共同使用7 (72.14 m ²)	合計(m ²)
			2,927.77	/10000		陽台	雨遮	小計							
70	8F	8FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34
71	8F	8FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	-	161.58
72	9F	9FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
73	9F	9FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
74	9F	9FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
75	9F	9FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
76	9F	9FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
77	9F	9FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
78	9F	9FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
79	9F	9FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
80	9F	9FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
81	9F	9FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
82	9F	9FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21
83	9F	9FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34
84	9F	9FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	-	161.58
85	10F	10FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
86	10F	10FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
87	10F	10FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
88	10F	10FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
89	10F	10FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
90	10F	10FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
91	10F	10FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
92	10F	10FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
93	10F	10FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
94	10F	10FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
95	10F	10FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21
96	10F	10FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34
97	10F	10FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	-	161.58
98	11F	11FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	-	138.82
99	11F	11FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	-	150.15
100	11F	11FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.35
101	11F	11FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.20
102	11F	11FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	-	119.16
103	11F	11FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	-	72.98
104	11F	11FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	-	70.03
105	11F	11FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	-	166.67
106	11F	11FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	-	88.54
107	11F	11FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	-	104.34
108	11F	11FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	-	148.21
109	11F	11FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	-	193.34

擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案

編號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積									合計(m ²)	
	樓層別	戶別	總面積(m ²) 2,927.77	權利範圍 /10000	主建物(m ²)	附屬建物 (m ²)			共同使用 1 (3,557.93 m ²)	共同使用 2 (687.13 m ²)	共同使用 3 (2,195.90 m ²)	共同使用 5 (149.86 m ²)	共同使用 6 (36.22 m ²)		共同使用 7 (72.14 m ²)
						陽台	雨遮	小計							
110	11F	11FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	161.58	
111	12F	12FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	138.82	
112	12F	12FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	150.15	
113	12F	12FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	104.35	
114	12F	12FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	148.20	
115	12F	12FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	119.16	
116	12F	12FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	72.98	
117	12F	12FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	70.03	
118	12F	12FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	166.67	
119	12F	12FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	88.54	
120	12F	12FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	104.34	
121	12F	12FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	148.21	
122	12F	12FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	193.34	
123	12F	12FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	161.58	
124	13F	13FA1	19.62	67	87.18	4.26	2.43	6.69	29.61	-	15.34	-	-	138.82	
125	13F	13FA2	21.67	74	86.52	6.59	8.42	15.01	32.02	-	16.59	-	-	150.15	
126	13F	13FA3	15.22	52	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	104.35	
127	13F	13FA5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	148.20	
128	13F	13FA6	17.27	59	67.19	5.18	8.21	13.39	25.41	-	13.17	-	-	119.16	
129	13F	13FA7	10.54	36	45.11	2.75	1.49	4.24	15.56	-	8.07	-	-	72.98	
130	13F	13FA8	10.25	35	43.12	2.75	1.49	4.24	14.94	-	7.74	-	-	70.03	
131	13F	13FB1	23.71	81	98.46	4.84	9.41	14.25	35.55	-	18.42	-	-	166.67	
132	13F	13FB2	12.59	43	53.43	3.92	2.52	6.44	18.89	-	9.78	-	-	88.54	
133	13F	13FB3	14.93	51	62.92	3.33	4.31	7.64	22.25	-	11.53	-	-	104.34	
134	13F	13FB5	21.08	72	83.96	8.55	7.71	16.26	31.61	-	16.38	-	-	148.21	
135	13F	13FB6	27.52	94	114.19	7.13	9.42	16.55	41.24	-	21.36	-	-	193.34	
136	13F	13FB7	23.13	79	93.02	10.32	5.92	16.24	34.46	-	17.85	-	-	161.58	
合計			2,886.49	9,859.00	11,754.71	957.22	725.93	1,683.15	3,557.93	687.13	2,195.90	149.86	36.22	72.14	20,137.04

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

戶別	13FA1	13FA2	13FA3	13FA5	13FA6	13FA7	13FA8	13FB1	13FB2	13FB3	13FB5	13FB6	13FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	454,000	446,000	442,000	450,000	454,000	458,000	458,000	442,000	454,000	442,000	450,000	442,000	442,000
總價(元)	19,063,460	20,257,320	13,953,940	20,173,500	16,366,700	10,112,640	9,700,440	22,285,640	12,158,120	13,949,520	20,173,500	25,852,580	21,604,960
姓名	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	12FA1	12FA2	12FA3	12FA5	12FA6	12FA7	12FA8	12FB1	12FB2	12FB3	12FB5	12FB6	12FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	450,000	442,000	438,000	446,000	450,000	454,000	454,000	438,000	450,000	438,000	446,000	438,000	438,000
總價(元)	18,895,500	20,075,640	13,827,660	19,994,180	16,222,500	10,024,320	9,615,720	22,083,960	12,051,000	13,823,280	19,994,180	25,618,620	21,409,440
姓名	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	11FA1	11FA2	11FA3	11FA5	11FA6	11FA7	11FA8	11FB1	11FB2	11FB3	11FB5	11FB6	11FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	446,000	438,000	434,000	442,000	446,000	450,000	450,000	434,000	446,000	434,000	442,000	434,000	434,000
總價(元)	18,727,540	19,893,960	13,701,380	19,814,860	16,078,300	9,936,000	9,531,000	21,882,280	11,943,880	13,697,040	19,814,860	25,384,660	21,213,920
姓名	劉逸	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	游雲	協議合建/ 實施者	劉逸	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	10FA1	10FA2	10FA3	10FA5	10FA6	10FA7	10FA8	10FB1	10FB2	10FB3	10FB5	10FB6	10FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	442,000	434,000	430,000	438,000	442,000	446,000	446,000	430,000	442,000	430,000	438,000	430,000	430,000
總價(元)	18,559,580	19,712,280	13,575,100	19,635,540	15,934,100	9,847,680	9,446,280	21,680,600	11,836,760	13,570,800	19,635,540	25,150,700	21,018,400
姓名	劉逸	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	游淵	游淵	劉逸	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	9FA1	9FA2	9FA3	9FA5	9FA6	9FA7	9FA8	9FB1	9FB2	9FB3	9FB5	9FB6	9FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	438,000	430,000	426,000	434,000	438,000	442,000	442,000	426,000	438,000	426,000	434,000	426,000	426,000
總價(元)	18,391,620	19,530,600	13,448,820	19,456,220	15,789,900	9,759,360	9,361,560	21,478,920	11,729,640	13,444,560	19,456,220	24,916,740	20,822,880
姓名	劉君	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	游波	游波	劉瑜+劉君	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	8FA1	8FA2	8FA3	8FA5	8FA6	8FA7	8FA8	8FB1	8FB2	8FB3	8FB5	8FB6	8FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	434,000	426,000	422,000	430,000	434,000	438,000	438,000	422,000	434,000	422,000	430,000	422,000	422,000
總價(元)	18,223,660	19,348,920	13,322,540	19,276,900	15,645,700	9,671,040	9,276,840	21,277,240	11,622,520	13,318,320	19,276,900	24,682,780	20,627,360
姓名	劉瑜	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	劉逸	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	7FA1	7FA2	7FA3	7FA5	7FA6	7FA7	7FA8	7FB1	7FB2	7FB3	7FB5	7FB6	7FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	430,000	422,000	418,000	426,000	430,000	434,000	434,000	418,000	430,000	418,000	426,000	418,000	418,000
總價(元)	18,055,700	19,167,240	13,196,260	19,097,580	15,501,500	9,582,720	9,192,120	21,075,560	11,515,400	13,192,080	19,097,580	24,448,820	20,431,840
姓名	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司	國賓大建設股份 有限公司
戶別	6FA1	6FA2	6FA3	6FA5	6FA6	6FA7	6FA8	6FB1	6FB2	6FB3	6FB5	6FB6	6FB7
坪數(坪)	41.99	45.42	31.57	44.83	36.05	22.08	21.18	50.42	26.78	31.56	44.83	58.49	48.88
單價(元/坪)	426,000	410,000	414,000	414,000	426,000	430,000	430,000	406,000	418,000	414,000	414,000	406,000	406,000
總價(元)	17,887,740	18,622,200	13,069,980	18,559,620	15,357,300	9,494,400	9,107,400	20,470,520	11,194,040	13,065,840	18,559,620	23,746,940	19,845,280
姓名	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	國賓大建設股份 有限公司	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者
戶別	5FA1	5FA2	5FA3	5FA5	5FA6	5FA8	5FB1	5FB2	5FB3	5FB5	5FB6	5FB7	
坪數(坪)	44.27	45.42	31.56	45.44	36.05	43.54	50.42	26.78	31.56	45.44	58.49	47.94	
單價(元/坪)	422,000	406,000	410,000	410,000	422,000	418,000	402,000	414,000	410,000	410,000	402,000	402,000	
總價(元)	18,681,940	18,440,520	12,939,600	18,630,400	15,213,100	18,199,720	20,268,840	11,086,920	12,939,600	18,630,400	23,512,980	19,271,880	
姓名	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	
戶別	4FA1	4FA2	4FA3	4FA5	4FA6	4FA8	4FB1	4FB2	4FB3	4FB5	4FB6	4FB7	
坪數(坪)	44.27	45.42	31.56	45.44	36.05	43.54	50.42	26.78	31.56	45.44	58.49	47.94	
單價(元/坪)	427,373	405,731	435,160	424,029	414,000	410,000	394,000	406,000	435,160	424,029	401,055	418,265	
總價(元)	18,919,800	18,428,280	13,733,660	19,267,860	14,924,700	17,851,400	19,865,480	10,872,680	13,733,660	19,267,860	23,457,710	20,051,640	
姓名	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	協議合建/ 實施者	

擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換計畫案

戶別	3FA	3FB	3FC	3FD	3FE	3FF	3FG	
坪數(坪)	163.4	50.53	44.66	44.07	42.52	68.79	41.36	
單價(元/坪)	368,745	375,000	379,000	383,000	386,000	386,000	379,000	
總價(元)	60,252,970	18,948,750	16,926,140	16,878,810	16,412,720	26,552,940	15,675,440	
姓名	中華民國(臺灣新北地方法院)	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	
戶別	2FA							
坪數(坪)	589.71							
單價(元/坪)	375,725							
總價(元)	221,568,750							
姓名	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)							

表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表

地下五層	車位編號	B5-1	B5-2	B5-3	B5-4	B5-5	B5-6	B5-7	B5-8	B5-9	B5-10	B5-11	B5-12	B5-13	
	車位單價	1,400,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者
	車位編號	B5-14	B5-15	B5-16	B5-17	B5-18	B5-19	B5-20	B5-21	B5-22	B5-23	B5-24	B5-25	B5-26	
	車位單價	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者
	車位編號	B5-27	B5-28	B5-29	B5-30	B5-31	B5-32	B5-33	B5-34	B5-35	B5-36	B5-37	B5-38	B5-39	
	車位單價	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	1,400,000	1,500,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者
	車位編號	B5-40	B5-41	B5-42											
車位單價	1,400,000	1,500,000	1,400,000												
姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者												
地下四層	車位編號	B4-43	B4-44	B4-45	B4-46	B4-47	B4-48	B4-49	B4-50	B4-51	B4-52	B4-53	B4-54	B4-55	
	車位單價	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,500,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司
	車位編號	B4-56	B4-57	B4-58	B4-59	B4-60	B4-61	B4-62	B4-63	B4-64	B4-65	B4-66	B4-67	B4-68	
	車位單價	1,600,000	1,600,000	1,500,000	1,600,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	
	姓名	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司
	車位編號	B4-69	B4-70	B4-71	B4-72	B4-73	B4-74	B4-75	B4-76	B4-77	B4-78	B4-79	B4-80		
	車位單價	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,500,000	1,500,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000		
姓名	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	國賓大建設股份有限公司	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者		
地下三層	車位編號	B3-81	B3-82	B3-83	B3-84	B3-85	B3-86	B3-87	B3-88	B3-89	B3-90	B3-91	B3-92	B3-93	
	車位單價	1,700,000	1,600,000	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	1,700,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	劉逸	劉逸	劉逸	游淵	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	
	車位編號	B3-94	B3-95	B3-96	B3-97	B3-98	B3-99	B3-100	B3-101	B3-102	B3-103	B3-104	B3-105	B3-106	
	車位單價	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	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	劉瑜	劉君	游淵	協議合建/實施者	協議合建/實施者	劉瑜	協議合建/實施者	游雲	協議合建/實施者	游波	
	車位編號	B3-107	B3-108	B3-109	B3-110	B3-111	B3-112	B3-113	B3-114	B3-115					
車位單價	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,600,000	1,600,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000						
姓名	協議合建/實施者	劉逸	游波	協議合建/實施者	劉逸	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者						
地下二層	車位編號	B2-116	B2-117	B2-118	B2-119	B2-120	B2-121	B2-122	B2-123	B2-124	B2-125	B2-126	B2-127	B2-128	
	車位單價	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,700,000	1,800,000	
	姓名	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	協議合建/實施者	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)
	車位編號	B2-129	B2-130	B2-131	B2-132	B2-133	B2-134	B2-135	B2-136	B2-137	B2-138	B2-139	B2-140	B2-141	
	車位單價	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	1,800,000	
姓名	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	協議合建/實施者	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	中華民國(管理者：臺灣新北地方法院)	

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 108 年 10 月 3 日寄發權利變換作業辦法予本案土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 108 年 10 月 16 日至 108 年 11 月 15 日。土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者，依都市更新條例第三十一條規定辦理。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於選配期限提出書面申請分配者無同一位置有二人以上申請者，且亦無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位於選配期間內提出申請，故本案不需辦理公開抽籤程序。

三、本案選配原則

- (一) 本案依都市更新條例第 25-1 條採部分協議合建、部分權利變換方式實施，為顧及參與權利變換者之權益，本案由參與權利變換者先行選配，協議合建者自剩餘之房車位置中與實施者自行協議選配。
- (二) 受配人須以「一房屋搭配一車位」為原則。
- (三) 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之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- (四) 受配人選擇之房屋及車位權值不得超過可分配權值 10% 為上限，因選配權值多於應分配權值時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋車位。
- (五) 本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函(略以)：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

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 108 年 10 月 16 日至 108 年 11 月 15 日期間，對土地所有權人及權利變換關係人進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）。

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

都市更新條例第 30 條第 1 項之最小分配面積單元基準最小分配面積單元基準，以室內樓地板面積 46 m^2 （加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價計算，最小分配價值為 $46 \text{ m}^2 \times 1.71 \times 0.3025 \times 414,586 \text{ 元/坪} = 9,864,929 \text{ 元}$ 。

室內樓地板面積另加計附屬建物及共有部分加乘係數

=全案總銷售面積÷全案主建物樓地板面積

= $20,137.04 \text{ m}^2 \div 11,754.71 \text{ m}^2$

=1.71

本案權利變換戶游瓊雲應分配權利價值為 3,652,791 元，小於本案最小分配價值，原屬未達最小不能參與權利變換者，惟其已與實施者合意依其選配意願分配更新後之房屋及車位，分配結果詳土地及建築物分配清冊。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者(本案無)

壹拾陸、土地及建築物分配清冊

本案更新後房屋總戶數為 136 戶、車位為 141 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 7 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 7 人，其申請分配統計分得 15 戶房屋及 28 部車位，分配結果詳表 16-1。

表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	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	權利價值比例			單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	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)	
參與權利變換選配者	中華民國 (管理者：財政部 國有財產署)	238,724,227	22.142001%	中華民國 (管理者：財政部 國有財產署)	315,123,254	2FA	221,568,750	全部	221,568,750	281,821,720	B2-126	1,800,000	全部	1,800,000	26,800,000	308,621,720	6,501,534		
						B2-127	1,700,000	全部	1,700,000										
						B2-128	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-129	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-130	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-131	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-132	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-133	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-134	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-135	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-136	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-138	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-139	1,700,000	全部	1,700,000										
						B2-140	1,800,000	全部	1,800,000										
						B2-141	1,800,000	全部	1,800,000										
2	游淵	21,216,536	1.967863%	游淵	28,006,474	10FA6	15,934,100	全部	15,934,100	25,781,780	B3-88	1,700,000	全部	1,700,000	3400000	29,181,780	1,175,306		
10FA7	9,847,680	全部	9,847,680																
B3-99	1,700,000	全部	1,700,000																
3	游波	21,216,536	1.967863%	游波	28,006,474	9FA6	15,789,900	全部	15,789,900	25,549,260	B3-109	1,700,000	全部	1,700,000	3400000	28,949,260	942,786		
9FA7	9,759,360	全部	9,759,360																
4	游雲	2,767,202	0.256662%	游雲	3,652,791	11FA6	16,078,300	全部	16,078,300	16,078,300	B3-104	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	17,778,300	14,125,509		
5	劉瑜	20,663,887	1.916604%	劉瑜	27,276,960	8FA1	18,223,660	全部	18,223,660	21,605,055	B3-97	1,700,000	全部	1,700,000	3400000	25,005,055		2,271,905	
9FA8	9,361,560	3612/10000	3,381,395																
8FA8	9,276,840	全部	9,276,840																
6	劉逸	61,991,662	5.749812%	劉逸	81,830,883	10FA1	18,559,580	全部	18,559,580	65,541,240	B3-102	1,700,000	全部	1,700,000	8400000	73,941,240		7,889,643	
						10FA8	9,446,280	全部	9,446,280										
						11FA1	18,727,540	全部	18,727,540										
						11FA8	9,531,000	全部	9,531,000										
7	劉君	20,663,887	1.916604%	劉君	27,276,960	9FA1	18,391,620	全部	18,391,620	24,371,785	B3-85	1,700,000	全部	1,700,000	1,700,000	26,071,785		1,205,175	
						9FA8	9,361,560	6388/10000	5,980,165										
合計		387,243,937	35.917409%		511,173,796		470,110,700		460,749,140	460,749,140				48,800,000	509,549,140	9,742,067	11,366,723		

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

二、實施者分配結果

本案實施者應分配權利價值為折價抵付 441,416,439 元，分配 25 戶房屋及 25 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)			
		編號	建築物			價值小計 (元)A	編號	停車位			價值小計 (元)B	實分配權利價值 (元)C=A+B	繳	領	備註
			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					
國賓大建設股份 有限公司	441,416,439	1	3FB	18,948,750	全部	417,571,600	1	B4-47	1,600,000	全部	39,700,000	457,271,600	15,855,161		
		2	3FC	16,926,140	全部		2	B4-48	1,600,000	全部					
		3	3FD	16,878,810	全部		3	B4-49	1,500,000	全部					
		4	3FE	16,412,720	全部		4	B4-50	1,600,000	全部					
		5	3FF	26,552,940	全部		5	B4-51	1,600,000	全部					
		6	3FG	15,675,440	全部		6	B4-52	1,600,000	全部					
		7	6FA6	15,357,300	全部		7	B4-53	1,600,000	全部					
		8	7FA1	18,055,700	全部		8	B4-54	1,600,000	全部					
		9	7FA2	19,167,240	全部		9	B4-55	1,500,000	全部					
		10	7FA3	13,196,260	全部		10	B4-56	1,600,000	全部					
		11	7FA5	19,097,580	全部		11	B4-57	1,600,000	全部					
		12	7FA6	15,501,500	全部		12	B4-62	1,600,000	全部					
		13	7FA7	9,582,720	全部		13	B4-63	1,600,000	全部					
		14	7FA8	9,192,120	全部		14	B4-64	1,600,000	全部					
		15	7FB1	21,075,560	全部		15	B4-65	1,600,000	全部					
		16	7FB2	11,515,400	全部		16	B4-66	1,600,000	全部					
		17	7FB3	13,192,080	全部		17	B4-67	1,600,000	全部					
		18	7FB5	19,097,580	全部		18	B4-68	1,600,000	全部					
		19	7FB6	24,448,820	全部		19	B4-69	1,600,000	全部					
		20	7FB7	20,431,840	全部		20	B4-70	1,600,000	全部					
		21	8FA2	19,348,920	全部		21	B4-71	1,600,000	全部					
		22	8FA3	13,322,540	全部		22	B4-72	1,600,000	全部					
		23	8FA5	19,276,900	全部		23	B4-73	1,600,000	全部					
		24	8FA6	15,645,700	全部		24	B4-74	1,600,000	全部					
		25	8FA7	9,671,040	全部		25	B4-75	1,500,000	全部					
合計	441,416,439	25 戶房屋			417,571,600	25 部車			39,700,000	457,271,600	15,855,161	-			

三、現地安置戶

本案現地安置戶本案舊違章建築戶總計 11 戶，以現地安置方式參與都市更新，實測面積為 1,979.79 m²，申請安置獎勵面積為 1,047.49 m²，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，其中舊違章建築戶均屬協議合建戶，故相關選配及找補結果均依雙方協議為準。

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。

本案更新前住宅區土地包括新北市中和區南勢段 20-2、21-5、21、22 及 23 地號等 5 筆土地，土地面積 3,119.14 m²，更新後土地將依建築執照範圍整理為二筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
1	20-2	10.67	住宅區	A	191.37
2	21-5	180.70	住宅區		
3	21	456.98	住宅區	B	2,927.77
4	22	1,140.30	住宅區		
5	23	1,330.49	住宅區		
合計		3,119.14			3,119.14

備註：本更新單元範圍內 20-2 及 21-5 地號土地，屬南山溝流經土地，為避免後續維護管理疑義，係依都更條例第 45 條將其容積移轉至建築基地範圍內，未來將產權登記為新北市，並單獨整理為一筆土地。

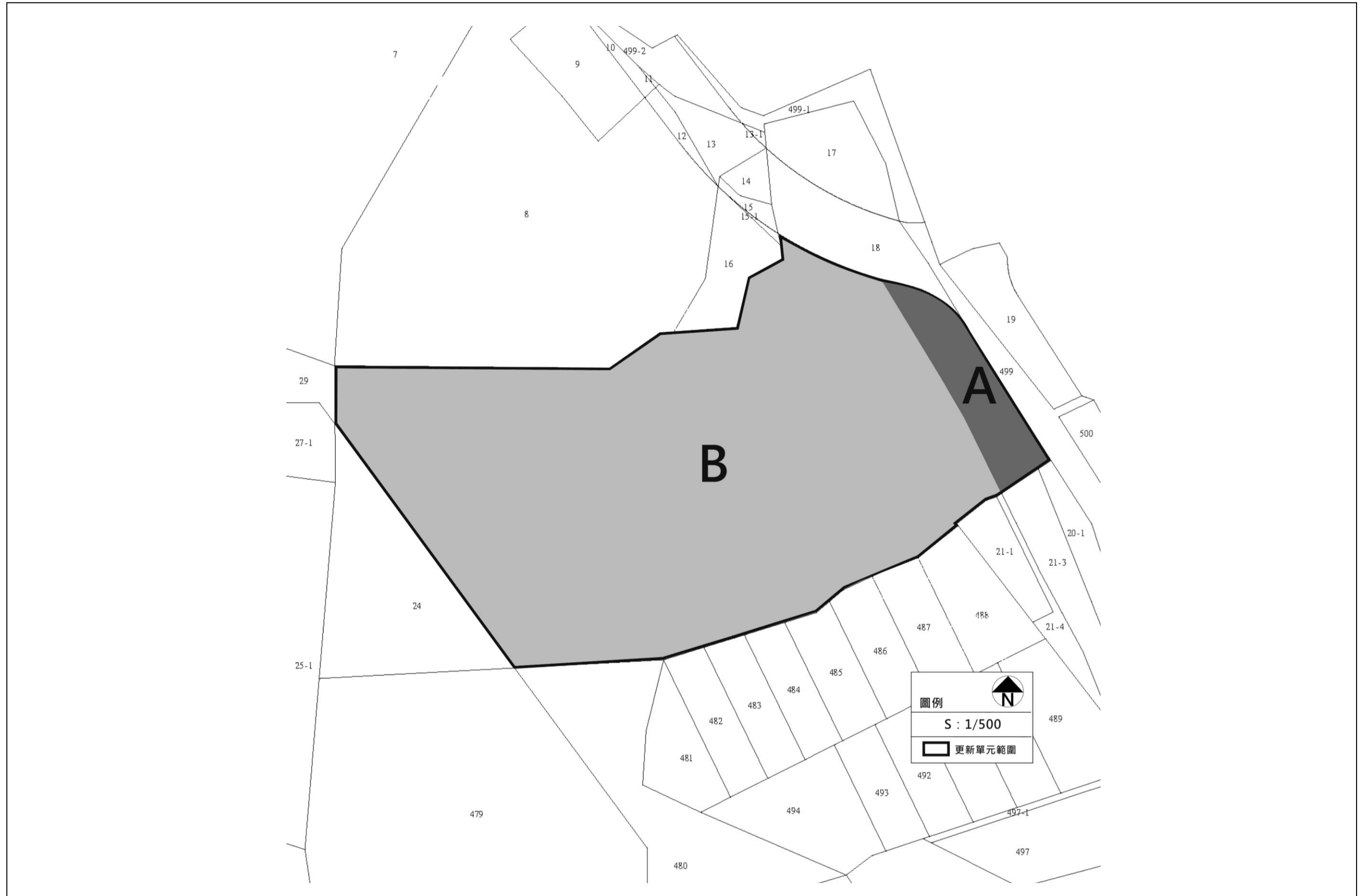


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

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

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形									土地更新後變動情形							
	標示部				所有權部					標示部		所有權部			備註	備註	
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理者)		權利範圍	其他登記事項	地號	面積(m ²)	所有權人(管理者)		權利範圍	他項權利部/其他登記事項	
1	中和區	南勢段		20-2	10.67	1	中華民國/管理者：財政部國有財產署		全部		A	191.37	新北市			全部	
2				21-5	180.70	1	中華民國/管理者：財政部國有財產署		全部								
3				21	456.98	1	中華民國/管理者：財政部國有財產署		全部								
4				22	1,140.30	221	游波		18/924		B	2,927.77	中華民國/管理者：臺灣新北地方法院			1234/10000	
						130		游淵		18/924				游淵	97/10000		
						222		游雲		6/924				游波	97/10000		
5				23	1,330.49	42	游波		5/160				游雲	60/10000			
						41		游淵		5/160				劉瑜	82/10000		
						24		劉逸		3/20				劉逸	244/10000		
						25		劉君		512/10240				劉君	90/10000		
	23	劉瑜				512/10240			國賓大建設股份有限公司				1663/10000				
合計				3,119.14					合計	3,119.14							

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																								
項目		標示部															所有權部		備註					
序號	分配單元代號	建物坐落							層次	主建物面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)			共同使用 1 (3,557.93 m ²)	共同使用 2 (687.13 m ²)	共同使用 3 (2,195.90 m ²)	共同使用 4 (5,971.42 m ²)	共同使用 5 (149.86 m ²)	共同使用 6 (36.22 m ²)	共同使用 7 (72.14 m ²)	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號 (更新後合併暫編地號)	總面積 (m ²)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍		合計			室內	陽台	雨遮											
1	2FA	所有權	B	279.31	954	B2-126	1	966	2F	1109.32	76.92	28.07	0	562999	90365	1	1	0		中華民國 (管理者：臺灣新北地方法院)	全部			
						B2-127	1									1								
						B2-128	1									1								
						B2-129	1									1								
						B2-130	1									1								
						B2-131	1									1								
						B2-132	1									1								
						B2-133	1									1								
						B2-134	1									1								
						B2-135	1									1								
						B2-136	1									1								
B2-138	1	1																						
2	3FA	所有權	B	77.59	265	B2-139	1	268	3F	327.1	9.41	10.08	0	160692	25793	1	0	0	367716	中華民國 (管理者：臺灣新北地方法院)	全部			
						B2-140	1								1									
						B2-141	1								1									
3	3FB	所有權	B	24.01	82	B4-47	1	83	3F	95.42	5.64	2.1	0	47829	7677	1	0	173099	109447	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
4	3FC	所有權	B	21.37	73	B4-48	1	74	3F	74.65	16.52	0	0	42270	6785	1	0	152980	96726	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
5	3FD	所有權	B	20.79	71	B4-49	1	72	3F	73.08	16.88	0	0	41709	6695	1	0	150949	95443	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
6	3FE	所有權	B	19.91	68	B4-50	1	69	3F	80.25	4.45	2.1	0	40244	6460	1	0	145647	92090	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
7	3FF	所有權	B	32.50	111	B4-51	1	112	3F	112.96	21.04	6.44	0	65113	10452	1	0	235654	149001	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
8	3FG	所有權	B	19.32	66	B4-52	1	67	3F	69.63	14.8	0	0	39144	6283	1	0	141671	89577	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
9	6FA6	所有權	B	17.27	59	B4-53	1	60	6F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
10	7FA1	所有權	B	19.62	67	B4-54	1	68	7F	87.18	4.26	2.43	8322	0	6986	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
11	7FA2	所有權	B	21.67	74	B4-55	1	75	7F	86.52	6.59	8.42	9001	0	7556	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
12	7FA3	所有權	B	15.22	52	B4-56	1	53	7F	62.92	3.33	4.31	6255	0	5251	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
13	7FA5	所有權	B	21.08	72	B4-57	1	73	7F	83.96	8.55	7.71	8883	0	7459	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
14	7FA6	所有權	B	17.27	59	B4-62	1	60	7F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
15	7FA7	所有權	B	10.54	36	B4-63	1	37	7F	45.11	2.75	1.49	4374	0	3673	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
16	7FA8	所有權	B	10.25	35	B4-64	1	36	7F	43.12	2.75	1.49	4198	0	3524	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
17	7FB1	所有權	B	23.71	81	B4-65	1	82	7F	98.46	4.84	9.41	9991	0	8387	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
18	7FB2	所有權	B	12.59	43	B4-66	1	44	7F	53.43	3.92	2.52	5308	0	4455	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	
19	7FB3	所有權	B	14.93	51	B4-67	1	52	7F	62.92	3.33	4.31	6255	0	5250	1	0	0		國賓大建設股份有限公司	全部		實施者	

擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																								
項目		標示部																	所有權部		備註			
序號	分配單元代號	建物坐落							層次	主建物面積 (m ²)	附屬建物 (m ²)			共同使用 1 (3,557.93 m ²)	共同使用 2 (687.13 m ²)	共同使用 3 (2,195.90 m ²)	共同使用 4 (5,971.42 m ²)	共同使用 5 (149.86 m ²)	共同使用 6 (36.22 m ²)	共同使用 7 (72.14 m ²)	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項	備註
		權利種類	地號 (更新後合併暫編地號)	總面積 (m ²)	主建物分擔基地權利範圍	車位分擔基地權利範圍		合計			室內	陽台	雨遮											
20	7FB5	所有權	B	21.08	72	B4-68	1	73	7F	83.96	8.55	7.71	8884	0	7458	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
21	7FB6	所有權	B	27.52	94	B4-69	1	95	7F	114.19	7.13	9.42	11590	0	9729	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
22	7FB7	所有權	B	23.13	79	B4-70	1	80	7F	93.02	10.32	5.92	9686	0	8131	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
23	8FA1	所有權	B	19.62	67	B3-97	1	68	8F	87.18	4.26	2.43	8322	0	6986	1	0	0	劉慧瑜	全部				
24	8FA2	所有權	B	21.67	74	B4-71	1	75	8F	86.52	6.59	8.42	9001	0	7556	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
25	8FA3	所有權	B	15.22	52	B4-72	1	53	8F	62.92	3.33	4.31	6255	0	5251	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
26	8FA5	所有權	B	21.08	72	B4-73	1	73	8F	83.96	8.55	7.71	8883	0	7459	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
27	8FA6	所有權	B	17.27	59	B4-74	1	60	8F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
28	8FA7	所有權	B	10.54	36	B4-75	1	37	8F	45.11	2.75	1.49	4374	0	3673	1	0	0	國賓大建設股份有限公司	全部		實施者		
29	8FA8	所有權	B	10.25	35	B3-86	1	36	8F	43.12	2.75	1.49	4198	0	3524	1	0	0	劉逸	全部				
30	9FA1	所有權	B	19.62	67	B3-98	1	68	9F	87.18	4.26	2.43	8322	0	6986	1	0	0	劉君	全部				
31	9FA6	所有權	B	17.27	59	B3-109	1	60	9F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0	游波	全部				
32	9FA7	所有權	B	10.54	36	B3-106	1	37	9F	45.11	2.75	1.49	4374	0	3673	1	0	0	游波	全部				
33	9FA8	所有權	B	10.25	35	B3-102	1	36	9F	43.12	2.75	1.49	4198	0	3524	1	0	0	劉瑜	3612/10000		車位 B3-102 為劉瑜 100%持有		
																			劉君	6388/10000				
34	10FA1	所有權	B	19.62	67	B3-108	1	68	10F	87.18	4.26	2.43	8322	0	6986	1	0	0	劉逸	全部				
35	10FA6	所有權	B	17.27	59	B3-88	1	60	10F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0	游淵	全部				
36	10FA7	所有權	B	10.54	36	B3-99	1	37	10F	45.11	2.75	1.49	4374	0	3673	1	0	0	游淵	全部				
37	10FA8	所有權	B	10.25	35	B3-85	1	36	10F	43.12	2.75	1.49	4198	0	3524	1	0	0	劉逸	全部				
38	11FA1	所有權	B	19.62	67	B3-87	1	68	11F	87.18	4.26	2.43	8322	0	6986	1	0	0	劉逸	全部				
39	11FA6	所有權	B	17.27	59	B3-104	1	60	11F	67.19	5.18	8.21	7142	0	5997	1	0	0	游雲	全部				
40	11FA8	所有權	B	10.25	35	B3-111	1	36	11F	43.12	2.75	1.49	4198	0	3524	1	0	0	劉逸	全部				
合計				1,028.82	3514		53	3567		4,150.27	317.82	203.78	222940	1000000	347676	53	1	1000000	1000000					

註：1. 實際面積以地政機關測量登記為準。

2. 本案共同使用部分共分為公1至公7，各共同使用部分所包含之空間如下：

- (1)公1:為四層以上住宅分配之公共空間，包括住宅專用電梯、樓梯、梯廳、管委會空間等；
- (2)公2:為二至三層樓辦公室分配之公共空間，包括辦公室專用電梯、樓梯、梯廳、陽台等；
- (3)公3:為全棟建物分配之公共空間，包括管道間、水箱、機房、消防泵浦室、屋頂凸出物等；
- (4)公4:為地下層車格及部分車道；
- (5)公5:為三層地方法院分回之管委會空間；
- (6)公6:為三樓地方法院以外之其他辦公室之管委會空間；
- (7)公7:為三層辦公室共有之茶水間廁所、雨遮等。

3. 因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，更新後建物登記清冊僅登載權利變換戶及實施者折價抵付所分回之房屋及車位，未來以囑託方式登記；協議合建部分將依地政相關規定，檢附書件連件辦理。

4. 本案更新後主建物面積共計 11,754.71 m²，陽台面積共計 957.22 m²，雨遮面積共計 725.93 m²，加計共有部分(公1至公7)，全案總產權面積為 11,754.71 m²+957.22 m²+725.93 m²+3,557.93 m²+687.13 m²+2,195.90 m²+5,971.42 m²+149.86 m²+36.22 m²+72.14 m²=26,108.46 m²。

(二) 他項權利登記清冊 (本案無)

(三) 限制登記清冊 (本案無)

壹拾捌、實施進度

本案預定於110年3月辦理變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告、110年10月至112年10月為工程施工期間、114年6月完成更新成果備查，詳表18-1。

表 18-1 都市更新實施進度預定表

序號	進度	年	108	109	109	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	112	112	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	114	114	114	114	114	114				
		月	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6								
		月數	1	10	11	24	25	26	27	28	29	30	31	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75								
1	事業計畫核定公告	1	◎																																							
2	變更事業及擬訂權利變換計畫報核	9		➡	◎																																					
3	變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告	14			◎	➡	◎																																			
4	申請拆除及建造執照	3					◎	◎	◎																																	
5	改良物殘餘價值補償	2					◎	◎																																		
6	申請更新期間稅捐減免	1							◎																																	
7	土地補償金發放作業	1								◎																																
8	地上物騰空拆除	2								◎	◎																															
9	工程施工	25										◎	➡	◎																												
10	申請使用執照	3															◎	◎	◎																							
11	送水送電	2																	◎	◎																						
12	申請測量	2																			◎	◎																				
13	釐正圖冊	3																				◎	◎	◎																		
14	接管	2																							◎	◎																
15	計算及找補差額價金	2																																								
16	產權登記	2																																								
17	申請更新後稅捐減免	2																																								
18	更新成果備查	2																																								

壹拾玖、其他應表明事項

一、公告禁止事項

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

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

二、權利變換結果登記

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

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

附錄一、協議合建戶與權利變換戶更新前後價值與分配資料

序號	土地所有權人	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例	應負擔費用(元)	更新後可分配權利價值(元)	更新後選配房屋編號	更新後選配房屋價值(元)	更新後選配車位編號	更新後選配車位價值(元)	更新後選配總值(元)	差額價金找補(元)	
1	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	20-2	10.67	1/1	10.67	238,724,227	22.142001%	272,119,943	315,123,254	2FA、3FA	281,821,720	B2-126、B2-127、B2-128、 B2-129、B2-130、B2-131、 B2-132、B2-133、B2-134、 B2-135、B2-136、B2-138、 B2-139、B2-140、B2-141	26,800,000	308,621,720	6,501,534	
		21	456.98	1/1	456.98											
		21-5	180.70	1/1	180.70											
2	游淵	22	1,140.30	18/924	22.21	21,216,536	1.967863%	24,184,569	28,006,474	10FA6、10FA7	25,781,780	B3-88、B3-99	3,400,000	29,181,780	-1,175,306	
		23	1,330.49	5/160	41.58											
3	游波	22	1,140.30	18/924	22.21	21,216,536	1.967863%	24,184,569	28,006,474	9FA6、9FA7	25,549,260	B3-109、B3-106	3,400,000	28,949,260	-942,786	
		23	1,330.49	5/160	41.58											
4	游雲	22	1,140.30	6/924	7.4	2,767,202	0.256662%	3,154,313	3,652,791	11FA6	16,078,300	B3-104	1,700,000	17,778,300	-14,125,509	
5	劉瑜	23	1,330.49	512/10240	66.52	20,663,887	1.916604%	23,554,609	27,276,960	8FA1、 9FA8(3612/10000)	21,605,055	B3-97、B3-102	3,400,000	25,005,055	2,271,905	
6	劉逸	23	1,330.49	3/20	199.57	61,991,662	5.749812%	70,663,827	81,830,883	8FA8、10FA1、 10FA8、11FA1、11FA8	65,541,240	B3-86、B3-108、B3-85、 B3-87、B3-111	8,400,000	73,941,240	7,889,643	
7	劉君	23	1,330.49	512/10240	66.52	20,663,887	1.916604%	23,554,609	27,276,960	9FA1、 9FA8(6388/10000)	24,371,785	B3-98	1,700,000	26,071,785	1,205,175	
8	協議合建戶	22	1,140.30	9546/10000	1,088.48	406,778,719	37.729286%	831,323,992	912,018,516	剩餘房屋及車位於權變核定後與實施者依協議內容分配及找補，未來併同權變戶囑託登記時，檢具合建戶權狀等相關資料連件辦理產權登記。						
		23	1,330.49	6875/10000	914.72	284,128,449	26.353305%									
合計					3,119.14	1,078,151,106	100.000000%	1,272,740,431	1,423,192,312							

附錄二、各式合約及說明

綠建築銀級成本效益評估表

項次	綠建築指標	項目	原建築材料成本(含稅)A	變更綠建築材料成本(含稅)B	增加綠建築材料成本(含稅)B-A	合計	說明
1	綠化量	加強景觀植栽綠化	542,650	2,367,150	1,824,500	1,824,500	為達「銀級」目標，需加種3株大喬木，及生態複層額外設置面積達354.10 m ² 。
2	污水垃圾	冷藏壓縮垃圾貯存設備	0	438,200	438,200	438,200	「銀級」綠建築新增項目。
		冷藏室冷凍貯存設備	0	64,500	64,500	64,500	
		廚餘貯存子車及五種分類子車	0	21,100	21,100	21,100	
		安裝、測試、配電	0	13,000	13,000	13,000	
總計			542,650	2,903,950	2,361,300	2,361,300	

特殊工程費用

特殊工程估價單

案名： 新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
 業主： 國賓大建設股份有限公司
 工程地點： 新北市中和區南山路

項次	項目	數量	單位	單價	複價	備註			
一、水土保持工程									
a. S1面版式擋土排格工程									
1	90cmφ排格施工費	40	支	30,000	1,200,000	L-12M有效高5.2-6.4M			
2	排格鋼筋材料費SD42	38.43	噸	18,500	710,955				
3	210KG/C2預拌混凝土材料費	320	M3	1,850	592,000	0.45*0.45*0.14*12*40*1.05			
4	運費費用	40	支	9,000	360,000				
5	安裝施工費	41.00	M	4,500	184,500	含鋼筋板灌漿			
6	施工運路工程費	1	式	250,000	250,000				
7	S1面版施工費								
7-1	板板工料費	237.8	M2	480	114,144	41*5.2+6.4)*2-237.8			
7-2	鋼筋工料費	2.4	噸	23,000	55,200	#4主筋+3副筋			
7-3	澆灌土運費工料費	59.45	M3	2,050	121,873	237.8*0.25-59.45			
8	2φ排水管工料費	60	支	550	33,000	2M*2M埋深1.4			
a. S1面版式擋土排格合計					3,621,672				
b. W1扶壁式擋土牆(有效高H=2.0m)					40.7	m	40,000	1,628,000	
c. W2倚壁式擋土牆(有效高H=0.2m)					3.6	m	30,000	108,000	
一、水保擋土工程合計(a+b+c項)							5,357,672		
二、水土保持工程(排水工程)									
1	11-11排水溝(400*200*0.85m)	110	M	4,500	495,000				
2	11-1-13-2)截水溝(400*0.5m)	39	M	4,500	175,500				
3	11-2-13-3)排水溝(400*0.5m)	33.3	M	5,000	166,500				
4	11-1-13-3)排水溝(400*0.5m)	73.7	M	5,000	368,500				
5	排水管涵φ0.4m(P1)	5	M	3,000	15,000				
6	φ0.6m*1.0m*0.8m*0.15m	3	座	10,000	30,000				
7	G1-1-G1-12集水井	12	座	3,500	42,000				
8	G2-1-G2-6集水井	6	座	4,000	24,000				
9	G3-1-G3-5集水井	5	座	6,000	30,000				
10	D1永久性滯留沉砂池	1	座	300,000	300,000				
二、水土保持工程(排水工程)合計							1,646,500		
三、水土保持工程(臨時工程)									
1	臨時性水土保持設施	1	式	40,000	40,000	施工期間設施			
2	臨時性沉砂池	1	式	80,000	80,000	施工期間設施			
3	臨時性(截)水溝	1	式	60,000	60,000	施工期間設施			
4	施工中安全設施(含告示牌)	1	式	50,200	50,200	施工期間設施			
5	施工便道	1	式	250,000	250,000	施工期間設施			
6	運送費	1	式	400,000	400,000				
三、水土保持工程(臨時工程)							880,200		
四、水保設計與審查費用					1	式	900,000	900,000	送檢
五、自動化監測系統					1	式	1,166,375	1,166,375	詳報價單
一列五項合計							9,950,747		

(接下頁)

特殊工程估價單

案名： 新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
 業主： 國賓大建設股份有限公司
 工程地點： 新北市中和區南山路

項次	項目	數量	單位	單價	複價	備註			
六、水保工程若方處理									
(承上頁)									
1	西向邊坡若方挖運	502.25	M3	1,280	642,880	含土石方破碎			
2	90cmφ擋土排格若方運棄	312.8	M3	1,130	353,464				
水保工程若方處理合計						996,344	含業主證明		
七、地下室擋土排格工程若方處理									
1	80cmφ擋土排格若方運棄	1,307.40	M3	1,130	1,477,362	B7級			
2	連續壁若方運棄	48.13	M3	1,130	54,387	B7級			
地下室擋土排格工程若方處理合計						1,531,749			
八、地下室結構工程若方處理					10.148	M3	1,280	12,989,734	含土石方破碎,不含黏土層土方量
九、從基礎層地質改良格處理					125	支	7,000	875,000	60cmφJ.S.P(詳附圖)
一列九項合計							26,343,574		
十、營造工程綜合保險費									
營造工程綜合保險費					1	式	184,405		
特殊工程費合計							26,527,979	未稅	
營業稅							1,326,399		
總計							27,854,378	含稅	

報價廠商：世國營造有限公司
 負責人：陳明哲
 地址：新北市中和區中和路206號3樓之3
 統編：22130999

都更合約

國賓大南勢段
都市更新案

辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人 國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)為委託

弘傑城市開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理新北市中和區南勢段22地號等5筆土地都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、工作依據及內容：

本案係依「都市更新條例」、「都市更新權利變換實施辦法」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫。

二、工作期限：

自合約書簽訂之日起至本案取得都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫核定止。

三、工作費用及付款辦法：

(一) 本服務費用總計新台幣伍佰貳拾萬元整(含稅，以下同)，付款如下：

期別	付款階段	工作期程	付款比例	金額(萬元)
第1期	簽約		10.0%	52.00
第2期	事業計畫	事業計畫掛號	10.0%	52.00
第3期		事業計畫公開展覽完成	10.0%	52.00
第4期		事業計畫小組通過	10.0%	52.00
第5期		事業計畫大會通過	15.0%	78.00
第6期		事業計畫核定發布實施	15.0%	78.00
第7期	權利變換計畫	通知辦理權利變換計畫	5.0%	26.00
第8期		權利變換計畫掛號	10.0%	52.00
第9期		權利變換計畫大會通過	5.0%	26.00
第10期		權利變換計畫核定發布實施	10.0%	52.00
總計			100.0%	520.00

註：上述第1、2期款已向原實施者兆利建設股份有限公司請領完畢，故本合約簽訂後將不再重複向甲方請領該第1、2期款。

(二) 以上各期工作費用乙方檢附發票向甲方請款，甲方審核工作進度無誤後，開立即期支票或逕將該期工作費用匯入乙方指定帳戶。

國賓大南勢段
都市更新案

(三) 以上服務費用不包括：

1. 三家估價師簽證暨業務費用。
2. 建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)及相關專業技師業務費用一線建築、景觀技師、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、其他專業技師服務費用(如鄰房土木鑑定、地質鑽探等)、代書業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)。
3. 銀行信託、建築經理相關費用。
4. 辦理容積移轉、都市計畫變更、各階段審議階段(含事業計畫、權利變換計畫)核定後再辦理變更之費用。如因都市更新法令修正而新增服務項目，則服務費用視工作內容由甲、乙雙方另行協議。

四、辦理程序及進度：

乙方同意甲方得隨時終止或進行本約第一條之各項工作內容，並由甲方決定各項工作之起始時間，甲方並應於終止時依本約第五條第二項規定支付款項。

五、合約變更與執行：

- (一) 合約自簽約之日起開始生效，任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。甲方如增減規劃範圍工作內容時，亦應經由雙方協議並以書面方式為之。
- (二) 本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。
- (三) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於15日後終止合約。
- (四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於15日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

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

七、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

國賓大南勢段
都市更新案

八、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方所有。

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

十、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

十一、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份。

立約人

甲方 公司名稱：國賓大建設股份有限公司
 統一編號：25112798
 負責人：陳明雄
 公司地址：臺北市復興南路一段390號8樓之6
 聯絡電話：02-2705-3272

乙方公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司
 統一編號：28850474
 負責人：陳黃秀娥
 公司地址：台北市中山區長安東路2段81號9樓之5
 聯絡電話：02-25071910

中華民國 106 年 5 月 10 日

估價合約

「新北市中和區南勢段22地號等5筆土地辦理都市更新委託服務合約書」
補充協議

立協議書人 國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
弘傑城市開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

原雙方於民國106年5月簽訂『新北市中和區南勢段22地號等5筆』之「都市更新委託服務合約書」，茲因甲方針對本案辦理變更設計，故需辦理都市更新事業計畫變更，經雙方合意訂定本補充協議。

一、雙方同意本案服務費用為新台幣60萬元(含稅，以下同)，其付款方式如下。

二、付款方式：

付款期別	期程	期款金額(萬元)
第1期	變更事業計畫送件時	30
第2期	變更事業計畫核定函取得時	30
合計		60

三、本協議書為前揭「都市更新委託服務合約書」之一部分，雙方同意履行並遵從之。

四、本協議書壹式貳份，由甲乙雙方各執壹份為憑證。

立書人

甲方 公司名稱：國賓大建設股份有限公司
負責人：陳明雄
統一編號：25112798
聯絡地址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6
聯絡電話：02-2705-3272

乙方 公司名稱：弘傑城市開發股份有限公司
負責人：陳黃秀娥
統一編號：28850474
聯絡地址：臺北市中山區長安東路2段81號9樓之5
聯絡電話：02-2507-1910

中華民國 108 年 9 月 12 日

都市更新權利變換價值評估
委託契約書

【新北市中和區南勢段22地號等4筆
土地更新單元權利變換評估案】

委託人：國賓大建設股份有限公司
受託人：中信不動產估價師事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人 國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
中信不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市中和區南勢段22地號等4筆土地都市更新前後權利變換不動產價值評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 評估範圍：
都市更新單元範圍：新北市中和區南勢段22地號等4筆土地都市更新前後權利變換不動產價值評估案。

第二條 工作內容：
評估本案所有權人更新前、後不動產價值，乙方工作內容包括：
(一)協助甲方制定本案之估價原則(前項估價原則應經實施者同意)。
(二)更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則製作估價報告書。
(三)甲方應配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)應針對更新前後不動產價值評估之內容向甲方、土地所有權人、實施者說明，及配合都市更新審議之列席說明。

第三條 價格日期：
價格日期以權利變換計畫登載之評價基準日為準。

第四條 價格種類及估價條件：
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。且出具之不動產報告書上載明之委託人為本案之實施者。

第五條 委任報酬：

一、本專案服務費用如下：(以下費用含執行業務所得10%)

(一) 未獲評選為權利變換價格之主要依據時：

新台幣伍拾伍萬元整。

(二) 經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加新台幣肆拾伍萬元整。

第六條 付款辦法：

一、各期付款期程：

(一) 第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣壹拾陸萬伍仟元整。

(二) 第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣捌萬貳仟伍佰元整。

(三) 第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方(電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣捌萬貳仟伍佰元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣貳拾萬伍仟元整。

(四) 第四期款：於乙方出具正式報告書時，撥付合約總價款之30%，計新台幣壹拾陸萬伍仟元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣貳拾萬伍仟元整。

(五) 第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後七日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣伍萬伍仟元整。

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

三、服務費用支付方式：乙方應於各階段呈送請款單及收據予甲方，並依甲方財會程序辦理請款作業，甲方應以即期支票或匯款方式給付。

第七條 甲方配合作業事項：

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

一、必要文件

(一)更新前相關文件資料：

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

(二)更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說(平面圖、立面圖)、2. 各分配單元預計登記產權面積明細(代書計算確認後之銷坪表)、3. 建材設備等級(ex:SRC三級)

二、其他資料

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

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

三、估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條 乙方配合事項：

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

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

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

四、協助甲方擬具估價條件。

第九條 工作期限：

乙方應於甲方提供之資料齊備及確認估價原則起十五個工作天，交付評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交付更新後價值計算表予甲方，經甲方同意後二十五個工作天製作都市更新前後不動產估價報告書交付甲方。

第十條 成果報告份數：

都市更新前後不動產估價報告書份數20份以內不另收費，超過每份加收新台幣貳仟伍佰元整。

第十一條 合約範圍變動：

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

第十二條 本契約之終止：

- 一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。
- 二、非因可歸責於乙方之事由中途需終止本契約時，甲方不得要求乙方退還已付之款項。

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

第十四條 本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條 本合約書正本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲 方：國賓大建設股份有限公司
負 責 人：陳明雄
統 一 編 號：25112798
地 址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6
電 話：(02)2705-3272

乙 方：中信不動產估價師事務所
負 責 人：江晨仰
統 一 編 號：80894516
地 址：新北市泰山區明志路三段120號
電 話：(02)8772-0872

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 30 日

新北市中和區南勢段22地號等4筆土地
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：國賓大建設股份有限公司
乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
宏大不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理新北市中和區南勢段22地號等4筆土地更新單元都市更新前後不動產價值評估案(以下簡稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約，共同遵守相關約定如后：

第一條 工作內容
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
(二)更新後各建築單元之權利價值。
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
(四)配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會等法定會議之列席說明。
(五)配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。

第四條 服務費用
權利變換估價基本服務費用共計新臺幣伍拾萬元整；若選定乙方為權利變換價格基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣肆拾伍萬元整(以上費用已含10%所得稅扣繳)。

第五條 付款辦法
第一期款：於簽約時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計新臺幣壹拾伍萬元整。
第二期款：出具更新前價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣柒萬伍仟元整。
第三期款：出具更新後價值試算表時，甲方應支付乙方服務費用百分之十五，計新臺幣柒萬伍仟元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用百分之五十，計新臺幣貳拾貳萬伍仟元整。
第四期款：出具正式估價報告書時，甲方應支付乙方服務費用百分之三十，計新臺幣壹拾伍萬元整；甲方若選定乙方作為權利變換價格基礎，應於本階段同時支付領銜服務費用百分之五十，計新臺幣貳拾貳萬伍仟元整。
第五期款：權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審議通過七日內，支付乙方服務費用百分之十，計新臺幣伍萬元整。
費用支付方式：乙方於各階段工作完成後呈送請款單及收據予甲方，甲方

第1頁

須於七日內，以即期支票或匯款至乙方銀行帳戶。

第六條 甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：

- (一) 本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- (二) 評估標之最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- (三) 更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- (四) 更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- (五) 其他足以影響估價之相關證明文件。
- (六) 除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標之是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第七條 乙方配合事項

- (一) 乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- (二) 乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- (三) 甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議三日前預先告知乙方。

第八條 工作期限

- (一) 自資料齊備及估價原則確定之日起，十五個工作天內交送評估都市更新前不動產價值明細表予甲方；自甲方提供銷坪表及更新後建築平面圖之日起，十五個工作天內交送評估都市更新後不動產價值明細表予甲方，經甲方同意之日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。
- (二) 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方通知之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第九條 工作成果提報

- (一) 乙方完成工作後應提送正本壹份，副本陸份之不動產估價報告書。嗣後配合權利變換計畫審查出具之估價報告書貳拾本以內(含前述1正6副)不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。
- (二) 乙方出具正式估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十條 委託契約範圍變動

- (一) 若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間

變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，使乙方應修改試算表或估價報告書者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容由甲乙雙方另行議定。

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

第十一條 委託契約之終(中)止

委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十二條 出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

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

第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：國賓大建設股份有限公司

代表人：陳明雄

統一編號：25112798

地 址：臺北市大安區復興南路1段390號8樓之6

電 話：(02)2705-3272

乙 方：宏大不動產估價師聯合事務所

所 長：卓輝華

統一編號：14929099

地 址：臺北市中山區中山北路一段27號5樓

電 話：(02)2542-5511

中 華 民 國 一 〇 四 年 11 月 30 日

委託都市更新權利變換不動產價值評估
服務契約書

新北市中和區南勢段22地號等5筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：國賓大建設股份有限公司

乙方：高源不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：國賓大建設股份有限公司
乙方：高源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
新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地都市更新權利變換不動產估價案(以下簡稱本案)。

第二條：估價標的
新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22、23 等 5 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容
一、更新前各宗土地之權利價值。
二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例。
三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
四、配合本案相關之權利變換計畫公聽會、聽證會及相關審議會等法定會議之列席說明。

第五條：價格日期(即評價基準日)
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
估價條件應由甲方以書面函件提供，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。另乙方出具不動產估價報告書載明之委託人為本案實施者。

第七條：工作期限
乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料
一、必要文件
■ 更新前相關文件資料：
● 估價標的距評價基準日一個月內地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可以影本替代)。
● 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
■ 更新後相關文件資料：
● 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。

● 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
二、其他資料
● 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
● 更新前使用現況約定及權利證明文件。
● 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
● 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
● 其他足以影響估價之相關證明文件。
以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。
三、估價條件：由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方

第九條：帶領現場勘查及產權描述
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十條：估價服務費用
一、權利變換估價基本服務費用為新臺幣 55 萬元整；乙方若受選為價值基礎，需加收領銜服務費用計新臺幣 45 萬元整。(皆含 10% 稅款)
二、服務費用支付時間：
(一)第一期款：雙方簽約完成後，甲方應支付乙方基本服務費用 30%，計新臺幣 16.5 萬元整。
(二)第二期款：出具本案更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%，計新臺幣 8.25 萬元整。
(三)第三期款：出具本案更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%，計新臺幣 8.25 萬元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用為新臺幣 22.5 萬元整。
(四)第四期款：出具本案正式估價報告書後，甲方應支付乙方基本服務費用 30%，計新臺幣 16.5 萬元整；乙方若受選為本案價值基礎，甲方應同時支付領銜費用為新臺幣 22.5 萬元整。
(五)第五期款：於權利變換計畫通過臺北市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本服務費用 10%，計新臺幣 5.5 萬元整。
三、服務費用支付方式：
乙方於各階段工作完成後提送請款單及收據予甲方，甲方收到後依當期(月)付款程序以即期支票或電匯方式給付。
四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用；若委託期間，乙方應甲方要求辦理非本契約約定之工作內容，乙方得要求加計服務費用。

第十一條：工作成果

配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，報告書份數超出 30 份則每增加一份報告書收費新臺幣 2,500 元。

第十二條：契約範圍變動
若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日變動超過半年、更新後產品用途變動或其他必要事由等，致使乙方修改試算表或估價報告書者，或契約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定之。

第十三條：契約終止
若委託期間因不可歸責於乙方之事由終止契約，不得要求退回已支付費用；乙方已執行而尚未取得報酬之作業部分，甲方應按本契約第十條之當期款項依比例核算給付之。

第十四條：契約有效期間
自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具估價報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費用另訂契約執行之。

第十五條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則解決之。

第十六條：本契約正本一式二份，雙方各執一份為憑，自簽約日起生效。


立契約書人

甲 方：國賓大建設股份有限公司
代 表 人：陳明雄
通訊地址：臺北市大安區復興南路 1 段 390 號 8 樓
電 話：(02)2705-3272
統一編號：25112798

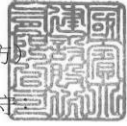
乙 方：高源不動產估價師聯合事務所
負 責 人：陳碧源
通訊地址：臺北市信義區忠孝東路五段 474 號 8 樓
電 話：(02)8780-6503
統一編號：29361538

容移合約

土地買賣契約書

賣方：陳玉桂  (以下簡稱甲方)

立買賣契約人

買方：國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱乙方) 

關於甲方所有後開土地賣予乙方，雙方協議訂立條件於後，以資遵守。

第壹條：買賣標的

區域	地段	地號	持份	持分面積(m2)	持分面積(坪)
中和區	中和段	534-1	1/1	5.24	1.59
中和區	中和段	535-1	1/1	102.83	31.11
中和區	員山段	637	137/2304	33.23	10.05
中和區	南勢段	766	1/3	42.20	12.77
中和區	新和段	182	1/168	3.95	1.19
合 計				187.45	56.71

以上簡稱「本標的」，面積共 187.45 平方公尺 (約 56.71 坪)。買賣面積以地政機關登記面積為準，重測後面積如有誤差，甲乙雙方同意互不找補。

第貳條：不動產買賣總價款

土地總價合計為新台幣(以下同)貳仟貳佰叁拾萬元整 (NT\$22,300,000)，地上物不計價。

第參條：付款期限及移交不動產方法：

第一期款：於簽訂本約時，乙方應支付甲方期款 NT\$12,000,000 元整。甲方應同時交付土地所有權狀正本、印鑑證明影本、身分證影本予乙方。

-1-

尾 款：乙方應支付甲方尾款 NT\$10,300,000 元整；甲方應備齊一切產權移轉登記所需證件，並於相關書表蓋妥印鑑章，交由地政士申辦土地增值稅、土地鑑界及移轉登記等一切手續。屬甲方應負擔之稅費，如經乙方墊付者，乙方得自應付款內逕扣之。

第肆條：甲、乙雙方應於前條約定付款時交付土地所有權狀正本、身分證影本、印鑑證明影本及蓋妥土地移轉過戶之全部等有關書表先行申報現值。如需甲、乙雙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，甲、乙雙方應無條件即時交付，不得藉詞拖延拒絕或要求任何求償行為，否則遲延之一方在他方催告後三日仍未履約，應賠償他方每日按買賣總價千分之一計算之懲罰性違約金至履行為止。

第伍條：稅捐及登記費之歸屬：

(一) 本買賣標的物所應繳之各種稅費：如地價稅等至點交土地日止概由甲方負責繳清，翌日起即歸乙方負擔。

(二) 有關買賣所生之土地增值稅均依法由甲方負擔。

(三) 就乙方取得產權登記所需付代書費、規費、登記費及應貼印花等費用，均歸乙方自理。

第陸條：辦理產權移轉登記時，有關權利人名義，得由乙方自訂，甲方絕無異議，但乙方應負履約之連帶保證責任，並自願放棄先訴抗辯權。惟移轉登記手續乙方遲延於取得甲方交付證件之日起七日內提出辦理。逾期如遇提高稅捐或其他損害，除約定期間內各應負擔之部份外，悉歸乙方負擔。甲方應於產權移轉前完成增值稅單繳納，不得藉故拖延，若因而造成乙方損失，

-2-

應負完全賠償責任。

第柒條：買賣價款如以票據給付，若經甲方提示遭退票時，以違約論處，乙方絕無異議。

第捌條：本買賣標的土地建物產權，甲方保證產權清楚，確無任何糾葛及佔用物、一物數賣或佔用他人土地、障礙物或土壤及地下水污染及禁、限建及徵收等有害乙方權益之情事，如有他人主張權利或設定他項權利，除本約另有約定外，應由甲方負責於尾款給付前速予負責理清；且本約簽定後甲方亦不得再增加借款或與第三人簽訂買賣、合建、租賃、使用借貸及基於本約所取得之權利提供第三人做為擔保或質押等有害乙方權益之情事，否則若乙方因上開情形而受有損害時，甲方應負完全賠償責任，並以違約論處。

第玖條：本買賣不動產未點交前，甲方自本約成立日起均不得任意破壞，如有被人占有或天災地變等事故，甲方亦須負責排除或修復，俾使乙方完整取得。

第拾條：本約簽訂後倘乙方不買或不按約定日期付款，經甲方催告仍不給付時，甲方得解除契約，並沒收已付價款，抵作懲罰性之違約金。如甲方不買或不照約履行應盡義務時，乙方得解除契約，取回已給付之價款，甲方應賠償已給付價款同額之金額作為懲罰性違約金。

第拾壹條：本契約所訂定之點交日(即乙方付清尾款日) 雙方應確實依約履行，不得藉故拖延或遲延給付、收受尾款及點交，如有延遲，違約之一方應賠償自點交日起每一日按買賣總價千分之壹計付對方以為懲罰性違約金。

第拾貳條：本契約如有未盡事項，悉遵有關法令或善良習慣行之。如有爭議致涉訟時雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。本契約書經雙方簽章同

-3-

信託合約

意訂立，各無反悔，本約之附件視為本約之一部分，恐口無憑特立本契約書，壹式二份 甲方、乙方各執一份為憑。

第拾參條：特約事項：
 甲方須於點交時將買賣標的依現況點交予乙方管業。

立契約書人：賣方(甲方)：陳玉桂
 身分證字號：F222205945
 住 址：台北市大安區永康街41巷41號3樓

買方(乙方)：國賓大建設股份有限公司
 代表人：陳明雄
 統一編號：25112798
 住 址：台北市大安區復興南路1段390號8樓之6

中華民國 1 0 4 年 1 0 月 日

信託報酬約定條款

立約人 國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲依據信託契約第九條約定，乙方處理信託事務之報酬計算標準及支付時期約定如下：
 一、 乙方處理信託事務之報酬為新臺幣壹佰伍拾萬元整，由甲方負擔信託報酬，依下列方式支付，乙方並得逕自信託專戶扣償後通知甲方。
 (一) 本契約開始簽訂時，應支付新臺幣伍拾萬元整。
 (二) 民國105年6月30日及民國106年6月30日各支付新臺幣伍拾萬元整。
 (三) 信託目的完成時，乙方尚未收取之報酬，甲方應一次支付。
 二、 信託契約存續期間如超過民國110年12月31日時，甲方應另按月支付乙方新臺幣貳萬壹仟元整至信託關係結束為止，不足一個月者以一個月計收。
 三、 信託契約第十二條第一項約定事由致終止契約時，乙方已收取之信託報酬，不予退還。
 四、 嗣後因本更新案鄰地所有權人同意參與本更新案，按信託財產增加之估值或乙方向本行申請建築融資且興建資金由信託專戶控管時，按核貸額度分別以0.2%計收信託報酬。
 五、 本更新案依第十四條由丙方協助興建完工時，乙方應另支付按未完工程造價1%計算之信託報酬予乙方。
 六、 本約定條款正本一式三份，由甲方執乙份；乙方執二份為憑。

立約人
 甲 方：
 國賓大建設股份有限公司
 代表人：董事長 陳明雄
 營利事業統一編號：25112798
 地 址：台北市大安區復興南路一段390號8樓之6

乙 方：
 臺灣土地銀行股份有限公司
 代表人：董事長 吳當傑
 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

中華民國 年 11 月 26 日

測量合約

簡式合約

案 名：新北市中和區南勢段22等五筆地號都市更新事業計畫案
 業 主：國賓大建設股份有限公司
 工程地點：新北市中和區南山路
 項 目：現況土地與建物測量

項次	項目	數量	單位	單價	總價	備註
1	地籍現況測量	1	式		60,000	含技師簽證費用
2	基地內建物與土地改良物測量	1	式		100,000	含技師簽證費用
3	南山溪現況測量	1	式		40,000	含技師簽證費用
4	圖說製作費	1	式		38,100	含技師簽證費用
5	小 計				238,100	未稅
6	營業稅	5	%		11,905	
合 計					250,005	含稅

以250,000元含稅承包

業 主：國賓大建設股份有限公司
 負責 人：陳明雄
 統一編號：25112798
 地 址：台北市大安區復興南路一段390號8樓之6
 電 話：02-27080943

承作廠商：實傑工程行
 負責 人：蔡銘洲
 統一編號：15552542
 地 址：新北市永和區中正路428巷3號
 電 話：02-86607061

地籍整理費合約

新北市中和區南勢段都更地籍整理及信託登記等委辦費用契約書

立契約書人:

國賓大建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
 普家地政士事務所 (以下簡稱乙方) 雙方就「新北市中和區南勢段
 22 地號等五筆土地都市更新計劃」因地籍整理及信託登記等而產生之委辦費用
 作成契約, 明細詳如下, 雙方以資遵守

項目	科目代書代辦費	金額/元	科目/地政登記規費	金額/元	備註
1	信託登記	440,000	信託登記規費	140,572	(已支付)
2	塗銷信託登記	440,000	塗銷信託登記規費	140,572	
3	土地合併	6,000			
4	抵押權設定	6,000	設定登記規費	500,000	(預計貸款金額為500,000仟元)
5	抵押權變更/塗銷	50,000			
6	建物第一次登記	858,000	測量規費	61,200	
			建物登記規費	1,845,180	
小計		1,800,000	合計	2,687,524	
總計				4,487,524 元	

以上均以建號計價, 登記規費均為預估價屆時以實際支付單據為憑多退少補。

立書人(甲方): 國賓大建設股份有限公司
 法定代理人: 陳明雄
 公司統編: 25112798
 公司地址: 台北市大安區復興南路一段 390 號 8 樓之 6
 公司電話: 02-27053272



(乙方): 普家地政士事務所
 地政士: 李翔震
 公司統編: 77124768
 公司地址: 台北市忠孝東路二段 249 之 1 號 5 樓
 公司電話: 02-27817382



中華民國 1 0 9 年 0 7 月 1 0 日

附錄三、 三家估價報告書摘要

變更新北市中和區南勢段

22 地號等 5 筆(原 4 筆)

土地都市更新事業計畫及

擬定權利變換計畫案

不動產估價報告書

委託單位：國賓大建設股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

【版本：核定版】

出件日期：中華民國 110 年 3 月 17 日

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：CP15040021

(二) 不動產估價報告書都市更新案號：

變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案。

二、委託人：國賓大建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：變更新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地。

(2) 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 ²)	所有權人/信託委託人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)
1	20-2	10.67	中華民國	1	1	10.67	3.23
2	21	456.98	中華民國	1	1	456.98	138.24
3	21-5	180.7	中華民國	1	1	180.70	54.66
4	22	1140.3	游淵	18	924	22.21	6.72
			游雄	6	924	7.40	2.24
			游權	12	924	14.81	4.48
			歐芳	54	924	66.64	20.16
			游承	18	924	22.21	6.72
			游坤	30	924	37.02	11.20

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/信託委託人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)
			游辰	18	924	22.21	6.72
			游永	12	924	14.81	4.48
			陳民	30	924	37.02	11.20
			黃真	18	924	22.21	6.72
			游文	18	924	22.21	6.72
			游龍	12	924	14.81	4.48
			游彰	12	924	14.81	4.48
			游媛	12	924	14.81	4.48
			游池	66	924	81.45	24.64
			游美	6	924	7.40	2.24
			陳賢	24	924	29.62	8.96
			游龍	24	924	29.62	8.96
			陳超	18	924	22.21	6.72
			游仰	48	924	59.24	17.92
			游皓	18	924	22.21	6.72
			游璇	18	924	22.21	6.72
			邱娟	20	924	24.68	7.47
			邱美	20	924	24.68	7.47
			邱順	20	924	24.68	7.47
			游如	6	924	7.40	2.24
			游毅	16	924	19.75	5.97
			游如	6	924	7.40	2.24
			游玲	16	924	19.75	5.97
			游昌	16	924	19.75	5.97
			游波	18	924	22.21	6.72
			游雲	6	924	7.40	2.24
			國賓大建設股份有限公司	288	924	355.42	107.51
5	23	1330.49	游雄	8	192	55.44	16.77
			劉瑜	512	10240	66.52	20.12
			劉逸	3	20	199.57	60.37

編號	地號	土地面積(m ²)	所有權人/信託委託人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)
			劉君	512	10240	66.52	20.12
			陳民	1	54	24.64	7.45
			游文	1	16	83.16	25.15
			游龍	1	18	73.92	22.36
			游池	1	24	55.44	16.77
			游蓀	1	54	24.64	7.45
			游海	1	18	73.92	22.36
			游麟	1	32	41.58	12.58
			游旺	1	32	41.58	12.58
			游琴	1	32	41.58	12.58
			徐琴	1	32	41.58	12.58
			游元	1	54	24.64	7.45
			游淵	5	160	41.58	12.58
			游波	5	160	41.58	12.58
			游如	1	24	55.44	16.77
			江隆	1	72	18.48	5.59
			江忠	1	72	18.48	5.59
			江業	1	72	18.48	5.59
			游昌	1	72	18.48	5.59
			游玲	1	72	18.48	5.59
			游毅	1	72	18.48	5.59
			邱美	1	72	18.48	5.59
			邱娟	1	72	18.48	5.59
			邱順	1	72	18.48	5.59
			國賓大建設股份有限公司	2	24	110.87	33.54
總計		3119.14				3119.14	943.54

(2) 他項權利及耕地三七五租約：

據登記謄本記載，本案標的物尚無他項權利登記之記載。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 13 層，地下 5 層之住辦混合大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
 - (1) 總銷售面積：6,091.50 坪 (20,137.06 平方公尺，詳見表三)。
 - (2) 車位合計共 141 個 (詳見表四)。
3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：更新前後權利價值

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

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國 108 年 8 月 15 日。
- (四) 勘察日期：民國 108 年 8 月 15 日。
- (五) 估價條件：

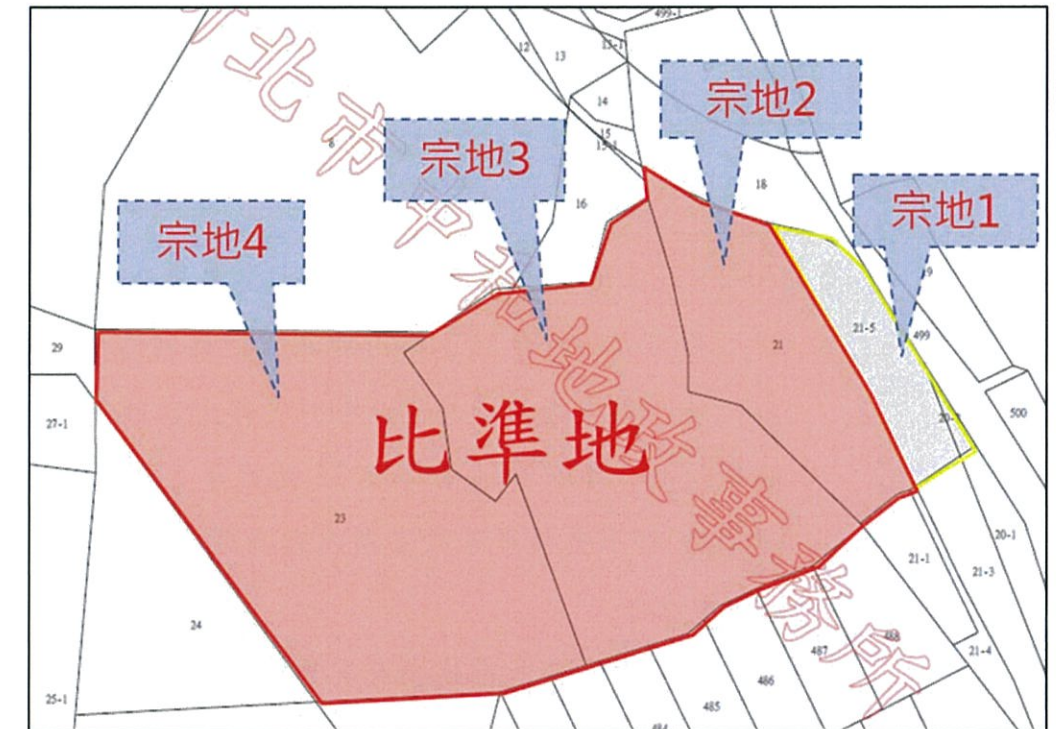
依委託者提供民國 108 年 8 月 1 日愛國字第 108080101 號函載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件

- (1) 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在考量合併利用，且不考慮獎勵容積或移入容積，以法定容積率評估為前提，評估各宗土地更新前權利價值。
- (2) 本次更新前各宗土地劃分方式，依「相鄰土地為同一所有權人」之原則劃分為 4 筆宗地，如下表所示：

編號	地號	劃分原則
1	20-2、21-5 地號	相鄰土地為同一所有權人
2	21 地號	--
3	22 地號	--
4	23 地號	--

- (3) 本次係以更新單元可建築基地 (21、22、23 地號土地、不含坡度超過 55% 部分) 作為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，以比準地推估各宗土地之合理價格。各宗土地之劃分情形如下圖所示：



(4)

- A. 更新單元內 22、23 地號屬於山坡地範圍，其中 23 地號土地有 52.29 m² 之平均坡度超過 55%，依建築技術規則設計施工編第 262 條第 2 項相關規定，不得計入法定空地，故須從基地面積中扣除。
- B. 更新單元內 20-2、21-5 地號為國有土地且屬南山溝範圍，面

積為 191.37 m²，依都市更新條例第 51、66 條規定辦理容積移轉，並於更新後登記予新北市政府，未來將由主管機關通盤檢討變更為公共設施用地。

C. 本案建築基地範圍扣除上述面積為 2,875.48 m² (面積皆以擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地(原 22 地號等 4 筆土地)都市更新事業計畫案內容為準)。

地號	土地面積 (m ²)	土地類型	可建築基地面積 (m ²)
20-2	10.67	區內容積移轉送出基地	--
21-5	180.70	區內容積移轉送出基地	--
21	456.98	一般建築基地	456.98
22	1,140.30	山坡地	1,140.30
23	1,330.49	山坡地	1,278.20 (不含坡度超過55%：52.29m ²)
合計	3,119.14		2,875.48

(5) 20-2、21-5 地號土地屬南山溝範圍且具備容積移轉之資格，本案以可移出容積評估該道路用地之土地權利價值，但依規定仍須予以折減，其中折減率為 135.41%，移出容積為 714.99 m²(面積係以擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 5 筆土地(原 22 地號等 4 筆土地)都市更新事業計畫案內容為準)。

2. 更新後估價條件

(1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造价水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2) 本案更新後建物規劃為辦公室及住宅使用，更新後建物價格評估，辦公室部分選定「3F-B」為比準戶；住宅部分選定「4F-A3」

為比準戶，停車位部分選定地下二層坡道平面大車位為比準車位。

(3) 更新後區分所有建物之第 2~4 層另規劃露台，並有約定專用。本案在考量露台使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。各戶約定專用露台之面積如下：

樓層	戶別	露台面積(坪)
2F	A	3.42
3F	A	0.99
4F	A1	4.29
4F	A2	2.64
4F	A3	7.81
4F	A5	7.47
4F	B3	7.81
4F	B5	7.47
4F	B6	3.15
4F	B7	8.88

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 1,078,151,106 元(詳見表二)。

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 2,753,051,850 元(詳見表三與表四)。

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

六、不動產估價師：

不動產估價師 江晨仰

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第 000037 號

不動產估價師開業證號：(98)新北估字第 000053 號

不動產估價師公會入會證號：(110)新北市估會證第 021 號

表二：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號	更新前持分總價(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， 管理人：財政部國有財產署	20-2	3,467,263	238,724,227	22.1420%
		21-5	58,719,249		
		21	176,537,715		
2	游一淵	22	8,301,607	21,216,536	1.9679%
		23	12,914,930		
3	游三雄	22	2,767,202	19,987,108	1.8538%
		23	17,219,906		
4	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一權	22	5,534,404	5,534,404	0.5133%
5	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：歐一芳	22	24,904,820	24,904,820	2.3100%
6	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一承	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
7	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一坤	22	13,836,011	13,836,011	1.2833%
8	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一辰	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
9	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一永	22	5,534,404	5,534,404	0.5133%
10	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：陳一民	22	13,836,011	21,489,302	1.9932%
		23	7,653,292		
11	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：黃一真	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
12	游一文	22	8,301,607	34,131,466	3.1657%
		23	25,829,859		
13	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一龍	22	5,534,404	28,494,279	2.6429%
		23	22,959,875		
14	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一彰	22	5,534,404	5,534,404	0.5133%
15	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一媛	22	5,534,404	5,534,404	0.5133%
16	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游一池	22	30,439,224	47,659,130	4.4204%
		23	17,219,906		

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號	更新前持分總價(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
17	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游美	22	2,767,202	2,767,202	0.2567%
18	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：陳賢	22	11,068,809	11,068,809	1.0266%
19	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游龍	22	11,068,809	11,068,809	1.0266%
20	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：陳超	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
21	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游仰	22	22,137,617	22,137,617	2.0533%
22	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游皓	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
23	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游璇	22	8,301,607	8,301,607	0.7700%
24	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：邱娟	22	9,224,007	14,963,976	1.3879%
		23	5,739,969		
25	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：邱美	22	9,224,007	14,963,976	1.3879%
		23	5,739,969		
26	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：邱順	22	9,224,007	14,963,976	1.3879%
		23	5,739,969		
27	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游如	22	2,767,202	2,767,202	0.2567%
28	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游毅	22	7,379,206	13,119,174	1.2168%
		23	5,739,969		
29	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游如	22	2,767,202	19,987,108	1.8538%
		23	17,219,906		
30	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游玲	22	7,379,206	13,119,174	1.2168%
		23	5,739,969		
31	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游昌	22	7,379,206	13,119,174	1.2168%
		23	5,739,969		
32	游波	22	8,301,607	21,216,536	1.9679%
		23	12,914,930		
33	游雲	22	2,767,202	2,767,202	0.2567%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號	更新前持分總價(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
34	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：國賓大建設股份有限公司	22	96,852,076	167,265,516	15.5141%
		22	35,973,628		
		23	34,439,812		
35	劉瑜	23	20,663,887	20,663,887	1.9166%
36	劉逸	23	61,991,662	61,991,662	5.7498%
37	劉君	23	20,663,887	20,663,887	1.9166%
38	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游蓀	23	7,653,292	7,653,292	0.7099%
39	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游海	23	22,959,875	22,959,875	2.1296%
40	游麟	23	12,914,930	12,914,930	1.1979%
41	游旺	23	12,914,930	12,914,930	1.1979%
42	游琴	23	12,914,930	12,914,930	1.1979%
43	徐琴	23	12,914,930	12,914,930	1.1979%
44	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游元	23	7,653,292	7,653,292	0.7099%
45	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江隆	23	5,739,969	5,739,969	0.5324%
46	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江忠	23	5,739,969	5,739,969	0.5324%
47	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江業	23	5,739,969	5,739,969	0.5324%
合計			1,078,151,106	1,078,151,106	100.0000%

表三：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別					露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	
1	2F	A	辦公室	279.31	589.71	375,000	3.42	125,000	427,500	221,568,750
2	3F	A	辦公室	77.59	163.40	368,000	0.99	123,000	121,770	60,252,970
3	3F	B	辦公室	24.01	50.53	375,000	-			18,948,750
4	3F	C	辦公室	21.37	44.66	379,000	-			16,926,140
5	3F	D	辦公室	20.79	44.07	383,000	-			16,878,810
6	3F	E	辦公室	19.91	42.52	386,000	-			16,412,720
7	3F	F	辦公室	32.50	68.79	386,000	-			26,552,940
8	3F	G	辦公室	19.32	41.36	379,000	-			15,675,440
9	4F	A1	住宅	20.79	44.27	414,000	4.29	138,000	592,020	18,919,800
10	4F	A2	住宅	21.67	45.42	398,000	2.64	133,000	351,120	18,428,280
11	4F	A3	住宅	15.22	31.56	402,000	7.81	134,000	1,046,540	13,733,660
12	4F	A5	住宅	21.67	45.44	402,000	7.47	134,000	1,000,980	19,267,860
13	4F	A6	住宅	17.27	36.05	414,000	-			14,924,700
14	4F	A8	住宅	20.79	43.54	410,000	-			17,851,400
15	4F	B1	住宅	24.01	50.42	394,000	-			19,865,480
16	4F	B2	住宅	12.88	26.78	406,000	-			10,872,680
17	4F	B3	住宅	15.22	31.56	402,000	7.81	134,000	1,046,540	13,733,660
18	4F	B5	住宅	21.67	45.44	402,000	7.47	134,000	1,000,980	19,267,860
19	4F	B6	住宅	27.81	58.49	394,000	3.15	131,000	412,650	23,457,710
20	4F	B7	住宅	22.84	47.94	394,000	8.88	131,000	1,163,280	20,051,640
21	5F	A1	住宅	20.79	44.27	422,000	-			18,681,940
22	5F	A2	住宅	21.37	45.42	406,000	-			18,440,520
23	5F	A3	住宅	14.93	31.56	410,000	-			12,939,600
24	5F	A5	住宅	21.37	45.44	410,000	-			18,630,400
25	5F	A6	住宅	17.27	36.05	422,000	-			15,213,100
26	5F	A8	住宅	20.79	43.54	418,000	-			18,199,720
27	5F	B1	住宅	24.01	50.42	402,000	-			20,268,840
28	5F	B2	住宅	12.88	26.78	414,000	-			11,086,920
29	5F	B3	住宅	15.22	31.56	410,000	-			12,939,600

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別					露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	
30	5F	B5	住宅	21.67	45.44	410,000	-			18,630,400
31	5F	B6	住宅	27.81	58.49	402,000	-			23,512,980
32	5F	B7	住宅	22.84	47.94	402,000	-			19,271,880
33	6F	A1	住宅	19.62	41.99	426,000	-			17,887,740
34	6F	A2	住宅	21.67	45.42	410,000	-			18,622,200
35	6F	A3	住宅	15.22	31.57	414,000	-			13,069,980
36	6F	A5	住宅	21.08	44.83	414,000	-			18,559,620
37	6F	A6	住宅	17.27	36.05	426,000	-			15,357,300
38	6F	A7	住宅	10.54	22.08	430,000	-			9,494,400
39	6F	A8	住宅	10.25	21.18	430,000	-			9,107,400
40	6F	B1	住宅	23.71	50.42	406,000	-			20,470,520
41	6F	B2	住宅	12.59	26.78	418,000	-			11,194,040
42	6F	B3	住宅	14.93	31.56	414,000	-			13,065,840
43	6F	B5	住宅	21.08	44.83	414,000	-			18,559,620
44	6F	B6	住宅	27.52	58.49	406,000	-			23,746,940
45	6F	B7	住宅	23.13	48.88	406,000	-			19,845,280
46	7F	A1	住宅	19.62	41.99	430,000	-			18,055,700
47	7F	A2	住宅	21.67	45.42	422,000	-			19,167,240
48	7F	A3	住宅	15.22	31.57	418,000	-			13,196,260
49	7F	A5	住宅	21.08	44.83	426,000	-			19,097,580
50	7F	A6	住宅	17.27	36.05	430,000	-			15,501,500
51	7F	A7	住宅	10.54	22.08	434,000	-			9,582,720
52	7F	A8	住宅	10.25	21.18	434,000	-			9,192,120
53	7F	B1	住宅	23.71	50.42	418,000	-			21,075,560
54	7F	B2	住宅	12.59	26.78	430,000	-			11,515,400
55	7F	B3	住宅	14.93	31.56	418,000	-			13,192,080
56	7F	B5	住宅	21.08	44.83	426,000	-			19,097,580
57	7F	B6	住宅	27.52	58.49	418,000	-			24,448,820
58	7F	B7	住宅	23.13	48.88	418,000	-			20,431,840
59	8F	A1	住宅	19.62	41.99	434,000	-			18,223,660

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	
60	8F	A2	住宅	21.67	45.42	426,000	-			19,348,920
61	8F	A3	住宅	15.22	31.57	422,000	-			13,322,540
62	8F	A5	住宅	21.08	44.83	430,000	-			19,276,900
63	8F	A6	住宅	17.27	36.05	434,000	-			15,645,700
64	8F	A7	住宅	10.54	22.08	438,000	-			9,671,040
65	8F	A8	住宅	10.25	21.18	438,000	-			9,276,840
66	8F	B1	住宅	23.71	50.42	422,000	-			21,277,240
67	8F	B2	住宅	12.59	26.78	434,000	-			11,622,520
68	8F	B3	住宅	14.93	31.56	422,000	-			13,318,320
69	8F	B5	住宅	21.08	44.83	430,000	-			19,276,900
70	8F	B6	住宅	27.52	58.49	422,000	-			24,682,780
71	8F	B7	住宅	23.13	48.88	422,000	-			20,627,360
72	9F	A1	住宅	19.62	41.99	438,000	-			18,391,620
73	9F	A2	住宅	21.67	45.42	430,000	-			19,530,600
74	9F	A3	住宅	15.22	31.57	426,000	-			13,448,820
75	9F	A5	住宅	21.08	44.83	434,000	-			19,456,220
76	9F	A6	住宅	17.27	36.05	438,000	-			15,789,900
77	9F	A7	住宅	10.54	22.08	442,000	-			9,759,360
78	9F	A8	住宅	10.25	21.18	442,000	-			9,361,560
79	9F	B1	住宅	23.71	50.42	426,000	-			21,478,920
80	9F	B2	住宅	12.59	26.78	438,000	-			11,729,640
81	9F	B3	住宅	14.93	31.56	426,000	-			13,444,560
82	9F	B5	住宅	21.08	44.83	434,000	-			19,456,220
83	9F	B6	住宅	27.52	58.49	426,000	-			24,916,740
84	9F	B7	住宅	23.13	48.88	426,000	-			20,822,880
85	10F	A1	住宅	19.62	41.99	442,000	-			18,559,580
86	10F	A2	住宅	21.67	45.42	434,000	-			19,712,280
87	10F	A3	住宅	15.22	31.57	430,000	-			13,575,100
88	10F	A5	住宅	21.08	44.83	438,000	-			19,635,540
89	10F	A6	住宅	17.27	36.05	442,000	-			15,934,100

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別					露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	
90	10F	A7	住宅	10.54	22.08	446,000	-			9,847,680
91	10F	A8	住宅	10.25	21.18	446,000	-			9,446,280
92	10F	B1	住宅	23.71	50.42	430,000	-			21,680,600
93	10F	B2	住宅	12.59	26.78	442,000	-			11,836,760
94	10F	B3	住宅	14.93	31.56	430,000	-			13,570,800
95	10F	B5	住宅	21.08	44.83	438,000	-			19,635,540
96	10F	B6	住宅	27.52	58.49	430,000	-			25,150,700
97	10F	B7	住宅	23.13	48.88	430,000	-			21,018,400
98	11F	A1	住宅	19.62	41.99	446,000	-			18,727,540
99	11F	A2	住宅	21.67	45.42	438,000	-			19,893,960
100	11F	A3	住宅	15.22	31.57	434,000	-			13,701,380
101	11F	A5	住宅	21.08	44.83	442,000	-			19,814,860
102	11F	A6	住宅	17.27	36.05	446,000	-			16,078,300
103	11F	A7	住宅	10.54	22.08	450,000	-			9,936,000
104	11F	A8	住宅	10.25	21.18	450,000	-			9,531,000
105	11F	B1	住宅	23.71	50.42	434,000	-			21,882,280
106	11F	B2	住宅	12.59	26.78	446,000	-			11,943,880
107	11F	B3	住宅	14.93	31.56	434,000	-			13,697,040
108	11F	B5	住宅	21.08	44.83	442,000	-			19,814,860
109	11F	B6	住宅	27.52	58.49	434,000	-			25,384,660
110	11F	B7	住宅	23.13	48.88	434,000	-			21,213,920
111	12F	A1	住宅	19.62	41.99	450,000	-			18,895,500
112	12F	A2	住宅	21.67	45.42	442,000	-			20,075,640
113	12F	A3	住宅	15.22	31.57	438,000	-			13,827,660
114	12F	A5	住宅	21.08	44.83	446,000	-			19,994,180
115	12F	A6	住宅	17.27	36.05	450,000	-			16,222,500
116	12F	A7	住宅	10.54	22.08	454,000	-			10,024,320
117	12F	A8	住宅	10.25	21.18	454,000	-			9,615,720
118	12F	B1	住宅	23.71	50.42	438,000	-			22,083,960
119	12F	B2	住宅	12.59	26.78	450,000	-			12,051,000

編號	分配單元代號		規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	約定專用露台			權利價值(含露台)(元)
	樓層	戶別					露臺面積(坪)	露臺單價(元/坪)	露臺總價(元)	
120	12F	B3	住宅	14.93	31.56	438,000	-			13,823,280
121	12F	B5	住宅	21.08	44.83	446,000	-			19,994,180
122	12F	B6	住宅	27.52	58.49	438,000	-			25,618,620
123	12F	B7	住宅	23.13	48.88	438,000	-			21,409,440
124	13F	A1	住宅	19.62	41.99	454,000	-			19,063,460
125	13F	A2	住宅	21.67	45.42	446,000	-			20,257,320
126	13F	A3	住宅	15.22	31.57	442,000	-			13,953,940
127	13F	A5	住宅	21.08	44.83	450,000	-			20,173,500
128	13F	A6	住宅	17.27	36.05	454,000	-			16,366,700
129	13F	A7	住宅	10.54	22.08	458,000	-			10,112,640
130	13F	A8	住宅	10.25	21.18	458,000	-			9,700,440
131	13F	B1	住宅	23.71	50.42	442,000	-			22,285,640
132	13F	B2	住宅	12.59	26.78	454,000	-			12,158,120
133	13F	B3	住宅	14.93	31.56	442,000	-			13,949,520
134	13F	B5	住宅	21.08	44.83	450,000	-			20,173,500
135	13F	B6	住宅	27.52	58.49	442,000	-			25,852,580
136	13F	B7	住宅	23.13	48.88	442,000	-			21,604,960
合計				2,886.49	6,091.50		53.93	7,163,380		2,557,611,550

表四：更新後車位權利價值表

車位編號	樓層層次	車位形式及大小	車位單價(元/部)	數量(部)	車位權利價值(元)
116~120,122~126,128~136,138,140,141	地下二層	坡道平面(大)	1,800,000	22	39,600,000
121,127,137,139		坡道平面(小)	1,700,000	4	6,800,000
81,83,85~93,95~109,112~115	地下三層	坡道平面(大)	1,700,000	30	51,000,000
82,84,94,110,111		坡道平面(小)	1,600,000	5	8,000,000
43~48,50~54,56,57,59,61~74,77~80	地下四層	坡道平面(大)	1,600,000	32	51,200,000
49,55,58,60,75,76		坡道平面(小)	1,500,000	6	9,000,000
2,4,5,7~11,13~17,19~33,35,37,39,41	地下五層	坡道平面(大)	1,500,000	32	48,000,000
1,3,6,12,18,34,36,38,40,42		坡道平面(小)	1,400,000	10	14,000,000
總計			199,400,000	141	227,600,000

表五：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,168,000	1,015,964,594	1,142,666	1,078,151,106
更新後	辦公用單元平均建坪單價(元/坪)	住宅用單元平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	376,269	428,894	1,614,184	2,785,211,550

摘要

案 號：104宏估務字第10405011-1號

委 託 人：國賓大建設股份有限公司

勘估標的：擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地
(原22地號等4筆土地)都市更新事業計畫案

價格日期：民國108年8月15日

勘察日期：民國108年11月13日

專 業 · 負 責 · 公 正 · 誠 信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓

電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440

臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2

電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822

高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4

電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：本案依據專案小組委員意見及委託者提供新面積以舊案104宏估務字第10405011號不動產估價報告書進行修正。

一、不動產估價報告書案號：104宏估務字第10405011-1號

二、委託人：國賓大建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地(原22地號等4筆土地)都市更新事業計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市中和區南勢段22地號等5筆土地。

(2)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1：土地產權分析表

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)
1	南勢	20-2	10.67	中華民國/財政部國有財產署	1	1	10.67	3.2277
2	南勢	21	456.98	中華民國/財政部國有財產署	1	1	456.98	138.2365
3	南勢	21-5	180.70	中華民國/財政部國有財產署	1	1	180.70	54.6618
4	南勢	22	1,140.30	游 淵	18	924	22.21	6.7185
5	南勢	22		游 雄	6	924	7.40	2.2385
6	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 權)	12	924	14.81	4.4800
7	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：歐 芳)	54	924	66.64	20.1586
8	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 承)	18	924	22.21	6.7185
9	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 坤)	30	924	37.02	11.1986
10	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 辰)	18	924	22.21	6.7185
11	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 永)	12	924	14.81	4.4800
12	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：陳 民)	30	924	37.02	11.1986
13	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：黃 真)	18	924	22.21	6.7185
14	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 文)	18	924	22.21	6.7185

編號	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	
15	南勢	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 龍)	12	924	14.81	4.4800	
16	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 彰)	12	924	14.81	4.4800	
17	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 媛)	12	924	14.81	4.4800	
18	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 池)	66	924	81.45	24.6386	
19	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 美)	6	924	7.40	2.2385	
20	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：陳 賢)	24	924	29.62	8.9601	
21	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 龍)	24	924	29.62	8.9601	
22	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：陳 越)	18	924	22.21	6.7185	
23	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 仰)	26	924	32.09	9.7072	
24	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 皓)	18	924	22.21	6.7185	
25	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 璇)	18	924	22.21	6.7185	
26	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱 娟)	20	924	24.68	7.4657	
27	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱 美)	20	924	24.68	7.4657	
28	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱 順)	20	924	24.68	7.4657	
29	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 如)	6	924	7.40	2.2385	
30	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 毅)	16	924	19.75	5.9744	
31	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 如)	6	924	7.40	2.2385	
32	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 玲)	16	924	19.75	5.9744	
33	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 昌)	16	924	19.75	5.9744	
34	南勢	22		游 波	18	924	22.21	6.7185	
35	南勢	22		游 雲	6	924	7.40	2.2385	
36	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司(委託者：國賓大建設股份有限公司)	210	924	259.16	78.3959	
37	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 仰)	12	924	14.81	4.4800	
38	南勢	22		國賓大建設股份有限公司	78	924	96.26	29.1187	
39	南勢	22		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游 仰)	10	924	12.34	3.7329	
40	南勢	23		1,330.49	游 雄	8	192	55.44	16.7706
41	南勢	23			劉 瑜	512	10240	66.52	20.1223



編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人 /管理人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(m ²)	土地持分 面積(坪)
42	南勢	23	1,330.49	劉逸	3	20	199.57	60.3699
43	南勢	23		劉君	512	10240	66.52	20.1223
44	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：陳民)	1	54	24.64	7.4536
45	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游文)	1	16	83.16	25.1559
46	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游龍)	1	18	73.92	22.3608
47	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游池)	1	24	55.44	16.7706
48	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游荊)	1	54	24.64	7.4536
49	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游海)	1	18	73.92	22.3608
50	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游麟)	1	32	41.58	12.5780
51	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游旺)	1	32	41.58	12.5780
52	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游琴)	1	32	41.58	12.5780
53	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：徐琴)	1	32	41.58	12.5780
54	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游元)	1	54	24.64	7.4536
55	南勢	23		游淵	5	160	41.58	12.5780
56	南勢	23		游波	5	160	41.58	12.5780
57	南勢	23		國賓大建設股份有限公司	2	24	110.87	33.5382
58	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游毅)	1	72	18.48	5.5902
59	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游如)	1	24	55.44	16.7706
60	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：江忠)	1	72	18.48	5.5902
61	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：江隆)	1	72	18.48	5.5902
62	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：江業)	1	72	18.48	5.5902
63	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱順)	1	72	18.48	5.5902
64	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱美)	1	72	18.48	5.5902
65	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：邱娟)	1	72	18.48	5.5902
66	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游玲)	1	72	18.48	5.5902
67	南勢	23		臺灣土地銀行股份有限公司 (委託者：游昌)	1	72	18.48	5.5902
合計				3,119.14				3,119.14

3、建築型式：加強磚造之違章建築數棟。

(二)更新後基本資料：

- 1、建築型式：共規劃為地上十三層，地下五層之辦公住宅大樓乙棟。
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
依委託者提供更新後之產權面積為6,091.45坪(20,137.04平方公尺)(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表6。
- 3、建物構造：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

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

四、估價前提：

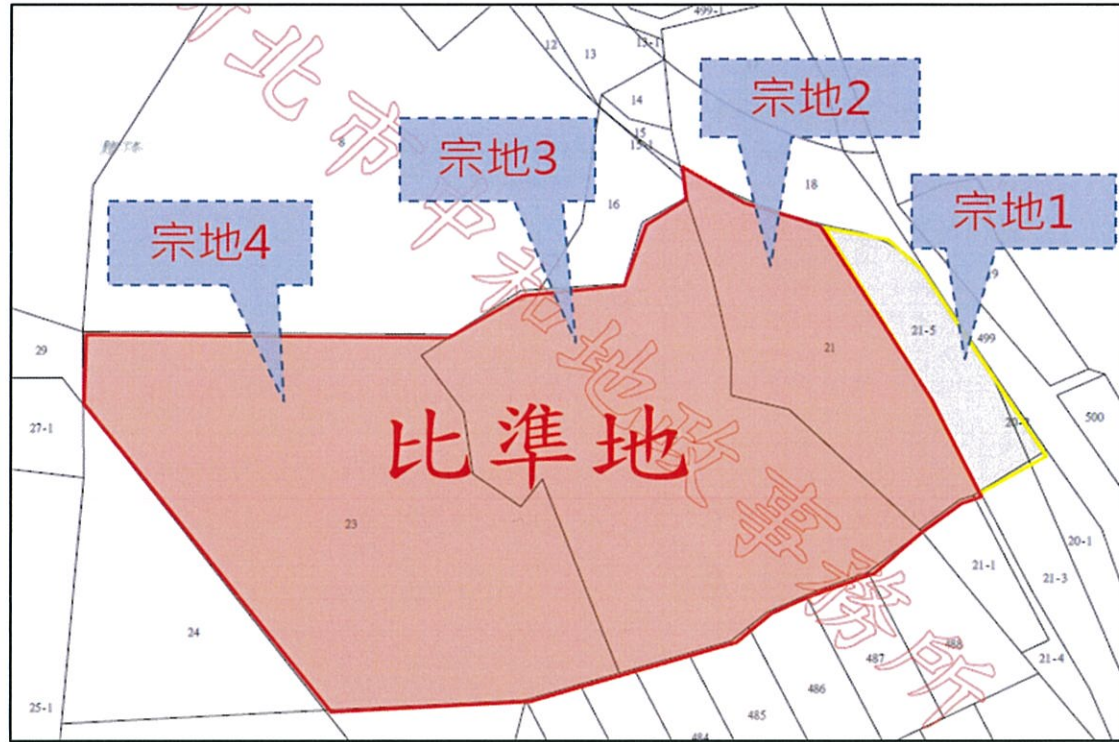
- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國108年8月15日。
- (四)勘察日期：民國108年11月13日。
- (五)估價條件：
依委託人國賓大建設股份有限公司於民國108年8月1日提供之愛國字第108080101號函載明估價條件如下：

■更新前估價條件：

- 1、更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在考量合併利用，且不考慮獎勵容積或移入容積，以法定容積率評估為前提，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2、本次更新前各宗土地劃分方式，依「相鄰土地為同一所有權人」之原則劃分為4筆宗地，如下表所示：

編號	地號	劃分原則
1	20-2、21-5地號	相鄰土地為同一所有權人
2	21地號	--
3	22地號	--
4	23地號	--

3、本次係以更新單元可建築基地（21、22、23地號土地、不含坡度超過55%部分）作為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，以比準地推估各宗土地之合理價格。各宗土地之劃分情形如下圖所示：



- 4、(1)更新單元內22、23地號屬於山坡地範圍，其中23地號土地有52.29 m²之平均坡度超過55%，依建築技術規則設計施工編第262條第3項相關規定，不得計入法定空地，故須從基地面積中扣除。
- (2)更新單元內20-2、21-5地號為國有土地且屬南山溝範圍，面積為191.37m²，依都市更新條例第51、66條規定辦理容積移轉，並於更新後登記予新北市政府，未來將由主管機關通盤檢討變更為公共設施用地。
- (3)本案建築基地範圍扣除上述面積為2,875.48m²（面積皆以擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地（原22地號等4筆土地）都市更新事業計畫案內容為準）。

地號	土地面積 (m ²)	土地類型	可建築基地面積 (m ²)
20-2	10.67	區內容積移轉送出基地	—
21-5	180.70	區內容積移轉送出基地	—
21	456.98	一般建築基地	456.98

地號	土地面積 (m ²)	土地類型	可建築基地面積 (m ²)
22	1,140.30	山坡地	1,140.30
23	1,330.49	山坡地	1,278.20 (不含坡度超過55%: 52.29 m ²)
合計	3,119.14		2,875.48

5、20-2、21-5地號土地屬南山溝範圍且具備容積移轉之資格，本案以可移出容積評估該道路用地之土地權利價值，但依規定仍須予以折減，其中折減率為135.41%，移出容積為714.99m²（面積係以擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地（原22地號等4筆土地）都市更新事業計畫案內容為準）。

■ 更新後估價條件：

- 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 本案更新後建物規劃為辦公室及住宅使用，更新後建物價格評估，辦公室部分選定「3F-B」為比準戶；住宅部分選定「4F-A3」為比準戶，停車位部分選定地下二層坡道平面大車位為比準車位。
- 更新後區分所有建物之第2~4層另規劃露台，並有約定專用。本案在考量露台使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。各戶約定專用露台之面積如下：

樓層	戶別	露臺面積(坪)
2F	A	3.42
3F	A	0.99
4F	A1	4.29
4F	A2	2.64
4F	A3	7.81
4F	A5	7.47
4F	B3	7.81
4F	B5	7.47
4F	B6	3.15
4F	B7	8.88

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。

1、更新前土地權利價值總額：新臺幣1,043,070,853元(詳見表2)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣2,699,647,348元(詳見表3及表4)

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

六、不動產估價師：陳奕壬

陳奕壬

不動產估價師證書字號：(一〇四)合內估字第〇〇〇四七三號

不動產估價師開業證號：(一〇四)北市估字第〇〇〇二一六號

台北市不動產估價師公會入會證號：(一一〇)北市估證字第一九五號

估價助理人員：林子雲

林子雲

表2：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明	更新前土地權利價值	更新前土地權利價值小計	更新前土地權利價值比例
1	中華民國 /管理者：財政部國有財產署	20-2,21 , 21-5	232,306,666	232,306,666	22.271418%
2	游 淵	22	8,191,375	20,387,425	1.954558%
		23	12,196,050		
3	游 雄	22	2,730,458	18,991,858	1.820764%
		23	16,261,400		
4	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 權	22	5,460,917	5,460,917	0.523542%
5	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：歐 芳	22	24,574,125	24,574,125	2.355940%
6	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 承	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
7	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 坤	22	13,652,292	13,652,292	1.308856%
8	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 辰	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
9	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 永	22	5,460,917	5,460,917	0.523542%
10	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：陳 民	22	13,652,292	20,879,581	2.001741%
		23	7,227,289		
11	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：黃 真	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
12	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 文	22	8,191,375	32,583,475	3.123803%
		23	24,392,100		
13	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 龍	22	5,460,917	27,142,783	2.602199%
		23	21,681,867		
14	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 彰	22	5,460,917	5,460,917	0.523542%
15	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 媛	22	5,460,917	5,460,917	0.523542%
16	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 池	22	30,035,042	46,296,442	4.438475%
		23	16,261,400		
17	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 美	22	2,730,458	2,730,458	0.261771%
18	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：陳 賢	22	10,921,833	10,921,833	1.047085%
19	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 龍	22	10,921,833	10,921,833	1.047085%
20	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：陳 超	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
21	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 仰	22	21,843,667	21,843,667	2.094169%
22	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 皓	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
23	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：游 璇	22	8,191,375	8,191,375	0.785313%
24	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：邱 娟	22	9,101,528	14,521,995	1.392235%
		23	5,420,467		
25	臺灣土地銀行股份有限公司， 委託人：邱 美	22	9,101,528	14,521,995	1.392235%
		23	5,420,467		



編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明	更新前土地權利價值	更新前土地權利價值小計	更新前土地權利價值比例
26	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：邱順	22	9,101,528	14,521,995	1.392235%
		23	5,420,467		
27	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游如	22	2,730,458	2,730,458	0.261771%
28	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游毅	22	7,281,222	12,701,689	1.217721%
		23	5,420,467		
29	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游如	22	2,730,458	18,991,858	1.820764%
		23	16,261,400		
30	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游玲	22	7,281,222	12,701,689	1.217721%
		23	5,420,467		
31	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游昌	22	7,281,222	12,701,689	1.217721%
		23	5,420,467		
32	游波	22	8,191,375	20,387,425	1.954558%
		23	12,196,050		
33	游雲	22	2,730,458	2,730,458	0.261771%
34	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：國賓大建設股份有限公司	22	95,566,043	95,566,043	9.161990%
35	國賓大建設股份有限公司	22	35,495,959	68,018,759	6.521010%
		23	32,522,800		
36	劉瑜	23	19,513,680	19,513,680	1.870791%
37	劉逸	23	58,541,040	58,541,040	5.612374%
38	劉君	23	19,513,680	19,513,680	1.870791%
39	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游蕙	23	7,227,289	7,227,289	0.692886%
40	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游海	23	21,681,867	21,681,867	2.078657%
41	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游麟	23	12,196,050	12,196,050	1.169245%
42	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游旺	23	12,196,050	12,196,050	1.169245%
43	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游琴	23	12,196,050	12,196,050	1.169245%
44	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：涂琴	23	12,196,050	12,196,050	1.169245%
45	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：游元	23	7,227,289	7,227,289	0.692886%
46	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江隆	23	5,420,467	5,420,467	0.519664%
47	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江忠	23	5,420,467	5,420,467	0.519664%
48	臺灣土地銀行股份有限公司，委託人：江業	23	5,420,467	5,420,467	0.519664%
合計			1,043,070,853	1,043,070,853	100.000000%

※ 更新前權利價值比例表現到小數點後六位，實際結果為小數點後十位，請使用報告者注意。

表3：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露臺價值(元)	權利價值(元)
2F	A	辦公室	589.71	3.42	372,000	424,613	219,796,897
3F	A	辦公室	163.40	0.99	361,000	119,394	59,107,549
3F	B	辦公室	50.53	0.00	365,000	-	18,444,165
3F	C	辦公室	44.66	0.00	361,000	-	16,121,882
3F	D	辦公室	44.07	0.00	361,000	-	15,907,932
3F	E	辦公室	42.52	0.00	361,000	-	15,349,187
3F	F	辦公室	68.79	0.00	365,000	-	25,109,680
3F	G	辦公室	41.36	0.00	361,000	-	14,929,871
4F	A1	住宅	44.27	4.29	402,000	574,786	18,372,468
4F	A2	住宅	45.42	2.64	390,000	343,307	18,056,239
4F	A3	住宅	31.56	7.81	390,000	761,824	13,071,312
4F	A5	住宅	45.44	7.47	394,000	735,967	18,637,399
4F	A6	住宅	36.05	0.00	406,000	-	14,634,316
4F	A8	住宅	43.54	0.00	390,000	-	16,981,640
4F	B1	住宅	50.42	0.00	406,000	-	20,470,104
4F	B2	住宅	26.78	0.00	394,000	-	10,552,008
4F	B3	住宅	31.56	7.81	390,000	761,824	13,071,312
4F	B5	住宅	45.44	7.47	394,000	735,967	18,637,399
4F	B6	住宅	58.48	3.15	406,000	425,758	24,170,417
4F	B7	住宅	47.94	8.88	398,000	883,699	19,965,416
5F	A1	住宅	44.27	0.00	406,000	-	17,974,774
5F	A2	住宅	45.42	0.00	394,000	-	17,894,603
5F	A3	住宅	31.56	0.00	394,000	-	12,435,739
5F	A5	住宅	45.44	0.00	398,000	-	18,083,172
5F	A6	住宅	36.05	0.00	410,000	-	14,778,497
5F	A8	住宅	43.54	0.00	394,000	-	17,155,811
5F	B1	住宅	50.42	0.00	410,000	-	20,671,780
5F	B2	住宅	26.78	0.00	398,000	-	10,659,135
5F	B3	住宅	31.56	0.00	394,000	-	12,435,739
5F	B5	住宅	45.44	0.00	398,000	-	18,083,172
5F	B6	住宅	58.48	0.00	410,000	-	23,978,597
5F	B7	住宅	47.94	0.00	402,000	-	19,273,493
6F	A1	住宅	41.99	0.00	413,000	-	17,343,092
6F	A2	住宅	45.42	0.00	398,000	-	18,076,960
6F	A3	住宅	31.56	0.00	398,000	-	12,562,676
6F	A5	住宅	44.83	0.00	406,000	-	18,201,711
6F	A6	住宅	36.05	0.00	421,000	-	15,175,260
6F	A7	住宅	22.08	0.00	406,000	-	8,962,781
6F	A8	住宅	21.19	0.00	406,000	-	8,601,287
6F	B1	住宅	50.42	0.00	413,000	-	20,823,037
6F	B2	住宅	26.78	0.00	402,000	-	10,766,688
6F	B3	住宅	31.56	0.00	398,000	-	12,562,412
6F	B5	住宅	44.83	0.00	406,000	-	18,201,883
6F	B6	住宅	58.49	0.00	417,000	-	24,388,429
6F	B7	住宅	48.88	0.00	406,000	-	19,844,079
7F	A1	住宅	41.99	0.00	417,000	-	17,511,064
7F	A2	住宅	45.42	0.00	402,000	-	18,258,638
7F	A3	住宅	31.56	0.00	402,000	-	12,688,935
7F	A5	住宅	44.83	0.00	410,000	-	18,381,038

樓層	戶別	規劃用途	建坪面積 (坪)	露臺面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	露臺價值 (元)	權利價值 (元)
7F	A6	住宅	36.05	0.00	425,000	-	15,319,443
7F	A7	住宅	22.08	0.00	410,000	-	9,051,084
7F	A8	住宅	21.19	0.00	410,000	-	8,686,029
7F	B1	住宅	50.42	0.00	417,000	-	21,024,713
7F	B2	住宅	26.78	0.00	406,000	-	10,873,819
7F	B3	住宅	31.56	0.00	402,000	-	12,688,667
7F	B5	住宅	44.83	0.00	410,000	-	18,381,212
7F	B6	住宅	58.49	0.00	421,000	-	24,622,371
7F	B7	住宅	48.88	0.00	410,000	-	20,039,587
8F	A1	住宅	41.99	0.00	425,000	-	17,847,008
8F	A2	住宅	45.42	0.00	410,000	-	18,621,994
8F	A3	住宅	31.56	0.00	406,000	-	12,815,193
8F	A5	住宅	44.83	0.00	413,000	-	18,515,534
8F	A6	住宅	36.05	0.00	429,000	-	15,463,626
8F	A7	住宅	22.08	0.00	413,000	-	9,117,311
8F	A8	住宅	21.19	0.00	413,000	-	8,749,585
8F	B1	住宅	50.42	0.00	425,000	-	21,428,065
8F	B2	住宅	26.78	0.00	413,000	-	11,061,299
8F	B3	住宅	31.56	0.00	406,000	-	12,814,922
8F	B5	住宅	44.83	0.00	413,000	-	18,515,709
8F	B6	住宅	58.49	0.00	425,000	-	24,856,312
8F	B7	住宅	48.88	0.00	413,000	-	20,186,219
9F	A1	住宅	41.99	0.00	429,000	-	18,014,980
9F	A2	住宅	45.42	0.00	413,000	-	18,758,253
9F	A3	住宅	31.56	0.00	410,000	-	12,941,451
9F	A5	住宅	44.83	0.00	417,000	-	18,694,861
9F	A6	住宅	36.05	0.00	433,000	-	15,607,809
9F	A7	住宅	22.08	0.00	417,000	-	9,205,615
9F	A8	住宅	21.19	0.00	417,000	-	8,834,327
9F	B1	住宅	50.42	0.00	429,000	-	21,629,741
9F	B2	住宅	26.78	0.00	417,000	-	11,168,430
9F	B3	住宅	31.56	0.00	410,000	-	12,941,178
9F	B5	住宅	44.83	0.00	417,000	-	18,695,038
9F	B6	住宅	58.49	0.00	429,000	-	25,090,254
9F	B7	住宅	48.88	0.00	417,000	-	20,381,727
10F	A1	住宅	41.99	0.00	433,000	-	18,182,951
10F	A2	住宅	45.42	0.00	417,000	-	18,939,931
10F	A3	住宅	31.56	0.00	413,000	-	13,036,144
10F	A5	住宅	44.83	0.00	421,000	-	18,874,188
10F	A6	住宅	36.05	0.00	437,000	-	15,751,992
10F	A7	住宅	22.08	0.00	421,000	-	9,293,918
10F	A8	住宅	21.19	0.00	421,000	-	8,919,069
10F	B1	住宅	50.42	0.00	433,000	-	21,831,416
10F	B2	住宅	26.78	0.00	421,000	-	11,275,561
10F	B3	住宅	31.56	0.00	413,000	-	13,035,869
10F	B5	住宅	44.83	0.00	421,000	-	18,874,366
10F	B6	住宅	58.49	0.00	433,000	-	25,324,196
10F	B7	住宅	48.88	0.00	421,000	-	20,577,235
11F	A1	住宅	41.99	0.00	437,000	-	18,350,923
11F	A2	住宅	45.42	0.00	421,000	-	19,121,609
11F	A3	住宅	31.56	0.00	417,000	-	13,162,402

樓層	戶別	規劃用途	建坪面積 (坪)	露臺面積 (坪)	建坪單價 (元/坪)	露臺價值 (元)	權利價值 (元)
11F	A5	住宅	44.83	0.00	425,000	-	19,053,515
11F	A6	住宅	36.05	0.00	441,000	-	15,896,175
11F	A7	住宅	22.08	0.00	425,000	-	9,382,221
11F	A8	住宅	21.19	0.00	425,000	-	9,003,810
11F	B1	住宅	50.42	0.00	437,000	-	22,033,092
11F	B2	住宅	26.78	0.00	425,000	-	11,382,692
11F	B3	住宅	31.56	0.00	417,000	-	13,162,125
11F	B5	住宅	44.83	0.00	425,000	-	19,053,695
11F	B6	住宅	58.49	0.00	437,000	-	25,558,138
11F	B7	住宅	48.88	0.00	425,000	-	20,772,743
12F	A1	住宅	41.99	0.00	441,000	-	18,518,895
12F	A2	住宅	45.42	0.00	425,000	-	19,303,287
12F	A3	住宅	31.56	0.00	421,000	-	13,288,660
12F	A5	住宅	44.83	0.00	429,000	-	19,232,843
12F	A6	住宅	36.05	0.00	445,000	-	16,040,358
12F	A7	住宅	22.08	0.00	429,000	-	9,470,525
12F	A8	住宅	21.19	0.00	429,000	-	9,088,552
12F	B1	住宅	50.42	0.00	441,000	-	22,234,768
12F	B2	住宅	26.78	0.00	429,000	-	11,489,824
12F	B3	住宅	31.56	0.00	421,000	-	13,288,380
12F	B5	住宅	44.83	0.00	429,000	-	19,233,024
12F	B6	住宅	58.49	0.00	441,000	-	25,792,079
12F	B7	住宅	48.88	0.00	429,000	-	20,968,251
13F	A1	住宅	41.99	0.00	452,000	-	18,980,818
13F	A2	住宅	45.42	0.00	433,000	-	19,666,643
13F	A3	住宅	31.56	0.00	429,000	-	13,541,176
13F	A5	住宅	44.83	0.00	437,000	-	19,591,497
13F	A6	住宅	36.05	0.00	456,000	-	16,436,861
13F	A7	住宅	22.08	0.00	437,000	-	9,647,131
13F	A8	住宅	21.19	0.00	437,000	-	9,258,036
13F	B1	住宅	50.42	0.00	452,000	-	22,789,377
13F	B2	住宅	26.78	0.00	437,000	-	11,704,086
13F	B3	住宅	31.56	0.00	429,000	-	13,540,891
13F	B5	住宅	44.83	0.00	437,000	-	19,591,682
13F	B6	住宅	58.49	0.00	452,000	-	26,435,419
13F	B7	住宅	48.88	0.00	437,000	-	21,359,268
合計			6,091.45	53.94		5,767,139	2,500,147,348

※ 本次勘估標的部份單元規劃有露台並約定專用，故本次考量部分單元因約定專用露臺所增加的使用效益為前提進行價格評估。

※ 露臺價值係以該戶露台面積占主建物面積比例，以建坪單價之1/3~1/4計算露臺單價，特此說明。

表4：更新後車位權利價值表

樓層層次	車位大小	數量 (個)	單價 (元/位)	車位權利價值 (元)
B2	殘障車位(350*600)	1	1,700,000	1,700,000
	大車位(250*600)	21	1,600,000	33,600,000
	小車位(225*575)	4	1,500,000	6,000,000
B3	大車位(250*600)	30	1,500,000	45,000,000
	小車位(225*575)	5	1,400,000	7,000,000
B4	大車位(250*600)	32	1,400,000	44,800,000
	小車位(225*575)	6	1,300,000	7,800,000
B5	大車位(250*600)	32	1,300,000	41,600,000
	小車位(225*575)	10	1,200,000	12,000,000
合計		141	1,414,894	199,500,000

表5：更新前後權利價值分析表

更新前	整宗更新單元基地權利單價 (元/坪)		20-2 及 21-5 地號 土地權利價格(元)	整宗更新單元土地權利價格 (元)
	1,130,000		60,163,320	1,043,070,853
更新後	辦公平均建坪單價 (元/坪)	住宅平均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利價值 (元)
	368,185	419,185	1,414,894	2,699,647,348



新北市中和區南勢段
22、20-2、21-5、21、23地號
等5筆土地都市更新權利變換
不動產估價報告書摘要

委託人：國賓大建設股份有限公司

估價單位：高源



版本：核定版

出件日期：中華民國110年03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：AI21907173
- (二) 不動產估價報告書都市更新案號：擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地(原22地號等4筆土地)都市更新權利變換計畫案。

二、委託人：

本案委託人即實施者為國賓大建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地(原22地號等4筆土地)都市更新計畫案

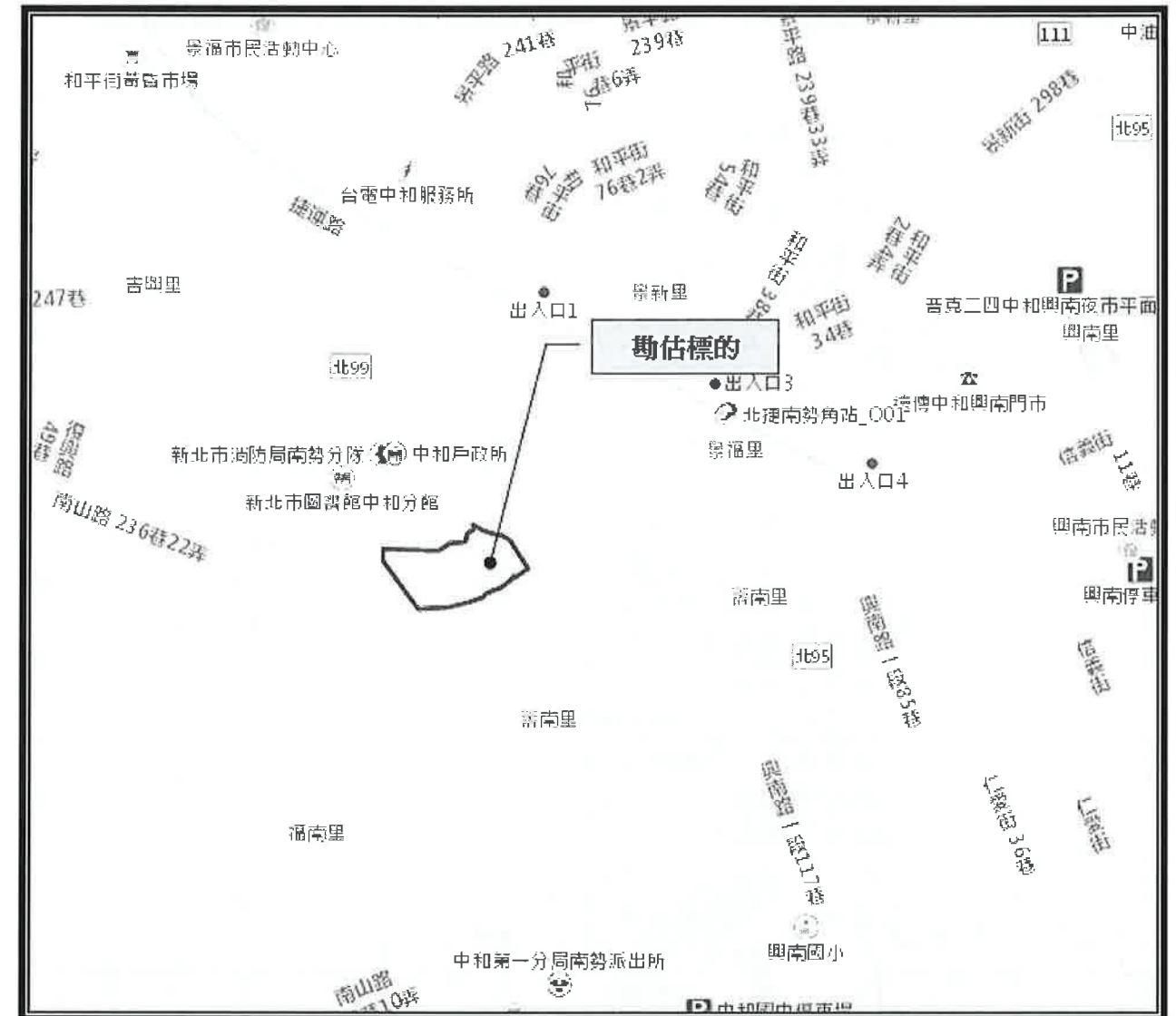
(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：

- A. 土地地號為新北市中和區南勢段22、20-2、21-5、21、23地號等5筆土地。
- B. 土地一面臨路，臨南山路。
- C. 土地面前道路為8公尺。
- D. 土地平均深度約70.1公尺
- E. 土地地勢部分平緩、部分緩坡、部分陡坡。
- F. 土地地形略呈梯形
- G. 土地面積為3,119.14m²(折算為943.54坪)
- H. 土地法定使用管制與其他管制事項：土地為都市計畫區內之土地，土地使用分區為住宅區，土地使用強度為容許建蔽率50%、容積率300%。

I. 基地現況圖如下：



(2) 建物標示：無合法登記建物。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 土地及建物標示及所有權：

本案所有權人計土地所有權人共47人，建物所有權人共0人，依其個別所有權人之權利範圍，依土地登記謄本及建物登記謄本登載部分，縷列如次表之土地產權分析表(表一)及建物產權分析表(表二)所示：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		土地持分面積		登記 建號	備註
				分子	分母	(m ²)	(坪)		
1	20-2	10.67	中華民國/財政部國有財產署	1	1	10.67	3.2277		
2	21	456.98	中華民國/財政部國有財產署	1	1	456.98	138.2365		
3	21-5	180.70	中華民國/財政部國有財產署	1	1	180.70	54.6618		
4-1	22	1,140.30	游淵	18	924	22.21	6.7196		
4-2	22	1,140.30	游雄	6	924	7.40	2.2399		
4-3	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游權	12	924	14.81	4.4798		
4-4	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:歐芳	54	924	66.64	20.1589		
4-5	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游承	18	924	22.21	6.7196		
4-6	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游坤	30	924	37.02	11.1994		
4-7	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游辰	18	924	22.21	6.7196		
4-8	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游永	12	924	14.81	4.4798		
4-9	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游仰	10	924	12.34	3.7331		
4-10	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:陳民	30	924	37.02	11.1994		
4-11	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:黃真	18	924	22.21	6.7196		
4-12	22	1,140.30	游文	18	924	22.21	6.7196		
4-13	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游龍	12	924	14.81	4.4798		
4-14	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游彰	12	924	14.81	4.4798		
4-15	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游媛	12	924	14.81	4.4798		
4-16	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游池	66	924	81.45	24.6386		
4-17	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游美	6	924	7.40	2.2399		

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		土地持分面積		登記 建號	備註
				分子	分母	(m ²)	(坪)		
4-18	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:陳賢	24	924	29.62	8.9595		
4-19	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游龍	24	924	29.62	8.9595		
4-20	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:陳超	18	924	22.21	6.7196		
4-21	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游仰	26	924	32.09	9.7061		
4-22	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游皓	18	924	22.21	6.7196		
4-23	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游璇	18	924	22.21	6.7196		
4-24	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱娟	20	924	24.68	7.4663		
4-25	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱美	20	924	24.68	7.4663		
4-26	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱順	20	924	24.68	7.4663		
4-27	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游如	6	924	7.40	2.2399		
4-28	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游毅	16	924	19.75	5.9730		
4-29	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游如	6	924	7.40	2.2399		
4-30	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游玲	16	924	19.75	5.9730		
4-31	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游昌	16	924	19.75	5.9730		
4-32	22	1,140.30	游波	18	924	22.21	6.7196		
4-33	22	1,140.30	游雲	6	924	7.40	2.2399		
4-34	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:國賓大建設股份有限公司	210	924	259.16	78.3956		
4-35	22	1,140.30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游仰	12	924	14.81	4.4798		
4-36	22	1,140.30	國賓大建設股份有限公司	78	924	96.26	29.1184		
5-1	23	1,330.49	游雄	8	192	55.44	16.7697		
5-2	23	1,330.49	劉瑜	512	10240	66.52	20.1237		
5-3	23	1,330.49	劉逸	3	20	199.57	60.3710		

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		土地持分面積		登記 建號	備註
				分子	分母	(m ²)	(坪)		
5-4	23	1,330.49	劉君	512	10240	66.52	20.1237		
5-5	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:陳民	1	54	24.64	7.4532		
5-6	23	1,330.49	游文	1	16	83.16	25.1546		
5-7	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游龍	1	18	73.92	22.3596		
5-8	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游池	1	24	55.44	16.7697		
5-9	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游蘆	1	54	24.64	7.4532		
5-10	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游海	1	18	73.92	22.3596		
5-11	23	1,330.49	游麟	1	32	41.58	12.5773		
5-12	23	1,330.49	游旺	1	32	41.58	12.5773		
5-13	23	1,330.49	游琴	1	32	41.58	12.5773		
5-14	23	1,330.49	徐琴	1	32	41.58	12.5773		
5-15	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游元	1	54	24.64	7.4532		
5-16	23	1,330.49	游淵	5	160	41.58	12.5773		
5-17	23	1,330.49	游波	5	160	41.58	12.5773		
5-18	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游如	1	24	55.44	16.7697		
5-19	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江隆	1	72	18.48	5.5899		
5-20	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江忠	1	72	18.48	5.5899		
5-21	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江業	1	72	18.48	5.5899		
5-22	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游昌	1	72	18.48	5.5899		
5-23	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游玲	1	72	18.48	5.5899		
5-24	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游毅	1	72	18.48	5.5899		
5-25	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱美	1	72	18.48	5.5899		
5-26	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱娟	1	72	18.48	5.5899		
5-27	23	1,330.49	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:邱順	1	72	18.48	5.5899		

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	權利範圍		土地持分面積		登記 建號	備註
				分子	分母	(m ²)	(坪)		
5-28	23	1,330.49	國賓大建設股份有限公司	2	24	110.87	33.5394		
合計		3,119.14				3,119.14	943.54		

表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	主建物 面積 (m ²)	附屬 建物 面積 (m ²)	共有部分		總面積 (m ²)	建物門牌	所有 權人	權利 範圍	權利面 積 (坪)	總樓 層數/ 樓層 別	構造別	建築 完成 日期 (民國 /月/ 日)	備註
					權利範圍	持分 面積 (m ²)									
	以下 空白														

(2)他項權利：

本案勘估標的計設有抵押權0筆，最高限額抵押權0筆，普通抵押權0筆，債權擔保總金額合計新台幣0元。依土地登記謄本縷列如表三之他項權利分析表所示：

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人	備註
	以下空白						

另依土地或建物登記簿謄本上登載勘估標的並無假扣押、查封、預告登記等限制登記情事，特此補述。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：本案預計興建地上13層，地下5層住辦混合大樓。
2. 更新後建築物產權登記面積：20,136.77平方公尺，約6,091.37坪。
(不含車位面積)。
3. 更新後建築物土地應有部分面積：2,927.77平方公尺，約885.65坪。
4. 更新後坡道平面車位計141個。

5. 建物構造：鋼筋混凝土造。

四、估價前提：

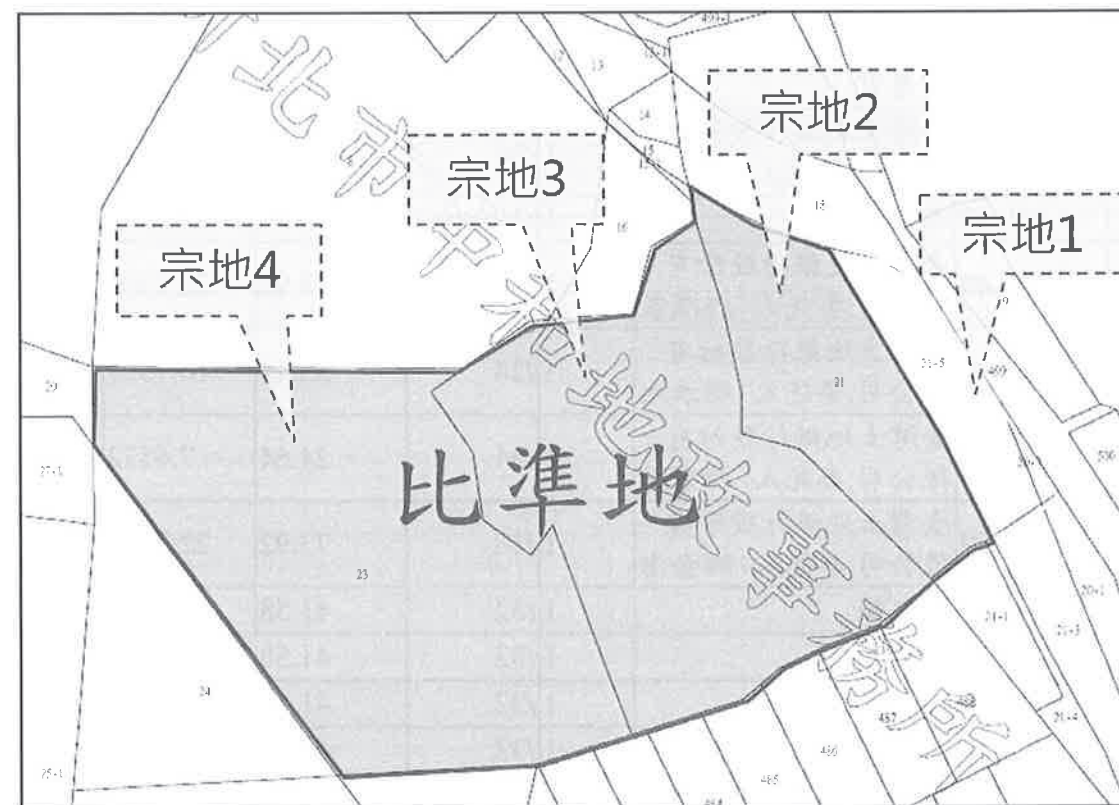
- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期(評價基準日)：民國108年08月15日。
- (四) 勘察日期：民國108年08月29日。
- (五) 評估內容：
 - 1.更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值例。
 - 2.更新後供分配之建築物及其土地權利價值。
- (六) 估價條件：

1.更新前估價條件：

- (1)更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在考量合併利用，且不考慮獎勵容積或移入容積，以法定容積率評估為前提，評估各宗土地更新前權利價值。
- (2)本次更新前各宗土地劃分方式，依「相鄰土地為同一所有權人」之原則劃分為4筆宗地，如下表所示：

編號	地號	劃分原則
1	20-2、21-5 地號	相鄰土地為同一所有權人
2	21 地號	--
3	22 地號	--
4	23 地號	--

- (3)本次係以更新單元可建築基地（21、22、23地號土地、不含坡度超過55%部分）作為比準地，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，以比準地推估各宗土地之合理價格。各宗土地之劃分情形如下圖所示：



- (4)
 - A.更新單元內22、23地號屬於山坡地範圍，其中23地號土地有52.29m²之平均坡度超過55%，依建築技術規則設計施工編第262條第3項相關規定，不得計入法定空地，故須從基地面積中扣除。
 - B.更新單元內20-2、21-5地號為國有土地且屬南山溝範圍，面積為191.37m²，依都市更新條例第51、66條規定辦理容積移轉，並於更新後登記予新北市政府，未來將由主管機關通盤檢討變更為公共設施用地。
 - C.本案建築基地範圍扣除上述面積為2,875.48m²（面積皆以擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地(原22地號等4筆土地)都市更新事業計畫案內容為準）。

地號	土地面積 (m ²)	土地類型	可建築基地面積 (m ²)
20-2	10.67	區內容積移轉送出基地	--
21-5	180.70	區內容積移轉送出基地	--
21	456.98	一般建築基地	456.98

地號	土地面積 (m ²)	土地類型	可建築基地面積 (m ²)
22	1,140.30	山坡地	1,140.30
23	1,330.49	山坡地	1,278.20 (不含坡度超過55%: 52.29m ²)
合計	3,119.14		2,875.48

(5)20-2、21-5地號土地屬南山溝範圍且具備容積移轉之資格，本案以可移出容積評估該道路用地之土地權利價值，但依規定仍須予以折減，其中折減率為135.41%，移出容積為714.99m²(面積係以擬訂新北市中和區南勢段22地號等5筆土地(原22地號等4筆土地)都市更新事業計畫案內容為準)。

2.更新後估價條件：

(1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。

(2)本案更新後建物規劃為辦公室及住宅使用，更新後建物價格評估，辦公室部分選定「3F-B」為比準戶；住宅部分選定「4F-A3」為比準戶，停車位部分選定地下二層坡道平面大車位為比準車位。

(3)更新後區分所有建物之第2~4層另規劃露台，並有約定專用。本案在考量露台使用效益之前提下，評估各該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。各戶約定專用露台之面積如下：

樓層	戶別	露台面積(坪)
2F	A	3.42
3F	A	0.99
4F	A1	4.29
4F	A2	2.64
4F	A3	7.81
4F	A5	7.47
4F	B3	7.81
4F	B5	7.47
4F	B6	3.15
4F	B7	8.88

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：(詳見表四)

新臺幣壹拾億零壹佰零玖萬伍仟捌佰參拾肆元整。

(新臺幣1,001,095,834元)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：(詳見表五及表六)

新臺幣貳拾柒億肆仟陸佰零肆萬玖佰零陸元整。

(新臺幣2,746,040,906元)

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：




不動產估價師證書字號：(93)台內估字第000164號

不動產估價師開業證書字號：(98)宜縣估字第000020號

地方公會會員證書字號：(110)北市估證字第201號

不動產估價師：




不動產估價師證書字號：(106)台內估字第000533號

不動產估價師開業證書字號：(108)宜縣估字第000042號

地方公會會員證書字號：(110)北市估證字第234號

附註：本報告內容係自高源不動產估價師聯合事務所AI21907173號之不動產估價報告書摘要，僅供參考。價格來源及詳細內容請參閱估價報告書

表四：更新前土地權利價值表

編號	所有權人與權利 變換關係人	權利價值說明		更新前土地價值 (NT\$)	更新前土地價值合 計(NT\$)	更新前土地 權利價值比 例(%)	更新前土地 權利價值比 例(%)
		來源	地號				
1	中華民國/財政部 國有財產署	土地所有權	20-2	NT\$3,521,362	NT\$227,494,568	0.3518%	22.7246%
		土地所有權	21	NT\$164,382,599		16.4203%	
		土地所有權	21-5	NT\$59,590,607		5.9525%	
2	游淵	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$19,648,681	0.7484%	1.9627%
		土地所有權	23	NT\$12,156,777		1.2143%	
3	游雄	土地所有權	22	NT\$2,497,301	NT\$18,706,335	0.2495%	1.8686%
		土地所有權	23	NT\$16,209,034		1.6191%	
4	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游權	土地所有權	22	NT\$4,994,603	NT\$4,994,603	0.4989%	0.4989%
5	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:歐芳	土地所有權	22	NT\$22,475,713	NT\$22,475,713	2.2451%	2.2451%
6	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游承	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
7	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游坤	土地所有權	22	NT\$12,486,507	NT\$12,486,507	1.2473%	1.2473%
8	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游辰	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
9	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游永	土地所有權	22	NT\$4,994,603	NT\$4,994,603	0.4989%	0.4989%
10	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:陳民	土地所有權	22	NT\$12,486,507	NT\$19,690,523	1.2473%	1.9669%
		土地所有權	23	NT\$7,204,016		0.7196%	
11	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:黃真	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
12	游文	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$31,805,457	0.7484%	3.1771%
		土地所有權	23	NT\$24,313,553		2.4287%	
13	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游龍	土地所有權	22	NT\$4,994,603	NT\$26,606,650	0.4989%	2.6578%
		土地所有權	23	NT\$21,612,047		2.1588%	
14	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游彰	土地所有權	22	NT\$4,994,603	NT\$4,994,603	0.4989%	0.4989%
15	臺灣土地銀行股	土地所有權	22	NT\$4,994,603	NT\$4,994,603	0.4989%	0.4989%

編號	所有權人與權利 變換關係人	權利價值說明		更新前土地價值 (NT\$)	更新前土地價值合 計(NT\$)	更新前土地 權利價值比 例(%)	更新前土地 權利價值比 例(%)
		來源	地號				
	份有限公司,委託 人:游媛						
16	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游池	土地所有權	22	NT\$27,470,315	NT\$43,679,349	2.7440%	4.3632%
		土地所有權	23	NT\$16,209,034		1.6191%	
17	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游美	土地所有權	22	NT\$2,497,301	NT\$2,497,301	0.2495%	0.2495%
18	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:陳賢	土地所有權	22	NT\$9,989,206	NT\$9,989,206	0.9978%	0.9978%
19	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游龍	土地所有權	22	NT\$9,989,206	NT\$9,989,206	0.9978%	0.9978%
20	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:陳超	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
21	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游仰	土地所有權	22	NT\$19,978,411	NT\$19,978,411	1.9957%	1.9957%
22	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游皓	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
23	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游璇	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$7,491,904	0.7484%	0.7484%
24	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:邱娟	土地所有權	22	NT\$8,324,339	NT\$8,324,339	0.8315%	0.8315%
		土地所有權	23	NT\$5,403,012		0.5397%	
25	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:邱美	土地所有權	22	NT\$8,324,339	NT\$13,727,351	0.8315%	1.3712%
		土地所有權	23	NT\$5,403,012		0.5397%	
26	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:邱順	土地所有權	22	NT\$8,324,339	NT\$13,727,351	0.8315%	1.3712%
		土地所有權	23	NT\$5,403,012		0.5397%	
27	臺灣土地銀行股 份有限公司,委託 人:游如	土地所有權	22	NT\$2,497,301	NT\$2,497,301	0.2495%	0.2495%

編號	所有權人與權利變換關係人	權利價值說明		更新前土地價值(NT\$)	更新前土地價值合計(NT\$)	更新前土地權利價值比例(%)	更新前土地權利價值比例(%)
		來源	地號				
28	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游毅	土地所有權	22	NT\$6,659,470	NT\$6,659,470	0.6652%	0.6652%
	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游毅	土地所有權	23	NT\$5,403,012			
29	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游如	土地所有權	22	NT\$2,497,301	NT\$18,706,335	0.2495%	1.8686%
		土地所有權	23	NT\$16,209,034			
30	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游玲	土地所有權	22	NT\$6,659,470	NT\$6,659,470	0.6652%	0.6652%
	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游玲	土地所有權	23	NT\$5,403,012			
31	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游昌	土地所有權	22	NT\$6,659,470	NT\$6,659,470	0.6652%	0.6652%
	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游昌	土地所有權	23	NT\$5,403,012			
32	游波	土地所有權	22	NT\$7,491,904	NT\$19,648,681	0.7484%	1.9627%
		土地所有權	23	NT\$12,156,777			
33	游雲	土地所有權	22	NT\$2,497,301	NT\$2,497,301	0.2495%	0.2495%
34	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:國賓大建設股份有限公司	土地所有權	22	NT\$87,405,549	NT\$87,405,549	8.7310%	8.7310%
		土地所有權	22	NT\$32,464,918			
		土地所有權	23	NT\$32,418,070			
35	劉瑜	土地所有權	23	NT\$19,450,843	NT\$19,450,843	1.9430%	1.9430%
36	劉逸	土地所有權	23	NT\$58,352,528	NT\$58,352,528	5.8289%	5.8289%
37	劉君	土地所有權	23	NT\$19,450,843	NT\$19,450,843	1.9430%	1.9430%
38	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游蕙	土地所有權	23	NT\$7,204,016	NT\$7,204,016	0.7196%	0.7196%
39	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游海	土地所有權	23	NT\$21,612,047	NT\$21,612,047	2.1588%	2.1588%
40	游麟	土地所有權	23	NT\$12,156,777	NT\$12,156,777	1.2143%	1.2143%
41	游旺	土地所有權	23	NT\$12,156,777	NT\$12,156,777	1.2143%	1.2143%
42	游琴	土地所有權	23	NT\$12,156,777	NT\$12,156,777	1.2143%	1.2143%

編號	所有權人與權利變換關係人	權利價值說明		更新前土地價值(NT\$)	更新前土地價值合計(NT\$)	更新前土地權利價值比例(%)	更新前土地權利價值比例(%)
		來源	地號				
43	徐琴	土地所有權	23	NT\$12,156,777	NT\$12,156,777	1.2143%	1.2143%
44	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:游元	土地所有權	23	NT\$7,204,016	NT\$7,204,016	0.7196%	0.7196%
45	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江隆	土地所有權	23	NT\$5,403,012	NT\$5,403,012	0.5397%	0.5397%
46	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江忠	土地所有權	23	NT\$5,403,012	NT\$5,403,012	0.5397%	0.5397%
47	臺灣土地銀行股份有限公司,委託人:江業	土地所有權	23	NT\$5,403,012	NT\$5,403,012	0.5397%	0.5397%
合計				NT\$1,001,095,834	NT\$1,001,095,834	100.0000%	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地分配持分		建物面積(坪)		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)-未含露台	約定專用面積(坪)	約定專用建坪單價(元/坪)	權利價值(元)-含露台
				m ²	坪	m ²	坪					
1	2F-A	2	辦公室	279.31	84.49	1,949.456	589.71	NT\$374,000	NT\$220,551,690	3.42	NT\$125,000	NT\$220,979,190
2	3F-A	3	辦公室	77.59	23.47	540.17	163.40	NT\$380,000	NT\$62,092,798	0.99	NT\$127,000	NT\$62,218,528
3	3F-B	3	辦公室	24.01	7.26	167.05	50.53	NT\$396,000	NT\$20,010,672			NT\$20,010,672
4	3F-C	3	辦公室	21.37	6.47	147.63	44.66	NT\$388,000	NT\$17,327,692			NT\$17,327,692
5	3F-D	3	辦公室	20.79	6.29	145.67	44.07	NT\$388,000	NT\$17,097,724			NT\$17,097,724
6	3F-E	3	辦公室	19.91	6.02	140.56	42.52	NT\$388,000	NT\$16,497,178			NT\$16,497,178
7	3F-F	3	辦公室	32.50	9.83	227.42	68.79	NT\$390,000	NT\$26,829,504			NT\$26,829,504
8	3F-G	3	辦公室	19.32	5.85	136.72	41.36	NT\$390,000	NT\$16,129,230			NT\$16,129,230
9	4F-A1	4	住宅	20.79	6.29	146.35	44.27	NT\$406,000	NT\$17,974,513	4.29	NT\$135,000	NT\$18,553,663
10	4F-A2	4	住宅	21.67	6.55	150.14	45.42	NT\$394,000	NT\$17,894,613	2.64	NT\$99,000	NT\$18,155,973
11	4F-A3	4	住宅	15.22	4.61	104.34	31.56	NT\$390,000	NT\$12,309,765	7.81	NT\$98,000	NT\$13,075,145
12	4F-A5	4	住宅	21.67	6.55	150.20	45.44	NT\$394,000	NT\$17,901,429	7.47	NT\$99,000	NT\$18,640,959
13	4F-A6	4	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$406,000	NT\$14,634,311			NT\$14,634,311
14	4F-A8	4	住宅	20.79	6.29	143.94	43.54	NT\$398,000	NT\$17,329,995			NT\$17,329,995
15	4F-B1	4	住宅	24.01	7.26	166.67	50.42	NT\$402,000	NT\$20,268,157			NT\$20,268,157

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地分配持分		建物面積(坪)		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -未含露台	約定專用面積 (坪)	約定專用建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -含露台
				m ²	坪	m ²	坪					
16	4F-B2	4	住宅	12.88	3.90	88.53	26.78	NT\$402,000	NT\$10,766,002			NT\$10,766,002
17	4F-B3	4	住宅	15.22	4.61	104.34	31.56	NT\$390,000	NT\$12,309,492	7.81	NT\$98,000	NT\$13,074,872
18	4F-B5	4	住宅	21.67	6.55	150.20	45.43	NT\$394,000	NT\$17,901,154	7.47	NT\$99,000	NT\$18,640,684
19	4F-B6	4	住宅	27.81	8.41	193.33	58.48	NT\$402,000	NT\$23,510,447	3.15	NT\$101,000	NT\$23,828,597
20	4F-B7	4	住宅	22.84	6.91	158.49	47.94	NT\$394,000	NT\$18,889,936	8.88	NT\$99,000	NT\$19,769,056
21	5F-A1	5	住宅	20.79	6.29	146.35	44.27	NT\$410,000	NT\$18,151,602			NT\$18,151,602
22	5F-A2	5	住宅	21.37	6.47	150.14	45.42	NT\$398,000	NT\$18,076,284			NT\$18,076,284
23	5F-A3	5	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$394,000	NT\$12,436,019			NT\$12,436,019
24	5F-A5	5	住宅	21.37	6.47	150.20	45.44	NT\$398,000	NT\$18,083,170			NT\$18,083,170
25	5F-A6	5	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$410,000	NT\$14,778,491			NT\$14,778,491
26	5F-A8	5	住宅	20.79	6.29	143.94	43.54	NT\$402,000	NT\$17,503,884			NT\$17,503,884
27	5F-B1	5	住宅	24.01	7.26	166.67	50.42	NT\$406,000	NT\$20,469,830			NT\$20,469,830
28	5F-B2	5	住宅	12.88	3.90	88.53	26.78	NT\$406,000	NT\$10,873,127			NT\$10,873,127
29	5F-B3	5	住宅	15.22	4.61	104.34	31.56	NT\$394,000	NT\$12,435,743			NT\$12,435,743
30	5F-B5	5	住宅	21.67	6.55	150.20	45.43	NT\$398,000	NT\$18,082,891			NT\$18,082,891
31	5F-B6	5	住宅	27.81	8.41	193.33	58.48	NT\$406,000	NT\$23,744,382			NT\$23,744,382
32	5F-B7	5	住宅	22.84	6.91	158.49	47.94	NT\$398,000	NT\$19,081,712			NT\$19,081,712
33	6F-A1	6	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$414,000	NT\$17,384,812			NT\$17,384,812
34	6F-A2	6	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$402,000	NT\$18,258,398			NT\$18,258,398
35	6F-A3	6	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$398,000	NT\$12,562,671			NT\$12,562,671
36	6F-A5	6	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$406,000	NT\$18,201,183			NT\$18,201,183
37	6F-A6	6	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$414,000	NT\$14,922,671			NT\$14,922,671
38	6F-A7	6	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$410,000	NT\$9,050,791			NT\$9,050,791
39	6F-A8	6	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$410,000	NT\$8,685,768			NT\$8,685,768
40	6F-B1	6	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$410,000	NT\$20,671,503			NT\$20,671,503
41	6F-B2	6	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$410,000	NT\$10,980,661			NT\$10,980,661
42	6F-B3	6	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$398,000	NT\$12,562,392			NT\$12,562,392
43	6F-B5	6	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$406,000	NT\$18,201,345			NT\$18,201,345
44	6F-B6	6	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$410,000	NT\$23,978,481			NT\$23,978,481
45	6F-B7	6	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$402,000	NT\$19,648,313			NT\$19,648,313
46	7F-A1	7	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$418,000	NT\$17,552,781			NT\$17,552,781

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地分配持分		建物面積(坪)		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -未含露台	約定專用面積 (坪)	約定專用建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -含露台
				m ²	坪	m ²	坪					
47	7F-A2	7	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$406,000	NT\$18,440,073			NT\$18,440,073
48	7F-A3	7	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$402,000	NT\$12,688,929			NT\$12,688,929
49	7F-A5	7	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$410,000	NT\$18,380,505			NT\$18,380,505
50	7F-A6	7	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$418,000	NT\$15,066,852			NT\$15,066,852
51	7F-A7	7	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$414,000	NT\$9,139,091			NT\$9,139,091
52	7F-A8	7	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$414,000	NT\$8,770,507			NT\$8,770,507
53	7F-B1	7	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$414,000	NT\$20,873,176			NT\$20,873,176
54	7F-B2	7	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$414,000	NT\$11,087,789			NT\$11,087,789
55	7F-B3	7	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$402,000	NT\$12,688,648			NT\$12,688,648
56	7F-B5	7	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$410,000	NT\$18,380,669			NT\$18,380,669
57	7F-B6	7	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$414,000	NT\$24,212,417			NT\$24,212,417
58	7F-B7	7	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$406,000	NT\$19,843,818			NT\$19,843,818
59	8F-A1	8	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$422,000	NT\$17,720,751			NT\$17,720,751
60	8F-A2	8	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$410,000	NT\$18,621,749			NT\$18,621,749
61	8F-A3	8	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$406,000	NT\$12,815,187			NT\$12,815,187
62	8F-A5	8	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$414,000	NT\$18,559,827			NT\$18,559,827
63	8F-A6	8	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$422,000	NT\$15,211,032			NT\$15,211,032
64	8F-A7	8	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$418,000	NT\$9,227,392			NT\$9,227,392
65	8F-A8	8	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$418,000	NT\$8,855,246			NT\$8,855,246
66	8F-B1	8	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$418,000	NT\$21,074,849			NT\$21,074,849
67	8F-B2	8	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$418,000	NT\$11,194,918			NT\$11,194,918
68	8F-B3	8	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$406,000	NT\$12,814,903			NT\$12,814,903
69	8F-B5	8	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$414,000	NT\$18,559,993			NT\$18,559,993
70	8F-B6	8	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$418,000	NT\$24,446,354			NT\$24,446,354
71	8F-B7	8	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$410,000	NT\$20,039,324			NT\$20,039,324
72	9F-A1	9	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$426,000	NT\$17,888,720			NT\$17,888,720
73	9F-A2	9	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$414,000	NT\$18,803,425			NT\$18,803,425
74	9F-A3	9	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$410,000	NT\$12,941,445			NT\$12,941,445
75	9F-A5	9	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$418,000	NT\$18,739,149			NT\$18,739,149
76	9F-A6	9	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$426,000	NT\$15,355,213			NT\$15,355,213
77	9F-A7	9	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$422,000	NT\$9,315,692			NT\$9,315,692

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地分配持分		建物面積(坪)		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -未含露台	約定專用面積 (坪)	約定專用建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -含露台
				m ²	坪	m ²	坪					
78	9F-A8	9	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$422,000	NT\$8,939,986			NT\$8,939,986
79	9F-B1	9	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$422,000	NT\$21,276,523			NT\$21,276,523
80	9F-B2	9	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$422,000	NT\$11,302,046			NT\$11,302,046
81	9F-B3	9	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$410,000	NT\$12,941,158			NT\$12,941,158
82	9F-B5	9	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$418,000	NT\$18,739,316			NT\$18,739,316
83	9F-B6	9	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$422,000	NT\$24,680,290			NT\$24,680,290
84	9F-B7	9	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$414,000	NT\$20,234,830			NT\$20,234,830
85	10F-A1	10	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$430,000	NT\$18,056,689			NT\$18,056,689
86	10F-A2	10	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$418,000	NT\$18,985,100			NT\$18,985,100
87	10F-A3	10	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$413,000	NT\$13,036,139			NT\$13,036,139
88	10F-A5	10	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$422,000	NT\$18,918,471			NT\$18,918,471
89	10F-A6	10	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$430,000	NT\$15,499,393			NT\$15,499,393
90	10F-A7	10	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$426,000	NT\$9,403,993			NT\$9,403,993
91	10F-A8	10	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$426,000	NT\$9,024,725			NT\$9,024,725
92	10F-B1	10	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$426,000	NT\$21,478,196			NT\$21,478,196
93	10F-B2	10	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$426,000	NT\$11,409,175			NT\$11,409,175
94	10F-B3	10	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$413,000	NT\$13,035,849			NT\$13,035,849
95	10F-B5	10	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$422,000	NT\$18,918,640			NT\$18,918,640
96	10F-B6	10	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$426,000	NT\$24,914,227			NT\$24,914,227
97	10F-B7	10	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$418,000	NT\$20,430,335			NT\$20,430,335
98	11F-A1	11	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$434,000	NT\$18,224,658			NT\$18,224,658
99	11F-A2	11	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$422,000	NT\$19,166,776			NT\$19,166,776
100	11F-A3	11	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$417,000	NT\$13,162,397			NT\$13,162,397
101	11F-A5	11	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$425,000	NT\$19,052,963			NT\$19,052,963
102	11F-A6	11	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$434,000	NT\$15,643,573			NT\$15,643,573
103	11F-A7	11	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$430,000	NT\$9,492,293			NT\$9,492,293
104	11F-A8	11	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$430,000	NT\$9,109,464			NT\$9,109,464
105	11F-B1	11	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$430,000	NT\$21,679,869			NT\$21,679,869
106	11F-B2	11	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$430,000	NT\$11,516,303			NT\$11,516,303
107	11F-B3	11	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$417,000	NT\$13,162,105			NT\$13,162,105
108	11F-B5	11	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$425,000	NT\$19,053,133			NT\$19,053,133

編號	分配單元代號	樓層	規劃用途	土地分配持分		建物面積(坪)		建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -未含露台	約定專用面積 (坪)	約定專用建坪單價 (元/坪)	權利價值(元) -含露台
				m ²	坪	m ²	坪					
109	11F-B6	11	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$430,000	NT\$25,148,163			NT\$25,148,163
110	11F-B7	11	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$422,000	NT\$20,625,841			NT\$20,625,841
111	12F-A1	12	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$438,000	NT\$18,392,627			NT\$18,392,627
112	12F-A2	12	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$425,000	NT\$19,303,033			NT\$19,303,033
113	12F-A3	12	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$421,000	NT\$13,288,655			NT\$13,288,655
114	12F-A5	12	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$430,000	NT\$19,277,115			NT\$19,277,115
115	12F-A6	12	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$438,000	NT\$15,787,754			NT\$15,787,754
116	12F-A7	12	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$434,000	NT\$9,580,593			NT\$9,580,593
117	12F-A8	12	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$434,000	NT\$9,194,203			NT\$9,194,203
118	12F-B1	12	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$434,000	NT\$21,881,542			NT\$21,881,542
119	12F-B2	12	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$434,000	NT\$11,623,431			NT\$11,623,431
120	12F-B3	12	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$421,000	NT\$13,288,360			NT\$13,288,360
121	12F-B5	12	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$430,000	NT\$19,277,287			NT\$19,277,287
122	12F-B6	12	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$434,000	NT\$25,382,099			NT\$25,382,099
123	12F-B7	12	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$425,000	NT\$20,772,470			NT\$20,772,470
124	13F-A1	13	住宅	19.62	5.93	138.82	41.99	NT\$442,000	NT\$18,560,597			NT\$18,560,597
125	13F-A2	13	住宅	21.67	6.55	150.15	45.42	NT\$429,000	NT\$19,484,708			NT\$19,484,708
126	13F-A3	13	住宅	15.22	4.61	104.35	31.56	NT\$425,000	NT\$13,414,913			NT\$13,414,913
127	13F-A5	13	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$434,000	NT\$19,456,437			NT\$19,456,437
128	13F-A6	13	住宅	17.27	5.23	119.16	36.05	NT\$442,000	NT\$15,931,934			NT\$15,931,934
129	13F-A7	13	住宅	10.54	3.19	72.98	22.08	NT\$438,000	NT\$9,668,894			NT\$9,668,894
130	13F-A8	13	住宅	10.25	3.10	70.03	21.18	NT\$438,000	NT\$9,278,942			NT\$9,278,942
131	13F-B1	13	住宅	23.71	7.17	166.67	50.42	NT\$438,000	NT\$22,083,215			NT\$22,083,215
132	13F-B2	13	住宅	12.59	3.81	88.54	26.78	NT\$438,000	NT\$11,730,560			NT\$11,730,560
133	13F-B3	13	住宅	14.93	4.52	104.34	31.56	NT\$425,000	NT\$13,414,615			NT\$13,414,615
134	13F-B5	13	住宅	21.08	6.38	148.20	44.83	NT\$434,000	NT\$19,456,611			NT\$19,456,611
135	13F-B6	13	住宅	27.52	8.33	193.34	58.48	NT\$438,000	NT\$25,616,036			NT\$25,616,036
136	13F-B7	13	住宅	23.13	7.00	161.57	48.88	NT\$429,000	NT\$20,967,976			NT\$20,967,976
	合計			2,886.49	873.16	20,136.77	6,091.37		NT\$2,498,740,076			NT\$2,504,340,906

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位編號	種類	尺寸	數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位總價 (元)
B2	116~120,122~126,128~136,138,140,141	坡道平面	大	22	NT\$1,900,000	NT\$41,800,000
	121,127,137,139	坡道平面	小	4	NT\$1,800,000	NT\$7,200,000
B3	81,83,85~93,95~109,112~115	坡道平面	大	30	NT\$1,800,000	NT\$54,000,000
	82,84,94,110,111	坡道平面	小	5	NT\$1,700,000	NT\$8,500,000
B4	43~48,50~54,56,57,59,61~74,77~80	坡道平面	大	32	NT\$1,700,000	NT\$54,400,000
	49,55,58,60,75,76	坡道平面	小	6	NT\$1,600,000	NT\$9,600,000
B5	2,4,5,7~11,13~17,19~33,35,37,39,41	坡道平面	大	32	NT\$1,600,000	NT\$51,200,000
	1,3,6,12,18,34,36,38,40,42	坡道平面	小	10	NT\$1,500,000	NT\$15,000,000
合計				141		NT\$241,700,000

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)
	NT\$1,102,000	NT\$958,555,635	NT\$1,061,000	NT\$1,001,095,834
更新後	辦公室平均建坪 單價(元/坪)	4樓以上住家平均建 坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/ 個)	更新後總權利價值 (元)
	NT\$379,976	NT\$417,581	NT\$1,714,184	NT\$2,746,040,906