擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換計畫案

【公開展覽版】

新北市政府【新北府城更字第1134612160號】

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

中華民國一百一十四年二月

總目錄

相關證明文件

都市更新權利變換計畫申請書 Ⅰ

都市更新權利變換計畫切結書 Ⅱ

都市更新權利變換計畫委託書 Ⅲ

資訊公開同意書 Ⅳ

新北市都市更新審議資料表 Ⅴ

歷次會議記錄綜理表

第一次退補正意見回應表 綜-1

公聽會紀錄回應綜理表 綜-3

計畫書

壹、辦理緣起與法令依據 1-1
- 一、辦理緣起 1-1
- 二、法令依據 1-1

貳、實施者姓名及住所或居所 2-1

參、權利變換地區範圍 3-1
- 一、基地位置 3-1
- 二、基地總面積 3-1
- 三、實施權利變換範圍 3-1

肆、原有公共設施用地等土地面積 4-1

伍、更新前權利關係人名冊 5-1
- 一、更新前土地所有權人名冊 5-1
- 二、更新前權利變換關係人名冊 5-5
- 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊 5-7

陸、更新後土地使用及建築計畫 6-1
- 一、土地使用計畫 6-1
- 二、設計圖說 6-3

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬 7-1

捌、土地改良物拆遷補償費 8-1
- 一、土地改良物之補償與安置 8-1
- 二、補償金發放時程 8-1

玖、舊違章建築戶處理方案 9-1

拾、權利變換所需費用 10-1
- 一、成本說明 10-1
- 二、費用負擔計算 10-11

拾壹、更新前後權利價值查估 11-1
- 一、評價基準日 11-1
- 二、專業估價者委任說明 11-1
- 三、估價條件 11-1
- 四、估價評定方式 11-2
- 五、更新前後權利價值估價結果 11-3

拾貳、共同負擔 12-1
- 一、用地負擔 12-1
- 二、費用負擔 12-1
- 三、土地所有權人平均共同負擔比率 12-1
- 四、土地所有權人共同負擔額度 12-2

拾參、更新後分配面積及位置 13-1
- 一、更新後供分配之土地及建物 13-1
- 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分 13-1

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式 14-1
- 一、申請分配位置通知 14-1
- 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 14-1

拾伍、不參與分配名冊 15-1
- 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者 15-1
- 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 15-1
- 三、現金補償之計算與發放 15-1

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊 16-1
- 一、申請分配結果 16-1
- 二、實施者分配結果 16-1

拾柒、地籍整理計畫 17-1
- 一、地籍測量及建物測量 17-1
- 二、土地、建物、權利金及他項權利登記 17-3

拾捌、實施進度 18-1

拾玖、其他應加表明事項 19-1

一、專屬網頁及聯絡資訊……19-1
二、新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日修訂發布).....19-2

附錄

附錄一 實施者證明文件 附錄一-1

附錄二 事業計畫核准函 附錄二-1

附錄三 估價摘要 附錄三-1

附錄四 相關合約與費用證明文件 附錄四-1

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖 3-2
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖 3-3
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 3-4
圖 6-1 土地使用分區圖 6-2
圖 6-2 地下五層平面圖 6-5
圖 6-3 地下四層平面圖 6-6
圖 6-4 地下三層平面圖 6-7
圖 6-5 地下二層平面圖 6-8
圖 6-6 地下一層平面圖 6-9
圖 6-7 一層平面圖 6-10
圖 6-8 二層平面圖 6-11
圖 6-9 三層平面圖 6-12
圖 6-10 四至七層平面圖 6-13
圖 6-11 八至二十層平面圖 6-14
圖 6-12 二十一層平面圖 6-15
圖 6-13 屋突一層平面圖 6-16
圖 6-14 屋突二、三層平面圖 6-17
圖 6-15 正向及左向立面圖 6-18
圖 6-16 背向及右向立面圖 6-19
圖 6-17 橫向及縱向剖面圖 6-20
圖 6-18 建築物外觀透視模擬(實景模擬) 6-21
圖 6-19 共專用圖說 1 6-22
圖 6-20 共專用圖說 2 6-23
圖 6-21 共專用圖說 3 6-24
圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-1 13-9
圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-2 13-10
圖 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照圖 2 13-11
圖 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照圖 3 13-12
圖 13-4 更新後建築物分配單元及位置對照圖 4 13-13
圖 13-5 更新後建築物分配單元及位置對照圖 5 13-14
圖 13-6 更新後建築物分配單元及位置對照圖 6 13-15
圖 13-7 更新後建築物分配單元及位置對照圖 7 13-16
圖 13-8 更新後停車位分配單元及位置對照圖 1 13-17
圖 13-9 更新後停車位分配單元及位置對照圖 2 13-18
圖 13-10 更新後停車位分配單元及位置對照圖 3 13-19
圖 13-11 更新後停車位分配單元及位置對照圖 4 13-20
圖 13-12 更新後停車位分配單元及位置對照圖 5 13-21
圖 13-13 更新後停車位分配單元及位置對照圖 6 13-22
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖 17-2

表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊 5-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊 5-5
表 6-1 土地使用強度表 6-1
表 6-2 申請容積項目及額度一覽表 6-3
表 6-3 建築興建計畫表 6-3
表 6-4 建築面積計算表 6-4
表 8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 8-2
表 8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表 8-4
表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表 10-1
表 10-2 建築規劃設計費表 10-5
表 10-3 營建費用表 10-6
表 10-4 空氣汙染防制費計算表 10-6
表 10-5 公寓大廈公共基金表 10-7
表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表 10-7
表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表 10-7
表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表 10-8
表 10-9 承攬契據之印花稅計算表 10-9
表 10-10 容積移轉費用估算表 10-10
表 11-1 專業估價者查估結果比較表 11-2
表 11-2 更新前各土地權利價值表 11-3
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表 11-4
表 11-4 更新後各分配單元價值表 11-5
表 11-5 更新後停車位價值表 11-7
表 12-1 總費用共同負擔表 12-1
表 12-2 費用共同負擔表 12-2
表 13-1 更新後土地及建物總面積表 13-1
表 13-2 更新後單元與車位表 13-1
表 13-3 更新後土地及建築物分配面積表 13-2
表 13-4 更新後車位分配面積表 13-6
表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊 15-1
表 15-2 不參與分配之之土地所有權人名冊 15-2
表 16-1 預計總銷售金額表 16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) 16-2
表 16-3 土地及建築物分配清冊(實施者) 16-6
表 17-1 地籍整理計畫表 17-1
表 17-2 土地登記清冊 17-3
表 17-3 建物登記清冊 17-7
表 17-4 土地他項權利登記清冊 17-17
表 17-5 建物他項權利登記清冊 17-21
表 17-6 土地限制登記清冊 17-23
表 17-7 建物限制登記清冊 17-24
表 18-1 預估實施進度表 18-1

都市更新權利變換計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地：新北市永和區仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，面積共計 1,840.00 平方公尺。

合法建築物：新北市永和區仁愛段 860、861、862、863、864、865、870、871、872、873、874、875、876、877、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896 等 32 筆建號，面積共計 1,988.74 平方公尺。

使用分區：

「住宅區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 23、32 條及第 48 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。檢具擬訂都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

申 請 人：高昇建設股份有限公司
統一編號：83618135
代 表 人：鄭阿明
聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓
聯絡電話：(02)2920-7787

中　華　民　國　113　年　9　月　16　日

切　　結　　書

一、立切結書人 高昇建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 高昇建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 自行負擔，與　貴府無關。

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

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：高昇建設股份有限公司

統一編號：83618135

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

規劃公司：

立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代 表 人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

地政士事務所：

立切結書人：仲正地政士事務所

統一編號：34609124

代 表 人：連滋培

聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

聯絡電話：(02)2232-4170

中　　華　　民　　國　　1　　1　　3　　年　　9　　月　　26　　日

委　　託　　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、仲正地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：高昇建設股份有限公司
統一編號：83618135
代 表 人：鄭阿明
聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓
聯絡電話：(02)2920-7787
聯繫窗口：陳柏宇(分機 30)

受託人：安邦工程顧問股份有限公司
統一編號：23749274
代表人：郭建興
聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯絡電話：(02)8923-6788
聯繫窗口：賴政安(分機 214)

受託人：仲正地政士事務所
統一編號：34609124
代 表 人：連滋培
聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓
聯絡電話：(02)2232-4170

中　華　民　國　113　年　9　月　26　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致

新北市政府

委託人：高昇建設股份有限公司

統一編號：83618135

代 表 人：鄭阿明

聯絡地址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7787

聯繫窗口：陳柏宇(分機 30)

受託人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

聯繫窗口：賴政安(分機 214)

受託人：仲正地政士事務所

統一編號：34609124

代 表 人：連滋培

聯絡地址：新北市永和區保安路 153 號 2 樓

聯絡電話：(02)2232-4170

中　華　民　國　113　年　9　月　16　日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆筆土地都市更新權利變換計畫案		法令適用日	110年5月12日
實施者及規劃團隊	實施者	高昇建設股份有限公司司	評價基準日	113年3月31日
	規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所		
	估價團隊	中信不動產估價師聯合事務所、信彩不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所		

基本資料

基地位置	新北市永和區仁愛路52巷、文化路113巷23弄及文化路113巷13弄所圍成之部分區域				
基地面積	1,840.00㎡				
更新前戶數	合法32戶/違章0戶				
土地使用分區(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	1,840.00㎡	50%	300%	
	道路用地	㎡	%	%	
實施方式	權利變換				
更新地區	「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」				
公、私有土地比率	公有土地	國有：0㎡(0%) 市有：0㎡(0%)			
	私有土地	1,840.00㎡(100%)			

事業計畫報核時同意比率(若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有土地面積(㎡)	私有土地人數	私有合法建築物面積(㎡)	私有合法建築物人數
私有計算總和	1,840.00	71	1,988.74	56
排除總和	0.00	0	0	0
同意數	1,498.50	62	1,713.43	50
同意比率	81.44%	87.32%	86.15%	89.28%

建築計畫				
棟別數	1幢1棟	單元戶數	140戶	
地上層	21層	實設停車位數	110部	
地下層	5層	實設機車位數	140部	
建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	37輛	
公益設施	項目	--	樓層位置	--層
	面積/戶數	0㎡/0戶	捐贈車位數	汽車0部/機車0部

辦理歷程	時間	事由	時間	事由
	112年11月7日	事業計畫核定	年月日	第2次專案小組
	113年1月30日	估價者選任公開抽籤	年月日	聽證會
	113年7月30日	自辦公聽會	年月日	新北市都市更新及爭議處理審議會第　次會議
	113年7月19日	選配期間：113年7月22日至113年8月30日，計40日	年月日	發布實施
	年月日	公開抽籤	年月日	
	113年9月26日	權利變換計畫報核	年月日	
	年月日	公開展覽(30日)	年月日	
	年月日	公辦公聽會	年月日	
	年月日	第1次專案小組	年月日	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

建築容積獎勵：108年05月15日中央及108年10月2日新北版本

獎勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
都市更新容積獎勵合計(中央39.31%+地方12%)	2,760.00㎡	50.00%
其他容積獎勵項目	0.00㎡	0.00%
容積移轉(區外15%)	828.00㎡	15.00%
增額容積	0.00㎡	0.00%
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	3,588.00㎡	65.00%

權利分配之處理

最小分配單元價值 8,869,587元

更新前土地及合法建物所有權人	77人	參與分配者	77人		
		不能分配者(權利變換關係人)	15人	合併選配	9人
				現金補償	0人
				與實施者協調後選配	6人
		不願分配者	0人		

公有土地分配情形

序	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註
		元	元	選配房屋：戶 車位：部
		元	元	選配房屋：戶 車位：部

估價結果

鑑價機構		中信不動產估價師聯合事務所(選定)
更新前	土地均價(元/坪)	1,750,000元/坪
	更新前土地總價(元)	974,050,000元
更新後	住宅均價(元/坪)	663,375元/坪
	車位均價(元/個)	2,347,273元/個
	更新後總價(元)	3,037,742,860元

共同負擔比率

項目	報核版	第次小組版	核定版
更新後總權利價值(元)	3,037,742,860元	元	元
共同負擔金額(元)	1,563,975,460元	元	元
地主應分配權利價值(元)	1,473,767,400元	元	元
共同負擔比率(%)	51.48%	%	%

第一次退補正意見回應表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、依據新北市政府都市更新處 113 年 10 月 29 日新北更事字第 1134613302 號函辦理 一、復貴公司 113 年 9 月 26 日高昇仁愛更字第 113092601 號函。 二、為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下： (一)權利變換計畫書： 1.查目錄未依範本格式製作，請修正。	遵照辦理，已依範本格式修正目錄內容	目錄-1、 目錄-2
2.第 1 章辦理緣起與法令依據，本案事業計畫核定函文號有誤，請修正。	遵照辦理，已修正核定公文函號，	p.1-1
3.第 3 章權利變換範圍，圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖請補充路寬。	遵照辦理，已於圖面補充標示路寬。	P.3-4
4.第 5 章更新前權利關係人名冊，表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊編號 12 至 15 他項權利部有誤，請修正。	遵照辦理，已修正他項權利部內容，併同修正建物他項登記清冊	p.5-5、 p.17-23
5.第 8 章土地改良物拆遷補償費，經查文字內容及表格格式未依範本製作，請修正。	遵照辦理，已依範本製作土地改良物拆遷補償費。	p.8-4~ p.8-6
6.第 10 章權利變換所需費用，第 10-9 頁稅捐金額與表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表不一致，請釐清後修正。	遵照辦理，已修正相關金額與成本明細表一致。	p.10-9
7.第 11 章更新前後權利價值查估，表 11-2 更新前各土地權利價值表內容與估價報告書不一致，另查估價報告書無土地單價（元/坪），請補充。	遵照辦理，已於估價報告書補充各土地權利價值、土地單價等內容。	估價報告書 p.98
8.第 13 章更新後分配面積及位置，查分配單元編號 F-9F、F-11F、C-11F、D-11F、F-19F 有合併選配，請於更新後建築物分配單元及位置對照圖及更新後停車位分配單元及位置對照圖檢視後修正。	遵照辦理，已於更新後建築物分配單元及位置對照圖及更新後停車位分配單元及位置修正合併選配部分。	p.13-7、 p.13-10
9.第 24 章其他應加表明之事項，內政部營建署已更名，請修正。	遵照辦理，已修正相關單位名稱。	p.19-1
(二)附件冊：都市更新權利變換意願調查及分配位置申請之合併選配部分，經查缺漏 G-11F，請補充。	遵照辦理，已補充合併選配部分於彙整表中。	--
(三)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。	--
(四)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	--
(五)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依負其責任。	遵照辦理。	--
三、貴公司既屬都市更新事業案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書及其附件冊提供意見，至於全案實質內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實質意見將俟專案小組時一併提供。	遵照辦理。	--
四、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
5 款規定，補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。		

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 113 年 7 月 30 日（星期二）上午 10 時

開會地點：新北市永和區保福路三段 2 之 1 號(文化下溪市民活動中心 1 樓教室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
台北市都市計畫技師公會許監事敏郎	1.恭喜各位到第二階段的權利變換計畫，權利變換計畫報核後經過小組及大會審議，核定發布實施之後就可以申請建照階段，正式進入興建的階段，先預祝本案報核後可以早日通過新北市政府的審議。 2.權利變換計畫的精神簡單跟各位說明，透過估價的方式，由估價師去估算每個地主更新前價值比例，作為更新後權利價值分配的依據，這個價值需要扣除共同負擔費用，大家再依照各自的應分配價值來進行選屋，所以估價是相當重要的一個過程，估價師會依照估價技術規則及政府的估價規範辦理，政府也有訂定共同負擔費用計算的基準，不論估價或是共同負擔費用都會經過新北市政府的審議確認。 3.經過本次公聽會後要進行選屋，如果有地主沒有簽署事業計畫同意書，只要有達到最小分配面積價值，都有權利可以選屋，在此呼籲大家，如果有未達到最小分配面積價值的地主，可以與其他人合併來達到最小分配面積價值以進行選屋，這樣才可以分享到更新後的價值，因為更新前跟更新後的價值差異相當大，有機會參加選屋的話，建議大家盡量參與。預祝未來本案審議過程、工程興建過程順利，早日完工交屋，謝謝。	本案採權利變換方式實施，依相關規定辦理估價及相關權變選配程序，權利變換相關數值以新北市政府核定之內容為準，實施者將協助住戶於選配期間辦理選屋作業。	--
陳○信(文化路 113 巷 23 弄 1 號)	1.剛才提到選屋，譬如說我們家是 35 評，假設我選了 32 坪，我剩下的 3 坪可以再跟別人合併再買第 2 間嗎? 或是只能換現金? 還是可以分給其他親戚? 2.那些小於規定金額的人士只能找相同狀況的人嗎?還是可以找其他人? 3.目前資料計算的房屋跟車位單價平均是多少? 如果有車位的話先扣掉車位價值再看選屋的價值嗎? 4.請問是否有機械車位?	1.本案是以權利變換方式進行，假設地主的應分配權力價值是 3000 萬元，依照選配原則 110%的選配範圍是 3300 萬元，以此來選房屋車位，超過的話需要跟實施者協調，選配原則合併選配部分，主要是考量地主原持有土地較小，更新後應分配價值未達最小分配單元，無法單獨參與選配，則可以選擇與其他人合併選配，若地主原本可以單獨選配，剩餘部分會以找補方式處理，不可以再跟其他人進行合併。 2.超過應分配價值 110%的部分，各位地主可以再跟實施者協調，如果實施者願意，地主可以再選到第 2 間，但不得影響其他地主應分配的權利，法令上有相關規定，會依照選配原則及相關規定處理。 3.本案有平移式的機械車位，車位都在同一個平面，會留一個空格來水平移動位置，不是上下升降的類型。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林◯芬 (文化路 113 巷 13 弄 12 號)	1.請問 B2 的機車位沒有價錢，是不是不打算賣?	機車位計算在公共設施，未來會統一交由管委會，由管委會開會決定處理方式，本案規劃以一戶一機車位設置，未來依照管委會的決議統籌運用，後續實施者也會協助住戶成立管委會。	--
	2.一樓有 3 個管委會空間，為什麼要那麼大? 內容大概是甚麼?	公共空間未來會做統一規劃，可能做健身房或會議室之類的。	--
許◯譯 (文化路 113 巷 23 弄 13 號)	1.請問一下，以目前房屋平面圖來看，如果是 22.91 坪以下的，好像沒有看到廚房，那他有留廚房管線嗎?，管線位置大概在哪邊?	該坪數是採開放式廚房，相關管線都會預留，公司有相關的傢配圖，地主可以在選屋期間到公司參考相關圖說。	--
會議結論	今日謝謝各位地主出席參與這次公聽會，選配期間或是未來有任何問題都可以利用書面或電話跟實施者、顧問團隊來進行接洽，謝謝各位。		--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案於 112 年 11 月 6 日經新北市政府以新北府城更字第 1124622691 號函核准都市更新事業，事業計畫核准函相關證明文件詳附錄二

二、法令依據

依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定辦理。

貳、實施者姓名及住所或居所

本案實施者符合「都市更新條例」第 26 條規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，由其組織土地開發、都市更新、建築規劃設計等相關專業團隊，協助推動全案都市更新相關事宜。其基本資料如下所述：

高昇建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)

統一編號：83618135

聯絡地址：234 新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯絡電話：(02)2920-7788

資本總額：120,000,000 元

實收資本總額：120,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業、不動產買賣業、不動產租賃業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實施者證明文件影本詳附錄一

參、權利變換地區範圍

一、基地位置

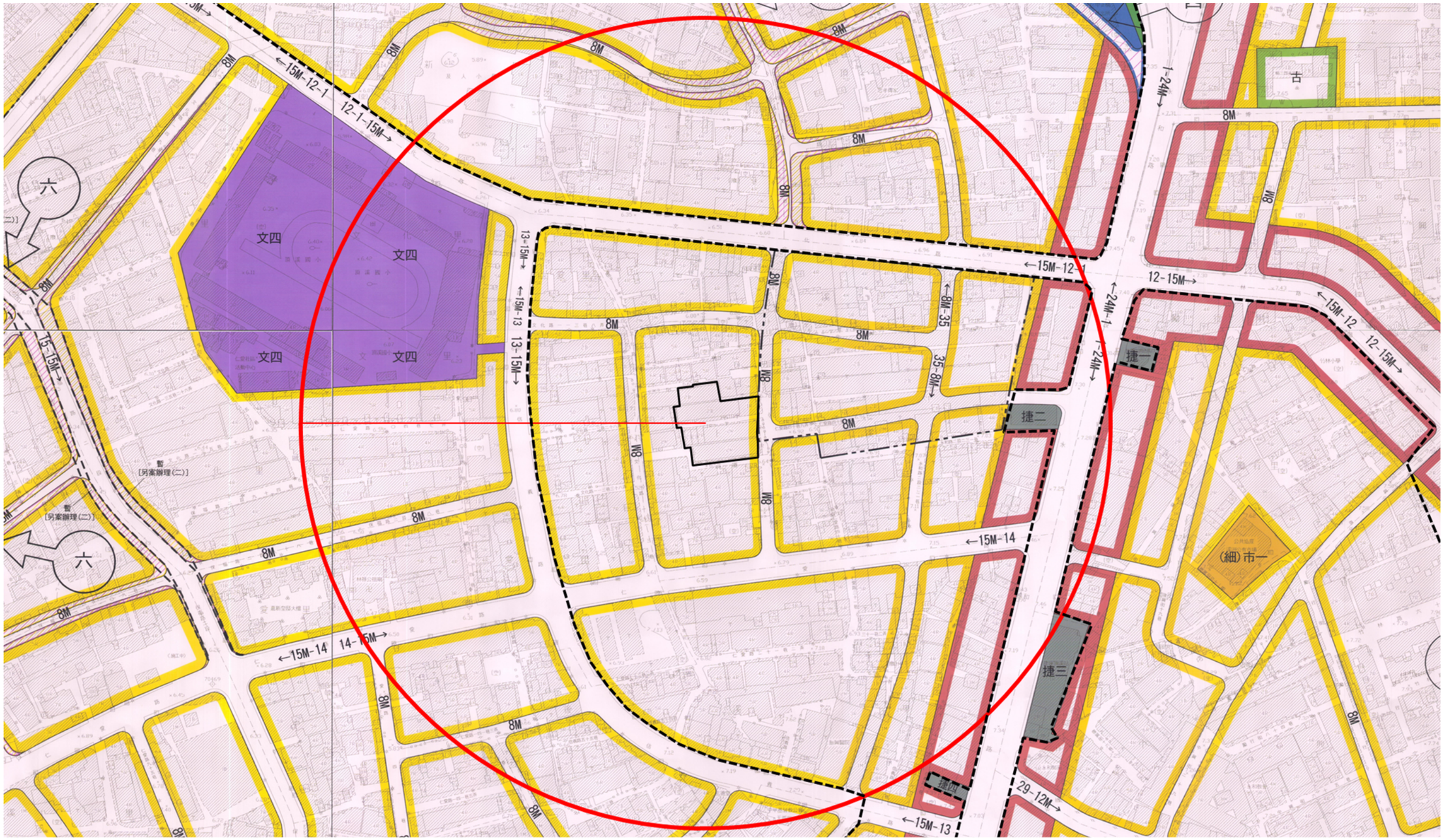
位於新北市永和區仁愛路 52 巷(8 米計畫道路)、文化路 113 巷 23 弄(4 米現有巷道)及文化路 113 巷 13 弄(2 米現有巷道)所圍成之街廓，非屬於完整街廓；請詳見圖 3-1 權利變換地區位置示意圖。

二、基地總面積

本權利變換範圍內土地新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地，面積共計 1,840.00 平方公尺。請詳見圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖及圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



圖例及說明

權利變換範圍	250 公尺範圍線	指北

圖 3-1　權利變換地區位置示意圖

圖	例	及	說	明	指北
	權利變換範圍			比例尺：1/500	

圖 3-2　權利變換地區地籍套繪圖

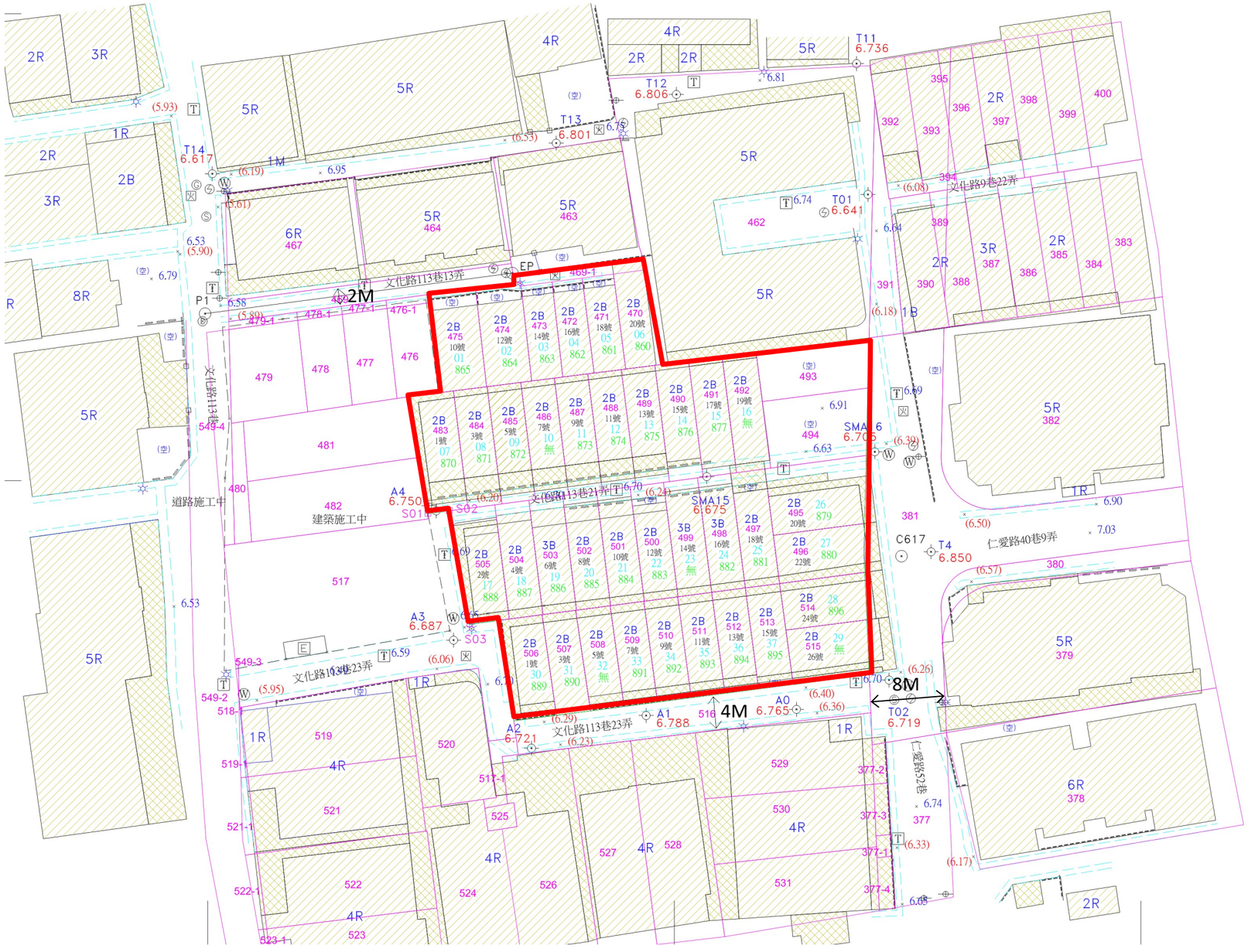


圖	例	及	說	明	指北
權利變換範圍			比例尺：1/500		

圖 3-3　權利變換地區地形套繪圖

肆、原有公共設施用地等土地面積

本權利變換範圍內土地使用分區皆為住宅區，無涉及原有公共設施用地。

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本權利變換範圍同更新單元範圍，包含新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地，面積共計 1,840.00 平方公尺，土地權屬均為私有，土地所有權人共計 77 人。請詳見表 5-1 更新前土地所有權人名冊及圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖。

表 5-1　更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註（其他登記事項）
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	乙◯祥	仁愛段	511	40.00	2	1/1	40.00	--	--	--	--
2	王◯智	仁愛段	508	40.00	11	1/8	5.00	--	--	--	--
3	王◯華	仁愛段	473	34.00	2	1/1	34.00	抵押權	1	聯邦商業銀行股份有限公司	--
4	史◯瑄	仁愛段	515	50.00	5	1/2	25.00	--	--	--	--
5	伍◯元	仁愛段	472	34.00	1	1/1	34.00	--	--	--	--
6	朱◯明	仁愛段	504	45.00	1	1/1	45.00	--	--	--	--
7	李◯達	仁愛段	507	40.00	1	1/1	40.00	抵押權	2	兆豐國際商業銀行股份有限公司	--
8	李◯湘	仁愛段	508	40.00	5	1/8	5.00	--	--	--	--
9	周◯祥	仁愛段	496	49.00	3	1/1	49.00	--	--	--	--
10	林◯源	仁愛段	501	45.00	2	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 2
11	林◯常	仁愛段	501	45.00	3	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 3
12	林◯雲	仁愛段	501	45.00	4	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 2
13	林◯福	仁愛段	501	45.00	5	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 2
14	林◯正	仁愛段	501	45.00	6	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 3
15	林◯玉	仁愛段	501	45.00	7	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 2
16	林◯煌	仁愛段	501	45.00	8	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 2
17	林◯芬	仁愛段	474	52.00	4	1/2	26.00	抵押權	3	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
								抵押權	4	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
18	林◯彬	仁愛段	474	52.00	3	1/2	26.00	抵押權	3	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
								抵押權	4	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
19	林◯忠	仁愛段	495	75.00	12	20/300	5.00	--	--	--	--
20	林◯河	仁愛段	495	75.00	11	40/300	10.00	--	--	--	--
21	林◯清	仁愛段	508	40.00	4	1/8	5.00	--	--	--	--
22	林◯祥	仁愛段	495	75.00	5	10/100	7.50	--	--	--	--

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註（其他登記事項）
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	
23	林○蓁	仁愛段	508	40.00	8	1/8	5.00	--	--	--	--
24	林○勇	仁愛段	495	75.00	15	20/100	15.00	--	--	--	--
25	林○賢	仁愛段	489	45.00	3	1/1	45.00	--	--	--	--
26	林○香	仁愛段	512	40.00	14	1/2	20.00	--	--	--	--
27	林○美	仁愛段	508	40.00	6	1/8	5.00	--	--	--	--
28	林○順	仁愛段	492	46.00	2	406/1000	18.68	--	--	--	--
29	林○琳	仁愛段	508	40.00	9	3/8	15.00	--	--	--	--
30	林○子	仁愛段	514	45.00	1	1/1	45.00	--	--	--	--
31	姚○治	仁愛段	485	46.00	3	1/1	46.00	最高限額抵押權	1	彰化商業銀行股份有限公司	--
32	洪○玉	仁愛段	513	41.00	2	1/1	41.00	--	--	--	--
33	孫○恬	仁愛段	495	75.00	14	10/100	7.50	--	--	--	--
34	張○秉	仁愛段	498	45.00	4	1/2	22.50	最高限額抵押權	3	台北富邦商業銀行股份有限公司	--
35	張○波	仁愛段	487	46.00	3	1/4	11.50	--	--	--	--
36	張○泓	仁愛段	498	45.00	5	1/2	22.50	最高限額抵押權	3	台北富邦商業銀行股份有限公司	--
37	張○雄	仁愛段	487	46.00	5	1/4	11.50	--	--	--	--
38	張○遠	仁愛段	483	59.00	2	1/1	59.00	--	--	--	--
39	張○忠	仁愛段	487	46.00	4	1/4	11.50	--	--	--	--
40	張○輝	仁愛段	487	46.00	6	1/4	11.50	--	--	--	--
41	張○燦	仁愛段	469-1	18.00	3	1/1	18.00	--	--	--	--
42	莊○双	仁愛段	475	51.00	3	1/2	25.50	--	--	--	--
43	莊○竹	仁愛段	475	51.00	2	1/2	25.50	--	--	--	--
44	許○英	仁愛段	506	49.00	3	2/6	16.33	--	--	--	--
45	許○英	仁愛段	486	46.00	2	1/1	46.00	--	--	--	--
46	許○譯	仁愛段	512	40.00	17	1/2	20.00	--	--	--	--
47	陳○靜	仁愛段	502	45.00	2	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4
48	林○鳳	仁愛段	502	45.00	3	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4
49	蔡○蔭	仁愛段	502	45.00	4	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4
50	陳○春	仁愛段	502	45.00	5	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4
51	陳○慧	仁愛段	502	45.00	6	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4
52	陳○輝	仁愛段	502	45.00	7	1/1(公同共有)	45.00	--	--	--	註 4

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註（其他登記事項）
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	
53	陳◯惠	仁愛段	497	46.00	4	1/2	23.00	最高限額抵押權	5	彰化商業銀行股份有限公司	--
								最高限額抵押權	6	彰化商業銀行股份有限公司	--
54	陳◯信	仁愛段	506	49.00	2	4/6	32.67	--	--	--	--
55	陳◯芬	仁愛段	500	45.00	2	1/1	45.00	抵押權	1	聯邦商業銀行股份有限公司	--
								抵押權	2	聯邦商業銀行股份有限公司	--
								最高限額抵押權	5	聯邦商業銀行股份有限公司	--
								最高限額抵押權	6	聯邦商業銀行股份有限公司	--
								最高限額抵押權	7	聯邦商業銀行股份有限公司	--
56	陳◯	仁愛段	492	46.00	3	594/1000	27.32	--	--	--	--
57	陳◯成	仁愛段	503	45.00	1	1/1	45.00	--	--	--	--
58	陳◯霞	仁愛段	491	45.00	1	1/1	45.00	--	--	--	--
59	陳◯榮	仁愛段	495	75.00	7	10/100	7.50	--	--	--	--
60	陳◯華	仁愛段	471	35.00	2	1/1	35.00	--	--	--	--
61	彭◯蘭	仁愛段	510	40.00	1	1/1	40.00	--	--	--	--
62	彭◯芸	仁愛段	490	46.00	1	1/1	46.00	--	--	--	--
63	彭◯美	仁愛段	505	57.00	1	1/1	57.00	--	--	--	--
64	曾◯倫	仁愛段	509	40.00	2	1/1	40.00	普通抵押權	1	曾◯勳	註 5
65	黃◯霞	仁愛段	495	75.00	16	10/100	7.50	--	--	--	--
66	林◯易	仁愛段	470	37.00	5	1/1	37.00	--	--	--	--
67	劉◯瑋	仁愛段	495	75.00	8	10/100	7.50	--	--	--	--
68	樓◯揚	仁愛段	515	50.00	4	1/2	25.00	--	--	--	--
69	蔡◯源	仁愛段	484	46.00	2	1/1	46.00	最高限額抵押權	2	彰化商業銀行股份有限公司	--
70	鄭◯龍	仁愛段	497	46.00	5	1/2	23.00	最高限額抵押權	5	彰化商業銀行股份有限公司	--
								最高限額抵押權	6	彰化商業銀行股份有限公司	--
71	鄭◯次	仁愛段	499	45.00	2	1/1	45.00	最高限額抵押權	7	新北市中和地區農會	註 6
72	鄭◯亮	仁愛段	493	63.00	1	1/10	6.30	--	--	--	--
73	鄭◯銘	仁愛段	493	63.00	3	8/10	50.40	--	--	--	--
74	鄭◯敏	仁愛段	493	63.00	2	1/10	6.30	--	--	--	--
75	鄭◯玲	仁愛段	495	75.00	13	10/100	7.50	--	--	--	--
76	蕭◯	仁愛段	494	78.00	2	1/1	78.00	--	--	--	--
77	嚴◯華	仁愛段	488	46.00	2	1/1	46.00	抵押權	1	台北富邦商業銀行股份有限公司	--

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註（其他登記事項）
		地段	地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	登記次序	他項權利人	
合計	77 人	--		1,840.00	--		1,840.00	--			--

註 1：依民國 113 年 9 月 26 日土地登記謄本登載。

註 2：(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有。(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。

註 3：(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有

註 4：(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有

註 5：(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。

註 6：(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。

註 7：編號 36 所有權人於本案 113 年 9 月 26 日權利變換計畫報核時為張○鈞，惟該產權於 113 年 10 月 13 日由張○泓繼承，11 月 26 日完成產權移轉登記。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一)更新前合法建築物所有權人名冊

本權利變換範圍包括新北市永和區仁愛段 860 等 32 筆建號，面積共計 1,988.74 平方公尺，權屬均為私有，合法建築物所有權人數共計 75 人。，請詳見表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表 5-2　更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註(其他登記事項等)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	林◯易	860	文化路 113 巷 13 弄 20 號	470	48.92	5	1/1	48.92	--	--	--	--
2	陳◯華	861	文化路 113 巷 13 弄 18 號	471	48.92	2	1/1	48.92	--	--	--	--
3	伍◯元	862	文化路 113 巷 13 弄 16 號	472	48.92	1	1/1	48.92	--	--	--	--
4	王◯華	863	文化路 113 巷 13 弄 14 號	473	48.92	2	1/1	48.92	1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
5	林◯彬	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	474	68.68	3	1/2	34.34	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
									4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
6	林◯芬	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	474	68.68	4	1/2	34.34	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
									4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	--
7	莊◯竹	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	475	68.68	2	1/2	34.34	--	--	--	--
8	莊◯双	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	475	68.68	3	1/2	34.34	--	--	--	--
9	張◯遠	870	文化路 113 巷 21 弄 1 號	483	64.00	2	1/1	64.00	--	--	--	--
10	蔡◯源	871	文化路 113 巷 21 弄 3 號	484	62.00	2	1/1	62.00	2	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
11	姚◯治	872	文化路 113 巷 21 弄 5 號	485	62.00	2	1/1	62.00	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
12	張◯波	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62.00	3	1/4	15.50	1	抵押權	登群食品工業股份有限公司	--
13	張◯忠	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62.00	4	1/4	15.50				
14	張◯雄	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62.00	5	1/4	15.50				
15	張◯輝	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62.00	6	1/4	15.50				
16	嚴◯華	874	文化路 113 巷 21 弄 11 號	488	62.00	2	1/1	62.00	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	--
17	林◯賢	875	文化路 113 巷 21 弄 13 號	489	62.00	2	1/1	62.00	--	--	--	--
18	彭◯芸	876	文化路 85 巷 13 弄 15 號	490	62.00	1	1/1	62.00	--	--	--	--
19	陳◯霞	877	文化路 113 巷 21 弄 17 號	491	62.00	1	1/1	62.00	--	--	--	--
20	林◯祥	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	5	10/100	7.95	--	--	--	--
21	陳◯榮	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	7	10/100	7.95	--	--	--	--

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註(其他登記事項等)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
22	劉◯瑋	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	8	10/100	7.95	--	--	--	--
23	林◯河	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	11	40/300	10.61	--	--	--	--
24	林◯忠	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	12	20/300	5.30	--	--	--	--
25	鄭◯玲	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	13	10/100	7.95	--	--	--	--
26	孫◯恬	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	14	10/100	7.95	--	--	--	--
27	林◯勇	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	15	20/100	15.91	--	--	--	--
28	黃◯霞	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	16	10/100	7.95	--	--	--	--
29	周◯祥	880	文化路 113 巷 21 弄 22 號	496	80.00	3	1/1	80.00	--	--	--	--
30	陳◯惠	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	497	62.00	4	1/2	31.00	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
									6	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
31	鄭◯龍	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	497	62.00	5	1/2	31.00	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
									6	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	--
32	張◯秉	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	498	60.00	4	1/2	30.00	3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	--
33	張◯泓	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	498	60.00	5	1/2	30.00	3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	--
34	陳◯芬	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	500	60.00	2	1/1	60.00	1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
									2	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
									5	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
									6	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
									7	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	--
35	林◯源	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	2	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 2
36	林◯常	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	3	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 3
37	林◯雲	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	4	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 2
38	林◯福	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	5	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 2
39	林◯正	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	6	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 3
40	林◯玉	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	7	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 2
41	林◯煌	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62.00	8	1/1(公同共有)	62.00	--	--	--	註 2
42	陳◯靜	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	2	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4
43	林◯鳳	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	3	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4
44	蔡◯蔭	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	4	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4
45	陳◯春	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	5	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4
46	陳◯慧	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	6	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4

編號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註(其他登記事項等)
		建號	門牌	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	
47	陳◯輝	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60.00	7	1/1(公同共有)	60.00	--	--	--	註 4
48	陳◯成	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	503	62.00	1	1/1	62.00	--	--	--	--
49	朱◯明	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	504	61.88	1	1/1	61.88	--	--	--	--
50	彭◯美	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	505	64.00	1	1/1	64.00	--	--	--	--
51	陳◯信	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	64.00	2	4/6	42.67	--	--	--	--
52	許◯英	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	64.00	3	2/6	21.33	--	--	--	--
53	李◯達	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	507	62.00	1	1/1	62.00	2	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	--
54	曾◯倫	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	509	62.00	2	1/1	62.00	1	普通抵押權	曾◯勳	註 5
55	彭◯蘭	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	510	61.14	1	1/1	61.14	--	--	--	--
56	乙◯祥	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	511	61.14	2	1/1	61.14	--	--	--	--
57	林◯香	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	60.78	14	1/2	30.39	--	--	--	--
58	許◯譯	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	60.78	17	1/2	30.39	--	--	--	--
59	洪◯玉	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	513	60.00	2	1/1	60.00	--	--	--	--
60	林◯子	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	514	75.22	1	1/1	75.22	--	--	--	--
合計	60 人	--	--	--	1,988.74	--	--	1,988.74	--	--	--	--

註 1：依 113 年 9 月 26 日建物登記謄本登載。
註 2：(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有。(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。
註 3：(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有
註 4：(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有
註 5：(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾◯勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾◯倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。
註 6：編號 33 所有權人於本案 113 年 9 月 26 日權利變換計畫報核時為張◯鈞，惟該產權於 113 年 10 月 13 日由張◯泓繼承，11 月 26 日完成產權移轉登記。

(二)更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

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

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建戶。

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一)都市計畫土地使用強度

本案建築基地土地使用分區屬住宅區；為符合辦理都市更新事業之需要，擬依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定申請容積獎勵。

法定建築面積 1,840.00 ㎡×50%＝920.00 ㎡；

法定基準容積 1,840.00 ㎡×300%＝5,520.00 ㎡。

表 6-1 土地使用強度表

使用分區 / 項目	住宅區	總計
基地面積（㎡）（依謄本登記面積為準）	1,840.00	1,840.00
法定建蔽率（%）	50%	50%
基準容積率（%）	300%	300%
允建建築面積（㎡）	920.00	920.00
允建容積樓地板面積（㎡）	5,520.00	5,520.00
備註	--	

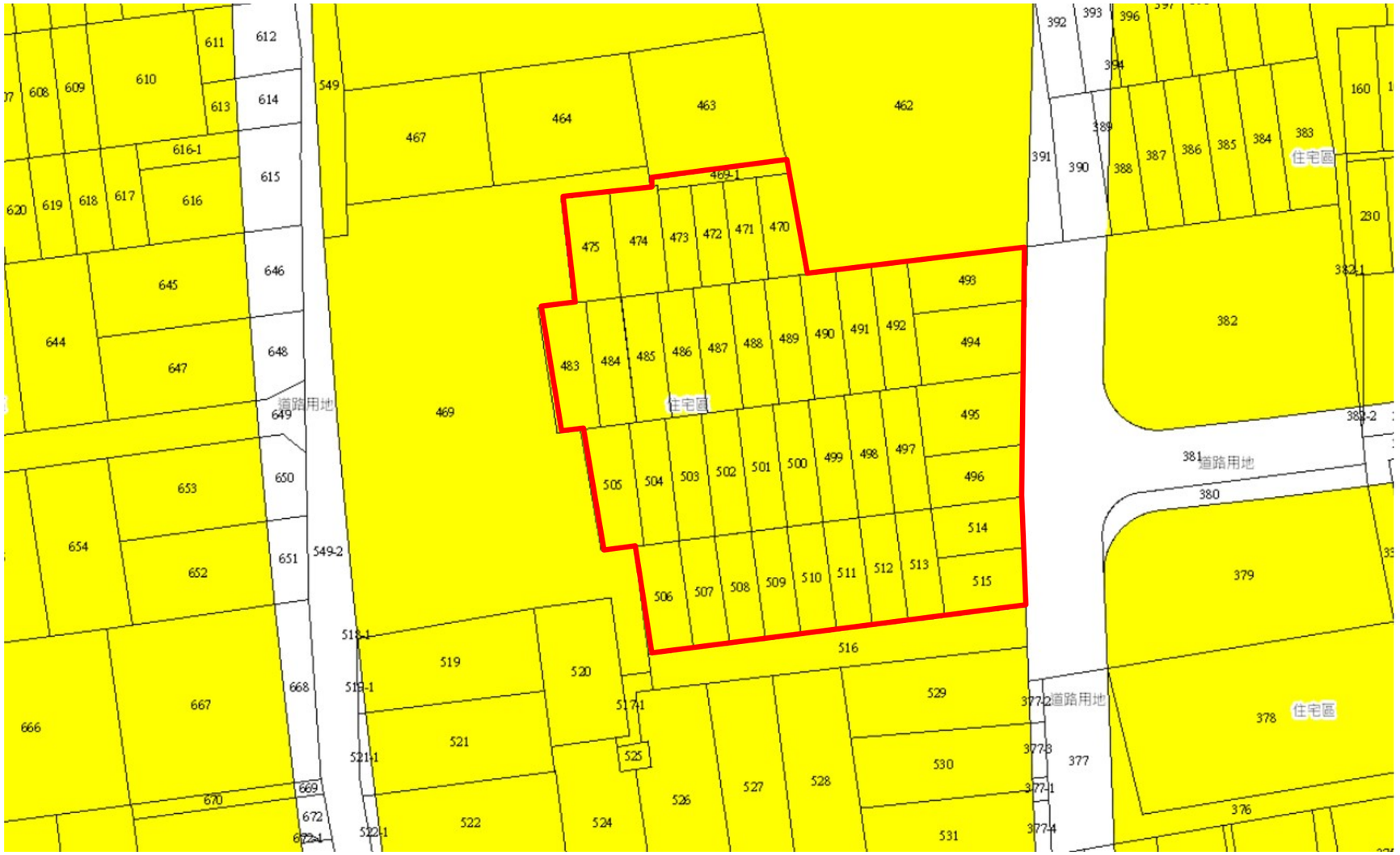


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺：1/500	

圖 6-1　土地使用分區圖

(二)申請容積項目及額度

表 6-2 申請容積項目及額度一覽表

更新單元內建築基地面積			1,840.00㎡
更新單元內之基準容積			5,520.00㎡
申請容積項目		容積量體（㎡）	容積額度(%)
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積	--	--
	#6 結構堪慮建築物	403.44	7.31%
	#7 公益設施	--	--
	#8 協助開闢公共設施用地	--	--
	#9 文資保存及維護	--	--
	#10 綠建築	331.20	6.00%
	#11 智慧建築	331.20	6.00%
	#12 無障礙環境設計	--	--
	#13 耐震設計	552.00	10.00%
	#14 時程	552.00	10.00%
	#15 規模	--	--
	#16 全體同意採協議合建實施	--	--
	#17 處理舊違建戶	--	--
新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	662.40	12.00%
	#3 捐贈都更基金	--	--
	#4 留設無頂蓋街角廣場	--	--
	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	--	--
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	--	--
		--	--
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積	--	--
都市更新容積獎勵合計（A）		2,832.24㎡	51.31%
其他容積獎勵項目（B）		--㎡	--%
容積獎勵總計（A＋B）		2,832.24㎡ /2,760.00㎡	51.31%/50%
容積移轉（C）		828.00㎡	15.00%
增額容積（D）		--㎡	--%
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A＋B＋C＋D）		3,588.00㎡	65.00%

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

表 6-3 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		一幢一棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上21層/地下5層
規劃單元	總單元	140戶
	住宅單元	住宅140戶
	商業單元	店鋪0戶
	工業單元	0戶
	其他	無
汽車位	法定汽車位	75部
	自設汽車位	35部
	小計	110部
機車位	法定機車位	140部
	自設機車位	0部
	小計	140部
裝卸車位	法定裝卸車位	0部
	自設裝卸位	0部
	小計	0部
自行車位	法定自行車位	21部
	自設自行車位	16部
	小計	37部

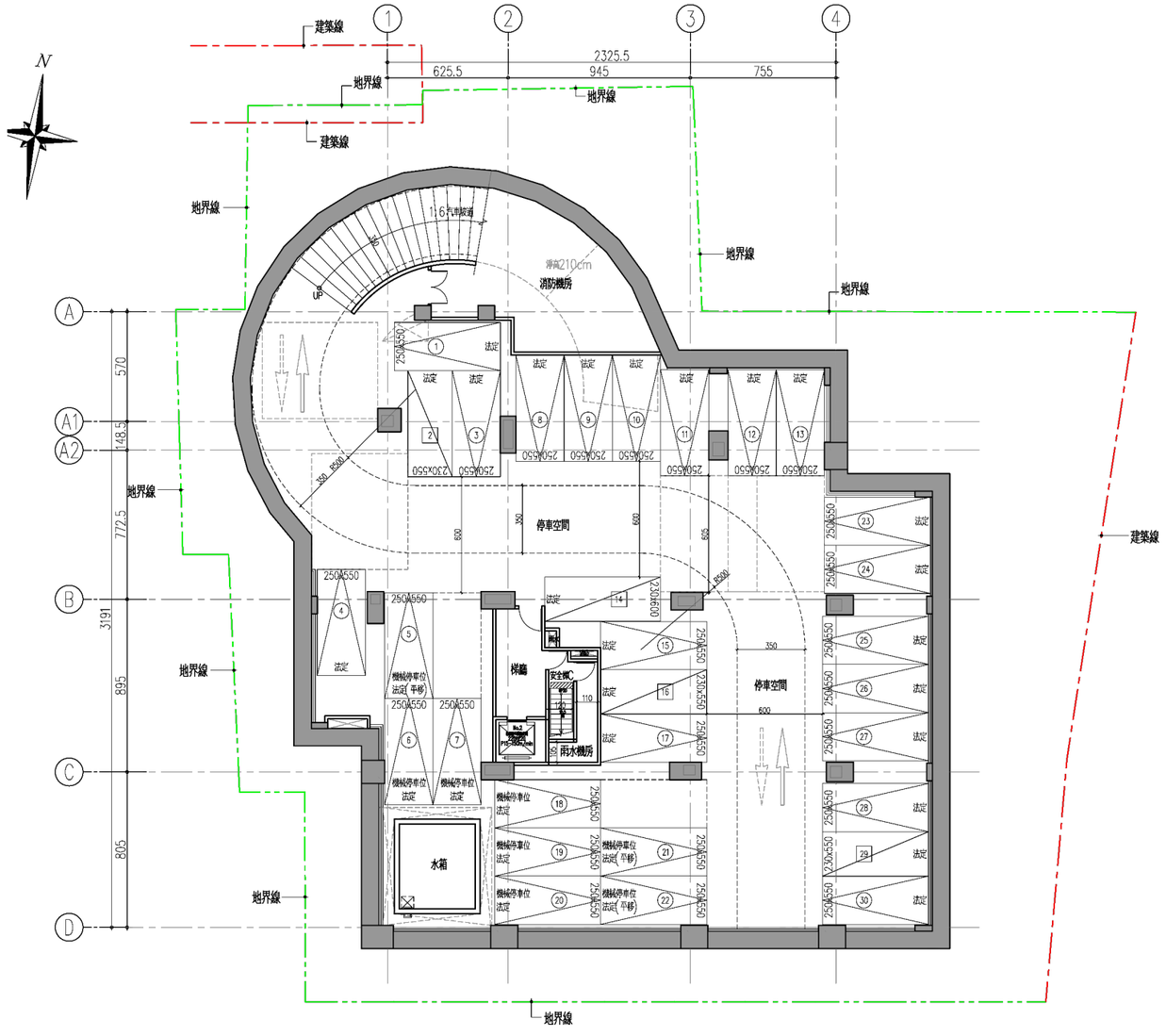
表 6-4　建築面積計算表

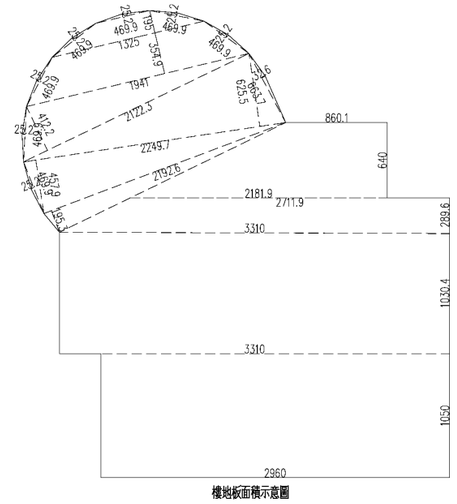
基地概況		
	基地位置	新北市永和區仁愛段469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515地號等40筆土地
	使用分區	住宅區
	基地面積	1840㎡
法定建蔽率		50%
法定容積率		300%
法定建築面積		1840*50%=920㎡
法定容積樓地板面積		1840*300%=5520㎡
都市更新獎勵面積		5520*50%=2760㎡
容積移轉獎勵面積		5520*15%=828㎡
允建總容積樓地板面積		5520+2760+828=9108㎡
允建總容積率		9108/1840*100%=495%

樓層數		樓地板面積	容積樓地板面積	機電空間面積15%	陽台面積	戶數	用途	樓層高度
	地下五層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下四層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下三層	1104.1					停車空間	3.10 M
	地下二層	1104.1					防空避難室兼停車空間	3.10 M
	地下一層	1104.1					停車空間	3.60 M
	小計	5520.5						16.00 M
地上層	一層	706.37	83.07	255.34			管委會空間、防災中心、梯廳、車道、自行車停車空間	6(+0.3)M
	二層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	三層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	四層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	五層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	六層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	七層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	八層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	九層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十一層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十二層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十三層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十四層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十五層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十六層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十七層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十八層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	十九層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	二十層	548.04	446.93	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	二十一層	525.37	427.66	60.81	41.91	7 戶	集合住宅	3.30 M
	小計	11644.5	9002.40	1471.54	838.2	140 戶		72.30 M
屋突層	屋突一層	87.69					樓電梯間、梯間	3.20 M
	屋突二層	87.69					水箱、機械室	2.90 M
	屋突三層	87.69					水箱、機械室	2.90 M
	小計	263.07						9.00 M
總計		17428.07						

實設建築面積	720.26/1840=39.14%　<　50%...OK	
實設空地面積	1840-720.26=1119.74㎡　>　1840*50%=920㎡...OK	
機電空間檢討	1471.54㎡　>　9108*15%=1366.2㎡　1471.54-1366.2=105.34㎡(計容積)	
實設容積樓地板面積	9002.4+105.34=9107.74㎡　<　9108㎡...OK	
實設容積率	9107.74/1840*100%=494.99%　<　495%…OK	
停車空間檢討	依建築技術規則第59條檢討：	依土地管制要點檢討：
	住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75輛	住宅=(11644.5-500)/150=74.3=75輛
	法定汽車停車數量：75輛　自設汽車停車數量：35輛　合計：75+35=110輛	法定汽車停車數量：75輛　自設汽車停車數量：35輛　合計：75+35=110輛
	實設110輛(含2輛無障礙車位)…OK	實設110輛(含2輛無障礙車位)…OK
		法定機車停車數量：
	依新北市都市更新審議原則檢討：	1.小於66㎡(共80戶)
	一戶一機車共140戶=140輛　實設機車數:140輛　…OK	(39.39+41.53+36.09+47.05)*20/100=32.81=33輛
	自行車位停車數量：140*15%=21輛　實設自行車37輛…OK	2.超過66㎡共60戶，1戶1機車位=60輛
		合計:33+60=93輛　實設機車數:140輛…OK
地下室開挖檢討	1104.1㎡　<　(1840-500)*60%+(500*70%)=1154㎡　1104.1/1840=60%　<　1154/1840=62.72%...OK	

工程造價	建築：17428.07*16,050=279,720,524元		合計	283,376,120元
	排水溝 ： 187.83*1,930=362,512元	小計 ： 3,655,596元		
	挖方 ： 21953.89*150=3,293,084元			





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

附例：

	法定大車位(250*550)	18部
	法定機械車位(250*550)	8部
	法定小車位(230*550)	3部
	法定小車位(230*600)	1部
合計：		30部

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

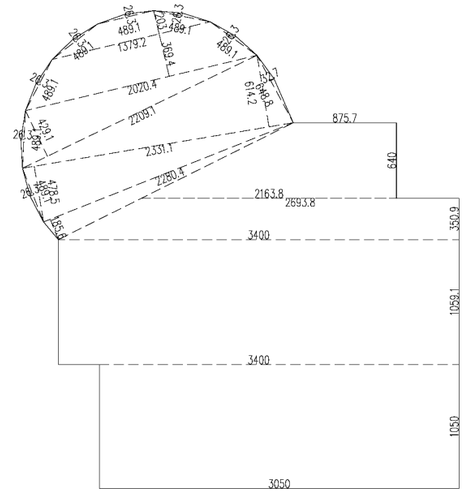
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

■防火區畫檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

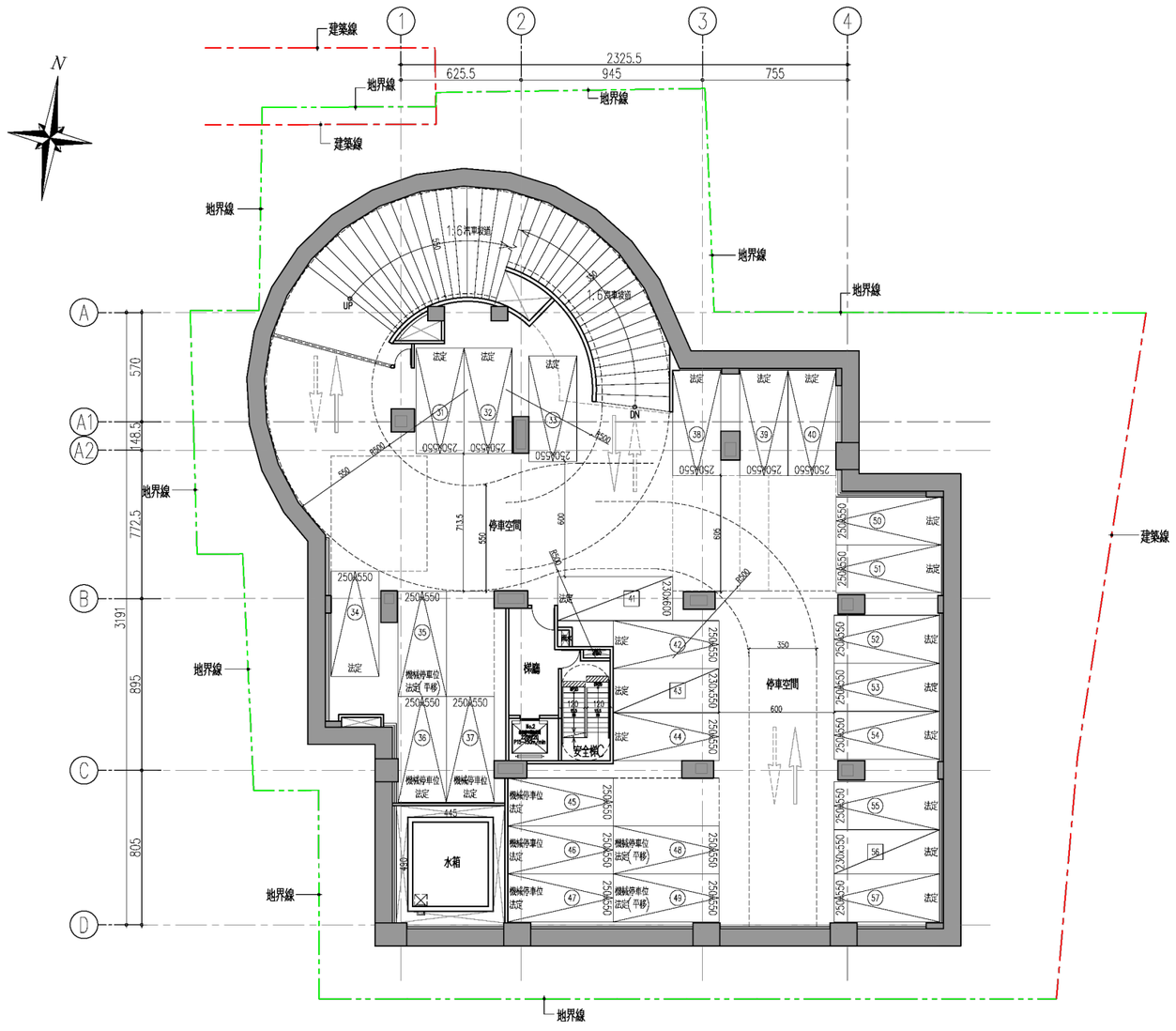
■挖方面積檢討：

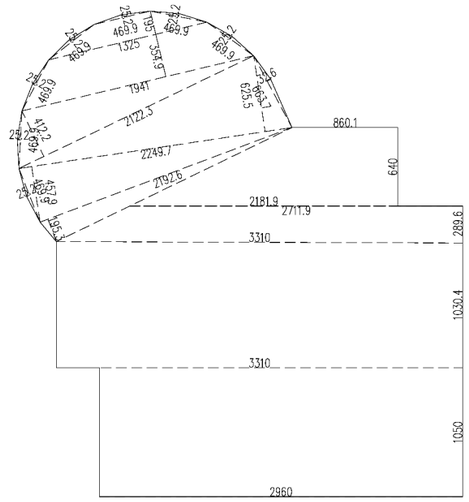
4.891*0.263/2*7+6.488*0.327/2+(4.891+13.792)*2.03/2+(13.792+20.204)*3.694/2
+22.091*4.291/2+23.311*6.142/2+23.311*4.785/2+22.804*1.856/2+(8.757+21.638)*6.4/2
+(26.938+34)*3.509/2+34*10.591+30.5*10.5=1167.76㎡



挖方面積示意圖

圖 6-2　地下五層平面圖





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	16部
	法定機械車位(250*550)	8部
	法定小車位(230*550)	2部
	法定小車位(230*600)	1部
合計：		27部

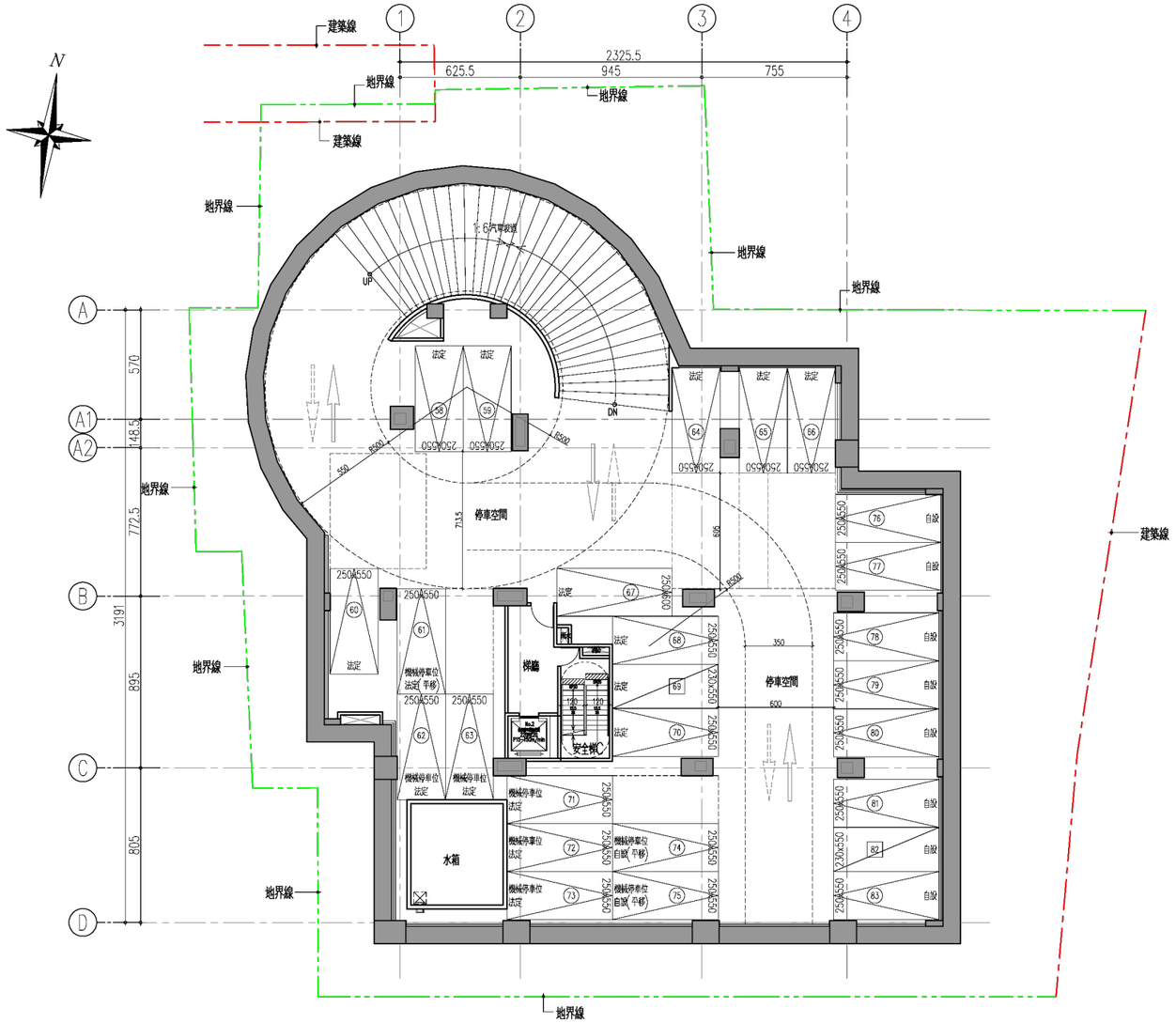
■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第89條第五款，第93條及第96條檢討：

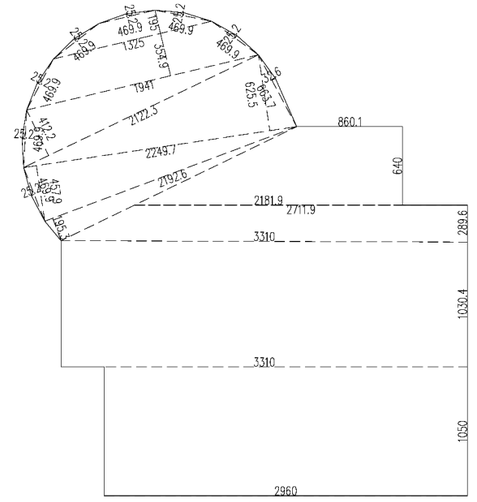
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

■ 防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

圖 6-3　地下四層平面圖





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

圖例：

	法定大車位(250*550)	8部
	法定機械車位(250*550)	7部
	法定大車位(250*600)	1部
	法定小車位(230*550)	1部
	自設機械車位(250*550)	1部
	自設大車位(250*550)	7部
	自設小車位(230*550)	1部
合計：		26部

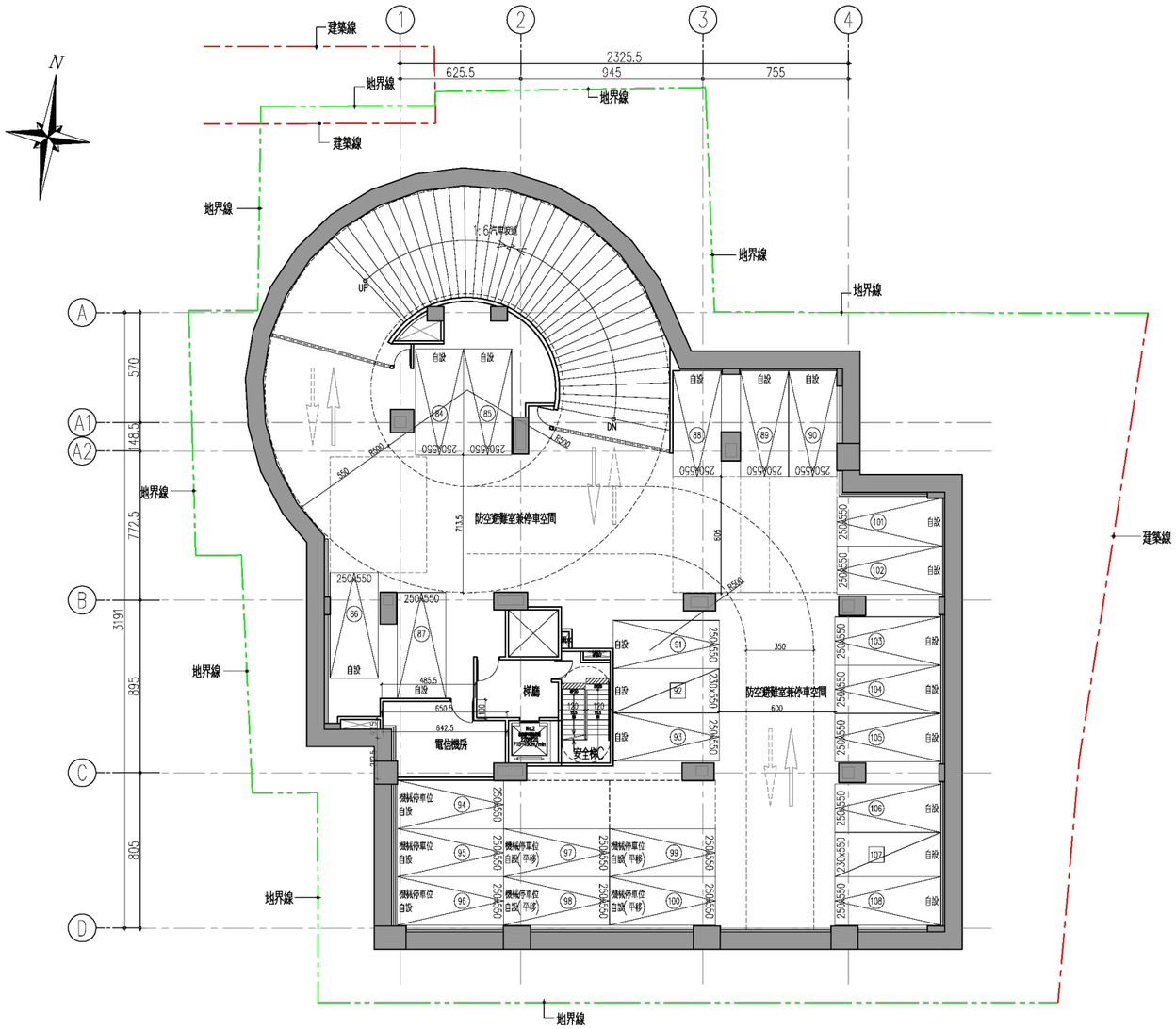
■樓梯數量檢討：依建築技術規則施工篇第39條第五款，第93條及第96條檢討：

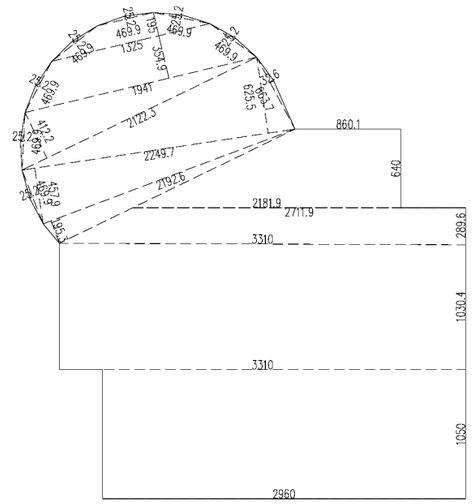
0㎡ ＜ 240㎡，設置1處安全梯

■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1+1104.1=2208.2㎡ ＜ 3000.0㎡....OK

圖 6-4　地下三層平面圖





樓地板面積示意圖

■樓地板面積檢討：

4.699*0.252/2*7+6.637*0.326/2+(4.699+13.25)*1.95/2+(13.25+19.41)*3.549/2
+21.223*4.122/2+22.497*6.255/2+22.497*4.579/2+21.926*1.953/2+(8.601+21.819)*6.4/2
+(27.119+33.1)*2.896/2+33.1*10.304+29.6*10.5=1104.1㎡

■固定設施檢討：

電信機房：4.855*1+6.505*0.975+6.425*2.125=24.85㎡

24.85㎡ ＜ 1104.1/4=276.03㎡....OK！

■防空避難室檢討：

720.26㎡ ≥ 720.26㎡...OK

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

1104.1㎡ ＞ 240㎡，設置2處安全梯

其中一處以緩坡代替樓梯，緩坡坡度 1/6 ≥ 1/6，符合規定！

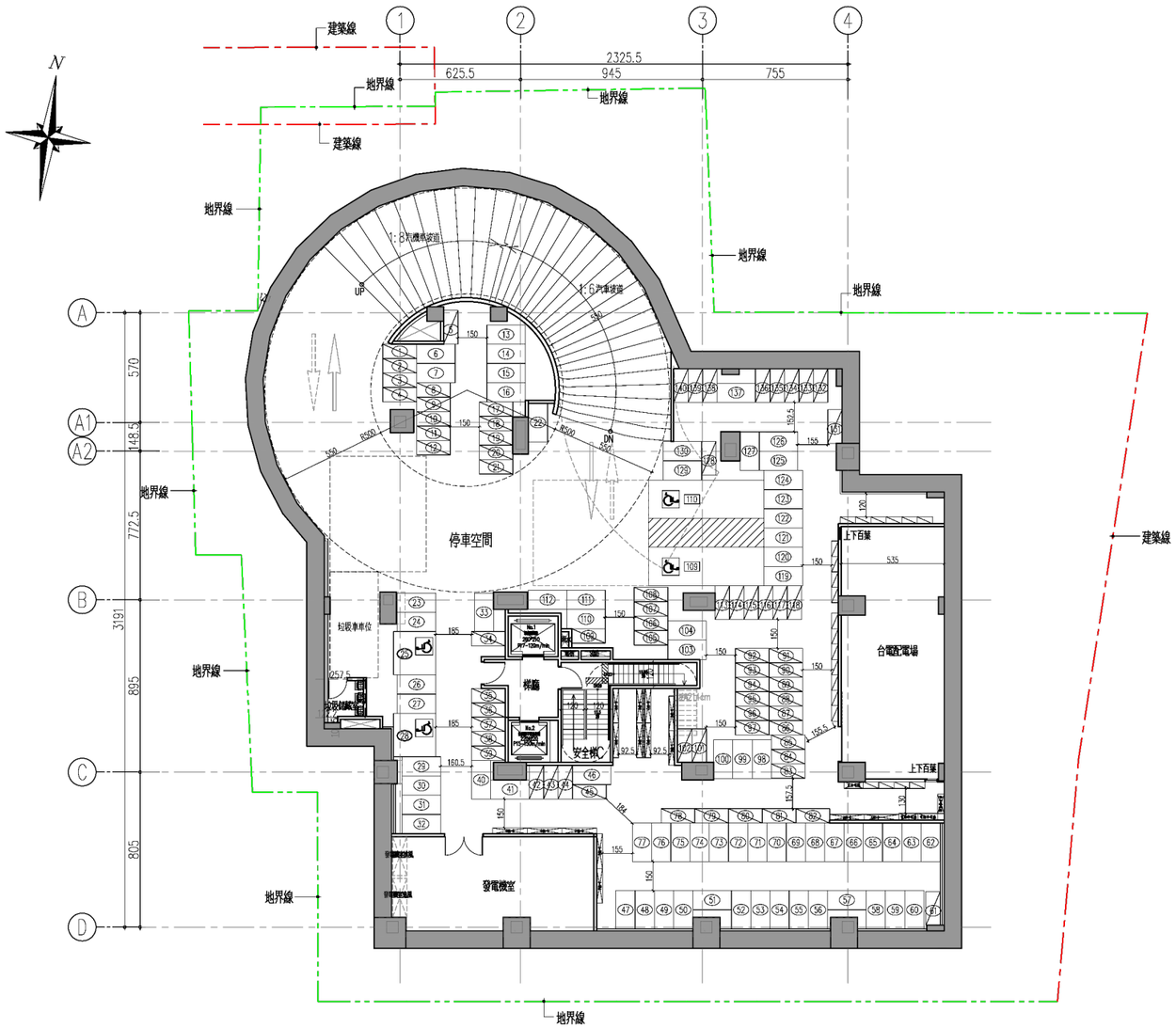
圖例：

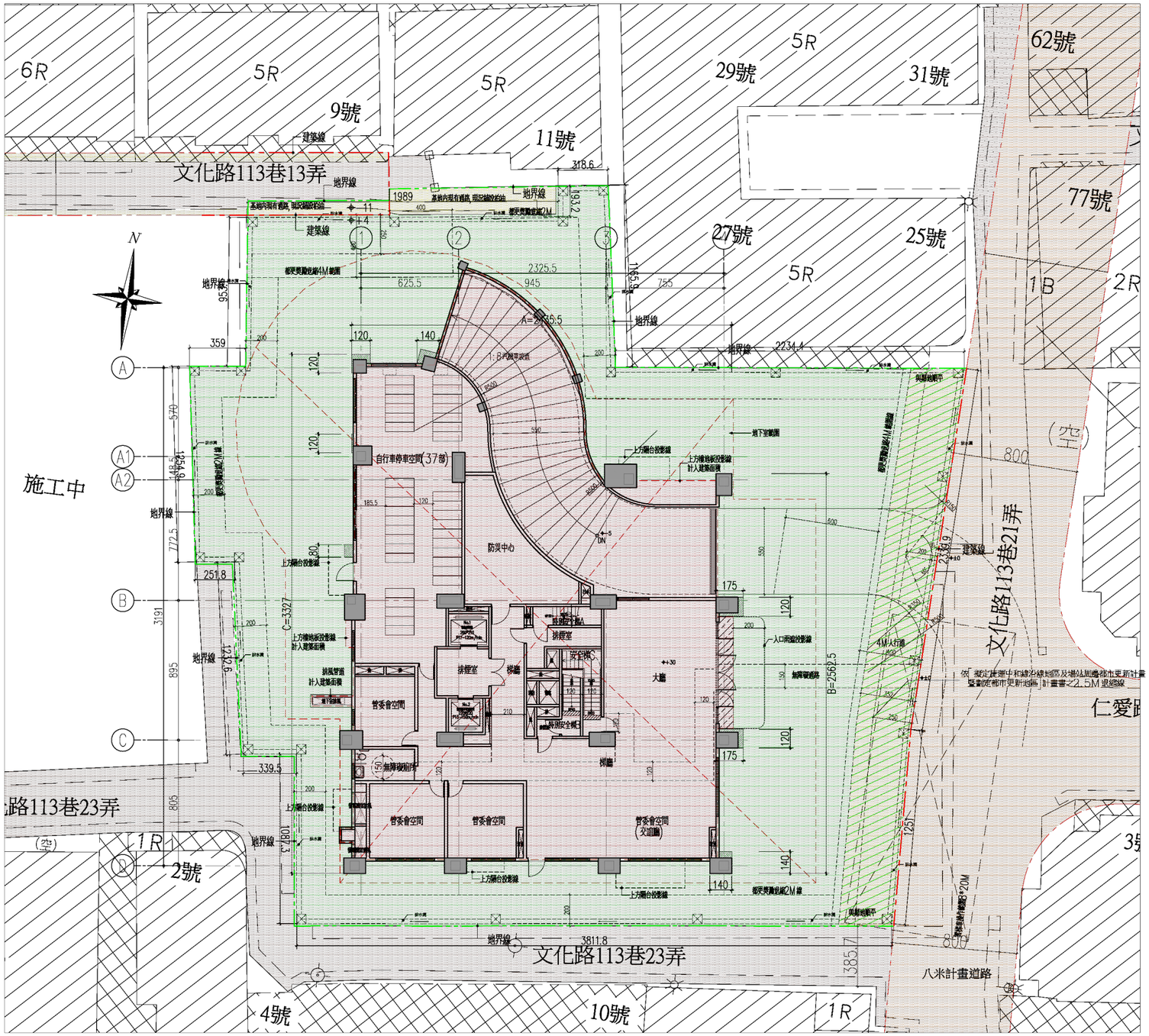
	自設大車位(250*550)	16部
	自設機械車位(250*550)	7部
	自設小車位(230*550)	2部
合計：		25部

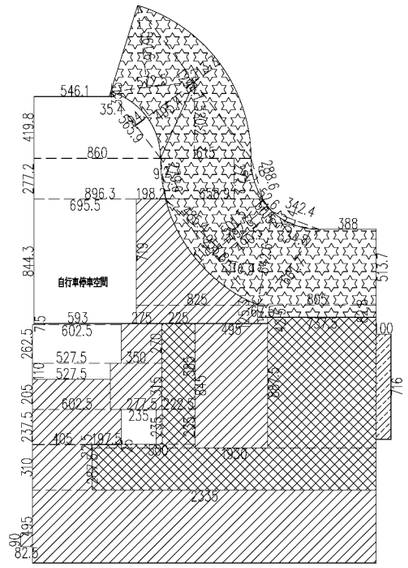
■防火區劃檢討(設自動滅火設備)：

1104.1㎡ ＜ 3000.0㎡ ....OK

圖 6-5　地下二層平面圖


N
建築線
地界線
1
2
3
4
2325.5
625.5
945
755
A
A1
A2
B
C
D
570
148.5
772.5
3191
895
805
1:8汽機車坡道
1:6汽車坡道
UP
DN
R500
R500
停車空間
垃圾集中處
安全梯
樓梯
合電配電場
發電機室
上下百葉
上下百葉
上下百葉
257.5
185
185
160.5
155
155
155
152.5
150
150
150





	樓地板面積	梯屋面積
防災中心	(1.982+8.25)*7.19/2−9.538*1.11*2/3+8.25*1.253=40.06㎡	141.03㎡ > 706.37*10%=70.64㎡ 141.03−70.64=70.39㎡(計入容積)
自行車停車空間	0.354*0.335/2+(5.461+8.6)*4.198/2+5.659*0.941*2/3+(8.6+8.963)*2.772/2 −2.796*0.092*2/3+6.955*8.443+5.93*0.075+6.025*2.625+5.275*1.1 =138.08㎡	
機電機間	2.75*2.7+3.5*3.15+2.775*2.35+4.95*8.45=66.8㎡	
梯屋	2.25*5.85+2.225*2.35+5*0.25+1.975*0.225+19.3*2.875+7.375*8.875=141.03㎡	
管委會空間	5.275*2.05+6.025*2.375+4.05*3.1+23.35*4.95+0.9*0.825=154㎡	
車道	5.725*5.616/2+5.659*4.954/2−5.659*0.941*2/3+12.947*2.137*2/3 +6.15*5.202/2+2.796*0.092*2/3+(6.15+6.589)*2.772/2−2.886*0.216*2/3 +9.538*1.11*2/3+5.015*4.854/2+5.015*0.526/2+(4.926+4.905)*0.505/2 −0.505*0.023*2/3+6.426*3.169/2+6.426*3.348/2−3.424*0.314*2/3 +(3.88+8.05)*5.137/2+8.05*0.828+0.675*0.425=159.24㎡	
入口雨遮超過2M計入樓地板面積	1*7.16=7.16㎡	
合計	40.06+138.08+66.8+141.03+154+159.24+7.16=706.37㎡	

技規第162條第二款面積檢討：
40.06+66.8−(2.35*2.35)+154=255.34㎡

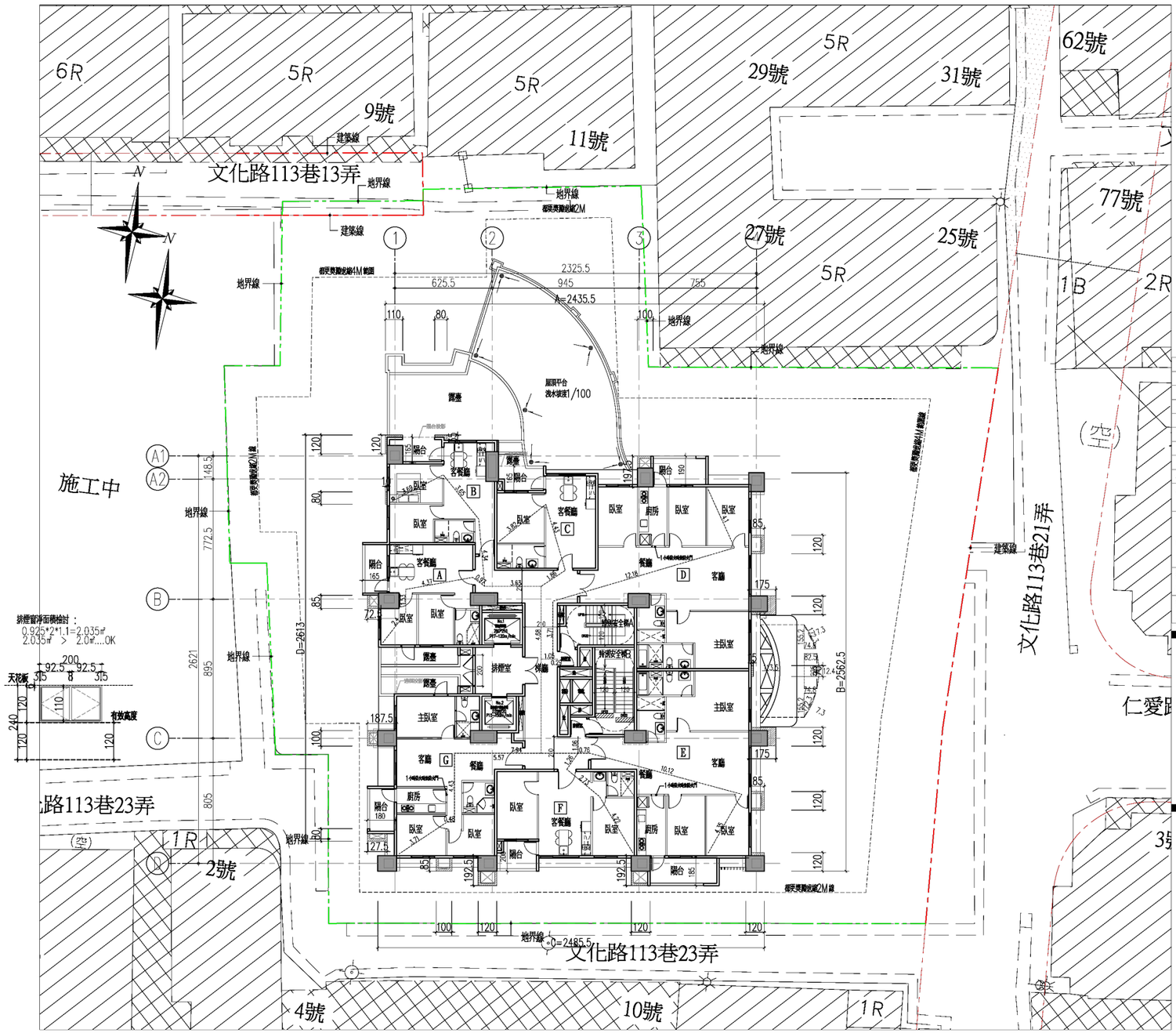
容積樓地板面積檢討：
706.37−141.03−255.34−138.08+70.39−159.24(車道)=83.07㎡

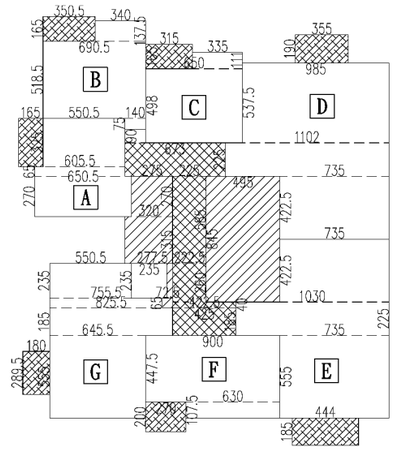
■裝飾柱檢討：
A=1.2+1.4=2.6m
2.6m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*2+1.4=3.8m
3.8m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+0.8=3.2m
3.2m < 33.27*2/5=13.31m...OK！
綠裝飾柱最大寬度 0.8M ≤ 1.5M...OK
綠裝飾柱最大深度 0M ≤ 1.5M...OK
含綠牆裝飾柱最大寬度1.4M < 2.0M...OK
含綠牆裝飾柱最大深度1.675M < 2.0M...OK

■排水溝長度：
19.89+1.93+3.19+11.66+22.34+23.4+12.51+38.12+10.87+3.4+12.33+2.52+12.55+3.59+9.53=187.83M

■建築技術規則90條：
直通樓梯出口距離超過3層者應自每層外出入口，寬度1.2M ≥ 1.2M，高度2.5M ≥ 1.8M...OK

圖 6-7 一層平面圖





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*5+0.7=6.7m
6.7m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
純裝飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

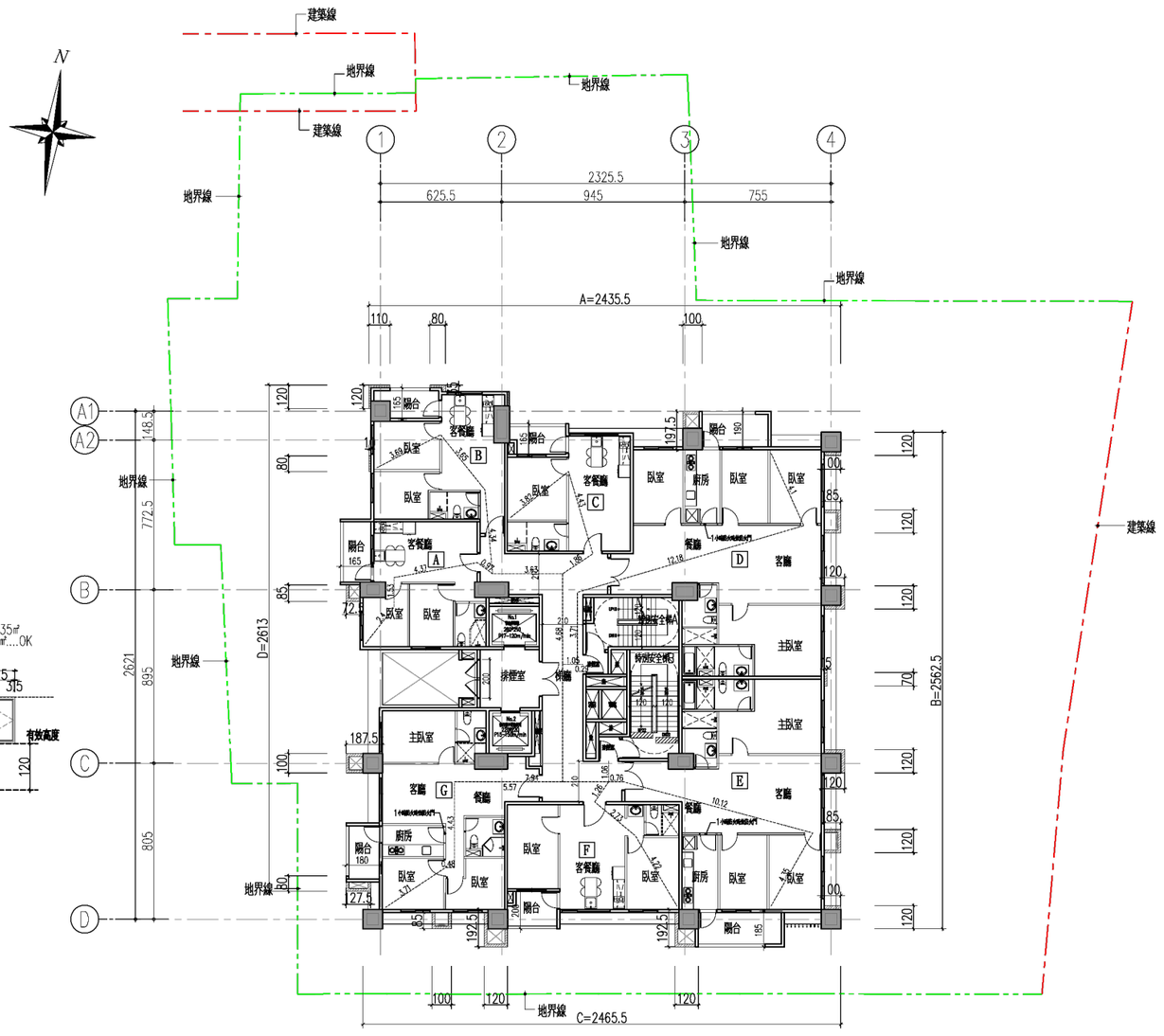
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

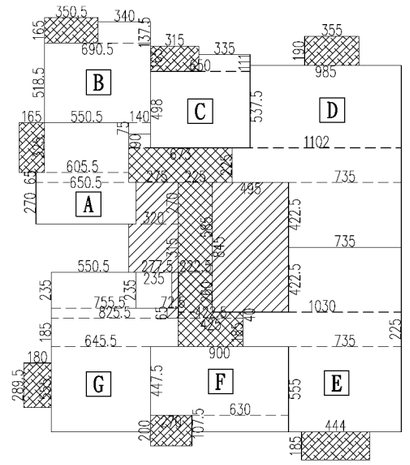
■土管第八條單戶面積小於56㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■透空騎樓版依技規第1 條第3 款規定檢討：
(0.748*1.552/2+1.723*0.073*2/3)*2+(0.825*2.25+2.25*0.124*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

圖 6-8　二層平面圖





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯屋面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
樓電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯屋	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	
技規第62條第二款面積檢討： 66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡			
容積樓地板面積檢討： 548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡			

■裝飾柱檢討：

A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.66*2/5=9.86m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
純裝飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
純裝飾柱最大深度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大深度1.975M < 2.0M...OK

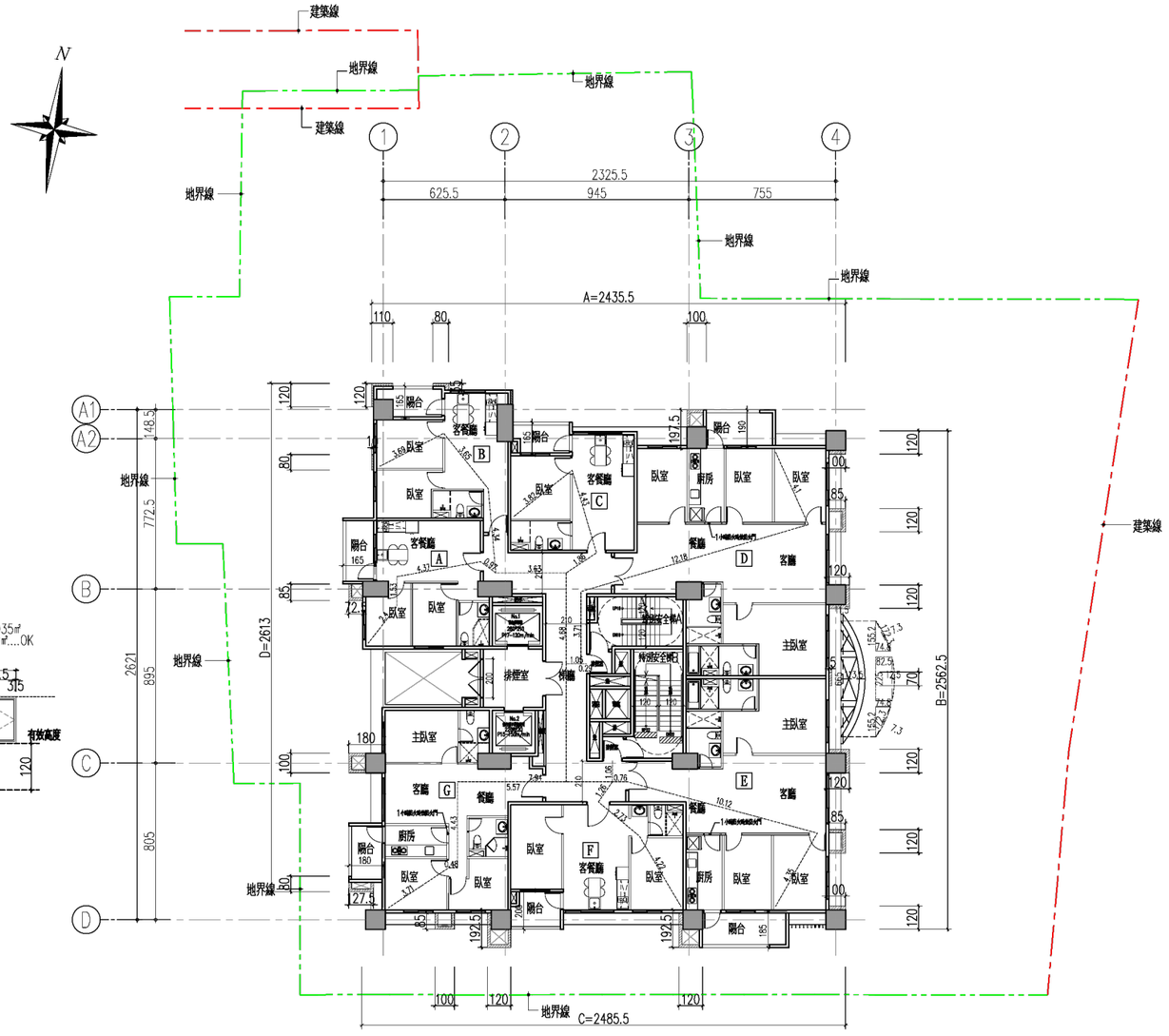
■步行距離及重覆步行距離檢討：

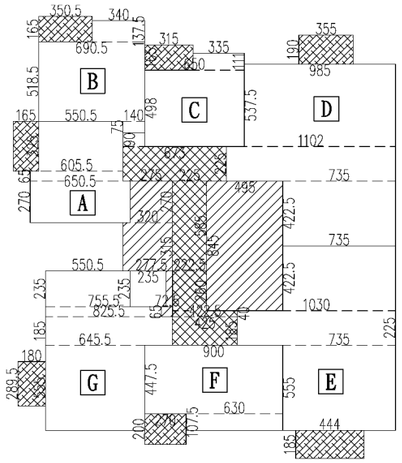
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

■土管第八條單戶面積小於86㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

圖 6-9　三層平面圖





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
機電梯廳	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
減裝飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
減裝飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

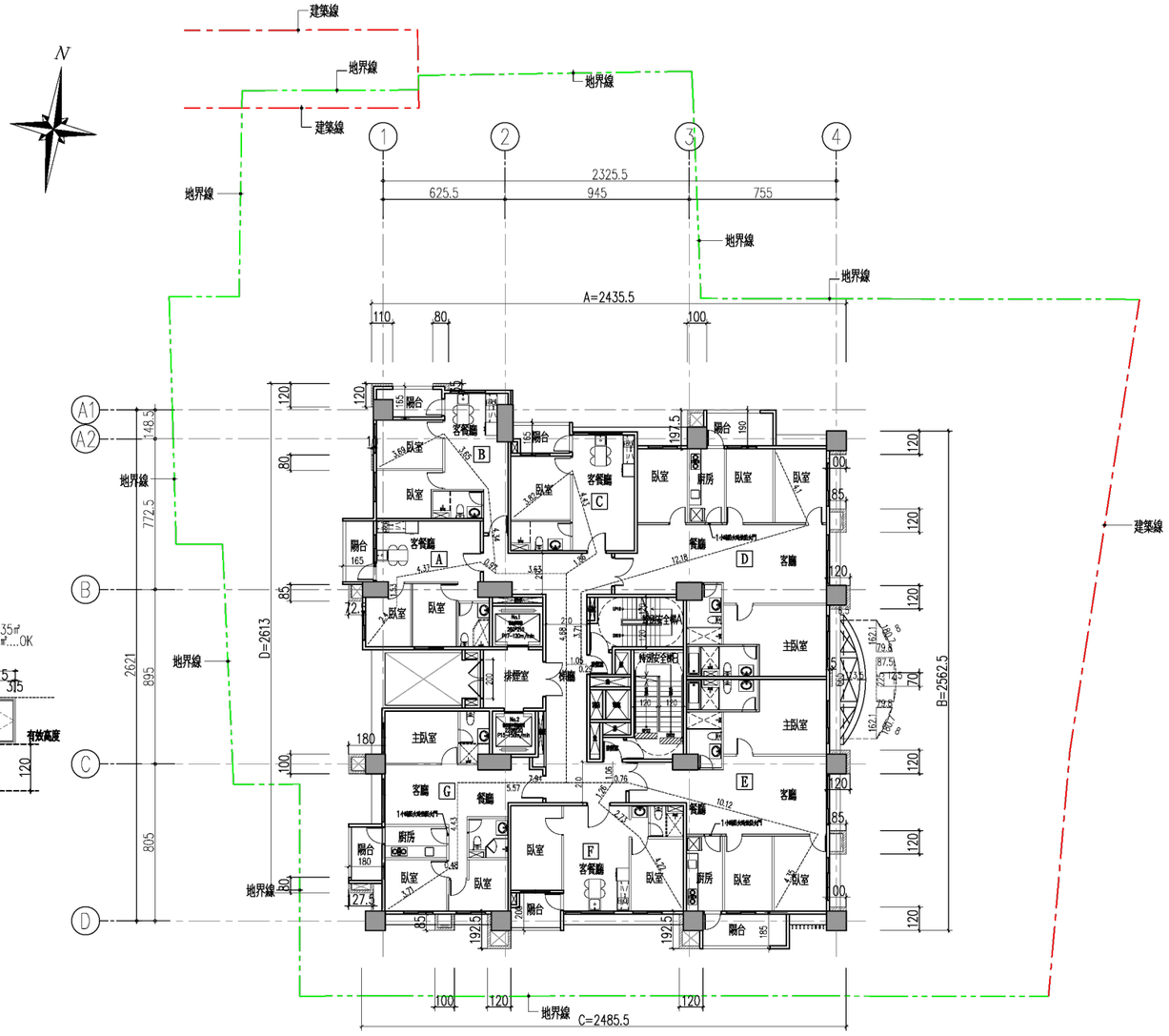
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 25M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 50M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 25M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 50M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 25M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 50M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 25M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 50M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 25M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 50M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 25M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 50M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 25M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 50M...OK

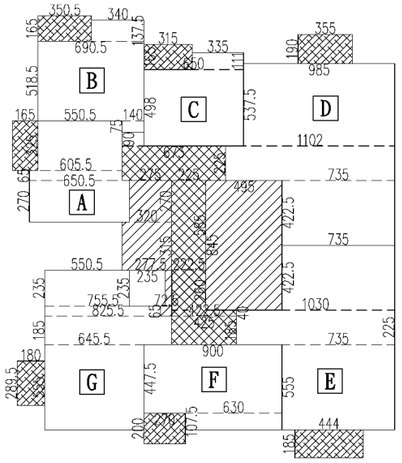
■土管第八條單戶面積小於56㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■逐空處陽板依技規第1條第3款規定檢討：
(0.748*1.552/2+1.723*0.073*2/3)*2+(0.825*2.25+2.25*0.124*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

圖 6-10　四至七層平面圖





戶別	樓 層 板 面 積	陽 台 面 積	梯 廳 面 積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	9.85*5.375+11.02*2.25+7.35*4.225=108.79㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	7.35*4.225+10.3*2.25+7.35*5.55=95.02㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
樓電梯廂	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯 廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合 計	39.39+41.53+36.09+108.79+95.02+47.05+68.94+66.33+44.9 =548.04㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK	43.64㎡ < 548.04*10%=54.8㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 548.04*15%=82.21㎡ 85.55-82.21=3.34㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
548.04-43.64-60.81+3.34=446.93㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1=2.9m
2.9m < 24.36*2/5=9.74m...OK！
B=1.2*6+0.7=7.9m
7.9m < 25.63*2/5=10.25m...OK！
C=1.2*2+1=3.4m
3.4m < 24.86*2/5=9.94m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
裝飾飾柱最大寬度1.2M < 1.5M...OK
裝飾飾柱最大寬度1.275M < 1.5M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.2M < 2.0M...OK
含結構裝飾柱最大寬度1.975M < 2.0M...OK

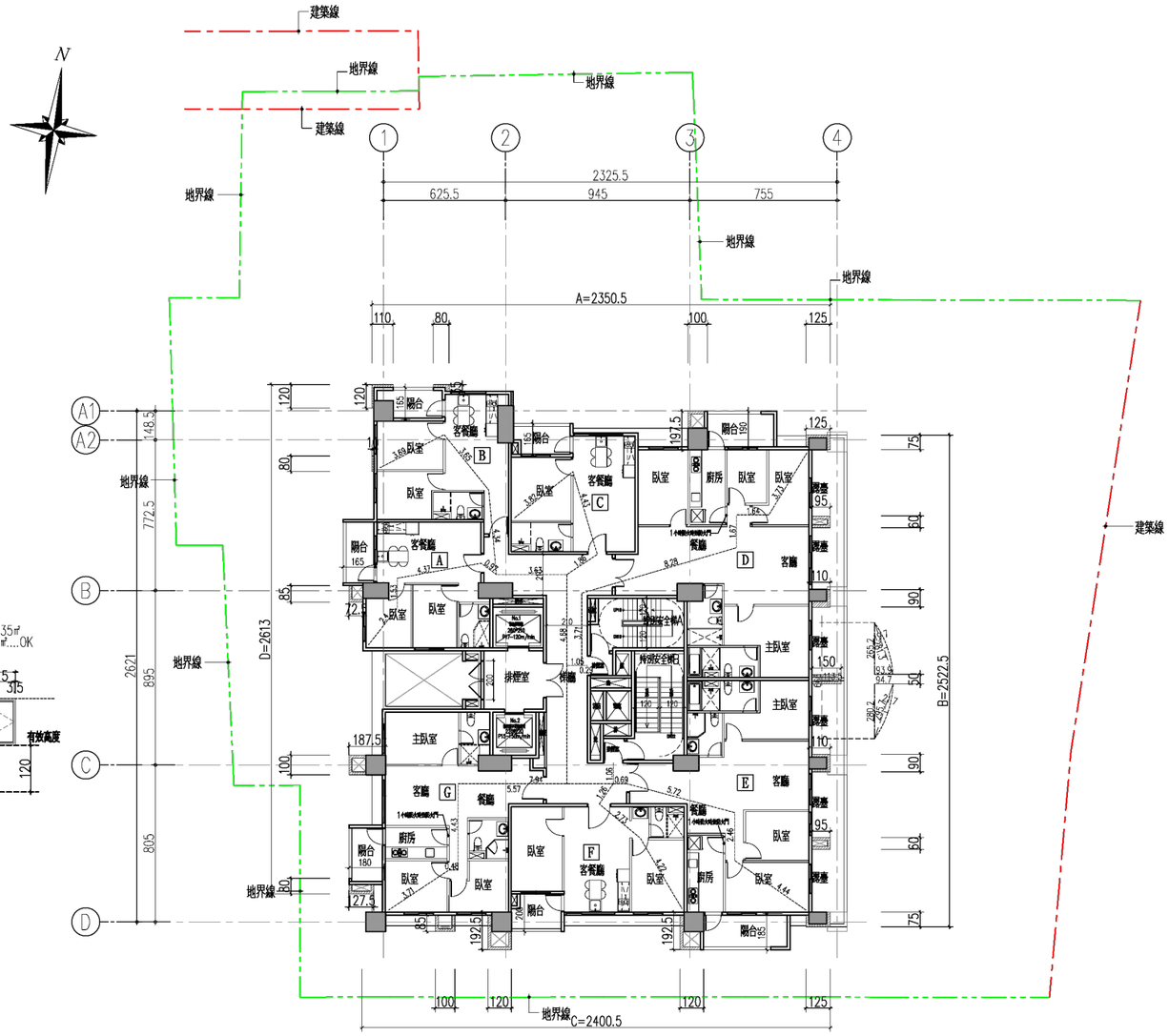
■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 20M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 40M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 20M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 40M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 20M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 40M...OK
D戶:4.1+12.18+3.71=19.99M < 20M...OK
4.1+12.18+3.71+0.29=20.28M < 40M...OK
E戶:4.35+10.12+0.76=15.23M < 20M...OK
4.35+10.12+0.76+1.06=16.29M < 40M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 20M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 40M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+5.57=14.19M < 20M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 40M...OK

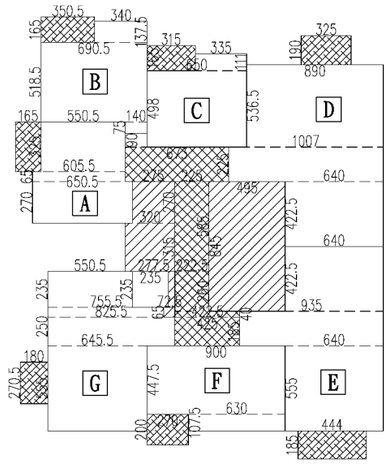
■土管第八條單戶面積小於56㎡標準位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■透空鏤陽板依技規第1 條第3款規定檢討：
(0.798*1.621/2+1.807*0.08*2/3)*2+(0.875*2.25+2.25*0.125*2/3)
=3.64㎡ > 0.165*6.65+6.65*1.135*2/3=6.13/2=3.07㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

圖 6-11 八至二十層平面圖





戶別	樓地板面積	陽台面積	梯廳面積
A	5.505*3.25+6.055*0.65+6.505*2.7=39.39㎡	1.65*3.25=5.36㎡	44.9-(1.4*0.9)=43.64㎡
B	3.4*1.375+6.905*5.185+1.4*0.75=41.53㎡	3.505*1.65=5.78㎡	
C	3.35*1.11+6.5*4.98=36.09㎡	3.15*1.65=5.2㎡	
D	8.9*5.375+10.07*2.25+6.4*4.225=97.54㎡	3.55*1.9=6.75㎡	
E	6.4*4.225+9.35*2.25+6.4*5.55=83.6㎡	4.44*1.85=8.21㎡	
F	9*4.475+6.3*1.075=47.05㎡	2.7*2=5.4㎡	
G	5.505*2.35+7.555*0.65+8.255*1.85+6.455*5.55=68.94㎡	1.8*2.895=5.21㎡	
樓電梯間	2.75*2.7+3.2*3.15+2.775*2.35+0.725*0.65+4.95*8.45=66.33㎡		
梯廳	1.4*0.9+6.73*2.25+2.25*5.85+2.225*2.6+4.225*0.4 +4.25*1.85=44.9㎡		
合計	39.39+41.53+36.09+97.54+83.6+47.05+68.94+66.33+44.9 =525.37㎡	5.36+5.78+5.2+6.75+8.21+5.4+5.21=41.91㎡ 41.91㎡ < 525.37*10%=52.54㎡...OK	43.64㎡ < 525.37*10%=52.54㎡...OK
		41.91+43.64=85.55㎡ > 525.37*15%=78.81㎡ 85.55-78.81=6.74㎡(計入容積)	

技規第162條第二款面積檢討：
66.33-(2.35*2.35)=60.81㎡

容積樓地板面積檢討：
525.37-43.64-60.81+6.74=427.66㎡

■裝飾柱檢討：
A=1.1+0.8+1+1.25=4.15m
4.15m < 23.51*2/5=9.4m...OK！
B=0.75*2+0.6*2+0.9*2+0.5=5.0m
5.0m < 25.23*2/5=10.09m...OK！
C=1.25+1.2*2+1=4.65m
4.65m < 24.01*2/5=9.6m...OK！
D=1.2+0.8*2+0.85+1=4.65m
4.65m < 26.13*2/5=10.45m...OK！
縫張飾柱最大寬度1.0M < 1.5M...OK
縫張飾柱最大設距1.5M ≦ 1.5M...OK
含結構緊鄰柱最大寬度1.25M < 2.0M...OK
含結構緊鄰柱最大設距1.975M < 2.0M...OK

■步行距離及重覆步行距離檢討：
A戶:2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68=17.58M < 20M...OK
2.4+1.53+4.37+0.97+3.63+4.68+1.05=18.63M < 40M...OK
B戶:3.69+3.65+4.34+3.63+4.68=19.99M < 20M...OK
3.69+3.65+4.34+3.63+4.68+1.05=21.04M < 40M...OK
C戶:3.82+4.43+1.86+4.68=14.79M < 20M...OK
3.82+4.43+1.86+4.68+1.05=15.84M < 40M...OK
D戶:3.73+1.64+1.67+8.28+3.71=19.03M < 20M...OK
3.73+1.64+1.67+8.28+3.71+0.29=19.32M < 40M...OK
E戶:4.44+2.46+5.72+0.69=13.31M < 20M...OK
4.44+2.46+5.72+0.69+1.06=14.37M < 40M...OK
F戶:4.22+2.73+1.26=8.21M < 20M...OK
4.22+2.73+1.26+1.06=9.27M < 40M...OK
G戶:3.71+0.48+4.43+7.94=16.56M < 20M...OK
3.71+0.48+4.43+7.94+1.06=17.62M < 40M...OK

■土管第八條單戶面積小於66㎡機車位面積檢討：
39.39+41.53+36.09+47.05=164.03㎡(共4戶)

■透空遮陽板依技規第1 條第3款規定檢討：
(0.939*2.652/2+2.813*0.197*2/3)+(0.947*2.802/2+2.957*0.217*2/3)
=3.37㎡ > 0.115*6.65+6.65*1.135*2/3=5.8/2=2.9㎡....OK

■排煙室面積檢討：
3.2*3.15=10.08㎡ > 10㎡....OK

圖 6-12　二十一層平面圖

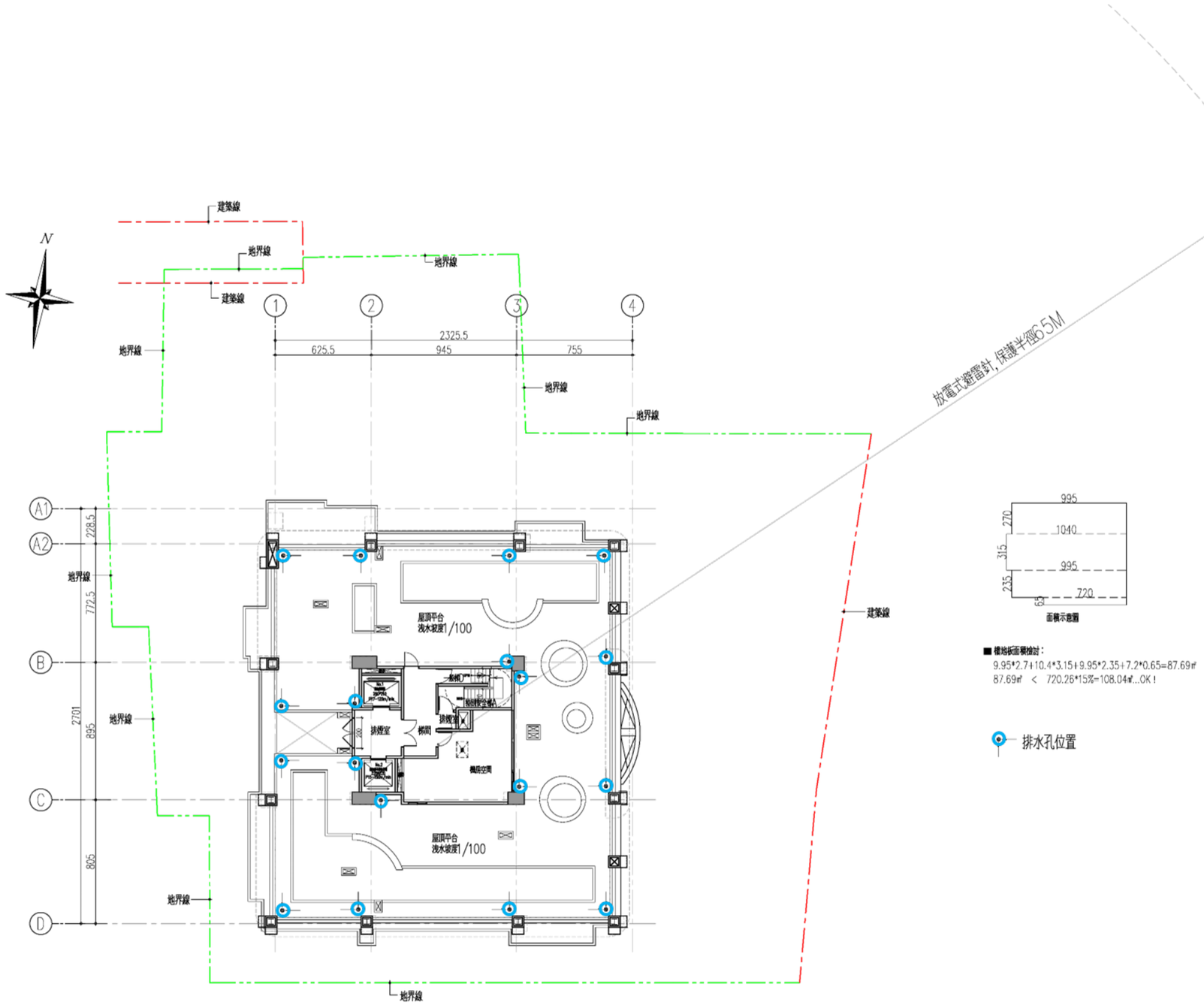


圖 6-13　屋突一層平面圖

■ **依建築技術規則第一條第十款第五目檢討：**

突出屋面之三分之一以上透空窗牆，三分之二以上透空立體構架供景觀造型，屋頂綠化等公益及緩建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

透空面積檢討：

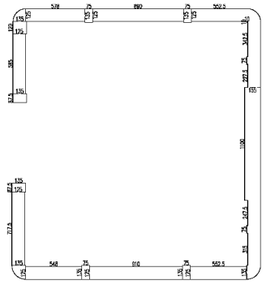
(5.68+8.9+5.425)*0.1+21.605*(1.1+0.75)+21.705*(2.225+2.275)+21.405*0.475
+4.905*0.125+4.805*0.875+5.3*9.65+4.905*0.8+21.405*0.075+21.505*0.8
+21.805*(2.475+3.15)+21.705*0.75+(5.48+9.1+5.525)*0.1=369.45㎡

369.45㎡ > (113.26+369.45)*2/3=321.81㎡....OK

投影面積檢討：

87.69+113.26=200.95㎡

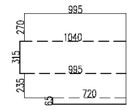
200.95㎡ < 720.26*30%=216.08㎡...OK



框架面積示意圖

立體構架檢討：

1.35*0.875+1.25*5.85+1.35*1.2+1.25*1.25*3.14/4
+5.78*1.25+0.75*1.35+8.9*1.25+0.75*1.35
+5.525*1.25+0.1*0.1+1.25*1.25*3.14/4+1.25*3.425
+1.35*0.75+1.25*2.275+1.55*11.0+1.25*2.475
+1.35*0.75+1.25*3.15+1.35*1.35*3.14/4
+5.525*1.25+0.75*1.35+9.1*1.25+0.75*1.35
+5.48*1.25+1.35*1.35*3.14/4+1.25*7.175+1.35*0.875
=113.26㎡



面積示意圖

■R2F~R3F 樓地板面積檢討：

9.95*2.7+10.4*3.15+9.95*2.35+7.2*0.65=87.69㎡

87.69㎡ < 720.26*15%=108.04㎡...OK！

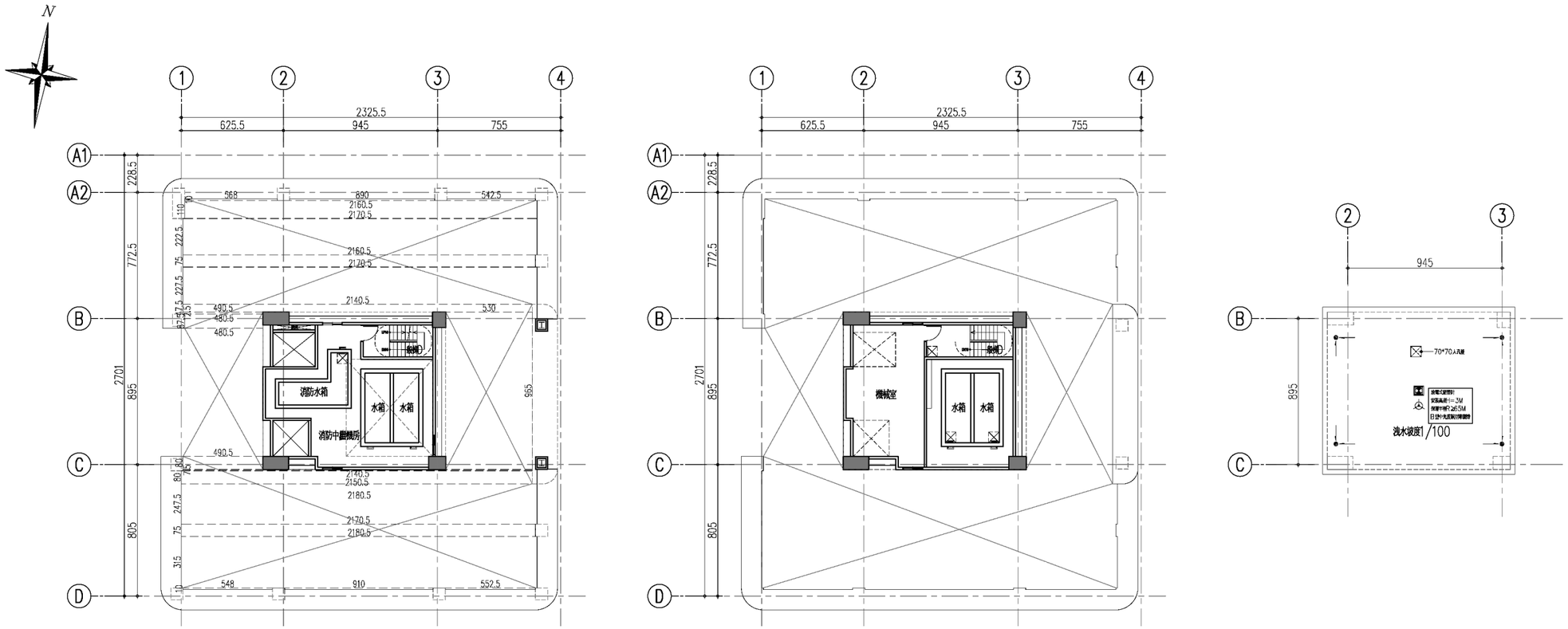


圖 6-14　屋突二、三層平面圖

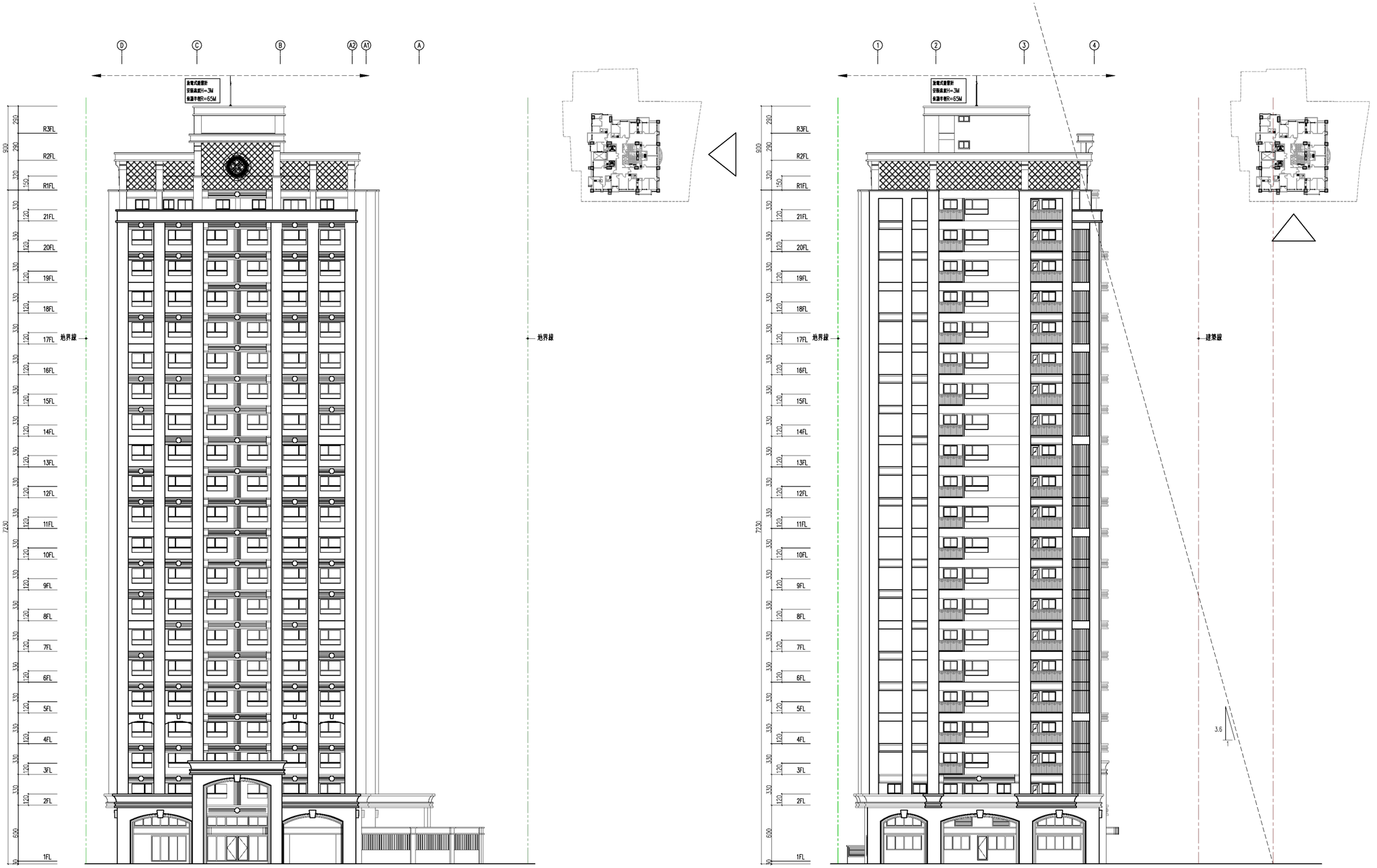


圖 6-15　正向及左向立面圖

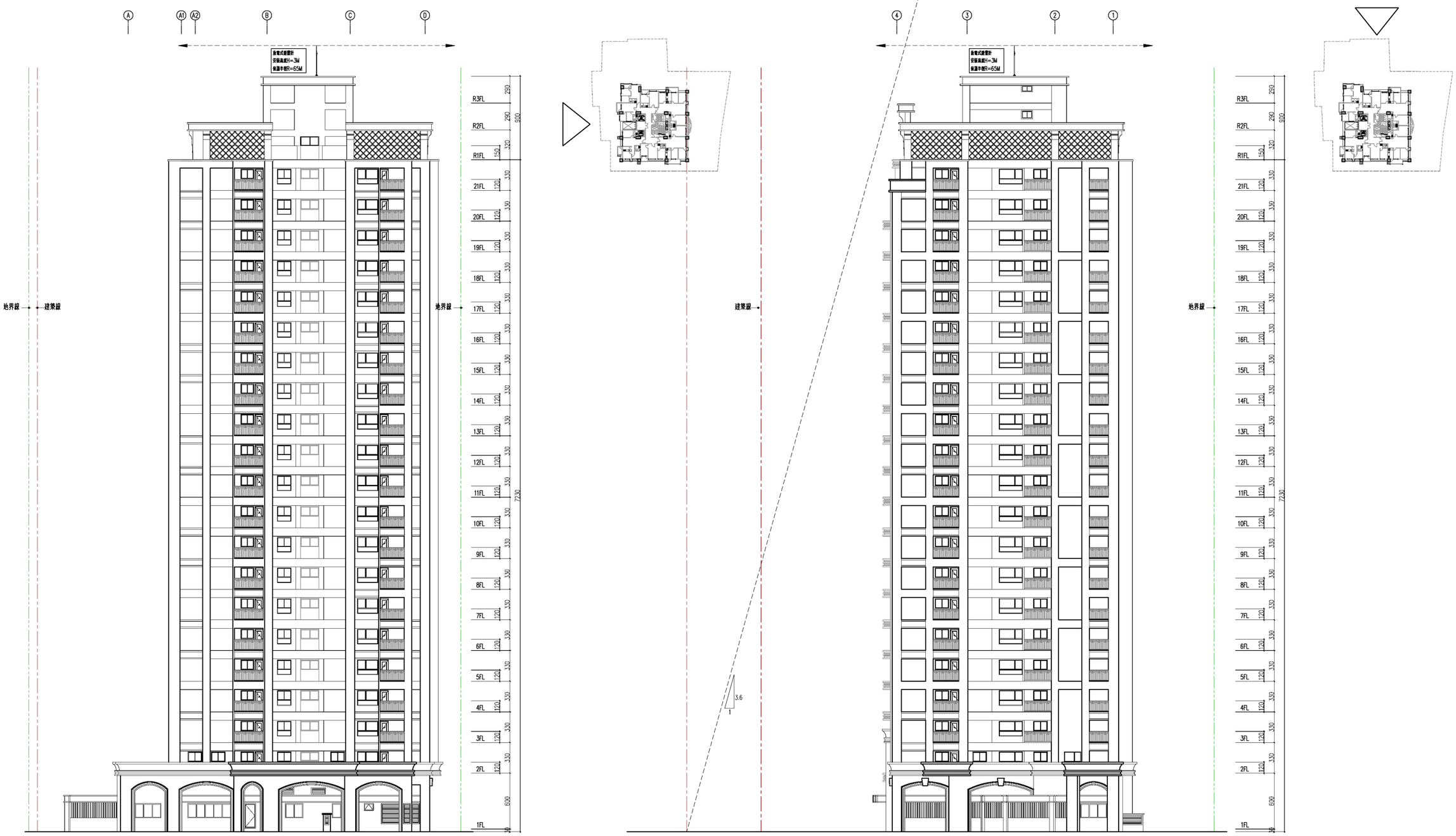


圖 6-16　背向及右向立面圖

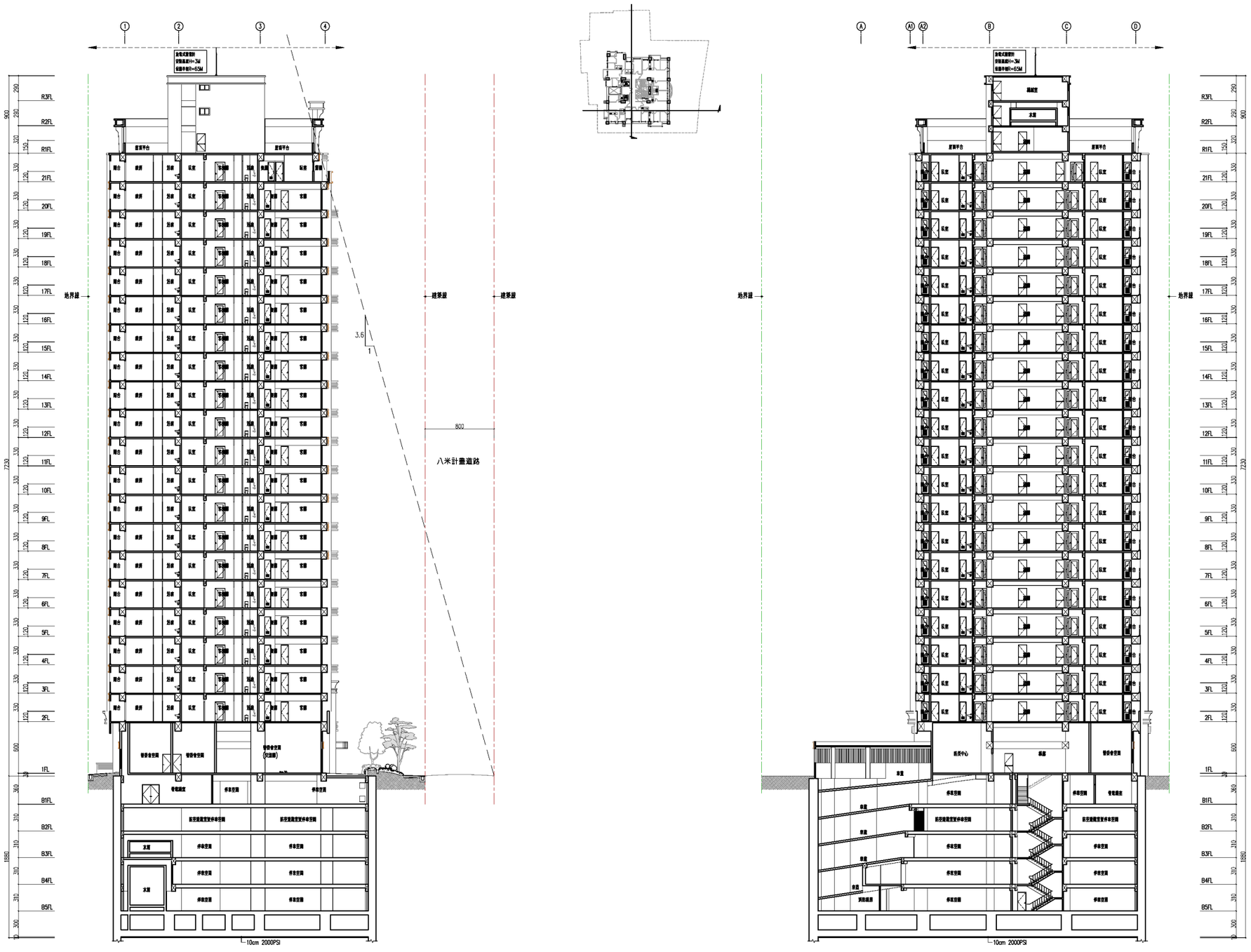
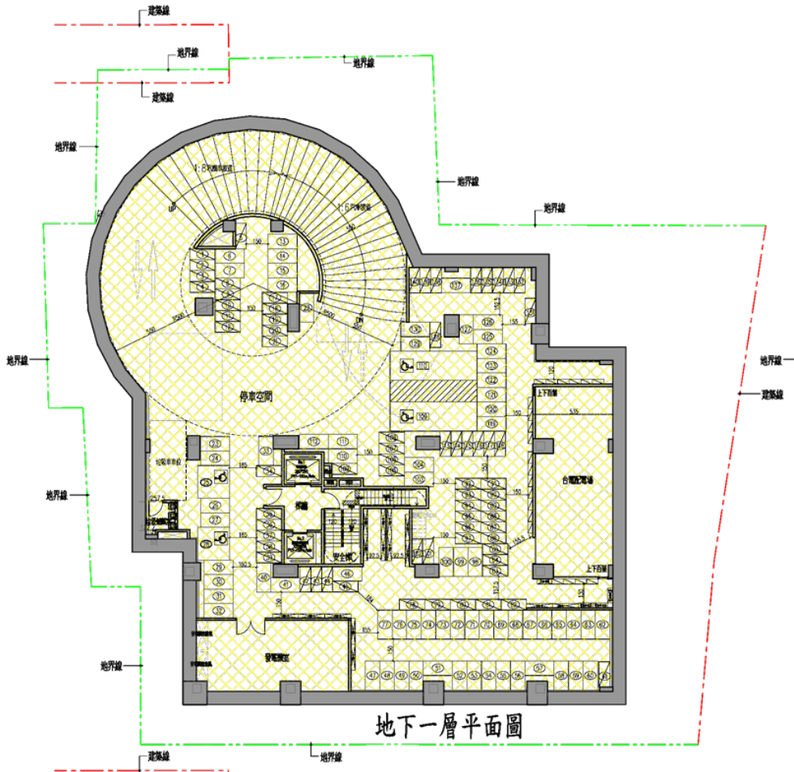
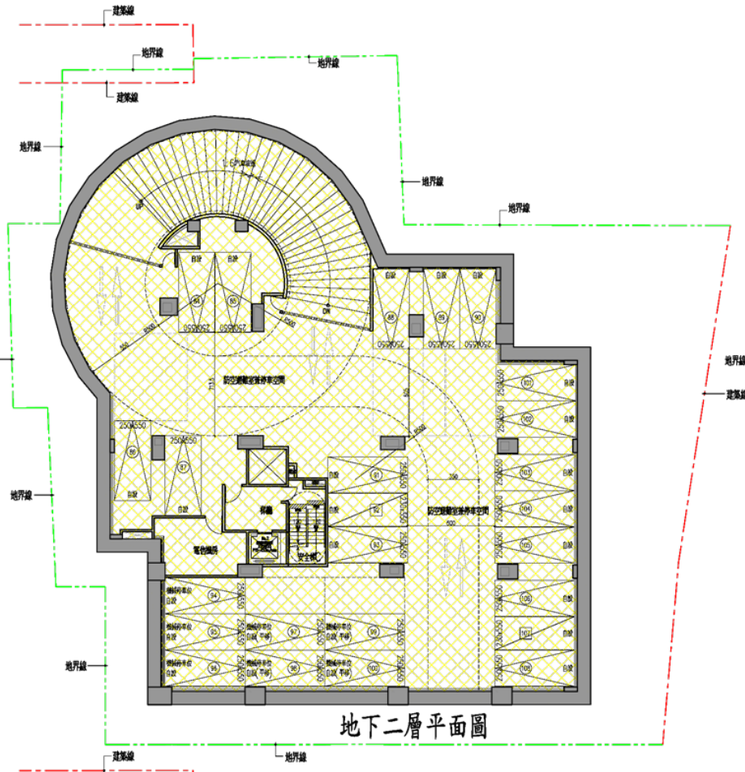
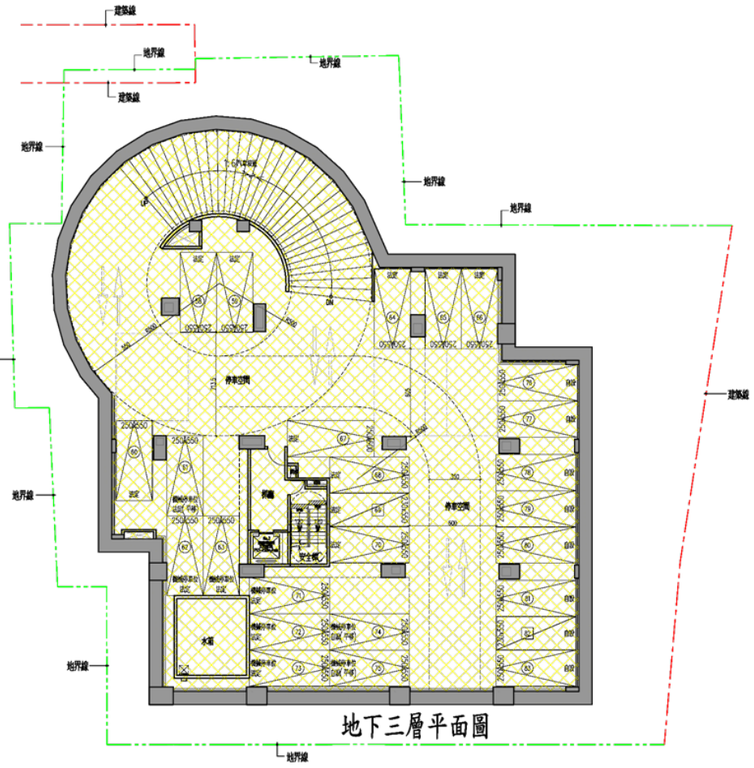


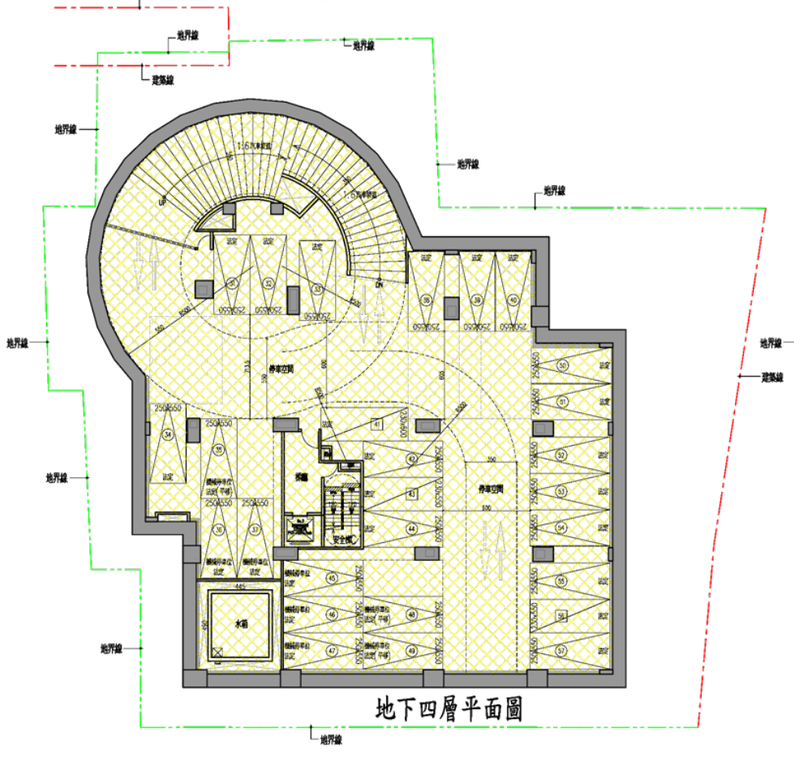
圖 6-17　橫向及縱向剖面圖

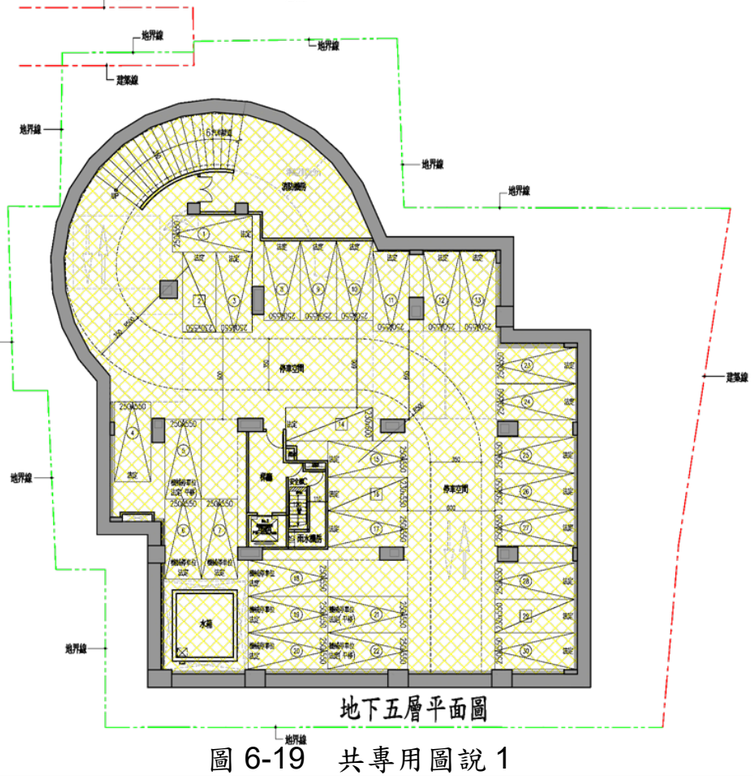
圖 6-18　建築物外觀透視模擬(實景模擬)





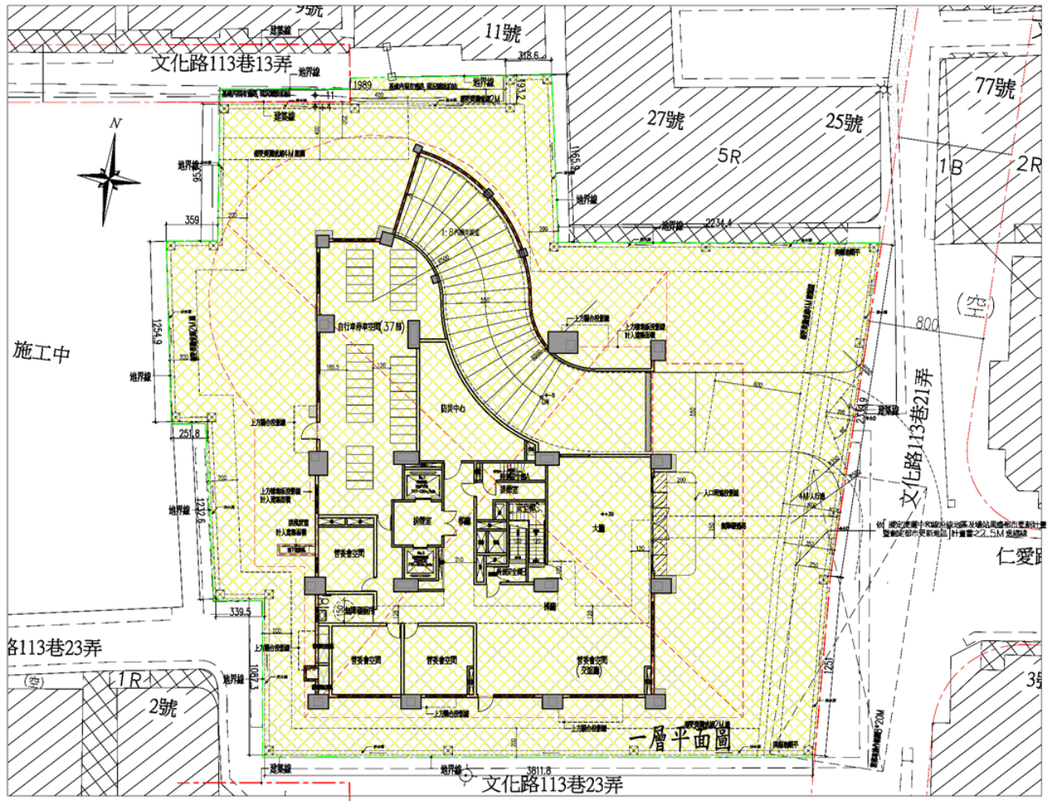


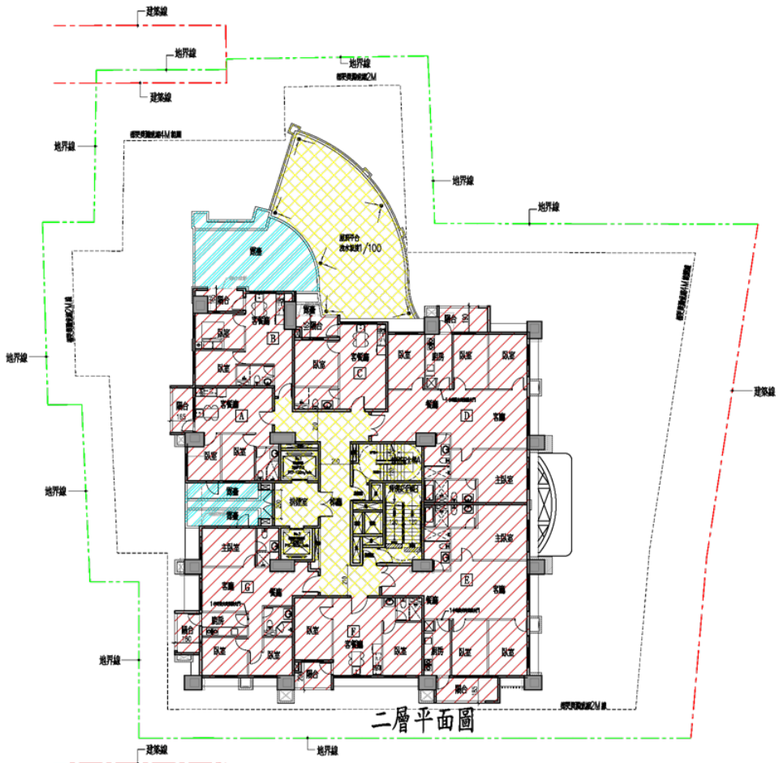


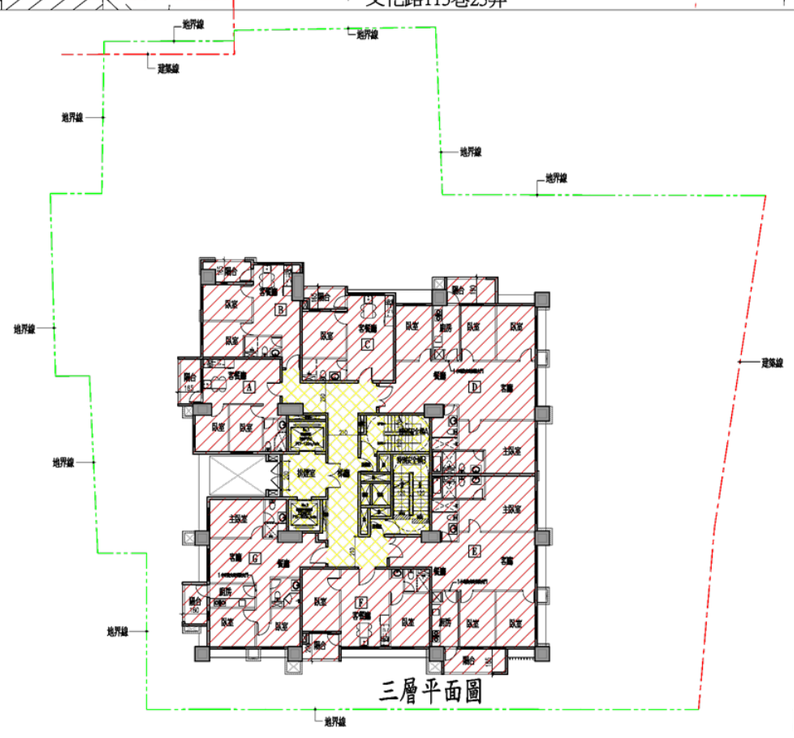


共用部分

圖 6-19　共專用圖說 1


11號
文化路113巷13弄
27號
25號
77號
5R
1B
2R
N
施工中
文化路113巷21弄
仁愛路
路113巷23弄
1R
2號
一層平面圖
文化路113巷23弄


二層平面圖


三層平面圖

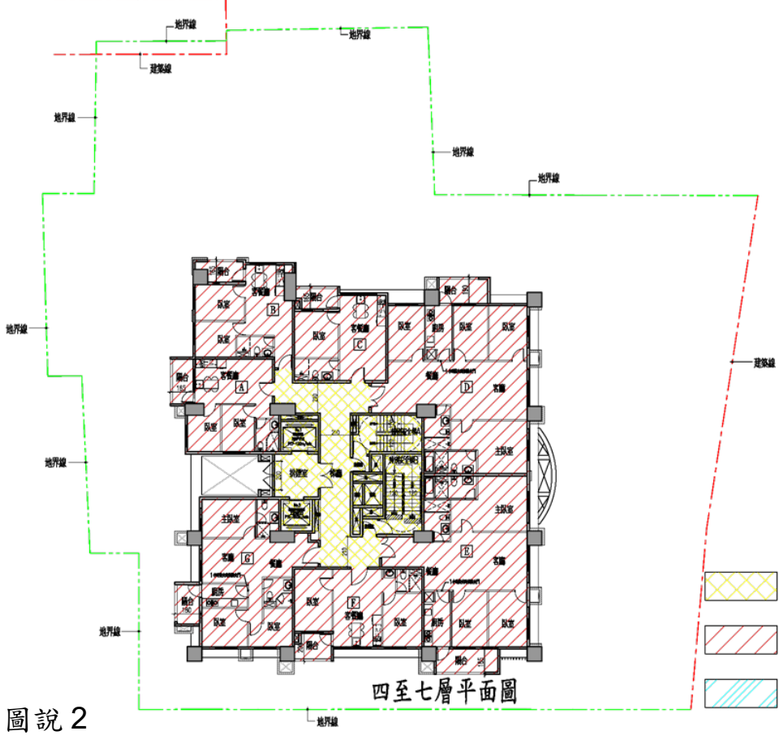
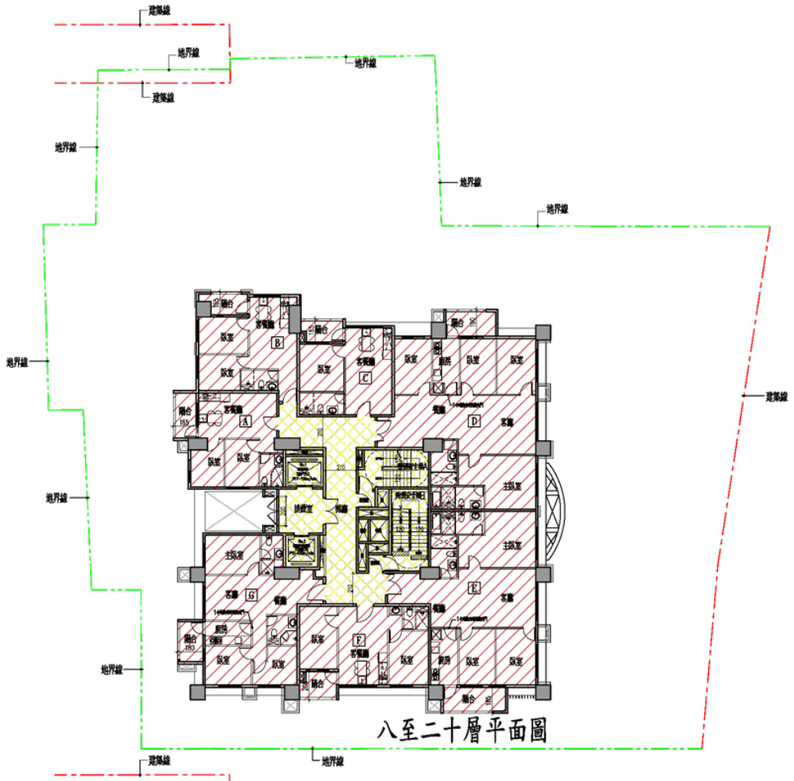
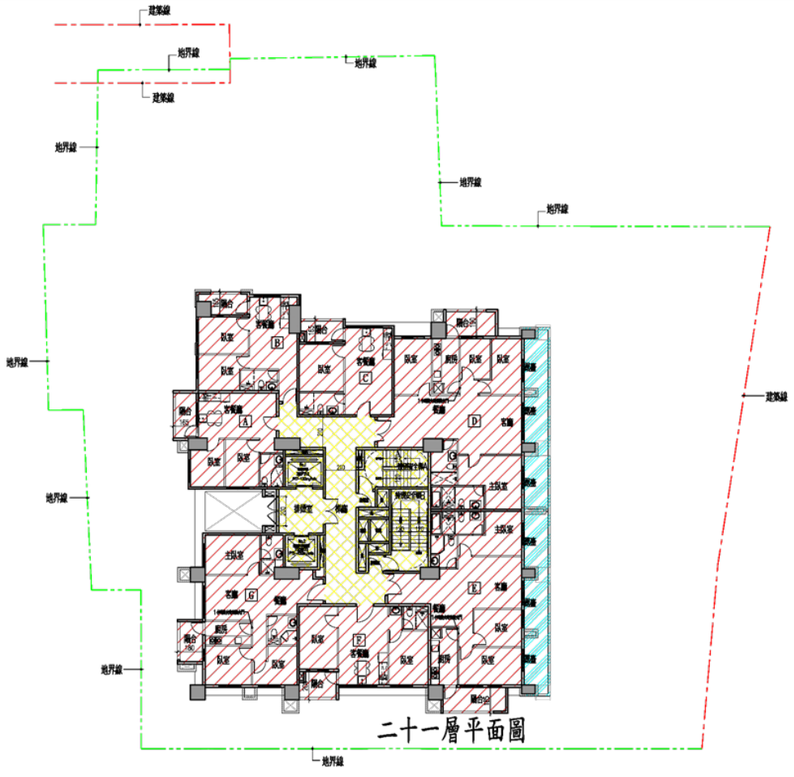
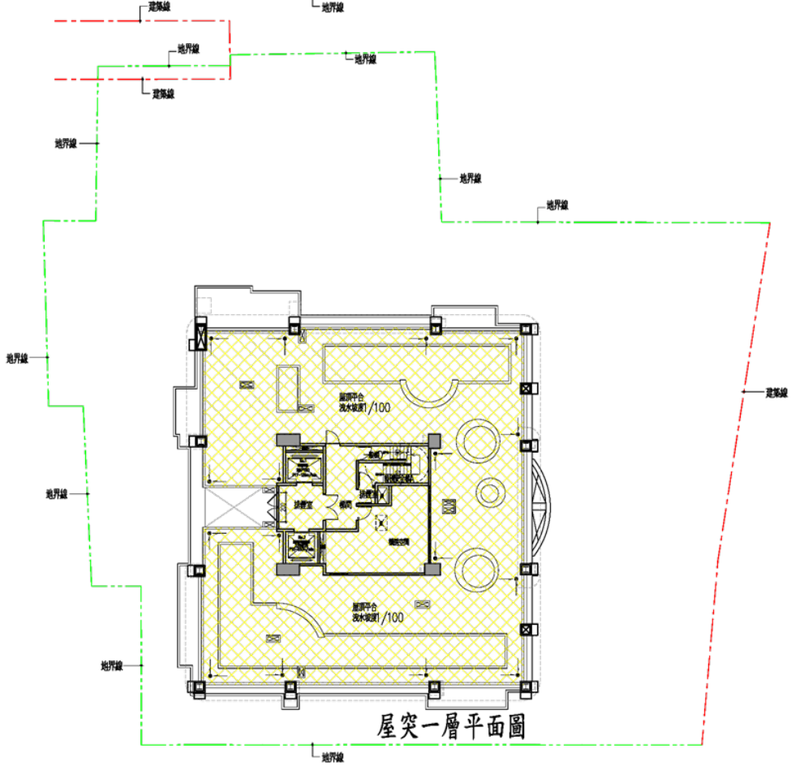
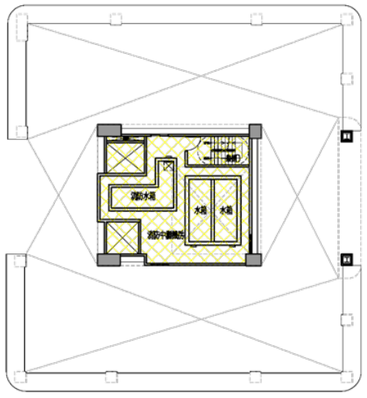

四至七層平面圖
共用部分
專有部分
約定專用

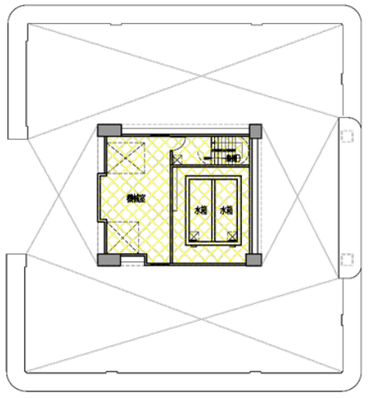
圖 6-20　共專用圖說 2

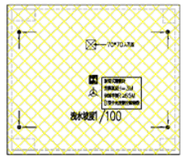

建築線
地界線
八至二十層平面圖


建築線
地界線
二十一層平面圖


建築線
地界線
屋突一層平面圖


屋突二層平面圖


屋突三層平面圖


屋頂層平面圖

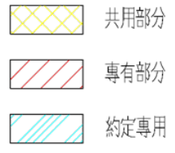

共用部分
專有部分
約定專用

圖 6-21　共專用圖說 3

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

捌、土地改良物拆遷補償費

依據「都市更新條例」第 36 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條規定及「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」辦理，補償單價由實施者委託三家專業估價者查估後評定之，經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因中信不動產估價師聯合事務所查估之補償單價最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其查估之補償單價及租金水準作為計算依據。實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

一、土地改良物之補償與安置

（一）合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委中信不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列合法建築物拆遷補償費計 4,160,431 元、拆遷安置費 14,665,613 元

（二）其他土地改良物之補償

依估價報告書。

二、補償金發放時程

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

表 8-1　合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）(a)	所有權人/委託人	權利範圍	合法建物拆遷補償殘餘價值 A（元）	合法建物拆遷安置費 D（37.5 個月）		應補償總價 C+D（元）
									單價（元/月）	總價（元）	
1	860	文化路 113 巷 13 弄 20 號	加強磚造	1、2/2	48.92	林○易	1/1	103,204	9,620	360,750	463,954
2	861	文化路 113 巷 13 弄 18 號	加強磚造	1、2/2	48.92	陳○華	1/1	103,204	9,620	360,750	463,954
3	862	文化路 113 巷 13 弄 16 號	加強磚造	1、2/2	48.92	伍○元	1/1	103,204	9,620	360,750	463,954
4	863	文化路 113 巷 13 弄 14 號	加強磚造	1、2/2	48.92	王○華	1/1	103,204	9,620	360,750	463,954
5	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	加強磚造	1、2/2	68.68	林○彬	1/2	72,452	13,507	253,256	325,708
						林○芬	1/2	72,452	13,507	253,256	325,708
6	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	加強磚造	1、2/2	68.68	莊○竹	1/2	72,452	13,507	253,256	325,708
						莊○双	1/2	72,452	13,507	253,256	325,708
7	870	文化路 113 巷 21 弄 1 號	加強磚造	1、2/2	64.00	張○遠	1/1	130,783	12,584	471,900	602,683
8	871	文化路 113 巷 21 弄 3 號	加強磚造	1、2/2	62.00	蔡○源	1/1	126,730	12,194	457,275	584,005
9	872	文化路 113 巷 21 弄 5 號	加強磚造	1、2/2	62.00	姚○治	1/1	126,730	12,194	457,275	584,005
10	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	加強磚造	1、2/2	62.00	張○波	1/4	31,683	12,194	114,319	146,001
						張○忠	1/4	31,683	12,194	114,319	146,001
						張○雄	1/4	31,683	12,194	114,319	146,001
						張○輝	1/4	31,683	12,194	114,319	146,001
11	874	文化路 113 巷 21 弄 11 號	加強磚造	1、2/2	62.00	嚴○華	1/1	126,730	12,194	457,275	584,005
12	875	文化路 113 巷 21 弄 13 號	加強磚造	1、2/2	62.00	林○賢	1/1	126,730	12,194	457,275	584,005
13	876	文化路 85 巷 13 弄 15 號	加強磚造	1、2/2	62.00	彭○芸	1/1	126,730	12,194	457,275	584,005
14	877	文化路 113 巷 21 弄 17 號	加強磚造	1、2/2	62.00	陳○霞	1/1	128,741	12,194	457,275	586,016
15	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	加強磚造	1、2/2	79.54	林○祥	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
						陳○榮	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
						劉○瑋	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
						林○河	40/300	21,338	15,639	78,195	99,533
						林○忠	20/300	10,669	15,639	39,098	49,766
						鄭○玲	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
						孫○恬	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
						林○勇	20/100	32,006	15,639	117,293	149,299
						黃○霞	10/100	16,003	15,639	58,646	74,649
16	880	文化路 113 巷 21 弄 22 號	加強磚造	1、2/2	80.00	周○祥	1/1	205,150	15,730	589,875	795,025
17	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	加強磚造	1、2/2	62.00	陳○惠	1/2	64,371	12,194	228,638	293,008

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）(a)	所有權人/委託人	權利範圍	合法建物拆遷補償殘餘價值 A（元）	合法建物拆遷安置費 D（37.5 個月）		應補償總價 C+D（元）
									單價（元/月）	總價（元）	
	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	加強磚造	1、2/2	62.00	鄭○龍	1/2	64,371	12,194	228,638	293,008
18	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	加強磚造	1、2/2	60.00	張○泓	1/2	62,278	11,798	221,213	283,490
						張○秉	1/2	62,278	11,798	221,213	283,490
19	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	加強磚造	1、2/2	60.00	陳○芬	1/1	124,555	11,798	442,425	566,980
20	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	加強磚造	1、2/2	62.00	林○源	1/1(公同共有)	128,741	12,194	457,275	586,016
						林○常	1/1(公同共有)				
						林○雲	1/1(公同共有)				
						林○福	1/1(公同共有)				
						林○正	1/1(公同共有)				
						林○玉	1/1(公同共有)				
						林○煌	1/1(公同共有)				
21	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	加強磚造	1、2/2	60.00	陳○靜	1/1(公同共有)	124,555	11,798	442,425	566,980
						林○鳳	1/1(公同共有)				
						蔡○蔭	1/1(公同共有)				
						陳○春	1/1(公同共有)				
						陳○慧	1/1(公同共有)				
						陳○輝	1/1(公同共有)				
22	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	加強磚造	1、2/2	62.00	陳○成	1/1	128,741	12,194	457,275	586,016
23	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	加強磚造	1、2/2	61.88	朱○明	1/1	126,459	12,168	456,300	582,759
24	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	加強磚造	1、2/2	64.00	彭○美	1/1	132,859	12,584	471,900	604,759
25	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	加強磚造	1、2/2	64.00	陳○信	4/6	88,573	12,584	314,600	403,173
						許○英	2/6	44,286	12,584	157,300	201,586
26	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	加強磚造	1、2/2	62.00	李○達	1/1	128,741	12,194	457,275	586,016
27	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	加強磚造	1、2/2	62.00	曾○倫	1/1	128,741	12,194	457,275	586,016
28	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	加強磚造	1、2/2	61.14	彭○蘭	1/1	126,888	12,019	450,713	577,601
29	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	加強磚造	1、2/2	61.14	乙○祥	1/1	126,888	12,019	450,713	577,601
30	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	加強磚造	1、2/2	60.78	林○香	1/2	63,101	11,954	224,138	287,239
						許○譯	1/2	63,101	11,954	224,138	287,239

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）(a)	所有權人/委託人	權利範圍	合法建物拆遷補償殘餘價值 A（元）	合法建物拆遷安置費 D（37.5 個月）		應補償總價 C+D（元）
									單價（元/月）	總價（元）	
31	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	加強磚造	1、2/2	60.00	洪○玉	1/1	124,555	11,798	442,425	566,980
32	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	加強磚造	1、2/2	75.22	林○子	1/1	158,641	14,788	554,550	713,191
共 32 戶			小計					4,160,431 元	-	14,665,613 元	18,826,044 元

註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：編號 18 所有權人於本案 113 年 9 月 26 日權利變換計畫報核時為張○鈞及張○秉，惟張○鈞產權於 113 年 10 月 13 日由張○泓繼承，11 月 26 日完成產權移轉登記。

表 8-2　其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	構造別	拆除面積(a)（㎡）	拆除單價(b)（元/㎡）	殘餘價值A（元）	拆除費用 B= a×b（元）	應補償總價（A-B）（元）	備註
合法建物增建部分	1	文化路 113 巷 13 弄 10 號	莊○竹、莊○双	475	RS 雨遮	8.59	350	9,317	3,007	6,310	--
					磚造	5.42	620	4,610	3,361	1,249	--
合法建物增建部分	2	文化路 113 巷 13 弄 12 號	林○彬、林○芬	474	磚造	5.41	620	4,610	3,355	1,255	--
合法建物增建部分	3	文化路 113 巷 13 弄 14 號	王○華	473	RS 雨遮	3.43	350	3,727	1,201	2,526	--
					磚造	3.70	620	3,148	2,294	854	--
合法建物增建部分	4	文化路 113 巷 13 弄 16 號	伍○元	472	磚造	3.70	620	3,148	2,294	854	--
合法建物增建部分	5	文化路 113 巷 13 弄 18 號	陳○華	471	磚造	3.73	620	3,177	2,313	864	--
合法建物增建部分	6	文化路 113 巷 13 弄 20 號	林○易	470	磚造	24.65	620	20,971	15,283	5,688	--
					RS 雨遮	4.05	350	4,407	1,418	2,989	--
合法建物增建部分	7	文化路 113 巷 21 弄 1 號	張○遠	483	磚造	7.01	620	5,773	4,347	1,426	--
					鐵骨造	11.75	350	14,409	4,113	10,296	--
合法建物增建部分	8	文化路 113 巷 21 弄 3 號	蔡○源	484	磚造	9.39	620	7,734	5,822	1,912	--
合法建物增建部分	9	文化路 113 巷 21 弄 5 號	姚○治	485	磚造	9.13	620	7,516	5,661	1,855	--
合法建物增建部分	10	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張○波、張○忠、張○雄、張○輝	487	磚造	8.79	620	7,244	5,450	1,794	--
合法建物增建部分	11	文化路 113 巷 21 弄 11 號	嚴○華	488	加強磚造	8.40	900	17,158	7,560	9,598	--
					磚造	2.32	620	1,906	1,439	467	--
					磚造	31.96	620	26,334	19,816	6,518	--
					鐵骨棚架	31.96	350	39,249	11,186	28,063	--
合法建物	12	文化路 113 巷 21 弄 13 號	林○賢	489	磚造	8.42	620	6,944	5,221	1,723	--

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	構造別	拆除面積(a)（㎡）	拆除單價(b)（元/㎡）	殘餘價值A（元）	拆除費用 B= a×b（元）	應補償總價（A-B）（元）	備註
增建部分											
合法建物增建部分	13	文化路 85 巷 13 弄 15 號	彭○芸	490	磚造	2.22	620	1,825	1,377	448	--
合法建物增建部分	14	文化路 113 巷 21 弄 17 號	陳○霞	491	磚造	2.11	620	1,771	1,309	462	--
					鐵骨棚架	7.83	350	9,692	2,741	6,951	--
合法建物增建部分	15	文化路 85 巷 13 弄 2 號	彭○美	505	磚造	18.08	620	15,133	11,210	3,923	--
					鐵骨棚架	24.13	350	29,852	8,446	21,406	--
合法建物增建部分	16	文化路 113 巷 21 弄 4 號	朱○明	504	磚造	9.54	620	7,870	5,915	1,955	--
					RS 雨遮	6.40	350	6,847	2,240	4,607	--
合法建物增建部分	17	文化路 113 巷 21 弄 6 號	陳○成	503	磚造	15.16	620	12,698	9,400	3,298	--
					磚造	30.78	620	25,756	19,084	6,672	--
					RS 雨遮	5.89	350	6,330	2,062	4,268	--
合法建物增建部分	18	文化路 113 巷 21 弄 8 號	陳○靜、林○鳳、蔡○蔭、陳○春、陳○慧、陳○輝(公同共有)	502	磚造	9.43	620	7,885	5,847	2,038	--
合法建物增建部分	19	文化路 113 巷 21 弄 10 號	林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)	501	磚造	9.12	620	7,636	5,655	1,981	--
					鐵骨棚架	7.15	350	8,833	2,503	6,330	--
合法建物增建部分	20	文化路 113 巷 21 弄 12 號	陳○芬	500	磚造	3.06	620	2,573	1,898	675	--
					RS 雨遮	7.13	350	7,681	2,496	5,185	--
合法建物增建部分	21	文化路 113 巷 21 弄 16 號	張○泓、張○秉	498	磚造	56.36	620	47,169	34,944	12,225	--
合法建物增建部分	22	文化路 113 巷 21 弄 18 號	鄭○龍、陳○惠	497	RS 雨遮	11.17	350	12,019	3,910	8,109	--
					磚造	3.62	620	3,043	2,245	798	--
合法建物增建部分	23	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林○祥、陳○榮、劉○瑋、林○河、林○忠、鄭○玲、孫○恬、林○勇、黃○霞	495	鐵骨造	10.94	350	13,337	3,829	9,508	--
					RS 雨遮	21.25	350	22,529	7,438	15,091	--
合法建物增建部分	24	文化路 113 巷 21 弄 22 號	周○祥	496、381	加強磚造	0.72	900	1,865	648	1,217	--
					鐵骨棚架	1.31	350	1,819	459	1,360	--
					鐵骨造	0.35	350	500	123	377	--
					鐵骨造	9.22	350	12,690	3,227	9,463	--
合法建物增建部分	25	文化路 113 巷 21 弄 24 號	林○子	514、381	加強磚造	0.74	900	1,534	666	868	--
					鐵骨造	19.43	350	24,230	6,801	17,429	--
					鐵骨造	7.86	350	9,808	2,751	7,057	--
合法建物增建部分	26	文化路 113 巷 23 弄 1 號	陳○信、許○英	506	磚造	17.44	620	14,607	10,813	3,794	--
					鐵骨棚架	11.69	350	14,476	4,092	10,384	--

編號		建物門牌	受補償人	坐落地號	構造別	拆除面積(a)（㎡）	拆除單價(b)（元/㎡）	殘餘價值A（元）	拆除費用 B= a×b（元）	應補償總價（A-B）（元）	備註
合法建物增建部分	27	文化路 113 巷 23 弄 3 號	李○達	507	磚造	13.81	620	11,564	8,563	3,001	--
合法建物增建部分	28	文化路 113 巷 23 弄 7 號	曾○倫	509	磚造	3.13	620	2,628	1,941	687	--
					鐵骨棚架	8.79	350	10,878	3,077	7,801	--
合法建物增建部分	29	文化路 113 巷 23 弄 9 號	彭○蘭	510	磚造	3.18	620	2,656	1,972	684	--
					鐵骨棚架	6.46	350	7,974	2,261	5,713	--
合法建物增建部分	30	文化路 113 巷 23 弄 11 號	乙○祥	511	磚造	3.16	620	2,656	1,960	696	--
					鐵骨棚架	7.26	350	8,997	2,541	6,456	--
合法建物增建部分	31	文化路 113 巷 23 弄 13 號	林○香、許○譯	512	磚造	3.16	620	2,656	1,960	696	--
					鐵骨棚架	7.26	350	8,997	2,541	6,456	--
合法建物增建部分	32	文化路 113 巷 23 弄 15 號	洪○玉	513	磚造	3.16	620	2,656	1,960	696	--
其他土地改良物	33	文化路 113 巷 21 弄 7 號	許○英	486	加強磚造	63.54	900	138,493	57,186	81,307	--
					磚造	8.88	620	7,814	5,506	2,308	--
其他土地改良物	34	文化路 113 巷 21 弄 19 號	陳○	492	加強磚造	65.90	900	143,609	59,310	84,299	--
					磚造	8.14	620	7,146	5,047	2,099	--
					鐵骨棚架	8.00	350	10,132	2,800	7,332	--
其他土地改良物	35	文化路 113 巷 21 弄 14 號	鄭○次	499	加強磚造	61.76	900	128,192	55,584	72,608	--
					磚造	33.94	620	28,412	21,043	7,369	--
					RS 雨遮	7.13	350	7,681	2,496	5,185	--
其他土地改良物	36	文化路 113 巷 21 弄 26 號	史○瑄、樓○揚	515、381	加強磚造	4.22	900	8,784	3,798	4,986	--
					加強磚造	78.40	900	162,779	70,560	92,219	--
					鐵骨造	0.95	350	1,186	333	853	--
					鐵骨造	10.76	350	13,290	3,766	9,524	--
					鐵骨棚架	0.85	350	1,063	298	765	--
					鐵骨棚架	4.38	350	5,398	1,533	3,865	--
其他土地改良物	37	文化路 113 巷 23 弄 5 號	王○智、李○湘、林○清、林○蓁、林○美、林○琳	508	加強磚造	63.32	900	131,418	56,988	74,430	--
					磚造	3.20	620	2,684	1,984	700	--
					鐵骨棚架	8.79	350	10,878	3,077	7,801	--
共 37 戶			合計			1013.47	--	1,394,011	649,355	744,656	--

註 1：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

註 2：編號 21 所有權人於本案 113 年 9 月 26 日權利變換計畫報核時為張○鈞及張○秉，惟張○鈞產權於 113 年 10 月 13 日由張○泓繼承，11 月 26 日完成產權移轉登記。

玖、舊違章建築戶處理方案

本權利變換範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾、權利變換所需費用

一、成本說明

本案依「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（112 年 8 月 8 日）」核計。

表 10-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		—	式	—	—	—	元
		(二)建築設計費用		1	式	20,038,828	—	20,038,828	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		17,428.07	㎡	60,015	—	1,045,949,406	元
		(四)工程管理費		—	式	—	元	—	元
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	0.56	㎡	3,002.21	元/㎡	1,681	元
			2.建築工程	720.26	㎡	2.47	元/㎡/月	45,366	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	2,466,881	元	2,466,881	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	140	戶	75,000	元/戶	10,500,000	元
			3.建築執照相關規費	1	元	283,376	%	283,376	元
			4.其他	—	式	—	元	—	元
		重建費用小計						1,079,285,538	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	—	元
			2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	—	元
			3.公共設施用地捐贈本市土	—	元	—	%	—	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
			地成本						
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	—	元
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	—	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金		—	式	—	—	—	元
		公共設施費用小計						—	元
	工程費用（A）合計							1,079,285,538	元
貳、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（B）	管理維護費用	(一)開放空間		1	式	2,545,308	—	2,545,308	元
		(二)公益設施		—	式	—	—	—	元
		(三)綠建築標章		1	式	1,233,441	—	1,233,441	元
		(四)智慧建築標章		1	式	1,233,441	—	1,233,441	元
		(五)無障礙環境		—	式	—	—	—	元
		(六)耐震標章		1	式	1,233,441	—	1,233,441	元
	委辦費	(一)綠建築標章		1	式	651,000	—	651,000	元
		(二)智慧建築標章		1	式	735,000	—	735,000	元
		(三)無障礙環境		—	式	—	—	—	元
		(四)耐震標章		1	式	6,893,450	—	6,893,450	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計							14,525,081	元

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	5,000,000	—	5,000,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）	1	式	4,150,000	—	4,150,000	元
		(三)土地鑑界費	40	筆	4,000	元/筆	160,000	元
		(四)鑽探費用	4	孔	75,000	元/孔	300,000	元
		(五)鄰房鑑定費	1	式	1,941,000	—	1,941,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	220,000	—	220,000	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物 1.合法建築物	1	式	4,160,431	—	4,160,431	元
		(一)建築改良物 2.非合法建築物	—	式	—	—	—	元
		(二)其他土地改良物	1	式	1,394,011	—	1,394,011	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	—	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	14,665,613	—	14,665,613	元
	六、地籍整理費用		140	戶	20,000	元/戶	2,800,000	元
	七、審查費用		1	式	130,000	—	130,000	元
	八、其他必要業務費		—	式	—	—	—	元
	權利變換費用（C）合計						34,921,055	元
肆、貸款利息（D）			1	式	46,618,326	—	46,618,326	元
伍、稅捐（E）	一、印花稅		1	元	1,366,838	%	1,366,838	元
	二、營業稅		1	式	36,825,410	%	36,825,410	元

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	稅捐（E）合計					38,192,248	元
陸、管理費用(F)	一、行政作業費用（F1）	—	—	—	—	—	元
	二、信託費用（F2）	1	式	2,300,000	—	2,300,000	元
	三、人事行政管理費用（F3）	1,114,206,593	元	5.00	%	55,710,330	元
	四、銷售管理費用（F4）	1,386,325,000	元	6.00	%	83,179,500	元
	五、風險管理費用（F5）	1,275,070,206	元	12.00	%	153,008,425	元
	管理費用（F）合計					294,198,255	元
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	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	—	—	—	元
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1	式	56,234,957	—	56,234,957	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計						1,563,975,460	元
本案共同負擔費用總計						1,563,975,460	元

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(一)工程費用【A】

1.重建費用

(1)拆除費用

本更新單元內無未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物。

(2)建築設計費用

法定工程造價＝283,376,120。

表 10-2　建築規劃設計費估算表

法定工程造價(元)			283,376,120
費率級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
0－300 萬	8.00%	3,000,000x8.00%＝	240,000
300 萬－1,500 萬	7.50%	12,000,000x7.50%＝	900,000
1,500 萬－6,000 萬	7.25%	45,000,000x7.25%＝	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	(法定工程造價－6,000 萬)x7.00%＝	15,636,328
		總計	20,038,828

(3)營建費用

本案更新後興建一幢一棟地上 21 層，地下 5 層之鋼筋混凝土造(RC)建築物，本案總營建費用為 1,045,949,406 元，平均營造工程單價為 60,015 元/㎡(約 198,397 元/坪)。

●物價調整

指數增減率＝【(調整日當月總指數 110.50－109.60 本表物價基準日當月總指數 C)÷109.60 本表物價基準日當月總指數 C】x100%

＝0.82%

指數增減率之絕對值在 2.5%以內者不予調整

表 10-3　營建費用表

棟別	樓層數	樓高(m)	樓地板面積(㎡)	調整後之營建單價(元/㎡)	加成比率	加成金額(元)	加成後單價(元/㎡)	金額(元)
A	B5	3.2	1,104.10	178,000	30%	53,400	231,400	77,285,344
A	B4	3.1	1,104.10	178,000	0%	--	178,000	59,450,265
A	B3	3.1	1,104.10	178,000	0%	--	178,000	59,450,265
A	B2	3.1	1,104.10	178,000	0%	--	178,000	59,450,265
A	B1	3.6	1,104.10	178,000	0%	--	178,000	59,450,265
A	1	6.3	706.37	178,000	31%	55,200	233,200	49,829,459
A	2	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	3	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	4	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	5	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	6	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	7	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	8	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	9	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	10	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	11	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	12	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	13	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	14	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	15	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	16	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	17	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	18	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	19	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	20	3.3	548.04	178,000	1%	1,800	179,800	29,807,622
A	21	3.3	525.37	178,000	1%	1,800	179,800	28,574,612
A	T1	3.2	87.69	178,000	0%	--	178,000	4,721,668
A	T2	2.9	87.69	178,000	0%	--	178,000	4,721,668
A	T3	2.9	87.69	178,000	0%	--	178,000	4,721,668
加計項目與費用(契約詳附錄)							逆打工法	52,383,493
							智慧建築設備	19,565,627
合計								1,045,949,406

註：本表所列有關財務計畫內容應以權利變換計畫核定之內容為準。

(4)空氣污染防治費

依據行政院環境保護署 102 年 7 月 5 日環署空字第 10220057266 號函之「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算，拆除更新前原建築物屬第二級營建工程需繳納 1,681 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物屬第一級營建工程需繳納 45,366 元，合計需繳納 46,157 元。

本案規劃為地上 21 層地下 4 層樓之建築物，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」地上層每層以 1 個月計算，地下層為開挖地下 1 層以 4 個月計算，每多開挖 1 層增加 2 個月，另本案採逆打工法，施工期間之計算應予縮減，以地下層每層減少 1.5 個月計算，故本案施工工期為(21 x1)+(4+4 x2)-(5 x1.5)=21+12-7.5=25.5(個月)。

表 10-4　空氣汙染防制費計算表

項目	面積(㎡)	級數	費率(元/㎡)	期數(月)	合計(元)
拆除工程	3,002.21	第二級	0.56	--	1,681
建築工程	720.26	第一級	2.47	25.5	45,366
總計					46,157

(5)公寓大廈公共基金

表 10-5　公寓大廈之公共基金估算表

法定總工程造價(元)		283,376,120	
費率級距	比例	計算基準(元)	金額(元)
一千萬元以下	2.00%	10,000,000×2.00%＝	200,000
一千至一億元	1.50%	90,000,000×1.50%＝	1,350,000
一億至十億元	0.50%	183,376,120×0.50%＝	916,881
總計			2,466,881

(6)外接水、電管線工程費用

本案規劃共 140 戶，以每戶自來水接管費、電力接管費及瓦斯接管費以 75,000 元核算，計 140 戶×75,000 元＝10,500,000 元。

(7)建築執照相關規費

以法定工程造價之 0.1%計算，所需費用為 283,376,120×0.1%＝283,376 元。

(8)其他

本案無提列其他工程費用或特殊工程費用。

2.公共設施

本案無提列公共設施相關費用。

(二)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建築執照相關規費

表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表

公寓大廈公共基金		2,466,881 元	
項目		金額	備註
管理維護項目	開放空間	2,545,308 元	義務留設面積 249.42 ㎡ 義務留設面積 428.00 ㎡ ◆獎勵留設：5,000 元/㎡ 6,500 元/㎡ ◆義務留設：1,625 元/㎡ 2,000 元/㎡
	綠建築標章	1,233,441 元	公寓大廈公共基金×50%
	智慧建築標章	1,233,441 元	
	耐震標章	1,233,441 元	
委辦費 (契約詳附錄○)	綠建築標章	651,000 元	依契約提列
	智慧建築標章	735,000 元	
	耐震標章	6,893,450 元	
合計		14,525,081 元	

(二)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

表 10-7　都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積	1,840.00 ㎡	權利人人數	77 人

更新面積規模X			權屬情形Y（累計方式計算）		
更新單元面積(㎡)	基準(萬元/㎡)	金額(萬元)	權利人人數(人)	基準(萬元/人)	金額(萬元)
1,000 ㎡–2,000 ㎡ (面積小於 1,000 ㎡者，以 1,000 ㎡計算)	0.1	184	20 人以下，均以 20 人計算	6	120
2,000 ㎡–4,000 ㎡	0.08	--	20 人–100 人	4	228
4,000 ㎡–6,000 ㎡	0.06	--	100 人–200 人	2.5	--
6,000 ㎡–10,000 ㎡	0.04	--	200 人以上	1.5	--
10,000 ㎡以上	0.02	--			--
更新面積規模X小計		184	權屬情形Y小計		348

項目		認列標準（萬元）	金額(萬元)
前置作業	更新可行性評估	P1＝60	60
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2＝200＋X＋Y＋(200＋X＋Y)×30%	1,131.60
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P3＝150	150
提列基準合計上限			1,341.60
實際契約金額(詳附錄)			500

2.不動產估價費用

表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	32	更新後	主建物筆數	140
	土地筆數	40			
1 家服務費用	400,000＋72×4,500＋140×4,500 ＝135,4000 元				
提列基準合計上限	1 家服務費用 135,4000 元×3＋406,200=4,468,200 元				
實際契約金額 （詳附錄）	中信不動產估價(選定)	1,500,000 元	4,150,000 元		
	信彩不動產估價	1,300,000 元			
	友宏不動產估價	1,350,000 元			

3.土地鑑界費

土地鑑界費以每筆土地 4,000 元概估，所需費用估計為＝40 筆x4,000 元＝160,000 元。

4. 鑽探費用

鑽探費用以每孔鑽探 75,000 元，每 600 ㎡鑽 1 孔概估，1,840.00 ㎡÷600 ㎡＝4 孔，所需費用為 4 孔x75,000 元＝300,000 元。

5.鄰房鑑定費用

鑑定範圍內鄰房鑑定費用依報價單為 647 戶x3,000 元/戶＝1,941,000 元。

6.更新前土地及建物測量費用

本案測量費用依相關單據提列 220,000 元。

7.土地改良物拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費用為 4,160,431 元；其他土地改良物補償費用為 1,394,011 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

8.占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費

本案無占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費。

9.合法建築物拆遷安置費

本案合法建築物拆遷安置費用為 14,665,613 元，後續以權利變換計畫核定內容為準。

10.地籍整理費用

包含更新後土地分割、建物滅失及登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，依規定提列每戶需 20,000 元，本案規劃共 140 戶，計 140 戶x20,000 元/戶＝2,800,000 元。

11.審查費用

依「新北市都市更新案件審查收費標準」基本項目提列，本案更新單元範圍內土地及合法建築物之所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人之總和為 84 人，故提列 61 人以上申請事業計畫及申請權利變換計畫之審查費 63,000+67,000＝130,000 元。

12.其他必要業務費

本案無其他必要業務費。

(三)貸款利息

依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率＝自有資金比例x郵政儲金一年期定存利率＋融資比例x評價基準日(113 年 3 月 31 日)當期五大銀行平均基準利率＝30%x0.835%＋70%x3.136%＝2.4457%。

貸款期間為 37.5 個月(本案工期約 25.5 個月，加上完成產權登記約 12 個月)，37.5/12＝3.1 年。

貸款利息＝（1）＋（2）＝46,618,326 元

(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＋容積移轉費用]x貸款年利率 x 貸款期間}＝4,684,668 元

(2)＝{[工程費用-公寓大廈管理基金＋(權利變換費用-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)]x貸款年利率x貸款期間x0.5＝41,933,658 元。

(四)稅捐

稅捐包括印花稅及營業稅，共計 38,192,248 元。

1.印花稅

表 10-9 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	扣除營業稅 5%
建築設計費	20,038,828	19,084,598
營建費用	1,045,949,406	996,142,291
外接水電瓦斯工程管線	10,500,000	10,000,000
都市更新規劃費用	5,000,000	4,761,905
不動產估價費用	4,150,000	3,952,381
鑽探費用	300,000	285,714
鄰房鑑定費	1,941,000	1,848,571
更新前測量費用	220,000	209,524
地籍整理費	2,800,000	2,666,667
信託費用	4,600,000	4,380,952
容積移轉費用	56,234,957	53,557,102
合計	1,151,734,191	1,096,889,706
印花稅	扣除營業稅 5%合計 × 0.1%＝1,096,890 元	

(2)讓受不動產契據之印花稅

讓售不動產契據之印花稅＝(更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值)x1‰＝(138,466,514 元＋131,481,677 元)x1‰＝269,948 元。實際以權利變換計畫核定內容為準。

更新後實施者獲配土地公告現值＝實施者獲配土地面積x更新單元內土地平均公告現值＝829.14 ㎡x167,000 元/㎡＝138,466,514 元；更新後實施者獲配房屋現值＝獲配房屋現值＋獲配停車場現值總值＝123,068,044 元＋8,413,633.20 元＝131,481,677 元。

2.營業稅

依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，依公式擇一計算：

公式一：(主管機關核定之更新後總權利價值－共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%＝(3,037,742,860 元- 1,563,975,460 元)x(1,517,947,658 元÷3,037,742,860 元)＝36,825,410 元。

公式二：(更新後總價值-共同負擔)x(房屋評定標準價格/(土地公告現值＋房屋評定標準價格))x5%＝(3,037,742,860 元- 1,563,975,460 元)x(289,272,472 元/(307,280,000 元＋289,272,472 元))x5%＝35,735,533 元

房屋評定標準價格＝房屋現值總值 273,035,636 元＋停車場現值總值 25,370,113 元＝289,272,472 元。

房屋現值總值＝房屋產權面積x調整後房屋構造標準單價第三類(元/㎡)x坐落地段等級調整率(文化路 113 巷)＝13,850.99x14,080 元/㎡x140%＝273,035,636 元。

停車場現值總值＝停車場面積x調整後房屋構造標準單價第四類(元/㎡) x 80%x坐落地段等級調整率＝4,581.50x4,430 元/㎡x80%x100%＝16,236,836 元。

本案營業稅以 36,825,410 元提列，實際以權利變換計畫核定內容為準。

(五)管理費用

1.信託費用

本案依信託費用報價單提列 4,600,000 元x50%提列，後續以實際簽約金額之 50%提列。為使本更新案順利興建完工，各土地所有權人應同意併同基地內其他土地共同辦理信託登記予金融機構或其指定之第三人以使土地集中處理。

2.人事行政管理費用

本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。

本案人事行政管理費＝(工程費用＋權利變換費用＋都市計畫變更負擔費

用)×人事行政管理費率(依事業計畫核定之人事行政管理費率為 5.00%)，共 55,710,330 元[(1,079,285,538 元＋34,921,055 元＋0 元)×5.00%]。

3.銷售管理費用

未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小，依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。

本案銷售管理費用＝實施者實際獲配之單元及車位總價值 1,386,325,000 元x銷售管理費率(依事業計畫核定之銷售管理費率為 6.00%，共 83,179,500 元。

4.風險管理費用

實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案為強化結構強度並確保鄰房安全，採用基礎加強及逆打工程，考量前述因素承擔風險較大，故編列本項開發風險管理費用。

本案風險管理費用＝(工程費用＋權利變換費用＋貸款利息＋行政作業費用＋信託費用＋人事行政管理費用＋都市計畫變更負擔費用＋容積移轉費用)×風險管理費率(依事業計畫核定之風險管理費率 12%計算)，共 153,008,425 元。

(六)都市計畫變更負擔費用

本案無涉及都市計畫變更。

(七)容積移轉費用

本案自區外移入法定容積之 15.00%，區外容積移轉所需之費用，暫以 110 年公告現值之 122%提列 56,234,957 元，實際金額應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 10-10　容積移轉費用估算表

序號	接受基地之地號	接受基地之面積(㎡)	接受基地之容積率(%)	接受基地可移入容積(㎡)	接受基地之土地公告現值(元/㎡)	容移成本(元)
1	469-1	18.00	300%	8.10	167,000	450,900
2	470	37.00	300%	16.65	167,000	926,850
3	471	35.00	300%	15.75	167,000	876,750
4	472	34.00	300%	15.30	167,000	851,700
5	473	34.00	300%	15.30	167,000	851,700
6	474	52.00	300%	23.40	167,000	1,302,600
7	475	51.00	300%	22.95	167,000	1,277,550
8	483	59.00	300%	26.56	167,000	1,478,507
9	484	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
10	485	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
11	486	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
12	487	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
13	488	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
14	489	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
15	490	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
16	491	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
17	492	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
18	493	63.00	300%	28.36	167,000	1,578,707
19	494	78.00	300%	35.11	167,000	1,954,457
20	495	75.00	300%	33.75	167,000	1,878,750
21	496	49.00	300%	22.05	167,000	1,227,450
22	497	46.00	300%	20.70	167,000	1,152,300
23	498	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
24	499	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
25	500	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
26	501	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
27	502	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
28	503	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
29	504	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
30	505	57.00	300%	25.66	167,000	1,428,407
31	506	49.00	300%	22.05	167,000	1,227,450
32	507	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
33	508	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
34	509	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
35	510	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
36	511	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
37	512	40.00	300%	18.00	167,000	1,002,000
38	513	41.00	300%	18.45	167,000	1,027,050

序號	接受基地之地號	接受基地之面積(㎡)	接受基地之容積率(%)	接受基地可移入容積(㎡)	接受基地之土地公告現值(元/㎡)	容移成本(元)
39	514	45.00	300%	20.25	167,000	1,127,250
40	515	50.00	300%	22.50	167,000	1,252,500
合計		1,840.00		828.04	167,000	46,094,227
本案容積移轉費用(122%)						**56,234,957**

二、費用負擔計算

本案需由土地所有權人共同負擔之費用為 1,563,975,460 元，

共同負擔比率：1,563,975,460 元÷3,037,742,860 元＝51.48%。

拾壹、更新前後權利價值查估

一、評價基準日

以民國 113 年 3 月 31 日為評價基準日。

二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者因無法由實施者與土地所有權人共同指定，故由實施者指定一家中信不動產估價師聯合事務所，其餘二家為信彩不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所，由實施者自本市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之；另因正取二家中鼎不動產估價師事務所、信義不動產估價師聯合事務所無法承攬本案更新前後權利價值之查估工作，擬由備取二家信彩不動產估價師事務所、友宏不動產估價師聯合事務所採順位承攬本案，選任過程如下：

(一)通知日期：113年1月19日以雙掛號寄送通知。

(二)選任日期：113年1月30日(星期二) 下午2點30分

(三)選任地點：新北市永和區中山路1段188號3樓 (高昇建設股份有限公司會議室)

(四)選任過程及委任結果：

正取1：中鼎不動產估價師事務所

正取2：信義不動產估價師聯合事務所

備取1：信彩不動產估價師事務所

備取2：友宏不動產估價師聯合事務所

備取3：高源不動產估價師聯合事務所

三、估價條件

(一)更新前估價條件

1.更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，再依『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報』規定以折減後容積率評估更新前土地權利價值；本案申請都市更新容積獎勵項目如下表：

容積獎勵申請項目		獎勵容積額度(㎡)	獎勵容積額度(%)
專屬容積獎勵	結構堪慮建築物	393.15	7.12%
共享容積獎勵	綠建築(銀級)	322.75	5.85%
	智慧建築(銀級)	322.75	5.85%
	耐震設計	537.92	9.74%
	時程	537.92	9.74%
	建築基地及建築物規劃設計	645.50	11.69%
合計		2,760.00	50.00%

其中專屬獎勵容積為 393.15 ㎡，其他共享獎勵容積為 2,366.85 ㎡，不含專屬獎勵之其他共享獎勵容積率為 42.88%，專屬獎勵折減為 393.15/(1+42.88%)=275.16 ㎡。

2. 更新前各宗土地劃定，以「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為劃分原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
1	469-1	18.00	54.00	-	54.00	300.00%	--
2	470、471、472、473、474、475	243.00	729.00	39.78	768.78	316.37%	同一使照(55使字第460號)
3	483	59.00	177.00	9.66	186.66	316.37%	--
4	484	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
5	485	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
6	486	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
7	487	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
8	488	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
9	489	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
10	490	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
11	491	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
12	492	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
13	493	63.00	189.00	-	189.00	300.00%	--
14	494	78.00	234.00	-	234.00	300.00%	--
15	495	75.00	225.00	12.28	237.28	316.37%	--
16	496	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
17	497	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
18	498	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
19	499	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
20	500	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
21	501	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
22	502	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
23	503	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
24	504	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
25	505	57.00	171.00	9.33	180.33	316.37%	--
26	506	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
27	507	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
28	508	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
29	509	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
30	510	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
31	511	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
32	512	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
33	513	41.00	123.00	6.71	129.71	316.37%	--
34	514	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
35	515	50.00	150.00	8.18	158.18	316.37%	--
合計		1840.00	5520.00	275.16	5795.16	314.95%	

3.更新前地價以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。

4. 更新前部分土地含現有巷道，文化路 113 巷 21 弄更新後廢止，故不作折減，文化路 113 巷 13 弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475 地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號 2 屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地 2 總地價，再依各筆土地條件差異二次拆算合併前地價。

5. 本案更新前合法建物依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報規定，住家用之建物耐用年數加強磚造為 35 年，勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次計算建物殘餘價值，以觀察法尚可使用年數為 5 年為前提進行評估。

(二)更新後估價條件

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

2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定、10F-G 戶為住宅比準戶、地下三層坡道平面車位(250cmx550cm)為車位比準戶。

3.更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

四、估價評定方式

有關三家鑑價機構之鑑價結果比較請詳見表 11-1，另鑑價報告書摘要請詳見附錄。經比較三家鑑價機構之鑑價結果，因中信不動產估價師聯合事務所查估之更新前土地價值及更新後房地總價值最高，其土地所有權人之應分配價值與比例最高，對於土地所有權人之整體權利最為有利，故採其鑑價結果為權利變換計算之依據。

表 11-1　專業估價者查估結果比較表

項目		中信不動產估價師聯合事務所	信彩不動產估價師事務所	友宏不動產估價師聯合事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,750,000	1,700,000	1,700,000
	更新前土地總價(元)	974,050,000	946,220,000	946,220,000
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	--	--	--
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	663,375	651,157	662,598
	車位平均價格(元/個)	2,347,273	2,275,000	2,300,455
	更新後總權利價值(元)	3,037,742,860	2,978,596,175	3,029,336,134
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,473,767,400	1,415,379,689	1,465,466,930

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

五、更新前後鑑價結果

(一)更新前估價結果

表 11-2　更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地價值(元)	權利價值比率
1	469-1	18.00	5.4450	1,674,755	9,119,043	0.9362%
2	470	37.00	11.1925	1,764,267	19,746,553	2.0273%
3	471	35.00	10.5875	1,732,762	18,345,615	1.8834%
4	472	34.00	10.2850	1,732,762	17,821,455	1.8296%
5	473	34.00	10.2850	1,732,762	17,821,455	1.8296%
6	474	52.00	15.7300	1,732,762	27,256,343	2.7982%
7	475	51.00	15.4275	1,732,762	26,732,182	2.7444%
8	483	59.00	17.8475	1,737,559	31,011,081	3.1837%
9	484	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
10	485	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
11	486	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
12	487	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
13	488	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
14	489	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
15	490	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
16	491	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
17	492	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
18	493	63.00	19.0575	1,748,026	33,313,006	3.4201%
19	494	78.00	23.5950	1,768,960	41,738,622	4.2851%
20	495	75.00	22.6875	1,800,362	40,845,716	4.1934%
21	496	49.00	14.8225	1,779,428	26,375,567	2.7078%
22	497	46.00	13.9150	1,737,559	24,178,131	2.4822%
23	498	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
24	499	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
25	500	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
26	501	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
27	502	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
28	503	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
29	504	45.00	13.6125	1,737,559	23,652,519	2.4283%
30	505	57.00	17.2425	1,758,493	30,320,820	3.1129%
31	506	49.00	14.8225	1,779,428	26,375,567	2.7078%
32	507	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
33	508	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
34	509	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
35	510	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
36	511	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
37	512	40.00	12.1000	1,758,493	21,277,768	2.1845%
38	513	41.00	12.4025	1,758,493	21,809,712	2.2391%
39	514	45.00	13.6125	1,779,428	24,222,459	2.4868%
40	515	50.00	15.1250	1,800,362	27,230,477	2.7956%
合計		1,840.00	556.60	--	974,050,000	100%

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 11-3　更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1	乙○祥	511	40.00	1/1	40.00	21,277,768	21,277,768	2.1845%
2	王○智	508	40.00	1/8	5.00	2,659,721	2,659,721	0.2731%
3	王○華	473	34.00	1/1	34.00	17,821,455	17,821,455	1.8296%
4	史○瑄	515	50.00	1/2	25.00	13,615,239	13,615,239	1.3978%
5	伍○元	472	34.00	1/1	34.00	17,821,455	17,821,455	1.8296%
6	朱○明	504	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
7	李○達	507	40.00	1/1	40.00	21,277,768	21,277,768	2.1845%
8	李○湘	508	40.00	1/8	5.00	2,659,721	2,659,721	0.2731%
9	周○祥	496	49.00	1/1	49.00	26,375,567	26,375,567	2.7078%
10	林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)	501	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
11	林○芬	474	52.00	1/2	26.00	13,628,172	13,628,172	1.3991%
12	林○彬	474	52.00	1/2	26.00	13,628,172	13,628,172	1.3991%
13	林○忠	495	75.00	20/300	5.00	2,723,048	2,723,048	0.2796%
14	林○河	495	75.00	40/300	10.00	5,446,095	5,446,095	0.5591%
15	林○清	508	40.00	1/8	5.00	2,659,721	2,659,721	0.2731%
16	林○祥	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%
17	林○蓁	508	40.00	1/8	5.00	2,659,721	2,659,721	0.2731%
18	林○勇	495	75.00	20/100	15.00	8,169,143	8,169,143	0.8387%
19	林○賢	489	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
20	林○香	512	40.00	1/2	20.00	10,638,884	10,638,884	1.0922%
21	林○美	508	40.00	1/8	5.00	2,659,721	2,659,721	0.2731%
22	林○順	492	46.00	406/1000	18.68	9,816,321	9,816,321	1.0078%
23	林○琳	508	40.00	3/8	15.00	7,979,163	7,979,163	0.8192%
24	林○子	514	45.00	1/1	45.00	24,222,459	24,222,459	2.4868%
25	姚○治	485	46.00	1/1	46.00	24,178,131	24,178,131	2.4822%
26	洪○玉	513	41.00	1/1	41.00	21,809,712	21,809,712	2.2391%
27	孫○恬	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%
28	張○秉	498	45.00	1/2	22.50	11,826,260	11,826,260	1.2141%
29	張○波	487	46.00	1/4	11.50	6,044,533	6,044,533	0.6206%
30	張○泓	498	45.00	1/2	22.50	11,826,260	11,826,260	1.2141%
31	張○雄	487	46.00	1/4	11.50	6,044,533	6,044,533	0.6206%
32	張○遠	483	59.00	1/1	59.00	31,011,081	31,011,081	3.1837%
33	張○忠	487	46.00	1/4	11.50	6,044,533	6,044,533	0.6206%
34	張○輝	487	46.00	1/4	11.50	6,044,533	6,044,533	0.6206%
35	張○燦	469-1	18.00	1/1	18.00	9,119,043	9,119,043	0.9362%
36	莊○双	475	51.00	1/2	25.50	13,366,091	13,366,091	1.3722%
37	莊○竹	475	51.00	1/2	25.50	13,366,091	13,366,091	1.3722%
38	許○英	506	49.00	2/6	16.33	8,791,856	8,791,856	0.9026%
39	許○英	486	46.00	1/1	46.00	24,178,131	24,178,131	2.4822%
40	許○譯	512	40.00	1/2	20.00	10,638,884	10,638,884	1.0922%
41	陳○靜、林○鳳、蔡○蔭、陳○春、陳○慧、陳○輝(公同共有)	502	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
42	陳○惠	497	46.00	1/2	23.00	12,089,066	12,089,066	1.2411%
43	陳○信	506	49.00	4/6	32.67	17,583,711	17,583,711	1.8052%
44	陳○芬	500	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
45	陳○	492	46.00	594/1000	27.32	14,361,810	14,361,810	1.4744%
46	陳○成	503	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
47	陳○霞	491	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
48	陳○榮	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%
49	陳○華	471	35.00	1/1	35.00	18,345,615	18,345,615	1.8834%
50	彭○蘭	510	40.00	1/1	40.00	21,277,768	21,277,768	2.1845%
51	彭○芸	490	46.00	1/1	46.00	24,178,131	24,178,131	2.4822%
52	彭○美	505	57.00	1/1	57.00	30,320,820	30,320,820	3.1129%
53	曾○倫	509	40.00	1/1	40.00	21,277,768	21,277,768	2.1845%
54	黃○霞	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
55	林○易	470	37.00	1/1	37.00	19,746,553	19,746,553	2.0273%
56	劉○瑋	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%
57	樓○揚	515	50.00	1/2	25.00	13,615,239	13,615,239	1.3978%
58	蔡○源	484	46.00	1/1	46.00	24,178,131	24,178,131	2.4822%
59	鄭○龍	497	46.00	1/2	23.00	12,089,066	12,089,066	1.2411%
60	鄭○次	499	45.00	1/1	45.00	23,652,519	23,652,519	2.4283%
61	鄭○亮	493	63.00	1/10	6.30	3,331,301	3,331,301	0.3420%
62	鄭○銘	493	63.00	8/10	50.40	26,650,405	26,650,405	2.7360%
63	鄭○敏	493	63.00	1/10	6.30	3,331,301	3,331,301	0.3420%
64	鄭○玲	495	75.00	10/100	7.50	4,084,572	4,084,572	0.4193%
65	蕭○	494	78.00	1/1	78.00	41,738,622	41,738,622	4.2851%
66	嚴○華	488	46.00	1/1	46.00	24,178,131	24,178,131	2.4822%
合計		--	1840.00	--	1840.00	974,050,000	974,050,000	100.00%

註 1：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

(二)更新後鑑價結果

表 11-4　更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)(含露臺)
				(㎡)	(坪)		
1	A-2F	2F	住宅	65.21	19.73	627,000	12,683,140
2	B-2F	2F	住宅	68.83	20.82	620,000	14,063,030
3	C-2F	2F	住宅	59.43	17.98	620,000	11,253,170
4	D-2F	2F	住宅	167.3	50.61	568,000	28,746,480
5	E-2F	2F	住宅	149.42	45.2	587,000	26,532,400
6	F-2F	2F	住宅	75.74	22.91	614,000	14,066,740
7	G-2F	2F	住宅	108.24	32.74	607,000	20,283,240
8	A-3F	3F	住宅	65.21	19.73	637,000	12,568,010
9	B-3F	3F	住宅	68.83	20.82	624,000	12,991,680
10	C-3F	3F	住宅	59.43	17.98	624,000	11,219,520
11	D-3F	3F	住宅	167.3	50.61	584,000	29,556,240
12	E-3F	3F	住宅	149.42	45.2	591,000	26,713,200
13	F-3F	3F	住宅	75.74	22.91	617,000	14,135,470
14	G-3F	3F	住宅	108.24	32.74	611,000	20,004,140
15	A-4F	4F	住宅	65.21	19.73	630,000	12,429,900
16	B-4F	4F	住宅	68.83	20.82	617,000	12,845,940
17	C-4F	4F	住宅	59.43	17.98	617,000	11,093,660
18	D-4F	4F	住宅	167.3	50.61	578,000	29,252,580
19	E-4F	4F	住宅	149.42	45.2	584,000	26,396,800
20	F-4F	4F	住宅	75.74	22.91	611,000	13,998,010
21	G-4F	4F	住宅	108.24	32.74	604,000	19,774,960
22	A-5F	5F	住宅	65.21	19.73	640,000	12,627,200
23	B-5F	5F	住宅	68.83	20.82	627,000	13,054,140
24	C-5F	5F	住宅	59.43	17.98	627,000	11,273,460
25	D-5F	5F	住宅	167.3	50.61	587,000	29,708,070
26	E-5F	5F	住宅	149.42	45.2	601,000	27,165,200
27	F-5F	5F	住宅	75.74	22.91	627,000	14,364,570
28	G-5F	5F	住宅	108.24	32.74	620,000	20,298,800
29	A-6F	6F	住宅	65.21	19.73	647,000	12,765,310
30	B-6F	6F	住宅	68.83	20.82	640,000	13,324,800
31	C-6F	6F	住宅	59.43	17.98	640,000	11,507,200

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)(含露臺)
				(㎡)	(坪)		
32	D-6F	6F	住宅	167.3	50.61	601,000	30,416,610
33	E-6F	6F	住宅	149.42	45.2	607,000	27,436,400
34	F-6F	6F	住宅	75.74	22.91	634,000	14,524,940
35	G-6F	6F	住宅	108.24	32.74	627,000	20,527,980
36	A-7F	7F	住宅	65.21	19.73	660,000	13,021,800
37	B-7F	7F	住宅	68.83	20.82	653,000	13,595,460
38	C-7F	7F	住宅	59.43	17.98	653,000	11,740,940
39	D-7F	7F	住宅	167.3	50.61	614,000	31,074,540
40	E-7F	7F	住宅	149.42	45.2	620,000	28,024,000
41	F-7F	7F	住宅	75.74	22.91	647,000	14,822,770
42	G-7F	7F	住宅	108.24	32.74	640,000	20,953,600
43	A-8F	8F	住宅	65.21	19.73	667,000	13,159,910
44	B-8F	8F	住宅	68.83	20.82	660,000	13,741,200
45	C-8F	8F	住宅	59.43	17.98	660,000	11,866,800
46	D-8F	8F	住宅	167.3	50.61	620,000	31,378,200
47	E-8F	8F	住宅	149.42	45.2	627,000	28,340,400
48	F-8F	8F	住宅	75.74	22.91	653,000	14,960,230
49	G-8F	8F	住宅	108.24	32.74	647,000	21,182,780
50	A-9F	9F	住宅	65.21	19.73	673,000	13,278,290
51	B-9F	9F	住宅	68.83	20.82	667,000	13,886,940
52	C-9F	9F	住宅	59.43	17.98	667,000	11,992,660
53	D-9F	9F	住宅	167.3	50.61	627,000	31,732,470
54	E-9F	9F	住宅	149.42	45.2	634,000	28,656,800
55	F-9F	9F	住宅	75.74	22.91	660,000	15,120,600
56	G-9F	9F	住宅	108.24	32.74	653,000	21,379,220
57	A-10F	10F	住宅	65.21	19.73	680,000	13,416,400
58	B-10F	10F	住宅	68.83	20.82	673,000	14,011,860
59	C-10F	10F	住宅	59.43	17.98	673,000	12,100,540
60	D-10F	10F	住宅	167.3	50.61	634,000	32,086,740
61	E-10F	10F	住宅	149.42	45.2	640,000	28,928,000
62	F-10F	10F	住宅	75.74	22.91	667,000	15,280,970
63	G-10F	10F	住宅	108.24	32.74	660,000	21,608,400
64	A-11F	11F	住宅	65.21	19.73	686,000	13,534,780
65	B-11F	11F	住宅	68.83	20.82	680,000	14,157,600
66	C-11F	11F	住宅	59.43	17.98	680,000	12,226,400
67	D-11F	11F	住宅	167.3	50.61	640,000	32,390,400
68	E-11F	11F	住宅	149.42	45.2	647,000	29,244,400
69	F-11F	11F	住宅	75.74	22.91	673,000	15,418,430
70	G-11F	11F	住宅	108.24	32.74	667,000	21,837,580
71	A-12F	12F	住宅	65.21	19.73	693,000	13,672,890
72	B-12F	12F	住宅	68.83	20.82	686,000	14,282,520
73	C-12F	12F	住宅	59.43	17.98	686,000	12,334,280
74	D-12F	12F	住宅	167.3	50.61	647,000	32,744,670
75	E-12F	12F	住宅	149.42	45.2	653,000	29,515,600
76	F-12F	12F	住宅	75.74	22.91	680,000	15,578,800
77	G-12F	12F	住宅	108.24	32.74	673,000	22,034,020
78	A-13F	13F	住宅	65.21	19.73	700,000	13,811,000
79	B-13F	13F	住宅	68.83	20.82	693,000	14,428,260
80	C-13F	13F	住宅	59.43	17.98	693,000	12,460,140
81	D-13F	13F	住宅	167.3	50.61	653,000	33,048,330
82	E-13F	13F	住宅	149.42	45.2	660,000	29,832,000
83	F-13F	13F	住宅	75.74	22.91	686,000	15,716,260
84	G-13F	13F	住宅	108.24	32.74	680,000	22,263,200
85	A-14F	14F	住宅	65.21	19.73	706,000	13,929,380
86	B-14F	14F	住宅	68.83	20.82	700,000	14,574,000
87	C-14F	14F	住宅	59.43	17.98	700,000	12,586,000
88	D-14F	14F	住宅	167.3	50.61	660,000	33,402,600
89	E-14F	14F	住宅	149.42	45.2	667,000	30,148,400
90	F-14F	14F	住宅	75.74	22.91	693,000	15,876,630
91	G-14F	14F	住宅	108.24	32.74	686,000	22,459,640
92	A-15F	15F	住宅	65.21	19.73	713,000	14,067,490
93	B-15F	15F	住宅	68.83	20.82	706,000	14,698,920
94	C-15F	15F	住宅	59.43	17.98	706,000	12,693,880
95	D-15F	15F	住宅	167.3	50.61	667,000	33,756,870
96	E-15F	15F	住宅	149.42	45.2	673,000	30,419,600
97	F-15F	15F	住宅	75.74	22.91	700,000	16,037,000
98	G-15F	15F	住宅	108.24	32.74	693,000	22,688,820
99	A-16F	16F	住宅	65.21	19.73	719,000	14,185,870

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)(含露臺)
				(㎡)	(坪)		
100	B-16F	16F	住宅	68.83	20.82	713,000	14,844,660
101	C-16F	16F	住宅	59.43	17.98	713,000	12,819,740
102	D-16F	16F	住宅	167.3	50.61	673,000	34,060,530
103	E-16F	16F	住宅	149.42	45.2	680,000	30,736,000
104	F-16F	16F	住宅	75.74	22.91	706,000	16,174,460
105	G-16F	16F	住宅	108.24	32.74	700,000	22,918,000
106	A-17F	17F	住宅	65.21	19.73	726,000	14,323,980
107	B-17F	17F	住宅	68.83	20.82	719,000	14,969,580
108	C-17F	17F	住宅	59.43	17.98	719,000	12,927,620
109	D-17F	17F	住宅	167.3	50.61	680,000	34,414,800
110	E-17F	17F	住宅	149.42	45.2	686,000	31,007,200
111	F-17F	17F	住宅	75.74	22.91	713,000	16,334,830
112	G-17F	17F	住宅	108.24	32.74	706,000	23,114,440
113	A-18F	18F	住宅	65.21	19.73	733,000	14,462,090
114	B-18F	18F	住宅	68.83	20.82	726,000	15,115,320
115	C-18F	18F	住宅	59.43	17.98	726,000	13,053,480
116	D-18F	18F	住宅	167.3	50.61	686,000	34,718,460
117	E-18F	18F	住宅	149.42	45.2	693,000	31,323,600
118	F-18F	18F	住宅	75.74	22.91	719,000	16,472,290
119	G-18F	18F	住宅	108.24	32.74	713,000	23,343,620
120	A-19F	19F	住宅	65.21	19.73	739,000	14,580,470
121	B-19F	19F	住宅	68.83	20.82	733,000	15,261,060
122	C-19F	19F	住宅	59.43	17.98	733,000	13,179,340
123	D-19F	19F	住宅	167.3	50.61	693,000	35,072,730
124	E-19F	19F	住宅	149.42	45.2	700,000	31,640,000
125	F-19F	19F	住宅	75.74	22.91	726,000	16,632,660
126	G-19F	19F	住宅	108.24	32.74	719,000	23,540,060
127	A-20F	20F	住宅	65.21	19.73	746,000	14,718,580
128	B-20F	20F	住宅	68.83	20.82	739,000	15,385,980
129	C-20F	20F	住宅	59.43	17.98	739,000	13,287,220
130	D-20F	20F	住宅	167.3	50.61	700,000	35,427,000
131	E-20F	20F	住宅	149.42	45.2	706,000	31,911,200
132	F-20F	20F	住宅	75.74	22.91	733,000	16,793,030
133	G-20F	20F	住宅	108.24	32.74	726,000	23,769,240
134	A-21F	21F	住宅	65.21	19.73	752,000	14,836,960
135	B-21F	21F	住宅	68.83	20.82	746,000	15,531,720
136	C-21F	21F	住宅	59.43	17.98	746,000	13,413,080
137	D-21F	21F	住宅	151.26	45.76	713,000	33,582,120
138	E-21F	21F	住宅	133.05	40.25	719,000	29,914,630
139	F-21F	21F	住宅	75.74	22.91	739,000	16,930,490
140	G-21F	21F	住宅	108.24	32.74	733,000	23,998,420
總計	140 戶	--	--	13,850.99	4,190.00	--	2,779,542,860

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

表 11-5　更新後停車位價值表

樓層	類型	尺寸	數量(個)	車位價格(元/個)	更新後權利價值(元)
B1F	平面式	350x600	2	3,000,000	6,000,000
B2F	平面式	250x550	16	2,700,000	43,200,000
B2F	平面式	230x550	2	2,550,000	5,100,000
B2F	機械式	250x550	7	2,300,000	16,100,000
B3F	平面式	250x600	1	2,600,000	2,600,000
B3F	平面式	250x550	15	2,550,000	38,250,000
B3F	平面式	230x550	2	2,400,000	4,800,000
B3F	機械式	250x550	8	2,150,000	17,200,000
B4F	平面式	250x550	16	2,400,000	38,400,000
B4F	平面式	230x600	1	2,300,000	2,300,000
B4F	平面式	230x550	2	2,250,000	4,500,000
B4F	機械式	250x550	8	2,000,000	16,000,000
B5F	平面式	250x550	18	2,250,000	40,500,000
B5F	平面式	230x600	1	2,150,000	2,150,000
B5F	平面式	230x550	3	2,100,000	6,300,000
B5F	機械式	250x550	8	1,850,000	14,800,000
合計	--	--	110	2,347,273	258,200,000

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

拾貳、共同負擔

一、用地負擔

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

二、費用負擔

表 12-1　總費用共同負擔表

項目		數值
負擔費用	A	1,563,975,460 元
更新後總價值	B	3,037,742,860 元
平均費用負擔比率	A/B	51.48%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約20,220,055元，需於公告後120天內發放完畢。

三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均共同負擔比率

＝平均公共設施用地負擔比率＋平均費用負擔比率

＝0%＋51.48%

＝51.48%

四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率負擔之(請詳見表 12-2)。

表 12-2　費用共同負擔表

編號	土地所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
1	乙○祥	511	21,277,768	21,277,768	2.1845%	--	21,277,768	21,277,768
2	王○智	508	2,659,721	2,659,721	0.2731%	-	2,659,721	2,659,721
3	王○華	473	17,821,455	17,821,455	1.8296%	-	17,821,455	17,821,455
4	史○瑄	515	13,615,239	13,615,239	1.3978%	-	13,615,239	13,615,239
5	伍○元	472	17,821,455	17,821,455	1.8296%	-	17,821,455	17,821,455
6	朱○明	504	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
7	李○達	507	21,277,768	21,277,768	2.1845%	-	21,277,768	21,277,768
8	李○湘	508	2,659,721	2,659,721	0.2731%	-	2,659,721	2,659,721
9	周○祥	496	26,375,567	26,375,567	2.7078%	-	26,375,567	26,375,567
10	林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)	501	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
11	林○芬	474	13,628,172	13,628,172	1.3991%	-	13,628,172	13,628,172
12	林○彬	474	13,628,172	13,628,172	1.3991%	-	13,628,172	13,628,172
13	林○忠	495	2,723,048	2,723,048	0.2796%	-	2,723,048	2,723,048
14	林○河	495	5,446,095	5,446,095	0.5591%	-	5,446,095	5,446,095
15	林○清	508	2,659,721	2,659,721	0.2731%	-	2,659,721	2,659,721
16	林○祥	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
17	林○蓁	508	2,659,721	2,659,721	0.2731%	-	2,659,721	2,659,721
18	林○勇	495	8,169,143	8,169,143	0.8387%	-	8,169,143	8,169,143
19	林○賢	489	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
20	林○香	512	10,638,884	10,638,884	1.0922%	-	10,638,884	10,638,884
21	林○美	508	2,659,721	2,659,721	0.2731%	-	2,659,721	2,659,721
22	林○順	492	9,816,321	9,816,321	1.0078%	-	9,816,321	9,816,321
23	林○琳	508	7,979,163	7,979,163	0.8192%	-	7,979,163	7,979,163
24	林○子	514	24,222,459	24,222,459	2.4868%	-	24,222,459	24,222,459
25	姚○治	485	24,178,131	24,178,131	2.4822%	-	24,178,131	24,178,131
26	洪○玉	513	21,809,712	21,809,712	2.2391%	-	21,809,712	21,809,712

編號	土地 所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
27	孫○恬	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
28	張○秉	498	11,826,260	11,826,260	1.2141%	-	11,826,260	11,826,260
29	張○波	487	6,044,533	6,044,533	0.6206%	-	6,044,533	6,044,533
30	張○泓	498	11,826,260	11,826,260	1.2141%	-	11,826,260	11,826,260
31	張○雄	487	6,044,533	6,044,533	0.6206%	-	6,044,533	6,044,533
32	張○遠	483	31,011,081	31,011,081	3.1837%	-	31,011,081	31,011,081
33	張○忠	487	6,044,533	6,044,533	0.6206%	-	6,044,533	6,044,533
34	張○輝	487	6,044,533	6,044,533	0.6206%	-	6,044,533	6,044,533
35	張○燦	469-1	9,119,043	9,119,043	0.9362%	-	9,119,043	9,119,043
36	莊○双	475	13,366,091	13,366,091	1.3722%	-	13,366,091	13,366,091
37	莊○竹	475	13,366,091	13,366,091	1.3722%	-	13,366,091	13,366,091
38	許○英	506	8,791,856	8,791,856	0.9026%	-	8,791,856	8,791,856
39	許○英	486	24,178,131	24,178,131	2.4822%	-	24,178,131	24,178,131
40	許○譯	512	10,638,884	10,638,884	1.0922%	-	10,638,884	10,638,884
41	陳○靜、林○鳳、蔡○蔭、陳○春、陳○慧、陳○輝(公同共有)	502	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
42	陳○惠	497	12,089,066	12,089,066	1.2411%	-	12,089,066	12,089,066
43	陳○信	506	17,583,711	17,583,711	1.8052%	-	17,583,711	17,583,711
44	陳○芬	500	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
45	陳○	492	14,361,810	14,361,810	1.4744%	-	14,361,810	14,361,810
46	陳○成	503	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
47	陳○霞	491	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
48	陳○榮	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
49	陳○華	471	18,345,615	18,345,615	1.8834%	-	18,345,615	18,345,615
50	彭○蘭	510	21,277,768	21,277,768	2.1845%	-	21,277,768	21,277,768
51	彭○芸	490	24,178,131	24,178,131	2.4822%	-	24,178,131	24,178,131
52	彭○美	505	30,320,820	30,320,820	3.1129%	-	30,320,820	30,320,820
53	曾○倫	509	21,277,768	21,277,768	2.1845%	-	21,277,768	21,277,768
54	黃○霞	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
55	林○易	470	19,746,553	19,746,553	2.0273%	-	19,746,553	19,746,553
56	劉○瑋	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
57	樓○揚	515	13,615,239	13,615,239	1.3978%	-	13,615,239	13,615,239

編號	土地 所有權人	地號	更新前土地權利價值（元）		更新前權利價值比率（%）	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納（元）	更新後房地折價抵付（元）	
58	蔡○源	484	24,178,131	24,178,131	2.4822%	-	24,178,131	24,178,131
59	鄭○龍	497	12,089,066	12,089,066	1.2411%	-	12,089,066	12,089,066
60	鄭○次	499	23,652,519	23,652,519	2.4283%	-	23,652,519	23,652,519
61	鄭○亮	493	3,331,301	3,331,301	0.3420%	-	3,331,301	3,331,301
62	鄭○銘	493	26,650,405	26,650,405	2.7360%	-	26,650,405	26,650,405
63	鄭○敏	493	3,331,301	3,331,301	0.3420%	-	3,331,301	3,331,301
64	鄭○玲	495	4,084,572	4,084,572	0.4193%	-	4,084,572	4,084,572
65	蕭○	494	41,738,622	41,738,622	4.2851%	-	41,738,622	41,738,622
66	嚴○華	488	24,178,131	24,178,131	2.4822%	-	24,178,131	24,178,131
合計	--	--	974,050,000	974,050,000	100.00%	-	974,050,000	974,050,000

註 1：各土地所有權人之費用共同負擔＝費用共同負擔×土地所有權人之權利價值比率。

註 2：表中登載之更新前土地權利價值比例僅列至小數點後四位數，實際數字應以表 11-3 各所有權人更新前土地權利價值，除以全體所有權人更新前土地權利價值之總數計算。

註 3：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

表 13-1 更新後土地及建物總面積表

項目	面積（㎡）
土地總面積	1,840.00
建物總面積	13850.99

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

表 13-2 更新後單元與車位表

項目		數量
規劃單元	住宅單元	140戶
	商業單元	--
	其他	--
車位		110部

表 13-3　更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共用部分（㎡）	合計	
									（㎡）	（坪）
1	住宅	2F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
2	住宅	2F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
3	住宅	2F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
4	住宅	2F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
5	住宅	2F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
6	住宅	2F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
7	住宅	2F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
8	住宅	3F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
9	住宅	3F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
10	住宅	3F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
11	住宅	3F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
12	住宅	3F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
13	住宅	3F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
14	住宅	3F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
15	住宅	4F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
16	住宅	4F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
17	住宅	4F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
18	住宅	4F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
19	住宅	4F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
20	住宅	4F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
21	住宅	4F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
22	住宅	5F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
23	住宅	5F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
24	住宅	5F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
25	住宅	5F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
26	住宅	5F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
27	住宅	5F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
28	住宅	5F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
29	住宅	6F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
30	住宅	6F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
31	住宅	6F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
32	住宅	6F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
33	住宅	6F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
34	住宅	6F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
35	住宅	6F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共用部分（㎡）	合計	
									（㎡）	（坪）
36	住宅	7F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
37	住宅	7F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
38	住宅	7F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
39	住宅	7F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
40	住宅	7F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
41	住宅	7F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
42	住宅	7F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
43	住宅	8F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
44	住宅	8F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
45	住宅	8F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
46	住宅	8F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
47	住宅	8F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
48	住宅	8F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
49	住宅	8F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
50	住宅	9F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
51	住宅	9F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
52	住宅	9F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
53	住宅	9F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
54	住宅	9F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
55	住宅	9F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
56	住宅	9F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
57	住宅	10F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
58	住宅	10F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
59	住宅	10F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
60	住宅	10F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
61	住宅	10F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
62	住宅	10F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
63	住宅	10F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
64	住宅	11F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
65	住宅	11F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
66	住宅	11F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
67	住宅	11F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
68	住宅	11F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
69	住宅	11F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
70	住宅	11F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
71	住宅	12F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
72	住宅	12F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共用部分（㎡）	合計	
									（㎡）	（坪）
73	住宅	12F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
74	住宅	12F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
75	住宅	12F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
76	住宅	12F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
77	住宅	12F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
78	住宅	13F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
79	住宅	13F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
80	住宅	13F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
81	住宅	13F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
82	住宅	13F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
83	住宅	13F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
84	住宅	13F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
85	住宅	14F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
86	住宅	14F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
87	住宅	14F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
88	住宅	14F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
89	住宅	14F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
90	住宅	14F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
91	住宅	14F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
92	住宅	15F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
93	住宅	15F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
94	住宅	15F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
95	住宅	15F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
96	住宅	15F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
97	住宅	15F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
98	住宅	15F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
99	住宅	16F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
100	住宅	16F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
101	住宅	16F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
102	住宅	16F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
103	住宅	16F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
104	住宅	16F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
105	住宅	16F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
106	住宅	17F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
107	住宅	17F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
108	住宅	17F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
109	住宅	17F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積（㎡）	權利範圍	主建物（㎡）	附屬建物（㎡）	共用部分（㎡）	合計	
									（㎡）	（坪）
110	住宅	17F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
111	住宅	17F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
112	住宅	17F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
113	住宅	18F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
114	住宅	18F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
115	住宅	18F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
116	住宅	18F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
117	住宅	18F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
118	住宅	18F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
119	住宅	18F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
120	住宅	19F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
121	住宅	19F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
122	住宅	19F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
123	住宅	19F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
124	住宅	19F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
125	住宅	19F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
126	住宅	19F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
127	住宅	20F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
128	住宅	20F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
129	住宅	20F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
130	住宅	20F	D	1,840.00	1,208	110.43	6.75	50.12	167.3	50.61
131	住宅	20F	E	1,840.00	1,079	96.48	8.15	44.79	149.42	45.20
132	住宅	20F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
133	住宅	20F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
134	住宅	21F	A	1,840.00	470	40.38	5.27	19.56	65.21	19.73
135	住宅	21F	B	1,840.00	497	42.67	5.55	20.61	68.83	20.82
136	住宅	21F	C	1,840.00	429	36.71	4.91	17.81	59.43	17.98
137	住宅	21F	D	1,840.00	1,089	99.1	6.75	45.41	151.26	45.76
138	住宅	21F	E	1,840.00	958	84.99	8.15	39.91	133.05	40.25
139	住宅	21F	F	1,840.00	547	47.8	5.24	22.7	75.74	22.91
140	住宅	21F	G	1,840.00	782	70.59	5.25	32.4	108.24	32.74
總計		--	140 戶	1,840.00	100,000	8,878.38	822.40	4,150.21	13,850.99	4,190.00

註 1：本表所列相關數據依未來地政機關登記為準。

表 13-4　更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B1	110	無障礙車位	無障礙車位	305*600	3,000,000	--
B1	109	無障礙車位	無障礙車位	305*600	3,000,000	--
B2	108	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	107	坡道平面	小	230*550	2,550,000	--
B2	106	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	105	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	104	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	103	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	102	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	101	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	100	水平機械	機械車位	250*550	2,300,000	--
B2	99	水平機械	機械車位	250*550	2,300,000	--
B2	98	水平機械	機械車位	250*550	2,300,000	--
B2	97	水平機械	機械車位	230*550	2,300,000	--
B2	96	水平機械	機械車位	250*550	2,300,000	--
B2	95	水平機械	機械車位	230*550	2,300,000	--
B2	94	水平機械	機械車位	250*550	2,300,000	--
B2	93	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	92	坡道平面	小	230*550	2,550,000	--
B2	91	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	90	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	89	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	88	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	87	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	86	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	85	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B2	84	坡道平面	大	250*550	2,700,000	--
B3	83	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	82	坡道平面	小	230*550	2,400,000	--
B3	81	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	80	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	79	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	78	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	77	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	76	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	75	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	74	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	73	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B3	72	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	71	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	70	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	69	坡道平面	小	230*550	2,400,000	--
B3	68	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	67	坡道平面	大	250*600	2,600,000	--
B3	66	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	65	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	64	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	63	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	62	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	61	水平機械	機械車位	250*550	2,150,000	--
B3	60	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	59	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B3	58	坡道平面	大	250*550	2,550,000	--
B4	57	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	56	坡道平面	小	230*550	2,250,000	--
B4	55	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	54	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	53	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	52	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	51	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	50	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	49	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	48	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	47	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	46	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	45	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	44	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	43	坡道平面	小	230*550	2,250,000	--
B4	42	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	41	坡道平面	小	230*600	2,300,000	--
B4	40	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	39	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	38	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	37	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	36	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	35	水平機械	機械車位	250*550	2,000,000	--
B4	34	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格（公分）	車位價值（元/個）	土地持分
B4	33	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	32	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B4	31	坡道平面	大	250*550	2,400,000	--
B5	30	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	29	坡道平面	小	230*550	2,100,000	--
B5	28	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	27	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	26	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	25	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	24	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	23	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	22	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	21	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	20	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	19	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	18	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	17	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	16	坡道平面	小	230*550	2,100,000	--
B5	15	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	14	坡道平面	小	230*600	2,150,000	--
B5	13	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	12	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	11	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	10	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	9	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	8	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	7	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	6	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	5	水平機械	機械車位	250*550	1,850,000	--
B5	4	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	3	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
B5	2	坡道平面	小	230*550	2,100,000	--
B5	1	坡道平面	大	250*550	2,250,000	--
總計	--		--	--	258,200,000	--

註：本表所列相關數據依未來地政機關登記為準。

12F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-12F	19.73	B-12F	20.82	C-12F	17.98	D-12F	50.61	E-12F	45.20	F-12F	22.91	G-12F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		乙○祥		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		蕭○		許○譯		陳○信	
	每坪單價(元)	693,000		686,000		686,000		647,000		653,000		680,000		673,000	
	該戶總價(元)	13,672,890		14,282,520		12,334,280		32,744,670		29,515,600		15,578,800		22,034,020	
11F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-11F	19.73	B-11F	20.82	C-11F	17.98	D-11F	50.61	E-11F	45.20	F-11F	22.91	G-11F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		張○燦		鄭○亮、鄭○銘、鄭○敏		鄭○亮、鄭○銘、鄭○敏		蕭○		張○波、張○雄、張○忠、張○輝		李○湘、王○智、林○清、林○美、林○蓁	
	每坪單價(元)	686,000		680,000		680,000		640,000		647,000		673,000		667,000	
	該戶總價(元)	13,534,780		14,157,600		12,226,400		32,390,400		29,244,400		15,418,430		21,837,580	
10F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-10F	19.73	B-10F	20.82	C-10F	17.98	D-10F	50.61	E-10F	45.20	F-10F	22.91	G-10F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		陳○榮		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		陳○霞		黃○霞		許○英	
	每坪單價(元)	680,000		673,000		673,000		634,000		640,000		667,000		660,000	
	該戶總價(元)	13,416,400		14,011,860		12,100,540		32,086,740		28,928,000		15,280,970		21,608,400	
9F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-9F	19.73	B-9F	20.82	C-9F	17.98	D-9F	50.61	E-9F	45.20	F-9F	22.91	G-9F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		彭○蘭		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		林○順		張○波、張○雄、張○忠、張○輝		莊○双	
	每坪單價(元)	673,000		667,000		667,000		627,000		634,000		660,000		653,000	
	該戶總價(元)	13,278,290		13,886,940		11,992,660		31,732,470		28,656,800		15,120,600		21,379,220	
8F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-8F	19.73	B-8F	20.82	C-8F	17.98	D-8F	50.61	E-8F	45.20	F-8F	22.91	G-8F	32.74
	受配人姓名	林○琳		許○英		高昇建設股份有限公司		陳○成		陳○		史○瑄		姚○治	
	每坪單價(元)	667,000		660,000		660,000		620,000		627,000		653,000		647,000	
	該戶總價(元)	13,159,910		13,741,200		11,866,800		31,378,200		28,340,400		14,960,230		21,182,780	
7F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-7F	19.73	B-7F	20.82	C-7F	17.98	D-7F	50.61	E-7F	45.20	F-7F	22.91	G-7F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		彭○蘭		高昇建設股份有限公司		嚴○華		彭○美		莊○竹		樓○揚	
	每坪單價(元)	660,000		653,000		653,000		614,000		620,000		647,000		640,000	
	該戶總價(元)	13,021,800		13,595,460		11,740,940		31,074,540		28,024,000		14,822,770		20,953,600	
6F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-6F	19.73	B-6F	20.82	C-6F	17.98	D-6F	50.61	E-6F	45.20	F-6F	22.91	G-6F	32.74
	受配人姓名	許○英		陳○芬		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		伍○元		張○泓		林○芬	
	每坪單價(元)	647,000		640,000		640,000		601,000		607,000		634,000		627,000	
	該戶總價(元)	12,765,310		13,324,800		11,507,200		30,416,610		27,436,400		14,524,940		20,527,980	
5F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-5F	19.73	B-5F	20.82	C-5F	17.98	D-5F	50.61	E-5F	45.20	F-5F	22.91	G-5F	32.74
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司		張○秉		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		張○遠		孫○恬		林○彬	
	每坪單價(元)	640,000		627,000		627,000		587,000		601,000		627,000		620,000	
	該戶總價(元)	12,627,200		13,054,140		11,273,460		29,708,070		27,165,200		14,364,570		20,298,800	
4F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-4F	19.73	B-4F	20.82	C-4F	17.98	D-4F	50.61	E-4F	45.20	F-4F	22.91	G-4F	32.74
	受配人姓名	鄭○次		姚○治		張○泓		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		蔡○源		王○華	
	每坪單價(元)	630,000		617,000		617,000		578,000		584,000		611,000		604,000	
	該戶總價(元)	12,429,900		12,845,940		11,093,660		29,252,580		26,396,800		13,998,010		19,774,960	
3F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-3F	19.73	B-3F	20.82	C-3F	17.98	D-3F	50.61	E-3F	45.20	F-3F	22.91	G-3F	32.74
	受配人姓名	陳○華		林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)		彭○美		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		王○華	
	每坪單價(元)	637,000		624,000		624,000		584,000		591,000		617,000		611,000	
	該戶總價(元)	12,568,010		12,991,680		11,219,520		29,556,240		26,713,200		14,135,470		20,004,140	
2F	單元編號 / 產權面積(坪)	A-2F	19.73	B-2F	20.82	C-2F	17.98	D-2F	50.61	E-2F	45.20	F-2F	22.91	G-2F	32.74
	受配人姓名	陳○華		李○達		鄭○次		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		鄭○龍	
	每坪單價(元)	627,000		620,000		620,000		568,000		587,000		614,000		607,000	
	該戶總價(元)	12,683,140		14,063,030		11,253,170		28,746,480		26,532,400		14,066,740		20,283,240	

圖 13-1　更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-1

21F	單元編號	產權面積(坪)	A-21F	19.73	B-21F	20.82	C-21F	17.98	D-21F	45.76	E-21F	40.25	F-21F	22.91	G-21F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		朱○明		高昇建設股份有限公司		陳○惠		高昇建設股份有限公司	
	每坪單價(元)		752,000		746,000		746,000		713,000		719,000		739,000		733,000	
	該戶總價(元)		14,836,960		15,531,720		13,413,080		33,582,120		29,914,630		16,930,490		23,998,420	
20F	單元編號	產權面積(坪)	A-20F	19.73	B-20F	20.82	C-20F	17.98	D-20F	50.61	E-20F	45.20	F-20F	22.91	G-20F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		彭○芸		高昇建設股份有限公司	
	每坪單價(元)		746,000		739,000		739,000		700,000		706,000		733,000		726,000	
	該戶總價(元)		14,718,580		15,385,980		13,287,220		35,427,000		31,911,200		16,793,030		23,769,240	
19F	單元編號	產權面積(坪)	A-19F	19.73	B-19F	20.82	C-19F	17.98	D-19F	50.61	E-19F	45.20	F-19F	22.91	G-19F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		林○忠、林○河		陳○芬	
	每坪單價(元)		739,000		733,000		733,000		693,000		700,000		726,000		719,000	
	該戶總價(元)		14,580,470		15,261,060		13,179,340		35,072,730		31,640,000		16,632,660		23,540,060	
18F	單元編號	產權面積(坪)	A-18F	19.73	B-18F	20.82	C-18F	17.98	D-18F	50.61	E-18F	45.20	F-18F	22.91	G-18F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		周○祥		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		鄭○玲		劉○瑋		周○祥	
	每坪單價(元)		733,000		726,000		726,000		686,000		693,000		719,000		713,000	
	該戶總價(元)		14,462,090		15,115,320		13,053,480		34,718,460		31,323,600		16,472,290		23,343,620	
17F	單元編號	產權面積(坪)	A-17F	19.73	B-17F	20.82	C-17F	17.98	D-17F	50.61	E-17F	45.20	F-17F	22.91	G-17F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		李○達		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		林○勇		林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)	
	每坪單價(元)		726,000		719,000		719,000		680,000		686,000		713,000		706,000	
	該戶總價(元)		14,323,980		14,969,580		12,927,620		34,414,800		31,007,200		16,334,830		23,114,440	
16F	單元編號	產權面積(坪)	A-16F	19.73	B-16F	20.82	C-16F	17.98	D-16F	50.61	E-16F	45.20	F-16F	22.91	G-16F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		林○子		高昇建設股份有限公司		林○易		高昇建設股份有限公司		林○子		林○香	
	每坪單價(元)		719,000		713,000		713,000		673,000		680,000		706,000		700,000	
	該戶總價(元)		14,185,870		14,844,660		12,819,740		34,060,530		30,736,000		16,174,460		22,918,000	
15F	單元編號	產權面積(坪)	A-15F	19.73	B-15F	20.82	C-15F	17.98	D-15F	50.61	E-15F	45.20	F-15F	22.91	G-15F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		張○遠		高昇建設股份有限公司		林○賢		高昇建設股份有限公司		林○祥		鄭○次	
	每坪單價(元)		713,000		706,000		706,000		667,000		673,000		700,000		693,000	
	該戶總價(元)		14,067,490		14,698,920		12,693,880		33,756,870		30,419,600		16,037,000		22,688,820	
14F	單元編號	產權面積(坪)	A-14F	19.73	B-14F	20.82	C-14F	17.98	D-14F	50.61	E-14F	45.20	F-14F	22.91	G-14F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		洪○玉		蔡○源		彭○芸	
	每坪單價(元)		706,000		700,000		700,000		660,000		667,000		693,000		686,000	
	該戶總價(元)		13,929,380		14,574,000		12,586,000		33,402,600		30,148,400		15,876,630		22,459,640	
13F	單元編號	產權面積(坪)	A-13F	19.73	B-13F	20.82	C-13F	17.98	D-13F	50.61	E-13F	45.20	F-13F	22.91	G-13F	32.74
	受配人姓名		高昇建設股份有限公司		乙○祥		高昇建設股份有限公司		高昇建設股份有限公司		陳○靜、林○鳳、蔡○蔭、陳○春、陳○慧、陳○輝(公同共有)		曾○倫		曾○倫	
	每坪單價(元)		700,000		693,000		693,000		653,000		660,000		686,000		680,000	
	該戶總價(元)		13,811,000		14,428,260		12,460,140		33,048,330		29,832,000		15,716,260		22,263,200	

圖 13-1　更新後建築物分配單元及位置對照圖 1-2

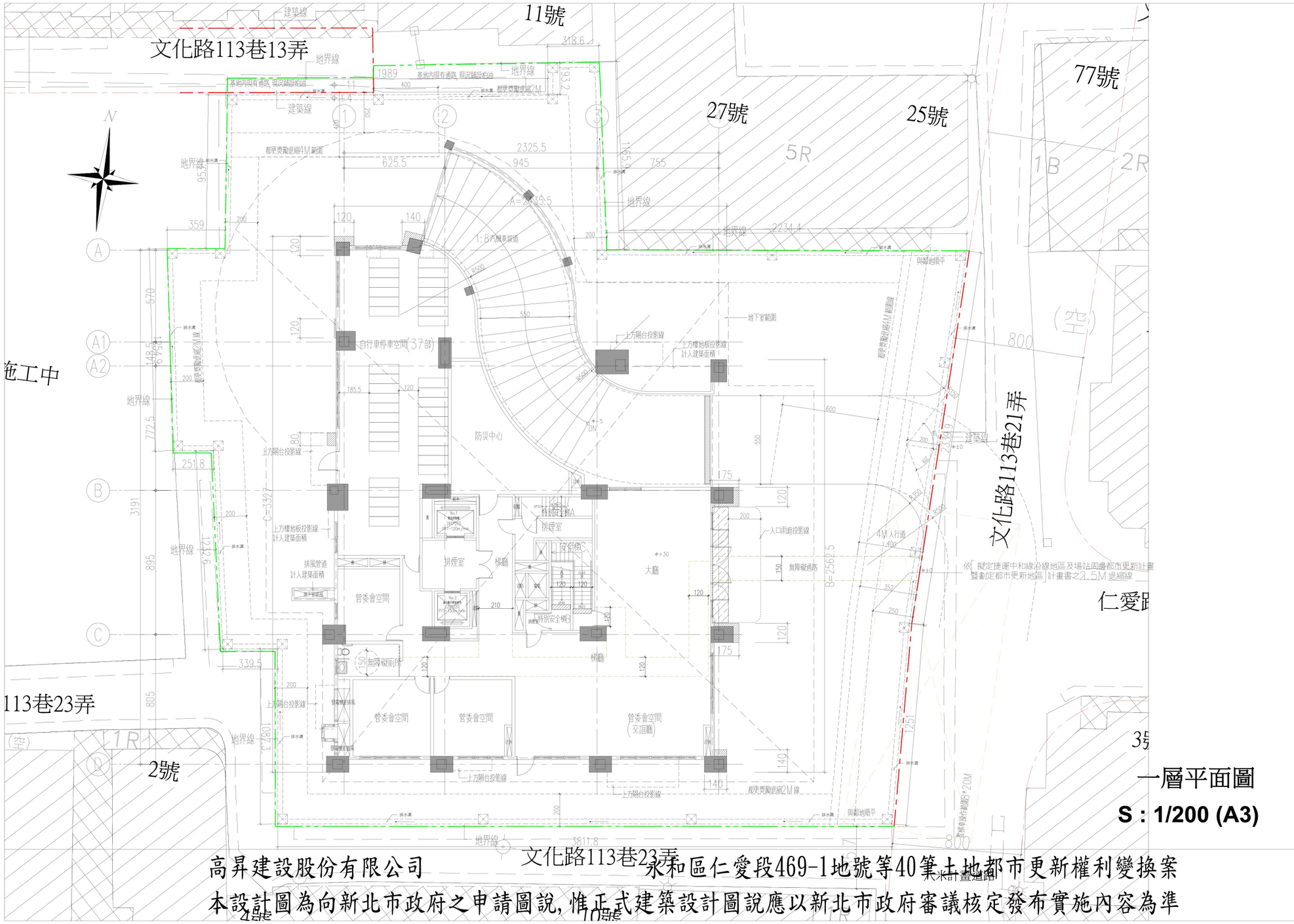
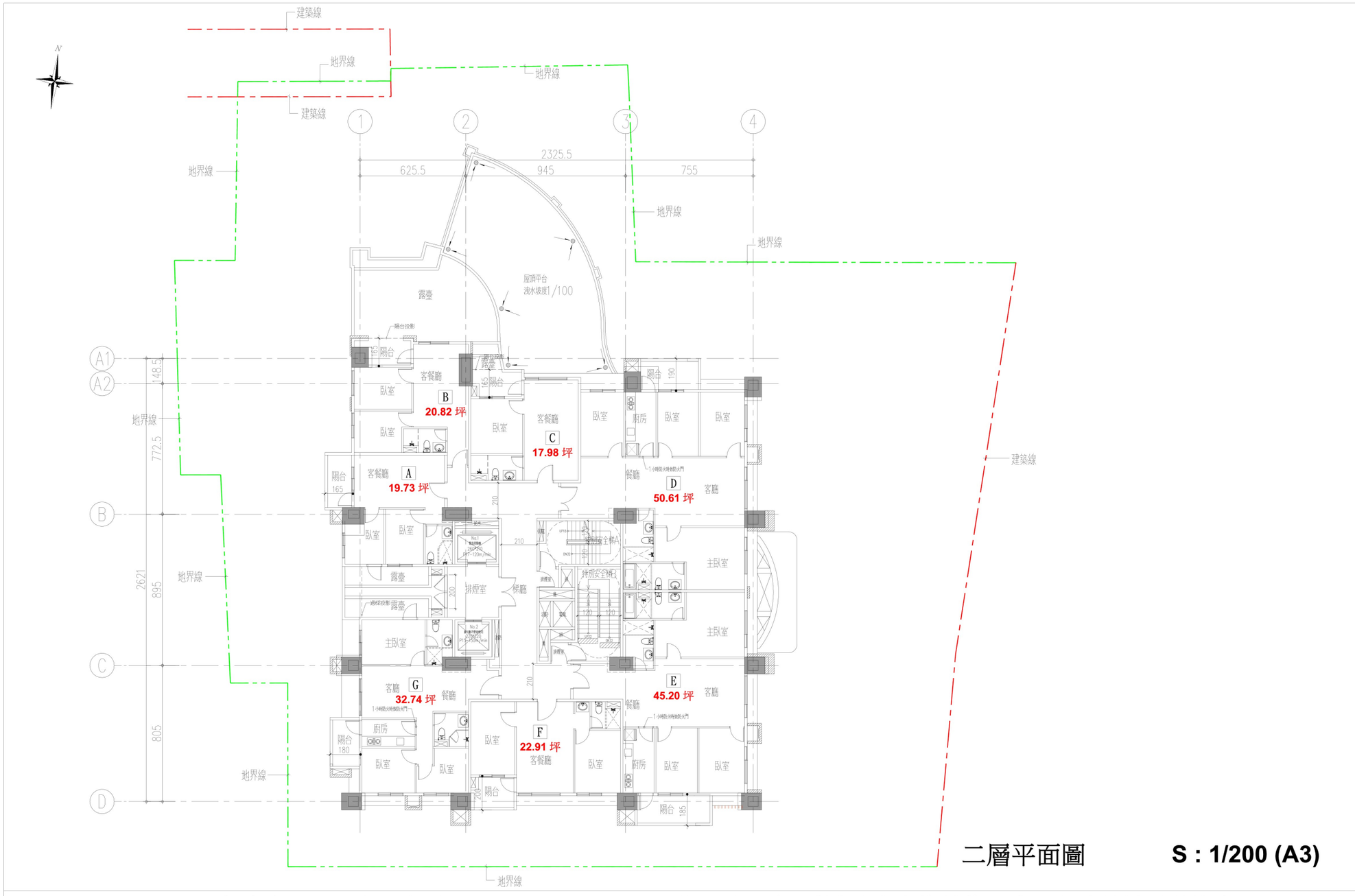


圖 13-2　更新後建築物分配單元及位置對照圖 2

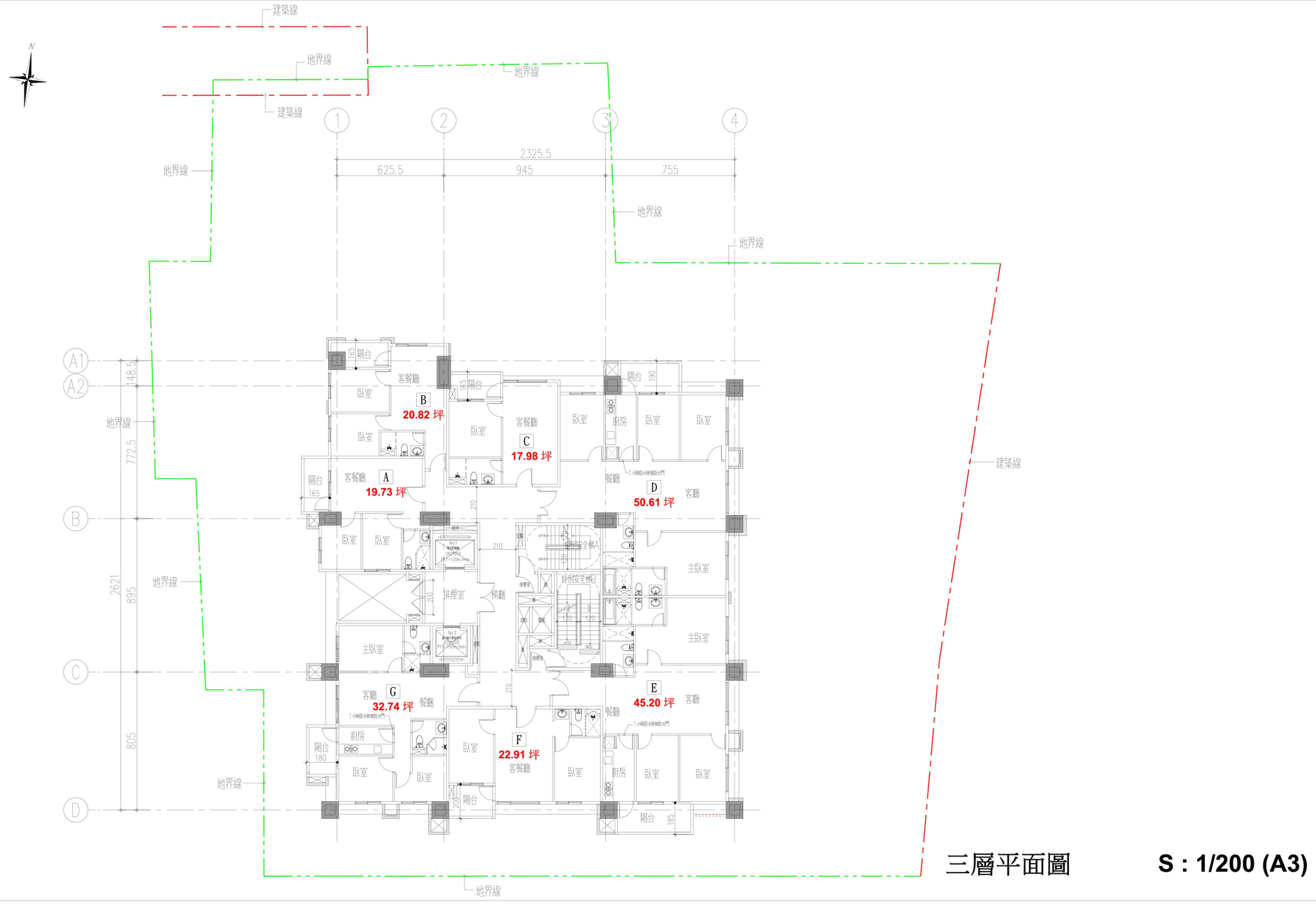


二層平面圖　　S：1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說，惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-3　更新後建築物分配單元及位置對照圖 3

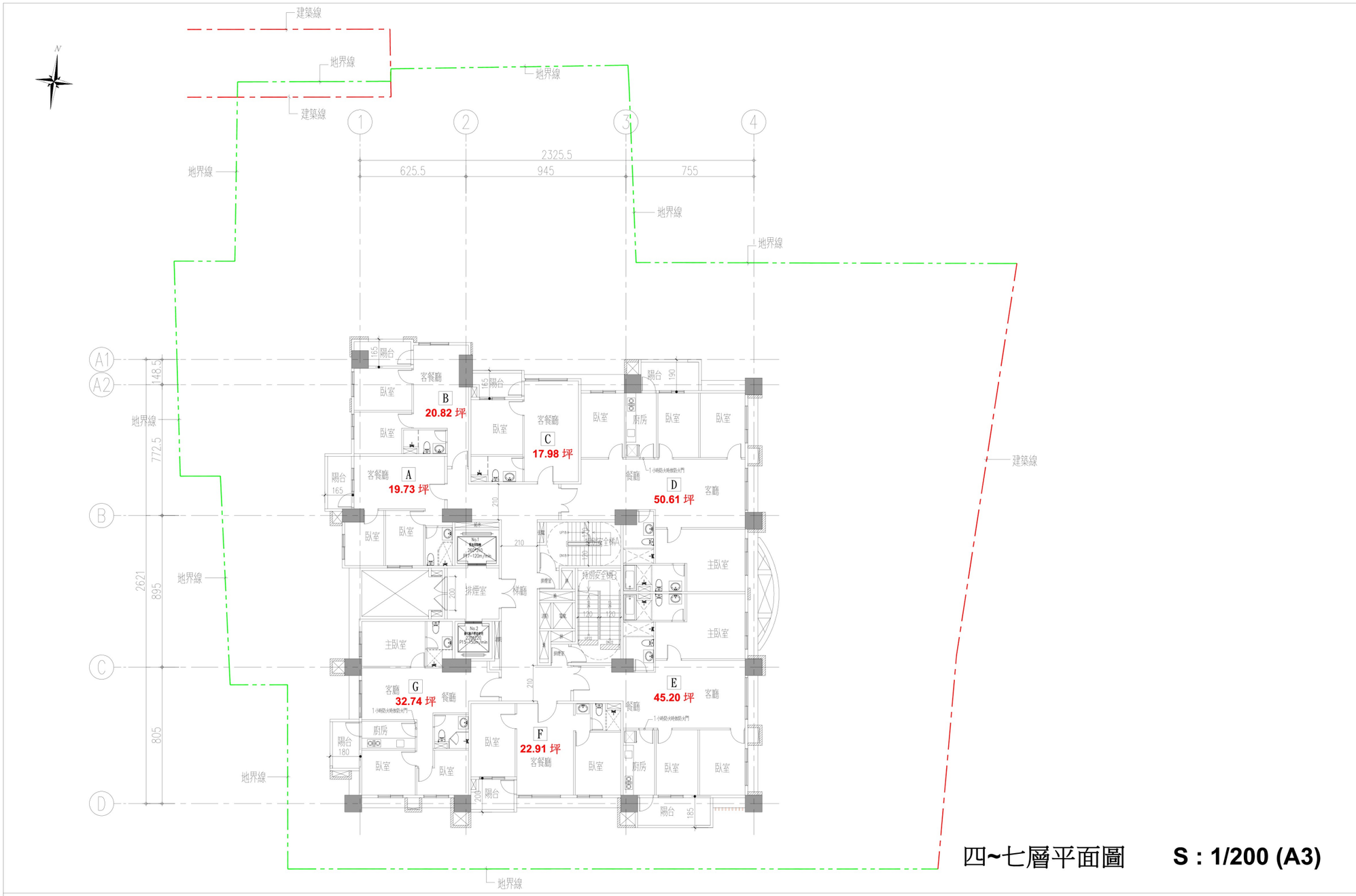


三層平面圖　　S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-4　更新後建築物分配單元及位置對照圖 4

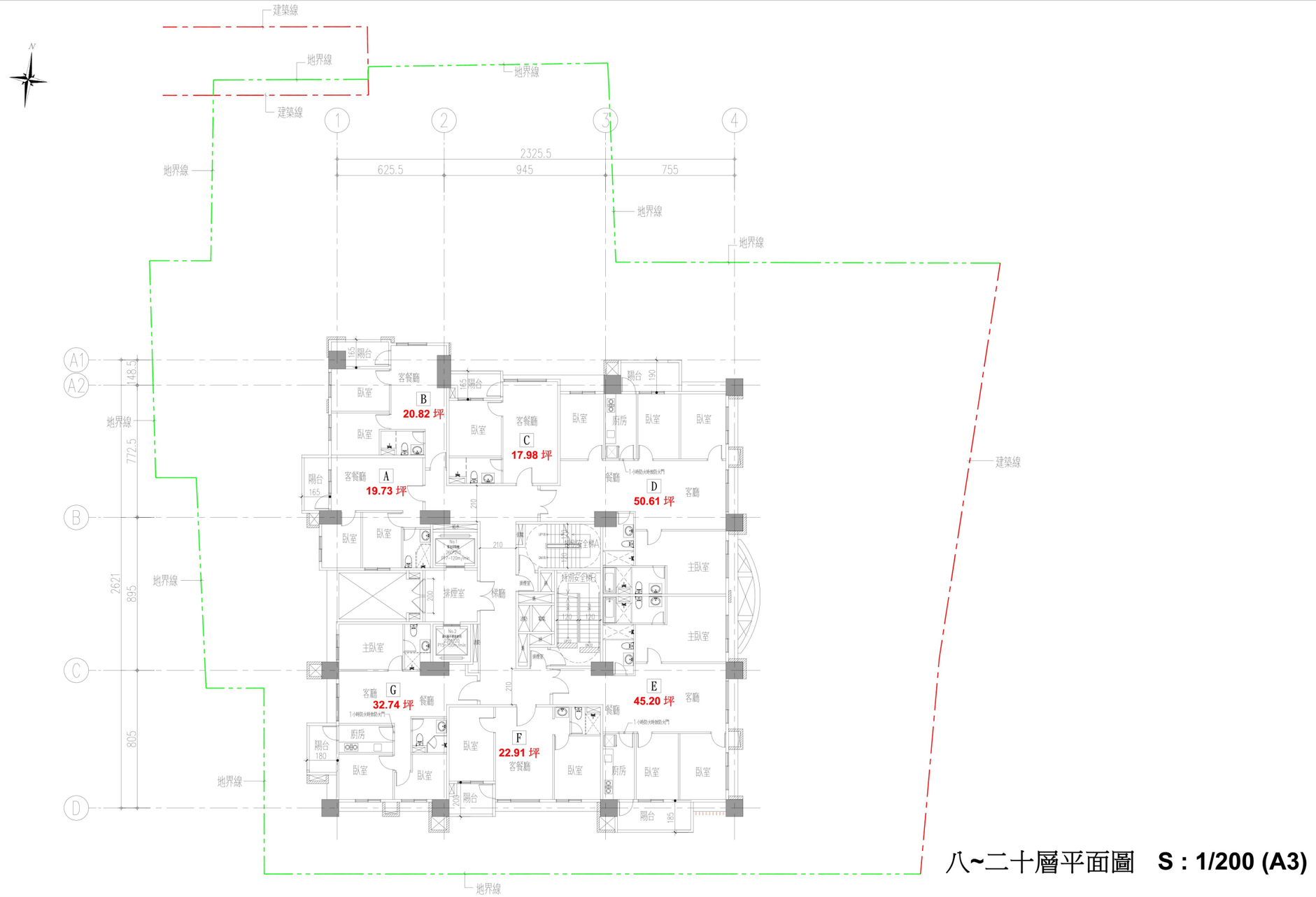


四~七層平面圖　　S : 1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-5　更新後建築物分配單元及位置對照圖 5

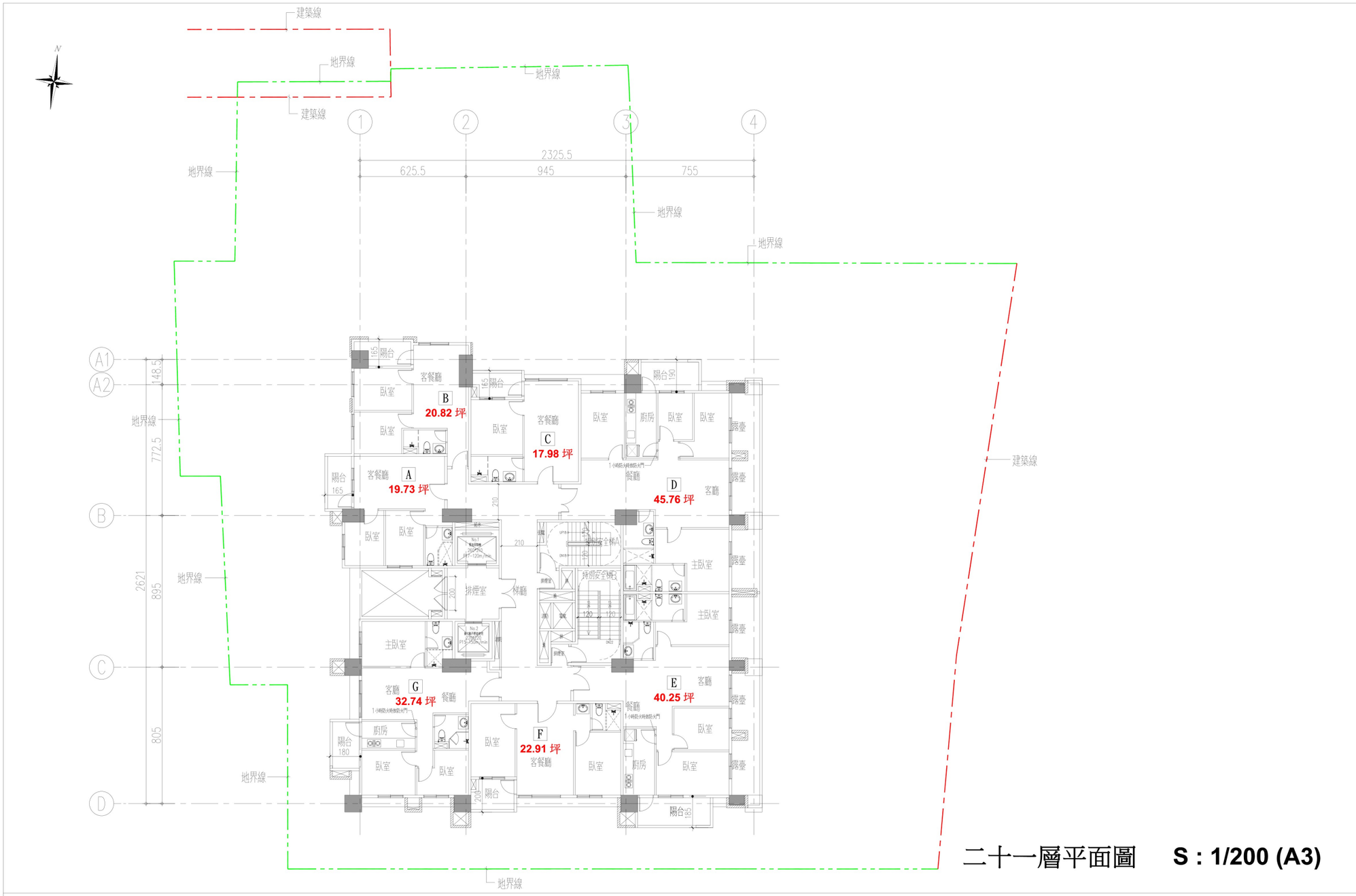


八~二十層平面圖　**S : 1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-6　更新後建築物分配單元及位置對照圖 6



二十一層平面圖　　S：1/200 (A3)

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

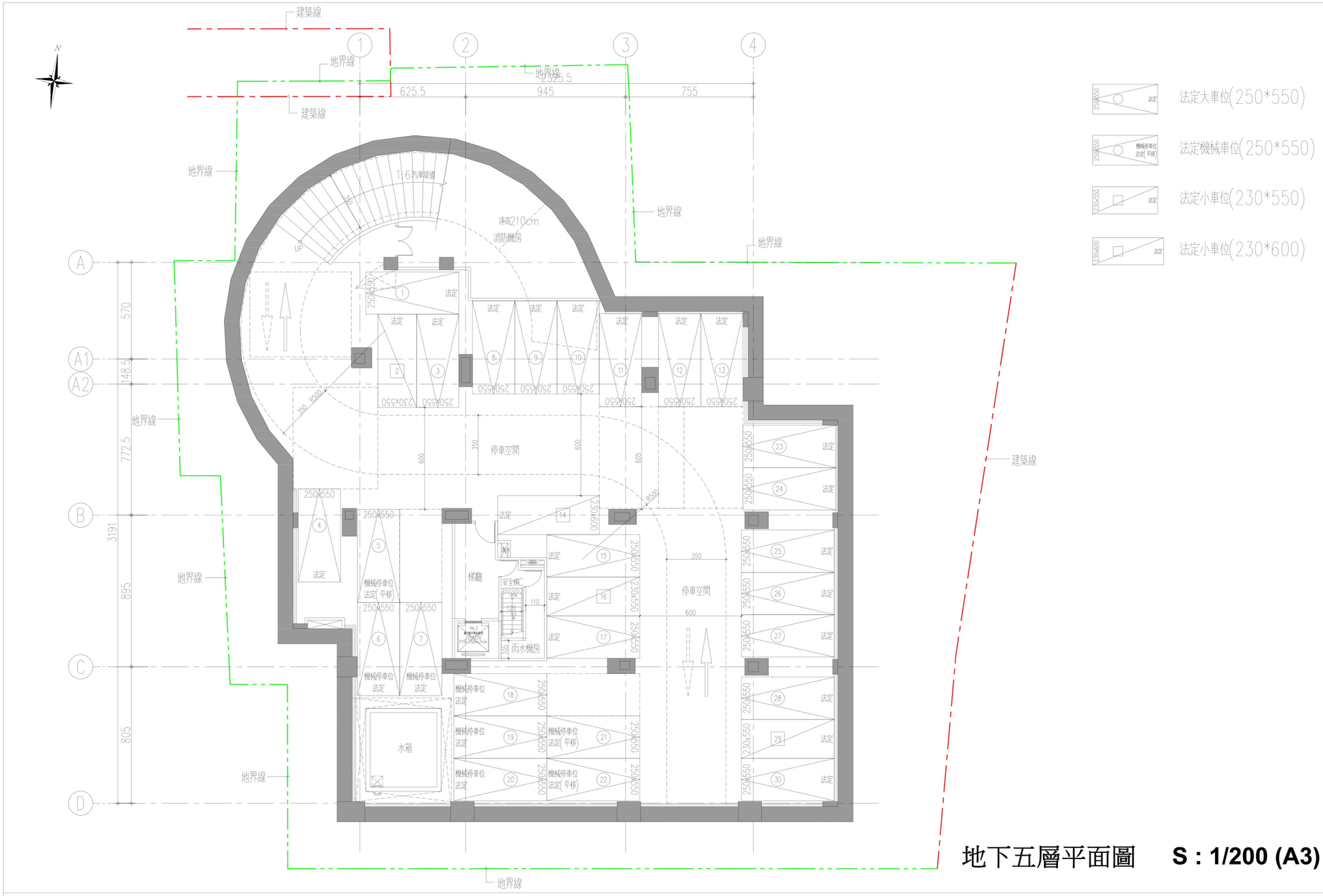
本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-7　更新後建築物分配單元及位置對照圖 7

B1	車位編號	110	109			
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司			
	車位大小	無障礙車位305*600	無障礙車位305*600			
	該車位總價(元)	3,000,000	3,000,000			
B2	車位編號	108	107	106	105	104
	受配人姓名	彭○美	張○遠	陳○成	孫○恬	林○順
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,700,000	2,550,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	103	102	101	100	99
	受配人姓名	林○易	史○瑄	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,300,000	2,300,000
	車位編號	98	97	96	95	94
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000
	車位編號	93	92	91	90	89
	受配人姓名	林○祥	王○華	黃○霞	許○英	鄭○玲
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,700,000	2,550,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
	車位編號	88	87	86	85	84
	受配人姓名	彭○蘭	陳○芬	伍○元	朱○明	嚴○華
	車位大小	250*550	250*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
B3	車位編號	83	82	81	80	79
	受配人姓名	彭○芸	高昇建設股份有限公司	曾○倫	姚○治	陳○信
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,550,000	2,400,000	2,550,000	2,550,000	2,550,000
	車位編號	78	77	76	75	74
	受配人姓名	周○祥	林○勇	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,550,000	2,550,000	2,550,000	2,150,000	2,150,000
	車位編號	73	72	71	70	69
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	林○賢	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	250*550	230*550
	該車位總價(元)	2,150,000	2,150,000	2,150,000	2,550,000	2,400,000
	車位編號	68	67	66	65	64
	受配人姓名	張○波、張○雄、張○忠、張○輝	高昇建設股份有限公司	劉○瑋	林○子	林○芬
	車位大小	250*550	250*600	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,550,000	2,600,000	2,550,000	2,550,000	2,550,000
	車位編號	63	62	61	60	59
	受配人姓名	林○香	高昇建設股份有限公司	莊○竹	林○彬	莊○双
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,150,000	2,150,000	2,150,000	2,550,000	2,550,000
	車位編號	58				
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司				
	車位大小	250*550				
	該車位總價(元)	2,550,000				

B4	車位編號	57	56	55	54	53
	受配人姓名	鄭○亮、鄭○銘、鄭○敏	鄭○亮、鄭○銘、鄭○敏	鄭○龍	陳○	蕭○
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	52	51	50	49	48
	受配人姓名	陳○霞	蔡○源	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,000,000	2,000,000
	車位編號	47	46	45	44	43
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	250*550	230*550
	該車位總價(元)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,400,000	2,250,000
	車位編號	42	41	40	39	38
	受配人姓名	林○源、林○常、林○雲、林○福、林○正、林○玉、林○煌(公同共有)	林○忠、林○河	鄭○汝	乙○祥	陳○惠
	車位大小	250*550	230*600	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,400,000	2,300,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	37	36	35	34	33
	受配人姓名	許○譯	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	洪○玉	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,400,000	2,400,000
	車位編號	32	31			
	受配人姓名	張○燦	高昇建設股份有限公司			
	車位大小	250*550	250*550			
	該車位總價(元)	2,400,000	2,400,000			
B5	車位編號	30	29	28	27	26
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	陳○華	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	230*550	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,250,000	2,100,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
	車位編號	25	24	23	22	21
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,250,000	2,250,000	2,250,000	1,850,000	1,850,000
	車位編號	20	19	18	17	16
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	機械車位250*550	機械車位250*550	250*550	230*550
	該車位總價(元)	1,850,000	1,850,000	1,850,000	2,250,000	2,100,000
	車位編號	15	14	13	12	11
	受配人姓名	陳○靜、林○鳳、蔡○蔭、陳○春、陳○慧、陳○輝(公同共有)	高昇建設股份有限公司	陳○榮	蕭○	李○達
	車位大小	250*550	230*600	250*550	250*550	250*550
	該車位總價(元)	2,250,000	2,150,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
	車位編號	10	9	8	7	6
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	250*550	250*550	250*550	機械車位250*550	機械車位250*550
	該車位總價(元)	2,250,000	2,250,000	2,250,000	1,850,000	1,850,000
	車位編號	5	4	3	2	1
	受配人姓名	高昇建設股份有限公司	張○泓	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司	高昇建設股份有限公司
	車位大小	機械車位250*550	250*550	250*550	230*550	250*550
	該車位總價(元)	1,850,000	2,250,000	2,250,000	2,100,000	2,250,000

圖 13-8　更新後停車位分配單元及位置對照圖 1

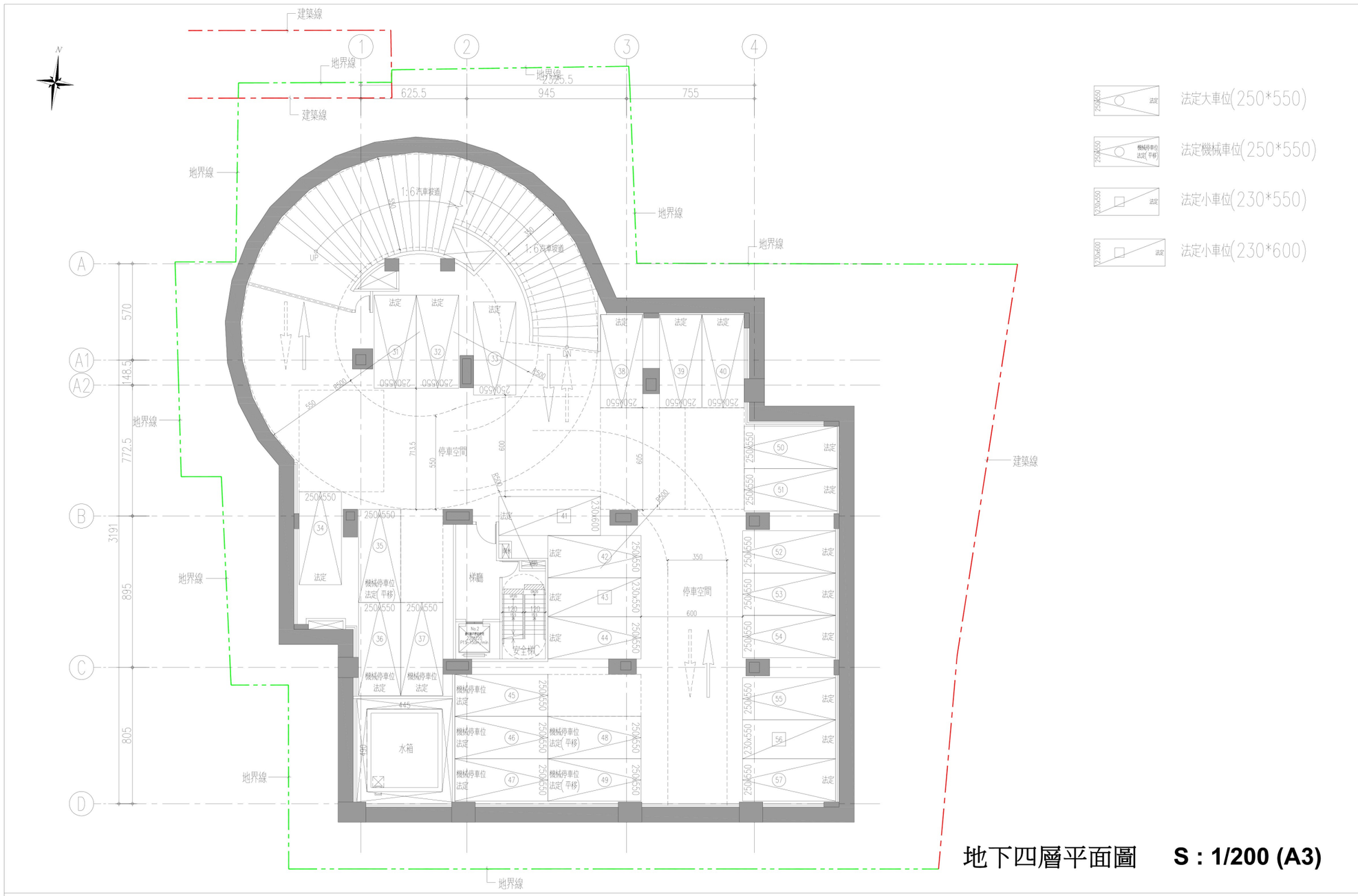


地下五層平面圖　**S：1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-9　更新後停車位分配單元及位置對照圖 2

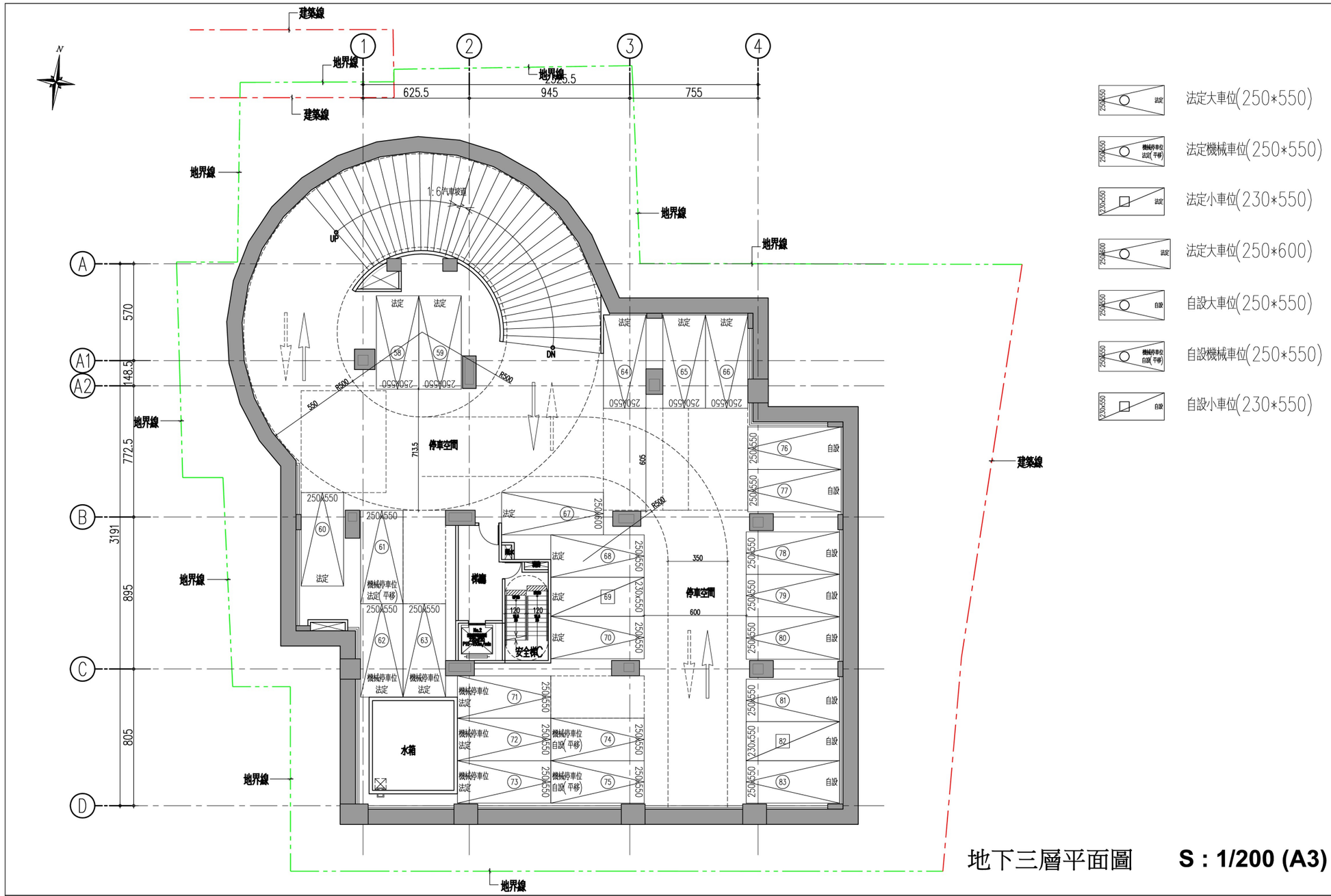


地下四層平面圖　**S : 1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-10　更新後停車位分配單元及位置對照圖 3

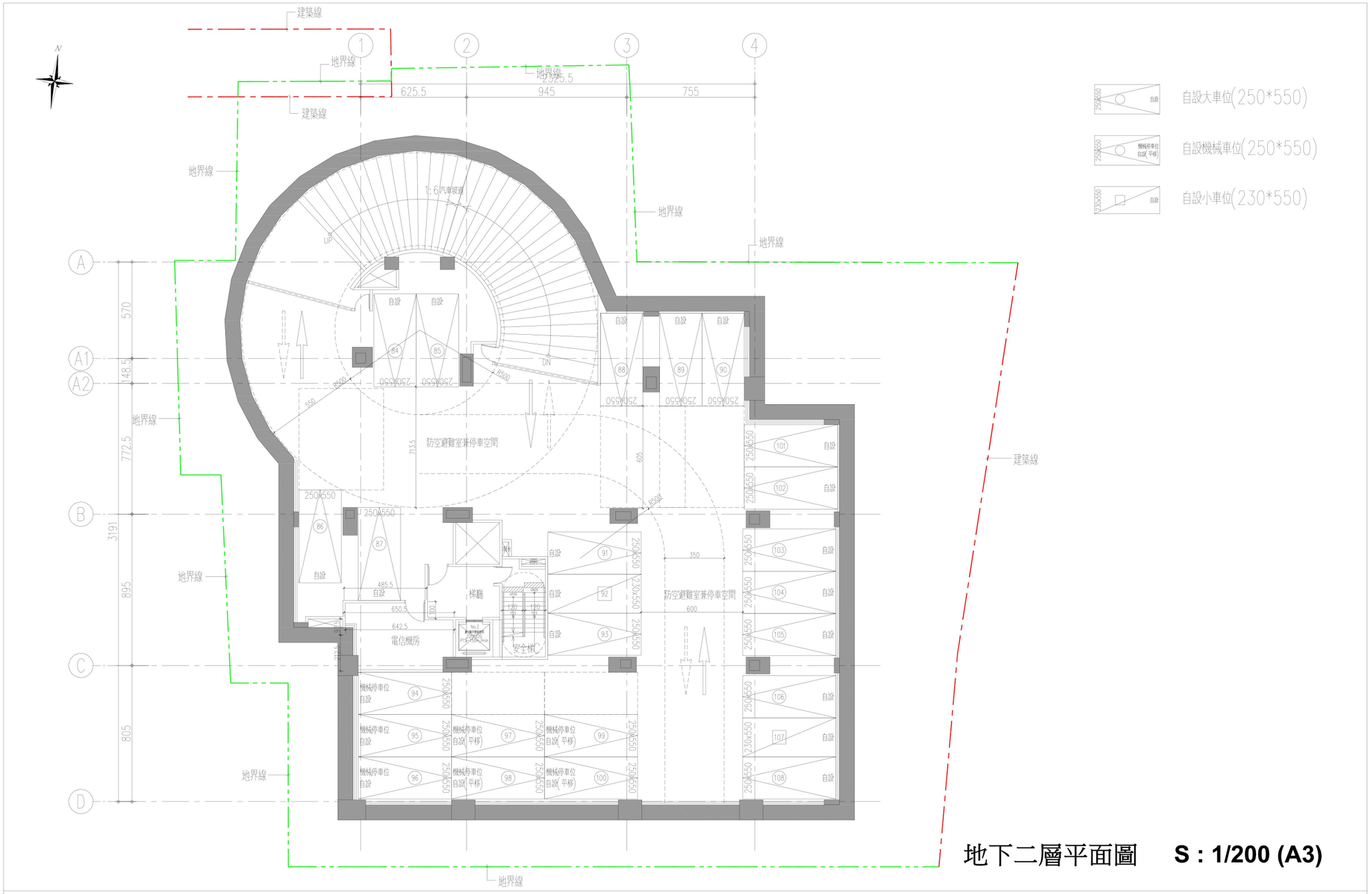


地下三層平面圖　　**S：1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說，惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-11　更新後停車位分配單元及位置對照圖 4

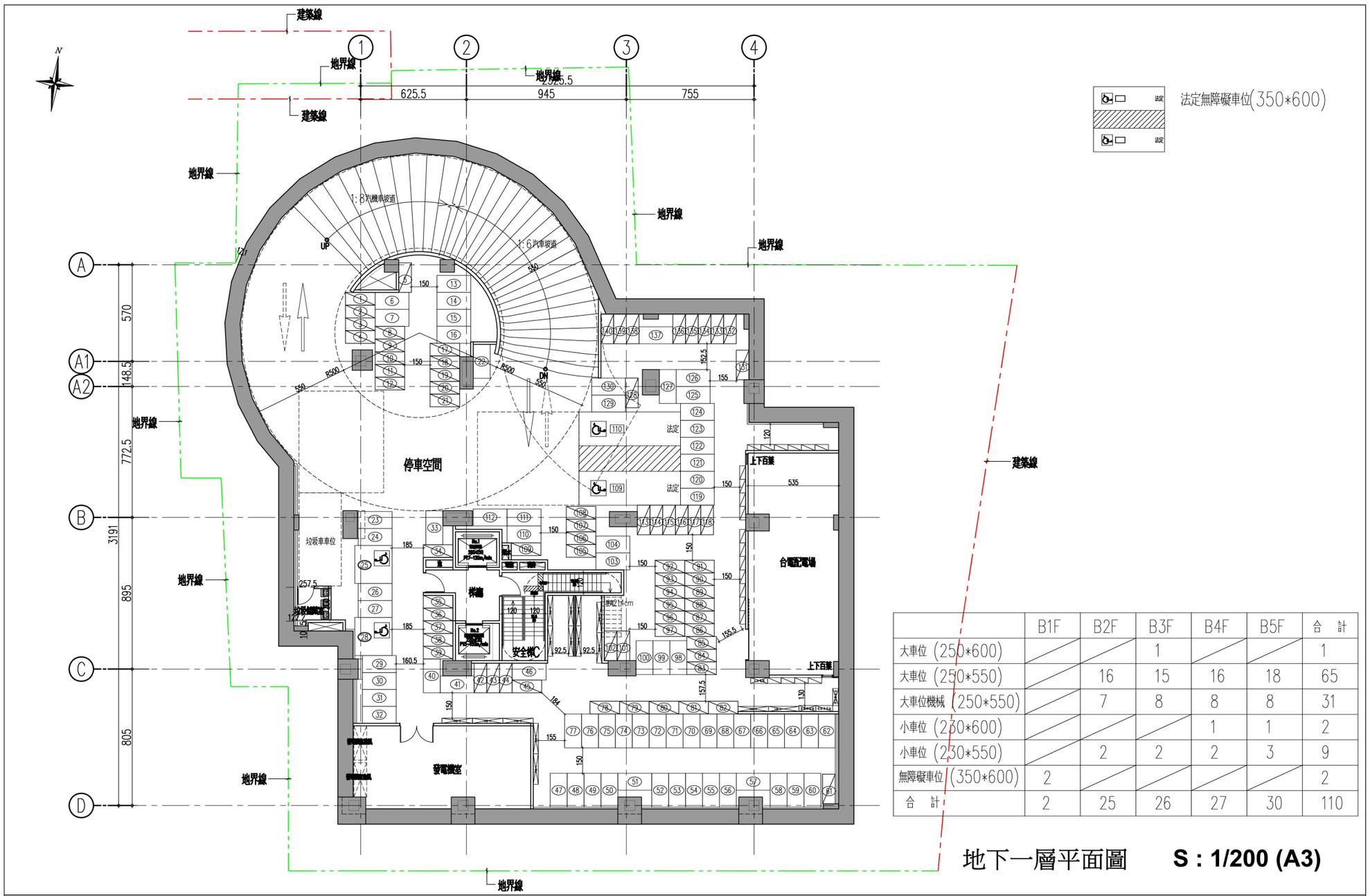


地下二層平面圖　**S：1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-12　更新後停車位分配單元及位置對照圖 5



	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	合　計
大車位 (250*600)			1			1
大車位 (250*550)		16	15	16	18	65
大車位機械 (250*550)		7	8	8	8	31
小車位 (250*600)				1	1	2
小車位 (250*550)		2	2	2	3	9
無障礙車位 (350*600)	2					2
合　計	2	25	26	27	30	110

地下一層平面圖　　**S : 1/200 (A3)**

高昇建設股份有限公司　　永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換案

本設計圖為向新北市政府之申請圖說,惟正式建築設計圖說應以新北市政府審議核定發布實施內容為準

圖 13-13　更新後停車位分配單元及位置對照圖 6

拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、 申請分配位置通知

(一)申請分配期間

本案於 113 年 7 月 22 日（星期一）至 113 年 8 月 30 日（星期五），計 40 日，辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

(二)選配原則

1.全區單元住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位，小坪數單元面積參照土管要點規定以各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者為原則。

2.考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。

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

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

5.實施者於選配期間屆滿後，依本原則第四點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。

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

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

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案所有權人皆參與選配，無需辦理公開抽籤作業。

拾伍、不參與分配名冊

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案銷坪係數＝1＋（共用部分總面積 ÷ 主建物面積）＝1.47

最小分配面積＝室內面積30.12平方公尺 × 1.47 × 0.3025＝13.37坪

最小分配價值＝最小分配面積 × 二樓以上平均單價

＝13.37坪x663,375元＝8,869,587元

依前述規定計算本案最小分配單元價值為 8,869,587 元，計 15 位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中 9 位採合併選配、6 位與實施者協議後參與選配。

表 15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	可分配價值(元)	應分配價值(元)	未達最小分配單元價值之處理方式
1	王○智	2,659,721	8,294,798	4,024,239	與所有權人李○湘、林○蓁、林○美、林○清申請合併分配。
2	李○湘	2,659,721	8,294,798	4,024,239	與所有權人王○智、林○蓁、林○美、林○清申請合併分配。
3	林○忠	2,723,048	8,492,294	4,372,239	與所有權人林○河申請合併分配。
4	林○河	5,446,095	16,984,588	8,744,479	與所有權人林○忠申請合併分配。
5	林○清	2,659,721	8,294,798	4,024,239	與所有權人王○智、李○湘、林○蓁、林○美申請合併分配。
6	林○祥	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。
7	林○蓁	2,659,721	8,294,798	4,024,239	與所有權人王○智、李○湘、林○清、林○美申請合併分配。
8	林○美	2,659,721	8,294,798	4,024,239	與所有權人王○智、李○湘、林○清、林○蓁申請合併分配。
9	孫○恬	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。
10	陳○榮	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。
11	黃○霞	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。
12	劉○瑋	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。
13	鄭○亮	3,331,301	10,389,235	5,040,360	與所有權人鄭○敏、鄭○銘申請合併分配。
14	鄭○敏	3,331,301	10,389,235	5,040,360	與所有權人鄭○亮、鄭○銘申請合併分配。
15	鄭○玲	4,084,572	12,738,441	6,180,082	以差額價金參與權利變換分配。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，本案無所有權人表示不願參與權利變換分配。

三、現金補償之計算與發放

依據權利變換意願調查結果，本案無所有權人選擇現金補償方式。

拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有 77 位土地所有權人，其中計 62 位土地所有權人參與權利變換分配、9 位採合併選配後參與權利變換分配、6 位與實施者協議後參與選配。

表 16-1　預計總銷售金額表

項目		數量		更新後價值（元）
1	住宅	4,190.00 坪	13,850.99 ㎡	2,779,542,860
2	停車位		110 部	258,200,000
			預計銷售總收入	3,037,742,860

註：本表所列更新後價值為中信不動產估價師聯合事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔

＝3,037,742,860 元－1,563,975,460 元

＝1,473,767,400 元

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計 1,473,767,400 元。

表 16-2　土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前			更新後														
								分配單元							實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位						
	原土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用（元） B	應分配權利價值(元) C=A-B	單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) E		繳(元)	領(元)	
1	乙◯祥	21,277,768	2.1845%	乙◯祥	66,358,388	34,164,475	32,193,913	B-12F	14,282,520	1/1	14,282,520	B4-39	1/1	2,400,000	2,400,000	31,110,780	--	1,083,133	--
								B-13F	14,428,260	1/1	14,428,260	--	--	--	--				
2	王◯智	2,659,721	0.2731%	王◯智	8,294,798	4,270,559	4,024,239	G-11F	21,837,580	1/5	4,367,516	--	--	--	--	4,367,516	343,277	--	--
3	王◯華	17,821,455	1.8296%	王◯華	55,579,280	28,614,874	26,964,406	G-3F	20,004,140	1/1	20,004,140	--	--	--	--	42,329,100	15,364,694	--	--
								G-4F	19,774,960	1/1	19,774,960	B2-92	1/1	2,550,000	2,550,000				
4	史◯瑄	13,615,239	1.3978%	史◯瑄	42,461,469	21,861,197	20,600,272	F-8F	14,960,230	1/1	14,960,230	B2-102	1/1	2,700,000	2,700,000	17,660,230	--	2,940,042	--
5	伍◯元	17,821,455	1.8296%	伍◯元	55,579,280	28,614,874	26,964,406	E-6F	27,436,400	1/1	27,436,400	B2-86	1/1	2,700,000	2,700,000	30,136,400	3,171,994	--	--
6	朱◯明	23,652,519	2.4283%	朱◯明	73,764,458	37,977,475	35,786,984	D-21F	33,582,120	1/1	33,582,120	B2-85	1/1	2,700,000	2,700,000	36,282,120	495,136	--	--
7	李◯達	21,277,768	2.1845%	李◯達	66,358,388	34,164,475	32,193,913	B-2F	14,063,030	1/1	14,063,030	--	--	--	--	31,282,610	--	911,303	--
								B-17F	14,969,580	1/1	14,969,580	B5-11	1/1	2,250,000	2,250,000				
8	李◯湘	2,659,721	0.2731%	李◯湘	8,294,798	4,270,559	4,024,239	G-11F	21,837,580	1/5	4,367,516	--	--	--	--	4,367,516	343,277	--	--
9	周◯祥	26,375,567	2.7078%	周◯祥	82,256,753	42,349,715	39,907,038	B-18F	15,115,320	1/1	15,115,320	--	--	--	--	41,008,940	1,101,902	--	--
								G-18F	23,343,620	1/1	23,343,620	B3-78	1/1	2,550,000	2,550,000				
10	林◯源、林◯常、林◯雲、林◯福、林◯正、林◯玉、林◯煌(公同共有)	23,652,519	2.4283%	林◯源、林◯常、林◯雲、林◯福、林◯正、林◯玉、林◯煌(公同共有)	73,764,458	37,977,475	35,786,984	G-17F	23,114,440	1/1(公同共有)	23,114,440	B4-42	1/1(公同共有)	2,400,000	2,400,000	38,506,120	2,719,136	--	--
								B-3F	12,991,680	1/1(公同共有)	12,991,680	--	--	--	--				
11	林◯芬	13,628,172	1.3991%	林◯芬	42,501,802	21,881,963	20,619,840	G-6F	20,527,980	1/1	20,527,980	B3-64	1/1	2,550,000	2,550,000	23,077,980	2,458,140	--	--
12	林◯彬	13,628,172	1.3991%	林◯彬	42,501,802	21,881,963	20,619,840	G-5F	20,298,800	1/1	20,298,800	B3-60	1/1	2,550,000	2,550,000	22,848,800	2,228,960	--	--
13	林◯忠	2,723,048	0.2796%	林◯忠	8,492,294	4,372,239	4,120,054	F-19F	16,632,660	1/3	5,544,220	B4-41	1/3	2,300,000	766,667	6,310,887	2,190,832	--	--
14	林◯河	5,446,095	0.5591%	林◯河	16,984,588	8,744,479	8,240,109	F-19F	16,632,660	2/3	11,088,440	B4-41	2/3	2,300,000	1,533,333	12,621,773	4,381,665	--	--
15	林◯清	2,659,721	0.2731%	林◯清	8,294,798	4,270,559	4,024,239	G-11F	21,837,580	1/5	4,367,516	--	--	--	--	4,367,516	343,277	--	--
16	林◯祥	4,084,572	0.4193%	林◯祥	12,738,441	6,558,359	6,180,082	F-15F	16,037,000	1/1	16,037,000	B2-93	1/1	2,700,000	2,700,000	18,737,000	12,556,918	--	--
17	林◯蓁	2,659,721	0.2731%	林◯蓁	8,294,798	4,270,559	4,024,239	G-11F	21,837,580	1/5	4,367,516	--	--	--	--	4,367,516	343,277	--	--
18	林◯勇	8,169,143	0.8387%	林◯勇	25,476,882	13,116,718	12,360,163	F-17F	16,334,830	1/1	16,334,830	B3-77	1/1	2,550,000	2,550,000	18,884,830	6,524,667	--	--
19	林◯賢	23,652,519	2.4283%	林◯賢	73,764,458	37,977,475	35,786,984	D-15F	33,756,870	1/1	33,756,870	B3-70	1/1	2,550,000	2,550,000	36,306,870	519,886	--	--
20	林◯香	10,638,884	1.0922%	林◯香	33,179,194	17,082,238	16,096,956	G-16F	22,918,000	1/1	22,918,000	B3-63	1/1	2,150,000	2,150,000	25,068,000	8,971,044	--	--

序號	更新前			更新後															
	原土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用（元） B	應分配權利價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) E				
21	林◯美	2,659,721	0.2731%	林◯美	8,294,798	4,270,559	4,024,239	G-11F	21,837,580	1/5	4,367,516	--	--	--	--	4,367,516	343,277	--	--
22	林◯順	9,816,321	1.0078%	林◯順	30,613,890	15,761,496	14,852,394	E-9F	28,656,800	1/1	28,656,800	B2-104	1/1	2,700,000	2,700,000	31,356,800	16,504,406	--	--
23	林◯琳	7,979,163	0.8192%	林◯琳	24,884,395	12,811,678	12,072,717	A-8F	13,159,910	1/1	13,159,910	--	--	--	--	13,159,910	1,087,193	--	--
24	林◯子	24,222,459	2.4868%	林◯子	75,541,915	38,892,594	36,649,320	B-16F	14,844,660	1/1	14,844,660	--	--	--	--	33,569,120	--	3,080,200	--
								F-16F	16,174,460	1/1	16,174,460	B3-65	1/1	2,550,000	2,550,000				
25	姚◯治	24,178,131	2.4822%	姚◯治	75,403,670	38,821,419	36,582,251	G-8F	21,182,780	1/1	21,182,780	B3-80	1/1	2,550,000	2,550,000	36,578,720	--	3,531	--
								B-4F	12,845,940	1/1	12,845,940	--	--	--	--				
26	洪◯玉	21,809,712	2.2391%	洪◯玉	68,017,347	35,018,587	32,998,760	E-14F	30,148,400	1/1	30,148,400	B4-34	1/1	2,400,000	2,400,000	32,548,400	--	450,360	--
27	孫◯恬	4,084,572	0.4193%	孫◯恬	12,738,441	6,558,359	6,180,082	F-5F	14,364,570	1/1	14,364,570	B2-105	1/1	2,700,000	2,700,000	17,064,570	10,884,488	--	--
28	張◯秉	11,826,260	1.2141%	張◯秉	36,882,229	18,988,737	17,893,492	B-5F	13,054,140	1/1	13,054,140	--	--	--	--	13,054,140	--	4,839,352	--
29	張◯波	6,044,533	0.6206%	張◯波	18,850,918	9,705,355	9,145,563	F-9F	15,120,600	1/4	3,780,150	B3-68	1/4	2,550,000	637,500	8,272,258	--	873,305	--
								F-11F	15,418,430	1/4	3,854,608	--	--	--	--				
30	張◯泓	11,826,260	1.2141%	張◯泓	36,882,229	18,988,737	17,893,492	C-4F	11,093,660	1/1	11,093,660	--	--	--	--	27,868,600	9,975,108	--	--
								F-6F	14,524,940	1/1	14,524,940	B5-4	1/1	2,250,000	2,250,000				
31	張◯雄	6,044,533	0.6206%	張◯雄	18,850,918	9,705,355	9,145,563	F-9F	15,120,600	1/4	3,780,150	B3-68	1/4	2,550,000	637,500	8,272,258	--	873,305	--
								F-11F	15,418,430	1/4	3,854,608	--	--	--	--				
32	張◯遠	31,011,081	3.1837%	張◯遠	96,713,403	49,792,690	46,920,713	E-5F	27,165,200	1/1	27,165,200	B2-107	1/1	2,550,000	2,550,000	44,414,120	--	2,506,593	--
								B-15F	14,698,920	1/1	14,698,920	--	--	--	--				
33	張◯忠	6,044,533	0.6206%	張◯忠	18,850,918	9,705,355	9,145,563	F-9F	15,120,600	1/4	3,780,150	B3-68	1/4	2,550,000	637,500	8,272,258	--	873,305	--
								F-11F	15,418,430	1/4	3,854,608	--	--	--	--				
34	張◯輝	6,044,533	0.6206%	張◯輝	18,850,918	9,705,355	9,145,563	F-9F	15,120,600	1/4	3,780,150	B3-68	1/4	2,550,000	637,500	8,272,258	--	873,305	--
								F-11F	15,418,430	1/4	3,854,608	--	--	--	--				
35	張◯燦	9,119,043	0.9362%	張◯燦	28,439,308	14,641,917	13,797,391	B-11F	14,157,600	1/1	14,157,600	B4-32	1/1	2,400,000	2,400,000	16,557,600	2,760,209	--	--
36	莊◯双	13,366,091	1.3722%	莊◯双	41,684,459	21,461,155	20,223,304	G-9F	21,379,220	1/1	21,379,220	B3-59	1/1	2,550,000	2,550,000	23,929,220	3,705,916	--	--
37	莊◯竹	13,366,091	1.3722%	莊◯竹	41,684,459	21,461,155	20,223,304	F-7F	14,822,770	1/1	14,822,770	B3-61	1/1	2,150,000	2,150,000	16,972,770	--	3,250,534	--
38	許◯英	8,791,856	0.9026%	許◯英	27,418,918	14,116,572	13,302,346	A-6F	12,765,310	1/1	12,765,310	--	--	--	--	12,765,310	--	537,036	--
39	許◯英	24,178,131	2.4822%	許◯英	75,403,670	38,821,419	36,582,251	B-8F	13,741,200	1/1	13,741,200	--	--	--	--	38,049,600	1,467,349	--	--
								G-10F	21,608,400	1/1	21,608,400	B2-90	1/1	2,700,000	2,700,000				
40	許◯譯	10,638,884	1.0922%	許◯譯	33,179,194	17,082,238	16,096,956	F-12F	15,578,800	1/1	15,578,800	B4-37	1/1	2,000,000	2,000,000	17,578,800	1,481,844	--	--

序號	更新前			更新後														
	原土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用（元） B	應分配權利價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) E				
41	陳◯靜、林◯鳳、蔡◯蔭、陳◯春、陳◯慧、陳◯輝(公同共有)	23,652,519	2.4283%	陳◯靜、林◯鳳、蔡◯蔭、陳◯春、陳◯慧、陳◯輝(公同共有)	73,764,458	37,977,475	35,786,984	E-13F	29,832,000	1/1(公同共有)	29,832,000	B5-15	1/1(公同共有)	2,250,000	2,250,000	32,082,000	--	3,704,984	--
42	陳◯惠	12,089,066	1.2411%	陳◯惠	37,701,835	19,410,710	18,291,125	F-21F	16,930,490	1/1	16,930,490	B4-38	1/1	2,400,000	2,400,000	19,330,490	1,039,365	--	--
43	陳◯信	17,583,711	1.8052%	陳◯信	54,837,835	28,233,143	26,604,692	G-12F	22,034,020	1/1	22,034,020	B3-79	1/1	2,550,000	2,550,000	24,584,020	--	2,020,672	--
44	陳◯芬	23,652,519	2.4283%	陳◯芬	73,764,458	37,977,475	35,786,984	G-19F	23,540,060	1/1	23,540,060	B2-87	1/1	2,700,000	2,700,000	39,564,860	3,777,876	--	--
								B-6F	13,324,800	1/1	13,324,800	--	--	--	--				
45	陳◯	14,361,810	1.4744%	陳◯	44,789,780	23,059,923	21,729,857	E-8F	28,340,400	1/1	28,340,400	B4-54	1/1	2,400,000	2,400,000	30,740,400	9,010,543	--	--
46	陳◯成	23,652,519	2.4283%	陳◯成	73,764,458	37,977,475	35,786,984	D-8F	31,378,200	1/1	31,378,200	B2-106	1/1	2,700,000	2,700,000	34,078,200	--	1,708,784	--
47	陳◯霞	23,652,519	2.4283%	陳◯霞	73,764,458	37,977,475	35,786,984	E-10F	28,928,000	1/1	28,928,000	B4-52	1/1	2,400,000	2,400,000	31,328,000	--	4,458,984	--
48	陳◯榮	4,084,572	0.4193%	陳◯榮	12,738,441	6,558,359	6,180,082	B-10F	14,011,860	1/1	14,011,860	B5-13	1/1	2,250,000	2,250,000	16,261,860	10,081,778	--	--
49	陳◯華	18,345,615	1.8834%	陳◯華	57,213,963	29,456,488	27,757,476	A-2F	12,683,140	1/1	12,683,140	--	--	--	--	27,501,150	--	256,326	--
								A-3F	12,568,010	1/1	12,568,010	B5-28	1/1	2,250,000	2,250,000				
50	彭◯蘭	21,277,768	2.1845%	彭◯蘭	66,358,388	34,164,475	32,193,913	B-7F	13,595,460	1/1	13,595,460	--	--	--	--	30,182,400	--	2,011,513	--
								B-9F	13,886,940	1/1	13,886,940	B2-88	1/1	2,700,000	2,700,000				
51	彭◯芸	24,178,131	2.4822%	彭◯芸	75,403,670	38,821,419	36,582,251	F-20F	16,793,030	1/1	16,793,030	--	--	--	--	41,802,670	5,220,419	--	--
								G-14F	22,459,640	1/1	22,459,640	B3-83	1/1	2,550,000	2,550,000				
52	彭◯美	30,320,820	3.1129%	彭◯美	94,560,705	48,684,378	45,876,327	E-7F	28,024,000	1/1	28,024,000	B2-108	1/1	2,700,000	2,700,000	41,943,520	--	3,932,807	--
								C-3F	11,219,520	1/1	11,219,520	--	--	--	--				
53	曾◯倫	21,277,768	2.1845%	曾◯倫	66,358,388	34,164,475	32,193,913	F-13F	15,716,260	1/1	15,716,260	--	--	--	--	40,529,460	8,335,547	--	--
								G-13F	22,263,200	1/1	22,263,200	B3-81	1/1	2,550,000	2,550,000				
54	黃◯霞	4,084,572	0.4193%	黃◯霞	12,738,441	6,558,359	6,180,082	F-10F	15,280,970	1/1	15,280,970	B2-91	1/1	2,700,000	2,700,000	17,980,970	11,800,888	--	--
55	林◯易	19,746,553	2.0273%	林◯易	61,583,030	31,705,892	29,877,138	D-16F	34,060,530	1/1	34,060,530	B2-103	1/1	2,700,000	2,700,000	36,760,530	6,883,392	--	--
56	劉◯瑋	4,084,572	0.4193%	劉◯瑋	12,738,441	6,558,359	6,180,082	F-18F	16,472,290	1/1	16,472,290	B3-66	1/1	2,550,000	2,550,000	19,022,290	12,842,208	--	--
57	樓◯揚	13,615,239	1.3978%	樓◯揚	42,461,469	21,861,197	20,600,272	G-7F	20,953,600	1/1	20,953,600	--	--	--	--	20,953,600	353,328	--	--
58	蔡◯源	24,178,131	2.4822%	蔡◯源	75,403,670	38,821,419	36,582,251	F-4F	13,998,010	1/1	13,998,010	B4-51	1/1	2,400,000	2,400,000	32,274,640	--	4,307,611	--
								F-14F	15,876,630	1/1	15,876,630	--	--	--	--				
59	鄭◯龍	12,089,066	1.2411%	鄭◯龍	37,701,835	19,410,710	18,291,125	G-2F	20,283,240	1/1	20,283,240	B4-55	1/1	2,400,000	2,400,000	22,683,240	4,392,115	--	--

序號	更新前			更新後															
	原土地所有權人	土地權利價值(元)	權利價值比率	受配人	權利價值(元) A	共同負擔費用（元） B	應分配權利價值(元) C=A-B	分配單元								實分配權利價值(元) F=D+E	預計繳納差額價金		備註
								建築物				停車位					繳(元)	領(元)	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) E				
60	鄭○次	23,652,519	2.4283%	鄭○次	73,764,458	37,977,475	35,786,984	A-4F	12,429,900	1/1	12,429,900	--	--	--	--	48,771,890	12,984,906	--	--
								C-2F	11,253,170	1/1	11,253,170	--	--	--	--				
								G-15F	22,688,820	1/1	22,688,820	B4-40	1/1	2,400,000	2,400,000				
61	鄭○亮	3,331,301	0.3420%	鄭○亮	10,389,235	5,348,876	5,040,360	C-11F	12,226,400	1/10	1,222,640	B4-56	1/10	2,250,000	225,000	4,926,680	--	113,680	--
								D-11F	32,390,400	1/10	3,239,040	B4-57	1/10	2,400,000	240,000				
62	鄭○銘	26,650,405	2.7360%	鄭○銘	83,113,882	42,791,006	40,322,876	C-11F	12,226,400	8/10	9,781,120	B4-56	8/10	2,250,000	1,800,000	39,413,440	--	909,436	--
								D-11F	32,390,400	8/10	25,912,320	B4-57	8/10	2,400,000	1,920,000				
63	鄭○敏	3,331,301	0.3420%	鄭○敏	10,389,235	5,348,876	5,040,360	C-11F	12,226,400	1/10	1,222,640	B4-56	1/10	2,250,000	225,000	4,926,680	--	113,680	--
								D-11F	32,390,400	1/10	3,239,040	B4-57	1/10	2,400,000	240,000				
64	鄭○玲	4,084,572	0.4193%	鄭○玲	12,738,441	6,558,359	6,180,082	E-18F	31,323,600	1/1	31,323,600	B2-89	1/1	2,700,000	2,700,000	34,023,600	27,843,518	--	--
65	蕭○	41,738,622	4.2851%	蕭○	130,169,089	67,017,279	63,151,810	E-11F	29,244,400	1/1	29,244,400	B5-12	1/1	2,250,000	2,250,000	63,410,000	258,190	--	--
								E-12F	29,515,600	1/1	29,515,600	B4-53	1/1	2,400,000	2,400,000				
66	嚴○華	24,178,131	2.4822%	嚴○華	75,403,670	38,821,419	36,582,251	D-7F	31,074,540	1/1	31,074,540	B2-84	1/1	2,700,000	2,700,000	33,774,540	--	2,807,711	--
合計	--	974,050,000	100.00%	--	3,037,742,860	1,563,975,460	1,473,767,400	--	1,519,517,860	--	1,519,517,860	--	--	131,900,000	131,900,000	1,651,417,860	227,091,950	49,441,490	

註：本表所列有關更新前權利價值應以權利變換計畫核定之內容為準，更新後相關數據應以地政機關地籍及建築物測量結果後之計算金額為準。

表 16-3　土地及建築物分配清冊(實施者)

序號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
1	高昇建設股份有限公司	1,563,975,460	D-2F	28,746,480	1/1	28,746,480	B1-110	1/1	3,000,000	3,000,000	1,386,325,000	--	177,650,460	--
							B1-109	1/1	3,000,000	3,000,000				
							B2-101	1/1	2,700,000	2,700,000				
							B2-100	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-99	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-98	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-97	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-96	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-95	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B2-94	1/1	2,300,000	2,300,000				
							B3-82	1/1	2,400,000	2,400,000				
							B3-76	1/1	2,550,000	2,550,000				
							B3-75	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-74	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-73	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-72	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-71	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-69	1/1	2,400,000	2,400,000				
							B3-67	1/1	2,600,000	2,600,000				
							B3-62	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B3-58	1/1	2,550,000	2,550,000				
							B4-50	1/1	2,400,000	2,400,000				
							B4-49	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-48	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-47	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-46	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-45	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-44	1/1	2,400,000	2,400,000				
							B4-43	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B4-36	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-35	1/1	2,000,000	2,000,000				
							B4-33	1/1	2,400,000	2,400,000				
							B4-31	1/1	2,400,000	2,400,000				

序號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
							B5-30	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-29	1/1	2,100,000	2,100,000				
							B5-27	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-26	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-25	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-24	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-23	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-22	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-21	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-20	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-19	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-18	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-17	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-16	1/1	2,100,000	2,100,000				
							B5-14	1/1	2,150,000	2,150,000				
							B5-10	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-9	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-8	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-7	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-6	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-5	1/1	1,850,000	1,850,000				
							B5-3	1/1	2,250,000	2,250,000				
							B5-2	1/1	2,100,000	2,100,000				
							B5-1	1/1	2,250,000	2,250,000				
			E-2F	26,532,400	1/1	26,532,400	--	--	--	--				
			F-2F	14,066,740	1/1	14,066,740	--	--	--	--				
			D-3F	29,556,240	1/1	29,556,240	--	--	--	--				
			E-3F	26,713,200	1/1	26,713,200	--	--	--	--				
			F-3F	14,135,470	1/1	14,135,470	--	--	--	--				
			D-4F	29,252,580	1/1	29,252,580	--	--	--	--				
			E-4F	26,396,800	1/1	26,396,800	--	--	--	--				
			A-5F	12,627,200	1/1	12,627,200	--	--	--	--				
			C-5F	11,273,460	1/1	11,273,460	--	--	--	--				
			D-5F	29,708,070	1/1	29,708,070	--	--	--	--				

序號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
			C-6F	11,507,200	1/1	11,507,200	--	--	--	--				
			D-6F	30,416,610	1/1	30,416,610	--	--	--	--				
			A-7F	13,021,800	1/1	13,021,800	--	--	--	--				
			C-7F	11,740,940	1/1	11,740,940	--	--	--	--				
			C-8F	11,866,800	1/1	11,866,800	--	--	--	--				
			A-9F	13,278,290	1/1	13,278,290	--	--	--	--				
			C-9F	11,992,660	1/1	11,992,660	--	--	--	--				
			D-9F	31,732,470	1/1	31,732,470	--	--	--	--				
			A-10F	13,416,400	1/1	13,416,400	--	--	--	--				
			C-10F	12,100,540	1/1	12,100,540	--	--	--	--				
			D-10F	32,086,740	1/1	32,086,740	--	--	--	--				
			A-11F	13,534,780	1/1	13,534,780	--	--	--	--				
			A-12F	13,672,890	1/1	13,672,890	--	--	--	--				
			C-12F	12,334,280	1/1	12,334,280	--	--	--	--				
			D-12F	32,744,670	1/1	32,744,670	--	--	--	--				
			A-13F	13,811,000	1/1	13,811,000	--	--	--	--				
			C-13F	12,460,140	1/1	12,460,140	--	--	--	--				
			D-13F	33,048,330	1/1	33,048,330	--	--	--	--				
			A-14F	13,929,380	1/1	13,929,380	--	--	--	--				
			B-14F	14,574,000	1/1	14,574,000	--	--	--	--				
			C-14F	12,586,000	1/1	12,586,000	--	--	--	--				
			D-14F	33,402,600	1/1	33,402,600	--	--	--	--				
			A-15F	14,067,490	1/1	14,067,490	--	--	--	--				
			C-15F	12,693,880	1/1	12,693,880	--	--	--	--				
			E-15F	30,419,600	1/1	30,419,600	--	--	--	--				
			A-16F	14,185,870	1/1	14,185,870	--	--	--	--				
			C-16F	12,819,740	1/1	12,819,740	--	--	--	--				
			E-16F	30,736,000	1/1	30,736,000	--	--	--	--				
			A-17F	14,323,980	1/1	14,323,980	--	--	--	--				
			C-17F	12,927,620	1/1	12,927,620	--	--	--	--				
			D-17F	34,414,800	1/1	34,414,800	--	--	--	--				
			E-17F	31,007,200	1/1	31,007,200	--	--	--	--				
			A-18F	14,462,090	1/1	14,462,090	--	--	--	--				
			C-18F	13,053,480	1/1	13,053,480	--	--	--	--				

序號	更新後												
	實施者名稱	應分配權利價值(元)	分配單元								實際分配權利價值(元)C=A＋B	預計繳納差額價金		備註
			建築物				停車位					繳納(元)	領回(元)	
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B				
			D-18F	34,718,460	1/1	34,718,460	--	--	--	--				
			A-19F	14,580,470	1/1	14,580,470	--	--	--	--				
			B-19F	15,261,060	1/1	15,261,060	--	--	--	--				
			C-19F	13,179,340	1/1	13,179,340	--	--	--	--				
			D-19F	35,072,730	1/1	35,072,730	--	--	--	--				
			E-19F	31,640,000	1/1	31,640,000	--	--	--	--				
			A-20F	14,718,580	1/1	14,718,580	--	--	--	--				
			B-20F	15,385,980	1/1	15,385,980	--	--	--	--				
			C-20F	13,287,220	1/1	13,287,220	--	--	--	--				
			D-20F	35,427,000	1/1	35,427,000	--	--	--	--				
			E-20F	31,911,200	1/1	31,911,200	--	--	--	--				
			G-20F	23,769,240	1/1	23,769,240	--	--	--	--				
			A-21F	14,836,960	1/1	14,836,960	--	--	--	--				
			B-21F	15,531,720	1/1	15,531,720	--	--	--	--				
			C-21F	13,413,080	1/1	13,413,080	--	--	--	--				
			E-21F	29,914,630	1/1	29,914,630	--	--	--	--				
			G-21F	23,998,420	1/1	23,998,420	--	--	--	--				
合計	**共 1 位**	**1,563,975,460**	**--**			**1,260,025,000**	**--**			**126,300,000**	**1,386,325,000**	**--**	**177,650,460**	**--**

註：本表所列有關更新後相關數據應以地政機關地籍及建築物測量結果後之計算金額為準。

拾柒、地籍整理計畫

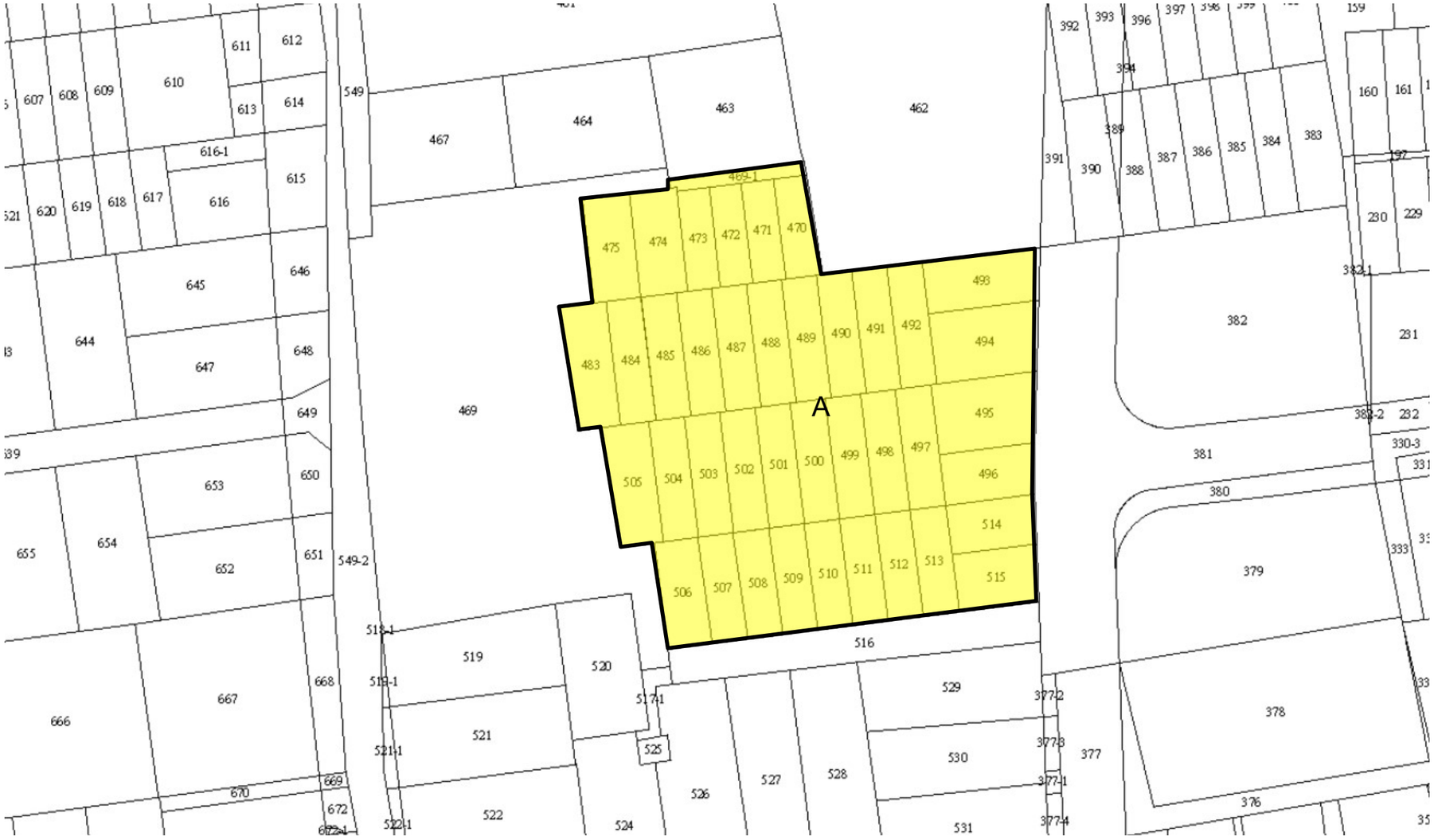
一、地籍測量及建物測量

本案更新前共計有新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地，土地面積為 1,840.00 平方公尺，屬住宅區。地籍整理後為 1 筆，新編之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(㎡)	土地使用分區	地籍整理後暫編地號	面積(㎡)
1	469-1	18.00			
2	470	37.00			
3	471	35.00			
4	472	34.00			
5	473	34.00			
6	474	52.00			
7	475	51.00			
8	483	59.00			
9	484	46.00			
10	485	46.00			
11	486	46.00			
12	487	46.00			
13	488	46.00			
14	489	45.00			
15	490	46.00	住宅區	A	1,840.00
16	491	45.00			
17	492	46.00			
18	493	63.00			
19	494	78.00			
20	495	75.00			
21	496	49.00			
22	497	46.00			
23	498	45.00			
24	499	45.00			
25	500	45.00			
26	501	45.00			
27	502	45.00			
28	503	45.00			
29	504	45.00			
30	505	57.00			
31	506	49.00			
32	507	40.00			
33	508	40.00			
34	509	40.00			
35	510	40.00			
36	511	40.00			
37	512	40.00			
38	513	41.00			
39	514	45.00			
40	515	50.00			
合計		1,840.00	--	1 筆	1,840.00

註：更新後正式地號依未來地政機關登記為準。



圖例及說明	指北
權利變換範圍　住宅區範圍　比例尺：1/500	N

圖 17-1　權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物、權利金及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建築物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編。(請詳見表 17-2 及表 17-3)。

表 17-2　土地登記清冊

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
1	永和區	仁愛段	--	511	40.00	2	乙○祥	1/1	40.00	--					乙○祥	994/100000	--	--	--
2	永和區	仁愛段	--	508	40.00	11	王○智	1/8	5.00	--					王○智	782/500000	--	--	--
3	永和區	仁愛段	--	473	34.00	2	王○華	1/1	34.00	--					王○華	1564/100000	--	抵押權	--
4	永和區	仁愛段	--	515	50.00	5	史○瑄	1/2	25.00	--					史○瑄	547/100000	--	--	--
5	永和區	仁愛段	--	472	34.00	1	伍○元	1/1	34.00	--					伍○元	1079/100000	--	--	--
6	永和區	仁愛段	--	504	45.00	1	朱○明	1/1	45.00	--					朱○明	1089/100000	--	--	--
7	永和區	仁愛段	--	507	40.00	1	李○達	1/1	40.00	--					李○達	994/100000	--	抵押權	--
8	永和區	仁愛段	--	508	40.00	5	李○湘	1/8	5.00	--					李○湘	782/500000	--	--	--
9	永和區	仁愛段	--	496	49.00	3	周○祥	1/1	49.00	--					周○祥	1279/100000	--	--	--
10	永和區	仁愛段	--	501	45.00	2	林○源	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	仁愛段	--	A	1,840.00	林○源	1279/100000	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
11	永和區	仁愛段	--	501	45.00	3	林○常	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有					林○常	1279/100000	公同共有	--	--
12	永和區	仁愛段	--	501	45.00	4	林○雲	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。					林○雲	1279/100000	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
13	永和區	仁愛段	--	501	45.00	5	林○福	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。					林○福	1279/100000	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
14	永和區	仁愛段	--	501	45.00	6	林○正	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有					林○正	1279/100000	公同共有	--	--
15	永和區	仁愛段	--	501	45.00	7	林○玉	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。					林○玉	1279/100000	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
16	永和區	仁愛段	--	501	45.00	8	林○煌	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~8 公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	仁愛段	--	A	1,840.00	林○煌	1279/100000	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
17	永和區	仁愛段	--	474	52.00	4	林○芬	1/2	26.00	--					林○芬	782/100000	--	抵押權	--
18	永和區	仁愛段	--	474	52.00	3	林○彬	1/2	26.00	--					林○彬	782/100000	--	抵押權	--
19	永和區	仁愛段	--	495	75.00	12	林○忠	20/300	5.00	--					林○忠	547/300000	--	--	--
20	永和區	仁愛段	--	495	75.00	11	林○河	40/300	10.00	--					林○河	1094/300000	--	--	--
21	永和區	仁愛段	--	508	40.00	4	林○清	1/8	5.00	--					林○清	782/500000	--	--	--
22	永和區	仁愛段	--	495	75.00	5	林○祥	10/100	7.50	--					林○祥	547/100000	--	--	--
23	永和區	仁愛段	--	508	40.00	8	林○蓁	1/8	5.00	--					林○蓁	782/500000	--	--	--
24	永和區	仁愛段	--	495	75.00	15	林○勇	20/100	15.00	--					林○勇	547/100000	--	--	--
25	永和區	仁愛段	--	489	45.00	3	林○賢	1/1	45.00	--					林○賢	1208/100000	--	--	--
26	永和區	仁愛段	--	512	40.00	14	林○香	1/2	20.00	--					林○香	782/100000	--	--	--
27	永和區	仁愛段	--	508	40.00	6	林○美	1/8	5.00	--					林○美	782/500000	--	--	--
28	永和區	仁愛段	--	492	46.00	2	林○順	406/1000	18.68	--					林○順	1079/100000	--	--	--
29	永和區	仁愛段	--	508	40.00	9	林○琳	3/8	15.00	--					林○琳	470/100000	--	--	--
30	永和區	仁愛段	--	514	45.00	1	林○子	1/1	45.00	--					林○子	1044/100000	--	--	--

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
31	永和區	仁愛段	--	485	46.00	3	姚○治	1/1	46.00	--					姚○治	1279/100000	--	最高限額抵押權	--
32	永和區	仁愛段	--	513	41.00	2	洪○玉	1/1	41.00	--					洪○玉	1079/100000	--	--	--
33	永和區	仁愛段	--	495	75.00	14	孫○恬	10/100	7.50	--					孫○恬	547/100000	--	--	--
34	永和區	仁愛段	--	498	45.00	4	張○秉	1/2	22.50	--					張○秉	497/100000	--	最高限額抵押權	--
35	永和區	仁愛段	--	487	46.00	3	張○波	1/4	11.50	--					張○波	1094/400000	--	--	--
36	永和區	仁愛段	--	498	45.00	2	張○泓	1/2	22.50	--					張○泓	976/100000	--	最高限額抵押權	--
37	永和區	仁愛段	--	487	46.00	5	張○雄	1/4	11.50	--					張○雄	1094/400000	--	--	--
38	永和區	仁愛段	--	483	59.00	2	張○遠	1/1	59.00	--					張○遠	1576/100000	--	--	--
39	永和區	仁愛段	--	487	46.00	4	張○忠	1/4	11.50	--					張○忠	1094/400000	--	--	--
40	永和區	仁愛段	--	487	46.00	6	張○輝	1/4	11.50	--					張○輝	1094/400000	--	--	--
41	永和區	仁愛段	--	469-1	18.00	3	張○燦	1/1	18.00	--					張○燦	497/100000	--	--	--
42	永和區	仁愛段	--	475	51.00	3	莊○双	1/2	25.50	--					莊○双	782/100000	--	--	--
43	永和區	仁愛段	--	475	51.00	2	莊○竹	1/2	25.50	--					莊○竹	547/100000	--	--	--
44	永和區	仁愛段	--	506	49.00	3	許○英	2/6	16.33	--					許○英	470/100000	--	--	--
45	永和區	仁愛段	--	486	46.00	2	許○英	1/1	46.00	--	仁愛段	--	A	1,840.00	許○英	1279/100000	--	--	--
46	永和區	仁愛段	--	512	40.00	17	許○譯	1/2	20.00	--					許○譯	547/100000	--	--	--
47	永和區	仁愛段	--	502	45.00	2	陳○靜	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					陳○靜	1079/100000	公同共有	--	--
48	永和區	仁愛段	--	502	45.00	3	林○鳳	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					林○鳳	1079/100000	公同共有	--	--
49	永和區	仁愛段	--	502	45.00	4	蔡○蔭	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					蔡○蔭	1079/100000	公同共有	--	--
50	永和區	仁愛段	--	502	45.00	5	陳○春	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					陳○春	1079/100000	公同共有	--	--
51	永和區	仁愛段	--	502	45.00	6	陳○慧	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					陳○慧	1079/100000	公同共有	--	--
52	永和區	仁愛段	--	502	45.00	7	陳○輝	1/1	45.00	(一般註記事項)登記次序 2~7 公同共有					陳○輝	1079/100000	公同共有	--	--
53	永和區	仁愛段	--	497	46.00	4	陳○惠	1/2	23.00	--					陳○惠	547/100000	--	最高限額抵押權	--
54	永和區	仁愛段	--	506	49.00	2	陳○信	4/6	32.67	--					陳○信	782/100000	--	--	--

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利、限制登記情形	備註
	標示部					所有權部					標示部				所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	其他登記事項	段	小段	地號	面積(㎡)	所有權人(管理機關/受託人)	權利範圍	其他登記事項		
55	永和區	仁愛段	--	500	45.00	2	陳○芬	1/1	45.00	--					陳○芬	1279/100000	--	抵押權、最高限額抵押權	--
56	永和區	仁愛段	--	492	46.00	3	陳○	594/1000	27.32	--					陳○	1079/100000	--	--	--
57	永和區	仁愛段	--	503	45.00	1	陳○成	1/1	45.00	--					陳○成	1208/100000	--	--	--
58	永和區	仁愛段	--	491	45.00	1	陳○霞	1/1	45.00	--					陳○霞	1079/100000	--	--	--
59	永和區	仁愛段	--	495	75.00	7	陳○榮	10/100	7.50	--					陳○榮	497/100000	--	--	--
60	永和區	仁愛段	--	471	35.00	2	陳○華	1/1	35.00	--					陳○華	940/100000	--	--	--
61	永和區	仁愛段	--	510	40.00	1	彭○蘭	1/1	40.00	--					彭○蘭	994/100000	--	--	--
62	永和區	仁愛段	--	490	46.00	1	彭○芸	1/1	46.00	--					彭○芸	1329/100000	--	--	--
63	永和區	仁愛段	--	505	57.00	1	彭○美	1/1	57.00	--					彭○美	1508/100000	--	--	--
64	永和區	仁愛段	--	509	40.00	2	曾○倫	1/1	40.00	--					曾○倫	1329/100000	--	普通抵押權	--
65	永和區	仁愛段	--	495	75.00	16	黃○霞	10/100	7.50	--					黃○霞	547/100000	--	--	--
66	永和區	仁愛段	--	470	37.00	5	林○易	1/1	37.00	--					林○易	1208/100000	--	--	--
67	永和區	仁愛段	--	495	75.00	8	劉○瑋	10/100	7.50	--					劉○瑋	547/100000	--	--	--
68	永和區	仁愛段	--	515	50.00	4	樓○揚	1/2	25.00	--	仁愛段	--	A	1,840.00	樓○揚	782/100000	--	--	--
69	永和區	仁愛段	--	484	46.00	2	蔡○源	1/1	46.00	--					蔡○源	1094/100000	--	最高限額抵押權	--
70	永和區	仁愛段	--	497	46.00	5	鄭○龍	1/2	23.00	--					鄭○龍	782/100000	--	最高限額抵押權	--
71	永和區	仁愛段	--	499	45.00	2	鄭○次	1/1	45.00	--					鄭○次	1681/100000	--	最高限額抵押權	--
72	永和區	仁愛段	--	493	63.00	1	鄭○亮	1/10	6.30	--					鄭○亮	1637/1000000	--	--	--
73	永和區	仁愛段	--	493	63.00	3	鄭○銘	8/10	50.40	--					鄭○銘	13096/1000000	--	--	--
74	永和區	仁愛段	--	493	63.00	2	鄭○敏	1/10	6.30	--					鄭○敏	1637/1000000	--	--	--
75	永和區	仁愛段	--	495	75.00	13	鄭○玲	10/100	7.50	--					鄭○玲	1079/100000	--	--	--
76	永和區	仁愛段	--	494	78.00	2	蕭○	1/1	78.00	--					蕭○	1079/100000	--	--	--
77	永和區	仁愛段	--	488	46.00	2	嚴○華	1/1	46.00	--					嚴○華	1208/100000	--	抵押權	--
78	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--					高昇建設股份有限公司	45062/100000	--	--	--
合計					--	--	--	--	1840.00	--	--	--	--	1840.00	--	100000/100000	--	--	--

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

註 2：土地更新後權利範圍包括實施者之土地持分。

表 17-3　建物登記清冊

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部				
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡） (1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
1	A-2F	所有權	A	470	2F	40.38	5.27	224	--	--	陳○華	1/1	--	--	--
2	B-2F	所有權	A	497	2F	42.67	5.55	236	--	--	李○達	1/1	--	抵押權	--
3	C-2F	所有權	A	429	2F	36.71	4.91	204	--	--	鄭○次	1/1	--	最高限額抵押權	--
4	D-2F	所有權	A	1208	2F	110.43	6.75	574	27189	B1-110、B1-109、B2-101、B2-100、B2-99、B2-98、B2-97、B2-96、B2-95、B2-94、B3-82、B3-76、B3-75、B3-74、B3-73、B3-72、B3-71、B3-69、B3-67、B3-62、B3-58、B4-50、B4-49、B4-48、B4-47、B4-46、B4-45、B4-44、B4-43、B4-36、B4-35、B4-33、B4-31、B5-30、B5-29、B5-27、B5-26、B5-25、B5-24、B5-23、B5-22、B5-21、B5-20、B5-19、B5-18、B5-17、B5-16、B5-14、B5-10、B5-9、B5-8、B5-7、B5-6、B5-5、B5-3、B5-2、B5-1	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
5	E-2F	所有權	A	1079	2F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
6	F-2F	所有權	A	547	2F	47.8	5.24	260	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
7	G-2F	所有權	A	782	2F	70.59	5.25	371	477	B4-55	鄭○龍	1/1	--	最高限額抵押權	--
8	A-3F	所有權	A	470	3F	40.38	5.27	224	477	B5-28	陳○華	1/1	--	--	--
9	B-3F	所有權	A	497	3F	42.67	5.55	236	--	--	林○源	1/1	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○常	1/1	公同共有	--	--
											林○雲	1/1	公同共有(一般註記事項)113 年 6 月 13 日 113 北中地登字第 105610 號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
	B-3F	所有權	A	497	3F	42.67	5.55	236	--	--	林○福	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○正	1/1	公同共有	--	--
											林○玉	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○煌	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
10	C-3F	所有權	A	429	3F	36.71	4.91	204	--	--	彭○美	1/1	--	--	--
11	D-3F	所有權	A	1208	3F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
12	E-3F	所有權	A	1079	3F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
13	F-3F	所有權	A	547	3F	47.8	5.24	260	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
14	G-3F	所有權	A	782	3F	70.59	5.25	371	--	--	王○華	1/1	--	抵押權	--
15	A-4F	所有權	A	470	4F	40.38	5.27	224	--	--	鄭○次	1/1	--	最高限額抵押權	--
16	B-4F	所有權	A	497	4F	42.67	5.55	236	--	--	姚○治	1/1	--	最高限額抵押權	--
17	C-4F	所有權	A	429	4F	36.71	4.91	204	--	--	張○泓	1/1	--	最高限額抵押權	--
18	D-4F	所有權	A	1208	4F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--

更新後變動情形															
項目		標示部									所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡） (1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
19	E-4F	所有權	A	1079	4F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
20	F-4F	所有權	A	547	4F	47.8	5.24	260	477	B4-51	蔡○源	1/1	--	最高限額抵押權	--
21	G-4F	所有權	A	782	4F	70.59	5.25	371	477	B2-92	王○華	1/1	--	抵押權	--
22	A-5F	所有權	A	470	5F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
23	B-5F	所有權	A	497	5F	42.67	5.55	236	--	--	張○秉	1/1	--	最高限額抵押權	--
24	C-5F	所有權	A	429	5F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
25	D-5F	所有權	A	1208	5F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
26	E-5F	所有權	A	1079	5F	96.48	8.15	513	477	B2-107	張○遠	1/1	--	--	--
27	F-5F	所有權	A	547	5F	47.8	5.24	260	477	B2-105	孫○恬	1/1	--	--	--
28	G-5F	所有權	A	782	5F	70.59	5.25	371	477	B3-60	林○彬	1/1	--	抵押權	--
29	A-6F	所有權	A	470	6F	40.38	5.27	224	--	--	許○英	1/1	--	--	--
30	B-6F	所有權	A	497	6F	42.67	5.55	236	--	--	陳○芬	1/1	--	抵押權、最高限額抵押權	--
31	C-6F	所有權	A	429	6F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
32	D-6F	所有權	A	1208	6F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
33	E-6F	所有權	A	1079	6F	96.48	8.15	513	477	B2-86	伍○元	1/1	--	--	--
34	F-6F	所有權	A	547	6F	47.8	5.24	260	477	B5-4	張○泓	1/1	--	最高限額抵押權	--
35	G-6F	所有權	A	782	6F	70.59	5.25	371	477	B3-64	林○芬	1/1	--	抵押權	--
36	A-7F	所有權	A	470	7F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
37	B-7F	所有權	A	497	7F	42.67	5.55	236	--	--	彭○蘭	1/1	--	--	--
38	C-7F	所有權	A	429	7F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
39	D-7F	所有權	A	1208	7F	110.43	6.75	574	477	B2-84	嚴○華	1/1	--	抵押權	--
40	E-7F	所有權	A	1079	7F	96.48	8.15	513	477	B2-108	彭○美	1/1	--	--	--
41	F-7F	所有權	A	547	7F	47.8	5.24	260	477	B3-61	莊○竹	1/1	--	--	--
42	G-7F	所有權	A	782	7F	70.59	5.25	371	--	--	樓○揚	1/1	--	--	--
43	A-8F	所有權	A	470	8F	40.38	5.27	224	--	--	林○琳	1/1	--	--	--

更新後變動情形																
項目		標示部									所有權部					
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
44	B-8F	所有權	A	497	8F	42.67	5.55	236	--	--	許○英	1/1	--	--	--
45	C-8F	所有權	A	429	8F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
46	D-8F	所有權	A	1208	8F	110.43	6.75	574	477	B2-106	陳○成	1/1	--	--	--
47	E-8F	所有權	A	1079	8F	96.48	8.15	513	477	B4-54	陳○	1/1	--	--	--
48	F-8F	所有權	A	547	8F	47.8	5.24	260	477	B2-102	史○瑄	1/1	--	--	--
49	G-8F	所有權	A	782	8F	70.59	5.25	371	477	B3-80	姚○治	1/1	--	最高限額抵押權	--
50	A-9F	所有權	A	470	9F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
51	B-9F	所有權	A	497	9F	42.67	5.55	236	477	B2-88	彭○蘭	1/1	--	--	--
52	C-9F	所有權	A	429	9F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
53	D-9F	所有權	A	1208	9F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
54	E-9F	所有權	A	1079	9F	96.48	8.15	513	477	B2-104	林○順	1/1	--	--	--
55	F-9F	所有權	A	547	9F	47.8	5.24	260	477	B3-68	張○波	1/4	--	--	--
											張○雄	1/4	--	--	--
											張○忠	1/4	--	--	--
											張○輝	1/4	--	--	--
56	G-9F	所有權	A	782	9F	70.59	5.25	371	477	B3-59	莊○双	1/1	--	--	--
57	A-10F	所有權	A	470	10F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
58	B-10F	所有權	A	497	10F	42.67	5.55	236	477	B5-13	陳○榮	1/1	--	--	--
59	C-10F	所有權	A	429	10F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
60	D-10F	所有權	A	1208	10F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
61	E-10F	所有權	A	1079	10F	96.48	8.15	513	477	B4-52	陳○霞	1/1	--	--	--
62	F-10F	所有權	A	547	10F	47.8	5.24	260	477	B2-91	黃○霞	1/1	--	--	--
63	G-10F	所有權	A	782	10F	70.59	5.25	371	477	B2-90	許○英	1/1	--	--	--
64	A-11F	所有權	A	470	11F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
65	B-11F	所有權	A	497	11F	42.67	5.55	236	477	B4-32	張○燦	1/1	--	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部				
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡） (1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
66	C-11F	所有權	A	429	11F	36.71	4.91	204	477	B4-56	鄭○亮	1/10	--	--	--
											鄭○銘	8/10	--	--	--
											鄭○敏	1/10	--	--	--
67	D-11F	所有權	A	1208	11F	110.43	6.75	574	477	B4-57	鄭○亮	1/10	--	--	--
											鄭○銘	8/10	--	--	--
											鄭○敏	1/10	--	--	--
68	E-11F	所有權	A	1079	11F	96.48	8.15	513	477	B5-12	蕭○	1/1	--	--	--
69	F-11F	所有權	A	547	11F	47.8	5.24	260	--	--	張○波	1/4	--	--	--
											張○雄	1/4	--	--	--
											張○忠	1/4	--	--	--
											張○輝	1/4	--	--	--
70	G-11F	所有權	A	782	11F	70.59	5.25	371	--	--	王○智	1/5	--	--	--
											李○湘	1/5	--	--	--
											林○清	1/5	--	--	--
											林○蓁	1/5	--	--	--
											林○美	1/5	--	--	--
71	A-12F	所有權	A	470	12F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
72	B-12F	所有權	A	497	12F	42.67	5.55	236	477	B4-39	乙○祥	1/1	--	--	--
73	C-12F	所有權	A	429	12F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
74	D-12F	所有權	A	1208	12F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
75	E-12F	所有權	A	1079	12F	96.48	8.15	513	477	B4-53	蕭○	1/1	--	--	--
76	F-12F	所有權	A	547	12F	47.8	5.24	260	477	B4-37	許○譯	1/1	--	--	--
77	G-12F	所有權	A	782	12F	70.59	5.25	371	477	B3-79	陳○信	1/1	--	--	--
78	A-13F	所有權	A	470	13F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
79	B-13F	所有權	A	497	13F	42.67	5.55	236	--	--	乙○祥	1/1	--	--	--
80	C-13F	所有權	A	429	13F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
81	D-13F	所有權	A	1208	13F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部				
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡） (1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
82	E-13F	所有權	A	1079	13F	96.48	8.15	513	477	B5-15	陳○靜	1/1	公同共有	--	--
											林○鳳	1/1	公同共有	--	--
											蔡○蔭	1/1	公同共有	--	--
											陳○春	1/1	公同共有	--	--
											陳○慧	1/1	公同共有	--	--
											陳○輝	1/1	公同共有	--	--
83	F-13F	所有權	A	547	13F	47.8	5.24	260	--	--	曾○倫	1/1	--	普通抵押權	--
84	G-13F	所有權	A	782	13F	70.59	5.25	371	477	B3-81	曾○倫	1/1	--	普通抵押權	--
85	A-14F	所有權	A	470	14F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
86	B-14F	所有權	A	497	14F	42.67	5.55	236	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
87	C-14F	所有權	A	429	14F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
88	D-14F	所有權	A	1208	14F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
89	E-14F	所有權	A	1079	14F	96.48	8.15	513	477	B4-34	洪○玉	1/1	--	--	--
90	F-14F	所有權	A	547	14F	47.8	5.24	260	--	--	蔡○源	1/1	--	最高限額抵押權	--
91	G-14F	所有權	A	782	14F	70.59	5.25	371	477	B3-83	彭○芸	1/1	--	--	--
92	A-15F	所有權	A	470	15F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
93	B-15F	所有權	A	497	15F	42.67	5.55	236	--	--	張○遠	1/1	--	--	--
94	C-15F	所有權	A	429	15F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
95	D-15F	所有權	A	1208	15F	110.43	6.75	574	477	B3-70	林○賢	1/1	--	--	--
96	E-15F	所有權	A	1079	15F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
97	F-15F	所有權	A	547	15F	47.8	5.24	260	477	B2-93	林○祥	1/1	--	--	--
98	G-15F	所有權	A	782	15F	70.59	5.25	371	477	B4-40	鄭○次	1/1	--	最高限額抵押權	--
99	A-16F	所有權	A	470	16F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
100	B-16F	所有權	A	497	16F	42.67	5.55	236	--	--	林○子	1/1	--	--	--
101	C-16F	所有權	A	429	16F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
102	D-16F	所有權	A	1208	16F	110.43	6.75	574	477	B2-103	林○易	1/1	--	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部				
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡） (1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
103	E-16F	所有權	A	1079	16F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
104	F-16F	所有權	A	547	16F	47.8	5.24	260	477	B3-65	林○子	1/1	--	--	--
105	G-16F	所有權	A	782	16F	70.59	5.25	371	477	B3-63	林○香	1/1	--	--	--
106	A-17F	所有權	A	470	17F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
107	B-17F	所有權	A	497	17F	42.67	5.55	236	477	B5-11	李○達	1/1	--	抵押權	--
108	C-17F	所有權	A	429	17F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
109	D-17F	所有權	A	1208	17F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
110	E-17F	所有權	A	1079	17F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
111	F-17F	所有權	A	547	17F	47.8	5.24	260	477	B3-77	林○勇	1/1	--	--	--
112	G-17F	所有權	A	782	17F	70.59	5.25	371	477	B4-42	林○源	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○常	1/1	公同共有	--	--
											林○雲	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○福	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部				
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項	他項權利、限制登記情形	備註
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
	G-17F	所有權	A	782	17F	70.59	5.25	371	477	B4-42	林○正	1/1	公同共有	--	--
											林○玉	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
											林○煌	1/1	公同共有(一般註記事項)113年6月13日113北中地登字第105610號，未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀。	--	--
113	A-18F	所有權	A	470	18F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
114	B-18F	所有權	A	497	18F	42.67	5.55	236	--	--	周○祥	1/1	--	--	--
115	C-18F	所有權	A	429	18F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
116	D-18F	所有權	A	1208	18F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
117	E-18F	所有權	A	1079	18F	96.48	8.15	513	477	B2-89	鄭○玲	1/1	--	--	--
118	F-18F	所有權	A	547	18F	47.8	5.24	260	477	B3-66	劉○瑋	1/1	--	--	--
119	G-18F	所有權	A	782	18F	70.59	5.25	371	477	B3-78	周○祥	1/1	--	--	--
120	A-19F	所有權	A	470	19F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
121	B-19F	所有權	A	497	19F	42.67	5.55	236	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
122	C-19F	所有權	A	429	19F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
123	D-19F	所有權	A	1208	19F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
124	E-19F	所有權	A	1079	19F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
125	F-19F	所有權	A	547	19F	47.8	5.24	260	477	B4-41	林○忠	1/3	--	--	--
											林○河	2/3	--	--	--

更新後變動情形

項目		標示部									所有權部			他項權利、限制登記情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	層次面積（㎡）	附屬建物面積（㎡）	共有部分面積（㎡）(1)8731.96 (2)4581.50			所有權人	權利範圍	其他登記事項		
		權利種類	地號	分配基地權利範圍(/100000)			陽台	共有部分（1）權利範圍(/100000)	共有部分（2）權利範圍(/100000)	車位編號					
126	G-19F	所有權	A	782	19F	70.59	5.25	371	477	B2-87	陳○芬	1/1	--	抵押權、最高限額抵押權	--
127	A-20F	所有權	A	470	20F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
128	B-20F	所有權	A	497	20F	42.67	5.55	236	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
129	C-20F	所有權	A	429	20F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
130	D-20F	所有權	A	1208	20F	110.43	6.75	574	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
131	E-20F	所有權	A	1079	20F	96.48	8.15	513	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
132	F-20F	所有權	A	547	20F	47.8	5.24	260	--	--	彭○芸	1/1	--	--	--
133	G-20F	所有權	A	782	20F	70.59	5.25	371	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
134	A-21F	所有權	A	470	21F	40.38	5.27	224	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
135	B-21F	所有權	A	497	21F	42.67	5.55	236	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
136	C-21F	所有權	A	429	21F	36.71	4.91	204	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
137	D-21F	所有權	A	1089	21F	99.1	6.75	520	477	B2-85	朱○明	1/1	--	--	--
138	E-21F	所有權	A	958	21F	84.99	8.15	457	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
139	F-21F	所有權	A	547	21F	47.8	5.24	260	477	B4-38	陳○惠	1/1	--	最高限額抵押權	--
140	G-21F	所有權	A	782	21F	70.59	5.25	371	--	--	高昇建設股份有限公司	1/1	--	--	--
合計		140 戶		100000	--	8878.38	822.40	47530	52470	--	--	--	--	--	--

註：有關更新後建物登記內容依未來地政機關登記為準。

(二)共有部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案房屋持分共有部分面積計 8,731.96 平方公尺，地上一層車道、排煙室等面積小計 710.46 平方公尺，地上二層至地上二十一層梯廳面積小計 2,229.20 平方公尺，地下一層至地下五層面積小計 5,520.50 平方公尺，屋突一層至屋突三層面積小計 271.80 平方公尺。另每個車位持分共有部分 41.65 平方公尺，本案有 110 部車位，共計約 4,581.66 平方公尺。

2、項目如下：

編號	項目	面積(㎡)
1	1 層車道、排煙室等(140.63+40.06+54.88+66.34+83.06+9.13+72.85+62.87+18.06+162.58)	710.46
2	2～21 層梯廳(111.46*20)	2,229.20
3	屋頂突出物一層~三層 (90.60*3)	271.80
4	地下一～五層(1104.1*5)	5,520.50
合計		8,731.96

3、權利範圍計算方式：車位持分共有部分權利範圍 477/100000，100000-(477*110)=47530，房屋持分共有部分：〔(該戶主建物面積+該戶附屬建物面積)/(主建物總面積+附屬建物總面積)〕× 47530

(三)他項權利登記清冊

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

表 17-4　土地他項權利登記清冊

序號	土地標示部					土地所有權部		更新前土地他項權利部								更新後土地他項權利部								備註
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記次序	所有權人(管理機關/受託人)	登記次序	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	設定權利範圍	存續期間	債務人及債務額比例	設定義務人	設定權利種類	權利人	債權額比例	設定權利範圍	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	(收件年期及字號)
1	永和區	仁愛段	--	473	34.00	2	王○華	1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣3,000,000元正	全部1分之1	自095年10月12日至135年10月11日	王○華	王○華	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1564/100000	最高限額新台幣3,000,000元正	自095年10月12日至135年10月11日	王○華	王○華	民國95年北中地登字第304960號
2	永和區	仁愛段	--	507	40.00	1	李○達	2	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣840,000元正	全部1分之1	自095年04月13日至135年04月12日	李○達	李○達	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1分之1	994/100000	本金最高限額新台幣840,000元正	自095年04月13日至135年04月12日	李○達	李○達	民國95年北中地單字第065660號
3	永和區	仁愛段	--	474	52.00	4	林○芬	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣3,120,000元正	全部1分之1	自093年08月27日至123年08月26日	林○敏、林○彬	林○敏	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	本金最高限額新台幣3,120,000元正	自093年08月27日至123年08月26日	林○敏、林○彬	林○敏	民國93年北中地登字第335010號
								4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣280,000元正	全部1分之1	自095年09月12日至145年09月11日	林○敏	林○敏	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	本金最高限額新台幣280,000元正	自095年09月12日至145年09月11日	林○敏	林○敏	民國95年北中地登字第174450號
4	永和區	仁愛段	--	474	52.00	3	林○彬	3	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣3,120,000元正	全部1分之1	自093年08月27日至123年08月26日	林○敏、林○彬	林○敏	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	本金最高限額新台幣3,120,000元正	自093年08月27日至123年08月26日	林○敏、林○彬	林○敏	民國93年北中地登字第335010號

	永和區	仁愛段	--	474	52.00	3	林○彬	4	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	本金最高限額新台幣280,000元正	全部1分之1	自095年09月12日至145年09月11日	林○敏	林○敏	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	本金最高限額新台幣280,000元正	自095年09月12日至145年09月11日	林○敏	林○敏	民國95年北中地登字第174450號
5	永和區	仁愛段	--	485	46.00	3	姚○治	1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣2,400,000元正	全部1分之1	民國140年1月17日	姚○治，債務額比例全部	姚○治	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	新台幣2,400,000元	民國140年1月17日	姚○治，債務額比例全部	姚○治	民國110年北中地登字第012580號
6	永和區	仁愛段	--	498	45.00	4	張○秉	3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	新台幣1,200,000元正	全部1分之1	民國138年9月24日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1分之1	497/100000	新台幣1,200,000元正	民國138年9月24日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	民國108年板中地登字第041260號
7	永和區	仁愛段	--	498	45.00	5	張○泓	3	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	新台幣1,200,000元正	全部1分之1	民國138年9月24日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1分之1	976/100000	新台幣1,200,000元正	民國138年9月24日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	民國108年板中地登字第041260號
8	永和區	仁愛段	--	497	46.00	4	陳○惠	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣11,020,000元正	全部1分之1	民國139年12月23日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	547/100000	新台幣11,020,000元正	民國139年12月23日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國109年北中地登字第237790號
								6	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣510,000元正	全部1分之1	民國139年12月23日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	547/100000	新台幣510,000元正	民國139年12月23日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國109年北中地登字第237800號

9	永和區	仁愛段	--	500	45.00	2	陳○芬	1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣2,640,000元正	全部1分之1	自089年10月17日至119年10月16日	陳○芬	陳○芬	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	最高限額新台幣2,640,000元正	自089年10月17日至119年10月16日	陳○芬	陳○芬	民國89年北中地登字第420380號
								2	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣600,000元正	全部1分之1	自093年05月24日至123年05月23日	陳○芬	陳○芬	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	最高限額新台幣600,000元正	自093年05月24日至123年05月23日	陳○芬	陳○芬	民國93年北中地登字第205430號
								5	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	新台幣2,380,000元正	全部1分之1	民國132年5月7日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	新台幣2,380,000元正	民國132年5月7日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國102年北中地登字第113030號
								6	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	新台幣550,000元正	全部1分之1	民國132年12月18日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	新台幣550,000元正	民國132年12月18日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國102年北中地登字第330530號
								7	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	新台幣1,140,000元正	全部1分之1	民國137年11月7日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1279/100000	新台幣1,140,000元正	民國137年11月7日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國107年北中地登字第193650號
10	永和區	仁愛段	--	509	40.00	2	曾○倫	1	普通抵押權	曾○勳	新台幣10,000,000元正	全部1分之1	無	曾○倫，債務額比例全部	曾○倫	普通抵押權	曾○勳	1分之1	1329/100000	新台幣10,000,000元正	無	曾○倫，債務額比例全部	曾○倫	民國103年北中地登字第103020號

11	永和區	仁愛段	--	484	46.00	2	蔡○源	2	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣2,400,000元正	全部1分之1	民國139年9月7日	蔡○源，債務額比例全部	蔡○源	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	1094/100000	新台幣2,400,000元	民國139年9月7日	蔡○源，債務額比例全部	蔡○源	民國109年北中地登字第166430號
12	永和區	仁愛段	--	497	46.00	5	鄭○龍	5	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣11,020,000元正	全部1分之1	民國139年12月23日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	新台幣11,020,000元正	民國139年12月23日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國109年北中地登字第237790號
								6	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	新台幣510,000元正	全部1分之1	民國139年12月23日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1分之1	782/100000	新台幣510,000元正	民國139年12月23日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國109年北中地登字第237800號
13	永和區	仁愛段	--	499	45.00	2	鄭○次	7	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	新台幣9,000,000元正	全部1分之1	民國137年6月27日	鄭○次，債務額比例全部；鄭○富，債務額比例全部	鄭○次	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	1分之1	1681/100000	新台幣9,000,000元正	民國137年6月27日	鄭○次，債務額比例全部；鄭○富，債務額比例全部	鄭○次	民國107年北中地登字第110310號
14	永和區	仁愛段	--	488	46.00	2	嚴○華	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額新台幣840,000元正	全部1分之1	自078年08月09日至108年08月08日	嚴○輝	嚴○丹	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1分之1	1208/100000	最高限額新台幣840,000元正	自078年08月09日至108年08月08日	嚴○輝	嚴○丹	民國78年北中地登字第029814號

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

表 17-5　建物他項權利登記清冊

序號	更新後															備註(收件年度及字號)
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
					段	小段	地號										
1	永和區	仁愛段	--	G-3F、G-4F	仁愛段	--	A	王○華	1 分之 1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	最高限額新台幣 3,000,000 元正	自 095 年 10 月 12 日至 135 年 10 月 11 日	王○華	王○華	民國 95 年北中地登字第 304960 號
2	永和區	仁愛段	--	B-2F、B-17F	仁愛段	--	A	李○達	1 分之 1	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	1 分之 1	本金最高限額新台幣 840,000 元正	自 095 年 04 月 13 日至 135 年 04 月 12 日	李○達	李○達	民國 95 年北中地單字第 065660 號
3	永和區	仁愛段	--	G-6F	仁愛段	--	A	林○芬	1 分之 1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1 分之 1	本金最高限額新台幣 3,120,000 元正	自 093 年 08 月 27 日至 123 年 08 月 26 日	林○敏、林○彬	林○敏	民國 93 年北中地登字第 335010 號
									1 分之 1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1 分之 1	本金最高限額新台幣 280,000 元正	自 095 年 09 月 12 日至 145 年 09 月 11 日	林○敏	林○敏	民國 95 年北中地登字第 174450 號
4	永和區	仁愛段	--	G-5F	仁愛段	--	A	林○彬	1 分之 1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1 分之 1	本金最高限額新台幣 3,120,000 元正	自 093 年 08 月 27 日至 123 年 08 月 26 日	林○敏、林○彬	林○敏	民國 93 年北中地登字第 335010 號
									1 分之 1	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	1 分之 1	本金最高限額新台幣 280,000 元正	自 095 年 09 月 12 日至 145 年 09 月 11 日	林○敏	林○敏	民國 95 年北中地登字第 174450 號
5	永和區	仁愛段	--	B-4F、G-8F	仁愛段	--	A	姚○治	1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 2,400,000 元正	民國 140 年 1 月 17 日	姚○治，債務額比例全部	姚○治	民國 110 年北中地登字第 012580 號
6	永和區	仁愛段	--	B-5F	仁愛段	--	A	張○秉	1 分之 1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 1,200,000 元正	民國 138 年 9 月 24 日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	民國 108 年板中地登字第 041260 號
7	永和區	仁愛段	--	C-4F、F-6F	仁愛段	--	A	張○泓	1 分之 1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 1,200,000 元正	民國 138 年 9 月 24 日	張○鈞，債務額比例全部	張○秉、張○鈞、陳○香	民國 108 年板中地登字第 041260 號
8	永和區	仁愛段	--	F-21F	仁愛段	--	A	陳○惠	1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 11,020,000 元正	民國 139 年 12 月 23 日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國 109 年北中地登字第 237790 號
									1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 510,000 元正	民國 139 年 12 月 23 日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國 109 年北中地登字第 237800 號

序號	更新後															備註(收件年度及字號)
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
					段	小段	地號										
9	永和區	仁愛段	--	B-6F、G-19F	仁愛段	--	A	陳○芬	1 分之 1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	最高限額新台幣 2,640,000 元正	自 089 年 10 月 17 日至 119 年 10 月 16 日	陳○芬	陳○芬	民國 89 年北中地登字第 420380 號
									1 分之 1	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	最高限額新台幣 600,000 元正	自 093 年 05 月 24 日至 123 年 05 月 23 日	陳○芬	陳○芬	民國 93 年北中地登字第 205430 號
									1 分之 1	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 2,380,000 元正	民國 132 年 5 月 7 日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國 102 年北中地登字第 113030 號
									1 分之 1	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 550,000 元正	民國 132 年 12 月 18 日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國 102 年北中地登字第 330530 號
									1 分之 1	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 1,140,000 元正	民國 137 年 11 月 7 日	陳○芬，債務額比例全部	陳○芬	民國 107 年北中地登字第 193650 號
10	永和區	仁愛段	--	F-13F、G-13F	仁愛段	--	A	曾○倫	1 分之 1	普通抵押權	曾○勳	1 分之 1	新台幣 10,000,000 元正	無	曾○倫，債務額比例全部	曾○倫	民國 103 年北中地登字第 103020 號
11	永和區	仁愛段	--	F-4F、F-14F	仁愛段	--	A	蔡○源	1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 2,400,000 元正	民國 139 年 9 月 7 日	蔡○源，債務額比例全部	蔡○源	民國 109 年北中地登字第 166430 號
12	永和區	仁愛段	--	G-2F	仁愛段	--	A	鄭○龍	1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 11,020,000 元正	民國 139 年 12 月 23 日	鄭○龍，債務額比例全部；陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國 109 年北中地登字第 237790 號
									1 分之 1	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	1 分之 1	新台幣 510,000 元正	民國 139 年 12 月 23 日	陳○惠，債務額比例全部	鄭○龍、陳○惠	民國 109 年北中地登字第 237800 號
13	永和區	仁愛段	--	C-2F、A-4F、G-15F	仁愛段	--	A	鄭○次	1 分之 1	最高限額抵押權	新北市中和地區農會	1 分之 1	新台幣 9,000,000 元正	民國 137 年 6 月 27 日	鄭○次，債務額比例全部；鄭○富，債務額比例全部	鄭○次	民國 107 年北中地登字第 110310 號
14	永和區	仁愛段	--	D-7F	仁愛段	--	A	嚴○華	1 分之 1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1 分之 1	最高限額新台幣 840,000 元正	自 078 年 08 月 09 日至 108 年 08 月 08 日	嚴○輝	嚴○丹	民國 78 年北中地登字第 029814 號

序號	更新後															備註(收件年度及字號)
	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	債權額比例	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例	設定義務人	
					段	小段	地號										
15	永和區	仁愛段	--	F-9F、F-11F	仁愛段	--	A	張○波、張○雄、張○忠、張○輝	1 分之 1	抵押權	登群食品工業股份有限公司	1 分之 1	新台幣 200,000 元正	民國 65 年 12 月 30 日	陳○楠	(空白)	民國 61 年板登字第 003852 號

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

(四)限制登記清冊

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

表 17-6　土地限制登記清冊表

序號	更新前											更新後									備註
	土地標示部					土地所有權部		權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	土地標示部				土地所有權部	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
	行政區	段	小段	地號	面積㎡	登記次序	所有權人					段	小段	地號	面積㎡	所有權人					
1	永和區	仁愛段	--	509	40	2	曾○倫	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。	仁愛段	--	A	1,840.00	曾○倫	1329/100000	所有權	1/1	(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。	普通抵押權
2	永和區	仁愛段	--	499	45	2	鄭○次	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。	仁愛段	--	A	1,840.00	鄭○次	1681/100000	所有權	1/1	(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。	最高限額抵押權

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

表 17-7　建物限制登記清冊表

序號	更新前												更新後									備註
	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	建物坐落			所有權人姓名或名稱	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	戶別	建物坐落			所有權人姓名或名稱	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	
						段	小段	地號							段	小段	地號						
1	永和區	仁愛段	--	--	文化路 113 巷 23 弄 7 號	仁愛段	--	509	曾○倫	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。	F-13F	仁愛段	--	A	曾○倫	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。	普通抵押權
														G-13F	仁愛段	--	A	曾○倫	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)103 年 4 月 28 日 103 北中地登字第 97770 號，預告登記請求權人：曾○勳，請求事項：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉及設定予他人，義務人：曾○倫，限制範圍：全部，103 年 4 月 28 日登記。	普通抵押權
2	--	--	--	--	--	--	--	--	鄭○次	--	--	--	--	C-2F	仁愛段	--	A	鄭○次	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。	最高限額抵押權

--	--	--	--	--	--	--	--	鄭○次	--	--	--	--	A-4F	仁愛段	--	A	鄭○次	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。	最高限額抵押權
													G-15F	仁愛段	--	A	鄭○次	1/1	所有權	1/1	(限制登記事項)107 年 11 月 6 日 107 北中地登字第 190920 號，預告登記請求權人：林○君，內容：保全標的物所有權移轉之請求權，義務人：鄭○次，限制範圍：全部，107 年 11 月 7 日登記。	最高限額抵押權

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

拾捌、實施進度

本案以權利變換方式辦理，自計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 6 個月，工程施工期約 25.5 個月，申請使用執照至更新成果備查約 12 個月，更新時程共計 54 個月。各期作業進度表列如下：

表 18-1　預估實施進度表

序號	進度	112 年		113 年	114 年			115 年						117 年						118 年								
		10 月	11 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
1	事業計畫核定公告	■	■																									
2	申請權利變換計畫報核			■																								
3	權利變換計畫核定公告				■	■																						
4	申請拆除及建造執照						■	■	■	■	■																	
5	改良物殘餘價值補償									■	■																	
6	申請更新期間稅捐減免											■	■															
7	土地補償金發放作業											■	■															
8	地上物騰空拆除											■	■															
9	工程施工												■	■	■													
10	申請使用執照															■	■	■	■	■								
11	送水送電																			■								
12	申請測量																				■							
13	釐正圖冊																					■						
14	接管																						■					
15	計算及找補差額價金																							■	■			
16	產權登記及成立管委會																									■		
17	申請更新後稅捐減免																										■	
18	更新成果備查																											■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

拾玖、其他應加表明事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

本案專屬網站網址如下，將依案件進度定期更新網站資訊：https://reurl.cc/YW6aGa，本案實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新進度，諮詢專線(02) 2920-7787 (分機 20，陳先生；另實施者亦於「新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓，星期一至五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務；除實施者聯絡專線外，有關法令諮詢及本案相關資訊，亦可洽詢新北市政府都市更新處(02)2950-6206，或至更新處網站查詢。

除實施者已設有專員與更新單元範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度外，亦可透過政府官方管道洽詢都市更新相關法令內容。

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：https://www.cpami.gov.tw/

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/

二、新北市都市更新審議原則(112 年 08 月 08 日修訂發布)

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案無事業概要，依都市更新條例第第 22 條、第 32 條及第 48 條規定逕行擬具事業及權利變換計畫報核。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定:	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依	□符合	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□提請放寬 ■免檢討	
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定: (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十三	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）第四十四條規定。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十四	植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。 附表：綠覆面積計算標準表 類型 | 綠覆面積計算方式	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>喬木</td><td>
<table>
<tr><td>米高徑</td><td>喬木</td><td>綠覆面</td></tr>
<tr><td>五公分以上未達八公分</td><td>一點五公尺</td><td>十平方公尺</td></tr>
<tr><td>八公分以上未達十公分</td><td>一點五公尺</td><td>十五平方公尺</td></tr>
<tr><td>十公分以上</td><td>二公尺</td><td>二十平方公尺</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>灌木</td><td>以實際面積加百分之五十計算</td></tr>
<tr><td>地被植物</td><td>以被覆面計算</td></tr>
<tr><td>植草磚</td><td>以鋪設植草磚面積二分之一計算</td></tr>
<tr><td>景觀生態池</td><td>以其面積三分之一計算</td></tr>
<tr><td>建築物立面種植藤蔓類植栽</td><td>以實際攀附面積作計算</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>十五</td><td>商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：
(一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。
(二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。
(三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。
其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</td><td>本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>十六</td><td>工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：
(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。
(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施（備）使用。
(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。
(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。
(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。
(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。
前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。
其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。</td><td>本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>十七</td><td>都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。</td><td>本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之計畫內容辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
</table>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。			
十八	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 汽車停車位之設置應符合下列原則: (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。 (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
十九	都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。 都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定: (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二十	事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限: (一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 (二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意 (三)實施者自提修正更新單元範圍。 (四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。 經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。	本案事業計畫於 112 年 11 月 6 日核定發布實施，依核定之獎勵項目辦理，本次為權利變換計畫階段，無涉及變更事業計畫。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜: (一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。 (二)實實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本更新單元內全數為私有土地，無涉及公有土地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二十二	最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定: (一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。 (二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。	依規定計算本案最小分配單元價值為 8,869,587 元，計 15 位所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，其中 9 位採合併選配、6 位與實施者協議後參與選配。	■符合 □提請放寬 □免檢討	p. 15-1
二十三	估價原則及條件規範如下: (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。 (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。 (三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。 (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。 (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下： 1、 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、 應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。	(一)已於估價報告書說明比較標的案例。 (二)本案無涉及陽台登記相關事宜。 (三)本案無涉及都市計畫變更事項。 (四)本案報告書案例以用同行政區，採用周邊行政區之標的已於估價報告書中敘明原因。 (五)本案建築規劃設計無規劃雨遮，故無涉及相關估價事項。 (六)本案更新前部分土地含現有巷道，文化路 113 巷 21 弄更新後廢止，故不作折減，文化路 113 巷 13 弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475 地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號 2 屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地 2 總地價，再依各筆土地條件差異二次拆算合併前地價。已於估價條件中載明相關內容。 (七)更新後區分所有建物及其土地應有部分，已考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。已於估價條件中載明相關內容	■符合 □提請放寬 □免檢討	p. 11-2
二十四	(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規定下列事項: 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店	(一)已於權利變換計畫書載明選配原則。 (二)本案無規劃店面，全區住宅單元採自由選配，一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，購分戶總樓	■符合 □提請放寬 □免檢討	p. 14-1

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	地板面積小於 66 平方公尺者得免選配停車位。 (三)本案選配意願調查期間，全體所有權人皆參與選配，且無涉及重複單元，故無辦理公開抽籤。		
二十五	共同負擔提列原則規範如下: (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。	本案依 112 年修正公告之共同負擔提列基準計算。 (一)拆遷補償費無納入內部修繕費用。 (二)本案依提列基準規定計算。 (三)已於計畫書中說明依提列基準計算各項管理費用之必要性。 (四)本案無涉及範圍內所有權人提供送出基地之相關事項。 (五)本案擬申請容積移轉，後續將配合相關規定辦理。 (六)所有權人於自辦公聽會所陳意見，已於回應表及計畫書中說明。	■符合 □提請放寬 □免檢討	p. 10-1~10-11
二十六	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	已計算至小數點以下第二位，其餘無條件捨去。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
二十八	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

附錄一　實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	8 3 6 1 8 1 3 5
公司聯絡電話	(0 2)2 9 2 0 - 7 7 8 7
僑外投資事業	□是 V否　公開發行 □是 V否
陸資	□是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數	0 人
複數表決權特別股	□有■無
對於特定事項具否決權特別股	□有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利	□有■無
原名稱	股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	高昇建設		股份有限公司
		（章程所訂）外文			
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（ 2 3 4 ）新北市永和區中山路一段 188 號 3 樓			
	三、代表公司負責人	鄭阿明	四、每股金額(阿拉伯數字)		10 元
V	五、資本總額(阿拉伯數字)	120,000,000元			
V	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	120,000,000元			
V	七、股份總數	12,000,000 股	V	八、已發行股份總數	1. 普通股 12,000,000 股 2. 特別股 股
	九、董事人數任期	3 人自 112 年 02 月 15 日至 115 年 02 月 14 日 （含獨立董事 人）			
	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人自 112 年 02 月 15 日至 115 年 02 月 14 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人			
V	十一、公司章程修正（訂定）日期	113 年 05 月 20 日			

※變更登記日期文號　1138041083　※備號

公務記載蓋章欄

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

高昇建設股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細 （股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	4,000,000 股、	40,000,000 元
V			2. 財產	股、	元
			3. 技術	股、	元
			4. 股份交換	股、	元
			5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
		權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
			7. 法定盈餘公積	股、	元
			8. 股息及紅利	股、	元
		併購	9. 合併	股、	元
			10. 分割受讓	股、	元
			11. 股份轉換	股、	元
			12. 收購	股、	元
		其他	13. 債權抵繳股款	股、	元
			14. 公司債轉換股份	股、	元
			15. 勞務	股、	元
				股、	元
				股、	元

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

十四、被併購公司資料明細

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

公務記載蓋章欄

1138041083

高　昇　建　設股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	所營事業		
	編號	代　碼	營業項目說明
	01	H701010	住宅及大樓開發租售業
	02	H701080	都市更新重建業
	03	H703090	不動產買賣業
	04	H703100	不動產租賃業
	05	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

變更時請打✓	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
V	01	董事長	鄭　明		
V	02	董　事	鄭　生		
V	03	董　事	孫　治		
V	04	監察人	劉　豪		

公務記載蓋章欄

1138041083

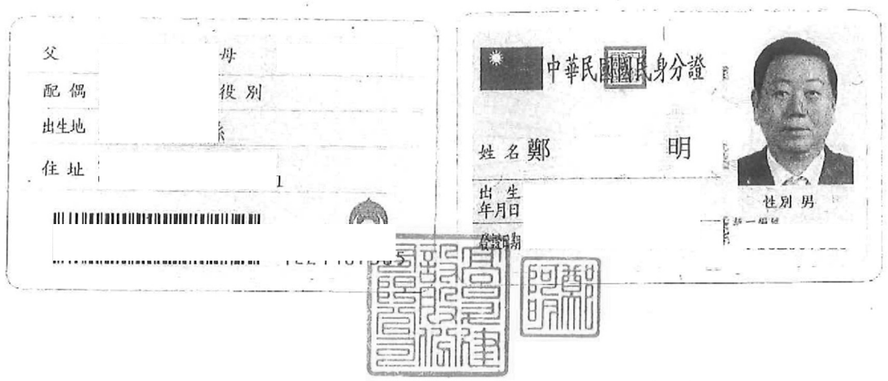
高　昇　建　設股份有限公司變更登記表

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

變更時請打✓	所代表法人		
	編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
		(郵遞區號)	法人所在地	
	01	01 ～ 01		
	02	02 ～ 02		
	03	03 ～ 03		
	04	04 ～ 04		

公務記載蓋章欄

1138041083


父
母
配偶
役別
出生地
住址
中華民國國民身分證
姓名 鄭 明
出生年月日
性別 男

附錄二　　事業計畫核定函

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
承辦人：陳虹潔
電話：(02)29506206 分機316
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP5511@ntpc.gov.tw

234
新北市永和區保生路1號4樓之1
受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖各1份)

發文日期：中華民國112年11月6日
發文字號：新北府城更字第1124622691號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書、圖各1份、協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新事業計畫案」，並自112年11月7日零時起生效，及同意協議書用印，請查照。

說明：

一、依據都市更新條例（以下簡稱本條例）第32條、112年7月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第53次會議紀錄及貴公司112年9月15日高昇仁愛更字第112091501號、112年10月27日高昇仁愛更字第112102701號函辦理。

二、實施者：高昇建設股份有限公司、統一編號：83618135、代表人：鄭阿明。

三、同意本案依112年7月28日新北市都市更新及爭議處理審議會第53次會議決議第1點辦理更新單元範圍內「文化路113巷21弄」之現有通路廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人。

四、有關申請銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震設計標章獎勵部分，請貴公司依協議書內容辦理，另保證金數額請繳納予新北市政府都市更新處保管金專戶（帳戶：新北市政府都市更新處保管金專戶，帳號93016202700909，台灣銀行板橋分行）。

五、本案申請區外容積移轉15%，請貴公司逕依相關規定向本府城鄉發展局辦理。

六、本案留設人行步道及開放空間部分，均屬公共使用空間，

應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更，相關內容如下：

(一)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請貴公司於核准使用執照前繳納上開管理維護基金納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，並於買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。

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

七、本案由貴公司擔任實施者依本條例第32條規定於110年5月14日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第48條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。

八、依本條例第55條第3項規定，權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。

九、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依本條例第75、78條規定及同條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

十、貴公司對於本案計畫書、圖內容及所附之資料如有誤植、誤繕或登載不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十一、貴公司對於本處分書如有不服者，依本條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。

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

(一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間112年11月13日至112年12月12日內，至本府都市更新處、本市永和區公所、本市永和區上溪里辦公處閱覽。

(二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：https://reurl.cc/b7OvbE。

(三)依本條例第33條規定，本案業於112年6月21日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

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

正本：高昇建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)
副本：內政部國土管理署(含光碟1份)、土地、合法建物所有權人及其他權利關係人(均含光碟及綜理表各1份)、安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書、圖各1份)、陳廷杰建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附錄三　估價報告書摘要

擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書

委託單位：高昇建設股份有限公司

估價單位：中信不動產估價師聯合事務所

【版本：公開展覽版】

出件日期：中　華　民　國　1　1　4　年　0　2　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：CPUR23120012

（二）不動產估價報告書都市更新案號：

擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換計畫案。

二、委託人：高昇建設股份有限公司。

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換計畫案。

（一）更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆。

(2) 建物標示：新北市永和區仁愛段860建號等32筆。

(3) 評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	地上建物建號	土地面積(㎡)	所有權人	土地持分	持分面積(㎡)	持分面積(坪)
1	469-1	--	18.00	張 燦	1/1	18.00	5.45
2	470	860	37.00	林 易	1/1	37.00	11.19
3	471	861	35.00	陳 華	1/1	35.00	10.59
4	472	862	34.00	伍 元	1/1	34.00	10.29
5	473	863	34.00	王 華	1/1	34.00	10.29
6	474	864	52.00	林 芬	1/2	26.00	7.87
				林 彬	1/2	26.00	7.87
7	475	865	51.00	莊 竹	1/2	25.50	7.72
				莊 双	1/2	25.50	7.72
8	483	870	59.00	張 遠	1/1	59.00	17.85
9	484	871	46.00	蔡 源	1/1	46.00	13.92
10	485	872	46.00	姚 治	1/1	46.00	13.92
11	486	--	46.00	許 英	1/1	46.00	13.92
12	487	873	46.00	張 波	1/4	11.50	3.48
				張 輝	1/4	11.50	3.48
				張 雄	1/4	11.50	3.48
				張 忠	1/4	11.50	3.48
13	488	874	46.00	嚴 華	1/1	46.00	13.92
14	489	875	45.00	林 賢	1/1	45.00	13.61
15	490	876	46.00	彭 芸	1/1	46.00	13.92
16	491	877	45.00	陳 霞	1/1	45.00	13.61
17	492	--	46.00	林 順	406/1000	18.68	5.65
				陳	594/1000	27.32	8.27
18	493	--	63.00	鄭 亮	1/10	6.30	1.91
				鄭 敏	1/10	6.30	1.91
				鄭 銘	8/10	50.40	15.25
19	494	--	78.00	蕭	1/1	78.00	23.60
20	495	879	75.00	林 祥	1/10	7.50	2.27
				黃 霞	1/10	7.50	2.27
				陳 榮	1/10	7.50	2.27
				劉 瑋	1/10	7.50	2.27
				林 勇	1/5	15.00	4.54
				林 河	2/15	10.00	3.03
				林 忠	1/15	5.00	1.51
				鄭 玲	1/10	7.50	2.27
				孫 恬	1/10	7.50	2.27

編號	地號	地上建物建號	土地面積(㎡)	所有權人	土地持分	持分面積(㎡)	持分面積(坪)
21	496	880	49.00	周 祥	1/1	49.00	14.82
22	497	881	46.00	陳 惠	1/2	23.00	6.96
				鄭 龍	1/2	23.00	6.96
23	498	882	45.00	張 泓	1/2	22.50	6.81
				張 秉	1/2	22.50	6.81
24	499	--	45.00	鄭 次	1/1	45.00	13.61
25	500	883	45.00	陳 芬	1/1	45.00	13.61
26	501	884	45.00	林 源、林 常、林 雲、林 福、林 正、林 玉、林 煌(公同共有)	1/1	45.00	13.61
27	502	885	45.00	陳 諍、林 鳳、蔡 蔭、陳 春、陳 慧、陳 暉(公同共有)	1/1	45.00	13.61
28	503	886	45.00	陳 成	1/1	45.00	13.61
29	504	887	45.00	朱 明	1/1	45.00	13.61
30	505	888	57.00	彭 美	1/1	57.00	17.24
31	506	889	49.00	陳 信	2/3	32.67	9.88
				許 英	1/3	16.33	4.94
32	507	890	40.00	李 達	1/1	40.00	12.10
33	508	--	40.00	林 清	1/8	5.00	1.51
				李 湘	1/8	5.00	1.51
				林 美	1/8	5.00	1.51
				王 智	1/8	5.00	1.51
				林 蓁	1/8	5.00	1.51
				林 琳	3/8	15.00	4.54
34	509	891	40.00	曾 倫	1/1	40.00	12.10
35	510	892	40.00	彭 蘭	1/1	40.00	12.10
36	511	893	40.00	乙 祥	1/1	40.00	12.10
37	512	894	40.00	許 譯	1/2	20.00	6.05
				林 香	1/2	20.00	6.05
38	513	895	41.00	洪 玉	1/1	41.00	12.40
39	514	896	45.00	林 子	1/1	45.00	13.61
40	515	--	50.00	樓 揚	1/2	25.00	7.57
				史 瑄	1/2	25.00	7.57
合計			1840.00			1,840.00	556.69

表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	建物門牌	建物面積(㎡)	所有權人	建物持分	持分面積(㎡)	樓層數/總樓層數	構造	建物完成日
1	860	470	文化路113巷13弄20號	48.92	林　易	1/1	48.92	1~2/2	加強磚造	55/11/12
2	861	471	文化路113巷13弄18號	48.92	陳　華	1/1	48.92	1~2/2	加強磚造	55/11/12
3	862	472	文化路113巷13弄16號	48.92	伍　元	1/1	48.92	1~2/2	加強磚造	55/11/12
4	863	473	文化路113巷13弄14號	48.92	王　華	1/1	48.92	1~2/2	加強磚造	55/11/12
5	864	474	文化路113巷13弄12號	68.68	林　芬	1/2	34.34	1~2/2	加強磚造	55/11/12
					林　彬	1/2	34.34			
6	865	475	文化路113巷13弄10號	68.68	莊　竹	1/2	34.34	1~2/2	加強磚造	55/11/12
					莊　双	1/2	34.34			
7	870	483	文化路113巷21弄1號	64.00	張　遠	1/1	64.00	1~2/2	加強磚造	54/10/2
8	871	484	文化路113巷21弄3號	62.00	蔡　源	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	54/10/2
9	872	485	文化路113巷21弄5號	62.00	姚　治	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	54/10/2
10	873	487	文化路113巷21弄9號	62.00	張　波	1/4	15.50	1~2/2	加強磚造	54/10/2
					張　輝	1/4	15.50			
					張　雄	1/4	15.50			
					張　忠	1/4	15.50			
11	874	488	文化路113巷21弄11號	62.00	嚴　華	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	54/10/2
12	875	489	文化路113巷21弄13號	62.00	林　賢	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	54/10/1
13	876	490	文化路85巷13弄15號	62.00	彭　芸	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	54/10/2
14	877	491	文化路113巷21弄17號	62.00	陳　霞	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
15	879	495	文化路113巷21弄20號	79.54	林　祥	10/100	7.95	1~2/2	加強磚造	53/6/5
					黃　霞	10/100	7.95			
					陳　榮	10/100	7.95			
					劉　瑋	10/100	7.95			
					林　勇	20/100	15.91			
					林　河	40/300	10.61			
					林　忠	20/300	5.30			
					鄭　玲	10/100	7.95			

中信不動產估價師聯合事務所

編號	建號	坐落地號	建物門牌	建物面積(㎡)	所有權人	建物持分	持分面積(㎡)	樓層數/總樓層數	構造	建物完成日
					孫　恬	10/100	7.95			
16	880	496	文化路113巷21弄22號	80.00	周　祥	1/1	80.00	1~2/2	加強磚造	67/6/25
17	881	497	文化路113巷21弄18號	62.00	陳　惠	1/2	31.00	1~2/2	加強磚造	55/1/5
					鄭　龍	1/2	31.00			
18	882	498	文化路113巷21弄16號	60.00	張　泓	1/2	30.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
					張　秉	1/2	30.00			
19	883	500	文化路113巷21弄12號	60.00	陳　芬	1/1	60.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
20	884	501	文化路113巷21弄10號	62.00	林　源、林　常、林　雲、林　福、林　正、林　玉、林　煌(公同共有)	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
21	885	502	文化路113巷21弄8號	60.00	陳　靜、林　　鳳、蔡　蔭、陳　春、陳　慧、陳　輝(公同共有)	1/1	60.00	1~2/2	加強磚造	55/1/30
22	886	503	文化路113巷21弄6號	62.00	陳　成	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
23	887	504	文化路113巷21弄4號	61.88	朱　明	1/1	61.88	1~2/2	加強磚造	54/6/22
24	888	505	文化路85巷13弄2號	64.00	彭　美	1/1	64.00	1~2/2	加強磚造	55/1/5
25	889	506	文化路113巷23弄1號	64.00	陳　信	2/3	42.67	1~2/2	加強磚造	55/3/1
					許　英	1/3	21.33			
26	890	507	文化路113巷23弄3號	62.00	李　達	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
27	891	509	文化路113巷23弄7號	62.00	曾　倫	1/1	62.00	1~2/2	加強磚造	55/1/1
28	892	510	文化路113巷23弄9號	61.14	彭　蘭	1/1	61.14	1~2/2	加強磚造	54/12/1
29	893	511	文化路113巷23弄11號	61.14	乙　祥	1/1	61.14	1~2/2	加強磚造	54/12/1
30	894	512	文化路113巷23弄13號	60.78	許　譯	1/2	30.39	1~2/2	加強磚造	54/12/1
					林　香	1/2	30.39			
31	895	513	文化路113巷23弄15號	60.00	洪　玉	1/1	60.00	1~2/2	加強磚造	55/3/1
32	896	514	文化路113巷21弄24號	75.22	林　子	1/1	75.22	1~2/2	加強磚造	56/7/13
合計				1,988.74			1,988.74			

(2) 他項權利及耕地三七五租約：設有抵押權 18 筆，金額合計 52,120,000 元。

表三：他項權利分析及耕地三七五租約表

編號	權利種類	設定標的		設定日期	設定權利範圍	金額(元)	他項權利人
		建號	地號				
1	抵押權	863	473	95/10/17	全部	3,000,000	聯邦商業銀行股份有限公司
2	抵押權	864	474	93/8/30	全部	3,120,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
3	抵押權	864	474	95/9/13	全部	280,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	871	484	109/9/10	全部	2,400,000	彰化商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	872	485	110/1/19	全部	2,400,000	彰化商業銀行股份有限公司
6	抵押權	873	--	61/3/25	全部	200,000	登群食品工業股份有限公司
7	抵押權	874	488	78/8/10	全部	840,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	881	497	109/12/31	全部	11,020,000	彰化商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	881	497	109/12/31	全部	510,000	彰化商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	882	498	108/9/27	全部	1,200,000	台北富邦商業銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	--	499	107/6/28	全部	9,000,000	新北市中和地區農會
12	抵押權	883	500	89/10/20	全部	2,640,000	聯邦商業銀行股份有限公司
13	抵押權	883	500	93/5/27	全部	600,000	聯邦商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	883	500	102/5/8	全部	2,380,000	聯邦商業銀行股份有限公司
15	最高限額抵押權	883	500	102/12/19	全部	550,000	聯邦商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	883	500	107/11/9	全部	1,140,000	聯邦商業銀行股份有限公司
17	抵押權	890	507	95/4/13	全部	840,000	兆豐國際商業銀行股份有限公司
18	普通抵押權	891	509	103/5/5	全部	10,000,000	曾□勳
合計						52,120,000	

3. 建築型式：加強磚造透天建物。

（二）更新後基本資料

1. 建築型式：地上 21 層，地下 5 層之住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
   (1) 全棟住宅銷售面積：13,850.99 ㎡(4,190.00 坪)。
   (2) 車位共 110 個(坡道平面 79 個、坡道機械 31 個)。
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 113 年 03 月 31 日。

（四）勘察日期：民國 113 年 03 月 31 日。

（五）估價條件：

依委託單位提供民國 113 年 08 月 27 日高昇仁變更字第 11308270l 號載明估價條件如下：

1. 估價基準日：民國 113 年 03 月 31 日
2. 更新前估價條件：

(1) 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，再依『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報』規定以折減後容積率評估更新前土地權利價值；本案申請都市更新容積獎勵項目如下表：

容積獎勵申請項目		獎勵容積額度(㎡)	獎勵容積額度(%)
專屬容積獎勵	結構堪慮建築物	393.15	7.12%
共享容積獎勵	綠建築(銀級)	322.75	5.85%
	智慧建築(銀級)	322.75	5.85%
	耐震設計	537.92	9.74%
	時程	537.92	9.74%
	建築基地及建築物規劃設計	645.50	11.69%
合計		2,760.00	50.00%

其中專屬獎勵容積為 393.15 ㎡，其他共享獎勵容積為 2,366.85 ㎡，不含專屬獎勵之其他共享獎勵容積率為 42.88%，專屬獎勵折減為 393.15/(1+42.88%)=275.16 ㎡。

(2) 更新前各宗土地劃定，以「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為劃分原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
1	469-1	18.00	54.00	-	54.00	300.00%	--
2	470、471、472、473、474、475	243.00	729.00	39.78	768.78	316.37%	同一使照(55 使字第 460 號)
3	483	59.00	177.00	9.66	186.66	316.37%	--
4	484	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
5	485	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
6	486	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
7	487	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
8	488	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
9	489	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
10	490	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
11	491	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
12	492	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
13	493	63.00	189.00	-	189.00	300.00%	--
14	494	78.00	234.00	-	234.00	300.00%	--
15	495	75.00	225.00	12.28	237.28	316.37%	--
16	496	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
17	497	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
18	498	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
19	499	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
20	500	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
21	501	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
22	502	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
23	503	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
24	504	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
25	505	57.00	171.00	9.33	180.33	316.37%	--
26	506	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
27	507	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
28	508	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
29	509	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
30	510	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
31	511	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
32	512	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
33	513	41.00	123.00	6.71	129.71	316.37%	--
34	514	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
35	515	50.00	150.00	8.18	158.18	316.37%	--
合計		1840.00	5520.00	275.16	5795.16	314.95%	

(3) 更新前地價以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。

(4) 更新前部分土地含現有巷道，文化路 113 巷 21 弄更新後廢止，故不作折減，文化路 113 巷 13 弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475 地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號 2 屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地 2 總地價，再依各筆土地條件差異二次拆算合併前地價。

(5) 本案更新前合法建物依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報規定，住家用之建物耐用年數加強磚造為 35 年，勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次計算建物殘餘價值，以觀察法尚可使用年數為 5 年為前提進行評估。

3. 更新後估價條件：

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

(2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定、10F-G 戶為住宅比準戶、地下三層坡道平面車位(250cmx550cm)為車位比準戶。

(3) 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

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 974,050,000 元。

（二）更新後建築物及其土地應有部分權利價值及車位權利價值總額：新臺幣 3,037,742,860 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。

六、不動產估價師：

不動產估價師 江晨佾

不動產估價師證書字號：（91）台內估字第 000037 號

不動產估價師開業字號：（98）新北估字第 000053 號

新北市不動產估價師公會入會證號：（113）新北市估會證第 021 號

估價助理人員：游孟燕　　估價助理證書字號：估助證字第 04-0007 號

中信不動產估價師聯合事務所

表四：更新前土地權利價值表

項次	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號		
1	乙　祥	511	893	21,277,768	2.1845%
2	王　智	508	--	2,659,721	0.2731%
3	王　華	473	863	17,821,455	1.8296%
4	史　瑄	515	--	13,615,239	1.3978%
5	伍　元	472	862	17,821,455	1.8296%
6	朱　明	504	887	23,652,519	2.4283%
7	李　達	507	890	21,277,768	2.1845%
8	李　湘	508	--	2,659,721	0.2731%
9	周　祥	496	880	26,375,567	2.7078%
10	林　源、林　常、林　雲、林　福、林　正、林　玉、林　煌(公同共有)	501	884	23,652,519	2.4283%
11	林　芬	474	864	13,628,172	1.3991%
12	林　彬	474	864	13,628,172	1.3991%
13	林　忠	495	879	2,723,048	0.2796%
14	林　河	495	879	5,446,095	0.5591%
15	林　清	508	--	2,659,721	0.2731%
16	林　祥	495	879	4,084,572	0.4193%
17	林　蓁	508	--	2,659,721	0.2731%
18	林　勇	495	879	8,169,143	0.8387%
19	林　賢	489	875	23,652,519	2.4283%
20	林　香	512	894	10,638,884	1.0922%
21	林　美	508	--	2,659,721	0.2731%
22	林　順	492	--	9,816,321	1.0078%
23	林　琳	508	--	7,979,163	0.8192%
24	林　子	514	896	24,222,459	2.4868%
25	姚　治	485	872	24,178,131	2.4822%
26	洪　玉	513	895	21,809,712	2.2391%
27	孫　恬	495	879	4,084,572	0.4193%
28	張　秉	498	882	11,826,260	1.2141%
29	張　波	487	873	6,044,533	0.6206%
30	張　弘	498	882	11,826,260	1.2141%
31	張　雄	487	873	6,044,533	0.6206%
32	張　遠	483	870	31,011,081	3.1837%
33	張　忠	487	873	6,044,533	0.6206%
34	張　輝	487	873	6,044,533	0.6206%
35	張　燦	469-1	--	9,119,043	0.9362%
36	莊　双	475	865	13,366,091	1.3722%

項次	土地所有權人及權利變換關係人	權利價來源說明及地號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號		
37	莊　竹	475	865	13,366,091	1.3722%
38	許　英	506	889	8,791,856	0.9026%
39	許　英	486	--	24,178,131	2.4822%
40	許　譯	512	894	10,638,884	1.0922%
41	陳　靜、林　鳳、蔡　蔭、陳　春、陳　慧、陳　輝(公同共有)	502	885	23,652,519	2.4283%
42	陳　惠	497	881	12,089,066	1.2411%
43	陳　信	506	889	17,583,711	1.8052%
44	陳　芬	500	883	23,652,519	2.4283%
45	陳	492	--	14,361,810	1.4744%
46	陳　成	503	886	23,652,519	2.4283%
47	陳　霞	491	877	23,652,519	2.4283%
48	陳　榮	495	879	4,084,572	0.4193%
49	陳　華	471	861	18,345,615	1.8834%
50	彭　蘭	510	892	21,277,768	2.1845%
51	彭　芸	490	876	24,178,131	2.4822%
52	彭　美	505	888	30,320,820	3.1129%
53	曾　倫	509	891	21,277,768	2.1845%
54	黃　霞	495	879	4,084,572	0.4193%
55	林　易	470	860	19,746,553	2.0273%
56	劉　瑋	495	879	4,084,572	0.4193%
57	樓　揚	515	--	13,615,239	1.3978%
58	蔡　源	484	871	24,178,131	2.4822%
59	鄭　龍	497	881	12,089,066	1.2411%
60	鄭　次	499	--	23,652,519	2.4283%
61	鄭　亮	493	--	3,331,301	0.3420%
62	鄭　銘	493	--	26,650,405	2.7360%
63	鄭　敏	493	--	3,331,301	0.3420%
64	鄭　玲	495	879	4,084,572	0.4193%
65	蕭	494	--	41,738,622	4.2851%
66	嚴　華	488	874	24,178,131	2.4822%
合計				974,050,000	100.0000%

中信不動產估價師聯合事務所

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	樓層	戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露臺單價(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
1	2F	A	住宅	19.73	1.99	627,000	157,000	12,683,140
2	2F	B	住宅	20.82	11.21	620,000	103,000	14,063,030
3	2F	C	住宅	17.98	0.51	620,000	207,000	11,253,170
4	2F	D	住宅	50.61		568,000		28,746,480
5	2F	E	住宅	45.20		587,000		26,532,400
6	2F	F	住宅	22.91		614,000		14,066,740
7	2F	G	住宅	32.74	2.03	607,000	202,000	20,283,240
8	3F	A	住宅	19.73		637,000		12,568,010
9	3F	B	住宅	20.82		624,000		12,991,680
10	3F	C	住宅	17.98		624,000		11,219,520
11	3F	D	住宅	50.61		584,000		29,556,240
12	3F	E	住宅	45.20		591,000		26,713,200
13	3F	F	住宅	22.91		617,000		14,135,470
14	3F	G	住宅	32.74		611,000		20,004,140
15	4F	A	住宅	19.73		630,000		12,429,900
16	4F	B	住宅	20.82		617,000		12,845,940
17	4F	C	住宅	17.98		617,000		11,093,660
18	4F	D	住宅	50.61		578,000		29,252,580
19	4F	E	住宅	45.20		584,000		26,396,800
20	4F	F	住宅	22.91		611,000		13,998,010
21	4F	G	住宅	32.74		604,000		19,774,960
22	5F	A	住宅	19.73		640,000		12,627,200
23	5F	B	住宅	20.82		627,000		13,054,140
24	5F	C	住宅	17.98		627,000		11,273,460
25	5F	D	住宅	50.61		587,000		29,708,070
26	5F	E	住宅	45.20		601,000		27,165,200
27	5F	F	住宅	22.91		627,000		14,364,570
28	5F	G	住宅	32.74		620,000		20,298,800
29	6F	A	住宅	19.73		647,000		12,765,310
30	6F	B	住宅	20.82		640,000		13,324,800
31	6F	C	住宅	17.98		640,000		11,507,200
32	6F	D	住宅	50.61		601,000		30,416,610
33	6F	E	住宅	45.20		607,000		27,436,400
34	6F	F	住宅	22.91		634,000		14,524,940
35	6F	G	住宅	32.74		627,000		20,527,980
36	7F	A	住宅	19.73		660,000		13,021,800
37	7F	B	住宅	20.82		653,000		13,595,460
38	7F	C	住宅	17.98		653,000		11,740,940

編號	樓層	戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露臺單價(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
39	7F	D	住宅	50.61		614,000		31,074,540
40	7F	E	住宅	45.20		620,000		28,024,000
41	7F	F	住宅	22.91		647,000		14,822,770
42	7F	G	住宅	32.74		640,000		20,953,600
43	8F	A	住宅	19.73		667,000		13,159,910
44	8F	B	住宅	20.82		660,000		13,741,200
45	8F	C	住宅	17.98		660,000		11,866,800
46	8F	D	住宅	50.61		620,000		31,378,200
47	8F	E	住宅	45.20		627,000		28,340,400
48	8F	F	住宅	22.91		653,000		14,960,230
49	8F	G	住宅	32.74		647,000		21,182,780
50	9F	A	住宅	19.73		673,000		13,278,290
51	9F	B	住宅	20.82		667,000		13,886,940
52	9F	C	住宅	17.98		667,000		11,992,660
53	9F	D	住宅	50.61		627,000		31,732,470
54	9F	E	住宅	45.20		634,000		28,656,800
55	9F	F	住宅	22.91		660,000		15,120,600
56	9F	G	住宅	32.74		653,000		21,379,220
57	10F	A	住宅	19.73		680,000		13,416,400
58	10F	B	住宅	20.82		673,000		14,011,860
59	10F	C	住宅	17.98		673,000		12,100,540
59	10F	D	住宅	50.61		634,000		32,086,740
59	10F	E	住宅	45.20		640,000		28,928,000
62	10F	F	住宅	22.91		667,000		15,280,970
63	10F	G	住宅	32.74		660,000		21,608,400
64	11F	A	住宅	19.73		686,000		13,534,780
65	11F	B	住宅	20.82		680,000		14,157,600
66	11F	C	住宅	17.98		680,000		12,226,400
67	11F	D	住宅	50.61		640,000		32,390,400
68	11F	E	住宅	45.20		647,000		29,244,400
69	11F	F	住宅	22.91		673,000		15,418,430
70	11F	G	住宅	32.74		667,000		21,837,580
71	12F	A	住宅	19.73		693,000		13,672,890
72	12F	B	住宅	20.82		686,000		14,282,520
73	12F	C	住宅	17.98		686,000		12,334,280
74	12F	D	住宅	50.61		647,000		32,744,670
75	12F	E	住宅	45.20		653,000		29,515,600
76	12F	F	住宅	22.91		680,000		15,578,800
77	12F	G	住宅	32.74		673,000		22,034,020

中信 不動產估價師聯合事務所

編號	樓層	戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露臺單價(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
78	13F	A	住宅	19.73		700,000		13,811,000
79	13F	B	住宅	20.82		693,000		14,428,260
80	13F	C	住宅	17.98		693,000		12,460,140
81	13F	D	住宅	50.61		653,000		33,048,330
82	13F	E	住宅	45.20		660,000		29,832,000
83	13F	F	住宅	22.91		686,000		15,716,260
84	13F	G	住宅	32.74		680,000		22,263,200
85	14F	A	住宅	19.73		706,000		13,929,380
86	14F	B	住宅	20.82		700,000		14,574,000
87	14F	C	住宅	17.98		700,000		12,586,000
88	14F	D	住宅	50.61		660,000		33,402,600
89	14F	E	住宅	45.20		667,000		30,148,400
90	14F	F	住宅	22.91		693,000		15,876,630
91	14F	G	住宅	32.74		686,000		22,459,640
92	15F	A	住宅	19.73		713,000		14,067,490
93	15F	B	住宅	20.82		706,000		14,698,920
94	15F	C	住宅	17.98		706,000		12,693,880
95	15F	D	住宅	50.61		667,000		33,756,870
96	15F	E	住宅	45.20		673,000		30,419,600
97	15F	F	住宅	22.91		700,000		16,037,000
98	15F	G	住宅	32.74		693,000		22,688,820
99	16F	A	住宅	19.73		719,000		14,185,870
100	16F	B	住宅	20.82		713,000		14,844,660
101	16F	C	住宅	17.98		713,000		12,819,740
102	16F	D	住宅	50.61		673,000		34,060,530
103	16F	E	住宅	45.20		680,000		30,736,000
104	16F	F	住宅	22.91		706,000		16,174,460
105	16F	G	住宅	32.74		700,000		22,918,000
106	17F	A	住宅	19.73		726,000		14,323,980
107	17F	B	住宅	20.82		719,000		14,969,580
108	17F	C	住宅	17.98		719,000		12,927,620
109	17F	D	住宅	50.61		680,000		34,414,800
110	17F	E	住宅	45.20		686,000		31,007,200
111	17F	F	住宅	22.91		713,000		16,334,830
112	17F	G	住宅	32.74		706,000		23,114,440
113	18F	A	住宅	19.73		733,000		14,462,090
114	18F	B	住宅	20.82		726,000		15,115,320
115	18F	C	住宅	17.98		726,000		13,053,480
116	18F	D	住宅	50.61		686,000		34,718,460

編號	樓層	戶別	規劃用途	建坪面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	露臺單價(元/坪)	權利價值(含露臺)(元)
117	18F	E	住宅	45.20		693,000		31,323,600
118	18F	F	住宅	22.91		719,000		16,472,290
119	18F	G	住宅	32.74		713,000		23,343,620
120	19F	A	住宅	19.73		739,000		14,580,470
121	19F	B	住宅	20.82		733,000		15,261,060
122	19F	C	住宅	17.98		733,000		13,179,340
123	19F	D	住宅	50.61		693,000		35,072,730
124	19F	E	住宅	45.20		700,000		31,640,000
125	19F	F	住宅	22.91		726,000		16,632,660
126	19F	G	住宅	32.74		719,000		23,540,060
127	20F	A	住宅	19.73		746,000		14,718,580
128	20F	B	住宅	20.82		739,000		15,385,980
129	20F	C	住宅	17.98		739,000		13,287,220
130	20F	D	住宅	50.61		700,000		35,427,000
131	20F	E	住宅	45.20		706,000		31,911,200
132	20F	F	住宅	22.91		733,000		16,793,030
133	20F	G	住宅	32.74		726,000		23,769,240
134	21F	A	住宅	19.73		752,000		14,836,960
135	21F	B	住宅	20.82		746,000		15,531,720
136	21F	C	住宅	17.98		746,000		13,413,080
137	21F	D	住宅	45.76	6.68	713,000	143,000	33,582,120
138	21F	E	住宅	40.25	6.77	719,000	144,000	29,914,630
139	21F	F	住宅	22.91		739,000		16,930,490
140	21F	G	住宅	32.74		733,000		23,998,420
合計				4,190.00	29.19			2,779,542,860

表六：更新後車位權利價值表

樓層	車位數量	車位類型	車位尺寸	車位單價(元/部)	車位總價(元)
B1F	2	坡道平面	350×600	3,000,000	6,000,000
B2F	16	坡道平面	250×550	2,700,000	43,200,000
B2F	2	坡道平面	230×550	2,550,000	5,100,000
B2F	7	坡道機械	250×550	2,300,000	16,100,000
B3F	1	坡道平面	250×600	2,600,000	2,600,000
B3F	15	坡道平面	250×550	2,550,000	38,250,000
B3F	2	坡道平面	230×550	2,400,000	4,800,000
B3F	8	坡道機械	250×550	2,150,000	17,200,000
B4F	16	坡道平面	250×550	2,400,000	38,400,000
B4F	1	坡道平面	230×600	2,300,000	2,300,000
B4F	2	坡道平面	230×550	2,250,000	4,500,000
B4F	8	坡道機械	250×550	2,000,000	16,000,000
B5F	18	坡道平面	250×550	2,250,000	40,500,000
B5F	1	坡道平面	230×600	2,150,000	2,150,000
B5F	3	坡道平面	230×550	2,100,000	6,300,000
B5F	8	坡道機械	250×550	1,850,000	14,800,000
合計	110				258,200,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,750,000	974,050,000	1,750,000	974,050,000
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	--	663,375	2,347,273	3,037,742,860

摘要

案　　號：C11306002

委託單位：高昇建設股份有限公司

勘估標的：擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地
都市更新權利變換計畫案

價格日期：民國113年3月31日

勘察日期：民國113年3月31日

信彩不動產估價師事務所

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：C11306002

二、委託人：高昇建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ **更新單元名稱：**擬訂新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地。

(2)建物標示：新北市永和區仁愛段860建號等32筆建物。

(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：(詳下表)。

表一：土地產權分析表

編號	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積(㎡)
1	仁愛段	469-1	18.00	張 燦	1	/	1	18.00
2	仁愛段	470	37.00	林 易	1	/	1	37.00
3	仁愛段	471	35.00	陳 華	1	/	1	35.00
4	仁愛段	472	34.00	伍 元	1	/	1	34.00
5	仁愛段	473	34.00	王 華	1	/	1	34.00
6	仁愛段	474	52.00	林 彬	1	/	2	26.00
				林 芬	1	/	2	26.00
7	仁愛段	475	51.00	莊 竹	1	/	2	25.50
				莊 双	1	/	2	25.50
8	仁愛段	483	59.00	張 遠	1	/	1	59.00
9	仁愛段	484	46.00	蔡 源	1	/	1	46.00
10	仁愛段	485	46.00	姚 治	1	/	1	46.00
11	仁愛段	486	46.00	許 英	1	/	1	46.00
12	仁愛段	487	46.00	張 波	1	/	4	11.50
				張 忠	1	/	4	11.50
				張 雄	1	/	4	11.50
				張 輝	1	/	4	11.50
13	仁愛段	488	46.00	嚴 華	1	/	1	46.00
14	仁愛段	489	45.00	林 賢	1	/	1	45.00
15	仁愛段	490	46.00	彭 芸	1	/	1	46.00
16	仁愛段	491	45.00	陳 霞	1	/	1	45.00
17	仁愛段	492	46.00	林 順	406	/	1000	18.68
				陳	594	/	1000	27.32
18	仁愛段	493	63.00	鄭 亮	1	/	10	6.30
				鄭 敏	1	/	10	6.30
				鄭 銘	8	/	10	50.40
19	仁愛段	494	78.00	蕭	1	/	1	78.00
20	仁愛段	495	75.00	林 祥	10	/	100	7.50
				陳 榮	10	/	100	7.50
				劉 瑋	10	/	100	7.50
				林 河	40	/	300	10.00
				林 忠	20	/	300	5.00
				鄭 玲	10	/	100	7.50
				孫 恬	10	/	100	7.50
				林 勇	20	/	100	15.00
				黃 霞	10	/	100	7.50
21	仁愛段	496	49.00	周 祥	1	/	1	49.00
22	仁愛段	497	46.00	陳 惠	1	/	2	23.00
				鄭 龍	1	/	2	23.00
23	仁愛段	498	45.00	張 泓	1	/	2	22.50
				張 秉	1	/	2	22.50
24	仁愛段	499	45.00	鄭 次	1	/	1	45.00
25	仁愛段	500	45.00	陳 芬	1	/	1	45.00
26	仁愛段	501	45.00	林 源	1	/	1	45.00
				林 常	1	/	1	45.00
				林 雲	1	/	1	45.00
				林 福	1	/	1	45.00
				林 正	1	/	1	45.00
				林 玉	1	/	1	45.00
				林 煌	1	/	1	45.00

編號	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/管理者	權利範圍			持分面積(㎡)
27	仁愛段	502	45.00	陳　靜	1	/	1	45.00
				林　鳳	1	/	1	45.00
				蔡　蔭	1	/	1	45.00
				陳　春	1	/	1	45.00
				陳　慧	1	/	1	45.00
				陳　暉	1	/	1	45.00
28	仁愛段	503	45.00	陳　成	1	/	1	45.00
29	仁愛段	504	45.00	朱　明	1	/	1	45.00
30	仁愛段	505	57.00	彭　美	1	/	1	57.00
31	仁愛段	506	49.00	陳　言	4	/	6	32.67
				許　英	2	/	6	16.33
32	仁愛段	507	40.00	李　達	1	/	1	40.00
33	仁愛段	508	40.00	林　青	1	/	8	5.00
				李　湘	1	/	8	5.00
				林　美	1	/	8	5.00
				林　蓉	1	/	8	5.00
				林　林	3	/	8	15.00
				王　智	1	/	8	5.00
34	仁愛段	509	40.00	曾　倫	1	/	1	40.00
35	仁愛段	510	40.00	彭　庸	1	/	1	40.00
36	仁愛段	511	40.00	乙　羊	1	/	1	40.00
37	仁愛段	512	40.00	林　玲	1	/	2	20.00
				許　澤	1	/	2	20.00
38	仁愛段	513	41.00	洪　玉	1	/	1	41.00
39	仁愛段	514	45.00	林　子	1	/	1	45.00
40	仁愛段	515	50.00	樓　揚	1	/	2	25.00
				史　瑄	1	/	2	25.00
合計			1,840.00	-	-			1,840.00

表二：建物產權分析表

編號	建號	門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)
1	860	文化路 113 巷 13 弄 20 號	470	48.92	林　易	1	/	1	48.92
2	861	文化路 113 巷 13 弄 18 號	471	48.92	陳　華	1	/	1	48.92
3	862	文化路 113 巷 13 弄 16 號	472	48.92	伍　元	1	/	1	48.92
4	863	文化路 113 巷 13 弄 14 號	473	48.92	王　華	1	/	1	48.92
5	864	文化路 113 巷 13 弄 12 號	474	68.68	林　彬	1	/	2	34.34
					林　芬	1	/	2	34.34
6	865	文化路 113 巷 13 弄 10 號	475	68.68	莊　竹	1	/	2	34.34
					莊　双	1	/	2	34.34
7	870	文化路 113 巷 21 弄 1 號	483	64	張　遠	1	/	1	64
8	871	文化路 113 巷 21 弄 3 號	484	62	蔡　源	1	/	1	62
9	872	文化路 113 巷 21 弄 5 號	485	62	姚　治	1	/	1	62
10	873	文化路 113 巷 21 弄 9 號	487	62	張　波	1	/	4	15.5
					張　忠	1	/	4	15.5
					張　雄	1	/	4	15.5
					張　輝	1	/	4	15.5
11	874	文化路 113 巷 21 弄 11 號	488	62	嚴　華	1	/	1	62
12	875	文化路 113 巷 21 弄 13 號	489	62	林　賢	1	/	1	62
13	876	文化路 85 巷 13 弄 15 號	490	62	彭　芸	1	/	1	62
14	877	文化路 113 巷 21 弄 17 號	491	62	陳　霞	1	/	1	62
15	879	文化路 113 巷 21 弄 20 號	495	79.54	林　祥	10	/	100	7.95
					陳　榮	10	/	100	7.95
					劉　瑋	10	/	100	7.95
					林　河	40	/	300	10.61
					林　忠	20	/	300	5.30
					鄭　玲	10	/	100	7.95
					孫　恬	10	/	100	7.95
					林　勇	20	/	100	15.91
					黃　霞	10	/	100	7.95
16	880	文化路 113 巷 21 弄 22 號	496	80	周　祥	1	/	1	80
17	881	文化路 113 巷 21 弄 18 號	497	62	陳　惠	1	/	2	31
					鄭　龍	1	/	2	31
18	882	文化路 113 巷 21 弄 16 號	498	60	張　泓	1	/	2	30
					張　秉	1	/	2	30
19	883	文化路 113 巷 21 弄 12 號	500	60	陳　芬	1	/	1	60
20	884	文化路 113 巷 21 弄 10 號	501	62	林　源	1	/	1	62
					林　常	1	/	1	62
					林　雲	1	/	1	62
					林　福	1	/	1	62
					林　正	1	/	1	62

編號	建號	門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)
					林　玉	1 / 1	62
					林　煌	1 / 1	62
21	885	文化路 113 巷 21 弄 8 號	502	60	陳　靜	1 / 1	60
					林　鳳	1 / 1	
					蔡　蔭	1 / 1	
					陳　春	1 / 1	
					陳　慧	1 / 1	
					陳　輝	1 / 1	
22	886	文化路 113 巷 21 弄 6 號	503	62	陳　成	1 / 1	62
23	887	文化路 113 巷 21 弄 4 號	504	61.88	朱　明	1 / 1	61.88
24	888	文化路 85 巷 13 弄 2 號	505	64	彭　美	1 / 1	64
25	889	文化路 113 巷 23 弄 1 號	506	64	陳　信	4 / 6	42.67
					許　英	2 / 6	21.33
26	890	文化路 113 巷 23 弄 3 號	507	62	李　達	1 / 1	62
27	891	文化路 113 巷 23 弄 7 號	509	62	曾　倫	1 / 1	62
28	892	文化路 113 巷 23 弄 9 號	510	61.14	彭　蘭	1 / 1	61.14
29	893	文化路 113 巷 23 弄 11 號	511	61.14	乙　祥	1 / 1	61.14
30	894	文化路 113 巷 23 弄 13 號	512	60.78	林　香	1 / 2	30.39
					許　譯	1 / 2	30.39
31	895	文化路 113 巷 23 弄 15 號	513	60	洪　玉	1 / 1	60
32	896	文化路 113 巷 21 弄 24 號	514	75.22	林　子	1 / 1	75.22
合計				1,988.74	-	-	1,988.74

(2)他項權利及耕地三七五租約：詳見謄本。

3、建築型式：透天。

(二)更新後基本資料：

1、建築型式：

地上二十一層、地下五層之住宅大樓。

2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

依委託者提供更新後之產權面積為4,190.00坪(不含停車位面積)，各單元面積詳見表四。

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113年3月31日。

(四)勘察日期：民國113年3月31日。

(五)估價條件：

依委託者高昇建設股份有限公司提供民國113年8月27日高昇仁愛更字第113082701號函載明估價條件如下：

1、價格日期：民國113年3月31日。

2、更新前估價條件：

(1)前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，再依『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報』規定以折減後容積率評估更新前土地權利價值；本案申請都市更新容積獎勵項目如下表：

容積獎勵申請項目		獎勵容積額度(㎡)	獎勵容積額度(%)
專屬容積獎勵	結構堪慮建築物	393.15	7.12%
共享容積獎勵	綠建築(銀級)	322.75	5.85%
	智慧建築(銀級)	322.75	5.85%
	耐震設計	537.92	9.74%
	時程	537.92	9.74%
	建築基地及建築物規劃設計	645.50	11.69%
合計		2,760.00	50.00%

其中專屬獎勵容積為 393.15 ㎡，其他共享獎勵容積為 2,366.85 ㎡，不含專屬獎勵之其他共享獎勵容積率為 42.88%，專屬獎勵折減為 393.15/(1+42.88%)=275.16 ㎡

(2)更新前各宗土地劃定，以「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為劃分原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
1	469-1	18.00	54.00	-	54.00	300.00%	--
2	470、471、472、473、474、475	243.00	729.00	39.78	768.78	316.37%	同一使照(55使字第460號)
3	483	59.00	177.00	9.66	186.66	316.37%	--
4	484	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
5	485	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
6	486	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
7	487	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
8	488	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
9	489	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
10	490	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
11	491	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
12	492	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
13	493	63.00	189.00	-	189.00	300.00%	--
14	494	78.00	234.00	-	234.00	300.00%	--
15	495	75.00	225.00	12.28	237.28	316.37%	--
16	496	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
17	497	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
18	498	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
19	499	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
20	500	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
21	501	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
22	502	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
23	503	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
24	504	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
25	505	57.00	171.00	9.33	180.33	316.37%	--
26	506	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
27	507	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
28	508	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
29	509	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
30	510	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
31	511	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
32	512	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
33	513	41.00	123.00	6.71	129.71	316.37%	--
34	514	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
35	515	50.00	150.00	8.18	158.18	316.37%	--
合計		1,840.00	5,520.00	275.16	5,795.16	314.95%	

(3)更新前地價以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。

(4)更新前部分土地含現有巷道，文化路 113 巷 21 弄更新後廢止，故不作折減，文化路 113 巷 13 弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475 地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號 2 屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地 2 總地價，再依各筆土地條件差異二次折算合併前地價。

(5)本案更新前合法建物依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報規定，住家用之建物耐用年數加強磚造為 35 年，勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次計算建物殘餘價值，以觀察法尚可使用年數為 5 年為前提進行評估。

3、更新後估價條件：

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

(2)更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定、10F-G 戶為住宅比準戶、地下三層坡道平面車位(250cmx550cm)為車位比準戶。

(3)更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

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946,220,000元(詳見表三)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣2,978,596,175元(詳見表四、表五)

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：邱纓喬

不動產估價師證書字號：(九五)台內估字第○○○二五六號

不動產估價師開業證號：(一○八)新北市估字第○○○一三三號

新北市不動產估價師公會入會證號：(一一三)新北市估會證字第○七一號

表三：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	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建號	權利價值來源說明(備註)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
1	乙　祥	511	893	房地所有權	20,619,806	20,619,806	2.179177%	
2	王　智	508	-	土地所有權	2,577,476	2,577,476	0.272397%	
3	王　華	473	863	房地所有權	17,471,983	17,471,983	1.846503%	
4	史　瑄	515	-	土地所有權	13,746,538	13,746,538	1.452785%	
5	伍　元	472	862	房地所有權	17,471,983	17,471,983	1.846503%	
6	朱　明	504	887	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
7	李　逵	507	890	房地所有權	20,619,806	20,619,806	2.179177%	
8	李　湘	508	-	土地所有權	2,577,476	2,577,476	0.272397%	
9	周　祥	496	880	房地所有權	25,820,580	25,820,580	2.728814%	
10	林　源、林　常、林　雲、林　福、林　正、林　五、林　煌	501	884	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	公同共有
11	林　芬	474	864	房地所有權	13,360,928	13,360,928	1.412032%	
12	林　彬	474	864	房地所有權	13,360,928	13,360,928	1.412032%	
13	林　忠	495	879	房地所有權	2,663,392	2,663,392	0.281477%	
14	林　河	495	879	房地所有權	5,326,783	5,326,783	0.562954%	
15	林　清	508	-	土地所有權	2,577,476	2,577,476	0.272397%	
16	林　祥	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
17	林　蓁	508	-	土地所有權	2,577,476	2,577,476	0.272397%	
18	林　勇	495	879	房地所有權	7,990,175	7,990,175	0.844431%	
19	林　賢	489	875	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
20	林　香	512	894	房地所有權	10,309,903	10,309,903	1.089588%	
21	林　美	508	-	土地所有權	2,577,476	2,577,476	0.272397%	
22	林　順	492	-	土地所有權	9,520,417	9,520,417	1.006153%	
23	林　琳	508	-	土地所有權	7,732,427	7,732,427	0.817191%	
24	林　子	514	896	房地所有權	23,712,777	23,712,777	2.506053%	
25	姚　台	485	872	房地所有權	23,449,302	23,449,302	2.478208%	
26	洪　五	513	895	房地所有權	21,135,301	21,135,301	2.233656%	
27	孫　活	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
28	張　秉	498	882	房地所有權	11,469,767	11,469,767	1.212167%	
29	張　皮	487	873	房地所有權	5,862,325	5,862,325	0.619552%	
30	張　泓	498	882	房地所有權	11,469,767	11,469,767	1.212167%	
31	張　進	487	873	房地所有權	5,862,325	5,862,325	0.619552%	
32	張　袁	483	870	房地所有權	29,738,343	29,738,343	3.142857%	
33	張　忠	487	873	房地所有權	5,862,325	5,862,325	0.619552%	

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利價值來源說明及建號	權利價值來源說明(備註)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
34	張　輝	487	873	房地所有權	5,862,325	5,862,325	0.619552%	
35	張　燦	469-1	-	土地所有權	8,041,724	8,041,724	0.849879%	
36	莊　双	475	865	房地所有權	13,103,987	13,103,987	1.384877%	
37	莊　竹	475	865	房地所有權	13,103,987	13,103,987	1.384877%	
38	許　英	506	889	房地所有權	8,419,754	8,419,754	0.889831%	
39	許　英	486	-	土地所有權	23,449,302	23,449,302	2.478208%	
40	許　譯	512	894	房地所有權	10,309,903	10,309,903	1.089588%	
41	陳　靜、林　鳳、蔡姿、陳　春、陳　慧、陳　輝	502	885	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	公同共有
42	陳　惠	497	881	房地所有權	11,724,651	11,724,651	1.239104%	
43	陳　信	506	889	房地所有權	16,839,508	16,839,508	1.779661%	
44	陳　芬	500	883	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
45	陳	492	-	土地所有權	13,928,885	13,928,885	1.472056%	
46	陳　成	503	886	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
47	陳　霞	491	877	房地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
48	陳　榮	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
49	陳　華	471	861	房地所有權	17,985,865	17,985,865	1.900812%	
50	彭　蘭	510	892	房地所有權	20,619,806	20,619,806	2.179177%	
51	彭　芸	490	876	房地所有權	23,449,302	23,449,302	2.478208%	
52	彭　美	505	888	房地所有權	29,709,704	29,709,704	3.139831%	
53	曾　倫	509	891	房地所有權	20,619,806	20,619,806	2.179177%	
54	黃　霞	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
55	林　易	470	860	房地所有權	19,405,662	19,405,662	2.050862%	
56	劉　暐	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
57	樓　陽	515	-	土地所有權	13,746,538	13,746,538	1.452785%	
58	蔡　原	484	871	房地所有權	23,449,302	23,449,302	2.478208%	
59	鄭　龍	497	881	房地所有權	11,724,651	11,724,651	1.239104%	
60	鄭　文	499	-	土地所有權	22,939,535	22,939,535	2.424334%	
61	鄭　亮	493	-	土地所有權	3,211,535	3,211,535	0.339407%	
62	鄭　瑢	493	-	土地所有權	25,692,279	25,692,279	2.715254%	
63	鄭　玫	493	-	土地所有權	3,211,535	3,211,535	0.339407%	
64	鄭　令	495	879	房地所有權	3,995,087	3,995,087	0.422215%	
65	蕭	494	-	土地所有權	40,208,622	40,208,622	4.249395%	
66	嚴　華	488	874	房地所有權	23,449,302	23,449,302	2.478208%	
合計					946,220,000	946,220,000	100.000000%	

表四：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	樓層	戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露臺/約定專用單價(元/坪)	露臺/約定專用總價(元)	權利價值(含露臺)(元)
1	2F	A	19.73	1.99	606,000	11,956,380	202,000	401,460	12,357,840
2	2F	B	20.82	11.21	612,000	12,741,840	204,000	2,287,590	15,029,430
3	2F	C	17.98	0.51	606,000	10,895,880	202,000	103,879	10,999,759
4	2F	D	50.61		576,000	29,151,360			29,151,360
5	2F	E	45.20		594,000	26,848,800			26,848,800
6	2F	F	22.91		606,000	13,883,460			13,883,460
7	2F	G	32.74	2.03	612,000	20,036,880	204,000	414,691	20,451,571
8	3F	A	19.73		606,000	11,956,380			11,956,380
9	3F	B	20.82		612,000	12,741,840			12,741,840
10	3F	C	17.98		606,000	10,895,880			10,895,880
11	3F	D	50.61		582,000	29,455,020			29,455,020
12	3F	E	45.20		594,000	26,848,800			26,848,800
13	3F	F	22.91		606,000	13,883,460			13,883,460
14	3F	G	32.74		606,000	19,840,440			19,840,440
15	4F	A	19.73		600,000	11,838,000			11,838,000
16	4F	B	20.82		606,000	12,616,920			12,616,920
17	4F	C	17.98		600,000	10,788,000			10,788,000
18	4F	D	50.61		582,000	29,455,020			29,455,020
19	4F	E	45.20		588,000	26,577,600			26,577,600
20	4F	F	22.91		600,000	13,746,000			13,746,000
21	4F	G	32.74		600,000	19,644,000			19,644,000
22	5F	A	19.73		613,000	12,094,490			12,094,490
23	5F	B	20.82		619,000	12,887,580			12,887,580
24	5F	C	17.98		613,000	11,021,740			11,021,740
25	5F	D	50.61		600,000	30,366,000			30,366,000
26	5F	E	45.20		600,000	27,120,000			27,120,000
27	5F	F	22.91		613,000	14,043,830			14,043,830
28	5F	G	32.74		613,000	20,069,620			20,069,620
29	6F	A	19.73		619,000	12,212,870			12,212,870
30	6F	B	20.82		626,000	13,033,320			13,033,320
31	6F	C	17.98		619,000	11,129,620			11,129,620
32	6F	D	50.61		607,000	30,720,270			30,720,270
33	6F	E	45.20		607,000	27,436,400			27,436,400
34	6F	F	22.91		619,000	14,181,290			14,181,290
35	6F	G	32.74		619,000	20,266,060			20,266,060
36	7F	A	19.73		626,000	12,350,980			12,350,980
37	7F	B	20.82		632,000	13,158,240			13,158,240
38	7F	C	17.98		626,000	11,255,480			11,255,480
39	7F	D	50.61		613,000	31,023,930			31,023,930
40	7F	E	45.20		613,000	27,707,600			27,707,600

編號	樓層	戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露臺/約定專用單價(元/坪)	露臺/約定專用總價(元)	權利價值(含露臺)(元)
41	7F	F	22.91		626,000	14,341,660			14,341,660
42	7F	G	32.74		626,000	20,495,240			20,495,240
43	8F	A	19.73		632,000	12,469,360			12,469,360
44	8F	B	20.82		639,000	13,303,980			13,303,980
45	8F	C	17.98		632,000	11,363,360			11,363,360
46	8F	D	50.61		619,000	31,327,590			31,327,590
47	8F	E	45.20		619,000	27,978,800			27,978,800
48	8F	F	22.91		632,000	14,479,120			14,479,120
49	8F	G	32.74		632,000	20,691,680			20,691,680
50	9F	A	19.73		639,000	12,607,470			12,607,470
51	9F	B	20.82		645,000	13,428,900			13,428,900
52	9F	C	17.98		639,000	11,489,220			11,489,220
53	9F	D	50.61		626,000	31,681,860			31,681,860
54	9F	E	45.20		626,000	28,295,200			28,295,200
55	9F	F	22.91		639,000	14,639,490			14,639,490
56	9F	G	32.74		639,000	20,920,860			20,920,860
57	10F	A	19.73		645,000	12,725,850			12,725,850
58	10F	B	20.82		651,000	13,553,820			13,553,820
59	10F	C	17.98		645,000	11,597,100			11,597,100
60	10F	D	50.61		632,000	31,985,520			31,985,520
61	10F	E	45.20		632,000	28,566,400			28,566,400
62	10F	F	22.91		645,000	14,776,950			14,776,950
63	10F	G	32.74		645,000	21,117,300			21,117,300
64	11F	A	19.73		651,000	12,844,230			12,844,230
65	11F	B	20.82		658,000	13,699,560			13,699,560
66	11F	C	17.98		651,000	11,704,980			11,704,980
67	11F	D	50.61		639,000	32,339,790			32,339,790
68	11F	E	45.20		639,000	28,882,800			28,882,800
69	11F	F	22.91		651,000	14,914,410			14,914,410
70	11F	G	32.74		651,000	21,313,740			21,313,740
71	12F	A	19.73		658,000	12,982,340			12,982,340
72	12F	B	20.82		664,000	13,824,480			13,824,480
73	12F	C	17.98		658,000	11,830,840			11,830,840
74	12F	D	50.61		645,000	32,643,450			32,643,450
75	12F	E	45.20		645,000	29,154,000			29,154,000
76	12F	F	22.91		658,000	15,074,780			15,074,780
77	12F	G	32.74		658,000	21,542,920			21,542,920
78	13F	A	19.73		664,000	13,100,720			13,100,720
79	13F	B	20.82		671,000	13,970,220			13,970,220
80	13F	C	17.98		664,000	11,938,720			11,938,720
81	13F	D	50.61		651,000	32,947,110			32,947,110
82	13F	E	45.20		651,000	29,425,200			29,425,200
83	13F	F	22.91		664,000	15,212,240			15,212,240
84	13F	G	32.74		664,000	21,739,360			21,739,360
85	14F	A	19.73		671,000	13,238,830			13,238,830
86	14F	B	20.82		677,000	14,095,140			14,095,140
87	14F	C	17.98		671,000	12,064,580			12,064,580
88	14F	D	50.61		657,000	33,250,770			33,250,770
89	14F	E	45.20		657,000	29,696,400			29,696,400
90	14F	F	22.91		671,000	15,372,610			15,372,610
91	14F	G	32.74		671,000	21,968,540			21,968,540
92	15F	A	19.73		677,000	13,357,210			13,357,210
93	15F	B	20.82		684,000	14,240,880			14,240,880
94	15F	C	17.98		677,000	12,172,460			12,172,460
95	15F	D	50.61		664,000	33,605,040			33,605,040
96	15F	E	45.20		664,000	30,012,800			30,012,800
97	15F	F	22.91		677,000	15,510,070			15,510,070
98	15F	G	32.74		677,000	22,164,980			22,164,980
99	16F	A	19.73		684,000	13,495,320			13,495,320
100	16F	B	20.82		691,000	14,386,620			14,386,620
101	16F	C	17.98		684,000	12,298,320			12,298,320
102	16F	D	50.61		670,000	33,908,700			33,908,700
103	16F	E	45.20		670,000	30,284,000			30,284,000
104	16F	F	22.91		684,000	15,670,440			15,670,440
105	16F	G	32.74		684,000	22,394,160			22,394,160
106	17F	A	19.73		690,000	13,613,700			13,613,700
107	17F	B	20.82		697,000	14,511,540			14,511,540
108	17F	C	17.98		690,000	12,406,200			12,406,200
109	17F	D	50.61		677,000	34,262,970			34,262,970
110	17F	E	45.20		677,000	30,600,400			30,600,400
111	17F	F	22.91		690,000	15,807,900			15,807,900
112	17F	G	32.74		690,000	22,590,600			22,590,600
113	18F	A	19.73		697,000	13,751,810			13,751,810
114	18F	B	20.82		704,000	14,657,280			14,657,280
115	18F	C	17.98		697,000	12,532,060			12,532,060
116	18F	D	50.61		682,000	34,516,020			34,516,020
117	18F	E	45.20		682,000	30,826,400			30,826,400
118	18F	F	22.91		697,000	15,968,270			15,968,270
119	18F	G	32.74		697,000	22,819,780			22,819,780
120	19F	A	19.73		703,000	13,870,190			13,870,190
121	19F	B	20.82		710,000	14,782,200			14,782,200
122	19F	C	17.98		703,000	12,639,940			12,639,940
123	19F	D	50.61		689,000	34,870,290			34,870,290
124	19F	E	45.20		689,000	31,142,800			31,142,800

擬訂新北市永和區仁愛段
469-1 地號等 40 筆土地
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換
不動產估價報告書

實 施 者：高昇建設股份有限公司

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

版　　本：公開展覽版

出件日期：民國 114 年 02 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：113-都更第 1131121 號

二、 實施者：高昇建設股份有限公司

三、 勘估標的基本資料：

更新單元名稱：擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地土地都市更新權利變換計畫案。

（一）更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地。

(2) 建物標示：新北市永和區仁愛段 860 地號等 32 筆建物。

(3) 土地使用分區：住宅區。

(4) 評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

(1) 所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人(信託委託人或管理者)	權利範圍 分子 / 分母	土地持分面積 (㎡)	土地持分面積 (坪)	登記建號	使用分區	備註
1	469-1	18.00	張　燦	1 / 1	18.00	5.45	--	住宅區	
2	470	37.00	林　易	1 / 1	37.00	11.19	860	住宅區	
3	471	35.00	陳　華	1 / 1	35.00	10.59	861	住宅區	
4	472	34.00	伍　元	1 / 1	34.00	10.29	862	住宅區	
5	473	34.00	王　華	1 / 1	34.00	10.29	863	住宅區	
6	474	52.00	林　彬	1 / 2	26.00	7.87	864	住宅區	
			林　芬	1 / 2	26.00	7.87			
7	475	51.00	莊　竹	1 / 2	25.50	7.71	865	住宅區	
			莊　双	1 / 2	25.50	7.71			
8	483	59.00	張　遠	1 / 1	59.00	17.85	870	住宅區	
9	484	46.00	蔡　源	1 / 1	46.00	13.92	871	住宅區	
10	485	46.00	姚　治	1 / 1	46.00	13.92	872	住宅區	
11	486	46.00	許　英	1 / 1	46.00	13.92	--	住宅區	

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人(信託委託人或管理者)	權利範圍 分子 / 分母	土地持分面積（㎡）	土地持分面積（坪）	登記建號	使用分區	備註
12	487	46.00	張○波	1 / 4	11.50	3.48	873	住宅區	
			張○忠	1 / 4	11.50	3.48			
			張　雄	1 / 4	11.50	3.48			
			張○輝	1 / 4	11.50	3.48			
13	488	46.00	嚴　華	1 / 1	46.00	13.92	874	住宅區	
14	489	45.00	林○賢	1 / 1	45.00	13.61	875	住宅區	
15	490	46.00	彭○芸	1 / 1	46.00	13.92	876	住宅區	
16	491	45.00	陳　霞	1 / 1	45.00	13.61	877	住宅區	
17	492	46.00	林　順	406 / 1000	18.68	5.65	--	住宅區	
			陳○	594 / 1000	27.32	8.27			
18	493	63.00	鄭○亮	1 / 10	6.30	1.91	--	住宅區	
			鄭○敏	1 / 10	6.30	1.91			
			鄭○銘	8 / 10	50.40	15.25			
19	494	78.00	蕭○	1 / 1	78.00	23.60	--	住宅區	
20	495	75.00	林　祥	10 / 100	7.50	2.27	879	住宅區	
			陳　榮	10 / 100	7.50	2.27			
			劉　瑋	10 / 100	7.50	2.27			
			林　河	40 / 300	10.00	3.03			
			林　忠	20 / 300	5.00	1.51			
			鄭　玲	10 / 100	7.50	2.27			
			孫　恬	10 / 100	7.50	2.27			
			林　勇	20 / 100	15.00	4.54			
			黃　霞	10 / 100	7.50	2.27			
21	496	49.00	周　祥	1 / 1	49.00	14.82	880	住宅區	
22	497	46.00	陳　惠	1 / 2	23.00	6.96	881	住宅區	
			鄭　龍	1 / 2	23.00	6.96			
23	498	45.00	張　泓	1 / 2	22.50	6.81	882	住宅區	
			張　秉	1 / 2	22.50	6.81			
24	499	45.00	鄭　次	1 / 1	45.00	13.61	--	住宅區	
25	500	45.00	陳　芬	1 / 1	45.00	13.61	883	住宅區	
26	501	45.00	林　源	1 / 1	45.00	13.61	884	住宅區	公同共有
			林　常						
			林　雲						
			林　福						
			林　正						
			林　玉						
			林　煌						
27	502	45.00	陳　靜	1 / 1	45.00	13.61	885	住宅區	公同共有
			林　鳳						
			蔡○蔭						
			陳　春						
			陳　慧						
			陳　輝						

編號	地號	土地面積（㎡）	所有權人(信託委託人或管理者)	權利範圍 分子 / 分母	土地持分面積（㎡）	土地持分面積（坪）	登記建號	使用分區	備註
28	503	45.00	陳○成	1 / 1	45.00	13.61	886	住宅區	
29	504	45.00	朱○明	1 / 1	45.00	13.61	887	住宅區	
30	505	57.00	彭○美	1 / 1	57.00	17.24	888	住宅區	
31	506	49.00	陳○信	4 / 6	32.67	9.88	889	住宅區	
			許○英	2 / 6	16.33	4.94			
32	507	40.00	李○達	1 / 1	40.00	12.10	890	住宅區	
33	508	40.00	林○清	1 / 8	5.00	1.51	--	住宅區	
			李○湘	1 / 8	5.00	1.51			
			林○美	1 / 8	5.00	1.51			
			林○蓁	1 / 8	5.00	1.51			
			林○琳	3 / 8	15.00	4.54			
			王○智	1 / 8	5.00	1.51			
34	509	40.00	曾○倫	1 / 1	40.00	12.10	891	住宅區	
35	510	40.00	彭○蘭	1 / 1	40.00	12.10	892	住宅區	
36	511	40.00	乙○祥	1 / 1	40.00	12.10	893	住宅區	
37	512	40.00	林○香	1 / 2	20.00	6.05	894	住宅區	
			許○譯	1 / 2	20.00	6.05			
38	513	41.00	洪○玉	1 / 1	41.00	12.40	895	住宅區	
39	514	45.00	林○○子	1 / 1	45.00	13.61	896	住宅區	
40	515	50.00	樓○揚	1 / 2	25.00	7.56	--	住宅區	
			史○瑄	1 / 2	25.00	7.56			
合計		1840.00	--	--	1840.00	556.60	--	--	

表二：建物產權分析表

序號	建號	座落地號	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人/信託委託人	權利範圍	權利面積(㎡)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
1	860	470	48.92	文化路 113 巷 13 弄 20 號	林○易	1 / 1	48.92	14.80	1-2F /2F	加強磚造	--	
2	861	471	48.92	文化路 113 巷 13 弄 18 號	陳　華	1 / 1	48.92	14.80	1-2F /2F	加強磚造	--	
3	862	472	48.92	文化路 113 巷 13 弄 16 號	伍　元	1 / 1	48.92	14.80	1-2F /2F	加強磚造	--	
4	863	473	48.92	文化路 113 巷 13 弄 14 號	王　華	1 / 1	48.92	14.80	1-2F /2F	加強磚造	--	
5	864	474	68.68	文化路 113 巷 13 弄 12 號	林○彬	1 / 2	34.34	10.39	1-2F /2F	加強磚造	56/1/12	
					林○芬	1 / 2	34.34	10.39				
6	865	475	68.68	文化路 113 巷 13 弄 10 號	莊○竹	1 / 2	34.34	10.39	1-2F /2F	加強磚造	56/1/12	
					莊○双	1 / 2	34.34	10.39				
7	870	483	64.00	文化路 113 巷 21 弄 1 號	張　遠	1 / 1	64.00	19.36	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	
8	871	484	62.00	文化路 113 巷 21 弄 3 號	蔡○源	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	
9	872	485	62.00	文化路 113 巷 21 弄 5 號	姚　治	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	

序號	建號	座落地號	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人/信託委託人	權利範圍	權利面積(㎡)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
10	873	487	62.00	文化路 113 巷 21 弄 9 號	張　波	1 / 4	15.50	4.69	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	
					張　忠	1 / 4	15.50	4.69				
					張　雄	1 / 4	15.50	4.69				
					張　輝	1 / 4	15.50	4.69				
11	874	488	62.00	文化路 113 巷 21 弄 11 號	嚴　華	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	
12	875	489	62.00	文化路 113 巷 21 弄 13 號	林　賢	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	54/10/1	
13	876	490	62.00	文化路 85 巷 13 弄 15 號	彭　芸	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	54/10/2	
14	877	491	62.00	文化路 113 巷 21 弄 17 號	陳　霞	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
15	879	495	79.54	文化路 113 巷 21 弄 20 號	林　祥	10 / 100	7.95	2.41	1-2F /2F	加強磚造	53/6/5	
					陳　榮	10 / 100	7.95	2.41				
					劉　璋	10 / 100	7.95	2.41				
					林　河	40 / 300	10.61	3.21				
					林　忠	20 / 300	5.30	1.60				
					鄭　玲	10 / 100	7.95	2.41				
					孫　恬	10 / 100	7.95	2.41				
					林　勇	20 / 100	15.91	4.81				
					黃　霞	10 / 100	7.95	2.41				
16	880	496	80.00	文化路 113 巷 21 弄 22 號	周　祥	1 / 1	80.00	24.20	1-2F /2F	加強磚造	--	
17	881	497	62.00	文化路 113 巷 21 弄 18 號	陳　惠	1 / 2	31.00	9.38	1-2F /2F	加強磚造	55/1/5	
					鄭　龍	1 / 2	31.00	9.38				
18	882	498	60.00	文化路 113 巷 21 弄 16 號	張　泓	1 / 2	30.00	9.08	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
					張　秉	1 / 2	30.00	9.08				
19	883	500	60.00	文化路 113 巷 21 弄 12 號	陳　芬	1 / 1	60.00	18.15	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
20	884	501	62.00	文化路 113 巷 21 弄 10 號	林　源	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	公同共有
					林　常							
					林　雲							
					林　福							
					林　正							
					林　玉							
					林　煌							
21	885	502	60.00	文化路 113 巷 21 弄 8 號	陳　靜	1 / 1	60.00	18.15	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	公同共有
					林　鳳							
					蔡　蔭							
					陳　春							
					陳　慧							
					陳　輝							
22	886	503	62.00	文化路 113 巷 21 弄 6 號	陳　成	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
23	887	504	61.88	文化路 113 巷 21 弄 4 號	朱　明	1 / 1	61.88	18.72	1-2F /2F	加強磚造	54/6/22	
24	888	505	64.00	文化路 85 巷 13 弄 2 號	彭　美	1 / 1	64.00	19.36	1-2F /2F	加強磚造	55/1/5	

序號	建號	座落地號	總面積(㎡)	建物門牌	所有權人/信託委託人	權利範圍	權利面積(㎡)	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期(民國/月/日)	備註
25	889	506	64.00	文化路 113 巷 23 弄 1 號	陳　信	4 / 6	42.67	12.91	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
					許　英	2 / 6	21.33	6.45				
26	890	507	62.00	文化路 113 巷 23 弄 3 號	李　達	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
27	891	509	62.00	文化路 113 巷 23 弄 7 號	曾　倫	1 / 1	62.00	18.76	1-2F /2F	加強磚造	55/1/1	
28	892	510	61.14	文化路 113 巷 23 弄 9 號	彭　蘭	1 / 1	61.14	18.49	1-2F /2F	加強磚造	54/12/1	
29	893	511	61.14	文化路 113 巷 23 弄 11 號	乙　祥	1 / 1	61.14	18.49	1-2F /2F	加強磚造	54/12/1	
30	894	512	60.78	文化路 113 巷 23 弄 13 號	林　香	1 / 2	30.39	9.19	1-2F /2F	加強磚造	54/12/1	
					許　譯	1 / 2	30.39	9.19				
31	895	513	60.00	文化路 113 巷 23 弄 15 號	洪　玉	1 / 1	60.00	18.15	1-2F /2F	加強磚造	55/3/1	
32	896	514	75.22	文化路 113 巷 21 弄 24 號	林　子	1 / 1	75.22	22.75	1-2F /2F	加強磚造	--	
合計			1988.74	--	--	--	1,988.74	601.59	--	--	--	

(2)他項權利：設有抵押權及最高限額抵押權 19 筆，金額為新台幣 55,720,000 元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的的		設定日期	權利金額(元)	權利人
			建號	地號			
1	最高限額抵押權	1	860	470	擔保債權確定期日：民國 129 年 03 月 15 日	新臺幣　3,600,000 元正	玉山商業銀行股份有限公司
2	抵押權	1	863	473	自民國 95 年 10 月 12 日至民國 135 年 10 月 11 日	最高限額新台幣　3,000,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
3	抵押權	1	864	474	自民國 93 年 08 月 27 日至民國 123 年 08 月 26 日	本金最高限額新台幣　3,120,000 元正	國泰世華商業銀行股份有限公司
4	抵押權	2			自民國 95 年 09 月 12 日至民國 145 年 09 月 11 日	本金最高限額新台幣　280,000 元正	國泰世華商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	1	871	484	擔保債權確定期日：民國 139 年 09 月 07 日	新臺幣　2,400,000 元正	彰化商業銀行股份有限公司
6	最高限額抵押權	1	872	485	擔保債權確定期日：民國 140 年 01 月 17 日	新臺幣　2,400,000 元正	彰化商業銀行股份有限公司
7	抵押權	1	873	--	自民國 61 年 02 月 08 日至民國 65 年 12 月 30 日	新臺幣　200,000 元正	登群食品工業股份有限公司
8	抵押權	1	874	488	自民國 78 年 08 月 09 日至民國 108 年 08 月 08 日	最高限額新台幣　840,000 元正	台北富邦商業銀行股份有限公司
9	最高限額抵押權	1	881	497	擔保債權確定期日：民國 139 年 12 月 23 日	新臺幣　11,020,000 元正	彰化商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	2			擔保債權確定期日：民國 139 年 12 月 23 日	新臺幣　510,000 元正	彰化商業銀行股份有限公司
11	最高限額抵押權	1	882	498	擔保債權確定期日：民國 138 年 09 月 24 日	新臺幣　1,200,000 元正	台北富邦商業銀行股份有限公司

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	權利金額(元)	權利人
			建號	地號			
12	抵押權	1	883	500	自民國 89 年 10 月 17 日 至民國 119 年 10 月 16 日	最高限額新台幣 2,640,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
13	抵押權	2			自民國 93 年 05 月 24 日 至民國 123 年 05 月 23 日	最高限額新台幣 600,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	3			擔保債權確定期日： 民國 132 年 05 月 07 日	新臺幣 2,380,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
15	最高限額抵押權	4			擔保債權確定期日： 民國 132 年 12 月 18 日	新臺幣 550,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	5			擔保債權確定期日： 民國 137 年 11 月 07 日	新臺幣 1,140,000 元正	聯邦商業銀行股份有限公司
17	抵押權	1	890	507	自民國 95 年 04 月 13 日 至民國 135 年 04 月 12 日	本金最高限額新台幣 840,000 元正	兆豐國際商業銀行股份有限公司
18	普通抵押權	1	891	509	登記日期： 民國 103 年 05 月 05 日	新臺幣 10,000,000 元正	曾建勳
19	最高限額抵押權	1	--	499	擔保債權確定期日： 民國 137 年 06 月 27 日	新臺幣 9,000,000 元正	新北市中和地區農會
合計						55,720,000 元正	--

3. 建築形式：更新前建物皆為 2 層樓透天。

（二）更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 21 層、地下 5 層之住宅大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積（不含車位）：13,850.99 ㎡（4,190.00 坪），各分配單元面積詳表一。
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 113 年 03 月 31 日。

（四）勘察日期：民國 113 年 03 月 31 日。

（五）估價條件：依委託者提供民國 113 年 08 月 27 日高昇仁愛更字第 113082701 號函載明估價條件如下：

1. 價格日期：民國 113 年 03 月 31 日。
2. 更新前估價條件：

(1) 更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計專屬容積獎勵，再依『中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報』規定以折減後容積率評估更新前土地權利價值；本案申請都市更新容積獎勵項目如下表：

容積獎勵申請項目		獎勵容積額度(㎡)	獎勵容積額度(%)
專屬容積獎勵	結構堪慮建築物	393.15	7.12%
共享容積獎勵	綠建築(銀級)	322.75	5.85%
	智慧建築(銀級)	322.75	5.85%
	耐震設計	537.92	9.74%
	時程	537.92	9.74%
	建築基地及建築物規劃設計	645.50	11.69%
合計		2,760.00	50.00%

其中專屬獎勵容積為 393.15 ㎡，其他共享獎勵容積為 2,366.85 ㎡，不含專屬獎勵之其他共享獎勵容積率為 42.88%，專屬獎勵折減為 393.15/(1+42.88%)=275.16 ㎡。

(2) 更新前各宗土地劃定，以「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」為劃分原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
1	469-1	18.00	54.00	-	54.00	300.00%	--
2	470、471、472、473、474、475	243.00	729.00	39.78	768.78	316.37%	同一使照(55 使字第 460 號)
3	483	59.00	177.00	9.66	186.66	316.37%	--
4	484	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
5	485	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
6	486	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
7	487	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
8	488	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
9	489	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
10	490	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
11	491	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
12	492	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
13	493	63.00	189.00	-	189.00	300.00%	--

宗地	地號	面積(㎡)	基準容積(㎡)	折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬容積(㎡)	含折減後專屬獎勵容積率(%)	分宗原則
14	494	78.00	234.00	-	234.00	300.00%	--
15	495	75.00	225.00	12.28	237.28	316.37%	--
16	496	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
17	497	46.00	138.00	7.53	145.53	316.37%	--
18	498	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
19	499	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
20	500	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
21	501	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
22	502	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
23	503	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
24	504	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
25	505	57.00	171.00	9.33	180.33	316.37%	--
26	506	49.00	147.00	8.02	155.02	316.37%	--
27	507	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
28	508	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
29	509	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
30	510	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
31	511	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
32	512	40.00	120.00	6.55	126.55	316.37%	--
33	513	41.00	123.00	6.71	129.71	316.37%	--
34	514	45.00	135.00	7.37	142.37	316.37%	--
35	515	50.00	150.00	8.18	158.18	316.37%	--
合計		1840.00	5520.00	275.16	5795.16	314.95%	

(3) 更新前地價以合併後土地為比準地，並加計折減後專屬容積獎勵，評估比準地之合理價格，再依各宗土地個別條件差異，以比準地之土地價格推估合併前各宗土地價值。

(4) 更新前部分土地含現有巷道，文化路 113 巷 21 弄更新後廢止，故不作折減，文化路 113 巷 13 弄更新後維持現況供通行不廢巷，469-1、471、472、473、474、475 地號考量土地含部分現有巷之因素折減評估之；另因宗地編號 2 屬同一使照，故先以視為一宗地評估合併前宗地 2 總地價，再依各筆土地條件差異二次拆算合併前地價。

(5) 本案更新前合法建物依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之四號公報規定，住家用之建物耐用年數加強磚造為 35 年，勘估標的皆已超過建物耐用年數。本次計算建物殘餘價值，以觀察法尚可使用年數為 5 年為前提進行評估。

3. 更新後估價條件：

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

(2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定、10F-G 戶為住宅比準戶、地下三層坡道平面車位(250cmx550cm)為車位比準戶。

(3) 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、 評估價值結論

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

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 946,220,000 元（詳見表四）。

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 3,029,336,134 元（詳見表五、表六）。

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

友宏不動產估價師聯合事務所

不動產估價師： (簽章)

【不動產估價師證書字號：(105) 台內估字第 000505 號】
【不動產估價師開業證書字號：(108) 新北估字第 000130 號】
【新北市不動產估價師公會：(114) 新北市估會證第 069 號】

表四：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明地號及建號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值(元) 合計	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
1	乙　祥	511	893	20,539,122	20,539,122	2.1706%
2	王　智	508	--	2,567,390	2,567,390	0.2713%
3	王　華	473	863	17,382,364	17,382,364	1.8370%
4	史　瑄	515	--	13,341,774	13,341,774	1.4100%
5	伍　元	472	862	17,382,364	17,382,364	1.8370%
6	朱　明	504	887	23,106,512	23,106,512	2.4420%
7	李　達	507	890	20,539,122	20,539,122	2.1706%
8	李　湘	508	--	2,567,390	2,567,390	0.2713%
9	周　祥	496	880	26,008,527	26,008,527	2.7487%
10	林　源等７人公同共有	501	884	23,106,512	23,106,512	2.4420%
11	林　芬	474	864	13,285,938	13,285,938	1.4041%
12	林　彬	474	864	13,285,938	13,285,938	1.4041%
13	林　忠	495	879	2,668,356	2,668,356	0.2820%
14	林　河	495	879	5,336,711	5,336,711	0.5640%
15	林　清	508	--	2,567,390	2,567,390	0.2713%
16	林　祥	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
17	林　蓁	508	--	2,567,390	2,567,390	0.2713%
18	林　勇	495	879	8,005,065	8,005,065	0.8460%
19	林　賢	489	875	23,106,512	23,106,512	2.4420%
20	林　香	512	894	10,269,561	10,269,561	1.0853%
21	林　美	508	--	2,567,390	2,567,390	0.2713%
22	林　順	492	--	9,589,715	9,589,715	1.0135%
23	林　琳	508	--	7,702,172	7,702,172	0.8140%
24	林　子	514	896	23,885,382	23,885,382	2.5243%
25	姚　治	485	872	23,619,988	23,619,988	2.4962%
26	洪　玉	513	895	21,052,599	21,052,599	2.2249%
27	孫　恬	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
28	張　秉	498	882	11,553,256	11,553,256	1.2210%
29	張　波	487	873	5,904,997	5,904,997	0.6241%
30	張　泓	498	882	11,553,256	11,553,256	1.2210%
31	張　雄	487	873	5,904,997	5,904,997	0.6241%
32	張　遠	483	870	30,125,006	30,125,006	3.1837%
33	張　忠	487	873	5,904,997	5,904,997	0.6241%
34	張　輝	487	873	5,904,997	5,904,997	0.6241%
35	張　燦	469-1	--	8,287,189	8,287,189	0.8758%
36	莊　双	475	865	13,032,550	13,032,550	1.3773%
37	莊　竹	475	865	13,032,550	13,032,550	1.3773%
38	許　英	506	889	8,433,925	8,433,925	0.8913%
39	許　英	486	--	23,619,988	23,619,988	2.4962%
40	許　譯	512	894	10,269,561	10,269,561	1.0853%
41	陳　靜等６人	502	885	23,106,512	23,106,512	2.4420%
42	陳　惠	497	881	11,809,994	11,809,994	1.2481%

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明地號及建號		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值(元) 合計	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
43	陳　信	506	889	16,867,850	16,867,850	1.7827%
44	陳　芬	500	883	23,106,512	23,106,512	2.4420%
45	陳	492	--	14,030,273	14,030,273	1.4828%
46	陳　成	503	886	23,106,512	23,106,512	2.4420%
47	陳　霞	491	877	23,106,512	23,106,512	2.4420%
48	陳　榮	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
49	陳　華	471	861	17,889,139	17,889,139	1.8906%
50	彭　蘭	510	892	20,539,122	20,539,122	2.1706%
51	彭　芸	490	876	23,619,988	23,619,988	2.4962%
52	彭　美	505	888	29,268,248	29,268,248	3.0932%
53	曾　倫	509	891	20,539,122	20,539,122	2.1706%
54	黃　霞	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
55	林　易	470	860	19,484,316	19,484,316	2.0592%
56	劉　瑋	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
57	樓　揚	515	--	13,341,774	13,341,774	1.4100%
58	蔡　源	484	871	23,619,988	23,619,988	2.4962%
59	鄭　龍	497	881	11,809,994	11,809,994	1.2481%
60	鄭　次	499	--	23,106,512	23,106,512	2.4420%
61	鄭　亮	493	--	3,136,774	3,136,774	0.3315%
62	鄭　銘	493	--	25,094,189	25,094,189	2.6520%
63	鄭　敏	493	--	3,136,774	3,136,774	0.3315%
64	鄭　玲	495	879	4,002,532	4,002,532	0.4230%
65	蕭	494	--	39,286,262	39,286,262	4.1519%
66	嚴　華	488	874	23,619,988	23,619,988	2.4962%
合計		--	--	946,220,000	946,220,000	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

編號	分配單元		規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
1	2	A	住家	2.69	19.73	624,355	12,318,524	1.99	208,118	414,155	12,732,679	645,346	
2	2	B		2.84	20.82	618,096	12,868,759	11.21	154,524	1,732,214	14,600,973	701,296	
3	2	C		2.45	17.98	611,837	11,000,829	0.51	203,946	104,012	11,104,841	617,622	
4	2	D		6.90	50.61	608,707	30,806,661	0.00	-	-	30,806,661	608,707	
5	2	E		6.16	45.20	619,661	28,008,677	0.00	-	-	28,008,677	619,661	
6	2	F		3.12	22.91	624,355	14,303,973	0.00	-	-	14,303,973	624,355	
7	2	G		4.47	32.74	625,920	20,492,621	2.03	208,640	423,539	20,916,160	638,856	
8	3	A		2.69	19.73	621,754	12,267,206	0.00	-	-	12,267,206	621,754	
9	3	B		2.84	20.82	627,987	13,074,689	0.00	-	-	13,074,689	627,987	
10	3	C		2.45	17.98	621,754	11,179,137	0.00	-	-	11,179,137	621,754	
11	3	D		6.90	50.61	618,637	31,309,219	0.00	-	-	31,309,219	618,637	
12	3	E		6.16	45.20	617,079	27,891,971	0.00	-	-	27,891,971	617,079	
13	3	F		3.12	22.91	621,754	14,244,384	0.00	-	-	14,244,384	621,754	
14	3	G		4.47	32.74	623,312	20,407,235	0.00	-	-	20,407,235	623,312	
15	4	A		2.69	19.73	619,152	12,215,869	0.00	-	-	12,215,869	619,152	
16	4	B		2.84	20.82	625,359	13,019,974	0.00	-	-	13,019,974	625,359	

編號	分配單元		規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
17	4	C		2.45	17.98	619,152	11,132,353	0.00	-	-	11,132,353	619,152	
18	4	D		6.90	50.61	616,049	31,178,240	0.00	-	-	31,178,240	616,049	
19	4	E		6.16	45.20	614,497	27,775,264	0.00	-	-	27,775,264	614,497	
20	4	F		3.12	22.91	619,152	14,184,772	0.00	-	-	14,184,772	619,152	
21	4	G		4.47	32.74	620,704	20,321,849	0.00	-	-	20,321,849	620,704	
22	5	A		2.69	19.73	624,355	12,318,524	0.00	-	-	12,318,524	624,355	
23	5	B		2.84	20.82	630,614	13,129,383	0.00	-	-	13,129,383	630,614	
24	5	C		2.45	17.98	624,355	11,225,903	0.00	-	-	11,225,903	624,355	
25	5	D		6.90	50.61	621,226	31,440,248	0.00	-	-	31,440,248	621,226	
26	5	E		6.16	45.20	619,661	28,008,677	0.00	-	-	28,008,677	619,661	
27	5	F		3.12	22.91	624,355	14,303,973	0.00	-	-	14,303,973	624,355	
28	5	G		4.47	32.74	625,920	20,492,621	0.00	-	-	20,492,621	625,920	
29	6	A		2.69	19.73	629,558	12,421,179	0.00	-	-	12,421,179	629,558	
30	6	B		2.84	20.82	635,870	13,238,813	0.00	-	-	13,238,813	635,870	
31	6	C		2.45	17.98	629,558	11,319,453	0.00	-	-	11,319,453	629,558	
32	6	D		6.90	50.61	626,402	31,702,205	0.00	-	-	31,702,205	626,402	
33	6	E		6.16	45.20	624,825	28,242,090	0.00	-	-	28,242,090	624,825	
34	6	F		3.12	22.91	629,558	14,423,174	0.00	-	-	14,423,174	629,558	
35	6	G		4.47	32.74	631,136	20,663,393	0.00	-	-	20,663,393	631,136	
36	7	A		2.69	19.73	634,761	12,523,835	0.00	-	-	12,523,835	634,761	
37	7	B		2.84	20.82	641,125	13,348,223	0.00	-	-	13,348,223	641,125	
38	7	C		2.45	17.98	634,761	11,413,003	0.00	-	-	11,413,003	634,761	
39	7	D		6.90	50.61	631,579	31,964,213	0.00	-	-	31,964,213	631,579	
40	7	E		6.16	45.20	629,988	28,475,458	0.00	-	-	28,475,458	629,988	
41	7	F	住家	3.12	22.91	634,761	14,542,375	0.00	-	-	14,542,375	634,761	
42	7	G		4.47	32.74	636,352	20,834,164	0.00	-	-	20,834,164	636,352	
43	8	A		2.69	19.73	639,964	12,626,490	0.00	-	-	12,626,490	639,964	
44	8	B		2.84	20.82	649,588	13,524,422	0.00	-	-	13,524,422	649,588	
45	8	C		2.45	17.98	643,172	11,564,233	0.00	-	-	11,564,233	643,172	
46	8	D		6.90	50.61	639,964	32,388,578	0.00	-	-	32,388,578	639,964	
47	8	E		6.16	45.20	638,360	28,853,872	0.00	-	-	28,853,872	638,360	
48	8	F		3.12	22.91	643,172	14,735,071	0.00	-	-	14,735,071	643,172	
49	8	G		4.47	32.74	641,568	21,004,936	0.00	-	-	21,004,936	641,568	
50	9	A		2.69	19.73	645,167	12,729,145	0.00	-	-	12,729,145	645,167	
51	9	B		2.84	20.82	654,869	13,634,373	0.00	-	-	13,634,373	654,869	
52	9	C		2.45	17.98	648,401	11,658,250	0.00	-	-	11,658,250	648,401	
53	9	D		6.90	50.61	645,167	32,651,902	0.00	-	-	32,651,902	645,167	
54	9	E		6.16	45.20	643,550	29,088,460	0.00	-	-	29,088,460	643,550	
55	9	F		3.12	22.91	648,401	14,854,867	0.00	-	-	14,854,867	648,401	
56	9	G		4.47	32.74	646,784	21,175,708	0.00	-	-	21,175,708	646,784	
57	10	A		2.69	19.73	650,370	12,831,800	0.00	-	-	12,831,800	650,370	
58	10	B		2.84	20.82	660,150	13,744,323	0.00	-	-	13,744,323	660,150	
59	10	C		2.45	17.98	653,630	11,752,267	0.00	-	-	11,752,267	653,630	
60	10	D		6.90	50.61	650,370	32,915,226	0.00	-	-	32,915,226	650,370	
61	10	E		6.16	45.20	648,740	29,323,048	0.00	-	-	29,323,048	648,740	
62	10	F		3.12	22.91	653,630	14,974,663	0.00	-	-	14,974,663	653,630	
63	10	G		4.47	32.74	652,000	21,346,480	0.00	-	-	21,346,480	652,000	住家比準單元
64	11	A		2.69	19.73	655,573	12,934,455	0.00	-	-	12,934,455	655,573	

編號	分配單元 樓別	分配單元 戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
65	11	B		2.84	20.82	665,431	13,854,273	0.00	-	-	13,854,273	665,431	
66	11	C		2.45	17.98	658,859	11,846,285	0.00	-	-	11,846,285	658,859	
67	11	D		6.90	50.61	655,573	33,178,550	0.00	-	-	33,178,550	655,573	
68	11	E		6.16	45.20	653,930	29,557,636	0.00	-	-	29,557,636	653,930	
69	11	F		3.12	22.91	658,859	15,094,460	0.00	-	-	15,094,460	658,859	
70	11	G		4.47	32.74	657,216	21,517,252	0.00	-	-	21,517,252	657,216	
71	12	A		2.69	19.73	660,776	13,037,110	0.00	-	-	13,037,110	660,776	
72	12	B		2.84	20.82	670,712	13,964,224	0.00	-	-	13,964,224	670,712	
73	12	C		2.45	17.98	664,088	11,940,302	0.00	-	-	11,940,302	664,088	
74	12	D		6.90	50.61	660,776	33,441,873	0.00	-	-	33,441,873	660,776	
75	12	E		6.16	45.20	659,120	29,792,224	0.00	-	-	29,792,224	659,120	
76	12	F		3.12	22.91	664,088	15,214,256	0.00	-	-	15,214,256	664,088	
77	12	G		4.47	32.74	662,432	21,688,024	0.00	-	-	21,688,024	662,432	
78	13	A		2.69	19.73	665,979	13,139,766	0.00	-	-	13,139,766	665,979	
79	13	B		2.84	20.82	675,994	14,074,195	0.00	-	-	14,074,195	675,994	
80	13	C		2.45	17.98	669,317	12,034,320	0.00	-	-	12,034,320	669,317	
81	13	D		6.90	50.61	665,979	33,705,197	0.00	-	-	33,705,197	665,979	
82	13	E		6.16	45.20	664,310	30,026,812	0.00	-	-	30,026,812	664,310	
83	13	F		3.12	22.91	669,317	15,334,052	0.00	-	-	15,334,052	669,317	
84	13	G		4.47	32.74	667,648	21,858,796	0.00	-	-	21,858,796	667,648	
85	14	A		2.69	19.73	671,182	13,242,421	0.00	-	-	13,242,421	671,182	
86	14	B		2.84	20.82	681,275	14,184,146	0.00	-	-	14,184,146	681,275	
87	14	C		2.45	17.98	674,546	12,128,337	0.00	-	-	12,128,337	674,546	
88	14	D		6.90	50.61	671,182	33,968,521	0.00	-	-	33,968,521	671,182	
89	14	E	住家	6.16	45.20	669,500	30,261,400	0.00	-	-	30,261,400	669,500	
90	14	F		3.12	22.91	674,546	15,453,849	0.00	-	-	15,453,849	674,546	
91	14	G		4.47	32.74	672,864	22,029,567	0.00	-	-	22,029,567	672,864	
92	15	A		2.69	19.73	676,385	13,345,076	0.00	-	-	13,345,076	676,385	
93	15	B		2.84	20.82	686,556	14,294,096	0.00	-	-	14,294,096	686,556	
94	15	C		2.45	17.98	679,775	12,222,355	0.00	-	-	12,222,355	679,775	
95	15	D		6.90	50.61	676,385	34,231,845	0.00	-	-	34,231,845	676,385	
96	15	E		6.16	45.20	674,690	30,495,988	0.00	-	-	30,495,988	674,690	
97	15	F		3.12	22.91	679,775	15,573,645	0.00	-	-	15,573,645	679,775	
98	15	G		4.47	32.74	678,080	22,200,339	0.00	-	-	22,200,339	678,080	
99	16	A		2.69	19.73	688,421	13,582,546	0.00	-	-	13,582,546	688,421	
100	16	B		2.84	20.82	695,254	14,475,188	0.00	-	-	14,475,188	695,254	
101	16	C		2.45	17.98	688,421	12,377,810	0.00	-	-	12,377,810	688,421	
102	16	D		6.90	50.61	685,004	34,668,052	0.00	-	-	34,668,052	685,004	
103	16	E		6.16	45.20	683,296	30,884,979	0.00	-	-	30,884,979	683,296	
104	16	F		3.12	22.91	688,421	15,771,725	0.00	-	-	15,771,725	688,421	
105	16	G		4.47	32.74	690,129	22,594,823	0.00	-	-	22,594,823	690,129	
106	17	A		2.69	19.73	693,676	13,686,227	0.00	-	-	13,686,227	693,676	
107	17	B		2.84	20.82	700,561	14,585,680	0.00	-	-	14,585,680	700,561	
108	17	C		2.45	17.98	693,676	12,472,294	0.00	-	-	12,472,294	693,676	
109	17	D		6.90	50.61	690,233	34,932,692	0.00	-	-	34,932,692	690,233	
110	17	E		6.16	45.20	688,512	31,120,742	0.00	-	-	31,120,742	688,512	
111	17	F		3.12	22.91	693,676	15,892,117	0.00	-	-	15,892,117	693,676	
112	17	G		4.47	32.74	695,397	22,767,298	0.00	-	-	22,767,298	695,397	
113	18	A		2.69	19.73	698,931	13,789,909	0.00	-	-	13,789,909	698,931	

編號	分配單元 樓別	分配單元 戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)	修正後建坪單價(元/坪)	備註
114	18	B		2.84	20.82	705,868	14,696,172	0.00	-	-	14,696,172	705,868	
115	18	C		2.45	17.98	698,931	12,566,779	0.00	-	-	12,566,779	698,931	
116	18	D		6.90	50.61	695,462	35,197,332	0.00	-	-	35,197,332	695,462	
117	18	E		6.16	45.20	693,728	31,356,506	0.00	-	-	31,356,506	693,728	
118	18	F		3.12	22.91	698,931	16,012,509	0.00	-	-	16,012,509	698,931	
119	18	G		4.47	32.74	700,665	22,939,772	0.00	-	-	22,939,772	700,665	
120	19	A		2.69	19.73	704,186	13,893,590	0.00	-	-	13,893,590	704,186	
121	19	B		2.84	20.82	711,176	14,806,684	0.00	-	-	14,806,684	711,176	
122	19	C		2.45	17.98	704,186	12,661,264	0.00	-	-	12,661,264	704,186	
123	19	D		6.90	50.61	700,691	35,461,972	0.00	-	-	35,461,972	700,691	
124	19	E		6.16	45.20	698,944	31,592,269	0.00	-	-	31,592,269	698,944	
125	19	F		3.12	22.91	704,186	16,132,901	0.00	-	-	16,132,901	704,186	
126	19	G		4.47	32.74	705,933	23,112,246	0.00	-	-	23,112,246	705,933	
127	20	A	住家	2.69	19.73	709,441	13,997,271	0.00	-	-	13,997,271	709,441	
128	20	B		2.84	20.82	716,483	14,917,176	0.00	-	-	14,917,176	716,483	
129	20	C		2.45	17.98	709,441	12,755,749	0.00	-	-	12,755,749	709,441	
130	20	D		6.90	50.61	705,920	35,726,611	0.00	-	-	35,726,611	705,920	
131	20	E		6.16	45.20	704,160	31,828,032	0.00	-	-	31,828,032	704,160	
132	20	F		3.12	22.91	709,441	16,253,293	0.00	-	-	16,253,293	709,441	
133	20	G		4.47	32.74	711,202	23,284,753	0.00	-	-	23,284,753	711,202	
134	21	A		2.69	19.73	717,324	14,152,803	0.00	-	-	14,152,803	717,324	
135	21	B		2.84	20.82	724,444	15,082,924	0.00	-	-	15,082,924	724,444	
136	21	C		2.45	17.98	717,324	12,897,486	0.00	-	-	12,897,486	717,324	
137	21	D		6.22	45.76	711,984	32,580,388	6.68	237,328	1,585,351	34,165,739	746,629	
138	21	E		5.47	40.25	711,984	28,657,356	6.77	237,328	1,606,711	30,264,067	751,902	
139	21	F		3.12	22.91	717,324	16,433,893	0.00	-	-	16,433,893	717,324	
140	21	G		4.47	32.74	719,104	23,543,465	0.00	-	-	23,543,465	719,104	
合計				571.28	4,190.00	--	2,770,420,152	29.19	--	5,865,982	2,776,286,134	**662,598**	--

附錄四　相關合約與費用證明文件

新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

甲方：高昇建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地辦理都市更新申請案』委託規劃合約書

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

茲就甲方委託乙方辦理新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱

「新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍

本案規劃範圍位於新北市永和區仁愛路 52 巷、文化路 113 巷 23 弄及文化路 113 巷 13 弄所圍成之部分區域，包含仁愛段 469-1、470、471、472、473、474、475、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515 地號等 40 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

一、都市更新事業計畫作業。

(一)計畫緣起與目標。

(二)計畫地區範圍。

(三)現況分析。

(四)與都市計畫之關係。

(五)處理方式及區段劃分。

(六)區內公共設施興修或改善計畫(彙整建築師提供資料)。

(七)整建或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(八)保存或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(九)重建區段之土地使用計畫(彙整建築師提供資料)。

(十)拆遷安置計畫。

(十一)實施方式及有關費用分擔(權利變換分配及選配原則)。
(十二)公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
(十三)維護管理及保固事項、風險控管方案(彙整業方提供資料)。
(十四)效益評估。
(十五)實施進度。
(十六)相關單位配合辦理事項及其他應加表明之事項。
(十七)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
(十八)舉辦自辦公聽會。
(十九)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
(二十)都市更新事業計畫書圖製作。
(二十一)完成更新事業計畫審查。

二、都市更新權利變換計畫作業。
(一)計畫緣起與目標。
(二)都市更新權利變換範圍。
(三)實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫(彙整建築師提供資料)。
(四)更新前權利關係人名冊。
(五)土地改良物拆遷補償費。
(六)占有他人土地之舊違章建築戶處理。
(七)更新前後權利價值估價(彙整估價師提供資料)。
(八)都市更新權利變換有關費用及共同負擔。
(九)更新後分配及公開抽籤過程(協助辦理抽籤作業)。
(十)更新後分配結果。
(十一)地籍整理計畫。
(十二)實施進度。
(十三)相關單位配合辦理事項及其他應表明事項。
(十四)建築設計圖說(彙整建築師提供資料)。
(十五)舉辦自辦公聽會。
(十六)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
(十七)都市更新權利變換計畫書圖製作。
(十八)完成權利變換計畫審查。

三、更新成果備查作業。
(一)更新成果基本資料。
(二)更新前、後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
(三)更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析結果。
(四)現住戶拆遷安置成果報告。
(五)權利變換有關分配結果清冊報告。
(六)財務結算成果報告(彙整業方提供資料)。
(七)後續管理維護之計畫。
(八)附錄(建造執照、拆除執照、使用執照、開工申報書、接通水、電證明、產權登記完成函、建築成果對照書圖、公寓大廈管理組織報備證明、住戶規約)(彙整業方提供資料)。
(九)更新成果書圖製作。
(十)完成更新成果報告審查。

四、其他行政作業
(一)公聽會登報、郵寄通知及公告。
(二)申請土地及建物謄本。
(三)公聽會協助辦理、場地租借及佈置。
(四)邀請政府相關單位及學者專家。
(五)政府單位行政程序協調及公文作業。

第 四 條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價為新臺幣伍佰萬元整(含稅)。

二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分十三期撥付乙方，各期付款方式如下：

(一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整，以作為工作開展之費用。

(二)第二期款：乙方協助甲方辦理都市更新事業計畫(併更新單元劃定)公聽會之日起七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

(三)第三期款：乙方擬具都市更新事業計畫(併更新單元劃定)，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整。

(四)第四期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（五）第五期款：都市更新事業計畫(併同更新單元劃定)經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（六）第六期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（七）第七期款：乙方協助甲方辦理都市更新權利變換計畫公聽會之日起七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（八）第八期款：乙方擬具都市更新權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整。

（九）第九期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（十）第十期款：都市更新權利變換計畫經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，給付乙方新台幣肆拾萬元整。

（十一）第十一期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。

（十二）第十二期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查之日起七日內，給付乙方新臺幣拾伍萬元整。

（十三）第十三期款：更新成果報告書經新北市政府備查後七日內，給付乙方新臺幣拾伍萬元整。

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

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

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

第 五 條 工作進度及作業成果

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

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

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

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

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

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

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

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

九、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

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

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。

2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 建築線指示圖（建築師或測量技師師辦理）。
4. 需調閱並清查鄰近建築物使用執照後，依據建築師專業判斷本案更新單元範圍並不包含毗鄰建築物之法定空地，且不會造成毗鄰土地形成畸零地（建築師辦理）。
5. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。
6. 建築物測量成果報告書圖（測量技師師辦理）。
7. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）。
8. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）。
9. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
10. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。

（二）都市更新權利變換計畫作業階段

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

（三）更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。

6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書
10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。
11. 確定之住戶規約。

（四）其他

1. 協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。
2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。
3. 申請文件之用印。
4. 其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

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

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

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

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

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

第 八 條 延滯付款：

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

第 九 條 合約終止：

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

第 十 條 合約修訂及特別約定：

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

若更新單元範圍有調整或擴大之需要，有關服務費用由雙方另行協議。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

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

立合約書人

甲　　方：高昇建設股份有限公司

負 責 人：鄭阿明

統 一 編 號：83618135

聯 絡 地 址：新北市永和區中山路 1 段 188 號 3 樓

聯 絡 電 話：(02) 2920-7787

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

負 責 人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯 絡 電 話：(02) 8923-6788

中　華　民　國　109　年　12　月　15　日

附圖一、申請範圍

461
462
463
464
467
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
519
520
521
522
524
525
526
527
528
529
530
531
377-2
377-3
377
377-1
377-4
391
392
393
389
390

更新前測量費用報價單

群測工程有限公司估價單

高昇建設股份有限公司　台照

工程名稱：新北市永和區仁愛段 475 地號等 39 筆土地建物測量工程

項次	名　　稱	單位	單 價	數 量	金 額	備　註
1	違章戶及未登記戶量測(含頂樓)	式	40,000	1	40,000	
2	戶地面積計算	式	150,000	1	150,000	
3	地籍圖套繪	式	10,000	1	10,000	
4	電腦圖檔製作	式	10,000	1	10,000	
5	測量成果報告書圖製作	冊	3,000	5	15,000	
6	測量技師簽證費用	式	10,000	1	10,000	
小計					235,000	
稅金				5%	11,750	
合計					246,750	(含稅)

220,000

總計新台幣：貳拾肆萬陸仟柒佰伍拾元 整

說 明：1.本估價單如蒙 貴公司同意，請於負責人簽章認可後回傳本公司以便約定安排測量作業事宜。
2.請業主提供測量許可(戶地量測)及土地清冊以利工進。
3.本工程作業前請業主需提供合法建物權狀及建物登記測量圖。
4.本工程簽訂合約時請支付總工程款 40%,俟將測量成果書圖交予 貴公司之同時檢附本公司所開立發票，請即便撥付工程款餘款 60%。

客　戶　確　認　欄

110 / 1 / 20

群測工程有限公司
負責人：游志文
地　址：新北市板橋區漢生西路 127 巷 11 號 1 樓
電　話：2251-7091
F A X ：2251-5491
e-mail:ct.survey@msa.hinet.net

中華民國 109 年 12 月 30 日

sun.rise0310@gmail.com 附加

信託費用報價單

合作金庫銀行 TAIWAN COOPERATIVE BANK

「擬訂新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」之費用報價單

（含信託、建經及額度作業費）

項目	全案擬收
信託費用	3,300,000 元
建經費用(全案)	1,050,000 元
額度作業費	250,000 元
合計	4,600,000 元

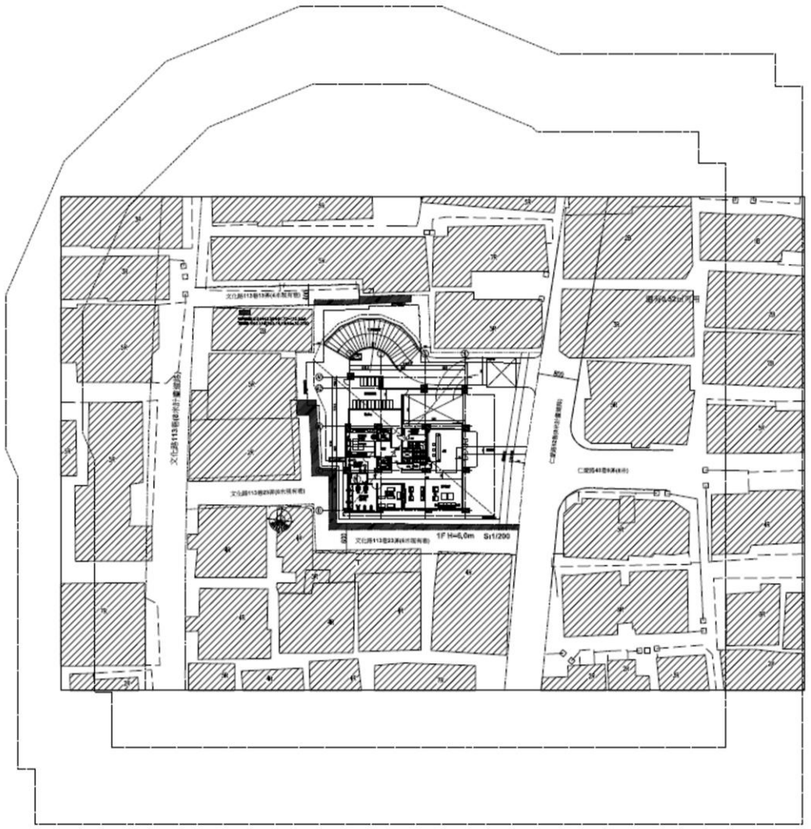
此致

高昇建設股份有限公司

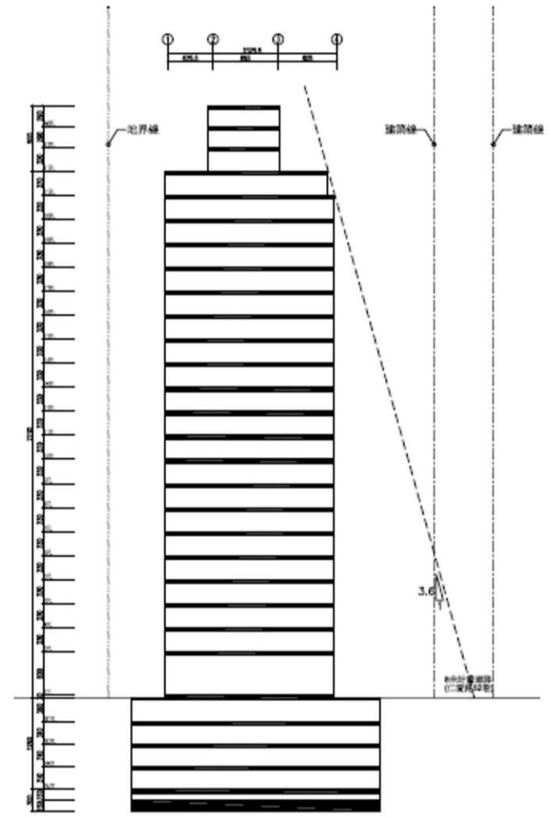
本案確定之費用係依本報價單與 貴我嗣後簽立之相關契據為準。

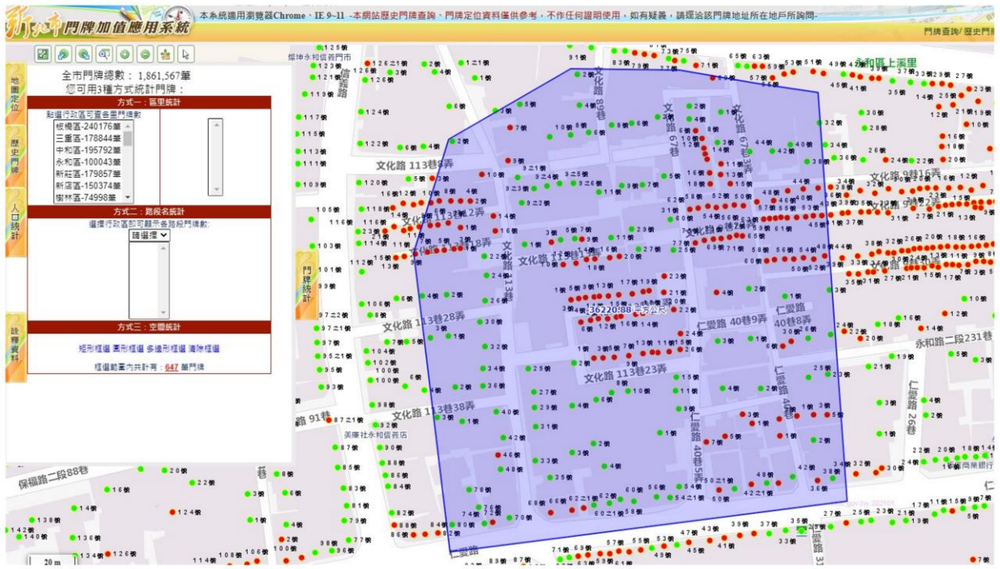
中　華　民　國　1　1　0　年　2　月　1　8　日

三倍及四倍開挖範圍界線，三倍(46.8 公尺範圍)及四倍(62.4 公尺範圍)



開挖深度 15.6 公尺，





四倍開挖範圍影響門牌統計(62.4 公尺範圍)647 門牌

2. 建築物現況鑑定

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

預估現況鑑定預算編列 ： 3000 元/門牌 x647 門牌=194 萬 1 千元

（開工前，報開工階段在由現場詳細調查，訂出地下室數量及違章戶之鑑定數量）

現況門牌調查表(3倍開挖範圍)

工程名稱:新北市永和區現況鑑定(3倍範圍)

110.02.04

項次	項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
一	房屋現況鑑定(結構表徵調查.繪圖.拍照及紀錄)	單元				
1	新北市永和區文化路113巷7號、9號2R		4			2*2=4
2	新北市永和區文化路113巷9之1、9之2、9之3、9之4、9之5、9之6號5R+RF		36			6*6=36
3	新北市永和區文化路113巷25、27、29、31號4R+RF		20			4*5=20
4	新北市永和區文化路113巷33號5R+RF		6			
5	新北市永和區文化路113巷35號B1F+6R+RF		8			
6	新北市永和區文化路113巷10號3R+RF		4			
7	新北市永和區文化路113巷14、16號2R		4			2*2=4
8	新北市永和區文化路113巷22號B1F+7R+RF		9			
9	新北市永和區文化路113巷24、26、30、32、34、36號B1F+5R+RF		42			6*7=42
10	新北市永和區文化路113巷40、42號B1F+6R+RF		16			2*8=16
11	新北市永和區文化路113巷46號2R		2			
12	新北市永和區文化路113巷48號B1F+7R+RF		18			2*9=18 (同一棟)
13	新北市永和區仁愛路70號B1F+7R+RF					
14	新北市永和區仁愛路42號7R+RF		8			
15	新北市永和區仁愛路42-1號1F		1			
16	新北市永和區仁愛路46、48號4R+RF		10			2*5=10
17	新北市永和區仁愛路50、50之1號B1F+7R+RF		18			2*9=18
18	新北市永和區仁愛路54、56、58、60號B1F+7R+RF		60			4*9+2*3+2*9=60 (同社區)
19	新北市永和區仁愛路54之1、60之1號B1F+2R					
20	新北市永和區仁愛路52巷1、1之1號B1F+7R+RF					
21	新北市永和區仁愛路62號5R+RF		6			
22	新北市永和區仁愛路66、68號4R+RF		10			2*5=10
26	新北市永和區仁愛路64巷2、3、4號4R+RF		15			3*5=15
23	新北市永和區仁愛路40巷1、3號3R+RF		8			2*4=8
27	新北市永和區仁愛路40巷5弄1、3、5號3R+RF		12			3*4=12
28	新北市永和區仁愛路40巷5弄9、11、15號4R+RF		15			3*5=15
29	新北市永和區仁愛路40巷5弄2、4號B1F+6R+RF		16			2*8=16
30	新北市永和區仁愛路40巷9弄1、3號B1F+5R+RF		14			2*7=14 永新大廈
31	新北市永和區仁愛路40巷9弄2號、2號-1、2號-2、4號、4號-1 B1F+5R+RF		35			5*7=35 惠毅大廈
32	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄65號3R+RF		4			
33	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄67、69、71、73、75、77號2R+RF		18			6*3=18
34	新北市永和區仁愛路40巷9弄22弄50、52、54、56、58、60、62號2R+RF		14			7*3=21
35	新北市永和區文化路67巷2、5號5R+RF		12			2*6=12
36	新北市永和區文化路67巷6、7、8、9號4R+RF		20			4*5=20
37	新北市永和區文化路67巷3弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
38	新北市永和區文化路67巷3弄9號1F		1			
39	新北市永和區文化路67巷3弄13、15號2R+RF		6			2*3=6
40	新北市永和區文化路67巷3弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
41	新北市永和區文化路67巷3弄6、6之2號1R		2			
42	新北市永和區文化路67巷3弄8、10、10之2、14號1R		4			
43	新北市永和區文化路67巷3弄16、18號2R+RF		6			2*3=6
44	新北市永和區文化路113巷11弄11號4R+RF		5			
45	新北市永和區文化路113巷13弄1號5R+RF		6			
46	新北市永和區文化路113巷13弄3、5、7、9號1F		4			
47	新北市永和區文化路113巷13弄5號、5號之1 2F～5F+RF		10			2*5=10
48	新北市永和區文化路113巷13弄7號、7號之1 2F～5F+RF		10			2*5=10
49	新北市永和區文化路113巷13弄11號5R+RF		3			
50	新北市永和區文化路113巷21弄25、27、29、31號5R+RF		24			4*6=24
51	新北市永和區文化路113巷23弄2、4、6、8、10號4R+RF		25			5*5=25
52	新北市永和區文化路89巷6、8、10號5R+RF		18			3*6=18
	小計		613			

現況門牌調查表(3~4倍開挖範圍)

工程名稱:新北市永和區現況鑑定(4倍範圍-增加門牌)

110.02.04

項次	項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
一	房屋現況鑑定(結構表徵調查.繪圖.拍照及紀錄)	單元				
1	新北市永和區仁愛路40巷2號4R+RF		5			
2	新北市永和區仁愛路40巷6號2R+RF		3			
3	新北市永和區仁愛路40巷4弄1號1R		1			
4	新北市永和區仁愛路40巷4弄3號2R		2			
5	新北市永和區仁愛路40巷4弄5號3R+RF		4			
6	新北市永和區仁愛路40巷8弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
7	新北市永和區永和路二段231巷25號5R+RF		6			
8	新北市永和區永和路二段231巷24、26號4R+RF		10			2*5=10
9	新北市永和區文化路9巷16弄32、34號5R+RF		12			2*6=12
10	新北市永和區文化路9巷16弄36、38、40號5R+RF		18			3*6=18
11	新北市永和區文化路9巷16弄42、44號B1F+5R+RF		14			2*7=14
12	新北市永和區文化路9巷22弄40、44、46號2R		6			3*2=6
13	新北市永和區文化路9巷22弄42、48號1R		2			
14	新北市永和區文化路9巷22弄51、53、55號2R		6			3*2=6
15	新北市永和區文化路9巷22弄57、59、61、63號2R+RF		12			4*3=12
16	新北市永和區文化路9巷30弄48、50、52、54、56、58、60號2R		14			7*2=14
17	新北市永和區文化路49、51、53、55、57、59、61號4R+RF		35			7*5=35
18	新北市永和區文化路63、65號4R+RF		15			2*5=10
19	新北市永和區文化路69、81號2R+RF		4			2*2=4
20	新北市永和區文化路71、79、83號3R+RF		12			3*4=12
21	新北市永和區文化路73、75、77、85、87號5R+RF		30			5*6=30
22	新北市永和區文化路91號4R+RF		5			
23	新北市永和區文化路93、95號1F		2			
24	新北市永和區文化路95-1號5R+RF		6			
25	新北市永和區文化路89巷2、4號5R+RF		12			2*6=12
26	新北市永和區文化路113巷1、3、5號4R+RF		15			3*5=15
27	新北市永和區文化路113巷8弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
28	新北市永和區文化路113巷8弄3號1T		1			
29	新北市永和區文化路113巷12弄2、4、6、8、10、12號2R+RF		18			6*3=18
30	新北市永和區文化路113巷12弄1號2R+RF(2垮)		6			2*3=6
31	新北市永和區文化路113巷12弄3、7、9、11、15號2R+RF		15			5*3=15
32	新北市永和區文化路113巷18弄1、3、5、7、9、11號2R+RF		18			6*3=18
33	新北市永和區文化路113巷28弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
34	新北市永和區文化路113巷28弄2、4號5R+RF		12			2*6=12
35	新北市永和區文化路113巷38弄1、3號5R+RF		12			2*6=12
36	新北市永和區文化路113巷38弄2、4號4R+RF		10			2*5=10
37	新北市永和區仁愛路72號2R		2			
38	新北市永和區仁愛路74、76、78、80號B2F+11F+RF		56			4*14=56
	小計		437			

項目說明	單位	數量	單價	複價	備註
3倍範圍總單元數		613			
3~4倍範圍新增單元數		437			
(4倍範圍)總計		1050			

C:\估價單\新北永和區初勘表(3倍+4倍)

耐震標章費用報價單

勝治建設永和仁愛路住宅大樓案申辦耐震標章作業及相關費用

一. 台灣建築中心承辦耐震標章分為設計標章及施工標章，兩者需同時申請且在施工完成時才正式頒發標章，其申辦費用暫估計為:(如附件一)

1. 設計標章部分:新台幣 258,300 元
2. 施工標章部分:新台幣 675,150 元

以上費用為暫估計算，合計為**新台幣 933,450 元整**。

(實際費用依授證單位或台灣建築中心之費用計算為準)

二. 設計單位協助辦理耐震標章申辦所需之文件及審查資料等(設計標章約需審 2-3 次，施工標章約需審 1 次(含施工計畫審查)，約十位學者專家會審)，作業費用為 **新台幣 400,000 元整**。

三. 施工階段依建築中心之規定項目辦理結構體全程施工監理工作，依本案規模預估監理人員人數及費用概估如下(21F+B4F):

1. 本案含連續壁及結構體之施工時間(含開挖支撐作業)估計為 22 個月(實際工期以施工計畫為準)。
2. 本案為一棟 21F+B4F 之 RC 造大樓，估計需一位施工監督工程師(須有技師資格)全程監督。
3. 結構體施工所需之監理費用為(約共需 22 個人月):

專案工程師(具技師資格): 25 萬元/月 x 22 = 5,500,000 元。

即施工監理費用合計為**新台幣 5,500,000 元整**。

四. 本案辦理耐震標章之合計費用計算約:

993,450 + 400,000 +5,500,000 = 6,893,450 元

即辦理耐震標章之申辦費用合計約為**新台幣 6,893,450 元整**

凱巨工程顧問有限公司

2021/01/22

逆打工法費用分析及報價單

提列共同負擔之逆打工法需求性說明

本工程規劃為地下五層，開挖深度達 18.5 m，擋土措施採 90cm 厚、深度 35m 之連續壁施作。地下室開挖採逆打工法原因如下：

1. 本案位於新北市區住宅密集地段，採用逆打工法可減少對周遭交通及環境之影響，工期縮短可儘早提供鄰近社區一個舒適清淨的環境。大多住戶也希望工程及早完成進住。
2. 逆打工法以結構樓版作為連續壁支撐，勁度較型鋼支撐大且不受支撐預力損失影響，以樓版作為支撐可靠度遠優於型鋼支撐，可有效減輕開挖過程對鄰房產生之影響及降低施工過程的危害度，都會區深開挖工程考量安全性及對環境衝擊的影響採逆打工法有其必要性。
3. 扶壁及地中壁工法可等同最下面一層支撐，有效降低連續壁於最底層開挖面處之壁體之變位，且周邊鄰房多屬老舊建物，考量工程施工風險，減輕壁體變位對鄰房產生之影響。依據鄰近鑽探報告及逆打工序，目前配置 5 道之扶壁(GL-9 m~GL-31.5 m)，配置 1 道之地中壁(GL-18.5m~GL-31.5 m)。

開挖造價評估預算書詳細表(順打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
一	**基礎開挖工程(順打)**					
1	**連續壁工程**					
	導溝施工費	M	139.7	5,300	740,569	
	鋪面施工費	m^2	1,042.0	150	156,299	
	沉澱池穩定液棄土坑施工費	式	1	700,000	700,000	
	導溝開口覆蓋網	M	139.7	550	76,852	
	連續壁施工費(T=90cm H=35m MHL端板式施工費)	m^2	4,890.6	5,800	28,365,190	
	連續壁棄土方(含棄土証明)	m^3	4,401.5	1,600	7,042,392	
	壁體超音波測試費	單元	31.0	1,500	46,500	
	連續壁頂劣質混凝土打除	m^3	125.8	2,500	314,393	
	連續壁週邊樑柱預留筋打出	M	838.4	800	670,704	
	開挖面壁體清洗	式	1	230,000	230,000	
	開挖面以上端版處打v槽　端板切除 帆布清除 防水處裡	M	582.8	950	553,660	
	∮30cm單元接頭止水灌漿　實打L=19.8M	M	1,841.4	650	1,196,910	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	4,401.5	3,400	14,965,083	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	770.3	25,000	19,256,541	
	單元接頭植筋	式	1	300,000	300,000	
	內導牆、鋪面及池坑混凝土打除	式	1	300,000	300,000	不含運棄
	小　計				**74,915,092**	
2	**安全措施擋土工程**					
	中間樁 **H=400*400，L=35m (根固買斷)**	支	20	56,100	1,122,000	
	構台樁 **H=400*400，L=38m (根固買斷)**	支	14	66,000	924,000	
	施工構台(共構)	m^2	417.0	1,800	750,600	
	第一層水平支撐WH300*SH300	m^2	1,042.0	580	604,356	
	第二層水平支撐WH350*SH350	m^2	1,042.0	640	666,875	
	第三層水平支撐W2H350*S2H350	m^2	1,042.0	1,150	1,198,292	
	第四層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,180	1,229,552	
	第五層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,150	1,198,292	
	第六層水平支撐W2H400*S2H400	m^2	1,042.0	1,100	1,146,192	
	一~六層同步油壓千斤頂	組	84.0	1,600	134,400	
	圍苓背填（含敲除運棄）工資	M	838.4	300	251,514	
	中間樁止水板滿鉾	支	34.0	5,000	170,000	
	安衛設施	式	1	100,000	100,000	
	小　計				**9,496,073**	
3	**安全觀測系統**					
	支撐應變計	個	80	1,500	120,000	
	水位觀測井	處	2	23,000	46,000	
	鋼筋應力計	處	5	55,000	275,000	
	壁體傾斜管	處	5	53,000	265,000	
	中間柱隆起桿	個	2	60	120	
	建物傾斜儀	處	12	1,500	18,000	
	沉陷觀測釘	個	50	60	3,000	

開挖造價評估預算書詳細表(順打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
	觀測及報告書文書處理製作費	月	14	30,000	420,000	
	小　計				**1,147,120**	
4	**土方工程　(順打)**					
	地下室挖土方	m^3	19,589.5	1,200	23,507,360	
	土方運棄(含棄土證明)	m^3	19,589.5	150	2,938,420	
	地下室抽排水工程	式	1	200,000	200,000	
	小　計				**26,645,780**	
	合　計				**112,204,064**	
	5%營業稅				**5,610,203**	
	總　計				**117,814,267**	

開挖造價評估預算書詳細表(逆打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
一	**基礎開挖工程(逆打)**					
1	**連續壁工程**					
	導溝施工費	M	139.7	5,300	740,569	
	鋪面施工費	m^2	1,042.0	150	156,299	
	沉澱池穩定液棄土坑施工費	式	1	700,000	700,000	
	導溝開口覆蓋綱	M	139.7	550	76,852	
	連續壁施工費(T=90cm H=35m MHL端板式施工費)	m^2	4,890.6	5,800	28,365,190	
	連續壁棄土方(含棄土証明)	m^3	4,401.5	1,600	7,042,392	
	壁體超音波測試費	單元	31.0	1,500	46,500	
	連續壁頂劣質混凝土打除	m^3	125.8	2,500	314,393	
	連續壁週邊樑柱預留筋打出	M	838.4	800	670,704	
	開挖面壁體清洗	式	1	230,000	230,000	
	開挖面以上端版處打V槽　端板切除 帆布清除 防水處裡	M	582.8	950	553,660	
	∮30cm單元接頭止水灌漿　實打L=19.8M	M	1,841.4	650	1,196,910	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	4,401.5	3,400	14,965,083	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	770.3	25,000	19,256,541	
	單元接頭植筋	式	1	300,000	300,000	
	內導牆、鋪面及池坑混凝土打除	式	1	300,000	300,000	不含運棄
	小　計				**74,915,092**	
1	**壁樁工程**					
	導溝施工費	M	38.0	5,300	201,400	
	壁樁實打施工費	m^2	539.6	5,000	2,698,000	
	壁樁空打施工費	m^2	714.4	4,700	3,357,680	
	壁樁級配回填	m^3	1,043.4	1,000	1,043,400	
	壁樁棄土方(含棄土証明)	m^3	1,831.5	1,650	3,021,975	
	壁樁頂劣質混凝土打除	m^3	55.5	3,500	194,250	
	壁樁樁底灌景	支	18.0	75,000	1,350,000	
	壁樁完整性檢測	支	18.0	27,000	486,000	
	逆打鋼柱吊放	支	18.0	100,000	1,800,000	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	788.1	3,400	2,679,540	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	55.9	25,000	1,397,892	
	小　計				**18,230,137**	
2	**逆打鋼柱工程**					
	□鋼板材料費	噸	161.5	55,000	8,882,361	
	鋼構繪圖費	噸	161.5	450	72,674	
	鋼構製造加工	噸	161.5	15,000	2,422,462	
	鋼構噴砂	噸	161.5	700	113,048	
	鋼構運輸費及小搬運	噸	161.5	1,800	290,695	
	剪力釘 22∮*89L	支	12,326.0	26	320,476	
	剪力釘 16∮*64L	支	5,136.0	23	118,128	
	銲接型續接器 #10	支	4,320.0	200	864,000	
	小　計				**13,083,845**	

開挖造價評估預算書詳細表(逆打工法)

工程名稱：勝治仁愛段都更新建工程　　111年10月26日

項次	項　　目	單位	數　量	單　價	複價	備　註
3	**扶壁工程 (80cm*250cm)**					
	導溝施工費	M	12.5	5,300	66,250	
	扶壁實打施工費(T=80cm,GL:-9m ~ GL:-31.5m)	m^2	281.3	5,000	1,406,250	
	扶壁空打施工費	m^2	112.5	4,700	528,750	
	扶壁棄土方(含棄土証明)	m^3	315.0	1,650	519,750	
	扶壁打除含鋼筋敲除	m^3	68.5	2,500	171,250	
	∮30cm 角隅CCP灌漿　實打L=32.5M	M	975.0	700	682,500	
	4000PSI預拌混凝土(fc'=280kgf/cm2)	m^3	315.0	3,400	1,071,000	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	8.6	25,000	213,750	
	小　計				**4,659,500**	
4	**地中壁工程**					
	導溝施工費	M	19.0	5,300	100,700	
	地中壁實打施工費(T=80cm,GL:-18.8m ~ GL:-31.5m)	m^2	241.3	5,000	1,206,500	
	地中壁空打施工費	m^2	357.2	4,700	1,678,840	
	地中壁棄土方(含棄土証明)	m^3	478.8	1,650	790,020	
	地中壁打除含鋼筋敲除	m^3	-	2,500	0	無打除
	3000PSI預拌混凝土(fc'=210kgf/cm2)	m^3	478.8	2,900	1,388,520	
	中高拉力鋼筋SD280W~SD420W(#3~10)	噸	73.4	25,000	1,833,880	
	小　計				**6,998,460**	
6	**安全觀測系統**					
	水位觀測井	處	2	24,000	48,000	
	鋼筋應力計	處	6	55,000	330,000	
	壁體傾斜管	處	5	53,000	265,000	
	建物傾斜儀	處	12	1,500	18,000	
	沉陷觀測釘	個	50	60	3,000	
	觀測及報告書文書處理製作費	月	16	30,000	480,000	
	小　計				**1,144,000**	
7	**土方工程　(逆打)**					
	地下室挖土方	m^3	19,589.5	1,750	34,281,566	
	土方運棄(含棄土證明)	m^3	19,589.5	150	2,938,420	
	地下室抽排水工程	式	1	600,000	600,000	
	小　計				**37,819,986**	
8	**其他工程　(逆打)**					
	地下室模板價差	m^2	5,012.0	150	751,800	
	2000PSI PC預拌混凝土(fc'=140kgf/cm2)(T=10CM)	m^3	521.0	2,800	1,458,790	
	PC(T=10CM)運棄(含棄土證明)	m^3	521.0	1,500	781,495	
	地下室抽排風設備	式	1	800,000	800,000	
	二次接頭工程	式	1	650,000	650,000	
	安衛設施	式	1	800,000	800,000	
	小　計				**5,242,085**	
	合　計				**162,093,105**	
	5%營業稅				**8,104,655**	
	總　計				**170,197,760**	

智慧建築相關設備及工程費用報價單

互益智慧綠建築股份有限公司工程估價單　　銀級

業主名稱：高昇建設股份有限公司　　TEL:27550758 日期::2022/05/30

案件名稱：永和區仁愛段469-1地號等40筆土地都市更新案　　承辦人:蔡佳真

項次	工　程　項　目	單位	數量	單　價	合　計	備　註
一	大樓設備中央監控系統	式	1		3,882,700	
二	全網型彩色影視防盜對講系統工程	式	1		5,208,100	
三	數位錄影監視系統工程	式	1		1,503,100	
四	MIFARE感應門禁管制系統工程	式	1		908,650	
五	停車場管理系統	式	1		793,800	
六	1F公共區域無線網路系統	式	1		155,000	
七	住戶光纖到府系統(FTTH)	式	1		899,890	
八	行動電話強波系統	式	1		821,150	
九	多媒體佈告系統	式	1		191,000	
十	宅內弱電箱系統工程	式	1		895,000	
十一	車牌辨識系統	式	1		241,000	
十二	資訊網路系統工程	式	1		721,450	
十三	公共區域電話交換機系統	式	1		168,800	
十四	社區雲端管理平台系統工程	式	1		279,500	
十五	能源管理系統	式	1		544,000	
	小計	式	1		17,213,140	
	稅金	式	1		860,657	
	總計	式	1		18,073,797	
PS	底下單價分析為白底為原合約標單,黃色為合格級必取,藍色為銀級必取					
一	大樓設備中央監控系統					
1	中央監控系統主電腦(1TB)(主控)	套	1	30,000	30,000	ACER, ADAVNTECH, ASUS
	附正版軟體版權資料,以安裝當時主流機型交貨					
2	22"LED彩色液晶螢幕(HDMI輸入)	台	4	6,500	26,000	ACER, HP, ASUS
3	三合一cat5e訊號延長器	台	3	6,000	18,000	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
4	2port螢幕分配器	台	1	1,200	1,200	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
5	8portusb+ps2電腦切換器	台	1	10,000	10,000	SUNBOX. PSTEK. CAMTI
合格	WEB版中央監控系統主機通訊傳輸介面器	組	1	60,000	60,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
合格	WEB版燈控系統主機電腦通訊傳輸介面器	組	1	60,000	60,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
合格	現場信號傳送控制器	式	1	226,500	226,500	CAMTI, ICP, ADVANTECH
	監控點數：公共點數(DOx89點 DIx485點 AIx30)					
合格	WEB版中央監控系統基本軟體	式	1	120,000	120,000	CAMTI, HONEYWELL, ADVANTECH
	中文輸入/輸出功能					
	系統目錄全覽					
	系統彩色中文動態畫面顯示					
	故障自動偵測機能					
	系統功能鍵操作功能					

互益智慧綠建築股份有限公司 報價專用章 TEL:02-27550758 台北市大安區新生南路一段141號

都市更新權利變換價值評估

委託契約書

【新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地更新單元權利變換評估案】

委託人：高昇建設股份有限公司

受託人：中信不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換價值評估委託契約書

立合約書人　高昇建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）

中信不動產估價師聯合事務所　（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理**新北市永和區仁愛段469-1地號等40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：**新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 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）更新前各所有權人不動產權利總值、更新後新規劃標的不動產價值，並依據不動產估價技術規則及中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報範本製作估價報告書。

（二）配合提供都市更新權利變換作業所需之估價資料及表格。

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

（四）協助甲方制定本案之估價原則。

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1,100,000元整。

（二） 經評選為權利變換價格之主要依據時：

另加**新台幣400,000元整。**

第六條　付款辦法：

一、各期付款期程：

第一期款：於完成簽約委託時，撥付以第五條第一項第一款計算之合約總價款之30%，計新台幣330,000元整。

第二期款：於乙方交付本案評估都市更新前土地權利價值(電子檔)予甲方時，撥合約總價款之15%，計新台幣165,000元整。

第三期款：乙方交付本案都市更新後房屋及其應有土地之權利價值予甲方(電子檔)時，撥合約總價款之15%，計新台幣165,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣200,000元整。

第四期款：於乙方出具正式報告書或甲方已以書面或電子郵件通知出具正式報告書，且乙方已製作完成報告書時，撥付合約總價款之30%，計新台幣330,000元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣200,000元整。

第五期款：於都市更新權利變換審議會通過後7日內，撥付合約總價款之10%，計新台幣110,000元整。

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

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

四、乙方匯款資料:

匯款銀行:玉山銀行-永安分行(808)

匯款帳號:1115-940-008136

銀行戶名:中信不動產估價師聯合事務所

第七條　甲方配合作業事項:

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

一、 必要文件

(一)更新前相關文件資料：

1.土地及建物登記簿謄本、2.地籍圖謄本、3.建物測量成果圖（以上資料需提供一個月內，可以影本或電子檔案代替）、

4.價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

(二)更新後相關文件資料：

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

二、 其他資料

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

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

三、 估價條件

由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方。

四、 若非因可歸責於乙方之事由，甲方不得於乙方交付報告後拒絕付款。

第八條　乙方配合事項：

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

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

三、乙方應配合出席與本案相關之審查會議及公聽會，並作必要之簡報及說明。

第九條　工作期限：

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

第十條　成果報告份數：

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

第十一條　合約範圍變動：

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

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

第十二條　本契約之終止：

一、本契約書簽定後，非經甲、乙雙方正式書面同意不得任意中止之。

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

第十三條　本合約有效期限為自簽約日起2年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十四條　本合約如有未盡事宜，由雙方協議辦理之。
雙方因本合約有爭執時，同意以台灣新北地院為第一審管轄法院。

第十五條　本合約書正副本共兩份，甲乙雙方各分執乙份。

立契約書人

甲　　方：高昇建設股份有限公司
負 責 人：鄭阿明
統一編號：83618135
地　　址：新北市永和區中山路1段188號3樓
電　　話：(02)2920-7787

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

中　華　民　國　112　年　12　月　22　日

不動產估價契約書

6.

『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地』

都市更新單元權利變換前後權利價值評估案

甲方：高昇建設股份有限公司

乙方：信彩不動產估價師事務所

不動產估價契約書

立契約書人　高昇建設股份有限公司(以下簡稱甲方)

信彩不動產估價師事務所　(以下簡稱乙方)

茲就『新北市永和區仁愛段 469-1 地號等 40 筆土地』--土地、地上建物及更新後建物。辦理都市更新權利變換計畫之更新前後土地及建物權利價值評估工作，經雙方協議後同意訂定本契約之條款如下，以資共同遵守：

第一條　估價目的：提供都市更新權利變換價值參考。

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　會勘時間：甲方應於正式簽訂契約書後會同乙方至現場勘估。

第五條　作業內容：
依不動產估價技術規則及都市更新條例等相關法規之規定作業。
一、 更新前各所有權人及權利變換關係人之土地及建物價格評估及權利比例計算。
二、 更新後各建築單元及車位之權利價值計算。
三、 配合提供都市更新事業計畫及權利變換計劃作業所需之估價資料。
四、 協助擬定估價前提並配合本案相關之事業計畫及權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會議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協助通過審議。
六、 如經建照取得後，依政府機關或實施者指定辦理變更事業計畫及權利變換計畫，乙方須無條件配合，其相關費用由雙方另議。乙方如未依約配合者，甲方有權請求相關賠償。

第六條　作業所需資料：
一、更新前估價所需相關文件資料：
(1)土地登記簿謄本
(2)土地地籍圖謄本
(3)建物登記謄本
(4)建物測量成果圖
(5)土地及合法建物產權清冊(電子檔)
(6)經測量技師簽證之增建物及違章建築之測量成果圖及面積計算表。(簡稱：未登記建物測量成果圖表)
(7)土地使用分區證明書
(8)原建築執照、原竣工圖說

(9)其他相關資料
註：(1)~(4)可提供影本，出具報告前請提供價格日期當日之正本

二、更新後估價所需相關文件資料：
(1)建築規劃設計圖說
(2)各分配單元預計登記產權面積明細(電子檔)
(3)建材設備說明書
(4)工程造價分析表(須與共同負擔所列之造價相同)
(5)其他相關資料

三、 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的是否有租賃、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，不得歸責予乙方。

第七條　工作期限：
一、 自估價原則確定之日起，二十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。
二、 自甲方提供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，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。階段時程，須配合甲方進度調整。
三、 前二項工作期間重疊者，其更新前後不動產價值明細表，應於甲方資料交付日起算三十個工作天完成並交付予甲方。
四、 如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料備齊之日起七個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方。

第八條　工作成果：
一、 本案於評估工作完成後出具「不動產估價報告書」正本一份，並配合甲方所需進行簡報，惟甲方應於會議七日前預先告知乙方。
二、 乙方有義務提供相關成果資料(含電子檔及文書資料紙本檔) ，以利甲方留底備查。

第九條　服務費用：
一、 基本估價服務費：**新臺幣 1,300,000 元整。**
領銜服務費 ：選定乙方之估價結果為權利變換價值計算(領銜)服務費為**新臺幣 420,000 元整。**
二、 上述服務費用含 10%所得稅扣繳及差旅費，不含登記謄本等相關政府規費。產權清冊籍謄本由委託單位提供。
三、 若事業計畫及權利變換計畫無法併送，另須先行出具事業計畫之估價報告書時，雙方價格另議。
四、 本案出具估價報告書後，日後配合權利變換計畫各次審查所出具之估價報告書總份數在 20 本(含)以內不另收費，超過每本加收新臺幣 2,500 元整(含稅)工本費。超印費用於最後一次付款時一次結清。
五、 本案權利變換計畫核定前，若因設計變更造成建築圖說及面積修改，致原估價結果必需全面調整者，次數以兩次為限，自第三次起則每次酌收費用新臺幣 **80,000 元整**，作業時間自相關修改資料備齊日起 15 個日曆天。

=183 113.6.20 AG5334558 $20,500
=2 113.7.5 AG5334561 $20,500
=381

第十條　服務費用支付方式：=X

服務費用付款階段：=5

第一期款： 於簽約時，給付基本服務費 10%，計**新臺幣 130,000 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 25%，計**新臺幣 325,000 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 25%，計**新臺幣 325,000 元整**。
第四期款： 於出具估價報告書後，乙方得申請本階段服務費用 30%，計**新臺幣 390,000 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，計**新臺幣 420,000 元整**。
第五期款： 於權利變換計畫通過審查完成核定後，乙方得申請本階段服務費用 10%，計**新臺幣 130,000 元**整及本約第九條第四項至第五項之相關費用。

第十一條　服務費用支付方式:
乙方於各階段工作完成後送請款單及收據予甲方，甲方以現金或即期支票支付。

第十二條　委託契約範圍變動：
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壹年、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。

第十三條　保密條款：
乙方及相關作業人員對於甲方所委託之案件及所代辦工作之內容應履行保密之義務，如違反甲方有權請求損失賠償。

第十四條　權利義務：
一、 乙方應遵守誠實信用之原則，詳實辦理甲方委託之事務。
二、 乙方應於期限內完成估價報告。
三、 乙方及其所屬人員應對估價結果及甲方所提供之資料負保密之責，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、洩漏或交付予第三人或對外公開。
四、 乙方為調查評估勘估標的所需之相關文件正本，如土地、建物登記謄本、地籍圖、土地使用分區證明書、相片等，應作為鑑價報告之附件。
五、 甲方應於簽約後七天內與乙方議定估價前提。
六、 甲方應配合乙方估價時程提供必要之估價資料。
七、 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進行簡報說明及配合本更新案都市更新審議會之列席說明。

第十五條　乙方違約之處理：
除經甲方書面同意者外，乙方應於本約各條約定之作業期限內或甲方指定期間內，完成相關作業，除不可抗力之事由者外，否則視為違約；如違約，乙方應賠償甲方所受之損失，如經甲方書面催告仍未改善者，甲方得終止合約，要求乙方應退還所有已付之費用。

第十六條　契約終止：
本案作業期間甲方不得隨時終止契約。作業期間甲方如因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本合約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本合約第十一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。但如因可歸責乙方之事由無法完成本合約要求工作成果時，甲方得提前終止本合約且不給付本合約餘款。

第十七條　出具之不動產報告書上載明之委託人為本案實施者。

第十八條　本約有效期限為自簽約日起二年半內有效。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。

第十九條　著作權歸屬：
本案估價報告書著作人為乙方，著作財產權歸屬於甲方，乙方不對甲方行使著作人格權。且乙方保證，本估價報告書之內容未侵害第三人之智慧財產權。

第二十條　其他約定：
一、　因不可抗力事故（如天災、戰爭、水災等）所致之遲延不計入工作期限，並應於不可抗力事故發生後，立即知會對方，共同協商後續處理方案。
二、　本契約若有未盡事宜，得經雙方合理諮商及按民法與善良習慣處理之。
三、　權利變換計畫審議核定後，若有爭議處理及行政訴訟等程序，其增加之估價服務費及作業時間另議。

第二十一條　爭議：
關於本約之爭議糾紛，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條　合約分管：
本契約書乙式兩份，由雙方各執一份為憑，並自簽約日起生效。嗣後若有其他增、刪、修改，雙方應另以書面為之，始生效力。

立契約書人：

甲　　方：高昇建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

地　　址：新北市永和區中山路1段188號3樓

統一編號：83618135

電　　話：(02)2920-7787

乙　　方：信彩不動產估價師事務所

代 表 人：邱纓喬

地　　址：新北市汐止區大同路三段192號7樓

統一編號：85274682

電　　話：02-2397-0166

中　華　民　國　113　年　6　月　6　日

新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地更新單元
都市更新前後不動產價值評估委託契約書

甲方：高昇建設股份有限公司

乙方：友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：高昇建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

友宏不動產估價師聯合事務所（以下簡稱乙方）

茲因甲方委託乙方辦理「新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

第一條　勘估標的：新北市永和區仁愛段469-1地號等40筆土地

第二條　估價目的：都市更新權利變換價值參考。

第三條　估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。

一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、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、竣工圖。

二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。

三、估價原則、估價日期確定。

四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)

第四條　估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。

第五條　工作內容：

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

三、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。

四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。

第六條　服務費用：

一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣壹佰參拾伍萬元整(含稅，不含謄本規費)。

二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用柒拾萬元整(含稅)。

第七條　付款方式：

第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾萬伍仟元整。

第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾萬貳仟伍佰元整。

第三期款：更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣貳拾萬貳仟伍佰元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣參拾伍萬元整。

第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣肆拾萬伍仟元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付50%領銜費新台幣參拾伍萬元整。

第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣壹拾參萬伍仟元整。

第八條　工作期限：

一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。

二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。

三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。

四、甲方於乙方出具不動產估價報告書後，非因主管機關審議結果針對不動產估價報告書所產生之文字內容變動，每次須支付估價師作業費用新台幣伍萬元整。

五、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

七、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如合約日期時間

變動超過一年、更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。

八、乙方出席都市更新條例第五十三條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。

第九條　工作成果：

本案於評估完成後應出具「不動產估價報告書」紙本共三十份，若需另增出報告書，每增加一份收費新台幣貳仟伍佰元整。

第十條　乙方應配合事項：

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估分析。

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、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

(1)權利變換估價會議。

(2)權利變換公聽會。

(3)權利變換審查會。

第十一條　(合約之解除與終止)

本案作業期間，若因甲、乙方對於更新前後權利價值無法達成共識，通知他方而終止本合約時，甲方仍應依本合約第七條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

甲方通知解除或終止合約時，乙方應即停止作業，並於三日內將已彙整完成之資料、書圖及文件等交由甲方處理，如甲方未依前項支付費用，則不提供作業成果。

第十二條　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。

第十三條　本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條　本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲　　方：高昇建設股份有限公司

代 表 人：鄭阿明

統一編號：83618135

地　　址：新北市永和區中山路1段188號3樓

乙　　方：友宏不動產估價師聯合事務所

代 表 人：楊瓊慈

統一編號：31749023

地　　址：新北市板橋區民生路3段32號4樓之6

中　華　民　國　1　1　3　年　　6　　月　　2　1　　日