

擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案

【聽證會版】

新北府城更字第 1134603092 號



實施者：家聖建設開發股份有限公司

建築設計：九騰建築師事務所

規劃單位：景信實業股份有限公司

中 華 民 國 1 1 3 年 0 3 月

## 目錄

都市更新權利變換計畫申請書	I	壹、辦理緣起與法令依據	1-1
切結書	II	一、辦理緣起	1-1
委託書（建築設計）	III	二、法令依據	1-1
委託書（規劃）	IV	貳、實施者姓名及住所或居所	2-1
新北市都市更新審議資料表	V	參、權利變換地區範圍及面積	3-1
(112.07.03)第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表	專 2-1	一、權利變換地區位置	3-1
(112.02.08)第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表	專 1-1	二、權利變換範圍總面積	3-1
(111.11.30)公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表	公辦公聽會-1	肆、原有公共設施、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積	4-1
(111.07.15) 審查意見回應綜理表回應綜理表	審查-1	伍、更新前權利關係人名冊	5-1
(111.02.09)自辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表	自辦公聽會-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	5-4
		三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	5-4
		陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1
		一、土地使用計畫	6-1
		二、建築興建計畫	6-2
		柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1
		捌、土地改良物拆遷補償費	8-1
		一、法令依據	8-1
		二、土地改良物之補償與安置	8-1
		三、補償金發放時程	8-1
		玖、舊違章建築戶處理方案	9-1
		一、法令依據	9-1
		二、舊違章建築戶之認定	9-1
		三、處理方案	9-1
		拾、權利變換所需費用	10-1
		一、權利變換地區範圍成本說明	10-1
		二、費用負擔	10-11
		拾壹、更新前後權利價值鑑價	11-1
		一、評價基準日	11-1
		二、鑑價結果比較	11-1

三、鑑價結果選定	11-1
四、更新前後鑑價結果	11-1
<b>拾貳、共同負擔</b>	<b>12-1</b>
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例	12-2
四、土地所有權人共同負擔額度	12-2
<b>拾參、更新後分配面積及位置</b>	<b>13-1</b>
一、更新後供分配之土地	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
<b>拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式</b>	<b>14-1</b>
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
<b>拾伍、不參與分配名冊</b>	<b>15-1</b>
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	15-2
三、現金補償之計算與發放	15-2
<b>拾陸、土地及建築物分配名冊</b>	<b>16-1</b>
一、申請分配結果	16-1
二、實施者分配結果	16-1
三、現地安置戶	16-1
<b>拾柒、地籍整理計畫</b>	<b>17-1</b>
一、地界整理計畫	17-1
二、土地、建物及他項權利登記	17-1
<b>拾捌、實施進度</b>	<b>18-1</b>
<b>拾玖、其他應加表明事項</b>	<b>19-1</b>

## 附錄

附錄一、實施者證明文件 .....	附錄 1-1
附錄二、都市更新事業計畫核定函.....	附錄 2-1
附錄三、相關合約與費用證明文件.....	附錄 3-1
附錄四、三家估價報告書摘要.....	附錄 4-1
附錄五、選配原則 .....	附錄 5-1

## 圖目錄

圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖	3-2	圖 6-19 屋突一層平面圖	6-22
圖 3-2 權利變換範圍地籍圖	3-3	圖 6-20 屋突一層面積計算圖	6-23
圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖	3-4	圖 6-21 屋突二~三層平面圖	6-24
圖 4-1 原公共設施用地等土地位置分布圖	4-3	圖 6-22 屋突二~三層面積計算圖	6-25
圖 4-2 區內公共設施位置及範圍圖	4-4	圖 6-23 東南向、西北向立面圖	6-26
圖 5-1 更新單元建築物門牌座落位置示意圖	5-6	圖 6-24 西南向立面圖	6-27
圖 6-1 地下四層平面圖	6-4	圖 6-25 東北向立面圖	6-28
圖 6-2 地下四層面積計算圖	6-5	圖 6-26 橫向剖面圖	6-29
圖 6-3 地下三層平面圖	6-6	圖 6-27 縱向剖面圖	6-30
圖 6-4 地下三層面積計算圖	6-7	圖 6-28 更新單元建築物模擬	6-31
圖 6-5 地下二層平面圖	6-8	圖 7-1 現有巷道改善計畫圖	7-3
圖 6-6 地下二層面積計算圖	6-9	圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖	17-2
圖 6-7 地下一層平面圖	6-10		
圖 6-8 地下一層面積計算圖	6-11		
圖 6-9 一層平面圖	6-12		
圖 6-10 一層面積計算圖	6-13		
圖 6-11 二層平面圖	6-14		
圖 6-12 二層面積計算圖	6-15		
圖 6-13 三層平面圖	6-16		
圖 6-14 三層面積計算圖	6-17		
圖 6-15 四層至十四層平面圖	6-18		
圖 6-16 四層至十四層面積計算圖	6-19		
圖 6-17 十五層平面圖	6-20		
圖 6-18 十五層面積計算平面圖	6-21		

## 表目錄

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表	4-1	表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表 4-2 私有部分捐贈道路用地面積清冊	4-2	表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表	13-4
表 5-1 更新前土地所有權人名冊	5-1	表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表	13-7
表 5-2 權利變換範圍內土地改良物清冊	5-4	表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表	14-2
表 5-3 占有他人土地之違章建築戶名冊	5-5	表 15-1 未達最小分配面積者一覽表	15-1
表 6-1 本更新單元法定容積率及建蔽率說明表	6-1	表 15-2 未達最小分配面積參與權利變換選屋申請者一覽表	15-2
表 6-2 建築面積檢討表	6-3	表 15-3 不參與分配之土地所有權人名冊	15-2
表 7-1 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表	7-1	表 16-1 土地及建物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	16-2
表 7-2 公共設施用地更新後權屬一覽表	7-1	表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)	16-5
表 8-1 其他土地改良物及舊違章建築戶各戶應負擔拆除費用一覽表	8-3	表 16-3 土地及建築物分配清冊(現地安置戶)	16-7
表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表	8-4	表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 9-1 占有他人土地之舊違章建築戶之面積表	9-1	表 17-2 土地登記清冊表	17-3
表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表	9-1	表 17-3 建物登記清冊表	17-6
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 17-4 土地限制登記清冊表	17-13
表 10-2 建築設計費計算表	10-3	表 18-1 實施進度表	18-1
表 10-3 營建工程標準造價計算表	10-4		
表 10-4 公寓大廈之公共基金費明細表	10-5		
表 10-5 廢巷改道五大管線遷移相關費用明細表	10-6		
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-1		
表 11-2 更新前各土地權利價值表	11-1		
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表	11-2		
表 11-4 更新後各分配單元價值表	11-3		
表 11-5 更新後停車位價值表	11-5		
表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表	12-3		

# 都市更新權利變換計畫申請書

## 案名

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」。

## 申請土地範圍及面積

### 一、土地

本案更新單元範圍為新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，總面積 2,864.70 平方公尺。

### 二、建築物

本案更新單元範圍內無合法建築物。

### 三、使用分區

第一種住宅區。

## 申請理由及依據

依據「都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正前版」及貴府 109 年 4 月 20 日新北府城更字第 1094703595 號函（發布事業計畫實施）規定辦理，並檢具都市更新權利變換計畫併同公聽會紀錄及其他相關證明文件，實施都市更新事業。

## 申請事項

申請都市更新權利變換計畫核訂。

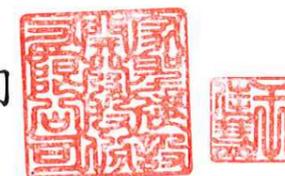
實施者：家聖建設開發股份有限公司

代表人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

統一編號：69288274



中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人 家聖建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 家聖建設開發股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：家聖建設開發股份有限公司

統一編號：69288274

代表人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685



中 華 民 國

111 年

4 月

19 日

## 委 託 書

茲委託 九騰建築師事務所，全權代表本人辦理「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之建築規劃設計相關事宜及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

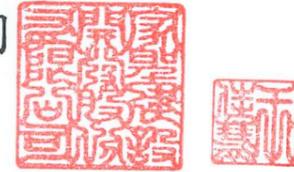
委 託 人：家聖建設開發股份有限公司

代 表 人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

統一編號：69288274



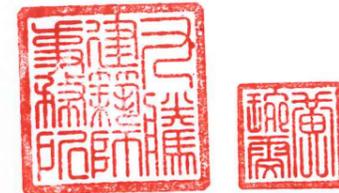
受託單位：九騰建築師事務所

代 表 人：黃琬雯

地 址：新北市新莊區中華路二段 7 號 12 樓

電 話：02-8521-5388

統一編號：82319623

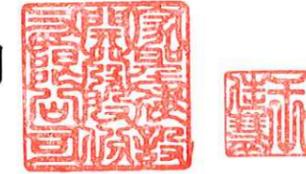


中 華 民 國 112 年 12 月 15 日

## 委 託 書(規劃)

茲委託 景信實業股份有限公司 全權代表本公司辦理「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之相關法定程序，及處理一切應備手續文件並列席本案相關會議，特立此委託書。

委 託 人：家聖建設開發股份有限公司



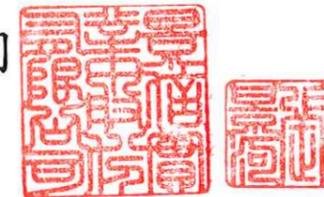
代 表 人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

統一編號：69288274

受託單位：景信實業股份有限公司



代 表 人：張景河

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3

聯絡電話：02-2729-2326

統一編號：27558850

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

新北市都市更新審議資料表

檔名 (本欄由承辦科填寫) 法令適用基準日 105年6月29日 請勾選送審類別 A:公開閱覽 B:委員會審 C:聽證會審 D:大會版 E:核定

案名 擬訂新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新權利變換計畫案 基地地號 新北市樹林區樹德段737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772地號等14筆土地

土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	第一種住宅區、 道路用地	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	106輛	更新前後戶數(前/後)	更新前9戶/更新後120戶
	基地面積	第一種住宅區 2073.70 m <sup>2</sup> 道路用地 791.00 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	36.13%	實設汽車停車位	106輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/1戶
	總樓地板面積	14174.36 m <sup>2</sup>	法定容積率	260%	法定機車停車位	120輛	提供公益設施種類、樓層	無
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	346.09%	實設機車停車位	120輛	面積	無
	住宅使用容積	6419.51 m <sup>2</sup>	住宅單元	112單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形	協助開闢7米巷
	商業使用容積	484.84 m <sup>2</sup>	商業單元	8單元	實設裝卸停車位	2輛	面積	791.00 m <sup>2</sup>
	其他使用容積	機房 272.50 m <sup>2</sup>	其他單元	0單元	地下層樓地板面積	4975.96 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿建築線退縮留設
	各樓層 使用概況	地下層	機房、防空避難室兼汽機車停車空間		地下開挖規模	59.99%	面積	688.60 m <sup>2</sup>
		地面層與低層部	門廳、集合住宅、店舖、管理委員會空間		最大樓層數	15層	其他	無
		標準層	集合住宅		建築物高度	49.30M	設計結構	RC造
頂層部		機電設備空間		屋頂突出物高度	9M			

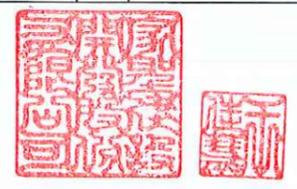
適用獎勵 類型及 獎勵面積 額度	新北市都市更新 容積獎勵核算基準	基準三(申請協助開闢更新單元周邊公共設施)	764.66 m <sup>2</sup>	合計: 1785.67 m <sup>2</sup>	適用獎勵 類型及 獎勵面積 額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0.00 m <sup>2</sup>
		基準六(臨路退縮獎勵)	924.51 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>	
		基準十(占有他人土地之舊違章建築戶獎勵)	96.5 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0.00 輛
						獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>	
						其他	-	-
						合計		0.00 m <sup>2</sup>

申請 資料	實施者	家聖建設開發股份有限公司	電話	(02) 8521-3685
	地址	新北市新莊區新北大道三段7號十四樓之8	傳真	(02) 8521-9675
	建築設計	九騰建築師事務所	電話	(02) 8521-5388
	地址	新北市新莊區中華路二段7號12樓	傳真	(02) 8521-5001

辦理 過程	過程				過程				
	日期	發文文號	備註	日期	發文文號	備註	日期	發文文號	備註
1	申請事業計畫報核	105.06.29		13					
2	事業計畫公告實施	109.04.20	109.04.20 新北府城更字第1094703595號	14					
3	自辦變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	111.02.09	家聖字第1110124002號	15					
4	申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	111.04.19	家聖字第1110419001號	16					
5	公開展覽期間	111.11	新北府城更字第1114674559號	17					
6	公辦權利變換公聽會	111.11.30	新北府城更字第1114674559號	18					
7	召開第1次專案小組審議委員會	112.02.08	新北府城更字第1124610915號	19					
8	召開第2次專案小組審議委員會	112.07.03	新北府城更字第1124616992號	20					
9	召開委員會			21					
10	權利變換計畫公告實施			22					
11									
12									

填表人(申請單位): 家聖建設開發股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 112年 12月 18日

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫」

第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：112 年 7 月 3 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（1122）（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室）

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	<p>一、本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 51.57%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>二、依案附權利變換計畫所載，財政部國有財產署(下稱本署)應分配權利價值新臺幣(下同)8,440 萬 1,661 元，較 112 年 2 月 18 日專案小組版減少 141 萬 8,042 元，請實施者說明調降原因；另本署應分配權利價值經調整後，尚需繳納差額價金 108 萬 2,179 元，惟國有土地參與權利分配，以不繳納差額價金為原則，請實施者後續配合調整選配內容。</p> <p>三、權利變換計畫第 11-1 頁麗業不動產估價師聯合事務所之車位平均價格與附錄 4-8 頁所載不符。</p>	<p>一、本案共同負擔係依 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之規定辦理，並檢附相關證明文件於計畫書，且經第二次專案小組審議，本案風險管理費率已調降至 12%，後續將依都市更新審議委員會決議辦理。</p> <p>二、有關選配以下兩點回覆：                      (一) 本案經第一次專案小組配合審議意見，調整機車道配置及樓上層建築規劃（增加 2F-A5、2F-B5），工程造價配合調整略為提高，及廢巷改道五大管線遷移相關費用之電力遷移費，實施者依台電估價提列，較原估值略高，故總共同負擔略為增加。但因更新後總價值依第一次專案小組審議意見調整後，增加幅度大於共同負擔增加幅度，使得實際所有權人共同負擔比率已較第一次專案小組版減少。                      (二) 遵照辦理，已配合修正選配內容。</p> <p>三、經查為估價摘要誤植，摘要中車位總價及數量皆為正確，唯計算車位平均價格時，車位數量計算錯誤，因而導致估價摘要車位平均價格數字誤植，此部分配合第二次專案小組審議結果調整之車位數量修正。</p>	<p>事計 P10-1、15-1、權變 P12-1</p> <p>事計 P15-1、權變 12-1</p> <p>權變 P13-4~13-10、16、17 章全權變 P11-1、附錄 4-8</p>
新北市政府交通局	有關臨停車位設置位置，建議設置於地下 1 層且鄰近梯廳周圍，其進出動線較單純，以利後續管理維護。	本案遵照辦理。	事計 P11-18 都審報告書 P7-1-8
新北市政府工務局（書面意見）	一、未見細則檢討。	一、本案依規定檢討於都審報告書。	都審報告書 P2-1-1~P2-1-30

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>二、 車道請標示尺寸。</p> <p>三、 一層平面圖請依規定上色並標示退縮尺寸及依據。</p> <p>四、 一層平面圖店舖出入口請標明。</p> <p>五、 一層平面圖戶外安全梯請檢討 2m 開口。</p> <p>六、 過樑是否計建築面積請確認。</p> <p>七、 陽台格柵請依陽台外緣裝飾物構造物設計原則檢討。</p> <p>八、 15 層平面圖雨遮設置格柵請依 111 年工作手冊 5-21 檢討。</p>	<p>二、 本案遵照辦理，已標示車道尺寸。</p> <p>三、 本案遵照辦理，已依規定上色並標示退縮尺寸及依據。</p> <p>四、 本案遵照辦理。</p> <p>五、 本案遵照辦理，戶外安全梯已檢討 2m 開口。</p> <p>六、 本案遵照辦理，本案過樑面積已計入建築面積。</p> <p>七、 本案遵照辦理，依工務局書面意見修正。 本案陽台外緣裝飾物構造物依設計原則設置，於申請建造執照圖說內繪製檢討。</p> <p>八、 本案遵照辦理，依工務局書面意見修正。 本案雨遮格柵依 111 年工作手冊 5-21 規定設置，於申請建造執照圖說內繪製檢討。</p>	<p>事計 P11-12~P11-18 都審報告書 P7-1-2~P7-1-8 事計 P11-20 都審報告書 P7-1-10 事計 P12-14 都審報告書 P5-6-2 事計 P11-20 都審報告書 P7-1-10 事計 P11-20 都審報告書 P7-1-10</p>
<p>新北市政府新建工程處（書面意見）</p>	<p>倘因開發內容涉及自行興闢道路部分，請依「新北市政府民間興闢道路及附屬設施處理辦法」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理，並向市府工務局提出申請。</p>	<p>遵照辦理，於施工前將依相關規範向市府工務局提出申請。</p>	<p>事計 P8-1</p>
<p>新北市樹林區樹林國民小學</p>	<p>有關目前更新後建築規劃設計、車道位置及整體行車動線，尚無法於現階段確認對於未來學生通學情形是否有直接影響。</p>	<p>有關更新後樹林國小路口(啟智路-育英街)之交通狀況，請參考附錄 15 原交通評估</p>	<p>事計附錄 15-5~6、15-8、15-11</p>
<p>新北市政府都市更新處</p>	<p>一、 有關都市更新案件涉及廢巷改道程序部分，係僅就更新單元範圍內之巷道辦理廢巷，更新單元外之巷道倘有廢巷需求，仍須依規定向工務局辦理廢巷改道程序，無法併同於都市更新案件內進行</p>	<p>一、 遵照辦理，本案廢巷改道施工程序仍維持原事業計畫所載內容，並配合原事業計畫核准函所載內容辦理。</p>	<p>事計 P11-1、11-2、附錄 19-1</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>廢巷。另計畫道路開闢及廢巷辦理順序及程序請實施者依原事業計畫核定函所載內容辦理。</p> <p>二、有關共同負擔費用提列「廢巷改道五大管線遷移相關費用-電力遷移費」部分，於本案事業計畫審議階段僅同意提列該項目至共同負擔，惟實際金額係於權利變換計畫審議階段始得確認，且依「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，其他必要費用業務費部分應以實際狀況認列，故請補充報價單作為提列依據，倘未檢附則建議不予提列。另實施者若可提供初步計算方式及金額，市府可協助函轉請台電公司表示意見。</p> <p>三、本案共同負擔費用係依 110 年 9 月 8 日修正公布之「本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，惟本案各項管理費率已於事業計畫審議階段就案件整體情形充分考量，惟實施者於會上表示電力遷移費金額尚未確認，且目前所提共同負擔比率不超過原核定，爰建議後續視電力遷移費函詢結果及配合估價委員意見修正共同負擔比率後，再於新北市都市更新及爭議處理審議會上確認風險管理費率，另風險管理費率以不超過 12%、共同負擔比率以不超過本次所提 51.57% 為原則。</p> <p>四、事業計畫：</p> <p>(一) 計畫書變-4 頁，實設機車位數量與面積計算表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(二) 計畫書專-1-3 頁，財政局幹事意見第 1 點，本案其他土地改良物亦有拆除費用，且查已於拆遷補償費內扣除，故請修正意見回應。</p> <p>(三) 計畫書專-1-12 頁，3 家估價意見：</p> <p>1. 第 5 點，捷運站建設評估僅麗業估價有提供修正頁次，請補充其餘 2 家估價之修正內容。</p>	<p>二、感謝新北市政府都市更新處之協助，補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄 13-9。</p> <p>三、電力遷移費經台灣電力股份有限公司報價為 15,000,000 元，依照第 2 次專案小組審議意見：共同負擔比率以不超過 51.57% 為原則，調整本案風險管理費率以 12% 編列、電力遷移費以 12,700,000 萬元提列(不足額由實施者自行負擔)。</p> <p>四、事業計畫：</p> <p>(一) 遵照辦理，已修正一致</p> <p>(二) 本案無更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，故未於財務計畫中提列此項拆除費用，已補充相關說明，另本案其他土地改良物及舊違章建築戶之拆除費用，由實施者代為拆除後於地上物所有權人所領之補償費用中扣除，詳第 14 章拾肆、拆遷安置計畫表。</p> <p>(三) 計畫書專-1-12 頁，3 家估價意見：</p> <p>1. 宏大：本案臨近之捷運站經查詢為新北樹林線之 LG15(中華八德街口附近)及 LG16(大安八德路口附近)，目前仍在興建中，進度至 112 年 6 月底僅 17.1%，預計 120 年才會完工，因還需八年才會通車時間較久，故本次無把捷運影響因素納入評估考量，特此說明。連邦：</p>	<p>事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7</p> <p>事計第 15 章全、權變第 10 章全</p> <p>事計 P 變-4、11-11</p> <p>事計 P15-3、P14-1</p> <p>宏大：無 連邦 P43、P53、P59、P81、P87、P96、P102</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2. 第 6 點，比較標的建蔽率為 60%部分，麗業、宏大之調整率皆為-1%，連邦仍維持-2%，請釐清。</p> <p>(四) 計畫書第 15 章財務計畫，涉及空氣汙染防制費部分，依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，建築工程之施工規模達 4,600 平方公尺者，屬第 1 級營建工程，其餘屬第 2 級營建工程。經查本案建築面積 762.67 平方公尺*施工工期 25 個月，其施工規模已達施工規模達 4,600 平方公尺，建築房屋工程應屬第 1 級營建工程，另查拆除面積僅 1,679.56 平方公尺，拆除工程應屬第 2 級營建工程範圍，請修正拆除費率及金額。</p> <p>(五) 請於計畫書圖面上明確標示車道出入口設置之警示設備位置。</p> <p>五、估價報告書：</p> <p>(一) 計畫書回應綜理表涉及 3 家估價意見部分，有多處漏繕修正頁次，或僅載明 1 家估價修正頁次情形，請通盤檢視後修正。</p> <p>(二) 麗業報告書第 30、40、45、63、69、77、83 頁，預估可能成交价格與核算後單價一致，請再檢視是否有呈現預估可能成交价格之必要性。</p> <p>(三) 聯邦報告書涉及比較標的建蔽率為 60%部分，計畫書回應綜理表表示已調整為-1%，惟估價報告書之調整率仍誤植為-2%，請通盤檢視後修正。</p>	<p>遵照委員意見將萬大線(第二期)列入區域因素修正項目。</p> <p>2. 連邦:經本所重新檢視，估價報告書 P.46 中，土地買賣比較法-個別因素「建蔽率」調整率應修正而未修正，本次將確實調整。</p> <p>(四) 遵照辦理，已將建築房屋工程之費率改為第 1 級營造工程費率。</p> <p>(五) 車道出入口已明確標示警示設備位置。</p> <p>五、估價報告書：</p> <p>(一) 已補上共通性意見之頁次。</p> <p>(二) 報告書內文預估可能成交价格欄位，係為供採用擬售或擬租案例，於計算議價空間後呈現售價或租金單價之用，不影響閱讀以及調整估值呈現，本案更新後租賃比較標的 3 即有採用擬租案例，故為維持報告書表格內文一致性，仍呈現預估可能成交价格欄位。</p> <p>(三) 連邦:經本所重新檢視，估價報告書 P.46 中，土地買賣比較法-個別因素「建蔽率」調整率應修正而未修正，本次將確實調整。</p>	<p>連邦 P46</p> <p>事計 P15-4、權變 P10-5</p> <p>事計 P12-14 都審報告書 P5-6-2</p> <p>專 1-1~專 1-20</p> <p>連邦 P46</p>
<p>委員綜合意見</p>			
<p>都市設計</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度 6 公尺以下，依建築技</p>	<p>一、本案遵照辦理。</p>	<p>事計 P12-6、</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>術規則檢討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。</p> <p>二、開放空間及景觀配置部分：</p> <p>(一) 景觀配置圖應補充基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建物投影及開挖範圍等。</p> <p>(二) 沿街人步道空間橫向坡度請以 2.5% 設置，與鄰地銜接應順平無高差。</p> <p>(三) 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面色系，高程應與相鄰人行空間一致。</p> <p>(四) 景觀剖面圖應包含鄰地高程、公有人行道範圍、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充與公園介面及車道縱向剖面圖，以確保與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，請修正。</p> <p>(五) 景觀高燈部分，請確實依安全照明需求設置，以避免缺乏或過度設計。</p> <p>(六) 景觀照明部分，考量生態友善請取消草叢燈規劃。</p> <p>三、汽機車車道於人行步道退縮空間縮減車道寬度部分，請考量進出汽機車輛行駛安全，請依原核准方式留設或以符合新北市都市設計審議原則車道破口寬度之原則下調整車道配置並加強出入口安全警示措施。另汽、機車道間矮牆應避免視線遮蔽影響行車安全。</p> <p>四、停車空間檢討部分，依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，應</p>	<p>二、開放空間及景觀配置部分：</p> <p>(一) 已加強補充基地周邊、道路與基地介面及基地內各空間高程，並標示法定退縮線(距離)、樹穴尺寸、建物投影及開挖範圍等說明。</p> <p>(二) 本案遵照辦理，沿街人步道空間橫向坡度以 2.5% 設置，與鄰地銜接順平無高差。</p> <p>(三) 車道穿越人行空間部分，其高程與相鄰人行空間一致順平無高低差，且材質為防滑材質並延續人行道鋪面色系。</p> <p>(四) 本案沿基地周圍無公有人行道。本案與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，皆無高低差；相關剖面圖皆標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並補充與公園介面及車道縱向剖面圖。</p> <p>(五) 考量本案基地鄰近樹林國小，考量學生及用路人安全於沿街面設置景觀高燈；重新檢討高燈間距配置適當的高燈數量。</p> <p>(六) 本案遵照辦理，取消草叢燈規劃。</p> <p>三、本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間留設 6 公尺平地緩衝空間，車道破口寬度調整為 6.6 公尺符合審議原則，並於出入口設置安全警示設施。另汽、機車道間矮牆設置高度為 1.2M，不會造成遮蔽視線及影響行車安全。</p> <p>四、本案遵照辦理，實設 106 輛全數計入法定汽車位。</p>	<p>附錄 4-10(變增 3) 都審報告書 P3-5-2-3-5-8、8-2-12</p> <p>事計 P12-22 都審報告書 P6-1-2</p> <p>事計 P12-25、P12-26 都審報告書 P6-3-2、P6-3-4</p> <p>事計 P12-31 都審報告書 P6-6-2</p> <p>都審報告書 P6-7-4、6-7-5</p> <p>事計 P12-29 都審報告書 P6-5-2</p> <p>事計 P12-29 都審報告書 P6-5-2</p> <p>事計 P12-14 都審報告書 P5-6-2</p> <p>事計 P11-11</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>先滿足 1 戶 1 汽車 1 機車之規定，目前規劃汽車停車空數量低於戶數，爰請將汽車數量納入法定車位檢討。</p> <p>五、請考量店鋪臨停裝卸及住戶訪客需求，地下 1 層編號 105 及 106 停車空間請提供作為臨停及裝卸車位使用，取消編號。</p> <p>六、本案戶數都審報告書面積計算表所載為 120 戶與都市更新事業計畫提案單所載(118 戶)不一致請釐清修正，涉及停車空間等檢討事項請一併修正。</p> <p>七、招牌廣告物部分，後續請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。</p> <p>八、住宅單元 A1、B1、B3 陽台開口淨寬小於 1.2 公尺，不符規定請修正。</p> <p>九、住宅單元 A5、A3、B1 陽台外過小挑空部分請取消設置，請修正。</p> <p>十、標準層梯間周邊無支撐及側邊挑空挑空易因結構產生梯廳外牆裂縫造成雨水滲漏情形，請設計單位納入考量。</p> <p>十一、排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。</p> <p>十二、景觀植栽樹種、規格與圖例應明確對應，請修正。</p> <p>十三、依都市計畫法新北市施行細則第 43 點及土地使用分區管制要點第 19 點檢討綠化面積部分，法定空地、不可綠化面積法規及圖面檢討不一致，請修正。「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。</p> <p>十四、屋頂露臺綠化調整部分，基於安全考量，請依內政部 111 年 10</p>	<p>五、本案遵照辦理，原 105、106 號車位提供作為臨停及裝卸車位使用，為方便管理仍維持車位編號。</p> <p>六、本案戶數為 120 戶，已修正相關檢討。</p> <p>七、本案遵照辦理。</p> <p>八、本案遵照辦理，A1、B1 戶陽台已調整淨寬為 1.2 公尺，B3 戶陽台格柵高度為 1.25 公尺，陽台開口淨寬為 2.1 公尺&gt;1.2 公尺。</p> <p>九、本案遵照辦理，A5、A3、B1 陽台外過小挑空已取消設置。</p> <p>十、本案標準層梯間周邊已增加環梁支撐，用以減少地震力帶來的變形量，進而避免產生裂縫和漏水情形。</p> <p>十一、本案基地高程已補標示清楚，補充雨水貯留設施剖面示意圖。</p> <p>十二、本案遵照辦理，已修正，景觀植栽樹種、規格與圖例已明確對應。</p> <p>十三、本案遵照辦理，依照上述法規檢討法定綠化面積及無法綠化面積之範圍。</p> <p>十四、本案遵照辦理，自女兒牆退縮 1 公尺後設置花台，並以綠</p>	<p>都審報告書 P5-1-2</p> <p>事計 P11-18</p> <p>都審報告書 P7-1-8</p> <p>事計 P11-11</p> <p>都審報告書 P5-1-2</p> <p>事計 P12-8</p> <p>都審報告書 P5-12-2</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P12-30</p> <p>都審報告書 P5-9-2</p> <p>事計 P12-24</p> <p>都審報告書 P6-4-6</p> <p>事計 P12-27、P12-28</p> <p>都審報告書 P6-4-2、P6-4-4</p> <p>事計 P12-23</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>月 28 日台內營字第 1110818884 號令訂定「建築物欄桿設計原則」檢討，自欄杆退縮 1 公尺後設置植栽槽等構造物，並以綠化面積不低於原核准方式調整，請修正。</p> <p>十五、屋頂綠化部分請增加小喬木規劃。</p> <p>十六、報告書部分：                      (一) 建築面積計算圖，建築面積、法定空地請著色處理。                      (二) 提案單、建築計畫部分數值誤植，請修正。                      (三) 建築立面圖地面層應呈現開門開窗形式，非以鐵捲門代之。</p> <p>十七、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。</p> <p>十八、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>十九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>二十、相關單位意見請酌參。</p> <p>二十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>	<p>化面積不低於原核准方式調整，原核准屋頂綠化面積=259.07 m<sup>2</sup>，本案設計綠化面積=259.75 m<sup>2</sup>，大於原核准值。</p> <p>十五、本案遵照辦理，分別於 A、B 棟各種植一株小喬木。</p> <p>十六、報告書部分：                      (一) 本案遵照辦理，已著色處理。                      (二) 本案遵照辦理，已修正。                      (三) 本案遵照辦理，已修正。</p> <p>十七、本案遵照辦理。</p> <p>十八、本案遵照辦理。</p> <p>十九、本案未涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分。</p> <p>二十、本案遵照辦理。</p> <p>二十一、本案遵照辦理。</p>	<p>都審報告書 P6-1-6</p> <p>事計 P12-23 都審報告書 P6-1-6</p> <p>都審報告書 P4-8-2 事計 P11-20</p> <p>事計 P11-39 都審報告書 P7-2-2 事計附錄 4-10(變增 3) 都審報告書 P8-2-12</p> <p>都審報告書 第二章 法規檢討 事計第 6 章全</p>
都市更新	<p>一、有關舊違章建築戶部分，請將最新版本之協議書影本納入計畫書附錄。</p> <p>二、有關風險控管方案部分：</p>	<p>一、舊違章建築戶新版本之協議書已於 112 年 7 月 28 日簽訂完成，檢附新版本協議書於附錄。</p> <p>二、有關風險控管方案部分：</p>	<p>事計附錄 8-1</p> <p>事計 P3-1、附錄</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(一) 請實施者再釐清計畫書所載之信託單位相關資訊是否正確。</p> <p>三、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分，請於計畫書附錄補充報價單作為費用提列依據。</p> <p>(二) 有關共同負擔費用提列「廢巷改道五大管線遷移相關費用-電力遷移費」部分，於本案事業計畫審議階段僅同意提列該項目至共同負擔，惟實際金額係於權利變換計畫審議階段始得確認，且依「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，其他必要費用業務費部分應以實際狀況認列，故請補充報價單作為提列依據，倘未檢附則建議不予提列。另實施者若可提供初步計算方式及金額，市府可協助函轉請台電公司表示意見。</p> <p>(三) 有關「風險管理費率」，考量該項管理費率額度已於事業計畫審議階段就案件整體情形充分考量，倘非涉及明顯重大事故、調整、或所有權人人數大幅增加等需提高額度之必要性理由，否則風險管理費率仍應維持原事業計畫核定額度，惟實施者於會上表示電力遷移費金額尚未確認，且目前所提共同負擔比率不超過原核定，故後續視電力遷移費函詢結果及配合估價委員意見調整，且風險管理費率以不超過 12%、共同負擔比率以不超過本次所提 51.57% 為原則修正共同負擔比率後，再提送新北市都市更新及爭議處理審議會上確認風險管理費率及共同負擔比率。</p> <p>四、估價報告書部分(麗業)：</p> <p>(一) 報告書第 65 頁，更新後住宅買賣個別因素調整表，比較標的 1 之視野景觀部分有就面大同山景觀下修-3%，惟比較標的與勘估標的距離較近，建議再就勘估標的之視野景觀調整率作適當評估；另因多數案件皆有面臨大同山且距離相當，惟僅本案就視野景觀進行調整，請補充說明調整理由。</p>	<p>(一) 經核對為事業計畫報告書第三章漏未修改信託受託機構，本次變更事業計畫信託受託單位為華南商業銀行股份有限公司，並提供信託草約於附錄。</p> <p>三、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄。</p> <p>(二) 感謝新北市政府都市更新處之協助，已補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄。</p> <p>(三) 電力遷移費經台灣電力股份有限公司報價為 15,000,000 元，依照第 2 次專案小組審議意見，共同負擔比率以不超過 51.57% 為原則，調整本案風險管理費率以 12% 編列、電力遷移費以 12,700,000 萬元提列(不足額由實施者自行負擔)。</p> <p>四、估價報告書部分(麗業)：</p> <p>(一)</p> <p>1. 本案比準戶為 8F-B1 戶，視野景觀面向為東北側，並無特殊景觀，比較標的 1(復興路 299 號 12 樓)景觀為面向西北側，因位於第 12 層，面前無其它建築物遮蔽，而有大同山景觀，故比較標的 1 與勘估標的雖距</p>	<p>6-1</p> <p>事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7</p> <p>事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7</p> <p>事計第 15 章全、權變第 10 章全</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(二) 報告書 64、65、67 頁，更新後住宅買賣之比較標的 2，基地面積較小且位置較窄，惟區域因素總調整率僅 1%、個別因素涉及建築規劃設計部分未調整，致使更新後住宅買賣比較法總調整表之試算價格相較另 2 案比較標的價格低約 4 萬元，建議再就整體情形適當評估。</p>	<p>離相近，但座向不同，故於景觀修正上有所差異。</p> <p>2. 本案其它比較標的並非多數面臨大同山，僅比較標的 1 因樓層高度足夠且座向為西北向而有大同山景，故僅針對比較標的 1 修正大同山景觀。</p> <p>(二) 遵照委員意見，考量比較標的 2 基地面積較小等因素，致其建築規劃潛力受限，針對個別因素建築規劃設計項目予以調整 2%。</p>	<p>麗業 P65</p>
<p><b>結論</b></p>			
<p>一</p>	<p>有關本案申請「處理占有他人舊違章建築戶」之建築容積獎勵 1.79%，因本案涉及變更實施者，請實施者於聽證會前與舊違章建築戶完成新版協議書簽訂，否則取消該項獎勵。</p>	<p>舊違章建築戶新版本之協議書已於 112 年 7 月 28 日簽訂完成，檢附新版本協議書於附錄。</p>	<p>事計附錄 8-2</p>
<p>二</p>	<p>有關風險控管機制部分，不動產開發信託維持原核定，另實施者所提變更後之續建機制內容專案小組原則同意。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
<p>三</p>	<p>有關選配原則部分，請實施者將會上簡報所示內容納入計畫書修正，並經作業單位確認後，專案小組原則同意。</p>	<p>遵照辦理，已依作業單位意見修正選配原則。</p>	<p>事計 P13-1、權變附錄 5-1</p>
<p>四</p>	<p>請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫」

第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：112 年 2 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：本府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓）

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	<p>一、為配合中央社會住宅政策需求戶型，本分署前以 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函請實施者配合調整財政部國有財產署選配內容如下，實際申請分配權利價值新臺幣(下同)8,463 萬 3,550 元，預計領取差額價金 118 萬 6,153 元，仍請實施者配合改選，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準：</p> <p>(一)住宅單元改選為 3F-A2、3F-A3、3F-B3、4F-A2、4FA3、4F-B1 及 4F-B3 共 7 戶。</p> <p>(二)停車位單位改選為地下三層編號 47、48、49、51、52、54 及 57 共 7 席。</p> <p>二、本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 51.73%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>三、事業計畫書第 8-1 頁，請補充占用戶拆遷補償單價調整說明。</p>	<p>一、已配合修改相關章節。</p> <p>二、本案於整合前期共有人數眾多、未辦繼承人原有 3 組，經過多次溝通後共有人已經減少許多，未辦繼承部分 1 組已辦完繼承，剩餘 2 組依據 110 年新北市政府都市更新處提供之繼承人資料，已轉為被繼承人的第 3、4 代擁有繼承權，多達 40 人，近期甚至接獲消息已經到第 5 代，許多繼承人間根本素未謀面，且現因個人資料保護法，實施者無法像早期較容易取得繼承人聯絡資料，在找人、溝通協調的過程中困難重重，為維護所有權人權益，儘早活化所有權人資產，改善當地居住環境，實施者仍持續找繼承人溝通協調中，但時間越久人數只會更多，實施者需花費的人事成本也只會一直增加，本案人事行政、廣告銷售費率也與原事業計畫相同，所有費率皆依標準提列，歉難調整相關費率。</p> <p>三、佔用戶拆遷補償單價依據 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北</p>	<p>權變 P13-4 ~ 13-8、14-2、16-2 ~ 16-5、17-3 ~ 17-11</p> <p>事計 P8-1</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>四、另就本案領銜估價師-麗業不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書意見如下：</p> <p>(一) 報告書第 30 頁，土地比較標的 1 鄰路寬度 30M 與第 31 頁地籍圖示臨 25M 佳園路三段不符。</p> <p>(二) 報告書第 56 頁，更新前宗地編號 B 形狀狹長，地形項目與宗地編號 H 均以「近三角形」調整是否妥適。</p> <p>(三) 報告書第 77 頁，更新後店面買賣標的 2 因鄰近類似案例稀少，跨區域範圍選取土城區標的，惟建物實質條件差異仍達 9%，致個別因素調整率達 113%，建請再行考量標的適宜性。</p> <p>(四) 報告書第 81 頁，更新後店面價格日期以住宅價格指數調整是否適宜。</p>	<p>市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，委請估價師查估，調整說明已補充至事業計畫書第 8-1 頁。</p> <p>四、估價問題回應：</p> <p>(一) 第 31 頁地籍圖佳園路臨路寬係為誤植，更正為 30M 寬。</p> <p>(二) 更改宗地編號 B 土地形狀為長條形，調整率由-2%調整至-3%。</p> <p>(三) 擴大屋齡搜尋範圍，更換更新後店面買賣比較標的 2。</p> <p>(四) 考量新北市並無公部門或私部門相關商用不動產指數可稽，故採用新北市住宅價格指數(樹林區)進行調整。</p>	<p>麗業 P31</p> <p>麗業 P56</p> <p>麗業 P77</p>
<p>新北市政府交通局 (書面意見)</p>	<p>一、有關報告書 2-2-6、第八條、規劃設計一節，紅字部分寫道「應設機車位 118 輛，實設汽車位 118 輛」，應為誤繕，請修正。</p> <p>二、本案復興路出入口前已有相關討論，請開發單位於報告書補充說明。</p> <p>三、有關本次變更設計增設啟智街機車出入口，請維持原核准設計，應以一處破口為宜。</p>	<p>一、遵照辦理。</p> <p>二、原事業計畫階段於第 2、3 次專案小組皆有與交通局討論車道出入口事宜，其討論內容及交通流量分析資料，已檢附於事業計畫書附錄十五、回覆交通局意見及交通流量分析資料。</p> <p>三、已依原核准設計將汽機車出入口統一設置於復興路。</p>	<p>都審 P2-2-6</p> <p>附錄 15</p>
<p>新北市政府新建工程處 (書面意見)</p>	<p>倘因開發內容涉及自行興闢道路部分，請依「新北市政府民間興闢道路及附屬設施處理辦法」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理，並向市府工務局提出申請。</p>	<p>遵照辦理，於施工前將依相關規範向市府工務局提出申請。</p>	
<p>新北市政府養護工程處 (書面意見)</p>	<p>一、本案涉及本處管養計畫道路用地 (樹德段 765 地號) 一節依樹林區公所 105 年 5 月 31 日新北樹工字第 1052106753 號函表示該國有土地位於樹林區育英街，為該所管養道路範圍，故該土地有保</p>	<p>一、遵照辦理。更新單元內 765 地號目前為現有巷道，使用分區為道路用地(都市計畫 7M 寬計畫道路)，未來廢改道後於權利變換核定後拆除其他改良物後會先協闢都市計畫道路供公</p>	

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>留公用需要。</p> <p>二、本案涉及廢道部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。</p>	<p>眾使用，765 地號仍做道路使用，並未改變。</p> <p>二、遵照辦理。</p>	
<p>新北市政府財政局（幹事）（書面意見）</p>	<p>一、事業計畫第 15-3 頁：建請補充拆除費用章節並說明該費用之處理方式。</p> <p>二、事業計畫第 15-4 頁：空氣汙染防制費，依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，本案建築房屋工程及拆除工程似屬第 2 級費率，請釐清修正相關費率及金額。</p> <p>三、事業計畫第 15-6 頁：更新前土地及建物測量費用僅提供報價單，請依提列基準規定檢具契約影本佐證。</p> <p>四、權變計畫如有涉及前述事業計畫所提意見請併同釐清修正。</p>	<p>一、本案無更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，故未於財務計畫中提列此項拆除費用，已補充相關說明，另本案其他土地改良物及舊違章建築戶之拆除費用，由實施者代為拆除後於地上物所有權人所領之補償費用中扣除，詳第 14 章拾肆、拆遷安置計畫表。</p> <p>二、遵照辦理，已調整為第 2 級費率，並重新調整金額。</p> <p>三、經重新確認，因後續實際支付與原事業計畫報價不同，因此更換報價並附上發票於附錄以茲佐證，另估價單已註明視同契約，原事業計畫時並未另行簽訂測量相關契約。</p> <p>四、遵照辦理，已併同修正權變共同負擔章節。</p>	<p>事計 P15-3、P14-1</p> <p>事計 P15-4</p> <p>事計 P15-6、附錄 13-6、13-7、權變 P10-8、權變 P3-4~3-6</p>
<p>新北市樹林區樹林國民小學</p>	<p>有關目前機車道規劃於啟智街上，考量目前現況狹窄，僅供機車、人行及通學期間家長接送使用，若更新後有供汽車通行，考量整體車行流量及學生通學安全性，建議再就更新後車流量評估機車道設置位置。</p>	<p>已依原核准設計將汽機車出入口統一設置於復興路。</p>	
<p>新北市政府都市更新處</p>	<p>一、事業計畫</p> <p>（一）計畫書 12-1 頁建築物坐落方位，及 12-5 頁退縮獎勵公共開放空間涉及人行通道部分應為 2.5 公尺，請修正。</p> <p>（二）計畫書 14-1 頁涉及拆除工程費用有誤，請釐清後修正。</p>	<p>一、事業計畫</p> <p>（一）已依規定修正。</p> <p>（二）小數點部份進位之差異，導致前段文字敘述與表格計算結果不同，為使兩邊一致，於前段文字敘述部分加強說明，計算方式依各門牌及建物構造分項加總後四捨五入計算。</p>	<p>事計 P12-1、12-5</p> <p>事計 P14-1</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 計畫書第 15 章財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相關費用涉及小數點部分，請無條件進位(如：法定工程造價、建築設計費、空氣汙染防制費、其他-建築相關規費)。</li> <li>2. 空氣汙染防制費：依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，建築工程之施工規模達 4,600 平方公尺者，屬第 1 級營建工程，其餘屬第 2 級營建工程，經查本案拆除面積僅 1,679.56 平方公尺，應屬第 2 級營建工程範圍，請修正拆除費率及金額。</li> <li>3. 交通號誌費：經查實際契約費用與計畫書費用不符，請釐清後修正。</li> <li>4. 都市更新規劃費：本項費用雖以萬元為單位，但最終計算結果應呈現全數金額，不應逕以萬元後小數點四捨五入；另查實際契約費用與計畫書費用不符，請釐清後修正。</li> <li>5. 不動產估價費：請補充各家估價實際契約費用。</li> <li>6. 貸款利息：五大銀行平均基準利率應以實際計算利率為準，不應再小數點後四捨五入。</li> <li>7. 銷售管理費：本案未涉及出資人，請修正。另實施者實際獲配之單元及車位總價值金額有誤，請修正。</li> </ol> <p>二、權利變換計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 計畫書 8-1 頁，請補充其他土地改良物補償費用之評估說明，另表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表，請補充建物屋齡、建物成本單價、每年折舊率、成本價格率、折舊後建物成本單價、建物殘值等相關內容。</li> <li>(二) 計畫書 12-1 頁，現地安置戶實際安置價值與計畫書 9-1 頁不符，請釐清後修正，另共同負擔金額及比率請一併配合修正。</li> <li>(三) 表 16-1 土地及建物分配清冊，請補充更新後總價值、應分擔</li> </ol>	<p>(三) 計畫書第 15 章財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. 遵照辦理，已調整為第 2 級費率，並重新調整金額。</li> <li>3. 遵照辦理，已修正為實際契約費用。</li> <li>4. 遵照辦理，已修正為呈現全數金額，實際契約費用誤植部分亦併同修正完成，並加強說明契約報價方式。</li> <li>5. 遵照辦理，已補充三家估價費用說明。</li> <li>6. 遵照辦理，修正依為公告利率計算。</li> <li>7. 遵照辦理，已將出資人用字刪除，實施者實際獲配之單元及車位總價值金額已修正。</li> </ol> <p>二、權利變換計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 本案其他土地改良物補償費用依麗業不動產估價師聯合事務所評估建物殘餘價值，採成本法評估，其評估方式補充解釋於 8-1 頁。表 8-2 頁已將建議內容補充完成。</li> <li>(二) 經釐清後，補充現地安置戶相關費用於 12-1 頁，以便查照。</li> <li>(三) 遵照辦理，已補充相關內容於表 16-1 土地及建物分配清</li> </ol>	<p>事計第 15 章全</p> <p>事計 P15-4</p> <p>事計 P15-5</p> <p>事計 P15-6</p> <p>事計 P15-6</p> <p>事計 P15-7、附錄 13-15</p> <p>事計 P15-8</p> <p>權變 P8-1、8-4~8-7</p> <p>權變 P12-1</p> <p>權變 P16-2~</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>共同負擔、所有權人可分配價值等內容。</p> <p>(四) 請於計畫書內補充本案選配原則內容。</p> <p>三、估價報告書</p> <p>(一) 更新前估價條件第 4 點，本案應依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例規定辦理，請修正法令條次。</p> <p>(二) 第 112 頁，本案無合法建築物，請修正建物殘餘價格之相關名稱。</p> <p>(三) 本案含 2 部不予分配之無障礙車位，惟查估價車位數量並未扣除該 2 部車位，請釐清後修正。</p>	<p>冊。</p> <p>(四) 遵照辦理，補充於附錄五、選配原則。</p> <p>三、估價報告書</p> <p>(一) 遵照委員意見，依照民國 99 年 5 月 12 日修正之都市更新條例條號，更正估價條件文字為「依照都市更新條例第 30 條之規定」。</p> <p>(二) 相關文字更正為「其他土地改良物拆遷補償費用」。</p> <p>(三) 更正 2 個殘障車位不予計價。</p>	<p>16-4</p> <p>權變附錄 5 全</p> <p>麗業 P 摘-5、P7</p> <p>麗業 P112</p> <p>麗業 P108</p>
委員綜合意見			
都市設計	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、人行空間及步道系統部分：</p> <p>(一) 本案請於樹林國小側增加街角廣場硬鋪面設置範圍，並考量停等及穿越動線增設喬木。</p> <p>(二) 沿街植栽帶部分：</p> <p>1. 為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，沿街植栽帶請參照原有行人穿越道留設硬鋪面作為後續銜接。</p> <p>2. 防救災計畫部分：雲梯車操作空間目前設置於育英街考量道路寬度僅 7 公尺，建議請將本案雲梯車操作空間分別設置於復興路及啟智街街角廣場側，由建築師簽證負責，以避免影響救災及逃生。</p> <p>3. 沿街植栽穴於育英街側請以延續設置，於適當距離設置不大於 2 公尺寬之人行穿越硬鋪面。</p> <p>(三) 本案鄰北側鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，請參照原核備規</p>	<p>一、人行空間及步道系統部分：</p> <p>(一) 本案加大啟智街及育英街街角廣場腹地範圍，並增加喬木及街道家具，提供行人林蔭樹下停等空間。</p> <p>(二) 沿街植栽帶部分：</p> <p>1. 配合未來道路行穿線劃設位置，調整沿道路側植栽帶範圍，以利後續行人動線銜接。</p> <p>2. 本案將雲梯車操作空間設置於復興路及啟智街街角廣場側；並調整啟智街側植栽帶範圍，提供雲梯消防車救災活動之空間(8x20M)。</p> <p>3. 本案加長育英街側沿街植栽樹穴，於中段開設 2M 寬行人穿越硬鋪面。</p> <p>(三) 本案已取消圍牆設置，改以綠籬方式來規劃。</p>	<p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p> <p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p> <p>事計 P11-50、都審 P5-13-10</p> <p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p> <p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>劃及「新北市都市設計審議原則」規定，取消圍牆設置或改以綠籬規劃。</p> <p>(四) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，景觀鋪面請檢附示意圖並詳加說明。</p> <p>二、交通運輸系統：</p> <p>(一) 本次變更新增啟智街側機車道出入口，未符合「新北市都市設計審議原則」規定，每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，並考量樹林國小通學動線，爰車道出入口請依原核准整併設置於復興路側，請修正。</p> <p>(二) 汽機車出入口依原核准修正後，汽機車車道於人行空間出入口處之寬度請依「新北市都市設計審議原則」檢討，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請修正。</p> <p>(三) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請修正。</p> <p>(四) 車位檢討部分：應符合 1 戶 1 汽車 1 機車原則，並檢討汽車位折減後數量法定停車位為 99 輛，惟本案仍實設 108 輛汽車位，請全數計入法定汽車停車位，請修正。</p> <p>(五) 考量周邊巷道狹小，本案設置店鋪之裝卸需求請內化處理，於地下室規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，並請於圖面清楚標示。</p> <p>三、景觀部分：</p> <p>(一) 綠化面積及綠覆面積請以不低於原核准數量設置，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。</p> <p>(二) 喬木數量請以不低於原核准數量設置。</p>	<p>(四) 本案沿街行人步道與車道交接處以順平方式處理，材質採用平面磚具防滑材質，以利行人無障礙通行。</p> <p>二、交通運輸系統：</p> <p>(一) 本案已將機車道出入口整併設置於復興路側，符合 1 處車道出入口原則，且符合審議原則自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍未設置地下停車場坡道。</p> <p>(二) 本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間已留設 6 公尺平地緩衝空間。</p> <p>(三) 車道出入口截角半徑已修正小於 1.5 公尺。</p> <p>(四) 本案遵照辦理，實設 108 輛全數計入法定汽車位。</p> <p>(五) 本案於地下壹層設置無障礙車位，此車位不銷售轉移，供裝卸服務使用。</p> <p>三、景觀部分：</p> <p>(一) 本案無法綠化面積已依法規檢討，綠化面積修正為 520.95 m<sup>2</sup>，大於原核准 513.38 m<sup>2</sup>、綠覆面積修正為 1435.69 m<sup>2</sup>，大於原核准 1275.44 m<sup>2</sup>。</p> <p>(二) 本案喬木數量修正為 36 株，與原核准喬木數量 36 株相同。</p>	<p>事計 P12-31、 都審 P6-6-2</p> <p>事計 P12-14、 都審 P5-6-2</p> <p>事計 P12-14、 都審 P5-6-2</p> <p>事計 P12-14、 都審 P5-6-2</p> <p>事計 P11-11、 都審 P5-1-2</p> <p>事計 P12-20、 都審 P5-7-4</p> <p>事計 P12-28、 都審 P6-4-4</p> <p>事計 P12-28、 都審 P6-4-4</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 景觀照明請取消車道地坎燈設置，高燈設置請增加配置規律性均衡各處照明。</p> <p>(四) 變更差異表請增列透水面積，並請以不低於原核准數量設置。</p> <p>四、屋脊裝飾物部分：為避免對樹林國小及周遭環境壓迫，屋脊裝飾物仍請依原核准以高度 4.5 公尺以下設置，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，依建築技術規則檢討 2/3 以上透空立體構架部分有誤，請修正。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 裝飾柱請逕依建管規定檢討，請修正。並應確實考量結構及後續維管設置。</p> <p>(二) 新增立面企業標誌圖樣及字招請刪除，並請確認透視圖與立面圖一併修正。</p> <p>(三) 考量鄰里公園兼兒童遊樂場用地之周遭都市景觀，請補充東北向立面建築物外牆材質及色彩計畫，並應比照正立面規劃。整體立面請以中高明度規劃，降低對周遭環境壓迫。</p> <p>(四) 請合理規劃設置空調室外機空間，依原核准設置於陽台內側。</p> <p>(五) 招牌廣告仍應符合建管相關規定，剖面圖設置於地上 2 層樓板位置之露樑上方構造物與立面圖不符，請刪除。</p> <p>六、建築規劃部分：</p> <p>(一) 本案於 A、B 棟鄰地界線側增設挑空部分，露樑及雨遮應依建管規定檢討並合理設置，請於公寓大廈管理規約註明不得違規使用，地上 1 層店鋪 A5 及 B5 上方挑空與梯廳及管委會空間上方挑空相連不合理，請修正。各樓層外牆及室內配置方式皆有調動，各樓層 A1、A2、B1、B2 戶陽台外挑空請整併空間規劃</p>	<p>(三) 已取消設置車道地坎燈；增加沿街高燈數量規律性配置提供沿街均質照明。</p> <p>(四) 本案變更差異表已增列透水面積項目，透水面積修正為 858.84 m<sup>2</sup> &gt; 原核准 839.28 m<sup>2</sup>。</p> <p>四、本案屋脊裝飾物高度已修改為 4.5 公尺，同原核准，並補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，修正 2/3 透空立體構架檢討。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，裝飾柱依 111 年新北市工務局建照科工作手冊(編號 05-01)規定檢討，純裝飾柱寬深&lt;1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深&lt;2 公尺，符合規定。</p> <p>(二) 本案依規定修正，已刪除立面企業標誌圖樣及字招。</p> <p>(三) 本案遵照辦理。</p> <p>(四) 本案空調室外機依原核准設置於陽台內側。</p> <p>(五) 本案依規定修正剖面圖。</p> <p>六、建築規劃部分：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，地上 1 層店鋪 A5 及 B5 上方挑空已合理規劃修正，各樓層 A1、A2、B1、B2 戶陽台外挑空已整併規劃完整設置。</p>	<p>事計 P12-29、都審 P6-5-2</p> <p>都審 P009</p> <p>事計 P12-6、都審 P3-5-2、P3-5-4</p> <p>事計 P11-20、都審 P7-1-10</p> <p>事計 P12-4、都審 P5-4-2</p> <p>事計 P12-11、都審 P5-4-3</p> <p>都審 P5-10-2</p> <p>事計 P12-8、都審 P5-12-2</p> <p>事計 P11-20、P11-26、都審 P7-1-12、P7-1-16</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>完整設置。</p> <p>(二) 地面 1 層陽台請依建管規定設置，另為考量沿街景觀倘設置鐵捲門請於外牆內設置，立面圖有誤請修正。</p> <p>(三) 本案設置裝飾柱請依建管規定辦理，且空調室外機不得設置於裝飾柱內，請修正。</p> <p>(四) 本案建築物外飾、雨遮、陽台、透空遮陽板、格柵、過樑、各樓層高度及建築物高度，請逕依建管規定辦理。</p> <p>七、請於公共開放空間管理維護執行計畫表補充開放空間告示牌設置位置。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一) 封面申請項目屋脊裝飾物部分請確實勾選。</p> <p>(二) 法規檢討條文缺漏請修正，並請確實回應檢討計算內容。</p> <p>(三) 實施者及設計單位變更請詳列。</p> <p>(四) 裝飾柱請逕依建管規定辦理，無需檢附專章。</p> <p>(五) 地下 2 層平面圖檢附錯誤，標準層圖面 C5 柱標示有誤，請修正。</p> <p>(六) 沿街植栽穴寬度平面及立面請統一寬度標示。</p> <p>(七) 圖面文字請清楚標示，建議以字體 10~12 大小檢附。</p> <p>(八) 建築線指示圖請放大，並以正確比例清晰檢附。</p>	<p>(二) 本案 1 層陽台依建管規定設置為 H=1.2M 活動扶手欄杆，立面圖已修正。</p> <p>(三) 本案遵照辦理，已依原核准設置於陽台內側。</p> <p>(四) 本案遵照辦理。</p> <p>七、本案遵照辦理。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，已確實勾選。</p> <p>(二) 本案遵照辦理，已修正。</p> <p>(三) 本案遵照辦理，已詳列。</p> <p>(四) 本案遵照辦理，裝飾柱依 111 年新北市工務局建照科工作手冊(編號 05-01)規定檢討，純裝飾柱寬深&lt;1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深&lt;2 公尺，符合規定，無需檢附專章。</p> <p>(五) 本案遵照辦理，已修正。</p> <p>(六) 本案平面標示沿街植栽穴寬度統一標示為 1.5M，與剖面相符。</p> <p>(七) 本案遵照辦理。</p> <p>(八) 本案遵照辦理，已清晰檢附。</p>	<p>事計 P11-39、都審 P7-2-2</p> <p>都審 P5-10-2</p> <p>事計 P 附錄 4-14、都審 P8-3-2</p> <p>都審 P0-09</p> <p>事計 P11-20、都審 P7-1-10</p> <p>事計 P11-16、P11-26、都審 P7-1-6、P7-1-16</p> <p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p> <p>都審 P4-5-1~P4-5-2</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(九) 請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，補充與樹林國小、育英街及復興路側周邊模擬。</p> <p>(十) 請檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」敘明相關管理維護事項。</p> <p>九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂</p> <p>十、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p>	<p>(九) 本案基地周邊建物規模均為 40 年以上建物，急需都更，依規定檢討基地與鄰近建築物天際線，並補充周邊模擬圖。</p> <p>(十) 本案遵照辦理。</p> <p>九、本案未涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分。</p> <p>十、本案遵照辦理。</p>	<p>事計 P12-7、 都審 P5-2-3~P5-2-5</p>
<p>都市更新</p>	<p>一、有關車道出入口部分，考量整體公共安全性，請再就周邊校園通行、臨路條件(育英街)、更新後車流量及用路人習性評估設置位置，另建議於出入口設置警示設備。</p> <p>二、有關舊違章建築戶部分，既經實施者於會上承諾舊違章建築戶現地安置協議書之應負擔費用計算原則仍依原實施者(景信實業股份有限公司)簽署之協議書內容計算，並請將最新版本之協議書影本納入計畫書附錄。</p> <p>三、有關風險控管方案部分：</p> <p>(一) 經查計畫書所載之風險控管方案內容與信託契約不一致，請實施者釐清。</p> <p>(二) 實施者於會上表示信託契約已供所有權人審視，並將於 112 年 2 月 16 日召開信託契約說明會，請實施者於下次專案小組時說明信託契約說明會結果。</p>	<p>一、本案遵照辦理，已將機車道出入口整併設置於復興路側，並設置警示設備。</p> <p>二、因舊違章建築戶近期業務繁忙，故尚未與新實施者簽訂協議書，待簽署完成後，會再將新版協議書影本納入計畫書中。</p> <p>三、有關風險控管方案部分：</p> <p>(一) 已將風險控管方案內容修改成 112 年信託銀行提供的新版信託草約。</p> <p>(二) 經所有權人、實施者與信託銀行討論後，有修改部分契約內容，於會後也提供修正後版本再給所有權人審視，因有些地主簽約時間尚未確定，目前還在討論簽約時間。</p>	<p>事計 P12-14、 都審 P5-6-2</p> <p>事計 P13-3</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 請將最新版本之契約書影本納入計畫書附錄。</p> <p>四、有關選配部分：請分別於計畫書選配原則及分配結果部分補充說明未達最小分配單元且不願合併選配者之分配方式，並就不同分配結果載明清楚，另請詳細說明協議參與分配者是否有影響原可參與分配者之權利。</p> <p>五、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分，請於計畫書附錄補充報價單作為費用提列依據。</p> <p>(二) 各項管理費率建議依原核准費率提列，倘有調整需求請補充提高費率之必要性。</p>	<p>(三) 遵照辦理，已補充於事業計畫書附錄六。</p> <p>四、未達最小分配單元且不願合併選配者之分配方式，於選配原則第 7 條第 3 項加註但書：「但經與實施者達成協議後，得於所有權人全部完成選配後，參與選配。」，因此並未影響原可參與分配者之權利。</p> <p>未達最小分配單元且不願合併選配者分配結果於權利變換計畫書表 15-2 未達最小分配面積參與權利變換選屋申請者一覽表加強說明分配方式。</p> <p>五、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 本案自原擬訂事業計畫自現在變更事業計畫階段，多次至台電詢問有關電力遷移費報價事宜，台電皆回覆因內部作業及本案尚未核定開工，物價波動致工料單價皆無法確定，故無法提供報價。於原擬訂事業計畫第三次專案小組會議原實施者回應：「因電力是跟台電初估的，他們地下化初估是一千萬，原則上超過的部分由實施者自行吸收。...(略)」(檢附原事業計畫第 3 次專案小組回應表於附錄二十二)。</p> <p>另考量 105 年 6 月原擬訂事業計畫報核至 110 年 11 月變更事業計畫及權利變換計畫估價期日，依行政院公共工程委員會公布之營造工程物價指數從 82.44 調漲至 103.36(上漲 20.92)，為順利本案施工，並依都市計畫廢巷改道改善樹林國小周圍整體環境，現實施者承諾廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分超過一千二百萬元部分，由實施者自行吸收。</p> <p>(二) 本案此次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫係依 110 年修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔</p>	<p>事計 P 附錄 6</p> <p>事計 P13-1、 權變 P15-1、 15-2、附錄 5-1</p> <p>事計 P15 章、 附錄 22、權變 P10 章、附錄 3</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 都市更新規劃費所載之實際費用為 1,200 萬元，惟查合約內容之規劃費用為 1,260 萬元，請釐清後修正。</p> <p>六、有關估價部分：                      (一) 3 家估價：                      1. 更新前估價條件：                      (1) 第 2 點，宗地 G (766 地號) 之備註欄說明屬既成道路，惟計畫書又載為現有巷道，建議文字修正一致。                      (2) 第 4 點，749 地號等 4 筆土地更新前價值以其基準容積比率進行估價部分，建議再就容積貢獻度，並釐清該土地所有權人是否有參與分配部分，評估是否作適當調整，以維護所有權人權益。                      2. 3 家更新前土地平均單價以宏大最高，惟其更新後地面層平均單價較麗業低約 4 萬元/坪、連邦低約 3 萬元/坪，2 樓以上平均單價又較麗業僅低約 300 元/坪，車位平均價格又較麗業高</p>	<p>項目及金額基準表」提列相關費用，風險管理費率標準係依產權級別及總樓地板面積而定，本案產權級別雖未滿 30 筆(產權級別最低標準)，但未辦繼承人之繼承人根據 110 年新北市政府都市更新處提供之繼承人資料多達 40 人，這部分因還不算所有權人故不能依標準計算，意旨未辦繼承人的風險成本需由實施者自行吸收，為了本案之完整性，實施者仍持續找繼承人溝通協調，協助辦理繼承。另本案為交通動線設置評估，實施者自行花費請交通技師評估交通流量分析，及考量所有權人權益，自行吸收信託費用，近年營造費用持續上漲，缺工、缺料問題嚴重，信託後至完工交屋時程延長的可能性增加，進一步導致實施者在信託部分所需支付的費用亦因時間延長而遞增，以上種種原因對於實施者在資本支出與施工上增加許多風險，懇請同意依 110 年度的提列標準提列。</p> <p>(三) 經查為權利變換計畫書誤植，都市更新規劃費為合約內容 1,260 萬元，已修正相關章節。</p> <p>六、有關估價部分：                      (一) 3 家估價：                      1. 更新前估價條件：                      (1) 將估價條件「既成道路」文字更正為「現有巷道」。                      (2) 749 地號等 4 筆土地為道路用地，並無容積率，故並非以基準容積評估，估價條件已載明 749 地號等 4 筆土地係依照申請協助開闢更新單元周邊公共設施獎勵，按其容積貢獻度評估其價值，並無損及地主權益。                      2. 宏大:經檢視後，更新前土地平均單價已低於麗業。</p>	<p>權變 P10-7</p> <p>麗業 P 摘-5、P6；宏大 P4、P19；連邦 P 摘-5、P5、P20</p> <p>宏大 P65~67</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>約 1 萬元/部，建議再檢視整體邏輯性及合理性調整 3 家價格。</p> <p>3. 更新前個別因素調整比較調整分析涉及勘估標的、共同案例比較標的各項條件部分，建議 3 家估價之基本條件內容及數值應修正為一致(如：地形、臨路面數、臨路寬度、臨路深度)。</p> <p>4. 2018 年起雨遮不予登記及計價，請再通盤檢視是否適合就雨遮比進行調整。</p> <p>5. 本案周邊未來將有 2 個捷運站(萬大二 2024/1/18 期)，建議可將該情形納入評估參考。</p> <p>6. 個別因素之勘估標的、比較標的建蔽率包含 50%及 60%，惟 3</p>	<p>3. 麗業:遵照委員意見，重新檢視勘估標的及共同案例各項基本資料一致性，本案勘估標的土地為近長方形、共四面臨路(分別臨 10m、7m、7m、4m 寬道路)、臨路面寬為 28m、臨路深度為 72m，並未異動。連邦:本次已依委員意見，重新檢視更新前勘估標的及共同案例各項基本資料一致性，本案土地比較法個別因素-「土地形狀」中勘估標的由原「方正」修正為「近長方形」，土地比較標的 1 由原「方正」修正為「近長方形」，惟形狀調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形；個別因素-「臨路面數」勘估標的由原「三面臨路」修正為「四面臨路」，土地比較標的 1、2、3 調整率由原+1%、0%、+1%變動為+2%、+1%、+2%。另依部分委員意見修正各筆土地間之區域因素、景觀、建蔽率以及容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。宏大:基本條件內容調整與麗業一致。</p> <p>4. 根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記可計價之雨遮，所選取之比較標的亦有登記雨遮，於比較法中修正雨遮比係屬合理。</p> <p>5. 遵照委員意見將萬大線(第二期)列入區域因素修正項目。</p> <p>6. 麗業:遵照委員意見檢討建蔽率對土地價格影響，惟考量</p>	<p>宏大 P33；連邦 P42、P45、P46、P48、P66</p> <p>麗業 P32、P41、P46、P64、P70、P78、P84</p> <p>麗業 P33；連</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>家調整率不一致(麗業 0%、宏大 0%、連邦-2%)，請再檢視調整合理性。</p> <p>7. 更新後個別因素涉及路沖部分，僅宏大有修正勘估標的。另個別條件修正項目涉及路沖部分(麗業 P. 93、宏大 P. 101、連邦 P. 114)，麗業僅調整至 7 樓，宏大、連邦調整整棟，建議再檢視合理性。</p> <p>8. 共同案例部分：                      (1) 3 家對於區域因素調整率差異大，建議各項內容之調整邏輯應一致【樹林區大學段二小段 122 地號等 3 筆土地(麗業比較標的 1、宏大比較標的 1)、大學段二小段 35 地號(麗業比較標的 2、連邦比較標的 1)】。</p>	<p>一般建案建蔽率並不會使用至接近上限，建蔽率差異對地價影響有限，故建蔽率 60%相較 50%酌予調整-1%調整率。連邦：本次已依委員意見，重新考量更新前土地買賣比較標的 1 個別因素-「建蔽率」之差異，考量一般建案建蔽率並不會使用至接近上限，故將個別因素-「建蔽率」調整率由原-2%調整為-1%。另依部分委員意見修正各筆土地間之區域因素、景觀、臨路面數以及容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。宏大：經考量後，建蔽率之差異予以調整-1%。</p> <p>7. 麗業：本案 B1 戶有路沖影響，惟考量路沖對中高樓層較無影響，僅修正至 7 樓，比準戶為 8 樓，因此於住宅比較法中不予修正。連邦：經本所檢視，本案受有路沖影響之戶別為 B1 及 B2 戶，考量路沖對中高樓層較無影響，故僅修正至 7 樓，比準戶為 8 樓，因此於住宅比較法中不予修正。宏大：參酌委員意見，更新後嫌惡設施(路沖)修正到 7F。</p> <p>8. 共同案例部分：                      (1) 麗業：遵照委員意見，針對共同案例區域因素差異較大者，大學段二小段 122 地號等 3 筆土地及大學段二小段 35 地號，因屬同一區域，區域因素同步調整，商業機能由 2%修正為 1%，區域因素總調整率由 105%調整為 104%。連邦：感謝委員意見，本次已依委員意見重新考量更新前土地買賣比較標的 1(大學段二小段 35 地號)與勘估標的之區域因素與個別因素差異。原區域因素-「區域利用成熟度」調整率由原 0%調整為 2%；原個別因素-「景觀」由 0%調整為+1%，原個別因素-「接近公園程度」以遠雄森林公園認定(由原約 450M 修正為 350M)，惟距離調整後，依</p>	<p>邦 P42、P45、P46、P48、P66；宏大 P47</p> <p>宏大 P. 106~P. 109；</p> <p>麗業 P32；連邦 P45、P46、P48、P65、P66；宏大 P46</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(2) 麗業、連邦：更新前土地-大學段二小段 35 地號(麗業比較標的 2、連邦比較標的 1)</p> <p>A. 各項內容之調整邏輯應一致，請再檢視合理性。</p> <p>B. 區域因素(麗業+5%、連邦-1%)、個別因素之容積率(麗業+22%、連邦+17%)之調整率差異大，請再檢視調整合理性。</p> <p>(3) 麗業、宏大：更新前土地-大學段二小段 122 地號等 3 筆土地(麗業比較標的 1、宏大比較標的 1)</p> <p>A. 麗業備註假設容積率包含規模獎勵 5%，請釐清實際是否有含規模獎勵，而非在假設情況下進行調整。</p> <p>B. 2 家區域因素(麗業+5%、宏大-11%)、個別因素(麗業+16%、宏大+21%)之調整率差異大，建議各項內容之調整邏輯應一致，請再檢視合理性。</p> <p>(4) 連邦、宏大：更新後店面-樹林區大安路 225 號(連邦比較標的 1、宏大比較標的 7)，2 家個別因素調整之商業效益(連邦+3%、宏大-5%)之調整率差異大，建議調整邏輯應一致，</p>	<p>本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形。另依部分委員意見修正各筆土地間之容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。</p> <p>宏大:經更換案例及綜合考量後，調整樹林區土地案例區域因素調整率。</p> <p>(2)遵照委員意見，針對大學段二小段 35 地號之區域因素及個別因素各項調整率，重新檢視調整其合理性，區域因素由 105%調整為 104%；容積調整率經重新考量容積遞減率合理性，由 22%調整為 20%。連邦:感謝委員意見，本次已依委員意見重新考量更新前土地買賣比較標的 1(大學段二小段 35 地號)與勘估標的之區域因素與個別因素差異。原區域因素-「區域利用成熟度」調整率由原 0%調整為 2%；原個別因素-「景觀」由 0%調整為+1%，原個別因素-「接近公園程度」以遠雄森林公園認定(由原約 450M 修正為 350M)，惟距離調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形。另依部分委員意見修正各筆土地間之容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。</p> <p>(3)根據台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點規定，基地規模介於 1,000~3,000 平方公尺之住宅區土地，容積獎勵為 5%，加註文字於備註欄中。宏大：依據台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點規定，基地規模符合容積獎勵，加計獎勵後容積率應為 220.50%，已修正；區域因素及個別因素經綜合考量後，二家調整率已接近。</p> <p>(4)連邦:感謝委員意見，本次已依委員意見，重新考量更新後店面比較標的 1(樹林區大安路 225 號)與勘估標的之個別因素-「商業效益」差異，考量比較標的 1 與勘估標的</p>	<p>麗業 P32；連邦 P45、P46、P48、P66</p> <p>麗業 P30；宏大 P47</p> <p>宏大 P54、P75；連邦 P54、P55、</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>請再檢視合理性。</p> <p>(二) 麗業、聯邦之委託人非屬本案實施者，請修正。</p> <p>(三) 麗業：</p> <p>1. 報告書第 30 頁，請補充說明預估可能成交價格與核算後單價的關係為何，倘僅涉及進位關係，建議再評估是否適合呈現預估可能成交價格。</p> <p>2. 報告書第 33 頁，土地比較標的個別因素調整：</p> <p>(1) 比較標的 1、2 皆有針對居住寧適性略佳-3%，請說明寧適性略佳之原因。</p> <p>(2) 比較標的 1 容積率調整率為+15% (約為容積差異率 <math>260\%/220.5\%-1=17.9\%</math> 的 <math>15\%/17.9\%=83.8\%</math>)、比較標的 2 容積率調整率為為 22% (約為容積差異率 <math>260\%/210\%-1=23.8\%</math> 的 <math>22\%/23.8\%=92.4\%</math>)，請再評估是否符合實際市場價格，另請依並檢視是否與報告書第 58 頁之道路用地容積貢獻地價之比例關係衡平。</p>	<p>商業活動情形類似，故將個別因素-「商業效益」調整率由原+3%調整為+1%。本所另同步對於土地開發分析法評估階段所採用之相同店面比較標的進行檢視調整，故土地開發分析法店面比較法評估價格結果由原 61 萬元/坪調整至 60 萬/坪；比準地之土地開發分析價格亦因店面價格調整影響，其價格由原 71 萬元/坪變動為 70 萬元/坪。宏大：重新檢視比較標的與勘估標的周遭之商業效益，商業效益修正項目調整為+0%。</p> <p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 麗業：</p> <p>1. 遵照委員意見，預估可能成交單價不取進位。</p> <p>2. 報告書第 33 頁，土地比較標的個別因素調整：</p> <p>(1)比較標的 1、2 皆鄰近北大特區，屬於新興開發區域，區域內人口及主要交通要道車流量相對勘估標的較少，考量勘估標的為樹林舊市區，周遭有學校，主要幹道沿街一樓主要做店面使用，其整體居住寧適性相對較差，惟經重新考量，比較標的 1、2 相較勘估標的寧適性調整率由-3%調整為-2%。</p> <p>(2)遵照委員意見，重新檢視容積差異調整之邊際效益遞減合理性，經調整後 <math>260\%/220.5\%</math>之調整率為 16%，遞減率為 <math>16\%/17.9\%=89.39\%</math>；<math>260\%/210\%</math>之調整率為 20%，遞減率為 <math>20\%/23.8\%=84.03\%</math>；道路用地容積貢獻計算方式已修正，故無容積遞減衡平問題。</p>	<p>P62、P63、P65、P66、P81</p> <p>麗業摘-1、P. 3；連邦摘-1、P2、P17</p> <p>麗業 P30、P40、P45、P63、P69、P77、P83</p> <p>麗業 P33</p> <p>麗業 P33</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>3. 報告書第 38 頁，請釐清 110 年價格日期之雨遮是否可登記並計入銷坪面積，另地下室若有登記，請說明與建築面積之差異。</p> <p>4. 報告書第 41、64 頁，土開樓上層勘估標的與比較標的 3 位置相近，再請釐清是否需修正報告書。</p> <p>5. 報告書第 42 頁，土開樓上層比較標的個別因素調整：                      (1) 比較項目有針對雨遮比及不含雨遮公設比進行調整，惟現行法令已規定雨遮不登記且不計價，請再檢視正確性。                      (2) 比較標的 2 之個別因素調整率與報告書第 44 頁不一致，請釐清後修正。</p> <p>6. 報告書第 56 頁，請說明宗地 A 同樣面臨復興路，其商效相較其他宗地-2%之原因。另請一併說明宗地 G 現況既成道路調整-6%之原因。</p> <p>7. 報告書第 58 頁，道路用地價值與其他 2 家有差異，請補充推估計算公式。</p>	<p>3. 根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記之雨遮，更新後建築規劃銷坪亦有雨遮，故於土開法中規劃雨遮係屬合理。另本案土開法規劃地下層公設係可登記，惟銷坪面積更正計算至牆中心線，不乘上 103%計算。</p> <p>4. 遵照委員意見，考量土開住宅樓上層比較標的 3 與勘估標的距離接近，故不予修正區域因素，調整率由-3%調整為 0%。</p> <p>5. 報告書第 42 頁，土開樓上層比較標的個別因素調整：                      (1)根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記之雨遮，所選取之比較標的亦有登記雨遮，於比較法中修正雨遮比係屬合理。                      (2)經查係為調整率誤植，更正個別因素總調整率為 94%。</p> <p>6. 商效調整率係綜合考量臨路面寬、土地形狀對於開發後店面規劃之影響，宗地 A 於復興路臨路面寬較小且形狀不利店面規劃，故以土開法求得商效調整率為-2%；另外現況既成道路調整，考量其現況供公眾通行，無法單獨開發，對土地價格有重大影響，予以下修-6%。</p> <p>7. 本案透過道路用地評估係申請「協助開闢更新單元周邊公共設施」獎勵，考量各事務所評估方法一致性，故更改道路用地貢獻價值計算方式，參考台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本規定，計算道路用地容積</p>	<p>麗業 P38</p> <p>麗業 P41、P64</p> <p>麗業 P42、P44</p> <p>麗業 P58、P59</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>8. 報告書第 65、71、79、85 頁，請釐清更新後住宅租賃個別因素調整涉及建築樓層規劃之調整原則是否相同(21 樓-調整率-6%，20 樓-調整率-4%)，及調整率是否符合市場合理價差。</p> <p>9. 報告書第 71 頁，更新後住宅租賃個別因素調整之比較標的 1、3 皆有針對景觀調整-3%、住宅寧適性略佳-2%，請說明有何景觀，及住宅寧適性略佳之原因。</p> <p>10. 報告書第 79 頁，更新後店面比較標的 2 有毗鄰廟宇，惟未針對嫌惡設施進行調整，請再評估合理性。另針對騎樓比修正 6%部分，請補充騎樓與室內面積，以利作為調整依據。</p> <p>11. 報告書第 85 頁，請釐清屋齡調整率是否符合市場合理價差。</p> <p>12. 報告書第 93 頁，棟距及視野景觀之級距差異僅 1%，請再檢視合理性。</p> <p>13. 本案基地 4 面臨路，請補充說明更新前勘估標的所面臨之主要道路名稱，另請就面臨路況調整適當價格。</p>	<p>貢獻價值。</p> <p>8. 遵照委員意見，本案總樓層差異係參考第四號公報，依照不同樓層規劃之營造成本價差，除以比準戶價格求得調整率，經重新檢視，考量店面主要受到商業效益影響，不予調整總樓層差異；住宅部分，21 樓修至勘估標的 15 樓由-6 修正至-5%。</p> <p>9. 視野景觀部分，比較標的 1 面育林國小、比較標的 3 面臨大豐公園、勘估標的無特殊景觀，故比較標的 1、3 皆較勘估標的視野景觀為佳，而均下修-3%，景觀調整標的已列入報告書中；住宅寧適性部分，比較標的 1 面社區內道路，未直接面主要幹道；比較標的 3 亦未面臨主要幹道，且區域屬於新興開發地區，整體人流及車流較少，相較勘估標的面臨復興路，其車流量較大且沿街商業機能較熱絡，故比較標的 1、3 寧適性下修-2%。</p> <p>10. 考量店面價格主要受到商業效益影響，針對嫌惡設施不予修正。本案店面買賣比較標的 2 已更換案例，騎樓比係以差距 5%調整 1%，並遵照委員意見，於報告書中補充室內面積與騎樓面積。</p> <p>11. 考量店面價格主要受到商業效益影響，屋齡對店面價格影響敏感度較低，故以每差距 3 年調整 1%計算。</p> <p>12. 遵照委員意見，針對視野景觀部分調整率由 1%調整為 2%，棟距調整率維持 1%。</p> <p>13. 本案臨路條件已於 P. 18、P. 19、P. 29、P. 37 載明路名及道路寬度，更新前土地比較法標記主要臨路位置之道路即為主要道路，各項產品之比較法均有考量臨路情形，考量臨路路寬、道路種別對價格之影響。</p>	<p>麗業 P65、P79、P85</p> <p>麗業 P71</p> <p>麗業 P77</p> <p>麗業 P93</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>14. 本案周邊有約 4 年新成屋案「鼎越威震」，於 110 年 1 月至 110 年 12 月期間計有 7 筆交易，其成交價格約 41 至 52 萬元/坪，請再檢視本案更新後 2 樓以上均價 39.2 萬元/坪是否偏低。另請一併說明本案估價均未採用「鼎越威震」作為比較標的之原因。</p> <p>15. 請補充說明未針對面學校之優缺點進行調整之原因。</p> <p>(四) 宏大：</p> <p>1. 更新前勘估標的、比較標的 1 之建蔽率與麗業不一致，請釐清後修正。</p> <p>2. 報告書第 57 頁，地面層店面價格未以比較法或案例方式推估，僅以簡要文字說明店面單價約為樓上層之 1.3 倍，似與通案性推估方式不符，請再評估該推估方式是否適宜。</p> <p>3. 報告書第 47 頁，請再檢視比較標的 3 之區域因素調整率為-11%是否適宜。</p> <p>4. 報告書第 60 頁，各系項調整率表涉及地形部分，近似梯形與不規則之調整率皆為 0%，惟不規則形應進行差異修正，請再重新調整。</p>	<p>14.</p> <p>(1)鼎越威震具有基地較為方整、中高樓層具有大同山景觀、建築規劃達 21 層及豐富之公共設施規劃等條件，於樹林區屬豪宅定位建案，其成交價明顯高於區域周遭米蘭文華、鴻藝金站、樹林學府及富隆居等主要成交價格介於 33~40 萬/坪之建案。</p> <p>(2)本案並非未參採鼎越威震案例，於更新後住宅比較法比較標的一即為鼎越威震，並於個別因素調整建物實質條件等差異。本案綜合考量各委員意見後，更新後均價向上調整為 397,741 元/坪，於區域係屬合理行情。</p> <p>15. 本案比準戶面臨復興路，並未面臨樹林國小，於比較法中未進行調整，而在比準戶修正至各戶別的部分，考量學校之校舍量體較小且低矮、具有植被綠帶，有較佳視野開過性與景觀性，具有永久空地之性質，故針對面臨樹林國小之 2~15F-A1、A2 戶別予以上修 2%；土地比較法則遵照委員意見，修正面臨學校用地之景觀效益。</p> <p>(四) 宏大：</p> <p>1. 經查詢勘估標的建蔽率應為 50%，已修正。</p> <p>2. 遵照辦理，於報告書內補充地面層價格推估之過程。</p> <p>3. 經更換案例及綜合考量後，調整區域因素調整率。</p> <p>4. 報告書第 60 頁為更新前各宗土地之調整率，經考量後，744-1、745-1、742-1 及 743 地號地形調整為近似梯形。</p>	<p>麗業 P67</p> <p>麗業 P33</p> <p>宏大 P47</p> <p>宏大 P51~P55</p> <p>宏大 P46</p> <p>宏大 P64~P65</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																																																																																															
	<p>(五) 連邦：</p> <p>1. 更新前個別因素之土地容積率(260%、210%)調整率與另 2 家估價差異大，請評估調整合理性。</p> <p>2. 更新後店面之比較標的 1、3 距離不遠，相對條件請一併檢視。</p>	<p>(五) 連邦：</p> <p>1. 原容積率差異調整率呈現屬誤植，本次已進行調整；另經本所重新檢視，本次容積率 260%與 210%調整率由原+17%調整為+19%，容積率 260%與 200%調整率由原+20%調整為+23%，土地開發分析法表格詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1665 606 2249 1373"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">第一種住宅區</th> </tr> <tr> <th>第一種住宅區</th> <th>第一種住宅區</th> <th>第一種住宅區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積 (坪)</td> <td>627.2943</td> <td>627.2943</td> <td>627.2943</td> </tr> <tr> <td>土地使用分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> </tr> <tr> <td>面前道路寬度 (公尺)</td> <td>7.7、10 公尺</td> <td>7.7、10 公尺</td> <td>7.7、10 公尺</td> </tr> <tr> <td>法定建蔽率 (%)</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>法定容積率 (%)</td> <td>260%</td> <td>210%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>增設停車獎勵容積面積 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>開放空間獎勵容積面積 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>其他增加容積面積 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>興建樓層 (地上/地下)</td> <td>12/3</td> <td>10/2</td> <td>9/2</td> </tr> <tr> <td>實際建蔽率 (%)</td> <td>35.95%</td> <td>35.95%</td> <td>35.95%</td> </tr> <tr> <td>實際容積率 (%)</td> <td>260.00%</td> <td>210.00%</td> <td>200.00%</td> </tr> <tr> <td>容積總樓地板面積 (坪)</td> <td>1,630.97</td> <td>1,317.32</td> <td>1,254.59</td> </tr> <tr> <td>地下樓層數</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>地下室開挖率 (%)</td> <td>60%</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>地下室平面車位數 (個)</td> <td>74</td> <td>47</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>建築總面積 (坪)</td> <td>3,403</td> <td>2,605</td> <td>2,521</td> </tr> <tr> <td>地面層銷售單價 (元/坪)</td> <td>604,000</td> <td>614,000</td> <td>614,000</td> </tr> <tr> <td>二層以上平均單價 (元/坪)</td> <td>368,000</td> <td>360,000</td> <td>356,000</td> </tr> <tr> <td>平面式停車位單價 (元/個)</td> <td>1,664,000</td> <td>1,717,000</td> <td>1,718,000</td> </tr> <tr> <td>價格日期當時銷售可實現價值(元)</td> <td>1,139,357,100</td> <td>894,403,300</td> <td>850,834,400</td> </tr> <tr> <td>營造施工單價 (元/坪)</td> <td>115,000</td> <td>110,000</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>營造總費用 (元)</td> <td>395,739,150</td> <td>289,990,250</td> <td>272,929,180</td> </tr> <tr> <td>規劃設計費用 (元)</td> <td>9,893,479</td> <td>7,249,756</td> <td>6,823,230</td> </tr> <tr> <td>廣告銷售費用 (元)</td> <td>51,271,070</td> <td>40,248,149</td> <td>38,287,548</td> </tr> <tr> <td>管理費用 (元)</td> <td>51,271,070</td> <td>40,248,149</td> <td>38,287,548</td> </tr> <tr> <td>税金及其他負擔 (元)</td> <td>12,532,928</td> <td>9,838,436</td> <td>9,359,178</td> </tr> <tr> <td>總成本(元)</td> <td>520,707,697</td> <td>387,574,740</td> <td>365,686,684</td> </tr> <tr> <td>興建年期 (年)</td> <td>2.0</td> <td>1.7</td> <td>1.6</td> </tr> <tr> <td>資本利息綜合利率 (%)</td> <td>2.9%</td> <td>2.6%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>投資利潤率</td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>土地開發價格</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地平均投資價格 (元/坪)</td> <td>704,351</td> <td>590,801</td> <td>567,827</td> </tr> <tr> <td>整數化土地評估單價 (元/坪)</td> <td>700,000</td> <td>590,000</td> <td>570,000</td> </tr> <tr> <td>調整率</td> <td></td> <td>19%</td> <td>23%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 經本所重新檢視，更新後店面比較標的 1 之個別因素-「接近商圈程度」認定由原保安街商圈(約 350M)調整為樹林後站商圈(約 600M)，惟距離調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形；更新後店面比較標的 3 之個別因素-「接近商圈程度」認定仍維持原樹林後站商圈(約 900M)。本所另同步對於土地開發分析法評估階段所採用之相同店面比較標的進行檢視調整。</p>	項目	第一種住宅區			第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區	基地面積 (坪)	627.2943	627.2943	627.2943	土地使用分區	第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區	面前道路寬度 (公尺)	7.7、10 公尺	7.7、10 公尺	7.7、10 公尺	法定建蔽率 (%)	50%	50%	50%	法定容積率 (%)	260%	210%	200%	增設停車獎勵容積面積 (坪)	-	-	-	開放空間獎勵容積面積 (坪)	-	-	-	其他增加容積面積 (坪)	-	-	-	興建樓層 (地上/地下)	12/3	10/2	9/2	實際建蔽率 (%)	35.95%	35.95%	35.95%	實際容積率 (%)	260.00%	210.00%	200.00%	容積總樓地板面積 (坪)	1,630.97	1,317.32	1,254.59	地下樓層數	3	2	2	地下室開挖率 (%)	60%	60%	60%	地下室平面車位數 (個)	74	47	45	建築總面積 (坪)	3,403	2,605	2,521	地面層銷售單價 (元/坪)	604,000	614,000	614,000	二層以上平均單價 (元/坪)	368,000	360,000	356,000	平面式停車位單價 (元/個)	1,664,000	1,717,000	1,718,000	價格日期當時銷售可實現價值(元)	1,139,357,100	894,403,300	850,834,400	營造施工單價 (元/坪)	115,000	110,000	107,000	營造總費用 (元)	395,739,150	289,990,250	272,929,180	規劃設計費用 (元)	9,893,479	7,249,756	6,823,230	廣告銷售費用 (元)	51,271,070	40,248,149	38,287,548	管理費用 (元)	51,271,070	40,248,149	38,287,548	税金及其他負擔 (元)	12,532,928	9,838,436	9,359,178	總成本(元)	520,707,697	387,574,740	365,686,684	興建年期 (年)	2.0	1.7	1.6	資本利息綜合利率 (%)	2.9%	2.6%	2.5%	投資利潤率	15%	15%	15%	土地開發價格				土地平均投資價格 (元/坪)	704,351	590,801	567,827	整數化土地評估單價 (元/坪)	700,000	590,000	570,000	調整率		19%	23%	<p>連邦 P47</p> <p>連邦 P54、P81</p>
項目	第一種住宅區																																																																																																																																																	
	第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區																																																																																																																																															
基地面積 (坪)	627.2943	627.2943	627.2943																																																																																																																																															
土地使用分區	第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區																																																																																																																																															
面前道路寬度 (公尺)	7.7、10 公尺	7.7、10 公尺	7.7、10 公尺																																																																																																																																															
法定建蔽率 (%)	50%	50%	50%																																																																																																																																															
法定容積率 (%)	260%	210%	200%																																																																																																																																															
增設停車獎勵容積面積 (坪)	-	-	-																																																																																																																																															
開放空間獎勵容積面積 (坪)	-	-	-																																																																																																																																															
其他增加容積面積 (坪)	-	-	-																																																																																																																																															
興建樓層 (地上/地下)	12/3	10/2	9/2																																																																																																																																															
實際建蔽率 (%)	35.95%	35.95%	35.95%																																																																																																																																															
實際容積率 (%)	260.00%	210.00%	200.00%																																																																																																																																															
容積總樓地板面積 (坪)	1,630.97	1,317.32	1,254.59																																																																																																																																															
地下樓層數	3	2	2																																																																																																																																															
地下室開挖率 (%)	60%	60%	60%																																																																																																																																															
地下室平面車位數 (個)	74	47	45																																																																																																																																															
建築總面積 (坪)	3,403	2,605	2,521																																																																																																																																															
地面層銷售單價 (元/坪)	604,000	614,000	614,000																																																																																																																																															
二層以上平均單價 (元/坪)	368,000	360,000	356,000																																																																																																																																															
平面式停車位單價 (元/個)	1,664,000	1,717,000	1,718,000																																																																																																																																															
價格日期當時銷售可實現價值(元)	1,139,357,100	894,403,300	850,834,400																																																																																																																																															
營造施工單價 (元/坪)	115,000	110,000	107,000																																																																																																																																															
營造總費用 (元)	395,739,150	289,990,250	272,929,180																																																																																																																																															
規劃設計費用 (元)	9,893,479	7,249,756	6,823,230																																																																																																																																															
廣告銷售費用 (元)	51,271,070	40,248,149	38,287,548																																																																																																																																															
管理費用 (元)	51,271,070	40,248,149	38,287,548																																																																																																																																															
税金及其他負擔 (元)	12,532,928	9,838,436	9,359,178																																																																																																																																															
總成本(元)	520,707,697	387,574,740	365,686,684																																																																																																																																															
興建年期 (年)	2.0	1.7	1.6																																																																																																																																															
資本利息綜合利率 (%)	2.9%	2.6%	2.5%																																																																																																																																															
投資利潤率	15%	15%	15%																																																																																																																																															
土地開發價格																																																																																																																																																		
土地平均投資價格 (元/坪)	704,351	590,801	567,827																																																																																																																																															
整數化土地評估單價 (元/坪)	700,000	590,000	570,000																																																																																																																																															
調整率		19%	23%																																																																																																																																															

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	(六) 土地開發分析法：連邦有針對臨街道路面條件進行調整，並推估樓上層均價，惟宏大僅就面學校調整，麗業未評估，建議麗業重新檢視。	(六) 土地開發分析法：遵照委員意見，考量景觀、棟距等因素推估土開法樓上層均價。	麗業 P50
結論			
一	有關本案提列「建築相關規費 16 萬 7,102 元」、「廢巷改道五大管線遷移相關費用-自來水遷移費 271 萬 9,500 元、電信遷移費 170 萬元、瓦斯遷移 77 萬 879 元、交通號誌 350 萬元、汗水處理費用 426 萬 6,250 元」、「樹木移植計畫費用 37 萬 2,750 元」部分，專案小組原則同意依報價單費用提列。另電力遷移費部分，請補充報價單作為提列依據，並經作業單位確認後，專案小組原則同意。	遵照辦理。 本案自原擬訂事業計畫自現在變更事業計畫階段，多次至台電詢問有關電力遷移費報價事宜，台電皆回覆因內部作業及本案尚未核定開工，物價波動致工料單價皆無法確定，故無法提供報價。於原擬訂事業計畫第二次專案小組會議原實施者回應：「因電力是跟台電初估的，他們地下化初估是一千萬，原則上超過的部分由實施者自行吸收。...(略)」(檢附原事業計畫第 2 次專案小組回應表於附錄二十二)。 另考量 105 年 6 月原擬訂事業計畫報核至 110 年 11 月變更事業計畫及權利變換計畫估價期日，依行政院公共工程委員會公布之營造工程物價指數從 82.44 調漲至 103.36(上漲 20.92)，為順利本案施工，並依都市計畫廢巷改道改善樹林國小周圍整體環境，現實施者承諾廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分超過一千二百萬元部分，由實施者自行吸收。	事計 P15 章、附錄 22、權變 P10 章、附錄 3
二	有關本案提列「其他必要業務費-2 樓以上均價及補償單價等估價費用」13 萬元部分，考量本案依 104 年 8 月 31 日修正公布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請協助開闢周邊公共設施獎勵，需委託估價師評估 2 樓以上均價及拆遷安置費作為核算基準，係屬實質需求費用，且與權利變換階段之 3 家估價契約費用加總後並未超過可提列標準，專案小組原則同意。	遵照辦理。	
三	有關實施者於計畫書承諾信託管理費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔費用部分，專案小組原則同意。	遵照辦理。	
四	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	遵照辦理。	

## 「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫」

## 公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：111 年 11 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號（新北市樹林區樹西市民活動中心）

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
一	祭祀公業法人新北市簡子聖(簡○二代)(樹德段 745-1、746、749、762、763 地號)	剛剛提到的廢巷是哪筆地號？	本案廢巷部分為樹德段 766 地號。
二	財政部國有財產署北區分署	<p>(一) 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，且風險管理費率自原核定 11.5% 調升至 12.5%，共同負擔比例達 51.73%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>(二) 本分署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(三) 本案本署更新後應分配權利價值較選配時下修新臺幣 29 萬 7,605 元，請實施者說明調整原因，並提供三家估價報告書供參。</p>	<p>(一) 同委員意見之回覆，請詳參委員意見(一)。</p> <p>(二) 已加註於事業計畫報告書 P19-3 頁。 1、原則上同意辦理，但貴分署仍需於驗收房屋完成，且實施者將相關交屋文件備齊後，自通知交屋之日起 7 日內，配合辦理點交房屋事宜。 2、同意辦理。</p> <p>(三) 調整原因說明如下： 本案計畫報核後，依補正意見又修正下列事項，使得共同負擔總額增加： 1. 總樓地板面積誤植，故工程造價調整(降低)。 2. 空氣汙染防制費，補充拆除工程空汙費(增加)。 3. 鄰房鑑定費，原鑑定報價是以變更前報價，經重新報價調整為新的報價(增加)。 4. 銀行貸款利率原引用錯誤，故貸款利息調整(降低)。 因此主要因為鄰房鑑定費重新報價，原本單價 4,200 元/戶，</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
三	委員綜合意見	<p>(一)有關風險管理費率部分，經查本案於109年核定事業計畫時之風險管理費率為11.5%，並作為權利變換階段時之提列依據不宜逕自調整，且考量核定至今僅過2年，惟查本次變更版本之風險管理費率提高至12.5%，請實施者補充說明提高費率之合理性。</p> <p>(二)有關祭祀公業法人部分，考量其土地持分比率較大，建議實施者補充協調情形。</p> <p>(三)本案鄰地多為低樓層建築物，後續於拆除階段時應注意整體安全狀況。</p> <p>(四)有關共同負擔費用部分，本次變更版本之建築面積下降，惟查營建費用提高，請實施者補充說明提高之必要性及合理性。</p> <p>(五)有關地面層變更綠化設計部分，建議建築師於審議時再加強說明變更事項及理由。</p> <p>(六)有關估價條件部分，考量本案涉及現有巷道廢止，建議估價師再思考是否適宜將同一所有權人持有之2筆土地分別進行評估。</p>	<p>重新報價4,472元/戶，以致應分配價值變動，後續依市政府核定為準。</p> <p>(一)本次變更事業計畫，更新事業實施經費認列係依據新版110年9月8日修正發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，各項費用提列基準及公式均為一體採用新提列標準，另標準造價之物價指數基準日期為109年8月物價指數109.48%，至公辦公聽會111年11月指數已達130.79%，已上漲約19.5%，不可謂不大，為考量未來風險性，且營建費用仍有上漲趨勢，故風險管理費以提列基準之12.5%提列。</p> <p>(二)新實施者已與祭祀公業充分溝通，雙方已達成協議，祭祀公業也已提供同意書，詳事業計畫報告書附錄二十一，只是因祭祀公業依法不計入同意比例，所以報核時沒有提供。至於祭祀公業分回之房地，未來僅供出租，以上情形祭祀公業均已向新北市民政局申報說明。</p> <p>(三)本案接鄰需拆除座落於740地號（範圍外）及740-1地號上之房屋，除編列部分740地號補償費用，並已和740、740-1地號地主說明拆除及修復施工順序與工法。</p> <p>(四)本次變更事業計畫與權利變換併送之實施經費認列係依據新版110年9月8日修正發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理，工程造價單價（物調後）由原先的110,843元/坪，提高到136,400元/坪，上漲率約23.1%，導致共同負擔總額提高。</p> <p>(五)因10M復興路屬主要交通幹道，為減緩復興路之交通衝擊，故本次變更設計調整機車道出入口位置至7M啟智街，地面層景觀綠化配合重新規劃。</p> <p>(六)本案737-1地號及766地號為同一所有權人，考量現況766地號為既成道路（育英街），與737-1地號在現況使用有相當程度差異，根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報，宗地劃分並非強制規定將毗鄰且同一所有權人之土</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
			<p>地視為同一宗土地，故考量土地現況使用差異，未將 737-1 及 766 地號視為同一宗土地，並考量 766 地號現況為既成道路，以既成道路調整項予以下修，充分考量現況既成道路對 766 地號土地價值之影響。</p>

**「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫」  
審查意見回應綜理表**

依據 111 年 7 月 15 日新北更事字第 1114678504 號

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	<p>一、復貴公司 111 年 4 月 19 日家聖字第 1110419001 號申請函。</p> <p>二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書暨權利變換計畫書圖，並補送相關文件及資料：</p> <p>(一) 新北市都市更新審議資料表：實設建蔽率、實設容積率與面積計算表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(二) 自辦公聽會紀錄回應綜理表：所有權人陳述內容應與會議紀錄內容一致。</p> <p>(三) 事業計畫書：</p> <p>1. 計畫書第 3-1 頁，請補充說明變更實施者相關法令依據及程序。</p> <p>2. 計畫書第 5 章，現況分析：</p> <p>(1) 公有土地、私有土地、不計入同意比率之面積、比率計算有誤，且與謄本所載不相符，請釐清後修正。另請一併配合修正表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、表 5-2 同意參與變更更新事業計畫統計表、表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市更新計畫道路範圍。</p> <p>(2) 表 5-3 更新單元土地權屬清冊，涉及樹德段 746 地號土地，漏繕新北市，請修正。</p> <p>3. 計畫書第 6 章，細部計畫及其圖說：</p> <p>(1) 土管要點第 4 點，實設容積率有誤，請修正。</p> <p>(2) 土管要點第 19 點，綠化面積檢討誤植，請修正。</p> <p>4. 計畫書第 11 章，重建區段之土地使用計畫：</p> <p>(1) 表 11-1 面積計算表，內容不清晰，請修正。</p> <p>(2) 圖 11-16 之圖面名稱應修正為「一層平面圖」。</p> <p>5. 計畫書第 13 章，實施方式及有關費用分擔：請敘明本案適用「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」之法令版本。</p> <p>6. 計畫書第 14 章，拆遷安置計畫表：</p>	<p>(一) 已修正。</p> <p>(二) 已修正。</p> <p>(三) 已修正。</p> <p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 已修正。</p> <p>3. 已修正。</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 已修正。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>6. 已修正。</p>	<p>PIV</p> <p>P變綜 6~變綜10</p> <p>P3-1</p> <p>P5-1~5-5、8-1</p> <p>P5-3</p> <p>P6-2</p> <p>P6-7</p> <p>P11-11</p> <p>P11-20</p> <p>P13-1~13-3</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(1) 計畫書 14-1、14-2、14-4 頁，請敘明本案選用「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表」之法令版本。</p> <p>(2) 計畫書 14-2 頁涉及其他土地改良物拆遷補償費用提列說明部分，請補充說明費用提列依據。</p> <p>(3) 表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表，補償總價與估價報告書不一致，請修正。另拆除費用、拆除序號與表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(4) 計畫書第 14-3 頁，本案無合法建築物，且無編列拆遷安置費用，查與其他土地改良物補償金發放時程敘述不符，請修正。</p> <p>7. 計畫書第 15 章，財務計畫：</p> <p>(1) 建築設計費：請補充法定工程造價之法令版本、計算方式等內容，另法定工程造價總額與面積計算表不一致，請釐清後修正，並請一併公寓大廈公共基金、建築執照相關規費等費用。</p> <p>(2) 營建費用：總樓地板面積與面積計算表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(3) 空氣汙染防制費：請補充拆除工程空汙費。</p> <p>(4) 其他費用：請補附電力遷移費、交通號誌費等報價單，以利查核。</p> <p>(5) 管理維護費用：請檢附建築規劃設計獎勵面積檢討圖。</p> <p>(6) 都市更新規劃費：實際認列費用及附件名稱與契約金額及頁次不符，請釐清後修正。</p>	<p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 其他土地改良物拆遷補償費用依麗業不動產估價師聯合事務所查估，已補充說明。</p> <p>(3) 經檢核補償總價與估價報告書建物殘值一致。另拆除費用、拆除序號與表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表一致無誤。</p> <p>(4) 已修正。</p> <p>7. 已修正。</p> <p>(1) 法定工程造價已新增說明法令是用版本及計算方式，並已修正與面積計算表一致。</p> <p>(2) 已修正與面積計算表一致。</p> <p>(3) 已修正。</p> <p>(4) 以檢附交通號誌遷移費於附錄十三，電力遷移費因台電公司無法提供，且本案於擬訂事業計畫第三次專案小組會議時，已承諾超過一千萬元部分，由實施者自行吸收，故無提供電力遷移費報價單。</p> <p>(5) 已檢附於附錄四 附圖 2 新北市公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(6) 本案都市更新規劃費合約總額為 1,537.5 萬元，前述費用包含都市更新規劃服務費 1,260 萬元、估價師費用 220 萬元、其他費用 57.5 萬元（即更新前範圍內建物測量費用、交通技師評估費用、樹木修剪及移植計畫但不含移植費等），因總額含有其他費用，故單</p>	<p>P14-1~14-4</p> <p>P14-4</p> <p>P14-1~14-3</p> <p>P14-3</p> <p>P15-1、15-3、15-4</p> <p>P15-1、15-3</p> <p>P15-1、15-4</p> <p>P15-5、附錄 13-8、附錄 13-13</p> <p>P 附錄 4-14</p> <p>P 附錄 13-9、15-6</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(7) 估價費用：所付契約影本未能檢視契約金額，請修正。</p> <p>(8) 鄰房鑑定費：請補充計算公式。</p> <p>(9) 更新前土地及建物測量費：費用與所付報價單金額不一致，請釐清後修正。</p> <p>(10) 貸款利息：銀行貸款利率應以評價基準日之利率計算，請修正。</p> <p>(11) 表 15-8 現金流量預估表，施工工期與空氣汙染防治費、貸款利息、表 17-1 實施進度不一致，請釐清後修正。</p> <p>(12) 本案原核定之事業計畫書有提列信託費用，且附錄仍檢付信託契約草約，惟查本次變更計畫書已刪除該項費用，請釐清本案是否辦理信託事宜。</p> <p>8. 附錄 4-13，人行步道平面示意圖請補充開放空間告示牌擺放位置。</p> <p>9. 計畫書第 19 章，其他應加表明之事項：請補充本案風險控管機制內容。</p> <p>(四)權利變換計畫書：</p> <p>1. 自辦公聽會紀錄回應綜理表、表 4-1 原有公共設施用地等面積表、表 5-1 更新前土地所有權人名冊、第 8 章土地改良物拆遷補償費、第 10 章權利變換所需費用等、表 11-3 更新前土地所有權人權利價值表、第 12 章共同負擔、表 17-2 土地登記清冊表、表 18-1 實施進度表，請配合事業</p>	<p>就都市更新規劃費金額為 1,260 萬元。另因實際費用 1260 萬元&gt;提列基準 1189.53 萬元，以 1189.53 萬元認列。</p> <p>(7) 已修正。</p> <p>(8) 已修正以「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，並詳列計算公式。</p> <p>(9) 本案分戶測量費為 49,000 元、申請建築線費用報價為 65,000 元，後縱橫測量有限公司同意申請建築線費用以 63,000 元承攬，並於報價單註明、簽名、用印，因此本案測量費用更新前土地及建物測量費用合計為 112,000 元 (49,000 元+63,000 元=112,000 元)，與附錄十三所付報價單金額一致。</p> <p>(10) 銀行貸款利率與郵政儲金一年期定存利率，已修正依評價基準日之利率。</p> <p>(11) 表 17-1 實施進度已配合修正。</p> <p>(12) 本案信託費用由實施者自行吸收。惟擬訂事業計畫時已檢附信託契約草約及報價單，為維持報告書完整性，仍保留擬訂事業計畫核定版之內容。</p> <p>8. 已修正。</p> <p>9. 本案已於第 13 章說明資金控管來源及控管機制，已新增風險控管機制說明詳第 13 章。</p> <p>(四) 已修正。</p> <p>1. 已配合修正。</p>	<p>P 附錄 13-10~ 附錄 13-12 P15-6 P15-6、 附錄 13-6 P15-7、 附錄 13-13 P17-1 P15-8 P 附錄 4-13 P19-3、13-3 P 綜 1~綜 5、 4-1、4-3、5- 3、8-1、9-1~ 9-2、10-1~10- 11、11-1、11-</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>計畫意見修正。</p> <p>2. 表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表，所有權人權利價值及比率與估價報告書不一致，請通檢視後修正。</p> <p>3. 表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表，車位規格有誤，請通盤檢視後修正。</p> <p>(五)估價報告書：</p> <p>1. 3 家估價報告書封面之案名有誤，請修正。</p> <p>2. 3 家之土地所有權人產權內容與土地謄本不一致，請修正。</p> <p>(六)附件冊：</p> <p>1. 請補附所有權人-祭祀公業法人新北市簡子聖之代表人證明文件，以利查核。</p> <p>2. 自辦公聽會：</p> <p>(1) 會議記錄漏繕財政部國有財產署意見，請修正會議紀錄並通知全體相關權利人，另請檢附郵寄執據正本（大宗掛號包裹執據）。</p> <p>(2) 所有權人-簡○前之郵寄證明號碼與大宗清單不一致，請釐清。</p> <p>3. 同意書：清冊內容與所附同意書內容不一致，請釐清後修正。</p> <p>4. 申請分配結果：綜理表涉及所有權人-中華民國、陳○州之分配位置與申請書不一致，請釐清後修正。</p> <p>5. 公開抽籤：</p> <p>(1) 公開抽籤紀錄表之見證人未蓋章，且漏繕日期，請修正。</p> <p>(2) 所有權人-中華民國之更新後分配位置申請書（選配後未中籤填選志願）未蓋章，請修正。</p> <p>(七)請貴公司至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」並</p>	<p>2. 誤繕部分已修正。</p> <p>3. 誤繕部分已修正。</p> <p>(五) 已修正。</p> <p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>(六) 已修正。</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2) 誤插入未收到證明，已修正。</p> <p>3. 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>(1) 遵照辦理，已修正。</p> <p>(2) 檢附財政部國有財產署北區分署代為抽籤委託書。</p> <p>(七) 遵照辦理。</p>	<p>3、11-5、12-1 ~12-3、17-4、 18-1 P12-3</p> <p>P13-8</p> <p>估價報告書封面</p> <p>估價報告書</p> <p>附件冊三</p> <p>附件冊三</p> <p>附件冊一</p> <p>附件冊二</p> <p>附件冊二</p> <p>附件冊二</p> <p>附件冊二、三</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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 (<a href="https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberatr">https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberatr</a>)，俾利審議作業。</p> <p>(八)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。</p>	(八) 遵照辦理。	
	<p>三、依 103 年 4 月 25 日修正公布之「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 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 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，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。</p>	遵照辦理。	

**「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫」  
自辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表**

開會時間：111 年 2 月 9 日（星期三）上午 11 時 00 分

開會地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號（新北市樹林區樹西市民活動中心）

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
一	743 地號等 3 筆土地所有權人 簡○貞	1. 請問一下共同負擔會不會因為後續的工程施工會有影響，造成金額浮動？  2. 房子的 A、B 棟選擇有沒有什麼限制？  3. 最後想問一下車位的價格。因為如果最後只有 B2 設置電動樁這個線路，那會不會影響 B2 車位的價格。	1. 這更新案對實施者非常不利的地方，就是核定後的錢就不會動了，沒有追加的問題。不像公共工程案，物價指數漲的話，會有一定空間，超過的時候就可以協商調整，那更新案沒有，核定以後多少錢就是多少錢，就是以核定日為準。  2. 沒有限制，A、B 棟都可以選。因為我們現在這個基地裡面，基本上有兩個比較大的地主，一個是祭祀公業，那祭祀公業他們基本上已經選好他們 A 棟，那另外一個簡氏家族的，就他們已經選好 B 棟，所以基本上他們是不會衝突。但是其他比較小的地主，你們可以選的話，就是只要不跟他們衝突，基本上選 A、B 棟都可以。  3. 這個問題問得很好。我們通常有些案子，假設只有 B1 有電動車的一個需求，有配電的話，通常我 B1 的車位我會賣比較貴。對這個案子，因為地主有提出這個訴求，我會跟公司申請，因為所有車位的估價，估價師這邊已經有數字出來了，因為地主選的車位還是要以估價師的估價為依據，那剩下的地主選配後的其他車位，就是由公司出售給其他的客戶端，價格我們會來直接跟客戶磋商，你們的部份不會變動。
二	743 地號等 3 筆土地所有權人 簡○天	1. 我想再提問兩個小問題，第一個是說，有沒有限定說，我們以前土地在 A 區的，只能選比較靠近 A 區的，還是說 A 棟、B 棟都可以互相選？那第二個小問題是說，那 B1 有兩個殘障車位，要選殘障車位是否可以選，還是說他要符合什麼特別的條件？還是說那個是不能選的。  2. 那是不是會限定樓層，還是其他樓層都會有，可能要幫我問一下。  3. 還有就是選屋後啊，如果要進行房屋內部的客變，那個會在什麼時候。	1. 地主好，目前公司的規劃，因為我們像整個地下室是 108 個車位，那其中有含兩個無障礙車位，那我們現階段的規劃是這兩個車位我們沒有併入到公設，它是可以出售的，所以這次在估價的範圍內好像沒有人去買。因為本案是走都更，因為委員跟我們這邊的顧問建議，可能這兩個位置我先暫時不對外出售，我們也不當作是來選位的一個依據。我們就先以這樣的做法為主。  2. 沒問題。反正現在是四層，那看能不能是地下室各層都有一個電動車充電的獨立電表，然後來符合電動車充電的需求。大概是這樣，我以這個為目標。  3. 客變通常是選屋後，在整個地下室開挖的時候，會請我的工務端擬定各樓層客變的一個時間。屆時會寄發通知給所有的主地跟客戶，就依照公司這邊設定的客變期限，然後邀請來工務所，跟我們的工務、業務端討論。相關客變的不管是價格或是

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		4. 跟平常你們賣的一樣嘛？	<p>圖說都會在寄發通知的時候，把這些相關資料讓地主這邊做一個參考。等於是地下室開工之後會開始安排客變的時間。那些費用要另外計價，就看你們是追加還是追減，我們都會有一個既定的相關的價格，讓你做參考。</p> <p>4. 對，就正常的，可是所有材料都是依照工地發包的價格，不過有一個大原則是客變的部分，有些針對建築結構，或是管道間是不能做調整的，浴室不能做移位的，這邊可能要讓地主先了解客變的這個範疇。</p>
三	743 地號等 3 筆土地所有權人簡○霖	<p>1. 請問是否有電動車充電樁的設計。</p> <p>2. 只有一層樓嗎。</p> <p>3. 當建築物開始在蓋的時候，什麼時候會有設電。然後如果說你們說只有 B1 或 B2 哪一層樓可以設置電動樁的話，可是比如說我們準備好這個位置的時候，我們是不是可以馬上設置？跟著你們一起設置。</p> <p>4. 那個電不是會用自己的電以外的嗎？</p>	<p>1. 業主好，目前其實以我們公司的規劃，在其他通案，像是幾個地下室的規劃，都有符合可以做有充電車使用的一個用電。我們像各通案的規劃，坦白講我會先基本配置一個線槽，那在我們整個建築規劃設計的時候，我會針對本案地下室電動車的用電量，在一開始規劃的時候把它納入進來，我們現在會結合一個智能節控的一個算是雲端的操作方式，配合我的水電廠商，未來在地下室，可能不管是哪一層，有些是各層，或地下室 B1 的停車位，可能是有符合我們充電設計使用的一個方式。</p> <p>2. 目前我還在跟公司討論，原則上最少會有一層，或是像我們目前的規劃有地下四層，是不是各層都有這樣配電的一個需求，那我會再跟公司這邊做個討論。基本上電動車的使用是絕對不會有問題的。</p> <p>3. 應該是說我一開始在申請這個電動車的用電，在我一開始建造的五大管線，我就會跟我的技師，會跟台電先做討論，可是我真正的用電，因為我們整個興建過程中是臨時電，要案子取得使用執照後，才會去申請到這個社區所謂的正式用電，那剛剛大哥有提到，我補充一下，未來我們在地下室，應該是說我們現在一個停車位的一個電動車的的基本用電量是 7KW，現在我未來在整個地下室我會用所謂契約容量的用電，未來在整個社區在基本的用電上面，因為不會每個地主都會有電動車的需求，可是用電量這個費用，未來會攤平到整個社區管委會裡面，所以我們會做一個計費的機器，儲值機，讓各位使用者來做付費。</p> <p>4. 表後（自家電表後獨立拉設線路）現在台電不建議這樣做，尤其是我們是新設計的一個大樓，以前表後是舊社區，它可能有電動車的需求，它可能在客戶的用電量之後，可能客戶是設定 65 安培或 75 安培的用量，那因為我要做電動車，可</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
			<p>能會加大它或到 100 安培，但是這樣可能會有一個安全風險性的一個狀況，現在他會統一，我們會建立一個算是我們電動車的一個獨立電表，地下室會專門為了電動車有一個獨立電表，那會用這個電表來控制整個地下室充電用的用電量，然後會再設置一個儲值機，來做一個計電的、用電的一個標準，來做收取費用的一個依據。</p> <p>原則上我會建議公司是每個車位，我剛剛有提到會去留線槽，這個線槽是只要有設置公用電表，他會把電表拉到這個車位上面，那可是這個電動樁，可能是會因應你們每一個地主所謂的電動車，會有符合哪一個品牌的用電樁，那你們會請廠商來建置。可是我的配電會幫你先申請出來，到時候只要拉線到你的車位，然後請你的廠商來把這個電動樁來設計好的話，那應該充電上面就不會有太大的問題。所以不用擔心你哪個位置，有沒有這個充電的需求。這個現在還不用太擔心。</p>
四	<p>專家學者 台北市都市更新整合發展協會 理事長 林○全</p>	<p>1. 主席、規劃團隊跟地主大家好。剛開年就來參加這個繼續推動的更新案，先恭喜大家。那我還是先這樣做一個說明，因為這案子是事業計劃核定，因為走變更事業計劃，所以第一個除了新舊公證之外，還是要取得事業計劃同意書。那因為這個案子，我現在的角度開始談的不是從這個案子各位地主所關心的，因為簡報都已經說明了。那接下的進度應該是這個案子選完屋之後，就要送到小組會開始審，那怎樣可以加速它的審議？大概是從這個角度提供大家幾個建議。因為今天的簡報沒有看到同意比例，所以地主是不是已經百分之百同意？那如果沒有百分之百同意，這邊要提醒的是，不管你有沒有出具同意書，我們這個簡報有寫選屋期限到 3 月 14 日，所以回去一定要跟鄰居表達說，不管有沒有簽同意書，一定要在 3 月 14 日之前，把那個選屋的申請書提送出來。那如果沒有提送出來的結果，就是時間到了。時間到了不管你有沒有出具，3 月 18 日就是公開抽籤選配。這是大家的權益，不要還存在以前說反正我沒有同意書我就不理你，但是法令規定這個可以代為公開抽籤的，這是第一點。</p> <p>2. 那第二點是，要提醒是說，將來在送選配的時候，因為剛剛在簡報裡面我們是以 110%，就是比如說我是 2000 萬，我可以多選到 2200 萬。那多選到 2200 萬，我們剛剛有問題就是說如果要超選，超過 2200 萬，可不可以？可以，但是要經過實施者的同意，不是說你說可以就可以，是要經過實施者</p>	<p>1. 目前同意比例已超過 90%，因為有部分同意書正在收集，未來送變更事業計畫時會一併檢附完整的同意書及揭示同意比例。至於選屋應注意事項，已確實告知土地所有權人。</p> <p>2. 遵照辦理，會詳細與土地所有權人說明，並以和諧為原則，順利完成選屋程序。</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		<p>同意。所以在我們選配原則裡，有一條要再釐清一下，因為剛才寫到說，假設我 2200 萬，我去選了一戶，比如說選了一個叫 1500 萬，那我是不是還剩下 700 萬，那我 700 萬，有一戶假設叫 1200 萬，那 1200 萬，我是不是還有 700 萬，是超過 1200 萬的一半。這大概就沒有問題，這兩戶加起來還是在 2200 以內。那可是如果說我今天再要選另外一戶，是超過 2200，可不可以？我剛剛看那個選配原則的第一點跟第二點跟第十一點那邊，可能有一個原則啦，雖然我是建議把它釐清，是不是說這個所謂的可以加選第二戶的加總的第二戶還是在我剛剛舉例的那個 2200 以內，包含這個可能要跟地主這邊要提醒。</p> <p>3. 那另外是針對我們那個建築設計的部份，因為理論上這案子的變動不是很大，可是最好你到審議會去的時候，尤其是下一次進入公辦公聽會，最好你要做一張對照表。因為審議會在審的，地主不一定會關心的，可是你審議會在審的是你的變動到底有多大。比如說你原來的樓層是蓋幾樓，地下挖幾層，幾個車位，那個量體數字戶數，在我們今天的簡報不清楚。所以你要加速專家審議，就是把這種東西要彙整起來，讓人家覺得其實沒有變化很大，那像圖面的一些圖說或監製，不要寫說我們重新規劃調整，那重新規劃調整會讓人覺得你是不是變動很大，如果要寫是說，可能有些雲狀圖是在當時的審議會，我們今天假設到審議會小組去做簡報，是當時的該有退縮什麼，這邊都不要改變，只是樹種或植栽位置微調，各位聽眾感覺是不是就不一樣了。要讓他感覺變動不是很大，那像 A 棟，那我是想下一次進到公辦公聽會，因為小組會，建議建築師圖說可能要做這樣的說明。那因為這樣建築圖說的變動，是不是影響到財務計劃的當時事業計劃的變動。那我們是用新版的部份，又是不是符合現在新北市發布一個你要用新版的規定，那這個可能都要做一個確認。我想是這幾個先做這樣的提醒。</p> <p>4. 那剩下權利變換的部份。因為這案子是走權利變換，又有其他的一些地主，那所有的審查，最後的結果，就是送進去小組會以後，有一個除了一般的委員之外，還有專門就是以估價為背景的委員，會來審我們的權變，送去大會確認，所以最後的數值還是會以權利變換的核定為主，在這邊做一個補充。所以目前這個，也是剛才估價師所提的，不是你們說的算，也不是他們算，也不是估價師這邊說的算，還是一個基</p>	<p>3. 遵照辦理，後續於審議會簡報將彙整變更部分，將變動部分詳細說明。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		<p>礎，按照法規去檢討，最後送審議會去核定為主，在這邊再做一個這樣的補充。那我們這個案子比較特殊的是，還是屬於舊案，雖然新法已經發布還是屬於舊案，所以進去還是有都設跟都更的聯審。那為了加速都設，設計就是事務所那邊可能在變更那邊的標示可能要再更明確一點。以上做一個簡單的補充，謝謝。</p>	
五	<p>財政部國有財產署 北區分署（中華民國 111 年 2 月 7 日台財產北改字第 11150001270 號）</p>	<p>貴公司訂於 111 年 2 月 9 日召開「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。</p> <p>二、茲提供本分署意見如下：</p> <p>（一）請貴公司說明本案建築設計及共同負擔提列基準調整後之各項共同負擔提列數額變動情形，並於計畫書載明變更前後對照表供參。</p> <p>（二）本分署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</li> <li>2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</li> </ol> <p>（三）請提供三家估價報告書供參。</p>	<p>（一）遵照辦理，詳報告書「變更內容對照表」。</p> <p>（二）遵照辦理。</p> <p>（三）遵照辦理。</p>

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市樹林火車站西南側，單元為北側為啟智街 127 巷、東側為復興路及西側為啟智街所圍成之範圍。單元內建築物多為違章占有他人土地或未辦登記之磚造、土造、加強磚造、木造之建築物且年期皆已逾 40 年。因土地使用度低且居住環境老舊窳陋，故透過都市更新合理性開發更新單元，改善現有居住品質，並依法申請都市更新容積獎勵提高開發效益，藉此提供優質都市景觀與鄰里周邊互動，以達更新後建築物與鄰近地區之機能協調融合之目標。

本案事業計畫業經新北市政府於民國 109 年 4 月 20 日以新北府城更字第 1094703595 號函核定發布實施。

本案經土地所有權人同意，採權利變換方式實施，乃依法定程序擬具權利變換計畫書圖申請核定實施。

### 二、法令依據

本案依據都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布之第 86 條第 2 項規定及 99 年 5 月 12 日修正公布之第 19 條及第 29 條規定辦理。

## 貳、實施者姓名及住所或居所

### 一、實施者

(一) 實施者：家聖建設開發股份有限公司

(二) 代表人：王佳慧

(三) 聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

(四) 統一編號：69288274

(五) 聯絡電話：02-8521-3685

實施者相關證明文件詳附錄一、實施者證明文件。

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本案權利變換地區坐落於新北市樹林區啟智街 127 巷(7 公尺)以南、復興路(10 公尺)以西、育英街(7 公尺)以北、啟智街(7 公尺)以東所圍街廓之北側。詳圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖、圖 3-2 權利變換範圍地籍圖、圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖。

### 二、權利變換範圍總面積

#### (一) 權利變換範圍內土地

本案權利變換範圍土地包含新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，土地面積共計 2,864.70 平方公尺。土地所有權人共計 43 人(報核版為 38 人，聽證會版為 43 人)。詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊。

#### (二) 權利變換範圍內建築物

本案權利變換範圍內無合法建築物，其他土地改良物門牌為復興路 232 號(部分)、育英街 152、154、156、158、160、172 號及 2 戶未編列門牌號計有 9 戶，建物面積合計為 1,354.23 平方公尺。基地內佔有他人土地之舊有違章建築物門牌為育英街 162 號計有 1 戶，建物面積為 96.50 平方公尺。總面積 1,450.73 平方公尺。詳圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖、圖 5-1 更新單元建築物門牌座落位置示意圖。

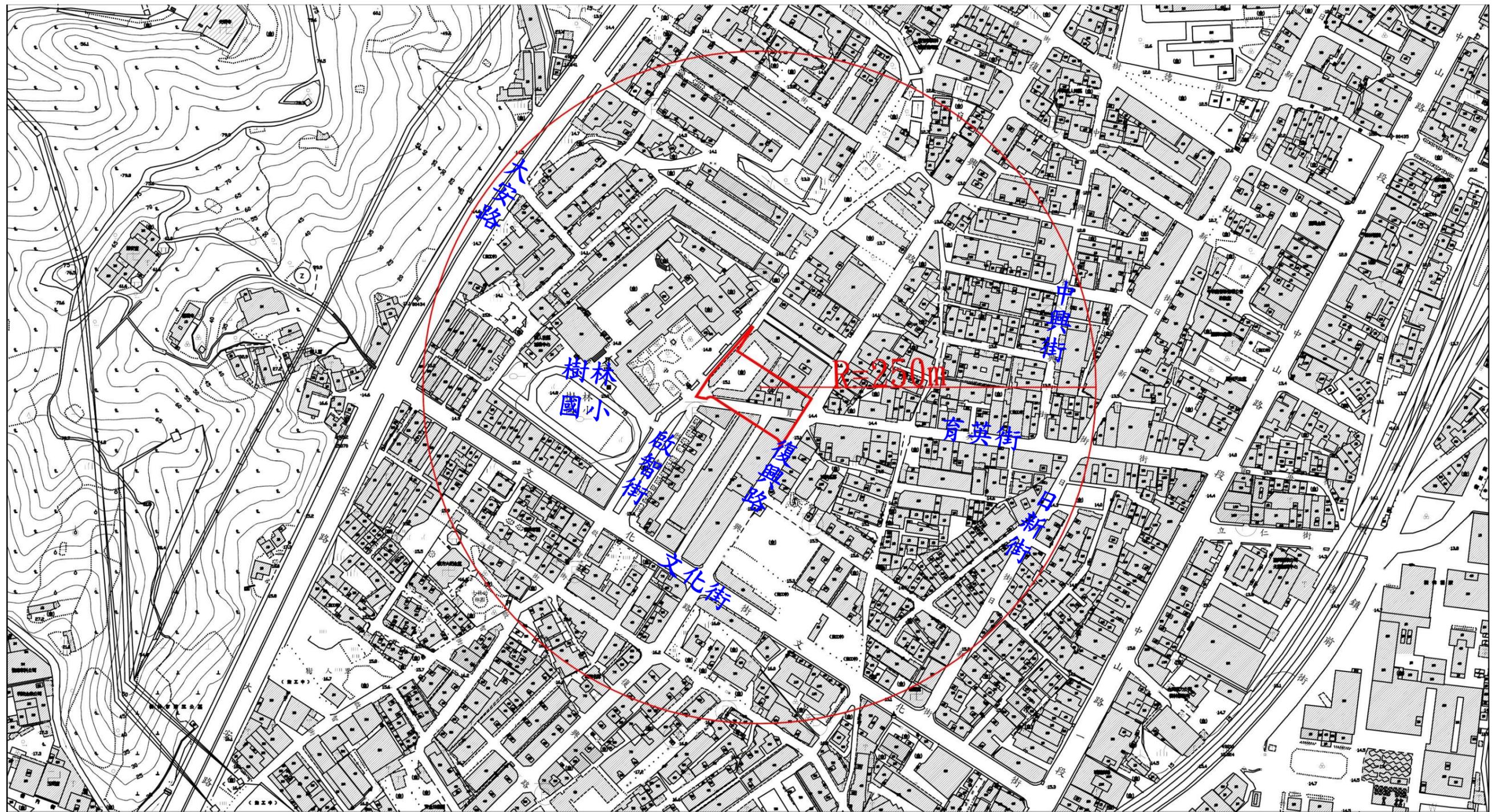


圖 例 及 說 明

指 北 針



更新單元及權利變換地區位置

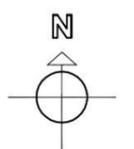


圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖(S:1/3000)

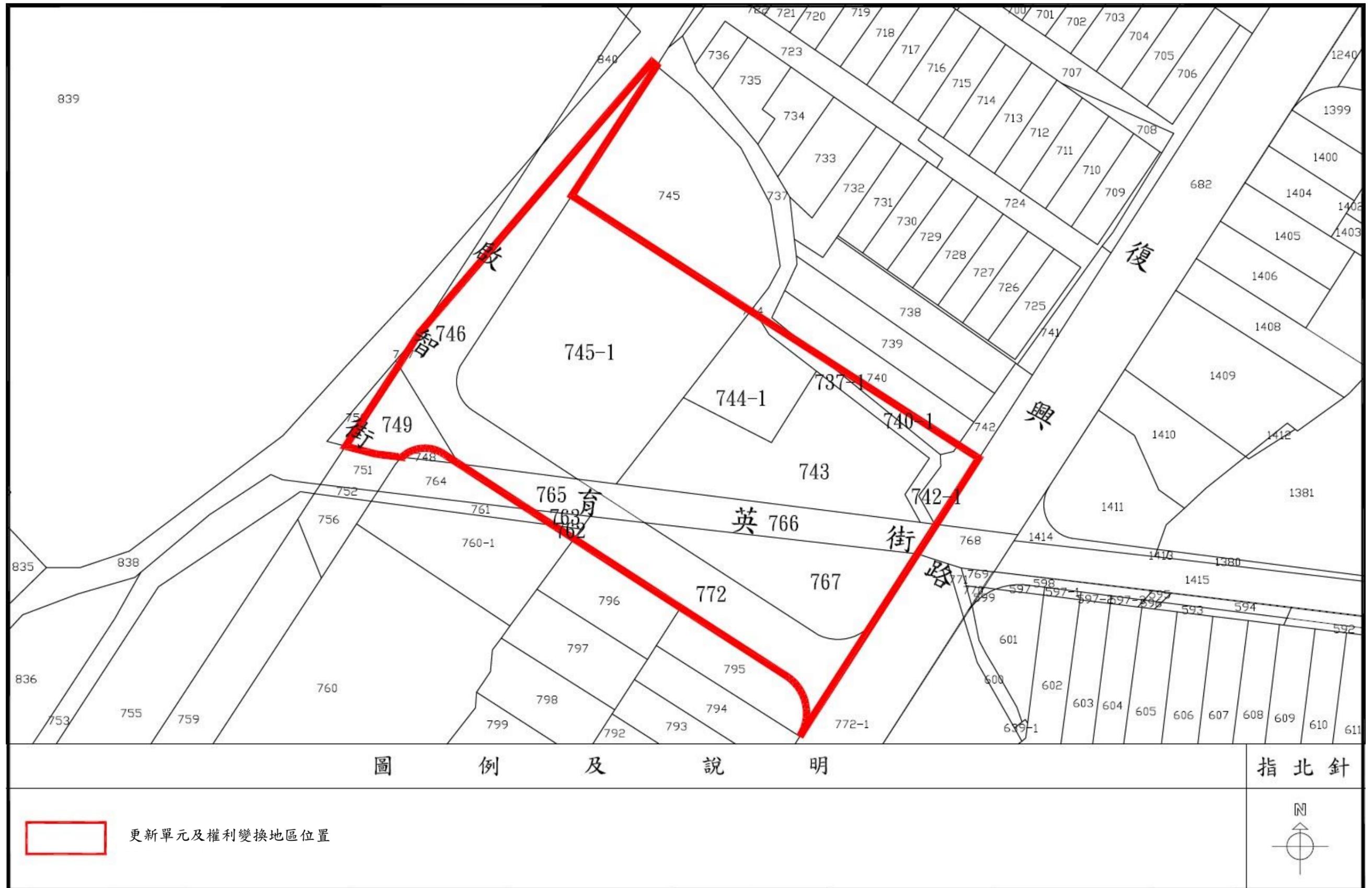


圖 3-2 權利變換範圍地籍圖(S:1/500)



圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖(S:1/500)

## 肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積

### 一、權利變換範圍內土地

本案權利變換範圍內原有公共設施用地包括：746(部分私有、部分公有)、749、762、763、765、772 地號等 6 筆土地，面積為 791.00 m<sup>2</sup>，屬道路用地，所有權人人數合計為 18 人(報核版為 16 人，聽證會版為 18 人)，擬協助開闢單元內西南側 7 公尺都市計畫巷道，詳表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表、圖 4-1 原公共設施用地等土地位置分布圖。

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	
		所有權人	管理人
1.原有公共設施用地	538.98		
(1) 746 地號(部分)道路用地	158.98	祭祀公業法人新北市簡子聖	
(2) 749 地號 道路用地	84.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	
(3) 762 地號 道路用地	3.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	
(4) 763 地號 道路用地	11.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	
(5) 772 地號 道路用地	282.00	簡○熙	
		簡○貞	
		簡○毅	
		簡○天	
		簡○杰	
		簡○峯	
		簡○豪	
		簡○運	
簡○殷			

表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表(續)

項目	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	
		所有權人	管理人
		簡○恒	
		簡○瑤	
		簡○時	
		簡○霖	
		簡○文(聽證會版新增)	
		簡○聰(聽證會版新增)	
2.未登記地			
3.公有道路	252.02		
(1) 746 地號(部分)道路用地	175.02	新北市	新北市政府養護工程處
(2) 765 地號 道路用地	77.00	中華民國	新北市政府養護工程處
4.公有溝渠			
5.公有河川			
合計	791.00		

註：746 地號土地為公、私共有。

### 二、擬捐贈道路用地面積

擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為 791.00 m<sup>2</sup>，公有土地包含新北市樹林區樹德段 746(部分)、765 地號，面積為 252.02 m<sup>2</sup>，私有土地包含新北市樹林區樹德段 746(部分)、749、762、763、772 地號，面積為 538.98 m<sup>2</sup>，其中 746 地號私有部分將做為他案之容積移轉送出基地，另外 4 筆土地均為本更新單元內土地所有權人擬將部分土地捐贈，擬捐贈土地面積為 380.00 m<sup>2</sup>。詳表 4-2 私有部分捐贈道路用地面積清冊、圖 4-2 區內公共設施位置及範圍圖。

表 4-2 私有部分捐贈道路用地面積清冊

序號	標示部			所有權部			擬捐贈面積		備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/ 管理人	權利 範圍	持分面 積 (m <sup>2</sup> )	權利 範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	
1	樹德段	749	84.00	祭祀公業法人 新北市簡子聖	1/1	84.00	1/1	84.00	
2	樹德段	762	3.00	祭祀公業法人 新北市簡子聖	1/1	3.00	1/1	3.00	
3	樹德段	763	11.00	祭祀公業法人 新北市簡子聖	1/1	11.00	1/1	11.00	
4	樹德段	772	282.00	簡○熙	1/7	40.286	1/7	40.286	
				簡○貞	1/7	40.286	1/7	40.286	
				簡○毅	1/7	40.286	1/7	40.286	
				簡○天	1/35	8.057	1/35	8.057	報核版
					1/42	6.714	1/42	6.714	聽證會版
				簡○杰	1/35	8.057	1/35	8.057	報核版
					1/42	6.714	1/42	6.714	聽證會版
				簡○峯	41/560	20.646	41/560	20.646	報核版
					1/24	11.75	1/24	11.75	聽證會版
				簡○豪	1/35	8.057	1/35	8.057	報核版
					11/336	9.232	11/336	9.232	聽證會版
				簡○運	1/35	8.057	1/35	8.057	報核版
					1/42	6.714	1/42	6.714	聽證會版
				簡○殷	5/112	12.589	5/112	12.589	報核版
					1/24	11.75	1/24	11.75	聽證會版
				簡○恒	5/112	12.589	5/112	12.589	報核版
1/24	11.75	1/24	11.75		聽證會版				
簡○瑤	1/7	40.286	1/7	40.286					
簡○時	1/112	2.51	1/112	2.51					
簡○霖	1/7	40.286	1/7	40.286					
簡○文	1/42	6.714	1/42	6.714	聽證會版				
簡○聰	1/42	6.714	1/42	6.714	聽證會版				
合計			380.00				380.00		

註：為使 772 地號持分加總接近總面積，有效位數採小數點後三位。

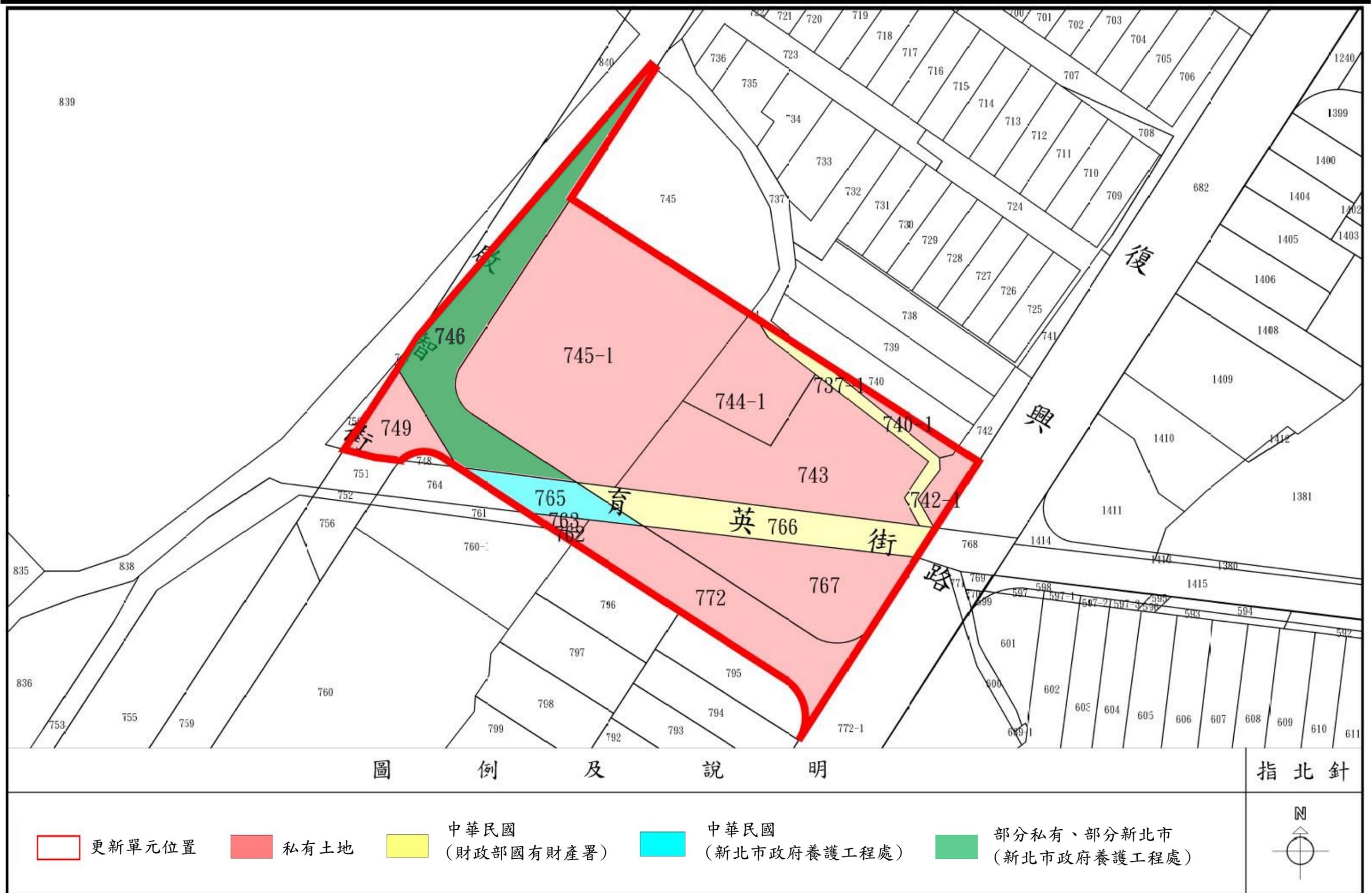
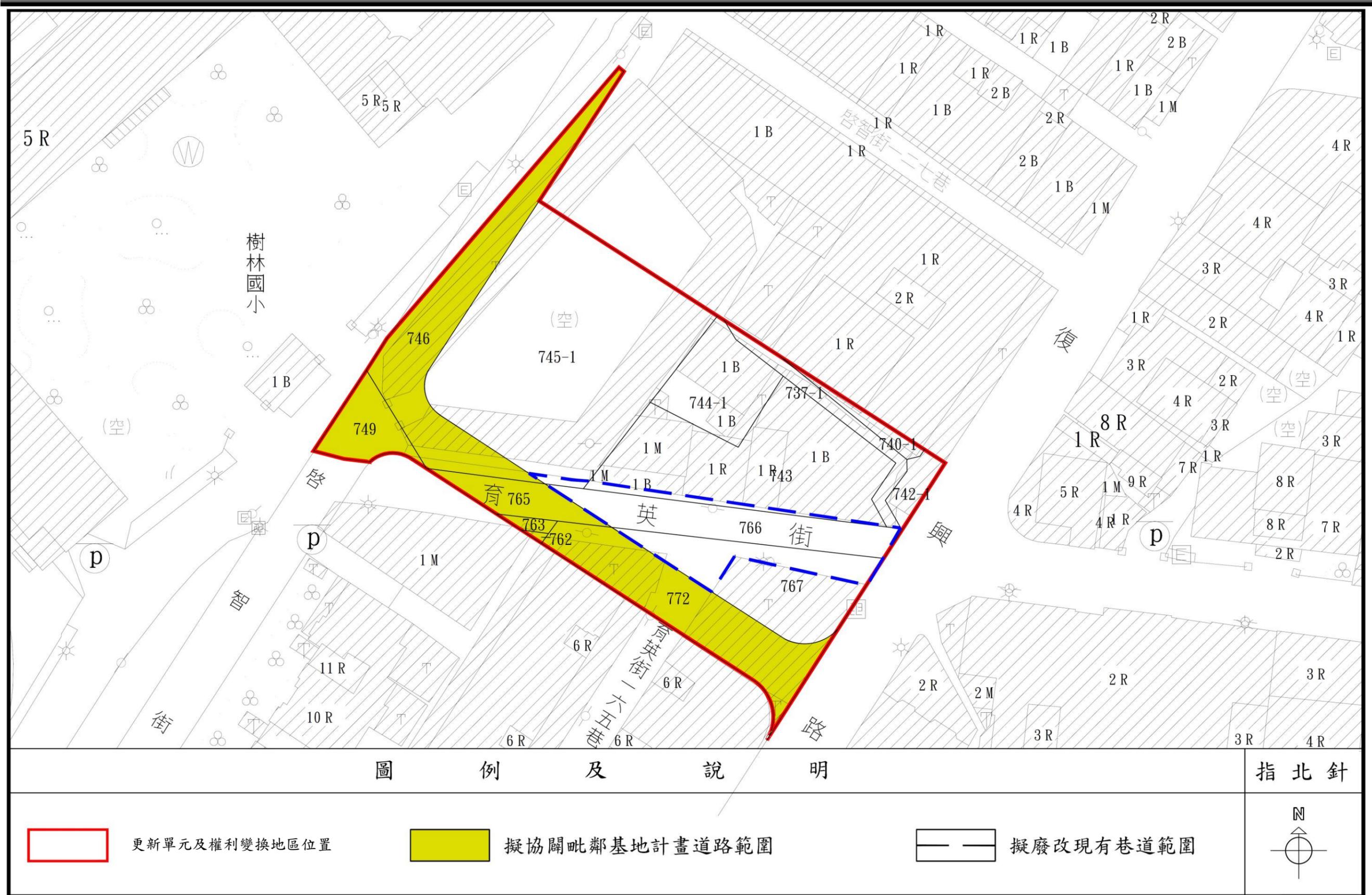


圖 4-1 原公共設施用地等土地位置分布圖(S:1/500)



圖例及說明

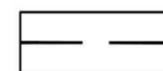
指北針



更新單元及權利變換地區位置



擬協闢毗鄰基地計畫道路範圍



擬廢改現有巷道範圍

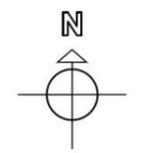


圖 4-2 區內公共設施位置及範圍圖(S:1/500)

## 伍、更新前權利關係人名冊

## 一、更新前土地所有權人名冊

本權利變換範圍坐落於新北市樹林區啟智街 127 巷(7 公尺)以南、復興路(10 公尺)以西、育英街(7 公尺)以北、啟智街(7 公尺)以東所圍街廓之北側。包括新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，土地面積共計 2,864.70 m<sup>2</sup>，土地所有權人數為 43 人(報核版為 38 人，聽證會版為 43 人)。(詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊、)

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
1	中華民國/財政部 國有財產署	737-1	63.00	0001	1/1	63.00				申請免繕發權利書狀：辦理註記登記
		766	194.00	0001	1/1	194.00				申請免繕發權利書狀：辦理註記登記
2	陳○一	740-1	28.00	0001	1/1	28.00				報核板
	陳○亦	740-1	28.00	0002	1/1	28.00				聽證會版
3	李○璋	742-1	39.00	0003	1/2	19.50				
4	陳○煌	742-1	39.00	0004	1/4	9.75				
5	陳○州	742-1	39.00	0005	1/4	9.75				
6	簡○熙	743	461.00	0001	1/7	65.86				
		767	266.00	0001	1/7	38.00				
		772	282.00	0001	1/7	40.29				
7	簡○貞	743	461.00	0005	1/7	65.86				
		767	266.00	0005	1/7	38.00				
		772	282.00	0005	1/7	40.29				
8	簡○毅	743	461.00	0006	1/7	65.86				
		767	266.00	0006	1/7	38.00				
		772	282.00	0006	1/7	40.29				
9	簡○天	743	461.00	0007	1/35	13.17				報核板
					1/42	10.98				聽證會版
		767	266.00	0007	1/35	7.60				報核板
					1/42	6.33				聽證會版
772	282.00	0007	1/35	8.06				報核板		
			1/42	6.71				聽證會版		
10	簡○杰	743	461.00	0008	1/35	13.17				報核板

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註		
		地號	面積	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等		
		767	266.00	0008	1/42	10.98				聽證會版		
					1/35	7.60				報核板		
		772	282.00	0008	1/42	6.33				聽證會版		
					1/35	8.06				報核板		
		11	簡○峯	743	461.00	0009	41/560	33.75				報核板
							1/24	19.21				聽證會版
767	266.00			0009	41/560	19.48				報核板		
					1/24	11.08				聽證會版		
772	282.00			0009	41/560	20.65				報核板		
					1/24	11.75				聽證會版		
12	簡○豪	743	461.00	0010	1/35	13.17				報核板		
					11/336	15.09				聽證會版		
		767	266.00	0010	1/35	7.60				報核板		
					11/336	8.71				聽證會版		
		772	282.00	0010	1/35	8.06				報核板		
					11/336	9.23				聽證會版		
13	簡○運	743	461.00	0011	1/35	13.17				報核板		
					1/42	10.98				聽證會版		
		767	266.00	0011	1/35	7.60				報核板		
					1/42	6.33				聽證會版		
		772	282.00	0011	1/35	8.06				報核板		
					1/42	6.71				聽證會版		
14	簡○殷	743	461.00	0013	5/112	20.58				報核板		
					1/24	19.21				聽證會版		
		767	266.00	0013	5/112	11.88				報核板		
					1/24	11.08				聽證會版		
		772	282.00	0013	5/112	12.59				報核板		
					1/24	11.75				聽證會版		
15	簡○恒	743	461.00	0014	5/112	20.58				報核板		
					1/24	19.21				聽證會版		
		767	266.00	0014	5/112	11.88				報核板		
					1/24	11.08				聽證會版		
		772	282.00	0014	5/112	12.59				報核板		
					1/24	11.75				聽證會版		

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積	登記次序	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
					1/24	11.75				聽證會版
16	簡○瑤	743	461.00	0017	1/7	65.86				
		767	266.00	0017	1/7	38.00				
		772	282.00	0017	1/7	40.29				
17	簡○時	743	461.00	0018	1/112	4.12				
		767	266.00	0018	1/112	2.38				
		772	282.00	0018	1/112	2.52				
18	簡○霖	743	461.00	0019	1/7	65.86				
		767	266.00	0019	1/7	38.00				
		772	282.00	0019	1/7	40.29				
19	簡○文	743	461.00	0019	1/42	10.98				聽證會版
		767	266.00	0019	1/42	6.33				聽證會版
		772	282.00	0019	1/42	6.71				聽證會版
20	簡○聰	743	461.00	0019	1/42	10.98				聽證會版
		767	266.00	0019	1/42	6.33				聽證會版
		772	282.00	0019	1/42	6.71				聽證會版
21	簡○爐	744-1	162.70	0002	10/480	3.39				未辦繼承登記，列冊管理：依新北市政府地政局 105 年 7 月 7 日新北地籍字第 1051269012 號函辦理，列冊管理日期：105 年 8 月 1 日
22	簡○前	744-1	162.70	0006	60/480	20.34				未辦繼承登記，列冊管理：依新北市政府地政局 105 年 7 月 7 日新北地籍字第 1051269012 號函辦理，列冊管理日期：105 年 8 月 1 日
23	簡○捷	744-1	162.70	0011	19/100	30.91				
24	簡○億	744-1	162.70	0020	15/960	2.54				
25	簡○隆	744-1	162.70	0025	3/50	9.76				
刪除	徐○明	744-1	162.70	0042	3/160	3.05				報核板
	聽證會版已辦竣繼承登記，新所有權人為編號 37~40。									
26	簡○財	744-1	162.70	0045	共同共有 1/64	2.54				(一般註記事項) 主登記次序 45 至 49 共同共有
27	簡○興	744-1	162.70	0046	共同共有 1/64					(一般註記事項) 主登記次序 45 至 49 共同共有
28	簡○旺	744-1	162.70	0047	共同共有 1/64					(一般註記事項) 主登記次序 45 至 49 共同共有
29	陳○○美	744-1	162.70	0048	共同共有 1/64					(一般註記事項) 主登記次序 45 至 49 共同共有
30	鄭○文	744-1	162.70	0049	共同共有 1/64					(一般註記事項) 主登記次序 45 至 49 共同共有 (一般註記事項) 未會同申請，欠繳書狀費 80 元，繳清後發狀

編號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註
		地號	面積	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	其他登記事項等
31	徐○絹	744-1	162.70	0053	3/160	3.05				
32	林○明	744-1	162.70	0054	3/480	1.02				
33	簡○鴻	744-1	162.70	0055	3/480	1.02				
34	簡○蘭	744-1	162.70	0056	3/480	1.02				
35	簡○揚	744-1	162.70	0057	3/480	1.02				
36	林○妮	744-1	162.70	0058	3/480	1.02				(限制登記事項) 112 年 10 月 3 日樹資字第 99450 號, 依臺灣新北地方法院民事執行處 112 年 10 月 3 日新北院英 112 司執天 152615 字第 1124101657 號函辦理查封登記, 債權人: 中國信託商業銀行股份有限公司, 債務人: 林○妮 (原名: 林○綉、林○琇), 限制範圍: 480 分之 3, 112 年 10 月 3 日登記 聽證會版
37	徐○勛	744-1	162.70	0061	3/640	0.76				聽證會版
38	徐○榮	744-1	162.70	0062	3/640	0.76				聽證會版
39	徐○松	744-1	162.70	0063	3/640	0.76				聽證會版
40	徐○賢	744-1	162.70	0064	3/640	0.76				聽證會版
41	華泰商業銀行股份有限公司	744-1	162.70	0059	121/240	82.03	0001-000	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	信託財產, 信託內容詳信託專簿。依 109 年 8 月 31 日收件店樹登字第 3980 號辦理 委託人: 張○河 報核版
	張○河	744-1	162.70	0060	121/240	82.03				聽證會版
42	祭祀公業法人新北市簡子聖	745-1	860.00	0001	1/1	860.00				
		746	334.00	0001	476/1000	158.98				
		749	84.00	0001	1/1	84.00				
		762	3.00	0001	1/1	3.00				
		763	11.00	0001	1/1	11.00				
43	中華民國/新北市政府養護工程處	765	77.00	0001	1/1	77.00				申請免繕發權利書狀: 辦理管理者變更登記
44	新北市/新北市政府養護工程處	746	334.00	0002	524/1000	175.02				申請免繕發權利書狀: 辦理公有土地權利登記
合計	共 38 人	14 筆	2,864.70			2,864.79				報核版
	共 43 人	14 筆	2,864.70			2,864.79				聽證會版

備註 1: 本權利變換面積依土地登記簿謄本面積加總為 2,864.70 m<sup>2</sup>, 惟因持分面積四捨五入至小數第二位, 加總後面積有些微誤差乃屬正常現象, 總面積仍以土地登記簿謄本所載面積為準, 特此註明。

備註 2: 編號 1 及編號 43 所有權人皆為中華民國, 唯管理機關不同, 本案報核版所有權人人數為 38 人, 聽證會版所有權人人數為 43 人。

## 二、更新前權利變換關係人名冊

### (一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元範圍內無合法建築物。

### (二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本更新單元範圍內無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。

### (三) 其他土地改良物

本權利變換範圍內建築物之其他土地改良物有 7 筆門牌戶及 2 筆為未編列門牌戶以各戶實測面積合計為 1,354.23 m<sup>2</sup>，(詳表 5-2 更新單元其他土地改良物清冊、圖 5-2 更新單元建築物門牌座落位置示意圖)。

表 5-2 權利變換範圍內土地改良物清冊

編號	門牌	地號	所有權人	實測面積 (m <sup>2</sup> )
1	復興路 232 號(部分)	737-1、740-1、742-1	陳○亦 (報核版：陳○一)	28.50
2A	育英街 152 號	737-1、742-1、743	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	87.31
2B			陳成煌	24.88
3	育英街 154 號	737-1、743	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	49.54

4	育英街 156 號	737-1、743	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	77.56
5	育英街 158 號	737-1、743、744-1	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	209.95
6	育英街 160 號	743、744-1	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	118.83
7	育英街 172 號	743、745、745-1、746	祭祀公業法人新北市簡子聖	464.09
8	未編列門牌戶	767、772	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	243.90
9	未編列門牌戶	767、772	簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、簡○文、簡○聰等 15 人	49.67
合計				1,354.23

註：編號 2A、3~6、8、9，報核版為 13 人，聽證會版新增簡尚文、簡志聰 2 人，所有權人為 15 人。

### 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本權利變換內占有他人土地之舊違章建築物，共計 1 個門牌，所有權人數為 1 人，實測面積合計為 96.5 m<sup>2</sup>（詳表 5-3 占有他人土地之違章建築戶名冊、圖 5-1 更新單元建築物門牌座落位置示意圖）。

表 5-3 占有他人土地之違章建築戶名冊

序號	門牌號碼	門牌初編時間	所有人	構造	拆除面積 (m <sup>2</sup> )
1	育英街 162 號	56 年 8 月 1 日	鍾○正	木石磚造 (磚石造)	96.50
合計					96.50

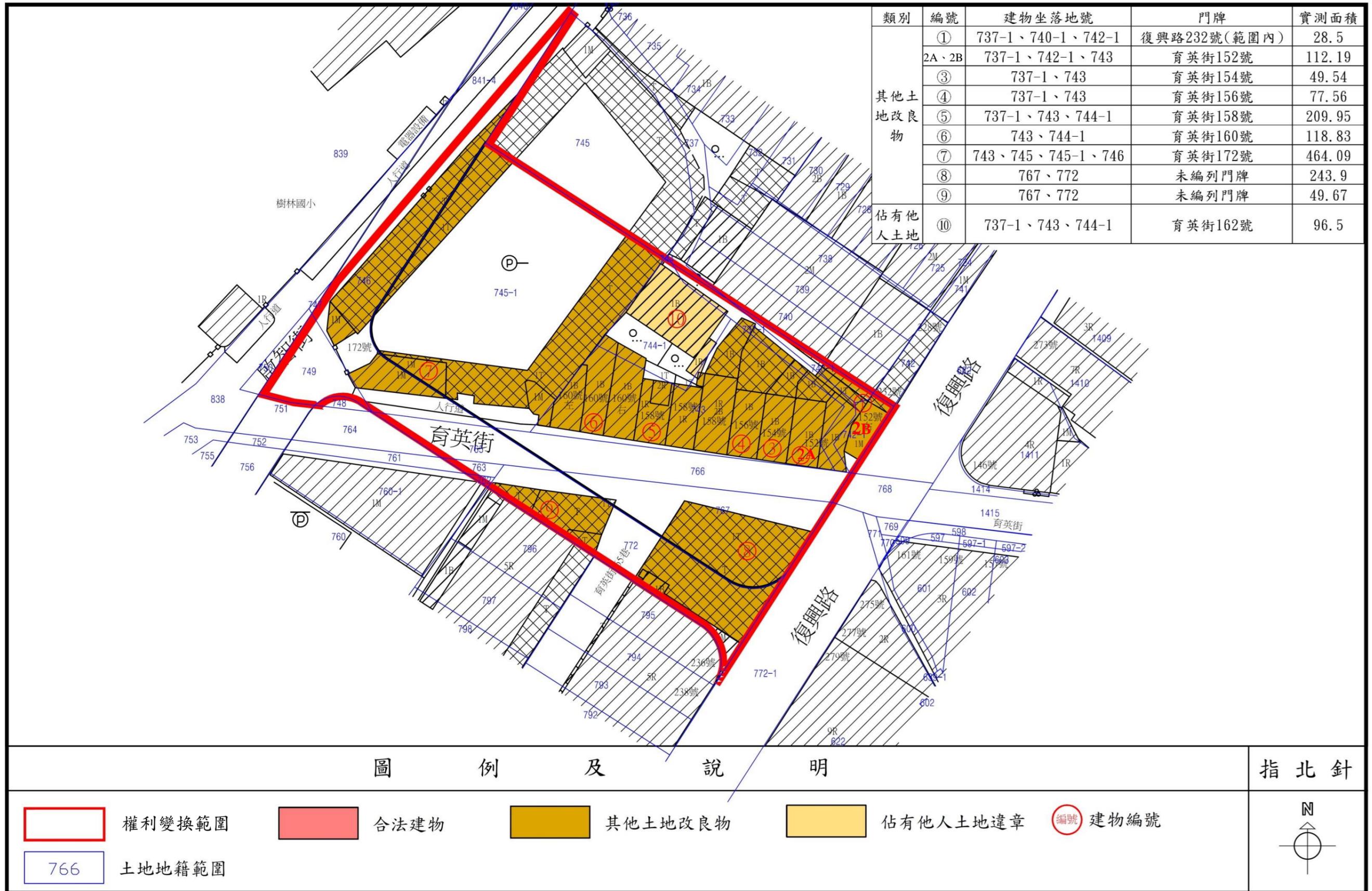


圖 5-1 更新單元建築物門牌座落位置示意圖

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 土地使用強度

本更新單元範圍內其中新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、766、767 地號等土地 8 筆，面積為 2,073.70 m<sup>2</sup>，屬第一種住宅區。另外新北市樹林區樹德段 746、749、762、763、765、772 地號等土地 6 筆，面積為 791 m<sup>2</sup>，屬道路用地。合計更新單元總面積 2,864.70 m<sup>2</sup>。依「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定，第一種住宅區建蔽率為 50%，容積率 260%。允建建築面積為 1,036.35 m<sup>2</sup>，法定容積面積為 5,391.62 m<sup>2</sup>。詳表 6-1 本更新單元法定容積率及建蔽率說明表。

表 6-1 本更新單元法定容積率及建蔽率說明表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	允建建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積面積 (m <sup>2</sup> )
第一種住宅區	2073.70	50.00	1,036.35	260.00	5,391.62
道路用地	791				
總計	2,864.70	-	1,036.35	-	5,391.62

#### (二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

1. 基地面積：2,073.70 m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽率：第一種住宅區 50%
3. 法定容積率：第一種住宅區 260%

#### 4. 建蔽率檢討：

允建建築面積：2,073.70×50% = 1,036.85 m<sup>2</sup>

使用建築面積：749.23 m<sup>2</sup>

使用建蔽率：749.23÷2,073.70 = 36.13% ≤ 50.00% ...OK

#### 5. 法定空地面積：2,073.70×(1-50%) = 1,036.85 m<sup>2</sup>

#### 6. 使用容積率檢討：

基準容積面積：2,073.70×260% = 5,391.62 m<sup>2</sup>

都市更新獎勵容積：5,391.62×33.12% = 1,785.71 m<sup>2</sup>

允建容積上限面積：5,391.62+1,785.71 = 7,177.33 m<sup>2</sup>

獎勵後允建容積率：7,177.33÷2,073.70 = 346.11%

使用容積樓地板面積：7,176.85 m<sup>2</sup>

獎勵後使用容積率：

7,176.85÷2,073.70×100%=346.09% ≤ 346.11% ...OK

#### 7. 停車空間規劃

(1) 汽車停車位：(依土管及都審法令檢討)

14 戶×1(居室 FA>66 m<sup>2</sup>)+ 84 戶×0.8(居室 FA 66~50 m<sup>2</sup>)+14 戶×0.7(居室 FA<50 m<sup>2</sup>)=14+67+10=91 部，應設 91 部，實設 106 部 ...OK!

(2) 機車停車位：(依土管及都審法令檢討)

本案 8 戶(店鋪)+112 戶(住宅)共 120 戶，應設 120 部，實設 120 部 ..OK!

#### 8. 預計容納戶數及人數

本更新單元內規劃店鋪 8 戶，住宅使用為 112 戶，全區規劃總戶數為 120 戶，每戶平均以 3 人計算，預計容納人口數為 360 人。

## 二、建築興建計畫

### (一)空間設計

#### 1. 樓層及結構

本案規劃為兩棟地下 4 層，地上 15 層之鋼筋混凝土造建築物。

#### 2. 入口及門廳

大樓主入口及門廳設置基地東南側七米計畫道路(育英街)。

#### 3. 地下一層至四層

地下一層為法定防空避難室兼停車空間，設置垃圾車暫停空間、2 部平面式汽車停車位(行動不便者專用停車位)、2 部裝卸車位、120 部機車停車位及 44 個自行車位；地下二層~四層為停車空間，每層各設置 34~35 部平面式汽車停車，合計共設置 106 部平面汽車停車位(含行動不便者專用車位)。

#### 4. 地面層

一層：規劃 8 個店鋪單元。

住戶主要出入口於基地東南側臨七米計畫道路(育英街)入口，配合周邊開放空間。

車道出入口於基地西北側臨七米計畫道路(啟智街)，退縮六米平面車道緩衝銜接坡道式車道通達地下層停車空間。

#### 5. 地上二~十五層

二層：規劃 8 個住宅單元。

三~十五層：各規劃 8 個住宅單元，共計 112 個住宅單元。

### (二)分配單元

本案更新後規劃店鋪 8 戶及純住宅單元 112 戶，總計 120 戶。

### (三)相關建築建設圖面

面積計算表、各層平面暨計算圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳表 6-2、圖 6-1 至圖 6-31。

表 6-2 建築面積檢討表

項目		面積計算表																	合計	備註																			
基地	土地坐落	樹林區樹德段：737-1,740-1,742-1,743,744-1,745-1,746,749,762,763,765,766,767,772地號等14筆土地 (道路用地：746,749,762,763,765,772地號等6筆,其他(第一種住宅區)：737-1,740-1,742-1,743,744-1,745-1,766,767地號等8筆)																																					
	名稱	家聖建設開發股份有限公司樹林區樹德段743地號等14筆土地店舖集合住宅新建工程																																					
地	應建面積	2073.7㎡																	2073.7 ㎡																				
	使用面積	2073.7㎡																	2073.7 ㎡																				
建築率	50%																	50%																					
容積率	260%																	260%																					
允建基準容積樓地板面積	2073.7x260%=5391.62㎡																	5391.62 ㎡																					
都市更新獎勵容積樓地板面積	5391.62x33.12%=1785.71㎡																	1785.71 ㎡																					
允建之容積總樓地板面積	5391.62+1785.71=7177.33㎡																	7177.33 ㎡																					
使用分區	第一種住宅區																																						
各層樓地板		樓地板面積 (㎡)			容積樓地板面積 (㎡)			陽台面積 (㎡)			機電設備空間面積 (㎡)			樓高 (m)			戶數 (戶)			用途																			
		變更前	變更後	增減額	變更前	變更後	增減額	變更前	變更後	增減額	變更前	變更後	增減額	變更前	變更後	增減額	變更前	變更後	增減額																				
積	B4層	1231.36	1243.99	+12.63	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.1	3.1	±0	—	—	—	停車空間																			
	B3層	1231.36	1243.99	+12.63	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.1	3.1	±0	—	—	—	停車空間																			
積	B2層	1231.36	1243.99	+12.63	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.1	3.1	±0	—	—	—	停車空間																			
	B1層	1231.36	1243.99	+12.63	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	4.0	4.0	±0	—	—	—	防空避難室兼停車空間																			
積	1層 (店舖:432.54㎡)	762.12	679.84	-82.28	506.15	484.84	-21.31	0	34.89	+34.89	184.6	127.91	-56.69	4.2 (1F)或0.3	4.2 (1F)或0.3	±0	6	8	+2	店舖, 公共會空間																			
	2層	503.34	583.66	+80.32	376.66	457.58	+80.92	26.5	49.97	+23.47	77.68	88.5	+10.82	3.2	3.2	±0	6	8	+2	集合住宅																			
積	3-15層	各596.00	各589.01	各-6.99	各469.50	各458.61	各-10.89	各39.94	各45.01	各+5.07	各77.68	各87.13	各+9.45	各3.2	各3.2	各±0	各8	各8	各±0	集合住宅																			
	屋突 1層	96.12	92.59	-3.53	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.0	3.0	±0	—	—	—	機房																			
積	屋突 2層	96.12	92.59	-3.53	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.0	3.0	±0	—	—	—	機械室																			
	屋突 3層	96.12	92.59	-3.53	0	0	±0	—	—	—	—	—	—	3.0	3.0	±0	—	—	—	水箱																			
積	合計	14227.26	14174.36	-52.9	6986.31	6904.35	-81.96	545.72	669.99	+124.27	1272.12	1349.1	+76.98	建築高度 49.30	建築高度 49.30	±0	116 戶	120 戶	+4 戶																				
	機房計容積	—	—	—	190.68	272.5	+81.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—																			
建築面積	變更前	詳1-3建築面積計算圖																	770.52 ㎡																				
	變更後	詳1-3建築面積計算圖																	749.23 ㎡	-21.29 ㎡																			
實設空地	2073.70-762.12=1311.58㎡																	1311.58 ㎡	2073.70-749.23=1324.47	1324.47 ㎡	+12.89 ㎡																		
建築率	770.52/2073.70x100%=37.16%																	37.16 %	749.23/2073.70x100%=36.13%	36.13 %	-1.03 %	< 50% (0.K)																	
容積率	7176.99/2073.70x100%=346.09%																	346.09 %	7176.85/2073.70x100%=346.09%	346.09 %	±0 %	< 260%x1.5=390% (0.K)																	
開挖率檢討	依新北市施行細則附表一,住宅區建築率為50%本案開挖率檢討: (1231.36/2073.7)x100%=59.38% 本案實際開挖率:59.38%																	59.38 %	依新北市施行細則附表一,住宅區建築率為50%本案開挖率檢討: (1243.99/2073.7)x100%=59.99% 本案實際開挖率:59.99%																	59.99 %	+0.61 %	< 60%	
工程造價	建物:14,227.26㎡ x 11,830元/㎡ = 168,308,486 元 水溝:189.71m x 1,880元/㎡ = 356,655 元 挖方:20,305.90立方m x 150元/㎡ = 3,045,884 元																	171,711,025 元	建物:14174.36㎡ x 11,830元/㎡ = 167,682,679 元 水溝:189.71m x 1,880元/㎡ = 356,655 元 挖方:(21471.65立方m) x 150元/㎡ = 3,220,748 元																	171,260,082 元	-450,943 元		
停車檢討	依技規 59條	汽車	392.26/150㎡=2.88,取3輛																	3 輛	432.54/150㎡=2.88,取3輛																	3 輛	±0 輛
		機車	((349.21+494.98+587.64x13)-500)㎡/150㎡=53.22,取54輛																	54 輛	((679.99+583.66+589.01x13)-500)㎡/150㎡=53.25,取54輛																	54 輛	±0 輛
依新北市	都市設計 審議原則	汽車	依技規 59條檢討																	57 輛	依技規 59條檢討																	57 輛	±0 輛
		機車	392.26/100㎡=3.92,取4輛																	4 輛	432.54/100㎡=4.33,取5輛																	5 輛	+1 輛
地下室開挖深度檢討	依新設計	汽車	(單戶 FA> 66㎡共30戶x1=30輛)+(單戶 FA< 66㎡:(348.01+360.84+442.32x13)/100=64.59,取 65輛)=95輛																	95 輛	(單戶 FA> 66㎡共14戶, x1=14輛)+(單戶 FA< 66㎡:(432.54+365.74+370.51x13)/100=56.15,取 57輛)=71輛																	71 輛	-24 輛
		機車	(單戶 FA>66㎡共30戶x1)+(單戶 FA=66~50㎡共32戶x0.8)+(單戶 FA<50㎡共54戶x0.7)=94輛																	94 輛	(單戶 FA>66㎡共14戶)+(單戶 FA=66~50㎡共84戶x0.8)+(單戶 FA<50㎡共14戶x0.7)=91輛																	91 輛	+11 輛
地下室開挖深度檢討	審議原則	自行車	以每一單元附設一單位 =116輛																	116 輛	以每一單元附設一單位 =120輛																	120 輛	+4 輛
		店舖, 集合住宅	116/4=29輛 + 116-94=22輛 (折減單位數)=51輛																	51 輛	120/4=30輛 + 120-106=14輛 (折減單位數)=44輛																	44 輛	-7 輛
地下室開挖深度檢討	審議原則	店舖, 集合住宅	B1F=4m B2F=3.2m,B3F=3.2m,B4F=3.2m, 挖深=2.5m,10cm,2000P,S.I.P.C.總挖深=15.60m																	15.60m	B1F=4m B2F=3.1m,B3F=3.1m,B4F=3.1m, 挖深=2.5m,10cm,2000P,S.I.P.C.總挖深=15.60m																	15.60 m	±0 m

層數	店舖	集合住宅	合計
壹層	8 戶	0 戶	8 戶
貳層	0 戶	8 戶	8 戶
參至拾伍層	各 0 戶	各 8 戶	104 戶
合計	8 戶	112 戶	120 戶

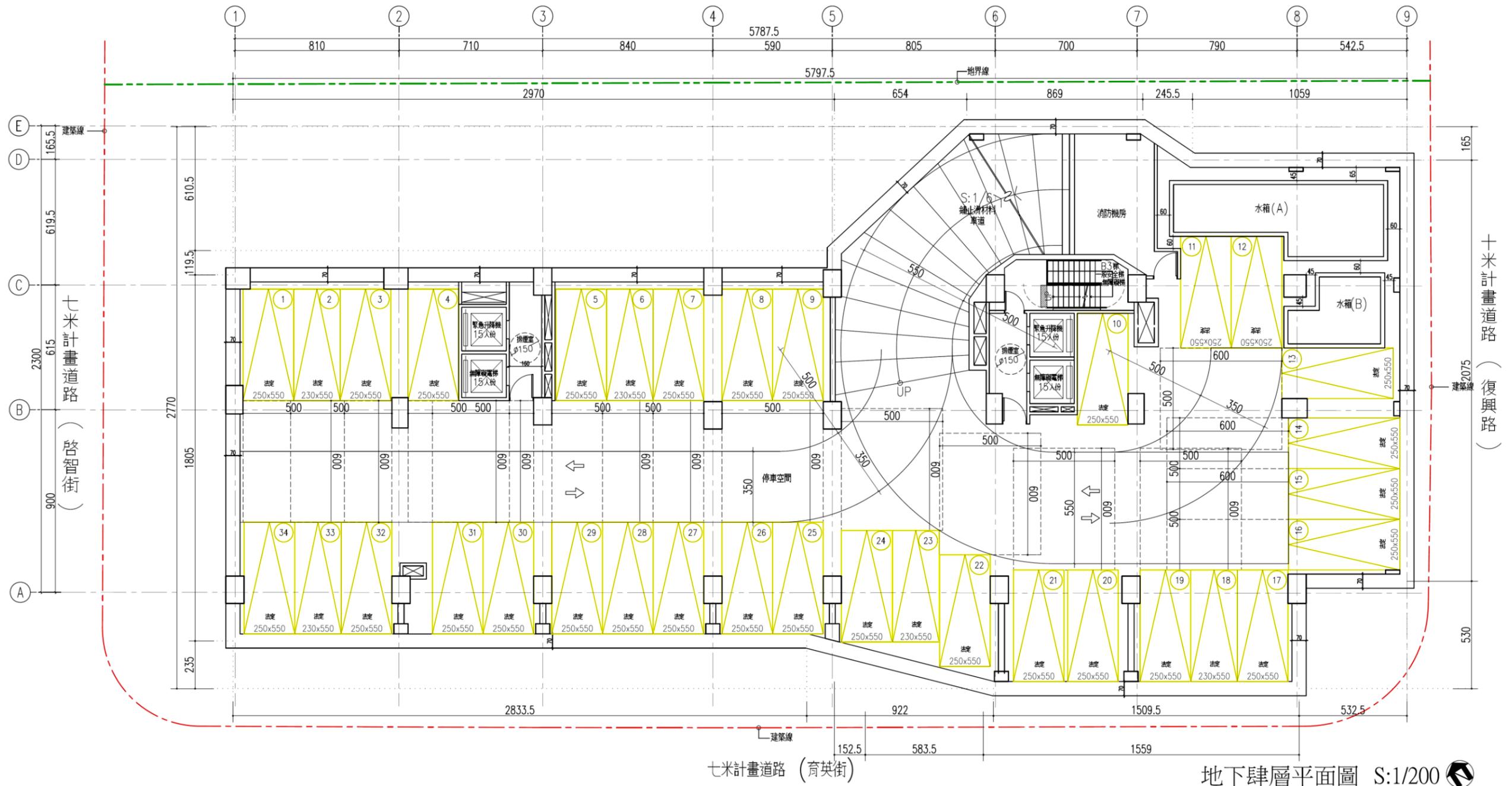


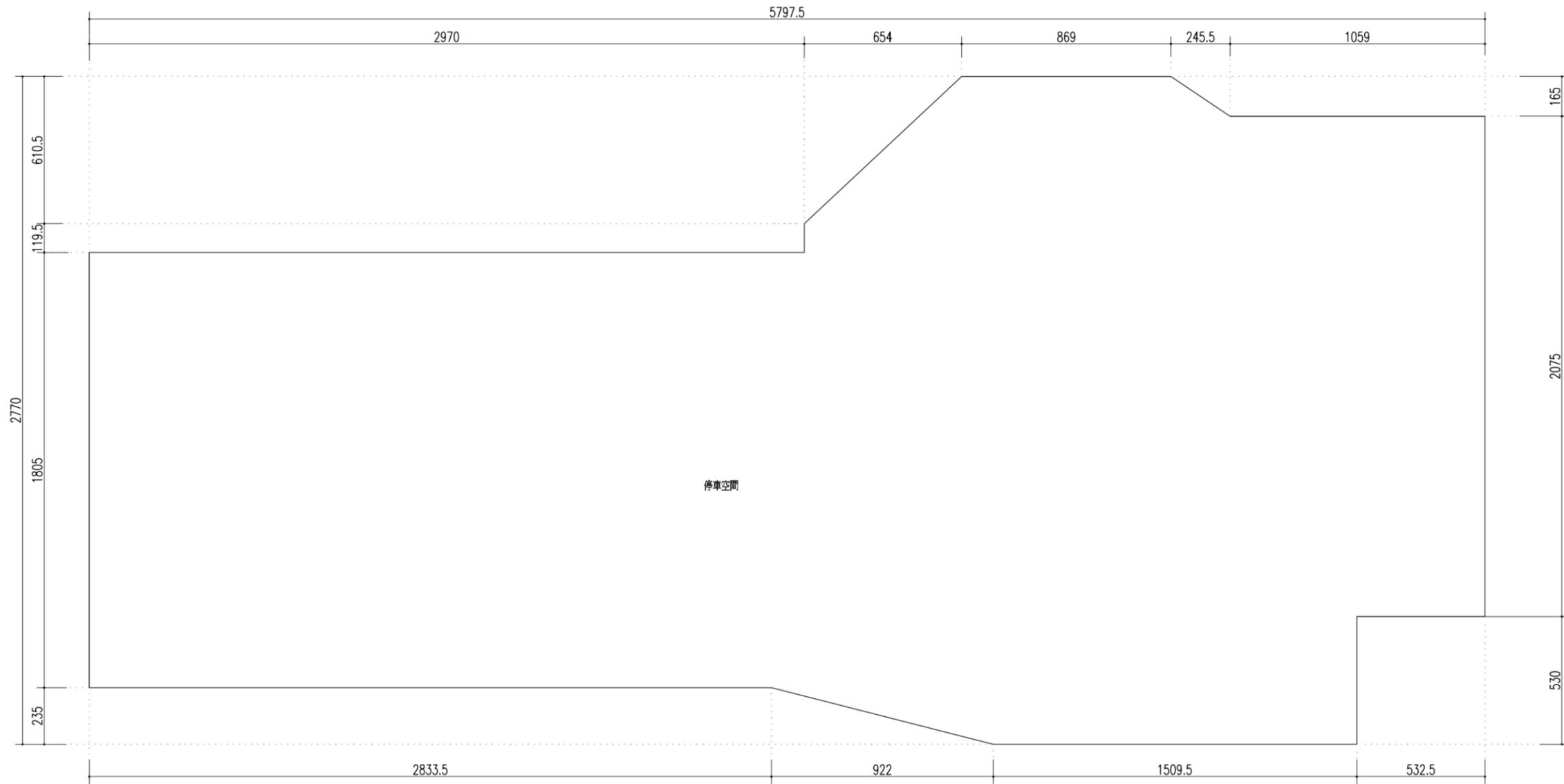
圖 6-1 地下四層平面圖

地下肆層面積計算

一、樓地板面積	$57.975 \times 27.70 - 29.7 \times (6.105 + 1.195) - 6.54 \times 6.105 / 2 - 2.455 \times 1.65 / 2 - 10.59 \times 1.65 - 5.325 \times 5.3 - 9.22 \times 2.35 / 2 - 28.335 \times 2.35 = 1243.99 \text{m}^2$
二、防火區劃檢討： (技規 79)	當層樓地板面積：1243.99 $\text{m}^2$ < 1500 $\text{m}^2$ ，設置自動滅火設備 ...OK!

汽車數量、面積檢討：(技規 60, 61)

當層汽車	平面車位 250x550	平面車位 230x550	平面車位 250x600	無障礙車位 350x600	合計
法定	29	5	0	0	34



地下四層平面圖 S:1/200



圖 6-2 地下四層面積計算圖

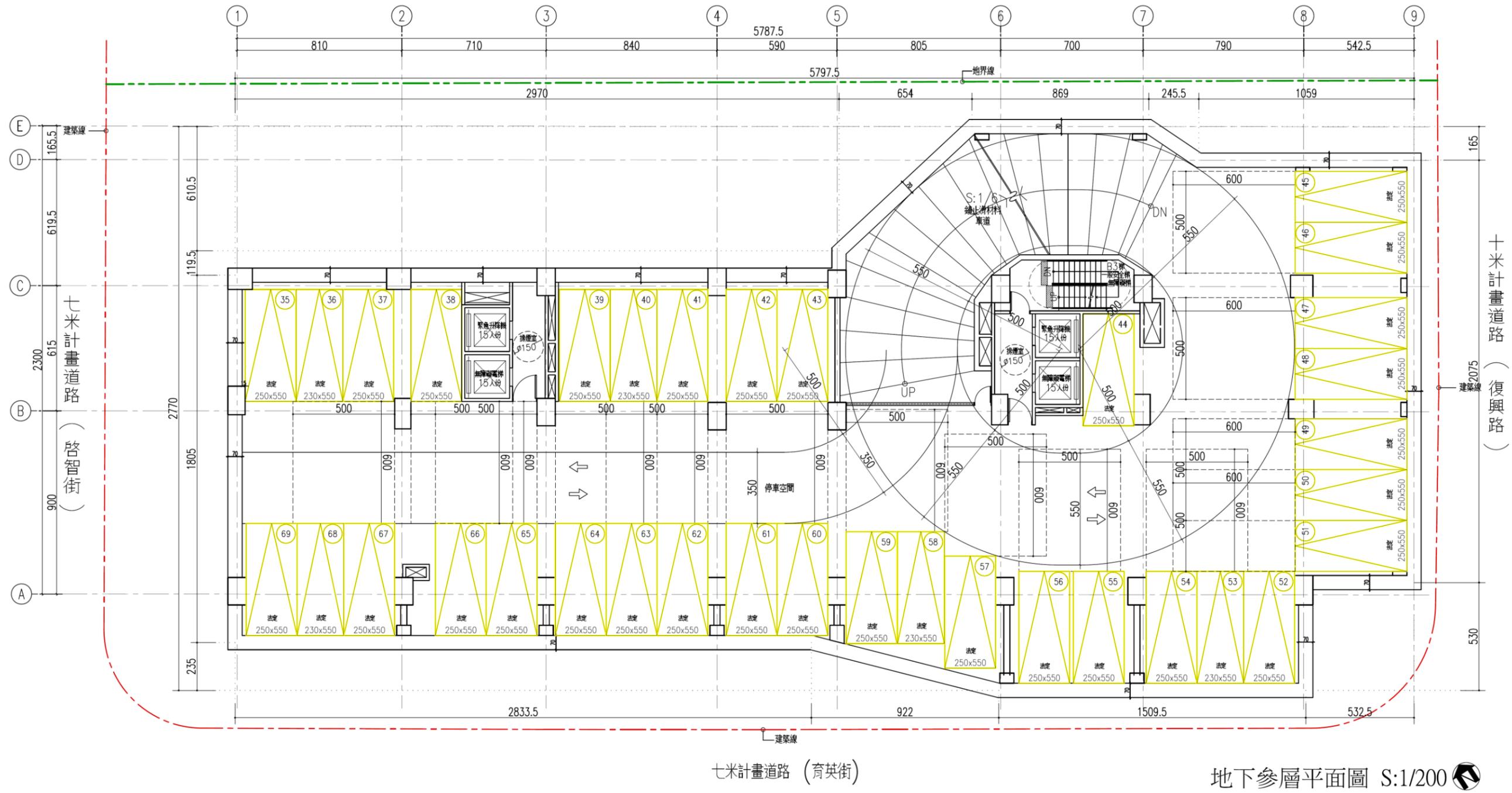


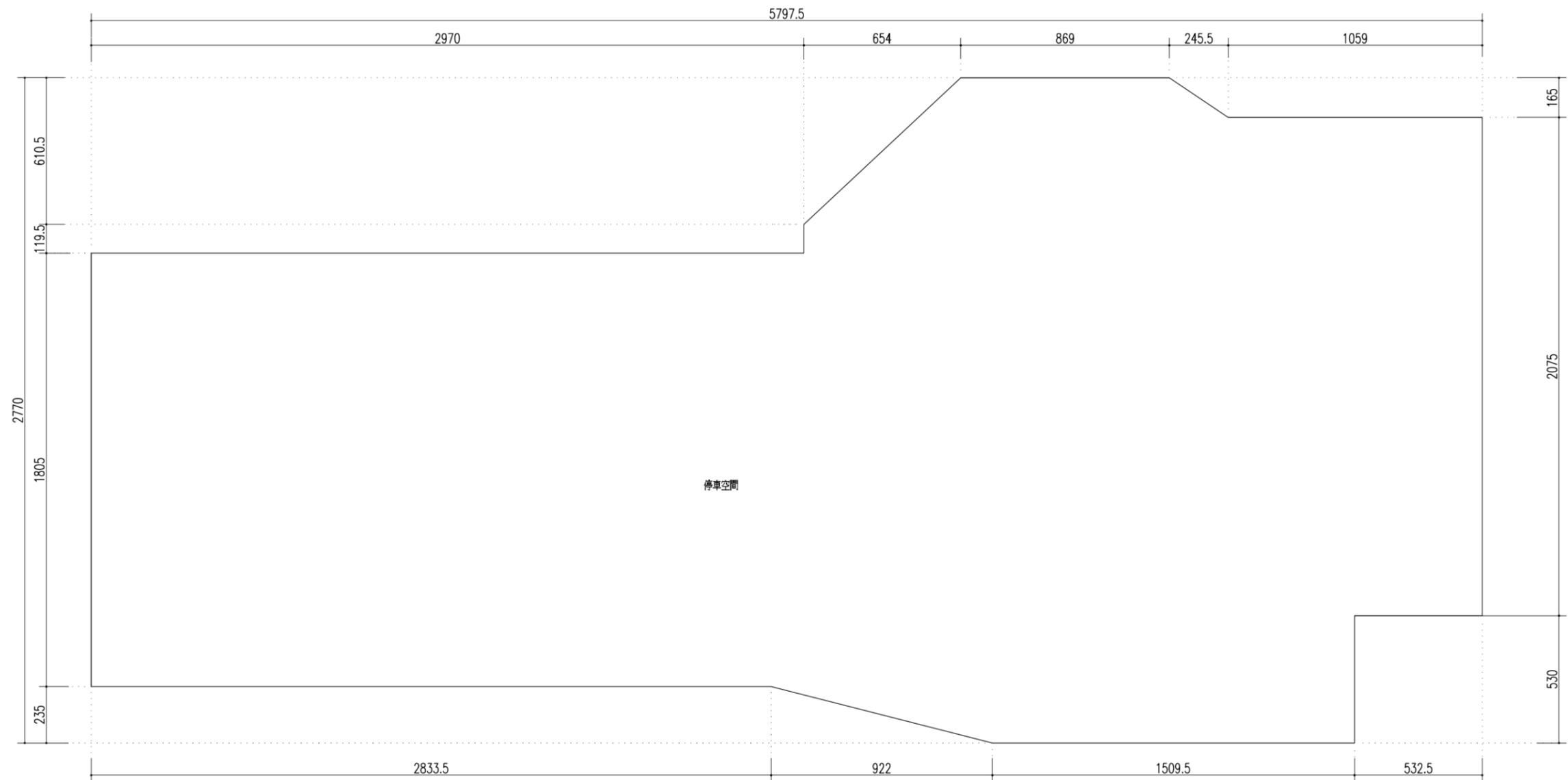
圖 6-3 地下三層平面圖

地下三層面積計算

一、樓地板面積	$57.975 \times 27.70 - 29.7 \times (6.105 + 1.195) / 2 - 6.54 \times 6.105 / 2 - 2.455 \times 1.65 / 2 - 10.59 \times 1.65 - 5.325 \times 5.3 - 9.22 \times 2.35 / 2 - 28.335 \times 2.35 = 1243.99 \text{ m}^2$
二、防火區劃檢討： (技規 79)	當層樓地板面積：1243.99 $\text{m}^2$ < 1500 $\text{m}^2$ ，設置自動滅火設備 ...OK!

汽車數量、面積檢討：(技規 60, 61)

當層汽車	平面車位 250x550	平面車位 230x550	平面車位 250x600	無障礙車位 350x600	合計
法定	30	5	0	0	35



地下三層平面圖 S:1/200



圖 6-4 地下三層面積計算圖

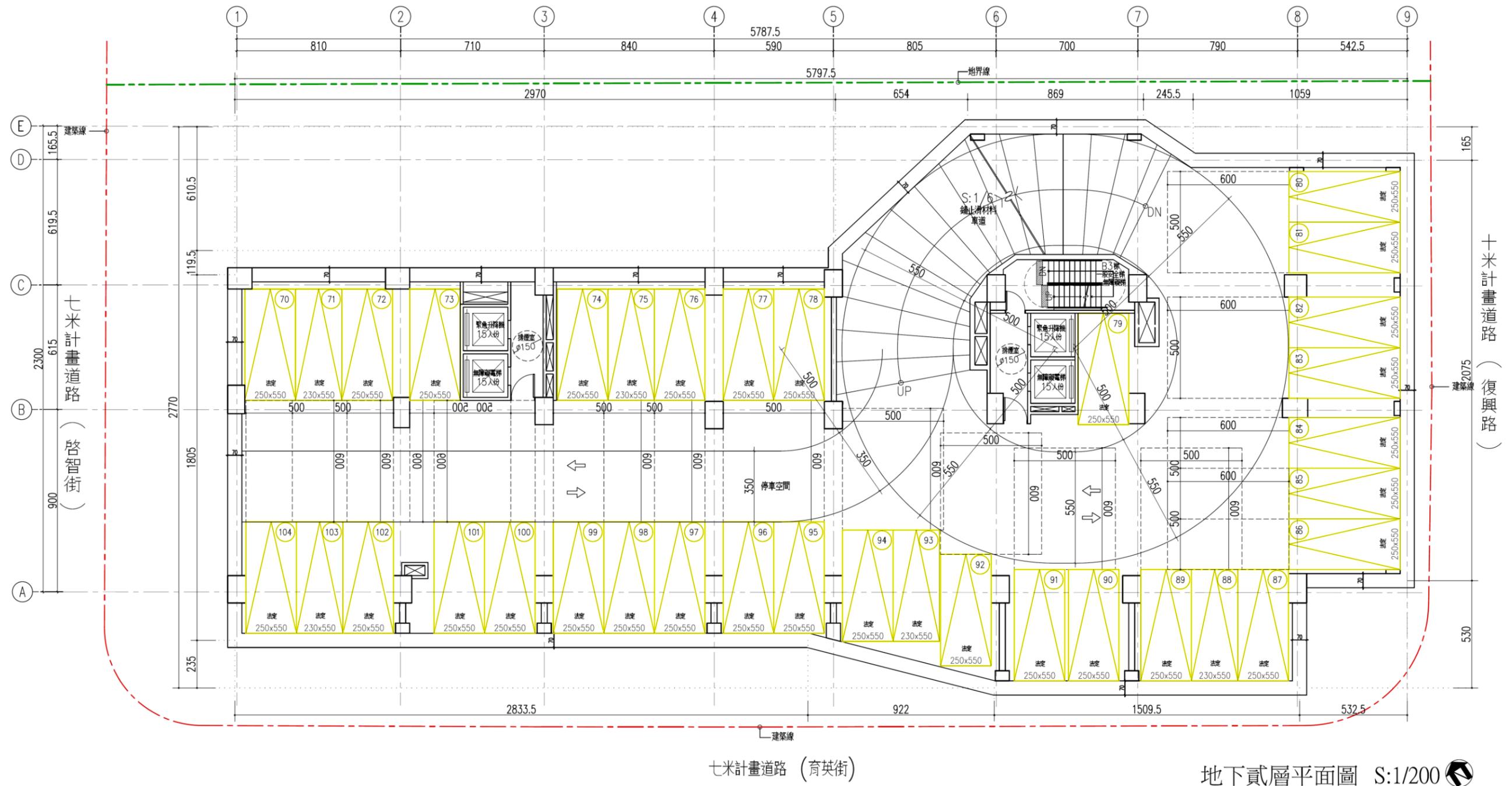


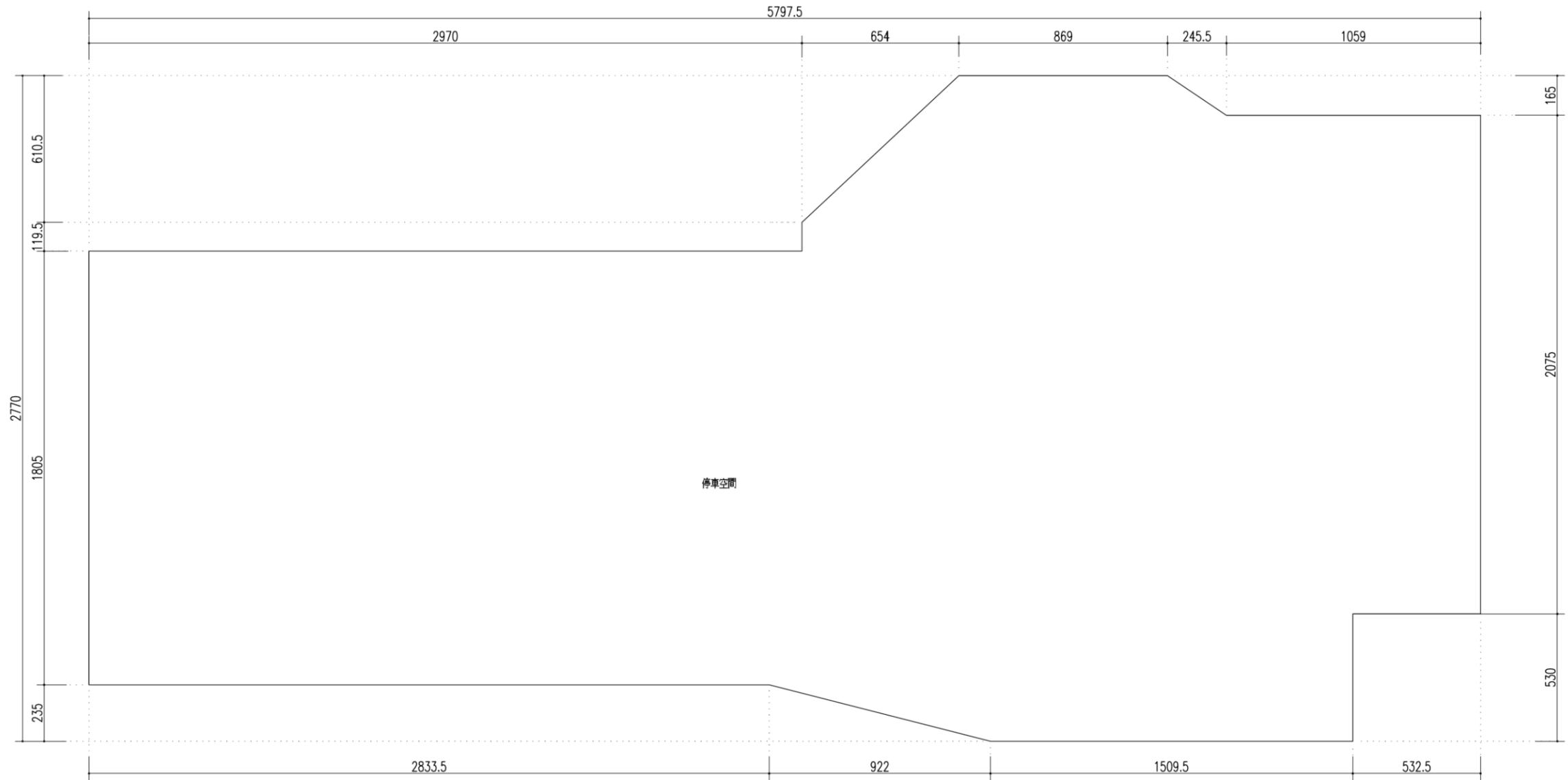
圖 6-5 地下二層平面圖

地下二層面積計算

一、樓地板面積	$57.975 \times 27.70 - 29.7 \times (6.105 + 1.195) / 2 - 6.54 \times 6.105 / 2 - 2.455 \times 1.65 / 2 - 10.59 \times 1.65 - 5.325 \times 5.3 - 9.22 \times 2.35 / 2 - 28.335 \times 2.35 = 1243.99 \text{ m}^2$
二、防火區劃檢討： (技規 79)	當層樓地板面積：1243.99 $\text{m}^2$ < 1500 $\text{m}^2$ ，設置自動滅火設備 ...OK!

汽車數量、面積檢討：(技規 60, 61)

當層汽車	平面車位 250x550	平面車位 230x550	平面車位 250x600	無障礙車位 350x600	合計
法定	30	5	0	0	35



地下二層平面圖 S:1/200



圖 6-6 地下二層面積計算圖

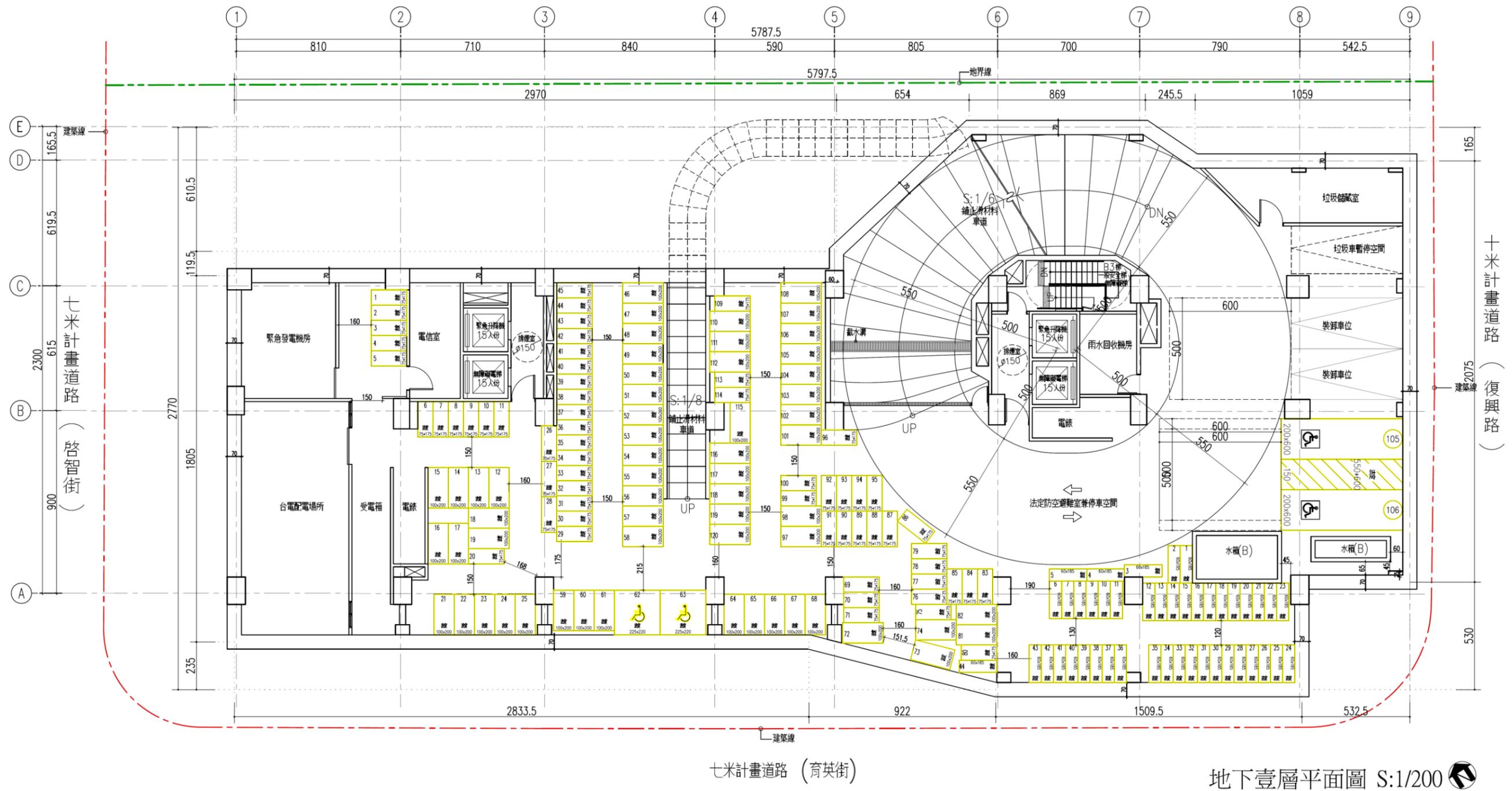


圖 6-7 地下一層平面圖

地下壹層平面圖 S:1/200

地下一層面積計算

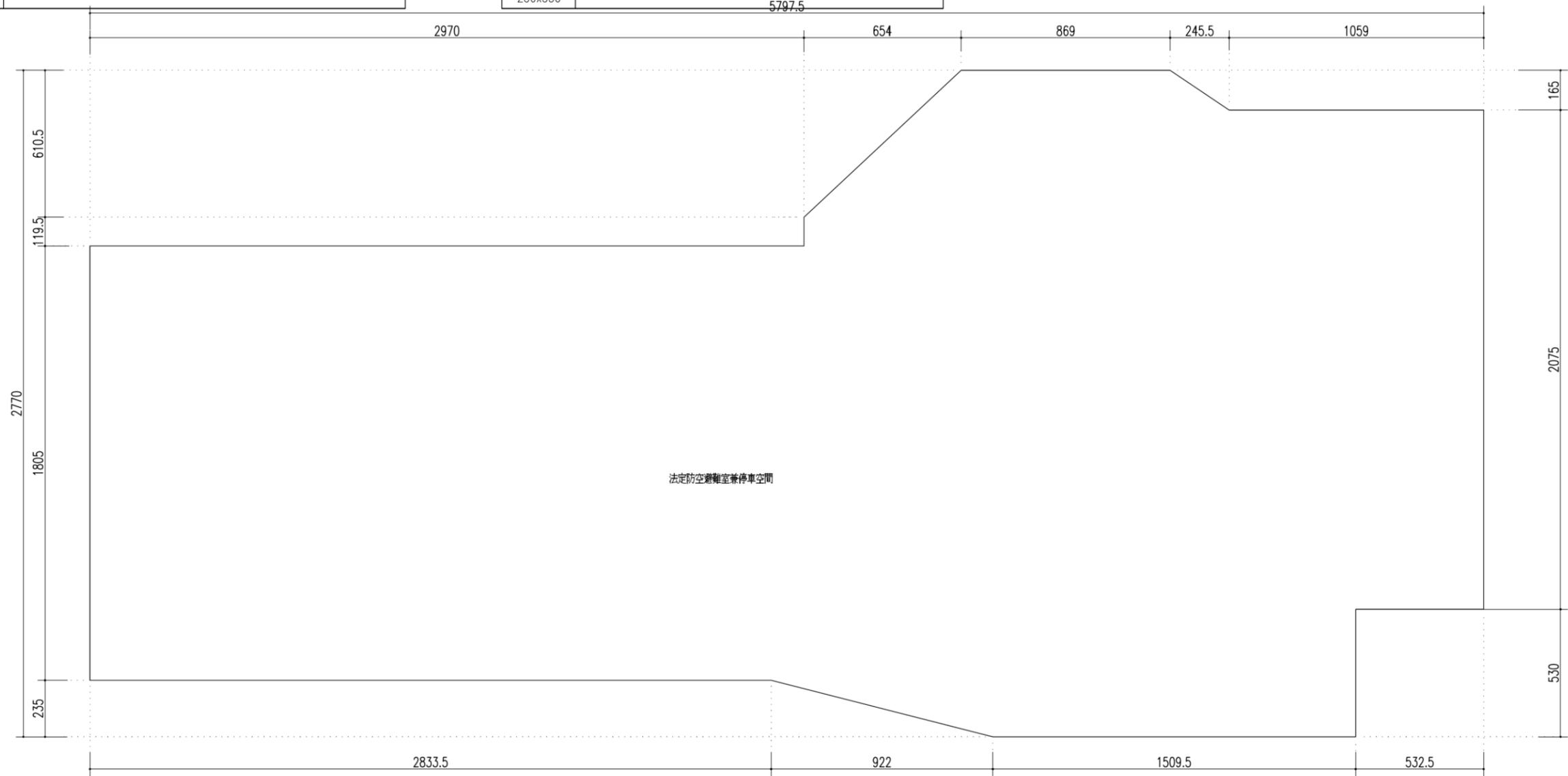
一、樓地板面積	$57.975 \times 27.70 - 29.7 \times (6.105 + 1.195) - 6.54 \times 6.105 / 2 - 2.455 \times 1.65 / 2 - 10.59 \times 1.65 - 5.325 \times 5.3 - 9.22 \times 2.35 / 2 - 28.335 \times 2.35 = 1243.99 \text{ m}^2$
二、防火區劃檢討： (技規 79)	當層樓地板面積：1243.99 $\text{m}^2 < 1500 \text{ m}^2$ ，設置自動滅火設備 ...OK!
三、免計入容積樓地板面積檢討：	汽機車空間免計入容積樓地板：106x40(汽車)+120x4(機車)+749.23(法定防空避難設備)=5469.23 $\text{m}^2$ B4F~B1F樓地板面積：1243.99x4=4975.96 $\text{m}^2 < 5469.23 \text{ m}^2$ ...OK!
四、開挖率檢討：	$(1243.99 / 2073.7) \times 100\% = 59.99\% \leq 60\%$ ...OK!

汽車數量，面積檢討：(技規 60, 61)

當層汽車	平面車位 250x550	平面車位 230x550	平面車位 250x600	無障礙車位 350x600	合計
法定	0	0	0	2	2
停車位數檢討	車位數合計：2+35+35+34=106部 小車位數合計：5+5+5=15部 $\leq 106 \times 1 / 5 = 22$ 部 ...OK!				
裝卸車位 250x550	2				

機車數量，面積檢討：(技規 60, 61)

當層汽車	平面車位 100x200	平面車位 75x175	無障礙車位 225x220	合計
法定	58	60	2	120
停車位數檢討	小車位數合計：60部 $\leq 120 \times 1 / 2 = 60$ 部 ...OK!			



地下一層平面圖 S:1/200



圖 6-8 地下一層面積計算圖

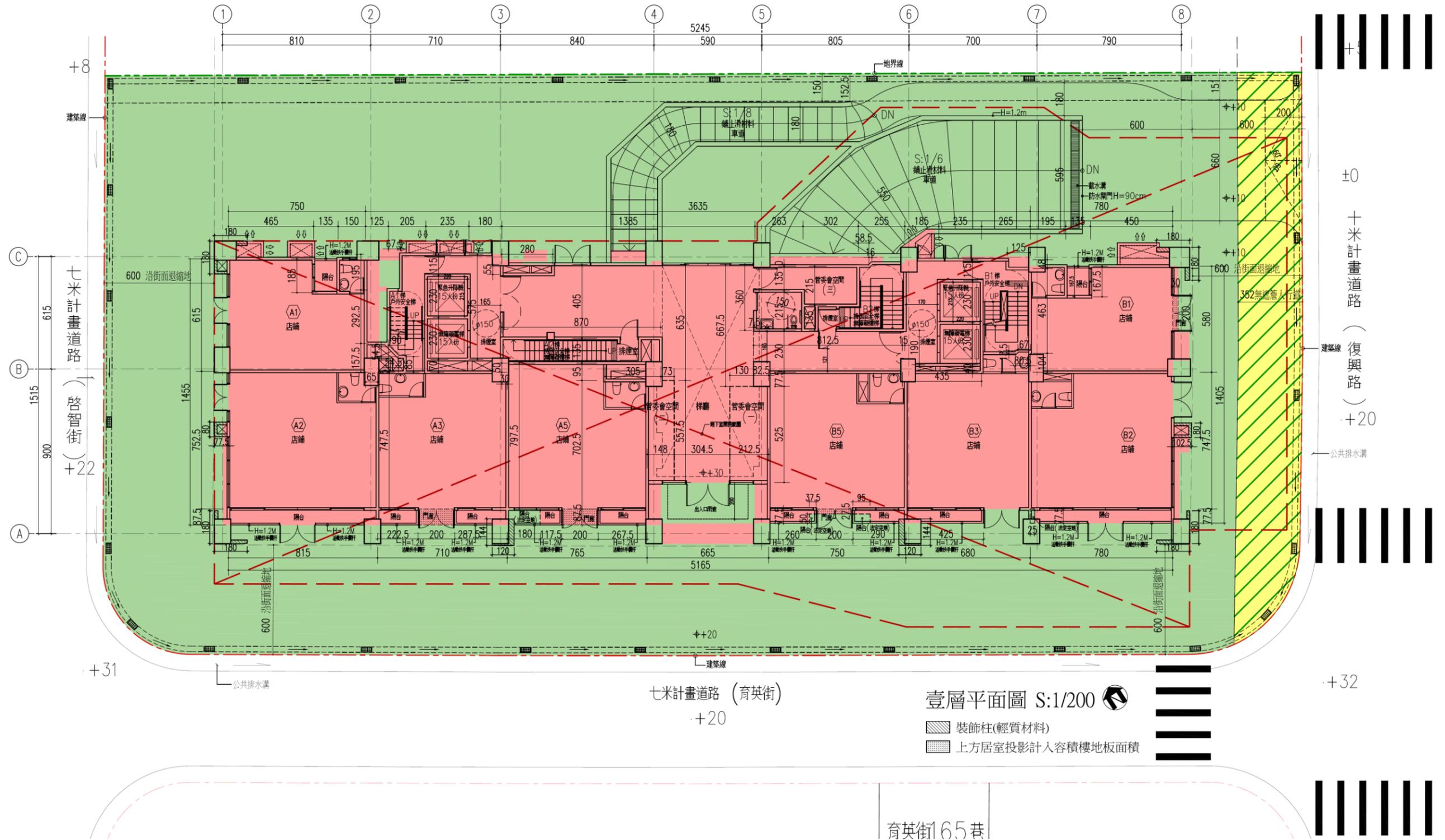


圖 6-9 一層平面圖

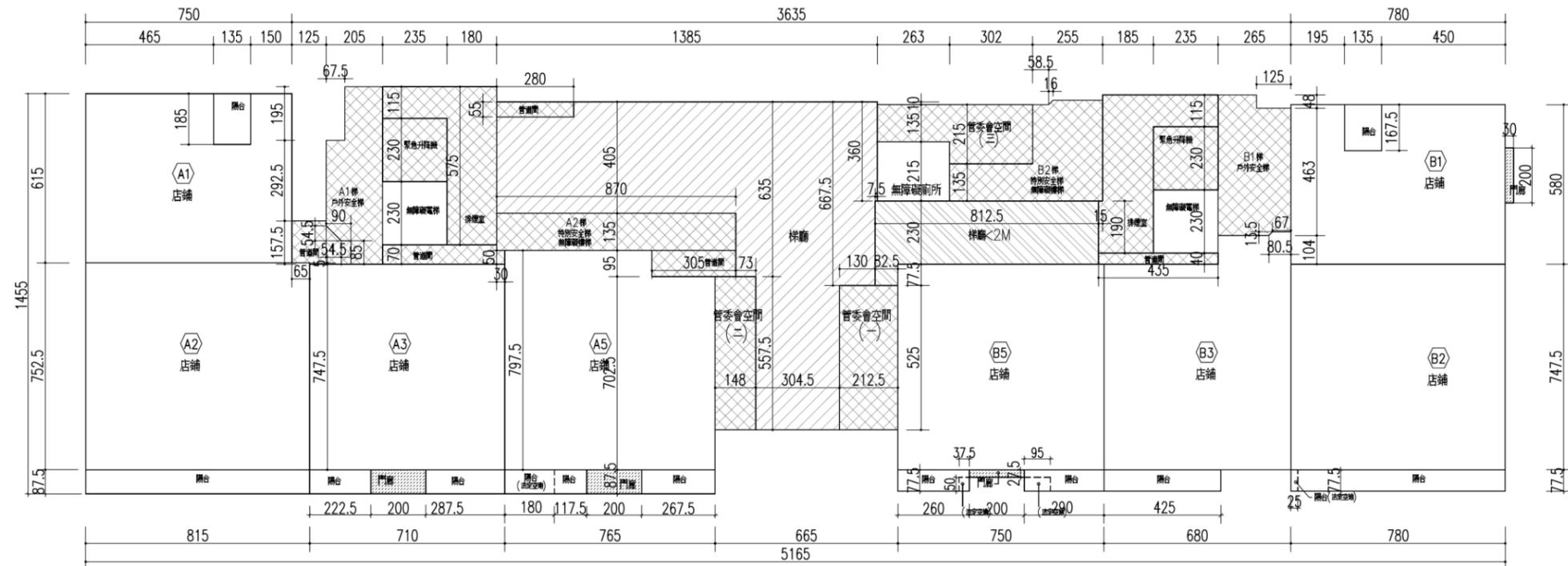
一層面積計算

一、樓地板面積									
室內面積	A1戶 店舖	7.5x6.15-1.35x1.85=43.63㎡	B1戶 店舖	7.8x5.8-1.35x1.675=42.98㎡	門廊	0.3x2=0.6㎡			
	A2戶 店舖	8.15x7.525=61.33㎡	B2戶 店舖	7.8x7.475=58.31㎡					
	A3戶 店舖	7.1x7.475=53.07㎡	門廊	2x0.875=1.75㎡	B3戶 店舖	6.8x7.475+2.65x1.04+(0.67+0.805)x0.135/2=53.69㎡			
	A5戶 店舖	7.65x7.975-2.3x0.95=58.82㎡	門廊	2x0.875=1.75㎡	B5戶 店舖	7.5x7.475=56.06㎡	門廊	2x0.275=0.55㎡	
	室內面積小計	43.63+61.33+1.75+53.07+1.75+58.82=220.35㎡		室內面積小計			42.98+0.6+58.31+53.69+56.06+0.55=212.19㎡		
公共面積	安全梯間 (技規62-2)	2.05x(1.95+2.925+1.575)-0.675x1.95-0.9x0.85-0.545x0.545/2=10.99㎡		2.65x(0.48+4.63)-1.25x0.48-(0.67+0.805)x0.135/2=12.84㎡					
	排煙室 (技規62-2)	2.35x1.15+1.8x5.75=13.05㎡		1.85x(1.15+2.3+2.3)+2.35x1.15+0.15x1.9=13.63㎡					
	管道間 (技規62-2)	1.25x1.575-0.65x0.05+0.545x0.545/2+0.9x0.85+2.8x0.55+(2.35+1.8)x0.7+0.3x0.5+3.05x0.95=10.34㎡		0.4x4.35=1.74㎡					
	緊急昇降機 (技規62-2)	2.35x2.3=5.41㎡		2.35x2.3=5.41㎡					
	一般及無障礙昇降機	2.35x2.3=5.41㎡		2.35x2.3=5.41㎡					
	梯廳	8.7x4.05-2.8x0.55+0.7x3.65+3.045x(6.35+5.575)+1.3x6.675+0.075x3.6=83.59㎡		管委會空間(一)(技規62-2)		2.125x5.25=11.16㎡			
	梯廳<2M計入容積	8.125x2.3+0.825x0.775=19.33㎡		管委會空間(二)(技規62-2)		1.48x5.575=8.25㎡			
	梯廳小計	83.59+19.33=102.92㎡		管委會空間(三)(技規62-2)		2.63x1.35+3.02x2.15=10.04㎡			
	無障礙廁所	2.63x2.15=5.65㎡							
	公共面積小計	10.99+11.75+13.05+10.34+5.41+5.41+102.92+5.65+12.84+13.3+13.63+1.74+5.41+5.41+11.16+8.25+10.04=247.3㎡							
技規162條2款, 免計容積面積						10.99+11.75+13.05+10.34+5.41+12.84+13.3+13.63+1.74+5.41+11.16+8.25+10.04=127.91㎡			
二、陽台面積									
陽台面積	A1戶	1.35x1.85=2.5㎡	陽台面積	0㎡	B1戶	1.35x1.675=2.26㎡	陽台面積	0㎡	
	A2戶	8.15x0.875=7.13㎡	陽台面積	0㎡	B2戶	7.8x0.775-0.25x0.775=5.85㎡	陽台面積	0.25x0.775=0.19㎡	
	A3戶	(2.225+2.875)x0.875=4.46㎡	陽台面積	0㎡	B3戶	4.25x0.775=3.29㎡	陽台面積	0㎡	
	A5戶	(2.675+1.175)x0.875=3.37㎡	陽台面積	1.8x0.875=1.58㎡	B5戶	(2.6+2.9)x0.775-(0.375+0.95)x0.5=3.6㎡	陽台面積	0.375x0.5+0.95x0.5=0.66㎡	
	陽台面積小計	2.5+7.13+4.46+3.37=17.46㎡		陽台面積小計		2.26+5.85+3.29+3.6=15㎡		0.19+0.66=0.85㎡	
陽台面積合計		15+0.85+1.58+17.46=34.89㎡							

當層面積計算暨法規檢討

一、樓地板面積	220.35+212.19+247.3=679.84㎡
二、梯廳面積檢討	83.59㎡ > 679.84x10% =67.98㎡ 83.59-67.98=15.61 (計入容積)
三、陽台面積檢討	34.89㎡ < 679.84x10% =67.98㎡ ...OK!
四、當層梯廳+陽台面積檢討 (技規62-1)	67.98+34.89=102.87㎡ > 679.84x15% =101.98㎡ ...OK! 102.87-101.98=0.89㎡ (計入容積)
五、免計入容積樓地板面積 (技規62-2)	127.91㎡
六、當層容積樓地板面積	679.84-83.59+15.61+0.89-127.91=484.84㎡

技規施工編第162條第1款(免計容積梯廳)
  技規施工編第162條第1款(梯廳<2M計入容積)
  技規施工編第162條第2款(免計容積)
  上方居室投影計入容積樓地板面積



一層平面圖 S:1/200



圖 6-10 一層面積計算圖

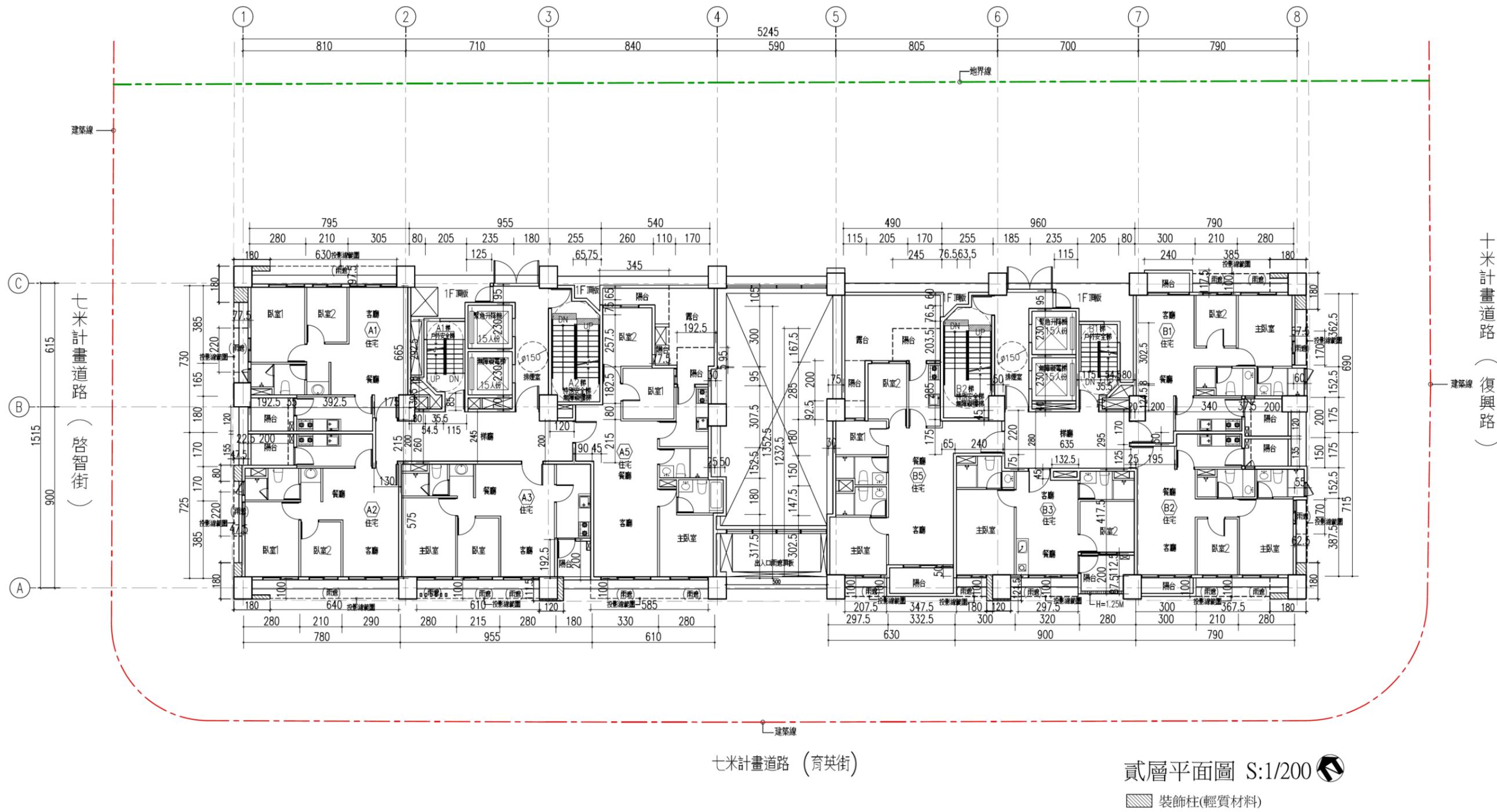


圖 6-11 二層平面圖

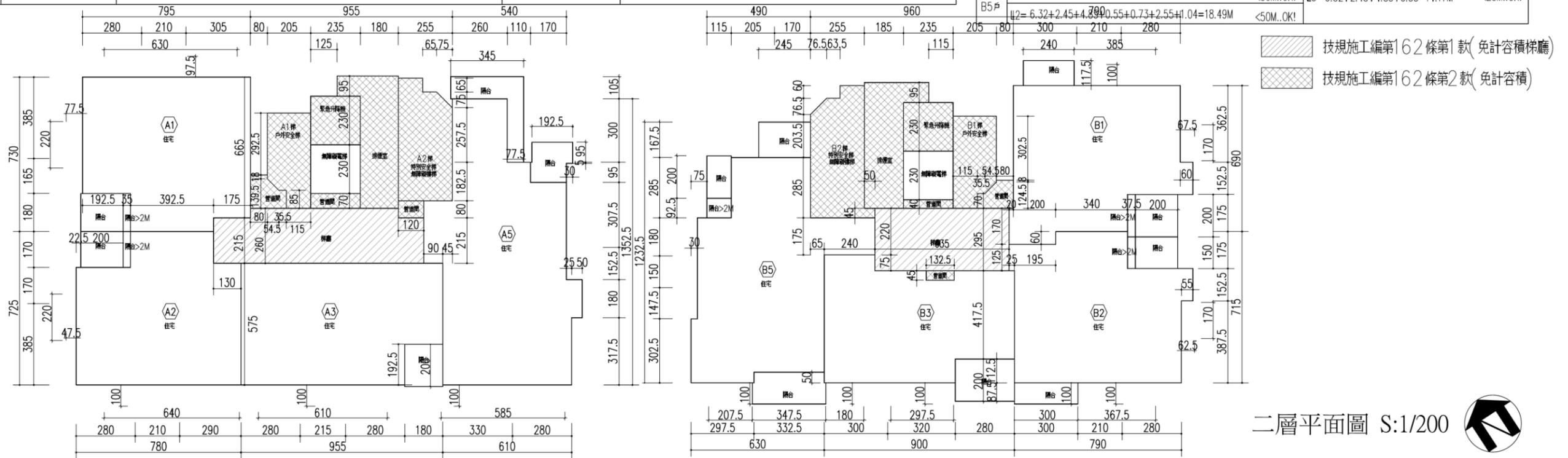
二層面積計算

一、樓地板面積			A棟			B棟		
室內面積	A1戶 集合住宅	(1.925+0.35+3.925)×(1.65+3.85)+3.925×1.8+1.75×6.65=52.8㎡	B1戶 集合住宅	7.9×(3.625+1.525)+0.6×1.525+3.4×1.75+2×(1.75+0.6)+0.2×1.7=52.59㎡				
	A2戶 集合住宅	(0.225+2+0.35+3.925)×(1.7+3.85)+3.925×1.7+1.3×5.75=50.22㎡	B2戶 集合住宅	7.9×(3.875+1.525)+0.55×1.525+3.4×1.75+1.25×0.25+1.95×(1.75-0.6)=52㎡				
	A3戶 集合住宅	(2.8+2.15+2.8+1.8)×5.75-1.8×1.925=51.45㎡	B3戶 集合住宅	(3+3.2)×(4.175+1.125)+2.8×4.175+2.4×0.75-1.325×0.45=45.75㎡				
	A5戶 集合住宅	6.1×(13.525-3)+0.5×1.8-0.25×(1.525+3.075+0.95)-1.7×0.95+0.9×(2.15+0.8)-0.45×1.825+2.6×3=71.73㎡	B5戶 集合住宅	6.3×(12.325-1.675)-0.5×3.325-(0.75+1.15)×2.85-0.3×(1.475+1.5+1.8)-0.65×2.85+2.4×1.75=60.93㎡				
	A棟室內面積小計	52.8+50.22+51.45+71.73=226.2㎡	B棟室內面積小計	52.59+52+45.75+60.93=211.27㎡				
公共面積	安全梯間 (技規62-2)	2.05×(2.925+0.18+1.395)-0.85×0.355-(0.85+1.395)×0.545/2=8.31㎡ 2.55×(1.825+2.575+0.75+0.65)-(0.65+0.75)×0.65-0.75×0.75/2=13.6㎡	2.05×(3.025+0.08+1.245)-(1.245+0.7)×0.545/2-0.355×0.7=8.14㎡ 2.55×(2.85+2.035+0.765+0.6)-(0.635+0.765)×0.6-0.765×0.765/2+0.5×0.45=15.03㎡					
	排煙室 (技規62-2)	(2.35-1.25)×0.95+1.8×(2.3+2.3+0.7+0.95)=12.3㎡	1.85×(0.95+2.3+2.3+0.4)+(2.35-1.15)×0.95=12.15㎡					
	管道間 (技規62-2)	0.8×(0.18+1.395)+(1.395+0.85)×0.545/2+0.355×0.85+2.35×0.7+1.2×0.8=4.78㎡	0.355×0.7+(0.7+1.245)×0.545/2+0.8×(1.245+0.08)+2.35×0.4+1.325×0.45=3.37㎡					
	緊急昇降機 (技規62-2)	2.35×2.3=5.41㎡	2.35×2.3=5.41㎡					
	一般及無障礙昇降機	2.35×2.3=5.41㎡	2.35×2.3=5.41㎡					
	梯廳	1.75×2.15+(0.8+2.05+2.35+1.8)×2.6+1.2×2.15=24.54㎡	6.35×2.95=18.73㎡					
	公共面積小計	8.31+13.6+12.3+4.78+5.41+5.41+24.54=74.35㎡	8.14+15.03+12.15+3.37+5.41+18.73=68.24㎡					
樓地板面積合計		226.2+74.35=300.55㎡	211.27+68.24=279.51㎡					
技規162條2款, 免計容積面積		8.31+13.6+12.3+4.78+5.41=44.4㎡	8.14+15.03+12.15+3.37+5.41=44.1㎡					
二、陽台面積								
陽台面積	A1戶	>2M 0.35×1.8=0.63㎡ <2M 2×1.8=3.6㎡	B1戶	>2M 0.375×2=0.75㎡ <2M 2.4×1.175+2×2=6.82㎡				
	A2戶	>2M 0.35×1.7=0.6㎡ <2M 2×1.7=3.4㎡	B2戶	>2M 0.375×1.5=0.56㎡ <2M 2×1.5+3×1=6㎡				
	A3戶	<2M 1.8×2=3.6㎡	B3戶	<2M 2.8×2=5.6㎡				
	A5戶	<2M 3.45×1.05+0.775×3+1.925×0.95+0.3×0.05+1.7×0.95=9.41㎡	B5戶	<2M 1.15×0.925=1.06㎡ 2.45×1.675+1.15×2+3.325×0.5+3.475×1=11.54㎡				
	陽台面積(計入容積)小計		0.63+0.6=1.23㎡	陽台面積(計入容積)小計		0.75+0.56+1.06=2.37㎡		
	陽台面積小計		3.6+3.4+3.6+9.41=20.01㎡	陽台面積小計		6.82+6+5.6+11.54=29.96㎡		

當層面積計算暨法規檢討

一、當層樓地板面積	279.51+300.55+2.37+1.23=583.66㎡
二、當層梯廳面積檢討	18.73+24.54=43.27㎡ < 583.66×10% =58.37㎡ ...OK!
三、當層陽台面積檢討	>2M 2.37+1.23=3.6㎡ (計入容積) <2M 29.96+20.01=49.97㎡ < 583.66×10% =58.37㎡ ...OK!
四、當層梯廳+陽台面積檢討(技規162-1)	43.27+49.97=93.24㎡ > 583.66×15% =87.55㎡ ...OK! 93.24-87.55=5.69㎡ (計入容積)
五、免計入容積樓地板面積(技規62-2)	44.1+44.4=88.5㎡
六、當層容積樓地板面積	583.66-43.27-88.5+5.69=457.58㎡
七、當層樓地板面積(停車數量檢討)	容積A>66㎡: 71.73㎡ 容積A<66㎡: 52.59+52.8+50.22+45.75+51.45+60.93=365.74㎡ =437.47㎡

戶別	步行距離檢討 (技規施工編95條)		重複步行距離檢討 (技規施工編95條)
	步行距離檢討 (技規施工編93條)		
A1戶	L1= 4.24+4.15+4.63+3.33+1.66=18.01M	<50M..OK!	L3= 4.24+4.15+4.63+3.33+0.54=16.89M <25M..OK!
	L2= 4.24+4.15+4.63+3.33+0.54+3.39+1.19=21.47M	<50M..OK!	
A2戶	L1= 4.31+4.49+3.09+3.33+1.66=16.88M	<50M..OK!	L3= 4.31+4.49+3.09+3.33+0.54=15.76M <25M..OK!
	L2= 4.31+4.49+3.09+3.33+0.54+3.39+1.19=20.34M	<50M..OK!	
A3戶	L1= 4.59+3.68+3.39+0.41+1.19=13.26M	<50M..OK!	L3= 4.59+3.68+3.39+0.41=12.07M <25M..OK!
	L2= 4.59+3.68+3.39+0.41+3.39+1.12=16.58M	<50M..OK!	
A5戶	L1= 4.02+0.86+2.2+3+4.77+1.19=16.04M	<50M..OK!	L3= 4.02+0.86+2.2+3+4.77=14.85M <25M..OK!
	L2= 4.02+0.86+2.2+3+4.77+3.39+1.12=19.36M	<50M..OK!	
B1戶	L1= 4.1+4.08+3.63+3.37+1.04=16.22M	<50M..OK!	L3= 4.1+4.08+3.63+3.37=15.18M <25M..OK!
	L2= 4.1+4.08+3.63+3.37+2.55+0.73+1.04=19.5M	<50M..OK!	
B2戶	L1= 4.16+2.64+3.4+2.71+2.33=15.24M	<50M..OK!	L3= 4.16+2.64+3.4+2.71+1.29=14.2M <25M..OK!
	L2= 4.16+2.64+3.4+2.71+1.29+2.55+0.73+1.04=18.52M	<50M..OK!	
B3戶	L1= 4.88+1.05+3.3+0.73+1.04=11M	<50M..OK!	L3= 4.88+1.05+3.3=9.23M <25M..OK!
	L2= 4.88+1.05+3.3+2.55+1.04=12.82M	<50M..OK!	
B5戶	L1= 6.32+2.45+4.85+0.55+1.04=15.21M	<50M..OK!	L3= 6.32+2.45+4.85+0.55=14.17M <25M..OK!
	L2= 6.32+2.45+4.85+0.55+0.73+2.55+1.04=18.49M	<50M..OK!	



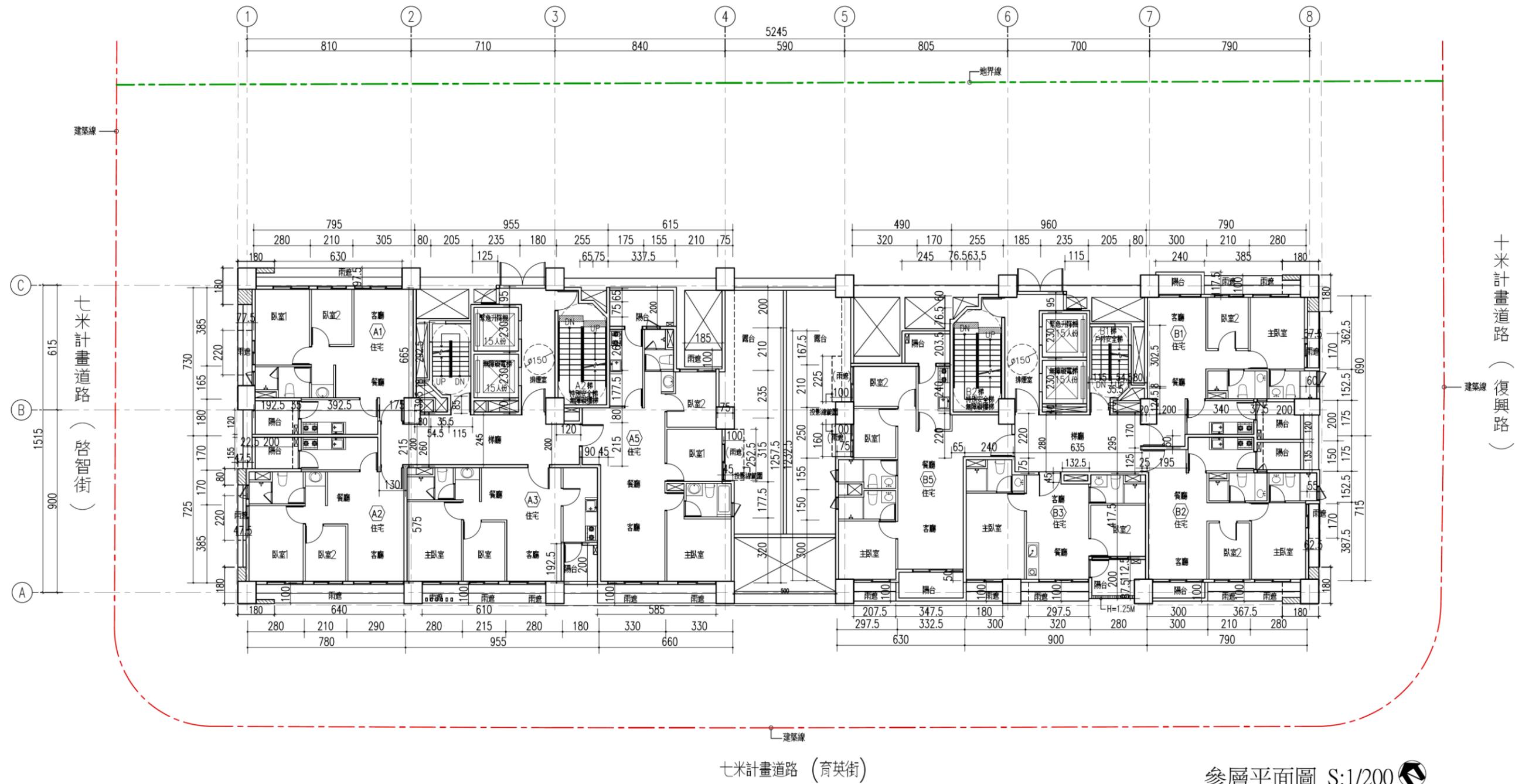


圖 6-13 三層平面圖

三層面積計算

一、樓地板面積			
A棟		B棟	
室內面積			
A1戶 集合住宅	$(1.925+0.35+3.925) \times (1.65+3.85) + 3.925 \times 1.8 + 1.75 \times 6.65 = 52.8\text{m}^2$	B1戶 集合住宅	$7.9 \times (3.625+1.525) + 0.6 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 2 \times (1.75+0.6) + 0.2 \times 1.7 = 52.59\text{m}^2$
A2戶 集合住宅	$(0.225+2+0.35+3.925) \times (1.7+3.85) + 3.925 \times 1.7 + 1.3 \times 5.75 = 50.22\text{m}^2$	B2戶 集合住宅	$7.9 \times (3.875+1.525) + 0.55 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 1.25 \times 0.25 + 1.95 \times (1.75-0.6) = 52\text{m}^2$
A3戶 集合住宅	$(2.8+2.15+2.8+1.8) \times 5.75 - 1.8 \times 1.925 = 51.45\text{m}^2$	B3戶 集合住宅	$(3+3.2) \times (4.175+1.125) + 2.8 \times 4.175 + 2.4 \times 0.75 - 1.325 \times 0.45 = 45.75\text{m}^2$
A5戶 集合住宅	$6.6 \times (3.2+1.775+3.15+2.35) - 0.45 \times 3.15 - 0.75 \times 2.35 - 0.45 \times 1.775 + 0.9 \times (2.15+0.8) + (1.75+1.55) \times 2.1 = 74.74\text{m}^2$	B5戶 集合住宅	$6.3 \times (12.325-1.675) - 0.75 \times (2.5+2.1) - 0.65 \times 2.4 + 2.4 \times 2.2 - 3.325 \times 0.5 = 65.7\text{m}^2$
A棟室內面積小計	$52.8+50.22+51.45+74.74=229.21\text{m}^2$	B棟室內面積小計	$52.59+52+45.75+65.7=216.04\text{m}^2$
公共面積			
安全梯間 (技規62-2)	$2.05 \times (2.925+0.18+1.395) - 0.85 \times 0.355 - (0.85+1.395) \times 0.545 / 2 = 8.31\text{m}^2$ $2.55 \times (1.775+2.625+0.75+0.65) - (0.65+0.75) \times 0.65 - 0.75 \times 0.75 / 2 = 13.6\text{m}^2$		$2.05 \times (3.025+0.08+1.245) - (1.245+0.7) \times 0.545 / 2 - 0.355 \times 0.7 = 8.14\text{m}^2$ $2.55 \times (2.4+2.035+0.765+0.6) - (0.635+0.765) \times 0.6 - 0.765 \times 0.765 / 2 = 13.66\text{m}^2$
排煙室 (技規62-2)	$(2.35-1.25) \times 0.95 + 1.8 \times (2.3+2.3+0.7+0.95) = 12.3\text{m}^2$		$1.85 \times (0.95+2.3+2.3+0.4) + (2.35-1.15) \times 0.95 = 12.15\text{m}^2$
管道間 (技規62-2)	$0.8 \times (0.18+1.395) + (1.395+0.85) \times 0.545 / 2 + 0.355 \times 0.85 + 2.35 \times 0.7 + 1.2 \times 0.8 = 4.78\text{m}^2$		$0.355 \times 0.7 + (0.7+1.245) \times 0.545 / 2 + 0.8 \times (1.245+0.08) + 2.35 \times 0.4 + 1.325 \times 0.45 = 3.37\text{m}^2$
緊急昇降機 (技規62-2)	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$		$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$
一般及無障礙昇降機	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$		$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$
梯廳	$1.75 \times 2.15 + (0.8+2.05+2.35+1.8) \times 2.6 + 1.2 \times 2.15 = 24.54\text{m}^2$		$6.35 \times 2.95 = 18.73\text{m}^2$
公共面積小計	$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41+5.41+24.54=74.35\text{m}^2$		$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41+5.41+18.73=66.87\text{m}^2$
樓地板面積合計	$229.21+74.35=303.56\text{m}^2$		$216.04+66.87=282.91\text{m}^2$
技規162條2款, 免計容積面積	$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41=44.4\text{m}^2$		$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41=42.73\text{m}^2$
二、陽台面積			
陽台面積			
A1戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.8 = 0.63\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.8 = 3.6\text{m}^2$	B1戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 2 = 0.75\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2.4 \times 1.175 + 2 \times 2 = 6.82\text{m}^2$
A2戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.7 = 0.6\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.7 = 3.4\text{m}^2$	B2戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 1.5 = 0.56\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.5 + 3 \times 1 = 6\text{m}^2$
A3戶	$<2\text{M}$ $1.8 \times 2 = 3.6\text{m}^2$	B3戶	$<2\text{M}$ $2.8 \times 2 = 5.6\text{m}^2$
A5戶	$<2\text{M}$ $3.375 \times 2 = 6.75\text{m}^2$	B5戶	$<2\text{M}$ $2.45 \times 1.675 + 3.325 \times 0.5 + 3.475 \times 1 = 9.24\text{m}^2$
陽台面積(計入容積)小計	$0.63+0.6=1.23\text{m}^2$	陽台面積(計入容積)小計	$0.75+0.56=1.31\text{m}^2$
陽台面積小計	$3.6+3.4+3.6+6.75=17.35\text{m}^2$	陽台面積小計	$6.82+6+5.6+9.24=27.66\text{m}^2$

當層面積計算暨法規檢討

一、當層樓地板面積	$282.91+303.56+1.31+1.23=589.01\text{m}^2$	
二、當層梯廳面積檢討	$18.73+24.54=43.27\text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9\text{m}^2 \dots \text{OK!}$	
三、當層陽台面積檢討	$>2\text{M}$ $1.31+1.23=2.54\text{m}^2$ (計入容積) $<2\text{M}$ $27.66+17.35=45.01\text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9\text{m}^2 \dots \text{OK!}$	
四、當層梯廳+陽台面積檢討(技規62-1)	$43.27+45.01=88.28\text{m}^2 < 589.01 \times 15\% = 88.35\text{m}^2 \dots \text{OK!}$	
五、免計入容積樓地板面積(技規62-2)	$42.73+44.4=87.13\text{m}^2$	
六、當層容積樓地板面積	$589.01-43.27-87.13=458.61\text{m}^2$	
七、當層樓地板面積(停車數量檢討)	容積率 $>66\%$ : $74.74\text{m}^2$ 容積率 $<66\%$ : $52.59+52.8+52+50.22+45.75+51.45+65.7=370.51\text{m}^2$ $\square = 445.25\text{m}^2$	
八、步行距離檢討 (技規施工編05條)		
戶別	步行距離檢討(技規施工編03條)	重複步行距離檢討(技規施工編05條)
A1戶	L1= $4.24+4.15+4.63+3.33+1.66=18.01\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.24+4.15+4.63+3.33+0.54+3.39+1.19=21.47\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.24+4.15+4.63+3.33+0.54=16.89\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
A2戶	L1= $4.31+4.49+3.09+3.33+1.66=16.88\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.31+4.49+3.09+3.33+0.54+3.39+1.19=20.34\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.31+4.49+3.09+3.33+0.54=15.76\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
A3戶	L1= $4.59+3.68+3.39+0.41+1.19=13.26\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.59+3.68+3.39+0.41+3.39+1.12=16.58\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.59+3.68+3.39+0.41=12.07\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
A5戶	L1= $4.35+0.86+2.2+3+4.77+1.19=16.37\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.35+0.86+2.2+3+4.77+3.39+1.12=19.69\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.35+0.86+2.2+3+4.77=15.18\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
B1戶	L1= $4.1+4.08+3.63+3.37+1.04=16.22\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.1+4.08+3.63+3.37+2.55+0.73+1.04=19.5\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.1+4.08+3.63+3.37=15.18\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
B2戶	L1= $4.16+2.64+3.4+2.71+2.33=15.24\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.16+2.64+3.4+2.71+1.29+2.55+0.73+1.04=18.52\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.16+2.64+3.4+2.71+1.29=14.2\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
B3戶	L1= $4.88+1.05+3.3+0.73+1.04=11\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $4.88+1.05+3.3+2.55+1.04=12.82\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $4.88+1.05+3.3=9.23\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$
B5戶	L1= $6.32+2.45+4.85+0.55+1.04=15.21\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$ L2= $6.32+2.45+4.85+0.55+0.73+2.55+1.04=18.49\text{M}$ $<50\text{M} \dots \text{OK!}$	L3= $6.32+2.45+4.85+0.55=14.17\text{M}$ $<25\text{M} \dots \text{OK!}$

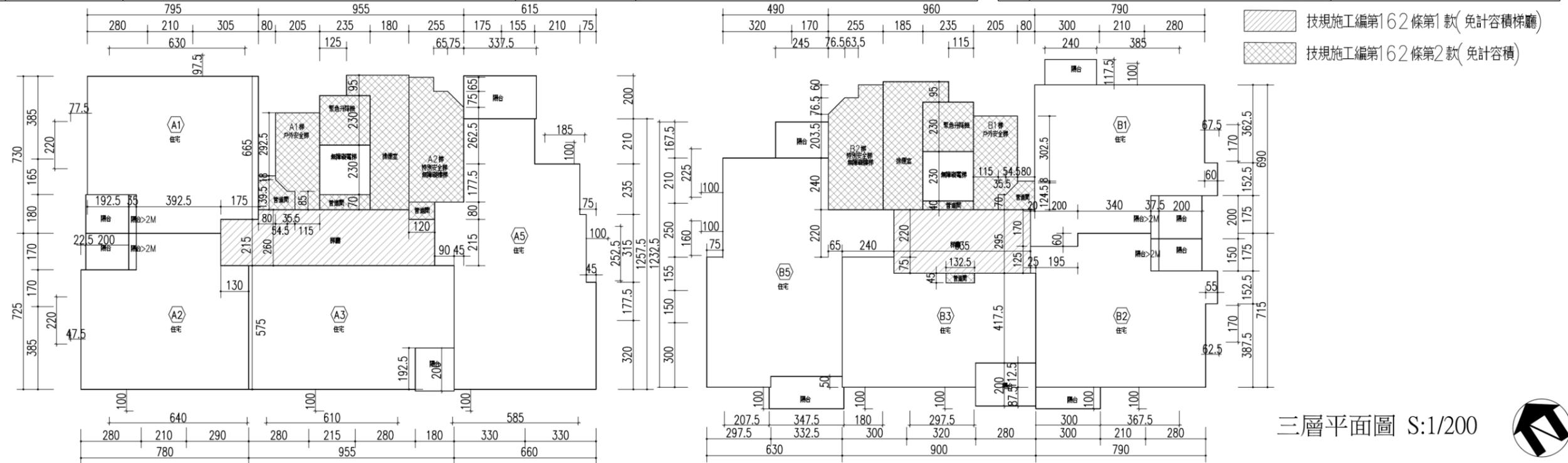


圖 6-14 三層面積計算圖

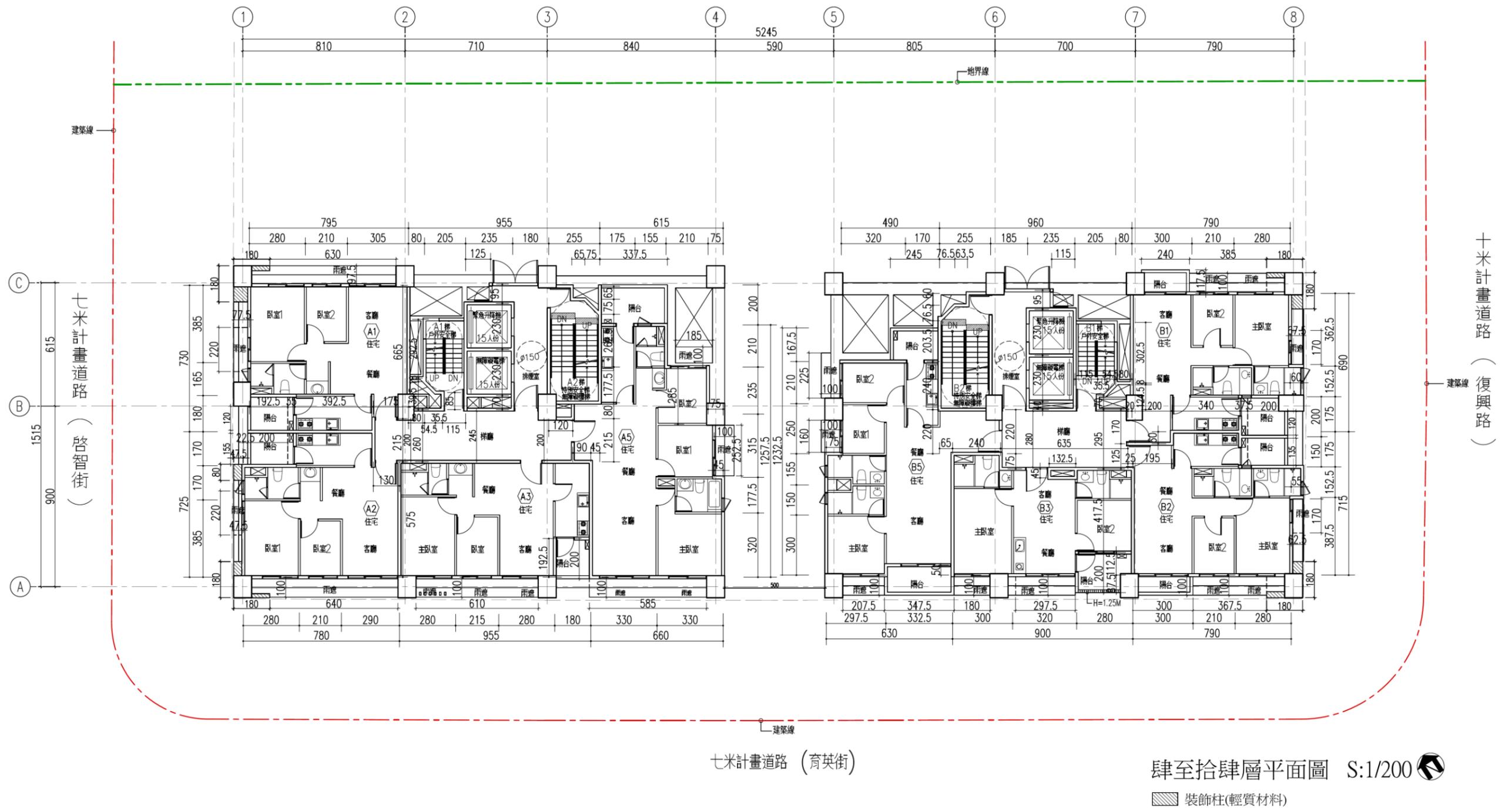


圖 6-15 四層至十四層平面圖

四至十四層面積計算

一、樓地板面積				
A棟		B棟		
室內面積	A1戶 集合住宅	$(1.925+0.35+3.925) \times (1.65+3.85) + 3.925 \times 1.8 + 1.75 \times 6.65 = 52.8\text{m}^2$	B1戶 集合住宅	$7.9 \times (3.625+1.525) + 0.6 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 2 \times (1.75+0.6) + 0.2 \times 1.7 = 52.59\text{m}^2$
	A2戶 集合住宅	$(0.225+2+0.35+3.925) \times (1.7+3.85) + 3.925 \times 1.7 + 1.3 \times 5.75 = 50.22\text{m}^2$	B2戶 集合住宅	$7.9 \times (3.875+1.525) + 0.55 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 1.25 \times 0.25 + 1.95 \times (1.75-0.6) = 52\text{m}^2$
	A3戶 集合住宅	$(2.8+2.15+2.8+1.8) \times 5.75 - 1.8 \times 1.925 = 51.45\text{m}^2$	B3戶 集合住宅	$(3+3.2) \times (4.175+1.125) + 2.8 \times 4.175 + 2.4 \times 0.75 - 1.325 \times 0.45 = 45.75\text{m}^2$
	A5戶 集合住宅	$6.6 \times (3.2+1.775+3.15+2.35) - 0.45 \times 3.15 - 0.75 \times 2.35 - 0.45 \times 1.775 + 0.9 \times (2.15+0.8) + (1.75+1.55) \times 2.1 = 74.74\text{m}^2$	B5戶 集合住宅	$6.3 \times (12.325-1.675) - 0.75 \times (2.5+2.1) - 0.65 \times 2.4 + 2.4 \times 2.2 - 3.325 \times 0.5 = 65.7\text{m}^2$
	A棟室內面積小計	$52.8+50.22+51.45+74.74=229.21\text{m}^2$	B棟室內面積小計	$52.59+52+45.75+65.7=216.04\text{m}^2$
公共面積	安全梯間 (技規62-2)	$2.05 \times (2.925+0.18+1.395) - 0.85 \times 0.355 - (0.85+1.395) \times 0.545 / 2 = 8.31\text{m}^2$ $2.55 \times (1.775+2.625+0.75+0.65) - (0.65+0.75) \times 0.65 - 0.75 \times 0.75 / 2 = 13.6\text{m}^2$	2.05 $\times$ (3.025+0.08+1.245) - (1.245+0.7) $\times$ 0.545 / 2 - 0.355 $\times$ 0.7 = 8.14 $\text{m}^2$ 2.55 $\times$ (2.4+2.035+0.765+0.6) - (0.635+0.765) $\times$ 0.6 - 0.765 $\times$ 0.765 / 2 = 13.66 $\text{m}^2$	
	排煙室 (技規62-2)	$(2.35-1.25) \times 0.95 + 1.8 \times (2.3+2.3+0.7+0.95) = 12.3\text{m}^2$	$1.85 \times (0.95+2.3+2.3+0.4) + (2.35-1.15) \times 0.95 = 12.15\text{m}^2$	
	管道間 (技規62-2)	$0.8 \times (0.18+1.395) + (1.395+0.85) \times 0.545 / 2 + 0.355 \times 0.85 + 2.35 \times 0.7 + 1.2 \times 0.8 = 4.78\text{m}^2$	$0.355 \times 0.7 + (0.7+1.245) \times 0.545 / 2 + 0.8 \times (1.245+0.08) + 2.35 \times 0.4 + 1.325 \times 0.45 = 3.37\text{m}^2$	
	緊急昇降機 (技規62-2)	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$	
	一般及無障礙昇降機	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$	$2.35 \times 2.3 = 5.41\text{m}^2$	
	梯廳	$1.75 \times 2.15 + (0.8+2.05+2.35+1.8) \times 2.6 + 1.2 \times 2.15 = 24.54\text{m}^2$	$6.35 \times 2.95 = 18.73\text{m}^2$	
	公共面積小計	$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41+5.41+24.54=74.35\text{m}^2$	$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41+18.73=66.87\text{m}^2$	
樓地板面積合計	$229.21+74.35=303.56\text{m}^2$	$216.04+66.87=282.91\text{m}^2$		
技規162條2款, 免計容積面積	$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41=44.4\text{m}^2$	$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41=42.73\text{m}^2$		
二、陽台面積				
陽台面積	A1戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.8 = 0.63\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.8 = 3.6\text{m}^2$	B1戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 2 = 0.75\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2.4 \times 1.175 + 2 \times 2 = 6.82\text{m}^2$
	A2戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.7 = 0.6\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.7 = 3.4\text{m}^2$	B2戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 1.5 = 0.56\text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.5 + 3 \times 1 = 6\text{m}^2$
	A3戶	$<2\text{M}$ $1.8 \times 2 = 3.6\text{m}^2$	B3戶	$<2\text{M}$ $2.8 \times 2 = 5.6\text{m}^2$
	A5戶	$<2\text{M}$ $3.375 \times 2 = 6.75\text{m}^2$	B5戶	$<2\text{M}$ $2.45 \times 1.675 + 3.325 \times 0.5 + 3.475 \times 1 = 9.24\text{m}^2$
	陽台面積(計入容積)小計	$0.63+0.6=1.23\text{m}^2$	陽台面積(計入容積)小計	$0.75+0.56=1.31\text{m}^2$
	陽台面積小計	$3.6+3.4+3.6+6.75=17.35\text{m}^2$	陽台面積小計	$6.82+6+5.6+9.24=27.66\text{m}^2$

當層面積計算暨法規檢討

一、當層樓地板面積	$282.91+303.56+1.31+1.23=589.01\text{m}^2$
二、當層梯廳面積檢討	$18.73+24.54=43.27\text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9\text{m}^2 \dots \text{OK!}$
三、當層陽台面積檢討	$>2\text{M}$ $1.31+1.23=2.54\text{m}^2$ (計入容積) $<2\text{M}$ $27.66+17.35=45.01\text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9\text{m}^2 \dots \text{OK!}$
四、當層梯廳+陽台面積檢討(技規62-1)	$43.27+45.01=88.28\text{m}^2 < 589.01 \times 15\% = 88.35\text{m}^2 \dots \text{OK!}$
五、免計入容積樓地板面積(技規62-2)	$42.73+44.4=87.13\text{m}^2$
六、當層容積樓地板面積	$589.01-43.27-87.13=458.61\text{m}^2$
七、當層樓地板面積(停車數量檢討)	容積A>66 $\text{m}^2$ : $74.74\text{m}^2$ 容積A<66 $\text{m}^2$ : $52.59+52.8+52+50.22+45.75+51.45+65.7=370.51\text{m}^2$

八、步行距離檢討 (技規施工編95條)		
戶別	步行距離檢討(技規施工編93條)	重複步行距離檢討(技規施工編95條)
A1戶	L1= $4.24+4.15+4.63+3.33+1.66=18.01\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.24+4.15+4.63+3.33+0.54=16.89\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.24+4.15+4.63+3.33+0.54+3.39+1.19=21.47\text{M}$ <50M...OK!	
A2戶	L1= $4.31+4.49+3.09+3.33+1.66=16.88\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.31+4.49+3.09+3.33+0.54=15.76\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.31+4.49+3.09+3.33+0.54+3.39+1.19=20.34\text{M}$ <50M...OK!	
A3戶	L1= $4.59+3.68+3.39+0.41+1.19=13.26\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.59+3.68+3.39+0.41=12.07\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.59+3.68+3.39+0.41+3.39+1.12=16.58\text{M}$ <50M...OK!	
A5戶	L1= $4.35+0.86+2.2+3+4.77+1.19=16.37\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.35+0.86+2.2+3+4.77=15.18\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.35+0.86+2.2+3+4.77+3.39+1.12=19.69\text{M}$ <50M...OK!	
B1戶	L1= $4.1+4.08+3.63+3.37+1.04=16.22\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.1+4.08+3.63+3.37=15.18\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.1+4.08+3.63+3.37+2.55+0.73+1.04=19.5\text{M}$ <50M...OK!	
B2戶	L1= $4.16+2.64+3.4+2.71+2.33=15.24\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.16+2.64+3.4+2.71+1.29=14.2\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.16+2.64+3.4+2.71+1.29+2.55+0.73+1.04=18.52\text{M}$ <50M...OK!	
B3戶	L1= $4.88+1.05+3.3+0.73+1.04=11\text{M}$ <50M...OK!	L3= $4.88+1.05+3.3=9.23\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $4.88+1.05+3.3+2.55+1.04=12.82\text{M}$ <50M...OK!	
B5戶	L1= $6.32+2.45+4.85+0.55+1.04=15.21\text{M}$ <50M...OK!	L3= $6.32+2.45+4.85+0.55=14.17\text{M}$ <25M...OK!
	L2= $6.32+2.45+4.85+0.55+0.73+2.55+1.04=18.49\text{M}$ <50M...OK!	

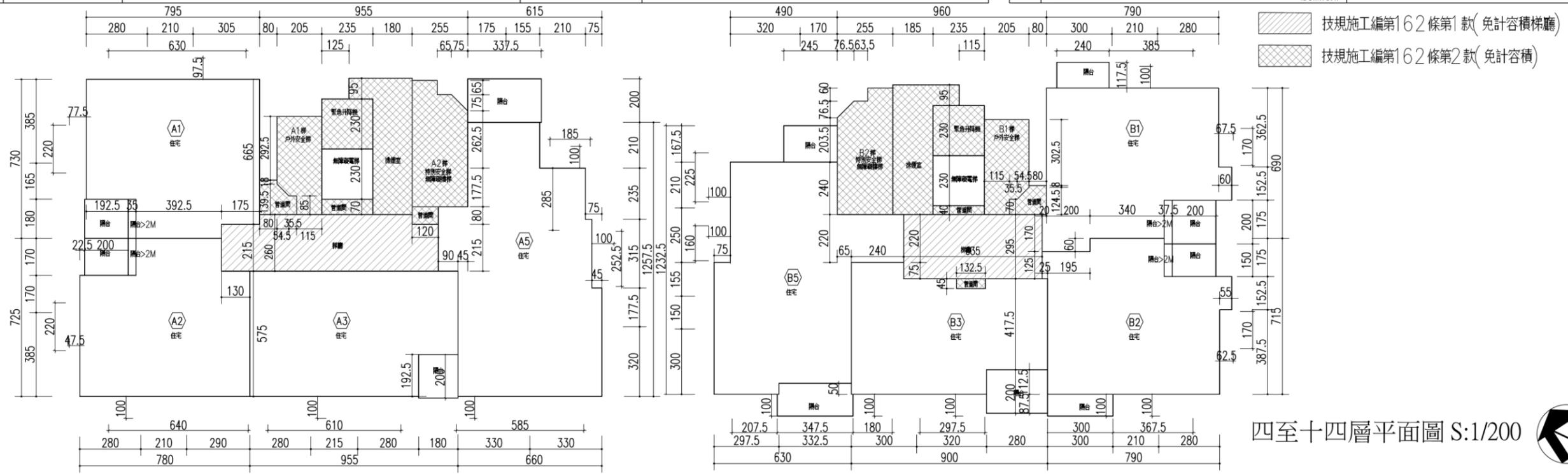


圖 6-16 四層至十四層面積計算圖

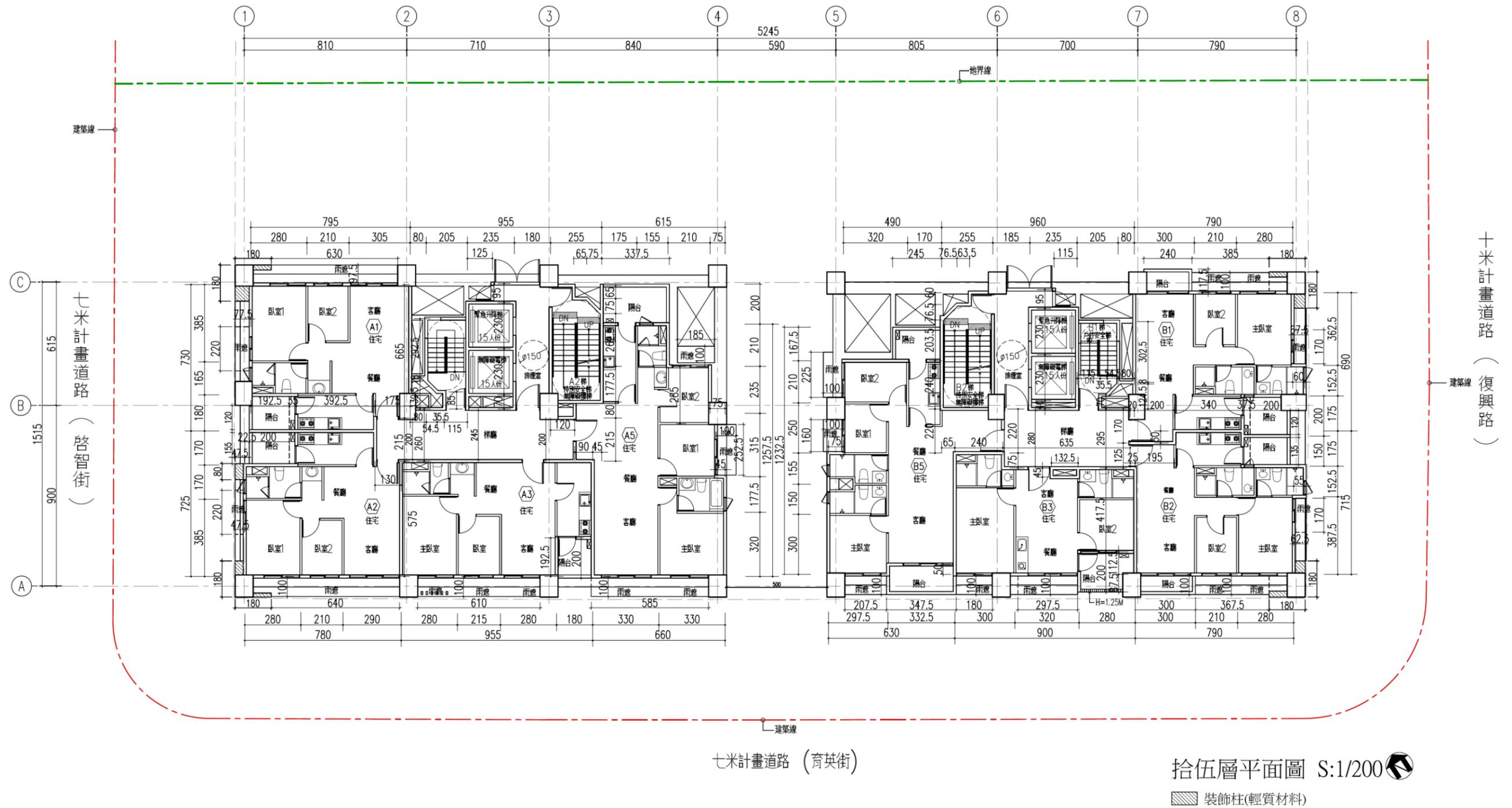


圖 6-17 十五層平面圖

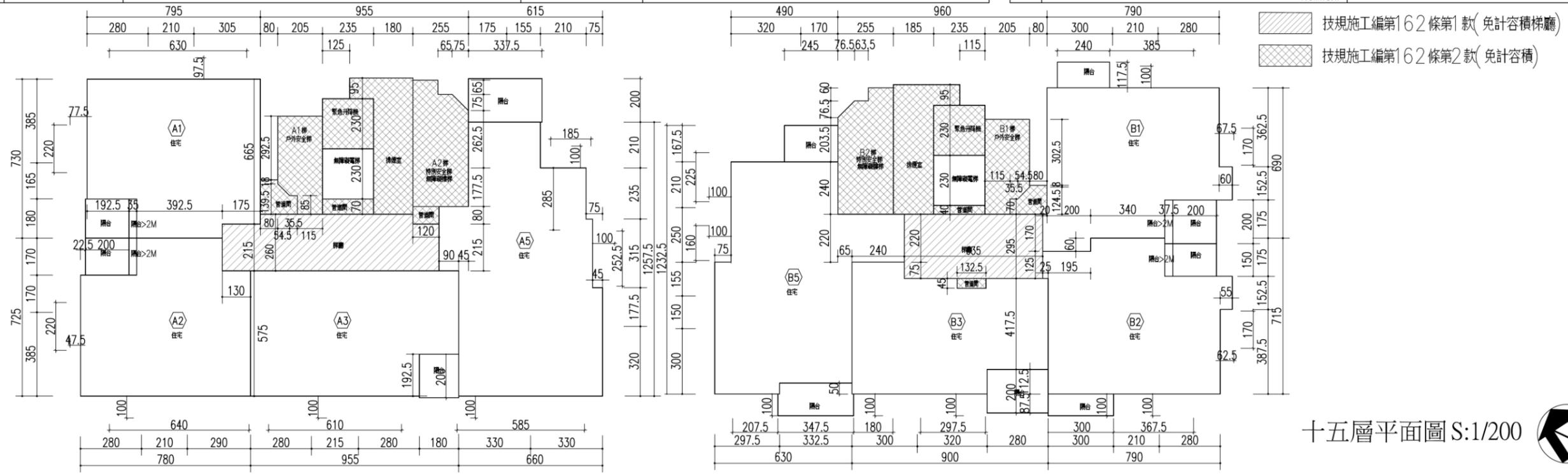
十五層面積計算

一、樓地板面積					
		A棟	B棟		
室內面積	A1戶 集合住宅	$(1.925+0.35+3.925) \times (1.65+3.85) + 3.925 \times 1.8 + 1.75 \times 6.65 = 52.8 \text{m}^2$	B1戶 集合住宅	$7.9 \times (3.625+1.525) + 0.6 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 2 \times (1.75+0.6) + 0.2 \times 1.7 = 52.59 \text{m}^2$	
	A2戶 集合住宅	$(0.225+2+0.35+3.925) \times (1.7+3.85) + 3.925 \times 1.7 + 1.3 \times 5.75 = 50.22 \text{m}^2$	B2戶 集合住宅	$7.9 \times (3.875+1.525) + 0.55 \times 1.525 + 3.4 \times 1.75 + 1.25 \times 0.25 + 1.95 \times (1.75-0.6) = 52 \text{m}^2$	
	A3戶 集合住宅	$(2.8+2.15+2.8+1.8) \times 5.75 - 1.8 \times 1.925 = 51.45 \text{m}^2$	B3戶 集合住宅	$(3+3.2) \times (4.175+1.125) + 2.8 \times 4.175 + 2.4 \times 0.75 - 1.325 \times 0.45 = 45.75 \text{m}^2$	
	A5戶 集合住宅	$6.6 \times (3.2+1.775+3.15+2.35) - 0.45 \times 3.15 - 0.75 \times 2.35 - 0.45 \times 1.775 + 0.9 \times (2.15+0.8) + (1.75+1.55) \times 2.1 = 74.74 \text{m}^2$	B5戶 集合住宅	$6.3 \times (12.325-1.675) - 0.75 \times (2.5+2.1) - 0.65 \times 2.4 + 2.4 \times 2.2 - 3.325 \times 0.5 = 65.7 \text{m}^2$	
	A棟室內面積小計	$52.8+50.22+51.45+74.74=229.21 \text{m}^2$	B棟室內面積小計	$52.59+52+45.75+65.7=216.04 \text{m}^2$	
	公共面積				
	安全梯間 (技規62-2)	$2.05 \times (2.925+0.18+1.395) - 0.85 \times 0.355 - (0.85+1.395) \times 0.545 / 2 = 8.31 \text{m}^2$	$2.05 \times (3.025+0.08+1.245) - (1.245+0.7) \times 0.545 / 2 - 0.355 \times 0.7 = 8.14 \text{m}^2$		
	排煙室 (技規62-2)	$(2.35-1.25) \times 0.95 + 1.8 \times (2.3+2.3+0.7+0.95) = 12.3 \text{m}^2$	$1.85 \times (0.95+2.3+2.3+0.4) + (2.35-1.15) \times 0.95 = 12.15 \text{m}^2$		
	管道間 (技規62-2)	$0.8 \times (0.18+1.395) + (1.395+0.85) \times 0.545 / 2 + 0.355 \times 0.85 + 2.35 \times 0.7 + 1.2 \times 0.8 = 4.78 \text{m}^2$	$0.355 \times 0.7 + (0.7+1.245) \times 0.545 / 2 + 0.8 \times (1.245+0.08) + 2.35 \times 0.4 + 1.325 \times 0.45 = 3.37 \text{m}^2$		
	緊急昇降機 (技規62-2)	$2.35 \times 2.3 = 5.41 \text{m}^2$	$2.35 \times 2.3 = 5.41 \text{m}^2$		
	一般及無障礙昇降機	$2.35 \times 2.3 = 5.41 \text{m}^2$	$2.35 \times 2.3 = 5.41 \text{m}^2$		
	梯廳	$1.75 \times 2.15 + (0.8+2.05+2.35+1.8) \times 2.6 + 1.2 \times 2.15 = 24.54 \text{m}^2$	$6.35 \times 2.95 = 18.73 \text{m}^2$		
	公共面積小計	$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41+5.41+24.54=74.35 \text{m}^2$	$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41+18.73=66.87 \text{m}^2$		
樓地板面積合計		$229.21+74.35=303.56 \text{m}^2$	$216.04+66.87=282.91 \text{m}^2$		
技規162條2款, 免計容積面積		$8.31+13.6+12.3+4.78+5.41=44.4 \text{m}^2$	$8.14+13.66+12.15+3.37+5.41=42.73 \text{m}^2$		
二、陽台面積					
陽台面積	A1戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.8 = 0.63 \text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.8 = 3.6 \text{m}^2$	B1戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 2 = 0.75 \text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2.4 \times 1.175 + 2 \times 2 = 6.82 \text{m}^2$	
	A2戶	$>2\text{M}$ $0.35 \times 1.7 = 0.6 \text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.7 = 3.4 \text{m}^2$	B2戶	$>2\text{M}$ $0.375 \times 1.5 = 0.56 \text{m}^2$ $<2\text{M}$ $2 \times 1.5 + 3 \times 1 = 6 \text{m}^2$	
	A3戶	$<2\text{M}$ $1.8 \times 2 = 3.6 \text{m}^2$	B3戶	$<2\text{M}$ $2.8 \times 2 = 5.6 \text{m}^2$	
	A5戶	$<2\text{M}$ $3.375 \times 2 = 6.75 \text{m}^2$	B5戶	$<2\text{M}$ $2.45 \times 1.675 + 3.325 \times 0.5 + 3.475 \times 1 = 9.24 \text{m}^2$	
	陽台面積(計入容積)小計		$0.63+0.6=1.23 \text{m}^2$	陽台面積(計入容積)小計	$0.75+0.56=1.31 \text{m}^2$
	陽台面積小計		$3.6+3.4+3.6+6.75=17.35 \text{m}^2$	陽台面積小計	$6.82+6+5.6+9.24=27.66 \text{m}^2$

當層面積計算暨法規檢討

一、當層樓地板面積	$282.91+303.56+1.31+1.23=589.01 \text{m}^2$
二、當層梯廳面積檢討	$18.73+24.54=43.27 \text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9 \text{m}^2 \dots \text{OK!}$
三、當層陽台面積檢討	$>2\text{M}$ $1.31+1.23=2.54 \text{m}^2$ (計入容積) $<2\text{M}$ $27.66+17.35=45.01 \text{m}^2 < 589.01 \times 10\% = 58.9 \text{m}^2 \dots \text{OK!}$
四、當層梯廳+陽台面積檢討(技規62-1)	$43.27+45.01=88.28 \text{m}^2 < 589.01 \times 15\% = 88.35 \text{m}^2 \dots \text{OK!}$
五、免計入容積樓地板面積(技規62-2)	$42.73+44.4=87.13 \text{m}^2$
六、當層容積樓地板面積	$589.01-43.27-87.13=458.61 \text{m}^2$
七、當層樓地板面積(停車數量檢討)	每戶A>66m <sup>2</sup> : 74.74m <sup>2</sup> 每戶A<66m <sup>2</sup> : $52.59+52.8+52+45.75+51.45+65.7=370.51 \text{m}^2$ = 445.25m <sup>2</sup>

八、步行距離檢討 (技規施工編95條)		
戶別	步行距離檢討(技規施工編93條)	重複步行距離檢討(技規施工編95條)
A1戶	L1= 4.24+4.15+4.63+3.33+1.66=18.01M <40M...OK!	L3= 4.24+4.15+4.63+3.33+0.54=16.89M <20M...OK!
	L2= 4.24+4.15+4.63+3.33+0.54+3.39+1.19=21.47M <40M...OK!	
A2戶	L1= 4.31+4.49+3.09+3.33+1.66=16.88M <40M...OK!	L3= 4.31+4.49+3.09+3.33+0.54=15.76M <20M...OK!
	L2= 4.31+4.49+3.09+3.33+0.54+3.39+1.19=20.34M <40M...OK!	
A3戶	L1= 4.59+3.68+3.39+0.41+1.19=13.26M <40M...OK!	L3= 4.59+3.68+3.39+0.41=12.07M <20M...OK!
	L2= 4.59+3.68+3.39+0.41+3.39+1.12=16.58M <40M...OK!	
A5戶	L1= 4.35+0.86+2.2+3+4.77+1.19=16.37M <40M...OK!	L3= 4.35+0.86+2.2+3+4.77=15.18M <20M...OK!
	L2= 4.35+0.86+2.2+3+4.77+3.39+1.12=19.69M <40M...OK!	
B1戶	L1= 4.1+4.08+3.63+3.37+1.04=16.22M <40M...OK!	L3= 4.1+4.08+3.63+3.37=15.18M <20M...OK!
	L2= 4.1+4.08+3.63+3.37+2.55+0.73+1.04=19.5M <40M...OK!	
B2戶	L1= 4.16+2.64+3.4+2.71+2.33=15.24M <40M...OK!	L3= 4.16+2.64+3.4+2.71+1.29=14.2M <20M...OK!
	L2= 4.16+2.64+3.4+2.71+1.29+2.55+0.73+1.04=18.52M <40M...OK!	
B3戶	L1= 4.88+1.05+3.3+0.73+1.04=11M <40M...OK!	L3= 4.88+1.05+3.3=9.23M <20M...OK!
	L2= 4.88+1.05+3.3+2.55+1.04=12.82M <40M...OK!	
B5戶	L1= 6.32+2.45+4.85+0.55+1.04=15.21M <40M...OK!	L3= 6.32+2.45+4.85+0.55=14.17M <20M...OK!
	L2= 6.32+2.45+4.85+0.55+0.73+2.55+1.04=18.49M <40M...OK!	



十五層平面圖 S:1/200

圖 6-18 十五層面積計算平面圖

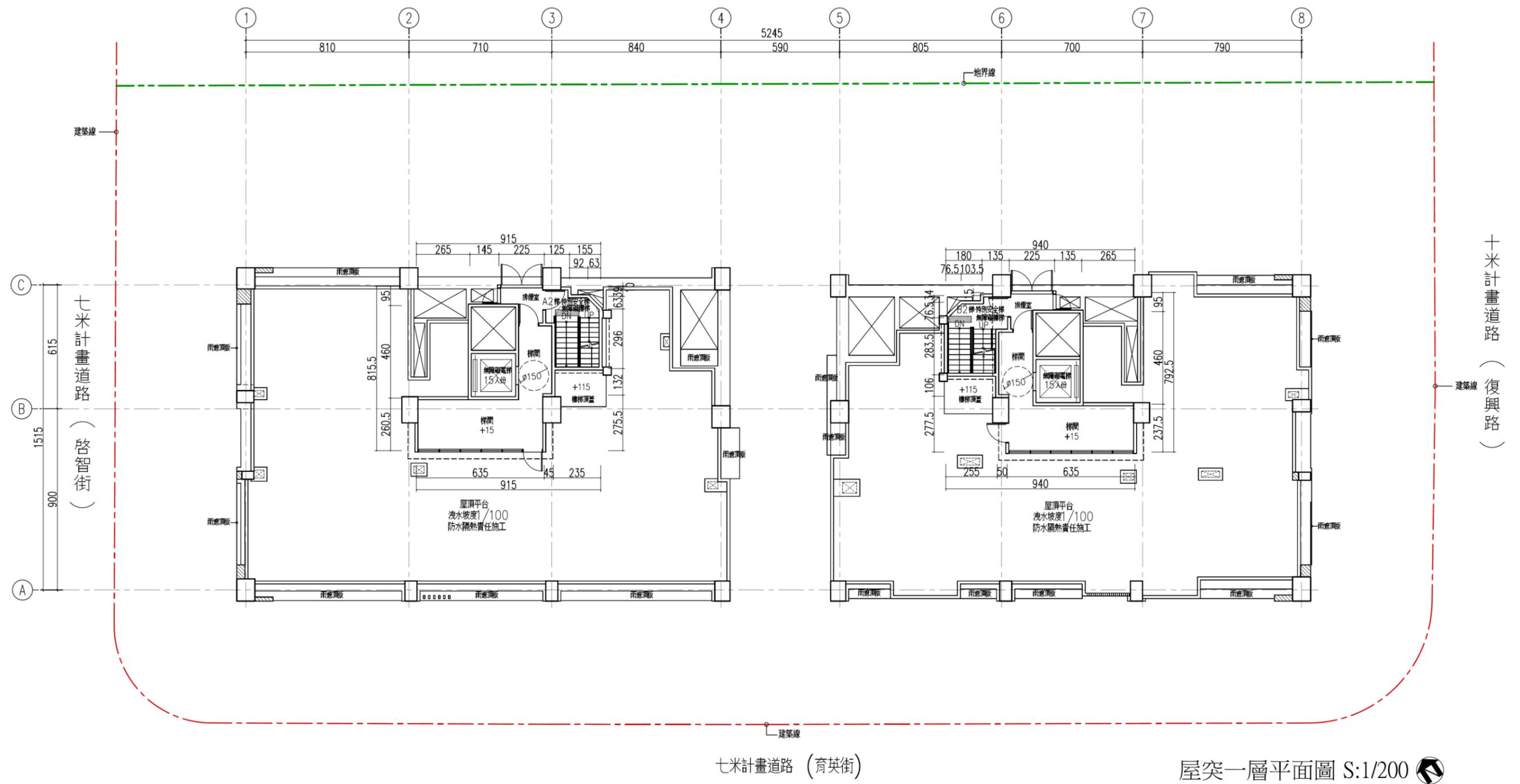
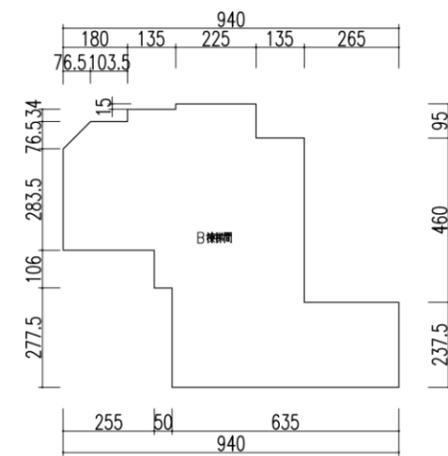
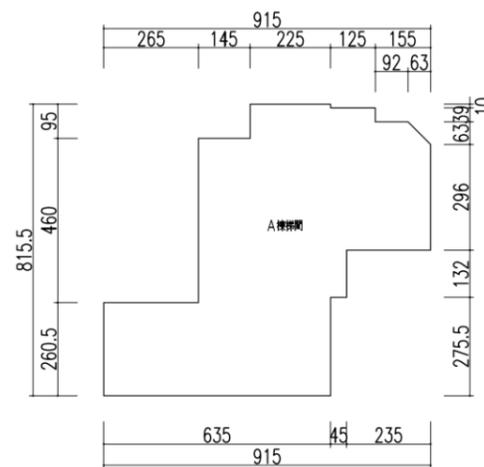


圖 6-19 屋突一層平面圖

屋突一至三層面積計算暨法規檢討

	A 棟	B 棟	合計
屋突一層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突二層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突三層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>



屋突一層平面圖 S:1/200



圖 6-20 屋突一層面積計算圖

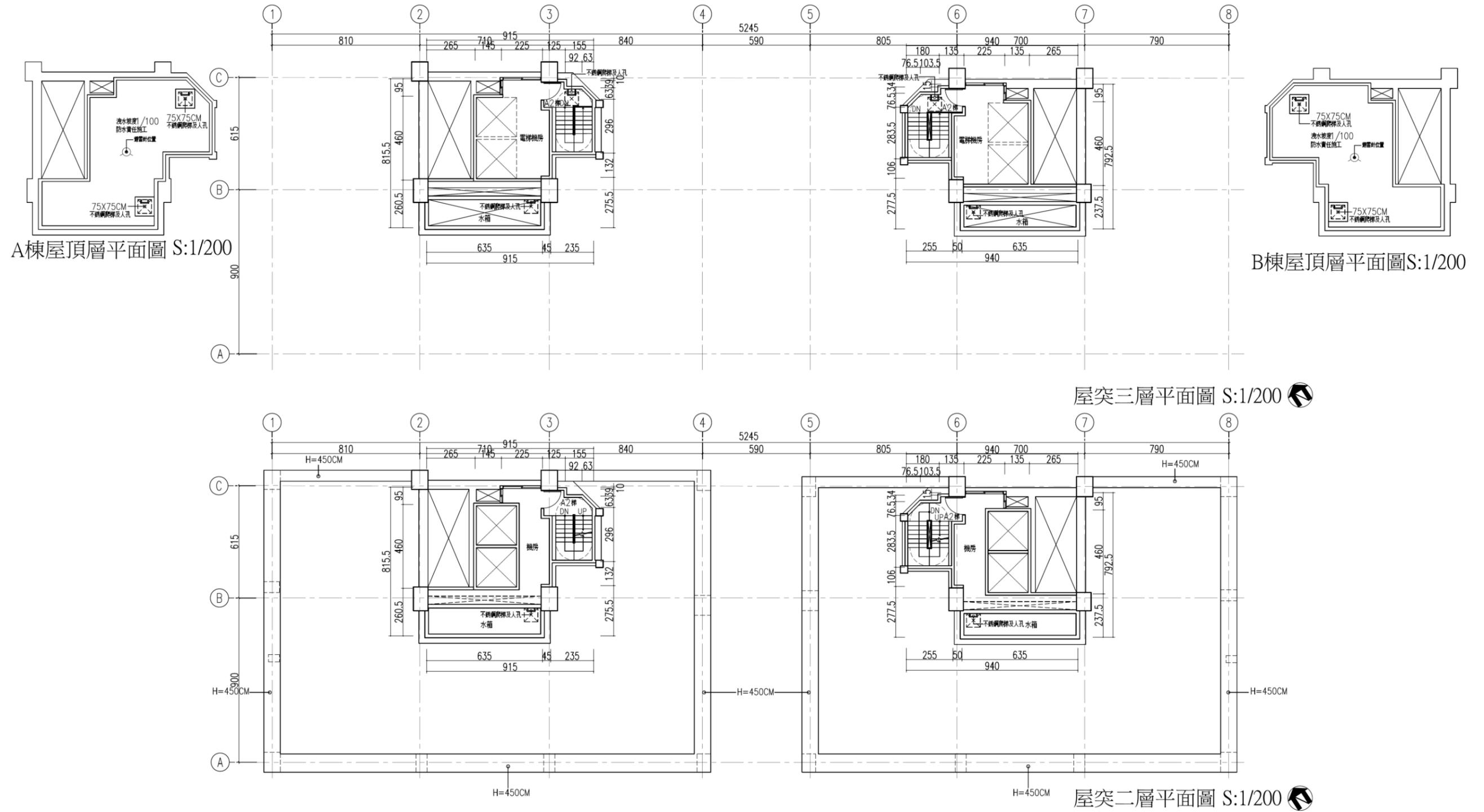
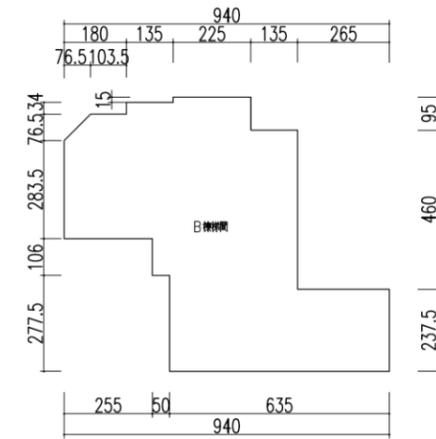
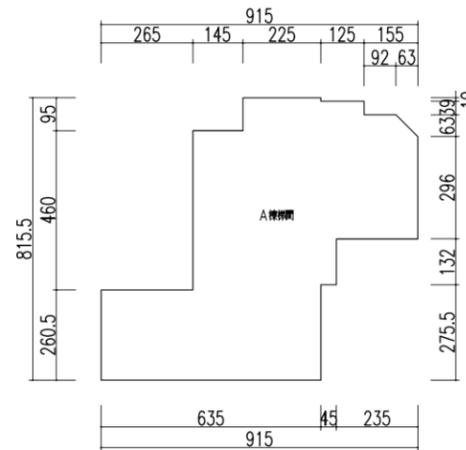


圖 6-21 屋突二~三層平面圖

屋突一至三層面積計算暨法規檢討

	A 棟	B 棟	合計
屋突一層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突二層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突三層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>

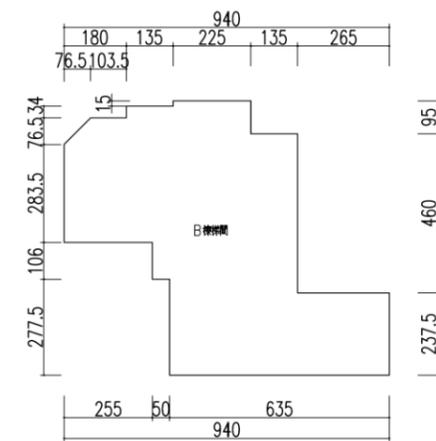
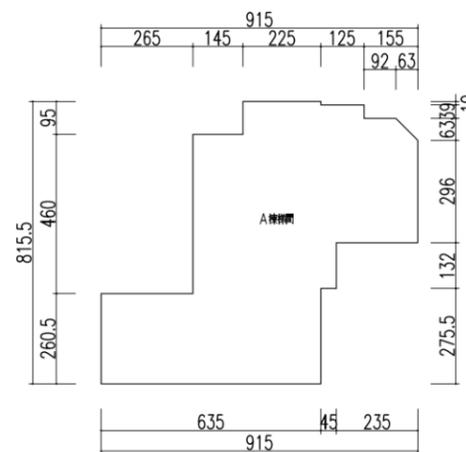


屋突二層平面圖 S:1/200



屋突一至三層面積計算暨法規檢討

	A 棟	B 棟	合計
屋突一層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突二層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>
屋突三層樓地板面積	$9.15 \times 8.155 - 2.65 \times (0.95 + 4.6) - 1.45 \times 0.95 - (1.25 + 1.55) \times 0.1 - 1.55 \times 0.39 - 0.63 \times 0.63 / 2 - 2.35 \times 1.32 - (0.45 + 2.35) \times 2.755 = 46.63 \text{ m}^2$	$9.4 \times 7.925 - (1.8 + 1.35) \times 0.15 - 1.8 \times 0.34 - 0.765 \times 0.765 / 2 - 2.55 \times 1.06 - (2.55 + 0.5) \times 2.775 - (1.35 + 2.65) \times 0.95 - 2.65 \times 4.6 = 45.96 \text{ m}^2$	45.96 + 46.63 = 92.59 m <sup>2</sup>



屋突三層平面圖 S:1/200



圖 6-22 屋突二~三層面積計算圖

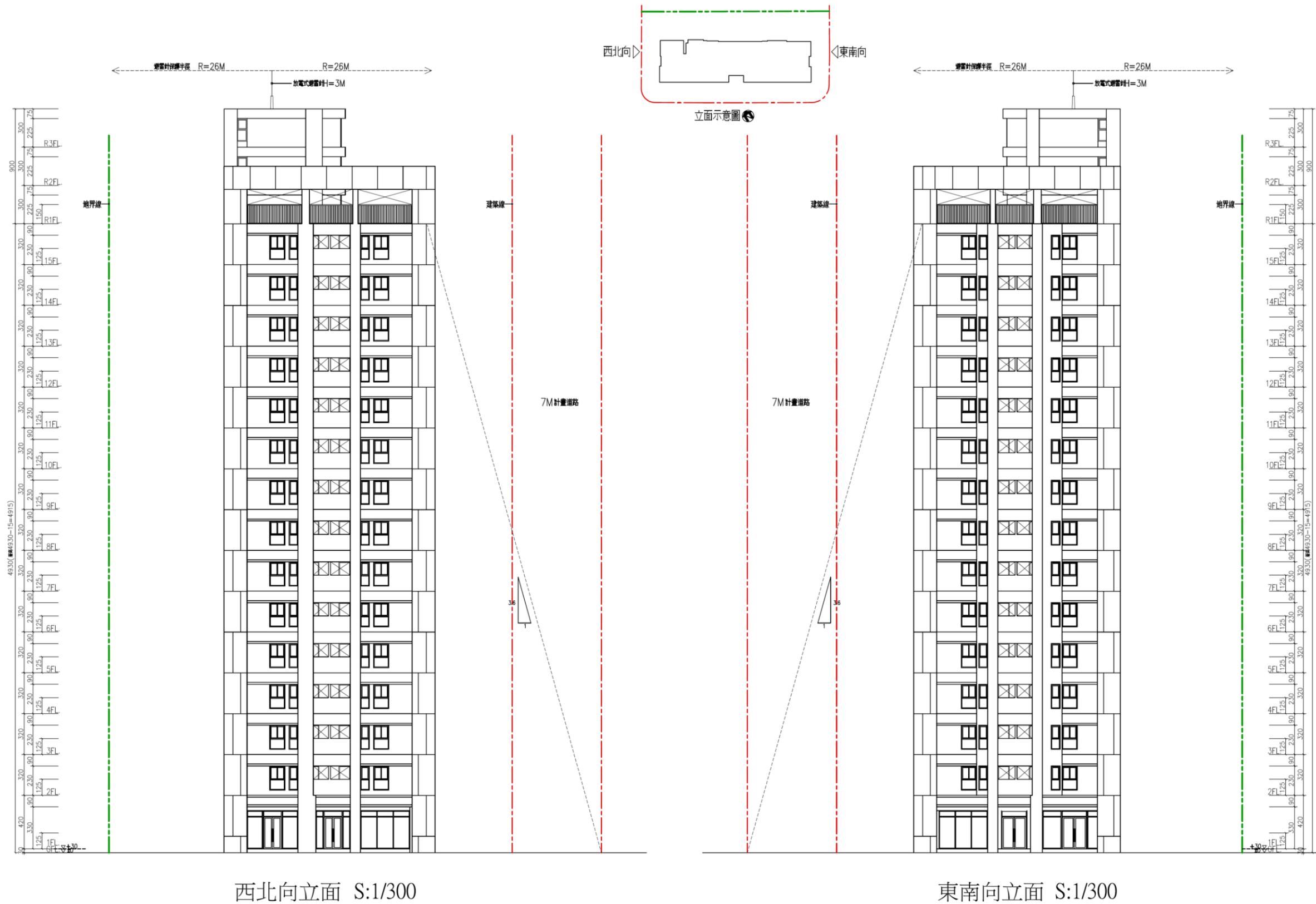
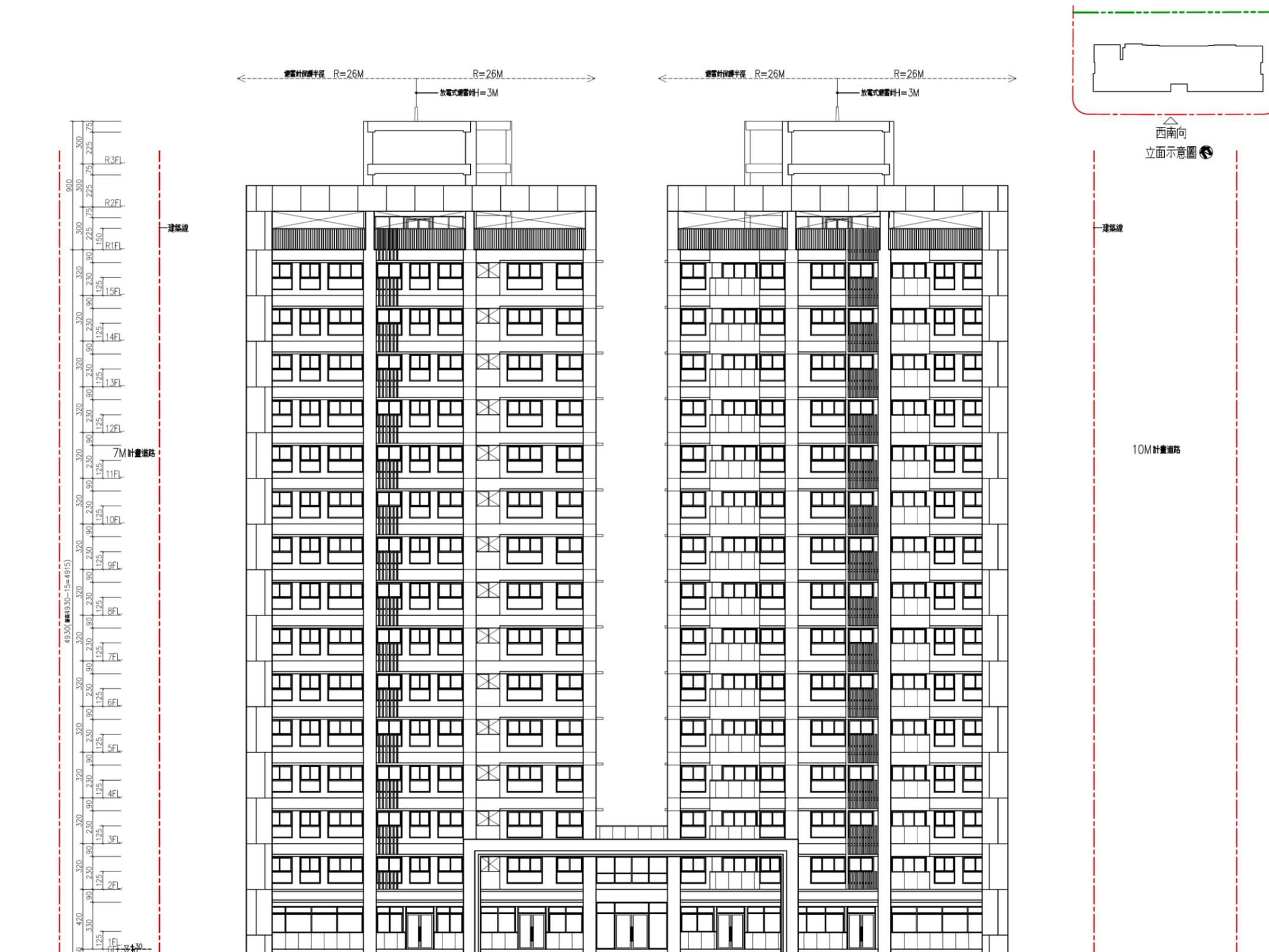
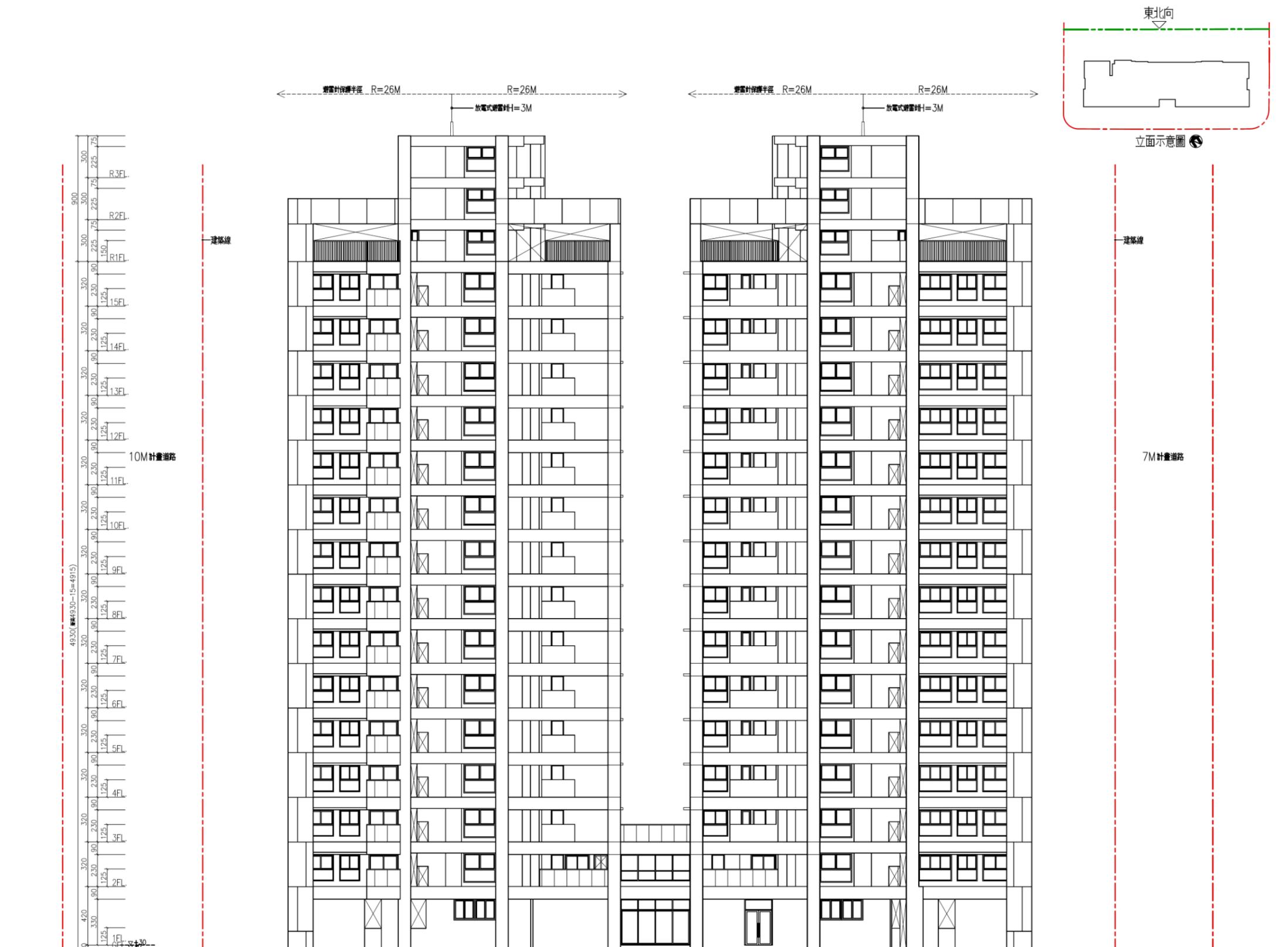


圖 6-23 東南向. 西北向立面圖



西南向立面 S:1/300

圖 6-24 西南向立面圖



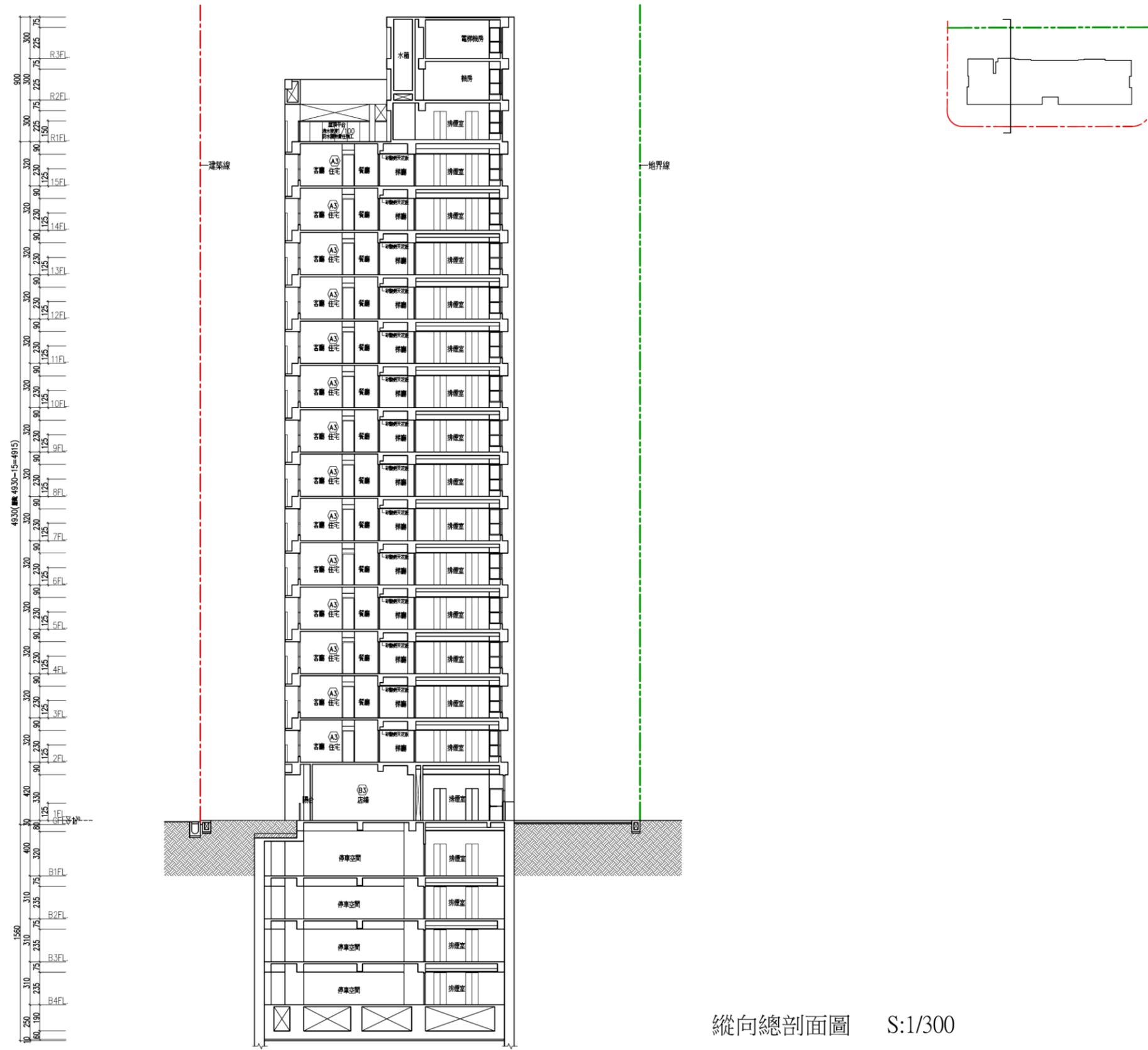
東北向立面 S:1/300

圖 6-25 東北向立面圖



橫向總剖面圖 S:1/300

圖 6-26 橫向剖面圖



縱向總剖面圖 S:1/300

圖 6-27 縱向剖面圖



圖 6-28 更新單元建築物模擬

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

### 一、公共設施位置及面積

本權利變換範圍內公共設施用地為西南側 7 公尺都市計畫巷道將配合本計畫開闢，原現有巷道 766 地號配合本次更新計畫廢除現有巷道。擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為 791.00 平方公尺，其中私有土地包含新北市樹林區樹德段 746（部分）、749、762、763、772 地號，面積為 538.98 m<sup>2</sup>，公有土地包含新北市樹林區樹德段 746（部分）、765 地號，面積為 252.02 m<sup>2</sup>，所有權人人數合計為 18 人（報核版為 16 人，聽證會版為 18 人），詳表 4-1 原有公共設施用地等土地面積表。

協闢 7m 寬計畫道路私有土地面積為 538.98 m<sup>2</sup>，其中 746 地號私有部分將做為他案之容積移轉送出基地，另外 4 筆土地均為本更新單元內土地所有權人擬將部分土地捐贈，擬捐贈土地面積為 380.00 m<sup>2</sup>。

### 二、公共設施地上物拆遷補償

本更新單元西側啟智街及西南側育英街目前部分地區被現有鐵皮棚架佔用，但本權利變換範圍內為重建區段，擬將建物採用全部拆除重建方式，併同開闢計畫道路。現有佔用戶為 2 戶未標列門牌，合計 2 戶，地上物之拆遷補償依據 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 36 條第 2 項規定，本案所提拆遷補償方案得比照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」辦理。詳表 7-1 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表。

表 7-1 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表

編號	門牌	占有土地地號	拆除面積		補償面積		補償單價(元/坪)	應補償總價(元)	受補償人
			m <sup>2</sup>	坪	m <sup>2</sup>	坪			
1	未編列門牌戶(復興路 236 號旁)	772	104.02	31.4661	104.02	31.4661	3,963	124,700	簡○熙等 15 人
2	未編列門牌戶(育英街 165 巷 2 號旁)	772	48.85	14.7771	48.85	14.7771	3,963	58,562	簡○熙等 15 人
合 計								183,262	

註：受補償人報核版為 13 人，聽證會版新增 2 人，受補償人為 15 人。

### 三、公共設施用地更新後權屬

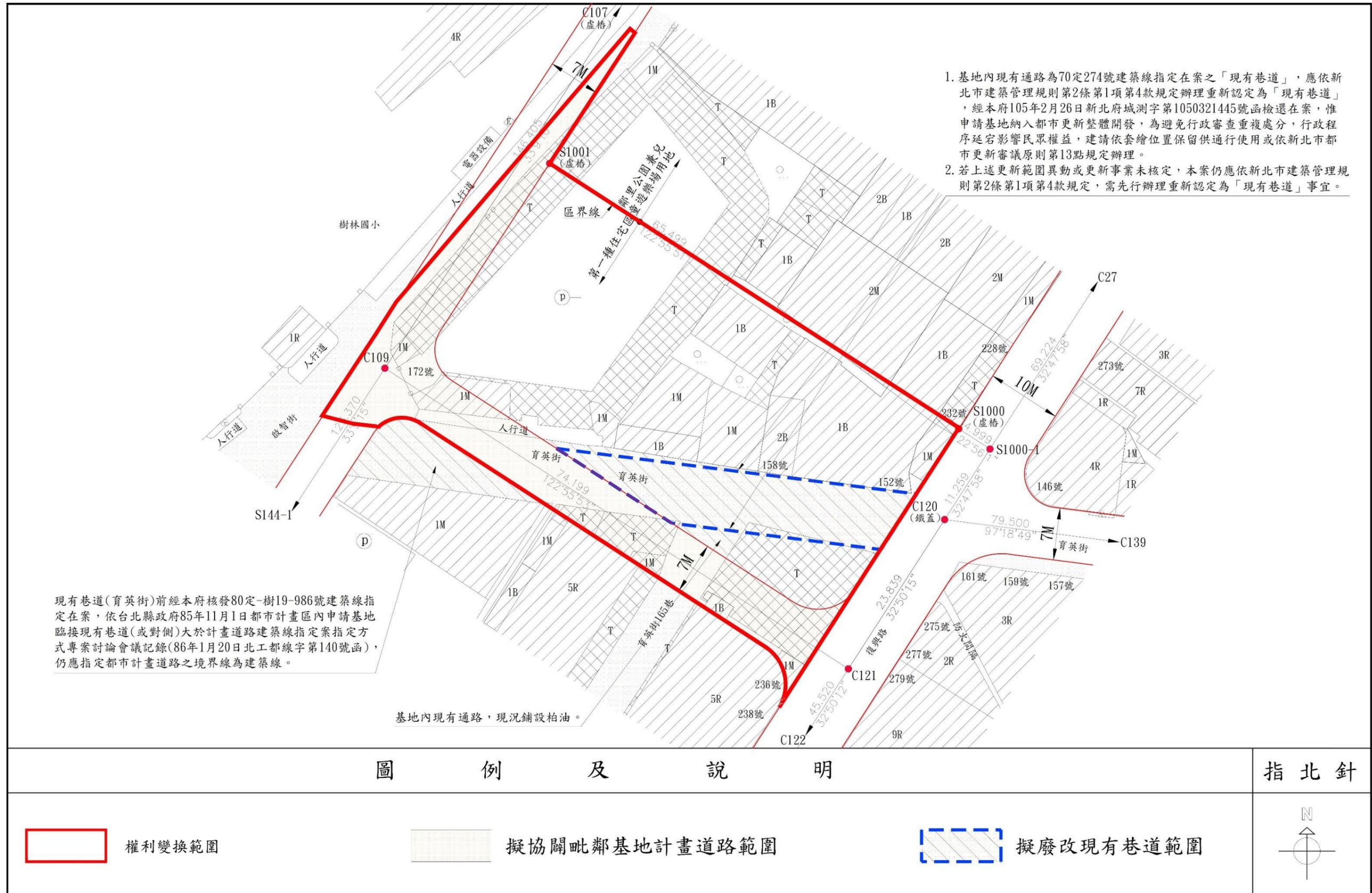
更新後透過權利變換登記予新北市政府，更新後權屬請詳 7-2 公共設施用地更新後權屬一覽表、圖 7-1 現有巷道改善計畫圖。

表 7-2 公共設施用地更新後權屬一覽表

公共設施種類	名稱	面積	位置	管理機關	備註
計畫道路	746 地號	334.00	權利變換範圍內 西側	新北市政府 工務局	
	749 地號	84.00			
	762 地號	3.00	權利變換範圍內 南側		
	763 地號	11.00			
	765 地號地號	77.00			
	772 地號	282.00			
合計		791.00			

#### 四、公共設施之興修計畫

本權利變換範圍內，配合本次更新計畫廢除位於本權利變換範圍內育英街(766 地號)現有巷道，並配合本案之施工計畫協助開闢更新單元周邊之 7m 寬計劃道路(施工計畫詳事業計畫書)。



1. 基地內現有通路為70定274號建築線指定在案之「現有巷道」，應依新北市建築管理規則第2條第1項第4款規定辦理重新認定為「現有巷道」，經本府105年2月26日新北府城測字第1050321445號函檢還在案，惟申請基地納入都市更新整體開發，為避免行政審查重複處分，行政程序延宕影響民眾權益，建請依套繪位置保留供通行使用或依新北市都市更新審議原則第13點規定辦理。
2. 若上述更新範圍異動或更新事業未核定，本案仍應依新北市建築管理規則第2條第1項第4款規定，需先行辦理重新認定為「現有巷道」事宜。

圖 7-1 現有巷道改善計畫圖

## 捌、土地改良物拆遷補償費

### 一、法令依據

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣除。

本案所提拆遷補償費依 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，委託麗業不動產估價師事務所估定之。

### 二、土地改良物之補償與安置

#### (一) 合法建築物之補償與安置

本案無合法建築物。

#### (二) 其他土地改良物之補償

##### 1. 其他土地改良物之認定

本案權利變換範圍內其他土地改良物之認定，以非占有他人土地之建築物、增建等非合法建築物辦理門牌登記及未編列門牌戶等，共計 9 戶。其中復興路 232 號有部分(28.5 m<sup>2</sup>)在更新單元內屬結構牆房屋橫跨單元外補償至單元外第一梁柱部分，故本案拆遷補償共計 9 戶。

##### 2. 拆除工程費用

本案參照 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列拆除單價，磚造拆除單價為

620 元/m<sup>2</sup>、混凝土造拆除單價為 1050 元/m<sup>2</sup>、鐵皮屋造拆除單價為 350 元/m<sup>2</sup>及鐵皮棚架拆除單價為 350 元/m<sup>2</sup>。拆除工程費用依各門牌及建物構造分項加總後四捨五入計算，全部地上物拆除工程費用共計 847,509 元。詳表 8-1 其他土地改良物及舊違章建築戶各戶應負擔拆除費用一覽表。

##### 3. 其他土地改良物拆遷補償費用

本案其他土地改良物拆遷補償費用依麗業不動產估價師聯合事務所評估建物殘餘價值，其評估方法採成本法評估成本價格，成本法係指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法，所得價格即為建物殘餘價值，查估後評定合計 2,056,933 元。詳表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表。

##### 4. 其他土地改良物拆遷補償費用提列說明

建物拆除補償費計算標準如下：

拆遷補償費

=實測面積(補償面積)×查估後評定價格(補償單價)〈元/坪〉。

拆除費用於其他土地改良物補償費用中扣除。

### 三、補償金發放時程

#### (一) 其他土地改良物拆遷補償費用發放對象

其他土地改良物拆遷補償費用發放對象為本案權利變換範圍內其他土

地改良物所有權人，並以土地登記謄本所載之所有權人為準。

## (二) 其他土地改良物拆遷補償費用發放時程

本案其他土地改良物拆遷補償費用發放，依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 19 條及第 20 條規定，於權利變換計畫公告實施後十日內通知該其他土地改良物所有權人領取，並於權利變換計畫公告實施後十五日內發給完畢。其他土地改良物拆遷補償費用逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。

表 8-1 其他土地改良物及舊違章建築戶各戶應負擔拆除費用一覽表

編號	門牌	所有權人/ 管理單位	建物構造					拆除面積 (m <sup>2</sup> )					拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )					拆除費用合計 (元)	
			一層		二層			一層		二層			一層		二層				
1	復興路 232 號	陳○亦 (報核版：陳○一)	B	T				198	59.33				620	350				143,526	
2	育英街 152 號	簡○熙、簡○貞、簡○毅、 簡○天、簡○杰、簡○峯、 簡○豪、簡○運、簡○殷、 簡○恒、簡○瑤、簡○時、 簡○霖、簡○文、簡○聰	B					87.31					620					54,132	
		陳○煌		M					24.88					350				8,708	
3	育英街 154 號	簡○熙、簡○貞、簡○毅、 簡○天、簡○杰、簡○峯、 簡○豪、簡○運、簡○殷、 簡○恒、簡○瑤、簡○時、 簡○霖、簡○文、簡○聰	B					49.54					620				30,715		
4	育英街 156 號		B					77.56					620				48,087		
5	育英街 158 號		R	B	T	R	B	68.67	74.75	10.3	7.69	48.54	1050	620	350	1050	620	160,223	
6	育英街 160 號		B					118.83					620					73,675	
7	育英街 172 號		祭祀公業法人新北市簡子聖	M	T				82.87	381.22				350	350				162,432
8	未編列門牌		簡○熙、簡○貞、簡○毅、 簡○天、簡○杰、簡○峯、 簡○豪、簡○運、簡○殷、 簡○恒、簡○瑤、簡○時、 簡○霖、簡○文、簡○聰	T					243.9					350					85,365
9	未編列門牌	簡○熙、簡○貞、簡○毅、 簡○天、簡○杰、簡○峯、 簡○豪、簡○運、簡○殷、 簡○恒、簡○瑤、簡○時、 簡○霖、簡○文、簡○聰	T					49.67					350					17,385	
10	育英街 162 號	鍾○正 (舊違章建築戶)	R	B		B		7.98	88.52				1050	620				63,261	
合計								984.33	628.7	10.3	7.69	48.54						847,509	

註：編號 2、3~6、8、9，報核版為 13 人，聽證會版新增簡○文、簡○聰 2 人，所有權人為 15 人。

表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價 (元/坪)	補償總價/建物殘值 (元)	應補償總價 (元)			受補償人	備註
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額 (扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額		
1	復興路 232 號	磚造	198.00	59.8950	25,000	43.50	1.87%	18.69%	4,673	347,281	203,755	1/1	203,755	陳○一	報核板
		棚架	59.33	17.9473	14,000	43.50	1.68%	26.82%	3,755					陳○亦	聽證會版
2	育英街 152 號	磚造	87.31	26.4113	25,000	54.25	1.56%	15.56%	3,890	102,740	48,608	1/7	6,944	簡○熙	
												1/7	6,944	簡○貞	
												1/7	6,944	簡○毅	
												1/35	1,389	簡○天	報核板
												1/42	1,157		聽證會版
												1/35	1,389	簡○杰	報核板
												1/42	1,157		聽證會版
												41/560	3,558	簡○峯	報核板
												1/24	2,026		聽證會版
												1/35	1,389	簡○豪	報核板
												11/336	1,591		聽證會版
												1/35	1,389	簡○運	報核板
												1/42	1,157		聽證會版
												5/112	2,170	簡○殷	報核板
												1/24	2,026		聽證會版
												5/112	2,170	簡○恒	報核板
												1/24	2,026		聽證會版
												1/7	6,944	簡○瑤	
												1/112	434	簡○時	
		1/7	6,944	簡○霖											
1/42	1,157	簡○文	聽證會版												
1/42	1,157	簡○聰	聽證會版												
鐵皮	24.88	7.5262	15,000	54.25	1.40%	24.01%	3,602	27,109	18,401	1/1	18,401	陳○煌			
3	育英街 154 號	磚造	49.54	14.9859	25,000	54.25	1.56%	15.56%	3,890	58,295	27,580	1/7	3,940	簡○熙	
												1/7	3,940	簡○貞	
												1/7	3,940	簡○毅	

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價(元/坪)	補償總價/建物殘值(元)	應補償總價(元)			受補償人	備註		
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額(扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額				
														1/35	788	簡○天	報核板
														1/42	657		聽證會版
														1/35	788	簡○杰	報核板
														1/42	657		聽證會版
														41/560	2,020	簡○峯	報核板
														1/24	1,149		聽證會版
														1/35	788	簡○豪	報核板
														11/336	902		聽證會版
														1/35	788	簡○運	報核板
														1/42	657		聽證會版
														5/112	1,231	簡○殷	報核板
														1/24	1,149		聽證會版
														5/112	1,231	簡○恒	報核板
														1/24	1,149		聽證會版
														1/7	3,940	簡○瑤	
														1/112	246	簡○時	
1/7	3,940	簡○霖															
1/42	657	簡○文	聽證會版														
1/42	657	簡○聰	聽證會版														
4	育英街 156 號	磚造	77.56	23.4619	25,000	54.25	1.56%	15.56%	3,890	91,267	43,180			1/7	6,169	簡○熙	
														1/7	6,169	簡○貞	
														1/7	6,169	簡○毅	
														1/35	1,233	簡○天	報核板
														1/42	1,028		聽證會版
														1/35	1,233	簡○杰	報核板
														1/42	1,028		聽證會版
														41/560	3,161	簡○峯	報核板
														1/24	1,799		聽證會版
														1/35	1,233	簡○豪	報核板

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價 (元/坪)	補償總價/建物殘值 (元)	應補償總價 (元)			受補償人	備註																		
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額 (扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額																				
															11/336	1,413	簡○運	聽證會版															
															1/35	1,233		報核板															
															1/42	1,028		聽證會版															
															5/112	1,928	簡○般	報核板															
															1/24	1,799		聽證會版															
															5/112	1,928	簡○恒	報核板															
															1/24	1,799		聽證會版															
															1/7	6,169	簡○瑤																
															1/112	385	簡○時																
															1/7	6,169	簡○霖																
															1/42	1,028	簡○文	聽證會版															
															1/42	1,028	簡○聰	聽證會版															
															5	育英街 158 號	加強磚造	76.36	23.0989	55,000	54.25	1.40%	24.01%	13,206	460,594	300,371				1/7	42,910	簡○熙	
																														1/7	42,910	簡○貞	
1/7	42,910	簡○毅																															
1/35	8,582	簡○天	報核板																														
1/42	7,152		聽證會版																														
1/35	8,582	簡○杰	報核板																														
1/42	7,152		聽證會版																														
41/560	21,991	簡○峯	報核板																														
1/24	12,515		聽證會版																														
1/35	8,582	簡○豪	報核板																														
11/336	9,834		聽證會版																														
1/35	8,582	簡○運	報核板																														
1/42	7,152		聽證會版																														
5/112	13,410	簡○般	報核板																														
1/24	12,515		聽證會版																														
5/112	13,410	簡○恒	報核板																														
1/24	12,515		聽證會版																														
		棚架	10.30	3.1158	14,000	54.25	1.40%	24.01%	3,361						5/112	13,410	簡○恒	報核板															
															1/24	12,515		聽證會版															

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價(元/坪)	補償總價/建物殘值(元)	應補償總價(元)			受補償人	備註
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額(扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額		
6	育英街 160 號	磚造	118.83	35.9461	25,000	54.25	1.56%	15.56%	3,890	139,830	66,155	1/7	42,910	簡○瑤	
												1/112	2,682	簡○時	
												1/7	42,910	簡○霖	
												1/42	7,152	簡○文	聽證會版
												1/42	7,152	簡○聰	聽證會版
												1/7	9,451	簡○熙	
												1/7	9,451	簡○貞	
												1/7	9,451	簡○毅	
												1/35	1,890	簡○天	報核板
												1/42	1,575		聽證會版
												1/35	1,890	簡○杰	報核板
												1/42	1,575		聽證會版
												41/560	4,843	簡○峯	報核板
												1/24	2,756		聽證會版
												1/35	1,890	簡○豪	報核板
												11/336	2,166		聽證會版
												1/35	1,890	簡○運	報核板
												1/42	1,575		聽證會版
												5/112	2,953	簡○殷	報核板
												1/24	2,756		聽證會版
5/112	2,953	簡○恒	報核板												
1/24	2,756		聽證會版												
1/7	9,451	簡○瑤													
1/112	591	簡○時													
1/7	9,451	簡○霖													
1/42	1,575	簡○文	聽證會版												
1/42	1,575	簡○聰	聽證會版												
7	育英街 172 號	鐵皮	82.87	25.0682	15,000	54.25	1.40%	24.01%	3,602	477,883	315,451	1/1	315,451	祭祀公業	

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價(元/坪)	補償總價/建物殘值(元)	應補償總價(元)			受補償人	備註
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額(扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額		
		棚架	381.22	115.3191	14,000	54.25	1.40%	24.01%	3,361					法人新北市簡子聖	
8	未編列門牌	棚架	243.90	73.7798	14,000	39.17	1.83%	28.31%	3,963	292,389	207,024	1/7	29,575	簡○熙	
												1/7	29,575	簡○貞	
												1/7	29,575	簡○毅	
												1/35	5,915	簡○天	報核板
												1/42	4,929		聽證會版
												1/35	5,915	簡○杰	報核板
												1/42	4,929		聽證會版
												41/560	15,157	簡○峯	報核板
												1/24	8,626		聽證會版
												1/35	5,915	簡○豪	報核板
												11/336	6,778		聽證會版
												1/35	5,915	簡○運	報核板
												1/42	4,929		聽證會版
												5/112	9,242	簡○殷	報核板
												1/24	8,626		聽證會版
												5/112	9,242	簡○恒	報核板
												1/24	8,626		聽證會版
												1/7	29,575	簡○瑤	
												1/112	1,848	簡○時	
												1/7	29,575	簡○霖	
1/42	4,929	簡○文	聽證會版												
1/42	4,929	簡○聰	聽證會版												
9	未編列門牌	棚架	49.67	15.0252	14,000	39.17	1.83%	28.31%	3,963	59,545	42,160	1/7	6,023	簡○熙	
												1/7	6,023	簡○貞	
												1/7	6,023	簡○毅	

編號	門牌/地號	構造/結構	拆除面積/補償面積		建物成本單價	屋齡	每年折舊率	成本價格率	補償單價/折舊後建物成本單價(元/坪)	補償總價/建物殘值(元)	應補償總價(元)			受補償人	備註
			m <sup>2</sup>	坪							補償金額(扣除拆遷費用後)	受補償人持分	應補償金額		
												1/35	1,205	簡○天	報核板
												1/42	1,004		聽證會版
												1/35	1,205	簡○杰	報核板
												1/42	1,004		聽證會版
												41/560	3,087	簡○峯	報核板
												1/24	1,757		聽證會版
												1/35	1,205	簡○豪	報核板
												11/336	1,379		聽證會版
												1/35	1,205	簡○運	報核板
												1/42	1,004		聽證會版
												5/112	1,881	簡○殷	報核板
												1/24	1,757		聽證會版
												5/112	1,881	簡○恒	報核板
												1/24	1,757		聽證會版
												1/7	6,023	簡○瑤	
												1/112	375	簡○時	
												1/7	6,023	簡○霖	
												1/42	1,004	簡○文	聽證會版
												1/42	1,004	簡○聰	聽證會版
合計			1,583.06	478.8759						2,056,933	1,272,685		1,272,685		

## 玖、舊違章建築戶處理方案

### 一、法令依據

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 21 條及第 41 條規定，擬定舊違章建築戶處理方案。

### 二、舊違章建築戶之認定

依據 104 年 5 月 27 日修正公布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 10 條第 4 款規定，以民國 81 年 1 月 10 日以前興建完成者為限，且面積以實測面積為準。本權利變換範圍內共有 1 戶舊違章建築戶，且實測面積委由縱橫測量有限公司辦理，面積詳表 9-1 占有他人土地之舊違章建築戶之面積表。

表 9-1 占有他人土地之舊違章建築戶之面積表

序號	門牌	占有土地地號	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	補償面積 (m <sup>2</sup> )	受補償人
1	育英街 162 號	737-1、743、744-1	96.50	96.50	鍾○正
	合計		96.50	96.50	

### 三、處理方案

本案舊違章建築戶經與實施者達成協議後，採「現地安置」方式辦理。

#### (一) 安置價值計算

本案安置價值計算詳表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表。

表 9-2 申請現地安置戶安置價值明細表

序號	門牌	受安置人	現地安置面積(m <sup>2</sup> )A	安置單價(坪)B	申請安置價值(元)C=AxB
1	育英街 162 號	鍾○正	96.50	399,610	11,665,115
	合計		96.50		11,665,115

註：現地安置戶之應安置面積之價值＝應安置面積(A)×二樓以上更新後平均單價(B)。

#### (二) 應負擔費用

$$\begin{aligned} & \text{占有他人土地之舊違章建築戶現地安置應負擔費用單位成本} \\ & = (\text{共同負擔費用} - \text{銷售管理費} - \text{風險管理費}) \div \text{總產權面積} \\ & = (891,732,827 - 52,354,842 - 87,492,666) \div (14,174.36 \times 0.3025) \\ & = 175,357 \text{ 元/坪} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{占有他人土地之舊違章建築戶現地安置應負擔費用} \\ & = \text{占有他人土地之舊違章建築戶現地安置面積} \times \text{單位應負擔成本} \\ & = (96.5 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 175,357 \\ & = 5,118,890 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (三) 拆除費用

$$\begin{aligned} & = \text{實測面積} \times \text{拆除單價} (\text{加強磚牆 } 670 \text{ 元/m}^2, \text{磚造 } 250 \text{ 元/m}^2) \\ & = 7.98 \times 670 + 88.52 \times 250 \\ & = 27,477 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶可申請分配價值

違章戶現地安置可申請分配價值係以安置面積價值扣除應負擔費

用及拆除費用，計算式如下：

違章戶現地安置可申請分配價值

=11,665,115-5,118,890-27,477

=6,518,748

(五) 現地安置選配作業

本案舊違章建築戶現地安置之分配單元，於土地所有權人與權利變換關係人依法申請分配完畢後，再由實施者與現地安置戶就尚未分配之住宅單元協議分配位置，並載明於本案都市更新權利變換計畫中。

## 拾、權利變換所需費用

### 一、權利變換地區範圍成本說明

本案更新事業實施經費認列標準依據 110 年 9 月 8 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，詳表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表。

表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價(單位：元)	提列說明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一) 拆除費用	-	-	-		
		(二) 建築設計費用	1 式	12,190,706	12,190,706		
		(三) 營建費用(含公益設施樓地板面積)	14,174.36 m <sup>2</sup>	42,466	601,925,200		
		(四) 工程管理費	-	-	-		
		(五) 空氣污染防制費	1 式	47,206	47,206	後述計算過程	
		(六) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1 式	1,906,301	1,906,301	
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	120 戶	75,000	9,000,000	更新後戶數
			3. 建築執照相關規費	1 式	171,261	171,261	
			4. 其他	1 式	26,196,156	26,196,156	
		重建費用小計：				651,436,830	
	二、公共及公益設施	(一) 公共設施	1. 地上物拆遷補償費	-	-	-	
			2. 工程開闢費用	791M <sup>2</sup>	4,000	3,164,000	
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	-	-	-	
		(二) 公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	-	-	-	
			2. 公益設施認養經費	-	-	-	
		(三) 捐贈本市都市更新基金	-	-	-		
	公共及公益設施費用小計：				3,164,000		
壹、工程費用(A)合計：				654,600,830			
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)			688.60M <sup>2</sup>	5,000	3,443,000		
參、權利變換費用(C)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1 式	11,895,288	11,895,288	後述計算過程	
		(二) 不動產估價費用(含技師簽證費用)	1 式	2,200,000	2,200,000	後述計算過程	
		(三) 土地鑑界費	14 筆	4,000	56,000		
		(四) 鑽探費用	5 孔	75,000	375,000		
		(五) 鄰房鑑定費	665 戶	4,472	2,974,000	鄰房鑑定：基地周圍半徑約 62.4 公尺內認定鑑定戶，估計約 665 戶，後述計算過程(鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑為 15.6Mx4=62.4M(鑑定範圍半徑))	
	二、更新前土地及建物測量費		1 式	96,000	96,000		
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一) 建築改良物	1. 合法建築物	-	-	-	
			2. 非合法建築物	-	-	-	
	(二) 其他土地改良物		1 式	2,056,933	2,056,933	後述計算過程	
	四、占有他人土地之舊有違章建築戶處理方案費用		-	-	-		

	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	-	-	-	
	六、地籍整理費用		120 筆	20,000	2,400,000	
	七、審查費用		1 式	219,000	219,000	
	八、其他必要業務費		1 式	130,000	130,000	
	權利變換費用(C)合計				22,402,221	
肆、貸款利息(D)	[合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+(G)+(H)]×貸款年利率×貸款期間		1 式	110,887	110,887	後述計算過程
	{[(A)-公寓大廈管理基金]+[(C)-拆遷補償費]}×貸款年利率×貸款期間×0.5		1 式	18,141,452	18,141,452	後述計算過程
	貸款利息費用(D)合計				18,252,339	
伍、稅捐(E)	一、印花稅(承攬契據)		606,876,375	0.1%	606,876	
	二、印花稅(讓受不動產契據)		186,047,697	0.1%	186,048	
	三、營業稅		370,877,032	5%	18,543,852	
	稅捐(E)合計				19,336,776	
陸、管理費(F)	一、行政作業費用(F1)		2.5%	-	-	
	二、信託費用(F2)		1 式	-	-	
	三、人事行政管理費用(F3)		5%	677,003,051	33,850,153	
	四、銷售管理費用(F4)		6%	872,580,691	52,354,842	
	五、風險管理費用(F5)		12%	729,105,543	87,492,666	
	管理費用(F)合計：				173,697,661	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)			-	-	-	
捌、容積移轉費用(H)			-	-	-	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：					891,732,827	

(一) 工程費用 (A)

1. 重建費用

(1) 拆除費用

本案無更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，另本案其他土地改良物及舊違章建築戶之拆除費用，由實施者代為拆除後於地上物所有權人所領之補償費用中扣除。

(2) 新建工程

A. 建築設計費

委任建築師規劃設計更新後建築及公共設施，包含建築、水電、消防、結構設計與簽證費用、申請建照等，本案法定工程造價依 103 年 6 月 18 日修正之「新北市建築物、土地改良物、雜項工作物等工程造標準表」計算為 171,260,082 元（詳表 11-2 建築設計面積表），其費用依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」計算為 12,190,706 元。

本案法定工程造價計算明細：

建物=14,174.36 m<sup>2</sup>×11,830 元/m<sup>2</sup>=167,682,679 元

水溝=189.71 m<sup>2</sup>×1,880 元/m<sup>2</sup>=356,655 元

挖方=21471.65 立方米×150 元/m<sup>3</sup>=3,220,748 元

本案法定工程造價=167,682,679 元+356,655 元+3,220,748 元  
=171,260,082 元

表 10-2 建築設計費計算表

法定工程造價(元)		171,260,082	
費率級距	費率(%)	金額計算(元)	
0~300 萬	8	300 萬*8%	\$240,000
300 萬~1500 萬	7.5	(1500 萬-300 萬)*7.5%	\$900,000
1500 萬~6000 萬	7.25	(6000 萬-1500 萬)*7.25%	\$3,262,500
6000 萬以上	7	(171,260,082-6000 萬)*7%	\$7,788,206
總計			\$12,190,706

B. 營建費用

本案設計為地上 15 層地下 4 層鋼筋混凝土造之建築物，依 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，11-15 層鋼筋混凝土造總樓地板面積 2,500 坪以上-未滿 7,500 坪為 121,300 元/坪。

本案總面積 14174.36 m<sup>2</sup>，經修正後平均造價為 42,500 元/m<sup>2</sup>，總營建費用為 601,925,200 元，其計算式詳下列明細。

a. 物價指數修正及調整後營建單價

本案以 110 年 11 月為物價指數計算日期，物價指數為 125.81，標準造價之物價指數基準日期為 109 年 8 月，物價指數為 109.48，經核算指數增減率絕對值超過 2.5%，故須依照物價指數調整營建單價。

指數增減率：

$$[(125.81-109.48) \div 109.48] \times 100\% = 14.9160\%$$

每期調整價格= (計算至百元，百元以下四捨五入)

=121,300×(14.9160%-2.5%)=15,100 (元/坪)

調整後營建單價：121,300+15,100=136,400 (元/坪)

=128,600+128,600×(14.9160%-2.5%)=144,600 (元/坪)

=157,700+157,700×(14.9160%-2.5%)=177,300 (元/坪)

b. 建築物加成計算：本案一樓樓高 4.2m，加成係數 6%；地下室  
 開挖地下 4 層部分加成 30%。詳表 10-3 營建工程標準造價計算表。

表 10-3 營建工程標準造價計算表

樓層	高度(cm)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	加成係數	加成後造價	物價調整率	修正後單價(元/坪)	複價(元)
屋突三	300.00	92.59	0%	121,300	12.42%	136,400	3,820,400
屋突二	300.00	92.59					3,820,400
屋突一	300.00	92.59					3,820,400
15	320.00	589.01					24,303,100
14	320.00	589.01					24,303,100
13	320.00	589.01					24,303,100
12	320.00	589.01					24,303,100
11	320.00	589.01					24,303,100
10	320.00	589.01					24,303,100
9	320.00	589.01					24,303,100
8	320.00	589.01	24,303,100				
7	320.00	589.01	24,303,100				
6	320.00	589.01	24,303,100				
5	320.00	589.01	24,303,100				
4	320.00	589.01	24,303,100				
3	320.00	589.01	24,303,100				
2	320.00	583.66	24,082,400				
1	420.00	679.84	6%	128,600		144,600	29,737,200
小計	5,800.00	9,198.40					381,221,100
B1	400.00	1,243.99	0%	121,300	12.42%	136,400	51,328,300
B2	310.00	1,243.99					51,328,300
B3	310.00	1,243.99					51,328,300
B4	310.00	1,243.99	30%	157,700		177,300	66,719,200
小計	1,330.00	4975.96					220,704,100
合計	7,130.00	14,174.36					601,925,200
				平均造價	601,925,200/14,174.36=42,500		

**C. 空氣污染防治費**

依 101 年 12 月 19 日修正公布之空氣污染防治法第 17 條第 2 項規定，按行政院環保署空氣污染防治費收費辦法計算，本案空氣汙染防制費總金額為 47,206 元，詳計算方式明細：

**a. 建築房屋工程**

本案建築房屋工程費率等級為第一級費率。建築構造為鋼筋混凝土，建築面積 749.23 m<sup>2</sup>，空氣污染防治費率為 2.47 元/m<sup>2</sup>/月。

建築房屋工程空氣污染防治費=建築面積 x 空氣污染防治費率 x 期間  
=749.23 m<sup>2</sup> x 2.47 元/m<sup>2</sup>/月 x 25 月=46,265 元

**b. 拆除工程**

本案拆除工程費率等級為第二級費率。其他改良物及舊有違章建築戶面積 1679.56 m<sup>2</sup>，空氣污染防治費率為 0.56 元/m<sup>2</sup>/月。

拆除工程空氣污染防治費=建築面積 x 空氣污染防治費率  
=1679.56 m<sup>2</sup> x 0.56 元/m<sup>2</sup>=941 元

**(2) 其他必要費用**

**a. 公寓大廈管理基金**

依公寓大廈管理條例第 18 條施行細則第 5 條，依法提列共同基金，本案共同基金提列總金額為 1,906,301 元。詳表 10-5 公寓大廈之公共基金費明細表。

表 10-4 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價(元)：171,260,082		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0 萬元~1000 萬元	2.00	200,000.00
1000 萬元~10000 萬元	1.50	1,350,000.00
10000 萬元~100000 萬元	0.50	356,301
合計		1,906,301

**b. 外接水、電、瓦斯管線工程**

本案預計興建戶數 120 戶，預估一戶外接水、電、瓦斯管線工程費為 75,000 元，總計 9,000,000 元。

=120 戶 x 75,000 元=9,000,000 元

**c. 建築執照相關規費**

申請建造執照、使用執照、雜項執照及拆除執照等相關規費以法定造價千分之一提列，計 171,261 元。

=171,260,082 元 x 0.001=171,261 元

**d. 其他**

另本案其他必要費用包含建築相關規費，廢巷改道五大管線遷移相關費用、樹木移植計畫費用，其中廢巷改道五大管線遷移相關費用因近年原物調漲，經重新報價後為 25,656,279 元，與其他費用合計提列 26,196,156 元。詳附錄三、相關合約與費用證明文件。

其他費用=167,127+25,656,279 元+372,750 元=26,196,156 元

**(a)建築相關規費**

本案擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「社團法人臺灣省土木技師公會業務收費標準」其基本費用為 150,000 元，並另計法定工程造价萬分之一費用，167,127 元，詳附錄三。  
 $=150,000 \text{ 元} + (171,260,082 \text{ 元} \times 0.01\%) = 167,127 \text{ 元}$

**(b)廢巷改道五大管線遷移相關費用**

本案廢巷改道五大管線遷移相關費用提列總金額為 25,656,279 元，其中電力遷移費經台灣電力股份有限公司報價為 15,000,000 元，依照第 2 次專案小組審議意見，共同負擔比率以不超過 51.57%為原則，本案電力遷移費配合調整以 12,700,000 萬元提列(其不足費用由實施者自行吸收)。詳表 10-5 廢巷改道五大管線遷移相關費用明細表。

表 10-5 廢巷改道五大管線遷移相關費用明細表

編號	工項	費用(元)	備註
1	自來水遷移費	2,719,500	詳附錄三
2	電信遷移費	1,700,000	詳附錄三
3	瓦斯遷移費	770,879	詳附錄三
4	電力遷移費	12,700,000	詳附錄三
5	交通號誌	3,499,650	詳附錄三
6	汙水處費用	4,266,250	詳附錄三
合計		25,656,279	

上述費用依實際申請施工費為準。

**(c)樹木移植計畫費用**

本案委託樹花園股份有限公司辦理單元內樹木修剪與目視診斷等工作委託費用 63,000 元及廣興林業景觀工程企業有限公司辦理樹木移植計畫及移植工程等工作委託費用 309,750 元。  
 樹木移植計畫費合計金額為 372,750 元。  
 $=63,000 \text{ 元} + 309,750 \text{ 元} = 372,750 \text{ 元}$

**2. 公共設施費用**

**(1)公共設施(道路)**

**a. 公共設施用地地上物拆遷補償**

本案計畫道路上地上物拆遷補償費併入其他土地改良物拆遷補償費計算。

**b. 公共設施工程開闢費**

道路開闢費用標準，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之單價為 4,000 元/m<sup>2</sup>計，開闢面積 791 m<sup>2</sup>，總計 3,164,000 元。  
 $=4,000 \text{ 元/m}^2 \times 791 \text{ m}^2 = 3,164,000 \text{ 元}$

**c. 公共設施用地捐贈本市土地**

本案擬捐贈道路用地給予本市部分，所有擬捐贈土地均位於更新單元範圍內，依法不得提列。

**3. 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**

本案請依 104 年 3 月 19 日訂定之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提供開放空間面積 688.60 m<sup>2</sup>，管理維護基金單價為 5,000 元/m<sup>2</sup>計，總計開放空間維護管理基金費用為總計 3,443,000 元。

$$=688.60 \text{ m}^2 \times 5,000 \text{ 元} = 3,443,000 \text{ 元}$$

**(二) 權利變換費用 (B)****1. 調查費****(1) 都市更新規劃費**

依據都市更新處「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」

概估：本案因事業計畫及權利變換計畫分別報核計畫費用 P2 調整增加 30%，並於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業計畫自行劃定更新單元，本項費用 P2 調整增加 50 萬元。

$$P1 = 0 \text{ 元}$$

$$P2 = \{ (300 \text{ 萬元} + (2,000 \text{ m}^2 \times 0.1 \text{ 萬元})) + [(2,864.7 - 2000) \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ 萬元}] + (20 \text{ 人} \times 6 \text{ 萬元}) + [(38 \text{ 人} - 20 \text{ 人}) \times 4 \text{ 萬元}] \} \times 1.3 + 50 \text{ 萬元}$$

$$= 10,395,288 \text{ 元}$$

$$P3 = 1,500,000 \text{ 元}$$

$$\text{都市更新規劃費 } P : P1 + P2 + P3 = 11,895,288 \text{ 元}$$

實際費用 1200 萬元 > 提列基準 11,895,288 元，以 11,895,288 萬元認列。本案都市更新規劃服務總服務費 15,375,000 元，變更事業計畫併權利變換計畫書之規劃服務費、估價師費用，及其他費用（更新前測量費、交通技師評估費、樹木修剪及移植計畫），為避免其他費用重複提列，此處以變更事業計畫併權利變換計畫書之規劃服務費 12,600,000 元為實際費用。實際費用詳附錄三。

**(2) 不動產估價費(含技師簽證費)**

依據都市更新處「新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準」概估：

$$(400,000 \text{ 元} + 14 \text{ 筆} \times 4,500 \text{ 元} + 118 \text{ 戶} \times 4,500 \text{ 元}) \times 3 \text{ 家} + (400,000 \text{ 元} + 14 \text{ 筆} \times 4,500 \text{ 元} + 118 \text{ 戶} \times 4,500 \text{ 元}) \times 30\% = 3,280,200 \text{ 元}$$

實際費用 220 萬元 < 提列基準 328.02 萬元，以 220 萬元認列。

本案實際不動產估價費，其中宏大不動產估價師聯合事務所 60 萬元、連邦不動產估價師聯合事務所 60 萬元、麗業不動產估價師聯合事務所 60 萬元、及麗業不動產估價師聯合事務所領銜服務費用 40 萬元，合計為 220 萬元整，實際費用詳附錄三。

**(3) 土地鑑界費**

以 14 筆土地，每筆土地 4,000 元計算，計 56,000 元。

**(4) 鑽探費用**

本案基地面積 2,864.7 m<sup>2</sup>，須取 5 孔，每孔費用約 75,000 元(含取樣分析及技師簽證)，預計鑽探費 375,000 元。

$$=5 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元/孔} = 375,000 \text{ 元}$$

#### (5) 鄰房鑑定費

本案以基地周圍半徑 60.24 公尺之範圍為基準認定鑑定戶，估計約 665 戶，以「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，鑑定級別表詳附錄三，總計 2,974,000 元。

$$=3,600 \text{ 元/戶} \times 665 \text{ 戶} + 580,000 \text{ 元} = 2,974,000 \text{ 元}$$

#### 2. 更新前土地及建物測量費用(含技師簽證費)

本案委託縱橫測量有限公司辦理更新前測量及建築線事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，委託測量費 96,000 元(63,000 元+33,000 元+96,000 元)。詳附錄三。

#### 3. 土地改良物拆遷補償費用

##### (1) 其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物拆遷補償費依估價報告，其編列總費用 2,056,933 元，詳表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表。

#### 4. 地籍整理費

本案預計興建戶數 120 戶，每戶地籍整理費約 20,000 元，總計 2,400,000 元。

$$=120 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元/戶} = 2,400,000 \text{ 元}$$

#### 5. 審查費

依據 103 年「新北都市更新案件審查收費標準基本項目」：本案報核都市更新事業計畫審查費用 110,000 元及加計召開第三次專案小組審查會費用 10,000 元，並依 107 年「新北都市更新案件審查收費標準基本項目」，申請權變計畫 61,000 元及申請一般變更事業計畫 38,000 元，共計審查費用 219,000 元。

#### 6. 其他必要業務費

##### (1) 二樓以上均價及補償單價等估價費用

本案於擬訂事業計畫時委託揚捷不動產估價師聯合事務所(王睿明估價師)註 1。辦理二樓以上均價估價等工作，委託估價費用 100,000 元及委託永聯不動產估價師事務所辦理其他土地改良物補償單價估價作業等工作委託估價費用 30,000 元。合計提列費用為 130,000 元。詳附錄三。

$$=100,000 \text{ 元} + 30,000 \text{ 元} = 130,000 \text{ 元}$$

註 1: 本案於擬訂事業計畫時，二樓以上平均估價委託王睿明估價師原服務於元宏不動產估價師聯合事務所，現在服務於揚捷不動產估價師聯合事務所。

##### (三) 貸款利息 (C)

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」，貸款利息=(1)+(2)，合計貸款利息為 18,252,339 元。

1. 按「合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)」核算貸款金額 2,056,933 元、利率為

1.7484%、工期為 25 月，貸款期間 37 個月。

貸款金額=合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用(F)+容積移轉費用(G)=2,056,933 元+0 元+0 元=2,056,933 元

貸款利息=2,056,933×1.7484%×37 月/12 月=110,887 元

2. 按「(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+(權利變換費用(C)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)」核算貸款金額為 672,079,132

元、利率為 1.7484%、工期為 25 月，貸款期間 37 個月。

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

=(654,600,830 元-1,906,301 元)+(22,402,221 元-2,056,933 元)

=673,039,817 元

貸款利息=673,039,817 元×1.7484%×37 月/12 月×0.5=18,141,452 元

貸款利息合計=(1)+(2)=110,887 元+18,141,452 元=18,252,339 元

利率採計「郵政儲金一年期定存利率」×0.3+「五大銀行平均基準利率」

×0.7 計算，110 年 11 月中華郵政(<http://www.post.gov.tw>)與中央銀行網

站(<http://www.cbc.gov.tw>)公布，郵政儲金一年期定存利率為 0.13%、

五大銀行平均基準利率為 2.442%。(利率表詳附錄三)

利率=0.13%×0.3+2.442%×0.7=1.7484%

依提列標準本案施工期間計：地下 1 層以 4 個月計，每多開挖 1 層增加 2 個月、地上層每層 1 個月。本案擬興建地上 15 層、地下 4 層。

建築期限=15×1+1×4+3×2=25(月)。

貸款期間=更新事業計畫核定至開工+更新期間+取得使照至產權登記  
=6+25+6=37(月)

#### (四) 稅捐 (D)

1. 印花稅：依據印花稅法第 5 條規定：

(1) 承攬契據印花稅=：[營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費+都市更新規劃費+估價費用+更新前測量費用+調查費+其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用]\*1%(不含營業稅)

=[601,925,200+0+375,000+2,974,000+3,164,000+(12,190,706+11,895,288+2,200,000+96,000+0+0)+2,400,000+0]\*1%/1.05  
=606,876 元

(2) 讓受不動產契據=更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值)\*1%=(104,283,621 元+81,764,072 元)\*1%  
=186,048 元

a. 更新後實施者之實際獲配土地公告現值

=實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 x 評價基準日當期更

新單元內土地平均公告現值

=1034.57 m<sup>2</sup> x 100,799=104,283,621 元

註：1034.57 m<sup>2</sup>為實施者分配的房屋土地持份面積總計，詳權利變

換計畫拾柒、地籍整理計畫表 17-2 土地登記清冊表，平均公告現

值計算詳附錄三。

b. 更新後實施者之實際獲配房屋現值

=實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 x 房屋評定現值

=7861.93 m<sup>2</sup> x 10,400

=81,764,072 元

註：7861.93 m<sup>2</sup>為實施者分配的房屋及車位面積加總，詳權利變換

計畫拾柒、地籍整理計畫表 17-3 建物登記清冊表，房屋評定現值

詳附錄三。

2. 營業稅：依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金

額基準」：

營業稅 = (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)] x 5%

= (1,730,975,151 元 - 891,732,827 元) x [165,519,536 元 /

(209,027,789 + 165,519,536 元)] x 5%

= 18,543,852 元

房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 x 房屋評定標準單價

= 15915.34 m<sup>2</sup> x 10,400 = 165,519,536

土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) x 公告現值，詳附

錄三。

(五) 管理費用 (F)

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，其管理業務包含補償金

額發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業；管理

費可拆分成以下四項：人事行政管理費、營建工程管理費、銷售費管

理、風險管理。

1. 行政作業管理費用

本案未依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 12 條規定及 99

年 5 月 12 日修正公布之第 9 條規定辦理，不提列行政作業管理費用。

2. 信託費用

本案信託費用由實施者自行吸收。

3. 人事行政管理費

實施者執行計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報

核等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段所發生執行勞務所需要

之管理費用。

本案基地面積為 2864.70 m<sup>2</sup>，產權級別為 (8+38)/2=23 筆，依規定人

事行政費率為 5%

人事行政管理 = 〈工程費用(A)+權利變換費用(C)+ 都市計畫變更負擔費用(G)〉 × 5%

人事行政管理 = (654,600,830+22,402,221+0) × 5%  
= 33,850,153 元

#### 4. 銷售管理費

實施者更新後，所取得之可銷售樓地板之銷售成本，依提列標準計算如下：

銷售管理費 = 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值 × 銷售管理費率 〈6%〉

銷售管理費 = 872,580,691 元 × 6%  
= 52,354,842 元

#### 5. 風險管理費

都市更新權利變換計畫「共同負擔」折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險，本案依據 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，產權級別 = (8+38)/2 = 23 未滿三十筆，總樓地板面積 4,287.74 坪，費率為 12.5%，依第 2 次專案小組審議意見，共同負擔比例以不超過 51.57% 為原則，調整以 12% 提列；其費率額度計算如下：

風險管理費 = 〈工程費用(A)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+行政作業費用(F1)+信託費用(F2)+人事行政管理費(F3)+都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)〉 × 風險管理費率 〈12.5%〉

= (654,600,830 + 22,402,221 + 18,252,339 + 0 + 0 + 33,850,153 + 0 + 0) × 12%  
= 87,492,666 元

## 二、費用負擔

### (一) 現地安置戶之應負擔費用

1. 應安置面積之價值：舊有違章戶面積 × 二樓以上平均單價  
= (96.5 m<sup>2</sup> × 0.3025) × 399,610 元/坪 = 11,665,115 元
2. 實際安置價值 = 11,528,000 元
3. 安置成本 = (應安置面積 × 平均成本) + 拆除費  
= 96.5 m<sup>2</sup> × 0.3025 × 175,357 元/坪 + 27,477 元 = 5,146,367 元
4. 安置戶應繳價金 = (安置成本(應安置面積 × 平均成本) + 拆除費) + (實際安置價值(違建戶安置的單元價值) - 應安置價值(96.5 × 二樓平均價)) = 5,146,367 元 + 11,528,000 元 - 11,665,115 元  
= 5,009,252 元

### (二) 土地所有權人負擔之共同負擔

土地所有權人負擔之共同負擔 = 共同負擔費用 - 現地安置應繳總價金  
= 891,732,827 - 5,009,252

=886,723,575 元

(三) 土地所有權人配回之房地價值總值

土地所有權人配回之房地價值總值 (元)

=銷售總金額-現地安置戶實際安置價值

=1,730,975,151-11,528,000

=1,719,447,151 元

## 拾壹、更新前後權利價值鑑價

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例及 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」

### 一、評價基準日

本案以民國 110 年 11 月 25 日定為評價基準日(價格日期)。

### 二、鑑價結果比較

本實施者委由麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所辦理本案權利變換估價，更新前後之估價結果詳下表 11-1 三家鑑價機構結果比較表。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	宏大不動產估價師聯合事務所	連邦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)	609,989	603,377	597,389
	更新前土地總價(元)	528,599,548	522,869,484	517,680,890
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	635,996	593,840	616,770
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	399,610	383,086	380,243
	車位平均價格(元/個)	1,686,538	1,702,885	1,570,192
	更新後總權利價值(元)	1,730,975,151	1,664,917,408	1,645,996,728
土地所有權人應分配權利價值(元)		832,723,576	766,665,833	747,745,153

### 三、鑑價結果選定

經比較三家估價師事務所之估價報告結果，本案更新前土地總價值及更新後總權利價值以麗業不動產估價師聯合事務所之估值為最高，考量不參與分配者可領取補償金之數額，以及參與分配者之應分配權利價值，故本案以麗業不動產估價師聯合事務所為領銜估價師。三家不動產估價師聯合事務所之權利變換估價報告書摘要詳附錄四、三家估價報告書摘要。

### 四、更新前後鑑價結果

#### (一) 更新前鑑價結果

##### 1. 更新前各土地權利價值表

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	公告現值		土地單價(元/坪)	更新前土地價值(元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	737-1	63.00	19.0575	103,919	31,435.50	700,780	13,355,121
2	740-1	28.00	8.4700	106,864	32,326.36	676,615	5,730,933
3	742-1	39.00	11.7975	108,000	32,670.00	741,055	8,742,597
4	743	461.00	139.4525	101,700	30,764.25	724,945	101,095,412
5	744-1	162.70	49.2168	98,100	29,675.25	700,780	34,490,164
6	745-1	860.00	260.1500	98,100	29,675.25	765,220	199,071,949
7	766	194.00	58.6850	102,592	31,034.08	684,670	40,179,883
8	767	266.00	80.4650	105,877	32,027.79	749,110	60,277,134
9	746	334.00	101.0350	98,100	29,675.25	0	0
10	749	84.00	25.4100	98,100	29,675.25	550,641	13,991,800
11	762	3.00	0.9075	98,100	29,675.25	550,641	499,707
12	763	11.00	3.3275	98,100	29,675.25	550,641	1,832,260
13	765	77.00	23.2925	98,100	29,675.25	0	0
14	772	282.00	85.3050	103,029	31,166.27	578,308	49,332,588
合計		2,864.70	866.5718	1,418,681	429,151	609,989	528,599,548

註：765 地號為公有土地，面積 77.00 m<sup>2</sup>，為權利變換地區內抵充之公有土地，746 地號土地將作為他案之容積移轉送出基地，故不計其更新前價值。

2. 更新前各土地所有權人權利價值表

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值合計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)	備註
1	中華民國/財政部國有財產署	737-1	63.00	1/1	63.00	13,355,121	53,535,004	10.1277%	
		766	194.00	1/1	194.00	40,179,883			
2	陳○亦	740-1	28.00	1/1	28.00	5,730,933	5,730,933	1.0842%	
3	李○璋	742-1	39.00	1/2	19.50	4,371,298	4,371,298	0.8270%	
4	陳○煌	742-1	39.00	1/4	9.75	2,185,649	2,185,649	0.4135%	
5	陳○州	742-1	39.00	1/4	9.75	2,185,649	2,185,649	0.4135%	
6	簡○熙	743	461.00	1/7	65.86	14,442,202	30,100,733	5.6944%	
		767	266.00	1/7	38.00	8,611,019			
		772	282.00	1/7	40.29	7,047,513			
7	簡○貞	743	461.00	1/7	65.86	14,442,202	30,100,733	5.6944%	
		767	266.00	1/7	38.00	8,611,019			
		772	282.00	1/7	40.29	7,047,513			
8	簡○毅	743	461.00	1/7	65.86	14,442,202	30,100,733	5.6944%	
		767	266.00	1/7	38.00	8,611,019			
		772	282.00	1/7	40.29	7,047,513			
9	簡○天	743	461.00	1/42	10.98	2,407,034	5,016,789	0.9491%	
		767	266.00	1/42	6.33	1,435,170			
		772	282.00	1/42	6.71	1,174,585			
10	簡○杰	743	461.00	1/42	10.98	2,407,034	5,016,789	0.9491%	
		767	266.00	1/42	6.33	1,435,170			
		772	282.00	1/42	6.71	1,174,585			
11	簡○峯	743	461.00	1/24	19.21	4,212,309	8,779,381	1.6609%	
		767	266.00	1/24	11.08	2,511,547			
		772	282.00	1/24	11.75	2,055,524			
12	簡○豪	743	461.00	11/336	15.09	3,309,671	6,898,085	1.3050%	
		767	266.00	11/336	8.71	1,973,359			

序號	土地所有權人	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值合計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)	備註
13	簡○運	772	282.00	11/336	9.23	1,615,055	5,016,789	0.9491%	
		743	461.00	1/42	10.98	2,407,034			
		767	266.00	1/42	6.33	1,435,170			
14	簡○般	772	282.00	1/42	6.71	1,174,585	8,779,381	1.6609%	
		743	461.00	1/24	19.21	4,212,309			
		767	266.00	1/24	11.08	2,511,547			
15	簡○恒	772	282.00	1/24	11.75	2,055,524	8,779,381	1.6609%	
		743	461.00	1/24	19.21	4,212,309			
		767	266.00	1/24	11.08	2,511,547			
16	簡○瑤	772	282.00	1/7	40.29	7,047,513	30,100,733	5.6944%	
		743	461.00	1/7	65.86	14,442,202			
17	簡○時	772	282.00	1/112	2.52	440,470	1,881,296	0.3559%	
		743	461.00	1/112	4.12	902,638			
		767	266.00	1/112	2.38	538,189			
18	簡○霖	772	282.00	1/7	40.29	7,047,513	30,100,733	5.6944%	
		743	461.00	1/7	65.86	14,442,202			
		767	266.00	1/7	38.00	8,611,019			
19	簡○文	772	282.00	1/42	6.71	1,174,585	5,016,789	0.9491%	
		743	461.00	1/42	10.98	2,407,034			
		767	266.00	1/42	6.33	1,435,170			
20	簡○聰	772	282.00	1/42	6.71	1,174,585	5,016,789	0.9491%	
		743	461.00	1/42	10.98	2,407,034			
		767	266.00	1/42	6.33	1,435,170			
21	簡○爐	744-1	162.70	10/480	3.39	718,545	718,545	0.1359%	
22	簡○前	744-1	162.70	60/480	20.34	4,311,270	4,311,270	0.8156%	
23	簡○捷	744-1	162.70	19/100	30.91	6,553,131	6,553,131	1.2397%	
24	簡○億	744-1	162.70	15/960	2.54	538,909	538,909	0.1020%	
25	簡○隆	744-1	162.70	3/50	9.76	2,069,410	2,069,410	0.3915%	
26	簡○財	744-1	162.70						
27	簡○興	744-1	162.70						
28	簡○旺	744-1	162.70	1/64	2.54	538,909	538,909	0.1020%	
29	陳○○美	744-1	162.70						
30	鄭○文	744-1	162.70						
31	徐○絹	744-1	162.70	3/160	3.05	646,691	646,691	0.1223%	

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	土地所有權人	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	更新前土地權利價值 (元)	更新前土地權利價值合計 (元)	更新前土地權利價值比例 (%)	備註
32	林○明	744-1	162.70	3/480	1.02	215,564	215,564	0.0408%	
33	簡○鴻	744-1	162.70	3/480	1.02	215,564	215,564	0.0408%	
34	簡○蘭	744-1	162.70	3/480	1.02	215,564	215,564	0.0408%	
35	簡○揚	744-1	162.70	3/480	1.02	215,564	215,564	0.0408%	
36	林○妮	744-1	162.70	3/480	1.02	215,564	215,564	0.0408%	
37	張○河	744-1	162.70	121/240	82.03	17,388,791	17,388,791	3.2896%	
38	徐○勛	744-1	162.70	3/640	0.76	161,673	161,673	0.0306%	
39	徐○榮	744-1	162.70	3/640	0.76	161,673	161,673	0.0306%	
40	徐○松	744-1	162.70	3/640	0.76	161,673	161,673	0.0306%	
41	徐○賢	744-1	162.70	3/640	0.76	161,673	161,673	0.0306%	
42	祭祀公業法人 新北市簡子聖	745-1	860.00	1/1	860.00	199,071,949	215,395,716	40.7484%	
		746	334.00	476/1000	158.98	0			
		749	84.00	1/1	84.00	13,991,800			
		762	3.00	1/1	3.00	499,707			
		763	11.00	1/1	11.00	1,832,260			
43	新北市/新北市政府 養護工程處	746	334.00	524/1000	175.02	0	0	0.0000%	
44	中華民國/ 新北市政府 養護工程處	765	77.00	1/1	77.00	0	0	0.0000%	
合計			2,864.70		2864.70	528,599,548	528,599,548	100.0000%	

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

(二) 更新後估價結果

依麗業不動產估價師聯合事務所之報告書內容，本案更新後建物總權利價值（含露台）為 1,555,575,151 元。車位總數 104 個，車位總價值為 175,400,000 元，更新後總價值合計為 1,730,975,151 元，詳表 11-4 更新後各分配單元價值表、表 11-5 更新後停車位價值表。

1. 更新後各分配單元價值表

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積		建坪單價 (元/坪)	建物總權利價值 (元) (含露台)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	1 F	A1	72.39	21.90	592,000	12,964,800
2	1 F	A2	105.48	31.91	643,000	20,518,130
3	1 F	A3	90.53	27.38	630,000	17,249,400
4	1 F	A5	98.09	29.67	624,000	18,514,080
5	1 F	B1	71.17	21.53	655,000	14,102,150
6	1 F	B2	98.93	29.93	693,000	20,741,490
7	1 F	B3	87.31	26.41	630,000	16,638,300
8	1 F	B5	92.17	27.88	611,000	17,034,680
9	2 F	A1	100.15	30.30	390,000	11,817,000
10	2 F	A2	94.73	28.66	394,000	11,292,040
11	2 F	A3	93.55	28.30	382,000	10,810,600
12	2 F	A5	134.42	40.66	390,000	16,132,282
13	2 F	B1	100.75	30.48	371,000	11,308,080
14	2 F	B2	97.36	29.45	390,000	11,485,500
15	2 F	B3	85.95	26.00	382,000	9,932,000
16	2 F	B5	117.01	35.39	390,000	14,259,843
17	3 F	A1	100.15	30.30	386,000	11,695,800
18	3 F	A2	94.73	28.66	390,000	11,177,400
19	3 F	A3	93.55	28.30	378,000	10,697,400
20	3 F	A5	141.54	42.82	382,000	17,327,176
21	3 F	B1	100.75	30.48	371,000	11,308,080
22	3 F	B2	97.36	29.45	386,000	11,367,700
23	3 F	B3	85.95	26.00	378,000	9,828,000
24	3 F	B5	124.77	37.74	386,000	15,571,740
25	4 F	A1	100.15	30.30	382,000	11,574,600
26	4 F	A2	94.73	28.66	386,000	11,062,760
27	4 F	A3	93.55	28.30	374,000	10,584,200
28	4 F	A5	141.54	42.82	378,000	16,185,960
29	4 F	B1	100.75	30.48	371,000	11,308,080
30	4 F	B2	97.36	29.45	382,000	11,249,900
31	4 F	B3	85.95	26.00	374,000	9,724,000
32	4 F	B5	124.77	37.74	382,000	14,416,680
33	5 F	A1	100.15	30.30	386,000	11,695,800
34	5 F	A2	94.73	28.66	390,000	11,177,400
35	5 F	A3	93.55	28.30	378,000	10,697,400
36	5 F	A5	141.54	42.82	382,000	16,357,240
37	5 F	B1	100.75	30.48	375,000	11,430,000

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積		建坪單價 (元/坪)	建物總權利價 值(元) (含露臺)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)		
38	5 F	B2	97.36	29.45	386,000	11,367,700
39	5 F	B3	85.95	26.00	378,000	9,828,000
40	5 F	B5	124.77	37.74	386,000	14,567,640
41	6 F	A1	100.15	30.30	390,000	11,817,000
42	6 F	A2	94.73	28.66	394,000	11,292,040
43	6 F	A3	93.55	28.30	382,000	10,810,600
44	6 F	A5	141.54	42.82	386,000	16,528,520
45	6 F	B1	100.75	30.48	378,000	11,521,440
46	6 F	B2	97.36	29.45	390,000	11,485,500
47	6 F	B3	85.95	26.00	382,000	9,932,000
48	6 F	B5	124.77	37.74	390,000	14,718,600
49	7 F	A1	100.15	30.30	394,000	11,938,200
50	7 F	A2	94.73	28.66	398,000	11,406,680
51	7 F	A3	93.55	28.30	386,000	10,923,800
52	7 F	A5	141.54	42.82	390,000	16,699,800
53	7 F	B1	100.75	30.48	382,000	11,643,360
54	7 F	B2	97.36	29.45	394,000	11,603,300
55	7 F	B3	85.95	26.00	386,000	10,036,000
56	7 F	B5	124.77	37.74	394,000	14,869,560
57	8 F	A1	100.15	30.30	398,000	12,059,400
58	8 F	A2	94.73	28.66	402,000	11,521,320
59	8 F	A3	93.55	28.30	390,000	11,037,000
60	8 F	A5	141.54	42.82	394,000	16,871,080
61	8 F	B1	100.75	30.48	394,000	12,009,120
62	8 F	B2	97.36	29.45	398,000	11,721,100
63	8 F	B3	85.95	26.00	390,000	10,140,000
64	8 F	B5	124.77	37.74	398,000	15,020,520
65	9 F	A1	100.15	30.30	402,000	12,180,600
66	9 F	A2	94.73	28.66	406,000	11,635,960
67	9 F	A3	93.55	28.30	394,000	11,150,200
68	9 F	A5	141.54	42.82	398,000	17,042,360
69	9 F	B1	100.75	30.48	398,000	12,131,040
70	9 F	B2	97.36	29.45	402,000	11,838,900
71	9 F	B3	85.95	26.00	394,000	10,244,000
72	9 F	B5	124.77	37.74	402,000	15,171,480
73	10 F	A1	100.15	30.30	406,000	12,301,800
74	10 F	A2	94.73	28.66	410,000	11,750,600
75	10 F	A3	93.55	28.30	398,000	11,263,400
76	10 F	A5	141.54	42.82	402,000	17,213,640

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積		建坪單價 (元/坪)	建物總權利價 值(元) (含露臺)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)		
77	10 F	B1	100.75	30.48	402,000	12,252,960
78	10 F	B2	97.36	29.45	406,000	11,956,700
79	10 F	B3	85.95	26.00	398,000	10,348,000
80	10 F	B5	124.77	37.74	406,000	15,322,440
81	11 F	A1	100.15	30.30	410,000	12,423,000
82	11 F	A2	94.73	28.66	414,000	11,865,240
83	11 F	A3	93.55	28.30	402,000	11,376,600
84	11 F	A5	141.54	42.82	406,000	17,384,920
85	11 F	B1	100.75	30.48	406,000	12,374,880
86	11 F	B2	97.36	29.45	410,000	12,074,500
87	11 F	B3	85.95	26.00	402,000	10,452,000
88	11 F	B5	124.77	37.74	410,000	15,473,400
89	12 F	A1	100.15	30.30	414,000	12,544,200
90	12 F	A2	94.73	28.66	418,000	11,979,880
91	12 F	A3	93.55	28.30	406,000	11,489,800
92	12 F	A5	141.54	42.82	410,000	17,556,200
93	12 F	B1	100.75	30.48	410,000	12,496,800
94	12 F	B2	97.36	29.45	414,000	12,192,300
95	12 F	B3	85.95	26.00	406,000	10,556,000
96	12 F	B5	124.77	37.74	414,000	15,624,360
97	13 F	A1	100.15	30.30	418,000	12,665,400
98	13 F	A2	94.73	28.66	422,000	12,094,520
99	13 F	A3	93.55	28.30	410,000	11,603,000
100	13 F	A5	141.54	42.82	414,000	17,727,480
101	13 F	B1	100.75	30.48	414,000	12,618,720
102	13 F	B2	97.36	29.45	418,000	12,310,100
103	13 F	B3	85.95	26.00	410,000	10,660,000
104	13 F	B5	124.77	37.74	418,000	15,775,320
105	14 F	A1	100.15	30.30	422,000	12,786,600
106	14 F	A2	94.73	28.66	426,000	12,209,160
107	14 F	A3	93.55	28.30	413,000	11,687,900
108	14 F	A5	141.54	42.82	418,000	17,898,760
109	14 F	B1	100.75	30.48	418,000	12,740,640
110	14 F	B2	97.36	29.45	422,000	12,427,900
111	14 F	B3	85.95	26.00	413,000	10,738,000
112	14 F	B5	124.77	37.74	422,000	15,926,280
113	15 F	A1	100.15	30.30	426,000	12,907,800
114	15 F	A2	94.73	28.66	430,000	12,323,800
115	15 F	A3	93.55	28.30	417,000	11,801,100

序號	樓層	分配單元代號	總產權面積		建坪單價 (元/坪)	建物總權利價 值(元) (含露臺)
			(m <sup>2</sup> )	(坪)		
116	15 F	A5	141.54	42.82	422,000	18,070,040
117	15 F	B1	100.75	30.48	422,000	12,862,560
118	15 F	B2	97.36	29.45	426,000	12,545,700
119	15 F	B3	85.95	26.00	417,000	10,842,000
120	15 F	B5	124.77	37.74	426,000	16,077,240
總計			12444.38	3764.60	413,211	1,555,575,151

2. 更新後停車位價值表

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	大小	數量 (個)	車位單價 (元/個)	車位總價價值 (元)
B2	平面	250*550	30	1,800,000	54,000,000
B2	平面	230*550	5	1,700,000	8,500,000
B3	平面	250*550	30	1,700,000	51,000,000
B3	平面	230*550	5	1,600,000	8,000,000
B3	平面	250*550	29	1,600,000	46,400,000
B4	平面	230*550	5	1,500,000	7,500,000
總計			104	1,686,538	175,400,000

註：各車位價格，另詳表 13-3

## 拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

#### (一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本案共計 6 筆道路用地，將配合本案範圍內西南側 7 公尺都市計畫巷道開闢，擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地為 746、749、762、763、765、772 地號等 6 筆，面積共計 791.00 m<sup>2</sup>。

746 地號部分及 765 地號為公有土地，面積 252.02 m<sup>2</sup>，其餘 746(部分)、749、762、763、772 地號等 5 筆更新前為私有土地，面積 538.98 m<sup>2</sup>，其中 746 地號私有部分將作為他案之容積移轉送出基地，另外 749、762、763、772 地號等 4 筆土地捐贈予政府，並依估價結果列入更新前土地權利價值比例參與權利變換，故不列入公共設施負擔用地範圍內。

#### (二) 抵充之公有土地用地面積

本案權利變換地區內抵充之公有土地為 746 地號(部分)及 765 地號，面積 252.02 m<sup>2</sup>。

#### (三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

本案無土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

#### (四) 平均公共設施用地負擔比例

平均公共設施用地負擔比例 = 土地所有權人負擔公共設施用地面積 ÷ (權利變換地區總面積 - 抵充之公有土地用地面積)

本案平均公共設施用地負擔比例

$$= 0 \div (2,864.70 - 252.02) = 0\%$$

### 二、費用負擔

#### (一) 舊違章建築現地安置戶相關費用

舊違章建築現地安置戶相關費用依第 9 章計算，其相關費用如下：

項目	費用
應安置面積之價值 (A)	11,665,115 元
應負擔費用+拆除費用 (B)	5,146,367 元
可申請分配價值 (C=A-B)	6,518,748 元
實際安置價值 (D)	11,528,000 元
應繳總價金 (E=D-C)	5,009,252 元

#### (二) 土地所有權人費用負擔總額

本案權利變換需共同負擔總額為 891,732,827 元。本案土地所有權人負擔之共同負擔 = 共同負擔費用 - 現地安置應繳總價金  
 $= 891,732,827 - 5,009,252 = 886,723,575$  元

#### (三) 更新後總價值

委由麗業不動產估價師聯合事務所評估本案銷售總金額為 1,730,975,151 元，本案更新後可供土地所有權人分配之更新後土地及建築物總價值 = 銷售總金額 - 現地安置戶實際安置價值  
 $= 1,730,975,151 - 11,528,000 = 1,719,447,151$  元

#### (四) 平均費用負擔比例

平均費用負擔比＝費用負擔/更新後總價值×100%

＝(886,723,575/1,719,447,151)×100%＝51.57%

### 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%＋51.57%＝51.57%

### 四、土地所有權人共同負擔額度

詳表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表。

表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比率(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	中華民國/財政部國有財產署	53,535,004	10.127705%		89,804,749	89,804,749
2	陳○亦	5,730,933	1.084173%	9,613,617	-	9,613,617
3	李○璋	4,371,298	0.826958%		7,332,834	7,332,834
4	陳○煌	2,185,649	0.413479%		3,666,418	3,666,418
5	陳○州	2,185,649	0.413479%		3,666,418	3,666,418
6	簡○熙	30,100,733	5.694430%		50,493,857	50,493,857
7	簡○貞	30,100,733	5.694430%		50,493,857	50,493,857
8	簡○毅	30,100,733	5.694430%		50,493,857	50,493,857
9	簡○天	5,016,789	0.949072%	8,415,643	-	8,415,643
10	簡○杰	5,016,789	0.949072%		8,415,643	8,415,643
11	簡○峯	8,779,381	1.660876%		14,727,375	14,727,375
12	簡○豪	6,898,085	1.304974%		11,571,509	11,571,509
13	簡○運	5,016,789	0.949072%		8,415,643	8,415,643
14	簡○殷	8,779,381	1.660876%		14,727,375	14,727,375
15	簡○恒	8,779,381	1.660876%		14,727,375	14,727,375
16	簡○瑤	30,100,733	5.694430%		50,493,857	50,493,857
17	簡○時	1,881,296	0.355902%		3,155,866	3,155,866
18	簡○霖	30,100,733	5.694430%		50,493,857	50,493,857
19	簡○文	5,016,789	0.949072%		8,415,643	8,415,643
20	簡○聰	5,016,789	0.949072%		8,415,643	8,415,643
21	簡○爐	718,545	0.135934%		1,205,356	1,205,356
22	簡○前	4,311,270	0.815602%		7,232,139	7,232,139
23	簡○捷	6,553,131	1.239716%		10,992,851	10,992,851
24	簡○億	538,909	0.101950%		904,017	904,017
25	簡○隆	2,069,410	0.391489%		3,471,426	3,471,426
26	簡○財	538,909	0.101950%		904,017	904,017
27	簡○興					
28	簡○旺					
29	陳○○美					

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比率(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
30	鄭○文					
31	徐○絹	646,691	0.122340%		1,084,821	1,084,821
32	林○明	215,564	0.040780%		361,607	361,607
33	簡○鴻	215,564	0.040780%		361,607	361,607
34	簡○蘭	215,564	0.040780%		361,607	361,607
35	簡○揚	215,564	0.040780%		361,607	361,607
36	林○妮	215,564	0.040780%		361,607	361,607
37	張○河	17,388,791	3.289596%		29,169,626	29,169,626
38	徐○勛	161,673	0.030585%		271,205	271,205
39	徐○榮	161,673	0.030585%		271,205	271,205
40	徐○松	161,673	0.030585%		271,205	271,205
41	徐○賢	161,673	0.030585%		271,205	271,205
42	祭祀公業法人新北市簡子聖	215,395,716	40.748373%		361,325,431	361,325,431
43	新北市/新北市政府養護工程處	0	0.000000%		0	0
44	中華民國/新北市政府養護工程處	0	0.000000%		0	0
合計		528,599,548	100.000000%	18,029,260	868,694,315	886,723,575

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

### 拾參、更新後分配面積及位置

#### 一、更新後供分配之土地

本權利變換地區範圍為 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、

746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，土地面

積共計 2,864.70 m<sup>2</sup>。

其中 746、749、762、763、765、772 地號等 6 筆土地為公共設施計畫道

路用地，面積共計 791.00 m<sup>2</sup>，其餘土地皆為住宅區共計 2073.70m<sup>2</sup>，於

更新後均可供分配。

#### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

##### (一) 更新後土地及建築物之分配面積

本案更新後可供分配之更新單元計有 112 個住宅單元、8 個商業單元及

104 個車位（其中 2 個無障礙車位不予分配）。

表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表

序號	戶別	樓層	土地應有部份		建物面積					合計 (m <sup>2</sup> )
			總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )		共用部分 (m <sup>2</sup> )		
						陽台	雨遮	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 /1000000	
			2073.70	/10000						
1	A1	1	12.23	59	45.28	2.13		24.98	3217	72.39
2	A2	1	17.63	85	62.51	6.58		36.39	4687	105.48
3	A3	1	15.14	73	55.21	4.08		31.24	4023	90.53
4	A5	1	16.38	79	61.11	3.14		33.84	4359	98.09
5	B1	1	11.82	57	44.35	2.26		24.56	3163	71.17
6	B2	1	16.38	79	59.46	5.34		34.13	4396	98.93
7	B3	1	14.52	70	54.20	2.98		30.13	3880	87.31

序號	戶別	樓層	土地應有部份		主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )		共用部分 (m <sup>2</sup> )		合計 (m <sup>2</sup> )
			總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍		陽台	雨遮	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 /1000000	
8	B5	1	15.35	74	57.13	3.24		31.80	4096	92.17
9	A1	2	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
10	A1	3	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
11	A1	4	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
12	A1	5	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
13	A1	6	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
14	A1	7	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
15	A1	8	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
16	A1	9	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
17	A1	10	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
18	A1	11	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
19	A1	12	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
20	A1	13	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
21	A1	14	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
22	A1	15	16.59	80	54.47	3.92	7.21	34.55	4450	100.15
23	A2	2	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
24	A2	3	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
25	A2	4	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
26	A2	5	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
27	A2	6	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
28	A2	7	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
29	A2	8	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
30	A2	9	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
31	A2	10	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
32	A2	11	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
33	A2	12	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
34	A2	13	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
35	A2	14	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73
36	A2	15	15.76	76	51.55	3.70	6.80	32.68	4209	94.73

序號	戶別	樓層	土地應有部份		建物面積					
			總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )		共用部分 (m <sup>2</sup> )		合計 (m <sup>2</sup> )
			2073.70	/10000		陽台	雨遮	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 /1000000	
37	A3	2	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
38	A3	3	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
39	A3	4	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
40	A3	5	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
41	A3	6	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
42	A3	7	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
43	A3	8	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
44	A3	9	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
45	A3	10	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
46	A3	11	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
47	A3	12	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
48	A3	13	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
49	A3	14	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
50	A3	15	15.55	75	52.31	3.32	5.64	32.28	4157	93.55
51	A5	2	22.60	109	73.74	8.89	5.41	46.38	5973	134.42
52	A5	3	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
53	A5	4	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
54	A5	5	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
55	A5	6	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
56	A5	7	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
57	A5	8	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
58	A5	9	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
59	A5	10	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
60	A5	11	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
61	A5	12	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
62	A5	13	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
63	A5	14	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
64	A5	15	23.85	115	76.65	6.59	9.47	48.83	6289	141.54
65	B1	2	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75

序號	戶別	樓層	土地應有部份		建物面積					
			總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )		共用部分 (m <sup>2</sup> )		合計 (m <sup>2</sup> )
			2073.70	/10000		陽台	雨遮	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 /1000000	
66	B1	3	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
67	B1	4	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
68	B1	5	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
69	B1	6	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
70	B1	7	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
71	B1	8	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
72	B1	9	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
73	B1	10	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
74	B1	11	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
75	B1	12	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
76	B1	13	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
77	B1	14	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
78	B1	15	16.80	81	54.32	7.09	4.58	34.76	4477	100.75
79	B2	2	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
80	B2	3	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
81	B2	4	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
82	B2	5	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
83	B2	6	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
84	B2	7	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
85	B2	8	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
86	B2	9	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
87	B2	10	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
88	B2	11	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
89	B2	12	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
90	B2	13	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
91	B2	14	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
92	B2	15	16.17	78	53.39	6.05	4.33	33.59	4326	97.36
93	B3	2	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
94	B3	3	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95

序號	戶別	樓層	土地應有部份		建物面積					
			總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )		共用部分 (m <sup>2</sup> )		合計 (m <sup>2</sup> )
			2073.70	/10000		陽台	雨遮	面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 /1000000	
95	B3	4	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
96	B3	5	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
97	B3	6	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
98	B3	7	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
99	B3	8	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
100	B3	9	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
101	B3	10	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
102	B3	11	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
103	B3	12	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
104	B3	13	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
105	B3	14	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
106	B3	15	14.31	69	46.51	5.37	4.42	29.65	3819	85.95
107	B5	2	19.49	94	62.68	12.04	1.92	40.37	5199	117.01
108	B5	3	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
109	B5	4	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
110	B5	5	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
111	B5	6	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
112	B5	7	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
113	B5	8	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
114	B5	9	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
115	B5	10	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
116	B5	11	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
117	B5	12	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
118	B5	13	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
119	B5	14	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
120	B5	15	20.74	100	67.45	8.77	5.51	43.04	5544	124.77
總計			2073.70	10000	6824.67	662.66	663.79	4293.26	552954	12444.38

備註：共用部分總面積 7764.22 m<sup>2</sup>。

(二) 更新後建築物分配單元及位置對照

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表

15F 單元編號	15F-A1	15F-A2	15F-A3	15F-A5	15F-B1	15F-B2	15F-B3	15F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	426,000 元/坪	430,000 元/坪	417,000 元/坪	422,000 元/坪	422,000 元/坪	426,000 元/坪	417,000 元/坪	426,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,907,800 元	12,323,800 元	11,801,100 元	18,070,040 元	12,862,560 元	12,545,700 元	10,842,000 元	16,077,240 元
受配人	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者	實施者
14F 單元編號	14F-A1	14F-A2	14F-A3	14F-A5	14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	422,000 元/坪	426,000 元/坪	413,000 元/坪	418,000 元/坪	418,000 元/坪	422,000 元/坪	413,000 元/坪	422,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,786,600 元	12,209,160 元	11,687,900 元	17,898,760 元	12,740,640 元	12,427,900 元	10,738,000 元	15,926,280 元
受配人	簡○貞	實施者	實施者	簡○天	陳○一(報核版) 陳○亦(聽證會版)	實施者	實施者	簡○貞(報核版) 簡○貞、簡○文 (聽證會版)
13F 單元編號	13F-A1	13F-A2	13F-A3	13F-A5	13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	418,000 元/坪	422,000 元/坪	410,000 元/坪	414,000 元/坪	414,000 元/坪	418,000 元/坪	410,000 元/坪	418,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,665,400 元	12,094,520 元	11,603,000 元	17,727,480 元	12,618,720 元	12,310,100 元	10,660,000 元	15,775,320 元
受配人	簡○毅	實施者	實施者	簡○恒	簡○霖	實施者	實施者	簡○貞
12F 單元編號	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	414,000 元/坪	418,000 元/坪	406,000 元/坪	410,000 元/坪	410,000 元/坪	414,000 元/坪	406,000 元/坪	414,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,544,200 元	11,979,880 元	11,489,800 元	17,556,200 元	12,496,800 元	12,192,300 元	10,556,000 元	15,624,360 元
受配人	簡○熙	華泰商業銀行股份有限公司(張○河)(報核版) 張○河(聽證會版)	實施者	簡○熙(報核版) 簡○熙、簡○聰 (聽證會版)	簡○霖	簡○毅	實施者	簡○毅

11F 單元編號	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	410,000 元/坪	414,000 元/坪	402,000 元/坪	406,000 元/坪	406,000 元/坪	410,000 元/坪	402,000 元/坪	410,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,423,000 元	11,865,240 元	11,376,600 元	17,384,920 元	12,374,880 元	12,074,500 元	10,452,000 元	15,473,400 元
受配人	簡○毅(報核版)	華泰商業銀行股份有限公司(張○河)(報核版)	實施者	簡○熙	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)	實施者	簡○瑤、簡○杰
	實施者(聽證會版)	張○河(聽證會版)			實施者(聽證會版)	實施者(聽證會版)		
10F 單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	406,000 元/坪	410,000 元/坪	398,000 元/坪	402,000 元/坪	402,000 元/坪	406,000 元/坪	398,000 元/坪	406,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,301,800 元	11,750,600 元	11,263,400 元	17,213,640 元	12,252,960 元	11,956,700 元	10,348,000 元	15,322,440 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)	簡○瑤	簡○瑤
					實施者(聽證會版)	實施者(聽證會版)		
9F 單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	402,000 元/坪	406,000 元/坪	394,000 元/坪	398,000 元/坪	398,000 元/坪	402,000 元/坪	394,000 元/坪	402,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,180,600 元	11,635,960 元	11,150,200 元	17,042,360 元	12,131,040 元	11,838,900 元	10,244,000 元	15,171,480 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	簡○時、簡○豪	實施者	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)	中華民國/財政部 國有財產署(報核版)
							實施者(聽證會版)	實施者(聽證會版)
8F 單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	398,000 元/坪	402,000 元/坪	390,000 元/坪	394,000 元/坪	394,000 元/坪	398,000 元/坪	390,000 元/坪	398,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,059,400 元	11,521,320 元	11,037,000 元	16,871,080 元	12,009,120 元	11,721,100 元	10,140,000 元	15,020,520 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	陳○一(報核版)	陳○煌	簡○捷	陳○煌
					實施者(聽證會版)	實施者(聽證會版)		實施者(聽證會版)

7F 單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	394,000 元/坪	398,000 元/坪	386,000 元/坪	390,000 元/坪	382,000 元/坪	394,000 元/坪	386,000 元/坪	394,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,938,200 元	11,406,680 元	10,923,800 元	16,699,800 元	11,643,360 元	11,603,300 元	10,036,000 元	14,869,560 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	陳○州(報核版) 陳○煌、陳○州 (聽證會版)	實施者	實施者	實施者
6F 單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	390,000 元/坪	394,000 元/坪	382,000 元/坪	386,000 元/坪	378,000 元/坪	390,000 元/坪	382,000 元/坪	390,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,817,000 元	11,292,040 元	10,810,600 元	16,528,520 元	11,521,440 元	11,485,500 元	9,932,000 元	14,718,600 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	實施者	簡○殷	實施者	實施者
5F 單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	386,000 元/坪	390,000 元/坪	378,000 元/坪	382,000 元/坪	375,000 元/坪	386,000 元/坪	378,000 元/坪	386,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,695,800 元	11,177,400 元	10,697,400 元	16,357,240 元	11,430,000 元	11,367,700 元	9,828,000 元	14,567,640 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	祭祀公業法人新北市簡子聖	實施者	簡○峯	實施者(安置戶: 鍾○正)	實施者
4F 單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	382,000 元/坪	386,000 元/坪	374,000 元/坪	378,000 元/坪	371,000 元/坪	382,000 元/坪	374,000 元/坪	382,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,574,600 元	11,062,760 元	10,584,200 元	16,185,960 元	11,308,080 元	11,249,900 元	9,724,000 元	14,416,680 元
受配人	祭祀公業法人新北市簡子聖	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者

3F 單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	42.82 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	37.74 坪
每坪單價 (元)	386,000 元/坪	390,000 元/坪	378,000 元/坪	382,000 元/坪	371,000 元/坪	386,000 元/坪	378,000 元/坪	386,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,695,800 元	11,177,400 元	10,697,400 元	17,327,176 元	11,308,080 元	11,367,700 元	9,828,000 元	15,571,740 元
受配人	實施者	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者	實施者	實施者	實施者(報核版) 中華民國/財政部 國有財產署(聽證 會版)	實施者
2F 單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A2	2F-A5	2F-B1	2F-B2	2F-B3	2F-B5
產權面積 (坪)	30.30 坪	28.66 坪	28.30 坪	40.66 坪	30.48 坪	29.45 坪	26.00 坪	35.39 坪
每坪單價 (元)	390,000 元/坪	394,000 元/坪	382,000 元/坪	390,000 元/坪	371,000 元/坪	390,000 元/坪	382,000 元/坪	390,000 元/坪
該戶總價 (元)	11,817,000 元	11,292,040 元	10,810,600 元	16,132,282 元	11,308,080 元	11,485,500 元	9,932,000 元	14,259,843 元
受配人	實施者	實施者	實施者	無此戶(報核版) 實施者(聽證會版)	實施者	實施者	實施者	無此戶(報核版) 實施者(聽證會 版)
1F 單元編號	1F-A1	1F-A2	1F-A3	1F-A5	1F-B1	1F-B2	1F-B3	1F-B5
產權面積 (坪)	21.90 坪	31.91 坪	27.38 坪	29.67 坪	21.53 坪	29.93 坪	26.41 坪	27.88 坪
每坪單價 (元)	592,000 元/坪	643,000 元/坪	630,000 元/坪	624,000 元/坪	655,000 元/坪	693,000 元/坪	630,000 元/坪	611,000 元/坪
該戶總價 (元)	12,964,800 元	20,518,130 元	17,249,400 元	18,514,080 元	14,102,150 元	20,741,490 元	16,638,300 元	17,034,680 元
受配人	實施者	實施者	實施者	實施者	簡○霖、簡○運	簡○霖	實施者	實施者

(三) 更新後停車位分配單元及位置對照

表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表

車位編號	樓層	規格(公分)	車位價值(元)	分配人
1	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
2	地下四層	230x550	1,500,000	實施者
3	地下四層	250x550	1,600,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
4	地下四層	250x550	1,600,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
5	地下四層	250x550	1,600,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
6	地下四層	230x550	1,500,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
7	地下四層	250x550	1,600,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
8	地下四層	250x550	1,600,000	實施者(報核版) 中華民國/ 財政部國有財產署 (聽證會版)
9	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
10	地下四層	250x550	1,600,000	簡○捷
11	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
12	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
13	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
14	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
15	地下四層	250x550	1,600,000	實施者

車位編號	樓層	規格(公分)	車位價值(元)	分配人
16	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
17	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
18	地下四層	230x550	1,500,000	實施者
19	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
20	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
21	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
22	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
23	地下四層	230x550	1,500,000	實施者
24	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
25	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
26	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
27	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
28	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
29	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
30	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人新北 市簡子聖
31	地下四層	250x550	1,600,000	祭祀公業法人新北 市簡子聖
32	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
33	地下四層	230x550	1,500,000	實施者
34	地下四層	250x550	1,600,000	實施者
35	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
36	地下三層	230x550	1,600,000	實施者
37	地下三層	250x550	1,700,000	華泰商業銀行股份 有限公司(張○ 河)(報核版) 張○河(聽證會版)
38	地下三層	250x550	1,700,000	陳○州(報核版) 實施者(聽證會版)
39	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
40	地下三層	230x550	1,600,000	祭祀公業法人新北 市簡子聖

車位編號	樓層	規格 (公分)	車位價值 (元)	分配人
41	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人新北市簡子聖
42	地下三層	250x550	1,700,000	陳○煌(報核版) 實施者(聽證會版)
43	地下三層	250x550	1,700,000	陳○煌(報核版) 陳○煌、陳○州(聽證會版)
44	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
45	地下三層	250x550	1,700,000	陳○一(報核版) 實施者(安置戶：鍾○正)(聽證會版)
46	地下三層	250x550	1,700,000	陳○一 陳○亦(聽證會版)
47	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)
48	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)
49	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)
50	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
51	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)
52	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)

車位編號	樓層	規格 (公分)	車位價值 (元)	分配人
53	地下三層	230x550	1,600,000	實施者
54	地下三層	250x550	1,700,000	中華民國/ 財政部國有財產署 (報核版) 實施者(聽證會版)
55	地下三層	250x550	1,700,000	簡○貞
56	地下三層	250x550	1,700,000	簡○貞
57	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
58	地下三層	230x550	1,600,000	實施者
59	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
60	地下三層	250x550	1,700,000	簡○毅(報核版) 簡○天(聽證會版)
61	地下三層	250x550	1,700,000	簡○毅
62	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
63	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
64	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
65	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
66	地下三層	250x550	1,700,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
67	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
68	地下三層	230x550	1,600,000	實施者
69	地下三層	250x550	1,700,000	實施者
70	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
71	地下二層	230x550	1,700,000	實施者
72	地下二層	250x550	1,800,000	華泰商業銀行股份 有限公司(張○ 河)(報核版) 張○河(聽證會版)
73	地下二層	250x550	1,800,000	簡○貞(報核版) 簡○貞、簡○文 (聽證會版)

車位編號	樓層	規格 (公分)	車位價值 (元)	分配人
74	地下二層	250x550	1,800,000	簡○熙
75	地下二層	230x550	1,700,000	簡○熙
76	地下二層	250x550	1,800,000	簡○熙(報核版)
				簡○熙、簡○聰 (聽證會版)
77	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
78	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
79	地下二層	250x550	1,800,000	簡○瑤
80	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
81	地下二層	250x550	1,800,000	簡○霖
82	地下二層	250x550	1,800,000	簡○瑤、簡○杰
83	地下二層	250x550	1,800,000	簡○瑤
84	地下二層	250x550	1,800,000	簡○殷
85	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
86	地下二層	250x550	1,800,000	簡○時、簡○豪
87	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
88	地下二層	230x550	1,700,000	實施者
89	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
90	地下二層	250x550	1,800,000	簡○恒
91	地下二層	250x550	1,800,000	簡○峯
92	地下二層	250x550	1,800,000	簡○霖
93	地下二層	230x550	1,700,000	實施者(報核版)
				簡○毅(聽證會版)
94	地下二層	250x550	1,800,000	簡○毅
95	地下二層	250x550	1,800,000	簡○霖、簡○運
96	地下二層	250x550	1,800,000	簡○霖
97	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
98	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
99	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
100	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖

車位編號	樓層	規格 (公分)	車位價值 (元)	分配人
101	地下二層	250x550	1,800,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖
102	地下二層	250x550	1,800,000	簡○天(報核版)
				祭祀公業法人 新北市簡子聖(聽證 會版)
103	地下二層	230x550	1,700,000	實施者
104	地下二層	250x550	1,800,000	實施者
105	地下一層	250x550	1,900,000	簡○毅(報核版)
				裝卸車位(聽證會 版)
106	地下一層	250x550	1,900,000	祭祀公業法人 新北市簡子聖(報核 版)
				裝卸車位(聽證會 版)
107	地下一層	350*600		無障礙車位
108	地下一層	350*600		無障礙車位

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例規定，本案依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 17 條規定，於民國 111 年 1 月 24 日以雙掛號方式寄發都市更新權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於 111 年 2 月 10 日起至 111 年 3 月 14 日期間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（權利變換參與意願及申請分配結果綜理表、權利變換意願及更新後申請分配位置調查函、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詳附件冊）。

### 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

#### (一)抽籤事由

依據 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。

#### (二)抽籤過程及方式

1. 抽籤日期：民國 111 年 3 月 18 日（星期五）上午十時整。

2. 抽籤地點：新北市新莊區新北大道三段 7 號 14 樓之 8

3. 見證人：洪士傑律師

4. 公開抽籤流程：

(1) 第一階段抽籤：重複選配相同單元，無法判斷優先順序

a. 重複選配之建物單元：重複選配相同單元之所有權人為同一組，每組抽出組內抽籤順序，再依其順序抽籤，抽中者選配該單元，未抽中者加入第二階段抽籤。

b. 重複選配之車位單元：同上。

(2) 第二階段抽籤：第一階段未抽中者，補選建物或車位

以抽籤方式決定選配人選擇之順序，後續依其順序選配，選配人尚未被選的建物或單元中選擇或由見證人代抽。

(3) 第三階段抽籤：未於選配期間提出有效選配申請者

以抽籤方式決定選配人順序，後續並依其順序由見證人就剩餘車位抽出一車位，應分配權利價值扣除車位價值後，由見證人代選權值相近之房屋（以一戶一車位為限），若應分配權利價值扣除車位價值後不足選一戶房屋者，則由見證人代選權值相近之房屋，不抽車位。

(三) 抽籤結果

本案於公開抽籤日(111年3月18日)作業紀錄處理情形彙整詳下表所列:

表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形
1	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	中華民國 / 財政部 國有財產署	未中籤(改選) 9F-B3、9F-B5	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號, 已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號, 無法送達(原因: _____) <input type="checkbox"/> 其他
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	簡○瑤	中籤 10F-B3、 10F-B5	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號, 已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號, 無法送達(原因: _____) <input type="checkbox"/> 其他

備註:1. 依 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函財政部國有財產署調整選配內容, 住宅單元改選為 3F-A2、3F-A3、3F-B3、4F-A2、4FA3、4F-B1 及 4F-B3 共 7 戶, 停車位單位改選為地下三層編號 47、48、49、51、52、54 及 57 共 7 席。

2. 依 112 年 7 月 18 日台財產北改字第 11200214250 號函財政部國有財產署調整選配內容, 住宅單元 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函相同共 7 戶, 停車位單位改選為地下三層編號 3、4、5、6、7、8 共 6 席。

### 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

依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 30 條及 102 年 3 月 14 日修正公布之新北市都市更新審議原則規定，以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值達到以室內樓地板面積 46m<sup>2</sup>（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

依前述規定計算，本案最小分配價值為 46 m<sup>2</sup>÷(6824.67÷12444.38)×0.3025×399,610 元/坪=10,139,373 元。未達最小分配價值之所有權人共計 29 人，其中 2 人表明不願參與權利變換並領取補償金、8 位提出參與權利變換選屋申請（含合併選配），詳表 15-1 未達最小分配面積者一覽表。

表 15-1 未達最小分配面積者一覽表

編號	所有權人	不願	參與權利變換選屋申請	未表明	備註
1	陳○亦		✓		詳表 15-2 說明
2	李○璋			✓	
3	陳○煌		✓		詳表 15-2 說明
4	陳○州		✓		詳表 15-2 說明
5	簡○天		✓		詳表 15-2 說明
6	簡○杰		✓		詳表 15-2 說明
7	簡○運		✓		詳表 15-2 說明
8	簡○時		✓		詳表 15-2 說明
9	簡○爐			✓	
10	簡○前			✓	
11	簡○億			✓	
12	簡○隆			✓	
13	簡○財(編號 13 到 17 共同共有)			✓	
14	簡○興(編號 13 到 17 共同共有)			✓	

編號	所有權人	不願	參與權利變換選屋申請	未表明	備註
15	簡○旺(編號 13 到 17 共同共有)	✓			
16	陳○○美(編號 13 到 17 共同共有)			✓	
17	鄭○文(編號 13 到 17 共同共有)			✓	
18	徐○娟			✓	
19	林○明			✓	
20	簡○鴻			✓	
21	簡○蘭			✓	
22	簡○揚	✓			
23	林○妮			✓	
24	徐○勛			✓	報核版原所有權人：徐○明未表明意願
25	徐○榮			✓	
26	徐○松			✓	
27	徐○賢			✓	
28	新北市/新北市政府養護工程處			✓	
29	中華民國/新北市政府養護工程處			✓	

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

表 15-2 未達最小分配面積參與權利變換選屋申請者一覽表

編號	所有權人	最小分配面積 單元價值(元)	更新後總價 值(元)	個別共同負 擔費用(元)	更新後可分得 權利價值(元)	備註
1	陳○亦	10,139,373	18,641,780	9,613,617	9,028,163	現金繳納共同 負擔(依本案選 配原則第7條第 2項規定辦理)
2	簡○天	10,139,373	16,318,787	8,415,643	7,903,144	
3	陳○煌	10,139,373	7,109,556	3,666,418	3,443,138	與實施者協議 後合併選配(依 本案選配原則 第7條第3項規 定,經與實施者 達成協議後,得 於所有權人全 部完成選配 後,參與選配)
4	陳○州	10,139,373	7,109,556	3,666,418	3,443,138	
5	簡○杰	10,139,373	16,318,787	8,415,643	7,903,144	與簡○瑤(另有 單獨選配)合併 選配
6	簡○運	10,139,373	16,318,787	8,415,643	7,903,144	與簡○霖(另有 單獨選配)合併 選配
7	簡○時	10,139,373	6,119,545	3,155,866	2,963,679	與簡○豪合併 選配

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

本案無更新後應分配價值已達最小分配單元價值，但表明不願參與權利變換分配而改領現金補償之土地所有權人。

### 三、現金補償之計算與發放

### (一) 現金補償金額計算

本案不能及不願參與權利變換之土地所有權人名單及其現金補償額度詳

表 15-3 不參與分配之土地所有權人名冊所列。

表 15-3 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償額度(元)	備註
1	李○璋		✓	4,371,298	
2	簡○爐		✓	718,545	
3	簡○前		✓	4,311,270	
4	簡○億		✓	538,909	
5	簡○隆		✓	2,069,410	
6	簡○財		✓	538,909	(序號 6 到 10 共同共有)
7	簡○興				
8	簡○旺	✓			
9	陳○○美				
10	鄭○文				
11	徐○娟		✓	646,691	
12	林○明		✓	215,564	
13	簡○鴻		✓	215,564	
14	簡○蘭		✓	215,564	
15	簡○揚	✓	✓	215,564	
16	林○妮		✓	215,564	
17	徐○勛		✓	161,673	報核版原所有 權人：徐○明未 表明意願
18	徐○榮		✓	161,673	
19	徐○松		✓	161,673	
20	徐○賢		✓	161,673	
21	新北市/新北市政府養護工程處		✓	0	
22	中華民國/新北市政府養護工程處		✓	0	
合計			共 22 人	14,919,544	

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

## (二) 實際發放金額

不願或不能參與者，其補償金額依據 108 年 06 月 17 日都市更新權利變換實施辦法第 9 條第 1 項規定及 103 年 1 月 16 日修正公布之第 7-1 條第 1 項規定，該補償金額，依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

## (三) 補償費用發放時間

本案依據 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條第 2 項規定，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起 2 個月內，通知受補償人於通知之日起 30 日內領取，逾期不領者，依法提存。

## 拾陸、土地及建築物分配名冊

本案更新後房屋總戶數為 120 戶及車位 104 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 38 人。

### 一、申請分配結果

#### (一) 土地所有權人

本案共有 43 位（報核版 38 位）土地所有權人，依據申請分配結果，共計有 22 位（報核版 20 位）土地所有權人參與權利變換申請分配單元及停車位。21 位（報核版 18 位）土地所有權人因未達最小分配單元而領取補償金。詳表 16-1 土地及建物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）。

#### (二) 權利變換關係人

無。

#### (三) 土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

更新後土地所有權人應分配權利價值(扣除現地安置戶)計算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人應分配權利價值} &= \text{更新後總價值} - \text{現地安置戶實際安置價} \\ &\quad \text{值} - (\text{共同負擔費用} - \text{現地安置戶應繳總價金}) \\ &= 1,730,975,151 \text{ 元} - 11,528,000 \text{ 元} - (891,732,827 \text{ 元} - 5,009,252 \text{ 元}) \\ &= 886,723,575 \text{ 元。} \end{aligned}$$

### 二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人及現地安置戶分配之單元外，其餘

單元均分配予實施者，詳表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）。

### 三、現地安置戶

本案現地安置戶已與實施者簽訂「占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書」，申請現地安置戶分配結果詳表 16-3 土地及建築物分配清冊（現地安置戶）。

表 16-1 土地及建物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人)

序號	更新前				更新後														備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	更新後總價值(元)	應分擔共同負擔(元)	所有權人可分配價值/應分配權利價值(元) A	分配單元								實分配權利價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金		
								建築物				停車位					繳(元) E=D-A	領(元) F=A-D	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) B	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) C				
1	中華民國/財政部國有財產署	53,535,004	10.127705%	中華民國/財政部國有財產署	174,140,538	89,804,749	84,335,789	3F-A2	11,177,400	1/1	74,381,840	3	1/1	1,600,000	9,500,000	83,881,840		453,949	
								3F-A3	10,697,400	1/1		4	1/1	1,600,000					
								3F-B3	9,828,000	1/1		5	1/1	1,600,000					
								4F-A2	11,062,760	1/1		6	1/1	1,500,000					
								4F-A3	10,584,200	1/1		7	1/1	1,600,000					
								4F-B1	11,308,080	1/1		8	1/1	1,600,000					
								4F-B3	9,724,000	1/1									
2	陳○亦	5,730,933	1.084173%	陳○亦	18,641,780	9,613,617	9,028,163	14F-B1	12,740,640	1/1	12,740,640	46	1/1	1,700,000	1,700,000	14,440,640	5,412,477		
3	陳○煌	2,185,649	0.413479%	陳○煌	7,109,556	3,666,418	3,443,138	7F-B1	11,643,360	1/2	5,821,680	43	1/2	1,700,000	850,000	6,671,680	3,228,542		
4	陳○州	2,185,649	0.413479%	陳○州	7,109,556	3,666,418	3,443,138	7F-B1	11,643,360	1/2	5,821,680	43	1/2	1,700,000	850,000	6,671,680	3,228,542		
5	簡○熙	30,100,733	5.694430%	簡○熙	97,912,722	50,493,857	47,418,865	11F-A5	17,384,920	1/1	38,707,220	74	1/1	1,800,000	4,400,000	43,107,220		4,311,645	
								12F-A1	12,544,200	1/1		75	1/1	1,700,000					
								12F-A5	17,556,200	1/2		76	1/2	1,800,000					
6	簡○貞	30,100,733	5.694430%	簡○貞	97,912,722	50,493,857	47,418,865	13F-B5	15,775,320	1/1	36,525,060	55	1/1	1,700,000	4,300,000	40,825,060		6,593,805	
								14F-A1	12,786,600	1/1		56	1/1	1,700,000					
								14F-B5	15,926,280	1/2		73	1/2	1,800,000					
7	簡○毅	30,100,733	5.694430%	簡○毅	97,912,722	50,493,857	47,418,865	12F-B2	12,192,300	1/1	40,482,060	61	1/1	1,700,000	5,200,000	45,682,060		1,736,805	
								12F-B5	15,624,360	1/1		94	1/1	1,800,000					
								13F-A1	12,665,400	1/1		93	1/1	1,700,000					
8	簡○天	5,016,789	0.949072%	簡○天	16,318,787	8,415,643	7,903,144	14F-A5	17,898,760	1/1	17,898,760	60	1/1	1,700,000	1,700,000	19,598,760	11,695,616		
9	簡○杰	5,016,789	0.949072%	簡○杰	16,318,787	8,415,643	7,903,144	11F-B5	15,473,400	1/2	7,736,700	82	1/2	1,800,000	900,000	8,636,700	733,556		
10	簡○峯	8,779,381	1.660876%	簡○峯	28,557,877	14,727,375	13,830,502	5F-B2	11,367,700	1/1	11,367,700	91	1/1	1,800,000	1,800,000	13,167,700	662,802		
11	簡○豪	6,898,085	1.304974%	簡○豪	22,438,332	11,571,509	10,866,823	9F-B1	12,131,040	4/5	9,704,832	86	4/5	1,800,000	1,440,000	11,144,832	278,009		
12	簡○運	5,016,789	0.949072%	簡○運	16,318,787	8,415,643	7,903,144	1F-B1	14,102,150	1/2	7,051,075	95	1/2	1,800,000	900,000	7,951,075	47,931		
13	簡○殷	8,779,381	1.660876%	簡○殷	28,557,877	14,727,375	13,830,502	6F-B2	11,485,500	1/1	11,485,500	84	1/1	1,800,000	1,800,000	13,285,500	545,002		
14	簡○恒	8,779,381	1.660876%	簡○恒	28,557,877	14,727,375	13,830,502	13F-A5	17,727,480	1/1	17,727,480	90	1/1	1,800,000	1,800,000	19,527,480	5,696,978		
15	簡○瑤	30,100,733	5.694430%	簡○瑤	97,912,722	50,493,857	47,418,865	10F-B3	10,348,000	1/1	33,407,140	79	1/1	1,800,000	4,500,000	37,907,140		9,511,725	
								10F-B5	15,322,440	1/1		83	1/1	1,800,000					
								11F-B5	15,473,400	1/2		82	1/2	1,800,000					
16	簡○時	1,881,296	0.355902%	簡○時	6,119,545	3,155,866	2,963,679	9F-B1	12,131,040	1/5	2,426,208	86	1/5	1,800,000	360,000	2,786,208	177,471		
17	簡○霖	30,100,733	5.694430%	簡○霖	97,912,722	50,493,857	47,418,865	1F-B1	14,102,150	1/2	52,908,085	95	1/2	1,800,000	6,300,000	59,208,085	11,789,220		
								1F-B2	20,741,490	1/1		96	1/1	1,800,000					
								12F-B1	12,496,800	1/1		92	1/1	1,800,000					
								13F-B1	12,618,720	1/1		81	1/1	1,800,000					
18	簡○文	5,016,789	0.949072%	簡○文	16,318,787	8,415,643	7,903,144	14F-B5	15,926,280	1/2	7,963,140	73	1/2	1,800,000	900,000	8,863,140	959,996		
19	簡○聰	5,016,789	0.949072%	簡○聰	16,318,787	8,415,643	7,903,144	12F-A5	17,556,200	1/2	8,778,100	76	1/2	1,800,000	900,000	9,678,100	1,774,956		

序號	更新前				更新後														備註				
	原土地所有權人/權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	權利價值比例(%)	受配人姓名	更新後總價值(元)	應分擔共同負擔(元)	所有權人可分配價值/應分配權利價值(元) A	分配單元								實分配權利價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金						
								建築物				停車位					繳(元) E=D-A	領(元) F=A-D					
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) B	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) C								
20	簡○捷	6,553,131	1.239716%	簡○捷	21,316,255	10,992,851	10,323,404	8F-B3	10,140,000	1/1	10,140,000	10	1/1	1,600,000	1,600,000	11,740,000	1,416,596						
20	張○河	17,388,791	3.289596%	張○河	56,562,869	29,169,626	27,393,243	11F-A2	11,865,240	1/1	23,845,120	37	1/1	1,700,000	3,500,000	27,345,120		48,123					
							12F-A2	11,979,880	1/1	72		1/1	1,800,000										
21	祭祀公業法人 新北市簡子聖	215,395,716	40.748373%	祭祀公業法人 新北市簡子聖	700,646,741	361,325,431	339,321,310	4F-A1	11,574,600	1/1	318,946,440	26	1/1	1,600,000	35,800,000	354,746,440	15,425,130						
							5F-A1	11,695,800	1/1	27		1/1	1,600,000										
							5F-A2	11,177,400	1/1	28		1/1	1,600,000										
							5F-A3	10,697,400	1/1	29		1/1	1,600,000										
							5F-A5	16,357,240	1/1	30		1/1	1,600,000										
							6F-A1	11,817,000	1/1	31		1/1	1,600,000										
							6F-A2	11,292,040	1/1	40		1/1	1,600,000										
							6F-A3	10,810,600	1/1	41		1/1	1,700,000										
							6F-A5	16,528,520	1/1	62		1/1	1,700,000										
							7F-A1	11,938,200	1/1	63		1/1	1,700,000										
							7F-A2	11,406,680	1/1	64		1/1	1,700,000										
							7F-A3	10,923,800	1/1	65		1/1	1,700,000										
							7F-A5	16,699,800	1/1	66		1/1	1,700,000										
							8F-A1	12,059,400	1/1	77		1/1	1,800,000										
							8F-A2	11,521,320	1/1	78		1/1	1,800,000										
							8F-A3	11,037,000	1/1	97		1/1	1,800,000										
							8F-A5	16,871,080	1/1	98		1/1	1,800,000										
							9F-A1	12,180,600	1/1	99		1/1	1,800,000										
							9F-A2	11,635,960	1/1	100	1/1	1,800,000											
							9F-A3	11,150,200	1/1	101	1/1	1,800,000											
							9F-A5	17,042,360	1/1	102	1/1	1,900,000											
							10F-A1	12,301,800	1/1														
							10F-A2	11,750,600	1/1														
							10F-A3	11,263,400	1/1														
							10F-A5	17,213,640	1/1														
不能參與分配者																							
1	李○璋	4,371,298	0.826958%	家聖建設開發股份有限公司 (實施者)	14,219,112	7,332,834	6,886,278											6,886,278					
2	簡○爐	718,545	0.135934%		2,337,308	1,205,356	1,131,952												1,131,952				
3	簡○前	4,311,270	0.815602%		14,023,852	7,232,139	6,791,713												6,791,713				
4	簡○億	538,909	0.101950%		1,752,981	904,017	848,964												848,964				
5	簡○隆	2,069,410	0.391489%		6,731,449	3,471,426	3,260,023												3,260,023				
6	簡○財	538,909	0.101950%		1,752,982	904,017	848,965																
7	簡○興																						
8	簡○旺																						

序號	更新前			受配人姓名	更新後總價值(元)	應分擔共同負擔(元)	所有權人可分配價值/應分配權利價值(元) A	更新後								實分配權利價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金		備註		
	原土地所有權人/權利變換關係人	更新前土地權利價值(元)	權利價值比例(%)					分配單元				建築物		停車位				繳(元) E=D-A		領(元) F=A-D	
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元) B	車位編號	權利範圍	車位價值	價值小計(元) C						
9	陳○○美																				
10	鄭○文																				
11	徐○絹	646,691	0.122340%		2,103,578	1,084,821	1,018,757										1,018,757				
12	林○明	215,564	0.040780%		701,193	361,607	339,586										339,586				
13	簡○鴻	215,564	0.040780%		701,193	361,607	339,586										339,586				
14	簡○蘭	215,564	0.040780%		701,193	361,607	339,586										339,586				
15	簡○揚	215,564	0.040780%		701,193	361,607	339,586										339,586				
16	林○妮	215,564	0.040780%		701,193	361,607	339,586										339,586				
17	徐○勳	161,673	0.0305851%		525,894	271,205	254,689										254,689				
18	徐○榮	161,673	0.0305851%		525,894	271,205	254,689										254,689				
19	徐○松	161,673	0.0305851%		525,894	271,205	254,689										254,689				
20	徐○賢	161,673	0.0305851%		525,894	271,205	254,689										254,689				
21	新北市/新北市政府養護工程處	0	0%		0	0	0										0				
22	中華民國/新北市政府養護工程處	0	0%		0	0	0										0				
合計		528,599,548	100.00%		1,719,447,151	886,723,575	832,723,576	58 戶				755,866,460	53 個			91,000,000	846,866,460	61,687,549	47,544,665		

備註：1. 中華民國/財政部國有財產署原選配房屋單元 9F-B3、9F-B5、10F-B1、10F-B2、11F-B1、11F-B2，以及車位 47、48、49、51、52、54，依財政部國有財產署北區分署 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函申請分配單元調整為房屋單元 3F-A2、3F-A3、3F-B3、4F-A2、4F-A3、4F-B1、4F-B3，停車位單位 47、48、49、51、52、54、57；又依 112 年 7 月 18 日台財產北改字第 11200214250 號函財政部國有財產署調整選配內容，住宅單元 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函相同共 7 戶，停車位單位改選為地下三層編號 3、4、5、6、7、8 共 6 席。

2. 陳○亦：原所有權人：陳○一，原所有權人於所有權移轉前申請放棄單元 8F-B1 及車位 45。
3. 陳○煌：放棄單元 8F-B2、8F-B5，改選單元 7F-B1(權利範圍 1/2)，放棄車位 42，改選車位 43(權利範圍 1/2)。
4. 陳○州：原選配單元 7F-B1(權利範圍全部)，更改持有之權利範圍，則為單元 7F-B1(權利範圍 1/2)，放棄車位 38，改選車位 43(權利範圍 1/2)。
5. 簡○熙：原選配單元 12F-A5 及車位 76(權利範圍全部)，更改持有之權利範圍，改為 12F-A5 及車位 76(權利範圍 1/2)。
6. 簡○貞：原選配單元 14F-B5 及車位 73(權利範圍全部)，更改持有之權利範圍，改為 14F-B5 及車位 73(權利範圍 1/2)。
7. 簡○毅：放棄單元 11-A1 及車位 60，另因車位 105 改為裝卸車位，故原車位 105 改選 93。
8. 簡○天：放棄車位 120，改選車位 60。
9. 簡○文：聽證會版新增之所有權人。
10. 簡○聰：聽證會版新增之所有權人。
11. 張○河：報核版所有權人為：華泰商業銀行股份有限公司。
12. 祭祀公業法人新北市簡子聖：放棄車位 106，改選車位 102。
13. 徐○勳、徐○榮、徐○松、徐○賢：報核版所有權人為徐○明。

表 16-2 土地及建築物分配清冊 (實施者)

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)A	更新後							實分配權利價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金		備註
			分配單元								繳 (元)E=D-A	領 (元)F=A-D	
			建築物				停車位						
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)B	車位 編號	權利 範圍	車位 價值				
1	家聖建設開發股份有限公司	886,723,575	1F-A1	12,964,800	1/1	789,880,691	1	1/1	1,600,000	82,700,000	872,580,691	-14,142,884	
2			1F-A2	20,518,130	1/1		2	1/1	1,500,000				
3			1F-A3	17,249,400	1/1		9	1/1	1,600,000				
4			1F-A5	18,514,080	1/1		11	1/1	1,600,000				
5			1F-B3	16,638,300	1/1		12	1/1	1,600,000				
6			1F-B5	17,034,680	1/1		13	1/1	1,600,000				
7			2F-A1	11,817,000	1/1		14	1/1	1,600,000				
8			2F-A2	11,292,040	1/1		15	1/1	1,600,000				
9			2F-A3	10,810,600	1/1		16	1/1	1,600,000				
10			2F-A5	16,132,282	1/1		17	1/1	1,600,000				
11			2F-B1	11,308,080	1/1		18	1/1	1,500,000				
12			2F-B2	11,485,500	1/1		19	1/1	1,600,000				
13			2F-B3	9,932,000	1/1		20	1/1	1,600,000				
14			2F-B5	14,259,843	1/1		21	1/1	1,600,000				
15			3F-A1	11,695,800	1/1		22	1/1	1,600,000				
16			3F-A5	17,327,176	1/1		23	1/1	1,500,000				
17			3F-B1	11,308,080	1/1		24	1/1	1,600,000				
18			3F-B2	11,367,700	1/1		25	1/1	1,600,000				
19			3F-B5	15,571,740	1/1		32	1/1	1,600,000				
20			4F-A5	16,185,960	1/1		33	1/1	1,500,000				
21			4F-B2	11,249,900	1/1		34	1/1	1,600,000				
22			4F-B5	14,416,680	1/1		35	1/1	1,700,000				
23			5F-B1	11,430,000	1/1		36	1/1	1,600,000				
24			5F-B5	14,567,640	1/1		38	1/1	1,700,000				
25			6F-B1	11,521,440	1/1		39	1/1	1,700,000				
26			6F-B3	9,932,000	1/1		42	1/1	1,700,000				
27			6F-B5	14,718,600	1/1		44	1/1	1,700,000				
28			7F-B2	11,603,300	1/1		47	1/1	1,700,000				
29			7F-B3	10,036,000	1/1		48	1/1	1,700,000				
30			7F-B5	14,869,560	1/1		49	1/1	1,700,000				
31			8F-B1	12,009,120	1/1		50	1/1	1,700,000				
32			8F-B2	11,721,100	1/1		51	1/1	1,700,000				
33			8F-B5	15,020,520	1/1		52	1/1	1,700,000				
34			9F-B2	11,838,900	1/1		53	1/1	1,600,000				
35			9F-B3	10,244,000	1/1		54	1/1	1,700,000				
36			9F-B5	15,171,480	1/1		57	1/1	1,700,000				
37			10F-B1	12,252,960	1/1		58	1/1	1,600,000				
38			10F-B2	11,956,700	1/1		59	1/1	1,700,000				

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)A	更新後										實分配權利價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金		備註
			分配單元							停車位		繳 (元)E=D-A		領 (元)F=A-D		
			建築物			價值小計 (元)B	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計(元) C						
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍											
39			11F-A1	12,423,000	1/1		67	1/1	1,700,000							
40			11F-A3	11,376,600	1/1		68	1/1	1,600,000							
41			11F-B1	12,374,880	1/1		69	1/1	1,700,000							
42			11F-B2	12,074,500	1/1		70	1/1	1,800,000							
43			11F-B3	10,452,000	1/1		71	1/1	1,700,000							
44			12F-A3	11,489,800	1/1		80	1/1	1,800,000							
45			12F-B3	10,556,000	1/1		85	1/1	1,800,000							
46			13F-A2	12,094,520	1/1		87	1/1	1,800,000							
47			13F-A3	11,603,000	1/1		88	1/1	1,700,000							
48			13F-B2	12,310,100	1/1		89	1/1	1,800,000							
49			13F-B3	10,660,000	1/1		103	1/1	1,700,000							
50			14F-A2	12,209,160	1/1		104	1/1	1,800,000							
51			14F-A3	11,687,900	1/1											
52			14F-B2	12,427,900	1/1											
53			14F-B3	10,738,000	1/1											
54			15F-A1	12,907,800	1/1											
55			15F-A2	12,323,800	1/1											
56			15F-A3	11,801,100	1/1											
57			15F-A5	18,070,040	1/1											
58			15F-B1	12,862,560	1/1											
59			15F-B2	12,545,700	1/1											
60			15F-B3	10,842,000	1/1											
61			15F-B5	16,077,240	1/1											
合計		886,723,575	61 戶	789,880,691		789,880,691	50 個		82,700,000	82,700,000	872,580,691	0	14,142,884			

表 16-3 土地及建築物分配清冊 (現地安置戶)

序號	受分配人姓名	應分配權利價值 (元)A	更新後											備註
			分配單元								實分配權利 價值(元) D=B+C	預計繳納差額價金		
			建築物				停車位					繳(元) E=D-A	領(元) F=A-D	
			單元 編號	單元 價值	權利 範圍	價值小計 (元)B	車位 編號	權利 範圍	車位 價值	價值小計 (元)C				
1	鍾○正	6,518,748	5F-B3	9,828,000	1/1	9,828,000	45	1/1	1,700,000	1,700,000	11,528,000	5,009,252		
合計	1 人	6,518,748				9,828,000				1,700,000	11,528,000	5,009,252		

## 拾柒、地籍整理計畫

### 一、地界整理計畫

本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後，將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之「土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖」，辦理地籍測量及建築物測量。若測量結果與本案計畫書所載明之面積不符時，應依新北市政府實測之結果，釐正相關圖冊之記載。

本案範圍內更新前共有新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地，土地面積合計 2,864.70 平方公尺，其中 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、766、767 地號等 8 筆土地，面積 2,073.70 平方公尺，屬第一種住宅區；另外 746、749、762、763、765、772 地號等 6 筆土地，面積 791.00 平方公尺，屬道路用地。更新後將土地使用分區相同之土地合併成同一筆地號，屆時地號依地政機關登記為準。詳表 17-1 地籍整理計畫表及圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖。

### 二、土地、建物及他項權利登記

#### (一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編。詳表 17-2 土地登記清冊表及表 17-3 建物登記清冊表。

#### (二) 他項權利登記清冊

本案無他項登記。

#### (三) 限制登記清冊

本案限制登記內容，詳表 17-4 土地限制登記清冊表。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分區	更新後合併暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )
1	746	334.00	道路用地	B (實際地號仍以地政機關登記為準)	791.00
2	749	84.00			
3	762	3.00			
4	763	11.00			
5	765	77.00			
6	772	282.00			
7	737-1	63.00	第一種住宅區	A (實際地號仍以地政機關登記為準)	2073.70
8	740-1	28.00			
9	742-1	39.00			
10	743	461.00			
11	744-1	162.70			
12	745-1	860.00			
13	766	194.00			
14	767	266.00			
合計		2,864.70			2,864.70

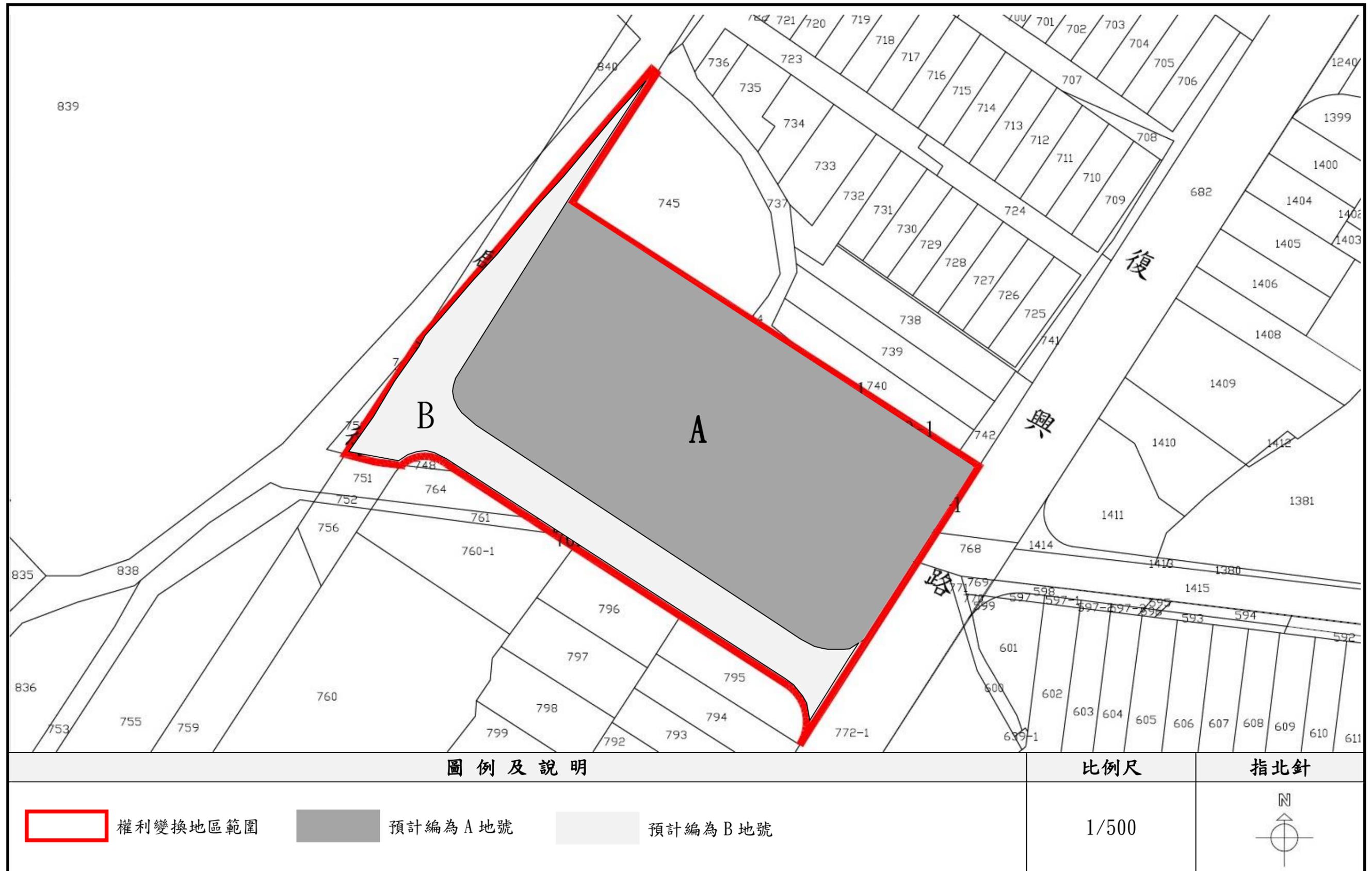


圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	其他登記事項欄	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形
<b>參與分配之土地所有權人</b>													
1	樹林區	樹德段	737-1	63.00	0001	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利書狀：辦理註記登記	A	2073.70	中華民國/財政部國有 財產署	521/10000	申請免繕發權利書狀：辦理註記登記
	樹林區	樹德段	766	194.00	0001		1/1	申請免繕發權利書狀：辦理註記登記					
2	樹林區	樹德段	740-1	28.00	0002	陳○亦	1/1		A	2073.70	陳○亦	81/10000	
3	樹林區	樹德段	742-1	39.00	0004	陳○煌	1/4		A	2073.70	陳○煌	41/10000	
4	樹林區	樹德段	742-1	39.00	0005	陳○州	1/4		A	2073.70	陳○州	40/10000	
5	樹林區	樹德段	743	461.00	0001	簡○熙	1/7		A	2073.70	簡○熙	253/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0001		1/7						
6	樹林區	樹德段	743	461.00	0005	簡○貞	1/7		A	2073.70	簡○貞	230/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0005		1/7						
7	樹林區	樹德段	743	461.00	0006	簡○毅	1/7		A	2073.70	簡○毅	258/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0006		1/7						
8	樹林區	樹德段	743	461.00	0007	簡○天	1/42		A	2073.70	簡○天	115/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0007		1/42						
9	樹林區	樹德段	743	461.00	0008	簡○杰	1/42		A	2073.70	簡○杰	50/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0008		1/42						
10	樹林區	樹德段	743	461.00	0009	簡○峯	1/24		A	2073.70	簡○峯	78/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0009		1/24						
11	樹林區	樹德段	743	461.00	0010	簡○豪	11/336		A	2073.70	簡○豪	65/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0010		11/336						
12	樹林區	樹德段	743	461.00	0011	簡○運	1/42		A	2073.70	簡○運	29/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0011		1/42						
13	樹林區	樹德段	743	461.00	0013	簡○殷	1/24		A	2073.70	簡○殷	78/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0013		1/24						
14	樹林區	樹德段	743	461.00	0014	簡○恒	1/24		A	2073.70	簡○恒	115/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0014		1/24						
15	樹林區	樹德段	743	461.00	0017	簡○瑤	1/7		A	2073.70	簡○瑤	219/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0017		1/7						
16	樹林區	樹德段	743	461.00	0018	簡○時	1/112		A	2073.70	簡○時	16/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0018		1/112						
17	樹林區	樹德段	743	461.00	0019	簡○霖	1/7		A	2073.70	簡○霖	269/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0019		1/7						
18	樹林區	樹德段	743	461.00	0020	簡○文	1/42		A	2073.70	簡○文	50/10000	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0020		1/42						
19	樹林區	樹德段	743	461.00	0021	簡○聰	1/42		A	2073.70	簡○聰	57/10000	

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形					
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註	
	鄉鎮市區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人(管理者)	權利範圍	其他登記事項欄	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	
	樹林區	樹德段	767	266.00	0021		1/42							
20	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0011	簡○捷	19/100		A	2073.70	簡○捷	69/10000		
21	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0060	張○河	121/240		A	2073.70	張○河	152/10000		
22	樹林區	樹德段	745-1	860.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		A	2073.70	祭祀公業法人新北市簡子聖	2156/10000		
	樹林區	樹德段	749	84.00	0001		1/1							
	樹林區	樹德段	762	3.00	0001		1/1							
	樹林區	樹德段	763	11.00	0001		1/1							
23	樹林區	樹德段	746	334.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	476/1000		B (實際地號仍以地政機關登記為準)	791.00	新北市政府	1/1		
					0002	中華民國/新北市政府養護工程處	524/1000	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記						
24	樹林區	樹德段	765	77.00	0001	新北市/新北市政府養護工程處	1/1	申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記						
25	樹林區	樹德段	772	282.00	0001	簡○熙	1/7							
26	樹林區	樹德段			0005	簡○貞	1/7							
27	樹林區	樹德段			0006	簡○毅	1/7							
28	樹林區	樹德段			0007	簡○天	1/42							
29	樹林區	樹德段			0008	簡○杰	1/42							
30	樹林區	樹德段			0009	簡○峯	1/24							
31	樹林區	樹德段			0010	簡○豪	11/336							
32	樹林區	樹德段			0011	簡○運	1/42							
33	樹林區	樹德段			0013	簡○殷	1/24							
34	樹林區	樹德段			0014	簡○恒	1/24							
35	樹林區	樹德段			0017	簡○瑤	1/7							
36	樹林區	樹德段			0018	簡○時	1/112							
37	樹林區	樹德段			0019	簡○霖	1/7							
38	樹林區	樹德段			0020	簡○文	1/42							
39	樹林區	樹德段	0021	簡○聰	1/42									
<b>不能參與分配者</b>														
1	樹林區	樹德段	742-1	39.00	0003	李○璋	1/2		A	2073.70	家聖建設開發股份有限公司	4989/10000		
2	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0002	簡○爐	10/480							
3	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0006	簡○前	60/480							
4	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0020	簡○億	15/960							
5	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0025	簡○隆	3/50							
6	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0045	簡○財	公司共有 1/64	(一般註記事項)主登記次序 4 5 至 4 9 公司共有						

序 號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市 區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	其他登記事項欄	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 /管理者	權利範圍	他項權利部/ 其他登記事項情形
7	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0046	簡○興	共同共有 1/64	(一般註記事項)主 登記次序 4 5 至 4 9 共同共有					
8	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0047	簡○旺	共同共有 1/64	(一般註記事項)主 登記次序 4 5 至 4 9 共同共有					
9	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0048	陳○○美	共同共有 1/64	(一般註記事項)主 登記次序 4 5 至 4 9 共同共有					
10	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0049	鄭○文	共同共有 1/64	(一般註記事項)主 登記次序 4 5 至 4 9 共同共有 (一般註記事項)未 會同申請,欠繳書狀 費 8 0 元,繳清後發 狀					
11	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0053	徐○絹	3/160						
12	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0054	林○明	3/480						
13	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0055	簡○鴻	3/480						
14	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0056	簡○蘭	3/480						
15	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0057	簡○揚	3/480						
16	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0058	林○妮	3/480	(限制登記事項) 112 年 10 月 3 日樹資 字第 99450 號,依臺 灣新北地方法院民 事執行處 112 年 10 月 3 日新北院英 112 司執天 152615 字第 1124101657 號函辦 理查封登記,債權 人:中國信託商業銀 行股份有限公司,債 務人:林○妮(原 名:林○綉、林○ 琇),限制範圍:480 分之 3,112 年 10 月 3 日登記					
17	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0061	徐○勛	3/640						
18	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0062	徐○榮	3/640						
19	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0063	徐○松	3/640						

序 號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形				
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註
	鄉鎮市 區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	其他登記事項欄	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人 /管理者	權利範圍	他項權利部/ 其他登記事項情形
20	樹林區	樹德段	744-1	162.70	0064	徐○賢	3/640						
<b>占有他人土地舊違章建築戶 (現地安置)</b>													
1									A	2073.70	家聖建設開發股份有限 公司	69/10000	
A 地號合計												10000/10000	

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。

表 17-3 建物登記清冊表

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )			所有權人 (管理者)			權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分 1 大公共權利範圍 (/1000000)	共有部分 2 車公共權利範圍 (/1000000)	車位編號				
1	1F-A1	所有權	A	59	1層	45.28	2.13		47.41	3217	4349	1	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
2	1F-A2	所有權	A	85	1層	62.51	6.58		69.09	4687	3999	2	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
3	1F-A3	所有權	A	73	1層	55.21	4.08		59.29	4023	4349	9	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
4	1F-A5	所有權	A	79	1層	61.11	3.14		64.25	4359	4349	11	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
5	1F-B1	所有權	A	57	1層	44.35	2.26		46.61	3163	4349	95	簡○霖	1/2		
													簡○運	1/2		
6	1F-B2	所有權	A	79	1層	59.46	5.34		64.80	4396	4349	96	簡○霖	1/1		
7	1F-B3	所有權	A	70	1層	54.20	2.98		57.18	3880	4349	12	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
8	1F-B5	所有權	A	74	1層	57.13	3.24		60.37	4096	4349	13	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
9	2F-A1	所有權	A	80	2層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	14	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
10	2F-A2	所有權	A	76	2層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	15	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
11	2F-A3	所有權	A	75	2層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	16	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
12	2F-A5	所有權	A	109	2層	73.74	8.89	5.41	88.04	5973	4349	17	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
13	2F-B1	所有權	A	81	2層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	3999	18	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
14	2F-B2	所有權	A	78	2層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	19	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
15	2F-B3	所有權	A	69	2層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	20	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
16	2F-B5	所有權	A	94	2層	62.68	12.04	1.92	76.64	5199	4349	21	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
17	3F-A1	所有權	A	80	3層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	22	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
18	3F-A2	所有權	A	76	3層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	3	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
19	3F-A3	所有權	A	75	3層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	4	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
20	3F-A5	所有權	A	115	3層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	3999	23	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
21	3F-B1	所有權	A	81	3層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	24	家聖建設開發股份	1/1		

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )			所有權人 (管理者)			權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分1大公權利範圍 (/1000000)	共有部分2車公權利範圍 (/1000000)	車位編號				
													有限公司			
22	3F-B2	所有權	A	78	3層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	25	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
23	3F-B3	所有權	A	69	3層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	5	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
24	3F-B5	所有權	A	100	3層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	32	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
25	4F-A1	所有權	A	80	4層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	26	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		
26	4F-A2	所有權	A	76	4層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	3999	6	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
27	4F-A3	所有權	A	75	4層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	7	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
28	4F-A5	所有權	A	115	4層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	3999	33	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
29	4F-B1	所有權	A	81	4層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	8	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
30	4F-B2	所有權	A	78	4層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	34	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
31	4F-B3	所有權	A	69	4層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819			中華民國/財政部 國有財產署	1/1	申請免繕發權利 書狀：辦理註記 登記	
32	4F-B5	所有權	A	100	4層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	35	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
33	5F-A1	所有權	A	80	5層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	27	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		
34	5F-A2	所有權	A	76	5層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	28	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		
35	5F-A3	所有權	A	75	5層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	29	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		
36	5F-A5	所有權	A	115	5層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	30	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		
37	5F-B1	所有權	A	81	5層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	3999	36	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
38	5F-B2	所有權	A	78	5層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	91	簡○峯	1/1		
39	5F-B3	所有權	A	69	5層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	45	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
40	5F-B5	所有權	A	100	5層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	38	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
41	6F-A1	所有權	A	80	6層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	31	祭祀公業法人新 北市簡子聖	1/1		

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )			所有權人 (管理者)			權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分1大公權利範圍 (/1000000)	共有部分2車公權利範圍 (/1000000)	車位編號				
42	6F-A2	所有權	A	76	6層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	3999	40	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
43	6F-A3	所有權	A	75	6層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	41	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
44	6F-A5	所有權	A	115	6層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	62	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
45	6F-B1	所有權	A	81	6層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	39	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
46	6F-B2	所有權	A	78	6層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	84	簡○般	1/1		
47	6F-B3	所有權	A	69	6層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	42	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
48	6F-B5	所有權	A	100	6層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	44	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
49	7F-A1	所有權	A	80	7層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	63	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
50	7F-A2	所有權	A	76	7層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	64	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
51	7F-A3	所有權	A	75	7層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	65	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
52	7F-A5	所有權	A	115	7層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	66	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
53	7F-B1	所有權	A	81	7層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	43	陳○煌	1/2		
													陳○州	1/2		
54	7F-B2	所有權	A	78	7層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	47	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
55	7F-B3	所有權	A	69	7層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	48	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
56	7F-B5	所有權	A	100	7層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	49	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
57	8F-A1	所有權	A	80	8層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	77	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
58	8F-A2	所有權	A	76	8層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	78	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
59	8F-A3	所有權	A	75	8層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	97	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
60	8F-A5	所有權	A	115	8層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	98	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
61	8F-B1	所有權	A	81	8層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	50	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
62	8F-B2	所有權	A	78	8層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	51	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
63	8F-B3	所有權	A	69	8層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	10	簡○捷	1/1		
64	8F-B5	所有權	A	100	8層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	52	家聖建設開發股份有限公司	1/1		

更新後變動情形																
項目		標示部										所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	備註	
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )			所有權人 (管理者)			權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分1大公權利範圍 (/1000000)	共有部分2車公權利範圍 (/1000000)	車位編號				
65	9F-A1	所有權	A	80	9層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	99	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
66	9F-A2	所有權	A	76	9層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	100	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
67	9F-A3	所有權	A	75	9層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	101	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
68	9F-A5	所有權	A	115	9層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	102	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
69	9F-B1	所有權	A	81	9層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	86	簡○時	1/5		
													簡○豪	4/5		
70	9F-B2	所有權	A	78	9層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	3999	53	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
71	9F-B3	所有權	A	69	9層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	54	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
72	9F-B5	所有權	A	100	9層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	57	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
73	10F-A1	所有權	A	80	10層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450			祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
74	10F-A2	所有權	A	76	10層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209			祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
75	10F-A3	所有權	A	75	10層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157			祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
76	10F-A5	所有權	A	115	10層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289			祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1		
77	10F-B1	所有權	A	81	10層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	3999	58	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
78	10F-B2	所有權	A	78	10層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	59	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
79	10F-B3	所有權	A	69	10層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	79	簡○瑤	1/1		
80	10F-B5	所有權	A	100	10層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	83	簡○瑤	1/1		
81	11F-A1	所有權	A	80	11層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	67	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
82	11F-A2	所有權	A	76	11層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	37	張○河	1/1		
83	11F-A3	所有權	A	75	11層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	3999	68	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
84	11F-A5	所有權	A	115	11層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	74	簡○熙	1/1		
85	11F-B1	所有權	A	81	11層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	69	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
86	11F-B2	所有權	A	78	11層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	70	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
87	11F-B3	所有權	A	69	11層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	3999	71	家聖建設開發股份有限公司	1/1		
88	11F-B5	所有權	A	100	11層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	82	簡○瑤	1/2		

更新後變動情形															
項目		標示部										所有權部		他項權利部/其他登記事項情形	備註
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )			所有權人 (管理者)		
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分1大公權利範圍 (/1000000)	共有部分2車公權利範圍 (/1000000)	車位編號			
													簡○杰	1/2	
89	12F-A1	所有權	A	80	12層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	3999	75	簡○熙	1/1	
90	12F-A2	所有權	A	76	12層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	72	張○河	1/1	
91	12F-A3	所有權	A	75	12層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	4349	80	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
92	12F-A5	所有權	A	115	12層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	76	簡○熙	1/2	
													簡○聰	1/2	
93	12F-B1	所有權	A	81	12層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	92	簡○霖	1/1	
94	12F-B2	所有權	A	78	12層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	61	簡○毅	1/1	
95	12F-B3	所有權	A	69	12層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	4349	85	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
96	12F-B5	所有權	A	100	12層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	94	簡○毅	1/1	
97	13F-A1	所有權	A	80	13層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	3999	93	簡○毅	1/1	
98	13F-A2	所有權	A	76	13層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	87	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
99	13F-A3	所有權	A	75	13層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157	3999	88	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
100	13F-A5	所有權	A	115	13層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	90	簡○恒	1/1	
101	13F-B1	所有權	A	81	13層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	81	簡○霖	1/1	
102	13F-B2	所有權	A	78	13層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326	4349	89	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
103	13F-B3	所有權	A	69	13層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819	3999	103	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
104	13F-B5	所有權	A	100	13層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	55	簡○貞	1/1	
105	14F-A1	所有權	A	80	14層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450	4349	56	簡○貞	1/1	
106	14F-A2	所有權	A	76	14層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209	4349	104	家聖建設開發股份有限公司	1/1	
107	14F-A3	所有權	A	75	14層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157			家聖建設開發股份有限公司	1/1	
108	14F-A5	所有權	A	115	14層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289	4349	60	簡○天	1/1	
109	14F-B1	所有權	A	81	14層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477	4349	46	陳○亦	1/1	
110	14F-B2	所有權	A	78	14層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326			家聖建設開發股份有限公司	1/1	
111	14F-B3	所有權	A	69	14層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819			家聖建設開發股份有限公司	1/1	
112	14F-B5	所有權	A	100	14層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544	4349	73	簡○貞	1/2	
													簡○文	1/2	
113	15F-A1	所有權	A	80	15層	54.47	3.92	7.21	65.60	4450			家聖建設開發股份	1/1	

更新後變動情形																
項目		標示部								所有權部			他項權利部/其他登記事項情形	備註		
序號	分配單元編號	建物坐落			層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積合計 (m <sup>2</sup> )	共用部分面積 (7,764.22 m <sup>2</sup> )					所有權人 (管理者)	權利範圍
		權利種類	地號	主建物分擔基地權利範圍 /10000			陽台	雨遮		共有部分1大公權利範圍 (/1000000)	共有部分2車公權利範圍 (/1000000)	車位編號				
													有限公司			
114	15F-A2	所有權	A	76	15層	51.55	3.70	6.80	62.05	4209			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
115	15F-A3	所有權	A	75	15層	52.31	3.32	5.64	61.27	4157			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
116	15F-A5	所有權	A	115	15層	76.65	6.59	9.47	92.71	6289			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
117	15F-B1	所有權	A	81	15層	54.32	7.09	4.58	65.99	4477			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
118	15F-B2	所有權	A	78	15層	53.39	6.05	4.33	63.77	4326			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
119	15F-B3	所有權	A	69	15層	46.51	5.37	4.42	56.30	3819			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
120	15F-B5	所有權	A	100	15層	67.45	8.77	5.51	81.73	5544			家聖建設開發股份有限公司	1/1		
合計				10000		6,824.67	662.66	663.79	8,151.12	552954	447046					

表 17-4 土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形						更新後變動情形						備註	
	標示部		登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	權利種類	限制登記事項	土地標示部		所有權人 (管理者)	權利範圍	權利種類		限制登記事項
	地號	面積(m <sup>2</sup> )						地號	面積(m <sup>2</sup> )					
1	744-1	162.70	0058	林○妮	3/480	所有權	(限制登記事項) 112 年 10 月 3 日樹 資字第 99450 號， 依臺灣新北地方法 院民事執行處 112 年 10 月 3 日新北院 英 112 司執天 152615 字第 1124101657 號函辦 理查封登記，債權 人：中國信託商業 銀行股份有限公司，債務人：林○ 妮(原名：林○綉、 林○琇)，限制範 圍：480 分之 3，112 年 10 月 3 日登記							
合計		162.70												

註：本表土地所有權人以聽證會版之登記簿謄本載列。



## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、廢巷改道

本案育英街申請廢巷改道，俟本案核定後改道施工申請時請樹林區公所協助協調五大管線進場時間及應配合事項。

### 二、國有土地處理方式

依據財政部國有財產署北區分署(於本案事業計畫第二次都更暨都市聯審專二小組書面意見)辦理：本案更新單元範圍內本署經管同段 737-1、766 地號等 2 筆國有土地，土地面積為 257 平方公尺，占更新單元總面積 2,864.7 平方公尺之比例為 8.97%，未符得研提主導辦理都市更新之規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。本案採權利變換方式實施，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。

另實施者目前向財政部國有財產署辦理本更新單元內之國有土地申購中。

### 三、協助申請未辦繼承人戶籍謄本

本更新單元內經列冊管理之未辦繼承人共 2 人，擬請新北市政府於本案權利變換計畫核定函載明實施者得向戶政機關申請未辦繼承人之戶籍謄本，以便實施者辦理補償金之提存事宜。

## 四、公告禁止事項

依據 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條規定及 99 年 5 月 12 日修正公布之第 33 條規定，直轄市、縣（市）主管機關得於本案權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項，其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。因本案都市更新之目的辦理信託移轉及設定者，不在此限。
  - (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- 違反規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

## 五、權利變換結果登記

依據 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 86 條規定及 99 年 5 月 12 日修正公布之規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

本案於權利變換接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請該管登記機關逕為辦理權利變更或移轉登記，並依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 26 條規定辦理權利變換結果登記及處理。

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

共 3 頁第 2 頁

(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 6 9 2 8 8 2 7 4  
 公司聯絡電話 \_\_\_\_\_  
 僑外投資事業  是  否 公開發行  是  否  
 陸資  是  否  
 閉鎖性股份有限公司股東人數 \_\_\_\_\_ 人  
 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  有  無  
 或當選一定名額之權利  
 原名稱 家聖建設開發 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	家聖建設開發 股份有限公司	
	(章程所訂) 外文		
V 二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(242) 新北市新莊區新北大道三段7號十四樓之8		
三、代表公司負責人	王佳慧	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	20,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	20,000,000 元		
七、股份總數	2,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 2,000,000 股 2. 特別股 0 股
V 九、董事人數任期	3 人自 110 年 06 月 28 日至 113 年 06 月 27 日 (含獨立董事 0 人)		
V 十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 110 年 06 月 28 日至 113 年 06 月 27 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	107 年 01 月 23 日		
※變更登記日期文號	1108043408		※檔號

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

商 1302 - 1 網

**家聖建設開發 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	0 股、	0 元
			2. 財產	0 股、	0 元
			3. 技術	0 股、	0 元
			4. 股份交換	0 股、	0 元
			5. 認股權憑證轉換股份	0 股、	0 元
		權益科目調整	6. 資本公積	0 股、	0 元
			7. 法定盈餘公積	0 股、	0 元
			8. 股息及紅利	0 股、	0 元
		併購	9. 合併	0 股、	0 元
			10. 分割受讓	0 股、	0 元
			11. 股份轉換	0 股、	0 元
			12. 收購	0 股、	0 元
		其他	13. 債權抵繳股款	0 股、	0 元
			14. 公司債轉換股份	0 股、	0 元
			15. 勞務	0 股、	0 元
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 股、0 元	2. 退還股款	0 股、0 元	
	3. 註銷庫藏股	0 股、0 元	4. 合併銷除股份	0 股、0 元	
	5. 分割減資	0 股、0 元	6. 收回特別股	0 股、0 元	
			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	

公務記載蓋章欄

1108043408

商 1302 - 2 網

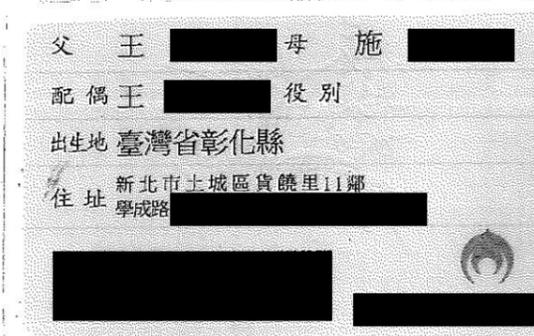
家聖建設開發

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。

所 營 事 業			
變 更 時 間	編 號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。
	2	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業。
	3	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業。
	4	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業。
	5	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業。
	6	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業。
	7	H 7 0 1 0 8 0	都市更新重建業。
	8	H 7 0 1 0 9 0	都市更新整建維護業。
	9	H 7 0 2 0 1 0	建築經理業。
	10	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。
	11	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
	12	H 7 0 3 1 1 0	老人住宅業。
	13	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單					
變 更 時 間	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)
	V 1	董事長	王佳慧 (236) 新北市土城區學成路	F 2 [REDACTED] 6	600,000
	2	董事	王○蘭 (220) 新北市板橋區金門街	F 2 [REDACTED] 8	400,000
	V 3	董事	林○國 (220) 新北市板橋區雙十路	F 1 [REDACTED] 4	400,000
	4	監察人	王○玲 (100) 台北市中正區衡陽路	F 2 [REDACTED] 5	0



公務記載蓋章欄

1108043408

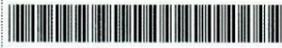


## 附錄二、都市更新事業計畫核定函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：陳柏宇  
電話：(02)29603456 分機7192  
傳真：(02)22728033  
電子信箱：AG3970@ms.ntpc.gov.tw

11051

臺北市信義區基隆路1段432號4樓之3

受文者：景信實業股份有限公司（代表人  
：張景河）發文日期：中華民國109年4月20日  
發文字號：新北府城更字第1094703595號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：旨案計畫書、圖各1份主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市樹林區樹德段  
743地號等14筆土地都市更新事業計畫案」，並自109年4月  
21日零時起生效，請依計畫書所載內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第19條、108年7月3日本市都市更新審議委員會第90次會議紀錄及貴公司108年11月6日景更字第108110601號函辦理。
- 二、有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之本條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查本案事業計畫申請日為105年6月29日，故得適用本條例修正前之規定。
- 三、實施者：景信實業股份有限公司、統一編號：27558850、代表人：張景河。
- 四、本案同意依108年7月3日本市都市更新審議委員會108年7月3日第90次會議決議第3點辦理更新單元範圍內「育英街」部



- 分現有巷道廢巷事宜，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。另請貴公司先完成開闢計畫道路再廢止現有巷道，並於施工時張貼相關告示告知用路人替代路徑。至於更新單元範圍外樹林區樹德段764地號土地後續處理事宜，請貴公司逕洽財政部國有財產署及道路主管機關。
- 五、本案申請協助開闢更新單元周邊計畫道路（樹林區樹德段746、749、762、763、765、772地號等6筆土地，面積共計791平方公尺），貴公司應於取得建造執照時，將道路「興闢計畫書」送本府工務局審查，並於核發使用執照前開闢完成，由本府養護工程處及樹林區公所辦理移交接管並將產權登記予本市。
  - 六、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。
    - （一）申請留設人行步道部分屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另貴公司提撥管理維護基金，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。
    - （二）前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
  - 七、本案由貴公司擔任實施者依本條例第19條規定於105年6月29日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第29條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86

條規定(略以)：「……。前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。……。」請貴公司於前項規定期限內擬具權利變換計畫報核，逾期未申請者應依108年1月30日修正公布之都市更新條例相關規定辦理。

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

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

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

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

(一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間109年4月27日至109年5月26日內，至本府、本府都市更新處、本市樹林區公所、本市樹林區樹西里、樹興里及毗鄰轄區育英里辦公處閱覽。

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

<http://www.ching-shin.com/>。

(三)依103年4月25日修正發布都市更新條例施行細則第11條之1規定，本案業於108年6月5日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

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



正本：景信實業股份有限公司(代表人：張景河)

副本：內政部營建署、陳○一、陳○一(通訊地址)、陳○煌、陳○州、陳○州(通訊地址)、李○章、簡○照、簡○貞、簡○貞(通訊地址)、簡○毅、簡○毅(通訊地址)、簡○昌、簡○錫(通訊地址)、簡○杰、簡○杰(通訊地址)、簡○峯、簡○峯(通訊地址)、簡○豪、簡○豪(通訊地址)、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○瑤(通訊地址)、簡○時、簡○時(通訊地址)、簡○霖、簡○捷、簡○德、簡○隆、徐○明、簡○財、簡○興、簡○旺、陳○○美、鄭○文、張○河、徐○絹、林○明、簡○鴻、簡○蘭、簡○揚、祭祀公業法人新北市簡子聖、鍾○正、林○妮、簡○盧、簡○前、簡○○女(簡○盧相關繼承人)、簡○菊(簡○盧相關繼承人)、簡○芬(簡○盧相關繼承人)、簡○志(簡○盧相關繼承人)、簡○凱(簡○盧相關繼承人)、簡○賜(簡○盧相關繼承人)、簡○○裡(簡○前相關繼承人)、簡○哲(簡○前相關繼承人)、簡○玉(簡○前相關繼承人)、簡○時(簡○前相關繼承人)、簡○順(簡○前相關繼承人)、鄭○煊(簡○前相關繼承人)、曾○真(簡○前相關繼承人)、曾○謙(簡○前相關繼承人)、簡○文(簡○前相關繼承人)、曾○嘉(簡○前相關繼承人)、戴○○華(簡○前相關繼承人)、簡○泓(簡○前相關繼承人)、簡○君(簡○前相關繼承人)、黃○秀子(簡○前相關繼承人)、黃○○嬌(簡○前相關繼承人)、賴○○子(簡○前相關繼承人)、簡○根(簡○前相關繼承人)、簡○圻(簡○前相關繼承人)、簡○權(簡○前相關繼承人)、簡○芳(簡○阿○相關繼承人)、簡○蓮(簡○前相關繼承人)、簡○菁(簡○前相關繼承人)、財政部國有財產署、新北市政府養護工程處(以上均含光碟及綜理表各1份)、吳非士建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證結果做成決定綜理表

聽證會：108 年 6 月 5 日

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見:作業單位代為宣讀):</p> <p>1. 旨案更新單元範圍內本署經管同段 737-1、766 地號 2 筆國有土地,土地面積為 257 平方公尺,占更新單元總面積 2,864.7 平方公尺之比例為 8.97%。本案採權利變換方式實施,本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後,依都市更新條例規定讓售實施者,惟於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。</p> <p>2. 經查實施者原將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書(第三次專案小組版)第 19-2 頁,惟經審視案</p>	<p>1. 遵照辦理。將補登載於第拾玖章第四項國有土地處理方式。</p> <p>2. 遵照辦理。將補登載於第拾玖章第四項國有土地處理方式。</p>	<p>第 1、2 點意見採納,第 3 點意見無爭點,第 4、5 點意見不採納,原因:</p> <p>第 1 點實施者已配合修正計畫書內容,故採納。</p> <p>第 2 點實施者已配合修正計畫書內容,故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>附事業計畫書(聽證版)第 19-2 頁,已刪除國有土地處理方式,爰請實施者說明並補登載。</p> <p>3. 旨案範圍外本署經管同段 764 地號國有住宅區土地(原屬現有巷道育英街),實施者表示於事業計畫書表示後續併同刨除土地上之柏油路面,仍請實施者協助一併辦理該筆國有土地之廢巷相關事宜。</p> <p>4. 本案更新容積獎勵達 33.12%,請以適量且規劃、設計建築以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>	<p>3. 有關後續併同刨除土地上之柏油路面事已發文取得貴署同意,會在計畫書 P11-4 中載明且將函文載明於附錄中。關於範圍外廢巷改道,我們預計事業計畫核定後,我們會協助原地主祭祀公業辦理廢巷改道和公私有土地合併,看能不能在正式施作時,同時施作。</p> <p>4. 本案申請之都更獎勵值為 33.12%,據新北市都市更新處網站資料顯示樹林區鄰近 3 個更案的平均容積獎勵值在 44%以上,較本案為高,又鄰近的新莊區目前申請的都更案的平均獎勵值也超過 50%以上,較本案高出許多;故本案申請之容積獎勵項目尚在合理範圍內,且最終之獎勵容積仍以審議會核定為準。</p>	<p>第 3 點該筆土地位於更新單元範圍外,非都市更新審議事項,故無爭點。惟仍請實施者協助國有土地管理機關辦理後續事宜。</p> <p>第 4 點業於審議會充分討論,故不採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>5. 本案共同負擔比例達 51.63%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>5. 風險管理費是反應市場之物價波動，人事行政管理費是反應工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等，與國有土地多寡並無相關，再者依新北市都市更新權利變換提列共負擔項目及金額基準規定，公有土地面積達 90% 以上者才有考慮酌減，本案國有土地 8.97%，實無調降必要。</p>	<p>第 5 點涉及共同負擔提列費用，係於權利變換計畫審議確認，故不採納。</p>

附錄三、相關合約與費用證明文件

自來水遷移費 (110 年 2 月 4 日重新報價)

電信遷移費 (110 年 2 月 19 日重新報價)

02/04/2021/週4 04:20 PM

FAX No.

P. 001

2021/6/23

Gmail - 有關景信實業股份有限公司辦理「新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫案」廢巷改道事宜。

台灣自來水公司第十二區管理處  
工程預算書



許嘉真 <qoo8301@gmail.com>

工程名稱	樹林區育英街管線工程		工程編號	
			會計科目	
工程地點	新北市樹林區		施工方法	發包
預 算 款 項	費 別	款 項	工程概要：	
	施工費	1,956,000.00		
	材料費	583,000.00		
	材料運什費	26,000.00		
	工程管理費	0.00		
	施工及材料抽驗費	12,000.00		
	貸款利息	13,000.00		
	穿越橋墩代辦費	0.00		
	合 計	2,590,000.00		
	營業稅	129,500.00		
			施工費(發包部分)	
			路面修復費	
			環保經費	
			有價材料折價費	
總 計	2,719,500.00	合 計	0.00	
預計開工日期	106年11月21日		預計竣工日期	
編製	複核	主管工程師	工務課	會計室
詳細表 頁 單價分析表 頁 附圖 張				
中華民國： 年 月 日				
經費來源： 一般建築及設備計畫(WR) 105年度-				

有關景信實業股份有限公司辦理「新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫案」廢巷改道事宜。

呂學益 <zz018850@cht.com.tw> 2021年2月19日 上午9:45  
收件者: 許 <>

許 小姐您好:

有關景信實業股份有限公司辦理「新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫案」廢巷改道事宜，本處電信管道遷移費用經重新計算後概估約需170萬元。

請查照。

謝謝

祝福您 平安快樂  
新北營運處規設科(板橋區)  
呂 學 益 敬上  
TEL : 8952-7503 、0912889949  
FAX : 2964-1164

瓦斯遷移費 (110 年 3 月 29 日重新報價)

欣泰石油氣股份有限公司天然瓦斯裝置工程報價單

用戶資料			
申請人	貴用戶/貴單位	電話	NA
工地名稱	樹林育英街復興路口	申裝戶數	0
連絡人	貴用戶/貴單位	電話	NA
開發編號	Y180100021	用戶編號	
裝置費用			
項目	金額	項目	金額
1. 本支管補助	734,170	5. 微電腦表瓦斯通訊設備 材料費	0
2. 表外管工程 材料費	0	工資	0
工資	0	配合費	0
配合費	0	監管費	0
監管費	0	6. 用戶停氣、復氣作業 材料費	0
3. 表內管工程 材料費	0	工資	0
工資	0	配合費	0
配合費	0	監管費	0
監管費	0	工程費合計金額	734,170
4. 緊急遮斷設備 材料費	0	7. 營業稅	36,709
工資	0	工程費總價	770,879
配合費	0	8. 估價設計費	
監管費	0	9. 裝表通氣費	
10. 氣費保證金		總金額	770,879

繳費注意事項：

1. 本報價單有效期限15天，以上各項費用如蒙同意，請即惠予簽字繳納，以便早日安裝供氣。
2. 本案圖說係與申請人（現場負責人）現勘後依洽談結論辦理規劃設計，施工前請再次確認本設計圖是否符合需求，如有不符，請辦理重新設計。
3. 用戶繳付或承裝業者代繳之有關各項費用，如中途撤回申請，或因土地糾紛及其他不可歸責於本公司之事由致無法施工時，除尚未施工部分之工程費可予核實退回外，其餘概不退還。
4. 本工程係依附圖責任施工，完成後不另結算，但如有臨時追加或變更工程時，須辦理申請增設或變更手續，另行計價收費。
5. 如需挖掘道路，應俟取得挖掘道路許可證後始可施工。
6. 本公司收取任何費用均開摺正式收據，如本公司業務員前往收取費用，敬請查閱服務證，並索取本公司收據。
7. 瓦斯爐具務必裝置於通風良好場所，橡皮軟管不得超過一公尺，以策安全，否則恕不裝表供氣。
8. 冷氣機與熱水器須保持六十公分以上平行淨距離，否則須加裝排廢氣管。計量表與熱水器須保持三十公分以上平行淨距離。接續台爐開關不得高於台爐面。
9. 配管施工用電，貴用戶應免費充分供給。
10. 本案僅配合簡單牆地水泥補修，較精緻之修復用戶自理，其他相關注意事項請參閱圖說。
11. 用戶繳費後，本公司相關作業期程如下，為避免影響施工進度，請儘速繳納裝置費用。
  - (1) 向路證機關申請核發挖路許可證，向各管線單位套繪作業及發包作業，約需40天。
  - (2) 一般材料備料約需15天，特殊用料約需90天。
  - (3) 100戶至500戶工程案，管線施工工期約25至60工作天。

備註：

- 本工程案依經濟部能源局規定符合下列情形者，得收取本支管補助費。
- 〈1〉申請裝設之用戶所在地區尚無既設之本支管。
  - 〈2〉本支管敷設成本經合理估計於耐用年限內無法經由從量費回收。
  - 〈3〉應備置本支管費補助費之計算方式與金額，以書面方式交付管線裝置申請人或用戶確認。

用戶簽名：

報價日期：2021/3/29 上午 11:36

樹木目診斷 VTA



樹花園股份有限公司

114 台北市民權東路六段160號6樓之3  
TEL:(02)2792-3958 ; FAX:(02)8791-9495  
www.treegarden.com.tw

請款單

客戶名稱：景信實業股份有限公司

編號、日期：105/05/20

統一編號：2755 8850

電話：02-2729 2326

合約編號：H105 C039

傳真：

工程名稱：新北市樹林國小前樹木修剪與目視診斷VTA

客戶聯絡人：林

請款地址：台北市信義區基隆路一段432號4樓3

No.	名稱項目	單位	數量	單價	總價	備註
一、	樹木修剪與目視診斷		1	60,000	60,000	
				小計：	60,000	
				稅金：	3,000	
				合計：	63,000	

本期請款含稅總金額：新台幣陸萬參仟元整

付款方式：

已附回郵。若為匯款，請將貨款匯入以下帳戶：

銀行：台灣中小企業銀行-忠孝分行

帳號：100 120 647 35

戶名：樹花園股份有限公司

謝謝！

業務經辦人：

李怡芬 代 5/20

上述內容若有問題，敬請聯絡本公司 tel:(02)2792-3958 ext:328 陳先生

### 樹木移植計畫及施工費

廣興林業景觀工程企業有限公司  
 KUANG HSIN LANDSCAPE ENT.CO.,LTD  
 tel : 02-2986-5651~2 fax : 02-2971-9415

#### 報價單

工程名稱：景信實業股份有限公司  
 案件編號：1070962  
 聯絡人：許小姐 電話：(02)2729-2326

107年09月25日

項次	名稱	單位	數量	單價	總價	備註
一	樹木移植計畫書	式	1.00	55,000	55,000	
二	無患子移植工程					
1	第一次斷根及修剪	式	1.00	46,000	46,000	第一次斷根至第二次斷根間隔時間最少為30日曆天。
2	第二次斷根	式	1.00	39,000	39,000	
3	移植	式	1.00	35,000	35,000	移植日程為第二次斷根後最少60日曆天後
三	青剛櫟移植工程					
1	第一次斷根及修剪	式	1.00	46,000	46,000	第一次斷根至第二次斷根間隔時間最少為30日曆天。
2	第二次斷根	式	1.00	39,000	39,000	
3	移植	式	1.00	35,000	35,000	移植日程為第二次斷根後最少60日曆天後

合計 295,000  
 營業稅 14,750  
 總計 309,750



業主簽章: 日期: 107/9/25



### 房屋拆除補償單價估價費



永聯不動產估價師事務所

Union Real Estate Appraisers Firm

台北市敦化南路二段五號九樓之四

9F-4, No.5 Tun Hua S.Rd. Sec2, Taipei Taiwan

TEL:(02)2784-9178 FAX:(02)2784-9337

#### 估價服務費用請款單

貴公司委託不動產估價，款項應付費用計 NT\$ 參萬元整

上開款項敬請 貴公司以現金或即期支票支付，以便結帳作業，謝謝！

此 致 景信實業股份有限公司

106年9月21日

鑑定費計算方式：

估價服務費用	30,000 元整
合計	30,000 元整

備註

匯款帳號：

戶名：永聯不動產估價師事務所

銀行：第一銀行 世貿分行

帳號：166-100-17151



二樓以上均價估價費

元宏不動產估價師聯合事務所  
本估價費收據  
印花稅總繳  
台北市 負責總繳人：鄭義展

元宏不動產估價師聯合事務所  
收據

NO. 1050051

地址：台北市松江路305號2樓  
電話：(02)25038896

景信實業股份有限公司 台照

105年 6月 30日

收費項目	金額(NT\$)	收據專用章
<input checked="" type="checkbox"/> 鑑價費用	75,000	 統編：45540946 備註 YH1604501 新北市樹林區樹德段737-1地號等 14筆土地2樓以上均價第二、三期款
<input type="checkbox"/> 車馬費		
<input type="checkbox"/> 政府規費		
<input type="checkbox"/> 報告書副本		
<input type="checkbox"/> 顧問費用		
合計	75,000	

總金額 新台幣 柒 萬 伍 仟 零 拾 零 元 整

估價師



財務

經手人



(收執聯)

代扣 9,500元

元宏不動產估價師聯合事務所  
本估價費收據  
印花稅總繳  
台北市 負責總繳人：鄭義展

元宏不動產估價師聯合事務所  
收據

NO. 1050030

地址：台北市松江路305號2樓  
電話：(02)25038896

景信實業股份有限公司 台照

105年 4月 1日

收費項目	金額(NT\$)	收據專用章
<input checked="" type="checkbox"/> 鑑價費用	25,000	 統編：45540946 備註 YH1604501 新北市樹林區樹德段737-1地號等 14筆土地2樓以上均價第一期款
<input type="checkbox"/> 車馬費		
<input type="checkbox"/> 政府規費		
<input type="checkbox"/> 報告書副本		
<input type="checkbox"/> 顧問費用		
合計	25,000	

總金額 新台幣 貳 萬 伍 仟 零 拾 零 元 整

估價師



財務

經手人



(收執聯)

代扣 9,500元

樹德 共 100,000元整

建築線申請費

估 價 單

縱橫測量有限公司

中和區泰和街33-1號  
TEL：(02)2245-4772  
FAX：(02)2240-9033  
統編：2394-0482

業 主：景信實業股份有限公司

工程名稱：新北市樹林區樹德段737-1地號等17土地申請建築線

105年1月15日

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	建築線測量	點	8	3,000	24,000	
2	現況測量套繪	公頃	1.0	12,000	12,000	
3	地籍套繪	式	1	10,000	10,000	
4	建築線申請	件	1	10,000	10,000	
5	技師簽證	式	1	6,000	6,000	
	小計				62,000	
6	營業稅	%	5		3,100	
	合 計				65,100	

說明：一、開工前預收款0元正。  
二、正本核准後收尾款65000元正。  
三、如因不可歸責於本公司而未核准者，預收款不退還  
四、本估價單有效期限20日。

同意的... 承攬... 申... 申...

報價新台幣：陸萬伍仟元整 65,100

備註：王睿明估價師原服務於元宏不動產估價師聯合事務所，現在服務於揚捷不動

產估價師聯合事務所。為同一估價師辦理。

業主簽章：

建築線申請費 (發票)

BM 34959704 統一發票 (三聯式) 買受人註記欄  
 買受人: 景信實業(股)公司  
 統一編號: 27558850 中華民國105年3月14日  
 地址: 縣市 鄉鎮市區 路街 段 巷 弄 號 樓 室

品名	數量	單價	金額	備註
新北市樹林區樹德段743-1地號等17土地申請建築線	1式		60,000-	
			105.5.16	營業人蓋用統一發票專用章
銷售額合計			60,000-	
營業稅			3,000-	
總計			63,000-	

總計新臺幣 (中文大寫) 陸萬叁仟元

縱橫測量有限公司  
 統一發票專用章  
 統一編號 23940482  
 TEL: 22454772  
 負責人: 陳毅  
 新北市中和區泰和街31-1號

※應稅、零稅率、免稅之銷售額應分別開立統一發票，並應於各款欄打「√」。  
 買受人註記欄之註記方法：營業人購進貨物或勞務應先按其用途區分為「進貨及費用」與「固定資產」，其進項稅額，除營業稅法第十九條第一項屬不可扣抵外，其餘均得扣抵，並在各該適當欄內打「√」符號。

現況地形測量費

估價單  
 縱橫測量有限公司

中和區泰和街33-1號2樓  
 TEL: (02)2245-4772  
 FAX: (02)2240-9033  
 統一編號: 2394-0482

業主: 景信實業股份有限公司

工程名稱: 新北市樹林區樹德段743地號等14土地現況地形測量

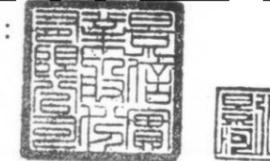
107年11月23日

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	水準高程測量	式	1	20,000	20,000	以地形圖高程為依據
2	補現況測量	式	1	10,000	10,000	包含水溝陰井人孔路燈樹穴設備交通設施等
3	繪圖及內業整理	式	1	3,000	3,000	含繪製等高線及圖資整理
小計					33,000	
合計					33,000	以上均已含稅5%

說明:  
 一、提供.DWG電腦圖檔供建築師等設計用。  
 二、施測範圍包含基地及其周邊範圍。等高線間距一公尺(如逾1公尺)。  
 三、完成測量及繳交成果時一併付清款項(至多開立1個月期票)。  
 四、如蒙同意請簽名後回傳。本估價單視同契約。  
 五、本估價單有效期限15日。回簽後次日起5工作天完成。

新台幣: 參萬參仟元整 33,000

業主簽章:



現況地形測量費 (發票)

B 35287352 統一發票 (三聯式)  
 買受人註記欄 11-12  
 買受人: 景信實業(股)公司  
 中華民國 107 年 11 月 29 日  
 統一編號: 27558850  
 地址: 新北市樹林區路街段巷弄號樓室  
 品名: 新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地現況地形測量  
 數量: 1 式  
 單價: 631,429-  
 金額: 631,429-  
 備註: 營業人蓋用統一發票專用章  
 銷售額合計: 631,429-  
 營業稅: 61,571-  
 總計: 693,000-  
 總計新臺幣 (中文大寫) 陸拾玖萬陸仟元  
 誠驛測量有限公司  
 統一發票專用章  
 統一編號: 23940482  
 TEL: 22454772  
 負責人: 陳毅  
 新北市中和區泰和街31之1號

交通流量分析費用

報價單

委託業主聯絡人: 景信實業股份有限公司 許小姐

TEL: 02-2729-2326

FAX:

委託內容	單位	費用(新台幣)
辦理「景信實業股份有限公司 新北市樹林區都更案」都市更新審議報告書交通分析章節製作等相關工作  工作項目: 1. 基地周邊路口、路段交通流量調查及分析。 2. 都更報告書交通分析內容。 3. 審查單位意見回覆及修正。 4. 交通審查單位之溝通協調。	壹式	170,000(含稅)
合計		170,000(含稅)

客戶確認欄

簽章: \_\_\_\_\_  
 日期: 年 月 日

誠驛工程顧問股份有限公司  
 聯絡人: 葉源祥 博士/交通技師  
 地址: 台北市大安區忠孝東路四段 112 號 5 樓之 10  
 電話: 02-2752-1036  
 傳真: 02-2752-2564  
 E-mail: sincere.trans@msa.hinet.net

中華民國 107 年 6 月 21 日

台電公文

汙水管線遷移費

正本

檔號：  
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北西區營業處 函

地址：24216 新北市新莊區化成路 135 號  
聯絡人：吳重賢  
連絡電話：02-29916611#315  
傳真：02-29916619  
電子信箱：u443287@taipower.com.tw

242  
新北市新莊區新北大道三段七號 14 樓之 8

受文者：家聖建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 9 月 15 日  
發文字號：北西字第 1121578724 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司辦理「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新案及擬定權利變換計畫案」涉及電力管線遷移費用一案如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司 112 年 9 月 6 日家聖字第 112090601 號函。
- 二、旨案（受理號碼：12095120）依據本處設計部門於 112 年 8 月 25 日現場勘查後提供之初步設計文件概估費用為新台幣 1,500 萬元，惟本案線路涉及管線路徑與整體系統規劃，故實際費用仍以本處查定金額為準。
- 三、上情，倘仍有相關疑問，請電洽本處營業課吳重賢專員（電話 02-29916611 分機 315），當竭誠服務。

正本：家聖建設開發股份有限公司  
副本：

處長 謝 義 隆



依照分層負責授權單位副主管決行



工作項目:2000mmPVC主管埋設H平均:2M				單位:M		
項目	品名	單位	數量	單價	金額	備註
1	8"直徑216mm厚10.5mm南亞污水專用管	M	250.00	675.00	168,750.00	
2	挖方(人工)	M3	82.50	3,000.00	247,500.00	
3	挖方(機械)	M3	750.00	700.00	525,000.00	
4	回填沙	M3	60.00	3,000.00	180,000.00	
5	餘土處理(自行處理)	M3	400.00	1,600.00	640,000.00	
6	土車	式	250.00	1,000.00	250,000.00	
7	既有管線掘除及棄運	式	250.00	2,000.00	500,000.00	
8	擋土設施	式	250.00	2,500.00	625,000.00	
9	排水管道裝設工	工	62.50	2,800.00	175,000.00	
10	小工	工	37.50	2,000.00	75,000.00	
11	產品·PVC膠合劑	式	250.00	10.00	2,500.00	
12	產品·警示帶	式	250.00	10.00	2,500.00	
13	控制性低強度材料(CLSM)滿灌	M3	275.00	3,000.00	825,000.00	
14	零星工料	式	250.00	200.00	50,000.00	
15					-	
16					-	
17					-	
18					-	
19					-	
20					-	
	總計		250.00	米	4,266,250.00	

林孝安：0927-241-277

客戶簽認：

專案負責人簽認：

年 月 日

年 月 日

都更規劃費

都更規劃費

新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地更新單元 附件  
都市更新規劃服務契約書

立契約書人：家聖建設開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
景信實業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

壹、更新單元計畫範圍

新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地，土地面積 2,864.70m<sup>2</sup>，約 866.57 坪，土地使用分區為住一(建蔽率 50%、容積率 260%)及道路用地，土地人數 38 人；無合法建物。產權資料依地政機關登記簿謄本登錄為準。

貳、委託服務工作項目

變更事業計畫併權利變換計畫階段

- 一、協辦不動產估價整合、房屋車位選配及抽籤相關作業。
- 二、變更事業計畫報告書及審議核定作業。
- 三、擬訂權利變換計畫報告書及審議核定作業。
- 四、辦理變更事業計畫併權利變換計畫公聽會及提供都市更新報核法定文件表單。
- 五、公部門行政程序溝通協調與列席相關審查會議及簡報工作，依據行政審查、公展、公聽會、專案小組審查、聽證、審議會審議意見，整合協力單位修改相關書圖。

參、都市更新規劃服務報酬

一、服務費總額

總服務費為新台幣壹仟伍佰參拾柒萬伍仟元整(含 5%營業稅)。  
以上費用含本案變更事業計畫併權利變換計畫書之規劃服務費新台幣(下同)壹仟貳佰陸拾萬元、估價師費用貳佰貳拾萬元及其他費用伍拾柒萬伍仟元整(即更新前範圍內建物測量費用、交通技師評估費、樹木修剪及移植計畫但不含移植費等)。  
日後再有第二次變更事業計畫或變更權利變換計畫時，再視狀況另行報價。

二、規劃費包含之作業項目款項

- (一)各法定階段需送公部門之報告書製作費用(含送件版、公展版、專案小組版、聽證版、審議會版、核定版)、各項法定會議之登報與雙掛號通知郵寄費、各法定階段需送達權利人之「報告書版本光碟片」製作費用、政府審議規費、人事薪獎、交通及管雜費用等。
- (二)不動產估價師、更新前範圍內建物測量費用、交通技師評估費、樹木修剪及移植計畫(但不含移植費)。
- (三)更新權利人應出具之各項法定書類取得及協助與地主合作契約書之簽訂。

三、規劃費不含之作業項目款項

- (一)建築師(含其複委託業務)、都市設計審議報告書、測量技師、地政士及其他技師或專業其他技師業務協力顧問單位之業務範疇或簽證費。
- (二)都市計畫變更、法律或稅務顧問費用、容積移轉相關作業費用、更新成果核備階段作業。

三、服務報酬給付

各項付款條件成就時，檢附請款單及發票辦理請款作業，甲方應於收到發票後 15 日內支付款項。付款期數如下表。

更新規劃付款期數	作業進度完成內容	金額(萬元)
第一期	簽約款	164.4
第二期	變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫報核	366
第三期	變更事業計畫暨權利變換計畫公展完成	366
第四期	變更事業計畫暨權利變換計畫審議會通過	244
第五期	變更事業計畫暨權利變換計畫核准函	244
第六期	尾款(於地主交付土地時付清)	153.1
合 計		1,537.5

肆、附則

- 一、本約如有未盡事宜，應依誠信原則處理。
- 二、本約壹式貳份，甲、乙雙方各執一份為憑。

立契約書人：甲方：家聖建設開發股份有限公司

董事長：王佳慧

統一編號：69288274

連絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號 14 樓-8

電話：02-8521-3685

乙方：景信實業股份有限公司

董事長：張景河

統一編號：27558850

連絡地址：台北市基隆路一段 432 號 4 樓之 3

電話：02-2729-2326

中華民國 1 1 1 年 元 月 22 日

宏大不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所



委託都市更新權利變換前後權利價值評估  
服務契約書

【新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地  
都市更新權利變換不動產估價案】

甲方：景信實業股份有限公司  
乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 600,000 元整；若選定乙方為權利變換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整（以上費用已含 1% 執行業務所得稅）。
- 二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

- 一、各期付款辦法：

期款	付款進度	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費。	計 100,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 150,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 100,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫專案小組審議通過時，甲方應支付乙方基本估價服務費用	計 50,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議會通過並公告實施後，支付乙方基本估價服務費用	計 100,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。

連邦不動產估價師聯合事務所



## 委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

【新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地  
都市更新權利變換不動產估價案】

甲方：景信實業股份有限公司

乙方：連邦不動產估價師聯合事務所

聯合事務所

連邦不動產估價師聯合事務所



### 第七條：甲方配合事項

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

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、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。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

### 第八條：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法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本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、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。
- 五、於正式估價前，配合甲方向土地所有權人說明估價原則及估價條件擬訂之邏輯及整個估價程序。
- 六、乙方同意依新北市都市更新處各級審議之需求出具足額份數之報告書，且不得額外收費，不受本約第十二條第一款之限制。

### 第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 600,000 元整；若選定乙方為權利變

產估價師  
契約

連邦不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款進度	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費。	計 100,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 150,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 100,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫專案小組審議通過時，甲方應支付乙方基本估價服務費用	計 50,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議會通過並公告實施後，支付乙方基本估價服務費用	計 100,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及

委託都市更新權利變換前後權利價值評估  
服務契約書

【新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地  
都市更新權利變換不動產估價案】

甲方：景信實業股份有限公司

乙方：麗業不動產估價師聯合事務所

麗業不動產估價師聯合事務所

第七條：甲方配合事項

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

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、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。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：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法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本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、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。
- 五、於正式估價前，配合甲方向土地所有權人說明估價原則及估價條件擬訂之邏輯及整個估價程序。
- 六、乙方同意依新北市都市更新處各級審議之需求出具足額份數之報告書，且不得額外收費，不受本約第十二條第一款之限制。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 600,000 元整；若選定乙方為權利變

麗業不動產估價師聯合事務所

換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款進度	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 150,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 100,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫專案小組審議通過時，甲方應支付乙方基本估價服務費用	計 50,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議會通過並公告實施後，支付乙方基本估價服務費用	計 100,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及

### 郵政儲匯局一年期定存利率

(固定)定期儲金 1 年~未滿 2 年期, 500萬元(含)以上

大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上  
099年03月01日- 1000萬元(含)以上

日期	利率
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

### 五大銀行平均基準利率

不動產估價月刊 110 年 12 月號

#### 二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：110 年 12 月
單位：年息百分比率
一、「五大銀行平均存款利率」
一個月期：0.35
三個月期：0.4
六個月期：0.53
九個月期：0.63
一年期： 0.77
二年期： 0.78
三年期： 0.79
二、「五大銀行平均基準利率」：2.44
說明：
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
2.存款利率為一般定期存款固定利率。

#### 三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	年/月	定存	基準利率	定存	基準利率	定存
10912	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
11001	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11002	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11003	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11004	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11005	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11006	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11007	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11008	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11009	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11010	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11011	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442

交通號誌費用



**中外工程股份有限公司**

新北市中和區中板路47巷15號2樓  
TEL:886-2-2222-8688 FAX:886-2-2225-0421  
統一編號:15046314

一式二聯：  
採購聯  
會計聯

工程名稱：**樹德交通號誌更新工程**

客戶：**家泰建設開發股份有限公司**

統一編號：**24714273**

電話：**02-85228985 #15**

傳真：**02-85219675**

聯絡人：**楊**

行動電話：

付款條件：訂金40%，施作完畢後55%，驗收完畢後尾款收訖

訂單有效期：有效期限30天，收到業務訂單請簽回確認

日期：2022.04.08

業務訂單：S/O:111040801

修改：

頁次：P. of P

- : 桃園規格
- : 北市規格
- : 新北市規格
- : 南投規格

請購單號碼：

**估價單**

No.	料號	規格明細	單位	數量	單價	總金額	備註
1		L3.5單臂行車號誌燈桿及安裝(H=6m, 直徑=6")	支	10	42,000	420,000	
2		L3.5雙臂行車號誌燈桿及安裝(H=6m, 直徑=6")	支	2	50,000	100,000	
3		舊行車號誌燈桿拆除	支	8	10,000	80,000	
4		行車號誌燈桿基座(含挖掘及水泥)	座	4	20,000	80,000	
5		號誌控制器外箱基座(含挖掘及水泥)	座	1	13,000	13,000	
6		號誌控制器與外箱及安裝	組	3	95,000	285,000	
7		PA行車號誌燈三燈組(綠、黃、紅)	組	20	18,000	360,000	
8		PA行車號誌燈四燈組(左、右、黃、紅)	組	2	24,000	48,000	
9		鋁合金號誌行人燈組	組	18	12,000	216,000	
10		2mm2 7C PVC電纜線及安裝	M	640	150	96,000	
11		道路挖掘許可申請與結案代辦手續費	處	3	10,000	30,000	
12		號誌管道挖掘及回填	M	200	7,000	1,400,000	
13		號誌手孔及安裝	個	12	15,000	180,000	
14		號誌線路及控制器線路轉接費	處	3	5,000	15,000	
15		號誌用電申請代辦手續費	處	1	10,000	10,000	
16		小計				3,333,000	
17		5%稅金	式			166,650	
18		總計(發票總額)				3,499,650	

中外工程股份有限公司

家泰建設開發股份有限公司



土地平均公告現值

110年平均公告現值(不含道路地)

序號	地號	公告現值	面積 A	總公告現值 B	平均公告現值 C=B/A
1	737-1	103,919	63	6,546,897	100,799
2	740-1	106,864	28	2,992,192	
3	742-1	108,000	39	4,212,000	
4	743	101,700	461	46,883,700	
5	744-1	98,100	162.70	15,960,870	
6	745-1	98,100	860	84,366,000	
4	766	102,592	194	19,902,848	
8	767	105,877	266	28,163,282	
小計		825,152	2073.70	209,027,789	

公告現值來源：新北不動產愛連網

鄰房鑑定費級別表

級別	鑑定戶數 N	鑑定費用 (萬元) P
1	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
2	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
3	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
4	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
5	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
6	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
7	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
8	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
9	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

本案鑑定戶數 665 戶，屬第 7 級

資料來源：社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準

### 房屋評定現值

新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

附件一

新北市30層以下房屋構造標準單價表 (109年7月1日起適用)

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造 (P) 鋼骨混凝土造 (A) 鋼骨鋼筋混凝土造 (S)				鋼筋混凝土造 (B) 預鑄混凝土造 (T)				加強磚造 (C)				鋼鐵造		木石 磚造 (GHDEF)	土竹造 (LKR)
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	200m <sup>2</sup> 以上 (U)	未達 200m <sup>2</sup> (J)		
30	19,080	18,480	17,100	15,780	17,520	16,920	16,400	15,280								
29	18,680	18,080	16,700	15,380	17,120	16,520	16,000	14,880								
28	18,280	17,680	16,300	14,980	16,720	16,120	15,600	14,480								
27	17,880	17,280	15,900	14,580	16,320	15,720	15,200	14,080								
26	17,480	16,880	15,500	14,180	15,920	15,320	14,800	13,680								
25	17,080	16,480	15,100	13,780	15,520	14,920	14,400	13,280								
24	16,680	16,080	14,700	13,380	15,120	14,520	14,000	12,880								
23	16,280	15,680	14,300	12,980	14,720	14,120	13,600	12,480								
22	15,880	15,280	13,900	12,580	14,320	13,720	13,200	12,080								
21	15,480	14,880	13,500	12,180	13,920	13,320	12,800	11,680								
20	15,080	14,480	13,100	11,780	13,520	12,920	12,400	11,280								
19	14,680	14,080	12,700	11,380	13,120	12,520	12,000	10,880								
18	14,280	13,680	12,300	10,980	12,720	12,120	11,600	10,480								
17	13,880	13,280	11,900	10,580	12,320	11,720	11,200	10,080								
16	13,480	12,880	11,500	10,180	11,920	11,320	10,800	9,680								
15	13,080	12,480	11,100	9,780	11,520	10,920	10,400	9,280								
14	12,680	12,080	10,700	9,380	11,120	10,520	10,000	8,880								
13	12,280	11,680	10,300	8,980	10,720	10,120	9,600	8,480								
12	11,880	11,280	9,900	8,580	10,320	9,720	9,200	8,080								
11	11,480	10,880	9,500	8,180	9,920	9,320	8,800	7,680								
10	11,080	10,480	9,100	7,780	9,520	8,920	8,400	7,280								
9	10,680	10,080	8,700	7,380	9,120	8,520	8,000	6,880								
8	10,280	9,680	8,300	6,980	8,720	8,120	7,600	6,480								
7	9,880	9,280	7,900	6,580	8,320	7,720	7,200	6,080								
6	9,480	8,880	7,500	6,180	7,920	7,320	6,800	5,680								
5	9,080	8,480	7,100	5,780	7,520	6,920	6,400	5,280								
4	8,680	8,080	6,700	5,380	7,120	6,520	6,000	4,880								
3	8,280	7,680	6,300	4,980	6,720	6,120	5,600	4,480								
2	7,880	7,280	5,900	4,580	6,320	5,720	5,200	4,080								
1	7,480	6,880	5,500	4,180	5,920	5,320	4,800	3,680								

備註：全棟房屋係以該房屋之構造、總樓層數及用途，各層適用同一標準單價。例如：構造為鋼筋混凝土造，總樓層數為5層，用途為住宅(第3類)之房屋，其1-5層適用之標準單價皆為5,040元。

### 建築相關規費 (結構安全審查)

社團法人臺灣省土木技師公會  
Taiwan Professional Civil Engineers Association

業務收費標準 (審查、鑑定...)

各縣市政府審查原則規定

各政府	受列為審查單位	審查人員之限制	各縣市政府規定之收費標準
台北市政府都市發展局 (建管處)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之5
台北縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之1
基隆市政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之5
宜蘭縣政府建設局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之1
桃園縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之1
新竹市政府工務局	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
新竹縣政府工務局	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之1
苗栗縣政府(工商發展局)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之1
台中市政府都市發展局 (建造管理課)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之1
台中縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之1
彰化縣政府建設局	是	無特殊規定	15萬+總工程造价萬分之1
南投縣政府建設局 (建管課)	是	需結構技師及大地技師各1名	15萬+總工程造价萬分之1
雲林縣政府城鄉發展局 (建管課)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之5
嘉義市政府工務局	是	需結構技師	15萬+總工程造价萬分之1
嘉義縣政府工務局	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造价萬分之1
台南市政府工務局	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
台南縣政府工務局	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
高雄市政府工務局	未獲列名	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
高雄縣政府建設局	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
屏東縣政府工務局	未獲列名	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
台東縣政府工務局	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
花蓮縣政府城鄉發展局 (建築管理課)	是	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
澎湖縣政府工務局	未獲列名	需具結構技師資格	15萬+總工程造价萬分之1
金門縣政府工務局	是	需建築師 結構技師 土木技師至少各1名	15萬+總工程造价萬分之1

收費標準來源：社團法人臺灣省土木技師公會官網  
<http://www.twce.org.tw/modules/frecontent/index.php?id=51>

附錄四、三家估價報告書摘要

麗業不動產估價師聯合事務所

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14  
筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變  
換計畫案」估價報告書摘要



委 託 人：家聖建設開發股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國 112 年 10 月

版 本：聽證會版

麗業不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR92010C001

二、委託人：家聖建設開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容

- (1)土地標示：新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地。
- (2)建物標示：更新單元內無合法建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一 土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	備註
1	737-1	63.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	63.00	19.0575	
2	740-1	28.00	陳亦	1	1	28.00	8.4700	
3	742-1	39.00	李璋	1	2	19.50	5.8988	
			陳煌	1	4	9.75	2.9494	
4	743	461.00	陳州	1	4	9.75	2.9494	
			簡熙	1	7	65.86	19.9218	
			簡貞	1	7	65.86	19.9218	
			簡毅	1	7	65.86	19.9218	
			簡天	1	42	10.98	3.3203	
			簡杰	1	42	10.98	3.3203	
			簡峯	1	24	19.21	5.8105	
			簡豪	11	336	15.09	4.5654	
			簡運	1	42	10.98	3.3203	
			簡殷	1	24	19.21	5.8105	
			簡恒	1	24	19.21	5.8105	
			簡瑤	1	7	65.86	19.9218	
			簡時	1	112	4.12	1.2451	
			簡霖	1	7	65.86	19.9218	
簡文	1	42	10.98	3.3203				
簡聰	1	42	10.98	3.3203				

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	備註
5	744-1	162.70	簡爐	10	480	3.39	1.03	
			簡前	60	480	20.34	6.15	
			簡捷	19	100	30.91	9.35	
			簡億	15	960	2.54	0.77	
			簡隆	3	50	9.76	2.95	
			簡財	1	64	2.54	0.77	公司共有
			簡興					
			簡旺					
			陳美					
			鄭文					
			徐綢	3	160	3.05	0.92	
			林明	3	480	1.02	0.31	
			簡鴻	3	480	1.02	0.31	
			簡蘭	3	480	1.02	0.31	
簡揚	3	480	1.02	0.31				
林妮	3	480	1.02	0.31				
張河	121	240	82.03	24.81				
徐勛	3	640	0.76	0.23				
徐榮	3	640	0.76	0.23				
徐松	3	640	0.76	0.23				
徐賢	3	640	0.76	0.23				
6	745-1	860.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	860.00	260.15	
7	746	334.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	476	1000	158.98	48.09	
			新北市/新北市政府養護工程處	524	1000	175.02	52.94	
8	749	84.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	84.00	25.41	
9	762	3.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	3.00	0.91	
10	763	11.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	11.00	3.33	
11	765	77.00	中華民國/新北市政府養護工程處	1	1	77.00	23.29	
12	766	194.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	194.00	58.69	

麗業不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分 分子	持分 分母	土地持分 面積(㎡)	土地持分面 積(坪)	備註
13	767	266.00	簡照	1	7	38.00	11.4950	
			簡貞	1	7	38.00	11.4950	
			簡毅	1	7	38.00	11.4950	
			簡天	1	42	6.33	1.9158	
			簡杰	1	42	6.33	1.9158	
			簡峯	1	24	11.08	3.3527	
			簡豪	11	336	8.71	2.6343	
			簡運	1	42	6.33	1.9158	
			簡殷	1	24	11.08	3.3527	
			簡恒	1	24	11.08	3.3527	
			簡瑤	1	7	38.00	11.4950	
			簡時	1	112	2.38	0.7184	
			簡霖	1	7	38.00	11.4950	
			簡文	1	42	6.33	1.9158	
14	772	282.00	簡聰	1	42	6.33	1.9158	
			簡照	1	7	40.29	12.1864	
			簡貞	1	7	40.29	12.1864	
			簡毅	1	7	40.29	12.1864	
			簡天	1	42	6.71	2.0311	
			簡杰	1	42	6.71	2.0311	
			簡峯	1	24	11.75	3.5544	
			簡豪	11	336	9.23	2.7927	
			簡運	1	42	6.71	2.0311	
			簡殷	1	24	11.75	3.5544	
			簡恒	1	24	11.75	3.5544	
			簡瑤	1	7	40.29	12.1864	
			簡時	1	112	2.52	0.7617	
			簡霖	1	7	40.29	12.1864	
簡文	1	42	6.71	2.0311				
簡聰	1	42	6.71	2.0311				
合計		2,864.70			2,864.70	866.5718		

(2) 他項權利：無他項權利設定紀錄。

3. 建築型式：勘估標的現況為鐵皮違章建物。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 15 層、地下 4 層之店面住宅大樓。

2. 建物面積：12,444.38 平方公尺，核算為 3,764.60 坪（不含車位產權面積）。詳見表五更新後各單元建築物之權利價值表。

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。

(三) 評估內容：

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及權利價值比例。

2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價基本事項

(一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。

(二) 價格種類：正常價格。

(三) 價格日期：民國 110 年 11 月 25 日。

(四) 勘察日期：民國 110 年 10 月 25 日。

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 112 年 4 月 27 日家聖字第 112042701 號函所載估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
- (2) 更新前各宗土地劃定以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下」視為同一宗土地，其中 737-1、766 地號雖為相鄰土地且同一所有權人，惟 766 地號現況為育英街(現有巷道)，與 737-1 地號土地利用現況不同，故未依同一所有權人情況下視為同一宗土地。各宗土地劃分如下：

分宗	地號	所有權人	備註
A	737-1	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	
B	740-1	陳一	
C	742-1	李璋等人	
D	743	簡照等人	
E	744-1	簡燻等人	
F	745-1	祭祀公業法人新北市簡子聖	
G	766	中華民國(管理者:財政部國有財產署)	育英街(現有巷道)
H	767	簡薰照等人	

- (3) 本次評估考量都更單元內各筆土地畸零、現況計畫道路未完全開闢等因素，故以更新單元內整宗土地(共 8 筆地號)為比準地，進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

麗業不動產估價師聯合事務所

- (4) 更新單元內共有 746、749、762、763、765、772 地號 6 筆道路用地，其中 749、762、763、772 地號依事業計畫容積獎勵核定內容，申請協助開闢更新單元周邊公共設施容積獎勵，故考量其容積之整體貢獻度及效益，評估其市場價值。746 地號為他案容積移轉送出基地，於本案無容積貢獻，不計算其容積價值；765 地號為公有土地，依照都市更新條例第 30 條之規定(民國 99 年 5 月 12 日)，為抵充土地，亦不計算其容積價值。容積獎勵面積詳見下表：

地號	容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
749、762、763、772地號	764.66	14.18%
746、765地號	0.00	0.00%

2、更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新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
- (2) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層 A3 戶做為店舖之比準單元；第八層 B1 戶做為住宅之比準單元；車位地下二層編號 98 (250cm\*550cm)為車位之比準單元。
- (3) 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值

(六)估價方法：比較法、收益法、成本法之土地開發分析、成本法。

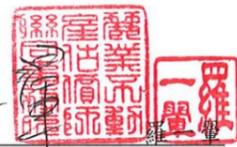
五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

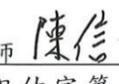
- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 528,599,548 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示）。
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 1,730,975,151 元（含車位總價）（詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示）。

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

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師  

不動產估價師證書字號：(104)台內估字第000475號  
 台北市不動產估價師開業證書字號：(105)北市估字第000226號  
 台北市不動產估價師公會會員證書字號：(112)北市估證字第205號

不動產估價師  

不動產估價師證書字號：(110)台內估字第000615號  
 台北市不動產估價師開業證書字號：(110)北市估字第000299號  
 台北市不動產估價師公會會員證書字號：(112)北市估證字第275號

麗業不動產估價師聯合事務所

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	中華民國/財政部國有財產署	737-1	13,355,121	53,535,004	10.1277%
		766	40,179,883		
2	陳亦	740-1	5,730,933	5,730,933	1.0842%
3	李璋	742-1	4,371,298	4,371,298	0.8270%
4	陳煌	742-1	2,185,649	2,185,649	0.4135%
5	陳州	742-1	2,185,649	2,185,649	0.4135%
6	簡熙	743	14,442,202	30,100,733	5.6944%
		767	8,611,019		
		772	7,047,513		
7	簡貞	743	14,442,202	30,100,733	5.6944%
		767	8,611,019		
		772	7,047,513		
8	簡毅	743	14,442,202	30,100,733	5.6944%
		767	8,611,019		
		772	7,047,513		
9	簡天	743	2,407,034	5,016,789	0.9491%
		767	1,435,170		
		772	1,174,585		
10	簡杰	743	2,407,034	5,016,789	0.9491%
		767	1,435,170		
		772	1,174,585		
11	簡峯	743	4,212,309	8,779,381	1.6609%
		767	2,511,547		
		772	2,055,524		
12	簡豪	743	3,309,671	6,898,085	1.3050%
		767	1,973,359		
		772	1,615,055		
13	簡運	743	2,407,034	5,016,789	0.9491%
		767	1,435,170		
		772	1,174,585		
14	簡殷	743	4,212,309	8,779,381	1.6609%
		767	2,511,547		
		772	2,055,524		
15	簡恒	743	4,212,309	8,779,381	1.6609%
		767	2,511,547		
		772	2,055,524		
16	簡瑤	743	14,442,202	30,100,733	5.6944%
		767	8,611,019		
17	簡時	743	902,638	1,881,296	0.3559%
		767	538,189		
		772	440,470		

編號	權利人	地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
18	簡霖	743	14,442,202	30,100,733	5.6944%
		767	8,611,019		
		772	7,047,513		
19	簡文	743	2,407,034	5,016,789	0.9491%
		767	1,435,170		
		772	1,174,585		
20	簡聰	743	2,407,034	5,016,789	0.9491%
		767	1,435,170		
		772	1,174,585		
21	簡爐	744-1	718,545	718,545	0.1359%
22	簡前	744-1	4,311,270	4,311,270	0.8156%
23	簡捷	744-1	6,553,131	6,553,131	1.2397%
24	簡億	744-1	538,909	538,909	0.1020%
25	簡隆	744-1	2,069,410	2,069,410	0.3915%
26	簡財	744-1	538,909	538,909	0.1020%
27	簡興	744-1			
28	簡旺	744-1			
29	陳美	744-1			
30	鄭文	744-1			
31	徐綃	744-1	646,691	646,691	0.1223%
32	林明	744-1	215,564	215,564	0.0408%
33	簡鴻	744-1	215,564	215,564	0.0408%
34	簡蘭	744-1	215,564	215,564	0.0408%
35	簡揚	744-1	215,564	215,564	0.0408%
36	林妮	744-1	215,564	215,564	0.0408%
37	張河	744-1	17,388,791	17,388,791	3.2896%
38	徐勳	744-1	161,673	161,673	0.0306%
39	徐榮	744-1	161,673	161,673	0.0306%
40	徐松	744-1	161,673	161,673	0.0306%
41	徐賢	744-1	161,673	161,673	0.0306%
42	祭祀公業法人新北市簡子聖	745-1	199,071,949	215,395,716	40.7484%
		746	0		
		749	13,991,800		
		762	499,707		
		763	1,832,260		
43	中華民國/新北市政府養護工程處	765	0	0	0.0000%
44	新北市/新北市政府養護工程處	746	0	0	0.0000%
合計			528,599,548	528,599,548	100.0000%

麗業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

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
1 F	A1	店鋪	12.65	21.90		592,000		12,964,800
1 F	A2	店鋪	17.00	31.91		643,000		20,518,130
1 F	A3	店鋪	15.35	27.38		630,000		17,249,400
1 F	A5	店鋪	16.17	29.67		624,000		18,514,080
1 F	B1	店鋪	11.61	21.53		655,000		14,102,150
1 F	B2	店鋪	16.38	29.93		693,000		20,741,490
1 F	B3	店鋪	14.72	26.41		630,000		16,638,300
1 F	B5	店鋪	15.76	27.88		611,000		17,034,680
2 F	A1	住宅	16.38	30.30		390,000		11,817,000
2 F	A2	住宅	15.97	28.66		394,000		11,292,040
2 F	A3	住宅	20.53	28.30		382,000		10,810,600
2 F	A5	住宅	16.80	40.66	2.11	390,000	130,000	16,132,282
2 F	B1	住宅	16.59	30.48		371,000		11,308,080
2 F	B2	住宅	20.32	29.45		390,000		11,485,500
2 F	B3	住宅	16.59	26.00		382,000		9,932,000
2 F	B5	住宅	15.97	35.39	3.52	390,000	130,000	14,259,843
3 F	A1	住宅	16.59	30.30		386,000		11,695,800
3 F	A2	住宅	15.97	28.66		390,000		11,177,400
3 F	A3	住宅	15.14	28.30		378,000		10,697,400
3 F	A5	住宅	21.77	42.82	10.10	382,000	96,000	17,327,176
3 F	B1	住宅	16.80	30.48		371,000		11,308,080
3 F	B2	住宅	16.59	29.45		386,000		11,367,700
3 F	B3	住宅	14.52	26.00		378,000		9,828,000
3 F	B5	住宅	20.53	37.74	10.35	386,000	97,000	15,571,740
4 F	A1	住宅	16.59	30.30		382,000		11,574,600
4 F	A2	住宅	15.97	28.66		386,000		11,062,760
4 F	A3	住宅	15.14	28.30		374,000		10,584,200
4 F	A5	住宅	24.26	42.82		378,000		16,185,960
4 F	B1	住宅	16.80	30.48		371,000		11,308,080
4 F	B2	住宅	16.59	29.45		382,000		11,249,900
4 F	B3	住宅	14.93	26.00		374,000		9,724,000
4 F	B5	住宅	22.19	37.74		382,000		14,416,680
5 F	A1	住宅	16.59	30.30		386,000		11,695,800
5 F	A2	住宅	15.97	28.66		390,000		11,177,400
5 F	A3	住宅	15.14	28.30		378,000		10,697,400
5 F	A5	住宅	24.26	42.82		382,000		16,357,240
5 F	B1	住宅	16.80	30.48		375,000		11,430,000
5 F	B2	住宅	16.59	29.45		386,000		11,367,700
5 F	B3	住宅	14.93	26.00		378,000		9,828,000

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
5 F	B5	住宅	22.19	37.74		386,000		14,567,640
6 F	A1	住宅	16.59	30.30		390,000		11,817,000
6 F	A2	住宅	15.97	28.66		394,000		11,292,040
6 F	A3	住宅	15.14	28.30		382,000		10,810,600
6 F	A5	住宅	24.26	42.82		386,000		16,528,520
6 F	B1	住宅	16.80	30.48		378,000		11,521,440
6 F	B2	住宅	16.59	29.45		390,000		11,485,500
6 F	B3	住宅	14.93	26.00		382,000		9,932,000
6 F	B5	住宅	22.19	37.74		390,000		14,718,600
7 F	A1	住宅	16.59	30.30		394,000		11,938,200
7 F	A2	住宅	15.97	28.66		398,000		11,406,680
7 F	A3	住宅	15.14	28.30		386,000		10,923,800
7 F	A5	住宅	24.26	42.82		390,000		16,699,800
7 F	B1	住宅	16.80	30.48		382,000		11,643,360
7 F	B2	住宅	16.59	29.45		394,000		11,603,300
7 F	B3	住宅	14.93	26.00		386,000		10,036,000
7 F	B5	住宅	22.19	37.74		394,000		14,869,560
8 F	A1	住宅	16.59	30.30		398,000		12,059,400
8 F	A2	住宅	15.97	28.66		402,000		11,521,320
8 F	A3	住宅	15.14	28.30		390,000		11,037,000
8 F	A5	住宅	24.26	42.82		394,000		16,871,080
8 F	B1	住宅	16.80	30.48		394,000		12,009,120
8 F	B2	住宅	16.59	29.45		398,000		11,721,100
8 F	B3	住宅	14.93	26.00		390,000		10,140,000
8 F	B5	住宅	22.19	37.74		398,000		15,020,520
9 F	A1	住宅	16.59	30.30		402,000		12,180,600
9 F	A2	住宅	15.97	28.66		406,000		11,635,960
9 F	A3	住宅	15.14	28.30		394,000		11,150,200
9 F	A5	住宅	24.26	42.82		398,000		17,042,360
9 F	B1	住宅	16.80	30.48		398,000		12,131,040
9 F	B2	住宅	16.59	29.45		402,000		11,838,900
9 F	B3	住宅	14.93	26.00		394,000		10,244,000
9 F	B5	住宅	22.19	37.74		402,000		15,171,480
10 F	A1	住宅	16.59	30.30		406,000		12,301,800
10 F	A2	住宅	15.97	28.66		410,000		11,750,600
10 F	A3	住宅	15.14	28.30		398,000		11,263,400
10 F	A5	住宅	24.26	42.82		402,000		17,213,640

麗業不動產估價師聯合事務所

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
10 F	B1	住宅	16.80	30.48		402,000		12,252,960
10 F	B2	住宅	16.59	29.45		406,000		11,956,700
10 F	B3	住宅	14.93	26.00		398,000		10,348,000
10 F	B5	住宅	22.19	37.74		406,000		15,322,440
11 F	A1	住宅	16.59	30.30		410,000		12,423,000
11 F	A2	住宅	15.97	28.66		414,000		11,865,240
11 F	A3	住宅	15.14	28.30		402,000		11,376,600
11 F	A5	住宅	24.26	42.82		406,000		17,384,920
11 F	B1	住宅	16.80	30.48		406,000		12,374,880
11 F	B2	住宅	16.59	29.45		410,000		12,074,500
11 F	B3	住宅	14.93	26.00		402,000		10,452,000
11 F	B5	住宅	22.19	37.74		410,000		15,473,400
12 F	A1	住宅	16.59	30.30		414,000		12,544,200
12 F	A2	住宅	15.97	28.66		418,000		11,979,880
12 F	A3	住宅	15.14	28.30		406,000		11,489,800
12 F	A5	住宅	24.26	42.82		410,000		17,556,200
12 F	B1	住宅	16.80	30.48		410,000		12,496,800
12 F	B2	住宅	16.59	29.45		414,000		12,192,300
12 F	B3	住宅	14.93	26.00		406,000		10,556,000
12 F	B5	住宅	22.19	37.74		414,000		15,624,360
13 F	A1	住宅	16.59	30.30		418,000		12,665,400
13 F	A2	住宅	15.97	28.66		422,000		12,094,520
13 F	A3	住宅	15.14	28.30		410,000		11,603,000
13 F	A5	住宅	24.26	42.82		414,000		17,727,480
13 F	B1	住宅	16.80	30.48		414,000		12,618,720
13 F	B2	住宅	16.59	29.45		418,000		12,310,100
13 F	B3	住宅	14.93	26.00		410,000		10,660,000
13 F	B5	住宅	22.19	37.74		418,000		15,775,320
14 F	A1	住宅	16.59	30.30		422,000		12,786,600
14 F	A2	住宅	15.97	28.66		426,000		12,209,160
14 F	A3	住宅	15.14	28.30		413,000		11,687,900
14 F	A5	住宅	24.26	42.82		418,000		17,898,760
14 F	B1	住宅	16.80	30.48		418,000		12,740,640
14 F	B2	住宅	16.59	29.45		422,000		12,427,900
14 F	B3	住宅	14.93	26.00		413,000		10,738,000
14 F	B5	住宅	22.19	37.74		422,000		15,926,280
15 F	A1	住宅	16.59	30.30		426,000		12,907,800

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
15 F	A2	住宅	15.97	28.66		430,000		12,323,800
15 F	A3	住宅	15.14	28.30		417,000		11,801,100
15 F	A5	住宅	24.26	42.82		422,000		18,070,040
15 F	B1	住宅	16.80	30.48		422,000		12,862,560
15 F	B2	住宅	16.59	29.45		426,000		12,545,700
15 F	B3	住宅	14.93	26.00		417,000		10,842,000
15 F	B5	住宅	22.19	37.74		426,000		16,077,240
合計			2,073.70	3,764.60	26.09			1,555,575,151

麗業不動產估價師聯合事務所

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小 (cm*cm)	數量	單價 (元/個)	總價 (元)
B2	坡道平面	250*550	30	1,800,000	54,000,000
	坡道平面	230*550	5	1,700,000	8,500,000
B3	坡道平面	250*550	30	1,700,000	51,000,000
	坡道平面	230*550	5	1,600,000	8,000,000
B4	坡道平面	250*550	29	1,600,000	46,400,000
	坡道平面	230*550	5	1,500,000	7,500,000
合計			104		175,400,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總 價(元)	整體更新單元土地 單價(含道路用地) (元/坪)	更新前土地權利價 值總額(含道路用 地)(元)
	738,000	462,943,193	609,989	528,599,548
更新後	1樓平均建坪單價 (元/坪)	2樓以上平均建 坪單價(元/坪)	汽車停車位平均單 價(元/個)	更新後建築物及其土 地應有部分權利價值 總額(元)
	635,996	399,610	1,686,538	1,730,975,151

## 麗業不動產估價師聯合事務所

編號	門牌號	總樓層	面積 (平方公尺)	面積 (坪)	建物成本 單價 (元/坪)	結構	屋齡	每年折舊率	成本價格率	折舊後建物 成本單價 (元/坪)	建物殘值 (元)
1	復興路232號	1	198.00	59.8950	25,000	磚造	43.50	1.87%	18.69%	4,673	279,889
	復興路232號	1	59.33	17.9473	14,000	棚架	43.50	1.68%	26.82%	3,755	67,392
2	育英街152號	1	87.31	26.4113	25,000	磚造	54.25	1.56%	15.56%	3,890	102,740
	育英街152號	1	24.88	7.5262	15,000	鐵皮	54.25	1.40%	24.01%	3,602	27,109
3	育英街154號	1	49.54	14.9859	25,000	磚造	54.25	1.56%	15.56%	3,890	58,295
4	育英街156號	1	77.56	23.4619	25,000	磚造	54.25	1.56%	15.56%	3,890	91,267
5	育英街158號	2	76.36	23.0989	55,000	加強磚造	54.25	1.40%	24.01%	13,206	305,044
	育英街158號	2	123.29	37.2952	25,000	磚造	54.25	1.56%	15.56%	3,890	145,078
	育英街158號	2	10.30	3.1158	14,000	棚架	54.25	1.40%	24.01%	3,361	10,472
6	育英街160號	1	118.83	35.9461	25,000	磚造	54.25	1.56%	15.56%	3,890	139,830
7	育英街172號	1	82.87	25.0682	15,000	鐵皮	54.25	1.40%	24.01%	3,602	90,296
	育英街172號	1	381.22	115.3191	14,000	棚架	54.25	1.40%	24.01%	3,361	387,587
8	未編列門牌	1	243.90	73.7798	14,000	棚架	39.17	1.83%	28.31%	3,963	292,389
9	未編列門牌	1	49.67	15.0252	14,000	棚架	39.17	1.83%	28.31%	3,963	59,545
			1,583.06	478.8759							2,056,933

宏大不動產估價師聯合事務所

# 摘要

案 號：109宏估務字第10909037-3號

委 託 人：家聖建設開發股份有限公司

勘估標的：變更新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市  
更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

價格日期：民國110年11月25日

勘察日期：民國111年2月9日

專業·負責·公正·誠信

宏大不動產估價師聯合事務所

事務所地址：臺北市中山北路一段27號5樓  
電話：(02)2542-5511(代表號) 傳真：(02)2542-5440  
臺中聯絡處地址：臺中市西屯路二段256巷6號18樓之2  
電話：(04)2708-2855(代表號) 傳真：(04)2708-2822  
高雄聯絡處地址：高雄市中正四路211號12樓之4  
電話：(07)211-8001(代表號) 傳真：(07)211-8003

宏大不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

說明：本案依據委託者提供新的土地清冊、更新後面積及圖面，根據舊案109宏估務字第10909037-2號不動產估價報告書進行修正

一、不動產估價報告書案號：109宏估務字第10909037-3號

二、委託人：家聖建設開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■ 更新單元名稱：變更新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市樹林區樹德段743地號等14筆。

(2)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

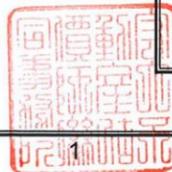
2、產權分析：(依委託者提供之產權清冊整理如下)

■ 所有權人及權利範圍：

表1：土地產權分析表

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號
1	737-1	63.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	63.00	19.06	-
2	740-1	28.00	陳亦	1	1	28.00	8.47	-
3	742-1	39.00	李璋	1	2	19.50	5.90	-
			陳煌	1	4	9.75	2.95	-
4	743	461.00	陳州	1	4	9.75	2.95	-
			簡照	1	7	65.86	19.92	-
			簡貞	1	7	65.86	19.92	-
			簡毅	1	7	65.86	19.92	-
			簡天	1	42	10.98	3.32	-
			簡杰	1	42	10.98	3.32	-
			簡峯	1	24	19.21	5.81	-
			簡豪	11	336	15.09	4.57	-
			簡運	1	42	10.98	3.32	-
			簡般	1	24	19.21	5.81	-
			簡恒	1	24	19.21	5.81	-
			簡瑤	1	7	65.86	19.92	-
			簡時	1	112	4.12	1.25	-
			簡霖	1	7	65.86	19.92	-
簡文	1	42	10.98	3.32	-			
簡聰	1	42	10.98	3.32	-			

編號	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號
5	744-1	162.70	簡爐	10	480	3.39	1.03	-
			簡前	60	480	20.34	6.15	-
			簡捷	19	100	30.91	9.35	-
			簡德	15	960	2.54	0.77	-
			簡隆	3	50	9.76	2.95	-
			徐明	3	160	3.05	0.92	-
			簡財	1	64	2.54	0.77	-
			簡興					
			簡旺					
			陳美	3	160	3.05	0.92	-
			鄭文					
			徐娟	3	480	1.02	0.31	-
			林明	3	480	1.02	0.31	-
			簡鴻	3	480	1.02	0.31	-
			簡蘭	3	480	1.02	0.31	-
			簡揚	3	480	1.02	0.31	-
			林妮	3	480	1.02	0.31	-
張河	121	240	82.03	24.81	-			
徐助	3	640	0.76	0.23	-			
徐榮	3	640	0.76	0.23	-			
徐松	3	640	0.76	0.23	-			
徐賢	3	640	0.76	0.23	-			
6	745-1	860.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	860.00	260.15	-
7	746	334.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	476	1000	158.98	48.09	-
			新北市/新北市政府養護工程處	524	1000	175.02	52.94	-
8	749	84.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	84.00	25.41	-
9	762	3.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	3.00	0.91	-
10	763	11.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	11.00	3.33	-
11	765	77.00	中華民國/新北市政府養護工程處	1	1	77.00	23.29	-
12	766	194.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	194.00	58.69	-
13	767	266.00	簡照	1	7	38.00	11.50	-
			簡貞	1	7	38.00	11.50	-
			簡毅	1	7	38.00	11.50	-
			簡天	1	42	6.33	1.92	-
			簡杰	1	42	6.33	1.92	-
			簡峯	1	24	11.08	3.35	-
			簡豪	11	336	8.71	2.63	-
			簡運	1	42	6.33	1.92	-
			簡般	1	24	11.08	3.35	-
			簡恒	1	24	11.08	3.35	-
			簡瑤	1	7	38.00	11.50	-
			簡時	1	112	2.38	0.72	-
			簡霖	1	7	38.00	11.50	-
			簡文	1	42	6.33	1.92	-
簡聰	1	42	6.33	1.92	-			



宏大不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	土地持分面積(坪)	登記建號
14	772	282.00	簡 熙	1	7	40.29	12.19	-
			簡 貞	1	7	40.29	12.19	-
			簡 毅	1	7	40.29	12.19	-
			簡 天	1	42	6.71	2.03	-
			簡 杰	1	42	6.71	2.03	-
			簡 峯	1	24	11.75	3.55	-
			簡 柔	11	336	9.23	2.79	-
			簡 運	1	42	6.71	2.03	-
			簡 般	1	24	11.75	3.55	-
			簡 恒	1	24	11.75	3.55	-
			簡 瑤	1	7	40.29	12.19	-
			簡 時	1	112	2.52	0.76	-
			簡 霖	1	7	40.29	12.19	-
簡 文	1	42	6.71	2.03	-			
簡 聰	1	42	6.71	2.03	-			
總計		2,864.70				2,864.70	866.57	

(二)更新後基本資料：

- 1、**建築型式**：地上十五層，地下四層之店面住宅大樓。
- 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3,764.60坪(不含地下層車位面積)，各單元面積詳見表4。
- 3、**建物構造**：鋼筋混凝土造。

(三)評估內容：

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

四、估價前提：

- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國110年11月25日。
- (四)勘察日期：民國111年2月9日。

(五)估價條件：

依委託人提供民國112年4月27日家聖字第112042701號函載明估價條件如下：

■ **價格日期**：民國110年11月25日。

■ **更新前估價條件**：

- 1、更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
- 2、更新前各宗土地劃定以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下」視為同一宗土地，其中737-1、766地號雖為相鄰土地且同一所有權人，惟766地號現況為育英街(現有巷道)，與737-1地號土地利用現況不同，故未依同一所有權人情況下視為同一宗土地。各宗土地劃分如下：

分宗	地號	土地所有權人	備註
A	737-1	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	
B	740-1	陳 一	
C	742-1	李 璋等人	
D	743	簡 熙等人	
E	744-1	簡 爐等人	
F	745-1	祭祀公業法人新北市簡子聖	
G	766	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	育英街(現有巷道)
H	767	簡 熙等人	

- 3、本次評估考量都更單元內各筆土地畸零、現況計畫道路未完全開闢等因素，故以更新單元內整宗土地(共8筆地號)為比準地，進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 4、更新單元內共有746、749、762、763、765、772地號6筆道路用地，其中749、762、763、772地號依事業計畫容積獎勵核定內容，申請協助開闢更新單元周邊公共設施容積獎勵，故考量其容積之整體貢獻度及效益，評估其市場價值。746地號為他案容積移轉送出基

## 宏大不動產估價師聯合事務所

地，於本案無容積貢獻，不計算其容積價值；765地號為公有土地，依照都市更新條例第30條之規定(民國99年5月12日)，為抵充土地，亦不計算其容積價值。容積獎勵面積詳見下表：

地號	容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比例(%)
749、762、763、772地號	764.66	14.18%
746、765地號	0.00	0.00%

■ 更新後估價條件：

- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新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。
- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層A3戶做為店舖之比準單元；第八層B1戶做為住宅之比準單元；車位地下二層編號98(250cm\*550cm)為車位之比準單元。
- 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

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。

1、更新前土地權利價值總額：

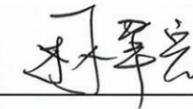
新臺幣522,869,484元(詳見表3)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,664,917,408元(詳見表4及表5)

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

六、不動產估價師：林韋宏



不動產估價師證書字號：(九六)台內估字第〇〇〇三一〇號

不動產估價師開業證號：(九八)北市估字第〇〇〇一四一號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(一一二)北市估證字第一四二號



宏大不動產估價師聯合事務所

表2：更新前土地權利價值表

編號	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(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
1	中華民國/財政部 國有財產署	737-1		12,264,746	52,388,762	10.0195%
		766		40,124,016		
2	中華民國/新北市政府 政府養護工程處	765	抵充地	-	-	-
3	李 璋	742-1		4,223,883	4,223,883	0.8078%
4	林 明	744-1		192,817	192,817	0.0369%
5	林 妮	744-1		192,817	192,817	0.0369%
6	徐 絹	744-1		578,453	578,453	0.1106%
7	徐 松	744-1		144,613	144,613	0.0277%
8	徐 勛	744-1		144,613	144,613	0.0277%
9	徐 榮	744-1		144,613	144,613	0.0277%
10	徐 賢	744-1		144,614	144,614	0.0277%
11	張 河	744-1		15,553,932	15,553,932	2.9747%
12	祭祀公業法人新 北市簡子聖	745-1		203,403,610	219,633,553	42.0054%
		746	他案容積移轉送出基地	-		
		749		13,911,380		
		762		496,835		
		763		1,821,728		
13	陳 煌	742-1		2,111,941	2,111,941	0.4039%
14	陳 州	742-1		2,111,941	2,111,941	0.4039%
15	陳 亦	740-1		5,101,454	5,101,454	0.9757%
16	新北市/新北市政府 政府養護工程處	746	他案容積移轉送出基地	-	-	-
17	簡 爐	744-1		642,724	642,724	0.1229%
18	簡 豪	743		3,233,482	6,758,689	1.2926%
		767		1,930,380		
		772		1,594,827		
		743		14,109,733		
19	簡 霖	767		8,423,472	29,492,453	5.6405%
		772		6,959,248		
		743		4,115,339		
20	簡 恒	767		2,456,846	8,601,966	1.6451%
		772		2,029,781		
		743		881,858		
21	簡 時	767		526,468	1,843,279	0.3525%
		772		434,953		
		743		4,115,339		
22	簡 般	767		2,456,846	8,601,966	1.6451%
		772		2,029,781		
		743		2,351,622		
23	簡 運	767		1,403,912	4,915,409	0.9401%
		772		1,159,875		

編號	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(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
24	簡 聰	743		2,351,622	4,915,409	0.9401%
		767		1,403,912		
		772		1,159,875		
25	簡 毅	743		14,109,733	29,492,453	5.6405%
		767		8,423,472		
		772		6,959,248		
26	簡 文	743		2,351,622	4,915,409	0.9401%
		767		1,403,912		
		772		1,159,875		
27	簡 億	744-1		482,043	482,043	0.0922%
28	簡 瑤	743		14,109,733	29,492,453	5.6405%
		767		8,423,472		
		772		6,959,248		
29	簡 前	744-1		3,856,347	3,856,347	0.7375%
30	簡 揚	744-1		192,817	192,817	0.0369%
31	簡 捷	744-1		5,861,648	5,861,648	1.1211%
32	簡 財等五人 共同共有	744-1	簡 財、簡 興、簡 旺、陳 美及鄭 文 共同共有	482,043	482,043	0.0922%
33	簡 杰	743		2,351,622	4,915,409	0.9401%
		767		1,403,912		
		772		1,159,875		
34	簡 天	743		2,351,622	4,915,409	0.9401%
		767		1,403,912		
		772		1,159,875		
35	簡 隆	744-1		1,851,046	1,851,046	0.3540%
36	簡 貞	743		14,109,733	29,492,453	5.6405%
		767		8,423,472		
		772		6,959,248		
37	簡 熙	743		14,109,733	29,492,453	5.6405%
		767		8,423,472		
		772		6,959,248		
38	簡 峯	743		4,115,339	8,601,966	1.6451%
		767		2,456,846		
		772		2,029,781		
39	簡 鴻	744-1		192,817	192,817	0.0369%
40	簡 蘭	744-1		192,817	192,817	0.0369%
合計				522,869,484	522,869,484	100.0000%

宏大不動產估價師聯合事務所

表3：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
1	1F	A1	店舖	3.70	21.90	615,000	13,468,500	-	-	13,468,500
2	1F	A2	店舖	5.33	31.91	609,000	19,433,190	-	-	19,433,190
3	1F	A3	店舖	4.58	27.38	580,000	15,880,400	-	-	15,880,400
4	1F	A5	店舖	4.96	29.67	580,000	17,208,600	-	-	17,208,600
5	1F	B1	店舖	3.58	21.53	592,000	12,745,760	-	-	12,745,760
6	1F	B2	店舖	4.96	29.93	615,000	18,406,950	-	-	18,406,950
7	1F	B3	店舖	4.39	26.41	580,000	15,317,800	-	-	15,317,800
8	1F	B5	店舖	4.64	27.88	580,000	16,170,400	-	-	16,170,400
9	2F	A1	住宅	5.02	30.30	361,000	10,938,300	-	-	10,938,300
10	2F	A2	住宅	4.77	28.66	361,000	10,346,260	-	-	10,346,260
11	2F	A3	住宅	4.70	28.30	350,000	9,905,000	-	-	9,905,000
12	2F	A5	住宅	6.84	40.66	354,000	14,393,640	118,000	248,980	14,642,620
13	2F	B1	住宅	5.08	30.48	339,000	10,332,720	-	-	10,332,720
14	2F	B2	住宅	4.89	29.45	354,000	10,425,300	-	-	10,425,300
15	2F	B3	住宅	4.33	26.00	350,000	9,100,000	-	-	9,100,000
16	2F	B5	住宅	5.90	35.39	357,000	12,634,230	119,000	418,880	13,053,110
17	3F	A1	住宅	5.02	30.30	365,000	11,059,500	-	-	11,059,500
18	3F	A2	住宅	4.77	28.66	365,000	10,460,900	-	-	10,460,900
19	3F	A3	住宅	4.70	28.30	354,000	10,018,200	-	-	10,018,200
20	3F	A5	住宅	7.21	42.82	358,000	15,329,560	89,500	903,950	16,233,510
21	3F	B1	住宅	5.08	30.48	343,000	10,454,640	-	-	10,454,640
22	3F	B2	住宅	4.89	29.45	358,000	10,543,100	-	-	10,543,100
23	3F	B3	住宅	4.33	26.00	354,000	9,204,000	-	-	9,204,000
24	3F	B5	住宅	6.27	37.74	361,000	13,624,140	90,250	934,088	14,558,228
25	4F	A1	住宅	5.02	30.30	369,000	11,180,700	-	-	11,180,700
26	4F	A2	住宅	4.77	28.66	369,000	10,575,540	-	-	10,575,540
27	4F	A3	住宅	4.70	28.30	358,000	10,131,400	-	-	10,131,400
28	4F	A5	住宅	7.21	42.82	361,000	15,458,020	-	-	15,458,020
29	4F	B1	住宅	5.08	30.48	347,000	10,576,560	-	-	10,576,560
30	4F	B2	住宅	4.89	29.45	365,000	10,749,250	-	-	10,749,250
31	4F	B3	住宅	4.33	26.00	358,000	9,308,000	-	-	9,308,000
32	4F	B5	住宅	6.27	37.74	365,000	13,775,100	-	-	13,775,100
33	5F	A1	住宅	5.02	30.30	372,000	11,271,600	-	-	11,271,600
34	5F	A2	住宅	4.77	28.66	372,000	10,661,520	-	-	10,661,520
35	5F	A3	住宅	4.70	28.30	361,000	10,216,300	-	-	10,216,300
36	5F	A5	住宅	7.21	42.82	365,000	15,629,300	-	-	15,629,300
37	5F	B1	住宅	5.08	30.48	361,000	11,003,280	-	-	11,003,280
38	5F	B2	住宅	4.89	29.45	369,000	10,867,050	-	-	10,867,050
39	5F	B3	住宅	4.33	26.00	361,000	9,386,000	-	-	9,386,000
40	5F	B5	住宅	6.27	37.74	369,000	13,926,060	-	-	13,926,060
41	6F	A1	住宅	5.02	30.30	380,000	11,514,000	-	-	11,514,000
42	6F	A2	住宅	4.77	28.66	380,000	10,890,800	-	-	10,890,800
43	6F	A3	住宅	4.70	28.30	365,000	10,329,500	-	-	10,329,500
44	6F	A5	住宅	7.21	42.82	369,000	15,800,580	-	-	15,800,580
45	6F	B1	住宅	5.08	30.48	365,000	11,125,200	-	-	11,125,200
46	6F	B2	住宅	4.89	29.45	376,000	11,073,200	-	-	11,073,200
47	6F	B3	住宅	4.33	26.00	369,000	9,594,000	-	-	9,594,000
48	6F	B5	住宅	6.27	37.74	376,000	14,190,240	-	-	14,190,240
49	7F	A1	住宅	5.02	30.30	384,000	11,635,200	-	-	11,635,200

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
50	7F	A2	住宅	4.77	28.66	384,000	11,005,440	-	-	11,005,440
51	7F	A3	住宅	4.70	28.30	369,000	10,442,700	-	-	10,442,700
52	7F	A5	住宅	7.21	42.82	372,000	15,929,040	-	-	15,929,040
53	7F	B1	住宅	5.08	30.48	369,000	11,247,120	-	-	11,247,120
54	7F	B2	住宅	4.89	29.45	380,000	11,191,000	-	-	11,191,000
55	7F	B3	住宅	4.33	26.00	372,000	9,672,000	-	-	9,672,000
56	7F	B5	住宅	6.27	37.74	380,000	14,341,200	-	-	14,341,200
57	8F	A1	住宅	5.02	30.30	388,000	11,756,400	-	-	11,756,400
58	8F	A2	住宅	4.77	28.66	388,000	11,120,080	-	-	11,120,080
59	8F	A3	住宅	4.70	28.30	372,000	10,527,600	-	-	10,527,600
60	8F	A5	住宅	7.21	42.82	376,000	16,100,320	-	-	16,100,320
61	8F	B1	住宅	5.08	30.48	380,000	11,582,400	-	-	11,582,400
62	8F	B2	住宅	4.89	29.45	384,000	11,308,800	-	-	11,308,800
63	8F	B3	住宅	4.33	26.00	376,000	9,776,000	-	-	9,776,000
64	8F	B5	住宅	6.27	37.74	384,000	14,492,160	-	-	14,492,160
65	9F	A1	住宅	5.02	30.30	391,000	11,847,300	-	-	11,847,300
66	9F	A2	住宅	4.77	28.66	391,000	11,206,060	-	-	11,206,060
67	9F	A3	住宅	4.70	28.30	376,000	10,640,800	-	-	10,640,800
68	9F	A5	住宅	7.21	42.82	380,000	16,271,600	-	-	16,271,600
69	9F	B1	住宅	5.08	30.48	384,000	11,704,320	-	-	11,704,320
70	9F	B2	住宅	4.89	29.45	388,000	11,426,600	-	-	11,426,600
71	9F	B3	住宅	4.33	26.00	380,000	9,880,000	-	-	9,880,000
72	9F	B5	住宅	6.27	37.74	388,000	14,643,120	-	-	14,643,120
73	10F	A1	住宅	5.02	30.30	395,000	11,968,500	-	-	11,968,500
74	10F	A2	住宅	4.77	28.66	395,000	11,320,700	-	-	11,320,700
75	10F	A3	住宅	4.70	28.30	380,000	10,754,000	-	-	10,754,000
76	10F	A5	住宅	7.21	42.82	384,000	16,442,880	-	-	16,442,880
77	10F	B1	住宅	5.08	30.48	388,000	11,826,240	-	-	11,826,240
78	10F	B2	住宅	4.89	29.45	391,000	11,514,950	-	-	11,514,950
79	10F	B3	住宅	4.33	26.00	384,000	9,984,000	-	-	9,984,000
80	10F	B5	住宅	6.27	37.74	391,000	14,756,340	-	-	14,756,340
81	11F	A1	住宅	5.02	30.30	399,000	12,089,700	-	-	12,089,700
82	11F	A2	住宅	4.77	28.66	403,000	11,549,980	-	-	11,549,980
83	11F	A3	住宅	4.70	28.30	388,000	10,980,400	-	-	10,980,400
84	11F	A5	住宅	7.21	42.82	391,000	16,742,620	-	-	16,742,620
85	11F	B1	住宅	5.08	30.48	391,000	11,917,680	-	-	11,917,680
86	11F	B2	住宅	4.89	29.45	395,000	11,632,750	-	-	11,632,750
87	11F	B3	住宅	4.33	26.00	388,000	10,088,000	-	-	10,088,000
88	11F	B5	住宅	6.27	37.74	395,000	14,907,300	-	-	14,907,300
89	12F	A1	住宅	5.02	30.30	403,000	12,210,900	-	-	12,210,900
90	12F	A2	住宅	4.77	28.66	407,000	11,664,620	-	-	11,664,620
91	12F	A3	住宅	4.70	28.30	391,000	11,065,300	-	-	11,065,300
92	12F	A5	住宅	7.21	42.82	395,000	16,913,900	-	-	16,913,900
93	12F	B1	住宅	5.08	30.48	395,000	12,039,600	-	-	12,039,600
94	12F	B2	住宅	4.89	29.45	399,000	11,750,550	-	-	11,750,550
95	12F	B3	住宅	4.33	26.00	391,000	10,166,000	-	-	10,166,000
96	12F	B5	住宅	6.27	37.74	399,000	15,058,260	-	-	15,058,260
97	13F	A1	住宅	5.02	30.30	407,000	12,332,100	-	-	12,332,100
98	13F	A2	住宅	4.77	28.66	411,000	11,779,260	-	-	11,779,260
99	13F	A3	住宅	4.70	28.30	395,000	11,178,500	-	-	11,178,500
100	13F	A5	住宅	7.21	42.82	399,000	17,085,180	-	-	17,085,180

宏大不動產估價師聯合事務所

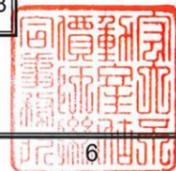
編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	總權利價值(元)(不含露台價值)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	總權利價值(元)(含露台價值)
101	13F	B1	住宅	5.08	30.48	399,000	12,161,520	-	-	12,161,520
102	13F	B2	住宅	4.89	29.45	403,000	11,868,350	-	-	11,868,350
103	13F	B3	住宅	4.33	26.00	395,000	10,270,000	-	-	10,270,000
104	13F	B5	住宅	6.27	37.74	403,000	15,209,220	-	-	15,209,220
105	14F	A1	住宅	5.02	30.30	411,000	12,453,300	-	-	12,453,300
106	14F	A2	住宅	4.77	28.66	415,000	11,893,900	-	-	11,893,900
107	14F	A3	住宅	4.70	28.30	399,000	11,291,700	-	-	11,291,700
108	14F	A5	住宅	7.21	42.82	403,000	17,256,460	-	-	17,256,460
109	14F	B1	住宅	5.08	30.48	403,000	12,283,440	-	-	12,283,440
110	14F	B2	住宅	4.89	29.45	407,000	11,986,150	-	-	11,986,150
111	14F	B3	住宅	4.33	26.00	399,000	10,374,000	-	-	10,374,000
112	14F	B5	住宅	6.27	37.74	407,000	15,360,180	-	-	15,360,180
113	15F	A1	住宅	5.02	30.30	419,000	12,695,700	-	-	12,695,700
114	15F	A2	住宅	4.77	28.66	423,000	12,123,180	-	-	12,123,180
115	15F	A3	住宅	4.70	28.30	406,000	11,489,800	-	-	11,489,800
116	15F	A5	住宅	7.21	42.82	410,000	17,556,200	-	-	17,556,200
117	15F	B1	住宅	5.08	30.48	410,000	12,496,800	-	-	12,496,800
118	15F	B2	住宅	4.89	29.45	415,000	12,221,750	-	-	12,221,750
119	15F	B3	住宅	4.33	26.00	406,000	10,556,000	-	-	10,556,000
120	15F	B5	住宅	6.27	37.74	415,000	15,662,100	-	-	15,662,100
總計				627.29	3,764.60		1,485,311,510		2,505,898	1,487,817,408

表4：更新後車位權利價值表

樓層別	車位型態	車位尺寸	車位數量(個)	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B2	坡道平面式	250*550	30	1,800,000	54,000,000
B2	坡道平面式	230*550	5	1,700,000	8,500,000
B3	坡道平面式	250*550	30	1,700,000	51,000,000
B3	坡道平面式	230*550	5	1,600,000	8,000,000
B4	坡道平面式	250*550	29	1,650,000	47,850,000
B4	坡道平面式	230*550	5	1,550,000	7,750,000
合計			104	1,702,885	177,100,000

表5：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	比準地土地總價(元)	道路用地單價(元/坪)	道路用地總價(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)
	730,000	457,924,803	564,982	64,944,681	603,377	522,869,484
更新後	地面層店面平均建坪單價(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)
	593,840		383,086		1,702,885	1,664,917,408



連邦不動產估價師聯合事務所

「變更新北市樹林區樹德段  
743地號等14筆土地都市更新事業計畫案及  
擬訂權利變換計畫案」  
不動產估價報告書

委託人：家聖建設開發股份有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

出件版本：聽證會版

出件日期：民國 112 年 10 月

連邦不動產估價師聯合事務所



都市更新權利變換不動產估價報告摘要

一、前言：

因配合都市更新審議程序，本次依委託人提供最新更新前土地清冊、更新後建物銷售面積、建物平面圖等資訊以及「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案」第二次專案小組委員審查意見修改報告書，並以舊案連邦估價第 10909006-3 號修改報告書內容，特此說明。

二、不動產估價報告書事務所案號：連邦估價第10909006-4號

三、委託人：家聖建設開發股份有限公司

四、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：變更新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫案及擬訂權利變換計畫案

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地。

(2)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、更新前不動產產品型態：素地及未登記建物。

3、土地使用分區：第一種住宅區、道路用地。

4、產權分析：參考委託人提供土地產權清冊，整理後之結果請見下表一~二。

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	備註
1	737-1	63.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	63.00	19.0575	
2	740-1	28.00	陳亦	1	1	28.00	8.4700	
3	742-1	39.00	李璋	1	2	19.50	5.8988	
4	742-1	39.00	陳煌	1	4	9.75	2.9494	
5	742-1	39.00	陳州	1	4	9.75	2.9494	
6	743	461.00	簡熙	1	7	65.86	19.9218	
7	743	461.00	簡貞	1	7	65.86	19.9218	
8	743	461.00	簡毅	1	7	65.86	19.9218	
9	743	461.00	簡天	1	42	10.98	3.3203	
10	743	461.00	簡杰	1	42	10.98	3.3203	
11	743	461.00	簡峯	1	24	19.21	5.8105	
12	743	461.00	簡豪	11	336	15.09	4.5654	

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	備註
13	743	461.00	簡運	1	42	10.98	3.3203	
14	743	461.00	簡殷	1	24	19.21	5.8105	
15	743	461.00	簡恒	1	24	19.21	5.8105	
16	743	461.00	簡瑤	1	7	65.86	19.9218	
17	743	461.00	簡時	1	112	4.12	1.2451	
18	743	461.00	簡霖	1	7	65.86	19.9218	
19	743	461.00	簡文	1	42	10.98	3.3203	
20	743	461.00	簡聰	1	42	10.98	3.3203	
21	744-1	162.70	簡爐	10	480	3.39	1.0253	
22	744-1	162.70	簡前	60	480	20.34	6.1521	
23	744-1	162.70	簡捷	19	100	30.91	9.3512	
24	744-1	162.70	簡億	15	960	2.54	0.7690	
25	744-1	162.70	簡隆	3	50	9.76	2.9530	
26			簡財					
27			簡興					
28	744-1	162.70	簡旺	1	64	2.54	0.7690	共同共有
29			陳美					
30			鄭文					
31	744-1	162.70	徐綉	3	160	3.05	0.9228	
32	744-1	162.70	林明	3	480	1.02	0.3076	
33	744-1	162.70	簡鴻	3	480	1.02	0.3076	
34	744-1	162.70	簡蘭	3	480	1.02	0.3076	
35	744-1	162.70	簡揚	3	480	1.02	0.3076	
36	744-1	162.70	林妮	3	480	1.02	0.3076	
37	744-1	162.70	張河	121	240	82.03	24.8134	
38	744-1	162.70	徐勳	3	640	0.76	0.2307	
39	744-1	162.70	徐榮	3	640	0.76	0.2307	
40	744-1	162.70	徐松	3	640	0.76	0.2307	
41	744-1	162.70	徐賢	3	640	0.76	0.2307	
42	745-1	860.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	860.00	260.1500	
43	746	334.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	476	1000	158.98	48.0927	
44	746	334.00	新北市/新北市政府養護工程處	524	1000	175.02	52.9423	容積移轉
45	749	84.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	84.00	25.4100	送出基地
46	762	3.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	3.00	0.9075	
47	763	11.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1	1	11.00	3.3275	
48	765	77.00	中華民國/新北市政府養護工程處	1	1	77.00	23.2925	抵充土地
49	766	194.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	194.00	58.6850	
50	767	266.00	簡熙	1	7	38.00	11.4950	
51	767	266.00	簡貞	1	7	38.00	11.4950	
52	767	266.00	簡毅	1	7	38.00	11.4950	
53	767	266.00	簡天	1	42	6.33	1.9158	
54	767	266.00	簡杰	1	42	6.33	1.9158	
55	767	266.00	簡峯	1	24	11.08	3.3527	
56	767	266.00	簡豪	11	336	8.71	2.6343	
57	767	266.00	簡運	1	42	6.33	1.9158	
58	767	266.00	簡殷	1	24	11.08	3.3527	
59	767	266.00	簡恒	1	24	11.08	3.3527	
60	767	266.00	簡瑤	1	7	38.00	11.4950	
61	767	266.00	簡時	1	112	2.38	0.7184	
62	767	266.00	簡霖	1	7	38.00	11.4950	
63	767	266.00	簡文	1	42	6.33	1.9158	
64	767	266.00	簡聰	1	42	6.33	1.9158	
65	772	282.00	簡熙	1	7	40.29	12.1864	

連邦不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m <sup>2</sup> )	土地持分面積 (坪)	備註
66	772	282.00	簡貞	1	7	40.29	12.1864	
67	772	282.00	簡毅	1	7	40.29	12.1864	
68	772	282.00	簡天	1	42	6.71	2.0311	
69	772	282.00	簡杰	1	42	6.71	2.0311	
70	772	282.00	簡華	1	24	11.75	3.5544	
71	772	282.00	簡豪	11	336	9.23	2.7927	
72	772	282.00	簡運	1	42	6.71	2.0311	
73	772	282.00	簡股	1	24	11.75	3.5544	
74	772	282.00	簡恒	1	24	11.75	3.5544	
75	772	282.00	簡遙	1	7	40.29	12.1864	
76	772	282.00	簡時	1	112	2.52	0.7617	
77	772	282.00	簡霖	1	7	40.29	12.1864	
78	772	282.00	簡文	1	42	6.71	2.0311	
79	772	282.00	簡聰	1	42	6.71	2.0311	
合計						2864.7000	866.5718	

註：土地持分面積(m<sup>2</sup>)僅表列到小數點後二位末四捨五入，土地持分面積(坪)僅表列到小數點後四位末四捨五入，請使用報告者注意。

表二：他項權利分析及耕地三七五租約表

根據實施者提供資料，本案無他項權利設定登記。

(二)更新後基本資料：

- 1、建築型式：更新後建物為A、B棟：地上15層、地下4層之店面住宅大樓。
- 2、建物構造：鋼筋混凝土。
- 3、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

樓層	類型	面積 (坪) / 數量(個)
1F	店面	216.61
2F~15F	住宅	3,547.99
B2F~B4F	停車位	104

(三)評估內容：更新前後權利價值。

- 1、更新前土地所有權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。

五、估價前提：

- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國110年11月25日。
- (四)勘察日期：民國111年3月4日。
- (五)估價條件：
  - 1、價格日期：民國110年11月25日。
  - 2、更新前估價條件：

- (1)更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
- (2)更新前各宗土地劃定以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下」視為同一宗土地，其中737-1、766地號雖為相鄰土地且同一所有權人，惟766地號現況為育英街(現有巷道)，與737-1地號土地利用現況不同，故未依同一所有權人情況下視為同一宗土地。各宗土地劃分如下：

分宗	地號	所有權人	備註
A	737-1	中華民國 (管理者:財政部國有財產署)	
B	740-1	陳一	
C	742-1	李璋等人	
D	743	簡熙等人	
E	744-1	簡爐等人	
F	745-1	祭祀公業法人新北市簡子聖	
G	766	中華民國 (管理者:財政部國有財產署)	育英街(現有巷道)
H	767	簡熙等人	

- (3)本次評估考量都更單元內各筆土地畸零、現況計畫道路未完全開闢等因素，故以更新單元內整宗土地(共8筆地號)為比準地，進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，依各宗土地個別條件優劣調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- (4)更新單元內共有746、749、762、763、765、772地號6筆道路用地，其中749、762、763、772地號依事業計畫容積獎勵核定內容，申請協助開闢更新單元周邊公共設施容積獎勵，故考量其容積之整體貢獻度及效益，評估其市場價值。746地號為他案容積移轉送出基地，於本案無容積貢獻，不計算其容積價值；765地號為公有土地，依照都市更新條例第30條之規定(民國99年5月12日)，為抵充土地，亦不計算其容積價值。容積獎勵面積詳見下表：

地號	容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
749、762、763、772 地號	764.66	14.18%
746、765 地號	0.00	0.00%

3、更新後估價條件：

- (1)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新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。

連邦不動產估價師聯合事務所

- (2)更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定地面層A3戶做為店舖之比準單元；第八層B1戶做為住宅之比準單元；車位地下二層編號98(250cm\*550cm)為車位之比準單元。
- (3)更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有露台，並設有約定專用，故本次評估考量露台使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

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：

1、更新前土地權利價值總額：

新臺幣517,680,890元(詳見表三、四)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣1,645,996,728元(詳見表五~七)

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

六、不動產估價師：連琳育



不動產估價師證書字號：(九五)台內估字第〇〇〇五九號

不動產估價師開業證書字號：(九九)北市估字第〇〇〇一六六號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一二)北市估證字第一五九號

不動產估價師：黃火明



不動產估價師證書字號：(九一)台內估字第〇〇〇〇五四號

不動產估價師開業證書字號：(一一〇)北市估字第〇〇〇三〇四號

臺北市不動產估價師公會會員字號：(一一二)北市估證字第二二一號

助理估價人員

專案襄理

表三：更新前土地權利價值表(歸地)

地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	土地單價(元/坪)	權利價值合計(元)	權值比例合計	備註
737-1	63.00	19.0575	660,111	12,580,074	2.4301%	
740-1	28.00	8.4700	644,579	5,459,588	1.0546%	
742-1	39.00	11.7975	714,474	8,429,002	1.6282%	
743	461.00	139.4525	722,240	100,718,118	19.4556%	
744-1	162.70	49.2168	691,176	34,017,413	6.5711%	
745-1	860.00	260.1500	761,070	197,992,279	38.2460%	
766	194.00	58.6850	660,111	38,738,642	7.4831%	
767	266.00	80.4650	745,538	59,989,687	11.5882%	
746	334.00	101.0350	0	0	0.0000%	容積移轉送出基地
749	84.00	25.4100	501,158	12,734,414	2.4599%	
762	3.00	0.9075	501,158	454,801	0.0879%	
763	11.00	3.3275	501,158	1,667,602	0.3221%	
765	77.00	23.2925	0	0	0.0000%	抵充土地
772	282.00	85.3050	526,338	44,899,270	8.6732%	
合計	2,864.70	866.5718	597,389	517,680,890	100.0000%	

註：上述土地面積(坪)僅表列到小數點後四位，權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第六位，請使用報告者注意。

表四：更新前土地權利價值表(歸人)

編號	所有權人/ 權利變換關係人	權利價值來源(地號)	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	中華民國/ 財政部國有財產署	737-1	12,580,074	51,318,716	9.9132%	
		766	38,738,642			
2	陳亦	740-1	5,459,588	5,459,588	1.0546%	
3	李璋	742-1	4,214,500	4,214,500	0.8141%	
4	陳煌	742-1	2,107,251	2,107,251	0.4071%	
5	陳州	742-1	2,107,251	2,107,251	0.4071%	
6	簡照	743	14,388,303	29,372,439	5.6739%	
		767	8,569,955			
		772	6,414,181			
7	簡貞	743	14,388,303	29,372,439	5.6739%	
		767	8,569,955			
		772	6,414,181			
8	簡毅	743	14,388,303	29,372,439	5.6739%	
		767	8,569,955			
		772	6,414,181			
9	簡天	743	2,398,050	4,895,407	0.9456%	
		767	1,428,327			
		772	1,069,030			
10	簡杰	743	2,398,050	4,895,406	0.9456%	
		767	1,428,326			
		772	1,069,030			
11	簡肇	743	4,196,588	8,566,962	1.6549%	
		767	2,499,570			
		772	1,870,804			
12	簡豪	743	3,297,319	6,731,185	1.3003%	
		767	1,963,948			
		772	1,469,918			

連邦不動產估價師聯合事務所

編號	所有權人/ 權利變換關係人	權利價值來源(地號)	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
13	簡 運	743	2,398,050	4,895,406	0.9456%	
		767	1,428,326			
		772	1,069,030			
14	簡 殷	743	4,196,588	8,566,962	1.6549%	
		767	2,499,571			
		772	1,870,803			
15	簡 恒	743	4,196,588	8,566,961	1.6549%	
		767	2,499,570			
		772	1,870,803			
16	簡 瑤	743	14,388,303	29,372,439	5.6739%	
		767	8,569,955			
		772	6,414,181			
17	簡 時	743	899,270	1,835,779	0.3546%	
		767	535,622			
		772	400,887			
18	簡 霖	743	14,388,303	29,372,439	5.6739%	
		767	8,569,955			
		772	6,414,181			
19	簡 文	743	2,398,050	4,895,406	0.9456%	
		767	1,428,326			
		772	1,069,030			
20	簡 聰	743	2,398,050	4,895,406	0.9456%	
		767	1,428,326			
		772	1,069,030			
21	簡 爐	744-1	708,696	708,696	0.1369%	公共共有
22	簡 前	744-1	4,252,177	4,252,177	0.8214%	
23	簡 捷	744-1	6,463,308	6,463,308	1.2485%	
24	簡 億	744-1	531,522	531,522	0.1027%	
25	簡 隆	744-1	2,041,045	2,041,045	0.3943%	
26	簡 財	744-1	531,522	531,522	0.1027%	
27	簡 興	744-1				
28	簡 旺	744-1				
29	陳 美	744-1				
30	鄭 文	744-1				
31	徐 綱	744-1	637,826	637,826	0.1232%	
32	林 明	744-1	212,609	212,609	0.0411%	
33	簡 鴻	744-1	212,609	212,609	0.0411%	
34	簡 蘭	744-1	212,609	212,609	0.0411%	
35	簡 揚	744-1	212,609	212,609	0.0411%	
36	林 妮	744-1	212,609	212,609	0.0411%	
37	張 河	744-1	17,150,444	17,150,444	3.3129%	
38	徐 勤	744-1	159,457	159,457	0.0308%	
39	徐 榮	744-1	159,457	159,457	0.0308%	
40	徐 松	744-1	159,457	159,457	0.0308%	
41	徐 賢	744-1	159,457	159,457	0.0308%	
42	祭祀公業法人新北市簡子聖	745-1	197,992,279	212,849,096	41.1159%	容積移轉送出基地
		746	0			
		749	12,734,414			
		762	454,801			
		763	1,667,602			

編號	所有權人/ 權利變換關係人	權利價值來源(地號)	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
43	中華民國/新北市政府養護工程處	765	0	0	0.0000%	抵充土地
44	新北市/新北市政府養護工程處	746	0	0	0.0000%	容積移轉送出基地
總計			517,680,890	517,680,890	100.0000%	

註：上表權利價值比例係採計算機連續計算，僅係顯示至百分比小數點後第四位，請使用報告者注意。

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	戶別	樓層	規劃 用途	建物面積 (坪)	土地持分 (坪)	建坪單價 (元/坪)	建物總價(元)	露臺總價(元)	不動產權利 價值(元)	備註
1	A1	1F	店面	21.90	3.7010	586,000	12,833,400	-	12,833,400	
2	A2	1F	店面	31.91	5.3320	622,000	19,848,020	-	19,848,020	
3	A3	1F	店面	27.38	4.5792	610,000	16,701,800	-	16,701,800	店面比準戶
4	A5	1F	店面	29.67	4.9556	604,000	17,920,680	-	17,920,680	
5	B1	1F	店面	21.53	3.5756	641,000	13,800,730	-	13,800,730	
6	B2	1F	店面	29.93	4.9556	653,000	19,544,290	-	19,544,290	
7	B3	1F	店面	26.41	4.3911	610,000	16,110,100	-	16,110,100	
8	B5	1F	店面	27.88	4.6420	604,000	16,839,520	-	16,839,520	
9	A1	2F	住宅	30.30	5.0184	357,000	10,817,100	-	10,817,100	
10	A2	2F	住宅	28.66	4.7674	357,000	10,231,620	-	10,231,620	
11	A3	2F	住宅	28.30	4.7047	347,000	9,820,100	-	9,820,100	
12	A5	2F	住宅	40.66	6.8375	357,000	14,515,620	188,318	14,703,938	總價內含露臺價格， 露臺以 1/4 建坪價計 算。
13	B1	2F	住宅	30.48	5.0811	350,000	10,668,000	-	10,668,000	
14	B2	2F	住宅	29.45	4.8929	354,000	10,425,300	-	10,425,300	
15	B3	2F	住宅	26.00	4.3283	350,000	9,100,000	-	9,100,000	
16	B5	2F	住宅	35.39	5.8966	364,000	12,881,960	320,320	13,202,280	總價內含露臺價格， 露臺以 1/4 建坪價計 算。
17	A1	3F	住宅	30.30	5.0184	361,000	10,938,300	-	10,938,300	
18	A2	3F	住宅	28.66	4.7674	361,000	10,346,260	-	10,346,260	
19	A3	3F	住宅	28.30	4.7047	350,000	9,905,000	-	9,905,000	
20	A5	3F	住宅	42.82	7.2139	361,000	15,458,020	729,220	16,187,240	總價內含露臺價格， 露臺以 1/5 建坪價計 算。
21	B1	3F	住宅	30.48	5.0811	354,000	10,789,920	-	10,789,920	
22	B2	3F	住宅	29.45	4.8929	358,000	10,543,100	-	10,543,100	
23	B3	3F	住宅	26.00	4.3283	354,000	9,204,000	-	9,204,000	
24	B5	3F	住宅	37.74	6.2729	368,000	13,888,320	761,760	14,650,080	總價內含露臺價格， 露臺以 1/5 建坪價計 算。
25	A1	4F	住宅	30.30	5.0184	361,000	10,938,300	-	10,938,300	
26	A2	4F	住宅	28.66	4.7674	361,000	10,346,260	-	10,346,260	
27	A3	4F	住宅	28.30	4.7047	350,000	9,905,000	-	9,905,000	
28	A5	4F	住宅	42.82	7.2139	358,000	15,329,560	-	15,329,560	
29	B1	4F	住宅	30.48	5.0811	358,000	10,911,840	-	10,911,840	
30	B2	4F	住宅	29.45	4.8929	358,000	10,543,100	-	10,543,100	
31	B3	4F	住宅	26.00	4.3283	354,000	9,204,000	-	9,204,000	
32	B5	4F	住宅	37.74	6.2729	361,000	13,624,140	-	13,624,140	
33	A1	5F	住宅	30.30	5.0184	369,000	11,180,700	-	11,180,700	

連邦不動產估價師聯合事務所

編號	戶別	樓層	規劃用途	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪單價(元/坪)	建物總價(元)	露臺總價(元)	不動產權利價值(元)	備註
34	A2	5F	住宅	28.66	4.7674	369,000	10,575,540	-	10,575,540	
35	A3	5F	住宅	28.30	4.7047	358,000	10,131,400	-	10,131,400	
36	A5	5F	住宅	42.82	7.2139	365,000	15,629,300	-	15,629,300	
37	B1	5F	住宅	30.48	5.0811	365,000	11,125,200	-	11,125,200	
38	B2	5F	住宅	29.45	4.8929	365,000	10,749,250	-	10,749,250	
39	B3	5F	住宅	26.00	4.3283	361,000	9,386,000	-	9,386,000	
40	B5	5F	住宅	37.74	6.2729	369,000	13,926,060	-	13,926,060	
41	A1	6F	住宅	30.30	5.0184	372,000	11,271,600	-	11,271,600	
42	A2	6F	住宅	28.66	4.7674	372,000	10,661,520	-	10,661,520	
43	A3	6F	住宅	28.30	4.7047	361,000	10,216,300	-	10,216,300	
44	A5	6F	住宅	42.82	7.2139	369,000	15,800,580	-	15,800,580	
45	B1	6F	住宅	30.48	5.0811	369,000	11,247,120	-	11,247,120	
46	B2	6F	住宅	29.45	4.8929	369,000	10,867,050	-	10,867,050	
47	B3	6F	住宅	26.00	4.3283	365,000	9,490,000	-	9,490,000	
48	B5	6F	住宅	37.74	6.2729	372,000	14,039,280	-	14,039,280	
49	A1	7F	住宅	30.30	5.0184	376,000	11,392,800	-	11,392,800	
50	A2	7F	住宅	28.66	4.7674	376,000	10,776,160	-	10,776,160	
51	A3	7F	住宅	28.30	4.7047	365,000	10,329,500	-	10,329,500	
52	A5	7F	住宅	42.82	7.2139	372,000	15,929,040	-	15,929,040	
53	B1	7F	住宅	30.48	5.0811	372,000	11,338,560	-	11,338,560	
54	B2	7F	住宅	29.45	4.8929	372,000	10,955,400	-	10,955,400	
55	B3	7F	住宅	26.00	4.3283	369,000	9,594,000	-	9,594,000	
56	B5	7F	住宅	37.74	6.2729	376,000	14,190,240	-	14,190,240	
57	A1	8F	住宅	30.30	5.0184	380,000	11,514,000	-	11,514,000	
58	A2	8F	住宅	28.66	4.7674	380,000	10,890,800	-	10,890,800	
59	A3	8F	住宅	28.30	4.7047	369,000	10,442,700	-	10,442,700	
60	A5	8F	住宅	42.82	7.2139	376,000	16,100,320	-	16,100,320	
61	B1	8F	住宅	30.48	5.0811	380,000	11,582,400	-	11,582,400	住宅比準戶
62	B2	8F	住宅	29.45	4.8929	380,000	11,191,000	-	11,191,000	
63	B3	8F	住宅	26.00	4.3283	372,000	9,672,000	-	9,672,000	
64	B5	8F	住宅	37.74	6.2729	380,000	14,341,200	-	14,341,200	
65	A1	9F	住宅	30.30	5.0184	384,000	11,635,200	-	11,635,200	
66	A2	9F	住宅	28.66	4.7674	384,000	11,005,440	-	11,005,440	
67	A3	9F	住宅	28.30	4.7047	372,000	10,527,600	-	10,527,600	
68	A5	9F	住宅	42.82	7.2139	380,000	16,271,600	-	16,271,600	
69	B1	9F	住宅	30.48	5.0811	384,000	11,704,320	-	11,704,320	
70	B2	9F	住宅	29.45	4.8929	384,000	11,308,800	-	11,308,800	
71	B3	9F	住宅	26.00	4.3283	376,000	9,776,000	-	9,776,000	
72	B5	9F	住宅	37.74	6.2729	384,000	14,492,160	-	14,492,160	
73	A1	10F	住宅	30.30	5.0184	388,000	11,756,400	-	11,756,400	
74	A2	10F	住宅	28.66	4.7674	388,000	11,120,080	-	11,120,080	
75	A3	10F	住宅	28.30	4.7047	376,000	10,640,800	-	10,640,800	
76	A5	10F	住宅	42.82	7.2139	384,000	16,442,880	-	16,442,880	
77	B1	10F	住宅	30.48	5.0811	388,000	11,826,240	-	11,826,240	
78	B2	10F	住宅	29.45	4.8929	388,000	11,426,600	-	11,426,600	
79	B3	10F	住宅	26.00	4.3283	380,000	9,880,000	-	9,880,000	
80	B5	10F	住宅	37.74	6.2729	388,000	14,643,120	-	14,643,120	
81	A1	11F	住宅	30.30	5.0184	391,000	11,847,300	-	11,847,300	
82	A2	11F	住宅	28.66	4.7674	391,000	11,206,060	-	11,206,060	

編號	戶別	樓層	規劃用途	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪單價(元/坪)	建物總價(元)	露臺總價(元)	不動產權利價值(元)	備註
83	A3	11F	住宅	28.30	4.7047	380,000	10,754,000	-	10,754,000	
84	A5	11F	住宅	42.82	7.2139	388,000	16,614,160	-	16,614,160	
85	B1	11F	住宅	30.48	5.0811	391,000	11,917,680	-	11,917,680	
86	B2	11F	住宅	29.45	4.8929	391,000	11,514,950	-	11,514,950	
87	B3	11F	住宅	26.00	4.3283	383,000	9,958,000	-	9,958,000	
88	B5	11F	住宅	37.74	6.2729	391,000	14,756,340	-	14,756,340	
89	A1	12F	住宅	30.30	5.0184	395,000	11,968,500	-	11,968,500	
90	A2	12F	住宅	28.66	4.7674	399,000	11,435,340	-	11,435,340	
91	A3	12F	住宅	28.30	4.7047	387,000	10,952,100	-	10,952,100	
92	A5	12F	住宅	42.82	7.2139	395,000	16,913,900	-	16,913,900	
93	B1	12F	住宅	30.48	5.0811	395,000	12,039,600	-	12,039,600	
94	B2	12F	住宅	29.45	4.8929	399,000	11,750,550	-	11,750,550	
95	B3	12F	住宅	26.00	4.3283	391,000	10,166,000	-	10,166,000	
96	B5	12F	住宅	37.74	6.2729	399,000	15,058,260	-	15,058,260	
97	A1	13F	住宅	30.30	5.0184	399,000	12,089,700	-	12,089,700	
98	A2	13F	住宅	28.66	4.7674	403,000	11,549,980	-	11,549,980	
99	A3	13F	住宅	28.30	4.7047	391,000	11,065,300	-	11,065,300	
100	A5	13F	住宅	42.82	7.2139	399,000	17,085,180	-	17,085,180	
101	B1	13F	住宅	30.48	5.0811	399,000	12,161,520	-	12,161,520	
102	B2	13F	住宅	29.45	4.8929	403,000	11,868,350	-	11,868,350	
103	B3	13F	住宅	26.00	4.3283	395,000	10,270,000	-	10,270,000	
104	B5	13F	住宅	37.74	6.2729	403,000	15,209,220	-	15,209,220	
105	A1	14F	住宅	30.30	5.0184	403,000	12,210,900	-	12,210,900	
106	A2	14F	住宅	28.66	4.7674	407,000	11,664,620	-	11,664,620	
107	A3	14F	住宅	28.30	4.7047	395,000	11,178,500	-	11,178,500	
108	A5	14F	住宅	42.82	7.2139	403,000	17,256,460	-	17,256,460	
109	B1	14F	住宅	30.48	5.0811	403,000	12,283,440	-	12,283,440	
110	B2	14F	住宅	29.45	4.8929	407,000	11,986,150	-	11,986,150	
111	B3	14F	住宅	26.00	4.3283	399,000	10,374,000	-	10,374,000	
112	B5	14F	住宅	37.74	6.2729	407,000	15,360,180	-	15,360,180	
113	A1	15F	住宅	30.30	5.0184	407,000	12,332,100	-	12,332,100	
114	A2	15F	住宅	28.66	4.7674	411,000	11,779,260	-	11,779,260	
115	A3	15F	住宅	28.30	4.7047	399,000	11,291,700	-	11,291,700	
116	A5	15F	住宅	42.82	7.2139	407,000	17,427,740	-	17,427,740	
117	B1	15F	住宅	30.48	5.0811	407,000	12,405,360	-	12,405,360	
118	B2	15F	住宅	29.45	4.8929	411,000	12,103,950	-	12,103,950	
119	B3	15F	住宅	26.00	4.3283	402,000	10,452,000	-	10,452,000	
120	B5	15F	住宅	37.74	6.2729	411,000	15,511,140	-	15,511,140	
合計				3764.60	627.2943		1,480,697,110	1,999,618	1,482,696,728	

註：更新後各戶土地持分面積僅表列到小數點後四位未四捨五入，請使用報告者注意。

連邦不動產估價師聯合事務所

表六：更新後車位權利價值表

樓層	尺寸	個數	車位單價(元/個)	車位總價(元)
B2	250cm*550cm	30	1,700,000	51,000,000
B2	230cm *550cm	5	1,600,000	8,000,000
B3	250cm *550cm	30	1,600,000	48,000,000
B3	230cm *550cm	5	1,500,000	7,500,000
B4	250cm *550cm	29	1,450,000	42,050,000
B4	230cm *550cm	5	1,350,000	6,750,000
合計		104		163,300,000

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)
	730,000	457,924,803	597,389	517,680,890
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)
	616,770	380,243	1,570,192	1,645,996,728