

# 擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17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1134604842號



實施者：威堡建設股份有限公司  
規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司  
設計單位：王承熹建築師事務所  
估價單位：敏達不動產估價師聯合事務所  
麗業不動產估價師聯合事務所  
友宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 1 3 年 4 月

## 目 錄

都市更新權利變換計畫申請書		一、評價基準日	11-1
切結書		二、專業估價者委任說明	11-1
委託書		三、估價條件	11-1
資訊公開同意書		四、估價評定方式	11-2
新北市都市更新審議資料表		五、更新前後權利價值估價結果	11-2
回應綜理表		拾貳、共同負擔	12-1
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	一、用地負擔	12-1
一、辦理緣起	1-1	二、費用負擔	12-1
二、法令依據	1-1	三、土地所有權人平均共同負擔比率	12-1
貳、實施者姓名及住所或居所	2-1	四、土地所有權人共同負擔額度	12-2
參、權利變換範圍	3-1	拾參、更新後分配面積及位置	13-1
一、基地位置	3-1	一、更新後供分配之土地及建物	13-1
二、基地總面積	3-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1
三、實施權利變換範圍	3-1	拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
肆、原有公共設施用地與其他土地面積	4-1	一、申請分配位置通知	14-1
伍、更新前權利關係人名冊	5-1	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
一、更新前土地所有權人名冊	5-1	拾伍、不參與分配名冊	15-1
二、更新前權利變換關係人名冊	5-4	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1	二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
一、土地使用計畫	6-1	三、現金補償之計算與發放	15-1
二、設計圖說	6-3	拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊	16-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1	一、申請分配結果	16-1
一、興修或改善計畫	7-1	二、實施者分配結果	16-1
捌、土地改良物拆遷補償費	8-1	拾柒、地籍整理計畫	17-1
一、土地改良物之補償與安置	8-1	一、地籍測量及建物測量	17-1
二、補償金發放時程	8-3	二、土地、建物、權利金及他項權利登記	17-3
玖、舊違章建築戶處理方案	9-1	拾捌、實施進度	18-1
拾、權利變換所需費用	10-1	拾玖、其他應加表明之事項	19-1
一、成本說明	10-1	一、專屬網頁及聯絡資訊	19-1
二、費用負擔計算	10-6	二、新北市都市更新審議原則(106年12月15日修訂發布)	19-2
拾壹、更新前後權利價值查估	11-1		

## 附 錄

附錄一：實施者證明文件

附錄二：都市更新事業計畫核定函

附錄三：3家估價報告書摘要

附錄四：鄰房鑑定範圍評估

附錄五：相關合約與費用證明文件

## 表目錄

表5-1 更新前土地所有權人名冊(原報核).....	5-1	表11-5 更新後停車位價值表 .....	11-8
表5-2 更新前土地所有權人名冊(聽證會版).....	5-4	表12-1 總費用負擔說明表 .....	12-1
表5-3 更新前合法建築物所有權人名冊(原報核).....	5-7	表12-2 費用共同負擔表 .....	12-2
表5-4 更新前合法建築物所有權人名冊(聽證會版).....	5-9		
表6-1 土地使用強度表 .....	6-1	表13-1 更新後土地及建物總面積表 .....	13-1
表6-2 申請都市更新容積獎勵表 .....	6-3	表13-2 更新後單元與車位表 .....	13-1
表6-3 建築興建計畫表 .....	6-3	表13-3 更新後土地及建築物分配面積表 .....	13-1
表6-4 面積計算表 .....	6-4	表13-4 更新後車位分配面積表 .....	13-6
表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 .....	8-1	表15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊 .....	15-1
表8-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表 .....	8-2	表15-2 不參與分配之土地所有權人名冊 .....	15-1
表10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	10-1	表16-1 預計總銷售金額表 .....	16-1
表10-2 建築規劃設計費估算表 .....	10-3	表16-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人) .....	16-2
表10-3 營建工程計算表 .....	10-3	表16-3 土地及建築物分配清冊(實施者) .....	16-4
表10-4 空氣汙染防制費計算表 .....	10-4	表17-1 地籍整理計畫表 .....	17-1
表10-5 公寓大廈之公共基金估算表 .....	10-4	表17-2 土地登記清冊表 .....	17-3
表10-6 都市更新規劃費用提列基準計算表 .....	10-4	表17-3 建物登記清冊表 .....	17-7
表10-7 不動產估價費用提列基準計算表 .....	10-4	表17-4 土地他項權利登記清冊表 .....	17-13
表10-8 承攬契據之印花稅計算表 .....	10-5	表17-5 建物他項權利登記清冊表 .....	17-16
表11-1 專業估價者查估結果比較表 .....	11-2	表17-6 土地限制登記清冊表 .....	17-17
表11-2 更新前各土地權利價值表 .....	11-2	表18-1 都市更新事業實施進度表 .....	18-1
表11-3 更新前各土地所有權人權利價值表 .....	11-3		
表11-4 更新後各分配單元價值表 .....	11-6		

## 圖目錄

圖3-1 更新單元範圍位置示意圖 .....	3-2	圖13-8 更新後車位分配單元及位置對照圖(地下五層) .....	13-18
圖3-2 更新單元地籍套繪圖 .....	3-3	圖 17-1 都市更新權利變換後地籍套繪圖 .....	17-2
圖3-3 權利變換地區地形套繪圖 .....	3-4		
圖6-1 土地使用分區圖 .....	6-2		
圖6-2 B1平面圖 .....	6-6		
圖6-3 B2平面圖 .....	6-7		
圖6-4 B3平面圖 .....	6-8		
圖6-5 B4平面圖 .....	6-9		
圖6-6 B5平面圖 .....	6-10		
圖6-7 1F 平面圖 .....	6-11		
圖6-8 1F 夾層平面圖 .....	6-12		
圖6-9 2F 平面圖 .....	6-13		
圖6-10 3F 平面圖 .....	6-14		
圖6-11 4~7F 平面圖 .....	6-15		
圖6-12 8F 平面圖.....	6-16		
圖6-13 9~10F 平面圖 .....	6-17		
圖6-14 11F 平面圖 .....	6-18		
圖6-15 12~18F 平面圖 .....	6-19		
圖6-16 19~20F 平面圖 .....	6-20		
圖6-17 21F 平面圖 .....	6-21		
圖6-18 22層平面圖.....	6-22		
圖6-19 23層平面圖.....	6-23		
圖6-20 24層平面圖.....	6-24		
圖6-21 屋突層平面圖 .....	6-25		
圖6-22 透視圖 .....	6-26		
圖6-23 共專用圖說 .....	6-27		
圖13-1更新後建物分配更新單元及位置對照圖(1F~10F).....	13-11		
圖13-2更新後建物分配更新單元及位置對照圖(11F~20F).....	13-12		
圖13-3更新後建物分配更新單元及位置對照圖(21F~24F).....	13-13		
圖13-4 更新後車位分配單元及位置對照圖(地下一層) .....	13-14		
圖13-5 更新後車位分配單元及位置對照圖(地下二層) .....	13-15		
圖13-6 更新後車位分配單元及位置對照圖(地下三層) .....	13-16		
圖13-7 更新後車位分配單元及位置對照圖(地下四層) .....	13-17		



# 都市更新權利變換計畫申請書

■ 案 名：

「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土 地： 新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47、119-48、119-49、119-50、119-51、119-52、119-53、119-54、120-6、120-22、120-23、120-24、120-25、122-1、175、176、176-4 地號，共 17 筆，2,031 平方公尺。

合 法 建 築 物： 新北市板橋區江子翠段溪頭小段 2414、2415、2416、2417、2454、2455、2456、2457、2458、2459、2460、2461、2418、2419、2420、2421、2462、2463、2464、2465、2499、2500、2501、2502、2889、2890、2891、2892、3813、3814、3815、3816、3817、3818、3819、3820、3821、3822、3823、3824、3825、3826、3827、3828、3829、3830、3831、3832、3833、3834、3835、3836、3837 建號，共 53 筆，5,116.01 平方公尺。

其他土地改良物： 本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共 1,247.49 平方公尺

■ 使用分區：

更新單元土地使用分區為住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 32 條及第 48 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

申 請 人：威堡建設股份有限公司

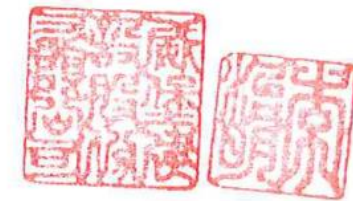
統一編號：28843191

代 表 人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02)2393-1298

聯絡電話：(02)2393-1298



中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月 2 6 日

# 切 結 書

一、立切結書人 威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、林懋伶地政士事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 威堡建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、林懋伶地政士事務所 自行承擔。

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

此致

新北市政府

實施者：

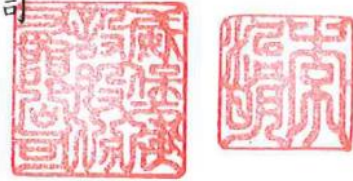
立切結書人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡住址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02)2393-1298



規劃公司：

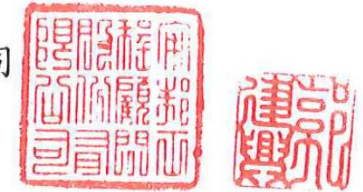
立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統一編號：23749274

代表人：郭建興

聯絡住址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788



地政士事務所：

立切結書人：林懋伶地政士事務所

統一編號：77808967

代表人：林懋伶

聯絡住址：新北市板橋區府中路 29-1 號 8 樓

聯絡電話：(02)2968-7688



中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月 2 6 日



# 委 託 書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、林懇伶地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：威堡建設股份有限公司

代表人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02)2393-1298

統一編號：28843191

聯繫窗口：林子傑



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

統一編號：23749274

聯繫窗口：王韋



受託人：林懇伶地政士事務所

代表人：林懇伶

聯絡地址：新北市板橋區府中路 29-1 號 8 樓

聯絡電話：(02)2968-7688

統一編號：77808967

聯繫窗口：林懇伶



中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月 2 6 日

# 資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致

新北市政府

委託人：威堡建設股份有限公司

代表人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號

聯絡電話：(02)2393-1298

統一編號：28843191

聯繫窗口：林子傑



受託人：安邦工程顧問股份有限公司

代表人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯絡電話：(02)8923-6788

統一編號：23749274

聯繫窗口：王韋



受託人：林懇伶地政士事務所

代表人：林懇伶

聯絡地址：新北市板橋區府中路 29-1 號 8 樓

聯絡電話：(02)2968-7688

統一編號：77808967

聯繫窗口：林懇伶



中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月 2 6 日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案		法令適用日	100 年 11 月 4 日
實施者	實施者	威堡建設股份有限公司	評價基準日	110 年 6 月 2 日
及規劃	規劃團隊	安邦工程顧問股份有限公司、王承熹建築師事務所、林懇伶地政士事務所		
團	估價團隊	敏達不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師聯合事務所		

本資料	基地位置	板橋區松江街與銘傳街 76 巷所圍街廓			
	基地面積	2,031 m <sup>2</sup>			
	更新前戶數	合法 72 戶/違章 0 戶			
	土地使用分區	分區面積	法定建蔽率	標準容積率	
		住宅區	2,031.00 m <sup>2</sup>	50%	300%
	實施方式	道路用地	0 m <sup>2</sup>	0%	0%
		更新地區	權利變換 本案非屬更新地區		
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 96.00 m <sup>2</sup> (4.73%) 市有：新北市/板橋區公所 35.75 m <sup>2</sup> (1.76%)		
		私有土地	1,899.25 m <sup>2</sup> (93.51%)		
	事業計畫報核時 同意比率	私有計算總和	私有土地面積 (m <sup>2</sup> )	人 數	私有合法建築物面積 (m <sup>2</sup> )
1,899.25			72	4,927.00	51
排除總和		0	0	0	0
同意數		1,534.18	44	4,008.61	40
同意比率	80.78%	61.11%	81.36%	78.43%	
建築設計	棟別數	1 幢 1 棟		單元戶數	145 戶
	地上層	24 層		實設停車位數	145 部
	地下層	5 層		實設機車位數	145 部
	建築物構造	鋼筋混凝土造		實設自行車位數	41 輛
公益設施	項目	市民活動中心	樓層位置	1F,2F	
	面積 / 戶數	267.09 m <sup>2</sup> /1 戶	捐贈車位數	汽車 1 部/機車 0 部	
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	109 年 10 月 30 日	事業計畫核定	112 年 11 月 2 日	第 3 次專案小組	
	110 年 9 月 13 日	自辦公聽會			
	110 年 8 月 27 日	選配期間： 110 年 8 月 27 日至 110 年 10 月 13 日，計 48 日			
	110 年 11 月 26 日	公開抽籤			
	110 年 11 月 26 日	變更事業暨權利變換計畫報核			
	111 年 7 月 21 日	公開展覽(30 日)			
	111 年 8 月 9 日	公辦公聽會			
	111 年 11 月 4 日	第 1 次專案小組			
	112 年 6 月 19 日	第 2 次專案小組			

獎勵面積類額及	建築容積獎勵：100 年 8 月 18 日新北版本					
	獎勵項目	容積量體 (m <sup>2</sup> )	容積額度 (%)			
	都市更新容積獎勵合計(同原事業計畫核定)	2,307.34	37.86%			
	其他容積獎勵項目：土管公益設施、高氣離子容積移轉(區外 40%)	799.85	13.13%			
	增額容積	2,437.20	40.00%			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	5,544.39	90.99%				
權利分配之處理	最小分配單元價值		11,508,640 元			
	更新前土地及合法建築物所有權人	70 人	參與分配者	55 人		
			不能分配者(權利變換關係人)	13 人	合併選配 現金補償 與實施者協調後選配	0 人 12 人 1 人
			不願分配者	3 人		
公有土地分配情形	序	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註	
	1	中華民國/財政部國有財產署	37,678,306 元	59,544,702 元	選配房屋：4 戶 車位：3 部	
	2	新北市/新北市板橋區公所	29,675,313 元	46,897,216 元	選配房屋：1 戶 車位：1 部	
估價結果	鑑價機構：敏達不動產估價師(聯合)事務所(選定)					
	更新前	土地均價(元/坪)	1,770,000 元			
		更新前土地總價(元)	1,087,448,175 元			
	更新後	店面均價(元/坪)	855,895 元			
		辦公室均價(元/坪)	-元			
		住宅均價(元/坪)	607,001 元			
車位均價(元/個)		2,237,153 元				
	更新後總價(元)	3,817,105,439 元				
共同負擔比率	項	目	報核版/公展版	第二次小組版	第三次小組版	聽證會版
	更新後總權利價值(元)	3,522,204,308	3,738,280,947 元	3,781,032,003 元	3,817,105,439 元	
	共同負擔金額(元)	2,039,200,095	2,125,265,606 元	2,097,497,556 元	2,098,659,527 元	
	地主應分配權利價值(元)	1,483,004,213	1,613,016,100 元	1,683,534,447 元	1,718,445,912 元	
	共同負擔比率(%)	57.90%	56.85%	55.47%	54.98%	

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」補正意見 回應綜理表

發文日期：113 年 1 月 30 日

發文字號：新北更事字第 1134601216 號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新北市政府 都市更新處	-	本案業於 112 年 11 月 2 日召開第 3 次都市更新專案小組會議，依「新 北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第 8 點規定， 應於會議紀錄送達 90 日內起提請續審，補正期限至 113 年 2 月 27 日， 惟計畫書多處仍需補正，請依下列意見據以修正：	遵照辦理。	-
	1	前次專案小組會議紀錄：	-	-
	1-1	部分章節內容仍未依 112 年 11 月 8 日新北府城更字第 1124622950 號 函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖，請通盤檢視修正。	遵照辦理，依照書圖範本製作修正。	-
	1-2	回應綜理表參考頁次多處為空白，請修正。	遵照辦理，補充回應表漏植之相關頁次。	-
	1-3	人民陳情意見部分，未依會議紀錄所載內容向所有權人說明(包含估價及 選配)，請補充說明會後協調情形。	遵照辦理，補充小組會後協調處理說明。 <b>1.李○瑞(江子翠段溪頭小段 119-47 地號)</b> 112.11.3：經電話聯繫，同意地主戶約定於 112.11.10(五)至威堡公司， 提供其他標的物予該戶變更選屋。 112.11.9：地主陳小姐(所有權人母親)來電，表示取消 112.11.10(五) 選屋協調，維持原始選定 A6-11F 及車位 49，暫不更換房屋單元及車 位選配。 <b>2.高○金(江子翠段溪頭小段 175 地號)</b> 112.11.30：電話聯繫所有權人女兒邀約至公司討論。 112.12.1：所有權人女兒來電公司表示尚無共識無法討論。 112.12.2：所有權人女兒回覆仍有堅持條件，實施者回應以權利變換 核定金額辦理。 113.1.4：所有權人及女兒至顧問公司(安邦)與實施者代表協調，雙方 皆有認知協商狀況，後續仍會持續協調溝通。 <b>3.張○梅(江子翠段溪頭小段 175 地號)</b> 113.2.16：所有權人至顧問公司(安邦)，實施者代表會同本案估價單 位，說明有關估價鑑定相關疑義，並討論可再檢查估價作業內容之合 理性，補充說明包括建物座落估價、權利變換價值估價來源為土地、 租金補貼依據權狀謄本登記面積、信託費用疑義及差額找補說明。	-
	1-4	變更事業計畫部分仍請依會議紀錄逐條檢視修正，並補充相關圖面說 明；涉及都市設計部分後續仍應依都市設計核備內容，故請貴公司先行 將修正後相關圖面送至城鄉發展局確認。	遵照辦理，修正補充會議回應內容，並於 113 年 2 月 22 日提送都市 設計報告書至更新處函轉都市設計科確認內容。	-
	2	歷次小組會議紀錄回應綜理表中「意見回應及處理情形」請確實回應說 明並標明修正頁次並以該計畫書章節為主，請再次核對歷次回應綜理表 修正頁次是否正確並更新內容。	遵照辦理，更新歷次小組會議紀錄。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	變更事業計畫部分，請依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 2 款所載變更章節內容製作；另對照表請補充說明變更原因，非僅說明調整內容，請併同修正。	遵照辦理，彙整更新變更事業計畫，並補充變更對照表之變更原因。	-
	4	本案共同負擔採用 100 年 11 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」版本並採用三級建材，應於計畫書中檢附「建築工程建材設備等級表」並說明自評等級並詳實檢討。	遵照辦理，補充本案建築工程建材設備等級表。	權利變換 附錄七
	5	請貴公司重新檢視土地及建物所有權人清冊是否有異動之情形，並檢附謄本以利查核。	遵照辦理，重新申請謄本查核更新產權內容。	-
	6	依「新北市都市更新審查作業要點」第 8 點規定，本案仍屬前開補正期限內，請貴公司於 113 年 2 月 27 日前修正完竣報府續辦，若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 3 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：112 年 11 月 2 日（星期四）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
李○瑞(江子翠段溪頭小段 119-47 地號)(陳榆珍代)	1	大家好我是銘傳街的地主，因為早前在選屋的時候也不知道要選哪裡，我們跟威堡公司內部人員洽談問我們可以選高樓層嗎？他說高樓層我們沒辦法選只能選大約幾樓層樓，我們就聽話照做，但我覺得這樣子對我們住戶有些不公平，所以我希望威堡公司可以讓我們再重新選配，連同車位也是一樣，他當初也是說我們只能選 B4 以下的車位，其他 B1、B2、B3 不能選，以上是我的意見，謝謝。	有關陳情人權利變換選配部分，目前選配結果有超選其權利價值的情況，屬應補錢選屋，如果陳情人有改選其他樓層的需求，在不影響其他所有權人的權益下，實施者願意協調，但選配後應找補的金額應依照相關法令內容及權變結果辦理。 實施者協調紀錄說明如下： 112.11.3：經電話聯繫，同意地主戶約定於 112.11.10(五)至威堡公司，提供其他標的物予該戶變更選屋。 112.11.9：地主陳小姐(所有權人母親)來電，表示取消 112.11.10(五)選屋協調，維持原始選定 A6-11F 及車位 49，暫不更換房屋單元及車位選配。	-
高○金(江子翠段溪頭小段 175 地號)(書面意見)	1	感謝委員為住戶們的權益嚴格把關，然而會議上實施者對於委員給予的意見，當感到窒礙難行時竟然在會議上直接對委員們表示「不要蓋了」，如同平常與住戶溝通時亦常以該言詞回應住戶。本案已籌劃多年，但對委員們提出的問題屢無法改善，如果一直被實施者如此傲慢拖延，那便大大損及住戶權益，也是當初本戶填寫同意書時始料未及之處，希望本案能設立年限，若成效始終不彰，應設停損點，而不是每次開完會以後就三個月、三個月的一直拖下去。	實施者皆有持續進行協調，目前屬於分配條件的討論，基於公平合理原則，實施者仍持續進行溝通協調。	-
	2	會議紀錄上要求實施者需在三個月改善，否則本案駁回。而依據會議紀錄第 2 頁，實施者在會議上承諾與本戶溝通協調之事，自會議結束至今已超過三個月的時間，仍未與本戶進行任何協調，足見實施者誠信不足，也未處理好與住戶們的溝通，請委員務必在本次會議(11/2)上納入考量。	實施者協調紀錄說明如下： 111.8.24：於所有權人家中說明分配條件，實施者表明依照權利變換核准金額辦理。 112.11.30：電話聯繫所有權人女兒邀約至公司討論。 112.12.1：所有權人女兒來電公司表示尚無共識無法討論。 112.12.2：所有權人女兒回覆仍有堅持條件，實施者回應以權利變換核定金額辦理。 113.1.4：所有權人及女兒至顧問公司與實施者代表協調，雙方皆有認知協商狀況，後續仍會持續協調溝通。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
張○梅(江子翠段溪頭小段 175 地號)(書面意見)	1	本人張馮梅持有的房屋(原住址)銘傳街 76 巷 12 號 1 樓跟 2 樓參與權利變換，因對於權利變換的鑑定價值有疑慮，而且經過多次在會議上反應，實施者的回覆並未解除我們的疑慮，房屋現況位於銘傳街與松江街交接，而房屋的正門出入口實際上是位於松江街，是三角窗的位置，為了證實房屋出入口位於松江街，已於 111 年 8 月 31 日正式變更門牌為松江街 129 號 1 樓跟 2 樓，當初審核權利變換金額是否有低估的情形，建商核定給我們的權利變換金額比後面巷弄還要低，我們是弱勢的小市民，懇請各位市府官員及各位審議的委員們能秉公正公平再次審此建物價值，保障我們小小市民的權益。	區分所有建物的立體地價分配採更新前各建物合理市場價格中土地貢獻價值加總後做計算，因此會考量各建物之樓層別、使用效益、有無商效等因素作合理價值判斷，評估的結果每坪約 72 萬，跟旁邊兩側店面 69.7 萬有明顯差異，並無低估之情事。 實施者協調紀錄說明如下： 111.12.8：於新北市議會會議室，黃議員淑君主持協調住戶換屋事宜。經議員協調結論，實施者威堡建設同意與其他所有權人協調若該戶同意再給予換屋，所有權人張馮梅願意支付超選部分之所有差價。 112.1.18：實施者威堡建設提供換屋物件經所有權人挑選確認。 112.2.21：實施者威堡建設與所有權人張馮梅達成換屋協議並重新簽約完成。 113.2.16：所有權人至顧問公司(安邦)，實施者代表會同本案估價單位，說明有關估價鑑定相關疑義，並討論可再檢查估價作業內容之合理性，補充說明包括建物座落估價、權利變換價值估價來源為土地、租金補貼依據權狀謄本登記面積、信託費用疑義及差額找補說明。	
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1	案附提案單壹、基本資料內公有土地比率為 4.73%，請修正之。	遵照辦理。	
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	2	本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 176-4 地號國有土地，使用分區為「住宅區」，面積 96 平方公尺，占更新單元總面積 2,031 平方公尺之比例為 4.73%。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地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 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，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。因處理原則業經財政部 110 年 10 月 8 日公布修正，爰請修正事業計畫書第 19-1 頁國有土地處理方式如上，以符實際。	有關事業計畫部分，本次變更事業計畫屬依「都市更新條例」(修正前)第 19 條、第 22 條規定，申請辦理變更都市更新事業之報核，並依修正前『都市更新條例』第 19 之一第二款規定辦理簡化變更程序，原事業計畫第 19 章之變更並無前述規定之適用；惟有關「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，仍以財政部 110 年 10 月 8 日公布修正內容適用辦理。	
	3	本案國有土地比例 4.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且權利變換計畫共同負擔比例較事業計畫核定時 51.41%上修達 55.47%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。	本案各管理費率業經 106 年 7 月 26 日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經 109 年 3 月 27 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議確認通過並核定。 本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，本次共同負擔比例自 57.90%調降至 54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4	本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 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。 實施者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。	有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上本案防水保固 1 年。	-
	5	本案經國家住宅及都市更新中心 112 年 6 月 30 日住都字第 1120012963 號函復建議納為公有住宅儲備使用，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先提供中央住宅機關使用。	-	權利變換 16-3
本府財政局 (含書面意見)	1	第 16-4 頁：表 16-1 土地及建築物分配清冊中，更新後受配人姓名之管理者應為新北市政府財政局，請修正。	遵照辦理，修正內容。	權利變換 16-3
	2	第 17-3 至 17-5 頁：表 17-2 土地登記清冊中，土地更新後變動情形缺漏公益設施市民活動中心所應分擔之基地權利範圍資料，請釐清修正。	遵照辦理，補充數據。	權利變換 17-5
	3	第 17-8 頁：表 17-3 建物登記清冊中，分配單元編號 21F-A3 所有權部之管理者應為新北市政府財政局，請修正。	遵照辦理，修正內容。	權利變換 17-11
		領銜估價報告書（敏達）：		
	4	第 79 頁：更新前土地價格調整項目中，雖本次已調整既成巷道修正率級距至 10%，惟參考其他都更案就現況屬既成巷道情形之修正幅度為 15%，相較本案修正幅度似仍有不足，爰為充分反應其無法單獨開發使用情形，建請再酌予修正。	本案第一次小組後已委請建築師依建物坐落位置拆分既成巷道面積，除三張使用執照另包含四層樓及海砂獎勵，其餘多數細碎土地既成巷道佔比高達 80% 以上，考量各筆土地差異之衡平性，調整率由原先 -1%~-5% 擴大至 -2%~-10%，應屬合理範圍。	敏達估價報告書 P79
	5	第 137 至 139 頁：本案參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，以上限 20% 延長除 176 地號以外之鋼筋混凝土造建物經濟耐用年數至 60 年，據以計算重建成本，惟考量本案建物屋齡皆尚在經濟耐用年限內且配合都更拆除在即，仍請酌予調降延長經濟耐用年數之比率。另依不動產估價師公會第四號公報，鋼筋混凝土造之殘餘價格率為 5%，縱 176 地號上建物為高氣離子建物，其鋼筋結構材料似仍具殘值，與其他一般建物無異，爰併請修正。	依通案參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，民國 77 年 1 月 1 日前已興建完成之鋼筋混凝土造建物耐用年數加計 20%，故經濟耐用年數延長至 60 年=50×(1+20%)。但 176 地號上為高氣離子鋼筋混凝土建築物，拆除後無回收價值，殘餘價格率為 0%，且不延長耐用年數。	敏達估價報告書 P137~139
6	第 165 頁：本案更新後 2 樓以上住宅均價約為 60 萬元/坪，參考鄰近區域市場行情，本案住宅價格仍有偏低情形，且本案更新後建築物採第 3 級建材設備及銀級綠建築規劃設計，參酌本案依循之 100 年版提列基準中工程造價標準單價表，第 2 級及第 3 級建材設備等級間即存有約 3 萬元/坪之差異，本案經估價師回應建材及綠建築等規劃調整 1.5 萬元/坪，似未將相關建築成本合理反映於更新後售價，致共同負擔比率達 55.47%，請修正。	本次調高銀級綠建築設計調整率，並就雨遮比再次修正，更新後 2 樓以上住宅均價調整後約為 60.7 萬元/坪，已合理反映於更新後售價上。	敏達估價報告書 P165	



單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
本府都市更新處	1	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，市府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	遵照辦理。	-
	2	請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函(修正範本)及 112 年 11 月 8 日新北府城更字第 1124622950 號函(修正切結書)公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。	遵照辦理，更新書圖版本。	-
	3	請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本製作計畫書內容。	遵照辦理，更新書圖版本。	-
	4	有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本補充至計畫書內。	遵照辦理，依照範本辦理。	-
	5	請依「新北市都市更新審議原則」逐項檢討本原則涉及權利變換計畫部份，並於計畫書中載明。	遵照辦理，依範本章節補充檢討。	權利變換 19-2
	6	更新前土地及建物所有權人名冊應保留原報核時產權狀態，倘有異動請以備註方式更新。	遵照辦理。	-
	7	計畫書 P13-6 及 P13-7 更新後建築物及停車位分配位置圖請標示實施者受配情形。	遵照辦理，已補充。	-
	8	計畫書 P14-1 合併分配戶，請詳細載明報核時所有權人產權狀態。	本案已依照範本調整辦理。	-
	9	計畫書 P15-1，請詳細載明不能及不願參與分配之情形。	本案已依照範本調整辦理。	權利變換 15-1
委員綜合意見：人民陳情	1	關於今日會上所有權人所提意見(包含估價、選配等內容)，考量本案下個階段為聽證程序，請實施者再與所有權人說明清楚，並將協調過程詳載於計畫書中，以利案件進行。	遵照辦理，補充協調過程。	-
	2	另陳情人表達調整選配訴求，經實施者於會上表示，同意在不影響其他所有權人權益前提下，再與陳情人協調換屋事宜；倘後續有調整選配之情形，請實施者檢附相關證明文件併同修正計畫書內容。	相關陳情人表達選配調整，實施者協調紀錄說明如下： 112.11.3：經電話聯繫，同意地主戶約定於 112.11.10(五)至威堡公司，提供其他標的物予該戶變更選屋。 112.11.9：地主陳小姐(所有權人母親)來電，表示取消 112.11.10(五)選屋協調，維持原始選定 A6-11F 及車位 49，暫不更換選屋。	-
變更事業計畫	1	變更事業計畫內容雖經第 1 次專案小組審竣，惟仍有部分尚未依第 1 次專案小組紀錄修正，請配合辦理，涉及都市設計部分後續仍應依都市設計核備內容為準：	-	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	無障礙停車位： 依建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定檢討並規劃無障礙車位鄰近地面層之垂直服務核設置，惟查實施者仍於地下五層設有無障礙車位，且權利變換計畫書相關章節(第 11 章更新前後權利價值鑑價、第 13 章更新後分配面積及位置)無障礙車位仍標示於地下四及五層，請修正。	原無障礙車位設置於地下四層及地下五層，已調整無障礙車位至地下二層及地下三層。	變更事業 11-17~11-19 權利變換 6-7~6-8
		開放空間及景觀計畫：		
	3	人行步道請依第 1 次專案小組意見詳實檢討人行空間之延續性。	為確保道路轉角處之開闊性，調整街角廣場兩側之景觀植栽，人行步道加寬，轉角處減少植栽增加人行空間及延續性。	變更事業 12-49 權利變換 6-11
	4	夜間照明請依第 1 次專案小組意見為「夜間照明計畫請套繪現有公共設施，並加強出入口至建築線間照明規劃」，惟計畫書第 12-69 頁相關出入口仍以規劃 10 處地燈方式，為行人安全請設置高燈，取消地燈設計，以避免眩光造成安全問題。	已套繪現有公共設施之路燈，並加強出入口至建築線間之照明，取消人行道地底燈設計改為高燈以避免眩光造成安全問題，確保行人安全。	變更事業 12-69
	5	景觀排水： 計畫書第 12-77 頁說明「本案排水以重力流為整地高程考量，並在基地周邊設置雨水滯洪池及建築化妝溝……」，故圖面應呈現雨水滯洪池位置，非下筏基方式，請補充圖面說明。	已修正排水圖，本案雨排水需先匯集後再集中排入筏基雨水滯洪池，此節需依照建管規定，檢附相關圖說送水利局審查通過後始得申請放樣勘驗，施作完成後經相關單位檢查合格後使得核發使用執照。	變更事業 12-77
	6	景觀剖面圖： 請實施者於景觀剖面圖標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示，惟查實施者未標示喬木植栽槽覆土深度，因涉及地下室開挖，請再行檢視地下室停車位高度是否有受影響，以避免產生爭議。	景觀剖面圖補標示退縮檢討線、排水溝、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，及補充喬木植栽槽覆土深度尺寸及標示地下室停車高度，均符合規定。	變更事業 12-63、12-65
	7	關於室外空調主機之立面美化遮蔽策略，請補充說明。	室外空調主機放置於陽台，外牆加設格柵遮蔽，透空部分依建管相關規定檢討，符合規定。	變更事業 12-3
		建築規劃設計：		
	8	計畫書第 11-61 頁 23 樓為管委會空間(樓高 4M)，24 樓露台(樓高約 1-2M)，而進入該露台空間係由管委會空間內梯與 24 樓的開口進入，顯不合理，請重新審視。	24F 露台為管委會使用空間之頂蓋，高度與其他空間有落差，故取消 24F 梯廳開門進入露台，僅能從 23 樓露台上之室外梯通達 24F 露台，擬將公共空間串聯在一起，增加住戶使用性。	變更事業 11-45、 11-47、11-61
	9	管道間涉及轉管應補充相關圖面及說明，例如：A3 戶(8 層以上與 8 層以下位置不同)，在超高層建築是否規劃轉管設計，請實施者團隊詳實評估。	經檢視 2F~24F 平面管道間已整合，無轉管之情形。	變更事業 11-29~11-47

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
權利變換計畫	1	本案 2 位所有權人已達最小分配面積單元卻領取更新前補償金，除依都市更新條例規定於選配期間內出具選配意願調查表勾選為「不願意參與權利變換分配，擬領取補償金」外，所有權人是否知悉相關分配內容及權益，為避免後續產生爭議，請實施者於本次會議後妥予向所有權人說明選擇「更新前補償金」及「更新後權利金」之金額差異、領取時間點等相關內容，並將溝通過程一併於計畫書中載明。	實施者於會後逕向相關權利人清楚說明更新前「更新前補償金」及「更新後權利金」之金額差異、領取時間點等相關內容，且相關所有權人經說明後皆理解同意並簽署權利變換領取補償金聲明書，聲明書中業已清楚載明前述相關內容。	-
	2	另本案 5 位所有權人已達最小分配面積單元，惟未於選配期間表達選配意調，故以實施者公開抽籤方式辦理，經實施者簡報第 35 頁說明其中 2 位已自行改選配單元及車位，其餘 3 位仍維持原分配單元，惟 3 位所有權人(林○發、陳○、溫○慶)皆未分配車位，請於計畫書內補充說明未分配車位之緣由。	相關所有權人之抽籤分配係依照本案選配原則辦理，由於相關所有權人於分配完房屋單元後之剩餘價值已無法選配車位，為使找補金額合理並符合選配原則，故未分配車位。	-
	3	財務計畫：本案各項費用依 100 年 11 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」版本提列。	本案各項費用依 100 年 11 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」版本提列	權利變換 10-1
	4	「人事行政管理費率」5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」11%，經檢核與核定之事業計畫書內容相符。	本案各管理費率業經 106 年 7 月 26 日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經 109 年 3 月 27 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議確認通過並核定。	權利變換 10-6
	5	實施者參依 104 年「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」增列營業稅，經第 2 次專案小組同意，本次專案小組無新增意見。	遵照辦理。	權利變換 10-6
	6	容積移轉費用： 依實施者檢具之契約第 3 條(略以)：「乙方完全保證辦理容積移轉事宜，甲方同意以公設地送件當年度之土地標的總公告現值 155%計算為新臺幣 2 億 2,288 萬 1,940 元，做為公設地購入及容積移轉承攬服務費用」，依契約所載之提列基準，專案小組原則同意以公告土地現值之 155%提列 2 億 2,288 萬 1,940 元。 實施者所檢具契約第 1 條(略以)：「……，但實際收購價格仍需依市場行情變動為準，若因市場行情變動，則需經由雙方協調後，以價格增減方式完成收購。」，不符合以實際契約提列之精神，請實施者刪除相關文字內容或檢具實際買賣契約書(金額不得超過 2 億 2,288 萬 1,940 元)。	遵照辦理，已修正。	權利變換 附錄五-8
	7	權利變換費用，原則同意以下費用依實際契約所載金額提列(詳簡報第 39 頁)： 1.都市更新規劃費用提列 600 萬元。 2.不動產估價費用 235 萬元。 3.鑽探費用 30 萬元(依共擔表核算之)。 4.鄰房鑑定費用 257 萬 400 元(依共擔表核算之) 5.信託費用提列 775 萬元，經第 2 次專案小組原則同意。	敬悉。	權利變換 10-1、10-2
		估價部分：請 3 家估價報告書，依下列意見通盤檢視修正。		

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次																					
	8	簡報第 20 頁所檢附更新後權利價值評估之住家比準戶平面圖有誤，請通盤檢視估價報告書內建築圖說。	已修正。	-																					
	9	本案 2 樓以上平均單價為 60 萬 824 元/坪，似有偏低之情形，且本案係採用三級建材，其調整率是否適時反映於售價，請實施者併同考量周邊市場行情，再通盤檢視估價調整之合理性。	本次調高銀級綠建築設計調整率，並就雨遮比再次修正，更新後 2 樓以上住宅均價調整後約為 60.7 萬元/坪，已合理反映於更新後售價上。	-																					
	10	更新前估價條件第 3 點：「合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以 175、176 地號等 2 筆土地視為一宗作為比準地，……。」部分，而經估價師會上說明依據因考量 6 號公報之最適規模作為劃定理由，雖無不可，惟 175 地號僅 31.76 坪且 176 地號為海砂屋、175 地號非海砂屋，應加強說明 175 地號與 176 地號視為一宗基地之理由。	依現場勘查比準地，考量以現況臨路整合期最短且最適開發規模等條件，175、176 地號雖屬不同使用執造，但合併為一宗土地面積達 275.88 坪有三面臨路，地形呈三角形也與多數其他土地相近，故合併為一宗當作合併前比準地。在不考慮其他獎勵容積的情況下，以法定容積率 300% 評估比準地價格，各宗土地再就面積、形狀、臨路條件及其他專屬獎勵折減後，決定各宗土地合併前價值。	-																					
	11	有關更新前除敏達估價報告書有選取店面比較案例外，其餘兩家僅以樓上層住家作調整且未設有商效項目之調整，其三家估價邏輯應一致，請通盤檢視其合理性後併同修正。	已修正。	-																					
		敏達估價報告書：																							
	12	第 102 頁： 合併後土開法住宅之比較案例個別因素比較調整分析，本案勘估標的公設比為 33.11%，惟比較標的 17 公設比為 35.00%，其調整率僅調整 1% 是否充足；另本案勘估標的雨遮比為 1.14%，惟比較標的雨遮比為 7.08%-8.01%，其調整率僅調整 1% 是否充足，請併同檢視調整之合理性。	1. 本案公設比調整邏輯如下表，應符合市場行情。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>公設比</th> <th>調整率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>38%以上</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>36-38%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>34-36%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>32-34%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>30-32%</td> <td>-1%</td> </tr> <tr> <td>28-30%</td> <td>-2%</td> </tr> <tr> <td>26-28%</td> <td>-3%</td> </tr> <tr> <td>26%以下</td> <td>-4%</td> </tr> </tbody> </table> 2. 雨遮比調整率併同更新後比較案例一併檢視，已調整為 2%。	公設比	調整率	38%以上	3%	36-38%	2%	34-36%	1%	32-34%	0%	30-32%	-1%	28-30%	-2%	26-28%	-3%	26%以下	-4%	敏達估價報告書 P102			
公設比	調整率																								
38%以上	3%																								
36-38%	2%																								
34-36%	1%																								
32-34%	0%																								
30-32%	-1%																								
28-30%	-2%																								
26-28%	-3%																								
26%以下	-4%																								
	13	第 133 頁： 請補充說明店面通風採光調整與前次間之差異為何，並說明調整之緣由。	前次一樓建物面臨銘傳街 76 巷及吳鳳 50 巷 33 弄以樓上層住家作為比準，本次一樓建物皆改以店面做為比準戶，故面臨銘傳街 76 巷及吳鳳 50 巷 33 弄的一樓建物相較店面比準戶(銘傳街 94 巷 8 號)採光較差，調整邏輯如下表。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>等級</th> <th>調整率</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>極優</td> <td>0%</td> <td>三面無遮蔽</td> </tr> <tr> <td>優</td> <td>-1%</td> <td>三面有遮蔽</td> </tr> <tr> <td>稍優</td> <td>-2%</td> <td>雙面無遮蔽</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>-3%</td> <td>雙面有遮蔽</td> </tr> <tr> <td>稍劣</td> <td>-4%</td> <td>單面有遮蔽</td> </tr> <tr> <td>劣</td> <td>-5%</td> <td>單面無遮蔽</td> </tr> </tbody> </table>	等級	調整率	說明	極優	0%	三面無遮蔽	優	-1%	三面有遮蔽	稍優	-2%	雙面無遮蔽	普通	-3%	雙面有遮蔽	稍劣	-4%	單面有遮蔽	劣	-5%	單面無遮蔽	敏達估價報告書 P133
等級	調整率	說明																							
極優	0%	三面無遮蔽																							
優	-1%	三面有遮蔽																							
稍優	-2%	雙面無遮蔽																							
普通	-3%	雙面有遮蔽																							
稍劣	-4%	單面有遮蔽																							
劣	-5%	單面無遮蔽																							
	14	第 135 頁： 店面商效部分，松江街 123 及 125 號調整率為-4%(劣)、松江街 119 及 127 號調整率為 0%(普通)，請補充說明本案店面商效調整之緣由，並加強說明同為松江街調整率兩者間之差異為何？	商效考量臨街面的曝光，以人車通過會注意的程度，決定商效的等級與調整率。松江街 123 及 125 號本次改以店面當作比準戶，雖門牌與 119 及 127 號同為松江街，但其臨街面主要向銘傳街 76 巷，店面曝光程度低，故以等級(劣)調整-4%作為調整項。	敏達估價報告書 P135																					

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	15	同意本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費 4,563 萬 7,613 元(提案單及簡報第 43 頁誤植總金額 435 萬 5,957 元，應依估價師估價結果及計畫書第 10-5 頁為準)。	敬悉。	權利變換 8-2~8-3
	16	同意本案拆遷安置費之租金補貼 5,648 萬 3,724 元，結果如下： 店鋪 1,300 元/月/坪。住宅 700 元/月/坪。	敬悉。	權利變換 8-1
	17	共同負擔比率之決定： 本案公開展覽版共同負擔比率為 57.9%，雖本次專案小組已調降至 54.98%，惟考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價審查結果等內容，綜合決定本案調降共同負擔比率不得超過 55%。	遵照辦理，本案依照審查意見及新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準辦理，共同負擔比率自 57.9% 下修至 54.98%。	權利變換 12-1
	18	本案捐贈公益設施(市民活動中心)係為申請土管獎勵及作為容積移轉環境友善方案，計畫書第 11-6 頁，僅需載明更新後鑑價結果，請刪除序號 145 市民活動中心。	遵照辦理，取消表列文字。	權利變換 11-2
	19	本案建築規畫設計部分前經第 1 次專案小組修正後通過，惟實施者自行修正 3F-A2 戶之室內隔間及面積，且該戶為所有權人選配之單元，請補充說明調整之緣由。	3F-A2 戶之修正主要因應地主分回使用需求而調整，並請地主簽署變更同意聲明文件檢附，相關分配找補皆依照權利變換核定結果辦理。	-
結論	1	本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及歷次相關單位意見修正完成，由市府依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：112 年 6 月 19 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：本府 11 樓西側 1122 會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
高○金(黃○ 珊代)(江子 翠段溪頭小 段 175 地號 土地)	1	非常感謝政府把關，也看到有些數字有下修，非常感謝。	-	-
	2	本同意比率達到百分之百，我們是一開始就同意的住戶，但是建商一開始答應的條件在剛剛簡報裡及回應，其實後續都是不理不睬的，同意比率都是灌水，我們都有提到條件上的問題，建商都告訴我們權利變換通過後會跟我們簽約，但當我們要找他們討論時，都會說他們下面的人沒有權利決定，不然就是說總經理不在，能夠決定事情的人不在，從去年公聽會到現在，我們所有提出他們承諾的東西包含共同負擔，其實一開始講的比例是 50%，其實對我們來說還有差異到五百多萬以上，當時實施者告訴我們不管政府通過是多少，我們一律都是 50% 分配，但是過去一年來實施者完全不予溝通，我們怎麼有辦法繼續，希望政府能夠為我們的共同負擔比例能夠再下修一點，這是實施者答應我們的事情，希望盡可能地幫我們下修共同負擔比率。	有關同意比率說明，本案為事權分送案件，於事業計畫核定時尚未全體同意，但實施者仍持續溝通協調爭取認同，並簽署事業計畫同意書。有關共同負擔比率部分，事業計畫階段為預估參考值，實際費用以權利變換計畫階段審議為準，其中營造成本依規定於權利變換階段評價基準日當期進行物價調整；另營業稅的部分，也依照 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函示辦理，以 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算，同時也預計要辦理容積移轉，實施者在過程的說明都是以權利變換方式辦理，目前的數據也是要再經過審議會的審議核准才能定案。	-
	3	機車位的部分目前是一戶一機車位，我們周邊的重劃區大多也是採取這樣的方式，可是以現實狀況來說，家裡有老人有小孩，家裡的人數一部機車是不能載的了，父母也是要一台，長輩也要有，機車位非常的缺乏，我們的位置鄰近捷運站，街道上都塞滿了機車，如果我們今天大樓蓋起來後包含隔壁的福隆更新案，整個區域勢必都不能再停機車，機車的停車需求要怎麼消化，希望至少我們這棟的機車需求每戶可能都要兩到三位，而且現在駕照年齡下修，如果有年輕人要就業，機車位的需求很高，希望在機車位的增設上可以再多一點空間，現在樓層蓋起來會帶入更多住戶，勢必有更多需求。	有關機車位規劃，依照審議原則的規定是一戶一機車位，尚符合規範，如再多規劃機車位將影響目前地下室汽車停車位規劃配置，並增加樓地板開發成本，機車位規劃上屬於大公，如再增加可能提高公設比例，未來機車位的使用將交由大樓管委會統籌管理，各住戶可視需求向管委會提出申請。	-
	4	希望未來開會通知可以再更早寄出，讓我們提早準備來了解這個案子。	-	-
	5	他們當初自己口頭承諾就是 50%，另外違建補償的部分是他們漏掉我們主動提出才補上，還是希望實施者可以溝通。	有關陳情人溝通協調狀況，主要是對於分配條件尚未有共識，目前該戶依照登記結果有違建增建之情事，就違建部分依照權利變換方式依規定已提列拆遷補償費，尚無法計入分配坪數估算，有關房屋本身條件，估價皆有考量並反應於更新分配結果，後續再與所有權人溝通協調。	-
財政部國有	1	案附提案單壹、基本資料內公有土地比率為 4.73%，請修正之。	敬悉。	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
財產署北區分署(書面意見)	2	查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 176-4 地號國有土地，使用分區為「住宅區」，面積 96 平方公尺，占更新單元總面積 2,031 平方公尺之比例為 4.73%。依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地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 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，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。因處理原則業經財政部 110 年 10 月 8 日公布修正，爰請修正事業計畫書第 19-1 頁國有土地處理方式如上，以符實際。	有關事業計畫部分，本次變更事業計畫屬依「都市更新條例」(修正前)第 19 條、第 22 條規定，申請辦理變更都市更新事業之報核，並依修正前『都市更新條例』第 19 之一第二款規定辦理簡化變更程序，原事業計畫第 19 章之變更並無前述規定之適用；惟有關「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，仍以財政部 110 年 10 月 8 日公布修正內容適用辦理。	
	3	國有土地不參與信託，事業計畫及權利變換計畫書財務計畫章節內文已排除國有土地，惟查信託合約內容未載明，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	遵照辦理，已檢附信託合約，依合約第三條所示不動產範圍辦理，已排除國有土地。	附錄五-12
	4	本案國有土地比例 4.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且權利變換計畫共同負擔比例較事業計畫核定時 51.41%上修達 56.85%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。	本案各管理費率業經 106 年 7 月 26 日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經 109 年 3 月 27 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議確認通過並核定。 本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，本次共同負擔比例自 57.90%調降至 54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1
	5	本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項： 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。 實施者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。	有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上本案防水保固 1 年。	
本府財政局(書面意見)	1	權利變換計畫書： 第 8-6 頁：查更新前 1 樓建物皆以 1,300 元/坪/月計算拆遷安置費用，松江街 123 號建物位於 1 樓，惟係以樓上層住宅租金 700 元/坪/月提列租金補貼，請修正。	遵照辦理，調整以 1,300 元/坪/月計算。	權利變換 8-1~8-2
	2	第 12-1 頁：本案權利變換計畫共同負擔比率 56.85%雖較前次小組已有降低，惟相較板橋地區其他都更案仍偏高，請再予評估調降可行性。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，本次共同負擔比例自 57.90%調降至 54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1
		領銜估價報告書(敏達)		

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次	
	3	第 60、89 頁：比較標的 3 及比較標的 12 為同一比較案例，惟其個別因素調整中針對嫌惡設施鄰近新北殯儀館之調整率不一致；又比較標的 2 與比較標的 11 亦為同一案例，其與勘估標的間於道路種別亦有主次幹道及調整率不一致情形，併請釐清修正。	已修正比較標的 12 嫌惡設施調整率，另一併修正勘估標的與比較標的 10、11 道路種別類型。	敏達估價報告書 P.89	
	4	第 65、94 頁：比較標的 4 及比較標的 13 所備註事項，查與實價登錄資訊不一致，請釐清修正。	資料誤植，已修正。	敏達估價報告書 P.65、P.94	
	5	第 79 頁：更新前土地價格調整項目中，部分土地既成巷道占比達 80% 至 100%，惟調整幅度僅 5%，調整率似有不足，未能充分反應其無法單獨開發使用情形，請酌予修正。	已擴大既成巷道調整率。	敏達估價報告書 P.81	
	6	第 132 至 135 頁：考量最有效利用原則，松江街 123 號（江翠市民活動中心）似應以商業使用為假設前提進行估價，又活動中心尚非屬住家使用性質，請釐清修正。	已將松江街 121、123、125 號改以店面做為比準戶進行價格調整。	敏達估價報告書 P.133~135	
	7	第 137 至 139 頁：依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第 4 號公報，鋼筋混凝土造建物之經濟耐用年數為 50 年，本案建物屋齡皆尚於經濟耐用年數內且將配合都市更新拆除，關於本案以現屋齡延長 20 年為經濟耐用年數計算重建成本價格理由為何，請釐清說明。	本案經濟耐用年數計算方式參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，民國 77 年 1 月 1 日前已興建完成之鋼筋混凝土造建物耐用年數加計 20%，故經濟耐用年數延長至 60 年=50x(1+20%)。但 176 地號上為高氣離子鋼筋混凝土建築物，故不延長耐用年數。	敏達估價報告書 P.137~139	
	8	第 162 頁：參考本案鄰近區域市場行情，本案住宅價格雖經實施者調整，惟似仍有偏低情形，且查附近區域不乏 60 萬元/坪以上成交案例，請再評估選取其他適宜案例之可行性。又本案更新後建築物採第 3 級建材設備及銀級綠建築規劃設計，其修正調整率是否已合理反映於更新後售價，併請再酌予修正。	本案住宅價格選取價格日期半年內近鄰地區同構造且面積相近之成交案例，並於建物個別條件增加銀級綠建築之比較項目，另將建材項目調整至【極優】，兩者加計後每坪約往上調整 1.5 萬，已合理反映於更新後售價中。	敏達估價報告書 P.162~165	
	本府都市更新處	1	權變計畫書第 15-1 頁、第 16-1 頁，本案參與權利變換所有權人數誤繕，請修正；另表 16-1 土地及建築物分配清冊請一併配合修正。	遵照辦理，更正誤繕內容。	權利變換 15-1、16-1
		2	權變計畫書第 18-1 頁，請依本案實際辦理情形及進度修正實施進度表。	遵照辦理，配合時程更新。	權利變換 18-1
3		權變計畫書第 19-1 頁，請精簡本案專屬網站之網址，並依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」規定，即時更新網頁內容。	遵照辦理。	權利變換 19-1	
委員綜合意見		權利變換計畫部分：			
	1	有關鑽探費用，請實施者依「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」以每孔 75,000 元提列，並經實施者表示配合辦理。	遵照辦理，以每孔 75,000 元提列	權利變換 10-5	



單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	有關本案提列容積移轉費用，請補充說明容移費用採代金方式辦理原因及代金與購地之價格差異分析何者對地主有利，如本案採全部繳納容移代金辦理，請儘速申請容移代金估價審查，並於專案小組審議收斂前提供審查結果之金額核實提列；另實施者倘依實際買賣契約提列容移費用，應於聽證會前檢具實際買賣契約。	容積移轉總成本依照容積移轉統包承攬作業契約，以公告現值約155%提列	權利變換附錄五-8
	3	請實施者就原事業計畫核定內容與權利變換計畫階段之財務計畫項目及金額進行差異分析說明。	遵照辦理，新增共同負擔差異分析說明。	權利變換附錄六
	4	本案鄰房鑑定費用有高估情形，請實施者依新北市土木技師公會、建築師公會、結構技師公會等鑑定業務收費標準規定計算金額提列。	遵照辦理，本案鄰房鑑定範圍為本案開挖深度四倍範圍，所需費用參依聯合營建發展基金會公告之鄰房鑑定收費標準提列，總鑑定戶數為714戶(請詳參附錄四-2)，屬於第7項501~800戶區間，以每單位戶鑑定費用3600元估算，共計為2,570,400元，原合約(請詳參附錄四-4)為4,048,380元，超出部分不予提列。	權利變換10-5
	5	有關本案採用第三級建材部分，依本次小組版計畫書所載，實施者所提三級建材設備無意見，惟其細項尚有缺漏，仍請實施者依三級建材設備等級詳實施作各項建材設備。	遵照辦理，本案所提三級建材設備等級表經檢討符合規範。	權利變換附錄七
	6	有關本案分配結果議題，經實施者於會上說明本案不願參與者人數於本次會議前有異動情形，請實施者修正計畫書內容，並請持續與不願參與之所有權人溝通說明。	遵照辦理，更新計畫書內容。	權利變換15-1
	7	本案於原事業計畫核定之共同負擔比率為51.45%，本次小組上調至56.85%，請實施者補充說明共負比偏高原因，並作原核定與權變共擔差異比較分析。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，本次共同負擔比例自57.90%調降至54.98%，新增共同負擔差異分析說明。	權利變換附錄六
		估價部分：		
	8	本案3家估價師事務所辦理之估價邏輯應為一致，並請再檢討說明三級建材(成本提高)與售價(些微提升)之估價合理性。	已於更新後建物個別條件增加銀級綠建築之比較項目，另將建材項目調整至【極優】，兩者加計後每坪約往上調整1.5萬，已合理反映於更新後售價中。	敏達估價報告書 P.165
	9	請檢視估價報告書中有關三級建材反應更新後售價調整是否合理，如以更新前合併後土開法造價反應售價與更新後造價反應售價之差異邏輯似乎不符，再請估價單位加強檢討。	本案更新後含車位銷售坪造價約16.46萬元/坪，更新後二樓以上房價約60.08萬元/坪，以修正合併後土開法造價約13.66萬元/坪，推估二樓以上房價約56.74萬元/坪來看，已符合估價邏輯。	敏達估價報告書 P.106、P.197
	10	有關收益法中涉及收益資本化率使收益價格低估，加權平均結果使比準戶價格偏低，請再做檢討。	已重新檢視收益資本化率，更新後比準價格調整至56.6萬元/坪。	敏達估價報告書 P.171~173
	11	有關更新後比較案例之建材等級及建築設計，請再檢視調整率之合理性。	已於更新後建物個別條件增加銀級綠建築之比較項目，另將建材項目調整至【極優】，兩者加計後每坪約往上調整1.5萬，已合理反映於更新後售價中。	敏達估價報告書 P.165
	12	有關租金補貼部分，一樓部分非店面之單元，建議以其他一樓住家租金單價進行樓效比調整後撥補提列。	目前一樓租金補貼皆以店面租金單價進行提列。	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	13	有關拆遷補償費部分，本案設定統一延長經濟耐用年數，惟建議修正案內海砂屋經濟耐用年數，以符房屋實際狀況及估價邏輯。	本案經濟耐用年數計算方式參考台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則，民國 77 年 1 月 1 日前已興建完成之鋼筋混凝土造建物耐用年數加計 20%，故經濟耐用年數延長至 60 年=50x(1+20%)。但 176 地號上為高氣離子鋼筋混凝土建築物，故不延長耐用年數。	敏達估價報告書 P.137~139
	14	有關更新前比準地推估各宗土地的部分，麗業針對專屬容積獎勵調整方式與另兩家略有不同，建議再釐清是否應以一致性方式評估。	麗業：本次評估方式依照範本將專屬容積獎勵以(1+共享容積%)進行折減，並以土地開發分析法試算單位容積邊際調整率，應與領銜報告書所採方法相同，惟項目表達方式不同，特此說明。	-
	15	有關 176 地號容積包含海砂屋獎勵，是否依第六號公報範本所規範之單位容積邊際調整率，請釐清。	本案係依第六號公報規定之折減方式： <b>【調整率=[(基地原容÷比準地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率】</b> ，進行 176 地號之容積獎勵調整。	敏達估價報告書 P.80~81
		估價報告書意見：		
	16	採用之土地比較標的，板翠段案例應位於 F 區、新都段應位於 C 區，皆有時程獎勵，建議皆以含時程獎勵之法定容積率進行評估。	敏達： 經查【新北市都市計畫委員會第 109 次會議紀錄】第 32 頁提會建議修正內容第 8 點，『整體開發規模及時程獎勵，屬本案特殊性規定，惟查本案細部計畫 AB、C、D、E、F、G 等 6 處發展單元，已分「AB」、「C」、「D、E」、「F、G」四階段發布實施在案，並分別以市地重劃開發完成，爰區段徵收文字應予刪除。又該 6 處發展單元皆未於時限內完成公共設施用地移轉登記為公有，故無發展單元符合時程獎勵適用條件，爰予刪除時程獎勵文字內容，僅保留規模獎勵。』故土地比較標的皆不含時程獎勵。 友宏： 經查詢該基地之土管相關規定規定且核對勘估標的之建照內容無時程獎勵。	-
	17	更新前比準地推估各宗土地，專屬容積獎勵評估方式再請釐清。	本案依第六號公報規定之方式進行容積折減。	敏達估價報告書 P.80~81
	18	勘估標的(比準地)條件：道路種別-敏達第 60 頁、第 68 頁、第 73 頁為次幹道；友宏第 50 頁、第 57 頁、第 62 頁為巷道；麗業第 45 頁、第 53 頁、第 58 頁為一般道路，請再確認道路種別及修正率。	友宏： 遵照辦理，經確認後道路種別修正為次要道路，修正率併同調整。 麗業：經重新檢視後將報告書內相關道路種別調整為次要道路，並修正道路種別調整率。	友宏估價報告書 P.50、57、62 麗業估價報告書 P.45、P.53、P.58
	19	敏達估價報告書第 56 頁，比較標的 2、友宏第 47 頁比較標的 1-「板翠段 77 地號」，選用案例相同惟交易總價似有不一致，請釐清；另備註似誤植為商業區，請釐清修正。	友宏： 遵照辦理，比較標的 1 之交易總價經確認後無誤。	敏達估價報告書 P.47

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	20	敏達估價報告書第 60 頁，比較標的 2、友宏第 50 頁比較標的 1-「板翠段 77 地號」，選用案例相同惟「接近停車場之程度」之似有差異(敏達城市車旅停車場 80m;友宏-板橋果菜批發市場第一停車場 220m)，請再確認接近停車場之程度及調整率。	友宏： 遵照辦理，經確認後，比較標的 1 之「接近停車場之程度」修正為 150m(城市車旅停車場)。	敏達估價報告書 P.50、73
	21	敏達估價報告書第 78 頁，形狀項目說明與表格內容不一致，請釐清	已修正文字敘述。	敏達估價報告書 P.78
	22	敏達估價報告書第 83 頁，表頭文字誤植為合併後(應為合併前)。	已修正誤植。	敏達估價報告書 P.83
	23	敏達估價報告書第 90 頁，比較案例容積率調整表，請釐清比較標的地下室開挖樓層或開挖率是否無需調整、利潤率是否皆為 15%。	已修正比較標的 12 為地上 10 層地下 2 層，利潤率調整為 14%。	敏達估價報告書 P.90
	24	敏達估價報告書第 133 頁，店面之比較項目，請釐清寧適項目	已刪除店面寧適調整項目。	敏達估價報告書 P.133
	25	敏達估價報告書第 179 頁，其他比較項目，陽台佔比過大、單層戶數少，建議予以量化定義。	已刪除其他項目中【單層戶數少】調整項，因 21F-A1、22F-A1、22F-A2 等 3 戶陽台占比超過總面積 12%，故予以下修。	-
	26	麗業估價報告書第 5 頁，比較標的 2、3 視野景觀皆為面公園，為調整率分別為-12%、-6%，建議敘明差異性。	麗業：本次考量比較標的 2 景觀面寬較大且公園規模較佳，而比較標的 3 為長條形景觀面寬較小且公園規模較差，兩者基地條件及景觀條件有別，已依意見於報告書內加註說明。	敏達估價報告書 P.45、P.76
	27	友宏估價報告書第 26 頁，他項權利分析與另二家似有不同，請釐清。	友宏不動產估價師聯合事務所： 遵照辦理，他項權利分析表已修正。	敏達估價報告書 P.26
結論	1	有關人民陳情意見部分，請實施者針對所有權人所提疑義再加強溝通協調，並於計畫書內載明整合情形；另有關本案公聽會陳情人所陳意見，經實施者說明及處理方式，原則無意見。	遵照辦理。	-
	2	有關本案採用第三級建材設備部分，原則無意見。	敬悉。	權利變換附錄七
	3	有關本案提列「營業稅」部分，實施者依 104 年「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」計算方式增列營業稅，原則同意。	敬悉。	權利變換 10-5
	4	有關本案提列「信託費用」部分，原則同意實施者以信託作業報酬約定書提列新臺幣 775 萬；惟仍請實施者於計畫書載明契約條文內容，以利審議。	敬悉。	附錄五-10
	5	請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正後續提請專案小組審議。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：111 年 11 月 4 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
黃○筠(沈先生代, 松江街 121 號 4 樓)	1	請問參加權利變換之住戶, 將來興建完成後保固如何辦理, 是否跟對外銷售的保固一致。	有關保固內容, 參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本, 結構體保固 15 年, 針對固定建材及設備部分負責保固 1 年, 保固標準與對外銷售一致。	-
張○梅(張○彰代, 松江街 129 號 1、2 樓)	1	我們的房子在 175 地號, 房子是面臨松江街並不是銘傳街 76 巷, 當初實施者跟我們講說門牌是松江街的話價值就會差很多, 這段時間有陸續找實施者溝通, 可是目前都沒有得到回應, 我們也有主動找好幾次, 都沒有受到好的回應, 感覺有故意侵害我們的權益。	所有權人與實施者相關契約約定, 一切以私契約書為主, 未簽私契約之所有權人則以權利變換方式分配, 實際金額以後續審議結果為準。區分所有建物的立體地價分配採更新前各建物合理市場價格中土地貢獻價值加總後做計算, 因此會考量各建物之樓層別、使用效益、有無商效等因素作合理價值判斷, 門牌編訂非建物價值之唯一考量, 所以門牌變更路段也不影響市場價值評估結果。	-
	2	共同負擔比例過高, 容積移轉成本需要調降。	本案共同負擔比例自 57.90%調降至 54.98%, 本案評價基準日為 110 年 6 月, 目前依提列標準提列之金額及權利變換估價提列, 實際金額以審議結果為準。 有關容積移轉部分, 以市府審議容積移轉代金方式辦理。	權利變換 12-1
	3	請實施者告知地主銷坪係數比是幾倍, 陽台雨遮等附屬建物等公設等未計容積的部分是多少, 等於每位地主實際分配總面積是多少, 現在是權利變換方式做, 很多細節我們都不清楚。	有關本案登記面積內容, 於第拾柒、地籍整理計畫表 17-3 建物登記清冊登載。	權利變換 17-6
	4	共同負擔是實施者利潤所得, 是蠻高的, 實施者當初講的是一戶一車位的承諾, 後來都是變成用權利變換的價格去買, 停車位是否可以不計入權值分配之總價值內。	所有權人與實施者相關契約約定, 一切以私契約書為主, 未簽私契約之所有權人則以權利變換方式分配, 實際金額以後續審議結果為準。	-
	5	本戶希望選配高樓層及其他間一樓店面, 實施者現在留下來的都在高樓層, 而一樓店面現在有 5 間是實施者的, 可否後續再有討論或變更。	有關住戶表示更換選配部分可洽實施者再行協商, 惟仍須依權利變換方式辦理權利價值找補。	-
林國春議員 服務處主任 方翊琴	1	176 地號因涉及海砂屋專屬獎勵, 張太太的意思是 175 地號要比照 176 地號, 另外她門牌是位在松江街, 剛剛簡報上說明很清楚, 但是就當事人來講的確有權益上不公平, 這部分請多加評估。	176 地號因有海砂屋專屬獎勵, 故更新前土地容積率高於 175 地號, 難以將 175 地號比照 176 地號同等條件進行評估。另外門牌編訂非更新前建物價值之唯一考量, 仍須參酌各建物之樓層別、使用效益、有無商效等因素作合理價值判斷, 並無損害地主權益。	-
實施者綜合 回應	1	有關保固內容, 參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本, 結構體保固 15 年, 針對固定建材及設備部分負責保固 1 年, 保固標準與對外銷售一致。	-	-
	2	所有權人與實施者相關契約約定, 一切以私契約書為主, 未簽私契約之所有權人則以權利變換方式分配, 實際金額以後續審議結果為準。	-	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	現今市場物價波動劇烈，但房市行情變化幅度不大，實施者需承擔相當大的市場風險，並非陳情人所提利潤過大的情況。	-	-
	4	停車位的分配以權利變換方式辦理選配，超額選配部分可與實施者協議。	-	-
	5	有關住戶表示更換選配部分實施者願意再行協商，惟仍須依權利變換方式辦理權利價值找補。	-	-
估價師綜合 回應	1	本案依照不動產估價技術第 6 號公報規定，選擇更新單元內達適當規模土地之土地做為比準地，再就各筆土地與比準地之優劣差異條件進行調整，且 176 地號另有專屬海砂屋獎勵，依範本規定折減後計入該筆土地更新前權利價值，故無估價錯誤或不公平之情事發生。	-	-
	2	區分所有建物的立體地價分配採更新前各建物合理市場價格中土地貢獻價值加總後做計算，因此會考量各建物之樓層別、使用效益、有無商效等因素作合理價值判斷，門牌編訂非建物價值之唯一考量，所以門牌變更路段也不影響市場價值評估結果。	-	-
財政部國有 財產署北區 分署（書面 意見）	1	本案國有土地比例 4.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且權利變換計畫共同負擔比例較事業計畫核定時 51.41% 上修達 57.90%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。	本案管理費率業經 106 年 7 月 26 日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經 109 年 3 月 27 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 912-1 次會議確認通過。 本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，本次共同負擔比例自 57.90% 調降至 54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1

單位	項次	意見內容	意見回應與說明			參考頁次																																																												
	2	查計畫書第綜-18頁，有關本案申請容積移轉額度40%提送資料漏列量體說明之房屋產權總面積，請實施者補充。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>量體說明</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總容積樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>9,199.67</td> <td>11,636.87</td> </tr> <tr> <td>房屋銷售總面積(坪)</td> <td>4,490.92</td> <td>5,680.67</td> </tr> <tr> <td>停車位總數</td> <td>114</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>房屋產權總面積(坪)</td> <td>4,554.80</td> <td>5,761</td> </tr> <tr> <td>停車位產權總面積(坪)</td> <td>3,909.04</td> <td>4,944.63</td> </tr> <tr> <td>各土地所有權人土地持分</td> <td colspan="2">視各所有權人權利變換選配狀況而定</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>財務項目</b></td> </tr> <tr> <td>共同負擔總金額</td> <td>1,527,518,121</td> <td>2,125,265,606</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值</td> <td>2,955,343,755</td> <td>3,738,280,947</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人更新後應分配價值</td> <td>1,427,825,634</td> <td>1,613,015,341</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>51.69%</td> <td>56.85%</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>容積移轉來源及成本說明</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3">本案提列佐證，約為公告現值150%，實際成本以權利變換核定內容為準。</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>容積移轉效益分析</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3">容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加185,189,707元</td> </tr> <tr> <td>風險管理費</td> <td>144,006,115</td> <td>176,952,141</td> </tr> <tr> <td>更新後應分配價值變化</td> <td>0</td> <td>+185,189,707</td> </tr> <tr> <td>實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析</td> <td>100%</td> <td>113%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">上表數據僅為推估試算，實際權利變換結果應以新北市政府核准內容為主。</td> </tr> </tbody> </table>			量體說明	容積移轉前	容積移轉後	總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9,199.67	11,636.87	房屋銷售總面積(坪)	4,490.92	5,680.67	停車位總數	114	144	房屋產權總面積(坪)	4,554.80	5,761	停車位產權總面積(坪)	3,909.04	4,944.63	各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定		<b>財務項目</b>			共同負擔總金額	1,527,518,121	2,125,265,606	更新後總權利價值	2,955,343,755	3,738,280,947	土地所有權人更新後應分配價值	1,427,825,634	1,613,015,341	共同負擔比例	51.69%	56.85%	<b>容積移轉來源及成本說明</b>			本案提列佐證，約為公告現值150%，實際成本以權利變換核定內容為準。			<b>容積移轉效益分析</b>			容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加185,189,707元			風險管理費	144,006,115	176,952,141	更新後應分配價值變化	0	+185,189,707	實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	113%	上表數據僅為推估試算，實際權利變換結果應以新北市政府核准內容為主。			權利變換 10-1
量體說明	容積移轉前	容積移轉後																																																																
總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9,199.67	11,636.87																																																																
房屋銷售總面積(坪)	4,490.92	5,680.67																																																																
停車位總數	114	144																																																																
房屋產權總面積(坪)	4,554.80	5,761																																																																
停車位產權總面積(坪)	3,909.04	4,944.63																																																																
各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定																																																																	
<b>財務項目</b>																																																																		
共同負擔總金額	1,527,518,121	2,125,265,606																																																																
更新後總權利價值	2,955,343,755	3,738,280,947																																																																
土地所有權人更新後應分配價值	1,427,825,634	1,613,015,341																																																																
共同負擔比例	51.69%	56.85%																																																																
<b>容積移轉來源及成本說明</b>																																																																		
本案提列佐證，約為公告現值150%，實際成本以權利變換核定內容為準。																																																																		
<b>容積移轉效益分析</b>																																																																		
容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加185,189,707元																																																																		
風險管理費	144,006,115	176,952,141																																																																
更新後應分配價值變化	0	+185,189,707																																																																
實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	113%																																																																
上表數據僅為推估試算，實際權利變換結果應以新北市政府核准內容為主。																																																																		
	3	本案信託費用請依「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」規定檢具契約影本佐證。	遵照辦理，檢附信託報酬約定書契約影本佐證。			附錄五-10																																																												
新北市政府 交通局(書 面意見)	1	有關停車位位置調整部分，請檢討新設車位與車道距離是否有足夠轉彎半徑、迴轉空間，並補充相關安全警示設施。	補充標示轉彎半徑，迴轉空間，加設反光鏡。			都設報告 P7-1-2 ~ P7-1-5																																																												
	2	請補充說明地下一層新增汽車停車位位置。	地下一層無新增汽車停車位。			都設報告 P7-1-5																																																												
新北市政府 財政局(含 書面意見)	1	本次權利變換計畫共同負擔比率達57.9%，似較板橋地區其他都更高，實施者後續檢具信託等契約及計算容移代金後，請核實計算各項提列費用，並檢討評估調降可行性。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，共同負擔自57.90%調降至54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。																																																															
	2	本次權利變換計畫之合法建築物拆遷補償費相較核定之事業計畫增列約1,000萬元，請實施者說明增加之原因。	本案部分合法建築物係有補登之情事，依照權利變換階段實際登載面積核算，另本案為以權利變換方式辦理，以權利變換階段估價結果為準。																																																															
	3	依提列基準規定合法建築物拆遷安置費之租金單價應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額查估，本案提列之店舖及住宅每月租金單價與估價報告書推定單價金額所有差異，請實施者說明兩者不一致之原因。	有關租金單價，本次審議修正以估價單位查估之單價提列，參依周邊市場行情，店舖每坪每個月補貼1,300元；住宅使用每坪每個月租金補償700元。			權利變換 8-1																																																												
敏達估價報 告書部分	1	全案比較案例價格之推定，請補充說明比較標的加權數決定之理由。另該表格部分欄位似有錯置情形，請釐清修正。	已補充加權數決定之理由，並檢視欄位之正確性。			敏達估價報 告書 P.69																																																												

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	第 81 頁：更新前土地調整項目之既成巷道占比，部分土地既成巷道占比為 80%至 100%，惟調整率僅 5%，請說明合理性。	更新前部分土地現況作為既成巷道使用，惟更新後皆回歸正常建築使用，考量土地仍有其容積貢獻價值，維持 5%之調整率應屬合理。	敏達估價報告書 P.81
	3	第 81 頁：更新前土地調整項目之 4 層樓及海砂獎勵容積調整率約為 8%或 29%，請依第 6 號公報都更估價報告書範本規定說明相關計算過程。	已補充計算過程	敏達估價報告書 P.80
	4	第 84 至 88 頁：合併後土地價格評估比較標的 10 之個別因素調整百分率達 67.9%、形狀曲折分散不完整、容積率與勘估標的差異甚大，且與合併前土地價格比較案例不相同，建議是否更換為合適案例。	已更換合併後土地比較標的 10。	敏達估價報告書 P.84
	5	第 61、88 頁：勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析之接近條件中，學校及公園接近程度似有重複調整或項目名稱誤植情形，又周邊環境條件調整百分率小計數額有誤，請釐清修正。	表格欄位有誤，已修正。	敏達估價報告書 P.60、P.88
	6	第 69、97 頁：店面之比較案例個別因素比較調整分析中，比較標的 5 及 14 屋齡調整 8%，惟屋齡年期為 0，請釐清是否有誤植情形，並請一併確認比較標的 4 及 13 屋齡正確性。	已修正屋齡調整率，併同檢視比較標的 4 及 13 屋齡之正確性。	敏達估價報告書 P.68、P.97
	7	第 132 至 134 頁：推估更新前各區分所有建物價格之店面商效調整率差距最高為 4%，惟實際係以有無商效進行調整，調整率統一為 15%，請說明商效調整之合理性。	重新檢視銘傳街 76 巷 1、3 號與松江街 121、123、125 號更新前無商業使用，故改以住家做為比準戶進行差異調整。	敏達估價報告書 P.134~135
	8	第 165 頁：本案採鋼筋混凝土第 3 級建材設備優於一般市場案例，惟查更新後住宅個別因素調整表之建材等項目未有相應調整，請核實反應於更新後售價。	已重新考量勘估標的建築設計、建材等級與比較標的差異，調整後二樓以上平均單價為 58.9 萬/坪，已反映於更新後房價上。	敏達估價報告書 P.165
	9	第 162、197 頁：本案 2 樓以上住宅平均單價約 55 萬元/坪，查鄰近本案基地屋齡 3 年之「家泰江翠綻」建案住宅價格約 60 萬元/坪，本案住宅價格似有偏低之情形，請說明合理性。另比較案例 29、30 住宅案例位於江翠重劃區，生活機能較勘估標的差，是否考量相關因素修正，請一併說明。	本案價格日期為民國 110 年 6 月 2 日，「家泰江翠綻」此建案距價格日期一年內無適當案例供選取，故選取「雙盈 NO1 寬盈」、「聯上涵翠」、「江翠 ONE」等相類似規模之建案進行比較，並重新考量江翠重劃區與本案生活機能之差異進行區域因素調整。	敏達估價報告書 P.162、P.197
	新北市政府 都市更新處	1	各項權利變換所需費用請計算至個位數無條件進位，請修正公寓大廈公共基金金額，並併同修正公寓大廈規約草約。	遵照辦理，配合修正。
2		有關營建費用樓層高度加成，一樓如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度，另有夾層部分應分別計算，請修正。	遵照辦理，夾層分別計算。	權利變換 10-3
3		營建費用採鋼筋混凝土造第三級建材計算單價，惟所附建材設備等級表部分內容不合法規第三級之規定，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，配合修正等級表內容。	事業計畫 附錄七
4		有關提列共同負擔項目需以合約佐證之相關費用，請補附雙方合意相關證明文件。	遵照辦理。	權利變換 附錄五
5		鑽探費用、更新前土地及建築物測量費用，請檢附契約影本佐證。	遵照辦理，已檢附相關影本，有關鑽探費用依規定以本案土地面積 2,031 m <sup>2</sup> ，每 600 m <sup>2</sup> 鑽一孔，共鑽 4 孔，每孔依照提列標準 75,000 元提列。	權利變換 附錄五

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	6	請於第 14-1 頁、第 15-1 頁補充敘明合併選配名單、更新前後價值等內容。	該組所有權人於權利變換計畫報核後 111 年 2 月 14 日產權異動，原三位所有權人權利範圍異動合併為一位，由該為所有權人分配前述單元。	權利變換 14-1
	7	有關所有權人合併參與選配部分，請實施者依規定釐清更新後產權之處理方式。	有關所有權人合併選配情形，涉及本意見之相關所有權人已完成產權移轉登記，並依規定簽署選配文件，無影響其他所有權人之權益。	-
委員綜合意見都市設計：	-	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。	遵照辦理。	-
	1	屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意以 6 公尺高度設置。	修正高度為 6 公尺，並依相關規定： 1. 檢討透空面積 2. 由結構計師檢核計算簽證	都設報告 P3-4-1~ P3-4-3
開放空間及景觀計畫部分	2-1	考量本案基地鄰近捷運區位性，於松江街與 4 公尺人行步道及自關 6 公尺道路與松江街之街角廣場，為確保道路轉角處之開闊性，請調整街角廣場兩側之景觀植栽。	已修正道路轉角處之開闊性，並調整景觀植栽。	變更事業 12-49 權利變換 6-11 都設報告 P4-7
	2-2	臨自關 6 公尺道路側留設 2 公尺人行步道，考量人行空間延續性，請適度增加人行步道通行範圍。	調整人行步道，使其具延續性。	都設報告 P4-7,P6-1
	2-3	有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定坡度 2.5% 外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。	人行道坡度均<2.5%，橫向坡度均小於 4%，符合規定。	變更事業 12-63、12-65 都設報告 P6-2~P6-2-1
	2-4	請於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內高程(含絕對高程)，並與鄰地順平無高差，剖面圖請標註斜率。	剖面圖已標示斜率。	變更事業 12-63、12-65 都設報告 P6-2~P6-2-1
	2-5	車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。	補充檢討人行空間車道橫向剖面。	變更事業 12-63、12-65 都設報告 P6-2~P6-2-1
	2-6	機車車道旁留設 1.5 公尺人行步道，為考量人行通行舒適及安全性，請調整 1.5 公尺人行步道位置，並以植栽帶與機車車道阻隔。	機車車道旁增設植栽綠帶與機車車道阻隔。	變更事業 12-49 都設報告 P4-7,P6-1



單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2-7	夜間照明計畫請套繪現有公共設施，並加強出入口至建築線間照明規劃。	已套繪現有公共設施並加強出入口至建築線間之照明。	變更事業 12-69 都設報告 P6-5
	2-8	獎勵退縮範圍請增加街道傢具提供行人休憩停留使用。	增加座椅供行人休憩停留適用。	變更事業 12-69 都設報告 P6-5
建築計畫部分	3-1	地下2、3、4層編號77~79、110~111及無障礙停車位，請依建築技術規則建築設計施工編第61條規定檢討並規劃無障礙車位鄰近地面層之垂直服務核設置。	已依建築技術規則第61條檢討，並將無障礙車位由地下四層，移至地下二層鄰近電梯處。	變更事業 11-17、11-19 都設報告 P7-1-5
	3-2	地上1層門廳旁特別安全梯下方規劃廁所之樓層高度不足，請調整修正。	修正樓梯上下方向。	變更事業 11-23 都設報告 P7-1-6
	3-3	地上2層剖面圖於市民活動中心部分樓層高度由樑下370公分降為260公分，已影響原核准空間使用功能，請修正。	修正剖面圖，樓高至少為360cm。	變更事業 11-59 都設報告 P7-3-2
	3-4	地上2層A1戶主臥浴廁內浴缸與結構柱過近，影響使用機能，請調整。	修正室內隔間牆及浴缸位置。	變更事業 11-29 都設報告 P7-1-7
	3-5	南向立面基座規劃4扇玻璃門與平面圖不一致，請修正。	平面已修正同立面圖。	變更事業 11-55 都設報告 P7-1-6
	3-6	考量建物整體美觀及合理性，空調室外機請設置於陽臺；另陽臺外設置格柵，請依建管規定檢討。	空調均設置於陽台，外加格柵，並依建管規定檢討。	-
管理維護計畫	4-1	住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正臨停社區車位、夜間照明...等項目管理維護說明。	已修正住戶管理公約加註事項。	詳都設報告
	4-2	公共開放空間管理維護執行計畫表請補充開放空間告示牌設置位置及圖示。	已補充標示。	詳都設報告
報告書部分	5-1	各剖面圖標示之基地範圍線，請釐清並區分建築線(紅色)及地界線(綠色)分色標示以利審閱，請修正。	已修正。	詳都設報告
	5-2	基地及周邊環境現況照片請補充最新現況照片，並標示拍攝日期。	補標示拍攝日期。	詳都設報告
	5-3	請檢附本次會議修正對照圖。	遵照辦理。	詳都設報告

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	5-4	景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。	已補充剖面圖。	變更事業 12-63、12-65 都設報告 P6-2~P6-2-1
	6	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。	本案法規適用日為 100.11.04,免依 110.05.06 新北成都字第 1100863693 號函「...自公告 110 年 4 月 30 日起實施....」辦理。	-
	7	請依「都市計畫法新北市施行細則」、土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	-
都市更新：	1	人民陳情部分：請實施者針對所有權人疑義再加強溝通協調，並於計畫書內載明整合情形。	本案目前已取得全體所有權人事業計畫同意，並持續針對權利變換內容與所有權人協商說明。	-
	2-1	機車道北側之 1.5 公尺人行步道，建議調整至灌木於喬木之間，另建議基地西側 2 公尺人行步道與改道後通路之間，透過綠帶規劃將車行及人行空間有所區隔。	已修正人行道及綠帶位置。	變更事業 12-49
	2-2	有關 B2、B3、B4 調整車道位置並各層增加 1 位汽車位，惟該車位緊鄰車道，請加設警示設備以增加安全性。	已加設反光鏡以增加安全性。	變更事業 11-15~11-19 權利變換 6-7~6-9
	2-3	目前無障礙車位設置於 B4，建議調整位置靠近地面層。	已調整至 B2F。	變更事業 11-19 權利變換 6-9
	2-4	請將露台之戶數及編號(樓層別)請補載入公寓大廈管理規約草約之約定專用部分，另請於共專圖，以不同顏色區分共有部分之「大公、車公」及「專有部分」。	已修正。	權利變換 6-27~6-29
	2-5	其餘有關建築設計部分，請依都市設計委員意見修正。	遵照辦理。	-
	2-6	部分章節內容未完整，雖無變更，仍應將內容載入計畫書中。	遵照辦理，補充部分原核定內容。	-
	3-1	本案共同負擔比率為 57.9% 過高，請再檢視各項財務提列內容，評估調降各項管理費用之可行性，酌予調降共同負擔。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，共同負擔自 57.90% 調降至 54.98%，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1
	3-2	有關提列營業稅部分，請實施者分別依 104 年「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」及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令之計算式計算營業稅，並建議以對所有權人較有利之方案提列共同負擔。	依照財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令第三點所提：「擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。」，本案擬訂事業計畫報核日為 100 年 11 月 4 日，惟當期並無營業稅之提列依據，故 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函示，本案依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算。	權利變換 10-6

單位	項次	意見內容	意見回應與說明			參考頁次																																																					
	3-3	有關提列容積移轉費用已達 2 億 716 萬 2,000 元，建議將容積移轉成本對於所有權人分配權益之差異進行分析說明。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>量體說明</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總容積樓地板面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>9,199.67</td> <td>11,636.87</td> </tr> <tr> <td>房屋銷售總面積(坪)</td> <td>4,490.92</td> <td>5,680.67</td> </tr> <tr> <td>停車位總數</td> <td>114</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>房屋產權總面積(坪)</td> <td>4,554.80</td> <td>5,761</td> </tr> <tr> <td>停車位產權總面積(坪)</td> <td>3,909.04</td> <td>4,944.63</td> </tr> <tr> <td>各土地所有權人土地持分</td> <td colspan="2">視各所有權人權利變換選配狀況而定</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>財務項目</b></td> </tr> <tr> <td>共同負擔總金額</td> <td>1,527,518,121</td> <td>2,125,265,606</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值</td> <td>2,955,343,755</td> <td>3,738,280,947</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人更新後應分配價值</td> <td>1,427,825,634</td> <td>1,613,015,341</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>51.69%</td> <td>56.85%</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>容積移轉來源及成本說明</b></td> </tr> <tr> <td>容積移轉來源及成本說明</td> <td colspan="2">本案提列佐證，約為公告現值 150%，實際成本以權利變換核定內容為準。</td> </tr> <tr> <td>容積移轉效益分析</td> <td colspan="2">容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加 185,189,707 元</td> </tr> <tr> <td>風險管理費</td> <td>144,006,115</td> <td>176,952,141</td> </tr> <tr> <td>更新後應分配價值變化</td> <td>0</td> <td>+185,189,707</td> </tr> <tr> <td>實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析</td> <td>100%</td> <td>113%</td> </tr> </tbody> </table> <p>有關本案辦理容積移轉移入，對所有權人新增共同負擔成本，同時新增總體更新後價值，就所有權人更新後應分配價值將可增加 185,189,707 元，約提高 13%之投入分配效益，上表數據僅為推估試算，實際權利變換結果應以新北市政府核准內容為主。</p>	量體說明	容積移轉前	容積移轉後	總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9,199.67	11,636.87	房屋銷售總面積(坪)	4,490.92	5,680.67	停車位總數	114	144	房屋產權總面積(坪)	4,554.80	5,761	停車位產權總面積(坪)	3,909.04	4,944.63	各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定		<b>財務項目</b>			共同負擔總金額	1,527,518,121	2,125,265,606	更新後總權利價值	2,955,343,755	3,738,280,947	土地所有權人更新後應分配價值	1,427,825,634	1,613,015,341	共同負擔比例	51.69%	56.85%	<b>容積移轉來源及成本說明</b>			容積移轉來源及成本說明	本案提列佐證，約為公告現值 150%，實際成本以權利變換核定內容為準。		容積移轉效益分析	容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加 185,189,707 元		風險管理費	144,006,115	176,952,141	更新後應分配價值變化	0	+185,189,707	實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	113%		-
量體說明	容積移轉前	容積移轉後																																																									
總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9,199.67	11,636.87																																																									
房屋銷售總面積(坪)	4,490.92	5,680.67																																																									
停車位總數	114	144																																																									
房屋產權總面積(坪)	4,554.80	5,761																																																									
停車位產權總面積(坪)	3,909.04	4,944.63																																																									
各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定																																																										
<b>財務項目</b>																																																											
共同負擔總金額	1,527,518,121	2,125,265,606																																																									
更新後總權利價值	2,955,343,755	3,738,280,947																																																									
土地所有權人更新後應分配價值	1,427,825,634	1,613,015,341																																																									
共同負擔比例	51.69%	56.85%																																																									
<b>容積移轉來源及成本說明</b>																																																											
容積移轉來源及成本說明	本案提列佐證，約為公告現值 150%，實際成本以權利變換核定內容為準。																																																										
容積移轉效益分析	容積移轉後，土地所有權人應分配價值增加 185,189,707 元																																																										
風險管理費	144,006,115	176,952,141																																																									
更新後應分配價值變化	0	+185,189,707																																																									
實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	113%																																																									
	3-4	有關不願參與分配之權利變換所有權人，請實施者補充說明協調情形及處理方式。	本案不願參與分配之權利變換所有權人為其自行意願表達，經實施者確認後以領取補償金處理。			-																																																					
	3-5	合法建築物拆遷補償費依據為何？未於估價報告書中補充。	已補充合法建築物拆遷補償費計算方式。			估價報告 P.137~139																																																					
	3-6	第 10-1 頁，請配合附件之文字將「合約」修正為「契約」。	遵照辦理。			權利變換 10-1																																																					
	3-7	第 10-4 頁公寓大廈公共基金部分，引用公寓大廈管理條例施行細則第 6 條有誤，應為第 5 條，請修正。	遵照辦理。			權利變換 10-4																																																					
	3-8	表 13-1 之建物共同使用面積，有無包括車公？請於第 13-3 頁加註車公面積。	表 13-1 建物共同使用面積為全區大公分擔至各戶單元，無車公面積。			權利變換 13-1,13-6																																																					
	3-9	表 13-2 之停車位價格，請確認與敏達估價報告書之車位價格是否一致。	敏達估價報告書摘要呈現方式係將地下各車位單獨計價後再加總計算大小車位均價，經檢視後車位價格一致。			權利變換 13-6																																																					
	3-10	表 17-3 共用部分載明大公含車公面積 10,975.16 m <sup>2</sup> ，請於表格下方補充「合計」欄位，以利分算並檢視面積是否相符。	遵照辦理。			權利變換 17-8																																																					

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3-11	第 17-10 頁序號 145 之市民活動中心 2 樓，車位 145 編號之車位持分為 367/100 萬，似與其他車位之分配持分(3,121/100 萬)有所差距，請說明其分算方式。	有關活動中心專用車位，目前改配車位 144 編號，專用車位計算持分採其車位面積計算，無計入車道公設面積。	權利變換 17-11
	4-1	更新前土地價格，敏達 187 萬元/坪、友宏 170 萬元/坪、麗業 161 萬元/坪，差異最大達 26 萬元/坪，請三家估價重新檢視其差異。	更新前土地價格調整後，敏達 183 萬元/坪、友宏 170 萬元/坪、麗業 170 萬元/坪，已縮小三家差異。	權利變換 11-2
	4-2	更新前估價條件第 6 點請敘明延長耐用年數之原因，是否與合法建物殘餘價值估算相關聯？	本案無計算合法建物使用權，故刪除估價條件第 6 條。	-
	4-3	更新前估價條件第 7 點是否屬陽台或平台未登之情形，建議實施者依建築師檢討後資料，提供予估價師，並納入附件資料佐證。	經建築師檢討陽台或平台未登記之部分應屬一致，另外依建築師測量之既成巷道面積修正既成巷道占比之調整率。	估價報告 P.81
	4-4	報告書中比較項目可量化呈現者，請以量化方式填載，如採光通風、公設比、騎樓比、雨遮比等項目。	比較項目可量化之欄位已修正。	-
	4-5	三家估價對於他項權利敘述不同，請修正一致。	已修正為一致。	估價報告 P.7~8
	4-6	表五更新後建物面積表未載明露臺面積，請修正，並請說明露台評估價值之合理性。另 1F 單價 89.76 萬元，有無內含「露台」面積？請於備註補充說明。	本案依市場交易習慣 15 坪以下以該戶建坪單價之 1/3 價格評估，另摘要表中之建坪單價含露臺總價但不包含露臺面積。	估價報告 P.15
	4-7	表六更新後車位權利價值表，請參考兩家估價，以外加方式作出評估表(非內含)，另請再檢視 B2F、B3F、B4F 之大小車位均價。	本案更新後車位價依樓層別、車位尺寸、離梯廳遠近、停車方便性等因素修正各個車位價格，故不同車位型態均價略有差異。	估價報告 P.191~197
	4-8	第 47 頁表八編號 40 至 53 之公設比，分別載為 100%~1400%，請釐清其合理性。	誤植，已修正。	估價報告 P.46
	4-9	第 48 頁，表九公設比欄位均空白，請再評估是否需要該欄位，另公設面積部分，請說明是否已含車公面積為合併登記。	已補充公設比欄位數值，另公設面積已包含車公部分。	估價報告 P.47~50
	4-10	第 56 頁請補充專屬獎勵值及折減計算說明。	已補充專屬獎勵折減計算方式。	估價報告 P.80
	4-11	有關土地比較法推估過程：		
	4-11-1	土地比較標的 3 之區域因素是否應考量殯葬設施之影響，於個別因素-嫌惡設施反而是該標的為超極優；另個別因素-嫌惡設施三個填載等級不同，均未調整，請檢視。	個別因素-嫌惡設施欄位有誤，已考量殯葬設施之影響進行差異調整。	估價報告 P.60
	4-11-2	本案形狀顯與比較標的有差異，未調整，與第 78 頁邏輯不同。	已修正比較標的 1~3 的形狀調整率。	估價報告 P.60
	4-11-3	土地比較標的 3 僅臨 6 米路，其調整邏輯與第 78、79 頁不同。另其與鄰地 55、58 等地號是否為同一所有權人，是否有合併利用之情形？	比較標的 3 臨路調整邏輯已修正與各筆土地調整率一致。經查鄰地 55、58 地號皆與比較標的 3 非屬同一所有權人，但 59、59-1、60、60-1 地號等 4 筆土地與比較標的 3 於相同日期設定信託於同一銀行，故以合併利用前提下視為同一宗土地開發。	估價報告 P.56
	4-11-4	比較案例容積調整計算表銷坪比似乎不同，請檢視。三家估價於容積調整差異率試算有 16.6%~22.6%，差異較大，請檢視相關參數。	已重新檢視容積調整土開法試算之銷坪比。	估價報告 P.61

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4-11-5	請補充說明價格日期調整依據。	土地比較案例參考全國都市地價總指數-板橋區進行調整，建物比較案例參考信義房價指數-大台北月指數進行調整。	-
	4-11-6	請補充合併後土地容積率說明。	合併後土地容積率以合併前各筆土地折減後之容積樓地板面積加總後計算。	估價報告 P.84
	4-11-7	三家比準地之寬深度請一致，另敏達比準地之寬深比應為 3.5，誤植為 0.29，請修正。	已修正寬深比數值。	估價報告 P.81
	4-11-8	三家估價採用相同案例(板翠段 51 地號)，惟允容認定不同，敏達及友宏以法定容積率 240%評估；麗業以建照之設計容積率 287.94%評估，建照申請相關成本是否有考量，請補充說明如何計算？請三家估價再檢視差異部分。	經查板翠段 51 地號於成交日期時包含建照申請，故以建照申請之容積率 287.94%評估，另建照申請相關費用以法定工程提列造價比例計算。	估價報告 P.56
	4-11-9	比較案例板翠段 51 地號，區域因素修正部分，敏達修正 5%，麗業修正 14%；個別因素修正部分，敏達修正 25.6%，麗業修正 7%，請三家估價再檢視差異部分。	已重新調整區域、個別因素修正率。	估價報告 P.59
	4-11-10	比較案例永翠段 30 地號，區域因素修正部分，友宏修正 3%，麗業修正 10%，個別因素修正亦差異大，請三家估價再檢視差異部分。	已重新檢視並調整該標的之區域因素修正率。	-
	4-11-11	第 61 頁比準地為三角形，其他比較標的為矩形、梯形，調整卻率未修正，請釐清。	已修正比較標的形狀調整率。	估價報告 P.60
	4-11-12	第 69 頁比較標的 5 之屋齡為 0，調整率卻為 8%，是否有誤？	已修正屋齡調整率。	估價報告 P.68
	4-11-13	第 70 頁店面推估的總調整率及試算價格顛倒，請修正。	已修正。	估價報告 P.69
	4-11-14	第 71 頁比較標的 7、8、9 下方備註車位約 6.1 坪、約 10.41 坪、約 7.25 坪，請說明其出處與寫「約」之原因？第 167 頁亦同。	比較標的 7、8、9 車位面積皆以實價登錄登載為主，因車位坪數自謄本平方公尺換算後有小數誤差，為免誤會刪除「約」字樣。	估價報告 P.70
	4-11-15	店面採用相同案例，惟最高及最低單價差異超過 20%，請再檢討案例採用是否合適。	已更換店面比較案例。	估價報告 P.65
	4-12	有關土開分析法：		
	4-12-1	地面層比較標的 5 應為公寓，其建築型態與規劃差異較大，建議更換；另比較標的 6 為擬售案例，建議更換。	已更換店面比較案例。	估價報告 P.65
	4-12-2	地面層比較案例表均未填載案例屋齡，請補充。	已修正屋齡。	估價報告 P.68
	4-12-3	比較標的 6 與土地比較的位於同區域，惟其區域因素未調整，請檢視，其餘案例亦有相同情形，請通盤檢視。	已重新檢視各案例區域因素調整率是否一致。	估價報告 P.67
	4-12-4	樓上層住宅請增列公設比、雨遮比等調整項目。	已增加調整項目。	估價報告 P.73
	4-12-5	第 76 頁表中，請確認是否為土地及建築價款比例，請依技術規則第 79 條辦理。另資本利息綜合利率高達 5.22%，跟其他 2 家 3.3% 落差比較大，建築年期是否太長？請再做檢視。	已調整建築年期並重新檢視資本利息綜合利率。	估價報告 P.76

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4-12-6	報告書僅說明地面層、樓上層比準價格、樓上層平均房價，未說明車位及全棟總銷推估過程，請補充。	已補充土開法總銷售金額之推估方式。	估價報告 P.74~75
	4-13	調整至合併前各宗土地：		
	4-13-1	專屬容積獎勵折減後容積率為何？請補充。第 80 頁獎勵比例有尾差，請修正與計畫書內容相同。	已修正。	估價報告 P.80
	4-13-2	合併前各宗土地推估結果 176-4 地號條件較差，單價確較高，請檢視調整過程之合理性。	已重新檢視 176-4 地號各項條件，形狀調整為狹長型。	估價報告 P.81
	4-13-3	既成道路的比例建議請實施者確認後提供予估價師評估。	已將建築師測量之既成巷道面積提供予估價師評估	估價報告 P.81
	4-13-4	麗業報告書第 28 頁文字說明折減率 32.02% 內含了專屬合法四層樓以上建築 8.31%，請修正。	已刪除誤植文字「專屬合法四層樓以上建築 8.31%」。	估價報告 P.28
	4-14	第 97 頁合併後店面比較標的 14 之屋齡為 0，調整率卻為 8%，是否有誤？	已修正屋齡。	估價報告 P.97
	4-15	有關更新前區分所有建物：		
	4-15-1	樓上層比較標的 22 之屋齡空白，請補充。	已補充屋齡。	估價報告 P.121
	4-15-2	樓上層收益法推估收益資本化率中，市場合理房價水準 40~45 萬元/坪，與本案公寓樓上層 46.2 萬區域房價不同，請檢視。	已修正樓上層收益法收益資本化率之市場合理房價水準。	估價報告 P.130
	4-15-3	第 137、138 頁公寓均為鋼筋混凝土造，經濟耐用年數確有 40~50 年差異，殘價率亦有 0%~5% 之不同，請確認。	因屋齡已屆鋼筋混凝土造經濟耐用年數，經檢視屋況外觀延長耐用年數 20 年計算，另修正建物殘價率皆為 5%。	估價報告 P.137~138
	4-15-4	第 137 頁關於區分建物的重置成本計算，敏達重置成本 71,448 元/坪，麗業 82,000 元/坪，友宏 65,000 元/坪，三家估價數字相當分歧，請重新檢視計算邏輯並修正。另估價條件提到經濟耐用年數 50 年，繼續使用 20 年評估，惟目前未將 20 年納入評估，請再做檢視。	估價條件已刪除經濟耐用年數 50 年，繼續使用 20 年文字說明。	估價報告 P.137
	4-16	有關更新後價值評估過程：		
	4-16-1	更新後地面層租金單價為 1,160 元/坪/月，更新前公寓地面層為 1,300 元/坪/月是否合理？	已更換更新後地面層租金案例，調整後租金單價為 1,460 元/坪/月。	估價報告 P.159
	4-16-2	合併後土開樓上層單價為 53.9 萬元/坪，平均單價為 55.08 萬/坪，更新後規劃、建材等應較佳，比準戶僅 52 萬元/坪，二樓以上平均單價 55.4 萬/坪，是否合理？與估價期日板橋地區鄰近之均價，有偏低不合理之嫌。	已重新考量勘估標的建築設計、建材等級與比較標的差異，調整後二樓以上平均單價為 59.09 萬/坪，應與鄰近地區房價相當。	估價報告 P.197
	4-16-3	車位建議補充供需情形項目。	已補充周遭車位供需狀況。	估價報告 P.43
	4-16-4	一樓店面水平效用比 A1 優於 A5，惟其他二家估價卻 A5 優於 A1，請檢視其合理性。	已修正一樓店面 A1 戶採光改為兩面，水平效用比修正後 A5 優於 A1 單價。	估價報告 P.180
	4-17	麗業估價報告書：		
	4-17-1	摘要 8 之建築面積與另 2 家有些微落差，請再修正一致。	經重新檢視建物面積坪數之差異為四捨五入之尾差，現已依審查意見重新調整建物面積坪數為 1,547.59 坪。	估價報告 摘要 8

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4-17-2	比較標的 3 與友宏比較標的 2 相同，惟寬深度卻相反，面寬與深度請一致。	經重新檢視該基地主要臨路為 20M 香社一路，本次臨路面寬及深度設定無誤。	估價報告 P.42
	4-17-3	第 45 頁，比較標的面積調整項目有誤，以數字方式表示為佳。	已依照委員意見將比較標的面積調整項目量化，以數字方式呈現。	估價報告 P.45
	4-17-4	第 55 頁店面推定價值 73.4 萬/坪，與另二家估價 84.8 萬/坪落差較大，請再檢視差異。	已依照委員意見重新檢視土開店面價格合理性，目前已重新調整土開店面單價為 85.5 萬/坪。	估價報告 P.55
	4-17-5	第 58 頁樓上層個別條件，建築規劃設計之修正邏輯不一致，請再檢視修正之合理性。	已依照委員意見重新檢討建築規劃設計之調整幅度與邏輯，目前規劃設計調整率分別為-3%、-5%及-3%。	估價報告 P.58
	4-17-6	合併後的土地案例有取得 10% 整體開發規模獎勵，請另二家估價一併考量案例是否有包含這些獎勵。	本次新都段 94、94-1 地號土地案例位於江翠北單元 C，依細部計畫規定得申請 10% 規模獎勵，本次以納入 10% 規模獎勵後之 264% 容積評估。	估價報告 P.73
	4-17-7	請說明 2F 水平效用比選 A2 最優之合理性。	經重新檢視 2F-A2 調整率為誤植景觀調整率，現已移除誤植調整率，2F-A2 戶水平效用比為 101%。	估價報告 P.175
	4-17-8	第 185 頁比較標的 1 車位面積 6.96 坪，與比較標的 2、3 之車位面積為 12.2 坪、10.41 坪之差距過大，請適度調整評估值。	案例車位面積依照實價登錄記載，車位價格主要影響因素為實際車格大小及使用便利性等，本次已反應於調整項目內，謄本面積非主要影響價格因素不列入考量。	估價報告 P.185
	4-18	友宏估價報告書：第 130 頁「比準單元」(商業單元)比較標的 25，請說明「備註車位 6.20 坪」之依據與來源？	比較標的 25 之車位面積係根據該建號(板橋區忠孝段 3168 建號)之建物謄本，並與實價登錄所登載之面積核對後。修正比較標的 25 車位面積修正為 6.21 坪。	估價報告 P.130
	4-19	其他二家若有與選定之估價報告書相同之課題，請一併檢視修正或說明。	遵照辦理。	-
結論	-	有關本案變更事業計畫部分，請依委員意見修正後，授權作業單位再行檢核，原則同意，其餘涉及權利變換計畫部分，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，並依相關單位及委員意見修正後提請小組續審。		-

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」公展公聽會回應綜理表

開會時間：111 年 8 月 9 日（星期二）上午 10 時整

開會地點：新北市板橋區江翠市民活動中心（新北市板橋區松江街 123 號）

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
謝○瑾(黃○婷代)(銘傳街 94 巷 4 號 4 樓)(含書面意見)	1	當初建商說每戶一車位(且是送的),有送到市政府陳情,和當初說法不一,分配坪數也跟當初不一。	本案從 100 年至今,實施方式皆為權利變換,所有權人依各自應分配價值作選配,惟所有權人所選擇之房屋及車位已超出應分配價值,超額選配部分,所有權人可與實施者協議。	
	2	每戶一車位,但因本人陳情至今建商沒給我選車位。		
	3	當初建商請我們簽同意書時,不是用權利變換計算,是用坪數去計算,而且每戶都有車位,這是後來才變的,我們同意書都已經送出去了,這樣似乎有被欺騙的感覺。	至於所有權人與實施者相關契約約定,一切以私契約書為主,未簽私契約之所有權人則以權利變換方式分配,權利變換目前由估價師估算各地主應分配價值,實際金額以後續審議結果為準。	
	4	後來同意書收走了之後,比率不到,威堡的經理還有在會議上承諾我們每一戶都有一個車位,車位不算在坪數內,而且是用坪數的幾倍分配給我們住戶,結果後來變成權利變換,你們也沒有重新整理同意書,那時候提出的方案比較好,等到同意書超過比率,就變成權利變換,那你們前面收走的同意書不是以權利變換下去做計算的。		
鄭○葉(張○芬代,銘傳街 76 巷 3 號 2 樓)	1	101年8月29日公聽會,因為有地主反應坪數問題,會上建商說:「會給地主一個放心的承諾,保障地主更新後選配位置在13樓以下時,保障更新後室內面積不會縮水,且外加公共設施及車位。」,可是後來走權利變換就完全不一樣,請問當時會議上的承諾是可以被權利變換給推翻掉嗎?另外實施者說的協議,到底是什麼?能否說明清楚。	本案實施方式為權利變換,倘所有權人與實施者有相關協議,其分配以雙方簽訂之私契約為主,未簽私契約之所有權人則以權利變換方式分配。	
都更處回應	1	今日為都市更新權利變換計畫公辦公聽會,市府依照權利變換計畫書內容進行審核,倘所有權人與實施者有簽署私契約,則依私契約內容履行,如所有權人針對私契約部分有疑問,請實施者會後與所有權人溝通。		
張○梅(銘傳街 76 巷 12 號 1、2 樓)(含書面意見)	1	都市更新事業由地主提供土地及建築物,實施者提供資金共同以權利變換方式辦理都更,權利變換後依都更條例第30條規定折價抵付共同負擔後,其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例分配與原土地所有權人。上述辦理緣起說明了很清楚,但下列有幾項事件陳情如下:		
	2	地主與實施者共同負擔項目實施總經費成本總表共同負擔比例太高,我們上網查詢板橋區幾區都更案,我們的共同負擔比例偏高,是否建議不要超過50%的共同負擔比例,因為將來權變後會影響每一戶的分配權利價值。請都更處與委員們幫忙維護地主權益。	有關地主反應共同負擔比例過高部分,本案評價基準日為 110 年 6 月,目前依提列標準提列之金額及權利變換估價尚未經由市府審議,實際金額以審議結果為準。	權利變換 10-1、12-1



單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	容積獎勵項目，區外容積移轉，移入容積購買之經費以公告現值150%計算，是否太高價格呢?依據詢問以前現在板橋區的公設地移轉沒有這麼高，請新北市政府都更處長官及委員們幫忙。	有關容積移轉部分，目前為估價師估算，未來以實際契約內容為準，以目前估算水準，如果係以容移代金付給市府，可能比目前提列金額還高，未來審議時實施者會做詳細說明相關數據。	權利變換 10-6
	4	大樓公設比佔建築面積使用比例來算偏高。	本案公設比約 33%，以本案 24 層樓，尚屬合理。更新後價值參考相關案例做估算，後續實際金額以審議結果為準。	-
	5	土地及建築物的權利變換即透過估價來計算分配內容，影響更新後的應分配權利價值，以110年6月評價基準日為計算，因為臺灣這幾年房地產景氣好，地價上漲，我們似乎認為估價公司估價太低了，完全低估了，請再重新評估權利價值。	本案評價基準日為 110 年 6 月，實施方式為權利變換，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提列計算共同負擔，並依都市更新權利變換規範辦理更新前後估價作業，所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理，並需經委員會審查，實際數據應以權利變換計畫核定內容為準。	權利變換 10-1
	6	都市更新權利變換更新後，請問建築物的分配原則，選屋與停車位是不是沒有樓層限制呢?只依權利價值配屋，是否原位次、原面向方位之建物所有人得依原面向優先選配建物。	有關選配原則部分，並未限縮所有權人選配，至於一樓部分，在選配期間原一樓所有權人得優先選擇店鋪，倘一樓所有權人未於選配期間選擇店鋪，後續其他所有權人得選擇店鋪。	-
	7	請實施者說明信託管理、如何執行等。	實施者自有資金將以專款專用的方式投入 30%，另外 70%融資資金將搭配「都市更新信託」機制，由銀行依照改建進度撥款，確保所有權人權利，有關信託機制業於核准之事業計畫內容登載。	-
	8	經過多次陳情權利變換金額，鑑定價值損及個人的財產，而得到的回覆都是依照法規處理。此次再補上持有建物現況使用的資料，期待能有更合理的補償，就計畫書登載，本人持有的二層建物，非建物以外的補償，磚造9.1坪、鐵皮24.56坪、棚架6.3坪而實際使用現況(如附件)，水泥磚造約21坪，鐵皮屋4坪再加上一個停車位。計畫書登載補償金額為103,138元，就本人持有的使用現況及商業利益價值相差甚遠，並且也沒有補償既有的停車位。備及資料詳述，持有建物的使用現況，希望能得到合理的補償。	本案評價基準日為 110 年 6 月，有關數據皆以登記及測量面積為基準進行估算，目前依提列標準提列之金額及權利變換估價尚未經由市府審議，實際金額以審議結果為準。	-
孫○鉅(松江街 119 號 2 樓)	1	請問權利變換什麼時候送件?為什麼拖那麼久?就我所知去年實施者已經把權利變換計畫書送給市府，現在已經到8月了，公聽會後還有小組、聽證及大會，請問要拖到什麼時候? 我的房子屋況不佳，是海砂屋，我不知道天花板什麼時候會砸死人，所以請市府重視本案，加速都更審議速度，謝謝。	本案權利變換計畫報核日為 110 年 11 月 26 日，辦理期間遭遇疫情影響，致影響公開會議辦理時程，後續實施者配合市府進度加速辦理本案後續相關審議程序。	-
板橋區江翠里蔡明輝里長	1	我有跟市府陳情，本案是海砂屋，請加速本案審議，未來改建後對於周邊環境也能夠有所改善，但剛剛聽起來似乎還有一些問題，例如：所有權人沒車位、選屋限制、共負比過高，請都更處及委員協助地主把關，實施者也持續和地主溝通協調，希望可以促成本案完成。	本案刻正辦理權利變換計畫作業階段，各所有權人之權利價值及分配內容皆須經新北市政府公開公正之審議過程，內容將漸趨明朗，實施者依法並配合市政府之更新政策推動更新，本著「誠信態度，穩健經營，堅持品質，熱忱服務」的經營理念，為求本案順利推動完工，仍會持續與所有權人溝通協調，以100%同意為目標努力，圓滿完成本案之更新事業。	-
張○方(銘傳街 94 巷 4 號 2 樓)	1	現在變更地下停車位多一部，請問是否會因為多一部停車位，而造成我們的面積縮小?	今日公聽會資料與自辦公聽會及選配期間相關資料一致，停車位 144 部及 145 部差異部分，是因為本案 144 部停車位供地主選配，另外捐贈 1 部停車位供活動中心使用，並未影響相關格局及面積。	權利變換 13-10

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
(鄰地所有權人)板橋區溪頭里郭東勝里長、鄰地所有權人簡○宥、陳○典、黃○春、曾○川	1	<p>本人從新北都更處網站了解「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」，於參考本案建置於實施者網站的相關內容(網址<a href="https://reurl.cc/Gxlp4y">https://reurl.cc/Gxlp4y</a>板橋區江子翠段都市更新變更事業計畫案暨擬訂權利變換計畫個案說明/計畫書<a href="https://www.vibo98.com.tw/upload/photos/1/1100827.pdf">https://www.vibo98.com.tw/upload/photos/1/1100827.pdf</a>)之後，得知位於福隆建設與威堡建設兩塊建築基地的銘傳街94巷擬於此計畫案被廢止車輛通行而改為人行步道，此部分可由實施者威堡建設計畫書1100827檔案第15頁、第27頁(全區配置圖)、第28頁(人行動線分析)、第29頁(車行動線分析)、第36頁(一層景觀配置)、第37頁(景觀示意說明)、第38頁及第39頁(植栽配置)、第40頁(景觀夜間照明計畫)、第41頁(鋪面設計)、第52頁(一層平面圖)得知。</p> <p>首先敘明該檔案第12頁圖片將目前銘傳街到宏國路的宏國路64巷道路路段不做顯示是明顯錯誤，詳細說明可見同為該檔案第83頁的圖片。</p> <p>參考內政部營建署城鄉發展分署建置之全國土地使用分區資料查詢系統<a href="https://luz.tcd.gov.tw/WEB/">https://luz.tcd.gov.tw/WEB/</a>使用系統功能輸入定位新北市板橋區銘傳街94巷1弄，可以看到銘傳街94巷與銘傳街94巷1弄之間的行車動線關係。</p> <p>首先，宏國路與銘傳街94巷1弄路口寬度，與銘傳街94巷與銘傳街94巷1弄路口寬度兩相比較，前者較小後者較大，如將此案中銘傳街94巷(位於福隆建設與威堡建設兩塊建築基地的銘傳街94巷)此於計畫案廢止車輛通行而改為人行步道，依實施者計畫書第29頁(車行動線分析)，由銘傳街往新建板橋區江翠市民活動中心車流將全數由銘傳街94巷1弄承受。</p> <p>其次，依實施者計畫書第28頁(人行動線分析)，此案中銘傳街94巷(位於福隆建設與威堡建設兩塊建築基地的銘傳街94巷)如仍維持車輛通行不改為人行步道，仍有計畫中同樣功能與同樣距離的人行專用步道可供通行。</p> <p>建議：請實施者尋找其他提高容積率獎勵的替代方案，位於福隆建設與威堡建設兩塊建築基地的銘傳街94巷仍維持車輛通行。</p> <p>現在都市計畫的審議有制度上的缺失，每個案子就一位承辦人員，案子遞到審議委員會，委員會將近20幾位委員，每案審議的委員都不一樣，像是福隆建設跟本案的人行步道規劃就有矛盾，但都是審議通過，請問我們尚未都市更新的部分，我們做各行各業車子沒辦法出入，我們如何生活?已經影響用路人權利。</p>	<p>鄰地陳情人所提銘傳街94巷屬都市計畫人行步道，為依照新北市政府發布實施之板橋都市計畫內容辦理，僅透過都市更新恢復原都市計畫所規範之人行步道使用。</p> <p>本案相關建築規劃設計及容積獎勵內容業經事業計畫階段都市更新及都市設計聯審小組、大會審議核定通過，本次程序未予變動容積獎勵內容。</p> <p>原來部分車行範圍屬本案範圍內的土地，部分為都市計畫人行步道用地並非為車道，車行動線部分，也透過改道方式改善及動線的思考，加上鄰地福隆建設的人行步道，未來這裡會形塑良好的街角空間供行人使用。另活動中心部分，設有獨立電梯，未來也能夠提供社區作使用。</p>	權利變換 6-2

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
都更處回應	1	有關規劃設計內容在事業計畫階段中充分討論，且係由都更、都設、交通單位等進行交通、人行動線進行綜合性討論，非僅由都更處進行決定，先予釐清說明，而相關意見將納入會議紀錄供後續審議參考。	-	-
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1	本案國有土地比例4.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且權利變換計畫共同負擔比例較事業計畫核定時51.41%上修達57.90%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。	本案管理費率業經106年7月26日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經109年3月27日新北市都市更新及爭議處理審議會第9次會議確認通過。本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換10-1
	2	查計畫書第綜-10頁，有關本案申請容積移轉額度40%提送資料漏列量體說明之房屋產權總面積，請實施者補充。	遵照辦理，配合本次小組審議結果併同修正補充。	-
新北市政府財政局(書面意見)	1	依核定之事業計畫共同負擔比率為51.41%，本次權利變換計畫共同負擔比率提高至57.9%，請說明上修之原因及其合理性。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	-
	2	本案採鋼筋混凝土第3級構造，請說明是否已合理反應於更新後價值。	更新後住家比較案例均選擇相同構造、外觀設計、建材設備相近之案例進行比較，已反映於更新後價格上。	-
	3	依核定之事業計畫本案合法建築物拆遷補償費總計為2,180萬9,523元，本次權利變換計畫該總補償費為3,167萬9,539元，請說明補償費增加之原因。另第8-4頁表8-3合法建築物拆遷補償費用明細表，請補充建物之重建單價、折舊後現值率及屋齡等資料。	遵照辦理，配合本次小組審議結果修正。	權利變換8-1
	4	第8-3及10-5頁：合法建築物拆遷安置費之住宅及營業租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，建請說明是否合乎規定，並請修正第10-5頁相關敘述。	遵照辦理，配合本次小組審議結果修正。	權利變換8-1、10-5
	5	第10-2頁：表10-1都市更新事業實施總成本表內貸款利息說明欄內容與第10-5頁貸款利息計算不一致，請予釐清。	表10-1誤植更正，本案適用100年版本提列標準，貸款利息以工程費用及權利變換費用之利率及年期，折半計算。	權利變換10-2
	6	第10-3頁：依100年版提列基準規定，1樓供商業使用以4.5公尺為基準高度，本案1樓規劃為樓高6.4公尺之店鋪，表10-3營建費用表記載樓層1之建築高度加成28%，請釐清該高度加成是否正確。	有關樓高加成配合釐清以100年版本修正。	權利變換10-3
	7	第10-4頁：依表5-2更新前建物所有權人名冊所載，本案更新前主建物筆數計51筆，惟依提列基準計算之不動產估價費以53戶計。另說明段記載更新後主建物每筆以0.25萬計，計算式每筆卻以0.5萬計，請釐清並重新試算。	本案主建物登記共計53筆合法建物，表5-2序號為建物所有權人數51人。另有估價費計算基準，依照新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準第(二)點計算簽證費用，以每單位不動產價值加計專業簽證費用0.25萬元計，說明段補充基準文字。	權利變換10-4
	8	第10-5頁：營業稅計算公式所載公告土地現值之數據似為房屋現值總值，請釐清並重新式算營業稅。	該數據誤植，配合更正。	權利變換10-6

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	9	第10-5頁：信託費用，請核實認列並依提列基準規定檢附契約佐證。	遵照辦理，配合本次小組審議結果併同修正補充。	權利變換 10-5
	10	第10-6頁：依核定之事業計畫容積移轉費用以公告現值100%提列，本次修正以公告現值150%計算容積移轉成本，請說明合理性。	本階段為權利變換階段，以評價基準日之市場行情提列，並配合補充提列依據。	權利變換 10-6
	11	第17-3至17-5頁：表17-2土地登記清冊所載土地更新後變動情形似漏未登載市民活動中心之土地權利範圍，請修正。	遵照辦理，配合本次小組審議補充市民活動中心以新北市板橋區公所管理之土地權利範圍。	權利變換 17-5
	12	第17-8頁：分配單元21F-A3之管理者應為新北市政府財政局，請更正。	遵照辦理，配合本次小組審議修正。	權利變換 17-9
	13	第17-10頁：分配單元市民活動中心之管理者應為新北市板橋區公所，請更正。	遵照辦理，配合本次小組審議修正。	權利變換 17-11
	14	本案後續請提供3家專業估價者之估價報告書，俾憑檢視鑑價結果之合理性。	遵照辦理。	-
高○金(銘傳街76巷12號3、4樓)(書面意見)	1	請都發局要求建商(威堡建設)重新與各住戶誠意溝通，針對十年前已簽署之同意書重新收件及送件：	本案辦理遂依已核定之事業計畫階段內容辦理，以權利變換方式進行。	-
	2	8/9公聽會當天，多戶住戶主張建商當初口頭承諾內容與目前權利變換後之價值落差極大，當年建商確實口頭承諾，以室內實坪計算，一戶一車位等條件(如錄音檔)，並口頭承諾日後會再與我們簽立協議書，惟迄今建商並未與任何住戶簽立任何協議書，致住戶無法提出白紙黑字私契，但當初若無協議又何來同意書?口頭協議亦屬合法契約，本戶可提供當年錄音檔，要求建商履約。	若所有權人與實施者簽有私契協議，則實施者定當信守私契協議內容，經查陳情人並無與實施者簽定私契內容，故依規定以權利變換方式辦理，並以計畫書所載內容為準。 為使本案後續進行順利圓滿，陳情人後續若願意與實施者簽訂協議書，依協議內容辦理，則實施者同意以二者擇優(權變或保證坪數)辦理。	-
	3	本案起初建商是以協議合建方式來尋求住戶同意重建，雖然後來以權利變換方式進行，但建商也承諾將來選配房屋時會以協議方式進行，權利變換僅供參考。但此次選配房屋時，建商一概不認過往承諾，住戶們被迫接受其權利變換方式及估價，導致此次公聽會多數住戶不滿，而估價方式不論如何「合理公正」，我們所能換到的，從實坪變虛坪，而且車位還須另外負擔，等於住戶們不只換不回實坪的房子，還得貼錢買車位，然而公聽會現場，建商僅以現在走「權利變換」模式就一言以蔽之，罔顧住戶權利，還強調必須有白紙黑字之私契才算數，一間這麼大的建設公司竟然對自己的口頭承諾這麼沒有誠信，更遑論日後土地交由其建造後之房屋品質是否得以令住戶安心居住。		

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4	我們的同意書是奠基於當年建商口頭承諾條件而簽出去的，現今看來建商於公聽會上之說法，合理認定建商是以誣取方式要住戶們簽立同意書。請建商秉持民法第148條第2項誠實信用原則，重新與各住戶協議，特別針對十年前已簽署之同意書的戶別重新收件及送件。		
	5	共同負擔比例高達57.9%應予降低： 本案住戶必須負擔高達57.9%的共同負擔，當年建商承諾住戶的共同負擔不會超過50%，現今換算下來，本戶需多負擔5,804,573元，也就是將近六百萬元的鉅款，已經可以再買小套房了，強烈希望都發局能站在住戶立場，審議過程再調降住戶負擔比例。 建商曾口頭承諾給當時積極配合建商改建的住戶優惠，最高以50%進行共同負擔，不會超過該比例，請建商履約，本戶有錄音檔為證。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 12-1
	6	公設比高達33%應予降低： 參考近年來附近的新建案的公設比例，確實本案的公設比尚在合理範圍內，但台灣的房屋市場最為人詬病的是這些被灌水的公設，導致台灣房價居高不下，做為都市更新的案件，政府應站在人民立場為人民爭取實質利益，開啟低公設的先例。且本案有這麼多獎勵措施還讓出許多道路空間，更應還利於民，而非讓住戶承擔這些高房價。以本案A3戶為例：40坪，每坪55萬來計算，住戶須負擔726萬元的公設，幾乎可以再買一間公寓房子了！請都發局務必在公設比的審核上調降該比例，在居住正義上讓人民能買得起房子。	公設項目依建管登記相關法令規定，包含梯廳、電樓梯間、管委會、地下室台電配電場所、垃圾佔存區、消防幫浦室、電信室、機械式、蓄水池及汽機車車道等項目，並依照各單元面積比例分擔公設，目前登記公設比例皆依照地政登記規則計算，實際坪數以權利變換釐正作業後地政登記結果為準。。	權利變換 13-1
	7	而建商未來賣房子，若能打出低公設的名號，在公設比這一塊滿足消費者需求，做到別家建商做不到的，也必成為熱賣的焦點，開啟好名聲，所以調降公設比絕對是雙贏的政策。		
	8	建商曾承諾選配房屋時，以實坪計算，公設外加給我們(參見錄音檔)，也請建商履約。		
	9	本戶有其他土地改良物皆未列入補償，請建商補上：本戶有頂加鋼筋混凝土造及鐵皮棚架竟完全未列入補償估算，建商有顯著疏失，請即刻補上。	有關土地改良物部分已委請測量技師勘查並確認，依照實際測量面積及估價規範計列拆遷補償費用。	權利變換 8-1
委員綜合意見	1	今天部分所有權人係針對私契約提出意見，惟委員僅能就權利變換計畫內容進行審議，包括估價、共負比等問題，倘所有權人有任何意見，除今日陳述意見外，也可以提供書面意見予市府，供後續審議參考。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	本案部分地主未提出選配意願，係由實施者公開抽籤，也請實施者持續和所有權人溝通及說明。	遵照辦理，實施者將持續於審議期間與所有權人溝通協調。	-
	3	本案土地面積相等、建物面積不同之計算方式，請估價師檢附使用執照平面圖，以供後續審議參考。	遵照辦理。	-
	4	有關合法4層樓以上建物獎勵部分，本案非全部為4層樓以上之建物，是否有折減情形，請估價師於估價條件中詳細說明。	有關 175、176 地號專屬獎勵，依規定折減後計入該筆土地更新前權利價值	-
主席結論	1	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	-	-

函轉書面陳情意見

發文單位：新北市政府都市更新處

發文日期：111年9月16日

發文字號：新北更事字第1114681267號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
張○梅、高○金 (111年9月7日書面陳情)		主旨：鈞 請貴府就新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆地都市更新權利變換計畫之更新後權利價值鑑價重新查核估價以保障地所有權人之應分配值權益為禱。		-
		本人所有土地座落新北市板橋區江子翠段溪頭小段 175 地號土地面積 105 m <sup>2</sup> 權利範圍持分 1/1 土地 31.76 坪:建物 2889、2890、2891、2892 建號 4 戶參與都市更新權利變換計畫，茲於本案土地都市更新計畫案成立致最近 111 年 8 月 9 日公聽會前後多次，已經向都市更新權利變換計畫案之實施者及敏達不動產估價師反應異議，對權利變換計畫內容相關的估價評價方式及結果有疑惑，今尚未收到貴府與實施者的回覆，因攸關地主權益，以公平公正專業信任的方式幫助地主解決下列幾項疑問說明如下,特再鈞請貴府與實施者及部市更新審議委員會,查明賜覆,實深得感。本案土地依都市更新條例及不動產估價技術規則等相關法規估價權利變換更新前後用(一宗整宗素地)來評價，報告內容比準地 175、176 地號，更新前比準地 175、176 地號 2 筆土地評估權利價值一樣金額；但更新後比準地 175、176 地號(一宗整宗素地)來評價，而 175 地號更新後權利價值是不是不動產估價錯誤，175 地號應分配值價值被低估,請查明是否有顯失公平影響地主應有的權益。	本案依照不動產估價技術第六號公報規定，選擇更新單元內達適當規模土地之土地做為比準地，再就各筆土地與比準地之優劣差異條件進行調整，且 175、176 地號另有專屬獎勵，依範本規定折減後計入該筆土地更新前權利價值，故無估價錯誤或不公平之情事發生。	-
		門牌改編為松江街 129 號等；經查詢政府相關單位就本案土地依都市更新條例相關法規,實施者及不動產估價師現場履勘時，無通知地主會勘；本案 175 地號基地位置，坐落地理位於松江街跟銘傳街 76 巷的三角位置，本建築物於 68 年 8 月 1 日以前建造完成後，175 地號門牌銘傳街 76 巷 12 號一至四樓，板橋市政府在 70 年及 71 年開闢道路松江街通行至今，175 地號建物興建完成至今，正門面向松江街及樓梯進出，40 年來都是在松江街上出入，經新北市政府民政局及戶政事務所目前 111 年松江街未全面進行整編作業，現況有銘傳街 76 巷、有吳鳳路 50 巷、有文化路二段 225 巷等等門牌很雜亂,但都是位於松江街上。	區分所有建物的立體地價分配採更新前各建物合理市場價格中土地貢獻價值加總後做計算，因此會考量各建物之樓層別、使用效益、有無商效等因素作合理價值判斷，門牌編訂非建物價值之唯一考量，所以門牌變更路段也不影響市場價值評估結果。	-
		我們地主已經盡量站在以成就本案的角度思考，成就實施者及地主大家都圓滿,請實施者及敏達不動產估價師重新價值評估，請幫忙多多考量地主的土地個別條件、面臨松江街條件、角地分數、四層樓、評點不同、獎勵容積等等條件，重新估價，勿讓地主權利價值受損害，實深得感。		-
	請 貴府如有不清楚的地方，地主願意親自到場會勘詳細說明之。		-	

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期：111 年 5 月 23 日

發文字號：新北更事字第 1114675968 號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新北市政府都市更新處	2	查本處以 111 年 1 月 28 日新北更事字第 1114671263 號函請貴公司補正，惟查本案計畫內容尚未依前開號函說明二、(二)2、6、8、(三)1 點意見未修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，誤繕配合更正。 有關(三)1 意見有關傳單通知，本案法令適用日為 100 年 11 月 4 日，適用 99 年 5 月 3 日版本之都市更新條例施行細則，依其第 6 條規定無傳單通知之適用，本案辦理符合規定。	權利變換 5-3、5-8、 5-9、11-1、 11-2
	3-1-1	另查計畫書部分內容尚需修正，請據以修正計畫書圖及附件冊，並補送相關文件及資料。 (一)事業計畫書部分： 1、請補附新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則檢討內容。	遵照辦理，補附新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則檢討表。	變-1
	3-1-2	第 1-3 頁請釐清引用都市更新條例第 25 條之 1 之依據。	遵照辦理，誤植刪除該文字。	-
	3-1-3	第 11-7 頁、附錄三 21、22、23、24,請補附變更後相關圖說。	遵照辦理。	變更事業 11-7、附錄 三 21、22、 23、24
	3-2	(二)權利變換計畫書部分：	-	
	3-2-1	第 10-1 頁引用法令名稱有誤,請修正。	遵照辦理。	權利變換 10-1
	3-2-2	表 11-2 更新前各土地權利價值表、表 12-1 費用共同負擔表、表 16-1 土地及建築物分配清冊,所載權利價值與估價報告書不一致部分請釐清修正。	遵照辦理。	權利變換 11-1、12-1、 16-2
	3-2-3	表 11-4 更新後各分配單元價值表及表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表，1 樓部分包含夾層,請比照估價報告書內容修正。	有關表 11-4 遵照辦理，為估價作業需求拆分不同價值用；另表 13-1 係屬土地及建物地政登記相關數據，本案夾層屬 1 樓各單元之內部登記面積，故相關數據合併登載至 1 樓各單元內。	權利變換 11-5，13-1
	3-3	其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	-



「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期：111 年 1 月 28 日

發文字號：新北更事字第 1114671263 號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新 北 市 政 府 都 市 更 新 處	1	事業計畫書部分：	-	
	1-1	本案係依 99 年 5 月 12 日有修正發布之都市更新條例第 19 條之 1 規定辦理簡化變更程序，請依該規定釐清變更項目，未變更項目請依原核定事業計畫內容修正。	遵照辦理，通盤整理修正。	
	1-2	相關圖說變更部分請以紅色標示，俾利核對。	遵照辦理。	
	1-3	第拾章請補附核定版本內容，另附錄部分如同原核定版本，請於計畫書內加註相關文字。	遵照辦理。	
	1-4	表 11-2-1 建築面積檢討表請補附法定工程造價計算式。	遵照辦理。	變更事業 11-9
	1-5	第 11-21 頁請補充標示車道設計變更部分。	遵照辦理。	變更事業 11-21
	1-6	第 11-32 頁請將「變更前」文字修正為「變更後」。	遵照辦理。	變更事業 11-32
	1-7	公寓大廈規約草約之共有圖說請以變更前後圖說呈現。	遵照辦理。	變更事業 29~34
	2	權利變換計畫書部分：		
	2-1	申請書、第 5-6 頁合法建築物面積誤植，請修正。	遵照辦理。	權利變換 5-6
	2-2	更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分誤植，請依謄本資料修正之。	遵照辦理。	-
	2-3	第 10-4 頁，公寓大廈公共基金所載法定工程造價有誤，請修正。	遵照辦理。	權利變換 10-4
	2-4	第 10-5 頁所提列不動產估價費用與所附契約金額不一致，請釐清修正。	遵照辦理。	權利變換 10-5
	2-5	有關容積移轉費用之計算基準，依事業計畫核定內容係以實際契約提列，惟第 10-6 頁係以公告現值之 150% 估算，請釐清。	容積移轉總成本依照容積移轉統包承攬作業契約，以公告現值約 155% 提列	權利變換附錄五-8
	2-6	表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表部分與估價報告書不一致，請釐清修正。	遵照辦理，更新誤繕內容。	-
	2-7	第 11-1 頁有關鑑價結果之選定係選擇更新前土地價值及更新後房地總價最高，惟查所附估價報告書更新後地面層及二樓以上平均單價係麗業不動產估價師事務所鑑價結果為最高，故請釐清並說明鑑價結果選定之依據。	查麗業不動產估價師事務所報告書內總表部分係為誤繕，實際三家鑑價機構之鑑價結果，以敏達不動產估價師聯合事務所之更新前土地價值及更新後房地總價最高，且土地所有權人之應分配價值與比例最高，就整體而言對於原土地所有權人之權益最為有利，故採用其鑑價結果作為權利變換計算之依據。	權利變換 11-2

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2-8	表17-4及表17-5更新前資料，請併同土地及合法建築物權屬清冊修正之。	遵照辦理。	權利變換 17-13~17-17
	2-9	請於第拾玖章節載明本案專案網站資訊。	遵照辦理。	權利變換 19-1
	3	附件冊部分：		-
	3-1	有關自辦公聽會相關資料，請補附開會通知回執正本或查詢郵件證明文件、公聽會簡報、傳單寄送證明。	遵照辦理。	-
	3-2	請補附更新後申請分配位置調查函之郵件收件回執正本，或加註與正本相符章或查詢郵件證明文件。	遵照辦理。	-
	4	估價報告書部分：部分所有權人資料漏植，請修正。	遵照辦理。	-
	5	其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。	-
	6	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： <a href="https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Ma p.aspx">https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Ma p.aspx</a> )申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	-

「變更新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：110 年 9 月 13 日（星期一）下午 2 時整

開會地點：新北市板橋區文化路一段 268 號 12 樓（CMoney 北區教育訓練中心多功能會議區）

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
高○金(張○翰代表)(175 地號所有權人)	1	請問簡報第 23 頁所提本案建築各層高度規劃?	本案建築高度 3~15 樓高 325 公分, 16~21 樓高 315 公分, 21 樓以上 320 公分。	-
	2	請問本案建物的樓地板厚度?	地板厚度約為 16~18 公分。	-
	3	樓地板厚度僅符合規定 16cm, 請實施者多為住戶考量加厚或其他規劃, 否則日後上下樓恐有噪音爭議不斷?	本案地板厚度符合建築管理規定, 可達到舒適住宅規劃需求。	-
	4	各戶排氣規劃是獨戶或收集至頂樓排氣?	本棟社區採各戶當層排氣。	-
	5	幾樓以上住戶室內天花板有消防設備配置?(此會影響室內樓高及裝潢考量)	依消防法規設計 10F 以上各層通道居室需設置消防灑水系統。	-
	6	第 90 頁 175 地號容積率 329.9% 如何計算出來? 為何低於 119-47 地號? 由原 300% 變 329.9% 的好處是否回歸給該地號住戶?	依本案經新北市政府核定之事業計畫內容登載, 175 地號依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定申請合法 4 層樓以上之建築物容積獎勵, 係以 68 使字第 2014 號使照登記之基地面積 104.78 m <sup>2</sup> 計算容積獎勵, 其貢獻共計 104.78 m <sup>2</sup> x 300% x 10% = 31.434 m <sup>2</sup> , 佔 175 地號法定容積(105 m <sup>2</sup> x 300% = 315 m <sup>2</sup> ) 之 9.98%, 故該估價基準容積率為 300% + (300% x 9.98%) = 329.9%, 有關效益於估價中皆依循估價原理綜合考量納入該筆土地所有權人之貢獻及權利價值比例中。	-
	7	第 86 頁比準地比準戶選定基準為何?	有關估價比準戶之選定僅為估價原則設定基準, 所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理, 並經委員會審查。	-
徐○秀(許○一代表)(176 地號所有權人)	1	請問如果有選配重複的情況, 抽籤是否有相關規則?	公開抽籤作業方式除實施者在場外, 亦會邀請律師見證, 如在選配期間可選配卻沒有選配的所有權人或者與其他人重複選配的情況, 就重複選配的部分會就該單元重複選屋的所有權人姓名籤投入籤筒後, 請律師或主席公開抽出姓名籤, 抽出者即為該單元分配者, 當場亦會詢問未抽中者是否有其他想選配的單元, 並僅能就未被選配之單元進行選配。	-
鄭○葉(女兒代表)(119-50 地號所有權人)	1	請問本案車位選配原本說是可以垂直分配, 現在有提說只能選地下四五層樓的車位?	有關本案單元選配原則, 如與實施者有私契協議則以協議內容為準, 如參與權利變換選配, 則以計畫書所載選配原則為準。	-
陳○蓮(曾○玲代表)(書面意見)(119-53, 120-24, 12)	1	更新後應分配權利價值如何計算?	依都市更新條例規定, 權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後, 其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率, 分配與原土地所有權人。	權利變換 11-1
	2	若選屋相同採抽籤方式, 若沒抽中如何再選其他的?	在不影響其他所有權人權益之前提下, 與實施者協議選擇其他尚未被選配之房屋或汽車停車位。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
0-25 地號 所有權人)	3	5 樓加蓋補貼多少?如何計算?	有關 5 樓加蓋補貼部分，依照測量報告之面積及估價評估單價依權利變換規定提列補償。	權利變換 8-3
	4	主建物拆除時，有無補貼?	有關搬遷補償租金補貼有分為店面及住宅租金規劃，皆參酌市場價值估計，經市府核定數據後與實施者約定時間撥付；建物拆遷補償費為建物殘值，經由估價師估價並須經審議，各戶補償費皆會登載於計畫書中，並於市政府公開展覽期間揭露。	權利變換 8-1
	5	選屋時若實際分配價值與應分配價值有差異時，補(領)價差有無稅務及其他費用要支付	如有選配超過本身應分配價值的部分，會產生相關稅賦，如營業稅、房地合一稅等相關法定稅賦，實際稅賦以稅捐單位計算結果為準。	-
	6	公設比例為多少?	本案公設比例平均約為 32%。	-
	7	分配單元及汽車車位，有無限制樓層?	有關本案單元選配原則，如與實施者有私契協議則以協議內容為準，如參與權利變換選配，則以計畫書所載選配原則為準。	-
林○發(陳先生代表)(122-1 地號所有權人)	1	請問沒有建築物的土地部分，土地增值稅會用自用住宅稅率評定嗎?	屬無建物之土地，依其法定土地用地別估算相關稅賦。實際稅賦以稅捐單位核發結果為準。	-
黃○筠(沈○成代表)(176 地號所有權人)	1	請問搬遷補償費用內容為何?租金如何領取?	有關搬遷補償租金補貼有分為店面及住宅租金規劃，皆參酌市場價值估計，經市府核定數據後與實施者約定時間撥付；建物拆遷補償費為建物殘值，經由估價師估價並須經審議，各戶補償費皆會登載於計畫書中，並於市政府公開展覽期間揭露。	權利變換 8-2
	2	容積移轉佔共同負擔這麼高的比重，請詳述容積移轉的負擔和分配方式?如何共享?各地主須付出多少土地及費用?又能換回多少權益(坪數)?	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；容積移轉費用亦依照目前市價約為公告現值之 155%提列，其容積移轉量亦會納入本案總建築容積量體中，由所有權人依權利價值比例分配，另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-6
	3	針對海砂屋地主所申請的獎勵面積，海砂屋地主可分回多少?	有關 176 地號部分於估價作業中皆以將原核准事業計畫之高氣離子建築容積獎勵效益整合其他估價因素納入權利價值比例，所有估價作業皆遵循估價審議原則辦理，並經委員會審查。	-
	4	我們這戶的權利變換價值數字如何估算出來的?細項?	依都市更新條例規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。	-
	5	建商提供的附件 6 之建物及停車位置編號平面圖比例 1/200 是否正確?之前問過建商的林協理，他說平面圖的尺寸不正確，正確的尺寸、比例要我在公聽會上再詢問建築師，為何建商不能提供正確尺寸、比例的平面圖供我們住戶選配?	本案提供選屋用圖面為供選配區位之參考，實際正確面積於竣工後由地政事務所辦理登記確認，皆可再提供定案標準圖面，各戶數據細節皆可提供。	權利變換 6-6~6-25

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	6	以 A7 三~七樓為例，權狀坪數 45.98 坪的計算方式為何?主建物、附屬建物、公設坪數各為多少?	A7 三~七樓之建物面積依代書估算為主建物 89.57 m <sup>2</sup> ，附屬建物 11.94 m <sup>2</sup> ，共同使用面積 46.60 m <sup>2</sup> ，實際坪數以權利變換釐正作業後地政登記結果為準。	權利變換 13-5
	7	公設比 32%~33%如何計算出來的?包括哪些項目?	公設項目依建管登記相關法令規定，包含梯廳、電樓梯間、管委會、地下室台電配電場所、垃圾佔存區、消防幫浦室、電信室、機械式、蓄水池及汽機車車道等項目，並依照各單元面積比例分擔公設。	-
	8	車位的權狀坪數多少?	車位面積約為 10.36 坪，實際坪數以權利變換釐正作業後地政登記結果為準。	-
張○梅(張○彰代表)(175 地號所有權人)	1	原有店面住宅土地估價太低	更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內 53 棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該 10 筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另 176 地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。 合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以 175、176 地號等 2 筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整，所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理，並經委員會審查。	-
	2	共同負擔太高	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1
	3	原有一樓店面土地選配原則未盡公平，未依原方位分回，以致原有店面價值損失。	本案核定之事業計畫選配原則為：「更新後一樓店面由原更新前一樓住戶優先選配為原則」，目前因應本案建築設計更新後退縮開放空間設計，建築設計店面區位屬相對位置，無法於原本區位設計，相關選配需求可透過實施者協調。。	-
	-	另附陳情書一頁(以下補充書面意見)		
	4	本人所有之房屋,地址：新北市板橋區板橋市銘傳街 76 巷 12 號 1 樓及 2 樓,因坐落於威堡建商公司權利變換都更範圍內,惟前述建商所提供權利換計算基礎不明確,明顯侵害陳情人之權益,故特向貴司陳情如下:	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1
	5	建商所提供之權利變換基礎不明確,亦無提供計算式說明。	有關權利變換選配作業所提供之附件一為依照新北市辦理權利變換計畫書範本及都市更新權利變換實施辦法第 5 條(修正前)應辦理之意願調查表，表內登載面積係為各所有權人現有之產權狀況，非為權利變換分配計算內容。	
6	建商僅提供陳情人簡要計算式,該計算式僅計算建物房屋面積,完全遺漏土地價值計算,有重大缺失損害陳情人之財產。	本案實施方式為權利變換,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提列計算共同負擔,並依都市更新權利變換規範辦理更新前後估價作業,所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理,並需經委員會審查,實際數據應以權利變換計畫核定內容為準。	-	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	7	前述之計算式，其中共同負擔比例過大，計算式不合理，如果本地號兩戶之共同負擔計算乘以二，則大於權利變換利益，則本屋所在地號應無加入權利變換之實質意義。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1
	8	依照座談會以及權利變換法規規定，陳情人現有房屋原所在之位置，應於權利變換改建後，應有優先選配原址之權利，渠料建商罔顧陳情人之原有權益，並未讓陳情人直接選配原有位置，陳情人一旦加入都更或本次權利變換，將喪失原有房屋使用權益。	本案核定之事業計畫選配原則為：「更新後一樓店面由原更新前一樓住戶優先選配為原則」，如有選配重複的情況，則以公開抽籤之方式辦理。	-
	-	是故陳情人向貴司陳情，陳情人簡要訴求如下：		
	9	建商應提供完整估價報告分析以及計算公式，包含權利變換之計算基礎以及共同負擔之計算基礎。	有關本案權利變換共同負擔內容皆詳於權利變換計畫內容載明過程，皆依法定程序公開作業。	-
	10	主管機關新北市政府應依法監督實施都更或權利變換之主辦公司依法辦理。	敬悉。	-
	11	針對陳情人法律權利應予保障，陳情人具體請求應由陳情人直接選配都更或權利變換後原址一樓位置之房屋，以維護陳情人原有之權益。	目前因應本案建築設計更新後退縮開放空間設計，建築設計店面區位屬相對位置，無法於原本區位設計，相關選配需求可透過實施者協調。	-
	12	陳情人先前所獲建商之估價權利變換價值，並未計算說明土地價值，陳情人房屋財產被嚴重低估，計算權利變換後所得陳情人應對照變換比例為一戶一樓房屋以及二戶二樓以上房屋，始為均妥。		
	13	都更或危老改建，以及權利變換，均有助於都市發展以及公共安全、衛生、交通、居住之改善，陳情人亦大力支持，惟實施之私人公司並未全面注意陳情人之權益，實有重大缺失。實施建商或須考慮未將陳情人所有之土地及房屋建物劃入實施計畫範圍內，以此重新計算再次評估兩者差異(比較加入以及未加入之差異)，以此計算得出陳情人具體得之權利變換後比例，才屬公平。	本案實施方式為權利變換，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提列計算共同負擔，並依都市更新權利變換規範辦理更新前後估價作業，所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理，並需經委員會審查，實際數據應以權利變換計畫核定內容為準。	-
李○萍(先生代表)(176地號所有權人)	1	請問選配是否有限制樓層。	有關本案單元選配原則，如與實施者有私契協議則以協議內容為準，如參與權利變換選配，則以計畫書所載選配原則為準。	-
	2	如有價值較大的部分是否可以選兩戶。	本案所有權人以權利變換應分配權利價值搭配更新後各戶估價價值選屋。	-
徐○梅(廖○澄先生代表)(書面意見)(119-49,12)	1	請提供本建案使用的設備表及建材表，請告知電梯使用哪一品牌？	本案建築工程建材設備等級表皆有檢附於原經新北市政府核定之都市更新事業計畫，詳細內容皆可再洽實施者了解。	權利變換 附錄七
	2	本建案中繼水箱設立在哪个樓層的哪个位置？如沒有設置中繼水箱，請說明本大樓使用甚麼方式供水。	本案不設置中繼水箱，採屋頂設置供水及消防水箱重力式給水方式供水。	-
	3	為什麼 A6-11F(含以上)，坪數會少 6.75 坪？	依技術規則高度檢討縮減高樓層坪數。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
0-22 地號 所有權人)	4	未來是請哪一家營造廠施作?	實施者將委請具有專業營造登記之營造廠施作本案更新工程，對於營造管理、建築品質均有高度要求，施工過程中皆須定時配合新北市政府法定勘驗程序檢查施工進度、品質等內容，受新北市政府嚴格之監督與管控。	-
	5	1 樓(含以上樓層)的銷售坪數，所含公設是否有包含到地下層?請詳述 A3-7F 及 A3-8F 計算銷售坪數的細項由來。	有關本案各單元建物登記坪數請詳表 13-1，公設項目依建管登記相關法令規定，包含梯廳、電樓梯間、管委會、地下室台電配電場所、垃圾佔存區、消防幫浦室、電信室、機械式、蓄水池及汽機車車道等項目，並依照各單元面積比例分擔公設。	權利變換 13-1
	6	附件 4 分配價值表上的權利價值金額為未來的購屋金折抵,但上限限制 10%是不合理的，此作法也等於綁定了 A1~A7 的選擇,每位住戶應有權選擇自己喜好的格局、座朝向、樓層的物件，不該有限制購買的條件。	有關本案分配原則係依新北市政府核定之事業計畫辦理，主要目的為避免造成鉅額差額價金產生，找補金額以不超過其更新後應分配權利價值 10%為原則。有關本案單元選配原則，如與實施者有私契協議則以協議內容為準，如參與權利變換選配，則以計畫書所載選配原則為準。	-
	7	目前各樓層所訂的單價，如何保障本案的這些舊屋主,未來不會產生折抵單價高於銷售單價的狀況。(現階段低價高售)	估價日期設定係依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換相關價格日期設定限於權利變換計畫報核日前六個月內。	-
	8	請說明以下關係的稅務相關問題: 原所有權人→登記給原所有權人 原所有權人→登記給子女 原所有權人→登記為轉賣	依照都市更新條例規範，更新單元內之土地及建築物，依相關規定減免稅捐: 更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。 有關本案稅務計算於權利變換計畫核定後，相關稅賦以辦理相關產權移轉作業時，以稅捐機關確認數據為準。	-
	9	貸款相關問題：如原屋主年齡高達 65 歲以上,且已無工作者,該如何辦理貸款?銀行會同意貸款?倘若無法貸款會如何處理?	有關貸款疑義請洽各大銀行詢問了解，或依個案情形請實施者協助溝通。	-
	10	本建案是否有二次施工的區域?	本案無涉及二次施工。	-
陳○(陳惠○代表，書面意見)(122-1地號所有權人)	1	土地所有權人過世，遺產繼承事宜尚未完成，請問後續要如何處理。	土地所有權人如有繼承事宜尚未辦理完成，權利變換作業規定仍須依照目前登記謄本登載之法定土地所有權人進行相關程序，如無法由所有權人出具選配文件，依規定辦理公開抽籤選配。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
江翠里蔡明輝里長	1	我非常重視這個案子，還有透過市長信箱及議員反映這個案子的急迫性，還有住戶也有跟我反映屋況不好，這個案子算是江翠里非常好的地點，算在江翠里的中間，我也非常看好，這個案子算是花了很多時間，也請各位住戶好好把握。請各位住戶要去確認要分回的部份，跟實施者當初講的是否一致，要自己清楚自己的權益，包括後面的程序也要投入關心，特別提醒大家，如果有不了解的也都可以詢問實施者或者我本人，也希望實施者可以盡快完成這個案子實施改建，讓大家趕快入住，改善這邊的大環境，周邊相關的商業活動也是很好，大家共同來督促政府、實施者，合理有品質的完成本案，預祝大家很快入住新房子。 有關本案活動中心如何規劃分回，另本案共同負擔是否過高，未來將何時會辦理找補的作業，也要請實施者盡量節省本案成本費用，讓所有權人可以分配較多。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1
台北市都市計畫技師公會許敏郎理事	1	本案基地因包含公有土地，屬於公私雙贏的更新案，另本案內因有現有巷道穿越，透過本案更新整體開發，改善窳陋環境，可說是相當好的結果。	敬悉。	-
	2	有關本案共同負擔的內容以及估價的相關內容都會再經過新北市政府的審議程序。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1
	3	建築設計的部分已經有市政府核定過，本次略作調整，建議松江街側可以多一點植栽，喬木樹種選擇可考慮車行通過之安全及視覺協調之規劃。	有關景觀規劃將納入參考，原則以原核定事業計畫為準。	-
	4	權利變換屬於都更審查的第二階段，選配的結果經過核定後，在完工後的登記都會依照核定權利變換計畫書登載內容登記，呼籲大家保護自己的選配權益，預祝本案順利完成審議，早日完工交屋。	敬悉。	-
財政部國有財產署北區分署(書面意	1	本案國有土地比例 4.73%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，變更事業計共同負擔比例較擬訂事業計畫核定時 51.41%上修 57.90%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。	本案管理費率業經 106 年 7 月 26 日本案事業計畫第五次小組會議審查同意，並經 109 年 3 月 27 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 9 次會議確認通過。 本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-1



單位	項次	意見內容	意見回應與說明			參考頁次
見)110年8月20日台財產北改字第11000223750號	2	<p>本案申請容積移轉額度40%,請提送下列資料:</p> <p>1、量體說明:包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分,及申請容積移轉前後之差異比較。2、財務項目說明:包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例,及申請容積移轉前後之差異比較。3、容積移轉來源及成本說明。、容積移轉效益分析:包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化,及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p>	<b>量體說明</b>	<b>容積移轉前</b>	<b>容積移轉後</b>	權利變換 10-1
			總容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	9,199.67	11,636.87	
			房屋銷售總面積(坪)	4,495.62	5,686.61	
			停車位總數	114	144	
			停車位產權總面積(坪)	3,899.55	4,932.63	
			各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定		
			<b>財務項目</b>			
			共同負擔總金額	1,475,168,119	2,039,200,095	
			更新後總權利價值	2,784,521,723	3,522,204,308	
			土地所有權人更新後應分配價值	1,309,353,604	1,483,004,213	
			共同負擔比例	52.98%	57.90%	
			<b>容積移轉來源及成本說明</b>	本案提列佐證,約為公告現值150%,實際成本以權利變換核定內容為準。		
			容積移轉效益分析	容積移轉後,土地所有權人應分配價值增加 172,183,855元		
			風險管理費	139,057,377	172,698,501	
更新後應分配價值變化	1,309,353,604	1,483,004,213				
實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	113%				
		上表數據僅為推估試算,實際權利變換結果應以新北市政府核准內容為主。				
3	請提供三家估價師估價報告書供參。	遵照辦理。			-	

函轉書面陳情意見

發文單位：新北市政府都市更新處

發文日期：110年9月15日

發文字號：新北更事字第1104660606號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
張○梅(110年9月8日書面陳情)(175地號所有權人)	-	本人所有之房屋,地址：新北市板橋區板橋市銘傳街76巷12號1樓及2樓,因坐落於威堡建商公司權利變換都更範圍內,惟前述建商所提供權利換計算基礎不明確,明顯侵害陳情人之權益,故特向議座陳情如下:	-	-
	1	建商所提供之權利變換基礎不明確,亦無提供計算式說明。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列,其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動,以本案評價基準日來計算,相較去年實有極大幅度的調漲;另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價,實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換10-1
	2	建商僅提供陳情人簡要計算式(附件1),該計算式僅計算建物房屋面積,完全遺漏土地價值計算,有重大缺失損害陳情人之財產。	本案實施方式為權利變換,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提列計算共同負擔,並依都市更新權利變換規範辦理更新前後估價作業,所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理,並需經委員會審查,實際數據應以權利變換計畫核定內容為準。有關權利變換選配作業所提供之附件一為依照新北市辦理權利變換計畫書範本及都市更新權利變換實施辦法第5條(修正前)應辦理之意願調查表,表內登載面積係為各所有權人現有之產權狀況,非為權利變換分配計算內容。	權利變換10-1
	3	前述之計算式,其中共同負擔比例過大,計算式不合理,如果本地號兩戶之共同負擔計算乘以二,則大於權利變換利益,則本屋所在地號應無加入權利變換之實質意義。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列,其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動,以本案評價基準日來計算,相較去年實有極大幅度的調漲;另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價,實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換10-1
	4	依照座談會以及權利變換法規規定,陳情人現有房屋原所在之位置,應於權利變換改建後,應有優先選配原址之權利,渠料建商罔顧陳情人之原有權益,並未讓陳情人直接選配原有位置,陳情人一旦加入都更或本次權利變換,將喪失原有房屋使用權益。	本案核定之事業計畫選配原則為:「更新後一樓店面由原更新前一樓住戶優先選配為原則」,如有選配重複的情況,則以公開抽籤之方式辦理。	-
	-	是故陳情人向議座陳情,素聞林議座清廉正直,且陳情人戶籍、房屋財產均在議座轄區,且該都更、權利變換等公部門事宜乃由新北市政府下轄機關為主管機關,亦為議座直接監督之行政部門,陳情人簡要訴求如下:	-	-
	1	建商應提供完整估價報告分析以及計算公式,包含權利變換之計算基礎以及共同負擔之計算基礎。	有關本案權利變換共同負擔內容皆詳於權利變換計畫內容載明過程,皆依法定程序公開作業。	-
	2	主管機關新北市政府應依法監督實施都更或權利變換之主辦公司依法辦理。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	針對陳情人法律權利應予保障,陳情人具體請求應由陳情人直接選配都更或權利變換後原址一樓位置之房屋,以維護陳情人原有之權益。	目前因應本案建築設計更新後退縮開放空間設計,建築設計店面區位屬相對位置,無法於原本區位設計,相關選配需求可透過實施者協調。	-
	4	陳情人先前所獲建商之估價權利變換價值,並未計算說明土地價值,陳情人房屋財產被嚴重低估,計算權利變換後所得陳情人應對照變換比例為一戶一樓房屋以及二戶二樓以上房屋,始為均妥。	本案實施方式為權利變換,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提列計算共同負擔,並依都市更新權利變換規範辦理更新前後估價作業,所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理,並需經委員會審查,實際數據應以權利變換計畫核定內容為準。	-
	5	都更或危老改建,以及權利變換,均有助於都市發展以及公共安全、衛生、交通、居住之改善,陳情人亦大力支持,惟實施之私人公司並未全面注意陳情人之權益,實有重大缺失。實施建商或須考慮未將陳情人所有之土地及房屋建物劃入實施計畫範圍內,以此重新計算再次評估兩者差異(比較加入以及未加入之差異),以此計算得出陳情人具體得之權利變換後比例,才屬公平。	都市更新範圍劃定涉及劃定基準法令、建築配置、都市更新容積獎勵、景觀規劃、共同負擔等內容,過程皆須依法經新北市政府審議委員會及歷經相當嚴謹之法定程序辦理,過程依法公開透明,實際分配結果應以權利變換計畫核定內容為準。	-

函轉書面陳情意見

發文單位：新北市政府都市更新處

發文日期：110年11月4日

發文字號：新北更事字第1104662737號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
謝○謹(110年10月29日書面陳情,黃○婷代表)(119-49,120-22地號所有權人)	1	<p>第一：選配遇到困難：請求協助協商</p> <p>選配期間為110年8月27日~110年10月13日,本人已於110年9月17日有在施者規定期間為交給實施者權利變換意願調查表房子加車位(已選房子4F-A3及車位B3-96),並現場及(在LINE告知黃小姐：今天已把我們選的單子給您們,若有問題告知)。</p> <p>中間長達近乎一個月時間,完全沒人通知我位置重覆及超額,要怎麼處理。不知車位重覆,更不知要去抽籤現場。實施者私自車位拿掉,在本人完全不知情之下並在110年10月26日收到無車位通知。</p> <p>公文選配最後一天為10/13日,當日去電威堡黃小姐,我是否有重覆位置?若有重覆,我要趕緊重選。威堡黃小姐欺騙我：我們都截止了,不能選了(事實當天若有重複,還可重選)截止了,我要上班,我要確定是否有重覆?才知要不要去抽籤現場?只有回我,您今天打造這通電話除了這事,還有什麼事?我說：車位免費是你們告訴我們的,還有權利價值表您們嚴重低估(就不高興,就回我電話來了,就掛掉)(到2021/10/26日才收到信件無車位通知)重覆我都可讓給其它人,但實施者“未盡告知義務讓我重選。事後並以各種理由如：超過選配期間或超過10%權利價值或不付.....等無理因素刁難我說</p> <p>超過選配期間：本人在選配期間已送件及有問是否有重覆?是實施者騙我截止無法重選,及長達快一個月時間無人告知我車位有重覆,10/13當天本人向市府反應,市府承辦人也通知實施者要通知我,實施者照樣</p>	<p>本案依都市更新權利變換實施辦法(修正前)第5條及第11條規定,於民國110年8月13日以雙掛號寄發權利變換意願調查表、申請分配通知及公開抽籤日期地點等內容(威堡江翠更權字第110081302號函),後於110年8月24日威堡江翠更權字第110082401號函因應新型冠狀病毒疫情展延取消舉辦公聽會通知等相關作業,並於疫情趨緩後,再於110年9月1日以威堡江翠更權字第110090101號函文通知重新辦理公聽會資訊、選配期間延長及公開抽籤日期地點,選配期間於110年8月27日起至110年10月13日之間,針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請;且訂定公開抽籤日為民國110年10月20日上午10時整,於新北市板橋區文化路一段268號12樓(CMoney北區教育訓練中心多功能會議區)召開,有關公開抽籤時間地點資訊皆於公聽會通知中公開揭露,公開抽籤日亦有所有權人自行主動前來與會,並無縮所有權人之參與權利。</p>	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
		不理會。本人在完全不知情之下，直到收到無車位通知。		
	2	實施者林子傑先生告知我超過 10%，本案很多人選超過，都沒問題。他也承認，都正常給予送件。(本人反問為何只有我在完全不知情之下，變無車位？說我：因為我不付錢，本人告知，(選配期間反應有車位免費，你們不承認這事，且要我依權利變換應分配價值表金額選配，又要強迫我只能選 37.43 坪+一個車位，並要我補 300 多萬差額，我反應陳小姐知給予坪數計算及車位免費，本人不需補錢，但實施者不承認有坪數及車位免費等事宜。最後實施者要我依權變價值選配，本人也照實施者依權變上金額選配，選車位及房子位置，和大家一樣，及和其它人一樣超過價值 10%，也在時間內送件(權變公平，公正，公開)。110 年 10 月 28 日又再度騙我已經送到都更處了，只能填加購單，本人又必須去跟都更處確認，根本尚未送出。不管實施者事後用各種理由，事實：是選配期間未盡告知車位重覆義務，無通知重覆，選配期間 10 月 13 日去電詢問，欺騙選配時間已過，直到本人拿到無車位通知，嚴重影響本人權益。現在又叫我用加購車位方式，且只給 B4-44 號及 B5。本人確認過 B3 還有很多車位，且清楚表明(B4 及 B5 與 B3 差十萬，待權變核定補或退)，... 雙方法溝通。本人希望給予重選同樓層位置 B3-99 或 B3-86 或 B3 其它位置，並填：用交換位置協議書方式(因本人原本就有選車位，是實施者私自及未通知我，只要填交換位置協議書即可，請求協助協商)。	所有權人選配房屋車位之加總價值已超額權利價值之 110%，屬超額選配之情形，若欲再超額選擇車位，應與實施者協調加購車位，並依雙方合意方式辦理。其他本案有超選的所有權人均有與實施者協議，並依規定找補。陳情人超額選取之車位因與他人(無超額選配)重複，應由其他所有權人優先選配，後經扣除已選房屋價值之剩餘權利價值已低於最小可選配車位價值，故車位以不代為公開抽籤處理，陳情人若欲超額選擇車位，則應與實施者協調，經雙方合議後辦理，並依規定繳交價金。	權利變換 14-1
	3	第二：110 年 08 月土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表：本人查過板橋及各地區很多案子 A 欄位：更新前土地權利價值及 E 欄位：更新後應分配權利價值比例落在 1.68 倍~2 倍)，我們只有 1.28 倍嚴重低估，影響地主分回權利價值，更影響選配，偏向實施者。短少了市場上都更案分配給地主約莫 30%~35%)。	本案共同負擔係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價之估價，估價日期設定係依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換相關價格日期設定限於權利變換計畫報核日前六個月內，屬現階段當期之市場價格，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	
	4	江子翠住宅土地價值已成交最高約 180 萬/坪，商業已成交約 220 萬/坪(板橋都更案 A 及 E 欄比例落在 1.68 倍~2 倍)，我們竟落差只有 1.28 倍(地主近乎只拿回自己的價值)(實施者自行去查詢板橋全區及江子翠案子都更分配水準)	更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內 53 棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該 10 筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另 176 地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以 175、176 地號等 2 筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整，所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理，並經委員會審查。	權利變換 11-1
	5	土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表：上面數據不管哪個都明顯偏向實者有利	本案採權利變換方式實施，有關分配結果涉及共同負擔等項目，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	6	若實施者有質疑，請實旅者提供市場上更新前及更新後價值分回比例，比我們差的數個案例(板橋全區及江子翠案例很多，實施者可自行去查均落在 1.68 倍~2 倍，而此案是本人看過最差的案子分回給地主》比例。	如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 10-3
	7	D 欄位：共同負擔高達 57.9%，板橋及其它地區均落在介於 40~45%(沒有經地主同意，就自己調高，嚴重影響選配金額。		
	8	B 欄位更新前土地權利價值比例：土地所有樓人權利變換關係人應分配價值表：本人原先住的那棟位置是有景觀及採光最好，土地價值卻被估最低，嚴重被低估(影響比例)	有關 120-22 地號之土地更新前價值估算，估價作業皆應依照法定登載文件作業，該筆土地依照地政登記謄本登載屬無建物座落之土地，本案各宗土地估價皆須考量土地之面積、形狀、臨路條件、寬深比、四層樓及海砂獎勵容積調整率及既成巷道占比等因素進行各筆土地差異調整，主要為該筆土地並無依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定申請合法 4 層樓以上之建築物容積獎勵效益，惟所有估價作業皆須遵循估價審議原則辦理，並經委員會審查再行確認。	
	9	E 欄位：A 欄：更新前地每坪嚴重低估+共同負擔比別人高+總銷售金額嚴重低估(實施者可自行查詢)ABCDE 概位不管哪個數據都嚴重偏向於實施者)	本案採權利變換方式實施，有關分配結果涉及共同負擔等項目，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表提列，其中如營建費用依規定配合行政院台灣地區營造工程物價指數調整物價波動，以本案評價基準日來計算，相較去年實有極大幅度的調漲；另影響共同負擔比例項目亦包括更新後售價，實際共同負擔比例內容仍以新北市政府審竣發布實施內容為主。	權利變換 11-1
	10	每個都更案不同，不管面積比我們大，或小...我們分回市場上最差。不期待實施者分回地主市場上最好，但倘若更新前土地權利價值與更新後應分配權利價值比例，連市場上“最差分配比例”1.68 倍都不到，地主有何理由要說服自己同意此案順利進行？實施應檢討並更新，分回給地主應有的權利價值		
	11	第三：實施者前後不一(且不承認)。事後，本人找到“當初合建改權變”“同意書未達到比率同意比例：42.86%(附件)、未同意比例 57.14%，告知最起碼的保障坪(附件) 1.坪數：保證土地*乘於 3.8 建坪(最起碼的保障)(附件)如果最後容積被砍很多，結果不如保障，原來承諾保障的部分也一定會給各位地主(附件) 2.車位免費(一戶一個平面車位)地主優先選(附件) 3.承諾讓所有地主滿意，100%同意才拆除(附件) 4.地主可二者擇優(權變或保證坪數)(附件)		
	12	同意書之後，十幾年期間數次和威堡陳小姐接洽，因房屋想重新裝潢，又不瞭解進度快慢，常去電確認進度及問分配方式，一直不敢重新裝潢，擔心隨時被拆。有問陳小姐，市場上有人分 2 倍及車位。到時會如何分配坪數，因還在跑流程及有些地主還在洽談中。..容積等各因素，但最少會有 1.5 倍，本人第一次參加都更不懂如何計算，有問坪數如何計算：陳小姐均告知會給予權狀上 26.05 坪*至少 1.5 倍~2=39 坪(室內至少有 39 坪)+再外加公設 32%=12.48 坪=本人可分配到 51.48 坪及頂樓有額外補助坪數，約在五坪及每人有一個免費車位可挑選。及頂樓有額外補助嗎？說到時會有文件。	若所有權人與實施者簽有私契協議，則實施者定當信守私契協議內容，經查陳情人並無與實施者簽定私契內容，故依規定以權利變換方式辦理，並以計畫書所載選配原則為準。 若所有權人選擇合建保障坪數，則依稅法規定房地互易之營業稅由土地所有權人負擔，且依一般合建通例則無請領原建物殘餘價值(土地改良物拆遷補償費)。若依權利變換方式辦理，則營業稅已計入共同負擔內，故土地所有權人未來不用再另外繳納，另建物殘餘價值(土地改良物拆遷補償費)亦得請領。 為使本案後續進行順利圓滿，陳情人後續若願意與實施者簽訂協議書，依協議內容辦理，則實施者同意以二者擇優(權變或保證坪數)辦理。	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	13	<p>房子在長輩名下，想過給小孩，期間也請教過威堡陳小姐，告知不要過戶，用媽媽名義參加都更，及可享土地增值稅減免，從土地增值稅幾十萬~到現在約上百萬，期間都是與陳小姐聯系(後來才改為黃小姐聯系，黃小姐告知陳小姐是她的主管)就這樣等了十幾年</p> <p>直到 2020 年初頂樓嚴重漏水，滲透到房子裡電箱，擔心危及安全，不得以自己出錢頂樓用防水，有先告知實施者，威堡黃小姐告知到時會有補助(說估價師會估，叫我到時跟估價師說)直到權變價值於 2021 年 08 月收到，黃小姐要我依權變上選配。2021 年 08 月權變值下來本人去電反應，要找陳小姐，當時如何告知坪數分配與權變上價值落差極大，但至今從未接過我電話或回電給我</p>	<p>本案依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表規範及測量報告數據，提列土地改良物拆遷補償費，並由專業估價者依照結構及面積評定土地改良物殘餘價值提列補償，實際數據應以權利變換計畫核定為準。</p>	
	14	<p>第四：陳情歸陳情，選配歸選配。實施者不應因我去陳情，暫不同意拆除，出現不讓我選房及車位等行為。2021/09/10 日：本人向威堡老闆反應陳小姐及黃小姐告知坪數計算方式如上及車位免費之事及....老闆不承認及謊稱陳小姐只來公司一年及稱坪數分配及車位免費是合建，不是權變(事實當時已經改權變如附件 2 及 3)整個都更下來花費 15 年以上，共同負擔比別人高+土地低估+總銷低估+分回給地主差及前後不一。本人車位無故變無車位，在什麼都不好之下，如何繼續走下去，資訊源全自於實施者，又說成我不滿足。2021/10/29 本人去電告知施者林子傑協理，我找到當初您們要我們參加特告知坪數分配，是您們老闆告知如附件 2 及 3 內容，本人閱讀內容給他(之前實施者不承認這些事現在又改口說成：用此方式不享土地增值稅減免。和當初告知坪數分配及參加都更享有增值稅減免又不符。一再出現說法前後不一</p>	<p>為使本案後續進行順利圓滿，陳情人後續若願意與實施者簽訂協議書，依協議內容辦理，則實施者同意以二者擇優(權變或保證坪數)辦理。</p>	
	15	<p>希望實施者與地主能有良善互動關係及回應及誠信，本人也希望此都更案能順利，誠信為最基本原則。就像當初邀請我們參加時自己說的：(實施者威堡建設李總經理)：這個案子公司跟大家保證，最後要 100%大家都同意拆才一起拆，絕對不會有拆一半的情況，我們一定會去努力溝通讓大家都滿意才來拆房子。以上各因素，本人暫不同意配合拆除。</p>	<p>本案刻正辦理權利變換計畫作業階段，各所有權人之權利價值及分配內容皆須經新北市政府公開公正之審議過程，內容將漸趨明朗，實施者依法並配合市政府之更新政策推動更新，本著「誠信態度，穩健經營，堅持品質，熱忱服務」的經營理念，為求本案順利推動完工，仍會持續與所有權人溝通協調，以 100%同意為目標努力，圓滿完成本案之更新事業。</p>	

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案於109年10月30日經新北市政府以新北府城更字第1094712205號函核准都市更新事業，事業計畫核准函相關證明文件詳附錄二。

### 二、法令依據

依都市更新條例第32條及第48條規定辦理。

## 貳、實施者姓名及住所或居所

實施者：威堡建設股份有限公司

統一編號：\_28843191

負責人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路74巷18-1號

聯絡電話：\_(02) 2393-1298

實施者證明文件影本詳附錄一。



## 參、權利變換範圍

### 一、基地位置

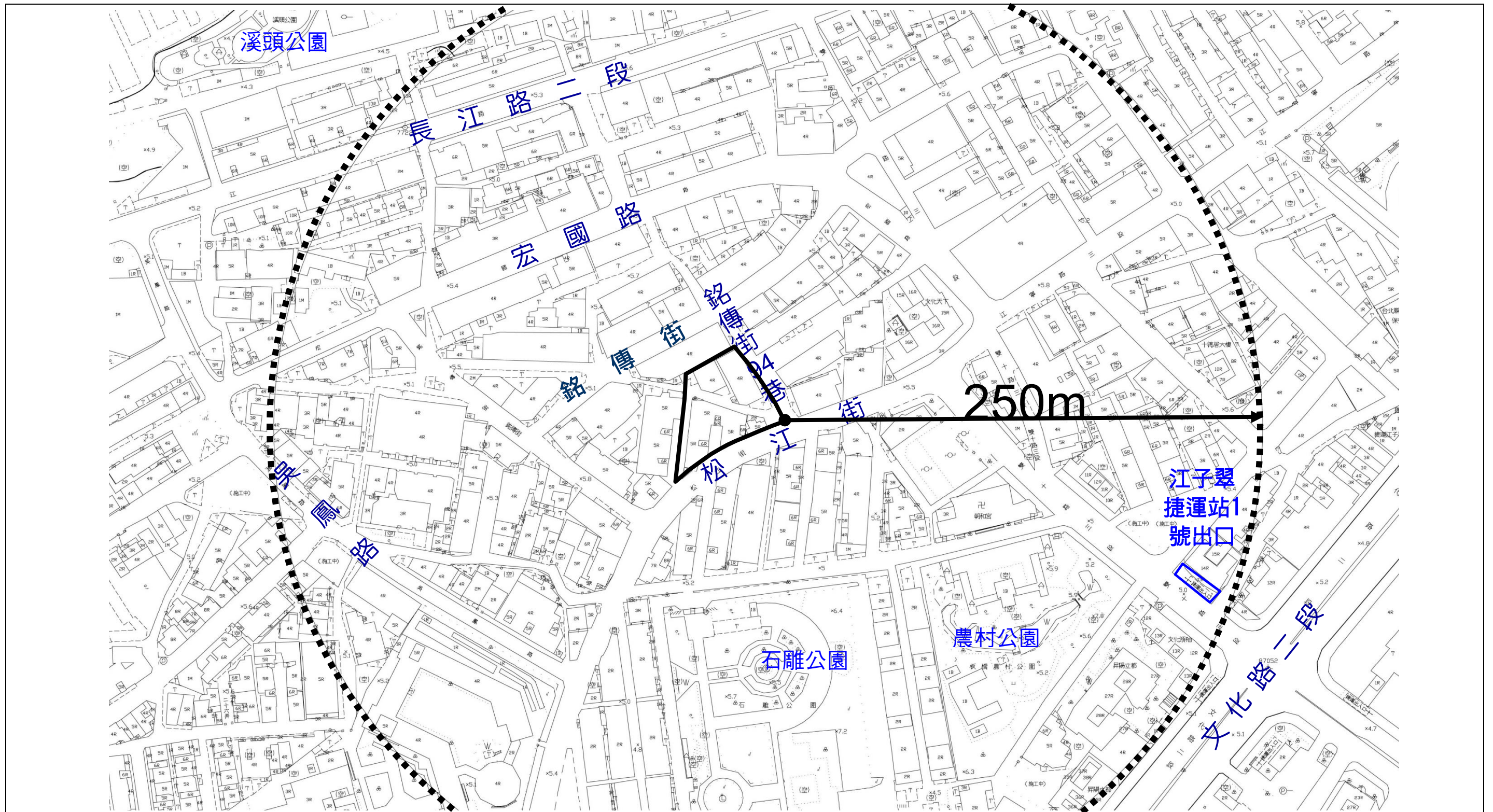
位於新北市板橋區銘傳街94巷以西、松江街以北、銘傳街76巷以東及銘傳街以南所圍街廓，詳圖3-1權利變換範圍位置示意圖。

### 二、基地總面積

本案範圍包括新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47等17筆土地，土地面積總計為2,031平方公尺。詳圖3-2權利變換地區地籍套繪圖、圖3-3權利變換地區地形套繪圖。

### 三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。



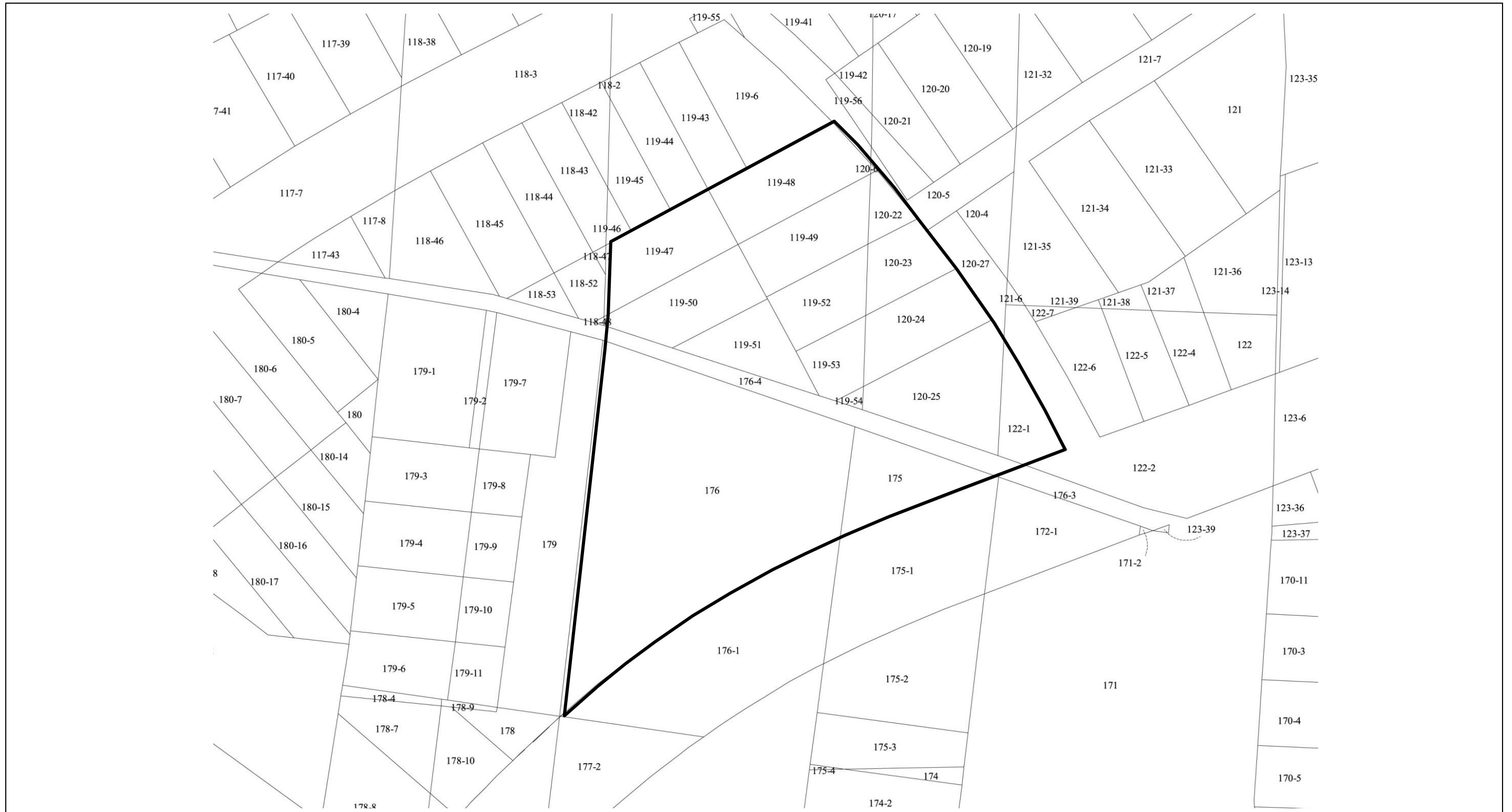
圖例及說明

指北

- 更新單元範圍
- 250公尺範圍

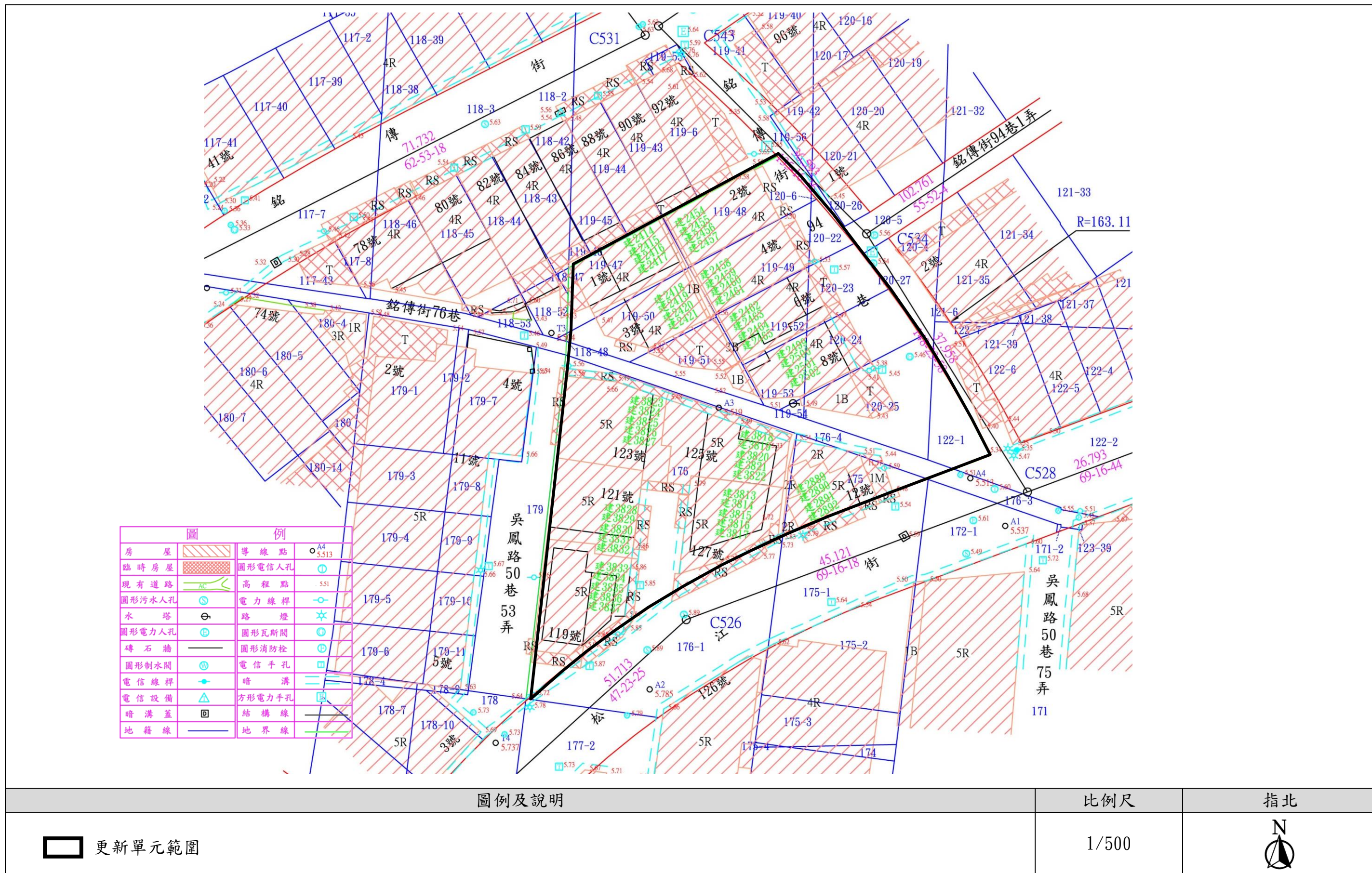


圖3-1更新單元範圍位置示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span>更新單元範圍</span> </div>	1/500	N 

圖3-2更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

比例尺

指北

更新單元範圍

1/500



圖3-3權利變換地區地形套繪圖

#### 肆、原有公共設施用地與其他土地面積

本案未涉及原有公共設施用地。

## 伍、更新前權利關係人名冊

## 一、更新前土地所有權人名冊

包括新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地，面積共2,031平方公尺，土地所有權人共計73位，詳表5-1 更新單元土地權屬清冊。

表5-1更新前土地所有權人名冊(原報核)

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	大廣國際投資有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	26	7 / 78	0.09				
2	中華民國/財政部國有財產署	江子翠段溪頭小段	176-4	96.00	1	1 / 1	96.00				
3	王○興	江子翠段溪頭小段	176	807.00	27	423 / 10000	34.14	最高限額抵押權	79	中華郵政股份有限公司	
4	田○萍	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	1	1 / 4	19.25				(一般註記事項)權狀:66北 板字第23563,23567號
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	1	1 / 4	15.25				
5	呂○香	江子翠段溪頭小段	176	807.00	7	423 / 10000	34.14				
6	李○月娥	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	31	14 / 390	0.04				
7	李○憲	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	12	1 / 4	26.25	最高限額抵押權	15	國泰人壽保險股份有限公司	
8	李○明	江子翠段溪頭小段	176	807.00	57	368 / 20000	14.85	最高限額抵押權	91	第一金融資產管理股份有限公司	
9	李○如	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	32	14 / 390	0.04				
10	李○瑞	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	15	1 / 4	26.25	最高限額抵押權	19	國泰世華商業銀行股份有限公司	
11	李○燕	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	3	1 / 4	12.00				
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	3	1 / 4	24.25				
12	李○益	江子翠段溪頭小段	176	807.00	3	387 / 10000	31.23				
13	李○萍	江子翠段溪頭小段	176	807.00	59	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	83	臺灣銀行股份有限公司	
		最高限額抵押權						90	臺灣銀行股份有限公司		
14	林○將	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	4	1 / 4	12.00	抵押權	1	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	4	1 / 4	24.25	抵押權	1	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	4	1 / 4	36.50	抵押權	1	新北市板橋區農會	
15	林○玉	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	5	1 / 3	25.33				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	4	1 / 3	1.33				
16	林○美	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	1	1 / 4	26.75				
17	林○發	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	3	1 / 3	18.67				
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	江子翠段溪頭小段	176	807.00	60	423 / 10000	34.14				
19	威堡建設股份有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	30	637 / 5070	0.13				
20	威碩實業股份有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	25	7 / 78	0.09				
21	洪○章	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	10	1 / 4	26.75				
22	徐○宏	江子翠段溪頭小段	176	807.00	61	379 / 10000	30.59				
23	胡○月華	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	3	1 / 4	26.25				
24	孫○鉅	江子翠段溪頭小段	176	807.00	6	423 / 10000	34.14				
25	徐○秀	江子翠段溪頭小段	176	807.00	21	368 / 10000	29.70				
26	徐○梅	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	2	1 / 4	25.75				

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	3	1 / 4	6.25				
27	徐○婁	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	3	1 / 2	38.50	最高限額抵押權	6-1	台北富邦商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	3	1 / 2	30.50	最高限額抵押權	6-1	台北富邦商業銀行股份有限公司	
28	徐○南	江子翠段溪頭小段	176	807.00	9	368 / 10000	29.70				限制登記事項：未辦妥所有權移轉登記予請求權人不得移轉他人，請求權人：徐○梅，持分：368/20000；徐○霞，持分：368/20000
29	秦○文	江子翠段溪頭小段	176	807.00	35	387 / 10000	31.23				
30	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	江子翠段溪頭小段	176	807.00	44	430 / 10000	34.70				
31	高○金	江子翠段溪頭小段	175	105.00	3	1 / 2	52.50	最高限額抵押權	4	台新國際商業銀行股份有限公司	
32	張○明	江子翠段溪頭小段	176	807.00	47	423 / 10000	34.14	抵押權	57	第一商業銀行股份有限公司	
33	張○興	江子翠段溪頭小段	176	807.00	13	430 / 10000	34.70	最高限額抵押權	74	新北市板橋區農會	
34	張○梅	江子翠段溪頭小段	175	105.00	4	1 / 2	52.50				
35	張○方	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	4	1 / 4	25.75				
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	2	1 / 4	6.25				
36	陳○鏗	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	2	1 / 4	26.25				
37	陳○惠	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	5	1 / 3	18.67				
38	陳○卉	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	27	28 / 390	0.07				
		江子翠段溪頭小段	176	807.00	58	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	76	第一商業銀行股份有限公司	
39	陳○	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	2	1 / 3	18.67				
40	陳○蓮	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	2	1 / 4	12.00	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	1	1 / 4	24.25	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	2	1 / 4	36.50	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
41	陳○娥	江子翠段溪頭小段	176	807.00	17	368 / 10000	29.70				
42	陳○卿	江子翠段溪頭小段	176	807.00	8	430 / 10000	34.70				
43	陳○龍	江子翠段溪頭小段	176	807.00	16	392 / 10000	31.63				
44	曾○梅	江子翠段溪頭小段	176	807.00	25	387 / 10000	31.23				
45	溫○慶	江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	7	1 / 4	36.50				
46	黃○鄧却	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	1	1 / 4	25.75				(一般註記事項)權狀:66北板字第23563,23567號
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	4	1 / 4	6.25				
47	黃○筠	江子翠段溪頭小段	176	807.00	45	387 / 10000	31.23	最高限額抵押權	88	遠東國際商業銀行股份有限公司	
		最高限額抵押權						89	遠東國際商業銀行股份有限公司		
48	新北市/新北市板橋區公所	江子翠段溪頭小段	176	807.00	55	443 / 10000	35.75				
49	楊○吉	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	6	4 / 33	9.21				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	5	4 / 33	0.48				
50	楊○惠	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	8	1 / 33	2.30				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	7	1 / 33	0.12				
51	楊○龍	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	5	1 / 4	29.25				

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
		江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	3	1 / 3	25.33				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	3	1 / 3	1.33				
52	楊○春	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	3	1 / 4	29.25				
53	楊○英	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	4	1 / 4	29.25				
54	楊○蘭	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	2	1 / 4	29.25				
55	楊○添	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	7	6 / 33	13.82				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	6	6 / 33	0.73				
56	詹○旭	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	13	1 / 24	0.04				
57	詹○仁	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	5	71 / 624	0.11				
58	詹○琪	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	17	1 / 16	0.06				
59	詹○儒	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	33	1 / 8	0.13				
60	詹○道	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	6	1 / 16	0.06				
61	詹○達	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	14	1 / 24	0.04				
62	詹○麟	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	18	1 / 16	0.06				
63	詹○發	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	15	1 / 24	0.04	最高限額抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	
		最高限額抵押權						2	第一商業銀行股份有限公司		
64	廖○如	江子翠段溪頭小段	176	807.00	56	368 / 20000	14.85				
65	廖○修	江子翠段溪頭小段	176	807.00	11	430 / 10000	34.70	抵押權	27-1	臺灣銀行股份有限公司	
66	廖○驊	江子翠段溪頭小段	176	807.00	15	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	77	台新國際商業銀行股份有限公司	
67	趙○玉系	江子翠段溪頭小段	176	807.00	33	368 / 10000	29.70				
68	鄭○葉	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	4	1 / 4	26.75				
69	鄭○哲	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	11	1 / 4	26.75	最高限額抵押權	11	板信商業銀行股份有限公司	
70	鄭○阿儉	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	5	1 / 4	12.00	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	5	1 / 4	24.25	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	5	1 / 4	36.50	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
71	謝○謹	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	3	1 / 4	25.75	最高限額抵押權	4	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	1	1 / 4	6.25	最高限額抵押權	1	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
72	謝○美玉	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	4	1 / 4	19.25				
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	4	1 / 4	15.25				
73	簡○華	江子翠段溪頭小段	176	807.00	30	387 / 10000	31.23	抵押權	31	新北市板橋區農會	
合計							2,031.00				



表5-2更新前土地所有權人名冊(聽證會版)

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	大廣國際投資有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	26	7 / 78	0.09				
2	中華民國/財政部國有財產署	江子翠段溪頭小段	176-4	96.00	1	1 / 1	96.00				
3	王○興	江子翠段溪頭小段	176	807.00	27	423 / 10000	34.14	最高限額抵押權	79	中華郵政股份有限公司	
4	田○萍	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	1	1 / 4	19.25				(一般註記事項)權狀:66北 板字第23563,23567號
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	1	1 / 4	15.25				
5	呂○香	江子翠段溪頭小段	176	807.00	7	423 / 10000	34.14				
6	李○月娥	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	31	14 / 390	0.04				
7	李○憲	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	12	1 / 4	26.25	最高限額抵押權	15	國泰人壽保險股份有限公司	
8	李○明	江子翠段溪頭小段	176	807.00	57	368 / 10000	29.70	最高限額抵押權	91	第一金融資產管理股份有限公司	註1
9	李○如	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	32	14 / 390	0.04				
10	李○瑞	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	15	1 / 4	26.25	最高限額抵押權	19	國泰世華商業銀行股份有限公司	
11	李○燕	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	3	1 / 4	12.00				
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	3	1 / 4	24.25				
12	李○益	江子翠段溪頭小段	176	807.00	3	387 / 10000	31.23				
13	李○萍	江子翠段溪頭小段	176	807.00	59	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	83	臺灣銀行股份有限公司	
		最高限額抵押權						90	臺灣銀行股份有限公司		
14	林○將	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	4	1 / 4	12.00	抵押權	1	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	4	1 / 4	24.25	抵押權	1	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	4	1 / 4	36.50	抵押權	1	新北市板橋區農會	
15	林○玉	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	5	1 / 3	25.33				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	4	1 / 3	1.33				
16	林○美	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	1	1 / 4	26.75				
17	林○發	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	3	1 / 3	18.67				
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	江子翠段溪頭小段	176	807.00	60	423 / 10000	34.14				
19	威堡建設股份有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	30	637 / 5070	0.13				
20	威碩實業股份有限公司	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	25	7 / 78	0.09				
21	洪○章	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	10	1 / 4	26.75				
22	曾○泉	江子翠段溪頭小段	176	807.00	61	379 / 10000	30.59				註3
23	胡○月華	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	3	1 / 4	26.25				
24	孫○鉅	江子翠段溪頭小段	176	807.00	6	423 / 10000	34.14				
25	徐○秀	江子翠段溪頭小段	176	807.00	21	368 / 10000	29.70				
26	徐○梅	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	2	1 / 4	25.75				
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	3	1 / 4	6.25				
27	徐○婁	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	3	1 / 2	38.50	最高限額抵押權	6-1	台北富邦商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	3	1 / 2	30.50	最高限額抵押權	6-1	台北富邦商業銀行股份有限公司	

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
28	徐○南	江子翠段溪頭小段	176	807.00	9	368 / 10000	29.70				限制登記事項：未辦妥所有權移轉登記予請求權人不得移轉他人，請求權人：徐○梅，持分：368/20000；徐○霞，持分：368/20000
29	秦○文	江子翠段溪頭小段	176	807.00	35	387 / 10000	31.23				
30	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	江子翠段溪頭小段	176	807.00	44	430 / 10000	34.70				
31	高○金	江子翠段溪頭小段	175	105.00	3	1 / 2	52.50	最高限額抵押權	4	台新國際商業銀行股份有限公司	
32	張○明	江子翠段溪頭小段	176	807.00	47	423 / 10000	34.14	抵押權	57	第一商業銀行股份有限公司	
33	張○興	江子翠段溪頭小段	176	807.00	13	430 / 10000	34.70	最高限額抵押權	74	新北市板橋區農會	
34	張○梅	江子翠段溪頭小段	175	105.00	4	1 / 2	52.50				
35	張○方	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	4	1 / 4	25.75				
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	2	1 / 4	6.25				
36	陳○鏗	江子翠段溪頭小段	119-47	105.00	2	1 / 4	26.25				
37	陳○惠	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	5	1 / 3	18.67				
38	陳○卉	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	27	28 / 390	0.07				
		江子翠段溪頭小段	176	807.00	58	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	76	第一商業銀行股份有限公司	
39	陳○	江子翠段溪頭小段	122-1	56.00	2	1 / 3	18.67				
40	陳○蓮	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	2	1 / 4	12.00	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	1	1 / 4	24.25	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	2	1 / 4	36.50	抵押權	6	第一商業銀行股份有限公司	
41	陳○娥	江子翠段溪頭小段	176	807.00	17	368 / 10000	29.70				
42	陳○卿	江子翠段溪頭小段	176	807.00	8	430 / 10000	34.70				
43	陳○龍	江子翠段溪頭小段	176	807.00	16	392 / 10000	31.63				
44	曾○梅	江子翠段溪頭小段	176	807.00	25	387 / 10000	31.23				
45	溫○慶	江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	7	1 / 4	36.50				
46	黃○鄧却	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	1	1 / 4	25.75				(一般註記事項)權狀:66北板字第23563,23567號
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	4	1 / 4	6.25				
47	黃○筠	江子翠段溪頭小段	176	807.00	45	387 / 10000	31.23	最高限額抵押權	88	遠東國際商業銀行股份有限公司	
		最高限額抵押權						89	遠東國際商業銀行股份有限公司		
48	新北市/新北市板橋區公所	江子翠段溪頭小段	176	807.00	55	443 / 10000	35.75				
49	楊○惠	江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	8	11 / 33	25.33				註2
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	7	11 / 33	1.33				
50	楊○龍	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	5	1 / 4	29.25				
		江子翠段溪頭小段	119-51	76.00	3	1 / 3	25.33				
		江子翠段溪頭小段	119-54	4.00	3	1 / 3	1.33				
51	楊○春	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	3	1 / 4	29.25				
52	楊○英	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	4	1 / 4	29.25				
53	楊○蘭	江子翠段溪頭小段	119-48	117.00	2	1 / 4	29.25				

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項等)
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
54	詹○旭	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	13	1 / 24	0.04				
55	詹○仁	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	5	71 / 624	0.11				
56	詹○琪	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	17	1 / 16	0.06				
57	詹○儒	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	33	1 / 8	0.13				
58	詹○道	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	6	1 / 16	0.06				
59	詹○達	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	14	1 / 24	0.04				
60	詹○麟	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	18	1 / 16	0.06				
61	詹○發	江子翠段溪頭小段	120-6	1.00	15	1 / 24	0.04	最高限額抵押權	1	第一商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段						最高限額抵押權	2	第一商業銀行股份有限公司	
62	廖○修	江子翠段溪頭小段	176	807.00	11	430 / 10000	34.70	抵押權	27-1	臺灣銀行股份有限公司	
63	廖○驊	江子翠段溪頭小段	176	807.00	15	392 / 10000	31.63	最高限額抵押權	77	台新國際商業銀行股份有限公司	
64	趙○玉系	江子翠段溪頭小段	176	807.00	33	368 / 10000	29.70				
65	鄭○葉	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	4	1 / 4	26.75				
66	鄭○哲	江子翠段溪頭小段	119-50	107.00	11	1 / 4	26.75	最高限額抵押權	11	板信商業銀行股份有限公司	
67	鄭○阿儉	江子翠段溪頭小段	119-53	48.00	5	1 / 4	12.00	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-24	97.00	5	1 / 4	24.25	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
		江子翠段溪頭小段	120-25	146.00	5	1 / 4	36.50	最高限額抵押權	7	新北市板橋區農會	
68	謝○謹	江子翠段溪頭小段	119-49	103.00	3	1 / 4	25.75	最高限額抵押權	4	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
		江子翠段溪頭小段	120-22	25.00	1	1 / 4	6.25	最高限額抵押權	1	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
69	謝○美玉	江子翠段溪頭小段	119-52	77.00	4	1 / 4	19.25				
		江子翠段溪頭小段	120-23	61.00	4	1 / 4	15.25				
70	簡○華	江子翠段溪頭小段	176	807.00	30	387 / 10000	31.23	抵押權	31	新北市板橋區農會	
合計							2,031.00				

註1.原176地號持分所有權人廖○如於本案報核後111年2月14日移轉登記，原權利部分已登記予李○明(持分更新為368/10000)。

註2.119-51,119-54等兩地號部分持分所有權人楊○吉、楊○添於本案報核後111年2月14日移轉登記，原權利部分已登記予楊○惠(持分更新為11/33)。

註3.原176地號持分所有權人徐○宏於本案報核後112年5月17日移轉登記，原權利部分已登記予曾○泉，持分不變。

## 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

包括新北市板橋區江子翠段溪頭小段2414建號等53筆建築物，面積共5,116.01平方公尺，合法建物所有權人共計51位，詳表5-3 更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-3更新前合法建築物所有權人名冊(原報核)

編號	所有權人/管理人	標示部			面積(m <sup>2</sup> )	所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	門牌	坐落地號		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	
1	李○憲	2414	銘傳街76巷1號	119-47	87.62	6	1/1	87.62	8	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
2	李○瑞	2415	銘傳街76巷1號二樓	119-47	87.62	6	1/1	87.62	12	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
3	陳○鏗	2416	銘傳街76巷1號三樓	119-47	75.86	1	1/1	75.86				
4	胡○月華	2417	銘傳街76巷1號四樓	119-47	87.62	1	1/1	87.62				
5	楊○龍	2454	銘傳街94巷2號	119-48	87.62	2	1/1	87.62				
6	楊○蘭	2455	銘傳街94巷2號二樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
7	楊○春	2456	銘傳街94巷2號三樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
8	楊○英	2457	銘傳街94巷2號四樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
9	黃○鄧却	2458	銘傳街94巷4號	119-49	74.63	1	1/1	74.63				
10	張○方	2459	銘傳街94巷4號二樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15				
11	徐○梅	2460	銘傳街94巷4號三樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15				
12	謝○謹	2461	銘傳街94巷4號四樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15	4	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	洪○章	2418	銘傳街76巷3號	119-50	72.48	7	1/1	72.48				
14	鄭○葉	2419	銘傳街76巷3號二樓	119-50	80.69	1	1/1	80.69				
15	鄭○哲	2420	銘傳街76巷3號三樓	119-50	72.48	2	1/1	72.48	2	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	
16	林○美	2421	銘傳街76巷3號四樓	119-50	80.69	1	1/1	80.69				
17	謝○美玉	2462	銘傳街94巷6號	119-52、 120-23	73.00	2	1/1	73.00				
18	徐○婁	2463	銘傳街94巷6號二樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40	4-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
		2464	銘傳街94巷6號三樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40	2-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
19	田○萍	2465	銘傳街94巷6號四樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40				
20	鄭○阿儉	2499	銘傳街94巷8號	119-53、 120-24	73.73	2	1/1	73.73	3	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	
21	李○燕	2500	銘傳街94巷8號二樓	119-53、 120-24	85.10	1	1/1	85.10				
22	林○將	2501	銘傳街94巷8號三樓	119-53、 120-24	85.10	1	1/1	85.10	1	抵押權	新北市板橋區農會	

編號	所有權人/管理人	標示部			面積(m <sup>2</sup> )	所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項
		建號	門牌	坐落地號		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	
23	陳○蓮	2502	銘傳街94巷8號四樓	119-53、120-24	85.10	1	1/1	85.10	4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
24	張○梅	2889	銘傳街76巷12號	175	44.39	2	1/1	44.39				
		2890	銘傳街76巷12號二樓	175	44.39	2	1/1	44.39				
25	高○金	2891	銘傳街76巷12號三樓	175	44.39	2	1/1	44.39				
		2892	銘傳街76巷12號四樓	175	44.39	2	1/1	44.39	3	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
26	陳○娥	3813	松江街127號	176	107.16	1	1/1	107.16				
27	廖○如	3814	松江街127號2樓	176	107.16	5	1/2	53.58				
28	李○明	3814	松江街127號2樓	176	107.16	6	1/2	53.58	5	最高限額抵押權	第一金融資產管理股份有限公司	
29	徐○秀	3815	松江街127號3樓	176	107.16	1	1/1	107.16				
30	趙○玉系	3816	松江街127號4樓	176	107.16	3	1/1	107.16				
31	徐○南	3817	松江街127號5樓	176	107.16	1	1/1	107.16				(限制登記事項)未辦妥所有權移轉登記與請求權人前不得移轉予他人，請求權人：徐○梅，持分：1/2；徐○霞，持分：1/2。
32	徐○宏	3818	松江街125號	176	113.25	5	1/1	113.25				
33	李○萍	3819	松江街125號2樓	176	113.25	5	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
									8	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
34	陳○卉	3820	松江街125號3樓	176	113.25	4	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
35	陳○龍	3821	松江街125號4樓	176	113.25	1	1/1	113.25				
36	廖○驊	3822	松江街125號5樓	176	113.25	1	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
37	新北市/新北市板橋區公所	3823	松江街123號	176	132.48	3	1/1	132.48				申請免繕發權利書狀辦理公有土地權利登記
38	張○興	3824	松江街123號2樓	176	132.48	1	1/1	132.48	3	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	
39	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	3825	松江街123號3樓	176	132.48	2	1/1	132.48				
40	陳○卿	3826	松江街123號4樓	176	132.48	1	1/1	132.48				
41	廖○修	3827	松江街123號5樓	176	132.48	1	1/1	132.48	1-1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
42	簡○華	3828	松江街121號	176	110.76	4	1/1	110.76	4	抵押權	新北市板橋區農會	
43	曾○梅	3829	松江街121號2樓	176	110.76	1	1/1	110.76				
44	李○益	3830	松江街121號3樓	176	110.76	1	1/1	110.76				
45	黃○筠	3831	松江街121號4樓	176	110.76	2	1/1	110.76	9	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
									10	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
46	秦○文	3832	松江街121號5樓	176	110.76	2	1/1	110.76				
47	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	3833	松江街119號	176	126.67	9	1/1	126.67				
48	孫○鉅	3834	松江街119號2樓	176	126.67	1	1/1	126.67				
49	呂○香	3835	松江街119號3樓	176	126.67	1	1/1	126.67				
50	王○興	3836	松江街119號4樓	176	126.67	2	1/1	126.67	9	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	
51	張○明	3837	松江街119號5樓	176	126.67	3	1/1	126.67	4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
合計								5,116.01				

表5-4更新前合法建築物所有權人名冊(聽證會版)

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項	
		建號	門牌	坐落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類		他項權利人
1	李○憲	2414	銘傳街76巷1號	119-47	87.62	6	1/1	87.62	8	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	
2	李○瑞	2415	銘傳街76巷1號二樓	119-47	87.62	6	1/1	87.62	12	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	
3	陳○鏗	2416	銘傳街76巷1號三樓	119-47	75.86	1	1/1	75.86				
4	胡○月華	2417	銘傳街76巷1號四樓	119-47	87.62	1	1/1	87.62				
5	楊○龍	2454	銘傳街94巷2號	119-48	87.62	2	1/1	87.62				
6	楊○蘭	2455	銘傳街94巷2號二樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
7	楊○春	2456	銘傳街94巷2號三樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
8	楊○英	2457	銘傳街94巷2號四樓	119-48	87.62	1	1/1	87.62				
9	黃○鄧却	2458	銘傳街94巷4號	119-49	74.63	1	1/1	74.63				
10	張○方	2459	銘傳街94巷4號二樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15				
11	徐○梅	2460	銘傳街94巷4號三樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15				
12	謝○謹	2461	銘傳街94巷4號四樓	119-49	86.15	1	1/1	86.15	4	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
13	洪○章	2418	銘傳街76巷3號	119-50	72.48	7	1/1	72.48				
14	鄭○葉	2419	銘傳街76巷3號二樓	119-50	80.69	1	1/1	80.69				
15	鄭○哲	2420	銘傳街76巷3號三樓	119-50	72.48	2	1/1	72.48	2	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	
16	林○美	2421	銘傳街76巷3號四樓	119-50	80.69	1	1/1	80.69				
17	謝○美玉	2462	銘傳街94巷6號	119-52、 120-23	73.00	2	1/1	73.00				
18	徐○婁	2463	銘傳街94巷6號二樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40	4-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
		2464	銘傳街94巷6號三樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40	2-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	
19	田○萍	2465	銘傳街94巷6號四樓	119-52、 120-23	85.40	1	1/1	85.40				
20	鄭○阿儉	2499	銘傳街94巷8號	119-53、 120-24	73.73	2	1/1	73.73	3	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	
21	李○燕	2500	銘傳街94巷8號二樓	119-53、 120-24	85.10	1	1/1	85.10				
22	林○將	2501	銘傳街94巷8號三樓	119-53、 120-24	85.10	1	1/1	85.10	1	抵押權	新北市板橋區農會	
23	陳○蓮	2502	銘傳街94巷8號四樓	119-53、 120-24	85.10	1	1/1	85.10	4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
24	張○梅	2889	銘傳街76巷12號	175	44.39	2	1/1	44.39				
		2890	銘傳街76巷12號二樓	175	44.39	2	1/1	44.39				

編號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部			備註 其他登記事項	
		建號	門牌	坐落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類		他項權利人
25	高○金	2891	銘傳街76巷12號三樓	175	44.39	2	1/1	44.39				
		2892	銘傳街76巷12號四樓	175	44.39	2	1/1	44.39	3	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
26	陳○娥	3813	松江街127號	176	107.16	1	1/1	107.16				
27	李○明	3814	松江街127號2樓	176	107.16	6	1/1	107.16	5	最高限額抵押權	第一金融資產管理股份有限公司	註1
28	徐○秀	3815	松江街127號3樓	176	107.16	1	1/1	107.16				
29	趙○玉系	3816	松江街127號4樓	176	107.16	3	1/1	107.16				
30	徐○南	3817	松江街127號5樓	176	107.16	1	1/1	107.16				(限制登記事項)未辦妥所有權移轉登記與請求權人前不得移轉予他人，請求權人：徐○梅，持分：1/2；徐○霞，持分：1/2。
31	曾○泉	3818	松江街125號	176	113.25	5	1/1	113.25				註2
32	李○萍	3819	松江街125號2樓	176	113.25	5	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
									8	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
33	陳○卉	3820	松江街125號3樓	176	113.25	4	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
34	陳○龍	3821	松江街125號4樓	176	113.25	1	1/1	113.25				
35	廖○驊	3822	松江街125號5樓	176	113.25	1	1/1	113.25	7	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	
36	新北市/新北市板橋區公所	3823	松江街123號	176	132.48	3	1/1	132.48				申請免繕發權利書狀辦理公有土地權利登記
37	張○興	3824	松江街123號2樓	176	132.48	1	1/1	132.48	3	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	
38	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	3825	松江街123號3樓	176	132.48	2	1/1	132.48				
39	陳○卿	3826	松江街123號4樓	176	132.48	1	1/1	132.48				
40	廖○修	3827	松江街123號5樓	176	132.48	1	1/1	132.48	1-1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	
41	簡○華	3828	松江街121號	176	110.76	4	1/1	110.76	4	抵押權	新北市板橋區農會	
42	曾○梅	3829	松江街121號2樓	176	110.76	1	1/1	110.76				
43	李○益	3830	松江街121號3樓	176	110.76	1	1/1	110.76				
44	黃○筠	3831	松江街121號4樓	176	110.76	2	1/1	110.76	9	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
									10	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	
45	秦○文	3832	松江街121號5樓	176	110.76	2	1/1	110.76				
46	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	3833	松江街119號	176	126.67	9	1/1	126.67				
47	孫○鉅	3834	松江街119號2樓	176	126.67	1	1/1	126.67				
48	呂○香	3835	松江街119號3樓	176	126.67	1	1/1	126.67				
49	王○興	3836	松江街119號4樓	176	126.67	2	1/1	126.67	9	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	
50	張○明	3837	松江街119號5樓	176	126.67	3	1/1	126.67	4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	
		合計						5,116.01				

註1.原3814建號持分所有權人廖○如於本案報核後111年2月14日移轉登記，原權利部分已登記予李○明(持分更新為1/1)

註2.原3818建號持分所有權人徐○宏於本案報核後112年5月17日移轉登記，原權利部分已登記予曾○泉，持分不變。

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

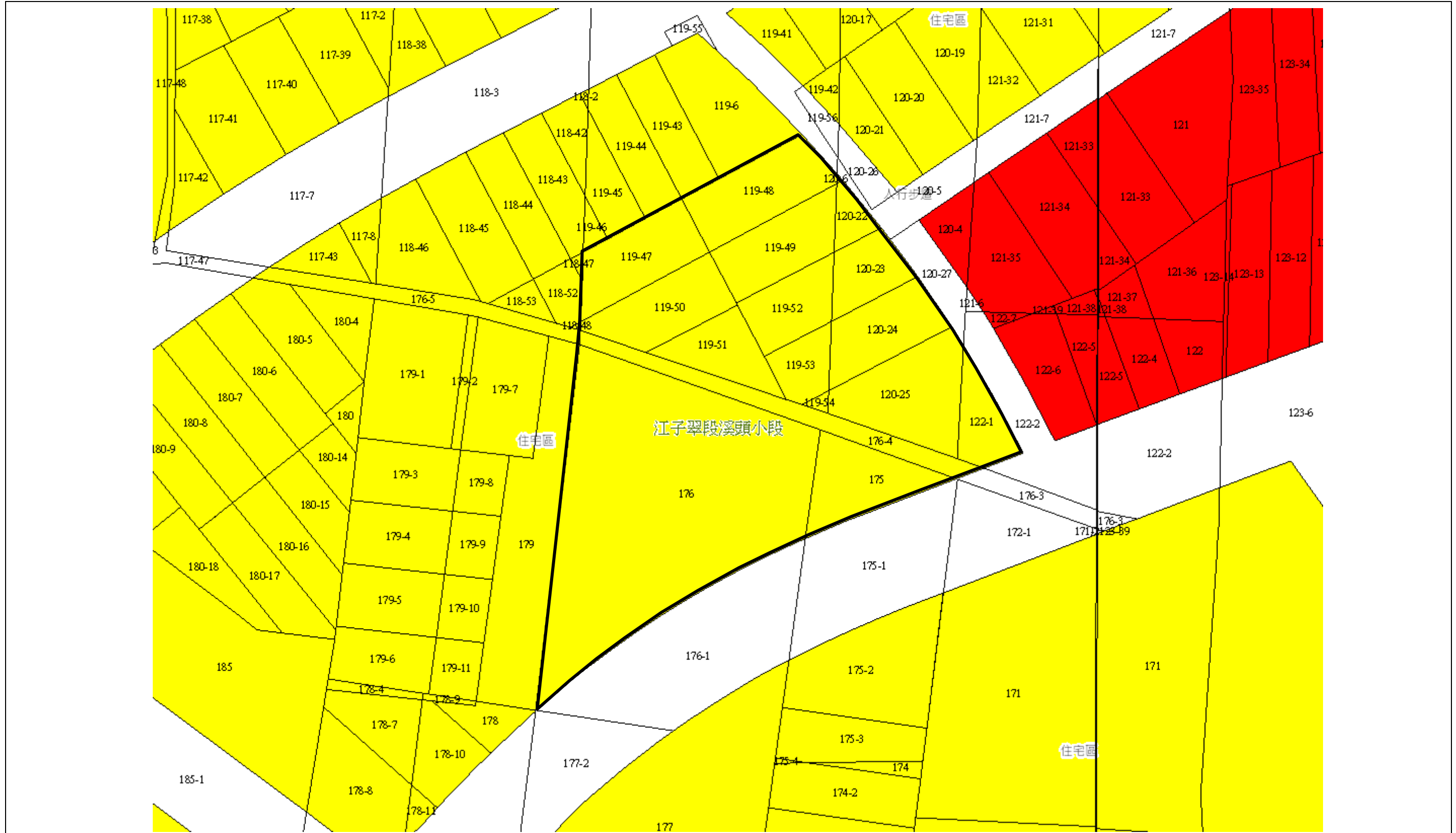
#### (一) 都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

表6-1 土地使用強度表

項目 \ 使用分區	住宅區	總計
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (依謄本登記面積為準)	2,031 (m <sup>2</sup> )	2,031 (m <sup>2</sup> )
法定建蔽率 (%)	50%	50%
基準容積率 (%)	300%	300%
允建建築面積 (m <sup>2</sup> )	1,015.50 (m <sup>2</sup> )	1,015.50 (m <sup>2</sup> )
允建容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	6,093 (m <sup>2</sup> )	6,093 (m <sup>2</sup> )
備註		







<p>圖例及說明</p>	<p>比例尺</p>	<p>指北</p>
<p>  更新單元範圍                 </p>	<p>1/500</p>	<p>  </p>

圖6-1土地使用分區圖

(二) 申請容積項目及額度

表6-2申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		2,031.00m <sup>2</sup>	
更新單元內之基準容積		6,093.00m <sup>2</sup>	
申請容積項目		容積量體 (m <sup>2</sup> )	容積額度 (%)
都市更新 獎勵 (100.8.18 版本, 事 業計畫核 准內容)	五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者（最高20%） （一）A1：設計建蔽率	182.79	3.00
	六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者（最高30%） （一）基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築者	1,252.47	20.55
	七、申請銀級綠建築容積獎勵	365.58	6.00
	十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者 （一）合法四層樓以上建築（最高10%）	506.50	8.31
都市更新容積獎勵合計（A）		2,307.34	37.86
其他容積獎勵項目			
一、土地使用分區管制要點-捐贈公益設施(江翠市民活動中心)		150.00	2.46
二、高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點(原建築容積30%)		649.85	10.67
其他容積獎勵項目合計（B）		799.85	13.13
容積獎勵總計（A+B）		3,107.19	50.99
容積移轉（C）		2,437.20	40.00
增額容積（D）		-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		5,544.39	90.99

二、設計圖說

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

表6-3建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上24層/地下5層
規劃單元	總單元	145戶
	住宅單元	住宅135戶
	商業單元	店鋪9戶
	工業單元	-
	其他	市民活動中心1戶、管委會空間1戶
汽車位	法定汽車位	92部
	自設汽車位	53部
	小計	145部
機車位	法定機車位	145部
	自設機車位	0部
	小計	145部
裝卸車位	法定裝卸車位	1部
	自設裝卸位	0部
	小計	1部
自行車位	法定自行車位	37部
	自設自行車位	4部
	小計	41部
公益設施	項目	-
	位於樓層	-
	面積	0m <sup>2</sup>

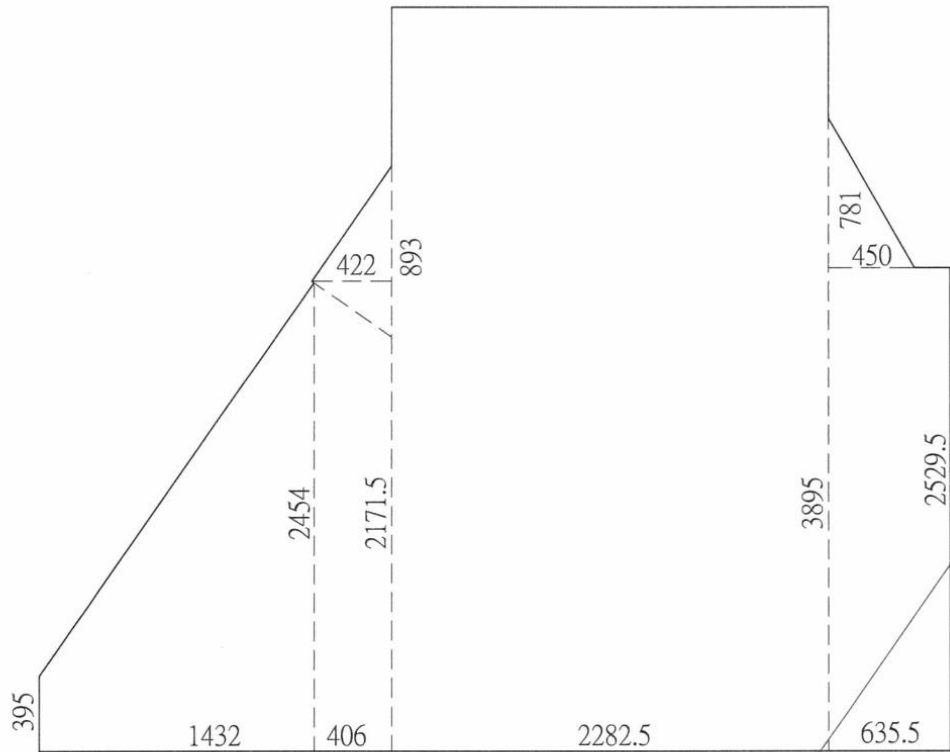
表6-4面積計算表

面積計算表								
1	基地地號	板橋區江子翠段溪頭小段119-47等17筆土地						
2	基地使用分區	住宅區						
3	基地面積 (m <sup>2</sup> )	住宅區2,031.00m <sup>2</sup>						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	50%					
		允建建築面積 (m <sup>2</sup> )	2,031.00m <sup>2</sup> ×50% = 1,015.50m <sup>2</sup>					
		設計建蔽率 (%)	34.28%					
		實設建築面積 (m <sup>2</sup> )	696.15m <sup>2</sup>					
5	容積率	基準容積率 (%)	300%					
		基準容積 (m <sup>2</sup> )	2031.00m <sup>2</sup> ×300% = 6,093.00m <sup>2</sup>					
		允建容積率 (%)	572.99%					
		允建總容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	11,637.39m <sup>2</sup>					
		實設容積率 (%)	572.96%					
		實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	11,636.87m <sup>2</sup>					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	70%					
		開挖面積 (m <sup>2</sup> )	1,384.08m <sup>2</sup>					
		實設開挖率 (%)	68.15%					
7	申請各項容積項目	總計	90.99% (5,544.39m <sup>2</sup> )	其他容獎	13.13% (799.85m <sup>2</sup> )	容積移轉	區內	0% (0m <sup>2</sup> )
		都市更新容獎	37.86% (2,307.34m <sup>2</sup> )	增額容積	0% (0m <sup>2</sup> )	40% (2,437.20m <sup>2</sup> )	區外	40% (2,437.20m <sup>2</sup> )
8	樓層興建數及構造	地上24層、地下5層、鋼筋混凝土造						
	各層面積計算	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)		
	地下一層	1,384.08	-		停車空間			
	地下二層	1,384.08	-		防空避難室兼停車空間			
	地下三層	1,384.08	-		防空避難室兼停車空間			
	地下四層	1,384.08	-		防空避難室兼停車空間			
	地下五層	1,384.08	-		防空避難室兼停車空間			
	小計 (m <sup>2</sup> )	6,920.40	-					
	一層	645.58	408.27	10	店鋪、市民活動中心	6.4		
	一層夾層	93.83	93.83		店鋪			
	二層	616.81	514.66	4	店鋪、市民活動中心	3.6		
	三層	615.79	506.75	7	集合住宅	3.25		
	四~七層	各615.79	各506.75	7x4=28	集合住宅	各層3.25		
	八~十層	各615.79	各506.75	6x3=18	集合住宅	各層3.25		
	十一~十八層	各596.77	各498.24	6x10=60	集合住宅	11f-3.25 12~15f-3.2 16~18f-3.15		

	十九~二十層	各596.77	各498.23		集合住宅	各層3.15
	二十一層	603.22	504.66	6	集合住宅	3.2
	二十二層	597.97	498.29	6	集合住宅	3.2
	二十三層	449.08	269.24	3	集合住宅、管委會使用空間	3.2, 4.0
	二十四層	365.28	274.25	3	集合住宅	3.6
	過樑計入容積		6.89			
	小計 (m <sup>2</sup> )	14,265.76	11606.47	145		81.20
	屋突一層	104.40	-		機械室、樓梯間	
	屋突二層	104.40	-		機械室、樓梯間、消防幫浦室	
	屋突三層	103.87	-		電梯機房、樓梯間、水箱	
	小計 (m <sup>2</sup> )	312.67	-			
	總樓地板面積總計 (m <sup>2</sup> )	21,498.83m <sup>2</sup>				
9	汽車停車數量	法定汽車停車位92部+自設汽車停車位53部=實設汽車停車位145部				
10	機車停車數量	法定機車停車位145部+自設機車停車位0部=實設機車停車位145部				
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定自行停車位37部+自設停車位4部=實設自行停車位41部				

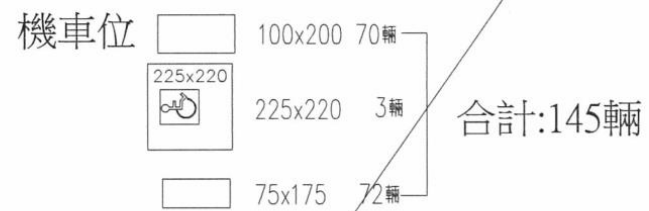
停車位總計

	大汽車位	小汽車位	小計	機車位	自行車位
B1F	8	2	10	145	37
B2F	25	8	33		
B3F	26	7	33		
B4F	26	7	33		
B5F	28	8	36		
合計	113	32	145	145	37

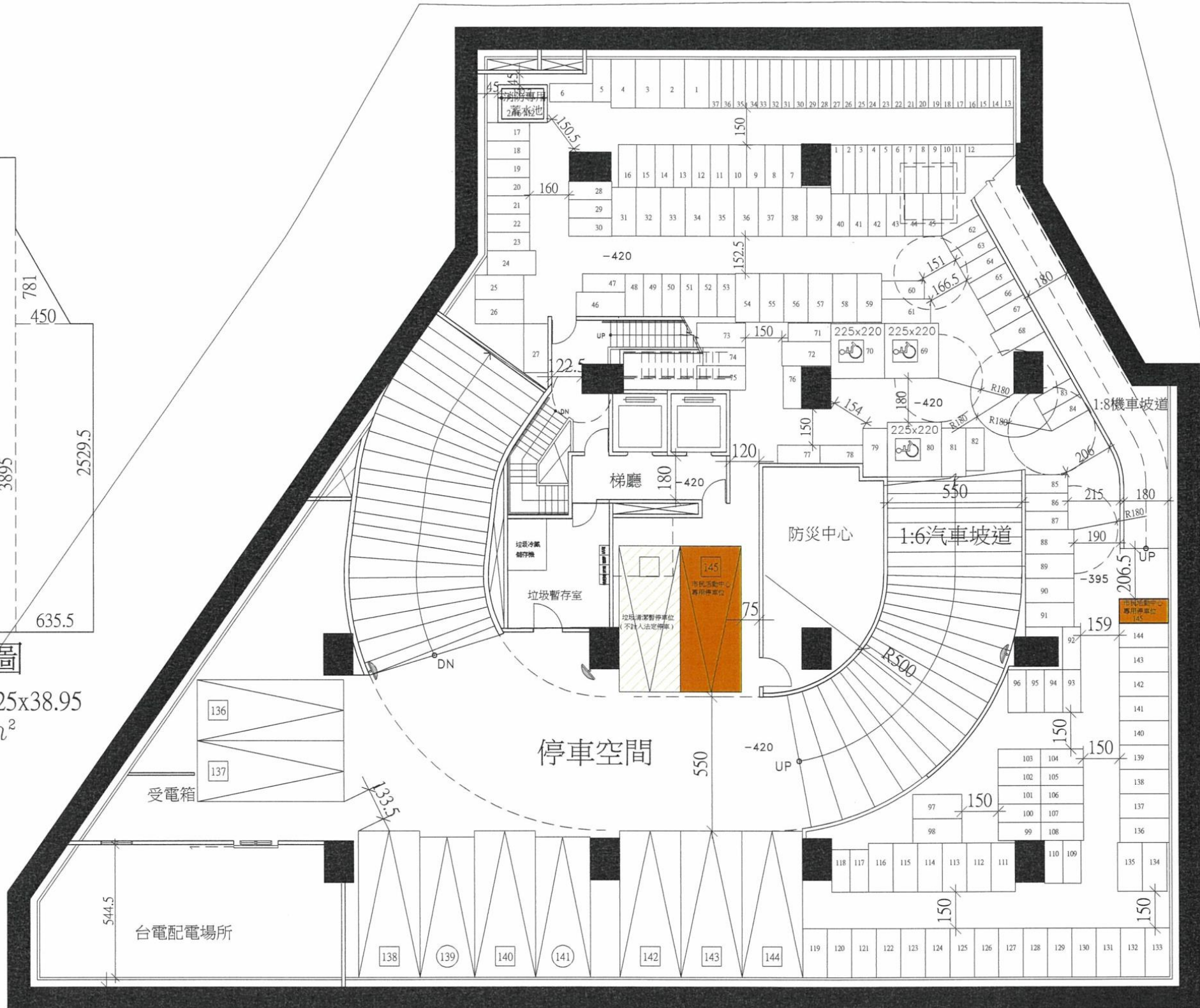


一.樓地板面積計算：面積計算示意圖  
 $(3.95+24.54) \times 14.32 / 2 + (24.54+21.715) \times 4.06 / 2 + 22.825 \times 38.95 + 8.93 \times 4.22 / 2 + 6.355 \times 25.295 + 4.5 \times 7.81 / 2 = 1384.08 \text{ m}^2$

停車空間車位數量：



自行車位  $50 \times 200$  37輛  $> 145 \times 1 / 4 = 36.25$



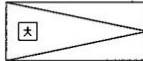
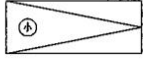

市民活動中心專用停車位  
 垃圾清潔暫停車位

圖6-2 地下一層平面圖

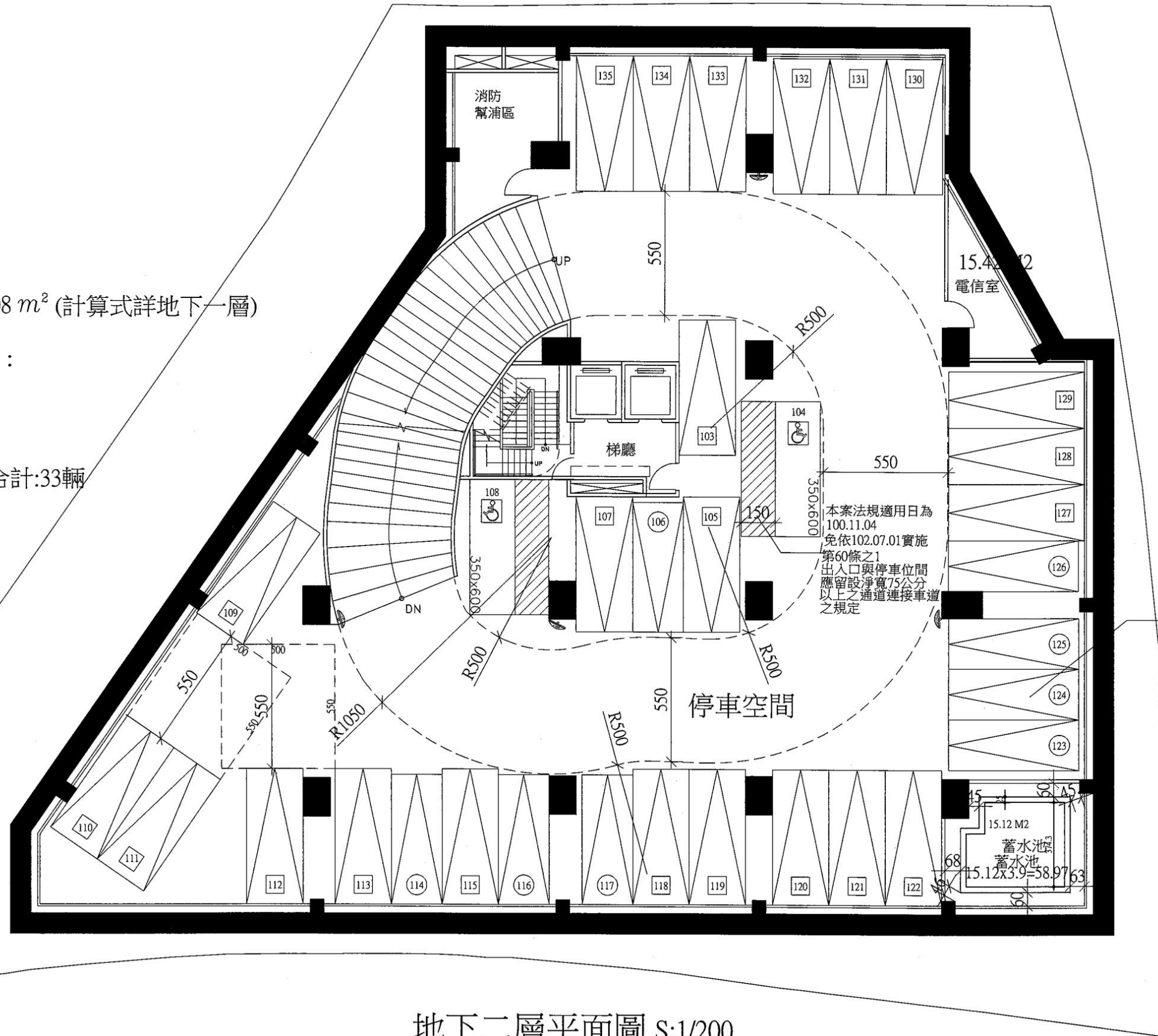
地下一層平面圖 S:1/200

一.樓地板面積：1384.08 m<sup>2</sup> (計算式詳地下一層)

二. 停車空間車位數量：

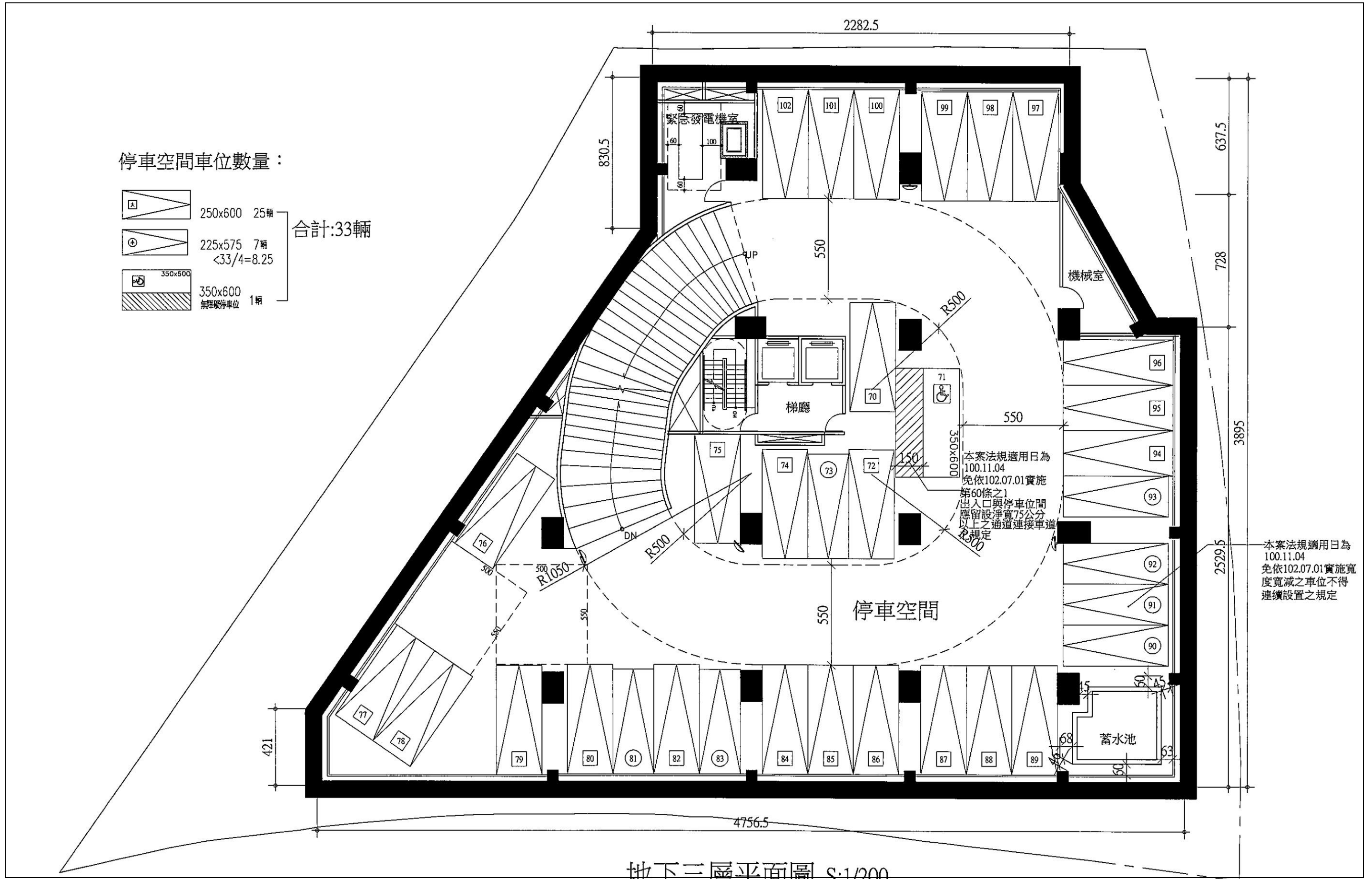
	250x600	23輛
	225x575	8輛
		$<33/4=8.25$
	350x600	無障礙停車位 2輛

合計:33輛

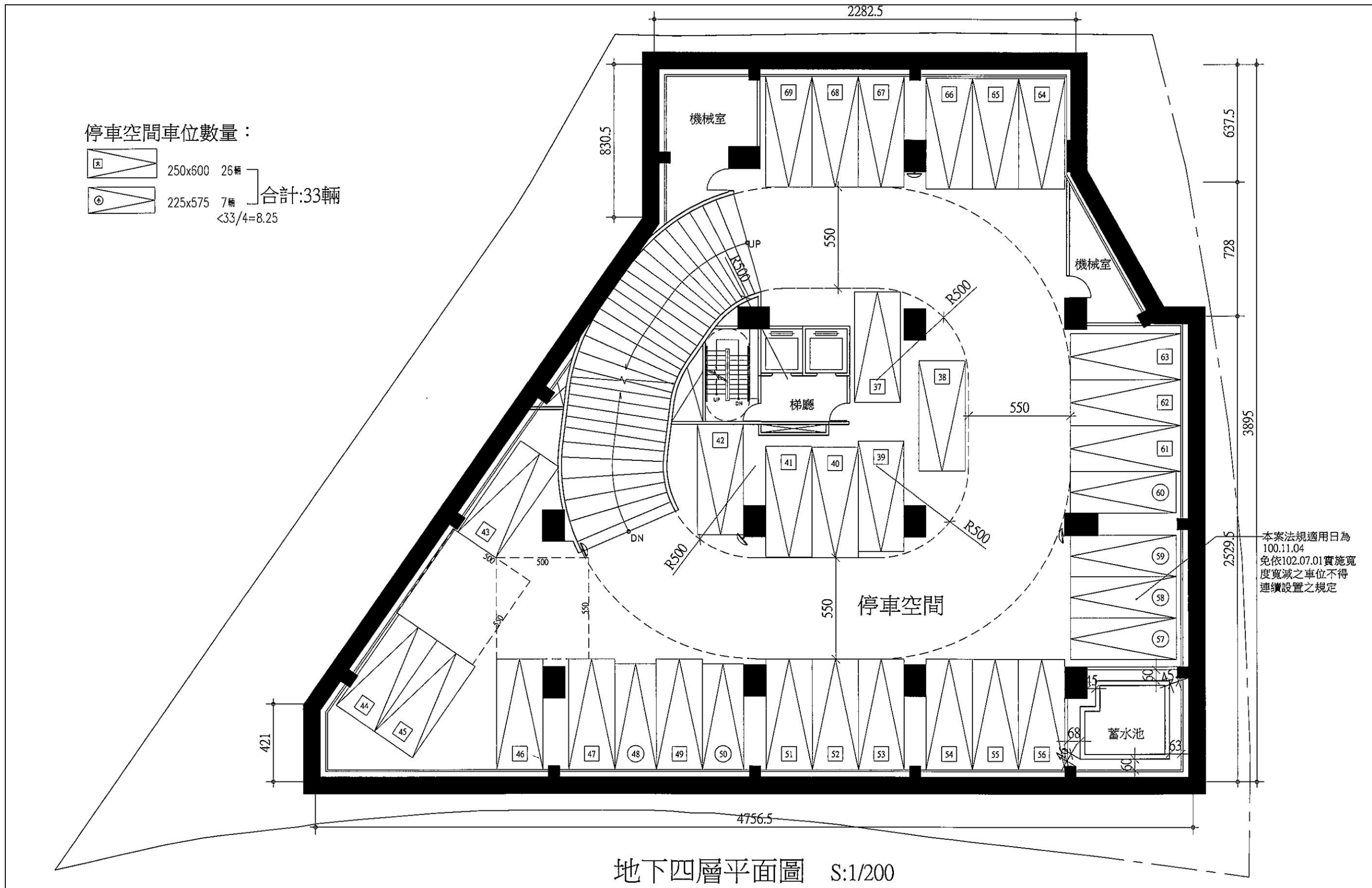


地下二層平面圖 S:1/200

圖6-3 地下二層平面圖



地下三層平面圖 S:1/200  
圖6-4 地下三層平面圖

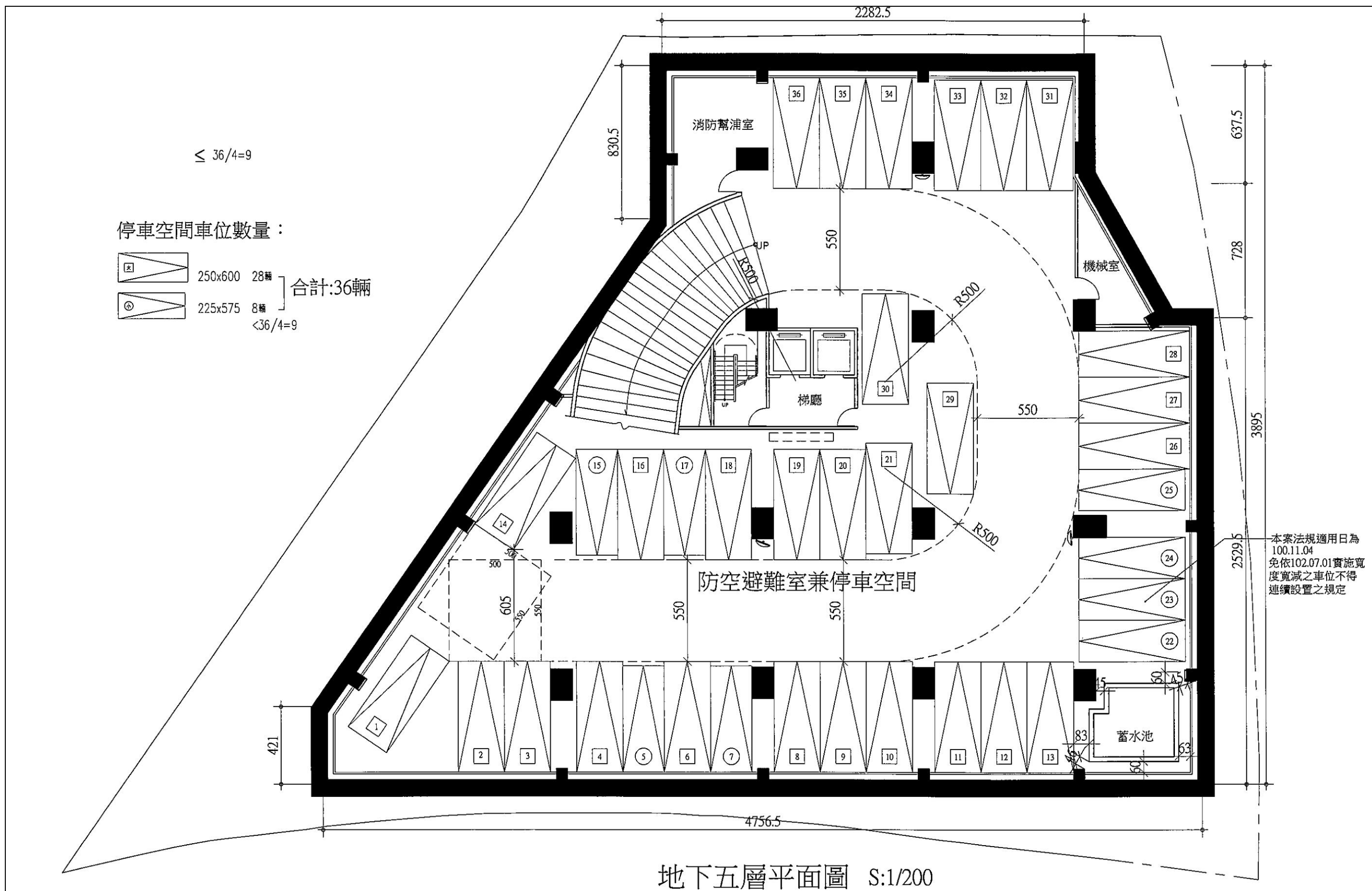


本案法規適用日為  
100.11.04  
免依102.07.01實施寬  
度寬減之車位不得  
連續設置之規定

地下四層平面圖 S:1/200

圖6-5 地下四層平面圖





本案法規適用日為  
100.11.04  
免依102.07.01實施寬  
度寬減之車位不得  
連續設置之規定

地下五層平面圖 S:1/200

圖6-6 地下五層平面圖

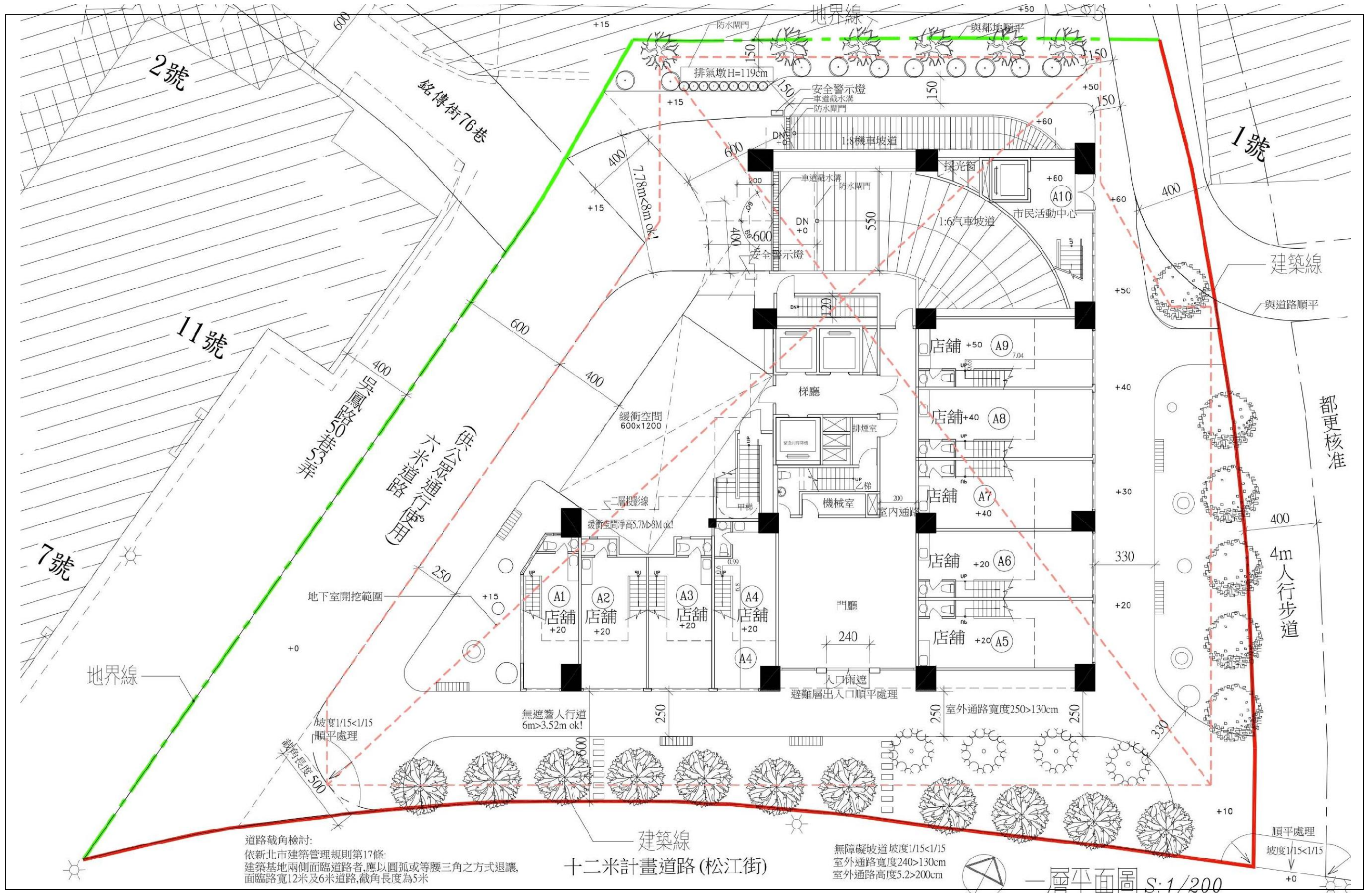


圖6-7 地上一層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 1.925x3.2=6.16      Ⓐ5 2.485x3.875=9.63
- Ⓐ2 1.925x3.73=7.18      Ⓐ6 2.485x3.825=9.51
- Ⓐ3 1.925x3.63=6.99      Ⓐ7 2.485x3.925=9.75
- Ⓐ4 1.925x3.54=6.81      Ⓐ8Ⓐ9 2.485x3.9=9.69

小計: 6.16+7.18+6.99+6.81+9.63+9.51+9.75+9.69x2=75.41  
陽台超出部分 75.41+18.42=93.83 m<sup>2</sup>

二.陽台面積:

- Ⓐ1 0.775x3.2=2.48      Ⓐ5 0.775x3.875=3
- Ⓐ2 0.775x3.73=2.89      Ⓐ6 0.775x3.825=2.96
- Ⓐ3 0.775x3.63=2.81      Ⓐ7 0.775x3.925=3.04
- Ⓐ4 0.775x3.54=2.74      Ⓐ8Ⓐ9 0.775x3.9=3.02

小計: 2.48+2.89+2.81+2.74+3+2.96+3.04+3.02x2=25.96 m<sup>2</sup> > 75.41x10%=7.54  
25.96-7.54=18.42 (超出部分計入樓地板)

三.容積樓地板面積計算: 93.83m<sup>2</sup>

四.挑空與夾層面積計算及檢討:

■(依建築技術規則第164條之1檢討)

夾層面積合計: 93.83+7.54=101.37 m<sup>2</sup>  
< 306.03x1/3=102.01 m<sup>2</sup>

一層店鋪面積合計:

26.1+29.73+28.99+33.28+37.29x3+38.03x2=306.03 m<sup>2</sup>  
均設置於地面層 符合規定!

■(依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討)

一層及夾層用途為(G-3)店鋪

夾層檢討

- 1, 高度6.4m < 7.2m ok!
- 2, 夾層面積 93.83+7.54=101.37 m<sup>2</sup> < 306.03x1/3=102.01 m<sup>2</sup>  
101.37m<sup>2</sup> > 306.03x1/5=61.21 m<sup>2</sup>
- 3, 每處夾層面積均 < 100 m<sup>2</sup> ok!
- 4, 夾層面積 101.37m<sup>2</sup> < 2031x300%x1/10=309.3 m<sup>2</sup> ok!

挑空面積檢討:

- Ⓐ1 26.1-6.16-2.48=17.46 > 26.1x1/5=5.22 m<sup>2</sup>
- Ⓐ2 29.73-7.18-2.89=19.66 > 29.73x1/5=5.95 m<sup>2</sup>
- Ⓐ3 28.99-6.99-2.81=19.19 > 28.99x1/5=5.8 m<sup>2</sup>
- Ⓐ4 33.28-6.81-2.74=23.73 > 33.28x1/5=6.66 m<sup>2</sup>
- Ⓐ5 37.78-8.66-3.97=25.15 > 37.78x1/5=7.56 m<sup>2</sup>
- Ⓐ6 37.29-9.51-2.96=24.82 > 37.29x1/5=7.46 m<sup>2</sup>
- Ⓐ7 38.27-9.75-3.04=25.48 > 38.27x1/5=7.65 m<sup>2</sup>
- Ⓐ8Ⓐ9 38.03-9.69-3.02=25.32 > 38.03x1/5=7.61 m<sup>2</sup>

小計: 17.46+19.66+19.19+23.73+25.15+24.82+25.48+25.32x2=206.13

- 1.各戶挑空面積均>各戶樓地板面積1/5
- 2.挑空面積 206.13 m<sup>2</sup> < 2031x300%x15%=913.95

夾層, 挑空面積合併計算檢討:  
(101.37+206.13)=307.5 < 2031x300%x2/10=1218.6

五.步行距離計算

- Ⓐ1 3.7+3.98+0.45+0.65+7.04=15.82 m < 50 m ok!
- Ⓐ1 3.08+3.6+0.6+0.99+6.8=15.07 m < 50 m ok!

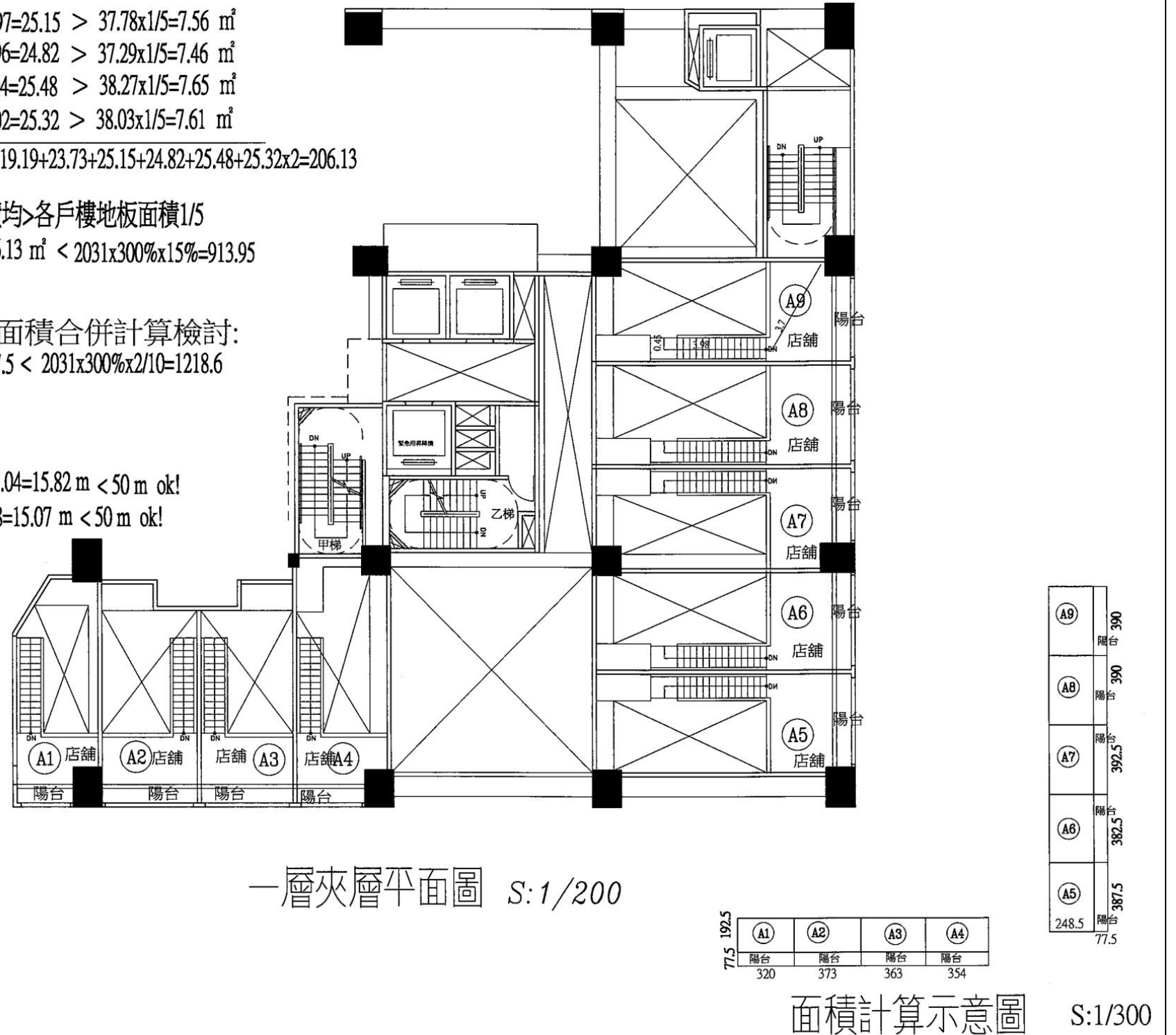


圖6-8 一層夾層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 4.03x1.05+7.625x8.175+3.825x7.75+4.275x0.5+0.2x0.825+1.225x1.55=100.41m<sup>2</sup>
- Ⓐ2 8.15x6.2+6.1x0.35=52.67 m<sup>2</sup>
- Ⓐ3 3.475x1.45+8.55x2.5+8.2x5.925+0.65x0.9+4.37x1.215+0.55x5.315=83.82 m<sup>2</sup>
- Ⓐ5 7.685x7.35+4.21x1.45=62.59 m<sup>2</sup>

市民活動中心 6.55x9.9+11.9x11.4=200.51 m<sup>2</sup>

小計: 100.41+52.67+83.82+62.59+200.51=500 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積:

梯廳 2.15x11.2+4.775x2.25+7.05x2.35=51.39 m<sup>2</sup> < 616.8x10%=61.68 m<sup>2</sup>

特別安全梯+緊急用昇降機+排煙室:  
0.2x3.45+2x5.47+7.05x5.55=50.76 m<sup>2</sup>

其他 5.75x2.55=14.66 m<sup>2</sup>

小計: 51.39+50.76+14.66=116.81 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 500+116.81=616.81 m<sup>2</sup>

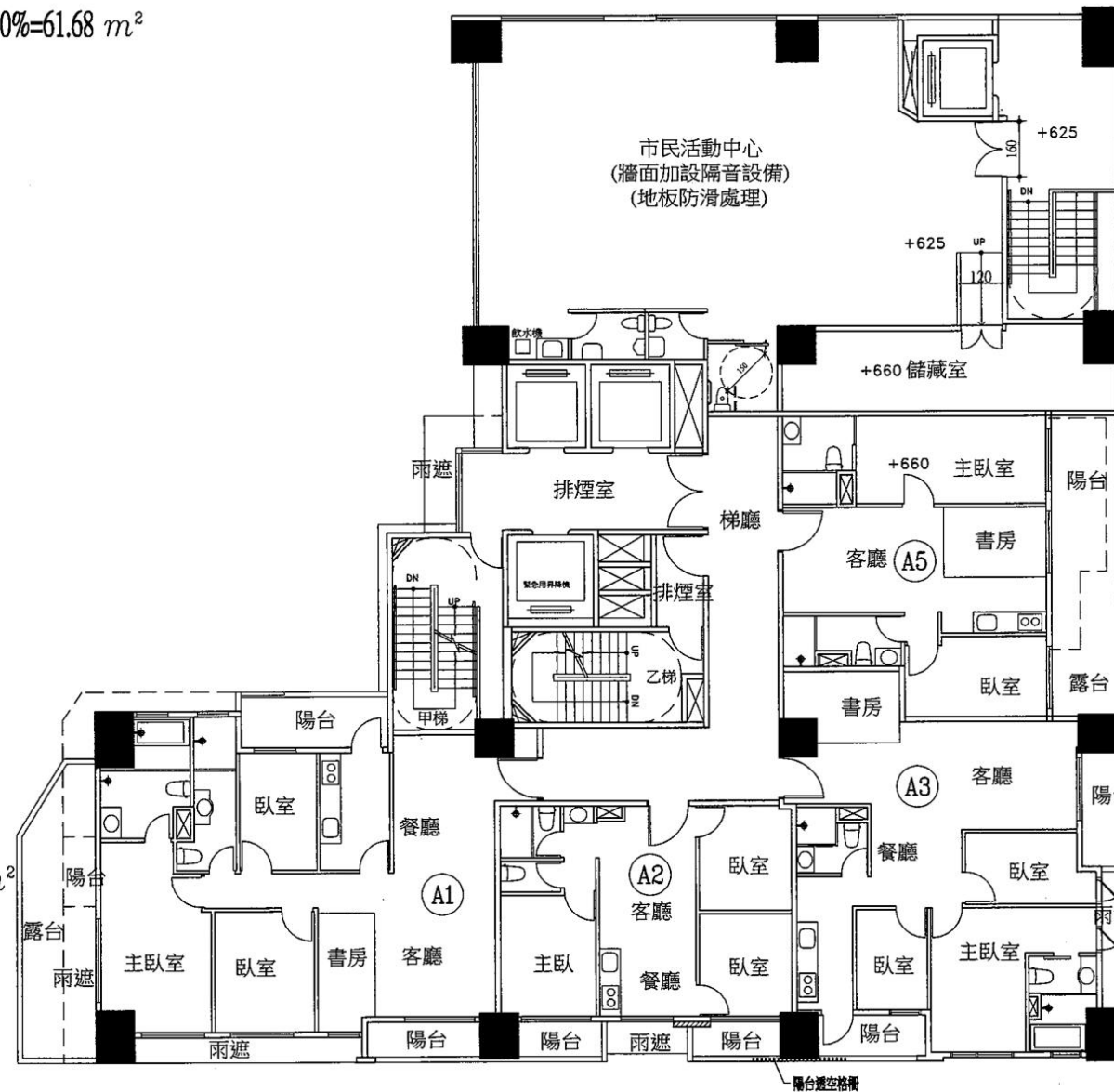
二.陽台面積:

- Ⓐ1 4.37x1.68+3.825x1.225+1x1.85=13.88 m<sup>2</sup>
- Ⓐ2 (3.025+3.025)x1.225=7.41 m<sup>2</sup>
- Ⓐ3 3.83x1.4+3.425x1.275=9.73 m<sup>2</sup>
- Ⓐ5 1.67x4.4+0.915x2.25=9.41 m<sup>2</sup>

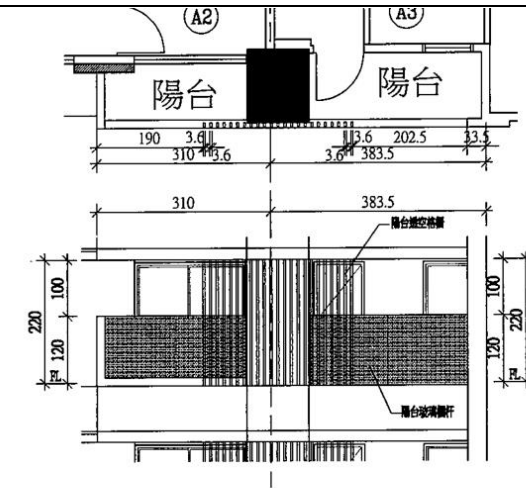
小計: 13.88+7.41+9.73+9.41=40.43 m<sup>2</sup>  
< 616.81x10%=61.68 m<sup>2</sup>

三.陽台+梯廳面積檢討: 40.43+51.39=91.82 m<sup>2</sup>  
< 616.81x15%=92.52 m<sup>2</sup>

四.容積樓地板面積計算: 616.81-51.39-50.76=514.66 m<sup>2</sup>



二層平面圖 S:1/200



Ⓐ2 陽台透空格柵檢討:

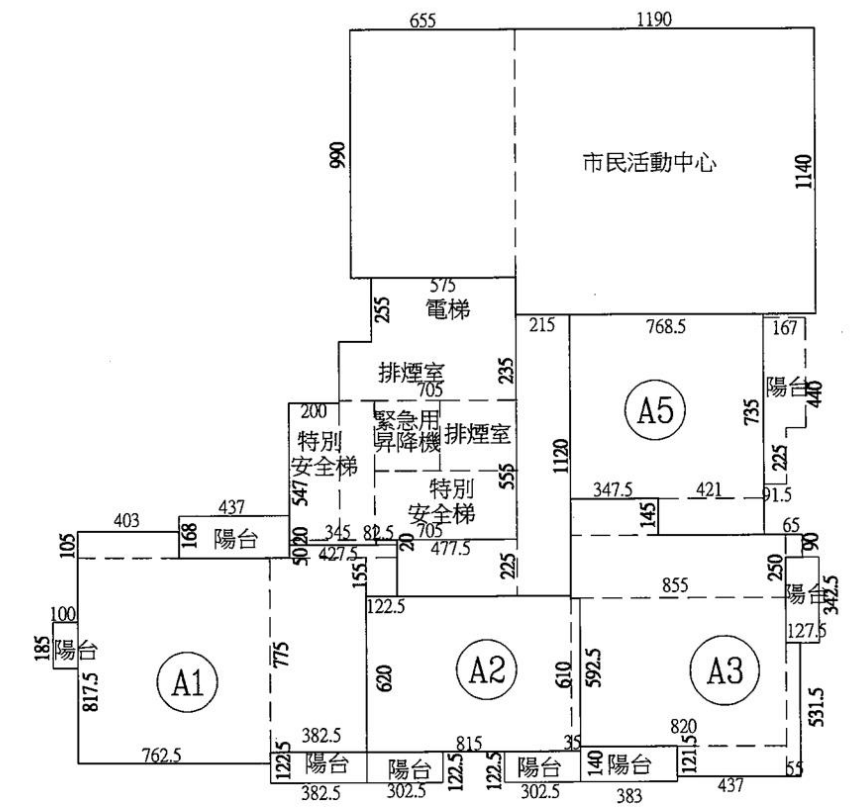
1.長度檢討  
190>310/2=155 cm  
淨空寬度: 190>120 cm

2.透空檢討  
實體部分: 0.036x10=0.36  
透空部分: 3.1x1-0.036x10=2.74 m<sup>2</sup>  
>3.1x1x2/3=2.07 m<sup>2</sup> ok!

Ⓐ3 陽台透空格柵檢討:

1.長度檢討  
202.5>383.5/2=191.5 cm  
淨空寬度: 202.5>120 cm

2.透空檢討  
實體部分: 0.036x13=0.468  
透空部分: 3.835x1-0.036x13=3.367 m<sup>2</sup>  
>3.835x1x2/3=2.56 m<sup>2</sup> ok!



面積計算示意圖 S:1/300

圖6-9 二層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 4.03x5.45+0.92x1.85+3.35x11.45+0.425x7.625+4.4x4.37+2.85x3.05+3.3x2.05+2.25x2.25=105.01
- Ⓐ2 8.15x6.2+0.35x6.1=52.67
- Ⓐ3 2.95x0.525+8.55x1.975+8.2x5.925+4.37x1.215+0.55x5.315=75.25
- Ⓐ5-1 7.975x1.775+8.6x2.25+5.6x2.526=47.65
- Ⓐ5-2 7.975x5.025=40.07
- Ⓐ6 3.38x1.45+1.295x3.4+3.15x1.765+2.3x9.395+7.305x6.55=84.32
- Ⓐ7 4.8x1.3+5.145x6.25+3.875x6.55+5.45x0.45+3.05x6.85=87.12

小計: 105.01+52.67+75.25+47.65+40.07+84.32+87.12=492.09 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積:

- 梯廳 3.5x2.25+15.75x2.15=41.74 < 615.76x10%=61.58
- 特別安全梯+緊急用昇降機+排煙室: 5.47x2+3.3x0.2+5.55x7.05+2.35x7.05=67.3
- 其他 5.75x2.55=14.66

小計: 41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 492.09+123.7=615.79 m<sup>2</sup>

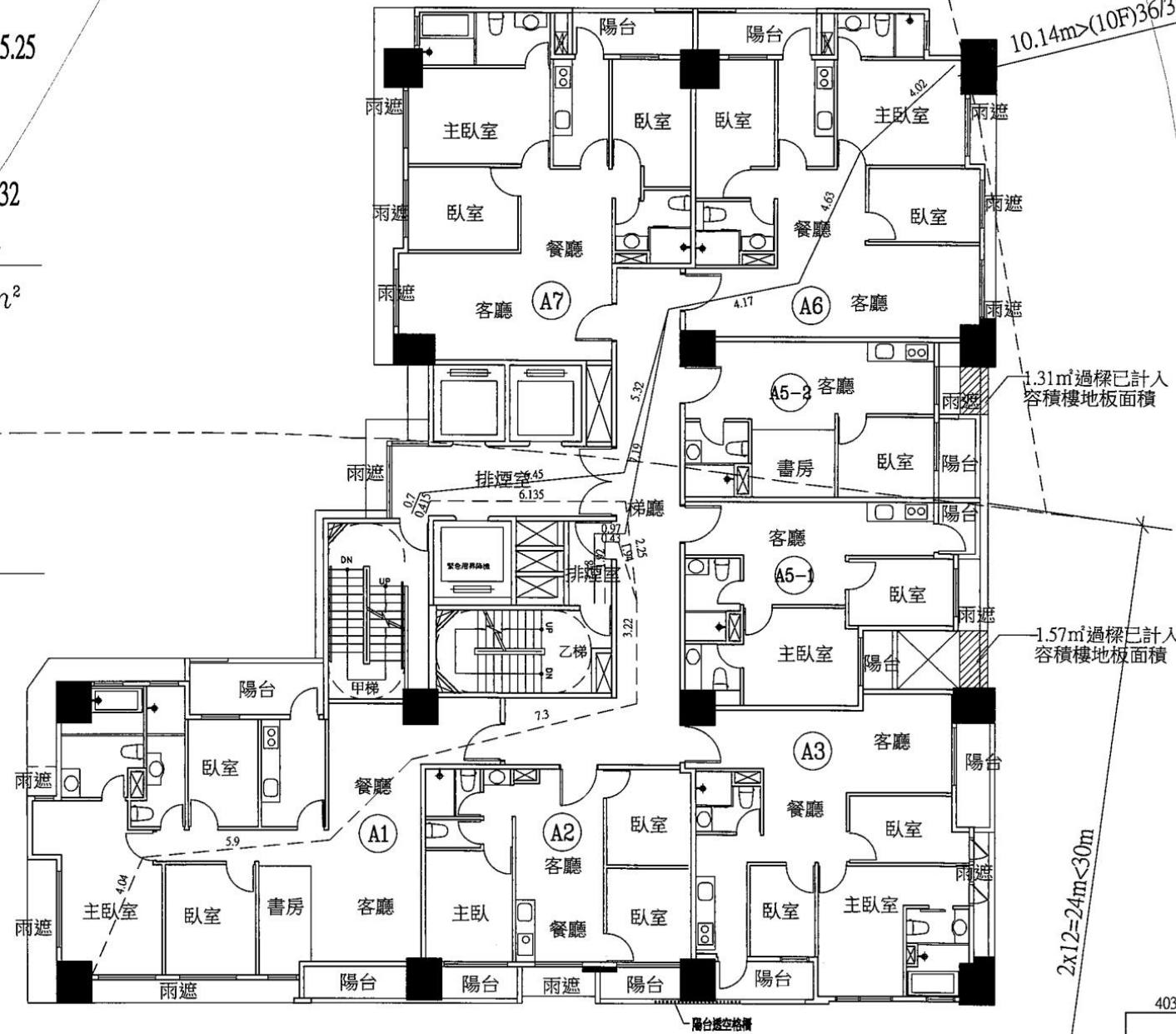
二.陽台面積:

- Ⓐ1 3.825x1.225+1.85x4.37=12.77
- Ⓐ2 1.225x3.1+3.1x1.225=7.6
- Ⓐ3 3.83x1.4+3.425x1.275=9.73
- Ⓐ5-1 2x1.155+1.775x1.38=4.76
- Ⓐ5-2 1.38x2.625=3.62
- Ⓐ6 3.875x1.525=5.91
- Ⓐ7 3.925x1.525=5.99

合計: 12.77+7.6+9.73+4.76+3.62+5.91+5.99=50.38 m<sup>2</sup>  
< 615.79x10%=61.58

三.陽台+梯廳面積檢討: 41.74+50.38=92.12 < 615.79x15%=92.37

四.容積樓地板面積計算: 615.79-41.74-67.3=506.75 m<sup>2</sup>



三層平面圖 S:1/200

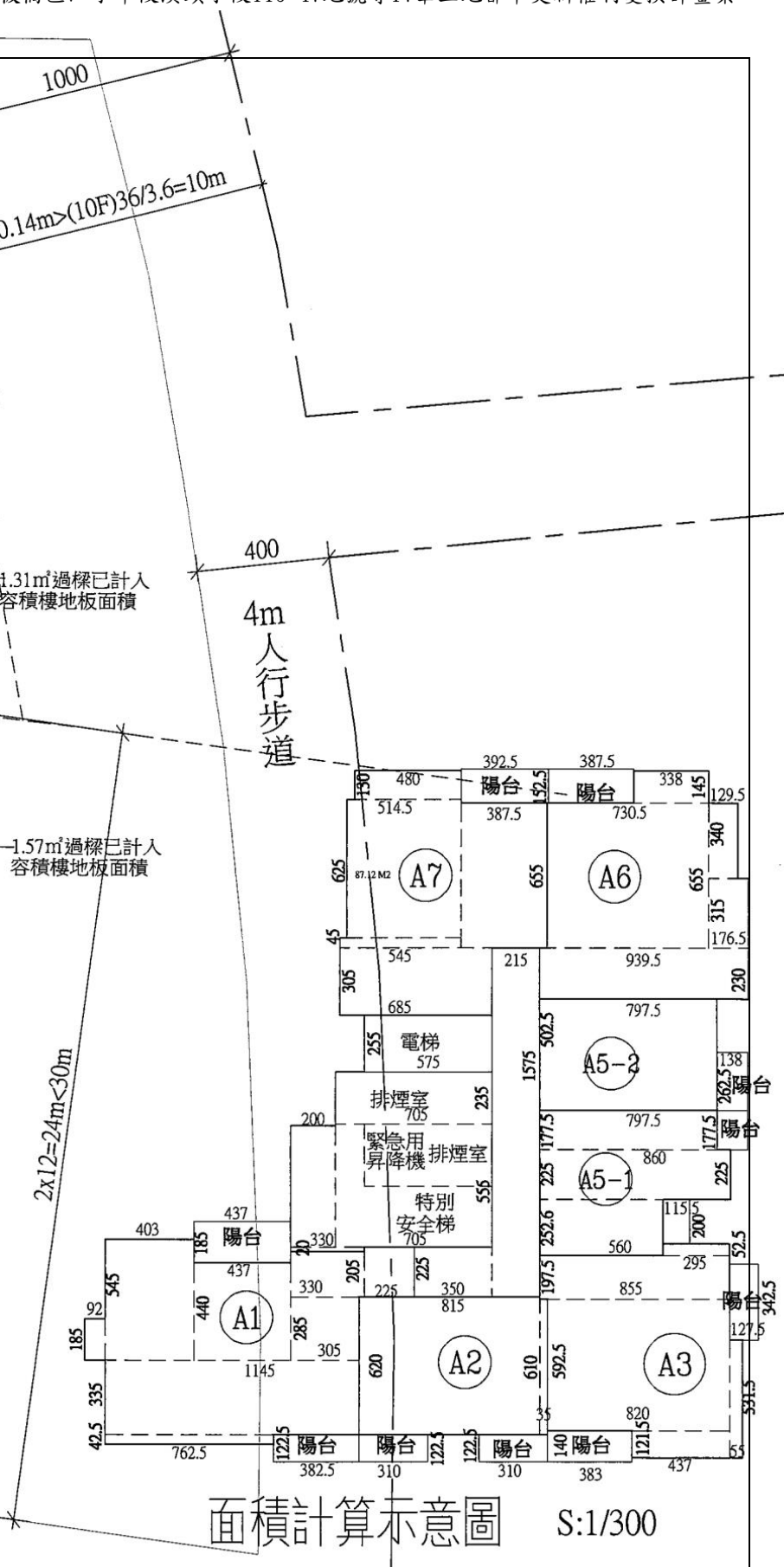
五.步行距離計算

- Ⓐ1 一. 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22+1.94+0.43+1.92=28.38 <50m OK!
- 二. 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22+2.25+6.135+0.415=32.89 m<50m OK!
- Ⓐ6 一. 4.02+4.63+4.17+5.32+6.45+0.7=25.29 m<50m OK!
- 二. 4.02+4.63+4.17+7.19+0.97+2.18=23.16 m<50m OK!

重複步行距離

- Ⓐ1 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22=24.09 m<25m OK!
- Ⓐ6 4.02+4.63+4.17=12.82 m<25m OK!

圖6-10 三層平面圖



面積計算示意圖 S:1/300

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 4.03x5.45+0.92x1.85+3.35x11.65+0.425x7.625+4.4x4.37+2.85x3.25+3.3x2.05+2.25x2.25=106.25
- Ⓐ2 7.95x6.2+0.35x6.1=51.43
- Ⓐ3 2.95x0.525+8.55x1.975+8.2x5.925+4.37x1.215+0.55x5.315=75.25
- Ⓐ5-1 7.975x1.775+8.6x2.25+5.6x2.526=47.65
- Ⓐ5-2 7.975x5.025=40.07
- Ⓐ6 3.38x1.45+1.295x3.4+3.15x1.765+2.3x9.395+7.305x6.55=84.32
- Ⓐ7 4.8x1.3+5.145x6.25+3.875x6.55+5.45x0.45+3.05x6.85=87.12

小計: 106.25+51.43+75.25+47.65+40.07+84.32+87.12=492.09 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積:

梯廳 3.5x2.25+15.75x2.15=41.74 < 615.76x10%=61.58

特別安全梯+緊急用升降機+排煙室:

5.47x2+3.3x0.2+5.55x7.05+2.35x7.05=67.3

其他 5.75x2.55=14.66

小計: 41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 492.09+123.7=615.79 m<sup>2</sup>

二.陽台面積:

- Ⓐ1 4.025x1.225+1.85x4.37=13.02
- Ⓐ2 1.225x2.9+3.1x1.225=7.35
- Ⓐ3 3.83x1.4+3.425x1.275=9.73
- Ⓐ5-1 2x1.155+1.775x1.38=4.76
- Ⓐ5-2 1.38x2.625=3.62
- Ⓐ6 3.875x1.525=5.91
- Ⓐ7 3.925x1.525=5.99

合計: 13.02+7.35+9.73+4.76+3.62+5.91+5.99=50.38 m<sup>2</sup>

< 615.79x10%=61.58

三.陽台+梯廳面積檢討: 41.74+50.38=92.12 < 615.79x15%=92.37

四.容積樓地板面積計算: 615.79-41.74-67.3=506.75 m<sup>2</sup>



四~七層平面圖 S:1/200

五.步行距離計算

- Ⓐ1 一. 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22+1.94+0.43+1.92=28.38 <50m OK!
- 二. 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22+2.25+6.135+0.415=32.89 m <50m OK!
- Ⓐ6 一. 4.02+4.63+4.17+5.32+6.45+0.7=25.29 m <50m OK!
- 二. 4.02+4.63+4.17+7.19+0.97+2.18=23.16 m <50m OK!

重複步行距離

- Ⓐ1 4.04+5.9+3.63+7.3+3.22=24.09 m <25m OK!
- Ⓐ6 4.02+4.63+4.17=12.82 m <25m OK!

圖6-11 四至七層平面圖

一、樓地板面積計算：

各戶面積：

- Ⓐ1 4.03x5.45+0.92x1.85+3.35x11.65+0.425x7.625+4.4x4.37+2.85x3.25+3.3x2.05+2.25x2.25=106.25
- Ⓐ2 7.95x6.2+0.35x6.1=51.43
- Ⓐ3 3.475x1.45+8.55x2.5+8.2x5.925+0.55x0.9+4.37x1.215+0.55x5.315=83.73
- Ⓐ5 3.475x9.175+2x1.95+4.425x4.5+2.25x5.125+2x2.125=71.48
- Ⓐ6 3.38x1.45+1.295x3.4+3.15x1.765+2.725x9.39+7.305x6.55=88.3
- Ⓐ7 4.8x1.3+5.75x6.25+3.875x6.55+1.4x3.05+5.45x3.5=90.9

小計：106.25+51.43+83.73+71.48+88.3+90.9=492.09 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積：

梯廳 3.5x2.25+15.75x2.15=41.74 < 615.76x10%=61.58

特別安全梯+緊急用升降機+排煙室：

5.47x2+3.3x0.2+5.55x7.05+2.35x7.05=67.3

其他 5.75x2.55=14.66

小計：41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計：492.09+123.7=615.79 m<sup>2</sup>

二、陽台面積：

- Ⓐ1 4.025x1.225+1.85x4.37=13.02
- Ⓐ2 1.225x2.9+3.1x1.225=7.35
- Ⓐ3 3.83x1.4+1.275x3.425=9.73
- Ⓐ5 3.75x1.35+1.7x1.95=8.38
- Ⓐ6 3.875x1.525=5.91
- Ⓐ7 3.925x1.525=5.99

合計：13.02+7.35+9.73+8.38+5.91+5.99=50.38 m<sup>2</sup> < 615.79x10%=61.58

三、陽台+梯廳面積檢討：41.74+50.38=92.12 < 615.79x15%=92.37

四、容積樓地板面積計算：615.79-41.74-67.3=506.75 m<sup>2</sup>

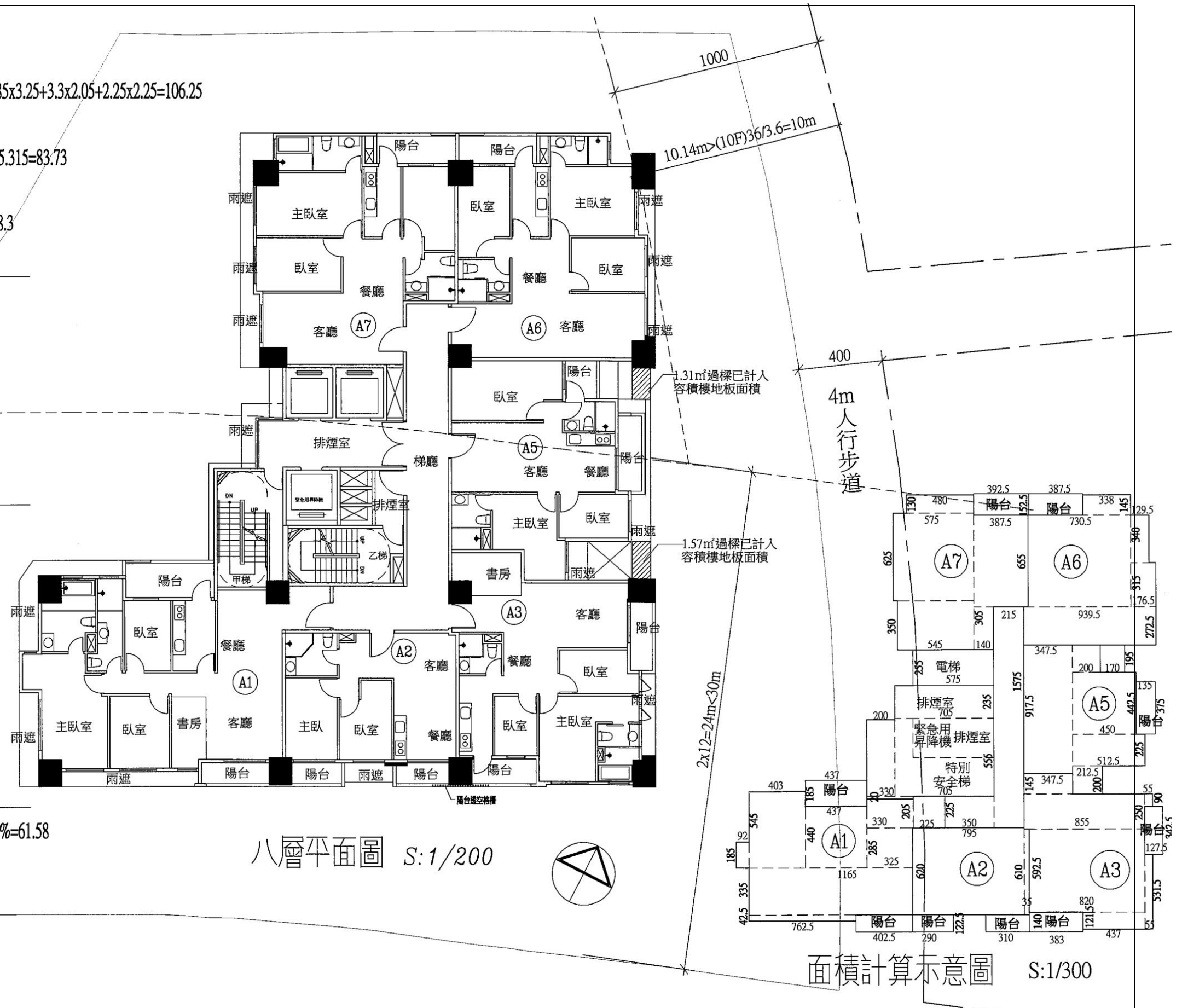


圖6-12 八層平面圖

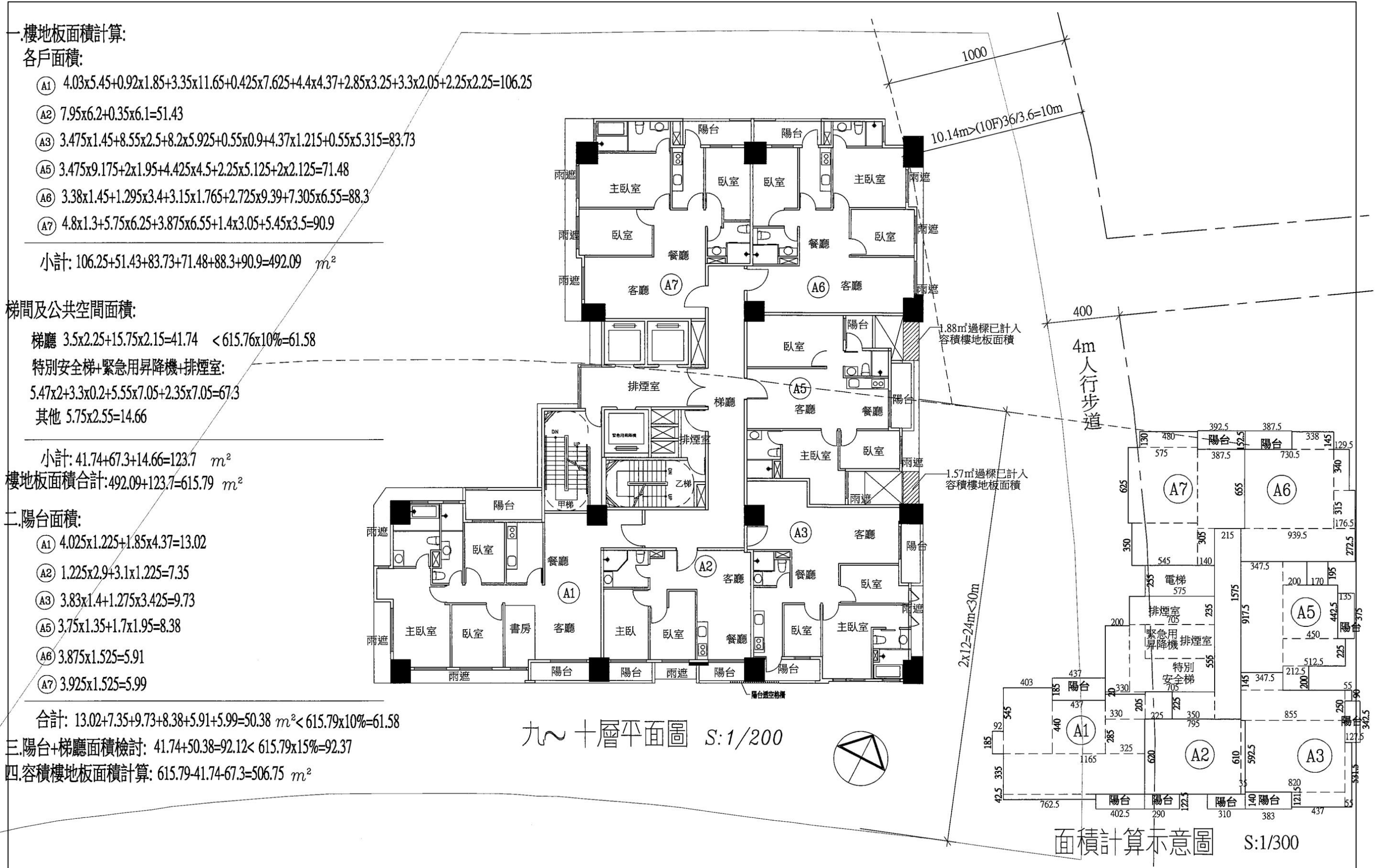


圖6-13 九至十層平面圖



一、樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 1.05x4.03+0.92x1.85+7.625x4.4+7.625x3.625+4.025x6.2+3.3x2.05+0.77x1.55+2.25x2.25=105.1
- Ⓐ2 7.95x6.2+0.35x6.1=51.43
- Ⓐ3 3.475x1.45+8.55x2.5+8.2x5.925+0.65x0.9+4.37x1.215+0.65x5.315=84.35
- Ⓐ5 3.475x9.175+2x1.95+4.425x4.5+2.25x5.125+2x2.125=71.48
- Ⓐ6 2.615x3.28+3.4x2.455+4.015x2.275+7.15x3.27+2.725x7.475=69.81
- Ⓐ7 4.8x1.3+5.75x6.25+3.875x6.55+5.45x0.45+6.85x3.05=90.9

小計: 105.1+51.43+84.35+71.48+69.81+90.9=473.07 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積:

- 梯廳 3.5x2.25+15.75x2.15=41.74 < 596.77x10%=59.68
- 特別安全梯+緊急用升降機+排煙室:  
5.47x2+3.3x0.2+5.55x7.05+2.35x7.05=67.3
- 其他 5.75x2.55=14.66

小計: 41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 473.07+123.7=596.77 m<sup>2</sup>

二、陽台面積:

- Ⓐ1 4.025x1.225+1.85x4.37=13.02
- Ⓐ2 1.225x2.9+3.1x1.225=7.35
- Ⓐ3 3.83x1.4+1.275x3.425=9.73
- Ⓐ5 3.75x1.35+1.5x1.95=7.99
- Ⓐ6 2.94x1.525+1.48x4.08=10.52
- Ⓐ7 1.525x3.55+3.5x1.22=9.68

合計: 13.02+7.35+9.73+7.99+10.52+9.68=58.29 m<sup>2</sup> < 596.77x10%=59.68

三、陽台+梯廳面積檢討: 58.29+41.74=100.03 > 596.77x15%=89.52

超出部分計入容積: 100.03-89.52=10.51 m<sup>2</sup>

四、容積樓地板面積計算: 596.77-41.74-67.3+10.51=498.24 m<sup>2</sup>

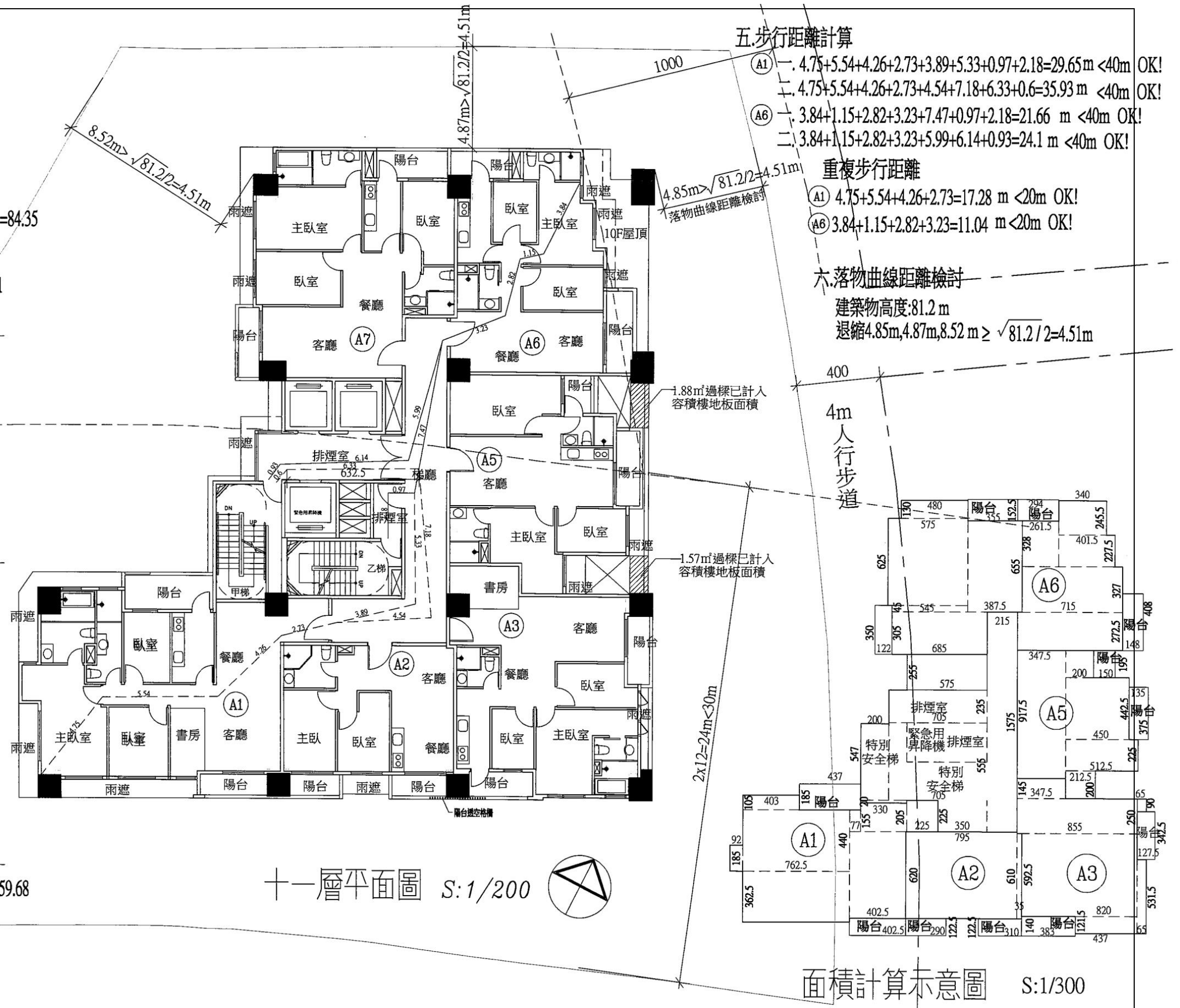


圖6-14 十一層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1)  $1.05 \times 4.03 + 0.92 \times 1.85 + 7.625 \times 4.4 + 7.625 \times 3.625 + 4.025 \times 6.2 + 3.3 \times 2.05 + 0.77 \times 1.55 + 2.25 \times 2.25 = 105.1$
- Ⓐ2)  $7.95 \times 6.2 + 0.35 \times 6.1 = 51.43$
- Ⓐ3)  $3.475 \times 1.45 + 8.55 \times 2.5 + 8.2 \times 5.925 + 0.65 \times 0.9 + 4.37 \times 1.215 + 0.65 \times 5.315 = 84.35$
- Ⓐ5)  $3.475 \times 9.175 + 2 \times 1.95 + 4.425 \times 4.5 + 2.25 \times 5.125 + 2 \times 2.125 = 71.48$
- Ⓐ6)  $2.615 \times 3.28 + 3.4 \times 2.455 + 4.015 \times 2.275 + 7.15 \times 3.27 + 2.725 \times 7.475 = 69.81$
- Ⓐ7)  $4.8 \times 1.3 + 5.75 \times 6.25 + 3.875 \times 6.55 + 5.45 \times 0.45 + 6.85 \times 3.05 = 90.9$

小計:  $105.1 + 51.43 + 84.35 + 71.48 + 69.81 + 90.9 = 473.07 \text{ m}^2$

梯間及公共空間面積:

梯廳  $3.5 \times 2.25 + 15.75 \times 2.15 = 41.74 < 596.77 \times 10\% = 59.68$

特別安全梯+緊急用升降機+排煙室:

$5.47 \times 2 + 3.3 \times 0.2 + 5.55 \times 7.05 + 2.35 \times 7.05 = 67.3$

其他  $5.75 \times 2.55 = 14.66$

小計:  $41.74 + 67.3 + 14.66 = 123.7 \text{ m}^2$

樓地板面積合計:  $473.07 + 123.7 = 596.77 \text{ m}^2$

二.陽台面積:

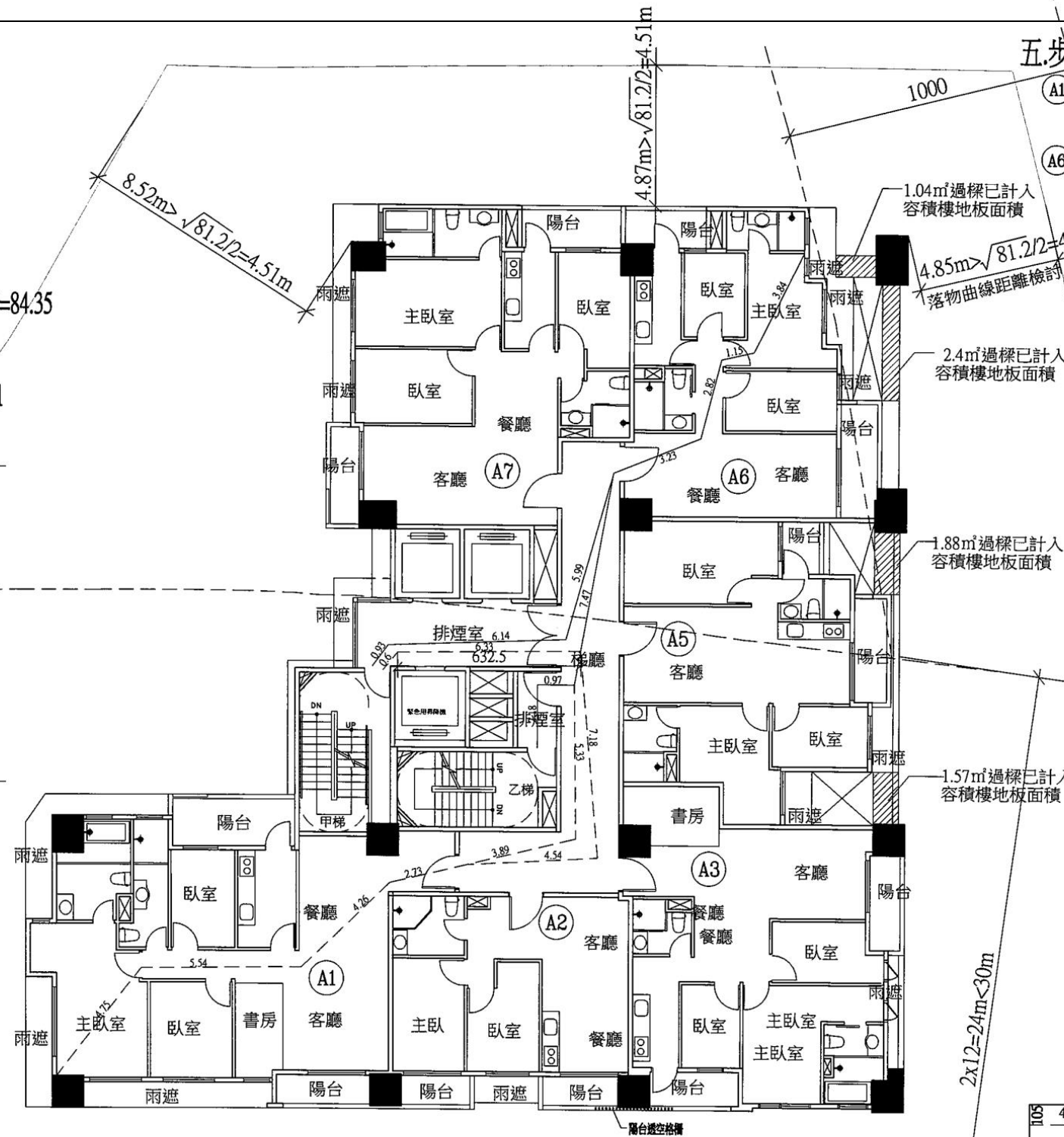
- Ⓐ1)  $4.025 \times 1.225 + 1.85 \times 4.37 = 13.02$
- Ⓐ2)  $1.225 \times 2.9 + 3.1 \times 1.225 = 7.35$
- Ⓐ3)  $3.83 \times 1.4 + 1.275 \times 3.425 = 9.73$
- Ⓐ5)  $3.75 \times 1.35 + 1.5 \times 1.95 = 7.99$
- Ⓐ6)  $2.94 \times 1.525 + 1.48 \times 4.08 = 10.52$
- Ⓐ7)  $1.525 \times 3.55 + 3.5 \times 1.22 = 9.68$

合計:  $13.02 + 7.35 + 9.73 + 7.99 + 10.52 + 9.68 = 58.29 \text{ m}^2 < 596.77 \times 10\% = 59.68$

三.陽台+梯廳面積檢討:  $58.29 + 41.74 = 100.03 > 596.77 \times 15\% = 89.52$

超出部分計入容積:  $100.03 - 89.52 = 10.51 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積計算:  $596.77 - 41.74 - 67.3 + 10.51 = 498.24 \text{ m}^2$



十二~十八層平面圖 S:1/200

五.步行距離計算

- Ⓐ1)  $4.75 + 5.54 + 4.26 + 2.73 + 3.89 + 5.33 + 0.97 + 2.18 = 29.65 \text{ m} < 40 \text{ m OK}$
- Ⓐ2)  $4.75 + 5.54 + 4.26 + 2.73 + 4.54 + 7.18 + 6.33 + 0.6 = 35.93 \text{ m} < 40 \text{ m OK}$
- Ⓐ6)  $3.84 + 1.15 + 2.82 + 3.23 + 7.47 + 0.97 + 2.18 = 21.66 \text{ m} < 40 \text{ m OK!}$
- Ⓐ7)  $3.84 + 1.15 + 2.82 + 3.23 + 5.99 + 6.14 + 0.93 = 24.1 \text{ m} < 40 \text{ m OK!}$

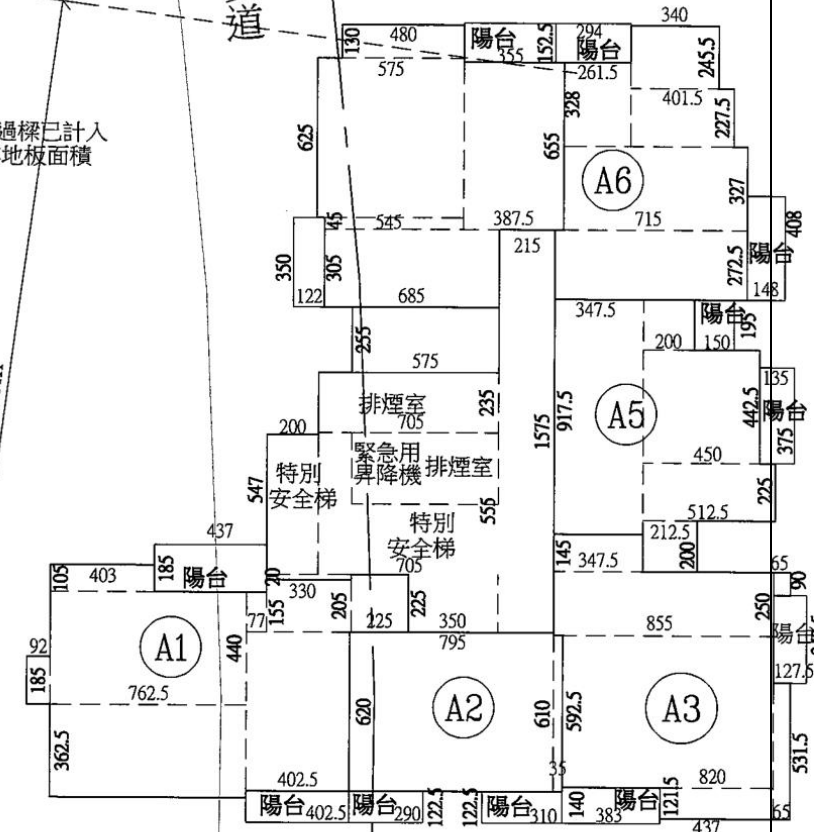
重複步行距離

- Ⓐ1)  $4.75 + 5.54 + 4.26 + 2.73 = 17.28 \text{ m} < 20 \text{ m OK!}$
- Ⓐ6)  $3.84 + 1.15 + 2.82 + 3.23 = 11.04 \text{ m} < 20 \text{ m OK!}$

六.落物曲線距離檢討

建築物高度:  $81.2 \text{ m}$   
 退縮  $4.85 \text{ m}, 4.87 \text{ m}, 8.52 \text{ m} \geq \sqrt{81.2/2} = 4.51 \text{ m}$

4m 人行步道



面積計算示意圖 S:1/300

圖6-15 十二至十八層平面圖

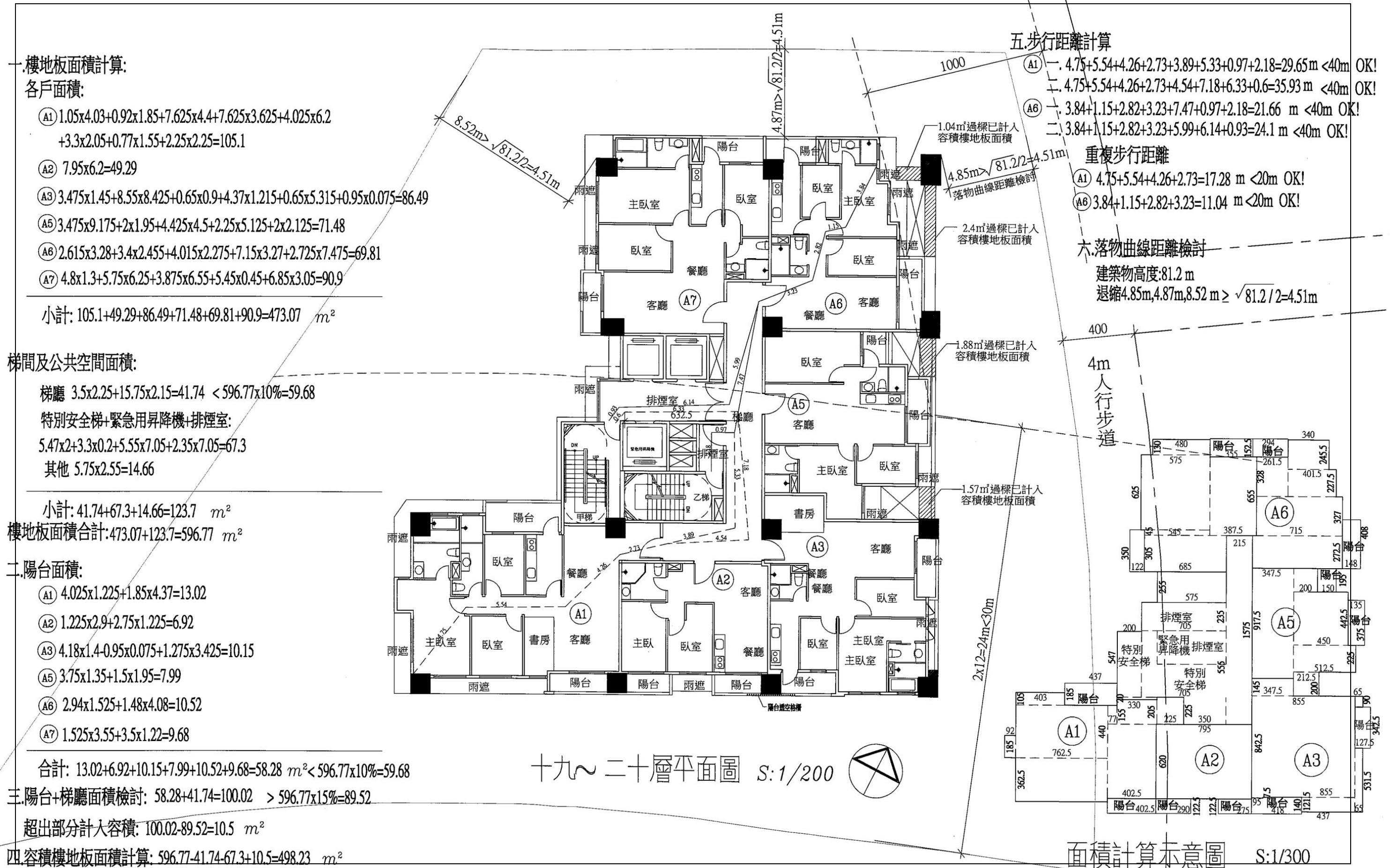


圖6-16 十九至二十層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

- Ⓐ1 3.6x4.03+8.92x1.85+8x2.94+3.65x4.94+4.37x2.55+3.25x0.995+3.3x2.05+2.25x2.25=98.77
- Ⓐ2 6.15x2.825+6.3x5.125+0.35x6.2=51.83
- Ⓐ3 3.475x1.45+8.55x2.5+8.2x6.27+0.65x0.9+4.37x0.87+0.65x5.315=85.67
- Ⓐ5 5.475x1.95+7.225x5.6+2.125x1.45+3x2.25+2.375x4.425=71.48
- Ⓐ6 2.615x3.28+3.4x2.455+4.015x2.275+7.15x3.27+2.725x7.475=69.81
- Ⓐ7 1.30x4.8+5.75x6.25+6.55x3.875+3.05x6.85+0.45x5.45=90.9

小計: 98.77+51.83+85.67+71.48+69.81+90.9=468.46 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積:

- 梯廳 2.15x15.75+2.25x3.5=41.74 < 592.16x10%=59.22
- 特別安全梯+緊急用升降機+排煙室:  
2x5.47+0.20x3.3+7.05x5.55+2.35x7.05=67.3
- 其他 2.55x5.75=14.66

小計: 41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 468.46+123.7=592.16 m<sup>2</sup>

陽台超出部分 592.16+11.06=603.22m<sup>2</sup>

二.陽台面積:

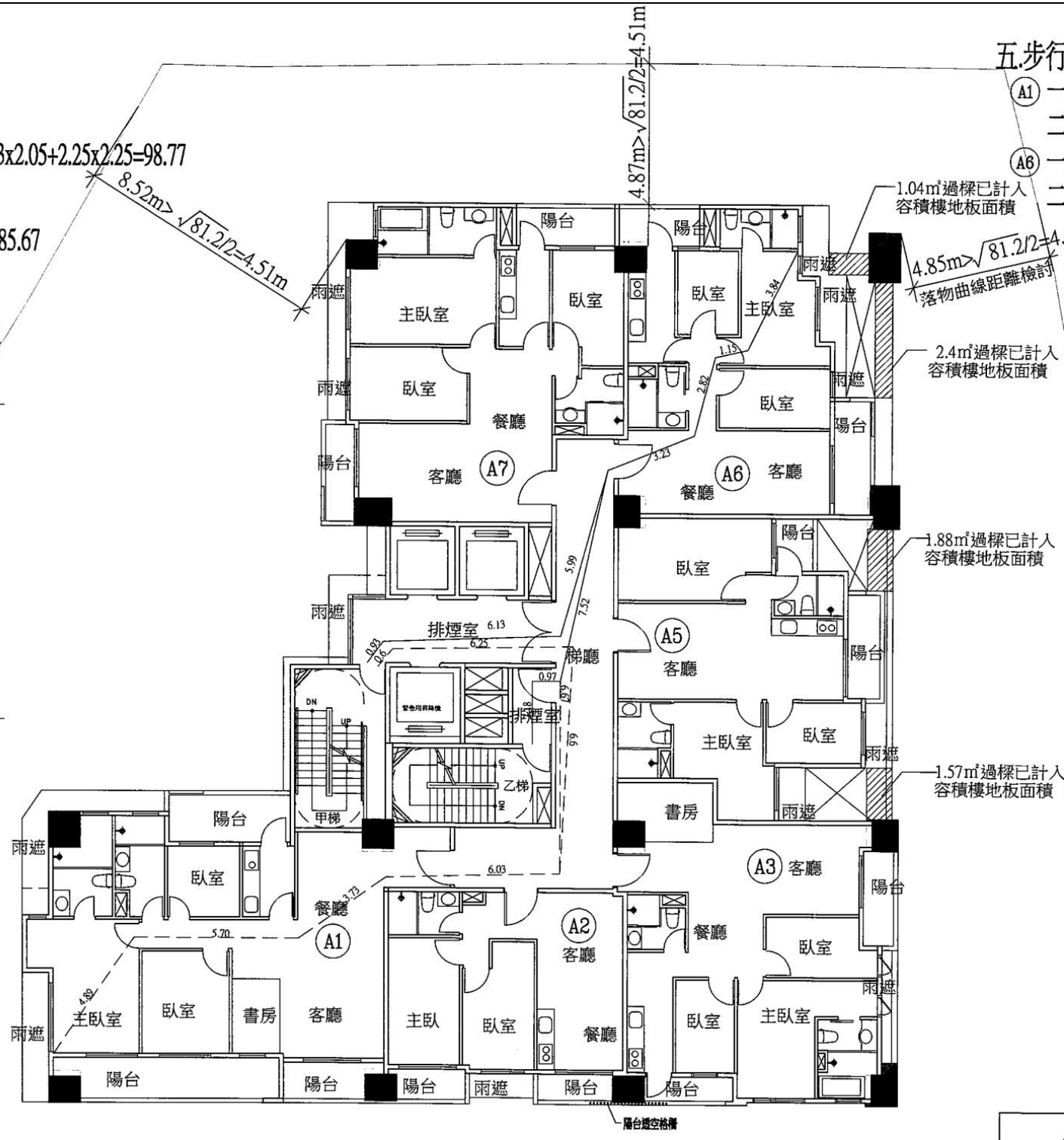
- Ⓐ1 4.37x1.85+8x1.635+3.65x1.487=26.59
- Ⓐ2 2.825x1.275+3.1x1.125=7.09
- Ⓐ3 3.575x1.13+1.275x3.425=8.41
- Ⓐ5 1.95x1.5+1.35x3.75=7.99
- Ⓐ6 2.94x1.525+1.48x4.08=10.52
- Ⓐ7 1.525x3.55+3.5x1.22=9.68

合計: 26.59+7.09+8.41+7.99+10.52+9.68=70.28m<sup>2</sup> > 592.16x10%=59.22  
70.28-59.22=11.06 (超出部分計入樓地板)

三.陽台+梯廳面積檢討: 59.22+41.74=100.96 > 603.22x15%=90.48

超出部分計入容積: 100.96-90.48=10.48 m<sup>2</sup>

四.容積樓地板面積計算: 603.22-41.74-67.3+10.48=504.66 m<sup>2</sup>



五.步行距離計算

- Ⓐ1 一. 4.89+5.7+3.73+6.03+7.89+6.25+0.6=35.09 m <40m OK!  
二. 4.09+5.79+4.04+6.03+6.67+0.97+2.18=29.77 m <40m OK!
- Ⓐ6 一. 3.84+1.15+2.82+3.23+7.52+0.97+2.18=21.71 m <40m OK!  
二. 3.84+1.15+2.82+3.23+5.99+6.13+0.93=24.09 m <40m OK!

重複步行距離

- Ⓐ1 4.09+5.79+4.04+6.03=19.95 m <20m OK!
- Ⓐ6 3.84+1.15+2.82+3.23=11.04 m <20m OK!

六.落物曲線距離檢討

建築物高度:81.2m  
退縮4.85m,4.87m,8.52m ≥ √81.2/2=4.51m

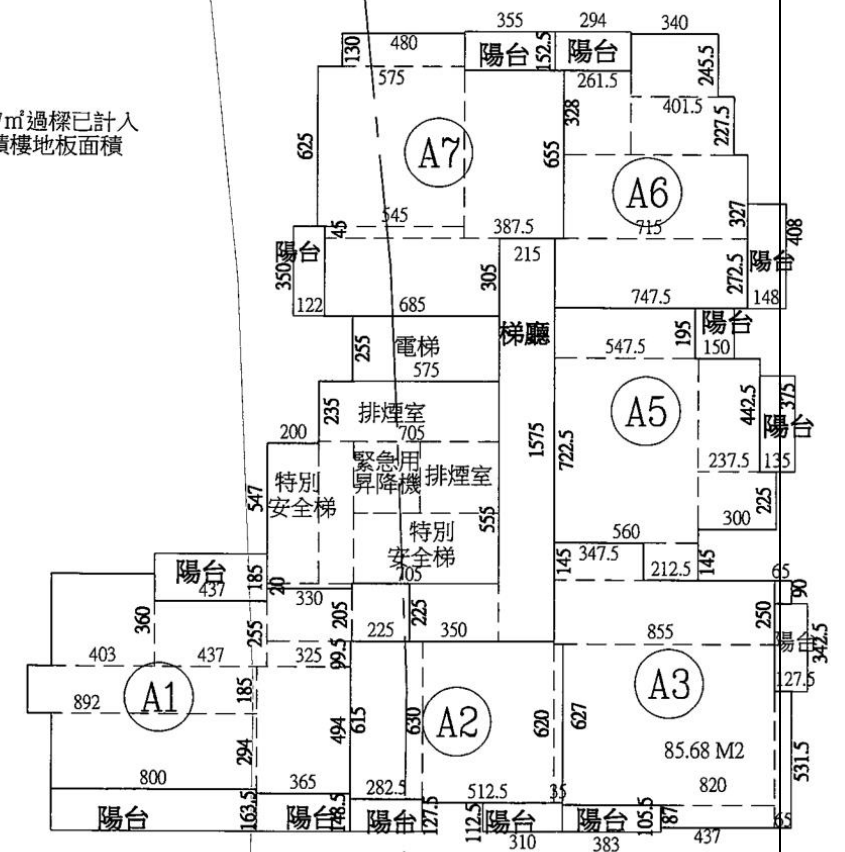


圖6-17 二十一層平面圖

樓地板面積計算：  
各戶面積：

- Ⓐ1 0.92x1.85+4.03x7.625+6.575x4.37+5.025x3.25+3.3x2.05+2.255x2.25=89.33
- Ⓐ2 5.28x7.95+0.35x5.18+0.59x3.025=45.57
- Ⓐ3 3.475x1.45+8.55x2.5+8.2x6.269+0.65x0.9+4.37x0.26+0.65x4.705=82.6
- Ⓐ5 5.475x1.95+7.225x5.6+2.125x1.45+3x2.25+2.375x4.425=71.48
- Ⓐ6 2.615x3.28+3.4x2.455+4.015x2.275+7.15x3.27+2.725x7.475=69.81
- Ⓐ7 1.30x4.8+5.75x6.25+6.55x3.875+3.05x6.85+0.45x5.45=90.9

小計：89.33+45.57+82.6+71.48+69.81+90.9=449.69 m<sup>2</sup>

梯間及公共空間面積：

- 梯廳 2.15x15.75+2.25x3.5=41.74 < 571.98x10%=57.2
- 特別安全梯+緊急用升降機+排煙室：  
2x5.47+0.20x3.3+7.05x5.55+7.05x2.35=67.3
- 其他 2.55x5.75=14.66

小計：41.74+67.3+14.66=123.7 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計：449.69+123.7=573.39 m<sup>2</sup>

陽台超出部分 573.39+24.55=597.94m<sup>2</sup>

二.陽台面積：

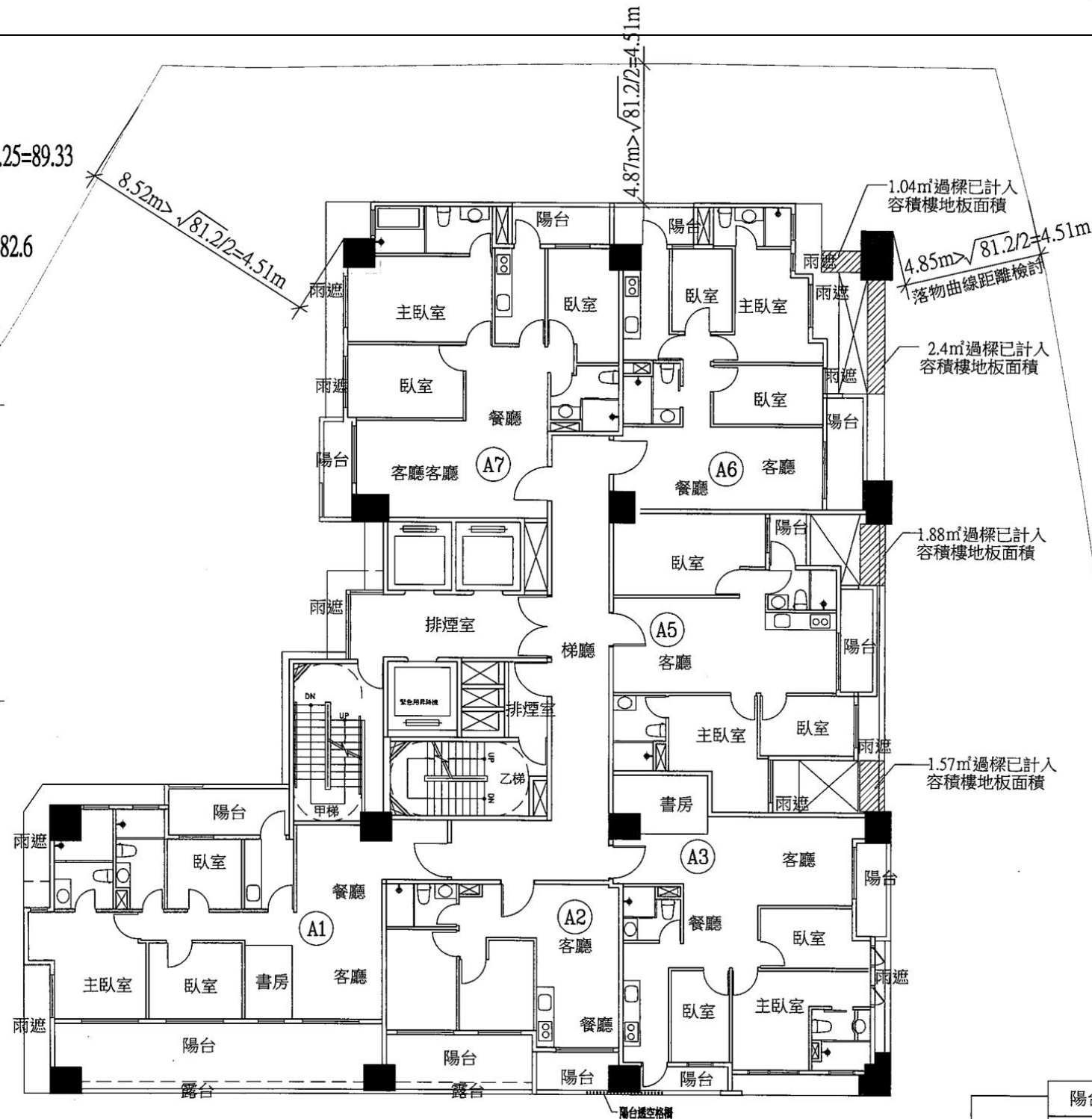
- Ⓐ1 11.65x2+4.37x1.85=31.38
- Ⓐ2 1.745x5.275+3.025x1.555=13.91
- Ⓐ3 3.83x1.055+1.275x3.425=8.41
- Ⓐ5 1.95x1.5+1.35x3.75=7.99
- Ⓐ6 2.94x1.525+1.48x4.08=10.52
- Ⓐ7 1.525x3.55+3.5x1.22=9.68

合計：31.38+13.91+8.41+7.99+10.52+9.68=81.89 m<sup>2</sup> > 573.39x10%=57.34  
81.89-57.34=24.55 (超出部分計入樓地板)

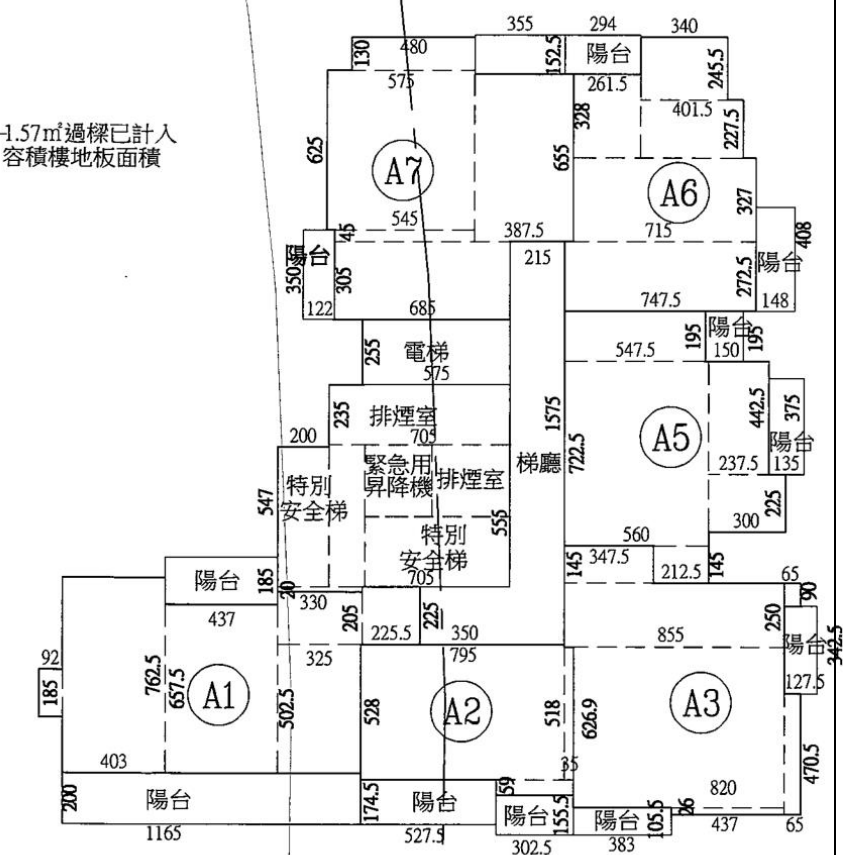
三.陽台+梯廳面積檢討：57.34+41.74=99.08 > 597.94x15%=89.69

超出部分計入容積：99.08-89.69=9.39 m<sup>2</sup>

四.容積樓地板面積計算：597.94-41.74-67.3+9.39=498.29 m<sup>2</sup>



二十二層平面圖 S:1/200



面積計算示意圖 S:1/300

圖6-18 二十二層平面圖

一.樓地板面積計算:

各戶面積:

Ⓐ1  $8.495 \times 3.725 + 9.12 \times 3.09 + 9.475 \times 2.655 + 5.73 \times 1.501 = 93.58$

Ⓐ2  $2.615 \times 3.28 + 3.4 \times 2.455 + 4.015 \times 2.275 + 7.15 \times 3.27 + 2.725 \times 7.475 = 69.81$

Ⓐ3  $1.30 \times 4.8 + 5.75 \times 6.25 + 6.55 \times 3.875 + 3.05 \times 6.85 + 0.45 \times 5.45 = 90.9$

管委會使用空間  $3.104 \times 6.75 + 3.3 \times 5.47 + 5.75 \times 5.67 + 2.15 \times 5.025 = 82.41$

小計:  $93.58 + 69.81 + 90.9 + 82.41 = 336.7$

梯間及公共空間面積:

梯廳  $2.15 \times 14.15 = 30.42 < 449.08 \times 10\% = 44.91$

特別安全梯+緊急用升降機+排煙室:

$2 \times 5.47 + 0.2 \times 3.3 + 7.05 \times 5.55 + 7.05 \times 2.35 = 67.3$

其他  $2.55 \times 5.75 = 14.66$

小計:  $30.42 + 67.3 + 14.66 = 112.38 \text{ m}^2$

樓地板面積合計:  $336.7 + 112.38 = 449.08 \text{ m}^2$

二.陽台面積:

Ⓐ1  $1.33 \times 3.725 + 3.75 \times 1.575 = 10.86$

Ⓐ2  $2.94 \times 1.525 + 4.08 \times 1.48 = 10.52$

Ⓐ3  $1.525 \times 3.55 + 1.22 \times 3.5 = 9.68$

管委會使用空間  $5.48 \times 1.125 = 6.17$

合計:  $10.86 + 10.52 + 9.68 + 6.17 = 37.23 < 449.08 \times 10\% = 44.91$

三.陽台+梯廳面積檢討:  $37.23 + 30.42 = 67.65 > 449.08 \times 15\% = 67.36$

超出部分計入容積:  $67.65 - 67.36 = 0.29 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積計算:  $449.08 - 30.42 - 67.3 - 82.41 + 0.29 = 269.24 \text{ m}^2$

五.落物曲線距離檢討

建築物高度: 81.2 m

退縮  $4.68 \text{ m}, 5.5 \text{ m}, 9.305 \text{ m} \geq \sqrt{81.2/2} = 4.51 \text{ m}$

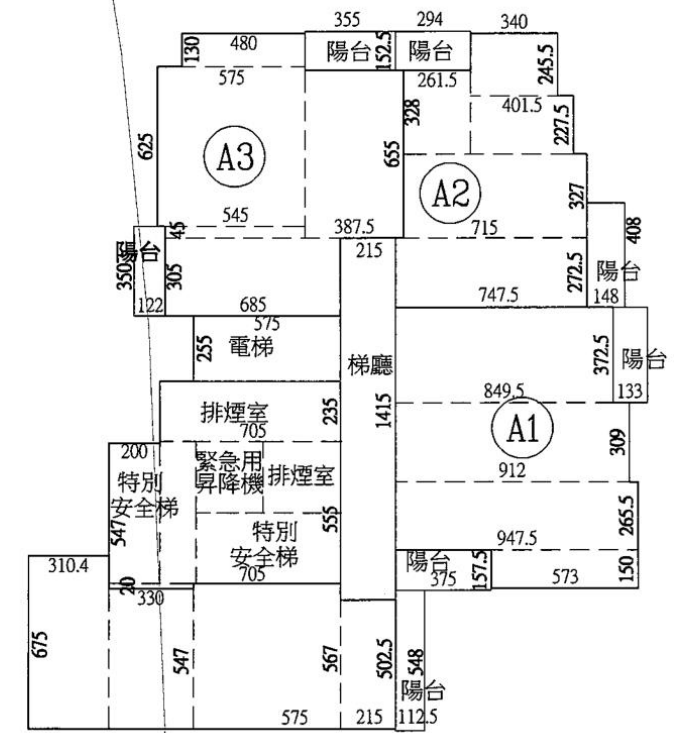
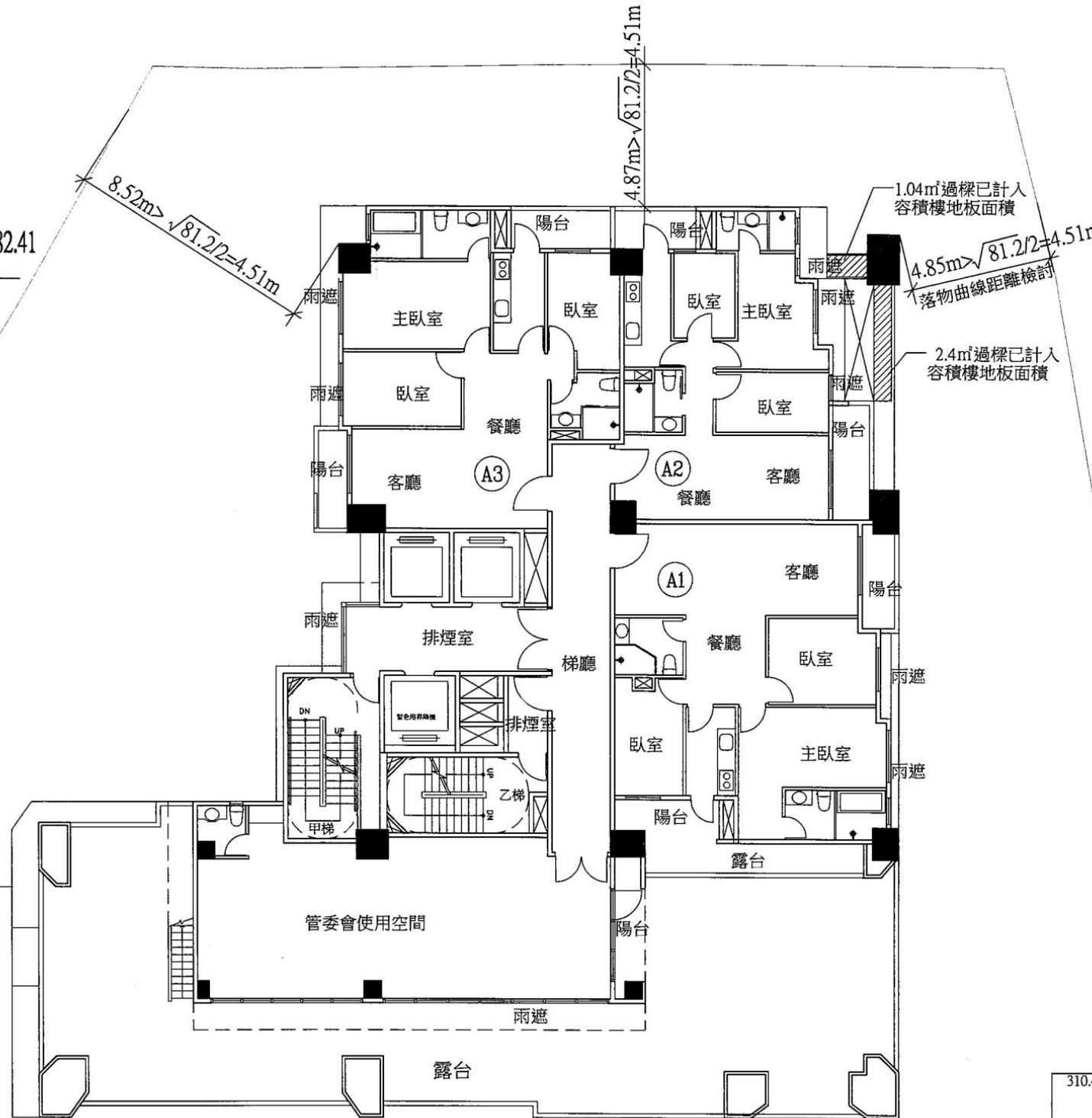


圖6-19 二十三層平面圖

一.樓地板面積計算:  
各戶面積:

- Ⓐ1 8.495x3.725+9.12x3.09+9.475x2.655+5.73x1.5=93.58
- Ⓐ2 2.615x3.28+3.4x2.455+4.015x2.275+7.15x3.27+2.725x7.475=69.81
- Ⓐ3 1.30x4.8+5.75x6.25+6.55x3.875+3.05x6.85+0.45x5.45=90.9

小計: 93.58+69.81+90.9=254.29

梯間及公共空間面積:

梯廳 2.15x13.50=29.03 < 365.28x10%=36.53

特別安全梯+緊急用昇降機+排煙室:

2x5.47+0.2x3.3+7.05x5.55+7.05x2.35=67.3

其他 2.55x5.75=14.66

小計: 29.03+67.3+14.66=110.99 m<sup>2</sup>

樓地板面積合計: 254.29+110.99=365.28 m<sup>2</sup>

二.陽台面積:

- Ⓐ1 1.33x3.725+3.75x1.575=10.86
- Ⓐ2 2.94x1.525+4.08x1.48=10.52
- Ⓐ3 1.525x3.55+1.22x3.5=9.68

合計: 10.86+10.52+9.68=31.06 < 365.28x10%=36.53

三.陽台+梯廳面積檢討: 31.06+29.03=60.09 m<sup>2</sup> > 365.28x15%=54.79

超出部分計入容積: 60.09-54.79=5.3 m<sup>2</sup>

四.容積樓地板面積計算: 365.28-29.03-67.3+5.3=274.25 m<sup>2</sup>

五.落物曲線距離檢討

建築物高度: 81.2 m

退縮4.68m, 5.5m, 9.305 m ≥  $\sqrt{81.2/2}=4.51m$

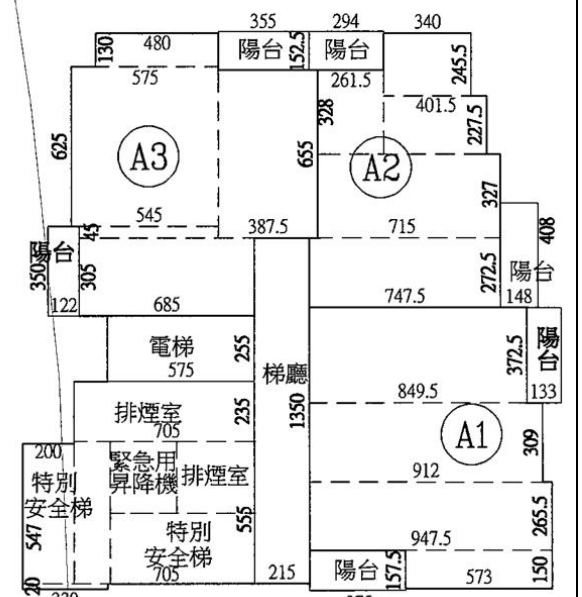
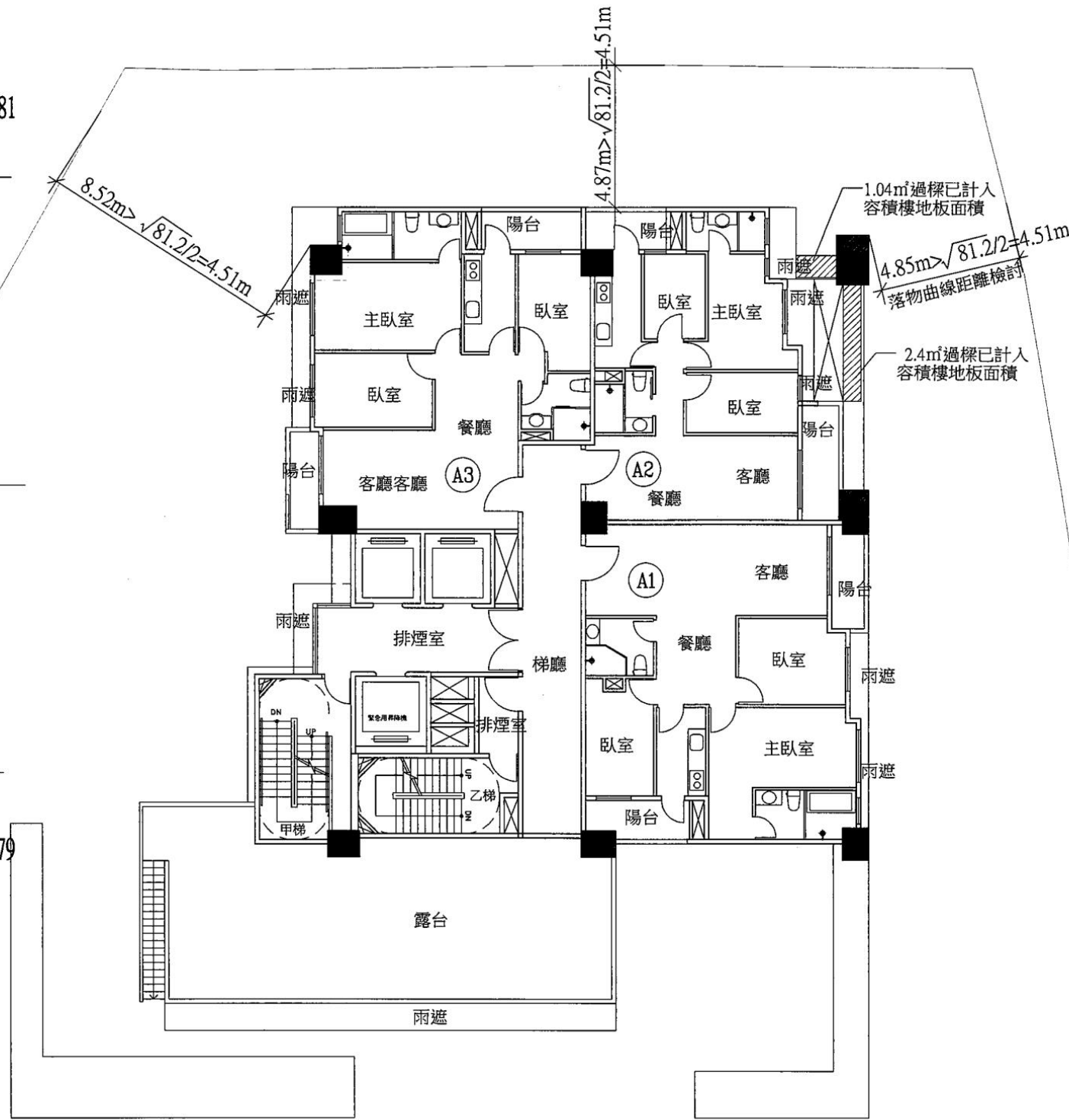
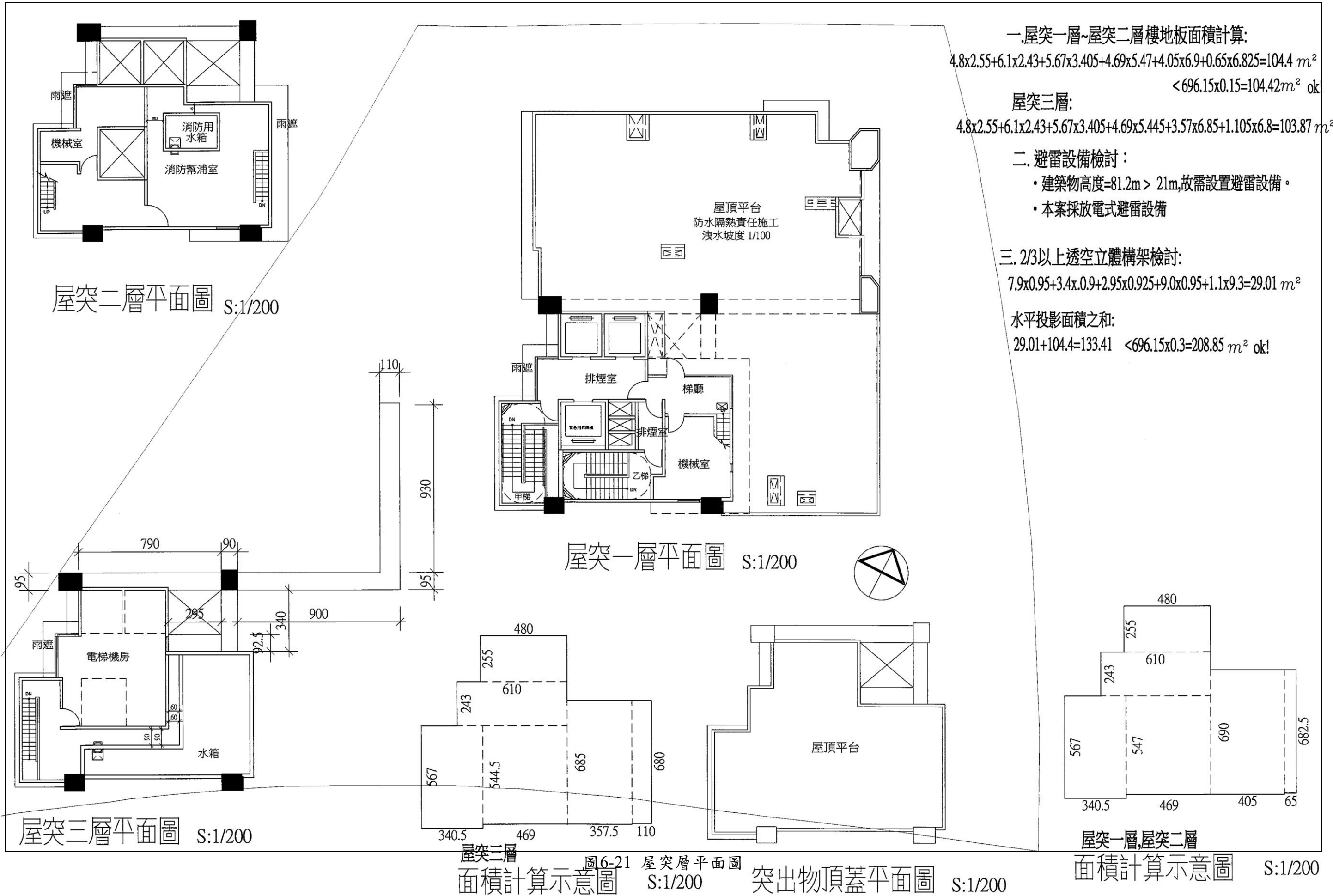


圖6-20 二十四層平面圖



一. 屋突一層~屋突二層樓地板面積計算:  
 $4.8 \times 2.55 + 6.1 \times 2.43 + 5.67 \times 3.405 + 4.69 \times 5.47 + 4.05 \times 6.9 + 0.65 \times 6.825 = 104.4 \text{ m}^2$   
 $< 696.15 \times 0.15 = 104.42 \text{ m}^2 \text{ ok!}$

屋突三層:  
 $4.8 \times 2.55 + 6.1 \times 2.43 + 5.67 \times 3.405 + 4.69 \times 5.445 + 3.57 \times 6.85 + 1.105 \times 6.8 = 103.87 \text{ m}^2$

二. 避雷設備檢討:  
 • 建築物高度=81.2m > 21m, 故需設置避雷設備。  
 • 本案採放電式避雷設備

三. 2/3以上透空立體構架檢討:  
 $7.9 \times 0.95 + 3.4 \times 0.9 + 2.95 \times 0.925 + 9.0 \times 0.95 + 1.1 \times 9.3 = 29.01 \text{ m}^2$

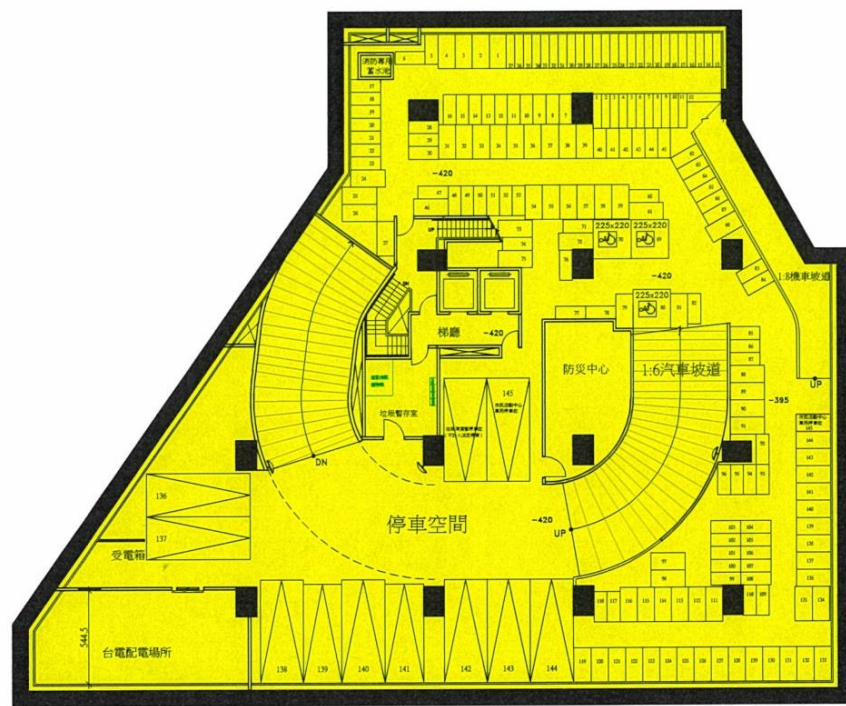
水平投影面積之和:  
 $29.01 + 104.4 = 133.41 < 696.15 \times 0.3 = 208.85 \text{ m}^2 \text{ ok!}$

圖6-21 屋突層平面圖  
 屋突三層面積計算示意圖 S:1/200  
 突出物頂蓋平面圖 S:1/200  
 屋突一層屋突二層面積計算示意圖 S:1/200

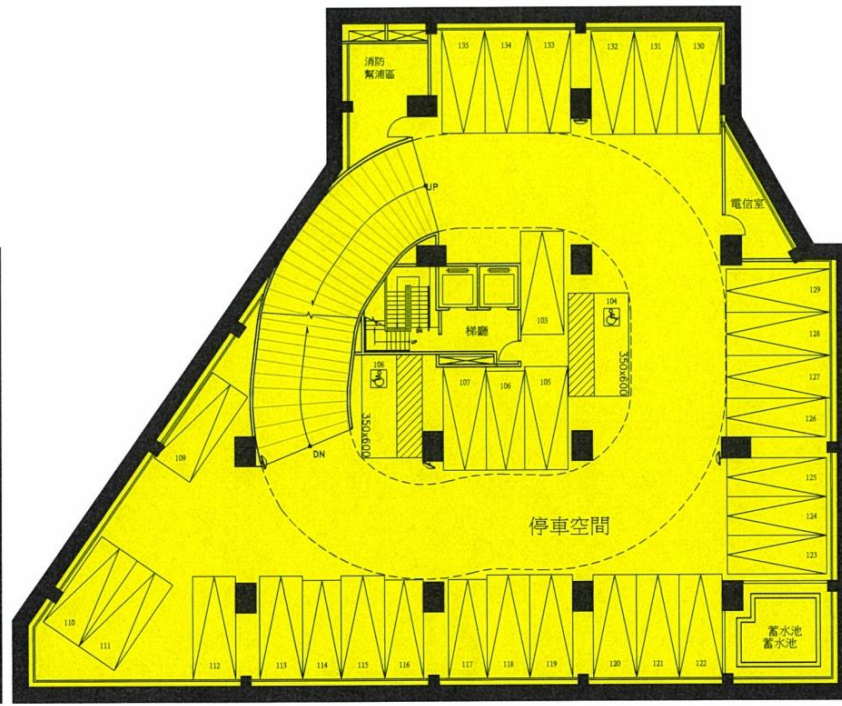




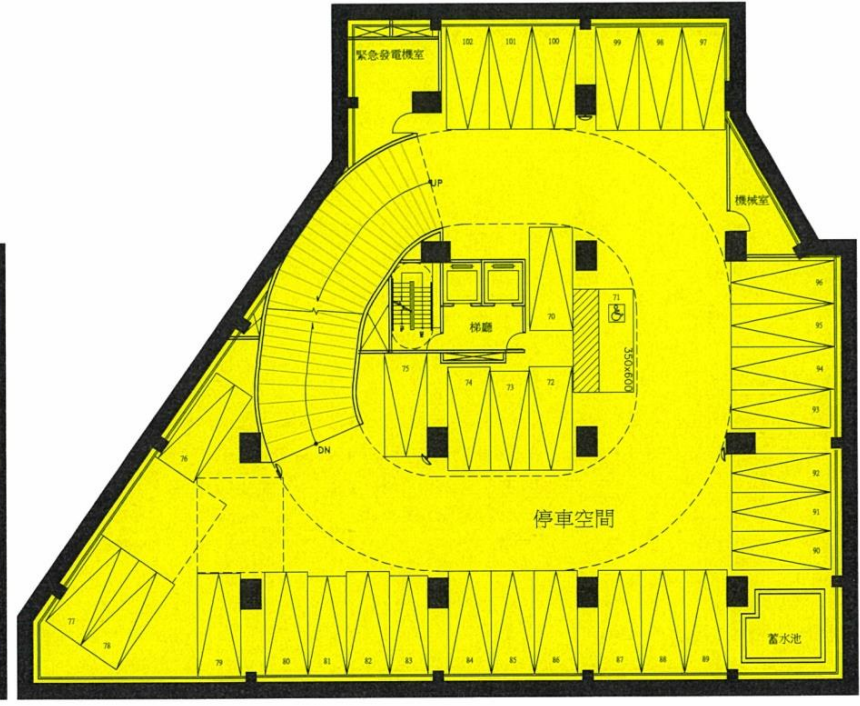
圖6-22透視圖



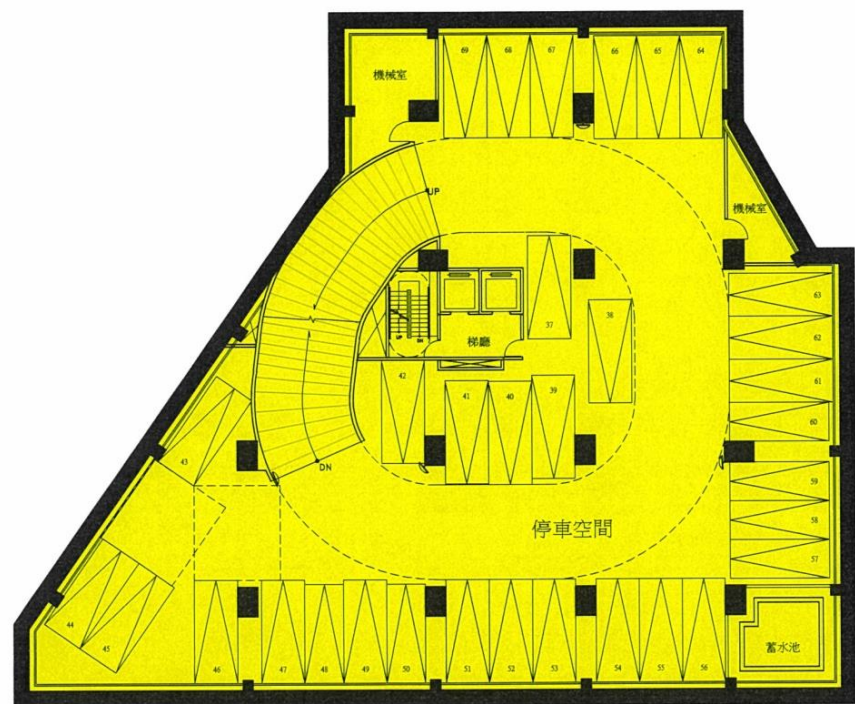
地下一層平面圖



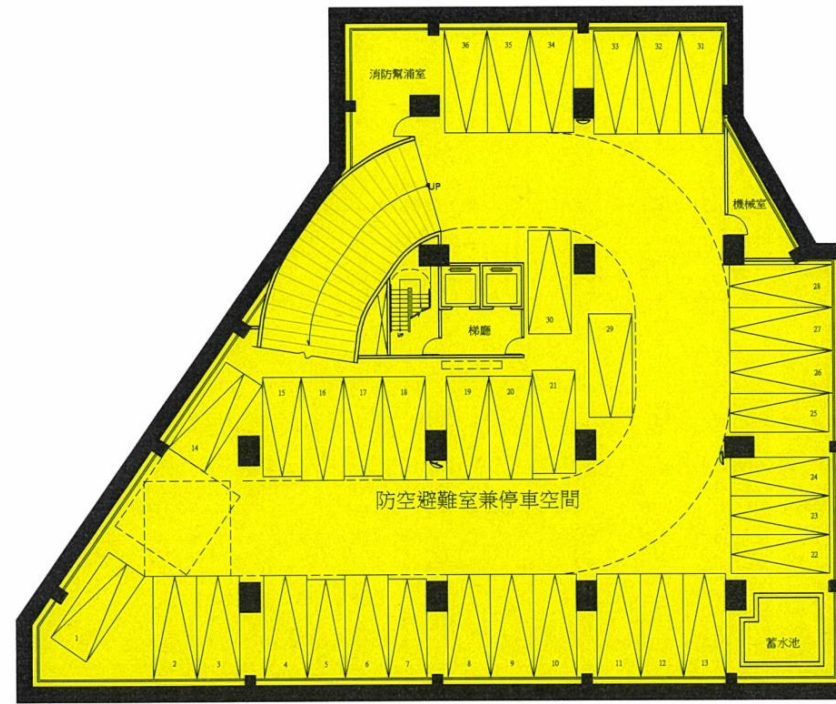
地下二層平面圖



地下三層平面圖



地下四層平面圖



地下五層平面圖

- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用部分

圖6-23共專用圖說

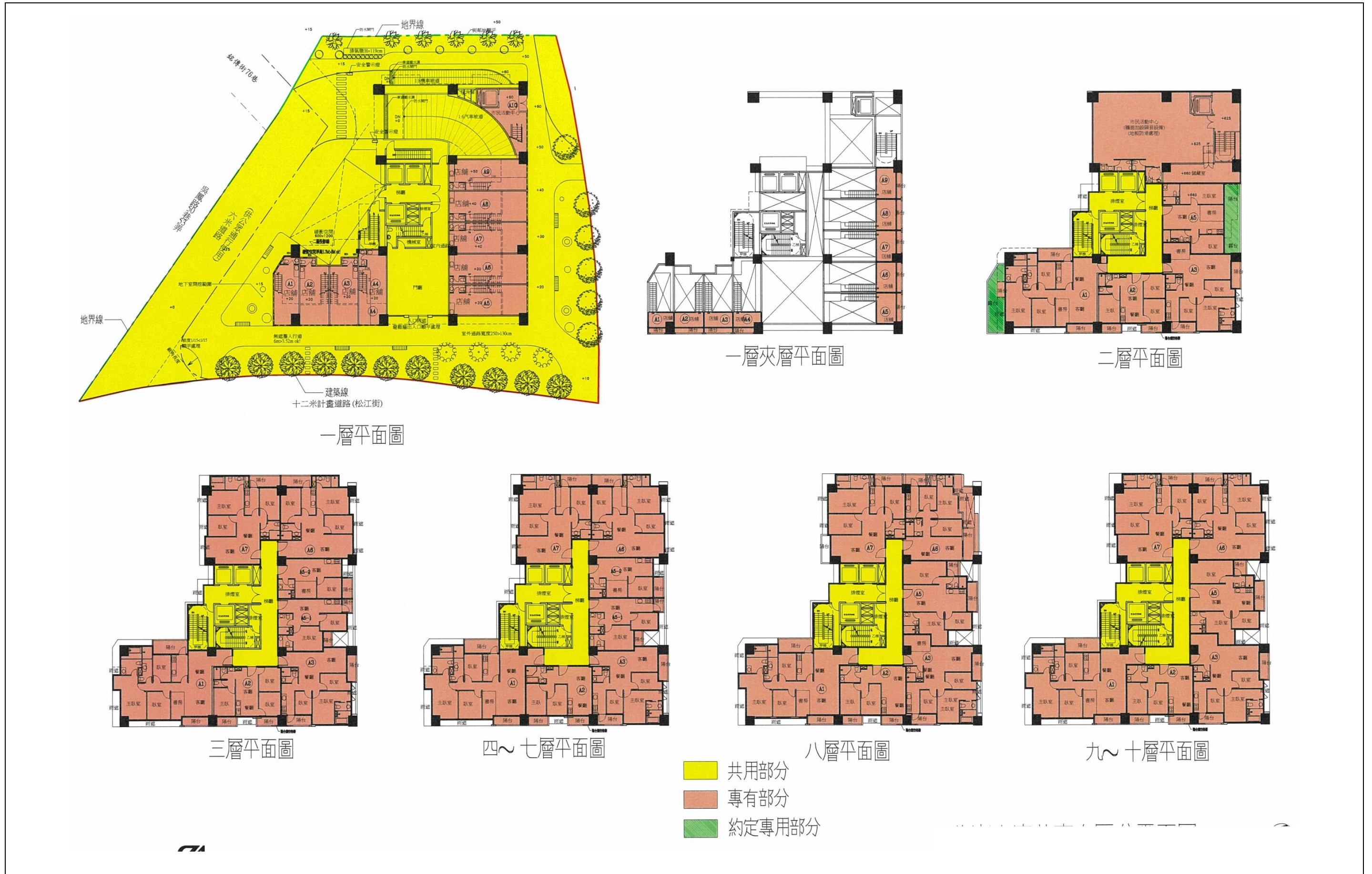
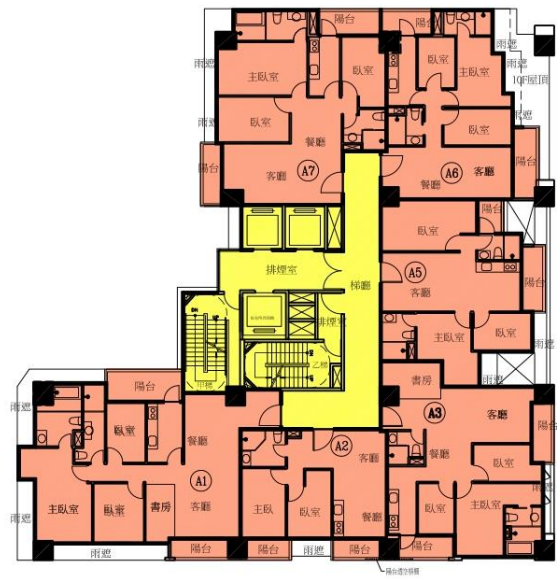
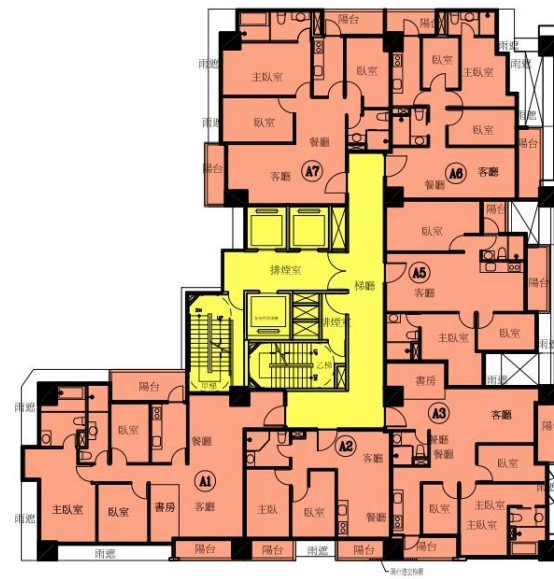


圖6-24共專用圖說2



十一層平面圖



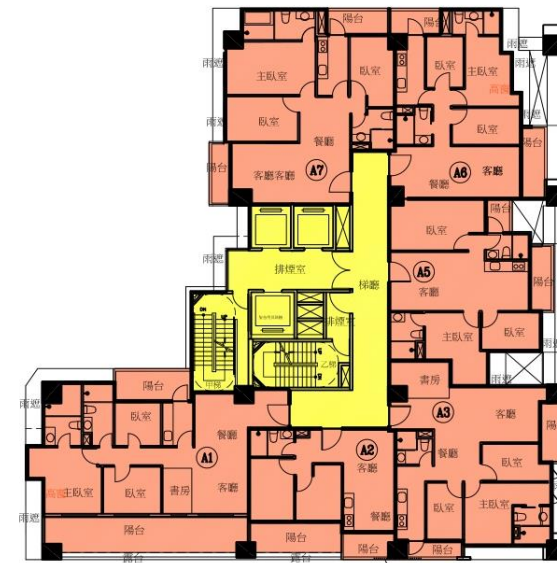
十二~十八層平面圖



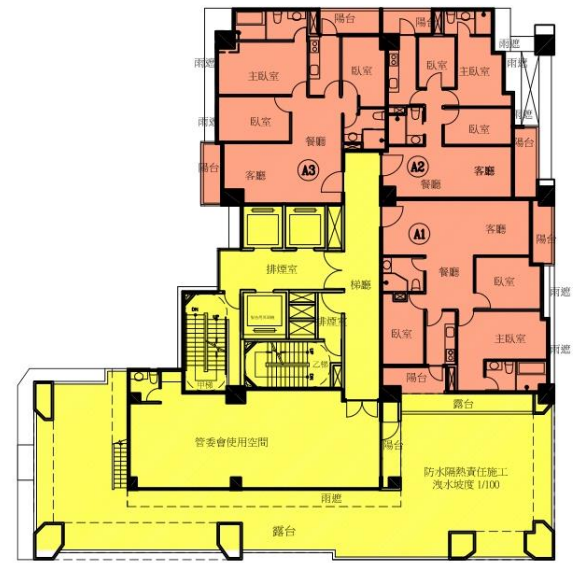
十九~二十層平面圖



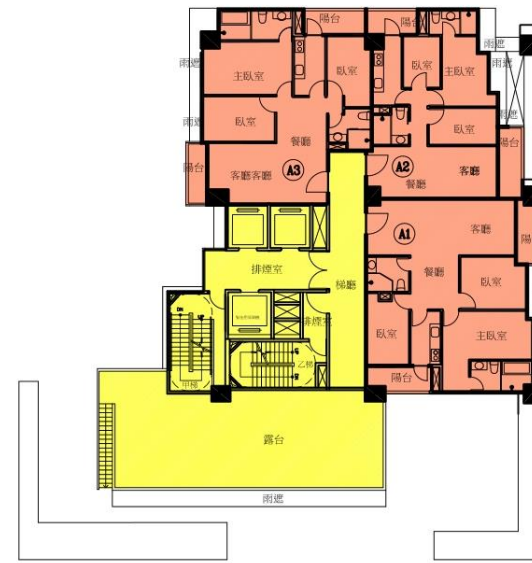
二十一層平面圖



二十二層平面圖



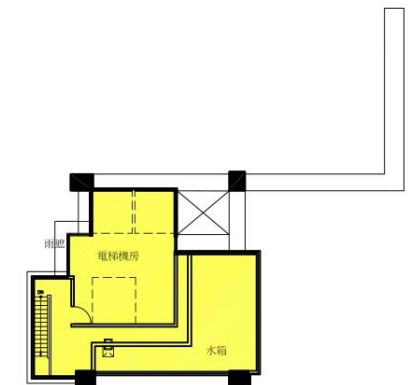
二十三層平面圖



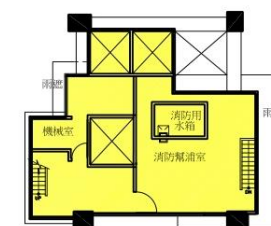
二十四層平面圖



屋突一層平面圖



屋突三層平面圖



屋突二層平面圖

- 共用部分
- 專有部分
- 約定專用部分

圖6-25共專用圖說3

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

## 捌、土地改良物拆遷補償費

## 一、土地改良物之補償與安置

## (一) 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額及租金補貼由實施者委託敏達不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列計90,062,454元。

表8-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m <sup>2</sup> ) (a)	所有權人/委託人(或管理單位)	權利 範圍	拆除單 價(元 /m <sup>2</sup> )	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D(元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=AXB(元)	拆遷補償費 C=A-B(元)	單價 (元)	總價(元)	
1	1	2414	銘傳街 76 巷 1 號	鋼筋混凝土	1	87.62	李○憲	1/1	800	667,725	70,096	597,629	1300	1,516,372	2,114,001
2	2	2415	銘傳街 76 巷 1 號二樓	鋼筋混凝土	2	87.62	李○瑞	1/1	800	667,725	70,096	597,629	700	816,508	1,414,137
3	3	2416	銘傳街 76 巷 1 號三樓	鋼筋混凝土	3	75.86	陳○鏗	1/1	800	578,106	60,688	517,418	700	706,860	1,224,278
4	4	2417	銘傳街 76 巷 1 號四樓	鋼筋混凝土	4	87.62	胡○月華	1/1	800	667,725	70,096	597,629	700	816,508	1,414,137
5	5	2454	銘傳街 94 巷 2 號	鋼筋混凝土	1	87.62	楊○龍	1/1	800	667,725	70,096	597,629	1300	1,516,372	2,114,001
6	6	2455	銘傳街 94 巷 2 號二樓	鋼筋混凝土	2	87.62	楊○蘭	1/1	800	667,725	70,096	597,629	700	816,508	1,414,137
7	7	2456	銘傳街 94 巷 2 號三樓	鋼筋混凝土	3	87.62	楊○春	1/1	800	667,725	70,096	597,629	700	816,508	1,414,137
8	8	2457	銘傳街 94 巷 2 號四樓	鋼筋混凝土	4	87.62	楊○英	1/1	800	667,725	70,096	597,629	700	816,508	1,414,137
9	9	2458	銘傳街 94 巷 4 號	鋼筋混凝土	1	74.63	黃○鄧却	1/1	800	568,733	59,704	509,029	1300	1,291,576	1,800,605
10	10	2459	銘傳街 94 巷 4 號二樓	鋼筋混凝土	2	86.15	張○方	1/1	800	656,523	68,920	587,603	700	802,648	1,390,251
11	11	2460	銘傳街 94 巷 4 號三樓	鋼筋混凝土	3	86.15	徐○梅	1/1	800	656,523	68,920	587,603	700	802,648	1,390,251
12	12	2461	銘傳街 94 巷 4 號四樓	鋼筋混凝土	4	86.15	謝○謹	1/1	800	656,523	68,920	587,603	700	802,648	1,390,251
13	13	2418	銘傳街 76 巷 3 號	鋼筋混凝土	1	72.48	洪○章	1/1	800	552,348	57,984	494,364	1300	1,254,396	1,748,760
14	14	2419	銘傳街 76 巷 3 號二樓	鋼筋混凝土	2	80.69	鄭○葉	1/1	800	614,914	64,552	550,362	700	751,828	1,302,190
15	15	2420	銘傳街 76 巷 3 號三樓	鋼筋混凝土	3	72.48	鄭○哲	1/1	800	552,348	57,984	494,364	700	675,444	1,169,808
16	16	2421	銘傳街 76 巷 3 號四樓	鋼筋混凝土	4	80.69	林○美	1/1	800	614,914	64,552	550,362	700	751,828	1,302,190
17	17	2462	銘傳街 94 巷 6 號	鋼筋混凝土	1	73	謝○美玉	1/1	800	556,311	58,400	497,911	1300	1,262,976	1,760,887
18	18	2463	銘傳街 94 巷 6 號二樓	鋼筋混凝土	2	85.4	徐○婁	1/1	800	650,807	68,320	582,487	700	795,564	1,378,051
19		2464	銘傳街 94 巷 6 號三樓	鋼筋混凝土	3	85.4		1/1	800	650,807	68,320	582,487	700	795,564	1,378,051
20	19	2465	銘傳街 94 巷 6 號四樓	鋼筋混凝土	4	85.4	田○萍	1/1	800	650,807	68,320	582,487	700	795,564	1,378,051
21	20	2499	銘傳街 94 巷 8 號	鋼筋混凝土	1	73.73	鄭○阿儉	1/1	800	561,874	58,984	502,890	1300	1,275,560	1,778,450
22	21	2500	銘傳街 94 巷 8 號二樓	鋼筋混凝土	2	85.1	李○燕	1/1	800	648,521	68,080	580,441	700	792,792	1,373,233
23	22	2501	銘傳街 94 巷 8 號三樓	鋼筋混凝土	3	85.1	林○將	1/1	800	648,521	68,080	580,441	700	792,792	1,373,233
24	23	2502	銘傳街 94 巷 8 號四樓	鋼筋混凝土	4	85.1	陳○蓮	1/1	800	648,521	68,080	580,441	700	792,792	1,373,233
25	24	2889	銘傳街 76 巷 12 號	鋼筋混凝土	1	44.39	張○梅	1/1	800	377,333	35,512	341,821	1300	768,196	1,110,017
26		2890	銘傳街 76 巷 12 號二樓	鋼筋混凝土	2	44.39		1/1	800	377,333	35,512	341,821	700	413,644	755,465
27		2891	銘傳街 76 巷 12 號三樓	鋼筋混凝土	3	44.39		1/1	800	377,333	35,512	341,821	700	413,644	755,465
28		2892	銘傳街 76 巷 12 號四樓	鋼筋混凝土	4	44.39		1/1	800	377,333	35,512	341,821	700	413,644	755,465
29	26	3813	松江街 127 號	鋼筋混凝土	1	107.16	陳○娥	1/1	800	763,184	85,728	677,456	1300	1,854,424	2,531,880
30	27	3814	松江街 127 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	107.16	廖○如	1/2	800						註
31	28	3814	松江街 127 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	107.16	李○明	1/2	800	763,184	85,728	677,456	700	998,536	1,675,992

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m <sup>2</sup> ) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m <sup>2</sup> )	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D (元)
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=axb (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (元)	
32	29	3815	松江街 127 號 3 樓	鋼筋混凝土	3	107.16	徐○秀	1/1	800	763,184	85,728	677,456	700	998,536	1,675,992
33	30	3816	松江街 127 號 4 樓	鋼筋混凝土	4	107.16	趙○玉系	1/1	800	763,184	85,728	677,456	700	998,536	1,675,992
34	31	3817	松江街 127 號 5 樓	鋼筋混凝土	5	107.16	徐○南	1/1	800	763,184	85,728	677,456	700	998,536	1,675,992
35	32	3818	松江街 125 號	鋼筋混凝土	1	113.25	曾○泉	1/1	800	806,556	90,600	715,956	1300	1,959,672	2,675,628
36	33	3819	松江街 125 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	113.25	李○萍	1/1	800	806,556	90,600	715,956	700	1,055,208	1,771,164
37	34	3820	松江街 125 號 3 樓	鋼筋混凝土	3	113.25	陳○卉	1/1	800	806,556	90,600	715,956	700	1,055,208	1,771,164
38	35	3821	松江街 125 號 4 樓	鋼筋混凝土	4	113.25	陳○龍	1/1	800	806,556	90,600	715,956	700	1,055,208	1,771,164
39	36	3822	松江街 125 號 5 樓	鋼筋混凝土	5	113.25	廖○驊	1/1	800	806,556	90,600	715,956	700	1,055,208	1,771,164
40	37	3823	松江街 123 號	鋼筋混凝土	1	132.48	新北市/新北市板橋區公所	1/1	800	943,511	105,984	837,527	1300	2,292,576	3,130,103
41	38	3824	松江街 123 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	132.48	張○興	1/1	800	943,511	105,984	837,527	700	1,234,464	2,071,991
42	39	3825	松江街 123 號 3 樓	鋼筋混凝土	3	132.48	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	1/1	800	943,511	105,984	837,527	700	1,234,464	2,071,991
43	40	3826	松江街 123 號 4 樓	鋼筋混凝土	4	132.48	陳○卿	1/1	800	943,511	105,984	837,527	700	1,234,464	2,071,991
44	41	3827	松江街 123 號 5 樓	鋼筋混凝土	5	132.48	廖○修	1/1	800	943,511	105,984	837,527	700	1,234,464	2,071,991
45	42	3828	松江街 121 號	鋼筋混凝土	1	110.76	簡○華	1/1	800	788,823	88,608	700,215	1300	1,916,200	2,616,415
46	43	3829	松江街 121 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	110.76	曾○梅	1/1	800	788,823	88,608	700,215	700	1,031,800	1,732,015
47	44	3830	松江街 121 號 3 樓	鋼筋混凝土	3	110.76	李○益	1/1	800	788,823	88,608	700,215	700	1,031,800	1,732,015
48	45	3831	松江街 121 號 4 樓	鋼筋混凝土	4	110.76	黃○筠	1/1	800	788,823	88,608	700,215	700	1,031,800	1,732,015
49	46	3832	松江街 121 號 5 樓	鋼筋混凝土	5	110.76	秦○文	1/1	800	788,823	88,608	700,215	700	1,031,800	1,732,015
50	47	3833	松江街 119 號	鋼筋混凝土	1	126.67	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	1/1	800	902,132	101,336	800,796	1300	2,191,904	2,992,700
51	48	3834	松江街 119 號 2 樓	鋼筋混凝土	2	126.67	孫○鉅	1/1	800	902,132	101,336	800,796	700	1,180,256	1,981,052
52	49	3835	松江街 119 號 3 樓	鋼筋混凝土	3	126.67	呂○香	1/1	800	902,132	101,336	800,796	700	1,180,256	1,981,052
53	50	3836	松江街 119 號 4 樓	鋼筋混凝土	4	126.67	王○興	1/1	800	902,132	101,336	800,796	700	1,180,256	1,981,052
54	51	3837	松江街 119 號 5 樓	鋼筋混凝土	5	126.67	張○明	1/1	800	902,132	101,336	800,796	700	1,180,256	1,981,052
共 51 戶									小計	37,671,538 元	4,092,808 元	33,578,730 元	-	56,483,724 元	90,062,454 元

註.原3814建號持分所有權人於本案報核後111年2月14日移轉登記，原權利部分已登記予李○明(持分更新為1/1)

(二) 其他土地改良物之補償

依估價報告書。

表8-2其他地上物領回拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積 (a) (m <sup>2</sup> )	拆除單價 (b) (元/m <sup>2</sup> )	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=axb (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法 建物 增建 部分	1	松江街 119 號五樓	張○明	176	230	302,093	13,133	288,960	
	2	松江街 119 號一樓	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	176	100	106,961	3,373	103,588	
	3	松江街 119 號五樓	張○明	176	100	302,093	2,249	299,844	
	4	松江街 121 號五樓	秦○文	176	230	488,217	21,224	466,993	
	5	松江街 121 號一樓	簡○華	176	100	30,379	958	29,421	
	6	松江街 123 號五樓	廖○修	176	230	585,458	25,452	560,006	
	7	松江街 123 號一樓	新北市/公所	176	100	82,670	2,607	80,063	

編號	建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積 (a) (m <sup>2</sup> )	拆除單價 (b) (元/m <sup>2</sup> )	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	應補償總價 (A- B) (元)	備註
8	松江街 125 號五樓	廖○驊	176	56.13	230	296,962	12,910	284,052	
9	松江街 125 號一樓	曾○泉	176	19.36	100	61,392	1,936	59,456	
10	松江街 127 號五樓	徐○南	176	64.53	230	341,402	14,842	326,560	
11	松江街 127 號一樓	陳○城	176	35.42	100	112,320	3,542	108,778	
12	銘傳街 76 巷 12 號一、二樓	張○梅	175	60.21	400	395,362	24,084	371,278	
13	銘傳街 76 巷 12 號三、四樓	高○金	175	47.03	800	399,774	37,624	362,150	
14	銘傳街 76 巷 12 號一、二樓	張○梅	175	11.73	100	395,362	1,173	394,189	
15	銘傳街 76 巷 12 號三、四樓	高○金	175	44.77	100	399,774	4,477	395,297	
16	銘傳街 76 巷 12 號三、四樓	高○金	175	47.03	100	399,774	4,703	395,071	
17	銘傳街 76 巷 12 號一、二樓	張○梅	175	20.84	100	395,362	2,084	393,278	
18	銘傳街 76 巷 1 號一樓	李○憲	119-47	3.50	230	18,795	805	17,990	
19	銘傳街 76 巷 1 號四樓	胡○月華	119-47	50.52	230	251,169	11,620	239,549	
20	銘傳街 76 巷 1 號一樓	李○憲	119-47	15.77	100	18,795	1,577	17,218	
21	銘傳街 76 巷 1 號四樓	胡○月華	119-47	25.72	100	251,169	2,572	248,597	
22	銘傳街 76 巷 3 號一樓	洪○章	119-50	3.23	230	17,345	743	16,602	
23	銘傳街 76 巷 3 號四樓	林○美	119-50	56.71	230	281,943	13,043	268,900	
24	銘傳街 76 巷 3 號一樓	洪○章	119-50	2.36	100	17,345	236	17,109	
25	銘傳街 76 巷 3 號四樓	林○美	119-50	21.08	100	281,943	2,108	279,835	
26	銘傳街 94 巷 2 號一樓	楊○龍	119-48	2.38	230	12,780	547	12,233	
27	銘傳街 94 巷 2 號一樓	楊○龍	119-48	51.50	100	12,780	5,150	7,630	
28	銘傳街 94 巷 4 號一樓	黃○鄧却	119-49	2.33	230	12,512	536	11,976	
29	銘傳街 94 巷 4 號一樓	黃○鄧却	119-49	10.45	100	12,512	1,045	11,467	
30	銘傳街 94 巷 6 號一樓	謝○美玉	119-52、120-23	4.14	230	22,232	952	21,280	
31	銘傳街 94 巷 6 號二樓	徐○婁	119-52、120-23	4.14	230	22,232	952	21,280	
32	銘傳街 94 巷 6 號三樓	徐○婁	119-52、120-23	4.14	230	22,232	952	21,280	
33	銘傳街 94 巷 6 號四樓	田○萍	119-52、120-23	52.82	230	262,603	12,149	250,454	
34	銘傳街 94 巷 6 號一樓	謝○美玉	119-52、120-23	13.66	100	22,232	1,366	20,866	
35	銘傳街 94 巷 6 號四樓	田○萍	119-52、120-23	13.91	100	262,603	1,391	261,212	
36	銘傳街 94 巷 8 號一樓	鄭○阿儉	119-53、120-24	29.68	230	159,381	6,826	152,555	
37	銘傳街 94 巷 8 號二樓	李○燕	119-53、120-24	3.00	230	16,110	690	15,420	
38	銘傳街 94 巷 8 號三樓	林○將	119-53、120-24	3.00	230	16,110	690	15,420	
39	銘傳街 94 巷 8 號四樓	陳○蓮	119-53、120-24	72.06	230	358,258	16,574	341,684	
40	銘傳街 94 巷 8 號一樓	鄭○阿儉	119-53、120-24	35.31	100	159,381	3,531	155,850	
41	銘傳街 94 巷 8 號四樓	陳○蓮	119-53、120-24	7.12	100	358,258	712	357,546	
共 41 戶		合計		1,247 m <sup>2</sup>	-	7,966,075 元	263,139 元	7,702,937 元	-

## 二、補償金發放時程

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



## 玖、舊違章建築戶處理方案

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 拾、權利變換所需費用

### 一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表（100年11月8日）」核計。

表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
壹、工程費用(㉔)	一、重建費用(A)	(一)新建工程	1.營建費用	21,450.58	m <sup>2</sup>	58,637	—	1,257,787,371	元
			2.建築設計費用	1	式	22,460,121	—	22,460,121	元
			3.空氣污染防治費 1.拆除工程		m <sup>2</sup>	65,021	元/m <sup>2</sup>	65,021	元
			3.空氣污染防治費 2.建築工程		m <sup>2</sup>		元/m <sup>2</sup> /月	0	元
		(二)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1	式	2,639,831	元	2,639,831	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	145	戶	75,000	元/戶	10,875,000	元
			3.建築相關規費	1	式	317,967	%	317,967	元
	重建費用(A1)合計：							1,294,145,311	元
	二、公共及公益設施費用(B)	(一)協助公共設施開關	1.地上物拆遷補償費	0	m <sup>2</sup>	0	元/m <sup>2</sup>	0	元
			2.工程開關費用	0	式	0	元/m <sup>2</sup>	0	元
			3.其他必要費用	0	m <sup>2</sup>	0	元	0	元
		(二)公益設施室內裝修所需相關經費	0	式	0	元	0	元	
		(三)認養及捐贈費用(都市更新基金)	1	式	0	元	0	元	
		公共設施費用(A2)合計：							0
	工程費用(A)合計：			1.00	式	1,294,145,311	—	1,294,145,311	元
	貳、權利變換費用(㉕)	一、都市更新規劃費用		1	式	6,000,000	—	6,000,000	元
		二、不動產估價費用(含技師簽證費)		1	式	2,350,000	—	2,350,000	元
三、土地複丈費用		17	筆	4,000	元/筆	68,000	元		
四、鑽探費用		4	孔	75,000	元/孔	300,000	元		
五、鄰房鑑定費		1	式	2,570,400	—	2,570,400	元		
六、環境影響評估及監測費用		1	式		—	0	元		
七、更新前測量費用(含技師簽證費)		1	式	136,500	—	136,500	元		
八、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		1	式	45,637,613	—	45,637,613	元		
九、拆遷安置費		1.占用他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	1	式	0	—	0	元	
		2.合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)	1	式	56,483,724	—	56,483,724	元	
十、地籍整理費用		145	戶	20,000	元/戶	2,900,000	元		
權利變換費用(B)合計：							116,446,237	元	
參、貸款利息(C)		1	式	63,100,462			63,100,462	元	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1	元	3,249,892	%	3,249,892	元	
	二、營業稅		1	式	46,660,779	%	46,660,779	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	稅捐(D)合計：					49,910,671	元
伍、管理費用(卅)	一、信託管理費(E2)	1	式	7,750,000		7,750,000	元
	二、總務及人事管理費(E3)		元	5.00	%	76,180,135	元
	三、銷售管理費(E4)		元	6.00	%	91,416,161	元
	四、風險管理費(E5)		元	11.00	%	176,828,610	元
	管理費用(E)合計：					352,174,906	元
陸、容積移轉費用(卅)	一、容積取得成本	1	式	222,881,940	—	222,881,940	元
	容積移轉費用小計(F)：					222,881,940	元
共同負擔費用總計=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)						2,098,659,527	元

(一) 工程費用【A】:

1. 重建費用:

(1) 拆除費用

無涉及。

(2) 建築設計費

依100年6月7日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算

- 法定工程造價 = 【總樓地板面積21,498.83 (平方公尺) × 工程單價13,990】 + 【陽台1,218.74 (立方公尺) × 工程單價13,990】 + 【排水溝80 (公尺) × 工程單價1,840】 = 317,966,005元

表10-2建築規劃設計費估算表

法定工程造價		317,966,005 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0-300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬-1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬-6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	(法定工程造價-6,000 萬)×7.00%=	18,057,621
合計			<b>22,460,121</b>

(3) 營建費用

本案更新後興建1幢1棟地上24層，地下5層之鋼筋混凝土造建築物，本案總營建費用金額為1,257,787,371元，平均營造工程單價為58,505元/平方公尺（約為193,405元/坪）。

- 物價調整

指數增減率 = 【(101.25調整日當月(110年6月)總指數 B - 79.41本表物價基準日當月(96年12月)總指數 C) ÷ 79.41本表物價基準日當月總指數 C】 × 100% = 27.50%

調整後之營建單價 = 44,542元/平方公尺(147,245元/坪) × (27.50% - 2.5%) = 55,678元

表10-3營建工程計算表

棟別	樓層數	樓高 (m)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	調整後之營建單價 (元/m <sup>2</sup> )	加成比率	加成金額 (元)	加成後單價 (元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)
1	B5		1,384.08	55,678	40%	30,826,230	77,950	107,889,036
1	B4		1,384.08	55,678	30%	23,119,672	72,382	100,182,479
1	B3		1,384.08	55,678	0%		55,678	77,062,807
1	B2		1,384.08	55,678	0%		55,678	77,062,807
1	B1		1,384.08	55,678	0%		55,678	77,062,807
1	1	6.4	645.58	55,678	0%	6,829,591	66,257	42,774,195
1	1層夾層		93.83	55,678	0%		55,678	5,224,267
1	2	3.6	616.81	55,678	0%		55,678	34,342,748
1	3	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	4	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	5	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	6	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	7	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	8	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	9	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	10	3.25	615.79	55,678	0%		55,678	34,285,956
1	11	3.25	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	12	3.20	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	13	3.20	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	14	3.20	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	15	3.20	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	16	3.15	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	17	3.15	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	18	3.15	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	19	3.15	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	20	3.15	596.77	55,678	0%		55,678	33,226,961
1	21	3.20	603.22	55,678	0%		55,678	33,586,084
1	22	3.20	597.94	55,678	0%		55,678	33,292,104
1	23	3.20	449.08	55,678	0%		55,678	25,003,877
1	24	3.60	365.28	55,678	0%		55,678	20,338,060
1	T1		104.40	55,678	0%		55,678	5,812,784
1	T2		104.40	55,678	0%		55,678	5,812,784
1	T3		103.87	55,678	0%		55,678	5,783,274
合計								1,257,787,371

**(4) 空氣污染防治費**

表10-4空氣汙染防制費計算表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	級數	費率(元/m <sup>2</sup> )	期數(月)	合計(元)
拆除工程	6,363.50	第一級	0.49	36	3,119
建築工程	696.15	第一級	2.47	36	61,902
總計					65,021

**(5) 其他必要費用**

**A. 公寓大廈公共基金**

表10-5公寓大廈之公共基金估算表

法定工程造價		317,966,005 元	
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬-1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
1,000 萬-10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
10,000 萬-100,000 萬	0.50%	217,966,005 元×0.50%=	1,089,831
1,000,000,000 萬以上	0.30%	0 元×0.30%=	-
合計			<b>2,639,831</b>

**B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用**

- 管線工程費用=更新後總戶數145×75,000元  
=10,875,000元

**C. 建築執照相關規費**

- 規費=法定工程造價317,966,005×0.1%  
=317,967元

**(二) 權利變換費用【B】:**

**1. 調查費**

**(1) 都市更新規劃費用**

表10-6都市更新規劃費用提列基準計算表

更新單元面積		2,031m <sup>2</sup>		權利人人數		74人	
更新面積規模 X			權屬情形 Y (累計方式計算)				
更新單元面積(m <sup>2</sup> )	基準 (萬元/ m <sup>2</sup> )	金額 (萬元)	權利人人數(人)	基準 (萬元/ 人)	金額 (萬元)		
A ≤ 3,000m <sup>2</sup>	0.1	203.1	N ≤ 20	6	120		
3000 < A ≤ 6,000m <sup>2</sup>	0.08	-	20 < N ≤ 100	4	216		
6000 < A ≤ 10,000m <sup>2</sup>	0.06	-	100 < N ≤ 200	2.5	-		
100,000 < A m <sup>2</sup>	0.04	-	200 < N	1.5	-		
更新面積規模 X 小計		203.1	權屬情形 Y 小計		336		
項目			認列標準 (萬元)		金額 (萬元)		
發起	更新可行性評估		P1=30		30		
	都市更新計畫		P1=50		50		
擬訂	都市更新事業概要		P3=100+X+Y		639.1		
	都市更新事業計畫						
	都市更新權利變換計畫						
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施		P4=150		150		
提列基準合計上限					869.1		
實際契約金額(詳附錄五)					600		

**(2) 不動產估價費用 (含技師簽證費)**

表 10-7 不動產估價費用提列基準計算表

更新前	主建物筆數	53	更新後	主建物筆數	145
	土地筆數	17			
1家服務費用	250,000 + 更新前主建物筆數及土地筆數53×2,500 + 更新後主建物筆數145×2,500				

	=2,235,000元		
簽證費用	評估每單位不動產價值應加計專業簽證費用2,500 145×2,500=362,500		
提列基準合計 上限	1家服務費用(2,235,000元+362,500元)×3 =3,322,500		
實際契約金額 (詳附錄五)	敏達估價(選定)	1,150,000元	2,350,000元
	友宏估價	700,000元	
	麗業估價	500,000元	

**(3) 土地鑑界費**

- 鑑界費=更新前土地筆數 17×4,000 元  
=68,000元

**(4) 鑽探費用**

本案土地面積 2,031 m<sup>2</sup>，每 600 m<sup>2</sup>鑽一孔，共鑽 4 孔。

- 鑽探費=孔數 4×75,000 元  
=300,000元

**(5) 鄰房鑑定費**

鑑定戶數共 714 戶，依「聯合營建發展基金會」之鑑定收費標準計算(詳附錄四-4)。

- 鑑定費=3,600×714 戶  
=2,570,400元

**2. 更新前土地及建物測量費用**

136,500 元 (詳附錄五)

**3. 土地改良物拆遷補償費用**

**(1) 建築改良物**

**A. 合法建築物**

37,671,538 元

**B. 非合法建築物**

7,966,075 元

**4. 拆遷安置費 (租金補貼)**

56,483,724 元

**5. 地籍整理費用**

- 地籍整理費=更新後戶數 145×20,000 元  
=2,900,000元

**(三) 貸款利息【C】:**

- 施工期間 36 月、貸款期間 44 月 (3.67 年)
- 貸款年利率=報核當期中央銀行統計五大銀行(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)平均基準利率 2.44%計算
- 貸款利息=(A 工程費用+B 權利變換費用)×貸款年利率×貸款期間○年，折半計算  
=(1,294,145,311+116,446,237)×2.44%×3.67×1/2  
=63,100,462 元

**(四) 稅捐【D】:**

**1. 印花稅**

表 10-8 承攬契據之印花稅計算表

項目	契約/提列金額	扣除營業稅
營建費用	1,257,787,371	1,197,892,734
不動產契據印花稅 (實施者分回部分)	2,098,659,527	2,051,998,748
合計	3,356,446,898	3,249,891,482
印花稅	扣除營業稅5%合計×0.1%=3,249,892元	

## 2. 營業稅

- 房屋評定標準價格＝房屋現值總值 344,105,599 元＋車位現值總值 66,234,308 元＝410,339,907 元
- 房屋現值總值＝房屋產權面積 $m^2$ ×調整後房屋構造標準單價第三類 14,000 元/ $m^2$ ×坐落地段等級調整率 130%(松江街)
- [ 506.13x14,000 元/ $m^2$  x 樓高加成((6.4-4.0)/10\*1.25%，依照新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第七點辦理，4 公尺以上者，每 10 公分增加單價 1.25%)+116.59x80%(夾層以 8 成核計)x14,000 元/ $m^2$  +18,155.669(二樓以上)x14,000 元/ $m^2$  ] x130%＝344,105,599 元
- 車位現值總值＝車位產權面積 4,944.63  $m^2$ ×調整後房屋構造標準單價第四類 12,880 元/ $m^2$ ×坐落地段等級調整率 130%(松江街)  
＝66,234,308 元
- 更新後總價值×(1-共同負擔比例)×(房屋評定標準價格÷(土地公告現值＋房屋評定標準價格))×營業稅稅率  
＝3,817,105,439 元×(1-54.98%)×(410,339,907 元÷(345,270,000 元＋410,339,907 元))×5%  
＝46,660,779 元

### (五) 管理費用【E】:

#### 1. 信託費用 (E2)

7,750,000 元(檢附合約請參詳附錄五)

#### 2. 人事行政管理費用 (E3)

- 人事行政管理費＝【工程費用 (A)＋權利變換費用 (B)＋貸款利息 (C)＋稅捐 (D)】×費率 5%

＝76,180,135 元

### 3. 銷售管理費用 (E4)

- 銷售管理費＝【工程費用 (A)＋權利變換費用 (B)＋貸款利息 (C)＋稅捐 (D)】×費率 6%

＝91,416,161 元

### 4. 風險管理費用 (E5)

- 人事行政管理費＝【工程費用 (A)＋權利變換費用 (B)＋貸款利息 (C)＋稅捐 (D)＋信託費用 (E2)＋人事行政管理費用 (E3)】×費率 11%

＝176,828,610 元

### (六) 容積移轉費用【F】:

- 222,881,940 元(依照容積移轉統包承攬作業契約，請參詳附錄五)

## 二、費用負擔計算

本案共同負擔部分總計 2,098,659,527 元。

- 共同負擔比率：2,098,659,527 元÷3,817,105,439 元＝54.98%

## 拾壹、更新前後權利價值查估

### 一、評價基準日

本案以110年6月2日為評價基準日（價格日期）。

### 二、專業估價者委任說明

本案三家專業估價者由實施者委託(依修正前都市更新權利變換實施辦法第6條規定)，包括敏達不動產估價師（聯合）事務所、友宏不動產估價師（聯合）事務所、麗業不動產估價師（聯合）事務所，並依「不動產估價技術規則」分別就本案更新前後權利價值進行查估。

### 三、估價條件

(一)更新前估價條件：

1. 價格日期：民國110年6月2日。
2. 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內53棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該10筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另176地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。
3. 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：

使照	地號	門牌
66使字 1146號	119-47、119-48、119-49、119-50、119-52、119-53、120-23、120-24	銘傳街76巷1、2、3、4、6、8號
68使字 第2014號	175	銘傳街76巷12號
74使字 第1420號	176	松江街119、121、123、125、127號
	119-51	
	119-54	
	120-6	
	120-22	
	120-25	
	122-1	
	176-4	

4. 合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以175、176地號等2筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
5. 評估更新前各戶價格，1樓建物選定銘傳街94巷8號作為店面比準戶，2樓以上建物選定銘傳街94巷6之2號(3F)作為住家比準戶。
6. 更新單元內176地號之區分所有建物經鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新未來將拆除重建，評估該區分所有建物價值時不考量高氣離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響且以一般屋況(室內裝潢不予計價)進行評估。
7. 本案119-47、119-49、119-50地號及119-52、120-23地號及119-53、120-24等5宗土地，有土地面積相等但建物登記面積不同之情況。經參考使用執造平面圖，在進行區分所有建物立體分配時，採該座落地號各層建物面積一致情形下進行評估。調整後建物面積對應如下表：

門牌	地號	建號	登記面積(坪)	調整後面積(坪)
銘傳街76巷1號	119-47	2414	26.51	26.51
銘傳街76巷1之1號		2415	26.51	26.51
銘傳街76巷1之2號		2416	22.95	26.51
銘傳街76巷1之3號		2417	26.51	26.51
銘傳街94巷4號	119-49	2458	22.58	26.06
銘傳街94巷4之1號		2459	26.06	26.06
銘傳街94巷4之2號		2460	26.06	26.06
銘傳街94巷4之3號		2461	26.06	26.06
銘傳街76巷3號	119-50	2418	21.93	24.41
銘傳街76巷3之1號		2419	24.41	24.41
銘傳街76巷3之2號		2420	21.93	24.41
銘傳街76巷3之3號		2421	24.41	24.41
銘傳街94巷6號	119-52、120-23	2462	22.08	25.83
銘傳街94巷6之1號		2463	25.83	25.83
銘傳街94巷6之2號		2464	25.83	25.83
銘傳街94巷6之3號	119-53、120-24	2465	25.83	25.83
銘傳街94巷8號		2499	22.30	25.74
銘傳街94巷8之1號		2500	25.74	25.74
銘傳街94巷8之2號		2501	25.74	25.74
銘傳街94巷8之3號		2502	25.74	25.74

(二)更新後估價條件：

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



2. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
3. 評估更新後各戶價格，店面選定地面層A5戶、住宅選定第四層A3戶作為比準單元，車位選定地下三層編號85坡道平面車位(250\*600)作為比準車位。

#### 四、估價評定方式

依據三家專業估價者之估價結果，因敏達不動產估價師（聯合）事務所評定之更新前、更新後之權利價值最高，對於土地所有權人應分配權利價值最有利，故以敏達不動產估價師（聯合）事務所作為評定依據。

表11-1 專業估價者查估結果比較表

項目		(選定) 敏達不動產估價師 (聯合)事務所	友宏不動產估價師 (聯合)事務所	麗業不動產估價師 (聯合)事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,780,000	1,718,000	1,700,000
	更新前土地總價(元)	1,093,591,950	1,055,500,545	1,044,441,750
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	855,895	791,794	804,656
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	607,001	575,620	585,106
	車位平均價格(元/個)	2,221,034	2,193,403	2,232,292
	更新後總權利價值(元)	3,817,105,439	3,626,479,426	3,686,599,950
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,718,445,912	1,527,819,899	1,587,940,423

#### 五、更新前後權利價值估價結果

##### (一) 更新前估價結果

表11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值 比率
1	119-47	105.00	31.7625	1,697,738	53,924,409	4.93%
2	119-48	117.00	35.3925	1,628,843	57,648,843	5.27%
3	119-49	103.00	31.1575	1,663,291	51,823,985	4.74%
4	119-50	107.00	32.3675	1,697,738	54,951,540	5.02%
5	119-51	76.00	22.9900	1,403,891	32,275,449	2.95%
6	119-52	77.00	23.2925	1,646,067	38,341,020	3.51%
7	119-53	48.00	14.5200	1,646,067	23,900,895	2.19%
8	119-54	4.00	1.2100	1,304,793	1,578,800	0.14%
9	120-6	1.00	0.3025	1,271,762	384,708	0.04%
10	120-22	25.00	7.5625	1,304,793	9,867,494	0.90%
11	120-23	61.00	18.4525	1,646,067	30,374,054	2.78%
12	120-24	97.00	29.3425	1,646,067	48,299,725	4.42%
13	120-25	146.00	44.1650	1,403,891	62,002,838	5.67%
14	122-1	56.00	16.9400	1,387,374	23,502,123	2.15%
15	175	105.00	31.7625	1,644,369	52,229,271	4.78%
16	176	807.00	244.1175	2,107,983	514,595,618	47.06%
17	176-4	96.00	29.0400	1,304,793	37,891,178	3.46%
合計		2,031.00	614.38	--	1,093,591,950	100.00%

表11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人/管理機關	地號	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(%)
1	大廣國際投資有限公司	120-6	1.00	7/78	0.09	34,525	34,525	0.0032%
2	中華民國/財政部國有財產署	176-4	96.00	1/1	96.00	37,891,178	37,891,178	3.4648%
3	王○興	176	807.00	423/10000	34.14	20,583,005	20,583,005	1.8821%
4	田○萍	119-52	77.00	1/4	19.25	8,616,172	15,441,971	1.4120%
		120-23	61.00	1/4	15.25	6,825,799		
5	呂○香	176	807.00	423/10000	34.14	20,583,005	20,583,005	1.8821%
6	李○月娥	120-6	1.00	14/390	0.04	13,810	13,810	0.0013%
7	李○憲	119-47	105.00	1/4	26.25	17,531,651	17,531,651	1.6031%
8	李○明	176	807.00	368/10000	29.70	17,412,765	17,412,765	1.5923%
9	李○如	120-6	1.00	14/390	0.04	13,810	13,810	0.0013%
10	李○瑞	119-47	105.00	1/4	26.25	12,122,627	12,122,627	1.1085%
11	李○燕	119-53	48.00	1/4	12.00	5,298,551	16,006,038	1.4636%
		120-24	97.00	1/4	24.25	10,707,487		
12	李○益	176	807.00	387/10000	31.23	17,285,785	17,285,785	1.5806%
13	李○萍	176	807.00	392/10000	31.63	17,837,061	17,837,061	1.6311%
14	林○將	119-53	48.00	1/4	12.00	5,248,022	31,354,111	2.8671%
		120-24	97.00	1/4	24.25	10,605,379		
		120-25	146.00	1/4	36.50	15,500,710		
15	林○玉	119-51	76.00	1/3	25.33	10,758,483	11,284,750	1.0319%
		119-54	4.00	1/3	1.33	526,267		
16	林○美	119-50	107.00	1/4	26.75	12,532,219	12,532,219	1.1460%
17	林○發	122-1	56.00	1/3	18.67	7,834,041	7,834,041	0.7164%
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	176	807.00	423/10000	34.14	31,072,379	31,072,379	2.8413%
19	洪○章	119-50	107.00	1/4	26.75	17,743,719	17,743,719	1.6225%
20	曾○泉	176	807.00	379/10000	30.59	25,511,145	25,511,145	2.3328%
21	胡○月華	119-47	105.00	1/4	26.25	12,258,061	12,258,061	1.1209%
22	孫○鉅	176	807.00	423/10000	34.14	20,787,698	20,787,698	1.9009%
23	徐○秀	176	807.00	368/10000	29.70	17,239,599	17,239,599	1.5764%
24	徐○梅	119-49	103.00	1/4	25.75	11,416,771	13,883,644	1.2695%
		120-22	25.00	1/4	6.25	2,466,873		
25	徐○婁	119-52	77.00	1/2	38.50	16,977,816	30,427,775	2.7824%
		120-23	61.00	1/2	30.50	13,449,959		
26	徐○南	176	807.00	368/10000	29.70	17,755,247	17,755,247	1.6236%
27	秦○文	176	807.00	387/10000	31.23	17,639,773	17,639,773	1.6130%

序號	土地所有權人/管理機關	地號	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(%)
28	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	176	807.00	430/10000	34.70	20,675,522	20,675,522	1.8906%
29	高○金	175	105.00	1/2	52.50	22,928,123	22,928,123	2.0966%
30	張○明	176	807.00	423/10000	34.14	21,192,536	21,192,536	1.9379%
31	張○興	176	807.00	430/10000	34.70	20,865,817	20,865,817	1.9080%
32	張○梅	175	105.00	1/2	52.50	29,301,148	29,301,148	2.6793%
33	張○方	119-49	103.00	1/4	25.75	11,531,448	13,998,322	1.2800%
		120-22	25.00	1/4	6.25	2,466,874		
34	陳○鏗	119-47	105.00	1/4	26.25	12,012,070	12,012,070	1.0984%
35	陳○	122-1	56.00	1/3	18.67	7,834,041	7,834,041	0.7164%
36	陳○卉	120-6	1.00	28/390	0.07	27,620	17,702,007	1.6187%
		176	807.00	392/10000	31.63	17,674,387		
37	陳○惠	122-1	56.00	1/3	18.67	7,834,041	7,834,041	0.7164%
38	陳○蓮	119-53	48.00	1/4	12.00	5,350,227	31,662,853	2.8953%
		120-24	97.00	1/4	24.25	10,811,916		
		120-25	146.00	1/4	36.50	15,500,710		
39	陳○娥	176	807.00	368/10000	29.70	26,017,171	26,017,171	2.3791%
40	陳○卿	176	807.00	430/10000	34.70	20,675,522	20,675,522	1.8906%
41	陳○龍	176	807.00	392/10000	31.63	17,674,387	17,674,387	1.6162%
42	曾○梅	176	807.00	387/10000	31.23	17,444,881	17,444,881	1.5952%
43	溫○慶	120-25	146.00	1/4	36.50	15,500,709	15,500,709	1.4174%
44	黃○鄧却	119-49	103.00	1/4	25.75	17,229,641	19,696,514	1.8011%
		120-22	25.00	1/4	6.25	2,466,873		
45	黃○筠	176	807.00	387/10000	31.23	17,285,785	17,285,785	1.5806%
46	楊○惠	119-51	76.00	11/33	25.33	10,758,483	11,284,749	1.0319%
		119-54	4.00	11/33	1.33	526,266		
47	楊○龍	119-48	117.00	1/4	29.25	19,166,199	30,450,949	2.7845%
		119-51	76.00	1/3	25.33	10,758,483		
		119-54	4.00	1/3	1.33	526,267		
48	楊○春	119-48	117.00	1/4	29.25	12,699,981	12,699,981	1.1613%
49	楊○英	119-48	117.00	1/4	29.25	12,955,115	12,955,115	1.1846%
50	楊○蘭	119-48	117.00	1/4	29.25	12,827,548	12,827,548	1.1730%
51	詹○旭	120-6	1.00	1/24	0.04	16,030	16,030	0.0015%
52	詹○仁	120-6	1.00	71/624	0.11	43,773	43,773	0.0040%
53	詹○琪	120-6	1.00	1/16	0.06	24,044	24,044	0.0022%
54	詹○儒	120-6	1.00	1/8	0.13	48,089	48,089	0.0044%

序號	土地所有權人/管理機關	地號	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(%)
55	詹○道	120-6	1.00	1/16	0.06	24,044	24,044	0.0022%
56	詹○達	120-6	1.00	1/24	0.04	16,030	16,030	0.0015%
57	詹○麟	120-6	1.00	1/16	0.06	24,044	24,044	0.0022%
58	詹○發	120-6	1.00	1/24	0.04	16,030	16,030	0.0015%
59	廖○修	176	807.00	430/10000	34.70	21,313,009	21,313,009	1.9489%
60	廖○驊	176	807.00	392/10000	31.63	18,036,333	18,036,333	1.6493%
61	趙○玉系	176	807.00	368/10000	29.70	17,239,599	17,239,599	1.5764%
62	鄭○葉	119-50	107.00	1/4	26.75	12,395,147	12,395,147	1.1334%
63	鄭○哲	119-50	107.00	1/4	26.75	12,280,455	12,280,455	1.1229%
64	鄭○阿儉	119-53	48.00	1/4	12.00	8,004,095	39,679,747	3.6284%
		120-24	97.00	1/4	24.25	16,174,943		
		120-25	146.00	1/4	36.50	15,500,709		
65	謝○謹	119-49	103.00	1/4	25.75	11,646,125	14,112,999	1.2905%
		120-22	25.00	1/4	6.25	2,466,874		
66	謝○美玉	119-52	77.00	1/4	19.25	12,747,031	22,845,328	2.0890%
		120-23	61.00	1/4	15.25	10,098,297		
67	簡○華	176	807.00	387/10000	31.23	24,950,237	24,950,237	2.2815%
68	威堡建設股份有限公司	120-6	1.00	637/5070	0.13	48,334	48,334	0.0044%
69	威碩實業股份有限公司	120-6	1.00	7/78	0.09	34,525	34,525	0.0032%
70	新北市/新北市板橋區公所	176	807.00	443/10000	35.75	29,842,970	29,842,970	2.7289%
合計					2,031.00	1,093,591,950	1,093,591,950	100.0000%

(二) 更新後估價結果

表11-4更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
				(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	1F-A1	1F	店鋪	46.12	13.95	923,700	12,885,615
	1F-夾層	1F	店鋪	9.76	2.95	653,100	1,926,645
2	1F-A2	1F	店鋪	49.12	14.86	923,700	13,726,182
	1F-夾層	1F	店鋪	11.11	3.36	643,800	2,163,168
3	1F-A3	1F	店鋪	47.87	14.48	923,700	13,375,176
	1F-夾層	1F	店鋪	10.82	3.27	643,800	2,105,226
4	1F-A4	1F	店鋪	53.76	16.26	914,300	14,866,518
	1F-夾層	1F	店鋪	10.55	3.19	643,800	2,053,722
5	1F-A5	1F	店鋪	65.43	19.79	933,000	18,464,070
	1F-夾層	1F	店鋪	15.06	4.56	671,800	3,063,408
6	1F-A6	1F	店鋪	59.97	18.14	886,400	16,079,296
	1F-夾層	1F	店鋪	14.59	4.41	625,100	2,756,691
7	1F-A7	1F	店鋪	61.55	18.62	886,400	16,504,768
	1F-夾層	1F	店鋪	14.97	4.53	625,100	2,831,703
8	1F-A8	1F	店鋪	61.15	18.50	886,400	16,398,400
	1F-夾層	1F	店鋪	14.87	4.50	625,100	2,812,950
9	1F-A9	1F	店鋪	61.15	18.50	886,400	16,398,400
	1F-夾層	1F	店鋪	14.87	4.50	625,100	2,812,950
10	2F-A1	2F	住宅使用	181.24	54.82	597,944	32,779,303
11	3F-A1	3F	住宅使用	187.95	56.86	574,900	32,688,814
12	4F-A1	4F	住宅使用	190.18	57.53	572,000	32,907,160
13	5F-A1	5F	住宅使用	190.18	57.53	580,600	33,401,918
14	6F-A1	6F	住宅使用	190.18	57.53	583,400	33,563,002
15	7F-A1	7F	住宅使用	190.18	57.53	586,300	33,729,839
16	8F-A1	8F	住宅使用	190.18	57.53	589,200	33,896,676
17	9F-A1	9F	住宅使用	190.18	57.53	592,000	34,057,760
18	10F-A1	10F	住宅使用	190.18	57.53	594,900	34,224,597
19	11F-A1	11F	住宅使用	190.18	57.53	597,700	34,385,681
20	12F-A1	12F	住宅使用	190.18	57.53	600,600	34,552,518
21	13F-A1	13F	住宅使用	190.18	57.53	603,500	34,719,355
22	14F-A1	14F	住宅使用	190.18	57.53	606,300	34,880,439
23	15F-A1	15F	住宅使用	190.18	57.53	609,200	35,047,276
24	16F-A1	16F	住宅使用	190.18	57.53	617,800	35,542,034
25	17F-A1	17F	住宅使用	190.18	57.53	623,500	35,869,955
26	18F-A1	18F	住宅使用	190.18	57.53	629,200	36,197,876
27	19F-A1	19F	住宅使用	190.18	57.53	634,900	36,525,797
28	20F-A1	20F	住宅使用	190.18	57.53	640,600	36,853,718
29	21F-A1	21F	住宅使用	192.20	58.14	634,900	36,913,086

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
				(m <sup>2</sup> )	(坪)		
30	22F-A1	22F	住宅使用	184.51	55.81	646,033	36,055,103
31	23F-A1	23F	住宅使用	160.30	48.49	669,964	32,486,550
32	24F-A1	24F	住宅使用	160.30	48.49	669,200	32,449,508
33	2F-A2	2F	住宅使用	91.60	27.71	577,700	16,008,067
34	3F-A2	3F	住宅使用	92.16	27.88	569,100	15,866,508
35	4F-A2	4F	住宅使用	89.96	27.21	566,300	15,409,023
36	5F-A2	5F	住宅使用	89.96	27.21	574,900	15,643,029
37	6F-A2	6F	住宅使用	89.96	27.21	577,700	15,719,217
38	7F-A2	7F	住宅使用	89.96	27.21	580,600	15,798,126
39	8F-A2	8F	住宅使用	89.96	27.21	583,400	15,874,314
40	9F-A2	9F	住宅使用	89.96	27.21	586,300	15,953,223
41	10F-A2	10F	住宅使用	89.96	27.21	589,200	16,032,132
42	11F-A2	11F	住宅使用	90.02	27.23	592,000	16,120,160
43	12F-A2	12F	住宅使用	90.02	27.23	594,900	16,199,127
44	13F-A2	13F	住宅使用	90.02	27.23	597,700	16,275,371
45	14F-A2	14F	住宅使用	90.02	27.23	600,600	16,354,338
46	15F-A2	15F	住宅使用	90.02	27.23	603,500	16,433,305
47	16F-A2	16F	住宅使用	90.02	27.23	612,000	16,664,760
48	17F-A2	17F	住宅使用	90.02	27.23	617,800	16,822,694
49	18F-A2	18F	住宅使用	90.02	27.23	623,500	16,977,905
50	19F-A2	19F	住宅使用	86.19	26.07	629,200	16,403,244
51	20F-A2	20F	住宅使用	86.19	26.07	634,900	16,551,843
52	21F-A2	21F	住宅使用	90.12	27.26	640,600	17,462,756
53	22F-A2	22F	住宅使用	88.66	26.82	639,871	17,161,347
54	23F-A2	23F	住宅使用	126.06	38.13	657,800	25,081,914
55	24F-A2	24F	住宅使用	126.06	38.13	669,200	25,516,596
56	2F-A3	2F	住宅使用	144.78	43.80	577,700	25,303,260
57	3F-A3	3F	住宅使用	132.82	40.18	574,900	23,099,482
58	4F-A3	4F	住宅使用	132.82	40.18	572,000	22,982,960
59	5F-A3	5F	住宅使用	132.82	40.18	580,600	23,328,508
60	6F-A3	6F	住宅使用	132.82	40.18	583,400	23,441,012
61	7F-A3	7F	住宅使用	132.82	40.18	586,300	23,557,534
62	8F-A3	8F	住宅使用	144.82	43.81	583,400	25,558,754
63	9F-A3	9F	住宅使用	144.82	43.81	586,300	25,685,803
64	10F-A3	10F	住宅使用	144.82	43.81	594,900	26,062,569
65	11F-A3	11F	住宅使用	145.06	43.88	597,700	26,227,076
66	12F-A3	12F	住宅使用	145.06	43.88	600,600	26,354,328
67	13F-A3	13F	住宅使用	145.06	43.88	603,500	26,481,580
68	14F-A3	14F	住宅使用	145.06	43.88	606,300	26,604,444
69	15F-A3	15F	住宅使用	145.06	43.88	609,200	26,731,696
70	16F-A3	16F	住宅使用	145.06	43.88	617,800	27,109,064

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
				(m <sup>2</sup> )	(坪)		
71	17F-A3	17F	住宅使用	145.06	43.88	623,500	27,359,180
72	18F-A3	18F	住宅使用	145.06	43.88	629,200	27,609,296
73	19F-A3	19F	住宅使用	148.86	45.03	634,900	28,589,547
74	20F-A3	20F	住宅使用	148.86	45.03	640,600	28,846,218
75	21F-A3	21F	住宅使用	144.99	43.86	646,400	28,351,104
76	22F-A3	22F	住宅使用	140.68	42.56	652,100	27,753,376
77	23F-A3	23F	住宅使用	154.94	46.87	657,800	30,831,086
78	24F-A3	24F	住宅使用	154.94	46.87	669,200	31,365,404
79	2F-A5	2F	住宅使用	107.50	32.52	593,866	19,312,512
80	3F-A5-1	3F	住宅使用	80.16	24.25	574,900	13,941,325
81	3F-A5-2	3F	住宅使用	66.51	20.12	574,900	11,566,988
82	4F-A5-1	4F	住宅使用	80.16	24.25	572,000	13,871,000
83	4F-A5-2	4F	住宅使用	66.51	20.12	572,000	11,508,640
84	5F-A5-1	5F	住宅使用	80.16	24.25	574,900	13,941,325
85	5F-A5-2	5F	住宅使用	66.51	20.12	574,900	11,566,988
86	6F-A5-1	6F	住宅使用	80.16	24.25	577,700	14,009,225
87	6F-A5-2	6F	住宅使用	66.51	20.12	577,700	11,623,324
88	7F-A5-1	7F	住宅使用	80.16	24.25	580,600	14,079,550
89	7F-A5-2	7F	住宅使用	66.51	20.12	580,600	11,681,672
90	8F-A5	8F	住宅使用	123.75	37.43	577,700	21,623,311
91	9F-A5	9F	住宅使用	123.75	37.43	580,600	21,731,858
92	10F-A5	10F	住宅使用	123.75	37.43	589,200	22,053,756
93	11F-A5	11F	住宅使用	123.18	37.26	592,000	22,057,920
94	12F-A5	12F	住宅使用	123.18	37.26	594,900	22,165,974
95	13F-A5	13F	住宅使用	123.18	37.26	597,700	22,270,302
96	14F-A5	14F	住宅使用	123.18	37.26	600,600	22,378,356
97	15F-A5	15F	住宅使用	123.18	37.26	603,500	22,486,410
98	16F-A5	16F	住宅使用	123.18	37.26	612,000	22,803,120
99	17F-A5	17F	住宅使用	123.18	37.26	617,800	23,019,228
100	18F-A5	18F	住宅使用	123.18	37.26	623,500	23,231,610
101	19F-A5	19F	住宅使用	123.18	37.26	629,200	23,443,992
102	20F-A5	20F	住宅使用	123.18	37.26	634,900	23,656,374
103	21F-A5	21F	住宅使用	123.18	37.26	640,600	23,868,756
104	22F-A5	22F	住宅使用	123.18	37.26	646,400	24,084,864
105	3F-A6	3F	住宅使用	143.01	43.26	574,900	24,870,174
106	4F-A6	4F	住宅使用	143.01	43.26	572,000	24,744,720
107	5F-A6	5F	住宅使用	143.01	43.26	574,900	24,870,174
108	6F-A6	6F	住宅使用	143.01	43.26	577,700	24,991,302
109	7F-A6	7F	住宅使用	143.01	43.26	580,600	25,116,756
110	8F-A6	8F	住宅使用	148.64	44.96	583,400	26,229,664
111	9F-A6	9F	住宅使用	148.64	44.96	586,300	26,360,048

序號	分配單元代號	樓層	主要用途	建坪面積		建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
				(m <sup>2</sup> )	(坪)		
112	10F-A6	10	住宅使用	148.64	44.96	583,400	26,229,664
113	11F-A6	11F	住宅使用	126.31	38.21	603,500	23,059,735
114	12F-A6	12F	住宅使用	126.31	38.21	606,300	23,166,723
115	13F-A6	13F	住宅使用	126.31	38.21	609,200	23,277,532
116	14F-A6	14F	住宅使用	126.31	38.21	612,000	23,384,520
117	15F-A6	15F	住宅使用	126.31	38.21	614,900	23,495,329
118	16F-A6	16F	住宅使用	126.31	38.21	623,500	23,823,935
119	17F-A6	17F	住宅使用	126.31	38.21	629,200	24,041,732
120	18F-A6	18F	住宅使用	126.31	38.21	634,900	24,259,529
121	19F-A6	19F	住宅使用	126.31	38.21	640,600	24,477,326
122	20F-A6	20F	住宅使用	126.31	38.21	646,400	24,698,944
123	21F-A6	21F	住宅使用	126.31	38.21	652,100	24,916,741
124	22F-A6	22F	住宅使用	126.31	38.21	657,800	25,134,538
125	3F-A7	3F	住宅使用	148.12	44.81	569,100	25,501,371
126	4F-A7	4F	住宅使用	148.12	44.81	566,300	25,375,903
127	5F-A7	5F	住宅使用	148.12	44.81	574,900	25,761,269
128	6F-A7	6F	住宅使用	148.12	44.81	577,700	25,886,737
129	7F-A7	7F	住宅使用	148.12	44.81	580,600	26,016,686
130	8F-A7	8F	住宅使用	151.99	45.98	583,400	26,824,732
131	9F-A7	9F	住宅使用	151.99	45.98	586,300	26,958,074
132	10F-A7	10	住宅使用	151.99	45.98	594,900	27,353,502
133	11F-A7	11F	住宅使用	154.94	46.87	597,700	28,014,199
134	12F-A7	12F	住宅使用	154.94	46.87	600,600	28,150,122
135	13F-A7	13F	住宅使用	154.94	46.87	603,500	28,286,045
136	14F-A7	14F	住宅使用	154.94	46.87	606,300	28,417,281
137	15F-A7	15F	住宅使用	154.94	46.87	609,200	28,553,204
138	16F-A7	16F	住宅使用	154.94	46.87	617,800	28,956,286
139	17F-A7	17F	住宅使用	154.94	46.87	623,500	29,223,445
140	18F-A7	18F	住宅使用	154.94	46.87	629,200	29,490,604
141	19F-A7	19F	住宅使用	154.94	46.87	634,900	29,757,763
142	20F-A7	20F	住宅使用	154.94	46.87	640,600	30,024,922
143	21F-A7	21F	住宅使用	154.94	46.87	646,400	30,296,768
144	22F-A7	22F	住宅使用	154.94	46.87	652,100	30,563,927
總計				18,778.95	5,680.67		3,495,055,439

表11-5更新後停車位價值表

樓層	車位形式及大小	數量	車位權利價值 (元/個)	價值(元)
地下一層	坡道平面(大)	8	2,193,750	17,550,000
	坡道平面(小)	2	2,400,000	4,800,000
地下二層	坡道平面(無障礙)	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面(大)	23	2,406,522	55,350,000
	坡道平面(小)	8	2,293,750	18,350,000
地下三層	坡道平面(無障礙)	1	2,550,000	2,550,000
	坡道平面(大)	25	2,306,000	57,650,000
	坡道平面(小)	7	2,200,000	15,400,000
地下四層	坡道平面(大)	27	2,211,111	57,500,000
	坡道平面(小)	6	2,091,667	14,750,000
地下五層	坡道平面(大)	28	2,055,357	57,550,000
	坡道平面(小)	8	1,937,500	15,500,000
合計		145	2,221,034	322,050,000

## 拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

本案無公共設施用地，無須提列至共同負擔費用。

### 二、費用負擔

表12-1總費用負擔說明表

項目		數值
負擔費用	A	2,098,659,527元
更新後總價值	B	3,817,105,439元
平均費用負擔比率	A/B	54.98%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共約41,281,667元，需於公告後120天內發放完畢。

### 三、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率

= 平均公共設施用地負擔比率 + 平均費用負擔比率

= 0% + 54.98% = 54.98%



## 四、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔費用由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

表12-2費用共同負擔表

序號	土地所有權人/管理機關	地號	更新前土地權利價值(元)		權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	大廣國際投資有限公司	120-6	34,525	34,525	0.0032%		66,255	66,255
2	中華民國/財政部國有財產署	176-4	37,891,178	37,891,178	3.4648%		72,715,131	72,715,131
3	王○興	176	20,583,005	20,583,005	1.8821%		39,499,851	39,499,851
4	田○萍	119-52	8,616,172	15,441,971	1.4120%		29,633,941	29,633,941
		120-23	6,825,799					
5	呂○香	176	20,583,005	20,583,005	1.8821%		39,499,851	39,499,851
6	李○月娥	120-6	13,810	13,810	0.0013%		26,502	26,502
7	李○憲	119-47	17,531,651	17,531,651	1.6031%		33,644,145	33,644,145
8	李○明	176	17,412,765	17,412,765	1.5923%		33,415,997	33,415,997
9	李○如	120-6	13,810	13,810	0.0013%		26,502	26,502
10	李○瑞	119-47	12,122,627	12,122,627	1.1085%		23,263,948	23,263,948
11	李○燕	119-53	5,298,551	16,006,038	1.4636%		30,716,415	30,716,415
		120-24	10,707,487					
12	李○益	176	17,285,785	17,285,785	1.5806%		33,172,316	33,172,316
13	李○萍	176	17,837,061	17,837,061	1.6311%		34,230,243	34,230,243
14	林○將	119-53	5,248,022	31,354,111	2.8671%		60,170,161	60,170,161
		120-24	10,605,379					
		120-25	15,500,710					
15	林○玉	119-51	10,758,483	11,284,750	1.0319%		21,656,019	21,656,019
		119-54	526,267					
16	林○美	119-50	12,532,219	12,532,219	1.1460%		24,049,977	24,049,977
17	林○發	122-1	7,834,041	7,834,041	0.7164%		15,033,930	15,033,930
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	176	31,072,379	31,072,379	2.8413%		59,629,503	59,629,503
19	洪○章	119-50	17,743,719	17,743,719	1.6225%		34,051,115	34,051,115
20	曾○泉	176	25,511,145	25,511,145	2.3328%		48,957,207	48,957,207
21	胡○月華	119-47	12,258,061	12,258,061	1.1209%		23,523,853	23,523,853
22	孫○鉅	176	20,787,698	20,787,698	1.9009%		39,892,668	39,892,668
23	徐○秀	176	17,239,599	17,239,599	1.5764%		33,083,682	33,083,682
24	徐○梅	119-49	11,416,771	13,883,644	1.2695%		26,643,431	26,643,431
		120-22	2,466,873					
25	徐○煙	119-52	16,977,816	30,427,775	2.7824%		58,392,474	58,392,474
		120-23	13,449,959					
26	徐○南	176	17,755,247	17,755,247	1.6236%		34,073,238	34,073,238
27	秦○文	176	17,639,773	17,639,773	1.6130%		33,851,637	33,851,637
28	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	176	20,675,522	20,675,522	1.8906%		39,677,396	39,677,396
29	高○金	175	22,928,123	22,928,123	2.0966%		44,000,254	44,000,254

序號	土地所有權人/管理機關	地號	更新前土地權利價值(元)		權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
30	張○明	176	21,192,536	21,192,536	1.9379%		40,669,573	40,669,573
31	張○興	176	20,865,817	20,865,817	1.9080%		40,042,582	40,042,582
32	張○梅	175	29,301,148	29,301,148	2.6793%		56,230,419	56,230,419
33	張○方	119-49	11,531,448	13,998,322	1.2800%		26,863,504	26,863,504
		120-22	2,466,874					
34	陳○鏗	119-47	12,012,070	12,012,070	1.0984%		23,051,784	23,051,784
35	陳○	122-1	7,834,041	7,834,041	0.7164%		15,033,930	15,033,930
36	陳○卉	120-6	27,620	17,702,007	1.6187%		33,971,067	33,971,067
		176	17,674,387					
37	陳○惠	122-1	7,834,041	7,834,041	0.7164%		15,033,930	15,033,930
38	陳○蓮	119-53	5,350,227	31,662,853	2.8953%		60,762,653	60,762,653
		120-24	10,811,916					
		120-25	15,500,710					
39	陳○娥	176	26,017,171	26,017,171	2.3791%		49,928,297	49,928,297
40	陳○卿	176	20,675,522	20,675,522	1.8906%		39,677,396	39,677,396
41	陳○龍	176	17,674,387	17,674,387	1.6162%		33,918,063	33,918,063
42	曾○梅	176	17,444,881	17,444,881	1.5952%		33,477,629	33,477,629
43	溫○慶	120-25	15,500,709	15,500,709	1.4174%		29,746,662	29,746,662
44	黃○鄧却	119-49	17,229,641	19,696,514	1.8011%		37,798,629	37,798,629
		120-22	2,466,873					
45	黃○筠	176	17,285,785	17,285,785	1.5806%		33,172,316	33,172,316
46	楊○惠	119-51	10,758,483	11,284,749	1.0319%		21,656,017	21,656,017
		119-54	526,266					
47	楊○龍	119-48	19,166,199	30,450,949	2.7845%		58,436,946	58,436,946
		119-51	10,758,483					
		119-54	526,267					
48	楊○春	119-48	12,699,981	12,699,981	1.1613%		24,371,921	24,371,921
49	楊○英	119-48	12,955,115	12,955,115	1.1846%		24,861,536	24,861,536
50	楊○蘭	119-48	12,827,548	12,827,548	1.1730%		24,616,728	24,616,728
51	詹○旭	120-6	16,030	16,030	0.0015%		30,762	30,762
52	詹○仁	120-6	43,773	43,773	0.0040%		84,003	84,003
53	詹○琪	120-6	24,044	24,044	0.0022%		46,142	46,142
54	詹○儒	120-6	48,089	48,089	0.0044%		92,285	92,285
55	詹○道	120-6	24,044	24,044	0.0022%		46,142	46,142
56	詹○達	120-6	16,030	16,030	0.0015%		30,762	30,762
57	詹○麟	120-6	24,044	24,044	0.0022%		46,142	46,142
58	詹○發	120-6	16,030	16,030	0.0015%		30,762	30,762
59	廖○修	176	21,313,009	21,313,009	1.9489%		40,900,767	40,900,767
60	廖○驊	176	18,036,333	18,036,333	1.6493%		34,612,656	34,612,656
61	趙○玉系	176	17,239,599	17,239,599	1.5764%		33,083,682	33,083,682
62	鄭○葉	119-50	12,395,147	12,395,147	1.1334%		23,786,928	23,786,928
63	鄭○哲	119-50	12,280,455	12,280,455	1.1229%		23,566,828	23,566,828

序號	土地所有權人/管理機關	地號	更新前土地權利價值(元)		權利價值比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計(元)
			各筆土地	小計		現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
64	鄭○阿儉	119-53	8,004,095	39,679,747	3.6284%		76,147,487	76,147,487
		120-24	16,174,943					
		120-25	15,500,709					
65	謝○謹	119-49	11,646,125	14,112,999	1.2905%		27,083,575	27,083,575
		120-22	2,466,874					
66	謝○美玉	119-52	12,747,031	22,845,328	2.0890%		43,841,366	43,841,366
		120-23	10,098,297					
67	簡○華	176	24,950,237	24,950,237	2.2815%		47,880,796	47,880,796
68	威堡建設股份有限公司	120-6	48,334	48,334	0.0044%		92,755	92,755
69	威碩實業股份有限公司	120-6	34,525	34,525	0.0032%		66,255	66,255
70	新北市/新北市板橋區公所	176	29,842,970	29,842,970	2.7289%		57,270,203	57,270,203
合計			1,093,591,950	1,093,591,950	100.0000%		2,098,659,527	2,098,659,527

## 拾參、更新後分配面積及位置

### 一、更新後供分配之土地及建物

表13-1更新後土地及建物總面積表

項目	面積 (m <sup>2</sup> )
土地總面積	2,031
建物總面積	19,045.46

### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

表13-2更新後單元與車位表

項目	數量	
規劃單元	住宅單元	135
	商業單元	9
	其他(市民活動中心)	1
車位	145	

表13-3更新後土地及建築物分配面積表

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		建物面積				
				總面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	主建物(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計	
									m <sup>2</sup>	坪
1	店面	1F	A1	6.09	300/100000	35.22	2.29	18.37	55.88	16.90
2	店面	1F	A2	6.56	323/100000	37.82	2.61	19.80	60.23	18.22
3	店面	1F	A3	6.40	315/100000	36.86	2.54	19.29	58.69	17.75
4	店面	1F	A4	7.01	345/100000	40.69	2.48	21.14	64.31	19.45
5	店面	1F	A5	8.77	432/100000	51.26	2.77	26.46	80.49	24.35
6	店面	1F	A6	8.12	400/100000	47.37	2.68	24.51	74.56	22.55
7	店面	1F	A7	8.35	411/100000	48.61	2.75	25.15	76.51	23.15
8	店面	1F	A8	8.29	408/100000	48.30	2.73	24.99	76.02	23.00
9	店面	1F	A9	8.29	408/100000	48.30	2.73	24.99	76.02	23.00
10	住宅	2F	A1	18.93	932/100000	103.54	20.59	57.11	181.24	54.83
11	住宅	3F	A1	19.56	963/100000	108.28	20.71	58.96	187.95	56.86
12	住宅	4F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
13	住宅	5F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
14	住宅	6F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
15	住宅	7F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
16	住宅	8F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		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> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計	
									m <sup>2</sup>	坪
17	住宅	9F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
18	住宅	10F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
19	住宅	11F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
20	住宅	12F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
21	住宅	13F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
22	住宅	14F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
23	住宅	15F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
24	住宅	16F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
25	住宅	17F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
26	住宅	18F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
27	住宅	19F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
28	住宅	20F	A1	19.78	974/100000	109.54	20.94	59.69	190.17	57.53
29	住宅	21F	A1	20.55	1012/100000	101.19	29.01	62.01	192.21	58.14
30	住宅	22F	A1	19.80	975/100000	91.66	33.14	59.71	184.51	55.81
31	住宅	23F	A1	17.22	848/100000	95.94	12.39	51.97	160.30	48.49
32	住宅	24F	A1	17.22	848/100000	95.94	12.39	51.97	160.30	48.49
33	住宅	2F	A2	9.81	483/100000	53.3	8.70	29.59	91.59	27.71
34	住宅	3F	A2	9.81	483/100000	53.3	9.26	29.59	92.15	27.88
35	住宅	4F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
36	住宅	5F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
37	住宅	6F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
38	住宅	7F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
39	住宅	8F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
40	住宅	9F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
41	住宅	10F	A2	9.57	471/100000	52.05	9.03	28.87	89.95	27.21
42	住宅	11F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
43	住宅	12F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
44	住宅	13F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
45	住宅	14F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
46	住宅	15F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
47	住宅	16F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
48	住宅	17F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
49	住宅	18F	A2	9.59	472/100000	52.05	9.05	28.91	90.01	27.23
50	住宅	19F	A2	9.16	451/100000	49.89	8.64	27.65	86.18	26.07
51	住宅	20F	A2	9.16	451/100000	49.89	8.64	27.65	86.18	26.07

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		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> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計	
									m <sup>2</sup>	坪
52	住宅	21F	A2	9.63	474/100000	52.47	8.63	29.02	90.12	27.26
53	住宅	22F	A2	9.67	476/100000	46.24	13.27	29.14	88.65	26.82
54	住宅	23F	A2	13.20	650/100000	71.26	14.99	39.80	126.05	38.13
55	住宅	24F	A2	13.20	650/100000	71.26	14.99	39.80	126.05	38.13
56	住宅	2F	A3	15.62	769/100000	87.16	10.52	47.10	144.78	43.79
57	住宅	3F	A3	14.32	705/100000	79.04	10.61	43.16	132.81	40.18
58	住宅	4F	A3	14.32	705/100000	79.04	10.61	43.16	132.81	40.18
59	住宅	5F	A3	14.32	705/100000	79.04	10.61	43.16	132.81	40.18
60	住宅	6F	A3	14.32	705/100000	79.04	10.61	43.16	132.81	40.18
61	住宅	7F	A3	14.32	705/100000	79.04	10.61	43.16	132.81	40.18
62	住宅	8F	A3	15.62	769/100000	87.19	10.52	47.11	144.82	43.81
63	住宅	9F	A3	15.62	769/100000	87.19	10.52	47.11	144.82	43.81
64	住宅	10F	A3	15.62	769/100000	87.19	10.52	47.11	144.82	43.81
65	住宅	11F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
66	住宅	12F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
67	住宅	13F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
68	住宅	14F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
69	住宅	15F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
70	住宅	16F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
71	住宅	17F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
72	住宅	18F	A3	15.68	772/100000	87.51	10.28	47.26	145.05	43.88
73	住宅	19F	A3	16.09	792/100000	89.68	10.66	48.51	148.85	45.03
74	住宅	20F	A3	16.09	792/100000	89.68	10.66	48.51	148.85	45.03
75	住宅	21F	A3	15.66	771/100000	88.76	8.98	47.24	144.98	43.86
76	住宅	22F	A3	15.19	748/100000	85.82	9.03	45.82	140.67	42.55
77	住宅	23F	A3	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
78	住宅	24F	A3	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
79	住宅	2F	A5	11.72	577/100000	63.25	8.91	35.34	107.50	32.52
80	住宅	3F	A5-1	8.57	422/100000	48.38	5.93	25.85	80.16	24.25
81	住宅	3F	A5-2	7.15	352/100000	40.45	4.53	21.53	66.51	20.12
82	住宅	4F	A5-1	8.57	422/100000	48.38	5.93	25.85	80.16	24.25
83	住宅	4F	A5-2	7.15	352/100000	40.45	4.53	21.53	66.51	20.12
84	住宅	5F	A5-1	8.57	422/100000	48.38	5.93	25.85	80.16	24.25
85	住宅	5F	A5-2	7.15	352/100000	40.45	4.53	21.53	66.51	20.12
86	住宅	6F	A5-1	8.57	422/100000	48.38	5.93	25.85	80.16	24.25

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		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> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計	
									m <sup>2</sup>	坪
87	住宅	6F	A5-2	7.15	352/100000	40.45	4.53	21.53	66.51	20.12
88	住宅	7F	A5-1	8.57	422/100000	48.38	5.93	25.85	80.16	24.25
89	住宅	7F	A5-2	7.15	352/100000	40.45	4.53	21.53	66.51	20.12
90	住宅	8F	A5	13.10	645/100000	72.73	11.51	39.50	123.74	37.43
91	住宅	9F	A5	13.10	645/100000	72.73	11.51	39.50	123.74	37.43
92	住宅	10F	A5	13.10	645/100000	72.73	11.51	39.50	123.74	37.43
93	住宅	11F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
94	住宅	12F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
95	住宅	13F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
96	住宅	14F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
97	住宅	15F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
98	住宅	16F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
99	住宅	17F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
100	住宅	18F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
101	住宅	19F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
102	住宅	20F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
103	住宅	21F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
104	住宅	22F	A5	13.04	642/100000	72.73	11.13	39.31	123.17	37.26
105	住宅	3F	A6	15.19	748/100000	88.11	9.05	45.85	143.01	43.26
106	住宅	4F	A6	15.19	748/100000	88.11	9.05	45.85	143.01	43.26
107	住宅	5F	A6	15.19	748/100000	88.11	9.05	45.85	143.01	43.26
108	住宅	6F	A6	15.19	748/100000	88.11	9.05	45.85	143.01	43.26
109	住宅	7F	A6	15.19	748/100000	88.11	9.05	45.85	143.01	43.26
110	住宅	8F	A6	15.82	779/100000	91.89	9.05	47.70	148.64	44.96
111	住宅	9F	A6	15.82	779/100000	91.89	9.05	47.70	148.64	44.96
112	住宅	10F	A6	15.82	779/100000	91.89	9.05	47.70	148.64	44.96
113	住宅	11F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
114	住宅	12F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
115	住宅	13F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
116	住宅	14F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
117	住宅	15F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
118	住宅	16F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
119	住宅	17F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
120	住宅	18F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
121	住宅	19F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21

序號	分類	樓層	戶別	土地應有部分		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> )	共同使用(m <sup>2</sup> )	合計	
									m <sup>2</sup>	坪
122	住宅	20F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
123	住宅	21F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
124	住宅	22F	A6	13.22	651/100000	71.31	15.12	39.88	126.31	38.21
125	住宅	3F	A7	15.46	761/100000	89.57	11.94	46.60	148.11	44.80
126	住宅	4F	A7	15.46	761/100000	89.57	11.94	46.60	148.11	44.80
127	住宅	5F	A7	15.46	761/100000	89.57	11.94	46.60	148.11	44.80
128	住宅	6F	A7	15.46	761/100000	89.57	11.94	46.60	148.11	44.80
129	住宅	7F	A7	15.46	761/100000	89.57	11.94	46.60	148.11	44.80
130	住宅	8F	A7	15.96	786/100000	92.67	11.20	48.12	151.99	45.98
131	住宅	9F	A7	15.96	786/100000	92.67	11.20	48.12	151.99	45.98
132	住宅	10F	A7	15.96	786/100000	92.67	11.20	48.12	151.99	45.98
133	住宅	11F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
134	住宅	12F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
135	住宅	13F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
136	住宅	14F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
137	住宅	15F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
138	住宅	16F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
139	住宅	17F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
140	住宅	18F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
141	住宅	19F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
142	住宅	20F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
143	住宅	21F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
144	住宅	22F	A7	16.53	814/100000	92.65	12.43	49.85	154.93	46.87
145	市民活動中心	1F,2F	市民活動中心	38.94	1917/100000	239.93	0	27.16	267.09	80.80
	總計			2,031.00	100000/100000	11,312.65	1,697.68	6,035.13	19,045.46	5,761.25



表13-4更新後車位分配面積表

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元/個)	土地持分(/10000)
B5	1	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	2	坡道平面	大車位	250×600	2,000,000	1
B5	3	坡道平面	大車位	250×600	2,000,000	1
B5	4	坡道平面	大車位	250×600	2,000,000	1
B5	5	坡道平面	小車位	225×575	1,900,000	1
B5	6	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	7	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	8	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	9	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	10	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	11	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	12	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	13	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	14	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	15	坡道平面	小車位	225×575	1,900,000	1
B5	16	坡道平面	大車位	250×600	2,000,000	1
B5	17	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	18	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	19	坡道平面	大車位	250×600	2,100,000	1
B5	20	坡道平面	大車位	250×600	2,100,000	1
B5	21	坡道平面	大車位	250×600	2,100,000	1
B5	22	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	23	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	24	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	25	坡道平面	小車位	225×575	1,950,000	1
B5	26	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	27	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	28	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	29	坡道平面	大車位	250×600	2,150,000	1
B5	30	坡道平面	大車位	250×600	2,150,000	1
B5	31	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	32	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	33	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	34	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	35	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1
B5	36	坡道平面	大車位	250×600	2,050,000	1

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元/個)	土地持分(/10000)
小計	--		36個	--	73,050,000	36
B4	37	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B4	38	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B4	39	坡道平面	大車位	250×600	2,250,000	1
B4	40	坡道平面	大車位	250×600	2,250,000	1
B4	41	坡道平面	大車位	250×600	2,250,000	1
B4	42	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B4	43	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	44	坡道平面	大車位	250×600	2,100,000	1
B4	45	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	46	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	47	坡道平面	大車位	250×600	2,150,000	1
B4	48	坡道平面	小車位	225×575	2,050,000	1
B4	49	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	50	坡道平面	小車位	225×575	2,100,000	1
B4	51	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	52	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	53	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	54	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	55	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	56	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	57	坡道平面	小車位	225×575	2,100,000	1
B4	58	坡道平面	小車位	225×575	2,100,000	1
B4	59	坡道平面	小車位	225×575	2,100,000	1
B4	60	坡道平面	小車位	225×575	2,100,000	1
B4	61	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	62	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	63	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	64	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	65	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	66	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	67	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	68	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B4	69	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
小計	--		33個	--	72,250,000	33
B3	70	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B3	71	坡道平面	無障礙車位	350×600	2,550,000	1

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元/個)	土地持分(/10000)
B3	72	坡道平面	大車位	250×600	2,350,000	1
B3	73	坡道平面	小車位	225×575	2,250,000	1
B3	74	坡道平面	大車位	250×600	2,350,000	1
B3	75	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B3	76	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	77	坡道平面	大車位	250×600	2,200,000	1
B3	78	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	79	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	80	坡道平面	大車位	250×600	2,250,000	1
B3	81	坡道平面	小車位	225×575	2,150,000	1
B3	82	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	83	坡道平面	小車位	225×575	2,200,000	1
B3	84	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	85	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	86	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	87	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	88	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	89	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	90	坡道平面	小車位	225×575	2,200,000	1
B3	91	坡道平面	小車位	225×575	2,200,000	1
B3	92	坡道平面	小車位	225×575	2,200,000	1
B3	93	坡道平面	小車位	225×575	2,200,000	1
B3	94	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	95	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	96	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	97	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	98	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	99	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	100	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	101	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
B3	102	坡道平面	大車位	250×600	2,300,000	1
小計	--		33個	--	75,600,000	33
B2	103	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B2	104	坡道平面	無障礙車位	350×600	2,600,000	1
B2	105	坡道平面	大車位	250×600	2,450,000	1
B2	106	坡道平面	小車位	225×575	2,350,000	1
B2	107	坡道平面	大車位	250×600	2,450,000	1

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元/個)	土地持分(/10000)
B2	108	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B2	109	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	110	坡道平面	小車位	250×600	2,300,000	1
B2	111	坡道平面	大車位	225×575	2,250,000	1
B2	112	坡道平面	無障礙車位	350×600	2,500,000	1
B2	113	坡道平面	大車位	250×600	2,350,000	1
B2	114	坡道平面	小車位	225×575	2,250,000	1
B2	115	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	116	坡道平面	小車位	225×575	2,300,000	1
B2	117	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	118	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	119	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	120	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	121	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	122	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	123	坡道平面	小車位	225×575	2,300,000	1
B2	124	坡道平面	小車位	225×575	2,300,000	1
B2	125	坡道平面	小車位	225×575	2,300,000	1
B2	126	坡道平面	小車位	225×575	2,300,000	1
B2	127	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	128	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	129	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	130	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	131	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	132	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	133	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	134	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
B2	135	坡道平面	大車位	250×600	2,400,000	1
	--		33個	--	78,800,000	33
B1	136	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B1	137	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B1	138	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B1	139	坡道平面	小車位	225×575	2,400,000	1
B1	140	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B1	141	坡道平面	小車位	225×575	2,400,000	1
B1	142	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1
B1	143	坡道平面	大車位	250×600	2,500,000	1

樓層	車位編號	車位屬性	大小	規格(公分)	車位價值(元/個)	土地持分(/10000)
B1	144	坡道平面	大車位	250×600	活動中心專用	1
B1	145	坡道平面	大車位	250×600	2,550,000	1
小計	--		10 個	--	22,350,000	10
總計					322,050,000	145

10F	單元編號	產權面積(坪)	10F-A1	57.53	10F-A2	27.21	10F-A3	43.81	10F-A5	37.43	10F-A6	44.96	10F-A7	45.98						
	受配人姓名		李○益	威堡建設股份有限公司-實 施者		威堡建設股份有限公司-實 施者			威堡建設股份有限公司-實 施者		張○方	威堡建設股份有限公司-實 施者								
	每坪單價(元)		594,900	589,200	589,200	594,900		589,200		583,400	594,900									
	該戶總價(元)		34,224,597	16,032,132	16,032,132	26,062,569		22,053,756		26,229,664	27,353,502									
9F	單元編號	產權面積(坪)	9F-A1	57.53	9F-A2	27.21	9F-A3	43.81	9F-A5	37.43	9F-A6	44.96	9F-A7	45.98						
	受配人姓名		孫○鉅	鄭○阿儉		泰○文			徐○南		威堡建設股份有限公司-實 施者	威堡建設股份有限公司-實 施者								
	每坪單價(元)		592,000	586,300	586,300	586,300		580,600		586,300	586,300									
	該戶總價(元)		34,057,760	15,953,223	15,953,223	25,685,803		21,731,858		26,360,048	26,958,074									
8F	單元編號	產權面積(坪)	8F-A1	57.53	8F-A2	27.21	8F-A3	43.81	8F-A5	37.43	8F-A6	44.96	8F-A7	45.98						
	受配人姓名		張○興	鄭○阿儉		洪○章			鄭○葉		威堡建設股份有限公司-實 施者	陳○蓮								
	每坪單價(元)		589,200	583,400	583,400	583,400		577,700		583,400	583,400									
	該戶總價(元)		33,896,676	15,874,314	15,874,314	25,558,754		21,623,311		26,229,664	26,824,732									
7F	單元編號	產權面積(坪)	7F-A1	57.53	7F-A2	27.21	7F-A3	40.18	7F-A5-1	24.25	7F-A5-2	20.12	7F-A6	43.26	7F-A7	44.81				
	受配人姓名		陳○娥	陳○蓮	高○金			高○金	陳○惠	楊○春	王○興									
	每坪單價(元)		586,300	580,600	586,300			580,600	580,600	580,600	580,600									
	該戶總價(元)		33,729,839	15,798,126	23,557,534			14,079,550	11,681,672	25,116,756	26,016,686									
6F	單元編號	產權面積(坪)	6F-A1	57.53	6F-A2	27.21	6F-A3	40.18	6F-A5-1	24.25	6F-A5-2	20.12	6F-A6	43.26	6F-A7	44.81				
	受配人姓名		陳○卿	陳○鏗	簡○華			威堡建設股份有限公司-實 施者	陳○	楊○蘭	威堡建設股份有限公司-實 施者									
	每坪單價(元)		583,400	577,700	583,400			577,700	577,700	577,700	577,700									
	該戶總價(元)		33,563,002	15,719,217	23,441,012			14,009,225	11,623,324	24,991,302	25,886,737									
5F	單元編號	產權面積(坪)	5F-A1	57.53	5F-A2	27.21	5F-A3	40.18	5F-A5-1	24.25	5F-A5-2	20.12	5F-A6	43.26	5F-A7	44.81				
	受配人姓名		徐○梅	楊○惠	李○燕			林○玉	林○發	楊○英	曾○泉									
	每坪單價(元)		580,600	574,900	580,600			574,900	574,900	574,900	574,900									
	該戶總價(元)		33,401,918	15,643,029	23,328,508			13,941,325	11,566,988	24,870,174	25,761,269									
4F	單元編號	產權面積(坪)	4F-A1	57.53	4F-A2	27.21	4F-A3	40.18	4F-A5-1	24.25	4F-A5-2	20.12	4F-A6	43.26	4F-A7	44.81				
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實 施者	威堡建設股份有限公司-實 施者	謝○謹			中華民國/財政部國有財產 署	中華民國/財政部國有財產 署	威堡建設股份有限公司-實 施者	威堡建設股份有限公司-實 施者									
	每坪單價(元)		572,000	566,300	572,000			572,000	572,000	572,000	566,300									
	該戶總價(元)		32,907,160	15,409,023	22,982,960			13,871,000	11,508,640	24,744,720	25,375,903									
3F	單元編號	產權面積(坪)	3F-A1	56.86	3F-A2	27.88	3F-A3	40.18	3F-A5-1	24.25	3F-A5-2	20.12	3F-A6	43.26	3F-A7	44.81				
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實 施者	胡○月華	威堡建設股份有限公司-實 施者			中華民國/財政部國有財產 署	中華民國/財政部國有財產 署	楊○龍	財團法人臺灣省私立發一崇 德慈善事業基金會									
	每坪單價(元)		574,900	569,100	574,900			574,900	574,900	574,900	569,100									
	該戶總價(元)		32,688,814	15,866,508	23,099,482			13,941,325	11,566,988	24,870,174	25,501,371									
2F	單元編號	產權面積(坪)	2F-A1	54.82	2F-A2	27.71	2F-A3	43.80	2F-A5	32.52										
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實 施者	威堡建設股份有限公司-實 施者	社團法人新北市靈天慈善推 廣協會			社團法人新北市靈天慈善推 廣協會												
	每坪單價(元)		583,400	577,700	577,700			577,700												
	該戶總價(元)		32,779,303	16,008,067	25,303,260			19,312,512												
1F	單元編號	產權面積(坪)	1F-A1	16.90	1F-A2	18.22	1F-A3	17.75	1F-A4	19.45	1F-A5	24.35	1F-A6	22.55	1F-A7	23.15	1F-A8	23.00	1F-A9	23.00
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實 施者	簡○華	威堡建設股份有限公司-實 施者	威堡建設股份有限公司-實 施者		鄭○阿儉	張○梅	威堡建設股份有限公司	威堡建設股份有限公司-實 施者	楊○龍								
	每坪單價(元)		923,700	923,700	923,700	914,300	933,000	886,400	886,400	886,400	886,400	886,400								
	該戶總價(元)		14,812,260	15,889,350	15,480,402	16,920,240	21,527,478	18,835,987	19,336,471	19,211,350	19,211,350									

圖13-1更新後建物分配更新單元及位置對照圖(1F~10F)

20F	單元編號	產權面積(坪)	20F-A1	57.53	20F-A2	26.07	20F-A3	45.03	20F-A5	37.26	20F-A6	38.21	20F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		溫○慶		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		640,600		634,900		640,600		634,900		646,400		640,600	
	該戶總價(元)		36,853,718		16,551,843		28,846,218		23,656,374		24,698,944		30,024,922	
19F	單元編號	產權面積(坪)	19F-A1	57.53	19F-A2	26.07	19F-A3	45.03	19F-A5	37.26	19F-A6	38.21	19F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		陳○卉		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		634,900		629,200		634,900		629,200		640,600		634,900	
	該戶總價(元)		36,525,797		16,403,244		28,589,547		23,443,992		24,477,326		29,757,763	
18F	單元編號	產權面積(坪)	18F-A1	57.53	18F-A2	27.23	18F-A3	43.88	18F-A5	37.26	18F-A6	38.21	18F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		廖○驊		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		629,200		623,500		629,200		623,500		634,900		629,200	
	該戶總價(元)		36,197,876		16,977,905		27,609,296		23,231,610		24,259,529		29,490,604	
17F	單元編號	產權面積(坪)	17F-A1	57.53	17F-A2	27.23	17F-A3	43.88	17F-A5	37.26	17F-A6	38.21	17F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		廖○修		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		623,500		617,800		623,500		617,800		629,200		623,500	
	該戶總價(元)		35,869,955		16,822,694		27,359,180		23,019,228		24,041,732		29,223,445	
16F	單元編號	產權面積(坪)	16F-A1	57.53	16F-A2	27.23	16F-A3	43.88	16F-A5	37.26	16F-A6	38.21	16F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		徐○婁		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		617,800		612,000		617,800		612,000		623,500		617,800	
	該戶總價(元)		35,542,034		16,664,760		27,109,064		22,803,120		23,823,935		28,956,286	
15F	單元編號	產權面積(坪)	15F-A1	57.53	15F-A2	27.23	15F-A3	43.88	15F-A5	37.26	15F-A6	38.21	15F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		徐○婁		張○梅		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		609,200		603,500		609,200		603,500		614,900		609,200	
	該戶總價(元)		35,047,276		16,433,305		26,731,696		22,486,410		23,495,329		28,553,204	
14F	單元編號	產權面積(坪)	14F-A1	57.53	14F-A2	27.23	14F-A3	43.88	14F-A5	37.26	14F-A6	38.21	14F-A7	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		陳○龍		威堡建設股份有限公司-實施者		田○萍		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		606,300		600,600		606,300		600,600		612,000		606,300	
	該戶總價(元)		34,880,439		16,354,338		26,604,444		22,378,356		23,384,520		28,417,281	
13F	單元編號	產權面積(坪)	13F-A1	57.53	13F-A2	27.23	13F-A3	43.88	13F-A5	37.26	13F-A6	38.21	13F-A7	46.87
	受配人姓名		呂○香		鄭○哲		謝○美玉		威堡建設股份有限公司-實施者		趙○玉系		黃○鄧却	
	每坪單價(元)		603,500		597,700		603,500		597,700		609,200		603,500	
	該戶總價(元)		34,719,355		16,275,371		26,481,580		22,270,302		23,277,532		28,286,045	
12F	單元編號	產權面積(坪)	12F-A1	57.53	12F-A2	27.23	12F-A3	43.88	12F-A5	37.26	12F-A6	38.21	12F-A7	46.87
	受配人姓名		李○憲		林○將		林○將		林○美		威堡建設股份有限公司-實施者		黃○筠	
	每坪單價(元)		600,600		594,900		600,600		594,900		606,300		600,600	
	該戶總價(元)		34,552,518		16,199,127		26,354,328		22,165,974		23,166,723		28,150,122	
11F	單元編號	產權面積(坪)	11F-A1	57.53	11F-A2	27.23	11F-A3	43.88	11F-A5	37.26	11F-A6	38.21	11F-A7	46.87
	受配人姓名		曾○梅		威堡建設股份有限公司-實施者		李○萍		威堡建設股份有限公司-實施者		李○瑞		徐○秀	
	每坪單價(元)		597,700		592,000		597,700		592,000		603,500		597,700	
	該戶總價(元)		34,385,681		16,120,160		26,227,076		22,057,920		23,059,735		28,014,199	

圖13-2更新後建物分配更新單元及位置對照圖(11F~20F)

24F	單元編號	產權面積(坪)	24F-A1	48.49	24F-A2	38.13	24F-A3	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		669,200		669,200		669,200	
	該戶總價(元)		32,449,508		25,516,596		31,365,404	
23F	單元編號	產權面積(坪)	23F-A1	48.49	23F-A2	38.13	23F-A3	46.87
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		657,800		657,800		657,800	
	該戶總價(元)		32,486,550		25,081,914		30,831,086	
22F	單元編號	產權面積(坪)	22F-A1	55.81	22F-A2	26.82	22F-A3	42.56
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
	每坪單價(元)		640,600		634,900		652,100	
	該戶總價(元)		36,055,103		17,161,347		27,753,376	
21F	單元編號	產權面積(坪)	21F-A1	58.14	21F-A2	27.26	21F-A3	43.86
	受配人姓名		威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者		新北市/新北市政府財政局	
	每坪單價(元)		634,900		640,600		646,400	
	該戶總價(元)		36,913,086		17,462,756		28,351,104	

22F-A5	37.26
威堡建設股份有限公司-實施者	
646,400	
24,084,864	
21F-A5	37.26
威堡建設股份有限公司-實施者	
640,600	
23,868,756	

22F-A6	38.21	22F-A7	46.87
威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
657,800		652,100	
25,134,538		30,563,927	
21F-A6	38.21	21F-A7	46.87
威堡建設股份有限公司-實施者		威堡建設股份有限公司-實施者	
652,100		646,400	
24,916,741		30,296,768	

圖13-3更新後建物分配更新單元及位置對照圖(21F~24F)



車位編號	車位規格(公分)	車位價值(元/個)	選配所有權人
136	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
137	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
138	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
139	225×575	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
140	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
141	225×575	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
142	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
143	250×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
144	250×600	活動中心專用	新北市/新北市政府財政局
145	250×600	2,550,000	威堡建設股份有限公司-實施者

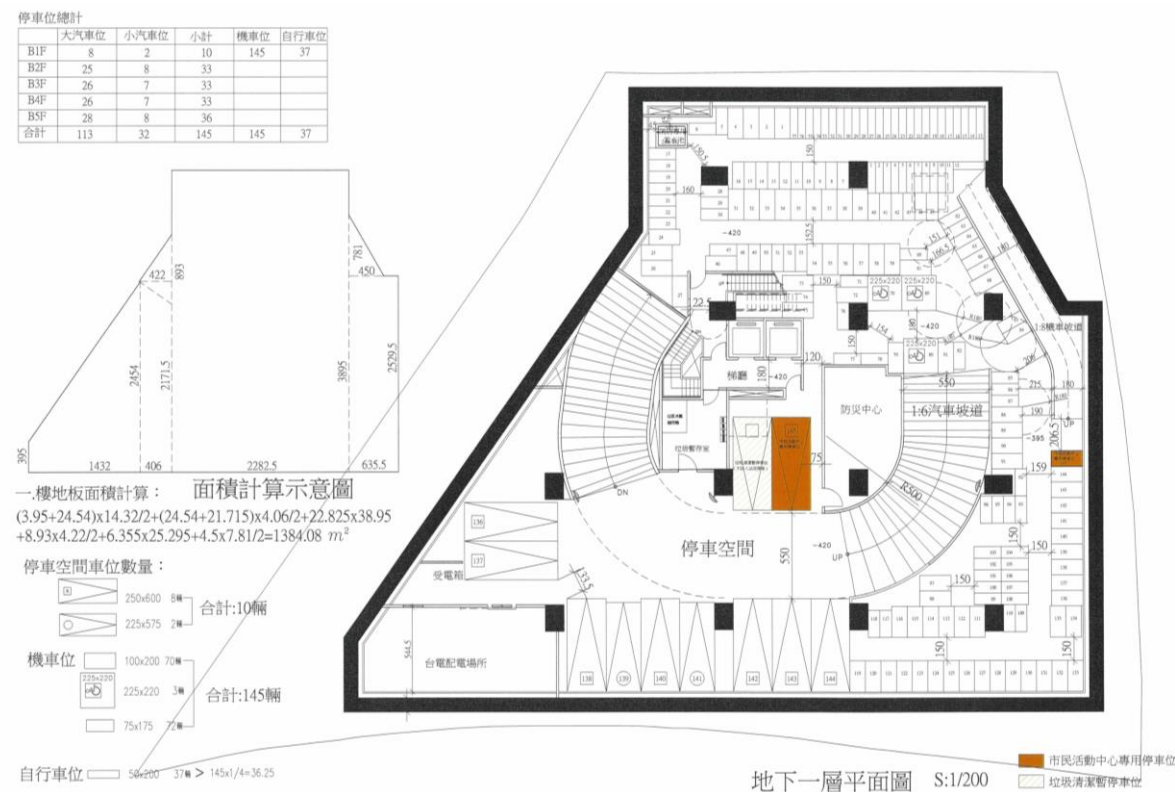


圖13-4更新後車位分配單元及位置對照圖(地下一層)

車位編號	車位規格(公分)	車位價值(元/個)	選配所有權人
103	250×600	2,500,000	簡○華
104	350×600	2,600,000	威堡建設股份有限公司-實施者
105	250×600	2,450,000	威堡建設股份有限公司-實施者
106	225×575	2,350,000	威堡建設股份有限公司-實施者
107	250×600	2,450,000	威堡建設股份有限公司-實施者
108	250×600	2,500,000	王○興
109	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
110	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
111	225×575	2,250,000	威堡建設股份有限公司-實施者
112	350×600	2,500,000	威堡建設股份有限公司-實施者
113	250×600	2,350,000	孫○鉅
114	225×575	2,250,000	威堡建設股份有限公司-實施者
115	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
116	225×575	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
117	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
118	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
119	250×600	2,400,000	新北市/新北市政府財政局
120	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
121	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
122	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
123	225×575	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
124	225×575	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
125	225×575	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
126	225×575	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
127	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
128	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
129	250×600	2,400,000	徐○煙
130	250×600	2,400,000	中華民國/財政部國有財產署
131	250×600	2,400,000	中華民國/財政部國有財產署
132	250×600	2,400,000	中華民國/財政部國有財產署
133	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
134	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
135	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者

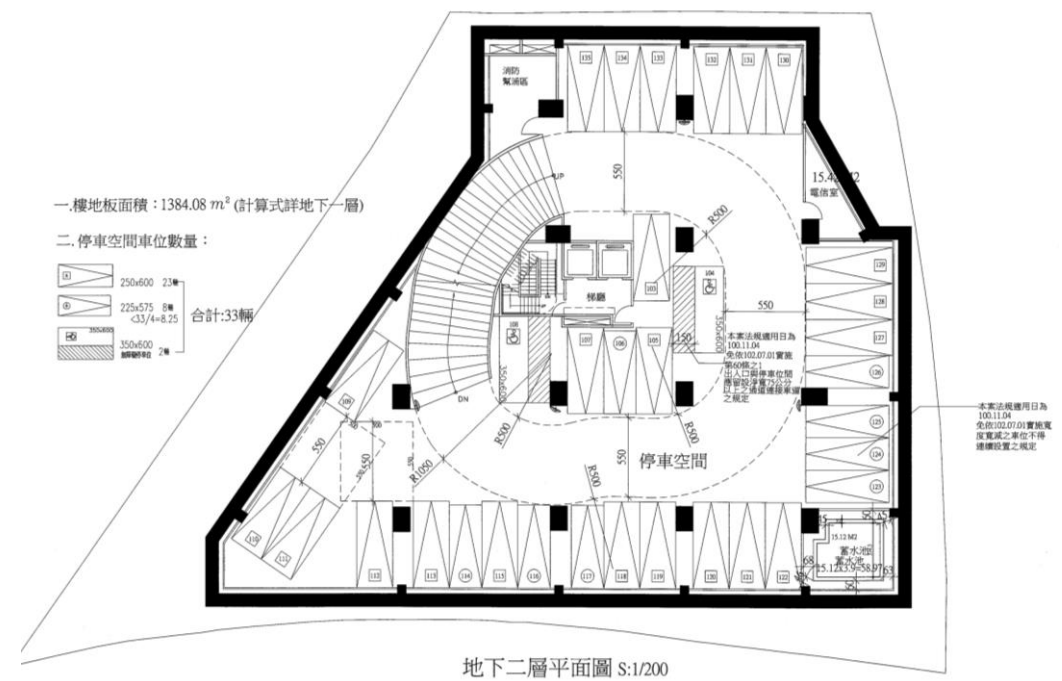


圖13-5更新後車位分配單元及位置對照圖(地下二層)

車位編號	車位規格(公分)	車位價值(元/個)	選配所有權人
70	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
71	350×600	2,550,000	威堡建設股份有限公司-實施者
72	250×600	2,350,000	威堡建設股份有限公司-實施者
73	225×575	2,250,000	威堡建設股份有限公司-實施者
74	250×600	2,350,000	威堡建設股份有限公司-實施者
75	250×600	2,400,000	威堡建設股份有限公司-實施者
76	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
77	250×600	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
78	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
79	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
80	250×600	2,250,000	威堡建設股份有限公司-實施者
81	225×575	2,150,000	威堡建設股份有限公司-實施者
82	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
83	225×575	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
84	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
85	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
86	250×600	2,300,000	徐○梅
87	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
88	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
89	250×600	2,300,000	張○梅
90	225×575	2,200,000	張○梅
91	225×575	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
92	225×575	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
93	225×575	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
94	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
95	250×600	2,300,000	謝○玉
96	250×600	2,300,000	徐○婁
97	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
98	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
99	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
100	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
101	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者
102	250×600	2,300,000	威堡建設股份有限公司-實施者

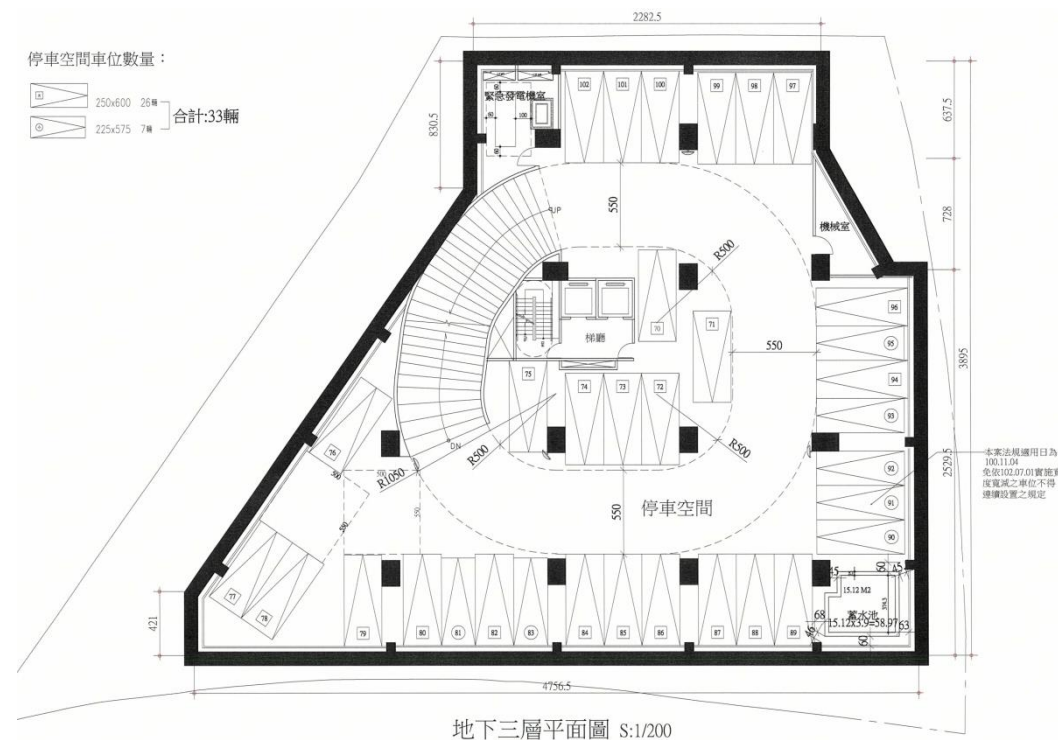


圖13-6更新後車位分配單元及位置對照圖(地下三層)

車位編號	車位規格(公分)	車位價值(元/個)	選配所有權人
37	250×600	2,300,000	陳○娥
38	250×600	2,300,000	陳○娥
39	250×600	2,250,000	鄭○儉
40	250×600	2,250,000	鄭○儉
41	250×600	2,250,000	張○方
42	250×600	2,300,000	廖○修
43	250×600	2,200,000	林○玉
44	250×600	2,100,000	威堡建設股份有限公司-實施者
45	250×600	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
46	250×600	2,200,000	威堡建設股份有限公司-實施者
47	250×600	2,150,000	曾○梅
48	225×575	2,050,000	廖○驊
49	250×600	2,200,000	李○瑞
50	225×575	2,100,000	徐○南
51	250×600	2,200,000	鄭○葉
52	250×600	2,200,000	洪○章
53	250×600	2,200,000	陳○龍
54	250×600	2,200,000	楊○龍
55	250×600	2,200,000	楊○龍
56	250×600	2,200,000	曾○泉
57	225×575	2,100,000	楊○春
58	225×575	2,100,000	楊○蘭
59	225×575	2,100,000	楊○英
60	225×575	2,100,000	陳○卿
61	250×600	2,200,000	李○燕
62	250×600	2,200,000	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會
63	250×600	2,200,000	黃○筠
64	250×600	2,200,000	張○興
65	250×600	2,200,000	田○萍
66	250×600	2,200,000	秦○文
67	250×600	2,200,000	陳○蓮
68	250×600	2,200,000	陳○蓮
69	250×600	2,200,000	李○萍

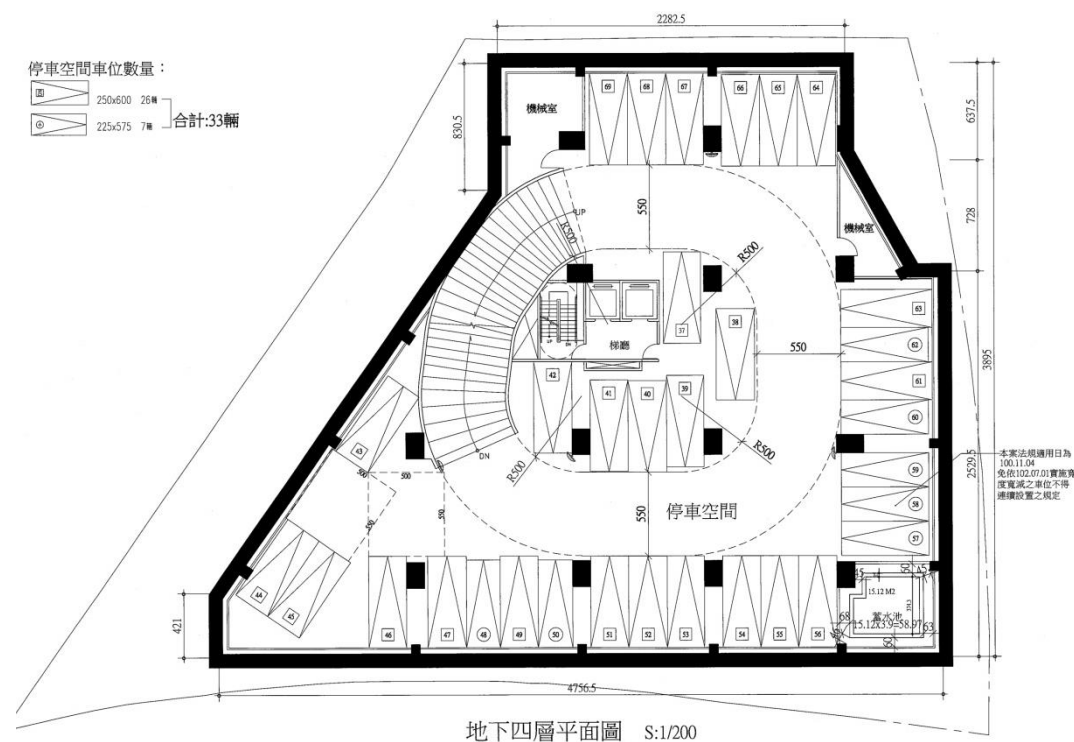


圖13-7更新後車位分配單元及位置對照圖(地下四層)

車位編號	車位規格(公分)	車位價值(元/個)	選配所有權人
1	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
2	250x600	2,000,000	威堡建設股份有限公司-實施者
3	250x600	2,000,000	威堡建設股份有限公司-實施者
4	250x600	2,000,000	鄭○哲
5	225x575	1,900,000	威堡建設股份有限公司-實施者
6	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
7	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
8	250x600	2,050,000	楊○惠
9	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
10	250x600	2,050,000	林○美
11	250x600	2,050,000	徐○秀
12	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
13	250x600	2,050,000	李○憲
14	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
15	225x575	1,900,000	威堡建設股份有限公司-實施者
16	250x600	2,000,000	威堡建設股份有限公司-實施者
17	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
18	250x600	2,050,000	趙○系
19	250x600	2,100,000	林○將
20	250x600	2,100,000	林○將
21	250x600	2,100,000	威堡建設股份有限公司-實施者
22	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
23	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
24	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
25	225x575	1,950,000	胡○華
26	250x600	2,050,000	高○金
27	225x575	1,950,000	威堡建設股份有限公司-實施者
28	250x600	2,050,000	李○益
29	250x600	2,150,000	社團法人新北市靈天慈善推廣協會
30	250x600	2,150,000	呂○香
31	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
32	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
33	250x600	2,050,000	陳○鏗
34	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
35	250x600	2,050,000	威堡建設股份有限公司-實施者
36	250x600	2,050,000	黃○却

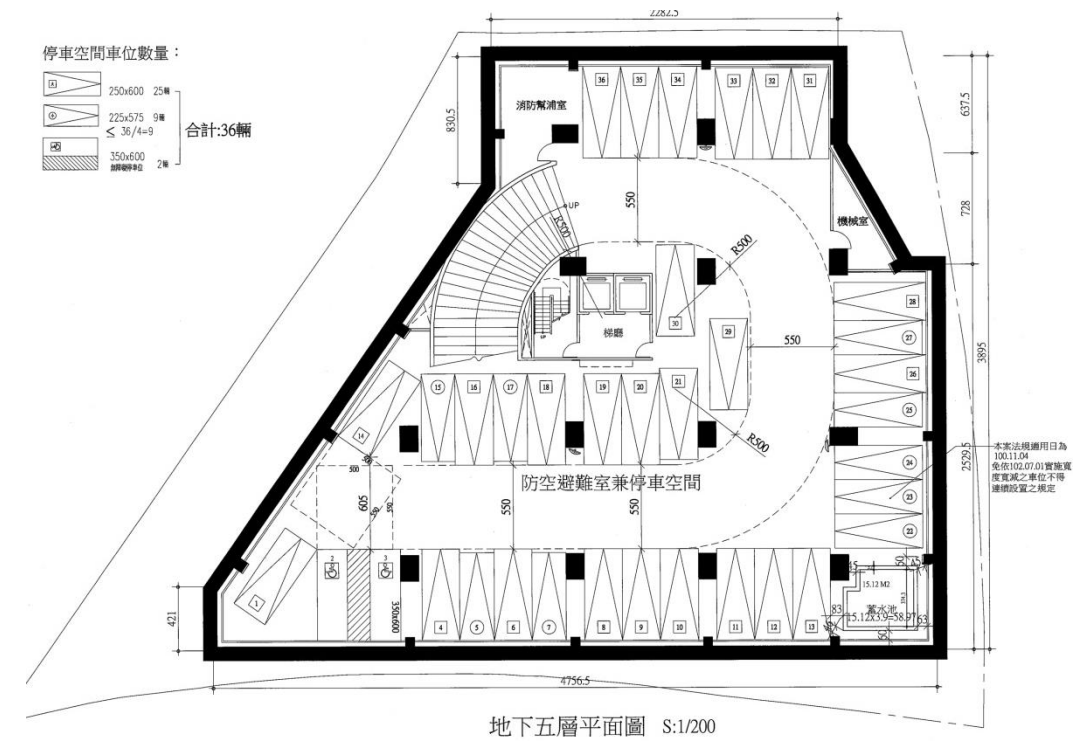


圖13-8更新後車位分配單元及位置對照圖(地下五層)

## 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

#### (一) 申請分配期間

本案於110年8月27日(星期五)至110年10月13日(星期三),計48日,辦理本案權利變換分配,並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

#### (二) 選配原則

- 更新後一樓店面由原更新前一樓住戶優先選配為原則。
- 土地及建築物所有權人以更新後二樓以上單元自由選配為原則,若同一位置有2人以上申請分配時,原則由實施者進行協調,協調不成時,應以公開抽籤方式辦理。
- 所有權人實際選配更新後之房屋及汽車停車位總價值,如與其應分配權利價值有所差距時,則互為找補,為避免造成鉅額差額價金產生,找補金額以不超過其更新後應分配權利價值10%為原則。
- 另依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨,前述超額分配之申請,以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限,不宜併同抽籤處理。
- 依據「新北市都市更新審議原則」規定,都市更新條例第30條第一項之最小分配面積單元基準,以權利變換後應分配價值扣除共同負擔折價抵付後,其價值達到以室內面積四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者,不得列為不能參與分配。
- 依前述規定於權利變換階段計算最小價值之單元後,若所有權人之更新後應分配權利價值達到該最小價值單元之價值,則可參與選配。
- 若相關權利人欲與本案其他權利人合併申請分配者,請另填具更新後合併協議書,並說明持分登記情況;為免爭議,請親洽實施者辦理。
- 前述相關所有權人之應分配權利價值如未達最小價值單元之價值,則應與實施者協議繳納金額與期限參與選配,且需經選配及公開抽籤程序結束後,就未被選配之單元及車位進行選配。若協議不成,則領取補償金。

### 二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案於110年10月20日(星期三)於新北市板橋區文化路一段268號12樓(CMoney北區教育訓練中心多功能會議區)辦理公開抽籤作業。

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	徐○梅	房屋單元: 11樓A2	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 (原因:_____) <input checked="" type="checkbox"/> 其他;雙掛號,已收件有回覆。
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	中華民國/財 政部國有財產 署	房屋單元: 8樓A6	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 (原因:_____) <input checked="" type="checkbox"/> 其他;雙掛號,已收件有回覆。
3	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	徐○婁	車位: B3-96	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 (原因:_____) <input checked="" type="checkbox"/> 其他;雙掛號,已收件有回覆。
4	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	謝○謹	無 (已超額選 配)	<input type="checkbox"/> 雙掛號,已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號,無法送達 (原因:_____) <input checked="" type="checkbox"/> 其他;雙掛號,已收件有回覆。
5	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	林○發	房屋單元: 5樓A5-2 車位:無	<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:_____。
6	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	陳○	房屋單元: 6樓A5-2車 位:無	<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:_____。
7	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	溫○慶	房屋單元: 20樓A5 車位:無	<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:_____。
8	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	黃○却	房屋單元: 17樓A5 車位: B5-36	<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:_____。
9	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	謝○玉	房屋單元: 16樓A7 車位: B5-34	<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:_____。

## 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

$$\begin{aligned} \text{本案銷坪係數} &= 1 + (\text{共用部分總面積} 6,035.13 \div \text{主建物面積} 13,010.33) \\ &= 1.47 \end{aligned}$$

$$\text{最小分配面積} = \text{室內面積} 46 \text{ 平方公尺} \times \text{本案銷坪係數} 1.47 \times 0.3025 = 20.45 \text{ 坪}$$

$$\begin{aligned} \text{最小分配價值} &= \text{最小分配面積} \times \text{二樓以上平均單價} \\ &= 20.45 \text{ 坪} \times 607,001 \text{ 元} = 12,413,170 \text{ 元} \end{aligned}$$

依前述規定計算本案最小分配單元價值為12,413,170元，惟本案最小設計單元為4樓 A5-2戶，建物面積為20.12坪，單元價值為11,508,640元，考量本案最小設計單元已低於規定標準，其價值對所有權人較有利，故調整本案最小分配單元價值為11,508,640元。

表15-1 更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值名冊

序號	未達最小分配單元價值者	更新前價值(元)	更新後權利價值(元)	應分配權利價值(元)	未達最小分配單元價值之處 理方式
1	大廣國際投資有限公司	34,525	120,507	54,252	未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表與更新後分配位置申請書，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
2	李○娥	13,810	48,203	21,701	
3	李○如	13,810	48,203	21,701	
4	詹○旭	16,030	55,952	25,189	
5	詹○仁	43,773	152,787	68,784	
6	詹○琪	24,044	83,924	37,782	
7	詹○儒	48,089	167,851	75,566	
8	詹○道	24,044	83,924	37,782	
9	詹○達	16,030	55,952	25,189	
10	詹○麟	24,044	83,924	37,782	
11	詹○發	16,030	55,952	25,189	
12	威碩實業股份有限公司	34,525	120,507	54,252	以差額價金參與權利變換分配。
13	威堡建設股份有限公司	48,334	168,706	75,951	

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

依據權利變換意願調查結果，共3位所有權人表示不願參與權利變換分配，詳表15-2不參與分配之之土地所有權人名冊。

### 三、現金補償之計算與發放

#### (一) 現金補償金額計算

本案計12位所有權人屬不能參與權利變換、3位所有權人屬不願參與權利變換，均採領取現金補償方式辦理。

表15-2 不參與分配之之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償金額(元)	不參與分配之理由
1	大廣國際投資有限公司	-	V	34,525	未達最小分配單元價值，且未於申請分配期間繳回權利變換意願調查表，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
2	李○娥	-	V	13,810	
3	李○如	-	V	13,810	
4	詹○旭	-	V	16,030	
5	詹○仁	-	V	43,773	
6	詹○琪	-	V	24,044	
7	詹○儒	-	V	48,089	
8	詹○道	-	V	24,044	
9	詹○達	-	V	16,030	
10	詹○麟	-	V	24,044	
11	詹○發	-	V	16,030	
12	威碩實業股份有限公司	-	V	34,525	
13	李○明	V	-	17,412,765	達最小分配單元價值，並勾選不願參與權利變換分配，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。
14	張○明	V	-	21,192,536	
15	陳○卉	V	-	17,702,007	
合計		共 15 位			-

註：本表所列有關估價數據應以權利變換計畫發布實施所載內容為準，且實際發放金額應扣除稅捐單位查報之稅額及代償費用。

## 拾陸、土地、建築物及權利金分配清冊

### 一、申請分配結果

依申請分配結果，本案共計有70位土地所有權人，其中計55位土地所有權人參與權利變換分配、0位採合併選配後參與權利變換分配；餘12位因未達最小分配單元採領取補償金，另3位達最小分配單元價值，並勾選不願參與權利變換分配，故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。

表16-1預計總銷售金額表

項目	數量		更新後價值(元)
1 住宅	5,492.30坪	18,156.24m <sup>2</sup>	3,333,830,551
2 店面	188.37坪	622.71m <sup>2</sup>	161,224,888
4 停車位	144部		322,050,000
預計銷售總收入			3,817,105,439

註：本表所列更新後價值為敏達不動產估價師（聯合）事務所之估價結果。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝3,817,105,439元－2,098,659,527元

＝1,718,445,912元

### 二、實施者分配結果

除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，共計2,098,659,527元。



表16-2土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

Table with columns: 更新前 (Original Status), 更新後 (Updated Status), and 備註 (Remarks). It details the distribution of land and buildings, including owner names, values, and ratios.

序號	更新前			受配人	更新後權利價值 (元) A	共同負擔(元) B	應分配權利價值 (元) C=A-B	更新後										備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值 (元)	權利價值比例					建築物				停車位				實分配權利價值 (元)F=D+E	預計繳納差額價金		
								單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)D	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)E		繳(元)		領(元)
34	陳○卿	20,675,522	1.8906%	陳○卿	72,166,449	39,677,396	32,489,052	6F-A1	33,563,002	1 / 1	33,563,002	60	2,100,000	1 / 1	2,100,000	35,663,002	3,173,950		
35	陳○龍	17,674,387	1.6162%	陳○龍	61,691,199	33,918,063	27,773,136	14F-A3	26,604,444	1 / 1	26,604,444	53	2,200,000	1 / 1	2,200,000	28,804,444	1,031,308		
36	曾○梅	17,444,881	1.5952%	曾○梅	60,890,125	33,477,629	27,412,496	11F-A1	34,385,681	1 / 1	34,385,681	47	2,150,000	1 / 1	2,150,000	36,535,681	9,123,185		
37	溫○慶	15,500,709	1.4174%	溫○慶	54,104,130	29,746,662	24,357,467	20F-A5	23,656,374	1 / 1	23,656,374					23,656,374		701,093	
38	黃○鄧却	19,696,514	1.8011%	黃○鄧却	68,749,291	37,798,629	30,950,661	13F-A7	28,286,045	1 / 1	28,286,045	36	2,050,000	1 / 1	2,050,000	30,336,045		614,616	
39	黃○筠	17,285,785	1.5806%	黃○筠	60,334,811	33,172,316	27,162,496	12F-A7	28,150,122	1 / 1	28,150,122	63	2,200,000	1 / 1	2,200,000	30,350,122	3,187,626		
40	楊○惠	11,284,749	1.0319%	楊○惠	39,388,619	21,656,017	17,732,602	5F-A2	15,643,029	1 / 1	15,643,029	8	2,050,000	1 / 1	2,050,000	17,693,029		39,573	
41	楊○龍	30,450,949	2.7845%	楊○龍	106,286,886	58,436,946	47,849,940	1F-A9	19,211,350	1 / 1	44,081,524	54	2,200,000	1 / 1	4,400,000	48,481,524	631,584		
								3F-A6	24,870,174	1 / 1		55	2,200,000	1 / 1					
42	楊○春	12,699,981	1.1613%	楊○春	44,328,386	24,371,921	19,956,466	7F-A6	25,116,756	1 / 1	25,116,756	57	2,100,000	1 / 1	2,100,000	27,216,756	7,260,290		
43	楊○英	12,955,115	1.1846%	楊○英	45,218,914	24,861,536	20,357,378	5F-A6	24,870,174	1 / 1	24,870,174	59	2,100,000	1 / 1	2,100,000	26,970,174	6,612,796		
44	楊○蘭	12,827,548	1.1730%	楊○蘭	44,773,650	24,616,728	20,156,922	6F-A6	24,991,302	1 / 1	24,991,302	58	2,100,000	1 / 1	2,100,000	27,091,302	6,934,380		
45	廖○修	21,313,009	1.9489%	廖○修	74,391,552	40,900,767	33,490,785	17F-A3	27,359,180	1 / 1	27,359,180	42	2,300,000	1 / 1	2,300,000	29,659,180		3,831,605	
46	廖○驊	18,036,333	1.6493%	廖○驊	62,954,546	34,612,656	28,341,890	18F-A3	27,609,296	1 / 1	27,609,296	48	2,050,000	1 / 1	2,050,000	29,659,296	1,317,406		
47	趙○玉系	17,239,599	1.5764%	趙○玉系	60,173,602	33,083,682	27,089,920	13F-A6	23,277,532	1 / 1	23,277,532	18	2,050,000	1 / 1	2,050,000	25,327,532		1,762,388	
48	鄭○葉	12,395,147	1.1334%	鄭○葉	43,264,385	23,786,928	19,477,457	8F-A5	21,623,311	1 / 1	21,623,311	51	2,200,000	1 / 1	2,200,000	23,823,311	4,345,854		
49	鄭○哲	12,280,455	1.1229%	鄭○哲	42,864,061	23,566,828	19,297,232	13F-A2	16,275,371	1 / 1	16,275,371	4	2,000,000	1 / 1	2,000,000	18,275,371		1,021,861	
50	鄭○阿儉	39,679,747	3.6284%	鄭○阿儉	138,499,354	76,147,487	62,351,866	1F-A5	21,527,478	1 / 1	53,355,015	39	2,250,000	1 / 1	4,500,000	57,855,015	4,496,851		
								8F-A2	15,874,314	1 / 1		40	2,250,000	1 / 1					
								9F-A2	15,953,223	1 / 1									
51	謝○謹	14,112,999	1.2905%	謝○謹	49,260,426	27,083,575	22,176,851	4F-A3	22,982,960	1 / 1	22,982,960				22,982,960	806,109			
52	謝○美玉	22,845,328	2.0890%	謝○美玉	79,740,003	43,841,366	35,898,637	13F-A3	26,481,580	1 / 1	26,481,580	95	2,300,000	1 / 1	2,300,000	28,781,580		7,117,057	
53	簡○華	24,950,237	2.2815%	簡○華	87,087,040	47,880,796	39,206,244	1F-A2	15,889,350	1 / 1	39,330,362	103	2,500,000	1 / 1	2,500,000	41,830,362	2,624,118		
								6F-A3	23,441,012	1 / 1									
54	威堡建設股份有限公司	48,334	0.0044%	威堡建設股份有限公司	168,706	92,755	75,951	1F-A7	19,336,471	1 / 1	19,336,471				19,336,471	19,260,520			
55	新北市/新北市板橋區公所	29,842,970	2.7289%	新北市/新北市板橋區公所	104,164,778	57,270,203	46,894,575	21F-A3	28,351,104	1 / 1	28,351,104	119	2,400,000	1 / 1	2,400,000	30,751,104		16,143,471	
合計		1,036,975,888	94.82293%		3,619,491,075	1,990,010,375	1,629,480,699		1,564,404,923		1,564,404,923		127,400,000		127,400,000	1,691,804,923	140,501,430	78,177,207	

表16-3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)	更新後											預計繳納差額價金		備註
			分配單元				停車位				實分配 權利價值(元)C=A+B	繳(元)	領(元)			
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B						
1	威堡建設股份有限公司	2,098,659,527	1F-A1	14,812,260	1 / 1	1,930,650,516	1	2,050,000	1 / 1	194,950,000	2,125,600,516	26,640,989				
2			2F-A1	32,779,303	1 / 1		2	2,150,000	1 / 1							
3			3F-A1	32,688,814	1 / 1		3	2,150,000	1 / 1							
4			4F-A1	32,907,160	1 / 1		5	1,900,000	1 / 1							
5			14F-A1	34,880,439	1 / 1		6	2,050,000	1 / 1							
6			15F-A1	35,047,276	1 / 1		7	1,950,000	1 / 1							
7			16F-A1	35,542,034	1 / 1		9	2,050,000	1 / 1							
8			17F-A1	35,869,955	1 / 1		12	2,050,000	1 / 1							
9			18F-A1	36,197,876	1 / 1		14	2,050,000	1 / 1							
10			19F-A1	36,525,797	1 / 1		15	1,900,000	1 / 1							
11			20F-A1	36,853,718	1 / 1		16	2,000,000	1 / 1							
12			21F-A1	36,913,086	1 / 1		17	1,950,000	1 / 1							
13			22F-A1	36,055,103	1 / 1		21	2,100,000	1 / 1							
14			23F-A1	32,486,550	1 / 1		22	1,950,000	1 / 1							
15			24F-A1	32,449,508	1 / 1		23	1,950,000	1 / 1							
16			2F-A2	16,008,067	1 / 1		24	1,950,000	1 / 1							
17			4F-A2	15,409,023	1 / 1		27	1,950,000	1 / 1							
18			10F-A2	16,032,132	1 / 1		31	2,050,000	1 / 1							
19			11F-A2	16,120,160	1 / 1		32	2,050,000	1 / 1							
20			14F-A2	16,354,338	1 / 1		34	2,050,000	1 / 1							
21			16F-A2	16,664,760	1 / 1		35	2,050,000	1 / 1							
22			17F-A2	16,822,694	1 / 1		44	2,200,000	1 / 1							
23			18F-A2	16,977,905	1 / 1		45	2,100,000	1 / 1							
24			19F-A2	16,403,244	1 / 1		46	2,300,000	1 / 1							
25			20F-A2	16,551,843	1 / 1		70	2,400,000	1 / 1							
26			21F-A2	17,462,756	1 / 1		71	2,400,000	1 / 1							
27			22F-A2	17,161,347	1 / 1		72	2,350,000	1 / 1							
28			23F-A2	25,081,914	1 / 1		73	2,350,000	1 / 1							
29			24F-A2	25,516,596	1 / 1		74	2,350,000	1 / 1							
30			1F-A3	15,480,402	1 / 1		75	2,400,000	1 / 1							
31			3F-A3	23,099,482	1 / 1		76	2,300,000	1 / 1							
32			10F-A3	26,062,569	1 / 1		77	2,300,000	1 / 1							
33			19F-A3	28,589,547	1 / 1		78	2,300,000	1 / 1							
34			20F-A3	28,846,218	1 / 1		79	2,300,000	1 / 1							
35			22F-A3	27,753,376	1 / 1		80	2,250,000	1 / 1							
36			23F-A3	30,831,086	1 / 1		81	2,150,000	1 / 1							
37			24F-A3	31,365,404	1 / 1		82	2,300,000	1 / 1							
38			1F-A4	16,920,240	1 / 1		83	2,200,000	1 / 1							
39			6F-A5-1	14,009,225	1 / 1		84	2,300,000	1 / 1							
40			10F-A5	22,053,756	1 / 1		85	2,300,000	1 / 1							
41			11F-A5	22,057,920	1 / 1		87	2,300,000	1 / 1							
42			13F-A5	22,270,302	1 / 1		88	2,300,000	1 / 1							
43			14F-A5	22,378,356	1 / 1		91	2,200,000	1 / 1							
44			15F-A5	22,486,410	1 / 1		92	2,200,000	1 / 1							
45			16F-A5	22,803,120	1 / 1		93	2,200,000	1 / 1							

序號	實施者名稱	應分配權利價值(元)	更新後											備註
			分配單元				停車位				實分配 權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價金		
			單元編號	單元價值	權利範圍	價值小計(元)A	車位編號	車位價值	權利範圍	價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
46			17F-A5	23,019,228	1 / 1		94	2,300,000	1 / 1					
47			18F-A5	23,231,610	1 / 1		97	2,300,000	1 / 1					
48			19F-A5	23,443,992	1 / 1		98	2,300,000	1 / 1					
49			21F-A5	23,868,756	1 / 1		99	2,300,000	1 / 1					
50			22F-A5	24,084,864	1 / 1		100	2,300,000	1 / 1					
51			4F-A6	24,744,720	1 / 1		101	2,300,000	1 / 1					
52			8F-A6	26,229,664	1 / 1		102	2,300,000	1 / 1					
53			9F-A6	26,360,048	1 / 1		104	2,500,000	1 / 1					
54			12F-A6	23,166,723	1 / 1		105	2,450,000	1 / 1					
55			15F-A6	23,495,329	1 / 1		106	2,450,000	1 / 1					
56			16F-A6	23,823,935	1 / 1		107	2,450,000	1 / 1					
57			17F-A6	24,041,732	1 / 1		109	2,400,000	1 / 1					
58			18F-A6	24,259,529	1 / 1		110	2,400,000	1 / 1					
59			19F-A6	24,477,326	1 / 1		111	2,350,000	1 / 1					
60			20F-A6	24,698,944	1 / 1		112	2,350,000	1 / 1					
61			21F-A6	24,916,741	1 / 1		114	2,250,000	1 / 1					
62			22F-A6	25,134,538	1 / 1		115	2,400,000	1 / 1					
63			4F-A7	25,375,903	1 / 1		116	2,300,000	1 / 1					
64			6F-A7	25,886,737	1 / 1		117	2,400,000	1 / 1					
65			9F-A7	26,958,074	1 / 1		118	2,400,000	1 / 1					
66			10F-A7	27,353,502	1 / 1		120	2,400,000	1 / 1					
67			14F-A7	28,417,281	1 / 1		121	2,400,000	1 / 1					
68			15F-A7	28,553,204	1 / 1		122	2,400,000	1 / 1					
69			16F-A7	28,956,286	1 / 1		123	2,300,000	1 / 1					
70			17F-A7	29,223,445	1 / 1		124	2,300,000	1 / 1					
71			18F-A7	29,490,604	1 / 1		125	2,300,000	1 / 1					
72			19F-A7	29,757,763	1 / 1		126	2,300,000	1 / 1					
73			20F-A7	30,024,922	1 / 1		127	2,400,000	1 / 1					
74			21F-A7	30,296,768	1 / 1		128	2,300,000	1 / 1					
75			22F-A7	30,563,927	1 / 1		133	2,400,000	1 / 1					
76			1F-A8	19,211,350	1 / 1		134	2,400,000	1 / 1					
77							135	2,400,000	1 / 1					
78							136	2,500,000	1 / 1					
79							137	2,500,000	1 / 1					
80							138	2,500,000	1 / 1					
81							139	2,400,000	1 / 1					
82							140	2,500,000	1 / 1					
83							141	2,400,000	1 / 1					
84							142	2,500,000	1 / 1					
85							143	2,500,000	1 / 1					
86							145	2,550,000	1 / 1					
		2,098,659,527		1,930,650,516		1,930,650,516		194,950,000		194,950,000		2,125,600,516	26,640,989	0

## 拾柒、地籍整理計畫

### 一、地籍測量及建物測量

本案更新前計有新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地，土地面積計2,031平方公尺，屬住宅區。地籍整理後為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。

表17-1地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積(m <sup>2</sup> )	分區	地籍整理後 暫編地號	面積(m <sup>2</sup> )
1	119-47	105.00	住宅區	A	2,031.00
2	119-48	117.00	住宅區		
3	119-49	103.00	住宅區		
4	119-50	107.00	住宅區		
5	119-51	76.00	住宅區		
6	119-52	77.00	住宅區		
7	119-53	48.00	住宅區		
8	119-54	4.00	住宅區		
9	120-6	1.00	住宅區		
10	120-22	25.00	住宅區		
11	120-23	61.00	住宅區		
12	120-24	97.00	住宅區		
13	120-25	146.00	住宅區		
14	122-1	56.00	住宅區		
15	175	105.00	住宅區		
16	176	807.00	住宅區		
17	176-4	96.00	住宅區		
合計		2,031.00	住宅區		2,031.00



## 二、土地、建物、權利金及他項權利登記

### (一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，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，更新後共計145戶（含住宅、商業及其他單元）及停車位145部。

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							他項權利部/其他登記事項情形				
	標示部			所有權部							標示部		所有權部									
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	其他登記事項					
1	板橋區	江子翠段	溪頭小段	120-6	1.00	26	大廣國際投資有限公司	7/78	0.09		江子翠段	溪頭小段	A	2,031.00								
2				176-4	96.00	1	中華民國/財政部 國有財產署	1/1	96.00				A	2,031.00	中華民國/財政部國 有財產署	1548/100000						
3				176	807.00	27	王○興	423/10000	34.14				A	2,031.00	王○興	761/100000		最高限額抵押 權				
4				119-52	77.00	1	田○萍	1/4	19.25				A	2,031.00	田○萍	651/100000						
				120-23	61.00	1		1/4	15.25													
5				176	807.00	7	呂○香	423/10000	34.14				A	2,031.00	呂○香	974/100000						
6				120-6	1.00	31	李○月娥	14/390	0.04				A	2,031.00								
7				119-47	105.00	12	李○憲	1/4	26.25				A	2,031.00	李○憲	974/100000		最高限額抵押 權				
8				176	807.00	57	李○明	368/10000	29.70				A	2,031.00								
9				120-6	1.00	32	李○如	14/390	0.04				A	2,031.00								
10				119-47	105.00	15	李○瑞	1/4	26.25				A	2,031.00	李○瑞	651/100000		最高限額抵押 權				
11				119-53	48.00	3	李○燕	1/4	12.00				A	2,031.00	李○燕	705/100000						
				120-24	97.00	3		1/4	24.25													
12				176	807.00	3	李○益	387/10000	31.23				A	2,031.00	李○益	974/100000						
13				176	807.00	59	李○萍	392/10000	31.63				A	2,031.00	李○萍	772/100000		最高限額抵押 權				
				119-53	48.00	4		林○將	1/4	12.00							A	2,031.00	林○將	1244/100000		抵押權
				120-24	97.00	4			1/4	24.25												
14				120-25	146.00	4		1/4	36.50													
	119-51	76.00	5	林○玉	1/3	25.33		A	2,031.00	林○玉	422/100000											
15	119-54	4.00	4		1/3	1.33																
16	119-50	107.00	1	林○美	1/4	26.75		A	2,031.00	林○美	642/100000											
17	122-1	56.00	3	林○發	1/3	18.67		A	2,031.00	林○發	352/100000											
18	176	807.00	60	社團法人新北市靈	423/10000			A	2,031.00	社團法人新北市靈天	1346/100000											

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形						他項權利部/其他登記事項情形
	標示部			所有權部							標示部		所有權部				
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	
							天慈善推廣協會							慈善推廣協會			
19				120-6	1.00	30	威堡建設股份有限公司	637 / 5070	0.13			A	2,031.00	威堡建設股份有限公司	411 / 100000		所有權人身份
20				120-6	1.00	25	威碩實業股份有限公司	7 / 78				A	2,031.00	威碩實業股份有限公司			
21				119-50	107.00	10	洪○章	1 / 4	26.75			A	2,031.00	洪○章	769 / 100000		
22				176	807.00	61	曾○泉	379 / 10000				A	2,031.00	曾○泉	761 / 100000		
23				119-47	105.00	3	胡○月華	1 / 4	26.25			A	2,031.00	胡○月華	483 / 100000		
24				176	807.00	6	孫○鉅	423 / 10000	34.14			A	2,031.00	孫○鉅	974 / 100000		
25				176	807.00	21	徐○秀	368 / 10000	29.70			A	2,031.00	徐○秀	814 / 100000		抵押權
26				119-49	103.00	2	徐○梅	1 / 4	25.75			A	2,031.00	徐○梅	974 / 100000		
				120-22	25.00	3		1 / 4	6.25								
27				119-52	77.00	3	徐○婁	1 / 2	38.50			A	2,031.00	徐○婁	1244 / 100000		最高限額抵押權
				120-23	61.00	3		1 / 2	30.50								
28				176	807.00	9	徐○南	368 / 10000	29.70			A	2,031.00	徐○南	645 / 100000		
29				176	807.00	35	秦○文	387 / 10000	31.23			A	2,031.00	秦○文	769 / 100000		抵押權
30				176	807.00	44	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	430 / 10000	34.70			A	2,031.00	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	761 / 100000		
31				175	105.00	3	高○金	1 / 2	52.50			A	2,031.00	高○金	1127 / 100000		最高限額抵押權
32				176	807.00	47	張○明	423 / 10000	34.14			A	2,031.00				
33				176	807.00	13	張○興	430 / 10000	34.70			A	2,031.00	張○興	974 / 100000		最高限額抵押權
34				175	105.00	4	張○梅	1 / 2	52.50			A	2,031.00	張○梅	1172 / 100000		
35				119-49	103.00	4	張○方	1 / 4	25.75			A	2,031.00	張○方	779 / 100000		
				120-22	25.00	2		1 / 4	6.25								
36				119-47	105.00	2	陳○鏗	1 / 4	26.25			A	2,031.00	陳○鏗	471 / 100000		
37				122-1	56.00	4	陳○惠	1 / 3	18.67			A	2,031.00	陳○惠	352 / 100000		
38				120-6	1.00	27	陳○卉	28 / 390	0.07			A	2,031.00				
				176	807.00	58		392 / 10000	31.63								
39				122-1	56.00	2	陳○	1 / 3	18.67			A	2,031.00	陳○	352 / 100000		
40				119-53	48.00	2	陳○蓮	1 / 4	12.00			A	2,031.00	陳○蓮	1257 / 100000		抵押權



序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形						他項權利部/其他登記事項情形	
	標示部			所有權部							標示部		所有權部					
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍		其他登記事項
				120-24	97.00	1		1 / 4	24.25									
				120-25	146.00	2		1 / 4	36.50									
41				176	807.00	17	陳○娥	368 / 10000	29.70			A	2,031.00	陳○娥	974 / 100000			
42				176	807.00	8	陳○卿	430 / 10000				A	2,031.00	陳○卿	974 / 100000			
43				176	807.00	16	陳○龍	392 / 10000	31.63			A	2,031.00	陳○龍	772 / 100000			
44				176	807.00	25	曾○梅	387 / 10000	31.23			A	2,031.00	曾○梅	974 / 100000			
45				120-25	146.00	7	溫○慶	1 / 4	36.50			A	2,031.00	溫○慶	642 / 100000			
46				119-49	103.00	1	黃○鄧却	1 / 4	25.75			A	2,031.00	黃○鄧却	814 / 100000			
				120-22	25.00	4		1 / 4	6.25									
47				176	807.00	45	黃○筠	387 / 10000	31.23			A	2,031.00	黃○筠	814 / 100000		最高限額抵押權	
48				176	807.00	55	新北市/新北市板橋區公所	443 / 10000	35.75			A	2,031.00	新○市/新北市政府 財政局	2688 / 100000			
49				119-51	76.00	8	楊○惠	3 / 33				A	2,031.00	楊○惠	471 / 100000			
				119-54	4.00	7		3 / 33										
50				119-48	117.00	5	楊○龍	1 / 4				A	2,031.00	楊○龍	1156 / 100000			
				119-51	76.00	3		1 / 3	25.33									
				119-54	4.00	3		1 / 3	1.33									
51				119-48	117.00	3	楊○春	1 / 4	29.25			A	2,031.00	楊○春	748 / 100000			
52				119-48	117.00	4	楊○英	1 / 4	29.25			A	2,031.00	楊○英	748 / 100000			
53				119-48	117.00	2	楊○蘭	1 / 4	29.25			A	2,031.00	楊○蘭	748 / 100000			
54				120-6	1.00	13	詹○旭	1 / 24	0.04									
55				120-6	1.00	5	詹○仁	71 / 624	0.11									
56				120-6	1.00	17	詹○琪	1 / 16	0.06									
57				120-6	1.00	33	詹○儒	1 / 8	0.13									
58				120-6	1.00	6	詹○道	1 / 16	0.06									
59				120-6	1.00	14	詹○達	1 / 24	0.04									
60				120-6	1.00	18	詹○麟	1 / 16	0.06									
61				120-6	1.00	15	詹○發	1 / 24	0.04									
62				176	807.00	11	廖○修	430 / 10000	34.70			A	2,031.00	廖○修	772 / 100000		抵押權	
63				176	807.00	15	廖○驊	392 / 10000	31.63			A	2,031.00	廖○驊	772 / 100000		最高限額抵押權	
64				176	807.00	33	趙○玉系	368 / 10000	29.70			A	2,031.00	趙○玉系	651 / 100000			

序號	土地更新前原載情形										土地更新後變動情形							他項權利部/其他登記事項情形
	標示部				所有權部						標示部		所有權部					
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	其他登記事項	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	其他登記事項	
65				119-50	107.00	4	鄭○葉	1 / 4	26.75				A	2,031.00	鄭○葉	645 / 100000		
66				119-50	107.00	11	鄭○哲	1 / 4	26.75				A	2,031.00	鄭○哲	472 / 100000		最高限額抵押權
67				119-53	48.00	5	鄭○阿儉	1 / 4	12.00				A	2,031.00	鄭○阿儉	1374 / 100000		最高限額抵押權
				120-24	97.00	5		1 / 4	24.25									
				120-25	146.00	5		1 / 4	36.50									
68				119-49	103.00	3	謝○謹	1 / 4	25.75				A	2,031.00	謝○謹	705 / 100000		最高限額抵押權
				120-22	25.00	1		1 / 4	6.25									
69				119-52	77.00	4	謝○美玉	1 / 4	19.25				A	2,031.00	謝○美玉	772 / 100000		
				120-23	61.00	4		1 / 4	15.25									
70				176	807.00	30	簡○華	387 / 10000	31.23				A	2,031.00	簡○華	1028 / 100000		抵押權
													A	2,031.00	威堡建設股份有限公司	53181 / 100000		實施者身分
合計									1,875.57							100000 / 100000		

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(土地)			層次	主建物面積	附屬建物面積 (m <sup>2</sup> )		共用部分(大公含車公面積共 10,979.77M <sup>2</sup> )					所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	分配基地權利範圍 /10 萬			陽台	雨遮	大公持分(/10 萬)	車位持分 (/100 萬)	車位編號				
1	1F-A1	所有權	A	300	1F	35.22	2.29		1,673			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
2	1F-A2	所有權	A	323	1F	37.82	2.61		1,803	3,127	103	簡○華	1 / 1	抵押權轉載	
3	1F-A3	所有權	A	315	1F	36.86	2.54		1,757			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
4	1F-A4	所有權	A	345	1F	40.69	2.48		1,925			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
5	1F-A5	所有權	A	432	1F	51.26	2.77		2,410	3,127	39	鄭○阿儉	1 / 1	最高限額抵押權轉載	
6	1F-A6	所有權	A	400	1F	47.37	2.68		2,232	3,127	89	張○梅	1 / 1		
7	1F-A7	所有權	A	411	1F	48.61	2.75		2,291			威堡建設股份有限公司	1 / 1		
8	1F-A8	所有權	A	408	1F	48.30	2.73		2,276			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
9	1F-A9	所有權	A	408	1F	48.30	2.73		2,276	3,127	54	楊○龍	1 / 1		
10	2F-A1	所有權	A	932	2F	103.54	13.08	7.51	5,201	268,922	1,2,3,5,6,7,9,12,14,15,16,17,21,22,23,24,27,31,32,34,35,44,45,46,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,87,88,91,92,93,94,97,98,99,100,101,102,104,105,106,107,109,110,111,112,114,115,116,117,118,120,121,122,123,124,125,126,127,128,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145	威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
11	3F-A1	所有權	A	963	3F	108.28	12.12	8.59	5,370			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
12	4F-A1	所有權	A	974	4F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
13	5F-A1	所有權	A	974	5F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	86	徐○梅	1 / 1		
14	6F-A1	所有權	A	974	6F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	60	陳○卿	1 / 1		
15	7F-A1	所有權	A	974	7F	109.54	12.35	8.59	5,437	6,254	37,38	陳○娥	1 / 1		
16	8F-A1	所有權	A	974	8F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	64	張○興	1 / 1	最高限額抵押權轉載	
17	9F-A1	所有權	A	974	9F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	113	孫○鉅	1 / 1		
18	10F-A1	所有權	A	974	10F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	28	李○益	1 / 1		
19	11F-A1	所有權	A	974	11F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	47	曾○梅	1 / 1		
20	12F-A1	所有權	A	974	12F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	13	李○憲	1 / 1	最高限額抵押權轉載	
21	13F-A1	所有權	A	974	13F	109.54	12.35	8.59	5,437	3,127	30	呂○香	1 / 1		
22	14F-A1	所有權	A	974	14F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
23	15F-A1	所有權	A	974	15F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
24	16F-A1	所有權	A	974	16F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
25	17F-A1	所有權	A	974	17F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
26	18F-A1	所有權	A	974	18F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		
27	19F-A1	所有權	A	974	19F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1 / 1		

更新後變動情形															
項目		標示部							所有權部			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(土地)			層次	主建物面積	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		共用部分(大公舍車公面積共 10,979.77M <sup>2</sup> )					所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	分配基地權利範圍/10萬			陽台	雨遮	大公持分(/10萬)	車位持分(/100萬)	車位編號				
28	20F-A1	所有權	A	974	20F	109.54	12.35	8.59	5,437			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
29	21F-A1	所有權	A	1012	21F	101.19	25.43	3.58	5,647			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
30	22F-A1	所有權	A	975	22F	91.66	30.27	2.87	5,438			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
31	23F-A1	所有權	A	848	23F	95.94	10.18	2.21	4,733			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
32	24F-A1	所有權	A	848	24F	95.94	10.18	2.21	4,733			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
33	2F-A2	所有權	A	483	2F	53.30	7.13	1.57	2,696			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
34	3F-A2	所有權	A	483	3F	53.30	7.13	2.13	2,696	3,127	25	胡○月華	1/1		
35	4F-A2	所有權	A	471	4F	52.05	6.90	2.13	2,630			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
36	5F-A2	所有權	A	471	5F	52.05	6.90	2.13	2,630	3,127	8	楊○惠	1/1		
37	6F-A2	所有權	A	471	6F	52.05	6.90	2.13	2,630	3,127	33	陳○鏗	1/1		
38	7F-A2	所有權	A	471	7F	52.05	6.90	2.13	2,630	3,127	67	陳○蓮	1/1	抵押權轉載	
39	8F-A2	所有權	A	471	8F	52.05	6.90	2.13	2,630	3,127	40	鄭○阿儉	1/1	最高限額抵押權轉載	
40	9F-A2	所有權	A	471	9F	52.05	6.90	2.13	2,630			鄭○阿儉	1/1	最高限額抵押權轉載	
41	10F-A2	所有權	A	471	10F	52.05	6.90	2.13	2,630			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
42	11F-A2	所有權	A	472	11F	52.05	6.99	2.06	2,634			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
43	12F-A2	所有權	A	472	12F	52.05	6.99	2.06	2,634	3,127	19	林○將	1/1	抵押權轉載	
44	13F-A2	所有權	A	472	13F	52.05	6.99	2.06	2,634	3,127	4	鄭○哲	1/1	最高限額抵押權轉載	
45	14F-A2	所有權	A	472	14F	52.05	6.99	2.06	2,634			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
46	15F-A2	所有權	A	472	15F	52.05	6.99	2.06	2,634	3,127	96	徐○煙	1/1	最高限額抵押權轉載	
47	16F-A2	所有權	A	472	16F	52.05	6.99	2.06	2,634			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
48	17F-A2	所有權	A	472	17F	52.05	6.99	2.06	2,634			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
49	18F-A2	所有權	A	472	18F	52.05	6.99	2.06	2,634			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
50	19F-A2	所有權	A	451	19F	49.89	6.58	2.06	2,519			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
51	20F-A2	所有權	A	451	20F	49.89	6.58	2.06	2,519			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
52	21F-A2	所有權	A	474	21F	52.47	6.79	1.84	2,643			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
53	22F-A2	所有權	A	476	22F	46.24	13.27	0.00	2,655			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
54	23F-A2	所有權	A	650	23F	71.26	10.02	4.97	3,626			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
55	24F-A2	所有權	A	650	24F	71.26	10.02	4.97	3,626			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
56	2F-A3	所有權	A	769	2F	87.16	9.01	1.51	4,290	3,127	29	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	1/1		
57	3F-A3	所有權	A	705	3F	79.04	9.10	1.51	3,932			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
58	4F-A3	所有權	A	705	4F	79.04	9.10	1.51	3,932			謝○謹	1/1	最高限額抵押權轉載	
59	5F-A3	所有權	A	705	5F	79.04	9.10	1.51	3,932	3,127	61	李○燕	1/1		
60	6F-A3	所有權	A	705	6F	79.04	9.10	1.51	3,932			簡○華	1/1	抵押權轉載	
61	7F-A3	所有權	A	705	7F	79.04	9.10	1.51	3,932	3,127	26	高○金	1/1	最高限額抵押權轉載	
62	8F-A3	所有權	A	769	8F	87.19	9.01	1.51	4,291	3,127	52	洪○章	1/1		
63	9F-A3	所有權	A	769	9F	87.19	9.01	1.51	4,291	3,127	66	秦○文	1/1	抵押權轉載	
64	10F-A3	所有權	A	769	10F	87.19	9.01	1.51	4,291			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		

更新後變動情形															
項目		標示部							所有權部			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(土地)			層次	主建物面積	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		共用部分(大公舍車公面積共 10,979.77M <sup>2</sup> )					所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	分配基地權利範圍/10萬			陽台	雨遮	大公持分(/10萬)	車位持分(/100萬)	車位編號				
65	11F-A3	所有權	A	772	11F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	69	李○萍	1/1	最高限額抵押權轉載	
66	12F-A3	所有權	A	772	12F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	20	林○將	1/1	抵押權轉載	
67	13F-A3	所有權	A	772	13F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	95	謝○美玉	1/1		
68	14F-A3	所有權	A	772	14F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	53	陳○龍	1/1		
69	15F-A3	所有權	A	772	15F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	90	張○梅	1/1		
70	16F-A3	所有權	A	772	16F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	129	徐○煙	1/1	最高限額抵押權轉載	
71	17F-A3	所有權	A	772	17F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	42	廖○修	1/1	抵押權轉載	
72	18F-A3	所有權	A	772	18F	87.51	9.00	1.28	4,305	3,127	48	廖○驊	1/1	最高限額抵押權轉載	
73	19F-A3	所有權	A	792	19F	89.68	9.38	1.28	4,419			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
74	20F-A3	所有權	A	792	20F	89.68	9.38	1.28	4,419			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
75	21F-A3	所有權	A	771	21F	88.76	7.70	1.28	4,303	3,127	119	新北市/新北市政府財政局	1/1		
76	22F-A3	所有權	A	748	22F	85.82	7.75	1.28	4,174			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
77	23F-A3	所有權	A	814	23F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
78	24F-A3	所有權	A	814	24F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
79	2F-A5	所有權	A	577	2F	63.25	8.91	0.00	3,219			社團法人新北市靈天慈善推廣協會	1/1		
80	3F-A5-1	所有權	A	422	3F	48.38	4.40	1.53	2,354	3,127	130	威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
81	3F-A5-2	所有權	A	352	3F	40.45	3.52	1.01	1,961	3,127	131	威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
82	4F-A5-1	所有權	A	422	4F	48.38	4.40	1.53	2,354	3,127	132	威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
83	4F-A5-2	所有權	A	352	4F	40.45	3.52	1.01	1,961			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
84	5F-A5-1	所有權	A	422	5F	48.38	4.40	1.53	2,354	3,127	43	林○玉	1/1		
85	5F-A5-2	所有權	A	352	5F	40.45	3.52	1.01	1,961			林○發	1/1		
86	6F-A5-1	所有權	A	422	6F	48.38	4.40	1.53	2,354			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
87	6F-A5-2	所有權	A	352	6F	40.45	3.52	1.01	1,961			陳○	1/1		
88	7F-A5-1	所有權	A	422	7F	48.38	4.40	1.53	2,354			高○金	1/1		
89	7F-A5-2	所有權	A	352	7F	40.45	3.52	1.01	1,961			陳○惠	1/1		
90	8F-A5	所有權	A	645	8F	72.73	7.93	3.58	3,598	3,127	51	鄭○葉	1/1		
91	9F-A5	所有權	A	645	9F	72.73	7.93	3.58	3,598	3,127	50	徐○南	1/1		
92	10F-A5	所有權	A	645	10F	72.73	7.93	3.58	3,598			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
93	11F-A5	所有權	A	642	11F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
94	12F-A5	所有權	A	642	12F	72.73	7.55	3.58	3,581	3,127	10	林○美	1/1		
95	13F-A5	所有權	A	642	13F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
96	14F-A5	所有權	A	642	14F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
97	15F-A5	所有權	A	642	15F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
98	16F-A5	所有權	A	642	16F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
99	17F-A5	所有權	A	642	17F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
100	18F-A5	所有權	A	642	18F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
101	19F-A5	所有權	A	642	19F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		

更新後變動情形															
項目		標示部							所有權部			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(土地)			層次	主建物面積	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		共用部分(大公含車公面積共 10,979.77M <sup>2</sup> )					所有權人/管理者	權利範圍
		權利種類	地號	分配基地權利範圍/10萬			陽台	雨遮	大公持分(/10萬)	車位持分(/100萬)	車位編號				
102	20F-A5	所有權	A	642	20F	72.73	7.55	3.58	3,581			溫○慶	1/1		
103	21F-A5	所有權	A	642	21F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
104	22F-A5	所有權	A	642	22F	72.73	7.55	3.58	3,581			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
105	3F-A6	所有權	A	748	3F	88.11	5.51	3.54	4,176	3,127	55	楊○龍	1/1		
106	4F-A6	所有權	A	748	4F	88.11	5.51	3.54	4,176			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
107	5F-A6	所有權	A	748	5F	88.11	5.51	3.54	4,176	3,127	59	楊○英	1/1		
108	6F-A6	所有權	A	748	6F	88.11	5.51	3.54	4,176	3,127	58	楊○蘭	1/1		
109	7F-A6	所有權	A	748	7F	88.11	5.51	3.54	4,176	3,127	57	楊○春	1/1		
110	8F-A6	所有權	A	779	8F	91.89	5.51	3.54	4,344			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
111	9F-A6	所有權	A	779	9F	91.89	5.51	3.54	4,344			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
112	10F-A6	所有權	A	779	10F	91.89	5.51	3.54	4,344	3,127	41	張○方	1/1		
113	11F-A6	所有權	A	651	11F	71.31	10.12	5.00	3,632	3,127	49	李○瑞	1/1	最高限額抵押權轉載	
114	12F-A6	所有權	A	651	12F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
115	13F-A6	所有權	A	651	13F	71.31	10.12	5.00	3,632	3,127	18	趙○玉系	1/1		
116	14F-A6	所有權	A	651	14F	71.31	10.12	5.00	3,632	3,127	65	田○萍	1/1		
117	15F-A6	所有權	A	651	15F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
118	16F-A6	所有權	A	651	16F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
119	17F-A6	所有權	A	651	17F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
120	18F-A6	所有權	A	651	18F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
121	19F-A6	所有權	A	651	19F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
122	20F-A6	所有權	A	651	20F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
123	21F-A6	所有權	A	651	21F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
124	22F-A6	所有權	A	651	22F	71.31	10.12	5.00	3,632			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
125	3F-A7	所有權	A	761	3F	89.57	5.59	6.35	4,245	3,127	62	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	1/1		
126	4F-A7	所有權	A	761	4F	89.57	5.59	6.35	4,245			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
127	5F-A7	所有權	A	761	5F	89.57	5.59	6.35	4,245	3,127	56	曾○泉	1/1	最高限額抵押權轉載	
128	6F-A7	所有權	A	761	6F	89.57	5.59	6.35	4,245			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
129	7F-A7	所有權	A	761	7F	89.57	5.59	6.35	4,245	3,127	108	王○興	1/1	最高限額抵押權轉載	
130	8F-A7	所有權	A	786	8F	92.67	5.59	5.61	4,383	3,127	68	陳○蓮	1/1	抵押權轉載	
131	9F-A7	所有權	A	786	9F	92.67	5.59	5.61	4,383			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
132	10F-A7	所有權	A	786	10F	92.67	5.59	5.61	4,383			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
133	11F-A7	所有權	A	814	11F	92.65	9.15	3.28	4,541	3,127	11	徐○秀	1/1	抵押權轉載	
134	12F-A7	所有權	A	814	12F	92.65	9.15	3.28	4,541	3,127	63	黃○筠	1/1	最高限額抵押權轉載	
135	13F-A7	所有權	A	814	13F	92.65	9.15	3.28	4,541	3,127	36	黃○鄧却	1/1		
136	14F-A7	所有權	A	814	14F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
137	15F-A7	所有權	A	814	15F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		
138	16F-A7	所有權	A	814	16F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1		

更新後變動情形														
項目		標示部							所有權部			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(土地)			層次	主建物面積	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )		共用部分(大公含車公面積共 10,979.77M <sup>2</sup> )					所有權人/管理者
		權利種類	地號	分配基地權利範圍/10萬			陽台	雨遮	大公持分(/10萬)	車位持分(/100萬)	車位編號			
139	17F-A7	所有權	A	814	17F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
140	18F-A7	所有權	A	814	18F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
141	19F-A7	所有權	A	814	19F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
142	20F-A7	所有權	A	814	20F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
143	21F-A7	所有權	A	814	21F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
144	22F-A7	所有權	A	814	22F	92.65	9.15	3.28	4,541			威堡建設股份有限公司(實施者)	1/1	
145	市民活動中心 1F	所有權	A	279	1F	34.95			360			新北市/新北市板橋區公所	1/1	
	市民活動中心 2F		A	1638	2F	204.98			792	1,322	144		1/1	
						11,312.65	1,195.52	502.16	548,390	451,610				

(二) 共有部分項目及權利範圍計算式說明

1、本案共有部分面積計10,979.77平方公尺，地上1層至地上24層面積小計3,120.95平方公尺，地下1層至地下5層面積小計2,053.48平方公尺，屋突1層至屋突3層面積小計331.08平方公尺。

2、項目如下：

1.2 樓市民活動中心專用車位明細表

樓別	公設明細	面積		分配原則
		平方公尺	坪	
地下1層	汽車位1位,機車位1位	17.00	5.14	
合計		17.00	5.14	

住宅公設明細表

樓別	公設明細	面積		分配原則
		平方公尺	坪	
1樓	梯廳,電樓梯間,管道間	193.26	58.46	由1樓店鋪及2~24樓(不含活動中心)依各戶(主建物+陽台)面積比例分攤
2樓	梯廳,電樓梯間	117.77	35.63	
3~22樓	梯廳,電樓梯間	2492.80	754.07	
23樓	梯廳,電樓梯間,管委會,陽台	203.71	61.62	
24樓	梯廳,電樓梯間	113.41	34.31	
屋突1~3層		331.08	100.15	
地下一層	梯廳,台電配電場所,垃圾暫存區,垃圾車位,防災中心	914.21	276.55	
地下二層	梯廳,消防幫浦室,電信室,蓄水池	194.03	58.69	
地下三層	梯廳,緊急發電機室,機械室,蓄水池	157.13	47.53	
地下四層	梯廳,緊急發電機室,機械室,蓄水池	189.45	57.31	
地下五層	梯廳,消防幫浦室,電信室,蓄水池	154.66	46.78	
增加地下二~五層防空避難空間(調整)		427.00	129.17	
合計		5488.51	1660.27	

全區大公明細表

(店鋪+住宅+活動中心)

樓別	公設明細	面積		分配原則
		平方公尺	坪	
1樓	汽機車車道	106.38	32.18	依全區(含市民活動中心)依(主建物+陽台)面積比例分攤
地下1層	車道	423.25	128.03	
合計		529.63	160.21	

車公明細表

樓別	公設明細	面積		分配原則
		平方公尺	坪	
地下1層	停車格位	128.81	38.97	平面9位
地下2層	停車空間	1287.97	389.61	平面33位
地下3層	停車空間	1328.76	401.95	平面33位
地下4層	停車空間	1295.42	391.86	平面33位
地下5層	防空避難室兼停車空間	1330.67	402.53	平面36位
扣除地下二~五層防空避難空間(調整)		427.00	129.17	
合計		4944.63	1495.75	車位共144位



3、權利範圍計算方式：

- (1)市民活動中心專用:市民活動中心專用公由1、2樓(主建物)面積比例分攤。
- (2)全區大公:由店鋪.住宅及1、2樓市民活動中心依(主建物+陽台)面積比例分攤。
- (3)店鋪住宅公:由1~頂樓(店鋪+住宅)依各戶(主建物+陽台)面積比例分攤。

(三) 他項權利登記清冊

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

表17-4土地他項權利登記清冊表

序號	土地標示部			土地所有權部		更新前土地他項權利部							更新後土地他項權利部					備註 (收件年 期及字 號)				
	行政區	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人 (管理機 關/受託 人)	登記 次序	設定權 利種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定權 利範圍	存續期間	設定 義務 人	設定權利 種類	權利人	債權額比例		擔保債權總 金額(元)	擔保債 權確定 日期	債務人 及債務 額比例	設定 義務 人
1	板橋區	江子翠	溪頭	176	807.00	79	王○興	79	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	新臺幣 6,600,000 元正	全部 ***1分 之1***		王○興	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	761/1000000	新臺幣 6,600,000 元正	民國135 年1月8 日	王○興，債務額比例全部	王○興	板登字第363330號
2				119-47	105.00	15	李○憲	15	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	新臺幣 6,000,000 元正	全部 ***1分 之1***		李○憲	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	974/1000000	新臺幣 6,000,000 元正	民國128 年9月 14日	李○憲，債務額比例全部	李○憲	板登字第294480號
3				119-47	105.00	19	李○瑞	19	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	新臺幣 9,060,000 元正	全部 ***1分 之1***		李○瑞	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	651/1000000	新臺幣 9,060,000 元正	民國138 年4月8 日	李○瑞，債務額比例全部	李○瑞	板登字第078920號
4				176	807.00	83	李○萍	83	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	新臺幣 10,080,000 元正	全部 ***1分 之1***		李○萍	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	772/1000000	新臺幣 10,080,000 元正	民國134 年9月 29日	李○萍，債務額比例全部	李○萍	莊板登字第015740號
						90		90	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	新臺幣 1,920,000 元正	全部 ***1分 之1***		李○萍	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	771/1000000	新臺幣 1,920,000 元正	民國140 年11月 21日	李○萍，債務額比例全部	李○萍	板登字第262520號
5				119-53	48.00	1	林○將	1	抵押權	新北市板橋區農會	最高限額新臺幣 4,200,000 元正	全部 ***1分 之1***		林○將	抵押權	新北市板橋區農會	1244 / 1000000	最高限額新臺幣 4,200,000 元正	民國126 年10月 27日	林○將	林○將	板登字第053314號
				120-24	97.00	1		1	抵押權	新北市板橋區農會	最高限額新臺幣 4,200,000 元正	全部 ***1分 之1***		林○將		最高限額新臺幣 4,200,000 元正		民國126 年10月 27日				

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部						更新後土地他項權利部						備註 (收件年 期及字 號)			
	行政區	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人 (管理機 關/受託 人)	登記 次序	設定權 利種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定權 利範圍	存續期間	設定 義務 人	設定權利 種類	權利人	債權額比例	擔保債權總 金額(元)		擔保債 權確定 日期	債務人 及債務 額比例	設定 義務 人
6				120-25	146.00	1		1	抵押權	新北市板橋區農會	最高限額新臺幣 4,200,000 元正	全部 ***1分 之1***		林○將				最高限額新臺幣 4,200,000 元正	民國126 年10月 27日			
				119-52	77.00	3	徐○婁	6-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額新臺幣 1,800,000 元正	全部 ***1分 之1***		徐○婁	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	1244 / 1000000	最高限額新臺幣 1,800,000 元正	民國133 年6月2 日	陳○宏，債 務額比 例全部	徐○婁	板登字 第 075370 號
				120-23	61.00	3		6-1	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額新臺幣 1,800,000 元正	全部 ***1分 之1***		徐○婁				最高限額新臺幣 1,800,000 元正	民國133 年6月2 日			
7				175	105.00	3	高○金	4	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 3,600,000 元正	全部 ***1分 之1***		高○金	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	1127 / 1000000	新臺幣 3,600,000 元正	民國141 年5月 10日	張○翰，債 務額比 例全部	高○金	店板登 字第 007030 號
8				176	807.00	74	張○興	74	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	新臺幣 3,600,000 元正	全部 ***1分 之1***		張○興	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	974 / 1000000	新臺幣 3,600,000 元正	民國131 年2月 15日	張○興，債 務額比 例全部	張○興	板登簡 字第 021730 號
9				119-53	48.00	6	陳○蓮	6	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	最高限額新臺幣 1,800,000 元正	全部 ***1分 之1***	自95年 11月01 日至135 年10月 31日	陳○蓮	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	1257 / 1000000	最高限額新臺幣 1,800,000 元正		陳○蓮	陳○蓮	板登字 第 589840 號
10				176	807.00	88	黃○筠	88	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 4,680,000 元正	全部 ***1分 之1***		黃○筠	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	814 / 1000000	新臺幣 4,680,000 元正	民國139 年2月 19日	黃○筠，債 務額比 例全部	黃○筠	重板登 字第 005220 號
						89		89	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 6,720,000 元正	全部 ***1分 之1***		黃○筠	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	814 / 1000000	新臺幣 6,720,000 元正	民國139 年2月 19日	黃○筠，債 務額比 例全部	黃○筠	重板登 字第 005230 號
11				176	807.00	27-1	廖○修	27-1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	本金最高限額新臺幣 3,600,000 元正	全部 ***1分 之1***	自84年 11月15 日至114 年11月 14日	廖○修	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	772 / 1000000	本金最高限額新臺幣 3,600,000 元正		廖○修	廖○修	板登字 第 390210 號

序號	土地標示部				土地所有權部		更新前土地他項權利部						更新後土地他項權利部						備註 (收件年 期及字 號)			
	行政區	段	小段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記 次序	所有權人 (管理機 關/受託 人)	登記 次序	設定權 利種類	權利人	擔保債權總 金額(元)	設定權 利範圍	存續期間	設定 義務 人	設定權利 種類	權利人	債權額比例	擔保債權總 金額(元)		擔保債 權確定 日期	債務人 及債務 額比例	設定 義務 人
12				176	807.00	77	廖○驊	77	最高限 額抵押 權	台新國際商業 銀行股份有限 公司	新臺幣 10,380,000 元正	全部 ***1分 之1***		廖○ 華	最高限額 抵押權	台新國際商業 銀行股份有限 公司	772/1000000	新臺幣 10,380,000 元正	民國 132 年 8 月 25 日	廖○ 華，債 務額比 例全部	廖○ 華	店板登 字第 004910 號
13				119- 50	107.00	11	鄭○哲	11	最高限 額抵押 權	板信商業銀行 股份有限公司	新臺幣 840,000 元 正	全部 ***1分 之1***		鄭○ 哲	最高限額 抵押權	板信商業銀行 股份有限公司	472/1000000	新臺幣 840,000 元 正	民國 134 年 2 月 3 日	鄭○ 哲，債 務額比 例全部	鄭○ 哲	板登字 第 026700 號
14				119- 53	48.00	7	鄭○阿儉	7	最高限 額抵押 權	新北市板橋區 農會	新臺幣 4,560,000 元正	全部 ***1分 之1***		鄭○ 阿儉	最高限額 抵押權	新北市板橋區 農會	1374/1000000	新臺幣 4,560,000 元正	民國 132 年 11 月 3 日	鄭○阿 儉，債 務額比 例全部	鄭○ 阿儉	板登字 第 337090 號
				120- 24	97.00	7		7	最高限 額抵押 權	新北市板橋區 農會	新臺幣 4,560,000 元正	全部 ***1分 之1***		鄭○ 阿儉				新臺幣 4,560,000 元正	民國 132 年 11 月 3 日			
				120- 25	146.00	7		7	最高限 額抵押 權	新北市板橋區 農會	新臺幣 4,560,000 元正	全部 ***1分 之1***		鄭○ 阿儉				新臺幣 4,560,000 元正	民國 132 年 11 月 3 日			
15				119- 49	103.00	3	謝○謹	4	最高限 額抵押 權	臺灣新光商業 銀行股份有限 公司	新臺幣 8,920,000 元正	全部 ***1分 之1***		謝○ 謹	最高限額 抵押權	臺灣新光商業 銀行股份有限 公司	705/1000000	新臺幣 8,920,000 元正	民國 141 年 10 月 27 日	謝○ 明，債 務額比 例全部	謝○ 謹	汐板登 字第 010750 號
16				176	807.00	31	簡○華	31	抵押權	新北市板橋區 農會	新臺幣 4,200,000 元正	全部 ***1分 之1***	自 86 年 03 月 31 日至 116 年 03 月 30 日	簡○ 華	抵押權	新北市板橋區 農會	1028/1000000	新臺幣 4,200,000 元正		吳○生	簡○ 華	板登字 第 023214 號

表17-5建物他項權利登記清冊表

序號	行政區	段	小段	戶別	建物門牌	坐落 小段 地號	所有權人 (管理機關/受託人)	更新後						備註 (收件年度及字號)	
								設定權利範圍	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例		設定義務人
1	板橋區	江子翠	溪頭	12F-A1	江子翠	A	李○憲	全部***1分之1***	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	新臺幣 6,000,000 元正	民國128年9月14日	李○憲, 債務額比例全部	李○憲	板登字第294480號
2				11F-A6			李○瑞	全部***1分之1***	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	新臺幣 9,060,000 元正	民國138年4月8日	李○瑞, 債務額比例全部	李○瑞	板登字第078920號
3				4F-A3			謝○謹	全部***1分之1***	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	新臺幣 8,920,000 元正	民國141年10月27日	謝○明, 債務額比例全部	謝○謹	汐板登字第010750號
4				13F-A2			鄭○哲	全部***1分之1***	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	新臺幣 840,000 元正	民國134年2月3日	鄭○哲, 債務額比例全部	鄭○哲	板登字第026700號
5				15F-A2, 16F-A3			徐○婁	全部***1分之1***	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額新 臺幣 1,800,000 元正	民國133年6月2日	陳○宏, 債務額比例全部	徐○婁	板登字第075370號
								全部***1分之1***	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	最高限額新 臺幣 1,800,000 元正	民國133年6月2日	陳○宏, 債務額比例全部	徐○婁	板登字第075370號
6				1F-A5			鄭○阿儉	全部***1分之1***	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	新臺幣 4,560,000 元正	民國132年11月3日	鄭○阿儉, 債務額比例全部	鄭○阿儉	板登字第337090號
7				12F-A2, 12F-A3			林○將	全部***1分之1***	抵押權	新北市板橋區農會	最高限額新 臺幣 4,200,000 元正	民國126年10月27日	林○將	林○將	板登字第053314號
8				7F-A2, 8F-A7			陳○蓮	全部***1分之1***	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	最高限額新 臺幣 1,800,000 元正		陳○蓮	陳○蓮	板登字第589840號
10				11F-A3			李○萍	全部***1分之1***	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	新臺幣 10,080,000 元正	民國134年9月29日	李○萍, 債務額比例全部	李○萍	莊板登字第015740號
								全部***1分之1***	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	新臺幣 1,920,000 元正	民國140年11月21日	李○萍, 債務額比例全部	李○萍	板登字第262520號

序號	行政區	段	小段	戶別	建物坐落			所有權人 (管理機關/受託人)	更新後							備註 (收件年度及字號)	
					建物門牌	段	小段		地號	設定權利範圍	設定權利種類	權利人	擔保債權總金額(元)	擔保債權確定期日	債務人及債務額比例		設定義務人
11				18F-A3				廖○驊	全部***1分之1***	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 10,380,000 元正	民國 132 年 8 月 25 日	廖○華，債務額比例全部	廖○華	店板登字第 004910 號	
12				8F-A1				張○興	全部***1分之1***	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	新臺幣 3,600,000 元正	民國 131 年 2 月 15 日	張○興，債務額比例全部	張○興	板登簡字第 021730 號	
13				17F-A3				廖○修	全部***1分之1***	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	本金最高限額新臺幣 3,600,000 元正		廖○修	廖○修	板登字第 390210 號	
14				1F-A2, 6F-A3				簡○華	全部***1分之1***	抵押權	新北市板橋區農會	新臺幣 4,200,000 元正		吳○生	簡○華	板登字第 023214 號	
15				12F-A7				黃○筠	全部***1分之1***	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 4,680,000 元正	民國 139 年 2 月 19 日	黃○筠，債務額比例全部	黃○筠	重板登字第 005220 號	
					全部***1分之1***	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司		新臺幣 6,720,000 元正	民國 139 年 2 月 19 日	黃○筠，債務額比例全部	黃○筠	重板登字第 005230 號				
17				7F-A7				王○興	全部***1分之1***	最高限額抵押權	中華郵政股份有限公司	新臺幣 6,600,000 元正	民國 135 年 1 月 8 日	王○興，債務額比例全部	王○興	板登字第 363330 號	
18				7F-A3				高○金	全部***1分之1***	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	新臺幣 3,600,000 元正	民國 141 年 5 月 10 日	張○翰，債務額比例全部	高○金	店板登字第 007030 號	

(四) 限制登記清冊

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

表17-6土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形									更新後						備註					
	土地標示部					登記次序	所有權人	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容	土地標示部					土地所有權部	權利範圍	權利種類	限制權利範圍	內容
	行政區	段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )							段	小段	地號	面積(m <sup>2</sup> )						
1	板橋區	江子翠	溪頭	176	807.00	9	徐進南	368/10000	所有權	368/10000	限制登記事項：未辦妥所有權移轉登記予請求權人不得移轉他人，請求權人：徐○梅，持分：368/20000；徐○霞，持分：368/20000	江子翠	溪頭	A	2,031.00	徐進南	645 / 1000000	所有權	645 / 1000000	限制登記事項：未辦妥所有權移轉登記予請求權人不得移轉他人，請求權人：徐○梅，持分：368/20000；徐○霞，持分：368/20000	

### 拾捌、實施進度

表18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	109年	110年	113年						114年	114年~117年	117年					
		10	11	7	8	9	10	11	12	1	2月~2月	3	4	5	6	7	8
1	事業計畫核定公告																
2	申請變更事業計畫及權利變換計畫報核																
3	變更事業及權利變換計畫核定公告																
4	申請拆除及建造執照																
5	改良物殘餘價值補償																
6	申請更新期間稅捐減免																
7	土地補償金發放作業																
8	地上物騰空拆除																
9	工程施工																
10	申請使用執照																
11	送水送電																
12	申請測量																
13	釐正圖冊																
14	接管																
15	計算及找補差額價金																
16	產權登記																
17	申請更新後稅捐減免																
18	更新成果備查																

註：未來仍以實際進度為準。

## 拾玖、其他應加表明之事項

### 一、專屬網頁及聯絡資訊

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

實施者：威堡建設股份有限公司

連絡電話：(02) 2393-1298

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路74巷18-1號

專屬網站：<https://www.vibo98.com.tw/projects/板橋區江子翠段都市更新變更事業計畫案暨擬定權利變換計畫.6.html>

內政部營建署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>



## 二、新北市都市更新審議原則(依106年12月15日版本第四點都市更新權利變換計畫之審議原則附表二檢討)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、最小分配面積單元及不願或不能分配	<p>(一) 都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十條第一項之最小分配面積單元基準,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四十六平方公尺(另加計附屬建物及共有部分)乘以二樓以上平均單價者,不得列為不能參與分配。</p> <p>(二) 若有合併申請分配情事,應檢附當事人書面意見並提出合併申請書。</p> <p>(三) 不能參與分配且未表明分配意願者,得以現金補償之,且應敘明原因並詳載於計畫書中。</p> <p>(四) 不願參與分配且出具證明文件者,得以現金補償之;未表明不願參與者,仍應依本條例第三十一條規定分配之。</p>	<p>(一) 本案於拾伍章檢討依規定計算本案最小分配單元價值為12,413,170元,惟本案最小設計單元為4樓A5-2戶,建物面積為20.12坪,單元價值為11,508,640元,考量本案最小設計單元已低於規定標準,其價值對所有權人較有利,故調整本案最小分配單元價值為11,508,640元。</p> <p>(二) 無涉及。</p> <p>(三) 本案計12位所有權人屬不能參與權利變換,為未達最小分配單元價值。</p> <p>(四) 本案共有3位達最小分配單元價值,並勾選不願參與權利變換分配,故依「都市更新條例」第52條規定領取現金補償。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	15-1
二、估價內容及條件	<p>(一) 比較標的成交日期應至少距價格日期一年內,若無一年內相關案例者,得酌予放寬,並應敘明理由。</p> <p>(二) 屬原合法建築物之陽台面積,無論是否登記均應採公平一致性處理原則,並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三) 依本條例第二十條及其施行細則第十二條辦理者,土地估價以更新前(即都市計畫變更前)之土地使用分區為準。</p> <p>(四) 有關估價報告書引用之案例,應以相同行政區或相鄰之行政區為準,倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例,得放寬為價格相當之行政區,但應敘明理由。</p>	<p>(一) 本案比較標的日期皆符合規定。</p> <p>(二) 無涉及。</p> <p>(三) 無涉及。</p> <p>(四) 本案皆以相同行政區設定相關案例,符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	-
三、選配事項	<p>(一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置,應依都市更新事業計畫表明分配方式處理。</p> <p>(二) 辦理選配及公開抽籤作業時,應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定,其事業計畫未表明分配方式者,不得對選配者加以限制;針對超額選配之處理,其多選配部分,係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地,應由實施者與所有權人合意為之,且超額選配之申請,應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限,不得併同抽籤處理。</p>	<p>(一) 有關分配方式皆依照原核定事業計畫表明方式辦理。</p> <p>(二) 本案選配及公開抽籤作業皆依照原核定事業計畫表明分配方式及相關規定辦理,符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	14-1
四、計畫實施之確保	<p>(一) 應說明補償金與更新資金之來源。</p> <p>(二) 擬定完善財務控管機制(如配合信託機制或建築經理公司之控管及續建等)。</p>	<p>(一) 有關本案資金來源已於核定之事業計畫內容載明,實施者自有資金將以專款專用的方式投入30%,另外70%融資資金將搭配「都市更新信託」機制,由銀行依照改建進度撥款,確保所有權人權利。</p> <p>(二) 有關財務控管機制已於核定之事業計畫內容載明,並以</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合</p> <p><input type="checkbox"/> 提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/> 免檢討</p>	附錄

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		信託機制進行資金控管，且納入信託續建機制。		
五、信託契約	信託契約（草案）納入計畫書附錄。	請詳參附錄	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	附錄
六、共同負擔	<p>（一）各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>（二）外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用合計以每戶七萬五千元提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列（不含信託登記及信託塗銷費用）；鄰房鑑定費用依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會之鑑定收費標準提列。</p> <p>（三）工程管理費用提列以都市更新會為實施者申請者為限。</p> <p>（四）以權利變換方式實施應辦理資金信託，並得提列共同負擔。</p> <p>（五）共同負擔營建單價提列第三級費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>（六）貸款利息應依資金來源分為自有資金及貸款資金且分別計息，並扣除公寓大廈公共基金。</p> <p>（七）若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。</p> <p>（八）實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供本會審議時參考。</p>	<p>（一）本案管理費用係依事業計畫審竣核定結果辦理，符合規定。</p> <p>（二）符合規定。</p> <p>（三）無涉及。</p> <p>（四）本案以權利變換方式辦理，符合規定。</p> <p>（五）本案符合規定，並檢附建材等級表。</p> <p>（六）本案依法定適用日100年6月7日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算，符合規定。</p> <p>（七）本案採權利變換方式辦理。</p> <p>（八）遵照辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	10-1~10-6
七、停車位分配	<p>實施者因折價抵付獲配之停車位，得由實施者彈性分配於各分配單元。但有下列情形之一者，應由本會予以調整：</p> <p>（一）實施者將獲配之停車位集中分配於更新後權利價值最低分配單元或最小面積分配單元。</p> <p>（二）其他經本會認定有不合理之情形。</p>	無涉及。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

附錄一：實施者證明文件

**股份有限公司變更登記表**

變更預查編號 \_\_\_\_\_  
 公司統一編號 2 8 8 4 3 1 9 1  
 公司聯絡電話 (0 2 ) 2 3 9 3 1 2 9 8  
 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 \_\_\_\_\_ 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	威堡建設	股份有限公司
	(章程所訂) 外文		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	( 1 0 0 ) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號		
三、代表公司負責人	李治明	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
V 五、資本總額(阿拉伯數字)	80,000,000 元		
V 六、實收資本總額(阿拉伯數字)	80,000,000 元		
V 七、股份總數	8,000,000 股	V 八、已發行股份總數	1. 普通股 8,000,000 股 2. 特別股 0 股
九、董事人數任期	3 人自 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 日 (含獨立董事 0 人)		
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V 十一、公司章程修正(訂定)日期	111 年 12 月 05 日		

※變更登記日期文號 11156342200 ※ 檔號 \_\_\_\_\_

公務記載蓋章欄

112.1.-4  
公司登記表  
專用章(20)

- (一)申請表一式二份，繳核後一份存核辦單位，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)。

威堡建設 股份有限公司變更登記表

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

變更時請打V	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 2,350,000 股 · 23,500,000 元	2.財產 股 · 元	3.技術 股 · 元	4.股份交換 股 · 元	5.認股權憑證轉換股份 股 · 元	
	權益科目調整	6.資本公積 股 · 元	7.法定盈餘公積 股 · 元	8.股息及紅利 股 · 元				
		併購	9.合併 股 · 元	10.分割受讓 股 · 元	11.股份轉換 股 · 元	12.收購 股 · 元		
			其他	13.債權抵繳股款 股 · 元	14.公司債轉換股份 股 · 元	15.勞務 股 · 元		
				股 · 元				
				股 · 元				
	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損 股 · 元	2.退還股款 股 · 元	3.註銷庫藏股 股 · 元	4.合併銷除股份 股 · 元	5.分割減資 股 · 元	6.收回特別股 股 · 元	
	十四、被併購公司資料明細	併購種類	併購基準日	被併購公司				
				統一編號	公司名稱			
			年 月 日					
		年 月 日						

公務記載蓋章欄

112.1.-4  
公司登記表  
專用章(20)

11156342200

威堡建設股份有限公司變更登記表


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


所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
001	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。
002	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業。
003	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業。
004	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業。
005	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業。
006	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業。
007	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業
008	H 7 0 2 0 1 0	建築經理業。
009	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。
010	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
011	H 7 0 5 0 1 0	國有非公用財產代管業。
012	F 4 0 1 0 1 0	國際貿易業。
013	I 5 0 3 0 1 0	景觀、室內設計業。
014	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業。
015	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業。
016	F 2 1 1 0 1 0	建材零售業。
017	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。

威堡建設股份有限公司變更登記表

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

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
V 1	董事長	李治明	L 1 2 0 2 2 9 3 8 7	6,370,000
	( 1 0 0 ) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 號 7 樓			
2	董 事	李冠賢	A 1 3 0 5 4 0 9 4 7	80,000
	( 1 0 0 ) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 號 7 樓			
3	董 事	大廣國際投資有限公司	5 3 5 3 0 2 1 0	1,550,000
	( 1 0 0 ) 台北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號			
4	監察人	李芳如	L 2 2 0 2 2 8 9 0 8	0
	( 4 2 8 ) 台中市大雅區中清路 4 段 50 巷 6 號			


 公務記載蓋章欄  
 112. 1. -4  
 公司登記表  
 專用章(20)  
 11156342200


 公務記載蓋章欄  
 112. 1. -4  
 公司登記表  
 專用章(20)  
 11156342200

# 附錄二：都市更新事業計畫核定函

副本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：陳政均  
電話：(02)29506206 分機808  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AQ9442@ms.ntpc.gov.tw



234  
新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司(含  
計畫書1份、圖二式共2份)

發文日期：中華民國109年10月30日  
發文字號：新北府城更字第1094712205號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：計畫書1份、圖二式共2份、綠建築協議書正本1份、副本3份

主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新事業計畫案」，並自109年10月31日零時起生效，請依計畫書、圖所載內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條規定、109年3月27日新北市都市更新及爭議處理審議會第9次會議紀錄、貴公司109年5月15日威堡江翠更字第109051501號函及109年8月19日威堡江翠更字第109081901號函辦理。
- 二、有關本案法令適用版本部分，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條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查貴公司於100年11月4日申請報核事業計畫，故得適用本條例修正前之規定。
- 三、實施者：威堡建設股份有限公司、統一編號：28843191、代表人：李治明。

四、同意本案依109年3月27日新北市都市更新及爭議處理審議會第9次會議決議第三點辦理更新單元範圍內銘傳街94巷及銘傳街76巷(部分)現有巷道廢巷改道事宜，說明如下：

- (一)本案更新單元範圍內銘傳街94巷及銘傳街76巷(部分)現有巷道廢巷一事，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。有關本案規劃改道保留指定有建築線6公尺通行道路部分，請貴公司於核准使用執照前，完成基地內6公尺通行道路鋪設後，檢具相關文件向本府城鄉發展局申請指定建築線事宜。
- (二)本案施工期間，實施者應確保後續鄰地公共通行權益及安全維護，確實執行鄰房結構安全補強作業，並完成基地內6公尺通行道路鋪設。另請實施者於後續施工時，張貼相關告示，告知用路人替代路徑。
- (三)貴公司應於公寓大廈規約草約詳載本案改道6公尺通行道路部分，為無償開放供公眾通行使用不得為約定專用，由板橋區公所管理維護，亦不得設置圍牆及其他影響通行之地上物，不得任意變更。

五、有關申請綠建築設計容積獎勵部分：

- (一)貴公司應於申報一樓樓版勘驗核准前取得核准容積獎勵之候選綠建築證書，另後續應依與本府簽訂之綠建築協議書內容及保證金數額(新臺幣2,557萬2,321元)，於核准使用執照前繳納規定之保證金予新北市住宅及都市更新基金(帳戶：新北市住宅及都市更新基金專戶，帳號93011202700006，臺灣銀行板橋分行)。若未依協議書第3條於申報一樓樓版勘驗審查前，取得獲准容積獎勵之候選綠建築證書，應於6個月內擬具變更都市更新事業計畫申請報核，逾期未提出者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫；另未依協議書第6條規定於使用執照核發

翌日2年內，取得銀級綠建築標章，本府則依同條規定沒入保證金，並將貴公司未依協議書所載承諾事項情形公告周知，貴公司不得提出異議。

(二)貴公司應於銷售廣告及買賣契約明定須保證取得綠建築銀級標章，並告知受買人；銷售廣告及買賣契約應副知本府備查，如涉廣告不實情形，將透過公平交易法相關規定處理。

(三)若本案後續取得使用執照前涉及建造執照變更設計致影響法定工程造价時，貴公司應主動告知本府，俾辦理重新簽訂本案綠建築協議書。

六、本案申請區外容積移轉40%，請貴公司逕依相關規定向本府城鄉發展局辦理。

七、本案申請土管獎勵捐贈公益設施提供1、2樓市民活動中心(不含共有部分面積共計231.49平方公尺)部分，請依本府109年8月12日新北府城設字第1091290903號函辦理。

八、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)申請綠建築設計指標應設置之相關設施(備)部分，應保用15年不得變更，其標章期滿前3個月內應由管理委員會申請繼續使用，另貴公司提撥銀級綠建築15年管理維護基金新臺幣127萬8,617元，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。

(二)申請留設人行步道(面積695.82平方公尺)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。

(三)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。

九、本案由貴公司擔任實施者依本條例第19條規定於100年11月4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日修正公布之本條例第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日修正公布之本條例相關規定辦理。

十、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依108年1月30日修正公布之本條例第75、78條規定及108年5月15日修正發布之本條例施行細則第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。

十一、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。

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

十三、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11月6日至109年12月5日內，至本府、本府都市更新處、本市板橋區公所、本市板橋區江翠里及溪頭里里辦公處閱覽。
- (二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：  
<https://www.vibo98.com/city/index.html>。
- (三)依103年4月25日修正發布之本條例施行細則第11條之1規定，本案業於104年4月28日及109年3月16日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。
- (四)因本案都市更新事業計畫於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之本條例第33條第2項規定，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區福國路101號）提起行政訴訟。



正本：威堡建設股份有限公司(代表人：李治明)

副本：內政部營建署、陳文鏗(謄本地址)、陳文鏗(通訊地址)、胡李月華、李宗憲(謄本地址)、李宗憲(通訊地址)、李洧瑞、楊鳳蘭、楊鳳春、楊鳳英、楊雲龍、黃林鄧却、徐玉梅(謄本地址)、徐玉梅(通訊地址)、謝田謹(謄本地址)、謝田謹(通訊地址)、張瓊方、林瑞美、鄭玉葉、洪朗章、鄭光哲、林美玉、楊大吉、楊錦添、楊淑惠、田金萍(謄本地址)、田金萍(通訊地址)、徐淑煙、謝黃美玉、陳阿蓮(謄本地址)、陳阿蓮(通訊地址)、李美燕(謄本地址)、李美燕(通訊地址)、林世將(謄本地址)、林世將(通訊地址)、鄭施阿儉(謄本地址)、鄭施阿儉(通訊地址)、詹立仁、詹明道、詹永旭、詹政達、詹順發、詹佳琪、詹舜麟、威碩實業股份有限公司(代表人：陳宜卉)、大廣國際投資有限公司(代表人：李治明)、陳宜卉(謄本地址)、陳宜卉(通訊地址)、李王月娥、李芳如、詹坤儒、溫永慶、陳杭、林榮發、陳余玉霞、高玉金(謄本地址)、高玉金(通訊地址)、張馮梅、李棋益(謄本地址)、李棋益(通訊地址)、孫寶鉅(謄本地址)、孫寶鉅(通訊地址)、呂秋香、陳雪卿(謄本地址)、陳雪卿(通訊地址)、徐進南、廖淑修、張明興、廖宥驊、陳新龍(謄本地址)、陳新龍(通訊地址)、陳淑娥(謄本地址)、陳淑娥(通訊地址)、徐月秀(謄本地址)、徐月秀(通訊地址)、曾秋梅(謄本地址)、曾秋梅(通訊地址)、王德興(謄本地址)、王德興(通訊地址)、簡淑華、趙陳玉系、秦思文(謄本地址)、秦思文(通訊地址)、財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會、黃舒筠(謄本地址)、黃舒筠(通訊地址)、張永明、胡日生(謄本地址)、胡日生(通訊地址)、廖敏如、李治明、李雅萍、社團法人新北市靈天慈善推廣協會(理事長：陳世泰)、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市(管理機關

：新北市板橋區公所)、新北市政府財政局、陳滄銘、國泰人壽保險股份有限公司(代表人：黃調貴)、國泰世華商業銀行股份有限公司(代表人：郭明鑑)、安泰商業銀行股份有限公司(代表人：丁予康)、元大商業銀行股份有限公司(代表人：范志強)、板信商業銀行股份有限公司(代表人：劉炳輝)、日盛國際商業銀行股份有限公司(代表人：黃錦瑋)、新北市板橋區農會(代表人：廖裕德)、第一商業銀行股份有限公司(代表人：廖燦昌)、臺灣銀行股份有限公司(代表人：呂桔誠)、玉山商業銀行股份有限公司(代表人：曾國烈)、台新國際商業銀行股份有限公司(代表人：吳東亮)、中華郵政股份有限公司(代表人：吳宏謀)、新北市中和地區農會(代表人：陳正德)、中國信託商業銀行股份有限公司(代表人：利明獻)、卓瑋駿(以上均含光碟及綜理表各1份)、安邦工程顧問股份有限公司(含計畫書1份、圖二式共2份)、王承熹建築師事務所(含計畫書1份、圖二式共2份)、新北市政府都市更新處

# 市長侯友宜



附錄三：3家估價報告書摘要

新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地 都市更新權利變換計畫案 不動產估價報告書

委託人：威堡建設股份有限公司  
價格日期：民國110年6月2日  
勘察日期：民國110年6月15日  
出件日期：民國113年3月  
版本：聽證會版



敏達不動產估價師事務所

事務所地址：台北市中山區長春路16號4樓  
電話：(02)2563-1906 傳真：(02)2563-1806

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

- 一、不動產估價報告書案號及都市更新案號：  
不動產估價報告書事務所案號：敏估更字第109083001-4號
- 二、委託人：威堡建設股份有限公司。
- 三、勘估標的基本資料：  
更新單元名稱：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案。

(一)更新前基本資料

- 1. 勘估標的內容：  
(1)土地標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地。  
(2)建物標示：新北市板橋區銘傳街76巷1號等53筆建物。  
(3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2. 產權分析：

- (1)所有權人及權利範圍：

表一、土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	119-47	105.00	陳○鏗	1	4	26.25	7.94	2416	
			胡李○華	1	4	26.25	7.94	2417	
			李○憲	1	4	26.25	7.94	2414	
			李○瑞	1	4	26.25	7.94	2415	
2	119-48	117.00	楊○蘭	1	4	29.25	8.85	2455	
			楊○春	1	4	29.25	8.85	2456	
			楊○英	1	4	29.25	8.85	2457	
			楊○麗	1	4	29.25	8.85	2454	
3	119-49	103.00	黃林○却	1	4	25.75	7.79	2458	
			徐○梅	1	4	25.75	7.79	2460	
			謝○謹	1	4	25.75	7.79	2461	
			張○方	1	4	25.75	7.79	2459	
4	119-50	107.00	林○美	1	4	26.75	8.09	2421	
			鄭○菡	1	4	26.75	8.09	2419	
			洪○章	1	4	26.75	8.09	2418	
			鄭○哲	1	4	26.75	8.09	2420	
5	119-51	76.00	楊○麗	1	3	25.33	7.66		
			林○玉	1	3	25.33	7.66		
			楊○惠	11	33	25.33	7.66		
6	119-52	77.00	田○萍	1	4	19.25	5.82	2465	



敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

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)	登記建號	備註
7	119-53	48.00	徐○煙	1	2	38.50	11.65	2463	
			謝黃○玉	1	4	19.25	5.82	2462	
			陳○蓮	1	4	12.00	3.63	2502	
			李○燕	1	4	12.00	3.63	2500	
			林○蔣	1	4	12.00	3.63	2501	
			鄭施○倫	1	4	12.00	3.63	2499	
8	119-54	4.00	楊○龍	1	3	1.33	0.40		
			林○玉	1	3	1.33	0.40		
			楊○惠	11	33	1.33	0.40		
9	120-6	1.00	唐○仁	71	624	0.11	0.03		
			唐○道	1	16	0.06	0.02		
			唐○旭	1	24	0.04	0.01		
			唐○達	1	24	0.04	0.01		
			唐○發	1	24	0.04	0.01		
			唐○琪	1	16	0.06	0.02		
			唐○麟	1	16	0.06	0.02		
			威碩實業股份有限公司	7	78	0.09	0.03		
			大廣國際投資有限公司	7	78	0.09	0.03		
			陳○卉	28	390	0.07	0.02		
10	120-22	25.00	威堡建設股份有限公司	637	5070	0.13	0.04		
			李王○娥	14	390	0.04	0.01		
			李○如	14	390	0.04	0.01		
			唐○儒	1	8	0.13	0.04		
			謝○謹	1	4	6.25	1.89	2461	
			張○方	1	4	6.25	1.89	2459	
11	120-23	61.00	徐○梅	1	4	6.25	1.89	2460	
			黃林○却	1	4	6.25	1.89	2458	
			田○萍	1	4	15.25	4.61	2465	
			徐○煙	1	2	30.50	9.23	2463	
			謝黃○玉	1	4	15.25	4.61	2462	
			陳○蓮	1	4	24.25	7.34	2502	
12	120-24	97.00	李○燕	1	4	24.25	7.34	2500	
			林○蔣	1	4	24.25	7.34	2501	
			鄭施○倫	1	4	24.25	7.34	2499	
			陳○蓮	1	4	36.50	11.04	2502	
			林○蔣	1	4	36.50	11.04	2501	
			鄭施○倫	1	4	36.50	11.04	2499	
13	120-25	146.00	溫○慶	1	4	36.50	11.04		
			陳○	1	3	18.67	5.65		
			林○發	1	3	18.67	5.65		
14	122-1	56.00	陳○惠	1	3	18.67	5.65		
			高○金	1	2	52.50	15.88	2891	
15	175	105.00	張○梅	1	2	52.50	15.88	2889	

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

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)	登記建號	備註
16	176	807.00	李○益	387	10000	31.23	9.45	3830	
			孫○鉅	423	10000	34.14	10.33	3834	
			呂○香	423	10000	34.14	10.33	3835	
			陳○卿	430	10000	34.70	10.50	3826	
			徐○南	368	10000	29.70	8.98	3817	
			廖○修	430	10000	34.70	10.50	3827	
			張○興	430	10000	34.70	10.50	3824	
			廖○聯	392	10000	31.63	9.57	3822	
			陳○龍	392	10000	31.63	9.57	3821	
			陳○娥	368	10000	29.70	8.98	3813	
			徐○秀	368	10000	29.70	8.98	3815	
			曾○梅	387	10000	31.23	9.45	3829	
			王○興	423	10000	34.14	10.33	3836	
			簡○華	387	10000	31.23	9.45	3828	
			趙陳○系	368	10000	29.70	8.98	3816	
			秦○文	387	10000	31.23	9.45	3832	
			財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	430	10000	34.70	10.50	3825	
			黃○筠	387	10000	31.23	9.45	3831	
			張○明	423	10000	34.14	10.33	3837	
			曾○泉	379	10000	30.59	9.25	3818	
17	176-4	96.00	新北市/新北市板橋區公所	443	10000	35.75	10.81	3823	
			李○明	736	20000	29.70	8.98	3814	
			陳○卉	392	10000	31.63	9.57	3820	
			李○萍	392	10000	31.63	9.57	3819	
			社團法人新北市靈天慈善推廣協會	423	10000	34.14	10.33	3833	
			中華民國/財政部國有財產署	1	1	96.00	29.04		
合計		2,031.00			2,031.00	614.38			

敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

敏達字第 109083001-4 號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案

表二、建物產權分析表

項次	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
1	2414	119-47	75.86	11.76	87.62	銘傳街76巷1號	李○惠	全部	26.51	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
2	2415	119-47	75.86	11.76	87.62	銘傳街76巷1之1號	李○瑛	全部	26.51	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
3	2416	119-47	75.86	0.00	75.86	銘傳街76巷1之2號	陳○聲	全部	22.95	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
4	2417	119-47	75.86	11.76	87.62	銘傳街76巷1之3號	胡李○輝	全部	26.51	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
5	2454	119-48	75.86	11.76	87.62	銘傳街94巷2號	楊○龍	全部	26.51	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
6	2455	119-48	75.86	11.76	87.62	銘傳街94巷2之1號	楊○龍	全部	26.51	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
7	2456	119-48	75.86	11.76	87.62	銘傳街94巷2之2號	楊○春	全部	26.51	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
8	2457	119-48	75.86	11.76	87.62	銘傳街94巷2之3號	楊○英	全部	26.51	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
9	2458	119-49	74.63	0.00	74.63	銘傳街94巷4號	黃林○英	全部	22.58	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
10	2459	119-49	74.63	11.52	86.15	銘傳街94巷4之1號	張○方	全部	26.06	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
11	2460	119-49	74.63	11.52	86.15	銘傳街94巷4之2號	徐○梅	全部	26.06	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
12	2461	119-49	74.63	11.52	86.15	銘傳街94巷4之3號	謝○璽	全部	26.06	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
13	2418	119-50	72.48	0.00	72.48	銘傳街76巷3號	洪○章	全部	21.93	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
14	2419	119-50	72.48	8.21	80.69	銘傳街76巷3之1號	鄭○善	全部	24.41	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
15	2420	119-50	72.48	0.00	72.48	銘傳街76巷3之2號	鄭○哲	全部	21.93	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
16	2421	119-50	72.48	8.21	80.69	銘傳街76巷3之3號	林○美	全部	24.41	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
17	2462	119-52、120-23	73.00	0.00	73.00	銘傳街94巷6號	謝景○玉	全部	22.08	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
18	2463	119-52、120-23	73.00	12.40	85.40	銘傳街94巷6之1號	徐○輝	全部	25.83	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
19	2464	119-52、120-23	73.00	12.40	85.40	銘傳街94巷6之2號	徐○輝	全部	25.83	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
20	2465	119-52、120-23	73.00	12.40	85.40	銘傳街94巷6之3號	田○萍	全部	25.83	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
21	2499	119-53、120-24	73.73	0.00	73.73	銘傳街94巷8號	鄭曉○瑜	全部	22.30	1/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
22	2500	119-53、120-24	73.73	11.37	85.10	銘傳街94巷8之1號	李○燕	全部	25.74	2/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
23	2501	119-53、120-24	73.73	11.37	85.10	銘傳街94巷8之2號	林○蓮	全部	25.74	3/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
24	2502	119-53、120-24	73.73	11.37	85.10	銘傳街94巷8之3號	陳○蓮	全部	25.74	4/4	鋼筋混凝土造	66/5/9	
25	2889	175	44.39	0.00	44.39	銘傳街76巷12號	張○梅	全部	13.43	1/4	鋼筋混凝土造	68/7/13	
26	2890	175	44.39	0.00	44.39	銘傳街76巷12之1號	張○梅	全部	13.43	2/4	鋼筋混凝土造	68/7/13	

敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

敏達字第 109083001-4 號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案

項次	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
27	2891	175	44.39	0.00	44.39	銘傳街76巷12之2號	高○全	全部	13.43	3/4	鋼筋混凝土造	68/7/13	
28	2892	175	44.39	0.00	44.39	銘傳街76巷12之3號	高○全	全部	13.43	4/4	鋼筋混凝土造	68/7/13	
29	3813	176	96.51	10.65	107.16	松江街127號	陳○斌	全部	32.42	1/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
30	3814	176	96.51	10.65	107.16	松江街127號2樓	李○明	全部	32.42	2/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
31	3815	176	96.51	10.65	107.16	松江街127號3樓	徐○秀	全部	32.42	3/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
32	3816	176	96.51	10.65	107.16	松江街127號4樓	趙陳○彥	全部	32.42	4/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
33	3817	176	96.51	10.65	107.16	松江街127號5樓	徐○南	全部	32.42	5/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
34	3818	176	102.94	10.31	113.25	松江街125號	曹○泉	全部	34.26	1/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
35	3819	176	102.94	10.31	113.25	松江街125號2樓	李○萍	全部	34.26	2/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
36	3820	176	102.94	10.31	113.25	松江街125號3樓	陳○升	全部	34.26	3/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
37	3821	176	102.94	10.31	113.25	松江街125號4樓	陳○龍	全部	34.26	4/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
38	3822	176	102.94	10.31	113.25	松江街125號5樓	廖○輝	全部	34.26	5/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
39	3823	176	112.92	19.56	132.48	松江街123號	新北市/新北 市板橋區公所	全部	40.08	1/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
40	3824	176	112.92	19.56	132.48	松江街123號2樓	張○輝	全部	40.08	2/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
41	3825	176	112.92	19.56	132.48	松江街123號3樓	財團法人臺灣 省私立第一崇 德慈善事業基 金會	全部	40.08	3/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
42	3826	176	112.92	19.56	132.48	松江街123號4樓	陳○輝	全部	40.08	4/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
43	3827	176	112.92	19.56	132.48	松江街123號5樓	廖○輝	全部	40.08	5/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
44	3828	176	101.46	9.30	110.76	松江街121號	簡○華	全部	33.50	1/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
45	3829	176	101.46	9.30	110.76	松江街121號2樓	曹○梅	全部	33.50	2/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
46	3830	176	101.46	9.30	110.76	松江街121號3樓	李○益	全部	33.50	3/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
47	3831	176	101.46	9.30	110.76	松江街121號4樓	黃○均	全部	33.50	4/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
48	3832	176	101.46	9.30	110.76	松江街121號5樓	蔡○文	全部	33.50	5/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	

項次	建號	地號	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物(m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期	備註
49	3833	176	111.01	15.66	126.67	松江街119號	社團法人新北市區天恩善推展協會	全部	38.32	1/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
50	3834	176	111.01	15.66	126.67	松江街119號2樓	孫○聖	全部	38.32	2/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
51	3835	176	111.01	15.66	126.67	松江街119號3樓	呂○香	全部	38.32	3/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
52	3836	176	111.01	15.66	126.67	松江街119號4樓	王○興	全部	38.32	4/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
53	3837	176	111.01	15.66	126.67	松江街119號5樓	張○明	全部	38.32	5/5	鋼筋混凝土造	74/7/30	
合計			4,584.00	532.01	5,116.01				1,547.50				

敏達字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

(2)他項權利：設有抵押權26筆，金額合計140,510,000元。

表三、他項權利分析表

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權 板登字第294480號	1	地號：119-47 建號：2414	民國98年9月18日	6,000,000	國泰人壽保險股份有限公司
2	最高限額抵押權 板登字第078920號	1	地號：119-47 建號：2415	民國108年4月15日	9,060,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權 汐板登字第003970號	1	地號：119-49 建號：2461	民國108年7月29日	6,600,000	安泰商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權 板登字第026700號	1	地號：119-50 建號：2420	民國104年2月4日	840,000	板信商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權 板登字第149800號	1	地號：119-52、120-23 建號：2463、2464	民國103年6月3日	1,800,000	日盛國際商業銀行股份有限公司
6	抵押權 板登字第053314號	1	地號：119-53、120-24、120-25 建號：2501	民國78年11月2日	4,200,000	新北市板橋區農會
7	抵押權 板登字第589840號	1	地號：119-53、120-24、120-25 建號：2502	民國95年11月2日	1,800,000	第一商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權 板登字第337090號	1	地號：119-53、120-24、120-25 建號：2499	民國102年11月4日	4,560,000	新北市板橋區農會
9	最高限額抵押權 板登字第269090號	1	地號：119-40、120-6、120-17 建號：2803	民國106年12月11日	1,920,000	第一商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權 板登字第269100號	2	地號：119-40、120-6、120-17 建號：2803	民國106年12月11日	6,650,000	第一商業銀行股份有限公司
11	抵押權 板登字第021862號	1	地號：176 建號：3815	民國81年4月15日	3,600,000	板信商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權 板登簡字第171630號	2	地號：176 建號：3815	民國100年10月4日	1,650,000	板信商業銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權 板登字第258980號	3	地號：176 建號：3815	民國102年8月26日	1,950,000	板信商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權 板登字第085140號	1	地號：176 建號：3818	民國105年5月20日	14,400,000	新北市中和地區農會
	最高限額抵押權 板登字第121480號	2	地號：176 建號：3818	民國105年7月13日	2,700,000	卓**
15	最高限額抵押權 莊板登字第015740號	1	地號：176 建號：3819	民國104年10月2日	10,080,000	臺灣銀行股份有限公司

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
16	最高限額抵押權 板登字第262520號	2	地號：176 建號：3819	民國110年11月22日	1,920,000	臺灣銀行股份有限公司
17	最高限額抵押權 板登字第362930號	1	地號：176 建號：3820	民國101年12月18日	12,000,000	第一商業銀行股份有限公司
18	最高限額抵押權 店板登字第004910號	1	地號：176 建號：3822	民國102年8月26日	10,380,000	台新國際商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權 板登簡字第021730號	1	地號：176 建號：3824	民國101年2月16日	3,600,000	新北市板橋區農會
20	抵押權 板登字第390210號	1	地號：176 建號：3827	民國96年7月19日	3,600,000	臺灣銀行股份有限公司
21	抵押權 板登字第023214號	1	地號：176 建號：3828	民國86年4月3日	4,200,000	新北市板橋區農會
22	最高限額抵押權 重板登字第005220號	1	地號：176 建號：3831	民國109年2月21日	4,680,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
23	最高限額抵押權 重板登字第005230號	2	地號：176 建號：3831	民國109年2月21日	6,720,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
24	抵押權 板登字第013053號	1	地號：176 建號：3832	民國89年3月6日	4,200,000	玉山商業銀行股份有限公司
25	最高限額抵押權 板登字第363330號	1	地號：176 建號：3836	民國102年11月28日	6,600,000	中華郵政股份有限公司
26	抵押權 板登字第838150號	1	地號：176 建號：3837	民國93年1月2日	4,800,000	第一商業銀行股份有限公司

3. 建築型式：本國式。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上24層，地下5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：
  - (1) 店面銷售面積：188.37坪(含夾層)。
  - (2) 住家銷售面積：5,492.30坪。
  - (3) 設計停車位數：

樓層	車位型態	車位尺寸	數量
地下一層	坡道平面(大)	250x600	8
	坡道平面(小)	225x575	2
地下二層	坡道平面(無障礙)	350x600	2
	坡道平面(大)	250x600	23

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



樓層	車位型態	車位尺寸	數量
地下三層	坡道平面(小)	225x575	8
	坡道平面(無障礙)	350x600	1
	坡道平面(大)	250x600	25
地下四層	坡道平面(小)	225x575	7
	坡道平面(大)	250x600	27
地下五層	坡道平面(大)	250x600	28
	坡道平面(小)	225x575	8
合計			145

其餘各單元面積則詳見附表五

3. 建物構造：鋼筋混凝土造。
  4. 建材等級：第三級。
- (三) 評估內容：
1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例。
  2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國110年6月2日。
- (四) 勘察日期：民國110年6月15日。
- (五) 估價條件：
  1. 更新前估價條件：
    - (1) 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內53棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該10筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另176地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。
    - (2) 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

使照	地號	門牌
66使字1146號	119-47、119-48、119-49、119-50、119-52、119-53、120-23、120-24	銘傳街76巷1、2、3、4、6、8號
68使字第2014號	175	銘傳街76巷12號
74使字第1420號	176	松江街119、121、123、125、127號
	119-51	
	119-54	
	120-6	
	120-22	
	120-25	
	122-1	
	176-4	

- (3)合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以175、176地號等2筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
- (4)評估更新前各戶價格，1樓建物選定銘傳街94巷8號作為店面比準戶，2樓以上建物選定銘傳街94巷6之2號(3F)作為住家比準戶。
- (5)更新單元內176地號之區分所有建物經鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，考量本案辦理都市更新未來將拆除重建，評估該區分所有建物價值時不考量高氣離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響且以一般屋況(室內裝潢不予計價)進行評估。
- (6)本案119-47、119-49、119-50地號及119-52、120-23地號及119-53、120-24等5宗土地，有土地面積相等但建物登記面積不同之情況。經參考使用執造平面圖，在進行區分所有建物立體分配時，採該座落地號各層建物面積一致情形下進行評估。調整後建物面積對應如下表：

門牌	地號	建號	登記面積(坪)	調整後面積(坪)
銘傳街76巷1號	119-47	2414	26.51	26.51
銘傳街76巷1之1號		2415	26.51	26.51
銘傳街76巷1之2號		2416	22.95	26.51
銘傳街76巷1之3號		2417	26.51	26.51
銘傳街94巷4號	119-49	2458	22.58	26.06
銘傳街94巷4之1號		2459	26.06	26.06
銘傳街94巷4之2號		2460	26.06	26.06
銘傳街94巷4之3號		2461	26.06	26.06

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

門牌	地號	建號	登記面積(坪)	調整後面積(坪)
銘傳街76巷3號	119-50	2418	21.93	24.41
銘傳街76巷3之1號		2419	24.41	24.41
銘傳街76巷3之2號		2420	21.93	24.41
銘傳街76巷3之3號		2421	24.41	24.41
銘傳街94巷6號	119-52、120-23	2462	22.08	25.83
銘傳街94巷6之1號		2463	22.08	25.83
銘傳街94巷6之2號		2464	22.08	25.83
銘傳街94巷6之3號		2465	25.83	25.83
銘傳街94巷8號	119-53、120-24	2499	22.30	25.74
銘傳街94巷8之1號		2500	25.74	25.74
銘傳街94巷8之2號		2501	25.74	25.74
銘傳街94巷8之3號		2502	25.74	25.74

- 2.更新後估價條件：
  - (1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
  - (2)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
  - (3)評估更新後各戶價格，店面選定地面層A5戶、住宅選定第四層A3戶作為比準單元，車位選定地下三層編號85坡道平面車位(250\*600)作為比準車位。

五、評估價值結論：

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

- (一)更新前土地權利價值總額：新台幣1,093,591,950元。(詳見表四)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：
  - 1.各戶房地總價：新臺幣3,495,055,439元正。
  - 2.車位總價：新臺幣322,050,000元正。
  - 3.合計：新臺幣3,817,105,439元正。(詳見表五)

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

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

不動產估價師：

李勳毅

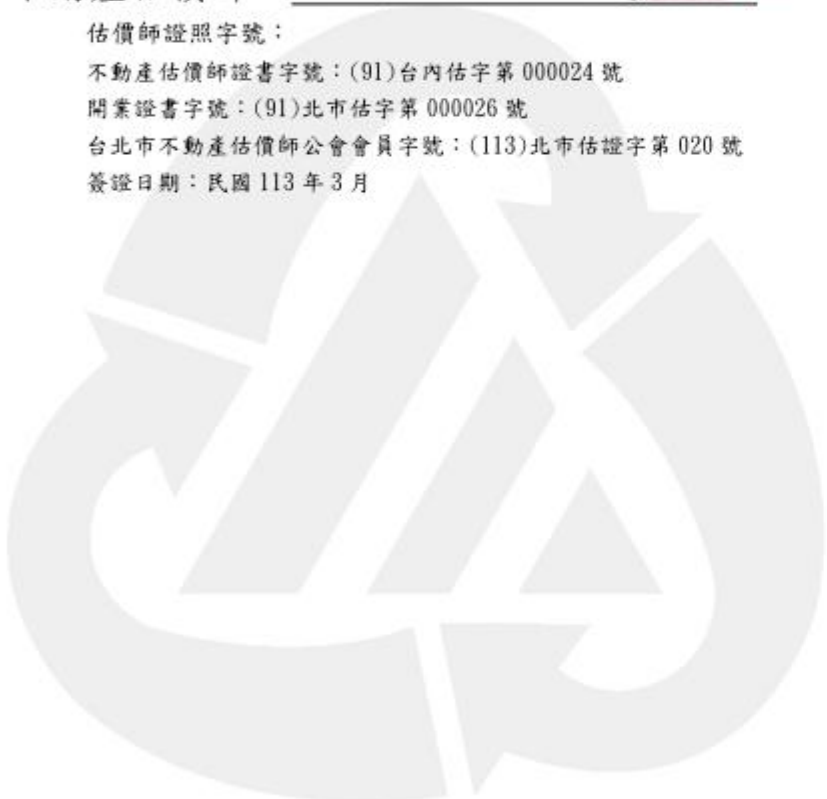
估價師證照字號：

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000024號

開業證書字號：(91)北市估字第000026號

台北市不動產估價師公會會員字號：(113)北市估證字第020號

簽證日期：民國113年3月



敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

表四、更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)	備註
1	大廣國際投資有限公司	江子翠段溪頭小段 120-6	34,525	34,525	0.0032%	
2	中華民國/財政部國有財產署	江子翠段溪頭小段 176-4	37,891,178	37,891,178	3.4648%	
3	王○興	江子翠段溪頭小段 176	20,583,005	20,583,005	1.8821%	
4	田○萍	江子翠段溪頭小段 119-52 江子翠段溪頭小段 120-23	8,616,172 6,825,799	15,441,971	1.4120%	
5	呂○香	江子翠段溪頭小段 176	20,583,005	20,583,005	1.8821%	
6	李王○城	江子翠段溪頭小段 120-6	13,810	13,810	0.0013%	
7	李○憲	江子翠段溪頭小段 119-47	17,531,651	17,531,651	1.6031%	
8	李○明	江子翠段溪頭小段 176	17,412,765	17,412,765	1.5923%	
9	李○如	江子翠段溪頭小段 120-6	13,810	13,810	0.0013%	
10	李○瑞	江子翠段溪頭小段 119-47	12,122,627	12,122,627	1.1085%	
11	李○燕	江子翠段溪頭小段 119-53 江子翠段溪頭小段 120-24	5,298,551 10,707,487	16,006,038	1.4636%	
12	李○益	江子翠段溪頭小段 176	17,285,785	17,285,785	1.5806%	
13	李○萍	江子翠段溪頭小段 176	17,837,061	17,837,061	1.6311%	
14	林○蔣	江子翠段溪頭小段 119-53 江子翠段溪頭小段 120-24 江子翠段溪頭小段 120-25	5,248,022 10,605,379 15,500,710	31,354,111	2.8671%	
15	林○玉	江子翠段溪頭小段 119-51 江子翠段溪頭小段 119-54	10,758,483 526,267	11,284,750	1.0319%	
16	林○美	江子翠段溪頭小段 119-50	12,532,219	12,532,219	1.1460%	
17	林○發	江子翠段溪頭小段 122-1	7,834,041	7,834,041	0.7164%	
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	江子翠段溪頭小段 176	31,072,379	31,072,379	2.8413%	
19	威堡建設股份有限公司	江子翠段溪頭小段 120-6	48,334	48,334	0.0044%	
20	威碩實業股份有限公司	江子翠段溪頭小段 120-6	34,525	34,525	0.0032%	
21	洪○章	江子翠段溪頭小段 119-50	17,743,719	17,743,719	1.6225%	
22	曾○泉	江子翠段溪頭小段 176	25,511,145	25,511,145	2.3328%	
23	胡李○華	江子翠段溪頭小段 119-47	12,258,061	12,258,061	1.1209%	
24	孫○鉅	江子翠段溪頭小段 176	20,787,698	20,787,698	1.9009%	
25	徐○秀	江子翠段溪頭小段 176	17,239,599	17,239,599	1.5764%	
26	徐○梅	江子翠段溪頭小段 119-49 江子翠段溪頭小段 120-22	11,416,771 2,466,873	13,883,644	1.2695%	
27	徐○嫻	江子翠段溪頭小段 119-52 江子翠段溪頭小段 120-23 江子翠段溪頭小段 120-23	8,531,329 8,446,487 6,758,586	30,427,775	2.7824%	
28	徐○南	江子翠段溪頭小段 176	17,755,247	17,755,247	1.6236%	

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

Table with columns: 編號, 土地所有權人及權利變換關係人, 權利價值來源說明及地號, 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. Rows 29-58.

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



敏達不動產估價師聯合事務所  
MINDA REAL ESTATE

Table with columns: 編號, 土地所有權人及權利變換關係人, 權利價值來源說明及地號, 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. Rows 59-70, 合計.

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

Table with columns: 分配單元代號, 樓層, 戶號, 規劃用途, 土地持分面積(m²), 建坪面積(坪), 建坪單價(元/坪), 建坪總價(元), 露台面積(坪), 露台單價(元/坪), 露台總價(元), 建物總價(元)(含露台). Rows 1F A1 to 5F A1.





敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



分配單元代號	樓層	戶號	規劃用途	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	建坪總價(元)	露台面積(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	建物總價(元)(含露台)
	20F	A5	集合住宅	13.04	37.26	634,900	23,656,374	0.00	211,633	0	23,656,374
	21F	A5	集合住宅	13.04	37.26	640,600	23,868,756	0.00	213,533	0	23,868,756
	22F	A5	集合住宅	13.04	37.26	646,400	24,084,864	0.00	215,467	0	24,084,864
	3F	A6	集合住宅	15.19	43.26	574,900	24,870,174	0.00	191,633	0	24,870,174
	4F	A6	集合住宅	15.19	43.26	572,000	24,744,720	0.00	190,667	0	24,744,720
	5F	A6	集合住宅	15.19	43.26	574,900	24,870,174	0.00	191,633	0	24,870,174
	6F	A6	集合住宅	15.19	43.26	577,700	24,991,302	0.00	192,567	0	24,991,302
	7F	A6	集合住宅	15.19	43.26	580,600	25,116,756	0.00	193,533	0	25,116,756
	8F	A6	集合住宅	15.82	44.96	583,400	26,229,664	0.00	194,467	0	26,229,664
	9F	A6	集合住宅	15.82	44.96	586,300	26,360,048	0.00	195,433	0	26,360,048
	10F	A6	集合住宅	15.82	44.96	583,400	26,229,664	0.00	194,467	0	26,229,664
	11F	A6	集合住宅	13.22	38.21	603,500	23,059,735	0.00	201,167	0	23,059,735
	12F	A6	集合住宅	13.22	38.21	606,300	23,166,723	0.00	202,100	0	23,166,723
	13F	A6	集合住宅	13.22	38.21	609,200	23,277,532	0.00	203,067	0	23,277,532
	14F	A6	集合住宅	13.22	38.21	612,000	23,384,520	0.00	204,000	0	23,384,520
	15F	A6	集合住宅	13.22	38.21	614,900	23,495,329	0.00	204,967	0	23,495,329
	16F	A6	集合住宅	13.22	38.21	623,500	23,823,935	0.00	207,833	0	23,823,935
	17F	A6	集合住宅	13.22	38.21	629,200	24,041,732	0.00	209,733	0	24,041,732
	18F	A6	集合住宅	13.22	38.21	634,900	24,259,529	0.00	211,633	0	24,259,529
	19F	A6	集合住宅	13.22	38.21	640,600	24,477,326	0.00	213,533	0	24,477,326
	20F	A6	集合住宅	13.22	38.21	646,400	24,698,944	0.00	215,467	0	24,698,944
	21F	A6	集合住宅	13.22	38.21	652,100	24,916,741	0.00	217,367	0	24,916,741
	22F	A6	集合住宅	13.22	38.21	657,800	25,134,538	0.00	219,267	0	25,134,538
	3F	A7	集合住宅	15.46	44.81	569,100	25,501,371	0.00	189,700	0	25,501,371
	4F	A7	集合住宅	15.46	44.81	566,300	25,375,903	0.00	188,767	0	25,375,903
	5F	A7	集合住宅	15.46	44.81	574,900	25,761,269	0.00	191,633	0	25,761,269
	6F	A7	集合住宅	15.46	44.81	577,700	25,886,737	0.00	192,567	0	25,886,737
	7F	A7	集合住宅	15.46	44.81	580,600	26,016,686	0.00	193,533	0	26,016,686
	8F	A7	集合住宅	15.96	45.98	583,400	26,824,732	0.00	194,467	0	26,824,732
	9F	A7	集合住宅	15.96	45.98	586,300	26,958,074	0.00	195,433	0	26,958,074
	10F	A7	集合住宅	15.96	45.98	594,900	27,353,502	0.00	198,300	0	27,353,502
	11F	A7	集合住宅	16.53	46.87	597,700	28,014,199	0.00	199,233	0	28,014,199
	12F	A7	集合住宅	16.53	46.87	600,600	28,150,122	0.00	200,200	0	28,150,122
	13F	A7	集合住宅	16.53	46.87	603,500	28,286,045	0.00	201,167	0	28,286,045
	14F	A7	集合住宅	16.53	46.87	606,300	28,417,281	0.00	202,100	0	28,417,281
	15F	A7	集合住宅	16.53	46.87	609,200	28,553,204	0.00	203,067	0	28,553,204
	16F	A7	集合住宅	16.53	46.87	617,800	28,956,286	0.00	205,933	0	28,956,286
	17F	A7	集合住宅	16.53	46.87	623,500	29,223,445	0.00	207,833	0	29,223,445
	18F	A7	集合住宅	16.53	46.87	629,200	29,490,604	0.00	209,733	0	29,490,604
	19F	A7	集合住宅	16.53	46.87	634,900	29,757,763	0.00	211,633	0	29,757,763
	20F	A7	集合住宅	16.53	46.87	640,600	30,024,922	0.00	213,533	0	30,024,922
	21F	A7	集合住宅	16.53	46.87	646,400	30,296,768	0.00	215,467	0	30,296,768
	22F	A7	集合住宅	16.53	46.87	652,100	30,563,927	0.00	217,367	0	30,563,927
合計				1,992.07	5,680.67		3,492,706,042	11.57		2,349,397	3,495,055,439

敏估更字第109083001-4號  
板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地  
都市更新權利變換計畫案



表六、更新後車位權利價值表

樓層	車位型態	車位尺寸	數量(個)	平均單價(個/元)	總價(元)
地下一層	坡道平面(大)	250x600	8	2,193,750	17,550,000
	坡道平面(小)	225x575	2	2,400,000	4,800,000
地下二層	坡道平面(無障礙)	350x600	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面(大)	250x600	23	2,406,522	55,350,000
地下三層	坡道平面(小)	225x575	8	2,293,750	18,350,000
	坡道平面(無障礙)	350x600	1	2,550,000	2,550,000
	坡道平面(大)	250x600	25	2,306,000	57,650,000
地下四層	坡道平面(小)	225x575	7	2,200,000	15,400,000
	坡道平面(大)	250x600	27	2,211,111	59,700,000
地下五層	坡道平面(小)	225x575	6	2,091,667	12,550,000
	坡道平面(大)	250x600	28	2,055,357	57,550,000
合計			145	2,221,034	322,050,000

表七、更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,530,000	422,096,400	1,780,000	1,093,591,950
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	855,895	607,001	2,221,034	3,817,105,439

友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要



擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段  
119-47地號等17筆土地都市更新權利  
變換計畫案

都市更新權利變換  
不動產估價報告書

實施者：威堡建設股份有限公司

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

版本：聽證會版

出件日期：民國 112 年 12 月



一、不動產估價報告書案號：109-都更第1091055號

二、實施者：威堡建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆  
土地

(一)更新前基本資料：

1.勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17  
筆土地

(2)建物標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段2414建號等53  
筆建物

(3)土地使用分區：住宅區

(4)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2.產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (委託人)	權利範圍	土地持分面積		登記建號	使用 分區	備 註
					(㎡)	(坪)			
1	119-47	105.00	陳○鏗	1 / 4	26.25	7.94	2416	住宅區	--
			胡○○華	1 / 4	26.25	7.94	2417		--
			李○憲	1 / 4	26.25	7.94	2414		--
			李○瑞	1 / 4	26.25	7.94	2415		--
2	119-48	117.00	楊○蘭	1 / 4	29.25	8.85	2455	住宅區	--
			楊○春	1 / 4	29.25	8.85	2456		--
			楊○英	1 / 4	29.25	8.85	2457		--
			楊○龍	1 / 4	29.25	8.85	2454		--
3	119-49	103.00	黃○○却	1 / 4	25.75	7.79	2458	住宅區	--
			徐○梅	1 / 4	25.75	7.79	2460		--
			謝○謹	1 / 4	25.75	7.79	2461		--
			張○方	1 / 4	25.75	7.79	2459		--

案件編號：109-都更第1091055號

第1頁

友宏不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (委託人)	權利範圍	土地持分面積		登記建號	使用 分區	備 註
					(㎡)	(坪)			
4	119-50	107.00	林○美	1 / 4	26.75	8.09	2421	住宅區	--
			鄭○葉	1 / 4	26.75	8.09	2419		
			洪○章	1 / 4	26.75	8.09	2418		
			鄭○哲	1 / 4	26.75	8.09	2420		
5	119-51	76.00	楊○龍	1 / 3	25.33	7.66	--	住宅區	--
			林○玉	1 / 3	25.33	7.66	--		
			楊○惠	11 / 33	25.33	7.66	--		
6	119-52	77.00	田○萍	1 / 4	19.25	5.82	2465	住宅區	--
			徐○煙	1 / 2	38.50	11.65	2463		
7	119-53	48.00	謝○○玉	1 / 4	19.25	5.82	2462	住宅區	--
			陳○蓮	1 / 4	12.00	3.63	2502		
8	119-54	4.00	李○燕	1 / 4	12.00	3.63	2500	住宅區	--
			林○將	1 / 4	12.00	3.63	2501		
			鄭○○儉	1 / 4	12.00	3.63	2499		
			楊○龍	1 / 3	1.33	0.40	--		
9	120-6	1.00	林○玉	1 / 3	1.33	0.40	--	住宅區	--
			楊○惠	11 / 33	1.33	0.40	--		
			詹○仁	71 / 624	0.11	0.03	--		
			詹○道	1 / 16	0.06	0.02	--		
			詹○旭	1 / 24	0.04	0.01	--		
			詹○達	1 / 24	0.04	0.01	--		
			詹○發	1 / 24	0.04	0.01	--		
			詹○琪	1 / 16	0.06	0.02	--		
			詹○麟	1 / 16	0.06	0.02	--		
			威○實業股份有 限公司	7 / 78	0.09	0.03	--		
			大○國際投資有 限公司	7 / 78	0.09	0.03	--		
			陳○卉	28 / 390	0.07	0.02	--		
			威○建設股份有 限公司	637 / 5070	0.13	0.04	--		
			李○○娥	14 / 390	0.04	0.01	--		
			李○如	14 / 390	0.04	0.01	--		
			10	120-22	25.00	詹○儒	1 / 8		
謝○謹	1 / 4	6.25				1.89	2461		
張○方	1 / 4	6.25				1.89	2459		
徐○梅	1 / 4	6.25				1.89	2460		
11	120-23	61.00	黃○○却	1 / 4	6.25	1.89	2458	住宅區	--
			田○萍	1 / 4	15.25	4.61	2465		
			徐○煙	1 / 2	30.50	9.23	2463		
12	120-24	97.00	謝○○玉	1 / 4	15.25	4.61	2462	住宅區	--
			陳○蓮	1 / 4	24.25	7.34	2502		
			李○燕	1 / 4	24.25	7.34	2500		
			林○將	1 / 4	24.25	7.34	2501		
13	120-25	146.00	鄭○○儉	1 / 4	24.25	7.34	2499	住宅區	--
			陳○蓮	1 / 4	36.50	11.04	--		
			林○將	1 / 4	36.50	11.04	--		
			鄭○○儉	1 / 4	36.50	11.04	--		
			溫○慶	1 / 4	36.50	11.04	--		

友宏不動產估價師聯合事務所

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人 (委託人)	權利範圍	土地持分面積		登記建號	使用 分區	備 註
					(㎡)	(坪)			
14	122-1	56.00	林○發	1 / 3	18.67	5.65	--	住宅區	--
			陳○	1 / 3	18.67	5.65	--		
			陳○惠	1 / 3	18.67	5.65	--		
15	175	105.00	高○金	1 / 2	52.50	15.88	2891	住宅區	--
			張○梅	1 / 2	52.50	15.88	2889		
16	176	807.00	李○益	387 / 10000	31.23	9.45	3830	住宅區	--
			孫○鉅	423 / 10000	34.14	10.33	3834		
			呂○香	423 / 10000	34.14	10.33	3835		
			陳○卿	430 / 10000	34.70	10.50	3826		
			徐○南	368 / 10000	29.70	8.98	3817		
			廖○修	430 / 10000	34.70	10.50	3827		
			張○興	430 / 10000	34.70	10.50	3824		
			廖○驊	392 / 10000	31.63	9.57	3822		
			陳○龍	392 / 10000	31.63	9.57	3821		
			陳○娥	368 / 10000	29.70	8.98	3813		
			徐○秀	368 / 10000	29.70	8.98	3815		
			曾○梅	387 / 10000	31.23	9.45	3829		
			王○興	423 / 10000	34.14	10.33	3836		
			簡○華	387 / 10000	31.23	9.45	3828		
			趙○○系	368 / 10000	29.70	8.98	3816		
			秦○文	387 / 10000	31.23	9.45	3832		
			財團法人臺灣省 私立○崇德慈 善事業基金會	430 / 10000	34.70	10.50	3825		
			黃○筠	387 / 10000	31.23	9.45	3831		
			張○明	423 / 10000	34.14	10.33	3837		
			曾○泉	379 / 10000	30.59	9.25	3818		
新北市/新北市板 橋區公所	443 / 10000	35.75	10.81	3823					
李○明	736 / 20000	29.70	8.98	3814					
陳○卉	392 / 10000	31.63	9.57	3820					
李○萍	392 / 10000	31.63	9.57	3819					
社團法人新北市 ○天慈善推廣協 會	423 / 10000	34.14	10.33	3833					
17	176-4	96.00	中華民國/財政部 國有財產署	1 / 1	96.00	29.04	--	住宅區	--
合計		2,031.00	--	--	2,031.00	614.38	--	--	--



友宏不動產估價師聯合事務所

編號	建號	座落地號	主建物 (m <sup>2</sup> )	附屬建物 (m <sup>2</sup> )	共用部分 (m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	建物門牌	所有權人	權利範圍	權利面積 (m <sup>2</sup> )	權利面積 (坪)	樓層數/總樓層數	構造別	建築完成日期 (民國/月/日)	備註
50	3834	176	111.01	15.66	--	126.67	松江街 119 號二樓	孫○鉅	1 / 1	126.67	38.32	2F/5F	鋼筋混凝土造	74.07.30	74 使字第 1420 號
51	3835	176	111.01	15.66	--	126.67	松江街 119 號三樓	呂○香	1 / 1	126.67	38.32	3F/5F	鋼筋混凝土造	74.07.30	74 使字第 1420 號
52	3836	176	111.01	15.66	--	126.67	松江街 119 號四樓	王○興	1 / 1	126.67	38.32	4F/5F	鋼筋混凝土造	74.07.30	74 使字第 1420 號
53	3837	176	111.01	15.66	--	126.67	松江街 119 號五樓	張○明	1 / 1	126.67	38.32	5F/5F	鋼筋混凝土造	74.07.30	74 使字第 1420 號
合計			4,584.00	532.01	0.00	5,116.01	--	--	--	5,116.01	1,547.59	--	--	--	--

(2)他項權利：設有抵押權共 26 筆，金額合計新台幣 140,510,000 元。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	1	119-47	2414	民國 98 年 9 月 18 日	6,000,000	國泰人壽保險股份有限公司
2	最高限額抵押權	1	119-47	2415	民國 108 年 4 月 15 日	9,060,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	1	119-49	2461	民國 108 年 7 月 29 日	6,600,000	安泰商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	1	119-50	2420	民國 104 年 2 月 4 日	840,000	板信商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	1	119-52、120-23	2463、2464	民國 103 年 6 月 3 日	1,800,000	日勝國際商業銀行股份有限公司
6	抵押權	1	119-53、120-24、120-25	2501	民國 78 年 8 月 15 日	4,200,000	新北市板橋區農會
7	抵押權	1	119-53、120-24、120-25	2502	民國 95 年 11 月 2 日	1,800,000	第一商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	1	119-53、120-24、120-25	2499	民國 102 年 11 月 4 日	4,560,000	新北市板橋區農會
9	最高限額抵押權	1	119-40、	2803	民國 94 年 12 月 11 日	1,920,000	第一商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	2	120-6、120-17		民國 106 年 12 月 11 日	6,650,000	第一商業銀行股份有限公司
11	抵押權	1			民國 81 年 4 月 15 日	3,600,000	板信商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	2	176	3815	民國 100 年 10 月 4 日	1,650,000	板信商業銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	3			民國 102 年 8 月 26 日	1,950,000	板信商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	1	176	3818	民國 105 年 5 月 20 日	14,400,000	新北市中和地區農會
	最高限額抵押權	2			民國 105 年 7 月 13 日	2,700,000	卓**
15	最高限額抵押權	1	176	3819	民國 104 年 10 月 2 日	10,080,000	臺灣銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	2			民國 110 年 11 月 22 日	1,920,000	臺灣銀行股份有限公司
17	最高限額抵押權	1	176	3820	民國 101 年 12 月 18 日	12,000,000	第一商業銀行股份有限公司
18	最高限額抵押權	1	176	3822	民國 102 年 8 月 26 日	10,380,000	第一商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	1	176	3824	民國 101 年 2 月 16 日	3,600,000	新北市板橋區農會
20	抵押權	1	176	3827	民國 96 年 7 月 19 日	3,600,000	臺灣銀行股份有限公司
21	抵押權	1	176	3828	民國 86 年 4 月 3 日	4,200,000	新北市板橋區農會
22	最高限額抵押權	1		3831	民國 109 年 2 月 21 日	4,680,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
23	最高限額抵押權	2	176		民國 109 年 2 月 21 日	6,720,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
24	抵押權	1	176	3832	民國 89 年 3 月 6 日	4,200,000	玉山商業銀行股份有限公司
25	最高限額抵押權	1	176	3836	民國 102 年 11 月 28 日	6,600,000	中華郵政股份有限公司
26	抵押權	1	176	3837	民國 93 年 1 月 2 日	4,800,000	玉山商業銀行股份有限公司
合計						140,510,000	--

案件編號:109-都更第 1091055 號

第 6 頁

友宏不動產估價師聯合事務所

3. 建築型式：更新前建物為 4 至 5 層樓公寓。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 24 層、地下 5 層之店面住宅大樓
2. 建物構造：鋼筋混凝土造
3. 更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積(不含捐贈公益設施面積及車位面積)：18,778.95 m<sup>2</sup>(5,680.67 坪)，各分配單元面積詳表五。

(三) 評估內容

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

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二) 價格種類：正常價格
- (三) 價格日期：民國 110 年 06 月 02 日
- (四) 勘察日期：民國 110 年 06 月 02 日
- (五) 估價條件：依委託者提供民國 112 年 01 月 09 日威建字第 110000071903 號函載明估價條件如下：

1.更新前估價條件：

- (1) 價格日期：民國110年6月2日。
- (2) 更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內53棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該10筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另176地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理

案件編號:109-都更第 1091055 號

第 7 頁

及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。

- (3) 更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：

使照	地號	門牌
66使字1146號	119-47、119-48、119-49、119-50、119-52、119-53、120-23、120-24	銘傳街76巷1、2、3、4、6、8號
68使字第2014號	175	銘傳街76巷12號
74使字第1420號	176	松江街119、121、123、125、127號
	119-51	
	119-54	
	120-6	
	120-22	
	120-25	
	122-1	
	176-4	

- (4) 合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以175、176地號等2筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
- (5) 評估更新前各戶價格，1樓建物選定銘傳街94巷8號作為店面比準戶，2樓以上建物選定銘傳街94巷6之2號(3F)作為住家比準戶。
- (6) 更新單元內176地號之區分所有建物經鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新未來將拆除重建，評估該區分所有建物價值時不考量高氣離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響且以一般屋況(室內裝潢不予計價)進行評估。
- (7) 本案119-47、119-49、119-50地號及119-52、120-23地號及119-53、120-24等5宗土地，有土地面積相等但建物登記面積不同之情況。經參考使用執造平面圖，在進行區分所有建物立體分配時，採該座落地號各層建物面積一致情形下進行評估。調整後建物面積對應如下表：

門牌	地號	建號	登記面積(坪)	調整後面積(坪)
銘傳街76巷1號	119-47	2414	26.51	26.51
銘傳街76巷1之1號		2415	26.51	26.51
銘傳街76巷1之2號		2416	22.95	<b>26.51</b>
銘傳街76巷1之3號		2417	26.51	26.51
銘傳街94巷4號	119-49	2458	22.58	<b>26.06</b>
銘傳街94巷4之1號		2459	26.06	26.06
銘傳街94巷4之2號		2460	26.06	26.06
銘傳街94巷4之3號		2461	26.06	26.06
銘傳街76巷3號	119-50	2418	21.93	<b>24.41</b>
銘傳街76巷3之1號		2419	24.41	24.41
銘傳街76巷3之2號		2420	21.93	<b>24.41</b>
銘傳街76巷3之3號		2421	24.41	24.41
銘傳街94巷6號	119-52、120-23	2462	22.08	<b>25.83</b>
銘傳街94巷6之1號		2463	22.08	<b>25.83</b>
銘傳街94巷6之2號		2464	22.08	<b>25.83</b>
銘傳街94巷6之3號		2465	25.83	25.83
銘傳街94巷8號	119-53、120-24	2499	22.30	<b>25.74</b>
銘傳街94巷8之1號		2500	25.74	25.74
銘傳街94巷8之2號		2501	25.74	25.74
銘傳街94巷8之3號		2502	25.74	25.74

2.更新後估價條件：

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2) 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (3) 評估更新後各戶價格，店面選定地面層 A5 戶、住宅選定第四層 A3 戶作為比準單元，車位選定地下三層編號 85 坡道平面車位(250\*600)作為比準車位。

五、評估價值結論

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

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,055,500,545 元。(詳見表四)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 3,626,479,426 元。(詳見表五、表六)

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

友宏不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：王澤仁 (簽章)

【不動產估價師證書字號：(105) 台內估字第 000505 號】
【不動產估價師開業證書字號：(108) 新北估字第 000130 號】
【新北市不動產估價師公會：(112) 新北市估會證第 069 號】

表四：更新前土地權利價值表

Table with 6 columns: 編號, 土地所有權人及權利變換關係人, 權利價值來源說明及地號, 更新前土地權利價值(元), 更新前土地權利價值(元) 合計, 更新前土地權利價值比例(%). Rows 1-36 listing various land parcels and their values.





友宏不動產估價師聯合事務所

Table with columns: 編號, 分配單元, 樓別, 戶別, 規劃用途, 土地持份面積(坪), 建坪面積(坪), 建坪單價(元/坪), 權利價值(元), 露台(坪), 露台單價(元/坪), 露台總價(元), 單元總價(元), 修正後建坪單價(元/坪), 備註. Rows 42-94.

案件編號:109-都更第1091055號

第14頁

友宏不動產估價師聯合事務所

Table with columns: 編號, 分配單元, 樓別, 戶別, 規劃用途, 土地持份面積(坪), 建坪面積(坪), 建坪單價(元/坪), 權利價值(元), 露台(坪), 露台單價(元/坪), 露台總價(元), 單元總價(元), 修正後建坪單價(元/坪), 備註. Rows 95-144.

(說明:本案地上層產權面積合計為5,761.47坪,扣除捐贈公益設施空間後之面積為5,680.67坪。上表所列面積及價值未包含1F-A10戶捐贈公益設施空間)

案件編號:109-都更第1091055號

第15頁

友宏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	車位形式	車位大小	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)	備註
B1	坡道平面(大)	250*600	7	2,450,000	17,150,000	
	坡道平面(小)	225*575	2	2,350,000	4,700,000	
B2	坡道平面(無障礙)	350*600	2	2,500,000	5,000,000	
	坡道平面(大)	250*600	23	2,350,000	54,050,000	
	坡道平面(小)	230*575	8	2,250,000	18,000,000	
B3	坡道平面(無障礙)	350*600	1	2,400,000	2,400,000	
	坡道平面(大)	250*600	25	2,250,000	56,250,000	比準車位
	坡道平面(小)	230*575	7	2,150,000	15,050,000	
B4	坡道平面(大)	250*600	26	2,150,000	55,900,000	
	坡道平面(小)	230*575	7	2,050,000	14,350,000	
B5	坡道平面(大)	250*600	28	2,050,000	57,400,000	
	坡道平面(小)	230*575	8	1,950,000	15,600,000	
合計	--	--	144	2,193,403	315,850,000	--

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,486,000	409,957,680	1,718,000	1,055,500,545
更新後	一樓平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位單價(元/個)	更新後總權利價值(元)
	791,794	575,620	2,193,403	3,626,479,426

「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號  
等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」

估價報告書摘要

實施者：威堡建設股份有限公司  
估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所  
出件日期：中華民國 113 年 3 月  
版 本：聽證會版



麗業不動產估價師聯合事務所  
*Elite Real Estate Appraisers Joint Firm*

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VR92013C001

二、委託人：威堡建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案

(一)更新前基本資料

1.勘估標的內容

- (1)土地標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地。
- (2)建物標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段 2414 建號等 53 筆建物。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2.產權分析

(1)土地所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

編號	地號	土地面積 (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	119-47	105.00	陳○○	1	4	26.25	7.9406	
	119-47	105.00	胡○○	1	4	26.25	7.9406	
	119-47	105.00	李○○	1	4	26.25	7.9406	
	119-47	105.00	李○○	1	4	26.25	7.9406	
2	119-48	117.00	楊○○	1	4	29.25	8.8481	
	119-48	117.00	楊○○	1	4	29.25	8.8481	
	119-48	117.00	楊○○	1	4	29.25	8.8481	
	119-48	117.00	楊○○	1	4	29.25	8.8481	
3	119-49	103.00	黃○○	1	4	25.75	7.7894	
	119-49	103.00	徐○○	1	4	25.75	7.7894	
	119-49	103.00	謝○○	1	4	25.75	7.7894	
	119-49	103.00	張○○	1	4	25.75	7.7894	

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
4	119-50	107.00	林○○	1	4	26.75	8.0919	
	119-50	107.00	鄭○○	1	4	26.75	8.0919	
	119-50	107.00	洪○○	1	4	26.75	8.0919	
	119-50	107.00	鄭○○	1	4	26.75	8.0919	
5	119-51	76.00	楊○○	1	3	25.33	7.6633	
	119-51	76.00	林○○	1	3	25.33	7.6633	
	119-51	76.00	楊○○	11	33	25.33	7.6633	
6	119-52	77.00	田○○	1	4	19.25	5.8231	
	119-52	77.00	徐○○	1	2	38.50	11.6463	
	119-52	77.00	謝○○	1	4	19.25	5.8231	
7	119-53	48.00	陳○○	1	4	12.00	3.6300	
	119-53	48.00	李○○	1	4	12.00	3.6300	
	119-53	48.00	林○○	1	4	12.00	3.6300	
	119-53	48.00	鄭○○	1	4	12.00	3.6300	
8	119-54	4.00	楊○○	1	3	1.33	0.4033	
	119-54	4.00	林○○	1	3	1.33	0.4033	
	119-54	4.00	楊○○	11	33	1.33	0.4033	
9	120-6	1.00	詹○○	71	624	0.11	0.0344	
	120-6	1.00	詹○○	1	16	0.06	0.0189	
	120-6	1.00	詹○○	1	24	0.04	0.0126	
	120-6	1.00	詹○○	1	24	0.04	0.0126	
	120-6	1.00	詹○○	1	16	0.06	0.0189	
	120-6	1.00	詹○○	1	16	0.06	0.0189	
	120-6	1.00	威碩實業股份有限公司	7	78	0.09	0.0271	
	120-6	1.00	大廣國際投資有限公司	7	78	0.09	0.0271	
9	120-6	1.00	陳○○	28	390	0.07	0.0217	
	120-6	1.00	威堡建設股份有限公司	637	5070	0.13	0.0380	
	120-6	1.00	李○○	14	390	0.04	0.0109	
	120-6	1.00	李○○	14	390	0.04	0.0109	

摘-1

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
	120-6	1.00	詹○○	1	8	0.13	0.0378	
10	120-22	25.00	謝○○	1	4	6.25	1.8906	
	120-22	25.00	張○○	1	4	6.25	1.8906	
	120-22	25.00	徐○○	1	4	6.25	1.8906	
	120-22	25.00	黃○○	1	4	6.25	1.8906	
	120-23	61.00	田○○	1	4	15.25	4.6131	
11	120-23	61.00	徐○○	1	2	30.50	9.2263	
	120-23	61.00	謝○○	1	4	15.25	4.6131	
	120-24	97.00	陳○○	1	4	24.25	7.3356	
12	120-24	97.00	李○○	1	4	24.25	7.3356	
	120-24	97.00	林○○	1	4	24.25	7.3356	
	120-24	97.00	鄭○○	1	4	24.25	7.3356	
13	120-25	146.00	陳○○	1	4	36.50	11.0413	
	120-25	146.00	林○○	1	4	36.50	11.0413	
	120-25	146.00	鄭○○	1	4	36.50	11.0413	
	120-25	146.00	溫○○	1	4	36.50	11.0413	
14	122-1	56.00	陳○○	1	3	18.67	5.6467	
	122-1	56.00	林○○	1	3	18.67	5.6467	
	122-1	56.00	陳○○	1	3	18.67	5.6467	
15	175	105.00	高○○	1	2	52.50	15.8813	
	175	105.00	張○○	1	2	52.50	15.8813	
16	176	807.00	李○○	387	10000	31.23	9.4473	
	176	807.00	孫○○	423	10000	34.14	10.3262	
	176	807.00	呂○○	423	10000	34.14	10.3262	
	176	807.00	陳○○	430	10000	34.70	10.4971	
	176	807.00	徐○○	368	10000	29.70	8.9835	
	176	807.00	廖○○	430	10000	34.70	10.4971	
	176	807.00	張○○	430	10000	34.70	10.4971	
16	176	807.00	廖○○	392	10000	31.63	9.5694	
	176	807.00	陳○○	392	10000	31.63	9.5694	
	176	807.00	陳○○	368	10000	29.70	8.9835	
	176	807.00	徐○○	368	10000	29.70	8.9835	

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
	176	807.00	曾○○	387	10000	31.23	9.4473	
	176	807.00	王○○	423	10000	34.14	10.3262	
	176	807.00	簡○○	387	10000	31.23	9.4473	
	176	807.00	趙○○	368	10000	29.70	8.9835	
	176	807.00	秦○○	387	10000	31.23	9.4473	
	176	807.00	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	430	10000	34.70	10.4971	
	176	807.00	黃○○	387	10000	31.23	9.4473	
	176	807.00	張○○	423	10000	34.14	10.3262	
	176	807.00	曾○○	379	10000	30.59	9.2521	
	176	807.00	新北市/新北市板橋區公所	443	10000	35.75	10.8144	
	176	807.00	李○○	368	10000	29.70	8.9835	
	176	807.00	陳○○	392	10000	31.63	9.5694	
	176	807.00	李○○	392	10000	31.63	9.5694	
	176	807.00	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	423	10000	34.14	10.3262	
17	176-4	96.00	中華民國/財政部國有財產署	1	1	96.00	29.0400	
合計						2,031.00	614.3775	

(2) 建物所有權人及權利範圍：

表二:建物產權分析表

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)
1	2414	119-47	銘傳街 76 巷 1 號	87.62	李○○	1 1	87.62	26.51
2	2415	119-47	銘傳街 76 巷 1 號二樓	87.62	李○○	1 1	87.62	26.51
3	2416	119-47	銘傳街 76 巷 1 號三樓	75.86	陳○○	1 1	75.86	22.95
4	2417	119-47	銘傳街 76 巷 1 號四樓	87.62	胡○○	1 1	87.62	26.51
5	2454	119-48	銘傳街 94 巷 2 號	87.62	楊○○	1 1	87.62	26.51
6	2455	119-48	銘傳街 94 巷 2 號二樓	87.62	楊○○	1 1	87.62	26.51
7	2456	119-48	銘傳街 94 巷 2 號三樓	87.62	楊○○	1 1	87.62	26.51
8	2457	119-48	銘傳街 94 巷 2 號四樓	87.62	楊○○	1 1	87.62	26.51
9	2458	119-49	銘傳街 94 巷 4 號	74.63	黃○○	1 1	74.63	22.58
10	2459	119-49	銘傳街 94 巷 4 號二樓	86.15	張○○	1 1	86.15	26.06
11	2460	119-49	銘傳街 94 巷 4 號三樓	86.15	徐○○	1 1	86.15	26.06
12	2461	119-49	銘傳街 94 巷 4 號四樓	86.15	謝○○	1 1	86.15	26.06
13	2418	119-50	銘傳街 76 巷 3 號	72.48	洪○○	1 1	72.48	21.93
14	2419	119-50	銘傳街 76 巷 3 號二樓	80.69	鄭○○	1 1	80.69	24.41
15	2420	119-50	銘傳街 76 巷 3 號三樓	72.48	鄭○○	1 1	72.48	21.93

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母	持分面積 (m <sup>2</sup> )	持分面積 (坪)
16	2421	119-50	銘傳街 76 巷 3 號四樓	80.69	林○○	1 1	80.69	24.41
17	2462	119-52、120-23	銘傳街 94 巷 6 號	73.00	謝○○	1 1	73.00	22.08
18	2463	119-52、120-23	銘傳街 94 巷 6 號二樓	85.40	徐○○	1 1	85.40	25.83
19	2464	119-52、120-23	銘傳街 94 巷 6 號三樓	85.40	徐○○	1 1	85.40	25.83
20	2465	119-52、120-23	銘傳街 94 巷 6 號四樓	85.40	田○○	1 1	85.40	25.83
21	2499	119-53、120-24	銘傳街 94 巷 8 號	73.73	鄭○○	1 1	73.73	22.30
22	2500	119-53、120-24	銘傳街 94 巷 8 號二樓	85.10	李○○	1 1	85.10	25.74
23	2501	119-53、120-24	銘傳街 94 巷 8 號三樓	85.10	林○○	1 1	85.10	25.74
24	2502	119-53、120-24	銘傳街 94 巷 8 號四樓	85.10	陳○○	1 1	85.10	25.74
25	2889	175	銘傳街 76 巷 12 號	44.39	張○○	1 1	44.39	13.43
26	2890	175	銘傳街 76 巷 12 號二樓	44.39	張○○	1 1	44.39	13.43
27	2891	175	銘傳街 76 巷 12 號三樓	44.39	高○○	1 1	44.39	13.43
28	2892	175	銘傳街 76 巷 12 號四樓	44.39	高○○	1 1	44.39	13.43

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母		持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
29	3813	176	松江街 127 號	107.16	陳○○	1	1	107.16	32.42
30	3814	176	松江街 127 號二樓	107.16	李○○	1	1	107.16	32.42
31	3815	176	松江街 127 號三樓	107.16	徐○○	1	1	107.16	32.42
32	3816	176	松江街 127 號四樓	107.16	趙○○	1	1	107.16	32.42
33	3817	176	松江街 127 號五樓	107.16	徐○○	1	1	107.16	32.42
34	3818	176	松江街 125 號	113.25	曾○○	1	1	113.25	34.26
35	3819	176	松江街 125 號二樓	113.25	李○○	1	1	113.25	34.26
36	3820	176	松江街 125 號三樓	113.25	陳○○	1	1	113.25	34.26
37	3821	176	松江街 125 號四樓	113.25	陳○○	1	1	113.25	34.26
38	3822	176	松江街 125 號五樓	113.25	廖○○	1	1	113.25	34.26
39	3823	176	松江街 123 號	132.48	新北市/新北市板橋區公所	1	1	132.48	40.08
40	3824	176	松江街 123 號二樓	132.48	張○○	1	1	132.48	40.08
41	3825	176	松江街 123 號三樓	132.48	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	1	1	132.48	40.08
42	3826	176	松江街 123 號四樓	132.48	陳○○	1	1	132.48	40.08
43	3827	176	松江街 123 號五樓	132.48	廖○○	1	1	132.48	40.08
44	3828	176	松江街 121 號	110.76	簡○○	1	1	110.76	33.50

編號	建號	座落地號	建物門牌	登記面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	分子/分母		持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)
45	3829	176	松江街 121 號二樓	110.76	曾○○	1	1	110.76	33.50
46	3830	176	松江街 121 號三樓	110.76	李○○	1	1	110.76	33.50
47	3831	176	松江街 121 號四樓	110.76	黃○○	1	1	110.76	33.50
48	3832	176	松江街 121 號五樓	110.76	秦○○	1	1	110.76	33.50
49	3833	176	松江街 119 號	126.67	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	1	1	126.67	38.32
50	3834	176	松江街 119 號二樓	126.67	孫○○	1	1	126.67	38.32
51	3835	176	松江街 119 號三樓	126.67	呂○○	1	1	126.67	38.32
52	3836	176	松江街 119 號四樓	126.67	王○○	1	1	126.67	38.32
53	3837	176	松江街 119 號五樓	126.67	張○○	1	1	126.67	38.32
合計				5,116.01				5,116.01	1,547.59

(3) 他項權利：設有抵押權 26 筆，金額合計 140,510,000 元。詳見他項權利分析表。

表三：他項權利分析表

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
1	最高限額抵押權	1	119-47	2414	民國 98 年 9 月 18 日	6,000,000	國泰人壽保險股份有限公司
2	最高限額抵押權	1	119-47	2415	民國 108 年 4 月 15 日	9,060,000	國泰世華商業銀行股份有限公司
3	最高限額抵押權	1	119-49	2461	民國 108 年 7 月 29 日	6,600,000	安泰商業銀行股份有限公司
4	最高限額抵押權	1	11-50	2420	民國 104 年 2 月 4 日	840,000	板信商業銀行股份有限公司
5	最高限額抵押權	1	119-52、120-23	2463、2464	民國 103 年 6 月 3 日	1,800,000	日盛國際商業銀

摘-4

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
	抵押權						行股份有限公司
6	抵押權	1	11-53、 120-24、 120-25	2501	民國 78 年 11 月 2 日	4,200,000	新北市板橋區農會
7	抵押權	1	11-53、 120-24、 120-25	2502	民國 95 年 11 月 2 日	1,800,000	第一商業銀行股份有限公司
8	最高限額抵押權	1	11-53、 120-24、 120-25	2499	民國 102 年 11 月 4 日	4,560,000	新北市板橋區農會
9	最高限額抵押權	1	119-40、 120-6、 120-17	2803	民國 106 年 12 月 11 日	1,920,000	第一商業銀行股份有限公司
10	最高限額抵押權	2	119-40、 120-6、 120-17	2803	民國 106 年 12 月 11 日	6,650,000	第一商業銀行股份有限公司
11	抵押權	1	176	3815	民國 81 年 4 月 15 日	3,600,000	板信商業銀行股份有限公司
12	最高限額抵押權	2	176	3815	民國 100 年 10 月 4 日	1,650,000	板信商業銀行股份有限公司
13	最高限額抵押權	3	176	3815	民國 102 年 8 月 26 日	1,950,000	板信商業銀行股份有限公司
14	最高限額抵押權	1	176	3818	民國 105 年 5 月 20 日	14,400,000	新北市中和地區農會
	最高限額抵押權	2	176	3818	民國 105 年 7 月 13 日	2,700,000	卓**
15	最高限額抵押權	1	176	3819	民國 104 年 10 月 2 日	10,080,000	臺灣銀行股份有限公司
16	最高限額抵押權	2	176	3819	民國 110 年 11 月 22 日	1,920,000	臺灣銀行股份有限公司
17	最高限額抵押權	1	176	3820	民國 101 年 12 月 18 日	12,000,000	第一商業銀行股份有限公司
18	最高限額抵押權	1	176	3822	民國 102 年 8 月 26 日	10,380,000	台新國際商業銀行股份有限公司
19	最高限額抵押權	1	176	3824	民國 101 年 2 月 16 日	3,600,000	新北市板橋區農會
20	抵押權	1	176	3827	民國 96 年 7 月 19 日	3,600,000	臺灣銀行股份有限公司
21	抵押權	1	176	3828	民國 86 年 4 月 3 日	4,200,000	新北市板橋區農

編號	權利種類	順位	設定標的		設定日期	債權金額(元)	權利人
			地號	建號			
							會
22	最高限額抵押權	1	176	3831	民國 109 年 2 月 21 日	4,680,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
23	最高限額抵押權	2	176	3831	民國 109 年 2 月 21 日	6,720,000	遠東國際商業銀行股份有限公司
24	抵押權	1	176	3832	民國 89 年 3 月 6 日	4,200,000	玉山商業銀行股份有限公司
25	最高限額抵押權	1	176	3836	民國 102 年 11 月 28 日	6,600,000	中華郵政股份有限公司
26	抵押權	1	176	3837	民國 93 年 1 月 2 日	4,800,000	第一商業銀行股份有限公司
合計						140,510,000	

3. 建築型式：勘估標的建築型式為店面住宅公寓及純住宅公寓。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 24 層、地下 5 層之店面住宅大樓。

2. 建物面積：18,778.95 平方公尺，核算為 5,680.67 坪（不含車位產權面積）。詳見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。

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 06 月 02 日

(四) 勘察日期：民國 110 年 07 月 13 日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 112 年 01 月 09 日估價條件函所載之估價條件如下：

1. 更新前估價條件：

(1) 價格日期：民國 110 年 6 月 2 日。



(2)更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，但本案單元內 53 棟合法建物座落基地符合合法四層樓以上建築物獎勵，故該 10 筆土地以法定容積加計申請獎勵作為更新前土地價值評估基礎。另 176 地號符合高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點申請容積獎勵，並參考事業計畫核定之都更獎勵進行折減，評估土地更新前權利價值。

使照	地號	門牌
66使字1146號	119-47、119-48、119-49、119-50、119-52、119-53、120-23、120-24	銘傳街76巷1、2、3、4、6、8號
68使字第2014號	175	銘傳街76巷12號
74使字第1420號	176	松江街119、121、123、125、127號
	119-51	
	119-54	
	120-6	
	120-22	
	120-25	
	122-1	
	176-4	

- (3)更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時數筆土地為同一使用執照視為同一宗土地原則作為劃分之依據。各宗土地劃分情況如下：
- (4)合併前各宗土地價值評估過程中比準地之選定，選定以 175、176 地號等 2 筆土地視為一宗作為比準地，以法定容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
- (5)評估更新前各戶價格，1 樓建物選定銘傳街 94 巷 8 號作為店面比準戶，2 樓以上建物選定銘傳街 94 巷 6 之 2 號(3F)作為住家比準戶。
- (6)更新單元內 176 地號之區分所有建物經鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物。考量本案辦理都市更新未來將拆除重建，評估該區分所有建物價值時不考量高氣離子鋼筋混凝土建築物對房價之影響且以一般屋況(室內裝潢不予計價)進行評估。
- (7)本案 119-47、119-49、119-50 地號及 119-52、120-23 地號及 119-53、120-24 等 5 宗土地，有土地面積相等但建物登記面積不同之情況。經參考使用執造平面圖，在進行區分所有建物立體分配時，採該座落地號各層建物面積一致情形下進行評估。調整後建物面積對應如下表：

門牌	地號	建號	登記面積(坪)	調整後面積(坪)
銘傳街76巷1號	119-47	2414	26.51	26.51
銘傳街76巷1之1號		2415	26.51	26.51
銘傳街76巷1之2號		2416	22.95	26.51
銘傳街76巷1之3號		2417	26.51	26.51
銘傳街94巷4號	119-49	2458	22.58	26.06
銘傳街94巷4之1號		2459	26.06	26.06
銘傳街94巷4之2號		2460	26.06	26.06
銘傳街94巷4之3號		2461	26.06	26.06
銘傳街76巷3號	119-50	2418	21.93	24.41
銘傳街76巷3之1號		2419	24.41	24.41
銘傳街76巷3之2號		2420	21.93	24.41
銘傳街76巷3之3號		2421	24.41	24.41
銘傳街94巷6號	119-52、120-23	2462	22.08	25.83
銘傳街94巷6之1號		2463	22.08	25.83
銘傳街94巷6之2號		2464	22.08	25.83
銘傳街94巷6之3號		2465	25.83	25.83
銘傳街94巷8號	119-53、120-24	2499	22.3	25.74
銘傳街94巷8之1號		2500	25.74	25.74
銘傳街94巷8之2號		2501	25.74	25.74
銘傳街94巷8之3號		2502	25.74	25.74

2.更新後估價條件

- (1)權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- (2)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (3)評估更新後各戶價格，店面選定地面層 A5 戶、住宅選定第四層 A3 戶作為比準單元，車位選定地下三層編號 85 坡道平面車位(250\*600)作為比準車位。

(六)估價方法：比較法、收益法、土地開發分析。

五、評估價值結論

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

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 1,044,441,750 元（更新前各權利人土地權利價值及權利價值比例，詳如表四更新前土地權利價值表所示）。
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 3,686,599,950 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：(113)北市估證字第205號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	權利價值來源		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
1	大廣國際投資有限公司	120-6	120-6	35,077	35,077	0.0034%
2	中華民國/財政部國有財產署	176-4		38,171,978	38,171,978	3.6548%
3	王○○	176	3836	18,980,837	18,980,837	1.8173%
4	田○○	119-52	2465	8,369,055	14,999,086	1.4361%
		120-23	2465	6,630,031		
5	呂○○	176	3835	19,152,610	19,152,610	1.8338%
6	李○○	120-6		14,031	14,031	0.0013%
7	李○○	119-47	2414	15,569,185	15,569,185	1.4907%
8	李○○	176	3814	16,202,681	16,202,681	1.5513%
9	李○○	120-6		14,031	14,031	0.0013%
10	李○○	119-47	2415	11,544,117	11,544,117	1.1053%
11	李○○	119-53	2500	5,094,893	15,390,822	1.4736%
		120-24	2500	10,295,929		
12	李○○	176	3830	16,446,610	16,446,610	1.5747%
13	李○○	176	3819	16,662,773	16,662,773	1.5954%
14	林○○	119-53	2501	5,094,893	30,680,993	2.9375%
		120-24	2501	10,295,929		
		120-25		15,290,172		
15	林○○	119-51		10,769,794	11,310,861	1.0830%
		119-54		541,066		
16	林○○	119-50	2421	12,130,843	12,130,843	1.1615%
17	林○○	122-1		7,991,194	7,991,194	0.7651%
18	社團法人新北市靈天慈善推廣協會	176	3833	30,060,151	30,060,151	2.8781%
19	威堡建設股份有限公司	120-6		49,107	49,107	0.0047%
20	威碩實業股份有限公司	120-6		35,077	35,077	0.0034%
21	洪○○	119-50	2418	16,204,393	16,204,393	1.5515%
22	曾○○	176	3818	22,460,189	22,460,189	2.1504%
23	胡○○	119-47	2417	11,655,924	11,655,924	1.1160%
24	孫○○	176	3834	19,152,610	19,152,610	1.8338%
25	徐○○	176	3815	16,202,681	16,202,681	1.5513%

編號	權利人	權利價值來源		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
26	徐○○	119-49	2460	11,151,150	13,659,404	1.3078%
		120-22		2,508,254		
27	徐○○	119-52	2463	8,288,416	29,709,127	2.8445%
		119-52	2464	8,288,416		
		120-23	2463	6,566,147		
		120-23		6,566,147		
28	徐○○	176	3817	16,384,326	16,384,326	1.5687%
29	秦○○	176	3832	16,596,808	16,596,808	1.5891%
30	財團法人臺灣省私立發一崇德慈善事業基金會	176	3825	19,492,134	19,492,134	1.8663%
31	高○○	175	2891	11,255,625	22,614,040	2.1652%
		175	2892	11,358,416		
32	張○○	176	3837	19,367,325	19,367,325	1.8543%
33	張○○	176	3824	19,492,134	19,492,134	1.8663%
34	張○○	175	2889	17,988,441	29,244,066	2.8000%
		175	2890	11,255,625		
35	張○○	119-49	2459	11,171,183	13,659,404	1.3078%
		120-22		2,488,221		
36	陳○○	119-47	2416	11,546,273	11,546,273	1.1055%
37	陳○○	122-1		7,991,194	7,991,194	0.7651%
38	陳○○	120-6		28,061	16,690,834	1.5981%
		176	3821	16,662,773		
39	陳○○	122-1		7,991,194	7,991,194	0.7651%
40	陳○○	119-53	2502	5,143,300	30,827,225	2.9516%
		120-24	2502	10,393,753		
		120-25		15,290,172		
41	陳○○	176	3813	25,430,218	25,430,218	2.4348%
42	陳○○	176	3826	19,267,571	19,267,571	1.8448%
43	陳○○	176	3821	16,470,806	16,470,806	1.5770%
44	曾○○	176	3829	16,446,610	16,446,610	1.5747%
45	溫○○	120-25		15,290,172	15,290,172	1.4640%
46	黃○○	119-49	2458	16,762,266	19,254,510	1.8435%
		120-22		2,492,243		
47	黃○○	176	3831	16,258,864	16,258,864	1.5567%

編號	權利人	權利價值來源		更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	建號			
48	新北市/新北市板橋區公所	176	3823	26,273,959	26,273,959	2.5156%
50	楊○○	119-51		10,783,919	11,310,861	1.0830%
		119-54		526,942		
51	楊○○	119-48	2454	18,738,296	30,049,157	2.8771%
		119-51		10,783,919		
		119-54		526,942		
52	楊○○	119-48	2456	12,462,312	12,462,312	1.1932%
53	楊○○	119-48	2457	12,581,855	12,581,855	1.2046%
54	楊○○	119-48	2455	12,462,312	12,462,312	1.1932%
55	詹○○	120-6		16,286	16,286	0.0016%
56	詹○○	120-6		44,472	44,472	0.0043%
57	詹○○	120-6		24,428	24,428	0.0023%
58	詹○○	120-6		48,857	48,857	0.0047%
59	詹○○	120-6		24,428	24,428	0.0023%
60	詹○○	120-6		16,286	16,286	0.0016%
61	詹○○	120-6		24,428	24,428	0.0023%
62	詹○○	120-6		16,286	16,286	0.0016%
63	廖○○	176	3822	16,816,348	16,816,348	1.6101%
64	廖○○	176	3827	19,671,785	19,671,785	1.8835%
65	趙○○	176	3816	16,057,366	16,057,366	1.5374%
66	鄭○○	119-50	2419	12,014,479	12,014,479	1.1503%
67	鄭○○	119-50	2420	12,015,108	12,015,108	1.1504%
68	鄭○○	119-53	2499	7,986,390	39,415,723	3.7739%
		120-24	2499	16,139,161		
		120-25		15,290,172		
69	謝○○	119-49	2461	11,217,338	13,765,982	1.3180%
		120-22		2,548,644		
70	謝○○	119-52	2462	12,462,437	22,335,278	2.1385%
		120-23	2462	9,872,840		
71	簡○○	176	3828	22,191,659	22,191,659	2.1247%
合計				1,044,441,750	1,044,441,750	100.0000%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	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)
1F	A1	店鋪	1.5237	13.95		897,000		12,513,150
夾層	A1	店鋪	0.3195	2.95		589,000		1,737,550
1F	A2	店鋪	1.6158	14.86		888,000		13,195,680
夾層	A2	店鋪	0.3686	3.36		583,000		1,958,880
1F	A3	店鋪	1.5790	14.48		888,000		12,858,240
夾層	A3	店鋪	0.3563	3.27		583,000		1,906,410
1F	A4	店鋪	1.7694	16.26		878,000		14,276,280
夾層	A4	店鋪	0.3502	3.19		577,000		1,840,630
1F	A5	店鋪	2.1565	19.79		915,000		18,107,850
夾層	A5	店鋪	0.4976	4.56		601,000		2,740,560
1F	A6	店鋪	1.9783	18.14		842,000		15,273,880
夾層	A6	店鋪	0.4792	4.41		553,000		2,438,730
1F	A7	店鋪	2.0336	18.62		814,000		15,156,680
夾層	A7	店鋪	0.4915	4.53		535,000		2,423,550
1F	A8	店鋪	2.0152	18.50		824,000		15,244,000
夾層	A8	店鋪	0.4915	4.50		541,000		2,434,500
1F	A9	店鋪	2.0152	18.50		814,000		15,059,000
夾層	A9	店鋪	0.4915	4.50		535,000		2,407,500
2F	A1	住宅	5.7260	54.82	4.10	553,000	184,000	31,069,860
3F	A1	住宅	5.9165	56.86		550,000		31,273,000
4F	A1	住宅	5.9840	57.53		547,000		31,468,910
5F	A1	住宅	5.9840	57.53		550,000		31,641,500
6F	A1	住宅	5.9840	57.53		553,000		31,814,090
7F	A1	住宅	5.9840	57.53		567,000		32,619,510
8F	A1	住宅	5.9840	57.53		569,000		32,734,570
9F	A1	住宅	5.9840	57.53		572,000		32,907,160
10F	A1	住宅	5.9840	57.53		592,000		34,057,760
11F	A1	住宅	5.9840	57.53		595,000		34,230,350
12F	A1	住宅	5.9840	57.53		598,000		34,402,940
13F	A1	住宅	5.9840	57.53		600,000		34,518,000
14F	A1	住宅	5.9840	57.53		603,000		34,690,590
15F	A1	住宅	5.9840	57.53		606,000		34,863,180
16F	A1	住宅	5.9840	57.53		609,000		35,035,770
17F	A1	住宅	5.9840	57.53		612,000		35,208,360
18F	A1	住宅	5.9840	57.53		615,000		35,380,950
19F	A1	住宅	5.9840	57.53		618,000		35,553,540
20F	A1	住宅	5.9840	57.53		620,000		35,668,600

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	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)
21F	A1	住宅	6.2175	58.14		623,000		36,221,220
22F	A1	住宅	5.9902	55.81	1.42	626,000	209,000	35,233,840
23F	A1	住宅	5.2099	48.49	2.69	635,000	212,000	31,361,430
24F	A1	住宅	5.2099	48.49		638,000		30,936,620
2F	A2	住宅	2.9674	27.71		547,000		15,157,370
3F	A2	住宅	2.9674	27.88		545,000		15,194,600
4F	A2	住宅	2.8937	27.21		542,000		14,747,820
5F	A2	住宅	2.8937	27.21		545,000		14,829,450
6F	A2	住宅	2.8937	27.21		547,000		14,883,870
7F	A2	住宅	2.8937	27.21		561,000		15,264,810
8F	A2	住宅	2.8937	27.21		564,000		15,346,440
9F	A2	住宅	2.8937	27.21		567,000		15,428,070
10F	A2	住宅	2.8937	27.21		586,000		15,945,060
11F	A2	住宅	2.8999	27.23		589,000		16,038,470
12F	A2	住宅	2.8999	27.23		592,000		16,120,160
13F	A2	住宅	2.8999	27.23		595,000		16,201,850
14F	A2	住宅	2.8999	27.23		598,000		16,283,540
15F	A2	住宅	2.8999	27.23		600,000		16,338,000
16F	A2	住宅	2.8999	27.23		603,000		16,419,690
17F	A2	住宅	2.8999	27.23		606,000		16,501,380
18F	A2	住宅	2.8999	27.23		609,000		16,583,070
19F	A2	住宅	2.7708	26.07		612,000		15,954,840
20F	A2	住宅	2.7708	26.07		615,000		16,033,050
21F	A2	住宅	2.9121	27.26		617,000		16,819,420
22F	A2	住宅	2.9244	26.82	0.63	620,000	207,000	16,758,810
23F	A2	住宅	3.9935	38.13		617,000		23,526,210
24F	A2	住宅	3.9935	38.13		620,000		23,640,600
2F	A3	住宅	4.7246	43.80		547,000		23,958,600
3F	A3	住宅	4.3314	40.18		545,000		21,898,100
4F	A3	住宅	4.3314	40.18		542,000		21,777,560
5F	A3	住宅	4.3314	40.18		561,000		22,540,980
6F	A3	住宅	4.3314	40.18		564,000		22,661,520
7F	A3	住宅	4.3314	40.18		567,000		22,782,060
8F	A3	住宅	4.7246	43.81		569,000		24,927,890
9F	A3	住宅	4.7246	43.81		572,000		25,059,320
10F	A3	住宅	4.7246	43.81		592,000		25,935,520
11F	A3	住宅	4.7430	43.88		595,000		26,108,600
12F	A3	住宅	4.7430	43.88		598,000		26,240,240

摘-9

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	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)
13F	A3	住宅	4.7430	43.88		600,000		26,328,000
14F	A3	住宅	4.7430	43.88		603,000		26,459,640
15F	A3	住宅	4.7430	43.88		606,000		26,591,280
16F	A3	住宅	4.7430	43.88		609,000		26,722,920
17F	A3	住宅	4.7430	43.88		612,000		26,854,560
18F	A3	住宅	4.7430	43.88		615,000		26,986,200
19F	A3	住宅	4.8659	45.03		618,000		27,828,540
20F	A3	住宅	4.8659	45.03		620,000		27,918,600
21F	A3	住宅	4.7369	43.86		623,000		27,324,780
22F	A3	住宅	4.5955	42.56		626,000		26,642,560
23F	A3	住宅	5.0010	46.87		617,000		28,918,790
24F	A3	住宅	5.0010	46.87		620,000		29,059,400
2F	A5	住宅	3.5450	32.52	2.73	542,000	181,000	18,119,970
3F	A5-1	住宅	2.5927	24.25		539,000		13,070,750
3F	A5-2	住宅	2.1626	20.12		539,000		10,844,680
4F	A5-1	住宅	2.5927	24.25		537,000		13,022,250
4F	A5-2	住宅	2.1626	20.12		537,000		10,804,440
5F	A5-1	住宅	2.5927	24.25		556,000		13,483,000
5F	A5-2	住宅	2.1626	20.12		556,000		11,186,720
6F	A5-1	住宅	2.5927	24.25		558,000		13,531,500
6F	A5-2	住宅	2.1626	20.12		558,000		11,226,960
7F	A5-1	住宅	2.5927	24.25		561,000		13,604,250
7F	A5-2	住宅	2.1626	20.12		556,000		11,186,720
8F	A5	住宅	3.9627	37.43		558,000		20,885,940
9F	A5	住宅	3.9627	37.43		561,000		20,998,230
10F	A5	住宅	3.9627	37.43		564,000		21,110,520
11F	A5	住宅	3.9443	37.26		567,000		21,126,420
12F	A5	住宅	3.9443	37.26		569,000		21,200,940
13F	A5	住宅	3.9443	37.26		572,000		21,312,720
14F	A5	住宅	3.9443	37.26		575,000		21,424,500
15F	A5	住宅	3.9443	37.26		578,000		21,536,280
16F	A5	住宅	3.9443	37.26		580,000		21,610,800
17F	A5	住宅	3.9443	37.26		583,000		21,722,580
18F	A5	住宅	3.9443	37.26		586,000		21,834,360
19F	A5	住宅	3.9443	37.26		588,000		21,908,880
20F	A5	住宅	3.9443	37.26		591,000		22,020,660
21F	A5	住宅	3.9443	37.26		594,000		22,132,440
22F	A5	住宅	3.9443	37.26		585,000		21,797,100

樓層	戶別	用途	土地持分面積(坪)	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)
3F	A6	住宅	4.5955	43.26		545,000		23,576,700
4F	A6	住宅	4.5955	43.26		542,000		23,446,920
5F	A6	住宅	4.5955	43.26		561,000		24,268,860
6F	A6	住宅	4.5955	43.26		564,000		24,398,640
7F	A6	住宅	4.5955	43.26		567,000		24,528,420
8F	A6	住宅	4.7860	44.96		569,000		25,582,240
9F	A6	住宅	4.7860	44.96		572,000		25,717,120
10F	A6	住宅	4.7860	44.96		575,000		25,852,000
11F	A6	住宅	3.9996	38.21		578,000		22,085,380
12F	A6	住宅	3.9996	38.21		581,000		22,200,010
13F	A6	住宅	3.9996	38.21		583,000		22,276,430
14F	A6	住宅	3.9996	38.21		586,000		22,391,060
15F	A6	住宅	3.9996	38.21		589,000		22,505,690
16F	A6	住宅	3.9996	38.21		592,000		22,620,320
17F	A6	住宅	3.9996	38.21		595,000		22,734,950
18F	A6	住宅	3.9996	38.21		597,000		22,811,370
19F	A6	住宅	3.9996	38.21		600,000		22,926,000
20F	A6	住宅	3.9996	38.21		603,000		23,040,630
21F	A6	住宅	3.9996	38.21		606,000		23,155,260
22F	A6	住宅	3.9996	38.21		609,000		23,269,890
3F	A7	住宅	4.6754	44.81		550,000		24,645,500
4F	A7	住宅	4.6754	44.81		547,000		24,511,070
5F	A7	住宅	4.6754	44.81		550,000		24,645,500
6F	A7	住宅	4.6754	44.81		564,000		25,272,840
7F	A7	住宅	4.6754	44.81		567,000		25,407,270
8F	A7	住宅	4.8290	45.98		569,000		26,162,620
9F	A7	住宅	4.8290	45.98		572,000		26,300,560
10F	A7	住宅	4.8290	45.98		575,000		26,438,500
11F	A7	住宅	5.0010	46.87		578,000		27,090,860
12F	A7	住宅	5.0010	46.87		581,000		27,231,470
13F	A7	住宅	5.0010	46.87		583,000		27,325,210
14F	A7	住宅	5.0010	46.87		586,000		27,465,820
15F	A7	住宅	5.0010	46.87		589,000		27,606,430
16F	A7	住宅	5.0010	46.87		592,000		27,747,040
17F	A7	住宅	5.0010	46.87		595,000		27,887,650
18F	A7	住宅	5.0010	46.87		597,000		27,981,390
19F	A7	住宅	5.0010	46.87		600,000		28,122,000
20F	A7	住宅	5.0010	46.87		603,000		28,262,610
21F	A7	住宅	5.0010	46.87		606,000		28,403,220
22F	A7	住宅	5.0010	46.87		609,000		28,543,830
合計			602.5999	5,680.67	11.57			3,365,149,950

摘-10

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小(cm)	數量	單價(元/個)	總價(元)
地下一層	坡道平面(大)	250x600	7	2,500,000	17,500,000
	坡道平面(小)	225x575	2	2,350,000	4,700,000
地下二層	坡道平面(無障礙)	350x600	2	2,550,000	5,100,000
	坡道平面(大)	250x600	23	2,400,000	55,200,000
	坡道平面(小)	225x575	8	2,250,000	18,000,000
地下三層	坡道平面(無障礙)	350x600	1	2,450,000	2,450,000
	坡道平面(大)	250x600	25	2,300,000	57,500,000
	坡道平面(小)	225x575	7	2,150,000	15,050,000
地下四層	坡道平面(大)	250x600	26	2,200,000	57,200,000
	坡道平面(小)	225x575	7	2,050,000	14,350,000
地下五層	坡道平面(大)	250x600	28	2,100,000	58,800,000
	坡道平面(小)	225x575	8	1,950,000	15,600,000
合計			144	2,232,292	321,450,000

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(元/坪)	更新前土地權利價 值總額(元)
	1,460,000	402,784,800	1,700,000	1,044,441,750
更新後	店面平均建坪單 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)
	804,656	585,106	2,232,292	3,686,599,950

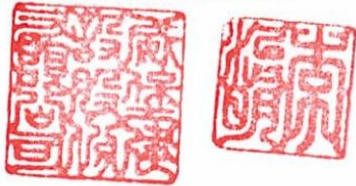
附錄四：鄰房鑑定範圍評估

工程報價單

客戶名稱：威堡建設股份有限公司  
 聯絡電話：(02)2393-1298  
 傳真電話：(02)2395-2199  
 工程地址：新北市板橋區松江街

報價日期：2020/11/27  
 連絡人：陳坤成技師  
 電話：0928-141-505

項次	工程項目	規格	數量	單位	單價	金額	備註
1	鄰房鑑定	開挖深度3倍距離	714	戶	5400	3855600	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
合 計						\$3,855,600	客 戶 確 認
應 稅 金 額 5%						\$192,780	
總 金 額						\$4,048,380	



江子翠案鄰房鑑定數量表

路 街	巷	弄	號	樓層	戶	備註
雙十路三段			25		1	
松江街			118	7	1	
松江街			120	7	1	
松江街			122	5	1	
松江街			126	5	1	
松江街	124		1	5	1	
松江街	124		3	5	1	
松江街	124		5	5	1	
松江街	124		7	5	1	
松江街	124		2	5	1	
松江街	124		4	5	1	
吳鳳路	50	71	1-1	4	2	
吳鳳路	50	71	3-2	4	3	
吳鳳路	50	71	5-2	4	3	
吳鳳路	50	71	7-3	4	4	
吳鳳路	50	71	9	4	1	
吳鳳路	50	71	11-3	4	4	
吳鳳路	50	71	13-2	4	3	
吳鳳路	50	71	15	4	1	
吳鳳路	50		73-2	5	3	
吳鳳路	50		14	3	1	
吳鳳路	50		16	3	1	
吳鳳路	50		18	3	1	
吳鳳路	50		20	3	1	
吳鳳路	50	75	1	5	1	
吳鳳路	50	75	3-1	5	2	
吳鳳路	50	75	5-1	5	2	
吳鳳路	50	75	7-2	5	3	
吳鳳路	50	75	9-2	5	3	
吳鳳路	50	75	11-4	5	5	
吳鳳路	50	75	2-4	5	5	
吳鳳路	50	75	4	5	1	
吳鳳路	50	75	6-2	5	3	
吳鳳路	50	75	8-1	5	2	
吳鳳路	50	75	10-3	5	4	
吳鳳路	50	75	12-2	5	3	
銘傳街	76		20	5		122 全陽圓
銘傳街	76		22	5		
吳鳳路	50		77	5		
吳鳳路	50		77-2	5		
吳鳳路	50		89	5		
吳鳳路	50		89-4	5		
吳鳳路	50	91	1-3	5		
吳鳳路	50	91	4-1	5		
吳鳳路	50	91	5-2	5		

江子翠案鄰房鑑定數量表

路街	巷	弄	號	樓層	戶	備註
吳鳳路	50	42	1	2	1	
吳鳳路	50	42	3	2	1	
吳鳳路	50	42	2	2	1	
吳鳳路	50	42	4	2	1	
江翠派出所	50		36		1	
吳鳳路	50		29	5	1	
吳鳳路	50		31	5	1	
吳鳳路	50		33-4	5	5	
吳鳳路	50		35	5	1	
吳鳳路	50		1	5	1	
吳鳳路	50		2	5	1	
吳鳳路	50		39	5	1	
吳鳳路	50		41	5	1	
吳鳳路	50	21	2	4	1	
吳鳳路	50	21	4	4	1	
吳鳳路	50	21	6	4	1	
吳鳳路	50	21	8	4	1	
吳鳳路	50	21	10	4	1	
吳鳳路	50	21	12	4	1	
松江街			105	6	1	
松江街			107	5	1	
松江街	109		1	5	1	
松江街	109		3	5	1	
松江街	109		5	5	1	
松江街	109		7	5	1	
松江街	109		2	5	1	
松江街	109		4	5	1	
松江街	109		6	5	1	
銘傳街			36-2	5	3	
銘傳街			38-3	5	4	
銘傳街			40-1	5	2	
銘傳街			42	5	1	
銘傳街			46	5	1	
銘傳街			48	5	1	
銘傳街			48-1	5	2	
銘傳街			52	5	1	
銘傳街			56	5	1	
銘傳街			1	4	1	
銘傳街			3	4	1	
銘傳街			5-1	4	2	
銘傳街			7-3	4	4	
銘傳街			9-1	4	2	
銘傳街			11-1	4	2	
銘傳街			13-3	4	4	

江子翠案鄰房鑑定數量表

路街	巷	弄	號	樓層	戶	備註
銘傳街			15-1	4	2	
銘傳街			17-2	4	3	
銘傳街			19	4	1	
銘傳街			21-3	4	4	
銘傳街			23-2	4	3	
銘傳街			25-2	4	3	
銘傳街			27-1	4	2	
銘傳街			29	4	1	
銘傳街			31	4	1	
銘傳街			33	4	1	
銘傳街			35	4	1	
銘傳街			37-2	4	3	
銘傳街			39-1	4	2	
銘傳街			41	4	1	
銘傳街			41-1	4	1	
銘傳街			41-2	4	1	
銘傳街			41-3	4	1	
銘傳街			41-4	4	1	
銘傳街			41-5	4	1	
銘傳街			41-6	4	1	
銘傳街			41-7	4	1	
銘傳街			43-1	4	2	
銘傳街			45	4	1	
銘傳街			47-2	4	3	
銘傳街			49-3	4	4	
銘傳街			51-2	4	3	
銘傳街			53-2	4	3	
銘傳街			55-1	4	2	
銘傳街			57-2	4	3	
銘傳街			58-3	4	4	
銘傳街			60-1	4	2	
銘傳街			62-1	4	2	
銘傳街			64	4	1	
銘傳街			66-2	4	3	
銘傳街			68-3	4	4	
銘傳街			70-2	4	3	
銘傳街			72-2	4	3	
銘傳街			74-1	4	2	
銘傳街			78	4	1	
銘傳街			80-1	4	2	
銘傳街			82-2	4	3	



江子翠案鄰房鑑定數量表

路街	巷	弄	號	樓層	戶	備註
銘傳街			84-3	4	4	
銘傳街			86	4	1	
銘傳街			88	4	1	
銘傳街			90-2	4	3	
銘傳街			92-1	4	2	
銘傳街			96-3	4	4	
銘傳街			98-2	4	3	
銘傳街			100-1	4	2	
銘傳街			102-3	4	4	
銘傳街			104-2	4	3	
銘傳街			106	4	1	
銘傳街			108-1	4	2	
銘傳街			110-3	4	4	
吳鳳路	50	53	1-4	5	5	
吳鳳路	50	53	3-3	5	4	
吳鳳路	50	53	5-1	5	2	
吳鳳路	50	53	7-3	5	4	
吳鳳路	50	53	9-4	5	5	
吳鳳路	50	53	11-1	5	2	
銘傳街	76		2-1	4	2	
銘傳街	76		4-3	4	4	
銘傳街	94	1	1	4	1	
銘傳街	94	1	3-2	4	3	
銘傳街	94	1	5-1	4	2	
銘傳街	94	1	7-1	4	2	
銘傳街	94	1	9-1	4	2	
銘傳街	94	1	11-1	4	2	
銘傳街	94	1	13	4	1	
銘傳街	94	1	15-2	4	3	
銘傳街	76		27	16	167	文化天下
銘傳街	76		29	16		
銘傳街	76		31	16		
銘傳街	76		33	16		
銘傳街	76		35	16		
銘傳街	76		39	16		
銘傳街	76		41	16		
銘傳街	76		43	16		
宏國路			40	4	1	
宏國路			42-3	4	4	
宏國路			44-3	4	4	

江子翠案鄰房鑑定數量表

路街	巷	弄	號	樓層	戶	備註
宏國路			46-2	4	3	
宏國路			48-3	4	4	
宏國路			50	4	1	
宏國路			52-3	4	4	
宏國路			54-3	4	4	
宏國路			56-2	4	3	
宏國路			58-3	4	4	
宏國路			60	4	1	
宏國路			62-3	4	4	
宏國路			66-3	4	4	
宏國路			68-1	4	2	
宏國路			70-3	4	4	
宏國路			72	4	1	
宏國路			74	4	1	
宏國路			76-2	4	3	
宏國路			78-3	4	4	
宏國路			80-3	4	4	
宏國路			82-2	4	3	
宏國路			84-2	4	3	
宏國路			86-2	4	3	
宏國路			88	4	1	
宏國路			90-1	4	2	
宏國路			92	4	1	
宏國路			94-3	4	4	
宏國路			96-1	4	2	
宏國路			98-1	4	2	
宏國路			100-2	4	3	
宏國路			102-1	4	2	
宏國路			104-2	4	3	
宏國路			106-2	4	3	
宏國路			108-2	4	3	
宏國路	64		1	1	1	
路街	巷	弄	號	樓層	戶	備註

江子翠案鄰房鑑定數量表

宏國路	64		2-3	4	4	
宏國路	64		4-1	4	2	
宏國路	64		6	4	1	
宏國路	64		8-2	4	3	
宏國路	64		10-3	4	4	
宏國路	64		12-3	4	4	
宏國路	64		14-3	4	4	
宏國路	64		16-1	4	2	
宏國路	64		18	4	1	
宏國路	64		20-2	4	3	
基地中心 114M				合計戶數	714	

聯合營建發展基金會《鄰房鑑定收費標準》

土木建築相關工程工作物及結構體之現況鑑定：

土木工程現況鑑定費用由鑑定人參酌實際情形而定之，但事業費個案最低費用為新台幣參仟柒佰伍拾元整（鑑定費貳萬伍仟元），且全數之鑑定費用應由基金會代收。如標的物為建築物時，依下表所列收取，每戶面積以 100m<sup>2</sup> 為原則，但事業費個案最低費用為新台幣參仟柒佰伍拾元整（鑑定費貳萬伍仟元），且全數之鑑定費用應由基金會代收，建築物現況鑑定費用計算標準如下：

項次	費用估算標準之單位級距(平方公尺)	每單位鑑定費用元/戶(元/100平方公尺)	事業費係數	每單位行政事業費計算標準
1	達 1 戶~20 戶 100~2000 平方公尺	\$8000 元以上	15%	1200 元以上
2	達 21 戶~第 30 戶 2100~3000 平方公尺	\$7200 元以上	15%	1080 元以上
3	達 31 戶~第 50 戶 3100~5000 平方公尺	\$6400 元以上	15%	960 元以上
4	達 51 戶~第 100 戶 5100~10000 平方公尺	\$5600 元以上	15%	840 元以上
5	達 101 戶~第 200 戶 10100~20000 平方公尺	\$4800 元以上	15%	720 元以上
6	達 201 戶~第 500 戶 20100~50000 平方公尺	\$4200 元以上	15%	630 元以上
7	達 501 戶~第 800 戶 50100~80000 平方公尺	\$3600 元以上	15%	540 元以上
8	達 801 戶~第 1000 戶 80100~100000 平方公尺	\$3000 元以上	15%	450 元以上
9	達 1001 戶以上 100100 平方公尺以上	\$2800 元以上	15%	420 元以上

附錄五：相關合約與費用證明文件  
測量作業報價

估 價 單

安邦工程顧問股份有限公司 台照  
工程名稱：新北市板橋區江子翠段溪頭小段176等17筆地號測量工程

項	目	單 位	數 量	單 價	金 額	備 註
1	地形圖測量	式	1	25,000	25,000	
2	地籍圖套繪	式	1	10,000	10,000	
3	面積計算及圖說繪製	式	1	25,000	25,000	
4	報告書製作	式	1	10,000	10,000	
5	測量技師簽證	式	1	10,000	10,000	
6	建築線測量及申請	式	1	50,000	50,000	
7	營業稅	式	1	5%	6,500	
8						
9						
10						
11						
12						
總計新台幣壹拾參萬陸仟伍佰元整					136,500	

附記：1. 本估價單有效期限一個月。  
2. 本估價單如蒙同意委託請於本欄內簽名後傳真回本公司以便安排測量事宜。

緯達測量有限公司  
負責人：賴 振 炎  
地址：台北縣板橋市民族路69巷1號  
電話：(02)2956-0833 傳真：(02)2956-3770  
E-mail：waidar.com@msa.hinet.net  
中華民國 100 年 6 月 1 日

更新作業合約

安邦 10009

補充協議書

正本

威堡建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立書人：安邦工程顧問股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為甲乙雙方就「新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地辦理都市更新申請案」(下稱本案)，於 100 年 6 月 3 日簽訂委任契約書，茲因本案新增公辦聽證會作業且因甲方建築設計圖面變更，須配合辦理變更都市更新事業計畫作業，致乙方工作成本增加，使本案更新作業內容及流程產生變化，乃依本案委託規劃合約書第十條規定，修訂本案委託規劃合約書第三條及第四條內容(變更內容如附表)，甲乙雙方經協商同意，恐空口無憑，特立此協議書為憑。本協議書壹式貳份，甲、乙雙方各執壹份為憑，並視為原契約之一部分。

立書人：甲 方：威堡建設股份有限公司  
法定代理人：李治明  
統一編號：28843191  
地 址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號  
電 話：(02)2393-1298

乙 方：安邦工程顧問股份有限公司  
法定代理人：郭建興  
統一編號：23749274  
地 址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1  
電 話：(02)8923-6788

中華民國 110 年 9 月 7 日

# 估價作業合約

原合約內容	修正內容	備註
<p>第四條 合約總價及付款辦法</p> <p>一、本案合約總價為新臺幣伍佰萬元整(含稅)。</p> <p>二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分七期撥付乙方，各期付款方式如下：</p> <p>(一) 第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整，以作為工作開展之費用。</p> <p>(二) 第二期款：乙方擬具都市更新事業計畫(併更新單元劃定)，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰萬元整。</p> <p>(三) 第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣壹佰萬元整。</p> <p>(四) 第四期款：乙方擬具權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰萬元整。</p> <p>(五) 第五期款：權利變換計畫</p>	<p>第四條 合約總價及付款辦法</p> <p>一、本案合約總價為新臺幣<u>陸佰萬元</u>整(含稅)。</p> <p>二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分<u>八期</u>撥付乙方，各期付款方式如下：</p> <p>(一) 第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付乙方新臺幣伍拾萬元整，以作為工作開展之費用。</p> <p>(二) 第二期款：乙方擬具都市更新事業計畫(併更新單元劃定)，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰萬元整。</p> <p><u>(三) 第三期款：乙方配合新北市政府辦理事業計畫聽證會之日起七日內(已於104年5月6日及109年3月16日辦竣)，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。</u></p> <p><u>(四) 第四期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，給付乙方新臺幣壹佰萬元整。</u></p> <p><u>(五) 第五期款：乙方擬具變更都市更新事業計畫(第一次)及權利變換計畫，送新北市政府申請審議之日起七日內，給付乙方新臺幣壹佰陸拾萬元整。</u></p> <p><u>(六) 第六期款：變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府核定發佈實</u></p>	<p>修正第四條第一款合約總價、第二項第四期第五期辦理項目，並新增第三期款，其他期程期數遞延調整文字。</p>

109年5月16日

109年5月16日

109年5月16日

## 都市更新權利變換不動產估價合約書

威堡建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
立合約書人：  
敏達不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地更新單元
- 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
- 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
- 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
- 三、估價原則、估價日期確定。
- 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
- 第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
- 第五條 工作內容：
- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
- 四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算
- 第六條 服務費用：
- 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣柒拾伍萬元整(含稅)。
- 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用肆拾萬元整(含稅)。

1

## 第七條 付款方式：

- 第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。
- 第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾壹萬貳仟伍佰元整。
- 第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾壹萬貳仟伍佰元整。
- 第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣貳拾貳萬伍仟元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣肆拾萬元整。
- 第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣柒萬伍仟元整。

## 第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十五日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後十日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後十個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、甲方於乙方出具不動產估價報告書後，非因主管機關審議結果針對不動產估價報告書所產生之文字內容變動，每次須支付估價師作業費用新台幣伍萬元整。
- 五、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 七、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。

2

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

第九條 工作成果：

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

第十條 乙方應配合事項：

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

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

三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

(1)權利變換估價會議。

(2)權利變換公聽會。

(3)聽證會

(4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

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

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

第十二條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：威堡建設股份有限公司

代表人：李治明

統一編號：28843191

地 址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號

電 話：(02)2393-1298



乙 方：敏達不動產估價師聯合事務所

代表人：詹勳敏

統一編號：94992123

地 址：臺北市中山區長春路16號4樓

電 話：(02)2563-1906



中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 2 2 日

## 都市更新權利變換不動產估價合約書

威堡建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
立合約書人：  
友宏不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地更新單元
- 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
- 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
  - 二、更新後：建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造价、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
  - 三、估價原則、估價日期確定。
  - 四、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方)
- 第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
- 第五條 工作內容：
- 一、更新前各宗土地之權利價值。
  - 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
  - 三、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
  - 四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
  - 五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算
- 第六條 服務費用：
- 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣柒拾萬元整(含稅)。
  - 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用肆拾萬元整(含稅)。

## 第七條 付款方式：

- 第一期款：甲方應於本合約簽訂後，支付契約總價款之30%，計新台幣貳拾壹萬元整。
- 第二期款：於出具更新前各筆土地價值及各權利變換關係人之權利價值比例，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾萬伍仟元整。
- 第三期款：於出具更新後各分配單元權利價值後，支付契約總價款之15%，計新台幣壹拾萬伍仟元整。
- 第四期款：乙方接受甲方通知出具不動產估價報告書並送交甲方後，甲方應支付契約總價款之30%，計新台幣貳拾壹萬元整。如經評選為權利變換之主要依據時，應另給付領銜費新台幣肆拾伍萬元整。
- 第五期款：本案之「都市更新權利變換計畫」經新北市都市更新審議委員會審核通過後，甲方應支付契約總價款之10%，計新台幣柒萬元整。

## 第八條 工作期限：

- 一、乙方應於甲方提供第三條之資料並完成簽約後二十日內完成都市更新前後權利價值評估(底稿一份)交予甲方。
- 二、乙方應於甲方同意評估權利價值底稿後七日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。
- 三、如經都市更新審議結果要求調整不動產估價報告書內容，乙方應自甲方通知後七個工作天調整完成，出具不動產估價報告書並送交甲方確認。
- 四、甲方於乙方出具不動產估價報告書後，非因主管機關審議結果針對不動產估價報告書所產生之文字內容變動，每次須支付估價師作業費用新台幣伍萬元整。
- 五、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。
- 六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於合約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 七、合約執行期間甲方有估價條件之大幅度變動，如更新後產品用途或設計規劃大幅度更動等，使乙方應修改不動產估價報告書者，視變動內容由雙方議定服務費用。

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

第九條 工作成果：

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

第十條 乙方應配合事項：

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用國內之專業相關學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評估分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議
  - (1)權利變換估價會議。
  - (2)權利變換公聽會。
  - (3)聽證會
  - (4)權利變換審查會。

第十一條 (合約之解除與終止)

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

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

第十二條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

立合約書人

甲 方：威堡建設股份有限公司

代表人：李治明

統一編號：28843191

地 址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號



乙 方：友宏不動產估價師聯合事務所

代表人：楊瓊慈

統一編號：31749023

地 址：新北市板橋區民生路3段32號4樓之6



中 華 民 國 1 0 9 年 9 月 1 4 日



## 都市更新權利變換不動產估價合約書

威堡建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
立合約書人：  
麗業不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地更新單元
- 第二條 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- 第三條 估價前提：更新前後不動產價值評估之相關資料應由甲方提供。
- 一、更新前相關文件資料：一個月內土地及建物登記簿謄本、土地地籍圖謄本、建物測量成果圖、價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊、竣工圖。
- 二、更新後：建築設計圖說（包含平面圖、立面圖、配置圖）、建材設備、建物工程造价、更新後各建號單元、車位及分配公設後之總銷售面積分坪表。
- 三、估價原則、估價日期確定。
- 四、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方）
- 第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
- 第五條 工作內容：
- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 三、更新後分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。
- 四、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 五、更新單元內合法建物拆遷補償費及其他改良物拆遷補償費之計算
- 第六條 服務費用：
- 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣伍拾萬元整（含稅）。
- 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用肆拾伍萬元整（含稅）。

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

第九條 工作成果：  
本案於評估完成後應出具「不動產估價報告書」紙本共三十份，若需另增出報告書，每增加一份收費新台幣貳仟伍佰元整。

第十條 乙方應配合事項：

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

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

三、乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

(1)權利變換估價會議。

(2)權利變換公聽會。

(3)聽證會

(4)權利變換審查會。

第十一條（合約之解除與終止）  
本案作業期間，若因甲、乙方對於更新前後權利價值無法達成共識，通知他方而終止本合約時，甲方仍應依本合約第七條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。  
甲方通知解除或終止合約時，乙方應即停止作業，並於三日內將已彙整完成之資料、書圖及文件等交由甲方處理，如甲方未依前項支付費用，則不提供作業成果。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 本合約書若有未盡事宜，由雙方協議辦理之。

第十四條 本合約書計正本貳份，由甲乙雙方各執乙份。

# 容積移轉統包承攬作業契約

立合約書人

甲 方：威堡建設股份有限公司  
 代 表 人：李治明  
 統一編號：28843191  
 地 址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號



乙 方：麗業不動產估價師聯合事務所  
 代 表 人：陳玉霖  
 統一編號：48735071  
 地 址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓



## 公共設施保留地(容積權利)統包承攬契約書

委託方：威堡建設股份有限公司 (下稱「甲方」)  
 立契約人：  
 承攬商：東琳不動產事業有限公司 (下稱「乙方」)

乙方統包承攬甲方負責本案接受基地所需移入之容積，依新北市容積移轉相關規定，將甲方提供可辦理容積移轉之道路用地移轉予甲方指定之土地(下稱「接受基地」)，經雙方同意訂立容積移轉代辦統包承攬契約(下稱「本契約」)，約定條款如後(本契約已經雙方七日契約審視完成)：

### 第一條：承攬容積移入標的

- 一、接受基地：新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47 地號等 17 筆土地，所有權全部。
- 二、本案接受基地為住宅區，預定辦理之總面積為 2,031 平方公尺、預定移入容積上限 40%、112 年接受基地平均公告現值：新台幣 177,000 元/m<sup>2</sup>，預定移入量體金額新台幣 431,384,400 元。(實際容積值依新北市政府城鄉發展局審查計算為主)
- 三、甲方同意委由乙方於簽訂本契約後依甲方指定時間 60 日內，依甲方容積移入需求數量及甲方訂定欲收購價格依總公告現值 155% 以內收購完成，並以一次性完成收購(依新北市政府容積移轉移入容積試算為準)。
- 四、甲方接受基地使用公共設施保留地，依都市計畫第 42 條規定作為送出基地，同意由乙方統包承攬容積辦理移入許可事宜，並訂定相關契約約定。
- 五、甲方均可自行轉售或指定接收基地或第三人為申請人，乙方與送出基地所有權人均同意無條件配合提供相關文件及辦理相關程序。

### 第二條：容積移轉申辦內容

- 一、依相關法規向新北市政府申請且取得容積移轉第一階段至第三階段核准函。
- 二、依相關法規提供新北市政府容積移轉所需文件、現況照片、航照圖等資料。
- 三、依相關法規向新北市政府申請會勘、領勘、地所指界、確認受贈單位。
- 四、辦理土地文件補正、向新北市政府申請佔用換地程序等相關事宜(不可歸責於乙方部份應由甲方負責換地，乙方僅辦理行政程序)。
- 五、協助辦理上述標的之法定捐贈程序。

中華民國 109 年 9 月 14 日

- 六、容積移轉承攬費用含新北市政府、公所調閱使用分區、謄本、地形圖圖資規費等所需支付相關費用由乙方負擔。
- 七、關於容積移轉案件審查規費(掛件、會勘、變更...等);新北市政府收費標準詳如附件、地政會勘指界費用及送出基地贈與移轉之各項手續所需費用,包括登記規費、印花稅、代書費皆由甲方負擔。
- 八、佔用排除:申請現場會勘後經新北市政府城鄉發展局發文通知有佔用情事之道路用地,乙方均應會同原地主協助佔用排除。

### 第三條:承攬服務費用及付款辦法

乙方完全保證辦理容積移入事宜,甲方同意以公設地送件當年度之土地標的總公告現值 155%計算為新台幣 222,881,940 元,做為公設地購入及容積移轉承攬服務費用,付款辦法為:

- 第一期款:(簽約款)取得移轉登記所需全部證件,並用印完成後支付總價金 30%。
- 第二期款:(完稅款)領得土地增值稅免稅證明核發並查無欠稅後支付總價金 50%。
- 第三期款:(過戶款)為產權移轉登記完成後支付總價金 20%。

### 第四條:乙方保證事項

- 一、甲方購買之容積可分次辦理移出,簽約後送出基地地主及其信託銀行需配合甲方,完成容積移轉申請書審掛號作業。
- 二、乙方應無條件配合甲方辦理容積移轉申請,不得藉故拖延拒絕,如因接受基地都市計畫修訂或相關法令變更,雙方均應配合辦理。
- 三、容積移轉申請如有手續欠缺或需補正者,雙方均應於接受容積移轉申請承辦單位要求七日內立即辦理,俾使移轉作業順利完成。

### 第五條:容積移轉辦理

- 一、道路用地:契約簽訂後,乙方應依甲方指示於 30 日內配合完成各類書件提供,依甲方指示日期前完成容積移轉申請書送件掛號,約三至四個月完成容積移轉許可核准取得。(實際取得許可函需配合新北市政府城鄉發展局審議進度為準,如逾期罰則不可歸責於乙方者,不負罰款責任)
- 二、若因甲方因素需撤件重送、合併接受基地或增加/減少送出基地等造成乙方需重新送件,則費用另計。

### 第六條:雙方權利義務

- 一、關於容積移轉相關業務範圍內之資料圖表及參考資料,須經甲方方能取得者,則甲方必須提供或協助出具函文向有關機關索取,以利乙方作業。
- 二、辦理容積移轉過程所需送審之資料圖表等,須經甲方同意方可送審,乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等文件,其著作權屬甲方所有。

### 第七條:違約處罰

- 一、雙方受容積移轉申請承辦單位電話或書面通知應提供文件或配合辦理容積移轉等相關事宜時,應於十日內為配合,逾期應賠償承辦單位所受之損害。
- 二、乙方所請之款項,若因乙方因素造成本件無法完成,甲方得要求乙方退還全部款項,乙方不得異議;若因甲方因素造成本件無法完成,則不得要求乙方退還全部款項。
- 三、甲乙雙方合意,如因甲方單方終止本契約時,乙方同意依已完成之委辦階段進行收費後,並同時終止本契約。
- 四、逾期罰款:未於申辦期限內完成,每逾期一日罰總服務費用千分之一,至多罰至總服務費用百分之十;如逾期因素不可歸責於乙方者,不負罰款責任。
- 五、雙方同意本契約僅為辦理甲方送出基地容積移轉事宜,若因甲方接受基地不符合容積移轉實施辦法,於辦理期間內無法辦理容積移轉,則不在此限。

第八條:本契約對於雙方繼承人及受讓人均有同等效力。

第九條:本契約雙方所為之徵詢、洽商或通知事項,均以書面按本契約所載住址掛號郵寄為準,若有遷移或變更應即時以書面通知對方,否則如因拒收或無法投遞而致退回者,均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。

第十條:本契約若有未盡事宜,悉依有關法令或習慣,以誠信、公平原則解決;如因本契約涉訟,雙方同意以台灣新北地方法院為第一審管轄法院。

第十一條:本契約壹式貳份,自簽訂後生效,由甲乙雙方各執壹份為憑。

-----以下空白-----

# 信託作業報酬約定書

## 立契約書人

### 甲 方：

公司名稱：威堡建設股份有限公司  
 法定代理人：李治明  
 統一編號：28843191  
 公司地址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號  
 聯絡電話：(02)2393-1298



### 乙 方：

公司名稱：東琳不動產事業有限公司  
 法定代理人：吳李雪娥  
 統一編號：28027655  
 公司地址：新北市土城區金城路二段269號2樓  
 聯絡電話：(02)8262-3358



中華民國 112 年 11 月 21 日



## 第一商業銀行受託人報酬約定書

### 立契約書人

委託人：威堡建設股份有限公司 (下稱甲方)  
 受託人：第一商業銀行股份有限公司 (下稱乙方)



本約定書係針對甲方就「新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新案」(下稱本專案)簽訂之「第一商業銀行不動產信託契約書」(下稱信託契約)之受託人報酬條款所訂立，甲方茲同意乙方就本專案辦理土地產權信託及興建資金信託之報酬標準、支付時期及方法如后：

一、乙方處理本專案信託事務之報酬計新台幣(以下同)775萬元整(不動產信託費用100萬元，資金信託費用675萬元)，其收取方式分述如下：

- (一) 前置規劃費：  
15萬元。甲方應於本報酬約定書簽訂日起五個營業日內存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣。
- (二) 簽約手續費：  
380萬元。於甲方簽署信託契約後5個營業日內存入乙方指定之專戶內，乙方得逕自專戶扣收。
- (三) 信託管理費：  
380萬元。分五次分別於信託契約簽訂日屆滿一年後每年之五日內各支付予乙方76萬元。

二、甲方支付乙方前項信託報酬，請存入乙方收費專戶：

收款銀行：第一商業銀行營業部  
 帳號：093-10-137742  
 戶名：不動產信託收費專戶  
 備註：威堡建設

三、乙方依本約定書所收取之報酬，係指乙方提供5年之服務報酬(即自信託契約簽約日起算5年)。本專案因信託目的完成而提前終止時，甲方應將尚未支付乙方之信託費用一次支付予乙方。倘超過5年期限時，甲方同意仍按月支付乙方15萬元之報酬至信託關係終結。

# 信託合約草約



- 四、如因授信關係致本專案無於乙方承作，乙方已收取之前置規劃費概不退還。
- 五、信託契約提前終止時，乙方已收取之報酬概不退還。
- 六、信託存續期間如需辦理信託契約之修訂或換約，每次乙方得逕自信託專戶扣收1萬元手續費。
- 七、其他未盡事宜，悉依信託契約內容辦理。

### 【以下為簽署頁】

立信託契約委託人(甲方): 威堡建設股份有限公司

法定代理人: 李治明

統一編號: 28843191

地址: 臺北市中正區愛國東路74巷18之1號



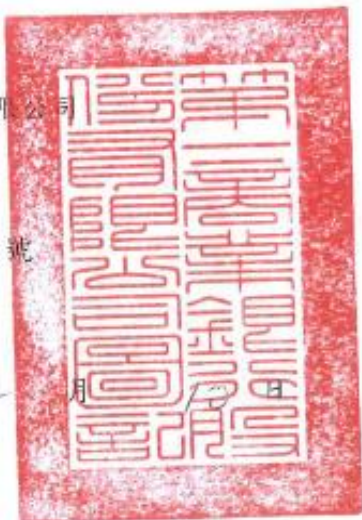
安和分行	
對帳日: 112.2.10	
主管	相對視查

立信託契約受託人(乙方): 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人: 董事長 邱月琴

統一編號: 05052322

地址: 臺北市重慶南路一段30號



中華民國 112 年 2 月

## 不動產信託契約書

- 委託人兼受益人: 000 等人, 名冊詳附件一 (下稱甲方)
- 委託人兼受益人: 威堡建設股份有限公司 (下稱乙方)
- 受託人: 第一商業銀行股份有限公司 (下稱丙方)
- 信託關係人: 00 建築經理股份有限公司 (下稱丁方)
- 信託關係人: 第一商業銀行股份有限公司 00 分行 (下稱戊方)

緣全體甲方為參與乙方擔任實施者就新北市板橋區江子翠段溪頭小段119-47地號等17筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案(以下簡稱本專案), 為使工程順利興建完工, 甲方及乙方茲委託丙方為本專案甲方及乙方所持有不動產及信託專戶資金之受託人, 於信託存續期間按信託契約之約定管理土地, 並進行信託專戶資金控管及專款專用, 同時由乙方另行委託丁方擔任本專案工程進度查核機構及其他委任事宜, 並簽訂委任暨信託契約書或類似文義之契約(下稱委任契約)。為此, 立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守, 約定條款如下:

### 第一條 信託契約當事人及關係人

- 「委託人」: 甲、乙方。甲方即指附件一所示 000 等全體委託人(本契約有關全體甲方一體適用之事由, 以「甲方」表示。就規範個別甲方之事由, 則以「個別甲方」稱之)。
- 「受益人」: 本契約屬自益信託, 受益人即委託人甲、乙方。甲、乙方各自依信託予丙方之不動產及資金享有受益權。
- 「受託人」: 丙方。
- 「信託關係人」: 丁方、戊方。

### 第二條 信託目的及管理事項

- 一、為使本專案工程能順利依照新北市政府審議通過之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容執行興建, 保障本專案信託不動產使用權利獨立, 並於興建完成取得建築物使用執照後, 由乙方依都市更新相關程序使全體甲方及乙方取得應獲分配之不動產。乙方並依據與戊方所簽訂之融資貸款契約約定辦理, 以保障戊方債權; 甲、乙雙方委託丙方辦理下列事項:
  - (一) 本專案信託不動產產權之管理、處分。
  - (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用。
  - (三) 信託專戶收支之帳務管理。
  - (四) 依本契約所載有關本專案信託不動產之地籍整理用印(包括但不限合併、分割、鑑界、複丈及測量)、信託登記及塗銷、抵押設定(內容變更)及塗銷與本專案相關之其他登記事宜。

(五)因應法令需要或本契約第六條第五項所需辦理變更事業計畫、權利變換計畫之用印事宜。

二、為使本專案順利完工，乙方應提供其另與丁方簽訂之委任契約影本予丙方，並委任丁方辦理下列事項，委任契約報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十二條所收取之信託報酬無涉。

- (一)本專案工程進度及單據之查核，以為戊方營建融資撥付之依據。
- (二)必要時辦理本契約第十四條續建事宜。
- (三)其他委任契約內所載之各項委託事宜。

### 第三條 信託財產之種類、名稱、數量、及價額

本契約所約定之信託財產為：

(一)甲方提供之不動產：

委託人所信託不動產之內容詳附件一委託人名冊暨信託不動產明細表(土地坐落包含新北市板橋區江子翠段溪頭小段 119-47、119-48、119-49、119-50、119-51、119-52、119-53、119-54、120-6、120-22、120-23、120-24、120-25、122-1、175、176 等 16 筆土地，不含國有土地，所有權全部)，實際信託不動產明細以地政機關信託登記之內容為準。

(二)本專案於興建期間之土地產權及在建工程。

(三)本專案興建完工，甲方及乙方依本條第一項信託不動產應分配之土地及建物產權。

(四)本契約第五條信託專戶資金。

(五)因運用上開信託財產所取得之其他權利或財產。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第十五條終止時止。信託存續期間經立信託契約人之共同書面同意得予延長。

### 第五條 信託專戶之管理

一、信託專戶之設立：

乙方同意丙方以「第一商業銀行受託信託財產專戶-000」名義於戊方開立信託資金專戶(下稱信託專戶)，以利控管本專案資金之需要。前開信託專戶之設置係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

二、信託專戶資金之來源包括：

- (一)乙方之自籌款項:乙方應依與戊方簽訂之融資貸款契約之約定存入信託專戶之款項。
- (二)乙方借入款項:依乙方與戊方簽訂之融資貸款契約之約定，按工

程進度，分期撥入之款項。

(三)信託專戶之存款利息所得。

(四)其他依約定存入或撥入之款項。

### 第六條 信託財產管理及運用方法

一、除本契約另有約定而應優先適用外，本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，丙方對信託財產之運用、處分及各項權利行使，不具有運用決定權，應依甲、乙方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產。惟甲方為利本專案之進行，除涉及個別甲方權益外，全權委任乙方辦理本專案之相關事務(包括但不限於申請建築執照、使用執照、水電、建物滅失登記、土地鑑界、複丈、合併、權利變換稅賦申報及登記等)之指示，非經乙方書面同意，甲方不得單獨終止授權，並以本契約做為前開委任及授權之證明，不另立據。乙方並聲明保證其對丙方所出具之書面指示均符合本專案開發範圍辦理。

二、除本契約另有約定而應優先適用外，丙方處理信託事務所受之書面指示，由甲、乙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示丙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時，亦同。前開傳真指示應由有權指示之一方簽章，有權指示之一方並同意其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟丙方認有必要時，有權指示之一方應即時提供。

三、甲方應於本契約簽訂時將第三條第一項辦理不動產信託登記所需之相關文件(包括但不限於房地所有權狀及相關文件)交付乙方所委任之地政士辦理信託移轉登記予丙方，並由丙方保管完成信託登記之所有權狀及相關文件。

四、信託期間非經甲方及乙方書面同意，個別甲方信託之不動產不得提供設定抵押權、他項權利或任何處分。

五、依都市更新條例規定辦理變更事業計畫、權利變換計畫時，除涉及個別甲方分配權益外，乙方得以書面指示丙方配合相關書表用印。

六、除本契約另有約定而應優先適用外，信託專戶之款項除專款專用於本契約相關費用外，以存放於銀行活期存款為限。為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，乙方應於收到丙方書面通知後五個銀行營業日內將不足款項存入信託專戶。

七、本專案之承攬廠商由乙方自行委任，乙方選任承攬廠商後應知會

丙、丁及戊方，並應於工程發包後 30 日內取得承攬廠商所出具之「本工程地上工作物之『承攬人抵押權登記請求權』及『承攬人預為抵押權登記請求權』拋棄切結書」、「工程完工取得產權前不得聲請強制執行同意書」，並交付戊方保管。其後承攬廠商有異動時，亦同。

八、乙方為執行本專案工程興建及地籍整理(包括但不限於鑑界、合併、分割、複丈及測量等)等公務事宜，如須丙方用印或提供證件辦理相關事項時，應由乙方以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成，不得以任何理由拖延或拒絕，惟丙方因配合乙方需對有關機關出具切結書或承諾書時，該切結、承諾或約定責任事項概由乙方負責履行，如有造成丙方損害，乙方願負法律責任，必要時丙方得請求乙方提供擔保。

九、本專案辦妥權利變換登記及建物所有權第一次登記後即屬信託目的完成，丙方應依第十六條第一項辦理塗銷信託登記將土地及建築物返還予甲方。另甲、乙方應自行處理房地點收事宜。

第七條 信託專戶專款專用範圍、支付方法與順序(信託專戶款項之動支)

一、本專案信託專戶資金之用途於本專案已完工辦妥建物所有權第一次登記前，包括但不限於工程營建費用、戊方本專案融資貸款利息、請領建造執照及使用執照費用、廣告銷售費用、權變費用(含建物拆遷補償費及租金補貼、都更規劃費用、結構及外審費用等)、購入容移費用、地主選屋找補款、鄰損費、建經服務費、變更起造人費用、地政登記規費、地政士代辦費、建築設計及變更費用、信託管理費、信託事務衍生之行政稅費、建物所有權第一次登記費用、移轉登記費用、律師費、訴訟費用、及受託人處理信託事務所支付之必要費用等各項費用及相關稅捐。

二、本專案之相關廠商請領本條第一項費用時，應檢附相關憑證交乙方審核無誤後，由乙方檢附該等憑證影本並出具「信託專戶資金動用申請書」，經戊方覆核後洽丙方自信託專戶撥付予乙方指定之帳戶。其中屬工程營建費用之請領，除應經丁方辦理工程進度及單據之查核外，並應由乙方出具工程執行進度明細資料及承攬廠商已領前期款之證明，並經丁方查核及戊方覆核後，丙方始自信託專戶撥付款項支付予乙方指定之帳戶。

三、信託存續期間，丙方雖為信託財產名義上之納稅義務人，惟相關稅款(包括但不限於房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、營業稅、印花稅等)應由甲、乙方各自負擔。甲方應納之稅捐如屆繳納期限前五日而仍未繳納或已屆繳納期限而仍未繳納時，乙方同意為甲方墊付該筆稅款(含罰鍰)，丙方並得逕自信託專戶扣繳，並由甲、乙方自行找補，甲方並同意乙方代墊款利息悉依年息 10%計付，且乙方於墊付款後，就墊付款得抵充每月應付給甲方之租金補貼。前開乙方為甲方墊付之義務，只要費用或稅捐發生時點屬信託存續期間，縱於信託關係消滅後，亦同。甲、乙方逾期未存入信託專戶所致生的罰款、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲、乙方自行負擔，丙方並無代墊、代付任何費用、稅捐或債務之義務。丙方收到上開相關稅單後，甲方同意由丙方將稅單先交由乙方，由乙方洽甲方繳納。

四、因不可歸責於丙方之事由，就本專案相關事宜與第三人(包括甲方及乙方)發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，應由可歸責之甲、乙方負擔。有關律師之選任，丙方有權選任之，並得逕自信託專戶扣繳律師費用，應負擔之一方如屬甲方，則由乙方自行向甲方收取。

第八條 建築工程之設計、施工及驗收

一、本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依乙方委託之建築師及承攬廠商辦理。

二、施工期間對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，概由乙方與承攬廠商、建築師依所訂定之工程合約及委任契約書約定負責處理，與他方無涉。

三、本專案工程完工後，由乙方辦理驗收及配合承攬廠商請領建築物使用執照等事宜，並由甲、乙雙方自行處理接管事宜。

第九條 受託人責任及聲明事項

一、丙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務、保密義務及負忠實義務，履行本契約。

- 二、除本契約另有約定而優先適用外，丙方於其認為有必要時，經甲、乙方書面同意得委由第三人代為處理部分信託事務，並僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。
- 三、本專案開工及乙方開始動撥信託專戶款項後，丙方應每月定期出具各信託專戶之收支計算表予乙方。甲方同意因本專案僅交付信託不動產未交付信託資金，故信託專戶之收支計算表寄交予乙方。
- 四、丙方應於每年營業年度終了或信託解除、終止時起一個月內編製各自信託財產目錄與收支計算表送交甲、乙方。
- 五、丙方應將本信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。
- 六、因天災、地變等不可抗力事由及人為毀損、侵入、佔用或因其他不可歸責丙方之事由發生，致本信託財產發生損失或損害、價格跌落等情事時，丙方不負損害賠償及回復原狀之責。但該損失或損害因丙方之故意或過失所致者，由丙方負賠償責任。
- 七、丁方非本契約之受託人，丙、丁方各自依本契約、建築經理服務契約對乙方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丁方另受乙方之委託，為協助本專案順利興建完成，與乙方簽訂委任契約，提供專業知識，為建築經理行為，丙方對丁方不負監督或管理之責。
- 八、丙方僅依本契約第二條第一項所載執行信託財產管理及處分事宜，以協助本專案能順利完成，惟就本契約所載丙方之責任以外之事由，概與丙方無涉。
- 九、本契約丙方對個別甲方所負受託人責任，係自第三條第一項信託不動產辦理信託登記移轉予丙方完成之日起始發生效力。

#### 第十條 委託人之責任

- 一、甲方保證信託財產之土地及建築物享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，概由該信託財產之委託人自行負責。
- 二、甲、乙方應配合丙方因處理信託事務之需要，隨時提供相關資料、證件予丙方，並保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致受託人受有損害，概由可歸責之一方負一切法律及損害賠償責任。
- 三、信託存續期間內，倘發生任何繼承、依法繼承之情事，甲方或乙方繼承人或受讓人必須無條件同意遵守本契約之約定。甲方之繼承人需辦理繼承申報及移轉登記相關事宜時，丙方應配合辦理，甲方繼

承人應支付丙方信託事務處理費新臺幣貳萬元整。另，甲方將其不動產交付信託登記後，如因故需丙方配合甲方辦理信託塗銷登記及再信託登記等相關事宜時，甲方應支付丙方信託事務處理費新臺幣壹萬元整。

- 四、乙方因故與本專案承攬廠商解除或終止承攬合約時，乙方應以書面通知丙、丁、戊方，並於與新承攬廠商簽訂承攬合約後，依第六條第七項規定向新承攬廠商徵取相關書件。
- 五、乙方應確實履行依本專案都市更新事業計畫及權利變換計畫所載有關實施者應負之各項義務及責任，並確實遵守建築法上有關起造人應負之義務與責任，不得有藉故拖延或怠惰責任情事。
- 六、甲、乙方同意如乙方違反與戊方之融資貸款契約、或有都市更新條例第七十六條所載情事、或為執行本契約第十四條續建事宜之需要，除本專案已遭主管機關派員監管或代管外，甲、乙方同意丙方得以土地所有權人名義出具同意書配合本專案實施者及起造人名義由乙方變更為丁方。為利日後如需辦理實施者及起造人變更事宜，乙方應於簽訂本契約時出具實施者變更同意書及公證授權書（格式如附件二）交戊方保管。如乙方發生負責人變更情事，乙方應重新出具該等書據。乙方授權並不可撤銷丁方於前開事由發生時得逕洽公證人辦理實施者變更公證事宜，乙方同意以本契約作為授權之證明，不另立據，且無條件依丁方之書面指示配合在建工程之移交，並全權授權丁方。
- 七、甲方或乙方因參與都市更新而享有之各項賦稅優惠(含地價稅、房屋稅及土地增值稅)，乙方應委任專業地政士或有關人員向稅務機關申請並知會甲方，丙方並應配合乙方辦理相關書表用印事宜。
- 八、個別甲方於不動產辦理信託登記後，乙方申請主管機關更新單元地價稅減免前，如所信託之不動產符合自用住宅地價稅減免或其他租稅優惠時，應自行申請稅捐機關減免事宜，丙方應配合協助提供相關資料。如因個別甲方之疏忽或疏失，致使信託不動產遭受稅捐損失時，由個別甲方自行負責。
- 九、乙方於本專案權利變換計畫經主管機關核定後，應提供權利變換計畫核定版供丙方憑辦。本專案事業計畫或權利變換計畫變更時，應先知會戊方。
- 十、甲、乙方同意並瞭解丙方雖為信託不動產之名義所有權人，惟丙方僅依信託目的管理信託不動產之產權，就本專案興建完成取得使用執照後，乙方應辦理釐正地籍圖冊，甲、乙方並應自行辦理計算及



差額找補價金、房屋點交及接管等事宜，丙方不負協助之義務。乙方同意並瞭解丙方亦不因本專案權利變換計畫內就所受分配之信託不動產應繳納差額價金予乙方，而負有繳納差額價金之義務，該繳納差額價金之義務仍歸屬於信託不動產之委託人(即個別甲方)。如個別甲方因故未能補繳差額價金，致信託不動產依都市更新條例第五十二條規定及都市更新權利變換實施辦法第三十一條遭地政機關註記「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」，而無法辦理塗銷信託登記時，所衍生之相關損失概由該甲方自行負責，並應負擔自前述註記時起每月信託管理費新臺幣壹萬元及相關稅費，前述信託管理費、大樓管理費及相關稅費如屆繳款期限個別甲方仍未繳納時，則由乙方墊付款項，個別甲方並應於返還乙方墊付款項時，加計自墊付日起按年息 10% 計算之墊付利息。個別甲方未依約定償付前開費用及稅捐達六個月時，丙方得與乙方商議後續處理方式(包括但不限於處分個別甲方信託財產抵償)，該個別甲方不得異議。

十一、甲、乙方應善盡信託不動產管理人及使用人維護環境衛生之責，如信託不動產因環境污染致丙方遭主管機關處罰時，甲、乙方同意繳納相關罰鍰並賠償丙方一切損失，丙方並有權向主管機關申請以應負責之甲方或乙方作為受處罰人。

#### 第十一條 信託收益計算、分配之時期及方法

於信託存續期間，丙方不做信託收益之分配。

#### 第十二條 受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法

丙方辦理本契約信託事務之信託報酬其計算與支付方法，由乙方另行與丙方約定及繳納。

#### 第十三條 信託契約之變更

本契約條款有修正之必要時，應經立契約書人共同協議並以書面方式為之，該書面文件即視為本契約之一部分，無需辦理換約事宜。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由可歸責之一方負擔。

#### 第十四條 續建事宜

一、本專案工程於施工期間，倘發生乙方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機(工程款無法如期給付，逾二個月仍無力支應)或無故停工達三個月(如乙方有正當理由，並經戊方認可除外)，致工程進度嚴重落後等情事，經戊方二次書面催告限期乙方提出解決方案，乙方未改善或逾期仍未提出解

決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，戊方得召集甲、乙、丙、丁方或甲、丙、丁方(乙方未出面時)研議本專案應採行續建評估或清理處分程序，並作成決議(該決議免經乙方認可)。

二、前項決議採行應進行續建評估時，由丁方先行出具「續建評估報告書」，惟如丙方或戊方認為有必要時，得要求丁方委託公正第三方出具「續建評估報告書」，「續建評估報告書」內應揭示續建資金之出資者、續建執行者、續建資金之預估金額、籌措及管理支付方式、丙方及續建執行者之續建管理報酬、其他相關費用明細等，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還辦理續建所引進之資金及其應付利息、續建執行者代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序。

三、丁方於「續建評估報告書」製作完成後應召集乙、丙及戊方或丙、戊方(乙方未出面時)召開續建評估會議，就本專案續建與否作成決議(該決議免經乙方認可)，丁方就該續建決議內容應以書面通知甲方。如經決議應採行續建時，乙方不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜；甲方於本專案權利變換計畫下所享有分配之權利並未調整之情況下，亦應無條件配合前開實施者變更及起造人名義變更等相關程序，甲、乙方就前開事項同意授權及委任丁方辦理後續執行續建相關事宜，並以本契約作為委任之證明，不另立據。前開授權未經丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更。經「續建評估會議」決議後，如續建評估報告書所載之續建執行者非為丁方時，丁方同意由新續建執行者取代丁方於本契約下之一切權利義務，丁方另應配合辦理後續變更相關事宜。

四、乙方對「續建評估報告書」不得有任何異議，且同意並瞭解「續建評估報告書」僅係作為丁方是否執行續建及續建作業方式之重要參考依據。當丁方執行續建，應合理努力採行適當方式，為甲、乙方利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與甲、丙、丁、戊方無涉。丁方有權依據實際執行續建情形，在經戊方認可後，調整「續建評估報告書」部分內容。

五、丁方執行續建如需變更建築師或承攬廠商，丁方得逕為變更。本專案工程經變更後之承攬廠商評估，有增加營建費用需要時或因變更所產生之各項稅捐、費用，仍由乙方負擔。

六、丁方完成續建後，應依實際執行續建結果，計算信託管理事宜之一切債權債務，與乙方原應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩

餘款，返還予乙方，如有不足，由乙方補足。

- 七、甲、乙方同意並瞭解續建執行（含續建評估）與否係屬丁方依續建決議內容辦理，而非課予丁方必然執行續建之義務。於丁方依續建決議內容辦理時，除不符信託目的完成之要求外，丁方應確實履行續建相關事宜，惟丁方不負有「完工續建之保證或承諾」，及保證續建完工之責任或義務。
- 八、如本專案已遭主管機關依都市更新條例相關規定派員監管、代管或為其他處分，致本專案無法執行前述各款續建執行情序時，丁方應停止本條前述各項程序，並依主管機關之處分規定辦理。
- 九、本專案由丙方協助丁方依本條執行續建時，乙方應另行支付丙方及丁方續建服務報酬，續建服務報酬並應記載於續建評估報告書內。
- 十、本專案因本條第一項之事由發生，並經評估續建為不可行時（包括但不限於主管機關依法代管本專案、乙方不配合辦理實施者變更公證、本專案經評估不具續建實益等原因），或經評估本專案開發情形並無續建評估之必要時，丁方應以書面通知甲、乙、丙、戊方未能執行續建之情事。丁方書面通知甲、乙、丙及戊方後即視為本專案信託目的確定無法完成，未完工程之處理應依本契約第十五條及第十六條之規定辦理。

#### 第十五條 信託契約之解除及終止

- 一、因信託目的已完成（依第六條第九項以本專案權利變換登記完成為認定時點）而消滅，或信託目的無法完成（即依前條第十項規定本專案未能執行續建時）而消滅。
- 二、信託存續期間，非有下列情事之一，任一方不得於中途解除及終止本契約。
  - （一）因天災或其他不可抗力事由，致信託目的之達成或信託事務於繼續管理上有實際之困難時，應經甲、乙、丙、丁、戊五方協議後，以書面同意終止。
  - （二）乙方於本專案信託目的完成前全數清償對戊方之債務，並經甲、乙方以書面申請丙方終止時。
  - （三）因甲、乙方全體協議提出書面終止契約，並經丙方及戊方書面同意時。
  - （四）因本契約第二一條之事由發生，丙方通知甲、乙方終止本契約時。

- 三、除本條前二項之約定外，未經丙方書面同意，甲方之繼承人及乙方之繼受人（僅限公司合併或被併）不得隨時終止本契約。另，個別甲方及乙方不得單方請求塗銷信託登記。

#### 第十六條 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式交付甲、乙方：

- 一、信託關係依第十五條第一項信託目的完成而消滅時，甲、乙方應依合建契約完成找補後，乙方應以書面指示丙方辦理塗銷信託登記，丙方並就信託專戶之餘額辦理結算，於完納稅捐及本專案相關費用後，如有剩餘返還予乙方，如有不足乙方應負責補足或墊付，如屬個別甲方積欠應負擔之費用，由乙方自行洽該個別甲方找補。
- 二、信託關係依第十五條第一項信託目的無法完成而消滅時，除主管機關已依相關規定代管或其他處分外，全體甲方應配合丙方辦理塗銷信託登記，將信託不動產產權回復至甲方名下，乙方則依都市更新條例相關規定履行實施者應盡之義務，丙方依本條第一項之規定辦理結算返還。
- 三、信託關係依第十五條第二項第一、二、三款提前終止而消滅時，丙方並依協議內容辦理信託財產之結算返還。
- 四、信託關係依第十五條第二項第四款提前終止而消滅時，除依法令或主管機關另有指示外，依本條第二項之規定辦理結算返還。
- 五、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算報告書，並取得甲、乙方之承認（甲方授權由乙方代為承認），甲、乙方於收受前開文書後七日內如未以書面表示反對時，即視為承認。
- 六、個別甲方或乙方未依本契約支付積欠費用或清償丙方一切債務前，丙方得不返還信託財產，並得處分其信託財產抵償，該個別甲方或乙方不得異議。

#### 第十七條 廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約之信託事務內容文義及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之同意。前述刊載之內容文義，須先經丙方之同意。

#### 第十八條 指示與通知

除有特別約定外，立契約書人就本契約有關之指示與通知，均按本契約所載地址以書面掛號郵寄送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。他方若因此受有損失，由變更地址之一方負責賠償。

#### 第十九條 受益權轉讓之限制

甲、乙方不得將信託關係所生之權利（包括但不限於信託受益權等）轉讓

或設定質權，但法令另有規定或本契約另有約定者，不在此限。

## 第二十條 蒐集個人資料應告知事項

丙方依據個人資料保護法第8條規定，在蒐集甲方、乙方法定代理人個人資料時，應告知下列事項：

### 一、蒐集個人資料之目的：

036 存款與匯款業務、040 行銷、059 金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、060 金融爭議處理、068 信託業務、069 契約、類似契約或其他法律關係管理之事務、090 消費者、客戶管理與服務、104 帳務管理及債權交易業務。

二、蒐集之個人資料類別：姓名、身分證統一編號、通訊方式等，詳如本契約書內容。

### 三、個人資料利用之期間、對象、地區及方式：

(一)期間：特定目的存續期間/依相關法令所定(例如商業會計法等)或因執行業務所必須之保存期間或依個別契約就資料之保存所定之保存年限。(以期限最長者為準)

(二)對象：丙方(含受丙方委託處理事務之委外機構)/受託人所屬金融控股公司等/通匯行、財團法人金融聯合徵信中心、台灣票據交換所、財金資訊股份有限公司等/依法有權機關或金融監理機關。

(三)地區：上述(二)所列之利用對象其國內所在地。

(四)方式：符合個人資料保護相關法令以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

四、依據個人資料保護法第3條規定，甲方、乙方法定代理人就丙方保有之個人資料得行使下列權利：

(一)查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而丙方依法得酌收必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方、乙方法定代理人應為適當之釋明。

(三)請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法本行因執行業務所必須或經甲方、乙方法定代理人書面同意者，不在此限。

五、甲方、乙方法定代理人欲行使上述提及之相關權利時，丙方各營業單位或客服專線均能受理請求，甲方、乙方法定代理人得自由選擇是否提供上述個人資料，惟若拒絕提供個人資料，丙方可能無法進行必要之業務審核或作業。

## 第二一條 防制洗錢及打擊資恐

委託人、受益人、信託關係人及前三者之關係人(包括但不限於委託人、受益人、信託關係人或其代理人之實質受益人、高階管理人、對其行使控制權之人、代理人、代表人、被授權人、交易對象等，以下簡稱「關係人」)如有以下情形之一者，受託人得逕為下列之處理，以遵循防制洗錢及打擊資恐等相關法令規範：

一、在不違反相關法令情形下，受託人如果得知或合理懷疑委託人、受益人、信託關係人或關係人往來資金來源自貪瀆或濫用公共資產時，得不予接受或終止業務往來關係。

二、委託人、受益人、信託關係人或關係人係受經濟制裁、資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

三、委託人、受益人、信託關係人不配合受託人定期或不定期審視、拒絕提供關係人資訊、對交易之性質與目的或資金來源不願配合說明、或受託人認為必要時(如控管風險；委託人、受益人、信託監察人或關係人涉及非法活動；疑似洗錢交易；或媒體報導涉及違法之特殊案件相關帳戶等)，受託人得拒絕或暫時停止本契約業務往來與交易、逕行關閉信託專戶或終止業務往來。

## 第二二條 適用法令及管轄法院

一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約未規定之事項，依信託法、信託業法、其他相關法律及主管機關函令之規定；本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，由本契約當事人本誠信原則協議之。

## 第二三條 留存印鑑或簽章樣式

一、甲、乙方應將其基本資料、印鑑樣式留存於丙方處，作為丙方憑以辦理本契約所約定之相關事宜。

二、甲、乙方就各種書類或相關文件所蓋之印鑑如與丙方留存之印鑑相符，丙方據此所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，丙方不負損害賠償之責。

三、甲、乙方之基本資料、留存印鑑有變更、掛失或毀損時，應儘速主動通知丙方並辦理變更手續。丙方對於未變更完成前，依原留印鑑樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效。

四、甲、乙方同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於丙方處之印鑑樣式。

第二四條 契約分存及簽署

- 一、本契約書壹式正本貳份，經立契約書人簽章後生效（甲方簽署於附件一委託人暨信託不動產明細表），並由乙、丙方各持正本乙份。個別甲方、丁方及戊方則由丙方於影本上切結「與正本無誤」後收執本契約書條款影本。
- 二、個別甲方及乙方於簽訂本契約並辦理不動產信託移轉登記後即為本信託之受益人。附件一所示甲方未全體簽署時，則以實際簽約及辦理不動產信託登記之個別甲方為本契約之委託人。
- 三、甲、乙、丙、丁、戊五方同意本契約之簽約程序，由甲方先行辦理簽約事宜，俟乙方確認簽署本契約之個別甲方後，再由乙方配合簽約用印，最後再由丙、丁、戊方完成本契約之簽署及填具本契約之立約日期。本契約之騎縫章則由乙方、丙方及丁方蓋印即可，個別甲方免于簽蓋騎縫章。其後，如有本專案其他未簽訂本契約之個別地主欲簽訂本契約時，由該個別地主、乙方及丙方另行簽訂「加入信託同意書」及辦理不動產信託移轉登記予丙方後，即視為本契約之委託人(甲方)。

第二五條 其他未盡事宜

- 一、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。
  - 二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。
  - 三、甲方及乙方同意丙方、財團法人金融聯合徵信中心、財金資訊股份有限公司、台灣票據交換所及其他經金融監督管理委員會指定或與丙方因業務需要訂有契約之機構，於辦理信託業務之範圍內，得蒐集、處理及利用(含國際傳輸)甲方及乙方之個人資料，且亦授權丙方得向前揭機構蒐集甲方及乙方資料。
  - 四、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：0800-031-111。
  - 五、委託人同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對本人之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。
- (以下空白)

附件一：委託人名冊暨信託不動產明細表  
 附件二：實施者變更同意書及公證授權書

立約人業已於合理期間審閱(至少攜回審閱五日)前開全部條款，其中第一、

二、六、七、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、二十、二一、二三、二四、二五條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解，甲方並同意另行簽署「第一商業銀行不動產信託契約書重要條款及風險告知確認書」，此確認書為本契約之一部分，與本契約具有同一效力。

乙方簽章確認：威堡建設股份有限公司\_\_\_\_\_

分行	
主管	核對親簽

並承諾簽立本契約，簽章於後。(以下為簽署頁)

立信託契約書委託人兼受益人(甲方): 000 等人，  
 詳如附件一委託人名冊暨信託不動產明細表

立信託契約書委託人兼受益人(乙方): 00 建設股份有限公司

分行	
主管	核對親簽

法定代理人：董事長  
 統一編號：  
 住 址：  
 電 話：

附錄六：共同負擔差異分析


項目			事業計畫核定版 數量/金額	權利變換聽證會版 數量/金額	差異/金額	差異說明	
壹、工程費用(A)	一、重建費用(A)	(一)新建工程	1.營建費用	1,000,746,964	1,257,787,371	257,040,407	依本案權利變換評價基準日調整，以選配作業前最新一期營建工程物價指數 123.24(民國 110 年 6 月)，指數增減率 27.50%高於 2.5%，調整營建工程物價指數 25.00%。
		2.建築設計費用	22,459,180	22,460,121	941	本階段配合簡易變更事業計畫微調建築設計內容，依照建築師公會標準編列。	
		3.空氣污染防治費	64,947	65,021	74	本階段依所有權人要求勘誤原建物測量結果，致調整更新前原建築物面積，土地改良物部分已委請測量技師勘查並確認，依照實際測量面積計列空氣汙染防治費。	
	(二)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	2,639,763	2,639,831	68	本階段配合簡易變更事業計畫微調建築設計內容，依照「公寓大廈管理條例」標準編列。	
		2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	10,575,000	10,875,000	300,000	本階段配合簡易變更事業計畫微調建築設計內容，因應戶數調整更新提列費用	
		3.建築相關規費	317,953	317,967	14	本階段配合簡易變更事業計畫微調建築設計內容，調整提列。	
	重建費用(A1)合計：			1,036,803,806	1,294,145,311	257,341,505	小計更新
	二、公共及公益設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.地上物拆遷補償費	-	-	0-	
			2.工程開闢費用	-	-	0-	
			3.其他必要費用	-	-	0-	
(二)公益設施室內裝修所需相關經費		-	-	0-			
(三)認養及捐贈費用(都市更新基金)		-	-	0-			
公共設施費用(A2)合計：			-	-	0-		
工程費用(A)合計：			1,036,803,806	1,294,145,311	257,341,505	小計更新	
貳、權利變換費用(B)	一、都市更新規劃費用		8,691,000	6,000,000	-2,691,000	依照實際契約提列。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)		2,197,500	2,350,000	152,500	依照實際契約提列。	
	三、土地複丈費用		68,000	68,000	0-		
	四、鑽探費用		300,000	300,000	0-		
	五、鄰房鑑定費		-	2,570,400	2,570,400	本案鄰房鑑定範圍為本案開挖深度四倍範圍，所需費用參依聯合營建發展基金會公告之鄰房鑑定收費標準提列，總鑑定戶數為 714 戶(請詳參附錄四-2)，屬於第 7 項 501~800 戶區間，以每單位戶鑑定費用 3600 元估算，共計為 2,570,400 元，合約(請詳參附錄四-2)為 4,048,380 元，超出部分不予提列。	
	六、環境影響評估及監測費用		-	-	0-		
	七、更新前測量費用(含技師簽證費)		136,500	136,500	0-		
	八、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		23,458,267	45,637,613	22,179,346	本階段依所有權人要求勘誤原建物測量結果，致調整更新前原建築物面積，土地改良物部分已委請測量技師勘查並確認，依照實際測量面積及估價規範計列拆遷補償費用。	
	九、拆遷安置費	1.占用他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費		-	-	0	
2.合法建築物拆遷安置費(建物租金補貼)		36,964,840	45,637,613	8,672,773	原事業計畫店舖每戶每個月租金補償 20,000 元；住宅使用依據騰本面積每坪每個月租金補償 500 元，權利變換階段參依周邊市場行情估價，店舖每坪每個月補貼 1,300 元；住宅使用每坪每個月租金		

項目		事業計畫核定版	權利變換聽證會版	差異/金額	差異說明
		數量/金額	數量/金額		
					補償 700 元。
	十、地籍整理費用	2,820,000	2,900,000	80,000	本階段配合簡易變更事業計畫微調建築設計內容，因應戶數調整更新提列費用
	權利變換費用(B)合計：	74,636,107	116,446,237	41,810,130	小計更新
參、貸款利息(C)		57,454,527	63,100,462	5,645,935	貸款利息認列項目參依工程費用、公共及公益設施開闢費用及權利變換費用更新費用，計算架構依原事業計畫核准內容提列。
肆、稅捐(D)	一、印花稅	2,474,389	3,249,892	775,503	依本階段營建費用及共同負擔費用更新。
	二、營業稅	-	46,660,779	46,660,779	依照 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函示辦理，以 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算
	稅捐(D)合計：	2,474,389	49,910,671	47,436,282	小計更新
伍、管理費用(E)	一、信託管理費(E2)	5,003,735	7,750,000	2,746,265	依信託作業報酬約定書(請詳參附錄四-15)提列，國有土地及市有土地不納入信託與費用計列(信託合約財產詳參附錄四-16)
	二、總務及人事管理費(E3)	58,563,691	76,180,135	17,616,444	依照 109 年 10 月 30 日原核定事業計畫費率及架構提列，計算基準依本階段相關費用更新。
	三、銷售管理費(E4)	70,276,430	91,416,161	21,139,731	依照 109 年 10 月 30 日原核定事業計畫費率及架構提列，計算基準依本階段相關費用更新。
	四、風險管理費(E5)	135,832,538	176,828,610	40,996,072	依照 109 年 10 月 30 日原核定事業計畫費率及架構提列，計算基準依本階段相關費用更新。
	管理費用(E)合計：	269,676,394	352,174,906	82,498,512	小計更新
陸、移容費用(F)	一、容積取得成本	80,346,360	222,881,940	142,535,580	原事業計畫暫以事業計畫當期公告現值提列，本階段以容積移轉統包承攬作業契約(請參詳附錄四-13)費用提列。
	容積移轉費用小計(F)：	80,346,360	222,881,940	142,535,580	小計更新
共同負擔費用總計=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)		1,521,391,582	2,098,659,527	577,267,945	總價更新

### 附錄七：三級建材等級表

## 新北市板橋區溪頭段119-47地號等17筆土地都市更新案

### 建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級								
一、外觀牆面	正面牆	部分使用天然石材，鋁包版，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	石材3cm厚版 壁磚-冠軍、三洋或同級品	三級								
	背面牆	部分使用天然石材，鋁包版，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	石材3cm厚版 壁磚-冠軍、三洋或同級品	三級								
	側面牆	部分使用天然石材，鋁包版，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	石材3cm厚版 壁磚-冠軍、三洋或同級品	三級								
<p>本案正立面基座為兩層樓高石材建材，配合功能性格柵修飾，立面呈左右對稱加上雨遮及陽台的延伸，建築物色彩主要採中明度、暖色系為考量。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">外觀模擬圖</p> <p style="text-align: center;">立面材料及色彩示意圖</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">花崗石為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">9368元/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>磁磚為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為</td> <td style="text-align: right;">1550元/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>抿石子(3mm 宜蘭石)，按工程市場 北部平均價格為</td> <td style="text-align: right;">1690元/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>烤漆複合鋁板，按工程市場 北部平均價格為</td> <td style="text-align: right;">6350元/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>					花崗石為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為	9368元/m <sup>2</sup>	磁磚為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為	1550元/m <sup>2</sup>	抿石子(3mm 宜蘭石)，按工程市場 北部平均價格為	1690元/m <sup>2</sup>	烤漆複合鋁板，按工程市場 北部平均價格為	6350元/m <sup>2</sup>
花崗石為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為	9368元/m <sup>2</sup>											
磁磚為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為	1550元/m <sup>2</sup>											
抿石子(3mm 宜蘭石)，按工程市場 北部平均價格為	1690元/m <sup>2</sup>											
烤漆複合鋁板，按工程市場 北部平均價格為	6350元/m <sup>2</sup>											
二、牆	內部隔間牆	輕隔間或1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間或1/2B 磚牆 ICI 得利、虹牌或同等級品	三								

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
面（含踢腳板）		 1/2B 磚牆	 環保健康塗料	
		 輕隔間	 輕隔間	
<p>按工程市場北部平均價格，砌1/2B 紅磚單價為3606元/m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3打底，連工帶料單價為515元/m<sup>2</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥粉光刷水泥漆單價為670元/m<sup>2</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，輕質灌漿牆單價為1895元/m<sup>2</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥粉光刷乳膠漆單價為795元/m<sup>2</sup></p>				
	1F 門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型。	石材2cm厚或拋光磚60*60 冠軍、羅馬、三洋或其他同等品	三


項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
		 <p>拋光石英磚搭配示意</p>		
		<p>按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿粉刷貼拋光石英磚，單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，牆面乾式貼2cm厚石材單價為5750元/ m<sup>2</sup></p>		
		<p>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。</p>	<p>石材2cm厚或拋光磚60*60 冠軍、羅馬、三洋或其他同等品</p>	三
	2F 以上梯廳	 <p>2F 以上梯廳示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿粉刷貼拋光石英磚，單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，牆面乾式貼2cm厚石材單價為5750元/ m<sup>2</sup></p>	 <p>拋光石英磚</p> <p>拋光石英磚搭配示意</p>	
	公共樓梯間	<p>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。</p>	<p>石材2cm厚或拋光磚60*60 冠軍、羅馬、三洋或其他同等品</p>	三
		<p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3粉光，連工帶料單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，牆面乾式貼2cm厚石材單價為5750元/ m<sup>2</sup></p>	<p>漆色選擇表 顏色標準以實際漆色為主</p> <p>平光 白色系 中性色 紅色系 橙色系 黃色系 綠色系</p> <p>半光 白色系 紅色系 橙色系 綠色系 藍色系</p> <p>水泥漆選色示意</p>	
	1F 店面室內空間	 <p>1F 店面內空間</p>	<p>牆面貼進口拋光石英磚或進口石材。</p> <p>石材2cm厚或拋光磚60*60 冠軍、羅馬、三洋或其他同等品</p>	三
	2F 以上室內空間	<p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3打底，連工帶料單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，牆面乾式貼2cm厚石材單價為5750元/ m<sup>2</sup></p>	<p>水泥漆、乳膠漆。</p> <p>ICI 得利、長城、虹牌或其他同等品</p>	三










項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 406 水性水泥漆白色 (125K)</li> <li>• 407 水性水泥漆 420,420-20,420-47,421,422,428,437,440,44 (125K)</li> <li>• 408 水性水泥漆 420-6,420-8,420-9,420-18,458,459,460,420 (125K)</li> <li>• 409 水性水泥漆 黑色,棕色 (420-26,420-27) (125K)</li> <li>• 410 水性水泥漆,半光 (186K)</li> <li>• 410-1 水性水泥底漆 (63K)</li> <li>• 411 調色用水性水泥漆紅色 (124K)</li> <li>• 412 調色用水性水泥漆黃色 (124K)</li> </ul> <p>水泥漆選樣示意</p>				 陽台外觀示意圖	 搭配玻璃、鋼材、磁磚示意	
			<p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3打底，連工帶料單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥粉光刷水泥漆單價為670元/ m<sup>2</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥粉光刷乳膠漆單價為795元/ m<sup>2</sup></p>					磁磚為外牆主要建材，按工程市場 北部平均價格為1550元/ m <sup>2</sup>	
		亮面磁磚加腰帶、進口磁磚。	拋光磚30*60 冠軍、三洋或同級品	三			防霉水泥漆	ICI 得利、虹牌或同級品	三
	浴廁					地下室		<p>漆色選擇表 顏色標準以實際漆色為主</p> <p>白色系 中性色 綠色系 藍色系</p> 	
			<p>磁磚鋪貼示意</p> <p>磁磚加腰帶示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3打底，連工帶料單價為515元/ m<sup>2</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿粉刷貼拋光石英磚，單價為1825元/ m<sup>2</sup></p>				地下室防霉油漆示意圖	漆色選擇表示意	
	陽臺	壁磚(磁磚部分採用防霉抗菌磁磚)	壁磚-冠軍、三洋或同級品	三				<p>按工程市場北部平均價格，水泥砂漿，1:3打底，連工帶料單價為3606元/ m<sup>3</sup></p> <p>按工程市場北部平均價格，水泥粉光刷防霉水泥漆單價為775元/ m<sup>2</sup></p>	

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
三、地坪 (含門檻)	1F 門廳	進口花崗石或拼花處理大理石石材或80*80拋光磚，並與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備	石材2cm 或拋光磚80*80cm 磁磚—冠軍、三洋或其他同等品	三
		  <p>1F 門廳石材鋪貼示意 拋光磚樣品示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，石材地坪，厚度2cm，單價為4065元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，鋪地磚，80x80cm，單價為1905元/m<sup>2</sup></p>		
	1F 以上梯廳	進口花崗石或大理石石材或60*60拋光磚。	石材2cm 或60*60冠軍、三洋或其他同等品	三
		  <p>2F 以上梯廳鋪貼示意 拋光磚樣品示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，石材地坪，厚度2cm，單價為4065元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，鋪地磚，60x60cm，單價為1755元/m<sup>2</sup></p>		
公共樓梯間		1:3水泥砂漿貼樓梯止滑石英磚20*20cm 20*27cm。	止滑石英磚20*20cm 20*27cm 冠軍、三洋或其他同等品	三
		  <p>公共樓梯間 樓梯磚示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿貼樓梯止滑石英磚20*20cm 20*27cm，單價為1485元/m<sup>2</sup>。 花崗石階梯 厚20mm，單價為2231元/m<sup>2</sup>。</p>		
		進口花崗石或大理石石材或60*60拋光磚。	石材2cm 或60*60冠軍、三洋或其他同等品	三
	1F 店面室內空間	  <p>1F 辦公室鋪貼示意 拋光磚樣品示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，石材地坪，厚度2cm，單價為4065元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，鋪地磚，60x60cm，單價為1755元/m<sup>2</sup></p>		
	2F 以上室內空間	拋光石英磚或實木地板	60*60冠軍、三洋或其他同等品	三



項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
		  <p>2F以上室內空間鋪貼示意 按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿鋪60x60cm地磚，單價為1755元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，1:3水泥砂漿鋪實木地板，單價為1805元/m<sup>2</sup></p>		
		<p>防滑地磚或進口石材</p> <p>30*30冠軍、三洋或其他同等品</p>		三
	浴廁	  <p>浴廁防滑地磚 按工程市場北部平均價格，鋪地磚，30x30cm，單價為1285元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，石材地坪，厚度2cm，單價為4065元/m<sup>2</sup></p>		
	陽臺	<p>防滑石英磚</p> <p>30*30冠軍、三洋或其他同等品</p>		三
		  <p>防滑磁磚鋪貼示意 磁磚特性說明</p> <p>按工程市場北部平均價格，鋪地磚，30x30cm，單價為1285元/m<sup>2</sup></p>		
地下室		<p>環氧樹脂鋪面</p> <p>聖志、太隆、旭隆或同級品</p>		三
		  <p>環氧樹脂鋪面示意 按工程市場北部平均價格，3mm環氧樹脂地坪，單價為880元/m<sup>2</sup></p>		
		<p>1. 整體粉光+熱熔式防水氈(厚度4MM)(上捲30cm)+點焊鋼絲網+水泥砂漿貼隔熱磚 30*30cm</p> <p>符合綠建材之隔熱磚</p>		三
屋頂	  <p>熱熔式防水氈處理示意 按工程市場北部平均價格，熱熔式防水氈，單價為1090元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，鋪隔熱地磚，30x30cm，單價為1385元/m<sup>2</sup></p>			
四、平頂	1F門廳	<p>藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈</p> <p>藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈</p>		二

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級																																													
			<table border="1"> <tr> <td>適用底材</td> <td colspan="3">水泥牆面、矽酸鈣板</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">功能</td> <td>水性環保</td> <td>★★★★★</td> <td>沒有油漆味</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>覆蓋細紋</td> <td>★★★</td> <td>漆面細緻平滑</td> <td>★</td> </tr> <tr> <td>色澤持久</td> <td>★★★★★</td> <td>遮蓋力佳</td> <td>★★★★★</td> </tr> <tr> <td>漆面好塗刷</td> <td>★★★★★</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>塗裝系統</td> <td colspan="3">採用底漆+面漆的完整塗裝體系，可以保護底材、增加面漆的附著性及讓色彩更飽和 一般牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上) 柱樑、粉化、變色等問題牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上)</td> </tr> <tr> <td>施工方式</td> <td colspan="3">刷塗、滾塗、噴塗</td> </tr> <tr> <td>塗刷面積</td> <td colspan="3">3㎡/10公升(此處塗刷面積僅供參考，不具任何保證意義)</td> </tr> <tr> <td>稀釋</td> <td colspan="3">稀釋劑：清水/稀釋比例：請添加約20%清水稀釋後使用</td> </tr> <tr> <td>兩遍漆隔絕乾燥時間</td> <td colspan="3">60-90分鐘</td> </tr> <tr> <td>光澤</td> <td colspan="3">平光半光</td> </tr> </table> <p>1F 門廳天花示意 水泥漆性質說明</p> <p>按工程市場北部平均價格，矽酸鈣板，單價為1865元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，水泥漆，室內用，單價為155元/m<sup>2</sup></p>	適用底材	水泥牆面、矽酸鈣板			功能	水性環保	★★★★★	沒有油漆味	★	覆蓋細紋	★★★	漆面細緻平滑	★	色澤持久	★★★★★	遮蓋力佳	★★★★★	漆面好塗刷	★★★★★			塗裝系統	採用底漆+面漆的完整塗裝體系，可以保護底材、增加面漆的附著性及讓色彩更飽和 一般牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上) 柱樑、粉化、變色等問題牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上)			施工方式	刷塗、滾塗、噴塗			塗刷面積	3㎡/10公升(此處塗刷面積僅供參考，不具任何保證意義)			稀釋	稀釋劑：清水/稀釋比例：請添加約20%清水稀釋後使用			兩遍漆隔絕乾燥時間	60-90分鐘			光澤	平光半光			
適用底材	水泥牆面、矽酸鈣板																																																
功能	水性環保	★★★★★	沒有油漆味	★																																													
	覆蓋細紋	★★★	漆面細緻平滑	★																																													
	色澤持久	★★★★★	遮蓋力佳	★★★★★																																													
	漆面好塗刷	★★★★★																																															
塗裝系統	採用底漆+面漆的完整塗裝體系，可以保護底材、增加面漆的附著性及讓色彩更飽和 一般牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上) 柱樑、粉化、變色等問題牆面：ICI 得利全效底漆(1層)+ICI 得利面漆(2層以上)																																																
施工方式	刷塗、滾塗、噴塗																																																
塗刷面積	3㎡/10公升(此處塗刷面積僅供參考，不具任何保證意義)																																																
稀釋	稀釋劑：清水/稀釋比例：請添加約20%清水稀釋後使用																																																
兩遍漆隔絕乾燥時間	60-90分鐘																																																
光澤	平光半光																																																
	2F 以上梯廳	<p>整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)。</p>   <p>2F 以上梯廳天花示意 2F 以上梯廳天花示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，矽酸鈣板天花，單價為1865元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，水泥漆，室內用，單價為155元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，乳膠漆，室內用，單價為280元/m<sup>2</sup></p>	<p>整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)。</p> <p>ICI 得利、虹牌或其他同等品</p>	二																																													
	公共樓梯間、	<p>整體造型加水泥漆、乳膠漆。</p>	<p>ICI 得利、長城、虹牌或其他同等品</p>	二																																													

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
	1F 店舖室內空間	  <p>1F 店舖天花整體造型示意 1F 店舖天花整體造型示意</p>		
		水泥漆、乳膠漆加線板	ICI 得利、虹牌或其他同等品	二
	、2F 以上室內空間	  <p>2F 以上室內空間刷水泥漆 公拱樓梯間天花整體造型示意</p> <p>按工程市場北部平均價格，矽酸鈣板天花，單價為1865元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，水泥漆，室內用，單價為155元/m<sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，乳膠漆，室內用，單價為280元/m<sup>2</sup> 水泥砂漿1:3單價為3606元/m<sup>3</sup></p>		
	浴廁	矽酸鈣板天花或防霉漆、乳膠漆。	ICI 得利、虹牌或其他同等品	二
	陽臺	晴雨漆		
	地下室	防霉水泥漆		

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
五、 電梯設備	全棟	按工程市場北部平均價格，矽酸鈣板天花，單價為1865元/m <sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，水泥漆，室內用，單價為155元/m <sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，乳膠漆，室內用，單價為280元/m <sup>2</sup> 按工程市場北部平均價格，防霉漆，室內用，單價為550元/m <sup>2</sup>			六、 浴室設備	各戶	1. 面盆採用下嵌式造型面盆，另搭配人造石材檯面及混合式單槍龍頭。馬桶採用防污省水馬桶	馬桶、面盆、浴缸：和成、凱撒或同級品	二	
		除一般電梯安全設施外，建材設備中含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。	崇友、永大、三菱、大同 12人份為電腦自動控制豪華電梯	三			2. 乾、濕分離式設計，淋浴拉門使用強化玻璃			3. 採 SMC 浴缸、扶手，並搭配浴缸造型龍頭。
		 電梯門框及門板示意	 電梯門框及門板示意				 嵌入式面盆+石材檯面示意	 單體馬桶示意	 SPA 淋浴示意	
		按工程市場北部平均價格，電動升降機，1000 ≤ 荷重 < 1100kg，120 ≤ 速度 < 150m/min，單價為2,965,617元/組					 磁瑯浴缸示意	 淋浴門示意	 乾溼分離示意	
							按工程市場北部平均價格，坐式馬桶，免治，自動沖水，單價為35,591元/組 按工程市場北部平均價格，洗面盆，台面式，單價為11,380元/組			

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
七、廚房設備	各戶	<p>整體式廚具(人造石檯面，雙口洗滌槽、電陶爐、抽油煙機)。融入電冰箱整體設計。</p>	<p>櫻花牌排油煙機、電陶爐、進口人造石檯面、檯面龍頭(凱撒、AS 或同級品)</p>	三	
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>整體式廚具示意                      整體式廚具示意</p>			
八、停車設備		<p>除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。</p>	<p>滾碼式不可拷貝型遙控主機及柵欄機、車輪擋</p>	三	
				<p>停車空間設置防撞條示意                      自動化燈號感知設施及 CCTV 監視系統</p>	
				<p>車道口設置防水閘門示意                      車道入口設置遙控捲門</p> <p>按工程市場北部平均價格，鐵捲門，葉片式電動防火，單價為103,185元/組 按工程市場北部平均價格，防洪閘門，不銹鋼，單價為156,178元/樘</p>	
				<p>九、電氣設備</p> <p>總開關                      多重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。 各戶配備                      各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)。 抽風設備                      各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。</p> <p>按工程市場北部平均價格，無熔絲開關，(1P, 30A)，單價為589元/只 按工程市場北部平均價格，無熔絲開關，(2P, 50A)，單價為1072元/只</p>	<p>各戶獨立1/3W, 110v/220AC 獨立電錶，另設公共設施電表 士林、華菱、東芝</p> <p>各戶獨立1/3W, 110v/220AC 獨立電錶，另設公共設施電表 士林、華菱、東芝</p> <p>國際牌或聲寶或阿拉斯加或同級品</p>
<p>十、通風工</p> <p>各戶配備                      1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝) 2. 中央系統空調主機(含管線系統)。</p>	<p>各戶及公設套管佈設及大型公共處室空調主機設置採國際、東元、聲寶或同級品</p>	三			

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
程、及空調設備				
		中央空調(管線系統)示意 按工程市場北部平均價格,分離式氣冷,單價為219,728元/台	分離式冷氣示意	
地下室		各層進風管道,各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	停車場設有一氧化碳偵測器及進排風設備	三
		 導流風機設備示意 按工程市場北部平均價格,風管,鍍鋅鐵皮,單價為1,386元/M	 抽風設備設備示意	
十一、景觀工	植栽與綠化	地面及屋頂地被為臺北草或韓國草,灌木為多種四季花木,喬木足以造成遮涼林蔭。	地被為臺北草或韓國草,灌木為多種四季花木,喬木足以造成遮涼林蔭。	三
	庭園與造景	整體造景及庭園小橋流水,含自動灑水系統及投射燈光,屋頂花園亦同	整體造景及庭園小橋流水,含自動灑水系統及投射燈光,屋頂花園亦同	三

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
程				
		五葉松搭配投光及噴灌示意	羅漢松樹籬種植示意	
十二、門禁管理及保全監				
		緬梔造景示意	南方松造景示意	
		按工程市場北部平均價格,植栽,支柱,杉木(含防腐處理),單價為1091元/組 按工程市場北部平均價格,植栽,換置沃土,單價為2,199元/M3 按工程市場北部平均價格,移植,(喬木類,一次移植),單價為25,855元/株 按工程市場北部平均價格,整型類灌木樹名,單價為953元/株 按工程市場北部平均價格,地被植物名,單價為83元/株 按工程市場北部平均價格,植草,單一草種,台北草,單價為235元/m <sup>2</sup>		
	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	景道、俞氏、松富或同級品	二
	入口門廳	1. 電視對講機 2. 進門密碼輸入及刷卡管理 3. 設24小時人員管理	景道、俞氏、松富或同級品	二
	各戶大門	鑄鋁鋼木門搭配CISA鎖,強開警報系統,設置保全磁礮、玄關燈設有延遲開關。	景道、俞氏、松富或同級品	二
	各戶門窗瓦斯	各戶入口大門、後陽台門及一樓落地陽台門設磁簧開關、廚房設瓦斯偵測器並連線至大樓管理中心。	景道、俞氏、松富或同級品	二

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
控系統	門禁監視與報警系統	各戶大門,主臥室設警急壓扣,並連線至大樓管理中心	景道、俞氏、松富或同級品	二
	 <p>門禁及監視系統設備示意      防火門玄關示意      多道全排們鎖</p> <p>按工程市場北部平均價格,鋼門扇及門樘,防火門,單價為27,618元/樘 按工程市場北部平均價格,門檻/踏板,不銹鋼,,單價為1,525元/樘</p>			
十三、消防設備		1. 消防栓(含室內與室外之設備) 2. 感知器(含差動式、定溫室、偵煙式) 3. 火警受信總機 4. 消防泵 5. 避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈) 6. 緩降機 7. 消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等) 8. 緊急發電機 9. 消防設備安裝	大唐、普吉或九如等同級品	二

通過為依據。

分類	項次	項目	自評等級	說明
必要項目	一	外觀牆面	三	
	二	牆面(含踢腳板)	三	
	三	地坪(含門檻)	三	
	八	停車設備	三	
	九	電氣設備	三	
	十	通風工程及空調設備	三	
其餘項目	四	平頂	二	
	五	電梯設備	三	
	六	浴室設備	二	
	七	廚具設備	三	
	十一	景觀工程	三	
	十二	門禁管理及保全監控系統	二	
	十三	消防設備	二	

以上所列建材及設備,實施者基於下列情形得以更換同級品或更高級品:

- 1.因市場供應失調、法令禁止使用或停止進口時。
- 2.因廠商產品規格或品質與原建築設計不符因而影響施工品質時。
- 3.有關設計內容、變更設計、材料規格種類及品質等以建築師解釋為原則。
- 4本表相關建材僅先供參考,實際相關建材確定仍需等都市更新事業計畫