

擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地  
都市更新權利變換計畫案

【公開展覽版】

【新北府城更字第 1043435993 號】

實施者：楓韻開發股份有限公司

受託人：富達都市更新股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中 華 民 國 104 年 07 月

# 都市更新權利變換計畫申請書

## ■案名：

「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」

## ■申請更新單元範圍面積：

土地包括中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>。

建物包括中和區民樂段100、101、102、103、104建號等建物共計5筆，面積合計1,241.03m<sup>2</sup>。

## ■使用分區：住宅區

## ■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第29條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新權利變換計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

## ■申請事項：

申請都市更新權利變換計畫核定。

申請人：楓韻開發股份有限公司  
統一編號：25139332  
代表人：徐 楓  
聯絡地址：台北市敦化南路二段99號28樓  
聯絡電話：(02) 7711-3358



(簽印鑑章)

中 華 民 國 103 年 10 月 30 日

# 切 結 書

- 一、立切結書人 楓韻開發股份有限公司，茲切結所檢附新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由切結書人，楓韻開發股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：楓韻開發股份有限公司

統 一 編 號：25139332

代 表 人：徐 楓

聯 絡 地 址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯 絡 電 話：(02) 7711-3358



(簽印鑑章)

中 華 民 國 103 年 10 月 30 日

# 委 託 書

茲委託 富達都市更新股份有限公司，全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：楓韻開發股份有限公司



統 一 編 號：25139332

代 表 人：徐 楓

聯 絡 地 址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯 絡 電 話：(02) 7711-3358

受 託 單 位：富達都市更新股份有限公司

(簽印鑑章)

統 一 編 號：28964526

代 表 人：黃紹航

聯 絡 地 址：台北市信義區松德路161號8樓

聯 絡 電 話：(02) 2728-2927



中 華 民 國 103 年 04 月 30 日

# 委 託 書

茲委託 三門聯合建築師事務所，辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」之都市更新權利變換計畫之建築規劃設計相關事宜。特立本委託書如上。

委 託 人：楓韻開發股份有限公司



(簽印鑑章)

統 一 編 號：25139332

代 表 人：徐 楓



聯 絡 地 址：(106) 台北市大安區敦化南路二段99號28樓

聯 絡 電 話：(02) 7711-3358

受 託 單 位：三門聯合建築師事務所

(簽印鑑章)

統 一 編 號：01045498

代 表 人：白省三



聯 絡 地 址：(106) 台北市大安區仁愛路四段64號8樓

聯 絡 電 話：(02) 2701-8349

中 華 民 國 103 年 04 月 30 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定										
案名	新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案					基地地號	新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	102輛	更新前後戶數(前/後)	更新前5戶/更新後102戶			
	基地面積	2,175.93 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	34.94%	實設汽車停車位	108輛	安置戶數(合法/違章)	5戶/0戶			
	總樓地板面積	19,178.31 m <sup>2</sup>	法定容積率	300.00%	法定機車停車位	102輛	提供公益設施種類、樓層	二樓設置社區公益設施			
	工業使用容積	.m <sup>2</sup>	實設容積率	495.99%	實設機車停車位	104輛	獎勵面積	200.94 m <sup>2</sup>	0.00%		
	住宅使用容積	19,178.31 m <sup>2</sup>	住宅單元	102單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形	無該項			
	商業使用容積	.m <sup>2</sup>	商業單元	單元	實設裝卸停車位	輛	獎勵面積	.m <sup>2</sup>	.%		
	其他使用容積	一般事務所	.m <sup>2</sup>	其他單元	單元	地下層樓板面積	5,503.87 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿街面退縮4m以上人行步道		
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室、汽機車停車空間			地下開挖規模	53.36%	獎勵面積	936.41 m <sup>2</sup>	14.35%	
		地面層	車道、門廳、自行車停車空間			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	26層 86.70M 9M				
		二層	防災中心、社區公益設施								
標準層		集合住宅									
屋突層	屋突共3層，設有機房、電梯機房、水箱										
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準 (上限50%; 基準容積3,263.90)	法定容積(ΔFA)	6,527.79 m <sup>2</sup>	項目1+2+3=	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	.m <sup>2</sup>	.%		
		1.設計建蔽率獎勵	326.39 m <sup>2</sup>	1,654.47 ≤ 3,263.90 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	.m <sup>2</sup>	.%		
		2.臨路退縮獎勵	936.41 m <sup>2</sup>	(ΔFA*0.5)			獎勵增加停車數量	.m <sup>2</sup>	.%		
		3.綠建築設計獎勵	391.67 m <sup>2</sup>	F=ΔFA+1+2+3=			獎勵樓地板面積	.m <sup>2</sup>	.%		
		申請公益設施容積獎勵	200.94 m <sup>2</sup>	8,182.26 m <sup>2</sup>			容積移轉	2,611.12 m <sup>2</sup>	40.00%		
		申請公益設施容積獎勵		200.94 m <sup>2</sup> (免計容積)	合計		2,611.12 m <sup>2</sup>	40.00%			
申請資料	實施者	楓韻開發股份有限公司			電話	(02) 7711-3358					
	地址	(106) 臺北市大安區敦化南路二段99號28樓			傳真	(02) 2708-0042					
	建築設計	三門聯合建築師事務所			電話	(02) 2702-7146					
	地址	(106) 臺北市大安區仁愛路四段64號8樓			傳真						
辦理過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註	
	1	更新地區(單元)公告				9	第一次專案小組會				
	2	事業概要公聽會				10	第二次專案小組會				
	3	申請事業概要				11	聽證會				
	4	事業概要核准				12	召開委員會				
	5	自辦事業暨權變計畫公聽會	103.10.08	(103) 楓韻合中山二字第 1030926001 號		13	事業計畫公告發布實施				
	6	申請事業暨權變計畫報核	103.10.30	(103) 楓韻合中山二字第 1031030001 號		14	權利變換計畫公告發布實施				
	7	公開展覽期間(30日)				15					
8	公辦事業暨權變計畫公聽會				16						

填表人(申請單位): 楓韻開發股份有限公司 代表人: 徐楓 蓋章處:   填表日期: 104 年 06 月 26 日

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

開會時間	【新北市政府都市更新處】於民國103年12月08日新北更事字第1033421065號		
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.事業計畫暨權利變換計畫書之更新單元內土地權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。</li> <li>2.請檢附自辦公聽會通知專家學者之證明文件。</li> <li>3.公開抽籤紀錄表應加蓋章主席印章。</li> <li>4.請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討各項指標，並檢附相關證明。</li> <li>5.申請獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。</li> <li>6.請依「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」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去），另依第6點規定，設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。</li> <li>7.請 貴公司至至新北市都市更新管理資訊系統（網址：<a href="http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a>）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.已修正。</li> <li>2.已修正並檢附證明文件。</li> <li>3.遵照辦理。</li> <li>4.已依規定修正檢討自行劃定都市更新單元相關證明—指標九之證明文件。</li> <li>5.已修正。</li> <li>6.遵照辦理，後續將正式行文通知 貴處。</li> <li>7.遵照辦理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳事業計畫書p.5-1，表5-1、更新單元土地權屬清冊；權利變換計畫書p.5-1，表5-1、更新前土地所有權人名冊及p.17-4，表17-2、土地登記清冊表。</li> <li>2.補附自辦公聽會通知專家學者之證明文件詳附件冊。</li> <li>3.公開抽籤紀錄表詳附件冊。</li> <li>4.詳事業計畫書附錄壹及附件冊。</li> <li>5.詳事業計畫書p.10-1，表10-1、都市更新容積獎勵面積表及p.10-4，圖10-2、公益設施範圍配置圖。</li> <li>6.無。</li> <li>7.無。</li> </ol>

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國103年10月08日（三）下午2時	
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）	
主席	曾國威副總（實施者代表）	
紀錄	許瀟心	
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	實施者回應
<p>地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>現在建築設計都是用圖表來顯示的，單看圖表沒有實體的感受，是否有更具體的東西，例如3D立體圖或模型，讓我們地主看得更清楚。</li> <li>外觀的部分，以消防法規來建議須設計前、後陽台，這是一直在宣導的觀念，現在規劃設計只有後陽台，在消防方面來講變成沒有安全感。</li> <li>一開始收到的訊息是所有房間的設計格局、樓層、坪數大小讓我們自由選配，現在每層的坪數都調整的差不多，只有方位的差別，這樣選擇性與功能性是不是有落差。</li> <li>現在是獨棟的建物，設計用外推的窗戶，如果窗戶可以開啟，可能會因為在高樓層外推會有阻力，是不是改用成平推的方式。</li> <li>一進門，所有的廁所、廚房幾乎都是在入口的地方，而且位置都會在走道的區分都占掉很多的部分，是不是在設計上可以把我們發現到的問題，列入一些修正，等到設計的格局完成後，如果要做客變，上面有管路，必須降低我上面的高度，如果管線在地下，我必須把地板的高度再架高，那我四面的高度就勢必會變成空間上又有一些減低。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築師的簡報有放3D立面圖，目前討論階段有做草模，現在呈現出來平面圖都是很詳細，後面也有透視圖，如果地主要再更詳細，會再請建築師補不同角度的透視圖。</li> <li>關於前陽台的消防問題，因為建築技術規則改了之後，陽台有個比例，考量後將放在後陽台比較實用，前面的部分沒有做陽台主要是雨遮的部分，主要是以救災為準及消防車的可及性，窗戶可以開在救災上是沒有問題的。</li> <li>坪數接近的部分，因各位地主的坪數大約接近40坪左右，所以設計單元坪數都是很接近，但都有配合各地主分到的坪數來做的產品，如果有選到兩戶的話，兩戶可以合併是沒有問題的。</li> <li>對於窗戶的問題橫拉或是外推的部分，都是配合綠建築在處理的設計。</li> <li>隔間的部分不知道地主選到哪戶，將來各地主在選房子以後內部的隔間要調整後，我們可以協助調整內部的格局。</li> </ol>
<p>地主 中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>針對實施者提供的增補條例，要請建築師提出2至3個立體的造型，這是我們的需求，但還是沒有考慮把我們的意見列入。</li> <li>再補充剛提問關於設計的部分，現在一進門就是浴室管線是從中間管路拉進來的，當然用客變的方式移到哪個方位都行，但更怕因為管線改道，容易造成長久使用後管線容易阻塞，是否一開始就把管路問題處理好，而不是都就方便性來規劃，因為所有外觀的管路會影響到室內的格局，外觀不動格局就不會動。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>增補條例的部分，找一天地主或個別到建築師事務所討論，建築師可以把事務所設計過的各種型式呈現，我們再思考可往什麼方向處理，因為整個審查也需要時間，在立面上我們能配合調整，當然也有法令規定的部分，只要提出來的意見，經過所有地主、通訊所同意，只要地主覺得好，絕對對於未來公司這邊賣房子時絕對也是好的。</li> <li>目前不知道地主分到哪戶，除了地主以外剩下為實施者要銷售的，配合動線及最省公設的方式，每個人要使用的空間不同，所以目前規劃把管道間彙整，內部是可以調整的，請地主提供您的意見來給我們參考。規劃設計的時候一定是共通性的，不知道客戶要什麼樣的房子，基本上不管蓋幾層樓，一定會有垂直管線再延伸到橫向的，大樓不像別墅和透天可以個別規劃。</li> </ol>

專家學者	內容摘要	實施者回應
都市更新處代表— 新北市都市更新學 會理事王先生	<p>現在自辦公聽會由學會代為出席，出席主要目的把今天各位會議中有提出的意見或是問題詳實紀錄，提供未來委員會審議過程中的一個參考，今天的自辦公聽會規劃團隊及建築師都有把整個建築的量體及規劃設計為大家詳細的做說明，另外估價師也對於更新前後的估價原則及結果來為大家報告。</p> <p>現在正好在選配期間，大家對於選配內容表單在選配有任何疑慮也歡迎在這個場合上提出，如果今天沒有提出的意見，可以用書面表達的方式，未來實施者向市政府申請掛件之後還有公辦公聽會及聽證會程序，至少還有兩場的機會可以讓大家踴躍的來發言，也希望大家盡量把握機會，提出自己的想法和意見，預祝這個案子能順利成功。</p>	
新北市都市更新審 議委員 【張委員勝意】	<p>這個案子在基地內有做容積移轉的回饋方案，因為量體蠻大，還有針對容移相關基本費用，之後會提進委員會，請實施者再斟酌一下。相關的選配內政部警政署警察通訊所是否有再提出意見？</p>	
新北市都市更新審 議委員 【羅委員道榕】	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.一個都市更新計畫很難，除了整合以外還有一些細節的問題，很多地主都希望能夠搞清楚，不要再進入程序以後再來協調會花很多時間，這位所有權人發言的意思我很能了解。但實施者也提到很多共通性的部分要先設計出來，個別要求是可以談的。</li> <li>2.今天事業計畫暨權利變換計畫案公聽會是進行審議程序前的一個說明，希望現在這個階段可以講清楚說明白，您的意見他們到底有沒有採納，很多細節在整個計畫裡面沒辦法呈現出來，在後續會需要變更的時候再來配合。實施者這邊也蠻有誠意的，願意與地主討論及要求怎麼樣都可以跟建築師研究溝通，很認同實施者的誠意。</li> <li>3.這個案子實施方式為權利變換，權利變換整個過程如果另有契約還是照契約走，權利變換透過權利分配是公平的立場，依照法規的規定由委員會來審包括共同負擔項目以及它的相關額度，都在審查之列，各位要對權利變換有信心，這個東西不會讓各位權益遭受到損失，另外你們另有契約的話，當然都會凌駕在權利變換之上，換句話說都會比權利變換的條件還要好，只是各位所有的私有契約不在審議之列。</li> <li>4.公有土地警察通訊所有無土地的使用計畫，未來分配的房子要賣還是當辦公室，如有使用計畫要交給實施者納入計畫書，在計畫書裡就要交代清楚，在選配的時候對於位置，有沒有特殊要求，這些都要與實施者溝通。</li> <li>5.容積移轉的部分都是以上限40%來提列，最近審一個案子在都市設計的說明提供給你們參考，將來容積獎勵申請的百分比會有逐項標準，如做到哪個項目給多少百分比，所以這個訊息要請建築師及規劃單位跟都市設計科了解一下，聽說這部分的討論已經提到大會了，將來會不會這種要求要特別注意。</li> <li>6.最後所有權人要信任實施者，實施者也要尊重所有權人的需求，預祝各位這個案子能盡快進入法定程序也會盡快完成法定程序，謝謝各位。</li> </ol>	<p>敬悉。</p> <p>剛兩位委員都有提到警察通訊所的問題，我們這次重新再做規劃設計及重新選配，主要也是因為這段期間與警察通訊所充分的溝通，所以三至六層樓配合通訊所未來員警宿舍的需要，所以作宿舍的規劃，做公務使用的空間目前沒有特殊需求，當然也非常感謝警察通訊所這段期間與實施者做非常良善的溝通，希望這個案子由警察通訊所的支持能順利完成，警察通訊所經常性的對於整個案子推動的溝通與協助，感謝警察通訊所這段期間的協助，如果警察通訊所有其他任何問題，隨時可以跟我們溝通，如能提供什麼協助，我們都非常樂意，感謝各位長官以及相關單位的出席，謝謝大家。</p>
散會 下午4時		

目錄

相關證明書件目錄

一、都市更新權利變換計畫申請書.....	I
二、都市更新權利變換計畫切結書.....	II
三、都市更新權利變換計畫委託書.....	III
四、新北市都市更新審議資料表.....	V
五、審查意見回應綜理表（第一次補正）.....	綜-1
六、自辦公聽會回應綜理表.....	綜-2

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、實施者.....	2-1
一、實施者.....	2-1
二、建築設計單位.....	2-1
三、規劃單位.....	2-1
參、權利變換地區範圍及面積.....	3-1
一、權利變換地區位置.....	3-1
二、權利變換範圍總面積.....	3-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地之面積.....	4-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	5-1
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-2
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊.....	5-2
陸、更新後土地使用及建築計畫.....	6-1
一、土地使用計畫.....	6-1
二、建築興建計畫.....	6-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬.....	7-1
捌、土地改良物拆遷補償費.....	8-1
一、法令依據.....	8-1
二、土地改良物之補償與安置.....	8-1
三、補償金發放時程.....	8-1
玖、舊違章建築戶處理方案.....	9-1
壹拾、權利變換所需費用.....	10-1
一、權利變換地區範圍成本說明.....	10-1
二、費用負擔計算.....	10-7
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價.....	11-1
一、評價基準日.....	11-1
二、鑑價結果比較.....	11-1

三、 鑑價結果選定 .....	11-1	附錄捌、 不動產估價委託合約書.....	附錄-19
四、 更新前後鑑價結果 .....	11-1	附錄玖、 三家估價報告書摘要 .....	附錄-22
壹拾貳、 共同負擔 .....	12-1		
一、 用地負擔 .....	12-1		
二、 費用負擔 .....	12-1		
三、 土地所有權人平均共同負擔比例 .....	12-1		
四、 土地所有權人共同負擔額度 .....	12-1		
壹拾參、 更新後分配面積及位置 .....	13-1		
一、 更新後供分配之土地 .....	13-1		
二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部份 .....	13-1		
壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 .....	14-1		
一、 申請分配位置通知 .....	14-1		
二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 .....	14-2		
壹拾伍、 不參與分配名冊 .....	15-1		
一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者 .....	15-1		
二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 .....	15-1		
三、 現金補償之計算與發放 .....	15-1		
壹拾陸、 土地及建築物分配清冊 .....	16-1		
一、 申請分配結果 .....	16-1		
二、 實施者分配結果 .....	16-2		
壹拾柒、 地籍整理計畫 .....	17-1		
一、 地界整理計畫 .....	17-1		
二、 土地、建物及他項權利登記 .....	17-1		
壹拾捌、 實施進度 .....	18-1		
壹拾玖、 其他應加表明事項 .....	19-1		
附錄壹、 實施者證明文件 .....	附錄-1		
附錄貳、 建築工程建材設備等級表 .....	附錄-4		
附錄參、 國有土地往返公文 .....	附錄-7		
附錄肆、 都市更新事業規劃委託合約書 .....	附錄-11		
附錄伍、 都市更新事業測量委託報價單 .....	附錄-13		
附錄陸、 共同負擔費用報價單及合約書影本 .....	附錄-14		
附錄柒、 信託合約 .....	附錄-18		

圖目錄

圖3-1、權利變換地區位置示意圖 (S: 1/3000)	3-2
圖3-2、權利變換地區地籍套繪圖 (S: 1/500)	3-3
圖3-3、權利變換地區地形套繪圖 (S: 1/500)	3-4
圖6-1、一層平面圖 (S: 1/200)	6-4
圖6-2、一層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-5
圖6-3、二層平面圖 (S: 1/200)	6-6
圖6-4、二層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-7
圖6-5、三至六層平面圖 (S: 1/200)	6-8
圖6-6、三至六層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-9
圖6-7、四至二十四層平面圖 (S: 1/200)	6-10
圖6-8、四至二十四層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-11
圖6-9、二十五層平面圖 (S: 1/200)	6-12
圖6-10、二十五層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-13
圖6-11、二十六層平面圖 (S: 1/200)	6-14
圖6-12、二十六層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-15
圖6-13、屋突一至屋突三層平面圖 (S: 1/200)	6-16
圖6-14、屋突一至屋突三層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-17
圖6-15、地下一層平面圖 (S: 1/200)	6-18
圖6-16、地下一層產權面積計算單線圖A (S: 1/150)	6-19
圖6-17、地下一層產權面積計算單線圖B (S: 1/150)	6-20
圖6-18、地下二層平面圖 (S: 1/200)	6-21
圖6-19、地下二層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-22
圖6-20、地下三層平面圖 (S: 1/200)	6-23
圖6-21、地下四層平面圖 (S: 1/200)	6-24
圖6-22、地下三至四層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-25
圖6-23、地下五層平面圖 (S: 1/200)	6-26
圖6-24、地下五層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)	6-27
圖6-25、北向及東向立面圖 (S: 1/500)	6-28
圖6-26、南向及西向立面圖 (S: 1/500)	6-29
圖6-27、縱向及橫向剖面圖 (S: 1/600)	6-30
圖6-28、視覺模擬示意圖	6-31
圖6-29、現況模擬合成圖	6-32
圖13-1、更新後建築物分配單元及位置對照圖 (15F至26F)	13-5
圖13-2、更新後建築物分配單元及位置對照圖 (3F至14F)	13-6
圖17-1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖	17-2

表目錄

表5-1、更新前土地所有權人名冊	5-1
表5-2、更新前合法建築物所有權人名冊	5-2
表6-1、建築面積檢討表	6-3
表8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表	8-3
表8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表	8-3
表8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表	8-4
表10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	10-1
表10-2、建築設計費明細表	10-2
表10-3、營建工程費用估算表	10-3
表10-4、特殊工程項目費用明細表	10-3
表10-5、公寓大廈之公共基金費明細表	10-4
表10-6、水電瓦斯明細表	10-4
表10-7、公告現值明細表	10-7
表11-1、三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-1
表11-2、更新前各土地權利價值表	11-1
表11-3、更新前各土地所有權人權利價值表	11-2
表11-4、更新後各分配單元價值表	11-2
表11-5、更新後停車位價值表	11-4
表11-6、更新後停車位價值明細表	11-4
表12-1、費用共同負擔表	12-1
表13-1、更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表14-1、重複選配之建物單元及車位一覽表	14-2
表14-2、未抽中之申請人重新選配一覽表	14-3
表14-3、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表	14-3
表16-1、土地及建築物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人)	16-3
表16-2、土地及建築物分配清冊 (實施者)	16-5
表17-1、地籍整理計畫表	17-1
表17-2、土地登記清冊表	17-3
表17-3、建物登記清冊	17-10
表17-4、土地限制登記清冊表	17-14
表17-5、建物限制登記清冊表	17-14
表18-1、都市更新事業實施進度表	18-1



## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區中山路二段及中山路二段449巷所圍成之街廓，周邊交通聯外道路連接台64號快速道路可通往新莊及臺北地區，未來大眾交通及居住生活機能相當便利。但因更新範圍內建築物低矮、老舊窳陋，建築物構造皆為超過30年以上之加強磚造，為使土地有效利用再發展，多次與土地所有權人研議，擬採都市更新手法重建再開發，改善周邊環境生活品質及機能。

### 二、法令依據

#### (一) 事業計畫與權利變換計畫一併辦理

1. 本案依據都市更新條例第19條規定擬具都市更新事業計畫，且同條例第29條規定：「…必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理」，故本案權利變換計畫書之擬訂採與都市更新事業計畫一併辦理。
2. 依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。依此規定本案於民國103年10月08日（三）下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穩市民活動中心）召開事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者、當地居民代表、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。
3. 另，本案並依上開規定，已以傳單周知更新單元內門牌戶，相關文件、資料均詳附件冊。

4. 辦理權利變換選配作業：依據權利變換實施辦法第11條規定，於民國103年09月19日至同年10月19日辦理權利變換作業選配。並於民國103年10月22日下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穩市民活動中心）舉行公開抽籤程序，相關選配及抽籤結果詳附件冊。
5. 本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

## 貳、實施者

### 一、實施者

實施者名稱：楓韻開發股份有限公司

代表人：徐 楓

公司地址：106臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

統一編號：25139332

聯絡人：白裕全

聯絡電話：(02) 7711-3358轉29

傳真號碼：(02) 2708-0042

實施者相關證明文件詳p.附錄-1，附錄壹、實施者證明文件。

### 二、建築設計單位

名稱：三門聯合建築師事務所

代表人：白省三

公司地址：106臺北市大安區仁愛路四段64號8樓

聯絡電話：(02) 2702-7146

### 三、規劃單位

名稱：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

公司地址：110臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡人：許瀨心

聯絡電話：(02) 2728-2927轉118

## 參、權利變換地區範圍及面積

### 一、權利變換地區位置

本更新單元屬「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案範圍內，北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，且未經劃定都市更新地區。詳p.3-2，圖3-1、權利變換地區位置示意圖（S：1/3000）。

### 二、權利變換範圍總面積

本基地自行劃定「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新單元」，範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>。

合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03m<sup>2</sup>。詳p.3-3，圖3-2、權利變換地區地籍套繪圖（S：1/500）及p.3-4，圖3-3、權利變換地區地形套繪圖（S：1/500）。

## 肆、原有公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地之面積

本案無公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地。

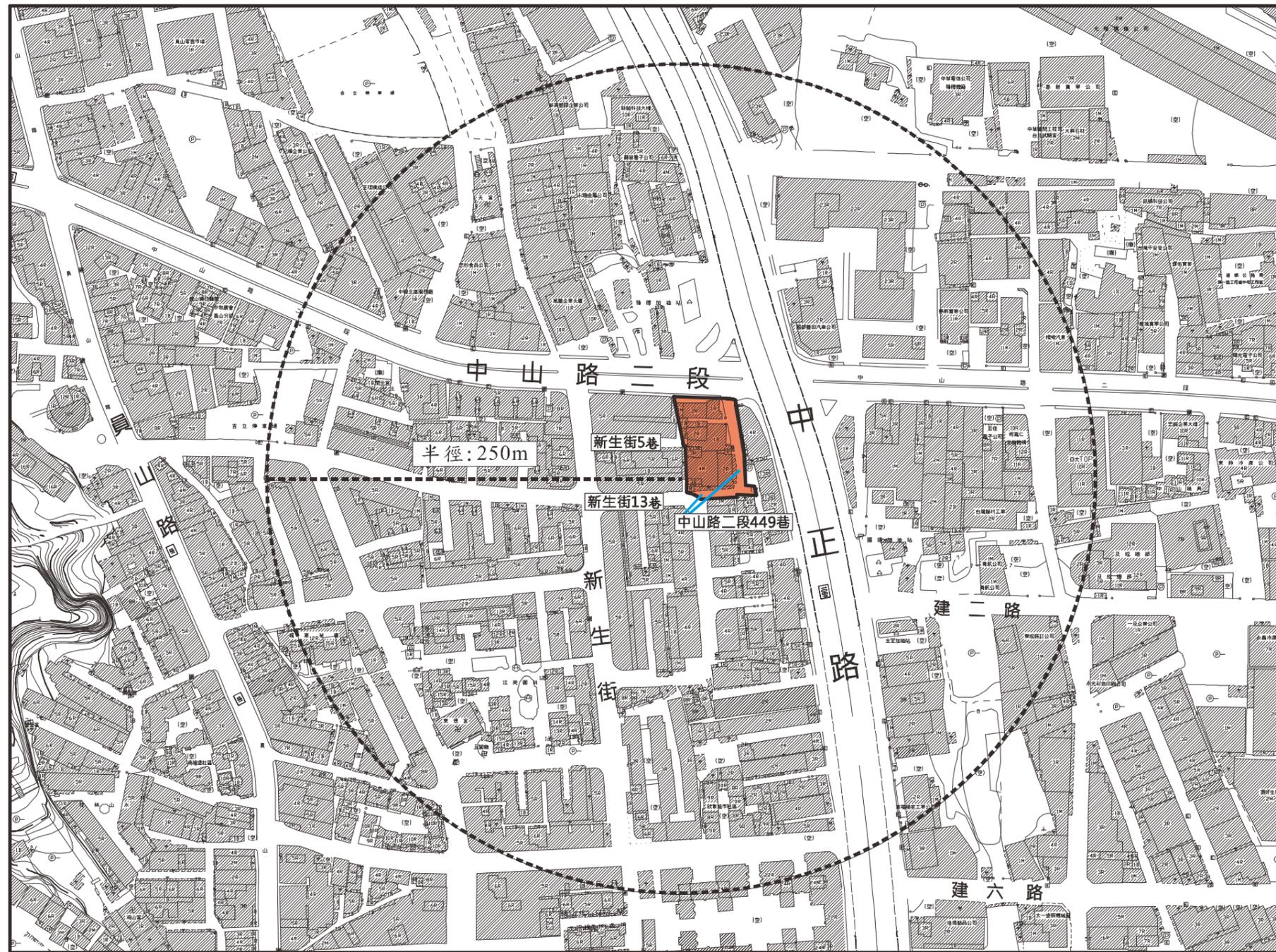
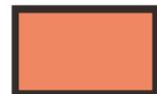


圖 例 及 說 明

指 北



權利變換地區



圖3-1、權利變換地區位置示意圖 (S: 1/3000)

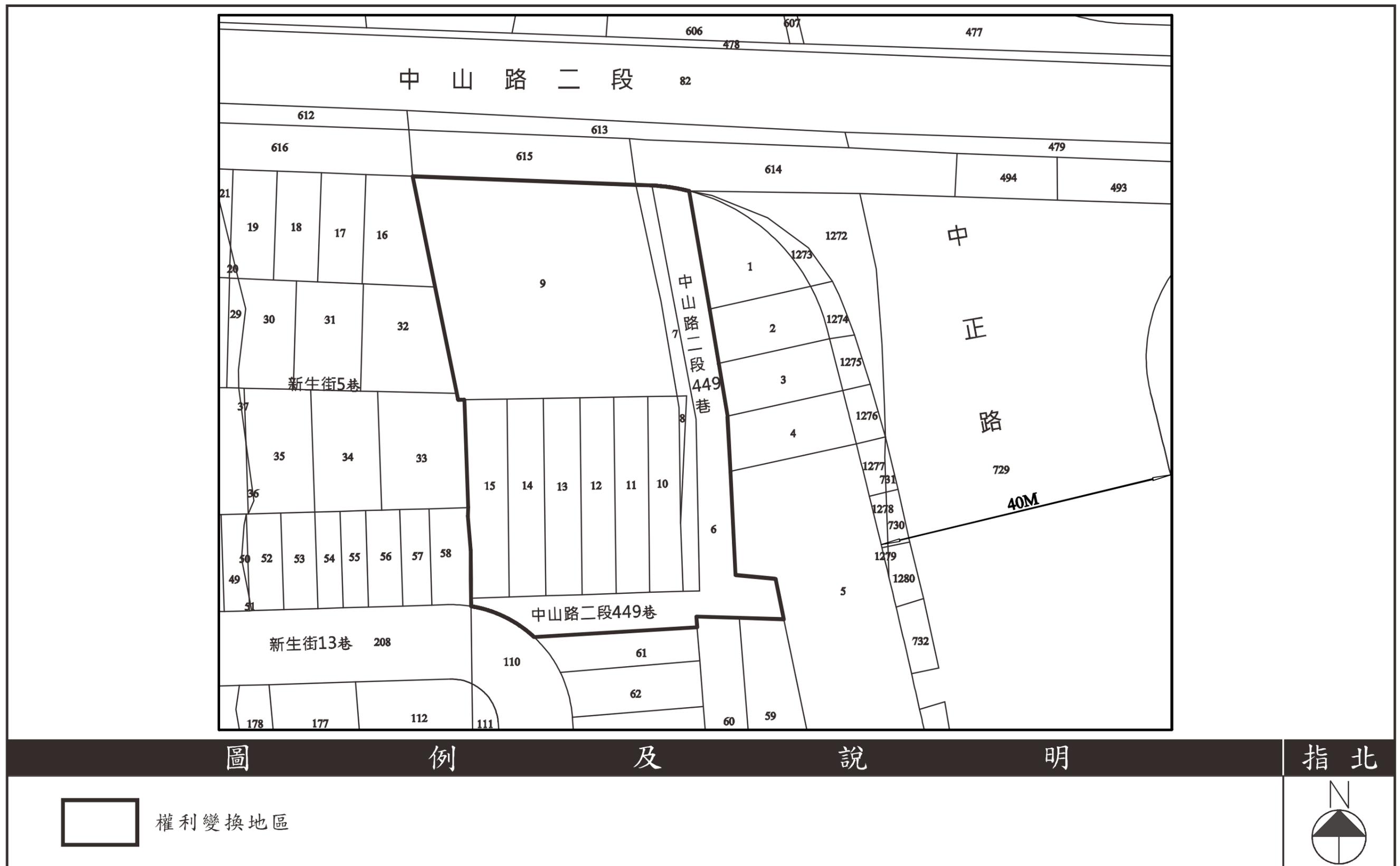


圖 例 及 說 明

指 北



權利變換地區



圖3-2、權利變換地區地籍套繪圖 (S: 1/500)

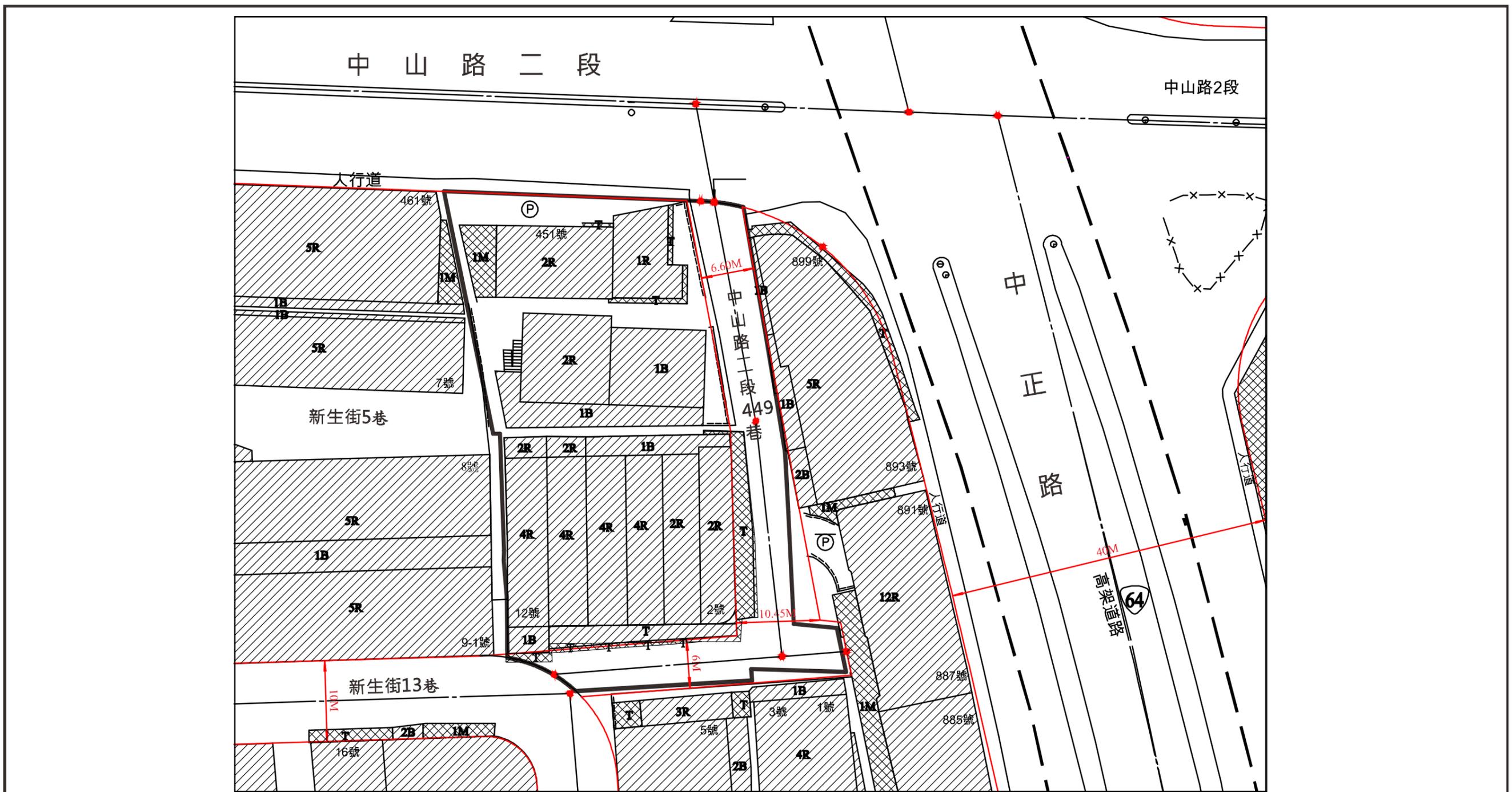
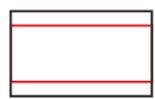


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元範圍



建築線 (計畫道路&巷道認定)



圖3-3、權利變換地區地形套繪圖 (S: 1/500)

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

本更新單元基地座落於新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>，土地所有權人共11人。詳下表5-1、更新前土地所有權人名冊

表5-1、更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部			所有權部			他項權利部		備註
		地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	地上建物建號	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	
1	楓韻開發股份有限公司	民樂段	6	436.54	—	12	全部	436.54		
2	曹○金		7	104.97	—	1	1/3	34.99		
3	曹○發					2	1/3	34.99		
4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）					4	1/3	34.99		
2-1	曹○金		8	9.10	—	1	1/3	3.033		
3-1	曹○發					2	1/3	3.033		
4-1	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）					4	1/3	3.034		
5	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）		9	869.81	100	2	全部	869.81		
4-2	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）		10	112.17	—	4	1/3	37.39		
6	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）					5	1/3	37.39		
7	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）					6	1/3	37.39		
8	曹○財		11	119.82	101	1	全部	119.82		
9	曹○籐		12	120.02	102	1	全部	120.02		預告登記請求權人：曹○惠、曹○玲
10	曹○勝		13	130.03	103	1	全部	130.03		預告登記請求權人：曹○菁、曹○珠
4-3	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）		14	129.29	104	4	1/3	43.096		
6-1	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	5				1/3	43.097			
7-1	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	6				1/3	43.097			
11	曹○章	15	144.18	—	1	全部	144.18			
合計	11人	10筆	2,175.93	—			2,175.93			

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元內合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03m<sup>2</sup>，建物所有權人共5人。詳下表5-2、更新前合法建築物所有權人名冊。

表5-2、更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部					所有權部			他項權利部		備註
		建號	門牌號碼 (中山路二段)	建物座 落地號	層數	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	他項權利人	
1	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	100	451號	9	2	500.10	2	全部	500.10			
2	曹○財	101	449巷4號	11	2	167.49	1	全部	167.49			
3	曹○籐	102	449巷6號	12	2	189.28	1	全部	189.28			預告登記請求權人： 曹○惠、曹○玲
4	曹○勝	103	449巷8號	13	2	196.00	2	全部	196.00			預告登記請求權人： 曹○菁、曹○珠
5	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	104	449巷10號	14	2	188.16	2	全部	188.16			
合計	5人		5筆	—	—	1,241.03			1,241.03			

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊

本更新單元範圍內無地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人。

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 都市計畫土地使用強度

依據民國100年1月17日北府城審字第09912269441號函發布實施之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案規定，本更新單元範圍包括新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>，土地使用分區為住宅區，其建蔽率為50%、容積率為300%。

#### (二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

1.基地面積：2,175.93m<sup>2</sup>

2.使用基地面積：2,175.93－550.61＝1,625.32m<sup>2</sup>

3.法定建蔽率：住宅區50%

4.法定容積率：住宅區300%

5.建蔽率檢討：

允建建築面積：1,625.32 × 50%＝812.66m<sup>2</sup>

使用建築面積：565.96m<sup>2</sup>

使用建築率：565.96÷1,619.59＝34.94% ≤ 50.00%……OK

6.使用容積率檢討：

基準容積面積：2,175.93m<sup>2</sup>×300%＝6,527.79m<sup>2</sup>

都市更新獎勵容積：1,654.47（25.35%）

都市更新申請公益設施之獎勵容積：200.94m<sup>2</sup>（免計容積）

都市更新申請容積移轉：6,527.79×40.00%＝2,611.12m<sup>2</sup>

允建容積樓地板面積：6,527.79＋1,654.47＋2,611.12＝10,793.38m<sup>2</sup>

使用容積樓地板面積：10,792.39m<sup>2</sup>

獎勵後使用容積率：

$10,793.39 \div 2,175.93 = 495.99\% \leq 10,793.38 \div 2,175.93 = 496.04\% \dots \dots \text{OK}$

#### 7.停車空間規劃

汽車停車位一戶一車位應設102個，實設108個……OK。

機車停車位一戶一車位應設102個，實設104個……OK。

詳p.6-3，表6-1、建築面積檢討表

#### 8.使用組別：

本更新單元內均規劃為住宅使用102戶，每戶平均以4人計算，預計容納居住人口數約為408人（102戶×4人/戶＝408人）

## 二、建築興建計畫

### (一) 空間設計

#### 1.樓層及結構

本案規劃設計為地下5層，地上26層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。

#### 2.入口及門廳

大樓及門廳主要出入口設置於基地北側，臨中山路二段。

#### 3.地下1至5層

地下1層規劃機車停車位104部、垃圾暫存停車位1部及平面式汽車停車位2部，地下2至4層規劃平面式汽車停車位共78部，地下5層為平面式汽車停車位28部，車道出入口位於基地南側、由基地東側巷道進出，為汽、機車分道之坡道式車道。

#### 4.地面層

地面層北側規劃自行車停車位25部，大樓門廳主要出入口及公益設施獨立出

入口皆由基地北側出入，基地南側規劃為車道出入口。並考量本基地特性與週遭土地使用，沿街規劃4至6米退縮人行道，景觀配合人行步道空間與週遭環境做整體設計。

5.地上2層

社區公益設施（供社區公共使用之閱覽室及會議室，設有獨立垂直動線出入口）、防災中心。

6.地上3至6層

每層規劃2個住宅單元，共計8個住宅單元。

7.地上7至24層

每層規劃5個住宅單元，共計90個住宅單元。

8.地上25層

規劃2個住宅單元。

9.地上26層

規劃2個住宅單元。

**(二) 分配單元**

本案更新後規劃純住宅共102戶。

**(三) 相關建築設計圖面**

各層面積檢討表、平面圖、立面圖、剖面圖及透視圖，詳p.6-3，表6-1、建築面積檢討表、p.6-4，圖6-1、一層平面圖（S：1/200）至p.6-32，圖6-29、現況模擬合成圖。

表6-1、建築面積檢討表

項目		面積計算表							內容		
1	申請基地地號/位置	中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地(中和區中山路二段)									
2	使用分區/基地面積	住宅區(建蔽率:50%,容積率:300%)	2,175.93m <sup>2</sup>								
3	使用基地面積	2,175.93-550.61(現有巷道面積)=1,625.32m <sup>2</sup>									
4	基準樓地板面積	2,175.93×300%=6,527.79m <sup>2</sup>									
5	都市更新獎勵	1,654.47m <sup>2</sup> (25.35%;不含公益設施容積獎勵)									
6	容積移轉面積	2,611.12m <sup>2</sup> (40.00%)									
7	允建容積最大樓地板面積	6,527.79+1,654.47+2,611.12=10,793.38m <sup>2</sup>									
8	樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	陽台	公益設施	車道	戶數	各層用途			
	地下五層	1,161.14m <sup>2</sup>						停車空間			
	地下三至四層	1,039.60m <sup>2</sup>						停車空間			
	地下二層	1,123.24m <sup>2</sup>						停車空間			
	地下一層	1,140.29m <sup>2</sup>						防空避難室兼停車空間			
	小計	5,503.87m <sup>2</sup>									
	一層	565.96m <sup>2</sup>	296.97m <sup>2</sup>					門廳、自行車停車空間			
	二層	387.24m <sup>2</sup>	37.47m <sup>2</sup>		200.94m <sup>2</sup>	107.17m <sup>2</sup>		防災中心、社區公益設施			
	三至六層	556.53m <sup>2</sup>	460.42m <sup>2</sup>	36.92m <sup>2</sup>			2戶×4層=8戶	集合住宅			
	七至二十四層	529.76m <sup>2</sup>	423.29m <sup>2</sup>	45.28m <sup>2</sup>			5戶×18層=90戶	集合住宅			
	二十五層	352.49m <sup>2</sup>	267.69m <sup>2</sup>	17.52m <sup>2</sup>			2戶×1層=2戶	集合住宅			
	二十六層	352.49m <sup>2</sup>	267.69m <sup>2</sup>	17.52m <sup>2</sup>			2戶×1層=2戶	集合住宅			
	小計	13,419.98m <sup>2</sup>	10,330.65m <sup>2</sup>				102戶				
	屋突一至三層	84.82m <sup>2</sup>						機房、水箱			
	小計	254.46m <sup>2</sup>									
總計	19,178.31m <sup>2</sup>	10,330.65m <sup>2</sup>									
9	設計總樓地板面積	19,178.31m <sup>2</sup>									
10	設計機電設備面積	1,771.67m <sup>2</sup>									
11	法定機電設備面積檢討	10,793.38×15%=1,619.01m <sup>2</sup> ; 1,771.67-1,619.01=152.66m <sup>2</sup>									
12	地下層免計容積檢討	5,611.04m <sup>2</sup> >565.96+108×40.00+104×4.00=5,301.96m <sup>2</sup> ; 計入容積=5,611.04-5,301.96=309.08m <sup>2</sup>									
13	法定容積率	10,793.38÷2,175.93×100%=496.04%									
14	設計容積率	10,330.65m <sup>2</sup> +地下室計入309.08m <sup>2</sup> +機電計入152.66m <sup>2</sup> =10792.39m <sup>2</sup> ; 10,792.39÷2,175.93×100%=495.99% ≤ 496.04%.... ok!									
15	設計建築面積	565.96m <sup>2</sup>									
16	設計建蔽率	565.96÷1,625.32×100%=34.82% ≤ 50% ok!									
17	停車數量參考	法定停車位檢討:新北市都市設計審議以一戶一汽車位為原則,本案法定停車以102輛計算。									
		實設汽車停車位:108輛;符合法定停車位一戶一汽車位為原則。									
		實設機車停車位:104輛;符合法定停車位一戶一汽車位為原則。									

／一層樓地板面積：

① + ② + ③ ..... + ④④ + ④⑤ = 565.96 m<sup>2</sup>

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥ + ⑦ ..... + ⑫ = 63.04 m<sup>2</sup>

／梯廳面積：

① + ② ..... + ⑤ = 56.48 m<sup>2</sup> < 565.96 \* 10% = 56.59 m<sup>2</sup> OK!

／高層緩衝空間面積：

⑬ = 42.3 m<sup>2</sup>

／車道面積：

⑭ + ⑮ ..... + ⑳ = 107.17 m<sup>2</sup>

／容積面積：

565.96 - 63.04 - 56.48 - 42.3 - 107.17 = 297.97 m<sup>2</sup>

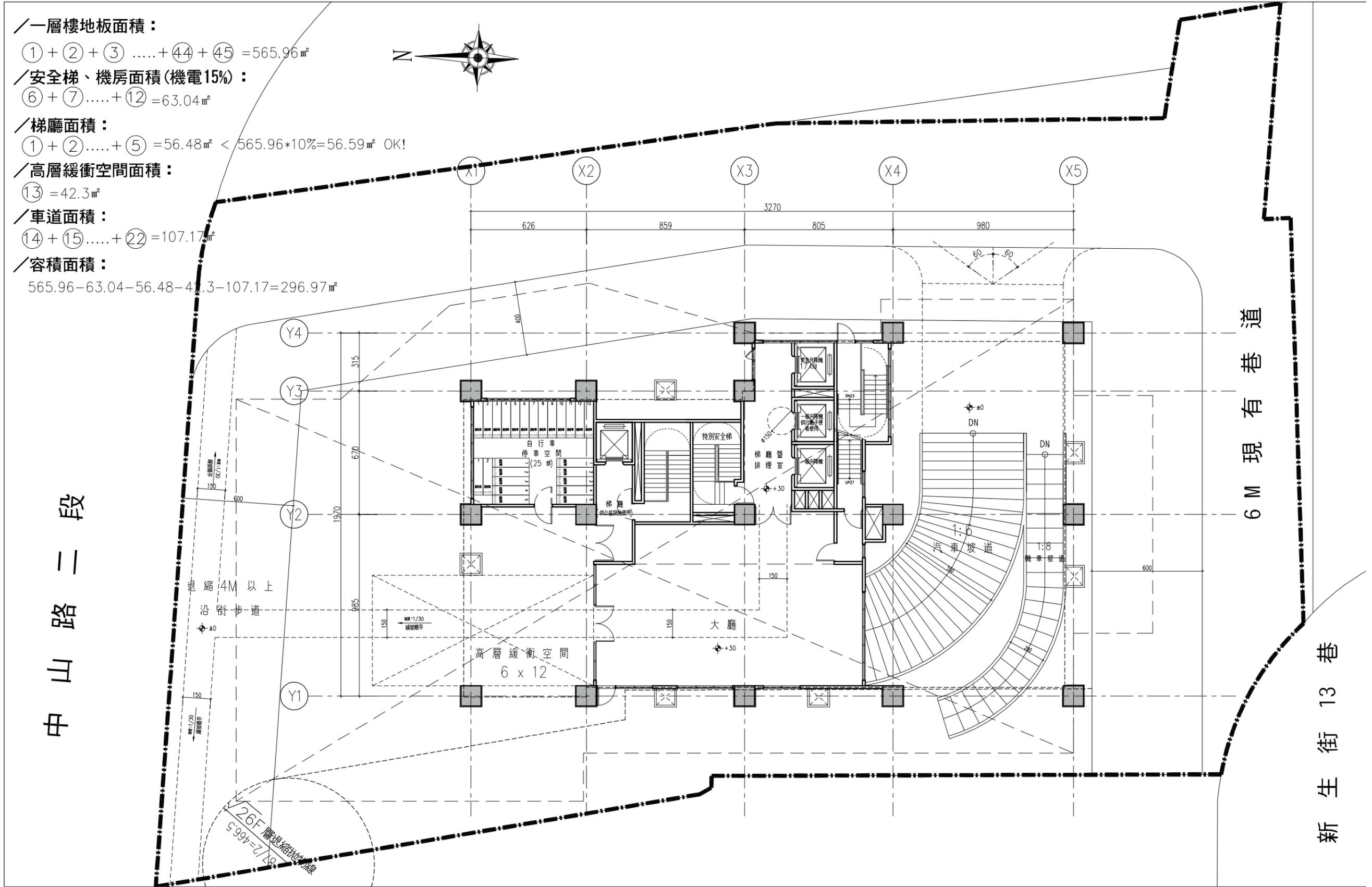


圖6-1、一層平面圖 (S : 1/200)

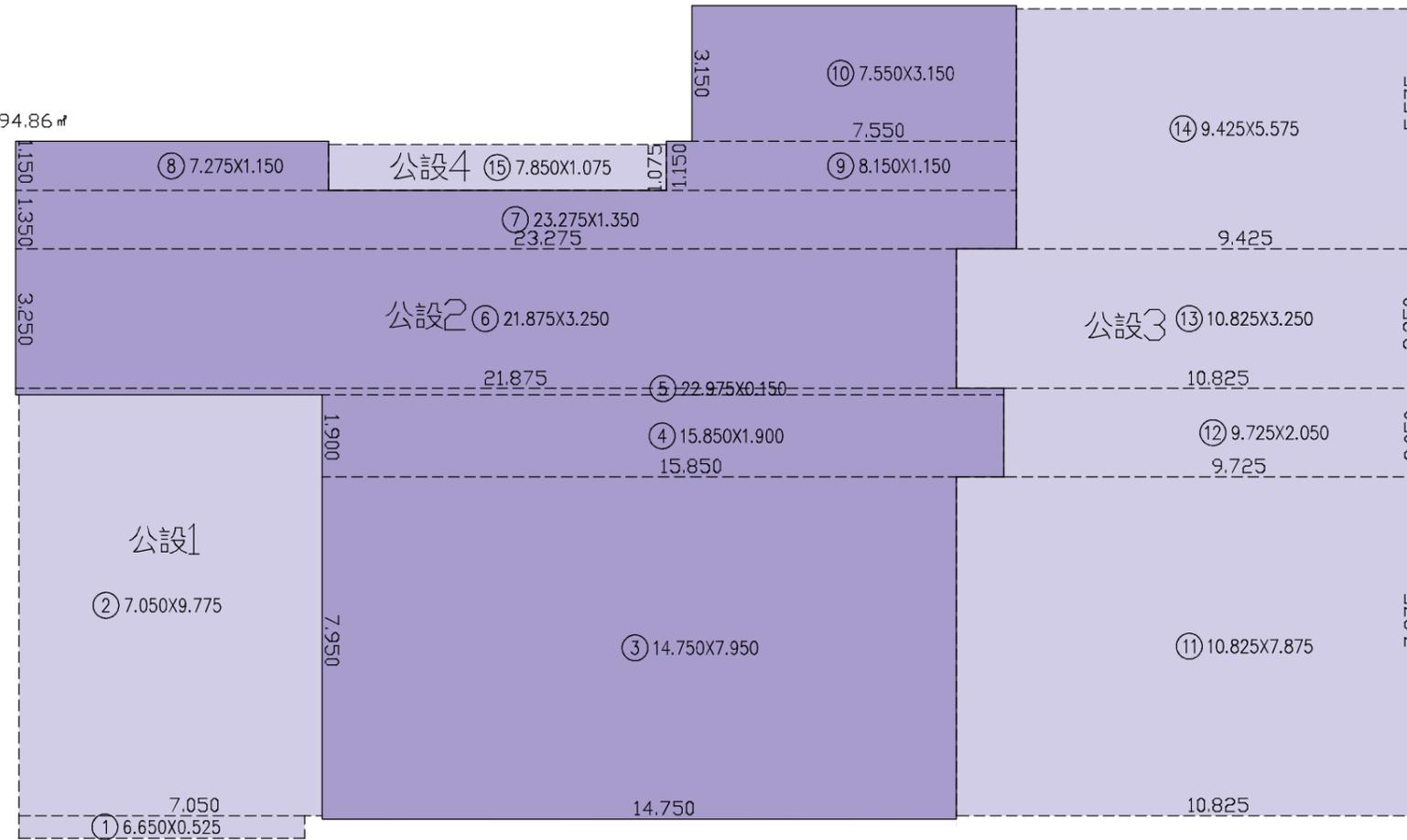
一層平面圖：公設

公設1：① 6.650×0.525=3.49  
 ② 7.050×9.775=68.91  
 ① + ②=72.40㎡

公設2：③ 14.750×7.950=117.26  
 ④ 15.850×1.900=30.12  
 ⑤ 22.975×0.150=3.45  
 ⑥ 21.875×3.250=71.09  
 ⑦ 23.275×1.350=31.42  
 ⑧ 7.275×1.150=8.37  
 ⑨ 8.150×1.150=9.37  
 ⑩ 7.550×3.150=23.78  
 ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩=294.86㎡

公設3：⑪ 10.825×7.875=85.25  
 ⑫ 9.725×2.050=19.94  
 ⑬ 10.825×3.250=35.18  
 ⑭ 9.425×5.575=52.54  
 ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭=192.91㎡

公設4：⑮ 7.850×1.075=8.44㎡  
 一層公設合計：72.40+294.86+192.91+8.44=568.61㎡



一層產權面積計算單線圖 S = 1/150

圖6-2、一層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

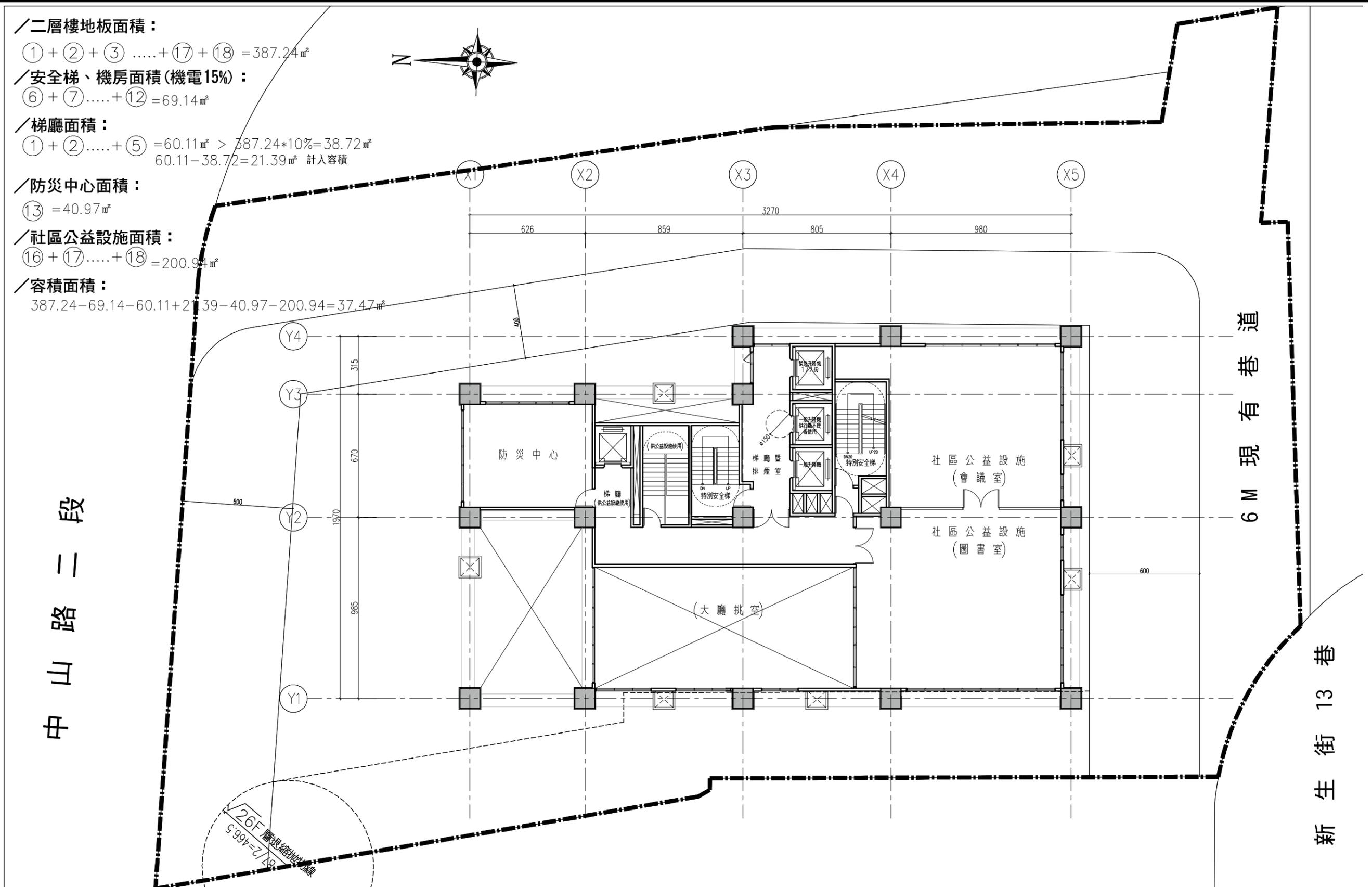


圖6-3、二層平面圖 (S: 1/200)

二層平面圖：公設

- 公設：① 11.450X6.750=77.29  
 ② 25.650X3.100=79.515  
 ③ 32.775X4.750=155.68  
 ④ 7.275X1.150=8.37  
 ⑤ 17.650X2.100=37.065  
 ⑥ 17.050X2.200=37.51  
 ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 395.43㎡



二層產權面積計算單線圖 S = 1/150

圖6-4、二層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

／三至六層樓地板面積：

① + ② + ③ ..... + ②② + ②③ = 556.53㎡

／安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥ + ⑦ ..... + ⑫ = 49.55㎡

／梯廳面積：

① + ② ..... + ⑤ = 46.56㎡ < 556.53\*10%=55.65㎡ OK!

／陽台面積：

⑭ + ⑮ = 36.92㎡ < 556.53\*10%=55.65㎡ OK!

／梯廳+陽台面積：

46.56 + 36.92 = 83.48㎡ < 556.53\*15%=83.48㎡ OK!

／容積面積：

556.53 - 49.55 - 46.56 = 460.42㎡

／單元面積：

A戶面積：⑭ + ... + ⑱ = 214.11㎡

B戶面積：⑲ + ... + ⑳ = 235.04㎡

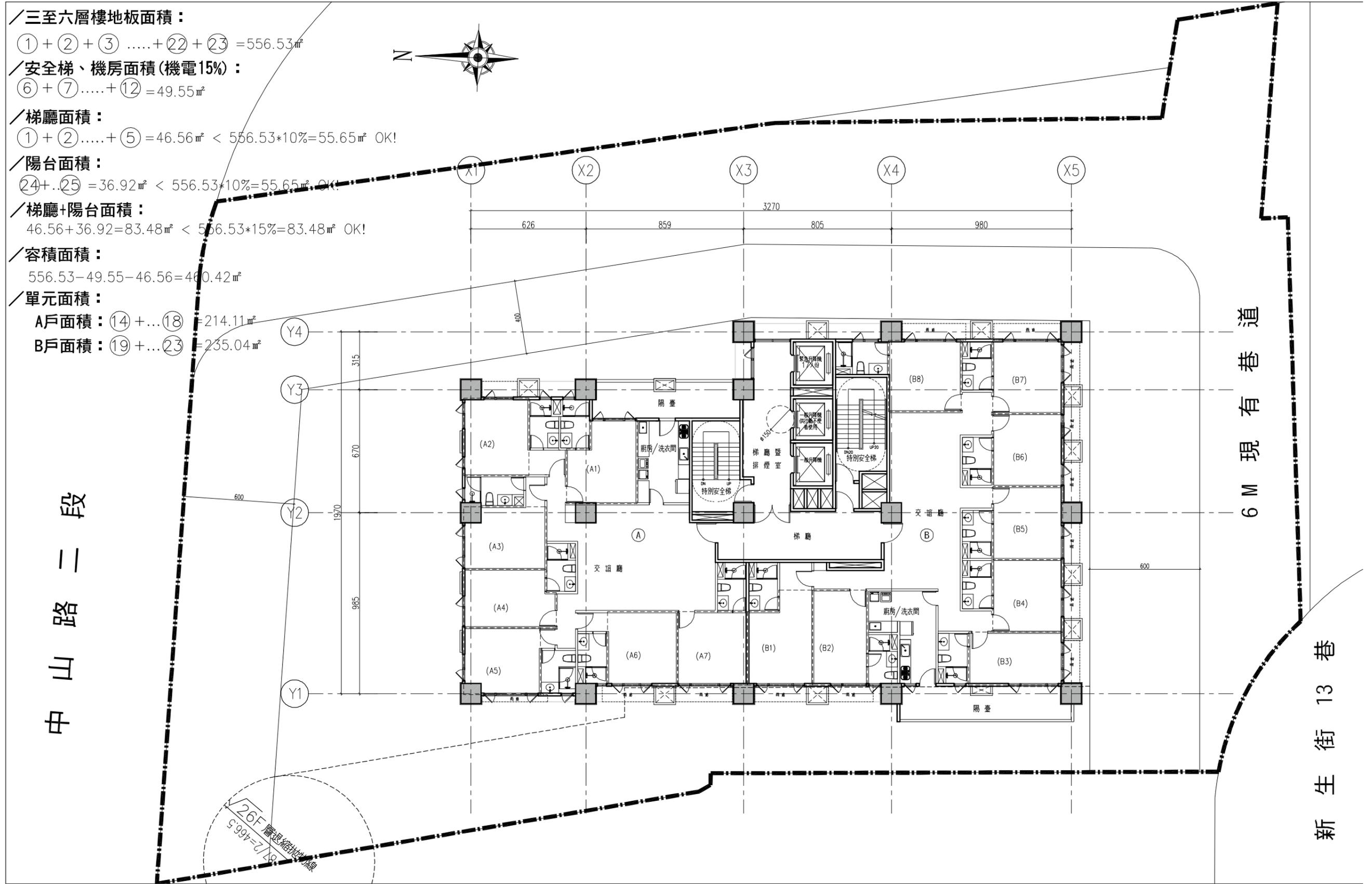
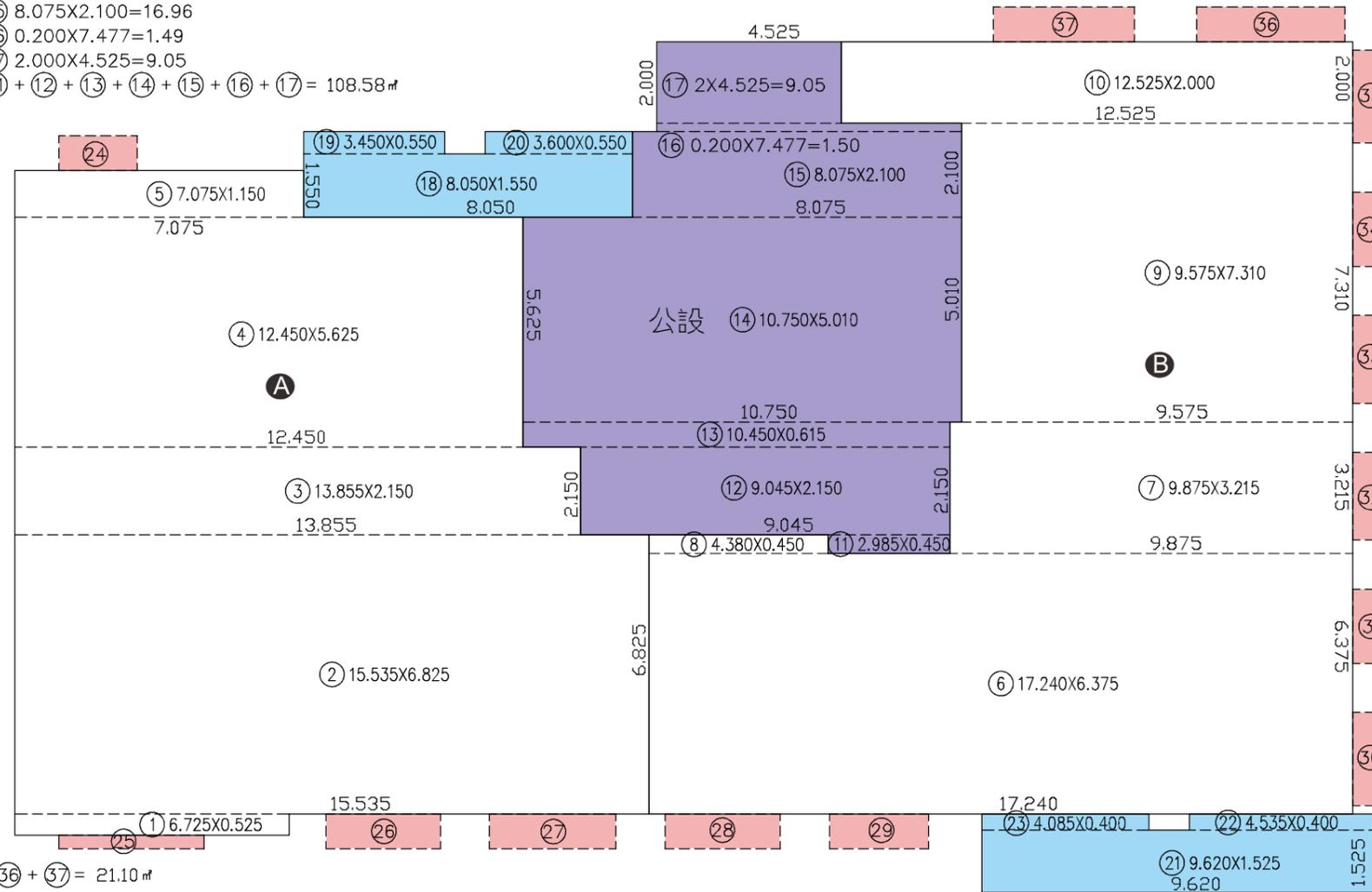


圖6-5、三至六層平面圖 (S: 1/200)

- A 三至六層平面圖：A單元**
- 室內：① 6.725X0.525=3.53  
 ② 15.535X6.825=106.03  
 ③ 13.855X2.150=29.79  
 ④ 12.450X5.625=70.03  
 ⑤ 7.075X1.150=8.13  
 ① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 217.51㎡
- 陽台：⑱ 8.050X1.550=12.48  
 ⑲ 3.450X0.550=1.90  
 ⑳ 3.600X0.550=1.98  
 ⑱ + ⑲ + ⑳ = 16.36㎡
- 兩遮：㉔ 1.925X0.850=1.64  
 ㉕ 3.561X0.325=1.16  
 ㉖ 2.800X0.850=2.38  
 ㉗ 3.100X0.850=2.64  
 ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ = 7.82㎡

- B 三至六層平面圖：B單元**
- 室內：⑥ 17.240X6.375=109.91  
 ⑦ 9.875X3.215=31.75  
 ⑧ 4.380X0.450=1.97  
 ⑨ 9.575X7.310=69.99  
 ⑩ 12.525X2.000=25.05  
 ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 238.67㎡
- 陽台：㉑ 9.620X1.525=14.671  
 ㉒ 4.535X0.400=1.814  
 ㉓ 4.085X0.400=1.634  
 ㉑ + ㉒ + ㉓ = 18.12㎡
- 兩遮：㉘ 2.825X0.850=2.40  
 ㉙ 2.425X0.850=2.06  
 ㉚ 0.850X2.285=1.94  
 ㉛ 0.850X1.815=1.54  
 ㉜ 0.850X2.150=1.83  
 ㉝ 0.850X2.150=1.83  
 ㉞ 0.850X1.815=1.54  
 ㉟ 0.850X2.285=1.94  
 ㊱ 3.630X0.850=3.09  
 ㊲ 3.450X0.850=2.93  
 ㉘ + ㉙ + ㉚ + ㉛ + ㉜ + ㉝ + ㉞ + ㉟ + ㊱ + ㊲ = 21.10㎡

- 三至六層平面圖：公設
- 公設：⑪ 2.985X0.450=1.34  
 ⑫ 9.045X2.150=19.45  
 ⑬ 10.450X0.615=6.43  
 ⑭ 10.750X5.010=53.86  
 ⑮ 8.075X2.100=16.96  
 ⑯ 0.200X7.477=1.49  
 ⑰ 2.000X4.525=9.05  
 ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ = 108.58㎡



三至六層產權面積計算單線圖 S = 1/150

圖6-6、三至六層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

- ／七至二十四層樓地板面積：  
 $(1) + (2) + (3) \dots + (24) + (25) = 529.76 \text{ m}^2$
- ／安全梯、機房面積(機電15%)：  
 $(3) + (4) \dots + (12) = 72.29 \text{ m}^2$
- ／梯廳面積：  
 $(1) + (2) = 35.6 \text{ m}^2 < 529.76 * 10\% = 52.98 \text{ m}^2 \text{ OK!}$
- ／陽台面積：  
 $(26) + (30) = 45.28 \text{ m}^2 < 529.76 * 10\% = 52.98 \text{ m}^2 \text{ OK!}$
- ／梯廳+陽台面積：  
 $35.6 + 45.28 = 80.88 \text{ m}^2 > 529.76 * 15\% = 79.46 \text{ m}^2$   
 $80.88 - 79.46 = 1.42 \text{ m}^2$  計入容積
- ／容積面積：  
 $529.76 - 72.29 - 35.6 + 1.42 = 423.29 \text{ m}^2$
- ／單元面積：  
 A戶面積： $(14) + \dots + (15) = 80.82 \text{ m}^2$   
 B戶面積： $(16) + \dots + (17) = 85.86 \text{ m}^2$   
 C戶面積： $(18) + \dots + (20) = 75.35 \text{ m}^2$   
 D戶面積： $(21) + \dots + (22) = 81.93 \text{ m}^2$   
 E戶面積： $(23) + \dots + (25) = 86.64 \text{ m}^2$

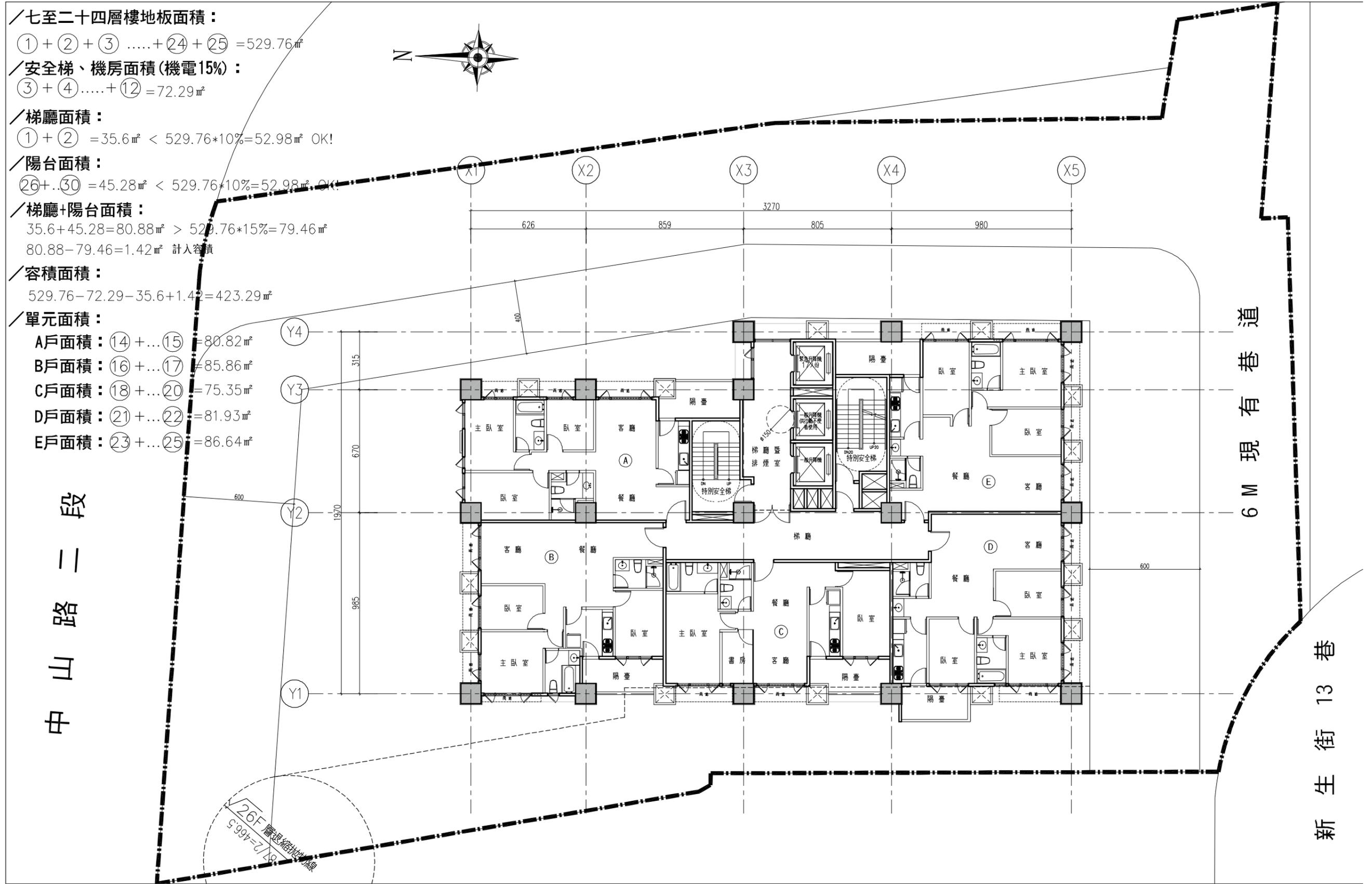


圖6-7、四至二十四層平面圖 (S: 1/200)

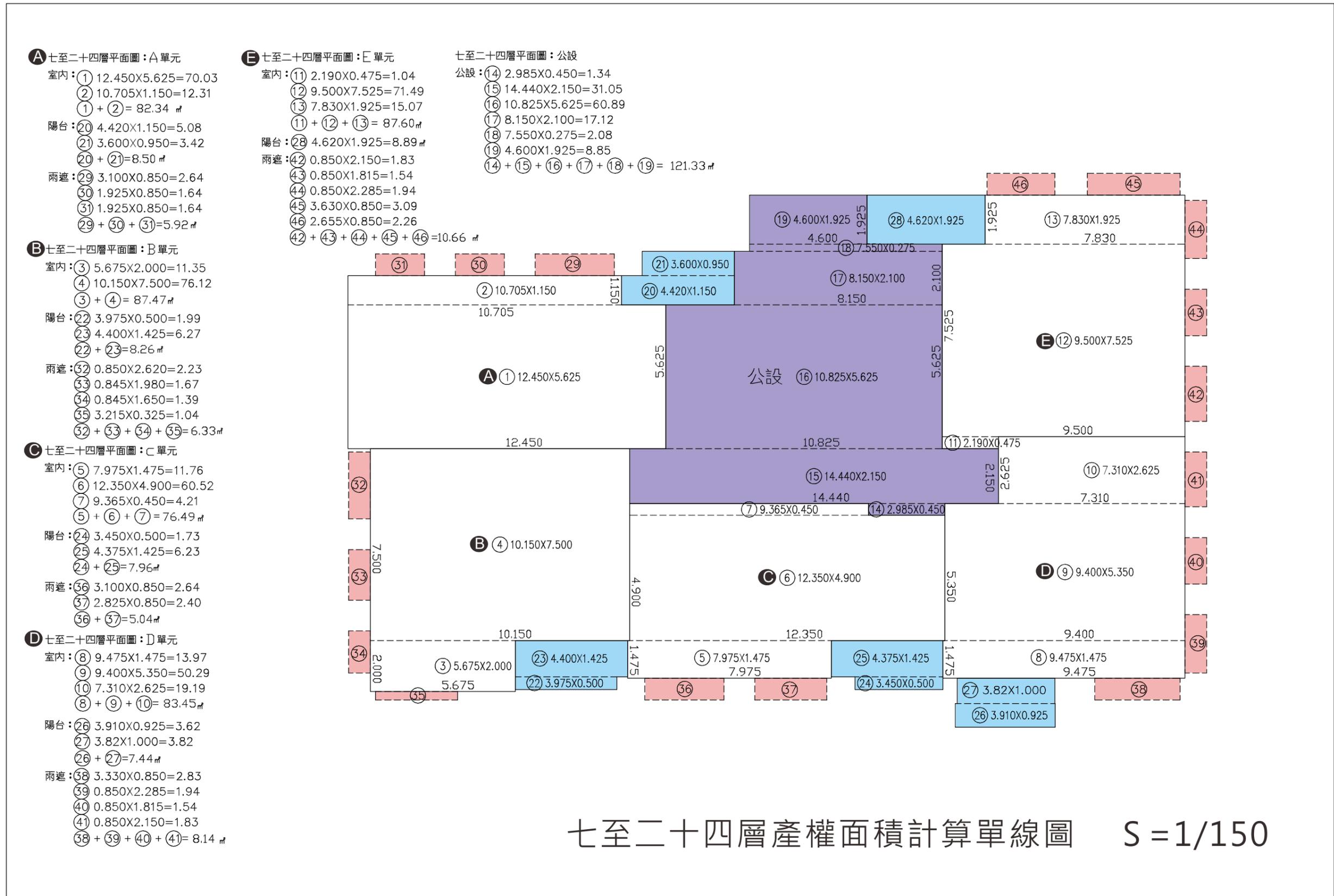


圖6-8、四至二十四層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

二十五層樓地板面積：

① + ② + ③ ..... + ②② + ②③ = 352.49 m<sup>2</sup>

安全梯、機房面積(機電15%)：

⑥ + ⑦ ..... + ⑫ = 49.54 m<sup>2</sup>

梯廳面積：

① + ② ..... + ⑤ = 40.79 m<sup>2</sup> > 352.49 \* 10% = 35.25 m<sup>2</sup>  
40.79 - 35.25 = 5.54 m<sup>2</sup> 計入容積

陽台面積：

⑳ + ㉑ = 17.52 m<sup>2</sup> < 352.49 \* 10% = 35.25 m<sup>2</sup> OK!

梯廳+陽台面積：

35.25 + 17.52 = 52.77 m<sup>2</sup> > 352.49 \* 15% = 52.87 m<sup>2</sup>

容積面積：

352.49 - 49.54 - 40.79 + 5.54 = 267.69 m<sup>2</sup>

單元面積：

A戶面積：⑭ + ... ⑰ = 121.35 m<sup>2</sup>

B戶面積：⑱ + ... ㉓ = 129.53 m<sup>2</sup>

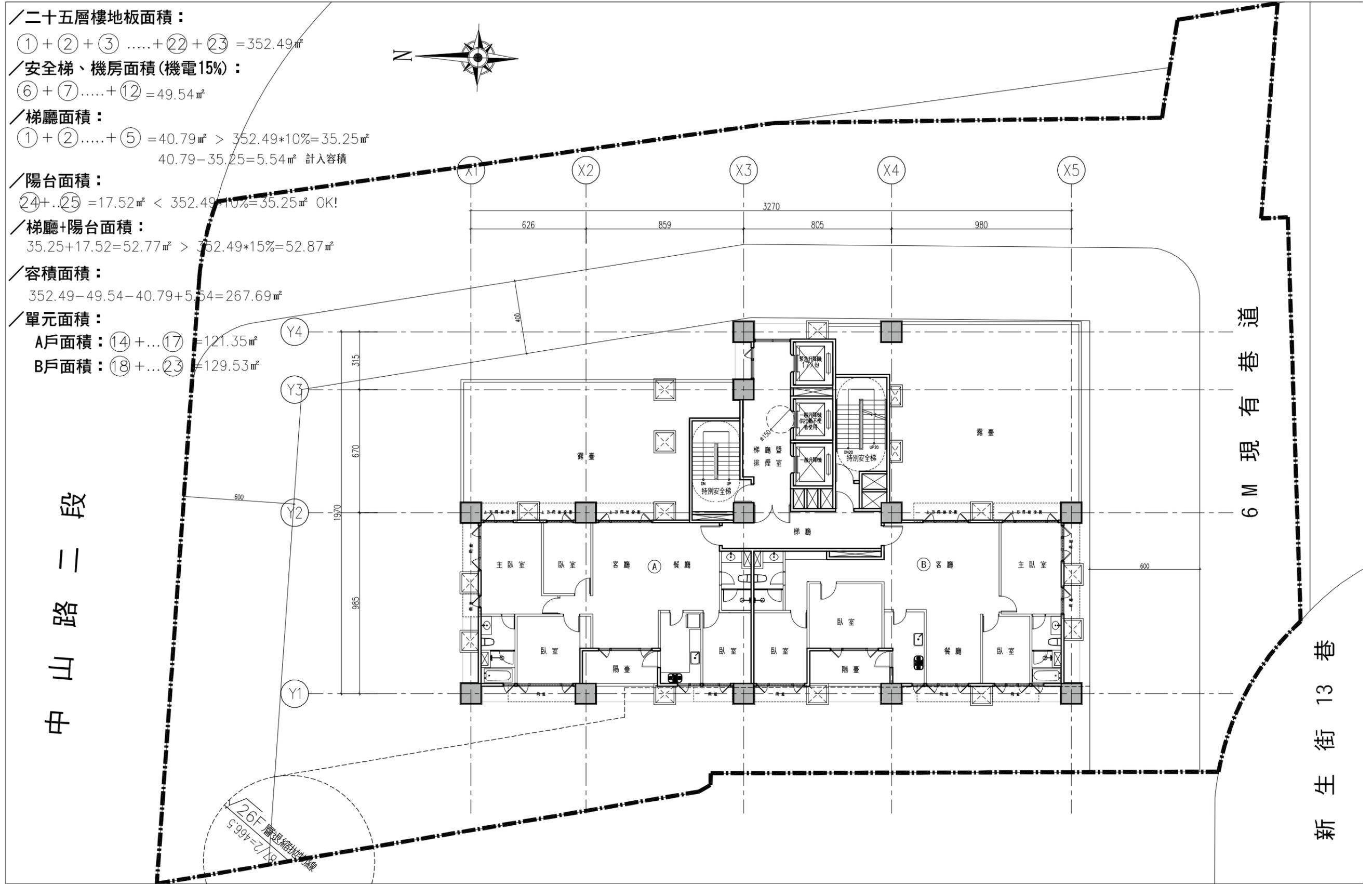
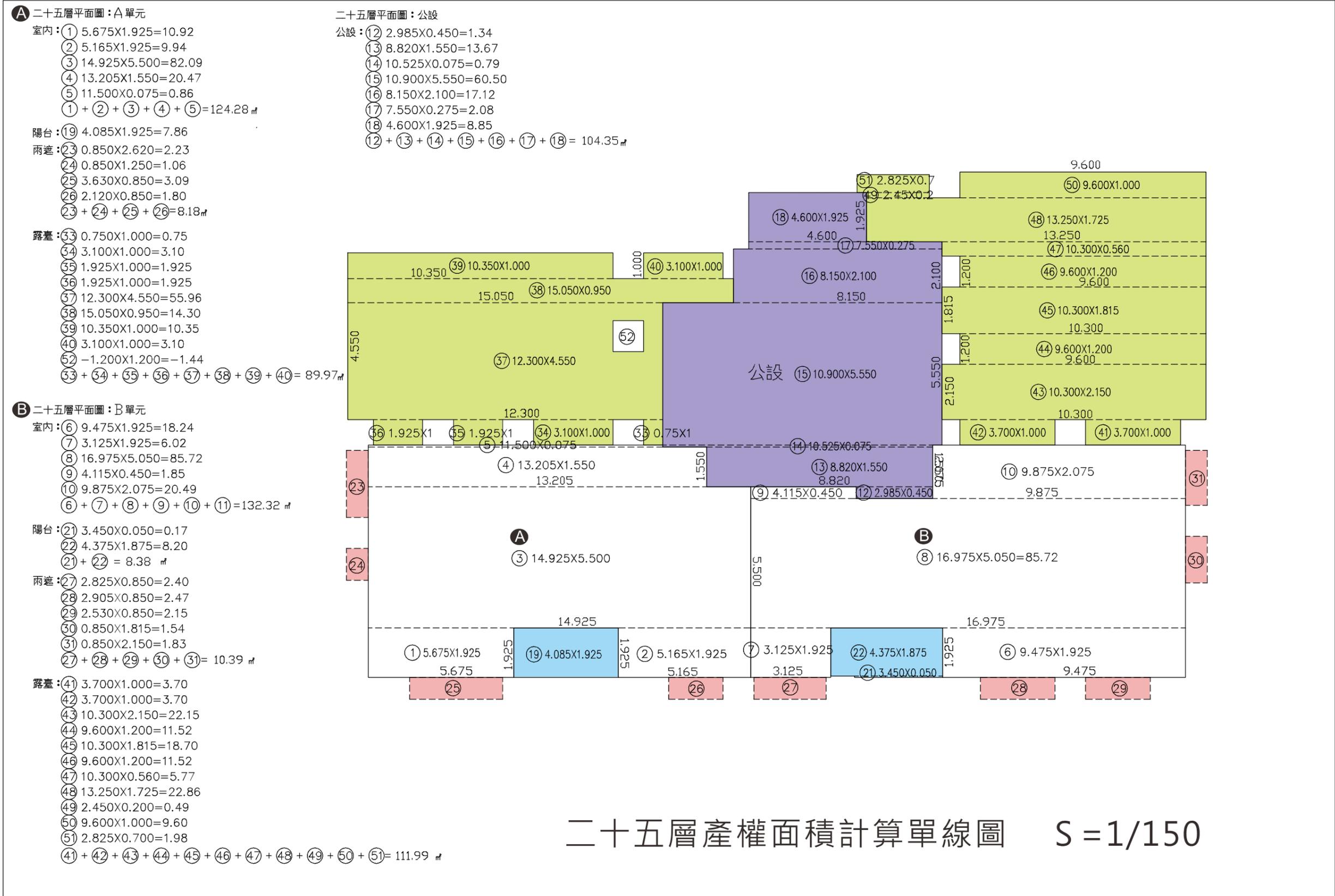


圖6-9、二十五層平面圖 (S: 1/200)



二十五層產權面積計算單線圖 S = 1/150

圖6-10、二十五層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

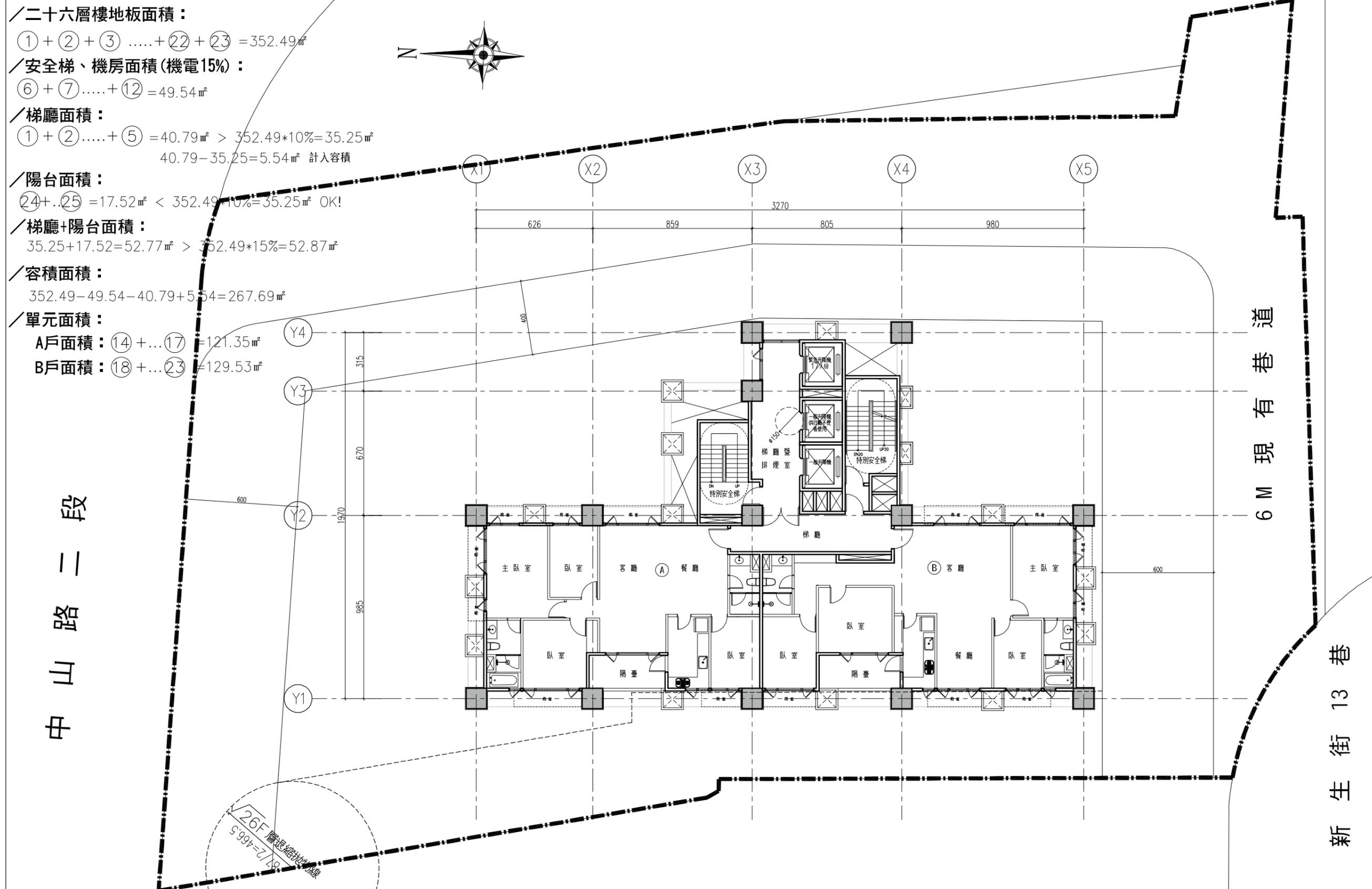
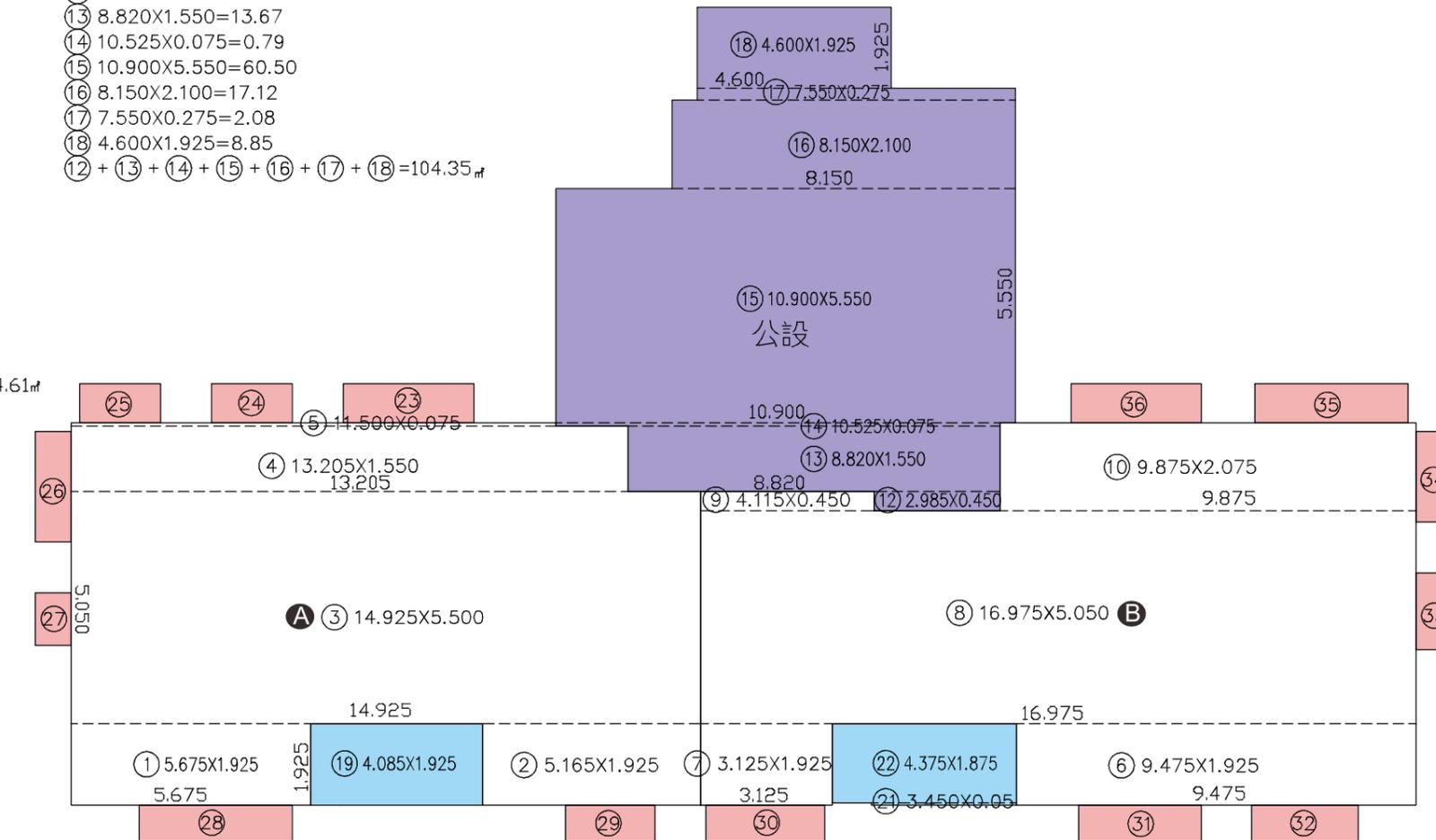


圖6-11、二十六層平面圖 (S: 1/200)

- A 二十六層平面圖：A單元**
- 室內：① 5.675X1.925=10.92  
 ② 5.165X1.925=9.94  
 ③ 14.925X5.500=82.09  
 ④ 13.205X1.550=20.47  
 ⑤ 11.500X0.075=0.86  
 ① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 124.28㎡
- 陽台：⑱ 4.085X1.925=7.86
- 兩遮：⑲ 3.1X0.925=2.87  
 ⑳ 1.925X0.925=1.78  
 ㉑ 1.925X0.925=1.78  
 ㉒ 0.850X2.620=2.23  
 ㉓ 0.850X1.250=1.06  
 ㉔ 3.630X0.850=3.09  
 ㉕ 2.120X0.850=1.80  
 ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ = 14.61㎡

- B 二十六層平面圖：B單元**
- 室內：⑥ 9.475X1.925=18.24  
 ⑦ 3.125X1.925=6.02  
 ⑧ 16.975X5.050=85.72  
 ⑨ 4.115X0.450=1.85  
 ⑩ 9.875X2.075=20.49  
 ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ = 132.32㎡
- 陽台：㉑ 3.450X0.050=0.17  
 ㉒ 4.375X1.875=8.21  
 ㉑ + ㉒ = 8.38㎡
- 兩遮：㉓ 2.825X0.850=2.40  
 ㉔ 0.850X2.905=2.47  
 ㉕ 2.530X0.850=2.15  
 ㉖ 0.850X1.815=1.54  
 ㉗ 0.850X2.150=1.83  
 ㉘ 0.925X3.63=3.36  
 ㉙ 0.925X3.08=2.85  
 ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ + ㉘ + ㉙ = 16.60㎡

- 二十六層平面圖：公設
- 公設：⑫ 2.985X0.450=1.34  
 ⑬ 8.820X1.550=13.67  
 ⑭ 10.525X0.075=0.79  
 ⑮ 10.900X5.550=60.50  
 ⑯ 8.150X2.100=17.12  
 ⑰ 7.550X0.275=2.08  
 ⑱ 4.600X1.925=8.85  
 ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ + ⑰ + ⑱ = 104.35㎡



二十六層產權面積計算單線圖 S = 1/150

圖6-12、二十六層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

／屋突一層面積檢討：

84.82 < 565.96\*15%=84.89㎡ ok!

／屋突二層面積檢討：

84.82 < 565.96\*15%=84.89㎡ ok!

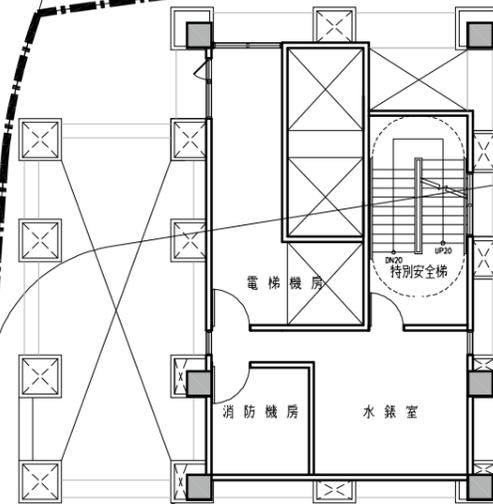
／屋突三層面積檢討：

84.82 < 565.96\*15%=84.89㎡ ok!

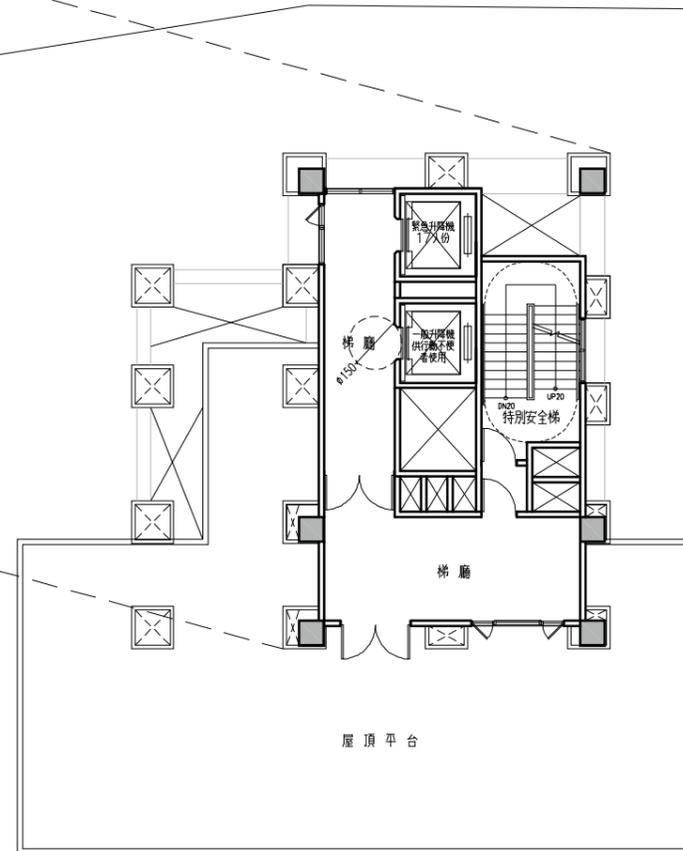


中山路二段

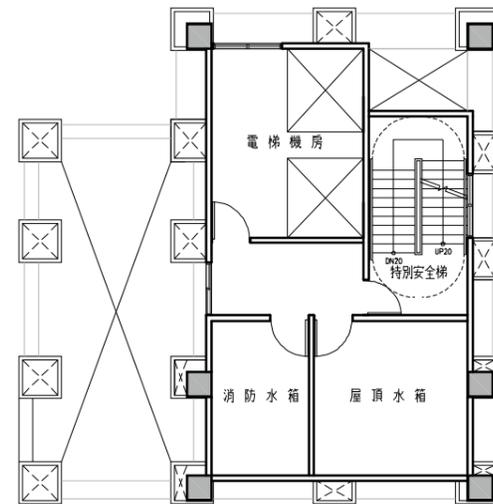
新生街13巷



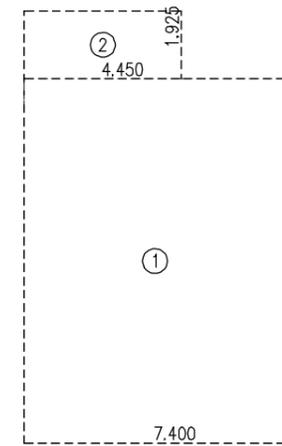
屋突二層平面圖



屋突一層平面圖



屋突三層平面圖



- ① 7.400X10.305=76.26
- ② 4.450X1.925=8.56
- ① + ② = 84.82㎡

圖6-13、屋突一至屋突三層平面圖 (S: 1/200)



圖6-14、屋突一至屋突三層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

地下一層面積檢討

樓地板面積：  
1161.14-20.85=1140.29㎡

停車位面積計算：  
機車大車位：  
1\*2\*85=170㎡(83部)  
機車小車位：  
0.75\*1.75\*19=24.94(19部)  
汽車大車位：  
2.5\*5.5\*2=27.5(2部)  
合計：170+24.94+27.5=222.44㎡

停車位圖例：

-  垃圾裝卸車位：計1部 編號A
-  汽車車位：計2部 編號107-108
-  機車位：計104部

車位總數量：

汽車位總數量：108部  
機車位總數量：104部

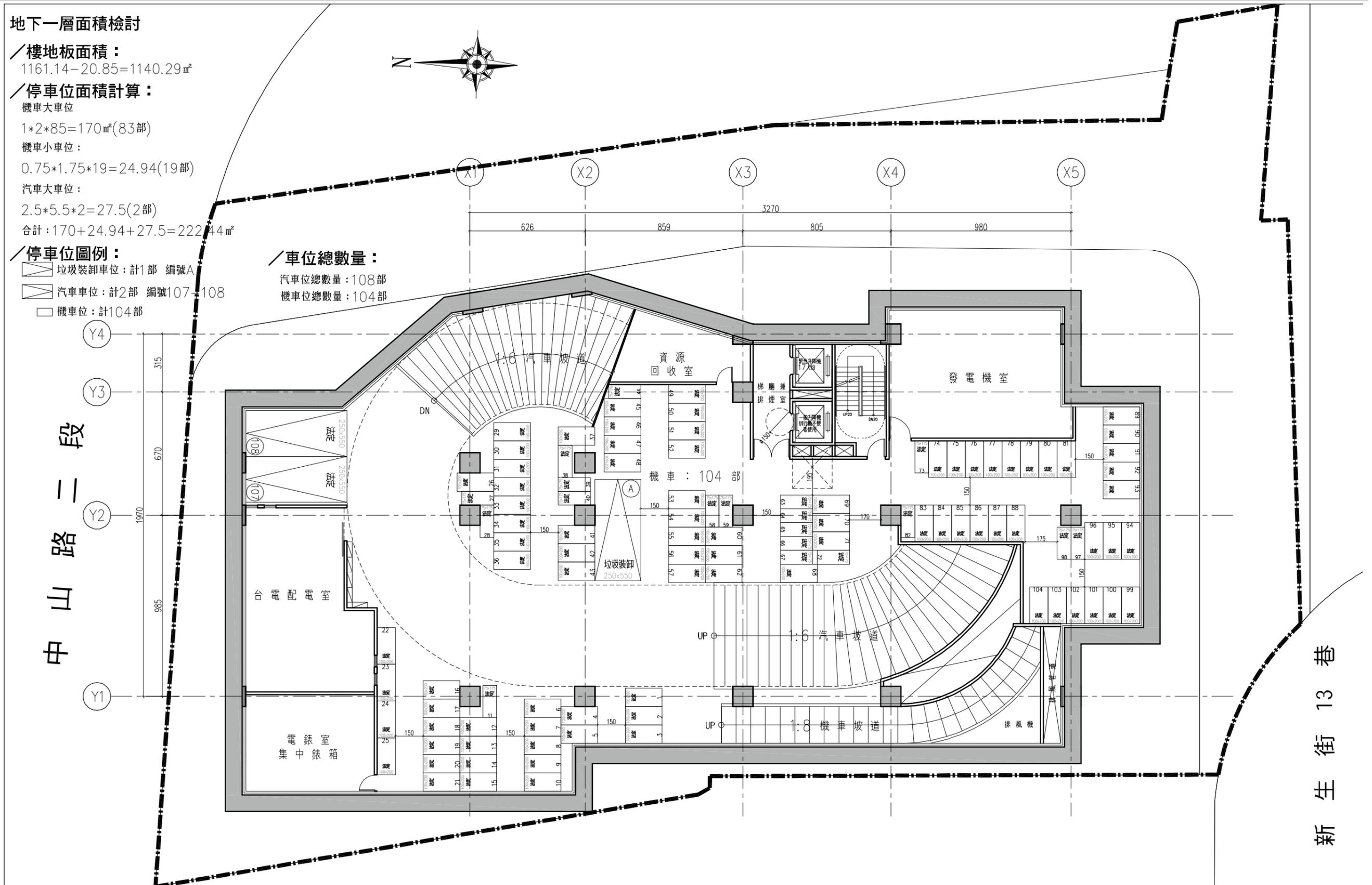


圖6-15、地下一層平面圖 (S: 1/200)

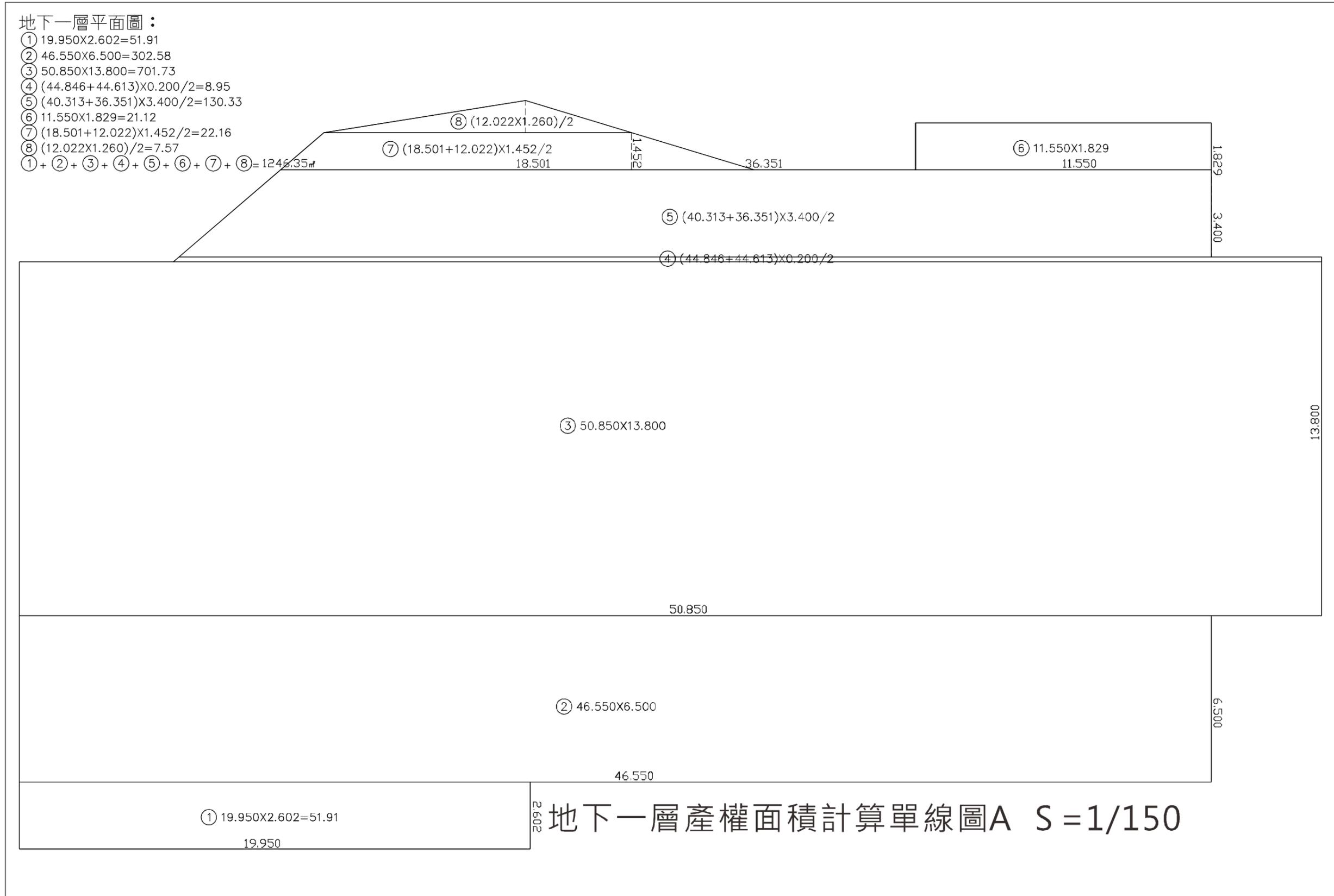


圖6-16、地下一層產權面積計算單線圖A (S : 1/150)

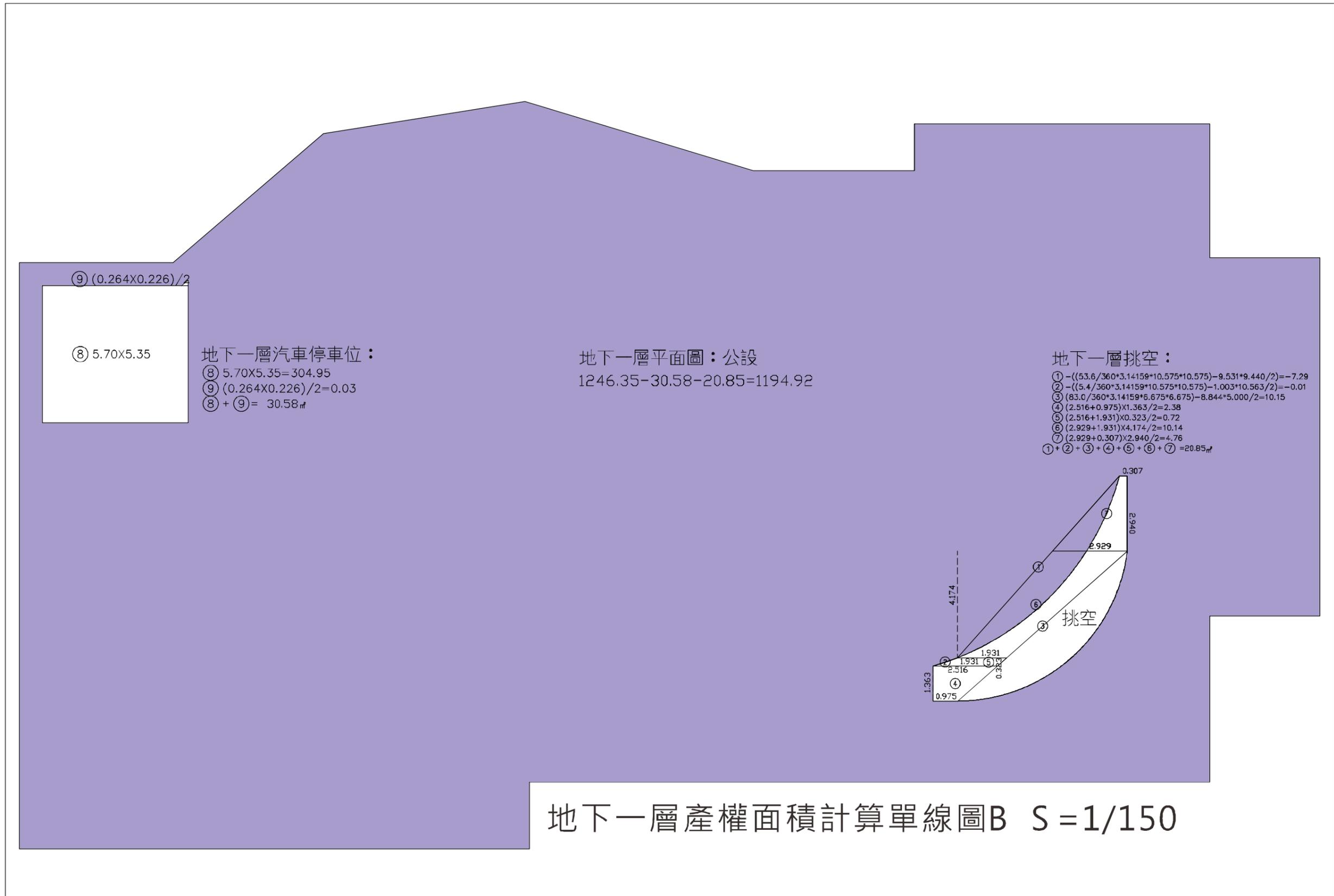


圖6-17、地下一層產權面積計算單線圖B (S : 1/150)

地下二層面積檢討

樓地板面積：

$1161.14 - 9.55 - 28.35 = 1123.24 \text{ m}^2$

停車位面積計算：

汽車大車位

$2.5 \times 5.5 \times 26 = 357.5 \text{ m}^2$  (26部)

合計：357.5  $\text{m}^2$

停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部  
編號81-106

車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

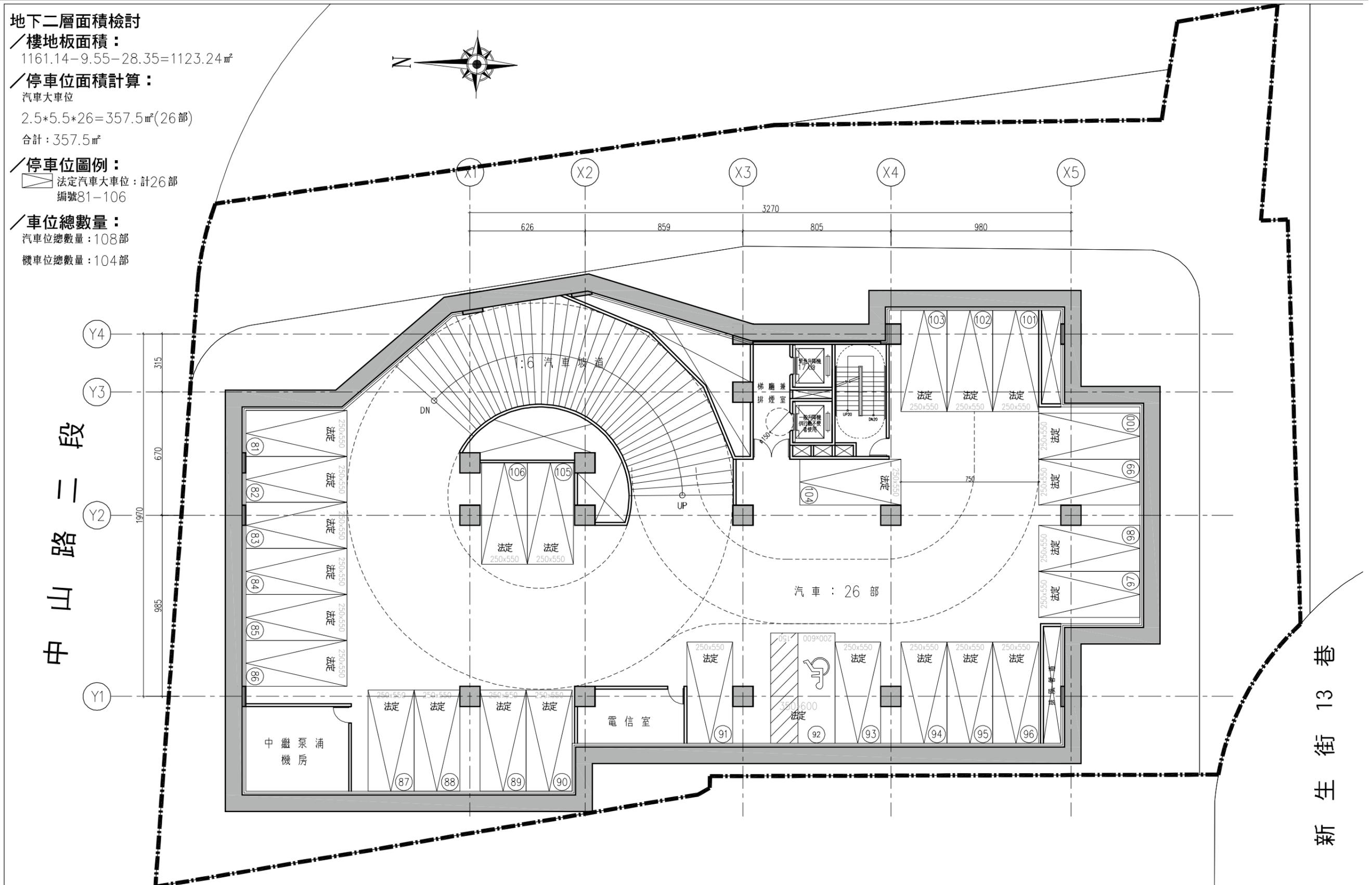


圖6-18、地下二層平面圖 (S: 1/200)

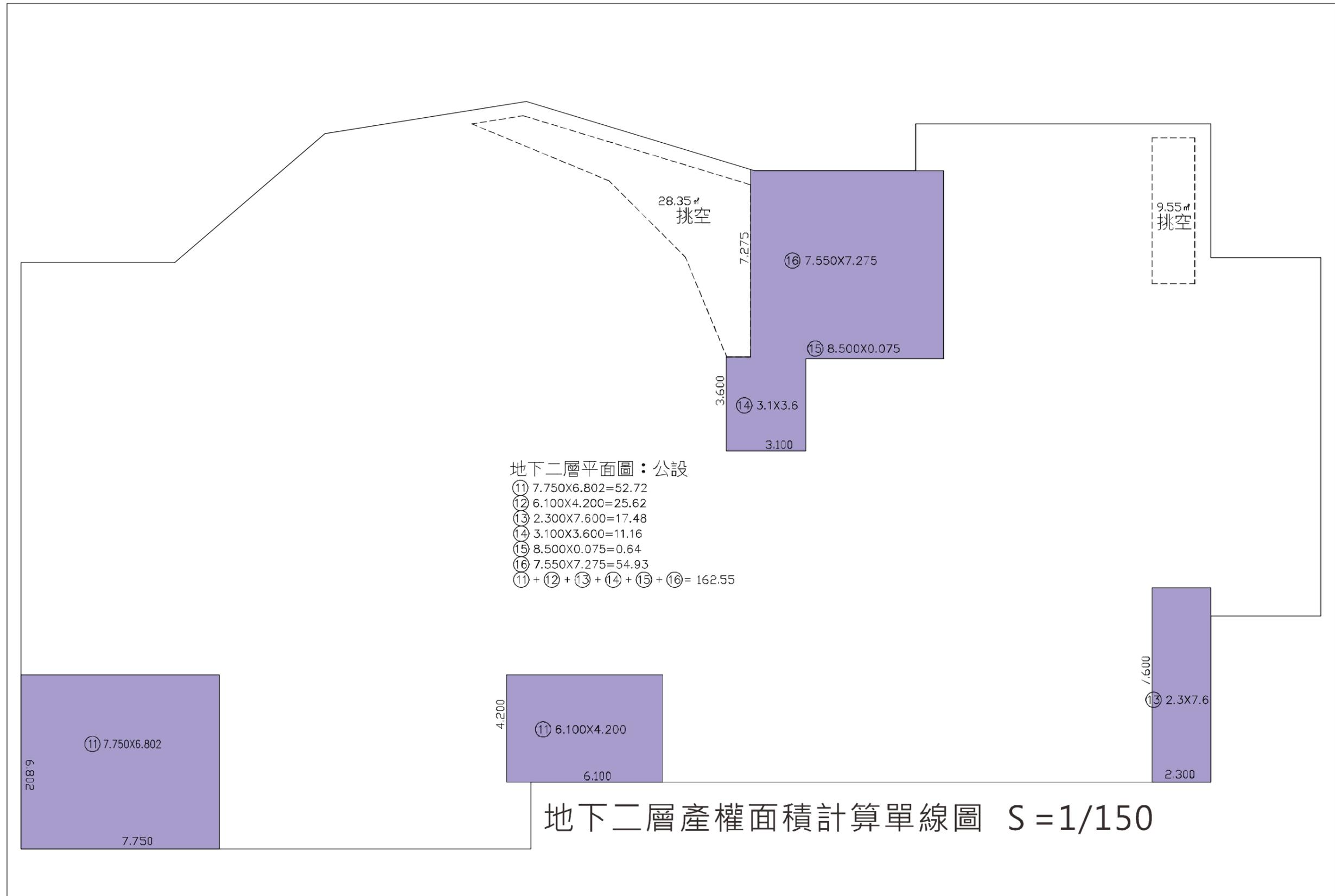


圖6-19、地下二層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

地下三層面積檢討

樓地板面積：

$1161.14 - 38.45 - 15.62 - 9.55 - 28.35 - 29.57 = 1039.6 \text{ m}^2$

停車位面積計算：

汽車大車位

$2.5 \times 5.5 \times 26 \times 2 = 715 \text{ m}^2$  (共52部)

合計：715  $\text{m}^2$

停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部/層  
編號55-80

車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

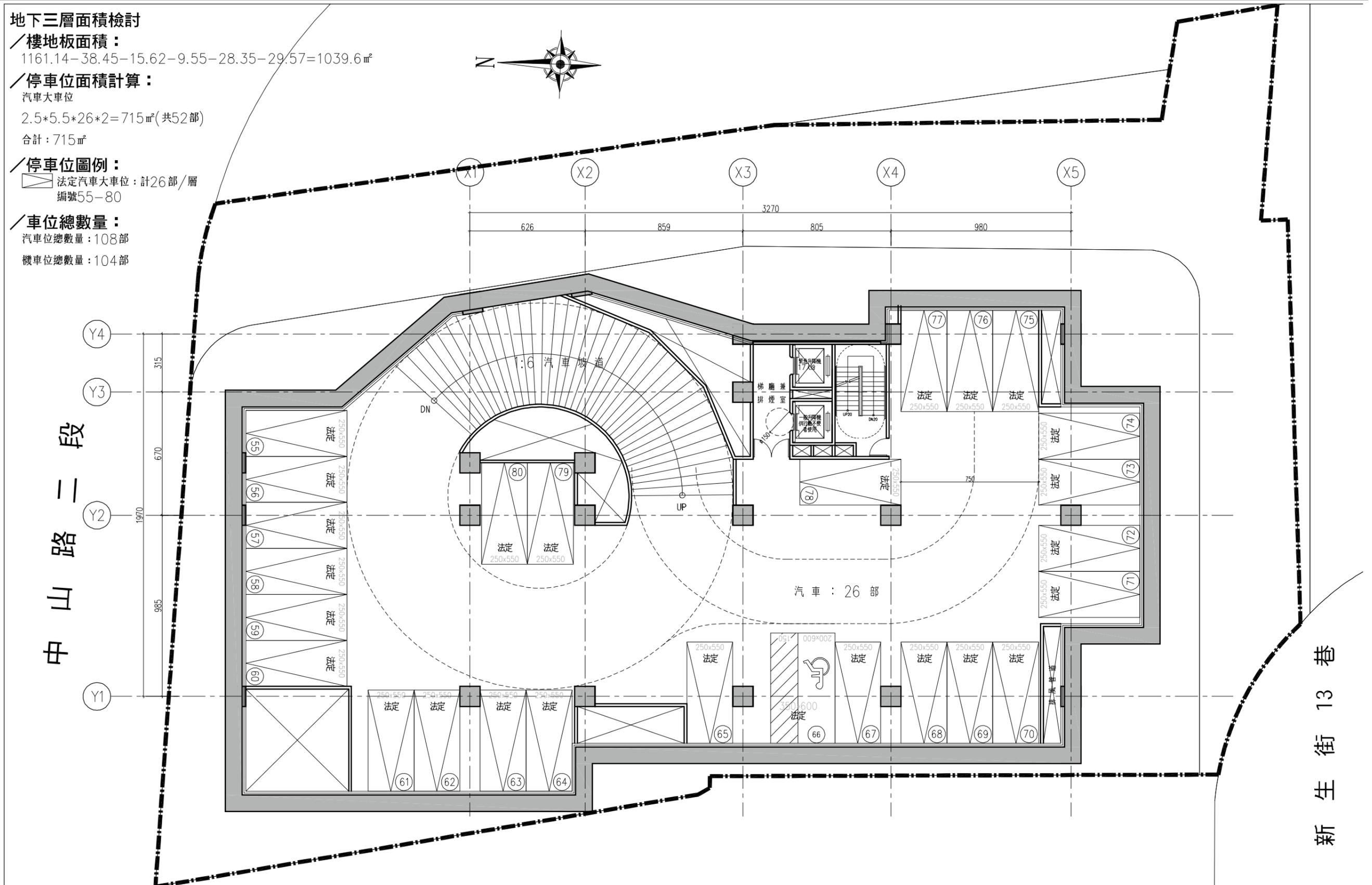


圖6-20、地下三層平面圖 (S: 1/200)

地下四層面積檢討

樓地板面積：

$1161.14 - 38.45 - 15.62 - 9.55 - 28.35 - 29.57 = 1039.6 \text{ m}^2$

停車位面積計算：

汽車大車位

$2.5 \times 5.5 \times 26 \times 2 = 715 \text{ m}^2$  (共52部)

合計：715  $\text{m}^2$

停車位圖例：

法定汽車大車位：計26部/層  
編號29-54

車位總數量：

汽車位總數量：108部

機車位總數量：104部

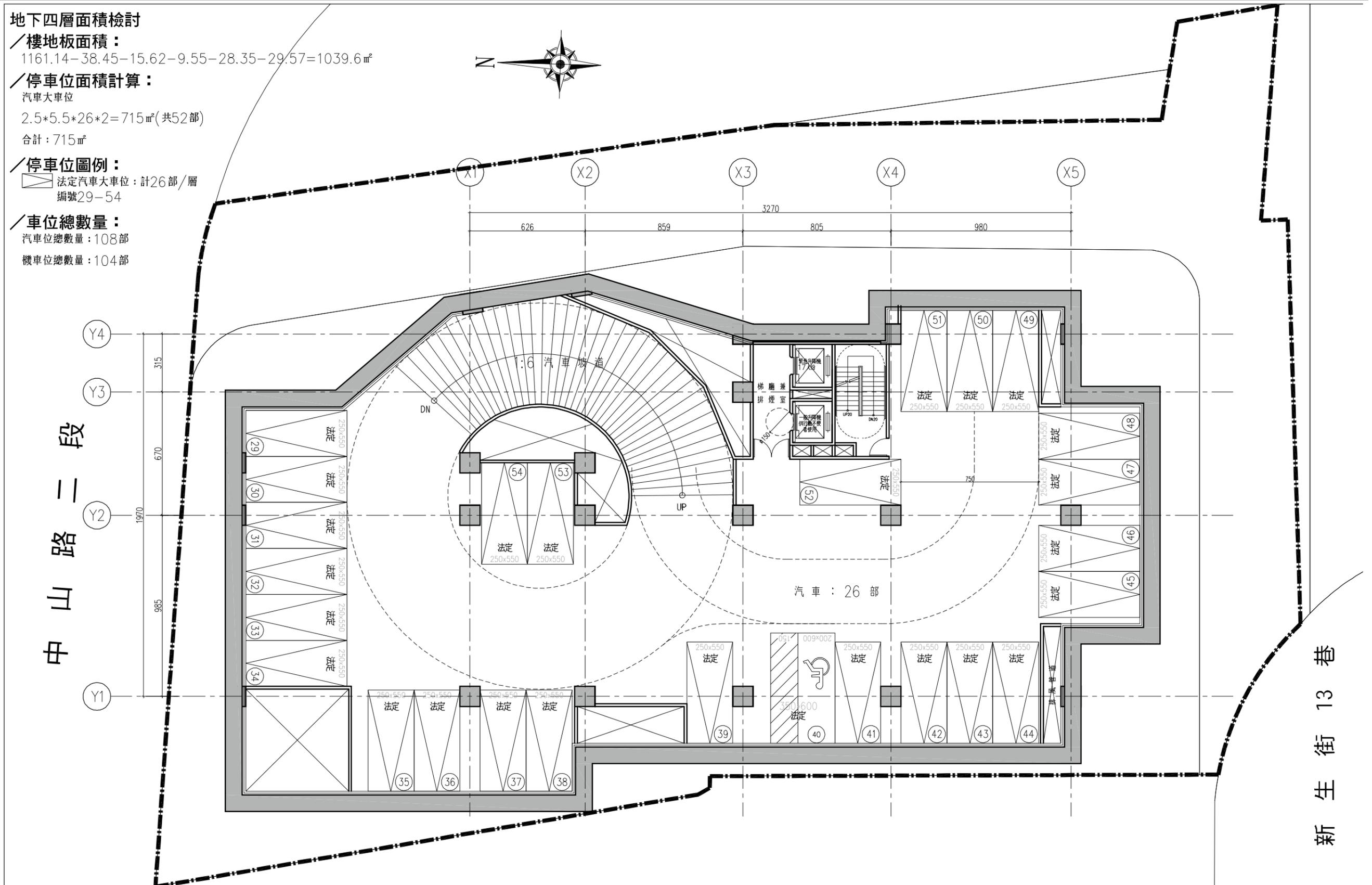


圖6-21、地下四層平面圖 (S: 1/200)

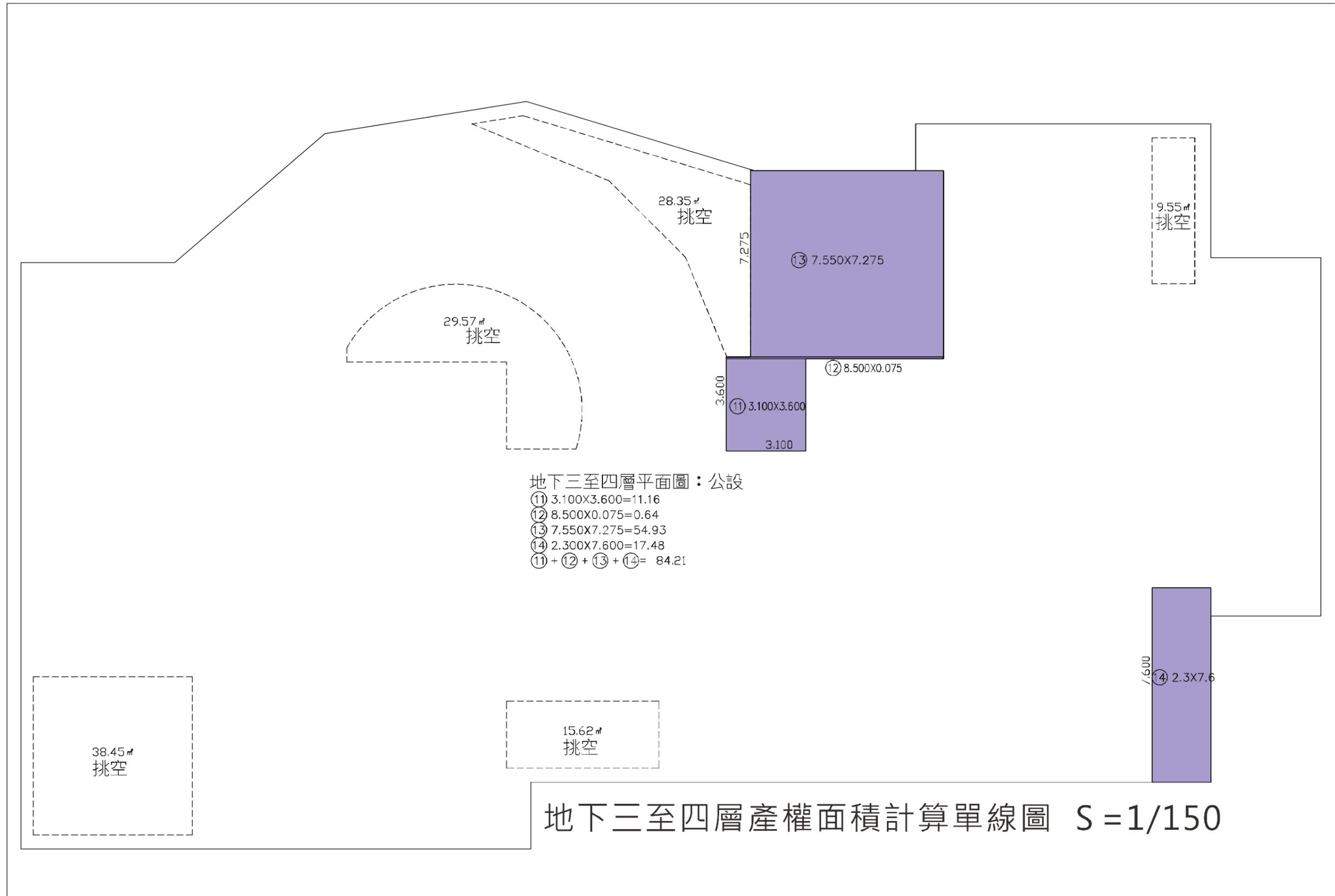


圖6-22、地下三至四層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

地下五層面積檢討

樓地板面積：  
1161.14㎡

停車位面積計算：

汽車大車位  
2.5\*5.5\*28=385㎡(28部)  
合計：385㎡

停車位圖例：

- 法定汽車大車位：計22部  
編號7-28
- 自設汽車大車位：計6部  
編號1-6

車位總數量：

汽車位總數量：108部  
機車位總數量：104部

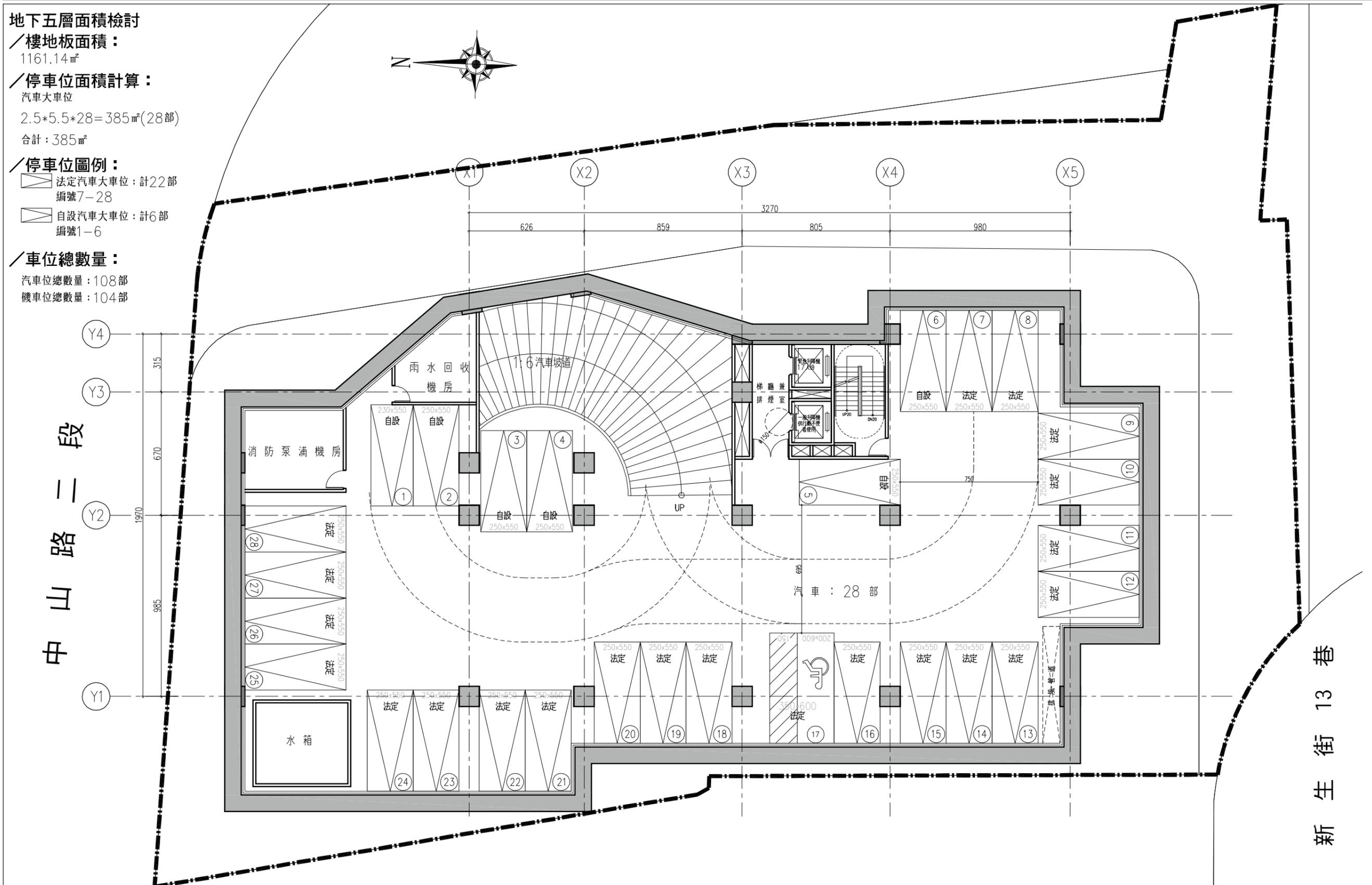


圖6-23、地下五層平面圖 (S: 1/200)

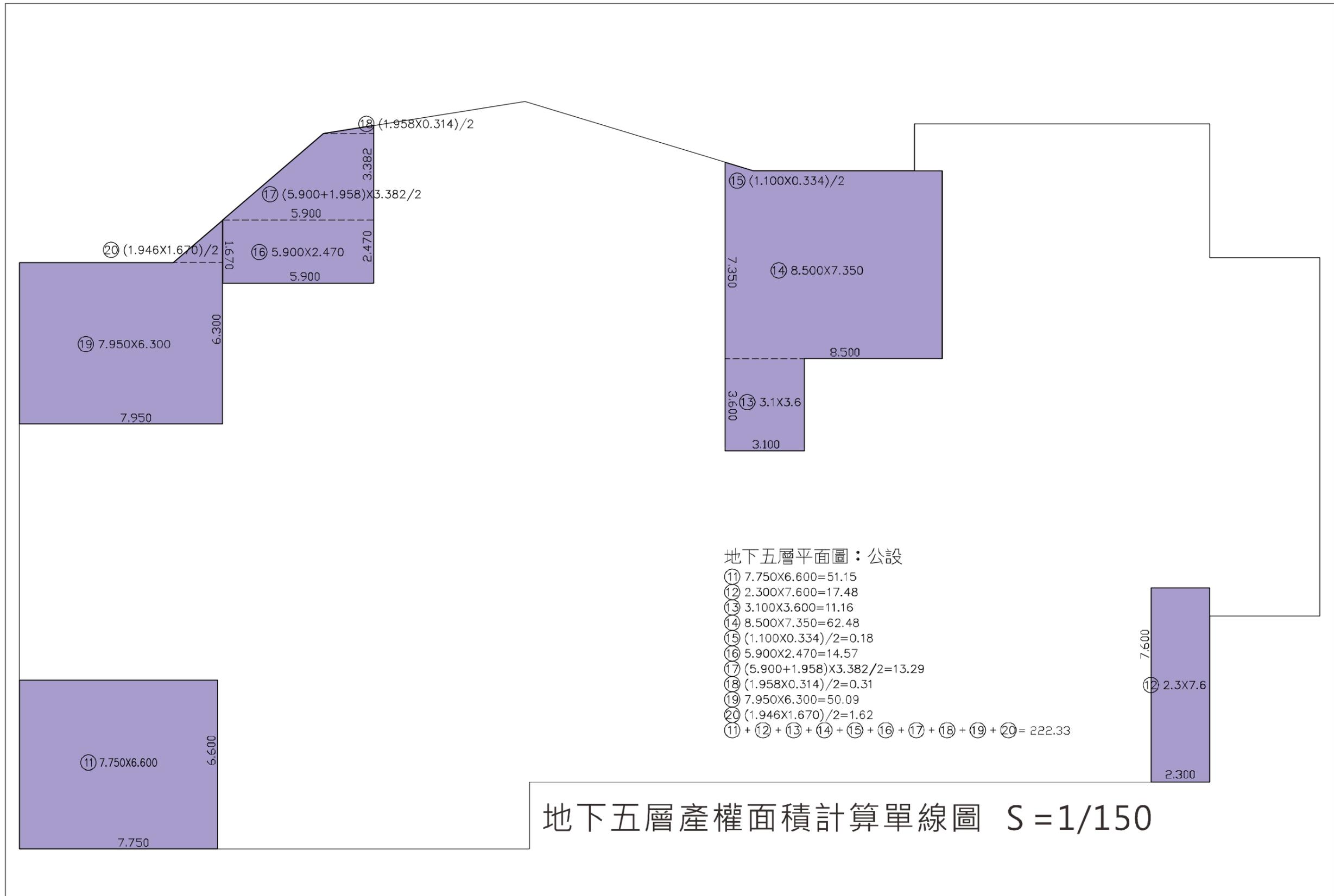


圖6-24、地下五層產權面積計算單線圖 (S: 1/150)

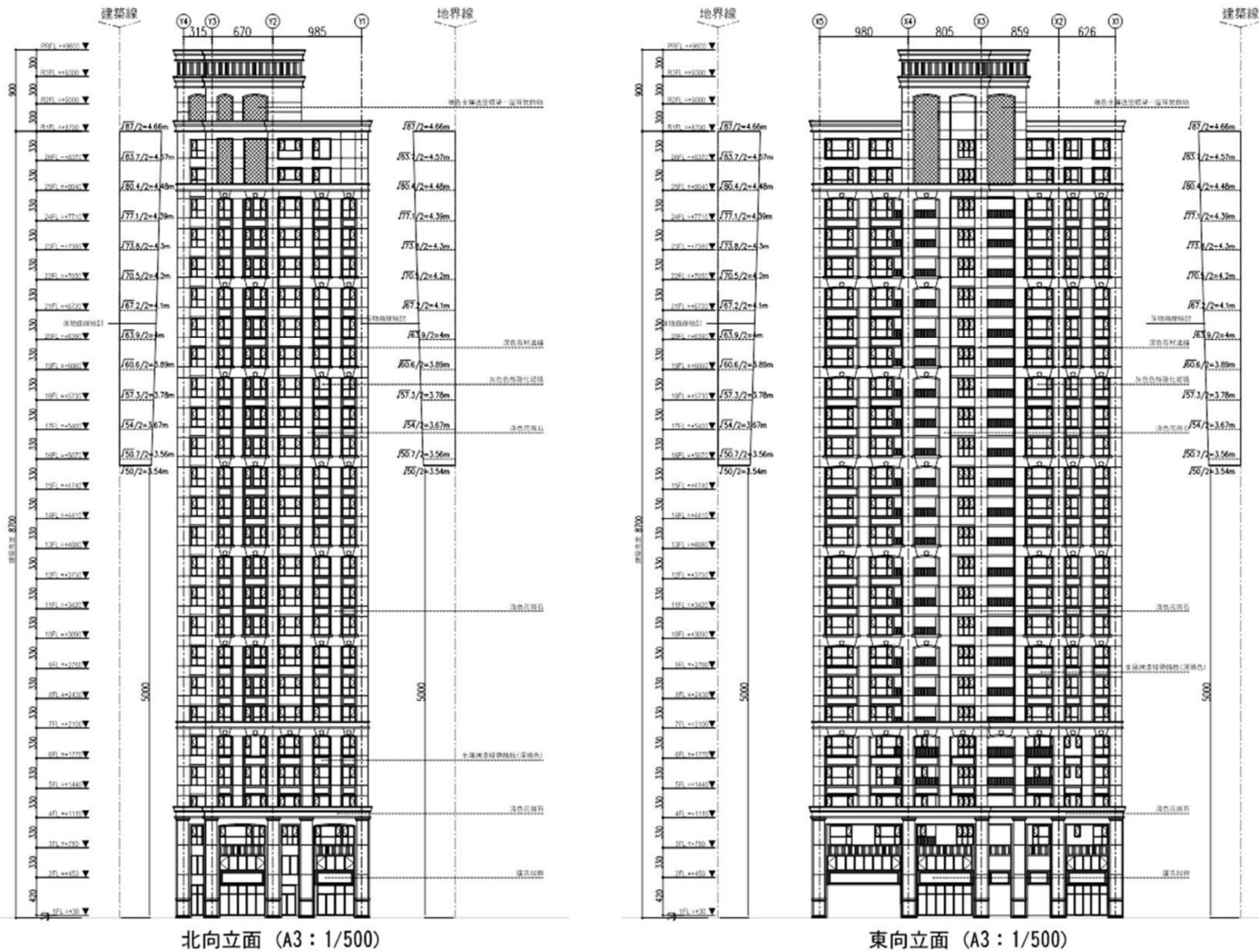


圖6-25、北向及東向立面圖 (S : 1/500)

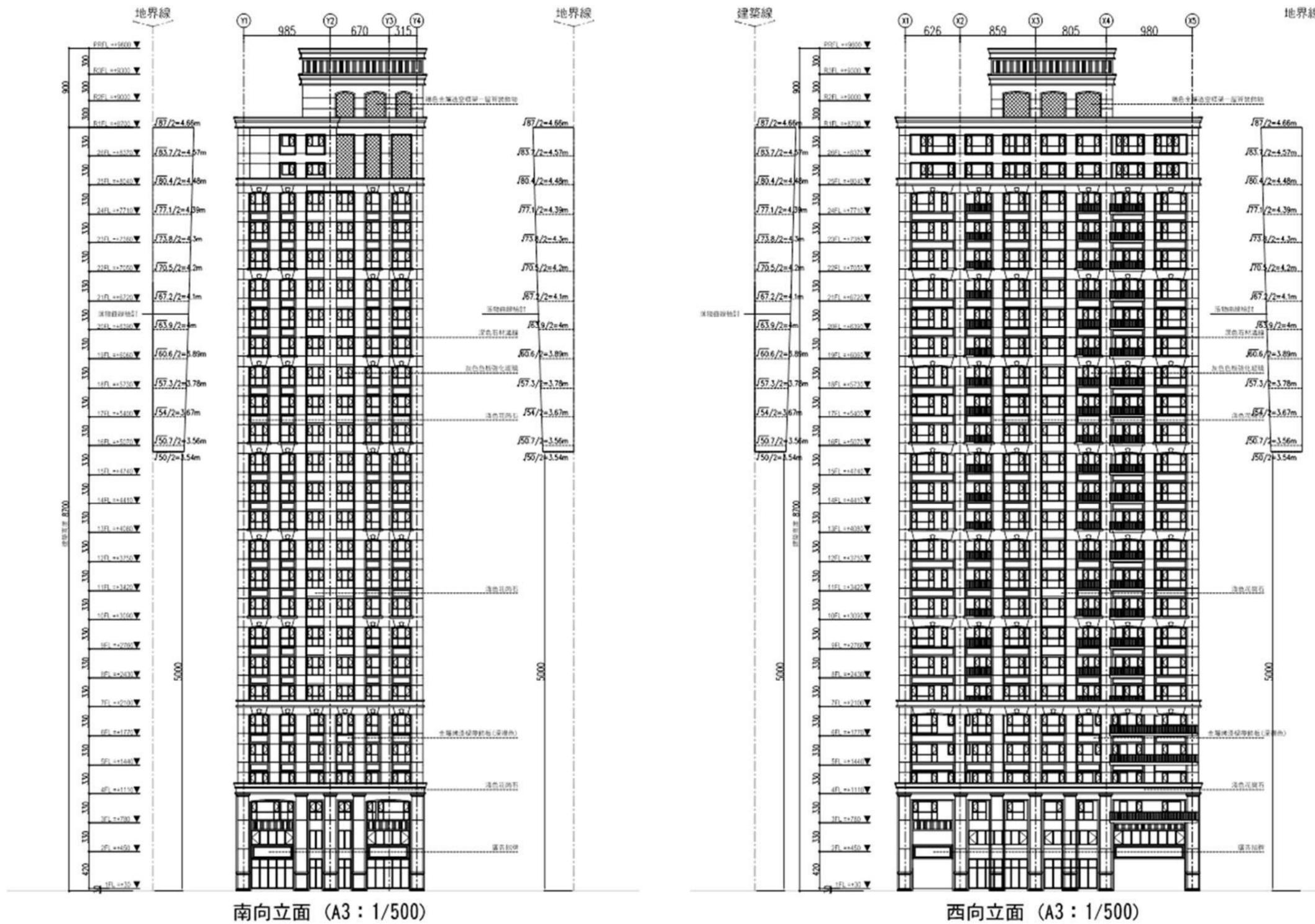


圖6-26、南向及西向立面圖 (S : 1/500)

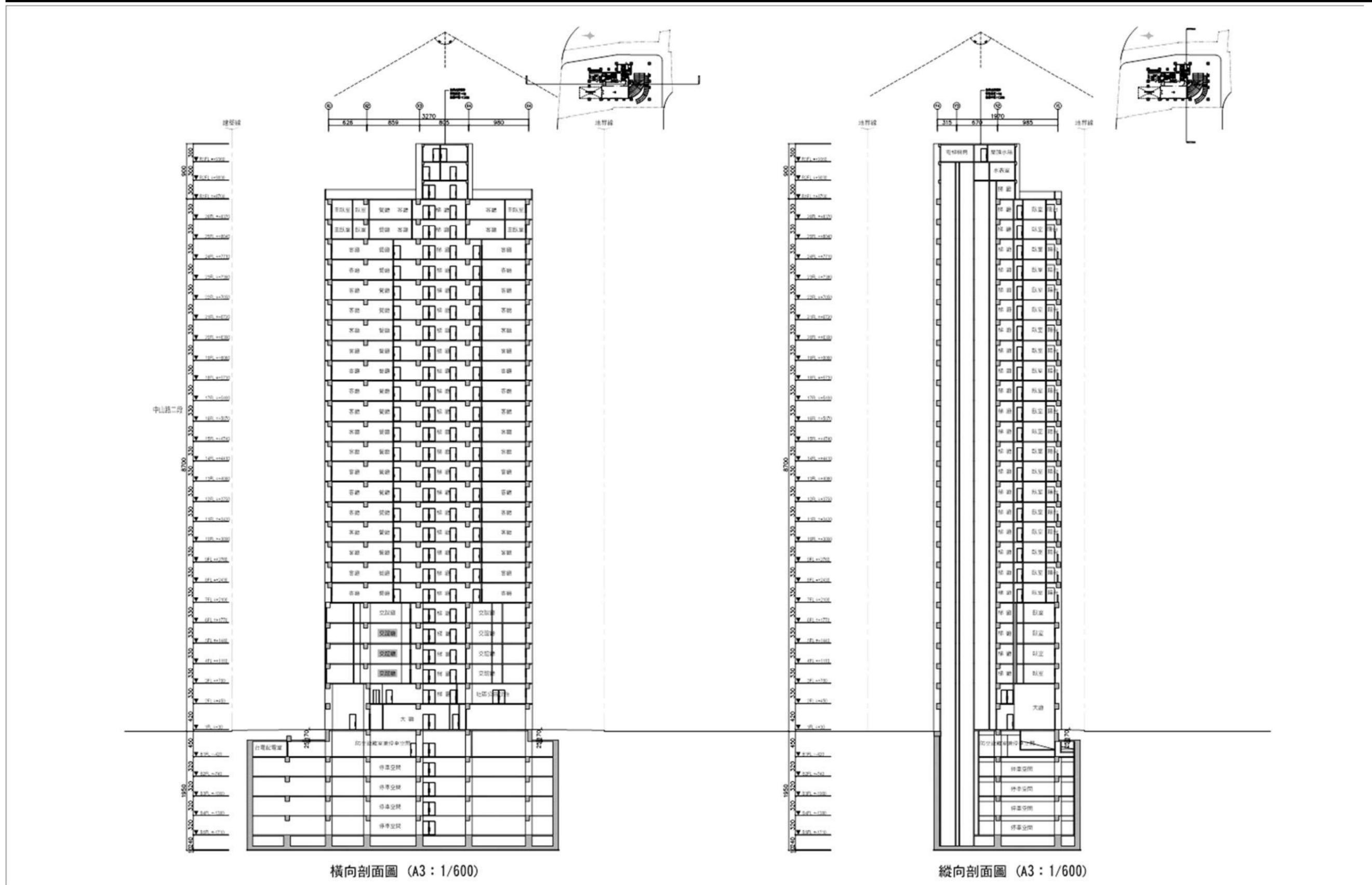


圖6-27、縱向及橫向剖面圖 (S: 1/600)



圖6-28、視覺模擬示意圖



圖6-29、現況模擬合成圖

## 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案權利變換範圍內無公共設施設計興修或改善計畫。

## 捌、土地改良物拆遷補償費

### 一、法令依據

#### (一) 都市更新條例第36條第2項

…因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。本案土地改良物拆遷補償費由實施者委託友宏不動產估價師事務所估定之。

### 二、土地改良物之補償與安置

#### (一) 合法建築物之補償與安置

##### 1. 合法建築物拆遷補償費

###### (1) 法令依據

依都市更新條例第36條第2項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應根據重建成本或建築物之殘餘價值給予補償，補償金額由實施者查定之，其建築物拆除或遷移費用可由補償人應領補償金額內扣回。

###### (2) 計算方式

本案合法建築物拆遷補償費，依據友宏不動產估價師事務所估算其建築物之殘餘價值，其應補償總價為3,563,160元，扣除建築物拆除費用831,492元，其實際補償金額總計2,731,668元。詳p.8-3，表8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表，詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

##### 2. 合法建築物拆遷安置費

###### (1) 租金補貼

(2) 本案合法建築物拆遷安置費，依據「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」辦理，其住宅租金水準依據「崔媽媽基金會」所公佈民國

102年第4季行政區中和區周邊住家之租金水準，金額為539.51元/月/坪。

經考量市場實際行情，予以微幅調整，因此本案租金補貼540元/月/坪。

其補償時間以更新期間實際施工為準，並以施工期限36個月為限。

###### (3) 搬遷補貼

原住戶於建物拆除前遷出時，每戶分別補助50,000元之搬遷費。本案更新前合法建築物共5戶，搬遷補貼合計為250,000元。詳p.8-3，表8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表。

#### (二) 其他土地改良物之補償

##### 1. 處理方式

本案以權利變換方式實施，其他土地改良物之補償費用，係依據估價師事務所估算其建築物之殘餘價值結果發放補償金，其應補償總價為5,521,230元，扣除建築物拆除費用1,223,203元，其實際補償金額總計4,298,027元。詳附件冊估價報告書，由友宏不動產估價師事務所簽證負責。

##### 2. 非屬占有他人土地之土地改良物

係指自有其他土地改良物建築物，包括新北市中和區中山路二段451號等合法建物共計5個門牌之增建物及中山路二段449巷2號、12號共計2個門牌，依據成本法（有考慮折舊）計算其補償費，其補償價值合計為4,298,027元，詳p.8-4，表8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

### 三、補償金發放時程

#### (一) 建築物殘餘價值補償發放

依都市更新權利變換實施辦理第20條之規定，因權利變換而拆除或遷移之建築物，其補償金額實施者應於權利變換計畫核定發布日起15日內發給之，當應受補償人拒絕受領、不能受領或所在地不明者，實施者得將補償金額提存於法院

。本案以權利變換方式實施都市更新，故建築物殘餘價值之補償依據友宏不動產估價師事務所估算結果為主。

(二) 現住戶拆遷安置補償發放

本案拆遷安置費補償費用，於配合搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，拆遷安置租金每3個月發放一次，每次發放金額為3個月之租金，逾期未領者，實施者依法辦理提存。

(三) 其他土地改良物之拆遷補償及安置費用發放

本案其他土地改良物之拆遷補償及安置費用發放時程及方式比照合法建築物。

表8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌 (中山路二段)	建號	構造	合法建物面積		折舊後 單價元 /坪	補償總價 (元)	拆除費用		所有權人/管理人	權利範圍	應補償總價 (元)
				(m <sup>2</sup> )	坪			單價 (元/m <sup>2</sup> )	複價 (元)			
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	5,364	811,411	670	335,067	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	全部	476,344
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	13,945	706,616	670	112,219	曹○財	全部	594,397
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	13,945	798,517	670	126,818	曹○籐	全部	671,699
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	10,727	636,020	670	131,320	曹○勝	全部	504,700
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	10,727	610,596	670	126,068	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	全部	484,528
合計	5戶	5筆		1,241.03	375.42		3,563,160		831,492	5人		2,731,668

表8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌 (中山路二段)	建號	構造	合法建物面積		租金單價 (元/月/坪)	租金每月總 額(元/月)	可領租金 補貼總額 (元/36月)	所有權人/管理人	搬遷費 (元)	拆遷安置費用 (元)
				(m <sup>2</sup> )	坪						
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	540	81,691	2,940,876	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	50,000	2,990,876
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	540	27,362	985,032	曹○財	50,000	1,035,032
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	540	30,920	1,113,120	曹○籐	50,000	1,163,120
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	540	32,017	1,152,612	曹○勝	50,000	1,202,612
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	540	30,737	1,106,532	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	50,000	1,156,532
合計	5戶	5筆		1241.03	375.42		202,727	7,298,172	5人		7,548,172

表8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表

項目	序號	門牌 (中山路二段)	建號	地號	構造	測量面積		折舊後單價 (元/坪)	應補償總價 (元)	拆除費用		受補償人	權利 範圍	應補償總價 (元)
						(m <sup>2</sup> )	坪			單價 (元/m <sup>2</sup> )	複價 (元)			
合法建築物之增建物	A1	451號	100	9	加強磚造	96.24	29.11	5,773	366,548	670	64,481	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	全部	251,084
					鐵皮	31.60	9.56	2,273		100	3,160			
					磚造	191.29	57.87	3,636		250	47,823			
	A2	449巷4號	101	11	加強磚造	40.73	12.32	15,009	409,297	670	27,290	曹○財	全部	357,734
					磚造	97.09	29.37	9,455		250	24,273			
	A3	449巷6號	102	12	加強磚造	262.91	79.53	15,009	881,042	670	176,150	曹○籐	全部	701,934
					磚造	11.83	3.58	9,455		250	2,958			
	A4	449巷8號	103	13	加強磚造	305.08	92.29	11,545	769,633	670	204,404	曹○勝	全部	565,229
	A5	449巷10號	104	14	加強磚造	233.26	70.56	11,545	735,301	670	156,285	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	全部	574,443
					磚造	18.29	5.53	7,273		250	4,573			
合計		5戶	5筆	5筆		1,288.32	389.72		3,161,821		706,824	5人		2,450,424
未辦保存登記	B1	449巷2號	—	10	加強磚造	244.64	74.00	15,009	973,676	670	163,909	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	全部	800,347
					鐵皮	70.12	21.21	5,909		100	7,012			
					磚造	9.63	2.91	7,273		250	2,408			
	B2	449巷12號	—	15	加強磚造	498.98	150.94	11,545	1,385,733	670	334,317	曹○章	全部	1,047,256
					磚造	16.64	5.03	7,273		250	4,160			
合計		2戶		2筆		840.01	254.10		2,359,409		511,806	2人		1,847,603

## 玖、舊違章建築戶處理方案

本案無舊違章建築戶。

壹拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案都市更新事業計畫實施總費用為1,605,671,103元。其更新事業實施經費認列標準依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」估算，詳表10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表，以下分就各項說明之。

表10-1、都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表

項目		金額	備註	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一) 建築設計費用	23,657,840	
		(二) 營建費用	1,106,276,317	
		(三) 空氣污染防治費	51,752	
		(四) 其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	2,678,239
	2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用		7,650,000	
	3. 建照執照相關規費		325,648	
	4. 建築物結構外審費		182,565	
工程費用 (A) 合計：		1,140,822,361		
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	5,510,000	依契約提列
		(二) 不動產估價費用	1,650,000	依契約提列
		(三) 土地複丈費用	40,000	
		(四) 鑽探費用	300,000	
	二、更新前土地及建物測量費		334,000	依契約提列
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費		7,029,695	
	四、拆遷安置費	(一) 占有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費	0	
		(二) 合法建築物拆遷安置費 (建物租金補貼)	7,548,172	
	五、地籍整理費用	(一) 地籍整理費用	2,040,000	
		(二) 信託登記、塗銷費用	609,152	
權利變換費用 (B) 合計：		25,061,019		
參、貸款利息 (C)		59,230,355		
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	1,078,672		
	稅捐 (D) 合計：		1,078,672	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費用 (E1)		0	本案無須提列
	二、信託費用 (E2)		6,000,000	
	三、總務及人事管理費用 (E3)		61,309,621	
	四、銷售管理費用 (E4)		73,571,545	
	五、風險管理費用 (E5)		155,220,244	
管理費用 (E) 合計：		296,101,410		
陸、其他 (F)	一、容積移轉費用		83,377,286	
	其他 (F) 合計：		83,377,286	
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		1,605,671,103		

(一) 工程費用

1. 建築設計費

(1) 提列依據：包括建築設計、結構、消防、水電設計及簽證費，其數額按「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」及「台灣省建築師公會建築師酬金標準表」計算。

(2) 法定工程造價

$$\text{工程造價} = \text{樓地板面積} \times \text{單價} = 19,178.31 \times 16,980 = 325,647,704 \text{ (元)}$$

(3) 計算基準：本案以費率之中間值計算

(4) 建築設計費

$$= 3,000,000 \times (7\% + 9\%) \div 2 + 12,000,000 \times (6\% + 9\%) \div 2 + 45,000,000 \times (5.5\% + 9\%) \div 2 + (325,647,704 - 60,000,000) \times (5\% + 9\%) \div 2 = 22,997,840 \text{ (元)}$$

(5) 本案另委託專業之顧問公司進行規劃，包含綠建築顧問費660,000元，依報價單提列詳p.附錄-14，附錄陸、共同負擔費用報價單及合約書影本（一）綠建築顧問委託報價單。

表10-2、建築設計費明細表

法定工程造價（元）：325,647,704			
費率級距	標準費率（%）	計算費率（%）	金額計算（元）
0萬元—300萬元	7%—9%	8%	240,000
300萬元—1,500萬元	6%—9%	7.5%	900,000
1,500萬元—6,000萬元	5.5%—9%	7.25%	3,262,500
6,000萬元以上	5%—9%	7%	18,595,340
合計			22,997,840
另委託之顧問費用			
綠建築顧問費			660,000
總計			23,657,840

(6) 建築設計費用合計：

$$22,997,840 + 660,000 = 23,657,840 \text{ (元)}$$

2. 營建費用

包括整地、施工、材料、管理費等營建工程所需之全部費用，並按「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列。

本案更新後為地上26層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級（第三級等級），工程造價為168,349元/坪，詳p.附錄-4，附錄貳、建築工程建材設備等級表。

(1) 工程單價物價指數計算方式：

新北市建築物工程造價標準單價表基準日（96/12）當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為94.50。

(2) 本案辦理物價措施調整至103/07，當月之台灣地區營造工程物價指數之總指數為103.08，物價調整基準日需與權利變換估價基準日一致。

(3) 調整金額

a. 指數增減率

$$\left[ (103.08 \div 94.50) - 1 \right] \times 100\% = 9.08\%$$

b. 調整金額

$$\begin{aligned} & \text{工程單價} \times (\text{指數增減率} - 2.5\%) \\ & = 168,349 \times (9.08\% - 2.5\%) = 11,078 \end{aligned}$$

c. 調整後之工程造價（103/07）

$$168,349 + 11,078 = 179,427 \text{ (元/坪)}$$

d. 計價面積：本案為地上26層，地下5層，超建2層。地下第4層增加30%；地下第5層增加40%。

e.營建費用計算

$$\begin{aligned} \text{營建費用} &= \text{總樓地板面積} \times \text{工程造價} \\ &= 19,178.31 \times 0.3025 \times 179,427 \\ &+ [1,161.14 \times 0.3025 \times 179,427 \times (30\% + 40\%) \text{ (超建加計)}] \\ &= 1,085,050,723 \text{ 元} \end{aligned}$$

表10-3、營建工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本 (複價)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)
壹	建築工程				
1	假設工程	式	40,689,402	2,121	3.75%
2	基礎工程	式	85,719,007	4,470	7.90%
3	結構體工程	式	361,864,416	18,868	33.35%
4	外部裝修工程	式	119,898,105	6,252	11.05%
5	內部裝修工程	式	73,240,924	3,819	6.75%
6	門窗工程	式	48,827,283	2,546	4.50%
7	防水隔熱工程	式	1,085,051	57	0.10%
8	雜項工程	式	1,085,051	57	0.10%
9	景觀工程	式	1,627,576	85	0.15%
10	設備工程	式	20,615,963	1,074	1.90%
	小計		754,652,778	39,349	69.55%
貳	機電工程				
1	電器工程	式	75,953,551	3,960	7.00%
2	弱電設備工程	式	16,275,761	849	1.50%
3	給排水工程	式	23,328,591	1,216	2.15%
4	生活廢水工程	式	23,328,591	1,216	2.15%
5	消防設備工程	式	23,871,116	1,245	2.20%
6	通風工程及空調	式	21,701,013	1,132	2.00%
	小計		184,458,623	9,618	17.00%
	合計(壹+貳)		939,111,401	48,967	86.55%
	管理費(含保險、利潤)	式	94,399,413	4,922	8.70%
	營業稅	式	51,539,909	2,687	4.75%
	總計		1,085,050,723	56,576	100.00%

(4) 特殊工程項目費用加計

本案考量基樁施工、消防措施及透水鋪面等工程，乃增列特殊工程項目消防中繼顧問設計費2,415,000元、柱底承載基樁費12,964,551元、射出節能山型磚費(綠建築用)4,010,811元、透水混凝土載重層費(綠建築用)323,232元及黑色透水瀝青費(綠建築用)1,512,000元，共計增加21,225,594元，詳下表表10-4、特殊工程項目費用明細表。

表10-4、特殊工程項目費用明細表

項目	費用 (元)	備註
消防中繼顧問設計費	2,415,000	詳附錄陸、(二)頂曜防災顧問報價單
柱底承載基樁費用	12,964,551	詳附錄陸、(三)基樁工程估價單
射出節能山型磚費用 (綠建築用)	4,010,811	詳附錄陸、(四)美卡國際射出磚報價單
透水混凝土載重層費用 (綠建築用)	323,232	詳附錄陸、(五)強笙工程透水混凝土載重層報價單
黑色透水瀝青費用 (綠建築用)	1,512,000	詳附錄陸、(六)禾軒綠色興業綠建築材料報價單
合計	21,225,594	

本案營建費用1,085,050,723元，擬另增加特殊工程項目費用21,225,594元後，估計本案總營建費用為1,106,276,317元。

3. 空氣污染防制費

依「空氣污染防制費收費辦法核計」，本案費率等級為第一級費率，且建築構造為鋼骨鋼筋混凝土，建築面積565.96m<sup>2</sup>，空氣污染防制費率為2.54元/m<sup>2</sup>/月。空氣污染防制費=建築面積×空氣污染防制費率×期間  
=565.96×2.54×36=51,752(元)

4.公寓大廈管理基金

依「公寓大廈管理條例」第18條第1項第1款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，其標準依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定計算，詳下表10-5、公寓大廈之公共基金費明細表。

$$\begin{aligned} \text{公寓大廈公共基金} &= 10,000,000 \times 2\% + (100,000,000 - 10,000,000) \times 1.5\% + \\ & (325,647,704 - 100,000,000) \times 0.5\% \\ &= 2,678,239 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表10-5、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價(元)：286,602,261		
費率級距	費率(%)	金額計算(元)
0萬元—1,000萬元	2.0	200,000
1,000萬元—10,000萬元	1.5	1,350,000
10,000萬元—100,000萬元	0.5	1,128,239
合計		2,678,239

5.外接水、電、瓦斯管線工程費用

包括外水、外電、瓦斯管裝配施工等費用，依據「新北市都市更新審議原則(102.03.14)」細項提列說明，平均每戶提列75,000元，本案認列費用明細詳下表10-6、水電瓦斯明細表。

$$\text{水電瓦斯費用} = 75,000 \times 102 = 7,650,000 \text{ 元}$$

表10-6、水電瓦斯明細表

項目	戶數	單價(元)	複價(元)	
自來水管線工程費	水電安裝工程	102	8,000	816,000
	外接管線工程	102	14,000	1,428,000
電力接線工程	電表	102	9,500	969,000
	外部管線工程	102	11,500	1,173,000
瓦斯安裝費	安裝費	102	32,000	3,264,000
合計				7,650,000

6.建造執照費

本案之建造執照規費係依「新北市工務局建築執照規費標準」提列。

$$\begin{aligned} \text{建照執照費用} &= \text{工程造價} \times 0.1\% \\ &= 325,647,704 \times 0.001 = 325,648 \text{ (元)} \end{aligned}$$

7.建築物結構外審費用

本案為考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」，其基本費用為150,000元，並另計法定工程造價萬分之1的費用。

$$= 150,000 + (325,647,704 \times 0.01\%) = 182,565 \text{ (元)}$$

(二)權利變換費用

1.都市更新規劃費用

規劃費用包括都市更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫書圖之擬訂，其費用依據「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」計算。

$$P1 = 30 \text{ (萬)}$$

$$P2 = 0 \text{ (萬)}$$

$$P3 = 100 + (2,175.93 \times 0.1) + (11 \times 6) = 383.59 \text{ (萬)}$$

$$P4 = 150 \text{ (萬)}$$

$$\text{合計} : 563.59 \text{ (萬)}$$

本案實際認列費用為551萬元 < 563.59萬

實際認列費用詳p.附錄-11，附錄肆、都市更新事業規劃委託合約書。

2.不動產估價費用

本案不動產估價費用為1,650,000元，實際認列費用詳p.附錄-19，附錄捌、

不動產估價委託合約書。

### 3.土地複丈費用

本案更新前土地鑑界費用係依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」計算，每筆土地以新台幣4,000元計收。

土地複丈費＝土地筆數×單價＝10×4,000＝40,000（元）

### 4.鑽探費用

依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每600m<sup>2</sup>設置或以建築物基礎所涵蓋面積的每300m<sup>2</sup>設置。本案以建築物基礎所涵蓋面積的每300m<sup>2</sup>設置一孔，鑽孔數需取5孔，依據「新北市都市更新審議原則（102.03.14）」細項提列說明每孔之鑽探費用，每孔以75,000元計。

(1) 依基地面積：鑽孔數＝2,175.93（m<sup>2</sup>）÷600（m<sup>2</sup>）＝3.63（取4孔）

(2) 依建築物基礎：鑽孔數＝1,161.14（m<sup>2</sup>）÷300（m<sup>2</sup>）＝3.87（取4孔）

取最大值：鑽探費用＝4×75,000＝300,000（元）

### 5.更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為334,000元，詳p.附錄-13，附錄伍、都市更新事業測量委託報價單。

### 6.合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

依據友宏不動產估價師事務所估算建築物之殘餘價值，本案合法建築物之拆遷補償費，其應補償總價為3,563,160元、本案其他改良物之拆遷補償費，其應補償總價為5,521,230元。

依據都市更新條例第36條第2項之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

合法建築物實際補償數額為：3,563,160—831,492＝2,731,668元。

其他土地改良物實際補償數額為：5,521,230—1,223,203＝4,298,027元。

其合法建築物及其他土地改良物拆遷補償實際費用合計為：

2,731,668+4,298,027＝7,029,695

詳p.8-3，表8-1、合法建築物拆遷補償費用明細表及p.8-4，表8-3、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表。

### 7.拆遷安置費（建物租金補貼）

本案合法建築物拆遷安置費，總計為7,548,172元，詳p.8-3，表8-2、合法建築物拆遷安置費用明細表。

### 8.地籍整理費用

更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用，本案地籍整理費依據「新北市都市更新審議原則102.03.14」細項提列說明，每戶以20,000元提列。  
地籍整理費＝102×20,000＝2,040,000（元）

### 9.信託登記、塗銷費用

包括信託登記規費、信託塗銷登記規費及地政士費用。

#### (1) 信託登記、信託塗銷登記之規費

依土地法第76條之規定，權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，而信託財產權利價值之計算係依公告現值計算。本案依103年之公告現值計算中和區民樂段12地號等10筆土地之公告現值合計為264,575,412元。（公告現值詳p.10-7，表10-7、公告現值明細表）

信託登記規費＝264,575,412×0.1%＝264,575（元）

信託塗銷登記規費＝264,575,412×0.1%＝264,575（元）

小計：264,575＋264,575＝529,150（元）

(2) 信託登記、信託塗銷登記之地政士費用

依財政部101.03.03台財稅字第10104511550號令訂定之稽徵機關核算100年度執行業務者收入標準計算，本案於2010.12.25由台北縣升格為新北市，信託登記費以直轄市及市每戶8,000元計，而信託塗銷登記非屬一般塗銷，而亦屬信託財產之移轉登記，故其費用應比照信託登記費，以直轄市及市每戶8,000元計：

信託登記規費=8,000×5=40,000(元)

信託塗銷登記規費=8,000×5=40,000(元)

小計：40,000+40,000=80,000(元)

合計：529,150+80,000=609,150(元)

(三) 貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案貸款利息融資款參考103年04月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.880%，自備款參考103年04月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.370%。

1. 貸款利息

(1) 貸款利息(融資款)

= (工程費用+權利變換費用-公寓大廈公共基金)×70%×年息百分率×期間×1/2

= (1,140,822,361+25,061,019-2,678,239)×70%×2.880%×3.67÷2=

43,031,146(元)

(2) 貸款利息(自備款)

= (工程費用+權利變換費用-公寓大廈公共基金)×30%×年期定存利率×期間×1/2

= (1,140,822,361+25,061,019-2,678,239)×30%×1.370%×3.67÷2

=8,772,719(元)

小計：43,031,146+8,772,719=51,803,865(元)

2. 容積移轉利息

(1) 容積移轉利息(融資款)

= 容積移轉費用×70%×年息百分率×期間

=83,377,286×70%×2.880%×3.67=6,168,852(元)

(2) 容積移轉利息(自備款)

= 容積移轉費用×30%×年息百分率×期間

=83,377,286×30%×1.370%×3.67=1,257,638(元)

小計：6,168,852+1,257,638=7,426,490(元)

貸款利息合計：

51,803,865+7,426,490=59,230,355(元)

(四) 稅捐

印花稅=(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用)×95%×0.1%

= (23,657,840+1,106,276,317+5,510,000)×95%×0.1%=1,078,672(元)

(五) 管理費用

1. 行政作業費(本案無須提列行政作業費)

2. 信託費用

本案為確保更新案可依計畫進行，更新期間將更新單元內土地所有權人其土地等權利交付信託機構所需之費用，依實際報價金額認列，並檢具信託管理

費報價單，詳附錄柒、信託合約：共計6,000,000元。

3.總務及人事管理費用

總務及人事管理費用

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 5\%$$

$$= (1,140,822,361 + 25,061,019 + 59,230,355 + 1,078,672) \times 5\%$$

$$= 61,309,621 (\text{元})$$

4.銷售管理費

銷售管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\%$$

$$= (1,140,822,361 + 25,061,019 + 59,230,355 + 1,078,672) \times 6\%$$

$$= 73,571,545 (\text{元})$$

5.風險管理費

風險管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用之總和}) \times 12\%$$

$$= (1,140,822,361 + 25,061,019 + 59,230,355 + 1,078,672 + 6,000,000 + 61,309,621) \times 12\% = 155,220,244 (\text{元})$$

6.其他

(1) 容積移轉費用

依實施辦法第9條，容積移轉費用為實施者依據市場行情；容積移轉費用 = 接受基地移入之容積 ÷ 基準容積率 × 平均公告土地現值的85% 提列容積移轉費用 =  $2,611.12 \div 300\% \times 112,700 \times 85\% = 83,377,286 (\text{元})$ 。

(六) 本案都市更新事業實施總經費

共同負擔費用總計：(1,140,822,361 + 25,061,019 + 59,230,355 + 1,078,672 + 296,101,410 + 83,377,286) = 1,605,671,103 (元)

表10-7、公告現值明細表

地號	使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> )	總價值	土地權屬
6	住宅區	436.54	122,959	53,676,522	
7	住宅區	104.97	121,267	12,729,397	
8	住宅區	9.10	107,000	973,700	
9	住宅區	869.81	133,772	116,356,224	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)
10	住宅區	112.17	107,000	12,002,190	
11	住宅區	119.82	107,000	12,820,740	
12	住宅區	120.02	107,000	12,842,140	
13	住宅區	130.03	107,000	13,913,210	
14	住宅區	129.29	107,000	13,834,030	
15	住宅區	144.18	107,000	15,427,260	
小計	公有土地	869.81	1筆土地	116,356,224	
	私有土地	1,306.12	9筆土地	148,219,189	
合計		2,175.93	10筆土地	264,575,413	
平均單價			112,700		

二、費用負擔計算

都市更新權利變換地區範圍實施經費，扣除相關收入或政府補助費用，核計須由土地所有權人共同負擔之費用總數額，除以權利變換地區總產權面積計算實施更新事業平均單價。故本案之費用負擔計算如下：

(一) 土地所有權人共同負擔之費用總數額

由於本案並無申請現地安置戶所現金繳納之更新成本、公共設施管理機關提供之經費補助、或依法獲得政府單位更新事業相關費用補助，因此土地所有權人

共同負擔之費用總數額即為都市更新權利變換地區範圍實施經費，數額為：

1,605,671,103元。

(二) 權利變換地區總產面積

本案權利變換地區更新後之總產權面積：

1. 建物：17,293.59m<sup>2</sup>。

2. 車位：3,839.25m<sup>2</sup>。

3. 合計：21,132.84m<sup>2</sup>。

(三) 實施更新事業平均單價

實施更新事業平均單價＝土地所有權人共同負擔之費用總數額÷權利變換地區

總產權面積：

＝1,605,671,103元÷21,132.84m<sup>2</sup>

＝75,980元/m<sup>2</sup>＝251,173元/坪。

## 壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

### 一、評價基準日

依據都市更新權利變換實施辦法第8條之規定，評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。本案之評價基準日為民國103年07月30日，故本案須於民國104年01月30日前報核，該估價結果始為有效。

### 二、鑑價結果比較

本案委由友宏不動產估價師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、名成國際不動產估價師事務所辦理本案權利變換估價，更新前後之估價結果詳下表11-1、三家鑑價機構鑑價結果比較表，三家不動產估價師事務所之權利變換估價報告書摘要詳p.附錄-22，附錄玖、三家估價報告書摘要，完整估價報告詳附件

表11-1、三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		友宏不動產估價師事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	名成國際不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,420,000	1,410,000	1,400,000
	更新前土地總價 (元)	934,670,838	928,088,543	921,506,460
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	--	--	--
	3樓以上平均建坪單價 (元/坪)	543,153	541,240	538,825
	車位平均價格 (元/個)	1,925,926	1,901,852	1,875,926
	更新後總權利價值 (元)	3,049,485,558	3,036,875,572	3,021,442,776
土地所有權人應分配權利價值 (元)		1,443,814,455	1,431,204,469	1,415,771,673

### 三、鑑價結果選定

經比較三家估價師事務所之估價報告結果，本案更新前土地總價值及更新後總權利價值皆以友宏不動產估價師事務所之估值為最高，考量不參與分配者可領

取補償金之數額，以及參與分配者之應分配權利價值，故本案以友宏不動產估價師事務所之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

### 四、更新前後鑑價結果

以下即以友宏不動產估價師事務所之鑑價結果為說明：

#### (一) 更新前鑑價結果

- 1.依友宏不動產估價師事務所之報告書內容，本案更新前土地總價值為934,670,838元，更新前土地均價為142萬元/坪，本案共計10筆土地，其價值詳下更新前各土地權利價值表  
表11-2、更新前各土地權利價值表；本案土地所有權人共計11人，其權利價值詳p.11-2，表11-3、更新前各土地所有權人權利價值表。

#### 2.更新前各土地權利價值表

表11-2、更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	土地面積 (坪)	公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值 (元)
				(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)		
1	6	436.54	132.0534	122,959	406,476	1,282,450	169,351,862
2	7	104.97	31.7534	121,267	400,883	1,282,450	40,722,141
3	8	9.10	2.7528	107,000	353,719	1,282,450	3,530,328
4	9	869.81	263.1175	133,772	442,221	1,545,120	406,548,188
5	10	112.17	33.9314	107,000	353,719	1,375,157	46,661,004
6	11	119.82	36.2456	107,000	353,719	1,375,157	49,843,393
7	12	120.02	36.3061	107,000	353,719	1,386,745	50,347,234
8	13	130.03	39.3341	107,000	353,719	1,386,745	54,546,332
9	14	129.29	39.1102	107,000	353,719	1,367,431	53,480,517
10	15	144.18	43.6145	107,000	353,719	1,367,431	59,639,839
合計	10筆	2,175.93	658.219	--	--	1,420,000	934,670,838

3.更新前各土地所有權人權利價值表

表11-3、更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人	地號	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	楓韻開發股份有限公司	6	436.54	全部	436.54	169,351,862	169,351,862	18.1189%
2	曹○金	7	104.97	1/3	34.99	13,574,047	14,750,823	1.5782%
		8	9.10	1/3	3.03	1,176,776		
3	曹○發	7	104.97	1/3	34.99	13,574,047	14,750,823	1.5782%
		8	9.10	1/3	3.03	1,176,776		
4	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	7	104.97	1/3	34.99	13,574,047	48,131,330	5.1495%
		8	9.10	1/3	3.03	1,176,776		
		10	112.17	1/3	37.39	15,553,668		
		14	129.29	1/3	43.10	17,826,839		
5	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)	9	869.81	全部	869.81	406,548,188	406,548,188	43.4964%
6	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○來)	10	112.17	1/3	37.39	15,553,668	33,380,507	3.5714%
		14	129.29	1/3	43.10	17,826,839		
7	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	10	112.17	1/3	37.39	15,553,668	33,380,507	3.5714%
		14	129.29	1/3	43.10	17,826,839		
8	曹○財	11	119.82	全部	119.82	49,843,393	49,843,393	5.3327%
9	曹○籐	12	120.02	全部	120.02	50,347,234	50,347,234	5.3866%
10	曹○勝	13	130.03	全部	130.03	54,546,332	54,546,332	5.8359%
11	曹○章	15	144.18	全部	144.18	59,639,839	59,639,839	6.3808%
合計	11位	10筆	2,175.93		2,175.93	934,670,838	934,670,838	100.0000%

(二)更新後鑑價結果

1.依據友宏不動產估價師事務所之鑑價結果，更新後建物總產權面積為5,231.46坪，建物總權利價值為2,841,485,558元。車位總數為108個，車位總價值為208,000,000元，更新後總價值合計為3,049,485,558元。詳下表11-4、更新後各分配單元價值表、p.11-4，表11-5、更新後停車位價值表及表11-6、更新後停車位價值明細表。

2.更新後各分配單元價值表

表11-4、更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價 (元/坪)	3樓以上平均建坪單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
1	3F-A	361.11	109.24	--	506,347	55,313,346
2	3F-B	415.20	125.60	--	500,418	62,852,501
3	4F-A	361.11	109.24	--	502,205	54,860,874
4	4F-B	415.20	125.60	--	497,501	62,486,126
5	5F-A	361.11	109.24	--	507,383	55,426,519
6	5F-B	415.20	125.60	--	502,630	63,130,328
7	6F-A	361.11	109.24	--	513,761	56,123,252
8	6F-B	415.20	125.60	--	507,759	63,774,530
9	7F-A	144.57	43.73	--	498,338	21,792,321
10	7F-B	152.49	46.13	--	496,398	22,898,840
11	7F-C	133.71	40.45	--	485,000	19,618,250
12	7F-D	147.96	44.76	--	492,275	22,034,229
13	7F-E	160.09	48.43	--	494,700	23,958,321
14	8F-A	144.57	43.73	--	510,669	22,331,555
15	8F-B	152.49	46.13	--	506,260	23,353,774
16	8F-C	133.71	40.45	--	491,075	19,863,984
17	8F-D	147.96	44.76	--	499,157	22,342,267
18	8F-E	160.09	48.43	--	503,321	24,375,836
19	9F-A	144.57	43.73	--	515,725	22,552,654

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均 建坪單價 (元/坪)	3樓以上平均 建坪單價 (元/坪)	更新後總權 利價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
20	9F-B	152.49	46.13	--	511,272	23,584,977
21	9F-C	133.71	40.45	--	495,937	20,060,652
22	9F-D	147.96	44.76	--	504,099	22,563,471
23	9F-E	160.09	48.43	--	508,304	24,617,163
24	10F-A	144.57	43.73	--	520,781	22,773,753
25	10F-B	152.49	46.13	--	516,285	23,816,227
26	10F-C	133.71	40.45	--	500,799	20,257,320
27	10F-D	147.96	44.76	--	509,041	22,784,675
28	10F-E	160.09	48.43	--	513,288	24,858,538
29	11F-A	144.57	43.73	--	527,098	23,049,996
30	11F-B	152.49	46.13	--	522,558	24,105,601
31	11F-C	133.71	40.45	--	505,661	20,453,987
32	11F-D	147.96	44.76	--	513,984	23,005,924
33	11F-E	160.09	48.43	--	518,271	25,099,865
34	12F-A	144.57	43.73	--	532,166	23,271,619
35	12F-B	152.49	46.13	--	527,583	24,337,404
36	12F-C	133.71	40.45	--	510,523	20,650,655
37	12F-D	147.96	44.76	--	518,926	23,227,128
38	12F-E	160.09	48.43	--	523,254	25,341,191
39	13F-A	144.57	43.73	--	537,235	23,493,287
40	13F-B	152.49	46.13	--	532,608	24,569,207
41	13F-C	133.71	40.45	--	515,385	20,847,323
42	13F-D	147.96	44.76	--	523,868	23,448,332
43	13F-E	160.09	48.43	--	528,238	25,582,566
44	14F-A	144.57	43.73	--	542,303	23,714,910
45	14F-B	152.49	46.13	--	537,632	24,800,964
46	14F-C	133.71	40.45	--	520,247	21,043,991
47	14F-D	147.96	44.76	--	528,810	23,669,536
48	14F-E	160.09	48.43	--	533,221	25,823,893
49	15F-A	144.57	43.73	--	547,371	23,936,534

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均 建坪單價 (元/坪)	3樓以上平均 建坪單價 (元/坪)	更新後總權 利價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
50	15F-B	152.49	46.13	--	542,657	25,032,767
51	15F-C	133.71	40.45	--	525,110	21,240,700
52	15F-D	147.96	44.76	--	533,752	23,890,740
53	15F-E	160.09	48.43	--	538,205	26,065,268
54	16F-A	144.57	43.73	--	552,439	24,158,157
55	16F-B	152.49	46.13	--	547,681	25,264,525
56	16F-C	133.71	40.45	--	529,972	21,437,367
57	16F-D	147.96	44.76	--	538,694	24,111,943
58	16F-E	160.09	48.43	--	543,188	26,306,595
59	17F-A	144.57	43.73	--	566,024	24,752,230
60	17F-B	152.49	46.13	--	558,548	25,765,819
61	17F-C	133.71	40.45	--	540,660	21,869,697
62	17F-D	147.96	44.76	--	549,471	24,594,322
63	17F-E	160.09	48.43	--	556,679	26,959,964
64	18F-A	144.57	43.73	--	571,679	24,999,523
65	18F-B	152.49	46.13	--	564,129	26,023,271
66	18F-C	133.71	40.45	--	546,062	22,088,208
67	18F-D	147.96	44.76	--	554,960	24,840,010
68	18F-E	160.09	48.43	--	562,241	27,229,332
69	19F-A	144.57	43.73	--	577,334	25,246,816
70	19F-B	152.49	46.13	--	569,709	26,280,676
71	19F-C	133.71	40.45	--	551,463	22,306,678
72	19F-D	147.96	44.76	--	560,450	25,085,742
73	19F-E	160.09	48.43	--	567,803	27,498,699
74	20F-A	144.57	43.73	--	582,989	25,494,109
75	20F-B	152.49	46.13	--	575,290	26,538,128
76	20F-C	133.71	40.45	--	556,865	22,525,189
77	20F-D	147.96	44.76	--	565,940	25,331,474
78	20F-E	160.09	48.43	--	573,365	27,768,067
79	21F-A	144.57	43.73	--	588,645	25,741,446

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均 建坪單價 (元/坪)	3樓以上平均 建坪單價 (元/坪)	更新後總權 利價值 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)			
80	21F-B	152.49	46.13	--	580,870	26,795,533
81	21F-C	133.71	40.45	--	562,267	22,743,700
82	21F-D	147.96	44.76	--	571,429	25,577,162
83	21F-E	160.09	48.43	--	578,926	28,037,386
84	22F-A	144.57	43.73	--	594,300	25,988,739
85	22F-B	152.49	46.13	--	586,450	27,052,939
86	22F-C	133.71	40.45	--	567,668	22,962,171
87	22F-D	147.96	44.76	--	576,919	25,822,894
88	22F-E	160.09	48.43	--	584,488	28,306,754
89	23F-A	144.57	43.73	--	599,955	26,236,032
90	23F-B	152.49	46.13	--	592,031	27,310,390
91	23F-C	133.71	40.45	--	573,070	23,180,682
92	23F-D	147.96	44.76	--	582,409	26,068,627
93	23F-E	160.09	48.43	--	590,050	28,576,122
94	24F-A	144.57	43.73	--	605,610	26,483,325
95	24F-B	152.49	46.13	--	597,611	27,567,795
96	24F-C	133.71	40.45	--	578,472	23,399,192
97	24F-D	147.96	44.76	--	587,899	26,314,359
98	24F-E	160.09	48.43	--	595,612	28,845,489
99	25F-A	209.65	63.42	--	632,890	44,444,714
100	25F-B	225.76	68.29	--	627,123	48,137,970
101	26F-A	219.21	66.31	--	638,484	42,337,874
102	26F-B	234.97	71.08	--	632,640	44,968,051
合計	102 戶	17,293.59	5,231.46	--	543,153	2,841,485,558

3.更新後停車位價值表

表11-5、更新後停車位價值表

樓層	類型		數量 (個)	車位價格 (元/個)	價值(元)
	平面	大			
B1	平面	大	2	2,250,000	4,500,000
B2	平面	大	26	2,150,000	55,900,000
B3	平面	大	26	2,050,000	53,300,000
B4	平面	大	26	1,850,000	48,100,000
B5	平面	大	28	1,650,000	46,200,000
合計	--	--	108	--	208,000,000

表11-6、更新後停車位價值明細表

樓層	車位 編號	車位 性質	車位大小	車位面積		車位單價 元/個
				m <sup>2</sup>	坪	
B1	108	法定	大	38.7194	11.71	2,250,000
B1	107	法定	大	38.7194	11.71	2,250,000
B2	106	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	105	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	104	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	103	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	102	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	101	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	100	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	99	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	98	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	97	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	96	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	95	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	94	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	93	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	92	法定	殘障車位	38.7194	11.71	2,150,000
B2	91	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	車位性質	車位大小	車位面積		車位單價 元/個
				m <sup>2</sup>	坪	
B2	90	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	89	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	88	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	87	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	86	法定	殘障車位	38.7194	11.71	2,150,000
B2	85	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	84	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	83	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	82	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B2	81	法定	大	38.7194	11.71	2,150,000
B3	80	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	79	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	78	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	77	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	76	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	75	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	74	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	73	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	72	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	71	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	70	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	69	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	68	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	67	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	66	法定	殘障車位	38.7194	11.71	2,050,000
B3	65	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	64	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	63	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	62	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	61	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000

樓層	車位編號	車位性質	車位大小	車位面積		車位單價 元/個
				m <sup>2</sup>	坪	
B3	60	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	59	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	58	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	57	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	56	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B3	55	法定	大	38.7194	11.71	2,050,000
B4	54	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	53	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	52	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	51	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	50	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	49	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	48	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	47	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	46	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	45	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	44	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	43	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	42	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	41	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	40	法定	殘障車位	38.7194	11.71	1,850,000
B4	39	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	38	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	37	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	36	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	35	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	34	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	33	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	32	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	31	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

樓層	車位編號	車位性質	車位大小	車位面積		車位單價 元/個
				m <sup>2</sup>	坪	
B4	30	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B4	29	法定	大	38.7194	11.71	1,850,000
B5	28	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	27	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	26	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	25	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	24	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	23	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	22	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	21	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	20	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	19	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	18	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	17	法定	殘障車位	38.7194	11.71	1,650,000
B5	16	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	15	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	14	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	13	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	12	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	11	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	10	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	9	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	8	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	7	法定	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	6	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	5	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	4	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	3	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	2	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000
B5	1	自設	大	38.7194	11.71	1,650,000

樓層	車位編號	車位性質	車位大小	車位面積		車位單價 元/個
				m <sup>2</sup>	坪	
合計			108個			208,000,000

## 壹拾貳、共同負擔

### 一、用地負擔

#### (一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本案權利變換範圍內，無屬都市更新條例第30條所定之可列入共同負擔之公共設施用地。

#### (二) 抵充之公有土地用地面積

本案無可抵充之公有土地。

#### (三) 土地所有權人負擔公共設施用地面積

故本案土地所有權人所負擔之公共設施用地面積合計為0.00m<sup>2</sup>。

#### (四) 平均公共設施用地負擔比例

本案平均公共設施用地負擔比例為0.00%。

### 二、費用負擔

#### (一) 費用負擔總額

本案依權利變換所需之共同負擔總額為1,605,671,103元。

#### (二) 更新後總價值

依據友宏不動產估價師事務所之鑑價結果，更新後土地及建築物總價值合計為3,049,485,558元。

#### (三) 平均費用負擔比例

平均費用負擔比例 = 費用負擔總額 ÷ 更新後總價值  
 = 1,605,671,103 ÷ 3,049,485,558  
 = 52.65%

### 三、土地所有權人平均共同負擔比例

#### (一) 平均費用負擔比例

= 平均公共設施用地負擔比例 + 土地所有權人平均共同負擔比例  
 = 0.00% + 52.65%  
 = 52.65%

### 四、土地所有權人共同負擔額度

表12-1、費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值 (元)	權利價值 比例(%)	負擔方式		費用共同負擔合計 (元)
				現金 繳納 (元)	更新後房地 折價抵付 (元)	
1	楓韻開發股份有限公司	169,351,862	18.12%	—	290,929,941	290,929,941
2	曹○金	14,750,823	1.58%	—	25,340,701	25,340,701
3	曹○發	14,750,823	1.58%	—	25,340,701	25,340,701
4	信託銀行：第一商業 銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	48,131,330	5.15%	—	82,684,033	82,684,033
5	中華民國(管理者： 內政部警政署警察通 訊所)	406,548,188	43.50%	—	698,409,126	698,409,126
6	信託銀行：第一商業 銀行股份有限公司 (委託人：曹○來)	33,380,507	3.57%	—	57,344,938	57,344,938
7	信託銀行：第一商業 銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	33,380,507	3.57%	—	57,344,938	57,344,938
8	曹○財	49,843,393	5.33%	—	85,625,623	85,625,623
9	曹○籐	50,347,234	5.39%	—	86,491,080	86,491,080
10	曹○勝	54,546,332	5.84%	—	93,705,360	93,705,360
11	曹○章	59,639,839	6.38%	—	102,454,662	102,454,662
合計	11位	934,670,838	100.00%	—	1,605,671,103	1,605,671,103

### 壹拾參、更新後分配面積及位置

#### 一、更新後供分配之土地

本案更新前共計有新北市中和區民樂段12地號等10筆土地，土地面積合計2,175.93m<sup>2</sup>，使用分區為住宅區，其中現有巷道面積為550.61m<sup>2</sup>，其餘土地面積為1,625.32m<sup>2</sup>。更新後，本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內土地依使用分區合併成2筆地號，新北市中和區民樂段A地號及B地號。

#### 二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份

本案更新後供分配之建物共有部分及土地應有部分計算方式，係依民法第799條第4項：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」。詳表13-1、更新後土地及建築物分配面積表、p.13-5，圖13-1、更新後建築物分配單元及位置對照圖（15F至26F）及p.13-6，圖13-2、更新後建築物分配單元及位置對照圖（3F至14F）。

表13-1、更新後土地及建築物分配面積表

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
3F-A	A	550.61	2066	217.51	24.18	119.42	361.11
	B	1,625.32					
3F-B	A	550.61	2375	238.67	39.22	137.31	415.20
	B	1,625.32					
4F-A	A	550.61	2066	217.51	24.18	119.42	361.11
	B	1,625.32					
4F-B	A	550.61	2375	238.67	39.22	137.31	415.20
	B	1,625.32					
5F-A	A	550.61	2066	217.51	24.18	119.42	361.11
	B	1,625.32					
5F-B	A	550.61	2375	238.67	39.22	137.31	415.20
	B	1,625.32					

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
6F-A	A	550.61	2066	217.51	24.18	119.42	361.11
	B	1,625.32					
6F-B	A	550.61	2375	238.67	39.22	137.31	415.20
	B	1,625.32					
7F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
7F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
7F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
7F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
7F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
8F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
8F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
8F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
8F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
8F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
9F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
9F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
9F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
9F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
9F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
10F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
10F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
10F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
10F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
10F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
11F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
11F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
11F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
11F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
11F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
12F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
12F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
12F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
12F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
12F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
13F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
13F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
13F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
13F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
13F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
14F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
14F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
14F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
14F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
14F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
15F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
15F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
15F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
15F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
15F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
16F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
16F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
16F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
16F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
16F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
17F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
17F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
17F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
17F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
17F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
18F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
18F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
18F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
18F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
18F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
19F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
19F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
19F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
19F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
19F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
20F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
20F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
20F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
20F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
20F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
21F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
21F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
21F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
21F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
21F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
22F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
22F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
22F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
22F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
22F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
23F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
23F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
23F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
23F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
23F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
24F-A	A	550.61	827	82.34	14.42	47.81	144.57
	B	1,625.32					
24F-B	A	550.61	872	87.47	14.59	50.43	152.49
	B	1,625.32					
24F-C	A	550.61	765	76.49	13.00	44.22	133.71
	B	1,625.32					
24F-D	A	550.61	846	83.45	15.58	48.93	147.96
	B	1,625.32					
24F-E	A	550.61	916	87.60	19.55	52.94	160.09
	B	1,625.32					
25F-A	A	550.61	1199	124.28	16.04	69.33	209.65
	B	1,625.32					
25F-B	A	550.61	1291	132.32	18.77	74.67	225.76
	B	1,625.32					
26F-A	A	550.61	1254	124.28	22.47	72.46	219.21
	B	1,625.32					
26F-B	A	550.61	1344	132.32	24.98	77.67	234.97
	B	1,625.32					
小計		2,175.93	98920	9,850.22	1,724.38	5,718.99	17,293.59
B1	A	550.61	20	—	—	—	1,225.50
	B	1,625.32					
B2	A	550.61	260	—	—	—	1,208.45
	B	1,625.32					
B3	A	550.61	260	—	—	—	1,124.81
	B	1,625.32					
B4	A	550.61	260	—	—	—	1,124.81
	B	1,625.32					
B5	A	550.61	280	—	—	—	1,246.35
	B	1,625.32					
小計		2,175.93	1080	—	—	—	5,929.92

分配單元代號	土地應有部份			建物面積			
	地號	總面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍 (1/100000)	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> )
總計	A	2,175.93	100000	—	—	—	23,223.51
	B						

樓層	項目	單元&面積				
		26F-A		26F-B		
26F	單元代碼	26F-A		26F-B		
	面積	219.21m <sup>2</sup> /66.31坪		234.97m <sup>2</sup> /71.08坪		
	權利價值(元)	42,337,874		44,968,051		
25F	單元代碼	25F-A		25F-B		
	面積	209.65m <sup>2</sup> /63.42坪		225.76m <sup>2</sup> /68.29坪		
	露臺	89.97m <sup>2</sup> /27.22坪		111.99m <sup>2</sup> /33.88坪		
	權利價值(元)	44,444,714		48,137,970		
24F	單元代碼	24F-A	24F-B	24F-C	24F-D	24F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	26,483,325	27,567,795	23,399,192	26,314,359	28,845,489
23F	單元代碼	23F-A	23F-B	23F-C	23F-D	23F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	26,236,032	27,310,390	23,180,682	26,068,627	28,576,122
22F	單元代碼	22F-A	22F-B	22F-C	22F-D	22F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	25,988,739	27,052,939	22,962,171	25,822,894	28,306,754
21F	單元代碼	21F-A	21F-B	21F-C	21F-D	21F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	25,741,446	26,795,533	22,743,700	25,577,162	28,037,386
20F	單元代碼	20F-A	20F-B	20F-C	20F-D	20F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	25,494,109	26,538,128	22,525,189	25,331,474	27,768,067
19F	單元代碼	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	25,246,816	26,280,676	22,306,678	25,085,742	27,498,699
18F	單元代碼	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	24,999,523	26,023,271	22,088,208	24,840,010	27,229,332
17F	單元代碼	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	24,752,230	25,765,819	21,869,697	24,594,322	26,959,964
16F	單元代碼	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	24,158,157	25,264,525	21,437,367	24,111,943	26,306,595
15F	單元代碼	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	23,936,534	25,032,767	21,240,700	23,890,740	26,065,268

圖13 - 1、更新後建築物分配單元及位置對照圖 (15F至26F)

樓層	項目	單元&面積				
		14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E
14F	單元代碼	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	23,714,910	24,800,964	21,043,991	23,669,536	25,823,893
13F	單元代碼	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	23,493,287	24,569,207	20,847,323	23,448,332	25,582,566
12F	單元代碼	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	23,271,619	24,337,404	20,650,655	23,227,128	25,341,191
11F	單元代碼	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	23,049,996	24,105,601	20,453,987	23,005,924	25,099,865
10F	單元代碼	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	22,773,753	23,816,227	20,257,320	22,784,675	24,858,538
9F	單元代碼	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	22,552,654	23,584,977	20,060,652	22,563,471	24,617,163
8F	單元代碼	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	22,331,555	23,353,774	19,863,984	22,342,267	24,375,836
7F	單元代碼	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E
	面積	144.57m <sup>2</sup> /43.73坪	152.49m <sup>2</sup> /46.13坪	133.71m <sup>2</sup> /40.45坪	147.96m <sup>2</sup> /44.76坪	160.09m <sup>2</sup> /48.43坪
	權利價值(元)	21,792,321	22,898,840	19,618,250	22,034,229	23,958,321
6F	單元代碼	6F-A		6F-B		
	面積	361.11m <sup>2</sup> /109.24坪		415.20m <sup>2</sup> /125.60坪		
	權利價值(元)	56,123,252		63,774,530		
5F	單元代碼	5F-A		5F-B		
	面積	361.11m <sup>2</sup> /109.24坪		415.20m <sup>2</sup> /125.60坪		
	權利價值(元)	55,426,519		63,130,328		
4F	單元代碼	4F-A		4F-B		
	面積	361.11m <sup>2</sup> /109.24坪		415.20m <sup>2</sup> /125.60坪		
	權利價值(元)	54,860,874		62,486,126		
3F	單元代碼	3F-A		3F-B		
	面積	361.11m <sup>2</sup> /109.24坪		415.20m <sup>2</sup> /125.60坪		
	權利價值(元)	55,313,346		62,852,501		

圖13-2、更新後建築物分配單元及位置對照圖(3F至14F)

## 壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

### 一、申請分配位置通知

本案依據都市更新權利變換實施辦法第11條之規定辦理權利變換分配之申請及公開抽籤作業。

#### (一) 通知方式及日期

於民國103年09月17日將(103)楓韻合中山二字第1030917001號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，其雙掛號之回執聯及簽收名冊詳附件冊。

#### (二) 申請分配之程序

##### 1. 申請分配位置期間

本案權利變換分配位置(建物及車位)申請期間，自民國103年09月19日起至103年10月19日止，共計31日。

##### 2. 選配原則

(1) 可選配標的範圍：本案基於土地、建物所有權人建立之共識及法規規定，分配範圍規定如下：

###### a. 建物

本案建物1至26層，更新後建物2至26樓共102個住宅單元，總計102個可分配單元(詳附件二、更新後建物分配單元面積、位置對照表)。

###### b. 車位

地下1層為機車停車位及法定汽車停車位2部，地下2至5層之法定及自設平面汽車停車位106部，共計108部(車位編號：1至108)，供所有權人自由選配(詳附件七之地下1至5層平面圖)。

##### (2) 選配位置

為配合公有土地選配，乃訂定3F至6F單元由公有土地管理機關優先選配，其餘各單元均供所有權人自由選配。

##### (3) 選配限制

a. 更新前1戶共有人2人以上，應合併選配更新後1戶。但共有人中有限制登記(查封、假扣押、假處分、破產登記)者，不得合併選配。

b. 車位編號：17、40、66及92皆為殘障車位，限於身心障礙行動不便者並領有殘障手冊者選配。

##### 3. 選配結果

本案可參與分配之土地所有權人共11人。

##### 4. 合併申請分配

土地所有權人皆無屬可分配權利價值較低，未達最小分配單元(最小分配單元為7F-C單元，其價值為19,618,250元)，不能參與權利變換者，故未有申請合併分配者。

分配結果彙整表、權利變換意願調查表、分配位置申請書及更新後合併分配協議書詳附件冊。土地及建築物分配內容詳p.16-3，表16-1、土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 公開抽籤通知

實施者於民國103年10月20日將(103)楓韻合中山二字第1031020001號至1031020012號函以雙掛號方式寄發公開抽籤通知予各需進行公開抽籤之土地所有權人。通知函詳附件冊。

(二) 公開抽籤資訊

1. 公開抽籤時間：103年10月22日(三)下午2時。
2. 公開抽籤地點：新北市中和區員山路294巷7號(中和區安穩市民活動中心)
3. 主席：楓韻開發 饒經理
4. 見證人：中華國際聯合法律事務所 劉律師宇哲律師

(三) 公開抽籤方式

1. 由本人或其代理人(出具委託書)進行抽籤。未出席且未委託他人代理者，由實施者代為抽籤。
  - (1) 第一階段抽籤：決定被重複選配之建物單元或車位之選配結果。
  - (2) 先進行重複選配之建物單元之歸屬：將重複選配相同單元之所有權人分為同一組，逐組抽出組內抽籤順序，再依其順序抽籤，抽中者選配該單元，未抽中者稍後進行第二階段抽籤。
  - (3) 再進行重複選配之車位之歸屬，其程序同上。
2. 第二階段抽籤：第一階段未抽到者，補選建物或車位。以抽籤方式決定選配人選擇之順序。依其順序，選配人就未被選配之建物單元及車位自行選擇或由實施者代抽。
3. 第三階段抽籤：未於選配期間提出有效選配申請者之選配結果。以抽籤方式決定選配人選擇之順序。依其順序，抽籤者就未被選配之建物單

元及車位自行選擇或由實施者代抽。本階段抽籤以一戶一車位及其選配結果免繳交差額價金為原則。

(四) 公開抽籤日作業紀錄

1. 重複選配

- (1) 本案於民國103年10月19日選配作業期間截止後，經統計建物共有1單元及車位13個由2人以上提出申請，故須經公開抽籤程序決定之。詳下表表14-1、重複選配之建物單元及車位一覽表。

表14-1、重複選配之建物單元及車位一覽表

編號	建物單元編號	所有權人	抽中者
1	16F-A	曹○明、曹○勝	曹○勝
編號	車位編號	所有權人	抽中者
1	B1-108	警察通訊所、楓韻開發	楓韻開發
2	B1-107	警察通訊所、楓韻開發	警察通訊所
3	B2-91	警察通訊所、楓韻開發	警察通訊所
4	B2-90	警察通訊所、楓韻開發、曹○勝	警察通訊所
5	B2-89	警察通訊所、楓韻開發、曹○勝	警察通訊所
6	B2-88	警察通訊所、曹○勝	曹○勝
7	B2-87	警察通訊所、曹○章、曹○勝	曹○勝
8	B2-86	警察通訊所、曹○章	警察通訊所
9	B2-85	警察通訊所、曹○章	警察通訊所
10	B2-84	警察通訊所、曹○章、曹○籐	警察通訊所
11	B2-83	警察通訊所、曹○金、曹○籐	曹○金
12	B2-82	警察通訊所、曹○籐	曹○籐
13	B2-81	警察通訊所、曹○發	警察通訊所

- (2) 經公開抽籤後，未抽中之申請人，除曹○明先生委託兄弟曹○旺先生代表出席及曹○發由兒子曹○勝先生代表出席外、其餘皆於現場親自就尚未受選配之單元及車位，進行選配申請。詳下表表14-2、未抽中之申請

人重新選配一覽表。

表14-2、未抽中之申請人重新選配一覽表

序號	現場選配結果 建物單元編號	所有權人	備註
1	17F-A	曹○明	委託兄弟曹○旺選配
序號	現場選配結果 車位編號	所有權人	備註
1	B3-65	曹○發	兒子曹○勝代表選配
2	B3-73、74	曹○勝	自行選配
3	B3-71、72	曹○籐	自行選配
4	B3-67、68、69、70	曹○章	自行選配
5	B3-61、62、63、64	楓韻開發	自行選配
6	B3-55、56、57、58、59	警察通訊所	自行選配

2.達最小分配單元但未於選配期間內提出有效申請

(1) 本案選配期間於民國103年10月19日截止，截至民國103年10月20日統計，達最小分配單元之所有權人1位曹○財先生，未表明是否願意參與分配，亦未於選配期間提出有效分配申請，故依據權利變換實施辦法第11條及(103)楓韻合中山二字第1030917001號函之附件五、更新後權利分配公開抽籤作業辦法第貳點第三款之規定，以公開抽籤方式確定更新後應分配建物單元及車位位置。

(2) 公開抽籤當日該所有權人未出席，故由實施者代為抽籤，可進行抽籤之建物及車位已排除於選配期間經選配並確定之建物及車位。抽籤結果詳下表表14-3、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表。

表14-3、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表

序號	類別	所有權人	代為抽籤結果	備註
1	建物單元	曹○財	10F-C	
			11F-D	
			24F-D	
2	車位		B5-3	
			B5-11	
			B5-22	

(五) 抽籤結果

序號	抽籤原因	權利人	代號	抽籤結果	未抽中另行選配	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	曹○勝	建物	16F-A		<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
			車位	B2-88、87	B3-74、73	<input type="checkbox"/> 其他：
2	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	楓韻開發股份有限公司	車位	B1-108	B3-64、63、62、61	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
3	<input 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	警察通訊所	車位	B1-107、B2-91、90、89、86、85、84、81	B3-59、58、57、56、55	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
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	曹○金	車位	B2-83		<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
5	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	曹○籐	車位	B2-82	B3-72、71	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
6	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	曹○明	建物		17F-A	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
7	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	曹○發	車位		B3-65	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
8	<input checked="" type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請者	曹○章	車位		B3-70、69、68、67	<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
						<input type="checkbox"/> 其他：
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	曹○財	建物	10F-C、11F-D、24F-D		<input checked="" type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達
			車位	B5-22、11、3		<input type="checkbox"/> 其他：

## 壹拾伍、不參與分配名冊

### 一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

依據「新北市都市更新審議原則」規定，都市更新條例第30條第1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46m<sup>2</sup>（另加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價者，不得列為不能參與分配。

依前述規定計算其價值： $(\text{室內樓地板面積} \div (\text{更新後建築分配主建物面積} \div \text{更新後總產權面積})) \times \text{坪} \times \text{二樓以上平均單價} = (46 \div (9,850.22 \div 17,293.59)) \times 0.3025 \times 543,153 = 13,269,196$ 元，其價值達到13,269,196元者，不得列為不能參與分配。本案無未達最小分配面積不能參與權利變換者。

另本案最小面積單元為7F至24F之C單元，產權面積為133.71m<sup>2</sup>，扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後，其主建物面積為76.49m<sup>2</sup>；又價值最低之單元為7F-C，其評估價值為19,618,250元。

詳p.11-2，表11-4、更新後各分配單元價值表、p.13-1，表13-1、更新後土地及建築物分配面積表。

### 二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

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，仍應依都市更新條例第31條規定分配之。本案無表明不願參與權利變換分配之土地所有權人。

### 三、現金補償之計算與發放

不能參與分配且未表明分配意願者，得以現金補償之，且應敘明原因並載於計畫書中。本案所有權人皆可參與權利變換分配，故無須領取現金補償者。

## 壹拾陸、土地及建築物分配清冊

### 一、申請分配結果

(一) 原土地所有權人參與分配者依其提出申請分配位置予以分配

(二) 國有土地處理方式

本更新單元內公有土地為9地號土地權屬面積合計為869.81m<sup>2</sup>，屬中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）所有，其土地處理原則及注意事項如下：

1. 依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：

(1) 國有土地處理原則第7點之規定：本更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），土地面積869.81m<sup>2</sup>（超過500.00m<sup>2</sup>），且占更新單元面積比例39.97%（已達25%），已達處理原則第7點第1項規定按應有之權利價值申請分配更新後之房、地門檻，依此項規定分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

2. 依據「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第12點之規定：

(1) 第1項：於都市更新權利變換計畫奉都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

(2) 第2項：實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。其應分配之權利價值未達一最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。

(3) 第4項：實施者通知選配房、地時，如未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。

(4) 第5項：申請分配之位置，依下列順序辦理：

- a. 更新前國有土地主要所在區位。
- b. 具單獨出入口或獨棟之建築物。
- c. 邊間優先。
- d. 水平集中或垂直集中。

(三) 國有土地管理單位之需求

1. 本公司經與國有土地管理機關中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）充分溝通，依其使用需求規劃3至6層樓為其警察宿舍，並設計多房住宅單元符合其選配標的。相關往返公文詳附錄參、國有土地往返公文。
2. 本公司為解除管理機關對選配單元及車位未來社區管理費來源之疑慮，與管理機關達成共識，於都市更新審議機制下，由管理機關在審議委員會提出，經委員會決議核定為本案之必要條件下，代為繳納二十年管理費，經費用預估為新台幣貳仟萬元（實際額依管理機關所選配房屋坪數及車位數量計算管理費為主），未來將與第一銀行訂信託契約，以該數額成立信託專戶，由該行予以信託管理，並依信託本旨，自本案更新案完成交屋時，予以管理運用。

(四) 土地所有權人分配結果統計

1. 公有土地管理機關共分配建物13個單元及車位13部，實分配權利價值為624,427,199元，並可領取3,580,112元之差額價金。
2. 私有土地所有權人共分配建物34個單元及車位35部，實分配權利價值為910,116,127元。其須繳納差額價金者，合計應繳納96,775,673元，應領取差額價金者，合計可領取2,466,690元。總計尚須繳納94,308,983元之差額價金。

3.完整分配結果及差額價金計算詳p.16-3，表16-1、土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）。

## 二、實施者分配結果

本案費用共同負擔部分，以權利變換後之土地及建築物折價抵付，該折價抵付之建築物及土地應有部分分配與實施者。實施者共分配建物55個單元及車位60部，實分配權利價值為1,514,942,232元，並須領取90,728,871元之差額價金，詳細分配結果詳p.16-5，表16-2、土地及建築物分配清冊（實施者）。

表16-1、土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			更新後													備註
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	土地權利 價值（元）	權利價值 比例	受配人姓名	應分配權 利價值 （元）	分配單元				停車位				實分配權利價 值（元） C=A+B	預計繳納差額價金		
						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）	
1	楓韻開發股份有 限公司	169,351,862	18.1189%	楓韻開發股 份有限公司	261,603,298	7F-A	21,792,321	全部	240,433,503	B3-61	2,050,000	全部	23,350,000	263,783,503	2,180,205	—	
						7F-B	22,898,840	全部		B3-62	2,050,000	全部					
						7F-C	19,618,250	全部		B3-63	2,050,000	全部					
						7F-D	22,034,229	全部		B3-64	2,050,000	全部					
						8F-A	22,331,555	全部		B2-101	2,150,000	全部					
						8F-B	23,353,774	全部		B2-102	2,150,000	全部					
						8F-C	19,863,984	全部		B2-103	2,150,000	全部					
						8F-D	22,342,267	全部		B2-104	2,150,000	全部					
						9F-A	22,552,654	全部		B2-105	2,150,000	全部					
						9F-B	23,584,977	全部		B2-106	2,150,000	全部					
						9F-C	20,060,652	全部		B1-108	2,250,000	全部					
2	曹○金	14,750,823	1.5782%	曹○金	22,786,280	12F-B	24,337,404	全部	24,337,404	B2-83	2,150,000	全部	2,150,000	26,487,404	3,701,124	—	
3	曹○發	14,750,823	1.5782%	曹○發	22,786,280	12F-E	25,341,191	全部	25,341,191	B3-65	2,050,000	全部	2,050,000	27,391,191	4,604,911	—	
4	第一商業銀行股 份有限公司（委 託人：曹○旺）	48,131,330	5.1495%	曹○旺	74,349,225	16F-E	26,306,595	全部	76,008,948	B2-94	2,150,000	全部	6,450,000	82,458,948	8,109,723	—	
						15F-A	23,936,534	全部		B2-95	2,150,000	全部					
						17F-B	25,765,819	全部		B2-96	2,150,000	全部					
5	中華民國（管理 者：內政部警政 署警察通訊所）	406,548,188	43.4964%	中華民國 （管理者： 內政部警政 署警察通訊 所）	628,007,311	3F-A	55,313,346	全部	596,877,199	B3-55	2,050,000	全部	27,550,000	624,427,199	—	3,580,112	
						3F-B	62,852,501	全部		B3-56	2,050,000	全部					
						4F-A	54,860,874	全部		B3-57	2,050,000	全部					
						4F-B	62,486,126	全部		B3-58	2,050,000	全部					
						5F-A	55,426,519	全部		B3-59	2,050,000	全部					
						5F-B	63,130,328	全部		B2-81	2,150,000	全部					
						6F-A	56,123,252	全部		B2-84	2,150,000	全部					
						6F-B	63,774,530	全部		B2-85	2,150,000	全部					
						7F-E	23,958,321	全部		B2-86	2,150,000	全部					
						8F-E	24,375,836	全部		B2-89	2,150,000	全部					
						9F-E	24,617,163	全部		B2-90	2,150,000	全部					
						10F-E	24,858,538	全部		B2-91	2,150,000	全部					
						11F-E	25,099,865	全部		B1-107	2,250,000	全部					
6	第一商業銀行股 份有限公司（委 託人：曹○來）	33,380,507	3.5714%	曹○來	51,564,389	16F-B	25,264,525	全部	52,224,489	B2-99	2,150,000	全部	4,300,000	56,524,489	4,960,100	—	
						17F-E	26,959,964	全部		B2-100	2,150,000	全部					

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新前			更新後													
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	土地權利 價值(元)	權利價值 比例	受配人姓名	應分配權 利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價 值(元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
						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)	
7	第一商業銀行股 份有限公司(委 託人:曹○明)	33,380,507	3.5714%	曹○明	51,564,389	17F-A	24,752,230	全部	69,196,944	B2-93	2,150,000	全部	6,450,000	75,646,944	24,082,555	—	
					25F-A	44,444,714	全部	B2-97		2,150,000	全部						
								B2-98		2,150,000	全部						
8	曹○財	49,843,393	5.3327%	曹○財	76,994,293	10F-C	20,257,320	全部	69,577,603	B5-3	1,650,000	全部	4,950,000	74,527,603	—	2,466,690	
					11F-D	23,005,924	全部	B5-11		1,650,000	全部						
					24F-D	26,314,359	全部	B5-22		1,650,000	全部						
9	曹○籐	50,347,234	5.3866%	曹○籐	77,772,509	13F-A	23,493,287	全部	77,865,309	B3-71	2,050,000	全部	6,250,000	84,115,309	6,342,800	—	
					15F-E	26,065,268	全部	B3-72		2,050,000	全部						
					22F-E	28,306,754	全部	B2-82		2,150,000	全部						
10	曹○勝	54,546,332	5.8359%	曹○勝	84,259,568	13F-E	25,582,566	全部	102,793,948	B3-73	2,050,000	全部	8,400,000	111,193,948	26,934,380	—	
					14F-E	25,823,893	全部	B3-74		2,050,000	全部						
					16F-A	24,158,157	全部	B2-87		2,150,000	全部						
					18F-E	27,229,332	全部	B2-88		2,150,000	全部						
11	曹○章	59,639,839	6.3808%	曹○章	92,126,913	15F-B	25,032,767	全部	99,786,788	B3-67	2,050,000	全部	8,200,000	107,986,788	15,859,875	—	
					15F-D	23,890,740	全部	B3-68		2,050,000	全部						
					18F-B	26,023,271	全部	B3-69		2,050,000	全部						
					18F-D	24,840,010	全部	B3-70		2,050,000	全部						
合計		934,670,838			1,443,814,455	47 個	1,434,443,326		1,434,443,326	48 個	100,100,000		100,100,000	1,534,543,326	96,775,673	6,046,802	

表16-2、土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	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)	
1	楓韻開發股份有限公司	1,605,671,103	9F-D	22,563,471	全部	1,407,042,232	B2-92	2,150,000	全部	107,900,000	1,514,942,232	90,728,871		
10F-A	22,773,753	全部	B3-80	2,050,000	全部									
10F-B	23,816,227	全部	B3-79	2,050,000	全部									
10F-D	22,784,675	全部	B3-78	2,050,000	全部									
11F-A	23,049,996	全部	B3-77	2,050,000	全部									
11F-B	24,105,601	全部	B3-76	2,050,000	全部									
11F-C	20,453,987	全部	B3-75	2,050,000	全部									
12F-A	23,271,619	全部	B3-66	2,050,000	全部									
12F-C	20,650,655	全部	B3-60	2,050,000	全部									
12F-D	23,227,128	全部	B4-54	1,850,000	全部									
13F-B	24,569,207	全部	B4-53	1,850,000	全部									
13F-C	20,847,323	全部	B4-52	1,850,000	全部									
13F-D	23,448,332	全部	B4-51	1,850,000	全部									
14F-A	23,714,910	全部	B4-50	1,850,000	全部									
14F-B	24,800,964	全部	B4-49	1,850,000	全部									
14F-C	21,043,991	全部	B4-48	1,850,000	全部									
14F-D	23,669,536	全部	B4-47	1,850,000	全部									
15F-C	21,240,700	全部	B4-46	1,850,000	全部									
16F-C	21,437,367	全部	B4-45	1,850,000	全部									
16F-D	24,111,943	全部	B4-44	1,850,000	全部									
17F-C	21,869,697	全部	B4-43	1,850,000	全部									
17F-D	24,594,322	全部	B4-42	1,850,000	全部									
18F-A	24,999,523	全部	B4-41	1,850,000	全部									
18F-C	22,088,208	全部	B4-40	1,850,000	全部									
19F-A	25,246,816	全部	B4-39	1,850,000	全部									
19F-B	26,280,676	全部	B4-38	1,850,000	全部									
19F-C	22,306,678	全部	B4-37	1,850,000	全部									
19F-D	25,085,742	全部	B4-36	1,850,000	全部									
19F-E	27,498,699	全部	B4-35	1,850,000	全部									
20F-A	25,494,109	全部	B4-34	1,850,000	全部									
20F-B	26,538,128	全部	B4-33	1,850,000	全部									
20F-C	22,525,189	全部	B4-32	1,850,000	全部									

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	更新後													
	實施者名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元				停車位				實分配權利價值 (元) C=A+B	預計繳納差額價金		備註
			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)	
	楓韻開發股份有限公司	1,605,671,103	20F-D	25,331,474	全部		B4-31	1,850,000	全部					
			20F-E	27,768,067	全部		B4-30	1,850,000	全部					
			21F-A	25,741,446	全部		B4-29	1,850,000	全部					
			21F-B	26,795,533	全部		B5-28	1,650,000	全部					
			21F-C	22,743,700	全部		B5-27	1,650,000	全部					
			21F-D	25,577,162	全部		B5-26	1,650,000	全部					
			21F-E	28,037,386	全部		B5-25	1,650,000	全部					
			22F-A	25,988,739	全部		B5-24	1,650,000	全部					
			22F-B	27,052,939	全部		B5-23	1,650,000	全部					
			22F-C	22,962,171	全部		B5-21	1,650,000	全部					
			22F-D	25,822,894	全部		B5-20	1,650,000	全部					
			23F-A	26,236,032	全部		B5-19	1,650,000	全部					
			23F-B	27,310,390	全部		B5-18	1,650,000	全部					
			23F-C	23,180,682	全部		B5-17	1,650,000	全部					
			23F-D	26,068,627	全部		B5-16	1,650,000	全部					
			23F-E	28,576,122	全部		B5-15	1,650,000	全部					
			24F-A	26,483,325	全部		B5-14	1,650,000	全部					
			24F-B	27,567,795	全部		B5-13	1,650,000	全部					
			24F-C	23,399,192	全部		B5-12	1,650,000	全部					
			24F-E	28,845,489	全部		B5-10	1,650,000	全部					
			25F-B	48,137,970	全部		B5-9	1,650,000	全部					
			26F-A	42,337,874	全部		B5-8	1,650,000	全部					
			26F-B	44,968,051	全部		B5-7	1,650,000	全部					
						B5-6	1,650,000	全部						
						B5-5	1,650,000	全部						
						B5-4	1,650,000	全部						
						B5-2	1,650,000	全部						
						B5-1	1,650,000	全部						
合計		1,605,671,103	55 個	1,407,042,232		1,407,042,232	60 個	107,900,000		107,900,000	1,514,942,232	0	90,728,871	

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

本案更新前共計有新北市中和區民樂段12地號等10筆土地，土地面積合計2,175.93m<sup>2</sup>，使用分區為住宅區，其中現有巷道面積為550.61m<sup>2</sup>，其餘土地面積為1,625.32m<sup>2</sup>。更新後本案依地籍整理計畫將權利變換範圍內土地依使用分區合併成2筆地號。其地號依辦理建物所有權測量及第一次登記時地政機關另編地號為準。詳下表17-1、地籍整理計畫表及p.17-2、圖17-1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖。

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，詳p.17-3，表17-2、土地登記清冊表及p.17-10，表17-3、建物登記清冊。

(二) 他項權利登記清冊

本案更新前土地及建物無他項權利登記。

(三) 限制登記清冊

本案更新前土地及建物限制登記內容，詳p.17-14，表17-4、土地限制登記清冊表及p.17-14，表17-5、建物限制登記清冊表。

表17-1、地籍整理計畫表

序號	更新前地號 (中和區民樂段)	面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區	更新後合併 暫編地號	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
1	6	436.54	住宅區	A	550.61	現有巷道
2	7	104.97				
3	8	9.10				
4	9	869.81	住宅區	B	1,625.32	
5	10	112.17				
6	11	119.82				
7	12	120.02				
8	13	130.03				
9	14	129.29				
10	15	144.18				
合計	10筆	2,175.93	--	2筆	2,175.93	

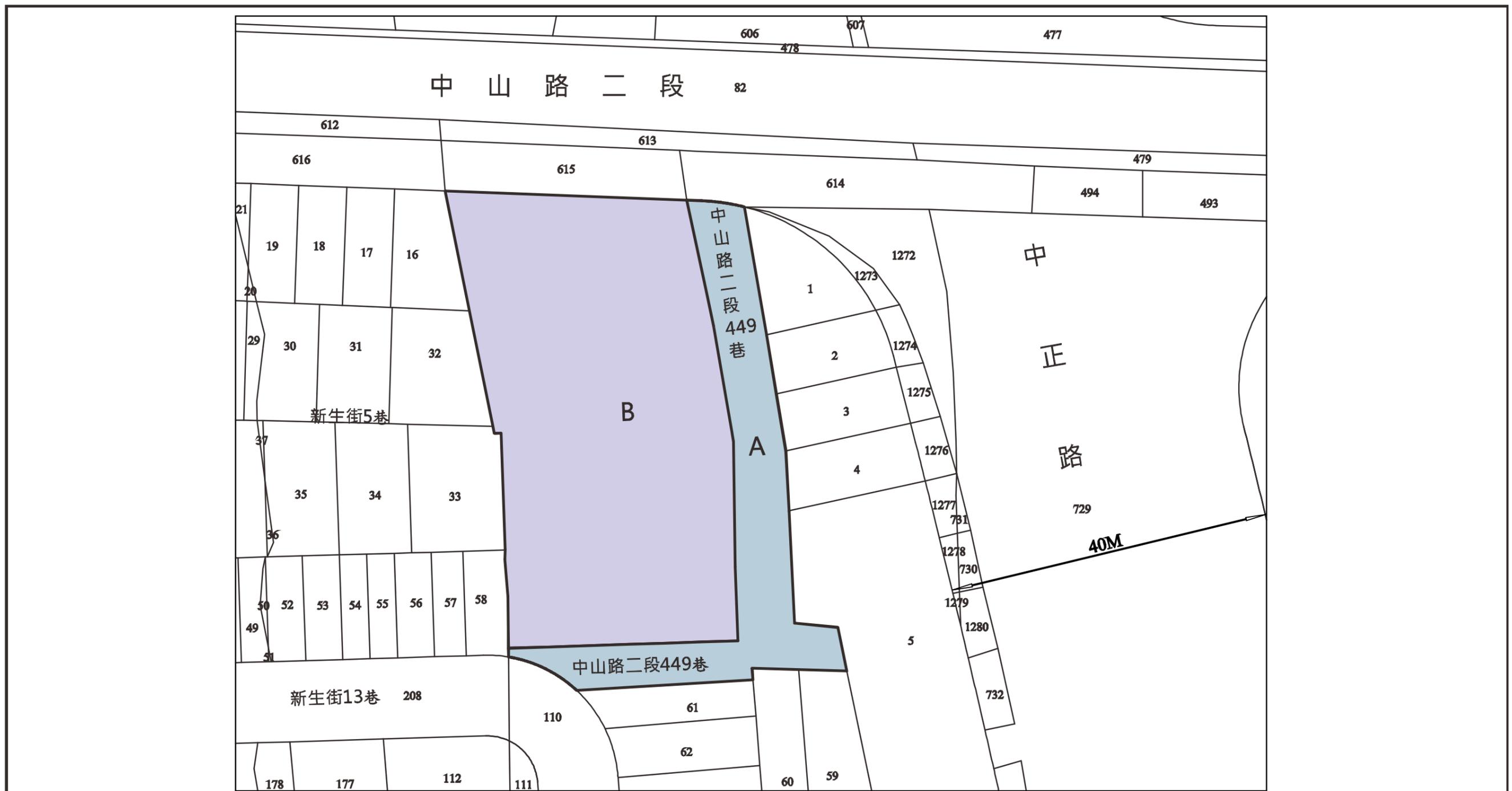


圖 例 及 說 明

指 北



權利變換地區範圍



暫編民樂段A地號



暫編民樂段B地號



圖17-1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖

表17-2、土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形								備註
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部					他項權利部/其他登記事項情形	
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)		
1	6	436.54	12	楓韻開發股份有限公司	全部	A	550.61	楓韻開發股份有限公司	7F-A	827	B3-61	10	9194	
									7F-B	872	B3-62	10		
									7F-C	765	B3-63	10		
									7F-D	846	B3-64	10		
									8F-A	827	B2-101	10		
									8F-B	872	B2-102	10		
									8F-C	765	B2-103	10		
									8F-D	846	B2-104	10		
									9F-A	827	B2-105	10		
									9F-B	872	B2-106	10		
								9F-C	765	B1-108	10			
2	7	104.97	1	曹○金	1/3	A	550.61	曹○金	12F-B	872	B2-83	10	882	
	8	9.10	1		1/3									
3	7	104.97	2	曹○發	1/3	A	550.61	曹○發	12F-E	916	B3-65	10	926	
	8	9.10	2		1/3									
4	7	104.97	4	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	1/3	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	16F-E	916	B2-94	10	2645	
	8	9.10	4		1/3				15F-A	827	B2-95	10		
	10	112.17	4		1/3				17F-B	872	B2-96	10		
	14	129.29	4		1/3									
5	9	869.81	2	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)	全部	A	550.61	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)	3F-A	2066	B3-55	10	22474	
									3F-B	2375	B3-56	10		
									4F-A	2066	B3-57	10		
									4F-B	2375	B3-58	10		
									5F-A	2066	B3-59	10		
									5F-B	2375	B2-81	10		
									6F-A	2066	B2-84	10		
									6F-B	2375	B2-85	10		
									7F-E	916	B2-86	10		
									8F-E	916	B2-89	10		
									9F-E	916	B2-90	10		
									10F-E	916	B2-91	10		
								11F-E	916	B1-107	10			

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形								備註
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)	權利範圍總計 (1/100000)	
6	10	112.17	5	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○來)	1/3	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○來)	16F-B	872	B2-99	10	1808	
	14	129.29	5		1/3				17F-E	916	B2-100	10		
7	10	112.17	6	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○明)	1/3	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○明)	17F-A	827	B2-93	10	2056	
	14	129.29	6		1/3				25F-A	1199	B2-97	10		
8	11	119.82	1	曹○財	全部	A	550.61	曹○財	10F-C	765	B5-3	10	2487	
									11F-D	846	B5-11	10		
									24F-D	846	B5-22	10		
9	12	120.02	1	曹○籐	全部	A	550.61	曹○籐	13F-A	827	B3-71	10	2689	限制登記事項: 預告登記請求權人: 曹○惠、曹○玲
									15F-E	916	B3-72	10		
									22F-E	916	B2-82	10		
10	13	130.03	1	曹○勝	全部	A	550.61	曹○勝	13F-E	916	B3-73	10	3615	限制登記事項: 預告登記請求權人: 曹○菁、曹○珠
									14F-E	916	B3-74	10		
									16F-A	827	B2-87	10		
									18F-E	916	B2-88	10		
11	15	144.18	1	曹○章	全部	A	550.61	曹○章	15F-B	872	B3-67	10	3476	
									15F-D	846	B3-68	10		
									18F-B	872	B3-69	10		
									18F-D	846	B3-70	10		
12						A	550.61	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	9F-D	846	B2-92	10	47748	
									10F-A	827	B3-80	10		
									10F-B	872	B3-79	10		
									10F-D	846	B3-78	10		
									11F-A	827	B3-77	10		
									11F-B	872	B3-76	10		
									11F-C	765	B3-75	10		
									12F-A	827	B3-66	10		
									12F-C	765	B3-60	10		
									12F-D	846	B4-54	10		
									13F-B	872	B4-53	10		
									13F-C	765	B4-52	10		
									13F-D	846	B4-51	10		
					14F-A	827	B4-50	10						

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形											
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部					備註				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)		權利範圍總計 (1/100000)	他項權利部/其他登記事項情形		
12						A	550.61	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	14F-B	872	B4-49	10	47748				
											14F-C	765			B4-48	10	
												14F-D			846	B4-47	10
												15F-C			765	B4-46	10
												16F-C			765	B4-45	10
												16F-D			846	B4-44	10
												17F-C			765	B4-43	10
												17F-D			846	B4-42	10
												18F-A			827	B4-41	10
												18F-C			765	B4-40	10
												19F-A			827	B4-39	10
												19F-B			872	B4-38	10
												19F-C			765	B4-37	10
												19F-D			846	B4-36	10
												19F-E			916	B4-35	10
												20F-A			827	B4-34	10
												20F-B			872	B4-33	10
												20F-C			765	B4-32	10
												20F-D			846	B4-31	10
												20F-E			916	B4-30	10
												21F-A			827	B4-29	10
												21F-B			872	B5-28	10
												21F-C			765	B5-27	10
												21F-D			846	B5-26	10
												21F-E			916	B5-25	10
												22F-A			827	B5-24	10
												22F-B			872	B5-23	10
												22F-C			765	B5-21	10
								22F-D	846	B5-20	10						
								23F-A	827	B5-19	10						
								23F-B	872	B5-18	10						
								23F-C	765	B5-17	10						
								23F-D	846	B5-16	10						

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形									備註
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部							
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)	權利範圍總計 (1/100000)	他項權利部/其他登記事項情形	
12						A	550.61	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	23F-E	916	B5-15	10	47748		
									24F-A	827	B5-14	10			
									24F-B	872	B5-13	10			
									24F-C	765	B5-12	10			
									24F-E	916	B5-10	10			
									25F-B	1291	B5-9	10			
									26F-A	1254	B5-8	10			
									26F-B	1344	B5-7	10			
											B5-6	10			
											B5-5	10			
											B5-4	10			
											B5-2	10			
							B5-1	10							
1-1	6	436.54	12	楓韻開發股份有限公司	全部	B	1,625.32	楓韻開發股份有限公司	7F-A	827	B3-61	10	9194		
									7F-B	872	B3-62	10			
									7F-C	765	B3-63	10			
									7F-D	846	B3-64	10			
									8F-A	827	B2-101	10			
									8F-B	872	B2-102	10			
									8F-C	765	B2-103	10			
									8F-D	846	B2-104	10			
									9F-A	827	B2-105	10			
									9F-B	872	B2-106	10			
9F-C	765	B1-108	10												
2-1	7	104.97	1	曹○金	1/3	B	1,625.32	曹○金	12F-B	872	B2-83	10	882		
	8	9.10	1						1/3						
3-1	7	104.97	2	曹○發	1/3	B	1,625.32	曹○發	12F-E	916	B3-65	10	926		
	8	9.10	2						1/3						
4-1	7	104.97	3	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	1/3	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	16F-E	916	B2-94	10	2645		
	8	9.10	3						1/3	15F-A	827	B2-95			10
	10	112.17	4						1/3	17F-B	872	B2-96			10
	14	129.29	4						1/3						

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形									備註		
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部					他項權利部/其他登記事項情形				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)		權利範圍總計 (1/100000)			
5-1	9	869.81	2	中華民國 (管理者: 內政部警政署警察通訊所)	全部	B	1,625.32	中華民國 (管理者: 內政部警政署警察通訊所)	3F-A	2066	B3-55	10	22474				
									3F-B	2375	B3-56	10					
									4F-A	2066	B3-57	10					
									4F-B	2375	B3-58	10					
									5F-A	2066	B3-59	10					
									5F-B	2375	B2-81	10					
									6F-A	2066	B2-84	10					
									6F-B	2375	B2-85	10					
									7F-E	916	B2-86	10					
									8F-E	916	B2-89	10					
									9F-E	916	B2-90	10					
									10F-E	916	B2-91	10					
									11F-E	916	B1-107	10					
6-1	10	112.17	5	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○來)	1/3	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○來)	16F-B	872	B2-99	10	1808				
	14	129.29	5		1/3						17F-E	916			B2-100	10	
7-1	10	112.17	6	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○明)	1/3	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人: 曹○明)	17F-A	827	B2-93	10	2056				
	14	129.29	6		1/3							25F-A			1199	B2-97	10
																B2-98	10
8-1	11	119.82	1	曹○財	全部	B	1,625.32	曹○財	10F-C	765	B5-3	10	2487				
												11F-D			846	B5-11	10
												24F-D			846	B5-22	10
9-1	12	120.02	1	曹○籐	全部	B	1,625.32	曹○籐	13F-A	827	B3-71	10	2689	限制登記事項: 預告登記請求權人: 曹○惠、曹○玲			
												15F-E			916	B3-72	10
												22F-E			916	B2-82	10
10-1	13	130.03	1	曹○勝	全部	B	1,625.32	曹○勝	13F-E	916	B3-73	10	3615	限制登記事項: 預告登記請求權人: 曹○菁、曹○珠			
												14F-E			916	B3-74	10
												16F-A			827	B2-87	10
												18F-E			916	B2-88	10
11-1	15	144.18	1	曹○章	全部	B	1,625.32	曹○章	15F-B	872	B3-67	10	3476				
												15F-D			846	B3-68	10
												18F-B			872	B3-69	10
												18F-D			846	B3-70	10

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形											
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部					備註				
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)		權利範圍總計 (1/100000)	他項權利部/其他登記事項情形		
12-1						B	1,625.32	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	9F-D	846	B2-92	10	47748				
											10F-A	827			B3-80	10	
												10F-B			872	B3-79	10
												10F-D			846	B3-78	10
												11F-A			827	B3-77	10
												11F-B			872	B3-76	10
												11F-C			765	B3-75	10
												12F-A			827	B3-66	10
												12F-C			765	B3-60	10
												12F-D			846	B4-54	10
												13F-B			872	B4-53	10
												13F-C			765	B4-52	10
												13F-D			846	B4-51	10
												14F-A			827	B4-50	10
												14F-B			872	B4-49	10
												14F-C			765	B4-48	10
												14F-D			846	B4-47	10
												15F-C			765	B4-46	10
												16F-C			765	B4-45	10
												16F-D			846	B4-44	10
												17F-C			765	B4-43	10
												17F-D			846	B4-42	10
												18F-A			827	B4-41	10
												18F-C			765	B4-40	10
								19F-A	827	B4-39	10						
								19F-B	872	B4-38	10						
								19F-C	765	B4-37	10						
								19F-D	846	B4-36	10						
								19F-E	916	B4-35	10						
								20F-A	827	B4-34	10						
								20F-B	872	B4-33	10						
								20F-C	765	B4-32	10						
								20F-D	846	B4-31	10						

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形									
	標示部 (新北市中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部					備註		
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 (1/100000)	車位編號	權利範圍 (1/100000)	權利範圍總計 (1/100000)	他項權利部/其他登記事項情形	
12-1						B	1,625.32	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	20F-E	916	B4-30	10	47748		
									21F-A	827	B4-29	10			
									21F-B	872	B5-28	10			
									21F-C	765	B5-27	10			
									21F-D	846	B5-26	10			
									21F-E	916	B5-25	10			
									22F-A	827	B5-24	10			
									22F-B	872	B5-23	10			
									22F-C	765	B5-21	10			
									22F-D	846	B5-20	10			
									23F-A	827	B5-19	10			
									23F-B	872	B5-18	10			
									23F-C	765	B5-17	10			
									23F-D	846	B5-16	10			
									23F-E	916	B5-15	10			
									24F-A	827	B5-14	10			
									24F-B	872	B5-13	10			
									24F-C	765	B5-12	10			
									24F-E	916	B5-10	10			
									25F-B	1291	B5-9	10			
									26F-A	1254	B5-8	10			
					26F-B	1344	B5-7	10							
							B5-6	10							
							B5-5	10							
							B5-4	10							
							B5-2	10							
							B5-1	10							
合計	10 筆	2,175.93		11 人					98920		1080	100000			

表17-3、建物登記清冊

更新後變動情形

項目		標示部										所有權部		備註		
序號	分配單元編號		建物坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積		共用部份面積 (m <sup>2</sup> )		所有權人 (管理者)	權利 範圍	他項權利部/其他登 記事項情形
	建物	車位	權利種類	地號 (1)	地號 (2)	主建物分擔基 地權利範圍 (1/100000)	車位分擔基 地權利範圍 (1/100000)			雨遮 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	建物：5,718.99 m <sup>2</sup> 權利範圍	車位：3,839.25 m <sup>2</sup> 權利範圍			
1	7F-A	B3-61	所有權	A	B	827	10	7	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044	楓韻開發股份有限公司	全部	
	7F-B	B3-62				872	10	7	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	7F-C	B3-63				765	10	7	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	7F-D	B3-64				846	10	7	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	8F-A	B2-101				827	10	8	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	8F-B	B2-102				872	10	8	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	8F-C	B2-103				765	10	8	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	8F-D	B2-104				846	10	8	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	9F-A	B2-105				827	10	9	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	9F-B	B2-106				872	10	9	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	9F-C	B1-108				765	10	9	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
2	12F-B	B2-83	所有權	A	B	872	10	12	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044	曹○金	全部	
3	12F-E	B3-65	所有權	A	B	916	10	12	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044	曹○發	全部	
4	16F-E	B2-94	所有權	A	B	916	10	16	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044	信託銀行：第一商業銀 行股份有限公司（委託 人：曹○旺）	全部	
	15F-A	B2-95				827	10	15	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	17F-B	B2-96				872	10	17	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
5	3F-A	B3-55	所有權	A	B	2066	10	3	217.51	7.82	16.36	209/10000	93/10044	中華民國 (管理者：內政部警政 署警察通訊所)	全部	
	3F-B	B3-56				2375	10	3	238.67	21.10	18.12	240/10000	93/10044		全部	
	4F-A	B3-57				2066	10	4	217.51	7.82	16.36	209/10000	93/10044		全部	
	4F-B	B3-58				2375	10	4	238.67	21.10	18.12	240/10000	93/10044		全部	
	5F-A	B3-59				2066	10	5	217.51	7.82	16.36	209/10000	93/10044		全部	
	5F-B	B2-81				2375	10	5	238.67	21.10	18.12	240/10000	93/10044		全部	
	6F-A	B2-84				2066	10	6	217.51	7.82	16.36	209/10000	93/10044		全部	
	6F-B	B2-85				2375	10	6	238.67	21.10	18.12	240/10000	93/10044		全部	
	7F-E	B2-86				916	10	7	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	8F-E	B2-89				916	10	8	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	9F-E	B2-90				916	10	9	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
10F-E	B2-91	916	10	10	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044	全部						
11F-E	B1-107	916	10	11	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044	全部						

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																
項目			標示部										所有權部		備註	
序號	分配單元編號		建物坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積		共用部份面積 (m <sup>2</sup> )		所有權人 (管理者)	權利 範圍	他項權利部/其他登 記事項情形
	建物	車位	權利種類	地號 (1)	地號 (2)	主建物分擔基 地權利範圍 (1/100000)	車位分擔基 地權利範圍 (1/100000)			雨遮 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	建物：5,718.99 m <sup>2</sup> 權利範圍	車位：3,839.25 m <sup>2</sup> 權利範圍			
6	16F-B	B2-99	所有權	A	B	872	10	16	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○來)	全部	
	17F-E	B2-100				916	10	17	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
7	17F-A	B2-93	所有權	A	B	827	10	17	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○明)	全部	
	25F-A	B2-97				1199	10	25	124.28	8.18	7.86	121/10000	93/10044		全部	
		B2-98					10						93/10044		全部	
8	10F-C	B5-3	所有權	A	B	765	10	10	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044	曹○財	全部	
	11F-D	B5-11				846	10	11	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	24F-D	B5-22				846	10	24	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
9	13F-A	B3-71	所有權	A	B	827	10	13	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044	曹○藤	全部	限制登記事項：預告登記請求權人：曹○惠、曹○玲
	15F-E	B3-72				916	10	15	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	22F-E	B2-82				916	10	22	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
10	13F-E	B3-73	所有權	A	B	916	10	13	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044	曹○勝	全部	限制登記事項：預告登記請求權人：曹○菁、曹○珠
	14F-E	B3-74				916	10	14	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	16F-A	B2-87				827	10	16	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	18F-E	B2-88				916	10	18	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
11	15F-B	B3-67	所有權	A	B	872	10	15	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044	曹○章	全部	
	15F-D	B3-68				846	10	15	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	18F-B	B3-69				872	10	18	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	18F-D	B3-70				846	10	18	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
12	9F-D	B2-92	所有權	A	B	846	10	9	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	全部	
	10F-A	B3-80				827	10	10	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	10F-B	B3-79				872	10	10	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	10F-D	B3-78				846	10	10	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	11F-A	B3-77				827	10	11	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	11F-B	B3-76				872	10	11	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	11F-C	B3-75				765	10	11	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	12F-A	B3-66				827	10	12	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	12F-C	B3-60				765	10	12	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	12F-D	B4-54				846	10	12	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																
項目			標示部										所有權部		備註	
序號	分配單元編號		建物坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積		共用部份面積 (m <sup>2</sup> )		所有權人 (管理者)	權利 範圍	他項權利部/其他登 記事項情形
	建物	車位	權利種類	地號 (1)	地號 (2)	主建物分擔基 地權利範圍 (1/100000)	車位分擔基 地權利範圍 (1/100000)			雨遮 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	建物：5,718.99 m <sup>2</sup> 權利範圍	車位：3,839.25 m <sup>2</sup> 權利範圍			
12	13F-B	B4-53	所有權	A	B	872	10	13	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	全部	
	13F-C	B4-52				765	10	13	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	13F-D	B4-51				846	10	13	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	14F-A	B4-50				827	10	14	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044			
	14F-B	B4-49				872	10	14	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044			
	14F-C	B4-48				765	10	14	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	14F-D	B4-47				846	10	14	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	15F-C	B4-46				765	10	15	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	16F-C	B4-45				765	10	16	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	16F-D	B4-44				846	10	16	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	17F-C	B4-43				765	10	17	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	17F-D	B4-42				846	10	17	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	18F-A	B4-41				827	10	18	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044			
	18F-C	B4-40				765	10	18	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	19F-A	B4-39				827	10	19	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044			
	19F-B	B4-38				872	10	19	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044			
	19F-C	B4-37				765	10	19	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	19F-D	B4-36				846	10	19	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	19F-E	B4-35				916	10	19	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044			
	20F-A	B4-34				827	10	20	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044			
	20F-B	B4-33				872	10	20	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044			
	20F-C	B4-32				765	10	20	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044			
	20F-D	B4-31				846	10	20	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044			
	20F-E	B4-30				916	10	20	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044			
21F-A	B4-29	827	10	21	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044							
21F-B	B5-28	872	10	21	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044							
21F-C	B5-27	765	10	21	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044							
21F-D	B5-26	846	10	21	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044							
21F-E	B5-25	916	10	21	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044							
22F-A	B5-24	827	10	22	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044							

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後變動情形																
項目			標示部										所有權部		備註	
序號	分配單元編號		建物坐落					層次	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	附屬建物面積		共用部份面積 (m <sup>2</sup> )		所有權人 (管理者)	權利 範圍	他項權利部/其他登 記事項情形
	建物	車位	權利種類	地號 (1)	地號 (2)	主建物分擔基 地權利範圍 (1/100000)	車位分擔基 地權利範圍 (1/100000)			雨遮 (m <sup>2</sup> )	陽台 (m <sup>2</sup> )	建物：5,718.99 m <sup>2</sup> 權利範圍	車位：3,839.25 m <sup>2</sup> 權利範圍			
12	22F-B	B5-23	所有權	A	B	872	10	22	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	全部	
	22F-C	B5-21				765	10	22	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	22F-D	B5-20				846	10	22	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	23F-A	B5-19				827	10	23	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	23F-B	B5-18				872	10	23	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	23F-C	B5-17				765	10	23	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	23F-D	B5-16				846	10	23	83.45	8.14	7.44	86/10000	93/10044		全部	
	23F-E	B5-15				916	10	23	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	24F-A	B5-14				827	10	24	82.34	5.92	8.50	84/10000	93/10044		全部	
	24F-B	B5-13				872	10	24	87.47	6.33	8.26	88/10000	93/10044		全部	
	24F-C	B5-12				765	10	24	76.49	5.04	7.96	77/10000	93/10044		全部	
	24F-E	B5-10				916	10	24	87.60	10.66	8.89	93/10000	93/10044		全部	
	25F-B	B5-9				1291	10	25	132.32	10.39	8.38	131/10000	93/10044		全部	
	26F-A	B5-8				1254	10	26	124.28	14.61	7.86	127/10000	93/10044		全部	
	26F-B	B5-7				1344	10	26	132.32	16.60	8.38	136/10000	93/10044		全部	
		B5-6					10								93/10044	全部
	B5-5		10							93/10044	全部					
	B5-4		10							93/10044	全部					
	B5-2		10							93/10044	全部					
	B5-1		10							93/10044	全部					
合計	102 戶	108 個														

表17-4、土地限制登記清冊表

編號	更新前原載情形								更新後變更情形							備註	
	標示部		登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	權利 種類	限制登記 事項	原文號	土地標示部			所有權 人管理 人)	權利範圍 (1/100000)	權利 種類	限制登記事項		原文號
	地號	面積 (m <sup>2</sup> )							地號 (1)	地號 (2)	面積 (m <sup>2</sup> )						
1	12	120.02	1	曹○籐	全部	所有權	預告登記請求 權人：曹○惠 、曹○玲	100年11月22日 100北中地登字 第286810號	A	B	2,175.93	曹○籐	2689	所有權	預告登記請求 權人：曹○惠 、曹○玲	100年11月22日 100北中地登字 第286810號	
2	13	130.03	1	曹○勝	全部	所有權	預告登記請求 權人：曹○菁 、曹○珠	100年11月22日 北中地登字第 286800號	A	B	2,175.93	曹○勝	3615	所有權	預告登記請求 權人：曹○菁 、曹○珠	100年11月22日 北中地登字第 286800號	

表17-5、建物限制登記清冊表

編號	更新後變更情形								備註
	分配單元 編號	車位編號	建物坐落地號		所有權人 (管理者)	權利範圍 (1/100000)	權利 種類	限制登記事項	
1	13F-A	B3-71	A	B	曹○籐	2689	所有權	預告登記請求權人： 曹○惠、曹○玲	100年11月22日100北 中地登字第286810號
	15F-E	B3-72							
	22F-E	B2-82							
2	13F-E	B3-73	A	B	曹○勝	3615	所有權	預告登記請求權人： 曹○菁、曹○珠	100年11月22日北中地 登字第286800號
	14F-E	B3-74							
	16F-A	B2-87							
	18F-E	B2-88							

壹拾捌、實施進度

表18-1、都市更新事業實施進度表

序號	作業項目	103年		104年	105年												106年		106年		107年												108年			
		11月	12月	1月-12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月-12月	1月-12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
1	事業計畫暨權利變換計畫核定公告	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
2	申請拆除及建造執照								■																											
3	改良物殘餘價值補償								■																											
4	申請更新期間稅捐減免								■																											
5	土地補償金發放作業									■																										
6	地上物騰空拆除										■																									
7	工程施工											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
8	申請使用執照																																			
9	送水送電																																			
10	申請測量																																			
11	釐正圖冊																																			
12	接管																																			
13	計算及找補差額價金																																			
14	產權登記																																			
15	申請更新後稅捐減免																																			
16	更新成果備查																																			

壹拾玖、其他應加表明事項

本案於權利變換程序無其他應加表明事項。

附錄壹、實施者證明文件

(一) 公司變更登記表

楓韻開發 股份有限公司變更登記表

變更預查編號: 2 5 1 3 9 3 3 2

公司統一編號: ( )

公司聯絡電話: ( )

僑外投資事業:  是  否 公開發行:  是  否

陸資:  是  否

原名稱: 楓韻開發 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	楓韻開發 股份有限公司		
V 二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	( 106 ) 台北市大安區義安里敦化南路 2 段 99 號 28 樓		
三、代表公司負責人	徐 楓	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
七、股份總數	13,550,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 13,550,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	3 人自 102 年 6 月 10 日至 105 年 6 月 9 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 102 年 6 月 10 日至 105 年 6 月 9 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	100 年 5 月 31 日		

※變更登記日期文號: 10287646800 ※

公務記載蓋章欄

102.9.-5

公司登記表專用章(5)

- (一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等, 申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金等致公司資本不實, 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。

楓韻開發 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製, 未使用之欄位可自行刪除, 若本頁不足使用, 請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁, 請於頁尾勾選一項, 並請勿刪除。

十二、本次股本增加明細 (股本若為8、9、10、11之併購者, 請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	元	
		2. 現金以外財產	元	
		3. 股份交換	元	
		4. 認股權憑證轉換股份	元	
	權益科目調整	5. 資本公積	元	
		6. 法定盈餘公積	元	
		7. 股息及紅利	元	
	併購	8. 合併	元	
		9. 分割受讓	元	
		10. 股份轉換	元	
		11. 收購	元	
	其他	12. 債權抵繳股款	元	
		13. 公司債轉換股份	元	
		元		
十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	元	2. 退還股款	元
	3. 註銷庫藏股	元	4. 合併銷除股份	元
	5. 分割減資	元	6. 收回特別股	元
			元	
			元	
			元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司 公司名稱	
	年 月 日			
	年 月 日			

有續頁請打  V

無續頁請打

公務記載蓋章欄

102.9.-5

公司登記表專用章(5)

10287646800

楓韻開發 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1.	H701010	住宅及大樓開發租售業。
2.	H701020	工業廠房開發租售業。
3.	H701040	特定專業區開發業。
4.	H701050	投資興建公共建設業。
5.	H701060	新市鎮、新社區開發業。
6.	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。
7.	H701080	都市更新重建業。
8.	H701090	都市更新整建維護業。
9.	H702010	建築經理業。
10.	H703090	不動產買賣業。
11.	H703100	不動產租賃業。
12.	H703110	老人住宅業。
13.	H705010	國有非公用財產代管業。
14.	E801010	室內裝潢業。
15.	F401010	國際貿易業。
16.	J503010	景觀、室內設計業。
17.	JE01010	租賃業。
18.	I103060	管理顧問業。
19.	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務。

有續頁請打  v

無續頁請打



公務記載蓋章欄

10287646800

楓韻開發 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。  
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓 名 (或 法 人 名 稱)	身 分 證 號 (或 法 人 統 一 編 號)	持 有 股 份 (股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)				
1	董 事 長	徐 楓		12,000,000 股
( ) Flat A, 23/F, Block 2, Garden Terrace, 8A Old Peak Road, Hong Kong				
2	董 事	李		12,000,000 股
( 2 4 1 ) 新北市三重區中正北路 145 巷 6 弄 9 號 5 樓				
3	董 事	林		12,000,000 股
( 2 3 5 ) 新北市中和區安順里 24 鄰保健路 106 巷 44 號				
4	監 察 人	顏		0 股
( 1 0 6 ) 台北市大安區和平東路 2 段 96 巷 15 弄 22 之 4 號				

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
(郵遞區號) 法 人 所 在 地			
1	~ 3	英屬維京群島商 OCEANFAR LIMITED	1499693
( ) P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands			

有續頁請打

無續頁請打  v



公務記載蓋章欄

10287646800

(二) 代表人身分證

中華民國國民身分證

僅供楓韻開發(股)公司新北市中和區民樂段都市更新案使用

姓名 徐 楓

出生年月日 民國 39 年 8 月 17 日

發證日期 民國95年9月12日(北市)換發

性別 女

父 徐 明 母(性) 楊 素 英

配偶

出生地 臺灣省臺北縣

住址

僅供楓韻開發(股)公司新北市中和區民樂段都市更新案使用

178506000

僅供證明使用 不具其效力



附錄貳、建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面牆	外觀採山型磚或高級磁磚搭配石材設計	連友大理石有限公司	三級
	背面牆		翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社	三級
	側面牆		冠軍、馬可貝里、伊奈、三洋	三級
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部灌漿) 牆面刷環保乳膠漆	普聖實業有限公司 創加實業有限公司 詠星興工程有限公司 俊丞工程有限公司 ICI、虹牌、青葉	三級
	一樓門廳	天然石材搭配其他裝飾飾材 整體造型設計	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社	三級
	2F 以上梯廳	石材及拋光石英磚搭配木作 裝飾	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社	三級
	公共樓梯間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	1F 店面室內空間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	2F 以上室內空間	環保水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級
	浴廁	岩面磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
	陽臺	防霉抗菌磁磚	冠軍、馬可貝里、伊奈、三洋	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI、虹牌、青葉強生、鍾淵、美特耐	三級
	三、地坪(含門檻)	一樓門廳	鋪設天然石材搭配拋光石英 磚及其他裝飾飾材整體造型 設計	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社吉喆有限公司
1F 以上梯廳		高級拋光石英磚或石材鋪設	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鈺企業社吉喆有限公司	三級
公共樓梯間		高級止滑石英地磚	精工、全新、白馬、廷維	三級
1F 店面室內空間		進口花崗石或大理石材	連友大理石有限公司、翔聯企 業股份有限公司、斐鈺企業社	三級
2F 以上室內空間		高級拋光石英磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
浴廁		採止滑地磚	冠軍、馬可貝里、三洋、白馬	三級
陽臺		防滑石英磚	精工、全新、三和、白馬	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表					
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)	
	地下室	EXPOXY	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行 鴻勝樹脂有限公司	三級	
	屋頂	整體粉光+自黏性防水膜+PS 隔熱板+鋼筋網+混凝土+仿 古磚	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行 鴻勝樹脂有限公司	三級	
四、平頂	一樓門廳	整體造型天花及藝術燈飾	大形國際設計工程有限公司 卓見綜合企劃有限公司 揚庭工程有限公司 裕祥室內裝修有限公司	三級	
	1F 以上梯廳	整體設計造型天花搭配環 保、省電之高效率照明燈具	大形國際設計工程有限公司 卓見綜合企劃有限公司 揚庭工程有限公司 裕祥室內裝修有限公司	三級	
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級	
	1F 店面室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級	
	2F 以上室內空間	平頂漆、乳膠漆加線板，廚 房採用暗架天花刷防霉漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級	
	浴廁	暗架天花刷防霉漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級	
	陽臺	晴雨漆	ICI、長城、虹牌、青葉等	三級	
	地下室	防水水泥漆	ICI、長城、虹牌、青葉等 強生、鍾淵、美特耐	三級	
	五、電梯設備	—	12-17 人份.120M/min.23 停 4 台.停電時緊急發電機電源能 啟動電梯設備.緊急求救按鈕. 對講機.防夾門檔.故障就近樓 層開啟功能.閉路電視監控系 統.控制箱開關時間.照明燈及 通風扇.無人乘坐時自動關閉 控制.殘盲設施.點字.入口處 採雙側安全門檔.防止超載裝 置.電梯啟動採感應讀卡系統. 另設按錯取消功能(緊急升降 機除外).門框採小型門框加 異型石材及鏡面不銹鋼蝕花 門扇.車廂地坪鋪設石材.門板 採用不銹	中國菱電、永大、崇友	三級

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
六、浴室設備		馬桶：採用 KERAMAG、KOHLER、HCG TOTO 或同等級馬桶。 面盆：採用 KERAMAG、KOHLER、HCG TOTO 或同等級面盆 龍頭：採用 LUXE HOME、HANSGROHE GROHE HCG 或同等品之臉盆、浴缸、淋浴龍頭。 浴缸：採壓克力或銅板搪瓷浴缸 衛浴配件：採用高級豪華系列（毛巾桿、置物架等），另配置玻璃明鏡。	KERAMAG.KOHLER.HCG.TOTO LUXE HOME.HANSGROHE.GROHE 新龍 潤鋒 隆晟 欣和光	二級
七、廚具設備		整體式廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面 2.不銹鋼單洗槽 3.三口式瓦斯爐 4.烘碗機 5.冷熱單槍龍頭 6.附加烤箱、多功能籃架、淨水器	KOHLER 東禾.雅登 櫻花.佳適多	二級
八、停車設備		停車場設排氣機，自動定時開關控制風機運轉，管理方便並節約用電。 加設一氧化碳偵測器配合排風設備，隨時監控空氣品質，以維人車安全。 地坪採整體粉光並耐磨處理，牆面刷水泥漆並設警告標示。 停車場內均設自動泡沫滅火設備，以確保人員、車輛安全。 停車場入口設置 CCTV 監視系統，並於停車場內適當地點設置 CCTV 及緊急按鈕。 停車場設定點求救及無線求救閃光喇叭	NOBEL.AMANO,VITEC,SCS SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA VGSE,TSM,SOYAL,SCS, NOBEL.AMANO,VITEC,SCS NOFEL,ROOT,CEOS VITEC 晉旺 宗亞 漢軍 佑寧 澄易	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
九、電氣設備	總開關	各住戶採單相三線 200/110V 供電，10 迴路+無容絲斷路器或漏電斷路器。	斷路器採士林 東元 台芝 伍菱。 電線採太平洋、華新麗華、宏泰、大亞等廠牌。	三級
	各戶配備	各戶玄關燈感應延遲式整組式燈具，二樓以上公共梯廳照明皆採感應式照明設備。各房 2 燈 2 開關 3 插座。	國際、東芝、日立、羅格朗、神保等品牌	三級
	抽風設備	各浴室附贈四合一浴室暖風乾燥換氣機，並設計獨立管路排氣。	康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟	三級
	緊急供電設備	一、地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備以提高居住品質。此緊急發電機於停電時專供緊急電梯、污廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、安全系統等正常使用。二、各戶冰箱、電視及一只燈具接緊急發電機電源。解決停電時食物損壞之問題，確保停電時的基本需求。。	東元.中興.大同	三級
十、通風工程及空調設備	各戶配備	採分離式空調系統規劃，將於適當位置統一劃設主機擺放區域，以維護本大樓整體立面景觀，並預留空調套管，各戶設全熱交換器。	國際、東元、歌林、禾聯、日立、三菱 康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟 阿拉斯加	三級
	地下室	地下停車場裝設一氧化碳偵測器連動通風設備，達到防災及安全保障功能。	高智、順光、泰霖 宗亞、澄易、佑寧、漢軍	三級
十一、景觀工程	植栽與綠化	植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	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司 順興園藝有限公司 承園景觀工程有限公司	三級
	庭園與造景	整體植栽造景，原石步道自然呈現，屋頂層設置空中花園、交誼區等休閒設施	老圃造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司 順興園藝有限公司 承園景觀工程有限公司	三級

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	一樓後圍牆除設 CCTV 監視及雙軌紅外線偵測感應器。公共設備(如蓄水池、消防水池、電梯、各類泵浦、公共照明及消防保全、停車場排風系統)納入電腦監視, 警訊號連接監控主機, 除不正常運轉時發生警報外, 並定時列印備維護清單, 提供維護管理作業。 公共水箱蓋加鎖並設監視設備, 污廢水槽設水位監測器, 發電機油槽設置油量不足警示, 如有異常, 警訊號連接監控主機。	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA VGSE,TSM,SOYAL,SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	三級
	入口門廳	入口門廳設顯像式對講機。社區重點位置、車道出入口採用夜視攝影機。屋頂平台出入口設監視系統。迎賓大廳、電梯車廂, 採用半球型攝影機。停車場設高解析攝影機。並於管理中心採用高解析、高容量數位壓縮錄影系統, 保障住戶安全。社區重要入口設置感應式讀卡機, 嚴密管制人員進出, 並配有反脅迫系統。 地上停車場、地下一樓公共設施及屋頂於定點設緊急押扣、對講機, 安全有保障 設置巡邏點, 安全人員定時巡視並紀錄, 隨時掌控安全	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	三級
	各戶大門	各戶大門:採用鑄鋁防爆門加設磁簧感知器及防盜設定與保全系統連線以防盜賊侵入	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 東修 金亞 元帥	三級
	各戶門窗	前後門及陽台窗戶設置磁簧感知器與保全系統連線以防盜賊侵入 廚房設置瓦斯偵測器確保瓦斯使用安全	SAMPO.VITEC CAMTI,LILIN,VID,KCA BIOSCRYPT.VITEC VGSE,TSM,SOYAL,SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 大同 中華 力霸 永欣	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十三、消防設備		消防設備依消防審圖, 包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫室、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、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)、緊急發電機及消防設備安裝等	國介 遠東 泰新 利達 德安 清谷	不列入自評項目
十四、視訊及網路		設光纖到府 設宅內箱設備整合視訊網路	宇通 宗亞 晉旺	

## 附錄參、國有土地往返公文

楓韻開發股份有限公司 函



通訊地址：臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

受文者：內政部警政署警察通訊所 聯絡人：白裕全

電話：02-7711-3358轉29

傳真：02-2708-0042

發文日期：民國 103 年 06 月 27 日

發文字號：(103)楓韻合中山二字第 1030627001 號

正本：內政部警政署警察通訊所

主旨：本公司「擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」（下稱本案）選配截止通知，兼復貴所 103 年 06 月 24 日警通後字第 1030850302 號函，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本公司為辦理本案於民國 103 年 05 月 22 日寄發本案權利分配申請通知及相關文件（函號：(103)楓韻合中山二字第 1030522001 號），並定於民國 103 年 05 月 23 日至 103 年 06 月 24 日為選配期間，供台端選配更新後房地及車位。
- 二、本案權利變換選配期間已於民國 103 年 06 月 24 日截止，截至目前統計無重複選配情形，因貴所之更新後應分配土地及建物已達最小分配單元，未於期限內提出分配申請，應以公開抽籤方式確定更新後應分配房屋及車位位置，以維貴所之權益，至於公開抽籤時間、地點，俟本公司完成相關作業程序後，另行通知。
- 三、貴所建議以同一更新單元申請兩張建築執照方式辦理申請乙節，說明如下：
  - (一) 本案公有土地所有權人為 1 人及私有土地所有權人為 10 人，所有權人共計 11 人。
  - (二) 為滿足及達到地主重建後所需房屋坪數，本案除申請法定基準容積外，另須透過都市更新獎勵及容積移轉辦法等方式，才能達到私有土地所有權人之需求。
  - (三) 依都市更新設計原則要求一戶一車位（註 1）、且須坡道平面車位停車（註 2）；又加上本案地下室開挖率之限制（開挖率＝建蔽率 50%＋10%＝60%）（註 3）。因此：
    1. 本案公、私有土地可建築空間，其長與寬各約 25m 至 30m 間。
    2. 因開挖率、法定退縮（註 4）及棟距（註 5）等獎勵申請限制，

上述可建空間又因此更為縮小。

3. 如公、私有土地不合併申請為一張建築執照作業，而以各別基地申請建築執照（共 2 張），將使得各別基地之汽、機車坡道迴轉空間不足，亦無法以坡道平面車位停車。（圖示，詳如附件 1）
- (四) 基於上述說明，本案不是興建幾棟之問題，而於都市更新作業下僅興建一棟，方能滿足各方需求且達都市更新之相關法規規定。

四、另關於貴所對本案重建完成後，公有管理機關進駐之公寓大廈管理費編列問題，本公司建議如下：

- (一) 本案依據「都市更新條例第 29 條」事業計畫暨權利變換合併辦理，以簡化都市更新審議流程及完成時間，貴所須先參與權利變換選配房屋及車位，待貴所選配完成確認後，由本公司依房屋、車位數量編列管理費預算，並由本公司予以捐贈，其費用由本公司自行吸收，不納入權利變換總費用。
- (二) 例如：本公司同意編列支付 15 年管理費，貴所選配之房屋面積及車位數各為 1000 坪及 20 位（概算）。（詳細表列，詳如附件 2）其管理費概算總金額為：
  1. 房屋：65（元/坪）×1000（坪）×12（月）×15（年）＝11,700,000 元
  2. 車位：400（元/位）×20（位）×12（月）×15（年）＝1,440,000 元
 本公司擬提供 15 年之管理費總金額共為：
 
$$11,700,000 \text{ 元} + 1,440,000 \text{ 元} = 13,140,000 \text{ 元。}$$
- (三) 上述所提列之管理費，待本案事業計畫暨權利變換審議完成發佈實施後，不論貴所最終保留之房屋、車位數量多寡，皆將此管理費總金額由貴所與本公司協議信託於公正之信託機構。惟如貴所選配房屋、車位低於上述數額或經依法處分財產後，上述管理費數額如有剩餘，建議轉捐贈與慈善公益團體。

五、實施者提案建議：

- (一) 依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：
 

第 7 點之規定：本案之國有土地，土地面積 869.81 m<sup>2</sup>（超過 500.00 m<sup>2</sup>），且占更新單元面積比例 39.97%（已達 25%），已達處理原則第 7 點第 1 項規定按應有之權利價值申請分配更新後之房、地門檻，依此項規定分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

- (二) 本案事業計畫暨權利變換合併辦理，以簡化都市更新審議流程及完成時間，可依 貴所之規劃設計之需求，配合辦理。
- (三) 倘 貴所無法配合本案事業計畫暨權利變換合併辦理，則本公司須分別辦理事業計畫及權利變換審議，將增加審議流程與完成時間，且無法依照通訊所之需求，特別規劃設計。本公司即按原訂規劃設計版本送交審議，未來 貴所僅能就事業計畫通過後之規劃設計版本，參與權利變換選配，對通訊所實為不利。
- (四) 為符合 貴所供作配置宿舍（獨立套房）之需求，且考量不影響本案整體管線配置問題，擬集中於部分樓層作特別規劃設計選請 貴所集中選配房屋於3、4、5、6樓層選配。
- (五) 特別規劃設計如下：（圖示，詳如附件3）
  1. 本案規劃3至6層每層為二戶，每戶7至8間獨立套房，每層共15間獨立套房。
  2. 每戶皆設置公用交誼廳、公用廚房及工作陽台。
  3. 本案原規劃1層五戶設計，已變更規劃設計擴大面積亦減少戶數，進而減少 貴所應選配之車位數量，以一戶一車位為分配原則。
- (六) 為成就雙贏目標，如蒙 貴所同意以上提案建議，實施者亦同意增加編列管理費預算，支付至20年。（詳細表列，詳如附件4）

註1：新北市都市設計審議原則，第3條第1款。

註2：新北市都市設計審議原則，第3條第3款。

註3：都市計畫法新北市施行細則，第37條。

註4：新北市都市設計審議原則，第1條第1款，第2條第1、2款；新北市都市更新建築容積獎勵核算基準，第5條第5款。

註5：新北市都市設計審議原則，第1條第2款。

附件：附件1：汽、機車坡道迴轉空間不足圖

附件2：支付15年管理費預算表

附件3：第3、4、5、6樓層，特別規劃設計圖

附件4：支付20年管理費預算表

董事長

徐 楓



檔 號：

保存年限：

內政部警政署 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段7號  
 聯絡人：專員劉柏陞  
 聯絡電話：自動02-23512260警用7226292  
 傳真電話：自動02-23945095  
 電子信箱：poshen33@npa.gov.tw

受文者：本署警察通訊所

發文日期：中華民國103年8月15日

發文字號：警署後字第1030132403號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴所經管位於新北市中和區民樂段9地號參與都市更新案，依權利變換後之權利價值選配更新後房地情形及實施者代繳都市更新後選配房地管理費一案，請 查照。



說明：

一、復 貴所103年7月8日警通後字第1030850346號函。

二、請本署核示旨揭都市更新後之房地選配是否妥適部分：

(一)旨揭土地現為 貴所中和職務宿舍及倉庫使用，貴所為本都市更新案最大土地業主，權利價值轉換價值高達新臺幣（下同）6億361萬4,756元，而 貴所依此權利價值所選配之樓層與用途已遠超過目前僅7人借用職務宿舍與倉庫使用之需求，則後續多餘之廳舍空間，貴所若無實際之使用需求，則將面臨廳舍閒置而未活化運用之疑慮，且後續亦有遭檢討而需變更為非公用財產繳回財政部國有財產署之問題。

(二)本案為實施者發起之都市更新計畫，非屬公辦之都市更新，目前尚屬洽談權利轉換階段，亦尚未經新北市政府審議通過，爰請審慎評估本案之必要性，並以國有財產活化運用之高度為考量，確實檢討未來之使用需求，使資產配置更具運用效益；另請再與實施者研商本案可分配之權值轉換，評估採獨棟興建 貴所需求之職務宿舍與倉庫之可行性，

檔 號：  
保存年限：

內政部警政署警察通訊所 函

地址：11681臺北市文山區萬盛街15號之1  
承辦人：技士包鍾逸  
聯絡電話：自動(02)29319364、警用7245107  
傳真電話：自動(02)89352563、警用7245104  
電子信箱：f75675@npta.gov.tw

10682  
臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

受文者：楓韻開發股份有限公司

發文日期：中華民國103年8月18日  
發文字號：警通後字第1030005151號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴公司擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案，有關建議本所選配完成後房屋及車位管理費預算，由 貴公司以開立於公營行庫指定用途之信託帳戶方式，代本所繳交為期20年管理費方案之適法性，請函請主管機關解釋釐清後覆知，請 查照。

說明：依據內政部警政署103年8月15日警署後字第1030132403號函及 貴公司103年6月27日(103)楓韻合中山二字第1030627001號函辦理。

正本：楓韻開發股份有限公司  
副本：

所長 沈伯陽 休假

副所長 紀東水 代行

如此，本案所分配之廳舍具獨立性，且可免除後續管理費繳納問題。

(三)規劃職務宿舍時，應遵照行政院103年3月28日院授財產公字第10235004711號函修正之宿舍管理手冊之每戶最大面積規定(按：單房間職務宿舍每戶以33平方公尺為限，多房間職務宿舍每戶以106平方公尺為限)。

三、另實施者願額外以開立於公營行庫指定用途之信託帳戶之方式，代 貴所繳交為期20年之管理費(該信託金額約為1,948萬4,400元)部分：鑒於本都市更新案係實施者所發起，非屬公辦之都市更新，且實施者應熟悉都市更新事業相關之法令規定與行政流程，爰請洽實施者就所提方案，函請主管機關解釋釐清為宜，以資周延。



正本：本署警察通訊所  
副本：本署法制室、會計室、後勤組

文

檔 號：  
保存年限：

內政部警政署警察通訊所 函

10682  
臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

地址：11681臺北市文山區萬盛街15號之1  
承辦人：技士包鍾逸  
聯絡電話：自動(02)29319364、警用7245107  
傳真電話：自動(02)89352563、警用7245104  
電子信箱：f75675@npta.gov.tw

受文者：楓韻開發股份有限公司

發文日期：中華民國103年10月16日  
發文字號：警通後字第1030850520號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送 貴公司為「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之本所權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書各1份，請 查照。

說明：復 貴公司103年9月17日(103)楓韻合中山二字第1030917001號權利分配申請通知。

正本：楓韻開發股份有限公司(10682臺北市大安區敦化南路二段99號28樓)  
副本：

所長 沈伯陽

正 本

檔 號：  
保存年限：

內政部警政署警察通訊所 函

10682  
臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

地址：11681臺北市文山區萬盛街15號之1  
承辦人：技士包鍾逸  
聯絡電話：自動(02)29319364、警用7245107  
傳真電話：自動(02)89352563、警用7245104  
電子信箱：f75675@npta.gov.tw

受文者：楓韻開發股份有限公司

發文日期：中華民國103年10月28日  
發文字號：警通後字第1030007549號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送 貴公司為「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」本所經公開抽籤程序後之更新後分配位置申請書1份，請 查照。

說明：復 貴公司103年10月23日(103)楓韻合中山二字第1031023001號函。

正本：楓韻開發股份有限公司(10682臺北市大安區敦化南路2段99號28樓)  
副本：

所長 沈伯陽

附錄肆、都市更新事業規劃委託合約書

新北市中和區民樂段6地號等10筆土地

都市更新規劃委託契約書

茲楓韻開發股份有限公司（以下簡稱甲方）委託富達都市更新股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理新北市中和區民樂段6地號等10筆土地更新單元都市更新規劃（以下簡稱本更新案）等相關工作事項，經甲、乙雙方同意訂立本契約，議定條件如下：

- 第一條 計畫名稱：  
實施新北市中和區民樂段6地號等10筆土地都市更新事業規劃方案。
- 第二條 計畫範圍：  
新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地，面積共計2,175.93m<sup>2</sup>。（詳附件一、更新單元範圍圖）
- 第三條 服務內容
- 一、擬訂可行性評估。
  - 二、擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫。
  - 三、協助評定三家鑑價機構鑑價結果。
  - 四、權利變換發布實施後，協助甲方研擬、製作相關文件以通知土地所有權人、權利變換關係人及占有他人土地之舊違章建築戶：
    - （一）更新後應分配之土地、建築物。
    - （二）舊違章建築戶處理方案。
  - 五、出席會議。
    - （一）出席公聽會，向全體所有權人說明規劃內容，並回答相關問題。
    - （二）計畫送審後出席各場政府舉辦之公聽會及審議會，並解說相關內容。
  - 六、以上工作不包括相關書圖申請、場地租借、紅布條製作、文件寄發、公告登報、里辦布告欄張貼、土地及建物測量、鑑界和建築線指定、建築及土木細部設計、施工圖、建照申請、發包、監造等建築師執業內容及地政業務、融資信託業務、建築經

理業務及整合社區業務。

- 第四條 計畫期限：  
本重建計畫方案應配合甲方之需求提送。  
甲方應配合處理社區住戶整合及同意書之簽署，召開公聽會及必要會議。
- 第五條 服務費用及付款方式  
本約服務總費用為新台幣（以下同）伍佰伍拾壹萬元整（含稅）。其計算方式詳附件二、規劃服務費用計算說明。  
（但如更新範圍變更，依變更後面積、人數重新計算服務費用。）
- 一、付款時程：  
詳附件三、都市更新規劃服務費用付款時程、數額明細表。
  - 二、付款方式：  
每期工作完成後，由乙方以書面請款單及發票於當月25日前通知甲方請求付款，甲方於接獲乙方通知並於審閱期3個工作日內確認無誤後，應於次月10日以現金(或即期票)支付50%，另50%以再次月10日為到期日之支票交付乙方。
- 第六條 除外項目  
前條各項費用不包括政府規費、謄本書圖申請費、郵資、場地租借費、紅布條製作費、登報費用、專家學者出席費、建築師業務相關費用、鑑價費用、測量費用、環境影響評估、地政士業務相關費用、各項測量費用、權利關係人同意書取得作業費、應主管機關要求或依修訂後各項法規規定而寄發給更新單元範圍內之土地所有權人及權利關係人之計畫書、光碟、估價報告書及其他文件之製作工本費及郵資等費用、更新作業所需之必要建築及土木技師簽證費及其他經甲方同意支付之項目及費用。
- 第七條 合約義務
- 一、乙方應按甲乙雙方所議定之工作期限辦理計畫方案規劃。
  - 二、乙方依本契約所提出各項規劃內容及所完成之各項工作，需達甲方之目的。
  - 三、於計畫方案規劃期間，乙方有義務隨時向甲方提出工作進度說明。

立契約書人：

甲 方：楓韻開發股份有限公司

負責人：徐楓

地 址：臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

電 話：(02) 7711-3358

統一編號：25139332



乙 方：富達都市更新股份有限公司

負責人：黃紹航

地 址：臺北市信義區松德路161號8樓

電 話：(02) 2728-2927

統一編號：28964526



中 華 民 國 1 0 3 年 0 3 月 1 1 日

附錄伍、都市更新事業測量委託報價單

(一) 建物查估估價單

估價單

業主	楓韻開發股份有限公司 白裕全先生 Tel: 77113358#29 MT: 0922681214		頁次	第 1 頁	
案名	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 都市更新建物查估		日期	103.2.26	
項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 12 筆地號 都市更新建物查估： 1. 導線控制測量。 2. 現況地形測量(含分戶測量)。 3. 地籍圖套繪(電子檔 1/500)。 4. 建物查估內業整理與計算。 5. 查估報告書(一式三份)。 6. 測量技師簽證。	式	1		280,000 元
	總計	式	1		280,000 元
說明事項	1. 以上報價含測量技師簽證，有效期限為 7 天。 2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。 3. 現況地形測量前請業主或委託建築師核對申請基地範圍、地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。 4. 請業主提供申請基地內土地登記簿謄本、建物登記簿謄本及建物測量成果圖影本及現場作業時請業主配合門禁出入及時間。 5. 接獲業主正式通知後開始作業，作業時間為 45 日曆天。 6. 查估報告書完成一次請款。 全方工程有限公司 負責人：莊天文 住址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓 連絡電話：0932608641 Tel: (02)29690840 Mail: k68.k86@msa.hinet.net Fax: (02)29695846				

主管： 複核： 承辦：

(二) 建築線申請

估價單

業主	楓韻開發股份有限公司 白裕全先生 Tel: 77113358#29 MT: 0922681214		頁次	第 1 頁	
案名	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請		日期	103.2.26	
項次	項目	單位	數量	單價	金額
I	中和區民樂段 6 等 10 筆地號 建築線申請： 1. 導線及控制測量。 2. 都市計畫與現有巷道樁位測釘。 3. 現況地形及地籍界址點測繪與套繪。 4. 申請建築線(含書圖文件、掛號、現場會勘、審圖)。 5. 建築線副本製作(八份)。	式	1		54,000 元
	總計				54,000 元
說明事項	1. 以上報價含稅有效期限為 7 天。 2. 現況地形測量時請業主配合現場指界，如地界有疑義時請另洽地政事務所申請鑑界後再行辦理；如外業完成需補測界址點座標時費用另議。 3. 建築線掛號前請業主或委託建築師核對申請基地範圍及地段地號是否正確；如需增減地號亦請提早通知(費用另議)。 4. 本案申請基地如涉及都市計畫變更或樁位疑義時，費用與時間另議。 5. 申請基地如鄰現有通路未認定指定(七十五年十一月七日以後)者不辦理認定及指定；如需辦理巷道認定及指定時費用與時間另議。 6. 接獲業主正式通知後開始作業，約 30 日曆天完成。 7. 建築線核准副交付業主(八份)，同時一次請款。 全方工程有限公司 負責人：莊天文 住址：板橋區明德街 2 巷 1 弄 7 號 2 樓 連絡電話：0932608641 Tel: (02)29690840 Mail: k68.k86@msa.hinet.net Fax: (02)29695846				

主管： 複核： 承辦：

附錄陸、共同負擔費用報價單及合約書影本

(一) 綠建築顧問委託報價單

台灣綠建築設計顧問有限公司  
 231 台北縣新店市錦秀路 31 號 1 樓  
 電話：(02)2942-0311；(02)2942-0322  
 傳真：(02)2215-5205  
 統一編號：29170329  
 電子信箱：greenarchitecture@hotmail.com.tw

謹 致： 楓韻開發  
 傳 真： \_\_\_\_\_ 日 期： 103 年 3 月 11 日  
 副 本： \_\_\_\_\_ 頁 數： 共 2 頁 (含本頁)  
 主 旨： 候選綠建築證書、綠建築標章申請服務費

發 送 人： 楊謙柔 (0920-572-283)  
 緊急  請確認回簽  請表達意見  請來電討論

楓韻開發 鈞鑑：

有關「楓韻開發中和區民樂段6~15 地號都更案」，基地面積2175.93 m<sup>2</sup>，預計總樓地板面積5963.36坪。預計取得綠建築標章之「銀級」水準之評定，以爭取都市更新容積 6%獎勵。配合都市更新之候選綠建築證書、綠建築標章申請，服務項目及費用如下：

壹、服務項目

一、候選綠建築證書取得階段

(一) 提出爭取都市更新綠建築容積獎勵之設計指標內容建議

本于專業遵循法令並基於綠建築之生態、節能、減廢、健康之設計理念，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。本案初步設定指標內容為：(1)綠化量指標、(2)基地保水指標、(3)日常節能指標、(4)水資源指標、(5)污水垃圾改善指標、(6)CO2 減量指標，以及(7)廢棄物減量指標(備選)，以滿足「銀」級之目標。

(二) 協調綠建築設計內容

依據業主需求結合綠建築設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供綠建築設計最佳整合規劃服務。

(三) 製作都市更新事業計畫「綠建築設計」內容

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，撰寫提供都市更新事業計畫「綠建築設計」專章內容；研擬綠建築成本提列至都更成本之策略，綠建築對環境效益分析，以及都市更新審議單位充分溝通與說明。

(四) 建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討

協助建築師製作符合建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討報告書，供建照申請時做為附件之用。以利確保建照圖說具備綠建築性能。

(五) 製作候選綠建築證書送審報告書

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，製作候選綠建築證書送審報告書。並代辦申請程序，以及候選綠建築證書審核時之溝通與說明。

二、綠建築標章取得階段

(一) 綠建築施工查核與諮詢服務。

派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響綠建築性能。

(二) 製作綠建築標章申請之報告書。

依據台灣綠建築標章評估指標 2012 年版，製作綠建築標章證書送審報告書。並代辦申請程序，以及綠建築標章申請審核時之溝通與說明。

三、相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。

貳、服務費用

服務階段	總金額 (萬元)	付款時程	
		時程	費用(萬元)
一 候選綠建築證書取得階段	39	1.簽約	6
		2.都市更新事業計畫送件	6
		3.都市更新事業計畫核定	6
		4.候選綠建築證書送件	6
		5.取得候選綠建築證書	15
二 綠建築標章申請階段	27	1.建築報開工	6
		2.綠建築標章申請送件	6
		3.取得綠建築標章	15
合 計		66	
備註	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未稅。</li> <li>■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。</li> <li>■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。</li> </ul>		









附錄柒、信託合約

『新北市中和區民樂段12地號等10筆土地』

都市更新案

第一商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

信託服務內容	信託期間	報價
興建基地產權信託管理、信託 專戶資金控管、預售款信託 (現採「價金信託-可動用」方 式辦理)	4年	600萬元

註1：本報價不包括起造人信託、工程進度查核、專戶支出審查、第三人預售定期查核、會計師年度預售專案查核及執行續建相關事務費用。

註2：信託期間超過48個月時，每月收取10萬元。

註3：因本案有公部門土地，無法全數辦理信託，故預售屋「履約保證機制」僅得採「價金信託」方式承作，且動用信託專戶資金時，需同時搭配本行營建融資。本案興建期間每次支付之工程款，預售款信託專戶資金動用上限為50%，其他不足部分應以本行營建融資或建商自有資金支付。

註4：第一銀行聯絡窗口李副理玉蘭(2348-1407)、陳建國(2348-4604)。

此 致

楓韻開發股份有限公司

第一商業銀行股份有限公司



中華民國 103 年 9 月 16 日

附表一

不動產信託報價單估價表

【基本資料】

1. 土地公告現值： 約 148,219,189 元(扣除9地號公部門)
2. 營建資金： 1,106,276,317 元
3. 總銷金額： 1,594,196,326 元(依預計共同負擔列計)

【信託服務要項】： 1.土地信託 2.營建資金信託 3.預售款信託

一、土地信託費用：

$$\text{土地公告現值 } 148,219,189 \times 0.003 = 444,658$$

二、營建資金信託費用：

$$1,106,276,317 \times 0.003 = 3,318,829$$

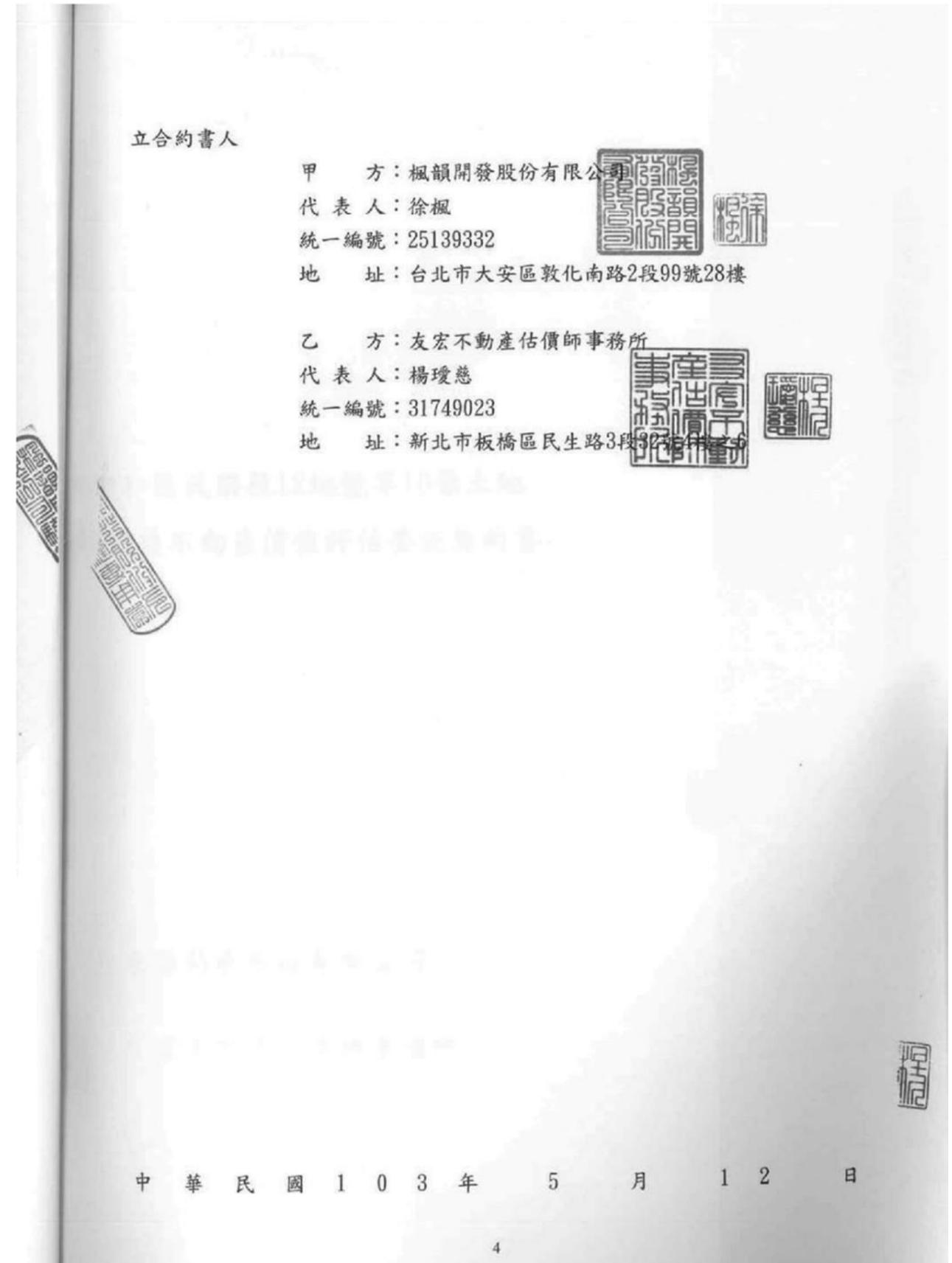
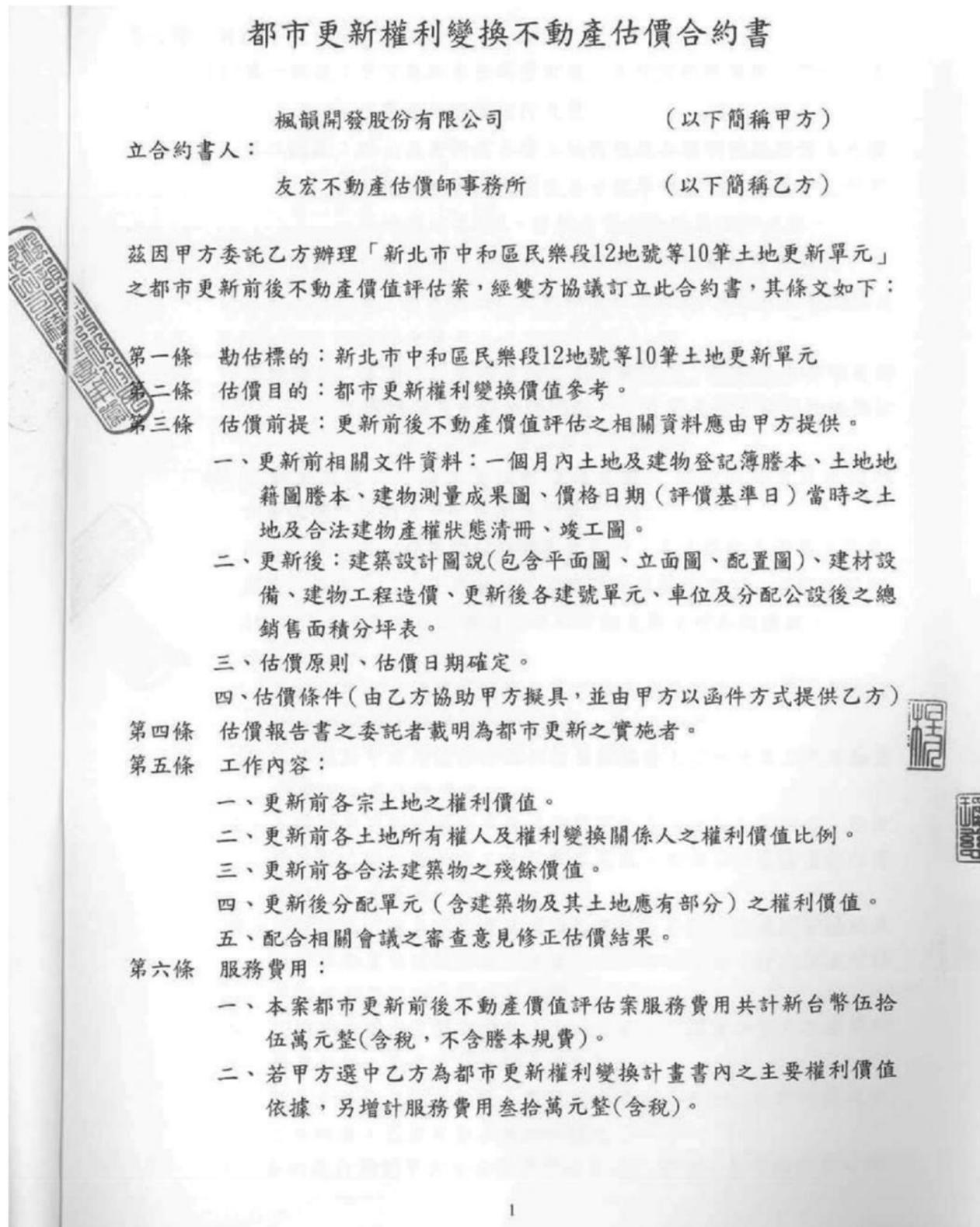
三、預售款價金信託費用：

$$1,594,196,326 \times 0.3 \times 0.005 = 2,391,294 \text{ (價金信託-可動用)}$$

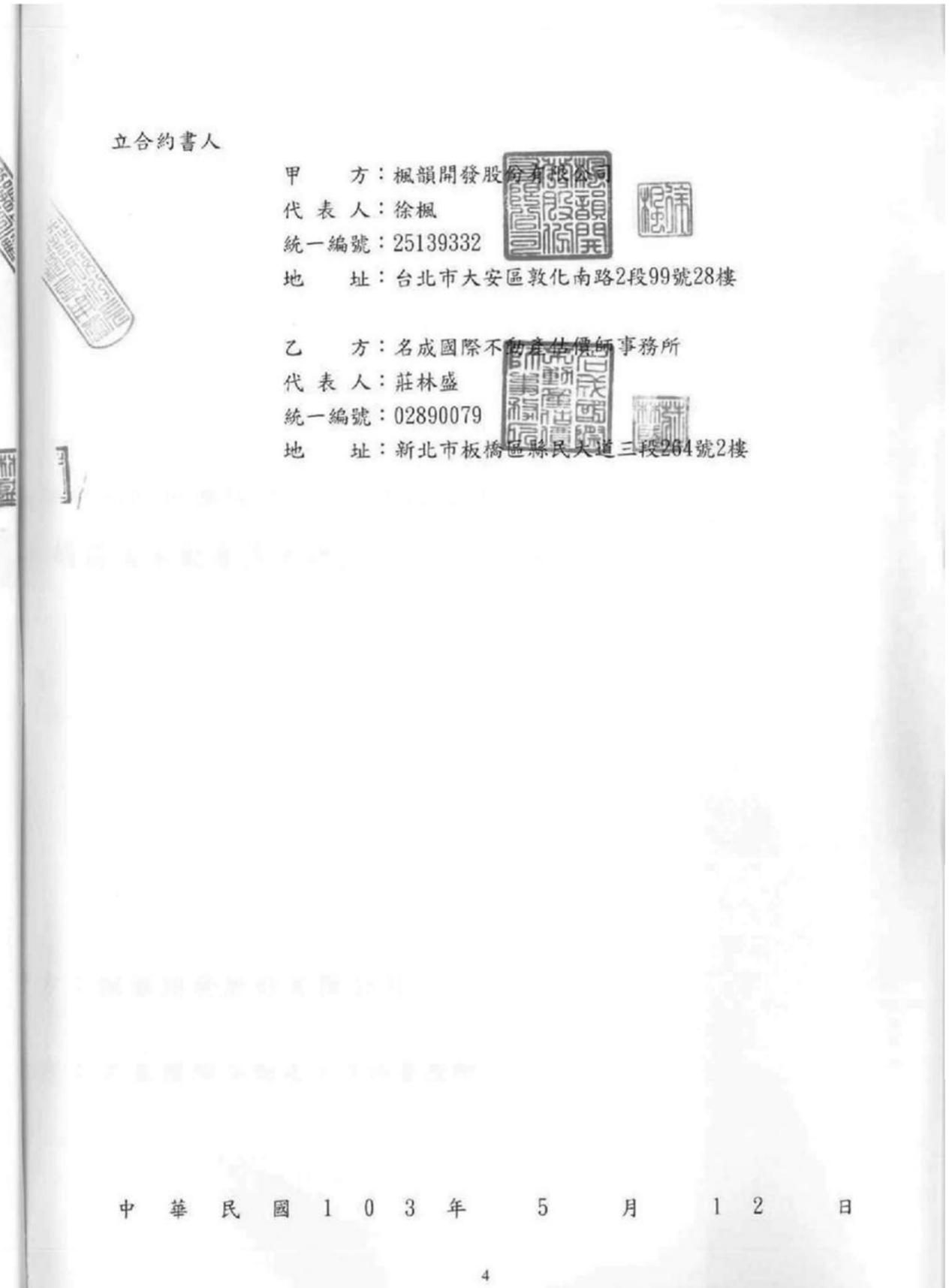
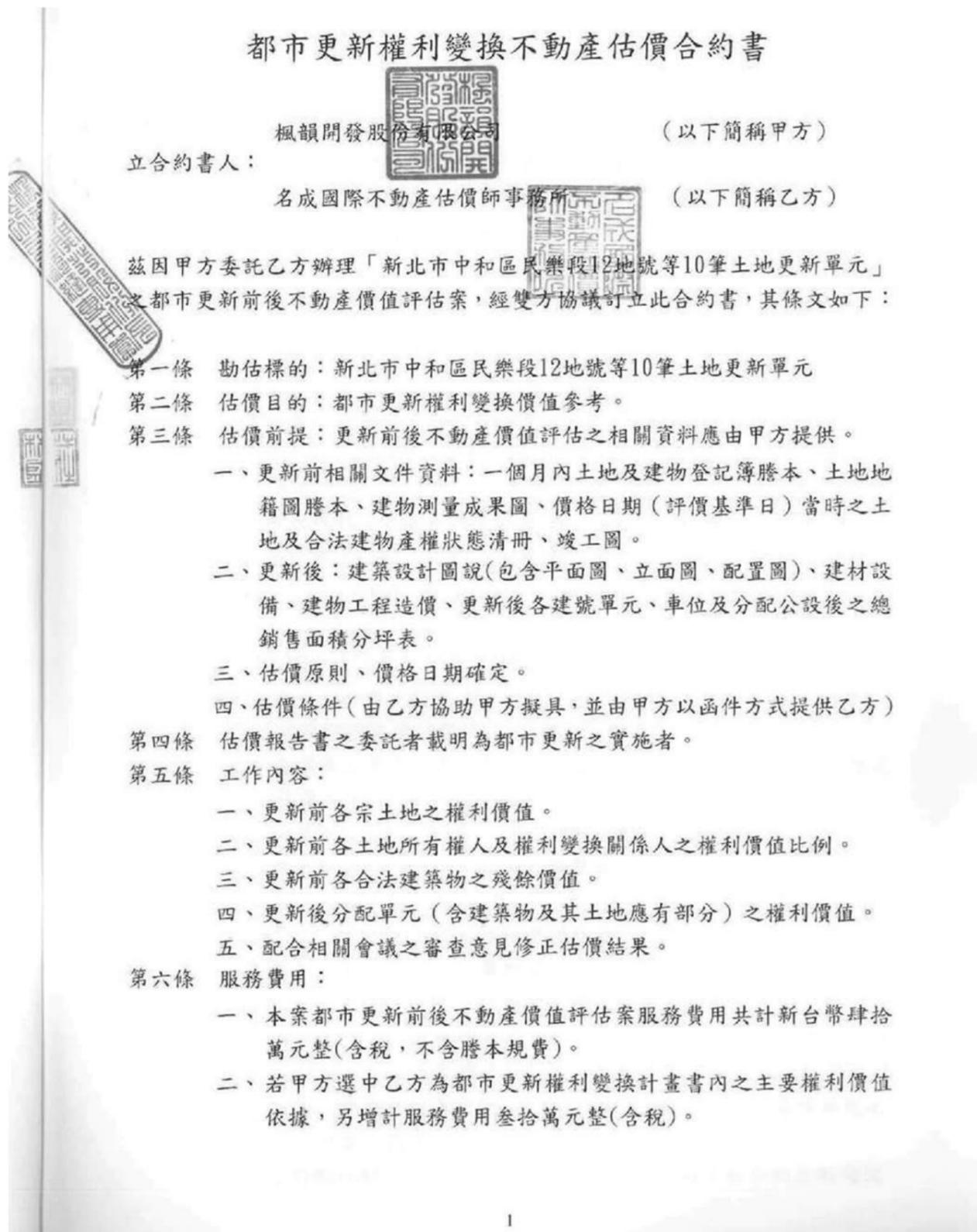
三者合計以 600萬元 計收。

附錄捌、不動產估價委託合約書

(一) 友宏不動產估價師事務所估價合約書



(二) 名成國際不動產估價師事務所估價合約書



(三) 麗業不動產估價師聯合事務所估價合約書

都市更新權利變換不動產估價合約書

立合約書人：  
楓韻開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
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「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元」之都市更新前後不動產價值評估案，經雙方協議訂立此合約書，其條文如下：

- 第一條 勘估標的：新北市中和區民樂段12地號等10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、價格日期確定。
  - 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、更新前各合法建築物之殘餘價值。
  - 四、更新後分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。
  - 五、配合相關會議之審查意見修正估價結果。
- 第六條 服務費用：
  - 一、本案都市更新前後不動產價值評估案服務費用共計新台幣肆拾萬元整(含稅，不含謄本規費)。
  - 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用參拾萬元整(含稅)。

立合約書人

甲方：楓韻開發股份有限公司  
代表人：徐楓  
統一編號：25139332  
地址：台北市大安區新代東路2段99號28樓

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

中華民國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

附錄玖、三家估價報告書摘要

(一) 友宏不動產估價師事務所估價摘要

新北市中和區民樂段  
12地號等10筆土地更新單元

都市更新權利變換  
不動產估價報告書

委託人：楓韻開發股份股份有限公司

估價單位：友宏不動產估價師事務所

版本：送件版

出件日期：民國103年10月



友宏不動產估價師事務所



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：103-都更第1031014號

二、委託人：楓韻開發股份股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

(一)更新前基本資料：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地更新單元

1. 勘估標的內容：

(1)土地標示：新北市中和區民樂段12地號等10筆

(2)建物標示：新北市中和區民樂段100建號等5筆

(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 (m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積		登記 建號	使用 分區	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)			
1	6	436.54	楓韻開發股份有限公司	1 / 1	436.54	132.05		住宅區	
			曹	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
2	7	104.97	曹	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
3	8	9.10	曹	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
			曹	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
4	9	869.81	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
			中華民國(管理者:內政部 警政署警察通訊所)	1 / 1	869.81	263.12	100	住宅區	
5	10	112.17	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		住宅區	

友宏不動產估價師事務所

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積		登記 建號	使用 分區	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)			
6	11	119.82	曹	1 / 1	119.82	36.25	101	住宅區	
7	12	120.02	曹	1 / 1	120.02	36.31	102	住宅區	預告登記
8	13	130.03	曹	1 / 1	130.03	39.33	103	住宅區	預告登記
9	14	129.29	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	住宅區	
10	15	144.18	曹	1 / 1	144.18	43.61		住宅區	
合計		2,175.93	11人	--	2,175.93	658.22	--	--	--

表二：建物產權分析表

編號	建號	座落地號	主建物 (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 (管理人)	權利 範圍	權利 面積 (坪)	樓層 數/ 總樓 層數	構造 別	建築完成日 期(民國/月/ 日)	備註
1	100	9	500.10		500.10	中山路二段 451號	中華民國(管理 者:內政部警政 署警察通訊所)	1 / 1	151.28	1-2/ 2	加強 磚造	民國 53 年 12 月 31 日	
2	101	11	157.84	9.65	167.49	中山路二段 449巷4號	曹	1 / 1	50.67	1-2/ 2	加強 磚造	民國 61 年 8 月 17 日	
3	102	12	189.28		189.28	中山路二段 449巷6號	曹	1 / 1	57.26	1-2/ 4	加強 磚造	民國 61 年 5 月 00 日	預告 登記
4	103	13	196.00		196.00	中山路二段 449巷8號	曹	1 / 1	59.29	1-2/ 4	加強 磚造	民國 58 年 1 月 00 日	預告 登記
5	104	14	188.16		188.16	中山路二段 449巷10號	第一商業銀行 股份有限公司 (信託財產,委託 人:曹)	1 / 1	56.92	1-2/ 4	加強 磚造	民國 58 年 1 月 00 日	
合計	--	--	1,231.38	9.65	1,241.03	--	--	--	375.41	--	--	--	--

(2)他項權利：更新單元內之土地及建物無設定他項權利。

(3)依土地或建築登記(簿)謄本上登載有預告登記等限制登記情事，如下：

A.曹：12地號及102建號，權利範圍1/1，於100年11月受曹、曹申請預告登記。

B.曹：13地號及103建號，權利範圍1/1，於100年11月受曹、曹申請預告登記。

3. 建築型式：更新前建物為1~4層透天厝。

友宏不動產估價師事務所

(二)更新後基本資料：

1. 建築型式：地上26層、地下5層之住宅大樓
2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造(第三級)
3. 更新後總面積(不含車位面積)：17,293.59 m<sup>2</sup>(5,231.46 坪)

(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103年7月30日

(四) 勘察日期：民國103年5月17日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國103年9月1日(103)楓韻合中山二字第1030901001號函載明估價條件如下：

1.價格日期：中華民國103年7月30日

2.更新前估價條件：

(1) 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在無任何獎勵容積之前提下所評估之價值。

(2) 更新前合法建築物之所有權人及權利範圍、面積、主要建材、建築完工日期、登記用途等基本資料以建物登記簿謄本、建築物工程竣工圖及相關產權清冊資料為準。

(3) 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人或同一張建照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。本案將更新單元內土地劃分如下：

同一坵塊之地號	同一所有權人或同一張建照
7、8	土地所有權人相同：曹 等3人
12、13	同一張建照：68 中建字第 03591 號

- (4) 本次選定9地號為比準地，進行更新前各宗土地價值評估。
- (5) 14地號上之獨棟建物(中山路二段449巷10號)，有部分土地共有人無持分建物所有權之情形，依都市更新條例第39條第一項辦理，由土地所有權人與合法建物所有權人自行協議，其協議將不考慮建物對土地之影響，並採獨立估價評估各權利人之土地權利價值。

3.更新後估價條件：

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (2) 評估更新後各戶價格，樓上層住家選定 7F-C 戶作為比準單元。
- (3) 更新後於 25 樓-A、B 戶分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (4) 更新後於 3 樓至 6 樓之分配單元內備有家俱及家電用品，本次考量家俱及家電用品等所產生之效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、評估價值結論

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

(一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 934,670,838 元。(詳見表三)

(二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：  
新臺幣 3,049,485,558 元。(詳見表四、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。

友宏不動產估價師事務所

不動產估價師：楊瓊慈  (簽章)

【不動產估價師證書字號：(096) 台內估字第 000309 號】

【不動產估價師開業證書字號：(100) 新北估字第 000081 號】

【新北市不動產估價師公會：(103) 新北市估會證第 029 號】

表三：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	權利範圍	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(%)
1	楓韻開發股份有限公司	6	1 / 1	169,351,862	169,351,862	18.1189%
2	曹	7、8	1 / 3	14,750,823	14,750,823	1.5782%
3	曹	7、8	1 / 3	14,750,823	14,750,823	1.5782%
4	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	7、8	1 / 3	14,750,823	48,131,330	5.1495%
		10	1 / 3	15,553,668		
5	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	14	1 / 3	17,826,839	406,548,188	43.4964%
		9	1 / 1	406,548,188		
6	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	10	1 / 3	15,553,668	33,380,507	3.5714%
		14	1 / 3	17,826,839		
7	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	10	1 / 3	15,553,668	33,380,507	3.5714%
		14	1 / 3	17,826,839		
8	曹	11	1 / 1	49,843,393	49,843,393	5.3327%
9	曹	12	1 / 1	50,347,234	50,347,234	5.3866%
10	曹	13	1 / 1	54,546,332	54,546,332	5.8359%
11	曹	15	1 / 1	59,639,839	59,639,839	6.3808%
合計				934,670,838	934,670,838	100.0000%

表四：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	分配單元樓戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)	分配單元權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
1	3F A	住家	13.6	109.24	506,347	55,313,346				55,313,346	506,347	
2	3F B		15.63	125.60	500,418	62,852,501				62,852,501	500,418	
3	4F A		13.6	109.24	502,205	54,860,874				54,860,874	502,205	
4	4F B		15.63	125.60	497,501	62,486,126				62,486,126	497,501	
5	5F A		13.6	109.24	507,383	55,426,519				55,426,519	507,383	
6	5F B		15.63	125.60	502,630	63,130,328				63,130,328	502,630	
7	6F A		13.6	109.24	513,761	56,123,252				56,123,252	513,761	
8	6F B		15.63	125.60	507,759	63,774,530				63,774,530	507,759	
9	7F A		5.44	43.73	498,338	21,792,321				21,792,321	498,338	
10	7F B		5.74	46.13	496,398	22,898,840				22,898,840	496,398	
11	7F C		5.03	40.45	485,000	19,618,250				19,618,250	485,000	比率單元
12	7F D		5.57	44.76	492,275	22,034,229				22,034,229	492,275	
13	7F E		6.03	48.43	494,700	23,958,321				23,958,321	494,700	
14	8F A		5.44	43.73	510,669	22,331,555				22,331,555	510,669	
15	8F B		5.74	46.13	506,260	23,353,774				23,353,774	506,260	
16	8F C		5.03	40.45	491,075	19,863,984				19,863,984	491,075	
17	8F D		5.57	44.76	499,157	22,342,267				22,342,267	499,157	
18	8F E		6.03	48.43	503,321	24,375,836				24,375,836	503,321	
19	9F A		5.44	43.73	515,725	22,552,654				22,552,654	515,725	
20	9F B		5.74	46.13	511,272	23,584,977				23,584,977	511,272	
21	9F C		5.03	40.45	495,937	20,060,652				20,060,652	495,937	
22	9F D		5.57	44.76	504,099	22,563,471				22,563,471	504,099	
23	9F E		6.03	48.43	508,304	24,617,163				24,617,163	508,304	
24	10F A		5.44	43.73	520,781	22,773,753				22,773,753	520,781	
25	10F B		5.74	46.13	516,285	23,816,227				23,816,227	516,285	
26	10F C		5.03	40.45	500,799	20,257,320				20,257,320	500,799	
27	10F D		5.57	44.76	509,041	22,784,675				22,784,675	509,041	
28	10F E		6.03	48.43	513,288	24,858,538				24,858,538	513,288	
29	11F A		5.44	43.73	527,098	23,049,996				23,049,996	527,098	
30	11F B		5.74	46.13	522,558	24,105,601				24,105,601	522,558	
31	11F C		5.03	40.45	505,661	20,453,987				20,453,987	505,661	
32	11F D		5.57	44.76	513,984	23,005,924				23,005,924	513,984	
33	11F E		6.03	48.43	518,271	25,099,865				25,099,865	518,271	
34	12F A		5.44	43.73	532,166	23,271,619				23,271,619	532,166	
35	12F B		5.74	46.13	527,583	24,337,404				24,337,404	527,583	
36	12F C		5.03	40.45	510,523	20,650,655				20,650,655	510,523	
37	12F D		5.57	44.76	518,926	23,227,128				23,227,128	518,926	
38	12F E		6.03	48.43	523,254	25,341,191				25,341,191	523,254	
39	13F A		5.44	43.73	537,235	23,493,287				23,493,287	537,235	
40	13F B		5.74	46.13	532,608	24,569,207				24,569,207	532,608	
41	13F C		5.03	40.45	515,385	20,847,323				20,847,323	515,385	

友宏不動產估價師事務所

編號	分配單元樓戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)	分配單元權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
42	13F D	住家	5.57	44.76	523,868	23,448,332				23,448,332	523,868	
43	13F E		6.03	48.43	528,238	25,582,566				25,582,566	528,238	
44	14F A		5.44	43.73	542,303	23,714,910				23,714,910	542,303	
45	14F B		5.74	46.13	537,632	24,800,964				24,800,964	537,632	
46	14F C		5.03	40.45	520,247	21,043,991				21,043,991	520,247	
47	14F D		5.57	44.76	528,810	23,669,536				23,669,536	528,810	
48	14F E		6.03	48.43	533,221	25,823,893				25,823,893	533,221	
49	15F A		5.44	43.73	547,371	23,936,534				23,936,534	547,371	
50	15F B		5.74	46.13	542,657	25,032,767				25,032,767	542,657	
51	15F C		5.03	40.45	525,110	21,240,700				21,240,700	525,110	
52	15F D		5.57	44.76	533,752	23,890,740				23,890,740	533,752	
53	15F E		6.03	48.43	538,205	26,065,268				26,065,268	538,205	
54	16F A		5.44	43.73	552,439	24,158,157				24,158,157	552,439	
55	16F B		5.74	46.13	547,681	25,264,525				25,264,525	547,681	
56	16F C		5.03	40.45	529,972	21,437,367				21,437,367	529,972	
57	16F D		5.57	44.76	538,694	24,111,943				24,111,943	538,694	
58	16F E		6.03	48.43	543,188	26,306,595				26,306,595	543,188	
59	17F A		5.44	43.73	566,024	24,752,230				24,752,230	566,024	
60	17F B		5.74	46.13	558,548	25,765,819				25,765,819	558,548	
61	17F C		5.03	40.45	540,660	21,869,697				21,869,697	540,660	
62	17F D		5.57	44.76	549,471	24,594,322				24,594,322	549,471	
63	17F E		6.03	48.43	556,679	26,959,964				26,959,964	556,679	
64	18F A		5.44	43.73	571,679	24,999,523				24,999,523	571,679	
65	18F B		5.74	46.13	564,129	26,023,271				26,023,271	564,129	
66	18F C		5.03	40.45	546,062	22,088,208				22,088,208	546,062	
67	18F D	5.57	44.76	554,960	24,840,010				24,840,010	554,960		
68	18F E	6.03	48.43	562,241	27,229,332				27,229,332	562,241		
69	19F A	5.44	43.73	577,334	25,246,816				25,246,816	577,334		
70	19F B	5.74	46.13	569,709	26,280,676				26,280,676	569,709		
71	19F C	5.03	40.45	551,463	22,306,678				22,306,678	551,463		
72	19F D	5.57	44.76	560,450	25,085,742				25,085,742	560,450		
73	19F E	6.03	48.43	567,803	27,498,699				27,498,699	567,803		
74	20F A	5.44	43.73	582,989	25,494,109				25,494,109	582,989		
75	20F B	5.74	46.13	575,290	26,538,128				26,538,128	575,290		
76	20F C	5.03	40.45	556,865	22,525,189				22,525,189	556,865		
77	20F D	5.57	44.76	565,940	25,331,474				25,331,474	565,940		
78	20F E	6.03	48.43	573,365	27,768,067				27,768,067	573,365		
79	21F A	5.44	43.73	588,645	25,741,446				25,741,446	588,645		
80	21F B	5.74	46.13	580,870	26,795,533				26,795,533	580,870		
81	21F C	5.03	40.45	562,267	22,743,700				22,743,700	562,267		
82	21F D	5.57	44.76	571,429	25,577,162				25,577,162	571,429		
83	21F E	6.03	48.43	578,926	28,037,386				28,037,386	578,926		
84	22F A	5.44	43.73	594,300	25,988,739				25,988,739	594,300		
85	22F B	5.74	46.13	586,450	27,052,939				27,052,939	586,450		

案件編號:103-都更第 1031014 號

第8頁

友宏不動產估價師事務所

編號	分配單元樓戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)	分配單元權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
86	22F C	住家	5.03	40.45	567,668	22,962,171				22,962,171	567,668	
87	22F D		5.57	44.76	576,919	25,822,894				25,822,894	576,919	
88	22F E		6.03	48.43	584,488	28,306,754				28,306,754	584,488	
89	23F A		5.44	43.73	599,955	26,236,032				26,236,032	599,955	
90	23F B		5.74	46.13	592,031	27,310,390				27,310,390	592,031	
91	23F C		5.03	40.45	573,070	23,180,682				23,180,682	573,070	
92	23F D		5.57	44.76	582,409	26,068,627				26,068,627	582,409	
93	23F E		6.03	48.43	590,050	28,576,122				28,576,122	590,050	
94	24F A		5.44	43.73	605,610	26,483,325				26,483,325	605,610	
95	24F B		5.74	46.13	597,611	27,567,795				27,567,795	597,611	
96	24F C		5.03	40.45	578,472	23,399,192				23,399,192	578,472	
97	24F D		5.57	44.76	587,899	26,314,359				26,314,359	587,899	
98	24F E		6.03	48.43	595,612	28,845,489				28,845,489	595,612	
99	25F A		7.89	63.42	632,890	40,137,884	27.22	158,223	4,306,830	44,444,714	700,800	
100	25F B	8.51	68.29	627,123	42,826,230	33.88	156,781	5,311,740	48,137,970	704,905		
101	26F A	8.26	66.31	638,484	42,337,874				42,337,874	638,484		
102	26F B	8.86	71.08	632,640	44,968,051				44,968,051	632,640		
合計			651.02	5,231.46	-	2,831,866,988	61.10	-	9,618,570	2,841,485,558	543,153	

表五：更新後車位權利價值表

樓層	車位形式	車位大小	數量(個)	單位單價(個/元)	總價(元)
B1	平面車位	大	2	2,250,000	4,500,000
B2	平面車位	大	26	2,150,000	55,900,000
B3	平面車位	大	26	2,050,000	53,300,000
B4	平面車位	大	26	1,850,000	48,100,000
B5	平面車位	大	28	1,650,000	46,200,000
小計			108	1,925,926	208,000,000

表六：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)
	1,330,000	349,946,275	1,420,000	934,670,838
更新後	三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)
	543,153		1,925,926	3,049,485,558

案件編號:103-都更第 1031014 號

第9頁

(二) 名成國際不動產估價師事務所估價合約書

●● 名成國際不動產估價師事務所  
●● Excellent International Real Estate Appraisal Firm

●● 名成國際不動產估價師事務所  
●● Excellent International Real Estate Appraisal Firm

名成國際不動產估價師事務所

新北市中和區民樂段 12 地號等

10 筆土地更新單元

都市更新權利變換  
不動產估價報告書

委託人：楓韻開發股份有限公司  
估價目的：都市更新權利變換價值參考  
價格種類：正常價格  
價格日期：中華民國 103 年 7 月 30 日  
勘察日期：中華民國 103 年 7 月 30 日

版本：送件版  
出件日期：103 年 10 月

估價報告摘要

- 一、不動產估價報告書案號：103 年第 10310007 號
- 二、委託人：楓韻開發股份有限公司
- 三、勘估標的基本資料：  
更新單元名稱：新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地更新單元

(一) 更新前基本資料：

1. 勘估標的內容：

- (1) 土地標示：新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆
- (2) 建物標示：新北市中和區民樂段 100 建號等 5 筆
- (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 (m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利範圍	土地持分面積		登記建號	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)		
1	6	436.54	楓韻開發股份有限公司	1 / 1	436.54	132.05		
2	7	104.97	曹	1 / 3	34.99	10.58		
			曹	1 / 3	34.99	10.58		
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	34.99	10.58		
3	8	9.10	曹	1 / 3	3.03	0.92		
			曹	1 / 3	3.03	0.92		
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	3.03	0.92		
4	9	869.81	中華民國(管理者:內政部警政署警察通訊所)	1 / 1	869.81	263.12	100	
5	10	112.17	第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	37.39	11.31		
6	11	119.82	曹	1 / 1	119.82	36.25	101	
7	12	120.02	曹	1 / 1	120.02	36.31	102	預告登記

編號	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積		登記 建號	備註
					(m <sup>2</sup> )	(坪)		
8	13	130.03	曹	1 / 1	130.03	39.33	103	預告 登記
9	14	129.29	第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	
			第一商業銀行股份有限公司(信託財產,委託人:曹)	1 / 3	43.10	13.04	104	
10	15	144.18	曹	1 / 1	144.18	43.61		
合計		2,175.93	11人	--	2,175.93	658.22	--	--

表二：建物產權分析表

編號	建號	坐落地號	主建物 (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 (管理人)	權利 範圍	權利 面積 (坪)	樓層 數/ 總樓 層數	構造 別	建築完成 日期(民 國/月/ 日)	備註
1	100	9	500.10		500.10	中山路二段 451號	中華民國(管 理者:內政部 警政署警察 通訊所)	1 / 1	151.28	1-2/ 2	加強 磚造	民國53 年12月 31日	
2	101	11	157.84	9.65	167.49	中山路二段 449巷4號	曹	1 / 1	50.67	1-2/ 2	加強 磚造	民國61 年8月17 日	
3	102	12	189.28		189.28	中山路二段 449巷6號	曹	1 / 1	57.26	1-2/ 4	加強 磚造	民國61 年5月00 日	預告 登記
4	103	13	196.00		196.00	中山路二段 449巷8號	曹	1 / 1	59.29	1-2/ 4	加強 磚造	民國58 年1月00 日	預告 登記
5	104	14	188.16		188.16	中山路二段 449巷10號	第一商業銀 行股份有限 公司(信託財 產,委託人: 曹)	1 / 1	56.92	1-2/ 2	加強 磚造	民國58 年1月00 日	
合計		--	1,231.38	9.65	1,241.03	--	--	--	375.41	--	--	--	--

(2) 他項權利：無。

3. 建築型式：透天厝。

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上26層及地下5層之住宅大樓。
2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造。
3. 更新後總面積：17,293.59 m<sup>2</sup> (5,231.46 坪) (不含車位面積)。

(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：中華民國 103 年 7 月 30 日
- (四) 勘察日期：中華民國 103 年 7 月 30 日
- (五) 估價條件：

1. 更新前估價條件：

- (1) 價格日期：103 年 7 月 30 日
- (2) 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在無任何獎勵容積之前提下所評估之價值。
- (3) 更新前合法建築物之所有權人及權利範圍、面積、主要建材、建築完工日期、登記用途等基本資料以建物登記簿謄本、建築物工程竣工圖及相關產權清冊資料為準。
- (4) 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人或同一張建照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。本案將更新單元內土地劃分如下：

同一坵塊之地號	同一所有權人或同一張建照
7、8	土地所有權人相同：曹等3人
12、13	同一張建照：68 中建字第 03591 號

- (5) 本次選定 9 地號為比準地，進行更新前各宗土地價值評估。
  - (6) 14 地號上之獨棟建物(中山路二段 449 巷 10 號)，有部分土地共有人無持分建物所有權之情形，依都市更新條例第 39 條第一項辦理，由土地所有權人與合法建物所有權人自行協議，其協議將不考慮建物對土地之影響，並採獨立估價評估各權利人之土地權利價值。
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

準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

- (2) 評估更新後各戶價格，樓上層住家選定 7F-C 戶作為比準單元。
- (3) 更新後於 25 樓-A、B 戶分配單元設有約定專用露台。本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- (4) 更新後於 3 樓至 6 樓之分配單元內備有家俱及家電用品，本次考量家俱及家電用品等所產生之效益，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

五、 評估價值結論

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

(一) 更新前土地權利價值總額：新台幣 921, 506, 460 元。(詳見表三)

(二) 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新台幣 3, 021, 442, 776 元。(詳見表四、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。

簽證估價師：   (簽章)

【不動產估價師證書字號：(一〇〇) 台內估字第〇〇〇三八六號】  
【新北市不動產估價師開業證書字號：(一〇二) 新北估字第〇〇〇〇九一號】  
【新北市不動產估價師公會：(一〇三) 新北市估會證字第〇三六號】

表三：更新前土地權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	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(%)
1	楓韻開發股份有限公司	6	169, 894, 362. 00	169, 894, 362	18. 4367%
2	曹	7、8	14, 972, 171. 00	14, 972, 171	1. 6247%
3	曹	7、8	14, 972, 171. 00	14, 972, 171	1. 6247%
4	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	7、8	14, 972, 171. 00	47, 770, 332	5. 1839%
		10	15, 236, 352. 00		
		14	17, 561, 808. 67		
5	中華民國(管理者：內政部警政署 警察通訊所)	9	398, 254, 039. 00	398, 254, 039	43. 2177%
6	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	10	15, 236, 352. 00	32, 798, 161	3. 5592%
		14	17, 561, 808. 67		
7	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹)	10	15, 236, 352. 00	32, 798, 161	3. 5592%
		14	17, 561, 808. 67		
8	曹	11	48, 826, 518. 00	48, 826, 518	5. 2986%
9	曹	12	49, 182, 697. 00	49, 182, 697	5. 3372%
10	曹	13	53, 284, 671. 00	53, 284, 671	5. 7823%
11	曹	15	58, 753, 178. 00	58, 753, 178	6. 3758%
合計			921, 506, 460	921, 506, 460	100. 0000%

表四：更新後各單元建築物及其土地應有部份之權利價值表

編號	分配單元樓別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)	分配單元權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
1	3F A	住宅	13.6	109.24	500,976	54,726,618				54,726,618	
2	3F B	住宅	15.63	125.60	505,680	63,513,408				63,513,408	
3	4F A	住宅	13.6	109.24	495,864	54,168,183				54,168,183	
4	4F B	住宅	15.63	125.60	500,520	62,865,312				62,865,312	
5	5F A	住宅	13.6	109.24	500,976	54,726,618				54,726,618	
6	5F B	住宅	15.63	125.60	505,680	63,513,408				63,513,408	
7	6F A	住宅	13.6	109.24	506,088	55,285,053				55,285,053	
8	6F B	住宅	15.63	125.60	510,840	64,161,504				64,161,504	
9	7F A	住宅	5.44	43.73	488,400	21,357,732				21,357,732	
10	7F B	住宅	5.74	46.13	486,000	22,419,180				22,419,180	
11	7F C	住宅	5.03	40.45	480,000	19,416,000				19,416,000	比準單元
12	7F D	住宅	5.57	44.76	486,000	21,753,360				21,753,360	
13	7F E	住宅	6.03	48.43	487,200	23,595,096				23,595,096	
14	8F A	住宅	5.44	43.73	501,780	21,942,839				21,942,839	
15	8F B	住宅	5.74	46.13	498,383	22,990,408				22,990,408	
16	8F C	住宅	5.03	40.45	487,706	19,727,708				19,727,708	
17	8F D	住宅	5.57	44.76	494,258	22,122,988				22,122,988	
18	8F E	住宅	6.03	48.43	497,412	24,089,663				24,089,663	
19	9F A	住宅	5.44	43.73	507,239	22,181,561				22,181,561	
20	9F B	住宅	5.74	46.13	503,805	23,240,525				23,240,525	
21	9F C	住宅	5.03	40.45	493,013	19,942,376				19,942,376	
22	9F D	住宅	5.57	44.76	499,635	22,363,663				22,363,663	
23	9F E	住宅	6.03	48.43	502,824	24,351,766				24,351,766	
24	10F A	住宅	5.44	43.73	512,699	22,420,327				22,420,327	
25	10F B	住宅	5.74	46.13	509,228	23,490,688				23,490,688	
26	10F C	住宅	5.03	40.45	498,319	20,157,004				20,157,004	
27	10F D	住宅	5.57	44.76	505,013	22,604,382				22,604,382	
28	10F E	住宅	6.03	48.43	508,236	24,613,869				24,613,869	
29	11F A	住宅	5.44	43.73	518,158	22,659,049				22,659,049	
30	11F B	住宅	5.74	46.13	514,650	23,740,805				23,740,805	
31	11F C	住宅	5.03	40.45	503,626	20,371,672				20,371,672	
32	11F D	住宅	5.57	44.76	510,391	22,845,101				22,845,101	
33	11F E	住宅	6.03	48.43	513,648	24,875,973				24,875,973	
34	12F A	住宅	5.44	43.73	523,618	22,897,815				22,897,815	
35	12F B	住宅	5.74	46.13	520,073	23,990,967				23,990,967	
36	12F C	住宅	5.03	40.45	508,932	20,586,299				20,586,299	
37	12F D	住宅	5.57	44.76	515,768	23,085,776				23,085,776	
38	12F E	住宅	6.03	48.43	519,060	25,138,076				25,138,076	
39	13F A	住宅	5.44	43.73	529,077	23,136,537				23,136,537	
40	13F B	住宅	5.74	46.13	525,495	24,241,084				24,241,084	
41	13F C	住宅	5.03	40.45	514,238	20,800,927				20,800,927	

編號	分配單元樓別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建物面積(坪)	評估單價(元/坪)	分配單元權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	備註
42	13F D	住宅	5.57	44.76	521,146	23,326,495				23,326,495	
43	13F E	住宅	6.03	48.43	524,472	25,400,179				25,400,179	
44	14F A	住宅	5.44	43.73	534,537	23,375,303				23,375,303	
45	14F B	住宅	5.74	46.13	530,918	24,491,247				24,491,247	
46	14F C	住宅	5.03	40.45	519,545	21,015,595				21,015,595	
47	14F D	住宅	5.57	44.76	526,524	23,567,214				23,567,214	
48	14F E	住宅	6.03	48.43	529,884	25,662,282				25,662,282	
49	15F A	住宅	5.44	43.73	539,996	23,614,025				23,614,025	
50	15F B	住宅	5.74	46.13	536,340	24,741,364				24,741,364	
51	15F C	住宅	5.03	40.45	524,851	21,230,223				21,230,223	
52	15F D	住宅	5.57	44.76	531,901	23,807,889				23,807,889	
53	15F E	住宅	6.03	48.43	535,296	25,924,385				25,924,385	
54	16F A	住宅	5.44	43.73	545,456	23,852,791				23,852,791	
55	16F B	住宅	5.74	46.13	541,763	24,991,527				24,991,527	
56	16F C	住宅	5.03	40.45	530,158	21,444,891				21,444,891	
57	16F D	住宅	5.57	44.76	537,279	24,048,608				24,048,608	
58	16F E	住宅	6.03	48.43	540,708	26,186,488				26,186,488	
59	17F A	住宅	5.44	43.73	556,243	24,324,506				24,324,506	
60	17F B	住宅	5.74	46.13	552,514	25,487,471				25,487,471	
61	17F C	住宅	5.03	40.45	540,792	21,875,036				21,875,036	
62	17F D	住宅	5.57	44.76	547,985	24,527,809				24,527,809	
63	17F E	住宅	6.03	48.43	551,448	26,706,627				26,706,627	
64	18F A	住宅	5.44	43.73	561,756	24,565,590				24,565,590	
65	18F B	住宅	5.74	46.13	557,989	25,740,033				25,740,033	
66	18F C	住宅	5.03	40.45	546,151	22,091,808				22,091,808	
67	18F D	住宅	5.57	44.76	553,415	24,770,855				24,770,855	
68	18F E	住宅	6.03	48.43	556,913	26,971,297				26,971,297	
69	19F A	住宅	5.44	43.73	567,268	24,806,630				24,806,630	
70	19F B	住宅	5.74	46.13	563,464	25,992,594				25,992,594	
71	19F C	住宅	5.03	40.45	551,510	22,308,580				22,308,580	
72	19F D	住宅	5.57	44.76	558,846	25,013,947				25,013,947	
73	19F E	住宅	6.03	48.43	562,378	27,235,967				27,235,967	
74	20F A	住宅	5.44	43.73	572,780	25,047,669				25,047,669	
75	20F B	住宅	5.74	46.13	568,940	26,245,202				26,245,202	
76	20F C	住宅	5.03	40.45	556,870	22,525,392				22,525,392	
77	20F D	住宅	5.57	44.76	564,276	25,256,994				25,256,994	
78	20F E	住宅	6.03	48.43	567,842	27,500,588				27,500,588	
79	21F A	住宅	5.44	43.73	578,292	25,288,709				25,288,709	
80	21F B	住宅	5.74	46.13	574,415	26,497,764				26,497,764	
81	21F C	住宅	5.03	40.45	562,229	22,742,163				22,742,163	
82	21F D	住宅	5.57	44.76	569,707	25,500,085				25,500,085	
83	21F E	住宅	6.03	48.43	573,307	27,765,258				27,765,258	
84	22F A	住宅	5.44	43.73	583,805	25,529,793				25,529,793	
85	22F B	住宅	5.74	46.13	579,890	26,750,326				26,750,326	



編號	分配單元 樓戶別	規劃用途	土地持份面積 (坪)	建物面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	分配單元權利 價值(元)	露台 (坪)	露台單價 (元/坪)	露台總價 (元)	單元總價(元) (含露台總價)	備註
86	22F C	住宅	5.03	40.45	567,588	22,958,935				22,958,935	
87	22F D	住宅	5.57	44.76	575,137	25,743,132				25,743,132	
88	22F E	住宅	6.03	48.43	578,772	28,029,928				28,029,928	
89	23F A	住宅	5.44	43.73	589,317	25,770,832				25,770,832	
90	23F B	住宅	5.74	46.13	585,366	27,002,934				27,002,934	
91	23F C	住宅	5.03	40.45	572,947	23,175,706				23,175,706	
92	23F D	住宅	5.57	44.76	580,568	25,986,224				25,986,224	
93	23F E	住宅	6.03	48.43	584,237	28,294,598				28,294,598	
94	24F A	住宅	5.44	43.73	594,829	26,011,872				26,011,872	
95	24F B	住宅	5.74	46.13	590,841	27,255,495				27,255,495	
96	24F C	住宅	5.03	40.45	578,306	23,392,478				23,392,478	
97	24F D	住宅	5.57	44.76	585,998	26,229,270				26,229,270	
98	24F E	住宅	6.03	48.43	589,702	28,559,268				28,559,268	
99	25F A	住宅	7.89	63.42	623,918	39,568,880	27.22	155,980	4,245,777	43,814,657	
100	25F B	住宅	8.51	68.29	623,918	42,607,360	33.88	155,980	5,284,603	47,891,963	
101	26F A	住宅	8.26	66.31	632,251	41,924,564				41,924,564	
102	26F B	住宅	8.86	71.08	632,251	44,940,401				44,940,401	
合計			651.02	5,231.46	-	2,809,312,396	61.10	-	9,530,380	2,818,842,776	

表五：更新後車位權利價值表

樓層	形式	數量	單價(元/個)	總計(元)
B1	坡道平面大車位	2	2,200,000	4,400,000
B2	坡道平面大車位	26	2,100,000	54,600,000
B3	坡道平面大車位	26	2,000,000	52,000,000
B4	坡道平面大車位	26	1,800,000	46,800,000
B5	坡道平面大車位	28	1,600,000	44,800,000
合計		108	1,875,926	202,600,000

表六：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地權利單價 (元/坪)	比準地土地權利總價 (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)
	1,300,000	342,052,750	1,400,000	921,506,460
更新後	1樓平均建坪單價 (元/坪)	3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)
	--	538,825	1,875,926	3,021,442,776

(三) 麗業不動產估價師聯合事務所估價合約書

新北市中和區民樂段12地號等10筆土地  
都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

委 託 人：楓韻開發股份有限公司

估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所

出 件 日 期：中華民國 103 年 10 月 20 日

版 本：送件版

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：VR51405C001

二、委託人：楓韻開發股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂新北市中和區民樂段12地號等10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：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地。
- (2)建物標示：新北市中和區民樂段100建號等10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)	登記建號
1	6	436.54	楓韻開發股份有限公司	1	1	436.54	132.05	
2	7	104.97	曹	1	3	34.99	10.58	
3	7	104.97	曹	1	3	34.99	10.58	
4	7	104.97	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	34.99	10.58	
5	8	9.10	曹	1	3	3.03	0.92	
6	8	9.10	曹	1	3	3.03	0.92	
7	8	9.10	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	3.03	0.92	
8	9	869.81	中華民國(管理者：內政部警政署警察)	1	1	869.81	263.12	

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
9	10	112.17	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	37.39	11.31	
10	10	112.17	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	37.39	11.31	
11	10	112.17	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	37.39	11.31	
12	11	119.82	曹	1	1	119.82	36.25	
13	12	120.02	曹	1	1	120.02	36.31	
14	13	130.03	曹	1	1	130.03	39.33	
15	14	129.29	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	43.10	13.04	
16	14	129.29	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	43.10	13.04	
17	14	129.29	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹)	1	3	43.10	13.04	
18	15	144.18	曹	1	1	144.18	43.61	
合計						2,175.93	658.22	

(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	總面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍分子/分母	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)	樓層/總樓層數	構造別	建築完成日期
1	100	9	中山路二段451號	500.10	中華民國(管理者：)	1/1	500.10	151.28	1-2/2	RB	53.12.31

編號	建號	座落地號	建物門牌	總面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	權利範圍分子/分母	持分面積(m <sup>2</sup> )	持分面積(坪)	樓層/總樓層數	構造別	建築完成日期
					內政部警政署警察通訊所)						
2	101	11	中山路二段449巷4號	167.49	曹	1/1	167.49	50.67	1-2/2	RB	61.08.17
3	102	12	中山路二段449巷6號	189.28	曹	1/1	189.28	57.26	1-2/2	RB	61.05
4	103	13	中山路二段449巷8號	196.00	曹	1/1	196.00	59.29	1-2/2	RB	58.01
5	104	14	中山路二段449巷10號	188.16	曹	1/1	188.16	56.92	1-2/2	RB	58.01
合計							1,241.03	375.41			

(3) 他項權利：依委託者提供清冊，查無他項權利設定紀錄。

3. 建築型式：勘估標的建築型式為透天住宅及宿舍。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 26 層、地下 6 層之住宅大樓。

2. 建物面積：17,293.59 平方公尺，核算為 5,231.46 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：鋼骨鋼筋混凝土造第三級。

(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 103 年 04 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 103 年 05 月 29 日。

#### (五) 估價條件：

依委託者提供民國 103 年 09 月 26 日 103 楓韻合中山二字第 1030926001 號函所載之估價條件如下：

##### 1. 更新前估價條件：

- (1) 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在無任何獎勵容積之前提下所評估之價值。
- (2) 更新前合法建築物之所有權人及權利範圍、面積、主要建材、建築完工日期、登記用途等基本資料以建物登記簿謄本、建築物工程竣工圖及相關產權清冊資料為準。
- (3) 更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人或同一張建照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。本案將更新單元內土地劃分如下：

同一坵塊之地號	同一所有權人或同一張建照
7、8	土地所有權人相同：曹 等 3 人
12、13	同一張建照：68 中建字第 03591 號

(4) 本次選定 9 地號為比準地，進行更新前各宗土地價值評估。

(5) 14 地號上之獨棟建物(中山路二段 449 巷 10 號)，有部分土地共有人無持分建物所有權之情形，依都市更新條例第 39 條第一項辦理，由土地所有權人與合法建物所有權人自行協議，其協議將不考慮建物對土地之影響，並採獨立估價評估各權利人之土地權利價值。

##### 2. 更新後估價條件

- (1) 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (2) 評估更新後各戶價格，樓上層住家選定 7F-C 戶作為比準單元。
- (3) 更新後於 25 樓-A、B 戶分配單元設有約定專用露台，本次考量露台使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

(六) 估價方法：比較法、收益法、土地開發分析法、成本法。

### 五、評估價值結論

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

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣 928,088,543 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 3,036,875,572 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 陳名棟

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000059號  
台北市不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000031號  
台北市不動產估價師公會會員證書字號：(103)北市估證字第017號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	曹	7	13,427,518	14,591,569	1.5722%
2	曹	8	1,164,051		0.0000%
3	曹	7	13,427,518	47,855,601	5.1564%
4	曹	8	1,164,051		0.0000%
5	曹	10	15,544,236		0.0000%
6	曹	14	17,719,796		0.0000%
7	曹	7	13,427,518		1.5722%
8	曹	8	1,164,051	14,591,569	0.0000%
9	曹	11	49,265,665		5.3083%
10	曹	10	15,544,236	33,264,032	3.5841%
11	曹	14	17,719,796		0.0000%
12	曹	10	15,544,236	33,264,032	3.5841%
13	曹	14	17,719,796		0.0000%
14	曹	13	54,651,730		5.8886%
15	曹	12	50,444,517	50,444,517	5.4353%
16	曹	15	59,281,618	59,281,618	6.3875%
17	楓韻開發股份有限公司	6	173,506,527	173,506,527	18.6950%
18	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	9	397,371,684	397,371,684	42.8161%
合計			928,088,543	928,088,543	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(㎡)	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	A	住宅	44.95	109.24		505,000		55,166,200
3F	B	住宅	51.68	125.60		505,000		63,428,000
4F	A	住宅	44.95	109.24		500,000		54,620,000
4F	B	住宅	51.68	125.60		500,000		62,800,000
5F	A	住宅	44.95	109.24		505,000		55,166,200
5F	B	住宅	51.68	125.60		505,000		63,428,000
6F	A	住宅	44.95	109.24		510,000		55,712,400

樓層	戶別	用途	土地持分面積(㎡)	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)
6F	B	住宅	51.68	125.60		510,000		64,056,000
7F	A	住宅	17.99	43.73		511,000		22,346,030
7F	B	住宅	18.98	46.13		511,000		23,572,430
7F	C	住宅	16.65	40.45		491,000		19,860,950
7F	D	住宅	18.41	44.76		491,000		21,977,160
7F	E	住宅	19.92	48.43		501,000		24,263,430
8F	A	住宅	17.99	43.73		516,000		22,564,680
8F	B	住宅	18.98	46.13		516,000		23,803,080
8F	C	住宅	16.65	40.45		496,000		20,063,200
8F	D	住宅	18.41	44.76		496,000		22,200,960
8F	E	住宅	19.92	48.43		506,000		24,505,580
9F	A	住宅	17.99	43.73		521,000		22,783,330
9F	B	住宅	18.98	46.13		521,000		24,033,730
9F	C	住宅	16.65	40.45		501,000		20,265,450
9F	D	住宅	18.41	44.76		501,000		22,424,760
9F	E	住宅	19.92	48.43		511,000		24,747,730
10F	A	住宅	17.99	43.73		526,000		23,001,980
10F	B	住宅	18.98	46.13		526,000		24,264,380
10F	C	住宅	16.65	40.45		506,000		20,467,700
10F	D	住宅	18.41	44.76		506,000		22,648,560
10F	E	住宅	19.92	48.43		516,000		24,989,880
11F	A	住宅	17.99	43.73		531,000		23,220,630
11F	B	住宅	18.98	46.13		531,000		24,495,030
11F	C	住宅	16.65	40.45		511,000		20,669,950
11F	D	住宅	18.41	44.76		511,000		22,872,360
11F	E	住宅	19.92	48.43		521,000		25,232,030
12F	A	住宅	17.99	43.73		536,000		23,439,280
12F	B	住宅	18.98	46.13		536,000		24,725,680
12F	C	住宅	16.65	40.45		516,000		20,872,200
12F	D	住宅	18.41	44.76		516,000		23,096,160
12F	E	住宅	19.92	48.43		526,000		25,474,180
13F	A	住宅	17.99	43.73		541,000		23,657,930
13F	B	住宅	18.98	46.13		541,000		24,956,330
13F	C	住宅	16.65	40.45		520,000		21,034,000

樓層	戶別	用途	土地持分面積(㎡)	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	D	住宅	18.41	44.76		520,000		23,275,200
13F	E	住宅	19.92	48.43		531,000		25,716,330
14F	A	住宅	17.99	43.73		546,000		23,876,580
14F	B	住宅	18.98	46.13		546,000		25,186,980
14F	C	住宅	16.65	40.45		525,000		21,236,250
14F	D	住宅	18.41	44.76		525,000		23,499,000
14F	E	住宅	19.92	48.43		536,000		25,958,480
15F	A	住宅	17.99	43.73		551,000		24,095,230
15F	B	住宅	18.98	46.13		551,000		25,417,630
15F	C	住宅	16.65	40.45		530,000		21,438,500
15F	D	住宅	18.41	44.76		530,000		23,722,800
15F	E	住宅	19.92	48.43		541,000		26,200,630
16F	A	住宅	17.99	43.73		557,000		24,357,610
16F	B	住宅	18.98	46.13		557,000		25,694,410
16F	C	住宅	16.65	40.45		535,000		21,640,750
16F	D	住宅	18.41	44.76		535,000		23,946,600
16F	E	住宅	19.92	48.43		546,000		26,442,780
17F	A	住宅	17.99	43.73		562,000		24,576,260
17F	B	住宅	18.98	46.13		562,000		25,925,060
17F	C	住宅	16.65	40.45		540,000		21,843,000
17F	D	住宅	18.41	44.76		540,000		24,170,400
17F	E	住宅	19.92	48.43		551,000		26,684,930
18F	A	住宅	17.99	43.73		567,000		24,794,910
18F	B	住宅	18.98	46.13		567,000		26,155,710
18F	C	住宅	16.65	40.45		545,000		22,045,250
18F	D	住宅	18.41	44.76		545,000		24,394,200
18F	E	住宅	19.92	48.43		556,000		26,927,080
19F	A	住宅	17.99	43.73		572,000		25,013,560
19F	B	住宅	18.98	46.13		572,000		26,386,360
19F	C	住宅	16.65	40.45		550,000		22,247,500
19F	D	住宅	18.41	44.76		550,000		24,618,000
19F	E	住宅	19.92	48.43		561,000		27,169,230
20F	A	住宅	17.99	43.73		577,000		25,232,210
20F	B	住宅	18.98	46.13		577,000		26,617,010

樓層	戶別	用途	土地持分面積(㎡)	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)
20F	C	住宅	16.65	40.45		555,000		22,449,750
20F	D	住宅	18.41	44.76		555,000		24,841,800
20F	E	住宅	19.92	48.43		566,000		27,411,380
21F	A	住宅	17.99	43.73		582,000		25,450,860
21F	B	住宅	18.98	46.13		582,000		26,847,660
21F	C	住宅	16.65	40.45		560,000		22,652,000
21F	D	住宅	18.41	44.76		560,000		25,065,600
21F	E	住宅	19.92	48.43		571,000		27,653,530
22F	A	住宅	17.99	43.73		587,000		25,669,510
22F	B	住宅	18.98	46.13		587,000		27,078,310
22F	C	住宅	16.65	40.45		565,000		22,854,250
22F	D	住宅	18.41	44.76		565,000		25,289,400
22F	E	住宅	19.92	48.43		576,000		27,895,680
23F	A	住宅	17.99	43.73		592,000		25,888,160
23F	B	住宅	18.98	46.13		592,000		27,308,960
23F	C	住宅	16.65	40.45		570,000		23,056,500
23F	D	住宅	18.41	44.76		570,000		25,513,200
23F	E	住宅	19.92	48.43		581,000		28,137,830
24F	A	住宅	17.99	43.73		597,000		26,106,810
24F	B	住宅	18.98	46.13		597,000		27,539,610
24F	C	住宅	16.65	40.45		574,000		23,218,300
24F	D	住宅	18.41	44.76		574,000		25,692,240
24F	E	住宅	19.92	48.43		586,000		28,379,980
25F	A	住宅	26.10	63.42	27.22	608,000	152,000	42,696,181
25F	B	住宅	28.13	68.29	33.88	579,000	145,000	44,452,071
26F	A	住宅	27.31	66.31		619,000		41,045,890
26F	B	住宅	29.27	71.08		589,000		41,866,120
合計				5,231.46	61.09			2,831,475,572

表六：更新後車位權利價值表

樓層	類型	車位大小	數量	單價(元/個)	總價(元)
B1	平面	大	2	2,150,000	4,300,000
B2	平面	大	26	2,050,000	53,300,000
B3	平面	大	26	1,950,000	50,700,000
B4	平面	大	26	1,850,000	48,100,000
B5	平面	大	28	1,750,000	49,000,000
合計			108		205,400,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總 價(元)	整體更新單元土地 單價(元/坪)	更新前土地權利價 值總額(元)
	1,320,000	347,315,133	1,410,000	928,088,543
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)
	-	541,240	1,901,852	3,036,875,572