

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

【聽證會版】

【新北府城更字第 1063535471 號】

為保護個人資料安全，本光碟版計畫書僅顯示部分姓名，其餘內容與聽證會版計畫書相符。

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 106 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2,175.93m²。

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1,241.03m²。

■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：25○332

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：25○332

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：25○332

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

統 一 編 號：28○526

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：25○332

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：01○498

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 ☐ A：公開展覽 ☒ B：委員會審 ☐ C：核定																			
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					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		99 輛		更新前後戶數（前／後）		更新前 5 戶／更新後 99 戶						
	基 地 面 積		2,175.93 m ²		實設建蔽率	32.17%		實設汽車停車位		113 輛		安置戶數（合法／違章）		5 戶／0 戶						
	總 樓 地 板 面 積		18,942.33 m ²		法定容積率	300.00%		法定機車停車位		99 輛		提供公益設施種類、樓層		無該項						
	工 業 使 用 容 積		.m ²		實設容積率	480.21%		實設機車停車位		99 輛		獎勵面積		m ² 0.00%						
	住 宅 使 用 容 積		18,942.33 m ²		住 宅 單 元	99 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 ²		商 業 單 元	單元		實設裝卸停車位		輛		獎勵面積		m ² .%						
	其他使用容積		一般事務所		.m ²		其 他 單 元		單元		地下層樓板面積		5,883.53 m ²		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		防空避難室兼汽機車停車空間					地下開挖規模		55.33%		獎勵面積		918.59 m ²		14.07%		
			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 86.80M 9M								
			二 層		防災中心、管理維護使用空間															
標 準 層			集合住宅																	
屋 突 層		屋突共 3 層，設有機房、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 5 0 % ； 基 準 容 積 3 , 2 6 3 . 9 0)		法定容積（△FA）		6,527.79.m ²		項目 1+2+3= 1,636.63≤3,263.90 m ² (△FA*0.5) F=△FA+1+2+3= 8,164.42 m ²		適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	綜 合 設 計 放 寬 規 定 增設公用停車空間鼓勵要點 其他項目 合 計		開放空間有效面積		.m ²		.%				
					獎勵樓地板面積							.m ²		.%						
					獎勵增加停車數量							.m ²		.%						
					獎勵樓地板面積							.m ²		.%						
					容 積 移 轉							2,284.72 m ²		35.00%						
					合 計		2,284.72 m ²			35.00%										
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		104.09.17		新北城更字第 1043438482 號				
	2	事業概要公聽會									10	第二次專案小組會		105.06.02		新北城更字第 1053414599 號				
	3	申請事業概要									11	第三次專案小組會		106.02.24		新北府城更字第 1063531713 號				
	4	事業概要核准									12	聽證會								
	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	召開委員會								
	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	事業計畫公告發布實施								
	7	公開展覽期間（30 日）		104.07.13至 104.08.11		新北府城更字第 1043435993 號					15	權利變換計畫公告發布實施								
	8	公辦事業暨權變計畫公聽會		104.07.29		新北更事字第 1043436815 號					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： 106 年 07 月 11 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案」陳情意見回應綜理表

陳情人	函號	日期	陳情內容	內容回應
曹○籐（中山路2段449巷6號） 代理人：康小姐	—	106.04.13	依據新北市政府都市更新處於 106 年 3 月 17 日新北府城更字第 1063531713 號函會議紀錄中，楓韻開發股份有限公司提及要再次對地主進行說明，但迄今尚無任何說明。	實施者於106年4月26日楓韻合中山二字第1060426001號函以雙掛號寄發通知邀請陳情人於106年5月5日下午3時正至實施者公司（臺北市敦化南路二段99號28樓會議室）進行溝通說明。陳情地主曹○籐、代理人康小姐皆出席本次會議，另所有權人曹○財及呂○儒律師陪同出席，實施者於會後106年5月11日以雙掛號寄發本次會議紀錄。

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案」審查意見回應綜理表（第三次都市更新權利變換計畫專案小組）

開會時間	民國 106 年 02 月 24 日（四）上午 9 時 30 分		
開會地點	新北市政府 11 樓 1122 會議室		
主席	彭委員建文	紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 03 月 17 日新北府城更字第 1063531713 號函		
第三次都市更新權利變換計畫專案小組			
陳情人	內容摘要	內容回應	
曹○財/康小姐代 （中山路二段 449 巷 12 號）	（一）實施者所講的都是針對幫通訊所支付的管理費，可是就我們地主來講，假設每一戶設定收 10 萬元的公共基金，實施者應該提供一筆等值的公共基金，但實施者所說的都只是管理費的部分，並沒有額外的錢可以拿出來，如果日後像是電梯需要維修的話，就沒有多的錢可以去支付。另外實施者說要支付通訊所 15 年的管理費用是用專款，那額外支付的 5 年是不是應該要提撥到公共基金裡面？ （二）本案有規劃 6 部汽車車位未來是要做臨時停車及大樓公共使用，這部分是由誰來支付，目前的公設比已經相當吃重，如果又增加 6 部停車位公設比又更高了。 （三）綠建築這部分是有取得獎勵的，那綠建築後續的修繕維護費用是否要由管委會支付？ （四）實施者和我們簽訂的契約明載有一個室內的實際坪數，那我們現在參考的到底是要依照室內的坪數還是依照公設比的去看，我們到底是要看哪個契約？	（一）本案依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡。整個案子對於地主、內政部警政署警察通訊所及未來住戶，以後大樓任何的環境整潔、電梯維護及消防檢查等，皆由管委會去支付，規約裡將會載明清楚包含項目。 （二）本案自設車位部分規劃 6 部汽車停車位是依第一次專案小組由地主提出臨停之需求，後續如果要臨停或是出租也是由管委會去決定。 （三）申請綠建築獎勵，將由實施者提列綠建築管理維護費用 1,662,597 元撥交管委會支應，詳 10-7 及附錄-21，管理方式載明於銷售契約。 （四）有關私約簽定的內容，我們會努力再與地主協調。	
曹○籐（中山路2段449巷6號）	我們這戶是沒有去選配房子，因為我爸認為室內的空間比例太小，到底公設比和室內空間怎樣叫做合理？	本案依建築設計各層平面圖經由代書進行產權框選計算出各戶產權及公設比，其他與私約簽定內容相關部分，我們會努力再與地主協調。	
相關單位	審查意見	意見回應	
內政部警政署警察 通訊所	（一）本所於前（第 2）次會議所提有關本所職務宿舍之管理費預算編列及支付問題，經審議回應內容僅為載明於事業計畫並納入公寓大廈規約，惟「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」及「以信託方式代公有土地管理機關支付」等疑義尚未予以解釋釐清；另依本案公寓大廈管理規約草案相關規定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」，本案實施者採信託方式辦理本所未來「管理費」繳納事宜，若管理委員會依區分所有權人會議決議須動用或收繳「公共基金」（實施者依法提列），因本所亦為區分所有權人之一，亦須與其他住戶分擔辦理亦有疑義。 （二）實施者除辦理本案都更範圍內本所職務宿舍現住人員之安置外，目前置於前開處所之公家財產及物品，併請實施者協助完成搬遷及安裝；現有財產物品，請提供適當安全處所並完成搬遷，俾利公有財產及物品安置及後續使用。	（一）貴所依本案都市更新委員審查意見第二點建議：「...有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由內政部警政署警察通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。」。 實施者依法根據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡由管委會去支付；另每戶每月僅支付管理費部分，其管理費如有結餘將存入公共儲備基金，這部分會因個案不同，是否需繳交公共基金，未來實際交屋的時候，實施者與未來管委會再去溝通處理。 （二）後續人員安置部分（屬本案範圍內之現住人員），其方案經通訊所同意且確認後，費用由實施者先行支付，自前述計畫案編列之拆遷安置費用中扣除，後續該編列費用如有不足，則由實施者協助負擔，如本案完工安置原因消滅後該編列費用尚有餘裕，則依規定撥付予通訊所；而公家財產及物品安置，因涉及運送完整、保管責任以及安裝專業性等問題，故無從協助，惟實施者已依規定於本案都市更新事業計畫案補償與安置費用中編列相關搬遷費用作為補償。	

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	(一) 按本局前次意見第 3 項，仍請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2M，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1（雙面）；自行車專用道雙向應大於 2.5M，請以不同鋪面（瀝青或混凝土為宜）設置，並於地面或以標誌標示。 (二) 按本局前次意見第 6 項，本案停車場出入口設置位置正對對側既有停車場出入口請加強相關安全警示設施並提具具體之改善措施，以維行車安全。 (三) 按本局前次意見第 7 項，停車場內部應避免汽、機車動線交織，請調整車道配置或加強相關安全警示設施。 (四) 按本局前次意見第 8 項，依劇身心障礙者權益保障相關規定無障礙停車位之設置位置應臨近梯廳且避免穿越車道設置。 (五) 基地臨中山路二段 449 巷自行退縮達 8M 淨寬，請補充車道配置及標誌標線規劃。	(一) 遵照辦理，已補充標示自行車動線規劃及寬度標示，本案自行車車道非屬專用車道，僅供住戶使用，相關鋪面及綠化空間採以整體設計，符合規定。 (二) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。 (三) 遵照辦理，已依規定補充標示 B1F 動線圖並加強標示相關安全警示設施，符合規定。 (四) 遵照辦理，無障礙停車位之設置位置已規劃臨近梯廳且避免穿越車道設置，符合規定。 (五) 遵照辦理，已補充車道配置及標誌標線規劃。	(一) 事業計畫 p.12-2、12-9、12-11 (二) 事業計畫 p.12-9、12-10、12-11、p.附錄-47、48 (三) 事業計畫 p.12-12 (四) 事業計畫 p.12-12 (五) 事業計畫 p.12-10、12-11、p.附錄 24、25
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	(一) 經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二) 有關內政部 103.9.26 台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104.1.1 起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104.4.13 內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	(一) 事業計畫部分： - 有關人民陳情意見涉及合建契約書部分，係屬民法上雙方合議之私權契約行為，非屬都市更新審議之範疇，請實施者妥與地主溝通說明。 - 有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並與通訊所釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。 - 有關申請容積獎勵部分，人行步道獎勵依上次小組原則同意自基地退縮達 8 公尺並鋪設柏油部分同意給予合計獎勵面積，鋪設柏油路段請於公寓大廈管理規約中載明後續維護管理計畫，其餘獎勵經小組討論後原則同意。 - 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，建材設備等級表採第三級，惟附錄伍所列建材設備等級表中所使用建材及設備不符合第三級規定，請實施者依規定重新檢討修正。 - 因考量警察通訊所機車停車位需求量大，實施者於會上表示已與通訊所協調將地下 1 樓編號 118、119、120 及 121 汽車車位供機車停放，請於公寓大廈管理規約中載明清楚並讓地主知悉。	(一) 事業計畫部分： - 遵照辦理，持續皆與地主密切溝通說明。 - 本案編列數額為額外編列 15 年管理費用，其費用未列入共同負擔費用，由實施者自行提供，考量日後管理費調漲情況，多編列總額三分之一費用因應。其支付方式，透過信託方式，日後定期由信託機構自信託專戶支付管理費予管委會。 - 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明後續管理維護計畫。 - 遵照辦理，已重新檢討修正。 - 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明。	(一) - 無。 - 事業計畫 p.19-1 及附錄-19。 - 事業計畫附錄-p.20。 - 事業計畫附錄-p.27 至 29；權利變換附錄-p.3 至 5 - 事業計畫附錄-p.19。 - 事業計畫附錄-p.54。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	6. 依文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」本案國有建物建築年期超過 50 年，是否應依上開規定辦理文資法認定程序，請管理機關確認。 7. 有關風險管理費用部分，考量本案公有土地比例高且所有權人數較少整合難度較低，建議酌予調降。 （二）權利變換計畫部分： 1. 本案營建工程費用雖取消提列特殊工程項目柱底承載基樁，惟實施者表示若基於安全考量未來仍會加裝但不納入共同負擔，請實施者於計畫書中載明清楚；另營建工程費用估算表工程項目之基礎工程及結構體工程僅占營建工程費用 35.1%似有偏低，請再檢視修正。 2. 因考量建築物高度超過 50 公尺以上，基於建物安全考量擬申請結構安全審查，其提列建築物結構外審費用原則同意給予。 3. 本案不動產估價費用部分，請依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列，不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準，請修正。 4. 本案加強磚造之拆除費用提列 670 元/坪尚屬偏高，實施者於會上同意以 500 元/坪提列，請修正相關計畫內容。 5. 有關信託登記費用及塗銷費用部分，因國有土地並未辦理信託，應不得將其列入計算，請扣除。 6. 本案容積移轉費用部分，實施者於回應綜理表回應以平均公告現值 60%提列，惟計畫書 P10-7 容積移轉費用仍以 75%提列，請修正。	6. 依新北市政府文化局 106 年 5 月 23 日新北文資字第 1060988341 號函，有關中和區中山路二段 451 號建物文化資產保存價值評估第三點：可不列冊追蹤。 7. 依本次會議結論，本案財務計畫之管理費用部分，調降「風險管理費用」至 11%。 （二）權利變換部分： 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 有關不動產估價費用部分，依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，附件三、「權利變換不動產估價提列基準」計算，重新檢視數額後，不動產估價提列基準上限為 2,385,000 元，本案實際依合約金額認列之費用 1,650,000 元，符合規定。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理。	7.事業計畫 p. 15-6；權利變換 p.10-6。 （二） 1.事業計畫 p. 15-3；權利變換 p.10-3。 2.事業計畫 p. 15-4；權利變換 p.10-4。 3.事業計畫 p. 15-4；權利變換 p.10-4。 4.事業計畫 p. 14-1 至 p.14-4 權利變換 p. 8-1 至 p.8-4 5.事業計畫 p. 15-5 權利變換 p.10-5。 6.權利變換 p. 10-7。
都市更新委員	（三）估價報告書部分：審議意見以領銜友宏估價報告書為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。 1. 本案更新後規劃 3F-7F（A、B 單元）、8F 及 9F（E 單元）為警察宿舍且備有傢俱及家電用品，惟本案建材設備等級表採第三級，其項目若已於表定所列，則不得再列入成本，請檢討修正。另因傢俱及家電用品涉及更新後估價之調整率，請再重新檢視。 2. P.44 合併前各筆土地價值推估部分，請再一併重新檢視並補充文字說明： （1）比準地 9 地號與後側地號（10~15 地號）形狀差異較大且 6~8 地號形狀調整率有作反應，惟 10~15 地號形狀調整率未調整，請修正。 （2）本案之現有巷道並無廢巷，與非現有巷道之其它土地相較調整率僅調整 7%無法反應土地利用現況，請修正。 （3）面前道路寬度調整為 5%，仍無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差。 3. 有關更新後停車位單價部分，地下 1 層至 3 層，其每一層樓單價間距為 10 萬元，惟自地下 3 層起調整為 20 萬元，其調幅偏高有悖一般市場行情，請補充說明。	（三）估價報告書部分： 1. 經檢視警察宿舍所需傢俱及家電用品項目與建材設備等級表所載項目不同，無重複列入成本之情形。有關更新後有配有傢俱及家電用品之分配單元，已重新檢視。 2. 遵照辦理，已補充合併前各宗土地比較項目調整率之說明。有關本次修正結果如下： （1）10~15 地號之形狀調整率由 0%修正為-1%。 （2）現有巷道(無廢巷)之調整率由-7%調整為-11%。 （3）面前道路寬度之調整率由-5%調整為-9%。 3.地下室車位價格，經修正後 B3 至 B5 之樓層價差由 20 萬/個調整為 10 萬/個。	1.無 2.詳估價報告書 p.44 （1）詳估價報告書 p.45 （2）詳估價報告書 p.45 （3）詳估價報告書 p.45 3.詳估價報告書 p.84
主席結論	一、本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「設計建蔽率 5%」（面積 326.38 m²）、「留設 4m 人行步道」14.07%（面積 918.59 m²）、「綠建築」6%（面積 391.66 m²）。 二、有關財務計畫管理費用部分，實施者於會上同意調降「風險管理費用」至 11%，其餘「總務及人事管理費用」4.5%、「銷售管理費用」6%原則同意；另有關共同負擔比例實施者同意調降至 50%以下，請一併配合修正各項費用之提列。 三、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。		
散會時間	上午 11 時 30 分		

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案」審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 105 年 06 月 02 日（四）下午 2 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文、曾委員漢珍		
紀錄	徐彤、江青澤		
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 105 年 09 月 03 日新北城更字第 1043438482 號函		
第二次都更暨都設聯審專案小組			
陳情人	內容摘要	內容回應	修正頁次
曹○財/康小姐代 （中山路二段 449 巷 12 號）	（一）機車位除了警政署警察通訊所有需求外，未來我們也是會有這個問題，現在機車位都是在地下一層，周邊的環境，像是容移的友善方案是否有機會做露天機車停車格。 （二）關於實施者回應警政署警察通訊所管理費是一次付清，但在未來長遠的時間內，如果有調整異動的時候，差額的部分會由誰來做支付，會列在草約還是在哪裡會比較清楚的名列。	（一）本案依一戶一機車位原則設置，並無所有住戶皆有 2 部以上機車使用需求，提供住戶之機車位應足夠；而警政署警察通訊所情況特殊，考量汽車位使用量低，機車停車位較不足，可將警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。本案容積移轉友善方案已確定，並無設置露天機車停車格。 （二）實施者已同意支付 15 年警政署警察通訊所職務宿舍管理費，其額度為寬列 20 年預估管理費定額，並約定專款專用，由信託銀行逐月按應繳之管理費撥付給管委會做支應，並在公寓大廈管理規約中載明。	（一）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 （二）事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1
內政部警政署警察通訊所	（一）有關本所警察宿舍實施者原僅規劃 3 至 6 樓（單房間職務宿舍）共 60 戶，另 7 至 10 樓 E 單元等 4 戶格局請亦規劃為單房間套房並配置相關傢俱（僅保留 11 樓 E 單元 1 戶多房間職務宿舍），以符本所需求。另請實施者參照行政院 102 年 3 月 28 日院授財產公字第 10235004711 號函修正之「宿舍管理手冊」，有關各機關規劃興建單房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 33 平方公尺為限；多房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 106 平方公尺為限之規定。 （二）有關「停車位」選配部分，依本次實施者修正後平面圖示資料，地下 1 層汽車車位增為 6 個（不含法定行動不便者專用車位 2 個）、地下 2 層增為 26 個，有關本所選配之停車位是否應由實施者協調，亦或依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」選配近地面層之停車位規定重新選配以符規定？ （三）本案實施者於會前另行向本所提出職務宿舍改以 3 至 7 樓（每層均為 15 間單房間職務宿舍）及保留多房間職務宿舍 1 戶；另停車位均以移至地下 1 樓及地下 2 樓並集中同一區域之構想。於不影響本所原選配之權利價值下，是否符合相關法規？ （四）本所為公務機關，本所於本案將面臨管理費預算編列及支付問題，管理費之編列及支付適法性，對本所是否參與都更案至關重要，然一直未獲釐清。實施者雖承諾「以信託方式代公有土地管理機關支付 20 年，其費用不納入共同負擔項目。」然依公務機關主計預算程序及執行方式，以實施者所提之特定基金信託方式之適法性及可行性尚有疑義。依據都市更新條例第 16 條規定（略以）：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」爰此，本所於都市更新審議機制下，有關「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」之疑義，提請審議委員會依據都市更新條例遴聘（派）相關機關代表解釋釐清。	（一）警政署警察通訊所與實施者溝通後，其分配改為 3 至 7 層樓共計 10 戶 75 間以單房間職務宿舍設計，8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元以多房間職務宿舍設計，符合警政署警察通訊所需求，亦符合宿舍管理手冊之相關規定。 （二）有關警政署警察通訊所提出機車位使用需求較大，實施者已協調將其所分配之 4 個汽車停車位移至地下 1 層，此汽車停車位可自行停放機車，在使用管理上集中控管，並符合消防相關規定，在公寓大廈管理規約載明。 （三）實施者依警政署警察通訊所需求設計規劃職務宿舍，另考量機車位需求，並協調分配位置，應無不符法規問題。 （四）已依委員意見載明於事業計畫並納入公寓大廈規約。	（一）事業計畫 p.11-8 至 p.11-13；權變計畫 p.6-8 至 p.6-13 （二）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 （三）事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 （四）事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	(一) 本案都市設計審議報告書 p.1-09、p.1-18 與 p.4-1 汽機車位數量不符。 (二) 續前項意見，倘本基地設置 100 輛以上機車位，則應設置機車專用坡道。 (三) 請補充標示本案周邊公有人行道、人行道、自行車道之規劃及其寬度。 (四) 按本局前次審查意見第 2 項： 1. 停車場之車輛出入口不得臨接自道路轉彎處起點 5m 內，請補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路之距離。 2. 請補充停車場出入口各方向轉向車行軌跡示意圖。 3. 另請標明出入口之人行道設計、寬度並於轉彎處設計半徑 5m 之截角圓弧，人行道破口處建議增繪行穿線。 (五) 按本局前次審查意見第 3 項，本案規劃基地車輛採右進右出方式出入，未來僅以佈告欄提供告示恐無法達到規劃目的，請補充提具具體交通改善措施，並建議研議中山路二段 49 巷或新生街沿基地側退縮車道，以利車行動線順暢。 (六) 按本局前次審查意見第 4 項，依規定停車場之車輛出入口不得臨接自其他路外停車場車輛出入口含本身停車場之其他車輛出入口 10 公尺以內。並請補充標示出入口緩衝空間之寬度及深度。 (七) 按都設委員前次意見第 4 項，請補充基地停車場內車行動線於 B1F 汽車機車交織情況。 (八) 按都設委員前次意見第 5 項，無障礙汽機車位應臨近梯廳設置，且避免穿越車道。 (九) 基於環境友善建議評估留設公共自行車設置空間（4*40m）及捐贈設備設施費用。 (十) 有關做為警察局宿舍停車位需求，建請警察通訊所明確說明數量落差，並請實施者評估配合。	(一) 遵照辦理，已配合修正。 (二) 本案設置 99 輛機車位，未超過 100 輛，免設機車專用道設置。 (三) 遵照辦理，已依規定補充標示，符合規定。 (四) 1. 遵照辦理，已補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路距離為 13m>5m，符合規定。 2. 遵照辦理，已補充一層平面動線圖補充標示車行軌跡示意圖，符合規定。 3. 遵照辦理，已補充標示 (五) 本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，故可取消車輛右進右出之建議。 (六) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。 (七) 遵照辦理，已依規定補充標示 B1F 動線圖，符合規定。 (八) 遵照辦理，已配合修正。 (九) 敬悉。 (十) 警政署警察通訊所與實施者溝通後，其停車位選配 13 部汽車位，其選配之位在地下一層之 4 部汽車位可自行作停機車使用，並在公寓大廈規約註明。	(一) 事業計畫 p.11-3 都設報告書 p.1-34、p.4-1 (二) 都設報告書 p.7-9 (三) 都設報告書 p.7-11 (四) 都設報告書 1.p.7-11 2.p.5-13 3.p.5-11 (五) 都設報告書 p.7-12 (六) 都設報告書 p.7-11 (七) 都設報告書 p.5-13 (八) 都設報告書 p.5-11 (九) 無 (十) 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	查旨案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房地。又本案既經警察通訊所以 103 年 11 月 17 日警通後字第 1030008122 號函表示確有保留公用需求，爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。	敬悉。	無。
新北市政府工務局 【書面意見】	屋脊裝飾物建議採金屬構架，請確實依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形，並檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目。	遵照辦理，屋脊裝飾物已依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討，並已專章說明，符合規定。	都設報告書 p.5-5、5-6
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	(一) 經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 (一) 有關本案容積移轉環境友善方案如下，委員會原則同意： 1. 提供北側之供公眾使用開放空間，面積約為 183.06 平方公尺。 2. 提供西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路至少需留設淨寬 2 公尺以上供人通行且鋪面順平為原則設計，並加強夜間照明。 3. 提供南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺。 4. 同意調降容積移轉移入量至 35%，減少對環境容受力之影響。 5. 開放空間請加強通視性及公益性。 (二) 本案屋脊裝飾物，結構為金屬構架高度 6 公尺，委員會原則同意。 (三) 周邊道路不足 8 公尺部分，建議配合退縮鋪設柏油路面，以改善交通。 (四) 開放空間及景觀： 1. 本案基地面 24 公尺計畫道路之公有人行道建議認養，並請調整公有人行道至 6 公尺巷道道路轉角得以順接。 2. 街角廣場請增加開放性及增加街道傢俱供人停等。 3. 因本案為高層建築物且西側通路正為迎北風側，請考量風場環境之影響，酌予調整植栽配置。 4. 請考量人行空間之友善性，取消設置投樹燈。 5. 有關本案設置遊戲廣場，請考量使用者動線安全，應與車道作適當區隔。 6. 請補充西側主題廣場造型框架及藝術雕塑之說明。 7. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，並建議酌予增加設置人行道寬度。 8. 屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度、女兒牆與植栽槽之安全考量。 9. 排水計畫請補充公共排水溝與基地內排水系統之關係，並補充增加雨水入滲之策略。 (五) 交通動線及停車空間設置 1. 無障礙車位不得作為臨時停車位，請修正。 2. 車道出入口處植栽是否影響行車之通視性，請釐清。 (六) 有關無障礙空間引導設施部分，請配合人行穿越路徑設置無障礙坡道，另有關西側通道亦應作為無障礙室外通路，並補充高程及坡道設置位置。 (七) 請補充高層建築物落物曲線檢討。 (八) 請釐清平面車道有頂蓋部分是否計入容積，請釐清。 (九) 管理維護部分： 1.請補充開放空間告示牌及設置位置。 2.請於公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖。 3.容積移轉環境友善方案供公眾使用部分應納入公寓大廈管理規約。 4.請補充開放空間管理維護基金計算。 (十) 報告書部分： 1.提案單請參考範本項目製作。 2.案名請配合修正為「楓韻開發中和區民樂段 12 地號等 10 筆地號集合住宅新建工程」。	(一) 1. 遵照辦理，提供基地北側供公眾使用開放空間，面積約 183.06 平方公尺，做為環境友善回饋方案。 2. 遵照辦理，提供基地西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路設計淨寬 2 公尺以上，供人通行且鋪面順平，並加強夜間照明，做為環境友善回饋方案。 3. 遵照辦理，提供基地南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺，做為環境友善回饋方案。 4. 遵照辦理，已修正相關圖說。 5. 遵照辦理，已修正相關圖說。 (二) 遵照辦理。 (三) 遵照辦理，基地東側道路不足 8 公尺部分，已配合退縮達 8 公尺並鋪設柏油路面，以改善交通。 (四) 開放空間及景觀： 1. 遵照辦理，基地北側公有人行道已配合景觀整體規劃設計，轉角已順接處理，未來將配合規定辦理人行道認養計畫，並已專章檢討，符合規定。 2. 遵照辦理，已修改街角廣場設計，以通透開放的廣場形式，增加行人停等活動空間，符合規定。 3. 遵照辦理，已配合修正西側通路口為端景廣場，增加環境友善度並調整植栽設計，符合規定。 4. 遵照辦理，已取消景觀投樹燈設計。 5. 已取消景觀遊戲廣場設置，符合規定。 6. 遵照辦理，本案西側端景廣場設置接到傢具座椅，已補充相關圖說，符合規定。 7. 遵照辦理，已依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，符合規定。 8. 遵照辦理，已依規定補充屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度，符合規定。 9. 遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。 (五) 交通動線及停車空間設置 1. 本案除無障礙車位之外，另 B4 之編號 30、34、38 車位及 B5 編號 1、5、9 車位可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。 2. 遵照辦理，已取消車道出入口植栽設計，符合規定。 (六) 遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。 (七) 遵照辦理，已依規定補充高層建築落物曲線檢討，符合規定。 (八) 遵照辦理，平面車道有頂蓋部分已計入容積檢討，符合規定。 (九) 管理維護部分： 1. 遵照辦理，已於 1 層平面圖標示人行步道及開放空間告示牌位置，另補充告示牌詳圖，符合規定 2. 遵照辦理，已補充相關圖說。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，已補充相關說明。 (十) 報告書部分： 1. 遵照辦理，已修正提案單。 2. 遵照辦理。	都設報告書 (一) 1.p.5-19 至 5-20 2.p.5-19 至 5-20 3.p.5-19 至 5-20 4.p.5-19 5.p.6-1 (二) p.5-5 至 5-6 (三) p.7-12 (四) 1.p.6-1、p.6-19 2.p.6-15 3.p.6-1 4.p.6-14 5.p.6-1 6.p.6-15 7.p.6-16、6-17 8.p.6-13 9.p.6-17 (五) 1.p.7-9 2.p.6-1 (六) p.5-14 (七) p.7-34 至 p.7-37 (八) p.7-13 (九) 1.p.8-21 2.p.8-6 至 p.8-21 3.p.8-6 至 p.8-21 4.p.8-6 至 p.8-21 (十) 1.p.1-34 2.p.1-34

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	(一) 事業計畫部分： 1.有關警察通訊所表示機車位不足，經實施者說明可盡量集中提供 B1 汽車停車位供該所自行調整使用部分，仍應符合相關建管及消防法規規定；另有關約定給警察通訊所使用部分，應載明於公寓大廈規約草約中。 2.有關實施者承諾支付警察通訊所 15 年公寓大廈管理維護費（20 年費用），請於計畫書中詳細載明，並納入公寓大廈規約草約中，以避免後續與住戶產生糾紛。 3.申請留設 4 公尺人行步道獎勵部分，中山路 2 段 449 巷現有巷道未達 8 公尺部分，因考量交通通行，請配合現有巷道自基地退縮合計 8 公尺並鋪設柏油以供雙向通車，其中退縮部分，原則同意給予合計獎勵面積。 4.本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，經實施者於會上表示同意調降容積移轉 5%，為保障所有權人之權益，倘調整建築配置規劃內容涉及住戶選配位置變動，應舉辦說明會與地主說明。 (二) 權利變換計畫部分： 1.本案共同負擔提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）、建築物結構外審費用、信託登記規費及信託塗銷登記費用，請於計畫書中補充說明其必要性。 2.本案更新後擬興建 26 層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級屬較為高級品等之建材，建築物工程造價標準單價表位於級距臨界點，且經再調整物價指數後，營建單價調整為 17 萬 9 元/坪，但其是否有合理反應至更新後之估價，請再行通盤檢討考量，以維護所有權人之權益。 3.請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。 4.本案容積移轉費用以平均公告現值 75%提列部分，於簡報所載僅提供 1 處案例不足以證明市場行情，請再補充說明，其餘請併同檢視修正。	(一) 事業計畫部分： 1.遵照辦理，警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位可自行作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理，本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，以維持雙向通車。 4.遵照辦理，實施者與地主皆有密切溝通，已於 105.09.09 與地主溝通協調及 105.9.20 舉辦說明會向地主說明。因配合審議會意見修正及土地所有權人需求，為維護各地主選配權益，已重新辦理權利變換分配於民國 105 年 10 月 07 日將（105）楓韻合中山二字第 1051007001 號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，選配期間自民國 105 年 10 月 11 日起至 105 年 11 月 11 日止，共計 31 日。 (二) 權利變換部分： 1.本案共同負擔取消提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）；建築物結構外審費用，本案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」提列；本案辦理信託登記及塗銷，其信託登記規費及信託塗銷登記費用，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算。 2.遵照辦理，有關共同負擔所提內容已重新檢核並修正，更新後比準單元之推估過程亦針對本案與比較標的之差異進行比較調整，本次調整後共同負擔比由 52%下降為 50.8%。 3.已補充。 4.本案提供 5 個案例，以平均公告現值 60%提列。	(一) 1.事業計畫 p. 11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 2.事業計畫 p. 19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1 3.事業計畫 p. 12-10 4.權變計畫 p. 14-1 (二) 1.事業計畫 p. 15-1 至 15-7 權變計畫 p.10-1 至 10-7 2.無 3.事業計畫 p. 13-2 4.事業計畫附錄-47 至 49
	(三) 估價報告書部分（以領銜友宏估價報告書為主）： 1.本案友宏及麗業 2 家估價報告書勘察日期與價格日期相差 2 個月不合理，請修正。 2.本案 3 本估價報告書針對價格日期均無調整說明，例如友宏 P34 價格日期調整百分率如何決定，且相對於名城估價報告書相同比較標的，調整率相差 6 %原因為何，請補充說明。 3.本案比準地應為比較基準，故無所謂的“稍優”、“普通”、“稍劣”等區分，請修正；另名城估價報告書分級基準亦無說明，請補充。 4.p.30 比較標的 1 應以成交案例分析，且面積僅有 40.12 坪與比準地相差過大，另與 p.28 百分率調整法級距不同，請修正。 5.p.44 各項比較項目之調整率僅以數字表示，請補充文字說明；另更新前項目調整之面前道路寬度僅調整 4%，應無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差，另現有巷道未作調整如何反應土地利用現況，請補充說明。 6.p.74 樓層垂直效用比從原先差距 1%自 16F 起差距改為 1.1%，請補充說明原因為何。 7.因本案 3~6F 為警察宿舍備有傢俱及家電用品，p.74 頁 3~6F 垂直效用比是否涵蓋產品規劃修正率 1.25%，且僅調整 1.25%之合理性，請一併補充說明。	(三) 估價報告書部分： 1.本案共勘察 2 次，已補充第 2 次勘察日期。 2.遵照辦理，已補充價格日期調整率之參考說明。 3.遵照辦理，已修正文字內容。 4.經修正後已更換比較標的 1 之案例，並檢視個別因素-面積之調整率。 5.經檢視及分析後，已將面前道路寬度調整率由 4%增加為 5%，現有巷道調整率由 6%增加為 7%。 6.原考量周遭電梯大樓樓層高度普遍為 15 樓，自 16 樓起增加樓層別效用比，今重新檢視垂直效用比及景觀調整率之合理性，已改為每樓層差距 1.0%。 7.有關警察宿舍備有傢俱及家電用品之效用僅於水平別效用(產品規劃)一項調整。此項目係將傢俱及家電用品投入成本反應在各警察宿舍所選配的不動產價值上。垂直效用比係依各樓層效益不同而調整，並無涵蓋傢俱及家電用品之效用。	

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況
都市更新委員	1.停車位及露臺單價估價過程過於簡易，請補充說明。 2.比較標的編碼有誤，請修正。 3.p.77 比準單元應為 7F-E 誤標示為 7F-C，請修正。 4.名城估價報告書格式有誤，請修正。	1.遵照辦理，已補充停車位價值及露臺單價推估過程。 2.遵照辦理，已修正比較標的編碼。 3.遵照辦理，已修正比準單元之編號（因配合圖面及警政署通訊所之選配情形，比準單元更換為 8F-A）。 4.遵照辦理，已修正名城更新前土地開發分析-比準層價值之推估格式。
主席結論	一、考量本案基地東側為已指定建築線之現有巷道，且經實施者說明臨現有巷道之 5 層樓住宅未來可以單獨建築，故原則同意本案更新單元範圍。 二、本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，本次會議就都市更新事業計畫內容議題已討論完畢，請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	
散會時間	下午 4 時 50 分	

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案」審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 104 年 09 月 17 日（四）下午 2 時 30 分																							
開會地點	新北市政府 17 樓 1720 會議室																							
主席	彭委員建文、王委員秀娟																							
紀錄	徐彤、李宜縈																							
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 104 年 10 月 07 日新北城更字第 1043439341 號函																							
第一次都更暨都設聯審專案小組																								
陳情人	內容摘要	內容回應																						
曹○財/康小姐代 （中山路二段 449 巷 12 號）	（一）最近地震頻繁，SRC 設計是否比較耐震，可否做個比較詳細的說明。	（一）RC 與 SRC 結構，依結構強度、施工性、居住舒適性、工程造價及工期，比較適用性如下： <table><tr><td>型 式</td><td>RC 結 構</td><td>SRC 結 構</td></tr><tr><td>適 用</td><td>25 樓 以 下</td><td>18 樓 ~ 45 樓</td></tr><tr><td>強 度</td><td>1. 同地震係數，強度相同。 2. 混凝土品質，鋼筋綁紮有關。</td><td>1. 同地震係數，強度相同。 2. 鋼筋與鋼構介面施作品質。</td></tr><tr><td>施 工</td><td>難度不高 （超過 120m 以上不易施工）。</td><td>同時處理鋼構及 RC 問題，介面略多。 已為成熟工法。</td></tr><tr><td>舒 適</td><td>佳</td><td>佳</td></tr><tr><td>造 價</td><td>造價最低。</td><td>造價居中。</td></tr><tr><td>工 期</td><td>10~15 天 / 層</td><td>10~15 天 / 層</td></tr></table>		型 式	RC 結 構	SRC 結 構	適 用	25 樓 以 下	18 樓 ~ 45 樓	強 度	1. 同地震係數，強度相同。 2. 混凝土品質，鋼筋綁紮有關。	1. 同地震係數，強度相同。 2. 鋼筋與鋼構介面施作品質。	施 工	難度不高 （超過 120m 以上不易施工）。	同時處理鋼構及 RC 問題，介面略多。 已為成熟工法。	舒 適	佳	佳	造 價	造價最低。	造價居中。	工 期	10~15 天 / 層	10~15 天 / 層
	型 式	RC 結 構	SRC 結 構																					
適 用	25 樓 以 下	18 樓 ~ 45 樓																						
強 度	1. 同地震係數，強度相同。 2. 混凝土品質，鋼筋綁紮有關。	1. 同地震係數，強度相同。 2. 鋼筋與鋼構介面施作品質。																						
施 工	難度不高 （超過 120m 以上不易施工）。	同時處理鋼構及 RC 問題，介面略多。 已為成熟工法。																						
舒 適	佳	佳																						
造 價	造價最低。	造價居中。																						
工 期	10~15 天 / 層	10~15 天 / 層																						
	（二）再來有關法定停車位及自設停車位部分，自設停車空位有多餘的空間是由實施者來做取得，那可否提供大樓做公共使用。	（二）本案於地下一層設置 2 部無障礙汽車位，不納入選配，可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。																						
內政部警政署警察 通訊所	一般同仁主要是騎機車或搭乘大眾交通運輸工具，機車停車位較不足夠。	依規定法定汽機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及 13 部機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車未自行作停機車使用。（依內政部 72.4.1 台內營字第 143377 號函針對建築物附設之停車空間使用有關執行疑義所為之函示，認為建築物之停車空間擱置不用，或以停放機車、腳踏車並不違反法令，故住戶如於停車空間置放機車、腳踏車，應為法之所許。）																						
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次																					
新北市中和區公所 【書面意見】	（一）本案 2 樓有一個公益空間，未來是否能提供做為平河里市民活動中心，市民活動中心基本條件是面積達 200 平方公尺、需要有無障礙設施及獨立出入口，建議可以納入本案規劃。	（一）目前本案已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓做管理維護使用空間及防災中心，僅供社區大樓之住戶使用。	（一）p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。																					
	（二）基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢市府養工處及水利局相關規範或注意事項。	（二）本案周邊人行步道及排水設施已整體規劃設計，其後續施工及維護處理，將依相關審查單位規範或注意事項辦理。	（二）p.10-6、p.12-1。																					
	（三）另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。	（三）遵照辦理。	（三）無。																					
新北市政府交通局	（一）有關自行車出入動線，請再圖示補充說明。	（一）遵照辦理，已補充標示。	（一）p.12-10。																					
	（二）離場車輛右轉需立即再右轉，其轉向是否足夠，對對向來車是否有影響，請再確認；另請補繪進出基地最大車輛行車軌跡。	（二）有關本案基地開發最大使用車輛車型為小客車，已補充進出基地停車場出入口之轉向軌跡套繪圖說，另針對本基地車輛右轉離場動線軌跡檢討，與對向來車軌跡交會檢視圖說，經檢視車行軌跡所需空間足夠，評估車輛正常運作皆無衝突問題產生疑慮。	（二）p.12-11。																					
	（三）本案規劃基地內車輛採右進右出方式出入，惟依駕駛習慣，恐仍由中山路 2 段 449 巷出入為多，故如何實際達到規劃目的，請補充說明。	（三）本案為有效維繫管理未來住戶車輛離場動線，採右轉離開方向，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢。	（三）無。																					

相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局	(四) 請補充鄰近本基地之車道口位置及與本基地車道口之相對距離，並建議應避免過於鄰近致影響行車安全。 (五) 請說明中山路 2 段 449 巷與新生街 13 巷銜接路口之交通動線。	(四) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。 (五) 現況中山路二段 449 巷與新生街 13 巷路口銜接型式，屬丁字路口相交路型，中山路二段 449 巷始自中山路二段路側，在本案基地東側往南延伸，並九十度轉向西側方向，延伸與新生路 13 巷直接銜接，兩道路銜接處之丁字路口，另一側往南方向道路為中山路二段 449 巷 1 弄，此三條道路現況皆為雙向通行之社區巷道。	(四) p.12-10 至 p.12-11、p.附錄 37。 (五) p.12-9。
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	(一) 經查本案尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 102.12.2 發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二) 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。 (三) 有關內政部 103.9.26 台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104.1.1 起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104.4.13 內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	無
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一) 請依新北市都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且不可與都更獎勵項目重複，本次提出供公眾使用開放空間請與退縮人行步道整體規劃並留設街道傢俱以供人停等，續提委員會討論。 (二) 有關本案基地人行步道系統與基地西側巷道並未串連，請考量環境友善性妥適調整規劃。 (三) 有關本案車道出入口由東側巷道進出，請考量安全性設置警示設施或其他安全措施，並標示車道出入口寬度。 (四) 請補充高層緩衝空間位置及車行動線軌跡。 (五) 有關地下五層設置無障礙汽車位，請考量使用者便利性，避免過長之動線。 (六) 有關地下一層之垃圾車暫停車位及垃圾暫存區距離過長，請修正。 (七) 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。	(一) 本案依都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且未與都市更新獎勵退縮無遮簷人行步道範圍重複，環境友善方案區域已整體規劃，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。 (二) 本案環境友善方案區域已將人行步道整體串連，可串連至西側現有巷道供行人通行，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。 (三) 本案已針對停車場車道出入口處，增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施，已補充車道出入口寬度之標示圖說。 (四) 遵照辦理，已依規定補充繪製，符合規定。 (五) 已調整無障礙汽機車位置於地下一層平面，並縮短動線過長等問題，符合規定。 (六) 已修正地下一層垃圾車暫停車位及垃圾暫存區位置，避免動線過長及跨越車道等問題，符合規定。 (七) 基地北側及南側退縮人行步道達 6M 以上區域，設計為雙排喬木規劃，符合規定。	(一) p.10-9、p.19-1 至 p.19-2。 (二) p.10-9、p.12-12。 (三) p.12-9。 (四) p.11-4、p.12-10 至 p.12-12。 (五) p.11-24、p.12-13。 (六) p.11-24。 (七) p.12-14。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	(八) 有關景觀剖面圖說，請補充開挖面之喬木與建築物之關係，並補充植栽覆土深度。 (九) 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。 (十) 屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計。 (十一) 裝飾柱請依建管規定檢討。 (十二) 報告書部分： 1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況（如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮）。 3. 補充消防救災核准圖。 4. 無法綠化面積有誤，請修正。 5. 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 6. 補充鄰房照片。 7. 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容移友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。	(八) 已依規定補充繪製喬木與建築物之關係及植栽覆土深度，符合規定。 (九) 遵照辦理，已於相關圖說補充標示，符合規定。 (十) 屋脊裝飾物已以專章檢討，高度不超過 6M，並以輕型構架物設計。 (十一) 立面裝飾柱已依新北市工務局建照業務工作手冊專章檢討。 (十二) 報告書部分： 1. 已補充相關圖說。 2. 已補充相關圖說。 3. 已補充消防救災核准圖說。 4. 遵照辦理，已修正，符合規定。 5. 已補充相關圖說。 6. 已補充相關圖說，詳都審報告書第三章基地周邊現況照片。 7. 遵照辦理，已依規定納入公寓大廈規約草約說明。	(八) p.12-14。 (九)~(十一) 詳都設報告書。 (十二) 報告書部分： 1. p.10-1 至 p.10-9、詳都設報告書第二章。 2. p.附錄-24、37。 3. p.11-43 至 p.11-48。 4. p.12-16 至 p.12-18。 5. p.12-23。 6. p.5-8、p.附錄-36。 7. p.附錄-10 至 21。
都市更新委員	(一) 有關本案更新單元範圍部分，請實施者洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願，請檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明。 (二) 公益設施獎勵之申請，應考量當地居民之需求，本案更新後規劃 102 戶，是否足夠提供社區內居民使用空間，請實施者再行檢討規劃符合社區內、外民眾需求之公益設施。另有關公益設施設置圖書閱覽室，未來如何執行控管，請詳細說明並載明於計畫書中。 (三) 綠建築獎勵部分： 1.請補充植樹間距檢討，並考慮聯合樹穴設計。 2.本案硬鋪面比例較高，建議可增加花圃綠化面積。 3.請補充滲透側溝設置位置。 4.二氧化碳減量指標之挑空率得分計算有誤，請修正。 5.請補充地下室雨水儲存池位置及容量標示。 (四) 交通部分： 1.本案更新後興建 102 戶，實設汽車停車位 108 輛，實設機車停車位 104 輛，惟 3F-6F 更新後規劃 8 戶共 60 間係作為警察宿舍使用，警政署警察通訊所對於機車停車位需求較大；另基地周邊停車位明顯不足，是否考量提供公眾使用之停車位，請實施者併同再行評估。 2.本案更新後將增加 108 輛汽車，有關車道出入口設置位置之規劃，應考量與更新單元周邊之關係，相關圖說請套繪鄰地現況汽機車出入口及道路等位置，俾利查核，另補充說明更新單元東南側鄰地 12 樓建築物之汽機車流量數據。	(一) 本更新單元範圍較具完整性且方正，皆作為住宅使用，而東側鄰地 1F 作商業使用（汽機車維修及機車精品業等）。與東側鄰地 5R 建物連接部分為已指定建築線之現有巷道（中山路二段 449 巷），另此現有巷道為東側鄰地 12R 建築物之車道出入口，需保持其通行，故未納入更新單元範圍，已檢討無造成其未來無法單獨建築。 (二) 本案目前已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓作管委會使用空間，僅供社區大樓之住戶使用。 (三) 綠建築獎勵部分： 1.遵照辦理，已補充植樹間距，符合規定。 2.遵照辦理，已適度調整綠化，符合規定。 3.遵照辦理，已補充，符合規定。 4.遵照辦理，已修正二氧化碳減量指標，符合規定。 5.遵照辦理，已補充雨水儲存池位置及容量標示，符合規定。 (四) 交通部分： 1.依規定法定汽、機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車未自行作停機車使用。考量本案基地為都市更新開發案，停車場之設置汽機車位數量，將以滿足基地自身停車需求為主，以不衍生內部需求外部化問題為主要考慮；因多增加開挖樓層、增設車位數量，將造成地主共同負擔增加，本案擬不增設車位供公眾停車使用。 2.已補充本案基地與週邊鄰地現況汽機車出入口及道路等位置圖說；另本基地東南側鄰地 12 樓建築物之地下停車場，車位數量依其使用執照登記資料為地下一層機械汽車停車位 30 席，地上一層平面汽車停車位 4 席，無設置機車停車格。經現場實際勘查，地下室部分機械停車位已無升降使用，僅維持平面停放車位，出入車輛小於 10 輛，車流量不大。	(一) 無。 (二) p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。 (三) p.11-49 至 p.11-60 及詳都設報告書。 (四) 1.無。 2.p.附錄-37 至 39。

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
	3.本案東側中山路二段 449 巷距離中山路二段及中正路主要幹道交叉路口僅約 10 公尺，請實施者檢討並提出相關交通改善措施計畫。 (五) 財務計畫部分： 1.請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。 2.本案更新後採鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級，並做物價調整，工程造價約達 19 萬(元/坪)是否偏高，請再行評估。 3.請實施者說明本案總務及人事行政費、銷售管理費用及風險管理費用均提列上限之必要性。 4.容積移轉費用請檢附提列依據。 5.本案稅後息後淨現金流量高達 5 億多，有關現金流量分析表請再行依實際狀況檢討調整。 (六) 其它部分： 1.本案位於「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）」範圍內，是否有相關都市計畫變更，請於計畫書中補充說明。 2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內，是否影響本案申請設計建蔽率獎勵，及其後續處理方式請載明於計畫書中。 3.請補充地面層開放空間及景觀綠化對於鄰地使用狀況之應對，例如地界是否砌牆，花圃之留設。 4.有關公寓大廈管理規約（草約）中附圖-3 地上層專有共用區分圖標示有誤，請修正。 5.有關本案更新後 3F-6F 設置為警察宿舍，於估價報告書中載明更新後於 3F 至 6F 之分配單元內備有家俱及家電用品部分，亦請於計畫書內載明。	3.本案針對本基地停車場出入口部分，已增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施；另為避免車輛離場使用左轉方向動線，影響中山路二段與中山路二段 449 巷路口之道路車行狀況，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢，藉此降低本案基地車輛離場，對中山路二段與中山路二段 449 巷路口之衝擊影響狀況。 (五) 財務計畫部分： 1.已補充信託及續建機制等事項。 2.本案採 SRC 構造建物，為建材設備等級第三級，適用於本案設計之 26 層之高樓，且擁有強度足夠耐震係數，依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，物價調整後工程造價約為 17 萬（元/坪）。 3.本案基地面積為 2,175.93 m²，實施者耗費多時與精力，目前已達所有權人 100%事業計畫同意比例，原提列上限 5%之總務及人事行政費，因參考 104.01.16 所發布之新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，故降為提列 4.5%之總務及人事行政費及維持提列 6%之銷售管理費用。風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故以上限 12%為提列。 4.本案容積移轉費用為實施者依據市場行情；以原平均公告土地現值之 85 %提列計算容積移轉費用，降為平均公告土地現值之 75%提列。 5.已修正調整現金流量表分析。 (六) 其他部分： 1.本案無相關都市計畫變更。 2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內部分將一併拆除。 3.本案鄰地界綠化退縮 1.5M 人行步道，且未設置圍牆，使開放空間整體串連，強化社區公益及回饋性。 4.遵照辦理，已修正。 5.遵照辦理，已於計畫書內載明。	3.p.12-9 至 p.12-12。 (五) 1.p.13-2。 2.p.15-2 至 p.15-3。 3.p.15-6。 4.p.15-7。 5.p.15-9。 (六) 1.無。 2.無。 3.p.12-12。 4.p.附錄-22、23。 5.p.附錄-40
主席結論	請實施者依委員及相關單位意見檢討修正後，再提請下次專案小組會議審議。		
散會時間	下午 4 時 50 分		

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」公辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國104年07月29日（三）下午2時30分	
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穩市民活動中心）	
主席	吳股長敏漳代	
紀錄	徐彤	
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略	
公辦公聽會記錄回應內容		
相關單位	內容摘要	內容回應
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	1.查本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所（以下簡稱警察通訊所）經管同段9地號國有土地及同段100建號國有房屋，無本署經管國有房地，前述9地號國有土地使用分區屬住宅區，土地面積為869.81平方公尺，占更新單元總面積2,175.93平方公尺之比例為39.97%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第3點第3項得研提主導辦理都市更新意見之門檻。 2.次查警察通訊所前以103年11月17日警通後字第1030008122號函表示，本案同段9地號國有土地及100建號國有房屋，經查確有保留公用需求，前揭地上物現供職務宿舍及倉庫使用。又本案事業計畫及權利變換計畫前於103年10月30日報核，依財政部103年12月4日台財產改字第10350010021號函說明二略以，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」修正發布日（103年12月4日）前，國有公用土地已參與都市更新，且事業計畫已報核者，依原規定辦理。本案既經警察通訊所以上述103年11月17日函表示確有保留公用需求，得由該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。	敬悉。
所有權人	內容摘要	內容回應
內政部警政署 警察通訊所 【書面意見】	1.本所經管新北市中和區中山路二段451號建物，建築完成日期為53年12月31日，為民國60年以前之建築物，是否具文化資產潛力建物？ 2.本所經管新北市中和區板南段615地號國有土地，緊鄰新北市中和區民樂段9地號土地，是否能劃入都市更新範圍，增加本所都更後可分回的房地，若不能本所日後可否使用該筆土地作為本所借用該宿舍同仁，機車停車使用？ 3.楓韻開發股份有限公司(實施者)亦為本案6地號土地之地主，該筆土地目前為既成巷道，本案都市更新不能作為建築使用，其價值之估算，是否有其標準。 4.本案土地所有權人共同負擔費用1,605,671,103元，高達16億元，依友宏不動產估價師事務所鑑價結果，更新後總價值3,049,485,558元，約30億。平均費用負擔比例高達52%以上，是否過高？ 5.有關本所於本案都市更新之房、地選配一節是否妥適，有無修正之必要？ 6.依權利變換計畫所載附錄參、國有土地往返公文，有關同一更新單元申請兩張建築執照方式辦理及重建後公有管理機關(本所)進駐之公寓大廈管理費，由楓韻開發股份有限公司(實施者)同意支付代繳至20年等意見，在適法性及實務執行上是否合宜？	1.依據文化資產保存法第三條規定，所稱文化資產指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之資產，經查本案中和區中山路二段451號建物未經指定且未登錄於行政院文化建設委員會之文化資產建物，似無具有上述價值之建物。 2.因板南段615地號國有土地為道路用地，無法納入都市更新單元範圍，是為國有道路公共設施用地應無償撥用，此土地為已開闢之計畫道路，不能作機車停車使用。 3.本案6地號土地雖為現有巷道，保持公眾通行不可建築，但對於都市更新案亦有容積貢獻，亦有其權利價值，經權利變換估價查估作業，土地個別因素差異性會考量基地形狀及不可廢巷等相關因素，來做減價修正，而後估價數據會依新北市政府審議結果為準。 4.本案共同負擔計算依據新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準計算，本費用需經權利變換計畫核定後，實際數額應以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。 5.依據都市更新權利變換實施辦法，已於民國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，並在權利變換分配位置申請期間民國103年09月19日起至10月19日止，共計31日，已完成權利變換選配程序，並通知所有權人選配結果，無人提出其他異議，故以此結果填寫都市更新房地選配一節。 6.實施者已發文承諾同意編列管理費預算支付20年管理費，亦簽署承諾書，未來將會實際執行。

所有權人	內容摘要	內容回應
曹○財/康小姐代 （中山路二段449巷12號）	1.剛剛由三門聯合建築師事務所簡報的建築外觀示意圖，現在看到的是第一版，但實施者已經給我們看到第三版，我們是比較能接受第三版之後調整的外觀示意圖，是不是可以再之後提供調整後的圖面簡報給我們看。 2.我們目前參與選配的位置為25F-B戶，露臺部分是為共用部分還是屬於地主專用部分? 3.實施者提供的管理基金有沒有設限，未來本案有102戶，實施者要等同住戶提撥多少?像其他案子有管理會的話，假設有70個住戶，每戶提撥5萬就是350萬給管理會，實施者是否要等同提撥一樣的管理基金出來，變成共同基金? 4.簡報有提到未來審議，那想請問審議期間會是多久?	【實施者回應】 1.今天三門聯合建築師事務所簡報的圖面，都是依照去年計畫書送件的版本，在公開展覽期間，我們並沒有更動任何圖面，但是在後續進行的過程中案子的圖面還是會持續的修正。調整後的版本，我們都會持續跟公、私有地主之間溝通，讓他們作選擇；這一變動會影響整個作業程序或是後續的審議過程容積獎勵的加減也可能會變動，難免會有調整，而平面、立面圖為了工程也都會調整，我們實施者與規劃團隊都會跟地主說明清楚。 2.關於25F-A、25F-B的露臺都是屬於約定專用的部分，依建築圖面來看並沒有空間是經過共用部分的。露臺是不能做產權登記，但使用權還是會特別約定在私有的。 3.有關於公寓大廈管理基金部分，我們會依照法定規定去提列。
		【都更處回應】 4.一般都市更新程序在公開展覽結束後，大概一個月內會排第一次專案小組，本案為事業計畫與權利變換併送的案子，以各開2次小組為原則，每次開完會實施者需依委員意見去做修正，如果實施者修正時間較短就能加速審議的過程，最後就可以提送都市更新大會，大會通過之後實施者就可以依建管規定去申請建築執照。
曹○藤 （中山路二段449巷6號）	在財務計畫成本明細部分，公寓大廈公共基金提列200多萬，公共基金是否提撥的金額太少，因為公共費用太多，這個部分是否會再增加?	跟地主報告，關於公寓大廈管理基金的提撥，它為什麼要提撥其實是依法規定，根據我們這個案子法定工程造價的計算式提列的，計畫書提列公寓大廈公共基金200多萬是依法實施者要提列的項目，那至於提到說未來管理費或是公共設施處理等儲備的基金，這部分可能是跟實施者私底下另外的協議，而不是現在計畫書上的這個費用，可能有點誤解是說所謂公開的公共管理基金是實施者去提列的，剛剛提到每戶多少錢的部分是管理費的預收，這個部分會因每個個案不同，也是要到未來實際交屋的時候，不是在都市更新這部分來解決，而是由實施者與未來管委會再去溝通處理的事情。
專家學者	內容摘要	
委員綜合意見	1.很難得看到一個案子的同意比例100%，表示共識蠻高的，就我們審查來講，我們最樂見這樣的事情，只要核定通過就可以是一個很棒的新家。在整個審查的過程中如果有意見，都可以用書面或是親自來參加委員會的審議，你們的意見我們都會納入考慮。 2.剛剛住戶康小姐提到圖面版本變動部分，我們在審查時還會再調整，因為現在是理想值，之後容積獎勵、容積移轉是否可拿到這麼多，這都會再做變動，本案目前容積獎勵申請25.35%、容積移轉申請40%，實施者及規劃團隊需要有足夠的環境友善方案才能爭取這麼高的容積移轉。另外二層樓200.94㎡的公益設施，規劃為圖書館和會議室是免計容積，但是依規定要對外開放，住戶是否有準備好開放給社區外的民眾使用，是否會產生管理、隱私上的疑慮，這部分可能要請實施者斟酌一下，針對公益設施種類上考量及後續的管理使用辦法，再妥善的規劃。 3.這個案子公有土地比例占整個基地的39.97%，目前更新後的規劃是3F至6F為警察宿舍，在未來使用上如何管理，要特別在住戶規約上說明。 4.有關共同負擔比為52.65%，在通案審議來說比例是偏高的，表示地主目前分的是47.35%，權利變換來講共同負擔比越高地主拿回的部分相對就少，當然這個案子100%同意比例，可能實施者與地主之間還有特別的協議。所以我們後續委員在審議過程中會特別要求，針對在共同負擔以及估價三樓以上平均單價是否合理。 5.審議過程中會有很多調整，實施者要跟地主講清楚為什麼會有這個調整以及影響是什麼，要充分的溝通清楚，最後，給各位最大的祝福，希望早日完成都市更新程序，有個圓滿的新家。	
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	
散會 下午4時30分		

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	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。 2.請檢附自辦公聽會通知專家學者之證明文件。 3.公開抽籤紀錄表應加蓋章主席印章。 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。 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。 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。 7.請 貴公司至至新北市都市更新管理資訊系統（網址： http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx ）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	1.已修正。 2.已修正並檢附證明文件。 3.遵照辦理。 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。 5.已修正。 6.遵照辦理，已將正式行文通知 貴處。 7.遵照辦理。	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。 2.補附自辦公聽會通知專家學者之證明文件詳附件冊。 3.公開抽籤紀錄表詳附件冊。 4.詳事業計畫書附錄壹及附件冊。 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。 6.無。 7.無。

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（中和區安穩市民活動中心）	
主席	曾國威副總（實施者代表）	
紀錄	許瀨心	
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
地主 <u>中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問</u>	1.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。 2.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。 3.一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。 4.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。 5.一進門，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。	1.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。 2.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。 3.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。 4.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。 5.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。
地主 <u>中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹○財地主的太太提問</u>	1.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。 2.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。	1.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。 2.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。

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	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。 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。	敬悉。 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。
新北市都市更新審 議委員 【張委員勝意】	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？	
新北市都市更新審 議委員 【羅委員道榕】	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。 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。 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。 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。 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。 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。	
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（第三次都更暨都設聯審專案小組） 綜-1

六、審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組） 綜-4

七、審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組） 綜-9

八、公辦公聽會記錄回應綜理表 綜-13

九、審查意見回應綜理表（第一次補正） 綜-15

十、自辦公聽會記錄回應綜理表 綜-16

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：楓韻開發股份有限公司2-1

 二、 設計單位：三門聯合建築師事務所2-1

 三、 規劃單位：富達都市更新股份有限公司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8-2

玖、 舊違章建築戶處理方案9-4

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
四、 更新前後鑑價結果	11-1
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-3
附錄參、 國有土地往返公文	附錄-6
附錄肆、 都市更新事業規劃委託合約書	附錄-10
附錄壹、 都市更新事業測量委託報價單	附錄-12
附錄伍、 鄰房鑑定費用	附錄-13
附錄陸、 信託合約	附錄-16

附錄柒、 不動產估價委託合約書	附錄-17
附錄捌、 三家估價報告書摘要	附錄-20

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、一層面積計算圖 (S：1/200)6-5

圖6 - 3、二層平面圖 (S：1/200)6-6

圖6 - 4、二層面積計算圖 (S：1/200)6-7

圖6 - 5、三至七層平面圖 (S：1/200)6-8

圖6 - 6、三至七層面積計算圖 (S：1/200)6-9

圖6 - 7、八層平面圖 (S：1/200)6-10

圖6 - 8、八層面積計算圖 (S：1/200)6-11

圖6 - 9、九層面積計算圖 (S：1/200)6-12

圖6 - 10、九層面積計算圖 (S：1/200)6-13

圖6 - 11、十、十二至十三、十五至十六、十八至十九、二十一至二十二層平面圖
(S：1/200)6-14

圖6 - 12、十、十二至十三、十五至十六、十八至十九、二十一至二十二層面積計
算圖6-15

圖6 - 13、十一、十四、十七、二十、二十三層平面圖 (S：1/200)6-16

圖6 - 14、十一、十四、十七、二十、二十三層面積計算圖 (S：1/200)6-17

圖6 - 15、二十四層平面圖 (S：1/200)6-18

圖6 - 16、二十四層面積計算圖 (S：1/200)6-19

圖6 - 17、二十五層平面圖 (S：1/200)6-20

圖6 - 18、二十五層面積計算圖 (S：1/200)6-21

圖6 - 19、二十六層面積計算圖 (S：1/200)6-22

圖6 - 20、二十六層面積計算圖 (S：1/200)6-23

圖6 - 21、屋突一層平面圖 (S：1/200)6-24

圖6 - 22、屋突二、三層及屋突層面積計算圖 (S：1/200)6-25

圖6 - 23、地下一層平面圖 (S：1/200)6-26

圖6 - 24、地下一層面積計算圖 (S：1/200)6-27

圖6 - 25、地下二層平面圖 (S：1/200)6-28

圖6 - 26、地下二層面積計算圖 (S：1/200)6-29

圖6 - 27、地下三層平面圖 (S：1/200)6-30

圖6 - 28、地下三層面積計算圖 (S：1/200)6-31

圖6 - 29、地下四層平面圖 (S：1/200)6-32

圖6 - 30、地下四層面積計算圖 (S：1/200)6-33

圖6 - 31、地下五層平面圖 (S：1/200)6-34

圖6 - 32、地下五層面積計算圖 (S：1/200)6-35

圖6 - 33、東向立面圖 (S：1/300)6-36

圖6 - 34、南向立面圖 (S：1/300)6-37

圖6 - 35、西向立面圖 (S：1/300)6-38

圖6 - 36、北向立面圖 (S：1/300)6-39

圖6 - 37、縱向剖面圖 (S：1/400)6-40

圖6 - 38、橫向剖面圖 (S：1/400)6-41

圖6 - 39、視覺模擬示意圖6-42

圖6 - 40、現況模擬合成圖6-43

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、公寓大廈之公共基金費明細表.....10-3

表10-5、水電瓦斯明細表.....10-3

表10-6、民國103年公告現值明細表.....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.....11-14

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、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表.....14-2

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.....17-9

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依第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：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：25○332

聯絡人：白○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、設計單位：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：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○心

聯絡電話：（02）2728-2927轉118

參、權利變換地區範圍及面積

肆、原有公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地之面積

一、權利變換地區位置

本案無公共設施用地、公有道路、河川及未登記土地。

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2,175.93m²（約658.22坪）。

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1,241.03m²。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）。

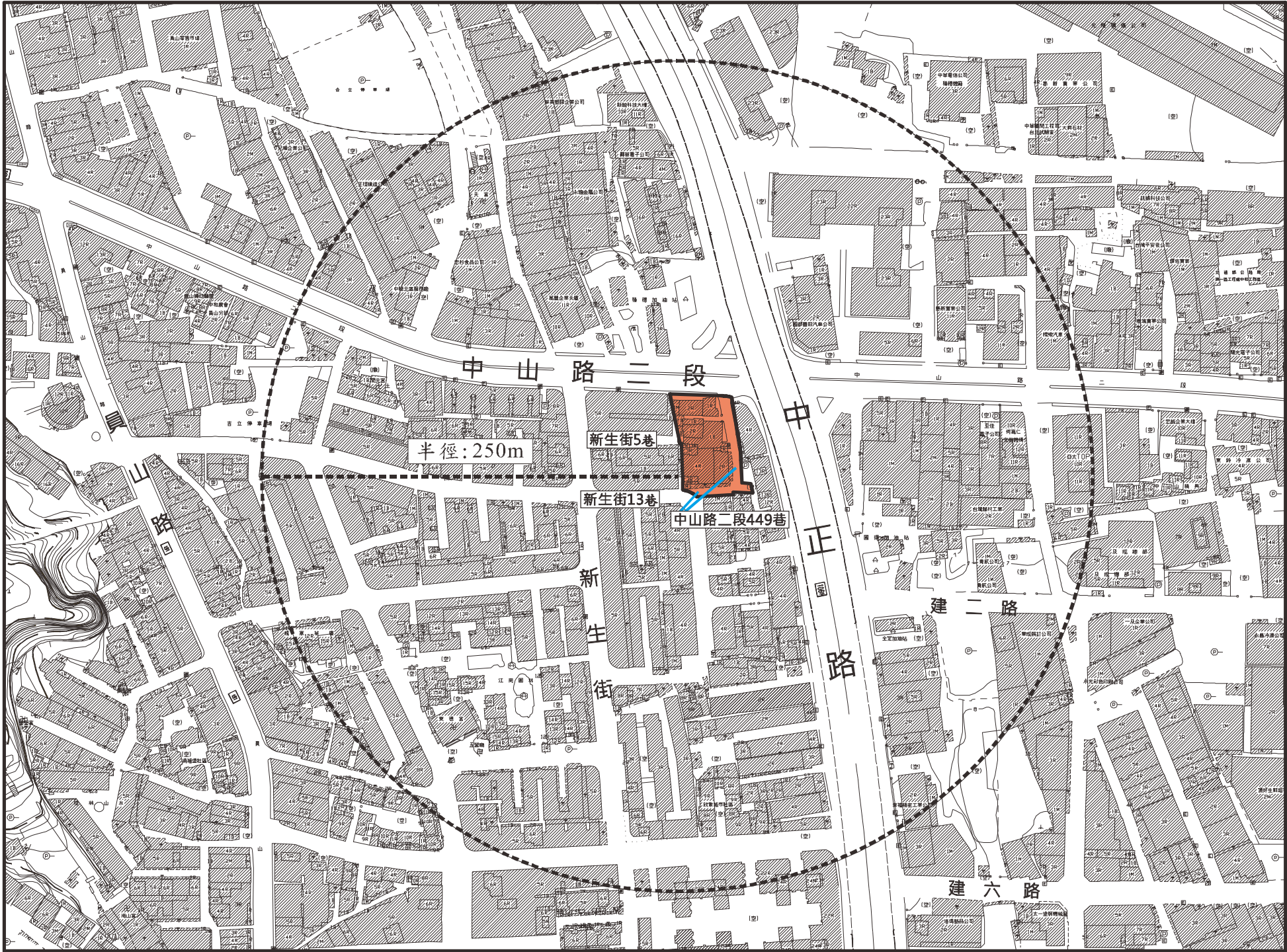


圖 例 及 說 明



權利變換地區

指 北



圖3 - 1、權利變換地區位置示意圖 (S : 1/3000)

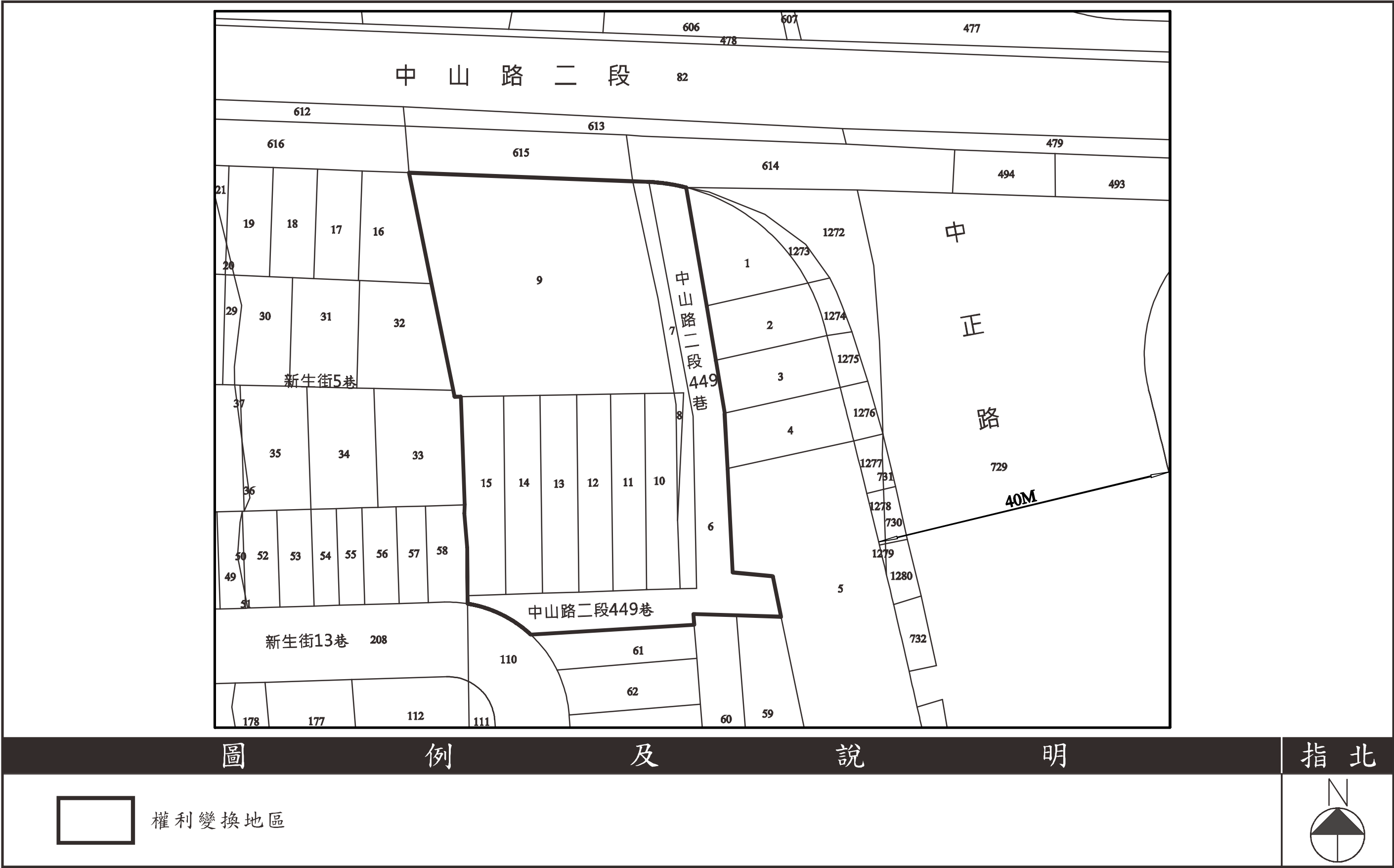


圖3 - 2、權利變換地區地籍套繪圖 (S : 1/500)

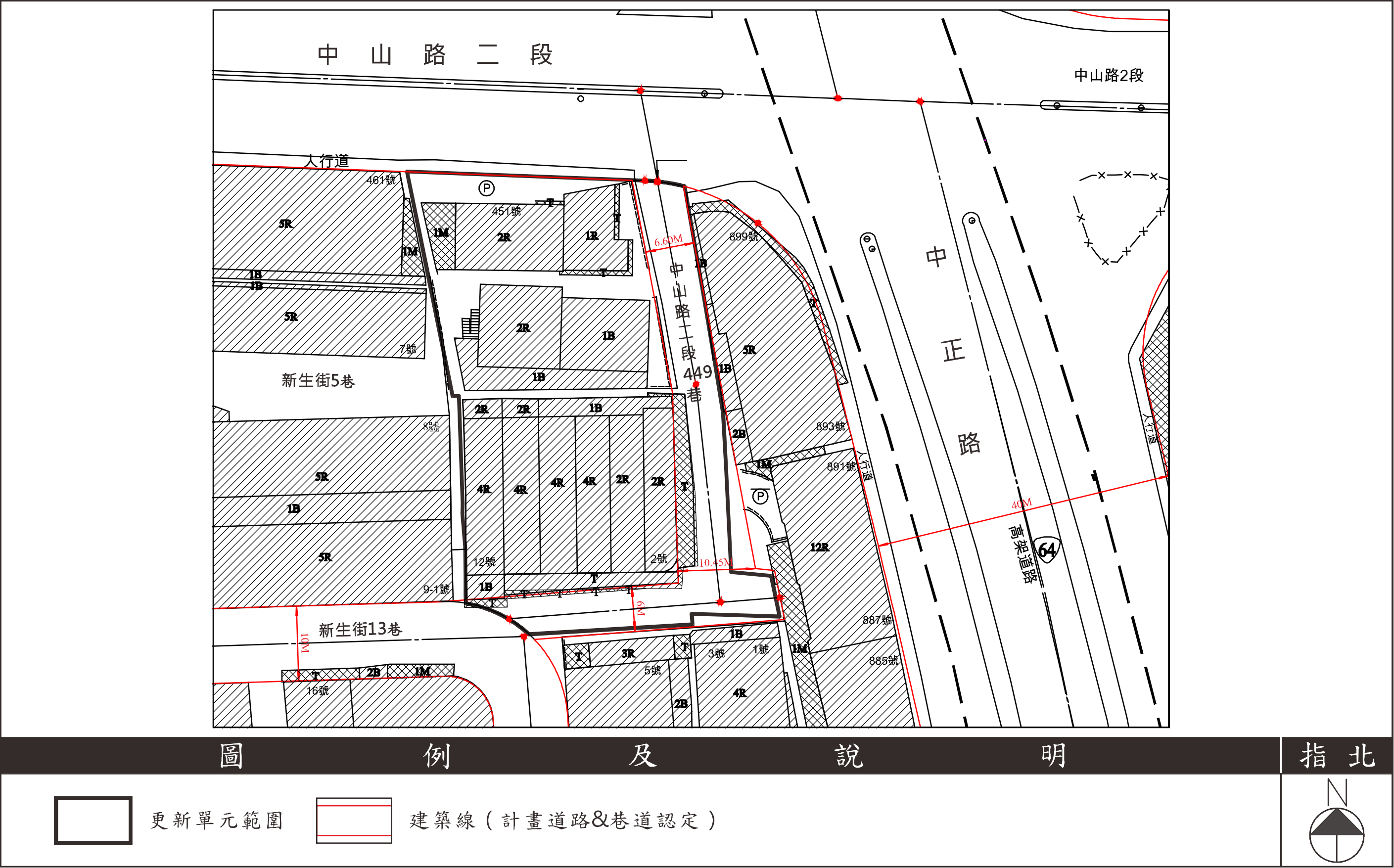


圖3-3、權利變換地區地形套繪圖 (S: 1/500)

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2,175.93㎡，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

編號	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 (㎡)	地上建物 建號	登記 次序	權利 範圍	持分面積 (㎡)		
1	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：楓韻開發股份有限公司)	民樂段	6	436.54	—	13	全部	436.54		原所有權人：楓韻開發股份有限公司；註1
2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)		7	104.97	—	4	1/3	34.99		
			8	9.10	—	4	1/3	3.034		
			10	112.17	—	4	1/3	37.39		
			14	129.29	104	4	1/3	43.096		
3	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○發)		7	104.97	—	5	1/3	34.99		原所有權人：曹○發；註1
			8	9.10	—	5	1/3	3.033		
4	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○金)		7	104.97	—	6	1/3	34.99		原所有權人：曹○金；註1
			8	9.10	—	6	1/3	3.033		
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		
6	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○來)		10	112.17	—	5	1/3	37.39		
			14	129.29	104	5	1/3	43.097		
7	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)		10	112.17	—	6	1/3	37.39		
			14	129.29	104	6	1/3	43.097		
8	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)		11	119.82	101	2	全部	119.82		原所有權人：曹○財；註1
9	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)		12	120.02	102	2	全部	120.02		原所有權人：曹○籐；預告登記塗銷；註1
10	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)		13	130.03	103	2	全部	130.03		原所有權人：曹○勝；預告登記塗銷；註1
11	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)		15	144.18		2	全部	144.18		原所有權人：曹○章；註1
合計	11人	10筆		2,175.93	—			2,175.93		

註 1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依 106 年 06 月 15 日申請之土地登記謄本登載內容

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1,241.03㎡，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 (㎡)	登記 次序	權利 範圍	持分面積 (㎡)	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	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	101	449巷4號	11	2	167.49	1	全部	167.49			原所有權人：曹○財； 註1
3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	102	449巷6號	12	2	189.28	1	全部	189.28			原所有權人：曹○籐； 預告登記塗銷；註1；
4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	103	449巷8號	13	2	196.00	2	全部	196.00			原所有權人：曹○勝； 預告登記塗銷；註1；
5	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			

註1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依106年06月15日申請之土地登記謄本登載內容

(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2,175.93㎡，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：2,175.93㎡
- 2.使用基地面積：2,175.93－550.61＝1,625.32㎡
- 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：2,175.93 × 50%＝1,087.97㎡
 使用建築面積：522.93㎡
 使用建築率：522.93÷（2,175.93－550.61）＝32.17% ≤ 50.00%……OK
- 6.使用容積率檢討：
 基準容積面積：2,175.93㎡×300%＝6,527.79㎡
 都市更新獎勵容積：1,636.63（25.07%）
 都市更新申請容積移轉：6,527.79×35.00%＝2,284.72㎡
 允建容積樓地板面積：6,527.79＋1,636.63＋2,284.72＝10,449.14㎡
 使用容積樓地板面積：10,449.10㎡

獎勵後使用容積率：
 $10,449.10 \div 2,175.93 = 480.21\% \leq 10,449.14 \div 2,175.93 = 480.21\% \dots\dots OK$

- 7.停車空間規劃
 汽車停車位一戶一車位應設99個，實設121個……OK。
 機車停車位一戶一車位應設99個，實設99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99戶，每戶平均以4人計算，預計容納居住人口數約為396人（99戶×4人/戶＝396人）

二、建築興建計畫

(一) 空間設計

- 1.樓層及結構：本案規劃設計地下5層，地上26層之鋼骨鋼筋混凝土造建物。
- 2.地下1至5層：地下1層規劃機車停車位99部、汽車停車位8部及垃圾暫存停車位1部，地下2至5層規劃平面式汽車停車位共112部，車道出入口由基地東側巷道進出，為汽、機車共道之平面坡道式車道。
- 3.地面層：大樓門廳主要出入口由基地北側出入，基地東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。
- 4.地上2層：設置管理維護使用空間、防災中心。
- 5.地上3至7層：每層規劃2個住宅單元，共計10個住宅單元。
- 6.地上8至23層：每層規劃5個住宅單元，共計80個住宅單元。
- 7.地上24層：規劃4個住宅單元。
- 8.地上25層：規劃3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99戶，總計99戶。

為配合所有權人中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所），更新後分回單元作警察宿舍使用，3至7層規劃2戶之單房間職務宿舍之宿舍房型及8樓單元E單元至9樓E單元規劃多房間職務宿舍房型，滿足私地主之所有權人回來定居，住宅單元產品規劃需求多數以2房及3房為考量。

（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.6-2，表6 - 1、建築面積檢討表、p.6-2，圖6 - 1、一層平面圖（S：1/200）至p.6-2，圖6 - 39、現況模擬合成圖。

表6 - 1、建築面積檢討表

面積計算表									
	項目	內容							備註
基地	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）							
	騰本面積：	住宅區：	2,175.93㎡	現有巷道面積：	550.61㎡				
	土地使用分區：	住宅區：	建蔽率：50% 容積率：300%						
容積概要	基準樓地板面積：	2,175.93×300%=6,527.79㎡（300%）							
	都市更新容積獎勵：	1,636.63㎡（25.07%）							
	容積移轉面積：	2,284.72㎡（35.00%）							
	允建容積最大樓地板面積：	6,527.79+1,636.63+2,284.72=10,449.14㎡（480.21%）							
		各層樓地板面積							
	樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	陽台	挑空面積	高度	戶數	樓層用途	
地下層	地下五層	1,203.85㎡				3.10m		停車空間	
	地下三至地下四層（共2層）	1,162.99㎡			40.86	3.10m		停車空間	
	地下二層	1,176.85㎡			27.00	3.10m		停車空間	
	地下一層	1,176.85㎡			27.00	4.50m		防空避難室兼停車空間	
地上層	一層	504.55㎡	248.17㎡			4.20m	0戶	大廳、車道、自行車停車空間	
	二層	278.20㎡	31.22㎡	13.88㎡		3.30m		防災中心、管理維護使用空間	
	三層至七層（共5層）	501.02㎡	419.14㎡	44.69㎡		3.30m	5層×2戶=10戶	集合住宅	
	八層至二十三層（共16層）	510.93㎡	421.97㎡	38.53㎡		3.30m	16層×5戶=80戶	集合住宅	
	二十四層	511.56㎡	422.87㎡	38.42㎡		3.40m	4戶	集合住宅	
	二十五層	438.73㎡	367.82㎡	31.32㎡		3.40m	3戶	集合住宅	
	二十六層	410.52㎡	326.67㎡	28.30㎡		3.40m	2戶	集合住宅	
	小計：	12,823.54㎡	10,243.97㎡	951.85㎡					
屋突層	屋突一層	78.42㎡				3.00m		機房	
	屋突二層	78.42㎡				2.80m		機房、水箱	
	屋突三層	78.42㎡				3.20m		電梯機房	
	總計：	18,942.33㎡				86.80m	99戶		
設計概要	設計總樓地板面積	18,942.33㎡							
	法定機電設備面積	1,567.37㎡（10,449.14×15%=1,567.37㎡）							
	設計機電設備面積	1,399.01㎡ 安全梯間及機房1,399.01㎡+管委會空間122.30㎡=1,521.31㎡							
	設計容積樓地板面積	10,243.97㎡+地下室計入203.15㎡+機電計入0.00㎡=10,449.10㎡							
	允建容積率	10,449.14÷2,175.93×100%=480.21%							
	設計容積率	10,449.10÷2,175.93×100%=480.21% ≤ 480.21%.....OK							
	設計建築面積	522.93㎡<（50%-15%）=761.58㎡							
	設計建蔽率	522.93÷（2,175.93-550.61）×100%=32.17% ≤ 50%.....OK							
	法定空地面積	2,175.93×（1-法定建蔽率50%）=1,087.97㎡							
	工程造價	18,942.33×16,980=321,640,764元							
	停車數量檢討	實設機車停車位：99輛>一戶一車位99輛 實設汽車停車位：121輛>一戶一車位99輛							

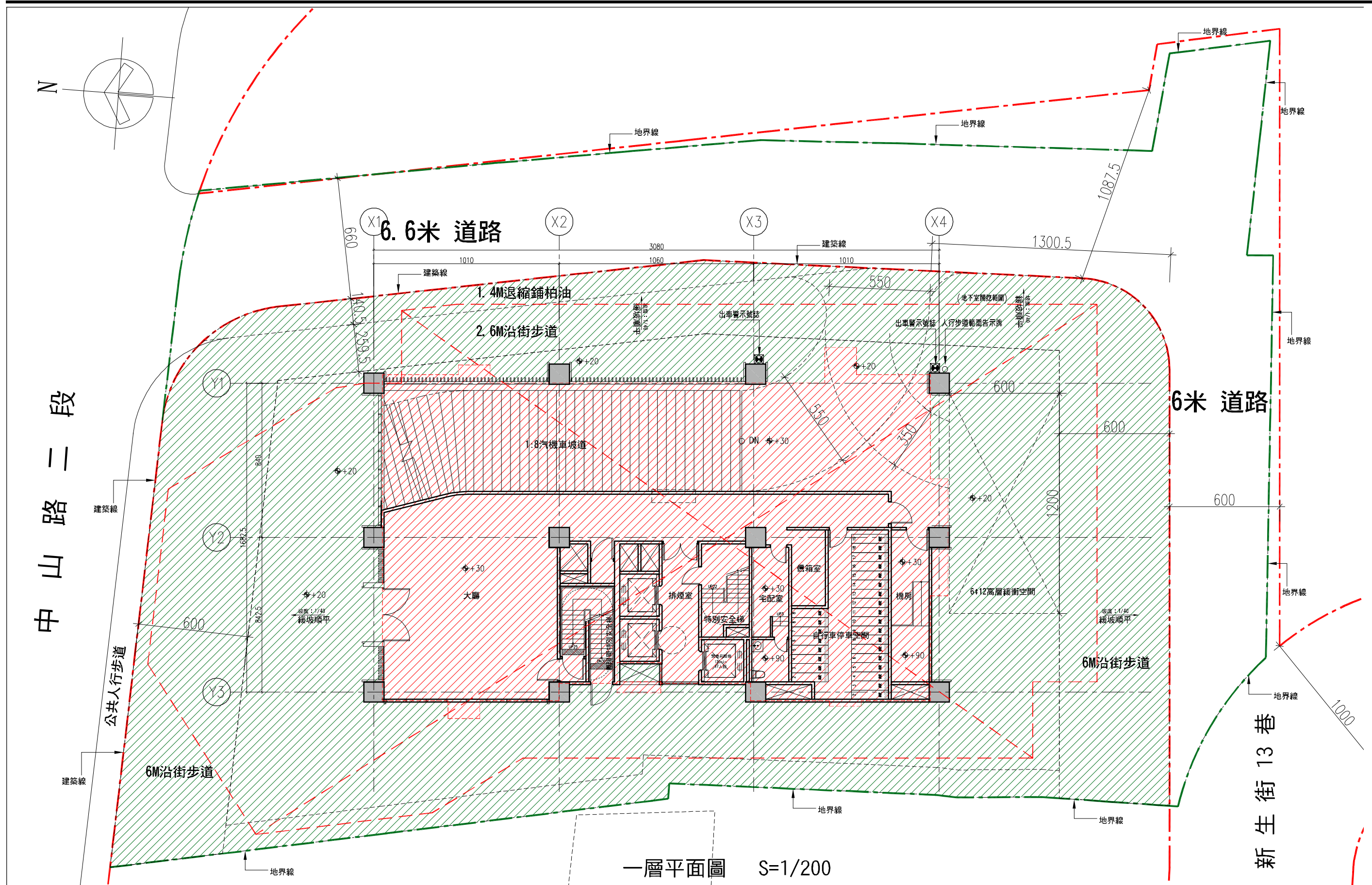
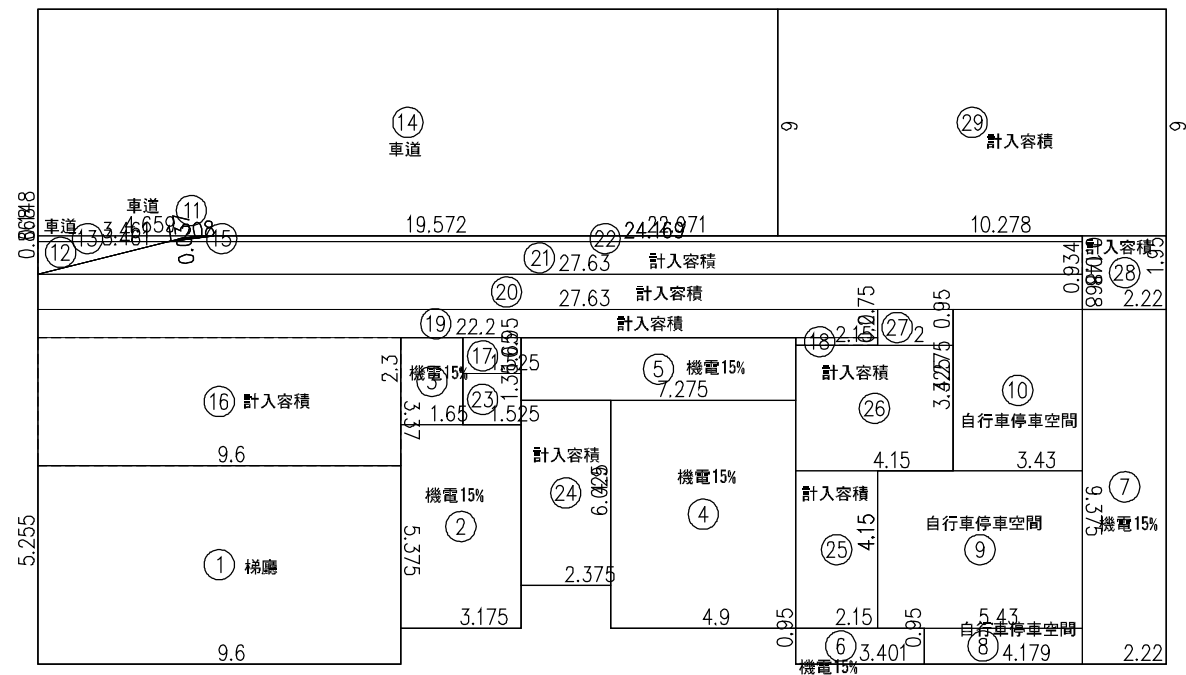


圖6-1、一層平面圖 (S: 1/200)



① 9.6X5.255=50.45	②⑥ 4.15X3.325=13.8
② 3.175X5.375=17.07	②⑦ 2X0.95=1.9
③ 1.65X2.3=3.8	②⑧ 2.22X1.95=4.33
④ 4.9X6.025=29.52	②⑨ 10.278X6=61.67
⑤ 7.275X1.65=12	
⑥ 3.401X0.95=3.23	
⑦ 2.22X9.375=20.81	
⑧ 4.179X0.95=3.97	
⑨ 5.43X4.15=22.53	
⑩ 3.43X4.275=14.66	
⑪ -((1.208X0.037)*2/3)=-0.03	
⑫ (3.461X0.868)/2=1.5	
⑬ (4.659+3.461)X0.148/2=0.6	
⑭ 19.572X6=117.43	
⑮ (1.208X0.037)*2/3=0.03	
⑯ 9.6X3.37=32.35	
⑰ 1.525X0.95=1.45	
⑱ 2.15X0.2=0.43	
⑲ 22.2X0.75=16.65	
⑳ 27.63X0.934=25.81	
㉑ (27.63+24.169)X0.868/2=22.48	
㉒ (24.169+22.971)X0.148/2=3.49	
㉓ 1.525X1.35=2.06	
㉔ 2.375X4.9=11.64	
㉕ 2.15X4.15=8.92	

／ 1 層樓地板面積：

樓地板面積：504.55㎡

① + ② + ③+ ②⑧ + ②⑨ =504.55㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① =50.45㎡ < 504.55*10%=50.45㎡ OK!

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

② + ③+ ⑦ =86.43㎡

／車道空間面積：

⑪ + ⑫+ ⑭ =119.5㎡

／自行車停車空間面積：

⑧ + ⑨+ ⑩ =41.16㎡

／容積面積檢討：

504.55－50.45－86.43－119.5=248.17㎡

一層面積計算圖 S=1/200

圖6-2、一層面積計算圖（S：1/200）

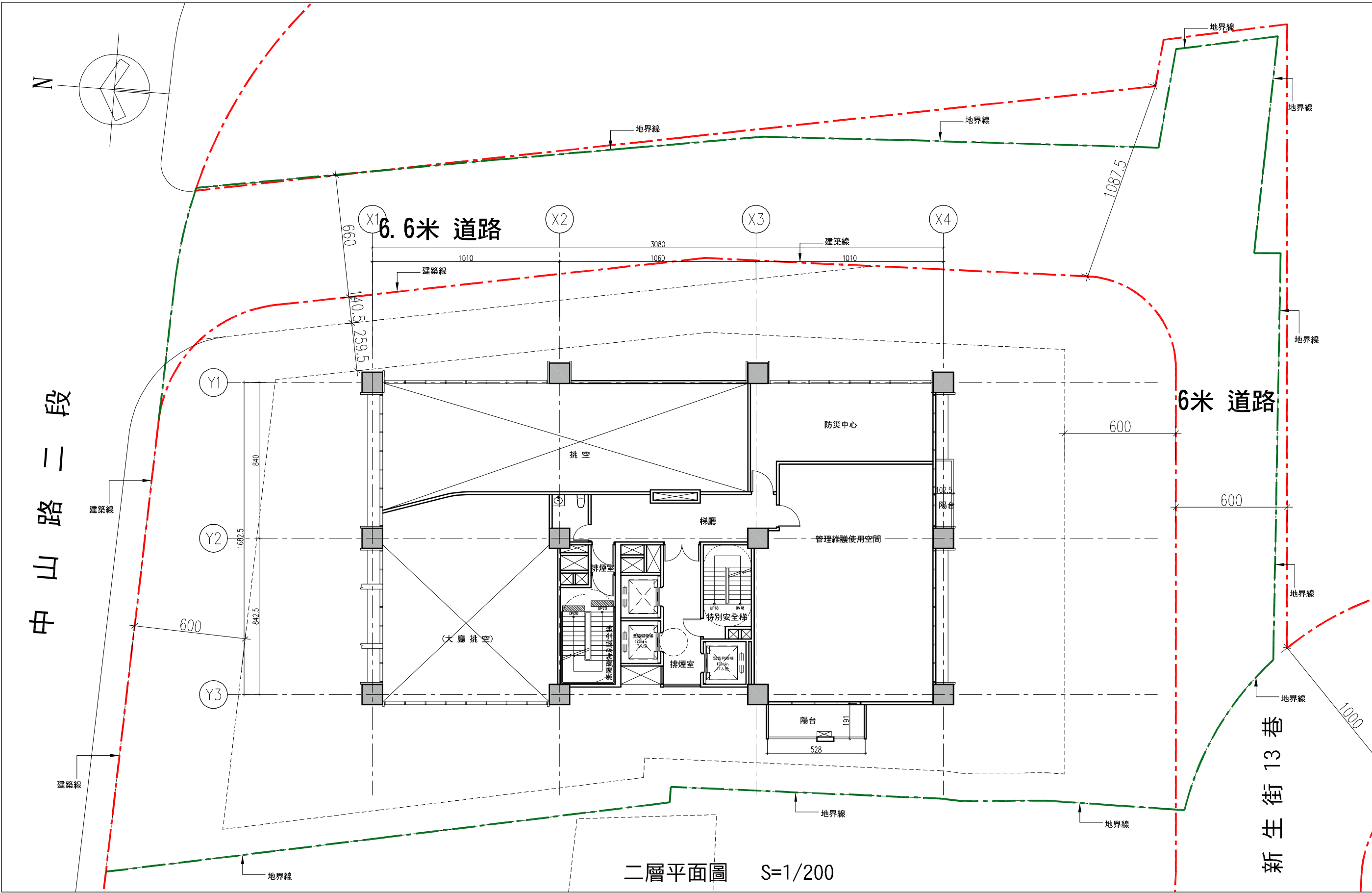
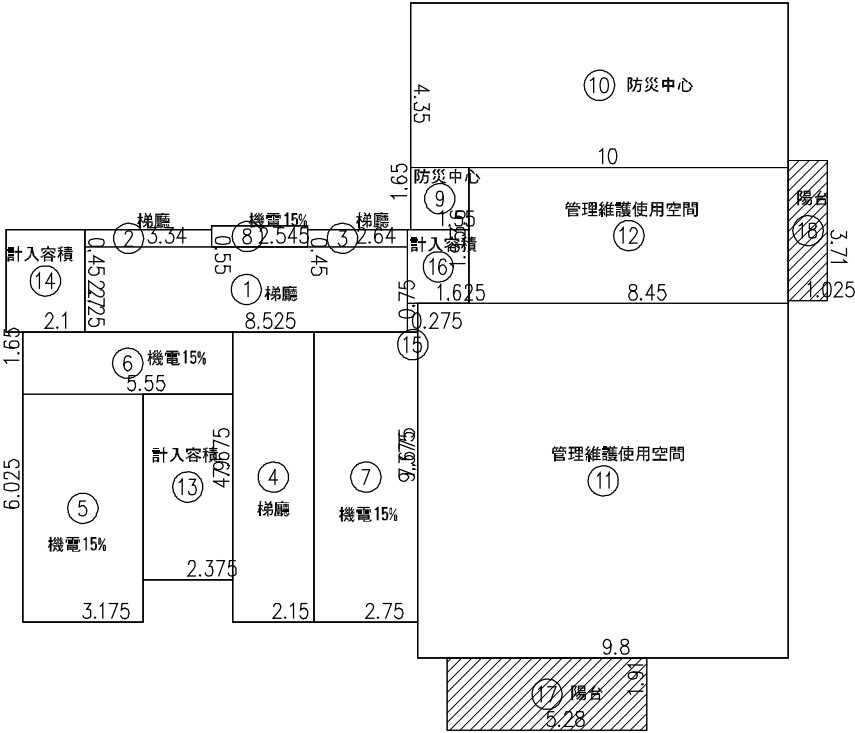


圖6-3、二層平面圖 (S：1/200)



- ① 8.525X2.25=19.18
- ② 3.34X0.45=1.5
- ③ 2.64X0.45=1.19
- ④ 2.15X7.675=16.5
- ⑤ 3.175X6.025=19.13
- ⑥ 5.55X1.65=9.16
- ⑦ 2.75X7.675=21.11
- ⑧ 2.545X0.55=1.4
- ⑨ 1.55X1.65=2.56
- ⑩ 10X4.35=43.5
- ⑪ 9.8X9.375=91.88
- ⑫ 8.45X3.6=30.42
- ⑬ 2.375X4.9=11.63
- ⑭ 2.1X2.7=5.66
- ⑮ 0.275X0.75=0.21
- ⑯ 1.625X1.95=3.17
- ⑰ 5.28X1.91=10.08
- ⑱ 1.025X3.71=3.8

／ 2 層樓地板面積：

樓地板面積：278.2㎡

① + ② + ③ + ⑮ + ⑯ = 278.2㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ④ = 38.37㎡ > 278.2*10%=27.82㎡
38.37-27.82=10.55㎡ 計入容積

◎陽台：⑰ + ⑱ = 13.88㎡ < 278.2*10%=27.82㎡ OK!

◎梯廳+陽台：27.82+13.88=41.7㎡ < 278.2*15%=41.73㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

⑤ + ⑥ + ⑧ = 50.8㎡

／管理維護使用空間面積：

⑪ + ⑫ = 122.3㎡

／防災中心面積：

⑨ + ⑩ = 46.06㎡

／容積面積檢討：

278.2-38.37-50.8-122.3-46.06+10.55=31.22㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

二層面積計算圖 S=1/200

圖6-4、二層面積計算圖（S：1/200）

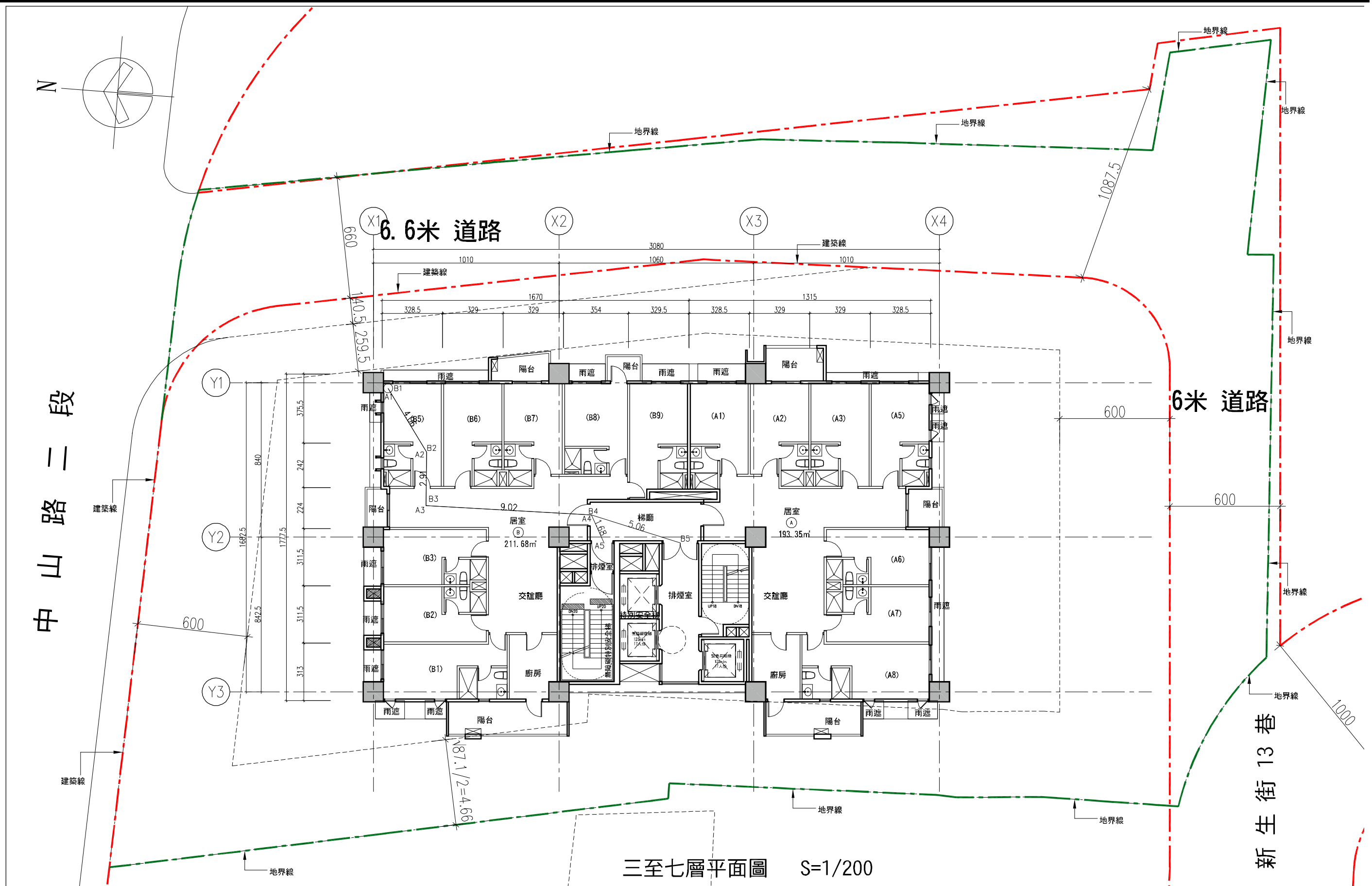
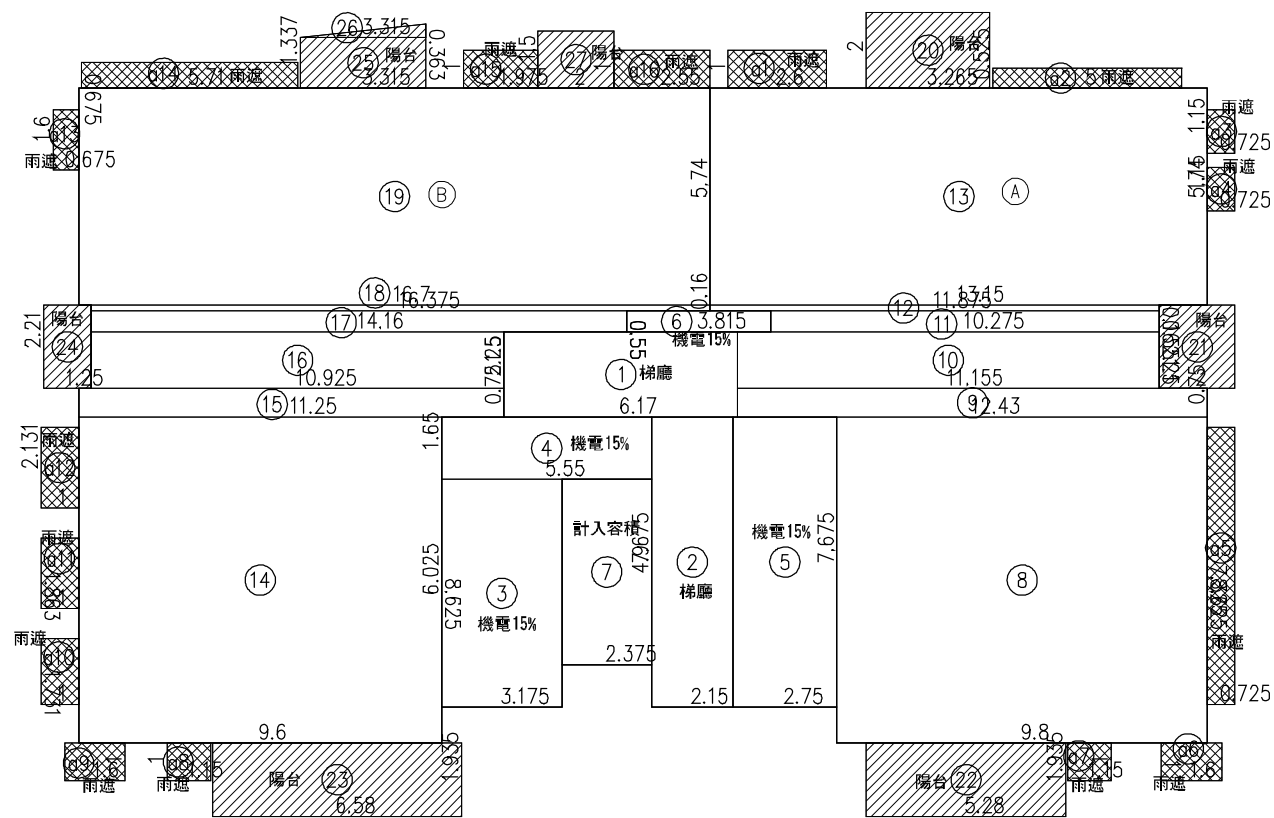


圖6-5、三至七層平面圖 (S: 1/200)



- ① 6.17X2.25=13.88
② 2.15X7.675=16.5

③ 3.175X6.025=19.13
④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11
⑥ 3.815X0.55=2.1

⑦ 2.375X4.9=11.64
⑧ 9.8X8.625=84.52
⑨ 12.43X0.75=9.32
⑩ 11.155X1.5=16.73
⑪ 10.275X0.55=5.65
⑫ 11.875X0.16=1.9
⑬ 13.15X5.74=75.48

⑭ 9.6X8.625=82.8
⑮ 11.25X0.75=8.44
⑯ 10.925X1.5=16.39
⑰ 14.16X0.55=7.79
⑱ 16.375X0.16=2.62
⑲ 16.7X5.74=95.86

⑳ 3.265X2=6.53
㉑ 2X2.21=4.42
㉒ 5.28X1.935=10.22
㉓ 6.58X1.935=12.73
㉔ 1.25X2.21=2.76
㉕ 3.315X1.337=4.43

- ㉖ (3.315X0.363)/2=0.6
㉗ 2X1.5=3

／雨遮面積：

- ㉑ 2.6X1=2.6
㉒ 5X0.525=2.63
㉓ 0.725X1.15=0.83
㉔ 0.725X1.15=0.83
㉕ 0.725X7.325=5.31
㉖ 1.6X1=1.6
㉗ 1.15X1=1.15
㉘ 1.15X1=1.15
㉙ 1.6X1=1.6
㉚ 1X1.731=1.73
㉛ 1X1.863=1.86
㉜ 1X2.131=2.13
㉝ 0.675X1.6=1.08
㉞ 5.71X0.675=3.85
㉟ 1.975X1=1.98
㊱ 2.55X1=2.55
㊱ + ㊲ + ㊳ +...+ ㊴ + ㊵ + ㊶ = 32.88㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

- A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.06+2.91+9.02+1.68=17.67m < 50m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.06+2.91+9.02+5.06=21.05m < 50m OK!

重複步行距離檢討：

- A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.06+2.91+9.02=15.99m < 25m OK!

／ 3-7 層樓地板面積：

樓地板面積：501.02㎡

① + ② + ③+ ⑱ + ⑲ = 501.02㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳： ① + ② = 30.38㎡ < 501.02*10%=50.1㎡ OK!

◎陽台： ㉑ + ... + ㉗ = 44.69㎡ < 501.02*10%=50.1㎡ OK!

◎梯廳+陽台： 30.38+44.69=75.07㎡ < 501.02*15%=75.15㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④+ ⑥ = 51.50㎡

／容積面積檢討：

501.02-30.38-51.50=419.14㎡

◎ A戶： ⑭ + ⑮+ ⑲ = 139.35㎡

◎ B戶： ⑧ + ⑨+ ⑬ = 216.9㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

三至七層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 6、三至七層面積計算圖 (S：1/200)

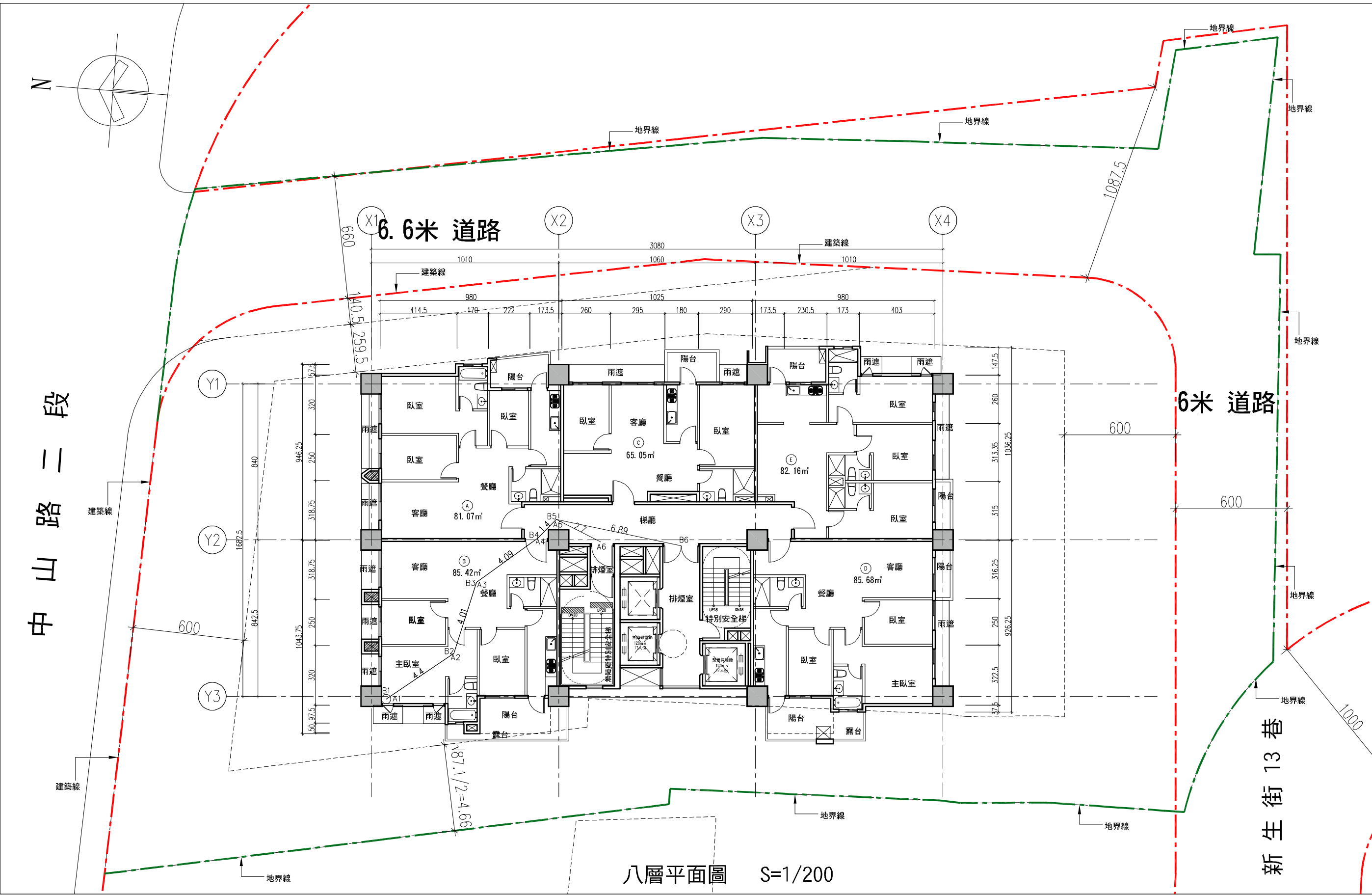
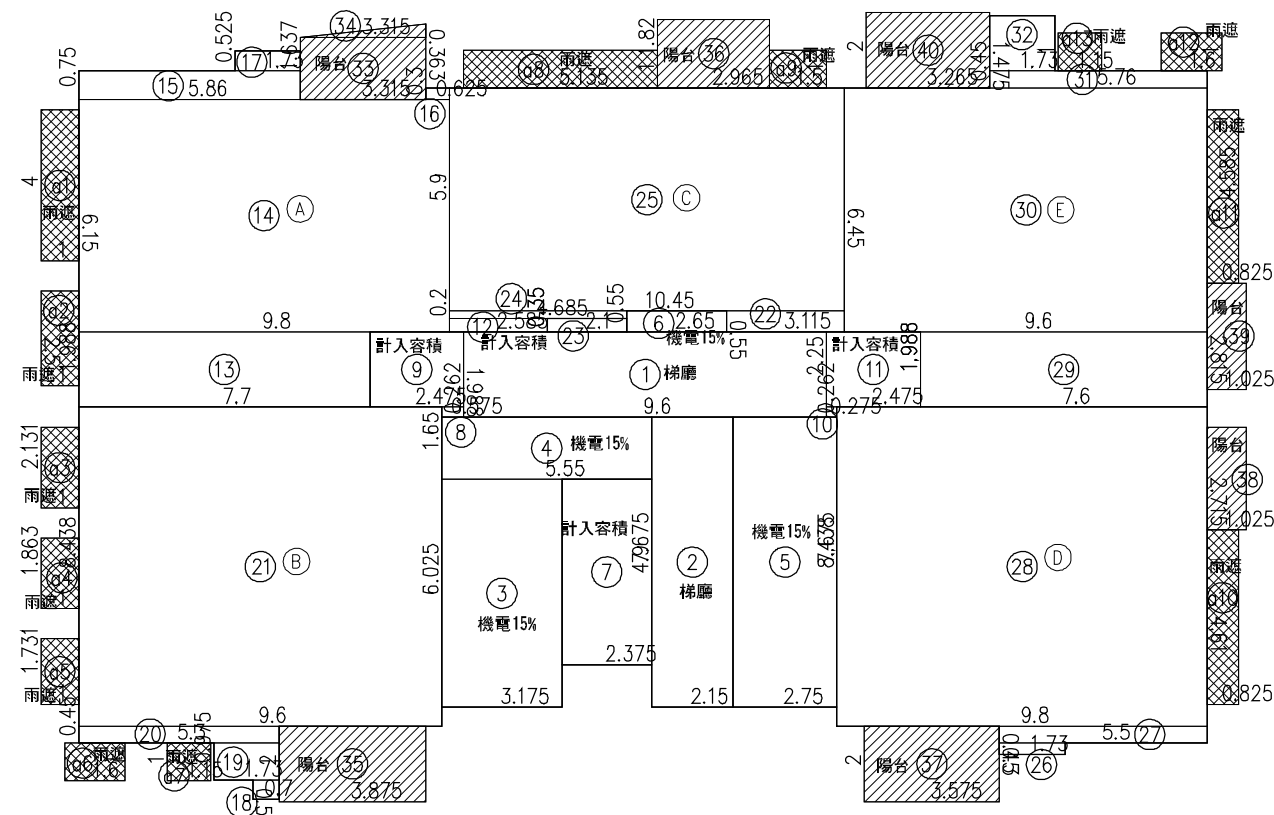


圖6-7、八層平面圖 (S : 1/200)



(1) $9.6 \times 2.25 = 21.6$
(2) $2.15 \times 7.675 = 16.5$

(3) $3.175 \times 6.025 = 19.13$
(4) $5.55 \times 1.65 = 9.16$
(5) $2.75 \times 7.675 = 21.11$
(6) $2.65 \times 0.55 = 1.46$

(7) $2.375 \times 4.9 = 11.64$
(8) $0.575 \times 0.262 = 0.15$
(9) $2.475 \times 1.988 = 4.91$
(10) $0.275 \times 0.262 = 0.07$
(11) $2.475 \times 1.988 = 4.92$

(12) $2.585 \times 0.35 = 0.9$
(13) $7.7 \times 1.988 = 15.31$
(14) $9.8 \times 6.15 = 60.26$
(15) $5.86 \times 0.75 = 4.4$
(16) $0.625 \times 0.3 = 0.19$

(17) $1.73 \times 0.525 = 0.91$
(18) $0.7 \times 0.5 = 0.35$
(19) $1.73 \times 0.975 = 1.69$
(20) $5.3 \times 0.45 = 2.38$
(21) $9.6 \times 8.438 = 81$

(22) $3.115 \times 0.55 = 1.70$
(23) $2.1 \times 0.35 = 0.74$
(24) $4.685 \times 0.2 = 0.94$
(25) $10.45 \times 5.9 = 61.66$

(26) $1.73 \times 0.3 = 0.52$
(27) $5.5 \times 0.45 = 2.48$

(28) $9.8 \times 8.438 = 82.68$
(29) $7.6 \times 1.988 = 15.11$
(30) $9.6 \times 6.45 = 61.92$
(31) $5.76 \times 0.45 = 2.59$

(32) $1.73 \times 1.475 = 2.55$
(33) $3.315 \times 1.637 = 5.43$
(34) $(3.315 \times 0.363) / 2 = 0.6$
(35) $3.875 \times 2 = 7.75$
(36) $2.965 \times 1.82 = 5.4$
(37) $3.575 \times 2 = 7.15$
(38) $1.025 \times 2.715 = 2.78$
(39) $1.025 \times 2.815 = 2.89$
(40) $3.265 \times 2 = 6.53$

/雨遮面積：

- a1 $1 \times 4 = 4$
- a2 $1 \times 2.5 = 2.5$
- a3 $1 \times 2.131 = 2.13$
- a4 $1 \times 1.863 = 1.86$
- a5 $1 \times 1.731 = 1.73$
- a6 $1.6 \times 1 = 1.6$
- a7 $1.15 \times 1 = 1.15$
- a8 $5.135 \times 1 = 5.14$
- a9 $1.5 \times 1 = 1.5$
- a10 $0.825 \times 4.61 = 3.8$
- a11 $0.825 \times 4.585 = 3.78$
- a12 $1.6 \times 1 = 1.6$
- a13 $1.15 \times 1 = 1.15$

a1 + a2 + a3 + ... + a10 + a11 + a12 + a13 = 31.94 m

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

$$A_1A_2 + A_2A_3 + A_3A_4 + A_4A_5 + A_5A_6 = 4.4 + 4.01 + 4.09 + 1.4 + 2.7 = 16.6\text{m} < 50\text{m} \quad \text{OK!}$$
$$B_1B_2+B_2B_3+B_3B_4+B_4B_5+B_5B_6=4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79\text{m} < 50\text{m} \text{ OK!}$$

重複步行距離檢討：

$$A_1A_2 + A_2A_3 + A_3A_4 + A_4A_5 = B_1B_2 + B_2B_3 + B_3B_4 + B_4B_5$$

$$4.4 + 4.01 + 4.09 + 1.4 = 13.9\text{m} < 25\text{m} \text{ OK!}$$

／ 8 層樓地板面積：

樓地板面積：510.93㎡

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} \dots + \textcircled{31} + \textcircled{32} = 510.93 \text{ m}^2$$

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：①+②=38.1m² < 510.93*10%=51.09m² OK!

◎陽台：③③+...+④④ = 38.53m² < 510.93*10%=51.09m² OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.53=76.63m² < 510.93*15%=76.64m²

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

$$\textcircled{3} + \textcircled{4} + \dots + \textcircled{6} = 50.86 \text{ m}^2$$

／容積面積檢討：

$$510.93 - 38.1 - 50.86 = 421.97 \text{ m}^2$$

◎ A戶: $(13) + (14) \dots + (17) = 81.07 \text{ m}^2$

◎ B戶： $\textcircled{18} + \textcircled{19} \dots + \textcircled{21} = 85.42 \text{ m}^2$

◎ C戶: $\textcircled{22} + \textcircled{23} \dots + \textcircled{25} = 65.04 \text{ m}^2$

◎ D戶：(26) + (27).....+ (28) = 85.68 m²

◎ E戶： $\textcircled{29} + \textcircled{30} + \dots + \textcircled{32} = 82.17 \text{ m}^2$

／排煙室面積檢討：

② $= 16.5 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ OK!

八層面積計算圖 S=1/200

圖6-8、八層面積計算圖 (S: 1/200)

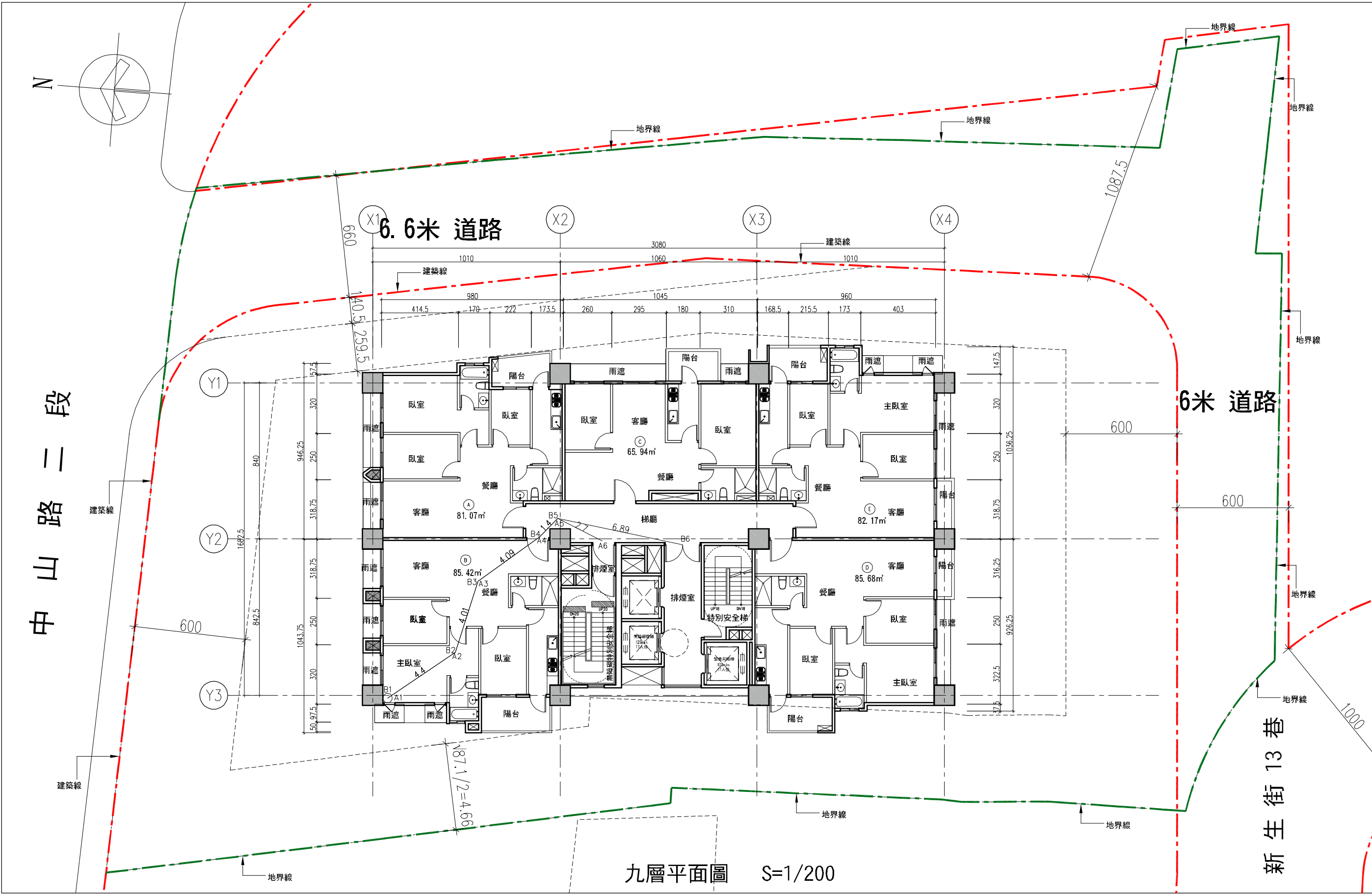
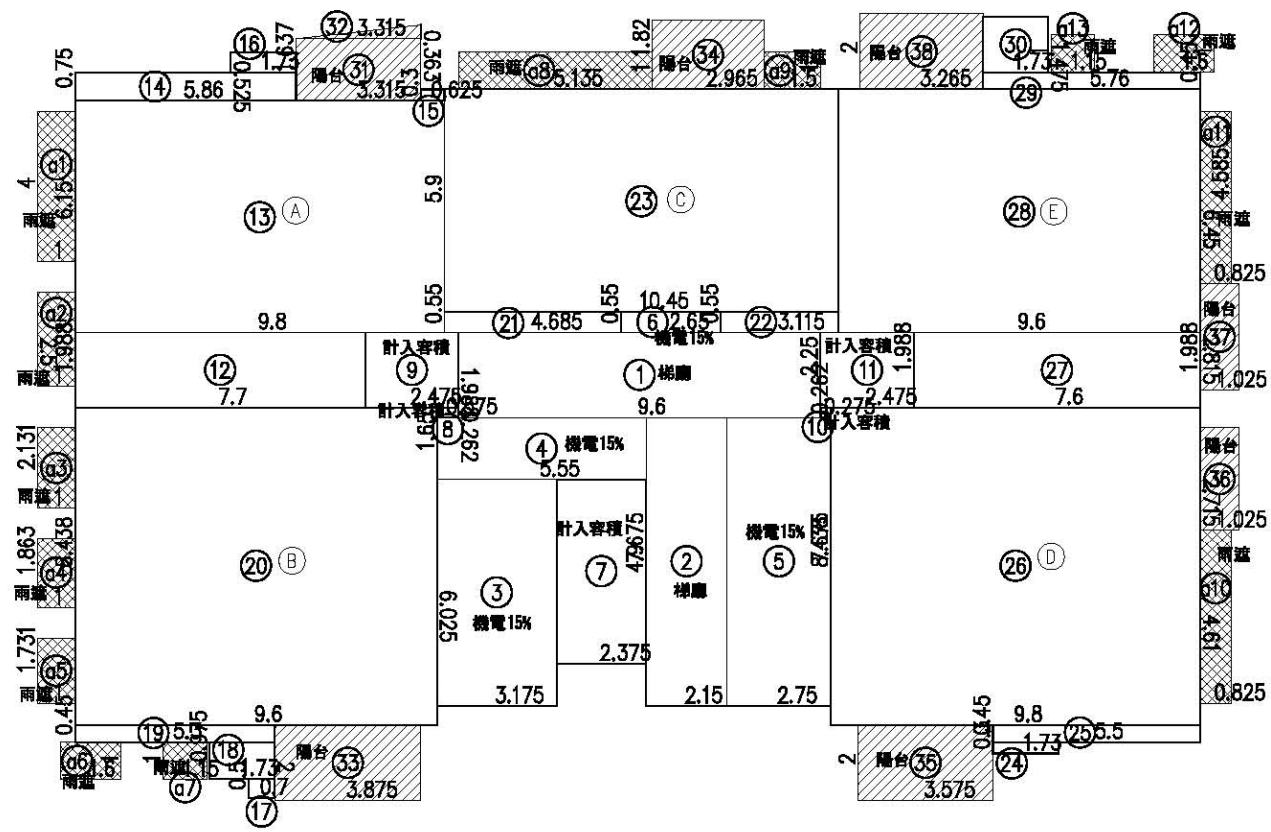


圖6-9、九層面積計算圖 (S：1/200)



① 9.6X2.25=21.6	②6 9.8X8.438=82.68
② 2.15X7.675=16.5	②7 7.6X1.988=15.11
③ 3.175X6.025=19.13	②8 9.6X6.45=61.92
④ 5.55X1.65=9.16	②9 5.76X0.45=2.59
⑤ 2.75X7.675=21.11	③0 1.73X1.475=2.55
⑥ 2.65X0.55=1.46	③1 3.315X1.637=5.43
⑦ 2.375X4.9=11.64	③2 (3.315X0.363)/2=0.6
⑧ 0.575X0.262=0.15	③3 3.875X2=7.75
⑨ 2.475X1.988=4.91	③4 2.965X1.82=5.4
⑩ 0.275X0.262=0.07	③5 3.575X2=7.15
⑪ 2.475X1.988=4.92	③6 1.025X2.715=2.78
⑫ 7.7X1.988=15.31	③7 1.025X2.815=2.89
⑬ 9.8X6.15=60.26	③8 3.265X2=6.53
⑭ 5.86X0.75=4.4	
⑮ 0.625X0.3=0.19	
⑯ 1.73X0.525=0.91	
⑰ 0.7X0.5=0.35	
⑱ 1.73X0.975=1.69	
⑲ 5.3X0.45=2.38	
⑳ 9.6X8.438=81	
㉑ 4.685X0.55=2.58	
㉒ 3.115X0.55=1.7	
㉓ 10.45X5.9=61.66	
㉔ 1.73X0.3=0.52	
㉕ 5.5X0.45=2.48	

／雨遮面積：

㉑1 1X4=4
㉑2 1X2.5=2.5
㉑3 1X2.131=2.13
㉑4 1X1.863=1.86
㉑5 1X1.731=1.73
㉑6 1.6X1=1.6
㉑7 1.15X1=1.15
㉑8 5.135X1=5.14
㉑9 1.5X1=1.5
㉑10 0.825X4.61=3.8
㉑11 0.825X4.585=3.78
㉑12 1.6X1=1.6
㉑13 1.15X1=1.15
㉑1+㉑2+㉑3+...+㉑10+㉑11+㉑12+㉑13= 31.94㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／9 層樓地板面積：

樓地板面積：510.93㎡
① + ② + ③ + ②9 + ③0 =510.93㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ②=38.1㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!
◎陽台：③1+...+③8 =38.53㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!
◎梯廳+陽台：38.1+38.53=76.63㎡ < 510.93*15%=76.64㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④ + ⑥ =50.86㎡

／容積面積檢討：

510.93-38.1-50.86=421.97㎡
◎ A戶：⑫ + ⑬ + ⑰ =81.07㎡
◎ B戶：⑱ + ⑲ + ㉓ =85.42㎡
◎ C戶：⑳ + ㉑ + ㉕ =65.94㎡
◎ D戶：㉔ + ㉕ + ㉗ =85.68㎡
◎ E戶：㉖ + ㉗ + ㉙ =82.17㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

九層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 10、九層面積計算圖 (S：1/200)

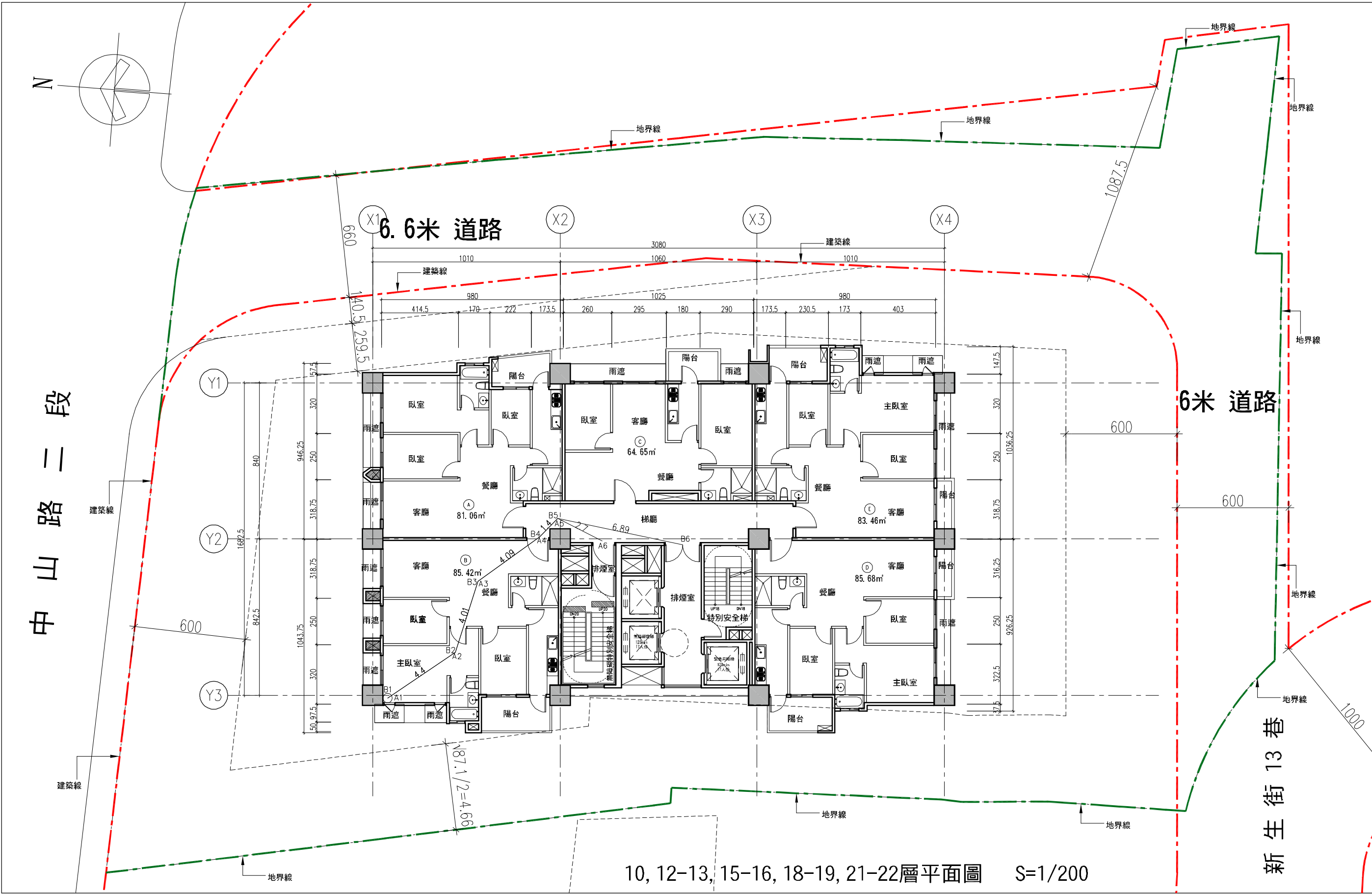
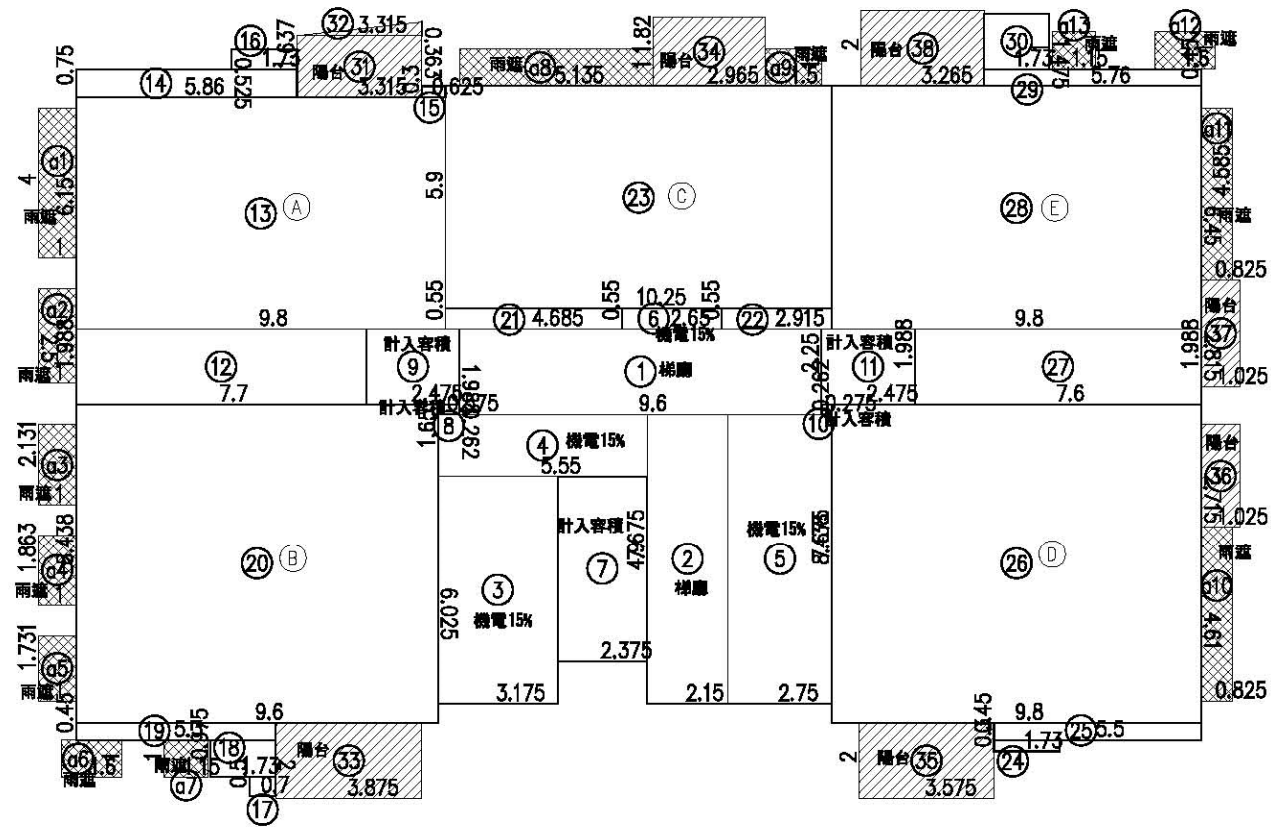


圖6-11、十、十二至十三、十五至十六、十八至十九、二十一至二十二層平面圖 (S: 1/200)



① 9.6X2.25=21.6	② 2.15X7.675=16.5
③ 3.175X6.025=19.13	④ 5.55X1.65=9.16
⑤ 2.75X7.675=21.11	⑥ 2.65X0.55=1.46
⑦ 2.375X4.9=11.64	⑧ 0.575X0.262=0.15
⑨ 2.475X1.988=4.91	⑩ 0.275X0.262=0.07
⑪ 2.475X1.988=4.92	⑫ 7.7X1.988=15.31
⑬ 9.8X6.15=60.26	⑭ 5.86X0.75=4.4
⑮ 0.625X0.3=0.19	⑯ 1.73X0.525=0.90
⑰ 0.7X0.5=0.35	⑱ 1.73X0.975=1.69
⑲ 5.3X0.45=2.38	⑳ 9.6X8.438=81
㉑ 4.685X0.55=2.58	㉒ 2.915X0.55=1.6
㉓ 10.25X5.9=60.47	㉔ 1.73X0.3=0.52
㉕ 5.5X0.45=2.48	

㉖ 9.8X8.438=82.68	㉗ 7.6X1.988=15.11
㉘ 9.8X6.45=63.21	㉙ 5.76X0.45=2.59
㉚ 1.73X1.475=2.55	㉛ 3.315X1.637=5.43
㉜ (3.315X0.363)/2=0.6	㉝ 3.875X2=7.75
㉞ 2.965X1.82=5.4	㉟ 3.575X2=7.15
㊱ 1.025X2.715=2.78	㊲ 1.025X2.815=2.89
㊳ 3.265X2=6.53	

／雨遮面積：

㊴ 1X4=4
㊵ 1X2.5=2.5
㊶ 1X2.131=2.13
㊷ 1X1.863=1.86
㊸ 1X1.731=1.73
㊹ 1.6X1=1.6
㊺ 1.15X1=1.15
㊻ 5.135X1=5.14
㊼ 1.5X1=1.5
㊽ 0.825X4.61=3.8
㊾ 0.825X4.585=3.78
㊿ 1.6X1=1.6
㋀ 1.15X1=1.15
㋁ ㊴+㊵+㊶+...+㊿+㋀+㋁+㋂+㋃= 31.94㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／10, 12-13, 15-16, 18-19, 21-22層樓地板面積：

樓地板面積：510.93㎡

① + ② + ③ + ㉔ + ㉕ = 510.93㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ② = 38.1㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!

◎陽台：㉑ + ... + ㉕ = 38.53㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.53=76.63㎡ < 510.93*15%=76.64㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④ + ⑥ = 50.86㎡

／容積面積檢討：

510.93-38.1-50.86=421.97㎡

◎ A戶：⑫ + ⑬ + ⑯ = 81.06㎡

◎ B戶：⑰ + ⑱ + ㉑ = 85.42㎡

◎ C戶：㉒ + ㉓ + ㉕ = 64.65㎡

◎ D戶：㉔ + ㉕ + ㉗ = 85.68㎡

◎ E戶：㉖ + ㉗ + ㉙ = 83.46㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

10, 12-13, 15-16, 18-19, 21-22層面積計算圖 S=1/200

圖6-12、十、十二至十三、十五至十六、十八至十九、二十一至二十二層面積計算圖

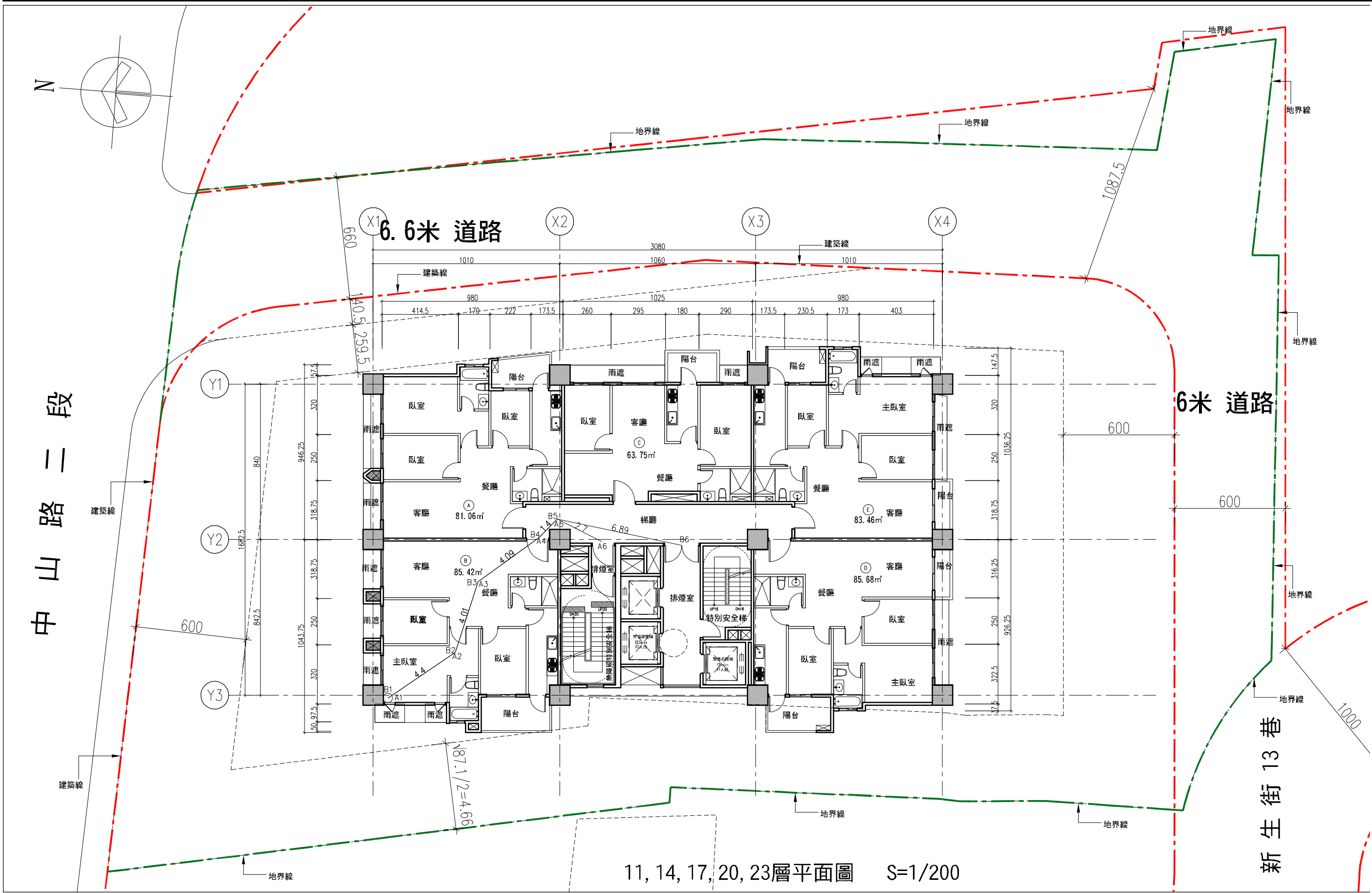
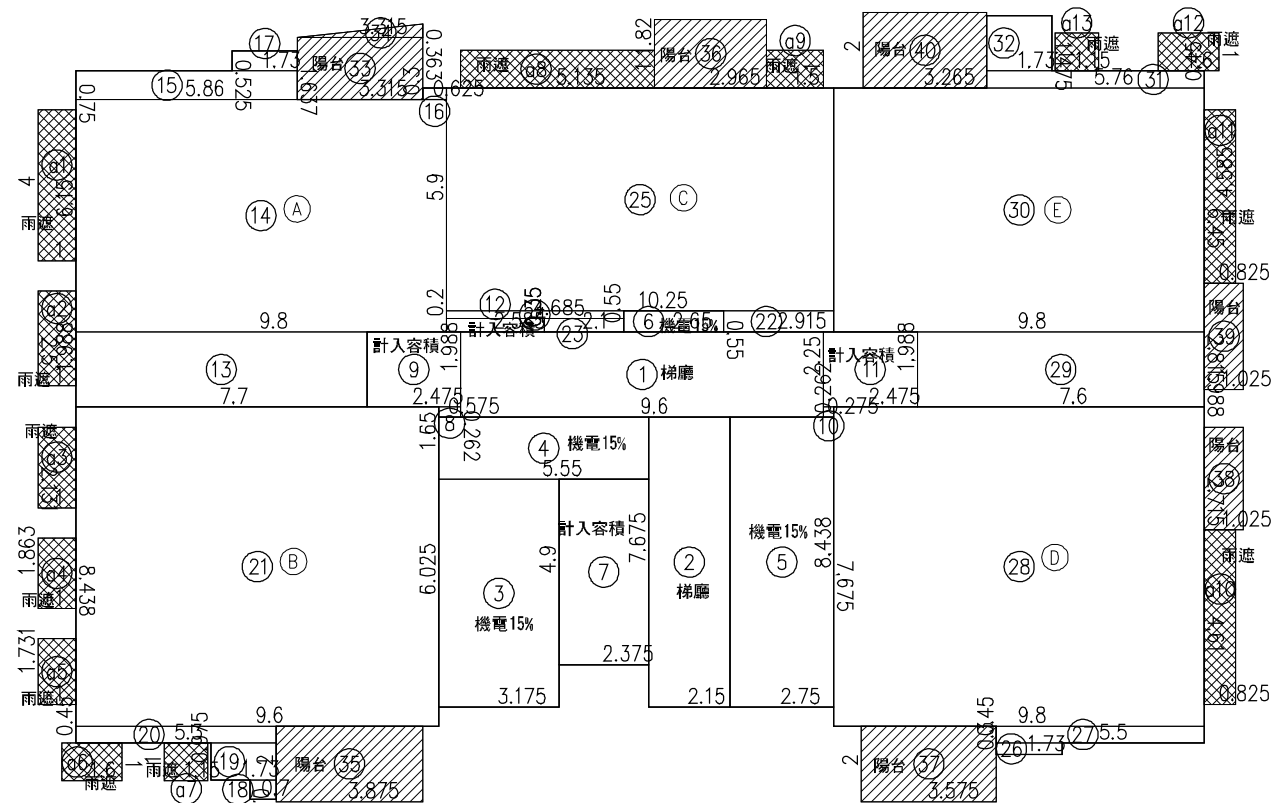


圖6-13、十一、十四、十七、二十、二十三層平面圖 (S: 1/200)



- ① 9.6X2.25=21.6
- ② 2.15X7.675=16.5
- ③ 3.175X6.025=19.13
- ④ 5.55X1.65=9.16
- ⑤ 2.75X7.675=21.11
- ⑥ 2.65X0.55=1.46
- ⑦ 2.375X4.9=11.64
- ⑧ 0.575X0.262=0.15
- ⑨ 2.475X1.988=4.91
- ⑩ 0.275X0.262=0.07
- ⑪ 2.475X1.988=4.92
- ⑫ 2.585X0.35=0.9
- ⑬ 7.7X1.988=15.31
- ⑭ 9.8X6.15=60.26
- ⑮ 5.86X0.75=4.4
- ⑯ 0.625X0.3=0.19
- ⑰ 1.73X0.525=0.9
- ⑱ 0.7X0.5=0.35
- ⑲ 1.73X0.975=1.69
- ⑳ 5.3X0.45=2.38
- ㉑ 9.6X8.438=81
- ㉒ 2.915X0.55=1.6
- ㉓ 2.1X0.35=0.74
- ㉔ 4.685X0.2=0.94
- ㉕ 10.25X5.9=60.47

- ㉖ 1.73X0.3=0.52
- ㉗ 5.5X0.45=2.48
- ㉘ 9.8X8.438=82.68
- ㉙ 7.6X1.988=15.11
- ㉚ 9.8X6.45=63.21
- ㉛ 5.76X0.45=2.59
- ㉜ 1.73X1.475=2.55
- ㉝ 3.315X1.637=5.43
- ㉞ (3.315X0.363)/2=0.6
- ㉟ 3.875X2=7.75
- ㊱ 2.965X1.82=5.4
- ㊲ 3.575X2=7.15
- ㊳ 1.025X2.715=2.78
- ㊴ 1.025X2.815=2.89
- ㊵ 3.265X2=6.53

／雨遮面積：

- ㊶ 1X4=4
- ㊷ 1X2.5=2.5
- ㊸ 1X2.131=2.13
- ㊹ 1X1.863=1.86
- ㊺ 1X1.731=1.73
- ㊻ 1.6X1=1.6
- ㊼ 1.15X1=1.15
- ㊽ 5.135X1=5.14
- ㊾ 1.5X1=1.5
- ㊿ 0.825X4.61=3.8
- ㋀ 0.825X4.585=3.78
- ㋁ 1.6X1=1.6
- ㋂ 1.15X1=1.15
- ㋃ ㊶+㊷+㊸+...+㊿+㋁+㋂+㋃ = 31.94㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶B戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=
4.4+4.01+4.09+1.4+2.7=16.6m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=
4.4+4.01+4.09+1.4+6.89=20.79m < 40m OK! (15F以下 < 50m OK!)

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5
4.4+4.01+4.09+1.4=13.9m < 20m OK! (15F以下 < 25m OK!)

／ 11, 14, 17, 20, 23層樓地板面積：

樓地板面積：510.93㎡

① + ② + ③ + ③① + ③② = 510.93㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ② = 38.1㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!

◎陽台：③③ + ... + ④④ = 38.53㎡ < 510.93*10%=51.09㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.53=76.63㎡ < 510.93*15%=76.64㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④ + ⑥ = 50.86㎡

／容積面積檢討：

510.93-38.1-50.86=421.97㎡

◎ A戶：⑬ + ⑭ + ⑰ = 81.06㎡

◎ B戶：⑱ + ⑲ + ㉑ = 85.42㎡

◎ C戶：㉒ + ㉓ + ㉕ = 63.75㎡

◎ D戶：㉖ + ㉗ + ㉘ = 85.68㎡

◎ E戶：㉙ + ㉚ + ㉜ = 83.46㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

11, 14, 17, 20, 23層面積計算圖 S=1/200

圖6-14、十一、十四、十七、二十、二十三層面積計算圖 (S：1/200)

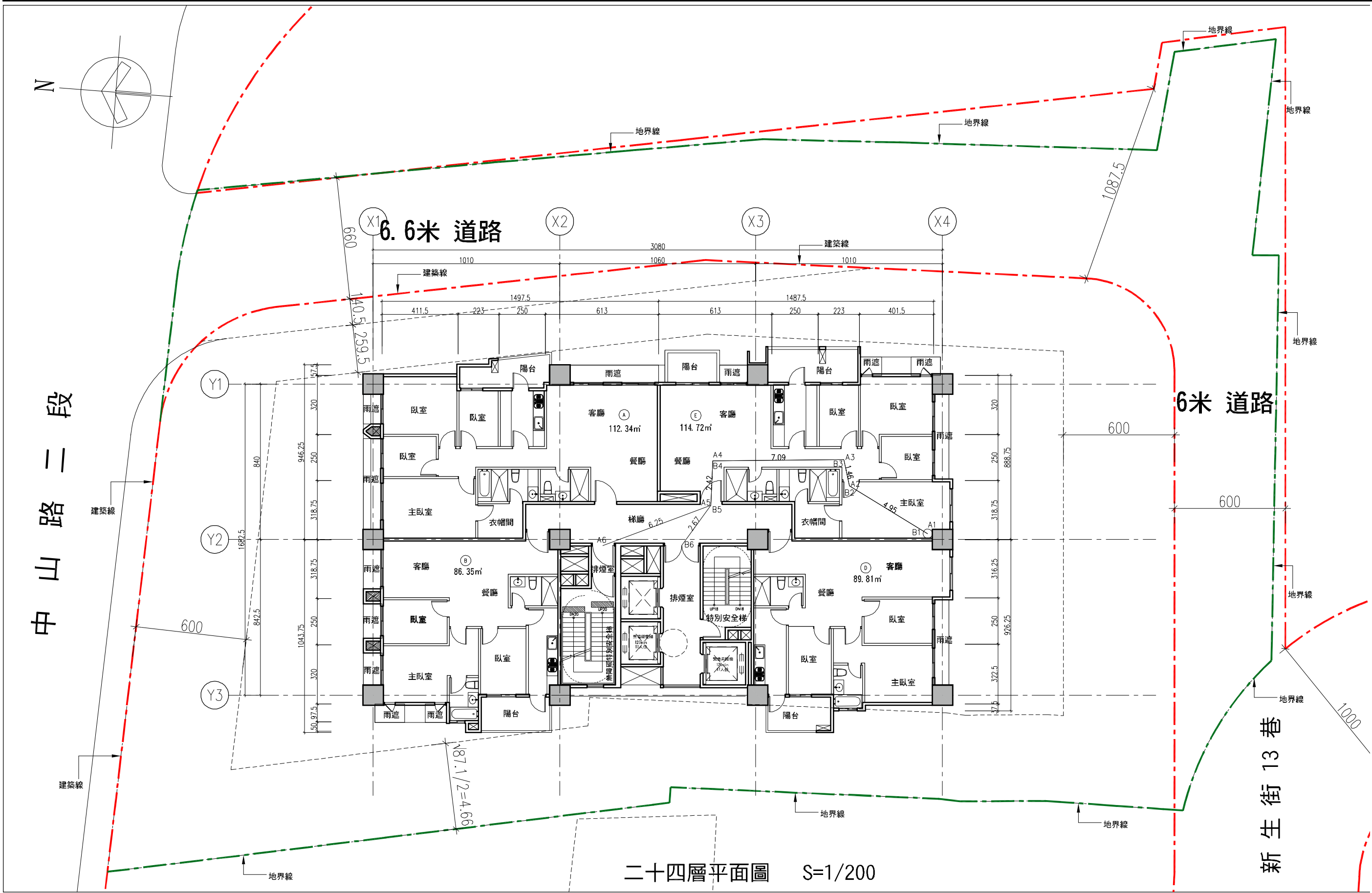
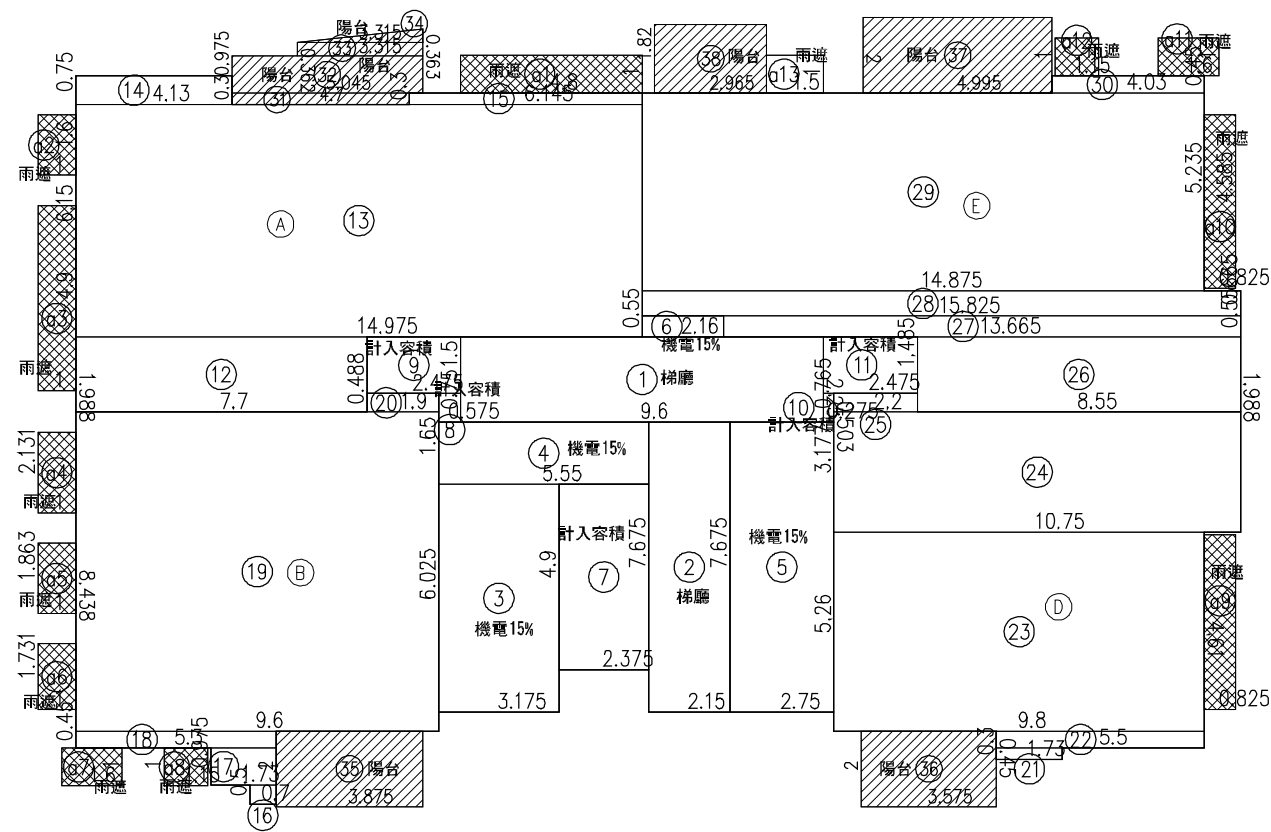


圖6 - 15、二十四層平面圖 (S : 1/200)



- ① 9.6X2.25=21.6
- ② 2.15X7.675=16.5
- ③ 3.175X6.025=19.13
- ④ 5.55X1.65=9.16
- ⑤ 2.75X7.675=21.11
- ⑥ 2.16X0.55=1.19
- ⑦ 2.375X4.9=11.63
- ⑧ 0.575X0.75=0.43
- ⑨ 2.475X1.5=3.71
- ⑩ 0.275X0.765=0.21
- ⑪ 2.475X1.485=3.67
- ⑫ 7.7X1.988=15.30
- ⑬ 14.975X6.15=92.1
- ⑭ 4.13X0.75=3.1
- ⑮ 6.145X0.3=1.84
- ⑯ 0.7X0.5=0.35
- ⑰ 1.73X0.975=1.69
- ⑱ 5.3X0.45=2.38
- ⑲ 9.6X8.438=81
- ⑳ 1.9X0.488=0.93
- ㉑ 1.73X0.3=0.52
- ㉒ 5.5X0.45=2.48
- ㉓ 9.8X5.26=51.55
- ㉔ 10.75X3.177=34.15
- ㉕ 2.2X0.503=1.11

- ㉖ 8.55X1.988=17
- ㉗ 13.665X0.55=7.52
- ㉘ 15.825X0.665=10.52
- ㉙ 14.875X5.235=77.87
- ㉚ 4.03X0.45=1.81
- ㉛ 4.7X0.3=1.41
- ㉜ 5.045X0.975=4.92
- ㉝ 3.315X0.362=1.2
- ㉞ (3.315X0.363)/2=0.6
- ㉟ 3.875X2=7.75
- ㊱ 3.575X2=7.15
- ㊲ 4.995X2=9.99
- ㊳ 2.965X1.82=5.4

／雨遮面積：

- ㊴ 4.8X1=4.8
- ㊵ 1X1.6=1.6
- ㊶ 1X4.9=4.9
- ㊷ 1X2.131=2.13
- ㊸ 1X1.863=1.86
- ㊹ 1X1.731=1.73
- ㊺ 1.6X1=1.6
- ㊻ 1.15X1=1.15
- ㊼ 0.825X4.61=3.8
- ㊽ 0.825X4.585=3.78
- ㊾ 1.6X1=1.6
- ㊿ 1.15X1=1.15
- ㋀ 1.5X1=1.5
- ㋁ ㊴ + ㊵ + ㊶ + ㊷ + ㊸ + ㊹ + ㊺ + ㊻ + ㊼ + ㊽ + ㊾ + ㊿ + ㋀ + ㋁ = 31.6㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶E戶檢討

- A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=4.95+1.46+7.09+2.42+6.25=22.17m < 40m OK!
- B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6=4.95+1.46+7.09+2.42+2.67=18.59m < 40m OK!

重複步行距離檢討：

- A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=B1B2+B2B3+B3B4+B4B54.95+1.46+7.09+2.42=15.92m < 20m OK!

／ 24 層樓地板面積：

樓地板面積：511.56㎡

① + ② + ③ + ㉙ + ㊳ = 511.56㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ② = 38.1㎡ < 511.56*10%=51.16㎡ OK!

◎陽台：㉛ + ... + ㊳ = 38.42㎡ < 511.56*10%=51.16㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.1+38.42=76.52㎡ < 511.56*15%=76.73㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④ + ⑥ = 50.59㎡

／容積面積檢討：

511.56 - 38.1 - 50.59 = 422.87㎡

◎ A戶：⑫ + ⑬ + ⑮ = 112.34㎡

◎ B戶：⑯ + ⑰ + ⑳ = 86.35㎡

◎ D戶：㉑ + ㉒ + ㉕ = 89.81㎡

◎ E戶：㉖ + ㉗ + ㊳ = 114.72㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

二十四層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 16、二十四層面積計算圖 (S：1/200)

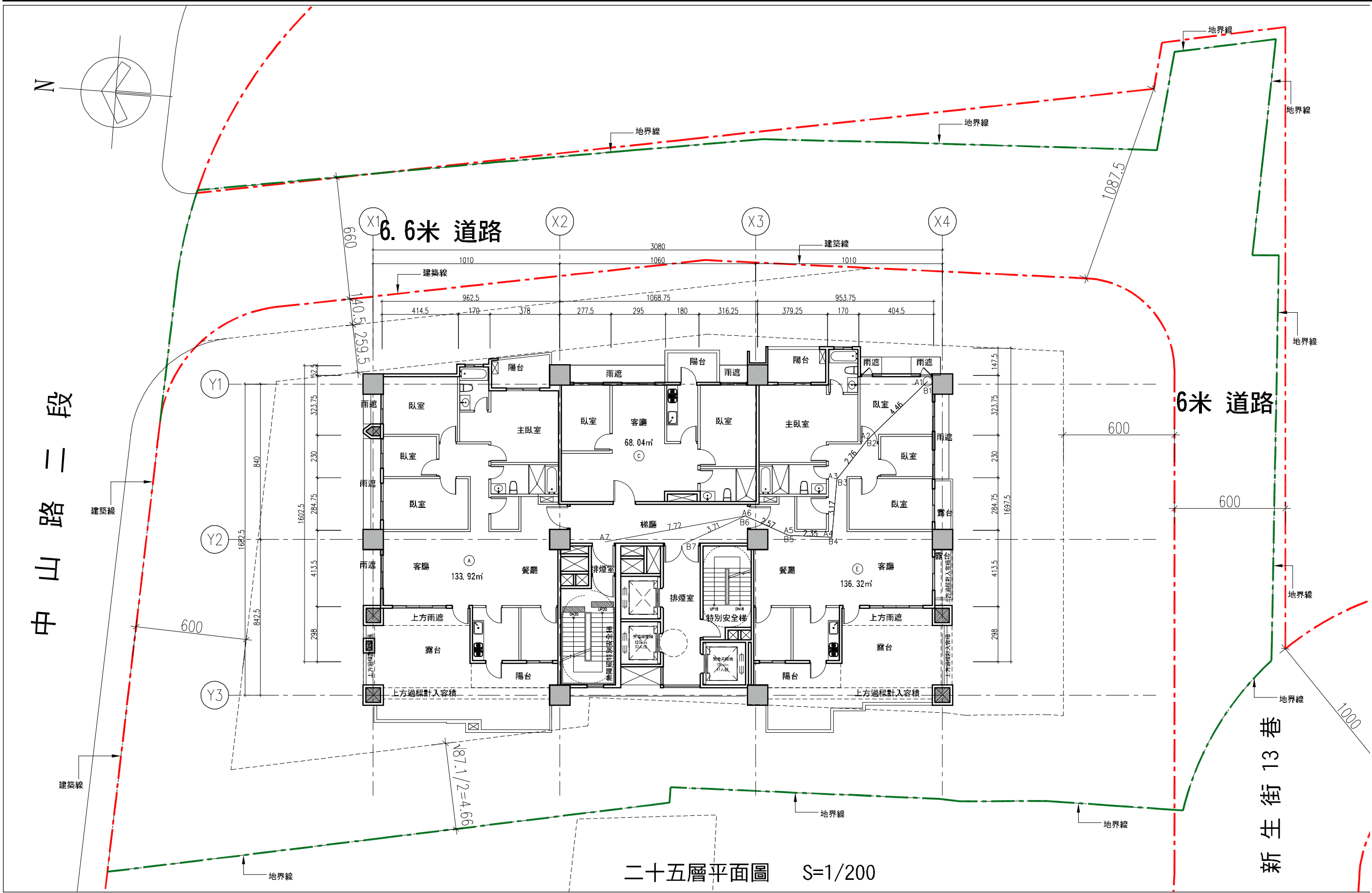
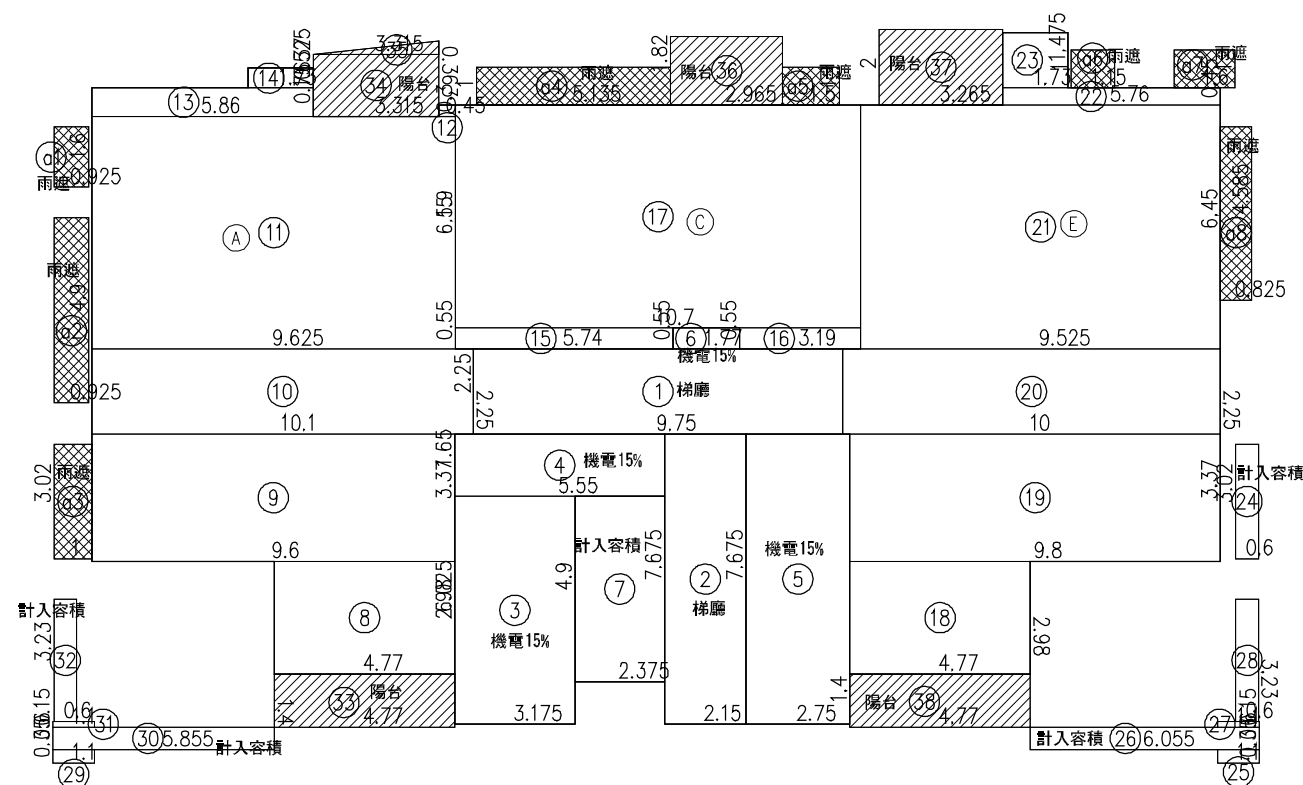


圖6-17、二十五層平面圖 (S：1/200)



① 9.75X2.25=21.94	②⑥ 6.055X0.6=3.63
② 2.15X7.675=16.5	②⑦ 1.1X0.15=0.17
③ 3.175X6.025=19.13	②⑧ 0.6X3.23=1.94
④ 5.55X1.65=9.16	②⑨ 1.1X0.35=0.39
⑤ 2.75X7.675=21.11	③⑩ 5.855X0.6=3.51
⑥ 1.77X0.55=0.97	③⑪ 1.1X0.15=0.17
⑦ 2.375X4.9=11.64	③⑫ 0.6X3.23=1.94
⑧ 4.77X2.98=14.21	③⑬ 4.77X1.4=6.68
⑨ 9.6X3.37=32.35	③⑭ 3.315X1.637=5.43
⑩ 10.1X2.25=22.73	③⑮ (3.315X0.363)/2=0.6
⑪ 9.625X6.15=59.18	③⑯ 2.965X1.82=5.4
⑫ 0.45X0.3=0.14	③⑰ 3.265X2=6.53
⑬ 5.86X0.75=4.4	③⑱ 4.77X1.4=6.68
⑭ 1.73X0.525=0.91	
⑮ 5.74X0.55=3.16	
⑯ 3.19X0.55=1.75	
⑰ 10.7X5.9=63.13	
⑱ 4.77X2.98=14.21	
⑲ 9.8X3.37=33.03	
⑳ 10X2.25=22.5	
㉑ 9.525X6.45=61.44	
㉒ 5.76X0.45=2.59	
㉓ 1.73X1.475=2.55	
㉔ 0.6X3.02=1.81	
㉕ 1.1X0.35=0.39	

／雨遮面積：

- ① 0.925X1.6=1.48
② 0.925X4.9=4.53
③ 1X3.02=3.02
④ 5.135X1=5.14
⑤ 1.5X1=1.5
⑥ 1.15X1=1.15
⑦ 1.6X1=1.6
⑧ 0.825X4.585=3.78
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧ = 22.2㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶E戶檢討

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6+A6A7=
4.46+2.76+3.17+2.35+2.57+7.72=23.03m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6+B6B7=
4.46+2.76+3.17+2.35+2.57+3.71=19.02m < 40m OK!

重複步行距離檢討：

A1A2+A2A3+A3A4+A4A5+A5A6=B1B2+B2B3+B3B4+B4B5+B5B6
4.46+2.76+3.17+2.35+2.57=15.31m < 20m OK!

／ 25 層樓地板面積：

樓地板面積：438.73㎡

① + ② + ③ + ㉒ + ㉓ = 438.73㎡

／梯廳面積檢討：

◎梯廳：① + ② = 38.44㎡ < 438.73*10%=43.87㎡ OK!

◎陽台：③③ + ... + ③⑧ = 31.32㎡ < 438.73*10%=43.87㎡ OK!

◎梯廳+陽台：38.44+31.32=69.76㎡ > 438.73*15%=65.81㎡

69.76-65.81=3.95㎡ 計入容積。

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④ + ⑥ = 50.37㎡

／過樑投影計入容積：

㉔ + ㉕ + ③② = 13.95㎡

／容積面積檢討：

438.73-38.44-50.37+3.95+13.95=367.82㎡

◎ A戶：⑧ + ⑨ + ⑭ = 133.92㎡

◎ C戶：⑮ + ⑯ + ⑰ = 68.04㎡

◎ E戶：⑱ + ⑲ + ㉓ = 136.32㎡

／排煙室面積檢討：

② = 16.5㎡ > 10㎡ OK!

二十五層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 18、二十五層面積計算圖 (S：1/200)

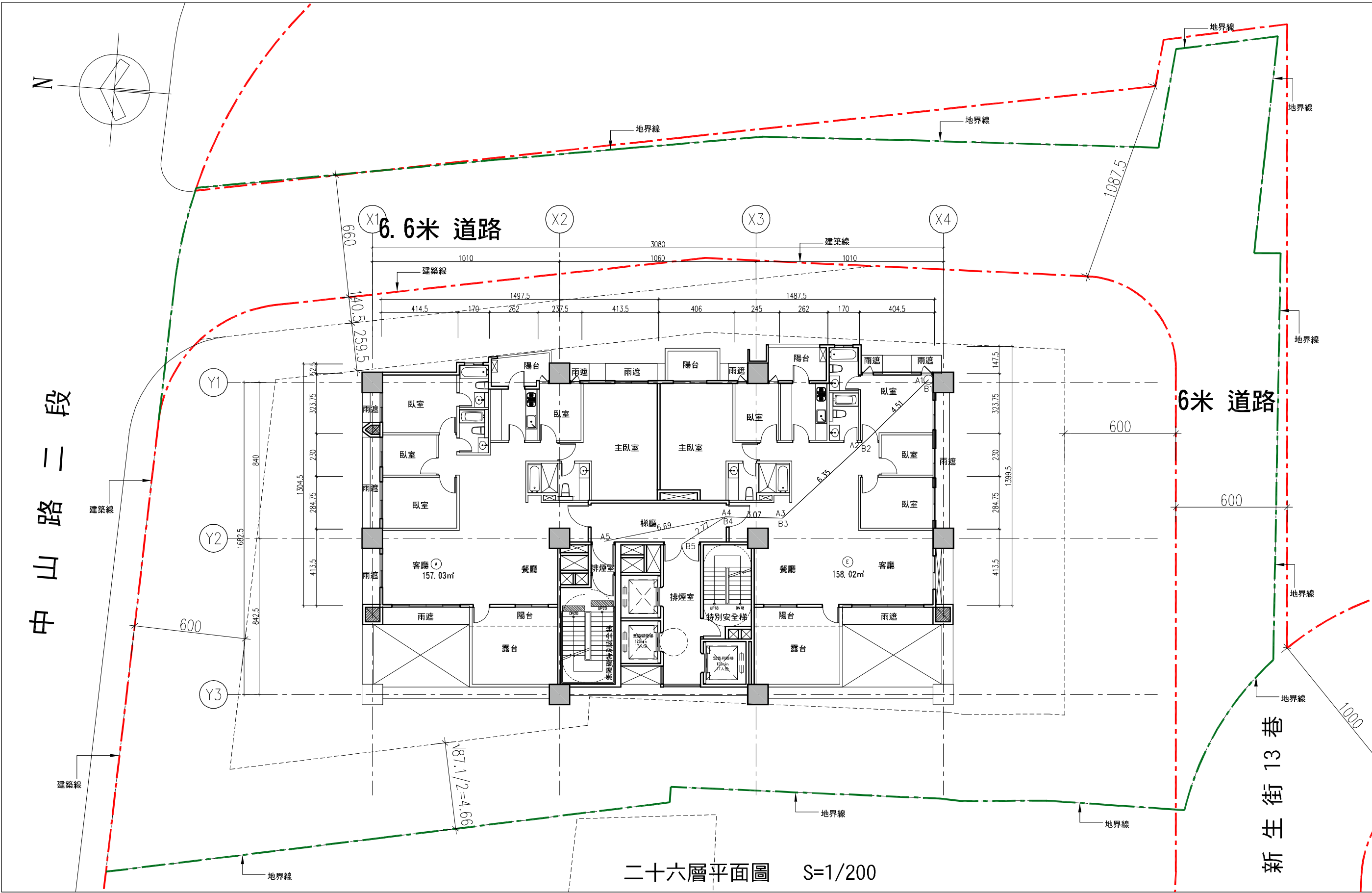
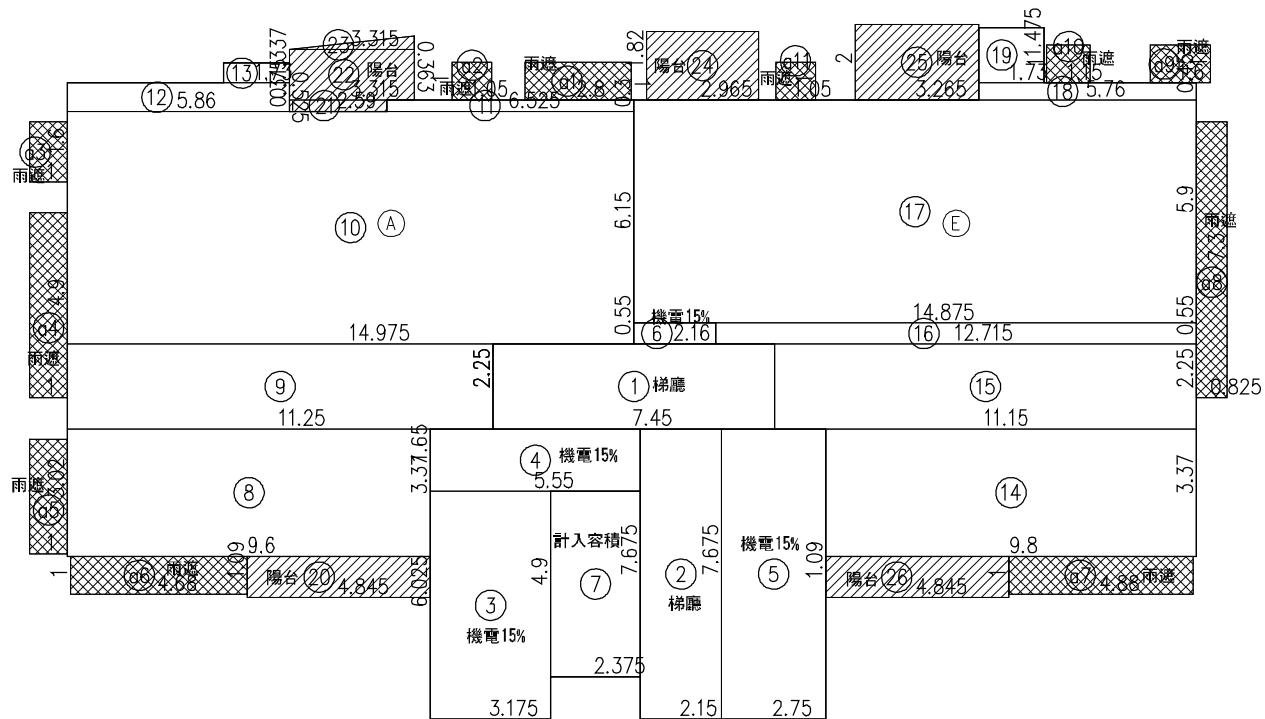


圖6-19、二十六層面積計算圖 (S：1/200)



- ① 7.45X2.25=16.76
- ② 2.15X7.675=16.5
- ③ 3.175X6.025=19.13
- ④ 5.55X1.65=9.16
- ⑤ 2.75X7.675=21.11
- ⑥ 2.16X0.55=1.19
- ⑦ 2.375X4.9=11.64
- ⑧ 9.6X3.37=32.35
- ⑨ 11.25X2.25=25.31
- ⑩ 14.975X6.15=92.1
- ⑪ 6.525X0.3=1.96
- ⑫ 5.86X0.75=4.4
- ⑬ 1.73X0.525=0.91
- ⑭ 9.8X3.37=33.03
- ⑮ 11.15X2.25=25.09
- ⑯ 12.715X0.55=6.99
- ⑰ 14.875X5.9=87.75
- ⑱ 5.76X0.45=2.59
- ⑲ 1.73X1.475=2.55
- ⑳ 4.845X1.09=5.28
- ㉑ 2.59X0.3=0.78
- ㉒ 3.315X1.337=4.43
- ㉓ (3.315X0.363)/2=0.6
- ㉔ 2.965X1.82=5.4
- ㉕ 3.265X2=6.53
- ㉖ 4.845X1.09=5.28

／雨遮面積：

- ㉑ 2.8X1=2.8
- ㉒ 1.05X1=1.05
- ㉓ 1X1.6=1.6
- ㉔ 1X4.9=4.9
- ㉕ 1X3.02=3.02
- ㉖ 4.68X1=4.68
- ㉗ 4.88X1=4.88
- ㉘ 0.825X7.3=6.02
- ㉙ 1.6X1=1.6
- ㉚ 1.15X1=1.15
- ㉛ 1.05X1=1.05
- ㉜ ㉑+㉒+㉓+...+㉙+㉚+㉛ = 32.75㎡

／步行距離檢討：(依建築技術規則第93條規定)

以較大戶E戶檢討
A1A2+A2A3+A3A4+A4A5=
4.51+6.35+3.07+6.69=20.62m < 40m OK!
B1B2+B2B3+B3B4+B4B5=
4.51+6.35+3.07+2.77=16.7m < 40m OK!
重複步行距離檢討：
A1A2+A2A3+A3A4=B1B2+B2B3+B3B4
4.51+6.35+3.07=13.93m < 20m OK!

／ 26 層樓地板面積：

樓地板面積：410.52㎡

① + ② + ③+ ⑱ + ⑲ =410.52㎡

／梯廳面積檢討：

- ◎梯廳：① + ②=33.26㎡ < 410.52*10%=41.05㎡
- ◎陽台：⑳+...+㉖ =28.3㎡ < 410.52*10%=41.05㎡ OK!
- ◎梯廳+陽台：33.26+28.3=61.56㎡ < 410.52*15%=61.58㎡

／特別安全梯, 緊急升降機, 排煙室及機電管道設備面積：

③ + ④+ ⑥ =50.59㎡

／容積面積檢討：

410.52-33.26-50.59=326.67㎡

- ◎ A戶：⑧ + ⑨+ ⑬ =157.03㎡
- ◎ E戶：⑧ + ⑨+ ⑭ =158.02㎡

／排煙室面積檢討：

② =16.5㎡ > 10㎡ OK!

二十六層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 20、二十六層面積計算圖 (S：1/200)



圖6-21、屋突一層平面圖 (S: 1/200)

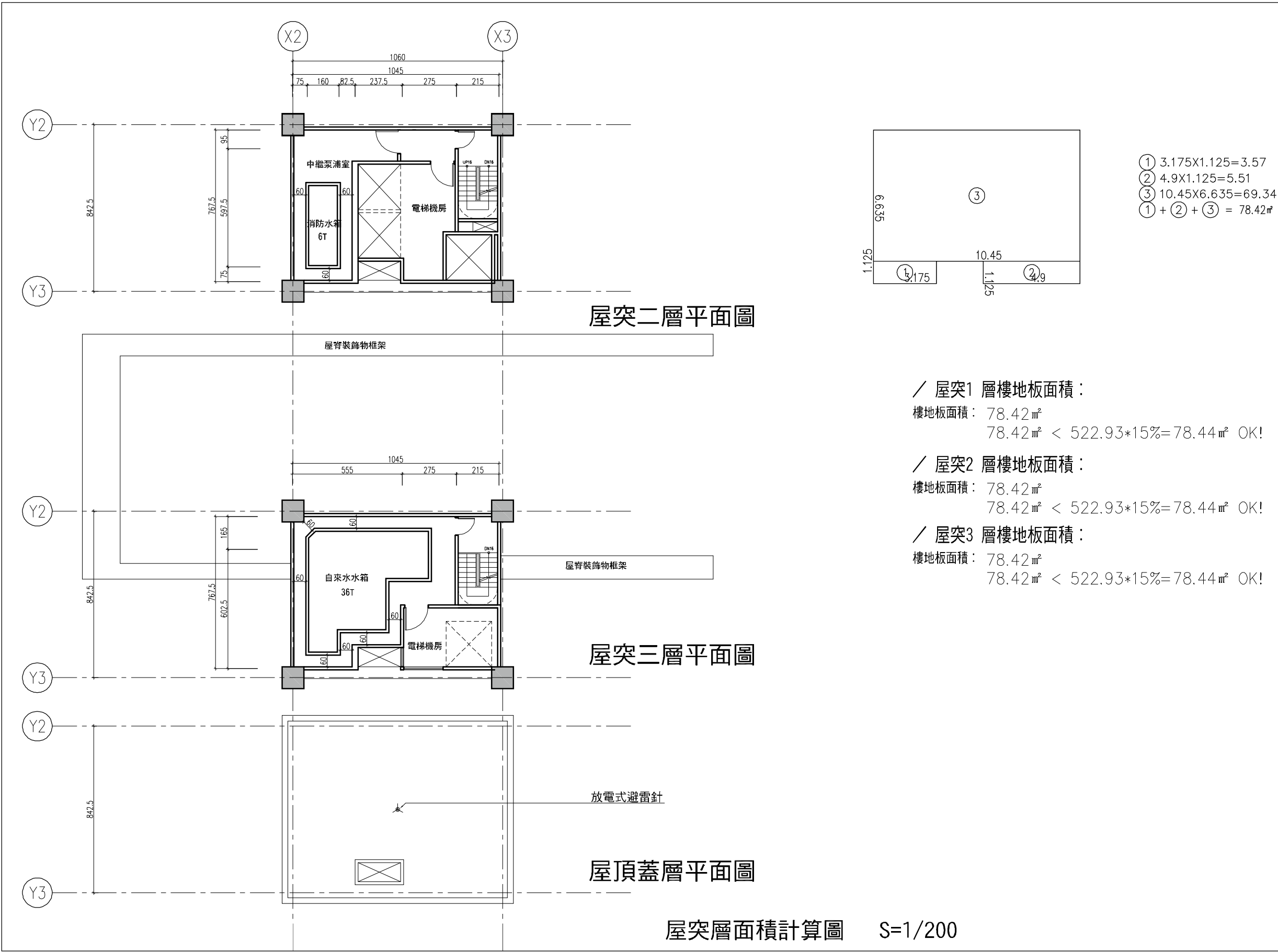


圖6-22、屋突二、三層及屋突層面積計算圖（S：1/200）

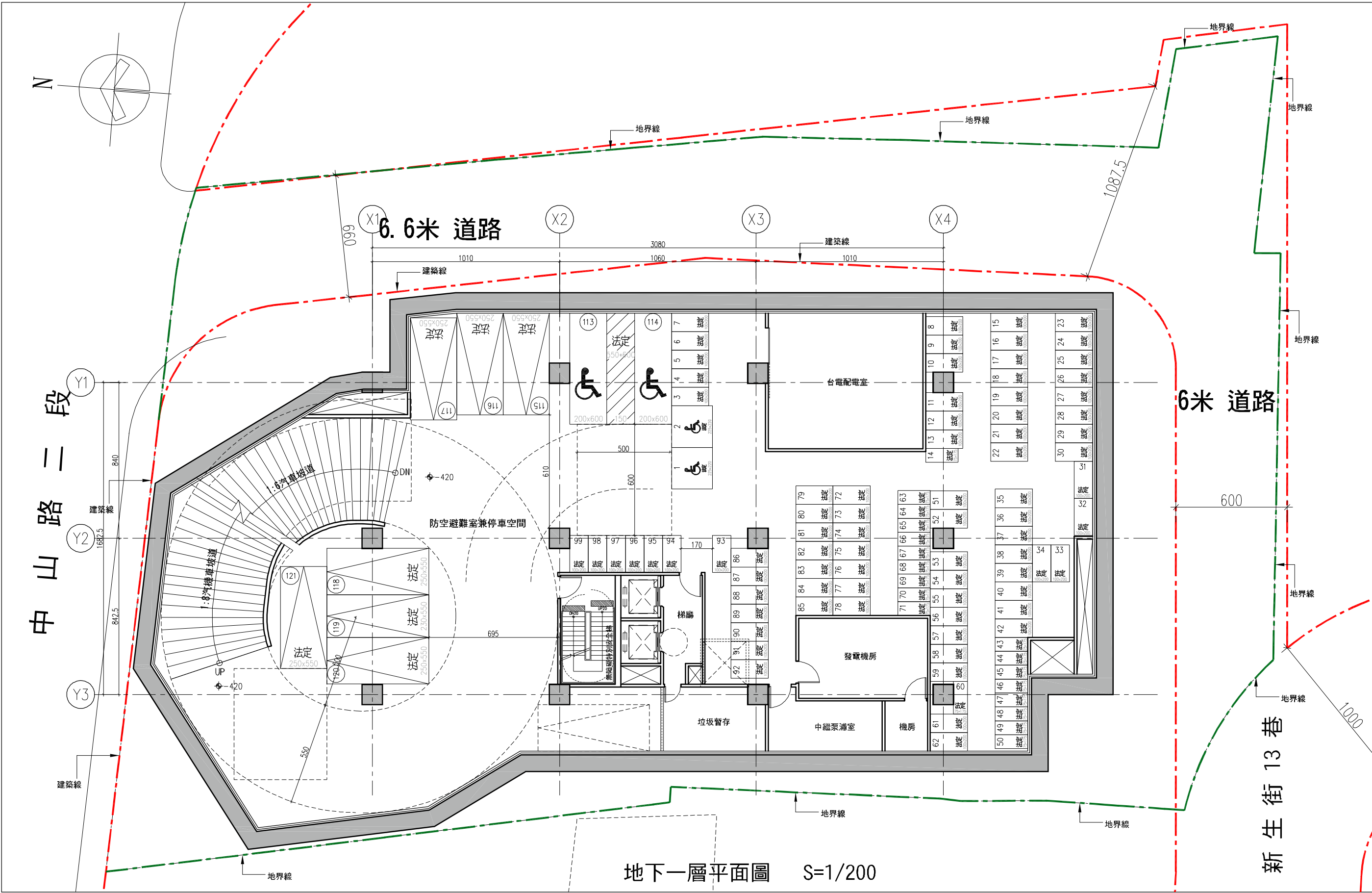
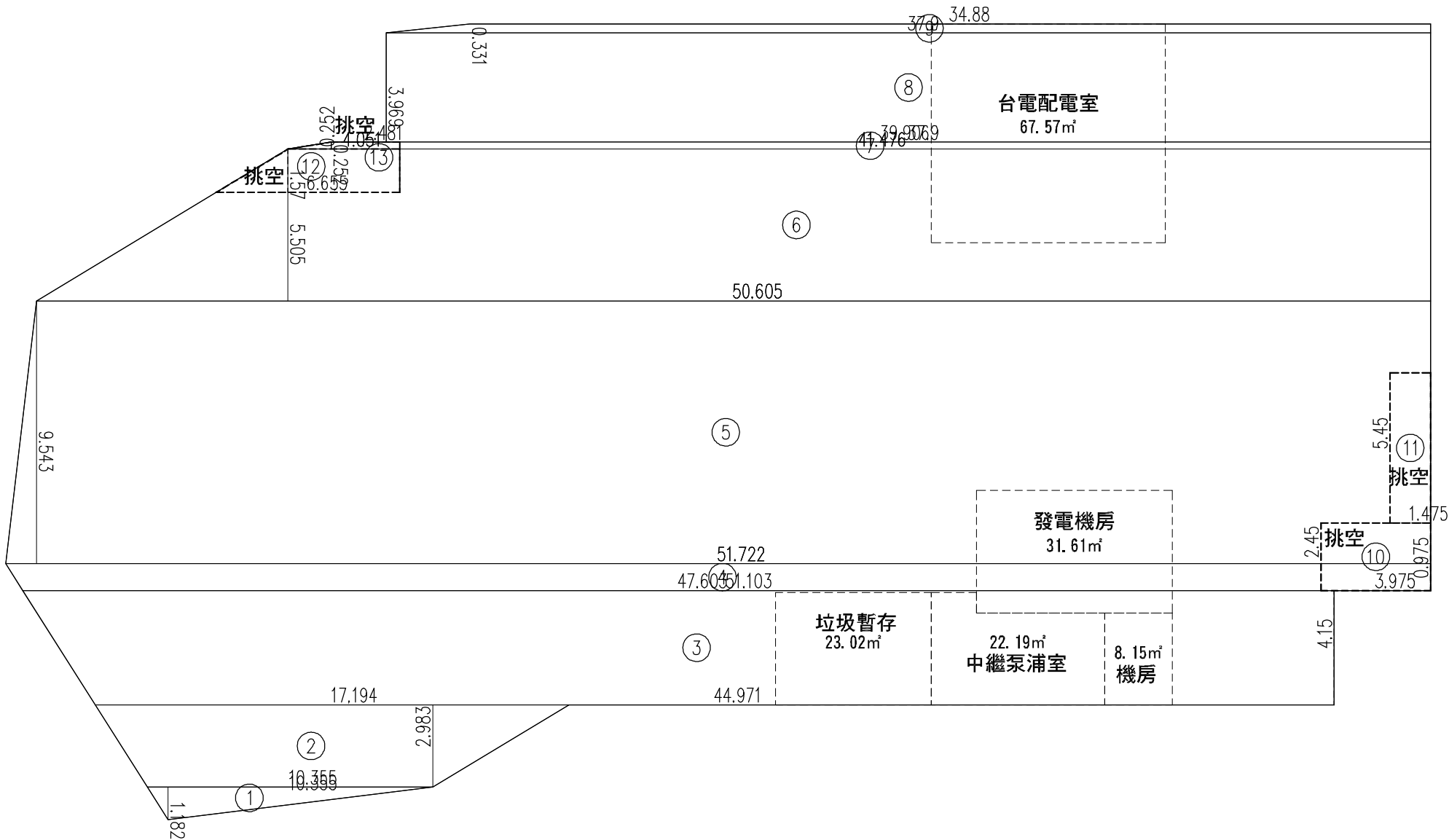


圖6-23、地下一層平面圖 (S: 1/200)



／樓地板面積：

- ① $(10.355 \times 1.182) / 2 = 6.12$
- ② $(17.194 + 10.355) \times 2.983 / 2 = 41.09$
- ③ $(47.603 + 44.971) \times 4.15 / 2 = 192.08$
- ④ $(51.722 + 51.103) \times 0.975 / 2 = 50.13$
- ⑤ $(51.722 + 50.605) \times 9.543 / 2 = 488.25$
- ⑥ $(50.605 + 41.476) \times 5.505 / 2 = 253.45$
- ⑦ $(41.476 + 39.906) \times 0.252 / 2 = 10.25$
- ⑧ $37.9 \times 3.969 = 150.43$
- ⑨ $(37.9 + 34.88) \times 0.331 / 2 = 12.05$
- ⑩ $-3.975 \times 2.45 = -9.74$
- ⑪ $-1.475 \times 5.45 = -8.04$
- ⑫ $-(6.655 + 4.051) \times 1.57 / 2 = -8.4$
- ⑬ $-(4.051 + 2.481) \times 0.252 / 2 = -0.82$
- ① + ② + ③ + ... + ⑫ + ⑬ = 1176.85㎡

／地下室機電設備面積：

- 台電配電室面積： 67.57㎡
- 發電機房面積： 31.61㎡
- 中繼泵浦室面積： 22.19㎡
- 機房面積： 8.15㎡
- 垃圾暫存面積： 23.02㎡

／地下一層停車位數量：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m ²)
中車位 250x550	6	0	0	0	6	82.5
中車位 230x550	1	0	0	0	1	12.65
殘障雙車位 550x600	2	0	0	0	2	33
一般停車合計	9	0	0	0	9	128.15
汽車合計	9	0	0	0	9	128.15
機車 100x200	78	0	0	0	78	156
機車 75x175	19	0	0	0	19	24.94
殘障機車 225x220	2	0	0	0	2	9.9
機車合計	99	0	0	0	99	190.84

地下一層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 24、地下一層面積計算圖（S：1/200）

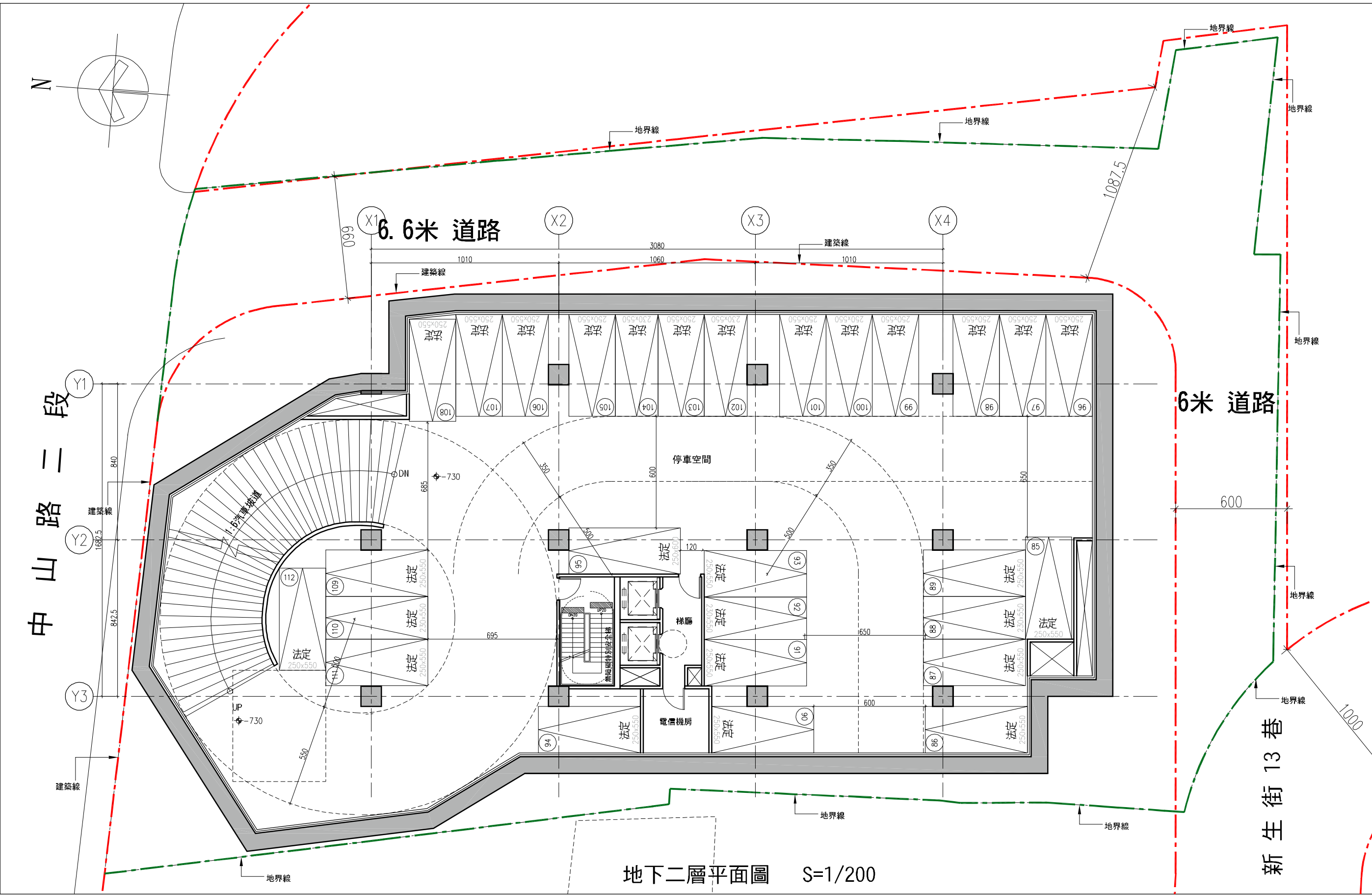


圖6-25、地下二層平面圖 (S : 1/200)

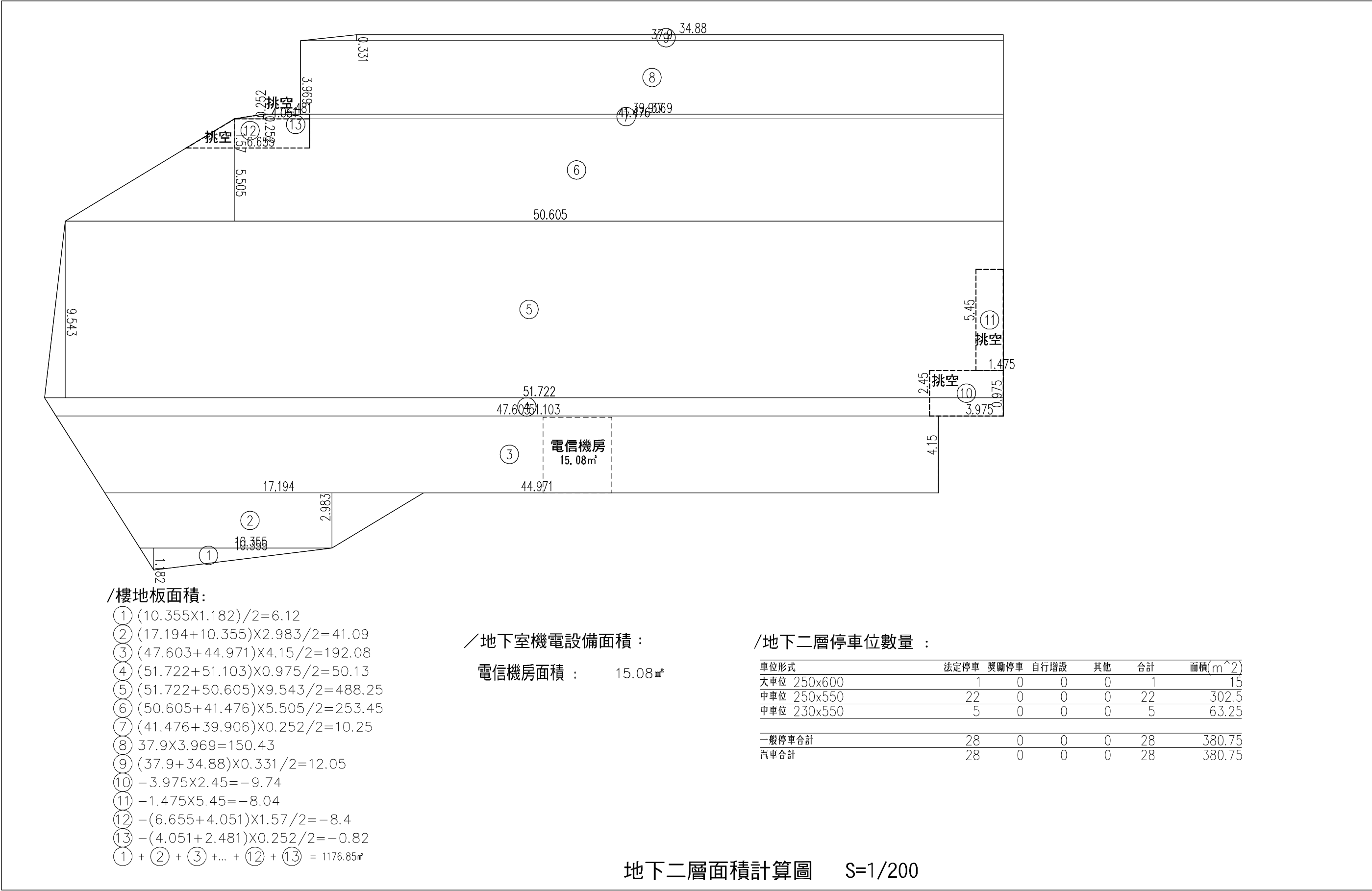


圖6 - 26、地下二層面積計算圖（S：1/200）

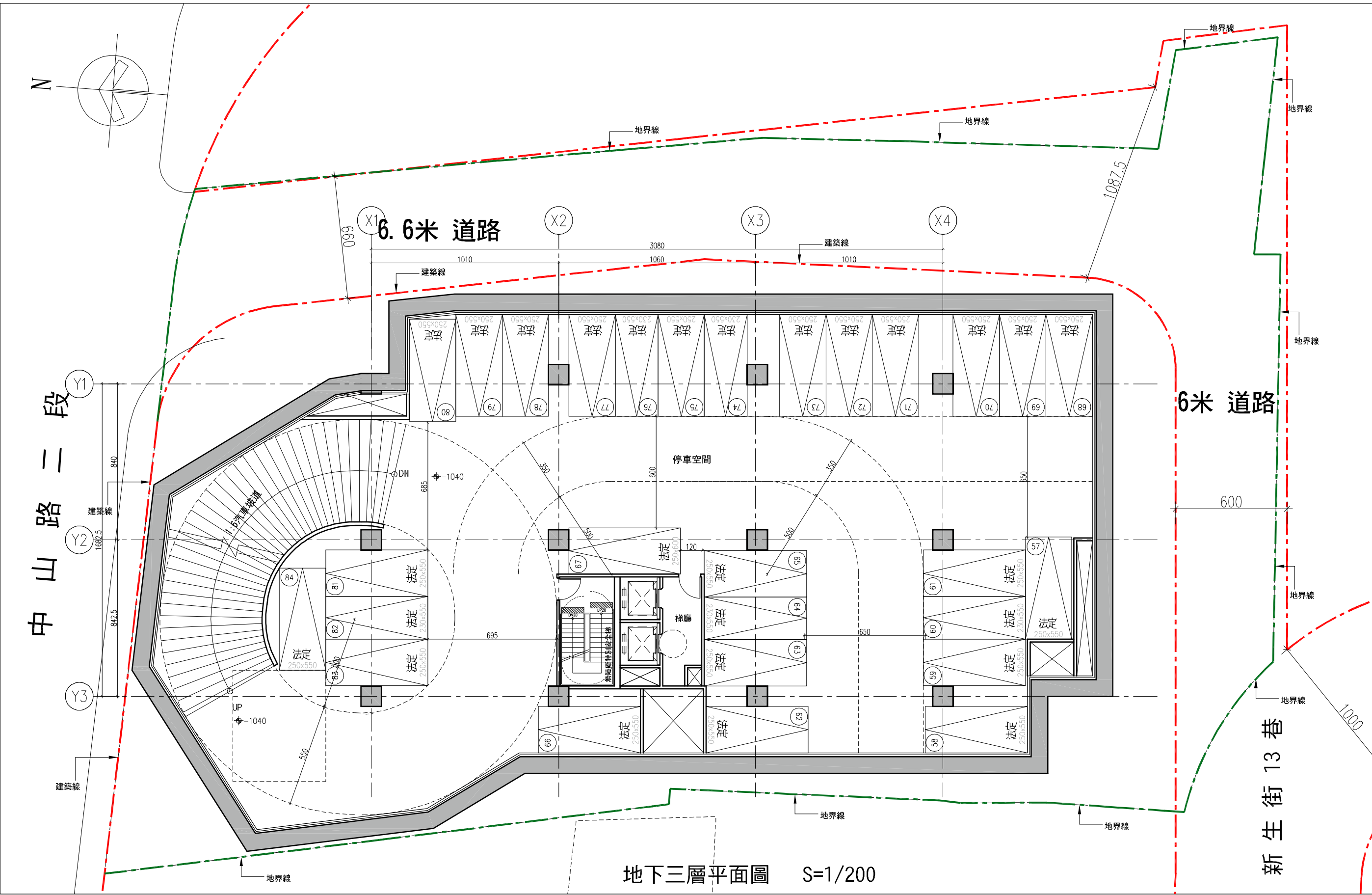
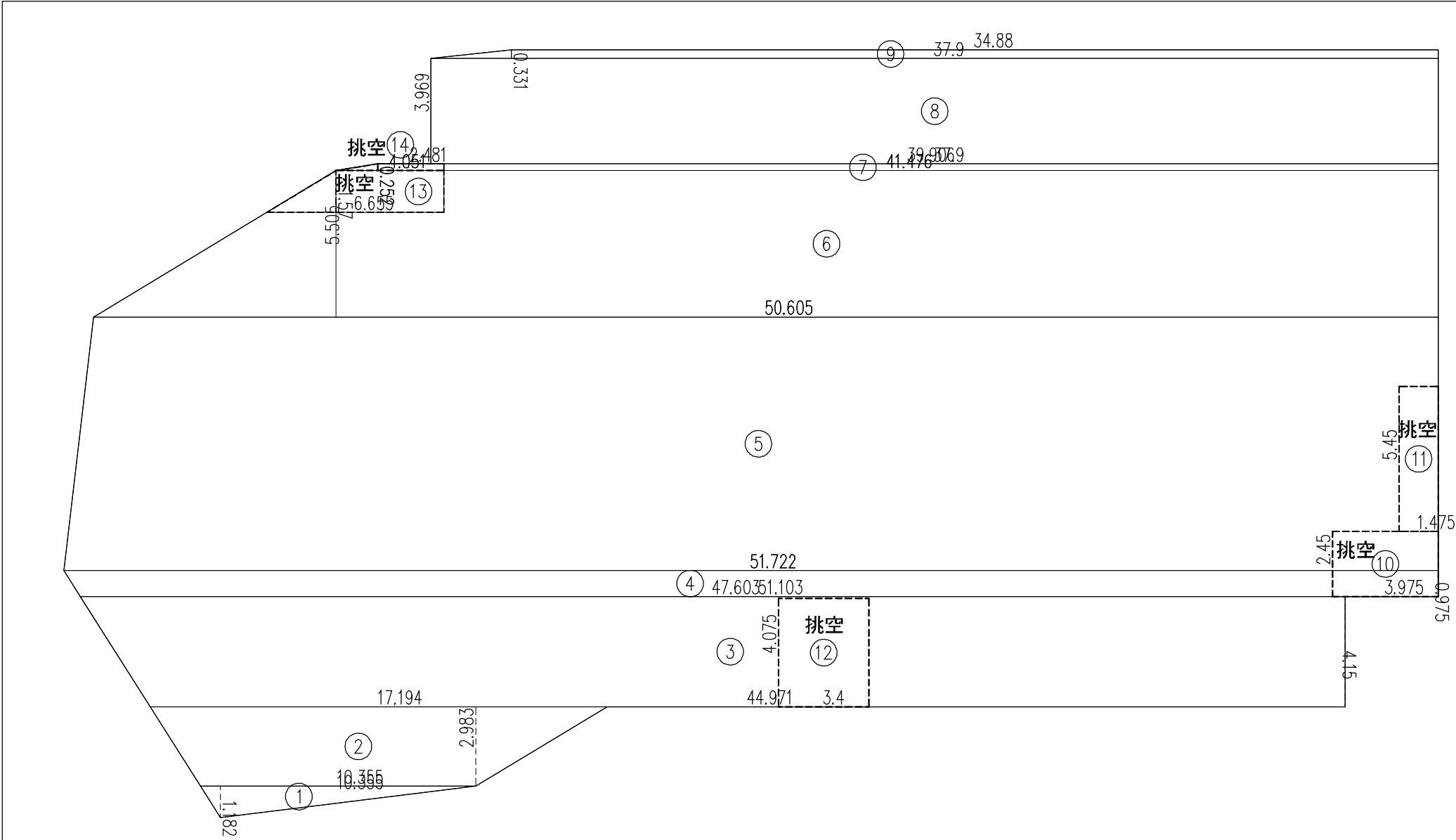


圖6-27、地下三層平面圖 (S : 1/200)



/樓地板面積：

- ① $(10.355 \times 1.182) / 2 = 6.12$
- ② $(17.194 + 10.355) \times 2.983 / 2 = 41.09$
- ③ $(47.603 + 44.971) \times 4.15 / 2 = 192.08$
- ④ $(51.722 + 51.103) \times 0.975 / 2 = 50.13$
- ⑤ $(51.722 + 50.605) \times 9.543 / 2 = 488.25$
- ⑥ $(50.605 + 41.476) \times 5.505 / 2 = 253.45$
- ⑦ $(41.476 + 39.906) \times 0.252 / 2 = 10.25$
- ⑧ $37.9 \times 3.969 = 150.43$
- ⑨ $(37.9 + 34.88) \times 0.331 / 2 = 12.05$
- ⑩ $-3.975 \times 2.45 = -9.74$
- ⑪ $-1.475 \times 5.45 = -8.04$
- ⑫ $-3.4 \times 4.075 = -13.86$
- ⑬ $-(6.655 + 4.051) \times 1.57 / 2 = -8.4$
- ⑭ $-(4.051 + 2.481) \times 0.252 / 2 = -0.82$
- ① + ② + ③ + ... + ⑫ + ⑬ + ⑭ = 1162.99 m^2

/地下三層停車位數量：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m^2)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	22	0	0	0	22	302.5
中車位 230x550	5	0	0	0	5	63.25
一般停車合計	28	0	0	0	28	380.75
汽車合計	28	0	0	0	28	380.75

地下三層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 28、地下三層面積計算圖（S：1/200）

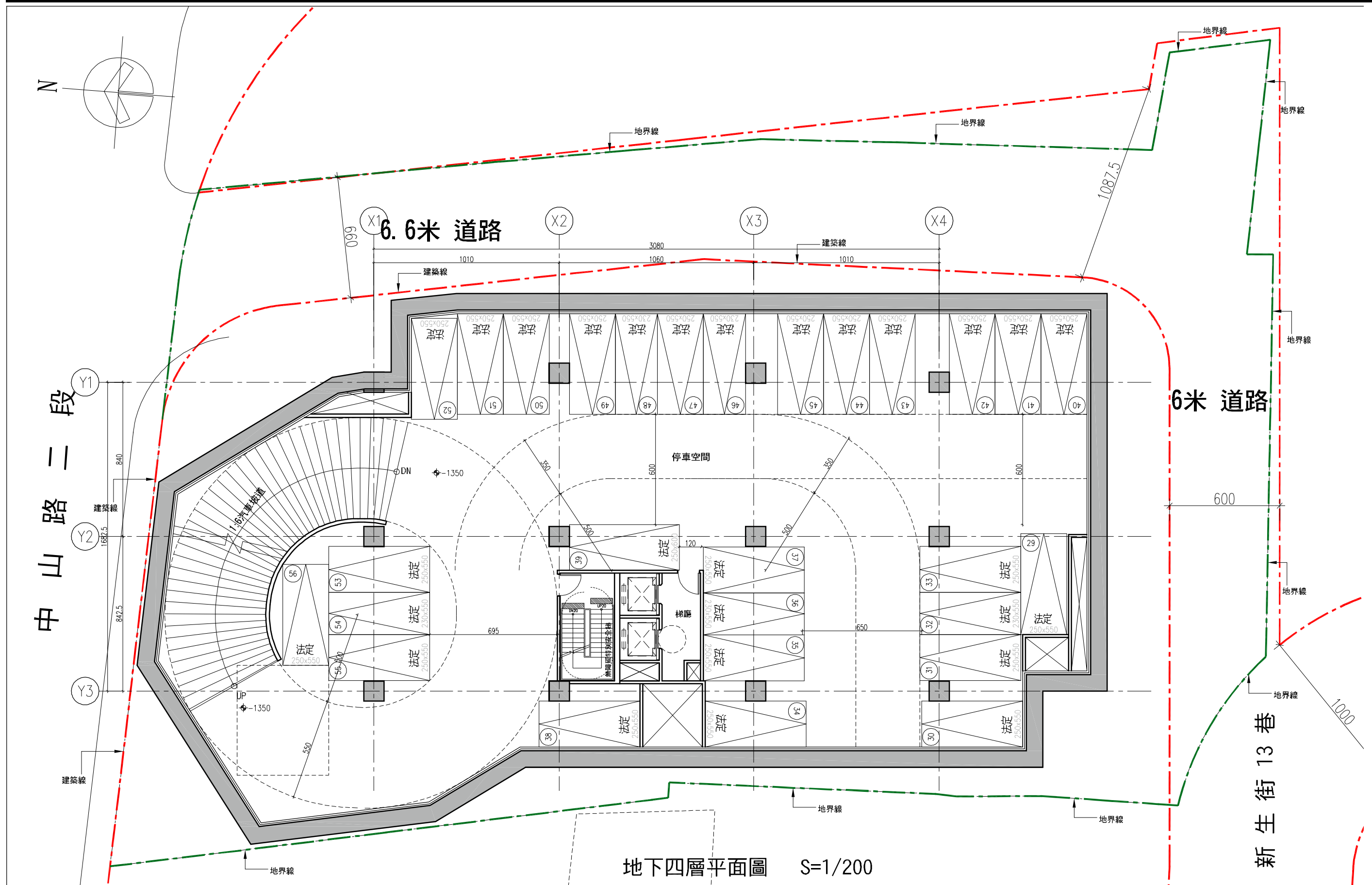
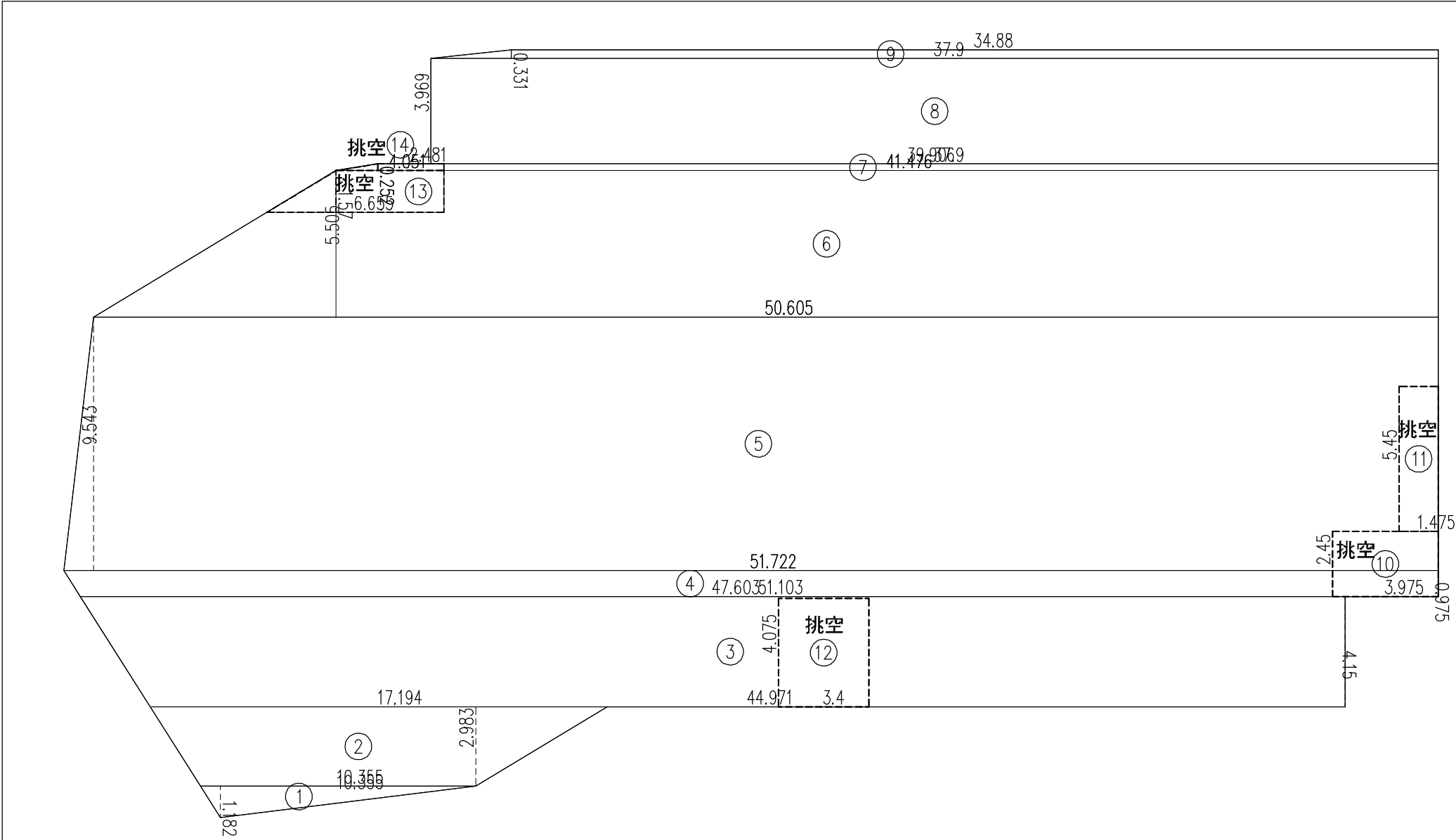


圖6-29、地下四層平面圖 (S: 1/200)



/樓地板面積：

- ① $(10.355 \times 1.182) / 2 = 6.12$
- ② $(17.194 + 10.355) \times 2.983 / 2 = 41.09$
- ③ $(47.603 + 44.971) \times 4.15 / 2 = 192.08$
- ④ $(51.722 + 51.103) \times 0.975 / 2 = 50.13$
- ⑤ $(51.722 + 50.605) \times 9.543 / 2 = 488.25$
- ⑥ $(50.605 + 41.476) \times 5.505 / 2 = 253.45$
- ⑦ $(41.476 + 39.906) \times 0.252 / 2 = 10.25$
- ⑧ $37.9 \times 3.969 = 150.43$
- ⑨ $(37.9 + 34.88) \times 0.331 / 2 = 12.05$
- ⑩ $-3.975 \times 2.45 = -9.74$
- ⑪ $-1.475 \times 5.45 = -8.04$
- ⑫ $-3.4 \times 4.075 = -13.86$
- ⑬ $-(6.655 + 4.051) \times 1.57 / 2 = -8.4$
- ⑭ $-(4.051 + 2.481) \times 0.252 / 2 = -0.82$
- ① + ② + ③ + ... + ⑫ + ⑬ + ⑭ = 1162.99㎡

/地下四層停車位數量：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m ²)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	22	0	0	0	22	302.5
中車位 230x550	5	0	0	0	5	63.25
一般停車合計	28	0	0	0	28	380.75
汽車合計	28	0	0	0	28	380.75

地下四層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 30、地下四層面積計算圖（S：1/200）

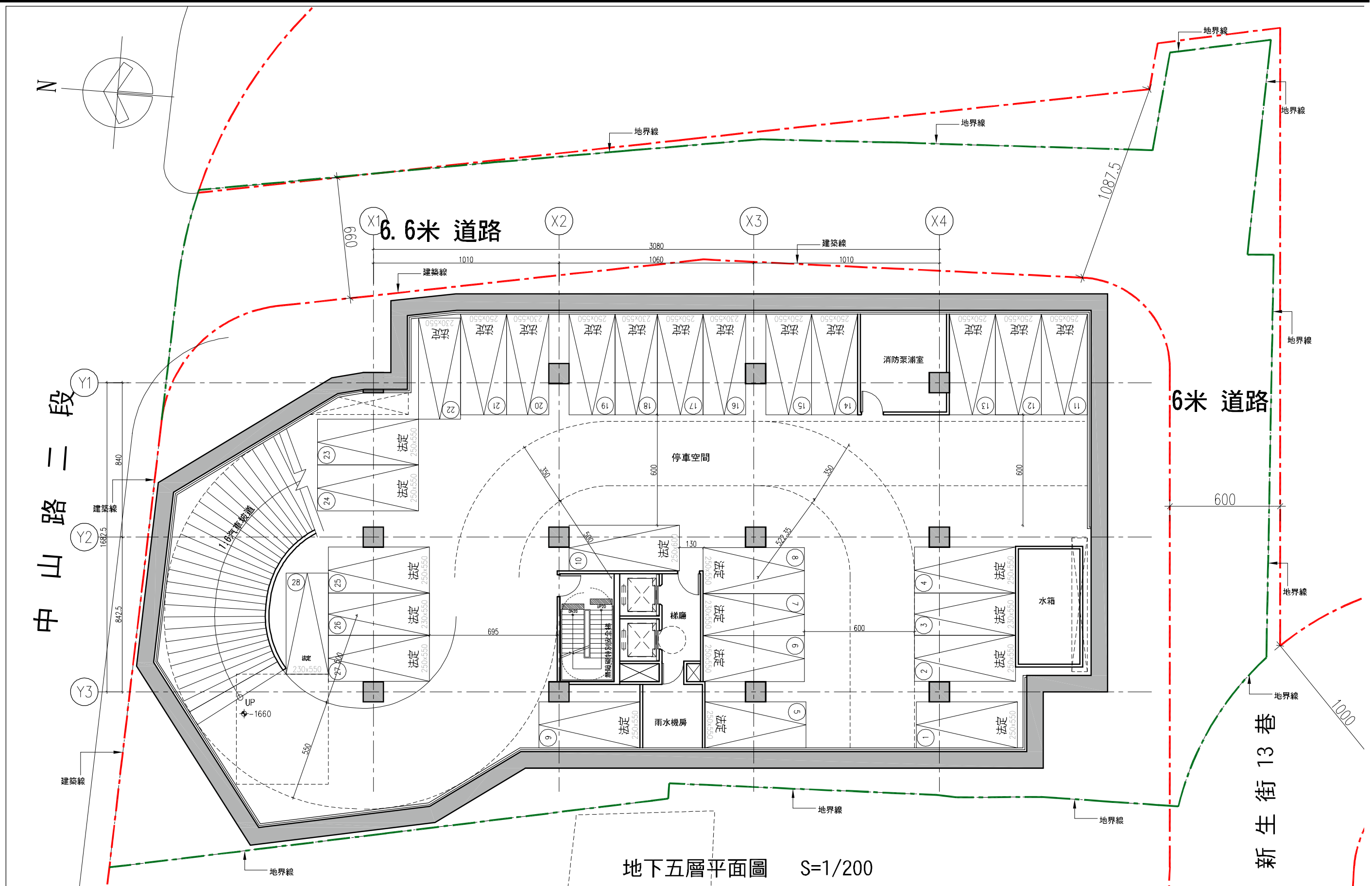
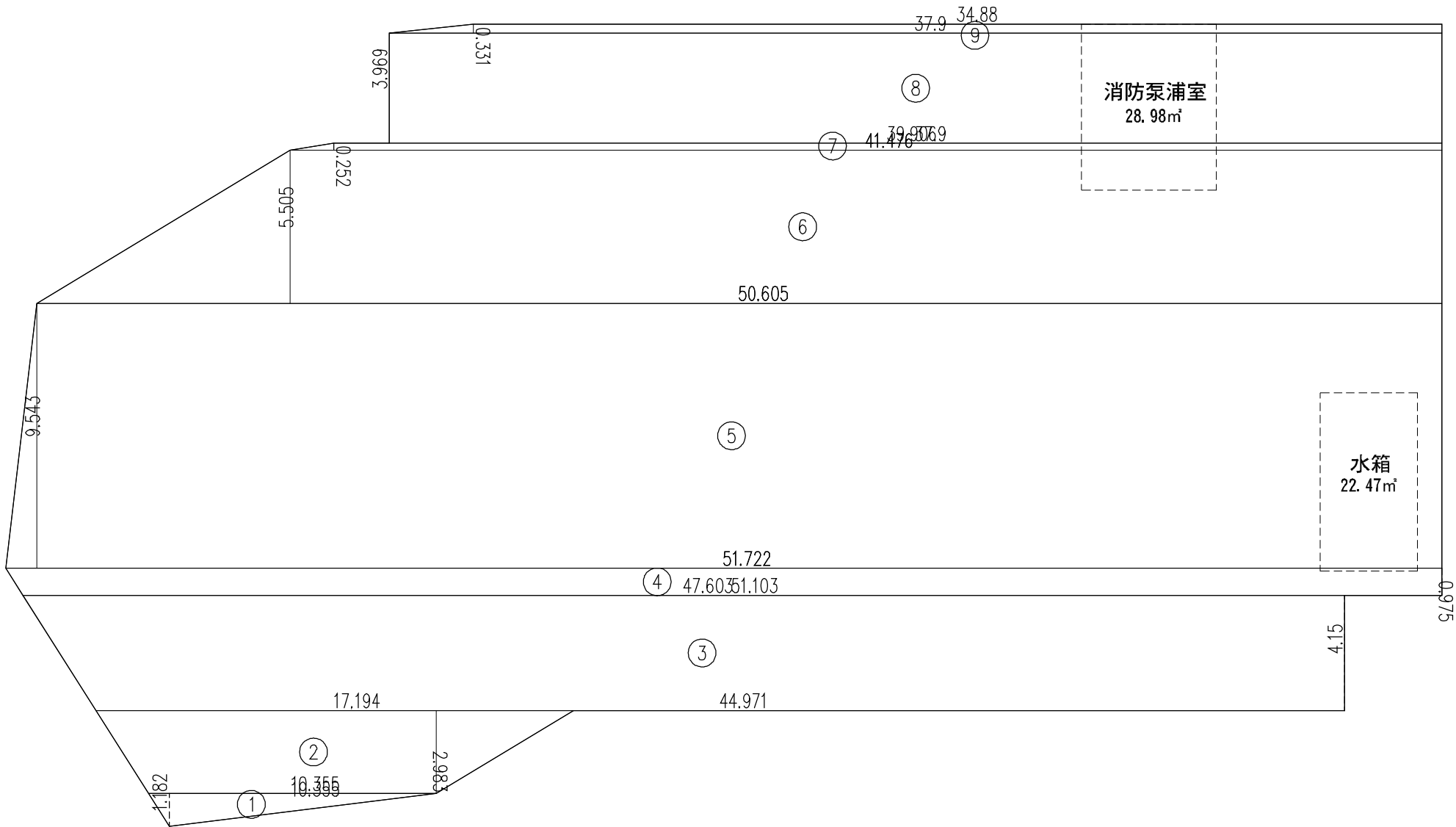


圖6-31、地下五層平面圖 (S: 1/200)



/樓地板面積：

- ① $(10.355 \times 1.182) / 2 = 6.12$
② $(17.194 + 10.355) \times 2.983 / 2 = 41.09$
③ $(47.603 + 44.971) \times 4.15 / 2 = 192.08$
④ $(51.722 + 51.103) \times 0.975 / 2 = 50.13$
⑤ $(51.722 + 50.605) \times 9.543 / 2 = 488.25$
⑥ $(50.605 + 41.476) \times 5.505 / 2 = 253.45$
⑦ $(41.476 + 39.906) \times 0.252 / 2 = 10.25$
⑧ $37.9 \times 3.969 = 150.43$
⑨ $(37.9 + 34.88) \times 0.331 / 2 = 12.05$
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ = 1203.85㎡

/地下室機電設備面積：

水箱面積：22.47㎡
消防泵浦室面積：28.89㎡

/地下五層停車位數量：

車位形式	法定停車	獎勵停車	自行增設	其他	合計	面積(m ²)
大車位 250x600	1	0	0	0	1	15
中車位 250x550	19	0	0	0	19	261.25
中車位 230x550	8	0	0	0	8	101.2
一般停車合計	28	0	0	0	28	377.45
汽車合計	28	0	0	0	28	377.45

地下五層面積計算圖 S=1/200

圖6 - 32、地下五層面積計算圖（S：1/200）

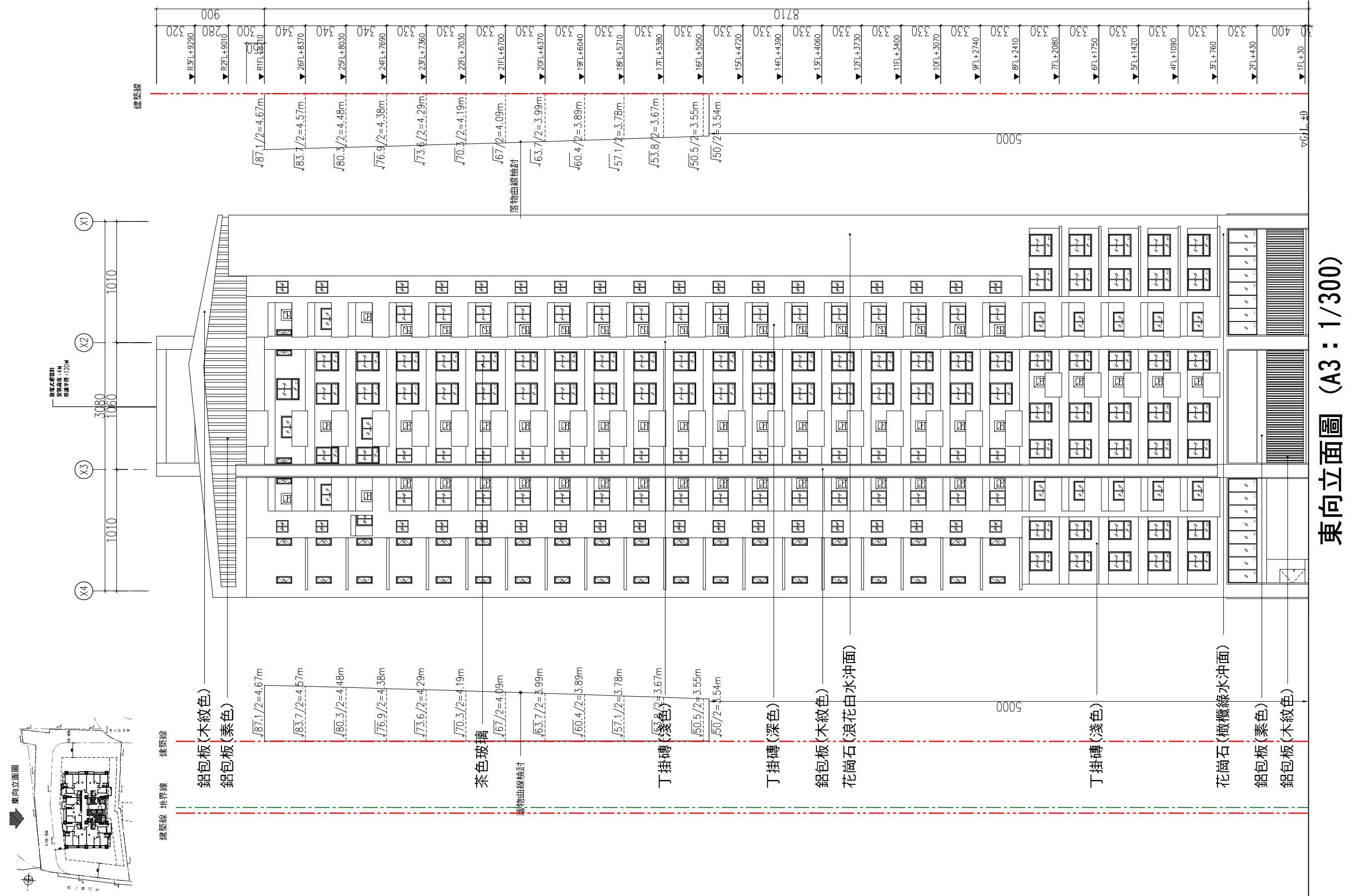


圖6-33、東向立面圖 (S: 1/300)

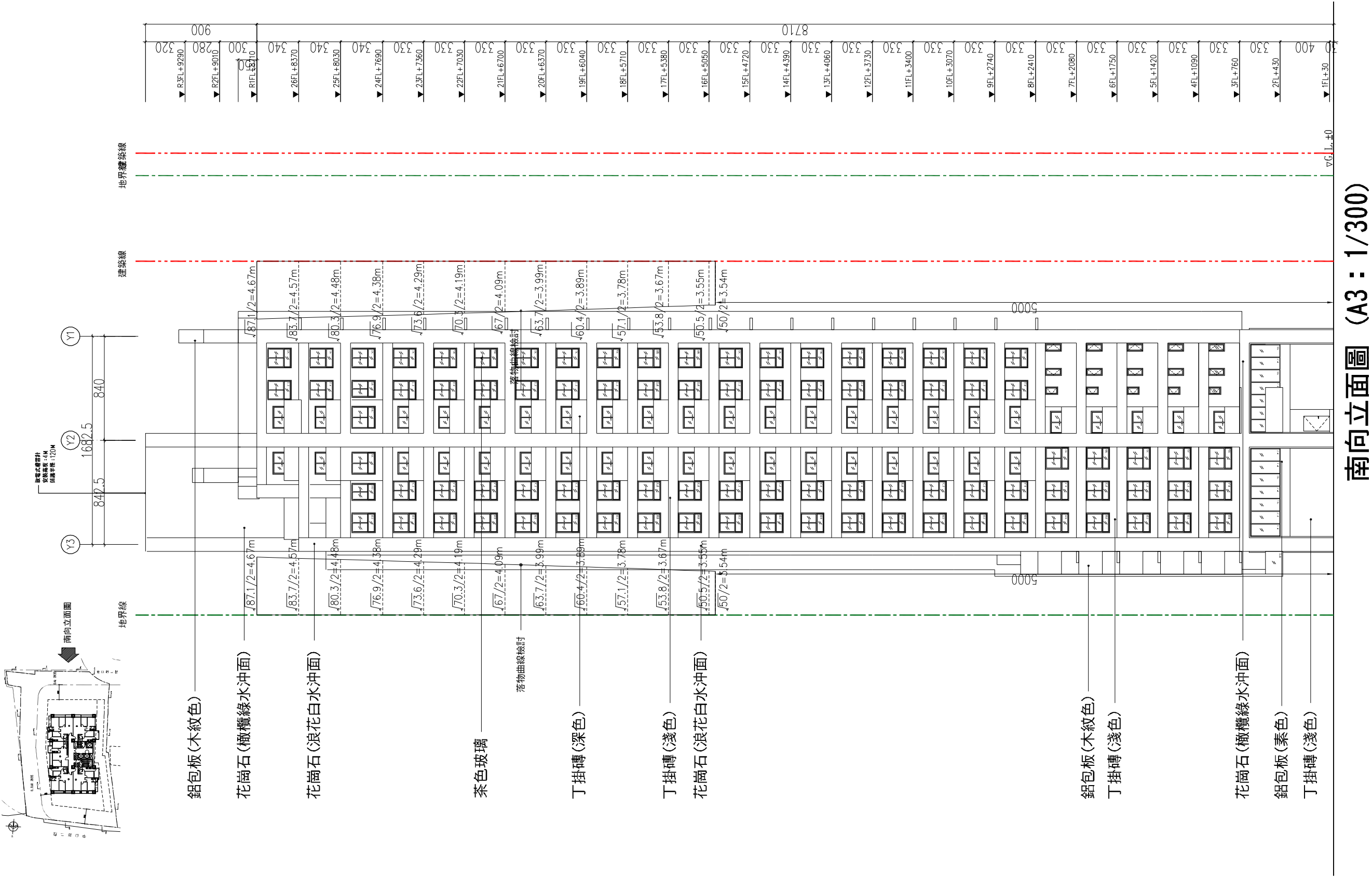
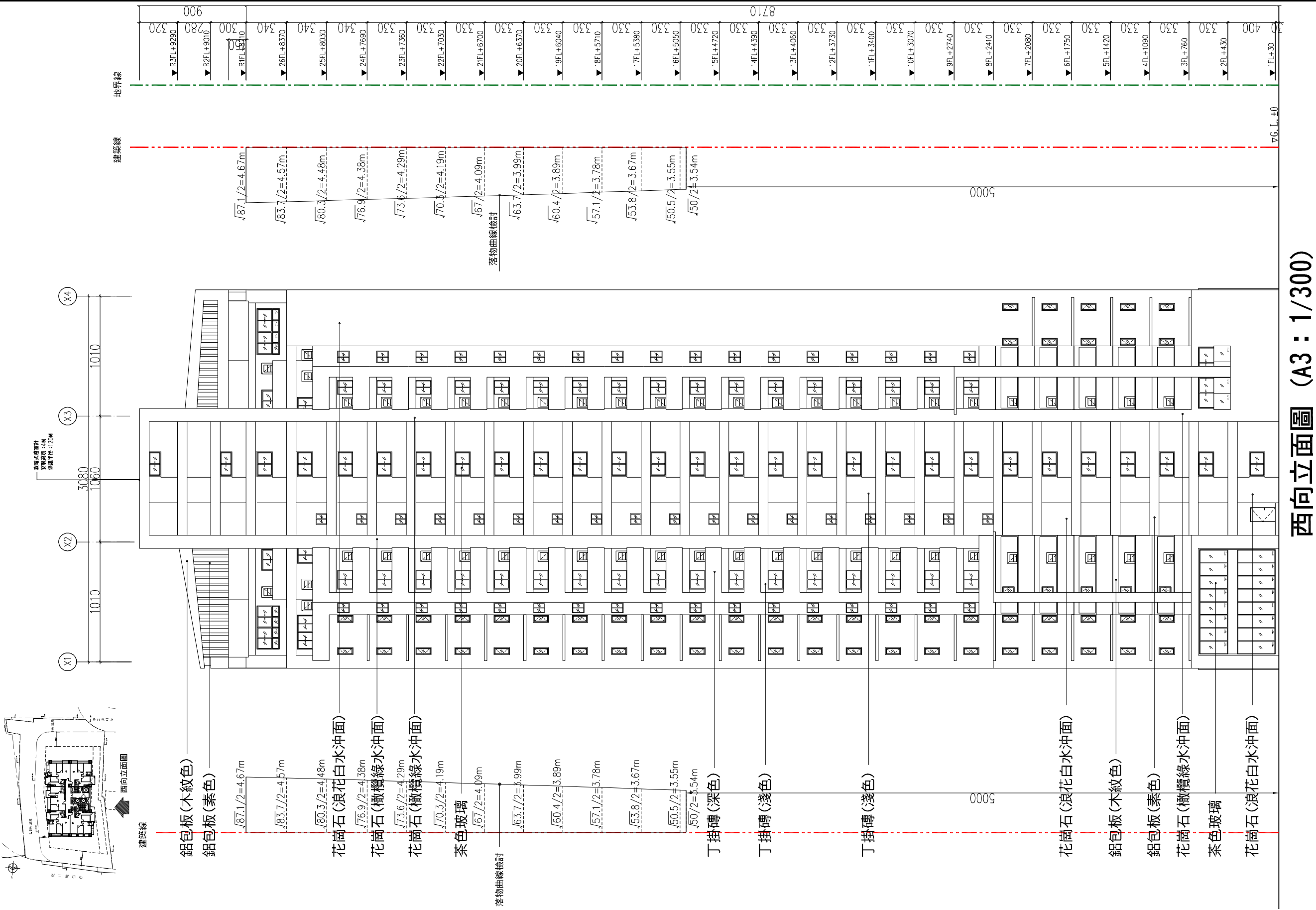


圖6 - 34、南向立面圖 (S : 1/300)



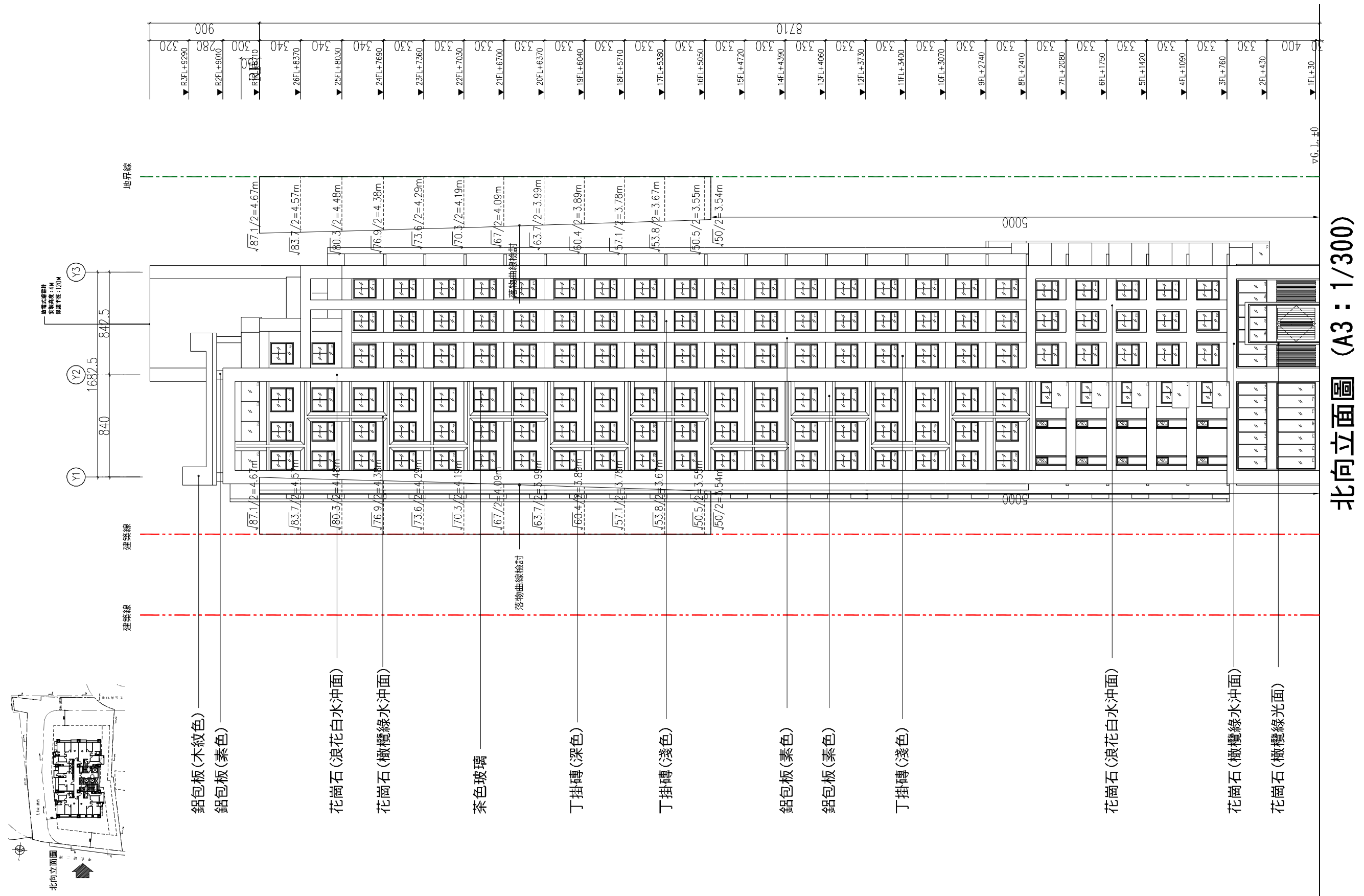


圖6-36、北向立面圖 (S: 1/300)

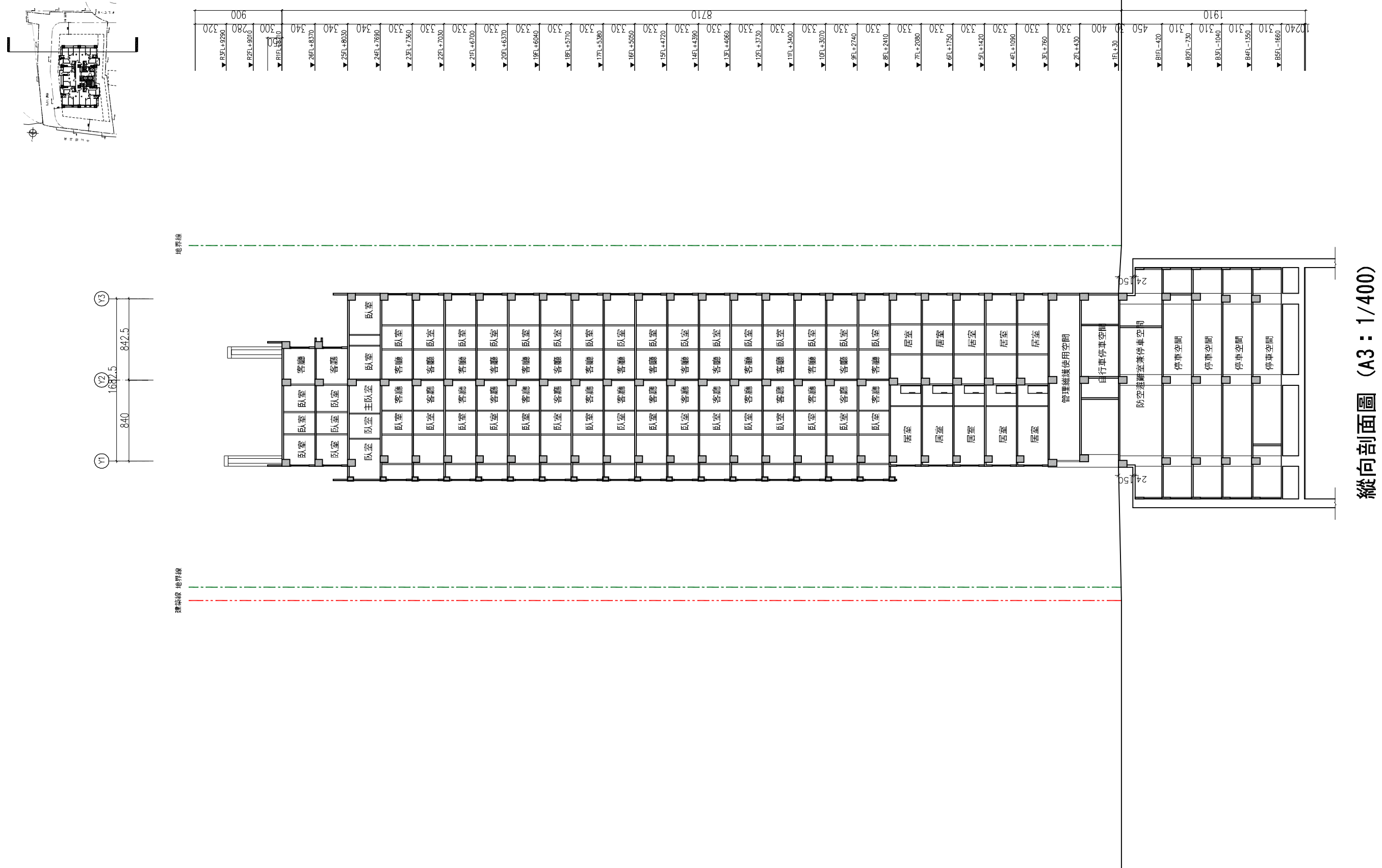


圖6-37、縱向剖面圖 (S: 1/400)

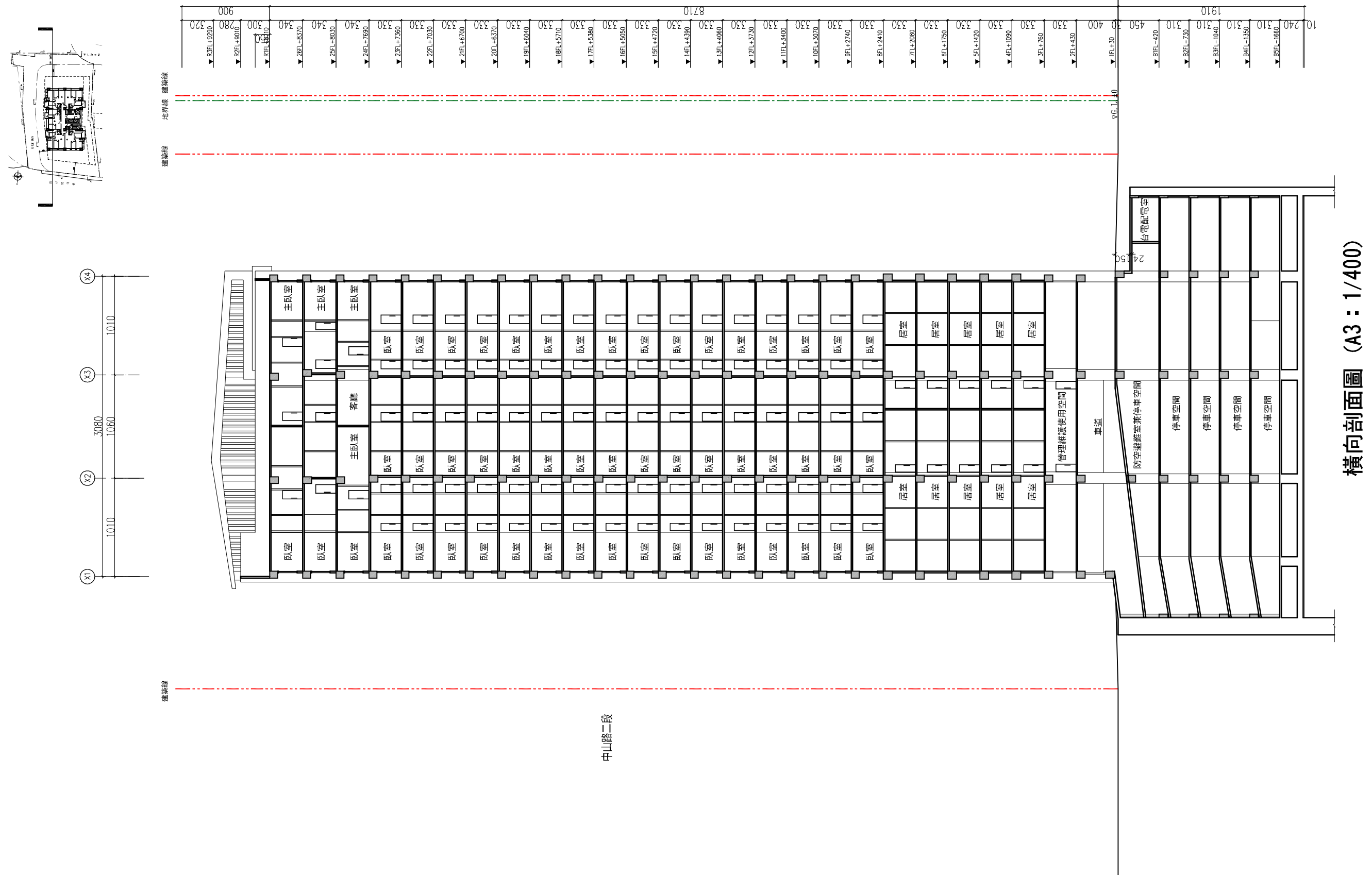


圖6-38、橫向剖面圖 (S: 1/400)



圖6-39、視覺模擬示意圖



圖6 - 40、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620,515元，其實際補償金額總計2,942,645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，係依據友宏不動產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937,287元，其實際補償金額總計4,583,943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4,583,943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) 有關內政部警察通訊所實際執行方式

- 1.由實施者（即楓韻開發股份有限公司）代內政部警察通訊所（以下簡稱為通訊所）依旨揭項目所編列費用中之一部分，安置及協助搬遷現住戶。
- 2.為協助將通訊所坐落於新北市中和區中山路二段451號職員宿舍現住戶之安

置及搬遷作業，通訊所應提供現住戶使用人員名冊，然考量現住戶會隨職務調動而異動進而無從列冊等因素，俟拆屋日期確定並經實施者以書面方式通知通訊所後15日內，由通訊所提供使用人員名冊予實施者，以利實施者洽詢安置處所。

- 3.於本案發布實施，取得建築執照並確定拆屋日期後，除前條通知請求提供使用人員名冊外，實施者將另以書面方式通知通訊所辦理房地點交作業，同時由實施者安排搬家公司協助搬遷至鄰近承租之房屋等安置處所，所有費用依旨揭項目所編列費用中之一部分支付，如因工程或其他因素產生負擔費用超過編列費用時，超過部分概由實施者自行吸收。如因實際安置情形致令編列費用尚有剩餘時，剩餘部分則由實施者提交予通訊所依法運用
- 4.承租房屋型式以三戶，每戶三個房間為主，承租房屋範圍以本都更案基地房圓二公里範圍距離為限。

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 ²)	坪			單價 (元/m ²)	複價 (元)			
A1	451號	100	加強磚造	500.10	151.28	5,364	811,411	500	250,050	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)	全部	561,361
A2	449巷4號	101	加強磚造	167.49	50.67	13,945	706,616	500	83,745	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	全部	622,871
A3	449巷6號	102	加強磚造	189.28	57.26	13,945	798,517	500	94,640	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	全部	703,877
A4	449巷8號	103	加強磚造	196.00	59.29	10,727	636,020	500	98,000	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	全部	538,020
A5	449巷10號	104	加強磚造	188.16	56.92	10,727	610,596	500	94,080	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	全部	516,516
合 計	5戶	5筆		1,241.03	375.42		3,563,160		620,515	5人		2,942,645

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 ²)	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	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：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	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：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	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：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	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		1,241.03	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)
						(㎡)	坪			單價 (元/㎡)	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	500	48,120	中華民國 (管理者：內政部警政署警察通訊所)	全部	267,445
					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	500	20,365	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	全部	364,659
					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	500	131,455	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	全部	746,629
					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	500	152,540	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	全部	617,093
	A5	449巷10號	104	14	加強磚造	233.26	70.56	11,545	735,301	500	116,630	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○明)	全部	614,098
					磚造	18.29	5.53	7,273		250	4,573			
	小計		5戶	5筆	5筆		1,288.32	389.72		3,161,821		551,859	5人	
未辦保存登記	B1	449巷2號	—	10	加強磚造	244.64	74.00	15,009	973,676	500	122,320	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○旺)	全部	841,936
					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	500	249,490	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)	全部	1,132,083
					磚造	16.64	5.03	7,273		250	4,160			
小計		2戶		2筆		840.01	254.10		2,359,409		385,390	2人		1,847,603
合計		7戶	5筆	7筆					5,521,230		937,287			4,583,943

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1,529,147,648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		22,717,354		
		(二) 營建費用		1,073,199,902		
		(三) 空氣污染防制費		48,426		
		(四) 其他必要費用	1.公寓大廈公共基金		2,658,204	
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		7,425,000	
			3.建照執照相關規費		321,641	
	4.建築物結構外審費		182,165			
工程費用 (A) 合計：			1,106,552,692			
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		375,000		
		(五) 鄰房鑑定費用		2,000,000	依契約提列	
	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			7,526,588		
	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		1,980,000		
		(二) 信託登記、塗銷費用		1,688,440		
權利變換費用 (B) 合計：			28,652,200			
參、貸款利息 (C)				55,768,441		
肆、稅捐 (D)	一、印花稅			1,457,773		
	稅捐 (D) 合計：			1,457,773		
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	依契約提列	
	三、總務及人事管理費用 (E3)			56,159,633		
	四、銷售管理費用 (E4)			74,879,511		
	五、風險管理費用 (E5) (11%)			144,116,663		
	管理費用 (E) 合計：			281,155,807		
陸、其他 (F)	一、容積移轉費用			55,560,735		
	其他 (F) 合計：			55,560,735		
共同負擔費用 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：				1,529,147,648		

(一) 更新事業實施經費

1.工程費用

(1) 建築設計費

- a.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。
- b.法定工程造價
- 工程造價＝樓地板面積×單價＝18,942.33×16,980＝321,640,764（元）
- c.計算基準：本案為需經「都市設計審議委員會」審議之工程，其設計費按目前酬金標準表之上下限比率相加除以2收取之。
- d.建築設計費
- ＝〔3,000,000×（7%＋9%）÷2〕＋〔12,000,000×（6%＋9%）÷2〕＋〔45,000,000×（5.5%＋9%）÷2〕＋〔（321,640,764－60,000,000）×（5%＋9%）÷2〕＝22,717,354（元）

表10-2、建築設計費明細表

法定工程造價（元）：321,640,764			
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%	8.00%	240,000
300萬元－1,500萬元	6%－9%	7.50%	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%	7.00%	18,314,854
合計			22,717,354

(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），新北市建築物工程造價標準單價為168,349元/坪，詳p.附錄-3，附錄貳、建築工程建材設備等級表。

- a.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。
- b.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。
- c.調整金額
- （a）指數增減率：【（103.08÷94.50）－1】×100%＝9.08%
- （b）調整金額：工程單價×（指數增減率－2.5%）＝168,349×（9.08%－2.5%）＝11,078
- （c）調整後之新北市建築物工程造價標準單價(103/07)168,349＋11,078＝179,427（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：本案為地上層16層以上建築物，其地下層超過3層後加計。（總樓地板面積×調整後之新北市建築物工程造價標準單價）＋建築物地下層加成費用計算。＝（18,942.33×0.3025×179,427）＋[1,162.99×0.3025×179,427×（30%）（超建加計）]＋[1,203.85×0.3025×179,427×（40%）（超建加計）]＝1,073,199,902元
- f.特殊工程項目費用：本案原考量地質改良基樁施工工程，增列特殊工程項目柱底承載基樁，已取消申請提列費用；但基於安全考量未來仍

會加裝但不納入共同負擔。

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/㎡)	成本百分比 (%)
壹、 建築工程	1 假設工程	式	23,435,466	1,237	2.51%
	2 基礎工程	式	121,285,542	6,403	12.99%
	3 結構體工程	式	338,273,682	17,858	36.23%
	4 外部裝修工程	式	135,664,273	7,162	14.53%
	5 內部裝修工程	式	82,350,921	4,347	8.82%
	6 門窗工程	式	38,467,777	2,031	4.12%
	7 防水隔熱工程	式	5,695,472	301	0.61%
	8 雜項工程	式	10,643,997	562	1.14%
	9 景觀工程	式	13,164,943	695	1.41%
	10 設備工程	式	21,941,572	1,158	2.35%
小計：			790,923,645	41,754	84.71%
貳、 機電工程	1 電氣工程	式	38,467,777	2,031	4.12%
	2 弱電設備工程	式	21,941,572	1,158	2.35%
	3 給排水工程	式	27,450,307	1,449	2.94%
	4 生活廢水工程	式	16,432,837	868	1.76%
	5 消防設備工程	式	21,941,572	1,158	2.35%
	6 通風工程及空調設備	式	16,526,205	872	1.77%
小計：			142,760,270	7,536	15.29%
合計（壹＋貳）			933,683,915	49,290	100.00%
營建工程費用		式	933,683,915	49,290	
管理費（含保險、利潤）		式	85,855,992		
營業稅		式	53,659,995		
總計			1,073,199,902		

(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522.93㎡，空氣污染防制費率為2.54元/㎡/月。空氣污染防制費＝建築面積×空氣污染防制費率×期間＝522.93×2.54×36＝48,426（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 - 4、公寓大廈之公共基金費明細表。

公寓大廈公共基金＝10,000,000×2%＋（100,000,000－10,000,000）×1.5%＋（321,640,764－100,000,000）×0.5%＝2,658,204（元）

表10 - 4、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價（元）：321,640,764		
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	1,108,204
合計		2,658,204

(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 - 5、水電瓦斯明細表。

水電瓦斯費用＝75,000×99＝7,425,000元

表10 - 5、水電瓦斯明細表

自來水管線工程費	項目	戶數	單價（元）	複價（元）	備註
	水電安裝工程	99	8,000	792,000	
	外接管線工程	99	14,000	1,386,000	
合計				2,178,000	
電力接線工程	項目	戶數	單價（元）	複價（元）	備註
	電表	99	9,500	940,500	
	外部管線工程	99	11,500	1,138,500	
合計				2,079,000	
瓦斯安裝費	項目	戶數	單價（元）	複價（元）	備註
	安裝費	99	32,000	3,168,000	

(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。

$$\text{建照執照費用} = \text{工程造價} \times 0.1\% = 321,640,764 \times 0.001 = 321,641 \text{ (元)}$$

(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。

$$= 150,000 + (321,640,764 \times 0.01\%) = 182,165 \text{ (元)}$$

(8) 鄰房鑑定費用

依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」

提列及「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」規定，以鄰房房屋

邊緣線及工程開挖境界線間之水平距離，以開挖深度之4倍作為鑑定範

圍之半徑，以戶為單位共400戶，費用2,000,000元，由專業技師簽證，

詳附錄伍、鄰房鑑定費用。

2. 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。

$$P1 = 30 \text{ (萬)} ; P2 = 0 \text{ (萬)} \text{ (本案無更新計畫，故無提列此費用)}$$

$$P3 = 100 + (2,175.93 \times 0.1) + (11 \times 6) = 383.59 \text{ 萬} ; P4 = 150 \text{ (萬)}$$

；合計：563.59 (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-10，附錄肆、都市更新事業規劃委託合約書。

(2) 不動產估價費用

本案依據依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額

基準：附件三、權利變換不動產估價提列基準」計算。一家估價師事務所

所估價服務費用25萬元+更新前土地筆數10筆×2,500元簽證費用+更新後

建物筆數99筆×2,500元簽證費用+每單位簽證筆數共109筆×2,500元專業

簽證費用，合計不動產估價法定費用為2,385,000元。但因牽涉公有土地

估價等因素，實際簽訂費用為1,650,000元，已檢附與三家估價師事務所

合約於計畫書內詳p.附錄-17，附錄柒、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。

$$\text{土地複丈費} = \text{土地筆數} \times \text{單價} = 10 \times 4,000 = 40,000 \text{ (元)}$$

(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600m²設置或

以建築物基礎所涵蓋面積的每300m²設置。本案以建築物基礎所涵蓋面

積的每300m²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。

$$\text{a. 依基地面積：鑽孔數} = 2,175.93 \text{ (m}^2\text{)} \div 600 \text{ (m}^2\text{)} = 3.63 \text{ (取4孔)}$$

$$\text{b. 依建築物基礎：鑽孔數} = 1,203.85 \text{ (m}^2\text{)} \div 300 \text{ (m}^2\text{)} = 4.01 \text{ (取5孔)}$$

$$\text{取最大值：鑽探費用} = 5 \times 75,000 = 375,000 \text{ (元)}$$

(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-12，附錄壹、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： $3,563,160 - 620,515 = 2,942,645$ 元。

其他土地改良物實際補償數額為： $5,521,230 - 937,287 = 4,583,943$ 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：

$2,942,645 + 4,583,943 = 7,526,588$

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= $99 \times 20,000 = 1,980,000$ （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。

a.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，扣除公有土地部分土地公告現值為148,219,189元。（公告現值詳p.10-7，表10-6、民國103年公告現值明細表）

信託登記規費= $148,219,189 \times 0.1\% = 148,220$ （元）

信託塗銷登記規費= $148,219,189 \times 0.1\% = 148,220$ （元）

小計： $148,220 + 148,220 = 296,440$ （元）

b.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：更新後扣除公有土地戶數：87戶

信託登記規費= $8,000 \times 87 = 696,000$ （元）

信託塗銷登記規費= $8,000 \times 87 = 696,000$ （元）

小計： $696,000 + 696,000 = 1,392,000$ （元）

合計： $296,440 + 1,392,000 = 1,688,440$ （元）

3.貸款利息

有關都市更新工程費用及權利變換費用，其中70%為申請銀行融資，另30%為自籌款，其貸款利率及容積移轉利息，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07

月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為2.883%，自備款參考103

年07月之「中華郵政一年期定存利率」仍為1.370%。貸款年利率為：

$$2.883\% \times 70\% + 1.37\% \times 30\% = 2.429\%$$

(1) 貸款利息

a. 貸款利息（融資款）

$$= (\text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{容積移轉費用}) \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間}$$

$$= (7,526,588 + 0 + 55,560,735) \times 2.429\% \times 3.67 = 5,623,876 \text{ (元)}$$

b. 貸款利息（自備款）

$$= [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金}) + (\text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費})] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 50\% \text{ (折半)} \\ = [(1,106,552,692 - 2,658,204) + (28,652,200 - 7,526,588)] \times 2.429\% \times 3.67 \times 50\% = 50,144,565 \text{ (元)}$$

$$\text{貸款利息合計} : 5,623,876 + 50,144,565 = 55,768,441 \text{ (元)}$$

4. 稅捐

$$\text{印花稅} = (\text{建築設計費用} + \text{營建費用} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} + \text{鑽探費用} + \text{更新前土地及建物測量費} + \text{地籍整理費用} + \text{信託費用} + \text{容積移轉費用}) \times 0.1\% \\ = (22,717,354 + 1,073,199,902 + 5,510,000 + 1,650,000 + 375,000 + 334,000 + 1,980,000 + 6,000,000 + 55,560,735) \times 0.1\% = 1,167,326,991 \times 0.1\% = 1,167,327 \text{ (元)}$$

$$\text{讓售不動產契據之印花稅} : (\text{實施者實際獲配土地公告現值} + \text{更新後實施者獲配房屋現值}) \times 0.1\% = (126,842,343 + 163,603,275) \times 0.1\% = 290,446 \text{ (元)}$$

$$\text{合計} : 1,167,327 + 290,446 = 1,457,773 \text{ (元)}$$

5. 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，詳附錄陸、信託合約：共計6,000,000元。

(3) 總務及人事管理費用

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{容積移轉費用}) \times 4.5\% = (1,106,552,692 + 28,652,200 + 55,768,441 + 1,457,773 + 0 + 55,560,735) \times 4.5\% = 56,159,633 \text{ (元)}$$

(4) 銷售管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{容積移轉費用}) \times 6\% = (1,106,552,692 + 28,652,200 + 55,768,441 + 1,457,773 + 0 + 55,560,735) \times 6\% = 74,879,511 \text{ (元)}$$

(5) 風險管理費

$$= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{容積移轉費用} + \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用之總和}) \times 11\% \\ = (1,106,552,692 + 28,652,200 + 55,768,441 + 1,457,773 + 0 + 55,560,735 + 6,000,000 + 56,159,633) \times 11\% = 144,116,663 \text{ (元)}$$

6. 其他

(1) 容積移轉費用

容積移轉費用為實施者依據市場行情提列，本案以報核時土地公告現值之60%計算；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60%提列容積移轉費用＝2,284.72÷300%×121,592×75%＝55,560,735（元）。

表10 - 6、民國103年公告現值明細表

地號	使用分區	面積 (m ²)	公告土地現值 (元/m ²)	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			121,592		

7.本案都市更新事業實施總經費

共同負擔費用總計：（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（F）＝
1,106,552,692＋28,652,200＋55,768,441＋1,457,773＋281,155,807＋
55,560,735＝1,529,147,648（元）

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：1,529,147,648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：17,044.44m²（5,156.07坪）。
- 2.車位：4,148.02 m²。
- 3.合計：21,192.46m²。

（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：
＝1,529,147,648元÷21,192.46m²
＝72,156元/m²≒238,530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-20，附錄捌、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	比準地單價（元/坪）	1,331,000	1,320,000	1,320,000
	土地平均單價（元/坪）	1,423,000	1,410,000	1,400,000
	更新前土地總價（元）	936,645,495	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）	549,532	543,802	539,902
	3樓以上總價（元）	2,833,424,532	2,803,880,570	2,783,770,762
	車位平均價格（元/個）	2,001,327	1,911,947	1,949,558
	車位總價（元）	226,150,000	216,050,000	220,300,000
更新後總權利價值（元）		3,059,574,532	3,019,930,570	3,004,070,762
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,530,426,884	1,467,832,145	1,474,923,114

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936,645,495元，更新前土地均價為142.3萬元/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 （㎡）	土地面積 （坪）	公告現值		土地單價 （元/坪）	土地價值 （元）
				（元/㎡）	（元/坪）		
1	6	436.54	132.0534	122,959	406,476	1,253,409	165,516,857
2	7	104.97	31.7534	121,267	400,883	1,253,408	39,799,981
3	8	9.10	2.7528	107,000	353,719	1,253,409	3,450,383
4	9	869.81	263.1175	133,772	442,221	1,606,934	422,812,459
5	10	112.17	33.9314	107,000	353,719	1,333,755	45,256,182
6	11	119.82	36.2456	107,000	353,719	1,333,755	48,342,759
7	12	120.02	36.3061	107,000	353,719	1,345,807	48,860,950
8	13	130.03	39.3341	107,000	353,719	1,345,807	52,936,089
9	14	129.29	39.1102	107,000	353,719	1,325,721	51,849,196
10	15	144.18	43.6145	107,000	353,719	1,325,721	57,820,640
合計	10筆	2,175.93	658.2190	--	--		936,645,495

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 ²)	權利 範圍	持分面積 (m ²)	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	第一商業銀行股份有限公司(委託人：楓韻開發股份有限公司)	6	436.54	全部	436.54	165,516,857	165,516,857	17.6711%
2	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○金)	7	104.97	1/3	34.99	14,416,788	14,416,788	1.5392%
		8	9.10	1/3	3.03			
3	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○發)	7	104.97	1/3	34.99	14,416,788	14,416,788	1.5392%
		8	9.10	1/3	3.03			
4	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○旺)	7	104.97	1/3	34.99	14,416,788	46,785,247	4.9950%
		8	9.10	1/3	3.03			
		10	112.17	1/3	37.39	15,085,394		
		14	129.29	1/3	43.10	17,283,065		
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	422,812,459	422,812,459	45.1411%
6	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○來)	10	112.17	1/3	37.39	15,085,394	32,368,459	3.4558%
		14	129.29	1/3	43.10	17,283,065		
7	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○明)	10	112.17	1/3	37.39	15,085,394	32,368,459	3.4558%
		14	129.29	1/3	43.10	17,283,065		
8	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○財)	11	119.82	全部	119.82	48,342,759	48,342,759	5.1613%
9	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○籐)	12	120.02	全部	120.02	48,860,950	48,860,950	5.2166%

序號	土地所有權人	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	持分面積 (m ²)	更新前土地 權利價值 (元)	更新前土地 權利價值合 計(元)	更新前土 地權利價 值比例%
10	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○勝)	13	130.03	全部	130.03	52,936,089	52,936,089	5.6517%
11	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○章)	15	144.18	全部	144.18	57,820,640	57,820,640	6.1732%
合計	11位	10筆	2,175.93		2,175.93	936,645,495	936,645,495	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5,156.07坪，建物總權利價值為2,833,424,532元。車位總數為113個（2部無障礙車位及提供大樓使用之車位不計），車位總價值為226,150,000元，更新後總價值合計為3,059,574,532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p.11-4，11-6、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	3樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利 價值(元)	備註
		(m ²)	(坪)				
1	3F-A	349.38	105.69	--	510,986	54,006,110	
2	3F-B	387.89	117.34	--	517,205	60,688,835	
3	4F-A	349.38	105.69	--	507,996	53,690,097	
4	4F-B	387.89	117.34	--	512,931	60,187,324	
5	5F-A	349.38	105.69	--	513,288	54,249,409	
6	5F-B	387.89	117.34	--	518,274	60,814,271	
7	6F-A	349.38	105.69	--	519,839	54,941,784	
8	6F-B	387.89	117.34	--	527,395	61,884,529	
9	7F-A	349.38	105.69	--	525,144	55,502,469	

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	3樓以上平均建坪單價（元/坪）	更新後總權利價值（元）	備註	序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價	3樓以上平均建坪單價（元/坪）	更新後總權利價值（元）	備註
		（㎡）	（坪）							（㎡）	（坪）				
10	7F-B	387.89	117.34	--	532,776	62,515,936		39	13F-D	151.64	45.87	--	530,255	24,322,797	
11	8F-A	142.69	43.17	--	514,000	22,189,380		40	13F-E	151.29	45.77	--	531,605	24,331,561	
12	8F-B	154.71	46.80	--	511,430	24,075,568	含露臺1.10坪計價	41	14F-A	142.69	43.17	--	546,202	23,579,540	
13	8F-C	116.66	35.29	--	509,117	17,966,739		42	14F-B	154.71	46.80	--	543,478	25,434,770	
14	8F-D	151.64	45.87	--	505,005	23,294,618	含露臺1.03坪計價	43	14F-C	114.69	34.69	--	524,409	18,191,748	
15	8F-E	149.33	45.17	--	517,598	23,379,902		44	14F-D	151.64	45.87	--	535,305	24,554,440	
16	9F-A	142.69	43.17	--	519,140	22,411,274		45	14F-E	151.29	45.77	--	538,030	24,625,633	
17	9F-B	154.71	46.80	--	516,544	24,174,259		46	15F-A	142.69	43.17	--	551,355	23,801,995	
18	9F-C	118.03	35.70	--	499,672	17,838,290		47	15F-B	154.71	46.80	--	548,605	25,674,714	
19	9F-D	151.64	45.87	--	510,055	23,396,223		48	15F-C	116.05	35.11	--	529,356	18,585,689	
20	9F-E	149.33	45.17	--	526,927	23,801,293		49	15F-D	151.64	45.87	--	540,355	24,786,084	
21	10F-A	142.69	43.17	--	524,280	22,633,168		50	15F-E	151.29	45.77	--	543,105	24,857,916	
22	10F-B	154.71	46.80	--	521,659	24,413,641		51	16F-A	142.69	43.17	--	556,508	24,024,450	
23	10F-C	116.05	35.11	--	504,620	17,717,208		52	16F-B	154.71	46.80	--	553,732	25,914,658	
24	10F-D	151.64	45.87	--	515,105	23,627,866		53	16F-C	116.05	35.11	--	534,303	18,759,378	
25	10F-E	151.29	45.77	--	516,416	23,636,360		54	16F-D	151.64	45.87	--	545,405	25,017,727	
26	11F-A	142.69	43.17	--	530,744	22,912,218		55	16F-E	151.29	45.77	--	548,181	25,090,244	
27	11F-B	154.71	46.80	--	528,096	24,714,893		56	17F-A	142.69	43.17	--	563,061	24,307,343	
28	11F-C	114.69	34.69	--	509,567	17,676,879		57	17F-B	154.71	46.80	--	560,260	26,220,168	
29	11F-D	151.64	45.87	--	520,155	23,859,510		58	17F-C	114.69	34.69	--	540,651	18,755,183	
30	11F-E	151.29	45.77	--	521,479	23,868,094		59	17F-D	151.64	45.87	--	551,856	25,313,635	
31	12F-A	142.69	43.17	--	535,896	23,134,630		60	17F-E	151.29	45.77	--	554,657	25,386,651	
32	12F-B	154.71	46.80	--	533,224	24,954,883		61	18F-A	142.69	43.17	--	568,227	24,530,360	
33	12F-C	116.05	35.11	--	514,514	18,064,587		62	18F-B	154.71	46.80	--	565,400	26,460,720	
34	12F-D	151.64	45.87	--	525,205	24,091,153		63	18F-C	116.05	35.11	--	545,611	19,156,402	
35	12F-E	151.29	45.77	--	526,542	24,099,827		64	18F-D	151.64	45.87	--	556,919	25,545,875	
36	13F-A	142.69	43.17	--	541,049	23,357,085		65	18F-E	151.29	45.77	--	559,746	25,619,574	
37	13F-B	154.71	46.80	--	538,351	25,194,827		66	19F-A	142.69	43.17	--	573,393	24,753,376	
38	13F-C	116.05	35.11	--	519,461	18,238,276		67	19F-B	154.71	46.80	--	570,540	26,701,272	
								68	19F-C	116.05	35.11	--	550,571	19,330,548	
								69	19F-D	151.64	45.87	--	561,982	25,778,114	
								70	19F-E	151.29	45.77	--	564,835	25,852,498	
								71	20F-A	142.69	43.17	--	578,558	24,976,349	

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	3樓以上平均建坪單價（元/坪）	更新後總權利價值（元）	備註
		（㎡）	（坪）				
72	20F-B	154.71	46.80	--	575,680	26,941,824	
73	20F-C	114.69	34.69	--	555,531	19,271,370	
74	20F-D	151.64	45.87	--	567,045	26,010,354	
75	20F-E	151.29	45.77	--	569,923	26,085,376	
76	21F-A	142.69	43.17	--	583,724	25,199,365	
77	21F-B	154.71	46.80	--	580,820	27,182,376	
78	21F-C	116.05	35.11	--	560,491	19,678,839	
79	21F-D	151.64	45.87	--	572,108	26,242,594	
80	21F-E	151.29	45.77	--	575,012	26,318,299	
81	22F-A	142.69	43.17	--	588,890	25,422,381	
82	22F-B	154.71	46.80	--	585,960	27,422,928	
83	22F-C	116.05	35.11	--	565,451	19,852,985	
84	22F-D	151.64	45.87	--	577,171	26,474,834	
85	22F-E	151.29	45.77	--	580,100	26,551,177	
86	23F-A	142.69	43.17	--	595,533	25,709,160	
87	23F-B	154.71	46.80	--	592,578	27,732,650	
88	23F-C	114.69	34.69	--	571,889	19,838,829	
89	23F-D	151.64	45.87	--	583,711	26,774,824	
90	23F-E	151.29	45.77	--	586,667	26,851,749	
91	24F-A	200.47	60.64	--	612,637	37,150,308	
92	24F-B	156.10	47.22	--	600,712	28,365,621	
93	24F-D	153.93	46.56	--	593,259	27,622,139	
94	24F-E	210.17	63.58	--	602,202	38,288,003	
95	25F-A	244.91	74.08	--	628,442	48,295,773	含露臺11.08坪計價
96	25F-C	121.20	36.66	--	587,849	21,550,544	
97	25F-E	245.56	74.28	--	617,918	47,567,333	含露臺10.80坪計價
98	26F-A	282.87	85.57	--	642,590	55,691,671	含露臺4.39坪計價

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價	3樓以上平均建坪單價（元/坪）	更新後總權利價值（元）	備註
		（㎡）	（坪）				
99	26F-E	288.74	87.34	--	631,931	55,886,399	含露臺4.39坪計價
合計	99戶	17,044.44	5,156.07	--	549,532	2,833,424,532	

3.更新後停車位價值表

表11-5、更新後停車位價值表

樓層	車位形式	車位大小	數量（個）	車位價格（元/個）	價值（元）
B1	平面車位	大	6	2,250,000	13,500,000
		小	1	2,150,000	2,150,000
B2	平面車位	大	22	2,150,000	47,300,000
		小	5	2,050,000	10,250,000
		加大	1	2,200,000	2,200,000
B3	平面車位	大	22	2,050,000	45,100,000
		小	5	1,950,000	9,750,000
		加大	1	2,100,000	2,100,000
B4	平面車位	大	19	1,950,000	37,050,000
		小	5	1,850,000	9,250,000
		加大	1	2,000,000	2,000,000
B5	平面車位	大	16	1,850,000	29,600,000
		小	8	1,750,000	14,000,000
		加大	1	1,900,000	1,900,000
合計	--		113	--	226,150,000
（不含殘障車位2部及4部車位提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位）					

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）
				㎡	坪	
B1	121	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000
B1	120	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000
B1	119	法定	小	34.3182	10.38	2,150,000
B1	118	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000
B1	117	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000
B1	116	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000
B1	115	法定	大	37.2125	11.26	2,250,000

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 ²	坪	
B1	114	-	殘障車位	-	-	-
B1	113	-	殘障車位	-	-	-
B2	112	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	111	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	110	法定	小	34.3182	10.38	2,050,000
B2	109	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	108	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	107	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	106	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	105	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	104	法定	小	34.3182	10.38	2,050,000
B2	103	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	102	法定	小	34.3182	10.38	2,050,000
B2	101	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	100	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	99	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	98	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	97	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	96	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	95	法定	加大	40.3303	12.20	2,200,000
B2	94	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	93	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	92	法定	小	34.3182	10.38	2,050,000
B2	91	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	90	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	89	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	88	法定	小	34.3182	10.38	2,050,000
B2	87	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	86	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B2	85	法定	大	37.2125	11.26	2,150,000
B3	84	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	83	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	82	法定	小	34.3182	10.38	1,950,000

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 ²	坪	
B3	81	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	80	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	79	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	78	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	77	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	76	法定	小	34.3182	10.38	1,950,000
B3	75	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	74	法定	小	34.3182	10.38	1,950,000
B3	73	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	72	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	71	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	70	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	69	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	68	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	67	法定	加大	40.3303	12.20	2,100,000
B3	66	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	65	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	64	法定	小	34.3182	10.38	1,950,000
B3	63	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	62	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	61	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	60	法定	小	34.3182	10.38	1,950,000
B3	59	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	58	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B3	57	法定	大	37.2125	11.26	2,050,000
B4	56	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B4	55	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	54	法定	小	34.3182	10.38	1,850,000
B4	53	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	52	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	51	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	50	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	49	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000

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 ²	坪	
B4	48	法定	小	34.3182	10.38	1,850,000
B4	47	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	46	法定	小	34.3182	10.38	1,850,000
B4	45	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	44	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	43	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	42	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	41	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	40	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	39	法定	加大	40.3303	12.20	2,000,000
B4	38	-	大	-	-	-
B4	37	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	36	法定	小	34.3182	10.38	1,850,000
B4	35	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	34	-	大	-	-	-
B4	33	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	32	法定	小	34.3182	10.38	1,850,000
B4	31	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B4	30	-	大	-	-	-
B4	29	法定	大	37.2125	11.26	1,950,000
B5	28	法定	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	27	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	26	法定	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	25	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	24	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	23	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	22	法定	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	21	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	20	法定	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	19	法定	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	18	法定	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	17	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	16	自設	小	34.3182	10.38	1,750,000

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 ²	坪	
B5	15	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	14	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	13	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	12	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	11	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	10	自設	加大	40.3303	12.20	1,900,000
B5	9	-	大	-	-	-
B5	8	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	7	自設	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	6	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	5	-	大	-	-	-
B5	4	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	3	自設	小	34.3182	10.38	1,750,000
B5	2	自設	大	37.2125	11.26	1,850,000
B5	1	-	大	-	-	-
	總計113個 (不含車位編號：114、113、38、34、30、6、5、1殘障車位2部及4部車位提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位)			4,148.02		226,150,000

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0.00㎡。

（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1,529,147,648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3,059,574,532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
＝1,529,147,648÷ 3,059,574,532
＝49.98%

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%＋49.98%
＝49.98%

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	更新後房地折價抵付（元）	
1	第一商業銀行股份有限公司（委託人：楓韻開發股份有限公司）	165,516,857	17.6711%	—	270,217,209	270,217,209
2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○金）	14,416,788	1.5392%	—	23,536,641	23,536,641
3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）	14,416,788	1.5392%	—	23,536,641	23,536,641
4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	46,785,247	4.9950%	—	76,380,925	76,380,925
5	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	422,812,459	45.1411%	—	690,274,069	690,274,069
6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	32,368,459	3.4558%	—	52,844,284	52,844,284
7	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	32,368,459	3.4558%	—	52,844,284	52,844,284
8	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	48,342,759	5.1613%	—	78,923,898	78,923,898
9	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	48,860,950	5.2166%	—	79,769,516	79,769,516
10	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	52,936,089	5.6517%	—	86,422,838	86,422,838
11	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	57,820,640	6.1732%	—	94,397,343	94,397,343
合計	11位	936,645,495	100.00%	—	1,529,147,648	1,529,147,648

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2,175.93㎡，使用分區為住宅區，其中現有巷道面積為550.61㎡，其餘土地面積為1,625.32㎡。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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
3F-A	A	550.61	20,267	196.92	34.08	118.38	349.38
	B	1,625.32					
3F-B	A	550.61	22,500	217.30	39.16	131.43	387.89
	B	1,625.32					
4F-A	A	550.61	20,267	196.92	34.08	118.38	349.38
	B	1,625.32					
4F-B	A	550.61	22,500	217.30	39.16	131.43	387.89
	B	1,625.32					
5F-A	A	550.61	20,267	196.92	34.08	118.38	349.38
	B	1,625.32					
5F-B	A	550.61	22,500	217.30	39.16	131.43	387.89
	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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
6F-A	A	550.61	20,267	196.92	34.08	118.38	349.38
	B	1,625.32					
6F-B	A	550.61	22,500	217.30	39.16	131.43	387.89
	B	1,625.32					
7F-A	A	550.61	20,267	196.92	34.08	118.38	349.38
	B	1,625.32					
7F-B	A	550.61	22,500	217.30	39.16	131.43	387.89
	B	1,625.32					
8F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
8F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
8F-C	A	550.61	6,767	65.82	11.31	39.53	116.66
	B	1,625.32					
8F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
8F-E	A	550.61	8,662	83.82	14.91	50.60	149.33
	B	1,625.32					
9F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
9F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
9F-C	A	550.61	6,847	66.73	11.31	39.99	118.03
	B	1,625.32					
9F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
9F-E	A	550.61	8,662	83.82	14.91	50.60	149.33
	B	1,625.32					
10F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
10F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
10F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
10F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
10F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
11F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
11F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
11F-C	A	550.61	6,653	64.52	11.31	38.86	114.69
	B	1,625.32					
11F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
11F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
12F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
12F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
12F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
12F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
12F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
13F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
13F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
13F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
13F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
13F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
14F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
14F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
14F-C	A	550.61	6,653	64.52	11.31	38.86	114.69
	B	1,625.32					
14F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
14F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
15F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
15F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
15F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
15F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
15F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
16F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
16F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
16F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
16F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
16F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
17F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
17F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
17F-C	A	550.61	6,653	64.52	11.31	38.86	114.69
	B	1,625.32					
17F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
17F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
18F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
18F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
18F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
18F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
18F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
19F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
19F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
19F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
19F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
19F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	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 (㎡)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (㎡)	附屬建物 (㎡)	共同使用 (㎡)	合計 (㎡)
20F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
20F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
20F-C	A	550.61	6,653	64.52	11.31	38.86	114.69
	B	1,625.32					
20F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
20F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
21F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
21F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
21F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
21F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
21F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
22F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	B	1,625.32					
22F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
22F-C	A	550.61	6,732	65.42	11.31	39.32	116.05
	B	1,625.32					
22F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
22F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
23F-A	A	550.61	8,277	82.65	11.69	48.35	142.69
	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 ²)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)	合計 (m ²)
23F-B	A	550.61	8,974	87.12	15.17	52.42	154.71
	B	1,625.32					
23F-C	A	550.61	6,653	64.52	11.31	38.86	114.69
	B	1,625.32					
23F-D	A	550.61	8,796	87.21	13.05	51.38	151.64
	B	1,625.32					
23F-E	A	550.61	8,776	85.12	14.91	51.26	151.29
	B	1,625.32					
24F-A	A	550.61	11,630	114.23	18.33	67.91	200.47
	B	1,625.32					
24F-B	A	550.61	9,056	88.05	15.17	52.88	156.10
	B	1,625.32					
24F-D	A	550.61	8,930	91.40	10.38	52.15	153.93
	B	1,625.32					
24F-E	A	550.61	12,192	116.62	22.35	71.20	210.17
	B	1,625.32					
25F-A	A	550.61	14,208	136.71	25.23	82.97	244.91
	B	1,625.32					
25F-C	A	550.61	7,032	68.84	11.31	41.05	121.20
	B	1,625.32					
25F-E	A	550.61	14,245	139.20	23.17	83.19	245.56
	B	1,625.32					
26F-A	A	550.61	16,410	159.98	27.06	95.83	282.87
	B	1,625.32					
26F-E	A	550.61	16,750	161.07	29.85	97.82	288.74
	B	1,625.32					
小計	-	2,175.93	988,700	9,662.13	1,607.13	5,775.18	17,044.44
B1	A	550.61	700	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B2	A	550.61	2,800	-	-	-	-
	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 ²)	權利範圍 1/1, 000, 000	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	共同使用 (m ²)	合計 (m ²)
B3	A	550.61	2,800	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B4	A	550.61	2,500	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B5	A	550.61	2,500	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
小計	-	2,175.93	11,300	-	-	-	-
合計	A	2,175.93	1,000,000	-	-	-	-
	B			-	-	-	-

樓層	單元&面積					
26F	單元代碼	26F-A		26F-B		
	面積	282.87㎡／85.57 坪		288.74㎡／87.34 坪		
	權利價值（元）	55,691,671		55,886,399		
	備註	含露臺4.39坪計價		含露臺4.39坪計價		
25F	單元代碼	25F-A	25F-C	25F-E		
	面積	244.91㎡／74.08坪	121.20㎡／36.66坪	245.56㎡／74.28坪		
	權利價值（元）	48,295,773	21,550,544	47,567,333		
	備註	含露臺11.08坪計價	-	含露臺10.80坪計價		
24F	單元代碼	24F-A	24F-B	24F-D	24F-E	
	面積	200.47㎡／60.64坪	156.10㎡／47.22坪	153.93㎡／46.56坪	210.17㎡／63.58坪	
	權利價值（元）	37,150,308	28,365,621	27,622,139	38,288,003	
23F	單元代碼	23F-A	23F-B	23F-C	23F-D	23F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	114.69㎡／34.69坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	25,709,160	27,732,650	19,838,829	26,774,824	26,851,749
22F	單元代碼	22F-A	22F-B	22F-C	22F-D	22F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	25,422,381	27,422,928	19,852,985	26,474,834	26,551,177
21F	單元代碼	21F-A	21F-B	21F-C	21F-D	21F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	25,199,365	27,182,376	19,678,839	26,242,594	26,318,299
20F	單元代碼	20F-A	20F-B	20F-C	20F-D	20F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	114.69㎡／34.69坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	24,976,349	26,941,824	19,271,370	26,010,354	26,085,376
19F	單元代碼	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	24,753,376	26,701,272	19,330,548	25,778,114	25,852,498
18F	單元代碼	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	24,530,360	26,460,720	19,156,402	25,545,875	25,619,574
17F	單元代碼	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	114.69㎡／34.69坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	24,307,343	26,220,168	18,755,183	25,313,635	25,386,651
16F	單元代碼	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	24,024,450	25,914,658	18,759,378	25,017,727	25,090,244
15F	單元代碼	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	23,801,995	25,674,714	18,585,689	24,786,084	24,857,916

圖13 - 1、更新後建築物分配單元及位置對照圖（15F至26F）

樓層	單元&面積					
14F	單元代碼	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	114.69㎡／34.69坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	23,579,540	25,434,770	18,191,748	24,554,440	24,625,633
13F	單元代碼	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	23,357,085	25,194,827	18,238,276	24,322,797	24,331,561
12F	單元代碼	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	23,134,630	24,954,883	18,064,587	24,091,153	24,099,827
11F	單元代碼	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	114.69㎡／34.69坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	22,912,218	24,714,893	17,676,879	23,859,510	23,868,094
10F	單元代碼	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.05㎡／35.11坪	151.64㎡／45.87坪	151.29㎡／45.77坪
	權利價值（元）	22,633,168	24,413,641	17,717,208	23,627,866	23,636,360
9F	單元代碼	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	118.03㎡／33.70坪	151.64㎡／45.87坪	149.33㎡／45.17坪
	權利價值（元）	22,411,274	24,174,259	17,838,290	23,396,223	23,801,293
8F	單元代碼	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E
	面積	142.69㎡／43.17坪	154.71㎡／46.80坪	116.66㎡／35.29坪	151.64㎡／45.87坪	149.33㎡／45.17坪
	權利價值（元）	22,189,380	24,075,568	17,966,739	23,294,618	23,379,902
	備註		含露臺1.10坪計價		含露臺1.03坪計價	
7F	單元代碼	7F-A				
	面積	349.38㎡／105.69坪				
	權利價值（元）	55,502,469				
6F	單元代碼	6F-A				
	面積	349.38㎡／105.69坪				
	權利價值（元）	54,941,784				
5F	單元代碼	5F-A				
	面積	349.38㎡／105.69坪				
	權利價值（元）	54,249,409				
4F	單元代碼	4F-A				
	面積	349.38㎡／105.69坪				
	權利價值（元）	53,690,097				
3F	單元代碼	3F-A				
	面積	349.38㎡／105.69坪				
	權利價值（元）	54,006,110				

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

本章分配作業，由原民國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，自103年10月30日向新北市政府都市更新處申請報核後

，歷經公開展覽期間、公辦公廳會及兩次專案小組，因配合審議會意見修正及

土地所有權人需求，為維護各地主選配權益，已重新辦理權利變換分配。

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105年10月07日將（105）楓韻合中山二字第1051007001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補充資料。

（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105年10月11日起至105年11月11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3至26樓共99個住宅單元，總計99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9部，地下2至5層之法定及自設平面汽車停車位112部，共計121部（車位編號：1至121），供所有權人自由選配（詳附件七之地下1至5層平面圖）。

（2）選配位置及限制

a.為配合公有土地選配，其3F至7F單元、8F-E單元及9F-E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。

b.車位編號：B1之編號113、114車位、B4之編號30、34、38車位及B5之編號1、5、6號提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位，不納入選配範圍，其餘各車位供所有權人自由選配。

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11F-C單元，其價值為17,676,879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105年11月12日將（105）楓韻合中山二字第1051112001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。

(二) 公開抽籤資訊

- 1.公開抽籤時間：105年11月18日（五）下午2時整。
- 2.公開抽籤地點：臺北市大安區敦化南路二段99號28樓（楓韻開發股份有限公司）。
- 3.主席：楓韻開發股份有限公司江法務錦岳
- 4.見證人：中華國際聯合法律事務所 劉律師○哲律師

(三) 公開抽籤方式

- 1.達最小分配單元但未於選配期間內提出有效選配申請者之選配結果。
更新後應分配土地及建物已達最小分配面積單元，既未表明選配意願，亦未於期限內提出分配申請，由本人或其代理人（出具委託書）就未被選配之建物單元及車位自行選擇。未出席且未委託他人代理，由實施者代為進行抽籤。為其擁有一戶一車位之保障，本抽籤先以一車位抽籤後剩餘價值再抽其單元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.經選配作業期間截止後，經統計後並無重複選配之狀況
- 2.達最小分配單元但未於選配期間內提出有效選配申請者
 - (1) 本案選配期間於民國105年11月11日截止，達最小分配單元之所有權人曹○發先生，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（105）楓韻合中山二字第

1051007001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 - 1、未提出有效申請而由實施者代為抽籤一覽表。

表14 - 1、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○發	17F-C	
2	車位		B4- 39	

(五) 抽籤結果

序號	抽籤原因	所有權人	代號	抽籤結果	未抽中另行選配	通知情形
1	☐ 同一位置有二人以上申請分配 ☒ 未於規定期限內提出申請者	曹○發	建物	17F-C		☒ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達
			車位	B4- 39		☐ 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46m²（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：（室內樓地板面積÷（更新後建築分配主建物面積÷更新後總產權面積））×坪×二樓以上平均單價＝（46÷（9,662.13÷17,044.44））×0.3025×549,532＝13,489,196元，其價值達到13,489,196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11F-C單元，產權面積為114.69m²，扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後，其主建物面積為64.52m²，其價值最低，評估價值為17,676,879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869.81m²，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869.81m²（超過500.00m²），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.實施者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，更新後分回單元作警察職務宿舍使用，分配3至7層各2戶規劃並設計單房間職務宿舍之宿舍房型及8樓E單元至9樓E單元規劃多房間職務宿舍房型。相關往返公文詳附錄參、國有土地往返公文。
- 2.本公司為解除國有土地之內政部警政署警察通訊所對選配單元及車位未來社區管理費來源之疑慮，與其達成共識並配合選配需求，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，同意支付15年內政部警政署警察通訊所職務宿舍管理費，其額度為寬列20年預估管理費定額，並約定專款專用由信託銀行逐月按應繳之管理費撥付給管委會做支應，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12個單元及車位13部，實分配權利價值為653,311,959元，並可領取37,539,571元之差額價金。
- 2.滿足私地主之所有權人回來定居，住宅單元產品規劃需求多數以2房及3房為考量，私有土地所有權人共分配建物33個單元及車位34部，實分配權利價

值為911,151,736元。其須繳納差額價金者，合計應繳納74,377,529元，應領取差額價金者，合計可領取2,801,147元。總計尚須繳納34,036,811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54個單元及車位66部，實分配權利價值為1,495,110,837元，並須領取34,036,811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												
	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	第一商業銀行股份有限公司（委託人：楓韻開發股份有限公司）	165,516,857	17.6711%	楓韻開發股份有限公司	270,443,266	23F-A	25,709,160	全部	252,631,517	B2-85	2,150,000	全部	21,600,000	274,231,517	3,788,251	—
						23F-B	27,732,650	全部		B2-91	2,150,000	全部				
						23F-C	19,838,829	全部		B2-96	2,150,000	全部				
						23F-D	26,774,824	全部		B2-97	2,150,000	全部				
						23F-E	26,851,749	全部		B2-102	2,050,000	全部				
						22F-A	25,422,381	全部		B2-104	2,050,000	全部				
						22F-B	27,422,928	全部		B2-105	2,150,000	全部				
						22F-C	19,852,985	全部		B1-115	2,250,000	全部				
						22F-D	26,474,834	全部		B1-116	2,250,000	全部				
						22F-E	26,551,177	全部		B1-117	2,250,000	全部				
2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○金）	14,416,788	1.5392%	曹○金	23,556,330	12F-B	24,954,883	全部	24,954,883					24,954,883	1,398,553	—
3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）	14,416,788	1.5392%	曹○發	23,556,330	17F-C	18,755,183	全部	18,755,183	B4-39	2,000,000	全部	2,000,000	20,755,183	—	2,801,147
4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	46,785,247	4.9950%	曹○旺	76,444,823	15F-A	23,801,995	全部	75,112,407	B2-106	2,150,000	全部	6,450,000	81,562,407	5,117,584	—
						16F-E	25,090,244	全部		B2-107	2,150,000	全部				
						17F-B	26,220,168	全部		B2-108	2,150,000	全部				
5	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	422,812,459	45.1411%	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	690,851,530	3F-A	54,006,110	全部	625,661,959	B1-118	2,250,000	全部	27,650,000	653,311,959	—	37,539,571
						3F-B	60,688,835	全部		B1-119	2,150,000	全部				
						4F-A	53,690,097	全部		B1-120	2,250,000	全部				
						4F-B	60,187,324	全部		B1-121	2,250,000	全部				
						5F-A	54,249,409	全部		B2-109	2,150,000	全部				
						5F-B	60,814,271	全部		B2-110	2,050,000	全部				
						6F-A	54,941,784	全部		B2-111	2,150,000	全部				
						6F-B	61,884,529	全部		B2-112	2,150,000	全部				
						7F-A	55,502,469	全部		B2-94	2,150,000	全部				
						7F-B	62,515,936	全部		B3-81	2,050,000	全部				
						8F-E	23,379,902	全部		B3-82	1,950,000	全部				
						9F-E	23,801,293	全部		B3-83	2,050,000	全部				
										B3-84	2,050,000	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	
						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）
6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	32,368,459	3.4558%	曹○來	52,888,493	16F-B	25,914,658	全部	51,301,309	B2-98	2,150,000	全部	4,300,000	55,601,309	2,712,816	—
						17F-E	25,386,651	全部		B2-100	2,150,000	全部				
7	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	32,368,459	3.4558%	曹○明	52,888,493	17F-A	24,307,343	全部	68,391,267	B3-78	2,050,000	全部	6,150,000	74,541,267	21,652,774	—
						19F-A	24,753,376	全部		B3-79	2,050,000	全部				
						19F-C	19,330,548	全部		B3-80	2,050,000	全部				
8	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	48,342,759	5.1613%	曹○財	78,989,922	8F-B	24,075,568	全部	71,642,901	B3-77	2,050,000	全部	8,000,000	79,642,901	652,979	—
						25F-E	47,567,333	全部		B3-65	2,050,000	全部				
										B4-49	1,950,000	全部				
										B4-37	1,950,000	全部				
9	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	48,860,950	5.2166%	曹○籐	79,836,249	15F-E	24,857,916	全部	75,919,641	B2-89	2,150,000	全部	6,250,000	82,169,641	2,333,392	—
						20F-E	26,085,376	全部		B3-61	2,050,000	全部				
						20F-A	24,976,349	全部		B3-71	2,050,000	全部				
10	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	52,936,089	5.6517%	曹○勝	86,495,136	16F-A	24,024,450	全部	98,601,218	B2-95	2,200,000	全部	8,600,000	107,201,218	20,706,082	—
						18F-E	25,619,574	全部		B2-99	2,150,000	全部				
						14F-E	24,625,633	全部		B2-101	2,150,000	全部				
						13F-E	24,331,561	全部		B3-67	2,100,000	全部				
11	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	57,820,640	6.1732%	曹○章	94,476,312	19F-D	25,778,114	全部	102,091,410	B2-93	2,150,000	全部	8,400,000	110,491,410	16,015,098	—
						19F-E	25,852,498	全部		B2-103	2,150,000	全部				
						15F-D	24,786,084	全部		B3-72	2,050,000	全部				
						15F-B	25,674,714	全部		B3-75	2,050,000	全部				
合計		936,645,495			1,530,426,884	45個	1,465,063,695		1,465,063,695	47個	99,100,000		99,100,000	1,564,163,695	74,377,529	40,340,718

表16 - 2、土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	更新後												
	實施者 名稱	應分配權 利價值（元）	分配單元				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	1,529,147,648	8F-A	22,189,380	全部	1,366,412,941	B2-92	2,050,000	全部	126,750,000	1,495,110,837		34,036,811
			8F-C	17,966,739	全部		B2-90	2,150,000	全部				
			8F-D	23,294,618	全部		B2-88	2,050,000	全部				
			9F-A	22,411,274	全部		B2-87	2,150,000	全部				
			9F-B	24,174,259	全部		B2-86	2,150,000	全部				
			9F-C	17,838,290	全部		B3-76	1,950,000	全部				
			9F-D	23,396,223	全部		B3-74	1,950,000	全部				
			10F-A	22,633,168	全部		B3-73	2,050,000	全部				
			10F-B	24,413,641	全部		B3-70	2,050,000	全部				
			10F-C	17,717,208	全部		B3-69	2,050,000	全部				
			10F-D	23,627,866	全部		B3-68	2,050,000	全部				
			10F-E	23,636,360	全部		B3-66	2,050,000	全部				
			11F-A	22,912,218	全部		B3-64	1,950,000	全部				
			11F-B	24,714,893	全部		B3-63	2,050,000	全部				
			11F-C	17,676,879	全部		B3-62	2,050,000	全部				
			11F-D	23,859,510	全部		B3-60	1,950,000	全部				
			11F-E	23,868,094	全部		B3-59	2,050,000	全部				
			12F-A	23,134,630	全部		B3-58	2,050,000	全部				
			12F-C	18,064,587	全部		B3-57	2,050,000	全部				
			12F-D	24,091,153	全部		B4-56	1,850,000	全部				
			12F-E	24,099,827	全部		B4-55	1,850,000	全部				
			13F-A	23,357,085	全部		B4-54	1,750,000	全部				
			13F-B	25,194,827	全部		B4-53	1,850,000	全部				
			13F-C	18,238,276	全部		B4-52	1,850,000	全部				
			13F-D	24,322,797	全部		B4-51	1,850,000	全部				
			14F-A	23,579,540	全部		B4-50	1,850,000	全部				
			14F-B	25,434,770	全部		B4-48	1,750,000	全部				
			14F-C	18,191,748	全部		B4-47	1,850,000	全部				
			14F-D	24,554,440	全部		B4-46	1,950,000	全部				
			15F-C	18,585,689	全部		B4-45	1,950,000	全部				
			16F-C	18,759,378	全部		B4-44	1,850,000	全部				
			16F-D	25,017,727	全部		B4-43	1,950,000	全部				
			17F-D	25,313,635	全部		B4-42	1,950,000	全部				
			18F-A	24,530,360	全部		B4-41	1,950,000	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	
			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 （同上頁）	楓韻開發 股份有限 公司 （同上頁）	1,529,147,648	18F-B	26,460,720	全部	1,368,360,837 （同上頁）	B4-40	1,950,000	全部	126,750,000	1,495,110,837		34,036,811
			18F-C	19,156,402	全部		B4-36	1,850,000	全部				
			18F-D	25,545,875	全部		B4-35	1,950,000	全部				
			19F-B	26,701,272	全部		B4-33	1,850,000	全部				
			20F-B	26,941,824	全部		B4-32	1,950,000	全部				
			20F-C	19,271,370	全部		B4-31	1,950,000	全部				
			20F-D	26,010,354	全部		B4-29	1,950,000	全部				
			21F-A	25,199,365	全部		B5-28	1,950,000	全部				
			21F-B	27,182,376	全部		B5-27	1,950,000	全部				
			21F-C	19,678,839	全部		B5-26	1,950,000	全部				
			21F-D	26,242,594	全部		B5-25	1,850,000	全部				
			21F-E	26,318,299	全部		B5-24	1,950,000	全部				
			24F-A	37,150,308	全部		B5-23	1,950,000	全部				
			24F-B	28,365,621	全部		B5-22	1,850,000	全部				
			24F-D	27,622,139	全部		B5-21	1,950,000	全部				
			24F-E	38,288,003	全部		B5-20	1,950,000	全部				
		（同上頁）	25F-A	48,295,773	全部	B5-19	1,750,000	全部	（同上頁）	（同上頁）		（同上頁）	
			25F-C	21,550,544	全部	B5-18	1,850,000	全部					
			26F-A	55,691,671	全部	B5-17	1,750,000	全部					
			26F-E	55,886,399	全部	B5-16	1,850,000	全部					
						B5-15	1,850,000	全部					
						B5-14	1,850,000	全部					
						B5-13	1,750,000	全部					
						B5-12	1,850,000	全部					
						B5-11	1,750,000	全部					
						B5-10	1,850,000	全部					
						B5-8	1,750,000	全部					
						B5-7	1,850,000	全部					
						B5-6	1,750,000	全部					
						B5-4	1,850,000	全部					
						B5-3	1,850,000	全部					
						B5-2	1,850,000	全部					
合計		1,529,147,648	54個	1,368,360,837		1,368,360,837	66個	126,750,000		126,750,000	1,495,110,837	0	34,036,811

壹拾柒、地籍整理計畫

本章地籍整理內容，俟修正後事業計畫內容確定後將重新辦理分配位置變動之協調。

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2,175.93㎡，使用分區為住宅區，其中現有巷道面積為550.61㎡，其餘土地面積為1,625.32㎡。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.17-3，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

本案聽證會版後依106年06月15日申請之土地、建物登記謄本登載內容，更新前土地及建物已無限制登記。

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 (㎡)	使用分區	更新後合併 暫編地號	面積 (㎡)	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	

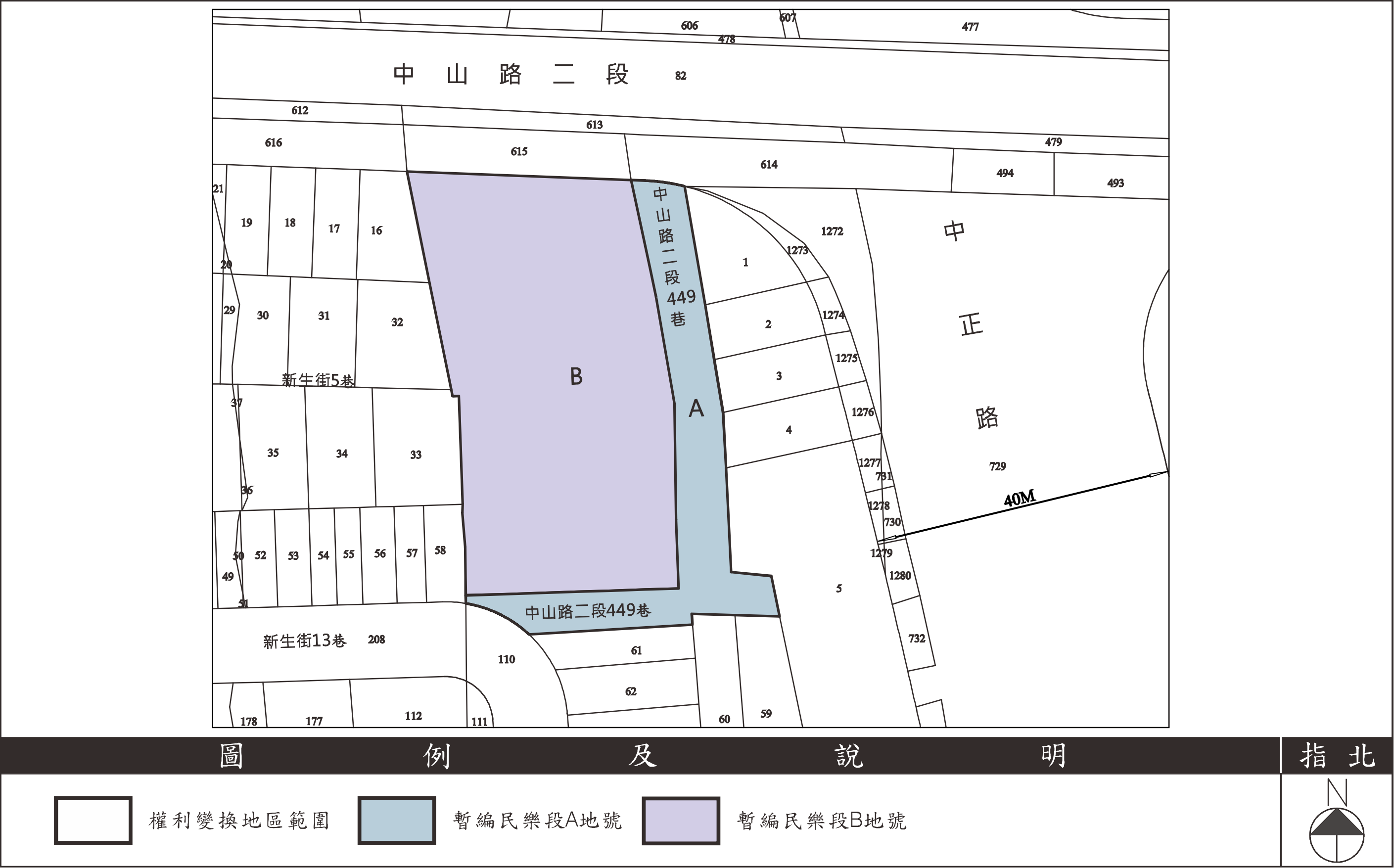


圖17 - 1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖

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												
	標示部(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註				
	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形				
1	6	436.54	13	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：楓韻開發股份有限公司)	全部	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：楓韻開發股份有限公司)	23F-A	8277	B2-85	100	84031					
									23F-B	8974	B2-91	100						
									23F-C	6653	B2-96	100						
									23F-D	8796	B2-97	100						
									23F-E	8776	B2-102	100						
									22F-A	8277	B2-104	100						
									22F-B	8974	B2-105	100						
									22F-C	6732	B1-115	100						
									22F-D	8796	B1-116	100						
									22F-E	8776	B1-117	100						
2	7	104.97	6	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○金)	1/3	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○金)	12F-B	8974			8974					
	8	9.10	6		1/3													
3	7	104.97	5	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○發)	1/3	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○發)	17F-C	6653	B4-39	100	6753					
	8	9.10	5		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)	15F-A	8277	B2-106	100	26327					
	8	9.10	4		1/3				16F-E	8776	B2-107	100						
	10	112.17	4		1/3				17F-B	8974	B2-108	100						
	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	20267	B1-118	100	232459					
									3F-B	22500	B1-119	100						
									4F-A	20267	B1-120	100						
									4F-B	22500	B1-121	100						
									5F-A	20267	B2-109	100						
									5F-B	22500	B2-110	100						
									6F-A	20267	B2-111	100						
									6F-B	22500	B2-112	100						
									7F-A	20267	B2-94	100						
									7F-B	22500	B3-81	100						
									8F-E	8662	B3-82	100						
									9F-E	8662	B3-83	100						
											B3-84	100						
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	8974	B2-98	100	17950					
	14	129.29	5		1/3				17F-E	8776	B2-100	100						
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	8277	B3-78	100	23586					
	14	129.29	6		1/3				19F-A	8277	B3-79	100						
									19F-C	6732	B3-80	100						

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(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註
	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形
8	11	119.82	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	全部	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	8F-B	8974	B3-77	100	23619	
									25F-E	14245	B3-65	100		
											B4-49	100		
											B4-37	100		
9	12	120.02	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	全部	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	15F-E	8776	B2-89	100	26129	
									20F-E	8776	B3-61	100		
									20F-A	8277	B3-71	100		
10	13	130.03	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	全部	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	16F-A	8277	B2-95	100	35005	
									18F-E	8776	B2-99	100		
									14F-E	8776	B2-101	100		
									13F-E	8776	B3-67	100		
11	15	144.18	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)	全部	A	550.61	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)	19F-D	8796	B2-93	100	35742	
									19F-E	8776	B2-103	100		
									15F-D	8796	B3-72	100		
									15F-B	8974	B3-75	100		
12	-	-	-	-	-	A	550.61	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	8F-A	8277	B2-92	100	479420	
									8F-C	6767	B2-90	100		
									8F-D	8796	B2-88	100		
									9F-A	8277	B2-87	100		
									9F-B	8974	B2-86	100		
									9F-C	6847	B3-76	100		
									9F-D	8796	B3-74	100		
									10F-A	8277	B3-73	100		
									10F-B	8974	B3-70	100		
									10F-C	6732	B3-69	100		
									10F-D	8796	B3-68	100		
									10F-E	8776	B3-66	100		
									11F-A	8277	B3-64	100		
									11F-B	8974	B3-63	100		
									11F-C	6653	B3-62	100		
									11F-D	8796	B3-60	100		
									11F-E	8776	B3-59	100		
									12F-A	8277	B3-58	100		
									12F-C	6732	B3-57	100		
									12F-D	8796	B4-56	100		
									12F-E	8776	B4-55	100		
									13F-A	8277	B4-54	100		
									13F-B	8974	B4-53	100		
									13F-C	6732	B4-52	100		
									13F-D	8796	B4-51	100		

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(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註	
	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形	
12 (同上頁)	-	-	-	-	-	A	550.61	楓韻開發股份有限公司 (實施者) (同上頁)	14F-A	8277	B4-50	100	479420 (同上頁)		
									14F-B	8974	B4-48	100			
									14F-C	6653	B4-47	100			
									14F-D	8796	B4-46	100			
									15F-C	6732	B4-45	100			
									16F-C	6732	B4-44	100			
									16F-D	8796	B4-43	100			
									17F-D	8796	B4-42	100			
									18F-A	8277	B4-41	100			
									18F-B	8974	B4-40	100			
									18F-C	6732	B4-36	100			
									18F-D	8796	B4-35	100			
									19F-B	8974	B4-33	100			
									20F-B	8974	B4-32	100			
									20F-C	6653	B4-31	100			
									20F-D	8796	B4-29	100			
									21F-A	8277	B5-28	100			
									21F-B	8974	B5-27	100			
									21F-C	6732	B5-26	100			
									21F-D	8796	B5-25	100			
									21F-E	8776	B5-24	100			
									24F-A	11630	B5-23	100			
									24F-B	9056	B5-22	100			
									24F-D	8930	B5-21	100			
									24F-E	12192	B5-20	100			
									25F-A	14208	B5-19	100			
									25F-C	7032	B5-18	100			
									26F-A	16410	B5-17	100			
									26F-E	16750	B5-16	100			
											B5-15	100			
											B5-14	100			
											B5-13	100			
											B5-12	100			
											B5-11	100			
											B5-10	100			
											B5-8	100			
											B5-7	100			
											B5-6	100			
											B5-4	100			
											B5-3	100			
											B5-2	100			

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(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註				
	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形				
1-1	6	436.54	13	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：楓韻開發股份有限公司)	全部	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：楓韻開發股份有限公司)	23F-A	8277	B2-85	100	84031					
									23F-B	8974	B2-91	100						
									23F-C	6653	B2-96	100						
									23F-D	8796	B2-97	100						
									23F-E	8776	B2-102	100						
									22F-A	8277	B2-104	100						
									22F-B	8974	B2-105	100						
									22F-C	6732	B1-115	100						
									22F-D	8796	B1-116	100						
									22F-E	8776	B1-117	100						
2-1	7	104.97	6	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○金)	1/3	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○金)	12F-B	8974			8974					
	8	9.10	6		1/3													
3-1	7	104.97	5	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○發)	1/3	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○發)	17F-C	6653	B4-39	100	6753					
	8	9.10	5		1/3													
4-1	7	104.97	4	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)	15F-A	8277	B2-106	100	26327					
	8	9.10	4		1/3				16F-E	8776	B2-107	100						
	10	112.17	4		1/3				17F-B	8974	B2-108	100						
	14	129.29	4		1/3													
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	20267	B1-118	100	232459					
									3F-B	22500	B1-119	100						
									4F-A	20267	B1-120	100						
									4F-B	22500	B1-121	100						
									5F-A	20267	B2-109	100						
									5F-B	22500	B2-110	100						
									6F-A	20267	B2-111	100						
									6F-B	22500	B2-112	100						
									7F-A	20267	B2-94	100						
									7F-B	22500	B3-81	100						
									8F-E	8662	B3-82	100						
									9F-E	8662	B3-83	100						
											B3-84	100						
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	8974	B2-98	100	17950					
	14	129.29	5		1/3				17F-E	8776	B2-100	100						
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	8277	B3-78	100	23586					
	14	129.29	6		1/3				19F-A	8277	B3-79	100						
									19F-C	6732	B3-80	100						
8-1	11	119.82	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	全部	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○財)	8F-B	8974	B3-77	100	23619					
									25F-E	14245	B3-65	100						
											B4-49	100						
											B4-37	100						

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(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註
	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形
9-1	12	120.02	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	全部	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○籐)	15F-E	8776	B2-89	100	26129	
									20F-E	8776	B3-61	100		
									20F-A	8277	B3-71	100		
10-1	13	130.03	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	全部	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○勝)	16F-A	8277	B2-95	100	35005	
									18F-E	8776	B2-99	100		
									14F-E	8776	B2-101	100		
									13F-E	8776	B3-67	100		
11-1	15	144.18	2	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)	全部	B	1,625.32	第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹○章)	19F-D	8796	B2-93	100	35742	
									19F-E	8776	B2-103	100		
									15F-D	8796	B3-72	100		
									15F-B	8974	B3-75	100		
12-1	-	-	-	-	-	B	1,625.32	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	8F-A	8277	B2-92	100	479420	
									8F-C	6767	B2-90	100		
									8F-D	8796	B2-88	100		
									9F-A	8277	B2-87	100		
									9F-B	8974	B2-86	100		
									9F-C	6847	B3-76	100		
									9F-D	8796	B3-74	100		
									10F-A	8277	B3-73	100		
									10F-B	8974	B3-70	100		
									10F-C	6732	B3-69	100		
									10F-D	8796	B3-68	100		
									10F-E	8776	B3-66	100		
									11F-A	8277	B3-64	100		
									11F-B	8974	B3-63	100		
									11F-C	6653	B3-62	100		
									11F-D	8796	B3-60	100		
									11F-E	8776	B3-59	100		
									12F-A	8277	B3-58	100		
									12F-C	6732	B3-57	100		
									12F-D	8796	B4-56	100		
									12F-E	8776	B4-55	100		
									13F-A	8277	B4-54	100		
									13F-B	8974	B4-53	100		
									13F-C	6732	B4-52	100		
									13F-D	8796	B4-51	100		
									14F-A	8277	B4-50	100		
									14F-B	8974	B4-48	100		
									14F-C	6653	B4-47	100		
									14F-D	8796	B4-46	100		

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(中和區民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註
	地號	面積 (m²)	登記 次序	所有權人 (管理者)	權利 範圍	地號	面積 (m²)	所有權人 (管理者)	單元編號	權利範圍 1/1, 000, 000	車位編號	權利範圍 1/1, 000, 000	權利範圍合計 1/1, 000, 000	他項權利部/其 他登記事項情形
12-1 (同上頁)	-	-	-	-	-	B	1,625.32	楓韻開發股份有限公司 (實施者) (同上頁)	15F-C	6732	B4-45	100	479420	
									16F-C	6732	B4-44	100		
									16F-D	8796	B4-43	100		
									17F-D	8796	B4-42	100		
									18F-A	8277	B4-41	100		
									18F-B	8974	B4-40	100		
									18F-C	6732	B4-36	100		
									18F-D	8796	B4-35	100		
									19F-B	8974	B4-33	100		
									20F-B	8974	B4-32	100		
									20F-C	6653	B4-31	100		
									20F-D	8796	B4-29	100		
									21F-A	8277	B5-28	100		
									21F-B	8974	B5-27	100		
									21F-C	6732	B5-26	100		
									21F-D	8796	B5-25	100		
									21F-E	8776	B5-24	100		
									24F-A	11630	B5-23	100		
									24F-B	9056	B5-22	100		
									24F-D	8930	B5-21	100		
									24F-E	12192	B5-20	100		
									25F-A	14208	B5-19	100		
									25F-C	7032	B5-18	100		
									26F-A	16410	B5-17	100		
									26F-E	16750	B5-16	100		
											B5-15	100		
											B5-14	100		
											B5-13	100		
											B5-12	100		
											B5-11	100		
											B5-10	100		
											B5-8	100		
											B5-7	100		
											B5-6	100		
											B5-4	100		
											B5-3	100		
											B5-2	100		

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 (㎡)	附屬建物面積		共用部份面積		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 1/1, 000, 000	車位分擔基地 權利範圍 1/1, 000, 000			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,775.18㎡ 權利範圍 1/1,000,000	車位：4, 147. 78㎡ 權利範圍 1/1, 000, 000			
1	23F-A	B2-85	所有權	A	B	8277	100	23	82.65	5.68	6.01	4873	3750	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：楓韻開發股份有限公司）	全部	
	23F-B	B2-91				8974	100	23	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	23F-C	B2-96				6653	100	23	64.52	5.17	6.14	3916	3750		全部	
	23F-D	B2-97				8796	100	23	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	23F-E	B2-102				8776	100	23	85.12	8.91	6.00	5166	3458		全部	
	22F-A	B2-104				8277	100	22	82.65	5.68	6.01	4873	3458		全部	
	22F-B	B2-105				8974	100	22	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	22F-C	B1-115				6732	100	22	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	22F-D	B1-116				8796	100	22	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	22F-E	B1-117				8776	100	22	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
2	12F-B		所有權	A	B	8974		12	87.12	7.32	7.85	5283		第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○金）	全部	
3	17F-C	B4-39	所有權	A	B	6653	100	17	64.52	5.17	6.14	3916	4064	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○發）	全部	
4	15F-A	B2-106	所有權	A	B	8277	100	15	82.65	5.68	6.01	4873	3750	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○旺）	全部	
	16F-E	B2-107				8776	100	16	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	17F-B	B2-108				8974	100	17	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
5	3F-A	B1-118	所有權	A	B	20267	100	3	196.92	20.62	13.46	11930	3750	中華民國（管理者：內政 部警政署警察通訊所）	全部	
	3F-B	B1-119				22500	100	3	217.30	22.73	16.43	13245	3458		全部	
	4F-A	B1-120				20267	100	4	196.92	20.62	13.46	11930	3750		全部	
	4F-B	B1-121				22500	100	4	217.30	22.73	16.43	13245	3750		全部	
	5F-A	B2-109				20267	100	5	196.92	20.62	13.46	11930	3750		全部	
	5F-B	B2-110				22500	100	5	217.30	22.73	16.43	13245	3458		全部	
	6F-A	B2-111				20267	100	6	196.92	20.62	13.46	11930	3750		全部	
	6F-B	B2-112				22500	100	6	217.30	22.73	16.43	13245	3750		全部	
	7F-A	B2-94				20267	100	7	196.92	20.62	13.46	11930	3750		全部	
	7F-B	B3-81				22500	100	7	217.30	22.73	16.43	13245	3750		全部	
	8F-E	B3-82				8662	100	8	83.82	8.91	6.00	5099	3458		全部	
	9F-E	B3-83				8662	100	9	83.82	8.91	6.00	5099	3750		全部	
		B3-84					100								3750	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 (㎡)	附屬建物面積		共用部份面積		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 1/1, 000, 000	車位分擔基地 權利範圍 1/1, 000, 000			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,775.18㎡ 權利範圍 1/1,000,000	車位：4, 147. 78㎡ 權利範圍 1/1, 000, 000			
6	16F-B	B2-98	所有權	A	B	8974	100	16	87.12	7.32	7.85	5283	3750	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	全部	
	17F-E	B2-100				8776	100	17	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
7	17F-A	B3-78	所有權	A	B	8277	100	17	82.65	5.68	6.01	4873	3750	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	
	19F-A	B3-79				8277	100	19	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	19F-C	B3-80				6732	100	19	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
8	8F-B	B3-77	所有權	A	B	8974	100	8	87.12	7.32	7.85	5283	3750	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	全部	
	25F-E	B3-65				14245	100	25	139.20	12.66	10.51	8384	3750		全部	
		B4-49					100						3750		全部	
		B4-37					100						3750		全部	
9	15F-E	B2-89	所有權	A	B	8776	100	15	85.12	8.91	6.00	5166	3750	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	全部	
	20F-E	B3-61				8776	100	20	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	20F-A	B3-71				8277	100	20	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
10	16F-A	B2-95	所有權	A	B	8277	100	16	82.65	5.68	6.01	4873	4064	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	全部	
	18F-E	B2-99				8776	100	18	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	14F-E	B2-101				8776	100	14	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	13F-E	B3-67				8776	100	13	85.12	8.91	6.00	5166	4064		全部	
11	19F-D	B2-93	所有權	A	B	8796	100	19	87.21	9.59	3.46	5178	3750	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	全部	
	19F-E	B2-103				8776	100	19	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	15F-D	B3-72				8796	100	15	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	15F-B	B3-75				8974	100	15	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
12	8F-A	B2-92	所有權	A	B	8277	100	8	82.65	5.68	6.01	4873	3458	楓韻開發股份有限公司	全部	
	8F-C	B2-90				6767	100	8	65.82	5.17	6.14	3984	3750		全部	
	8F-D	B2-88				8796	100	8	87.21	9.59	3.46	5178	3458		全部	
	9F-A	B2-87				8277	100	9	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	9F-B	B2-86				8974	100	9	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	9F-C	B3-76				6847	100	9	66.73	5.17	6.14	4030	3458		全部	
	9F-D	B3-74				8796	100	9	87.21	9.59	3.46	5178	3458		全部	
	10F-A	B3-73				8277	100	10	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	10F-B	B3-70				8974	100	10	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	10F-C	B3-69				6732	100	10	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	10F-D	B3-68				8796	100	10	87.21	9.59	3.46	5178	3750		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 (㎡)	附屬建物面積		共用部份面積		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 1/1, 000, 000	車位分擔基地 權利範圍 1/1, 000, 000			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,775.18㎡ 權利範圍 1/1,000,000	車位：4, 147. 78㎡ 權利範圍 1/1, 000, 000			
12 (同上頁)	10F-E	B3-66	所有權	A	B	8776	100	10	85.12	8.91	6.00	5166	3750	楓韻開發 股份有限公司 (同上頁)	全部	
	11F-A	B3-64				8277	100	11	82.65	5.68	6.01	4873	3458		全部	
	11F-B	B3-63				8974	100	11	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	11F-C	B3-62				6653	100	11	64.52	5.17	6.14	3916	3750		全部	
	11F-D	B3-60				8796	100	11	87.21	9.59	3.46	5178	3458		全部	
	11F-E	B3-59				8776	100	11	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	12F-A	B3-58				8277	100	12	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	12F-C	B3-57				6732	100	12	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	12F-D	B4-56				8796	100	12	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	12F-E	B4-55				8776	100	12	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	13F-A	B4-54				8277	100	13	82.65	5.68	6.01	4873	3458		全部	
	13F-B	B4-53				8974	100	13	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	13F-C	B4-52				6732	100	13	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	13F-D	B4-51				8796	100	13	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	14F-A	B4-50				8277	100	14	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	14F-B	B4-48				8974	100	14	87.12	7.32	7.85	5283	3458		全部	
	14F-C	B4-47				6653	100	14	64.52	5.17	6.14	3916	3750		全部	
	14F-D	B4-46				8796	100	14	87.21	9.59	3.46	5178	3458		全部	
	15F-C	B4-45				6732	100	15	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	16F-C	B4-44				6732	100	16	65.42	5.17	6.14	3963	3750		全部	
	16F-D	B4-43				8796	100	16	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	17F-D	B4-42				8796	100	17	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	18F-A	B4-41				8277	100	18	82.65	5.68	6.01	4873	3750		全部	
	18F-B	B4-40				8974	100	18	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	18F-C	B4-36				6732	100	18	65.42	5.17	6.14	3963	3458		全部	
	18F-D	B4-35				8796	100	18	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	19F-B	B4-33				8974	100	19	87.12	7.32	7.85	5283	3750		全部	
	20F-B	B4-32				8974	100	20	87.12	7.32	7.85	5283	3458		全部	
	20F-C	B4-31				6653	100	20	64.52	5.17	6.14	3916	3750		全部	
	20F-D	B4-29				8796	100	20	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	21F-A	B5-28				8277	100	21	82.65	5.68	6.01	4873	3458		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 (㎡)	附屬建物面積		共用部份面積		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 1/1, 000, 000	車位分擔基地 權利範圍 1/1, 000, 000			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,775.18㎡ 權利範圍 1/1,000,000	車位：4,147.78㎡ 權利範圍 1/1, 000, 000			
12 (同上頁)	21F-B	B5-27	所有權	A	B	8974	100	21	87.12	7.32	7.85	5283	3750	楓韻開發 股份有限公司 (同上頁)	全部	
	21F-C	B5-26				6732	100	21	65.42	5.17	6.14	3963	3458		全部	
	21F-D	B5-25				8796	100	21	87.21	9.59	3.46	5178	3750		全部	
	21F-E	B5-24				8776	100	21	85.12	8.91	6.00	5166	3750		全部	
	24F-A	B5-23				11630	100	24	114.23	7.88	10.45	6844	3750		全部	
	24F-B	B5-22				9056	100	24	88.05	7.32	7.85	5329	3458		全部	
	24F-D	B5-21				8930	100	24	91.40	6.92	3.46	5255	3750		全部	
	24F-E	B5-20				12192	100	24	116.62	14.96	7.39	7175	3458		全部	
	25F-A	B5-19				14208	100	25	136.71	12.10	13.13	8361	3750		全部	
	25F-C	B5-18				7032	100	25	68.84	5.17	6.14	4137	3458		全部	
	26F-A	B5-17				16410	100	26	159.98	10.39	16.67	9657	3750		全部	
	26F-E	B5-16				16750	100	26	161.07	16.33	13.52	9858	3458		全部	
		B5-15					100						3750		全部	
		B5-14					100						3750		全部	
		B5-13					100						3750		全部	
		B5-12					100						3750		全部	
		B5-11					100						3750		全部	
		B5-10					100						4064		全部	
		B5-8					100						3750		全部	
		B5-7					100						3458		全部	
		B5-6					100						3750		全部	
		B5-4					100						3750		全部	
		B5-3					100						3458		全部	
		B5-2					100						3750		全部	

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						107年		109年		110年		110年					
		11月	12月	1月－12月		1月－12月		1月-7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月－12月		1月－12月		1月－12月		1月	2月	3月	4月	5月	6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。

(一) 公司變更登記表

共 4 頁 第 1 頁

(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，請訂字或電腦以黑色印印填寫清楚，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之變更、檢附年，申請人請勿填寫。

(四)違反公司法律代資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。

(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。

(六)第十條初稿係公司章程內容，於「監察人任期期」所註記圖，這填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記圖，監察人之任期期。

商 1302-1 編

1010328 公

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。

公務記載蓋章欄

商 1302 - 2網

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。

變更 時間 打√	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√ ☒

無續頁請打√ ☐

公務記載蓋章欄

105893779 00

商 1302-3 網

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。

變更 時間 打√	董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
			(郵遞區號) 住 所 或 居 所(或 法 人 所 在 地)		
	V 1	董事長	徐 楓	護 KJ0077334	12,000,000 股
			() Flat B,32/f.,Forfar,2 Forfar Road,Kowloon,Hong Kong		
	V 2	董 事	詹宇平	K121397919	12,000,000 股
			(1 0 6) 臺北市大安區仁愛里 21 鄰敦化南路一段 252 巷 7 號七樓		
	3	董 事	林婉馨	K222028522	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	顏明娟	F220520494	0 股
			(1 0 6) 臺北市大安區和平東路 2 段 96 巷 15 弄 22 之 4 號		

變更 時間 打√	所 代 表 法 人		
	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
	1	() P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	

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 08 年 8 月 17 日
發證日期 民國 95 年 9 月 12 日 (北市) 換發

父 徐 母(性) 楊 英
配偶 楊 英
出生地 臺灣省臺北縣
住址 敦化南路一段 252 巷 7 號 7 樓
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

性別 女

1755060000

有續頁請打√ ☐

無續頁請打√ ☒

公務記載蓋章欄

105893779 00

商 1302-4 網

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、外觀牆面	正面牆	天然石材搭配防霉抗菌磁磚	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋	三級
	背面牆	天然石材搭配防霉抗菌磁磚	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋	三級
	側面牆	天然石材搭配防霉抗菌磁磚	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社 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
	1F 門廳	進口石材搭配木作裝潢	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	2F 以上梯廳	進口石材搭配木作裝潢	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	公共樓梯間	環保水泥漆	ICI.虹牌.青葉	三級
	1F 店面室內空間	環保乳膠漆	ICI.虹牌.青葉	三級
	2F 以上室內空間	環保乳膠漆	ICI.虹牌.青葉	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

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
三、地坪(含門檻)	1F 門廳	進口花崗岩	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	2F 以上梯廳	進口花崗岩	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材	精工.全新.白馬.廷維	三級
	1F 店面室內空間	進口花崗岩	連友大理石有限公司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社	三級
	2F 以上室內空間	拋光石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬	三級
	浴廁	防滑地磚	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
	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	1F 門廳	藝術造型雕塑配合多項建材.壁燈.吊燈.高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	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
	2F 以上梯廳	整體造型加乳膠漆(含吊燈.壁燈)高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	ICI.虹牌.青葉	三級
	公共樓梯間	水泥漆	ICI.虹牌.青葉	三級
	1F 店面室內空間	乳膠漆	ICI.虹牌.青葉	三級
	2F 以上室內空間	乳膠漆 廚房採用高級木作(防火矽酸鈣板)	ICI.虹牌.青葉	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
	浴廁	鋁板天花	欣瑞基建材有限公司 梁有企業有限公司 鴻丞有限公司 鴻亨企業股份有限公司	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI. 虹牌. 青葉	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI. 虹牌. 青葉 強生. 鍾淵. 美特耐	三級
五、設備 門窗		金屬隔音靜音氣密窗 玄關門防火時效1小時	中華. YKK. 力霸. 永欣. 大同 東修. 金亞. 元帥	三級
六、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. 門板採用不銹鋼	永大(日立) 崇友(東芝) 三菱	三級
七、浴室設備		馬桶：採用 V&B、HCG 或同等級高級馬桶。 面盆：採用 V&B、HCG 或同等級檯面式洗面盆配 GROHE、HCG 或同等級單槍龍頭、高級五金配件。 浴缸：銅板琺瑯浴缸。(搭配 KARAT、GROHE、HCG 或同等級單槍浴缸龍頭或高級溫控龍頭) 淋浴間：採用 GROHE、HCG、KARAT 或同等級高級花灑。 衛浴配件：採用高級豪華系列(毛巾桿、衛生紙架等)，另配置氣派大型明鏡。	TO TO, KOHLER, INAX, 和成, 康乃馨, 同船 TO TO, KOHLER, 昱普 HANS GROHE, LUXE, INAX, 和成, 阿拉斯加 新龍 潤鋒, 和成, 國際 KOHLER TO TO 高幟	三級
八、廚具設備		按各戶平面尺寸、特性施作整體高級歐化廚具，面板採高級結晶鋼烤面板，檯面採用歐式整體人造石檯面廚具及不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭，廚具設備包括瓦斯爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座。	KOHLER 晟楓 東禾. 雅登 櫻花. 佳適多	三級
九、停車設備		中央安全保全系統. 家庭自動化網路監視監控系統. 停車場自動化. CCTV 監視系統. 安全警報自動化系統	NOBEL. AMANO, VITEC, SCS SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA VGSE, TSM, SOYAL, SCS, NOBEL. AMANO, VITEC, SCSNOFEL, RO	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
			OT, CEOS VITEC 晉旺	
十、電器設備	總開關	10 迴路+無容絲斷路器或漏電斷路器	士林 東元 台芝 伍菱	三級
	各戶配備	國際進口面板開關 各房 2 燈 4 開關 2 插座 緊急照明保安燈	國際 東芝 羅格朗 神保 東亞 五禾 合敬 亞鑫 原長或專業廠	三級
	抽風設備	浴室廚房設置暖風機	康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟	三級
	緊急供電設備	各戶提供一迴路緊急供電插座	東亞. 中興. 大同	三級
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	預留分離式冷氣電源及穿樑套管 大廳設變頻式空調主機系統 浴室設冷暖風機 各戶設全熱交換器	東元 國際 日立 大金 三菱 康乃馨 同船 昱普 國際 順光 高幟 阿拉斯加 康乃馨. 日立. 大金. 三菱	三級
	地下室	設一氧化碳自動偵測連動風機	VITEC. CAMTI, JANTEX, GARRISON, VITEC, EVERDAY	三級
十二、景觀工程	植栽與綠化	地面及屋頂地被為台北草. 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
	庭院與造景	整體造景及庭園小橋流水. 含自動灑水系統及投射燈光. 屋頂花園亦同設自動噴灌及投光燈	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
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	設 CCTV 監視系統 設紅外線偵測器	SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA VGSE, TSM, SOYAL, SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	二級
	入口門廳	顯像式對講機 臉部辨識系統	SAMPO. VITEC CAMTI, LILIN, VID, KCA VGSE, TSM, SOYAL, SCS, 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧 BIOSCRYPT. VITEC	二級
	各戶大門	顯像式門口子機 顯像式防盜對講主機	HONEYWELL, I-CONTROLS, VITEC 宗亞 歐億 國際 景道 漢軍 佑寧	二級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測器	CAMTI. VITEC SCS, JANTEX, VITEC, EVERDAY	二級

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
	各戶門窗及室內	門窗磁簧開關	CAMTI. VITEC SCS, GARRISON	二級
	門禁、監視、警示與報警系統	主臥室緊急求救按鈕	CAMTI. VITEC SCS, GARRISON	二級
十四、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	承安 遠東 泰新 利達 德安 清谷	本項 不納入 自評項目
十五、網路設備及	各戶配備	設光纖到府 設宅內箱設備整合視訊網路	宇通 宗亞 宇通 宗亞	三級

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

聯絡人：白裕全

電話：02-7711-3358轉29

傳真：02-2708-0042

受文者：內政部警政署警察通訊所

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 m²（超過 500.00 m²），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還請 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

3



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，

第1頁 共2頁

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 紀本水 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

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12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12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12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2,175.93㎡。（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：

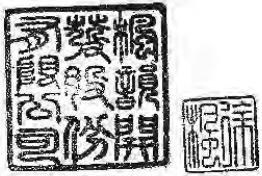
甲 方：楓韻開發股份有限公司

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



附錄壹、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 限工全方 公司程有方 天莊 文莊				

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. 建築線核准圖交付業主(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 限工全方 公司程有方 天莊 文莊				

主管： 複核： 承辦：

附錄伍、鄰房鑑定費用

楓韻開發新北市中和區中山路2段基地更新，現況鑑定範圍	
現況鑑定範圍	單位數
新北市中和區中山路2段461號、461號之1、461號之2、461號之3、461號之4	4
新北市中和區中山路2段463號、463號之1、463號之2、463號之3、463號之4	4
新北市中和區中山路2段465號、465號之1、465號之2、465號之3、465號之4	4
新北市中和區中山路2段467號、467號之1、467號之2、467號之3、467號之4	4
新北市中和區中山路2段469號、469號之1、469號之2、469號之3、469號之4	4
新北市中和區中山路2段471號、471號之1、471號之2、471號之3、471號之4	4
新北市中和區中山路2段473號、473號之1、473號之2、473號之3、473號之4	4
新北市中和區中山路2段475號、475號之1、475號之2、475號之3、475號之4	4
新北市中和區新生街1號、1號之1、1號之2、1號之3、1號之4	4
新北市中和區新生街3號、3號之1、3號之2、3號之3、3號之4	4
新北市中和區新生街5巷1號、1號之1、1號之2、1號之3、1號之4	4
新北市中和區新生街5巷3號、3號之1、3號之2、3號之3、3號之4	4
新北市中和區新生街5巷5號、5號之1、5號之2、5號之3、5號之4	4
新北市中和區新生街5巷7號、7號之1、7號之2、7號之3、7號之4	4
中和第一關公寓大廈管委會:新北市中和區中正路887號6樓	
新北市中和區中正路879號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路881號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路883號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路885號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路887號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路889號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路891號1樓至12樓、加蓋	13
新北市中和區中正路879號至891號共同地下室B1	9
新北市中和區中正路893號、893號之1、893號之2、893號之3、893號之4、加蓋	5
新北市中和區中正路893號、893號之1、893號之2、893號之3、893號之4、加蓋	5
新北市中和區中正路897號、897號之1、897號之2、897號之3、897號之4、加蓋	5
新北市中和區中正路899號、899號之1、899號之2、899號之3、899號之4、加蓋	5
新北市中和區中正路877巷2號、2號之1、2號之2、2號之3、加蓋	4
新北市中和區中正路877巷4號、4號之1、4號之2、4號之3、加蓋	4

新北市中和區中山路2段449巷1弄1號、1號之1、1號之2、1號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄3號、3號之1、3號之2、3號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄5號、5號之1、5號之2、5號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄7號、7號之1、7號之2、7號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄9號、9號之1、9號之2、9號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄11號、1號之1、11號之2、11號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1號、1號之1、1號之2、1號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷3號、3號之1、3號之2、3號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷5號1樓至3樓、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄2號、2號之1、2號之2、2號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄4號、4號之1、4號之2、4號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄6號、6號之1、6號之2、6號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄8號、8號之1、8號之2、8號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄10號、10號之1、10號之2、10號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄12號、12號之1、12號之2、12號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄14號、14號之1、14號之2、14號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄16號、16號之1、16號之2、16號之3、加蓋	4
新北市中和區新生街13巷2號、2號之1、2號之2、2號之3、2號之4	4
新北市中和區新生街13巷4號、4號之1、4號之2、4號之3、4號之4	4
新北市中和區新生街13巷6號、6號之1、6號之2、6號之3、6號之4	4
新北市中和區新生街13巷8號、8號之1、8號之2、8號之3、8號之4	4
新北市中和區新生街13巷10號、10號之1、10號之2、10號之3、10號之4	4
新北市中和區新生街13巷12號、12號之1、12號之2、12號之3、12號之4	4
新北市中和區新生街13巷14號、14號之1、14號之2、14號之3、14號之4	4
新北市中和區新生街13巷16號、16號之1、16號之2、16號之3、16號之4	4
新北市中和區新生街15號、15號之1、15號之2、15號之3、15號之4	4
新北市中和區新生街17號、17號之1、17號之2、17號之3、17號之4	4
新北市中和區新生街19號、19號之1、19號之2、19號之3、19號之4	4
新北市中和區新生街21號、21號之1、21號之2、21號之3、21號之4	4
新北市中和區新生街23號、23號之1、23號之2、23號之3、23號之4	4
新北市中和區新生街25號、25號之1、25號之2、25號之3、25號之4	4

新北市中和區中山路2段449巷1弄29號、29號之1、29號之2、29號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄31號、31號之1、31號之2、31號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄13號、13號之1、13號之2、13號之3、加蓋	4
新北市中和區中山路2段449巷1弄15號、15號之1、15號之2、15號之3、加蓋	4
新北市中和區中正路869號、869號之1、869號之2、869號之3、加蓋	4
新北市中和區中正路871號、871號之1、871號之2、871號之3、加蓋	4
新北市中和區中正路873號、873號之1、873號之2、873號之3、加蓋	4
新北市中和區中正路875號、875號之1、875號之2、875號之3、加蓋	4
新北市中和區新生街5巷2號、2號之1、2號之2、2號之3、2號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街5巷4號、4號之1、4號之2、4號之3、4號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街5巷6號、6號之1、6號之2、6號之3、6號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街5巷8號、8號之1、8號之2、8號之3、8號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街7號、7號之1、7號之2、7號之3、7號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街9號、9號之1、9號之2、9號之3、9號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街11號、11號之1、11號之2、11號之3、11號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街13巷1號、1號之1、1號之2、1號之3、1號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街13巷3號、3號之1、3號之2、3號之3、3號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街13巷5號、5號之1、5號之2、5號之3、5號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街13巷7號、7號之1、7號之2、7號之3、7號之4、加蓋	5
新北市中和區新生街13巷9號、9號之1、9號之2、9號之3、9號之4、加蓋	5
	400.0
單價	\$5,000
總價	\$2,000,000
邱輝煌結構技師事務所 106/6/6	



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

鑑定委員會會議記錄

一、時間：中華民國八十七年七月十五日(星期三)上午十時
二、地點：本會會址

三、出席人員：陳純森 吳孟德 蔡榮根 陳正平 胡裕輝 劉賢淋 藍朝卿 張清沛 王大衡
胡銘煌 陳俊豪 陳淵博 柯鎮洋 王森源 吳鎮鯤 沈勝綿 簡秋記

四、請假人員：王炤烈 蔡水旺 曾慶正 曾清銓 洪恩閔 黃光勳 陳永成 黃文

五、主席：陳主委純森

六、決議事項：

1、本會鑑定公費收費標準之最低鑑估(核)費每件新台幣壹萬元決議調整為新台幣貳萬元。

2、有關「現況鑑定工作」之定義，其工作範圍應以申請人正式委託者為準，而工作內容則應逐戶嚴謹辦理室內及室外之相關調查工作。鑑定報告書之工程名稱



臺灣省結構工程師公會
Taiwan Structural Engineers Association

宜詳述鄰房座落或範圍。

3、本會技師執行業務(含設計、監造或受聘執業)之個案如須鑑定時，無論鑑定工作之屬性如何，該技師均應迴避不宜參與鑑定工作。

4、建築物現況鑑定之費用標準訂定如下：

1. 二十單位以下	每單位八、〇〇〇元
2. 二十一單位至三十單位	每單位七、〇〇〇元
3. 三十一單位至五十單位	每單位六、〇〇〇元
4. 五十一單位以上	每單位五、〇〇〇元
註：每單位約三十坪至四十坪	

5、鑑定人數之派任訂定如下：

鑑定費用：二十萬元(含)以下	一人
鑑定費用：二十萬元、四十萬元	二人
鑑定費用：四十萬元(含)以上	三人以上或酌情指派

前述鑑定費用不含委外費用、複審費用及公會管理費。

5000元/單位

附錄陸、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：

土地公告現值148,219,189×0.003=444,658

二、營建資金信託費用：

1,106,276,317×0.003=3,318,829

三、預售款價金信託費用：

1,594,196,326×0.3×0.005=2,391,294(價金信託-可動用)

三者合計以 600萬元計收。

附錄柒、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

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)
 友宏不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段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、估價日期確定。
 四、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由甲方以函件方式提供乙方）

第四條 估價報告書之委託者載明為都市更新之實施者。
 第五條 工作內容：
 一、更新前各宗土地之權利價值。
 二、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
 三、更新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伍拾伍萬元整（含稅，不含謄本規費）。
 二、若甲方選中乙方為都市更新權利變換計畫書內之主要權利價值依據，另增計服務費用叁拾萬元整（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：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙 方：友宏不動產估價師事務所
 代表人：楊瓊慈
 統一編號：31749023
 地 址：新北市板橋區民生路3段32號4樓之6

中 華 民 國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

(二) 名成國際不動產估價師事務所估價合約書

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)
 名成國際不動產估價師事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理「新北市中和區民樂段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：台北市大安區敦化南路2段99號28樓

乙 方：名成國際不動產估價師事務所
 代表人：莊林盛
 統一編號：02890079
 地 址：新北市板橋區縣民大道三段264號2樓

中 華 民 國 1 0 3 年 5 月 1 2 日

(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：台北市大安區新代南路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

附錄捌、三家估價報告書摘要

(一) 麗業不動產估價師聯合事務所估價摘要

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 106 年 06 月 13 日
版 本：聽證會版

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5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 ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	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	曹昌金	1	3	34.99	10.58	
3	7	104.97	曹清發	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：曹德旺)	1	3	34.99	10.58	
5	8	9.10	曹昌金	1	3	3.03	0.92	
6	8	9.10	曹清發	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：曹德旺)	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	

通訊所)								
9	10	112.17	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司 (委託人：曹德旺)	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：曹文來)	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：曹文明)	1	3	37.39	11.31	
12	11	119.82	曹文財	1	1	119.82	36.25	
13	12	120.02	曹文籐	1	1	120.02	36.31	
14	13	130.03	曹文勝	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：曹德旺)	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：曹文來)	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：曹文明)	1	3	43.10	13.04	
18	15	144.18	曹文章	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 ²)	所有權人	權利範圍分子/分母	持分面積(m ²)	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：內政部警	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 (m²)	所有權人	權利範圍 分子/分母		持分面積 (m²)	持分面 積(坪)	樓層/ 總樓層 數	構造 別	建築完成 日期
					政署警察 通訊所)							
2	101	11	中山路二段 449巷4號	167.49	曹文財	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	曹文勝	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	曹文勝	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	曹文明	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5層之住宅大樓。

2. 建物面積：17,044.44 平方公尺，核算為 5,156.07 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 07 月 30 日。

(四) 勘察日期：民國 103 年 07 月 30 日。

(五) 估價條件：

依委託者提供民國 105 年 8 月 29 日 105 楓韻合中山二字第 1050829001 號函所載之估價條件如下：

1. 價格日期：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：曹昌金等 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 8F-A 戶作為比準單元。

(3) 更新後有部分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) 更新後有部分分配單元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。

(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 3,019,930,570 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

羅一



不動產估價師證書字號：（104）台內估字第000475號
台北市不動產估價師開業證書字號：（105）北市估字第000226號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：（106）北市估證字第205號

表四：更新前土地權利價值表

編號	權利人	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	曾昌金	7	13,026,923	14,156,245	1.5253%
2	曾昌金	8	1,129,323		
3	曾德旺	7	13,026,923	46,605,273	5.0216%
4	曾德旺	8	1,129,323		
5	曾德旺	10	15,169,724		
6	曾德旺	14	17,279,304		
7	曾清發	7	13,026,923	14,156,245	1.5253%
8	曾清發	8	1,129,323		
9	曹文財	11	48,040,983	48,040,983	5.1763%
10	曹文來	10	15,169,724	32,449,028	3.4963%
11	曹文來	14	17,279,304		
12	曹文明	10	15,169,724	32,449,028	3.4963%
13	曹文明	14	17,279,304		
14	曹文勝	13	53,375,911	53,375,911	5.7512%
15	曹文勝	12	49,266,914	49,266,914	5.3084%
16	曹文章	15	57,807,953	57,807,953	6.2287%
17	楓韻開發股份有限公司	6	164,609,320	164,609,320	17.7364%
18	中華民國(管理者：內政部警政署警察通訊所)	9	415,171,642	415,171,642	44.7341%
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(m ²)	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	A1	住宅	44.10	105.69		506,000		53,479,140
3F	B1	住宅	48.96	117.34		506,000		59,374,040
4F	A1	住宅	44.10	105.69		500,000		52,845,000
4F	B1	住宅	48.96	117.34		500,000		58,670,000
5F	A1	住宅	44.10	105.69		506,000		53,479,140
5F	B1	住宅	48.96	117.34		506,000		59,374,040

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	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	A1	住宅	44.10	105.69		511,000		54,007,590
6F	B1	住宅	48.96	117.34		511,000		59,960,740
7F	A1	住宅	44.10	105.69		516,000		54,536,040
7F	B1	住宅	48.96	117.34		516,000		60,547,440
8F	A	住宅	18.01	43.17		516,000		22,275,720
8F	B	住宅	19.53	46.80	1.10	516,000	172,000	24,338,710
8F	C	住宅	14.72	35.29		495,000		17,468,550
8F	D	住宅	19.14	45.87	1.03	495,000	165,000	22,875,353
8F	E	住宅	18.85	45.17		506,000		22,856,020
9F	A	住宅	18.01	43.17		521,000		22,491,570
9F	B	住宅	19.53	46.80		521,000		24,382,800
9F	C	住宅	14.90	35.70		500,000		17,850,000
9F	D	住宅	19.14	45.87		500,000		22,935,000
9F	E	住宅	18.85	45.17		511,000		23,081,870
10F	A	住宅	18.01	43.17		526,000		22,707,420
10F	B	住宅	19.53	46.80		526,000		24,616,800
10F	C	住宅	14.65	35.11		505,000		17,730,550
10F	D	住宅	19.14	45.87		505,000		23,164,350
10F	E	住宅	19.10	45.77		516,000		23,617,320
11F	A	住宅	18.01	43.17		531,000		22,923,270
11F	B	住宅	19.53	46.80		531,000		24,850,800
11F	C	住宅	14.48	34.69		510,000		17,691,900
11F	D	住宅	19.14	45.87		510,000		23,393,700
11F	E	住宅	19.10	45.77		521,000		23,846,170
12F	A	住宅	18.01	43.17		537,000		23,182,290
12F	B	住宅	19.53	46.80		537,000		25,131,600
12F	C	住宅	14.65	35.11		515,000		18,081,650
12F	D	住宅	19.14	45.87		515,000		23,623,050
12F	E	住宅	19.10	45.77		526,000		24,075,020
13F	A	住宅	18.01	43.17		542,000		23,398,140
13F	B	住宅	19.53	46.80		542,000		25,365,600
13F	C	住宅	14.65	35.11		520,000		18,257,200
13F	D	住宅	19.14	45.87		520,000		23,852,400

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	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	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	E	住宅	19.10	45.77		531,000		24,303,870
14F	A	住宅	18.01	43.17		547,000		23,613,990
14F	B	住宅	19.53	46.80		547,000		25,599,600
14F	C	住宅	14.48	34.69		525,000		18,212,250
14F	D	住宅	19.14	45.87		525,000		24,081,750
14F	E	住宅	19.10	45.77		536,000		24,532,720
15F	A	住宅	18.01	43.17		552,000		23,829,840
15F	B	住宅	19.53	46.80		552,000		25,833,600
15F	C	住宅	14.65	35.11		530,000		18,608,300
15F	D	住宅	19.14	45.87		530,000		24,311,100
15F	E	住宅	19.10	45.77		541,000		24,761,570
16F	A	住宅	18.01	43.17		557,000		24,045,690
16F	B	住宅	19.53	46.80		557,000		26,067,600
16F	C	住宅	14.65	35.11		535,000		18,783,850
16F	D	住宅	19.14	45.87		535,000		24,540,450
16F	E	住宅	19.10	45.77		546,000		24,990,420
17F	A	住宅	18.01	43.17		562,000		24,261,540
17F	B	住宅	19.53	46.80		562,000		26,301,600
17F	C	住宅	14.48	34.69		540,000		18,732,600
17F	D	住宅	19.14	45.87		540,000		24,769,800
17F	E	住宅	19.10	45.77		551,000		25,219,270
18F	A	住宅	18.01	43.17		568,000		24,520,560
18F	B	住宅	19.53	46.80		568,000		26,582,400
18F	C	住宅	14.65	35.11		545,000		19,134,950
18F	D	住宅	19.14	45.87		545,000		24,999,150
18F	E	住宅	19.10	45.77		556,000		25,448,120
19F	A	住宅	18.01	43.17		573,000		24,736,410
19F	B	住宅	19.53	46.80		573,000		26,816,400
19F	C	住宅	14.65	35.11		550,000		19,310,500
19F	D	住宅	19.14	45.87		550,000		25,228,500
19F	E	住宅	19.10	45.77		561,000		25,676,970
20F	A	住宅	18.01	43.17		578,000		24,952,260
20F	B	住宅	19.53	46.80		578,000		27,050,400

樓層	戶別	用途	土地持分面積(m ²)	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	14.48	34.69		555,000		19,252,950
20F	D	住宅	19.14	45.87		555,000		25,457,850
20F	E	住宅	19.10	45.77		566,000		25,905,820
21F	A	住宅	18.01	43.17		583,000		25,168,110
21F	B	住宅	19.53	46.80		583,000		27,284,400
21F	C	住宅	14.65	35.11		560,000		19,661,600
21F	D	住宅	19.14	45.87		560,000		25,687,200
21F	E	住宅	19.10	45.77		571,000		26,134,670
22F	A	住宅	18.01	43.17		588,000		25,383,960
22F	B	住宅	19.53	46.80		588,000		27,518,400
22F	C	住宅	14.65	35.11		565,000		19,837,150
22F	D	住宅	19.14	45.87		565,000		25,916,550
22F	E	住宅	19.10	45.77		576,000		26,363,520
23F	A	住宅	18.01	43.17		593,000		25,599,810
23F	B	住宅	19.53	46.80		593,000		27,752,400
23F	C	住宅	14.48	34.69		582,000		20,189,580
23F	D	住宅	19.14	45.87		570,000		26,145,900
23F	E	住宅	19.10	45.77		582,000		26,638,140
24F	A	住宅	25.31	60.64		605,000		36,687,200
24F	B	住宅	19.71	47.22		599,000		28,284,780
24F	D	住宅	19.43	46.56		575,000		26,772,000
24F	E	住宅	26.53	63.58		593,000		37,702,940
25F	A	住宅	30.91	74.08	11.08	616,000	154,000	47,340,154
25F	C	住宅	15.30	36.66		586,000		21,482,760
25F	E	住宅	31.00	74.28	10.80	592,000	148,000	45,571,601
26F	A	住宅	35.71	85.57	4.39	626,000	209,000	54,484,178
26F	E	住宅	36.45	87.34	4.39	602,000	201,000	53,460,924
合計				5,156.07	32.79			2,803,880,570

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)
B1F	坡道平面	大	6	2,150,000	12,900,000
	坡道平面	小	1	2,100,000	2,100,000
B2F	坡道平面	加大	1	2,100,000	2,100,000
	坡道平面	大	22	2,050,000	45,100,000
	坡道平面	小	5	2,000,000	10,000,000
B3F	坡道平面	加大	1	2,000,000	2,000,000
	坡道平面	大	22	1,950,000	42,900,000
	坡道平面	小	5	1,900,000	9,500,000
B4F	坡道平面	加大	1	1,900,000	1,900,000
	坡道平面	大	19	1,850,000	35,150,000
	坡道平面	小	5	1,800,000	9,000,000
B5F	坡道平面	加大	1	1,800,000	1,800,000
	坡道平面	大	16	1,750,000	28,000,000
	坡道平面	小	8	1,700,000	13,600,000
合計			113		216,050,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地單價 (元/坪)	比準地土地總 價(元)	整體更新單元土地 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)
	-	543,802	1,911,947	3,019,930,570

(二) 名成國際不動產估價師事務所估價摘要



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：聽證會版

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 (㎡)	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積		登記 建號	備註
					(㎡)	(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	曹昌金	1 / 3	34.99	10.58		
			曹清發	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：曹德旺)	1 / 3	34.99	10.58		
3	8	9.10	曹昌金	1 / 3	3.03	0.92		
			曹清發	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：曹德旺)	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：曹德旺)	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：曹文來)	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：曹文明)	1 / 3	37.39	11.31		
6	11	119.82	曹文財	1 / 1	119.82	36.25	101	
7	12	120.02	曹文籐	1 / 1	120.02	36.31	102	預告登記

編號	地號	土地面積 (㎡)	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積		登記 建號	備註
					(㎡)	(坪)		
8	13	130.03	曹文勝	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:曹德旺)	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:曹文來)	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:曹文明)	1 / 3	43.10	13.04	104	
10	15	144.18	曹文章	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	座落地號	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	總面積(㎡)	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	曹文財	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	曹文藤	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	曹文勝	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:曹文明)	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：17,044.44 ㎡ (5,156.07 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，係以土地索地價格為基礎，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：曹昌金等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 8F-A 戶作為比準單元。
- (3) 更新後有部分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) 更新後有部分分配單元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 3,004,070,762 元。(詳見表四、表五)

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

簽證估價師：

郭林香



(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：(一〇六) 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	169,894,362	18.4367%
2	曹昌金	7、8	14,972,171	14,972,171	1.6247%
3	曹清發	7、8	14,972,171	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：曹德旺)	7、8	14,972,171	47,770,332	5.1839%
		10	15,236,352		
		14	17,561,809		
5	中華民國(管理者：內政部警政署 警察通訊所)	9	398,254,038	398,254,038	43.2177%
6	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹文來)	10	15,236,352	32,798,161	3.5592%
		14	17,561,809		
7	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹文明)	10	15,236,352	32,798,161	3.5592%
		14	17,561,809		
8	曹文財	11	48,826,518	48,826,518	5.2986%
9	曹文藤	12	49,182,698	49,182,698	5.3372%
10	曹文勝	13	53,284,671	53,284,671	5.7823%
11	曹文章	15	58,753,177	58,753,177	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	分配 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
1	3F	A	住宅	13.34	105.69	506,903	53,574,578				53,574,578	
2	3F	B	住宅	14.81	117.34	502,121	58,918,878				58,918,878	
3	4F	A	住宅	13.34	105.69	501,677	53,022,242				53,022,242	
4	4F	B	住宅	14.81	117.34	496,944	58,311,409				58,311,409	
5	5F	A	住宅	13.34	105.69	506,903	53,574,578				53,574,578	
6	5F	B	住宅	14.81	117.34	502,121	58,918,878				58,918,878	
7	6F	A	住宅	13.34	105.69	512,128	54,126,808				54,126,808	
8	6F	B	住宅	14.81	117.34	507,297	59,526,230				59,526,230	
9	7F	A	住宅	13.34	105.69	517,354	54,679,144				54,679,144	
10	7F	B	住宅	14.81	117.34	512,474	60,133,699				60,133,699	
11	8F	A	住宅	5.45	43.17	493,000	21,282,810				21,282,810	比準 單元
12	8F	B	住宅	5.91	46.80	489,056	22,887,821	1.10	122,264	134,490	23,022,311	
13	8F	C	住宅	4.45	35.29	493,000	17,397,970				17,397,970	
14	8F	D	住宅	5.79	45.87	490,289	22,489,556	1.03	122,572	126,249	22,615,805	
15	8F	E	住宅	5.7	45.17	503,353	22,736,455				22,736,455	
16	9F	A	住宅	5.45	43.17	498,423	21,516,921				21,516,921	
17	9F	B	住宅	5.91	46.80	494,436	23,139,605				23,139,605	
18	9F	C	住宅	4.51	35.70	490,947	17,526,808				17,526,808	
19	9F	D	住宅	5.79	45.87	495,682	22,736,933				22,736,933	
20	9F	E	住宅	5.7	45.17	508,890	22,986,561				22,986,561	
21	10F	A	住宅	5.45	43.17	503,846	21,751,032				21,751,032	
22	10F	B	住宅	5.91	46.80	499,815	23,391,342				23,391,342	
23	10F	C	住宅	4.43	35.11	496,288	17,424,672				17,424,672	
24	10F	D	住宅	5.79	45.87	501,075	22,984,310				22,984,310	
25	10F	E	住宅	5.78	45.77	506,869	23,199,394				23,199,394	
26	11F	A	住宅	5.45	43.17	514,362	22,205,008				22,205,008	
27	11F	B	住宅	5.91	46.80	510,288	23,881,478				23,881,478	
28	11F	C	住宅	4.38	34.69	501,630	17,401,545				17,401,545	
29	11F	D	住宅	5.79	45.87	506,468	23,231,687				23,231,687	
30	11F	E	住宅	5.78	45.77	512,325	23,449,115				23,449,115	
31	12F	A	住宅	5.45	43.17	519,839	22,441,450				22,441,450	
32	12F	B	住宅	5.91	46.80	515,721	24,135,743				24,135,743	
33	12F	C	住宅	4.43	35.11	506,972	17,799,787				17,799,787	
34	12F	D	住宅	5.79	45.87	511,861	23,479,064				23,479,064	
35	12F	E	住宅	5.78	45.77	517,780	23,698,791				23,698,791	
36	13F	A	住宅	5.45	43.17	525,316	22,677,892				22,677,892	
37	13F	B	住宅	5.91	46.80	521,155	24,390,054				24,390,054	
38	13F	C	住宅	4.43	35.11	512,313	17,987,309				17,987,309	
39	13F	D	住宅	5.79	45.87	517,254	23,726,441				23,726,441	
40	13F	E	住宅	5.78	45.77	523,236	23,948,512				23,948,512	
41	14F	A	住宅	5.45	43.17	530,793	22,914,334				22,914,334	

報告存檔編號：10310007

第 7 頁

編號	分配 單元 樓別	分配 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
42	14F	B	住宅	5.91	46.80	526,589	24,644,365				24,644,365	
43	14F	C	住宅	4.38	34.69	517,655	17,957,452				17,957,452	
44	14F	D	住宅	5.79	45.87	522,648	23,973,864				23,973,864	
45	14F	E	住宅	5.78	45.77	528,691	24,198,187				24,198,187	
46	15F	A	住宅	5.45	43.17	536,271	23,150,819				23,150,819	
47	15F	B	住宅	5.91	46.80	532,023	24,898,676				24,898,676	
48	15F	C	住宅	4.43	35.11	522,997	18,362,425				18,362,425	
49	15F	D	住宅	5.79	45.87	528,041	24,221,241				24,221,241	
50	15F	E	住宅	5.78	45.77	534,147	24,447,908				24,447,908	
51	16F	A	住宅	5.45	43.17	541,748	23,387,261				23,387,261	
52	16F	B	住宅	5.91	46.80	537,457	25,152,988				25,152,988	
53	16F	C	住宅	4.43	35.11	528,338	18,549,947				18,549,947	
54	16F	D	住宅	5.79	45.87	533,434	24,468,618				24,468,618	
55	16F	E	住宅	5.78	45.77	539,602	24,697,584				24,697,584	
56	17F	A	住宅	5.45	43.17	553,727	23,904,395				23,904,395	
57	17F	B	住宅	5.91	46.80	549,392	25,711,546				25,711,546	
58	17F	C	住宅	4.38	34.69	540,182	18,738,914				18,738,914	
59	17F	D	住宅	5.79	45.87	545,329	25,014,241				25,014,241	
60	17F	E	住宅	5.78	45.77	551,560	25,244,901				25,244,901	
61	18F	A	住宅	5.45	43.17	559,269	24,143,643				24,143,643	
62	18F	B	住宅	5.91	46.80	554,891	25,968,899				25,968,899	
63	18F	C	住宅	4.43	35.11	545,588	19,155,595				19,155,595	
64	18F	D	住宅	5.79	45.87	550,787	25,264,600				25,264,600	
65	18F	E	住宅	5.78	45.77	557,080	25,497,552				25,497,552	
66	19F	A	住宅	5.45	43.17	564,811	24,382,891				24,382,891	
67	19F	B	住宅	5.91	46.80	560,390	26,226,252				26,226,252	
68	19F	C	住宅	4.43	35.11	550,995	19,345,434				19,345,434	
69	19F	D	住宅	5.79	45.87	556,245	25,514,958				25,514,958	
70	19F	E	住宅	5.78	45.77	562,601	25,750,248				25,750,248	
71	20F	A	住宅	5.45	43.17	570,354	24,622,182				24,622,182	
72	20F	B	住宅	5.91	46.80	565,889	26,483,605				26,483,605	
73	20F	C	住宅	4.38	34.69	556,402	19,301,585				19,301,585	
74	20F	D	住宅	5.79	45.87	561,703	25,765,317				25,765,317	
75	20F	E	住宅	5.78	45.77	568,121	26,002,898				26,002,898	
76	21F	A	住宅	5.45	43.17	575,896	24,861,430				24,861,430	
77	21F	B	住宅	5.91	46.80	571,388	26,740,958				26,740,958	
78	21F	C	住宅	4.43	35.11	561,809	19,725,114				19,725,114	
79	21F	D	住宅	5.79	45.87	567,162	26,015,721				26,015,721	
80	21F	E	住宅	5.78	45.77	573,642	26,255,594				26,255,594	
81	22F	A	住宅	5.45	43.17	581,438	25,100,678				25,100,678	
82	22F	B	住宅	5.91	46.80	576,887	26,998,312				26,998,312	
83	22F	C	住宅	4.43	35.11	567,215	19,914,919				19,914,919	
84	22F	D	住宅	5.79	45.87	572,620	26,266,079				26,266,079	
85	22F	E	住宅	5.78	45.77	579,163	26,508,291				26,508,291	

報告存檔編號：10310007

第 8 頁

編號	分配 單元 樓戶 別別	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	23F A	住宅	5.45	43.17	592,724	25,587,895				25,587,895	
87	23F B	住宅	5.91	46.80	582,386	27,255,665				27,255,665	
88	23F C	住宅	4.38	34.69	579,801	20,113,297				20,113,297	
89	23F D	住宅	5.79	45.87	578,078	26,516,438				26,516,438	
90	23F E	住宅	5.78	45.77	590,427	27,023,844				27,023,844	
91	24F A	住宅	7.66	60.64	598,321	36,282,185				36,282,185	
92	24F B	住宅	5.96	47.22	587,885	27,759,930				27,759,930	
93	24F D	住宅	5.88	46.56	583,536	27,169,436				27,169,436	
94	24F E	住宅	8.03	63.58	596,002	37,893,807				37,893,807	
95	25F A	住宅	9.35	74.08	621,473	46,038,720	11.08	155,368	1,721,477	47,760,197	
96	25F C	住宅	4.63	36.66	605,087	22,182,489				22,182,489	
97	25F E	住宅	9.38	74.28	619,132	45,989,125	10.80	154,783	1,671,656	47,660,781	
98	26F A	住宅	10.8	85.57	640,525	54,809,724	4.39	160,131	702,975	55,512,699	
99	26F E	住宅	11.03	87.34	640,525	55,943,454	4.39	160,131	702,975	56,646,429	
合計			650.92	5,156.07	-	2,778,710,940	32.79	-	5,059,822	2,783,770,762	

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	6	2,200,000	13,200,000
	坡道平面小車位	1	2,100,000	2,100,000
B2	坡道平面大車位	23	2,100,000	48,300,000
	坡道平面小車位	5	2,000,000	10,000,000
B3	坡道平面大車位	23	2,000,000	46,000,000
	坡道平面小車位	5	1,900,000	9,500,000
B4	坡道平面大車位	20	1,900,000	38,000,000
	坡道平面小車位	5	1,800,000	9,000,000
B5	坡道平面大車位	17	1,800,000	30,600,000
	坡道平面小車位	8	1,700,000	13,600,000
合計		113	1,949,558	220,300,000

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)
	1,320,000	347,315,100	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)
	--	539,902	1,949,558	3,004,070,762

(三) 友宏不動產估價師事務所估價摘要

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

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
不動產估價報告書摘要

委託人：楓韻開發股份有限公司
估價單位：友宏不動產估價師事務所
版本：聽證會版
出件日期：民國106年6月



- 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 (㎡)	所有權人(管理人)	權利 範圍	土地持分面積 (㎡)	土地持分面積 (坪)	登記 建號	使用 分區	備註
1	6	436.54	楓韻開發股份有限公司	1 / 1	436.54	132.05		住宅區	
2	7	104.97	曹昌金	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
			曹清發	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：曹德旺)	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
3	8	9.10	曹昌金	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
			曹清發	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
			第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹德旺)	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
4	9	869.81	中華民國(管理者：內政部 警政署警政通訊所)	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：曹德旺)	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：曹文榮)	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：曹文明)	1 / 3	37.39	11.31		住宅區	

編號	地號	土地面積 (㎡)	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
					(㎡)	(坪)			
6	11	119.82	曹文財	1 / 1	119.82	36.25	101	住宅區	
7	12	120.02	曹文藤	1 / 1	120.02	36.31	102	住宅區	預告登記
8	13	130.03	曹文勝	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:曹德旺)	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:曹文來)	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:曹文明)	1 / 3	43.10	13.04	104	住宅區	
10	15	144.18	曹文章	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 (㎡)	附屬 建物 (㎡)	總面積 (㎡)	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 (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	曹文財	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	曹文藤	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	曹文勝	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:曹文明)	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. 曹文藤：12地號及102建號，權利範圍1/1，於100年11月受曹美惠、曹美玲申請預告登記。

B. 曹文勝：13地號及103建號，權利範圍1/1，於100年11月受曹育菁、曹美珠申請預告登記。

3. 建築型式：更新前建物為1~4層透天厝。

(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)：17,044.44 ㎡(5,156.07 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、民國103年7月30日

(五) 估價條件：

依委託者提供民國105年8月29日(105)楓韻合中山二字第1050829001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：

同一丘塊之地號	同一所有權人或同一張建照
7、8	土地所有權人相同：曹昌金等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 8F-A 戶作為比準單元。
- (3) 更新後有部分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) 更新後有部分分配單元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 936,645,495 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 3,059,574,532 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：(106) 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	165,516,857	165,516,857	17.6711%
2	曹昌金	7、8	1 / 3	14,416,788	14,416,788	1.5392%
3	曹清發	7、8	1 / 3	14,416,788	14,416,788	1.5392%
4	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹德旺)	7、8	1 / 3	14,416,788	46,785,247	4.9950%
		10	1 / 3	15,085,394		
		14	1 / 3	17,283,065		
5	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	9	1 / 1	422,812,459	422,812,459	45.1411%
6	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹文來)	10	1 / 3	15,085,394	32,368,459	3.4558%
		14	1 / 3	17,283,065		
7	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹文明)	10	1 / 3	15,085,394	32,368,459	3.4558%
		14	1 / 3	17,283,065		
8	曹文財	11	1 / 1	48,342,759	48,342,759	5.1613%
9	曹文藤	12	1 / 1	48,860,950	48,860,950	5.2166%
10	曹文勝	13	1 / 1	52,936,089	52,936,089	5.6517%
11	曹文章	15	1 / 1	57,820,640	57,820,640	6.1732%
合計		-	-	936,645,495	936,645,495	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	13.34	105.69	510,986	54,006,110				54,006,110	510,986	
2	3F	B	14.81	117.34	517,205	60,688,835				60,688,835	517,205	
3	4F	A	13.34	105.69	507,996	53,690,097				53,690,097	507,996	
4	4F	B	14.81	117.34	512,931	60,187,324				60,187,324	512,931	
5	5F	A	13.34	105.69	513,288	54,249,409				54,249,409	513,288	
6	5F	B	14.81	117.34	518,274	60,814,271				60,814,271	518,274	
7	6F	A	13.34	105.69	519,839	54,941,784				54,941,784	519,839	
8	6F	B	14.81	117.34	527,395	61,884,529				61,884,529	527,395	
9	7F	A	13.34	105.69	525,144	55,502,469				55,502,469	525,144	
10	7F	B	14.81	117.34	532,776	62,515,936				62,515,936	532,776	
11	8F	A	5.45	43.17	514,000	22,189,380				22,189,380	514,000	
12	8F	B	5.91	46.80	511,430	23,934,924	1.10	127,858	140,644	24,075,568	514,435	
13	8F	C	4.45	35.29	509,117	17,966,739				17,966,739	509,117	
14	8F	D	5.79	45.87	505,005	23,164,579	1.03	126,251	130,039	23,294,618	507,840	
15	8F	E	5.7	45.17	517,598	23,379,902				23,379,902	517,598	
16	9F	A	5.45	43.17	519,140	22,411,274				22,411,274	519,140	
17	9F	B	5.91	46.80	516,544	24,174,259				24,174,259	516,544	
18	9F	C	4.51	35.70	499,672	17,838,290				17,838,290	499,672	
19	9F	D	5.79	45.87	510,055	23,396,223				23,396,223	510,055	
20	9F	E	5.7	45.17	526,927	23,801,293				23,801,293	526,927	
21	10F	A	5.45	43.17	524,280	22,633,168				22,633,168	524,280	
22	10F	B	5.91	46.80	521,659	24,413,641				24,413,641	521,659	
23	10F	C	4.43	35.11	504,620	17,717,208				17,717,208	504,620	
24	10F	D	5.79	45.87	515,105	23,627,866				23,627,866	515,105	
25	10F	E	5.78	45.77	516,416	23,636,360				23,636,360	516,416	
26	11F	A	5.45	43.17	530,744	22,912,218				22,912,218	530,744	
27	11F	B	5.91	46.80	528,096	24,714,893				24,714,893	528,096	
28	11F	C	4.38	34.69	509,567	17,676,879				17,676,879	509,567	
29	11F	D	5.79	45.87	520,155	23,859,510				23,859,510	520,155	
30	11F	E	5.78	45.77	521,479	23,868,094				23,868,094	521,479	
31	12F	A	5.45	43.17	535,896	23,134,630				23,134,630	535,896	
32	12F	B	5.91	46.80	533,224	24,954,883				24,954,883	533,224	
33	12F	C	4.43	35.11	514,514	18,064,587				18,064,587	514,514	
34	12F	D	5.79	45.87	525,205	24,091,153				24,091,153	525,205	
35	12F	E	5.78	45.77	526,542	24,099,827				24,099,827	526,542	
36	13F	A	5.45	43.17	541,049	23,357,085				23,357,085	541,049	
37	13F	B	5.91	46.80	538,351	25,194,827				25,194,827	538,351	
38	13F	C	4.43	35.11	519,461	18,238,276				18,238,276	519,461	
39	13F	D	5.79	45.87	530,255	24,322,797				24,322,797	530,255	
40	13F	E	5.78	45.77	531,605	24,331,561				24,331,561	531,605	
41	14F	A	5.45	43.17	546,202	23,579,540				23,579,540	546,202	
42	14F	B	5.91	46.80	543,478	25,434,770				25,434,770	543,478	

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

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
43	14F C	住宅	4.38	34.69	524,409	18,191,748				18,191,748	524,409	
44	14F D		5.79	45.87	535,305	24,554,440				24,554,440	535,305	
45	14F E		5.78	45.77	538,030	24,625,633				24,625,633	538,030	
46	15F A		5.45	43.17	551,355	23,801,995				23,801,995	551,355	
47	15F B		5.91	46.80	548,605	25,674,714				25,674,714	548,605	
48	15F C		4.43	35.11	529,356	18,585,689				18,585,689	529,356	
49	15F D		5.79	45.87	540,355	24,786,084				24,786,084	540,355	
50	15F E		5.78	45.77	543,105	24,857,916				24,857,916	543,105	
51	16F A		5.45	43.17	556,508	24,024,450				24,024,450	556,508	
52	16F B		5.91	46.80	553,732	25,914,658				25,914,658	553,732	
53	16F C		4.43	35.11	534,303	18,759,378				18,759,378	534,303	
54	16F D		5.79	45.87	545,405	25,017,727				25,017,727	545,405	
55	16F E		5.78	45.77	548,181	25,090,244				25,090,244	548,181	
56	17F A		5.45	43.17	563,061	24,307,343				24,307,343	563,061	
57	17F B		5.91	46.80	560,260	26,220,168				26,220,168	560,260	
58	17F C		4.38	34.69	540,651	18,755,183				18,755,183	540,651	
59	17F D		5.79	45.87	551,856	25,313,635				25,313,635	551,856	
60	17F E		5.78	45.77	554,657	25,386,651				25,386,651	554,657	
61	18F A		5.45	43.17	568,227	24,530,360				24,530,360	568,227	
62	18F B		5.91	46.80	565,400	26,460,720				26,460,720	565,400	
63	18F C		4.43	35.11	545,611	19,156,402				19,156,402	545,611	
64	18F D		5.79	45.87	556,919	25,545,875				25,545,875	556,919	
65	18F E		5.78	45.77	559,746	25,619,574				25,619,574	559,746	
66	19F A		5.45	43.17	573,393	24,753,376				24,753,376	573,393	
67	19F B		5.91	46.80	570,540	26,701,272				26,701,272	570,540	
68	19F C		4.43	35.11	550,571	19,330,548				19,330,548	550,571	
69	19F D		5.79	45.87	561,982	25,778,114				25,778,114	561,982	
70	19F E		5.78	45.77	564,835	25,852,498				25,852,498	564,835	
71	20F A		5.45	43.17	578,558	24,976,349				24,976,349	578,558	
72	20F B		5.91	46.80	575,680	26,941,824				26,941,824	575,680	
73	20F C		4.38	34.69	555,531	19,271,370				19,271,370	555,531	
74	20F D		5.79	45.87	567,045	26,010,354				26,010,354	567,045	
75	20F E		5.78	45.77	569,923	26,085,376				26,085,376	569,923	
76	21F A		5.45	43.17	583,724	25,199,365				25,199,365	583,724	
77	21F B		5.91	46.80	580,820	27,182,376				27,182,376	580,820	
78	21F C		4.43	35.11	560,491	19,678,839				19,678,839	560,491	
79	21F D		5.79	45.87	572,108	26,242,594				26,242,594	572,108	
80	21F E		5.78	45.77	575,012	26,318,299				26,318,299	575,012	
81	22F A		5.45	43.17	588,890	25,422,381				25,422,381	588,890	
82	22F B		5.91	46.80	585,960	27,422,928				27,422,928	585,960	
83	22F C		4.43	35.11	565,451	19,852,985				19,852,985	565,451	
84	22F D		5.79	45.87	577,171	26,474,834				26,474,834	577,171	
85	22F E		5.78	45.77	580,100	26,551,177				26,551,177	580,100	
86	23F A		5.45	43.17	595,533	25,709,160				25,709,160	595,533	

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		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
	樓別	戶別											
87	23F	B	住宅	5.91	46.80	592,578	27,732,650				27,732,650	592,578	
88	23F	C		4.38	34.69	571,889	19,838,829				19,838,829	571,889	
89	23F	D		5.79	45.87	583,711	26,774,824				26,774,824	583,711	
90	23F	E		5.78	45.77	586,667	26,851,749				26,851,749	586,667	
91	24F	A		7.66	60.64	612,637	37,150,308				37,150,308	612,637	
92	24F	B		5.96	47.22	600,712	28,365,621				28,365,621	600,712	
93	24F	D		5.88	46.56	593,259	27,622,139				27,622,139	593,259	
94	24F	E		8.03	63.58	602,202	38,288,003				38,288,003	602,202	
95	25F	A		9.35	74.08	628,442	46,554,983	11.08	157,111	1,740,790	48,295,773	651,941	
96	25F	C		4.63	36.66	587,849	21,550,544				21,550,544	587,849	
97	25F	E		9.38	74.28	617,918	45,898,949	10.8	154,480	1,668,384	47,567,333	640,379	
98	26F	A		10.8	85.57	642,590	54,986,426	4.39	160,648	705,245	55,691,671	650,832	
99	26F	E		11.03	87.34	631,931	55,192,854	4.39	157,983	693,545	55,886,399	639,872	
合計				650.92	5,156.07	-	2,828,345,885	32.79	-	5,078,647	2,833,424,532	549,532	

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)	單價(個/元)	總價(元)
B1	平面車位	大	6	2,250,000	13,500,000
		小	1	2,150,000	2,150,000
B2	平面車位	大	22	2,150,000	47,300,000
		小	5	2,050,000	10,250,000
		加大	1	2,200,000	2,200,000
B3	平面車位	大	22	2,050,000	45,100,000
		小	5	1,950,000	9,750,000
		加大	1	2,100,000	2,100,000
B4	平面車位	大	19	1,950,000	37,050,000
		小	5	1,850,000	9,250,000
		加大	1	2,000,000	2,000,000
B5	平面車位	大	16	1,850,000	29,600,000
		小	8	1,750,000	14,000,000
		加大	1	1,900,000	1,900,000
小計	--	--	113	2,001,327	218,650,000

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)
	1,331,000	350,209,393	1,423,000	936,645,495
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)
	549,532		2,001,327	3,059,574,532

案件編號:103-都更第 1031014 號

第9頁