

必要成本費用。

(二)請求補充或更正，惟依法請甲方法定代理人應為適當之釋明。

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

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

第二二條：印鑑簽章樣式留存

一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致信託財產受損害時，概由甲方自負其責。甲方並同意以簽署本契約所留存之印鑑樣式作為本條第一項所載應留存於乙方處之印鑑樣式。

二、 乙方對於各種書類或相關文件所蓋之印鑑與甲方留存之印鑑相符時，乙方依本契約約定所為信託財產之支付或其他事務處理均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。

三、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。

第二三條：適用法令及管轄法院

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

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

第二四條：其他約定事項

一、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

二、信託專戶資金經運用於存款以外之標的者，不受存款保險之保障。

三、本金融商品或服務所生紛爭之處理及申訴之管道為：

0800-031-111。

四、委託人同意共同行銷約定悉依存款往來契約或其他約定方式辦理，嗣後本人並得利用書面、電話或親洽通知 貴行停止對本人之基本資料、往來交易資料或其他相關資料之共同使用。

五、依乙方主管機關訂頒「銀行業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項」規定，乙方得以書面要求甲方對存入信託專戶資金之來源提出說明。如甲方拒絕配合提供，而經乙方書面再次通知而甲方仍未配合時，乙方得以書面通知甲、丙、丁方暫停信託事務之執行或終止本契約，乙方並就因此所衍生之一切損害不負賠償責任。

第二五條：契約分存及簽署

本契約書壹式正本肆份，經立契約書人簽章後生效，並由甲、乙、丙、丁方各持正本乙份。

附件一：實施者變更同意書（甲方）

立約人業已於合理期間審閱(至少攜回審閱五日)前閱全部條款，其中第二、三、五、六、八、九、十、十二、十四、十五、十六、十七條屬契約特別重要內容(含風險揭露事項)，經說明後立約人業已充分瞭解。

分行	
主管	核對親簽

委託人(甲方)簽章確認：\_\_\_\_\_ (簽名蓋章)

並承諾簽立本契約，簽章於後。(以下為簽署頁)

分行	
主管	核對親簽

立信託契約書委託人（甲方）：楓韻開發建設股份有限公司

法定代理人：徐楓

統一編號：25139332

住 址：106 台北市敦化南路 2 段 99 號 28 樓

電 話：77113358

對保日：

印 鑑 樣 式(任憑一式有效)	
委託人印鑑式樣(一)	委託人印鑑式樣(二)

立信託契約受託人（乙方）：第一商業銀行股份有限公司

法定代理人：董事長

統 一 編 號：05052322

地 址：台北市重慶南路一段三十號

立信託契約關係人（丙方）：東亞建築經理股份有限公司

法定代理人：董事長

統 一 編 號：22661399

地 址：台北市忠孝東路二段 94 號 9 樓

立信託契約關係人（丁方）：第一商業銀行股份有限公司光復分行

法定代理人：

統 一 編 號：

地 址：

中 華 民 國      年      月      日

附錄壹拾、鄰房鑑定費用報價單

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、11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 王大衛  
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 洪思閔 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

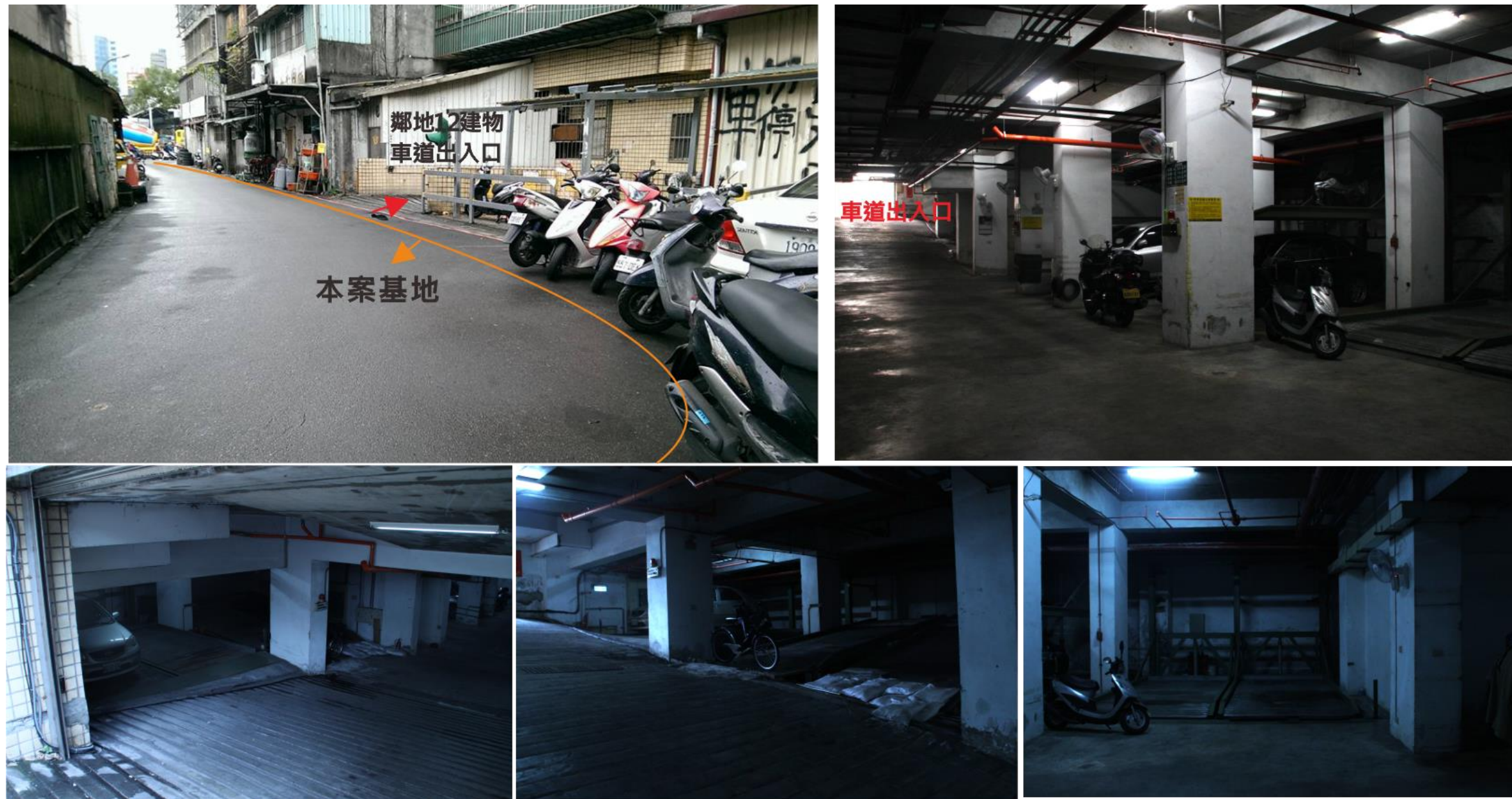
附錄壹拾壹、補充說明更新單元東南側鄰地12樓建物

(一) 汽機車道出入口位置

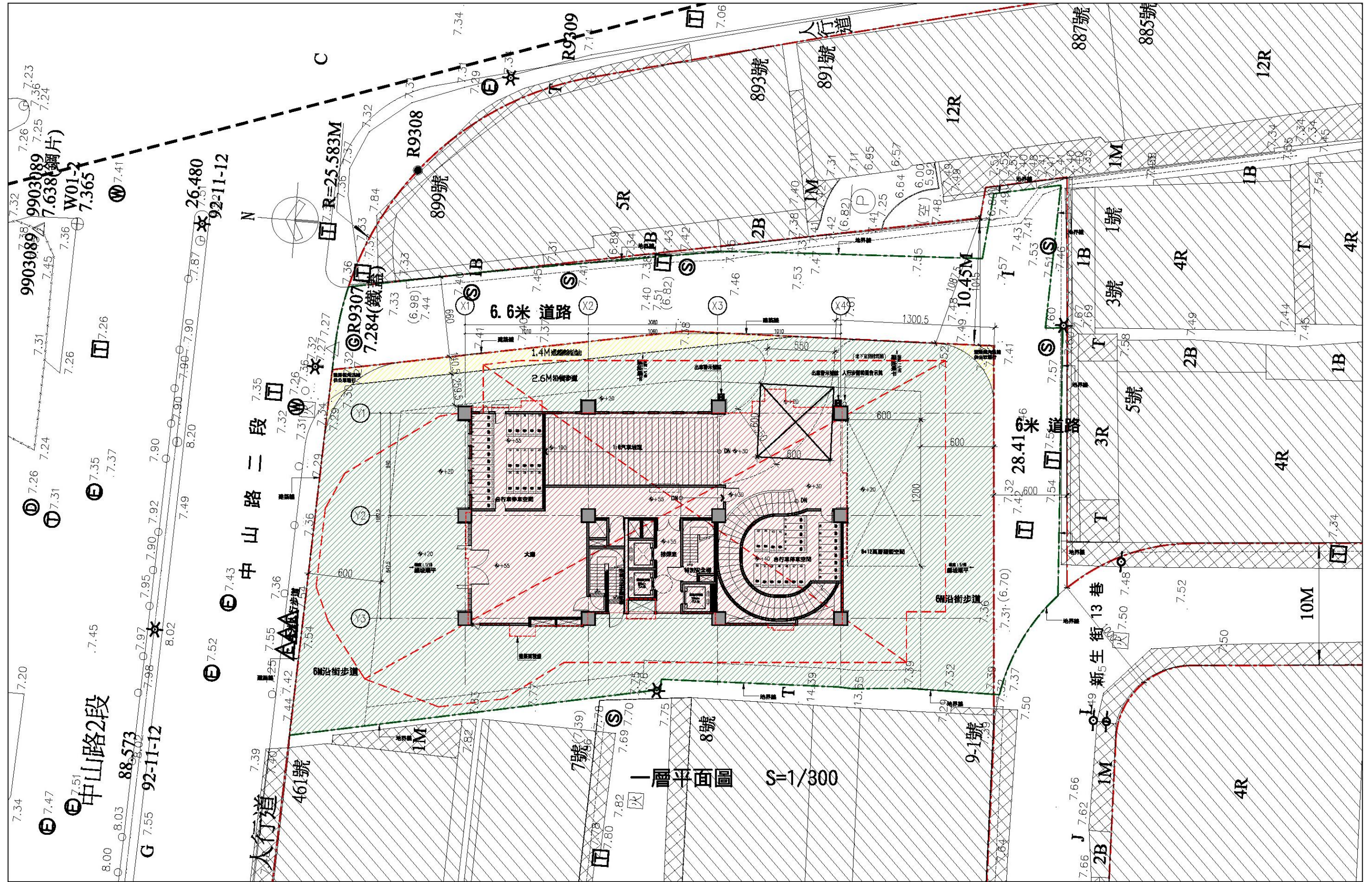
有關本案基地與東南側鄰地12樓建物現況汽機車出入口及道路等位置圖說，詳p.附錄-37，附圖-7、基地現況套繪圖。

(二) 汽機車車流量數據

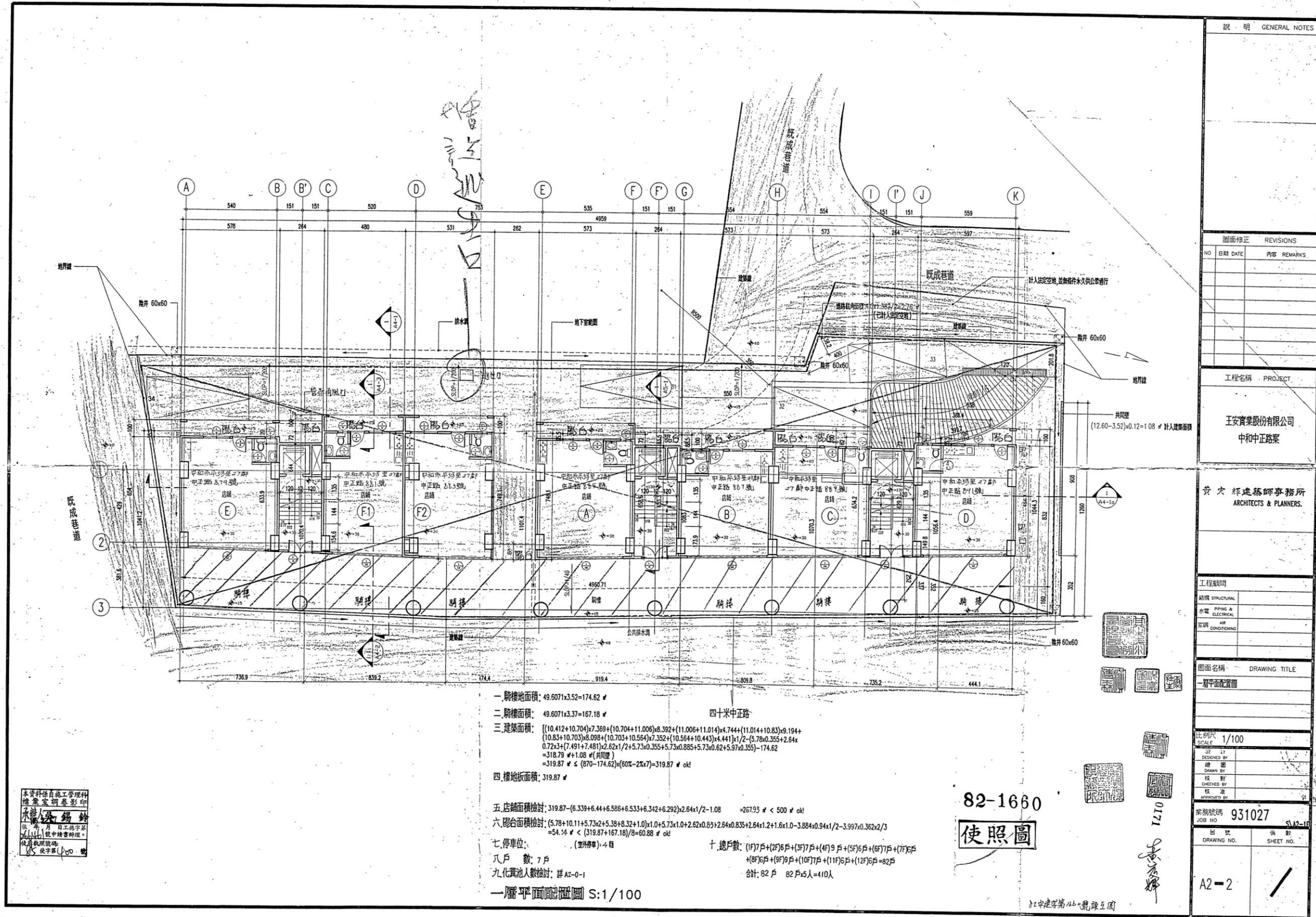
本案基地東南側鄰地12樓建物，其車位數量數據依其使用執照登記資料為地上一層平面汽車停車位4席、地下一層機械汽車停車位30席，無設置機車停車格，詳使用執照圖p.附錄-38及p.附錄-39。經由現場實際勘查，地下一層停車位部分之機械停車位已無升降使用，僅維持平面停放車位，出入車輛小於10輛，車流量不大。詳下圖，附圖-6、基地東南側鄰地12樓建物現場實際勘查圖。



附圖-8、基地東南側鄰地12樓建物現場實際勘查圖



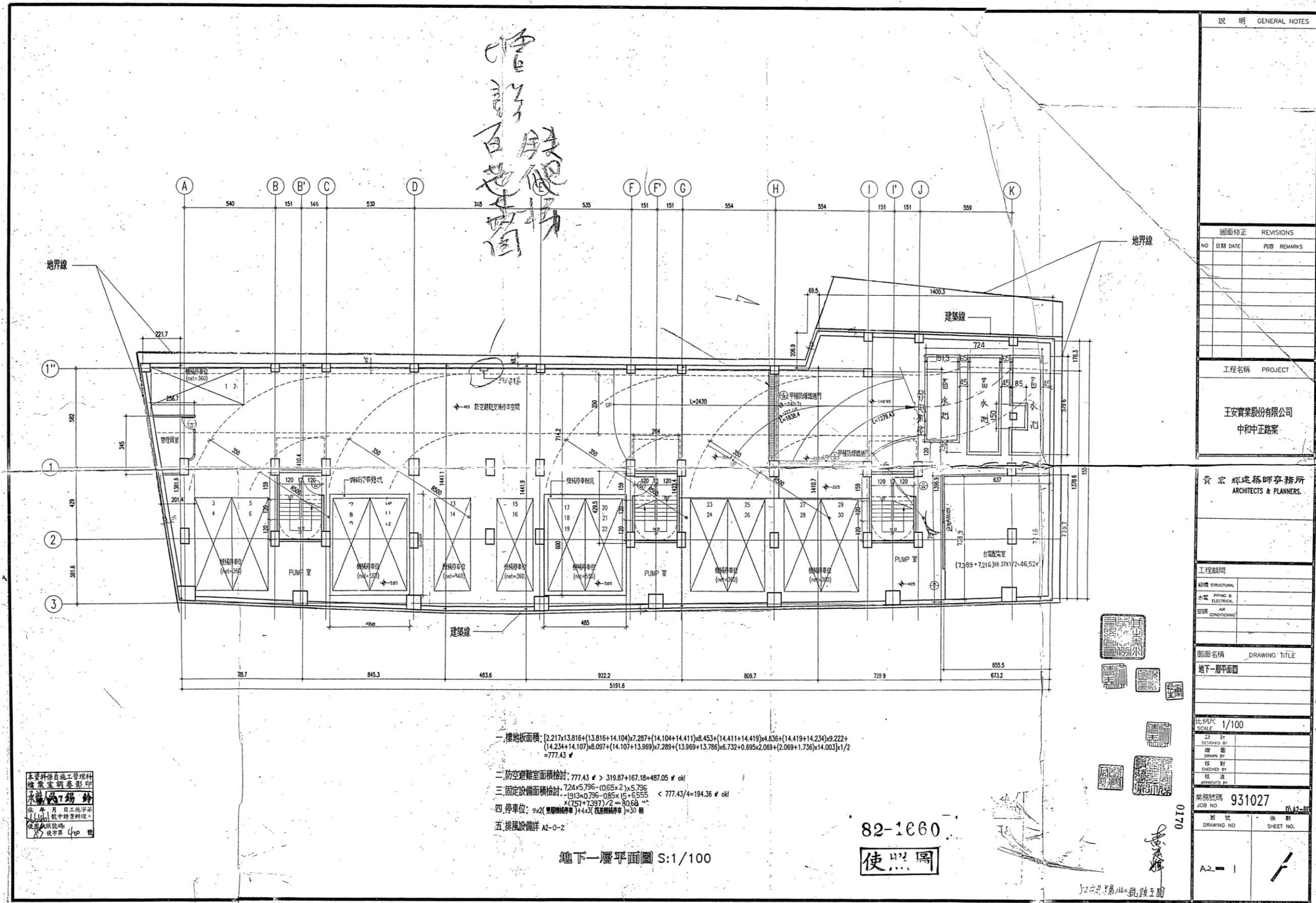
附圖-9、基地現況套繪圖



說明 GENERAL NOTES	
圖面修正 REVISIONS	
NO	內容 REMARKS
工程名稱 PROJECT	
王安實業股份有限公司 中和中正路案	
安安建築師事務所 ARCHITECTS & PLANNERS	
工程圖則	
結構 STRUCTURAL	
水電 PIPING & ELECTRICAL	
空調 AIR CONDITIONING	
圖面名稱 DRAWING TITLE	
一層平面配置圖	
比例 SCALE	1/100
設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
校核 CHECKED BY	
核准 APPROVED BY	
案號 JOB NO	931027
圖號 DRAWING NO.	A2-1
張數 SHEET NO.	A2-2

附圖-10、基地東南側鄰地12樓建物使用執照圖-地上一層平面配置圖





說明 GENERAL NOTES	
圖面修正 REVISIONS	
NO	日期 DATE 內容 REMARKS
工程名稱 PROJECT	
王安實業股份有限公司 中和中正路案	
黃宏輝建築師事務所 ARCHITECTS & PLANNERS	
工程範圍	
結構 STRUCTURAL	
水電 PIPING & ELECTRICAL	
空調 AIR CONDITIONING	
圖面名稱 DRAWING TITLE	
地下一層平面圖	
比例尺 SCALE	
1/100	
設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
校對 CHECKED BY	
核准 APPROVED BY	
業務號碼 931027	
JOB NO	圖號 NO. 012-01
DRAWING NO	SHEET NO.
A2-1	1

附圖-11、基地東南側鄰地12樓建物使用執照圖-地下一層平面配置圖

附錄壹拾貳、容積移轉費用以平均公告現值60%提列相關案例

土地基本資料	土地建物買賣交易明細																																					
<p><b>(三) 中安段363地號</b></p> <p>價格日期：103年3月</p> <p>面積：6.12m<sup>2</sup></p> <p>公告現值（元/m<sup>2</sup>）265,000元</p> <p>公告現值（元/坪）876,033元</p> <p>交易單價（元/坪）539,279元</p> <p>比例：61.56%</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"><b>交易明細</b></td> <td style="width: 30%;">標的位置 中和區中安段361~390地號</td> <td style="width: 10%;">分區 其他</td> <td style="width: 10%;">土地面積(坪) 1.85</td> <td style="width: 10%;">總價(萬) 100.00</td> <td style="width: 10%;">單價(萬/坪) 53.93</td> </tr> <tr> <td><b>土地明細</b></td> <td>標的位置 中安段361~390地號</td> <td>使用分區 其他 道路用地</td> <td>移轉面積(坪) 1.85</td> <td>移轉持分 全筆移轉</td> <td></td> </tr> </table>   <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #f2f2f2;"> <tr> <th colspan="3">土地建物買賣 交易明細</th> </tr> <tr> <th colspan="3">土地資料</th> </tr> <tr> <th>土地區段位置</th> <th>土地移轉面積</th> <th>使用分區或編定</th> </tr> <tr> <td>中安段</td> <td>1.85坪</td> <td>都市：其他 其他之說明：道路用地</td> </tr> </table>   <table style="width: 100%;"> <tr> <td>交易標的： 土地</td> <td>交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個</td> </tr> <tr> <td>交易年月： 103年3月</td> <td>土地區段位置： 中安段361~390地號</td> </tr> <tr> <td>交易總價： 1,000,000 元</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交易單價約： 539,279 (元/坪)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地移轉總面積： 1.85 坪</td> <td></td> </tr> </table> </div>	<b>交易明細</b>	標的位置 中和區中安段361~390地號	分區 其他	土地面積(坪) 1.85	總價(萬) 100.00	單價(萬/坪) 53.93	<b>土地明細</b>	標的位置 中安段361~390地號	使用分區 其他 道路用地	移轉面積(坪) 1.85	移轉持分 全筆移轉		土地建物買賣 交易明細			土地資料			土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	中安段	1.85坪	都市：其他 其他之說明：道路用地	交易標的： 土地	交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個	交易年月： 103年3月	土地區段位置： 中安段361~390地號	交易總價： 1,000,000 元		交易單價約： 539,279 (元/坪)		土地移轉總面積： 1.85 坪				
<b>交易明細</b>	標的位置 中和區中安段361~390地號	分區 其他	土地面積(坪) 1.85	總價(萬) 100.00	單價(萬/坪) 53.93																																	
<b>土地明細</b>	標的位置 中安段361~390地號	使用分區 其他 道路用地	移轉面積(坪) 1.85	移轉持分 全筆移轉																																		
土地建物買賣 交易明細																																						
土地資料																																						
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定																																				
中安段	1.85坪	都市：其他 其他之說明：道路用地																																				
交易標的： 土地	交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個																																					
交易年月： 103年3月	土地區段位置： 中安段361~390地號																																					
交易總價： 1,000,000 元																																						
交易單價約： 539,279 (元/坪)																																						
土地移轉總面積： 1.85 坪																																						
<p><b>(四) 興南段61地號</b></p> <p>價格日期：103年10月</p> <p>面積：16.00m<sup>2</sup></p> <p>公告現值（元/m<sup>2</sup>）225,000元</p> <p>公告現值（元/坪）743,802元</p> <p>交易單價（元/坪）483,471元</p> <p>比例：65.00%</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"><b>交易明細</b></td> <td style="width: 30%;">標的位置 中和區興南段61~90地號</td> <td style="width: 10%;">分區 其他</td> <td style="width: 10%;">土地面積(坪) 4.84</td> <td style="width: 10%;">總價(萬) 234.00</td> <td style="width: 10%;">單價(萬/坪) 48.35</td> </tr> <tr> <td><b>土地明細</b></td> <td>標的位置 興南段61~90地號</td> <td>使用分區 其他 道路用地</td> <td>移轉面積(坪) 4.84</td> <td>移轉持分 全筆移轉</td> <td></td> </tr> </table>   <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #f2f2f2;"> <tr> <th colspan="3">備註資料</th> </tr> <tr> <td colspan="3">(包含)公共設施保留地之交易。另有共有人。</td> </tr> <tr> <th colspan="3">土地資料</th> </tr> <tr> <th>土地區段位置</th> <th>土地移轉面積</th> <th>使用分區或編定</th> </tr> <tr> <td>興南段</td> <td>4.84坪</td> <td>都市：其他 其他之說明：道路用地</td> </tr> </table>   <table style="width: 100%;"> <tr> <td>交易標的： 土地</td> <td>交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個</td> </tr> <tr> <td>交易年月： 103年10月</td> <td>土地區段位置： 興南段61~90地號</td> </tr> <tr> <td>交易總價： 2,340,000 元</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交易單價約： 483,471 (元/坪)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地移轉總面積： 4.84 坪</td> <td></td> </tr> </table> </div>	<b>交易明細</b>	標的位置 中和區興南段61~90地號	分區 其他	土地面積(坪) 4.84	總價(萬) 234.00	單價(萬/坪) 48.35	<b>土地明細</b>	標的位置 興南段61~90地號	使用分區 其他 道路用地	移轉面積(坪) 4.84	移轉持分 全筆移轉		備註資料			(包含)公共設施保留地之交易。另有共有人。			土地資料			土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	興南段	4.84坪	都市：其他 其他之說明：道路用地	交易標的： 土地	交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個	交易年月： 103年10月	土地區段位置： 興南段61~90地號	交易總價： 2,340,000 元		交易單價約： 483,471 (元/坪)		土地移轉總面積： 4.84 坪	
<b>交易明細</b>	標的位置 中和區興南段61~90地號	分區 其他	土地面積(坪) 4.84	總價(萬) 234.00	單價(萬/坪) 48.35																																	
<b>土地明細</b>	標的位置 興南段61~90地號	使用分區 其他 道路用地	移轉面積(坪) 4.84	移轉持分 全筆移轉																																		
備註資料																																						
(包含)公共設施保留地之交易。另有共有人。																																						
土地資料																																						
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定																																				
興南段	4.84坪	都市：其他 其他之說明：道路用地																																				
交易標的： 土地	交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個																																					
交易年月： 103年10月	土地區段位置： 興南段61~90地號																																					
交易總價： 2,340,000 元																																						
交易單價約： 483,471 (元/坪)																																						
土地移轉總面積： 4.84 坪																																						

土地基本資料	土地建物買賣交易明細																												
<p><b>(五) 員山段631至660地號</b></p> <p>價格日期：103年7月</p> <p>面積：33.22m<sup>2</sup></p> <p>公告現值（元/m<sup>2</sup>）107,000元</p> <p>公告現值（元/坪）353,719元</p> <p>交易單價（元/坪）212,248元</p> <p>比例：60.00%</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p><b>交易明細</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>交易年月</th> <th>標的種類</th> <th>標的位置</th> <th>分區</th> <th>土地面積(坪)</th> <th>總價(萬)</th> <th>單價(萬/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>103年07月</td> <td>土地</td> <td>中和區員山段631~660地號</td> <td>其他</td> <td>10.05</td> <td>213.35</td> <td>21.22</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>土地明細</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>標的位置</th> <th>使用分區</th> <th>移轉面積(坪)</th> <th>移轉持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>員山段631~660地號</td> <td>其他:道路用地</td> <td>10.05</td> <td>持分移轉</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>土地資料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地區段位置</th> <th>土地移轉面積</th> <th>使用分區或編定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>員山段</td> <td>10.05坪</td> <td>都市：其他 其他之說明：道路用地</td> </tr> </tbody> </table> <p>交易標的： 土地      交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個            交易年月： 103年7月      土地區段位置： 員山段631~660地號            交易總價： 2,133,533 元            交易單價約： 212,248 (元/坪)            土地移轉總面積： 10.05 坪</p> </div> </div>	交易年月	標的種類	標的位置	分區	土地面積(坪)	總價(萬)	單價(萬/坪)	103年07月	土地	中和區員山段631~660地號	其他	10.05	213.35	21.22	標的位置	使用分區	移轉面積(坪)	移轉持分	員山段631~660地號	其他:道路用地	10.05	持分移轉	土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	員山段	10.05坪	都市：其他 其他之說明：道路用地
交易年月	標的種類	標的位置	分區	土地面積(坪)	總價(萬)	單價(萬/坪)																							
103年07月	土地	中和區員山段631~660地號	其他	10.05	213.35	21.22																							
標的位置	使用分區	移轉面積(坪)	移轉持分																										
員山段631~660地號	其他:道路用地	10.05	持分移轉																										
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定																											
員山段	10.05坪	都市：其他 其他之說明：道路用地																											
<p><b>(六) 廟美段765地號</b></p> <p>價格日期：104年05月</p> <p>面積：23.43m<sup>2</sup></p> <p>公告現值（元/m<sup>2</sup>）134,000元</p> <p>公告現值（元/坪）442,975元</p> <p>交易單價（元/坪）265,800元</p> <p>比例：60.00%</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p><b>交易明細</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>交易年月</th> <th>標的種類</th> <th>標的位置</th> <th>分區</th> <th>土地面積(坪)</th> <th>總價(萬)</th> <th>單價(萬/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>104年05月</td> <td>土地</td> <td>中和區廟美段751~780地號</td> <td>其他</td> <td>7.09</td> <td>188.38</td> <td>26.58</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>土地明細</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>標的位置</th> <th>使用分區</th> <th>移轉面積(坪)</th> <th>移轉持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廟美段751~780地號</td> <td>其他:道路用地</td> <td>7.09</td> <td>全筆移轉</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>土地資料</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>土地區段位置</th> <th>土地移轉面積</th> <th>使用分區或編定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廟美段</td> <td>7.09坪</td> <td>都市：其他 其他之說明：道路用地</td> </tr> </tbody> </table> <p>交易標的： 土地      交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個            交易年月： 104年5月      土地區段位置： 廟美段751~780地號            交易總價： 1,883,772 元            交易單價約： 265,785 (元/坪)            土地移轉總面積： 7.09 坪</p> </div> </div>	交易年月	標的種類	標的位置	分區	土地面積(坪)	總價(萬)	單價(萬/坪)	104年05月	土地	中和區廟美段751~780地號	其他	7.09	188.38	26.58	標的位置	使用分區	移轉面積(坪)	移轉持分	廟美段751~780地號	其他:道路用地	7.09	全筆移轉	土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定	廟美段	7.09坪	都市：其他 其他之說明：道路用地
交易年月	標的種類	標的位置	分區	土地面積(坪)	總價(萬)	單價(萬/坪)																							
104年05月	土地	中和區廟美段751~780地號	其他	7.09	188.38	26.58																							
標的位置	使用分區	移轉面積(坪)	移轉持分																										
廟美段751~780地號	其他:道路用地	7.09	全筆移轉																										
土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定																											
廟美段	7.09坪	都市：其他 其他之說明：道路用地																											

土地基本資料	土地建物買賣交易明細						
<p>(七) 健康段63-1地號</p> <p>價格日期：104年3月</p> <p>面積：59.22m<sup>2</sup></p> <p>公告現值（元/m<sup>2</sup>）150,140元</p> <p>公告現值（元/坪）496,331元</p> <p>交易單價（元/坪）297,798元</p> <p>比例：60.00%</p>	<p>交易明細</p>						
	交易年月	標的種類	標的位置	分區	土地面積(坪)	總價(萬)	單價(萬/坪)
	104年03月	土地	中和區健康段61~90地號	其他	17.91	533.48	29.78
	<p>土地明細</p>						
	標的位置	使用分區	移轉面積(坪)	移轉持分			
健康段61~90地號	其他:公共設施保留地	17.91	全筆移轉				
<p>交易標的： 土地</p> <p>交易年月： 104年3月</p> <p>交易總價： 5,334,774 元</p> <p>交易單價約： 297,798 (元/坪)</p> <p>土地移轉總面積： 17.91 坪</p> <p>交易筆棟數： 土地：1筆 建物：0棟(戶) 車位：0個</p> <p>土地區段位置： 健康段61~90地號</p>							
<p>土地建物買賣 交易明細</p>							
<p>土地資料</p>							
土地區段位置		土地移轉面積	使用分區或編定				
健康段		17.91坪	都市：其他 其他之說明：公共設施保留地				

附錄壹拾參、新北市政府文化局文化資產保存價值評估

抄本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府文化局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號28樓  
承辦人：陳書敏  
電話：(02)29603456 分機4551  
傳真：(02)89535310  
電子信箱：aa9224@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國106年5月23日  
發文字號：新北文資字第1060988341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：檢送本市中和區中山路2段451號建物文化資產保存價值評估  
意見1份，請查照。

說明：依據本局106年4月26日新北文資字第1060780917號函暨內  
政部警政署警察通訊所106年5月11日警通後字第  
1060603866號函續辦。

正本：張委員宸鐘、內政部警政署警察通訊所  
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

本市中和區中山路2段451號建物文化資產保存價值  
評估意見

- 一、依1973年航照圖顯示，此2層樓建物尚未出現，現址大片土地仍是平原，僅見1層樓之斜屋頂建築及三合院住宅，推估應為農舍。
- 二、在平原現址有一面積約30至40平方公尺之1層樓建物，亦與現況2層樓鋼筋混凝土造建築不同。所以研判，此警廣發射臺之建物現況，並非最初的始建物，應為後來的電臺改建建築。已非民國43年創臺的始建歷史價值意義。
- 三、可不列冊追蹤。

附錄壹拾肆、租金市場案例調查

編號	門牌	坪數(坪)	月租金(元/月)	租金單價 (元/坪/月)	成交日期	資料來源
1	中和區中山路三段1~50號4樓	30	16,000	533	103.07	591租屋網
2	中和區員山路151巷1~50號2樓	30	16,000	533	103.05	591租屋網
3	中和區中山路二段526巷1~50號2樓	29	18,000	621	103.07	591租屋網
案例平均值				562		
取案例平均值(十位數)				560		

附錄壹拾伍、協調會及說明會會議紀錄

楓韻開發股份有限公司 函

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：曹文藤先生

發文日期：中華民國106年04月26日  
發文字號：(106)楓韻合中山二字第1060426001號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：就「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」乙案，敬邀 台端蒞臨本公司，由本公司人員就 台端尚有疑惑之處說明釋疑。請查照惠復。

說明：

- 一、復陳情人民國（以下同）106年4月13日陳情函，並復新北市政府都市更新處106年4月17日新北更事字第1063532810號函。
- 二、依來函所述於第3次都市更新專案小組會議中，台端似對本公司過往就此案多次說明內容尚有未完全明瞭之情形，為了避免 台端對都更法規之不瞭解或貴我間認知差異造成不必要誤解及爭議，特此函敬邀 台端與會，由本公司人員向 台端說明釋疑。爰此，謹訂於106年5月5日下午三時假本公司會議室進行說明，惠請 台端於上揭時日不吝蒞臨與會，希能盡釋疑竇。
- 三、以上，請查照惠復。

正本：曹文藤先生  
副本：新北市政府都市更新處

董事長

徐 楓

「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地  
都市更新事業暨權利變換計畫」說明會  
會議紀錄

- 壹、開會時間：中華民國106年05月05日下午03時整
  - 貳、開會地點：臺北市敦化南路2段99號28樓會議室
  - 參、記錄：黃思儒
  - 肆、出席人員：（詳簽到簿）
  - 伍、地主方意見：
    - （一）實施者說要支付通訊所15年的管理費是專用款，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，這部分是由誰支付？
    - （三）因綠建築設計所衍生的相關問題，如因為種植樹木導致建物滲水或其他問題，之後管委會該如何處理？
    - （四）實施者與地主間所簽訂的契約有一個室內的實際坪數，就實際坪數部分該以何種契約為標準？
- 【實施者回應】
- 就實施者予通訊所之管理費部分，此部分純為實施者為成就此案之額外負擔費用。

有關部分地主建議實施者多規劃6部汽車車位，基於使用者付費原則其成本由全體區分所有權人承擔（此方案原由地主之一提出，現階段地主針對此增加停車位會有額外公設比及費用負擔，將再評估此增加停車位的提議），實施者建議地主會後與其他地主為討論，最遲在本計畫於送審大會前提與實施者。

綠建築部分，在設計上主要以節能與綠化功能為主，樹木選擇會以合適樹種為要，並注意排水效果。若地主間有此疑慮，實施者將針對樹種及規劃進行檢討。

室內面積部分，可能因為當初溝通方面有所落差，待會後實施者將為內部討論並擇期與地主為說明。

陸、散會：

柒、簽名

實施者方		
百裕全	章錫利	
地主方		

呂明傳律師

曹文勝		
曹文財		
蔡承芬		
見證律師		
呂明傳律師		

呂明傳律師



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  
 說明會出席簽到名冊  
 開會時間：民國106年05月05日（星期五）下午3時  
 開會地點：公司大會議室

編號	門牌號碼 (中和區)	所有權人	本人簽到	代理人簽到	備註
1	中山路二段449巷4號	曹文財	曹文財		配偶 康淑芬 康淑芬
2	中山路二段449巷6號	曹文藤	曹文藤		
3	中山路二段449巷8號	曹文勝			
4	中山路二段449巷10號	曹文明			
5	土地所有權人	曹昌金			
6	土地所有權人	曹清發			
7	土地所有權人	曹德旺			
8	土地所有權人	曹文來			
9	土地所有權人	曹文章			
10	實施者	楓韻開發股份有限公司			
11	見證律師				

擬定新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案協調會

時間：	107年3月21日	下午三時
地點：	台北市大安區敦化南路二段99號28樓	
出席人員	曹文財 康淑芬 曹文財 曹文財 康淑芬 曹文財 曹文財 康淑芬 曹文財	
議題：	民樂段11地號(所有權人)曹文財於本案都市更新委員會上提之聲明。 曹文財先生主張選配後不同價差，希望與公司協調如何分攤？ 公司回應，依權利變換原則，視個人權值進行選配。 曹文財另表明，最多分攤價差之1/3，希望公司分攤1/3。 緣由係因公有土地管理者需求而進行調整，非本人所願。	

附錄壹拾陸、容積移轉相關契約

委任仲介洽購容積移轉土地暨申辦容積移轉許可證明事項契約書

委任人 楓韻開發股份有限公司 (以下簡稱甲方)

立契約書人

受任人 麗緻廣告有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方就新北市中和區民樂段第12地號等土地之都市更新事業計畫暨權利變換計畫案(以下稱本計畫案),有購買容積移轉土地之必要,爰委由乙方協力仲介購買符合條件之土地暨申辦容積移轉許可證明等相關作業事宜,訂立本契約條款如下,以茲共同遵守:

第一條 委任事項作業範圍

甲方委任乙方仲介購買,符合本計畫案容積移轉使用之土地(下稱買賣標的,詳附件);乙方應於甲方指定期日前,以乙方自己名義簽訂土地買賣契約。惟全部買賣標的合計之買賣價款不得超過第二條所訂金額。且簽訂之土地買賣契約應明定,買賣標的產權移轉登記之名義人得由乙方指定(即指定委託人甲方為買賣標的產權登記所有權人),地主同意配合辦理過戶予乙方指定之名義人(即指定委託人甲方)名下。乙方簽訂土地買賣契約前應送交甲方審視,經甲方確認後乙方才可與地主簽訂買賣標的土地買賣契約。乙方應彙整買賣標的各該土地買賣總價金及渠等分期付款期日、金額彙總表,併同乙方與買賣標的地主簽訂土地買賣契約正本送交甲方,俾甲方據以依契約約定按期依支付各該地主買賣價金。

甲方委任乙方申辦容積移轉許可證明部分,乙方應負責受託完成買賣標的取得主管機關核發本計畫案容積移轉許可證明相關文件(包含但不限於釐清買賣標的產權、排除地上物占用、向主管機關說明及辦理申請作業,以及取得主管機關核發容積移轉許可函文)。

甲方不介入乙方受託購買買賣標的暨申辦取得主管機關核發容積移轉許可證明等相關作業事宜。

第二條 土地買賣暨申辦容積移轉總價款

甲、乙雙方約定在本契約費用總計新臺幣(以下同)伍仟伍佰捌拾捌萬元整(NT\$55,880,000),明細價款:委任乙方仲介購買買賣標的土地買賣款合計金額最高為肆仟肆佰萬元(NT\$44,000,000),其餘為委任乙方整合地上物等取得主管機關核發容積移轉許可證明酬勞。

上項費用價款包含但不限於完成本契約所述之土地成本、取得容積移轉許可費用、報酬、印花稅、地政士代辦費用等各項規費及排除占用等一切相關費用,甲方不再給付其他費用,乙方日後亦不得以任何理由要求甲方增加支付任何費用或酬勞。

第三條 價款給付方式

甲、乙雙方同意於本契約第二條約定(仲介購買符合條件之土地暨申辦容積移轉許可證明)總計費用伍仟伍佰捌拾捌萬元整(NT\$55,880,000)額度內,分四期給付金額如下:

第一期款:於本契約簽立之同時,甲方支付乙方壹仟陸佰捌拾貳萬元整(NT\$16,820,000)。

第二期款:於乙方通知買賣標的取得免稅證明後三日內,甲方支付乙方貳仟肆佰壹拾柒萬伍仟元整(NT\$24,175,000)。

第三期款:於買賣標的完成過戶後三日內,甲方支付乙方陸佰肆拾壹萬伍仟元整。(NT\$6,415,000)。

第四期款:於買賣標的取得管理機關同意受贈函文後三日內,甲方支付乙方捌佰肆拾柒萬元整(NT\$8,470,000)。

前項各期價款中,應優先扣除屬於甲方應支付由乙方仲介購買買賣標的土地契約價金款,扣款後餘額屬於整合買賣標的土地及申辦核發容積移轉許可證明等款,乙方應開立應稅統一發票予甲方。

第四條 保證提供可供容積移轉使用土地更換

如乙方原洽購買標的之土地不符合本計畫案之容積移轉使用,

經甲方通知後七日內，乙方應負責另外提供足額且確實可供容積移轉使用之土地做為更換，並完成更換土地買賣契約及其相關取得移轉登記等事宜，不得以任何理由推諉。

第五條 再委任之禁止

除買賣標的申辦容積移轉許可證明相關作業事項同意由乙方再委任第三人辦理外，本契約非經甲方同意，乙方不得將本契約之權利義務再委任予第三人。

第六條 辦理容積移轉期限及價款退還事宜

乙方若未能於甲方指定期日前完成本契約服務內容，除乙方已支出且經甲方同意之費用外，乙方應退還剩餘之服務費用。

第七條 未盡事宜及約定管轄

本契約書如有未盡事宜悉遵民法及有關法律規定或習慣行之，以上各條款均係雙方合意訂定絕無反悔，恐口無憑，特立本契約書為據。本契約壹式貳份，由甲、乙雙方各執壹份為憑。

第八條 保密義務

甲、乙雙方經由本契約所得知之一切機密僅限於目的範圍內使用不得對第三人（甲、乙雙方關係企業除外）洩漏。

第九條 爭議解決

如對本合約之解釋有任何疑義，或有尚未確定之事項，甲、乙雙方應依誠信原則解釋或協力配合解決之。

第十條 管轄法院

甲、乙雙方均同意，倘因本契約涉訟時，應以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

附件：容積移轉土地列表

(以下空白)



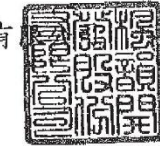
立契約書人

甲方：楓韻開發股份有

代表人：徐楓

統一編號：25189332

地址：臺北市大安區敦化南路二段99號28樓



乙方：麗緻廣告有限公司

代表人：游淑英

統一編號：28690765

地址：臺北市信義區永吉路30巷102弄19號1樓



中華民國 1 0 7 年 3 月 2 2 日

新北市中和區都市計畫容積移轉-公共設施保留地價值詳表(清冊)

編號	地號	地號	使用分區	面積 (㎡)	107年 公告現值	持份		持份面積 (㎡)	總公告現值
						分子	分母		
1	瓦碇	82	道路用地	22.14	135,920	1073954	1893954	12.55	1,705,796
2	瓦碇	84	道路用地	358.47	135,920	70000	1893954	13.28	1,805,018
3	瓦碇	270	道路用地	184.86	135,920	250000	840951	49.00	6,660,080
4	瓦碇	454-1	道路用地	24.10	142,401	1	8	3.01	428,627
5	秀山	245-3	道路用地	111.05	134,000	17518	20000	97.24	13,030,160
6	南工	205	道路用地	124.97	146,623	18877	58800	40.12	5,882,515
7	南工	207	道路用地	7.38	146,623	210	588	2.63	385,618
8	南工	461	道路用地	188.48	135,000	3724	60000	12.31	1,661,850
9	保健	920	道路用地	338.83	206,867	70117	130000	237.57	49,028,608
10	東南	2	道路用地	101.00	260,000	1	4	25.25	6,565,000
11	東南	4	道路用地	78.00	260,000	1	4	19.50	5,070,000
12	信和	709-7	道路用地	25.21	121,000	1	1	25.21	3,050,410
13	信和	709-8	道路用地	8.78	121,000	1	1	8.78	1,062,380
14	信和	709-9	道路用地	3.11	121,000	1	1	3.11	376,310
15	景華	616-3	人行步道	8.58	169,000	1	1	8.58	1,450,020
16	台貿	339	道路用地	207.60	110,000	3	15	41.57	4,572,700
17	民有	17	道路用地	18.00	180,000	1	8	2.00	360,000
18	民有	18	道路用地	38.00	180,000	1	8	4.75	855,000
19	民有	19	道路用地	8.00	180,000	1	16	0.50	90,000
20	民有	20	道路用地	21.00	180,000	1	8	2.62	471,600
21	民有	27	道路用地	26.77	180,000	1	8	3.34	601,200
共計21筆土地								437.84	105,110,892
備註	(1)金額以新台幣為單位，計算至元為止(四捨五入)。 (2)面積以平方公尺為單位，計算至小數點以下二位(捨去)。								