

(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＝19,029.59×16,980＝323,122,438（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〕＋〔（263,122,438－60,000,000）×（5%＋9%）÷2〕＝22,821,071（元）

表10- 2、建築設計費明細表

法定工程造價（元）：323,122,438			
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%	18,418,571
合計			22,821,071

(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。＝（19,029.59×0.3025×179,427）＋[1,155.60×0.3025×179,427×（30%）（超建加計）]＋[1,196.63×0.3025×179,427×（40%）（超建加計）]＝1,077,659,002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/m ²)	成本百分比 (%)
壹、 建築工程	1	假設工程	式	32,814,717	1,724	3.50%
	2	基礎工程	式	140,634,500	7,390	15.00%
	3	結構體工程	式	281,269,000	14,781	30.00%
	4	外部裝修工程	式	150,010,133	7,883	16.00%
	5	內部裝修工程	式	75,005,067	3,941	8.00%
	6	門窗工程	式	42,190,350	2,217	4.50%
	7	防水隔熱工程	式	1,875,127	99	0.20%
	8	雜項工程	式	937,563	49	0.10%
	9	景觀工程	式	1,875,127	99	0.20%
	10	設備工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
		小計：		750,050,667		80.00%
貳、 機電工程	1	電氣工程	式	65,629,433	3,449	7.00%
	2	弱電設備工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	3	給排水工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	4	生活廢水工程	式	23,439,083	1,232	2.50%
	5	消防設備工程	式	28,126,900	1,478	3.00%
	6	通風工程及空調設備	式	23,439,083	1,232	2.50%
		小計：		187,512,665		20.00%
		合計(壹+貳)		937,563,332		100.00%
		營建工程費用	式	937,563,332		
		管理費(含保險、利潤)	式	86,212,720		
		營業稅	式	53,882,950		
		總計		1,077,659,002		

(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535.16m²，空氣污染防制費率為2.54元/m²/月。空氣污染防制費＝建築面積×空氣污染防制費率×期間＝535.16×2.54×36＝48,936（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%＋（323,122,438－100,000,000）×0.5%＝2,665,613（元）

表10- 4、公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價（元）：323,122,438		
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	1,115,613
合計		2,665,613

(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＝75,000×133＝9,975,000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	133	8,000	1,064,000	
	外接管線工程	133	14,000	1,862,000	
	合計			2,926,000	
電力接線工程	項目	戶數	單價（元）	複價（元）	備註
	電表	133	9,500	1,263,500	
	外部管線工程	133	11,500	1,529,500	
	合計			2,793,000	
瓦斯安裝費	項目	戶數	單價（元）	複價（元）	備註
	安裝費	133	32,000	4,256,000	

(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。

建照執照費用＝工程造價×0.1%＝323,122,438×0.001＝323,123（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＋（323,122,438×0.01%）＝182,313（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（萬）；P2＝0（萬）（本案無更新計畫，故無提列此費用）

P3＝100＋（2,175.93×0.1）＋（11×6）＝383.59萬；P4＝150（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-18，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-25，附錄捌、不動產估價委託合約書。

（3）土地複丈費用

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

土地複丈費＝土地筆數×單價＝10×4,000＝40,000（元）

（4）鑽探費用

依「建築技術規則建築構造篇65條」規定，以基地面積每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。

a.依基地面積：鑽孔數＝2,175.93（m²）÷600（m²）＝3.63（取4孔）

b.依建築物基礎：鑽孔數＝1,196.63（m²）÷300（m²）＝3.99（取4孔）

取最大值：鑽探費用＝4×75,000＝300,000（元）

（5）更新前土地及建物測量費用

更新前建物測量費用依實際委任內容認列，本案實際認列費用為334,000元，詳p.附錄-20，附錄伍、都市更新事業測量委託報價單。

（6）合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

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

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

合法建築物實際補償數額為： $3,563,160 - 620,515 = 2,942,645$ 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，由估價師查估市場案例，本案參考案例採平均值取十位數，以每月560（元/坪）計算2F以上拆遷安置費，1F拆遷安置費則以2F租金1.3倍計算，總計為8,953,756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 = $133 \times 20,000 = 2,660,000$ （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：89戶

信託登記規費 = $8,000 \times 89 = 712,000$ （元）

信託塗銷登記規費 = $8,000 \times 89 = 712,000$ （元）

小計： $712,000 + 712,000 = 1,424,000$ （元）

合計： $296,440 + 1,424,000 = 1,720,440$ （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）

$$\begin{aligned} &= \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費} \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \\ &= 7,526,588 \times 2.429\% \times 3.67 = 670,953 \text{（元）} \end{aligned}$$

b. 貸款利息（自備款）

$$\begin{aligned} &= [(\text{工程費用} - \text{公寓大廈公共基金}) + (\text{權利變換費用} - \text{合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費})] \times \text{貸款年利率} \times \text{貸款期間} \times 50\% \text{（折半）} \\ &= [(1,113,675,058 - 2,665,613) + (30,694,784 - 7,526,588)] \times 2.429\% \times 3.67 \times 50\% = 50,552,736 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\text{貸款利息合計：} 670,953 + 50,552,736 = 51,223,689 \text{（元）}$$

4. 稅捐

$$\begin{aligned} \text{印花稅} &= (\text{建築設計費用} + \text{營建費用} + \text{都市更新規劃費用} + \text{不動產估價費用} + \text{鑽探費用} + \text{更新前土地及建物測量費} + \text{地籍整理費用} + \text{信託費用}) \times 0.1\% \\ &= (22,821,071 + 1,077,659,002 + 5,510,000 + 1,650,000 + 300,000 + 334,000 + 2,660,000 + 6,000,000) \times 0.1\% = 1,116,934,073 \times 0.1\% = 1,116,935 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{讓售不動產契據之印花稅：} &(\text{實施者實際獲配土地公告現值} + \text{更新後實施者獲配房屋現值}) \times 0.1\% = (125,172,885 + 151,881,400) \times 0.1\% = 277,055 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\text{合計：} 1,116,935 + 277,055 = 1,393,990 \text{（元）}$$

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，詳附錄柒、信託合約：共計6,000,000元。

(3) 總務及人事管理費用

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 4.5\% = (1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990) \times 4.5\% = 53,864,439 \text{（元）} \end{aligned}$$

(4) 銷售管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐}) \times 6\% = (1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990) \times 6\% = 71,819,252 \text{（元）} \end{aligned}$$

(5) 風險管理費

$$\begin{aligned} &= (\text{工程費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息} + \text{稅捐} + \text{都市計畫變更負擔費用} + \text{信託費用} + \text{總務及人事管理費用之總和}) \times 11\% \\ &= (1,113,675,058 + 30,694,784 + 51,223,689 + 1,393,990 + 0 + 6,000,000 + 53,864,439) \times 11\% = 138,253,716 \text{（元）} \end{aligned}$$

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%×121,592×60%＝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：財政部 國有財產署）
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）＝
1,113,675,058＋30,694,784＋51,223,689＋1,393,990＋269,937,407＋
55,560,735＝1,522,485,663（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：1,522,486,964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：17,008.93m²（5,145.12坪）。
2.車位：4,214.15m²。
3.合計：21,223.08m²。

（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：
＝1,522,485,663元÷21,223.08m²
＝71,737元/m²＝237,148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-28，附錄玖、三家估價報告書摘要，完整估價報告詳附件。

表11-1、三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		友宏不動產 估價師事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	名成國際不動產 估價師事務所
更新前 土地價 值	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）	548,885	542,721	537,319
	3樓以上總價（元）	2,824,078,222	2,792,366,500	2,764,571,830
	車位平均價格（元/個）	1,992,105	1,902,632	1,940,351
	車位總價（元）	227,100,000	216,900,000	221,200,000
更新後總權利價值（元）		3,051,178,222	3,009,266,500	2,985,771,830
土地所有權人應分配權利價值（元）		1,528,692,559	1,486,780,837	1,463,286,167

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 (㎡)	權利 範圍	持分面積 (㎡)	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：財政部國有財產署)	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%
10	第一商業銀行股份有限公司(委	13	130.03	全部	130.03	52,936,089	52,936,089	5.6517%

序號	土地所有權人	地號	面積 (㎡)	權利 範圍	持分面積 (㎡)	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%
	託人：曹○勝)							
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5,145.12坪，建物總權利價值為2,824,078,222元。車位總數為116部（2部無障礙車位不計），車位總價值為227,100,000元，更新後總價值合計為3,051,178,222元。詳下表11-4、更新後各分配單元價值表、p.11-5，表11-5、更新後停車位價值表及p.11-5，表11-6、更新後停車位價值明細表。

2.更新後各分配單元價值表

表11-4、更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號	總產權面積合計		地面層平均建坪單價 (元/坪)	3樓以上平均建坪單價 (元/坪)	更新後總權利價值 (元)	備註
		(㎡)	(坪)				
1	3F-A	139.90	42.32	—	496,991	21,032,659	
2	3F-B	106.93	32.34	—	489,498	15,830,365	
3	3F-C	105.56	31.93	—	479,508	15,310,690	
4	3F-D	103.80	31.40	—	483,255	15,512,486	含露台2.10坪計價
5	3F-E	106.99	32.37	—	485,752	15,723,792	
6	3F-F	54.03	16.34	—	524,361	8,568,059	
7	3F-G	54.20	16.39	—	519,143	8,508,754	
8	3F-H	54.12	16.37	—	519,143	8,498,371	
9	4F-A	139.90	42.32	—	492,883	20,858,809	
10	4F-B	106.93	32.34	—	485,453	15,699,550	
11	4F-C	105.56	31.93	—	475,546	15,184,184	

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	分配 單元 代號	總產權面積合計		地面層平 均建坪單 價 (元/坪)	3樓以上 平均建坪 單價 (元/坪)	更新後總權 利價值 (元)	備註
		(m ²)	(坪)				
12	4F-D	105.75	31.99	—	478,022	15,291,924	
13	4F-E	106.99	32.37	—	481,738	15,593,859	
14	4F-F	54.03	16.34	—	520,027	8,497,241	
15	4F-G	54.20	16.39	—	514,853	8,438,441	
16	4F-H	54.12	16.37	—	514,853	8,428,144	
17	5F-A	139.90	42.32	—	498,017	21,076,079	
18	5F-B	106.93	32.34	—	490,510	15,863,093	
19	5F-C	105.56	31.93	—	480,499	15,342,333	
20	5F-D	105.75	31.99	—	483,002	15,451,234	
21	5F-E	106.99	32.37	—	486,756	15,756,292	
22	5F-F	54.03	16.34	—	525,444	8,585,755	
23	5F-G	54.20	16.39	—	520,216	8,526,340	
24	5F-H	54.12	16.37	—	520,216	8,515,936	
25	6F-A	139.90	42.32	—	503,152	21,293,393	
26	6F-B	106.93	32.34	—	495,566	16,026,604	
27	6F-C	105.56	31.93	—	485,453	15,500,514	
28	6F-D	105.75	31.99	—	487,981	15,610,512	
29	6F-E	106.99	32.37	—	491,774	15,918,724	
30	6F-F	54.03	16.34	—	530,861	8,674,269	
31	6F-G	54.20	16.39	—	525,579	8,614,240	
32	6F-H	54.12	16.37	—	525,579	8,603,728	
33	7F-A	139.90	42.32	—	508,286	21,510,664	
34	7F-B	106.93	32.34	—	500,623	16,190,148	
35	7F-C	105.56	31.93	—	490,406	15,658,664	
36	7F-D	105.75	31.99	—	492,961	15,769,822	
37	7F-E	106.99	32.37	—	496,792	16,081,157	
38	7F-F	54.03	16.34	—	536,278	8,762,783	
39	7F-G	54.20	16.39	—	530,942	8,702,139	
40	7F-H	54.12	16.37	—	530,942	8,691,521	
41	8F-A	140.62	42.54	—	516,000	21,950,640	
42	8F-B	158.06	47.81	—	513,420	24,630,469	含露台0.49 坪計價
43	8F-C	106.12	32.10	—	497,940	15,983,874	
44	8F-D	108.01	32.67	—	500,520	16,351,988	
45	8F-E	143.84	43.51	—	509,550	22,289,416	含露台0.70 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 (元/坪)	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)				
46	8F-G	58.57	17.72	—	539,000	9,551,080	
47	9F-A	144.92	43.84	—	523,766	22,961,901	
48	9F-B	153.32	46.38	—	522,463	24,231,834	
49	9F-C	114.29	34.57	—	505,525	17,475,999	
50	9F-D	152.79	46.22	—	514,646	23,900,160	含露台0.66 坪計價
51	9F-E	151.22	45.74	—	515,948	23,599,462	
52	10F-A	144.68	43.77	—	528,952	23,152,229	
53	10F-B	153.08	46.31	—	527,636	24,434,823	
54	10F-C	115.54	34.95	—	510,530	17,843,024	
55	10F-D	152.55	46.15	—	519,741	23,986,047	
56	10F-E	150.99	45.67	—	521,057	23,796,673	
57	11F-A	144.68	43.77	—	535,466	23,437,347	
58	11F-B	153.08	46.31	—	534,137	24,735,884	
59	11F-C	115.54	34.95	—	515,536	18,017,983	
60	11F-D	152.55	46.15	—	524,837	24,221,228	
61	11F-E	150.99	45.67	—	526,165	24,029,956	
62	12F-A	144.92	43.84	—	540,665	23,702,754	
63	12F-B	153.32	46.38	—	539,323	25,013,801	
64	12F-C	114.29	34.57	—	520,541	17,995,102	
65	12F-D	152.79	46.22	—	529,932	24,493,457	
66	12F-E	151.22	45.74	—	531,274	24,300,473	
67	13F-A	144.68	43.77	—	545,864	23,892,467	
68	13F-B	153.08	46.31	—	544,509	25,216,212	
69	13F-C	115.54	34.95	—	525,546	18,367,833	
70	13F-D	152.55	46.15	—	535,028	24,691,542	
71	13F-E	150.99	45.67	—	536,382	24,496,566	
72	14F-A	144.68	43.77	—	551,062	24,119,984	
73	14F-B	153.08	46.31	—	549,695	25,456,375	
74	14F-C	115.54	34.95	—	530,551	18,542,757	
75	14F-D	152.55	46.15	—	540,123	24,926,676	
76	14F-E	150.99	45.67	—	542,858	24,792,325	
77	15F-A	144.92	43.84	—	556,261	24,386,482	
78	15F-B	153.32	46.38	—	554,881	25,735,381	
79	15F-C	114.29	34.57	—	535,556	18,514,171	
80	15F-D	152.79	46.22	—	545,219	25,200,022	

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	分配 單元 代號	總產權面積合計		地面層平 均建坪單 價 (元/坪)	3樓以上 平均建坪 單價 (元/坪)	更新後總權 利價值 (元)	備註
		(m ²)	(坪)				
81	15F-E	151.22	45.74	—	547,979	25,064,559	
82	16F-A	144.68	43.77	—	561,460	24,575,104	
83	16F-B	153.08	46.31	—	560,066	25,936,656	
84	16F-C	115.54	34.95	—	540,562	18,892,642	
85	16F-D	152.55	46.15	—	550,314	25,396,991	
86	16F-E	150.99	45.67	—	553,100	25,260,077	
87	17F-A	144.68	43.77	—	568,064	24,864,161	
88	17F-B	153.08	46.31	—	566,658	26,241,932	
89	17F-C	115.54	34.95	—	546,973	19,116,706	
90	17F-D	152.55	46.15	—	556,816	25,697,058	
91	17F-E	150.99	45.67	—	559,628	25,558,211	
92	18F-A	144.92	43.84	—	573,276	25,132,420	
93	18F-B	153.32	46.38	—	571,857	26,522,728	
94	18F-C	114.29	34.57	—	551,991	19,082,329	
95	18F-D	152.79	46.22	—	561,924	25,972,127	
96	18F-E	151.22	45.74	—	564,762	25,832,214	
97	19F-A	144.68	43.77	—	578,488	25,320,420	
98	19F-B	153.08	46.31	—	577,056	26,723,463	
99	19F-C	115.54	34.95	—	557,009	19,467,465	
100	19F-D	152.55	46.15	—	567,032	26,168,527	
101	19F-E	150.99	45.67	—	569,896	26,027,150	
102	20F-A	145.42	43.99	—	583,699	25,676,919	
103	20F-B	149.00	45.07	—	580,810	26,293,269	含露台0.60 坪計價
104	20F-C	116.12	35.13	—	562,027	19,744,009	
105	20F-D	148.19	44.83	—	572,141	25,744,438	含露台0.50 坪計價
106	20F-E	151.32	45.77	—	575,030	26,319,123	
107	21F-A	145.67	44.07	—	588,911	25,953,308	
108	21F-B	149.25	45.15	—	585,995	26,457,674	
109	21F-C	114.87	34.75	—	567,045	19,704,814	
110	21F-D	148.44	44.90	—	577,249	25,918,480	
111	21F-E	151.57	45.85	—	580,165	26,600,565	
112	22F-A	145.42	43.99	—	594,122	26,135,427	
113	22F-B	149.00	45.07	—	591,181	26,644,528	
114	22F-C	116.12	35.13	—	572,063	20,096,573	
115	22F-D	148.19	44.83	—	582,358	26,107,109	
116	22F-E	151.32	45.77	—	585,299	26,789,135	
117	23F-A	145.42	43.99	—	600,818	26,429,984	
118	23F-B	149.00	45.07	—	597,851	26,945,145	
119	23F-C	116.12	35.13	—	578,565	20,324,988	
120	23F-D	148.19	44.83	—	588,950	26,402,629	
121	23F-E	151.32	45.77	—	591,917	27,092,041	
122	24F-A	145.67	44.07	—	606,042	26,708,271	
123	24F-B	149.25	45.15	—	603,049	27,227,662	
124	24F-C	114.87	34.75	—	583,596	20,279,961	
125	24F-D	148.44	44.90	—	594,071	26,673,788	
126	24F-E	151.57	45.85	—	597,064	27,375,384	
127	25F-A	145.42	43.99	—	611,267	26,889,635	
128	25F-B	149.00	45.07	—	608,248	27,413,737	
129	25F-C	116.12	35.13	—	588,627	20,678,467	
130	25F-D	148.19	44.83	—	599,192	26,861,777	
131	25F-E	151.32	45.77	—	602,211	27,563,197	
132	26F-A	256.38	77.55	—	646,619	55,337,662	含露台 24.54坪計 價
133	26F-E	257.90	78.01	—	635,918	54,705,914	含露台 24.50坪計 價
合計	133戶	17,008.93	5,145.12	—	548,885	2,824,078,222	

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	3	2,250,000	6,750,000
		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	22	1,950,000	42,900,000
		小	5	1,850,000	9,250,000
		加大	1	2,000,000	2,000,000
B5	平面車位	大	17	1,850,000	31,450,000
		小	8	1,750,000	14,000,000
		加大	1	1,900,000	1,900,000
合計	--		114	1,992,105	227,100,000
（不含殘障車位2部）					

表11-6、更新後停車位價值明細表

樓層	車位編號	車位性質	車位大小	車位面積		車位單價（元/個）
				m ²	坪	
B1	116	—	殘障車位	—	—	—
B1	115	—	殘障車位	—	—	—
B1	114	法定	大	37.1539	11.24	2,250,000
B1	113	法定	大	37.1539	11.24	2,250,000
B1	112	法定	小	36.0539	10.91	2,150,000
B1	111	法定	大	37.1539	11.24	2,250,000
B2	110	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	109	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	108	法定	小	36.0539	10.91	2,050,000
B2	107	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	106	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	105	法定	加大	38.4039	11.62	2,200,000
B2	104	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	103	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000

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	
B2	102	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	101	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	100	法定	小	36.0539	10.91	2,050,000
B2	99	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	98	法定	小	36.0539	10.91	2,050,000
B2	97	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	96	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	95	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	94	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	93	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	92	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	91	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	90	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	89	法定	小	36.0539	10.91	2,050,000
B2	88	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	87	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	86	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	85	法定	小	36.0539	10.91	2,050,000
B2	84	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B2	83	法定	大	37.1539	11.24	2,150,000
B3	82	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	81	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	80	法定	小	36.0539	10.91	1,950,000
B3	79	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	78	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	77	法定	加大	38.4039	11.62	2,100,000
B3	76	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	75	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	74	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	73	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	72	法定	小	36.0539	10.91	1,950,000
B3	71	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	70	法定	小	36.0539	10.91	1,950,000
B3	69	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	68	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	67	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000

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	
B3	66	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	65	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	64	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	63	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	62	法定	小	36.0539	10.91	1,950,000
B3	61	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	60	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	59	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	58	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	57	法定	小	36.0539	10.91	1,950,000
B3	56	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B3	55	法定	大	37.1539	11.24	2,050,000
B4	54	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	53	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	52	法定	小	36.0539	10.91	1,850,000
B4	51	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	50	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	49	法定	加大	38.4039	11.62	2,000,000
B4	48	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	47	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	46	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	45	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	44	法定	小	36.0539	10.91	1,850,000
B4	43	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	42	法定	小	36.0539	10.91	1,850,000
B4	41	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	40	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	39	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	38	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	37	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	36	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	35	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	34	法定	小	36.0539	10.91	1,850,000
B4	33	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	32	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	31	法定	大	37.1539	11.24	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	
B4	30	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	29	法定	小	36.0539	10.91	1,850,000
B4	28	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B4	27	法定	大	37.1539	11.24	1,950,000
B5	26	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	25	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	24	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	23	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	22	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	21	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	20	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	19	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	18	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	17	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	16	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	15	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	14	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	13	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	12	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	11	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	10	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	9	法定	加大	38.4039	11.62	1,900,000
B5	8	法定	大	37.1539	11.24	1,850,000
B5	7	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	6	法定	大	37.1500	11.24	1,850,000
B5	5	法定	大	37.1500	11.24	1,850,000
B5	4	法定	大	37.1500	11.24	1,850,000
B5	3	法定	小	36.0539	10.91	1,750,000
B5	2	法定	大	37.1500	11.24	1,850,000
B5	1	法定	大	37.1500	11.24	1,850,000
總計114部				4,214.15		227,100,000

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1,522,485,663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3,051,178,222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
＝1,522,485,663÷3,051,178,222
＝49.90%

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%＋49.90%
＝49.90%

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%	—	269,039,963	269,039,963
2	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○金)	14,416,788	1.5392%	—	23,434,099	23,434,099
3	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○發)	14,416,788	1.5392%	—	23,434,099	23,434,099
4	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○旺)	46,785,247	4.9950%	—	76,048,159	76,048,159
5	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	422,812,459	45.1411%	—	687,266,776	687,266,776
6	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○來)	32,368,459	3.4558%	—	52,614,060	52,614,060
7	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○明)	32,368,459	3.4558%	—	52,614,060	52,614,060
8	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○財)	48,342,759	5.1613%	—	78,580,053	78,580,053
9	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○籐)	48,860,950	5.2166%	—	79,421,987	79,421,987
10	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○勝)	52,936,089	5.6517%	—	86,046,322	86,046,322
11	第一商業銀行股份有限公司(委託人：曹○章)	57,820,640	6.1732%	—	93,986,085	93,986,085
合計	11位	936,645,495	100.00%	—	1,522,485,663	1,522,485,663

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.13-6，圖13-1、更新後建築物分配單元及位置對照圖（15F至26F）及p.13-7，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(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)
3F-A	A	550.61	811	78.80	10.97	50.13	139.90
	B	1,625.32					
3F-B	A	550.61	601	58.44	11.31	37.18	106.93
	B	1,625.32					
3F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.35	105.56
	B	1,625.32					
3F-D	A	550.61	601	58.34	8.35	37.11	103.80
	B	1,625.32					
3F-E	A	550.61	613	59.47	9.69	37.83	106.99
	B	1,625.32					
3F-F	A	550.61	316	30.64	3.90	19.49	54.03
	B	1,625.32					
3F-G	A	550.61	315	30.61	4.11	19.48	54.20

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(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)
3F-H	B	1,625.32	315	30.57	4.11	19.44	54.12
	A	550.61					
4F-A	A	550.61	812	78.80	10.97	50.13	139.90
	B	1,625.32					
4F-B	A	550.61	602	58.44	11.31	37.18	106.93
	B	1,625.32					
4F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.35	105.56
	B	1,625.32					
4F-D	A	550.61	601	58.34	10.30	37.11	105.75
	B	1,625.32					
4F-E	A	550.61	613	59.47	9.69	37.83	106.99
	B	1,625.32					
4F-F	A	550.61	316	30.64	3.90	19.49	54.03
	B	1,625.32					
4F-G	A	550.61	315	30.61	4.11	19.48	54.20
	B	1,625.32					
4F-H	A	550.61	315	30.57	4.11	19.44	54.12
	B	1,625.32					
5F-A	A	550.61	812	78.80	10.97	50.13	139.90
	B	1,625.32					
5F-B	A	550.61	602	58.44	11.31	37.18	106.93
	B	1,625.32					
5F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.35	105.56
	B	1,625.32					
5F-D	A	550.61	601	58.34	10.30	37.11	105.75
	B	1,625.32					
5F-E	A	550.61	613	59.47	9.69	37.83	106.99
	B	1,625.32					
5F-F	A	550.61	316	30.64	3.90	19.49	54.03
	B	1,625.32					
5F-G	A	550.61	315	30.61	4.11	19.48	54.20
	B	1,625.32					
5F-H	A	550.61	315	30.57	4.11	19.44	54.12
	B	1,625.32					
6F-A	A	550.61	812	78.80	10.97	50.13	139.90
	B	1,625.32					
6F-B	A	550.61	602	58.44	11.31	37.18	106.93

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				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(1/100,000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共同使用(m ²)	合計(m ²)		地號	總面積(m ²)	權利範圍(1/100,000)	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共同使用(m ²)	合計(m ²)
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.35	105.56	8F-G	A	550.61	341	33.09	4.11	21.37	58.57
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-D	A	550.61	601	58.34	10.30	37.11	105.75	9F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.82	144.92
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-E	A	550.61	613	59.47	9.69	37.83	106.99	9F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.64	153.32
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-F	A	550.61	316	30.64	3.90	19.49	54.03	9F-C	A	550.61	665	64.52	11.31	38.46	114.29
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-G	A	550.61	315	30.61	4.11	19.48	54.20	9F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.96	152.79
	B	1,625.32							B	1,625.32					
6F-H	A	550.61	315	30.57	4.11	19.44	54.12	9F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.65	151.22
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-A	A	550.61	812	78.80	10.97	50.13	139.90	10F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-B	A	550.61	602	58.44	11.31	37.18	106.93	10F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.35	105.56	10F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-D	A	550.61	601	58.34	10.30	37.11	105.75	10F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-E	A	550.61	613	59.47	9.69	37.83	106.99	10F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-F	A	550.61	316	30.64	3.90	19.49	54.03	11F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-G	A	550.61	315	30.61	4.11	19.48	54.20	11F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08
	B	1,625.32							B	1,625.32					
7F-H	A	550.61	315	30.57	4.11	19.44	54.12	11F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54
	B	1,625.32							B	1,625.32					
8F-A	A	550.61	851	78.78	10.97	50.87	140.62	11F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55
	B	1,625.32							B	1,625.32					
8F-B	A	550.61	893	86.68	15.42	55.96	158.06	11F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99
	B	1,625.32							B	1,625.32					
8F-C	A	550.61	605	58.71	9.50	37.91	106.12	12F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.82	144.92
	B	1,625.32							B	1,625.32					
8F-D	A	550.61	602	58.41	11.88	37.72	108.01	12F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.64	153.32
	B	1,625.32							B	1,625.32					
8F-E	A	550.61	817	79.28	13.37	51.19	143.84	12F-C	A	550.61	665	64.52	11.31	38.46	114.29

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				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(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)		地號	總面積(㎡)	權利範圍(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)
	B	1,625.32							B	1,625.32					
12F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.96	152.79	16F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54
	B	1,625.32							B	1,625.32					
12F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.65	151.22	16F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55
	B	1,625.32							B	1,625.32					
13F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68	16F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99
	B	1,625.32							B	1,625.32					
13F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08	17F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68
	B	1,625.32							B	1,625.32					
13F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54	17F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08
	B	1,625.32							B	1,625.32					
13F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55	17F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54
	B	1,625.32							B	1,625.32					
13F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99	17F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55
	B	1,625.32							B	1,625.32					
14F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68	17F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99
	B	1,625.32							B	1,625.32					
14F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08	18F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.82	144.92
	B	1,625.32							B	1,625.32					
14F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54	18F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.64	153.32
	B	1,625.32							B	1,625.32					
14F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55	18F-C	A	550.61	665	64.52	11.31	38.46	114.29
	B	1,625.32							B	1,625.32					
14F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99	18F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.96	152.79
	B	1,625.32							B	1,625.32					
15F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.82	144.92	18F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.65	151.22
	B	1,625.32							B	1,625.32					
15F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.64	153.32	19F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68
	B	1,625.32							B	1,625.32					
15F-C	A	550.61	665	64.52	11.31	38.46	114.29	19F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08
	B	1,625.32							B	1,625.32					
15F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.96	152.79	19F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	38.81	115.54
	B	1,625.32							B	1,625.32					
15F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.65	151.22	19F-D	A	550.61	898	87.17	13.66	51.72	152.55
	B	1,625.32							B	1,625.32					
16F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	49.58	144.68	19F-E	A	550.61	875	84.98	15.59	50.42	150.99
	B	1,625.32							B	1,625.32					
16F-B	A	550.61	892	86.64	15.04	51.40	153.08	20F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	50.32	145.42

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(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)
	B	1,625.32					
20F-B	A	550.61	862	83.65	14.98	50.37	149.00
	B	1,625.32					
20F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	39.39	116.12
	B	1,625.32					
20F-D	A	550.61	866	84.04	13.55	50.60	148.19
	B	1,625.32					
20F-E	A	550.61	875	84.98	15.17	51.17	151.32
	B	1,625.32					
21F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	50.57	145.67
	B	1,625.32					
21F-B	A	550.61	862	83.65	14.98	50.62	149.25
	B	1,625.32					
21F-C	A	550.61	665	64.52	11.31	39.04	114.87
	B	1,625.32					
21F-D	A	550.61	866	84.04	13.55	50.85	148.44
	B	1,625.32					
21F-E	A	550.61	875	84.98	15.17	51.42	151.57
	B	1,625.32					
22F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	50.32	145.42
	B	1,625.32					
22F-B	A	550.61	862	83.65	14.98	50.37	149.00
	B	1,625.32					
22F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	39.39	116.12
	B	1,625.32					
22F-D	A	550.61	866	84.04	13.55	50.60	148.19
	B	1,625.32					
22F-E	A	550.61	875	84.98	15.17	51.17	151.32
	B	1,625.32					
23F-A	A	550.61	861	83.58	11.52	50.32	145.42
	B	1,625.32					
23F-B	A	550.61	862	83.65	14.98	50.37	149.00
	B	1,625.32					
23F-C	A	550.61	674	65.42	11.31	39.39	116.12
	B	1,625.32					
23F-D	A	550.61	866	84.04	13.55	50.60	148.19
	B	1,625.32					
23F-E	A	550.61	875	84.98	15.17	51.17	151.32

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(1/100,000)	主建物(㎡)	附屬建物(㎡)	共同使用(㎡)	合計(㎡)
	B	1,625.32					
24F-A	A	550.61	860	83.58	11.52	50.57	145.67
	B	1,625.32					
24F-B	A	550.61	861	83.65	14.98	50.62	149.25
	B	1,625.32					
24F-C	A	550.61	664	64.52	11.31	39.04	114.87
	B	1,625.32					
24F-D	A	550.61	865	84.04	13.55	50.85	148.44
	B	1,625.32					
24F-E	A	550.61	874	84.98	15.17	51.42	151.57
	B	1,625.32					
25F-A	A	550.61	860	83.58	11.52	50.32	145.42
	B	1,625.32					
25F-B	A	550.61	861	83.65	14.98	50.37	149.00
	B	1,625.32					
25F-C	A	550.61	673	65.42	11.31	39.39	116.12
	B	1,625.32					
25F-D	A	550.61	865	84.04	13.55	50.60	148.19
	B	1,625.32					
25F-E	A	550.61	874	84.98	15.17	51.17	151.32
	B	1,625.32					
26F-A	A	550.61	1,440	141.79	20.48	94.11	256.38
	B	1,625.32					
26F-E	A	550.61	1,454	143.14	19.75	95.01	257.90
	B	1,625.32					
小計	-	2,175.93	98,860	9,598.09	1,560.48	5,850.36	17,008.93
B1	A	550.61	40	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B2	A	550.61	280	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B3	A	550.61	280	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B4	A	550.61	280	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
B5	A	550.61	260	-	-	-	-
	B	1,625.32		-	-	-	-
小計	-	2,175.93	1,140	-	-	-	-

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 (1/100,000)	主建物 (m ²)	附屬建 物 (m ²)	共同使 用 (m ²)	合計 (m ²)
合計	A	2,175.93	100,000	-	-	-	-
	B			-	-	-	-

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	單元&面積								
26F	單元代碼	26F-A				26F-E			
	面積(坪)	77.55				78.01			
	權利價值（元）	55,337,662				54,705,914			
	備註	含露台24.54坪計價				含露台24.50坪計價			
25F	單元代碼	25F-A	25F-B	25F-C	25F-D	25F-E			
	面積(坪)	43.99	45.07	35.13	44.83	45.77			
	權利價值（元）	26,889,635	27,413,737	20,678,467	26,861,777	27,563,197			
24F	單元代碼	24F-A	24F-B	24F-C	24F-D	24F-E			
	面積(坪)	44.07	45.15	34.75	44.90	45.85			
	權利價值（元）	26,708,271	27,227,662	20,279,961	26,673,788	27,375,384			
23F	單元代碼	23F-A	23F-B	23F-C	23F-D	23F-E			
	面積(坪)	43.99	45.07	35.13	44.83	45.77			
	權利價值（元）	26,429,984	26,945,145	20,324,988	26,402,629	27,092,041			
22F	單元代碼	22F-A	22F-B	22F-C	22F-D	22F-E			
	面積(坪)	43.99	45.07	35.13	44.83	45.77			
	權利價值（元）	26,135,427	26,644,528	20,096,573	26,107,109	26,789,135			
21F	單元代碼	21F-A	21F-B	21F-C	21F-D	21F-E			
	面積(坪)	44.07	45.15	34.75	44.90	45.85			
	權利價值（元）	25,953,308	26,457,674	19,704,814	25,918,480	26,600,565			
20F	單元代碼	20F-A	20F-B	20F-C	20F-D	20F-E			
	面積(坪)	43.99	45.07	35.13	44.83	45.77			
	權利價值（元）	25,676,919	26,293,269	19,744,009	25,744,438	26,319,123			
	備註		含露台0.60坪計價		含露台0.50坪計價				
19F	單元代碼	19F-A	19F-B	19F-C	19F-D	19F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值（元）	25,320,420	26,723,463	19,467,465	26,168,527	26,027,150			
18F	單元代碼	18F-A	18F-B	18F-C	18F-D	18F-E			
	面積(坪)	43.84	46.38	34.57	46.22	45.74			
	權利價值（元）	25,132,420	26,522,728	19,082,329	25,972,127	25,832,214			
17F	單元代碼	17F-A	17F-B	17F-C	17F-D	17F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值（元）	24,864,161	26,241,932	19,116,706	25,697,058	25,558,211			
16F	單元代碼	16F-A	16F-B	16F-C	16F-D	16F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值（元）	24,575,104	25,936,656	18,892,642	25,396,991	25,260,077			
15F	單元代碼	15F-A	15F-B	15F-C	15F-D	15F-E			
	面積(坪)	43.84	46.38	34.57	46.22	45.74			
	權利價值（元）	24,386,482	25,735,381	18,514,171	25,200,022	25,064,559			

圖13-1、更新後建築物分配單元及位置對照圖（15F至26F）

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	單元&面積								
14F	單元代碼	14F-A	14F-B	14F-C	14F-D	14F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值 (元)	24,119,984	25,456,375	18,542,757	24,926,676	24,792,325			
13F	單元代碼	13F-A	13F-B	13F-C	13F-D	13F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值 (元)	23,892,467	25,216,212	18,367,833	24,691,542	24,496,566			
12F	單元代碼	12F-A	12F-B	12F-C	12F-D	12F-E			
	面積(坪)	43.84	46.38	34.57	46.22	45.74			
	權利價值 (元)	23,702,754	25,013,801	17,995,102	24,493,457	24,300,473			
11F	單元代碼	11F-A	11F-B	11F-C	11F-D	11F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值 (元)	23,437,347	24,735,884	18,017,983	24,221,228	24,029,956			
10F	單元代碼	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E			
	面積(坪)	43.77	46.31	34.95	46.15	45.67			
	權利價值 (元)	23,152,229	24,434,823	17,843,024	23,986,047	23,796,673			
9F	單元代碼	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E			
	面積(坪)	43.84	46.38	34.57	46.22	45.74			
	權利價值 (元)	22,961,901	24,231,834	17,475,999	23,900,160	23,599,462			
	備註				含露台0.66坪計價				
8F	單元代碼	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E	8F-G		
	面積(坪)	42.54	47.81	32.10	32.67	43.51	17.72		
	權利價值 (元)	21,950,640	24,630,469	15,983,874	16,351,988	22,289,416	9,551,080		
	備註		含露台0.49坪計價			含露台0.70坪計價			
7F	單元代碼	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E	7F-F	7F-G	7F-H
	面積(坪)	42.32	32.34	31.93	31.99	32.37	16.34	16.39	16.37
	權利價值 (元)	21,510,664	16,190,148	15,658,664	15,769,822	16,081,157	8,762,783	8,702,139	8,691,521
6F	單元代碼	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E	6F-F	6F-G	6F-H
	面積(坪)	42.32	32.34	31.93	31.99	32.37	16.34	16.39	16.37
	權利價值 (元)	21,293,393	16,026,604	15,500,514	15,610,512	15,918,724	8,674,269	8,614,240	8,603,728
5F	單元代碼	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E	5F-F	5F-G	5F-H
	面積(坪)	42.32	32.34	31.93	31.99	32.37	16.34	16.39	16.37
	權利價值 (元)	21,076,079	15,863,093	15,342,333	15,451,234	15,756,292	8,585,755	8,526,340	8,515,936
4F	單元代碼	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E	4F-F	4F-G	4F-H
	面積(坪)	42.32	32.34	31.93	31.99	32.37	16.34	16.39	16.37
	權利價值 (元)	20,858,809	15,699,550	15,184,184	15,291,924	15,593,859	8,497,241	8,438,441	8,428,144
3F	單元代碼	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H
	面積(坪)	42.32	32.34	31.93	31.40	32.37	16.34	16.39	16.37
	權利價值 (元)	21,032,659	15,830,365	15,310,690	15,512,486	15,723,792	8,568,059	8,508,754	8,498,371
	備註				含露台2.10坪計價				

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32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133個住宅單元，總計133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4部，地下2至5層之法定及自設平面汽車停車位110部，共計114部（車位編號：1至114），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-A、8F-C、8F-D、8F-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115、116車位提供作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（最小分配面積單元為4F-F單元，其價值為8,497,241元、最小分配價值單元為4F-H單元，其價值為8,428,144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.16-2，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）。

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 劉律師宇哲律師

（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	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）	17F-C	
2	車位		B4-39	現車位編號為B4-49

（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	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹清發）	建物	17F-C		☒ 雙掛號，已收件未回覆 ☐ 雙掛號，無法送達
			車位	B4-39 (現車位編號為B4-49)		☐ 其他：

三、配合公有土地管理機關撥用返還

（一）原欲分配之職務宿舍已無使用需求

單元內所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）（原管理者：內政部警政署警察通訊所）將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃3至7層單房間職務宿舍、8樓E單元及9樓E單元多房間職務宿舍已無使用需求。

（二）私有土地所有權人選配結果不受影響

- 1.因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）分配之3至7層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於8層再規劃部分社會出租住宅坪型。
- 2.為充分讓私有土地所有權人瞭解相關權益，實施者業於民國106年11月5日召

開說明會，向私有所有權人說明建築設計及更新後權利價值之變動情形。

詳細通知及出席狀況請詳p.附錄-46，附錄壹拾、私有土地所有權人說明會

相關證明文件。

（三）公有土地選配結果

公有土地管理機關雖已無職務宿舍使用需求，考量本案其他私有土地所有權人

業已分配完畢，故仍維持原分配之3F~7F建物位置，並接續樓層選配8F-A、

8F-C、8F-D、8F-E。為便於集中管理，車位集中選配B5整層車位，剩餘權利

價值則選配B4層共6部車位。

四、公開抽籤之土地及建物所有權人改選建物單元及車位

本案土地及建物所有權人第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）原依

公開抽籤程序由實施者代抽。本案發布實施前，經實施者與該所有權人再次確

認，該所有權人改選配原實施者分配之建物單元12F-E及車位B3-69（建物單元

17F-C→12F-E；車位B4-49→B3-69），因改選結果僅影響實施者分配結果並經

實施者同意，故依此調整本案權利變換計畫相關分配清冊及相關稅捐及財務連

動計算，並檢具所有權人改選之分配申請書供主管機關審查。

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÷（9,598.09÷17,008.93））×0.3025×548,885＝13,534,953元，其價值達到13,534,953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4F-F單元，產權面積為54.03m²，扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後，其主建物面積為30.64m²，其價值為8,497,241元。其價值最低單元為4F-H單元，其價值為8,428,144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：財政部國有財產署）所有，管理機關刻正辦理撥用返還中，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

配合單元內所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）（原管理者：內政部警政署警察通訊所）將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃3至7層單房間職務宿舍、8樓E單元及9樓E單元多房間職務宿舍已無使用需求。相關往返公文詳附錄參、國有土地往返公文。

(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44個單元及車位32部，實分配權利價值為683,229,190元，並可領取6,839,446元之差額價金。
- 2.滿足原所有權人回來定居，住宅單元產品規劃需求多數以2房及3房為考量，土地所有權人共分配建物77個單元及車位66部，實分配權利價值為1,586,427,983元。其須繳納差額價金者，合計應繳納83,281,613元，應領取差額價金者，合計可領取25,546,189元。總計尚須繳納57,735,424元之差額價金。
- 3.完整分配結果及差額價金計算詳p.16-2，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）。

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56個單元及車位48部，實分配權利價值為1,464,750,239元，並須領取57,735,424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	17.671 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）	270,136,792	23F-A	26,429,984	全部	252,967,559	B2-90	2,150,000	全部	21,600,000	274,567,559	4,430,767	
23F-B	26,945,145	全部	B2-92	2,150,000	全部											
23F-C	20,324,988	全部	B2-93	2,150,000	全部											
23F-D	26,402,629	全部	B2-98	2,050,000	全部											
23F-E	27,092,041	全部	B2-100	2,050,000	全部											
22F-A	26,135,427	全部	B2-101	2,150,000	全部											
22F-B	26,644,528	全部	B1-111	2,250,000	全部											
22F-C	20,096,573	全部	B1-112	2,150,000	全部											
22F-D	26,107,109	全部	B1-113	2,250,000	全部											
22F-E	26,789,135	全部	B1-114	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 %	第一商業銀行 股份有限公司 （委託人：曹 ○金）	23,529,636	12F-B	25,013,801	全部	25,013,801				0	25,013,801	1,484,165	
3	第一商業銀行 股份有限公司 （委託人：曹 ○發）	14,416,788	1.5392 %	第一商業銀行 股份有限公司 （委託人：曹 ○發）	23,529,636	12F-E	24,300,473	全部	24,300,473	B3-69	2,050,000	全部	2,050,000	26,350,473	2,820,837	
4	信託銀行：第 一商業銀行股 份有限公司 （委託人：曹 ○旺）	46,785,247	4.9950 %	信託銀行：第 一商業銀行股 份有限公司 （委託人：曹 ○旺）	76,358,193	15F-A	24,386,482	全部	75,888,491	B2-102	2,150,000	全部	6,450,000	82,338,491	5,980,298	
						16F-E	25,260,077	全部		B2-103	2,150,000	全部				
						17F-B	26,241,932	全部		B2-104	2,150,000	全部				
5	中華民國（管 理者：財政部 國有財產署）	422,812,459	45.141 1%	中華民國（管 理者：財政部 國有財產署）	690,068,636	3F-A	21,032,659	全部	624,279,190	B4-41	1,950,000	全部	58,950,000	683,229,190		6,839,446
						3F-B	15,830,365	全部		B4-40	1,950,000	全部				
						3F-C	15,310,690	全部		B4-39	1,950,000	全部				
						3F-D	15,512,486	全部		B4-30	1,950,000	全部				
						3F-E	15,723,792	全部		B4-29	1,850,000	全部				
						3F-F	8,568,059	全部		B4-28	1,950,000	全部				
						3F-G	8,508,754	全部		B5-26	1,750,000	全部				
						3F-H	8,498,371	全部		B5-25	1,850,000	全部				
						4F-A	20,858,809	全部		B5-24	1,750,000	全部				
						4F-B	15,699,550	全部		B5-23	1,850,000	全部				

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	更新前			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）
						4F-C	15,184,184	全部		B5-22	1,850,000	全部				
						4F-D	15,291,924	全部		B5-21	1,850,000	全部				
						4F-E	15,593,859	全部		B5-20	1,750,000	全部				
						4F-F	8,497,241	全部		B5-19	1,850,000	全部				
						4F-G	8,438,441	全部		B5-18	1,750,000	全部				
						4F-H	8,428,144	全部		B5-17	1,850,000	全部				
						5F-A	21,076,079	全部		B5-16	1,750,000	全部				
						5F-B	15,863,093	全部		B5-15	1,850,000	全部				
						5F-C	15,342,333	全部		B5-14	1,750,000	全部				
						5F-D	15,451,234	全部		B5-13	1,850,000	全部				
						5F-E	15,756,292	全部		B5-12	1,850,000	全部				
						5F-F	8,585,755	全部		B5-11	1,850,000	全部				
						5F-G	8,526,340	全部		B5-10	1,850,000	全部				
						5F-H	8,515,936	全部		B5-9	1,900,000	全部				
						6F-A	21,293,393	全部		B5-8	1,850,000	全部				
						6F-B	16,026,604	全部		B5-7	1,750,000	全部				
						6F-C	15,500,514	全部		B5-6	1,850,000	全部				
						6F-D	15,610,512	全部		B5-5	1,850,000	全部				
						6F-E	15,918,724	全部		B5-4	1,850,000	全部				
						6F-F	8,674,269	全部		B5-3	1,750,000	全部				
						6F-G	8,614,240	全部		B5-2	1,850,000	全部				
						6F-H	8,603,728	全部		B5-1	1,850,000	全部				
						7F-A	21,510,664	全部								
						7F-B	16,190,148	全部								
						7F-C	15,658,664	全部								
						7F-D	15,769,822	全部								
						7F-E	16,081,157	全部								
						7F-F	8,762,783	全部								
						7F-G	8,702,139	全部								
						7F-H	8,691,521	全部								
						8F-A	21,950,640	全部								
						8F-C	15,983,874	全部								
						8F-D	16,351,988	全部								
						8F-E	22,289,416	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	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	32,368,459	3.4558 %	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	52,828,557	16F-B	25,936,656	全部	51,494,867	B2-94	2,150,000	全部	4,300,000	55,794,867	2,966,310	
						17F-E	25,558,211	全部		B2-96	2,150,000	全部				
7	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	32,368,459	3.4558 %	信託銀行：第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	52,828,557	17F-A	24,864,161	全部	69,652,046	B3-74	2,050,000	全部	6,150,000	75,802,046	22,973,489	
						19F-A	25,320,420	全部		B3-75	2,050,000	全部				
						19F-C	19,467,465	全部		B3-76	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 %	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	78,900,409	8F-B	24,630,469	全部	52,193,666	B3-73	2,050,000	全部	8,000,000	60,193,666		18,706,743
						25F-E	27,563,197	全部		B3-63	2,050,000	全部				
										B4-45	1,950,000	全部				
										B4-35	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 %	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	79,745,776	15F-E	25,064,559	全部	77,060,601	B2-84	2,150,000	全部	6,250,000	83,310,601	3,564,825	
						20F-E	26,319,123	全部		B3-56	2,050,000	全部				
						20F-A	25,676,919	全部		B3-67	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 %	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	86,397,118	16F-A	24,575,104	全部	99,696,209	B2-105	2,200,000	全部	8,600,000	108,296,209	21,899,091	
						18F-E	25,832,214	全部		B2-95	2,150,000	全部				
						14F-E	24,792,325	全部		B2-97	2,150,000	全部				
						13F-E	24,496,566	全部		B3-77	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 %	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	94,369,249	19F-D	26,168,527	全部	103,131,080	B2-88	2,150,000	全部	8,400,000	111,531,080	17,161,831	
						19F-E	26,027,150	全部		B2-99	2,150,000	全部				
						15F-D	25,200,022	全部		B3-68	2,050,000	全部				
						15F-B	25,735,381	全部		B3-71	2,050,000	全部				
合計		936,645,495			1,528,692,559	77 個	1,455,677,983		1,455,677,983	66 個	130,750,000		130,750,000	1,586,427,983	83,281,613	25,546,189

表16-2、土地及建築物分配清冊（實施者）

序號	實施者 名稱	應分配權 利價值（元）	更新後										
			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	1,522,485,663	8F-G	9,551,080	全部	1,368,400,239	B2-110	2,150,000	全部	96,350,000	1,464,750,239		57,735,424
			9F-A	22,961,901	全部		B2-109	2,150,000	全部				
			9F-B	24,231,834	全部		B2-108	2,050,000	全部				
			9F-C	17,475,999	全部		B2-107	2,150,000	全部				
			9F-D	23,900,160	全部		B2-106	2,150,000	全部				
			9F-E	23,599,462	全部		B2-91	2,150,000	全部				
			10F-A	23,152,229	全部		B2-89	2,050,000	全部				
			10F-B	24,434,823	全部		B2-87	2,150,000	全部				
			10F-C	17,843,024	全部		B2-86	2,150,000	全部				
			10F-D	23,986,047	全部		B2-85	2,050,000	全部				
			10F-E	23,796,673	全部		B2-83	2,150,000	全部				
			11F-A	23,437,347	全部		B3-82	2,050,000	全部				
			11F-B	24,735,884	全部		B3-81	2,050,000	全部				
			11F-C	18,017,983	全部		B3-80	1,950,000	全部				
			11F-D	24,221,228	全部		B3-79	2,050,000	全部				
			11F-E	24,029,956	全部		B3-78	2,050,000	全部				
			12F-A	23,702,754	全部		B3-72	1,950,000	全部				
			12F-C	17,995,102	全部		B3-70	1,950,000	全部				
			12F-D	24,493,457	全部		B3-66	2,050,000	全部				
			13F-A	23,892,467	全部		B3-65	2,050,000	全部				
			13F-B	25,216,212	全部		B3-64	2,050,000	全部				
			13F-C	18,367,833	全部		B3-62	1,950,000	全部				
			13F-D	24,691,542	全部		B3-61	2,050,000	全部				
			14F-A	24,119,984	全部		B3-60	2,050,000	全部				
			14F-B	25,456,375	全部		B3-59	2,050,000	全部				
			14F-C	18,542,757	全部		B3-58	2,050,000	全部				
			14F-D	24,926,676	全部		B3-57	1,950,000	全部				
			15F-C	18,514,171	全部		B3-55	2,050,000	全部				
			16F-C	18,892,642	全部		B4-54	1,950,000	全部				
			16F-D	25,396,991	全部		B4-53	1,950,000	全部				
			17F-C	19,116,706	全部		B4-52	1,850,000	全部				
			17F-D	25,697,058	全部		B4-51	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）
			18F-A	25,132,420	全部		B4-50	1,950,000	全部				
			18F-B	26,522,728	全部		B4-49	2,000,000	全部				
			18F-C	19,082,329	全部		B4-48	1,950,000	全部				
			18F-D	25,972,127	全部		B4-47	1,950,000	全部				
			19F-B	26,723,463	全部		B4-46	1,950,000	全部				
			20F-B	26,293,269	全部		B4-44	1,850,000	全部				
			20F-C	19,744,009	全部		B4-43	1,950,000	全部				
			20F-D	25,744,438	全部		B4-42	1,850,000	全部				
			21F-A	25,953,308	全部		B4-38	1,950,000	全部				
			21F-B	26,457,674	全部		B4-37	1,950,000	全部				
			21F-C	19,704,814	全部		B4-36	1,950,000	全部				
			21F-D	25,918,480	全部		B4-34	1,850,000	全部				
			21F-E	26,600,565	全部		B4-33	1,950,000	全部				
			24F-A	26,708,271	全部		B4-32	1,950,000	全部				
			24F-B	27,227,662	全部		B4-31	1,950,000	全部				
			24F-C	20,279,961	全部		B4-27	1,950,000	全部				
			24F-D	26,673,788	全部								
			24F-E	27,375,384	全部								
			25F-A	26,889,635	全部								
			25F-B	27,413,737	全部								
			25F-C	20,678,467	全部								
			25F-D	26,861,777	全部								
			26F-A	55,337,662	全部								
			26F-E	54,705,914	全部								
合計		1,522,485,663	56 個	1,368,400,239		1,368,400,239	48 個	96,350,000		96,350,000	1,464,750,239	0	57,735,424

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.17-8，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	

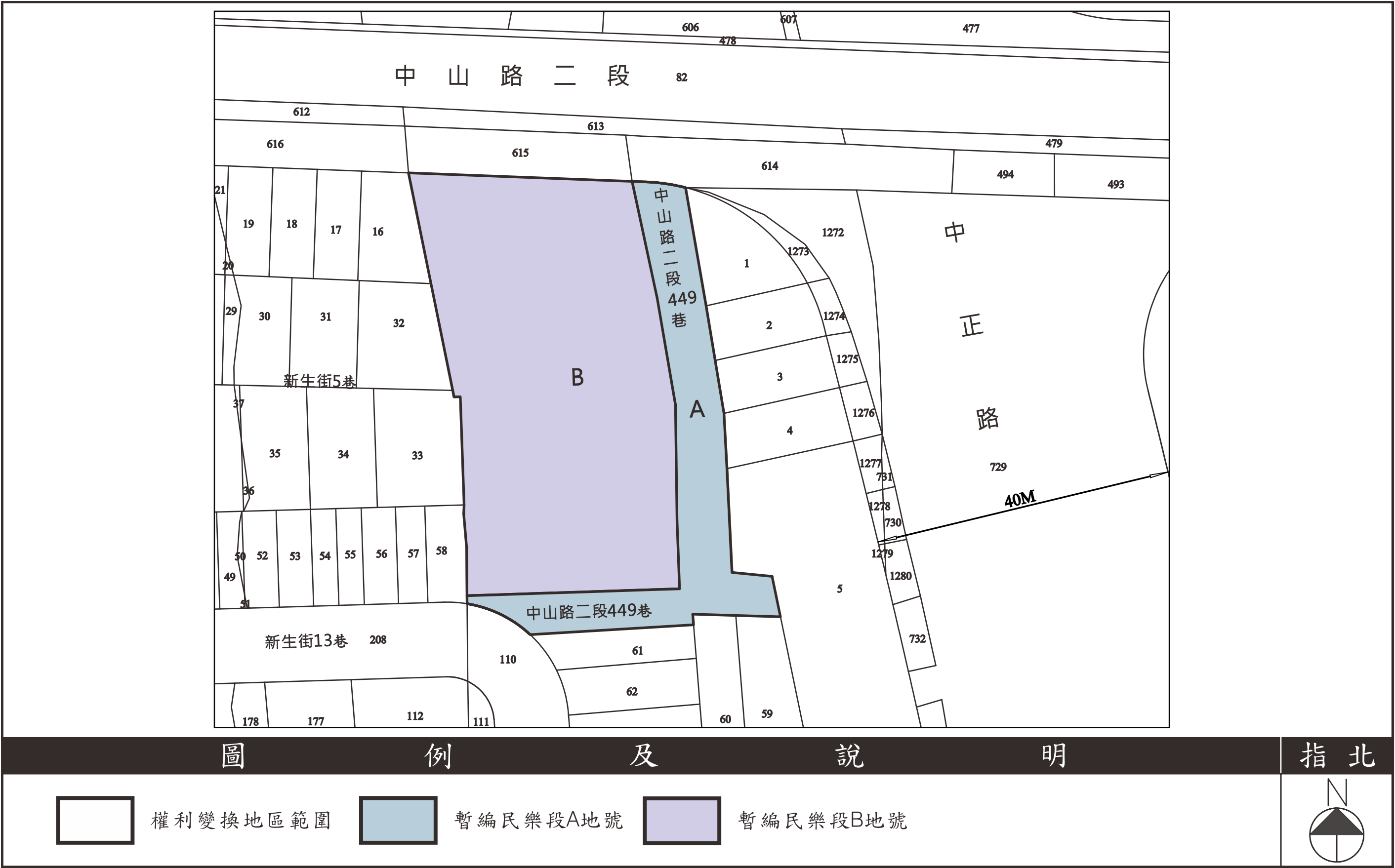


圖17-1、權利變換更新單元後更新單元地籍套繪圖

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 (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 (1/100,000)	車位 編號	權利範圍 (1/100,000)	權利範圍合計 (1/100,000)	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、B	2,175.93	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	861	B2-90	10	8376		
									23F-B	862	B2-92	10			
									23F-C	674	B2-93	10			
									23F-D	866	B2-98	10			
									23F-E	875	B2-100	10			
									22F-A	861	B2-101	10			
									22F-B	862	B1-111	10			
									22F-C	674	B1-112	10			
									22F-D	866	B1-113	10			
									22F-E	875	B1-114	10			
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○金)	12F-B	892			892		
	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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○發)	12F-E	875	B3-69	10	885		
	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:曹德 旺)	1/3	A、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○旺)	15F-A	861	B2-102	10	2658		
	8	9.10	4		1/3				16F-E	875	B2-103	10			
	10	112.17	4		1/3				17F-B	892	B2-104	10			
	14	129.29	4		1/3										
5	9	869.81	2	中華民國(管理者:財 政部國有財產署)	全部	A、B	2,175.93	中華民國(管理者:財政 部國有財產署)	3F-A	811	B4-41	10	24088		
									3F-B	601	B4-40	10			
									3F-C	605	B4-39	10			
									3F-D	601	B4-30	10			
									3F-E	613	B4-29	10			
									3F-F	316	B4-28	10			
									3F-G	315	B5-26	10			
									3F-H	315	B5-25	10			
									4F-A	812	B5-24	10			
									4F-B	602	B5-23	10			
									4F-C	605	B5-22	10			

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形									
	標示部 (民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註	
	地 號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人(管理者)	權利 範圍	地號	面積 (㎡)	所有權人(管理者)	單元 編號	權利範圍 (1/100,000)	車位 編號	權利範圍 (1/100,000)	權利範圍合計 (1/100,000)	他項權利部/其他 登記事項情形	
									4F-D	601	B5-21	10			
									4F-E	613	B5-20	10			
									4F-F	316	B5-19	10			
									4F-G	315	B5-18	10			
									4F-H	315	B5-17	10			
									5F-A	812	B5-16	10			
									5F-B	602	B5-15	10			
									5F-C	605	B5-14	10			
									5F-D	601	B5-13	10			
									5F-E	613	B5-12	10			
									5F-F	316	B5-11	10			
									5F-G	315	B5-10	10			
									5F-H	315	B5-9	10			
									6F-A	812	B5-8	10			
									6F-B	602	B5-7	10			
									6F-C	605	B5-6	10			
									6F-D	601	B5-5	10			
									6F-E	613	B5-4	10			
									6F-F	316	B5-3	10			
									6F-G	315	B5-2	10			
									6F-H	315	B5-1	10			
									7F-A	812					
									7F-B	602					
									7F-C	605					
									7F-D	601					
									7F-E	613					
									7F-F	316					
									7F-G	315					
									7F-H	315					
									8F-A	851					
									8F-C	605					
									8F-D	602					
									8F-E	817					

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 (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 (1/100,000)	車位 編號	權利範圍 (1/100,000)	權利範圍合計 (1/100,000)	他項權利部/其他 登記事項情形	
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○來)	16F-B	892	B2-94	10	1787		
	14	129.29	5		1/3				17F-E	875	B2-96	10			
7	10	112.17	6	第一商業銀行股份有限 公司(委託人:曹○明)	1/3	A、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○明)	17F-A	861	B3-74	10	2426		
	14	129.29	6		1/3				19F-A	861	B3-75	10			
									19F-C	674	B3-76	10			
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○財)	8F-B	893	B3-73	10	1807		
									25F-E	874	B3-63	10			
											B4-45	10			
											B4-35	10			
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○籐)	15F-E	875	B2-84	10	2641		
									20F-E	875	B3-56	10			
									20F-A	861	B3-67	10			
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○勝)	16F-A	861	B2-105	10	3526		
									18F-E	875	B2-95	10			
									14F-E	875	B2-97	10			
									13F-E	875	B3-77	10			
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、B	2,175.93	第一商業銀行股份有限公 司(委託人:曹○章)	19F-D	898	B2-88	10	3603		
									19F-E	875	B2-99	10			
									15F-D	898	B3-68	10			
									15F-B	892	B3-71	10			
12	-	-	-	-	-	A、B	2,175.93	楓韻開發股份有限公司 (實施者)	8F-G	341	B2-110	10	47311		
									9F-A	861	B2-109	10			
									9F-B	892	B2-108	10			
									9F-C	665	B2-107	10			
									9F-D	898	B2-106	10			
									9F-E	875	B2-91	10			
									10F-A	861	B2-89	10			
									10F-B	892	B2-87	10			
									10F-C	674	B2-86	10			
									10F-D	898	B2-85	10			
									10F-E	875	B2-83	10			
									11F-A	861	B3-82	10			

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形									
	標示部 (民樂段)		所有權部			標示部		所有權部						備註	
	地 號	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人(管理者)	權利 範圍	地號	面積 (㎡)	所有權人(管理者)	單元 編號	權利範圍 (1/100,000)	車位 編號	權利範圍 (1/100,000)	權利範圍合計 (1/100,000)	他項權利部/其他 登記事項情形	
									11F-B	892	B3-81	10			
									11F-C	674	B3-80	10			
									11F-D	898	B3-79	10			
									11F-E	875	B3-78	10			
									12F-A	861	B3-72	10			
									12F-C	665	B3-70	10			
									12F-D	898	B3-66	10			
									13F-A	861	B3-65	10			
									13F-B	892	B3-64	10			
									13F-C	674	B3-62	10			
									13F-D	898	B3-61	10			
									14F-A	861	B3-60	10			
									14F-B	892	B3-59	10			
									14F-C	674	B3-58	10			
									14F-D	898	B3-57	10			
									15F-C	665	B3-55	10			
									16F-C	674	B4-54	10			
									16F-D	898	B4-53	10			
									17F-C	674	B4-52	10			
									17F-D	898	B4-51	10			
									18F-A	861	B4-50	10			
									18F-B	892	B4-49	10			
									18F-C	665	B4-48	10			
									18F-D	898	B4-47	10			
									19F-B	892	B4-46	10			
									20F-B	862	B4-44	10			
									20F-C	674	B4-43	10			
									20F-D	866	B4-42	10			
									21F-A	861	B4-38	10			
									21F-B	862	B4-37	10			
									21F-C	665	B4-36	10			
									21F-D	866	B4-34	10			
									21F-E	875	B4-33	10			

擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案

序 號	土地更新前原載情形					土地更新後變動情形								
	標示部 (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 (1/100,000)	車位 編號	權利範圍 (1/100,000)	權利範圍合計 (1/100,000)	他項權利部/其他 登記事項情形
									24F-A	860	B4-32	10		
									24F-B	861	B4-31	10		
									24F-C	664	B4-27	10		
									24F-D	865				
									24F-E	874				
									25F-A	860				
									25F-B	861				
									25F-C	673				
									25F-D	865				
									26F-A	1440				
									26F-E	1454				
合計										98,860		1,140	100,000	

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 (1/100,000)	車位分擔基地 權利範圍 (1/100,000)			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,850.36 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)	車位：4,214.15 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)			
1	23F-A	B2-90	所有 權	A	B	861	10	23	83.58	6.79	4.73	500	369	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	B2-92				862	10	23	83.65	7.85	7.13	500	369		全部	
	23F-C	B2-93				674	10	23	65.42	6.14	5.17	391	369		全部	
	23F-D	B2-98				866	10	23	84.04	3.54	10.01	503	359		全部	
	23F-E	B2-100				875	10	23	84.98	6.09	9.08	508	359		全部	
	22F-A	B2-101				861	10	22	83.58	6.79	4.73	500	369		全部	
	22F-B	B1-111				862	10	22	83.65	7.85	7.13	500	369		全部	
	22F-C	B1-112				674	10	22	65.42	6.14	5.17	391	359		全部	
	22F-D	B1-113				866	10	22	84.04	3.54	10.01	503	369		全部	
	22F-E	B1-114				875	10	22	84.98	6.09	9.08	508	369		全部	
2	12F-B		所有 權	A	B	892		12	86.64	7.85	7.19	513		第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○金）	全部	
3	12F-E	B3-69	所有 權	A	B	875	10	17	84.98	6.09	9.50	503	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○發）	全部	
4	15F-A	B2-102	所有 權	A	B	861	10	15	83.58	6.79	4.73	495	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○旺）	全部	
	16F-E	B2-103				875	10	16	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
	17F-B	B2-104				892	10	17	86.64	7.85	7.19	511	369		全部	
5	3F-A	B4-41	所有 權	A	B	811	10	3	78.80	6.79	4.18	497	369	中華民國（管理者：財政部 國有財產署）	全部	
	3F-B	B4-40				601	10	3	58.44	6.96	4.35	368	369		全部	
	3F-C	B4-39				605	10	3	58.71	6.60	2.90	370	369		全部	
	3F-D	B4-30				601	10	3	58.34	4.77	3.58	368	369		全部	
	3F-E	B4-29				613	10	3	59.47	6.92	2.77	375	359		全部	
	3F-F	B4-28				316	10	3	30.64	1.23	2.67	193	369		全部	
	3F-G	B5-26				315	10	3	30.61	1.83	2.28	193	359		全部	
	3F-H	B5-25				315	10	3	30.57	1.83	2.28	192	369		全部	
	4F-A	B5-24				812	10	4	78.80	6.79	4.18	498	359		全部	
	4F-B	B5-23				602	10	4	58.44	6.96	4.35	369	369		全部	
	4F-C	B5-22				605	10	4	58.71	6.60	2.90	371	369		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 (1/100,000)	車位分擔基地權利範圍 (1/100,000)			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,850.36 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)	車位：4,214.15 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)			
	4F-D	B5-21				601	10	4	58.34	6.72	3.58	369	369		全部	
	4F-E	B5-20				613	10	4	59.47	6.92	2.77	376	359		全部	
	4F-F	B5-19				316	10	4	30.64	1.23	2.67	194	369		全部	
	4F-G	B5-18				315	10	4	30.61	1.83	2.28	194	359		全部	
	4F-H	B5-17				315	10	4	30.57	1.83	2.28	193	369		全部	
	5F-A	B5-16				812	10	5	78.80	6.79	4.18	498	359		全部	
	5F-B	B5-15				602	10	5	58.44	6.96	4.35	369	369		全部	
	5F-C	B5-14				605	10	5	58.71	6.60	2.90	371	359		全部	
	5F-D	B5-13				601	10	5	58.34	6.72	3.58	369	369		全部	
	5F-E	B5-12				613	10	5	59.47	6.92	2.77	376	369		全部	
	5F-F	B5-11				316	10	5	30.64	1.23	2.67	194	369		全部	
	5F-G	B5-10				315	10	5	30.61	1.83	2.28	194	369		全部	
	5F-H	B5-9				315	10	5	30.57	1.83	2.28	193	382		全部	
	6F-A	B5-8				812	10	6	78.80	6.79	4.18	498	369		全部	
	6F-B	B5-7				602	10	6	58.44	6.96	4.35	369	359		全部	
	6F-C	B5-6				605	10	6	58.71	6.60	2.90	371	369		全部	
	6F-D	B5-5				601	10	6	58.34	6.72	3.58	369	369		全部	
	6F-E	B5-4				613	10	6	59.47	6.92	2.77	376	369		全部	
	6F-F	B5-3				316	10	6	30.64	1.23	2.67	194	359		全部	
	6F-G	B5-2				315	10	6	30.61	1.83	2.28	194	369		全部	
	6F-H	B5-1				315	10	6	30.57	1.83	2.28	193	369		全部	
	7F-A					812		7	78.80	6.79	4.18	498			全部	
	7F-B					602		7	58.44	6.96	4.35	369			全部	
	7F-C					605		7	58.71	6.60	2.90	371			全部	
	7F-D					601		7	58.34	6.72	3.58	369			全部	
	7F-E					613		7	59.47	6.92	2.77	376			全部	
	7F-F					316		7	30.64	1.23	2.67	194			全部	
	7F-G					315		7	30.61	1.83	2.28	194			全部	
	7F-H					315		7	30.57	1.83	2.28	193			全部	
	8F-A					851		8	78.78	6.79	4.18	505			全部	
	8F-C					605		8	58.71	6.60	2.90	377			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 (1/100,000)	車位分擔基地權利範圍 (1/100,000)			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,850.36 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)	車位：4,214.15 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)			
	8F-D					602		8	58.41	6.72	5.16	375			全部	
	8F-E					817		8	79.28	7.16	6.21	509			全部	
6	16F-B	B2-94	所有權	A	B	892	10	16	86.64	7.85	7.19	511	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○來）	全部	
	17F-E	B2-96				875	10	17	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
7	17F-A	B3-74	所有權	A	B	861	10	17	83.58	6.79	4.73	493	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○明）	全部	
	19F-A	B3-75				861	10	19	83.58	6.79	4.73	493	369		全部	
	19F-C	B3-76				674	10	19	65.42	6.14	5.17	386	369		全部	
8	8F-B	B3-73	所有權	A	B	893	10	8	86.68	6.66	8.76	556	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○財）	全部	
	25F-E	B3-63				874	10	25	84.98	6.09	9.08	508	369		全部	
		B4-45					10						369		全部	
		B4-35					10						369		全部	
9	15F-E	B2-84	所有權	A	B	875	10	15	84.98	6.09	9.50	503	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○籐）	全部	
	20F-E	B3-56				875	10	20	84.98	6.09	9.08	508	369		全部	
	20F-A	B3-67				861	10	20	83.58	6.79	4.73	500	369		全部	
10	16F-A	B2-105	所有權	A	B	861	10	16	83.58	6.79	4.73	493	382	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○勝）	全部	
	18F-E	B2-95				875	10	18	84.98	6.09	9.50	503	369		全部	
	14F-E	B2-97				875	10	14	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
	13F-E	B3-77				875	10	13	84.98	6.09	9.50	501	382		全部	
11	19F-D	B2-88	所有權	A	B	898	10	19	87.17	3.54	10.12	514	369	第一商業銀行股份有限公司 （委託人：曹○章）	全部	
	19F-E	B2-99				875	10	19	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
	15F-D	B3-68				898	10	15	87.17	3.54	10.12	516	369		全部	
	15F-B	B3-71				892	10	15	86.64	7.85	7.19	513	369		全部	
12	8F-G	B2-110	所有權	A	B	341	10	8	33.09	1.83	2.28	212	369	楓韻開發股份有限公司	全部	
	9F-A	B2-109				861	10	9	83.58	6.79	4.73	495	369		全部	
	9F-B	B2-108				892	10	9	86.64	7.85	7.19	513	359		全部	
	9F-C	B2-107				665	10	9	64.52	6.14	5.17	382	369		全部	
	9F-D	B2-106				898	10	9	87.17	3.54	10.12	516	369		全部	
	9F-E	B2-91				875	10	9	84.98	6.09	9.50	503	369		全部	
	10F-A	B2-89				861	10	10	83.58	6.79	4.73	493	359		全部	
	10F-B	B2-87				892	10	10	86.64	7.85	7.19	511	369		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 （1/100,000）	車位分擔基地權利範圍 （1/100,000）			雨遮（㎡）	陽台（㎡）	建物：5,850.36 ㎡ 權利範圍 （1/100,000）	車位：4,214.15 ㎡ 權利範圍 （1/100,000）			
	10F-C	B2-86				674	10	10	65.42	6.14	5.17	386	369		全部	
	10F-D	B2-85				898	10	10	87.17	3.54	10.12	514	359		全部	
	10F-E	B2-83				875	10	10	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
	11F-A	B3-82				861	10	11	83.58	6.79	4.73	493	369		全部	
	11F-B	B3-81				892	10	11	86.64	7.85	7.19	511	369		全部	
	11F-C	B3-80				674	10	11	65.42	6.14	5.17	386	359		全部	
	11F-D	B3-79				898	10	11	87.17	3.54	10.12	514	369		全部	
	11F-E	B3-78				875	10	11	84.98	6.09	9.50	501	369		全部	
	12F-A	B3-72				861	10	12	83.58	6.79	4.73	495	359		全部	
	12F-C	B3-70				665	10	12	64.52	6.14	5.17	382	359		全部	
	12F-D	B3-66				898	10	12	87.17	3.54	10.12	516	369		全部	
	13F-A	B3-65				861	10	12	83.58	6.79	4.73	493	369		全部	
	13F-B	B3-64				892	10	13	86.64	7.85	7.19	511	369		全部	
	13F-C	B3-62				674	10	13	65.42	6.14	5.17	386	359		全部	
	13F-D	B3-61				898	10	13	87.17	3.54	10.12	514	369		全部	
	14F-A	B3-60				861	10	13	83.58	6.79	4.73	493	369		全部	
	14F-B	B3-59				892	10	14	86.64	7.85	7.19	511	369		全部	
	14F-C	B3-58				674	10	14	65.42	6.14	5.17	386	369		全部	
	14F-D	B3-57				898	10	14	87.17	3.54	10.12	514	359		全部	
	15F-C	B3-55				665	10	14	64.52	6.14	5.17	382	369		全部	
	16F-C	B4-54				674	10	15	65.42	6.14	5.17	386	369		全部	
	16F-D	B4-53				898	10	16	87.17	3.54	10.12	514	369		全部	
	17F-C	B4-52				674	10	16	65.42	6.14	5.17	386	359		全部	
	17F-D	B4-51				898	10	17	87.17	3.54	10.12	514	369		全部	
	18F-A	B4-50				861	10	18	83.58	6.79	4.73	495	369		全部	
	18F-B	B4-49				892	10	18	86.64	7.85	7.19	513	382		全部	
	18F-C	B4-48				665	10	18	64.52	6.14	5.17	382	369		全部	
	18F-D	B4-47				898	10	18	87.17	3.54	10.12	516	369		全部	
	19F-B	B4-46				892	10	19	86.64	7.85	7.19	511	369		全部	
	20F-B	B4-44				862	10	20	83.65	7.85	7.13	500	359		全部	
	20F-C	B4-43				674	10	20	65.42	6.14	5.17	391	369		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 (1/100,000)	車位分擔基地 權利範圍 (1/100,000)			雨遮 (㎡)	陽台 (㎡)	建物：5,850.36 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)	車位：4,214.15 ㎡ 權利範圍 (1/100,000)			
	20F-D	B4-42				866	10	20	84.04	3.54	10.01	503	359		全部	
	21F-A	B4-38				861	10	21	83.58	6.79	4.73	503	369		全部	
	21F-B	B4-37				862	10	21	83.65	7.85	7.13	503	369		全部	
	21F-C	B4-36				665	10	21	64.52	6.14	5.17	388	369		全部	
	21F-D	B4-34				866	10	21	84.04	3.54	10.01	505	359		全部	
	21F-E	B4-33				875	10	21	84.98	6.09	9.08	511	369		全部	
	24F-A	B4-32				860	10	24	83.58	6.79	4.73	503	369		全部	
	24F-B	B4-31				861	10	24	83.65	7.85	7.13	503	369		全部	
	24F-C	B4-27				664	10	24	64.52	6.14	5.17	388	369		全部	
	24F-D					865		24	84.04	3.54	10.01	505			全部	
	24F-E					874		24	84.98	6.09	9.08	511			全部	
	25F-A					860		25	83.58	6.79	4.73	500			全部	
	25F-B					861		25	83.65	7.85	7.13	500			全部	
	25F-C					673		25	65.42	6.14	5.17	391			全部	
	25F-D					865		25	84.04	3.54	10.01	503			全部	
	26F-A					1440		26	141.79	10.35	10.13	934			全部	
	26F-E					1454		26	143.14	9.01	10.74	943			全部	
合計						98860	1140		9,598.09	764.54	795.94	58122	41878			

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						108年		109年		110年			111年							
		11月	12月	1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	7月	8月
1	事業計畫暨權利變換計畫核定公告																													
2	申請拆除及建造執照																													
3	改良物殘餘價值補償																													
4	申請更新期間稅捐減免																													
5	土地補償金發放作業																													
6	地上物騰空拆除																													
7	工程施工																													
8	申請使用執照																													
9	送水送電																													
10	申請測量																													
11	釐正圖冊																													
12	接管																													
13	計算及找補差額價金																													
14	產權登記																													
15	申請更新後稅捐減免																													
16	更新成果備查																													

壹拾玖、其他應加表明事項

本案於權利變換程序無其他應加表明事項。

附錄壹、實施者證明文件

(一) 公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

變更時間

變更時間

楓韻開發股份有限公司

楓韻開發

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話

僑外投資事業

陸資

原名稱

25139332

()

是

否

是

否

是

否

楓韻開發股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	楓韻開發股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區義安里敦化南路2段99號28樓		
三、代表公司負責人	徐 楓	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	135,500,000 元		
七、股 份 總 數	13,550,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 13,550,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	3 人自 105 年 6 月 23 日 至 108 年 6 月 22 日 (含獨立董事 0 人)		
十、監察人人數任期 或 審計委員會	1 人自 105 年 6 月 23 日 至 108 年 6 月 22 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	105 年 06 月 23 日		

※變更登記日期戳

10589377900

※

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份退還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業,請打字或電腦以黑色印泥填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、挖洞、浮貼或塗改。
(三)※各欄如變更登記日期戳、檢地等,申請人請勿填寫。
(四)違反公司法代為資金轉讓公司資本不實,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)第十條所填公司章程內容,於「監察人人數任期」所註記圖,並將高人數任期,或於「審計委員會」所註記圖,監察人之人數任期免填。

楓韻開發股份有限公司變更登記表

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

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

有續頁請打 ☒ V

無續頁請打 ☐

公務記載蓋章欄

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√ ☒ v

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○平		12,000,000 股
			(1 0 6) 臺北市		
	3	董 事	林○馨		12,000,000 股
			(2 3 5) 新北市		
	4	監察人	顏○娟		0 股
			(1 0 6) 臺北市		

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 39 年 8 月 17 日

發證日期 民國95年9月12日(北市)換發

僅供證明使用不具其他效力

性別 女

父 徐 ○ 母(姓) 楊 ○ 英

配偶

出生地 臺灣省臺北縣

住址

僅供楓韻開發(股)公司新北市中和區民樂段都市更新案使用

3755060005

有續頁請打√ ☐

無續頁請打√ ☒ v

公務記載蓋章欄

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	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋·貝多麗	三級
	背面牆	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋·貝多麗	三級
	側面牆	天然石材搭配磁磚	連友大理石有限公司、鑫花東石業 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、金筑有限公司 冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋·貝多麗	三級
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部灌漿)、ALC 輕質白磚 牆面刷環保乳膠漆	普聖實業有限公司、甫威實業 創加實業有限公司、俊丞工程詠 星興工程有限公司、佶昌工程 俊丞工程有限公司、宅急建企業 ICI(得利).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、金筑有限公 司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、鑫花東石業	三級
	2F 以上 梯廳	進口石材或拋光石英磚搭配木作裝 潢	連友大理石有限公司、金筑有限公 司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、鑫花東石業	三級
	公共樓 梯間	環保水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	1F 店面 室內空 間	環保乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	2F 以上 室內空 間	環保乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	浴廁	岩面磚.石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA	三級
	陽臺	防霉抗菌磁磚	冠軍.馬可貝里.伊奈.三洋·貝多麗	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉 強生.鍾淵.美特耐	三級
門(含地 坪)	1F 門廳	進口花崗岩	連友大理石有限公司、金筑有限公 司	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
			翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、鑫花東石業	
	2F 以上 梯廳	進口花崗岩或拋光石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA 翔聯企業股份有限公司、金筑有限公司 斐鉦企業社、鑫花東石業	三級
	公共樓 梯間	高級防滑地坪面材	精工.全新.白馬.廷維柏拉圖· MALWA	三級
	1F 店面 室內空 間	進口花崗岩	連友大理石有限公司、金筑有限公 司 翔聯企業股份有限公司 斐鉦企業社、鑫花東石業	三級
	2F 以上 室內空 間	拋光石英磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·MALWA	三級
	浴廁	防滑地磚	冠軍.馬可貝里.三洋.白馬·柏拉 圖	三級
	陽臺	防滑石英磚	精工.全新.三和.白馬·柏拉圖	三級
	地下室	EXPOXY	樹昌興業有限公司、旭隆工程 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+防水膜+鋼筋網+混凝土+ 防滑地磚	樹昌興業有限公司 大信防水工程公司 永逢春工程行、旭隆工程 鴻勝樹脂有限公司	三級
四、平 頂	1F 門廳	藝術造型天花搭配燈具.(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、造格設計工 程 裕祥室內裝修有限公司、 MelissaDesign、美適居室內空間	三級
	2F 以上 梯廳	整體造型加乳膠漆搭配燈具(防火矽 酸鈣板)	ICI(得利).虹牌.青葉 造格設計工程、甫威實業 、MelissaDesign、美適居室內空間	三級
	公共樓 梯間	水泥漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	1F 店面 室內空 間	乳膠漆	ICI(得利).虹牌.青葉	三級
	2F 以上	乳膠漆	ICI(得利).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
	室內空間	廚房採用防火矽酸鈣板天花		
	浴廁	採用防火矽酸鈣板天花或鋁板天花	欣瑞基建材有限公司 梁有企業有限公司 鴻丞有限公司、美適居室內空間 鴻亨企業股份有限公司、甫威實業	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI(得利). 虹牌. 青葉	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI(得利). 虹牌. 青葉 強生. 鍾淵. 美特耐	三級
五、設備門窗		鋁窗採隔音氣密窗 玄關大門防火時效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. 26停3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 HCG、凱撒或同等級高級馬桶。 面盆：採用 HCG、凱撒或同等級洗面盆搭配欣和光、HCG 或同等級單槍龍頭。 浴缸：銅板琺瑯或壓克力浴缸。(搭配欣和光、HCG 或同等級單槍浴缸龍頭) 淋浴間：採用欣和光、HCG 或同等級單槍淋浴龍頭) 衛浴配件:搭配毛巾桿、置物架及化妝明鏡。	和光. HCG. 凱撒. TOTO，KOHLER， INAX. V&B. KERAMAG TOTO. KOHLER. HANSGRÖHE，LUXE， INAX. LCM. 欣和光. 雅麗家 新龍潤鋒, 和成, 國際 KOHLERTOTO	三級
八、廚具設備		標準房採整體高級歐化廚具，面板採結晶鋼烤面板，檯面採人造石檯面或珍珠板檯面不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭，設備包括瓦斯爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座。 套房採整體高級歐化廚具，面板採結晶鋼烤面板，檯面採人造石檯面或珍珠板檯面不銹鋼單洗滌槽、搭配單槍水龍頭，設備包括單口電陶爐、排油煙機、烘碗機、並設置電器專用插座	佳適多. 晟楓. 加企 東禾. 雅登 櫻花. KOHLER	三級
車停		中央安全保全系統. 監視監控系統. 停車	NOBEL. AMANO, VITEC, SCS	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
		場自動化. CCTV 監視系統. 安全警報自動化系統	SAMPO. VITECCAMTI, LILIN, VID, KCAVGSE, TSM, SOYAL, SCS， NOBEL. AMANO, VITEC, SCSNOFEL, ROOT，CEOS VITEC 晉旺	
十、電器設備	總開關	多迴路無熔絲斷路器或漏電斷路器	士林東元台芝伍菱	三級
	各戶配備	大型面板開關 各房1燈1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	浴室設置暖風機	康乃馨同船昱普國際順光高幟. 樂奇. 達冠. 阿拉斯加	三級
	緊急供電設備	各戶提供一迴路緊急供電插座	東元. 中興. 大同	三級
十一、空調設備及通風工程	各戶配備	預留分離式冷氣電源、排水及穿樑套管 大廳設變頻式空調主機系統 浴室設冷暖風機	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	老園造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司、喬美園藝 順興園藝有限公司、松庭企業社 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	老園造園工程股份有限公司 華鄉園藝企業有限公司、喬美園藝 順興園藝有限公司、松庭企業社 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 或紅外線偵測器	SAMPO. VITECCAMTI, LILIN, VID, KCAVGSE, 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 讀卡辨識系統	SAMPO. VITECCAMTI, LILIN, VID, KCAVGSE, 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	VITEC 宗亞歐億國際景道漢軍佑寧	二級
	各戶廚房	瓦斯偵測器或一氧化碳偵測器	CAMTI. VITECSGS, JANTEX, VITEC, EVERDAY	二級
	各戶門窗及室	玄關門及陽台門磁簧開關	CAMTI. VITECSGS, GARRISON	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
	內			
	門禁、 監視、 警示與 報警系 統	主臥室緊急求救按鈕	CAMTI. VITECSCS, 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	楷德. 頂曜. 遠東泰新利達德安清谷. 承安	本項 不納入 自評項目
十五、 網路、 視訊及 設備	各戶配 備	設光纖到府 設宅內箱設備整合視訊網路	宇通宗亞等專業廠 宇通宗亞等專業廠	三級

附錄參、國有土地往返公文

楓韻開發股份有限公司 函



受文者：內政部警政署警察通訊所

聯絡人：白裕全

電話：02-7711-3358轉29

傳真：02-2708-0042

發文日期：民國 103 年 06 月 27 日

發文字號：(103) 楓韻合中山二字第 1030627001 號

正 本：內政部警政署警察通訊所

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

說 明：

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

上述可建空間又因此更為縮小。

3. 如公、私有土地不合併申請為一張建築執照作業，而以各別基地申請建築執照（共 2 張），將使得各別基地之汽、機車坡道迴轉空間不足，亦無法以坡道平面車位停車。（圖示，詳如附件 1）
 - (四) 基於上述說明，本案不是興建幾棟之問題，而於都市更新作業下僅興建一棟，方能滿足各方需求且達都市更新之相關法規規定。
- 四、另關於 貴所對本案重建完成後，公有管理機關進駐之公寓大廈管理費編列問題，本公司建議如下：
- (一) 本案依據「都市更新條例第 29 條」事業計畫暨權利變換合併辦理，以簡化都市更新審議流程及完成時間， 貴所須先參與權利變換選配房屋及車位，待 貴所選配完成確認後，由本公司依房屋、車位數量編列管理費預算，並由本公司予以捐贈，其費用由本公司自行吸收，不納入權利變換總費用。
 - (二) 例如：本公司同意編列支付 15 年管理費， 貴所選配之房屋面積及車位數各為 1000 坪及 20 位（概算）。（詳細表列，詳如附件 2）其管理費概算總金額為：
 1. 房屋：65（元/坪）×1000（坪）×12（月）×15（年）＝11,700,000 元
 2. 車位：400（元/位）×20（位）×12（月）×15（年）＝1,440,000 元
 本公司擬提供 15 年之管理費總金額共為：

$$11,700,000 \text{ 元} + 1,440,000 \text{ 元} = 13,140,000 \text{ 元。}$$
 - (三) 上述所提列之管理費，待本案事業計畫暨權利變換審議完成發佈實施後，不論 貴所最終保留之房屋、車位數量多寡，皆將此管理費總金額由 貴所與本公司協議信託於公正之信託機構。惟如 貴所選配房屋、車位低於上述數額或經依法處分財產後，上述管理費數額如有剩餘，建議轉捐贈與慈善公益團體。
- 五、實施者提案建議：
- (一) 依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：

第 7 點之規定：本案之國有土地，土地面積 869.81 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：

收

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，

錄

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

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：徐彤
電話：(02)29506206 分機806
傳真：(02)29506556
電子信箱：a14900@ms.ntpc.gov.tw



10626

台北市忠孝東路4段290號3-5樓

受文者：財政部國有財產署北區分署

發文日期：中華民國106年5月9日
發文字號：新北城更字第1063533277號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關楓韻開發股份有限公司(以下簡稱實施者)申請「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」報核一案，請貴署提供意見憑辦，請查照。

說明：

- 一、依貴署106年3月27日台財產署公字第10600082260號及內政部警政署警察通訊所106年3月13日警通後字第1061550108號函辦理。
政良利用科
- 二、本案實施者係於103年10月30日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，市府自104年7月13日起公開展覽30日，分別於104年9月17日、105年6月2日及106年2月24日召開3次專案小組審議完竣，待實施者檢送聽證會版計畫書後，將依規定舉辦聽證會並提請本市都市更新審議委員會審議確認。
- 三、有關貴署以前開號函表示內政部警政署警察通訊所經管之國有土地及建物已無保留公用需要，經查本案位於中和區中山路2段與中正路交叉路口附近，鄰近環狀線捷運橋和站及中和站之間，考量本案業經3次專案小組審議完竣，為避免其空間使用需求大幅度調整造成都更時程延宕，經本局評估市府住宅政策方向，就本案目前規劃之警察職務宿舍空間配置內容，於調整幅度最小之情形下作為空間屬性相當之出租住

宅使用，故請貴署同意提供本市做出租住宅，照顧本市境內市民安居樂業。隨文檢送本案事業計畫及權利變換計畫(第3次專案小組版)光碟1份供參。

正本：財政部國有財產署
副本：財政部國有財產署北區分署、內政部警政署警察通訊所、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府都市更新處

局長柳宏典



副本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

106

臺北市敦化南路二段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106年6月15日

發文字號：台財產北改字第10600155360號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局為楓韻開發股份有限公司擔任實施者擬具之「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暨權利變換計畫案」報核提供意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依貴局106年5月9日新北城更字第1063533277號函辦理。
- 二、依財政部106年6月2日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內

內政部警政署警察通訊所（下稱警察通訊所）經管同段9地號國有土地面積合計869.81平方公尺，占本案更新單元總面積2,175.93平方公尺之比例為39.97%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

三、次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- （一）評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達2,000平方公尺。
- （二）函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
- （三）經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

- 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

四、旨案採權利變換方式實施，查民樂段9地號國有土地非屬抵稅土地，爰請實施者按上開規定，先予評估更新單元內國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。

五、經審視案附事業計畫書及權利變換計畫書【第三次



專案小組版】，本分署意見如下：

- (一)事業計畫書第10-1頁：本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達25.07%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (二)事業計畫書第15-6頁：依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。
- (三)事業計畫書第15-6頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
- (四)本案國有土地比例39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- (五)事業計畫書第10-1、15-7頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積35%（容積移轉費用為

5,556萬735元），請實施者提送下列資料：

- 1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較
- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

- (六)權利變換計畫書第12-1頁：本案共同負擔比例達50.85%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：楓韻開發股份有限公司

分署長 黃偉政



副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：柯怡君
電話：(02)29603456 分機7084
傳真：(02)22723427
電子信箱：AM5268@ms.nlpc.gov.tw



10682

臺北市大安區敦化南路二段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106年11月20日
發文字號：新北府城住字第1062261725號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關楓韻開發股份有限公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」選配事宜，請查照。

說明：

- 一、依據貴分署106年9月20日台財產北改字第10600242460號函暨楓韻開發股份有限公司106年11月13日(106)楓韻合中山二字第1061113001號函辦理。
- 二、旨案經貴署同意得辦理無償撥用作社會住宅，爰本府建議選配內容說明如下：
 - (一)住宅單元：3—7樓全部住宅單元及8樓A、C—E、G住宅單元，共計45戶。
 - (二)停車位：停車位建議選配地下4—5層編號1—26、28—30、39—41等32個停車位，以方便行動不便者進出。
 - (三)請貴署於後續選配時綜合考量本市權益及本府選配意見辦理。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：新北市政府都市更新處、楓韻開發股份有限公司

市長 朱立倫

新北市政府公文用紙

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

受文者：如正本

發文日期：中華民國106年11月28日
發文字號：台財產北改字第10600324580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府就楓韻開發股份有限公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」選配事宜，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依貴府106年11月20日新北府城住字第1062261725號函及楓韻開發股份有限公司106年11月13日(106)楓韻合中山二字第1061113001號函辦理。
- 二、實施者106年11月13日檢送選配相關資料之附件十一、規劃選配單元及車位權利價值表之本署實分配權利價值及預計補繳差額價金計算誤植。倘依貴府106年11月20日上開函提供住宅單元及車位單元選配，本署實分配權利價值為新臺幣(下同)6億9,388萬9,887元，預計尚需補繳差額價金為476萬3,323元。為維護國產權益，本署選配以不補繳差額價金為原則。本案選配單元涉及貴府社會住宅規劃需求，爰請確認住宅單元及車位單元，以憑續處。

正本：新北市政府
副本：楓韻開發股份有限公司

決行層級：第一層決行
分層負責項目編號：

楓韻開發股份有限公司 函

受文者：新北市政府城鄉發展局

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

發文日期：民國107年6月20日
發文字號：(107) 楓韻合中山二字第1070620001號
附件：附件十一、規劃選配單元及車位權價值表

主旨：檢送「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」(以下簡稱「本案」)修正後選配相關資料，請查照。

說明：

- 一、復 貴分署106年11月28日台財產北改字第10600324580號函，並依新北市政府城鄉發展局106年12月13日新北府城住字第1062473459號函辦理。
- 二、檢送選配相關資料之附件十一、規劃選配單元及車位權利價值表。
- 三、請 貴分署函復確認選配之建物單元及車位，俾利本案後續核定程序。

正本：財政部國有財產署北區分署

副本：新北市政府城鄉發展局

董事長

徐 楓

副本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

106

臺北市大安區敦化南路二段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107年6月28日
發文字號：台財產北改字第10700173840號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：楓韻開發股份有限公司擔任實施者擬具之「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暨權利變換計畫案」檢送修正後選配資料，請本分署就參與權利變換更新分配，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依楓韻開發股份有限公司107年6月20日(107)楓韻合中山二字第1070620001號函(副本諒達)辦理。
- 二、本案本署經管之同段9地號國有土地，經貴府以106年8月18日新北府城住字第1061582702號函復，以作社會住宅為優先規劃。倘貴局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請協助提供適宜住宅單元及車位單元之需求規劃，並循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：楓韻開發股份有限公司

分署長 黃偉政

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：柯怡君
電話：(02)89516767 分機630
傳真：(02)89516336
電子信箱：AM5268@ms.ntpc.gov.tw



10682

臺北市大安區敦化南路二段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107年7月5日
發文字號：新北城住字第1071255265號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關楓韻開發股份有限公司擔任實施者擬具之「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暨權利變換計畫案」修正後選配住宅單元及車位一案，詳如說明，請查照

說明：

- 一、復貴分署107年6月28日台財產北改字第10700173840號函。
- 二、有關旨案修正後尚有車位數之檢討需再釐清，爰已另請實施者釐清後再據以續辦選配建議事宜。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：楓韻開發股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處

局長柳宏典

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：柯怡君
電話：(02)89516767 分機630
傳真：(02)89516336
電子信箱：AM5268@ms.ntpc.gov.tw



10682

臺北市大安區敦化南路二段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107年8月16日
發文字號：新北城住字第1071534343號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關楓韻開發股份有限公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」選配事宜，簽請核示。

說明：

- 一、復貴分署107年6月28日台財產北改字第10700173840號函及依據本局107年7月5日新北城住字第1071255265號函續辦。
- 二、旨案經貴署同意得辦理無償撥用作社會住宅，並查本案於107年7月24日完成都市設計審議核備確認車位數檢討，爰本局建議選配內容說明如下：
 - (一)住宅單元：3—7樓全部住宅單元及8樓A、C—E住宅單元，共計44戶。
 - (二)停車位：停車位建議選配地下4—5層編號1—26、28—30、39—41等32個停車位，以方便行動不便者進出。
 - (三)請貴署於後續選配時綜合考量本市權益及本局選配意見辦理。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：新北市政府都市更新處、楓韻開發股份有限公司

局長柳宏典

已電子交換

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

受文者：如正副本

發文日期：中華民國107年8月24日

發文字號：台財產北改字第10700229590號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「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暨權利變換計畫案」本署選配事宜，請依說明二，請查照。

說明：

- 一、依新北市政府城鄉發展局107年8月16日新北城住字第1071534343號函及楓韻開發股份有限公司107年6月20日(107)楓韻合中山二字第1070620001號函辦理。
- 二、依貴公司107年6月20日上述來函檢送本署更新後權利價值合計6億9,006萬8,636元。本署選配3F-A等44戶房屋單元及地下四層編號1等32席停車位單元，本署實分配價值為6億8,322萬9,190元，預計領取差額價金683萬9,446元。上述權利價值及差額價金仍應依目的事業主管機關核定之數額為準。又選配單元如下：
(一)房屋單元：3F-A、3F-B、3F-C、3F-E、3F-D、3F-F、3F-G、3F-H、4F-A、4F-B、4F-C、4F-D、4F-E、4F-F、4F-G、4F-H、5F-A、5F-B、5F-C、5F-D、5F-E、5F-F、5F-G、5F-H、6F-A、6F-B、6F-C、6F-D、6F-E、6F-F、6F-G、6F-H、7F-A、7F-B、7F-C、7F-D、7F-E、7F-F、7F-G、7F-H、8F-A、8F-C、8F-D、8F-E，計44戶。

(二)車位單元：地下4層編號1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26及地下5層編號28、29、30、39、40、41，計32席。

三、副本抄送新北市政府城鄉發展局(本案本署經營之同段9地號國有土地，經貴府以106年8月18日新北府城住字第1061582702號函復，以作社會住宅為優先規劃。既貴局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。)

正本：楓韻開發股份有限公司

副本：新北市政府城鄉發展局

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1749

106

臺北市大安區敦化南路二段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107年8月31日
發文字號：台財產北改字第10750007300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：更正貴公司擔任實施者擬具之「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暨權利變換計畫案」本署選配事宜，請查照。

說明：

- 一、依本分署107年8月24日台財產北改字第10700229590號函(諒達)續辦。
- 二、查本分署前以107年8月24日台財產北改字第10700229590號函復選配住宅及車位單元有案，惟查車位單元樓層數誤繕，故更正如下：本分署申請選配車位單元：地下5層編號1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26及地下4層編號28、29、30、39、40、41，計32席單元。其餘內容不變，特此說明。

正本：楓韻開發股份有限公司
副本：新北市政府城鄉發展局

分署長 黃偉政

附錄肆、都市更新事業規劃委託合約書

新北市中和區民樂段6地號等10筆土地

都市更新規劃委託契約書

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

- 第一條 計畫名稱：
實施新北市中和區民樂段6地號等10筆土地都市更新事業規劃方案。
- 第二條 計畫範圍：
新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等10筆土地，面積共計2,175.93m²。（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

第1頁，共7頁

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。

第2頁，共7頁

立契約書人：

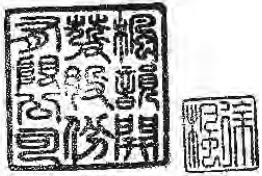
甲 方：楓韻開發股份有限公司

負責人：徐楓

地 址：臺北市大安區敦化南路2段99號28樓

電 話：(02) 7711-3358

統一編號：25139332



乙 方：富達都市更新股份有限公司

負責人：黃紹航

地 址：臺北市信義區松德路161號8樓

電 話：(02) 2728-2927

統一編號：28964526



中 華 民 國 1 0 3 年 0 3 月 1 1 日



附錄伍、都市更新事業測量委託報價單

(一) 建物查估估價單

估價單

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

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 公程方 司有方 天莊				

主管： 複核： 承辦：

附錄陸、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

附錄柒、信託合約

『新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地』

都市更新案

第一商業銀行

信託管理費報價表

單位：新臺幣元

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

註1：本報價不包括起造人信託、工程進度查核、專戶支出審查、第三人
預售定期查核、會計師年度預售專案查核及執行續建相關事務費用。
註2：信託期間超過 48 個月時，每月收取 10 萬元。
註3：因本案有公部門土地，無法全數辦理信託，故預售屋「履約保證機制」
僅得採「價金信託」方式承作，且動用信託專戶資金時，需同時搭配本行
營建融資。本案興建期間每次支付之工程款，預售款信託專戶資金動用上
限為 50%，其他不足部分應以本行營建融資或建商自有資金支付。
註4：第一銀行聯絡窗口李副理玉蘭(2348-1407)、陳建國(2348-4604)。

此 致

楓韻開發股份有限公司

第一商業銀行股份有限公司



中 華 民 國 103 年 9 月 16 日

附表一

不動產信託報價單估價表

【基本資料】

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

【信託服務要項】： 1.土地信託 2.營建資金信託 3.預售款信託

一、土地信託費用：

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。

附錄捌、不動產估價委託合約書

(一) 友宏不動產估價師事務所估價合約書

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327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：台北市大安區敦化南路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

附錄玖、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 107 年 04 月
版 本：核定版

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○金	1	3	34.99	10.58	
3	7	104.97	曹○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○旺)	1	3	34.99	10.58	
5	8	9.10	曹○金	1	3	3.03	0.92	
6	8	9.10	曹○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○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○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○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○明)	1	3	37.39	11.31	
12	11	119.82	曹○財	1	1	119.82	36.25	
13	12	120.02	曹○勝	1	1	120.02	36.31	
14	13	130.03	曹○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○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○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○明)	1	3	43.10	13.04	
18	15	144.18	曹○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 (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
					政署警察 通訊所)							
2	101	11	中山路二段 449巷4號	167.49	曹○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○藤	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○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○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：17,008.93 平方公尺，核算為 5,145.12 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○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。

(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 3,009,266,500 元（含車位總價）（詳如表五更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、表七更新前後權利價值分析表所示）。

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

麗業不動產估價師聯合事務所

不動產估價師   

不動產估價師證書字號：（104）台內估字第 000475 號
台北市不動產估價師開業證書字號：（105）北市估字第 000226 號
台北市不動產估價師公會會員證書字號：（107）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	曹○金	7	13,026,923	14,156,245	1.5253%
2	曹○金	8	1,129,323		
3	曹○旺	7	13,026,923	46,605,273	5.0216%
4	曹○旺	8	1,129,323		
5	曹○旺	10	15,169,724		
6	曹○旺	14	17,279,304		
7	曹○發	7	13,026,923	14,156,245	1.5253%
8	曹○發	8	1,129,323		
9	曹○財	11	48,040,983	48,040,983	5.1763%
10	曹○來	10	15,169,724	32,449,028	3.4963%
11	曹○來	14	17,279,304		
12	曹○明	10	15,169,724	32,449,028	3.4963%
13	曹○明	14	17,279,304		
14	曹○勝	13	53,375,911	53,375,911	5.7512%
15	曹○藤	12	49,266,914	49,266,914	5.3084%
16	曹○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(㎡)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
3F	A	住宅	17.65	42.32		501,000		21,202,320
3F	B	住宅	13.08	32.34		501,000		16,202,340
3F	C	住宅	13.16	31.93		486,000		15,517,980
3F	D	住宅	13.08	31.40	2.10	480,000	160,000	15,408,000
3F	E	住宅	13.34	32.37		491,000		15,893,670
3F	F	住宅	6.88	16.34		516,000		8,431,440
3F	G	住宅	6.85	16.39		506,000		8,293,340

樓層	戶別	用途	土地持分面積(㎡)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
3F	H	住宅	6.85	16.37		506,000		8,283,220
4F	A	住宅	17.67	42.32		495,000		20,948,400
4F	B	住宅	13.10	32.34		495,000		16,008,300
4F	C	住宅	13.16	31.93		480,000		15,326,400
4F	D	住宅	13.08	31.99		476,000		15,227,240
4F	E	住宅	13.34	32.37		485,000		15,699,450
4F	F	住宅	6.88	16.34		510,000		8,333,400
4F	G	住宅	6.85	16.39		500,000		8,195,000
4F	H	住宅	6.85	16.37		500,000		8,185,000
5F	A	住宅	17.67	42.32		501,000		21,202,320
5F	B	住宅	13.10	32.34		501,000		16,202,340
5F	C	住宅	13.16	31.93		486,000		15,517,980
5F	D	住宅	13.08	31.99		480,000		15,355,200
5F	E	住宅	13.34	32.37		491,000		15,893,670
5F	F	住宅	6.88	16.34		516,000		8,431,440
5F	G	住宅	6.85	16.39		506,000		8,293,340
5F	H	住宅	6.85	16.37		506,000		8,283,220
6F	A	住宅	17.67	42.32		506,000		21,413,920
6F	B	住宅	13.10	32.34		506,000		16,364,040
6F	C	住宅	13.16	31.93		491,000		15,677,630
6F	D	住宅	13.08	31.99		485,000		15,515,150
6F	E	住宅	13.34	32.37		496,000		16,055,520
6F	F	住宅	6.88	16.34		521,000		8,513,140
6F	G	住宅	6.85	16.39		511,000		8,375,290
6F	H	住宅	6.85	16.37		511,000		8,365,070
7F	A	住宅	17.67	42.32		511,000		21,625,520
7F	B	住宅	13.10	32.34		511,000		16,525,740
7F	C	住宅	13.16	31.93		496,000		15,837,280
7F	D	住宅	13.08	31.99		490,000		15,675,100
7F	E	住宅	13.34	32.37		501,000		16,217,370
7F	F	住宅	6.88	16.34		526,000		8,594,840
7F	G	住宅	6.85	16.39		516,000		8,457,240
7F	H	住宅	6.85	16.37		516,000		8,446,920
8F	A	住宅	18.52	42.54		516,000		21,950,640

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)
8F	B	住宅	19.43	47.81	0.49	516,000	172,000	24,754,240
8F	C	住宅	13.16	32.10		501,000		16,082,100
8F	D	住宅	13.10	32.67		495,000		16,171,650
8F	E	住宅	17.78	43.51	0.70	506,000	169,000	22,134,360
8F	G	住宅	7.42	17.72		521,000		9,232,120
9F	A	住宅	18.73	43.84		521,000		22,840,640
9F	B	住宅	19.41	46.38		521,000		24,163,980
9F	C	住宅	14.47	34.57		506,000		17,492,420
9F	D	住宅	19.54	46.22	0.66	500,000	167,000	23,220,220
9F	E	住宅	19.04	45.74		511,000		23,373,140
10F	A	住宅	18.73	43.77		526,000		23,023,020
10F	B	住宅	19.41	46.31		526,000		24,359,060
10F	C	住宅	14.67	34.95		511,000		17,859,450
10F	D	住宅	19.54	46.15		505,000		23,305,750
10F	E	住宅	19.04	45.67		516,000		23,565,720
11F	A	住宅	18.73	43.77		531,000		23,241,870
11F	B	住宅	19.41	46.31		531,000		24,590,610
11F	C	住宅	14.67	34.95		516,000		18,034,200
11F	D	住宅	19.54	46.15		510,000		23,536,500
11F	E	住宅	19.04	45.67		521,000		23,794,070
12F	A	住宅	18.73	43.84		537,000		23,542,080
12F	B	住宅	19.41	46.38		537,000		24,906,060
12F	C	住宅	14.47	34.57		521,000		18,010,970
12F	D	住宅	19.54	46.22		515,000		23,803,300
12F	E	住宅	19.04	45.74		526,000		24,059,240
13F	A	住宅	18.73	43.77		542,000		23,723,340
13F	B	住宅	19.41	46.31		542,000		25,100,020
13F	C	住宅	14.67	34.95		526,000		18,383,700
13F	D	住宅	19.54	46.15		520,000		23,998,000
13F	E	住宅	19.04	45.67		531,000		24,250,770
14F	A	住宅	18.73	43.77		547,000		23,942,190
14F	B	住宅	19.41	46.31		547,000		25,331,570
14F	C	住宅	14.67	34.95		531,000		18,558,450
14F	D	住宅	19.54	46.15		525,000		24,228,750

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)
14F	E	住宅	19.04	45.67		536,000		24,479,120
15F	A	住宅	18.73	43.84		552,000		24,199,680
15F	B	住宅	19.41	46.38		552,000		25,601,760
15F	C	住宅	14.47	34.57		536,000		18,529,520
15F	D	住宅	19.54	46.22		530,000		24,496,600
15F	E	住宅	19.04	45.74		541,000		24,745,340
16F	A	住宅	18.73	43.77		557,000		24,379,890
16F	B	住宅	19.41	46.31		557,000		25,794,670
16F	C	住宅	14.67	34.95		541,000		18,907,950
16F	D	住宅	19.54	46.15		535,000		24,690,250
16F	E	住宅	19.04	45.67		546,000		24,935,820
17F	A	住宅	18.73	43.77		562,000		24,598,740
17F	B	住宅	19.41	46.31		562,000		26,026,220
17F	C	住宅	14.67	34.95		546,000		19,082,700
17F	D	住宅	19.54	46.15		540,000		24,921,000
17F	E	住宅	19.04	45.67		551,000		25,164,170
18F	A	住宅	18.73	43.84		568,000		24,901,120
18F	B	住宅	19.41	46.38		568,000		26,343,840
18F	C	住宅	14.47	34.57		551,000		19,048,070
18F	D	住宅	19.54	46.22		545,000		25,189,900
18F	E	住宅	19.04	45.74		556,000		25,431,440
19F	A	住宅	18.73	43.77		573,000		25,080,210
19F	B	住宅	19.41	46.31		573,000		26,535,630
19F	C	住宅	14.67	34.95		556,000		19,432,200
19F	D	住宅	19.54	46.15		550,000		25,382,500
19F	E	住宅	19.04	45.67		561,000		25,620,870
20F	A	住宅	18.73	43.99		578,000		25,426,220
20F	B	住宅	18.76	45.07	0.60	578,000	193,000	26,166,260
20F	C	住宅	14.67	35.13		561,000		19,707,930
20F	D	住宅	18.84	44.83	0.50	555,000	185,000	24,973,150
20F	E	住宅	19.04	45.77		566,000		25,905,820
21F	A	住宅	18.73	44.07		583,000		25,692,810
21F	B	住宅	18.76	45.15		583,000		26,322,450
21F	C	住宅	14.47	34.75		566,000		19,668,500

樓層	戶別	用途	土地持分 面積(㎡)	建物面積 (坪)	露台面 積(坪)	建物單價(元/ 坪)(不含露台)	露台單價(元 /坪)	總價(元)
21F	D	住宅	18.84	44.90		560,000		25,144,000
21F	E	住宅	19.04	45.85		571,000		26,180,350
22F	A	住宅	18.73	43.99		588,000		25,866,120
22F	B	住宅	18.76	45.07		588,000		26,501,160
22F	C	住宅	14.67	35.13		571,000		20,059,230
22F	D	住宅	18.84	44.83		565,000		25,328,950
22F	E	住宅	19.04	45.77		576,000		26,363,520
23F	A	住宅	18.73	43.99		593,000		26,086,070
23F	B	住宅	18.76	45.07		593,000		26,726,510
23F	C	住宅	14.67	35.13		576,000		20,234,880
23F	D	住宅	18.84	44.83		570,000		25,553,100
23F	E	住宅	19.04	45.77		582,000		26,638,140
24F	A	住宅	18.71	44.07		599,000		26,397,930
24F	B	住宅	18.73	45.15		599,000		27,044,850
24F	C	住宅	14.45	34.75		581,000		20,189,750
24F	D	住宅	18.82	44.90		575,000		25,817,500
24F	E	住宅	19.02	45.85		587,000		26,913,950
25F	A	住宅	18.71	43.99		604,000		26,569,960
25F	B	住宅	18.73	45.07		604,000		27,222,280
25F	C	住宅	14.64	35.13		586,000		20,586,180
25F	D	住宅	18.82	44.83		580,000		26,001,400
25F	E	住宅	19.02	45.77		592,000		27,095,840
26F	A	住宅	31.33	77.55	24.09	632,000	158,000	52,817,820
26F	E	住宅	31.64	78.01	24.05	608,000	152,000	51,085,680
合計				5,145.12	53.19			2,792,366,500

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	3	2,150,000	6,450,000
	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	22	1,850,000	40,700,000
	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	17	1,750,000	29,750,000
	坡道平面	小	8	1,700,000	13,600,000
合計			114		216,900,000

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)
	-	542,721	1,902,632	3,009,266,500

(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：核定版

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
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○金	1 / 3	34.99	10.58	
			曹○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○旺)	1 / 3	34.99	10.58	
3	8	9.10	曹○金	1 / 3	3.03	0.92	
			曹○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○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○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○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○財	1 / 1	119.82	36.25	101
7	12	120.02	曹○騰	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 (㎡) (坪)		登記 建號	備註
8	13	130.03	曹○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○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○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○明)	1 / 3	43.10	13.04	104	
10	15	144.18	曹○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	坐落地號	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	建竣完成 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○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○騰	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○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○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：17,008.93 ㎡ (5,145.12 坪) (不含車位面積)。

(三) 評估內容：

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

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二) 價格種類：正常價格
- (三) 價格日期：中華民國103年7月30日
- (四) 勘察日期：中華民國103年7月30日
- (五) 估價條件：

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

同一坵塊之地號	同一所有權人或同一張建照
7、8	土地所有權人相同：曹○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。

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 2,985,771,830 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：

莊林盛



(簽章)

【不動產估價師證書字號：(一〇〇) 台內估字第〇〇〇三六六號】

【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：(一〇七) 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○金	7、8	14,972,171	14,972,171	1.6247%
3	曹○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○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○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○財	11	48,826,518	48,826,518	5.2986%
9	曹○騰	12	49,182,698	49,182,698	5.3372%
10	曹○勝	13	53,284,671	53,284,671	5.7823%
11	曹○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		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											
1	3F	A	住宅	5.34	42.32	478,210	20,237,847				20,237,847	478,210	
2	3F	B	住宅	3.96	32.34	474,384	15,341,579				15,341,579	474,384	
3	3F	C	住宅	3.98	31.93	471,037	15,040,211				15,040,211	471,037	
4	3F	D	住宅	3.96	31.40	475,580	14,933,212	2.1	158,527	332,907	15,266,119	486,182	
5	3F	E	住宅	4.03	32.37	481,079	15,572,527				15,572,527	481,079	
6	3F	F	住宅	2.08	16.34	502,121	8,204,657				8,204,657	502,121	
7	3F	G	住宅	2.07	16.39	499,490	8,186,641				8,186,641	499,490	
8	3F	H	住宅	2.07	16.37	499,490	8,176,651				8,176,651	499,490	
9	4F	A	住宅	5.34	42.32	473,280	20,029,210				20,029,210	473,280	
10	4F	B	住宅	3.96	32.34	469,494	15,183,436				15,183,436	469,494	
11	4F	C	住宅	3.98	31.93	466,181	14,885,159				14,885,159	466,181	
12	4F	D	住宅	3.96	31.99	470,677	15,056,957				15,056,957	470,677	
13	4F	E	住宅	4.03	32.37	476,120	15,412,004				15,412,004	476,120	
14	4F	F	住宅	2.08	16.34	496,944	8,120,065				8,120,065	496,944	
15	4F	G	住宅	2.07	16.39	494,341	8,102,249				8,102,249	494,341	
16	4F	H	住宅	2.07	16.37	494,341	8,092,362				8,092,362	494,341	
17	5F	A	住宅	5.34	42.32	478,210	20,237,847				20,237,847	478,210	
18	5F	B	住宅	3.96	32.34	474,384	15,341,579				15,341,579	474,384	
19	5F	C	住宅	3.98	31.93	471,037	15,040,211				15,040,211	471,037	
20	5F	D	住宅	3.96	31.99	475,580	15,213,804				15,213,804	475,580	
21	5F	E	住宅	4.03	32.37	481,079	15,572,527				15,572,527	481,079	
22	5F	F	住宅	2.08	16.34	502,121	8,204,657				8,204,657	502,121	
23	5F	G	住宅	2.07	16.39	499,490	8,186,641				8,186,641	499,490	
24	5F	H	住宅	2.07	16.37	499,490	8,176,651				8,176,651	499,490	
25	6F	A	住宅	5.34	42.32	483,140	20,446,485				20,446,485	483,140	
26	6F	B	住宅	3.96	32.34	479,275	15,499,754				15,499,754	479,275	
27	6F	C	住宅	3.98	31.93	475,893	15,195,263				15,195,263	475,893	
28	6F	D	住宅	3.96	31.99	480,483	15,370,651				15,370,651	480,483	
29	6F	E	住宅	4.03	32.37	486,039	15,733,082				15,733,082	486,039	
30	6F	F	住宅	2.08	16.34	507,297	8,289,233				8,289,233	507,297	
31	6F	G	住宅	2.07	16.39	504,640	8,271,050				8,271,050	504,640	
32	6F	H	住宅	2.07	16.37	504,640	8,260,957				8,260,957	504,640	
33	7F	A	住宅	5.34	42.32	488,070	20,655,122				20,655,122	488,070	
34	7F	B	住宅	3.96	32.34	484,165	15,657,896				15,657,896	484,165	
35	7F	C	住宅	3.98	31.93	480,749	15,350,316				15,350,316	480,749	
36	7F	D	住宅	3.96	31.99	485,386	15,527,498				15,527,498	485,386	
37	7F	E	住宅	4.03	32.37	490,998	15,893,605				15,893,605	490,998	
38	7F	F	住宅	2.08	16.34	512,474	8,373,825				8,373,825	512,474	
39	7F	G	住宅	2.07	16.39	509,789	8,355,442				8,355,442	509,789	

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											
40	7F	H	住宅	2.07	16.37	509,789	8,345,246				8,345,246	509,789	
41	8F	A	住宅	5.6	42.54	493,000	20,972,220				20,972,220	493,000	比準單元
42	8F	B	住宅	5.88	47.81	489,056	23,381,767	0.49	163,019	79,879	23,461,646	490,727	
43	8F	C	住宅	3.98	32.10	485,605	15,587,921				15,587,921	485,605	
44	8F	D	住宅	3.96	32.67	490,289	16,017,742				16,017,742	490,289	
45	8F	E	住宅	5.38	43.51	495,958	21,579,133	0.7	165,319	115,723	21,694,856	498,618	
46	8F	G	住宅	2.24	17.72	514,939	9,124,719				9,124,719	514,939	
47	9F	A	住宅	5.67	43.84	498,423	21,850,864				21,850,864	498,423	
48	9F	B	住宅	5.87	46.38	494,436	22,931,942				22,931,942	494,436	
49	9F	C	住宅	4.38	34.57	490,947	16,972,038				16,972,038	490,947	
50	9F	D	住宅	5.91	46.22	495,682	22,910,422	0.66	165,227	109,050	23,019,472	498,041	
51	9F	E	住宅	5.76	45.74	501,414	22,934,676				22,934,676	501,414	
52	10F	A	住宅	5.67	43.77	503,846	22,053,339				22,053,339	503,846	
53	10F	B	住宅	5.87	46.31	499,815	23,146,433				23,146,433	499,815	
54	10F	C	住宅	4.44	34.95	496,288	17,345,266				17,345,266	496,288	
55	10F	D	住宅	5.91	46.15	501,075	23,124,611				23,124,611	501,075	
56	10F	E	住宅	5.76	45.67	506,869	23,148,707				23,148,707	506,869	
57	11F	A	住宅	5.67	43.77	514,362	22,513,625				22,513,625	514,362	
58	11F	B	住宅	5.87	46.31	510,288	23,631,437				23,631,437	510,288	
59	11F	C	住宅	4.44	34.95	501,630	17,531,969				17,531,969	501,630	
60	11F	D	住宅	5.91	46.15	506,468	23,373,498				23,373,498	506,468	
61	11F	E	住宅	5.76	45.67	512,325	23,397,883				23,397,883	512,325	
62	12F	A	住宅	5.67	43.84	519,839	22,789,742				22,789,742	519,839	
63	12F	B	住宅	5.87	46.38	515,721	23,919,140				23,919,140	515,721	
64	12F	C	住宅	4.38	34.57	506,972	17,526,022				17,526,022	506,972	
65	12F	D	住宅	5.91	46.22	511,861	23,658,215				23,658,215	511,861	
66	12F	E	住宅	5.76	45.74	517,780	23,683,257				23,683,257	517,780	
67	13F	A	住宅	5.67	43.77	525,316	22,993,081				22,993,081	525,316	
68	13F	B	住宅	5.87	46.31	521,155	24,134,688				24,134,688	521,155	
69	13F	C	住宅	4.44	34.95	512,313	17,905,339				17,905,339	512,313	
70	13F	D	住宅	5.91	46.15	517,254	23,871,272				23,871,272	517,254	
71	13F	E	住宅	5.76	45.67	523,236	23,896,188				23,896,188	523,236	
72	14F	A	住宅	5.67	43.77	530,793	23,232,810				23,232,810	530,793	
73	14F	B	住宅	5.87	46.31	526,589	24,386,337				24,386,337	526,589	
74	14F	C	住宅	4.44	34.95	517,655	18,092,042				18,092,042	517,655	
75	14F	D	住宅	5.91	46.15	522,648	24,120,205				24,120,205	522,648	
76	14F	E	住宅	5.76	45.67	528,691	24,145,318				24,145,318	528,691	
77	15F	A	住宅	5.67	43.84	536,271	23,510,121				23,510,121	536,271	
78	15F	B	住宅	5.87	46.38	532,023	24,675,227				24,675,227	532,023	
79	15F	C	住宅	4.38	34.57	522,997	18,080,006				18,080,006	522,997	
80	15F	D	住宅	5.91	46.22	528,041	24,406,055				24,406,055	528,041	

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											
81	15F	E	住宅	5.76	45.74	534,147	24,431,884				24,431,884	534,147	
82	16F	A	住宅	5.67	43.77	541,748	23,712,310				23,712,310	541,748	
83	16F	B	住宅	5.87	46.31	537,457	24,889,634				24,889,634	537,457	
84	16F	C	住宅	4.44	34.95	528,338	18,465,413				18,465,413	528,338	
85	16F	D	住宅	5.91	46.15	533,434	24,617,979				24,617,979	533,434	
86	16F	E	住宅	5.76	45.67	539,602	24,643,623				24,643,623	539,602	
87	17F	A	住宅	5.67	43.77	559,145	24,473,777				24,473,777	559,145	
88	17F	B	住宅	5.87	46.31	557,519	25,818,705				25,818,705	557,519	
89	17F	C	住宅	4.44	34.95	551,018	19,258,079				19,258,079	551,018	
90	17F	D	住宅	5.91	46.15	554,810	25,604,482				25,604,482	554,810	
91	17F	E	住宅	5.76	45.67	556,978	25,437,185				25,437,185	556,978	
92	18F	A	住宅	5.67	43.84	564,741	24,758,245				24,758,245	564,741	
93	18F	B	住宅	5.87	46.38	563,100	26,116,578				26,116,578	563,100	
94	18F	C	住宅	4.38	34.57	556,533	19,239,346				19,239,346	556,533	
95	18F	D	住宅	5.91	46.22	560,364	25,900,024				25,900,024	560,364	
96	18F	E	住宅	5.76	45.74	562,552	25,731,128				25,731,128	562,552	
97	19F	A	住宅	5.67	43.77	570,338	24,963,694				24,963,694	570,338	
98	19F	B	住宅	5.87	46.31	568,680	26,335,571				26,335,571	568,680	
99	19F	C	住宅	4.44	34.95	562,048	19,643,578				19,643,578	562,048	
100	19F	D	住宅	5.91	46.15	565,917	26,117,070				26,117,070	565,917	
101	19F	E	住宅	5.76	45.67	568,127	25,946,360				25,946,360	568,127	
102	20F	A	住宅	5.67	43.99	575,934	25,335,337				25,335,337	575,934	
103	20F	B	住宅	5.67	45.07	574,260	25,881,898	0.6	191,420	114,852	25,996,750	576,808	
104	20F	C	住宅	4.44	35.13	567,563	19,938,488				19,938,488	567,563	
105	20F	D	住宅	5.7	44.83	571,470	25,619,000	0.5	190,490	95,245	25,714,245	573,595	
106	20F	E	住宅	5.76	45.77	573,702	26,258,341				26,258,341	573,702	
107	21F	A	住宅	5.67	44.07	581,531	25,628,071				25,628,071	581,531	
108	21F	B	住宅	5.67	45.15	579,840	26,179,776				26,179,776	579,840	
109	21F	C	住宅	4.38	34.75	573,078	19,914,461				19,914,461	573,078	
110	21F	D	住宅	5.7	44.90	577,023	25,908,333				25,908,333	577,023	
111	21F	E	住宅	5.76	45.85	579,277	26,559,850				26,559,850	579,277	
112	22F	A	住宅	5.67	43.99	587,128	25,827,761				25,827,761	587,128	
113	22F	B	住宅	5.67	45.07	585,421	26,384,924				26,384,924	585,421	
114	22F	C	住宅	4.44	35.13	578,594	20,326,007				20,326,007	578,594	
115	22F	D	住宅	5.7	44.83	582,576	26,116,882				26,116,882	582,576	
116	22F	E	住宅	5.76	45.77	584,852	26,768,676				26,768,676	584,852	
117	23F	A	住宅	5.67	43.99	598,467	26,326,563				26,326,563	598,467	
118	23F	B	住宅	5.67	45.07	591,001	26,636,415				26,636,415	591,001	
119	23F	C	住宅	4.44	35.13	584,109	20,519,749				20,519,749	584,109	
120	23F	D	住宅	5.7	44.83	588,129	26,365,823				26,365,823	588,129	
121	23F	E	住宅	5.76	45.77	590,427	27,023,844				27,023,844	590,427	
122	24F	A	住宅	5.66	44.07	598,321	26,368,006				26,368,006	598,321	
123	24F	B	住宅	5.67	45.15	596,581	26,935,632				26,935,632	596,581	

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											
124	24F	C	住宅	4.37	34.75	589,624	20,489,434				20,489,434	589,624	
125	24F	D	住宅	5.69	44.90	593,682	26,656,322				26,656,322	593,682	
126	24F	E	住宅	5.75	45.85	596,002	27,326,692				27,326,692	596,002	
127	25F	A	住宅	5.66	43.99	603,917	26,566,309				26,566,309	603,917	
128	25F	B	住宅	5.67	45.07	596,895	26,902,058				26,902,058	596,895	
129	25F	C	住宅	4.43	35.13	595,139	20,907,233				20,907,233	595,139	
130	25F	D	住宅	5.69	44.83	593,384	26,601,405				26,601,405	593,384	
131	25F	E	住宅	5.75	45.77	604,502	27,668,057				27,668,057	604,502	
132	26F	A	住宅	9.48	77.55	640,525	49,672,714	24.09	160,131	3,857,556	53,530,270	690,268	
133	26F	E	住宅	9.57	78.01	640,525	49,967,355	24.05	160,131	3,851,151	53,818,506	689,892	
合計				650.69	5,145.12	-	2,756,015,467	53.19	-	8,556,363	2,764,571,830	537,319	

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	3	2,200,000	6,600,000
	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	23	1,900,000	43,700,000
	坡道平面小車位	5	1,800,000	9,000,000
B5	坡道平面大車位	18	1,800,000	32,400,000
	坡道平面小車位	8	1,700,000	13,600,000
合計		114	1,940,351	221,200,000

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)
	--	537,319	1,940,351	2,985,771,830

(三) 友宏不動產估價師事務所估價摘要

新北市中和區民樂段
12 地號等 10 筆土地更新單元

都市更新權利變換
不動產估價報告書

委 託 人： 楓韻開發股份有限公司
估價單位： 友宏不動產估價師事務所
版 本： 核定版
出件日期： 民國 107 年 4 月



友宏不動產估價師事務所



都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

- 一、 不動產估價報告書案號： 103-都更第 1031014 號
- 二、 委託人： 楓韻開發股份有限公司
- 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		登記 建號	使用 分區	備註
					(㎡)	(坪)			
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○金	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
			曹○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○旺)	1 / 3	34.99	10.58		住宅區	
3	8	9.10	曹○金	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
			曹○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○旺)	1 / 3	3.03	0.92		住宅區	
4	9	869.81	中華民國(管理者：內政部 警政署警察通訊所)	1 / 1	869.81	263.12	100	住宅區	
5	10	112.17	第一商業銀行股份有限公司 (信託財產，委託人：曹○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○東)	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○明)	1 / 3	37.39	11.31		住宅區	

友宏不動產估價師事務所

編號	地號	土地面積 (㎡)	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○財	1 / 1	119.82	36.25	101	住宅區	
7	12	120.02	曹○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○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○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○明)	1 / 3	43.10	13.04	104	住宅區	
10	15	144.18	曹○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○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○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○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○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○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○勝：13 地號及 103 建號，權利範圍 1/1，於 100 年 11 月受曹○菁、曹○珠申請預告登記。

3. 建築型式：更新前建物為 1~4 層透天厝。

友宏不動產估價師事務所

(二) 更新後基本資料：

1. 建築型式：地上 26 層、地下 5 層之住宅大樓
2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造(第三級)
3. 更新後總面積(不含車位面積)：17,008.93 ㎡(5,145.12 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 106 年 11 月 24 日(106)楓韻合中山二字第 1061124001 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：

友宏不動產估價師事務所

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○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。

友宏不動產估價師事務所

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 3,051,178,222 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 蓉 (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：(107) 新北市估會證第 029 號】

友宏不動產估價師事務所

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○金	7、8	1 / 3	14,416,788	14,416,788	1.5392%
3	曹○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○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○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○明)	10	1 / 3	15,085,394	32,368,459	3.4558%
		14	1 / 3	17,283,065		
8	曹○財	11	1 / 1	48,342,759	48,342,759	5.1613%
9	曹○謙	12	1 / 1	48,860,950	48,860,950	5.2166%
10	曹○勝	13	1 / 1	52,936,089	52,936,089	5.6517%
11	曹○章	15	1 / 1	57,820,640	57,820,640	6.1732%
合計		-	-	936,645,495	936,645,495	100.0000%

友宏不動產估價師事務所

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	5.34	42.32	496,991	21,032,659				21,032,659	496,991	
2	3F	B	3.96	32.34	489,498	15,830,365				15,830,365	489,498	
3	3F	C	3.98	31.93	479,508	15,310,690				15,310,690	479,508	
4	3F	D	3.96	31.40	483,255	15,174,207	2.1	161,085	338,279	15,512,486	494,028	
5	3F	E	4.03	32.37	485,752	15,723,792				15,723,792	485,752	
6	3F	F	2.08	16.34	524,361	8,568,059				8,568,059	524,361	
7	3F	G	2.07	16.39	519,143	8,508,754				8,508,754	519,143	
8	3F	H	2.07	16.37	519,143	8,498,371				8,498,371	519,143	
9	4F	A	5.34	42.32	492,883	20,858,809				20,858,809	492,883	
10	4F	B	3.96	32.34	485,453	15,699,550				15,699,550	485,453	
11	4F	C	3.98	31.93	475,546	15,184,184				15,184,184	475,546	
12	4F	D	3.96	31.99	478,022	15,291,924				15,291,924	478,022	
13	4F	E	4.03	32.37	481,738	15,593,859				15,593,859	481,738	
14	4F	F	2.08	16.34	520,027	8,497,241				8,497,241	520,027	
15	4F	G	2.07	16.39	514,853	8,438,441				8,438,441	514,853	
16	4F	H	2.07	16.37	514,853	8,428,144				8,428,144	514,853	
17	5F	A	5.34	42.32	498,017	21,076,079				21,076,079	498,017	
18	5F	B	3.96	32.34	490,510	15,863,093				15,863,093	490,510	
19	5F	C	3.98	31.93	480,499	15,342,333				15,342,333	480,499	
20	5F	D	3.96	31.99	483,002	15,451,234				15,451,234	483,002	
21	5F	E	4.03	32.37	486,756	15,756,292				15,756,292	486,756	
22	5F	F	2.08	16.34	525,444	8,585,755				8,585,755	525,444	
23	5F	G	2.07	16.39	520,216	8,526,340				8,526,340	520,216	
24	5F	H	2.07	16.37	520,216	8,515,936				8,515,936	520,216	
25	6F	A	5.34	42.32	503,152	21,293,393				21,293,393	503,152	
26	6F	B	3.96	32.34	495,566	16,026,604				16,026,604	495,566	
27	6F	C	3.98	31.93	485,453	15,500,514				15,500,514	485,453	
28	6F	D	3.96	31.99	487,981	15,610,512				15,610,512	487,981	
29	6F	E	4.03	32.37	491,774	15,918,724				15,918,724	491,774	
30	6F	F	2.08	16.34	530,861	8,674,269				8,674,269	530,861	
31	6F	G	2.07	16.39	525,579	8,614,240				8,614,240	525,579	
32	6F	H	2.07	16.37	525,579	8,603,728				8,603,728	525,579	
33	7F	A	5.34	42.32	508,286	21,510,664				21,510,664	508,286	
34	7F	B	3.96	32.34	500,623	16,190,148				16,190,148	500,623	
35	7F	C	3.98	31.93	490,406	15,658,664				15,658,664	490,406	
36	7F	D	3.96	31.99	492,961	15,769,822				15,769,822	492,961	
37	7F	E	4.03	32.37	496,792	16,081,157				16,081,157	496,792	
38	7F	F	2.08	16.34	536,278	8,762,783				8,762,783	536,278	
39	7F	G	2.07	16.39	530,942	8,702,139				8,702,139	530,942	
40	7F	H	2.07	16.37	530,942	8,691,521				8,691,521	530,942	
41	8F	A	5.34	42.54	516,000	21,950,640				21,950,640	516,000	
42	8F	B	5.88	47.81	513,420	24,546,610	0.49	171,140	83,859	24,630,469	515,174	

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		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											
43	8F	C		3.98	32.10	497,940	15,983,874				15,983,874	497,940	
44	8F	D		3.96	32.67	500,520	16,351,988				16,351,988	500,520	
45	8F	E		5.38	43.51	509,550	22,170,521	0.7	169,850	118,895	22,289,416	512,283	
46	8F	G		2.24	17.72	539,000	9,551,080				9,551,080	539,000	
47	9F	A		5.67	43.84	523,766	22,961,901				22,961,901	523,766	
48	9F	B		5.87	46.38	522,463	24,231,834				24,231,834	522,463	
49	9F	C		4.38	34.57	505,525	17,475,999				17,475,999	505,525	
50	9F	D		5.91	46.22	514,646	23,786,938	0.66	171,549	113,222	23,900,160	517,096	
51	9F	E		5.76	45.74	515,948	23,599,462				23,599,462	515,948	
52	10F	A		5.67	43.77	528,952	23,152,229				23,152,229	528,952	
53	10F	B		5.87	46.31	527,636	24,434,823				24,434,823	527,636	
54	10F	C		4.44	34.95	510,530	17,843,024				17,843,024	510,530	
55	10F	D		5.91	46.15	519,741	23,986,047				23,986,047	519,741	
56	10F	E		5.76	45.67	521,057	23,796,673				23,796,673	521,057	
57	11F	A		5.67	43.77	535,466	23,437,347				23,437,347	535,466	
58	11F	B		5.87	46.31	534,137	24,735,884				24,735,884	534,137	
59	11F	C		4.44	34.95	515,536	18,017,983				18,017,983	515,536	
60	11F	D		5.91	46.15	524,837	24,221,228				24,221,228	524,837	
61	11F	E		5.76	45.67	526,165	24,029,956				24,029,956	526,165	
62	12F	A		5.67	43.84	540,665	23,702,754				23,702,754	540,665	
63	12F	B		5.87	46.38	539,323	25,013,801				25,013,801	539,323	
64	12F	C	住家	4.38	34.57	520,541	17,995,102				17,995,102	520,541	
65	12F	D		5.91	46.22	529,932	24,493,457				24,493,457	529,932	
66	12F	E		5.76	45.74	531,274	24,300,473				24,300,473	531,274	
67	13F	A		5.67	43.77	545,864	23,892,467				23,892,467	545,864	
68	13F	B		5.87	46.31	544,509	25,216,212				25,216,212	544,509	
69	13F	C		4.44	34.95	525,546	18,367,833				18,367,833	525,546	
70	13F	D		5.91	46.15	535,028	24,691,542				24,691,542	535,028	
71	13F	E		5.76	45.67	536,382	24,496,566				24,496,566	536,382	
72	14F	A		5.67	43.77	551,062	24,119,984				24,119,984	551,062	
73	14F	B		5.87	46.31	549,695	25,456,375				25,456,375	549,695	
74	14F	C		4.44	34.95	530,551	18,542,757				18,542,757	530,551	
75	14F	D		5.91	46.15	540,123	24,926,676				24,926,676	540,123	
76	14F	E		5.76	45.67	542,858	24,792,325				24,792,325	542,858	
77	15F	A		5.67	43.84	556,261	24,386,482				24,386,482	556,261	
78	15F	B		5.87	46.38	554,881	25,735,381				25,735,381	554,881	
79	15F	C		4.38	34.57	535,556	18,514,171				18,514,171	535,556	
80	15F	D		5.91	46.22	545,219	25,200,022				25,200,022	545,219	
81	15F	E		5.76	45.74	547,979	25,064,559				25,064,559	547,979	
82	16F	A		5.67	43.77	561,460	24,575,104				24,575,104	561,460	
83	16F	B		5.87	46.31	560,066	25,936,656				25,936,656	560,066	
84	16F	C		4.44	34.95	540,562	18,892,642				18,892,642	540,562	
85	16F	D		5.91	46.15	550,314	25,396,991				25,396,991	550,314	
86	16F	E		5.76	45.67	553,100	25,260,077				25,260,077	553,100	

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	17F	A		5.67	43.77	568,064	24,864,161				24,864,161	568,064	
88	17F	B		5.87	46.31	566,658	26,241,932				26,241,932	566,658	
89	17F	C		4.44	34.95	546,973	19,116,706				19,116,706	546,973	
90	17F	D		5.91	46.15	556,816	25,697,058				25,697,058	556,816	
91	17F	E		5.76	45.67	559,628	25,558,211				25,558,211	559,628	
92	18F	A		5.67	43.84	573,276	25,132,420				25,132,420	573,276	
93	18F	B		5.87	46.38	571,857	26,522,728				26,522,728	571,857	
94	18F	C		4.38	34.57	551,991	19,082,329				19,082,329	551,991	
95	18F	D		5.91	46.22	561,924	25,972,127				25,972,127	561,924	
96	18F	E		5.76	45.74	564,762	25,832,214				25,832,214	564,762	
97	19F	A		5.67	43.77	578,488	25,320,420				25,320,420	578,488	
98	19F	B		5.87	46.31	577,056	26,723,463				26,723,463	577,056	
99	19F	C		4.44	34.95	557,009	19,467,465				19,467,465	557,009	
100	19F	D		5.91	46.15	567,032	26,168,527				26,168,527	567,032	
101	19F	E		5.76	45.67	569,896	26,027,150				26,027,150	569,896	
102	20F	A		5.67	43.99	583,699	25,676,919				25,676,919	583,699	
103	20F	B		5.67	45.07	580,810	26,177,107	0.6	193,603	116,162	26,293,269	583,387	
104	20F	C		4.44	35.13	562,027	19,744,009				19,744,009	562,027	
105	20F	D		5.7	44.83	572,141	25,649,081	0.5	190,714	95,357	25,744,438	574,268	
106	20F	E		5.76	45.77	575,030	26,319,123				26,319,123	575,030	
107	21F	A		5.67	44.07	588,911	25,953,308				25,953,308	588,911	
108	21F	B	住家	5.67	45.15	585,995	26,457,674				26,457,674	585,995	
109	21F	C		4.38	34.75	567,045	19,704,814				19,704,814	567,045	
110	21F	D		5.7	44.90	577,249	25,918,480				25,918,480	577,249	
111	21F	E		5.76	45.85	580,165	26,600,565				26,600,565	580,165	
112	22F	A		5.67	43.99	594,122	26,135,427				26,135,427	594,122	
113	22F	B		5.67	45.07	591,181	26,644,528				26,644,528	591,181	
114	22F	C		4.44	35.13	572,063	20,096,573				20,096,573	572,063	
115	22F	D		5.7	44.83	582,358	26,107,109				26,107,109	582,358	
116	22F	E		5.76	45.77	585,299	26,789,135				26,789,135	585,299	
117	23F	A		5.67	43.99	600,818	26,429,984				26,429,984	600,818	
118	23F	B		5.67	45.07	597,851	26,945,145				26,945,145	597,851	
119	23F	C		4.44	35.13	578,565	20,324,988				20,324,988	578,565	
120	23F	D		5.7	44.83	588,950	26,402,629				26,402,629	588,950	
121	23F	E		5.76	45.77	591,917	27,092,041				27,092,041	591,917	
122	24F	A		5.66	44.07	606,042	26,708,271				26,708,271	606,042	
123	24F	B		5.67	45.15	603,049	27,227,662				27,227,662	603,049	
124	24F	C		4.37	34.75	583,596	20,279,961				20,279,961	583,596	
125	24F	D		5.69	44.90	594,071	26,673,788				26,673,788	594,071	
126	24F	E		5.75	45.85	597,064	27,375,384				27,375,384	597,064	
127	25F	A		5.66	43.99	611,267	26,889,635				26,889,635	611,267	
128	25F	B		5.67	45.07	608,248	27,413,737				27,413,737	608,248	
129	25F	C		4.43	35.13	588,627	20,678,467				20,678,467	588,627	
130	25F	D		5.69	44.83	599,192	26,861,777				26,861,777	599,192	

案件編號:103-都更第 1031014 號

第9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											
131	25F	E	住家	5.75	45.77	602,211	27,563,197				27,563,197	602,211	
132	26F	A		9.61	77.55	646,619	50,145,303	24.09	215,540	5,192,359	55,337,662	713,574	
133	26F	E		9.7	78.01	635,918	49,607,963	24.05	211,973	5,097,951	54,705,914	701,268	
合計				650.69	5,145.12	-	2,812,922,138	53.19	-	11,156,084	2,824,078,222	548,885	

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	3	2,250,000	6,750,000
		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	22	1,950,000	42,900,000
		小	5	1,850,000	9,250,000
		加大	1	2,000,000	2,000,000
B5	平面車位	大	17	1,850,000	31,450,000
		小	8	1,750,000	14,000,000
		加大	1	1,900,000	1,900,000
小計	--	--	114	1,992,105	227,100,000

備註：本案規劃 116 個坡道平面車位，其中 2 個作為社區公設(編號 115、116)，扣除後有 114 個坡道平面車位。

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)
	548,885	1,992,105		3,051,178,222

附錄壹拾、私有土地所有權人說明會相關證明文件

一、開會通知邀請函



親愛的地主：您好！

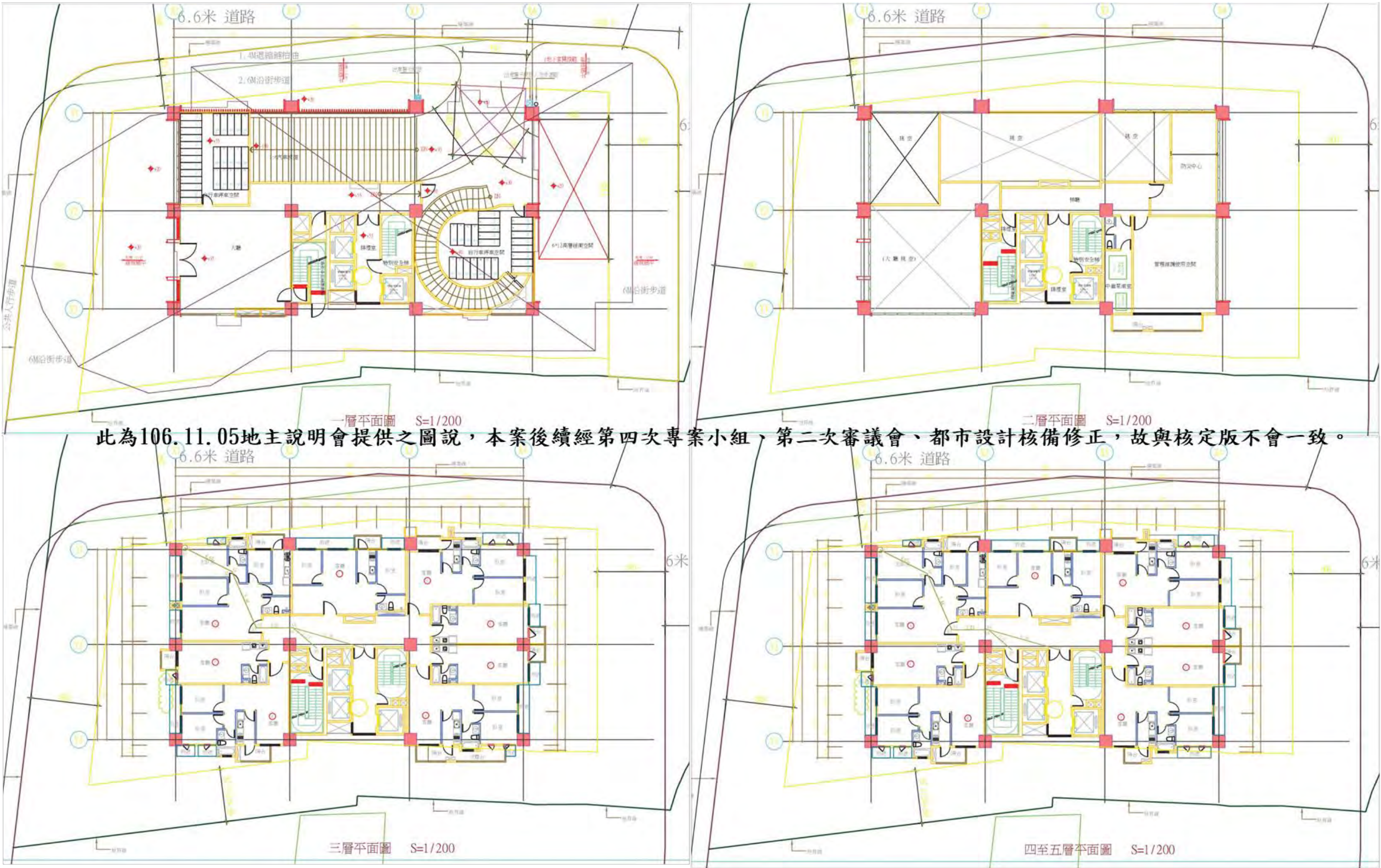
由本公司楓韻開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，特訂於民國 106 年 11 月 5 日（星期日）上午 10 時在台北市松山區南京東路五段 415 號（楓韻晴川接待會館）舉辦說明會，敬請踴躍參加。

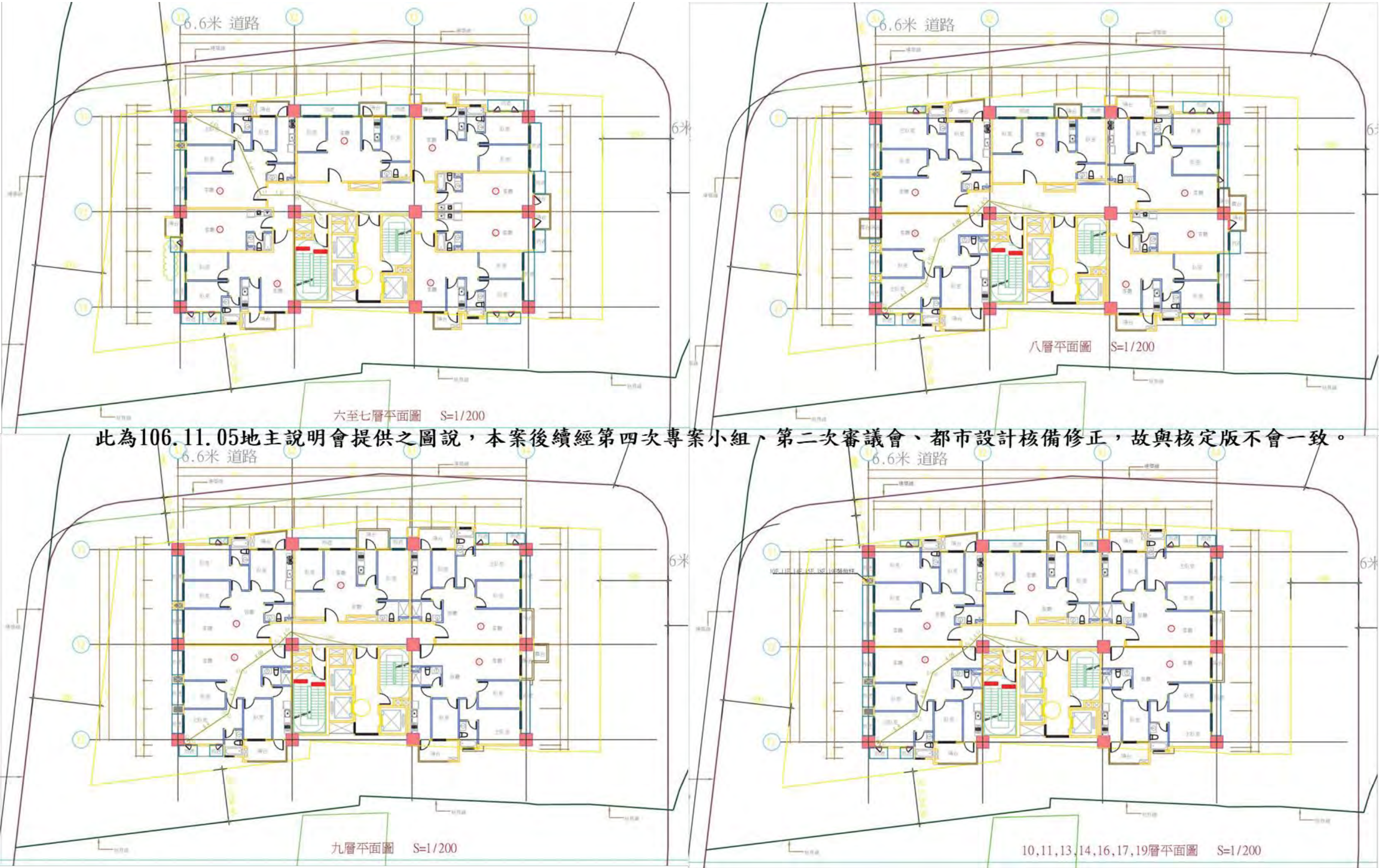


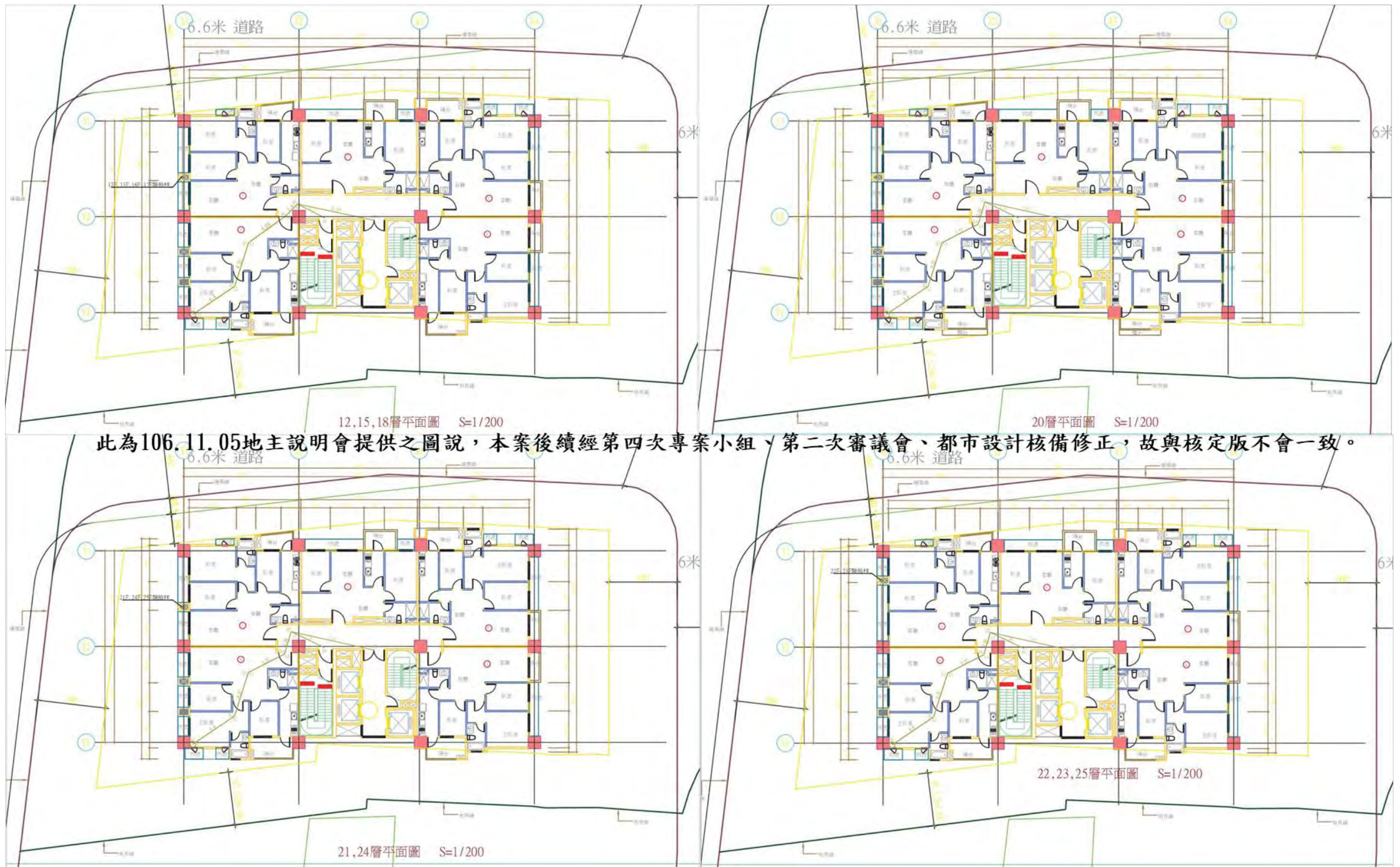
106 台北市敦化南路 2 段 99 號 28 樓
28F, No. 99, Sec. 2, Dunhua S Rd, Taipei City 106, Taiwan (R.O.C.)
T +886-2-7711-3358 F +886-2-2708-0042

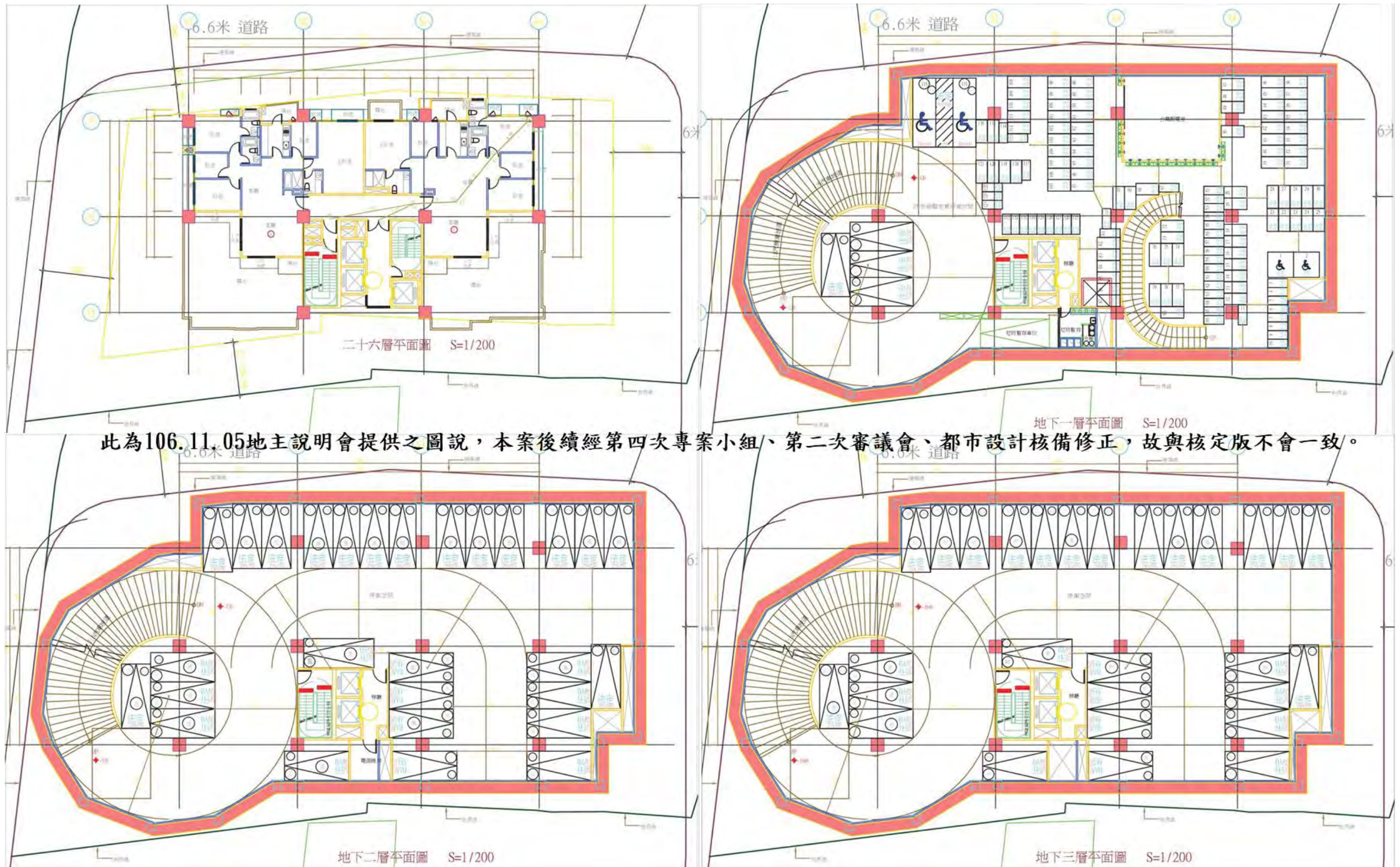


二、開會檢附之建築設計圖說及現、原車位編號對照表

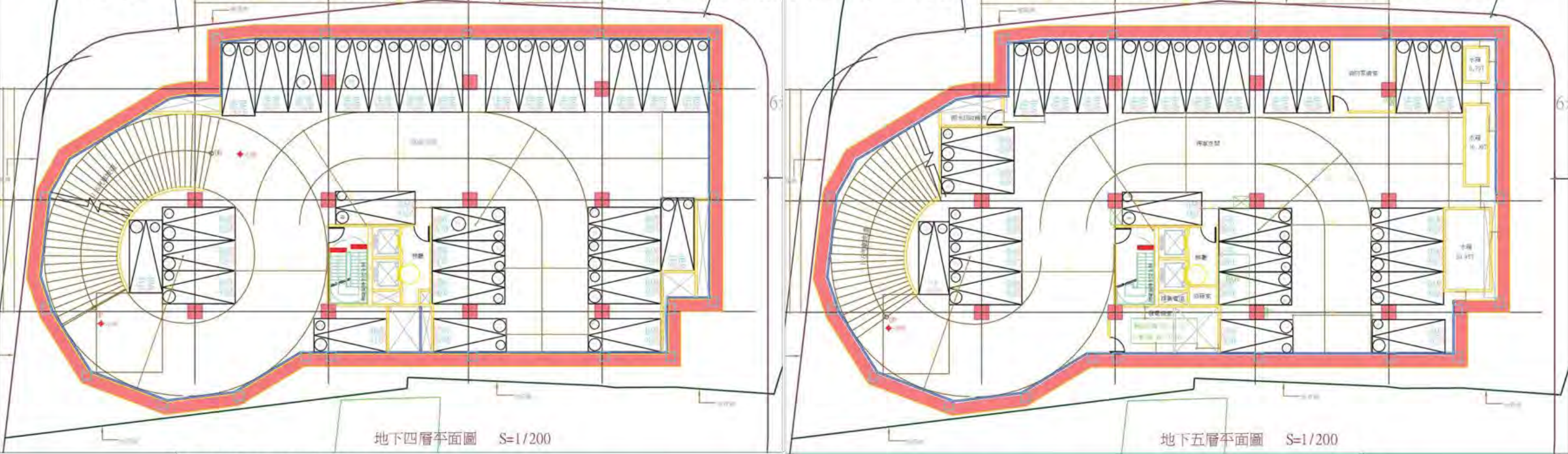








此為106.11.05地主說明會提供之圖說，本案後續經第四次專案小組、第二次審議會、都市設計核備修正，故與核定版不會一致。



現原車位編號對照表

樓層	原編號	現編號	選配人	車位數量	樓層	原編號	現編號	選配人	車位數量	樓層	原編號	現編號	選配人	車位數量	樓層	原編號	現編號	選配人	車位數量
B1	113	115		9部→6部	B2	85	83		28部 數量不變 位置相同	B3	57	55		28部 數量不變 位置相同	B4	29	27		28部 數量不變 位置相同
	114	116				86	87				58	59				30	31		
	115	-				87	86				59	58				31	30	國財署	
	116	-				88	85	曹○藤			60	57	曹○藤			32	29	國財署	
	117	-				89	84	曹○藤			61	56	曹○藤			33	28	國財署	
	118	111	楓韻			90	91	楓韻			62	60				34	32		
	119	112	楓韻			91	90	楓韻			63	61				35	33		
	120	113	楓韻			92	89				64	62				36	34		
B1	121	114	楓韻			93	88	曹○章			65	63	曹○財			37	35	曹○財	
						94	106	曹○勝			66	78	曹○勝			38	50	曹○發	
						95	105	曹○勝			67	77	曹○勝			39	49	曹○發	
						96	92	楓韻			68	64				40	36		
B1						97	93	楓韻			69	65				41	37		
						98	94	曹○來			70	66				42	38		
						99	95	曹○勝			71	67	曹○藤			43	39	國財署	
						100	96	曹○來			72	68	曹○章			44	40	國財署	
						101	97	曹○勝			73	69				45	41	國財署	
						102	98	楓韻			74	70				46	42		
						103	99	曹○章			75	71	曹○章			47	43		
						104	100	楓韻			76	72				48	44		
						105	101	楓韻			77	73	曹○財			49	45	曹○財	
						106	102	曹○旺			78	74	曹○明			50	46		
						107	103	曹○旺			79	75	曹○明			51	47		
						108	104	曹○旺			80	76	曹○明			52	48		
						109	107				81	81				53	53		
						110	108				82	80				54	52		
						111	109				83	79				55	51		
						112	110				84	82				56	54		
B1				28部→26部	B5	1	1	國財署		B5	1	1	國財署		28部→26部	1	1	國財署	
						2	2	國財署			2	2	國財署			2	2	國財署	
						3	3	國財署			3	3	國財署			3	3	國財署	
						4	4	國財署			4	4	國財署			4	4	國財署	
						5	5	國財署			5	5	國財署			5	5	國財署	
						6	6	國財署			6	6	國財署			6	6	國財署	
						7	7	國財署			7	7	國財署			7	7	國財署	
						8	8	國財署			8	8	國財署			8	8	國財署	
						9	-	國財署			9	-	國財署			9	-	國財署	
						10	9	國財署			10	9	國財署			10	9	國財署	
						11	-	國財署			11	-	國財署			11	-	國財署	
						12	10	國財署			12	10	國財署			12	10	國財署	
						13	11	國財署			13	11	國財署			13	11	國財署	

此為106.11.05地主說明會提供之資料，所有權人曹○發後於107.04.09改選，故與核定版選配清冊不會一致。

三、開會通知簽收及出席簽到簿

擬定新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案
106年11月5日說明會邀請函簽收單

所有權人	簽名	時間
曹○旺	楊 ○ 雲	
曹○來	楊 ○ 雲	
曹○明	楊 ○ 雲	
曹○金	} 曹 ○ 章	
曹○章		
曹○財		
曹○發	) 曹 ○ 勝	
曹○勝		
曹○藤		

擬定新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案說明會
時間：106年11月5日 上午10時
地點：台北市松山區南京東路五段415號
議題：民樂段9地號(國有地)管理者及都更後需求異動(原規劃警察宿舍變更為社會住宅使用)

	所有權人	簽名
1	曹○旺	曹 ○ 旺
2	曹○來	曹 ○ 來
3	曹○明	曹 ○ 明
4	曹○金	曹 ○ 金
5	曹○章	曹 ○ 章
6	曹○財	曹 ○ 財
7	曹○發	
8	曹○勝	曹 ○ 勝
9	曹○藤	曹 ○ 藤